

گزارش

بی تفاوتی بازار مسکن به جهش طلا و دلار

برخلاف ارز و طلا که تنها طی پنج روز به ترتیب رشد ۹ و ۲۵ درصد قیمت را به ثبت رساندند، بازار مسکن از تنش های سیاسی و منطقه ای تاثیر منفی گرفته و واسطه های ملکی از عمیق تر شدن رکود بازار مسکن و ثبات قیمت ها خبر می دهند. بازار مسکن پس از رشد حدود ۱۵ درصد قیمت های پیشنهادهای در یک ماه اخیر با بالاگرفتن تنش های سیاسی به فاز کساد ی برگشت. بازار ملک از هیجانات روزهای اخیر طلا و ارز تاثیر نگرفته و به گفته واسطه های ملکی، رکود همچنان بر این بازار حاکم است. تنش های سیاسی و منطقه ای که معمولا اثر منفی بر بازار ملک می گذارد فعلا دامن این بازار را گرفته و به دلیل رکود معاملات، قیمت ها نوسان چندانی ندارد. این در حالی است که قیمت طلا تنها ظرف پنج روز از محدوده ۱۶ میلیون تومان در هر گرم به حدود ۲۰ میلیون تومان و قیمت دلار از ۱۴۵ هزار تومان به ۱۵۸ هزار تومان رسیده که به ترتیب رشد ۹ و ۲۵ درصد را نشان می دهد.

جهش ۲۶۳ درصدی قیمت طلا

همچنین نمودار یک ساله قیمت طلا از رشد ۲۶۳ درصد و دلار از افزایش ۹۰ درصد حکایت دارد. بر اساس آمار غیر رسمی میانگین قیمت مسکن در تهران حدود ۳۰ درصد نسبت به سال گذشته افزایش داشته و هم اکنون در محدوده ۱۳۰ میلیون تومان در هر مترمربع قرار دارد. البته با توجه به افزایش هزینه های ساخت و رشد شدید قیمت نهادهای ساختمانی که معمولا از تورم نقطه به نقطه تبعیت می کند، رشد قیمت در واحدهای نوساز بیش از واحدهای میانسال و قدیمی است. با این حساب، آمار روایت می کند که مسکن در مقایسه با بازارهای رقیب دچار جاماندگی شده و ارز و بخصوص طلا به سرعت فاصله خود را از مسکن دور کرده اند. شاخص بورس نیز که در ماههای گذشته صعودی شده بود طی روزهای اخیر ریزش کرده و از محدوده ۲۰۴ میلیون واحد به ۱۰۹ میلیون واحد سقوط کرده است. در بخش اجاره نیز کاهش سرعت رشد اجاره بها در بازار اجاره مسکن، که از نیمه دوم سال گذشته آغاز شده بود و در ماه اول سال جاری نیز ادامه داشت، در دی ماه هم تداوم یافت. گزارش جدید مرکز آمار ایران درباره تغییرات شاخص قیمت مصرف کننده در دی ماه نشان دهنده رسیدن تورم نقطه به نقطه شاخص اجاره خانوارهای کشور به سطح ۳۲.۷ درصدی است. این میزان دست کم از نیمه دوم سال ۱۴۰۱ کمترین سطح تورم نقطه به نقطه شاخص اجاره مسکن محسوب می شود.

اما بالاگرفتن تنش های سیاسی، ورود تجهیزات و ادوات نظامی آمریکا به منطقه و لغاطی دولت مردان آمریکایی اثرات منفی بر بازار ملک در ایران داشته و سایه تهدیدات، رکود بازار مسکن را که از حدود دو سال قبل دامن این بازار را گرفته عمیق تر کرد. آنطور که فعالان بازار ملک می گویند خرید و فروش مسکن در تهران به پایین ترین سطوح رسیده است.

بازار ملک سردرگم است

تورج سرباز، عضو هیات مدیره اتحادیه مشاوران املاک درخصوص وضعیت فعلی بازار مسکن بایخت به ایسنا گفت: اینکه دلار به محدوده ۱۶۰ هزار تومان رسیده یا سکه ۲۱۰ میلیون تومان را رد کرده نشان می دهد اعداد و ارقام از منطق اقتصاد خارج شده و تنها بازار منطقی، مسکن است که به دلیل خاصیت دیرپذیری فعلا در رکود به سر می برد. شرایطی که به بازار ملک تحمیل شده آن را در وضعیت سردرگمی قرار داده است. وی افزود: فعلا هرکس هر میزان سرمایه ای را اختیار دارد اقدام به خرید طلا و دلار می کند تا بتواند در موقع لزوم راحت آن را بفروشد. اما مسکن قیمت بالا و نقدشوندگی پایینی دارد و در شرایط فعلی که کشور با التهابات سیاسی و بین المللی مواجه شده کمتر کسی به خرید مسکن اقدام می کند.

سرباز تأکید کرد: اقتصاد کشور به نوعی با سیاست گره خوره است. برخی افراد هم به تبعیت از رسانه های بیگانه و تبلیغات، جوی را در جامعه ایجاد کرده اند که گویی هر لحظه ممکن است اتفاقی در کشور رخ دهد. این حجم از اطلاعات نگران کننده باعث شده تا رکود بازار ملک تشدید شود.

این عضو هیات مدیره اتحادیه مشاوران املاک تهران گفت: ملک فعلا افزایش قیمتی ندارد؛ به خاطر اینکه متقاضیان مصرفی از قدرت خرید کافی برخوردار نیستند. سرمایه گذاران هم در این شرایط سیاسی و اقتصادی علاقه ای به سرمایه گذاری در بازار مسکن نشان نمی دهند. از طرف دیگر نبود یک نهاد ناظر و پاستخگو در بازار مسکن، منجر به سردرگمی این بخش شده است.

دو سناریو متفاوت برای بازار مسکن

سرباز درباره پیش بینی بازار مسکن در ماه های آینده گفت: تجربه نشان می دهد در ماههای پایانی سال به دلیل انتظارات تورمی، مسکن رونق می گیرد. اگر نزاعی به کشور تحمیل نشود که من بعید می دانم جنگی رخ دهد احتمالا رشد ۲۵ تا ۴۰ درصدی قیمت مسکن در سال آینده وجود دارد. اما اگر خدای نکرده جنگی شود کل بازار با ملک به خواب می رود و رکود سنگینی بر آن حاکم خواهد شد.

سعید لطفی، عضو هیات مدیره اتحادیه مشاوران املاک تهران، نیز اظهار کرد: تا قبل از التهابات سیاسی و بین المللی روزهای گذشته، قیمت های پیشنهادی مسکن بین ۱۰ تا ۱۵ درصد افزایش یافته بود که معمولا در ماههای پایانی سال، طبیعی و مرسوم است، اما از حدود یک هفته قبل به یکباره بازار به قفل شدگی دچار شد و معامله ای صورت نمی گیرد.

شفافیت از بازار سلب شده است

وی با بیان اینکه عدم دسترسی اتحادیه املاک به آمار معاملات مسکن نیز باعث شده تا شفافیت از بازار سلب شود گفت: در حال حاضر دسترسی ما به قیمت ها صرفا از طریق سایت های اینترنتی فروش ملک است که به صورت تخمینی قیمت ها را با گذشته مقایسه می کنیم. سامانه کاتب نیز که برای ثبت قرارداد ایجاد شده با قطعی اینترنت از دسترس خارج می شود. لطفی درباره تاثیر ریسک های غیراقتصادی بر بازار ملک بیان کرد: سایه نزاع احتمالی، همه کسانی را که سرمایه های خود را اختیار دارند به سمت طلا و دلار کشانده است. وگرنه قیمت واقعی طلا و دلار نباید این ارقام باشد و نباید تا این حد بین طلا و مسکن فاصله قیمتی ایجاد شود.

این عضو هیات مدیره اتحادیه مشاوران املاک تصریح کرد: فعلا به صورت هیجانی دلار و طلا بالا می رود و مسکن خیلی زمان می برد تا خودش را به آن بازارها برساند. مشاوران املاک به تاسی از عموم جامعه از گرانی استقبال نمی کنند. حالت نرمال آن است که رونق غیرتورمی در بازار ایجاد شود اما اگر رکود مسکن ادامه پیدا کند اقتصاد کشور لطمه می بیند.

«آرمان ملی»، افزایش بی سابقه قیمت طلا و ارز را بررسی می کند

فرمان اقتصاد در دست طلا و ارز



افزایش کم سابقه قیمت اونس جهانی طلا در هفته های اخیر، نقش تعیین کننده ای در تحولات بازار ایران نیز داشته و می توان گفت وزن اثرگذاری قیمت جهانی طلا در بازار داخلی حتی بیشتر از عوامل داخلی بوده است

که سرمایه گذاران این تحولات را موقتی یا زودگذر تلقی نمی کنند و انتظار دارند فضای نااطمینانی برای مدتی ادامه دار باشد، بر این اساس، این ذهنیت موجب شده تقاضای برای طلا در سطح جهانی با ثبات و قدرت ادامه یابد و بازارها واکنش های هیجانی مقطعی نشان ندهند. امیریان ادامه داد: تداوم خرید طلا از سوی کشورها، بانک ها و سرمایه گذاران بزرگ نشان می دهد بازارها خود را برای یک دوره پرریسک آماده کرده اند. این امر تا جایی گسترش پیدا کرده است که آمریکا نیز اوراق خود را تبدیل ذخایر طلا کرده است و در این میان همه این عوامل باعث انفجار قیمت طلا در مدت زمان اخیر شده است.

درخشش نقره

این کارشناس افزود: علاوه بر طلا، بازار نقره نیز همگام با روند صعودی فلز زرد، با افزایش تقاضا مواجه شده است. تجربه دوره های گذشته نشان می دهد هر زمان قیمت اونس جهانی طلا باشد قابل توجه همراه بوده، نقره نیز با وقفه ای کوتاه اما با شتاب بالا وارد مسیر افزایشی شده است. از این رو، پیش بینی می شود در صورت تداوم شرایط فعلی و ادامه نااطمینانی های ژئوپلیتیکی، قیمت نقره نیز همزمان با طلا باشد چشمگیر در بازارهای جهانی و داخلی مواجه شود؛ روندی که می تواند ترکیب بازار فلزات گرانبها را در ماه های آینده تحت تاثیر قرار دهد. رشد قیمت طلا و نقره نشان می دهد سرمایه گذاران به دنبال تنوع بخشی به دارایی های امن هستند و این رویکرد، احتمال تداوم رشد قیمت فلزات گرانبه را در کوتاه مدت تقویت می کند.

رقابت دلار با طلا

او درباره افزایش همزمان قیمت دلار با رشد قیمت طلا در کشور برخلاف کاهش ارزش دلار در روزهای اخیر گفت: همزمان با جهش قیمت طلا در بازار داخلی، بازار از ایران نیز با روندی افزایشی و نوسانی مواجه شده است؛ به طوری که قیمت ارز در طول یک روز چندین بار دستخوش افزایش و نوسان می شود، در حالیکه در نگاه کلی شاهد این هستیم که به طور نسبی قیمت دلار کاهش یافته است که این مسئله خود، شکاف معاداری میان بازار از ایران و بازارهای جهانی ایجاد کرده است. در حقیقت افزایش قیمت دلار در ایران بیش از آنکه ریشه در تحولات بین المللی داشته باشد، ناشی از ضعف در مدیریت داخلی بازار ارز ارزیابی می شود. بانک مرکزی در چندین ماه گذشته نتوانسته نقش تنظیم گر و کنترلی خود را به درستی ایفا کند و تعامل مؤثر و مستمری که باید میان سیاست گذار پولی و صرافان شکل می گرفت، محقق نشده است. او توضیح داد: این خلأ مدیریتی که از ماه های قبل قابل مشاهده بوده، باعث شده بازار ارز در وضعیت بالابتکلیف و رها شده باقی بماند؛ شرایطی که زمینه ساز نوسانات شدید، رفتارهای هیجانی و افزایش تقاضای سفته بازانه شده است. قطعا در صورت کنترل و ساماندهی بازار ارز از سوی بانک مرکزی، امکان مهار انتظارات تورمی و به تبع آن کاهش فشار بر بازار طلا نیز وجود دارد. مدیریت مؤثر بازار دلار می تواند از شدت روند افزایشی و جهشی قیمت طلا کاسته و مانع از ادامه حرکت انفجاری قیمت ها در بازار دارایی های امن شود.

احمد شانیان:

افزایش قیمت اعلامی ایران خودرو مجوز قانونی ندارد

نیز به محض انجام فروش و دریافت آمار و اطلاعات، پرونده برای رسیدگی به سازمان تعزیرات ارسال خواهد شد. وی با تأکید بر اینکه موضوع مطرح شده مصداق گران فروشی بدون اخذ مجوز قانونی است، افزود: سازمان حمایت صرفا به عنوان دستگاه گزارش دهنده تخلف عمل می کند و رسیدگی، برگزاری جلسات کارشناسی، بررسی مستندات و صدور رأی در صلاحیت سازمان تعزیرات حکومتی است که این فرآیند را در شعب بدوی و تجدیدنظر انجام می شود.

معاون سازمان حمایت همچنین درباره احتمال افزایش قیمت محصولات ایران خودرو در آینده اظهار کرد: در حال حاضر نمی توان درباره شمول یا میزان افزایش قیمت اظهار نظر کرد. هرگونه تغییر قیمت منوط به ارائه درخواست رسمی و

افزایش به محض انجام فروش و دریافت آمار و اطلاعات، پرونده برای رسیدگی به سازمان تعزیرات ارسال خواهد شد. وی با تأکید بر اینکه موضوع مطرح شده مصداق گران فروشی بدون اخذ مجوز قانونی است، افزود: سازمان حمایت صرفا به عنوان دستگاه گزارش دهنده تخلف عمل می کند و رسیدگی، برگزاری جلسات کارشناسی، بررسی مستندات و صدور رأی در صلاحیت سازمان تعزیرات حکومتی است که این فرآیند را در شعب بدوی و تجدیدنظر انجام می شود.

معاون سازمان حمایت همچنین درباره احتمال افزایش قیمت محصولات ایران خودرو در آینده اظهار کرد: در حال حاضر نمی توان درباره شمول یا میزان افزایش قیمت اظهار نظر کرد. هرگونه تغییر قیمت منوط به ارائه درخواست رسمی و

بازار سرمایه

روایت یک هفته پر نوسان

رئیس اتحادیه تولیدکنندگان و فروشندگان طلا، جواهر و نقره تهران اعلام کرد: نوسانات نرخ ارز، تحولات سیاسی و رشد بهای جهانی طلا، بازار داخلی را در هفته گذشته با موجی از افزایش قیمت روبه رو کرد؛ به گونه ای که قیمت طلا و سکه به سطح کم سابقه ای رسید، اما در پایان هفته بخشی از این رشد، عقب نشینی کرد.

نادر بذرافشان در گفت وگو با ایسنا، در تشریح وضعیت هفتگی بازار طلا گفت: در هفته ای که گذشت، شاهد نوسانات افزایشی در هر دو بازار جهانی و داخلی طلا بودیم. در بازارهای جهانی، قیمت طلا تا سطح ۵۵۹۸ دلار نیز افزایش یافت، اما امروز با کاهش همراه شد و تا این لحظه به زیر ۵۰۰۰ دلار رسیده است. با این حال، در مجموع طی هفته گذشته روند افزایشی را تجربه کردیم و هرچند امروز نسبت به اوج قیمت ها کاهش داشته ایم اما تا روز پنجشنبه نیز نوسانات افزایشی در بازارهای جهانی و همچنین رشد قابل توجهی در بازار داخلی مشاهده شد. وی افزود: در مجموع، طی هفته گذشته قیمت جهانی طلا افزایش داشت و تا این لحظه (جمعه ساعت ۱۴) با رشد حدود ۱۱۴ دلار، به ۴۹۸۹ دلار رسیده است و در بازار داخلی نیز روند افزایشی ادامه داشت؛ به طوری که هر مثقال طلای ۱۷ عیار با افزایشی در حدود ۱۳ میلیون و ۹۵۰ هزار تومانی، در حال حاضر به قیمت ۸۵ میلیون و ۳۰۰ هزار تومان رسیده است. همچنین هر گرم طلای ۱۸ عیار در طول هفته حدود سه میلیون و ۲۱۷ هزار تومان افزایش داشته و در حال حاضر به ۱۹ میلیون و ۵۱۲ هزار تومان رسیده است.

رئیس اتحادیه تولیدکنندگان و فروشندگان طلاف جواهر و نقره تهران گفت: در بازار سکه نیز اگرچه میزان افزایش نسبت به طلا کمتر بوده، اما همچنان روند صعودی قابل توجهی ثبت شده و سکه طرح جدید با افزایش حدود ۳۴ میلیون و ۴۰۰ هزار تومان، به قیمت ۱۹۸ میلیون و ۷۰۰ هزار تومانف سکه طرح قدیم نیز با افزایش ۲۱ میلیون و ۹۰۰ هزار تومانی به ۱۹۳ میلیون و ۵۰۰ هزار تومان، ربع سکه با افزایش ۲۲ میلیون و ۶۰۰ هزار تومان، در حال حاضر ۱۰۶ میلیون و ۷۰۰ هزار تومان، نیم سکه با افزایش هشت میلیون و ۹۰۰ هزار تومان به حدود ۵۹ میلیون تومان و سکه یک گرمی بانک مرکزی نیز با رشد چهار میلیون تومانی، به ۲۷ میلیون تومان رسیده است؛ همچنین حساب سکه در مجموع هفته حدود ۱۶۰ هزار تومان افزایش داشته و در حال حاضر به حدود هشت میلیون و ۴۵۰ هزار تومان رسیده است.

بذرافشان تصریح کرد: بازار طلای جهانی طی هفته ای که گذشت تا محدوده ۵۶۰۰ نیز پیش رفت، اما مجددا عقب نشینی کرد. درخصوص دلایل این نوسانات، می توان گفت بخش عمده ای از آن به تحولات سیاسی و اقتصادی جهانی بازمی گردد. در ابتدای هفته، علی رغم رشد قیمت جهانی طلا، به دلیل ثبات نسبی نرخ ارز در بازه ۱۴ تا ۱۴۰۲، بازار داخلی واکنش چندانی نشان نداد. اما از روز سه شنبه، با افزایش تدریجی نرخ ارز تا کانال ۱۵۰ هزار تومان و حتی رسیدن مقطعی به ۱۶۰ هزار تومان، بازار داخلی نیز با شدت بیشتری نسبت به رشد جهانی واکنش نشان داد.

وی افزود: در نتیجه، طی سه روز پایانی هفته، افزایش قیمت ها شدت گرفت و دیروز بازار به اوج خود رسید؛ به طوری که قیمت طلا تا محدوده ۲۲ میلیون و ۴۰۰ هزار تومان نیز افزایش یافت و قیمت انس جهانی نیز تا ۵۵۸ دلار بالا رفت، اما پس از آن روند کاهشی آغاز شد و شب گذشته تا حدود ۲۰۰ دلار کاهش یافت.

رئیس اتحادیه تولیدکنندگان و فروشندگان طلا، جواهر و نقره تهران خاطرنشان کرد: در مجموع، بخش مهمی از این نوسانات ناشی از تنش های سیاسی و اقتصادی در سطح جهانی و انتشار اخبار اقتصادی بود با این حال، کاهش اخیر قیمت ها که از شب گذشته آغاز شده و تا امروز ادامه یافته و تا حدی غیرمنتظره بود؛ همان طور که افزایش شدید ابتدای هفته نیز قابل پیش بینی نبود.

بذرافشان ادامه داد: متأسفانه این نوسانات شدید باعث شد فعالان بازار متحمل زیان شوند. کاهش معاملات، نبود ثبات قیمتی و تغییرات ناگهانی، فشار زیادی بر همکاران صنفی وارد کرد و در برخی موارد، اختلاف قیمت ها به گونه ای بود که سکه ای که شب خریداری می شد، صبح روز بعد با ۲۰ میلیون تومان اختلاف قیمت مواجه می شد و این شرایط موجب شد بسیاری از فعالان بازار متضرر شوند و سطح معاملات به حداقل برسد.

بذرافشان تأکید کرد: همچنین این بی ثباتی باعث شد مردم نیز در خرید و فروش دچار تردید شوند؛ چرا که مشخص نبود روند افزایشی ادامه دار است یا مقطعی و کاهشی خواهد بود و در نتیجه، هم عرضه و هم تقاضا کاهش یافت و بازار وارد رکود شد و امید است افراد شاهد ایجاد ثبات نسبی در بازارهای جهانی و داخلی باشیم تا شرایط برای انجام معاملات به وضعیت متعادل تری بازگردد.