

سایه سنگین پشه آندس

بیر آسیایی یا همان پشه آندس؛ وجود این پشه‌های ریز مهاجم از جمله مشکلاتی است که امسال مردم استان را درگیر خودکرده است. این پشه‌ها اغلب ناقل بیماری هستند و با گزش بیماری را به افراد منتقل می‌کنند؛ این پشه موجب انتقال بیماری تب خونریزی دهنده دانگ، زیکا و چیکونگونیا می‌شود و در برخی مواقع کشنده است. به گفته کارشناسان مناطق نزدیک سواحل، اسکله‌ها و بندرگاه‌ها و جزایر، از جمله مناطقی مستعد وجود این پشه هستند؛ حال آنکه استان هرمزگان با دارا بودن تمامی این موارد یکی از استان‌های موردعلاقه این پشه تلقی می‌شود. وجود این پشه‌ها در سطح شهر و احتمال انتقال بیماری اغلب باعث ترس مردم

شد، راهکارهای مقابله با آن در نظر گرفته شده و بیشتر محلات بندرعباس سم‌پاشی گردید اما برای از بین بردن آن‌ها ناکافی بود. این موضوع بارها از سوی مردم و رسانه صبح ساحل مطرح شد اما پاسخی از سوی مسئولین مربوطه دریافت نشد. چندی پیش «دکتر فریده فخار» رئیس مرکز بهداشت شهرستان بندرعباس گفته بود: به دنبال آن هستیم که بسنجیم اکنون شهر بندرعباس در چه وضعیتی قرار دارد و چطور می‌توانیم وفور پشه آندس را کاهش دهیم تا از به وجود آمدن بیماری تب دانگ در شهرستان بندرعباس و همچنین در استان جلوگیری کنیم. از آنجایی که جمع‌آوری زباله‌ها بهترین راه برای جلوگیری از تکثیر این پشه‌ها است پس بهتر است مسئولین مربوطه از همین ابتدا مهمانان را نسبت به وجود این پشه‌ها و راهکارهای مقابله با آن، آگاه کنند و اطلاعات کافی در اختیار مسافران قرار دهند.



سال به سال، دریغ از پارسال

چشم انداز بازار مسکن در سال آینده



مصطفی دولتخانی



مسکن به عنوان گرانترین بازار خانوار بخش اعظم هزینه‌های هر خانوار را به خود اختصاص داده است؛ اما در حالی که این کالای ضروری به معنای واقعی مصرفیست اما در کشور ما کارکرد سرمایه‌ای بالایی دارد که این مسئله باعث ضرر متقاضیان مصرفی آن شده است. چه آنکه به علت ساختار اقتصاد ما و در پی یافتن نقش سرمایه‌ای مسکن باعث سفته بازی در این بازار هم شده است و با سرازیر شدن سیل نقدینگی به این بازار تورم مسکن از تورم عمومی کشور ما که در دنیا جز بالاترین هاست هم فروتر است. اما استدلالی که سرمایه‌گذاران مسکن نه در حوزه تولید بلکه حوزه خرید آن ارائه می‌کنند از دید برخی از صاحب نظران اقتصادی ما هم مورد توجه است و آن این است که خرید ملک و به طور مشخص مسکن برای حفظ دارایی از گزند تورم است. این یعنی آنکه متهم اول در این اوضاع نابسمان تورم است و بی شک هم در این حیطه نقش دولت‌ها از همه پررنگ تر بوده است. اما از تعریف عمومی تورم که بگذریم که ناشی از رشد قیمت‌ها در شرایط افزونی تقاضا بر عرضه است، معلولش سیاست‌های غلط اقتصادی دولت‌ها بوده. دولتی‌هایی که به تعبیر عمومی بیشتر از جیب خود خرج می‌کنند و برای جبران آن ولخرجی دست در کیسه‌ی مردم خود می‌کنند. البته آنچه در اقتصاد امروز ایران تورم را که عواملش همان ضعف سیاست‌های پولی و کسری بودجه هست را همراهی می‌کند، تورم انتظاری جامعه هست، یعنی جامعه یا مردم یا تک تک فعالان اقتصادی بر اساس استنباط خود از شرایط عمومی و همینطور اقتصاد سیاسی انتظار دارند قیمت‌ها چقدر بالا رود و این دیگر ریشه‌ای پولی ندارد و

باید عجلش را در جاهای دیگر جستجو کرد. به تعبیر دقیقتر دولت‌ها باید مردم را اقناع نمایند که سیاست‌های اقتصادی و سایر تصمیمات مرتبط در سایر حوزه‌ها باعث هجوم سیل نقدینگی به بازار نشود. متأسفانه بازار مسکن در کشور ما ضمن آنکه از تورم بالای معاملات املاک و مستغلات رنج می‌برد، تورم بالایی هم در حوزه‌ی ساخت برشانه‌اش سنگینی می‌کند این تورم نه آنکه ناشی از سیل نقدینگی برای خرید مصالح و نهاده‌ها باشد بلکه تحت تأثیر عامل بنیادین دیگر یعنی نرخ ارز است. البته ناگفته نماند که همین عامل نقش بسیار پررنگی در حوزه‌ی معاملات مسکن هم دارد. یعنی با رشد ناگهانی نرخ ارز قیمت ملک یا همان مسکن هم افزایش می‌یابد. عوامل گفته شده باعث کاهش قدرت خرید متقاضیان مصرفی یا همان خانه اولی‌ها شده به گونه‌ای که این متقاضیان به علت تبعات ویرانگر تورم ناگزیر از خرید به سمت اجاره‌ی مسکن روی می‌آورند که باعث افزایش تورم اجاره هم شده است به نحوی که تورم اجاره در بلندمدت از تورم قیمت مسکن بیشتر است. البته به نظر می‌آید دولت سیزدهم از وعده‌ی خود مبنی بر تولید ۴ میلیون مسکن عقب‌نشینی کرده‌اند که از همان ابتدا هم در توفیقش تردید جدی وارد بود چه آنکه به اعتقاد کارشناسان مشکل اصلی مسکن در کشور کمبود آن نیست بلکه مشکل در فاصله‌ی زیاد قیمت آن با قدرت خرید متقاضیان مصرفیست. فاصله‌ای که با تمهیداتی چون مهار تورم، رشد تولید و اشتغال قابل حل است، نه وعده‌های بی‌سرانجام.



نتایج تازه‌ترین نظرسنجی از فعالان ساختمانی و سازنده‌ها از تداوم وضعیت رکود ساختمانی خبر می‌دهد. در تازه‌ترین گزارش مربوط به طرح شاخص مدیران خرید ساختمانی که در اصطلاح به آن گزارش شاخص ساختمان گفته می‌شود، فعالان ساختمانی و سازنده‌ها، با استناد به شرایط بازار مسکن و ساخت‌وساز، وضعیت این بازار در بهمن ماه را مشابه ماه‌های قبل، رکودی اعلام کرده‌اند

مربوط به همه این شاخص‌ها، با اندکی بهبود نسبت به ماه قبل، اندکی بالاتر از مرز بدبینی و خوش‌بینی قرار

همراه شده است اما به دلیل آنکه پایین‌ترین تر از مرز بدبینی (عدد ۵۰) قرار دارد، نشان دهنده تداوم شرایط رکودی در بازار ساخت‌وساز است. بررسی‌های «دنیای اقتصاد» و همچنین اظهار نظر کارشناسی درج‌شده در این گزارش نشان می‌دهد علت بهبود نسبی عدد شاخص کل در بهمن ماه در مقایسه با دی ماه به قرار گرفتن بازار ساخت‌وساز در هفته‌های پایانی سال و تلاش سازنده‌ها برای اتمام هرچه زودتر پروژه‌ها (تا قبل از اتمام سال) مربوط می‌شود. با این حال رکود همچنان، مهم‌ترین مشخصه بازار ساخت‌وساز از نگاه فعالان ساختمانی است.

بررسی نتایج این گزارش نشان می‌دهد، در مولفه‌های «موجودی مواد اولیه یا لوازم خریداری‌شده» که نشان‌دهنده میزان مصالح و تجهیزات در دسترس سازنده‌هاست، مولفه «سرعت انجام و تحویل سفارش یا فرآیند کار» و همچنین «میزان فروش» و «میزان سفارش‌های جدید مشتریان»، نیز شرایط نسبت به ماه قبل با بهبود نسبی همراه بوده است. عدد شاخص

روند سرمایه‌گذاری در مسکن منفی است محمدرضا سرحدی کارشناس بازار مسکن چندی پیش در گفتگو با فارو با اشاره به اینکه نرخ سرمایه‌گذاری در بخش مسکن چند سالی می‌شود که منفی است، اظهار داشت: «با توجه به اینکه اقتصاد کشور طی سالیان اخیر با اوضاع بسیار وخیمی روبرو بوده است، نمی‌توان انتظار داشت که سرمایه‌جدیدی برای ساخت و ساز مسکن وارد شود، بلکه روند برعکس است و این سرمایه‌ها یا به بازارهای مختلف دیگری می‌رود که نتیجه آن افزایش تورم خواهد بود، با اینکه سراز ساخت و ساز انبوه‌سازی مسکن در کشورهای همسایه در می‌آورد.»

سرحدی گفت: «از سوی دیگر نیز با توجه به افزایش شدید بهای مسکن طی ۵ سال گذشته، عملاً بسیاری از مردم قدرت خرید خانه را از دست داده‌اند و همین عامل نیز باعث کاهش تقاضا در بازار مسکن شده، طبیعتاً در چنین شرایطی جذابیت برای سرمایه‌گذاران به شدت کم شده و این مورد نیز از دلایل دیگر نرخ رشد منفی سرمایه‌گذاری در بخش مسکن است.»

این تحلیلگر بازار مسکن همچنین با اشاره به موانع متعدد کسب و کار پیش روی سازندگان بخش مسکن، بیان داشت: «متأسفانه زمانی که یک سرمایه‌گذار قصد دارد، یک پروژه انبوه‌سازی مسکن را کلید بزند، برای دریافت مجوزهای مربوطه از ارگان‌ها و ادارات دولتی مختلف گاه ماه‌ها در بین این نهادها سرگردان است و باید تعداد زیادی مجوز دریافت کند، هرچند که در این زمینه سال‌هاست قانون بهبود مستمر فضای کسب و کار به تصویب رسیده، اما این قانون عملاً خاک می‌خورد و هر اداره دولتی ساز خودش را برای دریافت مجوز می‌زند و این موضوع عملاً باعث سرگردانی و توقف سرمایه‌گذاری در بخش مسکن شده است.»

رکود ساختمانی به روایت شاخص

به گزارش دنیای اقتصاد؛ نتایج تازه‌ترین نظرسنجی از فعالان ساختمانی و سازنده‌ها از تداوم وضعیت رکود ساختمانی خبر می‌دهد. در تازه‌ترین گزارش مربوط به طرح شاخص مدیران خرید ساختمانی که در اصطلاح به آن گزارش شاخص ساختمان گفته می‌شود، فعالان ساختمانی و سازنده‌ها، با استناد به شرایط بازار مسکن و ساخت‌وساز، وضعیت این بازار در بهمن ماه را مشابه ماه‌های قبل، رکودی اعلام کرده‌اند. این گزارش که به طور منظم در هر ماه و از سوی اتاق تعاون ایران منتشر شده و در آن تحولات یک ماه گذشته بازار مسکن و ساخت‌وساز از یکسو و انتظارات فعالان ساختمانی از وضعیت بازار و کسب و کار آنها در یک ماه پیش‌رو از نگاه آنها ترسیم می‌شود، شاخص کل بهمن ماه بخش ساختمان را ۴۸/۹۸ اعلام کرده است.

اگرچه این میزان نسبت به ماه قبل، با اندکی بهبود

گرفته و هر کدام از آنها حول و حوش ۱ تا ۴ واحد، بالاتر از عدد ۵۰ قرار گرفته‌اند. در گزارش‌های شاخص، عدد ۵۰ نشان دهنده عدم تغییر شرایط نسبت به ماه قبل، اعداد بالاتر از ۵۰ نشان دهنده بهبود شرایط و اعداد پایین‌تر از ۵۰ نشان دهنده بدتر شدن اوضاع هستند. در ارتباط با «انتظارات سازنده‌ها از وضعیت تولید در اسفندماه» نیز، سازنده‌ها و فعالان ساختمانی بهتر شدن وضعیت نسبت به شرایط کسب و کار خود در بهمن ماه را پیش‌بینی کرده‌اند. هر چند عدد این شاخص بالاتر از ۵۰ و روی عدد ۶۷/۵۸ اعلام شده است اما با توجه به شرایط رکودی بازار و همچنین فاصله‌ی چندانی از این عدد با مرز بدبینی، نمی‌توان آن را به خروج بازار ساخت در اسفندماه از وضعیت رکود و ورود به فاز رونق در ماه پایانی سال، تعبیر کرد. در این گزارش نیز آمده است که به‌رغم رشد عدد مربوط به شاخص کل، این بازار کماکان در وضعیت رکود قرار دارد و بهبود برخی از پارامترها مانند موجودی مواد اولیه، سرعت انجام کار و... عمدتاً ناشی از تلاش فعالان این صنعت برای تکمیل و تحویل پروژه‌های باقی‌مانده در ماه‌های پایانی سال و به دلیل عدم تناسب ضرایب تعدیل تعیینی قراردادهای در سال آینده با افزایش هزینه‌های مورد انتظار است. همچنین به دنبال افزایش تقاضای عمومی در ماه‌های پایانی سال با هدف سرمایه‌گذاری در بازار مسکن شاهد افزایش عدد مربوط به شاخص «میزان فروش» هستیم.

مسکن چینی در راه ایران؟

با روی کار آمدن دولت سیزدهم موضوع ساخت مسکن توسط چینی‌ها هم مطرح شده هر چند توفیق این طرح از سوی برخی از کارشناسان در حاله‌ای از ابهام است. چه آنکه از سابقه‌ی بد چینی‌ها در طرح‌هایی چون آزاد راه تهران شمال یا بد قولی آنها در برخی طرح‌های نفتی زمان زیادی نگذشته؛ اما در اظهار نظر

برخی مقامات نوعی خوش‌بینی به این طرح دیده می‌شود که از آن جمله می‌توان به اظهار نظر نماینده‌ی همدان و فامنین حجت الاسلام احمد حسین فلاحی اشاره کرد که گفته در صورتی که قیمت ساخت هر متر مسکن در بازار بین ۱۰ تا ۱۲ میلیون تومان با احتساب حداقل‌ها در شهرهای کوچک هزینه در بر دارد. وی اضافه کرد: یک شرکت خارجی با مبلغی معادل ۴ میلیون و ۷۰۰ هزار تومان به ازای هر متر مربع عهده‌دار ساخت و سرمایه‌گذاری شده، اگرچه نکته قابل تامل این سرمایه‌گذاری بهره‌گیری از مصالح و نیروی انسانی داخلی و بومی است. وی به دیگر مزایای این همکاری اشاره کرد و یادآور شد: این شرکت خارجی الزاماً مبلغی در برابر انجام تعهداتش دریافت نخواهد کرد و به تهاوت نفت بسنده کرده است.

همین موضوع تهاوت‌نفت هم که از سوی این نماینده بیان شده هم به نظر کارشناسان ابهامات زیادی را در پی دارد و اینکه قیمت نفت بابت تهاوت با چینی‌ها چقدر است؟ اما در تازه‌ترین اظهار نظر بذریاش وزیر راه و شهرسازی درباره جزئیات تفاهم با چینی‌ها برای ساخت مسکن در ایران گفت: اجازه بدهید این توافقات و پروژه پیش برود و بعداً اطلاع‌رسانی شود. از مجموعه‌ی عوامل فوق، استنباط می‌شود که بازار مسکن در سال آینده چشم‌انداز روشنی ندارد و وجود تورم بالا در این بازار بسیار محتمل است. به قول سید شمس‌الدین حسینی رئیس کمیسیون بودجه‌ی مجلس ما یک تورم بالایی خواهیم داشت.

امید است مسئولان با دوری از شعارزدگی و با استنباط درست از وضعیت کشور به درمان درد‌های اقتصادی جامعه بپردازند تا کلاف سردرگم مشکل مسکن در چارچوب رویکردی منسجم، دقیق و منطبق بر توان کشور حل شود.

