

متوسط قیمت مسکن ۴۲ یا ۴۵ میلیون؟

آرمان ملی: قیمت مسکن روز به روز افزایش یافته این در حالی است که رکود بی سابقه‌ای در فضای معاملات حاکم است به طوری که برطبق آمار متوسط قیمت مسکن در تیرماه در مقایسه با ماه قبل ۸.۳ درصد رشد داشته است و چنین رشدی از سال ۹۹ تاکنون بی سابقه بوده است البته همزمان با روند افزایش قیمت مسکن تعداد معاملات ۳۸ درصد نسبت به قبل کمتر شده است که این آمار بیانگر این است که مسکن در حال ورود به فاز رکود تورمی است. بانک مرکزی و مرکز آمار آخرین تحولات قیمت مسکن شهر تهران در تیرماه ۱۴۰۱ را منتشر کردند و بر اساس گزارش مرکز آمار، میانگین قیمت هر متر مربع مسکن شهر تهران در اولین ماه تابستان به پیش از ۴۴ میلیون و ۸۰۰ هزار تومان رسیده است. بانک مرکزی اما میانگین قیمت هر مترمربع مسکن در شهر تهران را حدود ۴۱ میلیون و ۷۰۰ هزار تومان گزارش کرده است. این اختلاف سه میلیون تومانی به نحوه محاسبه میانگین قیمت‌ها باز می‌گردد جایی که بانک مرکزی میانگین وزنی قیمت واحدهای مسکونی معامله شده را ملاک قرار می‌دهد و مرکز آمار علاوه بر تعداد واحدهای معامله شده، سن بنا را نیز در نظر می‌گیرد. فارق از تفاوت اعداد اعلام شده، روند تاریخی قیمت مسکن بر اساس اطلاعات بانک مرکزی و مرکز آمار تقریباً مشابه یکدیگر است؛ جایی که گزارش‌های این دو نهاد نشان از افزایش حدود ۱۰ برابری قیمت مسکن شهر تهران از ابتدای سال ۱۳۹۶ تا تیرماه امسال دارد این در حالی است که میانگین قیمت تمام کالاها و خدمات طی این مدت افزایش حدود ۵ برابری را نشان می‌دهد. همین موضوع باعث شده تا برخی این افزایش شدید قیمت مسکن را ناشی از شکل گیری حساب قیمتی در این بازار بدانند و در نقطه مقابل، برخی دیگر معتقدند که این رشد قیمتی ناشی از شرایط اقتصاد کلان کشور است و نمی‌توان آن را به حساب قیمتی مربوط دانست. گذشته از اینکه آیا رشد قیمت مسکن طی حدود ۵ سال گذشته به حساب قیمتی انجمن‌دهی یا سایر موضوع مهمی که تهدیدی برای بازار مسکن محسوب می‌شود و التهاب بیشتر از این بازار را به همراه دارد کاهش ساخت و ساز است بنابراین موضوعی که می‌تواند در سال‌های پیش رو عدم تعادل میان عرضه و تقاضا را تشدید کند همچنین به طور معمول در دوران رونق بازار مسکن، شاهد افزایش سرمایه‌گذاری در این بخش هستیم؛ به بیان دیگر زمان‌هایی که قیمت مسکن افزایشی است، میزان ساخت وساز نیز با افزایش نسبی همراه است و این چرخه یکی از عواملی است که با افزایش عرضه به کنترل قیمت‌ها در این بازار کمک می‌کند اما حالا نکته نگران کننده این است که طی ۵ سال گذشته هر چند شاهد شدیدترین دوره رونق بازار مسکن طی چند دهه گذشته بودیم اما سرمایه‌گذاری در بخش مسکن شرایط مناسبی را تجربه نمی‌کند. بر اساس گزارش مرکز آمار میانگین فصلی تعداد ساختمان‌های شروع شده توسط بخش خصوصی در شهر تهران از سال ۱۳۹۶ تا پایان سال گذشته حدود ۲۱۰۰ واحد بوده است. به بیان دیگر در هر فصل تنها حدود ۲۱۰۰ پروژه ساخت وساز توسط بخش خصوصی آغاز شده است. این در حالی است که میانگین این رقم از سال ۱۳۸۰ حدود ۳۵۰۰ واحد بوده است. آمارها نشان می‌دهد که در زمان‌های رونق بازار مسکن، میزان ساخت و ساز به بیش از میانگین بلندمدت خود می‌رسد. به عنوان مثال بین سال‌های ۱۳۸۵ تا ۱۳۸۷ که یکی از دوران رونق بازار مسکن محسوب می‌شود، میانگین فصلی تعداد ساختمان‌های شروع شده توسط بخش خصوصی در شهر تهران به حدود ۴۶۰۰ واحد مسکونی رسید که تمام این اعداد و ارقام نشان می‌دهد که شرایط در سمت عرضه مسکن و سرمایه‌گذاری در این بخش نگران کننده است و موضوعی که می‌تواند منجر به ادامه التهاب در این بازار شود. بیت‌الله ستاریان کارشناس بازار مسکن در این باره معتقد است: در صورت تحقق برجام انتظار توسعه در اقتصاد را داریم اما بازار مسکن با افزایش تقاضا مواجه خواهد شد که به همین دلیل با رکود تورمی همراه می‌شود و قیمت بالا می‌رود. رشید پور حاجت‌دبیر کانو انبوه‌سازان بیان کرد: در آن مقطع با امضای برجام ثبات بر بازار مسکن حاکم شد اما قیمت‌های موجود در بازار مسکن از اقتصاد کلان نشأت گرفته است چرا که مسکن یک کالای تولیدی است و قیمت آن بر اساس نرخ زمین و هزینه ساخت مشخص می‌شود.

خبر

شرایط جدید پرداخت وام ازدواج و فرزندآوری

معاون اداره اعتبارات بانک مرکزی گفت: از ابتدای امسال تا کنون (۱۰ مرداد) ۱۴۰۱ تعداد ۲۱۷ هزار فقره وام فرزندآوری به مبلغ ۸۶ هزار و ۷۴۸ میلیارد ریال و همچنین تعداد ۳۲۰ هزار و ۶۵۸ فقره وام قرض‌الحسنه ازدواج به مبلغ ۴۴۰ هزار میلیارد ریال پرداخت شده است. مهدی صحابی افزود: پرداخت وام ودیعه مسکن هم در بانک‌های مربوطه سرعت گرفته است بطوریکه که از نیمه خرداد (زمان ابلاغ دستورالعمل) تعداد ۳۵ هزار و ۶۱۶ پرونده برای متقاضیان معرفی شده به بانک‌های مربوطه تشکیل شده که از این تعداد ۱۴ هزار و ۸۵۰ نفر به میزان ۸۶۱۶ میلیارد ریال تسهیلات ودیعه مسکن خود را دریافت کرده‌اند. او بیان کرد: براساس مصوبه شورای پول و اعتبار، سقف وام ودیعه مسکن برای متقاضیان شهر تهران ۱۰۰ میلیون تومان، برای کلانشهرها ۷۰ میلیون تومان و برای سایر شهرها ۴۰ میلیون تومان مقرر شده است. معاون اداره اعتبارات بانک مرکزی افزود: بانک مرکزی پس از مصوبه شورای پول و اعتبار سهمیه بانکی و استانی را به همراه دستورالعمل نحوه پرداخت به سیستم بانکی ابلاغ کرد. بر این اساس متقاضیان دریافت تسهیلات با مراجعه به سامانه وزارت راه و شهرسازی و ارائه‌اجاره‌نامه کد رهگیری دار رسمی مربوط به سال ۱۴۰۱ ثبت‌نام اولیه را انجام می‌دهند و بلاپس اولیه در وزارت راه و شهرسازی برای بررسی مالکیت مسکن متقاضی انجام شده و واجدین شرایط پس از دریافت پیامک تایید نسبت به انتخاب بانک و شعبه اقدام می‌کنند. در شبکه بانکی نیز با استفاده از سامانه سمارت استخدام و ام مسکن، جعاله و ودیعه فعال برای متقاضی انجام شده و اگر متقاضی فاقد تسهیلات مربوطه باشد فرآیند تشکیل پرونده انجام شده و تسهیلات به متقاضی پرداخت می‌شود.

آرمان ملی

«آرمان ملی» وضعیت تجارت خارجی کشور در چهار ماه نخست امسال را بررسی می‌کند

آمارهای گول‌زننده در توسعه تجارت خارجی



آرمان ملی: سازمان توسعه تجارت و گمرک ایران در تازه‌ترین آمارهای خود از افزایش ۲۲ درصدی تجارت غیر نفتی در چهارماه نخست امسال خبر است داده‌اند، درحالی‌که کارشناسان معتقدند سیاست‌های صادراتی کماکان با روش قبلی است و مجموع تجارت خارجی نه به‌لحاظ وزنی بلکه به‌لحاظ ارزش افزایش یافته که دلیل آن افزایش قیمت‌های جهانی به‌ویژه پس از جنگ اوکراین است و زمانی می‌توان ادعا کرد که حجم صادرات افزایش یافته که به‌لحاظ وزنی و با گستردگی بیشتر کشورهای مبدأ صادرات همراه باشد، همچنین این آمار در شرایطی اعلام شده که یکی از اهداف اساسی دولت سیزدهم در راستای توسعه تجارت خارجی، توسعه روابط تجاری با ۱۵ کشور همسایه بوده است و هر چند با سفرهای انجام شده از سوی رئیس‌جمهور به کشورهای آسیای میانه تحرکاتی در این زمینه ایجاد شد، اما به باور کارشناسان تحقق این مسأله در گرو افزایش ظرفیت صادرات ایران و همچنین برهیز از اجرای برخی سیاست‌ها در حوزه تجارت خارجی است که روابط تجاری با همسایه‌های جنوبی از جمله بحرین، قطر و عمان خوب نیست و ارتباط خوبی به‌دلیل مسائل سیاسی نداریم، کشورهای آسیای میانه نیز که به‌تازگی با سفر ابراهیم رئیسی با ارتباط استنارت خورده است هم نیاز زمان بیشتری برای شناخت روی بازارها دارد و تنها ارتباط تجاری ما محدود به ۵ کشور چین، عراق، امارات، ترکیه، افغانستان است.

سیاست‌های صادراتی کماکان با روش قبلی

مجیدرضا حریری، رئیس اتاق ایران و چین درباره اعلام آمارهای جدید از سوی سازمان توسعه تجارت به «آرمان ملی» گفت: سیاست‌های صادراتی کماکان با روش قبلی است و مجموع تجارت خارجی نه به‌لحاظ وزنی بلکه به‌لحاظ ارزش افزایش یافته که دلیل آن افزایش قیمت‌های جهانی به‌ویژه پس از جنگ اوکراین است و زمانی افزایش صادرات از اهمیت برخوردار است که افزایش آن به‌لحاظ وزنی و با گستردگی بیشتر کشورهای مبدأ صادرات همراه باشد. این عضو اتاق

«آرمان ملی» اثرات تفاهم‌نامه تامین مالی احداث ۲ پروژه با پیش‌بینی‌های رابرسی می‌کند

جلوگیری از خام‌فروشی و خنثی‌سازی تحریم‌ها به واسطه تفاهم‌نامه جدید

نفت‌گاز در کشور به‌ویژه با افزایش مسافرت‌ها در پی کاهش شیوع کرونا، در بسیاری از روزها مصرف از تولید پیشی گرفته است که اگر این چنین پیش برود، امنیت انرژی کشور دچار چالش می‌شود. او افزود: مهم‌ترین چالش این پروژه‌ها تامین منابع مالی بود که با ابتکار آقای مخبر که از ایشان قدر دانی می‌کنم، هلدینگ‌های بزرگ اقتصادی و بانک‌ها در این زمینه مشارکت داده شدند و مطمئن باشید که طی چهار تا پنج سال آینده اینها به‌بهر برداری خواهند رسید. او جی بیان کرد: فروش نفت و میعانات هم خام‌فروشی است و هم چالش‌های بسیاری با توجه به تحریم‌ها برای فروش آن وجود دارد و این پروژه‌ها که به تولید برسند هیچ مشکلی در فروش محصولات و فرآورده‌های نفتی و محصولات پتروشیمی نخواهیم داشت و این اقدام تحریم‌ها را بی‌اثر می‌کند و از همه مهمتر در اجرای این پروژه‌ها این است که سرمایه و نقدینگی که در جامعه وجود دارد، وارد تولید شده و افزون بر جلوگیری از خام‌فروشی، ارزش افزوده بالایی ایجاد خواهد شد و جدا از تامین سوخت، خوراک پایین دستی پتروشیمی‌ها هم تامین خواهد شد و این پروژه‌های بزرگ شوند و با روشی که برای تامین مالی این پروژه‌ها در نظر گرفته شد، موانع از پیش‌رو برداشته و روند آغاز احداث این دو پروژه به میزان قابل توجهی تسریع شد. وزیر نفت همچنین در خصوص این تفاهم‌نامه گفت: ظرفیت پالایشی کشور هم‌اکنون نزدیک به ۲ میلیون و ۳۰۰ هزار بشکه در روز است و با توجه به روند مصرف بنزین و



تفاهم‌نامه‌ای که به امضا رسید یکی از مصادیق موفق هدایت نقدینگی به سوی تولید است و گاهی ممکن است در مسیر اجرای یک پروژه بزرگ موانع کوچکی پیدا شود اما این نباید باعث توقف یا حتی کندهی کار شود، بنابراین به‌هیچ وجه در مسیر اجرای چنین پروژه‌هایی موانع را به رسمیت نشناسید. رئیس‌جمهور اجرای این پروژه‌ها را باعث آبادانی و پیشرفت برای بندرعباس و به‌ویژه سواحل مکران دانست و ادامه داد: اجرای این پروژه‌ها به‌عنوان طرح‌هایی علم‌پایه می‌تواند باعث ایجاد اشتغال پایدار و رونق تولید، به‌خصوص در صنایع پایین‌دستی صنعت نفت شود. رئیسی گفت: امروز وظیفه ما در عرصه رونق تولید، همان وظیفه‌ای است که رزمندگان ما در جبهه‌های دفاع مقدس بر عهده داشتند. هر گامی برای رونق تولید و ایجاد اشتغال، تیری در قلب دشمن و قدمی برای افزایش امید و اعتماد مردم به نظام است. معاون اول

سه‌شنبه

۱۴۰۱/۰۵/۱۱

سال پنجم

شماره ۱۳۳۷

armanmeli.ir

۰۴ مهرمهر ۱۴۴۴ / ۲ اگوست ۲۰۲۲

بازار سرمایه

خبر خوش به بورس بازان

آرمان ملی: هر چند شاخص کل در معاملات دیروز افزایشی بود اما نگاهی به روند معاملات نشان می‌دهد که شاهد یکی از کم رونق‌ترین روزهای بازار بودیم. ارزش معاملات خرد با کاهش بیش از ۳۵ درصدی نسبت به روز گذشته کمتر از دو هزار میلیارد تومان رسید که مجموع ارزش معاملات خرد (سهام و حق تقدم) حدود یک هزار و ۷۰۰ میلیارد تومان بود تا یکی از روزهای کم رونق بازار را تجربه کنیم. در حقیقت دیروز دومین ارزش پایین معاملات خرد در سال ۱۴۰۱ ثبت شد. شاخص هم‌وزن با ۳۸۶ واحد افزایش به ۳۸۰ هزار و ۳۶۲ واحد و شاخص قیمت با ۳۲۲ واحد رشد به ۲۲۸ هزار و ۱۶۰ واحد رسید. همچنین شاخص بازار اول، ۲۰ هزار و ۹۸۱ واحد و شاخص بازار دوم هشت هزار و ۳۷۳ واحد افزایش را ثبت کردند. از سوی دیگر دیروز در معاملات بورس تهران، بیش از سه میلیارد و ۵۵۰ میلیون سهم، حق تقدم و اوراق بهادار به ارزش ۲۰ هزار و ۸۱۶ میلیارد ریال معامله شدند. به گفته کارشناسان بازار دیروز سبز بود اما دلچسب نه و ارزش معاملات به کمتر از دو هزار میلیارد تومان رسید و کماکان حقیقی‌های بازار به سمت درب خروج حرکت می‌کنند بنابراین در شرایطی که از یکسو ریسک‌های بازار همچنان به قوت خود باقی مانده‌اند و از سوی دیگر، حمایت معتبر و قوی در محدود یک میلیون و چهارصد هزار واحدی پیش روی بازار است، نه می‌توان انتظار آغاز روند صعودی قوی داشت و نه ریزش بیشتر بازار محتمل است، همچنین پس از آنکه روز یکشنبه شاخص کل با کاهش بیش از ۱۷ هزار واحدی همراه شد، در معاملات دیروز توانست با رشد بیش از چهار هزار واحدی (۰.۲۹ درصد) تا میانگین کانال یک میلیون و ۴۲۷ هزار واحدی افزایش یابد. فارس با ۴۴۲،۰۰۰ نوری با ۳۳۵ و فملی با ۳۱۴ واحد بیش‌ترین تاثیر را در رشد دیروز شاخص داشتند و شفن با ۳۳۵ واحد بیش‌ترین تاثیر منفی را بر شاخص کل به جا گذاشت. از سوی دیگر شاخص هم‌وزن هر چند در پایان معاملات افزایشی بیش از ۳۸۶ واحدی را ثبت کرد اما در یک ساعت پایانی بازار، افت اندکی نشان می‌دهد که حاکی از افزایش عرضه در کلیت بازار بود و شاخص فرابورس هم با افزایش ۳۵ واحدی همراه بود که زاگرس با ۱۸، بیاس با ۱۱ و شرایط با ۷ واحد بیشترین نقش را داشتند. به‌طور کلی میانگین ارزش معاملات خرد روزانه در ۱۰ روز معاملاتی گذشته حدود دو هزار میلیارد تومان بوده که رقم بسیار پایینی محسوب می‌شود؛ باید توجه داشت که میانگین ارزش معاملات خرد روزانه در سال ۱۴۰۱ حدود ۵ هزار میلیارد تومان بوده است همچنین صنایع پتروشیمی خلیج فارس (فارسی) با ۶۴۱ واحد، پتروشیمی نوری (نوری) با ۳۳۵ واحد، ملی صنایع مس ایران (فملی) با ۳۱۴ واحد، شرکت سرمایه‌گذاری تامین اجتماعی (شستا) با ۳۰۰ واحد، پالایش نفت تبریز (شبریز) با ۲۴۶ واحد و کشتیرانی جمهوری اسلامی ایران (حکشتی) با ۲۴۳ واحد با تاثیر مثبت بر شاخص بورس همراه شدند که در این میان پتروشیمی فناورین (شفن) با ۳۶۵ واحد، گروه مدیریت سرمایه‌گذاری امید (وامید) با ۱۷۸ واحد، داده گستر عصر نوین‌های وب (های وب) با ۱۱۴ واحد و صنعت غذایی کورش (عگورش) با ۹۷ واحد تاثیر منفی بر شاخص بورس داشتند. بر پایه این گزارش، دیروز نماد گسترش سرمایه‌گذاری ایران خودرو (خگستر)، پتروشیمی فناوران (شفن)، ایران خودرو (خودرو)، سایپا (خسپا)، پالایش نفت اصفهان (شسنا)، شرکت سرمایه‌گذاری تامین اجتماعی (شستا) و انتقال داده‌های آسیاتک (اسیاتک) در نمادهای پرترکنش قرار داشتند همچنین گروه خودرو هم در معاملات دیروز صدرنشین برترین گروه‌های صنعت شد و در این گروه ۷۲۷ میلیارد و ۹۵۴ میلیون برگه سهم به ارزش یک هزار و ۹۵۴ میلیارد ریال داووستند شد. شاخص فرابورس پخش البرز (پخش) با تاثیر مثبت بر شاخص فرابورس همراه بودند همچنین اعتباری ملل (وملل)، زغال سنگ پرورد طیس (کزغال)، آهن و فولاد غدیر ایرانیان (غدغدر)، تولید برق

عسلویه مینا (مبنا) و صنعتی مینو (غصینو) تاثیر منفی بر شاخص فرابورس داشتند.

