



افزایش یکباره و توأمان تقاضا و قیمت‌ها در بازار مسکن، از کدام سو و چرا؟

سوداگری با تقاضای غیرمصرفی

به حال قیمت مسکن باز هم رو به فزونی گذاشته، ولی از آن جالب‌تر اینکه این افزایش قیمت با افزایش نسبی حجم خرید و فروش همراه شده است. موضوعی که به گمان برخی آشتی دوباره متقاضیان و فروشندگان با بازار است. اما توجه بیشتر به آمارها و تحلیل رفتار پیشینی بازار مسکن به نظر واقعیت دیگری را بخلاف این نظریات خوش‌بینانه عیان می‌کند.

از آذرماه آغاز شده و در دی ماه با شیب تندتری ادامه یافته است. باید با توجه به روند قیمت‌ها در ماه‌های پیش از آن بررسی و تحلیل کرد. می‌گوید: «در مجموع ماه‌های آذر و دی قیمت مسکن حدود ۹ درصد نسبت به آبان‌ماه افزایش پیدا کرد و این درحالی‌رخ داد که قیمت مسکن در طی ماه‌های شهریور تا آبان در حدود ۷ درصد کاهش پیدا کرده بود. در ماه‌های ابتدای پاییز میانگین قیمت مسکن در تهران ۱۳ میلیون تومان بود که با توجه به این میزان از افزایش قیمت به حدود ۱۴ میلیون تومان رسیده است.»

افزایش قیمت مسکن در مناطق مختلف تهران به یک نسبت نبوده اما برخی مشاوران املاک سطح شهر در گفت‌وگو با «شاهرود» از میانگین افزایش یک میلیون تومانی قیمت هر مترمربع سخن به میان می‌آورند و این در شرایطی است که اکثر آنها معتقدند روند افزایش قیمت‌ها تا شب عید ادامه دارد و می‌گویند به صورت میانگین حداقل یک میلیون تومان دیگر در هر متر مربع قیمت‌ها رشد خواهد کرد. این همه درحالی‌است که طبق گزارش‌ها در پایان دی ماه سال ۹۸ متوسط قیمت خرید و فروش یک متر مربع زیربنای واحد مسکونی معامله شده از طریق بنگاه‌های معاملات ملکی شهر تهران حدود ۱۴ میلیون تومان بوده است و در ادامه با مقایسه قیمت‌ها در مناطق مختلف به نظر پیش‌بینی فعالان بازار مسکن از رشد قیمت‌ها کماکان درست است. موضوعی که با نزدیک شدن به پایان سال و رسیدن به ایام نوروز معمولاً رخ می‌داد اما این بار روند رشد قیمت‌ها هم زودتر آغاز شد و هم از نظر حجم معاملات ملکی شهر تهران حدود بیشتر بود. بنا به پیش‌بینی کارشناسان در سال ۹۹ بازار مسکن با رشد حداقل ۱۵ درصدی روبه‌رو خواهد بود.

غیرمصرفی که مشتمل بر تقاضای سفته‌باز و تقاضای سرمایه‌ای است، از مجموعه متغیرهای بیرونی اثرگذار بر قیمت مسکن این‌گونه سیگنال گرفت که می‌تواند دوباره از این بازار و رشد قیمت‌ها سودگیری کند. این کارشناس مسکن همچنین یادآور شد: «بر اساس الگوهای گذشته رکود و رشد قیمت بازار مسکن از دوره جهش قیمت مسکن عبور کرده و این دست از رفتارهای غیرمصرفی در بازار درصود است تا برداشت گمراه‌کننده از قیمت‌ها را القا کند و این روند به زودی متوقف خواهد شد.»

او همچنین افزود: «بازار مسکن تا یک سال آینده به نظر نمی‌رسد ظرفیت جهش قیمتی جدی را داشته باشد. البته این به معنای منجمد شدن قیمت‌ها نیست و الگوهای گذشته نشان می‌دهد که بعد از جهش قیمت‌ها، قیمت اسمی معمولاً کاهش پیدا کرده و ثابت مانده است. البته اینکه در ماه‌های آینده افزایش کمی هم تجربه شود، وجود دارد اما این افزایش در صورت وقوع چندان قابل توجه نخواهد بود.»

او همچنین افزود: «در آذرماه سال جاری ۴۵ درصد رشد مثبت و در دی‌ماه سال جاری حجم معاملات مسکن ۶۷ درصد نسبت به دی‌ماه سال گذشته افزایش پیدا کرد. این در شرایطی است که جز آذر، دی و بهمن ماه سال جاری، دیگر ماه‌ها در قیاس با ماه مشابه سال گذشته چیزی در حدود ۵۰ درصد افت تقاضا وجود داشته است.» این کارشناس مسکن همچنین یادآور شد: «خریدوفروش مسکن در تهران پیش از ماه آخر پاییز به حدود هزار واحد در ماه رسیده بود اما در حال حاضر این‌گونه از تقاضای غیرمصرفی به‌علاوه حجم اندکی از تقاضای تبدیل به احسن مسکن در تهران، سطح معاملات ماهانه مسکن را به حدود «هزار معامله در ماه رسانده است.» غدیری در پایان خاطرنشان کرد: «این واقعیت را باید بپذیریم که تقاضای مصرفی در بازار مسکن هنوز بسیار کم‌رنگ است.»

رشد تقاضایی که غدیری به آن اشاره کرد، در شرایطی است که بیت‌الله ستاریان در گفت‌وگو کوتاهی با «شاهرود» ابراز عقیده کرد: «تقاضای ۱۰ هزار تایی مسکن در یک‌ماه هیچ‌گاه به معنای رشد قابل توجه تقاضا نیست و رشد تقاضا به معنای خروج از رکود زمانی‌رخ خواهد نمود که تقاضا در تهران به ۱۰۰ هزار تقاضا در ماه برسد.» او همچنین در تأیید گفته‌های غدیری می‌افزاید: «بدون شک حجم اصلی و حداکثری تقاضای فعلی در بازار مسکن تقاضای غیرمصرفی و به جهت سودگیری است.» این گفته‌ها در شرایطی گفته می‌شود که کم نیستند دیگر کارشناسانی که آنها نیز چنین عقیده‌ای دارند و بازار مسکن را در ماه‌های جاری بازار تقاضاهای غیرمصرفی می‌دانند و سودگیری این متقاضیان را عامل ثبات‌زدا اما کوتاه‌مدت می‌دانند.

روند قیمت‌ها چگونه پیش می‌رود؟

سوالی که در این میان جای طرح دارد این است که با این افزایش زودرس قیمت‌ها آیا روند معمول افزایش نسبی تقاضا در بازار شب عید همانند هر ساله وجود دارد یا تقاضای کاذب باز هم دامن بازار را گرفته است؟ در این رابطه یکی از مشاوران املاک در منطقه شرق تهران در گفت‌وگو با «شاهرود» در پاسخ به این سوال که خریداران کنونی این بازار عمدتاً از سرمایه‌گذاران هستند یا خریداران واقعی؟ می‌گوید: «به نظر می‌رسد فعلاً عمده خریداران واقعی هستند و مسکن را برای نیاز واقعی، خود خریداری می‌کنند چراکه می‌ترسند قیمت‌ها روندی افزایشی را طی کند، در نتیجه به سرعت تقاضای بالقوه خود را بالفعل کنند.» در همین ارتباط فرید غدیری، کارشناس مسکن در گفت‌وگو با «شاهرود» ضمن رد این نظرات با اشاره به اینکه «افزایش قیمت مسکن

عددخبر



وسایل نقلیه بیمه شخص ثالث ندارند
محمد رضایی، مدیرعامل یکی از شرکت‌های بزرگ بیمه‌ای به مهر گفت: «۲۰ درصد از گروه‌های ثالثی که مشمول بیمه اجباری می‌شوند، بیمه ندارند و به دلیل اینکه جرایم سنگینی به آنها تعلق می‌گیرد، به سمت بیمه‌کردن خودروها و موتورسیکلت‌های خود نمی‌روند.»



تولیدی‌های پوشاک در تهران و مشهد
هادی سلیمی‌زاده، کارشناس صنعت پوشاک گفت: «تولیدی‌های پوشاک در کشور به‌طور نامتوازن پخش شده‌اند، به‌گونه‌ای که ۴۰ درصد تولیدی‌ها در تهران، ۴۰ درصد در مشهد و ۱۰ درصد در آذربایجان شرقی استقرار دارند.» او در برنامه‌ها پیش توضیح داده است: «کشورهای بزرگی تولیدکننده پوشاک هستند که چین و بنگلادش رتبه اول و دوم در تولید پوشاک را دارند. کشور ما سهم ناچیزی در صادرات پوشاک دارد.»



کاهش ترابردپذیری اپراتورهای موبایل
آمار ترابردی‌های تکمیل شده نشان می‌دهد ترابردی‌های دو اپراتور همراه اول و ایرانسل از هزار از ابتدای سال جاری به پنج‌هزار در دی‌ماه رسیده و در واقع ترابردی‌ها کاهش ۵۰ درصدی داشته است. به گزارش ایسنا، ترابردپذیری در واقع فرآیندی است که طی آن شرایطی فراهم می‌شود که مشتریان با حفظ شماره خود بتوانند اپراتور ارائه‌دهنده خدمات خود را عوض کنند. البته فرآیند ترابرد شرایط خاص خود را دارد و ممکن است برخی از درخواست‌های ترابرد از سوی مشتریان با موافقت مواجه نشود.

سعید غلامحسینی / شاهرود

فرید غدیری، کارشناس مسکن با اشاره به اینکه بازار را تقاضای غیرمصرفی فرا گرفته، گفت: «در دو ماه اخیر هم تقاضای سرمایه‌ای در بازار مسکن رشد کرده و هم تقاضای سفته‌بازی به معنای خریدوفروش مکرر در کوتاه‌مدت، این در شرایطی است که در پایان تابستان و ابتدای پاییز حجم این‌گونه از تقاضا به‌شدت کاهش پیدا کرده بود.»

نوبت دوم آگهی مناقصه (نوبت اول / دوم) یک مرحله‌ای با ارزیابی ساده شماره مجوز: ۶۸۵۳-۱۳۹۸ موضوع مناقصه: خرید قطعات مربوط به شرح ذیل: مشخصات مناقصه: نام مناقصه: کار شرکت ملی حفاری ایران

روش ارزیابی کیفی مناقصه گران: روش ارزیابی: به صورت ساده بر اساس ابراه حجاز کسب / مدارک حقوقی (اساسنامه / آگهی تاملین تا آخرین تغییرات) معتبر متناسب با موضوع مناقصه در جلسه گشایش پیشنهادها انجام می‌شود. نمونه دریافت / تحویل اسناد به شرکت: تاریخ شروع: ۲۲/۸/۰۰۰۰/۰۰۰۰ تاریخ دریافت: ۲۲/۸/۰۰۰۰/۰۰۰۰