



دولت سیزدهم چگونه می تواند بازار مسکن را فعال کند؟

تحلیلگر اقتصادی
مجید سلیمی بروجنی

در دنیای امروز مسکن مهم ترین نیاز هر خانوار پس از غذا به حساب می آید و سهم چشمگیری و سبب هزینه های خانوار را به خود اختصاص می دهد. در چهار دهه گذشته به تناسب رشد جمعیت، شاهد عرضه مسکن به بازار مصرفی بودیم و این خود باعث شد که همواره شاهد افزایش قیمت ها در این بازار باشیم. تامین نشدن تقاضای حاصل از رشد سریع جمعیت و مهاجرت در چند دهه اخیر به شهرهای بزرگ به دلیل ثابت بودن مقدار زمین و محدودیت عرضه موجب بروز رشد مداوم قیمت مسکن شده و سبب می شود سرمایه گذاری در این حوزه به قصد کسب عایدی از رشد ارزش مسکن کاملاً معقول و کم ریسک به نظر آید.

آنچه در سال های اخیر در کشور ساخته شده است، نصف آن رقمی است که باید باشد. سالانه در کشور نیاز به ساخت حداقل ۹۰۰ هزار واحد مسکونی است، در حالی که در این چند سال گذشته سالانه کمتر از نصف این تعداد ساخته شده است.

تورم بالا یکی از مشکلات فزاینده اقتصادی و اجتماعی در ایران است. روند پایدار تورم منجر به کاهش سطح رفاه و افزایش نابرابری می شود و رشد اقتصادی را مختل می کند. تقارن عوامل مختلفی چون کسری بودجه که بخشی از افزایش آن ناشی از تحریم های شدید تجاری و مالی آمریکا علیه ایران است، در آمد نفتی پایین و هزینه های اقتصادی و همه گیری کرونا می تواند منجر به اتخاذ سیاست های پولی انبساطی بیشتر شود. جهش مکرر قیمت مسکن در فاصله سال های ۹۷ تا ۹۹ در حالی متقاضیان مصرفی و همچنین سیاست گذاران مسکن را برای احیای قدرت خرید خانه اولی ها در بازار ملک با استفاده از یک نظام تامین مالی متناسب به بن بست رسانده است، بازار

مسکن از نیمه دوم سال ۹۷ شرایط متفاوتی را تجربه کرد. در این دوره زمانی پارامترها و متغیرهای بیرونی و به ویژه رویداد های سیاسی و نیز اقتصادی بر بازار مسکن اثر گذاشت. از جمله این پارامترها می توان به خروج آمریکا از برجام، بازگشت اقتصاد به دوره ابهام و عدم پیش بینی پذیری، جهش ناگهانی نرخ ارز و رسیدن آن به مرز ۳۰ هزار تومان در سال ۹۹ و تورم ۳۰ تا ۴۰ درصدی و همچنین رشد منفی اقتصادی و التهاب در اقتصاد کشور اشاره کرد.

از سوی دیگر درآمد واقعی خانوارها نزول کرد و جهش قیمت مسکن در قالب رشد های شدید ۶۰ تا ۹۰ درصد قیمت مسکن در کشور به وقوع پیوست. برخی کارشناسان براین باورند که پس از ۳ سال از روزهای پرتورم، بازار مسکن وارد عصر جدیدی شده است. با یک نگاه گزرا به وضعیت بازار مسکن در دو بهار امسال به چهار اتفاق بر خواهیم خورد: تقاضای خرید به شدت کاهش یافته، قیمت در فایل های فروش افت کرده، تعداد فروشنده ها زیاد شده و قیمت معاملات قطعی نزول خفیف داشته است. یکی از بازیگران اصلی بازار ملک در سال گذشته نرخ دلار بود که هر زمان با شوک افزایشی روبرو می شد، بازتاب آن در بازار مسکن به شکل جهش قیمت قابل رهگیری بود.

منحنی تغییرات نرخ ارز و قیمت مسکن در تهران در طی این مدت، به خوبی اثر پذیر ماهانه ارزش املاک از تغییرات ماهانه نرخ دلار را نشان می دهد. شاید در تاریخ نوسانات ارزی گذشته رابطه قیمت دلار و قیمت مسکن تا این حد محسوس نبود. تجربه گذشته نشان می دهد که بازار مسکن همیشه تحت تاثیر مولفه انتخابات ریاست جمهوری بوده است. عموم کسانی که سابقه ملک بازی در سال های گذشته را داشته اند، معتقدند بعد از برگزاری انتخابات ریاست جمهوری هر دولتی، با هر نوع جهت سیاسی یا برنامه اقتصادی که روی کار بیاید شرایط بازار مسکن به سمت تعدیل قیمت آن هم کاهش قیمت اسمی پیش می رود. با روی کار آمدن دولت ابراهیم ربیسی دو اتفاق ممکن است بیفتد: خوشبینی عمومی به آینده که باعث از صحنه خارج شدن انتظارات تورمی شود و حساس شدن دولت سیزدهم به جهش سه بازار بورس، ارز و مسکن. بر اینند هر دو رخداد به نفع برقراری آرامش در بازار ملک خواهد بود.

مورد دیگر که می تواند نقش تعیین کننده در بازار آینده داشته باشد، به میدان آمدن تقاضای مصرفی است. خریداران مصرفی، دستهای از طیف فعال و غیر فعال بازار معاملات مسکن هستند که الان در بازار حضور ندارند و غایب بزرگ محسوب می شوند. بازیگران دیگر این بازار برجام است. مذاکرات برجام طی سه ماه گذشته روند خوبی را طی کرده و طرفین مذاکرات به نتیجه کار خوشبین هستند. بازار مسکن به این رویداد سیاسی واکنش خوبی نشان داد و قیمت ها عقب نشینی کردند. بازار مسکن سابقه چنین عقب نشینی را در سال های ۹۴ تا ۹۶ دارد. امضای برجام باعث شد تورم ماهانه مسکن به صفر برسد و ثبات نسبی قیمت در حوزه املاک برقرار شود. این تغییرات در بیرون بازار مسکن برای اهالی بازار مسکن به معنای تغییر اوضاع و بهبود شرایط است. فروکش کردن انتظارات تورمی فقط بر قیمت مسکن اثر آکنده نخواهد گذاشت بلکه قیمت سایر دارایی ها همچون زمین و همچنین سایر کالاها همچون مصالح ساختمانی را تحت تاثیر قرار می دهد. کارشناسان می گویند تقاضای سرمایه ای برای خرید آپارتمان تا ۵۰ درصد در برخی مناطق خوب کاهش پیدا کرده است. از طرفی دیگر شاهد افزایش تعداد فروشنده ها بودیم.

افت قیمت پیشینهادی فروش علائقی از تحلیل جدید سمت عرضه نسبت به اوضاع است. به این ترتیب شرایط کنونی بازار مسکن حکایت از حرکت به سمت تعدیل جدید دارد.

www.aniyab.ir
مرکز گمشده و پیدا شده کشور
۰۲۱-۶۲۸۰۱

با طرح مجلس درباره مالیات بر عایدی سرمایه که قرار است به صحن علنی رود

محاسبه مالیات جدید طلا؟



با طرح مجلس درباره مالیات بر عایدی سرمایه که تا شهریور ماه قرار است به صحن علنی رود، سود حاصل از فروش طلا طی مدتی نگهداری مشمول مالیات می شود. مالیات دیگر طلا همان مالیات بر ارزش افزوده طلاست که از دی ماه قرار است از اصل قیمت طلا برداشته شود. همچنین مالیات بر خرید سکه از بانک مرکزی هم که به قوت خود باقی است. مالیات بر عایدی سرمایه طرح مجلس است که مدتی از تصویب کلیات آن می گذرد و اجرای کامل آن به دولت بعدی می رسد به گونه ای که پورا ابراهیمی - رئیس کمیسیون اقتصادی مجلس - گفته که ظرف یک ماه آینده تلاش خواهیم کرد تا تمامی نظرات کارشناسان اتاق بازرگانی، صاحب نظران و متخصصان را در مورد بحث مالیات بر عایدی سرمایه جمع آوری و جمع بندی کنیم و تا اواخر شهریور ماه نیز گزارش رسمی و نهایی آن را در کمیسیون اقتصادی تصویب و به صحن علنی ارائه کنیم.

از این طرح، اگر فردی طلا بخرد و سپس اقدام به فروش آن کند، باید از محل سود این معامله طبق مدت نگهداری آن سرمایه، بخشی را به عنوان مالیات پرداخت کند. نحوه محاسبه مالیات بر عایدی سرمایه در بازار طلا براساس مدت زمان نگهداری، در

تبعات قطعی برق دامن گیر صنایع بورسی شد

رضا پدیدار، رئیس کمیسیون انرژی و محیط زیست اتاق بازرگانی تهران به تازگی تهران به تبعات قطعی برق برخی صنایع اشاره کرد و گفت: براساس آمارهایی که وزارت نیرو در گذشته منتشر کرده است حدود ۲۵ درصد ظرفیت نیروگاهی ایران قبل از سال ۱۳۸۰ راه اندازی شده است؛ بنابراین بسیاری از نیروگاه های قدیمی در کشور همچنان در آمار ظرفیت تولید برق وجود دارند و از آنها استفاده می شود.

وی اظهار داشت: با توجه به وجود مسائلی مانند رشد جمعیت، رشد فعالیت های اقتصادی، تنوع کسب و کارها و سایر نیازهای ملی، کشور نیازمند افزایش پنج هزار مگاوات تولید برق به صورت سالانه است تا بتوان جوابگوی رشد مصرف داخلی کشور بود.

پدیدار با اشاره به اینکه در سال ۹۸ حدود ۷۱۴ هزار مشترک خانگی جدید در سال ۹۹ حدود ۷۵۴ هزار مشترک خانگی جدید به متقاضیان برق در کشور اضافه شدند، خاطر نشان کرد: با وجود محدودیت های کرونایی طی دو سال اخیر رشد مصرف خانگی مشترکین جدید بیشتر از برق مصرفی حوزه کشاورزی

و تجاری بوده است، بدین معنا که اگر رشد حداقل پنج تا ۶ هزار مگاوات برق شکل نگیرد محدودیت مصرف بیش از قبل اعمال خواهد شد.

رئیس کمیسیون انرژی و محیط زیست اتاق بازرگانی تهران اظهار داشت: اگر با تبدیل نیروگاه ها به چرخه ترکیبی، میزان این راندمان مطابق با استانداردهای جهانی که بیش از ۴۰ تا ۴۵ درصد است افزایش پیدا کند می توان بخش عظیمی از برق کشور را در نیروگاه ها تولید و کمبود برق کشور جبران کرد. وی خاطر نشان کرد: اکنون براساس گزارشی که وزارت نیرو ارائه داده است فقط ۲۸ درصد برق کشور از نیروگاه های چرخه طبیعی تولید می شود و به همین دلیل در این بخش تلفات انتقال و توزیع صورت می گیرد.

پدیدار با بیان اینکه میزان تلفات برق باعث ایجاد مشکل در میزان توزیع خواهد شد، گفت: افزایش ۴۳ درصدی مصرف خانگی در سال ۹۹ و چند ماه نخست سال ۱۴۰۰ به دلیل شیوع ویروس کرونا به قوت خود در کشور باقی مانده، همین موضوع زمینه کمبود برق در کشور را فراهم کرد و قرار بر این شد تا کمبودها براساس برنامه ریزی های صورت گرفته تامین شود.

کارت تخفیف

کارت تخفیف دائمی و بدون سقف

با این کارت تخفیف آنی دریافت کنید!

کارت تخفیف آنی آف

کارت تخفیف

کارتی ویژه با خدماتی متفاوت!

سقف خرید هفتصد هزار ریال

WWW.ANIYAB.COM

کارت تخفیف آنی آف

کارت تخفیف

کارت تخفیف آنی آف

کد تخفیف: ۴۱۹۹۷۳۶۰

کارت تخفیف آنی آف

کارت تخفیف

کارت تخفیف آنی آف

کد تخفیف: ۴۱۹۹۷۳۶۰

امروزه با گسترش کسب و کار های جدید و تعاملات تجاری مستقیم میان ارائه کنندگان KAS و خدمات با مشتریان، در بسیاری از فروشگاه ها، مراکز رفاهی و... تخفیف های قابل توجهی به مشتریان ارائه میگردد.

مرکز آنی یاب با ایجاد باشگاه مشتریان و عضویت در سایر باشگاه ها اقدام به ارائه کارت های تخفیف جهت خرید و بهره مندی از امکانات متعدد در سطح کشور نموده است. هموطنان عزیز با خرید کارت های تخفیف و عضویت در باشگاه مشتریان آنی یاب از امکانات و خدمات مربوطه بهره مند گردند.

جهت سفارش این محصول با ۱۰٪ تخفیف کد ۲۷۴ را به ۳۰۰۰۵۰۲۰ پیامک کنید



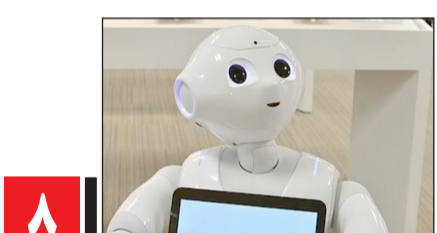
فاصله تورم و رشد قیمت مسکن؟



ابعاد مبهم تامین ارز واردات



فوتبال به شکل اصیل خود جذاب تر است



تولید نخستین ربات انسان نما متوقف شد

«گور کن» در ایتالیا، انگلستان و نیجریه



فیلم سینمایی «گور کن» که نویسندگی و کارگردانی کاظم ملایی و تهیه کنندگی سینا سعیدیان در ادامه حضور جهانی خود در جشنواره های اسپیکای ایتالیا، سوئیدون انگلستان و ریل تایم نیجریه به نمایش درمی آید، دوازدهمین جشنواره جهانی فیلم موسیقی اسپیکای ۱۸ تا ۲۵ ژوئیه (برابر ۲۷ تیر تا ۳ مرداد) برگزار می شود و فیلم سینمایی «گور کن» در بخش مسابقه این رویداد سینمایی به نمایش درمی آید. جشنواره بین المللی فیلم سوئیدون نیز از تاریخ ۲۱ تا ۲۳ ژوئیه (۲۰ تیر تا اول مرداد) در شهر سوئیدون بریتانیا برگزار می شود و فیلم سینمایی «گور کن» در تاریخ ۲۱ ژوئیه به عنوان نامزد بهترین فیلم این جشنواره روی پرده می رود. «گور کن» در بخش آثار سینمایی ششمین جشنواره بین المللی فیلم ریل تایم نیز به نمایش درمی آید. این جشنواره در بخش های آثار سینمایی، مستند، کوتاه، تجربی و انیمیشن از ۲۰ تا ۲۵ ژوئیه (۲۹ تیر تا ۳ مرداد) بصورت ترکیبی (حضوری و مجازی) در شهر لاگوس نیجریه برگزار خواهد شد.



از کت و شلوار عجیب اسپایک لی، تا سوتی بزرگ در جشنواره کن

اسپایک لی کارگردان معروف هالیوودی، در همان ابتدای مراسم در یک اشتباه عجیب، نام برنده نخل طلا را گفت و تقریباً هیجان مراسم را از بین برد!

وقتی مجری از او به رسم سنت همیشگی کن پرسید کدام جایزه اول باید اهدا شود، اسپایک لی اشتباه فکر کرد باید برنده نخل را اعلام کند. که همین کار را هم انجام داد و در همان ابتدا نام «جیتان» را به عنوان برنده اعلام کرد.

