

گیلان امروز – آمارهای ارایه شده از بازار مسکن در شرایط رکودی بعد از اواخر سال ۱۳۹۱، عدم واکنش این بازار علیرغم تکمیل دوره رکود و احتمال ادامه کسادِی ۴٫۵ ساله تا مدت زمان نامشخص آینده نشان می دهد.احتمالا بازار مسکن در حال یک پوست اندازی تاریخی است.
به گزارش ایسنا، بازار مسکن در بخش عرضه متوسط متراژ واحدهای مسکونی به حدود ۱۳۰ مترمربع رسیده که عدم انطباق آن با بخش تقاضا موجبات رسوب واحدهای لوکس و بزرگ متراژ شده است. هم اکنون ۲٫۶ میلیون مسکن خالی و ۲٫۱ میلیون مسکن نیمه خالی در کشور وجود دارد که عمدتا در محدوده قیمتی واحدهای لوکس و نیمه لوکس قرار دارد.

تحولات سال ۹۶ بازار مسکن
مهدی روانشادنیا – تحلیلگر بازار مسکن – با بیان اینکه شدت هجوم تقاضای خرید برای مسکن بزرگ متراژ در سالهای اخیر نسبت به دهه‌های ۶۰، ۷۰ و ۸۰ کاهش یافته است گفت: نمود تحولات بازار مسکن در سال ۱۳۹۶ را بیش از هر زمان دیگری می توان در رفتار این بازار از ابتدای سال ۱۳۹۵ تاکنون شاهد بود.
علی رغم انتظارات عمده کارشناسان مبنی بر رونق این بازار مبتنی بر رفتار سیکل‌های گذشته تحت تأثیر وام صندوق یکم و سایر متغیرهای اقتصادی رفتار جدیدی از خود نشان داد.

وی افزود: خریداران با تمایل به واحدهای با عمر بیشتر، متراژ کمتر و در مناطق متوسط شهر تهران و توسعه اجاره نشینی، در تیرماه ۱۳۹۶ ثابت کردند که فرمولهای قدیمی کارایی کمی در تحلیل شرایط موجود بازار دارند. این تغییرات می تواند آدرس مناسبی برای سرمایه گذاران بازار مسکن در سالهای آتی باشند.

واحدهای ۶۰ تا ۷۰ متر بیشترین تقاضا را دارد

عضو هیات مدیره سازمان نظام مهندسی ساختمان استان تهران با اشاره به آمار تیرماه مسکن شهر تهران گفت: ۴٫۳ درصد واحدهای مبادله شده شهر تهران، ارزش بیش از ۱۰ میلیون تومان در هر متر مربع داشته، ۳۴ درصد واحدها ارزش متراژی بیش از ۵ میلیون تومان و ۶۰ درصد واحدها ارزش متراژی بین ۲ تا ۵ میلیون تومان داشته اند. ۲٫۱ درصد واحدها متراژ بیش از ۲۰۰ مترمربع داشته، ۴۶ درصد بین ۱۵۰ تا ۲۰۰ مترمربع، ۲۱٫۷ درصد بین ۱۰۰ تا ۱۵۰ مترمربع و ۶۲ درصد بین ۱۰۰ تا ۱۰۰ مترمربع زیربنا داشته اند.

روانشادنیا تصریح کرد: بیشترین فراوانی مربوط به واحدهای ۶۰ تا ۷۰ مترمربع، قیمت متوسط ۳ تا ۳٫۵ میلیون تومان و میانگین ارزش هر واحد مسکونی ۱۵۰ تا ۲۰۰ میلیون تومان است.

{اقتصاد}

پوست اندازی بازار مسکن در ایران

بررسی متغیرهای اجتماعی موثر بر بازار مسکن

محمدمهدی مافی – کارشناس اقتصاد مسکن – نیز با بیان اینکه تغییرات شگرف اجتماعی در ایران در حال وقوع است تاکید کرد: طی ۳۰ سال اخیر بحث هرم جمعیتی، تعداد نفر در خانوار و ساختار واحد جامعه که قبلا با تشکیل ازدواج و فرزندان شکل می گرفت دارد تغییر می‌کند که در بحث اقتصاد مسکن تأثیر می‌گذارد. واحدهای اجتماعی است که در بازار مسکن تغییر می‌گذارند دیگر خانوارهای قدیم نیستند بلکه کسانی هستند که به طور دائم مجردی زندگی



می‌کنند یا ازدواج‌هایی که مکررا منجر به جدایی می‌شود.

وی ادامه داد: در جوامع مرفقی برای تحولات اجتماعی راهکار در نظر می گیرند ولی در جامعه ما معمولا برای این مسائل دیرتر از زمان وقوع خود فکر می شود و اگر کسی در موقع مقرر نسبت به آن هشدار بدهد در جوابش می گویند مشکل اصلی جامعه ما این نیست. اما به نظر من از هم اکنون باید فکر کنیم تغییر ساختاری که در جامعه اتفاق افتاده چه تبعاتی برای بخش مسکن خواهد داشت تا به سمت احداث مساکن متناسب با این ساختار اجتماعی برویم.

تاثیر توزیع نامناسب ثروت در بخش مسکن

همچنین عباس زینعلی – کارشناس اقتصاد مسکن – اظهار کرد: تغییر و تحولات فرهنگی اجتماعی تأثیر نسبی در بازار مسکن داشته و در آینده افزایش خواهد یافت. اما به طور کلی موضوع رکود مسکن، اقتصادی است و علت اصلی آن به کاهش یکباره توان خرید تقاضای واقعی برمی گردد. طی ۱۰ سال اخیر در بخش اشتغال ناموفق بودیم و در این فضا توزیع درآمد و ثروت بسیار نامناسب و غیرعادلانه صورت گرفته که باعث شده تنظیمات اجتماعی به هم بخورد. یک نفر هیچ چیز ندارد، یک نفر دیگر به اندازه دوهزار نفر ثروت دارد. وقتی سیستم توزیع ثروت به هم می خورد و رانت رشد می کند، ثروت به خرید کالاهای غیرضروری تخصیص می یابد. وی افزود: افزایش عرضه مسکن بی کیفیت در جامعه و به هم ریختن ساختار منظم شکل گرفته در کشور در عرض ۱۰ سال اخیر اتفاق افتاده و طبیعی است

جزئیات قرارداد نفت ایران در برابر کالای روس

از روسیه خواهد شد.

براساس گفته‌های زنگنه قرار بود کارگاهی در سال ۱۳۹۶ در مسکو یا سن پترزبورگ برای بررسی فروش نفت ایران به روسیه تشکیل شود. طبق این قرارداد قرار بود ۵۰ درصد پول فروش نفت به صورت نقدی دریافت شود و ۵۰ درصد دیگر نیز صرف خرید کالا و خدمات از روسیه شود.

وزیر نفت در مورد میزان فروش نفت ایران به روسیه نیز توضیح داده بود ایران ۱۰۰ هزار بشکه در روز به روسیه و براساس قیمت جهانی نفت خواهد فروخت. این فروش قرار بود بعد از امضای قرارداد آغاز شود.

اکنون پس از گذشت حدود پنج ماه به نظر می‌رسد قرارداد مذکور نهایی شده و براساس اخباری که توسط برخی رسانه‌های روسی اعلام شده

خطری که ۴۰۰ میلیون کارت بانکی را تهدید می‌کند



۴۱۴ میلیون کارت بانکی در انواع مختلف صادر شده است، بر این اساس نزدیک به ۲۷۱ هزار کارت برداشت، یک میلیون و ۴۷۰ هزار کارت اعتباری، حدود ۱۴۰ میلیون کارت هدیه و خرید و همچنین یک میلیون و ۹۷۰ هزار کارت الکترونیک صادر شده و در دست مردم در حال گردش بوده است. وجود تعداد بالای کارت‌های بانکی بر این تاکید دارد که به مرور زمان با توسعه بانکداری الکترونیک استفاده از این کارت‌ها نیز جایگزین پول‌های نقد شده و ترجیح می‌دهند که از کارت های بانکی بجای نقل و انتقال فیزیکی پول استفاده کنند.

اعلام شرط توزیع سود سهام عدالت

پرداخت به مشمولان اختصاص پیدا خواهد کرد گفت: تا به امروز از این میزان سود نزدیک به ۲۰۰ میلیارد تومان توسط این شرکتها پرداخت شده و این پول در حال حاضر در اختیار سازمان خصوصی سازی است.

رئیس سازمان خصوصی سازی افزود: بر این اساس منتظر نظر شورای عالی اصل ۴۴ هستیم تا با مصوبه هایی که صادر می کند اقدام به واریز این سود به حساب مشمولان کنیم.وی اضافه کرد: در صورتی که تاخیر زیادی در برگزاری

که باید انتظار می داشتیم چنین رکودی حاکم شود. اما نمی توان صرفا تغییرات اجتماعی – فرهنگی را موثر دانست. البته در تاثیر این متغیرها شکی نیست اما به تنهایی نمی توانست منجر به چنین رکود عمیقی در بخش مسکن شود. این رکود محصول توزیع نامناسب ثروت و درآمد در جامعه، عدم ایجاد اشتغال و رکود سنگین فعالیتهای تولیدی است.

ایجاد چرخه تولید؛ لازمه رونق مسکن

زینعلی چشم انداز بازار مسکن در صورت ادامه وضع کنونی را نیمه تاریک عنوان و تاکید کرد: تا فکر اساسی برای توزیع ثروت، کارآفرینی و اشتغال نشود و نرخ سود بانکی کاهش نیابد بازار مسکن راه نمی افتد. نمی توان بازار مسکن را به صورت مجرد راه بیندازیم در حالی که صنایع مرتبط با آن درگیر مشکلات متعدد هستند.

الگوی متداول مسکن دیگر تکرار نمی شود

همچنین مافی، الگوی ساخت و ساز گذشته را تکرارناپذیر دانست و گفت: رفتار سنتی بازار مسکن همواره مبتنی بر تکرار رونق، حباب و رکود بود اما حالا شکل جامعه تغییر کرده است. از سال ۱۳۹۱ انتظار داشتیم نهایتا ۲ سال بعد رونق ایجاد شود، اما این اتفاق صورت نگرفت. مسوولان هم نباید به دنبال بازتکرار گذشته باشند؛ زیرا دوره‌ای را پشت سر گذاشتیم که خیلی خانواده‌ها تشکیل نشدند چون معضل مسکن داشتند. بنابراین از آن مرحله عبور کردند اما تبعات فرهنگی –اجتماعی دارد که در آینده متوجه می‌شویم.

وی خاطر نشان کرد: از ۲۰ سال قبل تا سال‌های دهه ۸۰ نتوانستیم مشکل مسکن جوانان را برای کسانی که دهه ۶۰ به دنیا آمده بودند حل کنیم. حالا آن قشر یک مرحله جلو آمده و تشکیل خانواده داده‌اند.

همچنین در حال حاضر باید فکری کنیم که ساختار سالمندی جمعیت و شرایط اجتماعی موجود، حداقل در بخش مسکن مشکلات کمتری را رقم بزند. اما نباید راهکارهای عجولانه ارایه داد بلکه با تشکیل اتاقهای فکر و پژوهشهای دانشگاهی به این مسائل علمی تر نگاه کنیم و راههای کاربردی ارایه دهیم.

تغییر رفتار بازار مسکن از سفته بازی به تقاضای واقعی

روانشادنیا هم گفت: روند اخیر بازار و تحولات جمعیتی کشور نشان می دهد تقاضای کل کشور به سمت تقاضای بهره برداران واحدهای مسکونی و مصرف کنندگان واقعی است و سهم سفته بازی، سرمایه گذاران و نگاه به واحدهای مسکونی به صورت یک سرمایه کم‌رنگ تر می شود. توان اقتصادی این قشر واحدهایی با میانه متراژ حدود ۷۰ مترمربع، ارزش متراژی ۳٫۵ میلیون تومان در تهران است. بنابراین گزارش، تحلیل داده‌های آماری حاکی از آن است شرط حیات سازندگان حرفه‌ای ساختمان در این بخش، آمادگی آنها برای دوره جدیدی از مولفه های بازار مسکن است. در این دوره، واحدهای کوچک متراژ (بین ۵۰ تا ۸۰ متر مربع)، در مناطق متوسط شهرها و بافت‌های فرسوده و با ارزش متوسط هر واحد بین ۲۵۰ تا ۳۵۰ میلیون تومان در تهران بیشترین متقاضی را خواهند داشت.از آنجا که برای سازندگان سنتی مطلوبیت اقتصادی این بازار همچون واحدهای لوکس، بزرگ و مرفه نشین نیست، پوست اندازی جدیدی در روش‌ها و فناوری ساخت، سیستم تأمین مالی و تسهیلات دولت و شهرداری ها شرط تعادل عرضه و تقاضا در سالهای آتی است.

گزارش

تعطیلی ۴۰ درصد تولیدی‌های پیراهن

جولان پوشاک ایرانی با برند خارجی در بازار

گیلان امروز – رییس اتحادیه پیراهن دوزان از تعطیلی ۴۰ درصد واحدهای تولیدی این صنف در سال گذشته خبر داد و گفت:حدود ۹۰ درصد افرادی هم که در این بازار فعالیت می‌کنند مجبور به آن شده‌اند که کالای خود را به اسم کالای خارجی و با لیبل‌های برندهای مختلف به فروش برسانند.

مجتبی درودیان در گفت‌وگو با ایسنا، اظهار کرد: در حال حاضر در بازار پوشاک رکود شدیدی حاکم است که یکی از دلایل عمده این رکود را می‌توان به واردات برندهای مختلف مربوط دانست.

وی همچنین عنوان کرد: البته ما به هیچ عنوان مخالف ورود پوشاک برند نیستیم، اما لازم است قبل از واردات این کالاها امکاناتی در اختیار تولید کنندگان قرار گرفته و تمهیداتی اندیشیده شود تا برای این بخش قدرت رقابت وجود داشته باشد.

واردات پوشاک قانونی به جای قاچاق

رییس اتحادیه پیراهن دوزان با بیان این که در حال حاضر به دنبال کاهش تعرفه‌های گمرکی بسیاری از کالاها ز مبادی رسمی وارد کشور می‌شوند، گفت: بسیاری از افرادی که در گذشته کالای خود را به شکل قاچاق وارد می‌کردند مبادی قانونی را جایگزین کرده‌اند و بر همین اساس هر روز شاهدیم که تعداد تولیدی‌های پوشاکی که تعطیل می‌شوند افزایش می‌یابند.

درودیان ادامه داد: قطعا واردات پوشاک برند امری مثبت است، اما نکته مهم تر آن است که در کنار این واردات برنامه ریزی‌هایی صورت بگیرد تا شرکتهای خارجی تنها از بازار ایران سود نجسته و کالای خود را به تنهایی وارد بازارهای ایران نکنند، بلکه به تولید در داخل کشور پرداخته و حتی سهمی برای صادرات در نظر بگیرند.

وی افزود: اکنون بخش قابل توجهی از پوشاکی که به شکل قاچاق یا قانونی وارد کشور می‌شوند متعلق به ترکیه است که این واردات در حال نابودی صنعت پوشاک ایران است. برهمین اساس ما خواهان آن هستیم که دولت سریع‌تر به این موضوع رسیدگی کند تا زمان از دست نرفته و با شرایطی مواجه نشویم که تولیدی‌های ما همه تعطیل شوند و بخواییم مردم را دوباره به تولید دعوت کنیم.

به صنعت پوشاک خیانت می‌شود

رییس اتحادیه پیراهن دوزان در بخش دیگری از صحبت‌های خود، عنوان کرد: در سال جاری می‌توان گفت که میزان تولیدات صنف ما در قیاس با سال قبل حدود ۵۰ درصد کاهش پیدا کرده و می‌توان گفت که ۴۰ درصد تولیدی‌های ما تعطیل شده و یا رو به تعطیلی می‌روند که همان طور که اشاره شد عمده دلیل آن قاچاق کالا و یا حجم بالای واردات در این بخش محسوب می‌شود.

درودیان در ادامه به راه اندازی فروشگاه‌های مختلفی که با برندهای خارجی در کشور راه اندازی می‌شوند، اشاره کرد و گفت: ما مخالف آمدن برندها به ایران نیستیم، اما اکنون می‌توان گفت اقداماتی که در این حوزه صورت می‌گیرد به گونه‌ای است که به صنعت پوشاک داخلی خیانت می‌شود.

رییس اتحادیه پیراهن دوزان در بخش دیگری از صحبت‌های خود به ارائه‌ی توضیحاتی درباره شرایط این روزهای بازار پرداخت و عنوان کرد: اکنون مدتی است به دنبال ثبات نرخ ارز، تهیه مواد اولیه ما تقریبا هزینه یکسانی دارد اما هزینه‌هایی مانند کارگر و هزینه‌های سربار به طور دائم در حال افزایش است و همین مساله موجب می‌شود هزینه‌های ما در قیاس با نمونه خارجی بالاتر بوده و قدرت رقابت ما کمتر شود. بدین ترتیب شاهد هزینه‌های بالا و از سوی دیگر رکود و فروش پایین هستیم و همین شرایط موجب می‌شود بسیاری از تولید کنندگان به تغییر کار یا تعطیلی فکر کنند.

کالای ایرانی ۱۵ تا ۲۰ درصد گرانتر از نمونه خارجی

درودیان بیان کرد: اکنون شاید قیمت نمونه‌های ایرانی تا حدی بالاتر از کالاهای خارجی باشد که این موضوع ریشه در هزینه‌های متعددی که به واحدهای تولیدی تحمیل می‌شود دارد. بدین ترتیب اکنون می‌توان گفت که قیمت کالای ایرانی حدود ۱۵ تا ۲۰ درصد گران تر از نمونه‌های ترک یا چین است.

رییس اتحادیه پیراهن دوزان همچنین اظهار کرد: شاید بتوان یک پیراهن درجه ۲ ایرانی را با قیمتی معادل ۳۰ تا ۳۵ هزار تومان به دست مردم رساند.

در مورد کالایی که کیفیت بهتری نیز داشته باشد قیمت‌هایی حدود ۴۰ تا ۴۵ هزار تومان حاکم است و در مواردی که برای دوخت پیراهن از پارچه تایلندی استفاده شود، پیراهن‌های آن به طور عمده ۴۰ تا ۶۵ هزار تومان قیمت خواهند داشت در حالی که ممکن است کشور چین نمونه‌هایی از ۳۰ هزار تومان و حتی کمتر داشته باشد. در مورد کالاهای ترک که نیز به طور معمول قیمت آنها بین ۵۰ تا ۶۰ هزار تومان و بیشتر است.