

بازار مسکن در تعقیب دلار

از ابتدای سال گذشته تاکنون قیمت دلار سه برابر و ملا برابر مسکن رشد کرده اما بررسی‌ها نشان می‌دهد که بازار مسکن از سه ماه قبل تحت تاثیر هیجانات ارزی قرار گرفته است.

مقایسه نرخ‌های پیشنهادی مسکن این روزها در مقایسه با ماه‌های قبل از تغییرات محسوسی حکایت دارد. ظاهراً مسکن آرام آرام جاماندگی خود را با ارز و طلا جبران می‌کند. این در حالی است که تا قبل از بالاگرفتن تنش‌های سیاسی و بین‌المللی اخیر بازار مسکن آرام بود و رشد سالیانه قیمت آن به زحمت به ۲۰ درصد می‌رسید.

اما مشاوران املاک می‌گویند که ظرف سه ماه قیمت‌های پیشنهادی آپارتمان در تهران بین ۳۰ تا ۵۰ درصد رشد کرده است. برای واحدهای نوساز، محله‌های محبوب و مناطق پرمعامله نرخ‌های رشد بیشتری هم به ثبت رسیده و گفته می‌شود برخی مالکان از فروش امتناع می‌کنند. از ابتدای سال ۱۴۰۳ تا ۲۱ تپمن ۱۴۰۴ قیمت دلار ۱۶۲ درصد، طلا ۴۹۳ درصد و قیمت مسکن در تهران ۵۳ درصد افزایش یافته است.

دلار از حدود ۶۱ هزار و ۴۰۰ تومان در ابتدای فروردین سال قبل، هم‌اکنون به ۱۶۱ هزار تومان افزایش یافته است. هر گرم طلای ۱۸ عیار هم که فروردین سال گذشته حدود ۳ میلیون و ۲۶۶ هزار تومان بود در حال حاضر ۱۹ میلیون و ۳۰۰ هزار تومان معامله می‌شود.

در خصوص بازار مسکن نیز فروردین سال گذشته میانگین قیمت هر متر آپارتمان در تهران ۸۱.۶ میلیون تومان بود که بر اساس آمار غیررسمی در حال حاضر به حدود ۱۲۵ میلیون تومان رسیده که از افزایش ۵۳ درصد حکایت دارد. این آمار روایت می‌کند که قیمت ارز بیش از سه برابر و قیمت طلا بیش از ۹ برابر مسکن افزایش داشته است.

شخص دیگری که جاماندگی بازار مسکن را به تصویر می‌کشد قیمت دلاری آن است که در دهه‌های اخیر معمولاً بین ۱۱۰۰ تا ۱۲۰۰ دلار در هر متر مربع بوده. اما در حال حاضر با وجود رشدهای اخیر ۷۲۶ دلار رسیده است.

بازار ملک اسیر رکود تورمی

با این همه، عدم تناسب قیمت مسکن با تواتن متقاضیان واقعی باعث شده تا این بازار از حدود دو سال قبل در رکود معاملاتی قرار گیرد و هنوز تغییری در این وضعیت ایجاد نشده است. از سوی دیگر عقب‌ماندگی بازار مسکن به لحاظ قیمت باعث شده تا این بازار در نیمه دوم سال جاری، بخشی از این جاماندگی را جبران کند، به طوری که در نرخ‌های پیشنهادی در مواقعی به صورت دل‌خواه ارائه می‌شود. مشاوران املاک می‌گویند که قیمت‌های اعلامی بین ۲۰ تا ۵۰ درصد در مواردی تا ۸۰ درصد افزایش یافته و برخی مالکان تحت تاثیر هیجانات بازارهای ارز و طلا از فروش مسکن امتناع می‌کنند.

خرّانه‌دار اتحادیه مشاوران املاک تهران با بیان اینکه از نیمه دوم امسال قیمت‌های پیشنهادی مسکن بین ۳۰ تا ۵۰ درصد افزایش یافته است، گفت: هیجانات سیاسی و ارزی دامن بازار مسکن را گرفته و از سه ماه قبل روند افزایش قیمت آپارتمان در تهران آغاز شده است.

مهدی کریاسیان در گفت‌وگو با اینسایا، اظهار کرد: بازار مسکن همچنان در رکودی که از دو سال قبل گریبان آن را گرفته به سر می‌برد. اما طی دو - سه ماه اخیر به سبب نوسان قیمت طلا، ارز و خودرو، مسکن نیز در فاز گرانی قرار گرفته.

وی افزود: هیجانات سیاسی، ابتدا بر بازارهای طلا و ارز تاثیر گذاشت و با فاصله زمانی به بازار ملک سرایت کرد. از حدود سه ماه قبل، فروشندگان به تدریج از بازار خارج شدند و کسانی هم که واحدهای خود را برای فروش گذاشته‌اند مرتباً با بحث‌های روانی که ایجاد می‌شود بر نرخ‌های پیشنهادی اضافه می‌کنند.

این عضو هیات رئیسه اتحادیه به مشاوران املاک تهران با بیان اینکه بازار مسکن از خاصیت چسبندگی برخوردار است، گفت: زمانی که قیمت طلا و دلار بالا می‌رود مسکن با توجه به نقدشوندگی پایین و چسبندگی قیمت‌ها سریعاً واکنش نشان نمی‌دهد و تورم ملک با فاصله زمانی بروز می‌کند. به همان نسبت نیز وقتی ارز، طلا یا خودرو کاهش می‌یابد مسکن در مقابل کاهش قیمت مقاومت دارد.

کریاسیان تاکید کرد: هر روز که فایل‌های جدید را رصد می‌کنیم شاهد تغییر قیمت آپارتمان در تهران هستیم اما معاملهای صورت نمی‌گیرد و نرخ‌ها صرفاً اسمی بالا می‌رود. خروجی این وضعیت به تشدید رکود تورمی منجر می‌شود. وی درباره میزان افزایش قیمت مسکن در ماه‌های اخیر گفت: به جرات می‌توان گفت نرخ‌ها بین ۳۰ تا ۵۰ درصد افزایش داشته است. بعضی مناطق بیشتر و برخی کمتر. رشد قیمت در مناطق ۶ تا ۱۰ هم چنین مناطق پرمعامله مثل ۱۳ و ۱۵ قیمت بیشتر بوده است. در برخی نقاط جنوب شهر تاپیش از این قیمت پیشنهادی واحدهای نوساز متری ۸۰ میلیون تومان بود که هم‌اکنون به بالای ۱۲۰ میلیون تومان رسیده است. این موارد ظرف همین دو - سه ماه اخیر اتفاق افتاده است.

کریاسیان خاطرنشان کرد: در سه ماه گذشته قیمت نهادهای ساختمانی بین ۳۰ تا ۴۰ درصد افزایش داشته است. البته مصالح ساختمانی یکی از گزینه‌های موثر بر بازار است. طلا، ارز و حتی خودرو از دیگر متغیرها هستند که در مقطعی بر اثر صعود قیمتی این بخش‌ها قیمت مسکن تا ۱۰۰ درصد رشد داشته است.

این عضو هیات رئیسه اتحادیه به مشاوران املاک یادآورد شد: معمولاً بازار مسکن در اواخر زمستان و شب عید با تورم ۱۰ تا ۲۰ درصد مواجه می‌شود. بنابراین انتظار افزایش قیمت مجدد در اواخر سال جاری و اوایل سال آینده وجود دارد و بازار اجاره نیز طبیعتاً تحت تاثیر قرار می‌گیرد.

کریاسیان با بیان اینکه سیاست نرخ‌گذاری و قیمت‌های دستوری در بازار اجاره جواب نداده است، گفت: در چهار سال گذشته دولت نرخ مجاز رشد اجاره بها در تهران ۲۵٪ درصد اعلام کرده اما اجاره بها به طور میانگین ۵۰ درصد رشد داشته که نشان می‌دهد موجران از نرخ‌های دستوری تبعیت نکرده‌اند.

وی درباره پیش‌بینی بازار مسکن در سال آینده گفت: اگر تنش‌های سیاسی برطرف شود و کشور به آرامش برسد هیجانات طلا و ارز از بین می‌رود و مسکن می‌تواند رونق بگیرد. در غیر این صورت رکود تورمی، بازار مسکن را هان نخواهد کرد.

گزارش «آرمان ملی» از قیمت نجومی خودروها

خودروی اقتصادی میلیاردی شد!



خانواده‌هایی که تا چند سال پیش با پس‌انداز چندساله یا استفاده از تسهیلات بانکی می‌توانستند یک خودرو داخلی خریداری کنند، اکنون با قیمت‌هایی مواجه‌اند که تأمین آنها از توان مالی‌شان خارج است

خودرو و سبد خانوارها

این کارشناس اضافه کرد: افزایش قیمت خودروها به خصوص در روزهای اخیر به قدری نجومی شده است که مقایسه روند افزایش قیمت خودرو با نرخ تورم عمومی و رشد حقوق و دستمزد تصویر عجیب و وحشتناکی ارائه می‌دهد. اگرچه تورم طی سال‌های اخیر فشار قابل توجهی بر سبد هزینه خانوارها وارد کرده، اما سرعت رشد قیمت خودرو در اکثر اوقات از نرخ تورم پیشی گرفته است، ولی از سوی دیگر، افزایش حقوق و مزایا معمولاً با فاصله‌ای قابل توجه از رشد هزینه‌ها انجام شده و قدرت خرید واقعی خانوارها کاهش یافته و در نتیجه این شکاف، حذف تدریجی بخش بزرگی از طبقه متوسط از بازار خودرو محقق شده است. انصاری توضیح داد: خانواده‌هایی که تا چند سال پیش با پس‌انداز چندساله یا استفاده از تسهیلات بانکی می‌توانستند یک خودروی داخلی خریداری کنند، اکنون باقیمت‌هایی مواجه‌اند که تأمین آنها از توان مالی‌شان خارج است. او ادامه داد: این وضعیت، فقط یک جابه‌جایی عددی در بازار نیست؛ بلکه نشانه‌ای از تحول در ساختار مصرف و دسترسی به کالاهای اساسی محسوب می‌شود. در این راستا، می‌توان گفت: خودرو در کشوری با زیرساخت حمل‌ونقل عمومی محدود و گسترده نبودن شبکه‌های ریلی و اتوبوس‌رانی بین‌شهری، یک کالای ضروری به‌شمار می‌آید. با افزایش شدید قیمت آن، به‌طور مستقیم بر کیفیت زندگی، فرصت‌های شغلی و حتی الگوی سکونت‌شهروندان اثر می‌گذارد. قطعاً هنگامی که قیمت خودروهای اقتصادی به سطحی می‌رسد که برای اکثریت جامعه دست‌نیافتنی است، پیام‌دان صرفاً کاهش فروش نیست؛ بلکه افزایش فشار بر حمل‌ونقل عمومی، گسترش استفاده از خودروهای فرسوده و تشدید نابرابری اجتماعی خواهد بود.

تبعات گرانی خودرو

این کارشناس معتقد است: هم‌زمان با رشد قیمت‌ها، تغییر در سیاست‌های مرتبط با سهمیه‌بندی سوخت و خروج خودروهای بالای یک میلیارد تومان از طرح سهمیه‌بندی سوخت، نیز بر هزینه‌های مالکیت خودرو افزوده است. برخی از خودروهایی که قبلاً جزو محصولات اقتصادی قرار می‌گرفتند، اکنون از شمول برخی امتیازات از جمله سهمیه سوخت بارانه‌ای خارج شده‌اند یا در طبقه‌بندی‌های جدید قرار گرفته‌اند که هزینه استفاده از آنها را افزایش می‌دهد. این تغییرات، به‌ویژه برای اقشار کم‌درآمد که به خودرو به‌عنوان ابزار کار و وسیله رفت‌وآمد روزانه وابسته‌اند، فشار مضاعفی ایجاد می‌کند. در نتیجه، نه تنها خرید خودرو دشوارتر شده، بلکه نگهداری و استفاده از آن نیز پرهزینه‌تر شده است. او افزود: بازار خودرو همچنین از نظر روانی با نوعی انتظارات تورمی سوخت رازانه‌ای خارج شده‌اند که در بخش سهام یا تغییر کیفیت مدیریتی، زمانی می‌تواند به بهبود وضعیت بینجامد که با اصلاحات بنیادین در ساختار تولید، رقابت‌پذیری و شفافیت مالی همراه باشد. در غیر این صورت، صرف تغییر مالکیت یا مدیریت، بدون تحول در الگوی کسب‌وکار، تأثیر قابل توجهی بر قیمت‌نهایی برای مصرف‌کننده نخواهد داشت. در حقیقت تقریباً همگان بر این باورند که خصوصی‌سازی در صنعت خودرو زمانی موفق خواهد بود که هم‌زمان با آزادسازی واقعی بازار، تسهیل واردات و ایجاد رقابت سالم انجام شود؛ موضوعی که تاکنون به صورت کامل محقق نشده است یا اینکه دوگانه ابزار لازم برای ایجاد سازی بازار خودرو به صورت متوازن رشد نیافته است و از این رونمی‌توان توقع داشت که بازار خودرو به صورت مطلوب به خصوص در جهت منافع مردم می‌رشد پیدا کند.

وضعیت قمرز منابع آبی برای پایتخت نشینان

تهران هم صحنه بر این موضوع می‌گذارد و می‌گوید: «حجم ذخیره سد کرج حدود ۶۰.۵ میلیون مترمکعب و سد لتیان تنها ۵.۴ میلیون مترمکعب است؛ رقمی که در ۴۶ سال گذشته بی‌سابقه بوده است.

البته موضوع به همین جا ختم نمی‌شود، چراکه سخنگوی شرکت آب و فاضلاب استان تهران در رابطه با وضعیت ذخایر سدهای بارندگی‌ها و پاییز خشک، میزان بارش‌های امسال کمتر از حد نرمال بوده است. تاکنون تنها ۶۱ میلیمتر بارش ثبت شده، در حالی که سال گذشته در همین زمان ۷۶ میلی‌متر و میانگین بلندمدت حدود ۱۴۵ میلی‌متر بوده است؛ بنابراین میزان بارش کمتر از نصف حد نرمال است. به گفته سخنگوی آب‌های تهران، امسال معادل یک و نیم برابر حجم سد لتیان به شبکه آب تهران تزریق شده و شبکه پایدار مانده است، اما نباید بارش‌های زمستانی، ما را از دشواری تأمین آب در تابستان پیش‌رو

حال بد سدهای تهران

در میان استان‌ها استان تهران با بدترین وضعیت آبی را دارد به گونه‌ای که از ابتدای سال آبی تاکنون تنها ۶۱ میلیمتر بارندگی وجود داشته است و سدهای تهران در وضعیت مطلوبی به سر نمی‌برند، به طوری که سد امیرکبیر تنها ۴ درصد، لاریک درص، لتیان و ماملو ۷ درصد و طالقان به عنوان سد مشترک ۲۰ درصد پر شدگی دارد. که نشان دهنده آن است که حجم آب سدها به حجم مردم رسیده است و تنها از سد طالقان برای تأمین آب شرب استفاده است.

پهنام بخشی سخنگوی اب‌های استان

رئیس اتحادیه بنکداران مواد غذایی:

افت قیمت برنج خارجی در بازار



رئیس اتحادیه بنکداران مواد غذایی با اشاره به کاهش قیمت برنج خارجی در بازار گفت: اکنون تمامی کالاهای اساسی مورد نیاز از جمله برنج پاکستانی، هندی و روغن سرخ‌کردنی در بازار موجود است و کمبود محسوسی وجود ندارد.

رضاکنگری در گفت‌وگو با ایرنا افزود: پیش از این دولت برای اصلاح نظام بارانه‌ای و حذف ارز ترجیحی عرضه برخی کالاهای اساسی همچون روغن سرخ‌کردنی، برنج پاکستانی و هندی با تاخیر و وقفه روبرو شده بود که این مشکل برطرف شده است. وی با تأکید بر اینکه وضعیت بازار عمده فروشی کالاهای اساسی مطلوب شده است، اظهار داشت: اکنون با گذشت حدود چهل روز از اصلاح نظام بارانه ای و افزایش قیمت کالاهای اساسی، کمبود وی نقطه بازار برطرف شده و مواد غذایی در دسترس است.

عرضه برنج پاکستانی و هندی

رئیس اتحادیه بنکداران مواد غذایی گفت: در حال حاضر برنج پاکستانی معمولی تا سوپر کرلن با قیمت هر کیلوگرم ۱۵۱ هزار و ۵۰۰ تومان تا ۲۲۰ هزار تومان به دست مصرف‌کننده‌نهایی می‌رسد که نسبت به قبل که بین ۱۲۰ تا ۲۶۰ هزار تومان عرضه می‌شد، کاهش داشته است. وی افزود: برنج هندی پس از افزایش عرضه به قیمت هر کیلوگرم ۱۶۱ هزار و ۵۰۰ تومان رسیده است در حالی که پیش از این ۱۸۵ هزار تومان هم قیمت‌گذاری می‌شد. کنگری با بیان اینکه افزایش عرضه برنج پاکستانی باعث کاهش قیمت برنج ایرانی نیز شده است تصریح کرد: برنج ایرانی پیش از این در بنکداری‌ها بین ۲۰۰ تا ۴۶۰ هزار تومان عرضه می‌شد که امروز برنج درجه یک هاشمی گیلان و مازندران در بنکداری‌ها بین ۴۰ تا ۴۴۵ هزار تومان است که با احتساب ۱۵ درصد حاشیه سود، به دست مصرف‌کنندگان می‌رسد.

توزیع روغن سرخ‌کردنی

رئیس اتحادیه بنکداران مواد غذایی درباره وضعیت عرضه روغن سرخ‌کردنی در بازار گفت: حذف ارز ترجیحی ۲۸ هزار و ۵۰۰ تومان تاثیر بسزایی در قیمت روغن و دیگر کالاهای اساسی داشته است به طوری که عرضه برخی کالاهای به دلیل تغییر نرخ با تاخیر روبه‌رو شد.

وی اظهار داشت: اکنون جالش روغن خوراکی به‌ویژه روغن سرخ‌کردنی و حلب‌های ۵ کیلویی خانوار و ۱۶ کیلویی صنف و صنعت در بازار برطرف شده است. وی بخشی از کمبود روغن در بازار را مواد اولیه و بخشی را حاشیه سود غیرکارشناسی در قیمت مصرف‌کننده دانست و افزود: در بحث روغن آنچه مشکل ساز شده قیمت درج شده درصداست این درحالیست که فقط حاشیه سود بنکداری‌ها ۳ درصد است و حاشیه سود خرده‌فروشی‌ها ۱۲ درصد و هزینه‌های حمل و نقل و انبارداری ۳ درصد باید محاسبه شود. به گفته وی، قیمت‌های مصرف‌کننده برای روغن با توجه به ارز اصلاح شده و نرخ‌های بنکداری متفاوت است و برخی فروشگاه‌ها با قیمت‌های بالاتری نسبت به نرخ کارخانه می‌فروشند که می‌تواند این موضوع مشکل‌ساز شود.

کنگری تصریح کرد: اگر زنجیره توزیع به‌طور گسترده روغن عرضه کند، به‌طور حتم کمبود بازار کاهش می‌یابد و روند عادی توزیع روغن برقرار خواهد شد.

رئیس اتحادیه بنکداران مواد غذایی گفت: سهم اصناف در بازار حدود ۶۸ درصد است، فروشگاه‌های زنجیره‌ای به سرعت در مواقع بحرانی افت می‌کنند اما اصناف در طول جنگ تحمیلی ۱۲ روزه بازار را حفظ کردند و از انبارهای موجود استفاده کردند.

وی با تأکید بر اینکه اگر زنجیره تأمین و توزیع باهم هماهنگی بیشتری داشته باشند، آسیب‌شناسی لازم صورت بگیرد کمبود بازار به‌طور قابل توجهی کاهش می‌یابد افزود: اکنون اکثر کالاهادر بازار موجود است و کمبود محسوس وجود ندارد زیرا با اصلاح نرخ ارز و بازنگری در نرخ‌های حاشیه سود شبکه توزیع به‌طور حتم روند عرضه بهبود می‌یابد.

کنگری اظهار داشت: با توجه به افزایش عرضه حبوبات در بازار، قیمت این محصول

بین ۴ تا ۵ درصد در بنکداری‌ها کاهش یافته است.

رئیس اتحادیه بنکداران مواد غذایی تصریح کرد: شکر مورد نیاز کشور تأمین است تا جایی که قیمت شکر فله در بنکداری‌ها بین ۷۲ تا ۷۳ هزار تومان است، در حالی که قیمت مصوب آن ۷۸ هزار و ۵۰۰ تومان تعیین شده است. به گفته وی، شکر بسته‌بندی نیز با قیمت حدود ۸۵ هزار تومان به دست مصرف‌کننده‌نهایی می‌رسد و عرضه شکر فله را بخشی پایین‌تر از قیمت مصوب ناشی از وفور این محصول در بازار است. کنگری افزود: اکنون قیمت هر کیلوگرم قند در بنکداری‌ها حدود ۹۵ هزار تومان است.