

گزارش

فاصله تاریخی درآمد و قیمت مسکن

بازار مسکن از دهه‌های اخیر به ویژه طی ماه‌های گذشته وارد فاز افزایشی شده است و روند رشد قیمت‌ها در اغلب مناطق شهری، به‌ویژه کلان‌شهرها، شتاب گرفته است، روندی که هم‌زمان با تداوم تورم عمومی، کاهش قدرت خرید خانوارها و رکود معاملاتی، تصویر پیچیده‌ای از یکی از مهم‌ترین حوزه‌های معیشتی عموم افراد جامعه ترسیم کرده است. بررسی میدانی فایل‌های فروش نشان می‌دهد فاصله میان توان مالی متقاضیان مصرفی و قیمت پیشنهادی فروشنندگان به شکل محسوس‌ی افزایش یافته و همین موضوع، حجم معاملات را در سطحی پایین نگه داشته، البته طی ماه‌های اخیر به دلیل نوسانات ارزی عده زیادی از فروشنندگان از عرضه واحد خود صرف نظر کرده‌اند، که همین مسئله موجب افزایش قیمت ملک شده است.

▲ افزایش قیمت مسکن در سایه تورم ساختاری

کارشناسان بازار مسکن معتقدند جهش‌های اخیر قیمت مسکن پیش از آنکه ناشی از شوک‌های مقطعی باشد، ریشه در متغیرهای کلان دارد. رشد نقدینگی، بی‌ثباتی در بازار ارز، تورم نیاده‌های ساختمانی و نبود چشم‌انداز روشن در سیاست‌گذاری اقتصادی، موجب شده مسکن همچنان به‌عنوان یک دارایی امن در برابر تورم تلقی شود. همین نگاه سرمایه‌ای، تقاضای غیرمصرفی را تقویت کرده و بر فشار قیمتی افزوده است. در چنین شرایطی، بازار مسکن ایران متناثر از فشار شدید تورم و کاهش قدرت خرید خانوارها قرار دارد. شکاف درآمد و هزینه مسکن که ویژه برای دهک‌های متوسط و پایین به سطحی رسیده که خانه‌دار شدن برای بسیاری از خانوارها به یک هدف دوردست تبدیل شده است. افزایش مداوم قیمت هر مترمربع واحد مسکونی، انقضا وام‌های بانکی را نیز از توان بازپرداخت بخش قابل توجهی از متقاضیان خارج کرده است.

▲ رکود معاملات در کنار تورم قیمتی

یکی از ویژگی‌های کنونی بازار، هم‌زمانی رکود در معاملات و رشد قیمت هاست؛ پدیده‌ای که در ادبیات اقتصادی از آن به «رکود تورمی» یاد می‌شود. بنگاه‌های معاملات ملکی از کاهش تعداد معاملات خبر می‌دهند، اما قیمت‌های پیشنهادی همچنان صعودی است. فروشنندگان با استناد به تورم عمومی و افزایش هزینه ساخت، حاضر به تعدیل قیمت نیستند و خریداران نیز توان ورود جدی به بازار را ندارند. از سوی دیگر، هزینه‌های ساخت و ساز شامل قیمت زمین، مصالح ساختمانی، دستمزدهای کارگران و شهرداری‌ها افزایش یافته و سازندگان را با حاشیه سود محدودتری مواجه کرده است. این موضوع انگیزه عرضه پروژه‌های جدید را کاهش داده و در میان مدت می‌تواند بر تعادل بازار اثر بگذارد.

▲ ریشه‌های سیاسی بحران مسکن

برخی تحلیلگران بر این باورند که وضعیت فعلی بیش از آنکه ناشی از کمبود عرضه باشد، معلول ناکارآمدی و بی‌اثر بودن سیاست‌های کلان اقتصادی کشور است. طرح‌های حمایتی ساخت مسکن اگرچه با هدف افزایش عرضه و خانه‌دار کردن اقشار قاعد مسکن طراحی شده‌اند، اما به دلیل محدودیت منابع مالی، طولانی بودن فرآیند اجرا و مشکلات منابع زیرساخت، هنوز نتوانسته‌اند اثر قابل توجهی بر بازار ارز بگذارند. در نتیجه، بازار آزاد همچنان مسیر خود را بر اساس انتظارات تورمی و تحولات اقتصاد کلان طی می‌کند.

▲ کاهش قدرت خرید؛ چالش اصلی خانوارها

بررسی نسبت قیمت مسکن به درآمد سالانه خانوار نشان می‌دهد این شاخص در بسیاری از شهرهای بزرگ به سطوح بی‌سابقه‌ای رسیده است. بر اساس آخرین پیش‌بینی‌ها، با افزایش ۴۳ درصدی حقوق کارمندان در سال آینده، حداقل درآمد ماهانه آنها به ۱۸ میلیون و ۷۰۰ هزار تومان خواهد رسید و حتی اگر حق مسکن کارگری به ۳ میلیون تومان هم افزایش یابد، باز هم توان خرید واقعی آنها برای ورود به بازار مسکن بسیار محدود است. در حالی که استاندارد جهانی نسبت قیمت مسکن به درآمد سالانه حدود ۵ تا ۷ سال است. در بسیاری از مناطق شهری ایران این عدد به بیش از ۲۰ سال رسیده و نشان دهنده فاصله شدید میان قدرت خرید درآمد بازار است. این بدان معناست که یک خانوار با پس‌انداز کامل درآمد خود، بیش از دو دهه زمان نیاز دارد تا بتواند یک واحد مسکونی متوسط خریداری کند؛ فرضی که در عمل غیرممکن به نظر می‌رسد. در چنین فضایی، بازار اجاره نیز تحت تأثیر رشد قیمت مسکن، افزایشی شده و مستأجران با فشار مضاعفی مواجه هستند. افزایش نرخ اجاره‌بها در کنار تورم سایر کالاها و خدمات، سهم مسکن از سبد هزینه خانوار را به شکل قابل توجهی بالا برده است.

▲ فاصله عمیق دستمزدها و اجاره‌بها

در این راستا، مسامه محرمی‌نمین، نایب رئیس دوم اتحادیه مشاوران املاک تهران در گفتگو با مهر با بیان اینکه افزایش حق مسکن کارگری از ۹۰۰ هزار تومان به حدود سه میلیون تومان اگرچه روی کاغذ رشد محسوب می‌شود، گفت: در عمل این رقم نمی‌تواند نقش مؤثری در تأمین سرسینه ایفا کند. وی افزود: امروز حتی کوچک‌ترین واحد‌های استیجاری در بسیاری از مناطق تهران نیازمند بودجه‌ای به مراتب بیشتر از این رقم هستند و به همین دلیل این حمایتی تنها اثر تعیین‌کننده‌ای در زندگی مستأجران ندارد. حق مسکن فعلی شاید در آمار بزرگ باشد، اما در سفره مستأجر عددی از کوچک و کم‌اثر است. محرمی‌نمین بیان کرد: طی سال‌های گذشته سرعت رشد اجاره‌بها بسیار بیشتر از افزایش مؤلفه‌های مزدی بوده و همین موضوع باعث شده فاصله میان تصمیمات حمایتی و واقعیت معیشت مردم عمیق‌تر شود. زمانی که بیشترین سهم درآمد خانوار صرفاً اجاره‌بها می‌شود، دیگر از دستمزدها حمایتی تنها یکی از عناصر باقی می‌ماند و اثر عملی آن در مدیریت هزینه‌های زندگی کم‌رنگ می‌شود. وی با بیان اینکه بازار مسکن از متغیرهای کلان اقتصادی اثر می‌گیرد، ادامه داد: بدون مهار تورم عمومی، کنترل هزینه‌های تولید مسکن و افزایش عرضه، هر قسمی که به‌عنوان حق مسکن تعیین شود در مدت کوتاهی کارایی خود را از دست می‌دهد. این مقام منصفی تأکید کرد: رقم سه میلیون تومان پیش از آنکه به دست مستأجر برسد، در تورم بازاری اثر می‌شود و نمی‌تواند پاسخگوی رشد مستمر اجاره‌بها در تهران باشد. اگر هدف، حمایت واقعی از جامعه کارگری در حوزه مسکن است، باید سازوکارهای طراحی شود که متناسب با تحولات بازار مسکن به روزرسانی شود و از ظرفیت داده‌های میدانی فعالان صنفی نیز بهره‌گیری. محرمی‌نمین گفت: تصمیم‌سازی در حوزه حق مسکن کارگری نیازمند اتکا به واقعیت‌های بازار اجاره، تحلیل روندهای قیمتی و هماهنگی با سیاست‌های کلان اقتصادی است؛ در غیر این صورت، هرگونه افزایش عددی بدون پشتوانه ساختاری، اثرگذاری پایدار نخواهد داشت. نایب رئیس دوم اتحادیه مشاوران املاک تهران در پایان خاطرنشان کرد: اتحادیه مشاوران املاک آمادگی دارد تجربیات عملی و داده‌های میدانی خود را با بازار مسکن تهران درباری تصمیم‌سازی‌های دقیق‌تر در اختیار سیاست‌گذاران قرار دهد.

«آرمان ملی» گزینه‌های احتمالی پس از توافق یا عدم توافق را بررسی می‌کند

سایه سنگین جنگ بر اقتصاد



آنچه در اقتصاد ایران مشاهده می‌شود، نتیجه انباشت فشارهای سیاسی، تحریمی و انتظارات منفی ناشی از فضای پرتنش است. وضعیت کنونی اقتصاد ایران نتیجه فقط چند سال گذشته نبوده و نیست، بلکه حاصل سال‌ها تحریم علیه کشور است که به تدریج بسیاری از بخش‌ها را از رونق انداخته و به حالت رکود رسیده است، هرچند قطعاً در این میان مدیریت ناکارآمد و تصمیم‌گیری‌های ناپسند نیز در تشدید وضعیت مؤثر بوده است. او افزود: در حال حاضر در توصیف شرایط فعلی اقتصاد باید بگوییم که بازار با یک رکود عمیق و فراگیر مواجه است که بخش عمده این رکود مستقیماً به مسأله تحریم‌ها و محدودیت‌های ناشی از آن بازمی‌گردد

▲ است که بسیاری از بخش‌ها را از رونق انداخته و به رکود رسیده است

پیش‌بینی و... نیاز دارد، و قطعاً بدون آنها اقتصاد در آستانه تنش‌های جدی قرار می‌گیرد، طبیعی است که سرمایه‌گذاری، رشد و توسعه اقتصادی با مشکل اساسی مواجه شود. ایران هر دو کشور دیگری در دهکده جهانی قرار دارد که نیاز به سرمایه‌گذاری را بدهد می‌سازد و البته چنانچه در این مسیر مشکلاتی ایجاد شود، برای رشد، توسعه و ثبات اقتصادی با مشکل مواجه می‌شویم و در مسیر رکود اقتصادی قرار می‌گیریم.

▲ سرمایه‌گذاری احتمالی آمریکا

او درباره توافق احتمالی با آمریکا و حضور آمریکا به عنوان سرمایه‌گذار در ایران گفت: در حال حاضر برخی از رسانه‌های داخلی و خارجی از احتمال توافق نسبی با آمریکا و حضور آمریکا به‌عنوان سرمایه‌گذار به‌خصوص در بخش انرژی خبر داده‌اند که البته سناریویی است که در فضای رسانه‌ای وجود دارد و احتمال آن بسیار کم است و بیشتر جنبه رسانه‌ای و تبلیغاتی دارد. هرچند در صورت توافق، از نظر تئوریک می‌توان تصور کرد که منافع اقتصادی آمریکا تا حدی با اقتصاد ایران گره بخورد، به‌ویژه در حوزه نفت، گاز و انرژی، اما به نظر من این احتمال بسیار ضعیف است. این کارشناس ادامه داد: به نظر من حتی اگر توافقی حاصل شود، نهایتاً به توافقی محدود، آن هم صرفاً در حوزه برنامه هسته‌ای ختم خواهد شد که به تبع آن منجر به عدم وقوع جنگ خواهد شد و تغییری در تحریم‌ها و... رخ نخواهد داد و الزاماً حتی توافق به بهبود شرایط اقتصادی نخواهد بود. نداری تأکید کرد: یعنی در بهترین حالت، چنین توافقی فقط می‌تواند ریسک جنگ را کاهش دهد یا آن را به تعویق بیندازد، ولی این به معنای رفع تحریم‌ها، باز شدن مسیرهای مالی، یا بهبود جدی شرایط اقتصادی نیست. از این رو، حتی در سناریوی توافق نیز نباید انتظار داشت که اقتصاد ایران وارد دوره‌ای از رونق یا شکوفایی شود و به احتمال بسیار زیاد، مشکلات ساختاری، محدودیت‌های

روایتی از بازار پوشاک شب عبید

قیمت‌ها جلوتر از جیب مردم



در آستانه نوروز ۱۴۰۵، بازار پوشاک در نقاط مختلف شهرها، به‌ویژه تهران، حال و هوای ویژه‌ای دارد. با وجود شلوغی محسوس در مراکز خرید و خیابان‌های منتهی به بازارها در حالی که تنها یک ماه تا شروع سال نو باقی مانده، وضعیت فروش پوشاک در مقایسه با سال قبل با کاهش معناداری روبه‌رو بوده است. این کاهش را فعالان صنفی و فروشندگان، علاوه بر شرایط اقتصادی حاکم، با ناتوانی نسبی قدرت خرید خانوارها در برابر افزایش قیمت کالاها مرتبط می‌دانند. در بازارهای سنتی و مدرن شهرها، به‌ویژه در مراکز فروش پوشاک، ازدحام جمعیت از ساعات میانی روز به بعد کاملاً مشهود است. خانواده‌ها با هدف دیدن مدل‌های جدید، مقایسه قیمت‌ها و گرفتن تخفیف‌های ویژه شب عبید وارد فروشگاه‌ها می‌شوند. ویتترین‌ها پراز مدل‌های بهاره است و تبلیغات تخفیف‌های مناسبی در گوشه و کنار دیده می‌شود.

این حال، برخلاف انتظار بسیاری از کسبه، این رفت‌وآمد گسترده به معنی فروش بالا نیست. یکی از فروشندگان پوشاک مردانه در بازار بزرگ تهران به خبرنگار مهر می‌گوید: «جمعیت نسبت به پارسل بیشتر است، مردم می‌آیند، نگاه می‌کنند، قیمت می‌گیرند، اما وقتی نوبت به خرید می‌رسد، اغلب می‌گویند فعلاً می‌رویم فکر می‌کنیم. فروش قطعی خیلی پایین آمده است.» فروشنده دیگری در یکی از مراکز خرید تجریش نیز اظهار می‌کند: «قبلاً این نوعی از مشتریان را می‌بینیم، ولی بودجه‌مان جواب نمی‌دهد.» دیگری می‌افزاید: «قیمت‌ها خیلی بالا رفته، نسبت به پارسل خیلی فرق کرده. سعی می‌کنیم فقط اقلام خوبی بخریم.» این بازخورد‌ها نشان می‌دهند که تورم پوشاک و افزایش هزینه‌ها باعث

▲ رشد قیمت‌ها و شکاف با قدرت خرید

یکی از موضوع‌های اصلی که فروشنندگان و

یکشنبه

۱۴۰۴ / ۱۲ / ۰۳
۰۴ رمان ۱۴۴۷ / ۲۲ فوریه ۲۰۲۶

سال هشتم
شماره ۲۲۲۹

armanmeli.ir

اخبار

خشکسالی همچنان پایدار است

معاون حفاظت و بهره‌برداری شرکت آب منطقه‌ای تهران گفت: بارش‌هایی که در استان تهران داریم به هیچ وجه نتوانسته کسری بودجه منابع آبی ما را جبران کند و کامکان با پدیده خشکسالی مواجه هستیم. راماحیبیبی در گفت‌وگو با ایرنا درباره وضعیت منابع آبی این استان افزود: استحضار دارید ما چند سال خشکسالی متوالی را در حال طی کردن هستیم.

وی ادامه داد: پنج سال خشک را گذرانیم و از ابتدای سال آبی امسال که به نظر می‌رسد چندان پربارش نباشد و به نوعی در ادامه خشکسالی ۵ ساله است مشاهده می‌شود که به رغم اینکه در برخی نقاط کشور بارندگی‌های نسبتاً خوبی وجود داشته ولی در استان تهران کامکان شاهد روند خشکسالی هستیم. معاون حفاظت و بهره‌برداری آب منطقه‌ای تهران خاطرنشان کرد: بارش‌های انجام شده نتوانسته کسری‌های گذشته و کسری مخازن سدهای آب را مرتفع کند.

حبیبی گفت: از ابتدای همراه تاکنون حدود ۷۶ ملیمتر بارندگی در استان تهران ثبت شد این درحالی است که نسبت به میانگین بلندمدت ۴۷ درصد عقب هستیم که عدد معناداری است.

وی ادامه داد: ما به لحاظ بلندمدت سالانه باید ۲۸۰ ملیمتر بارندگی نرمال داشته باشیم یعنی در سطح نرمال که مقایسه می‌کنیم عدد ۷۶ نسبت به ۲۸۰ سالانه این ۴۷ درصد عقب ماندگی را اثبات می‌کند.

معاون حفاظت و بهره‌برداری آب منطقه‌ای تهران افزود: از طرفی سدهای تأمین‌کننده آب تهران (سدهای ۵ گانه) در حال حاضر ۱۲۷ میلیون متر مکعب آب دارند و این درحالی است که در مدت مشابه این عدد ۲۹۰ میلیون متر مکعب بوده یعنی در حال حاضر کمتر از نصف مخازن آب دارند.

حبیبی ادامه داد: در مقایسه با میانگین سالانه بلندمدت این عدد حدود یک چهارم است یعنی میانگین بلندمدت عددی حدود ۴۷۰ میلیون متر مکعب بوده که عدد ۱۲۷ میلیون متر مکعب چیزی حدود یک چهارم میانگین بلندمدت را نشان می‌دهد. وی خاطرنشان کرد: جمع‌بندی این آمارها این پیام را می‌دهد که بارش‌های استان تهران به هیچ وجه نتوانسته کسری بودجه منابع آبی را جبران کند و ما کامکان مواجه با پدیده خشکسالی هستیم.

معاون حفاظت و بهره‌برداری آب منطقه‌ای تهران گفت: در استان تهران برای عبور از خشکسالی کامکان باید موضوعاتی مانند مصرف بهینه و صحیح آب را مد نظر داشته باشیم و رعایت کنیم.

نیض بازار

بورس ۱۰۳ هزار واحد ریزش کرد

سقوط به یک پله پایین‌تر

بازار سرمایه در ادامه روند کاهشی خود، دیروز هم افت سنگینی را تجربه کرد؛ به طوری که شاخص کل با کاهش بیش از ۱۰۳ هزار واحد به رقم سه میلیون و ۷۸۳ هزار واحد رسید و کانال ۳.۸ میلیون واحد را از دست داد.

بازار سرمایه که بهمن امسال را با بازدهی منفی ۱۵ درصد به پایان رساند، در اولین روز هفته نیز افت کرد؛ به طوری که شاخص کل بورس اوراق بهادار تهران ۱۰۳ هزار و ۱۳۶ واحد کاهش یافت و به رقم سه میلیون و ۸۰۶ هزار و ۷۶۷ واحد رسید. شاخص بورس تحت تأثیر تنش‌های منطقه‌ای در ماه گذشته از محدوده ۴.۴۷ میلیون واحد به ۳.۸ میلیون واحد رسید و ۱۵ درصد افت کرد. شش روز از پنج روز کاری گذشته هم با ریزش مواجه شد. شاخص هم‌وزن هم دیروز ۲۲ هزار و ۱۹۶ واحد کاهش داشت و در عدد ۹۵۸ هزار و ۷۶۲ واحد ایستاد.

دیروز همچنین ۶۱۸ هزار فقره معامله به ارزش حدود ۱۰۳ هزار میلیارد تومان در بازار سهام انجام شد. شاخص فرابورس هم دیروز با کاهش سنگین ۶۷۰ واحد به ۲۸ هزار و ۴۵۹ واحد رسید. تعداد معاملات دیروز فرابورس ۵۴ هزار فقره و ارزش آن ۱۵۱ هزار میلیارد تومان بود.

بازار سرمایه با ۲۴ آبان روند افزایشی داشت و طی این مدت رکورد‌های جدیدی را با ورود به کانال‌های ۳.۳، ۳.۴، ۳.۵، ۳.۶، ۳.۷، ۳.۸، ۳.۹، ۴.۰، ۴.۱، ۴.۲، ۴.۳، ۴.۴ و ۴.۵ میلیون واحد به ثبت رسانده بود. اما از ابتدای بهمن ماه تاکنون تحت تأثیر متغیرهای غیراقتصادی و بحران‌های منطقه‌ای تا کانال ۳.۷ میلیون واحد عقب‌نشینی کرد.

در شرایطی که سایه بحران‌های سیاسی و تنش‌های بین‌المللی، منطقه خلیج فارس را تهدید می‌کند ریسک سرمایه‌گذاری در بازار سرمایه افزایش می‌یابد. با اینکه از اوایل تابستان، بورس گارد صعودی گرفته بود به یکباره در بهمن ماه افت کرد. در این شرایط اقبال به سرمایه‌گذاری در صندوق‌های طلا افزایش یافته است؛ به طوری که روز ۱۸ بهمن ورود پول به صندوق‌های طلا ۱۱۴۲ میلیارد تومان بود در حالی که ورود پول به سهام ۱۹۰ میلیارد تومان بود.