

«ایران» از کاهش ۴۱ درصدی ارزش واقعی سرمایه‌گذاری در بخش ساخت‌وساز در ۱۰ سال اخیر گزارش می‌دهد

افزایش قیمت ۱۷ برابری، میراث دولت قبل در حوزه مسکن

تأمین مسکن یکی از موضوع‌های اصلی رفاه مردم است به همین دلیل دولت‌ها باید بر اساس قانون توجه ویژه‌ای به این بخش داشته باشند اما آمارها گویای این است که در دهه گذشته این توجهات از بخش مسکن دریغ شده است. مسکن از منظر اثرگذاری بر اشتغال، تولید و ایجاد تحرک در اقتصاد با بیش از ۱۵۰ فعالیت اقتصادی ارتباط دارد. برخورداری از سهم حدود ۳۰ درصدی در تشکیل سرمایه ثابت ناخالص کشور و سهم ۱۲ درصدی از ایجاد اشتغال از ویژگی‌های بارز این بخش است. مسکن سهمی حدود ۳۰ درصدی از حجم نقدینگی و مبادلات مالی و همچنین تا ۷۰ درصدی در سبد هزینه مصرفی افراد دارد. بر اساس آمار، در سه دهه اخیر بین ۲۰ تا ۴۰ درصد کل سرمایه‌گذاری‌های کشور در این بخش انجام شده است. این مهم نشان‌دهنده اهمیت بسیار زیاد مسکن در رشد تولید، اشتغال و شاخص‌های اقتصادی است بنابراین نوسانات در بخش مسکن می‌تواند کل اقتصاد را تحت‌تأثیر قرار دهد.

دخالّت دولت در بخش مسکن معمولاً بدون تأمین مسکن اقشاری است که براین حمایت‌توانایی تأمین مسکن را ندارند. در تولید مسکن، سرمایه‌گذاری بخش خصوصی اهمیت بالایی دارد، از طرفی سرمایه‌گذاری در بخش مسکن به خاطر ویژگی خاص این بخش با سایر کالاها تفاوت اساسی دارد. این کالا به دلیل با دوام بودن، کالایی سرمایه‌ای است و به دلیل امنیت نسبت به سایر کالاها سرمایه‌ای دارای مزیت نسبی است، به همین دلیل سرمایه‌گذاران مایل به سرمایه‌گذاری در این بخش هستند. در گزارشی که مرکز پژوهش‌های مجلس به آن پرداخته، اهمیت پایش و تحلیل آسیب‌های سرمایه‌گذاری در بخش مسکن را از زوایای مختلف بررسی کرده است. بر اساس این گزارش دولت در کشور ما تاکنون نگاه به بخش مسکن معطوف به تأمین مسکن برای برخی اقشار کم‌درآمد و متوسط بوده و سرمایه‌گذاری

در بخش مسکن و تولید مسکن مورد بی‌توجهی قرار گرفته است و همین مساله باعث شده مسکن ساخته‌شده برای اقشار کم‌درآمد نیز به علت فشار ناشی از عدم پاسخ به نیاز بخش‌های دیگر جامعه از دسترس این اقشار خارج و به محلی برای سرمایه‌گذاری تبدیل شود. روند طبیعی سرمایه‌گذاری نیز هر ساله به دلیل افزایش قیمت‌ها، بخش خصوصی را ناامید و ناتوان کرده است که کاهش آمار سرمایه‌گذاری در این بخش را نشان می‌دهد.

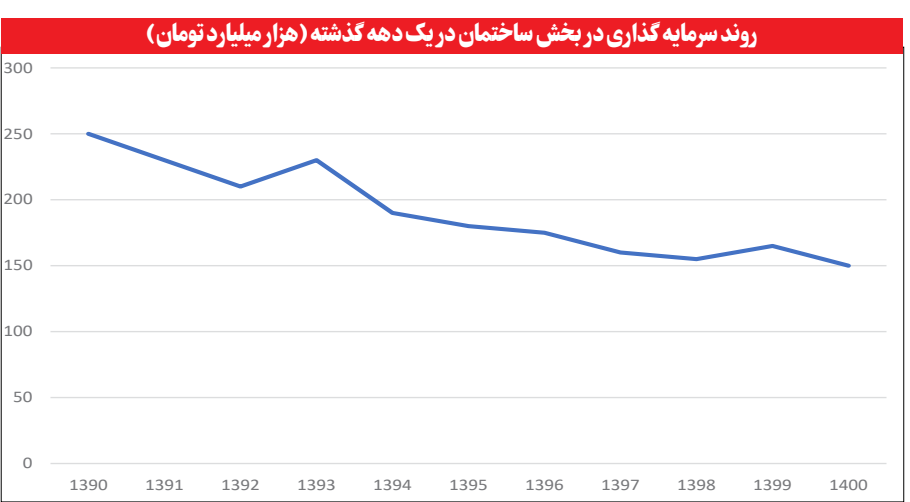
ویژگی دیگر بازار مسکن بخصوص در بحث سرمایه‌گذاری، دوره‌های متناوب رونق و رکود در این بازار است که سرمایه‌گذاری را تحت‌تأثیر قرار می‌دهد. به دنبال هر رونقی، شرایط رکودی شکل گرفته است. چون در دوران رونق در نتیجه افزایش قیمت و سودآوری، عرضه افزایش یافته و به دلیل پیشی گرفتن تولید از تقاضا و پیوستگی بازارهای مالی در زمان رونق مسکن، سایر بخش‌های اقتصادی نیز افزایش قیمت را تجربه کرده‌اند، در نتیجه افزایش قیمت‌ها، قدرت خرید متقاضیان و سازندگان واقعی کاهش یافته و به دلیل پیشی گرفتن تولید از زمان رونق مسکن، سایر بخش‌های اقتصادی نیز افزایش قیمت را تجربه کرده‌اند، قدرت خرید متقاضیان و سازندگان واقعی کاهش یافته و به دلیل پیشی گرفتن تولید از زمان رونق مسکن، سایر بخش‌های اقتصادی نیز افزایش قیمت را تجربه کرده‌اند، در نتیجه افزایش قیمت‌ها، قدرت خرید متقاضیان و سازندگان واقعی کاهش یافته

فعالیت‌های سودگرانه در بازار مسکن بروز می‌کند. سفته بازی موجب تسریع در مبادلات مسکن در دوره‌های زمانی کوتاه‌مدت به منظور افزایش سودهای آنی و کوتاه‌مدت و سرمایه‌گذاری مولد بخش مسکن به سرمایه‌گذاری سودگرانه تبدیل می‌شود. در یک دهه گذشته تشدید خروج سرمایه در بخش مسکن را شاهد هستیم. عدم پاسخگویی به نیازهای مختلف سرمایه‌گذاری در بخش مسکن و در مقابل تبلیغات و معافیت‌های مالیاتی در کشورهای همسایه تاونسته است باعث خروج میلیاردها دلار سرمایه‌ای شود که می‌توانست در بازار مسکن داخلی جذب شود. نه تنها ورود سرمایه خارجی در

این بخش صورت نپذیرفته، بلکه خروج شدید سرمایه نیز رقم خورده است. در کنار این مساله به تازگی شاهد خروج سرمایه‌گذاران در حوزه ساخت‌وساز نیز هستیم که خود می‌توانند چالش بزرگی برای آینده بازار مسکن باشد. یکی دیگر از مشکلات سرمایه‌گذاری در تولید مسکن این است که مسکن تولید شده در مناطق خاصی از کلانشهرها و در مساحت‌های بالا ساخته شده و عمده واحدهای خالی با نیاز موجود در بازار سختی نداشته است که حتی در صورت عرضه به

بازار زمینه‌ساز کاهش محسوس قیمت‌ها در واحدهای در استطاعت شهروندان با درآمد متوسط و کم نخواهد شد. برنامه‌های مالیاتی مختلف شامل مالیات بر خانه‌های خالی و مالیات بر عایدی سرمایه به درستی اجرا نشده و به همین دلیل ساخت واحدهایی که ممکن است سال‌ها خالی بماند به دلیل افزایش قیمت‌ها و سوددهی در بلندمدت ادامه دارد. حجم سرمایه‌گذاری در ساختمان از حدود ۲۵۶ هزار میلیارد تومان در سال ۱۳۹۰ به ۱۵۰ هزار میلیارد تومان در سال ۱۴۰۰ رسیده است.

مسکن ایران



در همین بازه زمانی، فقط طی دو سال رشد سرمایه‌گذاری در ساختمان مثبت بوده و میانگین نرخ رشد سالانه سرمایه‌گذاری در حوزه ساختمان نیز منفی ۵۰٫۲ درصد است. این در حالی است که نقدینگی هم رشد داشته اما مقدار واقعی از افزایش آن وارد بخش سرمایه‌گذاری در ساختمان نشده است.

شوک‌های قیمتی مختلف آسیب زیادی چه به متقاضیان و چه به سرمایه‌گذاری در بخش مسکن وارد کرده است. در طول یک دهه گذشته قیمت مسکن رشد حدود ۱۷ برابری داشته است که در این بین سازندگان بخش خصوصی امکان و فرصت جبران را در میان رشد سریع قیمت‌ها پیدا نکرده‌اند و به مرور تحت‌تأثیر این مساله از بازار خارج شده‌اند.

میانگین ماهانه ساخت مسکن در تهران که همواره نقش مهمی در بازار مسکن کشور داشته نیز روندی کاهشی دارد. این در حالی است که کاهش انگیزه‌های بخش خصوصی سرمایه‌گذاری برای تولید مسکن، سبب تأثیر دوچندان در آینده بازار مسکن می‌شود.

سیاست‌هایی مانند استفاده از ابزار زمین‌ها دولت در جهت گسترش و رشد بازار مسکن می‌تواند از افزایش هزینه ساخت جلوگیری و سرمایه‌گذاران را برای ورود به بازار مسکن تشویق کند از این رو اجرای برنامه نهضت ملی مسکن که تأمین زمین در آن بر عهده دولت است، برنامه‌ای در راستای افزایش ساخت‌وساز محسوب می‌شود. ارائه شوق‌های مالی در جهت تولید واحدهای در استطاعت اقشار مختلف با مساحت‌هایی که نیاز اصلی بازار امروز اجاره و خرید اقشار متوسط و کم‌درآمد را برآورده کند سرمایه‌گذاری در کشور وجود داشته است. در کنار این مساله آمار خرید آپارتمان از سوی ایرانیان، فقط در یک از کشورهای همسایه میانگین بیش از ۶۰۰ واحد در ماه بوده است. در دوره ۱۰ ساله ۱۳۹۱ الی ۱۴۰۰، فقط در سه سال ۱۳۹۳، ۱۳۹۴ و ۱۴۰۰ رشد کل سرمایه‌گذاری در اقتصاد ایران، مثبت بوده است.

خواهد شد.

مالکی اظهار داشت: حفاظت و مستندسازی املاک و مستغلات با حدنگار که در تفاهم با سازمان ثبت اسناد واملاک تسریع شد از دیگر مأموریت‌های سازمان ملی زمین و مسکن است که در سال های گذشته این موضوع مغفول مانده است.

وی توضیح داد: مکانیزه کردن مدیریت پروژه‌ها و نظارت بر آنها طبق نظام سنتی پیش می رود که باید تغییر یابد و حتما به راه‌های مدیریت زمین و ثبت اراضی و مستغلات نیاز داریم.

سرپرست سازمان ملی زمین و مسکن تأکید کرد: این اراده در هیأت مدیره و معاونان سازمان برای انجام مأموریت‌های محوله وجود دارد و برای تسریع همکاری با معاونت‌ها و سازمان و شرکت‌های تابعه وزارت راه و شهرسازی و سایر سازمان ها خارج از وزارت تعاون، مسکن و رفاه اجتماعی و مستغلات نیاز محوله ادامه خواهد یافت.



خواهد بود. سرپرست سازمان ملی زمین و مسکن تأکید کرد: این اراده در هیأت مدیره و معاونان سازمان برای انجام مأموریت‌های محوله وجود دارد و برای تسریع همکاری با معاونت‌ها و سازمان و شرکت‌های تابعه وزارت راه و شهرسازی و سایر سازمان ها خارج از وزارت تعاون، مسکن و رفاه اجتماعی و مستغلات نیاز محوله ادامه خواهد یافت.

سرپرست سازمان ملی زمین و مسکن تأکید کرد: این اراده در هیأت مدیره و معاونان سازمان برای انجام مأموریت‌های محوله وجود دارد و برای تسریع همکاری با معاونت‌ها و سازمان و شرکت‌های تابعه وزارت راه و شهرسازی و سایر سازمان ها خارج از وزارت تعاون، مسکن و رفاه اجتماعی و مستغلات نیاز محوله ادامه خواهد یافت.

معاون مهندسی و توسعه امور زیربنایی سازمان بنادر و فرودگاه‌های خوزستان اشاره کرد و افزود: باوجود محدودیت‌های شدید اعتباری، این سازمان پروژه‌های مختلفی در حوزه جاده و همچنین ایجاد زیرساخت‌های دریامحور در مناطق کم برخوردار دیگر عمرانی و تجهیزاتی با اعتبار ۸۸۴ میلیارد ریال در دست مطالعه با اجرا است.

تلاش‌هایی که در جریان است، مابقی این اعتبار بزودی جذب ۱۰۰ درصدی شود. فتحی یادآور شد: سازمان بنادر و دریانوردی آمادگی دارد تا در صورت نیاز، با تعریف پروژه‌های کاربردی دیگر، سهم اعتبارات عمرانی بنادر استان خوزستان را افزایش دهد. وی همچنین به بخشی از تعهدات

ریال در بندر امام و بنادر تابعه آن در دست مطالعه و اجرا دارد. عضو هیأت عامل سازمان بنادر و دریانوردی با بیان اینکه در سال جاری بالغ بر هشت هزار و ۲۷۰ میلیارد ریال به این پروژه‌های زیرساختی اختصاص داده شده است، افزود: هم اکنون بیش از پنج هزار میلیارد ریال از این اعتبارات جذب شده که پیش بینی می‌شود با

امام خمینی(ره) به عنوان بزرگترین بندر ناحیه جنوب غربی کشور، ضمن همجواری با ۷۰ درصد از مراکز مهم صنعتی و جمعیتی کشور، نقش مهمی در زنجیره ترابری و تأمین کالاهای اساسی کشور دارد.

وی افزود: سازمان بنادر و دریانوردی در حال حاضر تعداد ۸۶ پروژه با اعتباری بالغ بر ۳۱ هزار و ۴۰۸ میلیارد

معاون مهندسی و توسعه امور زیربنایی سازمان بنادر و دریانوردی از رویکرد‌های مدیریتی برای شتاب در رفع موانع سرمایه‌گذاری بخش خصوصی در منطقه ویژه اقتصادی بندر امام خمینی(ره) خبر داد.

علی فتحی در بازدید از پروژه‌های عمرانی منطقه ویژه اقتصادی بندر امام خمینی(ره) اظهار داشت: بندر

۱۱

راه و شهرسازی

۴۲ هزار واحد مسکونی آسیب دیده در دست بازسازی

معاون بنیاد مسکن انقلاب اسلامی با اعلام اینکه ۴۲ هزار واحد مسکونی آسیب‌دیده از زخدهای طبیعی در سراسر کشور توسط بنیاد در دست اجرا و تعمیر قرار دارند از بهره‌برداری بخش عمده‌ای از واحدها در نیمه اول سال بعد خبر داد. مجید جودی با تأکید بر اینکه یکی از مسئولیت‌های بنیاد مسکن در استان‌های سراسر کشور بازسازی و تعمیر واحدهای مسکونی آسیب‌دیده از حوادث و زخدهای طبیعی است، گفت: بنیاد مسکن در حال حاضر ۴۲ هزار واحد مسکونی آسیب‌دیده از حوادث و زخدهای طبیعی از نیمه دوم سال گذشته را در دست تعمیر و بازسازی دارد. معاون بنیاد مسکن انقلاب اسلامی ادامه داد: از ۴۲ هزار واحد مسکونی آسیب‌دیده از زخدهای طبیعی از نیمه دوم سال گذشته تاکنون ۱۶ هزار واحد احداثی و ۲۶ هزار واحد تعمیری و در مناطق مختلف در حال اجرا و تعمیر است. جودی توضیح داد: در برنامه بنیاد مسکن است تا واحدهای در دست احداثی که کار آنها آغاز شده است تا نیمه اول سال آینده به اتمام برسند و تحویل مردم شوند.

مشارکت ایران و کشتی‌ساز بزرگ دنیا برای ساخت کشتی

رئیس سازمان بنادر و دریانوردی گیلان از ساخت یارد جدید کشتی‌سازی در بندر انزلی خبر داد و گفت: یک شرکت بزرگ خارجی برای این کار اعلام آمادگی کرده است. حسین یونسی اظهار کرد: از حدود ۳۲۲ فروند کشتی که در دریای خزر است، ۵۳ فروند متعلق به ایران است. وی با بیان اینکه تناژ این کشتی‌ها از ۳ تا ۶ هزار تنی است، افزود: آنچه‌خور بنادر ایران در مقایسه با بندر آستراخان خیلی بهتر است، در این بندر عمق آب پایین آمده و کشتی‌های حداکثر ۴۰۰۰ تنی می‌توانند در این بندر پهلوگیری کنند.

وی تصریح کرد: یکی از مسائل افزایش ناوگان این است که کشتی‌ها باید از کانال ولگا عبور کنند. در این کانال محدودیت آنچه‌خور داریم. فاصله بندر آستراخان تا ولگا حدود ۱۰۰ کیلومتر (رودخانه) است و برای کاهش ارتفاع بین دریای خزر و رودخانه، مسیر را داک‌بندی کرده‌اند. مدیرکل بنادر و دریانوردی استان گیلان با اعلام اینکه به دلیل محدودیت‌های افزایش ناوگان کشتیرانی در دریای خزر یک مجتمع بندر انزلی برای بندر انزلی ساخته خواهد شد، اضافه کرد: برای این منظور ۵ هکتار زمین در بهترین مکان بندر در اختیار سرمایه‌گذار قرار می‌گیرد. برای این کار فراخوان داده‌ایم که در زمان حاضر یک سرمایه‌گذار با جوینت خارجی داریم.

یونسی با تأکید بر اینکه جوینت خارجی یکی از کشتی‌سازان بزرگ دنیا است، گفت: این شرکت یک برند معروف در دنیا است که کشتی‌هایی با ظرفیت تا ۳۰۰ هزار تنی را می‌سازد. در یارد جدید کشتی‌سازی بندر انزلی در ابتدا کشتی‌ها با تناژ ۷۰۰ تن ساخته خواهد شد. وی افزود: همین الان اگر کشتی زیادی داشتیم تناژ بارها در بنادر ایرانی افزایش می‌یافت. وی با بیان اینکه بحث ترانزیت به موضوع کانتینر گرگ خورده است، ادامه داد: با فعال تر شدن کریدور شمال- جنوب فعالیت در بخش کانتینری افزایش یافته و بندر انزلی به هاب کانتینری شمال کشور تبدیل خواهد شد.

مدیرکل بنادر و دریانوردی استان گیلان با یادآوری اینکه عملکرد تخلیه و بارگیری بندر انزلی حدود ۲ میلیون تن بوده است، گفت: در حال برنامه‌ریزی برای تقویت پورت اپراتور هستیم و در این راستا یک سری تجهیزات از یک کشور خارجی خریداری شده است.

وی با تأکید بر اینکه بار در بنادر شمالی کشور زیاد است، گفت: به‌صورت روزانه در حال بازاریابی برای بندر انزلی هستیم و طی دو ماه اخیر روزانه حدود ۱۰ فروند کشتی حامل غلات، آهن آلات و… پهلوگیری می‌کنند. وی با اشاره به اینکه در دریای خزر حدود ۳۲۲ فروند کشتی وجود دارد، اظهار کرد: از این تعداد ۵۳ فروند متعلق به ایران است که بین ۳ تا ۶ هزار تن ظرفیت دارند. در زمان حاضر درفت بنادر ایرانی در شمال از بنادر کشورهای همسایه بهتر است. به‌عنوان مثال در بندر آستراخان می‌توانند شناور تا ۴ هزار تن را پهلودهی کنند.

وی در عین حال افزود: در بنادر انزلی و امیرآباد آنچه‌خور ۵ متر است. در بندر آستارا لایروبی انجام شده و شناورها بدون محدودیت می‌توانند پهلوگیری کرده و عملیات تخلیه و بارگیری را انجام دهند.

فرودگاه‌های کشور موظف به دریافت گواهینامه بین‌المللی هستند

معاون عملیات فرودگاهی شرکت فرودگاه‌ها با بیان اینکه فرودگاه‌های بین‌المللی تا تیرماه ۱۴۰۳ موظف به دریافت گواهینامه هستند، گفت: با جدیت به‌دنبال ایجاد استانداردهای سازمان هواپیمایی برای اخذ گواهینامه فرودگاه‌های بین‌المللی هستیم. طبق مقررات و ضوابط سازمان ایکائو و سازمان هواپیمایی کشوری به منظور استاندارد‌سازی و عملیات هماهنگ طبق الگوهای شناخته شده بین‌المللی، فرودگاه‌های کشور ملزم به دریافت مدرک گواهینامه فرودگاه هستند. فرشید گلیج، معاون عملیات فرودگاهی در این خصوص اظهار کرد: فرودگاه‌های بین‌المللی تا تیرماه ۱۴۰۳ موظف به دریافت گواهینامه هستند، این در حالی است که از هم‌اکنون به‌دنبال ایجاد و ارتقای استانداردهای سازمان هواپیمایی واخذ گواهینامه برای تعدادی از فرودگاه‌های بین‌المللی تا پایان سال هستیم. فرودگاه‌ها مقوله استاندارد‌ها و دریافت گواهینامه را با جدیت و به‌صورت جهادی پیگیری کنند. وی درباره آخرین وضعیت اداره کل تجهیزات و سامانه‌های فرودگاهی گفت: همه روزه نیروهای عمل اداره کل در حال فعالیت هستند. در همین راستا خوشبختانه در عمل جلوتر از مصوبات و برنامه‌ها هستیم. وی در پایان با اشاره به وضعیت قرارداد پروژه‌های فرودگاهی تأکید کرد: مدیران فرودگاه‌ها درباره رفع معارضات و موانع پروژه‌ها اقدام جدی داشته باشند. همچنین از برجسنی تابع جمعاعت، معاون برنامه‌ریزی، نظارت و امور اقتصادی در این فرودگاهی هم می‌خواهیم تا این فراخوان و زمینه‌ای تعامل را به سایر مدیران با بیان اینکه یکی از ملاک‌های مورد توجه در بودجه‌بندی سال آینده فرودگاهی، موضوع رضایتمندی مسافران است، گفت: دولت مردمی و همچنین وزارت راه و شهرساز و مدیریت ارشد شرکت فرودگاه‌ها توجه ویژه‌ای به افزایش سطح رضایتمندی مسافران فرودگاهی دارند و روی این موضوع حساس هستند و مدیران فرودگاهی باید در این زمینه تلاش بیشتری انجام دهند.

به گفته تابع‌جمعاعت، فرودگاه‌های اصفهان، بندرعباس، مهرآباد، تبریز، شیراز، مشهد، زاهدان، اهواز و یزد، فرودگاه‌های حائز رتبه‌های نخست تا نهم در جدول رتبه‌بندی ASQ هستند.

تابع جمعاعت با اشاره به استقبال ۳۸ شرکت دانش‌بنیان از فراخوان شرکت فرودگاه‌ها برای استفاده از توان و دانش این شرکت‌ها، افزود: پس از بررسی طرح‌های این ۳۸ شرکت، تا ۲۴ شرکت جسات تخصصی را برگزار کرده‌ایم و امیدواریم هرچه زودتر به نتیجه برسیم. از مدیران فرودگاهی هم می‌خواهیم تا این فراخوان و زمینه‌ای تعامل را به سایر مدیران دانش‌بنیان استانی خود به‌طور کامل معرفی کنند.