

فاصله عجیب قیمت زمین از مسکن شگفتی زاست

# سود ۵۰۰ درصدی بعضی سازنده‌ها!



ارزان قیمت شهر را بی‌صرف کرده است. بر اساس آمارهای رسمی قیمت یک متر مربع زیربنای مسکونی در شهر تهران حدود ۲۷ میلیون تومان برآورد می‌شود. در مقابل هزینه ساخت و ساز هر متر مربع واحد مسکونی نیز به طور میانگین ۴ تا ۵.۵ میلیون تومان برآورد می‌شود. این بدان معنی است که میانگین اثر گذاری زمین در قیمت نهایی مسکن در شهر تهران به ۸۰ درصد رسیده است. موضوعی که نظر معاون وزیر راه و شهر سازی باید با سیاست گذاری جامع بر طرف‌شود.

ترکس رسولی

قیمت مسکن در طول سه سال اخیر به حدی خسار از تصور افزایش یافته است که دیگر قیمت‌های نجومی تعجب خریداران را بر نمی‌انگیزد. قیمت‌های چند ده میلیاردی و حتی چند صد میلیاردی برای یک واحد مسکونی در یک برج عادی شده است. اما آیا تمامی تقصیر در این روند معیوب بر گردن تورمی است که گریبان اقتصاد ایران را گرفته است؟

واقعیت این است که قیمت مسکن همواره بالاتر از قدرت خرید متوسط جامعه ایرانی است. همواره کمبود عرضه در قیاس با تقاضای موجود یکی از عوامل تعیین کننده قیمت مسکن است. حالا اما با کاهش حجم زمین‌های مناسب ساخت و ساز در تهران، افزایش قیمت مسکن نیز به این روند دامن زده است. طبق آمار و ارقام اعلامی از سوی دست‌اندرکاران حوزه ساخت، به تازگی اما فاصله قیمت زمین با قیمت ساخت مسکن افزایش یافته است. این فاصله چنان زیاد است که اهل فن می‌گویند عملاً هیچ تناسبی میان قیمت فروش و قیمت تولید مسکن وجود ندارد و این مسئله حتی ساخت و ساز در مناطق

شده است. نگارنده معتقد است که زمین شهری در اقتصاد ایران یک کالای سرمایه‌ای بسیار پر طرفدار است و به تبع آن، مسکن نیز در جایگاه کالاهای سرمایه‌ای مقبول قرار می‌گیرد. این دو کالا هم‌اثر ارزش داری رالی در مقابل تورم حفاظت می‌کند و هم می‌توانند محل اجاره، درآمد خوبی برای سرمایه گذار به ارمغان بیاورد. در این فرآیند رشد قیمت مسکن از یک سو به تحولات قیمت زمین گره می‌خورد و از سوی دیگر، هزینه تولید مسکن (بهای نهاده‌های ساختمانی) نیز عاملی اثر گذار بر قیمت این کالا محسوب می‌شود.

اما سهم زمین از قیمت نهایی مسکن چقدر است؟ پیش از این کارشناسان و فعالان بازار مسکن، میانگین تاثیر قیمت زمین بر بهای مسکن شهر تهران را ۴۰ تا ۵۰ درصد عنوان می‌کردند اما در برخی از مناطق خاص شهر تهران این نسبت تا ۸۰ درصد نیز افزایش پیدا می‌کند. حالاً اما محمود محمودزاده، معاون مسکن و ساختمان وزارت راه و شهر سازی در این باره گفته است: در شرایط فعلی به قدری قیمت مسکن افزایش پیدا کرده که دیگر با نسبت‌های

قبلی قیمت زمین و قیمت تمام‌شده مسکن همخوانی ندارد. هزینه تولید مسکن با قیمت فروش مسکن را مورد تایید قرار داده است. به گفته وی، در گذشته نسبت اثر گذاری ۳۰ تا ۷۰ درصدی هزینه زمین در قیمت مسکن در مناطق مختلف وجود داشت؛ اما اکنون اتفاقاتی در قیمت زمین رخ داده است که دیگر مناسبات بازار را بیان نسبت‌ها محور در نمی‌آید و قیمت زمین از یک عنصر اثر گذار بر قیمت مسکن به یک عنصر قطعی در تعیین قیمت مسکن تبدیل شده است.

رئیس اتحادیه مشاوران املاک نیز سودهای بالایی که بساز و بفروش‌ها از بازار مسکن کسب می‌کنند را مورد تایید قرار داده و گفته است همین وضعیت از عوامل گرانی قیمت خانه است. وی می‌گوید: هزینه ساخت برای تعاونی‌های مسکن حدوداً ۴ میلیون تومان و در حالت آزاد متری ۸ میلیون تومان تمام می‌شود. چرا سازندگان، خانه‌ها را متری ۳۰ میلیون تا ۱۰۰ میلیون تومان و بیشتر می‌فروشند؟

وی نیز با اشاره به قیمت فروش مسکن با قیمت ساخت، گفت: ظاهراً سودهای هنگفت هم بعضی سازندگان را راضی

نمی‌کند و از هر آب گل آلودی ماهی می‌گیرند. وی معتقد است سیاستگذار باید این فاصله را مورد بررسی قرار داده و با حساسیت در این حوزه وارد عمل شود چرا که افزایش قیمت زمین در شمال تهران حتی رشدی رویه قیمت مسکن در جنوب تهران را به همراه دارد.

سیاست‌های تکراری

سال‌هاست مسکن دغدغه مردم و دولت‌هاست، انبوهی برنامه برای این حوزه چیده شده است و در نهایت همه برنامه‌ها تأثیری موقتی بر این حوزه به جای گذاشته‌اند. از احداث مسکن مهر تا سیاست وضع مالیات بر خانه‌های خالی، هیچ کدام نتوانسته است درد مسکن را در ایران درمان کند.

زمین چقدر گران تر از مسکن است؟

اعداد وار قام به خوبی وضعیت قیمتی زمین و مسکن را بازگو می‌کند. در گزارش منتشره در خصوص مسکن در مرداد ماه مشخص است نسبت قیمت نسبی حدود ۱/۳ دارد. اما در تابستان ۹۹ این نسبت به ۱/۵ برابر رسید. این بدان معناست که قیمت زمین ۱.۵ برابر بیشتر از قیمت مسکن است. و اگرایی قیمت‌ها در بازار ملک از بازار زمین ناشی از تند شدن سرعت رشد بهای زمین است.

چرا زمین گران‌تر است؟

افزایش ساخت و سازها در تهران در سال‌های اخیر سبب شده است حجم زمین‌های موجود در این کلانشهر کاهش یابد. حالاً قیمت زمین در مناطق یک تا سه تهران بارشده‌ی فزاینده و عجیب روپروست. قیمت هر متر مربع زمین در میانه شهر تهران نیز با افزایش قابل توجهی روپرو شده است. نکته اینجاست که کارشناسان می‌گویند این رشد قیمت زمین سبب شده است واحدهای ساخته شده و فعال و مورد استفاده نیز از این افزایش تأثیری شگرف را بی‌پذیرند. به عنوان مثال یک انبوه‌ساز در منطقه یک تهران گفت: قیمت زمین در منطقه نیابوران به دلیل کم بودن قواره‌های زمین قابل ساخت به متری ۱۶۰ میلیون تومان نیز رسیده

رئیس اتحادیه مشاوران املاک: هزینه ساخت برای تعاونی‌های مسکن حدوداً متری ۴ میلیون تومان و در حالت آزاد متری ۸ میلیون تومان تمام می‌شود. چرا سازندگان، خانه‌ها را متری ۳۰ میلیون تا ۱۰۰ میلیون تومان و بیشتر می‌فروشند؟

است. همین امر سبب می‌شود بلافاصله قیمت همه واحدهای مسکونی اطراف این منطقه از این رشد تأثیر بگیرند و بلافاصله قیمت‌ها در سایر مناطق نیز با افزایش روپرو شوند. این وضعیت بفرنج عامل تشدید و گرایی‌ها در این بازار شده و از سوی دیگر باید توجه داشت که این رشد قیمت سبب شده است سازندگان سودهای چند صد درصدی را نیز برای فروش ملک در نظر بگیرند. وی گفت: تصور کنید هشت واحد ۱۳۰ متری در زمینی با قیمت متری ۲۰ میلیون تومان به متر ۲۰۰ متر ساخته شود، سازنده با توجه به قیمت ۳۰ میلیون تومانی زمین، به فروش واحدها به کمتر از متری ۴۰ میلیون تومان رضایت نمی‌دهد و می‌بیند که در کل چه سود عظیمی بابت این ساخت از آن خود می‌کند.

او در توضیح این مطلب افزود: سازنده برای خرید زمین ۲۰۰ متری به قیمت متری ۳۰ میلیون تومان نزدیک به ۶ میلیارد تومان هزینه می‌کند. در این میان حداقل چهار طبقه ۱۳۰ متری می‌سازد که اگر هزینه ساخت هر متر مربع را شش تا هشت میلیون تومان در نظر بگیریم، وی برای ساخت نزدیک به ۳ میلیارد تا ۴ میلیون تومان هزینه دارد. به این ترتیب با اضافه شدن چهار طبقه پیش‌بینی نشده ۱۰ میلیارد تومان هزینه می‌شود اما همین ساختمان به قیمت متری ۳۰ تا ۴۰ میلیون تومان فروخته می‌شود و سودی بیش از ۱۰۰ درصد روانه جیب سازنده می‌کند.

به گفته وی این نسبت در مناطق بالای شهر که زمین بسیار گران تر است، تغییر می‌کند.

بزرگترین بازارچه مهاباد طعمه آتش شد



شب دچار آتش سوزی شد. مدیرعامل سازمان آتش‌نشانی و خدمات ایمنی شهرداری مهاباد گفت: در جریان حادثه آتش سوزی در بازارچه «صغری» این شهرستان چهار نفر مجروح شدند که ۲ نفر از آنان از مأموران آتش‌نشانی هستند. رحمان احمدی با بیان اینکه حال عمومی مجروحان این حادثه رضایت‌بخش است، اظهار داشت: با تلاش مستمر نیروهای آتش‌نشانی این حادثه پس از سه ساعت مهار و پس از آن عملیات لکه‌گیری نیز انجام شد.

وی افزود: به دلیل وسعت آتش سوزی در این بازارچه از نیروهای آتش‌نشانی شهرستان نقده، ارتش و مجتمع پتروشیمی مهاباد نیز برای اطفای حریق درخواست کمک گرفته و با ۱۳ دستگاه خودرو آتش‌نشانی این حریق مهار شد. مدیرعامل مهاباد آتش‌نشانی و خدمات ایمنی شهرداری مهاباد اضافه کرد: در این حادثه حدود ۵۰ باب مغازه‌ها را سه قدیم این بازارچه که به طور عمده شامل مغازه‌های لوازم خانگی، پوشاک، مواد آرایشی و بهداشتی و چینی آلات بود، در آتش سوخت.

احمدی ادامه داد: هنوز علت این آتش سوزی مشخص نشده و بررسی در مورد میزان خسارت دقیق و علت اصلی حادثه در حال بررسی کارشناسان است ولی میزان خسارت بیش از ۵۰۰ میلیارد ریال برآورد می‌شود. این بازارچه که با عنوان بازارچه کالاهای خارجی «صغری» مهاباد معروف است و در بلوار «شهید محمد امین احمدی» مهاباد واقع شده، ساعت‌سی دقیقه بامداد امروز شبه دچار آتش سوزی شد. این بازارچه دارای ۲ راسته قدیم و جدید است که با بیش از ۵۰۰ باب مغازه از بازارچه‌های مهم غرب کشور محسوب شده و انواع وسایل خانگی، صوتی تصویری و پوشاک به ویژه خارجی در آن عرضه می‌شود.

چراغ سبز بورس به سهامداران



خبر آنلاین - معاملات دیروز در بازار سرمایه با رشد ۴۷ هزار واحدی شاخص کل به پایان رسید. شاخص کل بورس با افزایش ۴۷ هزار و ۷۸۷ واحدی، واحدی در پیله یک میلیون و ۲۴۲ هزار واحدی است و این صورت بورس چراغ سبز خود را برای سرمایه‌گذاران روشن کرد. در جریان دادوستدهای دیروز بازار سرمایه بیش از ۷ میلیارد و ۹۶۲ میلیون سهم و حق تقدم به ارزشی بالغ بر ۱۳ هزار و ۳۳۶ میلیارد تومان در بیش از یک میلیون و ۲۵۸ هزار نوبت مورد دادوستد قرار گرفت و شاخص بورس با رشد ۴۷ هزار و ۷۸۷ واحدی در ارتفاع یک میلیون و ۲۶۲ هزار و ۲۰۳ واحد قرار گرفت.

مقاصد صادراتی خودروهای ایرانی کجاست؟



ایستنا - د و خودرو ساز بزرگ کشور توانسته‌اند در سال گذشته محصولات خود را به کشورهایی همچون هنگ کنگ (با بیشترین میزان ارزش صادراتی)، اسپانیا، تایوان، چین، ترکیه و امارات (با کمترین میزان ارزش صادراتی) صادر کنند. بر اساس آمار گمرک، ۹۰ درصد صادرات خودرویی کشور در سال ۱۳۹۸، خودروهای پانچ‌پانزده و ۱۰ درصد الباقی متعلق به پراید، تیبا و کوییک از محصولات خانواده گروه خودرو سازان سایپا و سمند، پژو پارس، پژو ۲۰۰، هایما و داناز محصولات گروه صنعتی ایران خودرو بوده است.

ارزش ریالی صادرات این محصولات به تفکیک کشورها بدین صورت است که طی سال گذشته به کشور هنگ کنگ بیشترین میزان صادرات به ارزش ۱۱۶ هزار و ۸۶۲ دلار صورت گرفته است. پس از آن اسپانیا بیشترین واردات خودروهای ایرانی را داشته که برای کشور از آوری ۹۶ هزار و ۳۴۲ دلاری داشته است. به کشورهای تایوان و چین نیز به ترتیب محصولات خودرویی ایران به ارزش ۷۹ هزار و ۵۲۱ دلار و ۳۶ هزار و ۶۰۰ دلار صادرات صورت گرفته است. از محل صادرات خودرو سازان داخلی به کشور ترکیه نیز ۷۰۰ دلار و به کشورهای امارات چهار هزار و ۶۶۲ دلار بازار آوری به کشور صورت گرفته است.

## تاخیر در تصویب بودجه ۱۴۰۰ در شرایط تحریمی جایز نیست



میلیارد تومان به حجم بودجه این کسری را افزایش دادند. نماینده پیشین مجلس پنجم و ششم مجلس شورای اسلامی خاطر نشان کرد: اعضای کمیسیون تلفیق برای پولی که وجود ندارد درآمدهای سخاوتمندانه طراحی کرده اند و وقتی این گزارش را به صحن علنی پارلمان آوردند نتوانستند از آن دفاع کنند. وی با بر شمرن ضعف‌های اصلی یازدهمین دور مجلس شورای اسلامی تصریح کرد: مجلس کنونی دو ضعف اساسی دارد. یکی اینکه فاقد یک سازمان دهی سیاسی است دیگر اینکه این مجلس تجربه کافی برای تغییر سازنده و بررسی لایحه بودجه را ندارد. مرعشی همچنین گفت: اگر در همین مجلس به جای الیاس نادران رییس کمیسیون تلفیق حمیدرضا حاج بابایی که تجربه کافی مجلس را در بررسی و تصویب چندین لایحه بودجه در

است و در صورت ارائه مجدد لایحه توسط دولت، مطابق آیین نامه رسیدگی آن مجدداً ۱۴۰۰/۱/۱ شروع می‌شود. وی خاطر نشان کرد: در صورت این اتفاق دوباره باید با تشکیل کمیسیون تلفیق جدید بررسی لایحه بودجه آغاز شود که این چرخه به طور قطع مشکلاتی را برای مدیریت کشور پدید می‌آورد. سخنگوی حزب کارگزاران سازندگی افزود: مشکل این بودجه‌ای که کمیسیون تلفیق تشکیل شد مجلس می‌گفت این بودجه ۲۲۰ هزار میلیارد تومان کسری دارد یعنی دولت در آمد هائی را دیده که واقعی نیستند و آقای نادران رییس کمیسیون تلفیق و همکاران ایشان دو ماه و نیم وقت مجلس را گرفتند و به زعم خود آن را اصلاح کردند اما نه تنها به راه حل کسری بودجه ۲۲۰ هزار میلیارد تومانی فکر نکردند بلکه با افزودن چند هزار

چهره سرشناس کارگزاران سازندگی می‌گویند: با توجه به شرایط تحریمی و جنگ اقتصادی که علیه کشور ایجاد شده ضرورت دارد، مجلس یازدهم در تصویب لایحه بودجه ۱۴۰۰ بیش از این درنگ نکند. سید حسین مرعشی، نماینده اسبق مجلس در پاسخ به این پرسش در صورتی که لایحه بودجه به موقع تصویب نشود چه پیامدهایی در اداره امور کشور خواهد داشت؟ گفت: مجلس می‌توانست لایحه بودجه را به کمیسیون تلفیق برگرداند و گزارش جدیدی برای بررسی انجام شود اما رئیس مجلس از این کار خودداری کرد. وی افزود: اگر رعایت آیین نامه مجلس الزامی باشد این بودجه تا پایان سال به دست دولت نخواهد رسید و رد کلیات به منزله رد کل لایحه بودجه دولت است و دولت نیز ملزم به ارائه آن

وقوع انفجار در نقطه صفر مرزی ایران و افغانستان

### آتش سوزی گسترده در گمرک اسلام قلعه

عصر دیروز، آتش سوزی «گسترده» در گمرک اسلام قلعه در مرز ایران رخ داد. ویدئوها و تصاویر منتشر شده از آتش سوزی، حاکی از انفجارها و دامنه گسترده آتش سوزی است. وحید قتالی، والی هرات در پیام ویدئویی از «خسارات بزرگ مالی» بر اثر آتش سوزی خیبر داد و گفت که خودروهای آتش‌نشانی ایران به «نقطه صفر مرزی» رسیده‌اند. او همچنین خواستار همکاری تاجران در حراست از اموال، دور کردن خودروها از محل و جلوگیری از سوءاستفاده احتمالی

مرز دوغارون را هم بی‌نصیب نگذاشت. او تصریح کرده بود «از دقایق اول آتش سوزی تیم‌های امدادی بلافاصله به مرز دوغارون اعزام شدند. آنچه که پیش از همه بزرگی و شدت حادثه را نشان می‌داد، این گفته رانندگان خودروهای ترانزیت در مرز دوغارون بود که اظهار کرده بودند بیش از ۵۰۰ تانکر سوخت در حال آتش گرفتن است.»



گفت: «بلافاصله اقدام اولیه جهت ارائه تسهیلات بیشتر به افراد و خودروهای گرفتار شده در منطقه آتش سوزی هماهنگی شد و سر کنسولگری جمهوری اسلامی ایران در هرات طی تماس‌هایی با مقامات این استان، از جمله استاندار ابعاد حادثه را مورد بررسی قرار داد. همچنین با هماهنگی وزارت امور خارجه و مرزبانی و سایر دستگاه‌های

ذیربط مرز اسلام قلعه دوغارون روی کامیون‌ها، خودروها و افرادی که برای گریز از آتش سوزی به سمت مرزهای کشورمان گریخته بودند باز نگاه داشته شده. او از اتخاذ تدابیر دولت جمهوری اسلامی برای کمک به آسیب‌دیدگان این حادثه خبر داد. تمام مسیرها به مرز دوغارون مسدود شده و توسط نیروهای مرزبانی و انتظامی کنترل می‌شود. محمد کوه‌گرد، مدیر کل گمرک دوغارون، در گفت‌وگو با ایسنا اظهار کرده بود «در پی آتش سوزی در گمرک اسلام قلعه واقع در مرز ایران و افغانستان، بازارچه مرزی و منطقه ویژه اقتصادی دوغارون تخلیه شد.»