



افزایش نرخ ارز ناشی از سرریز نقدینگی به بازار ارز و تورم منتج از بی انضباط مالی

صفحه ۸

یکشنبه
۱۴۰۱ | ۱۱ | ۲۳
۲۱ رجب ۱۴۴۴
2023 Feb 12
سال هجدهم
۸ صفحه
(به همراه ۴ صفحه دیجیتال)
۳۰۰۰ تومان

روزنامه اقتصادی، اجتماعی صبح ایران

اقتصاد پویا

www.eghtesadepooya.ir

گفت و گوی اقتصاد پویا با مخالفان و موافقان جداسازی وزارت صمت از بازرگانی؛

عدم تنظیم بازار بهانه ای برای احیای وزارت بازرگانی

گزارش‌ها حاکی از این است که کلیات تشکیل سازمان بازرگانی و تنظیم بازار به تصویب دولت رسیده و قرار است این سازمان فرابخشی و زیرمجموعه نهاد ریاست جمهوری باشد. اخیرا علی بهادری جهرمی، سخنگوی دولت، درباره

صفحه ۴

بررسی اقتصاد پویا برای آماده سازی جامعه برای سیاستی اقتصادی؛

پیاده سازی توسعه اقتصادی تنها با آمادگی اجتماعی

صفحه ۲

گزارش اقتصاد پویا از آمار عجیب دریافت کنندگان وام ازدواج؛

سبقت ۶۰ ساله ها از جوانان برای دریافت وام ازدواج

صفحه ۵

سند همکاری ایزوکیا و شبکه دانشگاه های جهان اسلام در زمینه تجهیزات پزشکی

صفحه ۲

حمایت از بخش تعاون در بودجه مجید انصاری

صفحه ۲

نابسامانی در روغن موتور سیدجواد حسینی کیا

صفحه ۴

توجه به دانش بنیان حسین گودرزی

صفحه ۵

گرانی اجاره بها رسول فرخی میکل

صفحه ۷

بازهم غافلگیری

مونا ربیبیان سردبیر

صفحه ۲



اقتصاد پویا از شروع مولدسازی

در شهرداری تهران گزارش می دهد؛

به صدا درآمدن

سوت آغاز مولدسازی

استارت مولد سازی از تهران

وجود سه روش برای مولد سازی

پرداخت وام به مردم با فروش

مازاد اموال دولتی

صفحه ۲

تعاونی های انبوه سازی مسکن؛ پاسخ به شبهات و راه کارها



سرمایه گذاری به معنای عام خالی از ریسک نیست! اما به نسبت بازارهای موجود سرمایه گذاری مثل ارز، طلا، سکه، بورس، خودرو و امثال آن، سرمایه گذاری در پیش خرید مسکن اگر با چشم باز و بررسی کامل شرکت تعاونی انبوه ساز انجام شود، می تواند از ریسک کمتری برخوردار باشد و سودی معادل سایر بازارها برای سرمایه گذاران ایجاد کند. این نکته را هم یادآور شوم که سرمایه گذاری در بازارهای غیر مولد دردی از اقتصاد ما درمان نخواهد کرد. سوق دادن سرمایه به سمت بازارهای مولد همچون ساخت و ساز و اعتمادسازی در این بخش یکی از راهکارهای برون رفت از شرایط کنونی اقتصادی کشور است.

درباره پروژه های که تعاونی شما در حال پذیره نویسی آن و خود شما سازنده آن هستید برایمان بگویید.

پروژه مجتمع مجلل گالریا در زمینی به مساحت ۳۹۹۰ مترمربع در یکی از خوش آب و هوا ترین مناطق تهران، وردآورد واقع شده است. طبق محاسبات صورت گرفته، قیمت آپارتمان در این منطقه در سال های آینده رشد چشمگیری خواهد داشت. گالریا دارای ۹ طبقه است. از امکانات در نظر گرفته شده برای مجتمع گالریا می توان به مواردی چون استخر، سونا، جکوزی، سالن ماساژ، روف گاردن، مهد کودک، پیست پیاده روی، پارکینگ میهمان، لابی مجلل با ارتفاع سقف ۶ متر، کارواش اختصاصی، باشگاه بدنسازی و سینمای اختصاصی اشاره کرد. یکی از مزیت های فوق العاده این پروژه هوشمندسازی واحدها و حق انتخاب متریال های آن است. از وجوه تمایز فوق العاده این پروژه می توان به زمین دو بر آن اشاره کرد که دارای سند تک برگ ۶ دانگ است و آب و برق و گاز و تلفن دایر دارد. در حال حاضر در حال تخریب بناهای قدیمی موجود در پروژه هستیم.

تجدد ساخت و تحویل قطعی ۳۶ ماه و پرداخت اقساط در ۴۸ ماه و همچنین ۱۵ درصد سود مشارکت سالیانه و ۲۰ درصد جریمه عدم تحویل به موقع گارانتی ما برای ساخت و تحویل مجتمع مجلل گالریا است.

شرکت را در روزنامه رسمی بررسی و رزومه شرکت را خواهید و خوب آن را مطالعه کنید. عقبه و رزومه رئیس هیات مدیره و مدیرعامل شرکت تعاونی مسکن می تواند گویای واقعیت هایی در مورد آن باشد.

تعریف پروژه های انبوه سازی شامل نقشه های اولیه براساس نقشه زمین، تراکم پیش بینی شده، تعریف تعداد طبقات، تعداد مترهاژ حدودی واحدها و امکانات و سرنه های خدماتی پروژه، پارکینگ و انباری، آسانسورها، نوع سازه و متریال ساخت، متریال دکوراسیون داخلی و محوطه سازی است. اطلاعات فوق باید در اختیار سرمایه گذار قرار گیرد. نوع، شکل و ظاهر ارائه این اطلاعات می تواند نمایانگر پشت صحنه مدیریت و تخصص نیروی انسانی شرکت انبوه ساز باشد.

توصیه شما در مورد مقایسه پروژه های انبوه سازی چیست؟

ابتدا باید زمین پروژه بررسی شود. اگر زمین دارای سند ۶ دانگ است بررسی شود که به نام شرکت انبوه ساز یا هیات مدیره آن باشد. در صورتی که زمین قول نامه ای است، بررسی دقیق قول نامه یا مبیعه نامه و شرایط و طرفین قرارداد راه گشاست. حتما قبل از عقد قرارداد از زمین پروژه بازدید به عمل آید و اطراف پروژه از نظر روساخت ها و زیرساخت های خدمات عمومی، آنتن موبایل و وضعیت اینترنت، فضای سبز، فروشگاه های بزرگ، دسترسی به حمل و نقل عمومی و غیره بررسی شود.

هزاران تعاونی انبوه ساز مسکن در کشور وجود دارد، درصد کمی از این تعاونی ها موفق به انجام تعهدات خود در زمان معین نشده اند. اما نیمه بر لیون را که ببینیم درصد بسیار بیشتری از آن ها با تمام مشکلات و کمبودها، تعهدات خود را اجرا کرده و واحدهای خود را تحویل داده اند. البته این مساله در تمام اصناف صدق می کند و نباید به خاطر اشتباه و کم کاری عده ای همه آن صنف را متهم به کم کاری و حتی در مواردی کلاهبرداری کرد. ما برای پیشرفت اقتصادی در کشور نیاز داریم که از بازارهای مولدی همچون ساخت و ساز حمایت کنیم. به نظر من اعتمادسازی در بازارهای مولد راهکار برون رفت از شرایط اقتصادی کنونی است.

چرا بعضی از شرکت های تعاونی مسکن نمی توانند به تعهدات خود عمل کنند؟

انبوه سازی نیازمند برنامه ریزی و سازماندهی بسیار عظیمی است. بعضی از شرکت های انبوه سازی دیدگاه روشنی نسبت به حجم کار و نیازهای سازماندهی کسب و کار خود ندارند. این ضعف باعث می شود تا هزینه های لازم را برای تهیه زیرساخت های سخت افزاری و نرم افزاری و همچنین استخدام، آموزش و به کارگیری نیروی انسانی کارآمد نکنند. همین مساله باعث می شود تا بعد از پذیره نویسی با حجم کاری بسیار بالا مواجه شوند و نتوانند به درستی پروژه های خود را تحویل

تعاون به معنای همگرایی برای رسیدن به یک هدف است و تعاونی مجموعه ای از افراد است که برای نیل به یک مقصد تلاش می کنند. در گفت و گویی صریح با مهندس محمد نظری، عضو هیات مدیره شرکت تعاونی انبوه سازی مسکن عمران اوج سازان امید و رئیس هیات مدیره گروه شرکت های پارلمان غرب، شبهاتی که پیرامون تعاونی های انبوه ساز مسکن وجود دارد را بررسی کرده ایم.

چرا قیمت تعاونی های انبوه ساز پایین تر از قیمت بازار است؟

تعاونی های انبوه سازی مسکن در راستای ساخت و عرضه مسکن به قیمت تمام شده تشکیل شده اند. خریدهای عمده، استفاده بهینه از نیروی انسانی و اعتبارات و تسهیلاتی که دولت برای این بخش از فعالین اقتصادی در نظر گرفته است باعث می شود تا تعاونی های انبوه ساز بتوانند مسکن را با قیمت پایین تری نسبت به بازار عرضه کنند.

همگی شبهاتی را پیرامون انبوه سازان شنیده ایم. چرا اخبار بد در مورد انبوه سازان زیاد است؟

پاسخ به این سوال بسیار ساده است! تعاونی مسکنی را در نظر بگیرید که ۵۰۰ واحد مسکونی را پیش فروش کرده و قادر به ساخت آن نیست یا پروژه به نیمه راه رسیده و متوقف شده است. ۵۰۰ خانواده که هر کدام حداقل ۳ نفر هستند، درگیر



دهند. به صورت کلی ضعف در رهبری، آفت جان انبوه سازان مسکن است. استفاده از مشاوران امین، کارکنان و متخصصان؛ راهکاری است که می توان به رهبران این دسته از فعالین اقتصادی پیشنهاد کرد.

یک تعاونی انبوه سازی مسکن موفق چه مولفه های دارد؟

ابتدا باید از وجود شخصیت حقوقی تعاونی مطمئن شوید. این کار با استعلام از سامانه جامع پایگاه اطلاعات اشخاص حقوقی کشور ممکن است. همچنین آگهی تغییرات و ثبت

این موضوع می شوند و با خشم زیادی که دارند، مطالبات خود را در همه جا فریاد می زنند. حال یک بسواز و بفروش خرد را در نظر بگیرید که مثلا ۸ واحد را در حال ساخت دارد و پروژه متوقف شده است. در هر دو مورد یک پروژه متوقف شده اما تعداد شکایتها بسیار متفاوت است.

وقتی به تهران و مخصوصا به منطقه ۲۲ تهران نگاه می کنیم، برجها و پروژه های ساخت و ساز عظیمی را می بینیم که توسط همین انبوه سازان از دل زمین سر برآورده اند و به تهران، نمای شهری پیشرفته را داده اند. با توجه به اینکه