

حداقل ارزش فروش ۳۰ درصد سهام عدالت ۲.۵ تا ۵ میلیون تومان

سختگوی ستاد آزادسازی سهام عدالت با اشاره به اینکه، حداقل دریافتی مشمولان از فروش ۳۰ درصد سهام ۲.۵ تا ۵ میلیون تومان است، گفت: مابه‌التفاوت بزودی از سوی بانک‌ها به حساب افراد واریز می‌شود. به‌گفته حسین فهیمی، حداقل مبلغ دریافتی مشمولان سهام عدالت آتیه‌ای به سهام ۵۰۰ هزار تومانی و یک میلیون تومانی دارند، از محل فروش ۳۰ درصد سهام، حدود دو میلیون و ۵۰۰ هزار تومان تا ۵ میلیون تومان خواهد بود. فهیمی ادامه داد: مابه‌التفاوت بزودی از سوی بانک‌ها و کارگزاری‌های مربوطه به حساب شبّا صاحبان سهام واریز می‌شود. /تسنیم

افزایش نرخ تورم کالاهای وارداتی در زمستان ۹۸

تغییرات میانگین شاخص قیمت کالاهای وارداتی مبتنی بر داده‌های دلاری در چهار فصل منتهی به زمستان ۹۸ برابر با ۵۱.۳ درصد بوده که در مقایسه با تورم سالانه پاییز ۹۸ (۴۴ درصد)، حدود ۷.۳ درصد افزایش یافت. براساس داده‌های مقدماتی گمرک جمهوری اسلامی، تغییرات شاخص قیمت کالاهای وارداتی مبتنی بر داده‌های ریالی در فصل زمستان ۱۳۹۸ نسبت به فصل قبل، ۴۶.۹ درصد است که در مقایسه با تورم فصلی پاییز ۱۳۹۸ (برابر با ۳۸.۷ درصد) حدود ۸.۱ واحد درصد افزایش داشته است. همچنین تغییرات شاخص قیمت کالاهای وارداتی مبتنی بر داده‌های دلاری نیز در فصل زمستان ۱۳۹۸ نسبت به فصل قبل، ۴۶.۸ درصد افزایش داشته که در مقایسه با تورم فصل پاییز ۱۳۹۸ (برابر با ۱۴.۳ درصد) حدود ۲.۵ واحد درصد افزایش داشته است. تغییرات شاخص قیمت کالاهای وارداتی مبتنی بر داده‌های ریالی در چهار فصل منتهی به فصل زمستان ۱۳۹۸ برابر با ۲۴.۴ درصد بوده است که در مقایسه با تورم سالانه پاییز ۱۳۹۸ حدود ۱۹.۳ واحد درصد افزایش داشته است. /تسنیم

پیشنهاد افزایش ۳۰ درصدی قیمت تابر

رئیس سازمان حمایت از مصرف‌کنندگان و تولیدکنندگان گفت: تا زمان اعلام قطعی قیمت جدید انواع تابر و ارائه مدارک و مستندات از سوی شرکت‌های تاپرساز، به‌صورت علی‌الحساب ۳۰ درصد افزایش قیمت برای تاپرسازان در نظر گرفته شده است. «عباس تابش» افزود: تاپر جزو اقلامی است که باید قیمت آن در سامانه ۱۲۴ و وزارت صنعت درج شود.

وی از برگزاری سه جلسه مشترک با انجمن تاپرسازان خبر داد که در آخرین جلسه (۱۲ رویپش) مقرر شد شرکت‌های تاپرساز در مدت ۴۸ ساعت صورت‌های مالی‌شان را برای بررسی افزایش قیمت ارائه کنند. وی ادامه‌داد: با هدف ضرر و زیان ندادن تاپرسازان و کاهش نیافتن تولیدشان، سازمان حمایت افزایش علی‌الحساب ۳۰ درصدی قیمت تابر را برای این شرکت‌ها پیشنهاد کرده که در جلسه امروز ستاد تنظیم بازار مطرح خواهد شد. /ایرنا

۶ میلیون تن تولید شمش فولادی

آمار عملکرد فولادسازان کشور در دوره دو ماهه نخست امسال تولید شمش چهار میلیون و ۶۹۷ هزار تن را نشان می‌دهد که در مقایسه با چهار میلیون و ۵۲۹ هزار تن عملکرد دو ماهه ۹۸ رشد چهار درصدی دارد. انتظار می‌رود براساس اطلاع‌رسانی وزارت صنعت، معدن و تجارت امسال تولید ۲۸ میلیون تن شمش فولادی محقق شود. جداول آماري انجمن تولیدکنندگان فولاد ایران گویای آن است که تولید شمش (بیلِت و بلوم) در دو ماهه اسفیل برابر با دو میلیون و ۷۰۱ هزار تن با افت دو درصدی نسبت به مدت مشابه سال گذشته که دو میلیون و ۷۶۲ هزار تن بود، روبه‌رو شد. تولیدات فولادی (مقاطع تخت و طویل) در دو ماهه اسفیل به میزان سه میلیون و ۲۴۳ هزار تن رسید که نسبت به مدت مشابه سال گذشته که سه میلیون و ۵۲۲ هزار تن بود، کاهش دو درصدی داشت. مجموع تولید مقاطع تخت فولادی یک میلیون و ۸۱۲ هزار تن در دو ماهه ۹۹ بود که در مقایسه با یک میلیون و ۸۳۸ هزار تن عملکرد دوره مشابه سال ۹۸ کاهش یک درصدی دارد. /ایرنا

تعیین تکلیف سهام‌عدالت

سختگوی کانون شرکت‌های سرمایه‌گذاری استانی سهام عدالت، گفت: تکلیف پرتفوی سهام عدالت مردم بعد از پایان مهلت انتخاب گزینه‌های روش مدیریت مشخص می‌شود. اکبر حیدری گفت: با توجه با اینکه مهلت انتخاب گزینه روش مدیریت مستقیم یا غیرمستقیم توسط شورای عالی بورس تعیین می‌شود و فعلا این مهلت تا ۲۹ خرداد وجود دارد، نمی‌توانیم زمان دقیقی برای تفکیک پرتفوی سهام عدالت افراد اعلام کنیم. وی همچنین گفت: کسانی که گزینه مدیریت مستقیم سهام عدالت را انتخاب کرده‌اند، چون به‌صورت فنی آنها از زیرمجموعه سرمایه‌گذاری‌های استانی خارج شده‌اند و باید شورای راهبردی سهام عدالت در مورد آنها پاسخگو باشد، اما چون کسی پاسخگوی آنان نیست، به‌صورت اجمال می‌گوییم، بعد از پایان مهلت انتخاب روش مدیریت سهام عدالت، باید سریع‌ت تکلیف سهام عدالت مردم روشن شود و شرکت‌های سرمایه‌گذاری استانی هرچه سریع‌تر آماده‌ورود به بورس شوند و سهام اعضای این شرکت‌ها در سرمایه‌گذاری استانی مشخص شود. وی گفت: بعد از اینکه مهلت ۲۹ خرداد ۹۹ و انتخاب گزینه مدیریت مستقیم یا غیرمستقیم سهام عدالت تمام شود، حساب شرکت‌های سرمایه‌گذاری و پرتفوی سهام آنها مشخص می‌شود و باید افزایش سرمایه بدهند که این کار نقطه ورود شرکت‌های سرمایه‌گذاری استانی به بورس به شمار می‌رود. /فارس

۱۳۸ هزار میلیارد ریال سرمایه‌گذاری بخش خصوصی در بنادر

معاون امور بندری و اقتصادی سازمان بندار و دریانوردی گفت: افزایش جذب سرمایه‌گذاری بخش خصوصی به ۱۳۸ هزار میلیارد ریال در دستور کار قرار دارد.

فرهاد منتصر کوسساری با بیان اینکه عملکرد مناسب و کارایی بالای بنادر می‌تواند در شکوفایی اقتصاد کشورها نقش بسیار تعیین‌کننده‌ای داشته باشد، افزود: یکی از اهداف کلان سازمان بندار و دریانوردی افزایش میزان سرمایه‌گذاری بخش غیردولتی در بنادر کشور و هدف دیگر توسعه دولت الکترونیک و هوشمندسازی بنادر از ۴۰ به ۶۰ درصد خواهد بود. معاون امور بندری و اقتصادی سازمان بندار و دریانوردی در مورد اهداف اختصاصی این معاونت، گفت: پشتیبانی و تسهیل فعالیت‌های بازرگانی و افزایش ارزش افزوده، افزایش میزان جذب سرمایه‌گذاری بخش غیردولتی در بنادر از ۱۱۷ هزار و ۱۱۲ به ۱۳۸ هزار میلیارد ریال و نیز توسعه ساختار فرآیندی سامانه‌های مناطق بندری به‌عنوان اهداف اختصاصی معاونت امور بندری و اقتصادی در سال ۹۹ تعریف شده‌اند. /پایگاه خبری سازمان بندار و دریانوری

«ایران» از جزئیات برنامه ساماندهی بازار مسکن گزارش می‌دهد

راهکارهای پنجگانه دولت برای کاهش قیمت مسکن



| | |
|---|---|
| <div>■ رشد ۴۴.۶ درصدی اجاره‌بهدار زمستان ۹۸</div> <div>با اینکه گزارش‌های مربوط به قیمت مسکن در فروردین و اردیبهشت امسال توسط بانک مرکزی و وزارت راه و شهرسازی اعلام شده است، اما روز گذشته مرکز آمار گزارش آماری بازار مسکن در فصل زمستان سال ۹۸ را منتشر کرد. بر اساس این گزارش متوسط اجاره ماهانه به علاوه سه درصد ودیعه در زمستان ۹۸، ۱۶ هزار و ۶۰ تومان است که نسبت به زمستان ۹۷، ۴۴.۶ درصد رشد را نشان می‌دهد. براساس اعلام مرکز آمار، حداقل و حداکثر اجاره ماهانه به علاوه سه درصد ودیعه پرداختی برای یک مترمربع زیربنای مسکونی در زمستان ۹۸ به ترتیب ۱۶۲ هزار تومان و ۲۷۰ هزار و ۸۳۳ تومان است. اجاره بها در زمستان ۹۸ در مقایسه با پاییز همان سال نیز ۱۱.۵ درصد رشد داشت اما تعداد معاملات به‌دلیل شیوع بیماری کرونا و ابلاغ دستورالعمل تمدید قراردادهای اجاره ۳۳.۹ درصد کاهش یافت.</div> | <div>■ قیمت فروش ساختمان کلنگی ۱۵.۳ درصد کم شد</div> <div>متوسط قیمت فروش هر مترمربع زمین یا زمین ساختمان مسکونی کلنگی معامله شده از طریق بنگاه‌های معاملات ملکی کل کشور در زمستان ۹۸ چهار میلیون و ۶۸۰ هزار تومان با میانگین مساحت ۲۴۰ مترمربع بوده است. قیمت فروش مسکن کلنگی نسبت به پاییز ۹۸ رشد ۱۵.۳ درصد و نسبت به زمستان ۹۷ نیز ۶۳.۴ درصد افزایش داشته است.</div> <div>■ رشد ۱۵.۷ درصدی فروش ساختمان مسکونی</div> <div>متوسط قیمت فروش هر مترمربع زیربنای مسکونی معامله شده از طریق بنگاه‌های معاملات ملکی سطح کل کشور در زمستان سال گذشته، چهار میلیون و ۸۴۵ هزار تومان با میانگین مساحت ۱۰۶ مترمربع و متوسط عمر بنا ۱۲ سال بوده است. قیمت فروش مسکن در زمستان ۹۸ نسبت به پاییز همان دوره ۱۵.۷ درصد افزایش و نسبت به زمستان ۹۷ نیز ۶۵.۶ درصد رشد داشت. تعداد معاملات مسکن در زمستان سال گذشته نسبت به پاییز ۸۲.۹ درصد و نسبت به پاییز همان سال ۱۰.۲ درصد کاهش یافته است.</div> |
|---|---|

کمیته‌ای متشکل از سازمان برنامه و بودجه، وزارت تعاون، کار و رفاه اجتماعی، وزارت اقتصاد و وزارت راه و شهرسازی تشکیل شده تا تمهیداتی اتخاذ کنند که در شرایط کرونایی بخشی از مستأجران نیازمند حمایت، تسهیلات حمایتی دریافت‌کنند. محمودزاده خاطرنشان کرد: وزارت راه و شهرسازی برنامه‌های مختلفی برای ساماندهی بازار مسکن آماده کرده است. اخذ مالیات از خانه‌های خالی تنها یکی از

داشتیم و از مالکان می‌خواهیم اسیر شرایط ملتهب فعلی نشوند و انصاف را رعایت کنند که خداوند به امرآمد آنها هم برکت دهد. وزیر راه و شهرسازی از دیگر موضوعات مورد تأکید رئیس جمهوری را در جلسه ستاد هماهنگی اقتصادی شده و پیش‌بینی پذیری را غیر ممکن کرده است. اندیشه اختیار سازمان‌ها و وزارتخانه‌ها طبق ماده ۶ قانون ساماندهی و حمایت از عرضه و تولید مسکن به امر مسکن و اختصاص آنها به وزارت راه و شهرسازی برشمرد.

■ برنامه‌ای چندگانه

روز گذشته همچنین قرار بود نشست معاون اول رئیس جمهوری با وزرای اقتصاد و راه و شهرسازی و رئیس کل بانک مرکزی برای پیگیری دستورات رئیس جمهور در راستای ساماندهی بازار مسکن، برگزار شود که به گفته شهرسازی این نشست چهارجانبه به روزهای آینده موکول شد. معاون وزیر راه و شهرسازی گفت:

این برنامه‌ها است. به گفته محمودزاده، در بازار مسکن یک راه حل برای کنترل قیمت‌ها اثربخش نیست و بازار مسکن برای ساماندهی به برنامه‌های مختلف نیاز دارد.

■ حمایت‌ازمستأجران

معاون وزیر راه و شهرسازی گفت: نقشه حمایتی دولت برای مستأجران در شرایط کرونایی در حال تدوین است تا بخشی از مستأجرانی که نیاز به مساعدت دارند مشکلاتشان رفع شود. برای مستأجران تسهیلاتی در نظر گرفته می‌شود تا به آنها کمک شود و از بحران فعلی عبور کنند. راهکار دیگری که وزارت راه و شهرسازی برای ساماندهی بازار مسکن به کمیته چهارنفره ارائه کرده این است که «زمین‌های حاشیه شهرها برای ساخت و ساز به شکل ارزان قیمت اختصاص یابد.» معاون وزیر راه و شهرسازی با اشاره به این موضوع افزود: سازوکاری برای کنترل پول‌هایی که به سمت مسکن می‌آید اتخاذ می‌کنیم تا موجب التهاب در بازار مسکن نشود. همچنین به کسانی که دارای خانه‌های خالی، زمین در محدوده شهرها و پروژه‌های نیمه تمام هستند در صورتی که منازل خود را ارائه دهند، زمین را اختیارشان می‌گذاریم تا ساخت و ساز کنند. همچنین قرار شد مجوزهای صدور پروانه ساخت، تراکم بیشتر و... برای سازندگان تسهیل شود. به گفته محمودزاده، با تصویب راهکارها و پیشنهادات وزارت راه و شهرسازی در کمیته چهار نفره، اجرای آن در زمان کوتاهی شروع می‌شود.

■ مالکان زمین‌های خالی در انتظار مالیات سنگین

رئیس اتحادیه املاک از همکاری با وزارت راه و شهرسازی برای اجرای برنامه ساماندهی بازار مسکن خبر داد. به گفته خسروی وزارت راه و شهرسازی صندوق‌های حمایتی از مردم را با منابع مالی مالیات بر خانه‌های خالی راه‌اندازی خواهد کرد. همچنین به صاحبان زمین‌های خالی و سایر در تهران و شهرستان‌ها برای ساخت اخطار داده می‌شود، در صورتیکه ساخت و سازی در این زمین‌ها صورت نگیرد مالیات‌های سنگینی از مالکان آنها دریافت خواهد شد.

عدالت در توزیع مسکن

افشین پروین‌پور
کارشناس مسکن

در سال‌های گذشته رکورد تولید خوبی نداشتیم و عملاً با کاهش تولید مسکن در کشور مواجه بودیم. برای حل مشکل بازار مسکن تولید انبوه باید دوباره در دستور کار قرار بگیرد. اما مهم‌ترین اتفاق در بازار مسکن این است که واحدهای تولید شده به دست نیازمندان نمی‌رسد. مسکن تبدیل به کالای سرمایه‌ای شده است. برای مثال اگر در ۱۰ سال گذشته ۱۰ میلیون مسکن تولید شده باشد ۷ میلیون از واحدهای تولیدی را کسانی تصاحب می‌کنند که ملک دوم و سوم آنها است. حتی اگر تولید مسکن را افزایش دهیم اما قبل از آن عدالت توزیع را برقرار نکرده باشیم، مسکن را دوباره کسان تصاحب می‌کنند که سرمایه بیشتری دارند. مانند بازار خودرو، که هر چقدر خودرو تولید شود کسانی که سرمایه دار هستند و مالک خودرو دوباره متقاضی دریافت خودرو می‌شوند و به این ترتیب تقاضا در بازار ایجاد می‌شود. کسانی که نیاز واقعی به مسکن دارند نمی‌توانند صاحب مسکن شوند.

درآمد خانوار کفاف خرید یا در حال حاضر اجاره مسکن را نمی‌دهد، اما سیاست‌های اشتباه مهم‌ترین عامل در توزیع ناعادلانه مسکن است. برای حل معضل توزیع ناعادلانه مسکن، سیاست‌گذاران باید سیاست‌های محدودیت مالکیت را اعمال کنند. نیاز نیست این سیاست دائمی باشد بلکه اجرای آن در سال‌هایی که شرایط ویژه در بازار مسکن وجود دارد، برای توزیع عادلانه کافی است. دولت باید در بحث مالیات املاک سیاست‌هایی اعمال کند تا محدودیت در خرید ایجاد شود یعنی یک شهروند برحاتی ۱۰ واحد داشته باشد اما شهروند دیگری با وجود سه سال‌ها پس‌انداز، توان خرید مسکن مصرفی خود را نداشته باشد. پیش نیاز تولید مسکن ایجاد زیرساخت عدالت توزیع در بازار مسکن است. راهکار توزیع عادلانه اخذ مالیات سنگین از صاحبان واحدهای خالی و حتی مالیات از عایدی سرمایه مسکن است. نرخ مالیات باید با درصد بالا و بازدارنده باشد. اگر ملکی خریداری شود و بعد از ۶ ماه مالک قصد فروش داشته باشد باید ۱۰۰ درصد افزایش قیمت آن را مالیات بپردازد. مثلاً اگر ملک به قیمت یک میلیارد تومان خریداری شده و ۶ ماه بعد یک میلیارد و ۵۰۰ میلیون تومان فروخته شود باید بر کل سود یعنی ۵۰۰ میلیون تومان صد درصد مالیات اخذ شود، معامله زیر یک سال، ۹۰ درصد، کمتر از ۲ سال ۸۰ درصد و هر سال ۱۰ درصد از مالیات کم شود تا به عدد ناچیزی برسد. چون نظام مالیاتی و نظام کنترلی در بازار مسکن وجود ندارد در کشور برخی حتی ملک بیش از ۲۰۰ ملک هستند. این اتفاق در شهر پردیس و در مسکن مهر این شهر بسیار مشاهده می‌شود. چون ساخت مسکن مهر طولانی شد، بسیاری متقاضیان مسکن خود را به قیمت آورده اولیه یعنی حدود ۴۰ میلیون به دلان فروختند و در حال حاضر قیمت همان مسکن حدود ۴۰۰ میلیون تومان و بیشتر است. مشخص است کسی که بیش از ۱۰۰ ملک را می‌خرد برای احتکار و به قصد افزایش قیمت نگه می‌دارد و این تعداد ملک را به قصد عرضه فوری در بازار نخریده است. وقتی چنین بازار پرسودی در کشور وجود دارد سرمایه به سمت تولید نمی‌رود سرمایه به سمت دلالی می‌رود.

رکود تورمی در بازار مسکن

محمود جامسات
اقتصاددان

افزایش تسهیلات خرید مسکن بارها اتفاق افتاده است اما شاهد هستیم با وجود رکود، قیمت مسکن هر سال بالا می‌رود. بنابراین در بازار مسکن رکود تورمی داریم. تقاضای مؤثر در بازار مسکن زیاد است اما قدرت خرید وجود ندارد. با توجه به رشد تورم در کشور، صاحبان ملک از عرضه خودداری می‌کنند چون اطلاع دارند در شرایط افزایش تورمی، کالا و دارایی غیرمنقول از ارزش بیشتری برخوردار و به بیانی دیگر گرانتر می‌شوند. در نتیجه کاهش در نتیجه تقاضای مؤثر مسکن سرکوب می‌شود.

در حال حاضر می‌توان مسکن را به لحاظ کیفیت و قیمت به دو مهر بنا شده است مخصوص دهک‌های خاصی است. اما با توجه به مکان‌های غلط و عدم دسترسی به امکانات شهری، کیفیت این مسکن‌ها پایین است. بنابراین اگر وامی داده شود با توجه به افزایش قیمت، صاحب تسهیلات نمی‌تواند مسکن مناسب وضعیت اجتماعی خود بخرد. هر متر آپارتمان در تهران به‌طور میانگین ۱۲ میلیون تومان است. بنابراین چقدر باید وام پرداخت شود حدود بازپرداخت تسهیلات چقدر باید باشد تا وام گیرنده بتواند مسکن مناسب تهیه کند؟

یک نوع مسکن دیگر، برج‌هایی است که در مناطق گرانیقیمت شهرها ساخته می‌شود. این برج‌ها با وام‌های کلان بانکی و با همکاری شهرداری‌ها ساخته شده است. شهرداری با افزایش تراکم از طریق این ساخت و ساز برای خود دارایی ایجاد کرده است. این نوع مسکن رانت را در این بازار به وجود آورده. کسانی که وام‌های کلان بانکی برای ساخت این برج‌ها دریافت کرده‌اند چندان در بند بازپرداخت آن نیستند. از طرف دیگر بانک‌ها قدرت بازگرداندن وام را ندارند. به همین دلیل مطالبات معوق بانک‌ها افزایش یافته است. البته بانک‌ها نیز توسط عوامل خود مبادرت به تأسیس شرکت‌هایی کرده‌اند که به‌طور غیر رسمی متعلق به خود آنان است. این شرکت‌ها وام‌های کلانی پرداخته‌اند که عمدتاً «مصرف ساخت و سازهای برج‌های گرانیقیمت شده که با تورم قیمت آنها مستمراً» روبه افزایش است و به بازار عرضه نمی‌شوند. فی الواقع بسیاری از سرمایه‌های مردمی قفل شده است. با راهکارهای ساده و ابتدایی مانند افزایش تسهیلات بسیار ناچیز، چاره حل مشکل خریداران مصرفی در بازار مسکن نیست.

در کشورهایی دیگر مهلت بازپرداخت وام بسیار طولانی و معمولاً با تنفس و پس از ۲۰ سال است. ضمن آنکه تسهیلات در ارتباط معنا داری با قیمت مسکن است. در حالی که در کشور ما اکثر کسانی که وام می‌گیرند درآمدی کمتر از میزان اقساط بانکی دارند. از این‌رو بیشتر متقاضیان ناچار به اجاره‌نشینی می‌شوند. اجاره‌نشینی به همین دلیل افزایش یافته است و افزایش قیمت اجاره به سبب افزایش