

رئیس اتحادیه مشاوران املاک تهران در گفت و گو با «شرق» نشانه‌های خروج از رکود را تشریح کرد

## خیز مسکن در خرداد ۹۶



عصیم امیرغوبادیپور، رئیس اتحادیه مشاوران املاک تهران

شرق، سیدمسعود آریادوست: «سمت و سوی مسکن در سال ۹۶ چیست؟» این سوالی است که در این روزها به دلیل در پیش‌رو داشتن انتخابات ریاست جمهوری مهم تر هم شده. حسام عقیبايي رئیس اتحادیه مشاوران املاک تهران وضعیت مسکن در سال آینده را تشریح می‌کند. او نشانه‌های خروج از رکود را یکی یکی برمی‌شمارد و موعد آن را خرداد سال آینده ذکر می‌کند. این گفت‌وگو را بخوانید.

**۴** در بهمن‌ماه شاهد کاهش معاملات مسکن تا میزان حدوداً ۴۰ درصد بوده‌ایم. آیا کاهش معاملات بهمن‌ماه، از حادثه پلاسکو تأثیرپذیر نبوده؟

خیر. این کاهش معاملات اصلاً ارتباطی با حادثه پلاسکو نداشته.

**۴** اما به ظاهر واقعه پلاسکو منجر به افزایش نرخ اجاره‌بها و رهن و واحدهای صنفی و تجاری در خیابان جمهوری شد.

این حادثه ممکن است که در اطراف ساختمان پلاسکو در قیمت‌ها تأثیر گذاشته باشد؛ اما در روند معاملات هیچ تأثیری نداشته است.

**۴** یکی از دغدغه‌های امروز کشور، ضریب امنیت مسکن است. آیا اتحادیه چنین پتانسیلی را دارد که سازوکاری ایجاد کند تا از این طریق، به فروش رفتن املاک و مسکن فرسوده را از دور خارج کند تا کمتر شاهد مشکل آفرینی املاک و مسکن فرسوده باشیم؟

در همین پایتخت ایران که قدم می‌زنیم، از جنوب شهر تا شمال شهر می‌بینیم که در برخی کوچه‌ها خانه‌ها را خراب کرده‌اند و دوباره مشغول ساختن آنها هستند یا در برخی از محله‌ها که قدم می‌گذاریم، محله‌ها نه‌چندان قدیمی که ممکن است عمر آن به ۲۰ سال هم نرسد و سازه‌های نسبتاً محکم هم دارد. مشغول دوباره‌سازی خانه‌ها شده‌اند. قاعدتاً این مسائل مواردی‌اند که به منابع و منافع کشور ضرر می‌زند. در ایران نیز البته قوانین خاصی هم در کشور نداریم که به مردم تکلیف کنند، اگر ساختمانی از حد سال ساخت مشخصی عبور کرد، دیگر نمی‌تواند مورد استفاده قرار بگیرد. ممکن است در همین ایران، عده‌ای در خانه‌ای صدساله زندگی کنند؛ خانه‌هایی که هر آن، امکان ریزش آن وجود دارد و هیچ‌کسی هم نمی‌تواند دخالت کند و بگوید «شمایی که در این خانه زندگی می‌کنید، امنیت جانی ندارید و باید خانه را تخلیه کنید».

**۴** درباره این موضوع، ما قانون نداریم یا متولی وجود ندارد؟

ما اصلاً قانون نداریم تا متولی داشته باشیم! اول قانون باید از سوی قانون‌گذار وضع شود، بعد مشخص کنند که چه کسی باید متولی آن باشد.

**۴** تا زمانی که مسکن فرسوده به حال خود رها شده و نه متولی وجود دارد و نه قانون، پس باید چه کار کرد؟

ما باید به سمت و سویی برویم که ساختمان‌های خودمان را دارای شناسنامه فنی تخصصی کنیم. شناسنامه‌ها در ساختمان، در سال‌های قبل از طریق سازمان نظام مهندسی تعریف شده و حتی شناسنامه فنی باید براساس قوانین جدید تعریف شود؛ اما این شناسنامه فنی در کشور ما یک مسئله تشریفاتی است که وجود خارجی ندارد. در آبرشهری مثل تهران، شاید حدود ۲۰ ساختمان هم شناسنامه فنی نداشته باشند. البته قانونش وجود دارد؛ اما عملیاتی نمی‌شود. اگر این اتفاق بیفتد، آن‌موقع خیلی از مسائل را می‌توانیم کنترل کنیم.

به‌عنوان مثال براساس شناسنامه ساختمان و با کمک تصویب قانون می‌توانیم به مالک هشدار دهیم که با توجه به شناسنامه، ۱۰ سال از عمر مفید ساختمان باقی مانده و در صورت به‌روزر نبودن شناسنامه به‌عنوان مثال، برق یا آب آن ساختمان قطع شود. تا این شخص بتواند تأسیسات خود را به‌روز کند.

**۴** مسئله «رکود» از مباحث دیگری است که چندسالی است همنشین مسکن ایرانیان شده، در صحبت‌هایی که پیش‌تر داشته‌اید، اشاره کرده‌اید که سال ۹۶ سال خروج بازار مسکن از رکود است. کدام سیکنال‌ها چنین نویدی را می‌دهند که سال ۹۶ سال خروج از رکود است؟

معمولاً بررسی جدول سئوسوی معاملات مسکن در سی‌وچندسال گذشته این مسئله را نشان می‌دهد. تروانس تغییرات بازار مسکن هر چهار یا پنج سال، یک بار بوده، درحال‌حاضر نیز از سال ۹۲ تاکنون، بازار مسکن در رکود عمیقی به‌سر می‌برد که شاید در نیم‌قرن گذشته رکودی به این پایایی نداشته‌ایم. قاعدتاً باید این مسیر عبور از رکود طی شود و وارد دوران رونق شویم؛ اما به قول شما باید در بازار مسکن نشانه‌هایی ببینیم که دال بر خروج از رکود باشد. براساس آخرین تغییراتی که در قیمت حوزه «انجام معاملات مسکن در کشور» صورت گرفته، ما از ابتدای سال تاکنون شاهد کاهش حجم معاملات مسکن در کشور بوده‌ایم؛ یعنی از فروردین تا همین چندروزی که از اسفندماه سپری می‌کنیم، شاهد کاهش حجم معاملات مسکن در کشور بوده‌ایم. حتی در برخی ماه‌ها شاهد کاهش ۴۰ تا ۵۰ درصدی حجم معاملات بوده‌ایم. به‌طورنمونه در همین دی‌ماه و بهمن‌ماه ۹۵، نسبت به سال ۹۴ حدود ۴۰ درصد کاهش حجم معاملات مسکن را در سطح کشور داشته‌ایم. اما در سطح شهر تهران، به‌عنوان پایتخت و مرکز ایران که معمولاً سیاست‌های اقتصادی از آنجا شکل می‌گیرد و به سایر شهرها تسری پیدا می‌کند، ما شاهد افزایش معاملات مسکن بوده‌ایم. در دی و بهمن امسال که در کشور ۴۰ درصد کاهش

یابد. درد اصلی من همان سیاست‌های پولی و بانکی است که کمر اقتصاد ایران را شکست و باعث شد که کارخانه‌های ما تعطیل شوند و انگیزه تولید از دست برود و پول از چرخه کاری خارج شود. به این صورت بود که سرمایه‌دارها پولشان را در بانک‌ها نگه داشتند و دستشان را آسوده در جیبشان گذاشتند.

**۴** درصد تغییر اجاره‌بهای آپارتمان‌های لوکس هم تغییری داشته؟

خانه‌های لوکس را نباید اصلاً وارد مذاکرات مقایسه در حوزه مسکن کنیم. به نظر من خانه‌های لوکس نباید در تحلیل قیمت مسکن قرار بگیرند. این نوع خانه‌ها مخاطبان خاص خودشان را دارند که در تحلیل عمومی جامعه قرار نمی‌گیرد. چندی پیش کسی از من پرسید که قیمت ارزان‌ترین و گران‌ترین خانه در تهران چند است؟ به او پاسخ دادم که ارزان‌ترین خانه در تهران هر متر حدود یک‌میلیون و ۴۰۰ هزار تومان است و گران‌ترین خانه هر متر ۱۸ الی ۲۰ میلیون تومان است. سؤال‌کننده پرسید که ما شنیده‌ایم حتی خانه‌هایی وجود دارند که هر متر آن ۴۰ میلیون قیمت‌گذاری شده است. در پاسخ گفتم که آن خانه‌ها جزء استثنااتند. من از آنچه که در بازار متداول است سخن می‌گویم. ممکن است که استثنایی هم وجود داشته باشد که متداول و غالب نیست.

**۴** اتحادیه از نام صاحبان این خانه‌های استثنایی خبر دارد؟ مشخص است که چه کسانی هستند؟

بله. البته همه خبر دارند!

**۴** افراد خاص هستند؟

همه نوع آدم و همه نوع تیپ در این خانه‌ها هستند. کسانی که بهتر این افراد را می‌شناسند، دولت و شهرداری هستند که برای آنها تراکم صادر می‌کنند.

**۴** این افراد با آن مافیایی که صحبت شد، ارتباط پیدا می‌کنند؟

همه نوع آدم و همه نوع تیپ در این خانه‌ها هستند. کسانی که بهتر این افراد را می‌شناسند، دولت و شهرداری هستند که برای آنها تراکم صادر می‌کنند.

**۴** این افراد با آن مافیایی که صحبت شد، ارتباط پیدا می‌کنند؟

همه نوع آدم و همه نوع تیپ در این خانه‌ها هستند. کسانی که بهتر این افراد را می‌شناسند، دولت و شهرداری هستند که برای آنها تراکم صادر می‌کنند.

**۴** چرا پاسخ نمی‌دهید؟

تا اقتصاد...

ندیده‌ام... شما بیشتر به درد خبرنگار سیاسی می‌خورید

تا اقتصاد...

ندیده‌ام... شما بیشتر به درد خبرنگار سیاسی می‌خورید

تا اقتصاد...

ندیده‌ام... شما بیشتر به درد خبرنگار سیاسی می‌خورید

تا اقتصاد...

ندیده‌ام... شما بیشتر به درد خبرنگار سیاسی می‌خورید

تا اقتصاد...

ندیده‌ام... شما بیشتر به درد خبرنگار سیاسی می‌خورید

تا اقتصاد...

ندیده‌ام... شما بیشتر به درد خبرنگار سیاسی می‌خورید

تا اقتصاد...

ندیده‌ام... شما بیشتر به درد خبرنگار سیاسی می‌خورید

تا اقتصاد...

ندیده‌ام... شما بیشتر به درد خبرنگار سیاسی می‌خورید

تا اقتصاد...

ندیده‌ام... شما بیشتر به درد خبرنگار سیاسی می‌خورید

تا اقتصاد...

ندیده‌ام... شما بیشتر به درد خبرنگار سیاسی می‌خورید

تا اقتصاد...

ندیده‌ام... شما بیشتر به درد خبرنگار سیاسی می‌خورید

تا اقتصاد...

ندیده‌ام... شما بیشتر به درد خبرنگار سیاسی می‌خورید

تا اقتصاد...

ندیده‌ام... شما بیشتر به درد خبرنگار سیاسی می‌خورید

تا اقتصاد...

یادداشت

### حمایت از تولیدکننده در گرو توسعه صادرات



فرهاد دانشپور

● جا دارد این روزها که تنور حمایت از کالای داخلی داغ است به بحث توسعه صادرات هم توجه شود. نکته حائزاهمیت در این میان نبود توجه کافی بعضی از تولیدکنندگان داخلی به بازارهای کشورهای منطقه است. با اینکه محصولات ایرانی در سال‌های گذشته به کشورهای همچون عراق و افغانستان راه یافته‌اند اما همچنان جای خالی بسیاری از این اجناس باوجود اینکه از ظرفیت مناسبی هم برخوردار هستند در بازار وسیع همسایه‌های شمالی از جمله آذربایجان احساس می‌شود. به‌عنوان مثال کیف و کفش و محصولات چرمی ایران از این ظرفیت برخوردارند که سهم قابل توجهی از بازار این کشورها را به دست آورند اما به نظر می‌رسد که تولیدکنندگان برنامه چندانی برای رقابت در سطح بین‌المللی ندارند. ممکن است که میزان تولید این صنعت صرفاً جواب‌گوی مصرف داخلی باشد اما این موضوع ضعف برنامه‌ریزی و نبود نگاه به آینده را توجیه نمی‌کند. هر برند و محصولی مشتری خاص خود را دارد بنابراین حضور کشورهای رقیب در بازار منطقه هم نباید موجب دلسردی تولیدکننده و صادرکننده ایرانی شود. اگر خودروی ایرانی جای خود را در بازارهای منطقه می‌یابد چرا محصولات خوش‌نامی همچون کفش نتوانند. بررسی آمار کمیته گمرک آذربایجان نشان می‌دهد که حجم واردات این کشور در ماه ژانویه بیش از ۴۵۰ میلیون دلار بوده و واردات کفش سهم سه‌میلیون ۷۵۰ هزاردلاری را به خود اختصاص داده است. با اینکه حجم صادرات ایران به آذربایجان در ماه ژانویه افزایش چشمگیری داشته است اما سهم محصولات ایرانی از واردات کل آذربایجان در این مدت حدود سه درصد بود که در مقایسه با رقبایی مانند روسیه با بیش از ۱۸ درصد و ترکیه با سهمی بیش از ۱۴ درصد همچنان ناچیز است. در صحبت‌هایی که اخیراً با حداقل دو تولیدکننده بزرگ کفش ایرانی در مورد لزوم برنامه‌ریزی برای حضور در بازار کشورهای منطقه سی‌ای‌اس داشتم به این نتیجه رسیدم که هیچ برنامه و افق روشنی برای رقابت در این حوزه ترسیم نشده است.

ادامه در صفحه ۱۳

آسیاتک  
اینترنت یگ، آسیاتک

#اینترنتتو نوکن



1544 asiotech.ir

● به نظر شما چه میزان از نابسامانی بخش

نگاه

### آیا ایران ایر رو به موفقیت گام برمی‌دارد؟

محمدحسین جهان‌پناه • روزنامه‌نگار

● چندی پیش، ایران ایر دومین ایرلاین سفارشی و اولین هواپیمای پهن‌پیکر جدید خود را هم تحویل گرفت تا کام آهسته و لرزان دیگری به‌سوی نوسازی ناوگان فرسوده خود بردارد. ورود این هواپیمای جدید به ناوگان این شرکت دولتی را (که سال‌هاست در وضعیت اسفناکی به سر می‌برد)، به‌خودی‌خود باید به فال نیک گرفت، با این حال باید گفت خرید این هواپیماها اگرچه لازم است، اما کافی نیست. حقیقت این است که اگر همین فردا تمام ۱۸۰ فروند هواپیمای تحت سفارشی ایران‌ایر تحویل شوند، شرکت همچنان نخواهد توانست حتی شمعی در برابر یازده اقتصادی سرشار شرکت‌های بزرگ هواپیمایی منطقه روشن کند. مشکلات ایران‌ایر یا هما بسیار فراتر از نوسازی ناوگان فرسوده آن است و انتظار می‌رفت تا دولت در کنار نوسازی ناوگان این شرکت دولتی، دستی هم به بدنه مدیریتی و تجاری به‌شدت انعطاف‌ناپذیر آن بکشد. در چنین شرایطی، ورود هواپیماهای جدید، جز بهبود استانداردهای امنیتی تأثیر چندانی روی بازگشت سرمایه و بهره‌وری اقتصادی این شرکت نخواهد گذاشت. ایران‌ایر در شرایط فعلی خود، شرکتی دست‌چند است که برای رقابت با شرکت‌های خارجی بزرگ، نه استانداردهای لازم را دارد و نه زیرساخت کافی را. برای نمونه شرکت «ترکیش ایرلاین» که در حال حاضر بزرگ‌ترین شرکت هواپیمایی منطقه است، ناوگانی با بیش از ۳۰۰ هواپیما دارد که یکی از محبوب‌ترین و جانفاده‌ترین شرکت‌های هواپیمایی منطقه شمرده می‌شود. در خود خاورمیانه هم سه شرکت هواپیمایی بزرگ امارات، اتحاد و قطر ایرلاین هرکدام بین ۱۷ تا ۱۹ میلیون مسافر در سال را جابه‌جا می‌کنند که از بین این سه، امارات بارزترین برند در بین تمامی خطوط هوایی دنیاست. علت موفقیت این شرکت‌ها که البته همگی ناوگانی بسیار جوان و بزرگ با میانگین سنی کمتر از شش تا هفت سال دارند، فقط ناوگان نبوده است. مدیریت کاربردی، خلایقیت در ارائه سرویس‌های ویژه و برخورداری از بهترین زیرساخت‌های منطقه، مهم‌ترین علل این موفقیت‌ها شمرده می‌شوند. از منظر زیرساخت، چهار فرودگاه دویی، ابوظبی، دوحه و استانبول، بزرگ‌ترین فرودگاه‌های منطقه خاورمیانه هستند که فرودگاه امام حتی اگر همین فردا هم فاز دوم و سوم خود را افتتاح کند، همچنان سال‌ها نیاز خواهد داشت تا به سطح استاندارد و موفقیتی نزدیک این هاب‌های فرودگاهی برسد، حال آنکه حتی فاز یک این فرودگاه نیز در شرایط استاندارد قرار نگیرد و کشور‌های دیگر منطقه نیز همین حالا در حال ساختن و توسعه فرودگاه‌هایی مجهزتر و بزرگ‌تر هستند. در حقیقت بیشتر فرودگاه‌های ایران از منظر استاندارد سرویس‌دهی، فقیر شمرده می‌شوند. طبیعتاً اینها در حیطه وظایف دولت و نه شرکت‌های هوایی قرار می‌گیرد، اما چیزی که به شرکت‌ها مربوط می‌شود، عواملی مانند ایمنی‌است: استانداردهای پایین سرویس‌دهی، ناوگان فرسوده، نارضایتی مسافران، بهره‌وری اقتصادی پایین و حتی نداشتن چشم‌اندازی منطقی برای افزایش بارده اقتصادی آنها، درواقع تعریف سرویس‌دهی درون پروازها و احترام به حقوق مسافران، در ایران حتی تعریف درستی هم ندارد. در مورد خاص ایران‌ایر، این شرکت هنوز همان شرکشی است که سال‌ها پیش با همکاری شرکت بین‌المللی توسعه پیدا کرد، با این تفاوت که اکنون دهه‌ها گذشته و شرکت بزرگ بین‌المللی سال‌هاست که از هم فروپاشیده و تجارت هوایی دستخوش تحولاتی عظیم شده است. باین حال گویی مناسبین زمان برای ایران‌ایر از حرکت ایستاده و این شرکت همچنان همان شرکت قدیمی رنگ‌ورورفته است که در گذشته‌های برادرفته زندگی می‌کند. شرکتی که در آن نه اثری از خلایقیت دیده می‌شود و نه بدنه مدیریتی و اجرایی آن در وضعیت فعلی توانایی اجرای برنامه‌های خلاقانه را دارد. چشم‌انداز خصوصی‌سازی آن نیز با نوبه بدی‌ها و دخالت‌های سیاسیون و ترکیب ناکارآمد نظام مدیریتی، بسیار دور از دسترس به نظر می‌رسد. باید گفت صرفاً انجام پروازهای نمایشی پرهزینه با هواپیماهای جدید نیز کافی نخواهد بود چراکه این پروازهای نمایشی فقط برای نشان‌دادن آغاز دوران تحولی جدید در این شرکت بزرگ دولتی انجام می‌گیرد، بدون آنکه دولت برای اصلاح ساختار شگسته آن اهتمامی داشته باشد.

خبر

### لاریجانی بوده ۹۶ را به دولت ابلاغ کرد

● فارس: علی لاریجانی، رئیس مجلس شورای اسلامی، در نامه‌ای به حجت‌الاسلام حسن روحانی، رئیس‌جمهور، قانون بودجه سال ۱۳۹۶ کل کشور را به‌منظور اجرا ابلاغ کرد. قانون بودجه ۹۶ پس از آنکه روز چهارشنبه از سوی شورای نگهبان مغایر موازین شرع و قانون اساسی شناخته نشد، از سوی رئیس مجلس به رئیس‌جمهور ابلاغ شد.