



عکس: امیررجبی / ایران

تداوم موج مسکن سازی

صدور پروانه ساختمانی از منفی ۲۴٫۱ درصد از تابستان امسال در پاییز به ۲۷ درصد افزایش یافت

مسکن

مسکن در سال به حدود ۳۰۰ هزار واحد رسید و صف تقاضا برای مسکن به خاطر سال‌ها توقف ساخت مسکن به صفی طولانی تبدیل شد که حاصل آن افزایش قیمت مسکن، افزایش تعداد مستأجران و افزایش زمان انتظار برای دسترسی به مسکن بود. دولت برای حل این معضل اساسی در کشور، بلافاصله از شهریور ماه سال ۱۴۰۰ قانون جهش تولید مسکن را اجرایی کرد و برنامه نهضت ملی مسکن برای ساخت ۴ میلیون مسکن در کشور را تصویب کرد. اکنون پس از گذشت بیش از دو سال از اجرای برنامه نهضت ملی مسکن، آمارها در این بخش تغییر شرایط بخش مسکن را بخوبی نشان می‌دهد. افزایش ساخت و ساز، کاهش سرعت رشد قیمت و تورم، تحویل نیمی از مسکن‌های مهر باقی مانده، سرعت ساخت و نوسازی مسکن روستایی، نوسازی بافت فرسوده و حمایت از مستأجران در بازار مسکن در آمارهای رسمی خود را نشان می‌دهد.

تأمین زمین

در برنامه نهضت ملی مسکن، مهم‌ترین رکن مسکن‌سازی یعنی تأمین زمین بر عهده دولت است و زمین این طرح به صورت رایگان توسط دولت تأمین و آماده و واگذار می‌شود؛ به این ترتیب هزینه زمین که نزدیک به ۷۰ درصد هزینه کل مسکن را در بر دارد در نهضت ملی مسکن حذف شده است تا قیمت تمام شده واحدها متناسب با شرایط متقاضیان باشد. بر اساس آخرین آمار وزارت راه و شهرسازی تا کنون بیش از ۲۰ هزار هکتار اراضی دولتی آماده‌سازی و به محدوده شهرها الحاق شده است. بزرگی این عدد در مقایسه نهضت ملی

مسکن با مسکن مهر مشخص می‌شود. در طرح مسکن مهر حدود ۸ هزار هکتار زمین دولتی تخصیص یافت، اما اکنون ۲۰ هزار هکتار زمین را برای نهضت ملی مسکن تعیین کرده که حدود ۸ برابر آن است.

امسال ۳ برنامه مهم در تأمین و واگذاری زمین رایگان به مردم در سیاست‌های حوزه مسکن اجرا شد. دولت تصمیم گرفت به کسانی که می‌خواهند به صورت انفرادی خانه‌های یک طبقه و دو طبقه در شهرها و روستاها بسازند، در این برنامه به ۲ میلیون متقاضی نهضت ملی مسکن زمین در شهرها و روستاها واگذار می‌شود. ۵۰۰ هزار قطعه زمین تا روزهایی آینده برای مسکن‌سازی در روستاها در سامانه «تم» بارگذاری می‌شود، تا کنون ۸۰ هزار نفر زمین خود را دریافت کرده‌اند. برنامه دولت این است که تا پایان امسال یک میلیون متقاضی نهضت ملی مسکن در شهرها و روستاها زمین دریافت کنند و این تعداد تا سال ۱۴۰۴ به دو میلیون نفر برسد یعنی نصف واحدهای نهضت ملی مسکن به صورت واگذاری زمین و شخصی‌سازی خواهد بود.

طرح دیگر واگذاری زمین مربوط به قانون جوانی جمعیت و تأمین زمین برای خانواده‌های دارای ۳ فرزند و بیشتر است. امسال به ۷۰ هزار متقاضی این طرح زمین واگذار شده که از برنامه جلوتر است.

مسکن مهر

با اینکه بر اساس برنامه، مسکن مهر تا اوایل دولت یازدهم باید تکمیل می‌شد اما به خاطر اینکه وزیر راه و شهرسازی وقت به صراحت اعلام کرد به مسکن مهر اعتقادی ندارد، تکمیل واحدها به تأخیر

مسکونی نهضت ملی مسکن در روستاها وارد فاز عملیات اجرایی شده است. تاکنون بیش از ۲۰۰ هزار واحد نهضت ملی مسکن در روستاها تکمیل و تحویل متقاضیان شده است و ۱۸۰ هزار واحد نیز در دست ساخت است. بنا بر اعلام بنیاد مسکن به عنوان متولی ساخت واحدهای روستایی، امسال ۱۰۰ هزار واحد روستایی تکمیل و به متقاضیان واگذار شده و یا در روزهایی باقی مانده سال واگذار می‌شود.

مهمترین برنامه اجرایی در حوزه مسکن روستایی، افزایش تسهیلات این نوع مسکن از ۲۰۰ به ۲۵۰ میلیون تومان بود که امسال مصوب و به اجرا رسید. این تسهیلات با سود ۵ درصد سهم قابل توجهی در تأمین هزینه ساخت مسکن در روستاها دارد.

ساماندهی بازار و حمایت از مستأجران

طرح ساماندهی بازار مسکن و اجاره از برنامه‌هایی بود که از ابتدای امسال اجرا شد که به گفته فعالان بازار این برنامه توانسته قیمت‌سازی و التهاب را در بازار بخصوص در بخش اجاره کنترل کند. ساماندهی بازار اجاره هم‌زمان چند برنامه را در حال اجرا دارد که نظارت بر عملکرد نگاه‌های املاک به عنوان مهم‌ترین بخش فعال بازار مسکن و شناسایی واحدهای خالی برای عرضه به بازار بخشی از آن است. بیش از ۱۰۰ هزار مستأجر تا کنون قرارداد خود را در سامانه «خودنویس» ثبت کرده‌اند و از خدمات این سامانه در صدور کد رهگیری رایگان استفاده کرده‌اند.

در بازار اجاره همچنین دو برنامه حمایتی پرداخت وام ودیعه مسکن و راه‌اندازی سامانه خودنویس برای افزایش رایگان قراردادهای اجاره، امسال اجرا شد. دولت امسال منابع وام ودیعه را از ۴۰ به ۸۰ هزار تومان افزایش داد و همچنین مبلغ تسهیلات در شهر تهران از ۱۰۰ به ۲۰۰ میلیون تومان، در مراکز استان‌ها از ۷۰ به ۱۵۰ میلیون تومان و در سایر شهرها ۴۰ به ۱۰۰ میلیون تومان افزایش یافت. ضمن اینکه تسهیلات ودیعه مسکن در روستاها که پیش از این تعریف نشده بود، به مبلغ ۴۰ میلیون تومان تعیین شد. بانک‌ها تاکنون به ۳۹۲ هزار و ۳۰۳ مسکن وام ودیعه مسکن پرداخت کرده‌اند.

کاهش تورم

تمام اقداماتی که در دو سال اخیر در

حوزه مسکن اجرا شده منجر به کاهش تورم مسکن شده که در حداقل ۶ سال اخیر بی‌سابقه است. کاهش قیمت واحدهای مسکن در روستاها تکمیل و تحویل مهمی برای بخش مسکن است که در سال‌های اخیر با تکانه‌های تومی شدید مواجه شده است. بر اساس اطلاعات آماری، تورم نقطه به نقطه مسکن از ۱۱۶٫۲ درصد فروردین به ۴۶٫۵ درصد در دی‌ماه کاهش یافته است. تورم ماهانه بخش مسکن نیز در شهر تهران از ۱۰٫۱ درصد در فروردین به ۲٫۲ درصد در دی‌ماه رسیده است. آمارهای بانک مرکزی نیز کمترین رشد تورم مسکن را در دو سال اخیر نشان می‌دهد.

افزایش صدور پروانه ساخت و افزایش سرمایه‌گذاری بخش خصوصی در حوزه مسکن و ساختمان، در کنار کاهش نرخ تورم، موجب ایجاد ثبات در این بازار شده و بازار مسکن از التهابات قیمتی و قیمت‌های نامتعارف دور شده است. بر اساس این گزارش در ۶ ماهه نخست سال ۱۴۰۲ میزان سرمایه‌گذاری در ساختمان‌های جدید مناطق شهری به قیمت‌های جاری با افزایش ۴۸٫۲ درصدی نسبت به مدت مشابه سال قبل به ۴۳۰ هزار میلیارد تومان رسید.

این میزان عملکرد به قیمت‌های ثابت سال ۱۳۹۵ نشان از افزایش ۶ درصدی سرمایه‌گذاری حقیقی در ساختمان‌های جدید مناطق شهری نسبت به ۶ ماهه نخست سال ۱۴۰۱ دارد. ارزش افزوده بخش ساختمان به قیمت ثابت سال ۱۳۹۵ به ۶۳۰ هزار میلیارد تومان رسیده که نسبت به دوره مشابه سال قبل با رشد ۳٫۱ درصد همراه بوده است. رشد این شاخص در سه ماهه اول و دوم سال ۱۴۰۲ به ترتیب معادل ۱٫۶ و ۴٫۳ درصد بوده است. صدور پروانه ساختمانی نیز از منفی ۲۴٫۱ درصد از تابستان امسال در پاییز به ۲۷ درصد افزایش یافته است.

به اعتقاد کارشناسان اقتصادی، دولت توانسته با تکیه بر ارائه برنامه برای تولید مسکن و پاسخ به تقاضای انباشته شده در این بخش، همچنین ساماندهی و کنترل بازار با ابزارهای نظارتی، این بازار ملتهب و بی‌حران زده در سال‌های اخیر را به ثبات برساند که نخستین گام و مهم‌ترین قدم برای جلوگیری از افزایش بی‌رویه قیمت است. ساخت ۴ میلیون مسکن نهضت ملی در کنار ثبات اقتصادی و کنترل تورم چشم‌اندازی که برای بازار مسکن ترسیم می‌کند، به دور از جهش قیمت در سال آینده است.

ساخت مسکن

باتأمین زمین بخش زیادی از واحدهای نهضت ملی مسکن، ساخت واحدها آغاز شده است. بر اساس آخرین آمار وزارت راه و شهرسازی دو میلیون و ۴۰۰ هزار واحد نهضت ملی مسکن در حال ساخت است. بر اساس این گزارش بخشی از واحدها در قالب مسکن مهر، نوسازی بافت فرسوده و مسکن روستایی به متقاضیان واگذار شده است. اجرای این میزان خانه‌سازی برابر کل ساخت مسکن در دهه گذشته است. تاکنون بیش از ۴۰۰ هزار واحد متقاضیان شده است. این واحدها شامل ۱۰۰ هزار مسکن مهر، ۴۰۰ هزار مسکن روستایی و نزدیک به ۱۰۰ هزار نوسازی مسکن در بافت فرسوده است. به این ترتیب واحدهایی که در دو سال دولت سیزدهم ساخته و تحویل داده شده، بیشتر از مجموع فعالیت بخش مسکن در دولت قبل است. در نهضت ملی مسکن، افزایش مبلغ تسهیلات پرداختی از ۳۵۰ به ۵۵۰ میلیون تومان در سراسر کشور و همچنین کاهش سود این تسهیلات از ۲۳ به ۱۸ درصد، نکته مهمی است که امسال مصوب و اجرا شد. تلاش دولت این است که با تأمین زمین رایگان و پرداخت تسهیلات، فشار مالی تأمین مسکن بر متقاضیان نهضت ملی مسکن را کاهش دهد.



برش

بناگاه



برنامه مشترک شرکت توسعه و سرمایه‌گذاری و معاونت اقتصادی سازمان برای پیگیری کلان‌پروژه شهر هوشمند کیش

پیگیری کلان پروژه شهر هوشمند در کیش

نشست بررسی راهکارهای عملیاتی شدن کلان‌پروژه شهر هوشمند در جزیره کیش برگزار شد. به گزارش روابط عمومی و امور بین‌الملل سازمان منطقه آزاد کیش، در نشست با حضور معاون اقتصادی و سرمایه‌گذاری سازمان منطقه آزاد کیش و مدیرعامل شرکت سرمایه‌گذاری توسعه کیش، راهکارهای عملیاتی شدن کلان‌پروژه شهر هوشمند بررسی شد.

وحید زارع فکری در این نشست با تشریح مؤلفه‌های هوشمندسازی منطقه آزاد کیش و مدیریت مسائل سرمایه‌گذاری سازمان منطقه آزاد کیش افزود: ایجاد شهر هوشمند، مدیریت مسائل شهری را تسهیل کرده و ارتقا می‌بخشد اما نیاز است نسبت به آسیب‌شناسی اقدامات گذشته در حوزه هوشمندسازی شهری اقدام کنیم. همچنین ایجاد مواردی است که باید به عنوان موضوعی مجزا از مسأله شهری بررسی و اجرا شود.

زارع فکری در پایان به نقش مهم شرکت سرمایه‌گذاری خاص هوشمندسازی شهری می‌تواند با بهره‌گیری از تجربیات صاحب‌نظران و مشاوران در حوزه‌های حمل و نقل، ساختمان، مدیریت پسماند، فضای سبز، بنادر و دیگر بخش‌ها تعریف و راهبری شود، اما برای ورود عملیاتی به موضوع شهر هوشمند و دستیابی به این هدف باید در ابتدای امر تعدادی پروژه کوچک قابل اجرا تعریف شود.

امین میرزایی با اشاره به مدل‌های تأمین مالی پروژه‌های شهر هوشمند و لزوم تخصیص اعتبار توسط سازمان منطقه آزاد کیش برای اجرای پروژه‌های ساختمانی، تصریح کرد: شرکت سرمایه‌گذاری توسعه کیش برای ورود به قابلیت درآمدزایی و توجیه اقتصادی را به عنوان یک اولویت مد نظر قرار می‌دهد. از طرفی با توجه به شرایط جزیره کیش که می‌تواند در زمینه هوشمندسازی به عنوان پیشرو در کشور حرکت کند، تلاش می‌کنیم با نگاهی عملیاتی طی دو سال آینده، پروژه‌های متعددی در زمینه هوشمندسازی خدمات شهری آغاز و اجرایی کنیم.



میزان برنج داخلی و وارداتی به گونه‌ای است که نه تنها کمبودی در بازار رخ نخواهد داد، بلکه آرامش در بازار برنج تداوم خواهد داشت و همچنان با قیمت‌های بالا در بازار این محصول خواهیم شد

بوده است.

از این میزان واردات ۶۴۵ هزار و ۸۲۳ تن و ۵۶۰ کیلوگرم به ارزش ۷۳۹ میلیون و ۱۲۸ هزار و ۷۴۸ دلار از مبدأ هندوستان، ۲۹۲ هزار و ۱۶۴ تن و ۳۴۶ کیلوگرم آن به ارزش ۳۶۰ میلیون و ۵۴۴ هزار و ۷۸۱ دلار از مبدأ پاکستان، ۶۳ هزار و ۶۸۱ تن و ۶۵۶ کیلوگرم آن به ارزش ۷۱ میلیون و ۵۷۷ هزار و ۸۵۵ دلار از مبدأ امارات به عنوان واسطه، ۲۸ هزار و ۷۴۴ تن و ۲۷۵ کیلوگرم آن به ارزش ۳۷ میلیون و ۲۷۹ هزار دلار از مبدأ مناطق آزاد و مناطق ویژه، ۹۸۴ تن به ارزش ۹۶۷ هزار و ۷۹۲ دلار از مبدأ تایوان، ۴۸۰ تن به ارزش ۵۵۱ هزار و ۶۲۶ دلار از مبدأ تایلند، ۲۴ تن و ۲۵۰ کیلوگرم به ارزش ۴۴ هزار و ۵۹۹ دلار از مبدأ عراق و ۳۰۰ تن برنج نیز به ارزش ۴۲ هزار دلار از سایر کشورها وارد به گمرکات ایران شده است.

میزان برنج داخلی و وارداتی به گونه‌ای است که نه تنها کمبودی در بازار رخ نخواهد داد، بلکه آرامش در بازار برنج تداوم خواهد داشت و همچنان با شاهد تثبیت قیمت‌ها در بازار این محصول خواهیم شد.

البته هر ساله علی‌رغم واردات کسری برنج داخلی، به دلیل تبادلات تجاری بخشی اندکی از برنج ایرانی به کشورهای هدف صادر می‌شود. با توجه به شروع ماه مبارک رمضان، شب عید و ایام نوروز وضعیت بازار نشان می‌دهد که به دلیل وفور برنج داخلی و حتی وارداتی در بازار و فروشگاه‌های زنجیره‌ای نه تنها بازار از این محصول اشباع است بلکه همین امر موجب کاهش قیمت این محصول در بازار شده است.

واردات برنج در ۱۱ ماهه سال جاری بنابر آمار گمرک

در ۱۱ ماهه سال جاری یک میلیون و ۳۲۰ هزار و ۲۰۲ تن و ۲۸۷ کیلوگرم برنج به ارزش یک میلیارد و ۲۱۰ میلیون و ۱۳۶ هزار و ۳۸۰ دلار وارد کشورمان شده، این در حالی است که در همین بازه زمانی در سال گذشته یک میلیون و ۶۴۳ هزار و ۶۴۳ تن برنج به ارزش یک میلیارد و ۹۸۱ میلیون دلار وارد کشور شده بود. بنابراین می‌توان گفت واردات برنج در ۱۱ ماهه سال جاری نسبت به سال گذشته، هم به لحاظ وزنی و هم به لحاظ ارزشی با کاهش حدوداً ۴۰ درصدی مواجه



برش

نوید بازاری با ثبات

رئیس اتحادیه بنکداران مواد غذایی تهران در گفت‌وگو با «ایران» درباره وضعیت تأمین و توزیع برنج ایرانی و خارجی در سطح بازار گفت: اکنون قیمت برنج ایرانی بر حسب درجه بندی بین ۱۰ تا ۶۰ هزار تومان در بخش بندکاری است تا به دست مصرف‌کنندگان برسد. رضا کنگزی اظهار داشت: به دلیل افزایش تقاضا قیمت برنج بر محصول ایرانی بین ۲۵ تا ۲۰ درصد نسبت به ماه‌های گذشته افزایش پیدا کرده اما برنج ایرانی درجه یک هاشمی و طارم هیچ تغییر قیمتی نداشته است. وی با بیان اینکه اکنون اتحادیه بنکداران برنج خارجی هندی و پاکستانی را از شرکت بازرگانی دولتی ایران تأمین و در بازار با قیمت‌های صوب عرضه می‌کند، افزود: نیاز است تا دستگاه‌های نظارتی بر عرضه و توزیع برنج تولید داخلی و خارجی توسط واردکنندگان و شبکه‌های توزیع کنترل و نظارت بیشتری داشته باشند تا بازار بتواند روند طبیعی خود را در ایام نوروز و ماه مبارک رمضان طی کند.



بود، بنابراین امسال دولت میزان واردات را به حد اکثر یک میلیون تن کاهش داد. طی سال‌های اخیر دولت برای حمایت از برنج و تولیدکنندگان ایرانی اقدام به ایجاد ممنوعیت واردات در محدوده فصل برداشت (مرداد تا آذرماه هر سال) کرده است. امسال با توجه به وفور برنج ایرانی در بازار، به فروش واردات در فصل برداشت مشکلی در بازار این محصول ایجاد نکرد. اما بررسی بازار و فروشگاه‌های زنجیره‌ای نشان

دارد. طبق آمار وزارت جهاد کشاورزی امسال بین دو میلیون و ۳۵۰ هزار تن تا ۲ میلیون و ۵۰۰ هزار تن برنج در کشور تولید شده است این در حالی است که نیاز سالانه کشور به برنج بین ۳ میلیون تن تا ۳٫۵ میلیون تن محاسبه می‌شود بنابراین بخشی از نیاز داخلی باید از محل واردات تأمین شود. سال گذشته محلی واردات تأمین شود. سال گذشته دسته کالاهای اساسی قرار داده و نقش بسزایی در تأمین نیاز داخلی، تأمین استراتژیک و تنظیم بازار این محصول

با توجه به آغاز ماه مبارک رمضان، شب عید و ایام نوروز و افزایش تقاضا برای خرید و مصرف این محصول، بازار برنج کشور به دلیل پربودن انبارها اشباع است و هیچ کمبودی در بازار دیده نمی‌شود. برنج به عنوان یکی از مهم‌ترین اسباب و اقلام غذایی جهان است که در سبک خانوار ایرانی جایگاه ویژه‌ای دارد و از پرمصرف‌ترین غلات به شمار می‌رود، بنابراین کشورهایی همچون چین، هند، بنگلادش، اندونزی، ویتنام، تایلند، میانمار، فیلیپین، برزیل و کامبوج از بزرگترین تولیدکنندگان این محصول در جهان به شمار می‌روند، به طوری که چین بیش از ۲۸ درصد برنج جهان و پس از آن هند بیش از ۲۳ درصد برنج جهان را تولید می‌کنند. از آنجایی که ایران خود یکی از تولیدکنندگان برنج در دنیا است بخشی از این محصول سالانه از محل تولید داخلی و بخش اندکی از محل واردات تأمین می‌شود تا بازار داخلی با کمبود روبه‌رو نشود. همچنین دولت برنج را در دسته کالاهای اساسی قرار داده و نقش بسزایی در تأمین نیاز داخلی، تأمین استراتژیک و تنظیم بازار این محصول