

هزینه سرانه حداقل ۵۰ درصد پیش از آزادسازی مدرک

صفحه ۳

روزنامه خبری، تحلیلی، دانشگاهی صبح ایران
صدای نخبگان، نگاه جوانان

شماره مسلسل ۲۴۹۸
پنجمین شماره ۱۴۰۱
۲۰ جلدی از ۱۴۴۴
۱۵ دسامبر ۲۰۲۲
شماره ۳۷۶

www.Fdn.ir | Thu | 15 pages

آنانیز پرواز دلار



۸ صفحه

- نمودار تغییرات حجم پول و افزایش نرخ ارز نشان می‌دهد هر گاه بین سیاست پولی و ارزی بانک مرکزی ناهماهنگی وجود داشته، نرخ ارز اوج گرفته است
- سیاستگذاری دولت در محدودیت صادرات موجب تنگنای ارزی برای کنترل قیمت شده است
- شوک سیاسی اخیر که نمایی از رادیکال شدن سیاست و خیابانی شدن خشونت بار آن بود توافق هسته‌ای را به محاق برد و نتیجه آن مثل وقایع قبل در بازار دیده شد



وزیر با حرکات سرباز

چرا مدیریت وزیر ارشاد در ماه‌های اخیر نتوانست فاصله جامعه هنری و سیاستگذاران را کم کند

نقش ترکیه و آذربایجان در خنثی‌سازی منافع ایران با ترانس خزر

شطرنج دشوار کردورها

ادعاهای اخیر در مورد چالش جمعیت درست بود؟

ناکارآمدی در مهار نابرابری



مضمون

رادیو مضمون، کاری از گروه پاکست‌های همیشه در میان و روزنامه فرهیختگان



نیم قرن سیاست‌ورزی کدام هاشمی؟

@radiomazmoon

ماجرای قدرت خرید و بازار مسکن

رحمان زارعی
پژوهشگر اقتصادی

مسکن را می‌توان یکی از مهم‌ترین موضوعات و چالش‌های اقتصاد ایران در یک دهه گذشته دانست. کشمکش عدم ساخت و تحویل واحدهای مسکن مهر در دولت یازدهم و مزخرف خواندن طرح مسکن مهر از سوی کسی که قانونا باید آن را اجرا کند تا سقوط آزاد شاخص ساخت‌وساز، تا پرواز قیمت مسکن و کمرشکن شدن اجاره‌بها که زندگی و معیشت بیش از ۸ میلیون خانوار مستأجر ایرانی را تحت الشعاع قرار داده است تنها بخشی از وضعیت فعلی مسکن در کشور است.

مسکن یکی از سه نیاز اصلی بشر است، یعنی در کنار غذا و پوشاک مسکن سومین نیاز اساسی انسان است. به لحاظ اقتصادی مسکن جایگاه ممتاز و ویژه‌ای دارد، به گونه‌ای که براساس برآوردها حدود یک‌سوم دارایی جهان در بازار مسکن است. در کشور ما نیز مسکن هم به لحاظ فرهنگی و هم به لحاظ اقتصادی جایگاه ویژه دارد. در فرهنگ ایرانی برخلاف برخی از کشورهای غربی تملک مسکن یا به عبارت بهتر خانه‌دار شدن یکی از برنامه‌ها و اهداف خانواده‌هاست که ریشه در تاریخ چند هزار ساله ایران دارد. به لحاظ اقتصادی هم ۸۵ درصد دارایی متوسط خانوارهای ایرانی، ۳۰ درصد سرمایه ثابت ناخالص کشور، ۳۰ درصد از حجم نقدینگی و مبادلات اقتصادی و حدود ۴۰ تا ۴۰ درصد از کل سرمایه‌گذاری سالانه کشور به بخش مسکن تعلق دارد.

دهه ۹۰ را می‌توان دهه سقوط آزاد صنعت مسکن در ایران دانست، به گونه‌ای که تمام شاخص‌های حیاتی سنجش وضعیت این بازار مدت‌هاست از وضعیت هشدار عبور کرده است. یکی از مهم‌ترین شاخص‌ها برای تعیین وضعیت این صنعت حجم سرمایه‌گذاری جدید است. براساس گزارش مرکز پژوهش‌های مجلس حجم سرمایه‌گذاری در ساخت‌وساز کشور بر مبنای قیمت‌های ثابت سال ۹۵ از ۲۵۶ همت به ۱۵۰ همت کاهش یافته است. از سوی دیگر در چند سال اخیر بازار مسکن کشورهای همسایه ترکیه، گرجستان و قبرس شمالی شاهد افزایش چشمگیر حضور سرمایه‌گذاران ایرانی بوده است، به گونه‌ای که فقط در کشور ترکیه و قبل از شروع جنگ روسیه با اوکراین تا ماه‌های ایرانی‌ها صدرنشین جدول متقاضیان خارجی خرید ملک در این کشور بوده‌اند که نشان‌دهنده وضعیت خروج سرمایه از ایران و به تبع آن کاهش سرمایه‌گذاری در تمامی عرصه‌های اقتصادی به‌ویژه مسکن بوده است.

وضعیت شاخص قیمت فروش و اجاره‌بها نیز سال‌هاست از مرز هشدار عبور کرده و هرچه شاخص‌های سرمایه‌گذاری و ساخت‌وساز نزولی بوده این دو شاخص صعودی سرسام‌آور را تجربه کرده‌اند. براساس گزارش بانک مرکزی متوسط قیمت اجاره‌بهای یک مترمربع زیربنای مسکونی در شهر تهران از ۱۲ هزار و ۹۵۰ تومان به ۱۲۶ هزار و ۹۰۰ تومان (در اردیبهشت سال جاری) افزایش یافته است؛ یعنی حدود ۱۰ برابر افزایش هزینه اجاره‌بها در طول ۱۰ سال در شهر تهران. براساس اطلاعات سامانه ثبت معاملات املاک کشور نیز متوسط قیمت فروش هر مترمربع زیربنای مسکونی در تهران در اردیبهشت ماه امسال ۳۶۲۴۷۰۰۰ تومان بوده است؛ این در حالی است که سال ۹۰ این شاخص حدود ۲۴۱۰۰۰ تومان بوده است. اگرچه میانگین قیمت هر مترمربع زیربنای مسکونی تهران در اردیبهشت ماه ۳۶ میلیون تومان بوده اما بانک مرکزی متوسط قیمت فروش هر مترمربع زیربنای مسکونی در شهر تهران را در شهریورماه ۴۳ میلیون تومان اعلام کرده است.