

نسخه خروج مسکن از رکود چیست؟

صدای پای «پاییز» (رکود؟) در شرایطی به گوش فعالان بازار مسکن می‌رسد که افزایش هزینه نهاده‌های ساختمانی، قیمت تمام‌شده ساخت را بالا برده و هم‌زمان افت قدرت خرید، تقاضای مصرفی را محدود کرده‌است؛ در این میان، تسهیلات خرید مسکن و اوراق «تسه» نیز به دلیل هزینه تأمین و اقساط نتوانسته‌اند شکاف میان درآمد خانوار و قیمت‌خانه را پر کنند. بازار مسکن به طور معمول در تابستان رونق می‌گیرد و در پاییز دچار رکود می‌شود اما امسال تابستان هم تحرک چندانی برای برای فعالان این حوزه نداشت؛ تا جایی که در شهرپورماه بازار ملک همچنان با کاهش توان خرید خانوار و محدود شدن معاملات مواجه است. خریداران مصرفی برای تأمین آورده با مشکل روبه‌رو هستند و بسیاری از آنها خرید را به تعویق انداخته یا به واحدهای کوچک‌تر و مناطق ارزان تر روی آورده‌اند. در مقابل، فروشندگان و سازندگان نیز به دلیل افزایش هزینه جایگزینی ملک، تمایل محدودی برای کاهش قیمت دارند. به همین دلیل، کاهش معاملات الزاماً به معنای کاهش محسوس قیمت نیست. برآیند این شرایط، بازاری است که در آن حجم تقاضای مؤثر کاهش یافته، اما فشار هزینه‌ای همچنان پابرجاست؛ ترکیبی که ویژگی اصلی رکود تورمی در بخش مسکن محسوب می‌شود.

❖ نهاده‌های ساختمانی

افزایش قیمت مصالحی مانند فولاد، سیمان، تأسیسات، شیشه و در و پنجره در کنار رشد دستمزد و هزینه‌های خدمات ساختمانی، فشار قابل توجهی بر قیمت تمام‌شده پروژه‌ها وارد کرده‌است. گزارش‌های رسمی و کارشناسی نیز از رشد بالای شاخص نهاده‌های ساختمانی در ماه‌های اخیر حکایت دارند. با این حال، در بازار رکودی، سازنده نمی‌تواند تمام افزایش هزینه را به قیمت فروش منتقل کند؛ زیرا تقاضای مؤثر توان پذیرش قیمت‌های بالاتر را ندارد. پیامد این وضعیت می‌تواند کاهش حاشیه سود و در مرحله بعد، کاهش ساخت و ساز باشد. بنابراین اثر اصلی افزایش نهاده‌ها ممکن است فقط در قیمت واحدهای موجود دیده نشود، بلکه با کاهش سرمایه‌گذاری ساختمانی، عرضه آینده مسکن را نیز محدود کند. از این منظر، کنترل هزینه ساخت تنها یک مطلقه صنفی سازندگان نیست؛ بلکه بخشی از سیاست کنترل قیمت مسکن محسوب می‌شود.

❖ فاصله زیاد میان رقم تسهیلات و قیمت خانه

افزایش تسهیلات خرید مسکن در سال‌های اخیر نتوانسته متناسب با رشد قیمت ملک، قدرت خرید خانوار را افزایش دهد. در تهران و دیگر کلان شهرها، وام چند میلیارد تومانی همچنان تنها بخشی از هزینه خرید یک واحد معمولی را پوشش می‌دهد و متقاضی باید بخش عمده قیمت را از محل پس انداز یا فروش دارایی تأمین کند. مشکل دیگر، اقساط تسهیلات است. افزایش سقف وام بدون توجه به درآمد خانوار، لزوماً تعداد متقاضیان واجد شرایط را افزایش نمی‌دهد. خانوار باید هم توان تأمین آورده اولیه و هم توان پرداخت اقساط چندساله را داشته باشد. بنابراین معیار مناسب برای ارزیابی وام مسکن، صرفاً رقم اسمی تسهیلات نیست؛ بلکه باید دید این وام چه سهمی از قیمت یک واحد مسکونی را پوشش می‌دهد و چه نسبتی با درآمد خانوار دارد.

❖ هزینه دریافت وام هم بالا رفته است

تسهیلات مبتنی بر اوراق حق تقدم استفاده از تسهیلات مسکن، یکی از مسیرهای اصلی دریافت وام خرید است؛ اما افزایش قیمت اوراق، هزینه واقعی این تسهیلات را بالا می‌برد. در شهریور ۱۴۰۵، قیمت هر برگ اوراق در محدوده حدود ۹۷ هزار و ۹۲۱ تومان قرار گرفته‌است. برای دریافت تسهیلات ۲۰۴ میلیارد تومانی شامل خرید و جعاله، حدود ۲۸۰۰۰ برگ اوراق مورد نیاز است. با این قیمت، هزینه خرید اوراق به حدود ۴۷۰ میلیون تومان می‌رسد. به این ترتیب، متقاضی برای دریافت وام اسمی ۲۰۴ میلیارد تومانی باید حدود ۴۷۰ میلیون تومان نیز برای خرید اوراق هزینه کند؛ رقمی که جدا از اقساط و هزینه‌های مالی تسهیلات است. این موضوع از آن جهت اهمیت دارد که متقاضیان مسکن معمولاً با کمبود نقدینگی مواجه‌اند و پرداخت هزینه اولیه اوراق می‌تواند بخشی از منابعی را که باید صرف خرید ملک شود، جذب کند. در نتیجه، افزایش قیمت «تسه» عملاً قدرت خرید خالص وام را کاهش می‌دهد. حل مشکل بازار مسکن صرفاً با افزایش سقف تسهیلات امکان پذیر نیست. اگر وام افزایش یابد اما عرضه مسکن رشد نکند، بخشی از منابع جدید می‌تواند به افزایش قیمت‌ها منتقل شود. از سوی دیگر، وام گران و اقساط سنگین نیز اثر سیاست اعتباری را محدود می‌کند. به گفته کارشناسان، سیاست مؤثر باید همزمان چهار محور را دنبال کند: افزایش قدرت خرید واقعی، کاهش هزینه تأمین مالی، کنترل هزینه‌های ساخت و افزایش عرضه متناسب با تقاضای مصرفی. در این چارچوب، حمایت از ساخت واحدهای کوچک و میان‌متراژ، تسهیل تأمین زمین و کاهش هزینه‌های غیرساختمانی می‌تواند اثر بیشتری از افزایش صرف سقف وام داشته باشد.

❖ مسکن با «وام بزرگ‌تر» ارزان نمی‌شود

بازار مسکن شهریور ۱۴۰۵ با دو فشار متضاد روبه‌رو است؛ هزینه ساخت افزایش یافته، اما توان خرید خانوار کاهش پیدا کرده‌است. افزایش نهاده‌های ساختمانی، امکان کاهش قیمت تمام‌شده را محدود می‌کند و ضعف تقاضا نیز مانع رونق معاملات است. در این میان، وام مسکن به دلیل سهم محدود از قیمت واقعی خانه، اقساط بالا و هزینه اوراق «تسه»، هنوز ابزار قدرتمندی برای خروج بازار از رکود نیست. مسئله اصلی بنابرین فقط کمبود تسهیلات نیست؛ شکاف میان قیمت خانه، درآمد خانوار و هزینه تأمین مالی است. اگر سیاست‌گذار تنها سقف وام را افزایش دهد، بدون آنکه هزینه ساخت و نرخ تأمین مالی آن کاهش دهد و عرضه را تقویت کند، احتمالاً رقم تسهیلات بزرگ‌تر می‌شود اما فاصله خانوار با خانه‌دار شدن همچنان پابرجا می‌ماند. بازار مسکن برای خروج از این وضعیت به سیاستی نیاز دارد که سه ضلع آن همزمان اصلاح شود: خانه باید با هزینه متقارنی ساخته شود، تسهیلات باید قدرت خرید واقعی ایجاد کند و درآمد خانوار باید امکان بازپرداخت آن را داشته باشد.

گزارش «آرمان ملی» از کاهش قدرت خرید مردم برای خوراکی‌ها

سبقت گرانی خوراکی‌ها از تورم



در یک سال با سرعت بسیار بالاگران شده‌باشد، کاهش تورم در سال بعد الزاماً به معنای ارزان شدن آن کالا نیست. قیمت جدید در سطح بالاتری تثبیت شده و افزایش بعدی نیز روی همان قیمت اتفاق می‌افتد. به همین دلیل است که حتی در سال‌هایی که آمار تورم خوراکی‌ها نسبت به سال‌های اوج پایین‌تر آمده، خانوار همچنان افزایش سنگین هزینه‌های مواد غذایی را احساس می‌کند.

❖ کاهش قدرت خرید

اما آنچه آمار تورم خوراکی‌ها را برای جامعه شدیدتر می‌کند، تنها نرخ افزایش قیمت‌ها نیست؛ بلکه نسبت میان قیمت‌ها و درآمد خانوار است. زمانی که قیمت مواد غذایی با سرعتی بیشتر از رشد حقوق و دستمزد افزایش پیدا می‌کند، حتی اگر درآمد اسمی خانوار بیشتر شده‌باشد، قدرت خرید واقعی کاهش پیدا می‌کند. این اتفاق به تدریج الگوی زندگی خانوارها را تغییر می‌دهد. خانواده‌ای که در گذشته می‌توانست بخش مشخصی از درآمد خود را صرف آموزش، درمان، تفریح، پوشاک، پس انداز یا خرید کالاهای بادوام کند، در شرایط تورمی ناچار می‌شود سهم بیشتری از درآمد خود را صرف هزینه‌های ضروری کند. در چنین شرایطی، نخستین هزینه‌هایی که معمولاً تحت فشار قرار می‌گیرند، هزینه‌های غیرضروری یا قابل تعویق هستند؛ اما با تداوم تورم، حتی این مرحله نیز کاپی نیست و خانوار ممکن است به کاهش کیفیت و مقدار مصرف کالاهای ضروری روی بیاورد.

❖ جابه‌جایی شاخص اجتماعی

تورم خوراکی‌ها از این منظر یک شاخص مهم اجتماعی نیز محسوب می‌شود. وقتی هزینه مواد غذایی افزایش می‌یابد، خانوارهای کم درآمد آسیب بیشتری می‌بینند، زیرا سهم خوراک از کل هزینه‌های آنها بالاتر است. برای یک خانوار پردرآمد، افزایش قیمت مواد غذایی ممکن است بخش محدودی از بودجه را تحت تأثیر قرار دهد، اما برای خانواری که قسمت عمده درآمدش صرف تأمین خوراک، مسکن و هزینه‌های ضروری می‌شود، کوچک‌ترین جهش قیمتی نیز می‌تواند به معنای حذف بخشی از مخارج دیگر باشد. به همین دلیل، افزایش تورم خوراکی‌ها می‌تواند به تشدید شکاف طبقاتی منجر شود. گروه‌های پردرآمد معمولاً ابزارهای بیشتری برای مقابله با تورم دارند، از دارایی و پس انداز گرفته تا امکان سرمایه‌گذاری یا تغییر ترکیب دارایی‌های خود، اما حقوق بگیران و خانوارهایی که درآمدشان عمدتاً ثابت و وابسته به دستمزد است، چنین امکان‌هایی را کمتر در اختیار دارند. در نتیجه، فاصله میان درآمد و هزینه‌های آنها هر روز بیشتر می‌شود.

❖ فشار مضاعف بر طبقه متوسط

یکی از مهم‌ترین پیامدهای استمرار این وضعیت، فشار بر طبقه متوسط است. طبقه متوسط معمولاً با داشتن درآمدی بالاتر از حداقل معیشت، بخشی از منابع خود را به آموزش، سلامت، مسکن بهتر، تفریح، پس انداز و ارتقای کیفیت زندگی اختصاص می‌دهد. اما هنگامی که تورم برای مدت طولانی ادامه پیدا می‌کند و رشد درآمد از رشد هزینه‌ها عقب می‌ماند، این گروه به تدریج ناچار می‌شود بسیاری از این هزینه‌ها را

هشدار به اجاره‌دهندگان

مرکز اطلاعات مالی وزارت امور اقتصادی و دارایی با صدور اطلاعیه‌ای پیرامون عواقب حقوقی «اجاره هویت و ابزارهای مالی» هشدار واز وجود «فرصت خوداظهاری داوطلبانه» خبر داد. مرکز اطلاعات مالی وزارت امور اقتصادی و دارایی با انتشار اطلاعیه‌ای هشدار داد: مسئولیت کفیری تراکنش‌ها، فرارهای مالیاتی و جرایم سازمان یافته با «صاحب سند» است و واگذاری کارت‌های بانکی، بازگانی و سیم‌کارت به غیر، رافع مسئولیت نیست. این مرکز در عین حال «فرصت طلایی خوداظهاری» را برای شهروندان فریب خورده فراهم کرده‌است تا پیش از تشکیل پرونده قضایی، با گزارش داوطلبانه، از تخفیف‌ها و معافیت‌های قانونی برخوردار شوند.

تذکر جدی همتی به بانک‌ها

رییس‌کل بانک مرکزی در جلسه با مدیران عامل و اعضای هیات مدیره بانک‌ها گفت: موضوع تخلفات در حوزه مبارزه با پولشویی به صورت جدی از سوی بانک مرکزی در حال پیگیری است و با متخلفان در سطح بانک‌ها، شعب و افراد برخورد قاطع می‌شود. عبدالناصر همتی در این جلسه گفت: بانک مرکزی به طور مداوم در حال رصد تراکنش‌های بانکی است و تراکنش‌های مشکوک که منجر به اخلاف در نظام پولی و بانکی کشور خصوصاً در بازار ارز و طلا می‌شود بلافاصله به مراجع قضایی معرفی می‌شوند. به گفته رییس‌کل بانک مرکزی، حساب‌های اشخاص مظنون به پولشویی، مسدود و محدودیت‌های بانکی برای این افراد اعمال می‌شود. همچنین بازرسی شعب و واحدهای بانکی به صورت حضوری انجام شده و در صورت تخلفی از ضوابط، بلافاصله به هیات انتظامی بانک‌ها، معرفی و برخورد‌های لازم صورت می‌گیرد. همتی تأکید کرد: بانک مرکزی طی تعامل با دستگاه قضا، تخلفات این حوزه را با جدیت پیگیری کرده و برخورد‌های قانونی را در این خصوص تداوم خواهد داد.

تصمیم نازده برای ناوگان فرسوده

به گفته مدیر ستاد نوسازی ناوگان اسقاط خودروهای فرسوده در کارگروه ملی طرح نوسازی حمل‌ونقل عمومی، طرح پیشنهادی برای نوسازی ناوگان حمل و نقل عمومی با اولویت شهرهای تهران، اصفهان و نقل مشهد، تصویب و مقرر شده در صورت تحقق تولید و واردات خودرو و موتورسیکلت به میزان یک میلیون و ۷۰۰ هزار دستگاه، هدف گذاری اسقاط ۲۰۰ هزار دستگاه خودرو است که محمدصادق حاتمى - مدیر ستاد نوسازی ناوگان و اسقاط خودروهای فرسوده - در گفت‌وگو با ایسنا، در تشریح آخرین وضعیت برنامه اسقاط خودرو گفت: در جلسه اخیر کارگروه ملی طرح نوسازی حمل و نقل عمومی، طرح نوسازی حمل‌ونقل عمومی با اولویت شهرهای تهران، اصفهان و مشهد تصویب شد و هدف‌گذاری این ستاد برای سال ۱۴۰۶، اسقاط ۲۰۰ هزار دستگاه خودرو است که تحقق این هدف، مشروط به تولید داخلی خودرو و موتورسیکلت و همچنین واردات آن‌ها به میزان مجموعه‌ای یک میلیون و ۷۰۰ هزار دستگاه خواهد بود. وی همچنین با ارائه آماری از وضعیت ناوگان فرسوده کشور گفت: حدود یک میلیون و ۹۰۰ هزار دستگاه خودرو، ۷۰۰ هزار دستگاه وانت، ۱۱ میلیون و ۴۰۰ هزار دستگاه موتورسیکلت و بیش از ۱۱۴ هزار دستگاه کامیون و کشنده فرسوده در کشور تردد دارند که از مجموع کامیون‌ها و کشنده‌های فرسوده، ۱۶ سن هزار دستگاه به بیش از ۵۰ سال می‌رسد. مدیر ستاد نوسازی ناوگان و اسقاط خودروهای فرسوده در پایان خاطرنشان کرد: در راستای مدیریت این فرآیند، پیش از ۲۵ درصد از کل حجم آمار اسقاط در کشور، یعنی معادل ۶۸۰ هزار دستگاه، طی دوره سه ساله اخیر توسط وزارت صمت به عنوان متولی این موضوع، انجام شده‌است.

قالبیافان یارانه دریافت می‌کنند

مدیرعامل صندوق بیمه اجتماعی کشاورزان، روستاییان و عشایر از یارانه ۷۰ درصدی بیمه اجتماعی دولت برای قالبیافان کشور خبر داد. شنبه ۲۱ شهریور ۱۴۰۵ تهاقم نامه‌ای برای بیمه قالبیافان بین صندوق بیمه اجتماعی کشاورزان، روستاییان و عشایر با شرکت سهامی فرش ایران در محل این صندوق امضا شد. این تهاقم نامه با بهره‌گیری از زیرساخت اجرایی گسترده ۲۲ تهاقم نامه‌ای روابط نهادی با نهادهای حاکمیتی و حمایتی و درخواست بالفعل جامعه هدف، بستر مناسبی برای پوشش بیمه‌ای فراگیر قالبیافان و فعالان صنعت فرش فراهم می‌آورد و انتظار می‌رود با اجرای م. قق فاز اول، دامنه مول بیمه‌گذاران در مراحل بعدی گسترش یابد. حامد قادرمرزی، مدیرعامل صندوق بیمه اجتماعی کشاورزان، روستاییان و عشایر در این مراسم گفت: فرش ایرانی یک هنر متعالی است و به تناسب جغرافیا ایران، طرح و نقشه این محصول ایرانی، یک هنر بومی چند هزاره ساله است. وی افزود: فرش دستی یک هنر نیست بلکه بخشی از تاریخ این سرزمین و تکامل تمدن ایرانی است.

صنعتی که در سال‌های گذشته بیش از سه روز قطعی برق داشتند، امسال با کمتر از یک روز قطعی مواجه شدند. همچنین مقرر شد این قطعی با روز تعطیل خود، یعنی روز جمعه، جابه‌جا شود تا صنایع یک روز در روز عادی تعطیل باشند و روز جمعه بتوانند حداکثر تولید را داشته باشند. به این ترتیب توانستیم انرژی بیشتری به این بخش تحویل دهیم. وی گفت: با برنامه ریزی‌های انجام‌شده از طریق احداث نیروگاه‌هایی که صنایع بر اساس ماده ۴ قانون مانع زدایی دارند و همچنین برنامه‌های وزارت نیرو در قالب ۱۴ گامپروژه که کلیات آن به تصویب وزیر نیرو رسیده و در حال پیگیری است، برنامه ریزی کرده‌ایم ظرفیت نیروگاه‌های خورشیدی را تا پایان سال جاری به ۱۲ هزار مگاوات برسانیم.

معاون برق و انرژی وزارت نیرو افزود: ان شاء... ۲۸۰۰۰ مگاوات نیروگاه جدید نیز توسط صنایع و وزارت نیرو احداث خواهد شد و این موضوع کمک می‌کند سال آینده برق بیشتری به صنایع ارائه دهیم. صنعتی که برق آنها به دلیل استفاده از ماینر قطع شده است، گفت: عدد مشخصی در اختیار ندارم، اما مقرر شده است این کار به تدریج و به صورت هفتگی و نوبتی، شهرک به شهرک و با همکاری هیئت مدیره شهرک‌ها انجام شود تا کار در دست صنایع قطع نشود. **برق بیشتری به صنایع تحویل دادیم** معاون برق و انرژی وزارت نیرو درباره متوسط زمان خاموشی صنایع نیز اظهار کرد: امسال، با توجه به اینکه نیروگاه‌های خورشیدی بیشتری ساخته و نیروگاه‌های جدیدی احداث شده بود، توانستیم برق را به شکل بهتری در بخش صنعتی کشور تحویل دهیم. وی افزود: در صنایع عمده انرژی بر، مانند فولادسازی‌ها و سیمان‌سازی‌ها، ۱۴ درصد انرژی بیشتری ارائه کردیم. صنایع پتروشیمی نیز که سال گذشته خودشان به ما برق می‌دادند، امسال شش برابر سال گذشته برق از ما دریافت کردند و این رکورد خوبی محسوب می‌شود تا تولید خود را داشته باشند. رجبی مشهدی ادامه داد: شهرک‌های

شده است که برق آنها به مدت یک هفته قطع شود و این کار در حال انجام است. رجبی مشهدی افزود: برای کسانی که از این به بعد اقدام به استخراج غیرمجاز کنند و مورد شناسایی قرار بگیرند، علاوه بر قطع برق به مدت یک ماه، پروانه آن‌ها نیز توسط وزارت صمت ابطال خواهد شد و قرار است از تعرفه غیر یارانه‌ای استفاده کنند. معاون برق و انرژی وزارت نیرو ادامه داد: به‌ویژه به کسانی که در بخش خانگی از دستگاه‌های ماینر استفاده می‌کنند و با این کار به سایر همسایه‌ها فشار وارد می‌کنند و ممکن است موجب قطع برق شبکه شوند، هشدار می‌دهم که برق آن خانه‌ها به‌طور کامل قطع خواهد شد و دیگر برقی برای آن‌ها تأمین نمی‌شود. کسانی که این کار را انجام دهند، قطعاً با جرایم سنگینی نیز روبه‌رو خواهند شد. رجبی مشهدی از شهروندانی که در بخش‌های مسکونی از ماینر استفاده می‌کنند، خواست به این موضوع توجه لازم را داشته باشند تا دچار مشکلات عدیده نشوند. وی درباره تعداد واحدهای مسکونی

معاون برق و انرژی وزارت نیرو با هشدار به استخراج‌کنندگان غیرمجاز رمزارز، از قطع یک ماهه برق واحدهای متخلف و ابطال پروانه آن‌ها خبر داد و گفت: در صورت تصویب طرح دوفوریتی مجلس، استخراج غیرمجاز رمزارز جرم انگاری شده و علاوه بر تشدید جرایم نقدی، مجازات‌هایی مانند حبس نیز برای متخلفان در نظر گرفته خواهد شد. مصطفی رجبی مشهدی معاون برق و انرژی وزارت نیرو با اشاره به در دست بررسی بودن طرح دوفوریتی جرم انگاری استخراج غیرمجاز رمزارزها در صورت تصویب این طرح، گفت: در صورت تصویب این طرح، علاوه بر تشدید جرایم نقدی، مجازات‌های کیفری مانند حبس نیز به آن اضافه خواهد شد و می‌تواند نقش بازدارنده خوبی داشته باشد. وی ادامه داد: در زمینه استخراج غیرمجاز رمزارز، هماهنگی خوبی با وزارت صمت انجام شده است. در این زمینه دو اتفاق رخ خواهد داد: نخست اینکه برای کسانی که از قبل اقدام به استخراج غیرمجاز کرده‌اند، برنامه ریزی

معاون برق و انرژی وزارت نیرو:

استخراج غیرمجاز رمزارز جرم انگاری می‌شود