اخبار

قیمت گندم ماکارونی ۶۰ هزار تومان شد



ستاد تنظیم بازار، نرخ گندم ماکارونی را با افزایش حدود ۲.۵ برابری از ۲۳ هزار و ۸۵۰ تومان به ۶۰ هزار تومان در هر کیلوگرم افزایش داد. شرکت بازرگانی دولتی از ابتدای آبان این نرخ را مبنای عرضه گندم به کارخانه‌های تولید ماکارونی و واحدهای صنف و صنعت قرار داده است.

به گزارش ایسنا، نرخ جدید گندم ماکارونی با تصمیم ستاد تنظیم بازار تعیین شده و از ابتدای آبان‌ماه مبنای فروش این محصول از سوی شرکت بازرگانی دولتی ایران شده است. بر اساس این تصمیم، قیمت هر کیلوگرم گندم ماکارونی از ۲۳ هزار و ۸۵۰ تومان به ۶۰ هزار تومان رسیده است؛ به این ترتیب، بهای این نهاده تولیدی حدود ۱۵۱ درصد افزایش یافته و به حدود ۲.۵ برابر نرخ قبلی رسیده است.

قرار است شرکت بازرگانی دولتی ایران گندم مصرفی ماکارونی را با نرخ جدید در اختیار کارخانه‌های تولیدکننده ماکارونی، نان صنعتی و نان های حجیم و نیمه حجیم قرار دهد. افزایش نرخ گندم به عنوان اصلی ترین ماده اولیه تولید ماکارونی، هزینه تمام‌شده تولید این محصول را تحت تأثیر قرار می‌دهد؛ محصولی که در میان کالاهای سبد کالابرگ الکترونیکی جایگاه ویژه‌ای دارد و از جمله اقلامی است که با آرد تولید می‌شود.

ریزش ۱۷۵ هزار واحدی شاخص کل بورس

شاخص به محدوده ۷ میلیون و ۶۶۳ هزار واحد رسید



شاخص کل بورس با کاهش ۱۷۵ هزار و ۴۹۷ واحدی، معادل ۲.۲۴ درصد، به محدوده ۷ میلیون و ۶۶۳ هزار واحد رسیده است. شاخص کل هم وزن نیز با افت ۳۰ هزار و ۴۲۹ واحدی، کاهش ۱.۳۹ درصدی را تجربه کرده و در سطح ۲ میلیون و ۱۶۶ هزار واحد قرار گرفته است.

به گزارش خبرآنلاین، معاملات بورس امروز یکشنبه ۱۰ آبان ۱۴۰۵ در ادامه فضای منفی روز گذشته با فشار فروش آغاز شد و تا ساعت ۱۰:۱۰ صبح نیز نشانه ای از بهبود محسوس وضعیت بازار دیده نمی شود. افت سنگین شاخص ها، افزایش تعداد نمادهای منفی و برتری قابل توجه سفارش های فروش نشان می دهد که فروشندگان همچنان کنترل معاملات را در اختیار دارند. از سوی دیگر، به نظر می رسد ارزش معاملات امروز نیز مانند روز گذشته در سطح پایینی باقی بماند؛ موضوعی که در کنار افت قیمت بخش عمده نمادها، تصویر نامطلوبی از وضعیت فعلی بازار سهام ارائه می کند.

افت بیش از ۱۷۵ هزار واحدی شاخص کل بورس

شاخص کل بورس با کاهش ۱۷۵ هزار و ۴۹۷ واحدی، معادل ۲.۲۴ درصد، به محدوده ۷ میلیون و ۶۶۳ هزار واحد رسیده است. شاخص کل هم وزن نیز با افت ۳۰ هزار و ۴۲۹ واحدی، کاهش ۱.۳۹ درصدی را تجربه کرده و در سطح ۲ میلیون و ۱۶۶ هزار واحد قرار گرفته است.

افت همزمان و قابل توجه هر دو شاخص نشان می دهد که فشار فروش به نمادهای بزرگ محدود نمانده و سهام شرکت های کوچک و متوسط نیز با کاهش قیمت مواجه شده اند. شدت افت شاخص هم‌وزن نیز بیانگر گستردگی موج منفی در بخش های مختلف بازار است.

۷۱۲ نماد منفی شدند؛ صف های فروش افزایش یافت

در جریان معاملات امروز، ۷۱۲ نماد در محدوده منفی قرار دارند و تنها ۱۹۴ نماد مثبت هستند. به این ترتیب، تعداد نمادهای منفی بیش از سه برابر نمادهای مثبت است و بخش عمده بازار با افت قیمت مواجه شده است.

همچنین تعداد صف های فروش به ۳۸۱ مورد رسیده، در حالی که تنها ۹۰ صف خرید در بازار شکل گرفته است. این اختلاف نشان می دهد که در شرایط فعلی، قدرت عرضه به مراتب بیشتر از تقاضاست و خریداران هنوز نتوانسته اند در برابر موج فروش مقاومت موثری نشان دهند.

ارزش معاملات سهام، حق تقدم و صندوق های سهامی تاکنون به ۱۶ هزار و ۴۳۵ میلیارد تومان رسیده و حجم معاملات نیز ۲۷ میلیارد سهم بوده است. با توجه به روند معاملات و مقایسه این ارقام با آمار روز گذشته، به نظر می رسد ارزش معاملات امروز نیز در سطح پایینی قرار بگیرد.

ترکیب افت گسترده قیمت ها با ارزش معاملات پایین، از وضعیت نامناسب بازار سهام حکایت دارد. در چنین شرایطی، نه تنها تقاضای قدرتمندی برای متوقف کردن روند نزولی وجود ندارد، بلکه حجم پایین دادوستدها نیز نشان می دهد که فعالیت خریداران هنوز به اندازه ای نیست که بتواند به بازگشت اعتماد در بازار کمک کند.

چگونه وعده‌های عمومی به تورم تبدیل می‌شوند؟

مسیر پنهان خلق تورم

تورم در اقتصاد ایران فقط از کسری بودجه دولت و استقراض از بانک مرکزی تغذیه نمی‌شود؛ گاهی تعهدات مالی دولت و نهادهای عمومی نیز از مسیری پنهان به رشد نقدینگی و افزایش قیمت‌ها دامن می‌زنند. تیمور رحمانی، اقتصاددان، در کتاب «دستور خرج و تورم» به سازوکاری اشاره می‌کند که در آن نهادها تصمیم می‌گیرند، بانک‌ها هزینه می‌کنند و در نهایت خانوارها بهای تورمی آن را می‌پردازند.



مسئله از جایی آغاز می‌شود که یک نهاد عمومی یا دولتی، برای اجرای یک طرح، پرداخت تسهیلات یاانجام تعهدی‌مشخص وعده‌ای می‌دهد، بی‌آنکه‌منابع مالی لازم برای آن را در بودجه خودپیش‌بینی کرده باشد

ثبت تورم سالانه ۷۶.۸ درصدی در مهرماه، بار دیگر ضرورت مهار رشد نقدینگی و کنترل تورم را به یکی از مهم‌ترین مسائل اقتصاد ایران تبدیل کرده است. با این حال، اگر منشأ تورم را صرفاً در کسری بودجه دولت و استقراض از بانک مرکزی جست‌وجو کنیم، بخشی از سازوکار شکل‌گیری آن را نادیده گرفته‌ایم. چنان‌که تیمور رحمانی، اقتصاددان، در کتاب «دستور خرج و تورم» بر آن تأکید می‌کند، تعهدات و وعده‌های مالی نهادهای عمومی، دولتی و حاکمیتی که بدون پیش‌بینی منابع مالی کافی بر عهده شبکه بانکی گذاشته می‌شوند، می‌توانند به مسیری دیگر برای خلق نقدینگی و تشدید تورم تبدیل شوند. از این منظر، مهار تورم تنها با کنترل کسری بودجه دولت ممکن نیست؛ بلکه مستلزم پاسخگو کردن تمام نهادهایی است که هزینه تصمیم‌ها و وعده‌های خود را از منابع نظام بانکی تأمین می‌کنند.

به گزارش اقتصادنیوز، تورم در ایران فقط در آمارهای پولی و کسری بودجه خلاصه نمی‌شود؛ رد آن را باید در تصمیم‌هایی جست‌وجو کرد که بدون توجه به منابع واقعی اقتصاد، فرمان هزینه‌کرد صادر می‌کنند. تیمور رحمانی در مجموعه مقالات «دستور خرج و تورم» نشان می‌دهد چگونه این چرخه سیاستگذاری، خلق پول و ناترازی‌های اقتصادی را به تورمی مزمن تبدیل می‌کند که هزینه آن را مردم می‌پردازند.

مرکز آمار تورم مهرماه ۱۴۰۵ را اعلام کرد. تورم ماهانه در مهر نسبت به شهریور افزایش یافته و از ۴٫۲ درصد به ۴٫۴ درصد رسیده است. تورم سالانه نیز رکوردی تازه را در کارنامه تورمی کشور به ثبت رسانده و به عدد تاریخی ۷۶٫۸ درصد دست یافته است. در مقابل اما تورم نقطه به نقطه مهر نسبت به شهریور کاهش یافته و از ۸۹٫۸ درصد به ۸۸٫۷ درصد رسیده است. این یعنی تورم در سطوحی قابل‌توجه و البته تاریخی در حال کوچکتر کردن سفره خانوارها است.

معایب تورم اما تنها به این خلاصه نمی‌شود که هر روز، هر ماه و هر سال قدرت خرید ایرانیان درحال ضعیف‌تر شدن است؛ بلکه در طرف دیگر ماجرا، ارقام تورمی بالا ثبات و اطمینان را از محیط اقتصادی فراری داده و فضایی را فراهم می‌آورد که فعالیت اقتصادی در آن از محالات است. این‌ها درحالی است که در نهایت آنچه که می‌تواند دسترسی مردم به کالاها و خدمات بهتر را میسر کرده، جامعه را از فقر رهانیده و در نتیجه رفاه عمومی کشور را ارتقا دهد در افزایش شاخصی به نام رشد اقتصادی نهفته است. چنانکه اگر رشد اقتصادی در طی مدتی معقول و مناسب دارای رقمی مثبت، پایدار و باثبات باشد، اندوخته رفاهی مردم به مرور بالاتر خواهد رفت. در نتیجه اگر هدف سیاستگذار، سیاستمدار و هر آنکه دل در گرو ایران دارد، افزایش رشد اقتصادی و رفاه باشد، یکی از ابزارهای اصلی نیل به چنین مقصودی، فراهم آوردن محیطی باثبات و مطمئن در اقتصاد است. کنترل تورم نیز یکی از لوازم اصلی ایجاد چنین فضایی در اقتصاد است. از منظر تئوریک و همچنین تجربی این پدیده در بلندمدت جز با رشد پول و رشد نقدینگی امکان تحقق ندارد. اما برای آنکه بتوان درباره مهار تورم و فراهم کردن زمینه رشد اقتصادی صحبت کرد، باید ابتدا به این پرسش پاسخ داد که اساساً نقدینگی در اقتصاد ایران از چه مسیری رشد می‌کند و چه عواملی به افزایش آن دامن می‌زنند؟ در نگاه نخست، معمولاً کسری بودجه دولت و استقراض از بانک مرکزی به‌عنوان مهم‌ترین عوامل رشد نقدینگی معرفی می‌شوند. این گزاره اگرچه درست است، اما تمام واقعیت را توضیح نمی‌دهد. در اقتصاد ایران، بخشی از فشارهای مالی بخش عمومی نه در قالب کسری بودجه آشکار، بلکه از مسیر شبکه بانکی و در قالب تعهداتی ایجاد می‌شود که دولت، شرکت‌های دولتی و سایر نهادهای عمومی و حاکمیتی بر عهده نظام بانکی می‌گذارند. موضوعی که توسط تیمور رحمانی، اقتصاددان، در کتاب «دستور خرج و تورم» مورد تاکید قرار گرفته است.

وعده و وعیدهایی که تورم می‌سازند

مسئله از جایی آغاز می‌شود که یک نهاد عمومی یا دولتی، برای اجرای یک طرح، پرداخت تسهیلات یا انجام تعهدی مشخص وعده‌ای می‌دهد، بی‌آنکه منابع مالی لازم برای آن را در بودجه خود پیش‌بینی کرده باشد. در چنین شرایطی، هزینه اجرای تصمیم به‌جای آنکه در حساب‌های مالی همان نهاد دیده شود، به شبکه بانکی منتقل می‌شود. در همین زمینه می‌توان به به طرح «تورم صفر» شهرداری تهران اشاره داشت که اخیرا به اجرا گذاشته شده است. تسهیلات تکلیفی، تأمین مالی طرح‌های عمومی و اعتبارات اعطایی به شرکت‌های دولتی و نهادهای عمومی، از جمله مسیرهایی هستند که می‌توانند چنین وضعیتی را ایجاد کنند. به بیان دیگر، نهاد تصمیم‌گیرنده وعده می‌دهد، اما هزینه تحقق آن را بانک‌ها می‌پردازند؛ گویی منابع نظام بانکی به محلی برای تأمین مالی تعهداتی تبدیل شده است که در بودجه رسمی جایی ندارند.

اثر ناترازی شبکه بانکی بر رشد نقدینگی

این مسئله از دو جهت اهمیت دارد. نخست آنکه اعطای اعتبار بانکی به خودی خود می‌تواند به خلق سپرده و افزایش نقدینگی منجر شود. دوم آنکه اگر تسهیلات پرداخت‌شده بازدهی متناسبی نداشته باشند، بازپرداخت آن‌ها با تأخیر مواجه شود یا اساساً به مطالبات غیرجاری و منجمد تبدیل شوند، ترازنامه بانک‌ها به‌تدریج با ناترازی بیشتری روبه‌رو خواهد شد. در این وضعیت، بانک برای تأمین نقدینگی مورد نیاز خود ناچار است به منابع بازار بین‌بانکی یا بانک مرکزی متوسل شود. به این ترتیب، تعهدی که در ابتدا خارج از بودجه عمومی شکل گرفته بود، می‌تواند در ادامه به فشار بر منابع پولی، افزایش پایه پولی و رشد بیشتر نقدینگی منجر شود. بنابراین، نباید تصور کرد که تمام مسیرهای منتهی به رشد نقدینگی و تورم از کسری بودجه مستقیم دولت آغاز می‌شوند. گاهی یک تصمیم سیاستی یا یک وعده عمومی، بدون پیش‌بینی منبع مالی مشخص، به بانک‌ها واگذار می‌شود و هزینه آن با فاصله زمانی در قالب ناترازی بانکی و فشار بر منابع بانک مرکزی ظاهر می‌شود. در واقع، آنچه اهمیت دارد صرفاً میزان کسری ثبت‌شده در بودجه نیست؛ بلکه مجموعه تعهداتی است که بخش عمومی ایجاد می‌کند و در نهایت منابع مالی نظام بانکی را درگیر آن می‌سازد. از همین رو، می‌توان از شکل‌گیری نوعی کسری بودجه پنهان یا تعهدات شبه‌بودجه‌ای سخن گفت؛ هزینه‌هایی که اگرچه در ظاهر در حساب‌های دولت ثبت نمی‌شوند، اما آثار مالی و پولی آن‌ها در نهایت به کل اقتصاد منتقل می‌شود.

مهار تورم تنها در سیاست پولی نهفته نیست

از این منظر، مهار تورم مستلزم آن است که سیاستگذار علاوه بر کنترل کسری بودجه و محدود کردن استقراض مستقیم دولت از بانک مرکزی، نسبت به تعهداتی که خارج از بودجه بر شبکه بانکی تحمیل می‌شوند نیز حساس باشد. هر وعده‌ای که قرار است با منابع بانکی اجرا شود، باید منبع تأمین مالی، نحوه بازپرداخت و مسئولیت نهایی زیان احتمالی آن از ابتدا مشخص باشد. در غیر این صورت، هزینه تصمیم‌هایی که امروز با هدف حمایت از خانوارها، توسعه زیرساخت‌ها یا پیشبرد طرح‌های عمومی اتخاذ می‌شوند، ممکن است در آینده به شکل رشد نقدینگی و تورم به همان خانوارها بازگردد. در چنین شرایطی، نمی‌توان از بانک مرکزی انتظار داشت با ابزارهای محدودکننده پولی به‌تنهایی تورم را مهار کند؛ درحالی‌که سایر نهادهای تصمیم‌گیر همچنان از منابع نظام بانکی برای اجرای تعهدات خود استفاده می‌کنند.

قیمت‌ها بالا می‌روند، خریداران برمی‌گردند؟

چهارراه بازار مسکن



نوسانات بازار ارز و افزایش هزینه ساخت‌وساز، فشار تازه‌ای بر قیمت مسکن وارد کرده است؛ اما آیا بازاری که با کاهش قدرت خرید و رکود معاملات روبه‌روست، توان پذیرش قیمت‌های بالاتر را دارد؟ آیا مسکن در ماه‌های آینده عقب‌ماندگی خود از ارز و طلا را جبران می‌کند یا فاصله میان قیمت پیشنهادی فروشندگان و توان خریداران بیشتر خواهد شد؟

به گزارش اقتصادآنلاین، مسکن و شهرسازی، بهشاد بهرامی: برای بررسی چشم‌انداز بازار مسکن تهران تا پایان سال ۱۴۰۵، سه پرسش را با سه تحلیلگر اقتصاد مسکن، مطرح کردیم.

پرسش نخست این بود که در شرایط کم‌رمقی معاملات و افزایش قیمت‌های پیشنهادی هم‌زمان با رشد دلار، شکاف میان قیمت فروشندگان و قدرت خرید متقاضیان تا کجا ادامه پیدا می‌کند؟ آیا معاملات با قیمت‌های بالاتر انجام خواهند شد یا رکود عمیق‌تر می‌شود و فایل‌های فروش مدت بیشتری در بازار باقی می‌مانند؟

پرسش دوم به اثر عبور دلار از محدوده ۲۶۰ هزار تومان و رشد سایر بازارهای دارایی مربوط بود. آیا قیمت مسکن با تاخیر از ارز و طلا پیروی می‌کند یا ضعف تقاضای مصرفی مانع انتقال کامل این افزایش قیمت‌ها خواهد شد؟

در پرسش سوم نیز از کارشناسان خواستیم توضیح دهند که افزایش قیمت مصالح و سایر نهاده‌های ساختمانی تا چه اندازه می‌تواند کف تازه‌ای برای قیمت مسکن ایجاد کند و سازندگان در صورت ادامه رکود چگونه با فاصله میان هزینه ساخت و توان خرید متقاضیان مواجه خواهند شد. در ادامه پاسخ هر سه تحلیلگر و پیش بینی آنها از روند بازار مسکن تا پایان سال جاری آمده است:

مهدی بهداد؛ افزایش قیمت مسکن در کنار تعمیق رکود

مهدی بهداد، تحلیلگر اقتصاد مسکن، معتقد است افزایش قیمت مصالح ساختمانی به رشد قیمت واحدهای مسکونی منجر خواهد شد. به گفته او، سازنده نمی‌تواند واحد مسکونی را با قیمتی کمتر از بهای تمام‌شده، به‌علاوه حاشیه سود مورد انتظار خود، عرضه کند.

بهداد توضیح می‌دهد که افزایش هزینه ساخت می‌تواند کف‌های قیمتی جدیدی در بازار ایجاد کند. از نگاه او، این فشار هزینه‌ای الزاماً به افزایش معاملات منجر نمی‌شود؛ بلکه ممکن است رکود معاملاتی را نیز عمیق‌تر کند. او می‌گوید رکودی که اکنون در بازار مسکن تجربه می‌شود، احتمالا در ماه‌های آینده شدت بیشتری خواهد گرفت. به اعتقاد بهداد، برای عبور از این وضعیت باید دید در سطح رشد اقتصادی و متغیرهای کلان اقتصاد چه تحولاتی رخ می‌دهد. بهداد همچنین افزایش نرخ دلار و تحولات بازارهای موازی را در رفتار سرمایه‌گذاران مؤثر می‌داند. از نگاه او، بازارهایی مانند ارز، طلا و سهام ممکن است به دلیل بازدهی سریع‌تر یا نقدشوندگی بیشتر، بخشی از سرمایه‌ها را به خود جذب کنند. این تحلیلگر اقتصاد مسکن به کاهش قدرت پس‌انداز خانوارها نیز اشاره می‌کند. به گفته او، رشد دستمزدها متناسب با تورم نبوده و برخی خانوارها حتی برای تامین هزینه‌های ضروری زندگی به فروش دارایی‌هایی مانند سکه روی آورده‌اند.

بهداد احتمال می‌دهد بخشی از سرمایه‌هایی که به بازار مسکن وارد می‌شوند، به سمت واحدهای کوچک‌متراژ، خرید خانه دوم یا املاک شمال کشور حرکت کنند. با این حال، او میان تقاضای سرمایه‌ای و تقاضای مصرفی تفاوت قائل است و افزایش قیمت را لزوما به معنای بازگشت رونق معاملات نمی‌داند.

سعید سعادتمند؛ قیمت پیشنهادی بالا می‌رود، اما معامله‌ای انجام نمی‌شود

سعید سعادتمند، تحلیلگر اقتصاد مسکن، با اشاره به رسیدن نرخ دلار به محدوده ۲۷۰ هزار تومان می‌گوید فروشندگان به‌طور طبیعی احساس می‌کنند باید قیمت ملک خود را افزایش دهند تا میان ارزش دارایی‌شان و نرخ دلار تعادل برقرار شود.

با این حال، او تاکید می‌کند ممکن است بازار نتواند قیمت مورد انتظار فروشندگان را بپذیرد و معامله‌ای در آن سطح انجام نشود.

سعادتمند معتقد است قیمت مسکن نمی‌تواند با همان سرعت افزایش نرخ دلار رشد کند. به گفته او، اگرچه ممکن است در بلندمدت میان رشد قیمت مسکن و سایر دارایی‌ها تعادل برقرار شود، اما این اتفاق می‌تواند سه، چهار یا حتی پنج سال زمان ببرد. او می‌گوید برقراری چنین تعادلی در کوتاه‌مدت بعید است و نباید انتظار داشت افزایش قیمت ارز و طلا به همان نسبت و با همان سرعت به معاملات مسکن منتقل شود. سعادتمند برای توضیح این مساله به فاصله رشد قیمت مسکن و ارز اشاره می‌کند. به گفته او، در بازه مورد نظر، قیمت مسکن حدود دو برابر و قیمت ارز حدود سه برابر شده است. او سپس این پرسش را مطرح می‌کند که آیا قیمت مسکن می‌تواند برای جبران این فاصله، ۵۰ درصد دیگر افزایش پیدا کند؟ پاسخ سعادتمند منفی است. او بعید می‌داند بازار توان تحمل چنین افزایشی را داشته باشد و معتقد است ممکن است قیمت‌های اسمی و اعلامی فروشندگان رشد کنند، اما قیمت معاملات به همان نسبت افزایش پیدا نکند.

افزایش دو تا سه‌برابری برخی هزینه‌های ساخت

سعادتمند که خود نیز در بخش ساخت‌وساز فعالیت دارد، می‌گوید قیمت مصالح و هزینه‌های ساخت به‌شدت افزایش یافته است.

به گفته او، برخی دستمزدها دوونیم تا سه برابر شده‌اند و قیمت بعضی مصالح و تجهیزات ساختمانی نیز بیش از سه برابر افزایش یافته است. او توضیح می‌دهد که معمولا هنگام بررسی هزینه ساخت، توجه بیشتر به میلگرد و بتن معطوف می‌شود؛ در حالی که افزایش قیمت سایر اقلام ساختمانی نیز فشار قابل‌توجهی به سازندگان وارد کرده است. سعادتمند می‌گوید قیمت میلگرد در دو تا سه ماه اخیر حدود ۵۰ تا ۷۰ درصد افزایش یافته است. همچنین اقلامی مانند شیرآلات، ایزوگام، آیفون و سیم در برخی موارد تا سه برابر گران شده‌اند. به اعتقاد او، این افزایش هزینه‌ها سازندگان را تحت فشار قرار می‌دهد تا قیمت فروش واحدهای خود را بالا ببرند. سعادتمند توضیح می‌دهد که افزایش هزینه ساخت، کف قیمتی تازه‌ای برای فروشندگان ایجاد می‌کند. برای مثال، سازنده‌ای که هزینه ساخت هر مترمربع برای او به ۷۰ میلیون تومان رسیده است، ممکن است به این نتیجه برسد که نمی‌تواند واحد خود را کمتر از متری ۱۵۰ یا ۲۰۰ میلیون تومان بفروشد. او معتقد است قیمت‌های پیشنهادی موجود در بازار تا حد زیادی تحت تأثیر محاسبات مربوط به هزینه ساخت و کف مورد انتظار سازندگان قرار دارند. با این حال، تاکید می‌کند که افزایش هزینه ساخت به معنای توانایی بازار برای پذیرش هر سطحی از قیمت نیست. به گفته او، حتی اگر فشار هزینه‌ها کف قیمت را بالاتر ببرد، بعید است قیمت مسکن بتواند خود را با همان سرعت رشد دلار و طلا منطبق کند.

شکاف درآمد و قیمت مسکن

سعادتمند در توضیح محدودیت قدرت خرید متقاضیان، به ارقامی اشاره می‌کند که درباره میانگین قیمت مسکن و درآمد خانوارها در تهران مطرح می‌شود. او می‌گوید درباره میانگین قیمت هر مترمربع مسکن تهران از رقم حدود ۲۷۰ میلیون تومان صحبت می‌شود و برای درآمد ماهانه نیز ارقامی در محدوده ۵۰ تا ۷۰ میلیون تومان مطرح است. فاصله میان این دو رقم نشان می‌دهد که قیمت مسکن و قدرت خرید خانوارها با یکدیگر همخوانی ندارند. او توضیح می‌دهد حتی اگر خانواری بتواند ۲۰ تا ۳۰ درصد درآمد خود را پس‌انداز کند، با چنین سطحی از قیمت مسکن، دستیابی به مالکیت یک واحد مسکونی بسیار دشوار خواهد بود. سعادتمند معتقد است تعادل میان قدرت خرید و قیمت مسکن به این زودی‌ها برقرار نمی‌شود. از نگاه او، فشار هزینه ساخت ممکن است قیمت‌های پیشنهادی را افزایش دهد، اما این افزایش لزوماً به رشد قیمت معاملات منجر نخواهد شد.

جواد زارعی؛ سازندگان به جای فروش، ملک را نگه می‌دارند

جواد زارعی، کارشناس اقتصاد مسکن، در پاسخ به این پرسش که سازندگان چگونه میان افزایش هزینه ساخت و کاهش قدرت خرید متقاضیان تعادل برقرار می‌کنند، می‌گوید برقراری این تعادل وظیفه سازنده نیست؛ بلکه بازار باید چنین نقشی را ایفا کند، بازاری که به اعتقاد او در شرایط فعلی از انجام آن ناتوان مانده است.

زارعی توضیح می‌دهد که سازنده تا زمانی به فروش واحد مسکونی تمایل دارد که بتواند از محل آن سود قابل پیش‌بینی به دست آورد. اگر فروش ملک صرفه اقتصادی نداشته باشد، نگهداری دارایی می‌تواند به گزینه ترجیحی او تبدیل شود.

به گفته او، برخی سازندگان در شرایط فعلی از آغاز پروژه‌های جدید خودداری می‌کنند و ترجیح می‌دهند واحدهای تکمیل‌شده را نگه دارند؛ مگر آنکه بتوانند با فروش آنها، زمین یا مصالح مورد نیاز برای ساخت‌وساز بعدی را تأمین کنند.

زارعی معتقد است این رفتار به خواب سرمایه در واحدهای نوساز منجر می‌شود. در نتیجه، ممکن است بخشی از عرضه بالقوه مسکن به بازار فروش وارد نشود و هم‌زمان، شروع پروژه‌های ساختمانی تازه نیز کاهش پیدا کند.

این کارشناس به پدیده دیگری در بازار اشاره می‌کند: انجام معاملات املاک گران‌قیمت در مناطق بالای تهران میان صاحبان سرمایه‌های بزرگ. به گفته او، اخیراً برخی از این املاک با قیمت‌های بالا معامله شده‌اند، در حالی که بازار مصرفی همچنان با محدودیت جدی تقاضا مواجه است.

چهار سناریو برای بازار مسکن تا پایان سال

زارعی برای ماه‌های باقی‌مانده سال چهار وضعیت احتمالی را مطرح می‌کند.

در سناریوی نخست، اگر نرخ دلار تا پایان سال به روند صعودی خود ادامه دهد، او انتظار دارد قیمت مسکن نیز افزایش یابد، اما معاملات ضعیف‌تر شود و رکود ادامه پیدا کند. در این وضعیت، افزایش ارزش دارایی‌ها لزوماً به معنای حضور خریداران بیشتر در بازار نخواهد بود.

سناریوی دوم، نوسان دلار در محدوده فعلی با دامنه‌ای حدود ۱۰ تا ۱۵ درصد است. زارعی معتقد است در چنین شرایطی، احتمال انتقال بخشی از سرمایه‌ها به بازار مسکن وجود دارد و معاملات می‌تواند رشد کم‌رمقی را تجربه کند.

در سناریوی سوم، اگر بازارهای موازی مانند طلا و بورس همچنان برای سرمایه‌گذاران جذاب باشند، نقدینگی در همان بازارها باقی خواهد ماند. به اعتقاد زارعی، در این وضعیت معاملات مسکن رونق چندانی پیدا نمی‌کند و رشد قیمت آن ممکن است از نرخ تورم کمتر باشد.

سناریوی چهارم به رکود بازار سهام و تغییر مسیر سرمایه‌ها مربوط است. زارعی می‌گوید اگر بخشی از سرمایه‌گذاران از بورس و دیگر بازارهای دارایی خارج شوند، احتمال حرکت نقدینگی به سمت مسکن افزایش می‌یابد. با این حال، او انتظار ندارد همه این سرمایه‌ها به خرید یک واحد کامل مسکونی منجر شود. از نگاه زارعی، سرمایه‌گذاران خردی که منابع کافی برای خرید آپارتمان ندارند، ممکن است به واحدهای کوچک‌متراژ یا شیوه‌هایی مانند خرید متری و توکنی مسکن گرایش پیدا کنند.

زارعی همچنین احتمال می‌دهد بخشی از ساخت‌وسازهای آینده، به‌ویژه در مناطق جنوبی تهران، به سمت واحدهای کوچک‌تر حرکت کند تا با توان مالی خریداران سازگارتر باشد.

اخبار

مدیرعامل شرکت بهره‌برداری نفت و گاز مسجدسلیمان خبر داد

تعمیر بیش از ۳۰ کیلومتر خط لوله لب سفید؛ بازگشت روزانه ۹ هزار بشکه نفت به مدار تولید



اهواز - سید رسول محمدی

مدیرعامل شرکت بهره‌برداری نفت و گاز مسجدسلیمان گفت: در راستای صیانت از تأسیسات، پایداری تولید و پیشگیری از آلودگی‌های زیست‌محیطی، عملیات تعمیر و تعویض بیش از ۳۰ کیلومتر از خط لوله انتقال نفت واحد لب‌سفید و تست هیدرواستاتیک ۱۲ کیلومتر از خط لوله قدیمی، با تلاش مجموعه‌های عملیاتی این شرکت به پایان رسید. شهرام ذوالفقاری اظهار داشت: از مجموع خطوط لوله تعمیر و تعویض شده ، ۲۴ کیلومتر توسط اداره تعمیرات خطوط لوله نفت و گاز مسجدسلیمان و ۶ کیلومتر نیز توسط امور طرح‌های نفت و گاز این شرکت انجام شد. وی افزود: ۸ کیلومتر از این مسیر در محدوده شهری دزفول و ۲۴ کیلومتر آن در مناطق کوهستانی قرار دارد که شرایط جغرافیایی و دشواری‌های دسترسی، اجرای این عملیات را سخت کرده و بر اهمیت دو چندان آن افزوده است. مدیرعامل شرکت بهره‌برداری نفت و گاز مسجدسلیمان با اشاره به انجام تست هیدرواستاتیک ۱۲ کیلومتر از خط لوله قدیمی تصریح کرد: این اقدام با هدف اطمینان از سلامت و استحکام خط لوله، شناسایی نقاط آسیب‌پذیر و پیشگیری از نشتی‌های احتمالی انجام شد تا ضمن جلوگیری از توقف ناخواسته تولید، از بروز آلودگی‌های زیست‌محیطی ناشی از نشت نفت نیز پیشگیری شود. وی ادامه داد: اجرای این عملیات، زمینه بازگشت روزانه ۹ هزار بشکه نفت از میدان لب‌سفید به مدار تولید را فراهم کرده و ظرفیت تولید شرکت بهره‌برداری نفت و گاز مسجدسلیمان را به همین میزان افزایش داده است. ذوالفقاری در پایان خاطرنشان کرد: این اقدامات در راستای بهبود وضعیت خطوط انتقال، افزایش قابلیت اطمینان تأسیسات، حفاظت از محیط‌زیست و فراهم سازی شرایط مناسب برای انتقال پایدار نفت تولیدی انجام شده و گامی مؤثر در تثبیت ظرفیت تولید و تحقق اهداف عملیاتی شرکت به شمار می‌رود.

مشکل اصلی عدم پرداخت مطالبات ۴ میلیارد یورویی نبود اراده است نه منابع



یک مسئول صنفی با انتقاد از عملکرد دولت در پرداخت مطالبات واردکنندگان کالاهای اساسی، معتقد است، گره کار در پرداخت بیش از ۴ میلیارد یورو، ناشی از کمبود منابع نیست بلکه ناشی از عدم اراده است.

داود رنگی، رئیس هیئت‌مدیره اتحادیه واردکنندگان نهاده های دام و طیور ایران در گفتگو با مهر در اظهاراتی صریح، ابهام در مورد مدیریت بحران مطالبات ارزی را عامل اصلی فشار بر بخش واردات دانست و با اشاره به رقم ۴.۰۷ میلیارد یورو مطالبات معوقه، تصریح کرد: از این مبلغ، نزدیک به ۲ میلیارد یورو فقط مربوط به نهاده‌های دامی است و باقی مربوط به اقلامی نظیر برنج، کالاهای پزشکی، برنج، گوشت و... است. این حجم از مطالبات، مستقیماً بر امنیت غذایی و زنجیره تأمین کالاهای اساسی اثرگذار است. رنگی در تحلیل روند پرداخت مطالبات، نسبت به نوع مدیریت تعامل میان قوه مجریه و بانک مرکزی ابراز نگرانی کرد و گفت: وقتی بانک مرکزی دستورات رئیس‌جمهور را در این زمینه اجرا نمی‌کند، ما ناچاریم در میزان اراده رئیس‌جمهور برای پرداخت مطالبات یا میزان قدرت اعمال‌شده وی بر دستگاه‌های اجرایی تردید کنیم. رئیس‌جمهور به عنوان عالی‌ترین مقام اجرایی، اختیار کامل برای مدیریت این فرآیند را دارد، اما متأسفانه شاهد نوعی فرافکنی و واگذاری مسئولیت به سایر نهادها هستیم که این عملکرد را برای دولت پذیرفتنی نمی‌دانیم.

رئیس هیئت‌مدیره اتحادیه واردکنندگان نهاده‌های دامی با اشاره به اینکه دارایی دولت فقط محدود به ذخایر ارزی نیست، تأکید کرد: دولت دارای دارایی‌ها و امکانات گسترده‌ای است. برای رفع این گره، دولت می‌تواند از طریق ابزارهای مالی نظیر اوراق قرضه، اوراق گام و یا تبدیل مطالبات به سهام، این بدهی‌ها را تسویه کند. مسئله اصلی، عدم جدی گرفتن این مطالبه توسط دولت است.

این مسئول صنفی با یادآوری سوابق تحویل کالاهای اساسی، عنوان کرد: دولت چهاردهم در بدو ورود، حجم عظیمی از نهاده‌های دامی و کالاهای اساسی (مجموعاً ۵ میلیون تن) را از دولت پیشین تحویل گرفته است و چالش امروز را در گرفتن مطالبات خود نداشتند. رنگی افزود: اینکه دولت امروز در پرداخت مطالبات واردکنندگان تعلل می‌کند، برخلاف اصول عدالت و انصاف است و می‌تواند اعتبار دولت را نزد فعالان اقتصادی خدشه‌دار کند. رئیس هیئت‌مدیره اتحادیه واردکنندگان نهاده‌های دامی با ابراز امیدواری از اصلاح رویکرد دولت، تصریح کرد: باید از حالت «انجام دادن یا ندادن» خارج شده و با نگاهی جدی به حقوق مردمی که در زنجیره تأمین نقش کلیدی دارند، نسبت به رفع این مطالبات اقدام شود؛ چرا که ابهام در زمان پرداخت، بیش از هر چیز به فضای کسب‌وکار آسیب می‌زند.