گمانه‌زنی‌هایی درمورد تأثیر توافق بر وضعیت ملک

قیمت مسکن؛ یک بستر و دو رویا

ایمان ربیعی

بیت‌الله ستاریان معتقد است انتظار برای کاهش قیمت مسکن با وجود عقب‌ماندگی شدید میزان عرضه از تقاضا انتظار معقولی نیست.

قیمت مسکن در آستانه ریزش است؟ پاسخ این سئوال از نظر رئیس اتحادیه مشاوران املاک مثبت است و از نظر برخی کارشناسان حوزه اقتصاد مسکن منفی. آنچه مسلم است اینکه اقتصاد ایران پس از احیای برجام و دستیابی به توافق نمی‌تواند تغییرات شدیدی را در بازارها شاهد باشد.

داستان مسکن در ایران قصه‌ای است پر آب چشم. اقتصاد ایران سال‌هاست با کمبود تولید مسکن نسبت به تقاضا روبروست و در این مسیر همواره تورم مسکن سبب شده است دستیابی به خرید برای قشر متوسط، دشواری‌های فراوانی داشته باشد. به عبارت دیگر اقتصاد ایران در سال‌های اخیر با کاهش شدید ساخت‌وساز همراه شده است و این روند نیز تشدید شده است. قیمت مسکن در ایران تنها در شش سال رشدی نجومی را تجربه کرده است. بهای هر متر مربع واحد مسکونی در تهران به طور متوسط در سال ۱۳۹۴ برابر با چهار میلیون و چهارصد هزار تومان بود اما در تازه‌ترین گزارش منتشر شده از سوی بانک مرکزی بهای هر متر مربع واحد مسکونی به سی و دو میلیون تومان رسیده است. این رشد البته در حالی رخ داده است که در این فاصله، تکمیل پروژه بزرگ مسکن مهر نیز در دستور کار بوده است و رویای خانه‌دار شدن تمامی خانوارهای ایرانی در قالب این طرح ناتمام باقی مانده و حالا آمارها نشان می‌دهد تعداد مستاجران ایرانی به ۶.۵ میلیون خانوار رسیده است.

در کنار این تعداد مستاجر، بیست میلیون ایرانی نیز حاشیه‌نشین هستند

که البته باید توجه داشت معضل این حاشیه‌نشینان به واسطه بازتولید اتفاقات ناگوار در حوزه اجتماعی و احتمال رشد بزه بسیار بغرنج و پیچیده است.

حالا در چنین شرایطی برخی بر طبل کاهش قیمت در صورت دستیابی به توافق در وین می‌کوبند و یکی از مهمترین افرادی که در این حوزه سخن گفته است، خسروی رییس اتحادیه مشاوران املاک است.

وی صحبت‌های تند و تیزی در این زمینه داشته است و می‌گوید ریزش قیمت به گونه‌ای است که سبب می‌شود برخی راهی بهشت زهرا شوند. وی البته وضعیت ایران پس از توافق را به وضعیت ایران پس از امضای قطعنامه ۵۹۸ تشبیه کرده است این در حالی است که وضعیت ایران در سال ۱۴۰۰ تفاوت‌هایی جدی را با وضعیت ایران در اواخر دهه شصت دارد.

وقتی دلار تکان نمی‌خورد

در حالی که حتی قیمت دلار، حساس‌ترین کالا نسبت به مذاکرات تلقی می‌شود، بازار با نوعی بی خیالی، نوسانی محدود را در کانال ۲۴ تا ۲۵ هزار تومان تجربه می‌کند.

بسیاری از ناظران می‌پرسند وقتی حساسیت دلار نسبت به روند توافق در وین کاهش یافته است، چگونه احتمال دارد که توافق در وین زمینه را برای کاهش نرخ مسکن مهیا نماید. بیت‌الله ستاریان خلاف خسروی، رییس اتحادیه مشاوران املاک می‌گوید بعید است قیمت مسکن دستخوش کاهشی بسیار جدی شود چرا که قیمت مسکن تابعی از عرضه تقاضا از یک سو و از سوی دیگر میزان تورم عمومی و حجم نقدینگی است، چطور ممکن است که این هاهمگی بی‌اثر شده و شاهد سقوط قریب‌الوقوع قیمت مسکن در آینده باشیم.

وی به تجربه مشابه بازار مسکن در دوره پیشین امضای برجام ینز اشاره کرد و گفت: حتی این اتفاق نیز بازگشتی در قیمت مسکن پدید نیاورد و حالا نیز با توجه به وضعیت ساخت و ساز این انتظار نمی‌رود که چنین اتفاقی رخ دهد.

گزارش مرکز آمار ایران نشان می‌دهد رشد قیمت مسکن پس از امضای برجام نیز در تهران و کشور ادامه یافته است هر چند سرعت رشد قیمت کندتر از قبل شده بود.

خسروی اما معتقد است با تلاش مسوولان، احتمال این که افزایش قیمتی در حوزه مسکن داشته باشیم، وجود ندارد. تازه اگر واقعا دولت به یک برنامه مطلوب‌تری برسد و از طرف دیگر، دستور ریاست جمهوری در خصوص فروش مازاد املاک عملیاتی شود، به طور مسلم کاهش قیمت خانه را شاهد خواهیم بود.

هزینه ساخت و ساز چقدر است؟

در حالی که ایران در فصل ساخت و ساز قرار ندارد و نیمه دوم سال اغلب تقاضا برای مواد اولیه ساختمانی و ساخت و ساز پایین است، با این حال هزینه ساخت مسکن روبه افزایش است. بدون لحاظ شدن قیمت زمین، تنها به استناد مواد اولیه مورد نیاز برای احداث یک واحد مسکونی محاسبات گوناگونی صورت گرفته است اما دولت هنوز از اعلام قیمت نهایی ساخت مسکن در قالب نهضت ملی مسکن خودداری می‌کند و همین امر نشان می‌دهد تورمی رو به افزایش، سیاستگذاران را محتاط کرده است.

در تازه‌ترین اعلام احمد خرم، رییس سازمان نظام مهندسی گفته است: هزینه ساخت ساختمان‌های یک و ۲ طبقه را متری ۶ میلیون و ۸۰۰ تا ۹۰۰ و تا ۵ طبقه را ۷ میلیون و ۵۰۰ هزار تومان برآورد کرده‌ایم.

گرانی مواد اولیه ساخت‌وساز نیز نشان می‌دهد هزینه ساخت و ساز رو به افزایش است و آیا می‌توان امیدوار بود در شرایط افزایش هزینه مواد اولیه و قیمت زمین، بهای خرید و فروش مسکن کاهش یابد؟

عوامل موثر بر قیمت مسکن

مهدی سلطان‌محمدی، کارشناس اقتصاد مسکن در این خصوص به «توسعه ایرانی» گفت: رشد بهای مسکن تحت تاثیر رشد بهای ارز و سایر بازارها، تورم عمومی، افزایش هزینه ساخت‌وساز و کاهش عرضه و فعالیت در این حوزه رخ داده است. بی‌تردید دستیابی به توافق می‌تواند زمینه را برای کاهش تورم عمومی و کاهش ریسک اقتصاد ایران مهیا کند اما نمی‌تواند به کاهش قیمت عجیب و غریب قیمت، خصوصا در مسکن مصرفی منجر شود.

وی با اشاره به اینکه ممکن است قیمت مسکن‌های لوکس و واحدهای خیلی خاص با ریزش‌های چند صد میلیونی روبرو شوند، گفت: قیمت این واحدها به حدی بالاست که حتی با ریزش فراوان نیز در دسترس طبقه متوسط قرار نمی‌گیرد از این رو اگر منظور مطلوب ما از مسکن، مسکن متوسط و مورد نیاز طبقه متوسط کشور است، انتظار برای کاهش قیمت بدون تنظیم عرضه و تقاضا بیهوده است.

مهدی سلطان‌محمدی در گفت‌وگو با «توسعه ایرانی»: رشد بهای مسکن تحت تاثیر رشد بهای ارز و سایر بازارها، تورم عمومی، افزایش هزینه ساخت‌وساز و کاهش عرضه و فعالیت در این حوزه رخ داده است، بی‌تردید دستیابی به توافق می‌تواند زمینه را برای کاهش تورم و ریسک اقتصاد مهیا کند اما نمی‌تواند به کاهش قیمت عجیب و غریب قیمت، خصوصا در مسکن مصرفی منجر شود

به گفته وی آمار نشان می‌دهد میزان ساخت‌وساز مسکن در ایران به ده درصد دوران اوج ساخت‌وساز رسیده و از یک سو ورود دولت به ساخت مسکن در قالب نهضت ملی مسکن و از سوی دیگر بلاتکلیفی و رکود بازار دو عامل مهم بر سر راه سازندگان مسکن تلقی می‌شود.

به نظر می‌رسد قیمت مسکن تابعی از عرضه و تقاضا، تورم عمومی، هزینه ساخت و ساز و قیمت زمین است از این رو نمی‌توان انتظار دگرگونی شدید در این بازار با وجود چسبندگی بالای بازار ارز را داشت.

خبر

دادستان کل کشور خطاب به وزیر صمت:

به فریاد صنعت خودروسازی برسید

دادستان کل کشور خطاب به وزیر صمت گفت: قبلا هم گفته‌ام که صنعت خودروسازی گرفتار اختاپوسی شده است که نمی‌گذارد وضعیت آنگونه که شایسته مردم است پیش برود.

به گزارش ایسنا، حجت‌الاسلام والمسلمین منتظری در نوزدهمین جشنواره تولید ملی افتخار ملی منتظری خطاب به وزیر صمت که در جمع مهمانان همایش حاضر بود اظهار کرد: شما مسئول صنعت کشور هستید و باید امانتدار مردم باشید. همانگونه که میدانید اخیرا مقام معظم رهبری از وضعیت خودروسازی گلایه داشتند و شما باید این مسئله را پیگیری کنید. در دولت قبل ما هر چه تلاش کردیم و چندین جلسه با وزیر صمت داشتیم و بسیار پیگیری کردیم، امانتیجه‌ای نداشت و اقدامی انجام نشد.

وی ادامه داد: بنده اولا به عنوان یک شهروند و ثانیا به عنوان مدعی العموم از شما درخواست و مطالبه جدی داشته و خواهم کرد که به فریاد صنعت خودروسازی برسید. قبلا هم گفته‌ام که صنعت خودروسازی گرفتار اختاپوسی شده است که نمی‌گذارد وضعیت آنگونه که شایسته مردم است پیش برود. در این راستا شما با تمام توان و با کمک نیروهای سالم و توانمند و کاردان کار را دنبال کنید و بدانید که ما هم در قوه قضاییه همراه و پشتیبان شما هستیم. از این موضع کوتاه نیایید و صنعت خودروسازی کشور را از این وضعیت نجات دهید. قطعا مافیایی که نمی‌گذارد صنعت خودرو آبرویی متناسب با شرایط کشور داشته باشد برای شما موانع ایجاد خواهد کرد، اما شما از موانع و مشکلات نهراسید و هر جا که نیازمند کمک بودید بدانید که ما در کنار شما هستیم.

دادستان کل کشور با بیان اینکه یکی از اصلی‌ترین گلایه‌های مردم همین وضعیت خودروها است گفت: باید همه تلاش کنیم تا وضعیت اقتصادی کشور بهبود یابد و کارگران و کارفرمایان و نهایتا مردم از وضعیت تولید کشور رضایت داشته باشند.

دنبال پیشرفت و رونق اقتصادی باشید

وی ضمن تبریک خجسته میلاد با سعادت حضرت امیرالمومنین علی علیه‌السلام بیان کرد: وجود حضرت علی علیه‌السلام پس از وجود مبارک پیامبر اکرم (ص) نمونه‌ای ندارد و خداوند متعال وجود مقدس ایشان را از نور نبوت آفریده و ایشان مکمل اسلام و ولایت هستند.

وی در ادامه به اهمیت قدرت اقتصادی هر کشور پرداخت و گفت: همه میدانیم که قوام و پایداری هر کشور و ملتی بستگی به وضعیت اقتصادی اش دارد.

منتظری افزود: بنابفرموده امام صادق (ع) باید هدایت و فرمان اقتصادی هر کشور در دست اهل وصالح این کار باشد تا نتیجه درست حاصل شود.

دادستان کل کشور خاطرنشان کرد: مقام معظم رهبری چندین سال است به این مسئله توجه و تاکید دارند. اما متاسفانه در این سال‌ها کسی به این منویات توجهی نداشته است. حتی مقام معظم رهبری بخاطر اهمیت این مسئله، شورای عالی اقتصادی را با حضور سران سه قوا تشکیل دادند و فرمودند برای این موضوع هر جا که لازم باشد بنده هم همراهی و کمک خواهم کرد. ایشان مسائل اقتصادی کشور را جنگ اقتصادی دانسته و برای آن قرارگاه ایجاد کردند.

منتظری یکی از موانع تولید را قاچاق دانسته و گفت: حضرت امام خامنه‌ای (مدظله العالی) بر مبارزه با قاچاق کالا تاکید جدی داشته و دارند و حتی اعلام کردند که باید کالای قاچاق لوکس را به آتش کشید، دولت سیزدهم رویکرد تحقق اهداف انقلاب و منویات معظم رهبری را دارد، اما عملی کردن و حل کردن مسائل موجود زمانبر است و در این مدت کوتاه امکان حل همه مسایل و گرفتاری‌هانیست.

اجازه نمی‌دهیم بانک‌ها خلاف قانون عمل کنند

منتظری بر همکاری و تعامل همه جانبه دستگاه قضایی با تولیدکنندگان تاکید کرد و گفت: همه می‌دانیم که قوه قضاییه در خصوص مسایل اقتصادی وظیفه و تکلیفی ندارد، اما پس از دستور و منویات مقام معظم رهبری آماده هر گونه همکاری و کمک به تولیدکنندگان است و هر جا که نیاز به همراهی باشد حتما همراه و در کنار شما خواهد بود. وی گفت: معتقدیم نباید شرایط کشور به گونه ادامه داشته باشد که از لسان مدیران در چنین جلساتی بشنویم که بانک‌ها با تولیدکنندگان همراهی ندارند و مانع ایجاد می‌کنند؛ لذا از شما و سایر عزیزان می‌خواهیم که مسایل و مشکلات خود را به ما منتقل کنید و مطمئن باشید ما موضوعات مرتبط با مشکلات اقتصادی را دنبال خواهیم کرد.

دادستان کل کشور ادامه داد: البته باید توجه داشته باشیم که حدود ۹۸ درصد سرمایه بانک‌ها سرمایه و سپرده مردم است و ما هم باید مدافع این حق مردم و بانک‌ها هم باشیم، اما اجازه نمی‌دهیم بانک‌ها بر خلاف دستورالعمل‌ها و بخشنامه‌های بانک مرکزی اقدام کنند. دریافت سود مرکب هم براساس شرع اسلام حرام است و هم بر اساس بخشنامه بانک مرکزی ممنوع است و ما اجازه نمی‌دهیم بانک‌ها از دستورات سر پیچی کنند.

اوپک:

افزایش ۲۱ درصدی تولید نفت ایران رقم خورد

آخرین گزارش اوپک نشان می‌دهد تولید نفت ایران در سال ۲۰۲۱ میلادی در مقایسه با سال پیش از آن رشدی ۲۱ درصدی را تجربه کرده است. این در حالی است که در این مدت ایران همچنان با سخت‌ترین تحریم‌های اقتصادی روبه‌رو بوده است.

به گزارش ایرنا، سال گذشته میلادی اگرچه بازار نفت همچنان تحت تاثیر شیوع کرونا قرار داشت، اما آغاز واکسیناسیون و تاحدی کنترل این بیماری باعث شد تا فعالیت های اقتصادی از سر گرفته شود.

این موضوع باعث شد تا تولید نفت جهان که در سال ۲۰۲۰ میلادی و درست در بحبوحه شیوع کرونا به حدود ۹۱ میلیون بشکه در روز رسیده بود، با افزایش تقاضا برای نفت به ۹۶.۶ میلیون بشکه در روز برسد و رشدی حدود ۶.۲ درصدی را تجربه کند. شرایط البته برای سال ۲۰۲۲ میلادی بهتر است و پیش بینی می شود روزانه بیش از ۱۰۰ میلیون بشکه نفت در روز تولید شود.

آمارها نشان می دهد تولید نفت در بین اعضای اوپک در سال ۲۰۲۱ میلادی در مقایسه با سال پیش از آن با توجه به اجرای توافق کاهش تولید، رشد کمتری را نسبت به میانگین جهانی تجربه کرده است. اوپکی‌ها رشد تولیدشان در سال ۲۰۲۱ حدود ۲.۶ درصد بوده است و از ۲۵.۶ میلیون بشکه در روز به ۲۶.۳ میلیون بشکه در روز در سال گذشته میلادی رسید. آمارهای اوپک از منابع ثانویه حکایت از آن دارد که اگرچه تحریم های آمریکا همچنان علیه اقتصاد ایران ادامه دارد، اما تولید نفت کشورمان در سال گذشته رشدی ۲۱ درصدی را نشان می دهد.

تولید نفت ایران در سال ۲۰۲۰ میلادی ۱.۹۸ میلیون بشکه در روز بوده است.

این میزان در سال ۲۰۲۱ میلادی به ۲.۴ میلیون بشکه افزایش یافته که رشدی بیش از ۱۰ برابری نسبت به افزایش تولید اوپک را نشان می دهد.

پیش از این نیز رئیس جمهوری ایران اعلام کرده بود که تولید و صادرات نفت ایران افزایش داشته و در زمینه صادرات این رشد به ۴۰ درصد می رسد.

قیمت نفت خام سنگین ایران بر اساس تازه‌ترین گزارش اوپک، در ماه ژانویه نسبت به ماه دسامبر ۱۰ دلار و ۹۱ سنت برابر با ۱۴.۶ درصد افزایش یافته است. قیمت نفت خام سنگین ایران در ماه ژانویه ۸۵ دلار و ۵۹ سنت ثبت شد، در حالی که این رقم در ماه دسامبر هر بشکه ۷۴ و ۶۸ سنت بود.

خبر اقتصادی

رمز دوم پویا هک‌شدنی نیست

ایلنا- مدیر اداره نظام‌های پرداخت بانک مرکزی تاکید کرد: بحث هک شدن رمز دوم پویا عملا امکان‌پذیر نیست مگر اینکه کاربر بدافزارهایی را روی گوشی نصب کرده باشد که به پیامک‌ها دسترسی داشته باشد. طی روزهای اخیر اخباری مبنی بر افزایش دوباره برداشت‌های غیرمجاز از حساب‌های کاربران به رغم فعال بودن رمز پویا در شبکه‌های اجتماعی منتشر شده است. محمد بیگی، مدیر اداره نظام‌های پرداخت بانک مرکزی در واکنش به انتشار شایعاتی در خصوص هک شدن رمز دوم پویا در شبکه‌های اجتماعی، گفت: مردم حتما باید در خصوص نصب نرم‌افزارهای ناشناس روی گوی موبایل مراقب باشند. وی با بیان اینکه بخشی از مردم به محتوای پیامک ارسالی و بدافزارها دقت نمی‌کنند، اظهار داشت: بخشی نیز از طریق مهندسی اجتماعی، خود مشتری رمز خود و اطلاعات کارت خود را در اختیار دیگران قرار می‌دهد و موجب هک شدن می‌شود.

قیمت مرغ قطعه‌بندی اعلام شد

وزارت جهاد کشاورزی قیمت مرغ قطعه بندی شده برای مصرف کنندگان را اعلام کرد. معاونت توسعه بازرگانی وزارت جهاد کشاورزی، قیمت مرغ قطعه بندی (۴ تکه) برای مصرف کنندگان را اعلام کرد که براساس آن قیمت ران بدون پوست کمرگیری شده ۴۱ هزار و ۷۰۰ تومان، سینه با استخوان بدون پوست، ۵۰ هزار و ۴۶۵ تومان، کتف (بازو) ۳۱ هزار و ۸۵۰ تومان، بال ۴۰ هزار و ۲۵۰ تومان، گردن ۱۵ هزار و ۲۵۰ تومان، مخلوط ران و سینه بدون پوست، ۴۷ هزار و ۳۰۰ تومان و مخلوط بال و کتف ۳۵ هزار و ۱۰۰ تومان تعیین شده است. همچنین براساس مشاهدات میدانی از خرده فروشی های سطح شهر تهران، قیمت هر کیلو مرغ گرم به ۲۹ تا ۳۵ هزار تومان رسیده است و در میادین میوه و تره بار نیز با قیمت هر کیلو ۲۷ هزار و ۷۷۰ تومان عرضه می شود. مرغ منجمد تنظیم بازاری نیز با قیمت هر کیلو ۲۰ هزار تومان در میادین به مصرف کنندگان عرضه می‌شود.

قرارداد ۲۷ میلیارد دلاری عراق و توتال به مانع خورد

ایسنا- قرارداد ۲۷ میلیارد دلاری میان شرکت توتال فرانسه و عراق در پی اختلاف بر سر مفاد توافقنامه به بن بست رسیده و در معرض ریسک لغو از سوی دولت جدید این کشور قرار دارد.

توتال سال میلادی گذشته موافقت کرد در چهار پروژه نفت، گاز و تجدید پذیر در بصره ظرف مدت ۲۵ سال سرمایه گذاری کند. این قرارداد در سپتامبر سال ۲۰۲۱ به دنبال سفر امانوئل ماکرون، رئیس جمهور فرانسه توسط وزارت نفت عراق امضا شد. با این حال سه منبع آگاه به رویترز گفتند: این وزارتخانه درباره جزییات مالی قرارداد با همه دستگاههای دولتی که باید قرارداد مذکور را تایید کنند، توافق نکرده است و از آن زمان درگیر اختلافات شده است.

پس از انتخابات پارلمانی، این قرارداد باید از سوی هیات دولت جدید عراق شامل وزیران جدید نفت و دارایی که حداقل تا پایان مارس انتخاب نمی شوند، تایید شود. وزارت نفت عراق به رویترز اعلام کرد انتظار دارد قرارداد توتال انرژیز پس از آن تکمیل شود. توتال انرژیز اعلام کرده که به سوی نهایی کردن قرارداد پیش می رود اما خاطرنشان کرده که توافقنامه ها مشروط به رعایت و اجرا از سوی طرفین است.

استفاده عجیب از برق در برخی سفارتخانه‌ها

خبرفوری- وزارت نیرو اخیراً به این نتیجه رسیده است که مصرف برق در برخی از سفارت‌خانه‌ها متعارف نیست و حجم بالایی برق در این سفارت‌خانه‌ها مصرف می‌شود به همین دلیل در نامه‌ای محرمانه از دولت درخواست کرده است قیمت برق سفارت‌خانه‌ها با قیمت برق صادراتی محاسبه شود. وزارت نیرو به دولت نامه زده است به دلیل حجم بالای استفاده برق در برخی از سفارتخانه‌ها قیمت برق آنها به نرخ آزاد محاسبه خواهد شد.