

اقتصاد سراسرآمد

پنج‌شنبه ۲۲ آبان ۱۳۹۹ - شماره ۹۲۴

یادداشت

واحد‌های مسکونی کوچک نیاز بازار مسکن کشور نیست

بررسی نیاز به مسکن به تفکیک متراژ واحدهای مسکونی مشخص کننده آن است که واحدهای مسکونی ۱۰۰ تا ۱۵۰ متری عمده نیاز به مسکن را تشکیل داده و ساخت واحدهای مسکونی کوچک تاثیری در پاسخگویی به این تقاضا ندارد.تامین سرپناه برای مردم در شرایط کنونی با معضلات فراوانی مواجه است. در این میان شاخص هزینه دسترسی به مسکن مطابق بررسی‌های انجام شده به ۸۰ هزار برای دهک‌های کم‌درآمد جامعه رسیده است.بر مبنای این عقیده، در شرایطی که بتوانیم واحد مسکونی با متراژ کمتر را بسازیم، هزینه دسترسی به مسکن ا فشار کم درآمد کاهش یافته و توانمندی آن‌ها برای تامین سرپناه افزایش می‌یابد.ادبیات کوچک‌سازی در کشور سابقه طولانی دارد و در دوران وزارت عباس آخوندی در سال ۷۲ تحت قالب مسکن پاک (پس اندازهای مردمی، انبوه‌سازی و کوچک‌سازی) نیز به آن اشاره شده است. مطرح شدن ادبیات ساخت واحدهای مسکن کوچک در شرایطی مطرح می‌شود که بسیاری از کارشناسان اقتصادی ساخت واحدهای مسکونی کوچک را غیراقتصادی تلقی می‌کنند و معتقدند بازار مسکن ما در شرایط کنونی به واحدهای مسکونی کوچک نیاز ندارد.مطابق آمار به دست آمده از سرشماری سال ۹۵ و همچنین مستندات مصوب شورای عالی شهرسازی و معماری، می‌توان واحدهای مسکونی ساخته شده در شهرهای کشور را به ۳ گروه تقسیم کرد. گروه اول واحدهای کوچکتر از ۱۰۰ متر مربع را شامل می‌شود. گروه دوم واحدهای بین ۱۰۱ تا ۱۵۰ متر مربع تلقی شده و گروه سوم شامل واحدهای بزرگتر از ۱۵۰ متر مربع خواهد بود.در این شرایط اگر حداقل سرانه زیربنای واحد مسکونی برای هر نفر ۳۰ متر مربع درنظر گرفته‌شود، واحدهای مسکونی گروه اول برای خانواده‌های ۱ تا ۳ نفره، واحدهای گروه دوم برای خانواده‌های ۴ و ۵ نفره و واحدهای گروه سوم برای خانواده‌های ۶ نفر به بالا مناسب خواهد بود. بر همین اساس، مقایسه تعداد خانوار موجود با واحدهای مسکونی، در هر گروه نتایج قابل توجهی را مشخص می‌کند.در گروه اول تعداد خانواده‌های ۳ تا ۳ نفره، ۱۰ میلیون و ۵۸۷ هزار و ۲۰۶ خانوار است. در حالی که تعداد واحدهای کمتر از ۱۰۰ متر، ۵۰۴ هزار و ۴۰۸ واحد مسکونی بیشتر از تعداد خانوار ۱ تا ۳ نفره است. در گروه سوم نیز، شرایط، تفاوتی با گروه دوم ندارد و ۱ میلیون و ۳۸۷ هزار و ۷۸۶ واحد مسکونی بالای ۱۵۰ متر مازاد، در این گروه وجود دارد که عمدتاً واحدهای لاکچری محسوب می‌شوند.این آمار مشخص می‌کند، واحدهای کمتر از ۱۰۰ متر در شهرهای کشور به اندازه کافی وجود دارد. در واقع مشکل این بخش توزیع واحدهای مسکونی است که با اخذ مالیات‌های تنظیمی می‌توان بر این مشکل فائق آمد.در گروه دوم اما شرایط به کل متفاوت است، در این گروه تعداد خانواده‌های ۴ و ۵ نفر در حالی ۶ میلیون و ۸۴۱ هزار و ۲۵۸ خانوار است که تعداد مسکن بین ۱۰۱ تا ۱۵۰ متر تنها ۴ میلیون و ۲۴۱ هزار و ۸۱۶ واحد شمارش شده است.در حقیقت در این گروه با کمبود ۲ میلیون و ۵۹۹ هزار و ۴۴۲ واحدی مواجه هستیم. کمبودی که ثابت می‌کند، نیاز به ساخت مسکن بین ۱۰۱ تا ۱۵۰ متری به شدت در کشور احساس شده و خانواده‌های شهری چهار و پنج نفره بیشترین فشار را در بین اقشار جامعه تحمل می‌کنند.آمار بیان شده به وضوح بیانگر این امر است که ساخت مسکن با متراژ کوچک تاثیری در بازار نداشته و توانایی سامان دادن به بازار مسکن را نخواهد داشت، چرا که عمده مشکل کمبود عرضه در بازار مسکن تنها با ساخت واحدهایی بین ۱۰۰ تا ۱۵۰ متر قابل حل خواهد بود.علاوه بر بررسی نیاز خانواد‌های کشور به تفکیک متراژ واحدهای مسکونی، بررسی اقتصادی واحدهای مسکونی کوچک مقیاس نیز نکات قابل توجهی را در بر دارد.در شرایطی که کل هزینه ساخت یک واحد مسکونی مدنظر قرار گیرد، عمده تجهیزات ساخت جزو ملزوماتی است که به متراژ بستگی ندارد، برای مثال شیرالات یک واحد مسکونی ۳۰ متری با یک واحد ۳۰۰-متری تفاوتی ندارد.در شرایطی که هزینه زمین از با استفاده از تکنیک‌هایی نظیر فروش اقساطی و اجاره ۹۹ ساله از دوش خانوار کم‌شود، کاهش هزینه ساخت واحدهای کوچک مقیاس نمی‌تواند چندان چشمگیر باشد تا توجه اقتصادی واحدهای متناسب با نیاز را تحت تاثیر قرار دهد.به استناد اظهارات کارشناسان، بازار مسکن در شرایطی کنونی با نیاز به واحدهای ۱۰۰ تا ۱۵۰ متر مربعی مواجه شده است و ساخت واحدهای مسکونی کوچک مقیاس تناسبی با این نیاز ندارد. از طرفی برای توانمند کردن خانوارها به جهت خرید مسکن باید با استفاده از مکانیزم‌هایی برای حذف هزینه زمین با هزینه ارزش افزوده ساخت اقدام کرد.

✽کارشناس اقتصادی



هشدار تعزیرات به گرانفروشان بلیط هواپیما

سرپرست اداره کل روابط عمومی و تشریفات سازمان تعزیرات با اشاره به عدم تصویب و ابلاغ نرخ نامه جدید برای بلیط هواپیما، از آمادگی این سازمان برای برخورد با متخلفان در این حوزه خبر داد.به گزارش اقتصادسراسرآمد، محسن عسکری گفت: با توجه به اینکه برخی شرکت‌های هواپیمایی (ایرلاین‌ها) به صورت خودسر و غیرقانونی اقدام به گرانفروشی و افزایش افسار گسیخته نرخ بلیط هواپیما و پروازهای داخلی کرده‌اند، سازمان تعزیرات آمادگی خود را برای برخورد با متخلفان این حوزه اعلام می‌کند.سرپرست اداره کل روابط عمومی و تشریفات سازمان تعزیرات حکومتی افزود: تاکنون نرخ نامه جدیدی برای افزایش نرخ بلیط‌های هواپیمایی از سوی وزارت راه و شهرسازی و سازمان هواپیمایی کشور و ستاد تنظیم بازار تصویب و ابلاغ نشده است.عسکری گفت: هرگونه اقدام به افزایش قیمت خودسرانه مصداق گرانفروشی محسوب می‌شود و با توجه به اینکه سازمان تعزیرات وظیفه رسیدگی به تخلفات را دارد، با قاطعیت و در اسرع وقت به گزارشاتی که در این خصوص از مراجع نظارتی دریافت شود، رسیدگی می‌کنیم.

بررسی راهکارهای عبور تهران از بحران‌های احتمالی در کندوکاو «اقتصاد سرآمد»

راه نجات پایتخت، ساماندهی یا انتقال؟



پایتخت می‌گویند دیگر کشورها در تجربه‌های انتقال پایتخت به نتایج مطلوبی دست نیافته‌اند ضمن اینکه منطقه‌ای امن در برابر زلزله در ایران وجود ندارد که انتقال پایتخت برای فرار از زلزله را توجیه کند. جدا از این مسائل، کارشناسان معتقدند چنانچه دولت از هر نظر امکان انتقال پایتخت را داشته باشد و اقتصاد ایران نیز هزینه آن را تاب بیاورد، هیچ مانعی وجود ندارد که پایتخت بعدی به وضع امروز تهران دچار نشود؛ آن‌هم در شرایطی که مسائل تهران نیز با این اقدام لزوما رفع نخواهد شد. در تمام برنامه‌هایی که از دهه ۴۰ برای رفع مسائل تهران و تعدیل ساختار این کلانشهر پیشنهاد و حتی قانون شده، مواردی وجود داشته که اجرای آنها حتی در دوره‌های موقتی به بهبود وضع منجر شده اما هر بار به دلایلی اجرای آنها مغفول مانده است. منع استقرار فعالیت‌ها در تهران، انتقال فعالیت‌ها از تهران، تفویض اختیار به مقامات استانی و محلی، تمرکززدایی سیاسی و ایجاد نهادهای تصمیم‌گیر منطقه‌ای و محلی و ایجاد و توسعه شهرهای جدید از جمله مواردی بوده که در اکثر برنامه‌ها آمده و در سन्द جدید نیز با نگاه کارشناسی مورد بررسی قرار گرفته است. البته در این میان ایده‌هایی مانند گران کردن تهران برای کاهش جمعیت نیز وجود داشته که وضع موجود از شکست قاطعانه آن خبر می‌دهد و حالا خود به یکی از مشکلات پایتخت تبدیل شده که باید در برنامه‌های تمرکززدایی از پایتخت فکری به حال آن شود.

از چندی بعدتر، چندین بار بحث انتقال پایتخت از این شهر استوار شده است. مدیرکل دفتر طرح‌های کالبدی وزارت راه و شهرسازی و ارائه‌دهنده این سند می‌گوید: اردیبهشت امسال براساس قانون امکان‌سنجی ساماندهی، تمرکززدایی و انتقال مرکز اداری و سیاسی از شهر تهران، یک کار گروه تخصصی با حضور تمام دستگاه‌های تعیین شده در قانون در محل وزارت راه و شهرسازی تشکیل شد و در جلسات این کار گروه، مجموعه مطالعات و طرح‌هایی که در طول ادوار گذشته درباره میحث تهران مطرح شده، مورد بررسی قرار گرفته که در نهایت به تدوین پیش‌نویس سند سیاست‌گذاری ساماندهی، تمرکززدایی و امکان‌سنجی مرکز سیاسی و اداری منجر شده است.

مسائل کلانشهر تهران از ۵دهه پیش یکی از مباحث مطرح در حوزه شهرسازی ایران بوده و

لزوم آگاهی بخشی به روستاییان برای مقاوم سازی سازه‌ها در برابر زلزله



به گزارش اقتصادسراسرآمد به نقل از ایسنا، محمدرضا رضافرح، با ابراز نگرانی نسبت به قرار گرفتن ساوه و زرنديه بر روی گسل فعال زلزله گفت: بنیاد مسکن استان مرکزی نسبت به وقوع زلزله در شهرستانهای ساوه و زرنديه نگران بوده و اصلا آرامش ندارد.

وی اظهار کرد: شهرستان‌های ساوه و زرنديه بر روی گسل زلزله قرار دارند و زلزله اخیری که در روستای سننگ بخش توبران ساوه بوقوع پیوست منجر به بروز خسارت قابل توجهی به تمامی واحدهای مسکونی این روستا شد و اخیراً نیز به دلیل بود فغان این گسل،

زلزله‌ای در منطقه اوج که در امتداد این منطقه است بوقوع پیوست. وی با اشاره به اینکه زلزله و بارندگی بیشترین خسارت را به بافت روستایی این دو شهرستان وارد می‌کند، افزود: بنیاد مسکن انقلاب اسلامی در راستای وظایف ذاتی خود و با تلاش مضاعف، بازسازی واحدهای آسیب دیده از بلایای طبیعی و مقاوم سازی برای پیشگیری از بروز خسارت در کمترین زمان ممکن با تخصیص اعتبارات لازم را در دستور کار قرار داده است.مدیر کل بنیاد مسکن استان مرکزی افزود: ۴۸۰۰ واحد مسکونی که در سیل بهار سال گذشته دچار خسارت شدند با مشارکت این نهاد با اعتباری بالغ بر ۷۰۰ میلیارد تومان نوسازی کامل شد و ۱۰۷ میلیارد تومان کمک بلاعوض با ۳۸ هزار تن سیمان نیز برای بازسازی این واحدها اختصاص داده شد که یک تحولی را در استان بوجود آورد. وی افزود: به دلیل وقوع بلایای طبیعی نگران مردمی هستیم که در بافت فرسوده و منازل مسکونی فاقد استحکام لازم سکونت دارند.

وی تصریح کرد: بسیاری از ساکنین بافت‌های غیرمقاوم و فاقد استحکام لازم از این موضوع بی‌اطلاع هستند که منازل آنان بر روی گسل زلزله قرار دارد و در صورت وقوع زلزله فاجعه انسانی رخ خواهد داد. براین اساس انتظار می‌رود که بخشداران و دهیاران با آگاهی بخشی به روستائیان از آنها بخواهند که از امتیازاتی که بنیاد مسکن اختصاص می‌دهد برای مقاوم سازی و بازسازی محل سکونت خود استفاده کنند.

رضافرح در ادامه گفت: برخی از ساکنین جوامع روستایی پس از سیل سال گذشته همچنان در منازل مسکونی خود که تخریب شده و خسارت دیده بود سکونت داشتند و برای دریافت تسهیلات حمایتی بازسازی واحدهای آسیب دیده از سیل اقدام نمی‌کردند و بنیاد مسکن با مراجعه حضوری و اعزام کارشناسان آنان را مجاب به بازسازی و مرمت با سیر پروسه اداری کرد، گرچه برخی با تاخیر مواجه کردند.

شناسایی و معرفی ۱۹۴ هزار واحد مسکونی خالی برای اخذ مالیات



شناسایی خانه‌های خالی فعال است و از وجود ۱۹۴ هزار واحد خانه خالی کسب اطمینان شده و لیست خانه‌های خالی در اختیار سازمان امور مالیاتی قرار گرفته است. این آمار از طریق کار تابل دولت در اختیار سازمان امور مالیاتی قرار گرفته است.

وی درباره وضعیت پروازها نیز گفت: پروتکل ۶۰ درصدی مسافرگیری در پروازها با هدف کاهش زنجیره شیوع کرونا ۱۰۰ درصد رعایت می‌شود و ما گزارش‌های سازمان هواپیمایی را م‌رتب دریافت می‌کنیم.

اسلامی ادامه داد: تاکنون هیچ ایرانی از سقف قیمت بلیت‌ها عبور نکرده است و گزارشی مبتنی بر عدم رعایت سقف قیمت‌ها هم نداریم، ضمن اینکه فرآیند بررسی قیمت بلیت هواپیما در سازمان هواپیمایی در جریان است.

وزیر راه و شهرسازی با بیان اینکه موضوع مطرح در دو هفته اخیر این بود که قیمت‌ها چگونه کنترل می‌شود، اضافه کرد: اجازه نمی‌دهیم پرواز چارتری وجود داشته باشد فعالیت کسانی که تحت عنوان آژانس اقدام به «سلف خری» بلیت‌های پروازهای برنامه ای می‌کنند و بعد با قیمت تشخیصی خودشان در شبکه فروش قرار می‌دادند متوقف شده است و اجازه نمی‌دهیم کسی با سلف خری پرواز برنامه‌ای، بلیت چارتری به مردم دهد و بعد بگوید اگر سفر خود را باطل کردید پول به شما باز نمی‌گردد.

وزیر راه و شهرسازی درباره پروژه‌های اقدام ملی مسکن گفت: اکنون همه پروژه‌ها در حال پیشرفت بوده و در استان‌های پیشتاز، خانه‌ها در حال تحویل دادن به مردم است و اگر مردم آورده اولیه را به موقع آورند و اقساط را بدهند، شاهد افتتاح بیشتری خواهیم بود. گفتنی است، در حالی که در سال‌های اخیر، مسئولان از وجود ۲.۷ میلیون واحد خالی و لزوم بازارپذیر شدن آنها از طریق اخذ مالیات تأکید دارند، اما داده‌های جدید سازمان مالیاتی این ادعا را تأیید نمی‌کند. تورم افسارگسیخته و بی‌سابقه سال‌های اخیر در بازار مسکن، قدرت خرید مصرف‌کنندگان را به شدت کاهش داده و مردم به جای رؤیای خانه‌دار شدن، تبعات اجاره‌نشینی را در خواب می‌بینند. در کنار افت شدید تولید مسکن طی سال‌های گذشته، پدیده احتکار و حبس سرمایه در بازار مسکن، شکاف میان عرضه و تقاضا را تشدید کرده تا جایی که بر اساس آمار جمع‌آوری شده در سرشماری نفوس و مسکن سال ۱۳۹۵، تعداد خانه‌های خالی سراسر کشور بیش از ۲ میلیون و ۵۰۰ هزار واحد مسکونی برآورد شده است.

اخبار حمل و نقل

پیشنهاد عدم استفاده از نیروهای امنیتی برای حفاظت از یک نوع هواپیمای خاص

رئیس سازمان هواپیمایی کشوری از ارائه پیشنهاد عدم استفاده از نیروهای امنیتی در امور حفاظتی هواپیماهای کوچک خبر داد و گفت:دفتر سرمایه‌گذاری سازمان هواپیمایی تشکیل می‌شود. به گزارش اقتصادسراسرآمد به نقل از تسنیم، تورج دهقانی زنگنه در نخستین جلسه کمیته مشترک هوانوردی عمومی اظهار کرد: هوانوردی عمومی امروز یک نیازز و یک اولویت برای کشور است و چنانچه خواهان رشد صنعت و فعال شدن تمامی فرودگاهها و اتصال آن به مراکز استان‌ها هستیم باید هوانوردی عمومی را فعال کنیم.وی بسا بیان اینکه هوانوردی عمومی همانند یک مزرعه است که امروز در آن بذری می‌کاریم و در آینده از میوه آن بهره مند می‌شویم، افزود: از سال ۱۳۳۷ هوانوردی عمومی در کشور سابقه داشته و ما باید هرچه سریعتر شرایط ایجاد و فعالیت هوانوردی عمومی در کشور را تسهیل کرده و امکان ورود هواپیماهای کوچک به کشور را فراهم نماییم.

دهم آذرماه فرصت آخر برای واریز آورده متقاضیان مسکن ملی تهران

مدیر کل راه و شهرسازی استان تهران گفت: پایان فرصت تکمیل پرونده و واریز وجه برای متقاضیان مسکن ملی در استان تهران تا دهم آذرماه تعیین شد. به گزارش اقتصادسراسرآمد به نقل از ایرنا، خلیل محبت خواه در خصوص برگزاری هشتاد و دومین جلسه شورای مسکن استان تهران که با حضور استاندار تهران در وزارت راه و شهرسازی برگزار شد، اظهار داشت: از مصوبات این جلسه، تعیین تکلیف نهایی متقاضیان اقدام ملی طبق اعلام استاندار تهران بود که تا دهم آذرماه امسال باید وضعیت مشخص شود.وی گفت: به این شکل که براساس این تصمیم و اعلام استاندار بعد از تاریخ ذکر شده اگر متقاضیان واریز وجه نداشته باشند و مراحل تکمیل پرونده خودشان را طی نکرده باشند، دیگر امکان استفاده از این امتیاز برای آن‌ها در همه پروژه‌های استان تهران وجود نخواهد داشت.

استان مرکزی یکی از پر ترددترین استان‌های کشور است

استاندار مرکزی گفت: از اطلاله رفت و آمد و اطلاله جریان رسیدگی به موضوع و پرونده‌های راه و شهرسازی پرهیز شود. به گزارش اقتصادسراسرآمد، سید علی آقاژاده بیان کرد: تمامی ارکان این اداره کل در این ساختمان تجمع کرده است که مسلماً ارائه خدمت به ارباب رجوع را تسریع و تسهیل می‌کند. وی با اشاره به شرایط کنونی کشور و محدودیت‌های اعتبارات، گفت: با وجود این شرایط کارهای عمرانی در حوزه راه و شهرسازی در جریان است و با وجود رکود ناشی‌م فعالیت اجرایی ۴۰۰ هزار واحد مسکونی تا پایان سال جاری آغاز می‌شود و به حدود ۹۰۰ هزار واحد نیز افزایش خواهد یافت. استاندار در م‌رکی افزود: با وجود اینکه مرکز استان با مشکلاتی در تأمین زمین مواجه بود، اما استان مرکزی با وجود گذشت حدود ۱۰ ماه از آغاز طرح اقدام ملی مسکن در کشور، جزو ۵ استانی است که پروژه را آغاز کرده است و امروز می‌توانیم این نوید را بدهیم که با این تلاش‌ها استان مرکزی جزو استان فعال در اجرای این طرح شناخته می‌شود.

تشکیل کارگروه ویژه برای اجرای توصیه‌های جدید ایکائو در کنترل کرونا

مقرر شده، کارگروه ویژه‌ای متشکل از نمایندگان سازمان هواپیمایی و شرکت فرودگاه‌ها تشکیل و اقدامات لازم در مورد عمل به توصیه‌های ایکائو انجام شود. به گزارش اقتصادسراسرآمد، در پی توصیه‌های جدید سازمان جهانی هواپیمایی کشوری ایکائو در خصوص بازگشت صنعت هوانوردی به چرخه حمل و نقل پس از همه‌گیری ویروس کرونا، روز گذشته جلسه‌ای با حضور رئیس سازمان هواپیمایی کشوری، رئیس هیات مدیره و مدیرعامل شرکت فرودگاه‌ها و ناوبری هوایی ایران و مدیران کارگروه‌های مقابله با کرونا در سازمان هواپیمایی کشوری برگزار شد.در این جلسه مشکلات و اقدامات انجام یافته در جهت مقابله با ویروس کرونا مورد بحث و بررسی قرار گرفت، همچنین مقرر شد کارگروه ویژه‌ای متشکل از نمایندگان سازمان و شرکت فرودگاه‌ها تشکیل و اقدامات لازم در خصوص عمل به توصیه‌های ایکائو انجام شود.ایکائو ۱۱ توصیه برای بازگشت صنعت هوانوردی به چرخه حمل و نقل پس از همه‌گیری ویروس کرونا (COVID-۱۹) به کشورهای عضو ابلاغ کرده که در حوزه‌های ایمنی، بهداشت عمومی، امنیت و تسهیلات، اقتصاد و درآمد و همچنین تبادل اطلاعات است.

اختصاص ۳۰۰ میلیارد تومان به طرح‌های بازآفرینی همدان-ایرنا- معاون وزیر راه و شهرسازی و مدیرعامل شرکت بازآفرینی شهری ایران گفت: امسال یک مرحله از تخصیص اعتبارات تبصره ۱۸ با اعتباری حدود ۳۰۰ میلیارد تومان برای اجرای طرح‌های بازآفرینی در سراسر کشور به طور کامل جذب شد و منتظر مرحله بعدی این اعتبارات هستیم. به گزارش اقتصادسراسرآمد، مهدی عبوری اظهار داشت: در حال حاضر بیش از ۶۹۰ طرح بازآفرینی شهری از محل تبصره ۱۸ در سراسر کشور در دست اجرا است. وی با اشاره به حمایت‌های خوب دولت در بازآفرینی شهری و بسته‌های حمایتی در این زمینه بیان کرد: بخشی از حوزه بازآفرینی شهری به نوسازی و بهسازی بافت فرسوده برمی‌گردد که در این زمینه علاوه بر حمایت دولت، نیاز به مشارکت بخش خصوصی داریم. مدیرعامل شرکت بازآفرینی شهری ایران افزود: در حال حاضر ۱۴۸ هزار هکتار بافت فرسوده در کل کشور داریم که شامل سه بافت تاریخی، میانی و سکونتگاه‌های غیررسمی است. عبوری با تأکید بر اینکه دولت به تنهایی نمی‌تواند نوسازی و بهسازی این میزان بافت فرسوده را اجرا کند ادامه داد: بدون شک این اقدامات باید با مشارکت بخش خصوصی، انبوه‌سازان و مدیریت شهری که نقش مهمی در این زمینه دارد اتفاق بیفتد.