

افزایش هزینه ساخت و کاهش تقاضا

**روایت رکود چندساله در بازار مسکن**

رکود بخش مسکن در حالی وارد سومین سال خود شده است که دست اندرکاران صنعت ساخت و ساز معتقدند برای عبور دائمی از این شرایط نیاز است هم مشوق هایی برای سازندگان در نظر گرفته شود و هم قدرت خرید مردم تقویت شود. چند سالی است که بخش مسکن دچار رکود شده؛ بخشی که لکوموتیو و پیشران بیش از یکصد شغل در کشور است و هرگونه بهبود در وضعیت آن می تواند به رونقی در کل اقتصاد کشور منجر شود. در شرایط فعلی، از سویی شاهد اجرای پروژه هایی هستیم که انبوه سازان در قبال آنها تعهد دارند یا در قالب مشارکت اجرامی شود زیرا در صورت اجرا نشدن، با جریمه های سنگین روبروی شوند و از سوی دیگر طرح های انبوه سازی در قالب نهضت ملی مسکن با استفاده از تسهیلات بانکی و آورده متقاضیان در دست اجراست. همچنین افزایش ۵۰ تا درصدی هزینه های ساخت مسکن و رکود در بازار معاملات ملکی بر پیچیدگی شرایط افروده است زیرا هم سرمایه گذاری های جدید را فاقد توجیه می کند و هم دسترسی اقشار مختلف به مسکن را سخت تر می نماید. به همین دلیل فعالان صنعت ساختمان بر این باورند که نیازمند بازگشت اعتماد سرمایه گذاران به بازار مسکن هستیم تا از رکود بیشتر ساخت و ساز و تشدید کاهش تقاضا جلوگیری شود.

**▲ آخرین وضعیت بخش مسکن**

آخرین اطلاعات مرکز آمار ایران از صدور پروانه های ساختمانی توسط شهرداری های کشور در سال ۱۴۰۳ از افزایش ۷۰۱ درصدی آن توسط شهرداری تهران و ۸۰۶ درصدی آن در شهرداری های کل کشور نسبت به سال ۱۴۰۲ حکایت دارد. در سال گذشته در شهر تهران در مجموع برای ۵۷ هزار و ۲۳۱ واحد مسکونی پروانه احداث صادر شده که متوسط تعداد واحد مسکونی برای هر یک از این پروانه ها ۷۰۷ واحد بوده است. در کل مناطق شهری کشور نیز در سال گذشته ۵۲۲ هزار و ۸۲۵ واحد مسکونی در پروانه های صادر شده برای احداث بنا از سوی شهرداری های کشور پیش بینی شده است که نسبت به سال گذشته ۸۰۶ درصد افزایش داشته است. متوسط تعداد واحد مسکونی در هر پروانه احداث بنا ۳۰۷ واحد بوده است. با این وجود در بهار امسال تعداد پروانه های صادر شده در کشور در مجموع ۳۰ هزار و ۷۱۰ مورد بوده که نسبت به بهار سال گذشته ۲۲۰۶ درصد کاهش را نشان می دهد. نکته دیگر، تورم بخش مسکن است؛ طبق آخرین اطلاعات مرکز آمار ایران، تورم نقطه به نقطه بهای کالاها و خدمات برای مصرف کننده در پایان شهریور امسال به ۴۵۰۳ درصد رسیده است که این شاخص در گروه مسکن ۳۴۰۶ درصد بوده است اما با این وجود نگاهی به جدول قیمت نهاده های مسکونی نشان می دهد که تورم در این بخش در پایان بهار امسال به ۳۷۰۲ درصد رسیده که از افزایش تورم تولید در این بخش در ماههای آینده حکایت دارد که اثر خود را بر قیمت تمام شده مسکن خواهد گذاشت و سبب تعمیق رکود در این بخش خواهد شد. در این زمینه برخی کارشناسان معتقدند رکود فعلی مسکن دستکم چهار پانچ سال به طول می انجامد که دو سال آن را پشت سر گذاشته ایم؛ ایرج رهبر رئیس انجمن انبوه سازان مسکن استان تهران از جمله این کارشناسان است که به ایرنای می گوید: رکود در معاملات مسکن سبب شده تا صدور پروانه های ساختمانی و تولید مسکن نیز در دو سال اخیر با افت قابل توجهی روبه رو شود. این مقام صنفی یادآور شد: در سال های گذشته شاهد دوره های رونق و رکود سینوسی مسکن بودیم، اما هیچگاه زمان آن این قدر طولانی نمی شد و به نظر می رسد تا زمانی که قدرت خرید مردم به تورم مسکن نرسد، همین مشکل پایدار خواهد بود. وی مسکن را از نیازهای ضروری خاورها دانست و یادآور شد: نداشتن توان مالی لازم سبب شده تا مردم به جای خرید، نیاز خود را از طریق اجاره برطرف نمایند که این مساله بر تعمیق رکود بازار مسکن اثرگذار بوده است. رهبر، به طرح اجاره داری مسکن با مشارکت انبوه سازان در قالب تولید مسکن استیجاری اشاره کرد و اظهار داشت: این تمهیدات هرچند خوب است اما در کوتاه مدت نمی تواند نتیجه بخش باشد. وی با اشاره به اینکه هنوز واحدهایی که در گذشته ساخته اند، به فروش نرفته اند، آن را عاملی دانست که تولیدکنندگان مسکن نتوانند به سراغ پروژه های جدید بروند. رئیس انجمن انبوه سازان مسکن استان تهران یادآور شد: رونق گرفتن تولید مسکن بر بهبود سطح عمومی کشور تاثیرگذار است، اما سطح فعلی ساخت وسازهاتکافوی این مهم را نمی دهد. وی با بیان اینکه کار دولت تنظیم گری، نظارت و رگولاتوری است، تصریح کرد: دولت با واگذاری تصدی گری به بخش خصوصی، همچنین ارائه مشوق هایی از جمله مشوق های مالیاتی، بیمه تامین اجتماعی، تسهیل در صدور مجوزها و... می تواند در تحرک بخشی به تولید مسکن تاثیرگذار باشد. رئیس انجمن انبوه سازان مسکن استان تهران همچنین درخصوص مسکن استیجاری، به تجارب ادوار گذشته در این خصوص استناد کرد و گفت: باید چارچوب مشخصی برای این طرح با کمک بخش خصوصی در نظر گرفته شود، به طوری که شاخص هایی چون وضعیت زمین، پرداخت پول و زمان محاسبه قیمت ها از ابتدا مشخص شود. وی یادآور شد: در شرایط فعلی که هنوز ساخت و سازی آغاز نشده و قیمت زمین پایین است، باید بتوان قیمت ها را تثبیت کرد، همچنین باید مشوق هایی برای آن در نظر گرفت تا شاهد استقبال سازندگان از این طرح باشیم.

**▲ تولید مسکن گران تر از تورم عمومی**

خسایار باقرپور، مدیرعامل اتحادیه تعاونی های عمرانی تهران نیز با بیان اینکه رکود فعلی بازار مسکن مثل ادوار گذشته، یک سیر طبیعی و قابل تطبیق را طی نمی کند، گفت: امروز عوامل متعددی از عوامل سیاسی گرفته تا شرایط اقتصادی و وضعیت بازارهای موزای و سرمایه گذاری در بازار مسکن اثرگذار هستند که سبب شده این حوزه برای خریداران و سازندگان قابل پیش بینی نباشد. وی با یادآوری اینکه در یک سال اخیر برخی مصالح ساختمانی حدود ۵۰ درصد افزایش قیمت داشته در حالی که تورم عمومی در کشور حدود ۴۵ درصد گزارش می شود، افزود: این ارقام نشان می دهد که هزینه تولید مسکن از نرخ تورم عمومی کشور بیشتر است. باقرپور با اشاره به اینکه همچنین بازارها با نقدم و تاخیر زمانی به یکدیگر متصل بوده و برهم می روند، خاطرنشان کرد: گرچه امروز شاهد جاماندگی مسکن نسبت به بازار طلا و ارز هستیم اما برخی کارشناسانی معتقدند مسکن در نهایت در جایی این عقب ماندگی را جبران خواهد کرد. مدیرعامل اتحادیه تعاونی های عمرانی تهران بر این نکته تاکید کرد که بهبود وضعیت بازار مسکن نیازمند بهبود شرایط اقتصادی کشور است تا قدرت خرید مردم تقویت شود.

«آرمان ملی» حرکت آشکار نفتکش های ایران در روزهای اخیر را تحلیل می کند

## خروج نفتکش ها از سایه

**احتمالاً تحلیل ایران این است که وقتی نفتکش در معرض دید باشد، توقیف آن****سخت تر خواهد شد، شاید هم ایران عمداً می خواهد در معرض دید باشد تا****طرف مقابل نتواند با اتهام قاچاق یا پنهان کاری، اقدام به توقیف کند**

ناگهانی، تصمیم گرفته باشد با مقررات بین المللی همراهی و اینگونه رفتار می کند، در حقیقت ایران از بین خطرات فراوانی انتخابی بین بد و بدتر را کرده است که همانا، خطر پنهان ماندن یا خطر دیده شدن است و ظاهرأ تهران فعلاً خطر دوم را کم هزینه تر می داند. حریت پرور ادامه داد: البته شاید این اقدام بخشی از تاکتیک جدید ایران برای بی اثر کردن تحریم هاست و در حقیقت به نوعی این شفافیت ظاهری، می تواند نوعی بازی سیاسی باشد تا مسیر صادرات ایران مشروع جلوه کند که می توان از آن به نوعی از اعتماد به نفس تازه تهران به دلایل مختلف یاد کرد. از طرف دیگر، چین اگرچه رسماً خرید نفت از ایران را تأیید نمی کند، اما در عمل یکی از مشتریان ثابت تهران است، در این راستا، روشن شدن سیگنال ها می تواند واردات نفت ایران را برای چین قابل دفاع تر کند؛ هرچند ممکن است همزمان فشار آمریکا بر شرکت های چینی افزایش یابد.

**▲ ریسک های تازه**

او درباره ریسک پذیری این اقدام ایران گفت: قطعاً بازگشت نفتکش های ایرانی به رادر جهانی، هرچند می تواند مشروعیت سیاسی ایجاد کند، اما خطراتش کم نیست، چراکه موقعیت کشتی ها در دسترس است، مسیرها، زمان بازگیری و مقصد نهایی برای نهادهای تحریم گذار قابل ردیابی می شود و در نتیجه همین داده ها می تواند علیه ایران در پرونده های حقوقی یا تحریم های هدفمند استفاده شود. علاوه بر این، برخی کشورها که در گذشته نفت ایران را با واسطه می خریدند، اکنون ممکن است در تیررس مستقیم واشنگتن قرار گیرند. به عبارتی، شفافیت بیش از حد می تواند زنجیره پنهان تجارت ایران را آشکار کند. از این رو احتمال دارد که ایران به تدریج راه میانه ای را در پیش بگیرد و بخشی از ناوگان را آشکار نگه دارد و بخشی دیگر را همچنان در سایه به کار گیرد و بر این اساس، چنین ترکیبی می تواند ضمن اریال پیام سیاسی، امنیت صادرات را نیز حفظ کند.

**▲ فشار تازه تحریم ها**

او ضمن اشاره به تشدید تحریم های آمریکا علیه چند

به نام مسافر، به کام سودجویان

## شکاف ۱۵ میلیونی رجیستری آیفون!



یکی از فروشندگان فعال در یکی از مراکز بزرگ بازار موبایل در این باره اظهار کرد: اختلاف قیمت میان رجیستری مسافری و تجاری در برخی مدل ها به بیش از ۱۵ میلیون تومان می رسد. او معتقد است این شکاف باعث شده زمینه سوءاستفاده از اطلاعات پاسپورت مسافران فراهم شود و برخی گوشی ها از مسیر مسافری وارد بازار شوند و در نهایت با قیمت مدل های رجیسترشده

### در پیچه

**تلاش برای خودکفایی گوشت قرمز**

مدیرعامل یکی از شرکت های فعال در حوزه نهاده های دامی از اجرای بزرگ ترین پروژه پرورابندی کشور بدون دریافت ارز دولتی خبر داد و گفت: این طرح با مشارکت دامداران سیستان و بلوچستان و با هدف تقویت تولید داخلی و جلوگیری از خروج دام به صورت قاچاق اجرا شد. محمدعلی مهری – مدیرعامل شرکت نهاده های دامی جاهد بازار – در گفت وگو با ایسنا، با اشاره به توسعه فعالیت های بخش خصوصی در صنعت دامپروری کشور اظهار کرد: شرکت های داخلی طی سال های اخیر در سه حوزه تولید، بازرگانی و اصلاح نژاد و ژنتیک توانسته اند سهم قابل توجهی از بازار را در اختیار بگیرند و بخش مهمی از نیاز صنعت دام را تأمین کنند. به گفته او، ظرفیت تولید مواد ژنتیکی در کشور طی دو دهه گذشته رشد چشمگیری داشته و سالانه میلیون ها دوز اسپرم برای دام های شیری و گوشتی در مراکز داخلی تولید می شود. در حال حاضر، ۹ نژاد مختلف در چرخه تولید مواد ژنتیکی کشور فعال هستند که این روند نقش مؤثری در ارتقای بهره وری، کاهش واردات و تقویت تولید پایدار داشته است.

مدیرعامل شرکت نهاده های دامی جاهد بازار با اشاره به اهمیت واردات نهاده های دامی در تنظیم بازار افزود: از ابتدای امسال تاکنون، بیش از ۳۰۰ هزار تن کچاله، جو و ذرت و با نظارت وزارتخانه های ذی ربط وارد کشور کرده ایم. این نهاده ها از مسیرهای رسمی و تحت نظارت دولت در اختیار دامداران و تولیدکنندگان قرار می گیرد. مهری ادامه داد: در بخش تولید نیز پروژه های مختلفی با هدف تأمین امنیت غذایی در مناطق جنوبی کشور در حال اجراست؛ از جمله طرح های پرورابندی گوساله و گاومیش، پرورش طیور بومی و کشت غلات در استان هایی مانند خوزستان و سیستان و بلوچستان. وی با اشاره به عملکرد سال گذشته در بخش تولید دام گفت: در سال گذشته یکی از بزرگ ترین طرح های پرورابندی کشور در قالب همکاری میان بخش خصوصی و دامداران محلی در سیستان و بلوچستان اجرا شد. این طرح با هدف تنظیم بازار گوشت قرمز و ایجاد اشتغال محلی انجام شده و بخشی از دام های آن از طریق مبادله کالایی با دامداران منطقه تأمین شد. مهری ادامه داد: این پروژه با مشارکت دامداران سیستان و بلوچستان انجام شد تا ضمن فعال سازی دامداری ها و کشتارگاه های منطقه، امنیت غذایی و اشتغال در استان تقویت شود. یکی از اهداف اصلی این طرح، آموزش دامداران محلی برای پرورابندی در همان منطقه بود تا از قاچاق دام جلوگیری شود. وی تأکید کرد: در اجرای این پروژه از منابع ارزی کشور استفاده نشد. زیرا دام ها از طریق مبادله کالایی (پبله بری) با همکاری دامداران منطقه تأمین شدند. این طرح یکی از پروژه های موفق شرکت بود که با مشارکت مستقیم دامداران بومی به نتیجه رسید. مدیرعامل یکی از شرکت های فعال در حوزه پرورابندی دامی در پایان با اشاره به چالش های ارزی گفت: نوسانات نرخ ارز و محدودیت های وارداتی از جمله موانع اصلی در مسیر تأمین نهاده های دامی است، اما با مدیریت منابع و واردات به موقع، توانستیم در کنترل بازار و تأمین نیاز تولیدکنندگان نقش ایفا کنیم.

### نبض بازار

**بورس قوی استارت زد**

بازار سرمایه پس از آنکه دو روز کاری منفی شده بود در اولین روز هفته جاری رشد قابل توجهی راسپری کرد؛ به طوری که شاخص کل باافزایش ۷۴ هزار واحد به رقم ۳ میلیون و ۴۸ هزار واحد رسید و کانال ۳ میلیون را که سه روز قبل از دست داده بود مجدداً تصاحب کرد. (شنبه) شاخص کل بورس اوراق بهادار تهران ۷۴ هزار و ۴۴۶ واحد رشد کرد و به رقم ۳ میلیون و ۴۸ هزار و ۹۷۸ واحد رسید. این در حالی است که در آخرین روز کاری هفته قبل بازار سرمایه از کانال ۳ میلیون و ۴۸ هزار واحد عبور کرده بود. بورس روز ششم مهر وارد کانال ۲۰۶ میلیون، ۷۰ مهر کانال ۲۰۷ میلیون، ۱۳ مهر کانال ۲۰۸ میلیون، پانزدهم مهر کانال ۲۰۹ میلیون، ۲۰ مهر وارد کانال ۳ میلیون شد، ۲۳ مهر آن را از دست داد و ۲۶ مهر مجدداً کانال ۳ میلیون را تصاحب کرد. شاخص هم وزن نیز در اولین روز هفته ۱۷ هزار و ۸۷۷ واحد افزایش داشت و در عدد ۸۸۷ هزار و ۵۱۳ واحد ایستاد. دیروز تعداد سهام مثبت بورس ۳۴۳ عدد و سهام منفی ۴ عدد بود. تعداد خریداران به ۴۱ هزار نفر رسید. به طور کلی بازار ۲۰ درصد افزایش یافت. همچنین ۲۸۹ هزار فقره معامله به ارزش حدود ۱۳ هزار میلیارد تومان در بازار سهام انجام شد. فارس، فملی و فولاد بیشترین تاثیر مثبت را بر شاخص بورس داشتند. از نمادهای پرتراکنش نیز می توان به وبملت، خسایا و خودرو اشاره کرد. فرابورس ایران هم دیروز افزایش چشمگیری داشت؛ به طوری که با رشد ۴۴۴ واحد به ۲۶ هزار و ۷۵۱ واحد رسید. تعداد معاملات امروز فرابورس ۱۷۲ هزار فقره و ارزش آن ۶۹ هزار میلیارد تومان بود. کگلر، بیاس و آریان بیشترین تاثیر مثبت را بر شاخص فرابورس داشتند. قزر، نان و خاوه نیز از نمادهای پرتراکنش فرابورس بودند.