

گزارش

خانه‌دار شدن رویا شد

کارشناسان هشدار می‌دهند بحران مسکن در کشور به دلیل ضعف تامین اعتبار و کم‌کاری بانک‌ها روزبه‌روز تشدید شده و طرح مسکن استیجاری نیز اگر با منابع مالی پایدار نباشد، با شکست مواجه خواهد شد. وضعیت بازار مسکن از ابتدای شکل‌گیری دولت‌ها، به‌ویژه در دهه‌های اخیر، همواره با معضلات جدی از جمله عدم تعادل میان عرضه و تقاضا، رکود توأم با افزایش قیمت و بی‌توجهی به رفح به‌موقع موانع این حوزه مواجه بوده است. از سوی دیگر، شانه خالی کردن برخی مسئولان از انجام وظایف قانونی خود موجب شده تا مشکلات بازار مسکن تشدید شده و کلاف خانه‌دار شدن برای عموم مردم، روز به روز پیچیده‌تر شود.این بحران به‌حدی در جامعه عمق یافته که بسیاری از نمایندگان مجلس شورای اسلامی نسبت به کم‌کاری دولت‌ها و شکاف فراینده میان درآمد خانوار و هزینه‌های مسکن انتقاد دارند. آنان معتقدند که دولت‌ها به دلیل عدم تأمین نیاز واقعی بازار در زمان مناسب، زمینه تشدید تقاضای انباشته را فراهم کرده‌اند.

◀ **بحران خانه‌دار شدن در ایران**

مجتبی یوسفی، عضو کمیسیون عمران مجلس شورای اسلامی، با بیان این‌که «تهرانی‌ها برای خانه‌دار شدن باید حدود ۷۳ سال پس‌انداز کنند»، گفت: برای حل مشکل مسکن باید انحصار زمین از دولت خارج شود.وی افزود: بر اساس بررسی‌ها، با درآمد متوسط بانزشتگان، کارگران، کارمندان و معلمان که به‌طور میانگین بین ۲۰ تا ۲۵ میلیون تومان است، اگر یک سوم این مبلغ در شهرهای بزرگ پس‌انداز شود، حدود ۵۳ سال طول می‌کشد تا بتوانن یک واحد مسکونی ۸۰ تا ۱۰۰ متری خریداری کرد. در حالی است که در تهران و سایر کلان‌شهرها، این زمان به حدود ۷۳ سال افزایش می‌یابد.بر پایه این گزارش، رکود معاملات و افت شدید تقاضاسبب شده مستأجران و خانه‌اولی‌ها عملاً از بازار خرید مسکن حذف شوند. به گفته فعالان این حوزه، سال جاری نیز بازار مسکن تحت‌تأثیر رکود، افزایش هزینه‌های ساخت و کاهش قدرت خرید خانوارها، با افت محسوس فعالیت‌های خرید و فروش همراه بوده است. مشاوران املاک می‌گویند هیچ منطقه‌ای از تهران در وضعیت رونق قرار ندارد و نمی‌توان تا پایان تابستان انتظار بهبود جدی در معاملات داشت. در همین حال، طه حسین مدنی، رئیس اندیشکده حکمرانی هوشمند، با اشاره به وضعیت تقاضای انباشته در بازار مسکن اظهار کرد: بازار مسکن کشور با ۵ تا ۶ میلیون تقاضای انباشته مواجه است. همچنین تعداد واحدهای فرسوده و نیازمند بازسازی حدود ۸ میلیون واحد برآورد شده است. به این ترتیب، برای رسیدن به تعادل در عرضه و تقاضا، کشور نیازمند ساخت سالانه ۱.۵ میلیون واحد مسکونی جدید است و در صورت تحقق نیافتن این هدف، ناترازی بخش مسکن تا سال ۱۴۱۰ دو برابر شده و به ۱۲ میلیون واحد خواهد رسید.وی افزود: ضعف در تأمین مالی و سرعت پایین اجرای پروژه‌های انبوه‌سازی در مقایسه با تورم، از مهم‌ترین عوامل انباشت تقاضا در بازار مسکن است. هرچند تلاش‌هایی برای رفع این چالش‌ها از طریق ابزارهایی چون قانون پیش‌فروش ساختمان و مدل‌های خرید تدریجی انجام شده، اما به دلیل نبود نهادهای علمی و پژوهشی متخصص، این ظرفیت‌های قانونی نتوانسته‌اند اثر قابل توجهی بر اقتصاد مسکن بگذارند.رئیس اندیشکده حکمرانی هوشمند تأکید کرد: دولت می‌تواند با اصلاح قانون پیش‌فروش ساختمان، توسعه فروش متری و سامان‌دهی بلتفرم‌های فعال در خرده‌فروشی ساختمان، همچنین با ارائه زمین رایگان، الحاق مناطق جدید به شهرهای دارای فضای پیرامونی و صدور مجوز بلندمرتبه‌سازی در شهرهای فاقد امکان توسعه افقی به‌ویژه در بافت‌های فرسوده، زمینه تقویت صنعت ساختمان و کاهش فشار بر بازار مسکن را فراهم کند.

◀ **مسکن استیجاری در مسیر شکست**

خشایار باقرپور رئیس اتحادیه تعاونی‌های عمرانی تهران در گفتگو با مهر با اشاره به طرح مسکن استیجاری برای پاسخ به نیاز بازار، اظهار کرد: مسکن استیجاری در ذات خود طرحی بسیار مطلوب است؛ زیرا هدف آن، تأمین واحدهایی برای مصرف‌کنندگان با قیمت‌های کنترل شده و متناسب با تورم مهار شده است. اما پرسش اصلی این است که این واحدها قرار است با چه منبع مالی تولید شوند؟ وی افزود: اگر قرار باشد تولید این واحدها از محل بودجه دولتی تأمین شود، با توجه به ناترازی فعلی بودجه، تحقق آن بسیار بعید است. دولت هم اکنون در شرایط محدودیت منابع قرار دارد و نمی‌تواند در چنین گستره‌ای، سرمایه‌گذاری گسترده انجام دهد. رئیس اتحادیه تعاونی‌های عمرانی تهران یادآور شد: اگر دولت بخواهد از منابع بانکی استفاده کند، باید توجه داشت که بانک‌ها حتی در طرح نهضت ملی مسکن نیز به تعهدات قانونی خود عمل نکردند و تسهیلات بلندمدت وعده داده‌شده را در اختیار متقاضیان قرار ندادند؛ بنابراین انتظار تأمین منابع مالی پایدار از سوی شبکه بانکی برای اجرای طرح مسکن استیجاری نیز واقع‌بینانه نیست. باقرپور ادامه داد: بخش خصوصی نیز با آگاهی از ریسک‌ها و بازده پایین این طرح، تمایلی به ورود ندارد. در این شرایط، سرمایه‌گذار باید سرمایه‌ای کلان را در پروژه‌ای حبس کند که هم سال‌به‌سال دچار استهلاک می‌شود و هم هزینه‌های نگهداری، بازسازی و ارتقای را بر دوش او می‌گذارد. درحالی‌که بازده اقتصادی آن بسیار پایین و غیرقابل‌توجیه است. وی تصریح کرد: ازاین‌رو، به نظر می‌رسد طرح مسکن استیجاری در همان فرض اولیه خود با شکست مواجه می‌شود، مگر آن‌که منابع مالی مشخص و پایداری برای اجرای آن پیش‌بینی شود. تاکنون هیچ نشانه‌ای از تعیین منبع مالی روشن برای تولید این نوع واحدها مشاهده نشده است. رئیس اتحادیه تعاونی‌های عمرانی تهران گفت: تجربه طرح نهضت ملی مسکن نیز نشان داد که نبود منابع مالی منجر به فشار مضاعف بر متقاضیان می‌شود. بسیاری از افرادی که با امید خانه‌دار شدن در این طرح ثبت‌نام کرده بودند، امروز با چند برابر شدن هزینه‌ها مواجه‌اند.وی در پایان خاطرنشان کرد: حتی در برخی موارد، با اجتنی تهدیدآمیز از متقاضیان ۱۰ تا ۲۰ روز پرداخت کنند و در غیر این صورت، واحد آنان به متقاضیان دیگر واگذار خواهد شد.

آرمان ملی

«آرمان ملی» از برنامه اصلاحی در حوزه یارانه ها گزارش می دهد

بهینه کردن یارانه ها با کالابرج



اجرای طرح کالابرج که به گفته دولت به زودی اجرا خواهد شد، می تواند حمایت

از طبقات آسیب پذیر را به طور جدی تر، عملیاتی کند و در حقیقت کارآیی بالاتری

نسبت به یارانه های نقدی دارد

گفت که این سیاست، در صورتی که با برنامه ریزی دقیق و اطلاعات صحیح از وضعیت درآمدی خانوارها همراه باشد، می تواند منابع دولت را به شکل مؤثرتری مدیریت کرده و از افزایش شکاف اجتماعی جلوگیری کند.

◀ **حمایت های مکمل**

این کارشناس تأکید کرد: اما در عین حال، اجرای چنین سیاستی بدون حمایت مکمل و همراه با برنامه های کنترلی و نظارتی می تواند، به بروز نابرابری های جدید و فشار بر خانوارهای نزدیک به مرز دهک بندی درآمدی منجر شود. از این رو توصیه می شود که همراه با اصلاح یارانه ها، دولت باید برنامه های جایگزین حمایتی مانند بانک کالاهای یارانه ای یا بسته های حمایتی تهیه فمندر را تقویت کند. این اقدام می تواند ضمن تأمین نیازهای اولیه خانواده های آسیب پذیر، اثرات منفی حذف یارانه نقدی را کاهش دهد و از افت شدید سطح معیشت جلوگیری کند. او افزود: اجرای طرح کالابرج که به گفته دولت به زودی اجرا خواهد شد، می تواند حمایت از طبقات آسیب پذیر را به طور جدی تر، عملیاتی کند و در حقیقت کارآیی بالاتری نسبت به یارانه های نقدی دارد، چرا که اطمینان می دهد کمک ها به شکل واقعی و مؤثر به خانواده هایی که بیشترین نیاز را دارند، می رسد و از انحراف منابع جلوگیری می کند.

◀ **پیامدهای اصلاحات**

کسانیان درباره اثرات روانی و اجتماعی اصلاح یارانه ها گفت: تغییر در سیاست های حمایتی، به ویژه در شرایطی که مردم با تورم بالا و فشارهای اقتصادی مواجه هستند، می تواند احساس نااطمینانی و نگرانی را افزایش دهد. به همین دلیل، ارتباط شفاف دولت با جامعه و اطلاع رسانی دقیق درباره اهداف و نحوه اجرای این سیاست از اهمیت بالایی برخوردار است. مردم باید مطمئن شوند که هدف اصلی این اقدامات، بهبود تخصیص منابع و حمایت مؤثر از اقشار آسیب پذیر است و نه کاهش حمایت ها بدون جایگزین مناسب که حتی می تواند تبعات نامطلوبی را نیز به دنیا داشته باشد. این کارشناس اضافه کرد: همزمان با حذف یارانه ها برای دهک های پردرآمد، توجه ویژه ای باید به گروه های نزدیک به مرز درآمدی صورت گیرد، چرا که این خانواده ها ممکن است از نظر آماری در دهک بالاتر قرار گیرند. اما با توجه به شرایط اقتصادی کنونی و افزایش سریع قیمت ها، توانایی خرید آنها کاهش یافته است و حذف یارانه می تواند فشار مضاعف ایجاد کند. در این راستا، راهکارهای مکمل مانند بسته های حمایتی غذایی، کوپن کالا یا بانک کالاهای یارانه ای می تواند نقش مؤثری در تعدیل اثرات تورم و افزایش قیمت ها ایفا کند.

◀ **ریسک سازنده**

او اضافه کرد: اجرای سیاست اصلاح یارانه ها در شرایط کنونی، اگرچه با ریسک هایی همراه است، اما فرصت مهمی برای بهبود عدالت اجتماعی و حمایت از اقشار واقعی

وزیر جهاد کشاورزی:

شیرخام نرخ مصوب دارد

صورت گرفت از پریروز هم تزریق ارز اتفاق افتاد و بلافاصله هم حمل نهاده ها به واحدهای تولیدی شروع شد. وی تصریح کرد: با توجه به برنامه ریزی ها و پیش بینی هایی که صورت گرفته بود نهاده های دامی و کالاهای اساسی به مقدار زیاد در مبادی ورودی کشور در بنادر موجود بودند و به محض اینکه ارز آنها پرداخت شد، به فاصله چند ساعت حمل کالاهم به واحدهای تولیدی شروع شد. نوری قزلبچه درباره معایب سامانه بازارگاه افزود: معایب سامانه بازارگاه چیز جدیدی نیست از زمان تأسیس اون تقریباً این مشکلات و این فرایندهایی در اون تعریف شده بود که بخصوص در زمان کمبود کالا بیشتر بروز پیدا می کند.

اصلاحات در آنها از قبل شروع شده بود و همچنان ادامه دارد و ظرف ماه های آتی کاملاً اصلاح می شود. وزیر جهاد کشاورزی درباره اینکه گفته شده قوه قضائیه برای چندتن از مدیران جهاد کشاورزی به خاطر ترک فعل در موضوع نهاده ها تشکیل پرونده قضایی داده است، گفت: به طور حتم رسیدگی می شود، من در جریان نیستم اما اگر جایی کسی ترک فعلی داشته باشد باید پاسخگو باشد. هنوز به ما چیزی ابلاغ نشده و چیزی هم درخواست نشده است. وی افزود: از زمان مورد نهاده های دامی منظورتان است برای اینکه روشن شود اگر مالیت سفارشات را انجام نمی دادیم تذکرات لازم و برنامه ریزی لازم را از اسفند ماه گذشته نداشتیم و اکنون کالا در مبادی ورودی کشور نبود به طور قطع ما مرتبک به ترک فعل می شدیم. نوری قزلبچه تصریح کرد: قاضی باید تشخیص بدهد: من کاری ندارم اما ما آنچه که وظیفه مان بود، انجام دادیم و می گویم ارز بدید که ظرف دو تا ۳ ساعت کالا به واحد مصرف کننده ارسال شود اگر الان می گفتیم ارز بدید کالا بیاوریم، تا ۳ ماه بعد مشکل پیش می آمد. وی گفت: به نظر من مجموعه همکاران ما در وزارت جهاد کشاورزی برنامه ریزی و تمهیدات لازم را انجام دادند و اگر وقفه ای در پرداخت ارز اتفاق نمی افتاد، حتی این مشکل هم پیش نمی آمد و اکنون ارز در حال تأمین است.

درپچه

واردات برق ایران ۳ برابر بیشتر از صادرات

صادرات برق ایران به افغانستان و پاکستان پس از کاهش نیازهای داخلی از سر گرفته شده و حدود ۱۵۰ مگاوات برآورد می‌شود، در حالی که واردات از ارمنستان و ترکمنستان به حدود ۴۵۰ مگاوات می‌رسد. در شرایط کنونی، تبادلات برق ایران با کشورهای همسایه همچنان تحت تأثیر نیاز داخلی و ناترازی شبکه قرار دارد. بر اساس گزارش‌های رسمی، صادرات برق به افغانستان و پاکستان پس از کاهش نیازهای داخلی از سر گرفته شده و حدود ۱۵۰ مگاوات برآورد می‌شود، اما این رقم در مقایسه با واردات برق کشور قابل توجه نیست. هم اکنون ایران از ارمنستان و ترکمنستان حدود ۴۵۰ مگاوات برق وارد می‌کند که سه برابر میزان صادرات است و عمدتاً برای حفظ پایداری شبکه و تأمین نیاز داخلی انجام می‌شود. کارشناسان صنعت برق معتقدند این وضعیت نشان دهنده تمرکز ایران بر مدیریت منابع انرژی و جلوگیری از ناترازی در ساعات اوج مصرف است. صادرات برق تنها زمانی انجام می‌شود که تولید مازاد باشد و در دوره هایی که مصرف داخلی به اوج می‌رسد، این صادرات متوقف می‌شود. این رویکرد، هرچند میزان صادرات را محدود می‌کند، اما پایداری شبکه و تأمین برق مورد نیاز مردم را تضمین می‌کند. برخی اقدامات مانند تهاتر انرژی با ارمنستان که در آن ایران گاز صادر و برق وارد می‌کند، نمونه ای از مدیریت انعطاف پذیر تبادلات انرژی است. همچنین برنامه هایی برای توسعه بازارهای برق منطقه ای و ایجاد اتصال با کشورهای آذربایجان و ترکیه در دست اجراست، اما محدودیت های داخلی و نیاز به تأمین برق کشور، امکان افزایش صادرات را تا رفع ناترازی ها محدود کرده است. در مجموع، وضعیت کنونی تبادلات برق ایران نشان می‌دهد که کشور با وجود ظرفیت تولید، اولویت را به تأمین پایدار انرژی داخلی داده و صادرات برق تنها زمانی ممکن است که توازن تولید و مصرف به گونه ای برقرار شود که خللی در شبکه ایجاد نشود. این سیاست، هرچند میزان صادرات را محدود نگه می‌دارد، اما امنیت انرژی و وثبات شبکه را برای کشور تضمین می‌کند.

نیمص بازار

شمش طلا اولین کالای وارداتی

رئیس کل گمرک ضمن اشاره به واردات ۲۰ تن شمش طلا در هفت ماهه نخست اسمال خیرداد و گفت: واردات شمش طلا به ارزش ۱.۲ میلیارد دلار اولین کالای وارداتی به کشور بوده است.
فرد عسگری – معاون وزیر امور اقتصادی و دارایی – در خصوص کالاهای صادراتی اظهار کرد: کالاهای مهم شامل گاز طبیعی، پروپان مایع، بوتان، شمش آهن، کسانتره آهن و پتروشیمی سهم عمده ای در صادرات کشور دارند. وی افزود: در ارتباط با واردات نیز در هفت ماهه نخست سال جاری شمش طلا با ۲۰ تن در جایگاه اول با ارزش ۱.۲ میلیارد دلار، در رتبه دومی با ۶.۶ میلیون تن با ارزش ۱.۹ میلیارد دلار در رتبه دوم قرار دارد.
رئیس کل گمرک تصریح کرد: روغن خوراکی با رشد ۱۵۴ درصدی واردات در جایگاه خوبی از نظر تأمین ذخایر مهم کشور دارد. همچنین در برنج نیز ۹۷۰ هزار تن واردات داشتیم که رشد ۹ درصدی داشته است. عسگری که در یک برنامه تلویزیونی صحبت می کرد، گفت: ۲.۱ میلیون تن جواری دام و طیور وارد کشور شده که رشد ۹۱ درصدی واردات را تجربه کرده است. معاون وزیر امور اقتصادی و دارایی اظهار کرد: صادرات غیر نفتی کشور در هفت ماهه اسمال به ۳۲ میلیارد دلار رسید.
در این مدت حدود ۹۲ میلیون تن کالا صادر شده که از لحاظ وزنی در مقایسه با مدت مشابه سال گذشته قریبوسه درصد افزایش داشته است.
به گفته وی، در این مدت میزان واردات به کشور نیز بیش از ۲۲۲ میلیون تن به ارزش بیش از ۳۴ میلیارد دلار بوده است که از لحاظ ارزش نیز ۱۶ درصد کاهش نسبت به مدت مشابه سال قبل داشته است.

بازار سرمایه

رشد ۳۳ هزار واحدی شاخص

شاخص کل در آخرین روز، اولین هفته آبان بار شد ۳۳ هزار و ۴۳۶ واحدی از سکو سی میلیون و ۲۰۰ هزار واحدی عبور کرد. وضعیت بازار بورس در روز چهارشنبه، متعادل و سبز رنگ بود، شاخص کل تمام توان خود را به کارگرفت تا از سکو سی میلیون و ۲۰۰ هزار واحد عبور کرد و در آخرین لحظات روی رقم سه میلیون و ۲۹۹ هزار واحد ایستاد. این روند رشد، به تثبیت روند صعودی بازار سرمایه کمک گرفت و حتی شاخص هم وزن نیز از این جرگه عقب نماند و با رشد ۲ هزار و ۵۲۰ واحدی به رقم ۲۴ هزار و ۶۵۲ واحد رسید. شاخص فرابورس نیز شاهد روند رو به رشدی بود و با صعود ۱۴۱ واحدی به جایگاه ۲۷ هزار و ۸۸۳ واحدی رسید.
تاکنیزگذارترین نمادهای بازار بورس تهران در روز چهارشنبه فارس، فملی، فولاد، پارسان، شپنا، وغدیر و تاپیکو بود و ۲ نماد فارس و فملی بار دیگر در مجموع بارند بیش از ۱۵ هزار واحدی نقش آفرین اصلی رشد شاخص کل بودند.
ارزش کل معاملات خرد بازار بورس چهارشنبه به حدود ۱۴ همت رسید در حالی که خلص ورود نقدینگی حقیقی به بازار ۲۵۴ میلیارد تومان ثبت شد.