

پیش فروش و حراج سکه بانک مرکزی از هفته آینده

اجرای ۲ طرح پیش‌فروش و حراج انواع قطعات سکه بانک مرکزی هفته آینده انجام می‌شود.
پیرو اطلاعیه قبلی پیش‌فروش سکه، بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران در نظر دارد در راستای پاسخ به درخواست‌های متقاضیان، انواع قطعه سکه طلا با سال ضرب ۱۳۸۶ را برای سررسید ۲۰ دی‌ماه امسال از طریق مرکز مبادله ارز و طلای ایران عرضه کند.
پیش‌فروش قطعات مختلف سکه طلا تا پایان امسال ادامه خواهد یافت و طرح حراج انواع قطعات سکه نیز در هر ماه تداوم خواهد داشت.
تعادل‌بخشی در بازار و پاسخ به تقاضای متقاضیان به منظور کاهش انتظارات و حذف حباب در بازار در دستور کار است.

جزئیات بیشتر فرآیند پیش‌فروش و همچنین حراج سکه طلا در هفته آینده بزودی اعلام خواهد شد.
بانک مرکزی تنوع در عرضه سکه طلا و انجام معاملات شفاف در این حوزه از طریق مرکز مبادله را پیگیری می‌کند.

محمدرضا فرزین، رئیس‌کل بانک مرکزی نیز درباره برنامه‌های بانک مرکزی در بازار طلا گفت: «در بازار طلا حضورمان بیشتر خواهد شد؛ هم تعداد حراج‌های سکه و هم تعداد پیش‌فروش‌های سکه بانک مرکزی افزایش می‌یابد. طلای بیشتری به بازار عرضه خواهیم کرد، هم به صورت سکه و هم به صورت شمش، تا پاسخگوی تقاضای موجود باشیم».
وی درباره سیاست‌های ارزی پس از فعال‌سازی سازوکار «اسنپ‌بک» و احتمال بازگشت تحریم‌ها نیز اعلام کرد: «فعال تغییر اساسی در سیاست‌های ارزی نداریم و همچنان از نرخ‌های موجود، هم نرخ ۲۸۵۰۰ تومان و هم نرخ مرکز مبادله حمایت خواهیم کرد. در چند روز اخیر جلساتی با بخش خصوصی و فعالان اقتصادی داشته‌ایم و در روزهای آتی نیز ادامه خواهد داشت تا روش‌های متنوعی برای تأمین ارز ارائه شود».

■ ■ ■

افت شاخص کل بورس

شاخص کل بورس دیروز با افت بیش از ۲۰ هزار واحدی به ۵۲۳ میلیون و ۵۲۳ هزار واحد رسید و ارزش معاملات خرد حدود ۶ هزار میلیارد تومان ثبت شد، در حالی که صندوق‌های طلا با بازگشایی مثبت و رشد بیش از ۵ درصدی در صدر توجه سرمایه‌گذاران قرار گرفتند.

بازار سهام چهارشنبه ۲ مهر با فشار عرضه در نمادهای بزرگ و شاخص‌ساز، روزی منفی را پشت سر گذاشت. شاخص کل بورس با افت بیش از ۲۰ هزار واحدی به سطح ۲ میلیون و ۵۲۳ هزار واحد رسید و شاخص هم‌وزن نیز با کاهش حدود ۶۳۰۰ واحدی در محدوده ۷۶۹ هزار واحد ایستاد. ارزش معاملات خرد بورس حدود ۶ هزار میلیارد تومان برآورد شد که نشان‌دهنده افت نسبی نقدشوندگی نسبت به روزهای قبل است.

در میان نمادهای پرتراکنش، «ایران خودرو»، «بانک ملت»، «صندوق گواهی کالایی تأمین اجتماعی» و «فولاد مبارکه» حضور داشتند که همگی با نوسانات منفی همراه بودند، هرچند برخی نمادها در پایان بازار کمی از فشار فروش کاستند.

در بازار صندوق‌های مبتنی بر طلا اما شرایط متفاوت بود. صندوق‌های طلا دیروز با بازگشایی مثبت همراه شدند و رشد قابل توجهی در محدوده ۴ تا ۵ درصد را ثبت کردند. بیشترین رشد به صندوق‌های «عیار»، «کهریا» و «مثقال» رسید که همگی بازدهی بالای ۵ درصد را تجربه کردند. این رشد عمدتاً ناشی از افزایش قیمت جهانی طلا و نوسانات نرخ ارز در داخل کشور ارزیابی می‌شود.

به طور کلی بازار سهام دیروز تحت فشار عرضه در نمادهای بزرگ قرار داشت و شاخص‌های اصلی افت کردند اما صندوق‌های طلا و دارایی‌های مبتنی بر طلا با استقبال سرمایه‌گذاران و بازگشایی مثبت روبه‌رو شدند. ارزش معاملات خرد ۶ هزار میلیارد تومانی حاکی از تداوم احتیاط سهامداران در معاملات است.

■ ■ ■

قیمت طلا و دلار در بازار

دیروز در بازار آزاد طلای ۱۸ عیار هر گرم ۹ میلیون و ۹۱۰ هزار تومان و سکه تمام‌بهار آزادی طرح جدید ۱۰۷ میلیون تومان معامله شد.
روز گذشته قیمت طلای ۱۸ عیار هر گرم ۹ میلیون و ۹۱۰ هزار تومان، قیمت سکه تمام‌بهار آزادی طرح قدیم ۹۹ میلیون تومان و سکه تمام‌بهار آزادی طرح جدید نیز ۱۰۷ میلیون تومان بود.
در بازار سبزه‌میدان، قیمت نیم‌سکه بهار آزادی ۵۵٫۶ میلیون تومان، ربع‌سکه بهار آزادی ۳۳٫۱ میلیون تومان و سکه گرمی ۱۶ میلیون و ۷۰۰ هزار تومان تعیین شد و به فروش رسید.

همچنین هر مثقال طلا در بازار داخلی ۴۲ میلیون و ۸۸۰ هزار تومان ارزش‌گذاری شد؛ ضمن اینکه قیمت هر اونس طلا در بازارهای جهانی ۳۷۷۰ دلار بود.

قیمت اسکناس دلار توافقی در بازار تجاری دیروز با افزایش نسبت به روز کاری قبل به نرخ ۷۱ هزار و ۹۷۷ تومان و قیمت توافقی حواله دلار نیز به نرخ ۶۹ هزار و ۸۸۱ تومان رسید.

قیمت توافقی هر اسکناس یورو در مرکز مبادله ایران نیز با افزایش نسبت به روز کاری قبل به ۸۴ هزار و ۹۲۱ تومان و نرخ حواله یورو نیز به ۸۲ هزار و ۴۴۸ تومان رسید.
از سوی دیگر، اسکناس درهم امارات با افزایش نسبت به روز کاری شنبه، ۱۹ هزار و ۵۹۹ تومان ارزش‌گذاری شده و نرخ حواله درهم نیز ۱۹ هزار و ۲۸ تومان بود.



«وطن امروز» از تلاش ترامپ برای فشار به متقاضیان بازار نفت برای خرید از آمریکا گزارش می‌دهد

نفت اهرم سیاسی

تنش‌های فزاینده ژئوپلیتیک، فشارهای تحریمی و اختلافات منطقه‌ای، بازار جهانی نفت را در مسیر صعودی قرار داده است

گروه اقتصادی: با تشدید فشارهای ژئوپلیتیک و افزایش

تنش‌های انرژی‌محور میان قدرت‌های جهانی، بازار نفت بار دیگر در مسیر صعودی قرار گرفته است. در حالی که قیمت نفت برنت با رشد ۰٫۳ درصدی به ۶۷٫۸۲ دلار و نفت وست‌تگزاس اینترمیدیت به ۶۳٫۶۲ دلار در هر بشکه رسید، مجموعه‌ای از تحولات منطقه‌ای و بین‌المللی نشان می‌دهد این افزایش صرفاً واکنشی کوتاه‌مدت نیست، بلکه می‌تواند آغاز یک روند افزایشی پایدار در قیمت‌ها باشد.

بازار جهانی نفت در سال ۱۴۰۴ وارد مرحله‌ای شده که دیگر صرفاً تابع عرضه و تقاضای فیزیکی نیست، بلکه به میدان رقابت ژئوپلیتیک میان قدرت‌های بزرگ تبدیل شده است. از یک‌سو، تنش‌های فزاینده میان روسیه و اروپا و از سوی دیگر، فشارهای فزاینده آمریکا بر هند و سایر مصرف‌کنندگان آسیایی، نشان می‌دهد نفت بار دیگر به ابزار تنظیم مناسبات سیاسی بدل شده است.

در اروپا، احتمال بروز تنش‌های تازه میان روسیه و کشورهای اروپایی افزایش یافته است. فشار آمریکا به اروپا برای تغییر استراتژی امنیت انرژی، تحریم‌های جدید علیه روسیه و محدودیت‌های صادراتی، فضای همکاری را به سمت تقابل در بازار نفت سوق داده است. آمریکا نیز در این میان، فشار دیپلماتیک خود را به سایر کشورهای غیر اروپایی افزایش داده و خواسته مانند اروپا برای تأمین انرژی به جای روسیه به نفت آمریکا روی بیاورد؛ درخواستی که اگرچه با ملاحظات اقتصادی و زیرساختی همراه است اما در صورت تحقق، می‌تواند سهم روسیه در بازار جهانی را کاهش داده و عرضه را محدودتر کند.

حتی واشنگتن فشار بر هند را برای توقف خرید نفت از روسیه با اعمال تعرفه ۵۰ درصدی تشدید کرده است. با وجود این، دهلی‌نو تاکنون مسیر خود را تغییر نداده و همچنان به واردات نفت از روسیه ادامه می‌دهد. این مقاومت هندا، اگرچه در کوتاه‌مدت تعادل نسبی در عرضه را حفظ کرده اما در صورت تشدید فشارها یا اعمال محدودیت‌های ثانویه، می‌تواند به اختلال در زنجیره تأمین منجر شود.

در کنار این تحولات، توقف صادرات نفت از اقلیم کردستان عراق و اختلال در خط لوله ترکیه، موجب شد قیمت‌ها در

گروه اقتصادی: بازار مسکن ایران در سال ۱۴۰۴ به نقطه‌ای رسیده که دیگر نمی‌توان آن را صرفاً با شاخص‌های سنتی عرضه و تقاضا تحلیل کرد. در حالی که حجم معاملات به طور بی‌سابقه‌ای کاهش یافته و قدرت خرید خانوارها به‌شدت تضعیف شده، قیمت‌ها همچنان در سطوح غیرمنطقی باقی مانده است. این پدیده حاصل یک مقاومت ساختاری است، نه از سوی خریداران، بلکه از سوی گروه‌هایی که با انگیزه‌های سوداگرانه، بازار را در وضعیت قفل‌شده نگه داشته‌اند. در چنین فضایی روایت‌های رسمی و واقعیت‌های کف بازار از هم فاصله گرفته و سیاست‌گذاران با چالشی پیچیده مواجهند؛ چگونه می‌توان بر بازاری که منطق اقتصادی از آن رخت بریسته، تعادل را بازگرداند؟

در واقع در حالی که بازار مسکن ایران طی یک سال گذشته با رکودی بی‌سابقه مواجه بوده و حجم معاملات در شهرهای بزرگ بویژه تهران به‌شدت کاهش یافته، قیمت‌ها همچنان در سطوح بالا باقی مانده است. این تناقض آشکار، پرسشی جدی را پیش روی تحلیلگران و فعالان اقتصادی قرار داده: چرا کاهش تقاضا و رکود معاملاتی، منجر به افت محسوس قیمت‌ها نشده است؟ پاسخ این پرسش را باید در رفتار گروه‌هایی جست‌وجو کرد که با انگیزه‌های سوداگرانه، صفی با حتی مافیایی، اجازه نمی‌دهند واقعیت‌های کف بازار در سطح عمومی بازتاب یابد. این گروه‌ها با ایجاد فضای روانی مصنوعی، تلاش می‌کنند کاهش قیمت‌ها را کتمان کرده یا کم‌اهمیت جلوه دهند. هدف آنها روشن است: حفظ ارزش دارایی‌های ملکی خود و جلوگیری از افت قیمت‌ها، حتی اگر بازار در رکود کامل باشد.

بر اساس اظهارات حسام عقابلی، رئیس اسبق اتحادیه مشاوران املاک، قیمت مسکن در برخی مناطق تهران و شهرهای بزرگ طی یک سال گذشته تا ۳۰ درصد کاهش یافته است. این کاهش، بویژه در نیمه نخست سال ۱۴۰۴ نسبت به نیمه دوم ۱۴۰۳، محسوس‌تر بوده و در کف بازار کاملاً قابل مشاهده است. با این حال، برخی افراد و گروه‌ها با روایت‌سازی و القای فضای آشفته، سعی دارند این روند اصلاحی را پنهان کنند.

این رفتار ۲ دهسته را شامل می‌شود: گروه نخست، افرادی هستند که تصور می‌کنند با انکار کاهش قیمت، مردم به خرید ترغیب می‌شوند و معاملات رونق می‌گیرد اما آمارها خلاف این تصور را نشان می‌دهد؛ از فروردین تا پایان تابستان ۱۴۰۴ روند معاملات مسکن در سراسر کشور نزولی بوده و هیچ نشانه‌ای از بازگشت تقاضا دیده نمی‌شود.

گروه دوم، سوداگران حرفه‌ای هستند که با نگاه سرمایه‌ای به مسکن، نه‌تنها علاقه‌ای به فروش ندارند، بلکه با نگهداری واحدهای خالی، به دنبال افزایش ارزش دارایی‌های خود هستند.

در تهران، ساختمان‌هایی وجود دارد که بیش از ۱۰ سال است خالی‌اند اما همچنان بازسازی و نوسازی می‌شوند تا در ظاهر،

روزهای گذشته بیش از یک دلار در هر بشکه افزایش یابد. هر چند توافقی برای ازسرگیری صادرات ۲۳۰ هزار بشکه در روز از خاک اقلیم کردستان حاصل شده اما بی‌ثباتی سیاسی و امنیتی در منطقه همچنان تهدیدی برای استمرار عرضه محسوب می‌شود. به همین دلیل احتمال اینکه عرضه‌ها توسط عراق کاهش یابد وجود دارد.

■ **داده‌های ذخایر و محدودیت‌های صادراتی**

کاهش ذخایر نفت خام و بنزین در آمریکا نیز به عنوان عامل حمایتی برای قیمت‌ها عمل کرده است. طبق داده‌های موسسه امریکن پترولیوم، ذخایر نفت خام در هفته منتهی به ۱۹ سپتامبر بیش از ۳٫۸ میلیون بشکه کاهش یافت و ذخایر بنزین نیز با افت ۱۰٫۵ میلیون بشکه مواجه بوده است. این کاهش، در کنار محدودیت‌های صادراتی شرکت شوروین در ونزوئلا که تنها قادر به صادرات نیمی از ظرفیت تولید خود است نشان می‌دهد عرضه جهانی با موانع متعددی روبه‌رو است.

■ **چشم‌انداز بازار**

با در نظر گرفتن مجموعه این عوامل؛ افزایش تنش میان روسیه و اروپا، فشار آمریکا بر هند، اختلافات منطقه‌ای در عراق و ونزوئلا و کاهش ذخایر نفتی، می‌توان گفت بازار نفت در آستانه ورود به فاز جدیدی از رشد قیمت قرار دارد. اگرچه نوسانات ناشی از سیاست‌های پولی فدرال رزرو ممکن است مانع جهش‌های ناگهانی شود اما روند کلی بازار به سمت افزایش قیمت‌ها میل دارد. در چنین فضایی، معامله‌گران و سیاست‌گذاران باید خود را برای دوره‌ای از ناپایداری در عرضه و رشد تدریجی قیمت‌ها آماده کنند؛ دوره‌ای که نفت بار دیگر به عنوان ابزار فشار ژئوپلیتیک، نقش تعیین‌کننده‌ای در معادلات جهانی ایفا خواهد کرد. این مساله منجر می‌شود قیمت نفت روند صعودی پیدا کند و حتی به ۱۰۰ هزار دلار نیز نزدیک شود. اما به طور قطع اگر جنگی جدید در ونزوئلا یا اروپا رخ دهد رشد قیمت بسیار بالاتر خواهد بود.

■ **مقایسه بازار نفت در سال‌های ۱۴۰۳ و ۱۴۰۴**

در پاییز و زمستان سال گذشته، بازار جهانی نفت با ترکیبی از عوامل فصلی، سیاسی و ساختاری مواجه بود که موجب نوسانات محدود اما پایدار در قیمت‌ها شد. تقاضای فصلی سال گذشته برای سوخت گرمایشی در نیم‌کره شمالی، بویژه در

اروپا و آمریکا، موجب شد قیمت نفت در محدوده ۷۵ دلار تثبیت شود. در آن دوره، عرضه جهانی نسبتاً باثبات بوده روسیه همچنان به صادرات ادامه می‌داد، هند و چین خریدهای خود را حفظ کرده بودند و توافق اوپک‌پلاس برای کنترل تولید، به طور نسبی رعایت می‌شد.

در مقابل پیش‌بینی می‌شود امسال ذخایر نفت خام آمریکا در فصل زمستان با کاهش تدریجی همراه شود، هر چند در ماه‌های گذشته به‌دلیل افزایش تولید شیل و بازگشت برخی ظرفیت‌های پالایشی، بازار با کمبود جدی مواجه نشد اما در مقطع کنونی صادرات نفت از عراق و ونزوئلا با نوساناتی همراه شده و با وجود اینکه اختلافات ساختاری در زنجیره عرضه تاکنون مشاهده نشده، در ادامه احتمال تغییر قیمت بسیار زیاد است. در مجموع، بازار نفت در نیمه دوم ۱۴۰۳ با تعادل نسبی میان عرضه و تقاضا همراه بود و قیمت‌ها در محدوده‌ای قابل پیش‌بینی نوسان داشتند. پیش‌بینی‌ها برای نیمه دوم ۱۴۰۳ بسیار پیچیده و به عوامل مختلفی بستگی دار ولی کلیت بازار روند صعودی را تایید می‌کند.

■ **تفاوت‌های کلیدی بازار نفت در سال ۱۴۰۴**

در سال جاری شرایط به طور محسوسی تغییر کرده است. نخست، تنش‌های ژئوپلیتیک میان روسیه و اروپا به سطح جدیدی رسیده و احتمال اعمال تحریم‌های سخت‌تر یا محدودیت‌های صادراتی افزایش یافته است. آمریکا نیز با فشار دیپلماتیک بر اروپا برای جایگزینی نفت روسیه با نفت آمریکا، عملاً در حال بازآرایی مسیرهای تأمین انرژی است؛ اقدامی که می‌تواند به اختلال در عرضه و افزایش هزینه‌های واردات منجر شود.

از سوی دیگر واشنگتن فشار بر هند را برای توقف خرید نفت از روسیه تشدید کرده، هرچند دهلی‌نو تاکنون مسیر خود را حفظ کرده است. این فشارها، در صورت تشدید یا همراهی سایر کشورها، می‌تواند سهم روسیه در بازار جهانی را کاهش دهد و موجب افزایش رقابت بر سر منابع جایگزین شود.

در همین حال اختلافات منطقه‌ای مانند توقف صادرات نفت از کردستان عراق، محدودیت‌های صادراتی ونزوئلا و کاهش ذخایر نفت خام در آمریکا، همگی به عنوان عوامل فشاری بر عرضه عمل می‌کنند. برخلاف سال گذشته که بازار با تعادل

«وطن امروز» از دلایل مقاومت بازار مسکن نسبت به تعدیل قیمت‌ها گزارش می‌دهد

دلالتن بر بام مسکن

افت ۵۰ درصدی معاملات و اشباع قیمتی در بازار ملک رخ داده‌ا سوداگران بانکار واقعیت‌های کف بازار، اجازه اصلاح قیمت‌ها را نمی‌دهند



ارزش‌گذاری بالاتری پیدا کنند. این گروه، مسکن را امن‌ترین دارایی می‌دانند؛ هم از منظر رشد قیمت، هم از منظر امکان دریافت تسهیلات وام.

در چنین شرایطی، حتی اگر تقاضا کاهش یابد و معاملات متوقف شود، قیمت‌ها به‌واسطه رفتار این گروه‌ها همچنان بالا باقی می‌ماند. آنها با استناد به نرخ ارز یا قیمت طلا، واحدهای خود را متری ۱۵۰ تا ۳۰۰ میلیون تومان ارزش‌گذاری می‌کنند، بی‌آنکه قصد فروش داشته باشند. این رفتار، نه‌تنها مانع اصلاح طبیعی بازار می‌شود، بلکه موجب بی‌اعتمادی عمومی و اختلال در تصمیم‌گیری خریداران و سرمایه‌گذاران شده است.

در شهرهای شمالی نیز با وجود افزایش مراجعات، حجم معاملات به سطح سال ۱۴۰۲ نرسیده و ادعاها درباره «شفیت سرمایه‌گذاری» اغراق‌آمیز است. رکود، فراگیر است اما دلالتان با مدیریت روانی بازار، اجازه نمی‌دهند این رکود به کاهش قیمت‌ها منجر شود.

در نهایت، اگر سیاست‌گذاران بخواهند بازار مسکن را به تعادل برسانند، باید با رفتارهای سوداگرانه مقابله کنند، واقعیت‌های کف بازار را شفاف‌سازی کنند و از ابزارهای تنظیم‌گری برای جلوگیری از احتکار ملکی و قیمت‌سازی استفاده کنند، در غیر این صورت بازار مسکن همچنان در چنبره دلالتان باقی خواهد ماند؛ بازاری که نه به تقاضا پاسخ می‌دهد، نه به منطق اقتصادی.

■ **روند رکودی بازار مسکن**

داده‌های معاملاتی نیمه نخست سال ۱۴۰۴ در ادامه روند رکودی بازار مسکن، نشان می‌دهد تقاضا برای خرید ملک در

نسبی همراه بود، امسال شاهد افزایش ریسک‌های ساختاری در سمت عرضه هستیم.

از منظر تقاضا نیز با وجود نگرانی‌ها درباره رشد اقتصادی جهانی و سیاست‌های انقباضی فدرال رزرو، مصرف انرژی در آسیا و اروپا همچنان بالاست و تقاضای فصلی در نیمه دوم سال می‌تواند به رشد قیمت‌ها دامن بزند.

■ **جمع‌بندی راهبردی**

در مجموع بازار نفت در سال ۱۴۰۴ با تفاوت‌های بنیادین نسبت به سال گذشته مواجه بوده است:

– عرضه جهانی شکننده‌تر شده و تحت فشارهای سیاسی و تحریمی قرار دارد.

– تقاضا با وجود نوسانات اقتصادی، پایدار مانده و در برخی مناطق حتی افزایش یافته است.

– قیمت‌ها مستعد رشد هستند، بویژه اگر تنش‌های ژئوپلیتیک تشدید شود یا توافقی‌های تولیدی در اوپک‌پلاس دچار اختلال شود.

در چنین فضایی، معامله‌گران باید خود را برای دوره‌ای از نوسانات افزایشی آماده کنند؛ دوره‌ای که نفت بار دیگر به عنوان ابزار فشار سیاسی و اقتصادی، نقش تعیین‌کننده‌ای در معادلات جهانی ایفا خواهد کرد.

در جمع‌بندی می‌توان ادعا کرد بازار نفت در سال ۱۴۰۴ دیگر بازاری متکی بر منطق عرضه و تقاضای سنتی نیست، بلکه به بستری برای اعمال فشار سیاسی، بازآرایی بلوک‌های انرژی و رقابت بر سر نفوذ اقتصادی تبدیل شده است. در چنین شرایطی، هرگونه اختلال در عرضه یا تغییر در رفتار مصرف‌کنندگان می‌تواند به جهش‌های قیمتی منجر شود. اگرچه هند فعلاً در برابر فشار آمریکا مقاومت کرده اما در صورت تغییر موضع یا تشدید تحریم‌ها، زنجیره تأمین جهانی دچار اختلال خواهد شد. از سوی دیگر، اگر تنش‌ها در اروپا یا آمریکای جنوبی به درگیری نظامی منجر شود، قیمت نفت می‌تواند از محدوده‌های فعلی عبور کرده و به سطوحی فراتر از ۱۰۰ دلار در هر بشکه برسد. در مجموع، بازار نفت در آستانه یک بازتعریف راهبردی قرار دارد؛ بازتعریفی که نه‌تنها قیمت‌ها را دگرگون خواهد کرد، بلکه معادلات سیاسی و اقتصادی جهان را نیز تحت‌تأثیر قرار خواهد داد.

«وطن امروز» از دلایل مقاومت بازار مسکن نسبت به تعدیل قیمت‌ها گزارش می‌دهد

دلالتن بر بام مسکن

افت ۵۰ درصدی معاملات و اشباع قیمتی در بازار ملک رخ داده‌ا سوداگران بانکار واقعیت‌های کف بازار، اجازه اصلاح قیمت‌ها را نمی‌دهند

تهران حدود ۱۵ میلیون تومان بود. این رقم در سال ۱۴۰۰ به ۲۵ میلیون تومان رسید و در سال ۱۴۰۱ از مرز ۳۵ میلیون تومان عبور کرد.
سال ۱۴۰۲ با جهش نرخ ارز و افزایش هزینه‌های ساخت، قیمت‌ها به محدوده ۶۰ میلیون تومان نزدیک شد. سال ۱۴۰۳ حدود ۸۵ میلیون تومان و در نیمه نخست سال ۱۴۰۴ برخی مناطق تهران شاهد قیمت‌هایی بالاتر از ۱۰۰ میلیون تومان به ازای هر مترمربع بوده‌اند؛ یعنی رشد بیش از ۶ برابری در کمتر از ۵ سال.

این روند صعودی در حالی رخ داده که قدرت خرید خانوارها به واسطه تورم، کاهش درآمد واقعی و افت ارزش پول ملی، به‌شدت تضعیف شده است. در نتیجه، بازار مسکن اکنون در نقطه‌ای ایستاده که می‌توان آن را «سقف قیمتی» نامید؛ سطحی که دیگر با تقاضای واقعی پشتیبانی نمی‌شود.

باید گفت افت شدید تقاضا در نیمه نخست سال ۱۴۰۴، نه‌تنها ناشی از رکود اقتصادی و کاهش نقدینگی است، بلکه به طور مستقیم با همین اشباع قیمتی مرتبط است. خریداران بالقوه، با مشاهده قیمت‌های غیرمنطقی و فاصله شدید با توان مالی خود، ترجیح می‌دهند از بازار خارج شوند یا خرید را به تعویق بیندازند. این رفتار، در کنار کاهش معاملات، موجب شده بازار به جای ورود به فاز اصلاح قیمتی، در وضعیت «قف‌شده» باقی بماند.

اما چرا با وجود کاهش تقاضا، قیمت‌ها اصلاح نمی‌شود؟ دلالتان و مالکان عمده با انگیزه‌های سوداگرانه، اجازه نمی‌دهند بازار مسیر طبیعی خود را طی کند. آنها با نگه داشتن واحدهای خالی، قیمت‌سازی مصنوعی و انکار واقعیت‌های کف بازار، مانع افت قیمت‌ها می‌شوند. در نتیجه، بازار مسکن وارد مرحله‌ای از رکود ترمی شده است؛ جایی که معاملات کاهش یافته اما قیمت‌ها همچنان بالا باقی مانده است.

در چنین شرایطی، اگر سیاست‌گذاران اقتصاد نتوانند با رفتارهای سوداگرانه مقابله کنند و ابزارهای تنظیم‌گری مؤثر را به‌کار گیرند، بازار مسکن نه‌تنها به تعادل نمی‌رسد، بلکه به بستری برای تعمیق شکاف طبقاتی، افزایش املاک راکد و کاهش سرمایه‌گذاری مولد تبدیل خواهد شد. رسیدن به سقف قیمتی، باید نقطه‌ای برای بازاندیشی در سیاست‌های مسکن باشد نه فرصتی برای تثبیت قیمت‌های غیرواقعی.

به عبارت دیگر بازار مسکن ایران اکنون در آستانه یک بازنگری جدی قرار دارد. رشد ممتد قیمت‌ها طی ۵ سال گذشته، بدون پشتوانه تقاضای واقعی، آن را به سقف قیمتی رسانده است؛ سقفی که نه‌تنها مانع ورود خریداران جدید شده، بلکه سرمایه‌گذاری مولد را نیز به حاشیه رانده است. اگر سیاست‌گذاران بخواهند از این وضعیت عبور کنند، باید با شفاف‌سازی واقعیت‌های کف بازار، مقابله با احتکار ملکی و مهار قیمت‌سازی‌های مصنوعی، مسیر اصلاح را هموار کنند.