اخبار

کالابرگ دهک‌های ۴ تا ۷ از امروز شارژ می‌شود

کالابرگ الکترونیکی خانوارهای مشمول در دهک‌های درآمدی چهارم تا هفتم، امروز دوشنبه ۲۰ بهمن ۱۴۰۴ شارژ خواهد شد.

به گزارش ایسنا، مرحله دوم اجرای طرح کالابرگ الکترونیکی از روز چهارشنبه ۱۵ بهمن ۱۴۰۴ برای خانوارهای مشمول آغاز شده است. بر اساس زمان‌بندی اعلام‌شده، دسترسی به اعتبار کالابرگ برای دهک‌های اول تا سوم از ۱۵ بهمن، دهک‌های چهارم تا هفتم از ۲۰ بهمن و سایر خانوارها از ۲۵ بهمن خواهد بود که امروز یکشنبه ۲۰ بهمن ماه گروه دوم می‌توانند برای استفاده از این کالابرگ به مراکز عرضه کننده مراجعه کنند.

این مرحله از شارژ کالابرگ با هدف حمایت از معیشت خانوارها و تامین کالاهای اساسی اجرا می‌شود. مشمولان می‌توانند پس از شارژ اعتبار، با مراجعه به فروشگاه‌های طرف قرارداد، اقلام تعیین‌شده را خریداری کنند.

وزارت تعاون، کار و رفاه اجتماعی تاکید کرده که اعتبار تخصیص‌یافته در صورت عدم استفاده کامل در ماه جاری، به ماه‌های بعد منتقل می‌شود و مشمولان امکان انجام خرید در چند نوبت را خواهند داشت. همچنین هیچ محدودیتی در انتخاب برند یا مقدار کالاهای مشمول وجود ندارد.

اقلام اساسی مشمول طرح کالابرگ شامل مرغ، تخم‌مرغ، گوشت قرمز، حبوبات، قند و شکر، روغن، ماکارونی، برنج، شیر، ماست و پنیر کم‌چرب است. در صورتی که مبلغ خرید از سقف اعتبار تخصیص‌یافته فراتر رود، مابه‌التفاوت آن بر عهده خریدار خواهد بود. تمامی یارانه‌بگیران فعلی، افراد حذف‌شده در یک سال اخیر، بازنشستگان و کارمندان به‌صورت خودکار مشمول این طرح هستند و نیازی به ثبت‌نام یا مراجعه به سامانه جدید ندارند.

همچنین به شهروندان هشدار داده شده است که تنها به پیامک‌های ارسالی از سرشماره رسمی V.Refah اعتماد کنند و از کلیک روی لینک‌های ناشناس و جعلی خودداری کنند.

در صورت مشاهده تخلف فروشگاهی، شهروندان می‌توانند شکایت خود را از طریق اپلیکیشن «شمیم» یا سامانه zrm.mcls.gov.ir ثبت کنند. وزارت کار اعلام کرده در صورت احراز تخلف، ظرف ۲۴ ساعت دستگاه کارت‌خوان فروشگاه متخلف قطع و پرونده به تعزیرات حکومتی ارجاع خواهد شد.

گفتنی است؛ اعتبار تخصیص‌یافته صرفا برای خرید کالاهای اساسی قابل استفاده بوده و امکان برداشت نقدی آن وجود ندارد. همچنین فعال‌سازی کالابرگ برای خانوارهای دهک‌های چهارم تا هفتم به‌صورت خودکار انجام می‌شود.

گوشت قرمز ۶۰۰ هزار تومان ارزان شد

مدیرعامل پشتیبانی امور دام از استمرار روند نزولی قیمت گوشت قرمز در بازار خبر داد و گفت: قیمت هرکیلو گوشت قرمز از یک میلیون و ۸۰۰ هزارتومان به یک میلیون و ۲۰۰ هزارتومان رسیده است.

پرویز جعفری، مدیرعامل پشتیبانی امور دام از روند نزولی قیمت گوشت قرمز خبر داد و گفت: قیمت گوشت قرمز نسبت به هفته قبل با استمرار روند نزولی به ثبات رسیده است.

باشگاه خبرنگاران جوان نوشت: به گفته وی، در حال حاضر واردات گوشت و دام پایه پروار و پایه کشتار در حال انجام است.

جعفری ادامه داد: واردات گوشت بخشی مربوط به ذخایر بوده که میزان آن مناسب است و واردات دام پایه پروار از طریق بخش خصوصی ثبت سفارش خوبی انجام شده و از طریق مرز پاکستان در حال انجام است.

مدیرعامل پشتیبانی امور دام با بیان اینکه ۲۴ تا ۲۵ هزار راس دام به شهرهای مختلف ارسال می شود، افزود: بعداز اتمام تب برفکی دام به نقاط مختلف در حال ارسال است.

وی قیمت گوشت در میادین مبدا ملاک فروش است، گفت: قیمت گوشت قرمز بسته به نوع و کیفیت در شمال شهر و جنوب شهر با یکدیگر تفاوت دارد، اما به طور کلی قیمت هرکیلو گوشت قرمز به یک میلیون و ۸۰۰ هزارتومان رسیده بود که اکنون به یک میلیون و ۲۰۰ هزارتومان کاهش یافته که این امر بیانگر بهبود شرایط عرضه در برابر تقاضاست.

آگهی موضوع ماده۳ قانون و ماده۱۳ آئین نامه قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی و اراضی و ساختمانهای فاقدسندرسمی

برابر رای شماره ۱۴۰۴۶۰۳۰۹۰۰۱۰۱۵۲۶۱مورخ ۱۴۰۴/۰۹/۲۰ کلاسه۱۴۰۴۱۱۴۴۰۹۰۰۱۰۰۱۰۲۸ موضوع قانون تعیین وضعیت ثبتی اراضی و ساختمانهای فاقد سند رسمی مستقر در واحد ثبتی حوزه حوزه ثبت ملک منطقه یک قزوین تصرفات مالکانه بلامعارض متقاضیان آقای قنبر کشاورز معتمد به شناسنامه شماره۳۷۹ کدملی ۵۸۸۹۵۹۰۵۵۳ فرزند سهراب در ششدانگ یک قطعه باغ به مساحت۲۳۲۱/۱۳مترمربع پلاک شماره ۴۴۷فرعی از ۱۸ اصلی واقع در اراضی روستای ارکن قزوین بخش۱۳ (مبایعه نامه عادی خریداری با واسطه از سند مالکیت مشاعی شماره ۱۷۴۱۲ مورخ ۱۳۲۵/۷/۲۰ دفترخانه ۶قزوین) حوزه ثبت ملک منطقه یک قزوین تأئید گردیده است.

لذا به منظور اطلاع عموم مراتب در دو نوبت به فاصله ۱۵روز آگهی می شود در صورتی که اشخاص نسبت به صدور سند مالکیت متقاضی اعتراضی داشته باشند می توانند از تاریخ انتشار اولین آگهی به مدت دو ماه اعتراض خود را به این اداره تسلیم و پس از اخذ رسید، ظرف مدت یک ماه از تاریخ تسلیم اعتراض، دادخواست خود را به مراجع قضایی تقدیم نمایند. بدیهی است در صورت انقضای مدت مذکور و عدم وصول اعتراض طبق مقررات سند مالکیت صادر خواهد شد.

شعبان عسگری – رئیس ثبت اسناد و املاک منطقه یک قزوین

شناسه آگهی: ۲۱۱۶۶۱۴

تاریخ انتشار نوبت اول: ۱۴۰۴/۱۱/۲۰

تاریخ انتشار نوبت دوم: ۱۴۰۴/۱۲/۰۶

کد ق-ز-۴

آگهی موضوع ماده۳ قانون و ماده۱۳ آئین نامه قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی و اراضی و ساختمانهای فاقدسندرسمی

برابر رای شماره ۱۴۰۴۶۰۳۰۹۰۰۱۰۱۵۲۶۰مورخ ۱۴۰۴/۰۹/۲۰ کلاسه۱۴۰۴۱۱۴۴۰۹۰۰۱۰۰۱۲۷۴ موضوع قانون تعیین وضعیت ثبتی اراضی و ساختمانهای فاقد سند رسمی مستقر در واحد ثبتی حوزه ثبت ملک منطقه یک قزوین تصرفات مالکانه بلامعارض متقاضی خانم گل چهره غدیری به شناسنامه شماره۱۴۲ کدملی ۵۹۰۹۹۴۱۳۹۹ فرزند مسیب در ششدانگ یک قطعه باغ به مساحت۷۳۱/۱۶مترمربع پلاک شماره فرعی از ۳۸ اصلی واقع در اراضی روستای شینقر قزوین بخش۱۴ حوزه ثبت ملک منطقه یک قزوین تأئید (مبایعه نامه عادی خریداری با واسطه از مالکیت قربان نصری که برابر گواهی مالکیت شماره ۱۸۵۷۴ مورخ ۱۳۶۳/۰۹/۰۷ مقدار۱۹سهم از ۶۴سهم از یک دانگ مشاع را تقاضای ثبت نموده است) گردیده است.

لذا به منظور اطلاع عموم مراتب در دو نوبت به فاصله ۱۵روز آگهی می شود در صورتی که اشخاص نسبت به صدور سند مالکیت متقاضی اعتراضی داشته باشند می توانند از تاریخ انتشار اولین آگهی به مدت دو ماه اعتراض خود را به این اداره تسلیم و پس از اخذ رسید، ظرف مدت یک ماه از تاریخ تسلیم اعتراض، دادخواست خود را به مراجع قضایی تقدیم نمایند. بدیهی است در صورت انقضای مدت مذکور و عدم وصول اعتراض طبق مقررات سند مالکیت صادر خواهد شد.

شعبان عسگری – رئیس ثبت اسناد و املاک منطقه یک قزوین

شناسه آگهی: ۲۱۱۹۴۷۵

تاریخ انتشار نوبت اول: ۱۴۰۴/۱۱/۲۰ تاریخ انتشار نوبت دوم: ۱۴۰۴/۱۲/۰۶

کد ق-ز-۵

بنویسید ارز ترجیحی، بخوانید رانت

ارز ترجیحی رفت، بازار آرام شد

با حذف ارز ترجیحی، موجی از نگرانی‌ها و انتقادها روانه‌ی دولت چهاردهم شد. بسیاری معتقد بودند که حذف ارز ترجیحی و جایگزینی آن با نرخ بازار آزاد، سبب می‌شود که در بهترین حالت قیمت تمام کالاها متناسب با همین جایگزینی رشد کنند

وقتی ارز ترجیحی حذف شد، همه منتظر انفجار قیمت‌ها بودند؛ حتی پیش‌بینی‌ها جهش ۳۰۰ درصدی کالاهای اساسی را روایت می‌کردند. اما فقط یک ماه کافی بود تا بازار مسیر دیگری را نشان دهد؛ قیمت‌ها نزولی شد و تخم‌مرغ حتی به نرخ قبل از حذف ارز ترجیحی‌برگشت.

به گزارش اقتصادآنلاین، نیمه‌ی اول دی ماه بود که ارز ترجیحی حذف شد. نرخ ترجیحی و ثابت ۲۸۵۰۰ تومان برای همیشه به خاطرات پیوست و قرار شد که کالاهای اساسی نیز با نرخ بازار آزاد قیمت بگیرند.

با حذف ارز ترجیحی، موجی از نگرانی‌ها و انتقادها روانه‌ی دولت چهاردهم شد. بسیاری معتقد بودند که حذف ارز ترجیحی و جایگزینی آن با نرخ بازار آزاد، سبب می‌شود که در بهترین حالت قیمت تمام کالاها متناسب با همین جایگزینی رشد کنند. این یعنی رشد حداقل ۳۰۰ درصدی تمام قیمت‌ها.

از آن‌جایی که حذف ارز ترجیحی به یک‌باره صورت گرفت، مردم و فعالان اقتصادی انتظار رشد آنی قیمت‌ها را داشتند. حتی تجربه‌ی حذف ارز ترجیحی ۴۲۰۰ تومان در اردیبهشت سال ۱۴۰۱ نیز نشان می‌داد که تاثیر این اقدام آنی و کوتاه‌مدت باشد.

اما با انتشار آمار تورم دی ماه، انتظارات تورمی تغییر کرد. شاخص قیمت مصرف کننده نشان داد که تورم نقطه به نقطه‌ی خوراکی‌ها نزدیک به ۸۰ درصد رشد یافت. از آن‌جایی که تا ۳۰۰ درصدِ انتظاری، فاصله‌ی معناداری وجود داشت، پیش‌بینی‌ها به رشد قیمت‌ها در ماه دوم بعد از اجرای این سیاست تغییر یافت. اما آیا این اتفاق به وقوع پیوست؟

قیمت همه‌ی کالاها نزولی شد، تخم مرغ ارزان‌تر از همیشه

اقتصاد یک علم است و مسیر خود را بر پایه منطق طی می‌کند؛ حتی اگر در کوتاه‌مدت، تحت تاثیر شوک‌ها و هیجانات قرار بگیرد. وزیر اقتصاد پیشین و رئیس کل بانک مرکزی فعلی نیز با اتکا به همین منطق، بارها تاکید کرده بود که حذف ارز ترجیحی در ابتدا یک شوک قیمتی ایجاد خواهد کرد، اما این شوک به مرور تخلیه می‌شود و قیمت‌ها دوباره به مدار واقعی خود بازمی‌گردند.

اکنون شواهد نشان می‌دهد این تحلیل، زودتر از آنچه تصور می‌شد به واقعیت تبدیل شده است. هیجان ناشی از حذف ارز ترجیحی که در ماه نخست موجب جهش قیمت‌ها شد، در ماه دوم فروکش کرد و بازار وارد روند نزولی شد.

مطابق نمودار، قیمت عمده‌فروشی تخم‌مرغ در ۱۶ بهمن ۱۴۰۴ عملا به سطح قیمت‌های پیش از حذف ارز ترجیحی بازگشته است. اتفاقی که به زودی تاثیر خود را بر بازار مصرف‌کنندگان خواهد گذاشت و به این ترتیب باید شاهد آن باشیم که قیمت تخم مرغ به قیمت‌های قبلی خود بازگردد.

نمودار تغییر قیمت کالاهای اساسی یک چیز مشترک را فریاد می‌زنند و آن ناکارآمدی مطلق سیاست تثبیت ارز است. نخست اینکه با حذف ارز ترجیحی، کالاهای اساسی عملا دلار مورد نیاز خود را حدود ۳۰۰ درصد گران‌تر دریافت کردند، اما نکته قابل توجه اینجاست که نتیجه این جهش ارزی، فقط حدود ۸۰ درصد افزایش قیمت در کالاهای اساسی بود که البته همین مقدار نیز در ماه بعد از آن، یعنی بهمن، تعدیل شد. این اختلاف آشکار نشان می‌دهد که بخش مهمی از منابع ارزی، پیش از آن‌که به سفره مردم برسد، در مسیر توزیع و تخصیص، به شکل رانت و ناکارآمدی هدر می‌رفته است.

دوم اینکه قیمت کالاهای اساسی در بهمن‌ماه یک سقوط آزاد را تجربه کرد. مطابق نمودار، بخش قابل توجهی از رشدهای شدید دی‌ماه جبران شد و قیمت‌ها نسبت به سقف خود، نزدیک به ۴۰ درصد کاهش یافتند. این رفتار قیمتی نشان می‌دهد که جهش‌های قبلی الزاما ناشی از هزینه واقعی کالا نبوده، بلکه بیشتر تحت تاثیر انتظارات، شوک‌های سیاستی و فضای روانی بازار شکل گرفته است؛ و سوم، اگر ارز ترجیحی در تمام این سه سال ثابت بوده، سوال ساده، اما کلیدی این است که با چه منطقی قیمت کالاهای اساسی رشد می‌کرد؟ وقتی نرخ ارز رسمی تغییر نکرده، رشد مستمر قیمت‌ها به‌وضوح نشان می‌دهد که مشکل اصلی نه در قیمت دلار، بلکه در ساختار توزیع، نظارت، تخصیص و شکل‌گیری رانت در دل این سیاست بوده است.

آنچه در نمودارها دیده می‌شود بیان می‌کند که مشکل اصلی اقتصاد ایران حذف ارز ترجیحی نبود، بلکه خود ارز ترجیحی بود؛ سیاستی که به جای حمایت از مردم، عملا زمینه‌ساز رانت شد. جهش اولیه تخلیه شد و بازار خیلی زود به منطق برگشت؛ چیزی که ناکارآمدی تثبیت ارز را دوباره ثابت می‌کند.

در آستانه ماه رمضان و نوروز عنوان شد

کالای اساسی تامین است؛ مردم نگران گرانی نباشند

همزمان با نزدیک شدن به ماه رمضان و عید نوروز، افزایش تقاضای خانوارها برای کالاهای اساسی، بار دیگر نگاه‌ها را به وضعیت تامین و قیمت این اقلام معطوف کرده است؛ موضوعی که در هفته‌های اخیر با برخی مشاهدات میدانی ایسنادر بازار، پرسش‌هایی درباره احتمال افزایش قیمت یا بروز کمبودهای مقطعی ایجاد کرده، اما مسئولان بخش کشاورزی بر آمادگی کامل برای مدیریت بازار تاکید دارند.

به گزارش ایسنا، هر ساله با فرا رسیدن ماه رمضان و هم‌زمانی آن با تعطیلات نوروز، الگوی مصرف خانوارهای ایرانی دستخوش تغییر می‌شود. افزایش خرید اقلامی همچون برنج، روغن، گوشت، مرغ، تخم‌مرغ، شکر و لبنیات، تقاضای فصلی قابل‌توجهی را در بازار کالاهای اساسی ایجاد می‌کند؛ تقاضایی که در صورت نبود برنامه‌ریزی دقیق، می‌تواند به افزایش قیمت‌ها یا بروز کمبودهای مقطعی منجر شود.

در روزهای اخیر، برخی گزارش‌های میدانی ایسنا از بازار و اظهارات مصرف‌کنندگان، حاکی از نگرانی نسبت به نوسان قیمت برخی اقلام پرمصرف است؛ نگرانی‌ای که با توجه به تجربه سال‌های گذشته و فشارهای تورمی موجود در اقتصاد، قابل پیش‌بینی به نظر می‌رسد. با این حال، وزارت جهاد کشاورزی اعلام کرده که تمهیدات لازم برای عبور آرام از این مقطع زمانی اندیشیده شده است.

غلامرضا نوری قزلجه - وزیر جهاد کشاورزی - در خصوص وضعیت تأمین کالاهای اساسی در آستانه ماه مبارک رمضان و عید نوروز، با تاکید بر برنامه‌ریزی‌های انجام‌شده، اظهار کرد: با توجه به اینکه ماه مبارک رمضان و عید نوروز را در پیش داریم، همه پیش‌بینی‌ها و تدارک لازم برای تامین کالاهای اساسی مورد نیاز در این ایام انجام شده است. میزان پیش‌بینی‌ها حتی از سال‌های گذشته نیز بیشتر و بالاتر بوده، بنابراین ان‌شاءالله بدون هیچ مشکلی، تأمین مواد غذایی و کالاهای اساسی در کشور انجام خواهد شد.

جبرئیل برادری - رئیس سازمان جهاد کشاورزی استان تهران - نیز در گفت‌وگویی با ایسنا، با اشاره به تدابیر اندیشیده‌شده برای تأمین بازار ماه رمضان گفت: هیچ کمبودی برای تامین کالای اساسی در ماه مبارک رمضان وجود ندارد و تمهیدات لازم در نظر گرفته شده است. در زمینه قیمت و تامین برخی کالاها همچون گوشت قرمز نیز ممکن است در مقاطعی التهابات جزئی ایجاد شود، اما با توجه به ذخایر مناسب، وجود مرغ منجمد، باز بودن مسیرهای وارداتی و امکان واردات مرغ و گوشت گرم از کشورهای مختلف از جمله پاکستان، تلاش کرده‌ایم از بروز مشکل در بازار جلوگیری کنیم. این فراوانی در نهایت به تعادل قیمت‌ها کمک خواهد کرد.

وفور مرغ و تخم‌مرغ در بازار تهران

بر اساس اظهارات مسئولان، ذخایر راهبردی کالاهای اساسی در سطح مناسبی قرار دارد و سیاست‌های تنظیم بازار، از جمله عرضه هدفمند، توزیع ذخایر و نظارت بر شبکه توزیع، به‌طور جدی در دستور کار قرار گرفته است. این اقدامات با هدف جلوگیری از رفتارهای سوداگرانه و حفظ ثبات نسبی قیمت‌ها در بازار دنبال می‌شود. با این حال، کارشناسان معتقدند هر چند تامین فیزیکی کالا می‌تواند مانع کمبود شود، اما کنترل قیمت‌ها همچنان به عوامل متعددی از جمله هزینه‌های تولید، حمل‌ونقل، نرخ ارز و رفتار واسطه‌ها وابسته است. از این منظر، تداوم نظارت میدانی و شفاف‌سازی سیاست‌های حمایتی می‌تواند نقش تعیین‌کننده‌ای در آرامش بازار ایفا کند.

در مجموع، اگر چه افزایش تقاضای فصلی در آستانه رمضان و نوروز امری اجتناب‌ناپذیر است، اما به نظر می‌رسد با توجه به وعده‌های داده شده و سطح بالاتر پیش‌بینی ذخایر نسبت به سال‌های گذشته، بازار کالاهای اساسی دست‌کم از منظر تأمین، با چالش جدی مواجه نخواهد شد؛ موضوعی که تحقق کامل آن، نیازمند اجرای دقیق سیاست‌های تنظیم بازار در هفته‌های پیش روست.

بازار مسکن دچار رکود تورمی است

فنر فشرده اجاره‌بها سال آینده رها می‌شود!

بازار مسکن همچنان در وضعیت رکود تورمی به‌سر می‌برد؛ بررسی‌ها نشان می‌دهد که معاملات بازار ملک کاهش شدیدی یافته و خریداران و فروشندگان در انتظار ثبات، از انجام معامله صرف نظر کرده‌اند. وضعیت اجاره‌بها نیز چندان مطلوب نیست و فشار تورم، هم بر دوش مستاجران و هم مالکان سنگینی می‌کند؛ اما آیا این فنر فشرده‌شده، سال آینده در بازار اجاره رها می‌شود؟ بیت‌الله ستاریان، کارشناس بازار مسکن، به تجارت‌نیوز گفته است که بازار اجاره معمولا ۶ ماه زودتر از بازار خرید و فروش، به چشم‌انداز رشد قیمت‌ها واکنش نشان می‌دهد. او معتقد است که رشد اجاره‌بها هم‌پای تورم و حتی در برخی دوره‌ها فراتر از آن حرکت می‌کند.

به گزارش تجارت نیوز، بررسی‌های میدانی نشان می‌دهد، بازار مسکن که هر ساله در فصل زمستان از رکود فاصله می‌گرفت و اندکی به سمت رونق حرکت می‌کرد، زمستان امسال به‌دلیل ناآرامی‌های اخیر، محدودیت‌های دسترسی به اینترنت و نبود اطمینان نسبت به شرایط سیاسی کشور، همچنان در رکود باقی مانده است.

در این میان، بازار اجاره‌بها فشار مضاعفی را به مستاجران تحمیل کرده و این در حالی است که همین اجاره‌های بالا نیز برای بسیاری از مالکان پاسخگوی هزینه‌ها نبوده و برای مستاجران قابل پرداخت نیست. به این ترتیب، تورم اجاره، فشار را به دو سوی بازار منتقل کرده است. در چنین شرایطی، این پرسش مطرح می‌شود که بازار اجاره و همچنین بازار خرید و فروش مسکن در سال آینده چه مسیری را طی خواهد کرد؟

واکنش بازار اجاره مسکن به تورم، زودتر از بازار خرید و فروش ملک است

بیت‌الله ستاریان، کارشناس بازار مسکن در گفت‌وگو با تجارت‌نیوز بیان کرد: «بازار مسکن عمدتا تابع ملک و پتانسیل رشد یا رکود آن است، اما معمولا بازار اجاره مسکن زودتر از بازار خرید و فروش به تورم واکنش نشان می‌دهد.»

بازار اجاره رشد قیمت‌ها را ۶ ماه زودتر از بازار خریدوفروش مسکن در خود منعکس می‌کند

ستاریان افزود: «در بسیاری از موارد، پیش از آنکه افزایشی در قیمت ملک شکل بگیرد و بازار وارد فاز رونق شود، این تغییر ابتدا در بازار اجاره نمایان می‌شود. به‌طور معمول، می‌بینیم که بازار اجاره این تحول را پنج تا ۶ ماه زودتر، در خود منعکس می‌کند.»

بازار اجاره در فصل جابه‌جایی، رشد یک ساله مسکن را یکجا بروز می‌دهد

این کارشناس بازار مسکن ادامه داد: «از سوی دیگر، هنوز در فصل جابه‌جایی مستاجران قرار نداریم؛ فصل اصلی اجاره و نقل و انتقال، عمدتا در تابستان اتفاق می‌افتد. در همین دوره است که تمام رشدی که بازار مسکن در سال قبل تجربه کرده و در خود نگه داشته، به صورت یکباره در بازار اجاره خود را نشان می‌دهد.»

او اضافه کرد: «به‌عنوان مثال، فردی که ملکی را با رقم ثابتی اجاره کرده، در طول سال همان اجاره سال گذشته را پرداخت می‌کند و افزایش قیمت ملک، تا زمان تمدید قرارداد یا تخلیه، خود را در اجاره‌بها نشان نمی‌دهد. به همین دلیل، این تراکم و فشار انباشته افزایش قیمت، به یکباره در فصل اجاره خود را بروز می‌دهد.»

بازار اجاره در دوره رکود، هم‌سطح تورم و در دوره رونق فراتر از آن رشد می‌کند

این کارشناس بازار مسکن درباره رشد قیمت اجاره‌بها در سال آینده اظهار کرد: «قدر مسلم این است که اجاره‌بها نیز تحت تاثیر و همسان با تورم رشد خواهد کرد. در بسیاری از دوره‌های رونق، رشد اجاره حتی از میانگین شاخص تورم کالاها هم بالاتر می‌رود، اما در دوره رکود، معمولا می‌توان گفت رشد اجاره‌بها هم‌سطح با تورم عمومی کالاها رشد می‌کند.»

عملا با رکود تورمی در بازار مسکن مواجه هستیم؛ نه فروشنده می‌فروشد و نه خریدار می‌خرد!

این کارشناس بازار مسکن توضیح داد: «نکته مهم این است که بازار ملک به دلیل رکود شدید حاکم بر اقتصاد، هنوز وارد فاز رونق نشده و تقاضای موثر در حالت انتظار قرار دارد. ما عملا با رکود تورمی در بازار مسکن مواجه هستیم؛ فروشندگان ملک خود را نمی‌فروشند و خریداران نیز اقدام به خرید نمی‌کنند.»

خریداران مسکن فقط در صورت اطمینان از ثبات قیمت وارد بازار می‌شوند و نگاه کوتاه‌مدتی به بازار مسکن دارند

ستاریان گفت: «خاصیت روانی بازار مسکن برای خریداران این است که حاضر هستند یک واحد مسکونی را حتی با قیمت بالاتری خریداری کنند، به شرط آنکه مطمئن باشند این قیمت کاهش نخواهد یافت یا حداقل روندی افزایشی خواهد داشت. اما اگر کوچک‌ترین احساسی وجود داشته باشد که امکان افت قیمت وجود دارد، خریدار مطلقا وارد بازار نمی‌شود.» او در ادامه بیان کرد: «به همین دلیل، خریداران به دنبال ثبات بازار هستند و نگاه کوتاه‌مدتی به بازار مسکن دارند؛ زیرا اگرچه مسکن در جامعه ما یک کالای سرمایه‌ای محسوب می‌شود، اما این سرمایه‌گذاری باید دست‌کم باعث حفظ ارزش سرمایه باشد، نه موجب کاهش آن. روان‌شناسی خریدار دقیقا حول همین محور می‌چرخد.»

فروشندگان در دوره رکود تا زمانی که ناچار نشوند، اقدام به فروش ملک خود نمی‌کنند

این کارشناس بازار مسکن اظهار کرد: «از سوی دیگر، فروشنده نیز تا زمانی که با مشکل خاصی مواجه نشود، چه مساله مالی، چه مهاجرت یا جابه‌جایی ناخواسته، ملک خود را نمی‌فروشد. این رفتار، ویژگی غالب بازار مسکن در دوره رکود تورمی است.»

بازار مسکن تنها بخشی‌ست که هم پدیده رکود و هم تورم در آن وجود دارد

ستاریان در ادامه اضافه کرد: «بازار مسکن هم تنها بخشی‌ست که هم پدیده رکود و هم تورم در آن وجود دارد. علی‌رغم آنکه بازار رکودی‌ست و معامله‌ای جریان ندارد، اما قیمت‌ها روند افزایشی دارند.»

معاملات مسکن در دوره رکود کاهش می‌یابد اما قیمت مسکن روند افزایشی دارد

ستاریان در ادامه با اشاره به اینکه در دوره رکود، ممکن است معاملات مسکن کاهش شدیدی پیدا کند، اما روند قیمتی متفاوت خواهد بود، گفت: «برای مثال، در شهری که در دوره رونق سالانه ۱۰۰ هزار معامله انجام می‌شود، در دوره رکود این عدد ممکن است به پنج هزار معامله یا حتی کمتر برسد. اما این معاملات، معیار مناسبی برای تحلیل بازار نیستند؛ زیرا عمدتا ناشی از اجبار و ناچاری فروشندگان فروخته شده‌اند.» او افزود: «آن بخش عمده‌ای از مالکان که مشکلی ندارند، اصلا وارد بازار نمی‌شوند و صرفا قیمت‌های بالاتری را پیشنهاد می‌دهند که خریداری برای آن پیدا نمی‌شود. در عین حال، خریداران نیز به دلیل نگرانی از کاهش نقدشوندگی، وارد چنین معاملاتی نمی‌شوند.»