تحلیل

یک کارشناس اقتصاد مسکن خبر داد:

احتمال تعدیل قیمت مسکن

یک کارشناس اقتصاد مسکن گفت: فاز سوم تحولات اخیر بازار مسکن که بعد از خروج طرف تقاضا از کلان‌شهرها اتفاق می‌افتد به تعدیل قیمت‌ها منتهی خواهد شد.سلمان خادم‌الملله در گفت‌وگو با ایسنا اظهار کرد: در ماه‌های اخیر سطح درآمد اغلب دهک‌ها نه تنها تغییر مثبت نداشته بلکه منفی بوده است. عمده تقاضا در بازار مسکن طی ماه‌های اخیر را جابه‌جایی اجباری یا تقاضای سرمایه‌ای شکل می‌داد و دهک‌های پایین جامعه از این تغییر و تحول عقب ماندند و فشار زیادی به آنها آمد؛ زیرا متناسب با تغییر قیمت مسکن، موجران هم اجاره را بالا بردند. بنابراین جمعیتی به دلیل عدم توان اجاره و عدم توان خرید مجبور شدند به سمت شهرهای اطراف تهران بروند و این روند هم طبیعتا تا چند ماه آینده ادامه خواهد داشت.وی افزود: تابستان فصل جابه‌جایی محسوب می‌شود اما دیدیم که در تیرماه معاملات افت کرد. علتش این است که بخش اغلب خریداران واقعی از بازار مسکن خارج شده و همان‌طور که پیش‌بینی کردیم بازار مسکن به سمت رکود می‌رود؛ رکودی که شاید از قبل هم جدی‌تر باشد.این کارشناس اقتصاد مسکن با بیان این که ابهامات سیاسی و اقتصادی می‌تواند شرایط را به سمت اتفاقات ناخوشایندی بخصوص در شهرهای بزرگ پیش ببرد گفت: آن رویدادهای احتمالی ناخوشایند، منجر به این می‌شود که انگیزه برای زندگی در شهرهای بزرگ طی چند ماه آینده کاهش یابد که می‌تواند منجر به کاهش قیمت‌ها شود. اما این اتفاق به این معنی نیست که دهک‌های پایین‌تر موقعیتی برای خرید پیدا می‌کنند. در صورت ادامه‌ی روند مهاجرت، احتمال افزایش قیمت در شهرهای اقماری تهران ایجاد می‌شود. خادم‌الملله تاکید کرد: پیشنهاد این است که دولت به نحوی کمک کند که تا دهک‌های متوسط بتوانند در اطراف کلان‌شهرها مسکن مورد نیاز خود را خریداری کنند. بحث دوم مرتبط با حمل و نقل است که می‌تواند چالش آینده باشد. همین الان هم با شروع جریان مهاجرت‌ها به دلیل نبود زیرساخت‌های حمل و نقل مناسب شاهد بار ترافیکی در محورهای منتهی به تهران هستیم که می‌تواند در آینده تشدید شود.وی تصریح کرد: این صحبت که مسکن حباب ندارد درست است. قیمت ارز بالا رفته و حالا درست یا غلط، دارندگان املاک، با کاهش ارزش پول ملی، خودشان را به‌روز می‌کنند. پول ملی نسبت به ارزهای خارجی حدود ۸۰ درصد افت قیمت را تجربه کرده و متناسب با آن صاحبان دارایی‌های ثابت تمایل دارند با این جریان خود را تطبیق دهند.به گفته خادم‌الملله رشد نقدینگی با سرعت بالایی ابتدا در بخش ارز، طلا و سکه خود را نشان داد، سپس در بخش بورس و مسکن تاثیر خود را گذاشت و تحرکی را در این بازارها ایجاد کرد؛ البته تحرک از نوع مثبت نبود بلکه به واسطه این تغییرات، بخشی از نقدیگی به سمت این بازارها رفت و خواست خودش را با این شرایط هماهنگ کند.این کارشناس مسکن درباره راهکارهای ۹ گانه وزارت راه و شهرسازی برای کنترل بازار مسکن گفت: اقدامات فوری از این دست بیشتر به نمایش شبیه است؛ اولا باید پرسید چرا این اقدامات زودتر انجام نشد. نکته‌ی بعدی این است که یک شخصی مالک خانه است و شخص دیگر خریدار و مستاجر است. در کدام چارچوب می‌خواهند اینها را مجبور کنند در مقطع فعلی اقدامات ۹ گانه مدنظر را انجام دهند؟

مستاجران در حال ترک تهران هستند

ازسوی‌دیگر، نایب رییس اتحادیه املاک گفت: رشد قیمت مسکن باعث شده تا بسیاری از مستاجران به شهرهای اقماری تهران مهاجرت کنند که همین موضوع مشکلات عبور و مرور را رقم می‌زند.حسام عقبایی افزود: در ماه‌های اخیر و به دنبال افزایش قیمت مسکن و اجاره بها در شهر تهران شاهد روند مهاجرت اقشار اجاره‌نشین از تهران به سمت شهرهای اطراف از جمله کرج، شهریار، پردیس، رودهن و غیره هستیم؛ این جابه‌جایی از نظر رفت و آمد ابعاد منفی دارد. ممکن است حاشیه‌نشینی، قدرت خرید مستاجران را بالا ببرد ولی باعث مشکلات اجتماعی و معضلات عبور و مرور می‌شود.



جامعه لبریز از اخبار متناقض در مورد بهای سکه است

سکه چهار میلیون تومان را خواهیم دید؟



آنگونه که از اظهارات عضو هیات مدیره اتحادیه فروشندگان و تولیدکنندگان صنف طلا مشخص است، احتمالا نوسانات شدید در قیمت سکه و البته ارز تا حد زیادی متاثر اخبار سیاسی و اقتصادی در حوزه‌های مختلف است. در روز سه شنبه هفته گذشته و هم زمان با اعلام تحویل سکه های پیش فروش سه ماهه خبری در فضای رسانه ای کشور انتشار یافت که برخی تحلیل گران اقتصادی بروز نوسانات شدید در بازار سکه و ارز و به خصوص سکه را به آن مرتبط می دانند. «آیت‌الله سیدمحمود هاشمی‌شاهرودی رئیس مجمع تشخیص مصلحت نظام در تاریخ ۱۷ تیرماه ۱۳۹۷ طی نامه‌ای به آیت‌الله احمد جنتی دبیر شورای نگهبان، نظر این مجمع درباره لایحه الحاق دولت جمهوری اسلامی ایران به کنوانسیون سازمان ملل متحد برای مبارزه با جرائم سازمان‌یافته فراملی (لایحه پالرمو) را اعلام کرده است که بر اساس نظر مجمع تشخیص مصلحت نظام، آیت‌الله جنتی نیز طی نامه‌ای به علی لاریجانی رئیس مجلس شورای اسلامی در تاریخ ۲۰ تیرماه ۱۳۹۷، علت ردّ لایحه پالرمو توسط شورای نگهبان را به وی اعلام کرده است.» در همین حال رئیس اتحادیه فروشندگان و تولیدکنندگان طلا و جواهر اعلام کرد که دلالان میلیاردی بازار سکه و طلا، افراد عادی نیستند و پشتوانه‌های خاصی دارند؛ از آنجا که این افراد دیگر نمی‌توانند آزادانه در بازار ارز داد و ستد داشته باشند و رصد می‌شوند، به بازار سکه و طلا آن هم نه مصنوعات، بلکه طلای آب شده آمده‌اند و سرمایه‌شان را به سکه و طلای آب‌شده تبدیل و از کشور خارج می‌کنند.ابراهیم محمدولی اظهار کرد: پس از آنکه دولت اعلام کرد «اجازه نمی‌دهد در بازار ارز دلالی و نوسان قیمت ادامه پیدا کند» و نظارت‌ها بر بازار ارز شدت گرفت، دلالان پول‌های خود را برای اینکه سود بیشتری ببرند یا آنکه راحت‌تر بتوانند سرمایه‌شان را از کشور خارج کنند، آن را به بازار سکه وارد کردند.وی افزود: این دلالان کلان بازار طلا و سکه سرمایه‌شان را از این طریق به کشورهای همسایه منتقل می‌کنند و عده دیگری نیز در این میان هستند که معاملات میلیاردی کرده و تنها سودشان را به جیب می‌زنند؛ چراکه در این معاملات کالا و سکه‌ای رد و بدل نمی‌شود و تنها آنها مابه‌التفاوت معامله‌ای که انجام می‌دهند را دریافت می‌کنند.محمدولی تصریح کرد: این رفتارها در بازار به زیان صنعت بوده و باید با آنها برخورد شود که با اقدامات انجام شده به نظر می‌رسد اوضاع و شرایط بازار طلا و سکه آرام‌تر و بهتر می‌شود و بهتر است که در این میان بخش خصوصی و تشکل‌ها را نیز دخیل کنند تا بتوان مدیریت بهتری بر بازار اعمال کرد.

تب تند بازار سکه

«سکه وارد کانال سه میلیون تومان شد.» این آخرین خبری است که در دو روز اخیر بازار سکه و ارز را تحت الشعاع خود قرار داده است. بازار ارز و طلا شاید در هیچ کشوری به اندازه ایران تا این اندازه نمایانگر شرایط اقتصادی نباشد. مسئله اصلی این است که اقتصاد ایران با حجم بالایی از نقدینگی سرگردان مواجه است. نقدینگی که به گفته کارشناسان اقتصادی در سال های اخیر به حد انفجار رسیده و البته مسئولین راهکار مشخصی برای جذب آن به اقتصاد ندارند. به همین دلیل مردم که در حقیقت صاحبان سرمایه های خرد هستند ترجیح می دهند که پول خود را در این بازار پرسود سرمایه گذاری کنند. البته در این میان مشکلات مربوط به سیاست خارجی، تحریم های ناجوانمردانه آمریکا نیز بی تاثیر نیست. انتشار اخبار مربوط به قطع همکاری شرکت های خارجی با بخش های مختلف اقتصاد و از بین رفتن چشم انداز روشن برای تولید و سرمایه گذاری در بروز این وضعیت بی تاثیر نیست. در این بین پرسش اصلی این است که نوسانات نرخ سکه و ارز با اقتصاد ایران چه می کند؟

دلیل نوسانات نرخ سکه چه بود؟

هفته گذشته صفحات خبرگزاری ها و شبکه های اجتماعی مملو از بود. قیمت ها ساعت به ساعت تغییر می کرد. گاهی اخبار از کاهش صد و هفتاد و پنج هزار تومانی حکایت داشت و گاهی از افزایش یکصد و چهل پنج هزار تومانی. جالب آنکه نوسانات در یک روز و در کمتر از یک ساعت اتفاق می افتاد. ورود سکه به کانال سه میلیون تومان در حقیقت در روز یک شنبه هفته گذشته اتفاق افتاد. نوسانات قیمتی نرخ سکه را در چند نوبت پایین آورد و در نهایت در روز پنجشنبه قیمت سه میلیون تومان تثبیت شد. یک تحلیل گر بازار ارز و سکه در این مورد به توسعه ایرانی گفت:« سکه بار اول که در ۷ تیر ماه ۹۷ به قیمت ۳ میلیون تومان رسید، انس جهانی طلا و قیمت دلار (۹۵۰۰) بالاتر از قیمت دلار ۲۸ تیر (۸۲۰۰) بود. هر سکه در آن زمان ۲۹۸ دلار ارزش داشت ولی امروز و ۲۸۸ دلار می ارزد. یعنی واگرایی قیمت سکه و دلار ۲۸ تیر بسیار زیاد شده است به طوری که باعث حباب قیمتی ۶۰۰هزار تومانی در سکه شده است و همین کمی احتمال سقف شکنی قبلی را دچار تردید می کند. زیرا دلار و سکه همبستگی بسیار بالایی دارند و عدم همراهی طلا با افزایش روز گذشته قیمت سکه تامل برانگیز است و نشان دهنده آن است که بازیگرانی قدرتمند خارج از روال بازار دارند قیمت سکه طلا را بالا می برند و برای این کار هم بسیار عجول هستند و فرصت همراهی به دلار را نمی دهند.» نوسانات عجیب در قیمت سکه در هفته گذشته اما در حالی اتفاق افتاد که بانک مرکزی در روز سه شنبه تحویل سکه های پیش فروش ۳ ماهه را آغاز کرد. با این حال برخلاف روند کاهشی که از صبح تا ظهر روز سه شنبه بر بازار طلا و سکه حاکم شده بود، قیمت سکه نوسان افزایشی ۱۰۰ هزار تومانی را در کمتر از نیم ساعت تجربه کرد. محمد کشتی آرای عضو هیئت مدیره اتحادیه فروشندگان و تولید کنندگان صنف طلا جواهر در همان روز و در واکنش به این نوسان شدید در نرخ سکه گفت:«از صبح امروز بازار طلا کار خود را با روند کاهشی شروع کرده بود تا جایی که قیمت سکه به دو میلیون ۷۳۰ هزار تومان نیز رسید که می توان آن را ناشی از تحویل سکه های پیش فروش شده و تزریق آن به بازار دانست. ولی از ظهر به بعد به علت افزایش ناگهانی نرخ دلار به بالای هشت هزار تومان، قیمت سکه نیز تغییر جهت داد و در عرض مدت کوتاهی نوسان ۱۰۰ هزار تومانی افزایش قیمت را تجربه کرد. در حال حاضر هر قطعه سکه بهار آزادی با قیمتی در حدود دو میلیون و هشتصد و چهل و شش هزار تومان در بازار دادو ستد می شود.

چه اتفاقاتی بازار سکه و ارز را تحت تاثیر قرار داد؟

تحلیل گران بازار سکه معتقدند که در صورت ادامه بی ثباتی های اقتصادی ممکن است قیمت سکه در آینده نچندان دور حتی به کانال چهار میلیون تومان وارد شود. تمهید بانک مرکزی برای مقابله با فضای عصبی پیش آمده در این بازار اما ارائه طرحی جدید برای انتشار اوراق سکه و اجازه خرید فروش آزاد آن بود. قرار بر این بود تا از نهم تیرماه سال جاری بازار سرمایه معاملات اوراق سکه را آغاز کند؛ اما این اتفاق نیفتاد و تاکنون نیز اجرایی نشده است. البته به گفته دبیر کل بانک مرکزی، طرح انتشار اوراق سکه منتفی نشده و مذاکرات و هماهنگی‌هایی برای اجرای آن در حال انجام است، بنابراین به محض اینکه به نتیجه قطعی رسیده و ساز و کار کامل شود، حتما اجرایی خواهد شد و در دستور کار قرار می‌گیرد.در یک ماه گذشته بانک مرکزی طرح انتشار اوراق سکه را مطرح کرد که بر این اساس قرار شد سکه‌های پیش فروشی که در هفت سررسید فروش رفت و دارندگان آن باید منتظر دریافت سکه‌ها باشند، قابلیت معامله داشته باشد؛ به گونه‌ای که با ورود به بازار سرمایه این سکه‌ها به اوراق تبدیل شده و قابل معامله می‌شود. بنابراین فرد می‌توانست اوراق سکه‌های خود را فروخته و پول آن را دریافت کند و یا اینکه چنین معامله‌ای انجام نداده و در زمان سررسید سکه‌ها را از شعبه بانک تحویل بگیرد. از سوی دیگر کسی که اوراق را خریداری می‌کرد، می‌توانست آن را بار دیگر مورد معامله قرار داده و یا اینکه منتظر بماند در موعد سررسید سکه‌های فیزیکی دریافت کند.قرار بر این بود تا قیمت سکه‌ها با اختلافی از نرخ روز بازار در بورس تعیین شده و اوراق مورد معامله قرار گیرد که در این حالت فرصتی را برای دارندگان ایجاد می‌کرد که در زمانی زودتر از سررسید که می‌توانست دو ساله باشد، پول خود را نقد کنند.اما شرایط به سمتی پیش رفت که با وجود اینکه بانک مرکزی اعلام کرده بود از نهم تیرماه انتشار اوراق در بازار سرمایه شروع می‌شود، چنین اتفاقی نیفتاد. دلیل این موضوع بحث‌هایی در رابطه با دریافت مالیات و یا آماده نبوده نرم‌افزارها اعلام شده بود. در حالی بیست و پنج روز از این ماجرا گذشته که برخی مطرح کردند ممکن است در کل طرح انتشار اوراق سکه منتفی شده باشد. با این حال اعلام دبیر کل بانک مرکزی از این حکایت دارد که طرح انتشار اوراق ممکن است به زودی و بعد از انجام هماهنگی‌های لازم اجرایی شود. در طرح پیش فروش سکه که بین بهمن تا فروردین ماه انجام شد، حدود هفت میلیون و ۶۰۰هزار قطعه فروش رفت که سررسید آن‌ها تا آخرین مهلت به سال ۱۳۹۹ برمی‌گردد. تاکنون حدود ۸۰۰هزار قطعه سکه در سررسید یک ماهه تحویل شده و برای تیرماه نیز موعد سررسید سکه‌های سه ماهه است که از سه شنبه گذشته تحویل آن در شعب بانک ملی شروع شد.

درصد استقبال پاکستانی ها بیش از سایر کشورهاست

میزان محبوبیت کالاهای ایرانی در دنیا



میزان محبوبیت کالاهای «ساخت ایران» طی سال گذشته در کشور پاکستان با ۴۱ درصد، بیشترین و در کشور فرانسه با ۳ درصد، کمترین بوده است.

به گزارش ایسنا، ویژگی های اثرگذار در محاسبه شاخص «ساخت کشور» شامل کیفیت، استانداردهای ایمنی، قیمت مناسب، منحصر به فرد بودن، طراحی عالی، استفاده از فناوری پیشرفته، اصالت کالا، پایداری و سازگانی با محیط زیست و نیز تولید منصفانه است که با هدف بررسی شهرت و محبوبیت محصولات کشورهای مختلف جهان در سال ۲۰۱۷ برای ۴۹ کشور و نیز اتحادیه اروپا محاسبه شده است که به طور کلی ایران در ارزیابی کالاهای ۵۰ کشور با امتیاز شاخص ۲۷ در رتبه ۵۰ قرار دارد و محبوبیت کالاهای ایرانی براساس ویژگی های ارزیابی در مقایسه با سایر کشورها کمتر از حد متوسط است.

این نکته قابل ذکر است که محدود بودن تعداد کشورهای ارزیابی شده از عواملی است که می تواند بر رتبه کشورمان اثرگذار باشد. همچنین وجود نام ایران در بین ۵۰ کشور ارزیابی شده گویای شناخت نسبی مصرف کنندگان برچسب «ساخت ایران» است که می تواند وجه مثبتی در این گزارش باشد.

درصد محبوبیت کالاهای ساخت ایران در بین ۵۲ کشور دنیا در سال ۲۰۱۷ به گونه‌ای است که کالاهای ساخت ایران با ۴۱ درصد دارای بیشترین میزان محبوبیت در کشور پاکستان هستند. پس از آن ویتنام و بحرین با ۳۵ درصد، چین با ۳۳ درصد، هندوستان با ۲۹ درصد، مالزی با ۲۷ درصد، اکوادور با ۲۵ درصد، مکزیک با ۲۴ درصد و شیلی و آمریکا با ۲۳ درصد قرار دارند. پس از این کشورها، کالاهای ساخت ایران در کشورهای کنیا با ۲۲ درصد، سنگاپور، کانادا و ونزوئلا با ۲۱ درصد، پرتغال و فیلیپین با ۲۰ درصد، ترکیه، آرژانتین، انگلستان و روسیه با ۱۹ درصد، مراکش و پرو با ۱۸ درصد دارای بیشترین محبوبیت هستند.

همچنین دانمارک، هلند، اندونزی، رژیم اشغالگر قدس با ۱۷ درصد، برزیل و سوئیس با ۱۶ درصد، هنگ کنگ، سوئد و نروژ با ۱۵ درصد، عربستان با ۱۴ درصد، کلمبیا، ایتالیا، ژاپن، تایوان و کره جنوبی با ۱۳ درصد، اتریش با ۱۲ درصد، ایرلند و تایلند با ۱۱ درصد در رتبه‌های بعدی قرار دارند.

بر اساس اطلاعات وزارت صنعت، معدن و تجارت و بنابر گزارش موسسه statista (یکی از موسسه‌های پیشرو در حوزه آمار)، در این بین اما کشورهای فرانسه با سه درصد، اسپانیا، اوکراین و الجزایر با چهار درصد، آلمان، مصر و آفریقای جنوبی با شش درصد، یونان و بلژیک با هشت درصد و امارات، استرالیا و لهستان با ۹ درصد کشورهایی هستند که کمترین درصد محبوبیت کالاهای ساخت ایران در آن‌ها طی سال گذشته وجود دارد.