

تحلیل کارشناسان مسکن از کاهش شدن قیمت‌ها در بازار طی ماه‌های اخیر در گفت‌وگو با «توسعه ایرانی»:

## تورم باید بارونق کاهش پیدا کند نه رکود!



رامین مونیق

رادر بین مناطق ۲۲ گانه شهر تهران به خود اختصاص داده‌اند.

در همین راستا داوود منظور، رییس سازمان برنامه و بودجه، در صفحه مجازی خود نوشت: گزارش اخیر مرکز آمار نشان می‌دهد که تورم نقطه به نقطه قیمت مسکن در تهران طی ۹ ماه اخیر نزولی شده و از ۱۲۱ درصد در دی‌ماه ۱۳۹۹ به ۵۷٫۵ درصد در آذرماه کاهش یافته است.

فسارغ از اینکه با همین دستاوردسازی هم متوسط قیمت هر متر مسکن با توجه به وضعیت تورم ۲۹- درصد بوده است که در مقایسه با همین اطلاع در ماه قبل (۱٫۵ درصد)، ۴۰۴ واحد درصد کاهش داشته است. همچنین تورم نقطه به نقطه قیمت آپارتمان‌های مسکونی شهر تهران به عدد ۵۷٫۵ درصد رسیده است. تورم نقطه به نقطه این ماه در مقایسه با ماه قبل (۶۸٫۷ درصد) ۱۱٫۲ واحد درصد کاهش داشته است. نرخ تورم سالانه آذرماه ۱۴۰۲ آپارتمان‌های مسکونی شهر تهران نیز به عدد ۸۵٫۷ درصد رسیده است که نسبت به همین اطلاع در ماه قبل (۸۶٫۳ درصد)، ۰٫۶ واحد درصد کاهش داشته است.

### سرمایه‌گذاری در مسکن کاهش یافت

همچنین مرکز آمار در گزارش سالانه خود از شاخص‌های کلان اقتصادی و اجتماعی کشور، سرمایه‌گذاری بخش خصوصی در ساختمان‌های جدید مناطق شهر را کاهش اعلام کرد.

طبق این گزارش، سرمایه‌گذاری بخش خصوصی در بازار مسکن در بهار ۱۴۰۲ به ۲ هزار و ۳۶ میلیارد ریال رسیده است در حالی که این سرمایه‌گذاری در سال ۱۴۰۱، ۶ هزار و ۱۶۲ میلیارد ریال بوده است.

همچنین تغییرات پروانه‌های ساختمانی صادر شده در نقاط شهری در تابستان ۱۴۰۲، منفی ۲۴٫۱ درصد بوده است.

در همین خصوص ایرج رهبر، عضو هیأت مدیره کانون سراسری انبوه‌سازان کشور، به «توسعه ایرانی» گفت: عدم سرمایه‌گذاری بخش

خصوصی در حوزه مسکن بستگی به مسئله رکود خرید و فروش دارد.

او تأکید کرد: خرید و فروش رکود شده است؛ یعنی در واقع سرمایه‌ها قفل شده و وقتی سرمایه قفل بشود دیگر مشکل است سرمایه‌وارد پروژه‌های جدید شود. باید سرمایه‌ها آزاد شود که کارهای جدید شروع شود.

### تورم با چه روشی حساب شده است؟

یک کارشناس بازار مسکن در گفت‌وگو با «توسعه ایرانی» عنوان کرد که محاسبه تورم وقتی در بازار رکود وجود دارد، باید با توجه به رکود تورمی انجام شود.



ایرج رهبر در گفت‌وگو با «توسعه ایرانی» گفت: «خرید و فروش در بازار مسکن رکود شده است؛ یعنی در واقع سرمایه‌ها قفل شده و وقتی سرمایه‌ها قفل بشود دیگر مشکل است سرمایه‌وارد پروژه‌های جدید شود. برای شروع کارهای جدید باید سرمایه‌ها آزاد شود»

بیت‌الله ستاریان درباره وضعیت مسکن اظهار کرد: مسکن اکنون رکود است و قیمت‌ها افزایش چندانی نشان نداشته است زیرا توان خرید موجود نیست. آنقدر قیمت‌ها بالا رفته که معاملات رکود شده است. وقتی معاملات رکود می‌شود، تولید و سرمایه‌گذاری کاهش پیدا می‌کند.

او تأکید کرد: در این شرایط با چه روشی تورم حساب شده است که ادعا می‌کنند افزایش یا کاهش پیدا کرده است؟

این تحلیل‌گر اقتصاد مسکن تصریح کرد: اصل بر این است که بارونق بتواند تورم را کاهش داد نه با رکود. در دوره رکود، خصوصاً در کالاهایی که تورم آنها برای سال‌های بعد ذخیره می‌شود، می‌تواند برای کوتاه‌مدت و برای یکسال، بار رکود تورم را کاهش داد اما این روش غلطی است.

ستاریان درباره تبعات کاهش تورم به وسیله رکود تأکید کرد: تورم باید بارونق کاهش پیدا کند. این کار باید به خصوص در بازار مسکن انجام شود که یک خاصیت خاص دارد. در بازار مسکن، وقتی در دوران رکود، به وسیله همان رکود تورم بازار مسکن کاهش می‌شود، تورم آن برای سال‌های بعد ذخیره می‌شود.

اوبیان کرد: اگر بار رکود بخواهیم تورم را کاهش دهیم، ضمن ذخیره کردن تورم به صورت فتر فشرده، تولید نیز بیشتر کاهش پیدا می‌کند.

این استاد دانشگاه تأکید کرد که به همین دلیل است که می‌بینیم در دوره رونق قیمت مسکن افزایش سرسام‌آور دارد.

ستاریان ضمن یادآوری اینکه رکود در بازار مسکن از اردیبهشت امسال شروع شد، درباره علل این رکود گفت: رکود امسال ناشی از دوره‌های خاص تأثیر تقاضای مطلق و تقاضای موثر بود.

متقاضی مطلقه که برای او، مسکن یک کالا ضروری و زیستی است، سعی می‌کند تمام کالاهای خود را به مسکن تبدیل کند.

او ادامه داد: بنابراین این تقاضای انبوه مطلق وجود دارد و وارد بازار می‌شوند و چون عرضه به تعداد کافی نیست، قیمت‌های بازار افزایش پیدا می‌کند. دوباره به دلیل همین افزایش قیمت، متقاضیان قبلی نیز نمی‌توانند خرید کنند و تقاضای موثر آنها به تقاضای مطلق تبدیل می‌شود و در نتیجه بازار وارد رکود می‌شود.

### نگاه‌ها به مسکن نا‌بخته است

این کارشناس بازار مسکن در ادامه با تأکید بر اینکه روش برخورد ما با موضوع مسکن یک روش بسیار نا‌بخته و غلط است، درباره بر خورد دولت سیزدهم بازار مسکن اظهار کرد: دقیقاً

این‌طور مانده مسکن مهر است. یعنی ما انبوه بسیار زیادی از متقاضی را با وعده‌های یک‌ساله یک میلیون و احد مسکونی خواهیم داد در حالت انتظار می‌بریم و مردم وارد بازار نمی‌شوند.

ستاریان تصریح کرد که با این عدم ورود، رکود اتفاق می‌افتد. یعنی به جای اینکه هر ساله تولید را بیشتر کنیم، تقاضای را فریب داده‌ایم.

او با اشاره به خلف وعده‌ها در مسکن مهر، بیان کرد: چطور می‌توانیم ادعا کنیم سالی یک



بیت‌الله ستاریان در گفت‌وگو با «توسعه ایرانی»: اگر بار رکود بخواهیم تورم را کاهش دهیم، ضمن ذخیره کردن تورم به صورت فتر فشرده، تولید نیز بیشتر کاهش پیدا می‌کند. زیرا با توجه به این خصیلت خاص بازار مسکن، تورم باید بارونق کاهش پیدا کند اما تا زمانی هم که اقتصاد کلان در مان نشود، شاهد رونق در بازار مسکن نخواهیم بود

میلیون مسکن می‌سازیم؟ با این وعده ۴ میلیون متقاضی از بازار خارج می‌شود. تولید کنندگان ماهم تولید کنندگانی نیستند که شرکت‌های انبوهی باشند و یک تحلیل درآمدت از مسکن داشته باشند.

این تحلیل‌گر اقتصاد مسکن درباره کاهش سرمایه‌گذاری در بازار مسکن تأکید کرد: تولید کنندگان ما خرده تولید کننده هستند. این تولید کنندگان بدون داشتن تحلیل بلندمدت، متوجه نمی‌شوند که آیا دولت واقعا می‌تواند وعده‌های خود را محقق کند یا نه؟ بنابراین تولید کنندگان خرید بلافاصله سرمایه خود را از بخش مسکن خارج می‌کنند.

### رونق مسکن در گرو بهبود بیماری اقتصاد

ستاریان عنوان کرد: تولید مسکن به شدت به اقتصاد کلان کشور منگی است. اقتصاد کلان ما مریض است. اقتصاد ما یک بخش خصوصی دارد که در صنعت و ساختمان است و ۹۵ درصد این صنعت را در اختیار دارد.

او اضافه کرد: همچنین یک اقتصاد دولتی سفت و سختی داریم که انحصارات عظیمی دارد که در درون آن یک سرمایه‌داری رانتی بسیار عظیمی رشد کرده. این اقتصاد دولتی اجازه نمی‌دهد که بخش خصوصی بتواند فعالیت کند و آزادانه و به وسیله ابزارهای خود کار کند. چون اقتصاد دولتی نیازی به این ابزارها ندارد.

این استاد دانشگاه به بدنه میلیونی بخش دولتی و اتکالی آن به فروش نفت و گاز و مالیات‌ها و استقراض‌ها اشاره کرد و گفت: اما بخش خصوصی اگر بخواهد فعالیت کند باید تحت یک چارچوب اقتصاد منظم و هوشمند کار کند و بنابراین نمی‌تواند کنار اقتصاد دولتی ایران باشد.

ستاریان در پایان خاطر نشان کرد: پس هر زمان که بتوانیم تکلیف اقتصاد کلان خود را مشخص و ساختار اقتصادی خود را درست کنیم، بعد باید انتظار بهبود بازار مسکن داشت.

مذاکره مشکلات کشورش را حل کند. حتماً تجارت خارجی یک اصل اساسی و ضروری برای زنده ماندن یک اقتصاد است.

مرتضی افقه در گفتگو با این سایت، با اشاره به انواع قراردادهایی که دولت سیزدهم برای دور زدن تحریم‌ها به سراغش رفته است، اظهار کرد: انصافاً نیز آقایان هر چه به ذهنشان می‌رسید انجام داده‌اند، از قراردادهایی که با چین و روسیه بستند و پیوستن به شانگهای و بریکس و یا تجارت‌های تهازرتی که نیاز به مسائل مالی نداشته‌اند تا انجام داده‌اند. اما این روند تنهایی نتوانسته در کوتاه‌مدت بخشی از مشکل را حل کند و قابل انتظار بوده که ایران در نهایت به این سمت حرکت کند که هم مشکل FATF را حل کند و هم تحریم‌ها را.

او در پایان خاطر نشان کرد: ایران در این سال‌ها با انواع قراردادهای چین و روسیه و کشورهای آفریقایی تلاش کرده و انموده کند نیازی به FATF ندارد، اما حقیقت این است که اجرای این قراردادها به رفع تحریم و رفع مشکلات ناشی از عدم عضویت در FATF منوط است و بدون آن مشکل حل نخواهد شد.»



لازم به ذکر است چشم‌انداز بانک جهانی گویای آن است که در سال ۲۰۲۴، رشد اقتصاد جهانی برای سومین سال متوالی کندتر می‌شود و به ۲٫۴ درصد خواهد رسید، که کمتر از رشد ۲٫۶ درصدی در سال ۲۰۲۳ است.

### خبر اقتصادی

استاندار تهران:

### کمبود آب در استان تهران جدی است

استاندار تهران کمبود آب در این استان را جدی خواند و از شهروندان خواست مصرف بهینه را جدی بگیرند. به گزارش

مهر، علیرضا فخاری گفت: وضعیت آب در استان تهران به دلیل عدم بارش نزولات قابل قبول نیست و کمبود آب در استان جدی است. او از همه هموطنان و به ویژه شهروندان استان تهران خواست، با تعدیل و رعایت مصرف در این خصوص همراهی کنند.

بانک مرکزی:

### نقدینگی در آذرماه ۱۸٫۳ درصد رشد کرد

تحوالات پولی در آذر ماه سال ۱۴۰۲ منتشر شد که بر این اساس، حجم نقدینگی در پایان آذرماه ۱۴۰۲ به رقم ۷۴۹۸۰۰ هزار میلیارد ریال رسید که نسبت به پایان سال ۱۴۰۱ معادل ۱۸٫۳ درصد رشد نشان می‌دهد. به گزارش سایت دیده‌بان ایران، همچنین نرخ رشد دوازده‌ماهه نقدینگی از ۳۳٫۴ درصد در پایان آذرماه ۱۴۰۱ طی یک روند نزولی به ۲۷٫۰ درصد در پایان آذرماه ۱۴۰۲ کاهش یافته است. به نقل از روابط عمومی بانک مرکزی، ضریب فزاینده نقدینگی نیز در پایان آذرماه ۱۴۰۲ نسبت به پایان سال ۱۴۰۱، معادل ۰٫۶ درصد کاهش یافت و به رقم ۷۲۳۸٫۰ رسید. بنا به گفته آنها، کاهش قابل ملاحظه رشد نقدینگی از ۴۲٫۸ درصد در مهرماه ۱۴۰۰ به ۲۷٫۰ درصد در پایان آذرماه ۱۴۰۲ حاکی از تحقق اهداف برنامه پولی تنظیم شده و توفیق بانک مرکزی در اجرای سیاست کنترل مقداری رشد ترازنامه بانک‌ها در دوره اخیر است.

### گاز مجتمع پتروشیمی و سیمان بجنورد قطع شد

مدیرعامل شرکت گاز خراسان شمالی گفت: با هدف مدیریت مصرف و رسیدن گاز به مشترکان خانگی گاز

دو مجتمع صنعتی پتروشیمی و سیمان در مرکز استان خراسان شمالی قطع شد. به گزارش سایت دیده‌بان ایران، سید محمود هاشمی اظهار داشت: با توجه به آغاز فصل سرما و همچنین دستور مرکزی دبسپاچینگ شرکت ملی گاز ایران، محدودیت‌هایی برای مصرف گاز در صنایع استان خراسان شمالی آغاز شده است. او تصریح کرد: با آغاز فصل سرما مصرف گاز در استان در حالی که انتظار می‌رفت تا ۶ درصد افزایش داشته باشد، حدود ۱۲ درصد افزایش داشته است.

رئیس کل گمرک:

### ارزش صادرات ایران به ترکیه ۱۵ درصد کاهش داشت

رئیس کل گمرک درباره صادرات ایران و ترکیه در ۹ ماهه سال جاری اعلام کرد: در این مدت ۶ میلیون و ۴۰۰

هزار تن کالا به ارزش ۳ میلیارد و ۳۰۰ میلیون دلار به ترکیه صادر شده است که به لحاظ وزن ۱۲٫۵ درصد افزایش و از حیث ارزش ۱۵ درصد کاهش داشته است. به گزارش ایلنا، محمد رضوانی فر در خصوص میزان واردات از کشور ترکیه در ۹ ماهه سال جاری افزود: در این مدت ۳ میلیون تن کالا به ارزش ۵ میلیارد و ۳۰۰ میلیون دلار وارد کشور شده است که به لحاظ وزن ۱۲ درصد و از حیث ارزش ۱۷ درصد رشد نشان می‌دهد. لازم به ذکر است مجموع تجارت (صادرات و واردات) ایران با ترکیه در ۹ ماهه سال جاری به بیش از ۸٫۵ میلیارد دلار رسیده است.

یک مقام در وزارت جهاد:

### محدودیتی در فروش نان وجود ندارد

یک مسئول در وزارت جهاد کشاورزی گفت: هیچ محدودیتی در تعداد خرید نان اعمال نشده است و بازرسان وزارت

جهاد کشاورزی نیز پیگیر تخلف نانوایان در این زمینه هستند. به گزارش ایلنا، مسعود امرالهی افزود: اینکه گفته می‌شود با هر کارت بانکی فقط می‌توان ۴ عدد نان خریداری کرد، کذب محض است و بدون شک با نانوایی‌های متخلف نیز برخورد خواهد شد.

### گفت‌وگو

در دسرهای بین‌المللی دولت رئیسی از نگاه مسعود دانشمند:

## حتی اجرای قراردادهای ایران با چین و روسیه هم منوط به پذیرش FATF است



او تأکید کرد: راه حل، اساساً گفتگو است. مادر باره WTO گفتگو نکردیم و همین‌طور معلق مانده‌ایم، در مورد سوئیفت مشکل داریم و گفتگو نکردیم و همین‌طور در تعلیق است.

وزیر امور اقتصادی و دارایی دولت سیزدهم در نامه‌ای اعتراضی به گروه ویژه اقدام مالی (FATF) خواستار آن شد تا نام جمهوری اسلامی ایران از ذیل توصیه ۷ و سایر اسناد مرتبط با این نهاد با قطعنامه ۲۳۳۱ شورای امنیت سازمان ملل متحد حذف شود.

مسعود دانشمند در گفتگو با اقتصاد ۲۴ درباره نامه اخیر خاندوزی به گروه ویژه اقدام مالی گفت: همین قدر که ما بالاخره وارد گفتگو با طرف مقابل شده‌ایم را من مثبت ارزیابی می‌کنم. اینکه آقای خاندوزی به این باور رسیده که عدم عضویت در FATF باعث و سبب بروز مشکل شده، یعنی بالاخره به این نتیجه رسیده که باید برای این مساله راهکاری بیابند.

### گزارش

ایران از لنز نهادهای اقتصادی بین‌المللی:

## بانک جهانی، رشد اقتصادی ایران را کمتر از ۴ درصد تخمین زد

از منظر تحلیل‌گران بانک جهانی، با توجه به تثبیت تولید نفت، رشد اقتصادی ایران نیز با تعدیل روبرو خواهد بود. براساس این گزارش تولید نفت ایران در سال ۲۰۲۳ افزایش داشته است که در کنار افزایش در تولید نفت از سوی ایالات متحده آمریکا سبب شده کاهش تولید نفت از سوی OPEC+ در بازارهای جهانی جبران شود.

گفتنی است براساس این گزارش، اقتصاد جهانی با نرخ رشد کندتر از دهه‌های گذشته پیش می‌رود چرا که بازبایی

بانک جهانی، رشد اقتصادی ایران در سال ۱۴۰۲ را ۳٫۷ درصد پیش‌بینی کرده است.

به گزارش اکوایران، این در حالی است که رشد تولید ناخالص داخلی ایران در گزارش قبلی این نهاد جهانی حدود ۲٫۴ درصد پیش‌بینی شده بود که نشان دهنده افزایش برآورد ۱٫۳ واحد درصدی این سازمان از رشد اقتصادی کشور است. براساس این گزارش، افزایش تولید و صادرات نفت ایران توانسته است تقاضای غیر نفتی خارجی را در این دوره خنثی کند.