



تلاش برای کنترل گران فروشی

جلسات تنظیم بازار به صورت منظم در حال برگزاری است و تلاش می‌کنیم هم گرانی و هم گران‌فروشی کنترل شود. دولت همچنین تلاش می‌کند با سیاست‌های حمایتی از سفره مردم حمایت کند. به گزارش ایرنا، فاطمه مهاجرانی، سخنگوی دولت، گفت: دولت به شدت در حال کار است و تلاش می‌کند که امید و آینده را با همراهی مردم بسازد. او با اشاره به اقدام بانک مرکزی در آغاز فرایند «گزیر» (فیصله) بانک آینده، عنوان کرد: ناترازی بانک‌هایی از دلایل خلق تورم است و امیدواریم این موضوع منجر به کنترل تورم شود. امیدواریم با اقدام شایسته‌ای که بانک مرکزی و با هماهنگی سایر نهادها در مورد بانک آینده انجام داده است، شاهد کنترل تورم باشیم. سخنگوی دولت با بیان اینکه وزارت امور اقتصاد و دارایی، با توجه به دغدغه تولیدکنندگان برای تامین سرمایه در گردش، مدل جدیدی از تامین مالی با نام «سامانه تامین مالی بنگاه‌های تولیدی» طراحی کرده است، افزود: متأسفانه آنطور که باید شاهد رونق تولید نبوده‌ایم و این سامانه کمک می‌کند که قرارداد پیمانکاران به عنوان وثیقه در نظر گرفته شود.



اولویت در فروش دارایی‌های بانک آینده

اولویت نخست صندوق ضمانت سپرده‌ها باید استفاده از روش‌های متنوع برای فروش دارایی‌های تملک‌شده و نقد کردن آنها باشد. به گزارش ایسنا، محمدرضا فرزین، رئیس کل بانک مرکزی در جلسه هیئت گزیر و هیئت مدیره صندوق ضمانت سپرده‌ها با موضوع تعیین تکلیف دارایی‌های بانک سابق آینده عنوان کرد: تمام دارایی‌های سیمی و غیرقابل نقدشونده بانک سابق آینده باید مطابق تجربه جهانی توسط شرکت مدیریت دارایی‌ها (AMC) که در قانون برنامه پیش‌بینی شده است تعیین تکلیف شود و فقط منابع و دارایی‌های نقدشونده به بانک ملی ایران منتقل شود. او افزود: سازوکار اتخاذشده در قبل بانک ناتراز و ناسالم آینده، سازوکار ادغام نیست، زیرا در موضوع ادغام، باید بانک با تمام ناترازی‌های خود به بانک ملی منتقل می‌شد اما در سازوکار اتخاذشده کنونی، به گونه‌ای عمل می‌شود که معادل سپرده منتقل شده به بانک ملی، منابع و دارایی‌های نقد بانک سابق به بانک ملی ایران انتقال داده خواهد شد.



توافق ایران و پاکستان

خطوط ریلی ایران و پاکستان بهسازی و نوسازی می‌شود. به گزارش تسنیم، فرزانه صادق مالوآجر، وزیر راه و شهرسازی با اشاره به توافقات جدید ایران و پاکستان برای گسترش همکاری‌های ترانزیتی عنوان کرد: تسهیل فرآیندهای گمرکی برای تردد روان‌تر کامیون‌ها و اجرای پروژه‌های بهسازی و نوسازی خطوط ریلی، دو محور اصلی همکاری‌های جدید تهران و اسلام‌آباد به شمار می‌رود. او با اشاره به اهمیت روابط حمل‌ونقلی و ترانزیتی میان دو کشور اظهار کرد: ایران و پاکستان با توجه به جایگاه ژئوپلیتیکی خود، برنامه‌های مشترک متعددی را در حوزه‌های حمل‌ونقل جاده‌ای، ریلی و دریایی در دستور کار دارند. صادق افزود: همکاری‌های ریلی شامل بهسازی و نوسازی خطوط است؛ در حوزه جاده‌ای، تمرکز بر تسهیل امور گمرکی و فراهم‌سازی شرایط بهتر برای تردد کامیون‌داران دو کشور قرار دارد و در حوزه دریایی نیز ایجاد ارتباط مستقیم میان بندر کراچی، گوادر و چابهار دنبال می‌شود.

جهش قیمت در اوج رکود

گزارش میدانی هم‌میهن از رشد بیش از ۲۵ درصد قیمت مسکن در دو ماه حکایت دارد



علی ایوبی

گزارشگر هم‌میهن

سال‌هاست داستان مسکن و خانه در تهران، تعریفی دیگر از یک فضای امن برای خانواده و مکانی برای شروع یک زندگی مشترک به خود گرفته و حالا برای مردم به آرزو، برای دولت به یک معضل و

اما قیمت‌های آن در سطح بالا باقی می‌ماند و هر شوک اقتصادی و سیاسی می‌تواند باعث بالا رفتن آن شود. آنچه در گشت و گذار در بنگاه‌های تهران و سایت‌های خرید و فروش مسکن می‌توان دید این است که خریداران به دنبال واحدهایی که متراژ زیر ۵۰ متر است هستند تا با پس‌انداز و وام بانکی و حتی فروش ماشین و طلا، بتوانند فعلاً سقفی برای خود مهیا کنند تا شاید در آینده بتوانند جای بهتری گیر بیاورند. از سوی دیگر صاحبان مسکن نیز ترجیح می‌دهد خانه خود را نگه دارند چون دیگر نمی‌توانند با پول آن، حتی در همان محل خانه بخرند و باید مسکن‌های چند سال ساخت در سمت جنوب تهران را برای خرید انتخاب کنند.

براساس آمار و اطلاعات مرکز آمار ایران، تورم نقطه به نقطه بهای کالاها و خدمات برای مصرف‌کننده در پایان شهریور امسال به ۴۵/۳ درصد رسید که این شاخص در گروه مسکن ۳۴/۶ درصد بوده است؛ درحالی‌که این تورم در بهار امسال به ۳۷/۲ درصد رسید.

ایرج رهبر، رئیس انجمن انبوه‌سازان مسکن استان تهران در گفت‌وگو با ایرنا عنوان کرده بود که در سال‌های گذشته شاهد دوره‌های رونق و رکود

برای فروشنده و خریدار و حتی بنگاه‌دار به درگیری عظیم و ترسناک تبدیل شده است؛ مسکن در پایتخت هم گران است و هم در رکود. آمارهای سامانه‌های ملکی نشان می‌دهد که در شهر یورماه تعداد آگهی‌های فروش آپارتمان در تهران نزدیک ۵۰ درصد افت داشته و گویی نه خریداری جرات خرید دارد و نه فروشنده‌ای دل فروش خانه‌اش را؛ چراکه هزینه ساخت مسکن ۵۰ درصد افزایش داشته و میانگین قیمت هر متر مربع خانه به بالای ۱۰۵ میلیون تومان رسیده است. سال ۱۴۰۴ که آغاز شد همه از مذاکره و رونق اقتصادی می‌گفتند اما در اواخر بهار و بعد از جنگ ۱۲ روزه همه چیز بدتر از قبل شد و رکود در مسکن به اوج خود رسید. کارشناسان مسکن عنوان کرده‌اند که وارد مرحله «رکود تورمی مسکن» شده‌ایم؛ این یعنی در دوره‌ای هستیم که معامله خانه و ملک کم می‌شود



عکس: ایرنا

نگاه کارشناس

مهدی سلطان محمدی کارشناس بازار مسکن:

دولت و بنگاه‌دار یکدیگر را مقصر گرانی می‌دانند

ما می‌گذاشت. قیمت‌های مسکن در تهران نسبت به سال گذشته رشد محدودی داشته و حتی ممکن است در برخی مناطق کاهشی بوده باشد ولی در مجموع رشد آن پایین‌تر از تورم بوده است و در واقع قیمت‌های اسمی مسکن چندان کاهش پیدا نکرده است اما قیمت حقیقی مسکن با توجه به تورم ۴۰ درصدی، کاهش داشته است.

❖ **بعد از جنگ اعلام شد که قیمت مسکن در تهران تا ۳۰ درصد افت کرده و همچنین گفته شده بود که بنگاه‌داران نمی‌گذارند این افت قیمت لحاظ شود، آیا این اتفاق شدنی است؟**

نه. همیشه گرانی و ارزانی را به گردن بنگاه‌داران می‌اندازند درحالی‌که آنها فقط می‌خواهند معامله خود را انجام دهند. واقعیت این است که قیمت‌ها بر اساس واقعیت‌های اقتصادی حرکت می‌کنند و فروشنده و خریدار و بنگاه‌دار، چندان تاثیر زیادی بر روی قیمت‌های مسکن ندارند و حتی دولت نیز قادر نیست قیمت مسکن را بالا و پایین ببرد و قدرت بسیار محدودی دارد چه برسد به یک بنگاه‌دار معمولی که آنها نیز به دلیل کاهش حجم معاملات در بحران به سر می‌برند و درآمد آنان نیز کاهش پیدا کرده است که مشکلات خودشان را دارند. متأسفانه این توهم گاهی گریبان دولت را نیز می‌گیرد و فکر می‌کند بنگاه‌دار قیمت‌ها را بالا و پایین می‌برد. آنها نیز فکر می‌کنند که دولت این کار را می‌کند؛ درحالی‌که قیمت براساس عرضه و تقاضا است که تعیین می‌شود. به‌رحال میزان تقاضا در چند سال گذشته پایین آمده که یکی از دلایل آن این است که رشد تشکیل خانواده کم شده و همچنین درآمد افراد رشد خیلی کمی داشته است و رشد ملی نداشتیم؛ بنابراین افراد نتوانسته‌اند پولی پس‌انداز کنند، در کنار آن اعتبارات و تسهیلات بانکی نیز کاهش داشته و میزان وامی که در اختیار خانواده‌ها قرار می‌گیرد کم شده؛ همین باعث شده تا توان و قدرت خرید مردم کم شود. سازندگان نیز در این شرایط ترجیح می‌دهند وارد چنین بازاری نشوند.

❖ **فکر می‌کنید این وضعیت تا چه زمانی ادامه پیدا کند؟ چه اتفاقی باید بیفتد تا مردم دوباره بتوانند خانه بخرند؟**

آمده باشد ولی در کل رشد قیمت در تهران محدود و کمتر از تورم و رشد دلار و طلا بوده است.

❖ **دلیل کاهش رشد را در چه می‌بینید؟**

چند سال قبل بازار مسکن رشد سنگینی را تجربه کرد و اکنون این بازار فعلاً جذابیت ندارد. وقتی صحبت از رکود در بازار مسکن می‌شود هر فردی تعبیر خود را دارد، بعضی رکود را به این تعبیر می‌کنند که حجم تولید کاهش پیدا کرده که به نظر من درست‌ترین تعبیر است که چند سالی است تولید مسکن کم شده است و به همین اعتبار بازار در رکود است. معمولاً افرادی که دست‌اندرکار معاملات مسکن هستند نیز رکود را به حجم معاملات تعبیر می‌کنند، اگر از یک بنگاه معاملات ملکی بپرسید که بازار را کم است یا خیر خواهد گفت شدیداً راکد است چون به تعداد معاملات نگاه می‌کنند که البته حجم معاملات نیز کاهش قابل توجهی داشته است. تعبیر دیگر از رکود این است که قیمت‌ها کاهش پیدا کرده باشد یا رشد مورد انتظار را نداشته باشد که به این اعتبار هم می‌توان گفت بازار در رکود است بنابراین چه از نظر حجم تولید و چه از نظر حجم معاملات و چه از نظر قیمت‌ها، می‌توان این تعبیر کلی را به کار برد که بازار مسکن در رکود است اما مقدار زیادی از آن نیز تابع فضای سیاسی کشور است مثلاً وقتی جنگ ۱۲ روزه شروع شد طبیعتاً حجم معاملات به شدت کاهش پیدا کرد. در این دو هفته که مقداری اطمینان به آینده بهتر شده است، تحرک بازار خیلی بیشتر شده و حجم معاملات افزایش پیدا کرده است. زمان می‌برد تا بتوان راجع به قیمت‌ها قضاوت کرد؛ به‌خصوص در غیاب دماسنج و داده‌هایی که باید وزارت راه و شهرسازی در اختیار

مهدی سلطان محمدی، کارشناس بازار مسکن در گفت‌وگو با «هم‌میهن» درباره قیمت مسکن در تهران عنوان کرده که نزدیک به دو سال است که وزارت راه و شهرسازی اعلام آماری‌های مسکن را قطع کرده است و همین باعث شده دماسنجی برای قیمت‌گذاری در مسکن وجود نداشته باشد. او گفته چند سال قبل بازار مسکن رشد سنگینی را تجربه کرد و فعلاً این بازار جذابیتی ندارد. سلطان محمدی گفته ابهام در فضای سیاسی و اقتصادی کشور وجود دارد که این مشکلات را ایجاد کرده و سرمایه‌گذاران ترجیح می‌دهند وارد بازار مسکن نشوند، در این وضعیت یعنی میزان عرضه در مسکن کم شود و دوباره قیمت‌ها بالا می‌رود.

❖ **بازار خرید و فروش مسکن در تهران چه وضعی دارد؟**

از این نکته شروع کنم که متأسفانه نزدیک به دو سال است که وزارت راه و شهرسازی اعلام آماری‌های مسکن را قطع کرده است و معمولاً این دلیل را می‌آورند که خود اعلام قیمت‌ها باعث می‌شود که بازار افزایشی شود که به نظر من تصور نادرستی است که متأسفانه بر روی مسئولین حاکم است و فکر می‌کنند قیمت‌ها براساس خیالات و اوهام در بازار تغییر می‌کند و واقعیت‌های اقتصادی را در پشت سر این قیمت‌گذاری‌ها نمی‌بینند. به همین دلیل فکر می‌کنند که اگر قیمت‌ها را اعلام نکنند مسئله حل می‌شود. این درست شبیه این است که اگر فردی فکر می‌کند هوا گرم است پس مقصر دماسنج است و باید آن را شکاند یا برداشت تا مسئله گرما حل شود. در واقع مسئولان دماسنج مسکن را برداشته‌اند، آنچه که در بازار مسکن براساس برداشت‌هایی که فعالان بازار دارند می‌توان دید این است که قیمت‌ها از سال گذشته رشد کاهشی داشته و البته نمی‌توان گفت قیمت‌ها پایین آمده است، شاید در نقاطی از تهران قیمت مسکن پایین