خبر

دلار معروف ۴۲۰۰ تومانی تمام شد!

نرخی که دولت بـرای دلار اعلام کرد و قرار بود که تمامی معاملات با این نرخ انجام شود و به دلار ۴۲۰۰ تومانی معروف شده بود، دیگر این نرخ را نداشته و از امروز ۴۳۰۰ تومان قیمت خورده است. به گزارش ایسنا، بانک مرکزی دیروز (سه‌شنبه) قیمت دلار را ۴۳۰۱ تومان اعلام کرده است. این در حالی است که دلار در سـال جاری و بعد از ادامه نوسانات بازار ارز از سال گذشته، در فروردین ماه دچار تغییراتی در سیاست گذاری معاملاتی شده بود، به طوری که دولت به یکباره تصمیم گرفت قیمت بازار آزاد که تا ۶۰۰۰ تومان پیش رفته بـود و نرخی که در مرکز مبادلات ارزی به ۳۸۰۰ تومان می رسید را حذف و فقط یک نرخ برای آن اعـلام کند. ۴۲۰۰ تومان نرخی بود که معاون اول رئیس جمهور تاکید داشت غیر از آن را دولت به رسمیت نشناخته و معاملات با هر نرخی به جز آن برای دلار ممنوع و قاچاق است. در حالی در ابتدای امر یعنـی از ۲۱ فروردین ماه امسال با اجرایی شدن این سیاست، برخی مقامات مسئول تاکید داشتند که قیمت ۴۲۰۰ تومان برای دلار حداقل تا شـش ماه بدون تغییر باقی خواهد ماند که فقط ۴۰ روز دوام داشت و از ۳۰ اردیبهشت ماه یعنی حدود ۴۰ روز بعد از اینکه دلار فقط ۴۲۰۰ تومان روزانه قیمت می خورد، افزایش آن شـروع شد و در فاصله ۵۰ روز گذشته حدود ۱۰۰ تومان به آن اضافه شده است. البته رئیس کل بانک مرکزی به صراحت اعلام کرده بـود که این نرخ می تواند با توجه به شـرایط بازار و تقاضا دچار نوسان قیمتی شود و همین طور هم شـد. با قیمت گذاری دیروز بانک مرکزی دلار ۴۲۰۰ تومانی از این پس ۴۳۰۰ و احتمالا بالاتر قیمت خواهد خورد و این نرخ مرجع آن است، یعنی قیمتی که صادر کننده وارد کننده می توانند دلار خود را عرضـه و یا خریداری کند، متفاوت خواهد بود. این در حالی است که معاملات در سـامانه نیما (سـامانه نظام یکپارچه ارزی) و همچنین هر گونه معامله دیگر برای ارز نیز از جمله تقاضای ارز مسافرتی، دانشجویی، درمانی و ... نیز از کانال بانک‌ها انجام می‌شود. بنابراین نرخ مرجع دلار برای صادر کننده و یا فروشـنده ارز، کمتر و برای خریدار بیشـتر از این نرخ تعیین می‌شـود. بر این اسـاس امروز که دلار ۴۳۰۱ تومان قیمت خورده اسـت، بانک دلار را حـدود ۴۲۷۹ تومان خریداری و ۴۳۲۲ تومان به متقاضی می‌فروشد. افزایش نـرخ دلار دولتی در حالی ادامه‌دار شـده که اخیرا ارز ناشی از ۲۰ درصد صادرات غیر نفتی نیز به معاملات سـامانه نیما اضافه شده است، اما قیمت گذاری آن با نرخ ۴۲۰۰ یـا ۴۳۰۰ تومان فعلی متفاوت بوده و به طور توافقی انجام می‌شود اما تاکنون هیچ اعلام شفافی در رابطه با قیمت ارز عرضه شده این صادرات انجام نشده است. همچنین در کنار این دو نرخ در بازار آزاد نیز معاملات هر چند به طور غیر شفاف انجام می‌شود و نرخ فعلی دلار به ۸۰۰۰ تومان و بالاتر می‌رسد. بر این اساس اختلاف حدود ۴۰۰۰ تومانی بین دو نرخ رسمی و غیر رسمی مشهود است.

افت قیمت میوه به دلیل کاهش تقاضا در بازار

دبیر اتحادیه بار فروشـان گفت: این کاهش قیمت به دلیل کاهـش تقاضا در بازار اسـت، ما هیچ کاهـش عرضه‌ای نداشـته‌ایم و بازار از محصولات باغی اشباع است. به گزارش خبرنگار اقتصادی ایلنا، قیمت میوه‌های تابسـتانی در هفته پیش رو به دلیل کاهش در تقاضا با کاهش مواجه شده است. اما تره‌بار در طی این چند هفته هیچ کاهش و افزایشی نداشته و همچنان قیمت ثابتی را طی می کند. حاج فتحعلی دبیر اتحادیه بار فروشان در گفت‌وگو با خبرنگار اقتصادی ایلنا، در رابطه با دلیل کاهش قیمت میوه در بازار گفت: این کاهش قیمت به دلیل کاهش تقاضا در بازار است. ما هیچ کاهش عرضه‌ای نداشته‌ایم و بازار از محصولات باغی اشباع است.

وی افزود: میوه‌های تابستانه در بازار به وفور یافت می‌شود و دلیلی برای واردات میوه هنوز هم وجود ندارد.

به دلیل گرمای هوا و تقاضای بالا برای خرید هندوانه این محصول همچنـان با قیمت بالای هزار تومان به فروش می‌رسـد اما باقی میوه‌ها کاهش قیمت داشته‌اند.



گزارش توسعه ایرانی از بازار مسکن؛

اجاره‌های رو به رشد و دولت نظاره‌گر

PDF Compressor Free Version



امین قلعه‌ای، روزنامه‌نگار

سرش را پایین می‌اندازد و در حالی که زیر لب چیزهایی می گوید از بنگاه مسکن خارج می‌شود. نزدیک می‌شوم و خودم را معرفی می کنم. می گوید: «در روزنامـه هایتان بنویسـید که این چه وضعی است که برای مردم درست کرده اند؟ چرا باید اجاره هـا انقدر بالا برود؟ مگر من چقدر درآمد دارم که باید ماهی دو میلیون و هفتصد هزار تومان برای ۹۰ متر، اجـاره بدهم؟». قیمت اجاره مسکن در ماه‌های اخیر به‌شدت افزایش یافته است. محمد که در یک بنگاه مشاوره املاک زنجیره‌ای کار می کند، می گوید افزایش بها فقط محدود به این منطقه نیسـت، در همه تهران شاهد افزایش سرسـام آور اجاره بهای مسکن هستیم. او دلیل افزایش اجاره بها را شرایط اقتصادی کشور می‌داند و می‌گوید: «صاحبخانه‌ها تلاش می‌کنند که حقوق یک ماه کارمندی را از طریق اجاره بهای خانه خود دریاورند. شرایط از ابتدای امسـال بدتر شده است. انگار قیمت ها سر باز ایستادن ندارند.». از او می پرسم این مسئله روی کسب و کار شما تاثیر نداشته؟ می گوید: «بی تاثیر نبوده. اکثر مستاجرها تلاش می‌کنند قراردادهای اجاره را برای یک سال دیگر تمدید کنند تا دستکم پرداخت هزینه کمیسیون از دوش آنها برداشته شود.»

افزایش قیمت در کدام منطقه بیشتر بوده؟

جستجوی فایل های خرید و اجاره مسکن در تهران به خوبی نشان می‌دهد که منطقه پنج تهران بیشـترین نرخ افزایش را نسبت به سایر مناطق داشته است. رحیمی یک کارشناس مسکن در این مورد به توسعه ایرانی گفت: «دلیل این موضوع شرایط مناسب تر زندگی در غرب تهران نسـبت به مناطق دیگر اسـت. در این مناطق تراکم جمعیت نسبت به سایر مناطق کمتر است. قیمت مسکن و اجاره بهای آن هم با جیب طبقه متوسط شهری بیشتر همخوان است. البته امروز شرایط تا حدود زیادی تغییر کرده اسـت و متاثر از جو روانی پیش آمده، قیمت ها در این منطقه به شدت رشد کرده است.» او در ادامه می گوید: «به عنوان مثـال امروز یک صاحبخانه قیمت اجاره بهای یک واحد ۹۰ متری، سیزده ساله را سه میلیون و سیصد هزار تومان در ماه تعیین کرده. یا یک واحد سیزده سـاله دیگر با در ابعاد ۶۰ متر، یک میلیون و نهصد هزار تومان قیمت گذاری شـده اسـت.» او در ادامه می گوید: «یک واحد مسـکونی ۸۰ متری با پارکینگ و آسانسـور به قیمت ۱۱۰ میلیون تومان پول پیـش و ماهیانه ۱ میلیون و ۵۰۰هـزار تومان آماده اجاره است این در حالی است که واحد مشابه در سال گذشـته با ۸۰ میلیون تومان پول پیـش و ماهی ۱ میلیـون تومان اجاره داده می‌شد. همچنین یک واحد ۷۸ متری در همین محلـه در ابتدای آذرماه سال گذشـته با شرایط مشابه باقیمت ۴۰ میلیون تومان به عنوان رهن و ماهیانه ۱ میلیون و ۸۰۰ هزار تومان اجاره داده شد. به گفته این مشاور املاک این افزایش ناگهانـی در مدتی کوتاه علاوه بر اینکه سـابقه نداشته، تعجب مشاوران املاک را نیز برانگیخته است.» افزایش قیمت اما مختص غرب تهران نبوده است. یکی از مشاوران املاک در تهرانپارس از افزایش اجاره بها در شرق تهران خبـر داد و گفـت: «یک واحد مسکونی ۱۰۰ متری دو خوابه نوساز با پارکینگ و آسانسور با ۵۰ میلیون تومان رهن و ماهیانه ۳ میلیـون تومان آماده واگذاری است. این در حالی است که در آبان ماه واحد مشابه با همین میزان پول پیش، با ماهیانه ۲ میلیون تومان اجاره داده شد.»

نرخ تورم حاکم بر فضای عمومی جامعه، افزایش تا ۳۰ درصدی قیمت مسکن از زمستان ۹۶، کاهش نرخ سودبانکی، بی تمایلی مالکان به دریافت پیش پرداخت بیشتر و نبود توازن میان تقاضا و عرضه واحدهای اجاره‌ای از دلایلی است که موجب افزایش نرخ اجاره در ماه‌های آتی و در فصل جابه‌جایی مستاجران می‌شود

دلیل افزایش قیمت چیست؟

نرخ تورم حاکم بـر فضای عمومی جامعه، افزایش تـا ۳۰ درصدی قیمت مسـکن از زمسـتان ۹۶، کاهش نرخ سودبانکی، بی تمایلی مالکان به دریافت پیش پرداخت بیشتر و نبود توازن میان تقاضـا و عرضه واحدهای اجـاره‌ای از دلایلی اسـت که موجب افزایش نرخ اجاره در ماه‌های آتی و در فصل جابه‌جایی مستاجران می‌شود. حسـام عقبایی نایب رئیـس اتحادیه امـلاک با بیان اینکه افزایش نرخ اجاره در پیش‌بینی خوش‌بینانه متناسب با نرخ تورم خواهد بود، افزود: افزایش اجاره‌بها در نقاطی از شهر که تراکم بیشتر و متقاضی بیشتری برای اجاره دارد ممکن است از نرخ تورم بالاتر باشد.

نایب رئیس اول اتحادیه مشـاوران املاک پیش‌بینی خـود را از بازار اجاره در ماه‌های آینده چنیـن عنوان کرد: «به دلایل متعددی نرخ اجاره در سال ۹۷ با افزایش همراه شده که از جمله آنها افزایش بهای مسـکن در سال ۹۶ بوده است و رشد ۳۰ درصدی بهای مسکن در تهران به عنوان یکـی از عمده‌ترین شـاخص‌ها در تعیین اجاره بها موجب افزایش اجاره مسـکن خواهد شـد و گزارش بانک مرکـزی نیز افزایش ۹,۳ درصدی اجاره بها در فروردین امسـال را تایید کـرد. نبود تـوازن بین عرضه و تقاضا نیـز از دیگر دلایلی اسـت که موجب می‌شـود اجاره بهای مسـکن افزایش یابد.»

او در ادامه مـی گوید: «کاهش نرخ سودبانکی نیز یکی از دیگر دلایلی است که موجب شده اسـت مالکان تمایل بیشتری به افزایش اجاره و پیش پرداخت کمتر داشته باشند و تورم عمومی حاکم بر کشـور نیز بی تاثیر بر افزایش اجاره بهای مسـکن نخواهد بود. وی اضافه کرد: در مجموع از خردادمـاه که آغاز فصل جابه جایی مسکن است تا پایان شهریور شاهد رشد اجاره بها در حد تورم در شهرهای بزرگ هستیم و در برخی از نقاط شهرهای بزرگ که توازن کمتری میان تقاضا و عرضه وجود دارد، افزایش اجاره بها ممکن است از نرخ تورم نیز عبور کند. بر اساس آمار منتشر شده مرکز آمار ایران از قیمت مسکن در تهران، قیمت متوسط مبلغ اجاره به علاوه سه درصد ودیعه پرداختی برای اجاره یک متر مربع زیربنای مسکونی در زمستان ۹۶ نسبت به زمستان سال قبل ۲۶,۶ درصد در شهر تهران افزایش یافته است. متوسط مبلغ اجاره ماهانه به علاوه سه درصد ودیعه پرداختی بـرای اجاره یـک متر مربع زیربنای مسکونی معامله شده از طریق بنگاه‌های معاملات ملکی در شهر تهران ۲۸۱۹۷۱ ریال با میانگین مساحت ۷۵ متر مربع و متوسط عمر بنای ۱۴ سال بوده اسـت که نسـبت به فصل قبل ۹ درصد و نسبت به فصل مشابه سال قبل ۲۶,۶ درصد افزایش داشته است.

راهکار کنترل قیمت چیست؟

در حالی که دولت هـا در جوامع گوناگون از ابزارهـای مختلف نظیر مالیات برای کنترل قیمت مسـکن و اجاره آن استفاده می کنند، مسئولین کشـورمان هنوز بر این اعتقادند که تعیین قیمـت برای اجاره مسـکن راه گشـای مشـکلات نیست. علی چگنی، مدیر کل دفتـر برنامه ریزی و اقتصاد مسـکن در واکنش به برخی اظهار نظرها مبنی بر لزوم تعیین سقف برای اجاره بها و قیمت مسکن گفت: «تجربه دنیا نشان داده است که تعیین قیمت، به خصوص برای مسـکن که کالایی نا همگن، غیر قابل جابجایی و منحصر به فرد است، نه مقدور است و نه خاصیتی دارد. چگنی با اشاره به اثرات نامطلوب سیاست تعیین قیمت در بازار مسکن افزود: اگر قیمت تعیین شود و تولید کننده از قیمت راضی نباشد، دیگر وارد بازار نخواهد شد. در نتیجه با کمبود عرضه مواجه می‌شویم. کمبود شدید عرضه قیمت‌ها را به شدت بالا خواهد بـرد.» این اظهارات از سـوی مدیر کل اقتصاد مسکن در حالی بیان می شود که تا پیش از این قرار بود که دولت از واحد های مسـکونی خالی مالیـات اخذ نمایـد. داوود دمحمدی کارشناس مسکن در این مورد به توسعه ایرانی می گوید: «سـازندگان مسکن برای ساخت و ساز از تسهیلات کلان بانکی، که متعلق به همه ایرانیان است استفاده می کنند. از سوی دیگر برای ساخت یک برج مسکونی ۶۰ واحدی، دولت همه زیر ساخت‌ها نظیر انشعاب برق، آب، گاز، تلفن را در اختیار سازنده می گذارد. شهرداری ملزوماتی چون خیابان کشی و آسـفالت کوچه ها را انجام می دهد. در چنین شـرایطی ایا باید واحد مسکونی با این همه هزینه خالی نگه داشته شـود؟ دولت حتما باید در این مورد رویه‌ای منطقی اتخاذ کند. متاسفانه اقتصاد مسکن، عرصه ای رها شده است. مالیات بر واحدهای خالی یکـی از بهتریـن راه ها برای کنترل اجاره بهای مسکن است.»

براساس گزارش مرکز آمار ایران از قیمت مسکن در تهران، قیمت متوسط مبلغ اجاره به علاوه سه درصد ودیعه پرداختی برای اجاره یک متر مربع زیربنای مسکونی در زمستان ۹۶ نسبت به زمستان سال قبل ۲۶,۶ درصد در شهر تهران افزایش یافته است

عضو کمیسیون برنامه و بودجه مجلس در گفت‌وگو با ایلنا:

فروش ۷ میلیون سکه تاثیر مثبتی در جامعه نداشت

فروش ۷ میلیون سکه تاثیر مثبتی در برنداشت و تنها یک عده‌ای که سـرمایه در اختیار داشتند با خرید این سکه‌ها سرمایه‌های خود را دوبرابر کردند و این موضوع هیچ تاثیری بر رفاه مردم نداشت. عضو کمیسیون برنامه و بودجه مجلس با بیان این مطلب به خبرنگار اقتصادی ایلنا گفت: ما برای مدیریت نقدینگی همه بازارها را باید با هم ببینیم. بازار ارز، خودرو و مسـکن باید با هم دیده شوند. محمد خدابخشی با بیان اینکه این اقدام کار معقول و منطقی نبود، افـزود: ضرورتی نـدارد بانک مرکزی بخواهد منابع خود را به این شـکل در اختیار افرادی که به دنبال سودجویی هستند قرار دهد، این کار تاثیری در مدیریت نقدینگی هم ندارد.

خدابخشـی تصریح کرد: ما برای مدیریت نقدینگی همه بازارها را باید با هم ببینیم (ارز، خودرو و مسکن) با هم باید دیده شوند. نماینده الیگودرز گفت: یک برنامه کامل و منسجمی برای مدیریت نقدینگی نداریم و این نقدینگی که طی سـالیان گذشته رشد داشته به خوبی مدیریت نشده و عمده مشکلات ما به خاطر سیاست‌های غلط گذشته است.

این عضو کمیسـیون برنامه و بودجه افزود: افزایش ضریب نقدینگی و رشـد فزاینده آن در سالهای گذشته باعث شد که این مشـکلات برای مردم بوجود آید، باید نقدینگی به صورت کامل در همه بازارها و با یک بسـته کامل مدیریت شود نه اینکه تنها بر روی سکه و تنها یک بازار خاص متمرکز شویم.



عضو شورای عالی بورس:

اکنون زمان مناسبی برای راه اندازی بورس نفت نیست

عضو شـورای عالی بورس با بیـان اینکه شرایط مناسـبی برای راه‌اندازی بورس نفت برقرار نیسـت، گفت: در حالی که بورس نفت ماهیت بین المللـی دارد اما بازار سـرمایه کشـورمان بین‌المللی نیسـت. حسـین عبده‌تبریزی در گفت‌وگو با خبرنگار اقتصادی ایلنا با اشـاره به طـرح فروش نفـت در بازار سرمایه و بورس اظهار داشـت: بورس نفت و انرژی ماهیت بین المللی دارد و اصولا هم در بورس‌های کالایـی مانند بورس نفت، بورس انرژی، فولاد، برق و ... مردم عادی نمی‌توانند ورود کنند. وی افزود: در این بازارهای سرمایه معمولا کسانی درگیر می‌شـوند که در این کسـب و کارها حضور دارند و رقم‌های بالایی در دستشان اسـت. مردم عادی شناختی از بورس‌های کالایـی ندارند و بیشـتر درگیر بورس اوراق بهادار می‌شـوند و ما هم به مردم توصیه نمی کنیم که وارد بورس کالا و بورس انرژی شوند حتی ما به مردم توصیه می کنیم در بورس اوراق بهادار هم وارد صندوق‌ها شوند تا در شرایط نوسانات بازار سرمایه دچار زیان نشوند. عضو شـورای عالی بورس با تاکید بر اینکه بورس نفت جنس بیـن المللی دارد اما بازار سـرمایه ایران بین المللی نیست، گفت: در حالی کـه ماهیت بورس نفـت باید بین المللی باشـد اما بورس ایران به بازارهای بین المللی متصل نیست و اگر امروز بورس نفت را داخلی تعریف کرده‌ایم به دلیل محدودیت‌های شرایط کشورمان است. عبده‌تبریزی ادامه داد: معتقدم بورس نفت را باید در یکی از مناطق آزاد با دسترسـی به مقررات وسیع‌تر نسبت به مقررات جاری کشـور راه‌انـدازی کنیم و طبیعی اسـت که بورس نفتی باید در شرایط اقتصادی و روابط بین المللی مناسب‌تر ایجاد شود. عضو شورای عالی بورس با تاکید بر اینکه امروز بهترین زمان برای ایجـاد بورس نفت نیست، گفت: به هر حال تشخیص دولت این است که شـاید راه‌اندازی بورس نفت بتواند در فروش نفت کشـورمان موثر باشد اما برای فروش نفـت از طریق بازار سـرمایه حداقل باید بازار منطقه‌ای بـرای آن ایجاد کنیم که عده‌ای از خارج از کشـور بتوانند نفت ایران را خریداری کنند.