روزنامه اقتصادی
امروز
چهارشنبه ۲۳ آذر ۱۴۰۱ / ۱۴ دسامبر ۲۰۲۲ /شماره ۱۱۸۵ / ۸ صفحه / سال پنجم/ ۲۰۰۰ تومان
وب گاه امروز: WWW.TODAYONLINE.IR

صفحه ۲

دلیل گستاخی چین کم‌کاری دستگاه دیپلماسی است

حضرت‌پور گفت: اگر ما در قبال شـرق و به خصوص چین و در حوزه مسـائل مختلف، استانداردهای بشردوستانه و انقلابی خود را مطرح میکردیم و سکوت نمیکردیم، امروز چین چنین گستاخی انجام نمیداد. در پایان دیدار سه روزه شی جین‌پینگ، رئیس جمهوری چین از عربستان سعودی، دو طرف بیانیه مشترکی منتشـر کردند. این دو کشور از جمهوری اسلامی ایران خواستند از «مداخله در امور داخلی کشورها» خودداری و با آژانس بین‌المللی انرژی اتمی همکاری کند. روح‌اله حضرت‌پور عضو کمیسیون امنیت ملی و سیاست خارجی مجلس در این رابطه گفت: بنظر می رسد که چینی‌ها احساس کرده‌اند روابط بین‌المللی ایران و...

صفحه ۲

همچنان لاتاری برای قرعه کشی خودرو برقرار است

نماینده مجلس گفت: در مهر ۱۴۰۰ آقای فاطمی امین عنوان کرد قرعه کشی خودرو بزودی حذف می شود، آیا قرعه کشی خودرو حذف شده، امروز انتهای ۱۴۰۱ قرار داریم ولی همچنان لاتاری برای قرعه کشی خودرو راه انداخته ایم. جلال رشـیدی کوچی در نشست دیروز مجلس، در تشریح سوال خود از وزیر صنعت، معدن و تجارت با بیان اینکه قصه خودرو، قصه شیرینی نیست، عنوان کرد: زمانی که آقای فاطمی امین تصدی وزارت صمت را برعهده گرفتند مشخصا دو قول را در برنامه های مختلف تکرار کردند. نماینده مردم مرودشت و پاسارگاد و ارسنجان در مجلس دو قول وزیر صنعت را حذف قرعه کشی خودرو و...

کمبود ۳۷۵ فروند هواپیما در ناوگان هوایی

۹۰ درصد مردم توان مسافرت هوایی ندارند

۲

واکنش عجیب پلیس راهور به واردات خودرو

خودروهای وارداتی اجازه تردد ندارند

۲

رئیس کل بانک مرکزی:

باید بانک‌ها اموال مازاد خود را واگذار کنند

۳

فیلترشکن، محبوب‌ترین اپلیکیشن کاربران ایرانی شد

۱

تعرفه‌های غیریارانه‌ای در انتظار مشترکان پرمصرف

۴

«امروز» در مورد تورم بازار مسکن تهران گزارش می دهد

فصل ابرکود ساختمانی

صفحه ۱

سرمقاله امروز

رکوردهای بی‌سابقه

ابوالفضل شادمان

مسـکن با سایر کالاهایی که توسط مصرف کنندگان خریداری می‌شود متفاوت است، چراکه علاوه بر بخش مصرفی، دارای یک بخش سرمایه‌ای هم است. اگرچه جزء مصرفی مسکن غالباً انگیزه خرید آن تلقی می‌شود، اما جزء سرمایه‌ای نیز نقش به سزایی در ایجاد انگیزه برای ورود به بازار مسـکن ایفا کرده و در برخی موارد می‌توان این نقش را غالب دانسـت. این گزاره به طور خاص در زمان‌هایی که به اصطلاح بازار مسکن «داغ» و پررونق است، از صحت غیرقابل انکاری برخوردار می‌شود. در چنین مواقعی، معمولاً افزایش قیمت، این...

ادامه در صفحه ۳

یادداشت امروز

بی‌توجهی سیاست‌گذاران به مبانی صادراتی

نادر سلیمانی

تنظیم بازار یکی از وظایف اصلی وزارت صنعت، معدن و تجارت در طول سال‌های گذشته بوده است؛ بر همین اسـاس نیز این وزارتخانه هرازگاهی بخشنامه‌ای را با هدف مدیریت محصولات و کالاهای پایه صادر می‌کند. تنظیم بازار محصولات تولیدشـده در بخش معدن و صنایع وابسته به آن نیز جزو وظایف اصلی این وزارتخانه است؛ کما اینکه در هفته‌های گذشته نیز بخشنامه‌های متعددی با همین هدف صادر شده و بر روند نظارت فولاد در بورس کالا نظارت داشته است.

ادامه در صفحه ۴

آیا صالح آبادی با دلار ۳۸ هزار ۲۰۰ تومانی می ماند؟

مردودی دولت در حفظ ارزش پول ملی!

صفحه ۲

خبر

فیلترشکن، محبوب‌ترین اپلیکیشن کاربران ایرانی شد

طبق گزارش لایفوب از میان ۱۰۰ اپلیکیشن محبـوب ایرانی، ۷۱ درصد مربوط به دسـته فیلترشکن‌ها اسـت. ۱۴ درصد این آمار نیز به پیام‌رسان‌ها اختصاص دارد.

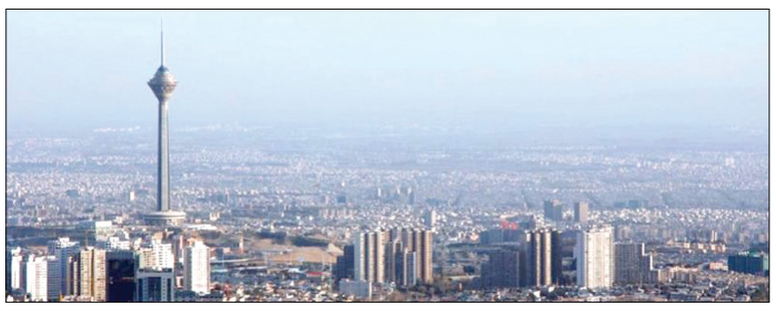
به گزارش تجارت‌نیوز، بر اسـاس گزارشی که وبسایت تحلیل داده لایفوب منتشر کرده، از میان ۱۰۰ اپلیکیشن محبوب ایرانی، ۷۱ درصد مربوط به فیلترشکن‌ها است.

حدود ۳ ماه از اعمال محدودیت‌های اینترنتی و فیلترینگ بعضی از اپلیکیشن‌ها مانند اینستاگرام و واتساپ می‌گذرد. پس از این اتفاق استفاده از فیلترشکن در میان کاربران به طرز چشمگیری افزایش یافت و گزارش‌ها از رشد ۳ هزار درصدی استفاده از فیلترشکن در ایران خبر دادند. مدتی قبل نیز، غلامرضا نوری قزلجه، نماینده مجلس اعلام کرد که بر اساس آمارهای فعلی حدود ۸۰ درصد کاربران داخل کشور روی گوشی خود وی‌پی‌ان نصب کرده‌اند.

اخیرا سامانه تحلیل داده لایفوب با پایش و تحلیل داده‌های گوگل‌پلی، ازابتدای مهرماه تا نیمه آذر ۱۴۰۱ به معرفی ۱۰۰ اپلیکیشن محبوب ایرانی پرداخت. طبق این گزارش از میان ۱۰ اپلیکیشـن محبوب میان کاربران ایرانی، ۸ اپلیکیشن در دسته فیلترشکن‌ها قرار دارد. همچنین دسته‌بندی ۱۰۰ اپلیکیشن محبوب کاربران ایرانی گوگل‌پلی در پاییز ۱۴۰۱ نشـان می‌دهد ۷۱ درصد از اپ‌ها در دسته فیلترشکن‌ها و ۱۴ درصد از آن‌ها در دسته پیام‌رسان و شبکه‌های اجتماعی قرار می‌گیرند با وجود اینکه فیلترینگ شبکه‌های اجتماعی به جز اینکه درصد استفاده از فیلترشکن‌ها را بالا برده، آورده دیگری برای دولت نداشته است، همچنان بعضی از اپلیکیشن‌های ایرانی فیلتر هستند. بررسی‌ها نشان می‌دهد استفاده گسترده از VPN برای دولت زیان‌آور نیز هست. چندی پیش، کیوان نقره‌کار، کارشناس فناوری درباره چالش‌هایی که استفاده از فیلترشکن‌ها برای دولت ایجاد می‌کند، به تجارت‌نیوز گفت: در چنین مواردی بیشـترین زیان متوجه خود دولت است. زیرا فناوری بالاخـره راه خودش را پیدا می‌کند. زمانی که اپلیکیشن‌هایی مانند اینستاگرام و واتساپ که کاربران زیادی دارند، فیلتر می‌شود، چرخش دیتای اینترنت در کشور کاهش می‌یابد و به دنبال این موضوع درآمد و بودجه وزارت ارتباطات و نهادهای ذی‌ربط هم کاهش پیدا می‌کند. از طرفی تعطیل شدن کسب‌وکارها، کاهش مالیات و بیمه (که از مهم‌ترین راه‌های درآمدی دولت اسـت) را به همراه دارد و درباره به خطر افتادن امنیت کاربران و سرورهای ایران با استفاده مکرر از فیلترشکن‌ها اضافه کرد: استفاده از مسیرهای انحرافی برای دور زدن فیلترینگ، مشکلاتی را برای امنیت کاربر و همچنین برای امنیت شبکه‌ای که فیلترشکن روی آن اعمال شده، به وجود می‌آورد. یعنی این محدودسازی بستری را برای بروز مشکلات امنیتی در فضای وب فراهم می‌کند. در این مورد می‌توان به حملات سایبری و هک وبسایت‌های برخی نهادهای دولتی و غیردولتی که در روزهای اخیر شاهد آن بودیم، اشاره کرد. با این تفاسیر شبکه‌های اجتماعی همچنان فیلتر هستند و ظاهرا مشخص نیست این اتفاق تا چه زمانی قرار است ادامه پیدا کند.

«امروز» در مورد تورم بازار مسکن تهران گزارش می دهد

فصل ابر رکود ساختمانی



تغییر رویکرد سرمایه‌گذاری

در سال‌های پیش مناطق شمالی تهران به مناطقی با بیشترین حجم خریدهای سرمایه‌گذاری مشهور بود. سرمایه‌های بزرگ‌تر که قصد پارک شدن در بازار مسکن را داشتند، به جای چند خانه در مناطق جنوبی شهر، عمدتا به سمت شمال تهران و واحدهای بزرگ‌متراژتر می‌رفت. در همین خصوص هم می‌توان به بازدهی مسکن در مناطق مختلف تهران در بازه مهر ۹۶ تا پایان سال ۹۹، یعنی یکی از متلاطم‌ترین بازه‌های تاریخ بازار مسـکن، پرداخت. طی این حدود سه و نیم سال، دو ناحیه تهران رشد قیمت بیشتری نسبت به دیگر مناطق تجربه کردند. نخست مناطق شمالی تهران که پیشرو رشد قیمت مسکن بودند و سپس هم دو منطقه غربی ۲۱ و ۲۲ که به واسـطه جدید بودن و سطح بالای ساخت‌وساز، سال‌هاست تبدیل به پاتوق سفته‌بازان ملکی شده است. نکته جالب اما تغییر این روند در سال جدید است. برخلاف سال‌های پیش که مناطق شمالی تهران به واسطه تقاضای سـرمایه‌ای زیادی که وجود داشت، بیشترین رشد را به ثبت می‌رساند، این بار این مناطق با رشد قیمت اندکی همراه شدند. به طوری که در نیمه نخست امسال متوسط قیمت مسکن در منطقه یک تنها ۱۲ درصد و در منطقه ۳ حدود ۱۵ درصد رشد داشته است. این در حالی است که در همین بازه زمانی متوسط قیمت مسکن در تهران ۲۳ درصد افزایش یافته و در برخی مناطق مانند ۱۰ و ۱۷ میزان تورم ملکی در نیمه نخست سال به نزدیکی ۴۰ درصد هم رسیده است. به نظر می‌رسد سه عامل در کم شدن سرعت تورم در مناطق شمالی تهران اثر داشته است. عامل نخست را شاید بتوان اضافه پرش قیمت مسکن در این مناطق و نوعی استراحت برای این که دیگر مناطق جاماندگی خود را جبران کنند دانست. تا پایان سال گذشته سه منطقه نخست تهران به طور متوسـط نزدیک به ۷۰ درصد بیشتر از میانگین کل شهر رشد کرده بودند. دومین عامل را خارج از دسترس شدن واحدهای شمال تهران برای قریب به اتفاق خریداران مصرفی و حتی اغلب سرمایه‌گذاران ملکی شده است. منطقه یک معمولا بیشترین متراژ واحد را دارد. به طوری که خانه‌هایی که پارسال در این منطقه معامله شدند میانگین متراژ حدودا ۱۲۵ متری داشـتند. با رسیدن قیمت مسکن در این منطقه به بیش از ۸۷ میلیون تومان، یعنی متوسط قیمت یک واحد مسکونی در گران‌ترین نقطه کشور حدود ۱۱ میلیارد تومان است. عددی که با آن می‌توان بین ۵ تا ۱۰ واحد مسـکونی ریزمتراژ در مناطق جنوبی و شهرهای اطراف تهران خرید. به این ترتیب به نظر می‌رسد قیمت عجیب غریب مسکن در این منطقه یکی دیگر از عواملی است که باعث شده خریدها در این مناطق کمتر و به تبع آن رشد قیمت هم کندتر شود. سومین علت که به نوعی به همان عامل اول مرتبط است را می‌توان چشم‌انداز سودآوری از طریق اجاره‌دهی دانست. هر چند قیمت مسکن در مناطق شمالی تهران بیشترین بازدهی را داشته است، اما اگر نسبت اجاره‌بهای دریافتی از یک ملک را به قیمت خرید آن بسنجیم، می‌بینیم سود اجاره‌داری در مناطق شمالی تهران کمتر است. به طوری که در حالی متوسط نسبت قیمت به اجاره (p/r) در زمستان در کل پایتخت به عدد ۲۸ رسید، این نسبت در منطقه یک حدود ۳۸ واحد بوده است. در طرف مقابل هم کمترین نسبت قیمت به اجاره هم در منطقه ۱۰ بوده است که این نسبت روی عدد ۲۱ قرار گرفته است. این یعنی اگر فردی ۱۰ میلیارد تومان در بازار مسکن سرمایه‌گذاری کرده باشد، اجاره سالانه این سرمایه‌گذاری در منطقه یک حدود ۲۶۰ میلیون تومان است و در منطقه ۱۰ حدود ۴۸۰ میلیون تومان. حباب قیمتی شکل گرفته در مسکن مناطق شمالی به مراتب بیشتر از دیگر مناطق است و همین اتفاق می‌تواند سومین دلیل کاهش اقبال به خرید مسکن در مناطق شمالی باشد.

قرار گیرد. بر اساس آمارهای رسمی ظرف یکی دو سال گذشته تعداد واحدهای مسکونی ساخته شده در شهر تهران به صورت سالانه بین ۶۰ تا ۷۰ هزار واحد بوده و این در حالی است که حداقل نیاز سالانه در شرایط عادی بازار بین ۸۰ تا ۹۰ هزار واحد مسکونی است.

نامعادله «هزینه ساخت» و «قیمت مسکن»

علت دوم سکته مکرر معاملات آپارتمان‌های نوساز در شهریور ماه «بن‌بست محاسباتی، اقتصادی و ذهنی سرمایه‌گذاران ساختمانی» در ماجرای چگونگی ایجاد ارتباط معنادار بین هزینه ساخت و قیمت فروش واحدهای تکمیل شده است.

بر اساس تازه‌ترین گزارش مرکز آمار در زمستان ۱۴۰۰ میانگین قیمت هر مترمربع زمین در پایتخت به بیش از ۱/۵ برابر قیمت مسکن رسیده و این در حالی است که این نسبت در دهه ۷۰ تقریبا یک به یک بود. در واقع تا سال ۸۰ فاصله چندانی بین قیمت زمین و آپارتمان در پایتخت وجود نداشت و به تدریج با سرعت گرفتن روند ساخت‌وساز در پایتخت و کاهش عرصه در شهر به عنوان زمین قابل ساخت‌وساز، بر قیمت آن افزوده شد، تا جایی که اکنون نسبت قیمت زمین به مسکن در پایتخت به بیش از ۱/۵ رسیده است.

افزون بر قیمت زمین به عنوان اصلی‌ترین جزء هزینه ساخت‌وساز که در برخی محله‌های تهران بعضا تا ۷۰ درصد هزینه‌های ساخت را نیز به خود اختصاص می‌دهد، تورم قابل توجه مصالح ساختمانی در بیش از دو سـال اخیر از یک‌سو و نیز افزایش دستمزد کارگران ساختمانی که امسال اثر خود را نشان داده است از سوی دیگر، سبب شده قیمت تمام شـده آپارتمان‌های نوساز در سال ۱۴۰۱ با افزایش قابل توجهی روبه‌رو شود. این تورم هزینه‌ای با لحاظ حاشیه سود مورد نظر سازنده‌ها سبب می‌شود قیمتی که آنها برای فروش پیشنهاد می‌دهند تناسبی با قیمت مورد انتظار در بازار نداشته باشد. به تعبیر دیگر با در نظر گرفتن ظرفیت درونی بازار مسکن، فروش واحدهای نوساز با قیمتی که مدنظر گروهی از سازنده‌هاست، تقریبا غیرممکن به نظر می‌رسد و به همین خاطر سازنده‌ها در مواجهه با نامعادله هزینه ساخت و فروش، به کلی از فروش منصرف می‌شوند.

در واقع هم کمبود فایل نوساز و هم نفروختن مالکان واحدهای نوساز زمینه‌ساز سکته دوباره در معاملات این واحدها که اکنون کمیاب‌ترین گروه سنی در بازار مسکن به شمار می‌آیند، شده است. سازنده‌ها عنوان می‌کنند که تنها زمانی حاضر به فروش واحدهای تکمیل شده هستند که یا قصد شـروع پروژه جدید را داشته باشند یا اینکه بازار جایگزین دیگری برای سرمایه خود شناسایی کنند.

این در حالی است که دست‌کم در مقطع فعلی کم‌ریسک‌ترین بازار جذب سرمایه در کشور از نگاه صاحبان سرمایه بازار مسکن است که حضور در آن به واسطه ناکارآمد بودن ابزارهای مالیاتی بخش مسکن، عمـلا هیچ هزینه‌ای برای ملاکان به همراه ندارد یا هزینه آن ناچیز بوده و نمی‌تواند مانعی برای حضور تقاضای سرمایه‌ای در بازار مسکن ایجاد کند.

از سوی دیگر شروع ساخت‌وساز جدید در بازار مسکن منوط به درست کار کردن حلقه‌های به هم پیوسته بازار مسکن و رسیدن به حلقه آخر یعنی فروش واحدهای قبلی اسـت. این در حالی است که با توجه به فاصله زیاد بین استطاعت خرید متقاضیان مصرفی مسکن با سطوح فعلی قیمت‌ها به‌ویژه قیمت واحدهای نوساز و نیز رکود دامنه‌دار و عمیق حاکم بر بازار مسکن در سال‌های اخیر که ظاهرا ادامه‌دار خواهد بود، عملا امکان فروش واحدهای تکمیل شده برای سازنده‌ها با توجه به شرایط کلی بازار بسیار اندک است.

«امروز» در مورد تورم بازار مسکن تهران گزارش می دهد

فصل ابر رکود ساختمانی

قیمت مسکن مانند هر کالای دیگری از تلاقی عرضه و تقاضا در بازار حاصل می‌شود. به‌بیان‌دیگر قیمت نتیجه مبادله و ایجاد تعادل نیروی‌های بازار است. تعادل در بازار مسکن حاصل تعادل عرضه و تقاضا در این بازار است. الگوی تعادل به معنای والراسی آن مجموعهٔ معادلاتی است که رفتار نظام بازار توسط آن‌ها توصیف می‌شود و وضعیت تعادلی را در اقتصاد و چگونگی حرکت به سمت آن را نشان می‌دهد. بر این اساس هر عاملی که باعث تغییر عرضه و تقاضا شود، می‌تواند قیمت مسکن را تحت تأثیر قرار دهد. در این ارتباط محرک‌های زیادی وجود دارد که یکی از آن‌ها تورم است. تورم به معنای افزایش سطح عمومی قیمت‌ها در اقتصاد است، بنابراین می‌تواند عامل محرکی هم در سمت تقاضا و هم در سمت عرضه باشد.

مسکن همواره به عنوان امن‌ترین و کم‌ریسک‌ترین بازار اقتصادی در میان سرمایه‌گذارها شناخته شده است. در شرایطی که تحت تاثیر نوسانات شدید در بازارهای اقتصادی با نقدشوندگی بالا مانند بازار ارز، سکه، طلا، سهام و... ریسک سـرمایه‌گذاری در این بازارها افزایش می‌یابد بخش زیادی از سرمایه‌گذارها بازار زمین و مسکن را به عنوان مامن امن سرمایه‌گذاری انتخاب می‌کنند. همین موضوع منجر به رشد قیمت مسکن و اثرگذاری نوسـانات دلاری بر قیمت فروش ملک می‌شود اما قیمت مسکن از ناحیه هزینه ساخت نیز تحت تاثیر نوسانات دلاری قرار دارد. بخشـی از مصالح و تجهیزات ساختمانی، وارداتی و نیازمند صرف ارز هستند از سوی دیگر برخی دیگر از آیتم‌ها و مصالح ساختمانی سـاخت داخل مانند آهن و سیمان نیز از نوسانات دلاری اثرپذیری دارند. بنابراین از این زاویه، یعنی نوسانات قیمت مصالح، هزینه ساخت تحت تاثیر نوسانات ارزی قرار دارد. بنابراین این عقیده که چون مسکن کالایی داخلی است و وارداتی نیست بنابراین نوسانات ارزی و دلاری بر آن اثر نمی‌گذارد از اسـاس مردود است. نه تنها این عقیده کاملا نادرست است که نوسانات ارزی از دو زاویه یعنی هزینه ساخت و شارژ انتظارات تورمی، حوزه ساخت و معاملات مسکن را تحت تاثیر قرار می‌دهد.

تورم بازار مسکن تهران ۵ درصد بیشتر شد

تورم ماهانه قیمت آپارتمان‌های مسـکونی شهر تهران در آبان ماه امسال پنج درصد بوده است. تورم ماهانه آبان ماه در مقایسه با همین اطلاع در ماه قبل هم ۵.۱ درصد افزایش داشته است. مرکز آمار ایران در گزارشی با عنوان شاخص و متوسط قیمت آپارتمان‌های مسکونی مناطق ۲۲ گانه شهر تهران آورده اسـت که در آبان ماه سال جاری شاخص قیمت آپارتمان‌های مسکونی شهر تهران به عدد ۱۶۷.۴ رسیده است که نسبت به ماه قبل (۱۵۹.۵) پنج درصد افزایش داشته است.

افزایش تورم ماهانه مسکن در پایتخت

منظور از تورم ماهانه، درصد تغییر عدد شـاخص قیمت ماه جاری، نسبت به ماه قبل بوده که در آبان ماه سال جاری تورم ماهانه قیمت آپارتمان‌های مسکونی شهر تهران پنج درصد بوده است. تورم ماهانه آبان ماه در مقایسه با همین اطلاع در ماه قبل ۵.۱ واحد درصد افزایش داشته است.

رشد ۵۰ درصدی تورم نقطه به نقطه

منظور از تورم نقطه به نقطه، درصد تغییر عدد شاخص قیمت نسبت به ماه مشابه سال قبل است. در آبان ماه ۱۴۰۱ تورم نقطه به نقطه قیمت آپارتمان‌های مسکونی شهر تهران به ۵۰ درصد رسیده است. تورم نقطه به نقطه این ماه در مقایسه با ماه قبل که ۴۴.۷ درصد بود، ۵.۳ واحد درصد افزایش داشته است.

افزایش تورم سالانه

منظور از نرخ تورم سالانه، درصد تغییر میانگین اعداد شاخص قیمت در یک سال منتهی به ماه جاری، نسبت به شاخص دوره مشابه سال قبل است. نرخ تورم سالانه آبان ماه امسال آپارتمان‌های مسکونی شهر تهران به ۳۵ درصد رسیده است که نسبت به همین اطلاع در ماه قبل که ۳۲.۴ درصد بود، ۲.۶ درصد افزایش داشته است.

متوسط قیمت آپارتمان‌های مسکونی مناطق ۲۲ گانه تهران

در آبان ماه سال جاری متوسط وزنی و حسابی قیمت آپارتمان‌های مسـکونی فروش رفته در مناطق ۲۲ گانه شهر تهران به ترتیب به ۴۷ میلیون و ۹۳۸ هزار تومان و ۴۶ میلیون و ۱۶ هزار تومان رسـیده اسـت. در این ماه منطقه یک با متوسـط وزنی قیمت ۹۶ میلیون و ۷۷۸ هزار تومان بیشترین و منطقه ۱۸ با متوسط وزنی قیمت ۲۴ میلیون و ۲۶۲ هزار تومان کمترین قیمت را در بین مناطق ۲۲ گانه شهر تهران به خود اختصاص داده‌اند.

سقوط آزاد ساخت مسکن

یکـی از مهم‌ترین حوزه‌هـای فعالیت در بخش مسـکن برای سـرمایه‌گذاران، ساخت‌وساز اسـت. اما بررسی‌ها نشان می‌دهد که ساخت‌وسـاز در تهران به یکی از تیره‌ترین دوران‌ها رسـیده است. طبق آخرین گزارش مرکز آمار از پروانه‌های ساختمانی، در بهار امسال در پایتخت تنها ۷۳۶ پروانه سـاخت صادر شده است. از هنگامی که داده‌های فصلی پروانه‌های سـاختمانی منتشر می‌شود، این کمترین میزان پروانه‌های صادر شده برای ساخت‌وساز در تهران در یک فصل است. تعداد پروانه‌های ساختمانی صادر شده در بهار امسال نسبت به فصل‌های پارسال تقریبا نصف شده است. این در حالی است که سال گذشته ساخت‌وساز در تهران به شدت کاهش یافته بود و رکورد کمترین میزان پروانه‌های صادر شده در تهران طی ۲۵ سال اخیر را شکست.

بررسـی‌ها نشان می‌دهد که تهران برای پذیرش این جمعیت انبوه و به منظور نوسـازی آپارتمان‌های فرسوده، نیاز دارد که سالانه حدود ۱۰۰ هزار واحد جدید در آن سـاخته شود. این یعنی هر فصل حدود ۲۵ هزار واحد. این در حالی است که این ۷۳۶ پروانه ساختمانی، برای ساخت تنها ۵۹۵۰ واحد مسکونی صادر شده است. چنین چیزی به این معنی است که تولید مسکن در پایتخت بسیار کمتر از یک چهارم حداقل مورد نیاز رسیده است.

انتظارات تورمی و جهش قیمت

در این بـاره دلایل مختلفی وجود دارد که ریشـه همه آنها پدیده «ملاکی» در بازار مسکن ناشی از انتظارات تورمی و جهش قیمت در این بازار است. اما در نیمه سال جاری، دو علت اصلی را می‌توان در این رابطه تشریح کرد. علت اول مساله رکود یا به تعبیر دقیق‌تر «بر رکود ساختمانی» است که دست‌کم در پنج سال اخیر با شدت بسیار زیادی در تهران حاکم بوده است. طبعا کمبود ساخت‌وساز در چند سال اخیر به کاهش عرضه واحدهای مسکونی نوساز در بازار فروش مسکن پایتخت منجر شده است.

در واقع تعداد آپارتمان‌های آماده عرضه به بازار مسکن به دلیل رکود فراگیر فعالیت‌های ساختمانی با کاهش قابل توجهی روبه‌رو شده است. البته این موضوع به منزله کمبود واحد مسکونی در تهران نیست و نباید موجب شود سیاستگذار بخش مسکن بر اساس این تلقی ناصحیح که به دلیل کاهش ساخت‌وساز، تعداد واحدهای مسکونی از میزان تقاضا جا مانده است، برنامه کلان بخش مسکن را تدوین کند. آمارهای رسمی نشان می‌دهد همین حالا در شهر تهران تعداد واحدهای مسکونی از تعداد خانوارها ۱۰ درصد بیشتر است که نشان می‌دهد کمبودی در این زمینه وجود ندارد. اما مساله این است که تعداد واحدهای مازاد الزاما از گروه سنی نوساز و تازه‌ساز نیست و نمی‌توانند پاسخگوی نیاز گروهی از متقاضیان مسکن به خرید واحدهای مسکونی نوساز باشند. سهم بسیار کمی از واحدهای مسکونی مازاد در پایتخت را آپارتمان نوساز تشکیل می‌دهد. در واقع مساله کمبود واحدهای تکمیل شده و آماده عرضه، به عنوان دلیلی برای پاسخ به چرایی سکته مکرر معاملات واحدهای نوساز در بازار مسـکن تهران به شمار می‌آید که باید از این بابت مورد توجه قرار گیرد. بر اساس آمارهای رسمی ظرف یکی دو سال گذشته تعداد واحدهای مسکونی ساخته شده در شهر تهران به صورت سالانه بین ۶۰ تا ۷۰ هزار واحد بوده و این در حالی است که حداقل نیاز سالانه در شرایط عادی بازار بین ۸۰ تا ۹۰ هزار واحد مسکونی است.

خبر

عضو کمیسیون نظارت شورای شهر تهران:

دادستانی درباره ترک فعل مسئولان برای قانون هوای پاک وارد عمل شود

عضو کمیسـیون نظارت و حقوقی شورای اسلامی شهر تهران، از دادستانی کل خواست به عنوان حافظ منافع عمومی شـهروندان، در خصوص ترک فعل مسئولان درباره قانون هوای پاک وارد عمل شود.

به گزارش ایسـنا، مهدی اقراریان در جلسه دیروز شورای شهر تهران با اشاره به حجم بالای آلودگی هوا در تهران گفت: افکار عمومی در مواجهه با این وضعیت نابسامان آلودگی هوا و ترافیک کشنده، ناخواسته این موضوع را متوجه شهرداری تهران می‌داند. وی افزود: آنچه امروز کشـور از آن رنج می‌برد قوانین و مقرراتی است که روی زمین مانده است، لازم است دادستانی کل به عنوان حافظ منافع عمومی شهروندان به دلیل ترک فعل مدیرانی که در خصوص قانون هوای پاک مسئولیت‌هایی را برعهده داشتند، در دفاع از حقوق شهروندان در سراسر کشور و به ویژه پایتخت، وارد عمل شود. عضو شورای شهر تهران ادامه داد: دستگاه‌های مختلفی در موضوع هوای پاک مسئولیت دارند که بیشترین میزان مسئولیت در مدیریت هوای پاک بر عهده سازمان محیط زیست اسـت، امروز سازمان محیط زیست غایب جدی حوزه مربوط به آلودگی هواست، این سازمان ۴۶ وظیفه بر عهده دارد؛ به همین ترتیب وزارت کشـور ۲۳ وظیفه، وزارت نفت ۱۶ وظیفه، نیروی انتظامی ۱۴ وظیفه، دستگاه‌های متفرقه ۱۳ وظیفه، وزارت صمت ۱۳ وظیفه، وزارت نیرو ۱۱ وظیفه، وزارت راه و شهرسـازی ۱۱ وظیفه، سازمان ملی استاندارد ۱۱ وظیفه و شهرداری تهران ۱۰ وظیفه در خصوص قانون هوای پاک بر عهده دارند. وی تاکید کرد: در ادامه این جدول وزارت بهداشت، خودروسازان و واردکنندگان خودرو، جهاد کشاورزی، سازمان هواشناسی، صدا و سیما و حتی سـازمان برنامه و بودجه نیز مسئولیت‌هایی را برعهده دارند. وی افزود: درباره مسئولیت‌های فوری شهرداری تهران باید به نکاتی غیر از فروش طرح ترافیک تهران اشاره کرد و شهرداری تهران وظایف دیگری غیر از توقف طرح ترافیک برعهده دارد که لازم است مسئولان مربوطه نسبت به آن توجه داشته باشند. اقراریان در ادامه با اشاره به قوانین و مقررات زمین مانده در این باره گفت: از قوانین و مقررات زمین مانده در این باره باید به تشکیل ستادها و مجموعه‌هایی اشاره کنیم که باید تشکیل می‌شد اما نشده است؛ یکی از آن‌ها گازسوز کردن وسایط نقلیه است، شهرداری تهران به عنوان عضوی از ستاد گازسوز کردن وسایل نقلیه مسئولیتی بر عهده دارد، خوب است که در میان تمام دغدغه‌هایی که این روزها داریم، آن دسته از افرادی که مسئولیتی در خصوص اجرای قانون هوای پاک دارند به صحن شورا آمده و در خصوص خدماتی که در این زمینه انجام داده‌اند، پاسخگوی مردم باشند. وی ادامه داد: امروزه با توجه به تجربه شهرها و کشورهای مختلف جهان، آلودگی هوا، مسئله پیچیده‌ای نیست؛ بسیاری از آن‌ها با کار علمی، پژوهشی و مطالعاتی و هماهنگی در برنامه ریزی موفق شدند که آلودگی هوا را برطرف کنند، تا کی قرار است این وضعیت تداوم داشته باشد؟ شهروندان از ما سوال می کنند چرا ما باید در یک هوای آلوده نفس بکشیم؟ آیا تا به حال به آمار مرگ‌های ناشی از هوای آلوده توجه کرده‌ایم؟ اینکه هوای آلوده چه مقدار ضرر و زیان را متوجه کشور می کند؟ تعطیلی راه حل نیست در واقع تعطیلی مدارس ساده‌ترین کار است و گاهی شرایط به قدری بحرانی می‌شود که پایتخت را به تعطیلی می کشاند؛ استانداری تهران وظایفی را به نمایندگی از دولت در پایتخت بر عهده دارد. عضو شورای شهر تهران تاکید کرد: بارها و بارها تاکید شده است پایتختی که بیش از ۹ میلیون جمعیت دارد یعنی چیزی بیش از ۱۰ درصد جمعیت کشور را، نیاز به توجه و اهتمام و کار ویژه برای حل مشـکلات آن وجود دارد و تا یک عزم ملی برای حل مشکلات پایتخت شکل نگیرد، ما متاسفانه شاهد تکرار حوادث تلخی از قبیل آلودگی هوا خواهیم بود؛ تلخ از این جهات که آلودگی هوا باعث بیماری مختلف و مرگ و میر انسان‌ها می‌شود. سلامت کودکان و سالمندان را با مشکلات گوناگونی مواجه می‌سازد و امروز ما به عنوان نماینده مردم وظیفه داریم صدای آن‌ها در اعتراض به آلودگی هوای تهران باشیم.