

نگاه

رکود تورمی مسکن در بهار



کمال اظهاری کارشناس مسکن

هرچند پیش‌بینی در اقتصاد ایران به دلیل تصمیمات فردی و خودفرمایی دولت بسیار سخت و تابع مولفه‌های پیچیده و زیادی است، اما با توجه به شرایط موجود و شواهد، بعد از تحولات و رشد قیمتی سال گذشته طلا، سکه و نهادهای تولیدی، قیمت مسکن اکنون در نقطه اوج خود قرار گرفته و این افزایش توانسته است جبران کل قیمت‌های تجمیلی را پوشش دهد. با توجه به آنکه رشد قیمت اوج خود را رد کرده است اگر بعد از این رشد قیمتی در بخش مسکن داشته باشیم، روندی طبیعی و معمول خواهد داشت و جهش شدیدی را در این حوزه نخواهیم دید. در واقع اکنون تمایل به همسانی قیمت‌ها رخ داده است. مگر آنکه بورس‌پازان که اکنون در بخش مستغلات در سه بعد خصوصی، دولتی و شبه‌دولتی فعال هستند، یکباره وارد شده و تحرکاتی در بازار داشته باشند و با برهم زدن آرامش بازار، باز هم شاهد افزایش شدید قیمت باشیم و یک‌بار دیگر بازار به تلاطم بیفتد. در گزارشی که مرکز آمار منتشر کرده، رشد قیمت در تهران را حدود ۳۳ درصد اعلام کرده است که با واقعیت موجود همخوانی ندارد و شواهد نشان می‌دهد این نرخ بیشتر است. در همین حال، با وجود افزایش قیمت‌ها، بازار مسکن دچار رکود تورمی است و این روند همچنان ادامه خواهد داشت.

در فصل بهار که دوران نقل و انتقالات است و انتظار می‌رود معاملات و خرید و فروش رونق پیدا کند، به دلیل در پیش روی داشتن انتخابات ریاست‌جمهوری بازار از نظر قیمتی آرام خواهد شد و به ثبات می‌رسد اما رکود در این بخش همچنان باقی می‌ماند. این امر به آن دلیل است که با توجه به هیجانات سیاسی حاکم بر جامعه، تمایل افراد به نقدینگی افزایش پیدا می‌کند و همین امر موجب رکود می‌شود. بعد از تعیین دولت بعدی و نتایج انتخابات، تغییرات جدید در این حوزه رخ خواهد داد. در صورتی که دولت آتی، شیوه مدیریتی و برنامه‌هایی در جهت رونق اقتصاد و پویایی آن داشته باشد، می‌توان شاهد رونق در بازار مسکن بود، اما اگر دولت بعدی از نظر سیاست و برنامه‌ریزی، مشابه و پیرو دولت کنونی باشد، اقتصاد کشور و به دنبال آن بخش مسکن، نیز روند فعلی را خواهد داشت.

گروه اقتصادی: قیمت مسکن در ماه‌های آینده رشد زیادی می‌کند؛ از بهار ۹۲ و البته برخی بسر این گمان‌اند که رشد قیمت همراه با رکود بازار را قبضه می‌کند. در تابستان امسال قیمت زمین مسکونی در تهران نسبت به سال گذشته، ۲۲/۶ درصد و قیمت هر متر بنای مسکونی ۲۲/۳ درصد افزایش داشته است. گزارش این رشد قیمتی را مرکز آمار ایران در تابستان امسال اعلام کرد. فعالان بازار این رشد را ادامه‌دار می‌دانند؛ چرا که علاوه بر نوسانات بازار ارز، انتخابات ریاست‌جمهوری نیز در پیش است.

افزایش قیمت‌ها، شاید نشانه افزایش سرمایه‌ها باشد اما بازار را کد است و از خرید و فروش چندان خبری نیست. به گفته استاندار تهران، تا شهریورماه گذشته ۲۲۷هزار و ۷۵۰ واحد مسکونی خالی از سکنه وجود داشته که این رقم در سال گذشته ۱۵۰ هزار واحد بوده است. در واقع مالکان واحدهای خود را احتکار می‌کنند. مالکان تا جایی که مجبور نباشند، ترجیح می‌دهند به امید افزایش قیمت‌ها، واحدهایشان را خالی نگه دارند. «بازار مسکن با هر افت‌وخیزی دچار رکود یا رشد می‌شود. به محض آنکه بازار سکه، طلا و ارز رونق می‌گیرد و سودهای بانکی افزایش پیدا می‌کند خرید و فروش مسکن برای دوره‌ای متوقف می‌شود؛ البته در همین بازار هم قیمت ملک رشد خود را دارد اما معاملات رونق کمتری دارد.» اینها را محمد به عنوان یک فعال عرصه مسکن می‌گوید که کارش ساخت و ساز است و فروش.

به گفته او، سودهای سریع‌الوصول، برای عموم جذاب است. همین مساله موجب رکود بازار مسکن می‌شود اما با آرام شدن بازارهای کاذب، دوران رکود به انتهای خود نزدیک می‌شود و می‌توان به رونق بازار مسکن امید داشت. در همین بازار را کد، قیمت‌ها چندان جذاب نیست. آقای بنگاهداری در شمال تهران، پیشنهادش پیش خرید آپارتمانی ۱۲۵ متری در قدسیه است، آن هم متری ۸۵ میلیون ریال. یکی از محسنانش به‌غیر از داشتن دو اتاق خواب، پارکینگ، انباری، آسانسور، در ریموت و آیفون تصویری و اینکه چون واحدها به فروش نرفته، می‌توان هر یک از طبقات را انتخاب کرد، است. بنگاهدار خیابان مطهری، اول سراغ موجودی و حساب بانکی را می‌گیرد. به قول خودش همه جور خانهای دارد اما مهم بودجه مالی است. آپارتمان ۱۴۵ متری را در طبقه اول، پیشنهاد می‌کند که امکاناتش مانند قبلی است. این آپارتمان سه خوابه و نوساز را متری ۴۷ میلیون ریال برای فروش گذاشته‌اند.

در پونک، آقا رضا مشاور املاک آپارتمان ۸۸ متری دو خوابه‌ای را پیشنهاد می‌کند که متری ۴۵ میلیون ریال می‌آرزد. هم نوساز است و هم پارکینگ، انباری، آسانسور، در ریموت و آیفون تصویری دارد. تک‌تک اینها را به عنوان خصوصیات خاص و منحصر به فرد آپارتمان نام می‌برد. در آخر تاکید می‌کند که آب و هوای این منطقه از پاک‌ترین مناطق تهران است. حوالی بنی‌هاشم، آپارتمان ۸۵ متری ۱۵ سال ساخت کمی باساززی شده و یک آیفون تصویری هم



سرنوشت بازار در ماه‌های آینده

رکود یا افزایش قیمت مسکن

بهزار جلالی پور

برایش کار گذاشته‌اند. قیمت نهایی این واحد که طبقه چهارم است و دوخوابه، دو میلیارد و ۵۰۰ میلیون ریال است. مشاور املاکی در حوالی میدان توحید، آپارتمانی ۱۰۵ متری ۳۰ ساله‌ای در طبقه دوم در فهرست فروشش دارد که تک خوابه همراه با انباری و آیفون تصویری است. قیمت

این واحد دو میلیارد و ۸۰۰ میلیون ریال است که به قول علی‌آقا جای چله هم دارد. مشاور املاکی هم در سیدخندان، آپارتمان ۱۰۳ متری دو خوابه‌ای در لیستش دارد که متری ۳۶ میلیون ریال برای فروش گذاشته شده است. این واحد در طبقه چهارم است و امکانات باقی آپارتمان‌ها را هم ندارد. قیمت هر متر آپارتمان نوساز در تجریش هم متری ۶۰ میلیون ریال است. آقای فروشنده آپارتمان ۱۰ متری دو خوابه‌ای را که دارای امکانات خوبی است در طبقه دوم پیشنهاد می‌کند. طبق گزارش مرکز آمار ایران، متوسط قیمت خرید و فروش هر متر مربع زمین یا زمین ساختمان‌های مسکونی کلنگی معامله شده از طریق بنگاه‌های معاملات ملکی در شهر تهران ۲۶ میلیون و ۲۹۰ هزار ریال در تابستان بوده که نسبت به سال قبل ۳۲/۶ درصد افزایش داشته است. بیشترین متوسط قیمت یک متر مربع یا زمین ساختمان‌های مسکونی

رکود، قیمت مسکن لحظه‌ای از رشد غافل نیست. مصطفی قلی خسروی، رئیس اتحادیه کشوری مشاوران املاک انواع تحرکات اقتصادی را در نوسان قیمت مسکن عادی می‌داند و می‌گوید: «نوسان شدید بازار طلا و ارز روی بازار مسکن هم تاثیر گذاشت. در واقع مالکان وقتی دچار ناامنی اقتصادی می‌شوند، برای تضمین امنیت سرمایه‌شان، قیمت‌ها را افزایش می‌دهند. البته ما یک رکود انتظاری داریم که اگر ارز سر جای خود نایستد، مشکلات جدی در بازار خواهیم داشت.»

به گفته او، از پایان بهار تا ابتدای پاییز فصل رونق بازار است و با شروع مهرماه روند نقل و انتقالات کند می‌شود. البته با توجه به انتخابات سال آینده و احتمالاتی که در مورد نتیجه آن داده می‌شود، وضعیت چند ماه پیش‌رو برای بازار کاملاً اضطرابی است. امروز هر کس که می‌خواهد واحد مسکونی خود را بفروشد اول به این فکر می‌کند که در کدام منطقه می‌تواند یک واحد بهتر بخرد. وقتی قیمت‌ها را می‌بیند، طبعاً خودش هم قیمت را افزایش می‌دهد.

پیش‌بینی قلی‌خسروی از وضعیت بازار مسکن در بهار سال آینده، «رکود تورمی» است؛ زیرا مشخص نیست کدام نامزد برنده انتخابات می‌شود و تا وقتی معلوم نشود سیاست‌های فرد برنده چیست، نمی‌توان رفتار بازار را تحلیل کرد.

علی نوزپور، کارشناس مسکن، اما رکود را قبول ندارد؛ بلکه بازار را کهروقی می‌داند و می‌گوید: «تقاضا با عرضه متناسب نیست و قیمت‌ها با توان خریداران هماهنگ نیست. از سویی با توجه به تحولات بازار، مالکان در حال ارزیابی هستند در شرایطی که نرخ ارز سیر صعودی دارد، مسکن نیز به عنوان یک تابع، افزایش قیمت خواهد داشت.» به گفته او، این رشد قیمتی ظرف ماه‌های آینده نیز ادامه خواهد داشت. اما همزمان با شروع سال جدید و انتظار برای مشخص شدن نتایج انتخابات، بازار تثبیت می‌شود. تغییر این وضعیت بستگی به نتیجه انتخابات دارد. اگر رییس‌جمهوری بعدی، ادامه‌دهنده برنامه‌های دولت کنونی باشد وضع بازار مسکن بدتر از آنچه هست، خواهد شد. اما اگر فردی با برنامه‌های مشخصی که ساختار اقتصاد را به ثبات برساند، به ریاست‌جمهوری برسد، بازار به سمت آرامش و ثبات پیش خواهد رفت. نوزپور با بیان اینکه اقتصاد ایران تابعی از سیاست است و وضعیت آن به شدت متأثر از تحولات سیاسی است، می‌گوید: «تا زمانی که تغییرات در بخش سیاسی اتفاق نیفتد، نمی‌توان شاهد تحولات در حوزه اقتصاد و به دنبال آن مسکن باشیم.» برنامه‌های دولت نهم و دهم، در راستای تعدیل قیمت‌ها و ایجاد تعادل در بازار بود اما به دلیل آنکه مسکن مولفه‌ای مستقل نیست و از پارامترهای مختلف اقتصادی تاثیر می‌پذیرد و از سوی دیگر اقتصاد ایران در سال‌های اخیر چندان روزهای آرامی را نداشته و همین موضوع بازار را ناآرام کرده و اگر قرار باشد این روند ادامه‌دار باشد، دهک‌های یک تا پنج که بیشترین تاکید و توجه دولت بر آنها بوده، بیشترین آسیب را خواهند دید.

نگاه

رشد اقتصادی منفی نه دهم در صد است

● **مهر:** عضو کمیسیون برنامه و بودجه مجلس با رد اظهارات رییس‌جمهوری مبنی بر نرخ رشد اقتصادی ۵/۲ درصدی گفت: آماری که رییس‌جمهوری می‌دهد قابل تامل است زیرا کارشناسان معتقدند رشد اقتصادی ما منفی نه دهم درصد است. عزت‌الله یوسفیان‌پا با ابراز تعجب از گفته رییس‌جمهوری که تخلف سه هزار میلیاردتومانی را تخلف کوچک اداری توصیف کرد، گفت: برای شخص رییس‌جمهوری که برای عده‌ای ال سی باز کردند که این افراد پول کلان بردند، این تخلفات کوچک دیده می‌شود. عضو ستاد مبارزه با مفاسد اقتصادی ادامه داد: هر اختلاسی ابتدا از تخلفات اداری شروع می‌شود. هر کماندی که مرتکب اقدامات خلاف شود تخلف اداری کرده است که برخی از این تخلفات کوچک هم نیست و جرم محسوب می‌شود. اتفاقاً تخلف سه هزار میلیاردی جرم بزرگی است. عضو کمیسیون برنامه و بودجه مجلس درخصوص این گفته رییس‌جمهوری که رشد اقتصادی به ۵/۲ درصد رسیده است نیز گفت: باید دید رییس‌جمهوری این آمار و ارقام را از کجا می‌آورد. در ایران هیچ‌گاه آمار دقیق و درست نیست زیرا مرجع مناسبتی برای آمار وجود ندارد و در واقع بیشتر این آمار و ارقام سیاسی و اجتماعی است. نماینده امل درباره نرخ دلار در سال آینده نیز گفت: وقتی دولت خودش با ارز آزاد کار می‌کند و ارز را سمنخری کرده است چطور ممکن است که با قاطعیت حرف از ارز با قیمت بسیار پایین‌تر از ۲۵۰۰ تومان بزند؟ نرخ واقعی ارز زمانی است که دست مردم برسد نه اینکه در خزانه باشد و روی آن قیمت‌گذاری شود.

دلایل عرضه نشدن محصولات در تالار بورس کالا

● **ایسنا:** معاون عملیات و نظارت بورس کالای ایران گفت: «به دلیل تعطیلی غیرمنتظره روز شنبه ۱۶ دی و عدم فعالیت تمامی بورس‌های کشور در این روز، ثبت سفارش عرضه کالاها برای تالار معاملات فیزیکی بورس کالای ایران در روز شنبه صورت نگرفت بنابراین موجب عدم عرضه کالاها در روز یکشنبه در این بورس شد.» مهرزاد نامداری، گفت: «طبق ضوابط، به‌غیر از محصولات فولادی که ثبت سفارش عرضه آنها از سه روز قبل باید در سیستم اطلاعیه عرضه صورت پذیرد، کارگزاران باید در مورد سایر کالاها ی پذیرش شده نیز در روز قبل نسبت به ثبت سفارش عرضه کالاها اقدام می‌کنند که به دلیل تعطیلی روز شنبه ۱۶ دی، این امکان برای آنها فراهم نبود.»

با ما همکاری کنید

مجموعه نرم افزارهای پرتو سپهر پارس

پرتو سپهر پارس (مجموعه خاص)

- حسابداری مالی ۲ سطحی
- طراحی گزارشات مدیریتی
- الصاق تصاویر به اسناد
- ارتباط با Excel-ارسال و دریافت اطلاعات
- عدم محدودیت در ایجاد سال مالی و شعبه
- طراحی فرم های متنوع در گزارشات استاندارد
- ارتباط با سیستم های حسابداری شرکت های دیگر
- امکان ارتباط سیستم انبار با سیستم های کنترل باسکول
- امکان تهیه گزارشات تلفیقی و تفکیکی بر اساس شعبه و سال مالی
- تغذیه اسناد به روش جدید و اسکان ساخت گزارش در حین تغذیه اسناد
- انوماسیون داخلی (سیستم ها)- کنترل مکانیزه تغذیه اطلاعات Paperless

پرتو سپهر پارس نرم افزار جامع حسابداری (فروش-انبار-مخول-مالی و انوماسیون داخلی سیستم ها)

نمابندگی فعال فروش در سراسر کشور پذیرفته می شود.

آدرس: خیابان سهروردی شمالی، خیابان شهید قتندی، پلاک ۸۳، طبقه دوم، واحد ۵

مدیریت: ۰۲۲۷۲۴۰۸۸۵
فروش: ۰۲۲۷۲۵۰۸۸۵
مالی: ۰۲۲۷۲۶۰۸۸۵
پشتیبانی: ۰۱۳-۳۷۷۱۱۰۸۸۵

www.psp.co.ir
info@psp.co.ir

به راحتی سینجر

تنها تولید کننده یخچال فریزر در ایران، با استفاده از گاز R 600

صرف انرژی به اندازه یک لامپ ۱۰ وات

مجوز صادرات به ۴۰ کشور اروپایی

دارای برد الکترونیکی هوشمند

طبقات منسب و چلادر در یخچال و فریزر

۱۴ سال تجربه و سابقه در تولید محصولات

SINJER
Home Appliances

روابط عمومی: ۰۲۲۷۱۱۵۱۰۸۸۵
حسابداری: ۰۲۲۷۲۰۸۸۵
واحد فروش: ۰۸۸۶۷۱۱۵۶۰۸
www.sinjer.net