با افزایش شاخص دسترسی به مسکن، زمان خانه‌دار شدن خانوارها نیز افزایش یافت

زمان انتظار خانه‌دار شدن، ۵۳ سال ناقابل

زهرا فریدزادگان
روزنامه‌نگار

اگر تا چند سال گذشته رویای خانه‌دار شدن برای یک زوج جوان یا یک خانواده کوچک چهارنفره یک رویای دست‌یافتنی بود و خانوارهایی که جزء اقشار درآمدی متوسط جامعه محسوب می‌شدند، می‌توانستند با پس‌انداز بخشی از درآمد ماهانه خود، پس از چند سال صاحب یک خانه کوچک شوند، اما طی یک سال اخیر، خانه‌دار شدن نه‌تنها به یک رویای دست‌نیافتنی تبدیل شده، بلکه توانایی مالی اقشار متوسط جامعه به حدی کاهش یافته که آینده بازار مسکن و وضعیت معیشت بسیاری از خانوارها را در هاله‌ای از ابهام فرو برده است.

اوایل سال گذشته و پس از آنکه بازار ارز با التهابات قیمتی مواجه شد و در نتیجه ارزش پول ملی به‌شدت کاهش یافت، بازار مسکن نیز تحت‌الشعاع نوسانات نرخ ارز قرار گرفت و به ناگهان آمار متقاضیان و خریداران مسکن افزایش یافت. افزایش تقاضا در بازار مسکن دستاوردی جز افزایش بی‌حساب و کتاب قیمت مسکن به همراه نداشت و موجب شد تقاضای کاذب که عمدتا از سوی دلالان و واسطه‌گران به‌منظور کسب سود بیشتر بود نیز افزایش یابد. در این میان متقاضیان واقعی مسکن که طی سال‌های ماقبل آن کوشیده بودند با جمع‌آوری و پس‌انداز درآمد خود، در سال ۹۷ رویای خانه‌دار شدن خود را محقق کنند، در شوک افزایش نامتعارف و ناگهانی قیمت مسکن، از قافله خریداران مسکن جا ماندند. آنچه در این میان بیش از هر امر دیگری، نمک بر زخم متقاضیان مسکن پاشید، ناتوانی دولت در کنترل بازار مسکن و عدم اتخاذ سیاست درستی بود که بتواند این بازار را از التهابات به وجودآمده مصون نگه دارد.

افزایش شاخص دسترسی به مسکن

یکی از شاخص‌های اصلی برای سنجش سطح توانایی خرید مخاطبان بازار مسکن شاخص «دسترسی به مسکن» و «دوره انتظار» است؛ آماری که چند سالی است از سوی مرکز آمار به دلایل نامعلومی منتشر نمی‌شود. آخرین آمار از شاخص دسترسی به مسکن و دوره انتظار از سوی وزارت راه و شهرسازی منتشر شده است که این آمار نیز به شکل عجیبی متناقض است. برای مثال در آمار ارائه‌شده از سوی وزارت مسکن، راه و شهرسازی در سال ۹۵ طول دوره انتظار برای خرید مسکن در سال ۹۴، ۲۱ سال عنوان شده است، در حالی که در آمار منتشرشده در سال ۹۷، طول دوره انتظار در سال ۹۴ برای خرید خانه، ۱۸ سال ذکر شده است! این تناقض نشان می‌دهد آمار دقیقی از طول زمان دسترسی به مسکن به‌ویژه در پایتخت وجود ندارد. با وجود این، می‌توان با درنظر گرفتن قیمت یک مترمربع واحد مسکونی در تهران، میزان درآمد و هزینه یک خانوار، نرخ تورم و سهم مسکن در سبد معیشت یک خانوار شهری، شاخص دسترسی به مسکن و طول دوره انتظار را برای یک خانوار شهری محاسبه کرد.

شاخص دسترسی مسکن از نسبت ارزش خرید یک واحد مسکونی ۷۵ مترمربعی به کل درآمد متوسط خانوارهای شهری محاسبه می‌شود و مفهوم عدد به دست‌آمده، قدرت مالی خانوارها در برابر قیمت مسکن برای صاحبخانه شدن را نشان می‌دهد. هر قدر قیمت مسکن تحت‌تاثیر جهش‌های دوره‌ای افزایش پیدا کند و در مقابل، قدرت خرید خانوارها از تقویت سقف ریالی تسهیلات بانکی یا بهبود درآمد سالانه محروم بماند، شاخص دسترسی به مسکن افزایش پیدا می‌کند که نشانگر بدترشدن وضعیت متقاضیان مسکن است.

۵۳ سال زمان برای خانه‌دار شدن!

براساس آمار ارائه‌شده از سوی بانک مرکزی، قیمت مسکن تا پایان دی‌ماه سال ۹۷ معادل ۹۲ درصد نسبت به مدت مشابه سال ۹۶ افزایش داشته است، این در حالی است که براساس آمار موجود در حال حاضر انباشت تقاضایی به میزان ۳/۵ میلیون واحد مسکونی در کشور وجود دارد و بدیهی است که با کاهش قدرت خرید مسکن، میزان تقاضای انباشت‌شده در این بازار افزایش خواهد یافت. از سوی دیگر، براساس آماری که مرکز آمار ایران هرساله از متوسط درآمد سالانه و متوسط هزینه سالانه یک خانوار شهری منتشر می‌کند، در سال ۹۰ متوسط درآمد کل سالانه یک خانوار شهری ۱۳ میلیون تومان و متوسط هزینه کل یک خانوار شهری در سال معادل ۱۳ میلیون و ۲۷۰ هزار تومان بوده است. در سال ۹۰، مسکن در سبد معیشت یک خانوار، سهمی معادل ۳۰/۶ درصد داشته است؛ به عبارت دیگر، ۳۰ درصد از درآمد یک خانوار، رقمی معادل سه میلیون و ۹۰۰ هزار تومان، در سال به مسکن اختصاص یافته است. بر این اساس اگر قیمت یک واحد مسکونی ۷۵ متری در سال ۹۰ معادل ۷۹ میلیون تومان بوده باشد، یک خانوار شهری پس از ۲۰ سال می‌توانسته یک واحد مسکونی ۷۵ متری خریداری کند. این درحالی است که براساس آمار بانک مرکزی متوسط قیمت یک متر واحد مسکونی در شهر تهران در اسفند ۹۷ به حدود ۱۱ میلیون تومان رسیده است، که در مقایسه با اسفند ۹۰ رشد ۹۴۱ درصدی داشته است. بر این اساس، قیمت یک واحد مسکونی ۷۵ متری در شهر تهران به‌طور متوسط به ۸۲۵ میلیون تومان رسیده است. درنتیجه شاخص دسترسی مسکن در شهر تهران به ۱۸ و دوره انتظار مسکن نیز به ۵۳ سال افزایش یافته است.

دولت حمایت نمی‌کند

ایرج رهبر، نایب‌رئیس انجمن صنفی انبوه‌سازان استان تهران در گفت‌وگو با «فرهیختگان» دو راهکار را برای کاهش دوره انتظار مسکن و کاهش شاخص دسترسی به مسکن در شرایط کنونی کشور پیشنهاد کرده و می‌گوید: «افزایش قدرت خرید و کاهش قیمت مسکن دو راهکاری است که دولت می‌تواند برای بهبود وضعیت بازار مسکن اتخاذ کند، منتها استفاده از این دو راهکار مشروط به بایدها و نبایدهایی است که مسیر درستی را برای بهبود شاخص‌های مذکور پیش‌روی دولت قرار می‌دهد. به گفته وی، کاهش قیمت مسکن تنها درصورتی اجرایی خواهد شد که دولت با ارائه تسهیلات به انبوه‌سازان، تولید مسکن در کشور را افزایش دهد. به‌عبارت دیگر، با توجه به اینکه درحال حاضر برای پاسخ به تقاضای مسکن در کشور، باید سالانه یک میلیون واحد مسکونی تولید شود، درنتیجه نیاز است دولت ابتدا با ارائه تسهیلات ازجمله زمین ارزان‌قیمت و سایر تسهیلات ارزان، زمینه افزایش تولید مسکن را فراهم کند.»

رهبر معتقد است اگرچه ایرادات بسیاری بر سیاست مسکن مهر وارد است، اما اتخاذ سیاست‌های سلیقه‌ای در دولت یازدهم و دوازدهم درمقابل مسکن مهر موجب شد سیاست انبوه‌سازی و تولید مسکن از طریق ارائه تسهیلات ارزان‌قیمت به سازندگان با شکست مواجه شود. این درحالی است که اگر دولت یازدهم و دوازدهم حمایت از مسکن مهر و به سرانجام رسیدن این بخش را در دستور کار خود قرار می‌دادند، امروز، چالش‌های بازار مسکن تا حد زیادی برطرف شده بود. باید بپذیریم که دولت سیاست یکسان و ثابتی را در بخش مسکن، طی سال‌های اخیر اتخاذ نکرده است. مضاف‌بر اینکه بی‌رغبتی دولت به تکمیل مسکن مهر منجر شده تا درمواردی، سنگ‌اندازی‌هایی از سوی دولت پیش پای انبوه‌سازان اتفاق بیفتد.

ایرج رهبر ادامه می‌دهد: «آنچه درحال حاضر در بازار مسکن کشور اتفاق افتاده است، تحریک تقاضا از طریق ارائه تسهیلات به متقاضیان است، این درحالی است که تحریک تقاضا بدون تولید مسکن، تنها موجب رشد قیمت مسکن، کاهش قدرت خرید، افزایش شاخص دسترسی به مسکن و درنتیجه افزایش دوره انتظار برای خرید مسکن به‌ویژه برای اقشار کم‌درآمد جامعه می‌شود. بدیهی است تا زمانی که شکاف میان عرضه و تقاضای مسکن در کشور روزبه‌روز عمیق‌تر شود، دوره طول انتظار مسکن نیز افزایش خواهد یافت.»

عکس: مصطفی عسگری | فرهیختگان

تعادل بازار مسکن طی ۱۲ سال

بیت‌الله ستاریان، انبوه‌ساز و کارشناس بازار مسکن نیز معتقد است که برای جبران کسری میان عرضه و تقاضای بازار مسکن، برنامه درازمدتی نیاز است که باید براساس آن زمینه تولید متناسب با تقاضا آغاز شود. برای اجرای این طرح باید همه ابزارهای مالی در اختیار مسکن و بخش خصوصی قرار داده شود. از سوی دیگر باید قوانین مربوط به این بخش تسهیل و زمین‌های شهری و زمین‌های موردنیاز تولید مسکن در اختیار سازندگان قرار داده شود تا بخش خصوصی بتواند برای تولید مسکن اقدام کند.

به گفته وی در کوتاه‌مدت نمی‌توان به نتیجه مطلوب رسید و فاصله فاحش میان عرضه و تقاضا را کاهش داد. باید حداقل یک تا یک‌سال‌ونیم زمان برای برنامه‌ریزی در نظر گرفت که به حتم اجرای این طرح برای رسیدن به تعادل میان نیاز جامعه و تولید و عرضه مسکن حداقل به ۱۰ سال زمان نیاز دارد. درنتیجه اگر دولت همین امروز برنامه‌ریزی خود را آغاز کند، به حتم در ۱۱ تا ۱۲ سال آینده می‌توان به تعادل میان تولید و عرضه و نیاز جامعه به مسکن دست یافت.

	۱۳۹۰	۱۳۹۱	۱۳۹۲	۱۳۹۳	۱۳۹۴	۱۳۹۵	۱۳۹۶	۱۳۹۷
متوسط درآمد کل سالانه یك خانوار شهری (میلیون تومان)	۱۳,۰۳۰,۰۰۰	۱۶,۷۲۰,۰۰۰	۲۰,۴۵۰,۰۰۰	۲۴,۱۳۰,۰۰۰	۲۷,۸۸۰,۰۰۰	۳۱,۷۲۰,۰۰۰	۳۶,۶۸۰,۰۰۰	۴۴,۰۱۶,۰۰۰
سهم مسکن در سبد معیشت یک خانوار – درصد	۳۰/۶	۳۲/۹	۳۴/۱	۳۳/۴	۳۵	۳۵/۵	۳۵/۵	۳۵/۵
سهم مسکن در سبد معیشت یک خانوار – مبلغ (تومان)	۳,۹۸۷,۱۸۰	۵,۵۰۰,۸۸۰	۶,۹۷۳,۴۵۰	۸,۰۵۹,۴۲۰	۹,۷۵۸,۰۰۰	۱۱,۲۶۰,۶۰۰	۱۳,۰۲۱,۴۰۰	۱۵,۶۲۵,۶۸۰
متوسط هزینه کل یك خانوار شهری (میلیون تومان)	۱۳,۲۷۰,۰۰۰	۱۶,۴۲۰,۰۰۰	۲۰۵,۹۸۰,۰۰۰	۲۳,۴۸۰,۰۰۰	۲۶,۲۳۰,۰۰۰	۲۸,۴۸۰,۰۰۰	۳۲,۹۵۰,۰۰۰	۴۰,۶۶۰,۳۰۰
قیمت یک واحد مسکونی ۷۵متری (میلیون تومان)	۷۹,۲۲۱,۴۰۰	۱۰۹,۲۰۳,۲۰۰	۱۳۸,۸۴۰,۹۰۰	۱۶۵,۰۵۸,۵۰۰	۱۶۸,۱۳۶,۱۰۰	۲۶۶,۵۳۴,۴۷۵	۴۲۷,۵۰۰,۰۰۰	۸۲۵,۰۰۰,۰۰۰
متوسط نرخ تورم خانوارهای شهری (درصد)	۲۶/۴	۲۸/۶	۳۲/۱	۱۴/۸	۱۱/۳	۸/۶	۹/۶	۲۳/۴
شاخص دسترسی به مسکن	۶/۱	۶/۵	۶/۸	۶/۸	۶/۰	۸/۴	۱۱/۷	۱۸/۷
طول دوره انتظار (سال)	۲۰	۲۰	۲۰	۲۰	۱۷	۲۴	۳۳	۵۳

توضیح: متوسط درآمد و هزینه سال ۱۳۹۷ براساس دستمزدها و نرخ تورم برآورد شده است، مابقی داده‌ها مستخرج از بانک مرکزی و مرکز آمار ایران است

فرهیختگان farhikhtegan

خبر

۲ راهکار ایران برای مقابله با تحریم‌های نفتی آمریکا

کاخ سفید در جدیدترین اعلامیه خود اعلام کرده قصد دارد با لغو معافیت‌های نفتی که به مشتریان ایران داده بود، میزان صادرات ایران را به صفر برساند؛ هدفی که مقامات ایرانی آن را نشدنی می‌دانند و تحلیلگران نفتی راهکارهایی را برای مقابله با این تصمیم ارائه کرده‌اند. به گزارش ایسنا، سایه سیاست بر نفت با اعلامیه کاخ سفید مبنی بر اینکه ایالات متحده معافیت از تحریم‌های نفتی هشت کشور را تمدید نخواهد کرد، سنگین‌تر از گذشته شد. در این بیانیه آمده است: «دونالد ترامپ تصمیم گرفته معافیت‌های نفتی را که در اوایل ماه مهر منقضی می‌شود، تمدید نکند. این تصمیم برای به صفر رساندن صادرات نفت ایران اتخاذ شده است که نظام جمهوری اسلامی، اصلی‌ترین منبع درآمدش را از دست دهد.»

در این سوی ماجرا، بیژن زنگنه، وزیر نفت که روز سه‌شنبه، سوم اردیبهشت‌ماه در مجلس حضور یافته بود، اعلام کرد خواب آمریکا برای به صفر رساندن صادرات نفت ایران تعبیر نمی‌شود. به گفته وی، وضعیت عرضه و تقاضا در بازار نفت شکننده است و بیانیه آمریکا و حامیان منطقه‌اش برای اطمینان دادن به بازار نفت و جلوگیری از قیمت نفت، نشان‌دهنده نگرانی آنها از بی‌ثباتی و شکنندگی بازار نفت است که این بازار بسیار غیرقابل پیش‌بینی است. سیدمهدی حسینی با تاکید بر اینکه امکان ندارد صادرات نفت ایران به صفر برسد، افزود: «حتی زمانی که سازمان ملل ایران را تحریم کرده بود و همه کشورها متعهد بودند آن را اجرا کنند، صادرات نفت ایران براساس منابع ثانویه، حدود یک میلیون و ۲۰۰ هزار بشکه بود. در حال حاضر تحریم‌ها، تحریم‌های یک‌جانبه آمریکاست و نکته مهم این است که دولت‌ها موضوع آن نیست و ایران باید حداکثر استفاده را از این موضوع برای دور زدن تحریم‌ها داشته باشد.» وی افزود: «به عبارت دیگر، اگر با یک دولت قرارداد امضا کنیم و معامله را انجام دهیم، آمریکا نمی‌تواند دولت‌ها را تحریم کند، بلکه بخش خصوصی کشورها از سوی آمریکا تهدید می‌شوند که منافعی در آمریکا دارند. البته برخی دولت‌ها مانند چین حدود ۶۰۰ تا ۷۰۰ میلیارد دلار تجارت با آمریکا دارند که قطعا نگران آن خواهد بود. در مجموع، دولت‌ها می‌توانند معامله خود با ما را ادامه دهند و از ایران نفت وارد کنند. همچنین شرکت‌های کوچک و متوسطی که سرمایه‌ای در آمریکا ندارند و آسیب‌پذیر نیستند، می‌توانند به تعامل خود با ما ادامه دهند.»

این تحلیلگر ارشد حوزه انرژی در ادامه با اشاره به حکم دادگاه لاهه اظهار کرد: «از مهرماه سال گذشته حکمی از دیوان دادگستری لاهه داشتیم که اجرا نکردیم، در حالی که ایران باید برای اجرای این حکم اقدام می‌کرد و با مراجعه به شورای امنیت و از آمریکا برای عدم اجرای حکم دیوان دادگستری لاهه شکایت می‌کرد. آمریکا هم نمی‌توانست آن را وتو کند.» حسینی افزود: «در این حکم آمده بود موارد انسان‌دوستانه شامل تحریم نمی‌شود و تحریم‌ها باید به صورتی باشد که به مردم آسیب نرسد. همچنین تاکید شده بود که دو طرف نباید اقدامی کنند که شرایط از آنچه هست بدتر شود. در حالی که اقدامات شرایط را بدتر کرده و صراحتا اعلام کرده است قصد دارد ایران را تحت‌فشار قرار دهد. به عبارت دیگر آمریکا حکم دیوان را نقض کرده است و ما شکایت نمی‌کنیم.»

سازمان آگهی‌های روزنامه فرهیختگان
Advertisement`s Organization
تلفن: ۶۶۳۴۸۰۱۸-۶۶۳۴۸۰۴۶ (۰۲۱)
فکس: ۶۶۳۴۸۰۱۷ (۰۲۱)
تماس با ما:
ایمیل: a66348018@gmail.com

آگهی مناقصه

دانشگاه آزاد اسلامی واحد ساری در نظر دارد راهبری-سرویس و تعمیر و نگهداری تاسیسات خود را به صورت پیمانکاری واگذار نماید لذا متقاضیان می‌توانند جهت اخذ اسناد، حداکثر تا روز چهارشنبه مورخ ۱۳۹۸/۰۲/۱۱ به نشانی ساری- میدان خزر - کیلومتر ۷ جاده دریا- ساختمان اداری- طبقه سوم- قسمت دبیرخانه مرکزی مراجعه و عنداللزوم با تلفن ۳۳۰۳۳۷۵۱-۰۱۱ یا ۳۴۴۴۵۱۷۴/۶-۰۱۱ تماس حاصل نمایند.
در ضمن هزینه درج هر یک از آگهی‌ها برعهده برنده مناقصه می‌باشد.

دانشگاه آزاد اسلامی واحد ساری

آگهی مناقصه عمومی

دانشگاه آزاد اسلامی واحد آیت‌الله آملی در نظر دارد جهت تامین نیروی انسانی خدماتی و عملیات اجرا و نگهداری فضای سبز واحد را از طریق مناقصه عمومی به پیمانکار واجد شرایط واگذار نماید، لذا کلیه متقاضیان می‌توانند با رعایت شرایط ذیل در این مناقصه شرکت نمایند.
۱) مبلغ خرید اسناد ۶۰۰/۰۰۰ ریال می‌باشد که متقاضی می‌بایستی مبلغ فوق را به شماره حساب ۰۱۰۵۲۹۰۲۴۱۰۰۱ با شناسه ۹۳۰۵۶۱۱۶۳۰۲ واریز و با در دست داشتن فیش واریزی به دفتر حقوقی دانشگاه جهت خرید اسناد مراجعه نماید. ۲) مکان فروش اسناد دفتر حقوقی دانشگاه آزاد اسلامی واحد آیت‌الله آملی واقع در آمل، جاده قدیم آمل به بابل فرعی دانشگاه، دانشکده علوم پایه طبقه همکف، دفتر حقوقی می‌باشد. ۳) مدت فروش اسناد شرکت در مناقصه ۷ روز از فردای روز انتشار آگهی در روزنامه محلی و فرهیختگان و مهلت تحویل اسناد یک هفته پس از پایان مهلت خرید اسناد می‌باشد. ۴) هزینه خرید اسناد مناقصه به عهده متقاضی می‌باشد. ۵) دانشگاه در رد یا قبول پیشنهادات مختار است. ۶) پرداخت هزینه‌های آگهی مناقصه به عهده برنده مناقصه می‌باشد.
۷) در صورتی که متقاضی شخص حقوقی (شرکت/ موسسه) باشد ارائه معرفی‌نامه نمایندگی از سوی متقاضی به همراه فیش واریزی الزامی است.
۸) به پیشنهادات خارج از مهلت مقرر در بند ۳ این آگهی هیچ گونه ترتیب اثری داده نمی‌شود. ۹) کلیه شرکت کنندگان می‌بایستی در هنگام تحویل پاکت‌های مناقصه، کپی فیش واریزی تضمین شرکت در مناقصه را به قسمت حقوقی تحویل دهند در غیر این صورت از تحویل پاکت‌ها خودداری به عمل می‌آید.

روابط عمومی دانشگاه آزاد اسلامی واحد آیت‌الله آملی