

چشم‌انداز بازار مسکن در ماه‌های پیش‌رو

محمد کوثری



روند رشد قیمت واحدهای مسکونی معامله‌شده در شهر تهران که از اوایل سال ۱۳۹۷ شدت گرفته بود، در اواخر این سال تا حدودی ملایم شد اما مجدداً در بهار ۱۳۹۸ اوج گرفت و در اردیبهشت‌ماه نرخ رشد نقطه‌به‌نقطه ۱۱۲ درصد را تجربه کرد که رقمی کم‌سابقه محسوب می‌شد. این روند افزایشی که متوسط قیمت یک متر مربع واحد مسکونی در تهران را تا پیش از ۱۳۳ میلیون ریال در تیرماه افزایش داده بود، از مردادماه متوقف و حتی نزولی شد تا در آبان امسال سطح قیمت‌ها به متوسط کمتر از ۱۲۵ میلیون ریال به ازای هر مترمربع برگردد که این رقم نسبت به ماه مشابه سال قبل تنها ۳۵.۸ درصد رشد نشان می‌داد. افت نرخ رشد قیمت مسکن بازتابی از کاهش استقبال متقاضیان خرید از این بازار بود که خود را در افت شدید تعداد معاملات هم نشان می‌داد. تعداد ۲ هزار و ۸۰۰ معامله واحد مسکونی ثبت‌شده برای شهر پورماه سال جاری، کمترین رقم ثبت‌شده از ابتدای سال ۱۳۹۱ به بعد که آمار سامانه معاملات املاک و مستغلات در دسترس هست محسوب می‌شد. هرچند این معاملات در ماه‌های بعدی اندکی افزایش یافت و در آبان به ۴ هزار معامله رسید، اما با حجم معاملات سال قبل که به طور متوسط به نزدیک ۱۱ هزار معامله می‌رسید، قابل مقایسه نبود.

با این حال انتظار می‌رفت که انباشت بخشی از معاملات بالقوه صورت نگرفته در این ماه‌ها به انتهای سال منتقل شود و این حد از سردی بازار زیاد به طول نینجامد. این اتفاق در آذرماه افتاد و تعداد معاملات ثبت‌شده را با ۱۳۴/۷ درصد رشد نسبت به آبان به بیش از ۹ هزار و ۵۰۰ معامله رساند. در آذرماه برای اولین بار بعد از شش ماه روند کاهنده، نرخ رشد نقطه به نقطه قیمت مسکن تهران افزایشی شد و به ۴۱.۶ درصد رسید که معادل رشد ماهانه قابل توجه ۸.۵ درصد بود. این روند کمیابیش در دی‌ماه نیز ادامه پیدا کرد و متوسط قیمت به ۱۳.۸ میلیون تومان به ازای هر متر مربع رسید که نسبت به ماه قبل از آن ۲۰.۱ درصد و نسبت به ماه مشابه سال گذشته ۴۰.۹ درصد رشد نشان می‌دهد. تعداد معاملات در این ماه حتی از آذر هم بیشتر بود و نزدیک به ۱۰ هزار و ۷۰۰ واحد مسکونی بین خریداران و فروشندگان دست به دست شد که ۵۹.۰ درصد بیشتر از ماه مشابه سال قبل بود. نمودار زیر متوسط قیمت یک مترمربع واحد مسکونی و همچنین معاملات ثبت‌شده در شهر تهران را از ابتدای سال ۱۳۹۶ تا دی‌ماه امسال نشان می‌دهد.

بعد از رشد قابل توجه قیمت و حجم معاملات تا تابستان سال جاری، این انتظار می‌رفت که بازار به مرور وارد فاز رکودی شود، چنانکه در چند ماه میانی سال نیز این اتفاق افتاد. با این حال در دو ماه آذر و دی شرایط متفاوتی رقم خورد و این ذهنیت را ایجاد کرد که شاید دوره رکودی این بار خیلی زود به پایان رسیده است. برای توضیح این شرایط باید به چند نکته توجه داشت: اول اینکه حجم معاملات از خرداد تا آبان امسال بسیار پایین و ناچیز بود. اگرچه این کاهش شدید در معاملات ثبت‌شده عمدتاً به دلیل کاهش معنادار قدرت خرید مصرف‌کنندگان و نتیجه طبیعی جهش قیمت‌ها بوده، تعداد ناچیز حدود ۳ تا ۴ هزار معامله در تهران به نوعی به تعویق انداختن معامله را نیز نشان می‌داد. به بیان دیگر شرایط نااطمینانی و اقتصاد بی‌ثبات کشور در این مدت تصمیم‌گیری برای ورود به بازار مسکن را با تردید مواجه کرده بود و همین امر موجب به تعویق انداختن بسیاری از معاملات در این مدت شده بود. با این حال با نزدیک شدن به پایان سال و با پدید آمدن ثبات نسبی و هر چند ناچیز در بازارها، بسیاری از معاملات بالقوه به عمل رسیدند و سطح بالاتری از معاملات را ثبت کردند. البته تعداد ۹ یا ۱۰ هزار معامله در هر ماه رقم خیلی زیادی محسوب نمی‌شود و در واقع از رقم معمول دوره‌های رکود قبلی به طور معنادار فراتر نرفته است. از طرف دیگر از آنجا که قیمت‌های اعلامی و محاسبه‌شده نیز در واقع متوسط قیمت واحدهای معامله‌شده هستند، زمانی که تعداد بسیار محدودی معامله به ثبت رسیده باشد قیمت اعلامی برای کل شهر نیز دارای خطای بیشتری بوده و دقت زمانی که تعداد نمونه بالا هست را ندارد. بنابراین متوسط قیمت در ماه‌هایی که تنها حدود ۳ هزار معامله انجام شده را نمی‌توان به درستی تحلیل کرد و افزایش یا کاهش آن را ملاک قرار داد.

از طرف دیگر نقش افزایش سقف تسهیلات نیز در این تحرک بازار قابل انکار نیست. طبق مصوبه جدید شورای پول و اعتبار تسهیلات ساخت و خرید مسکن از محل اوراق گواهی حق تقدم و همچنین وام جعاله افزایش داشته و در بهترین حالت یک زوج در تهران قادر به دریافت ۲۸۰ میلیون تومان تسهیلات بر روی یک واحد ملکی هستند. هر چند در مقایسه با افزایش قیمت‌ها طی یکی دو سال اخیر این میزان افزایش در تسهیلات باز هم قدرت خرید چندانی برای اکثر واحدهای مسکونی ایجاد نمی‌کند، به هر حال برای گروهی از واحدهای کوچک متراژ در مناطق متوسط رو به پایین، کمک خوبی محسوب می‌شود. //پینا



اوراق بین بانکی «بازار باز»، بدون مشتری ماند

بانک مرکزی اعلام کرد: با توجه به بالا بودن قیمت اوراق در سفارش‌های فروش دریافت شده که نشان‌دهنده عدم کمبود نقدینگی در بازار بین‌بانکی است، بانک مرکزی در روز چهارشنبه (۳۰ بهمن‌ماه) معاملهای نداشت، حراج بعدی این بازار در هفتم اسفندماه انجام می‌شود. به گزارش اقتصادسراسرآمد، بر اساس اطلاعیه در خصوص موضع بانک مرکزی در عملیات بازار باز، سه بانک سفارش‌های فروش قطعی اوراق بهادار دولتی خود را در حجم محدود از طریق سامانه بازار بین‌بانکی به بانک مرکزی ارسال کرده بودند. روز چهارشنبه (۷ اسفندماه ۱۳۹۸) در چار چوب مدیریت نقدینگی مورد نیاز بازار بین‌بانکی ربالی، بانک مرکزی دوباره عملیات بازار باز را اجرا می‌کند. موضع بانک مرکزی (خرید یا فروش اوراق بدهی دولتی) بر اساس پیش‌بینی وضعیت نقدینگی در بازار بین‌بانکی و با هدف کاهش نوسانات نرخ بازار بین‌بانکی حول نرخ هدف، از طریق اطلاعیه در سامانه بازار بین‌بانکی اعلام خواهد شد.

اما و اگرهای افت و خیز بازار سرمایه در گزارش «اقتصادسرآمد»

## بورس رو به رونق



ابزارهای مالی و تنوع بخشی به ابزارهای مالی است. سخنگوی سازمان بورس بیان کرد: البته در مقایسه به میزان تسهیلات بانکی هنوز به شرایط ایدéal نرسیده‌ایم، اما نسبت به چند سال اخیر بارشد چشمگیری در این زمینه رو به رو هستیم، بنابراین بازار سرمایه در بخش تامین مالی خود را به انواع ابزارها مجهز کرده است تا به این ترتیب بتواند به بخش واقعی اقتصاد یاری رساند.

وی در خصوص رشدهای بازار سرمایه توضیح داد: بازار سرمایه در سال‌های اخیر از نظر حجم معاملات رشد مناسبی داشته است به طوری‌که از ابتدای سال تا روز گذشته ۸۴۹ هزار میلیارد تومان حجم معاملات چهار

### افزایش فشار به کسب و کارها در سال آینده

سید عضو سابق شورای اقتصاد

عالی بورس گفت:

سال آینده وضعیت کسب و کار با فشار گسترده‌تری همراه خواهد بود، این حوزه فقط با مساله تنگنای اعتباری مواجه نیست، بلکه برخی از مالیات‌های جدید در کشور در حال وضع است که این موضوع موجب فشار به کسب و کارها می‌شود.

به گزارش اقتصادسراسرآمد به نقل از ایرنا، حسین عبده تبریزی در نخستین همایش مالی ایران با محوریت تامین مالی افزود: با توجه به مسایل

حاکم در اقتصاد کشور و نیز تورم موجود، بخش خصوصی به صورت دائم نیاز به سرمایه در گردش گسترده دارد که ممکن است بسیاری از بخش‌های خصوصی قادر به تامین این سرمایه در گردش به دلیل افزایش نرخ دلار و تورم نباشند، به همین دلیل با مشکلات عدیده‌ای در تامین مالی روبرو شدی و ادامه داد: بازار سرمایه را باید براساس میزان تامین مالی که انجام می‌دهد شناخت و نباید مقیاس شناخت بازار سرمایه، میزان افزایش شاخص بورس باشد. عبده تبریزی خاطر نشان کرد: روشن است که به لحاظ موقعیت حاکم در کشور، بخش خصوصی نیاز به تامین نقدینگی بیشتری نسبت به سایر بخش‌ها دارد. وی با بیان اینکه زمانی که در اقتصاد کلان با تامین اعتباری مواجه هستیم طبیعی است که ارزش افزوده به شدت کاهش پیدا کند، گفت: این موضوع منجر به ایجاد مشکل در تولید و وضعیت کسب و کار خواهد شد چرا که در چنین مواقعی نمی‌توان نقدینگی مدنظر را در اختیار کسب و کار قرار داد. عضو سابق شورای عالی بورس افزود: همچنین حوزه کسب‌وکار باید برخی از مسایل و محدودیت‌های موجود در بیمه را تحمل کند که اکنون تامین اجتماعی خیلی فعال تر از قبل در حال فعالیت است.

عبده تبریزی به دلایلی که باعث ایجاد مشکل در تامین اعتبار برای بخش خصوصی شده است اشاره کرد و گفت: اوراقی که در سال ۹۷ به فروش رفت به میزان ۱۵ هزار میلیارد تومان بود در حالی که این میزان در سال ۹۸ به پنج هزار میلیارد تومان کاهش یافت و باعث ایجاد مشکل در فعالیت بخش خصوصی شد.

به گفته وی، افزایش قیمت ارز باعث شده تا شرکت‌ها نیاز بیشتری به سرمایه در گردش داشته باشند. عبده تبریزی خاطر نشان کرد: تا زمانی که شاهد ورود نقدینگی به حوزه تولید و صنایع نباشیم ضرباتی به برخی از دارایی‌های موجود وارد می‌شود که این موضوع زمینه افزایش قیمت املاک را فراهم می‌کند.

عضو سابق شورای عالی بورس گفت: در صورتی که مسئولان به دنبال ایجاد اشتغال در کشور هستند باید تلاش‌های لازم برای ورود نقدینگی به این حوزه را فراهم کنند. وی اظهار داشت: در چند وقت اخیر شاهد به کارگیری طرح گام هشتم که براساس پیش بینی‌های صورت گرفته حدود ۳۰ تا ۵۰ هزار میلیارد تومان نقدینگی به سمت بخش‌هایی که فروش دارند هدایت خواهد شد.

### مشاغل از نصب کارتخوان تمکین می‌کنند؟



سید سازمان امور اقتصاد

مالیاتی از شهر پور امسال معادل ۱۵ گروه از فعالان اقتصادی که حدود ۵۰ شغل می‌شوند را دسته‌بندی کرد تا برای شفاف شدن در آمد، جلوگیری از فرار مالیاتی و کمک به فرآیند حسابرسی مالیاتی مکلف به ثبت‌نام در سامانه پایانه فروشگاهی و استفاده از کارتخوان باشند که اولین گروه از آن‌ها، پزشکان و فعالان حوزه درمان (مجوز فعالیت آن‌ها توسط وزارت بهداشت، درمان و آموزش

پزشکی، سازمان نظام پزشکی ایران یا سازمان نظام دامپزشکی و سازمان دامپزشکی صادر می‌شود) بودند.

به گزارش اقتصادسراسرآمد، این در حالی است که طبق اطلاعات سازمان امور مالیاتی، تاکنون فقط ۵۰ درصد از پزشکان با وجود جریمه‌ای معادل دو درصد فروش، اقدام به ثبت‌نام در پایانه فروشگاهی کرده‌اند و با توجه به اینکه هنوز نیمی از پزشکان از این قانون تبعیت نکرده‌اند. در این میان نهشایع‌ترین سازمان امور مالیاتی اعلام کرده که آنها برای ثبت‌نام در سامانه پایانه فروشگاهی تا ۳۰ بهمن امسال (امروز) مهلت دارند و باید منتظر ماند و دید که چند درصد از فعالان این حوزه به تمکین از این قانون ترغیب می‌شوند و سازمان امور مالیاتی چه اقدامات بازدارنده جدی‌تری در قبال تخلفات در این زمینه درنظر می‌گیرد. پس از الزام پزشکان، نوبت به وکلای برای ثبت‌نام در پایانه فروشگاهی و استفاده از کارتخوان رسید که از اول مهر ماه سال جاری ثبت‌نام آن‌ها شروع شد و تا آخر دی ماه نیز ادامه داشت و به تازگی معاون سازمان امور مالیاتی از امکان مجدد وکلای برای ثبت‌نام بعد از مهلت قانونی که تا پایان دی‌ماه بود، در این سامانه خبر داد و بر این اساس وکلایی که پس از تاریخ تعیین شده اقدام به ثبت‌نام در سامانه صندوق فروش کنند، مشمول جریمه‌ای که در زمان رسیدگی به اظهارنامه مالیاتی آن‌ها مشخص می‌شود، خواهند شد. تاکنون سازمان امور مالیاتی اطلاعات و آساری درباره تعداد ثبت‌نام و کلاد را پایانه فروشگاهی اعلام نکرده و تنها اعلام کرده که پس از اتمام مهلت وکلای برای نصب کارتخوان، آن‌ها از ابتدای سال ۱۳۹۹ ملزم به استفاده از سامانه صندوق فروش (پایانه پرداخت متصل به شبکه پرداخت بانکی) و صدور صورتحساب فروش (فاکتور) مطابق مقررات هستند.

اما اطلاعات و آمار منتشر شده درباره ثبت‌نام ۱۵ گروه شغلی تاکنون نشان از آن دارد که تعداد قابل توجهی از این فعالان اقدام به تمکین از ایسن قانون نکرده‌اند و جریمه دو درصدی فروش نتواسته برای بازدارندگی مشمولان این قانون از تخلف کارساز باشد که سازمان امور مالیاتی به عنوان متولی اصلی اجرای این قانون باید دست به برنامه‌ریزی و ابداع جریمه‌های سنگین‌تری بزند، نه اینکه فقط مهلت این مشمولان را برای ثبت‌نام در سامانه مربوطه تمدید کند.

بانک، بیمه و بورس

## سراآمد اقتصاد

پنج‌شنبه ۱ اسفند ۱۳۹۸ - شماره ۷۲۲

اخبار بانک

#### حمایت از تولید و اشتغال در راس برنامه‌های بانک ملت

بانک ملت در راستای رونق تولید و حمایت از برنده‌های ایرانی، با پرداخت ۴۵ درصد از کل تسهیلات پرداختی به یک شرکت ایرانی، از تولید و اشتغال‌زایی برای جوانان حمایت کرد. به گزارش اقتصادسراسرآمد، تعدادی از خبرنگاران رسانه‌ها در راستای تورهای رسانه‌ای وزارت اقتصاد به همراه جمعی از مسئولان روابط عمومی بانک ملت، از شرکت چای دیش بازدید کردند. این شرکت در طول دوران فعالیت خود تسهیلاتی از بانک ملت دریافت کرده و بنا به اعلام مدیران بانک ملت، این شرکت ایرانی از مشتریان خوب بانک نیز محسوب می‌شود. در نشست کوتاهی که با مدیر عامل جوان این شرکت پس از بازدید خبرنگاران از خط تولید چای دیش بر گزار شد، عنوان شد که این شرکت توانسته با حمایت بانک ملت به جایگاه خوبی دست یابد. همچنین در حال حاضر، هزار و ۵۰۰ نفر به صورت مستقیم و ۵ هزار نفر نیز به صورت غیرمستقیم در این شرکت اشتغال دارند. این شرکت علاوه بر در اختیار داشتن حدود ۲۰ درصد از سهم بازار داخلی، ۵۰ درصد از تولیدات خود را نیز به خارج از کشور صادر می‌کند.

#### کمک‌های نقدی کارکنان بانک سرمایه به هموطنان سیستانی

کارکنان بانک سرمایه به هموطنان آسیب‌دیده در سیل استان سیستان و بلوچستان کمک‌رسانی کردند. به گزارش اقتصادسراسرآمد، کارکنان این بانک در راستای کمک به سیل‌زدگان استان سیستان و بلوچستان، با جمع‌آوری و ارسال کمک‌های نقدی خود گامی بسیار کوچک در همدردی با هموطنان سیل‌زده برداشتند. گفتنی است کمک‌های نقدی کارکنان بانک سرمایه به هموطنان سیل‌زده به‌حساب کمک‌های خیرین هلال احمر زاهدان واریز گردیده است. شایان ذکر است بارندگی دی‌ماه امسال در استان سیستان و بلوچستان سبب جاری شدن سیلاب، طغیان رودخانه‌ها و وارد آمدن خسارت زیادی به شهرستان‌های جنوبی این استان شده است.

#### تقدیر مشاور وزیر اقتصاد از بانک ملی

نماینده و مشاور وزیر اقتصاد در امور ایثارگران در همایش تجلیل از ایثارگران و فرزندان شهدای شاغل در شبکه بانکی استان البرز از بانک ملی به جهت رسیدگی به امور ایثارگران و فرزندان شهدا تجلیل کرد. به گزارش اقتصادسراسرآمد، این همایش پس از برگزاری یازدهمین جلسه کمیسیون هماهنگی بانک‌های استان به منظور تجلیل از رشادت‌ها و جانبازی‌های ایثارگران و یادبود شهدای گرانقدر انقلاب اسلامی به میزبانی بانک ملی ایران برگزار شد که حجت الاسلام والسلمین ثقفی نماینده و مشاور وزیر امور اقتصادی و دارایی در امور ایثارگران، ابوالفضل فالاح نماینده وزیر و مدیرکل امور اقتصادی و دارایی استان البرز و مدیران عالی رتبه شبکه بانکی استان در آن حضور داشتند. حجت السلام والمسلمین ثقفی در این مراسم با بیان اینکه در شرایط تحریم بانک‌ها باید برای حل مشکلات جامعه حذاکثر مشارکت را داشته باشند؛ گفت: بحث سرمایه انسانی و مسئولان مسئولیت‌پذیر در بدنه دولت بسیار مهم بوده تا در خط مقدم حضور داشته باشند و مشکلات زیر مجموعه و جامعه را در این جنگ تحریمی، ایثارگرانه حل کنند.

#### کاهش ۳۶ هزار میلیاردی مطالبات غیر جاری بانک کشاورزی

مطالبات غیرجاری بانک کشاورزی در تاریخ ۲۴ بهمن ۱۳۹۸ نسبت به مقطع مشابه سال گذشته بیش از ۳۶ هزار میلیارد ریال کاهش یافته است. در گزارش اقتصادسراسرآمد، مطالبات غیر جاری بانک کشاورزی در تاریخ ۲۴ بهمن ۱۳۹۸ نسبت به مقطع مشابه سال گذشته بیش از ۳۶ هزار میلیارد ریال کاهش داشته است که این امر موجب کاهش ریسک اعتباری، تقویت بنیه مالی و توان بیشتر این بانک در حمایت از رونق تولید است. مجموع مانده مطالبات غیرجاری بانک شامل سررسید گذشته، معوق و مشکوک الوصول ربالی و ارزی در تاریخ ۲۴ بهمن ۱۳۹۸ نسبت به مقطع مشابه در سال گذشته بیش از ۳۶ هزار میلیارد ریال کاهش یافته است. در مقطع یاد شده مانده مطالبات غیر جاری بانک کشاورزی در بخش ربالی ۲۹ درصد و در بخش ارزی ۱۹ درصد کاهش یافته است.