

گزارش

بازار مسکن در دور تورم و رکود

بازار مسکن در حالی زیر فشار تورم و افزایش هزینه ساخت وساز گرفتار شده که افت قدرت خرید خانوارها، خانه دار شدن را دشوارتر کرده و ناکامی طرح های حمایتی، بلاتکلیفی متقاضیان را تداوم بخشیده است.

به گزارش مهر، بازار مسکن از ابتدای دهه ۹۰ به تدریج وارد دوره ای از افزایش قیمت ها شد و با تشدید تورم و تداوم رکود معاملات، در سال های پایانی این دهه و ابتدای دهه ۱۴۰۰ به یکی از پیچیده ترین دوره های رکود تورمی خود رسید؛ وضعیتی که در سایه شکاف فزاینده میان درآمد خانوارها و هزینه های زندگی، قدرت خرید متقاضیان مصرفی را به شدت کاهش داد و مسیر خانه دار شدن را برای بخش قابل توجهی از خانه اولی ها و مستأجران دشوار کرد.

در این میان، افزایش مداوم قیمت مسکن و عقب ماندن درآمد خانوارها از هزینه های خرید و اجاره، به تدریج شرایطی را رقم زد که در آن، خانه دار شدن برای بسیاری از متقاضیان از یک هدف دست یافتنی به رؤیایی دور از دسترس تبدیل شد. این روند در سال های اخیر نیز تشدید شده و بخشی از مستأجران، علاوه بر از دست دادن امکان خرید مسکن، برای تأمین هزینه های اجاره نیز با دشواری های جدی مواجه شده اند؛ شرایطی که برخی از خانوارها را به مهاجرت معکوس واداشته و گروهی دیگر را به سکونت در حاشیه کلان شهرها سوق داده است.

◀ وعده ساخت ۴ میلیون مسکن روی کاغذ

از سوی دیگر، دولت ها طی سال های گذشته با اجرای طرح های مختلف تأمین مسکن، از جمله مسکن مهر و نهضت ملی مسکن، تلاش کرده اند مسیر خانه دار شدن میلیون ها خانوار را هموار کنند؛ با این حال، گذشت سال ها از آغاز اجرای این طرح ها نشان می دهد که تحقق اهداف پیش بینی شده همچنان با چالش های جدی روبه روست. به طوری که پرونده مسکن مهر در برخی شهرهای جدید کشور هنوز بسته نشده و نهضت ملی مسکن نیز، با وجود وعده ساخت چهار میلیون واحد مسکونی طی چهار سال از سال ۱۴۰۰ تا شهریورماه ۱۴۰۴ تنها به تکمیل ۴۱ هزار واحد منجر شده است؛ آماري که در مقایسه با هدف اعلام شده ساخت سالانه یک میلیون واحد مسکونی، فاصله قابل توجهی با برنامه ریزی اولیه دارد و تردیدهایی را درباره میزان تحقق وعده های دولت در حوزه مسکن ایجاد کرده است.

◀ افزایش تورم مصالح ساختمانی

در کنار چالش های مربوط به عرضه مسکن و کندی اجرای طرح های حمایتی، افزایش هزینه های ساخت وساز نیز به یکی از عوامل تشدیدکننده مشکلات این بازار تبدیل شده است. بر اساس آخرین آمار مرکز آمار ایران، تورم مصالح ساختمانی در تهران در فصل بهار سال جاری به ۱۰۶ درصد رسیده است، رقمی که بیانگر فشار فزاینده هزینه های تولید بر بازار مسکن است.

در چنین شرایطی، فاصله میان درآمد خانوارها و قیمت تمام شده واحدهای مسکونی روزبه روز بیشتر شده است؛ شکافی که نه تنها امکان خرید خانه را برای بسیاری از مستأجران و خانه اولی ها محدود کرده، بلکه بخشی از متقاضیان طرح های حمایتی مسکن را نیز در میانه مسیر با ناامیدی و فرسودگی مواجه ساخته است.

تداوم رکود معاملات از اسفندماه سال گذشته، هم زمان با افزایش هزینه های ساخت وساز، رشد قیمت مصالح ساختمانی و افزایش قیمت تمام شده واحدهای مسکونی، فشار مضاعفی بر بازار مسکن وارد کرده است. این وضعیت در حالی ادامه دارد که کاهش توان مالی متقاضیان مصرفی، امکان جذب مؤثر واحدهای عرضه شده در بازار را محدود کرده و چشم انداز رونق معاملات را با ابهام مواجه ساخته است.

اگرچه بخشی از افزایش هزینه های ساخت به آسیب دیدن و هدف قرار گرفتن برخی کارخانه ها و واحدهای تولیدی مرتبط با صنعت ساختمان در جریان جنگ تحمیلی سوم نیست داده شده است، اما تحولات بازار مسکن را نمی توان صرفاً با افزایش هزینه های ساخت وساز توضیح داد. بررسی روندهای سال های گذشته نشان می دهد که مجموعه ای از عوامل اقتصادی، از جمله کاهش قدرت خرید خانوارها، افزایش جذابیت مسکن به عنوان دارایی سرمایه ای و گسترش تقاضای سرمایه ای و فعالیت های سوداگرانه، در شکل گیری شرایط کنونی این بازار نقش داشته اند.

◀ تغییر ماهیت مسکن

مسکن طی سال های گذشته به تدریج از یک کالای صرفاً مصرفی برای تأمین سرپناه فاصله گرفته و به یکی از مهم ترین دارایی های سرمایه ای در اقتصاد خانوارها تبدیل شده است. افزایش جذابیت این بخش به عنوان ابزاری برای حفظ ارزش دارایی ها، در کنار کاهش قدرت خرید خانوارها و ورود تقاضای سرمایه ای و فعالیت های سوداگرانه، شرایطی را ایجاد کرده که در آن، رکود در بخش مصرفی بازار عمیق تر شده است.

به بیان دیگر، در شرایط کنونی، بخش قابل توجهی از خانوارهایی که با هدف تأمین سرپناه و خانه دار شدن وارد بازار می شوند، با شکافی جدی میان سطح درآمد و قیمت مسکن مواجه هستند. این شکاف، توان تقاضای مصرفی برای اثرگذاری بر معاملات را کاهش داده و موجب شده است که حتی افزایش قیمت ها نیز به رونق خرید و فروش منجر نشود.

این وضعیت، یکی از مهم ترین ویژگی های بازار مسکن در دوره رکود تورمی است؛ بازاری که در آن، قیمت ها و هزینه های تولید افزایش می یابد، اما قدرت خرید خانوارها و حجم معاملات متناسب با این افزایش رشد نمی کند. در نتیجه، نه افزایش قیمت ها به تنهایی زمینه ساز رونق بازار می شود و نه کاهش توان مالی متقاضیان، امکان بازگشت تقاضای مصرفی به سطح مؤثر را فراهم می کند.

در چنین شرایطی، بازار مسکن هم زمان با دو چالش اساسی مواجه است؛ از یک سو، افزایش هزینه های تولید و ساخت وساز، قیمت تمام شده واحدهای مسکونی را بالا می برد و از سوی دیگر، کاهش قدرت خرید خانوارها، امکان تبدیل این واحدها به تقاضای مؤثر را محدود می کند. برآیند این دو روند، تداوم رکود معاملاتی در کنار فشارهای تورمی است؛ وضعیتی که خروج از آن، صرفاً با افزایش عرضه یا اجرای طرح های ساخت مسکن امکان پذیر نخواهد بود و به رفع موانع تولید و تقویت توان مالی متقاضیان نیز وابسته است.

«آرمان ملی» ارزیابی یکی از مقامات دولت گذشته و تفکیک گرانی و اقتصاد را بررسی می کند

گرانی رانمی توان از اقتصاد جدا کرد



آرمان ملی- صدیقۀ بهزادپور:

تفکیک گرانی و سفره مردم از اقتصاد کشور به گفته برخی از مسئولان در دولت های گذشته، در حالی که تأمین معیشت و اقلام اساسی برای مردم هر روز دشوارتر از روز گذشته می شود تا جایی که مردم حتی به راهکارهایی چون پرداخت پنجاه هزار تومان برای استعمال از سامانه طرح کالا برگ یا نصف هزار تومانی، تن می دهند نشان از عدم درک صحیح از وضعیت مردم در شرایط دشوار اقتصادی کنونی است. کارشناسان معتقدند درک صحیح سفره خانوار که قطعاً از اقتصاد در سطح کلان جدا نیست و توجه به فرصت های موجود در حوزه های مختلف از جمله مذاکره، می تواند منابع اقتصادی و منافع و ارزش های ملی کشور را با بهره گیری مناسب از کارت های باقیمانده در جنگ با آمریکا برای کشور حفظ کند.

◀ سفره مردم و اقتصاد

به گزارش «آرمان ملی»، در شرایطی که تورم با شتابی فزاینده، هزینه های زندگی را افزایش داده و تأمین نیازهای روزمره برای بخش بزرگی از جامعه دشوارتر شده است، اظهار نظر اخیر یکی از مقامات دولتهای گذشته که «اگر گرانی را از ارزیابی وضعیت کشور جدا کنیم، از مقامات دولتهای گذشته که «اگر گرانی کارشناسان و مردم شده است. به گفته این افراد، اقتصاد را نمی توان صرفاً با برخی شاخص های کلان یا بدون توجه به قدرت خرید خانوارها تحلیل کرد؛ چرا که سفره مردم بخشی جدایی ناپذیر از همین اقتصاد است و افزایش مستمر قیمت ها، پیش از هر چیز، بر زندگی اقشار کم درآمد اثر می گذارد. از این منظر، نادیده گرفتن تورم در ارزیابی عملکرد اقتصادی، به معنای چشم پوشی از یکی از مهم ترین مشکلاتی است که جامعه با آن روبه روست. کارشناسان معتقدند؛ در شرایط پیچیده کنونی و با توجه به تحولات جنگی، اقتصادی و ژئوپلیتیکی، بهره گیری از ظرفیت های موجود برای کاهش فشارها و پیشبرد منافع ملی اهمیت بیشتری پیدا می کند. استفاده از فرصت های دیپلماتیک و بررسی امکان دستیابی به توافق هایی که بتوانند بخشی از محدودیت های اقتصادی را کاهش دهد، مستلزم شناخت دقیق شرایط داخلی و خارجی است. مذاکره در چنین وضعیتی نه جدا از اقتصاد، بلکه در ارتباط مستقیم با ظرفیت های کشور برای عبور از دشواری ها معنا پیدا می کند. در این میان، توجه به آثار تصمیم های اقتصادی بر زندگی مردم و سنجش نتایج سیاست ها بر اساس واقعیت های جامعه، ضروری است که نمی توان آن را نادیده گرفت.

◀ شرایط دشوار اقتصادی

کامران ندری، کارشناس اقتصادی،

دو شاخص و سایر مؤلفه های مرتبط، تصویر کاملی از واقعیت ارائه نمی دهد. از نگاه این اقتصاددان، مسئله تنها افزایش قیمت کالاها و خدمات نیست؛ بلکه باید دید تورم در چه بستری شکل گرفته و چه پیامدهایی برای ساختار اقتصادی کشور به همراه دارد. او معتقد است تورم بالا معمولاً با مشکلاتی مانند کسری بودجه دولت، ناترازی بانک ها و کمبودهایی در بخش هایی از اقتصاد ارتباط دارد. به همین دلیل، نمی توان افزایش مستمر قیمت ها را پدیده ای مستقل از سایر مسائل اقتصادی در نظر گرفت.

◀ گرانی در اقتصاد

ندری در واکنش به اظهارات برخی مسئولان سابق مبنی بر اینکه اگر گرانی را از اقتصاد جدا کنیم، وضعیت اقتصادی چندان نامناسب نیست، این برداشت را نادرست دانست و افزود: تورم خود یکی از مهم ترین شاخص های ارزیابی عملکرد اقتصادی است و نمی توان آن را از تحلیل وضعیت کشور حذف کرد. او تأکید می کند که تورم فقط بیانگر گران تر شدن کالاها نیست، بلکه می تواند نشانه ای از وجود مشکلات عمیق تر در ساختار اقتصادی باشد. هنگامی که دولت با کسری بودجه روبه روست و شبکه بانکی از ناترازی رنج می برد، کنترل تورم نیز با دشواری همراه می شود. از سوی دیگر، اگر کمبودها و محدودیت های عرضه در اقتصاد وجود نداشته باشد، زمینه های شکل گیری و تداوم افزایش قیمت ها نیز متفاوت خواهد بود. بنابراین، تورم را باید در پیوند با عوامل مؤثر بر آن بررسی کرد.

◀ نجات مردم

این کارشناس اقتصادی با اشاره به پیامدهای اجتماعی تورم اضافه کرد:

افزایش مستمر قیمت ها بیش از همه به اقشار فقیر و کم درآمد آسیب می زند. خانوارهایی که بخش عمده درآمد خود را صرف تأمین نیازهای ضروری می کنند، در برابر افزایش قیمت مواد غذایی، مسکن و سایر هزینه های زندگی آسیب پذیرترند. در چنین شرایطی، حتی اگر درآمد اسمی افراد افزایش پیدا کند، چنانچه این افزایش متناسب با رشد قیمت ها نباشد، قدرت خرید آنها کاهش خواهد یافت. به اعتقاد ندری، تورم همچنین شکاف درآمدی و طبقاتی را تشدید می کند و بر توزیع درآمد در جامعه اثر منفی می گذارد. از همین رو، نمی توان وضعیت اقتصادی را مطلوب ارزیابی کرد، اما هم زمان از شاخصی که مستقیماً قدرت خرید مردم را تحت تأثیر قرار می دهد، چشم پوشید. معیشت خانوارها و شاخص های کلان اقتصاد دو موضوع جدا از هم نیستند؛ بلکه هر یک بخشی از واقعیت واحدی را نشان می دهند. ندری با اشاره به تجربه کشورهای مختلف می گوید، در بسیاری از کشورها، قرار گرفتن اقتصاد در چنین شرایط دشواری می تواند فشارهای سیاسی و تنش های اجتماعی ایجاد کند و در نتیجه، زمینه بازنگری در تصمیم های سیاست گذاران را فراهم آورد. او توضیح داد: در شرایط کنونی مردم با درک صحیح از مسائل به ارزش های ملی تأکید و بافشاری می کنند، اما این امر ناقض وجود شرایط دشوار اقتصادی نیست. او ادامه داد: در شرایطی که نمود آشکار اعتراضات و تنش های اجتماعی کمتر مشاهده می شود، ممکن است برخی سیاست گذاران به این برداشت برسند که جامعه همچنان توان تحمل مشکلات موجود را دارد. از این نظر، نبود واکنش اجتماعی گسترده می تواند بر ارزیابی آنها از میزان فشار اقتصادی بر مردم اثر بگذارد.

چه افرادی مشمول افزایش اعتبار کالا برگ می شوند؟

تشخیص داده می شوند از جمله افراد پشت نوبت دریافت حمایت و دریافت کنندگان کمک های مودی در گروه های مشمول قرار گرفته اند. گروه دیگری از مشمولان نیز افرادی هستند که فاقد خودرو و ملک بوده و درآمد آن ها کمتر از سقف تعیین شده در مصوبه است.

اندایش با بیان اینکه مسئولیت طرح ادخال فعال و پایدار ماندن تا به نهایی اجرای طرح به سازمان برنامه و بودجه واگذار شده است، گفت: این سازمان برگزار ی جلسات هماهنگی را بر عهده داشته و مسئولیت هایی از جمله تأمین منابع، ارسال پیامک ها با همکاری دستگاه های مرتبط، فراهم کردن امکان خوداظهاری در سامانه «دولت من» و پرداخت به ذی نفع نهایی را پذیرفته است.

معاون رفاه و امور اقتصادی وزارت تعاون که در یک برنامه تلویزیونی صحبت می کرد، گفت: وزارت تعاون، کار و رفاه اجتماعی نیز تاوجه به تجربه حدود ۱۰ ساله خود در اجرای طرح های حمایتی، در کنار سازمان برنامه و بودجه و سایر دستگاه های مسئول برای اجرای این طرح همکاری می کند.



با همکاری سازمان امور مالیاتی کشور و از طریق تطبیق اطلاعات پایگاه رفاه ایرانیان با اطلاعات اقتصادی موجود در کارپوشه اقتصادی ایرانیان شناسایی مشمولان را پیگیری می کند. این مقام مسئول با اشاره به گروه های تعیین شده برای برخورداری از این طرح اظهار کرد: بر اساس مصوبه ستاد هماهنگی اقتصادی دولت، اعضای کمیته امداد امام خمینی (ره) و سازمان بهزیستی در اولویت قرار دارند. همچنین افراد نیازمندی که تحت پوشش این دو نهاد نیستند اما از سوی آن ها نیازمند

تعیین کرد. معاون رفاه و امور اقتصادی وزارت تعاون، کار و رفاه اجتماعی با اشاره به بررسی منابع مالی مورد نیاز این طرح ادامه داد: تأمین منابع بر عهده سازمان برنامه و بودجه و وزارت امور اقتصادی و دارایی قرار گرفت. همچنین وزارت ارتباطات در زمینه زیرساخت های الکترونیکی و ارسال پیامک ها همکاری می کند و اطلاع رسانی نیز با مشارکت ستاد اطلاع رسانی دولت انجام می شود. وی درباره نحوه شناسایی مشمولان گفت: وزارت تعاون، کار و رفاه اجتماعی

نکته

از تابستان داغ تا زمستان سرد

تکمیل ذخایر سوخت نیروگاه ها

هنوز تن توربین های نیروگاه های حرارتی از تلاش برای تأمین پایدار برق در روزهای گرم تابستان داغ است اما از هم اکنون باید به استقبال فصول سرد سال بروند؛ روزهایی که سایه سنگین ناترازی گاز روی آنها سایه افکنده است.

به گزارش ایرنا، ناترازی انرژی طی سال های گذشته، یک واقعیت را بدنه نیروگاهی کشور دیکته کرده که پس از نبرد با روزهای گرم سال گاهی باید بدون فاصله و نفس تازه کردن باید به استقبال فصلی رفت که ناترازی گاز هم به بار هزینه های کشور افزوده می شود و در این شرایط باید سوخت های دیگری چون گازوئیل و مازوت برای روشنایی خانه ها و صنایع پای کار بیایند.

نیروگاه ها محکوم به تاب آوری در این شرایط هستند زیرا غفلت از متنوع سازی سبد سوخت کشور، توسعه نامتوازن، بی توجهی به آمایش سرزمین در کنار رشد جمعیت و در نظر نگرفتن روند تولید و تأمین سوخت پایدار، چنین شرایطی را برای آنها رقم زده است.

تا همین سه هفته پیش یعنی در تابستان، نیروگاه های کشور اعم از حرارتی، برق آبی و تجدیدپذیر، همه توان خود را برای پاسخگویی به نیاز مردم برای استفاده از برق گذاشتند و حالا با همین توربین های خسته و اورهال نشده، به استقبال روزهای سرد سال می روند؛ چرخه ای گریزناپذیر از گرما به سرما و نگرانی برای قطعی برق در تابستان و قطعی گاز در زمستان؛ اما توربین ها برای ادامه فعالیت نیاز به سوخت دارند. گاز بهترین پاسخ به این نیاز است و اگر نرسید، گازوئیل و مازوت از سر ناچاری به وارد میدان شود.

◀ باک نیروگاه ها پر است

در آن سوی ماجرا، نباید تلاش مسئولان تأمین انرژی کشور را نادیده گرفت که از ماهها پیش یعنی از میانه تابستان برای پر نگاه داشتن باک سوخت نیروگاه ها، ۸۲ درصد ظرفیت گازوئیل و ۸۴ درصد ظرفیت مازوت نیروگاه ها را پر کردند.

آماری که مسعود مرادی، معاون راهبری تولید شرکت برق حرارتی کشور در گفت وگو با خبرنگار اقتصادی ایرنا روی میز می گذارد، این اطمینان را می دهد که برای استمرار تولید برق، سبد سوختی مشخصی پیش بینی شده و چرخ نیروگاه ها با توزیع به موقع و متوازن همین سوخت های جایگزین در صورت مواجهه با کسری و قطعی گاز، در زمستان هم خواهد چرخید.

وی تأکید دارد که نیروگاه ها دچار ناترازی نیستند و مشکلی در تولید و تأمین برق نخواهیم داشت و حتی جریان تعمیرات اساسی نیروگاه ها به نحوی پیش می رود که همه نیروگاه ها به صورت همزمان در جریان اورهال قرار نداشته باشند و به ترتیب وارد مدار تعمیرات اساسی شوند. در کنار همه این تدابیر برای استقبال از فصل سرما، همچنان یک موضوع را باید به عنوان عامل مؤثر در نظر داشت: همکاری مردم به عنوان مصرف کننده برق گاز. معاون راهبری تولید شرکت برق حرارتی معتقد است به هر میزان که مردم به سمت استفاده از راهکارهای بهینه سازی پیش بروند، بدون شک روند تأمین سوخت و انرژی نیز پایدارتر خواهد بود. ذخیره ۳۰۲ میلیارد لیتر گازوئیل برای سوخت زمستانی نیروگاه ها، چرخ توربین این تولیدکنندگان برق با چنین مخازنی به استقبال فصل سرما می روند، این آمار راهبردی را مرادی اعلام می کند.

◀ استقبال از روزهای سرد

اگرچه تا فرارسیدن روزهای سرد سال و تجربه زمستانی دیگر زمان باقی است اما نمی توان عملکرد نیروگاه ها برای پشت سر گذاشتن تابستان و تدارک برای آبان و آذر و در ادامه زمستان را نادیده گرفت. ثبت عملکرد ۹۸.۸ درصدی و خروج اضطراری فقط ۱.۲ درصد نیروگاه های ایران در روزهایی که زیرساخت تأمین برق کشور، جنگ و حمله به تأسیسات راپشت سرگذاشته بود، کارنامه قابل قبولی را از صنعت برق حرارتی کشور رایبه می دهد. در همین روزها که مصرف برق به اوج رسیده بود، قدرت عملی نیروگاه ها در تولید برق به ۵۹ هزار و ۲۲۴ مگاوات رسید و تولید روزانه ۱.۳ میلیارد کیلووات ساعت ثبت شد به طوری که می توان گفت نیروگاه ها با توان مهندسان داخلی فعال و پایدار ماندن تا به نمادی از خود اتکایی ملی و نمایش توانایی متخصصان ایرانی در تأمین انرژی برق تبدیل شوند. حتی در همان ایام تعمیرات اساسی نیروگاه ها جریان داشت و بهینه سازی بیش از ۱۱۰ هزار مگاوات از این واحدها انجام گرفت؛ پروژه های خنک کاری هوای ورودی توربین در نیروگاه فردوسی به میزان ۹۰ مگاوات، سلطانیه زنجان ۶۰ مگاوات، راشد تربیت حیدریه ۶۰ مگاوات و پرند ۹۰ مگاوات اجرا شد که ظرفیت تولید را در گرمای تابستان افزایش داد. نوسازی برج های خنک کن نیروگاه های رامین اهواز، اسفهان و احداث مخازن ذخیره سازی گازوئیل از در همین گرما نیز تابستان نیز در روزهای اوج گرمای تابستان در دستور کار قرار داشت تا اجرای آنها پایداری تولید و مدیریت منابع را برای روزهای سرد سال تضمین کند.