

تعدیل وضعیت مسکن نیازمند راهکار بلندمدت است

حشاشا یاقار پور امیدبرعامل اتحادیه تعاونی های عمرانی شهر تهران

تنش های متعدد و مکرر در بازار مسکن کشور، نگرانی ها از افزایش قیمت مسکن را به ویژه در قشرهای متوسط یا آسیب دیده جامعه دو چندان کرده و در ماه های اخیر به یکی از چالش های بزرگ و اساسی در این حوزه تبدیل شده است. با توجه به شرایط نامناسب بنگاه های اقتصادی و تولیدی که روند ایجاد ثروت در آحاد جامعه را کند کرده، افزایش قیمت بیش از مقداری فعلی خارج از توان تحمل مردم بعید به نظر می رسد البته این موضوع به معنای کاهش قیمت ها در حوزه مسکن نخواهد بود.

به این ترتیب انتظار می رود با روند کنونی، کشور شاهد رکود عمیق در بازار مسکن و کاهش تعداد معاملات باشد و آمارهای رسمی منتشر شده نیز مؤید همین نکته است. در عین حال در این شرایط قابل پیش بینی است که شکاف موجود بین قیمت های اسمی و نرخ های عملی معاملات نیز به تدریج عمیق تر شود.

با توجه به تحولات اقتصادی و تغییر و تاثیر بر سایر بازارها، رشد قیمتی اخیر در حوزه مسکن به عنوان آخرین بازار سرمایه ای متأثر از کاهش ارزش پول ملی، به هیچ عنوان دور از ذهن نبود و بروز وضعیت فعلی با توجه به مولفه های موثر بر آن پیش بینی می شد.

بر همین اساس و نظر به اجتناب ناپذیر بودن وقوع چنین شرایطی، طبیعی است که راهکار کوتاه مدت و فوری برای آن وجود ندارد، اما در هر حال اقدام عاجل و منسجم تمامی ارکان مؤثر مستومی برای تحقق یک هدف بزرگ در راستای حل این مشکل، یعنی شتاب بخشیدن به تولید مسکن ضروری به نظر می رسد و شاید بتواند موجب عبور از این چالش ها شود.

در این شرایط، پیشنهادهای و طرح های میان مدت و بلندمدتی وجود دارد که می توان از آنها به عنوان راهکاری برای حل مشکلات حوزه مسکن -چه در بحث خرید و چه در موضوع اجاره- استفاده کرد که در ادامه به چند مورد از آنها اشاره شده است:

- ۱- تقویت مشارکت انبوه سازان، از طریق ارائه تسهیلات به آنها برای تأمین زمین و مجوز ساخت که به عنوان بخش عمده هزینه تولید مسکن، مشکلات زیادی را برای متقاضیان آن ایجاد می کند. برای این کار می توان از شیوه هایی مانند واگذاری املاک مازاد بانک ها و نهادهای دولتی به انبوه سازان با اقساط بلندمدت بدون بهره و قابل انتقال به مالکان آتی واحدها یا مشارکت با آنها نیز استفاده کرد.
- ۲- استفاده از ظرفیتهای بخش تعاون و زیرساخت های خصوصی به دور از هرگونه رانت و سوءاستفاده یا سازکارهای نظارتی دقیق نیز می تواند در این زمینه در دستور کار قرار گیرد.
- ۳- حذف سیاست های و قوانین غیرکارشناسی، شعراگونه و ناکارآمد، مانند مالیات بر خانه های خالی یا بورس املاک که عملاً تورمزا بوده و نتیجه منفی بر بازار مسکن دارند، یکی از موضوعاتی است که دولت و زیرمجموعه های آن در حوزه مسکن، باید به طور جدی بر آن تمرکز داشته باشند.
- ۴- یکی دیگر از شیوه های موثر در این راستا، اعمال سیاست هایی در راستای کاهش هزینه تمام شده مسکن، از طریق تخصیص تسهیلات ویژه و کم بهره به واحدهای تولیدی تأمین کننده نیازهای صنعت ساختمان خواهد بود.
- ۵- حمایت از استارت آپ ها، طرح ها و ایده های خنجران و حمایت از ورود فناوری برای تولید مسکن ارزان که بسیاری از کشورها در حوزه های گوناگون سرمایه گذاری های فراوانی روی آن انجام داده اند نیز می تواند به عنوان راهکاری مناسب در این راستا تلقی شود.
- ۶- بدون تردید یکی از معضلات فعلی در کارهای اجرایی کشور افسان در پیچ و خم های بروکراسی اداری و یکی از راه های کاستن از موانع تولید مسکن، تسریع و تسهیل فرآیندهای اداری ساخت مسکن است.
- ۷- در نهایت نیز باید برنامه ریزی فرهنگی موثری برای تغییر رویکرد در تفکر سرمایه ای به تفکر مصرفی مسکن در جامعه انجام شود.

در ۵ ماه گذشته اگرچه بازار سرمایه با تلاطم های سنگینی روبه رو بود، اما از آنجا که بازار مسکن با سرعتی کم نظیر روند رشد را در پیش گرفته، نرخ اوراق تسهیلات مسکن از ۷۰ هزار تومان پایین تر نیامد.

به گزارش مهر، بررسی فراز و فرودهای نرخ اوراق تسهیلات مسکن در ۵ ماه نخست امسال در مقایسه با دو بازار اثرگذار بر تحولات قیمتی این اوراق شامل بازار سرمایه و بازار مسکن نشان می دهد نرخ اوراق

تسه؛ سرگردان در دوراهی بورس و مسکن

ویروس کرونا و پیامدهای جهانی آن موجب شد بسیاری از بازارها در جهان و ایران با رکود مواجه شوند و حتی برخی از آنها به مرز نابودی کامل برسند. البته در کشور ما دو بازار از این قاعده مستثنای بود که یکی از آنها بورس و دیگری بازار مسکن است. این دو بازار بر خلاف جهت سایر بازارها در کشور با شتاب بیشتری سیر صعودی خود را ادامه دادند که تحلیل کارشناسان از این موضوع تاثیر مواردی غیر از کرونا مانند کاهش سود بانک ها و افزایش نقدینگی های سرگردان در دست مردم و در نتیجه هجوم به بازارهایی مانند بورس و مسکن بود. در هر حال پس از حدود ۸ ماه از حضور ویروس کرونا در کشور، به نظر می رسد در هفته های اخیر سرعت صعود بورس کم شده و شتاب گذشته را ندارد، ولی بازار مسکن همچنان در حال تاخت و تاز است. پیش بینی عده ای از علاقمندان این حوزه این است که بازار مسکن در حوزه فروش و اجاره در ماه های آینده مانند بازار بورس کمتر خواهد شد، اما در مقابل عده ای، پیش بینی می کند که این شتاب نهنها کم نخواهد شد، بلکه بیشتر نیز می شود. اما دلایل اصلی این فراز و نشیب در بازار خرید و اجاره چیست و کارشناسان درباره راهکارهای موجود برای بهبود آینده آن چه می گویند؟! در ادامه با گزارش **سنت** در این باره همراه باشید:

زمین از دولت باشد

فهراد بیضایی، کارشناس اقتصاد در این باره در گفت و گو با **سنت** عنوان کرد: در بروز مشکلاتی مانند همه گیری ویروس کرونا در جهان، تجربه های موفق نشان داده تمرکز دولت ها بر نیازهای اساسی مردم می تواند بسیار اثربخش باشد، زیرا در بروز تمام این مشکلات، مردم همچنان باید نیازهای اولیه خود اعم از خوراک، پوشاک و مسکن را تأمین کنند و خواهان خواه این بخش فارغ از تمام مشکلات باید به مسیر خود ادامه دهد. علاوه بر این، تأمین این نیازها و رونق بخشیدن به این حوزه می تواند جایگزین مطلوبی برای خلا ایجاد شده در شرایط نامساعد اقتصادی باشد. بیضایی در این زمینه عنوان کرد: با توجه به آنچه گفته شد به نظر می رسد در حال حاضر، حوزه مسکن کشور به عنوان یکی از نیازهای اساسی مردم مورد توجه قرار گرفته و کمبود عرضه آن نسبت به میزان عرضه باعث افزایش بی رویه قیمت آن شده است. بنابراین ظرفیت این تمرکز و سرمایه گذاری در این حوزه از سوی دولت وجود دارد؛ البته گام نهادن در این مسیر

اشتباه از انتخاب های ما بود

محمدعلی پور شیرازی، کارشناس حوزه مسکن درباره دلایل افزایش مسکن در کشور اظهار کرد: در وضعیت اقتصادی و اجتماعی کشور ما نیز در چند دهه گذشته، بسیاری از عوامل در افزایش غیرمنطقی قیمت مسکن موثر بوده است، اما شاید مهم ترین اشتباه در این زمینه، شناور کردن جمعیت و ایجاد زمینه برای مهاجرت آنها به شهرهای بزرگی مانند تهران بوده است. پور شیرازی در این باره افزود: با این کار در مدت کوتاهی جمعیت پایتخت ۳ میلیون نفری را به ۸ میلیون نفر رساند و تازه باید به این اشتباه، استفاده و سوءاستفاده های اقتصادی، اجتماعی و سیاسی را نیز افزود و می توان در این زمینه گفت که تمام افرادی که در هر بخش حوزه مسکن می توانستند سوءاستفاده ای از این حوزه انجام دهند، از این کار دریغ نمی کردند. بررسی مالکیت ساختمان های بزرگ می تواند دلیلی بر این مدعا باشد. وی با تشبیه موضوع مسکن در کشور به یک جنگ، خاطر نشان کرد: در حال حاضر، در کشور ما جنگ مسکن به جنگ جدی و عجیب و غریبی تبدیل شده که همراه با افزایش قیمت و تورم انفجاری است. عضو هیات مدیره سندیکای شرکت های ساختمانی ایران، بی توجهی دولت در دوره های گوناگون را نیز در این موضوع بی تاثیر ندانست و یادآور شد: دولت نیز در همه این سال ها به قدری با مشکلات خود سرگرم بوده که نمی خواهد یا نمی تواند موضوع مسکن را در اولویت برنامه های خود قرار دهد که البته این نوع نگرش کاملاً اشتباه است. وی همچنین به جاهلی و اجرایی اشتباه طرح مسکن مهر اشاره کرد و افزود: در واقع باید پرسید که چه دلیلی داشت که پروژه مسکن مهر در شهرهایی به وسعت و با جمعیت تهران اجرایی می شده؟! چرا چنین طرحی در شهرستان ها و روستاها اجرایی نشد تا ساکنان آن مناطق، قصد مهاجرت از سرزمین خود را از سر بیرون کنند و به حرفه ها و کسب و کار حرفه ای خود در آن مناطق مشغول باشند؟! اجرای غیراصولی طرح هایی از این دست، نه تنها حوزه مسکن را با چالش های جدی مواجه کرد که حتی تأثیر منفی و قابل توجهی بر حوزه هایی مثل کشاورزی و دامپروری و مشاغل روستایی گذاشت و بسیاری را در آندیشه کار و تحصیل از محل زندگی خود به سوی شهرهای دیگر روانه کرد. وی در این زمینه تأکید کرد: در هیچ جای جهان و حتی کشورهای پیشرفته هم لازم نیست همه افراد وارد دانشگاه شوند و هر کس بنا به نیاز حرفه ای خود از این سبک از زندگی بهره می برد. در نهایت به نظر می رسد افزایش قیمت مسکن در کشور ما تحت تاثیر عوامل بسیاری است که ناآگاهی و سودجویی در مهم ترین آنها هستند و باید این ساختار به شکل درستی در آید تا نظام عرضه و تقاضا در مناطق مختلف کشور متعادل شود. پور شیرازی در پایان خاطر نشان کرد: افزایش قیمت مسکن در روزگار ما معلولی است که علت آن بی توجهی و اتخاذ راهکارهای غلط در طول دوره های بلندمدت بوده است و برای برطرف شدن این مشکلات نیاز به برنامه ریزی های اصولی بلندمدت و همچنین در نظر گرفتن زمان است.



محمد علی پور شیرازی



فهراد بیضایی

روند افزایشی قیمت مسکن همچنان ادامه دارد

آیا آرامش به خانه بر می گردد؟!!



است. وی در این زمینه تصریح کرد: البته در این باره باید توجه داشت که منظور از در اختیار گذاشتن و واگذاری زمین به مردم، قرار دادن آن در مالکیت انبوه سازان و سازندگان بزرگ مسکن نیست، زیرا این موضوع خود پیامدهایی مانند رانت، افزایش قیمت و مشکلاتی نظیر آن را ایجاد خواهد کرد و این موضوع دوباره از مسیر خود منحرف خواهد شد؛ پس اگر قرار است تمرکز بر این حوزه به ساخت مسکن و صاحب خانه شدن مردم بینجامد، این مالکیت باید در اختیار خود مردم و به شکل هایی مثل حق بهره برداری باشد تا هدف نهایی از این کار که ایجاد مسکن برای مردم است، محقق شود. وی درباره میزان تاثیر گذاری قیمت زمین در بهای مسکن گفت: قیمت زمین حدود ۶۰ درصد بهای تمام شده مسکن را تشکیل می دهد و دولت با در اختیار قرار دادن زمین، این هزینه را تقبل و به مردم برمی آید؛ اینک صاحب خانه شوند، کمک می کند. بیضایی در این زمینه تأکید کرد: بسیاری از مردم در کشور ما در حال حاضر سرمایه های سرگردانی دارند که معمولاً نیز خرد هستند و در صورتی که زمین برای ساخت مسکن در اختیار آنها قرار گیرد، می توانند این سرمایه ها را به سمت ساخت مسکن سوق دهند. این موضوع علاوه بر ایجاد مسکن مورد نیاز کشور، اشتغالزایی و رشد اقتصادی کشور را نیز به همراه دارد و می تواند در نگاه کلی بازه مناسبی را برای کشور به دنبال داشته باشد. وی درباره استقبال مردم از چنین طرحی نیز عنوان کرد: با این کار بسیاری از مساجران کشور به این طریق ساماندهی خواهند شد و نقدینگی آنها نیز در حوزه مسکن به جریان خواهد افتاد و بی شک مردم از این موضوع استقبال خواهند کرد زیرا این کار برای آنها به عنوان یک سرمایه گذاری جذاب، پایدار و با امنیت تلقی می شود که می تواند آنها را صاحب مسکن کند.

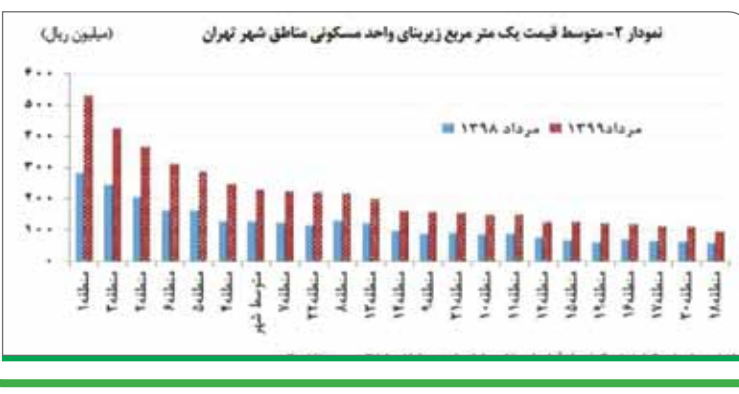
سخن آخر

در حال حاضر بازار مسکن کشور به دلیل کاهش عرضه و افزایش تقاضا به شکل بی سابقه ای افزایش پیدا کرده و دلیل اصلی آن هم این است که مردمی که سرمایه محدودی در اختیار داشتند، از بیم از دست رفتن ارزش پول ملی خود، به سرعت آن را تبدیل کردند. آنچه به نظر می رسد این است که با وجود تمام این مشکلات، صنعت ساختمان کشور هنوز زنده است و می توان آن را دوباره به جریان انداخت. ماباید در کنار ارائه تسهیلات به متقاضیان مسکن، فعالان این حوزه را نیز حمایت کنیم و مشوقی انبوه سازی باشیم تا صنعت مسکن کشور دوباره با بگیرد. تسهیلات تکرقمی، حمایت های تسویقی و کم کردن نهادهای و ارگان هایی که در مسیر سازندگی و توسعه صنعت مسکن ایجاد مانع می کنند راهکاری کاری است که می توان در جهت تقویت کار آفرینان این حوزه انجام داد. وام ها و تسهیلاتی که از در اختیار گذاشتن آن صحبت می شود نباید فقط به درج خبر در رسانه ها منتهی شود؛ دولت می تواند برای حل این مشکل تسهیلات بانک مسکن را راه اندازی کند، زمین را در اختیار قرار دهد و با همین اقدامات، شاید بتوان امید داشت که مقدمات فروکش کردن این مسونامی افزایشی قیمت مسکن در کشور فراهم شود.

نیاز به پیش زمینه هایی نیز دارد که تحقق آن مستلزم ورود آگاهانه دولت و نهادهای بالادستی به این موضوع است که زمین و در اختیار گذاری آن یکی از مهم ترین این زمینه ها است. وی درباره راهکارهای کنترل قیمت مسکن عنوان کرد: بی شک نخستین و اساسی ترین موضوعی که در حوزه مسکن می تواند تاثیر گذار باشد، موضوع زمینی است که برای سرمایه گذاری مردم در عرصه مسکن لازم است. عرضه زمین از سوی دولت یکی از راه حل های موجود برای ترغیب مردم برای ورود به حوزه تولید مسکن است. این رویکرد می تواند بستر مناسبی را برای افزایش تولید مسکن فراهم کند و افراد بیشتری را برای مشارکت در این بخش به میدان آورد که همزمان می تواند کنترل قیمت مسکن را نیز به دنبال داشته باشد. بیضایی درباره میزان اثربخشی این راهکار در کنترل بهای مسکن یادآور شد: به نظر می رسد در حال حاضر و با شرایط موجود نزدیک ترین راهکاری که می تواند به سرانجام برسد و اقتصاد حوزه مسکن را احیا کند، موضوع زمین و در اختیار قرار دادن آن برای ساخت مسکن از سوی مردم

آخرین آمارها از قیمت مسکن در تهران

روند صعودی قیمت ها از ابتدای امسال بازار مسکن را نشانانه رفته و با شیب به نسبت تندی در حال طی کردن مسیر خود است. این طور که آمارهای رسمی از قیمت مسکن شهر تهران نشان می دهد در فروردین سال ۹۹ قیمت میانگین آپارتمان در تهران نسبت به اسفند سال گذشته با کاهش ۲ درصدی به ۱۵ میلیون و ۳۰۰ هزار تومان رسید. اما روند نزولی قیمت ها عمر چندانی نداشت، چرا که در اردیبهشت قیمت هر مترمربع آپارتمان در شهر تهران با رشد ۱۱ درصدی به ۱۶ میلیون و ۹۲۰ هزار تومان رسید. خرداد نیز رشد ۱۱ درصدی قیمت ها را در بازار مسکن به همراه داشت و قیمت هر مترمربع آپارتمان به ۱۸ میلیون و ۹۵۰ هزار تومان نزدیک شد. در تیرماه روند صعودی قیمت ها متوقف نشد و با رشد ۱۰ درصدی قیمت هر مترمربع آپارتمان از ۲۰ میلیون تومان عبور کرد. بنا به گزارش میزان، آخرین آمار منتشر شده از قیمت مسکن نشان می دهد قیمت هر مترمربع آپارتمان در تهران با رشد ۱۰ درصدی قیمت در مرداد به ۲۳ میلیون و ۱۱۰ هزار تومان رسیده است. به طور متوسط، بازار مسکن از ابتدای امسال در هر ماه با رشد ۱۰ درصدی قیمت ها روبه رو بوده و طی مدت ۵ ماه میانگین قیمت هر مترمربع آپارتمان با افزایش حدود ۸ میلیونی قیمت مواجه شده است. همچنین براساس آمار ارائه شده از سوی مجمع فعالان اقتصادی، میانگین قیمت مسکن در مناطق ۱ تا ۵ از ابتدای سال ۹۶ تا تیر ۹۸ معادل ۲۲۵ درصد، از تیر ۹۸ تا مرداد امسال معادل ۷۶ درصد و از ابتدای امسال تا پایان مرداد ۹۹ معادل ۵۵ درصد رشد داشته است. این در حالی است که در همین مقاطع زمانی میانگین قیمت مسکن در مناطق ۹ تا ۲۰ به ترتیب معادل ۱۹۲ درصد، ۶۸ درصد و ۴۲ درصد بوده است. تفاوت سرعت این رشد قیمت مسکن میان شمال و جنوب پایتخت، در بازه ابتدای سال ۹۶ تا تیر ۹۸ معادل ۳۳ واحد درصد، در تیر ۹۸ تا مرداد ۹۹ معادل ۸ واحد درصد و از ابتدای امسال تا مرداد معادل ۷ واحد درصد بوده است.



بازار ۶۰۰ میلیون نفری کیف و کفش چرم ایران



افشین شادیمهر تأکید کرد: این به معنای اشتغالزایی و حفظ سرمایه های ملی است. در این باره ضعف هایی مانند کمبود

بررسی آمار بازار مصرف، معتقدیم با بازار ۸۰ میلیون نفری مواجه نیستیم؛ بلکه ما یک بازار مصرف ۶۰۰ میلیون نفری پیش رو داریم، چراکه همه کشورهای همسایه نیاز به کفش و کیف چرمی ایرانی دارند. سود حاصل از تولید یک جفت دستکش چرم برابر با نرخ یک بشکه نفت و سود حاصل از فروش یک جفت کفش چرمی برابر با نرخ چندین بشکه است. بنابراین می خواهیم به دولت بگوییم نیازی به فروش نفت ندارد. ما اهالی صنف کفش و کیف چرم می توانیم درآمد های نفتی را جبران کنیم.

دبیر کار گروه مد و لباس وزارت فرهنگ و ارشاد اسلامی در حمایت از تولید کفش و کیف ملی از تشکیل انجمن طراحان و مدل سازان کیف و کفش خبر داد. به گزارش **سنت**، دانشگاه علمی و کاربردی کوشا که یکی از مراکز علمی حامی تولیدکنندگان کفش چرمی است، چندی پیش میزبان سیدممرضیه شفاپور، دبیر کارگروه مد و لباس وزارت فرهنگ و ارشاد اسلامی و جمعی از فعالان صنف کفش و کیف و صنایع وابسته بود. عضو هیات موسسان انجمن طراحان و مدل سازان کفش و کیف در این مراسم گفت: در

نیروی انسانی متخصص و آموزش داریم که این نواقص را با هم اندیشی رفع می کنیم. قرار است با حمایت کار گروه مد و لباس وزارت فرهنگ و ارشاد اسلامی، انجمن طراحان و مدل سازان کفش و کیف راه اندازی شود که گامی در بهبود کیفیت تولید این محصولات خواهد بود. علی غریبی، موسس انجمن طراحان و مدل سازان کفش و کیف نیز گفت: ایده تشکیل این انجمن ۳ سال پیش شکل گرفت. جایگاه کفش در جشنواره های مختلف مد بالاتر از این است و ما نمی خواهیم کفش در جشنواره های مد، غریب باشد.