تحلیلگر بازارهای مالی در روز دلار ۲۵۳ هزار تومانی به «توسعه ایرانی» پاسخ داد:

محتمل‌ترین گزینه‌ها برای آینده قیمت دلار چیست؟

رامتین موثق

به نظر می‌رسد قیمت دلار قصد ایستادن ندارد چرا که بازار آزاد ارز در روزهای ابتدایی مهرماه، باز هم ملتهب شد و قیمت دلار رکوردهای جدیدی را ثبت کرد.

در ۶ ماه گذشته، دلار از حدود ۱۷۰ هزار تومان خود را به کانال ۲۰۰ هزار تومانی رساند. در روزهای ابتدایی برخی گمان می‌کردند که ممکن است قیمت دلار از کانال ۲۰۰ هزار تومانی به قیمت‌های کمتر، ریزش کند و «گرد و خاک» دلار ۲۰۰ هزار تومانی موقت باشد اما واقعیت بازار، این تحلیل‌ها را باطل کرد و دلار در این کانال، ماندگار شد. در روزهای ششم و هفتم مهرماه روند افزایش قیمت در بازار ارز باز هم شدت گرفت و ارز آمریکایی از کانال ۲۳۰ به کانال ۲۵۰ هزار تومانی رسید؛ عصر سه‌شنبه در لحظه نگارش این گزارش نیز، بین ۲۵۳ تا ۲۵۴ هزار تومان نوسان داشت.

از آنجا که قیمت دلار و نرخ ارز، یکی از مولفه‌های مهم اقتصاد کلان است و در ایران نیز این نرخ می‌تواند پیشران افزایش تورم باشد، بررسی سناریوهای پیش‌روی دلار تا پایان سال به یکی از الزامات این روزهای اقتصاد کشور تبدیل شده است.

حساسیت بیشتر بازار به اخبار سیاسی

بازتاب شرایط سیاسی، و به خصوص اخبار مربوط به مذاکرات و جنگ در بازارهای مالی، دیگر جزو بدیهیات اقتصاد ایران است اما در این روزهایی که به انتخابات میان‌دوره‌ای آمریکا نزدیک می‌شویم، حساسیت خبرهای سیاسی هم افزایش پیدا کرده و برخی کارشناسان اعتقاد دارند که در این شرایط، بازارهای مالی هم تبعیت بیشتری از اخبار سیاسی دارند.

در گزارش رویداد ۲۴ از افزایش‌های اخیر قیمت دلار، آمده است: «بازار ارز از یک سو تحت تأثیر تورم مزمن و کاهش قدرت خرید ریال قرار دارد و از سوی دیگر، محدودیت دسترسی به منابع ارزی، تحریم‌ها و نااطمینانی درباره درآمدهای ارزی کشور بر انتظارات فعالان اقتصادی اثر می‌گذارد. در چنین شرایطی، هرگاه چشم‌انداز سیاسی تیره‌تر شود، تقاضای احتیاطی برای ارز و طلا نیز می‌تواند افزایش پیدا کند. بخشی از خانوارها و فعالان اقتصادی تلاش می‌کنند دارایی خود را از ریال به دارایی‌هایی منتقل کنند که تصور می‌کنند در برابر تورم ارزش خود را بهتر حفظ می‌کنند. به همین دلیل، بازار ارز در ایران فقط به عرضه و تقاضای واقعی تجارت خارجی واکنش نشان نمی‌دهد؛ انتظار درباره آینده نیز به یکی از عوامل مهم تعیین‌کننده قیمت تبدیل شده است.»

از سوی دیگر، بسیاری از کارشناسان معتقدند که در تحلیل بازار ارز، نباید تنها به متغیرهای خارجی توجه کرد بلکه باید تحلیل درستی هم از شرایط داخلی اقتصاد داشت. در گزارش یاد شده در این باره آمده است: «در تحلیل جهش دلار، تحریم و تنش خارجی مهم‌اند، اما همه ماجرا نیستند. اقتصاد ایران سال‌هاست با تورم بالا، کسری بودجه، رشد نقدینگی و ناترازی‌های ساختاری روبه‌روست. حتی اگر یک گشایش سیاسی کوتاه‌مدت باعث کاهش نرخ ارز شود، بدون تغییر در این متغیرها، حفظ ثبات ارزی دشوار خواهد بود. به همین دلیل، دو سناریو را باید از یکدیگر تفکیک کرد: کاهش مقطعی قیمت ارز در واکنش به یک خبر سیاسی و تغییر پایدار روند بازار. اولی می‌تواند با یک خبر مثبت رخ دهد؛ دومی به اصلاح مجموعه‌ای از عوامل اقتصادی نیاز دارد.»

سجاد بوربور در گفت‌وگو با «توسعه ایرانی»: اگر یک رویداد مثبت سیاسی حاصل شود، دلار کاملا پتانسیل ریزش دارد زیرا در نیمه نخست سال، قیمت دلار باید حدودا نزدیک ۲۰۰ هزار تومان باشد. اکنون محتمل‌ترین گزینه این است که در مذاکرات با آمریکا به یک نقطه مشخص برسیم زیرا تکلیف این مذاکرات تا ۱۲ آبان باید مشخص شود

ارزش واقعی دلار ۲۰۰ هزار تومان است

یک کارشناس بازارهای مالی در گفت‌وگو با «توسعه ایرانی»، درباره تحلیل خود از وضعیت روزهای اخیر بازارها، اظهار کرد: کل نقدینگی کشور در ابتدای سال، به گفته بانک مرکزی، حدودا ۱۵ هزار و ۶۰۰ همت بوده است. چند روز گذشته آقای همتی اعلام کرد که نقدینگی رشد کرده و در حال حاضر، کل نقدینگی کشور حدود ۲۰ هزار همت است.

سجاد بوربور تاکید کرد که رشد اخیر نقدینگی ارزش دلار را، اما بر روی کاغذ و در سطح تئوری، به حوالی ۲۰۰ هزار تومان رسانده اما قیمت دلار در بازار آزاد، به ۲۵۳ هزار تومان رسیده است.

او یادآور شد: قبل از عید، دلار از محدوده ۱۲۰ تا ۱۳۰ هزار تومان به‌راحتی به ۱۹۰ هزار تومان هم رسید و در همان زمان، ارزش دلار بر کاغذ، ۱۵۰ هزار تومان بود. این موضوع قیمت دلار را به اصطلاح «پیش‌خور» کرد و باعث شد که ارز آمریکایی در بازه زمانی ۶ ماهه، بین ۱۵۰ تا ۱۹۰ هزار تومان نوسان کند.

علل فرارفتن دلار از ۲۰۰ هزار تومان

این تحلیلگر بازار ارز درباره علل جهش قیمتی دلار و رسیدن آن به کانال ۲۰۰ هزار تومانی، بیان کرد: زمانی که امارات اعلام کرد مراودات مالی خود را با ایران قطع می‌کند، شاهد آن بودیم که دلار از ۱۹۰ هزار تومان، یک پله بالا آمد و وارد کانال ۲۰۰ هزار تومان شد.

کارشناس و تحلیلگر بازارهای مالی: ممکن است دلار تا قبل از عید، استراحتی داشته باشد و در این ۶ ماه باقی‌مانده، بین ۲۰۰ تا ۲۵۰ هزار تومان نوسان کند. در سناریوی دیگر، احتمال رشد بازارها وجود دارد اما دلار می‌تواند با شتاب کمتری از بازارهای دیگر، و همچنین با شتاب کمتری نسبت به این ۲ هفته گذشته، رشد داشته باشد

بوربور با اشاره به اذعان رئیس‌جمهور و رئیس بانک مرکزی به نبود صادرات و محدود شدن منابع ارزی، افزود: البته این اظهارات هم موجب شد تا سوالاتی شکل بگیرند؛ در عملکرد ماهانه شرکت‌های بورسی می‌توان مشاهده کرد که صادرات شرکت‌ها برقرار و حتی مطلوب بوده است اما اینکه چرا مقامات اعلام کردند صادرات و منابع ارزی کشور تحدید شده است؛ پرسشی است که اکنون نمی‌توان پاسخ دقیقی به آن داد!

به گفته او، با اذعان به نبود صادرات و منابع ارزی، دلار در یک هفته از ۲۰۰ هزار تومان به ۲۲۲ هزار تومان رسید و یک هیجان به بازار وارد شد. اکنون نیز هیجان بر بازار غلبه کرده که قیمت دلار به ۲۵۳ هزار تومان رسیده در صورتی که ارزش واقعی آن ۲۰۰ هزار تومان است.

در نتیجه قطع مراودات مالی با امارات واذعان به تحدید منابع ارزی و صادرات توسط مقامات کشور، دلار در یک هفته از ۲۰۰ هزار تومان به ۲۲۲ هزار تومان رسید و یک هیجان به بازار وارد شد. اکنون نیز هیجان بر بازار غلبه کرده که قیمت دلار به ۲۵۳ هزار تومان رسیده در صورتی که ارزش واقعی آن ۲۰۰ هزار تومان است

۳ سناریو پیش‌روی دلار

این کارشناس در ارزیابی خود از وضعیت آینده اقتصادی، گفت: پیش‌بینی می‌کنم که تا پایان سال، نقدینگی به حدود ۲۵ هزار همت برسد. رشد اقتصادی در همین حدود منفی ۱۰ درصد باقی بماند و تورم نزدیک به ۳ رقمی داشته باشیم.

بوربور معتقد است: اگر همین فضای خاکستری هم تا پایان سال باقی می‌ماند که واردات و صادرات حداقلی و قطره‌چکانی داشته باشیم، قیمت دلار باید تا پایان سال به ۲۵۰ هزار تومان می‌رسید اما اکنون در نیمه سال به این رقم بالغ شده است!

او درباره سناریوهای قیمت دلار در آینده، عنوان کرد: اگر یک رویداد مثبت سیاسی حاصل شود، دلار کاملا پتانسیل ریزش دارد زیرا در نیمه نخست سال، قیمت دلار باید حدودا نزدیک ۲۰۰ هزار تومان باشد. در سناریوی دوم، ممکن است دلار تا قبل از عید، استراحتی داشته باشد و در این ۶ ماه باقی‌مانده، بین ۲۰۰ تا ۲۵۰ هزار تومان نوسان کند. در سناریوی سوم، احتمال رشد بازارها وجود دارد اما دلار می‌تواند با شتاب کمتری از بازارهای دیگر، و همچنین با شتاب کمتری نسبت به این ۲ هفته گذشته، رشد داشته باشد.

محتمل‌ترین سناریو تعیین تکلیف سیاسی است

این تحلیلگر بازار دلار با تاکید بر اینکه سناریوی دیگری غیر از موارد ذکر شده نمی‌توان متصور بود، درباره گزینه‌های در دسترس‌تر، مطرح کرد: محتمل‌ترین گزینه این است که در مذاکرات با آمریکا به یک نقطه مشخص برسیم زیرا تکلیف این مذاکرات تا ۱۲ آبان باید مشخص شود؛ فشار حداکثری تا ۱۲ آبان برقرار است زیرا موعد انتخابات میان‌دوره‌ای آمریکاست. این انتخابات از اهمیت بسیار بالایی برخوردار است به صورتی که نتایج آن حتی می‌تواند سطح تنش را بالا ببرد.

بوربور ادامه داد: در روزهای گذشته هم دیدیم که آقایان پزشکیان و عراقچی در نیویورک تمایل خود را برای رسیدن به تفاهم، نشان دادند بنابراین احتمال دارد که تا ۱۲ آبان‌ماه، به یک جمع‌بندی برسیم حتی اگر قبل از این تاریخ هم سطح تنش‌ها افزایش پیدا کند. اگر به این تفاهم برسیم، تحقق سناریوهای اول و دوم از احتمال بیشتری برخوردار می‌شود.

او در پایان، در پاسخ به این سوال که «آیا اخبار مثبت سیاسی می‌تواند قیمت دلار را به زیر ۲۰۰ هزار تومان بازگرداند»، گفت: بله می‌توان به این قیمت دست یافت؛ بانک مرکزی حتی می‌تواند قیمت دلار را به ۵۰ هزار تومان هم برساند اما باید پرسید آیا این قیمت‌ها ماندگار هستند؟ پاسخ خیر است و قیمت‌ها باز در ظرف چند روز به رقم واقعی خود بازمی‌گردند. وقتی ارزش دلار به ۲۰۰ هزار تومان رسیده باشد، قیمت نیز به سرعت خود را به ارزش واقعی نزدیک می‌کند.

خبر اقتصادی

بانک مرکزی ۱۱ رئیس شعبه بانک را عزل کرد

بانک مرکزی از عزل ۱۱ رئیس شعبه بانک به دلیل انجام ندادن تکالیف قانونی و فراهم شدن زمینه سوءاستفاده برخی افراد در بازار ارز و طلا خبر داد. براساس اطلاعیه بانک مرکزی، کوتاهی این افراد در انجام وظایف قانونی، زمینه سوءاستفاده برخی افراد در بازار ارز و طلا را فراهم کرده بود. همچنین براساس این اطلاعیه، انجام اقدامات اصلاحی و انضباطی برای بانک‌های مربوطه در دستور کار بانک مرکزی قرار گرفته است.

یک نماینده مجلس مطرح کرد:

حقوق ۴۰۰ میلیونی مدیران وزارت اقتصاد!

نماینده مجلس، با اشاره به گلایه مردم از افزایش قیمت‌ها، کاهش قدرت خرید و بی‌ثباتی بازار، گفت: شرایط اقتصادی موجود فشار بیشتری بر معیشت مردم وارد کرده و مجلس باید با استفاده از ابزارهای نظارتی خود، عملکرد تیم اقتصادی دولت را بررسی و مطالبات مردم را پیگیری کند. مجتبی یوسفی در گفت‌وگو با ایلنا، تصریح کرد: امروز موضوع این است هنگامی که مدیرانی که در وزارت اقتصاد حمایت شدند، حقوق چندصد میلیون تومانی دریافت کنند، مطمئنا دغدغه‌ای برای افزایش قیمت کالابرگ نخواهند داشت. وزیر که نزدیکانش حقوق ۴۰۰ میلیون یک مدیر را حق قانونی می‌دانند، به مردم که می‌رسند می‌گویند کالابرگ تورم‌زا است و باید آن را حذف کنیم. او همچنین درباره استیضاح وزیر اقتصاد اعلام کرد: استیضاح وزیر اقتصاد مطرح است اما به دلیل آن که چند استیضاح جلوتر قرار دارد، ابتدا باید آن‌ها را تعیین تکلیف کنیم و این استیضاح هم در فرآیند نوبت قرار خواهد گرفت.

وزیر اقتصاد:

۳ هزار و ۲۰۰ بنگاه اقتصادی در جنگ دچار خسارت شدند

وزیر اقتصاد با اشاره به تشکیل کارگروه نوسازی و بازسازی در وزارت اقتصاد، مطرح کرد: اساس فهرست‌های دریافتی از دستگاه‌های متولی، عمده آسیب‌ها متوجه واحدهای زیرمجموعه وزارت صنعت، معدن و تجارت بود که بالغ بر ۳ هزار و ۲۰۰ بنگاه اقتصادی دچار خسارت شدند. به گزارش ایسنا، سیدعلی مدنی‌زاده در جلسه علنی وبیناری، درباره اقدامات دولت در این خصوص، توضیح داد: بالغ بر ۱۸۰ هزار میلیارد تومان در قالب بخشودگی‌ها، تقسیط و معافیت‌های مالیاتی منظور شد. از حیث تأمین نقدینگی بانکی این واحدها نیز تاکنون حدود ۸ هزار میلیارد تومان پرداخت شده و مابقی مبالغ در دستور کار و نوبت پرداخت بانک‌ها قرار دارد. او در پایان با اشاره به توقف روند اعطای این تسهیلات، خاطرنشان کرد: ۵۵ هزار میلیارد تومان تسهیلات جدید نیز در فهرست آماده پرداخت قرار دارد، اما نزدیک به دو ماه است که با اعلام مجلس مبنی بر ابطال مجوز، فرآیند پرداخت متوقف شده است.

شروط سختگیرانه آمریکا برای ازسرگیری پروازهای نجف به تهران

وزارت خزانه‌داری آمریکا با صدور مجوز موقت، شروط عجیبی برای ازسرگیری پروازهای نجف اشرف اعلام کرد. طبق این مجوز، تنها شرکت‌های هواپیمایی عراق می‌توانند اقدام به جابه‌جایی مسافران کنند و شرکت‌های ایرانی همچنان حق ورود به آسمان عراق را نخواهند داشت. بر اساس اطلاعیه وزارت خزانه‌داری آمریکا، این مجوز تا ۲۸ اکتبر ۲۰۲۶ اعتبار دارد و آمریکا حق لغو یا اصلاح آن را در هر زمان برای خود محفوظ دانسته است. وزارت خزانه‌داری آمریکا انتقال مقادیر عمده پول نقد، محموله‌های مربوط به دستگاه‌های اطلاعاتی، نظامی و انتظامی ایران و همچنین انتقال افراد تحت تحریم را ممنوع کرده است. یعنی طبق این مجوز، مقامات و شخصیت‌های ایرانی که تحت تحریم آمریکا قرار دارند حق سفر هوایی برای زیارت عتبات را نخواهند داشت. همچنین عراق باید مانع ورود یا عبور پروازهای ایرانی از حریم هوایی خود، خارج از موارد مجاز، شود، در غیر این صورت، مجوز صادر شده لغو یا اصلاح می‌شود.

بنزین سوپر لیتری ۱۱۱ هزار تومان شد

در معاملات روز گذشته بورس انرژی هر لیتر بنزین ویژه (سوپر) با نرخ ۱۱۱ هزار تومان کشف قیمت شد. به گزارش ایرنا، در معاملات سه‌شنبه ۷ مهر ۱۴۰۵ رینگ داخلی تالار نفت، گاز و حامل‌های انرژی بورس انرژی ۲۴۰ هزار لیتر بنزین ویژه (سوپر) وارداتی از سوی یک شرکت پتروپالایش عرضه شد. لازم به یادآوری است، در معاملات ۸ تیر ماه امسال بورس انرژی هر لیتر بنزین ویژه حود ۸۰ هزار تومان، ۱۴ مرداد حدود ۸۵ هزار تومان و ۴ شهریور حدود ۹۰ هزار تومان کشف قیمت شده بود.

معاون وزیر کشاورزی خبر داد:

کاهش ۳۷ درصدی واردات برنج در ۶ ماه

معاون توسعه بازرگانی وزارت جهاد کشاورزی از کاهش ۳۷ درصدی واردات برنج در تناژ و ۳۱ درصدی در ارزش نسبت به مدت مشابه سال گذشته خبر داد و گفت: افزایش نرخ ارز به طور مستقیم بر قیمت تمام‌شده تمامی محموله‌های وارداتی از جمله محموله‌های برنج وارداتی اثر می‌گذارد و این کالا به طور طبیعی از تغییرات نرخ ارز تأثیر می‌پذیرد. به گزارش ایلنا، محمدرضا طلایی درباره کاهش واردات برنج، تاکید کرد: این شاخص‌ها به وضوح نشان می‌دهد نه تنها هجوم وارداتی در کار نبوده، بلکه سهم واردات به طور معناداری کاهش یافته و بازار در وضعیت کنترل‌شده قرار دارد.

گفت و گو

دبیر انجمن زغال‌سنگ ایران:

پرداخت مطالبات معادن تا ۶ ماه به تعویق می‌افتد

دبیر انجمن زغال‌سنگ ایران با اشاره به وضعیت تجارت زغال‌سنگ در کشور، اظهار کرد: پیش از جنگ، سالانه حدود یک میلیون و ۵۰۰ هزار تن زغال‌سنگ وارد کشور می‌شد که این واردات، علاوه بر جبران بخشی از کسری تولید داخلی، برای تامین زغال‌سنگ با کیفیت مورد نیاز صنایع فولادی نیز انجام می‌گرفت.

سعید صمدی در گفت‌وگو با تجارت‌نیوز، با تاکید بر اینکه همواره موضوع کیفیت زغال‌سنگ داخلی یکی از مباحث مطرح میان تولیدکنندگان و فولادسازان بوده است، بیان کرد: فولادسازان در سال‌های گذشته بارها نسبت به کیفیت زغال‌سنگ تولید داخل انتقاد داشتند و معتقد بودند استفاده از این نوع زغال‌سنگ می‌تواند در فرآیند تولید فولاد اختلال ایجاد کند. او با بیان اینکه در بخش صادرات نیز بازارهای مشخصی برای زغال‌سنگ ایران وجود داشته است، عنوان کرد: بخش قابل توجهی از صادرات زغال‌سنگ ایران به کشورهای ترکیه، پاکستان و چین انجام می‌شد. صادرات به ترکیه و پاکستان همچنان ادامه دارد، اما با توجه به شرایط موجود، صادرات به چین عملا متوقف شده است. صادرات زغال‌سنگ ایران در حوزه زغال‌سنگ حرارتی انجام می‌شد و مجموع صادرات این محصول حدود ۱۰۰ هزار تن در سال بود. همچنین برخی شرکت‌های چینی فعال در ایران نیز بخشی از تولید خود را صادر می‌کردند که در شرایط فعلی صادرات آنها متوقف شده است.

دبیر انجمن زغال‌سنگ ایران اذعان کرد: اگر شرایط لازم برای فعالیت معادن فراهم شود، امکان افزایش تولید زغال‌سنگ در کوتاه‌مدت وجود دارد و معادن حتی می‌توانند ظرف دو تا سه ماه حدود ۳۰ درصد به ظرفیت تولید خود اضافه کنند. با این حال، معادن زغال‌سنگ در حال حاضر با دو چالش جدی مواجه هستند که تداوم آنها می‌تواند در نیمه دوم سال به افت قابل توجه تولید داخلی منجر شود.

صمدی نخستین چالش را کمبود نقدینگی دانست و بیان کرد: زغال‌سنگ به فولادسازان تحویل داده می‌شود، اما پرداخت مطالبات در مدت‌زمان کوتاه انجام نمی‌گیرد. به‌عنوان نمونه، زغال‌سنگ تحویل‌شده در بهار امسال قرار است در مهرماه پرداخت شود؛ یعنی فاصله‌ای حدود ۶ ماه میان تحویل محصول و دریافت وجه وجود دارد.

این وضعیت در شرایط تورمی، فشار قابل توجهی بر سرمایه در گردش معادن وارد می‌کند و توان آنها برای تامین هزینه‌های جاری و افزایش تولید را کاهش می‌دهد. در چنین شرایطی انتظار می‌رود فولادسازان برای افزایش سریع تولید داخلی، بخشی از مطالبات را به‌صورت پیش‌پرداخت در اختیار معادن قرار دهند.

او با اشاره به تفاوت رفتار خریداران در سایر بخش‌های بازار زغال‌سنگ گفت: در برخی بخش‌هایی که پیش از این واردات زغال‌سنگ انجام می‌شد، خریداران برای تامین زغال‌سنگ‌های خاص، مذاکراتی را برای پرداخت پیش‌پرداخت و تضمین تامین محصول انجام داده‌اند؛ اما در حوزه زغال‌سنگ متالورژیکی مورد استفاده در فولاد، با وجود کمبود شدید محصول، چنین سازوکاری به اندازه کافی شکل نگرفته است.

دبیر انجمن زغال‌سنگ ایران دومین چالش اساسی معادن را کاهش سهمیه سوخت عنوان کرد و افزود: سهمیه سوخت معادن زغال‌سنگ نسبت به سال گذشته حدود ۴۰ تا ۵۰ درصد کاهش یافته است. این موضوع برای معادن زغال‌سنگ بسیار جدی و حتی خطرناک است، زیرا سیستم تهویه معادن باید به‌صورت ۲۴ ساعته فعال باشد و امکان خاموش کردن آن حتی برای مدت کوتاه وجود ندارد. بخش قابل توجهی از سهمیه گازوئیل اختصاص یافته به معادن صرف تامین برق ژنراتورهای سیستم تهویه می‌شود؛ چرا که استمرار فعالیت این سیستم برای ایمنی معدن ضروری است. در نتیجه، با کاهش سهمیه سوخت، سوخت کافی برای سایر تجهیزات و ماشین‌آلات تولیدی از جمله کمپرسورها که هوای فشرده مورد نیاز عملیات معدن را تامین می‌کنند، باقی نمی‌ماند.

صمدی ادامه داد: این مسأله مستقیم بر فرآیند تولید اثر می‌گذارد و موجب می‌شود روند تولید به سمت کاهش حرکت کند. این در حالی است که قیمت سوخت نیز نسبت به سال گذشته افزایش چشمگیری داشته است. سال گذشته قیمت گازوئیل مورد استفاده معادن حدود لیتری ۳۰۰ تومان بود در حالی که اکنون این رقم برای معادن زغال‌سنگ به حدود لیتری ۹ هزار تومان رسیده و حدود ۳۰ برابر شده است.

گزارش

تغییر مسیر مسکن پس از ۲۰ ماه:

شوک تورم با تاخیر به اجاره رسید

تورم مسکن پس از حدود ۲۰ ماه کاهش، دوباره تغییر مسیر داده است. تورم نقطه‌ای این گروه در پنج ماه بیش از ۱۰ واحد درصد بالا رفته و تورم ماهانه تابستان به محدوده‌ای رسیده که آخرین بار در سال‌های اوج دیده می‌شد. تفاوت اینجاست که این بار شاخص کل زودتر جهش کرده و مسکن، به دلیل ساختار قراردادهای اجاره، با تأخیر در حال دنبال کردن آن است.

به گزارش اقتصاد آنلاین، تورم نقطه‌ای گروه «مسکن، آب، برق، گاز و سوخت‌ها» در شهریور ۱۴۰۲ به اوج ۶۲.۴ درصد رسید. از آنجا مسیری نزولی آغاز شد که حدود ۲۰ ماه ادامه داشت و این نرخ را در آبان ۱۴۰۴ به ۳۲.۸ درصد رساند. زمستان ۱۴۰۴ نیز نشانی از جهش تازه دیده نمی‌شد؛ تورم‌های ماهانه فقط بین ۱.۲ تا ۱.۶ درصد نوسان داشتند. اما از ابتدای ۱۴۰۵ مسیر عوض شد. تورم نقطه‌ای گروه مسکن از ۳۳.۲ درصد در فروردین به ۴۳.۶ درصد در شهریور رسید؛ بیش از ۱۰ واحد درصد افزایش تنها در پنج ماه. اتفاق مهم فقط بالا رفتن نرخ نقطه‌ای نیست. تورم‌های ماهانه نشان می‌دهند که سطح تازه‌ای از افزایش قیمت در حال شکل‌گیری است.

میانگین تورم ماهانه مسکن در سه ماه تیر تا شهریور امسال حدود ۵.۵ درصد بوده است. این عدد در دوره مشابه پارسال ۴.۱ درصد و دو سال قبل ۴.۸ درصد بود. تنها در سال اوج ۱۴۰۲ میانگین این سه ماه بالاتر و حدود ۵.۹ درصد ثبت شده بود. انباشت تورم شش ماهه تصویر را روشن‌تر می‌کند. براساس محاسبه این گزارش از نرخ‌های ماهانه گردشده، تورم انباشته فروردین تا شهریور امسال حدود ۲۹.۵ درصد بوده است؛ در برابر ۲۰.۳ درصد پارسال، ۲۵.۳ درصد در سال ۱۴۰۳ و ۲۹.۱ درصد در سال ۱۴۰۲. بنابراین آنچه در ماه‌های اخیر دیده می‌شود را نمی‌توان صرفاً با اثر پایه توضیح داد. خود نرخ‌های ماهانه نیز از افزایش دوباره سرعت رشد هزینه مسکن خبر می‌دهند.

با وجود این شتاب، تورم نقطه‌ای ۴۳.۶ درصدی مسکن هنوز بسیار پایین‌تر از تورم حدود ۸۴ درصدی شاخص کل کشور است. اما این فاصله الزاما به معنای سبک‌تر شدن فشار هزینه خانه نیست. بررسی آمارهای رسمی مرکز آمار ایران حاکی از آن است که اجاره در ماه‌های پیاپی به‌طور متوسط حدود ۵ درصد در ماه افزایش یافته است. در عین حال، شاخص مورد بحث فقط اجاره نیست؛ میانگینی از اجاره و هزینه‌های آب، برق، گاز و سایر سوخت‌هاست و بنابراین تجربه هر مستاجر را به‌صورت جداگانه نشان نمی‌دهد. برای ترجمه این اعداد به زبان ساده‌تر، اگر مستاجری سال گذشته ۱۰ میلیون تومان اجاره پرداخت می‌کرد، با اعمال متوسط رشد این گروه، رقم متناظر امروز حدود ۱۴ میلیون و ۳۶۰ هزار تومان است.

فاصله میان تورم کل و مسکن یک ویژگی مهم دارد: قراردادهای اجاره معمولا یک‌ساله‌اند. هر ماه فقط بخشی از قراردادها تمدید می‌شوند یا قرارداد تازه‌ای بسته می‌شود. بنابراین قیمت‌های جدید برخلاف بسیاری از کالاها نمی‌توانند یکباره وارد کل شاخص شوند؛ افزایش قیمت به تدریج و همزمان با تمدید قراردادها در داده‌ها ظاهر می‌شود. همین تفاوت زمانی در ارقام امسال دیده می‌شود. اوج تورم ماهانه شاخص کل در اردیبهشت و، به نقل از بانک مرکزی، ۸.۵ درصد بود؛ اما اوج ماهانه مسکن دو ماه دیرتر، در تیر و با نرخ ۵.۹ درصد ثبت شد. حتی وقتی تورم ماهانه شاخص کل در فاصله تیر تا شهریور بین ۳.۶ تا ۳.۹ درصد قرار گرفت، تورم ماهانه مسکن هنوز در شهریور ۵.۱ درصد بود. به بیان دیگر، بخشی از شوکی که پیش‌تر در سطح عمومی قیمت‌ها اتفاق افتاده، می‌تواند با فاصله زمانی در قراردادهای اجاره ظاهر شود.

بازار خرید مسکن در همین دوره تصویر متفاوتی دارد. براساس گزارش‌های میدانی، تعداد معاملات ملک تهران به کمتر از ۳۰۰۰ فقره در ماه رسیده است؛ هرچند آمار رسمی برای تأیید این برآورد در دسترس نیست. با وجود افت معاملات، قیمت‌های پیشنهادی همچنان بالا می‌روند. بنابراین رکود فعلی را بیشتر می‌توان در تعداد معاملات دید و نه الزاماً در قیمت‌هایی که فروشندگان برای ملک خود مطالبه می‌کنند. اینجا یک فرضیه قابل بررسی نیز شکل می‌گیرد: خریدارانی که به دلیل کاهش قدرت خرید امکان ورود به بازار مالکیت را از دست داده‌اند، ممکن است به بازار اجاره منتقل شوند و فشار تقاضا را در آنجا افزایش دهند. با این حال، داده‌های موجود هنوز برای اثبات چنین رابطه‌ای کافی نیستند.