

تحلیل بازار مسکن در میانه سال ۱۳۹۸

سعید مسگری



در تابستان امسال ،پنجمین دوره افزایش قیمت مسکن به پایان رسید و اکنون رکود نسبتاً عمیقی این بازار را فرا گرفته است. نگاهی به روند بازار مسکن در نیمه نخست سال میتواند به تبیین سرنوشت آن در ادامه سال کمک کند.

بازار مسکن در ایران دارای ویژگی‌های خاصی است که آن را از سایر بازارهای دارای متمایز کرده است. این ویژگی‌ها سبب شده است تا روند قیمتی مسکن با سایر کالاها و خدمات متفاوت باشد و دوره‌های رونق و رکود مختص به خود را داشته باشد. علاوه بر عوامل درونی بازار مسکن، شرایط اقتصاد کلان نیز تاثیر بسزایی در شکل گیری سیکل های بازار مسکن دارند. تا قبل از دهه هشتاد، هر ده سال یک جهش قیمتی در این بازار رخ داده اما در ۲۰ سال اخیر هر ده سال شاهد دو جهش قیمتی بوده‌ایم.

بررسی روند قیمتی مسکن در سه دهه اخیر نشان می‌دهد که قیمت مسکن چند سالی را با ثبات طی کرده و سپس در یک دوره چهار تا شش فصل با افزایش شدید قیمت مواجه می‌شود. یعنی سیکل های مسکن به این شکل است که چند سالی قیمت‌ها به اندازه تورم و یا کمتر از آن رشد می‌کند و همزمان در بازار با کاهش معاملات، رکود حاکم می‌شود. سپس همزمان با رونق معاملات مسکن در چند فصل پیاپی، جهش قیمتی در بازار رخ می‌دهد.

دوره آخر افزایش قیمت بازار مسکن از ابتدای پاییز سال ۱۳۹۶ آغاز و تا فصل اول سال جاری ادامه یافت. افزایش اولیه قیمت مسکن در نیمه دوم سال ۱۳۹۶ به دلیل افزایش تقاضا در بازار بود. اما همزمان با آغاز روند صعودی نرخ ارز افزایش قیمت مسکن نیز شدت بیشتری گرفت. بدین ترتیب در سال گذشته شاهد رشد شدید قیمت مسکن بودیم که این افزایش به مرور خریداران مسکن را از بازار خارج کرد و سبب کاهش معاملات در بازار شد. از ابتدای دوره افزایش قیمت مسکن تا پایان سال گذشته حدودا به طور متوسط ۱۲۰ درصد قیمت مسکن در تهران افزایش یافت. این افزایش هشتدار شکل گیری رکود در بازار مسکن در سال ۱۳۹۸ را می‌داد. هشداری که به سرعت رنگ واقعیت به خود گرفت و از تعداد خریداران مسکن و معاملات در این بازار کاسته شد. در نهایت در شهریور ماه امسال شاهد کاهش ۷۵ درصدی معاملات مسکن نسبت به ماه مشابه سال قبل بودیم.

اما روند قیمتی مسکن در نیمه نخست امسال کمی متفاوت با روند معاملات بود. در ابتدای سال شاهد ادامه روند افزایشی قیمت مسکن بودیم. به‌طوری‌که در خرداد ماه امسال قیمت هر مترمربع آپارتمان مسکونی نسبت به اسفند ماه ۱۳۹۷ رشد ۲۰۴ درصدی را تجربه کرد. اما در فصل تابستان روند افزایش قیمت مسکن متوقف و قیمت‌ها با شیب ملایمی رو به کاهش نهاد به‌طوری‌که رشد قیمت مسکن در تیر ماه تنها ۰٫۴ درصد و در دو ماه بعدی منفی بود.

به نظر می‌رسد دو عامل اصلی سبب کاهش قیمت مسکن در تابستان امسال شده‌اند. از یک سو رکود حاکم بر بازار، متقاضیان خرید مسکن را بسیار کاهش داده و تقاضا در این بازار با افت شدیدی روبرو شده است. از نسوی دیگر با ثبات و کاهش نسبی نرخ ارز در ماه‌های اخیر، ضربه ناظلمیانی در بازارها و در نتیجه تاثیر جهش‌های ارزی بر قیمت‌گذاری واحدهای مسکونی تا حدود زیادی کاهش یافته است. این دو عامل سبب شده تا قیمت مسکن با شیب ملایمی رو به کاهش بگذارد.

اما درمورد سرنوشت قیمت مسکن در نیمه دوم سال با قطعیت نمیتوان نظر داد زیرا همان طور که اشاره شد این بازار از شرایط اقتصاد کلان بخصوص نرخ ارز تاثیر زیادی میپذیرد. اگرچه کاهش معاملات مسکن در نیمه دوم سال نیز می‌تواند به ادامه کاهش قیمت مسکن کمک کند اما در صورتی‌که ثبات شکل گرفته در اقتصاد کلان در نیمه دوم سال ادامه یابد قیمت مسکن نیز باثبات خواهد بود و افزایش یا کاهش قابل ملاحظه‌ای را شاهد نخواهیم بود. اگرچه برخی بر این باورند که کاهش تقاضا و رکود در بازار مسکن می‌تواند سبب ادامه روند کاهشی قیمت مسکن شود اما باید توجه داشت که بالا بودن قیمت تمام شده مسکن به دلیل جهش تورمی سال گذشته اجازه کاهش شدید قیمت‌ها را نخواهد داد.

درواقع بازار مسکن در حالت رکود تورمی قرار دارد و تحلیل آن باید بر اساس این شرایط باشد نه بر اساس رکود. اگر بازار در حالت رکود بود کاهش تقاضا منجر به کاهش قیمت می‌شد؛ اما این اتفاق در حالت رکود تورمی یا اصلاح رخ نمی‌دهد یا با شدت کمی اتفاق می‌افتد. بنابراین محتمل ترین سناریو برای بازار مسکن در سال ۱۳۹۸ در صورت ادامه ثبات در اقتصاد، رشد قیمت مسکن در حدود تورم و استمرار رکود است ...

با توجه به آنچه گفته شد می‌توان نتیجه گرفت که درمان بازار مسکن و جلوگیری از شوک های قیمتی، در گروی برطرف شدن معضلات اقتصاد کلان کشور است. رشد بالای نقدینگی، بازارهای مالی غیر عمیق و ناکارا، جهش های نرخ ارز، تورم مستمر و بالا و ... از جمله عواملی هستند که بصورت مستقیم و غیرمستقیم بر این بازار تاثیر میگذارند. طرح هایی که با هدف بهبود بازار مسکن طراحی و اجرا میشوند تنها در صورت تأمین و پایداری ثبات اقتصاد کلان از کارایی برخوردار هستند و در غیر اینصورت صرفا مسکن هایی کوتاه‌مدت خواهند بود و گرهی از بازار مسکن باز نخواهند کرد.لاینا



فقط ۵ واحد صنفی مجوز معاملات اینترنتی طلا دارند

رییس اتحادیه طلا و جواهر گفت: تنها ۵ واحد صنفی برای انجام معاملات اینترنتی طلا مجوز دارند.به گزارش اقتصادسراسر مد به نقل از اپینا آیت محمدولی اظهار داشت: یکی از مواردی که در حال حاضر وجود دارد، لزوم دریافت مجوز از سوی افرادی است که قصد فعالیت در این فضا را دارند زیرا دریافت پروانه کسب طلافروشی یا طلاسازی از جمله مدارک حداقلی در این خصوص است.رییس اتحادیه طلا و جواهر تاکید کرد: در حال حاضر تنها ۵ واحد طلافروشی امکان و مجوز معاملات اینترنتی را دارند. محمدولی درباره وضعیت معاملات در بازار طلا و سکه اظهار داشت: خوشبختانه داد و ستد در بازار در حال انجام است و قیمت ها نیز از آرامش و ثباتی نسبی برخوردار هستند.

گزارش «اقتصادسراسر آمد»از روند افزایش پرداخت های الکترونیکی؛

خداحافظ اسکناس!

گروه بانک و بیمه – برای خیلی‌ها تصور دنیای بدون پول نقد سخت است. در حقیقت، اسکناس

به‌قدری در جامعه ریشه دوانده که امروزه در سراسر دنیا صدها اصطلاح عامیانه برای توصیف آن وجود دارد.

به گزارش اقتصادسراسر آمد، ظهور اینترنت اولین میخ در کالبد تابوت پول نقد بود، زیرا باعث ایجاد تقاضا برای سامانه‌های پرداخت الکترونیکی شد که این امکان را به شما می‌داد بدون نیاز به حضور در مکان فیزیکی که فروشنده در آن قرار دارد، پرداخت را انجام دهید. کارت‌های پلاستیکی به‌عنوان سریع‌ترین روش پرداخت خرد در اینترنت و فضاهای درون فروشگاه‌های ظهور کرد، اما برای تراکنش و کسب‌وکارهای بزرگ‌تر، کارت‌های نقدی نیاز به اعطاف‌پذیری و تراکنش را برطرف نکرد.

در حقیقت، تبدلات مالی بانک به بانک که با تولد اینترنت باید بسیار راحت‌تر صورت می‌گرفت، به دلیل ملاحظات پول‌شویی و بعداً به خاطر کنترل تأمین مالی تروریست‌ها، شدیداً محدود شد. مشکل اینجاست که زمانی که تجارت و مبادلات به دنبال راهی برای مکانیسم‌های کارآمدتری برای پرداخت بودند، دولت‌ها به دنبال این بودند که این مکانیسم‌ها را بیشتر قابل‌پ

یگیری کنند و برای این کار مبادرت به اعمال اصطکاک در محیط دادوستد کردند. در سامانه‌ای که به دنبال کارآمدی است، بازگرداندن اصطکاک به پرداخت‌ها منجر به تضاد و تقابل می‌شود. نگرانی‌ها در مورد

مهلت ۴۷ روزه برای بخشودگی جرایم بدهکاران بانک



زیادی از تسهیلات‌گیرندگانی که بابت اقساط خود بدهی معوق داشته‌اند، با مراجعه به شعب از بخشودگی جرایم مطابق با ضوابط طرح میثاق برخوردار شده‌اند.

بانک مسکن علاوه بر اطلاع‌رسانی از طریق سایت، کانال و پایگاه خبری خود، با ارسال پیامک برای کسانی که بابت هر نوع تسهیلات مسکن دریافت شده و یا ضمانت‌نامه‌های ضبط شده، بدهی غیر جاری دارند، آنها را در جریان اجرای طرح میثاق قرار داده تا مشتریان در مهلت اجرای این طرح بتوانند از امتیاز بخشودگی جرایم در قبال پرداخت تمام یا بخشی از بدهی خود برخوردار شوند.اجرای این طرح از ابتدای شهریور ماه در شعب بانک مسکن در سراسر کشور آغاز شده و تا پایان آبان ماه یعنی ۴۷ روز دیگر ادامه دارد. در قالب طرح میثاقی، اولین فرصت به بدهکاران بانکی به این صورت است که در صورت واریز نقدی هر میزان از مطالبات غیر جاری انواع تسهیلات پرداختی اعم از انواع عقود مبادله‌ای، مشارکتی، وام قرض الحسنه و ... و همچنین مطالبات مربوط به ضمانت‌نامه‌های ضبط شده، خالص جرایم محاسبه شده بر اساس نوع قرارداد (حسب مورد ۶ تا ۱۴ درصد از نرخ وجه التزام) به نسبت واریزی بدهکاران مورد بخشودگی قرار می‌گیرد.در این طرح همچنین جرایم سازنده‌هایی که تسهیلات ساخت دریافت کرده بودند، در صورت تعیین تکلیف مطالبات تا پایان آبان ماه بخشیده خواهد شد که این، دومین فرصت برای گروه دیگری از بدهکاران محسوب می‌شود.

همچنین در ایام اجرای این طرح تغییر نام مدیون بدون نیاز به واریز درصدی از بدهی برای مشتریانی که بدهی غیر جاری نداشته باشند یا آن را پرداخت کنند، میسر است. مالک آزادبان، رییس اداره کل پیگیری وصول مطالبات بانک مسکن در گفتگو با هیبنا، ضمن دعوت از بدهکاران بانک مسکن برای استفاده از مهلت باقی‌مانده اجرای طرح میثاق، تاکید کرد: بانک مسکن علاوه بر اینکه با اجرای طرح میثاق به دنبال تسریع در بازگشت معوقات به منظور بکارگیری دوباره منابع برای پرداخت تسهیلات جدید به متقاضیان است، در این طرح مساعدت‌هایی را برای مشتریان پیش‌بینی کرده است تا بتوانند در قبال پرداخت هر میزان از بدهی خود به همان نسبت از پرداخت کل جرایم خود بابت تاخیر در پرداخت بدهی معاف شوند.

به گفته وی، ۱۰۰ درصد خالص جرایم تسهیلات مشارکت مدنی (ساخت) نیز با پرداخت بدهی یا تعیین تکلیف آن به شکل تقسیط مطالبات در قالب ضوابط طرح میثاق بخشوده خواهد شد.



به ۲۵۰ هزار میلیارد تومان در آخرین ماه فصل تابستان ۹۸ رسیده است. بر اساس آمار شبکه الکترونیکی پرداخت کارت (شاپرک) که در بین ابزارهای پذیرش شبکه پرداخت الکترونیک همچنان بیشترین سهم به دستگاه‌های کارتخوان اختصاص پیدا کرده است و در دوره مورد بررسی حدود ۸۷٫۵ درصد از تراکنش‌ها از طریق پایانه‌های فروش (کارتخوان) بوده و سهم ابزار پذیرش اینترنتی به ۶٫۲ و موبایلی به ۶٫۲۱ درصد رسیده بود. گزارش شاپرک در خصوص سهم شرکت‌های پرداخت الکترونیک از نظر تعداد تراکنش در شهریور ماه ۹۸ حاکی از آن است که شرکت‌های «به پرداخت ملت» با ۲۲٫۳۸ درصد و پرداخت الکترونیک سامان با ۱۸٫۷ درصد و تجارت

الکترونیک پارسیان با ۱۵ درصد توانسته‌اند تا جایگاه اول تا سوم بیشترین تعداد تراکنش در میان شرکت‌های پرداخت را کسب کنند.مقایسه گزارش شهرپور ماه نسبت به مرداد ماه امسال نشان می‌دهد که سهم بازار شرکت‌های به پرداخت و تجارت الکترونیک پارسیان همچنان دارای رشد است و پرداخت الکترونیک سامان به ثباتی نسبی رسیده است.

کمتر ین میزان تراکنش در میان شرکت‌های پرداخت متعلق به شرکت الکترونیک کارت دماوند با سهم ۰٫۶ درصدی از تعداد تراکنش‌های شاپرکی انجام شده است و پس از آن نیز پرداخت الکترونیک سپهر بالغ بر یک درصد از تمام تراکنش‌های شبکه شاپرک را به خود اختصاص داده است.

تمهیدات جدید سامانه نیما برای بازگشت ارز از عراق و افغانستان



مسئولان نظام بانکی می‌گویند با تمهیدات فراهم شده، صادرکننده می‌تواند بلافاصله پس از واریز وجه یا تحویل اسکناس به کارگزار صرافی در عراق، معادل ریالی آن را در سامانه نیما دریافت نماید. چنانچه این اسکناس قبل از ساعت ۱۲ ظهر به بانک ارائه شود، مابه‌ازای ریالی آن در همان روز و چنانچه پس از این ساعت ارائه شود، ریال آن روز بعد پرداخت خواهد شد.

به گزارش اقتصادسراسر آمد، واریز وجه حاصل از صادرات کالاها ی ایرانی به عراق و افغانستان در حالی با مشکل مواجه شده بود که بانک مرکزی هم هیچگونه صادرات ریالی به این دو کشور رانمی‌پذیرفت و بازگشت ریال آن را به منزله رفع تعهد ارزی تلقی نمی‌کرد. بر همین اساس صادرکنندگان طی یکسال و نیم گذشته، با مشکلات بسیاری در راستای بازگشت ارز صادراتی از این دو کشور مواجه بودند.

به تازگی و آنگونه که مقامات ارشد نظام بانکی می‌گویند، تلاش‌هایی صورت گرفته تا بتوان تسهیلاتی را برای بازگشت ارز صادراتی از عراق و افغانستان به کشور را صورت داد؛ اما در طرف مقابل، صادرکنندگان نیز همواره از درصد کارمزد صرافی‌ها بابت این نقل و انتقالات ارزی گلایه داشته و بر این باور هستند که صادرات برایشان از حاشیه سود بالایی برخوردار نیست که بخواد کارمزد ده تا ۱۲ درصدی را برای نقل و انتقال ارز حاصل از صادراتشان به کشور بپردازند.

در این میان، یک مقام مسئول در نظام بانکی گفت: برای صادرات به عراق، این امکان فراهم شده تا صادرکننده بتواند به صرافی‌ها و کارگزاری‌های تعیین شده و مشخص، وجوه حاصل از صادرات خود را به صورت اسکناس یا حواله تحویل داده و ریال آن را در سامانه نیما دریافت نماید.

وی افزود: چند بانک این کار را صورت می‌دهند و البته یک بانک عامل در این حوزه بسیار قویتر از بقیه مشغول به کار است.

پیش از این، علی صالح‌آبادی، مدیرعامل بانک عامل بخش صادرات اعلام کرده بود: با توجه به اینکه صادرکنندگان می‌توانند ۲۰ درصد ارز خود را به صورت اسکناس وارد کشور کنند، طبق توافقی که با بانک مرکزی صورت گرفته است، این بانک توسعه‌ای می‌تواند هر میزان اسکناس صادرکنندگان را به نرخ سناز آنها خریداری کند.

وی افزود: چنانچه این اسکناس قبل از ساعت ۱۲ ظهر به بانک ارائه شود، مابه‌ازای ریالی آن در همان روز و چنانچه پس از این ساعت ارائه شود، ریال آن روز بعد پرداخت خواهد شد.

بر اساس آمار صادراتی ۵ماهه ابتدای امسال، عراق با ۳ میلیارد و ۹۰۷ میلیون دلار و سهم ۲۱٫۹۵ درصدی، دومین کشور مقصد صادراتی ایران بوده است؛ ضمن اینکه کشور افغانستان نیز با ۸۹۸ میلیون دلار و سهم ۵۰۴٫۰۴ درصد از کل ارزش صادرات ایران، در رتبه پنجم قرار گرفته است.



افزایش سقف برداشت روزانه از خودپردازهای بانک سرمایه

همزمان با ایام اربعین حسینی، سقف برداشت از خودپردازهای شعب بانک سرمایه در سه استان ایلام، کرمانشاه و خوزستان به پنج میلیون ریال افزایش یافت.به گزارش اقتصادسراسر آمد، همزمان با ایام سوگواری اربعین حسینی و حرکت جمع کثیری از زائران و مشتاقان اباعبداله الحسین (ع) از طریق استان های مرزی به سوی عتبات عالیات، بانک سرمایه به منظور خدمت رسانی مطلوب به زائران ارجمند، سقف برداشت از خودپردازهای شعب خود به صورت درون بانکی را در سه استان ایلام، کرمانشاه و خوزستان (به شرح جدول زیر) از تاریخ ۱۳ الی ۳۰ مهر ماه سال جاری، به پنج میلیون ریال افزایش داد.لازم به ذکر است همکاران بانک سرمایه با رصد شبانه روزی خودپردازهای مذکور و پول‌گذاری مستمر در آنها و نیز ارائه خدمات بانکی به زائران ارجمند در کوتاه‌ترین زمان ممکن، می‌کوشد تا سهم بسیار کوچکی در برگزاری هرچه شایسته‌تر این مراسم معنوی داشته باشد.

.....
انتقال وجه کارت به کارت از طریق اپلیکیشن موبایلی همراه کارت آینده
بانک رفاه به منظور تسهیل و تسریع ارائه خدمات نوین بانکی، امکان انتقال وجه از مبدا بانک رفاه به تمامی کارت های عضو شبکه شتاب را از طریق اپلیکیشن موبایلی "همراه کارت آینده" فراهم کرد.به گزارش اقتصادسراسر آمد، مشتریان می‌توانند پس از نصب اپلیکیشن همراه کارت آینده (شرکت تجارت الکترونیکی ارتباط فردا)، با در اختیار داشتن اطلاعات کارت خود شامل؛ شماره ۱۶ رقمی کارت، رمز دوم CVV۲ و تاریخ انقضاء نسبت به استفاده از خدمت مذکور اقدام کنند.گفتنی است، با راه اندازی خدمت مذکور در حال حاضر انتقال وجه از طریق اپلیکیشن های موبایلی همراه کارت رفاه، تاپ، آپ، سه سوت (۷۲۴)، پات، سکه، ایپاو و همراه کارت آینده برای تمامی مشتریان این بانک امکان پذیر است.

پرداخت سودسهم شرکت‌های بورسی و فرابورسی توسط پست بانک

مدیر امور شعب و بازاریابی پست بانک گفت: این بانک در راستای توسعه سبد خدمات بانکی،ارزش آفرینی و افزایش رضایت مشتریان، اقدام به پرداخت سودسهم سهامداران شرکت‌های بورسی و فرابورسی نموده است.به گزارش اقتصادسراسر آمد، علیرضا واحدپور افزود: در همین راستا و براساس تفاهنامه منعقد با شرکت داده‌گستر عصرنوبن(های‌وب)، سودسهامداران این شرکت از ابتدای مهرماه سال جاری پرداخت می‌شود.واحدپور تصریح کرد: شرکت‌های بورسی و فرابورسی برای بهره‌مندی از اینگونه خدمت و سایر خدمات بانکی می‌توانند نسبت به انعقاد قرارداد همکاری با این بانک اقدام نمایند.

آغاز ارائه خدمات مالی بانک صادرات به مشمولان عضو اتاق تهران

مشاور امور بانکی اتاق بازرگانی تهران اعلام کرد که تفاهنامه‌ای بین اتاق و بانک صادرات تهران به منظور بهره‌مندی اعضای واجد شرایط از تسهیلات دیده شده در این تفاهنامه اجرایی شده است.به گزارش اقتصادسراسر آمد، غلامحسین ملک‌لو با اعلام این خبر که فهرست اعضای اتاق تهران که دارای شرایط مندرج در این تفاهنامه هستند، در اختیار بانک صادرات ایران قرار گرفته است، گفت: اعضای حقیقی و حقوقی اتاق بازرگانی تهران که حداقل سه سال متوالی عضو اتاق بوده و سودآوری بنگاه و کسب‌وکار آنان محرز باشد، می‌توانند به شعب بانک صادرات مراجعه کرده و از خدمات مالی و بانکی مورد توافق در این تفاهنامه بهره‌مند شوند.بر اساس این تفاهنامه، بانک صادرات ایران به اعضای حقیقی یا حقوقی اتاق تهران که سه سال متوالی حق عضویت خود را به این اتاق پرداخت کرده‌اند، در قالب یکی از عقود اسلامی با اولویت عقد خرید دین حداکثر تا ۱۰ میلیارد ریال برای هر شخص در قبال حداقل ۱۰ درصد وثیقه نقدی در حساب جاری بدون دست چک و با اخذ سایر تضمین اقدام می‌کند.