

# هجوم سفته بازان به بازار مسکن

گزارش های میدانی نشان می دهد که روند تورم در بازار مسکن در مشهد شتاب گرفته است



● سونامی دلار روی بازار مسکن خراب شد اتفاقات حاکم بر بازار دلار مثل یک سونامی، بازار مسکن را تحت تأثیر قرار داد. بانک مرکزی در گزارش «تحولات بازار معاملات مسکن شهر تهران» که روز گذشته منتشر شد از افزایش ۶٫۸ درصدی تعداد معاملات مسکن و متوسط قیمت مسکن و همین طور افزایش ۴۷٫۸ درصدی تعداد معاملات مسکن در یک ماه آبان خبر داده است. گزارش بانک مرکزی نشان می دهد که بیشترین تقاضا برای خرید واحدهای مسکونی مربوط به واحدهای کم تراژ بوده که قیمتشان از متوسط قیمت مسکن در تهران پایین تر است. بر اساس این گزارش ۵۸٫۶ درصد واحدهای مسکونی معامله شده، قیمتی کمتر از متوسط قیمت هر متر مربع واحد مسکونی یعنی ۴۶ میلیون و ۷۰۰ هزار تومان داشته اند. ۴۸٫۹ درصد از معاملات نیز به واحدهای مسکونی کمتر از ۳ میلیارد تومان اختصاص داشته اند. بیشترین تقاضا برای خرید واحدهای کم تراژ بوده است. بر اساس آمار بانک مرکزی ۱۵٫۳ درصد معاملات مربوط به واحدهایی با متراژ ۵۰ تا ۶۰ متری است. همچنین به طور کل ۵۶٫۵ درصد واحدهای معامله شده متراژشان کمتر از ۸۰ متر بوده است. با توجه به اینکه آمار معاملات مسکن در کلان شهرها منتشر نمی شوند، معمولاً آمارهای بانک مرکزی برای تحلیل بازار مسکن در مشهد مورد استناد قرار می گیرد. البته در این میان

فعالان بازار مسکن معتقدند که بازار ملک در کلان شهرها رفتاری مشابه تهران دارد. ● نسبت تحولات بازار مسکن با انتظارات تورمی

محمد سیف الدین، کارشناس بازار مسکن مشهد درباره وضعیت معاملات مسکن در بازار مشهد و نسبت آن با گزارش بانک مرکزی به شهرآرا می گوید: معمولاً وضعیت معاملات در بازار مشهد یک سایه از اتفاقاتی است که در تهران رخ می دهد. بازار مسکن تهران پرچمدار این بازار در کشور است و با فاصله زمانی کوتاهی آنچه که در تهران رخ داده است در مشهد نیز اتفاق می افتد. به عنوان مثال پیش بینی ما از رشد تعداد معاملات در بازار مسکن مشهد در ماه آبان حدود ۲۵ درصد است که این رقم کمی عقب تر از رشد ۴۷ درصدی تعداد معاملات در تهران است. وی علت اصلی افزایش قیمت و افزایش تقاضا در بازار مسکن را رشد نرخ دلار می داند و در این باره می گوید: افزایش تعداد معاملات و تقاضا به دلیل جو روانی ناشی از افزایش قیمت دلار بود. رشد قیمت دلار باعث به وجود آمدن انتظارات تورمی در بازار مسکن و البته افزایش تقاضاهای مصرفی و همین طور سوداگرانه در این بازار شد.

کارشناس بازار مسکن، ادامه می دهد: به وجود آمدن انتظارات تورمی در بازار مسکن باعث شد مردم این احتمال را بدهند که افزایش قیمت در بازار مسکن به وجود آید.



از این رو سرمایه شان را از بازارهای موازی خارج کردند و وارد بازار مسکن شدند. به طور طبیعی افزایش تعداد معاملات و تقاضا منجر به افزایش قیمت هم می شود.

● معاملات مسکن گرهم می خورد سیف الدین، ضمن بیان اینکه در بازار مسکن شاهد رکود تورمی هستیم، می گوید: در ماه های گذشته با نبود تقاضا در بازار مسکن با هم شاهد افزایش قیمت در این بازار بودیم و این یعنی رکود تورمی داشته ایم. متأسفانه تجربه نشان داده است که بازار مسکن زمانی رونق می گیرد که سفته بازاها وارد این بازار شوند. الان نیز این اتفاق رخ داده است. علاوه بر این به طور سنتی بازار مسکن در ماه های پایانی سال و شب عید داغ تر می شود و از دی شاهد رشد تعداد معاملات در این بازار هستیم.

وی ادامه می دهد: با این حال، معتقدم افزایش نا اطمینانی ها و ریسک غیر اقتصادی به وجود آمده ناشی از مسائل سیاسی در عرصه بین الملل در کشور باعث می شود که عرضه کنندگان مسکن قیمت ها را افزایش بدهند و همین منجر به گره خوردن معاملات مسکن شود. به نحوی که طی ماه های آینده شاهد کاهش تعداد معاملات مسکن نیز باشیم. این کارشناس معاملات مسکن ادامه داد: کسانی که به دنبال تبدیل به احسن کردن واحد مسکونی خود هستند با توجه به ترس از احتمال افزایش قیمت ها، قیمت واحد خود را بالاتر اعلام خواهند کرد و این چرخه باعث خواهد

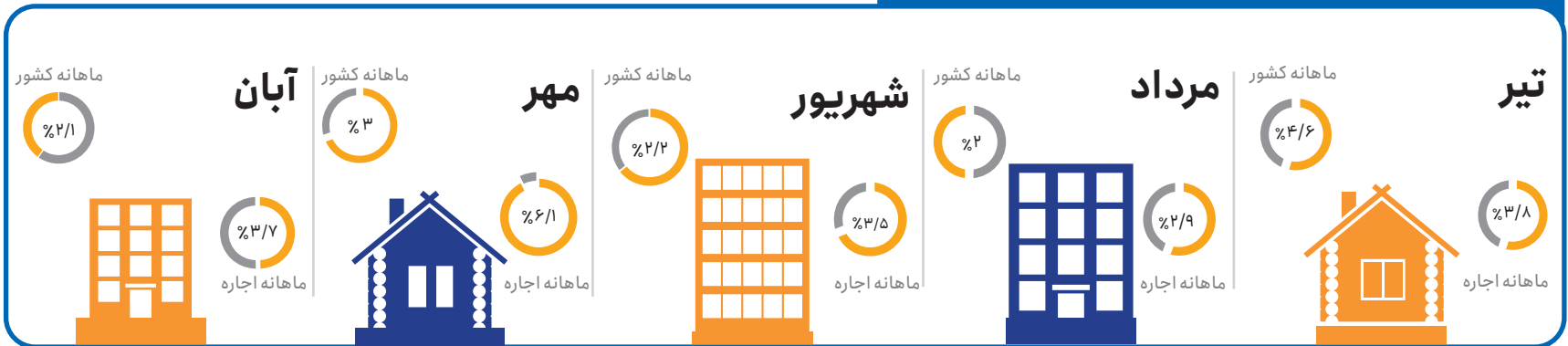
شد معاملات به سرانجام نرسد. از این رو ممکن است در ماه جاری و آینده با وجود رشد قیمت ها تعداد معاملات افزایش معناداری نداشته باشد.

● رشد ۱۵ درصدی قیمت مسکن در برخی مناطق مشهد حسن غفاریان، کارشناس املاک مشهد، نیز درباره آمار اعلام شده از سوی بانک مرکزی می گوید: بنده آمار اعلامی بانک مرکزی را با منطقه قاسم آباد مشهد که در آن فعالیت دارم مقایسه می کنم و به نظر آمار درست است. البته برآورد ما از افزایش قیمت در این منطقه در ماه مهر بیش از ۱۵ درصد بوده است و تعداد معاملات نیز در مقایسه با مهر بیش از ۵۰ درصد رشد کرده است.

وی ادامه می دهد: واحدهای مسکونی در محدوده قاسم آباد اغلب حدود یک و نیم تا ۳ میلیارد تومان قیمت دارند و از نظر متراژ، اغلب متوسط هستند از این رو مشتریان بیشتری قدرت خرید این واحدها را دارند و تقاضا در این منطقه در مقایسه با مناطق گران تر مشهد بیشتر است. این کارشناس املاک مشهد ضمن بیان اینکه وضعیت بازار مسکن در منطقه ۱۰ و ۱۲ مشهد را با شبکه ای منسجم از چند دفتر املاک رصد می کند، می گوید: رشد بیشتر تقاضا برای واحدهای مسکونی در منطقه ۱۰ و ۱۲ منجر به افزایش بیشتر قیمت ها در این منطقه در مقایسه با میانگین اعلام شده از سوی بانک مرکزی شده است.

این کارشناس املاک مشهد ضمن بیان اینکه وضعیت بازار مسکن در منطقه ۱۰ و ۱۲ مشهد را با شبکه ای منسجم از چند دفتر املاک رصد می کند، می گوید: رشد بیشتر تقاضا برای واحدهای مسکونی در منطقه ۱۰ و ۱۲ منجر به افزایش بیشتر قیمت ها در این منطقه در مقایسه با میانگین اعلام شده از سوی بانک مرکزی شده است.

## مقایسه روند تورم کشور و اجاره مسکن



## بازار داغ طلا در روز سرد پاییزی



قیمت طلا و سکه دیروز هم افزایشی شد. به نحوی که در هر دو بازار قیمت ها در حال فتح کانال های جدید هستند و سکه بهار آزادی توانست رکورد شکنی جدیدی داشته باشد. نیم سکه نیز توانست کانال تازه ای را فتح کند. قیمت طلا و سکه در بازار، معاملات دیروز را با افزایش آغاز کرد. دیروز هر گرم طلای ۱۸ عیار با قیمت یک میلیون و ۶۰۲ هزار تومان معامله شد. قیمت طلادر زمان بازگشایی، روی نرخ یک میلیون و ۵۹۴ هزار تومان بود. قیمت سکه نیز دیروز روندی صعودی را در پیش گرفت. معاملات سکه امامی که روز یکشنبه روی قیمت ۱۷ میلیون و ۵۷۶ هزار تومان بسته شده بود، دیروز در سطح ۱۷ میلیون و ۷۰۴ هزار تومان بازگشایی شد. سکه امامی با قیمت ۱۷ میلیون و ۸۵۱ هزار تومان معامله شد و حباب آن ۲ میلیون و ۴۵۳ هزار تومان بود. قیمت سکه بهار آزادی (طرح قدیم) هم دیروز در مسیر افزایشی حرکت کرد و رکورد تاریخی خود را شکست. قیمت سکه بهار آزادی روی رقم ۱۷ میلیون و ۵۰ هزار تومان معامله شد.

### خبر

شهرآرا  
SHAHRANEWS.IR

**۳شنبه**  
۱۵ آذر ۱۴۰۱  
شماره ۴۴۴۴

**۵۹**

**رضا حسان**  
عضو هیئت علمی پژوهشگاه علوم و فناوری ایران

یکی از ابزارهای سیاستی، تشویق دانشگاهیان به سمت صنعت و ارتباط صنعت با اعضای هیئت علمی دانشگاه است. در ایران آیین نامه ارتباط با صنعت اعضای هیئت علمی بسیار ضعیف است و دانشگاهیان را به سمت تحقیقات مشترک نبرده است. بیشتر تأمین مالی پژوهش در ایران دولتی است در حالی که در دنیا میزان هزینه کرد تحقیق و توسعه از سوی بخش صنعت صورت می گیرد. بنابراین دولت باید تشویق کند که صنعت به نزدیکی و ارتباط با دانشگاه به سمت تحقیق و توسعه برود. دولت می تواند این ابزارهای مالیاتی، مجموعه قوانین و... از ظرفیت بخش خصوصی برای حمایت از تأمین مالی پژوهش استفاده کند.

## خبر چین

### توزیع بنزین سوپر در روزهای آینده

ایسنا/ جلیل سالاری، مدیرعامل شرکت ملی پالایش و پخش فرآورده های نفتی ایران گفت: با پیگیری های صورت گرفته مشکل توزیع بنزین سوپر در روزهای آینده برطرف می شود، اما مشکل اساسی، مصرف بالای بنزین در کشور است چرا که اکنون تراز تولید و مصرف منفی شده است.

### مشکل وام فرزندآوری حل می شود

باشگاه خبرنگاران/ نماینده نپاوند در مجلس گفت: درباره وام فرزندآوری اشکالاتی وجود داشت. به طور مثال به افرادی که سرایزی نرفته اند افرادی که بدهی و چک برگشتی داشته و وام پرداخت نمی شد. این موضوعات در مجلس مطرح، اصلاح و پیشنهادها در غالب طرح دو فوریتی ارائه شد. علیرضا شهبازی گفت: امید است به سرعت درباره موارد و مشکلات وام فرزندآوری تصمیم گرفته و مشکلات رفع شود. فکر می کنم این اقدامات طرف همین هفته انجام شود و بعد اطلاعات به شورای نگهبان برود تا بعد از فرآیند به مرحله اجرایی برسد.

### زمان تحویل خودروهای خریداری شده در بورس

تجارت نیوز/ گروه صنعتی ایران خودرو در اطلاعیه ای اعلام کرده است که به دنبال برنامه ریزی های صورت گرفته، خودروهای عرضه شده در بورس کالا زودتر از موعد تعیین شده، تحویل خریداران خواهد شد. طبق اعلام ایران خودرو، براساس گزارش های منتشر شده، در مرحله نخست عرضه هایما در بورس کالا، این محصول با موعد تحویل ۳۰ روزه به فروش رفته که این تعداد در کمتر از ۲۰ روز تحویل مشتریان شده است. در مرحله دوم عرضه هایما نیز تعداد ۲۵۰ دستگاه از این خودرو به فروش رفته، اما با وجود درج موعد ۳۰ روزه در اطلاعیه عرضه، خودروها زودتر از سر رسید به دست مشتریان رسیده است. در عرضه سوم نیز که ۱۰۰۰ دستگاه ۲۰۷ دستی با موعد تحویل ۹۰ روزه به فروش رسیده، بعد از گذشت تنها دو هفته از زمان فروش، فرآیند فاکتور خودروها آغاز شده و این نویدبخش تحویل قبل از موعد خودروها به متقاضیان خواهد بود.

## کلیک اقتصاد

سامانه الکترونیکی «سهیم» به عنوان پنجره واحد ارائه خدمات سازمان ثبت احوال در شهریور ۱۴۰۱ و در هفته دولت با حضور وزیر کشور راه اندازی شد و هم زمان به صورت مستقل در نشانی **sahim.sabteahval.ir**، درگاه «سازمان ثبت احوال کشور» و نیز «پنجره واحد خدمات دولت هوشمند» در دسترس است. در این درگاه خدمات الکترونیک مبتنی بر موبایل است. این سامانه آخرین اطلاعات موجود والدین، فرزندان و همسر هر شخص ایرانی را نمایش می دهد. در حال حاضر ۹ خدمت در این درگاه از مجموعه خدمات هویتی، بسته به سطح احراز هویت انجام شده که در دسترس و قابل ارائه است و شامل «پایگاه اطلاعات خانواده، ثبت نام کارت هوشمند ملی، ثبت تغییر نشانی، درخواست تغییر نام، درخواست گواهی تجرد، مدارک پیدا شده، ثبت شکایات، اخبار و اطلاعات و قوانین و مقررات است. این سرویس علاوه بر سامانه «سهیم»، در اختیار چند دستگاه اجرایی از جمله بانک مرکزی، درگاه یکپارچه خدمات دولت هوشمند (ثبت نام یارانه) فراجا قرار گرفته است و در نهایت اولین نسخه سرویس روابط سببی و نسبی و ارائه آن به دستگاه های متقاضی تولید شده است.

**مفقودی**  
**برگ سبز خودرو** سواری سمراتور نوک هدایتی رنگ به شماره موتور G4KHHS80494 و شماره شاسی ۰۹۴۱۴۵۹۸۸۲ صادره از مشهد در مقطع زمانی ۱۵۹۶۱۱۱ و تاریخ ۱۳۹۸/۰۶/۰۳ مفقود گردیده و فاقد اعتبار می باشد. از بازنده تقاضا می شود اصل مدرک را به آدرس: مشهد، دانشگاه آزاد اسلامی، قسم آباد، چهارراه استاد یوسفی، پردیس دانشگاه، اداره دانش آموختگان ارسال نمایند.

**فقدان مدرک تحصیلی**  
مدرک تحصیلی اینجناب عمادالدین زورمند باغبان فرزند مهدی به شماره شناسنامه ۰۹۴۱۴۵۹۸۸۲ صادره از مشهد در مقطع تحصیلی دکترای حرفه ای رشته پزشکی صادره از واحد دانشگاهی مشهد با شماره ۱۵۹۶۱۱۱ و تاریخ ۱۳۹۸/۰۶/۰۳ مفقود گردیده و فاقد اعتبار می باشد. از بازنده تقاضا می شود اصل مدرک را به آدرس: مشهد، دانشگاه آزاد اسلامی، قسم آباد، چهارراه استاد یوسفی، پردیس دانشگاه، اداره دانش آموختگان ارسال نمایند.