



تاریخ: ۱۴۰۱/۱۰/۲۶

شماره: ۳۸۹۷۰۲

پیوست: ندارد

بسمه تعالی

صلوات بر محمد و آل محمد

حجۃ الاسلام و المسلمین جناب آقای دکتر دانشور ثانی
معاونت محترم حقوقی بنیاد بهره وری موقوفات استان قس رضوی
موضوع: دفاعیه سوم از افزایش ناگهانی قیمت مصالح و مسکن

با سلام و احترام

پیرو مکاتبات قبلی پیرامون این موضوع و همچنین مذاکره ی تلفنی با جنابعالی که فرمودید هنوز بحث افزایش ناگهانی قیمت مصالح برای اعضای محترم شورای دآوری محرز نشده است لازم دانستم علاوه بر مکاتبات قبلی مکاتبه ی فوق را نیز به نوعی دیگر به حضورتان ارائه نمایم فلذا موارد ذیل جهت استحضار به حضورتان تقدیم می گردد:

یکی از دلایل توجیه افزایش ناگهانی قیمت مصالح و نهاده های ساختمانی و به تبع آن افزایش قیمت مسکن بدون شک مقایسه افزایش سقف وام مسکن در سالیان متمادی و میزان درصد افزایش آن در هر دوره می باشد که توجه جنابعالی و اعضای محترم شورای دآوری را به آن جلب می نمایم.

۱- آخرین افزایش سقف وام مسکن قبل از سال ۱۴۰۰، به دی ماه سال ۹۸ برمی گردد که برای مثال شامل موارد ذیل است:

سقف وام مسکن اولی قبل از افزایش در سال ۹۸: برای تهران = ۸۰ میلیون تومان برای مراکز استانها و شهرهای بالای ۲۰۰ هزارنفر جمعیت = ۶۰ میلیون تومان برای سایر مناطق = ۴۰ میلیون تومان

سقف وام مسکن اولی بعد از افزایش در سال ۹۸: برای تهران = ۱۰۰ میلیون تومان برای مراکز استانها و شهرهای بالای ۲۰۰ هزارنفر جمعیت = ۸۰ میلیون تومان برای سایر مناطق = ۶۰ میلیون تومان

تحلیل:

۱-۱- همانگونه که مستحضرید این افزایش بیشتر از ۲۵ درصد نمی باشد.

۲-۱- اما چیزی که باید به آن توجه داشت این است که طبق اسناد رسمی در سال ۹۸ نسبت به سال ۹۷ قیمت مسکن ۲ برابر شده است اما این افزایش ۲ برابری باعث نشده که این افزایش، از ۲۵ درصد فراتر رود.

۲- بعد از افزایش سقف وام در سال ۹۸ اولین افزایش قیمت وام با نامه ی ۱۹۰۶/۳/۶۵ مورخ ۱۴۰۰/۰۷/۰۳ بانک مسکن پیرو ابلاغیه ۲۴ شهریور ۱۴۰۰ بانک مرکزی در مهر ماه سال ۱۴۰۰ اتفاق افتاد (علت آن: افزایش قیمت مصالح و مسکن در اواخر سال ۹۹ و اواسط سال ۱۴۰۰ بود) که شامل موارد ذیل بود:

سقف وام مسکن اولی در سال ۱۴۰۰ بعد از افزایش: برای تهران = ۲۰۰ میلیون تومان برای مراکز استانها و شهرهای بالای ۲۰۰ هزارنفر جمعیت = ۱۶۰ میلیون تومان برای سایر مناطق = ۱۲۰ میلیون تومان

تحلیل:

۱-۲- افزایش سقف وام در اواسط سال ۱۴۰۰، ۱۰۰ درصد می باشد در حالیکه در سال ۹۸ باتوجه به افزایش دوبرابری قیمت مسکن بانک مرکزی فقط ۲۵ درصد مجوز افزایش صادر نمود (چون بانک مرکزی به تبعات این افزایش سقف وام در ایجاد تورم در بازار مسکن واقف است) حال باید دید چه اتفاقی افتاده است که بانک مرکزی با عنایت به آثار تورمی این افزایش سقف وام نسبت به افزایش ۱۰۰ درصدی آن رضایت داده است. آیا نمی توان گفت افزایش قیمتها چنان افسارگسیخته بوده است که بانک مرکزی مجبور به کرنش در مقابل این گرانی ناگهانی مصالح و مسکن شده است. در حقیقت این کار نشان از تغییرات شدید در قیمت مصالح و قیمت تمام شده ی مسکن می باشد به گفته ی کارشناسان آنچه باعث افزایش ناگهانی قیمت مسکن و حتی مصالح ساختمانی در اواخر سال ۹۹ نسبت به سال ۹۸ گردید راه یابی سودهای بازار بورس به بازار مسکن و افزایش تقاضای خرید بود بطوریکه از نیمه ی دوم سال ۹۸ که رشد شاخص بورس سرعت زیادی پیدا کرد سرمایه



تاریخ:

شماره:

پوست:

های زیادی از سوی مردم وارد بورس شد که در اوایل سال ۹۹ با رشد زیاد این سرمایه ها بخشی از آن از بازار سرمایه خارج و به بازار مسکن وارد شد که از خردادماه سال ۹۹ روند آن شتاب بیشتری گرفت و با افول سرمایه گذاری در بورس این روند افزایش بیشتری یافت تا اینکه در اواخر سال ۹۹ قیمت مسکن به بالاترین حد خود یعنی ۹۳/۷ درصد بیشتر نسبت به انتهای سال ۹۸ رسید که متعاقبا بر تورم قیمت نهاده های ساختمانی تاثیر مستقیم خواهد گذاشت تا جایی که طبق نظر هیئت مدیره ی انجمن راه و ساختمان از اسفند سال ۹۹ تا اواسط سال ۱۴۰۰، قیمت ها آنقدر افزایش یافت که می توان تا ده سال آینده افزایش قیمت نداد.

۲-۲- این رشد در شاخص بورس بر مصالح ساختمانی نیز تاثیر گذاشت و نهاده هایی که در فرابورس و بورس کالا حضور داشتند و حتی طبق آمار رسمی مرکز آمار ایران آن دسته از مصالحی که در بازار سرمایه ارائه نمی شوند نیز، همگی با افزایش قیمت مسکن با افزایش فزاینده روبرو شدند. خواهشمند است به آمار ذیل که از اسناد مرکز آمار استخراج شده و مربوط به سال ۹۹ می باشد دقت نمایید. (در مکاتبه ی شماره ی ۳۳۶۰۴۹ مورخ ۱۴۰۱/۰۹/۱۴ فقط استناد به افزایش قیمت در تابستان ۱۴۰۰ (اواسط عملیات ساخت) شده بود که باید درصدهای آن مکاتبه به درصدهای این آمار (اوایل عقد قرارداد و عملیات ساخت) اضافه نمود تا به افزایش ناگهانی قیمت مصالح پی برد).

۲-۲-۱- بالاترین نرخ تورم شاخص کل سال ۹۹، ۷۶/۴ درصد بوده که مربوط به فصل زمستان سال ۹۹ است و به معنای رشد قیمتها نسبت به زمستان سال ۹۸ می باشد. (یعنی بیشترین رشد در مقایسه با تمامی سال های دهه ی ۹۰ یعنی حتی بیشتر از تورم سال ۹۷) ۲-۲-۲- در بین گروه های مختلف مصالح، "گروه آهن آلات، میلگرد، پروفیل درب و پنجره" با تورم ۱۱۹/۶ درصدی و "گروه سیمان، بتن، شن و ماسه" با تورم ۸۰/۳ درصدی و "گروه سنگ" با تورم ۹۴/۷ درصدی، بیشترین تاثیر را در تورم کل سال ۹۹ داشته اند. ۲-۲-۳- تورم نقطه به نقطه ی زمستان ۹۹ معادل ۹۷/۲ درصد می باشد.

۲-۲-۴- برداشت مورد نیاز ما بجهت عقد قرارداد در اوایل شهریور ماه سال ۹۹: طبق اعلام مرکز آمار ایران، در دوره شش ماهه ی دوم سال ۹۹ در مقایسه با شش ماهه ی اول همان سال قیمت حدود ۲۰۰ قلم از مهمترین مصالح ساختمانی با رشد نزدیک به ۲۵ درصد همراه شده است بطوریکه در برخی از اقلام بیش از ۵۰ درصد افزایش قیمت تجربه شده است. حال اگر حداقل این ۲۵ درصد را به درصد افزایش قیمت مصالح در تابستان ۱۴۰۰ که در مکاتبه ی قبلی به آن اشاره شده است اضافه نماییم و به قیمت حین عقد قرارداد ضرب کنیم آیا باز هم افزایش ناگهانی قیمت مصالح را از همان ابتدای قرارداد قبول نخواهیم کرد؟

درنهایت امید است ۳ مکاتبه ی اخیر اینجانب پیرامون اصرار بر تبیین رخداد افزایش قیمت ها به استحضار شورای داوری رسیده و در احراز قطعیت این اتفاق در محضر اعضای محترم آن شورا مفید واقع شده و نسبت به تایید افزایش ناگهانی قیمتها اتفاق نظر داشته باشند. قبلا از شکیبایی و حسن نظر جنابعالی کمال تقدیر و تشکر را دارم.

مجتبی نورمحمدی
نماینده ویژه قائم مقام در پروژه ها

رونوشت:

- قائم مقام محترم تولیت معزز آستان قدس رضوی جهت استحضار
- معاون محترم مالی و پشتیبانی آستان قدس رضوی جهت استحضار

تاریخ:
شماره:
پیوست:



- معاون محترم طرح و برنامه استان قدس رضوی جهت استحضار
- معاون محترم فنی و عمرانی بنیاد بهره وری موقوفات استان قدس رضوی جهت استحضار
- جناب آقای عشرتی وکیل محترم جهت بهره برداری لازم