اثر سیکل‌های ۵ ساله رونق و رکود

مسکن براساس نوسانات ادواری و بلندمدت به‌طور متوسط هر پنج سال یک بار یک سیکل رکود و رونق را طی می‌کند. آخرین رونق ایجاد شده در بخش مربوط به سه ماهه پایانی سال ۹۱ تا سه ماهه اول سال ۹۲ است. از سه ماهه دوم پارسال بخش مسکن به رکود رفته است. برخی تحلیلگران بازار مسکن معتقدند این رکود، روال عادی سیکل‌های رونق و رکود است. یعنی رونق بعدی بخش مسکن نباید زودتر از نیمه دوم سال آینده باشد. اما با اتفاقاتی که در سال‌های اخیر برای اقتصاد ایران افتاده، روند سیکل‌های طبیعی بسیاری از سازوکارهای اقتصادی ایران برهم خورده و به همین دلیل به نظر می‌رسد سرعت و شدت تحولات تا زمانی که تعادل عمومی به بخش‌های اقتصادی بازگردد بیشتر خواهد بود.

ایستگاه

ادامه سقوط طلایی

ترجمه: محمدرضا الحمدی‌نیا| پایگاه خبری تحلیلی Kitco یک سایت اقتصادی است که به‌طور تخصصی اخبار مربوط به حوزه طلا را پوشش می‌دهد و از تعداد زیادی متخصص و کارشناس این رشته برای تحلیل بازار بهره می‌گیرد. این پایگاه در یک بررسی تحلیلی وضعیت هفته آینده طلا را این گونه برآورد کرد: «افت قیمت طلا برای مدت یک‌هفته آینده نیز ادامه خواهد داشت؛ این برآوردی است که از برآیند نظر ۳۶ کارشناس اقتصادی این پایگاه به‌دست آمده است.» از این تعداد ۲۳ نفر برای پاسخگویی در دسترس بودند که شش نفر معتقد بودند قیمت بالا خواهد رفت، ۱۴ نفر افت بیشتر قیمت را محتمل می‌دانستند و سه نفر نیز ثبات نسبی را برای هفته پیش‌رو در بازار طلا پیش‌بینی کردند. آنچه مسلم است اینکه ایجاد صفوف فروش در روز جمعه که تنها ظرف یک ساعت هفت دلار از قیمت هر اونس طلا کاست، تحلیلگران را بسیار سردرگم و بهت‌زده کرد. کارشناسان کیتکو که اغلب از بانک‌داران، معامله‌گران شمش، کارشناسان تحلیل آماری و متخصصان برآورد بازار هستند، معتقدند آنچه روز جمعه و در ساعات پایانی بازار روی داد به محض بازگشایی آن و وجود امکان فروش مجددا تکرار خواهد شد و تجار به‌دنبال آن هستند که با فروش اندوخته خود هرچه زودتر از این آشفته بازار خارج شوند. آن دسته از کارشناسان که افزایش بها را برای این هفته محتمل می‌دانند، معتقدند بازار با همین قیمت‌ها شروع به بازگشت خواهد کرد و فروشندگان به‌خاطر موقعیتی که قیمت پایین برایشان ایجاد کرده شروع به خرید مجدد می‌کنند و همین موضوع قیمت را به سکوی قبلی نزدیک می‌کند. آنچه مسلم است اینکه تمامی داده‌ها علیه طلا هستند. افزایش قدرت دلار آمریکا در برابر ارزهای دیگر، ابتدا بانک ژاپن و سپس بانک مرکزی اروپا را تحت تاثیر قرار داد و ادامه این روند طلا را نیز به خاک می‌نشاند.

نگاه خارجی

وال استریت ژورنال تحلیل کرد

جان تازه طلا پس از ایجاد شغل

وزارت کار آمریکا در اعلامیه‌ای خبر از ۲۱۴ هزار شغل تازه -که در ماه گذشته در این کشور ایجاد شده است- داد و اتحادیه‌های کارگری نیز ایجاد ۲۳۳ هزار شغل غیرکشاورزی را در این کشور تایید کردند که باعث شد آنهایی که برآوردشان افت قیمت بیشتر بود به فکر خرید مجدد این فلز قیمتی بیفتند و کمی از قیمت‌های از دست رفته را به کیسه طلا بازگردانند اما کارشناسان رویه دیگری را پیش‌بینی می‌کنند.

اغلب کارشناسان اقتصادی معتقدند افزایش بیش از پیش‌بینی ایجاد شغل در آمریکا می‌تواند رشد پیش‌بینی‌نشده‌ای را در اقتصاد ایجاد کند که نتیجه آن کاسته شدن از سیاست‌های پولی انقباضی و تمایل کم دولت به ذخیره طلا است و می‌تواند به قیمت طلا ضربه‌های بیشتری وارد کند. طلا پس از آنکه در هفته کاری گذشته، بزرگ‌ترین افت خود طی یک روز را تجربه کرد و به پایین‌ترین قیمت پنج ماه گذشته خود رسید، اکنون با ۲درصد افزایش موقت که دیروز برای ساعاتی به خود دید، همچنان ۱۳ درصد پایین‌تر از بالاترین قیمت سال‌جاری میلادی است. فرانک مک‌گی، رئیس بخش فلزات قیمتی شرکت خدمات سرمایه‌ای بروکر، معتقد است تمایل فعلی به خرید طلا در بازار مصداق مفهوم «فشردگی کوتاه‌مدت» است و بسیار گذرا خواهد بود.

برخی کارشناسان معتقدند که هیچ رویه نزولی دائمی نیست و کوچک‌ترین کاهش در روند تولید شغل در آمریکا می‌تواند موجب کاهش نرخ رشد اقتصادی این کشور و کاسته شدن از قدرت دلار و در نتیجه تقویت طلا شود. از سوی دیگر این کارشناسان بحران حل نشده اوکراین را یکی دیگر از سکوهای بالقوه پرتاب طلا به آسمان می‌دانند که هر لحظه ممکن است با یک بحران ژئوپلیتیکی، به‌صورت سنتی قیمت طلا را افزایش دهد. در بازار طلا هر نوع درگیری زمینی در جهان و بروز ناآرامی‌ها می‌تواند موجب افزایش بهای کالاهای سرمایه‌ای مانند فلزات قیمتی شود و البته هرگونه ثبات بیشتر اقتصادی یا امنیت فیزیکی مانند توافق جامع هسته‌ای با ایران منجر به کاهش قیمت خواهد شد.

> ایجاد ۲۱۴ هزار شغل تازه در آمریکا باعث شد آنهایی که برآوردشان افت قیمت بیشتر بود به فکر خرید مجدد این فلز قیمتی بیفتند و کمی از قیمت‌های از دست رفته را به کیسه طلا بازگردانند

گزارش بازار

با استناد به آمارهای ساخت‌وساز بررسی شد

بازار مسکن پس از توافق هسته‌ای

عکس: علیرضا سامانی

بررسی‌ها نشان می‌دهد میزان سرمایه‌گذاری در بخش مسکن از اواسط پارسال با کاهش نسبی مواجه شده و آمار تعداد واحدهای مسکونی در پروانه‌های ساختمانی صادرشده در شهر تهران (به‌عنوان شهر پیشروی بخش مسکن) نیز از اواسط پارسال با کاهش قابل ملاحظه‌ای روبه‌رو بوده است. به طوری که تا آبان سال ۹۲، میانگین تقاضای صدور پروانه جهت واحدهای مسکونی متاثر از شرایط مناسب بازار خرید و فروش مسکن و رشد قابل توجه قیمت‌ها در این بازار، بالغ بر ۱۷ هزار واحد در ماه بوده است. این در حالی است که از آذرماه سال ۹۲، با ایجاد ثبات نسبی در بازار مسکن، تقاضای صدور پروانه نیز به‌طور متوسط به حدود ۱۰ هزار و ۵۰۰ واحد در ماه کاهش پیدا کرده است و در اردیبهشت امسال به دلیل ایجاد شرایط روانی ناشی از هدفمندی‌سازی یارانه‌ها و ایجاد انتظار افزایش قیمت مسکن، تا حدودی میزان صدور پروانه با افزایش روبه‌رو شده است. مقایسه پنج ماه اول سال ۹۳ نسبت به پنج ماه مشابه سال ۹۲ نیز حاکی از کاهش ۳۵ درصدی تقاضای صدور پروانه ساختمانی جهت ساخت واحدهای مسکونی است. بنابراین هیچ‌شکی وجود ندارد که بخش مسکن در شرایط فعلی در رکود به سر می‌برد.

دلایل ایجاد رکود در مسکن چیست؟

دیدگاه‌های مختلفی در بیان دلایل رکود حاکم بر بخش مسکن عنوان می‌شود که نخستین آن، کاهش قدرت خرید متقاضیان است. با توجه به افزایش قیمت مسکن در سال‌های گذشته و افزایش نیافتن درآمد خانوارها به دلیل رکود اقتصادی حاکم بر کشور، بسیاری از خانوارها قدرت خریدشان را از دست داده‌اند و در بازار معاملات مسکن رکود شدیدی حاکم شده است. به همین دلیل امکان فروش واحدهای نوساز و در نتیجه سرمایه‌گذاری مجدد توسط سازندگان در بخش مسکن کاهش یافته است. دلیل دوم رکود در بازار مسکن، به هزینه‌های ساخت و تامین مالی نامناسب ساخت‌وساز برمی‌گردد. با افزایش هزینه‌های ساخت از یک طرف و از طرف دیگر نبود امکان تامین مالی ارزان ساخت‌وساز مسکن از سوی بانک‌ها به دلیل محدودیت منابع مالی و بالا بودن نرخ سود سپرده‌های بانکی، ساخت‌وساز مسکن از این ناحیه نیز تاثیر منفی پذیرفته است. در سال‌های گذشته با تزریق پول پرقدرت بانک مرکزی و تخصیص خط اعتباری به مسکن مهر، ساخت‌وساز مسکن از رونق مناسبی برخوردار بود که این روش نیز به دلیل اثرات مخرب آن بر اقتصاد کشور، در دولت جدید کنار گذاشته شده است. اما یک عامل دیگر نیز وجود دارد که به کاهش ساخت‌وساز در بافت‌های فرسوده بر می‌گردد.

براساس گزارش وزارت راه و شهرسازی یا آمار پروانه‌های صادره شهرداری‌ها آمار تولید مسکن در امسال بیانگر ۵۱ درصد کاهش است، در واقع پس از طی یک دوره تعمیق رکود در بخش معاملات این کاهش اتفاق افتاده است. عمق رکود معاملات در سال ۹۲ به وقوع پیوسته است و اگر این ۵۱ درصد کاهش تولید مسکن در سال جاری عمق رکود تولید در نظر گرفته شود، این وضعیت با عمق رکود معاملات سال ۹۲ قابل تحلیل است.

بنابراین روند کاهنده معاملات و به عبارتی فروش نرفتن واحدهای تکمیل‌شده انبوه‌سازان در سال ۹۲، کاهش صدور پروانه برای احداث واحدهای جدید در سال ۹۳ را ایجاب می‌کند. اما در نیمه دوم سال روند کاهش تیراژ یا تولید چگونه خواهد بود؟ جدای از بحث زمان که آیا کاهش تیراژ یا تولید در نیمه دوم سال تحقق خواهد یافت یا خیر، آنچه واضح است و براساس سیکل گفته شده باید اتفاق بیفتد، این است که ابتدا باید رونق معاملات مسکن رخ دهد؛ یعنی همان‌طور که رکود ابتدا از معاملات اتفاق می‌افتد، بعد در قیمت تجلی پیدا می‌کند، سپس وارد بخش تولید می‌شود و به ترتیب صدور پروانه‌های جدید و متعاقبا ساختمان‌های تکمیل‌شده را تحت تاثیر قرار می‌دهد، در دوره رونق نیز عین همین روند باید اتفاق بیفتد. یعنی باید ابتدا رونق در معاملات رخ دهد تا پس از آن و به مرور زمان قیمت‌ها را تحت تاثیر قرار دهد و بعد رونق در تولید مسکن اتفاق بیفتد.

> روند ساخت‌وساز متاثر از ایجاد نگاه امیدوارانه به آینده و بهبود فضای کلی اقتصاد کشور از حصول توافق در مذاکرات پس از گذشت چند ماه در مسیر رونق قرار می‌گیرد

فرهیختگان| با گذشت بیش از یک سال از روند کاهشی تورم و رسیدن آن به رقمی در مرز ۲۰ درصد، برخی پیش‌بینی‌ها حاکی از آن است که نرخ تورم به مرز ۱۵ درصد خواهد رسید و از آن پس در همین رقم متوقف خواهد شد. از سوی دیگر، تشدید روند رکود در اقتصاد ایران نیز شرایطی را به وجود آورده که فعالان اقتصادی را به انتظار نتایج مذاکرات هسته‌ای ایران در آذرماه نشانده است. این در شرایطی است که ایران و آمریکا به‌زودی در مسقط، پایتخت عمان برای مذاکرات رودررو آماده می‌شوند و از آنجا که موضوع مذاکرات هسته‌ای، تاثیر بالایی بر شاکله اقتصادی ایران و خروج از رکود فعلی دارد، مطابق برخی پیش‌بینی‌ها، در صورت موفق بودن این دور از مذاکرات ایران با غرب، بازارهایی مانند بورس و مسکن رونق می‌گیرند. با اینکه پیش‌بینی می‌شود نخستین بازار تاثیرپذیر از روند مذاکرات هسته‌ای، بازار اوراق بهادار بورس باشد -که به اخبار امیدوارکننده همواره رویکرد مثبتی نشان می‌دهد- اما بازار مسکن نیز در صورت توافق به دلایل زیادی، آماده جهش است.

مسکن پس از مذاکرات

اقتصاددان‌ها می‌گویند مذاکرات هسته‌ای جزء عوامل برون‌زایی است که به صورت غیرمستقیم و از طریق سایر بازارها و شاخص‌ها می‌تواند بر بازار مسکن تاثیرگذار باشد. به نظر می‌رسد اگر توافق هسته‌ای صورت گیرد امیدواری زیادی در بازار بورس به‌وجود می‌آید و شاخص بورس که تا حد زیادی آسیب‌دیده است ترمیم می‌شود و بخشی از نقدینگی موجود در جامعه را به خود جذب می‌کند. به این ترتیب آرامش موجود در بازار مسکن زمان بیشتری ادامه پیدا می‌کند. دومین بخشی که از نتایج مذاکرات هسته‌ای تاثیر می‌پذیرد فضای کسب‌وکار است که در صورت حصول توافق هسته‌ای رونق می‌گیرد. هرچه فضای کسب‌وکار بهتر باشد بازار تقاضا برای معاملات زیرزمینی یا سوداگری تضعیف می‌شود و به نفع بخش مسکن خواهد بود. این رونق نسبی که به دلیل انتظارات تورمی به وجود می‌آید باعث می‌شود تولید در بخش مسکن در شیب صعودی قرار گیرد. به عبارت دیگر متاثر از ایجاد نگاه امیدوارانه به آینده و بهبود فضای کلی اقتصاد کشور از حصول توافق در مذاکرات پس از گذشت چند ماه روند ساخت‌وساز در مسیر رونق قرار می‌گیرد. اما اگر زمینه توافق هسته‌ای فراهم نشود اولین چالش در بازار بورس مشاهده می‌شود؛ چالشی که موجب می‌شود نتواند بخشی از نقدینگی را به سمت خود جذب کند.

طبیعتا فضای کسب‌وکار نیز با مشکلاتی همراه خواهد شد و زمینه برای معاملات سوداگری در بخش مسکن بیشتر فراهم می‌شود که نهایتا ممکن است به جهش قیمتی منجر شود. دیدگاه‌های کارشناسی بر این است که اگر توافق صورت گیرد رشد قیمتی تا پایان امسال اتفاق نمی‌افتد. ولی در سال ۹۴ به موازات رشد سایر بخش‌های اقتصادی بخش مسکن نیز رشد قیمتی را تجربه خواهد کرد.

در تازه‌ترین گزارش بانک مرکزی اعلام شد

کاهش قیمت مرغ

فرهیختگان| براساس تازه‌ترین گزارش خرده‌فروشی مواد خوراکی در تهران که توسط بانک مرکزی منتشر شد، در هفته منتهی به نهم آبان‌ماه، قیمت چهار قلم از ۱۱ کالای سبد مورد بررسی افزایش، چهار قلم ثابت و سه قلم کاهش پیدا کرد.

براساس این گزارش، در هفته مورد بررسی تنها قیمت حبوبات و سبزی‌های تازه، سه درصد افزایش پیدا کرد و سایر خوراکی‌ها با افزایش قیمت چندانی روبه‌رو نبودند. به‌عبارت دیگر در این هفته حبوبات بیش از سایر کالاها با افزایش قیمت مواجه شد.

در این گزارش بانک مرکزی آمده است که در این هفته قیمت حبوبات ۳/۳ درصد و قیمت سبزی‌های تازه ۳/۲ درصد افزایش پیدا کرد.

همچنین در این گزارش عنوان شده است که با توجه به افزایش ۳/۳ درصدی حبوبات، این محصول همچنان ۹/۶ درصد کمتر از هفته مشابه پارسال بوده است.

در بخش دیگری از گزارش بانک مرکزی به قیمت گوشت قرمز و برنج اشاره شده است که بر این اساس قیمت گوشت‌قرمز و برنج تنها ۰/۴ و ۰/۱ درصد افزایش داشته‌اند.

همچنین براساس این گزارش، قیمت مرغ برای سومین هفته متوالی با کاهش مواجه شد و بهای آن در هفته منتهی به نهم آبان ماه، ۱۶/۱ درصد کمتر از هفته مشابه پارسال ثبت شد. علاوه‌براین در هفته منتهی به نهم آبان، مرغ ۷/۵ درصد نسبت به هفته قبل‌تر ارزان شد.

همچنین در بخش دیگری از گزارش بانک مرکزی آمده است که قیمت میوه‌های تازه و تخم‌مرغ روند کاهشی داشته است.

بر این اساس، قیمت این میوه‌های تازه ۲/۲ درصد ارزان شد و به ۶/۵ درصد کمتر از هفته مشابه ماه قبل رسید. قیمت تخم‌مرغ نیز در هفته یادشده به ۰/۳ درصد محدود شد.

در بخش پایانی گزارش بانک مرکزی آمده است که در هفته مورد بررسی، قیمت لبنیات، قندوشکر، چای و روغن نباتی نسبت به هفته قبل‌تر هیچ‌گونه تغییری نداشته است.

تغییر قیمت خوراکی‌ها در هفته اول آبان

گروه کالایی	تغییر ماهانه
لبنیات	-۰/۱
تخم مرغ	-۴/۵
برنج	۰/۸
حبوب	۳/۵
میوه‌های تازه	-۶/۵
سبزی‌های تازه	۵/۹
گوشت قرمز	۰/۷
گوشت مرغ	-۱۲/۸
قند و شکر	۰/۲
چای	۰
روغن نباتی	۰

چهره- خبر

عضو اتاق تهران خبر داد

طبقه‌بندی بنگاه‌ها برای بازپس‌گیری معوقات

فرهیختگان| پس از آنکه شورای پول و اعتبار مصوبه‌ای را از تصویب گذراند که بر مبنای آن، بازپرداخت بدهی‌های ارزی باید با نرخ روز تعیین‌شده از سوی بانک مرکزی تسویه شود و این امر، مخالفت شدید فعالان اقتصادی را در پی داشت؛ حال بخش خصوصی، طرحی را به این شورا پیشنهاد داده است که بر مبنای آن، کارگروهی متشکل از نمایندگان اتاق بازرگانی و صنایع و معادن ایران به‌عنوان نماینده بخش خصوصی، نماینده قوه قضائیه و نمایندگان بانک مرکزی در کنار یک نماینده مجلس به‌عنوان عضو ناظر تشکیل شده تا پرونده هر یک از واحدهای تولیدی را به صورت مجزا بررسی و نتیجه نهایی را به بانک مرکزی و شورای پول و اعتبار ارائه کند. محمدمهدی رئیس‌زاده، رئیس کمیسیون سرمایه‌گذاری اتاق بازرگانی و صنایع و معادن تهران در این باره گفته است که «براساس این طرح، قرار است که پرونده ۵۲۰۰ واحد تولیدی، از سوی این کارگروه طبقه‌بندی و به تناسب نوع واحد تولیدی و شرایط آن، نرخ ارز برای بازپرداخت تعیین شود.»

چهره- خبر

رئیس سازمان خصوصی‌سازی:

از اول تا آخر سهام عدالت ابهام دارد

فرهیختگان| رئیس سازمان خصوصی‌سازی اعتقاد دارد که «همه‌چیز سهام عدالت از اول تا آخرش ابهام دارد.» میرعلی‌اشرف عبدلله‌پورحسینی تاکید دارد: «مشمولان شرکت‌های سرمایه‌گذاری استانی، مدیریت سهامی که واگذار شده و نحوه محاسبه دارای ابهامات زیادی است، زیرا ۹ سال پیش طرحی نوشته و اجرا شده که از روز اول ابهامات زیادی داشته که تا به امروز برطرف نشده است.» مسئولان متولی سهام عدالت وعده داده‌اند تا پایان سال آینده آزادسازی سهام عدالت انجام شود. اما در یک ماه گذشته خبرهای مختلفی پیرامون سهام عدالت و ابهامات موجود در آن مطرح شده است. حتی چندی پیش بروز اختلافات در مجامع برخی شرکت‌ها و بانک‌ها باعث شد این ابهامات بیشتر از گذشته نمایان شوند. سهام عدالت ۵۰ میلیون نفر را در برمی‌گیرد و شرکت‌های مشمول سهام عدالت در حدود ۹۰ هزار میلیارد تومان دارایی دارند، با این حال مسئولان معتقدند تمام این موارد دارای ابهام بوده که باید مورد بررسی قرار گیرد.

مدیرعامل شرکت فرودگاه‌های کشور اعلام کرد

۹۰۰ پرواز عبوری از آسمان ایران

فرهیختگان| از آغاز درگیری‌های سیاسی در عراق و ناامنی‌های به‌وجودآمده در آسمان اوکراین حریم هوایی ایران به‌عنوان یکی از جایگزین‌های اصلی موجود در منطقه برای بسیاری از شرکت‌های خارجی مطرح شد و باتوجه به ایمنی بالای آسمان کشور تعداد پروازهای عبوری از آسمان ایران رشدی محسوس داشت. به‌طوری که ماه گذشته سازمان هواپیمایی کشوری اعلام کرد که برای نخستین‌بار تعداد پروازهای عبوری روزانه از ایران از مرز هزار پرواز گذشته است. با وجود اینکه در طول چند هفته گذشته روزهای مختلفی با عبور بیش از هزار پرواز نیز در آسمان ایران ثبت شده است، اما مسئولان صنعت هوایی ایران با اطمینان سخن از تثبیت عبور بیش از ۹۰۰ پرواز روزانه از حریم هوایی ایران می‌گویند. محمدعلی ایلخانی، مدیرعامل شرکت فرودگاه‌های کشور در این باره گفته است: «با توجه به امکاناتی که در سیستم هوایی ایران وجود دارد و تجهیزات راداری توان کارشناسی موجود این پروازها بدون هیچ مشکلی مدیریت‌شده و از مرز هوایی ایران خارج می‌شوند.»

آگهی شناسایی پیمانکاران واجد شرایط

دانشگاه آزاد اسلامی واحد اردبیل در نظر دارد عملیات راهبری، تعمیرات و نگهداری سیستم‌های حرارتی و برودتی موتورخانه‌های مرکزی ساختمان‌های خود را مطابق آیین‌نامه معاملات دانشگاه از طریق فراخوان عمومی و شناسایی پیمانکاران واجد شرایط واگذار نماید. متقاضیان واجد شرایط می‌توانند اسناد شرکت و رزومه کاری مستند خود را حداکثر تا پایان وقت اداری روز چهارشنبه ۲۱ آبان‌ماه ۹۳ به دبیرخانه مرکزی واحد؛ واقع در میدان بسیج، مجتمع دانشگاهی واحد اردبیل تحویل نمایند.

تلفن: ۳۳۷۲۸۰۲۰ - ۰۴۵ دورنگار: ۳۳۷۲۷۷۹۹ - ۰۴۵
مهندس امیری: ۰۹۱۴۴۵۱۰۳۲۳
روابط‌عمومی دانشگاه آزاد اسلامی واحد اردبیل

سازمان توزیع روزنامه
فرهیختگان
Department of Distribution
تلفکس: ۱۲-۶۶۳۴۸۰۱۱ (۰۲۱)
dist@fdn.ir