

قیمت ملک در رکود کشنده رو به افزایش است

شوک رشد بهای دلار به بازار مسکن



ایمان ربیعی

رکود عجیب بازار مسکن حالا با گرانی ارز همراه شده است و بازارها در حال تطبیق خود با قیمت جدید دلار هستند. قطار افزایش قیمت دلار از یک ماه قبل به راه افتاده و حالا در کانال ۳۵ هزار تومان نیز بنای توقف ندارد. رفت و برگشت قیمت دلار در کانال ۳۶ هزار تومان نشان می دهد بازار افزایش قیمت ها را پذیرفته و این احتمال می رود که روند رشد قیمتی تداوم داشته باشد. شاید از این روست که دارندگان کالاهای سرمایه ای از فروش با پس کشیده اند و قیمت ها در شرایطی که بازارها در رکودی کشنده قرار دارند در حال افزایش است.

اولین واکنش در سایت های خرید و فروش قابل مشاهده است. واحدهایی که برای فروش آگهی شده اند با افزایش قیمت در سه چهار روز اخیر مواجهند و مالکان سعی دارند خانه های خود را با

قیمت تازه تطبیق دهند تا مبادا از این ماجرا زیان کنند. این مسأله سبب شده است سرمایه زدورسی در بازار مسکن احساس شود. سرمایه که از انجماد فضای خرید و فروش قابل درک است. یک فعال بازار مسکن در گفتگو با «توسعه ایرانی» در پاسخ به این پرسش که آیا در شرایط فعلی تقاضا برای خرید مسکن افزایش یافته است یا خیر، می گوید: «کسانی که در جستجوی مسکن مصرفی هستند، در روزهای اخیر تقاضای خرید خود را پیش انداخته اند چون چشم انداز قیمت ها در بازار افزایشی است و این موضوع را می توان درک کرد که گرانی در راه است».

وی با اشاره به اینکه افزایش قیمت مسکن در سال جاری با وجود رکود بسیار چشمگیر بوده است، می افزاید: «غالباً در دوره های رکودی ما با عقب نشینی بهای مسکن مواجهه بوده ایم، اما امسال چنین اتفاقی رخ

نداده و انتظارات تورمی همواره بر این بازار حکمفرماست.» گزارش بانک مرکزی نیز نشان می دهد در مهرماه سال ۱۴۰۱، متوسط قیمت خرید و فروش یک متر مربع زمینای واحد مسکونی معامله شده از طریق بنگاه های معاملات ملکی شهر تهران ۴۳۷،۲ میلیون ریال بود که حاکی از افزایش ۱،۲ درصدی نسبت به ماه قبل و ۳۸،۲ درصدی ماه مشابه

مسکن حالا تبدیل به

کالایی شده است که دارا

بودن بانیون آن می تواند

در ورود خانوارها به دهک

فقیر تر موثر باشد چرا که

ایران در شرایط کنونی

یکی از بالاترین هزینه های

تامین مسکن را در میان

کشورهای همسایه دارد

سال قبل است. در میان مناطق ۲۲گانه شهرداری تهران، بیشترین متوسط قیمت یک متر مربع زیربنای مسکونی معامله شده معادل ۸۸۳،۳ میلیون ریال به منطقه ۱ و کمترین آن با ۲۱۳ میلیون ریال به منطقه ۱۸ تعلق داشته است. ارقام مزبور نسبت به ماه مشابه سال ۱۴۰۰ به ترتیب ۲۶،۸ و ۴۰،۷ درصد افزایش نشان می دهند.

بررسی شاخص کرایه مسکن اجاره ای در شهر تهران و کل مناطق شهری در مهرماه سال ۱۴۰۱ نشان دهنده رشد به ترتیب معادل ۴۶،۸ و ۴۰،۹ درصد نسبت به ماه مشابه سال قبل است. لازم به توضیح است رشد ماهانه شاخص مزبور در مهرماه در شهر تهران و کل مناطق شهری یکسان و معادل ۷ درصد است.

بازار به کدام سومی رود؟

آخرین گزارش های ارائه شده از سوی دولت نشان می دهد حسی توام

با رضایت از وضعیت بازار و صنعت ساخت وساز در میان مقامات دولتی وجود دارد به طوری که رستم قاسمی، وزیر راه و شهرسازی که این روزها با فشارهای فزاینده روبروست، به جای توضیح درباره دلایل عدم اجرای تعهدات اعلامی در انتخابات، درباره تحویل زمین برای ساخت خانه های ویلایی... سخن می گوید. آمارهای رسمی نیز نشانگران است که پیشرفت پروژه نهضت ملی مسکن به ۳۰ درصد رسیده است.

در چنین شرایطی بازار اما با سکنه ناشی از رشد بهای دلار روبروست. بسیاری معتقدند در شرایطی که بازار ارز بار دیگر حرکت افزایشی خود را از سر گرفته است، نمی توان انتظار داشت که تورم به سایر بخش ها تسری نیابد.

تجربه نوسانات ارزی نشان می دهد که حرکت صعودی قیمت ارز در بازار همواره زمینه را برای رشد قیمت در سایر بازارها نیز مهیا می کند. این وضعیت اینک در بازار مسکن رخ عیان کرده

فروشنده گان پاسب کشیدند

محمد زاهدی، فعال بازار مسکن در منطقه میانی شهر تهران در پاسخ به این پرسش «توسعه ایرانی» که روند حاکم بر بازار را چگونه ارزیابی می کنید؟ گفت: متأسفانه بیشترین فشار در همین دوره ها به فعالان بازار وارد می شود چرا که مسکن یا هر کالای سرمایه ای دیگری به سرعت بی قیمت می شود و تنها کسانی که اجباری به خرید یا فروش دارند در بازار باقی می مانند.

وی با اشاره به اینکه موج جدید افزایش قیمت در تهران از راه رسیده است، گفت: انتظار این است که در مرحله دوم شاهد رشد قیمت هادر شهر کهای اقمار اطراف تهران باشیم که این اتفاق واقعا فشار مضاعفی برای اقشار آسیب پذیر مستأجران است.

به گفته وی بسیاری از مستأجران در شرایط فعلی از مناطق میانی تهران مانند منطقه شش و هفت و هشت به مناطق ارزان تر یا شهر کهای اطراف تهران مهاجرت کرده اند.

یک فروشنده واحد مسکونی در

تجربه نوسانات ارزی نشان می دهد که حرکت صعودی قیمت ارز در بازار همواره زمینه را برای رشد قیمت در سایر بازارها نیز مهیا می کند. این وضعیت اینک در بازار مسکن رخ عیان کرده است

تهران که طی سه روز قیمت پیشنهادی ملک خود را بایک میلیون تومان افزایش در هر متر مربع اصلاح کرده است نیز درباره دلایل بالا بردن قیمت پیشنهادی خود گفت: به هر حال وقتی دلار گران می شود قیمت سایر اقلام سرمایه ای نیز بالا می رود؛ از این رو من قیمت پیشنهادی ام را افزایش دادم تا بتوانم در صورت فروش این مسکن، واحدی تازه را خریداری کنم.

در عین حال سعید محمد فلاح، فعال بازار مسکن در منطقه پنج نیز در جواب این پرسش که رشد قیمت دلار در چند روز اخیر بر قیمت ها موثر بوده است یا خیر گفت: خریدار در بازار بسیار کم است و نقلی های بازار که حالا قیمت میلیار دی دارند، با اقبال خوبی روبرو هستند اما هر چه هست مشخصاً معتمد که قیمت روندی رو به رشد را دارد چرا که چشم انداز درود واحدهای نهضت ملی مسکن نیز چندان روشن نیست.

بسیاری از کارشناسان معتقدند افزایش شدید قیمت دلار، می تواند موج تازه ای از تورم را در اقتصاد ایران به همراه داشته باشد. این موج در حالی از راه می رسد که افزایش شدید قیمت مسکن، امکان خرید این کالای سرمایه ای را از بسیاری از خریداران بالقوه گرفته است و سبب شده تقاضای بالقوه به تقاضای بالفعل تبدیل نشود. مسکن حالا تبدیل به کالایی شده است که دارا بودن یا نبودن آن می تواند در ورود خانوارها به دهک فقیر تر موثر باشد چرا که ایران در شرایط کنونی یکی از بالاترین هزینه های تامین مسکن را در میان کشورهای همسایه دارد.



شبکه دوم سیمای اقتصاد ایران را از لحاظ باز بودن، باز تر از اقتصاد چین خواند؛ اظهاراتی که از سوی اکثر کارشناسان به یک شوخی تعبیر شده بود.

وی در یک برنامه تلویزیونی در فروردین ماه گذشته در پاسخ به این سوال که چرا جوانان به سراغ ازدواج نمی روند گفته بود «چون از لحاظ اقتصادی آینده ای ندارند. برای حل این مسئله و آسان کردن ازدواج طرحی ارائه می دهد که مطابق آن، در لحظه ازدواج دختر و پسر همان نوی محضر یک شرکت به نامشان ثبت می شود و می توانند فعالیت اقتصادی خودشان را در کنار دیگر فعالیت ها از همان حجله زفاف شروع کنند البته با ۵ سال معافیت مالیاتی و به ازای هر فرزندی می توانند ۲ سال معافیت مالیاتی دریافت کنند».

ساده انگاری این جملات تاحدی بود که مخاطب نمی دانست استاد در حال شوخی است با افعال ته دل سخن می گوید. بعدها که از وزارت کار استعفا داد؛ احسان سلطانی در موردش نوشت: «حجت عبدالملکی از وزارت کار رفت. در آخر نه لامبورگینی ساخت. نه یک میلیون شغل ایجاد کرد. نه آموزش داد چطور با یک میلیون تومان می شود کار تولیدی کرد. داو نمداد یک طبقه انقلابی بی سواد، پر مدعا و پر از شعارهای کودکانه بود.» تابیینیم در مناطق آزاد چه می کند!

اقتصادی را در طول سه دهه گذشته تحمل کردند، اظهار داشت: هر چند که مردم هر از گاهی اعتراضاتی نسبت به مسائل اقتصادی کشور داشتند اما تمام سختی های اقتصاد پس از جنگ، تحریم ها و... را تحمل کردند اما امروز دیگر به وعده ها امید ی ندارند. در حالی که در گذشته به امید رفع مشکلات اقتصادی فشار های اجتماعی و فرهنگی را تحمل کرده و می کردند اما امروز با این موضوع مواجه هستند که نه تنها ریشه های اقتصادی این فشار ها حل نشده بلکه هر روز هم مشکلات اقتصادی بزرگ تر و عمیق تر می شوند و فشار های اجتماعی و فرهنگی هم ادامه دارند و جمع این فشار ها به طور طوفانی مردم را ناراضی کرده و باعث این اعتراضات شده است.

خبر اقتصادی

رشد جهشی واردات آمریکا از ایران



ایران- دفتر آمار آمریکا از رشد صادرات ایران به این کشور در سپتامبر امسال خبر داد و کل تجارت دو کشور در ۹ ماهه ۲۰۲۲ را

۴۲ میلیون دلار اعلام کرد. جدیدترین آمار منتشر شده از سوی دفتر آمار آمریکا نشان می دهد مبادلات تجاری این کشور با ایران در ۹ ماهه نخست سال جاری میلادی

رشد ۴۱ درصدی داشته است. مبادلات تجاری دو کشور در ۹ ماهه نخست سال میلادی گذشته بالغ بر ۲۹۹ میلیون دلار بوده که این رقم در مدت مشابه امسال به ۴۲۲ میلیون دلار افزایش یافته است.

بر اساس این گزارش صادرات آمریکا به ایران در ماه های ژانویه تا سپتامبر امسال ۳۱۳ میلیون دلار بوده است که این رقم نسبت به مدت مشابه سال قبل رشد ۷ درصدی داشته است. آمریکا در ماه های ژانویه تا سپتامبر ۲۰۲۱ بالغ بر ۲۹۳ میلیون دلار کالا به ایران صادر کرده بود.



پرمصرف ترین کالای پروتئینی چقدر قیمت دارد؟



ایسنا- یکی از از انزترین و پرمصرف ترین کالای پروتئینی یعنی تخم مرغ، این روزها با قیمت های متفاوتی در بازار به فروش

می رسد. قیمت یک شانه ۳۰ عددی تخم مرغ به وزن حدود ۲ کیلو گرم بیش از ۱۰۰ هزار تومان در مغازه ها عرضه می شود.

بر اساس مشاهدات میدانی از مغازه های سطح شهر تهران قیمت هر شانه ۳۰ عددی تخم مرغ به وزن حدود ۲ کیلو گرم به ۱۰۵ هزار تومان رسیده است. این یعنی هر عدد تخم مرغ حدود ۳۵۰۰ تومان برای مصرف کننده

هزینه دارد.

قیمت تخم مرغ های بسته بندی طلقی ۶ عددی، ۹ عددی و ۱۵ عددی در برندهای مختلف نیز به ترتیب ۲۷ هزار تومان، ۴۱ هزار تومان و ۶۹ هزار تومان است.

مهدی یوسف خانی، رئیس اتحادیه فروشنده گان پرند و ماهی نیز اعلام کرد که قیمت مصوب هر کیلو تخم مرغ ۳۹ هزار و ۸۰۰ تومان و هر شانه ۳۰ عددی برای مصرف کننده ۸۰ هزار تومان است.



اعلام میزان مالیات خانه های لوکس تا ۲۵ ماه آینده



خانه ملت- رئیس سازمان امور مالیاتی با اشاره به اینکه بخشی از ر کوردهای اطلاعاتی در مورد خانه های خالی

نادرست بود گفت: در حال محاسبه مالیات خانه های لوکس برای ۱۴۰۱ هستیم.

داوود منظور در مورد گزارش دیوان محاسبات مبنی بر عدم دریافت مالیات از خانه های خالی در سال ۱۴۰۰، اظهار کرد: ما بر اساس اطلاعات وزارت راه و شهر سازی و سامانه اسکان و املاک، خانه های خالی را شناسایی و مالیات آن ها را محاسبه می کنیم.

رئیس سازمان امور مالیاتی افزود: این اطلاعات یک بار تقریباً دی ماه به دست ما رسید که ما بر اساس این اطلاعات مالیات خانه های خالی را محاسبه کردیم. در تیرماه وزارت راه و شهر سازی یک بار دیگر اطلاعات جدیدی را به ما داد که با اطلاعات اولیه تفاوت هایی داشت. بنابراین ما این اطلاعات را، مبنای محاسبه مالیات خانه های خالی در سال گذشته قرار دادیم.



اوضاع سدهای تهران خوب نیست



ایلنا- مدیر عامل آبفای استان تهران با اشاره به پیش بینی هواشناسی گفت: بارندگی وضعیت خوبی ندارد، ضمن اینکه همچنان افزایش دما را در کشور شاهدیم، بنابراین اوضاع مخزن خوب نیست.

محمدرضا بختیاری در گفت و گو با ایلنا، درباره چالش ها و وضعیت تامین آب در تهران اظهار داشت: بارندگی وضعیت خوبی ندارد، ضمن اینکه همچنان افزایش دما را در کشور شاهدیم، بنابراین اوضاع مخازن خوب نیست.

وی افزود: شرایط بسیار سخت است اما گزینیهای قطعی و جبرمندی آب را در دستور کار نداریم. مدیر عامل شرکت آب و فاضلاب استان تهران از مردم خواست در شرایط کنونی آب کمک کنند که بتوانیم این روزها را بدون چالش و قطعی آب سپری کنیم. وی خاطر نشان کرد: ما برنامهریزی های لازم را انجام دادیم و از این پس هر برنامه داریم و خودمان را برای تمامی سناریوها آماده کرده ایم، تا چالش خاصی حادث نشود، ضمن اینکه امیدواریم بارندگی هم اتفاق بیفتد.