

ثبات قیمت اجاره مسکن در بازار زمستانی



هم‌زمان با اقدام دولت برای اجرای طرح مسکن استیجار عمومی و ورود به فصل زمستان، بازار اجاره تقریباً آرام است و قیمت‌ها نه تنها نسبت به تابستان افزایشی نداشته بلکه به گفته مشاوران املاک در واحدهای بزرگ متراژ مقداری کاهش قیمت را هم تجربه کرده‌ایم. به گزارش ایسنا، با ورود به نیمه دوم سال و آغاز فصول سرما بازار اجاره روزهای آرامی را سپری می‌کند. آنطور که مشاوران املاک می‌گویند به دلیل نبود تقاضا نرخ‌های اجاره نسبت به تابستان بین ۱۰ تا ۲۰ درصد کاهش یافته است. با این حال عرضه مسکن اجاره‌ای نیز در مقایسه با نیمه اول سال کاهش نشان می‌دهد و تنوع چندانی در آپارتمان‌های عرضه شده به بازار دیده نمی‌شود. در حال حاضر عمده آپارتمان‌های موجود در بازار اجاره دارای متراژهای بالا هستند که با نرخ‌های بالا عرضه شده‌اند و متقاضی چندانی ندارند. به همین دلیل استقرار مستاجر در این واحدها بیش از حد معمول طول می‌کشد. بسیاری از این واحدها در آگهی‌های سایت‌های اینترنتی تجدید می‌یابند.

تابستان معمولاً یکی از پربرونق‌ترین فصول برای بازار اجاره مسکن است. در این فصل، چندین عامل شامل تعطیلات مدارس و آب و هوای مناسب موجب افزایش تقاضا برای اجاره مسکن می‌شود. بسیاری از خانواده‌ها در تابستان به دنبال تغییر محل زندگی و جستجوی خانه‌ای جدید هستند. با توجه به اینکه شرایط آب و هوایی در تابستان مساعدتر است، افراد تمایل بیشتری برای اسباب‌کشی در مقایسه با فصول سرد سال دارند.

ثبات قیمت اجاره مسکن

باییز به طور کلی با کاهش تقاضا برای اجاره مسکن همراه است. پس از تعطیلات تابستانی و شروع مدارس، بسیاری از خانواده‌ها به روال عادی خود باز می‌گردند و تقاضای مسکن کاهش می‌یابد. با شروع بارش‌ها و سرد شدن هوادر زمستان نیز، افراد کمتر تمایل به جستجوی خانه دارند. تابستان در شهرهای بزرگ مانند تهران، مشهد، اصفهان و تبریز اجاره‌بها افزایش می‌یابد. در مقابل، در پاییز و زمستان بازار آرام‌تر می‌شود و مالکان مجبور به کاهش قیمت‌ها برای جذب مستأجران هستند.

اجاره‌نشین‌ها مستاجر دولت می‌شوند

از سوی دیگر وزارت راه و شهرسازی در ماه‌های اخیر طرح مسکن استیجار عمومی را مطرح و اعلام کرده تا پایان سال ۱۰ هزار واحد مسکونی استیجاری را تملک می‌کند و در اختیار متقاضیان قرار می‌دهد. این طرح برای زوج‌های جوان فاقد مسکن، واقع در دهک‌های یک تا شش که حداکثر پنج سال از تاریخ ازدواج آنها سپری شده برنامه‌ریزی شده است. البته در فاز اول زوج‌های جوان واقع در دهک‌های ۱ و ۲ در اولویت هستند.

دولت در احداث واحدهای استیجاری، تمرکز خود را بر بافت‌های فرسوده قرار داده است. در این راستا وزارت راه و شهرسازی قصد دارد مشارکت انبوه‌سازان و سازندگان بخش خصوصی را در طرح استیجار عمومی جلب کند. مدیران کل راه و شهرسازی استان‌ها ما مویرت دارند نسبت به شناسایی و جلب مشارکت و همکاری انبوه‌سازان با اولویت انبوه‌سازان فعال در بافت‌های فرسوده اقدام کنند. ورود بخش خصوصی در این پروژه و اجرای طرح اجاره‌داری حرفه‌ای می‌تواند اثرات کاهش‌ی بر بازار اجاره ایجاد کند.

فرزانه صادق، وزیر راه و شهرسازی، درباره طرح استیجار عمومی گفته که باید از ظرفیت انبوه‌سازان فعال در بافت‌های فرسوده کشور به نحو موثر استفاده شود و توجه اقتصادی حضور انبوه‌سازان در بافت فرسوده و تامین بازار فروش واحدهای آنها از طریق ضوابط تشویقی و خرید واحدها از سوی وزارت راه و شهرسازی به پشتیبانی منابع و اراضی سازمان ملی زمین و مسکن و همچنین منابع بازآفرینی شهری انجام شود.

واکنش بازار مسکن به افزایش قیمت ارز

سعید لطفی، عضو هیات مدیره اتحادیه مشاوران املاک، نیز درباره وضعیت بازار اجاره در حال حاضر اظهار کرده که بازار اجاره آرام است و قیمت‌ها تغییر چندانی نکرده، حتی نسبت به تابستان با مقدار اندکی کاهش نیز مواجه شده است.

وی درخصوص تاثیر افزایش هیجانی قیمت ارز بر بازار مسکن گفت: متغیرهای سیاسی و اجتماعی از جمله حوادث اخیر و نوسانات افزایشی قیمت ارز تاثیر سریع و فوری بر بازار مسکن نداشته است. معمولاً این قبیل وقایع طول می‌کشد تا بر بازار مسکن اثر بگذارد. اگر رشد ارز بر قیمت مسکن تاثیر ایجاد کند اجاره هم طبیعتاً به دلیل آنکه تابع قیمت مسکن است می‌تواند تحت تاثیر قرار بگیرد.

این کارشناس بازار مسکن یادآور شد: قیمت مصالح ساختمانی که قبلاً بر اساس قیمت دلار ۱۰۸ هزار تومان بود در حال حاضر با دلار ۱۳۵ هزار تومان تعدیل شده که طبیعتاً بر نرخ تمام شده ساخت تاثیر می‌گذارد اما فعلاً در بازار مسکن خود را نشان نداده است.

لطفی درخصوص پیش‌بینی بازار اجاره در ماه‌های پیش‌رو بیان کرد: در زمستان به دلیل اینکه جایه جایی کمتر اتفاق می‌افتد نرخ اجاره مسکن ثبات خواهد داشت، اما در دی‌پیهشت و خرداد به طور سنتی شاهد تغییر قیمت‌ها در بازار اجاره هستیم. فکر می‌کنم نرخ رشد اجاره در سال آینده از تورم عمومی بالاتر برود یا دست‌کم با تورم برابری کند.

«آرمان ملی» تحولات جهانی و منطقه‌ای پس از حمله به ونزوئلا در حوزه انرژی را بررسی می‌کند

جهان در آستانه تغییر توازن انرژی



بهترین رویکرد برای ایران، تمرکز بر حفظ و تقویت منافع ملی بدون تمرکز صرف به غرب یا شرق است، حتی اگر شروع این رویکرد کمی دیر شده باشد، راهبردی است که می‌تواند

ایران را در موقعیت بهتری در تعاملات بین‌المللی قرار دهد

طراحی شده‌اند و در این راستا، واشنگتن با بهره‌گیری از ضعف واکنش دیگر قدرت‌ها، توانسته جایگاه برتر خود در بازار انرژی جهانی را تقویت کند و قدرت مانور اقتصادی و سیاسی خود را افزایش دهد. در واقع، محدودیت‌ها و فشارهای اقتصادی علیه کشورهای دیگر، به ویژه چین و روسیه، بخشی از استراتژی گسترده‌تر آمریکا برای حفظ و افزایش نفوذ جهانی است.

ایران در تحولات جهانی

خادمی درباره تاثیر تحولات بر وضعیت ایران در منطقه گفت: از این نظر برای ایران، این تحولات پیامدهای متفاوتی دارد. ایران در سال‌های اخیر با محدودیت‌های تحریمی شدید و کاهش صادرات نفت مواجه بوده است، بنابراین فشارهای جدید بر بازار نفت، تاثیر قابل توجهی بر اقتصاد کشور ندارد. با این حال، ایران نمی‌تواند انتظار داشته باشد که دیگر قدرت‌ها، از جمله چین و روسیه، در برابر تحولات منطقه به حمایت آشکار یا موثر اقدام کنند. واقعیت این است که وعده‌ها و امید به پشتیبانی خارجی ممکن است جایگزین تصمیم‌گیری مستقل و حفظ منافع ملی نشود. نماینده ادوار مجلس معتقد است، بهترین رویکرد برای ایران، تمرکز بر حفظ و تقویت منافع ملی بدون تمرکز صرف به غرب یا شرق است، حتی اگر شروع این رویکرد کمی دیر شده باشد، راهبردی است که می‌تواند ایران را در موقعیت بهتری در تعاملات بین‌المللی قرار دهد. سیاست‌های کشور باید مبتنی بر واقعیت‌های اقتصادی و سیاسی داخلی و بین‌المللی باشد و وعده‌ها و رفتار دیگر قدرت‌ها متکی باشد. از این رو، تعاملات بین‌المللی ایران باید هدفمند و در راستای منافع ملی طراحی شود تا راهکارهایی برای عبور از محدودیت‌ها و چالش‌های موجود فراهم شود.

راهکار موجود برای کشور

خادمی تأکید کرد: با این رویکرد، ایران می‌تواند ضمن کاهش وابستگی به حمایت خارجی، بر ظرفیت‌ها و منابع داخلی خود تمرکز کند و در عین حال با تحلیل دقیق توازن

دیدگاه افقه درباره حذف ارز ترجیحی و پرداخت یارانه مستقیم:

یارانه یک بار افزایش می‌یابد اما تورم ماندگار است



می‌کند - به نظر من طوفان تورمی ایجاد خواهد کرد و بعید است این یارانه بتواند آن را جبران کند.

این اقتصاددان به ادعای مسئولان اقتصادی درباره یکسان سازی نرخ ارز پرداخت و گفت: مسئولان اقتصادی از وزیر اقتصاد گرفته تا سایر تصمیم‌گیران می‌گویند باید ارز یکسان شود تا رانت از بین برود. اما سؤال اینجاست که آیا در شرایط فعلی، دولت اساساً امکان یکسان سازی نرخ ارز را دارد یا نه؟

درصد و حتی بالاتر. نتیجه این می‌شود که

در سال اول شاید بخشی از فشار جبران شود، اما سال دوم عملاً یارانه مستهلک می‌شود و این مردم هستند که زیان

می‌کنند.

افقه ادامه داد: اخیراً وزارت کار عددی حدود یک میلیون تومان برای هر نفر و برای ۸۰ میلیون نفر مطرح کرده که نسبت به دفعه قبل حدود دو و نیم برابر شده است. اما این افزایش شدید - که در عمل بیش از ۱۲۰ هزار تومان به هزینه‌های قبلی اضافه

دریچه

رئیس اتحادیه خودرو تهران:

بازار خودرو سردرگم است

به گفته رئیس اتحادیه نمایشگاه داران و فروشندگان خودرو تهران با وجود کاهش قیمت دلار و ارز در بازار آزاد طی روزهای اخیر، اما قیمت خودرو هنوز عقب نشینی نکرده و بازار در حالت رکودی قرار دارد. بازار خودرو طی هفته‌های اخیر و در پی افزایش نرخ ارز در بازار آزاد با جهش قیمتی روبه‌رو شد و با وجود عقب نشینی جرئی قیمت ارز در بازار آزاد اما همچنان نرخ قیمت خودرو در بازار افزایشی است و طبق برخی گزارش‌ها به علت احتمال افزایشی بودن قیمت خودرو بسیاری از معاملات انجام نمی‌شود که بیشتر به علت عدم تمایل فروشندگان در بازار است. در این رابطه اسد کرمی - رئیس اتحادیه نمایشگاه‌داران و فروشندگان خودرو تهران - در گفت‌وگو با ایسنا، در توضیح وضعیت بازار خودرو گفت: زمانی که ارز در بازار آزاد روند افزایشی خود را آغاز کرد، متأسفانه خودرو با شدت بیشتری شاهد افزایش قیمت بود که هم در خودروهای داخلی و هم در خودروهای وارداتی و مونتاژی، افزایش قیمت‌ها بالا بود.

وی افزود: افزایش قیمت خودرو در بازار به صورت حبابی بالا رفته به طوری‌که یک خودرو ایرانی مانند ۲۷ که در ماه گذشته در محدود یک میلیارد و ۱۵۰ میلیون تومان قیمت داشت، امروز در بازار با قیمت یک میلیارد و ۵۰۰ میلیون تومان معامله می‌شود که بیانگر افزایش نزدیک به ۴۰۰ میلیون تومانی قیمت این خودرو از زمان افزایش نرخ ارز است. رئیس اتحادیه نمایشگاه‌داران و فروشندگان خودرو تهران خاطرنشان کرد: اما سؤالی که باید در این رابطه مطرح کرد این است که تا میزان ارز باید کاهش پیدا کند تا قیمت

این خودرو به نرخ قبلی خود بازگردد که به نظر می‌رسد این اتفاق با توجه به شرایط اقتصادی رخ ندهد و غیرممکن باشد. اسدی ادامه داد: تجربه نشان می‌دهد هر زمانی که یک خودرو در بازار حدود ۲۰۰ میلیون تومان افزایش قیمت را تجربه کرده باشد، در نهایت حدود ۱۰۰ میلیون تومان عقب نشینی می‌کند که در نهایت بیانگر روند افزایشی قیمت‌ها است. وی تصریح کرد: اگر تخصیص ارز به موقع و مناسب صورت می‌گرفت و روند تولید خودرو تسهیل می‌شد خودروها در بازار عرضه می‌شدند، بی‌شک با این روند افزایش قیمت روبه‌رو نبودیم؛ اما متأسفانه این اتفاق محقق نشده و طی هفته‌های اخیر نزدیک به ۱۵ تا ۲۰ درصد در بازار خودرو از خودروهای داخلی تا خارجی افزایش قیمت رخ داده است به طوری‌که از زمان افزایش قیمت‌ها تا امروز در خودروهای داخلی بین ۲۰۰ تا ۴۰۰ میلیون تومان افزایش قیمت رخ داده و در خودروهای خارجی وارداتی تا حدود ۱۰۰ تا ۲۰۰ میلیون تومان به شش میلیارد تومان رسیده است. رئیس اتحادیه نمایشگاه‌داران و فروشندگان خودرو تهران گفت: این در حالی است با توجه به کاهش قیمت دلار و ارز در بازار آزاد، اما قیمت خودرو عقب نشینی نکرده و معاملات در بازار بسیار رکودی است و بازار در حالت سردرگمی به سر می‌برد. اسدی افزود: وضعیت بازار نشان می‌دهد که نه فروشندگانی تمایل به فروش دارد و نه خریداری در بازار وجود دارد و متأسفانه بازار خرید و فروش خودرو کاملاً رکودی شده و به علت افزایش قیمت‌ها از هر ۱۰ قرارداد معامله شاید بین ۱ الی ۹ قرارداد لغو می‌شود. وی ادامه داد: با توجه به زمزمه‌های مطرح شده درباره تک‌نرخ شدن ارز، در صورت تحقق این موضوع ممکن است حتی تا یک ماه زمان لازم باشد تا بازار بتواند قیمت‌ها و نرخ‌های جدید را به دست آورد و حتی اگر قیمت ارز تعدیل شود چند هفته طول می‌کشد که تا بازار خودرو خود را با قیمت تعدیل شده ارز تطبیق دهد.

نبض بازار

بورس مثبت شد؛ فرا بورس منفی

شاخص بورس که طی دو روز کاری گذشته ریزش قابل توجهی را تجربه کرده بود امروز به ثبات رسید؛ به طوری که شاخص کل با افزایش اندک ۹۷۴ واحد در عدد ۴ میلیون و ۷۱۰ هزار واحد ایستاد. (یکشنبه) بازار سرمایه ۹۷۴ واحد افزایش یافت و به رقم ۴ میلیون و ۱۰۱ هزار و ۳۹۹ واحد رسید. این در حالی است که این بازار در روزهای کاری گذشته یعنی دوشنبه و سه شنبه هفته قبل به ترتیب ۲۷ و ۱۰۱ هزار واحد ریزش کرده بود و کانال ۴۰۱ میلیون را از دست داده بود. شاخص هم‌وزن اما امروز ۱۵ هزار و ۲۱۱ واحد کاهش داشت و به رقم یک میلیون و ۸۹ هزار و ۳۲۷ واحد رسید. امروز تعداد سهام مثبت بورس ۷۶ عدد و سهام منفی ۲۸۱ عدد بود. تعداد خریداران به ۱۴۲ هزار نفر رسید که نسبت به روز سه شنبه تقریباً ۱۰ برابر شد. به طور کلی بازار ۰.۰۲ درصد کاهش یافت. همچنین یک میلیون و ۱۱۴ هزار فقره معامله به ارزش حدود ۴۰ هزار میلیارد تومان در بازار سهام انجام شد. شاخص فرا بورس اما برخلاف بورس امروز کاهش قابل ملاحظه ۴۷۱ واحد به ۳۲ هزار و ۷۱۷ واحد رسید. تعداد معاملات امروز فرا بورس ۵۸۰ هزار فقره و ارزش آن ۱۸ هزار میلیارد تومان بود. به نظر می‌رسد حوادث اخیر در ریزش بورس اثرگذار بوده است. افت سنگین هفته گذشته از بازار سهام در شرایطی اتفاق افتاده که این بازار از ۲۴ آبان روند افزایشی داشته و طی این مدت رکوردهای جدیدی را با ورود به کانال‌های ۴۰۱، ۴۰۲، ۴۰۳، ۴۰۴، ۴۰۵، ۴۰۶، ۴۰۷، ۴۰۸، ۴۰۹ و ۴۱۰ میلیون واحد به ثبت رسانده است.