



یادداشت

درمان رکود بازار مسکن با تولید هدفمند

مهدی غلامی



با وجود افزایش ۲۰درصدی تعداد معاملات مسکن در مهر ماه نسبت به ماه قبل، هنوز هم بازار مسکن با رکود سنگینی مواجه است. در این شرایط، اجرای مالیات های تنظیمی بازار مسکن در کنار حمایت از تولید و عرضه هوشمند مسکن می تواند راهگشا باشد.

دفتر برنامه ریزی و اقتصاد مسکن وزارت راه و شهرسازی اخیرا گزارشی از تحولات بازار مسکن شهر تهران در مهرماه سال ۱۳۹۸ منتشر کرد. بر اساس این گزارش، در شهر تهران، مهرماه امسال ۳۴۵۷ فقره معامله واحد مسکونی انجام شد. همچنین بر اساس اعلام این دفتر، میانگین قیمت هر متر مربع مسکن به ۱۲ میلیون و ۸۴۸ هزار تومان رسید. در بررسی داده های موجود در این گزارش نکات زیر قابل توجه است:

مقایسه تعداد معاملات انجام شده در مهر ماه نسبت به ماه گذشته نشان از افزایش ۲۰ درصدی معاملات دارد، اما این افزایش به هیچ وجه نمی تواند نشان از پایان دوران رکود معاملات در بازار مسکن شهر تهران باشد. ماجرا از این قرار است که در ۴ سال اخیر، تنها در سه ماه اخیر یعنی مرداد و شهریور و مهر سال ۹۸ تعداد معاملات انجام شده در شهر تهران کمتر از ۴ هزار فقره معامله بوده است. یعنی با وجود این افزایش ۲۰ درصدی، تعداد معاملات انجام شده در ماه اخیر، حتی به اندازه معاملات صورت گرفته در ماه فروردین که در نیمی از آن به دلیل تعطیلات، تقریبا معامله ای صورت نمی گیرد، نیز نرسیده است. لازم به ذکر است تعداد معاملات انجام شده در مهر ماه ۹۸ نسبت به مهر ماه سال گذشته ۶۴صد کاهش داشته است.

متوسط قیمت مسکن در شهر تهران بعد از دو ماه کاهش، افزایش یافته است. هر چند، هم کاهش قیمت بسیار اندک بود و هم افزایش اخیر، چندان چشمگیر نیست. میانگین قیمت مسکن در شهریورماه ۱۲ میلیون و ۷۲۲ هزار تومان بود که در مهر ماه، به صورت متوسط رشد بسیار اندک یک درصدی داشت. این ماجرا نشان از ثبات قیمت ها در سه ماه اخیر بعد از یک دوره دوساله افزایش شدید قیمت ها در بازار مسکن است. این ثبات قیمت ها را باید در خروج بعضی از تقاضاهای سرمایه ای از بازار مسکن دانست. ماجرا از این قرار است که بازار مسکن با دو نوع تقاضا مواجه است. تقاضای اول تقاضای مصرفی است که برای رفع نیاز طبیعی و اولیه خود به مسکن در این بازار حضور می یابد. تقاضایی که در چند سالال اخیر در بازار خرید مسکن بسیار کم رنگ شده و بنا بر بررسی داده های آماری سهم این نوع تقاضا در چند سال اخیر به کمتر از ۳۰ درصد رسیده است.

این نوع تقاضاها به ناچار رفع نیاز خود را عمدتا در بازار اجاره جست و جو می کنند. نوع دیگر تقاضا، تقاضای سرمایه ای است. تقاضایی که به دلیل ریسک پایین و منفعت بالای بازار مسکن برای حفظ سرمایه خود واستفاده از افزایش قیمت ها در این بازار حضور می یابد. بخشی از تقاضاهای سرمایه ای، مربوط به سفته بازانی است که انتظار سودهای کلان در کوتاه مدت را دارند. این افراد در دورانی که قیمت ها شروع به صعود می کند اقدام به خرید نموده و در هنگام اوج قیمت ها با فروش واحدهای خود سود سرشاری را نصیب خود می کنند.

کاهش قیمتی که این روزها در بازار مسکن مشاهده می شود را باید در خروج این دسته تقاضاهای سرمایه ای باید دانست. زیرا بازار مسکن از لحاظ افزایش قیمت به اوج خود رسیده و این افراد که دنبال منفعت های کوتاه مدت هستند، به سمت سایر بازار ها هجوم می آورند. در این شرایط دولت می تواند از ابزارهای تنظیمی خود استفاده کرده و شرایطی را ایجاد کند تا سهم تقاضاهای سرمایه ای را از این بازار کاهش پیدا کند. افرادی که سرمایه های بسیاری را در بازار مسکن منجمد کرده و در بلندمدت زبانی را متوجه سرمایه خود نمی بینند.افارس



صنودر مجوز ساخت ۱۴میلیون متر خانه در پایتخت

شهرداری تهران در سال گذشته مجوز ساخت بیش از ۱۴ میلیون متر مربع واحد مسکونی را صادر کرده است.به گزارش اقتصادسراآمد، اخیرا مرکز آمار گزارش از وضعیت پروانه های ساختمانی در سال ۱۳۹۷ منتشر کرد که نشان می دهد روند صدور مجوزهای ساخت رو به رشد بوده است.این در حالی است که برای حدود ۷۶ هزار ۵۱۱ واحد مسکونی در تهران پروانه صادر شده است که نسبت به سال ۱۳۹۶ حدود ۱۷.۵ درصد افزایش داشته است. متوسط تعداد واحد مسکونی برای هر یک از این پروانه ها نیز هفت واحد بوده است. همچنین ۱۰ هزار و ۹۵۴ پروانه احداث ساختمان توسط شهرداری تهران در سال گذشته صادر شده که نسبت به سال قبل از آن با رشد ۱۷.۶ درصدی همراه بوده است.

روایت «اقتصادسراآمد»از داستان انتقال تهران؛

انتقال پایتخت منتفی است



که در مباحث پراکندگی جمعیتی مسأله آب موضوع مهم و حیاتی است.وی با بیان این که وقتی از تهران صحبت می کنیم، باید مجموعه شهری تهران و کرج را در نظر بگیریم، افزود: موضوع انتقال پایتخت مطرح نیست اما سیاست اصلی تمرکززدایی از تهران است که بر اساس قانون امکان سنجی ساماندهی، تمرکززدایی و انتقال مراکز اداری و سیاسی تهران دنبال می شود و تاکنون هفت جلسه در این زمینه برگزار شده است.صادق مالواجرد همچنین درباره حفظ باغات تهران گفت: در دوره های قبلی برای باغات در کمیسیون ساده پنج، مجوزهای ۱۱ تا طبقه داده می شد اما مدیریت شهری هم کنون جلوی این ایسن اقدامات را گرفته و مجوز بیش از چهار طبقه به باغات نمی دهدوی ادامه داد: همچنین دیگر امکان تفکیک باغات در مساحت های کمتر از ۱۰ هزار متر وجود ندارد. معاون وزیر راه و شهرسازی درباره تفاوت طرح اقدام ملی با پروژه مسکن مهر اظهار کرد: یکی از مهمترین موارد تفاوت این دو طرح با یکدیگر به مکان یابی دو پروژه مربوط می شود. تمام تلاش ما این است که مکان یابی تولید مسکن بر اساس نیاز اصلی متقاضیان در محدوده شهرها و موقعیت های مناسب باشد. در حالیکه در طرح مسکن مهر این مورد لحاظ نشد. در طرح مسکن مهر ابتدا واحدهای مسکونی را ساختند و بعد خدمات آن را ایجاد کردند. به همین دلیل هم اکنون که شش سال از آغاز فعالیت دولت تدبیر و امید می گذرد، ما هنوز در حال تکمیل خدمات و زیرساخت های مسکن مهر هستیم.

انتقال مرکز سیاسی و اداری کشور، ساماندهی و تمرکززدایی از تهران در اردیبهشت ماه سال ۱۳۹۴ به تصویب مجلس شورای اسلامی و شورای نگهبان رسید و براساس این قانون، شورای ساماندهی مرکز سیاسی و اداری کشور و تمرکززدایی از تهران، تشکیل شد اما بحث این انتقال تاکنون مسکوت باقی ماند.در این خصوص، معاون وزیر راه و شهرسازی گفت: هیچ برنامه ای برای انتقال پایتخت از تهران به سمنان یا شهر دیگری نداریم و فقط بحث انتقال مراکز سیاسی و اداری با توجه به مصوبه مجلس مطرح است.پروانه صادق مالواجرد –معاون معماری و شهرسازی وزیر راه و شهرسازی- امروز در نشست خبری اظهار کرد: موضوع انتقال آب از دریای خزر به سمنان در شورای عالی آب دنبال می شود و ارتباطی به شورای عالی شهرسازی ندارد اما آنچه مورد تاکید قرار دارد، این است

بلیت هواپیما

ارزان می شود؟



ایرلاین ها همچنان ادامه دارد و قیمت های بلیت هواپیما در سفرهای داخلی تابع نرخ های اعلام شده است، اما باید گفت که مردم اگر از قبل بلیت هواپیما تهیه کنند ایرلاین و شرکت مورد نظر می توانند برنامه ریزی سفر بیشتر و بهتری داشته باشند اما هنگامی که مسافر نباشد هم ایرلاین و هواپیما برنامه ریزی شده مجبورند، این سفر را با همان هزینه های ثابت هر ایرلاین انجام دهند.

دبیر انجمن شرکت های هواپیمایی اعلام کرد: قیمت بلیت هواپیما قطعا از دامنه جدید تعیین شده فراتر نخواهد رفت و شناور بودن نرخ آن، عاملی برای ارزان تر شدن قیمت بلیت هواپیما در روز های مختلف شده است و مردم اگر می خواهند ارزان تر با هواپیما سفر کنند، بلیت های دقیقه نودی نخرند.

مقصود اسعدی سامانی اظهار کرد: قیمت بلیت هواپیما با توجه به ثابت نرخ ارز قطعا تغییری نخواهد کرد و بالاتر نمی رود اما اگر مردم بلیت هواپیمای خود را دقیقه نود خریداری نکنند و سفرهای هوایی شان را از قبل مدیریت و برنامه ریزی کنند، قطعا می توانند از حداقل قیمت های درج شده در جدول دامنه نرخ های تعیین شده جدید بهره مند شوند.وی با بیان اینکه با توجه به قرار داشتن در فصل پاییز و کاهش تقاضا قیمت بلیت هواپیما ارزان تر می شود اما دامنه قیمتی تعیین شده، تغییری نمی کند، افزود: به عنوان مثال قیمت بلیت پرواز سه شنبه تهران –مشهد حدود ۶۸۰ هزار تومان است که این عدد در روز جمعه به حدود ۱۹۸ هزار تومان می رسد و همین مسئله نشان می دهد مردم برای انجام سفرهای هوایی باید از قبل برنامه ریزی کرده و نسبت به خرید بلیت هواپیما اقدام کنند.دبیر انجمن شرکت های هواپیمایی با بیان اینکه قیمت های جدید بلیت هواپیما که اخیرا نرخ نامه آن اعلام شد، ارزان تر هم نخواهد شد اما با توجه به شناور بودن قیمت ها در دامنه قیمتی اعلام شده، به گونه ای تلاش کرده ایم تا آن هایی که بلیت هواپیمای خود را از قبل تهیه کرده و مدیریت و برنامه ریزی سفر کرده اند بتوانند به قیمت های پایین تری دسترسی پیدا کنند.

اسعدی سامانی گفت: نظارت بر ایرلاین ها همچنان ادامه دارد و قیمت های بلیت هواپیما در سفرهای داخلی تابع نرخ های اعلام شده است، اما باید گفت که مردم اگر از قبل بلیت هواپیما تهیه کنند ایرلاین و شرکت مورد نظر می توانند برنامه ریزی سفر بیشتر و بهتری داشته باشند اما هنگامی که مسافر نباشد هم ایرلاین و هواپیما برنامه ریزی شده مجبورند، این سفر را با همان هزینه های ثابت هر ایرلاین انجام دهند.

ارام قطار به ناوگان مترو تهران

اضافه می شود



اتوبوس شهری که ۵ هزار دستگاه آن متعلق به تهران است و همچنین تامین ۱۳۰۰ واگن مترو پیگیری های خود را افزایش دهند.

رئیس شورای اسلامی شهر تهران در ادامه به طرح مسائل روز شهر تهران پرداخت و تاکید کرد: با افزایش سرمای هوا، در صورت تداوم نداشتن بارندگی شاهد افزایش آلودگی هوا و خطرهای ناشی از آن برای سلامت جامعه هستیم که تنها راهکار آن استفاده بیشتر از سیستم حمل و نقل عمومی است.

محسن هاشمی رفع کمبودهای ناوگان اتوبوسرانی و مترو را انتظار بحق مردم دانست و افزود: در حوزه مترو در ماه های آینده شاهد اضافه شدن ۱۰رام قطار شامل ۷۰۰ واگن به ناوگان خواهیم بود که البته این سه قطار تنها چند درصد از نیاز مترو را تامین می کند. رئیس شورای شهر تهران وضعیت اتوبوسرانی را به مراتب دشوارتر برشمرد و ادامه داد: ناوگان اتوبوسرانی تهران، در ۱۰ سال گذشته از بیش از ۷ هزار دستگاه، به جای سی درصد افزایش مطابق برنامه، به کمتر از شش هزار دستگاه رسیده و عمر آن نیز از ۵ سال به ۱۱ سال رسیده است به نحوی که نیمی از ناوگان فعلی اتوبوسرانی تهران در حال حاضر فرسوده است و روزانه بیش از ۳۰۰ مورد توقف ناشی از خرابی اتوبوس در تهران رخ می دهد که موجب افزایش ترافیک و نا رضایتی شهروندان می شود.

وی گفت: این روند باعث شده است در دهه گذشته استفاده از اتوبوس توسط شهروندان حدود سی درصد کاهش یابد و از ۳.۲ میلیون به ۲.۳ میلیون مسافر در روز برسد و خودروهای شخصی و تاکسی های اینترنتی کمبود اتوبوس را جبران کنند که موجب تشدید آلودگی هوا شده است.

محسن هاشمی تصریح کرد: این واقعیت که دولت روزانه ۸۰ میلیارد تومان یارانه بنزین تهران را می پردازد، اما تاکنون یک ریال یارانه بلیت مترو پرداخت نشده و طی شش سال گذشته یک دستگاه اتوبوس از سوی دولت به تهران تحویل داده نشده است، تلخ و برخلاف سیاست حمایت از محیط زیست، اقشار آسیب پذیر و اقتصاد مقاومتی است و امیدواریم که با توجه به دستور مساعد رئیس جمهور و معاون اول، به سرعت اتفاق خوبی برای وضع بحرانی اتوبوسرانی تهران رخ دهد.

رئیس کمیته محیط زیست و خدمات شهری با بیان اینکه منطقه ۱۲ به عنوان قلب تهران فاقد ایستگاه پایش کیفی هواست، تاکید کرد: مطالعات امکان سنجی پایش آلودگی هوا در دستور کار قرار گیرد.

اخبار حمل و نقل

مدیر کل دفتر مقررات فرودگاهی، مدیر موفق در حوزه پدافند غیر عامل

گلیچدر مراسم گرامیداشت هفته پدافند غیر عامل از فرشید گلیج، مدیریت بحران و پدافند غیرعامل شرکت فرودگاه ها و ناوبری هوایی ایران به عنوان مدیر موفق این حوزه قدردانی شد.به گزارش اقتصادسراآمد، در این مراسم که با حضور حجت الاسلام و المسلمین ربیسی، رییس قوه قضاییه و جمعی از مقام های عالی کشوری و لشکری شامل وزرا، استانداران، فرماندهان نظامی و انتظامی، مدیران کل پدافند غیرعامل، اساتید، نخبگان و دانشجویان در سالن همایش های بین المللی صداوسیما برگزار شد، از مدیران منتخب دستگاه های اجرایی به جهت عملکرد مطلوب در حوزه پدافند غیرعامل قدردانی شد.در این مراسم محمد اسلامی، وزیر راه و شهرسازی و سیاوش امیرمکری، رییس هیات مدیره و مدیرعامل شرکت فرودگاه ها و ناوبری هوایی ایران نیز حضور داشتند و از برنامه ریزی، پیگیری و اقدامات شایسته شرکت فرودگاه ها و ناوبری هوایی ایران در سال های اخیر بویژه سال جاری قدردانی شد.همچنین لوح سپاس از سوی وزیر راه وشهرسازی و سردار جلالی، رییس سازمان پدافند غیرعامل به فرشید گلیج، مدیر کل دفتر مقررات فرودگاهی، مدیریت بحران و پدافند غیرعامل شرکت به عنوان مدیر موفق این حوزه اهدا شد.

.....

کاهش ۲۱درصدی مسافران و ۲۶درصدی پروازهای فرودگاه امام

تحولات بازار ارز سفرهای خارجی را به سمت سفرهای ضروری سوق داده است؛ در ۶ماهه اول امسال نسبت به ۶ ماه اول سال ۹۶ تعداد پروازهای فرودگاه امام ۲۶.۲درصد و تعداد مسافران ۲۰.۶درصد کاهش یافته است.به گزارش اقتصادسراآمد، فرودگاه امام خمینی (ره)، برخی آمار پروازی این فرودگاه در ۶ماه نخست سال جاری را اعلام کرد که بر اساس آن ۲۳ هزار و ۲۲۱ پرواز در فرودگاه بین المللی امام خمینی (ره) انجام شده و ۳ میلیون و ۹۶۵ هزار و ۳۰۷ مسافر با این پروازها جابه جا شده است.این در حالی است که در مدت مشابه سال قبل (۶ ماهه نخست ۹۷) بر اساس آمارهای منتشره از سوی شرکت فرودگاه ها و ناوبری هوایی ایران، ۲۷ هزار و ۵۶۹ پرواز در فرودگاه امام خمینی (ره) انجام شده و ۴ میلیون و ۲۳ هزار و ۷۰۰ مسافر از طریق این فرودگاه جابه جا شده اند.بنابراین در نیمه نخست سال جاری نسبت به مدت مشابه سال قبل از نظر تعداد نشست و برخاست هواپیمها، کاهش ۱۵.۷ درصدی و از نظر تعداد مسافر کاهش ۸.۵ درصدی رخ داده است.بر اساس آنچه فرودگاه امام خمینی (ره) در سال ۹۶ اعلام کرده بود، در ۶ماهه نخست سال ۹۶ در این فرودگاه ۳۱ هزار و ۵۰۰ پرواز انجام شده بود که نسبت به مدت مشابه سال قبل از آن (۶ ماهه ۹۵) رشد ۱۱ درصدی داشته است.

.....

صرفه جویی ۸۶ میلیون لیتری بنزین با افتتاح قطعه اول آزادراه تهران-شمال

معاون توسعه ساختمان و انرژی بنیاد مستضعفان گفت: آزادراه تهران –شمال بر اساس استانداردهای روز دنیا ساخته شده است و با افتتاح قطعه اول آزادراه بیش از ۸۶ میلیون لیتر بنزین در سال صرفه جویی می شود.به گزارش اقتصادسراآمد، منوچهر خواجه دولتی درخصوص مزایای افتتاح قطعه اول آزادراه تهران –شمال گفت: با افتتاح این قطعه بیش از ۸۶ میلیون لیتر بنزین در سال صرفه جویی می شود که بر اساس نرخ بنزین فعلی معادل ۴۳۰۰ میلیارد ریال است.وی با اشاره به برخی دیگر از مزایای قطعه اول آزادراه تهران –شمال تصریح کرد: کاهش ۴۴۷ میلیون کیلومتری استهلاک مسافت عبوری، کاهش ۲۷ میلیون تنسی آلاینده ها و نقش ویژه در کاهش تصادفات از جمله مزایای افتتاح قطعه اول این آزادراه است.خواجه دولتی به نقل قولی از پلیس راه کشور درباره اهمیت آزادراه تهران شمال پرداخت و گفت: از زمانی که منطقه چهار آزادراه در سال ۹۴ افتتاح شده است؛ حدود ۵ میلیون و ۵۰۰ هزار خودرو از این منطقه عبور کرده اند و حتی یک نفر تلفات نداشته است و این موضوع باعث افتخار بنیاد مستضعفان است که در جهت حفظ جان هموطنان تلاش کند.معاون بنیاد مستضعفان با بیان اینکه زمان تردد به شمال کشور با افتتاح قطعه اول آزادراه تهران –شمال کاهش می یابد؛ گفت: در مواقع عادی این آزادراه موجب کاهش یک و نیم ساعتی تردد به شمال کشور می شود و در مواقع پیک این مقدار به بیش از سه ساعت افزایش می یابد.

.....

نظارت ویژه بر خدمت رسانی تاکسی ها در روزهای بارانی

مدیر عامل سازمان تاکسیرانی شهری تهران از شهروندان خواست تا در صورت مشاهده تاکسی غیرفعال در روزهای بارانی، پلاک خودرو را به سامانه ۱۸۸۸ اطلاع دهند. به گزارش اقتصادسراآمد، علیرضا ققادان در مورد کمبود تاکسی در روزهای بارانی گفت: تشدید ترافیک شهری از مهمترین مشکلات تاکسیرانان در زمان بارندگی است و در نهایت سبب می شود پایانه در ساعتی از روز، خالی از تاکسی شود؛ چراکه تاکسیران ها نیز مانند راننده های دیگر، در زمان بارندگی مسیر ۲۰ دقیقه ای را یک ساعته طی می کنند و این ترافیک به روی خدمات دهی آن ها تأثیر دارد.وی با اشاره به تشدید نظارت های میدانی بر تاکسیرانان تصریح کرد: ناظران سازمان در روزهای بارانی، علاوه بر نظارت میدانی، با پهنه بندی مناطق اقدام به رصد آنلاین پایانه ها و خطوط تاکسی می کنند.مدیر عامل سازمان تاکسیرانی شهر تهران با بیان اینکه خدمات رسانی یکسان تاکسی ها در روزهای بارندگی از مهمترین اهداف طرح های نظارتی و میدانی است، گفت: تیم های نظارتی سازمان تاکسیرانی با آغاز فصل پاییز، هر روز از ساعت ۳:۳۰ الی ۳:۳۰ در حالت آمده باش هستند.