



بازار سرمایه در روزهای اخیر تحت تاثیر ریسک‌های غیراقتصادی با نوساناتی مواجه شد و کانال دو میلیون واحد را از دست داد. اگرچه در دو روز اخیر شاخص کل رشد کرد و دیروز با افزایش بیش از ۲۰ هزار واحد به یک میلیون و ۹۸۱ هزار واحد رسید. به دنبال نوسانات روزهای اخیر مباحثی درباره تعطیلی بورس تهران مطرح شد که سخنگوی بازار سرمایه آن را منتفی دانست.

در این زمینه یک کارشناس اقتصادی به ایسنا گفت: تجربه نشان داده کشور و سیاست‌گذاران در سال‌های گذشته نتوانسته‌اند بحران‌ها را مدیریت کنند. در ماه‌های اخیر به دلیل گشایشی که در روابط خارجی و در بحث ارز شاهد بودیم، انتظارات تورمی در کشور فروکش کرد اما متناسب با کاهش انتظارات تورمی، سودهای بانکی کاهش نیافت.

حسین درودیان افزود: با وجود پایین بودن انتظارات تورمی نسبت به نرخ بهره، میل و رغبت به خرید سهام کاهش یافته و این امر موجب شده بازار نقدینگی کافی نداشته باشد. به گفته درودیان، تحولات سیاسی به ویژه تحولاتی که منجر به محدودیت در تعاملات بین‌المللی شود و آسیب‌هایی را به اقتصاد کشور تحمیل کند به طور قطع روی بازار تاثیر گذاشته و بازار نسبت به آن واکنش نشان خواهد داد. این کارشناس اقتصادی بیان کرد: بهتر است افراد و سهامداران بازار سرمایه در شرایط بحرانی و ویژه درنگ بیشتری داشته باشند چرا که شرایط سیاسی و اقتصادی به حدی نیست که سراغ تعطیلی بورس برویم. وی با بیان این که باید اجازه بدهیم بازار راه خود را برود گفت: این مناقشات طولانی نیست و به طور قطع تصمیمات هیجانی متضررانی خواهد داشت.

درودیان تاکید کرد: کسانی که در شرایط بحرانی تصمیم ناگهانی و هیجان زده نگرفته باشند، در آینده تصمیمات با کیفیت‌تری خواهند گرفت.

بنابراین گزارش، در روزهای اخیر بورس استانیول تعطیل شد و در همین راستا برخی افراد با استناد به نوسانات اخیر بازار سرمایه درباره لزوم تعطیلی بورس تهران سخن گفتند که حمید عشقی رئیس سازمان بورس تصمیم‌گیری در این زمینه را در اختیارات شورای عالی بورس دانست اما گفت که نوسانات اخیر قطعاً کنترل خواهد شد. از طرف دیگر صندوق توسعه ملی متعهد شده تا پایان سال ۶۰۰ میلیارد تومان به بورس پرداخت کند که تاکنون ۳۸۰۰ میلیارد تومان از این مبلغ پرداخت شده و ۴۰۰ میلیارد تومان از این رقم روز گذشته واریز شد. روز یکشنبه هم امیرمهدی صبا نی – سخنگوی سازمان بورس در توییتری نوشت – که با توجه به شایعات مطرح شده در فضای مجازی پیرامون تداوم فعالیت بازار سرمایه، به اطلاع می‌رساند هیچ پیشنهادی در خصوص توقف معاملات در دستور کار قرار ندارد.

افزایش شاخص بورس

همچنین بازار سرمایه دیروز نسبت به روز یکشنبه روند صعودی داشت و شاخص کل بورس دوشنبه (هشتم آبان ماه) ۲۰ هزار و ۲۴۴ هزار واحد نسبت به روز گذشته افزایش یافت و به یک میلیون و ۹۸۱ هزار واحد رسید.

شاخص کل هم وزن نیز ۱۱ هزار و ۱۱۲ واحد افزایش را نسبت به دیروز تجربه کرد و روی ۲۷۰ هزار و ۱۱۷ واحد ایستاد.

در این بازار بیش از ۲۸۵ هزار معامله به ارزش بالغ بر ۵۲ هزار و ۷۶۴ میلیارد ریال انجام شد. نمادهای فولاد مبارک اصفهان، سرمایه‌گذاری تامین اجتماعی، پالایش نفت اصفهان، پتروشیمی بوعلی سینا، ایران خودرو، بانک ملت و پتروشیمی نوری تاثیرگذارترین نمادها بر شاخص کل بورس بازار بورس بودند که همگی آنها نسبت به روز گذشته روند صعودی داشتند. در بازار فرابورس نیز همین جو حاکم بود و شاخص کل با ۲۹۹ واحد رشد به ۲۴ هزار و ۳۴۰ واحد رسید. تعداد معاملات انجام شده از بازار فرابورس ایران بیش از ۱۸۴ هزار معامله بود که ارزشی بالغ بر ۲۸۵ هزار و ۲۵۰ میلیارد ریال داشت. پتروشیمی تندگویان، ایران خودرو دیزل، سرمایه‌گذاری مالی سپهر صادرات، مالی صبا تامین، پهنم دیزل و پتروشیمی زاگرس و گروه انتخاب الکترونیک آرمان تاثیرگذارترین نمادها بر شاخص کل فرابورس ایران بودند که امروز همگی آنها نیز روند صعودی نسبت به دیروز داشتند.

«آرمان ملی» چالش‌های بی‌پایان نابسامانی

بازار مسکن را بررسی می‌کند



دست‌های پنهان

در افسار گسیختگی بازار مسکن

آرمان ملی – صد یقه بهزاد پور: بازار همواره نامتلاطم مسکن، چندی است که به گفته مسئولان با اعلام آمار و ارقامی که توسط یکی از سازمان‌های دولتی اعلام شده به آرامش رسیده است، اما آنچه در بازار کاملاً ملموس است استمرار تلاطم در این بازار همچنان افسار گسیخته و سرکش است. کارشناسان بر این باور هستند وجود چالش‌های بسیار در بازار خرید و فروش و اجاره مسکن با وجود دیوی فراوان مسکن این گمان را ایجاد کرده گویا تعمدی در به تلاطم کشاندن این بازار وجود دارد و دست‌های پشت پرده منافع‌شان در این است که بازار مسکن همواره در التهاب باشد، این در حالی است که

عواملی که باعث شده تا همواره بازار مسکن در

شهرهای مختلف ایران متلاطم باشد و نه تنها خرید خانه، بلکه اجاره نیز برای غالب مردم دشوار باشد چیست؟

عوامل بسیاری در حوزه مسکن تاثیرگذار هستند که البته در صورتی که با نظارت مطلوب دولت همراه باشد می‌تواند بازار مسکن را به نحو احسن مدیریت کند. در حال حاضر قیمت هر متر مربع مسکن به قرار ۸ میلیون تومان اعلام شده که با سیاست واگذاری زمین رایگان در شرایط خاص نیز همراه شده است، در صورتی که این طرح به صورت جامع و با نظارت مسئولان اجرایی شود می‌تواند تا حدی زیادی بسیاری از مشکلات موجود در بازار را مرتفع کند، در حالی که همچنان با مشکلات و موانع بسیاری در حوزه تامین مسکن و حوزه‌های جانبی آن در کشور مشاهده می‌شود که این گمان را ایجاد می‌کند که گویا دست‌هایی پنهان بر نابسامانی در این بازار تعدد دارد. در حقیقت بسیاری از طرح‌های اعلام شده از سوی دولت مبنی بر واگذاری تسهیلات و وام به متقاضیان برای احداث و ساخت یا خرید مسکن و همچنین در حوزه اجاره از سوی برخی بانک‌ها با بی‌توجهی روبرو می‌شود و هشدارهای دولت به بانک‌ها و جرایم در نظر گرفته‌شده در خصوص تخلفات احتمالی در این زمینه نیز قابلیت اجرایی پیدا نمی‌کند.

دولت تاکنون قوانین و مصوبه‌های بسیاری را برای واگذاری تسهیلات و وام به متقاضیان برای خرید یا اجاره اعلام کرده است که در عمل خبری از عملیاتی شدن آن نیست. ارزیابی شما از این ناهماهنگی‌ها و ناکارآمدی در حوزه اجرا چیست؟

وضعیت واگذاری تسهیلات از سوی بانک‌ها در ایران در شهرهای مختلف به گونه‌ای است که گویی بانک‌ها در فضایی خارج از کشور مشغول به کار هستند و با قوانین داخلی ناآشنا و بیگانه هستند و مصالح داخلی در حوزه‌های مختلف به ویژه تامین مسکن برای متقاضیان که از وظایف اصلی دولت و یکی از بازوهای تقویت‌کننده اقتصاد کشور به شمار می‌آید، برای آنها کم اهمیت است، چرا که با اعمال قوانینی چون گرو نگهداشتن حدود یک چهارم مبلغ وام نزد بانک‌ها و سود ۲۳ درصدی تسهیلات منظور شده از سوی بانک‌ها برای متقاضیان به قدری سنگین و دشوار است که کمتر کسی مایل و قادر به دریافت این تسهیلات و شرکت در فرآیند حضور در بازار مسکن جهت خرید، اجاره، بازسازی و... را پیدا می‌کند. روند رو به افزایش شیعات در بازار مسکن به قدری زیاد است که با وجود فراوانی و دیوی مسکن و خانه‌های خالی، میزان اجاره‌بها هر روز در کشور در حال افزایش است و برخی از طرح‌های خوب دولت مانند طرح اجرای مالیات بر خانه‌های خالی نیز فرصت عملیاتی شدن نمی‌یابد و در این راستا علاوه بر اینکه درآمدهای پیش‌بینی شده در این زمینه که در همه‌جا دنیا به شکل استاندارد وجود دارد، حاصل نمی‌شود و از سوی دیگر بازار مسکن همچنان متلاطم پیش می‌تازد.

با وجود اعلام طرح‌ها و قوانین و طرح‌های دولت‌ها، اکثریت قریب به اتفاق طرح‌ها فقط در حد وعده باقی می‌ماند. چه ابزاری در «حاکمیت» می‌تواند به این نابسامانی سامان بخشد؟

بازار رهاشده مسکن به قدری وحشی و افسار گسیخته شده است که هیچ قانونی را بر نمی‌تابد و قوانین تدوین شده در این زمینه نیز به نظر می‌رسد از پشتوانه اجرایی و قضایی مطلوبی برخوردار نیست، این در حالی است که بازار مسکن در کشورهای دیگر با ورود دولت به حیطه قیمت‌گذاری قابل کنترل و رام شده است و کشورهایی مانند اتریش، آلمان و... با وجود سختی‌هایی که حتی در دوران کرونا در این بازار وجود داشت، نتوانست با بهره‌گیری از ابزارهای حمایتی و بازدارنده برای متخلفان و... با نوسانات بسیار ناچیز این دوران را پشت‌سر گذارد و همواره بازار مسکن تحت کنترل شده‌ای را شاهد باشند، اما در ایران حتی وجود خانه‌هایی با قیمت متری یک میلیارد هم غیر طبیعی محسوب نمی‌شود و در حقیقت مالکان در خنکای سایه بی‌قانونی و عرضه و تقاضای نامناسب مسکن به راحتی در راستای حفظ منافع خود در این بازار جولان می‌دهند و «مسکن» را بهترین

بانک‌ها نیز به عنوان یکی از ابزارهای مهم دولت توجهی به طرح‌های تکلیفی دولت در خصوص بازار مسکن و واگذاری تسهیلات توصیه شده مسئولان به متقاضیان ندارند و این بازار همچنان به شکل کاملاً رهاشده به حال خود گذاشته شده است. مجید گودرزی، کارشناس مسکن معتقد است در بازار مسکن واحدهای خالی دپو شده فراوانی وجود دارد که در صورت کنترل و مدیریت مطلوب می‌توان به راحتی آرزوی خانه دار شدن هر ایرانی را به راحتی جامه عمل پوشاند. در این راستا «آرمان ملی» گفت‌وگویی با این کارشناس مسکن داشته است که در ادامه ماحصل این گفت‌وگو را می‌خوانید.

این بازار و تجدید ارزیابی بی در پی دارایی‌های ملکی وثایق لازم را برای افزایش افسار گسیخته نقدینگی فراهم می‌کنند. تورم مسکن بخش مهمی از تورم عمومی است و در بهای تمام شده تمام کالاها و خدمات نقش دارد. بدون مهار قیمت مسکن، مهار تورم ممکن نیست. تا زمانی که بازار وحشی مسکن سالی بیش از ۱۰۰ درصد رشد قیمت دارد بانک‌ها هرگز زیر بار پرداخت وام مسکن ۲۳ درصدی نخواهند رفت. دولت به عنوان نماینده مردم باید حداقل در بخش نیازهای ضروری اقدام به تنظیم‌گری نماید. بازار مسکن و درمان اگر کنترل نشوند، ظرفیت ایجاد بیش‌ترین فشار را به مردم دارند. بخش بزرگی از نارضایتی‌ها بدون شک اقتصادی است و بخش مهمی از مشکلات اقتصادی مسکن است با تبعات اجتماعی. بسیاری از کسب و کارها به علت رها بودن قیمت‌گذاری امکان ادامه فعالیت ندارند. تا زمانی که سقفی برای قیمت‌گذاری مسکن تعیین نشود، هر مالیاتی به‌راحتی به قیمت ملک اضافه می‌شود و هیچگاه بر نامه‌های مالیاتی در کنترل قیمت و هدایت نقدینگی به بخش ساخت و ساز و عرضه موثر نخواهد بود. دولت برای کنترل بازار مسکن از طریق ابزارهای مالی و مالیاتی باید به بخش قیمت‌گذاری ورود کند.

آیا برنامه‌ریزی‌های صورت گرفته در حوزه مسکن در بر نامه توسعه هفتم می‌تواند پاسخگوی نیاز جامعه به تقاضای مسکن باشد و سامانی بر این بازار و تامین تقاضای مردم باشد؟

قطعاً افزایش تولید مسکن در این زمینه یکی از نخستین سیاست‌هایی است که باید از سوی تصمیم‌گیرندگان اعمال شود و در حقیقت فاصله تولید تا مصرف نیز کاهش یابد و این مهم نیز با چکش کاری اقتصاد حاصل می‌شود و در اولین گام باید طرح مالیات بر خانه‌های خالی را به صورت خیلی جدی در اجرا شود. از سوی دیگر باید حتما به شکل بسیار جدی و کارشناسانه دولت در حوزه قیمت‌گذاری مسکن ورود کند و ابزارهای حاکمیتی نیز بر این امر نظارت کند تا دهک‌های پایین جامعه از این طریق آسیب نبینند و از سوی دیگر باید با حفظ تعادل در گروه‌های موثر در ساخت و ساز مانند تولیدکنندگان مصالح ساختمانی و...

سعی در منافع همه گروه‌ها را داشته باشیم تا بازار مسکن از رکود خارج شود تا باعث ایجاد رونق در بازار و اقتصاد کشور هم شود.

ورود پیمانکاران خارجی بارها از سوی دولت برای بهبود بازار مسکن بررسی شده اما نشده است. ورود پیمانکار خارجی چگونه می‌تواند این بازار را از رکود خارج کند و در عین تامین نیاز فلال داخلی در بازار مسکن، به تامین نیاز مردم در این بازار نیز پاسخ مطلوبی دهد؟

ورود شرکت‌ها و پیمانکاران خارجی به حوزه ساخت و ساز داخلی بیش از این با موفقیت عملیاتی شده بود و شرکت‌های ترک به این بازار وارد شده بودند و پروژه‌هایی را با نتیجه مطلوب اجرایی کرده‌اند. از این رو چنانچه چینی‌ها که سابقه مناسبی در بخش ساخت و ساز دارند با نظارت کامل مجلس و دولت به کشور وارد حوزه ساخت و ساز شوند، علاوه بر ایجاد اشتغال‌زایی در کشور می‌توانند باعث رونق ساخت و ساز و رفع نیاز در این زمینه شوند. مادر حوزه ساخت مسکن و یافتن زمین با توجه به وسعت جغرافیایی مطلوب ایران مشکلی نداریم، بلکه آنچه که چالش تلقی می‌شود، فقدان مدیریت و عدم تعهد به تکالیفی است که به حوزه‌های مختلف محول شده است که البته قابل اجراست، در حقیقت بازار مسکن و کاهش سوداگری در این بازار نیازمند قوانین مدونی با اعتبار ۱۷ تا ۲۰ ساله است تا بتوانیم بر مشکلات این حوزه فائق آئیم، اما تاکنون در هیچ کدام از برنامه‌های توسعه برنامه‌ای مدون و کامل تدوین نشده است که به طور کامل به مرحله اجرا درآید و همه نهادهای به وظایف خود عمل کنند، این در حالی است که ظرفیت‌ها و پتانسیل‌های خوبی در این بخش در مقایسه با دیگر کشورها مانند آلمان و... در ایران موجود است اما گویا عمدی در کار است که مشکل بازار مسکن حل نشود و دست‌های پشت پرده این بازار را به سمت ناکارآمدی هدایت می‌کند و در حقیقت می‌توان گفت که در حال حاضر بنگاهداران و دلالان بیشتر از مسئولان این بازار را هدایت می‌کنند و فرمان‌دهان را در دست دارند.

نبض بازار

کاهش قیمت برنج ایرانی

قیمت برنج خارجی درجه یک با ۶.۴ درصد افزایش و برنج ایرانی درجه یک با ۲.۲ درصد کاهش بیش‌ترین و کمترین افزایش نرخ را در ماه قبل به ثبت رساندند.

افزایش قیمت برنج ایرانی در سال قبل سبب شد تا بیش از ۵۰ درصد محصولات قبل به فروش نرسد. مردم با توجه به قدرت خرید پایین بخش اعظمی از جامعه مبادرت به خرید برنج ارزان قیمت خارجی کردند. به عنوان مثال پایین‌ترین قیمت این محصول پرمصرف در ایران مربوط به برنج پاکستانی با هر کیلو ۳