

بازار مسکن در سایه التهاب دلار

کارشناسان افزایش نرخ دلار و رشد انتظارات تورمی را دو عامل موثر در افزایش قیمت مسکن برای سال ۱۴۰۲ می‌دانند

محسن موسوی زاده



به صورت متداول بازارهای سرمایه‌ای در یک ماه آخر سال، دچار تغییر می‌شوند و تقاضا برای خرید کالاهایی مانند طلا، سکه و خودرو افزایش می‌یابد. در این میان اگر انتظارات تورمی برای سال آینده بیشتر باشد، این مسئله رشد تقاضا برای این کالاها را افزایش می‌دهد. بازار مسکن جزو بازارهایی است که در ماه آخر سال به پیشواز سال جدید می‌رود و خریداران و فروشندگان سعی می‌کنند با انتظاراتی که از تحولات ماه‌های آینده دارند، رفتارشان را در بازار تنظیم کنند. با توجه به اینکه کمتر از یک ماه دیگر به آخر سال مانده، بازار مسکن مشهود نیز از این مسئله متأثر شده است.

تورم مسکن

جدیدترین آمار ارائه شده از تورم کالاها و خدمات، نشان می‌دهد در بهمن ۱۴۰۱ تورم ماهیانه مسکن در کشور به ۲/۳ درصد رسیده است. این رقم در دی ماه امسال، ۲/۸ درصد بوده که از افت ۰/۵ درصدی سرعت افزایش قیمت مسکن حکایت دارد. تورم نقطه به نقطه مسکن نیز که تغییر قیمت در مقایسه با ماه مشابه سال قبل را نشان می‌دهد، از افزایش ۴۱/۷ درصدی خبر می‌دهد. ماه گذشته این شاخص ۳۹/۵ درصد بود و بنابراین در این بخش با افزایش ۲/۲ درصدی تورم مسکن کل کشور مواجه بوده‌ایم.

نرخ‌های روزشمار

بررسی‌ها نشان می‌دهد همواره افرادی که قصد خرید خانه دارند، برای دور ماندن از اثرات تورمی بهار ترجیح می‌دهند خرید خود را در اسفند انجام دهند؛ به عنوان مثال بررسی روند معاملات دی، بهمن و اسفند سال ۱۳۹۹ نشان می‌دهد که تعداد معاملات انجام گرفته مسکن در اسفند این سال افزایش یافت. با این حال این روند در اسفند ۱۴۰۰ معکوس شد و تعداد معاملات انجام گرفته ۲۰ درصد کاهش یافت. علت این مسئله نیز افزایش انتظارات تورمی و بی‌رغبتی به سمت عرضه بود. به گفته فعالان بازار، اکنون میزان نوسان قیمت مسکن در مشهد به حدی است که مالک، ملکش را می‌فروشد و روز بعد ضرر می‌کند و نمی‌تواند ملکی را بکشد. زیرا قادر نیست گزینه مدنظرش را به همان سرعتی که قیمت‌ها افزایش می‌یابد، پیدا کند. همین مسئله موجب شده است بسیاری از افرادی که قصد تبدیل وضعیت مسکن خود را دارند، این کار را متوقف کنند. بنگاه‌های املاک مشهد معتقدند در اسفند، تعداد معاملات مسکن کاهش و روند قیمت‌ها افزایشی است، البته این افزایش قیمت، خودسرانه است و مالکان عامل آن هستند.

تأثیر نرخ دلار

تجربه گذشته و داده‌های موجود، نشان می‌دهد که نرخ مسکن تقریباً هم راستا با نرخ دلار حرکت می‌کند و هر زمان جهش ارزی در کشور وجود داشته است، تقریباً می‌توان گفت که قیمت مسکن در همان راستا حرکت کرده است. همین مسئله سبب شده

است انتظارات تورمی برای افزایش قیمت مسکن در سال آینده افزایش بیابد، البته در این میان، ممکن است قیمت برخی مصالح ساختمانی دچار تغییر شود. از آنجایی که خیلی از مصالح مثل فولاد و میلگرد، قیمت جهانی دارند، افزایش نرخ دلار می‌تواند منجر به گران تر شدن آن‌ها شود. همین موضوع باعث می‌شود بازهم خانه‌های نوساز در مشهد گران تر شود. بررسی بازارهای طلا، سکه و خودرو نشان می‌دهد که اکنون قیمت‌ها در این بازارها با دلار بیشتر از ۵۰ هزار تومان نرخ گذاری می‌شود. این مسئله که ناشی از انتظارات تورمی است، به زودی خودش را در بازار مسکن نشان می‌دهد.

تحولات سال آینده

پیش‌بینی بانک جهانی درباره نرخ تورم سال ۱۴۰۱، ۵۱/۲ درصد و برای سال ۱۴۰۲ حدود ۴۲/۶ درصد است. فعالان بازار مسکن پیش‌بینی می‌کنند میزان افزایش قیمت مسکن در سال آینده در حد نرخ تورم خواهد بود. به دنبال جهش شدید قیمت مسکن از سال ۹۷ تا پایان سال ۱۴۰۰، تعداد زیادی از خریداران مصرفی و به ویژه خانه‌اولی‌ها به دلیل شکاف بین قیمت مسکن و قدرت خرید ناشی از جهش روزافزون قیمت آپارتمان، به اجبار از این بازار خارج شدند. پیش‌بینی می‌شود سال آینده این روند تشدید شود و بیشترین تقاضا در بازار مسکن مشهد، مربوط به تقاضاهای سرمایه‌ای باشد.

چه مناطقی، بیشتر افزایش قیمت خواهند داشت؟

افزایش نرخ در بازار مسکن در نواحی مختلف شهر، یکسان نیست و معمولاً برخی مناطق رشد بیشتری را تجربه می‌کنند. اما این مسئله در مشهد از چه الگویی پیروی می‌کند؟ بررسی‌ها نشان می‌دهد که افزایش قیمت مسکن در مناطق روبه رشد و محلاتی که ساخت‌وساز در آن‌ها رونق بیشتری دارد، بیشتر از سایر نواحی شهر است. علت این است که دو عامل تورم و رشد تقاضای خدمات بر قیمت این نواحی تأثیرگذار است، به عنوان نمونه در این محلات هر قدر که زیرساخت‌های شهری و رفاهی مانند راه‌اندازی فروشگاه یا توسعه حمل‌ونقل شهری سرعت بیشتری می‌گیرد، بر قیمت مسکن‌های ساخته‌شده در آن‌ها افزوده می‌شود. اما در سایر مناطق شهری که انتظار



توسعه زیرساخت‌ها مانند دسترسی به فروشگاه و بانک و... رشد نیافته‌اند، امکان بهره‌گیری از این آیتم برای افزایش قیمت‌ها وجود ندارد و بیشتر قیمت‌ها تحت تأثیر تورم افزایش می‌یابد، البته این مسئله درباره مناطق به اصطلاح لوکس شهر صدق نمی‌کند و آن‌ها همچنان آیتم‌های خوبی در بازدهی سرمایه‌گذاری مسکن برای افراد دارای نقدینگی هستند.

افزایش ۲۰ تا ۳۰ درصدی

محمد سیف الدین، کارشناس بازار مسکن، در گفت‌وگو با شهرآر۴، درباره تحولات این بازار می‌گوید: با اینکه به‌رورهای پایانی سال نزدیک می‌شویم، بازار مسکن این روزها تفاوت چندانی با دیگر ایام سال ندارد و هیچ خبری از آن نکاپوی همیشگی شب عید در بازار نیست و مردم بیشتر از هر چیز دیگری، نقش نظاره‌گر را دارند، چون تمایل و توان معامله در این بازار را ندارند.

وی می‌افزاید: این روزها، سطح دیگری از رکود معاملاتی در بازار املاک را شاهد هستیم، رکودی که به نظر می‌آید ابتدای ناشی از انصراف بیشتر مالکان و سازنده‌ها با توجه به نوسان زیاد نرخ دلار باشد، چون آن‌ها پیش‌بینی می‌کنند بازار مسکن در نتیجه تشدید انتظارات تورمی پس از سال جدید، حداقل ۲۰ تا ۳۰ درصد افزایش قیمت داشته‌باشد و بنابراین به امید صعودی‌تر شدن روند قیمت مسکن، از فروش ملک خود خودداری می‌کنند و در ثانی تقاضاهای اصلی که همان خریداران مصرفی هستند، به دلیل امواج جهش قیمت، بیرون از بازار ملک قرار گرفته‌اند. وی بیان می‌کند: اگر بخواهیم وضعیت بازار مسکن را در سال ۱۴۰۲ پیش‌بینی کنیم، باید مجموعه‌ای از عوامل متغیر در قیمت‌گذاری بازار مسکن مانند اقتصاد کلان، نرخ تورم، قدرت خرید مشتریان، تعداد ساخت‌وسازها و وضعیت بازارهای موازی همچون

طلا و ارز را بررسی کنیم. اصلی‌ترین عامل اثرگذار بر شرایط فعلی و چشم‌انداز پیش‌رو از این بازار نیز مربوط به وضعیت حاد متغیرهای بیرونی اثرگذار بر بازار مسکن است. در شرایط تورم سنگین عمومی، شارژ انتظارات تورمی در بازارهای مختلف از جمله مسکن و همچنین نوسانات شدید در بازارهای موازی اثرگذار بر بازار مسکن، نمی‌توان به بهبود وضعیت در این بازار و ساخت‌وساز تا زمان مهار همه این متغیرها، امیدوار بود. وی ادامه می‌دهد: اکنون که در حال ورود به سال ۱۴۰۲ هستیم، سیگنال‌هایی برای افزایش درصد تورم داریم که به کل کالاها و مسکن سرایت پیدا خواهد کرد و اگر افزایش تورم با همین وضعیت ادامه پیدا کند و دولت برای کاهش ارزش پول ملی فکری نکند، سال آینده تورمی ۴۰ تا ۵۰ درصدی خواهیم داشت و قیمت مسکن افزایش بی‌رویه پیدا خواهد کرد و متأسفانه توان مردم به حداقل میزان خود می‌رسد و از سوی دیگر آمار اجاره‌نشینی افزایش پیدا می‌کند و بازار اجاره نیز در وضعیت نامناسب‌تری قرار می‌گیرد. سیف‌الدین می‌گوید: از طرفی به دلیل اینکه نقش مصالح ساختمانی تأثیر فراوان بر قیمت مسکن می‌گذارد، با توجه به افزایش نرخ دلار قیمت مصالح ساختمانی نیز در سال آینده روندی افزایشی خواهد داشت؛ به ویژه که امسال با مشکل قطعی گاز و برق مواجه بوده‌ایم و این امر بر روی قیمت مصالحی مثل سیمان و فولاد تأثیرگذار است. در نهایت با توجه به جمیع شرایط، پیش‌بینی می‌شود قیمت مسکن در سال ۱۴۰۲ افزایشی باشد، اما یک سناریوی محتمل کمرنگ و متفاوت نیز وجود دارد و آن را این گونه می‌توان بیان کرد که چون قیمت مسکن بیش از اندازه افزایش یافته‌است، به دلیل چسبندگی قیمت‌ها کاهش نخواهد یافت، ولی امکان درج‌ازدن قیمت مسکن تا زمانی که تورم و سایر بازارها به تدریج به آن برسند، خواهد بود.

قیمت خانه ۱۰۰ متری نوساز در مناطق مختلف مشهد

دو خواب، طبقه سوم، امام هادی ۱۳	دو خواب، طبقه سوم، خیام ۴۲	یک خواب، همکف، طبرسی شمالی ۴	دو خواب، طبقه یک، اقدسیه ۵۳
۱,۳۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱,۸۱۰,۰۰۰,۰۰۰	۱,۰۵۰,۰۰۰,۰۰۰	۲,۷۰۰,۰۰۰,۰۰۰
دو خواب، طبقه دو، صیاد ۵	یک خواب، همکف، توس ۴۱	دو خواب، طبقه دو، امیریه ۱	دو خواب، طبقه سه، اول اقبال
۳,۶۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۸۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۲,۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۳,۳۵۰,۰۰۰,۰۰۰
دو خواب، طبقه سه، امام رضا ۵	دو خواب، طبقه سه، اول اقبال	دو خواب، طبقه سه، اول اقبال	دو خواب، طبقه سه، اول اقبال
۴,۳۲۰,۰۰۰,۰۰۰	۳,۳۵۰,۰۰۰,۰۰۰	۳,۳۵۰,۰۰۰,۰۰۰	۳,۳۵۰,۰۰۰,۰۰۰

در نشست شورای گفت‌وگوی استان پیشنهاد شد

کشت فراسرزمینی چغندر در هرات

و طولانی است. بخش‌های مختلف و واحدهای تولیدی مطالباتی از دولت دارند که سال‌ها از آن گذشته است و در مقابل، بهره مضاعف بانک‌ها را واحدها باید پرداخت کنند. این تورم لجام‌گسیخته به سرعت در حال پیشروی است و طلب واحدها از دولت مانده است. این مسئله اصلاً عادلانه نیست که سال‌ها بخش خصوصی از دولت طلب داشته‌باشد و نه تنها تورم را تحمل کند، بلکه برای دریافت اصل پول خود نیز با مشکل مواجه شود.

غلامحسین شافعی اظهار کرد: خراسان رضوی قطب اصلی چغندر قند است و به لحاظ مسئله آب، بحرانی‌ترین استان کشور است و چغندر قند نیز جزو محصولات آب‌طلب است. پیشنهاد این است برای کشت فراسرزمینی چغندر در هرات، کمیته‌ای

آنچه مربوط به استان است، انجام و مابقی تهاتر شود. وی درباره موضوعات گمرکی و توقف چندروزه ناوگان حمل‌ونقل بین‌المللی در پایانه‌های مرز دوغارون گفت: فرماندار تأیید به عنوان نماینده دولت در مرز مستقر شده و مدیریت واحد در مرز دوغارون را اعمال کرده است و مشکلات یکی یکی در حال حل شدن است. یکی از مشکلات، اجرای طرح جامع پایانه مرزی دوغارون بود که عملیات اجرایی آن در دهه فجر آغاز شده است. بیشتر مباحث آن اجراپذیر است، اما برخی نیازمند زمان برای اجراست.

رئیس اتاق بازرگانی، صنایع، معادن و کشاورزی ایران نیز درباره موانع و چالش‌های مربوط به فعالیت کارخانجات قند استان گفت: موضوع مطالبات بخش خصوصی و کارخانجات قند، یک داستان آندوه‌بار

تشکیل شود و این کمیته، مطالعه‌ای را در زمینه کشت چغندر قند در هرات انجام دهد تا از این طریق به تولید ماده اولیه کارخانجات قند و حل معضل آب در استان کمک شود. اتاق بازرگانی خراسان رضوی آمادگی دارد هزینه‌های مربوط به این کمیته را پرداخت کند.

تسهیل تردد خودروها در مرزها

در ادامه ابوالفضل چمن‌دی، معاون هماهنگی امور اقتصادی استانداری خراسان رضوی، با اشاره به اقدامات انجام‌شده برای آسان‌شدن تردد خودروها در مرزهای استان بیان کرد: از ابتدای امسال، کاربرای آسان‌سازی تردد در مرزها را آغاز کردیم که نتایج آن در نیمه دوم سال مشاهده شد و تردد در مرزها ۲۰ برابر افزایش پیدا کرد. همچنین در مرز دوغارون، عملیات ساخت بازارچه مرزی را پس از ۲۲ سال آغاز کردیم و وی ادامه داد: از آنجا که بسیاری از مشکلات مطرح‌شده، اکنون رفع شده است یا در حال رفع است، پیشنهاد می‌کنیم به منظور نظارت بر روند کار و مشاوره در امور، چهار نماینده از چهار تشکل در مرزها مستقر شوند و برآیند کار را مشاهده کنند.



استاندار خراسان رضوی در یکصدمین جلسه شورای گفت‌وگوی دولت و بخش خصوصی خراسان رضوی درباره موانع و چالش‌های کارخانجات قند استان گفت: عوامل زیادی بر قیمت شکر داخلی تأثیر می‌گذارد. همچنین واردات شکر، نوع کشت و حمایت بر قیمت این محصول موثر است. پیشنهادهای فعالان این حوزه و اتحادیه را در اولویت قرار می‌دهیم. بسیار خوب است که اختیارات در دست اتحادیه قرار گرفته است. به گزارش ایستا، یعقوب‌علی نظری بیان کرد: بانرخ گذاری منطقه‌ای برای شکر مخالف هستیم و این موضوع باید حذف شود. به نظر من اگر پایه تصمیم‌ها و گذاری اختیارات به انجمن باشد، بهتر است. تمام امور مربوط به توزیع، تولید، واردات و... باید در دست انجمن باشد. همچنین قراردادهای منعقدشده با چغندرکارها بر اساس شرایط وضعیت تنظیم می‌شود و در این زمینه خود انجمن باید تصمیم‌گیرنده باشد. وی درباره مطالبات کارخانجات قند بیان کرد: مطالبات باید به دو بخش تقسیم شود،

نبض بازار

بازدهی بازارها در روز گذشته

رشد افت ثبات

شاخص بورس	دلار	یورو	پوند	سکه بهار آزادی	طلای عیار ۱۸
۱,۷۳۸,۷۸۲ واحد	۴۱,۷۰۰ تومان	۵۹,۵۳۵ تومان	۶۷,۲۰۰ تومان	۳۰,۹۴۴,۰۰۰ تومان	۲,۶۷۲,۸۰۰ تومان



اشنبه

۵۵ شهریور ۱۴۰۱
شماره ۳۸۸۱

۵۹



شهرآر۴

عدد خبر

۶۰۰ واحد

ایستا فرماندار مشهد گفت: ۶۰۰ واحد منتخب را که ۲۰ قلم ضروری برای زائران ارائه می‌دهند، مشخص و در نرم‌افزار نشان وارد کرده‌ایم. از این طریق، این ۲۰ قلم کالای اساسی برای ۱۰ میلیون زائر فراهم خواهد شد. محسن داوودی درباره اقدامات پیش‌رو برای نوروز اظهار کرد: برای تأمین مایحتاج مورد نیاز زائران، تلاش می‌کنیم بتوانیم بهترین سروسیس دهی را انجام دهیم. برخی واحدهای صنفی در نشان، از همین رو معرفی شده‌است و برای آن‌ها تبلیغات نیز می‌کنیم و هر واحد صنفی را با بنر مشخص می‌کنیم. وی افزود: کالای اساسی مورد نیاز زوار باید به قیمت مصوب یا قیمت پشت کالا به مردم ارائه شود تا کمبود کالا نداشته باشیم. این کالاها ی اساسی را به اندازه کافی تأمین کرده‌ایم تا دچار کمبود نشویم.

۱۰۰۰۰۰۰ خودرو

مهرا مهدی ضیغمی، مدیر طرح واردات خودرو و وزارت صنعت، معدن و تجارت، گفت: در طرح ثبت نام برای خرید خودروهای وارداتی با توجه به تعداد ثبت نام، درباره میزان عرضه خودرو خارجی تصمیم‌گیری خواهد شد، اما دست کم ۱۰۰ هزار دستگاه خودرو در بازه زمانی شش ماهه عرضه می‌شود.

۳۰ درصد

فارس در ۱۰ ماهه امسال طبق اعلام بانک مرکزی، ۶۰ میلیارد دلار ارز تأمین شده است که این رقم نسبت به مدت مشابه سال قبل، ۳۰ درصد رشد داشته است. بررسی‌های اولیه نشان می‌دهد سال آینده، درآمدهای ارزی کشور حدود ۴۰ درصد افزایش خواهد یافت و با توجه به شکل‌گیری بازار مبادله ارز و تصویب کامل طرح مالیات بر سوداگری و سفته‌بازی در مجلس و تأیید آن توسط شورای نگهبان در اوایل سال آینده، کاهش درخور توجه نوسانات ارزی و مدیریت بازار ارز، هدفی کاملاً در دسترس خواهد بود.

بورس

بورس: به دنبال جبران

عقب‌ماندگی

باشگاه خبرنگاران | کارشناس بازار سرمایه گفت: ارزندگی سهام باعث می‌شود که بازار سرمایه

در حال حاضر نسبت به بازارهای رقیب برای سرمایه‌گذاران جذاب‌تر به نظر برسد. محمد غفوری افزود: در معاملات روز، شاخص کل بورس بارشدی بی‌سابقه نسبت به حدود دو سال اخیر مواجه شد و از ارتفاع یک میلیون و ۷۰۰ هزار واحدی عبور کرد. شاخص کل هم‌وزن نیز دیروز شاهد رشد بسیار خوبی بود. وی در ادامه اظهار کرد: ارزش معاملات خرد دیروز حدود ۱۰ هزار و ۸۷ میلیارد تومان ثبت شد. همچنین بازار سرمایه شاهد ورود نقدینگی افراد حقیقی به میزان ۲ هزار و ۲۰۰ میلیارد تومان بود. به گفته وی، دیروز ۹۵ درصد بازار سرمایه در بازه مثبت و حدود ۵ درصد در بازه منفی بود، به طوری که ۴۴ ناماد منفی و حدود ۶۴۸ ناماد مثبت در بازار ثبت شد. غفوری در پاسخ به سؤال علت رشد شتابی دیروز شاخص کل بورس گفت: یکی از عوامل‌های اثرگذار بر روند بازار دیروز، نرخ ارز و حرکت بازار در راستای آن بود که همیشه پس از افزایش نرخ ارز با یک فاصله زمانی، شاخص کل رشد را تجربه می‌کند. دلیل دیگر نیز این است که بازار سرمایه، محلی است که می‌تواند ارزش خلق کند و مولد باشد. وی در ادامه افزود: ارزندگی سهام باعث می‌شود بازار سرمایه در حال حاضر نسبت به بازارهای رقیب برای سرمایه‌گذاران جذاب‌تر به نظر برسد و از سوی دیگر بازار سرمایه نسبت به دو سال گذشته از تورم و بازارهای رقیب، عقب‌است که به دنبال رفع این عقب‌ماندگی‌ها، اکنون به حرکت خود ادامه می‌دهد.

مفلودی پروانه اشتغال به کار مهندسی (نظام مهندسی) ایجاب سیده ساره بدیع فیروآبادی به شماره عضویت ۱۹۱۱۶۵۷۱ و شماره پروانه ۱۵۳۱۰۰۱۹۱۱۰۰ مفلود و از درجه اعتبار ساقا می باشد.	مفلودی پروانه تأسیس آموزشگاه فنی و حرفه ای شامگل در رشته صنایع غذایی – خدمات تغذیای به شماره شناسایی ۲۴۴ به شماره صدور ۹۸/۱۱/۲/۱۳۴۱۱ اعتبار تا ۱۴۰۶/۰۵/۲۱ مفلود شده است.
--	--