خبر ویژه

اولویت اصلی کشور رونق بخش ساخت و ساز است

عضو کمیسیون عمران مجلس گفت: در شرایط فعلی اولویت اصلی کشور تقویت و رونق بخش مسکن و ساخت و ساز در کشور است، این موضوع از مسئله اخذ مالیات نیز مهم‌تر و جدی تر است. به نقل از خانه ملت، فرج‌الله رجبی با اشاره به تدوین پیش نویس لایحه اصلاح قانون مالیات‌های مستقیم، گفت: یکی از مفاد و محورهای این لایحه، مالیات بر عایدی سرمایه مسکن است، در موضوع مالیات بر عایدی سرمایه، توجه به مابه‌التفاوت مازاد ارزش روز زمان واگذاری املاک و حق واگذاری محل نسبت به ارزش زمان تملک یا قیمت تمام شده، مهم است. نماینده مردم شیراز در مجلس شورای اسلامی ادامه داد: اخذ مالیات بر عایدی سرمایه مسکن در تمام کشورهای دنیا مرسوم بوده و یکی از راه کارهای اساسی برای مدیریت بازار مسکن است.

اقتصاد کلان

روز پرنوسان در بورس

معاملات بورس روزی پر نوسان را پشت سر گذاشت و درحالی که شاخص کل این بازار در نخستین ساعت معاملات ۴۵۹ هزار واحد بود، در ساعات میانی به بیش از ۴۶۵ هزار واحد رسید و در نهایت در رقم ۴۶۱ هزار و ۹۸۸ واحد ایستاد. به گزارش ایسنا، شاخص کل بورس دیروز(شنبه) با ۲۹۰۸ واحد صعود در رقم ۴۶۱ هزار و ۹۸۸ واحد ایستاد. شاخص کل با معیار هم‌وزن نیز ۱۱۰۱ واحد صعود و رقم ۱۵۰ هزار و ۳۲ واحد را ثبت کرد. همچنین معامله گران ۷۱۳ هزار معامله به ارزش ۳۹ هزار و ۱۷۲ میلیارد ریال به ثبت رساندند. گروه مپنا، مخابرات ایران و بانک ملت نسبت به سایر نمادها بیشترین تاثیر منفی و در مقابل گروه مدیریت سرمایه گذاری امید، پالایش نفت اصفهان، س. نفت و گاز و پتروشیمی تامین و فولاد خراسان نسبت به سایر نمادها بیشترین تاثیر مثبت را بر بازار گذاشتند. ایران خودرو، سایپا، بانک‌های ملت و تجارت، پالایش نفت اصفهان، بانک صادرات ایران و فولاد مبارکه اصفهان نیز لیست نمادهای پربیننده بورس را تشکیل دادند. شاخص کل فرابورس هم با ۹۹۱ واحد صعود رقم ۵۹۱۵ واحد را ثبت کرد. در این بازار ۳۹۳ هزار معامله انجام شد که ۳۴ هزار و ۶۰۲ میلیارد ریال ارزش داشت. در این میان سنگ آهن گهر زمین، پتروشیمی مارون، فولاد هرمزگان جنوب، صنایع ماشین های اداری ایران، فرابورس ایران و شرکت آهن و فولاد ارفع نسبت به سایر نمادها بیشترین تاثیر مثبت و در مقابل فقط هلدینگ صنایع معدنی خاورمیانه نسبت به سایر نمادها بیشترین تاثیر منفی را روی بازار داشت.

هشدار رئیس صندوق بین‌المللی پول نسبت به کرونا

کریستالینا جیورجیوا از کشورهای جهان خواست تا برای مقابله با کرونا با یکدیگر همکاری کنند. به گزارش ایسنا به نقل از رویترز، کریستالینا جیورجیوا که برای شرکت در همایش امنیتی مونیخ به آلمان سفر کرده است گفت هفته های آینده برای کنترل خسارت‌های به بار آمده و احتمالی کرونا حیاتی خواهد بود و صندوق بین المللی پول امیدوار است دولت ها و بانک‌های مرکزی در سطح جهان از طریق همکاری با یکدیگر به یک چهارچوب مشترک و واضح برسند. جیورجیوا با انتقاد از نهادها و کارشناسانی که اقدام به پیش بینی خسارت ناشی از کرونا می کنند گفت به دلیل کمبود اطلاعات کافی هنوز برای رسیدن به یک برآورد قابل اعتماد زود است و چنین کارهایی تنها باعث هرج و مرج بیشتر می‌شود. وی ضمن ابراز نگرانی از این که کرونا باعث شود روند احیای اقتصادی برخی کشورها به تعویق بیافتد نیز افزود: به دقت در حال رصد داده‌ها هستیم و اکنون وظیفه ای که بر عهده داریم این است: دعا کنیم اوضاع به بهترین شکل پیش برود اما خود را آماده مواجهه با بدترین پیش آمد ها کنیم.

کسری بودجه آمریکا به اوج رسید

کسری ماهانه بودجه آمریکا به بالاترین سطح خود رسید. به گزارش ایسنا به نقل از تریدینگ اکونومیکس، تنها در ماه ژانویه، آمریکا ۳۲.۶ میلیارد دلار کسری بودجه داشته است که این رقم بیشترین کسری بودجه ثبت شده ماهانه در تاریخ معاصر این کشور محسوب می‌شود. این کسری بودجه در مقایسه با مازاد بودجه ۸.۷ میلیارد دلاری ژانویه سال ۲۰۱۹ نشان دهنده معکوس شدن روند تلاش دولت ترامپ برای کاستن از کسری است. در بین بخش های مختلف مخارج امنیتی بیشترین سهم را داشته اند و مخارج دولت در بخش بهداشت و درمان نیز افزایش ۱۰ درصدی داشته است. همچنین داده‌های منتشر شده توسط وزارت خزانه داری آمریکا نشان می دهد در چهار ماه نخست امسال کسری بودجه این کشور به ۳۸۹ میلیارد دلار رسیده که این رقم در مقایسه با مدت مشابه سال قبل ۲۵ درصد بیشتر شده است.

زنگ خطر برای اقتصاد آلمان به صدا درآمد

رشد اقتصادی آلمان به کمترین سطح هفت سال اخیر رسید. به گزارش ایسنا به نقل از بی بی سی، مرکز آمار آلمان در گزارشی اعلام کرد بزرگ‌ترین اقتصاد اروپا در سه ماهه پایانی سال ۲۰۱۹ تنها ۰.۰۱ درصد رشد کرده که این رشد ضعیف‌ترین رشد اقتصادی آلمان در طول هفت سال اخیر محسوب می‌شود. هم چنین در مقایسه با مدت مشابه سال قبل نیز رشد اقتصادی ۰.۴ درصد اندازه‌گیری شده است. هر چند این مرکز از ذکر دلیل این کاهش رشد محسوس خودداری کرده اما به نظر می رسد بخشی از این کاهش متاثر از ریسک های تجاری بوده است.

بررسی های «اسکناس» نشان می دهد؛

اصلاح نظام بانکی لازمه کنترل نقدینگی

گروه اقتصاد کلان: در شرایطی که افزایش حجم نقدینگی باعث بروز نگرانی های عمیق نسبت به آینده اقتصاد ایران شده، کارشناسان اقتصادی سهم بسیاری را در این وضعیت نگران کننده متوجه نظام بانکی معیوب و ناکارآمد می دانند.

به گزارش «اسکناس»، افزایش حجم نقدینگی به ۲۲۶۲ هزار میلیارد تومان در پایان آذرماه در حقیقت یک زنگ خطر بزرگ برای اقتصاد ایران محسوب می شود چرا که سیل عظیم نقدینگی می تواند همه بازارها را دچار آسیب کند؛ آسیبی که بارها و بارها در طول سالهای گذشته تجربه شده است.

■ **پاسخ همتی به نگرانی ها چه بود؟**

عبدالناصر همتی، رئیس کل بانک مرکزی، پس از انتشار تازه‌ترین گزارش متغیرهای پولی، با درک نگرانی‌های موجود، به مقایسه میزان درصد بدهی دولت‌ها به تولید ناخالص داخلی پرداخت و اعلام کرد: دولت ظرفیت خوبی برای تامین کسری بودجه خود به وسیله اوراق بدهی با حفظ پایداری مالی دارد. به گفته او، ورود بانک مرکزی در معاملات ثانویه اوراق دولتی و اعمال سیاست‌های پولی منضبط، قطعا می‌تواند بسیار کارآمدتر از روش ناکارآمد و تورم‌زای پولی کردن کسری بودجه دولت در چند دهه گذشته باشد. این اظهار نظر نشان می‌دهد رئیس کل بانک مرکزی تبعات تورمی آمار موجود را جدی گرفته و برای آن برنامه دارد. روند فزاینده نرخ تورم در همه سال‌های اخیر ادامه داشته؛ به گونه‌ای که میزان نقدینگی از ۱۸۸۳ میلیارد تومان در پایان سال گذشته با رشدی ۲۰,۲ درصدی به رقم ۲۲۶۲ هزار میلیارد تومان در پایان آذرماه امسال رسید که نسبت به آذرماه پارسال ۲۸,۲ درصد رشد نشان می‌دهد. از کل نقدینگی ایران در پایان آذرماه امسال، ۱۸۹۹ هزار میلیارد تومان آن ماهیت شبه پول و ۳۶۳ هزار میلیارد تومان آن ماهیت پول را داشته و آنچه نگران کننده است، رشد بدهی بخش دولتی و دولت به شبکه بانکی است که رقم آن در پایان آذرماه امسال با رشدی ۲۸,۱ درصدی نسبت به مدت مشابه پارسال به ۳۸۸ هزار میلیارد تومان رسیده است. نگاهی به خلاصه دارایی‌ها و بدهی‌های نظام بانکی ایران نشان می‌دهد حجم پول در پایان آذرماه امسال با ۴۸.۶ درصد افزایش نسبت به آذرماه سال قبل مواجه شده در حالی که حجم شبه پول ۲۴,۹ درصد رشد کرده است.

■ **رقم خطرناک نقدینگی برای اقتصاد ایران**

وحید شقاقی شهری در گفت‌وگو با خبرنگار اقتصاد آنلاین در واکنش به افزایش حجم نقدینگی به ۲۲۶۲ هزار میلیارد تومان در پایان آذرماه گفت: رشد نقدینگی به ۲۸ درصد رسیده است که این عدد، رقم بالایی برای اقتصاد ایران محسوب می‌شود.

وی افزود: با توجه به اینکه رشد اقتصادی ما امسال احتمالا منفی ۹ درصد خواهد بود در کنار این رشد نقدینگی ۲۸ درصدی نشان می‌دهد که رشد اقتصادی در بخش مولد اقتصاد خودش را نشان نداده است زیرا اگر بخواهد خودش را در این بخش نشان بدهد رشد اقتصادی را از کانال این رشد نقدینگی شاهد می‌بودیم.

این کارشناس اقتصادی با بیان اینکه این دو شاخص نقدینگی و رشد اقتصادی هیچ ارتباطی با یکدیگر ندارند، ادامه داد: نقدینگی

دارد با ۲۸ درصد رشد پیش میرود ولی رشد اقتصادی اوضاع بسیار نامناسبی دارد و رکود اقتصادی شدید است. شقاقی در رابطه با ریشه این رشد نقدینگی خاطرنشان کرد: ریشه این رشد نقدینگی هم طی سال های اخیر عمدتا از کانال نظام بانکی بوده است، به عبارتی زمانی رشد نقدینگی به واسطه استقراض از بانک مرکزی بود اما در سال های اخیر نظام بانکی عامل این رشد نقدینگی شده است. وی تاکید کرد: بانک‌های ما ناترازی بالایی دارند و از سوی دیگر به سمت خلق نقدینگی می‌روند و چون نظارت و کنترلی هم از سوی بانک مرکزی بر این خلق اعتبار صورت نمی‌گیرد متاسفانه وقتی خلق اعتبار می‌کنند به سمت افزایش نرخ سود سپرده هم می‌روند تا بتوانند برای این اعتبار خلق شده سپرده جذب کنند و همین گونه نرخ سود سپرده‌ها بالا می‌رود. وی با تکرار این موضوع که ریشه این رشد نقدینگی عملکرد معیوب نظام بانکی است ادامه داد: رقابت بدی برای افزایش نرخ سود شکل گرفته است به طوری که گفته که گفته می‌شود امسال نظام بانکی ما ۳۰۰ هزار میلیارد تومان سود سپرده خواهد داد که مدام هم به آن اضافه می‌شود و سودها نقدینگی را مدام مثل یک بهمن بزرگتر می‌کنند. این کارشناس در پایان خاطرنشان کرد: در حال حاضر نسبت نقدینگی به تولید ما ۹۵ درصد است و تا زمانی که نتوانیم این ناترازی نظام بانکی را اصلاح و مدیریت کنیم مشکلات مربوط به افزایش حجم نقدینگی حل نخواهد شد.

■ **پیامدهای خطرناک رشد لجام گسیخته نقدینگی**

عباس شاکری اقتصاددان درباره پیامدهای افزایش لجام گسیخته نقدینگی نوشته است: در بازارهای باثبات می گویند سرعت گردش پول و رشد تولید دارای ثبات نسبی است پس هر تغییری در حجم پول ایجاد شود اثرش را روی قیمت‌ها نشان می‌دهد. البته در دوران گذار و بی‌ثباتی ممکن است سرعت گردش پول دستخوش تغییر شود. در ایران از سال ۱۳۶۸ تاکنون، نقدینگی حدودا ۸۰ برابر شده یعنی در این فاصله از ۱۶۰۰ میلیارد تومان به ۱۳۰ هزار میلیارد تومان رسیده که از جمله دلایل آن می‌توان به کسری بودجه، ندانم کاری‌های بانک مرکزی و بسیاری عوامل ریز و درشت دیگر اشاره کرد. در رابطه با بدهی‌های خارجی و نقش آن در ایجاد نقدینگی با رشد بسیار بالا، کافی است توجه شود که در سال ۷۲ تا ۷۶ حدود ۳۸۰۰ میلیارد تومان فقط از این بابت افزایش پایه پولی داشتیم که با احتساب ضریب فزاینده ۱۵,۴ هزار میلیارد تومان فقط از ۷۲ تا ۷۶ رشد نقدینگی از این ناحیه ایجاد شده است. سال‌های ۷۶-۷۷ با محدودیت درآمدهای ارزی مواجه بودیم و نرخ ارز روی انتظارات تورمی تأثیر می گذاشت یعنی عامل تغذیه کننده انتظارات، تغییرات نرخ ارز بود. وام خارجی گرفته بودیم نفت را می‌خریدند مصارف ارزی هم زیاد داشتیم، بنابراین نه تنها قیمت‌ها متناسب با رشد نقدینگی بالا می‌رفت که بیشتر هم بالا می‌رفت، مثلا در سال ۷۴ نرخ تورم عمده فروشی حدود ۶۰ درصد، خرده‌فروشی حدود ۵۰ درصد ولی رشد نقدینگی ۳۳٪ بود و این نشان‌دهنده افزایش سرعت گردش پول است یعنی با مفهوم پول داغ مواجه بودیم و این به دلیل فعال بودن تغییرات نرخ ارز بود که سبب می‌شد انتظارات تورمی افزایش یابد و تورم بالا رود. از سال ۷۹-۷۸ وضعیت معکوس شد یعنی درآمدهای ارزی بهبود یافت بدهی‌های خارجی سررسید شده تا حدقابل ملاحظه‌ای بازپرداخت شد و نرخ ارز هم در سال ۷۷-۷۶ پرش داشت و به مرور تثبیت شد. بانک مرکزی هم منابع ارزی‌اش بالا رفت و مقداری آهنگ تورم کند شد. جالب است بدانیم برای اینکه بفهمیم نرخ ارز چقدر روی تورم تاثیر دارد در سال ۷۵ که نرخ ارز ۳۰۰ تومان بود رشد نقدینگی ۳۶ درصد بود و با تورم ۲۴٪ مواجه بودیم و تورم فروکش کرد. اما از سال ۷۹-۷۸ رشد نقدینگی تشدید شد و علت آن منوط کردن تأمین درآمد بودجه به نرخ ارز بود و طبق آمارهای رسمی ۲۳ تا ۲۴ درصد ارزهای رسمی به فروش نمی‌رفت و مانده ذخایر ارزی بانک مرکزی مرتباً افزایش می‌یافت. لذا از سال ۷۹ تا ۸۵ رشد نقدینگی داشتیم اما تورم در این دوران کاهش یافت رشد تولید ناخالص ملی هم کاهش نشان می‌دهد لذا در گزارش‌های رسمی ملاحظه می‌شود سرعت گردش پول در سال ۸۰، ۱۰ درصد رشد منفی داشته. سال ۸۲، ۵ درصد رشد منفی؛ ۸۳، ۲ درصد رشد منفی؛ ۸۴، ۱۰ درصد رشد منفی؛ ۸۵ هم ۲۰ درصد سرعت گردش پول رشد منفی نشان می‌دهد یعنی سرعت گردش پول طی سال‌های گذشته کند شده و تنها توجیهی که دارد این است که تولید ناخالص ملی دارای رشد مشخص است. رشد نقدینگی هم همین طور. پس سرعت درآمدی گردش پول کاهش یافته است. قابل ذکر است که سرعتی که ما در رابطه مقداری پول استفاده می کنیم، سرعت درآمدی گردش پول است یعنی این که پول چند بار معاملات مربوط به GNP را پوشش می‌دهد و پدیده سرعت درآمدی یک مفهوم حسابداری می‌باشد و محاسباتی است و رشد منفی آن ضرورتا نشان‌دهنده کند شدن سرعت پول در اقتصاد نیست. در اقتصادهای باثبات، فاصله سرعت درآمدی و سرعت معاملاتی گردش پول تقریباً ثابت است و اگر این ترکیب به هم بخورد مربوط به «معاملات نامربوط به تولید ناخالص ملی» است. شواهد نشان می‌دهد در اقتصاد ما سرعت گردش پول از سال ۷۹ تاکنون نباید تغییر کرده باشد. فرمول نشان‌دهنده آن است که سرعت درآمدی در حال کاهش است. اما چرخش پول سست یا کم نشده پس توجیه چنین مساله‌ای این است که دو اتفاق می‌افتد، یکی اینکه تعداد معاملات نامربوط به GNP بالا رفته، و قیمت‌های آن حوزه بالا رفته است و چند دلیل مهم نیز دارد یکی بحث واردات است که در حوزه CPI تورم پایینی داریم پس برای اینکه رابطه درست شود چاره‌ای نیست جز اینکه بگوییم معاملات نامرتبط با GNP باید زیاد شده باشد و قیمت‌ها هم در آن حوزه بالا رفته باشد که پول با همان چرخش سابقش در این قسمت مشغول شود. یکی دیگر از معاملات نامرتبط با GNP، معاملات اموال غیرمنقول است مثل خانه، زمین و... و دیگری معاملات اموال منقول سال‌های گذشته و معاملات کالاهای تولید شده جاری که برای چندمین بار محسوب می‌شود که ممکن است واسطه گری روی این اقلام بیشتر شده باشد و در «سرعت معاملاتی» مفهوم پیدا می کند چون در سرعت درآمدی به مثابه یک رابطه حسابداری فقط یک بار مورد محاسبه قرار می گیرد. پس پیامد اول شکاف مربوط به تغییرات نرخ تورم و نرخ رشد نقدینگی عبارت از گسترش فعالیت‌های سوداگرانه‌ای است که انعکاس مشخصی در نظام آمار و اطلاعات ما ندارد. پیامد بعدی بر روی توزیع درآمد است. رشد نقدینگی ۴۰ درصد داریم، می توانیم بگوییم ۵ درصد از این ۴۰ درصد به رشد بیشتر اقتصاد تعلق گرفته و افراد حقوق بگیر هم داریم که با حساب تورم ۱۳ درصد مثلاً تعدیل دستمزد ۱۳ درصدی داشته‌اند. پس ۲۲ درصد باقیمانده از این ۴۰ درصد به دست کسانی می‌رود که نهاده تولید عرضه نمی کنند و حقوق بگیر هم نیستند و سود هم به آنها تعلق نمی گیرد. پس توزیع درآمد به نفع طبقات نامولد صورت گرفته است که حدوداً بیش از ۲۰ هزار میلیارد تومان است. این رشد نقدینگی باعث می‌شود که ثروت جامعه شهری بالاتر رود چون رشد معامله بر روی اموال غیرمنقول بیشتر در شهرها اتفاق می‌افتد که به افزایش مهاجرت و تخریب بیشتر روستاها می‌انجامد. در عین‌حال موجب تورم نهفته نیز می‌شود چون اگر زمانی وضعیت معاملات نامربوط با GNP نابسامان شود این پول نهفته آزاد شده و منجر به تورم نیز می‌شود که این دو مورد اخیر را می‌توان پیامدهای سوم و چهارم پدیده مزبور به حساب آورد. مروری بر هر یک از پیامدهای پیش گفته به روشنی حساسیت شرایط کنونی اقتصاد و ضرورت اتخاذ سیاست‌های هوشمندانه و دقیق را به ما گوشزد می کند و هر اشتباه کوچکی در عرصه سیاست گذاری اقتصادی در این شرایط می‌تواند هزینه‌های غیرقابل جبرانی ایجاد نماید.

بورس امسال ۱۵۷ درصد رشد کرد

گروه اقتصاد کلان: شاخص کل بورس اوراق بهادار که نخستین روز کاری امسال را از عدد ۱۷۸ هزار و ۶۵۹ واحد آغاز کرده، تا پایان هفته منتهی به ۲۳ بهمن ماه به ۴۵۹ هزار و ۸۰ واحد رسیده که حکایت از رشد ۱۵۷ درصدی دارد.

به گزارش ایسنا، طی ۲۱۴ روز معاملاتی امسال تعداد ۹۶۱ میلیارد و ۲۱۰ میلیون سهم و حق تقدم به ارزش ۳۹۶۰ هزار و ۲۸۸ میلیارد ریال در ۹۰ میلیون و ۲۰۶ هزار و ۳۶۸ دفعه در بورس اوراق بهادار دادوستد شد. در این مدت ۶۳۱ میلیارد و ۸۵۸ میلیون سهم به ارزش ۱۹۲۶ هزار و ۶۵۱ میلیارد ریال در ۴۳ میلیون و ۱۸ هزار و ۵۹۶ نوبت در بازار اول، ۳۰۲ میلیارد و ۹۲۹ میلیون سهم به ارزش ۱۶۸۱ هزار و ۸۶۷ میلیارد ریال در ۴۶ میلیون و ۲۲۱ هزار و ۷۹۰ نوبت در بازار دوم، ۷۹ میلیون و ۸۰۰ هزار برگه به ارزش ۷۷ هزار و ۳۲۱ میلیارد ریال در ۲۵ هزار و ۹۸۷ نوبت در بازار بدهی، ۲۱۷ میلیون و ۲۰ هزار قرارداد به ارزش ۱۹۰۵ میلیارد ریال در ۱۱۵ هزار و ۶۳۹ نوبت در بازار مشتقه و ۲۶ میلیارد و ۱۲۶ میلیون واحد از صندوق‌های سرمایه‌گذاری قابل معامله در بورس تهران به ارزش ۲۷۲ هزار و ۵۴۳ میلیارد ریال در ۸۲۴ هزار و ۳۵۶ نوبت مورد معامله قرار گرفته است. در این مدت، شاخص بازار اول ۱۴۷ درصد و شاخص بازار دوم ۱۷۴ درصد افزایش داشته است. سرمایه‌گذاران طی هفته منتهی به ۲۳ بهمن ماه، ۰.۹ میلیون برگه اوراق بدهی به ارزش ۹۳۱ میلیارد ریال را خریداری کردند. این در حالی است که از ابتدای سال تا کنون ۷۹.۸ میلیون برگه به ارزش ۷۷ هزار و ۳۲۱ میلیارد ریال خریداری شده است. طبق اعلام سازمان بورس، در بازار مشتقه نیز طی هفته منتهی به ۲۳ بهمن ماه ۰.۲۴ میلیون قرارداد به ارزش ۷۵ میلیارد ریال خریداری شده است. از ابتدای سال هم سرمایه‌گذاران تعداد ۲۱۷.۰۲ میلیون قرارداد به ارزش ۱۹۰۵ میلیارد ریال خریداری کرده اند.

راه و مسکن

استندبای بازار مسکن در غرب تهران!

با وجود نوسانات ماهیانه، تورم بازار مسکن در غرب تهران طی شش ماه گذشته نزدیک به صفر بوده و با توجه به پیشتاز بودن این منطقه در تعداد معاملات، چشم‌انداز بازار مسکن تهران از تحولات ماه‌های اخیر این منطقه قابل رویت است.

به گزارش ایسنا، بازار مسکن در پرتقاضاترین منطقه شهر تهران در وضعیت استندبای قیمتی به سر می‌برد. صرف‌نظر از نوسانات ماهیانه، سطح قیمت مسکن در منطقه ۵ شامل محله‌های پونک، جنت‌آباد، آپادانا، اکباتان، باغ فیض، بیمه، پرواز، حصارک، سازمان آب، سازمان برنامه، شاهین، شهران، شهرزیبا، فردوس، مبعث، کوهسار، کن و کوی مهران از تیرماه امسال تا کنون بدون تغییر بوده است. از جمله دلایل بالا بودن تعداد معاملات در این منطقه می‌توان به وسعت زیاد، وجود سرانه‌های خدماتی و قیمت متناسب با توان اقشار متوسط اشاره کرد.

با وجود رشد ۴۰ درصدی قیمت مسکن تهران در دی ماه ۱۳۹۸ نسبت به سال قبل، بخش اصلی این تورم از رشد قیمت مناطق جنوبی نشأت گرفته و آمار نشان می‌دهد تغییر قیمت محسوسی در مناطق ۵، ۴، ۲، ۱۴ و ۱۵ که به ترتیب پرفروش‌ترین مناطق در تهران هستند اتفاق نیفتاده است.

پس از پرش قیمتی که سال گذشته در مناطق ۱ تا ۵، ۱۴ و ۱۵ رخ داد از تیرماه امسال رشد قیمت در این مناطق نزدیک به صفر بوده و تورم به سمت مناطق جنوبی گردش کرده است. طی یک سال منتهی به دی‌ماه ۱۳۹۸ در ۱۱ منطقه‌ی واقع در نیمه جنوبی شهر تهران شامل مناطق ۹، ۱۰، ۱۱، ۱۲، ۱۴، ۱۵، ۱۶، ۱۷، ۱۸، ۱۹ و ۲۰ نرخ رشد قیمت مسکن، بالاتر از دیگر مناطق تهران بوده و بالاترین نرخ رشد سالیانه در دی‌ماه ۱۳۹۸ با ۶۹ درصد به منطقه ۱۶ تعلق داشته و بعد از آن مناطق ۱۲، ۲۰ و ۱۹ به ترتیب دارای رشد ۶۴، ۶۲ و ۶۰ درصد سالیانه بوده‌اند. در بین این مناطق نیز کمترین افزایش قیمت به مناطق ۱۴ و ۱۵ تعلق داشته است.

وضعیت بازار مسکن در غرب تهران دارای دو جنبه‌ی متفاوت در قیمت‌های پیشنهادی و قیمت‌های قطعی است. بررسی برخی فایل‌های فروش در دفاتر املاک و آگهی‌ها از تعیین قیمت‌های نامتعارف حکایت دارد. از سوی دیگر معاملات قطعی در سطح قیمت‌های به مراتب پایین‌تر انجام می‌شود. ثبات قیمتی شش ماهه در بازار مسکن غرب تهران به عنوان مدیومی کوچک از کل می‌تواند تا حدی به ترسیم شرایط کلی بازار در سال آینده کمک کند. تیرماه امسال میانگین قیمت مسکن در منطقه ۵ تهران ۱۶.۴ میلیون تومان در هر متر مربع بود. در دی‌ماه نیز قیمت ۱۶.۵ میلیون تومان بوده است.

خروج ۲ هزار میلیارد تومان سپرده از صندوق پس‌انداز مسکن یکم

آمارها نشان می‌دهد منابع صندوق پس‌انداز مسکن یکم در مهر ماه سال گذشته در اوج خود به ۹ هزار و ۳۰ میلیارد تومان رسیده بود اما از آن زمان به بعد روند نزولی داشته تا جایی که در پایان آذرماه امسال کل منابع صندوق به ۶ هزار و ۹۷۰ میلیارد تومان کاهش یافته است.

صندوق پس‌انداز مسکن یکم وام ۸۰ میلیون تومانی مسکن برای خانه اولی‌ها در شرایطی شکل گرفت که وام این صندوق به طور متوسط نیمی از بهای مسکن را پوشش می‌داد و در برخی مناطق حتی معادل ۷۰ درصد قیمت مسکن بود.

این صندوق که کاملا وابسته به سپرده‌گذاری متقاضیان تسهیلات است، با غیرممکن شدن خرید مسکن با این تسهیلات، انگیزه سپرده‌گذاری در این صندوق را به شدت کاهش داد و سیر نزولی منابع صندوق آغاز شد.

افزایش عرضه مسکن با اخذ مالیات از خانه های خالی

مدیرکل سابق دفتر سرمایه‌گذاری و اقتصاد مسکن وزارت راه و شهرسازی با اشاره به اینکه اخذ مالیات از خانه های خالی از سکنه به افزایش عرضه کمک می کند گفت: تعیین تعرفه مالیاتی در خانه های خالی از سکنه مهم خواهد بود. عباس فرهادیه در گفت و گو با فارس در پاسخ به این سئوال که آیا اخذ مالیات از خانه های خالی از سکنه می تواند به افزایش عرضه مسکن کمک کند گفت: به هر حال در آن دوره ای که در سمت مدیرکل دفتر سرمایه گذاری و اقتصاد مسکن وزارت راه و شهرسازی بودم تمام تلاش ما بر این اساس بود که به متعادل سازی بازار مسکن کمک کنیم و راه اندازی سامانه ملی املاک می تواند به شناسایی واحدهای خالی از سکنه و افزایش عرضه مسکن کمک کند. وی با تاکید بر اینکه قطعا راه اندازی سامانه املاک می تواند به تعادل بازار مسکن کمک کند اظهار داشت: راه‌اندازی سامانه املاک و اخذ مالیات از خانه های خالی از سکنه می تواند به ارائه آمار و اطلاعات مسکن سر و سامان دهد.