رئیس صندوق ملی مسکن:

هزینه ساخت مسکن به متری ۸۰ میلیون تومان رسید

رئیس هیئت عامل صندوق ملی مسکن با بیان این‌که هزینه ساخت مسکن در بالاترین شرایط به متری ۸۰ میلیون تومان رسیده است، گفت: علی‌رغم تهدیدهای موجود شاهد نوسانات بازار ملک هستیم که نشان‌دهنده ثبات اقتصادی کشور است و با توجه به ظرفیت تقاضا و ضرورت سرمایه‌گذاری در این بخش، آینده مناسبی را برای اقتصاد مسکن و تولید واحدهای مسکونی متصور هستم.

خسرو مختاری، رئیس هیئت عامل صندوق ملی مسکن، در نشست خبری با اشاره به چشم‌انداز بازار مسکن اظهار کرد: با وجود تهدیدها، شرایط اقتصادی کشور و فاصله‌ای که میان توان مالی متقاضیان و قیمت تمام‌شده مسکن ایجاد شده، تقاضای انباشته در بازار مسکن همچنان وجود دارد. در هر جای دنیا، وجود تقاضا یکی از دلایل اصلی سرمایه‌گذاری است و این موضوع از منظر اقتصادی، ضرورت سرمایه‌گذاری در بخش مسکن را نشان می‌دهد.

وی افزود: اگرچه ممکن است بازار مسکن در کوتاه‌مدت با برخی محدودیت‌ها و چالش‌ها مواجه باشد، اما با توجه به مؤلفه‌های اقتصادی، ظرفیت تقاضا و ضرورت سرمایه‌گذاری در این بخش، می‌توان آینده مناسبی را برای اقتصاد مسکن و تولید واحدهای مسکونی متصور بود. البته تحقق این چشم‌انداز نیازمند نهادسازی، توسعه ساخت‌وساز و توجه ویژه به بافت‌های فرسوده است.

*تحریم اثری بر تولید مسکن ندارد

به گفته مختاری، یکی از ویژگی‌های بخش مسکن، وابستگی اندک آن به واردات است و به همین دلیل، اثر تحریم‌ها در تولید مسکن به شکل محسوسی مشاهده نمی‌شود. از سوی دیگر، تقاضای انباشته و ظرفیت‌های موجود برای سرمایه‌گذاری، در کنار ثبات و تداوم پروژه‌ها، می‌تواند زمینه مناسبی برای آینده اقتصاد و تولید مسکن فراهم کند.

رئیس صندوق ملی مسکن با اشاره به ظرفیت‌های بافت‌های فرسوده برای تولید مسکن گفت: بافت‌های فرسوده ظرفیت قابل توجهی برای بارگذاری و توسعه دارند و حمایت از نهادسازی و توسعه‌گری در این محدوده‌ها می‌تواند به رونق تولید مسکن کمک کند. همچنین بر اساس مصوبه‌ای که از امسال اجرایی می‌شود، برای پلاک‌های فاقد ساختمان در شهرها، سازوکار دریافت عوارض از سوی شهرداری‌ها پیش‌بینی شده است که می‌تواند با مقابله با احتکار زمین و املاک، زمینه تحرک بیشتر در ساخت‌وساز و تعادل بازار را فراهم کند.

وی یادآور شد: امسال برنامه افتتاح پروژه‌هایی که از گذشته آغاز شده‌اند، در دستور کار وزارت راه و شهرسازی قرار دارد. صندوق ملی مسکن نیز متناسب با تقاضاهای واصل‌شده و نیازهای اعلامی، برای تأمین منابع اقدام می‌کند؛ چراکه رویکرد صندوق باید مبتنی بر اثربخشی منابع و پاسخگویی به نیاز واقعی متقاضیان باشد. پرداخت منابع به متقاضیان و پروژه‌های مشمول، بر اساس اطلاعات ثبت‌شده در سامانه یکپارچه اطلاعات مسکن و سامانه تم انجام می‌شود. در این زمینه، تمهیداتی اندیشیده شده تا روند اجرای پروژه‌ها و تحویل واحدهای مسکونی به‌صورت مستمر رصد شود.

*مسکن ملی را حتما با انشعابات و زیرساخت تحویل می‌دهیم

مختاری گفت: تأکید ما این است که واحدهای مسکن ملی هنگام تحویل، حتماً از انشعابات و خدمات قابل استفاده برخوردار باشند. به همین منظور، پایش پروژه‌هایی که در آستانه تحویل قرار دارند، با همکاری همکاران استانی در حال انجام است و وزیر راه و شهرسازی نیز شخصاً بر این موضوع نظارت دارند.

رئیس هیئت عامل صندوق ملی مسکن درباره منابع اختصاص‌یافته برای تأمین زیرساخت‌های پروژه‌های مسکونی اظهار کرد: تاکنون حدود ۳۶ هزار میلیارد تومان از سوی صندوق برای تأمین تأسیسات و زیرساخت‌های این پروژه‌ها تزریق شده است. بر اساس تقسیم کار انجام‌شده، تأمین منابع این بخش بر عهده سه مجموعه صندوق ملی مسکن، وزارت نیرو و شرکت‌های خدمات‌رسان قرار داشت و سهم هر بخش یک‌سوم تعیین شده بود.

مختاری افزود: صندوق ملی مسکن سهم خود را به‌طور کامل تأمین کرده است؛ به‌عبارت دیگر، منابعی معادل حدود سه برابر سهم صندوق نیز باید از سوی سایر دستگاه‌های مسئول تأمین می‌شد، اما در برخی مناطق به دلیل محدودیت منابع، این تعهدات به‌طور کامل محقق نشده است. صندوق تلاش کرده به دلیل اهمیت موضوع و با توجه به اینکه جامعه هدف این پروژه‌ها مردم هستند، تأمین زیرساخت‌ها را به تأخیر نیندازد و در مواردی از منابع خود برای پیشبرد امور استفاده کند تا روند آماده‌سازی و تحویل واحدهای مسکونی متوقف نماند.

*حمایت صندوق از افتتاح ۱۳۰ هزار واحد مسکونی در سال جاری

رئیس هیئت عامل صندوق ملی مسکن درخصوص برنامه‌های امسال این صندوق اظهار کرد: در چارچوب برنامه افتتاح واحدهای مسکونی وزارت راه و شهرسازی، صندوق برای حمایت از ۱۳۰ هزار واحد آمادگی دارد و متناسب با منابع و امکانات موجود و بر اساس تقاضاهای واصل‌شده اقدام می‌کند. صندوق نهادی نیست که بدون توجه به نیاز و تقاضای واقعی، منابع را به‌صورت یکسان توزیع کند؛ بلکه تلاش می‌کند حمایت‌های اثربخش و متناسب با نیاز متقاضیان باشد. در این مسیر، اطلاعات سامانه یکپارچه مسکن وزارت راه و شهرسازی مبنای اقدام قرار می‌گیرد.

مختاری یکی دیگر از رویکردهای وزارت راه و شهرسازی در دو سال اخیر را هم‌زمان‌سازی تکمیل ساختمان‌ها با تأمین زیرساخت‌ها و انشعابات عنوان کرد و گفت: یکی از مشکلات آزاردهنده برای متقاضیان این بود که ساختمان به پایان می‌رسید؛ اما انشعابات و خدمات زیربنایی آن آماده نبود. برای رفع این مشکل، با هم‌افزایی میان دستگاه‌های مختلف و فرابخشی فعال در حوزه مسکن، تدابیری اتخاذ شده است تا وضعیت پروژه‌ها به‌صورت هفتگی و با پیگیری شخص وزیر راه و شهرسازی بررسی شود و واحدی که تحویل داده می‌شود، دارای انشعابات و قابلیت استفاده باشد.

رئیس صندوق ملی مسکن اظهار کرد: در حوزه تأسیسات مکانیکی و تولید مصالح ساختمانی، از ظرفیت‌های قابل توجهی برخورداریم و حتی در سطح جهانی توان رقابت داریم؛ در حالی که برخی کشورهای همسایه وارد کننده این محصولات هستند. باید سازوکاری فراهم شود تا این ظرفیت‌ها ابتدا در خدمت نیازهای جامعه خودمان قرار گیرد.

مختاری درخصوص ظرفیت‌های قانونی برای ساماندهی و هدایت تولید مسکن گفت: قانون جهش تولید مسکن، بستر مناسبی برای این موضوع فراهم کرده است. صندوق ملی مسکن به‌عنوان نهادی برای تجمیع منابع و شورای عالی مسکن به‌عنوان نهادی برای هماهنگی دستگاه‌ها و عوامل مؤثر در این بخش، می‌توانند جریان اقتصاد و تولید مسکن را هدایت کنند. در همین راستا، مصوبات شورای عالی مسکن نیز می‌تواند زمینه تقویت این رویکرد را فراهم کند.



*اختصاص یک همت برای اسکان موقت جنگ‌زدگان

وی در ادامه به اقدامات صندوق برای حمایت از آسیب‌دیدگان حملات دشمن در شرایط جنگی اشاره و خاطرنشان کرد: سوم فروردین امسال، در جلسه‌ای برای تصمیم‌گیری درباره بازسازی خانه‌های آسیب‌دیده از حملات، اختصاص منابع به این موضوع در دستور کار قرار گرفت. بر این اساس، یک‌هزار میلیارد تومان از منابع صندوق برای تأمین ودیعه مسکن افرادی که به‌صورت موقت نیازمند اسکان بودند و ۳۰۰ میلیارد تومان نیز به‌صورت علی‌الحساب در اختیار بنیاد مسکن برای بازسازی واحدهای آسیب‌دیده‌ای قرار گرفت که امکان بازسازی و سکونت مجدد در آن‌ها وجود داشت.

رئیس هیئت عامل صندوق ملی مسکن بیان کرد: صندوق هرجا احساس کند نیاز فوری در بخش مسکن وجود دارد، آمادگی دارد منابع خود را با بالاترین اثربخشی و کارایی به این حوزه اختصاص دهد. البته صندوق مجری مصوبات شورای عالی مسکن است و پیشنهادهای خود را از طریق وزارت راه و شهرسازی برای طرح در این شورا ارائه می‌کند.

*اختصاص ۲.۵ همت اعتبار برای مسکن محرومان در سال جاری

مختاری همچنین از اختصاص ۲.۵ همت اعتبار برای مسکن محرومان در سال جاری خبر داد و گفت: برای نخستین بار، امسال ۲.۵ هزار میلیارد تومان به مسکن محرومان اختصاص یافته است. موافقت‌نامه این اعتبار با سازمان برنامه و بودجه مبادله شده و صندوق در حال پیگیری دریافت منابع از خزانه است. این اعتبار با مدیریت معاونت امور مسکن وزارت راه و شهرسازی، میان کمیته امداد امام خمینی(ره) و سازمان بهزیستی برای تأمین مسکن اقشار محروم و آسیب‌پذیر اختصاص می‌یابد که بخشی از آن به‌صورت کمک بلاعوض و بخش دیگر عمدتاً در قالب تسهیلات قرض‌الحسنه پرداخت خواهد شد. وی با اشاره به محدودیت منابع صندوق ملی مسکن گفت: صندوق فعالیت اقتصادی و درآمدزایی مستقل ندارد و منابع آن از محل مالیات، بازگشت اقساط تسهیلات پرداخت‌شده و ۱۴ منبع پیش‌بینی‌شده تأمین می‌شود.

رئیس هیئت عامل صندوق ملی مسکن تصریح کرد: تناسب بین توان مالی متقاضیان و هزینه تمام‌شده ساخت مسکن از بین رفته است؛ به طوری که هزینه ساخت مسکن در بالاترین شرایط به حدود متری ۸۰ میلیون تومان می‌رسد. برای بهبود شرایط بازار مسکن، لازم است همه مسائل و چالش‌ها در طرح جامع و به‌صورت یکپارچه دیده شود. بهبود شرایط نسبت به گذشته نیز عمدتاً از مسیر فعالیت بخش خصوصی، توسعه تولید حرفه‌ای و ایجاد فضای رقابتی امکان‌پذیر خواهد بود.

تحلیلگر بازار سرمایه:

ترس از درگیری دوباره مانع بازگشت تقاضا به بازار سهام است

ولید هلالات، تحلیلگر بازار سرمایه گفت: با وجود ارزندگی بنیادی سهام، ابهام درباره تحولات سیاسی و احتمال درگیری مجدد، مانع بازگشت تقاضا به بازار شده است.

این کارشناس بازار سرمایه و تحلیلگر بنیادی بورس، در همایش کدال‌نما با اشاره به احتمال تکرار درگیری نظامی در صورت حاصل نشدن توافق، گفت: بازار سهام با وجود برخورداری از وضعیت بنیادی و نسبت‌های ارزش‌گذاری قابل قبول، به دلیل ابهام درباره تحولات سیاسی، احتمال آسیب به زیرساخت‌ها و نامشخص بودن وضعیت تأمین انرژی شرکت‌ها با دشواری مواجه شده است.

به گفته وی، بازدهی دلاری محدود بازار در مقایسه با سایر دارایی‌ها، گزارش‌های فصلی مطلوب شرکت‌ها و ضرورت توجه به ترکیب دارایی‌ها و پوشش ریسک، از جمله عواملی هستند که سرمایه‌گذاران باید در تصمیم‌گیری‌های خود در نظر بگیرند. هلالات با بیان اینکه ارزش دلاری بازار سهام حدود ۹۸ میلیارد دلار است، اظهار کرد: یکی از مسائل اساسی بورس این است که با وجود رشد قیمت‌ها در بازارهای مختلف، بازار سهام بازدهی دلاری قابل‌توجهی ایجاد نکرده است. به همین دلیل، سرمایه‌گذاری که به دلیل نگرانی از وقوع درگیری قصد خروج از بورس را دارد، لزوماً با سود قابل‌توجهی مواجه نیست که بتوان آن را به‌عنوان سیو سود یا ذخیره سود حاصل از سرمایه‌گذاری در نظر گرفت. وی افزود: اگر وضعیت بازار را با دوره پیش از جنگ ۴۰ روزه مقایسه کنیم، زمانی که شاخص کل در محدوده ۴ میلیون و ۴۰۰ هزار واحد و نرخ دلار حدود ۱۵۳ هزار تومان بود، بازار سهام تاکنون توانسته بازدهی مثبت قابل‌توجهی از منظر دلاری ثبت کند. از این منظر، سرمایه‌گذار با این مسئله روبه‌رو است که نه‌تنها سود دلاری چشمگیری به دست نیاورده، بلکه باید ریسک‌های سیاسی پیش‌رو را نیز در تصمیم خود لحاظ کند. این تحلیلگر بازار سرمایه با اشاره به بهبود نسبت‌های ارزش‌گذاری پس از انتشار گزارش‌های فصلی شرکت‌ها گفت: گزارش‌های منتشرشده از عملکرد شرکت‌ها قابل‌توجه بود و نسبت قیمت به فروش بازار را از حدود ۲.۴ به ۱.۸ کاهش داد. همچنین نسبت قیمت به سود بازار از محدوده ۱۰.۲ به حدود ۷.۲ رسیده است. هلالات توضیح داد: نسبت قیمت به سود یا P/E نشان می‌دهد سرمایه‌گذار در برابر سود سالانه شرکت، چه میزان قیمت برای خرید سهام آن می‌پردازد. کاهش این نسبت، در صورت ثابت ماندن سایر شرایط، می‌تواند به معنای ارزان‌تر شدن سهام نسبت به سودآوری شرکت‌ها باشد. نسبت قیمت به فروش یا P/S نیز ارزش بازار شرکت را با میزان فروش آن مقایسه می‌کند و کاهش آن می‌تواند نشان‌دهنده پایین‌تر آمدن قیمت سهام در مقایسه با درآمد فروش شرکت‌ها باشد. وی با تأکید بر اینکه نسبت P/E گذشته‌نگر بازار در محدوده ۷ قرار گرفته است، گفت: با توجه به سطح تورم، نسبت قیمت به فروش ۱.۸ و ارزش دلاری حدود ۹۸ میلیارد دلاری بازار، نمی‌توان بورس را در محدوده‌ای گران‌قیمت ارزیابی کرد. با این حال، ارزندگی بنیادی به‌تنهایی برای ایجاد تقاضا کافی نیست و ریسک‌های بیرونی می‌توانند رفتار سرمایه‌گذاران را تحت تأثیر قرار دهند. این کارشناس بازار سرمایه با تفکیک عوامل اثرگذار بر بورس به دو دسته بنیادی و سیاسی، اظهار کرد: از یک سو باید وضعیت تولید و فروش شرکت‌ها و عملکرد صنایع را بررسی کرد و از سوی دیگر، تحولات نظامی و سیاسی می‌تواند مسیر بازار را تغییر دهد. در شرایط فعلی، درباره احتمال وقوع درگیری مجدد و ابعاد احتمالی آن قطعیتی وجود ندارد و سرمایه‌گذاران نیز بر اساس ارزیابی شخصی خود، احتمال وقوع سناریوهای مختلف را در تصمیم‌هایشان لحاظ می‌کنند.