



۸۵ درصد نیاز مسکن در کلانشهرها

بیشترین نیاز و مشکل مسکن در کلانشهرها است. به گزارش خبرگزاری صداوسیما، فرزانه صادق، وزیر راه و شهرسازی اظهار کرد: بیشترین نیاز و مشکل مسکن ما در کلانشهرهاست که شامل ۸۵ درصد می‌شود. صادق با اشاره به اینکه ۶۹ درصد مالکیت شهری داریم و ۲۳ درصد استیجاری است، گفت: در روستاها ۸۹ درصد مالکیت داریم. در شرایط کنونی برخی از خانوارها برای پرداخت اقساط مسکن مشکل دارند و باید دنبال راه‌های دیگر باشیم. وی با بیان اینکه سه محور در جلسه شورای عالی مسکن بررسی شد، توضیح داد: امروز ۲۰ همت تسهیلات قرض الحسنه که دهک‌های یک تا چهار را پوشش می‌دهد، تصویب شد؛ پیش از این در سال‌های گذشته این میزان ۵ همت بوده است. ۲۰۰ همت هم تسهیلات برای سایر دهک‌ها در نظر گرفته شده است.



آب جیره‌بندی نمی‌شود

قرار است آب برخی از مشترک‌های پرمصرف قطع شود. به گزارش رادیو ایران، عیسی بزرگزاده، سخنگوی آب در رابطه با تنظیم‌بندی آب گفت: اگر منظور از تنظیم‌بندی جیره‌بندی آب است چنین مسئله‌ای وجود ندارد اما اگر مدیریت مصرف است با اقدامات فرهنگی و در برخی از موارد برای ۵ درصد بدمصرف که بیش از ۲ برابر مصرف می‌کنند پس از دریافت اخطار و بی‌توجهی به آن قطعی‌های ۱۲ ساعته آب را پیش رو خواهند داشت. وی در پاسخ به این سوال که آیا این آب قابل بازگشت به چرخه آب غیرشرب است، خاطرنشان کرد: باید در نظر داشت یک فاضلاب وجود دارد یک پساب و پساب پس از تصفیه فاضلاب به دست می‌آید، در مورد آب سیاه باید فرایند سختگیرانه‌تری از نظر بهداشتی و سایر مسائل وجود داشته باشد که این تصمیم‌گیری در مورد آب خاکستری راحت‌تر است.



سالی بدون جهش قیمت در بازار مسکن

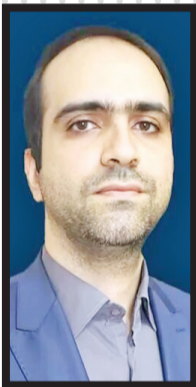
امسال جهش قیمتی در بازار مسکن تجربه نخواهیم کرد. به گزارش مهر، داوود بیگی‌نژاد، نایب‌رئیس اول اتحادیه مشاوران املاک با اشاره به چشم‌انداز بازار مسکن در سال ۱۴۰۴ گفت: بر اساس پیش‌بینی‌ها، با توجه به نبود تقاضای انباشته در سال گذشته، شاهد جهش خاصی در بازار مسکن نخواهیم بود، به عبارت دیگر تقاضاهایی که بخواهد به سال آینده منتقل شود، وجود ندارد. وی درباره وضعیت کلی معاملات در سال جاری نیز اظهار کرد: طبق روال هر سال، فروردین‌ماه معمولاً با رکود نسبی همراه است و مردم تمایلی به انجام معاملات ملکی در این ماه ندارند. اما از اردیبهشت‌ماه به بعد، شاهد تحرکاتی به‌ویژه در بخش اجاره خواهیم بود. پیش‌بینی ما این است که میزان مراجعه برای اجاره در ماه‌های آینده به شکل قابل توجهی افزایش پیدا کند. بیگی‌نژاد با اشاره به میانگین نرخ هر مترمربع مسکن گفت: به دلیل عدم انتشار آمار رسمی از معاملات ثبت‌شده، اعلام نظر دقیق درباره میانگین قیمت ممکن نیست، متأسفانه برخی کارشناسان صرفاً با تکیه بر قیمت‌های درج‌شده در آگهی‌ها اقدام به تحلیل بازار می‌کنند، در حالی که این آگهی‌ها صرفاً بیانگر خواسته و تمایل فروشنده هستند و نه قیمت واقعی، ملاک تحلیل باید قراردادهای رسمی ثبت‌شده باشد.



چرا نرخ بهره رکورد زد؟

پایداری نرخ بهره در سطوح بالا زمینه ساز رکود سنگین در بازارها شد

براساس دستور بانک مرکزی نرخ بهره بین‌بانکی می‌تواند میان ۲۳ الی ۲۴ درصد باشد و هرچه این عدد به سقف خود یعنی ۲۴ درصد نزدیک‌تر نشود فشار نقدینگی در بانک‌ها نیز افزایش پیدا می‌کند. بررسی‌ها نشان می‌دهد که روند افزایش نرخ بهره بین‌بانکی در یک‌سال گذشته متوسط بوده و به نوعی فشار نقدینگی در بانک‌ها چندان بالا نبوده است؛ اما از نیمه دوم سال ۱۴۰۳ این نرخ به سقف بیشتری به خود گرفت و در اواسط زمستان سال مذکور این نرخ به سقف تاریخی خود یعنی ۲۳/۹۸ درصد رسید، این روند باعث شد که تا نیمه فروردین‌ماه همچنان نرخ بهره بالا باشد و به نظر می‌رسد با افزایش فشار به بانک‌ها این افزایش نرخ بهره تا رسیدن به سقف ادامه‌دار باشد. از سوی دیگر علت این رشد نرخ بهره در بازار سرمایه را می‌توان کسری بودجه دولت و اعطای اوراق دولتی به طلبکاران دانست که با توجه به نیاز شدید بانک‌های اقتصادی به این نقدینگی این اوراق را با نرخ‌های بالایی در بازار توزیع می‌کنند.



محمد خبیری‌زاد کارشناس اقتصادی:

افزایش نرخ بهره بانکی تبعات گسترده‌ای برای سایر بازارها داشته است. نرخ بهره در بازارهای غیررسمی به بیش از ۴۰ درصد رسیده و اوراق شرکتی نیز با نرخ‌های بالاتری قیمت گذاری شده‌اند. این افزایش هزینه فرصت پول، اقتصاد کشور را بیش از پیش تحت فشار قرار داده است.

نرخ بهره تغییر نکرد جدیدترین آمار نرخ بهره اعلام شد؛ بر همین اساس نرخ بهره از ابتدای سال تا به امروز تغییر چندانی را تجربه نکرده است. بانک مرکزی در تازه‌ترین آمار خود، نرخ بهره بین‌بانکی در هفته منتهی به ۲۰ فروردین ۱۴۰۴ را اعلام کرد که مانند هفته گذشته در سطح ۲۳/۹۵ درصد باقی مانده است.

نیمه دوم سال گذشته نرخ بهره بیشترین افزایش را داشت و در یک قدمی سقف خود یعنی ۲۴ درصد قرار گرفت و آرام‌آرام از هفته دوم به‌هم‌ماه روند کاهشی با درصد‌های بسیار پایین آغاز شد و در نهایت فروردین‌ماه امسال در سطح ۲۳/۹۵ قرار گرفت.

با توجه به تأثیرگذاری این مولفه بر شرایط اقتصادی کشور، انتظار می‌رود که این نرخ توسط بانک مرکزی کنترل و مدیریت شود؛ چراکه در این شرایط سیاسی و اقتصادی این افزایش می‌تواند سرمایه‌های موجود در کشور را فراری دهد.

بررسی اعداد و ارقام نشان می‌دهد که نرخ بهره در میان‌مدت میل به افزایش دارد و بر اساس پیش‌بینی برخی از کارشناسان انتظار می‌رود که در سال جاری سقف نرخ بهره افزایش یابد و در نهایت همراه با این افزایش، نرخ سود نیز صعودی می‌شود.

روند کلی داده‌ها نشان می‌دهد نرخ بهره در بلندمدت با تکیه به عواملی همانند کمبود نقدینگی، تورم و از همه مهم‌تر سیاست‌های



رقیه ندایی

خبرنگار اقتصادی

نرخ بهره در بازار سرمایه به رکورد تاریخی خود رسید. دلیل رشد نرخ بهره در بازار سرمایه را باید در کسری بودجه دولت و اعطای اوراق دولتی به طلبکاران جست‌وجو کرد که با توجه به نیاز شدید بنگاه‌های اقتصادی به نقدینگی این اوراق را با نرخ‌های بالایی در بازار توزیع می‌کنند.

نرخ بهره بین‌بانکی برای سومین هفته متوالی بدون تغییر باقی ماند و در سطح ۲۳/۹۵ درصد ثابت شد. این نرخ که قیمت پول در بازار بین‌بانکی است، طبق دستور بانک مرکزی می‌تواند بین ۲۳ تا ۲۴ درصد متغیر باشد. با این حال نزدیکی نرخ بهره به سقف تعیین‌شده نشان‌دهنده فشار نقدینگی بالا در شبکه بانکی است.

در طول یک سال گذشته، فشار نقدینگی بانک‌ها در نیمه اول سال شدید نبود اما از نیمه دوم سال به سرعت افزایش پیدا کرد. این افزایش در حدی بود که در میانه زمستان به سقف تاریخی خود یعنی ۲۳/۹۸ درصد رسید. از ۱۷ بهمن‌ماه، نرخ بهره بین‌بانکی به تدریج کاهش پیدا کرد اما به دلیل نیاز شدید بانک‌ها به نقدینگی، این کاهش چشمگیر نبوده و همچنان در سطوح بالا باقی مانده است. نرخ بهره بین‌بانکی در هفته منتهی به ۲۲ اسفند برای سومین هفته متوالی در سطح ۲۳/۹ درصد ثابت ماند. این وضعیت نشان‌دهنده فشار نقدینگی بالا در شبکه بانکی است که به واسطه محدودیت‌های اعتباری بانک مرکزی و نیاز شدید بانک‌ها به نقدینگی ایجاد شده است. پایداری نرخ بهره در سطوح بالا، تأثیر منفی بر بازار سرمایه و اقتصاد داشته و زمینه‌ساز رکود سنگین در بازارها شده است. در اصل افزایش نرخ بهره بین‌بانکی و رسیدن این نرخ به سقف تعیین‌شده خیر از معضل نقدینگی در بانک‌ها می‌دهد. نرخ بهره بانکی و بین‌بانکی همان هزینه استقراض پول است و خاصیت جهت‌دهی به سایر بازارهای مالی را دارد. زمانی که این نرخ افزایش پیدا می‌کند نگهداری سرمایه در بانک سودآوری بیشتر و ریسک کمتری در پی خواهد داشت و همچنین باعث کاهش ارزش و قیمت سهام در بورس می‌شود. البته در معنای ساده‌تر می‌توان گفت که نرخ بهره همان نرخ پول میان بانک‌ها است. تعادل در ایجاد نقدینگی یکی از مهم‌ترین علت‌های وام‌گیری توسط بانک‌ها از یکدیگر است. براساس قانون، بانک‌ها موظف هستند یک میزان مشخصی موجودی نقدی داشته باشند که به آن «ذخیره اجباری» گفته می‌شود. در اصل باید بانک‌ها روزانه حساب خود را کنترل و به تعادل برسانند تا در صورت کمبود با مازاد نقدینگی با دیگر بانک‌ها تبادل انجام دهند.

نرخ بهره یکی از مولفه‌های مهم اقتصادی است که می‌تواند بیانگر شرایط اقتصادی در کشور باشد. حال با این تفاسیر می‌توان گفت که نرخ بهره در شرایط تورمی مشکل‌ساز شده است. بررسی اعداد و ارقام نشان می‌دهد که نرخ بهره کنونی با نرخ تورم تناسب ندارد، نرخ بهره اکنون در محدوده ۲۳ درصدی و نرخ تورم نیز در محدوده ۴۰ درصدی قرار دارد؛ حال اگر این دو عدد را از یکدیگر کم کنیم به نرخ بهره منفی ۱۷ درصد می‌رسیم که در نهایت با توجه به اعداد می‌توان گفت بازدهی سرمایه‌گذاران حقیقی در میان‌مدت در کشور منفی می‌شود. بانک مرکزی به واسطه نرخ بهره می‌تواند تورم را کنترل و نقدینگی را مدیریت کند. حال افزایش نرخ بهره منجر به کاهش تورم و کاهش نرخ منجر به افزایش تورم می‌شود. افزایش نرخ بهره افزایش سیاست‌های انقباضی را در پی دارد که این موضوع روی بورس و برخی از سهام موجود در بازار تأثیر منفی می‌گذارد.

انقباضی بانک مرکزی، به میانگین حدود ۳۵ الی ۴۰ درصد خواهد رسید. زمانی که بانک مرکزی نرخ سود بین‌بانکی را تغییر می‌دهد، طی مدت کوتاهی نرخ سپرده‌های بانکی نیز افزایش پیدا می‌کند و به نوعی بانک‌ها با افزایش نرخ سپرده سعی در جذب سرمایه و به نوعی قرض‌گیری از مردم را دارند. البته نباید انتظار داشت که با افزایش نرخ بهره نرخ سود نیز بلافاصله افزایش پیدا کند و زمان لازم این موضوع است.

نرخ سود افزایش پیدا می‌کند؟

همانطور که گفته شد با افزایش نرخ بهره در بازار به مرور نرخ سود نیز افزایش پیدا می‌کند. بررسی‌ها نشان می‌دهد بانک‌ها سقف سود را برای مشتریان خود رعایت نمی‌کنند؛ چراکه به دنبال جذب سرمایه‌بیشتر هستند.

سود سپرده بلندمدت توسط بانک مرکزی تعیین می‌شود و میزان آن بین بانک‌های مختلف تفاوتی ندارد. طبق آخرین اعلام بانک مرکزی، نرخ سود سپرده بلندمدت یک‌ساله ۲۰/۵ درصد، دو‌ساله ۲۱/۵ درصد و سه‌ساله ۲۲/۵ درصد است که در اکثر بانک‌ها تقریباً یکسان اجرامی شود.

در اصل بانک‌ها موظف هستند سقف پرداخت سود را رعایت کنند؛ اما به دلیل جذب سود در سرمایه‌های بالا به برخی از سرمایه‌گذاران وعده سود بیشتر می‌دهند.

از سوی دیگر بانک‌ها در پی جذب نقدینگی بیشتر هستند و در شرایط خاص با وعده‌های مختلف و حتی با افزایش نرخ سود نقدینگی موجود در بازار را جذب می‌کنند. برای نمونه برخی از بانک‌های خصوصی برای نقدینگی با عدد بالا وعده پرداخت سود ۳۰ درصدی را نیز می‌دهند؛ این نقدینگی به چرخه پول در بازار کمک می‌کند و اعتبار بانک را نیز افزایش می‌دهد.

حال با شرایط پیش‌آمده در اقتصاد و احتمال افزایش نرخ بهره بین‌بانکی انتظار می‌رود که به مرور و آرام‌آرام نرخ سود بانکی نیز افزایش یابد که این افزایش نرخ سود باعث می‌شود نظام بانکی سرمایه‌های سرگردان و حتی سرمایه‌های سایر بازارها را جذب خود کند. جذب سرمایه‌ها توسط نظام بانکی به زیان سایر بازارهاست که می‌تواند در بلندمدت شرایط رکودی در سایر بازارها را فراهم سازد.

نرخ بهره؛ ابزار سیاست‌گذاری یا چالش اقتصادی؟

محمد خبیری‌زاد، کارشناس اقتصادی در گفت‌وگو با «مهم‌بین» در خصوص نرخ بهره گفت: نرخ بهره در تمامی اقتصادهای دنیا یکی از ابزارهای کلیدی بانک‌های مرکزی برای کنترل تورم، مدیریت نقدینگی و هدایت جریان سرمایه‌گذاری محسوب می‌شود. در ایران نیز این ابزار در راستای اهداف اقتصادی به کار گرفته شده، اما تحت تأثیر تحریم‌ها و شرایط خاص اقتصادی، عملکرد این ابزار کم‌رنگ‌تر بوده است.

وی ادامه داد: بعد از انقلاب، اقتصاد ایران با دوره‌های مختلفی روبه‌رو شد؛ از جنگ تحمیلی گرفته تا دوران سازندگی و اصلاحات. در دوره اصلاحات، به دلیل کاهش نسبی فشارهای سیاسی و تحریم‌ها، بانک مرکزی توانست نسبت به مدیریت نرخ بهره موفق‌تر عمل کند. اما از اواخر دهه ۸۰ و دهه ۹۰، با تشدید تحریم‌های اقتصادی، تعیین نرخ بهره بیش از پیش تحت تأثیر نوسانات ارزی قرار گرفت. در دوره‌های مختلف جهش ارزی، بانک مرکزی با افزایش نرخ بهره تلاش داشت جریان نقدینگی را از بازارهای دلار، طلا و ارز به سمت بانک‌ها هدایت کرده و جلوی رشد بیش از حد نقدینگی را بگیرد. این سیاست‌ها معمولاً در کوتاه‌مدت موفق بود اما در میان‌مدت و بلندمدت به دلیل استمرار تحریم‌ها و فشارهای سیاسی، این ابزار شکست‌خورده محسوب شد.

این کارشناس اقتصادی توضیح داد: در دهه ۹۰ نرخ بهره بانکی در محدوده‌ای بین ۱۵ تا ۲۰ درصد قرار داشت اما با ایجاد جهش ارزی در سال‌های ۹۷ تا ۹۹، نرخ بهره افزایش پیدا کرد. این روند در سال‌های اخیر هم ادامه یافت و در سال ۱۴۰۲، نرخ بهره با صدور گواهی‌های سپرده ۳۰ درصدی، به بالاترین سطح خود رسید. این در حالی است که نرخ بهره رسمی اعلام‌شده توسط بانک مرکزی همچنان ۲۳ درصد است.

خبیری‌زاد تصریح کرد: افزایش نرخ بهره بانکی تبعات گسترده‌ای برای سایر بازارها داشته است. نرخ بهره در بازارهای غیررسمی به بیش از ۴۰ درصد رسیده و اوراق شرکتی نیز با نرخ‌های بالاتری قیمت‌گذاری شده‌اند. این افزایش هزینه فرصت پول، اقتصاد کشور را بیش از پیش تحت فشار قرار داده است. در چنین شرایطی، سرمایه‌گذاری در بخش تولید و بازار سرمایه کمتر و جریان نقدینگی بیشتر به سمت بانک‌ها هدایت می‌شود؛ عاملی که باعث کاهش رشد اقتصادی و تشدید رکود تورمی در کشور شده است.

این کارشناس بازار سرمایه توضیح داد: مقصود از نرخ اوراق، قیمت برک‌های اوراق نیست. افزایش نرخ بهره بانکی باعث می‌شود نرخ بازدهی مؤثر اوراق - یا همان نرخ YTM - افزایش پیدا کند. به بیان دیگر، کاهش قیمتی که در برک‌های اوراق می‌بینیم، نتیجه مستقیم این افزایش نرخ بهره است. زمانی که نرخ بازدهی افزایش پیدا می‌کند، شرکت‌ها و حتی دولت باید اوراق خود را با نرخ‌های بالاتری عرضه کنند تا بتوانند سرمایه‌گذاران را جذب کنند. این مسئله منجر به افزایش هزینه‌های جذب سرمایه خواهد شد. همچنین این تغییر در سیاست نرخ بهره بانکی به‌طور مستقیم بر تصمیم‌گیری سرمایه‌گذاران و ترکیب دارایی‌های آن‌ها تأثیر می‌گذارد.

خبیری‌زاد ادامه داد: سیاست‌های مربوط به نرخ بهره بانکی، اثرگذاری مستقیم بر روی بازار اوراق دارد؛ مسئله‌ای که باید مورد توجه تصمیم‌گیران اقتصادی قرار گیرد تا از ایجاد آسیب‌های جدی در بازارهای مالی جلوگیری شود.

وی با اشاره به جایگاه نرخ بهره در اقتصادهای دنیا گفت: در تمامی اقتصادهای دنیا، میان نرخ بهره و بازار سرمایه یک رابطه