فصل خزان بازار مسکن

شهرآرا وضعیت احتمالی بازار مسکن در شش ماهه دوم سال را بررسی می کند

امین عظیمی زاده

گزارش بازار

بازار مسکن در شش ماه نخست امسال با افزایش رکود تورمی و رفتار معامله‌گران با تغییر عجیبی همراه بود و سرمایه‌گذاران ملکی بسیاری به امید دستیابی به سود بیشتر، تا مشخص‌شدن نتیجه برجام از خرید خانه منصرف شدند و خرید خود را به زمان مناسب‌تر موکول کردند. همین مسئله سبب تشدید رکود معاملات مسکن در بازار شد. از طرف دیگر، متقاضیان مصرفی هم در چندماه گذشته نتوانستند پای معاملات بیایند. زیرا بانک‌ها از پرداخت به موقع وام مسکن شانه خالی کردند. این دسته از خریداران هم امید داشتند تا قیمت در بازار مسکن با کاهش همراه شود، اما با طولانی‌شدن روند مذاکرات، بازار مسکن سعی دارد تا از انجماد معاملات خارج شود. رکود معاملات دراین مدت سبب شده است تا برای بسیاری از شهروندان مشهدی این پرسش به وجود بیاید که بازار مسکن در شش‌ماهه دوم سال چه تغییراتی خواهد داشت و آیا رکود معاملات ادامه می‌یابد یا رونق به بازار برمی‌گردد؟

عکس تزئینی است

تحلیل بازار مسکن

یک کارشناس بازار مسکن در گفت‌وگو با شهرآرا می گوید: آخرین داده‌های مرکز آمار نشان می‌دهد که قیمت مسکن در شهریور امسال نسبت به مرداد روند افزایشی پیدا کرده و در همین مدت در مقایسه با ماه گذشته ۳/۵ درصد قیمت مسکن افزایش داشته است. این در حالی است که در مرداد این عدد ۲/۸ درصد بوده است. محمد سیف‌الدین می افزاید: با توجه به اینکه مسکن در کشور ما از کالای مصرفی به کالای سرمایه‌گذاری بدل شده است، به‌نظر می‌رسد خریدهای سرمایه‌ای برای حفظ ارزش دارایی مردم، یکی از عوامل مهم رشد قیمت و معاملات مسکن در مشهد در نیمه ابتدایی امسال بوده است. زیرا اگر ۱۰ یا ۲۰ سال گذشته را بررسی کنیم، متوجه می‌شویم که بازار ملک در این مدت، بازار پرریسکی نبوده است. یعنی کاهش قیمت مسکن در زمان‌های رکودی خیلی محدود بوده و همیشه رشد منطقی و پیوسته همگام یا حتی بالاتر از تورم در این بازار اتفاق افتاده و به‌عبارتی قیمت ملک در هیچ سالی بازدهی منفی نداشته است. وی ادامه می دهد: اگر قرار باشد برای نیمه دوم سال ۱۴۰۱ درباره این بازار اظهارنظر کرد، لازم است وضعیت همه متغیرهای درون‌زا مانند رشد نقدینگی، انتظارات تورمی، تورم عمومی، بازارهای موازی، رکود تولید مسکن و هزینه ساخت و همچنین متغیرهای برون‌زا مثل ریسک‌های غیراقتصادی ناشی از وضعیت برجام و ارز را بر رفتار بازیگران بازار مسکن بررسی کرد. البته در هیچ کدام از این مؤلفه‌ها سیگنالی که به کاهش قیمت در بازار مسکن منجر شود، مشاهده نمی‌شود. سیف‌الدین می گوید: وقتی با تورم عمومی حدود ۴۰ درصد و تورم بیش از ۵۰ درصد نهاده‌های ساختمانی روبه‌رو هستیم، نباید انتظار ارزانی مسکن در شش ماهه دوم سال در مشهد را داشته باشیم. وی ادامه می دهد: سازنده‌های مسکن در مشهد که واحدهایشان را فروخته‌اند و برای ساخت‌وساز جدید به سمت واحدهای کلنگی رفته‌اند، به‌دلیل افزایش نرخ تورم، میل ادامه کار ندارند. دستگاه‌های دولتی و بانک‌ها نیز برای حفظ زمین‌هایی که به آن‌ها تخصیص داده شده یا زمین‌هایی که در فرایندهای معاملاتی و اعطای تسهیلات به تملکشان درآمده است، پافشاری می‌کنند و سعی بر حفظ پشتوانه‌های مالی‌شان دارند. وی می گوید: توصیه‌ام به خریداران مصرفی این است که اگر کسی شرایط خرید مسکن را دارد، خریدش را انجام دهد و نباید منتظر چنین اتفاقاتی باشد و بگوید صبر کنیم تا نتیجه مذاکرات مشخص شود. این طرز تفکر کاملا اشتباه است و حتی به ضرر منجر خواهد شد. وی بیان می‌کند: پیش‌بینی می‌کنم روند رکود معاملات مسکن در شش‌ماه دوم امسال در مشهد ادامه بیابد.

پیش‌بینی آینده بازار مسکن

صادق عابدزاده، کارشناس بازار مسکن، نیز در گفت‌وگو با شهرآرا می گوید: تحلیل بازار مسکن نیازمند توجه به ابعاد مختلف است و نمی‌توان به‌صورت تک‌بعدی وضعیت این بازار را ارزیابی کرد. وضعیت کنونی بازار مسکن مشهد از لحاظ حجم معاملات نسبتا پایین است و از نیمه تیر تا اواخر شهریور تفاوت محسوسی رخ نداده است، اما در ماه‌های ابتدایی امسال تفاوت بسیار ملموس‌تر بود. بنابراین باید گفت که دوره‌های تغییر و تحولات حجم معاملات مثل سابق به‌صورت سالانه نیست، بلکه گاهی دوسه‌ماهه تغییر می‌کند و هر ماه حدود ۲درصد متحول می‌شود و این تغییرات کوتاه‌مدت ناشی از تغییر نیازها و خواسته‌های متقاضیان بازار مسکن است. این کارشناس بازار مسکن در ادامه می افزاید: برای تبیین بهتر وضعیت آینده بازار مسکن نیاز است به اتفاقات گذشته توجه کنیم. زیرا مبنای تحلیل بازار مسکن علم اقتصاد است که بر اساس گذشته بازار تحلیل می‌کنیم. بررسی گذشته میانگین قیمت مسکن نشان می‌دهد که این بازار همواره روند افزایشی را طی کرده و این مهم به‌گونه‌ای جا افتاده است که حتی در ضرب‌المثل‌های ایرانی مصداق دارد. به‌عنوان نمونه می‌گوییم «اگر می‌خواهی زمین نخوری، زمین بخر.» یا اینکه «دستمان را به زمین می‌گیریم و بلند می‌شویم.»

این موارد نشان می دهد که بازار مسکن همواره از جذابیت خاصی برخوردار بوده است. بر اساس آمار می‌توان گفت ۸۳درصد ثروت ایرانیان در بخش مسکن است و حدود ۳۵درصد درآمد خانوارها نیز صرف مسکن می‌شود.

تناسب نداشتن مساحت مسکن با نیاز بازار

وی می‌گوید: حدود ۱۴ درصد شاغلان کشور در بخش مسکن فعالیت می‌کنند. از همین رهگذر پیش‌بینی می‌شود که روند رو به رشد بازار مسکن همچنان ادامه داشته باشد. زیرا هزینه‌های تمام‌شده بخش مسکن، چه در سطح مصالح و چه در سطح دیگر موارد، در حال افزایش است. عابدزاده همچنین ادامه می‌دهد: نکته درخورتأمل این است که تقاضا برای مسکن در حال افزایش است، اما حجم کلی معاملات روند کاهشی دارد. علت رخ‌دادن چنین وضعیتی نیز ناشی از آن است که از یک طرف میان تسهیلات بانکی و قیمت تمام‌شده مسکن تطابق وجود ندارد و از سوی دیگر دستمزدها و تورم نیز هماهنگی ندارند. همچنین ساخت مسکن در مکان‌های نامناسب و فاصله زیاد با قطب‌های اشتغال که خریداری ندارد و درنهایت اینکه ساخت مسکن در مساحت متناسب ساخته نمی‌شود، به‌طوری که نیاز کنونی بازار در مشهد مسکن ۸۰متری است، اما خانه‌ها در حدود ۱۵۰ تا ۲۰۰متری ساخته می‌شود. همه این موارد باعث کاهش حجم معاملات شده است.

پایان ۵ ماه فروش پرسروصدای خودرو

خبر

براساس گفته منوچهرمنطقی، معاون صنایع حمل‌ونقل وزارت صمت، دیگر خبری از فروش خودرو در سامانه یکپارچه نیست و درعمل بازار فروش خودرو به دست خودروسازان افتاده است. اما به‌راستی در عمر چندماهه فروش خودرو در سامانه یکپارچه، آیا عرضه خودرو سامان دهی شده؟ به گزارش تسنیم، روند ثبت‌نام در این سامانه به این صورت بود که متقاضیان می‌توانستند با اعلام شرایط فروش، فعال‌سازی بخش‌نامه‌ها و به‌دنبال آن آغاز مرحله ثبت درخواست خودرو (شرکت در قرعه کشی محصولات)، با مراجعه به صفحه اصلی سامانه sale.iranecar.com و مشاهده فهرست خودروهای قابل عرضه، درخواستشان را ثبت کنند. از گرفتاری مردم در گشودن سایت و ثبت‌نام که بگذریم، مهم‌ترین ایراد سامانه در همان مرحله اول خود را نشان داد؛ به نحوی که پس از اعلام نتایج در یازدهم خرداد، نام تعدادی از افراد به‌عنوان منتخبان اول (اصلی) اولین فروش خودرو در قالب سامانه یکپارچه تخصیص خودرو اعلام شد، اما وقتی آن‌ها می خواستند برای واریز وجه خودرو یا مبلغ علی‌الحساب اقدام کنند، موفق به واریز نمی‌شدند. زیرا با پیام «شما جزو منتخبین رزرو قرعه کشی این دوره سامانه یکپارچه تخصیص خودرو هستید» روبه‌رو می‌شدند.

درحالی عمر سامانه یکپارچه فروش خودرو به شش ماه هم نرسید که در سه دور قرعه کشی نزدیک به ۳۴۰هزار دستگاه خودرو عرضه شد. این درحالی است که وزارت صنعت وعده عرضه ۲۰۰تا۳۰۰هزار خودرو در هر دور از قرعه کشی را داده بود. جالب اینجاست که در هر دوره هم تعداد خودروهای عرضه‌شده در سامانه روند کاهشی داشت. به گفته معاون صنایع حمل‌ونقل وزارت صنعت، فروش در سامانه یکپارچه حذف شده است، اما نظارت ما بر عملکرد شرکت‌های خودروساز ادامه دارد. با این حال بهتر است وزارت صنعت نتایج مثبت اجرای فروش خودرو در سامانه یکپارچه را برای آگاهی مردم اعلام کند تا بدانند در این سه دوره چه تغییراتی در بازار با فروش قرعه کشی خودرو انجام شده است.

حق با شماست
بیان مشکلات با شما انعکاس و پیگیری با ما
راه‌های ارتباطی
۳۰۰۰۷۲۸۹
۵-۳۷۲۸۸۸۸۱

آگهی مزایده عمومی
یک شرکت فنی مهندسی واقع در استان خراسان رضوی، شهر مشهد مقدس، درنظر دارد حدود سه تن ورق استیل و گالوانیزه ضایعاتی خود را از طریق مزایده عمومی به فروش برساند. علاقمندان به شرکت در مزایده می توانند با هماهنگی قبلی پشتیبانی کارگاه، شماره تلفن همراه ۰۹۳۷۴۸۸۲۴۲۳ از روز شنبه مورخ ۱۴۰۱/۰۷/۱۶ لغایت پایان وقت اداری روز چهارشنبه مورخ ۱۴۰۱/۰۷/۲۰ از ضایعات بازدید و اسناد شرایط شرکت در مزایده را دریافت نمایند

فراخوان عمومی جذب مشارکت اقتصادی در رویداد استقبال از بهار ۱۴۰۲ جهان شهر مشهد، شهر برکت و کرامت
eco.mashhad.ir
شهرداری مشهد با سابقه ۱۵ سال فعالیت در زمینه رویدادهای استقبال از بهار به عنوان نهادی پیشگام در عرصه هنرهای شهری با مشارکت هنرمندان، در نظر دارد مطابق با سنوات گذشته نسبت به برگزاری جشنواره هنرهای شهری مشهد با عنوان استقبال از بهار ۱۴۰۲ شامل یادمانهای شهری، دیوارنگاری، گل آرایی و طراحی فضای سبز، گرافیک شهری و ... اقدام نماید. لذا معاونت اقتصادی شهرداری مشهد از کلیه علاقه‌مندان (اشخاص حقوقی) به مشارکت اقتصادی در رویداد استقبال از بهار ۱۴۰۲ اعم از شرکت‌های تبلیغاتی و کارگزاران برگزاری رویدادها و همچنین سایر شرکت‌های علاقه‌مند به اسپانسرینگ دعوت مینماید؛ پس از مراجعه به سایت مناقصه و مزایده شهرداری مشهد به نشانی ETS.MASHHAD.IR و یا سایت معاونت اقتصادی شهرداری مشهد به نشانی ECO.MASHHAD.IR و مطالعه اسناد فراخوان، حداکثر تا پایان وقت اداری روز سه شنبه مورخ ۱۴۰۱/۷/۲۶ نسبت به تحویل پاکت اسناد به نشانی مشهد، خیابان دانشگاه، نبش خیابان اسرار، برج آلتون، طبقه ۱۸، واحد ۲ دبیرخانه معاونت اقتصادی شهرداری مشهد اقدام نمایند.
آخرین مهلت تحویل پاکت پیشنهادات: ساعت ۱۵ روز سه شنبه مورخ ۱۴۰۱/۷/۲۶
آدرس: مشهد/ خیابان دانشگاه/ برج آلتون/ طبقه ۱۸/ واحد ۲ / دبیرخانه معاونت اقتصادی شهرداری مشهد
ضمناً برای کسب اطلاعات بیشتر با شماره تلفن ۰۵۱۳۱۲۹۱۶۲۴ اداره سرمایه‌گذاری غیرساختمانی معاونت اقتصادی تماس حاصل فرمایید.
مشهد جهان شهر برکت و کرامت

خبر چین

تأکید استاندار بر راه‌اندازی قطار سریع‌السیر مشهد-تهران

ایرنا| استاندار خراسان‌رضوی گفت: راه‌اندازی قطار سریع‌السیر مشهد-تهران نیاز امروز است و ایجاد آن باعث توسعه استان می‌شود و جهشی بزرگ در کشور به شمار می‌رود. یعقوبعلی نظری در حاشیه نشست تشکل‌های حرفه‌ای گردشگری و مراکز اقامتی استان در گفت‌وگو با خبرنگاران افزود: اسکان و حمل‌ونقل ارزان از مؤلفه‌های مهم زیارت است و از طرفی بیشترین تعداد زائران امام رضا(ع) در مسیر تهران-مشهد تردد می‌کنند. بنابراین بر راه‌اندازی قطار سریع‌السیر این مسیر تأکید می‌شود. استاندار خراسان‌رضوی اظهار کرد: در دهه پایانی ماه صفر امسال همه بخش‌ها و اصناف خوب عمل کردند، به‌ویژه مردم که به شکل گسترده در صحنه بودند. نظری افزود: جامعه هتلداران یا اقامتگاه‌داران مشهد علاوه بر رعایت حقوق مردم، به تکریم زائران پرداختند و برخی از این صنف خدمات فرهنگی و اسکان موقت را علاوه بر خدمات معمول صنفی به زائران ارائه کردند.

جزئیات دلارهای آزادشده ایران

ایسنا| علی صالح‌آبادی، رئیس‌کل بانک مرکزی، درباره آزادسازی منابع ارزی بلوکه‌شده ایران گفت: حساب جدیدی معرفی کرده‌ایم تا فرایند آزادسازی انجام شود. با هماهنگی وزارت امورخارجه، پیشرفت‌های خوبی ایجاد شده است و امیدواریم در روزهای آینده خبرهای خوبی اعلام کنیم.

پیش‌بینی بازار طلا و دلار

تجارت نیوز| علی طباطبایی، کارشناس بازارهای مالی، گفت: نوسان‌های موجود در قیمت دلار موقتی است. پس به نظر نمی‌رسد که این رشد ادامه داشته باشد. قیمت اونس طلای جهانی نیز توان افزایش بیشتر را ندارد. درنتیجه پیش‌بینی می‌شود که روزهای آینده طلا و سکه در بازارهای داخلی هم در همین کانال‌های کنونی در نوسان باشد یا حتی کاهشی شود. رئیس اتحادیه طلا و جواهر هم اعتقاد دارد که افزایش قیمت‌ها در بازار موقتی است و با اعلام خبر آزادسازی ۷میلیارد دلار از منابع ارزی بلوکه‌شده ایران باید منتظر کاهش قیمت‌ها باشیم. نادر بذرافشان با اشاره به اخبار مربوط به آزادسازی ۷میلیارد دلار از منابع ارزی بلوکه‌شده ایران، گفت: باوجود اینکه خبر هنوز به کف بازار نرسیده است، باید منتظر کاهش قیمت‌ها باشیم. البته قیمت‌های صبح امروز نسبت به معاملات پایانی دیروز بیانگر کاهش است.

ارزش واقعی بیت‌کوین؛ صفر

فردای اقتصاد| یوجین فاما، برنده جایزه نوبل اقتصاد ۲۰۱۳ و استاد امور مالی در دانشگاه شیکاگو، گفت: سرمایه‌گذاری بلندمدت در بیت‌کوین نامطلوب است. بازار متوجه نشده است که بیت‌کوین هیچ ارزشی ندارد. از این رو برخی همچنان به سرمایه‌گذاری روی بیت‌کوین مایل هستند.

افت شاخص بورس

اقتصادنیوز| دیروز شاخص کل بورس با افتی بیش از ۳هزار و ۳۱۱ واحدی به یک میلیون و ۳۱۸هزار واحد رسید. شاخص هم‌وزن نیز با افتی ۹۹۸ واحدی در محدوده ۳۸۱هزار واحد قرار گرفت. در پایان معاملات دیروز، نمادهای وغدیر، شپنا، ذوب و وصندوق بیشترین اثر افزایشی و نمادهای میدکو، بفجر و کچاد بیشترین اثر کاهشی را بر شاخص بورس داشتند. نمادهای دانا، شستا، خگستر، خودرو، خساپا، برکت و کالا نیز از نمادهای پرتراکنش دیروز بازار بودند.

تاسیس شرکت
با مسئولیت محدود توسعه مهارت های ارتباطی برون مرزی در تاریخ ۱۴۰۱/۰۷/۰۹ به شماره ثبت ۸۳۲۰۹ به شناسه ملی ۱۴۰۱۱۵۳۹۷۱۵ ثبت و امضا ذیل دفاتر تکمیل گردیده که خلاصه آن به شرح زیر جهت اطلاع عموم آگهی میگردد. موضوع فعالیت :مشاوره، طراحی، تجهیز، نصب و راه اندازی کلیه کارخانه های تولیدی و صنعتی و مشاوره و اجرای کلیه پروژه ها و خدمات شهری و پروژه های عمرانی و ساخت و ساز، تسطیح اراضی، پروژه های برق و روشنایی و امور نظافتی و خدماتی و طراحی، محاسبه، نظارت، اجراء و مشاوره و تعمیر و نگه داری کلیه پروژه های شهر سازی و معماری و انبوه سازی و پروژه های صنعتی، ساختمانی و تاسیساتی، برقی و کل یه پروژه های آبی، گازی، نفت و پتروشیمی تهیه و تولید و فراوری و توزیع و پخش و بسته بندی انواع کالا اعم از مواد غذایی و آشامیدنی و دارویی و انواع محصولات آرایشی و بهداشتی و شیمیایی و پزشکی و فراورده های ساختمانی، صنعتی و فلزی و انواع محصولات پلاستیکی و لاستیکی و کاغذی خدمات خرده فروشی و عمده فروشی پخش و توزیع کالا از طریق توزیع مستقل خریدو فروش صادرات و واردات کلیه کالاهای مجاز گشایش اعتبار و LC برای شرکت نزد بانکها، ایجاد روابط و مناسبات تجاری صنعتی و تولیدی بین المللی، تهیه طرح های توجیهی، اخذ وام و اعتبارات بانکی بصورت ارزی و ریالی از بانک های داخلی و خارجیجهت شرکت شرکت در کلیه مناقصات پیمانها و مزایدات دولتی و خصوصی در داخل و خارج از کشور ایجاد توسعه، راه اندازی و مشارکت در انواع پروژه های بازرگانی، خدماتی، صنعتی، توزیعی پخشی، تولیدی و بسته بندی در داخل و خارج از کشور برگزاری و شرکت در همایش ها و نمایشگاه ها، ایجاد شعب و اخذ و اعطاء نمایندگی شرکتهای معتبر داخلی و خارجی درصورت لزوم پس از اخذ مجوزهای لازم از مراجع ذیربط مدت فعالیت : از تاریخ ثبت به مدت نامحدود مرکز اصلی : استان خراسان رضوی، شهرستان مشهد، بخش مرکزی، شهر مشهد، جاهدشهر، خیابان شهیدخدادادی [محمدیه ۲_ رحمان یه ۲۲]، کوچه ش خدادادی ۱۱ [ش خسروی عنبران ۶]، پلاک ۵، طبقه ۲، واحد ۶ کدپستی ۹۱۸۶۳۵۱۷۲۴ سرمایه شخصیت حقوقی عبارت است از مبلغ ۱,۰۰۰,۰۰۰ ریال نقدی میزان سهم الشرکه هر یک از شرکا آقای کاظم صدیقی به شماره ملی ۰۷۴۹۴۰۹۰۵۳ دارنده ۵۰۰۰۰۰ ریال سهم الشرکه آقای پدرام ثناگردربانی به شماره ملی ۰۹۲۰۵۵۰۱۱۸ دارنده ۵۰۰۰۰۰ ریال سهم الشرکه اعضا هیئت مدیره آقای کاظم صدیقی به شماره ملی ۰۷۴۹۴۰۹۰۵۳ به سمت مدیرعامل به مدت نامحدود و به سمت نایب رئیس هیئت مدیره به مدت نامحدود آقای پدرام ثناگردربانی به شماره ملی ۰۹۲۰۵۵۰۱۱۸ به سمت رئیس هیئت مدیره به مدت نامحدود دارندگان حق امضا: کلیه اوراق و اسناد بهادار و تعهد آور شرکت از قبیل چک، سفته، بروات، قراردادها، عقود اسلامی و همچنین کلیه نامه های عادی و اداری با امضاء همزمان مدیرعامل و رئیس هیئت مدیره همراه با مهر شرکت معتبر می باشد اختیارات مدیر عامل: طبق اساسنامه روزنامه کثیر الانتشار شهر آرا جهت درج آگهی های شرکت تعیین گردید. ثبت موضوع فعالیت مذکور به منزله اخذ و صدور پروانه فعالیت نمی باشد. اداره کل ثبت اسناد و املاک استان خراسان رضوی اداره ثبت شرکت ها و موسسات غیر تجاری مشهد (۱۳۸۷۸۶۹)