

تحلیلگر اقتصاد مسکن در گفت‌وگو با «توسعه ایرانی»: اعطای وام تنها در شرایط نرمال اقتصادی راهگشاست

فروشنندگان، وام ۲ میلیاردی مسکن را پیش‌خور می‌کنند



رامتین مونیق

این روزها که امید به خانه‌دار شدن مردم به‌صفر رسیده و خانوارها زیر بار پرداخت اجاره‌ها کمر خیم کرده‌اند، موضوع وام و تسهیلات مسکن بار دیگر به‌صدر اخبار آمده‌است.

اخیرا وام خرید مسکن به ۲ میلیارد افزایش یافته اما در همین حال، قیمت هر متر مسکن در تهران و دیگر شهرها، رکوردشکنی کرده و دست‌نیافتنی‌تر شده‌است. بنا به برخی گزارش‌ها، در مناطق ۲۲گانه پایتخت، میانگین قیمت هر مترمربع مسکن حدود ۲۱۲ میلیون تومان برآورد شده‌است. تجارت‌نیوز در محاسبه فاصله مبلغ وام مسکن و قیمت خرید خانه، در گزارش‌ش نوشت: «به‌طور میانگین، خرید یک‌واحد ۸۰متری در تهران به‌بودجه‌ای حدود ۱۷ میلیارد و ۴۰ میلیون تومان نیاز دارد. بنابراین، وام ۲ میلیارد تومانی خرید مسکن تنها حدود ۱۱.۷ درصد از بهای چنین واحدی را پوشش می‌دهد. در چنین شرایطی، متقاضیان این وام باید برای خرید یک واحد ۸۰متری در تهران، بیش از ۱۵ میلیارد تومان آورده‌نقدی داشته باشند از سوی دیگر، وام دومیلیارد تومانی خرید مسکن با میانگین قیمت‌های فعلی بازار، تنها برای خرید ۹.۴ مترمربع کافی است.»

دولت و دستگاه‌های حاکمیتی اصرار دارند که این افزایش مبلغ وام را به عنوان کمک‌ی معرفی کنند که راه خانوارها را برای خانه‌دار شدن هموار می‌کند اما محاسبات حکایت دیگری دارد.

پیش‌نیاز ۴۰۰میلیونی برای دریافت وام

منتقدین سیاست‌گذاری‌های دولت در حوزه مسکن، همواره تأکید دارند که رفتار بانک‌ها بی‌گرددگان وام، به‌خصوص با متقاضیان تسهیلات مسکن، بسیار استثماری است و در این میان، به نام کمک به مردم، مبالغ هنگفتی را طلب می‌کنند.

یک نمونه از این رفتار، پیش‌نیاز سنگین برای دریافت تسهیلات است. متقاضیان تسهیلات در ابتدا باید ۴ هزار اوراق «تسه» یا اوراق حق تقدم تسهیلات مسکن، را خریداری کنند که با هر یک از این اوراق، ۵۰۰ هزار تومان تسهیلات به آن‌ها تعلق می‌گیرد. بر اساس آخرین قیمت معاملاتی اعلام‌شده برای «تسه ۱۴۰۵»، ارزش هر برگه اوراق به حدود ۹۷ هزار و ۹۲۱ تومان رسیده‌است. این رقم در برخی مواقع از ۱۰۰ هزار تومان نیز عبور می‌کند و بسته به کشف قیمت در معاملات فراپورس، متغیر است. اما بنا بر همین رقم

منصور غیبی در گفت‌وگو با «توسعه ایرانی»: در شرایط تورمی، گویی ۲ میلیارد تسهیلات مسکن برای آینده‌فروشی هزینه شده‌است و در این شرایط تورمی اگر خریداران ۲ میلیارد وام دریافت کنند، اقساط ۱۲ساله آن جریمه‌ای خواهد بود که مصرف‌کنندگان باید برای انتظارات تورمی فروشنندگان، بپردازند

گزارش

دلار تا کجا بالا می‌رود؟

شوک ۲۴۰ هزار تومانی به بازار ارز

دلار روز گذشته از مرز ۲۴۰ هزار تومان عبور کرد و به بالاترین نرخ ثبت‌شده در بازار آزاد رسید؛ هم‌زمان یورو به حدود ۲۷۲ هزار و پوند

به ۳۱۸ هزار و ۵۰۰ تومان رسید. این رکورد تازه در شرایطی ثبت شده که چشم‌انداز مذاکرات ایران و آمریکا همچنان مبهم است و فشارهای



گزارش

پشت پرده کاهش مصرف گاز صنایع:

کوره‌های خاموش را نمی‌توان دستاورد جازد

ایران به‌عنوان دارنده دومین ذخایر بزرگ گاز جهان، امروز با بحرانی ساختاری در تأمین نیازمندی‌های داخلی مواجه‌است. بر اساس آخرین برآوردهای رسمی، فاصله میان تولید و مصرف گاز در روزهای لوچ سرما به‌دهه‌های میلیون مترمکعب در روز می‌رسد؛ شکافی که در سال‌های اخیر تنها بر طرف نشده، بلکه با افزایش مصرف و محدودیت رشد تولید، به یکی از مهم‌ترین گلوگاه‌های اقتصاد ایران تبدیل شده‌است. ناترازی گاز که پیش‌تر تنها محدود به چند هفته دوره سرما در زمستان بود، اکنون به تمام فصول سال سرایت کرده و زیرساخت‌های اقتصادی را نشانه رفته‌است. در چنین شرایطی، گر خورن ناترازی ساختاری با آسیب‌های ناشی از رکود اقتصادی و فشارهای محیطی، زمستان سختی را پیش روی بخش‌های خانگی، صنعتی و نیروگاهی قرار داده‌است.

گزارش‌های جدید و اظهارات صریح کارشناسان ارشد انرژی، ابعاد تازه‌ای از چرایی کاهش مصرف سوخت در کارخانه‌ها افشا می‌سازد. هاشم اوری، رئیس اتحادیه انجمن‌های علمی انرژی ایران، با استناد به داده‌های مرکز آمار ایران تأکید می‌کند که کل اقتصاد کشور ۱۱



خانوارها توان بازپرداخت اقساط وام را ندارند

گزارش

می‌کنند. به همین دلیل، بازار ارز در ایران فقط به‌عرضه و تقاضای واقعی تجارت خارجی واکنش نشان نمی‌دهد؛ انتظار دربارۀ آینده نیز به یکی از عوامل مهم تعیین‌کننده قیمت تبدیل شده‌است.

این رکورد در شرایطی ثبت شده که سرنوشت مذاکرات ایران و آمریکا همچنان روشن نیست. در روزهای گذشته، تهران پیشنهادهایی برای پایان جنگ، کاهش فشار نظامی و بازگشایی تنگه هرمز مطرح کرده و از سوی دیگر دونالد ترامپ، رئیس‌جمهور آمریکا، ضمن رد پیشنهاد هفت‌روزه ایران، از ادامه مذاکرات با تهران سخن گفته‌است. این وضعیت یک پیام دوگانه به بازار می‌دهد: کانال مذاکره هنوز کاملاً بسته نشده، اما توافق که بتواند چشم‌انداز اقتصادی را تغییر دهد نیز شکل نگرفته‌است. تفاوت این دو وضعیت برای بازار بسیار مهم است، زیرا کاهش تنش و دست‌یابی به توافق می‌تواند انتظارات را تغییر دهد و در مقابل، ادامه جنگ، تحریم یا شکست دیپلماسی می‌تواند فشار بیشتری بر بازار وارد کند.

اثر دلار ۲۴۰ هزار تومانی، اما فقط در تابلوهای ارز دیده نمی‌شود. یکی از مهم‌ترین نشانه‌های انتقال التهاب از ارز به اقتصاد واقعی، دشوار شدن قیمت‌گذاری کالاهاست. برخی کسبه در گفت‌وگو با رسانه‌ها از شرایطی می‌گویند که حتی با وجود مشتری، فروش رایشان دشوار شده‌است چرا که نمی‌دانند کالایی را که امروز می‌فروشند، فردا با چه قیمتی می‌تواند جایگزین کند. این مشکل برای کالاهای وارداتی

در صد و بخش صنعت به‌طور خاص ۵.۷ درصد کوچک‌تر شده‌است. وقتی خروجی خطوط تولید کاهش می‌یابد، کارگاه‌ها نیمه تعطیل می‌شوند و ظرفیت فعال بنگاه‌های بزرگ افت می‌کند، طبیعی است که انرژی کمتری نیز در فرایندهای صنعتی سوزانده شود. معنای

این اعداد روشن است: اگر اقتصاد ۱۱ درصد کوچک‌تر شده و صنعت نیز افت ۵.۷ درصدی را تجربه کرده‌است، کاهش مصرف انرژی را نمی‌توان بدون در نظر گرفتن کاهش سطح فعالیت اقتصادی، نشانه بهبود بهره‌وری دانست. تلقی این افت اجباری به‌عنوان یک «دستاورد حمایتی یا مدیریتی»، نوعی مغالطه آماری در ساختار سیاست‌گذاری اقتصادی



به داده‌های مرکز آمار ایران تأکید می‌کند که کل اقتصاد کشور ۱۱

در سایر کشورها، که تورم کنترل شده دارند، مصرف‌کنندگان تنها ۱۰ تا ۱۵ درصد از مبلغ خرید یک خانه را مشخصاً فراهم می‌کنند و مابقی مبلغ را به کمک نظام بانکی، تهیه می‌کنند اما این روند در ایران کاملاً برعکس است و تورم افسار گسیخته اصلاً اجازه نمی‌دهد وام ۲ میلیاردی خرید مسکن، تأثیر چندانی بر خانه‌دار شدن مردم، داشته باشد

کمک حال افرادی است که عمده مبلغ خرید را فراهم کرده‌اند و اکنون می‌خواهند برای خرید دلخواه خود، یا از دیگران پول قرض بگیرند یا برخی دیگر از دارایی‌های خود را بفروشند. این وام می‌تواند جایگزین قرض گرفتن یا فروش دیگر دارایی‌های برای این خریداران باشد.

این تحلیلگر حوزه مسکن عنوان کرد: در سایر کشورها که تورم کنترل‌شده دارند، این روند کاملاً برعکس است بدین صورت که مصرف‌کنندگان تنها ۱۰ تا ۱۵ درصد از مبلغ خرید یک خانه را مشخصاً فراهم می‌کنند و مابقی مبلغ را به کمک نظام بانکی، تهیه می‌کنند اما در ایران تورم افسار گسیخته اصلاً اجازه نمی‌دهد این وام تأثیر چندانی داشته باشد.

وام مسکن در شرایط تورمی به‌ضد خود تبدیل می‌شود

غیبی همچنین مطرح کرد: در یک نظام اقتصادی با انتظارات تورمی بالا، مبلغ کالاها و خدمات به‌صورت روزانه و هفتگی تغییر می‌کنند و این تورم، اعطای وام و تسهیلات مسکن را به یک آسیب تبدیل می‌کند. او درباره این روند، اظهار کرد: هر چقدر که مبلغ وام افزایش پیدا کند، خود تأییدی است بر افزایش انتظارات تورمی و فروشنندگان می‌کند که برای فروش ملک خود، روی این ۲ میلیارد تومان تسهیلات در دست خریداران، حساب کرده‌اند. فروشنندگان تصور می‌کنند که خریداران اکنون ۲ میلیارد تومان مبلغ اضافی دارند بنابراین احساس می‌کنند که یک تقاضای موثری شکل می‌گیرد.

این کارشناس بازار املاک، تصریح کرد: در نتیجه این روند، آنچه که به عنوان یک ارزش و امتیاز به خریدار اعطا شده، به‌ضد خود، یعنی به‌ضد ارزش تبدیل می‌شود. فروشنندگان ملک با توجه به انتظارات تورمی خود مبلغی را اعلام می‌کنند و در نتیجه، وام مسکن از دست خریدار به دست فروشنده منتقل می‌شود و در این میان برای مصرف‌کننده، تنها اقساط ۱۰ تا ۱۲ سالی باقی می‌ماند.

غیبی معتقد است: نمی‌توان تأثیر کوچک این تسهیلات بر قدرت خرید مردم را نادیده گرفت اما این وام‌زمانی موثر خواهد بود که در اقتصاد کلان، انتظارات تورمی کنترل شده باشند و کلیت اقتصاد در یک مدار نرمال حرکت کند و افزایش مبلغ این وام، تأثیری بر افزایش قیمت مسکن و انتظارات تورمی فروشنندگان

ملک، نداشته باشد. او ادامه داد: در شرایط تورمی، گویی ۲ میلیارد تسهیلات مسکن برای آینده‌فروشی هزینه شده‌است و در این شرایط اگر خریداران ۲ میلیارد وام دریافت کنند، اقساط آن جریمه‌ای خواهد بود که مصرف‌کنندگان باید برای انتظارات تورمی فروشنندگان، بپردازند.

این تحلیلگر اقتصادی در پایان خاطر نشان کرد: این وام زمانی مفید خواهد بود که دیگر صحبتی از انتظارات تورمی در میان نباشد تا ملک هم به‌صورت کاذب، ۲ میلیارد افزایش قیمت پیدا نکند.

و محصولاتی که مواد اولیه با قطعات خارجی دارند، شدیدتر است. در چنین شرایطی، فروشنده ناچار است ریسک افزایش دوباره قیمت‌ارز را در قیمت کالا لحاظ کند یا فروش را تا روشن شدن وضعیت بازار به تعویق بیندازد. نتیجه می‌تواند کاهش عرضه و افزایش بیشتر قیمت‌ها باشد؛ چرا خای که در نهایت فشار آن به مصرف‌کننده منتقل می‌شود. در تحلیل جهش دلار، تحریم و تنش خارجی مهم‌اما 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 نشود، بدون تغییر در این متغیرها، حفظ ثبات ارز دشوار خواهد بود. به همین دلیل، دوسراریو را باید از یکدیگر تفکیک کرد: کاهش مقطعی قیمت‌ارز و واکنش به یک خبر سیاسی و تغییر پایدار و روندناز اولی می‌تواند یک خبر مثبت‌تر دهد. دومی به اصلاح مجموعه‌ای از عوامل اقتصادی نیاز دارد.

عبور دلار از ۲۴۰ هزار تومان به‌تنهایی پیش‌بینی نمی‌کند که نرخ در روزهای آینده دقیقاً به کدام سمت خواهد رفت. اما این واقعیت را روشن کرده که بازار دیگر سقف‌های قبلی را به‌عنوان مرزهای پایدار قیمت نمی‌شناسد. به این ترتیب اگر یک گشایش سیاسی جدی تغییر محسوسی در متغیرهای اقتصادی رخ دهد، بخشی از این افزایش می‌تواند تعدیل نشود. در غیر این صورت، ماندگاری نرخ‌های جدید می‌تواند فشار بیشتری را به بازار کالا و قدرت خرید خانوارها منتقل کند.

است. در ادبیات توسعه، کاهش شدت انرژی زمانی از شمند و دستاورد محسوب می‌شود که با ثبات ماندن با افزایش نرخ رشد اقتصادی و حجم تولید، مصرف انرژی افت کند؛ پدیده‌ای که از آن به عنوان «اثر قنای بهره‌وری» یاد می‌شود. اما آنچه امروز در صنعت ایران رخ می‌دهد، دقیقاً نقطه مقابل بهره‌وری است: تعمیق رکود، خاموشی کوره‌ها و افت تولید که خود را در قالب کاهش مصرف انرژی نشان داده‌است. به بیان ساده، اگر کارخانه‌ای با همان میزان تولید، گاز کمتری مصرف کند، می‌توان

از افزایش بهره‌وری سخن گفت، اما اگر مصرف گاز به این دلیل پایین بیاید که همان کارخانه تولید خود را کاهش داده یا بخشی از خطوط را متوقف کرده‌است، این کاهش مصرف بیش از آنکه نشانه بهره‌وری باشد، علامتی از رکود است.

ادامه سیاست فعلی، یعنی دلخوش کردن به آمارهای کاهش اجباری مصرف انرژی و مدیریت بحران از طریق خاموشی دادن به صنایع، دیگر ظرفیت اجرایی خود را از دست داده‌است. صورت مسئله شفاف‌است: اقتصاد ایران بدون تأمین انرژی پایدار و مطمئن امکان رشد ندارد و ناترازی گاز، به‌سودی محکوم در برابر گونه جهش تولید تبدیل شده‌است. زمان برای آزمون و خطا و متوسل شدن به راهکارهای مسکن و مقطعی به پایان رسیده‌است. اگر امروز فکری اساسی برای جذب سرمایه و بازسازی زیرساخت‌های گازی کشور نشود، تاوان ناترازی انرژی در زمستان‌ها و فصول مختلف سال، سنگین‌تر از گذشته به‌دنده نیمه‌جان صنعت و معیشت عمومی وارد خواهد آمد.

خبر اقتصادی

یک نماینده مجلس: تراستی‌های آلوده نمی‌خواهند کشور سرو سامان بگیرد
عضو کمیسیون امنیت ملی و سیاست‌خارجی مجلس با طرح این ادعا که «تراستی‌های آلوده نمی‌خواهند کشور سر و سامان بگیرد»، گفت: این افراد نمی‌خواهند خرید و فروش به‌راحتی از طریق دولت انجام شود. احمد بخشایش اردستانی در گفت‌وگو با ایلنا، با اشاره به عملکرد تراستی‌ها، عنوان کرد: اینکه در این مدت پول‌های نفتی به کشور بازنگشته و گرانی‌های حاصل از خالی شدن ذخایر انرژی در آن مقطع به‌خوبی مدیریت نشده، مسئولیت این موضوع کشته شدن حدود ۲ هزار نفر منجر شده؛ مسئولیت این موضوع متوجه وزارت نفت و همه افرادی است که مجوز فروش نفت به تراستی‌های آلوده نفتی را صادر کرده‌اند و خون این افراد بر گردن آن‌ها است.

رویترز: صادرات نفت خاورمیانه از تنگه هرمز رکورد زد

صادرات نفت خاورمیانه در سپتامبر با افزایش محموله‌های عربستان و امارات به ۱۲/۸ میلیون بشکه در روز رسید؛ بزرگ‌ترین صادرکننده نفت منطقه، در افزایش صادرات عربستان و

امارات عمل اصلی این رشد بوده‌است. این افزایش هم‌زمان با بهبود صادرات نفت از مسیر تنگه هرمز رخ داده‌است و برآورد می‌شود صادرات نفت از این مسیر در سپتامبر به حدود ۷/۴ میلیون بشکه در روز برسد. عربستان، بزرگ‌ترین صادرکننده نفت منطقه، در مسیر صادرات حدود ۵/۴ میلیون بشکه در روز در سپتامبر قرار دارد؛ رقمی که نسبت به ۲/۵ میلیون بشکه در روز ثبت‌شده در ماه اوت افزایش بیش از دو برابری را نشان می‌دهد.

معاون سازمان توسعه تجارت: ۵۲۳ درصد تجارت کشور از مسیر هوایی است

به گزارش ایلنا، محمدصادق قنادزاده، معاون خدمات تجاری سازمان توسعه تجارت ایران، با بیان اینکه تنها ۵۲۳ درصد تجارت کشور از مسیر هوایی و پروازی است، گفت: برای جایگزینی و جبران توقفاتین پروازها، کالاها هر چقدر که تونیم از مسیرهای هوایی باز فعلی وارد می‌کنیم. یکسری مسیرهای جایگزین تر کیبی نیز نیاز دارد و رات برخی کالاهانیز به زمین و مسیرریلی وزمینی منتقل می‌شوند.

شاخص کل بورس ۱۸۹ هزار واحد صعود کرد

بازار سرمایه در معاملات دوشنبه ششم مهرماه، با جهش قابل توجه شاخص‌ها همراه شد؛ به‌طوری‌که شاخص کل بورس تهران بیش از ۱۸۹ هزار واحد افزایش

یافت و در آستانه ورود دوباره به کانال ۷.۵ میلیون واحد قرار گرفت. شاخص هم‌وزن نیز با عبور از مرز دو میلیون واحد، رشد گسترده‌تری را در کلیت بازار نشان داد. به گزارش ایسنا، با وجود رشد قابل توجه شاخص‌ها، تعداد معاملات بورس تهران از کمتر از یک میلیون فقره رسید و ۷۴۹ هزار و ۹۰۵ معامله ثبت‌شده از ش معاملات نیز حدود ۲۹.۵ همت بود. در معاملات دیروز، نمادهای فملی، فارس، شپنا، تابان، فولاد، شیندر و شستابیشترین نقش را در رشد شاخص کل بورس تهران داشتند.

سنجایی مطرح کرد: هشدار نسبت به کاهش تدریجی سهم ایران از بازار عراق

دبیر کل اتاق بازرگانی مشترک ایران و عراق با بیان اینکه ادامه وضعیت موجود می‌تواند هزینه تجارت ایران را افزایش دهد، گفت: تهدید اصلی در روابط پیچیده ایران و عراق، لزوم قطع تجارت نیست؛ بلکه کاهش تدریجی سهم ایران از بازار عراق در اثر افزایش ریسک و هزینه میاد است. به گزارش ایلنا، جهان‌بخش سجانی شیرازی در دربار این تهدید، توضیح داد: اگر صادرکننده ایرانی نتواند اسناد تجاری شفاف ارائه کند، اگر سازوکارهای تسویه مالی با استانداردهای مورد پذیرش طرف عراقی هماهنگ نباشد و اگر بانک‌ها و شرکت‌های عراقی احساس کنند همکاری با طرف ایرانی برای آنها ریسک بالایی ایجاد می‌کند، طبیعی است که بخشی از بازار به سمت رقبای منطقه‌ای حرکت کند.

یک مقام صنفی: ایستایی مرزی کامیون‌ها به ۱۷ روز رسید

رئیس هیات مدیره انجمن صنفی شرکت‌های حمل‌ونقل بین‌المللی ایران با اشاره به ایستایی ۱۶ تا ۱۷ روزه کامیون‌ها در مرز شرق و غرب کشور، از نبود

مدیریت یکپارچه مرزی، فشارهای سنگین مالیاتی و هجوم شرکت‌های غیر تخصصی به حوزه جاده‌ای انتقاد کرد و گفت: ورودی پرورنده‌های کمیسیون حل اختلاف انجمن نسبت به سال گذشته، رشد ۵ تا ۵۰ برابری داشته‌است. به گزارش ایرنا، احسان ملک‌زاده افزود: این معضل هم در مرزهای غربی کشور از جمله مرز بارگان و رازی و هم در مرزهای شرقی نظیر دناور و ریمان وجود دارد و تقریباً همه گمرکات مرزی شاهد ایستایی و صف‌های طولانی هستیم.

عضو هیات مدیره قطعه‌سازان: سایا بدهی خود را نقدی تسویه کند یا خود رو به قطعه‌ساز تحویل دهد

عضو هیات‌مدیره انجمن قطعه‌سازان با اشاره به بدهی خودروسازان به قطعه‌سازان، توضیح داد: درباره بدهی سایا به قطعه‌سازان نیز باید گفت که این یک واقعیت تلخ است. به قطعه‌سازان از خودروسازان به‌ویژه سایا، طلبکار هستند و این مطالبات همچنان پابرجاست. محمد ضابطی منش در گفت‌وگو با تجارت‌نیوز، خاطر نشان کرد: اگر خودروسازان اعلام می‌کنند منابع مالی لازم برای پرداخت مطالبات را در اختیار ندارند، باید اهکار دیگری در نظر گرفته شود و در چنین شرایطی به جای پول به قطعه‌سازان خودرو تحویل بدهند تا بخشی از مطالبات آنها تسویه شود.