



زنگ خطری جدی در بازار مسکن

میانگین قیمت مسکن شهر تهران با رشد ۶۶ درصدی در اسفند ۹۹؛ ۳۰ میلیون تومان عبور کرده و تورنمای تورمی این بازار را در سال ۱۴۰۰ تقویت کرده است. در شرایطی که اغلب بازارها در اقتصاد ایران با رکود معاملاتی و ثبات قیمت مواجه شده‌اند، بازار مسکن همچنان متورم است و با افزایش پی‌درپی قیمت‌ها، مشغول قله قله‌های قیمتی جدید است. آخرین آمارهای بازار مسکن، احتمال تشدید رکود تورمی آن را در سال ۱۴۰۰ تقویت می‌کند و سازندگان، تداوم رشد قیمت نهادهای ساختمانی را دلیل این موضوع می‌دانند. تازه‌ترین آمارهای بانک مرکزی از کارنامه معاملاتی بازار مسکن پایتخت در سال گذشته، از رشد۶۶ درصدی قیمت در استفاده و عبور میانگین قیمت مسکن شهر تهران از مرز ۳۰ میلیون تومان حکایت دارد. با این حساب، تورم نقطه‌به‌نقطه قیمت مسکن در اسفند گذشته به ۹۲٫۹ درصد می‌رسد که تقریباً سه‌برابر تورم ۳۴٫۲ درصدی کشور در سال ۹۹ است.

نقشه‌معاملاتی‌مسکن‌پایتخت

آن‌گونه که از آمارهای رسمی برمی‌آید در آخرین ماه از سال ۱۳۹۹، بازار مسکن شهر تهران گرفتار رکود تورمی سختی بوده و باوجود پایین ماندن تعداد

معاملات نسبت به دوره‌های رونق، رشد ۶۶ درصدی

قیمت را تجربه کرده است.

این مسئله، انتظارات تورمی فعالان بازار مسکن در سال ۱۴۰۰ را نیز بار دیگر بالا می‌برد؛ چراکه از مختصات بودجه‌تصویب‌شده برای سال‌جاری چنین برمی‌آید که با استمرار کسری بودجه قابل‌توجه، روند رشد نقدینگی و نرخ تورم انابه می‌یابد و صاحبان نقدینگی برای حفظ ارزش سرمایه ریالی

بازگشت غول هواپیمایی به ایران

هواپیمایی لوفت هانزا پس از ۱۴ ماه، بار دیگر پروازهای خود به ایران را از سر می‌گیرد. شرکت هواپیمایی لوفت هانزا در خیر کوناهی اسلام کرد. پروازهای خود به تهران را بار دیگر از سر می‌گیرد، بر اساس اعلام این شرکت، نخستین پرواز در تاریخ ۱۶ آوریل ۲۰۲۱ (جمعه ۲۷ فروردین ۱۴۰۰) از مبدأ فرودگاه امام خمینی (ره) به مقصد فرودگاه فرانکفورت و بالعکس انجام خواهد شد. گفتنی است پس از ساحه سقوط هواپیمای اوکراینی در ۱۸ دی ماه ۹۸ (۸ ژانویه ۲۰۲۰) هواپیمایی لوفت هانزا اعلام کرد پروازهای خود به مقصد تهران را تا پایان مارس ۲۰۲۰ (۱۰ فروردین ۹۹) متوقف خواهد کرد. اما پس از آن بارها توقف پروازهای خود به ایران را تمدید کرد. همچنین این شرکت در اقدام عجیب دیگری چند روز پس از صدور اطلاعیه توقف پرواز های خود به تهران، از توقف پروازهای عبوری هواپیماهای این شرکت از آسمان ایران نیز خبر داد. این در حالی است که سازمان هواپیمایی کشوری و سازمان جهانی هوانوردی (ایکائو) بارها در نوتاهای متعددی از امن بودن آسمان ایران خبر داده بودند. گفتنی است آبان ماه سال گذشته محمد مهدی کرلایی مدیرعامل فرودگاه امام خمینی (ره) در نشست خبری از مذاکره این فرودگاه با این شرکت هواپیمایی آلمانی برای بازگشت به ایران خبر داده بود. لوفت هانزا، شرکت هواپیمایی حامل پرچم (Flag Career) آلمان است که مجموعاً ۲۹۷ فرورد انواع هواپیمار را در اختیار داشته و به ۲۲۰ مقصد در کشورهای دنیا، پرواز دارد؛ درآمد این شرکت در سال ۲۰۱۷، ۲۵۵ میلیارد یورو بوده است.

غیرمعمول تورم نهادهای ساختمانی و هزینه تولید مسکن است که باعث شده ارزش جایگزینی مسکن بهشدت افزایش پیدا کند و ضمن کاهش تولید و در نتیجه افت عرضه مسکن به بازار، قیمت واحدهای سن‌وسال‌دار را نیز افزایش دهد.

بر اساس این عقیده، بالارفتن هزینه تولید مسکن در سال ۱۴۰۰ و بی‌توجهی به تقویت تولید در این سال می‌تولد سوخت کالفی برای حرکت تورمی این بازار را فراهم آورد که در این صورت سبقت‌گشکنی مکرر قیمت مسکن در سال ۱۴۰۰ یکی از اتفاقات محتمل خواهد بود.

زنگ خطر کاهش سهم نوسازها از بازار مسکن
رئرش سهم واحدهای مسکونی نوساز از مجموع معاملات بازار مسکن شهر تهران یکی از نشانه‌های نامطلوب در گزارش مسکن بانک مرکزی است که تقریباً در طول دهه ۹۰ تکرار شده و حالا به بدترین شرایط رسیده است.

آمارها نشان می‌دهد سهم نوسازها در معاملات مسکن شهر تهران که در ابتدای دهه ۹۰ به‌طور میانگین حدود ۵۲ درصد بود، در اسفند ۱۳۹۹ به ۳۸٫۴ درصد رسیده که از ریزش ۲۶ درصدی حکایت

دارد. این موضوع از یک‌سوی نلفی از کاهش چشمگیر قدرت خرید متقاضیان و گرایش آنها به خرید واحدهای با عمر بیشتر و البته ارزان‌تر است اما از سوی دیگر بخش قابل‌توجهی از این کاهش سهم، ناشی از افت محسوس تولید مسکن به‌ویژه در متن

بافت شهری است که باعث شده عرضه مسکن به

بازار کاهش پیدا کند.

بررسی سهم واحدهای مسکونی نوساز تا بالای ۲۰سال در معاملات مسکن اسفند ۹۹ نسبت به اسفند ۹۸ نشان می‌دهد در طول این یک سال،

سهم واحدهای نوساز تا ۵ ساله، ۱۴۵ درصد کاهش پیدا کرده اما در عوض سهم واحدهای ۶ تا ۱۰ ساله ۱۶۶ درصد و سهم واحدهای ۱۱ تا ۱۵ ساله نیز حدود ۲۲ درصد افزایش یافته است. از سوی دیگر سهم واحدهای مسکونی با عمر بیش از ۲۰ سال که بخشی از آن را واحدهای مسکونی کلنگی و فرسوده تشکیل می‌دهند در اسفند گذشته ۱۱۶ درصد نسبت به اسفند ۹۸ افزایش پیدا کرده است. در این شرایط، شاید با اجرای قانون تولید سالانه یک‌میلیون واحد مسکونی در ۴ سال آتی، آمار کلی حوزه مسکن تغییر کند؛ اما در حوزه مسکن شهری که عمدتاً حساب آنها از ساخت مسکن در شهرک‌ها و مناطق حومه‌ای جاست، بازیابی سهم نوسازها از معاملات مسکن نیازمند جدی‌ترشدن بازآفرینی بافت‌های فرسوده و تقویت سازندگان بخش خصوصی برای افزایش تولید مسکن شهری است در غیر این‌صورت، در سال ۱۴۰۰ باید منتظر بالاتر رفتن میانگین عمر ساختمان‌های مسکونی شهری و در نتیجه وچیم‌تر شدن وضعیت بافت‌های فرسوده، ناآرامی و حاشیه‌ای بود.

سوگواره بازار اجاره ۱۴۰۰

در بازار اجاره سنتی و رهاشده ایران، تعیین قیمت رهن و اجاره واحدهای مسکونی در میان‌مدت، تابعی از قیمت و ارزش واحد مسکونی است؛ چراکه این به همین دلیل حتی در صورت سرکوب تعزیری نرخ اجاره در دوره‌های کوتاه‌مدت، قیمت‌های این بازار در نخستین فرصت خود را با قیمت مسکن

همسان‌سازی خواهند کرد. با توجه به این مسئله و با امید به اینکه شیوع کرونا در سال ۱۴۰۰ به پایان رسیده و وضعیت عادی اعلام شود، سال‌جاری می‌تواند آغاز دوره متورم بازار اجاره باشد؛ چراکه در ۳ سال گذشته باوجود رشد حدود۶ برابر قیمت

مسکن، قیمت اجاره بیش از ۳ برابر افزایش پیدا نکرده و از سوی دیگر در سال ۹۹ به‌واسطه مصوبه ستاد مقابله با کرونا، بخشی از قراردادهای اجاره سررسید شده در دوره کرونا با نرخ دستوری ۱۵ تا ۲۵ درصد تمدید شده‌اند. این مسائل باعث شده باوجود کاهش شدید قدرت خرید مستأجران و فشار اجارنشین، روند افزایشی قیمت پیشنهادی موجران برای واحدهای استیجاری متوقف نشود. در شرایط فعلی، در مناطق مرکزی شهر تهران به‌عنوان مناطق میانگین پایتخت، معیار رهن واحدهای نوسازی به ازای هر مترمربع زیربنای مسکونی به حدود ۵ میلیون تومان رسیده و رهن پیشنهادی برای یک آپارتمان ۱۰۰ متری حدود ۵۰۰ میلیون تومان اعلام می‌شود. به‌عبارت‌دیگر، اجاره‌بهای ماهانه این واحد آپارتمان به حدود ۱۵ میلیون تومان رسیده که حداقل سه‌برابر میانگین درآمد ماهانه یک خانوار است.

در این شرایط حضور شرکت‌های اجاره‌داری حرفه‌ای می‌تواند به‌عنوان ابزارى در دست سیاستگذار به تعدیل تورم بازار اجاره و متناسب‌سازی رشد آن با روند بهبود قدرت خرید خانوارها کمک کند؛ اما راه‌اندازی این شرکت‌ها از سال ۹۷ تاکنون در حد یک طرح در وزارت راه و شهرسازی باقی مانده است. از سوی دیگر اجرای قانون مالیات بر خانه‌های خالی نیز گرچه از سال ۹۴ تاکنون به‌عنوان منجی بازار اجاره و مسکن معرفی شده، اما در یک سالی که از فعال‌شدن سامانه شناسایی خانه‌های خالی (سامانه ملی املاک و اسکان) می‌گذرد، نتوانسته تغییر مثبتی در مناسبات این بازارها ایجاد کند. این مسائل، همگی می‌تواند نشانه‌هایی از شرایط سخت بازار اجاره در سال ۱۴۰۰ باشد.



یک کارشناس حوزه انرژی گفت: درواقع چین بهای نفتی که قبلاً از ایران خریده و یا در زمان حال و آینده از ایران می‌خرد، را در سرمایه‌گذاری می‌کند و به نظر نمی‌رسد از جیب چین دلاری در ایران سرمایه‌گذاری شود. نفت در برابر کالای چینی/ قرارداد ۲۵ ساله مشکل صادرات چین به اروپا و آمریکا را حل می‌کند

چین در ایران در مدت پنج سال اول اجرای سند همکاری، حجم عمده‌ای از نفت ایران توسط چین برداشت خواهد شد. این کارشناس بین‌الملل حوزه انرژی مدعی شد: در واقع چین بهای نفتی که قبلاً از ایران خریده و یا در زمان حال و آینده از ایران می‌خرد، را در ایران سرمایه‌گذاری می‌کند و به نظر نمی‌رسد از جیب چین دلاری در ایران سرمایه‌گذاری شود. نفت در برابر کالای چینی/ قرارداد ۲۵ ساله مشکل صادرات چین به اروپا و آمریکا را حل می‌کند

چین اخقانی در ارزیابی توافق ۲۵ ساله ایران-چین اظهار داشت: چین نفت و میعانات گازی ایران را با حدود ۱۸ تا ۲۰ درصد و شاید هم ۲۵ درصد ارزان‌تر می‌خرد و باز هم خواهد خرید و به جای آن کالاهایی که نمی‌توانست به سایر کشورها از جمله آمریکا صادر کند به ایران صادر خواهد کرد؛ اما احتمالاً چین روی فروش کالاهای هم به ایران هم سودی حدود ۱۲ درصد و بیشتر می‌برد و خواهد برد.

وی افزود: در سند همکاری‌های ۲۵ ساله که بین چین و ایران امضاء شده است این ادعا مطرح است که چین حدود ۴۰۰ میلیارد دلار در ایران سرمایه‌گذاری خواهد کرد. البته به ازای این سرمایه‌گذاری، چین از ایران نفت و گاز وارد خواهد کرد. بنابراین براساس این گفته‌ها اینگونه ارزیابی می‌شود که قبل از سرمایه‌گذاری کلان

مبلغ افزایش حقوق باننشستگان در جدیدترین مرحله اجرای هسمن

دهقان کیا گفت: باننشستگان با اعمال افزایش ۳۹ درصدی و اجرای مرحله دوم متناسب سازی حدود ۴ میلیون و ۲۰۰ هزار تومان دریافت خواهند کرد.

علی دهقان کیا رئیس کانون باننشستگان تامین اجتماعی شهر تهران درباره آخرین اخبار از افزایش حقوق باننشستگان تامین اجتماعی برای سال ۱۴۰۰، اظهار کرد: هفته اول بعد از تعطیلات نوروز ۱۴۰۰، احکام متناسب سازی صادر خواهد شد و با اجرای مرحله دوم متناسب سازی و افزایش سالیانه ۳۹ (درصد) تبعیض موجود میان حقوق باننشستگان تامین اجتماعی با کشوری و لشکری رفع خواهد شد.

وی درباره رقم حقوق باننشستگان تامین اجتماعی بعد از افزایش سالیانه و اجرای مرحله دوم متناسب سازی، بیان کرد: باننشستگان تامین اجتماعی با ۳۰ سال سابقه در سال ۹۹، بعد از اعمال افزایش



روزنامه صبح ایران / سال نهم - شماره ۶۱۱

۱۵ فروردین ماه ۱۴۰۰ / با ما همراه شوید

www.serajonline.com – @serajname

اقتصادی

وام مشروط ۳۵۰ میلیونی مسکن برای کارمندان و باننشستگان در ۱۴۰۰

اگر کارمند یا بانزشته وزارت نفت و شرکت های تابعه آن هستید می توانید تا ۳۵۰ میلیون تومان وام خرید خانه دریافت کنید. اگر زوجین شاغل در بخش نفت باشند این وام تا ۵۰۰ میلیون تومان افزایش می یابد.

فرزین منو معاون توسعه مدیریت و سرمایه انسانی وزارت نفت از اعضای سازمانه سه‌جانبه میان بانک عامل بخش مسکن، صندوق بانزشتگی نفت و شرکت ملی نفت ایران خبر داد و گفت: بر پایه این تهاه‌نامه، به زودی فرایند اعطای تسهیلات خرید مسکن تا سقف ۳۵۰ میلیون تومان (هر نفر) به کارکنان و بانزشتگان صنعت نفت آغاز می‌شود. وی افزود: بر مبنای تهاه‌نامه امضا شده، عامل اعطای تسهیلات، صندوق بانزشتگی نفت به عنوان متولی طرح و شرکت بانک عامل بخش مسکن به‌عنوان بانک عامل تسهیلات خرید مسکن تا سقف ۳۵۰ میلیون تومان (در صورتی که برای این رقم یعنی ۱۰۷۵۰ میلیارد تومان را به پرداخت تسهیلات اختصاص خواهد داد که به این ترتیب، پرداخت تسهیلات به پنج هزار نفر از کارکنان و بانزشتگان صنعت نفت اداور شد. البته سقف این تسهیلات برای زوجین نفتی ۵۰۰ میلیونی است (در صورتی که برای هر یک از کارکنان و بانزشتگان ۲۵۰ میلیون تومان است) و برای هر یک از کارکنان و بانزشتگان ۳۵۰ میلیونی برای زوجین نفتی می‌کند. ضمانت می‌کند.

در حال حاضر سقف تسهیلات خرید مسکن در تهران برای زوجین ۲۴۰ و متقاضیان فردی ۱۴۰ میلیون تومان است. بانزپرداخت آن، سود این تسهیلات ۱۴ درصد و بازپرداخت آن ۱۲ ساله به صورت پلکانی (افزایش سالانه ۵ درصدی مبلغ بازپرداخت) خواهد بود، واحد مسکونی خریداری شده تا پایان مدت زمان بازپرداخت در رهن بانک قرار دارد و شرکت ملی نفت ایران هم بازپرداخت تسهیلات را نزد بانک ضمانت می‌کند.

در حال حاضر سقف تسهیلات خرید مسکن در تهران برای زوجین ۲۴۰ و متقاضیان فردی ۱۴۰ میلیون تومان است. بانزپرداخت آن، سود این تسهیلات ۱۴ درصد و بازپرداخت آن ۱۲ ساله به صورت پلکانی (افزایش سالانه ۵ درصدی مبلغ بازپرداخت) خواهد بود، واحد مسکونی خریداری شده تا پایان مدت زمان بازپرداخت در رهن بانک قرار دارد و شرکت ملی نفت ایران هم بازپرداخت تسهیلات را نزد بانک ضمانت می‌کند.

در حال حاضر سقف تسهیلات خرید مسکن در تهران برای زوجین ۲۴۰ و متقاضیان فردی ۱۴۰ میلیون تومان است. بانزپرداخت آن، سود این تسهیلات ۱۴ درصد و بازپرداخت آن ۱۲ ساله به صورت پلکانی (افزایش سالانه ۵ درصدی مبلغ بازپرداخت) خواهد بود، واحد مسکونی خریداری شده تا پایان مدت زمان بازپرداخت در رهن بانک قرار دارد و شرکت ملی نفت ایران هم بازپرداخت تسهیلات را نزد بانک ضمانت می‌کند.



آگهی مزایده نوبت ششم

واحد اجرای شعبه اول دادگاه عمومی حقوقی کاشان با توجه به دستور فروش رقبه مشایی در پرونده کلاسه۹۸۰۱۵۶صادره از شعبه سوم دادگاه عمومی حقوقی کاشان به سود ابوالفضل موحدی نسب و زیان مهدی موحدی نسب مبنی بر فروش عرصه و اعیان یک قطعه زمین به مساحت۲۰۰ متر مربع به آدرس فاز ۲ ناجی آباد جاده گازجنب املاک خدانیده به صورت کارگاه تولید میل و مبلغ ۴/۰۰۰/۰۰۰ریال بابت هزینه کارشناسی و اینکه کارشناس رسمی امنتخب دادگستری پس از بازدید به شرح ذیل اقدام به ارزیابی نموده است.در تاریخ۱۴۰۰/۸/۱۴ساعت۱۰ الی ۱۱صبح واحد اجرای شعبه اول حقوقی به مزایده می گذارد به هر کس یا کسانی که از مبلغ کارشناسی شده ذیل الذکر شروع و بالاترین مبلغ را پیشنهاد نمایند امکان دارد به وی فروخته میشود خریدار می‌بایست ۱۰ درصد از ارزش کل اموال را فی مجلس تودیع نماید و مابقی را ظرف مهلتی که از سوی مسئولین و متصدیان اجرای احکام تعیین و حداکثر آن از یک ماه تجاوز نمی کند می بایست پرداخت نماید چنانچه خریدار در مهلت مقرر تعیین شده نسبت به پرداخت مابقی بها اقدام ننماید سپرده او پس از کسر هزینه مزایده به نفع دولت ضبط و مزایده تجدید خواهد گردید کسانی که مایلند اموال را ملاحظه و بازدید نمایند می توانند ۵ روز مانده به وقت مزایده به دایره اجرای شعبه اول حقوقی دادگستری کاشان مراجعه نمایند. نظریه کارشناسی: عرصه به مساحت ۲۰۰متر مربع به ابعاد۶/۲۵در ۳۶متر، سالن با سقف تیرچه بلوک دیوار آجری به ارتفاع ۳/۲۰متر، زیر بنای ۱۸۴ متر مربع، سرویس بهداشتی در، دیوار گذاری حیاط به مساحت ۱۶ متر مربع و یک حلقه چاه فاضلاب امتیازات برق و گاز که جمعا به مبلغ ۵/۸۵۴/۰۰۰/۰۰۰ریال ارزیابی می گردد.

شعبه اول دادگاه عمومی حقوقی کاشان

سالیانه و اجرای مرحله اول متناسب سازی، ۲ میلیون و ۸۰۰ هزار تومان دریافت می‌کردند، اما با اعمال افزایش ۳۹ درصدی و اجرای مرحله دوم متناسب سازی حدود ۴ میلیون و ۲۰۰ هزار تومان دریافت خواهند کرد. علی دهقان کیا افزود: باننشستگان تامین اجتماعی برای سال ۱۴۰۰، اظهار کرد: هفته اول بعد از تعطیلات نوروز ۱۴۰۰، احکام متناسب سازی صادر خواهد شد و با اجرای مرحله دوم متناسب سازی و افزایش سالیانه ۳۹ (درصد) تبعیض موجود میان حقوق باننشستگان تامین اجتماعی با کشوری و لشکری رفع خواهد شد. وی درباره رقم حقوق باننشستگان تامین اجتماعی بعد از افزایش سالیانه و اجرای مرحله دوم متناسب سازی، بیان کرد: باننشستگان تامین اجتماعی با ۳۰ سال سابقه در سال ۹۹، بعد از اعمال افزایش

شناسه آگهی:۱۱۱۶۱۵۵