

«ایران» محدودیت‌های جدید ساخت و ساز شهری را بررسی می‌کند

شهرداری راضی و سازندگان ناراضی

سهیل یادگاری
خبرنگار

گزارش

بر اساس تصمیم جدید شهرداری تهران پیشروی مثبت دومتر در ساخت سازها در زمین‌های کمتر از ۲۵۰ متر ممنوع و این قانون از ابتدای شهریورماه لازم‌الاجرا است. شهرداری کلانشهرها تصمیم دارند در برنامه ای هماهنگ با شهرداری تهران انکای درآمد به ساخت وساز را کاهش دهند و به این ترتیب درآمد‌های پایدار برای شهرداری باید طرح‌ریزی شود. پیروز حاجی، شهردار تهران در خصوص برنامه شهرداری برای کاهش درآمد‌ها از محل ساخت و ساز می‌گوید: «در حال حاضر ۴۰درصد ساخت‌وسازها کاهش پیدا کرده است.»

■ دولاوجه‌برای کاهش وابستگی

بر اساس آمار و بررسی‌ها، ۱۰ کلانشهر کشور بیشترین وابستگی‌های بودجه‌ای را به ساخت‌وساز دارند. شهردار تهران با اشاره به ارسال دولاوجه به مجلس به منظور وابستگی شهرداری‌ها به درآمد‌های ناشی از ساخت و ساز، می‌افزاید: «گرچه این اقدام فشار زیادی روی مدیریت شهری است، اما تلاش می‌شود تا بودجه شهرداری را از وابستگی به ساخت‌وساز کاهش دهیم.»

■ تغییر قوانین

به منظور کاهش وابستگی درآمد‌های شهرداری و مهمتر از آن به منظور کاهش شهرفروشی که با افزایش فروش تراکم رواج پیدا کرده، قوانین ساخت دست‌خوش تغییرات شده است. حیدر جوانمرد، معاون فنی و مهندسی شهرداری تهران در توضیح تغییراتی که در قانون ساخت و ساز لحاظ شده است گفت: با ضوابط جدیدی که شهرداری تهران آن را ابلاغ کرد پیشروی دو متر که پیش از این مجاز بود، از ابتدای شهریور امسال غیر قانونی اعلام شد.

جوانمرد افزود: بر اساس قانون جدید، پیشروی دو متر در زمین‌های کمتر از ۲۵۰ متر ممنوع است. پیش از این، سازندگان می‌توانستند دو متر پیشروی داشته باشند که حاشیه سود زیادی هم نصیب آنان می‌شد.

■ به ضرر سازندگان؟

برخی فعالان بازار مسکن تخمین می‌زنند با اجرای قانون ممنوعیت پیشروی، آمار ساخت و ساز بیش از ۴۰ درصدی که شهردار تهران اعلام کرده کاهش یابد. به عنوان مثال در پلاکی با عرض ۶ متر، با قانون ممنوعیت پیشروی دو متری در هر طبقه ۱۲ متر از متراژ ساختمان کم می‌شود و اگر ساختمانی ۴ واحدی را در نظر بگیریم در ۴ طبقه آن حدود ۴۰ متر از متراژ از دست می‌رود. فعالان بازار مسکن با اشاره به کم شدن حاشیه سود ساخت با اجرای این قانون، معتقدند در آینده احتمال کاهش قراردادهای مشارکتی وجود دارد. قانون جدید از اول شهریور اجرائی شده است. به این ترتیب پلاک‌هایی که قبل از اول شهریور امسال دستور نقشه دارند قانون سابق در ساخت آن اجرائی می‌شود.

■ زیبایی شهر

ممنوعیت پیشروی دو متر مورد توجه سازندگان قرار گرفته این است که این ممنوعیت باعث جلو و عقب بودن ساختمان‌ها در معابر می‌شود. یعنی ساختمان‌های جدید باید ۲ متر عقب‌تر از ساختمان‌های قدیمی ساخته شود و این موضوع زیبایی معابر را تحت تأثیر قرار می‌دهد.

■ کنسول‌بدون تغییر

یکی از مشوق‌هایی که در قوانین ساخت برای سازندگان در نظر گرفته شده قانون مربوط به «کنسول» است. در این قانون در گذر‌های با عرض بیش از ۱۲ متر سازندگان می‌توانند در ارتفاع ۳.۵ متر ۸۰ سانت پیشروی داشته باشند. در گذر‌های با عرض ۲۰ متر و بیشتر این پیشروی ۱۲۰ سانتی متر است. یعنی عملاً بدون طبقه اول، طبقات دیگر شامل این پیشروی خواهد بود.

■ عقب‌نشینی ماندلسایق

آطور که معاون فنی و مهندسی شهرداری تهران در توضیح قوانین جدید مربوط به ساخت ارائه کرده قوانین مربوط به عقب‌نشینی در ساخت ماندن سابق و براساس آنچه در طرح تفصیلی آمده اجرا می‌شود و در این قوانین تغییر ایجاد نشده است. بر اساس قانون طرح تفصیلی، برخی پلاک‌ها و معابر شامل عقب‌نشینی می‌شوند و در برخی پلاک‌ها با توجه به عرض معابر و گذر، عقب‌نشینی صفر است که در نقشه طرح تفصیلی این موارد مشخص است.

۵۰۰۰

پرونده قاجاق در ۶ ماهه اول

داریوش بهنودقاسمی، مدیرکل بازرسی و امور قاچاق سازمان حمایت از ارجاع ۴ هزار و ۱۰۰ پرونده قاجاق کالا در سطح عرضه به تعزیرات حکومتی، به ارزش بیش از یک هزار میلیارد ریال در شش ماهه هنوز ۱۵ درصد است. /ایرنا

عدد خوان

۱۴

درصد معافیت مالیاتی واردات کالای اساسی

هیأت مقررات‌زدایی و تسهیل صدور مجوزهای کسب و کار معافیت مالیاتی ۴ درصدی واردات کالاهای اساسی را تصویب کرد. /ایسنا

تحلیلی از درون و بیرون بازار سرمایه کشور

راز و رموزهای بورسی تهران

این روزها همه به بورس می‌روند، شما چطور؟

محسن ایلمی

دبیر گروه اقتصادی

رکورد‌های کیفی (غیر کمی) را برای اولین بار به انحای مختلف زده که لایه لای رشد شاخص‌ها و قیمت‌ها گم شده است. به‌عنوان نمونه، برای نخستین مرتبه است که این بازار بدون اعتنا به فشار تحریم‌ها آن هم به شکل و محتوای حداکثری، به مسیر کلی صعودی‌اش ادامه می‌دهد. فشار تحریم‌گذاران برای جلوگیری صدور و فروش نفت، تحریم بانک مرکزی، سپاه پاسداران انقلاب اسلامی و بسیاری از شرکت‌های دولتی و خصوصی کشور از سال ۱۳۵۸ تاکنون بی‌سابقه است. سابق رابطه تحریم سرمایه‌ها، بدون پرداخت مالیات سودهای افسانه‌ای، برخی برای کسب تجربه جدید و برخی هم از سرکنج‌گاو کد بورسی می‌گیرند تا واردان بازار همراه با ریسک (زیاندهی یا سوددهی) شوند تا عطش مالی‌شان فروکش کند؛ بی‌آنکه «دقیق» بدانند بورس چیست یا این‌که شعبه بانک سرخیان‌شان نیست که همیشه در انتهای ماه، بدون پرداخت مالیات و فارغ از مخاطره کاهش ارزش اسمی، سود پس‌اندازشان را به حساب‌شان واریز کند. برخی از بانوان طلا می‌فروشند تا وارد بازار شوند، برخی دلار و یورو، شماری از افراد هم پول‌شان را از حساب بیرون می‌کشند و بعضی هم ماشین می‌فروشند تا به سود مورد انتظارشان برسند.

■ ورود به‌های جدید

این‌که از ناحیه افرادی (کدهای حقیقی) که به‌بازاری وارد بازار سهام شده‌اند، چه مقدار پول وارد چرخه معاملات بورس می‌شود، دقیقاً مشخص نیست. برخی از ارزیابی‌ها نشان می‌دهد که تازه واردان به بورس گذشته با فقدان منابع کافی، حجم زیادی پول وارد بازار کرده‌اند و صرفاً برای کسب تجربه و کسب سود مالی به بازار سهام می‌آیند. سرانه سرمایه ورودی ۴۰۰ هزار تفری که از ابتدای سال وارد بازار شده‌اند، حدود ۷.۵ میلیون تومان بوده که نشان دهنده حجم اندک سرمایه‌گذاری بی‌آوره نقدی تازه واردان به بورس تهران است. نشانه دیگر، رفتار هجومی ارتش ۸۰۰ و ۹۰۰ هزار نفری برای خرید اندک سهم در عرضه اولیه نماد به‌چرم و کویر بود، موضوعی که زمینه خروج کارگزاران‌ها از ارائه سرویس‌های روزانه به جهت ثبت سفارشات، تخصصی‌ها بر کدهای جدید، پاسخگویی به سهامداران جدید و ارائه خدمات به مشتریان قدیمی را فراهم ساخته است.

شمار زیادی از تازه واردان به بورس (افراد حقیقی) صرفاً برای خرید سهم‌های عرضه اولیه - که به‌طور معمول بازدهی (سود حاصل از نوسانات قیمت سهم) کم ریسکی را در روز‌های ابتدایی پس از عرضه می‌دهند - به‌صورت هدایت شده وارد بازار می‌شوند.

از سوی دیگر، هنگام عرضه اولیه سهم یک شرکت جدید، سایر سهام‌های حاضر در بازار ثانویه تحت تأثیر قرار می‌گیرند و سهامداران برای خرید سهم جدید یا همان عرضه اولیه، اقدام به فروش سهم‌های حاضر در پرتفوی‌شان می‌کنند تا سهم عرضه اولیه را خریداری کنند. به این ترتیب، بخشی از سرمایه در بازار از مبدأ سهم‌های حاضر در بازار (ثانویه) به سمت بازار اولیه یا عرضه اولیه می‌رود تا آن بازدهی بگیرند. هرچه هست این‌که شاخص بورس تهران از ابتدای سال جاری تاکنون از سطح ۱۷۹ هزار واحد به عدد ۳۱۳ هزار واحد رسیده و رقابت تحلیلگران و پیشگویان بر سر پیش‌بینی رشد شاخص کل بورس تا پایان سال بالا گرفته است.

شاخص کل بورس تهران به‌عنوان دامساج عمومی این بازار طی روز‌های اخیر روند سینوسی پیش گرفته است. با وجود این‌که روند کلی آن مثبت است، اما رشد آن، همراه فراز و فرود

■ رکورد‌های کیفی

بورس تهران در موقعیت تاریخی خاصی قرار دارد و چنین روز‌هایی را کمتر تجربه کرده است. این بازار

شمار زیادی از تازه واردان به بورس (افراد حقیقی) صرفاً برای خرید سهم‌های عرضه اولیه - که به‌طور معمول بازدهی (سود حاصل از نوسانات قیمت سهم) کم ریسکی را در روز‌های ابتدایی پس از عرضه می‌دهند - به‌صورت هدایت شده وارد بازار می‌شوند.

از سوی دیگر، هنگام عرضه اولیه سهم یک شرکت جدید، سایر سهام‌های حاضر در بازار ثانویه تحت تأثیر قرار می‌گیرند و سهامداران برای خرید سهم جدید یا همان عرضه اولیه، اقدام به فروش سهم‌های حاضر در پرتفوی‌شان می‌کنند تا سهم عرضه اولیه را خریداری کنند. به این ترتیب، بخشی از سرمایه در بازار از مبدأ سهم‌های حاضر در بازار (ثانویه) به سمت بازار اولیه یا عرضه اولیه می‌رود تا آن بازدهی بگیرند. هرچه هست این‌که شاخص بورس تهران از ابتدای سال جاری تاکنون از سطح ۱۷۹ هزار واحد به عدد ۳۱۳ هزار واحد رسیده و رقابت تحلیلگران و پیشگویان بر سر پیش‌بینی رشد شاخص کل بورس تا پایان سال بالا گرفته است.

شاخص کل بورس تهران به‌عنوان دامساج عمومی این بازار طی روز‌های اخیر روند سینوسی پیش گرفته است. با وجود این‌که روند کلی آن مثبت است، اما رشد آن، همراه فراز و فرود

■ رکورد‌های کیفی

بورس تهران در موقعیت تاریخی خاصی قرار دارد و چنین روز‌هایی را کمتر تجربه کرده است. این بازار

افزون براین، تصمیمات دولت همیشه یکی از دلایل بنیادی تغییر در قیمت سهم هاست. اما رشد بازار در شرایط کنونی متأثر از تصمیماتی نظیر تجدید ارزیابی دارایی شرکت‌ها، اعلام معافیت مالیاتی، تغییر بهره مالکانه، تغییر قیمت خوراک و نهاده‌های تولید، افزایش نرخ مصوب برای فروش محصولات و حذف ارز ترجیحی است که می‌تواند قیمت

سهم‌ها را در بازار سرمایه کاهشی یا افزایشی کند. اما این بار تمام موارد فوق دلایل رشد شتابان بورس نیست یا اگر در چند ماه گذشته بوده است، اثر آن روی قیمت سهم‌ها روند مثبتی دارد، پیش‌خور شده یا بازار از آن عبور کرده است. با وجود این‌که آمار معاملات نشان می‌دهد، حجم سرمایه ورودی به بازار سرمایه روند مثبتی دارد، (البته حجم معاملات در برابر رشد نرخ نقدینگی اندک است) اما بروز نوسانات روزانه در حجم معاملات همچنان نیست که عنوان شود و بگویم عمق بازار براساس نسبت کل ارزش بازار افزایش یافته است چرا که افت وخیز ارزش معاملات روزانه بسیار بالاست اما هرچه هست روند صعودی است.

این‌که شاخص کل تا چه اندازه افزایش خواهد یافت، یک پیش‌بینی به رقابت گذاشته شده در بورس تهران است. هر فردی برآوردی ارائه می‌کند. یکی مبتنی بر داده‌های تکنیکال (چارت‌ها) و مشخص دیگری متأثر عوامل بنیادی.

■ تحلیلگران در دو جبهه

بورس تهران در شرایط خاصی قرار دارد. اقبال و روایت‌های مختلفی از وضعیت سودآوری شرکت‌های

بورسی (ناشران) شنیده می‌شود. اینک دو جبهه تحلیلگران در برابر هم قرار دارند، گروهی براین باورند که بورس تهران به سمت جدایی شدن پیش می‌رود و گروه دوم براین باورند که قیمت سهم‌ها در بورس حبابی نیست و قیمت‌ها از نظر بنیادی و ارزش ذاتی قابل دفاع است.

استدلال گروه اول این است که برخی سهم‌ها بیش از ارزش واقعی رشد کرده‌اند و برخی از شرکت‌ها به‌توجه به گزارش‌های شهپورماه مبنای سودسازی مثبتی بر رشد قیمت‌ها بوده تا افزایش شمارگان تولید و فعلاً جای سودسازی ندارند و باید دید نیمه دوم چه می‌شود. البته شماری از شرکت‌ها هم به‌رشد فروش از محل تعداد و تیراژ رسیده‌اند.

البته در این میان، براساس گزارش شهپورماه شماری از شرکت‌ها از برآورد و پیش‌بینی فروش شش ماهه و یکساله‌شان عبور کرده و رکورد زده‌اند.

بنابراین استدلال گروه اول این است که شمار قابل توجهی از سهم‌ها از ارزش ذاتی و بنیادی‌شان فاصله گرفته‌اند، یا این‌که گفته می‌شود بازار به سمت حباب(یک برداشت رایج از رشد بیش از اندازه ارزش واقعی بازار) پیش می‌رود.

با توجه به استدلال این گروه، می‌توان نتیجه گرفت که در برابر تحلیل رئیس کل بانک مرکزی درخصوص نرخ رشد صنعتی بیش از ۲۰۰ شرکت بورسی، مطابق با گزارش‌های ماهیانه شرکت‌های بورسی، رشد فروش بسیاری از شرکت‌ها متأثر از افزایش قیمت بوده است و نه شمارگان تولید.

اما در جبهه مقابل، گروهی از تحلیلگران و معامله‌گران معتقدند که بازار دچار روند بیش ارزشی نشده است. استدلال این گروه این است که با توجه به رشد ۱۶۰ درصدی شاخص موزون که مبین رشد متعادل سهم‌ها، توزیع منابع و جریان سرمایه است، وضعیت بازار نرمال است. یا این‌که برخی می‌گویند، نسبت قیمت سهم برعایدی کل (بازار) بی‌رانی (کم‌ودیتی‌ها) آنگنان تغییرات شگرفی نداشته و چندین بار بیش از ارزش واقعی، رشد قیمتی داشته است.



ایسنا

سه برش زمانی بورس؛ از ۹۷ تا امروز

■ گذشته‌بازار

توجه معامله‌گران قرار گرفتند.

■ حال‌بازار

بعد از این، یعنی در مقطع کنونی، بازار به سمت شرکت‌های پیشرو و تفکیک سهم‌های با ارزش از سهم‌هایی رفته است که قیمت‌شان از ارزش بنیادی‌شان فراتر رفته است. عامل مؤثر در این چرخش بازار، گزارش‌های سرنوشت‌ساز شش‌ماهه شرکت هاست. در چنین شرایطی، بازار روی مدار نوسان و اصلاح قیمتی است؛ همان‌طوری‌که عنوان شد، الگوی حاکم بر حرکت بازار صعودی و رشدی است، اما همراه با گندی و کشش.

■ آینده‌بازار

مسیر آینده بازار را ورود سرمایه‌های جدید، عرضه سهم‌های جدید، امکان افزایش سرمایه‌ها و معرفی صندوق‌های «ای‌تی‌اف» یا قابل معامله تعیین می‌کند. به نظر می‌رسد که راهبرد تشویق مردم به سرمایه‌گذاری غیر مستقیم، ورود سرمایه به صندوق‌ها و همچنین ورود صندوق‌ها به بازار پایه می‌تواند بخشی از حرکت بازار را مشخص کند.

۸ برداشت از بورس

این شرایط که خیل عظیمی از افراد جامعه به بورس روی آورده‌اند، وظیفه سازمان ناظر بر بازار سهام یعنی سازمان بورس و اوراق بهادار است که با آموزش وسیع و عمومی سهامداران، انتظارات انباشته آنها را از سودآوری در بورس تعدیل کرده و تصویر دقیقی از سودآوری و بازدهی بورس به آنها ارائه کنند، چرا که در صورت زیان سهامداران جدید، بار دیگر فرصت تاریخی آموزش فرهنگ و سواد مالی کشور که ناشی از توجه عمومی و شرایط اقتصادی کشور به این بازار است، از دست می‌رود و تبدیل به تهدید و پدیده‌ی نسبت به بازار و تقویت نگرش‌های منفی تاریخی نسبت به بورس و بورس‌بازی می‌شود. پس ناظران بازار لطفاً بگویند.

پنجم: برگزینن زیان دهندگان بازاری که سهامداران آن از خارج می‌شوند، کارگزاران و سایر مؤسسات مالی نظیر شرکت‌های مشاوره سرمایه‌گذاری، صندوق‌های سرمایه‌گذاری و نهاد درگیر این حوزه هستند. اینک این مسئولیت تاریخی در برابر نهادهای مالی بخش خصوصی قرار دارد که رفتارهای مسئولانه در برابر سهامداران جدید به‌طوری‌که باعث غلبه فشار عرضه بر تقاضا نشود، بسیار مهم است. تجربیات بسیاری وجود دارد که عدم مدیریت عرضه سهم‌ها در بازار باعث شکست بازار شده است. شوق عرضه دولت با نگاه بودجه‌ای (واگذاری دارایی‌های سرمایه‌ای) باید با واقعیت‌های خصوصی‌سازی واقعی‌ای از طریق بازار سهام همخوان باشد.

هفتم: از سوی دیگر، عرضه سهام آن هم به‌صورت محدود نمی‌تواند پاسخگوی عطش بازار باشد، در آخرین عرضه اولیه که بیش از ۸۰۰ هزار کد بورسی اقدام به خرید کردند، به هر کد بورسی ۱۴۹۳ سهم به‌چرم به کمتر از آن سهم کویر رسید. بنابراین سازمان بورس تهران باید با اقداماتی نظیر شتاب در روند مجوز افزایش سرمایه به شرکت‌ها، افزایش سقف صندوق‌ها، پذیره‌نویسی صندوق‌های جدید، اجازه عرضه‌های اولیه، امکان جذب و نگهداشت منابع در بورس تهران را فراهم سازد. نکته مهم‌تر اینک، هیچ تقاضا در بازار ثانویه هیچ کمکی به تأمین مالی صنعت، هدایت نقدینگی به بخش‌های مولد اقتصاد و تحقق فلسفه واقعی بورس نمی‌کند، بلکه بورس را به پارکینگ بزرگ نقدینگی برای تأمین نظر دارندگان سرمایه‌های کوچک و بزرگ مبدل کرده است.

هشتم: برای سیاستگذار، بورس تهران بار دیگر برپایه چرخه‌های تاریخی در وضعیت رونق قرار گرفته است، بنابراین طراحی راهبردهای کلان این بازار به منظور تأمین منابع مالی شرکت‌ها، فرصت و واگذاری سهام دولت، تأمین مالی دولت، توازن میان بازدهی بازار با نرخ تورم باید در اولویت طراحی راهبردهای کلان دولت و وزارت اقتصاد باشد. آیا به این موضوع (هشدار) فکر می‌شود؟ در این باره بازهم خواهیم نوشت.