گروه اقتصادی از وضعیت آخر سال بازار مسکن گزارش می دهد

معاملات «جوش نمی خورد»

بازار مسکن

سهیلا یادگاری
گروه اقتصادی

بازار مسکن تهران در آستانه سال نو، با صحنه‌ای متناقض روبه‌رو است: جنب‌وجوش مشهود اما معاملاتِ به‌تعویق‌افتاده. گزارش میدانی از بنگاه‌های معاملاتی و پلتفرم‌های آنلاین نشان می‌دهد که افزایش قیمت‌ها بیشتر «اسمی» است و خریداران و فروشندگان در انتظاری سردرگم به سر می‌برند.

اکثر مشاوران املاک در بازدیدهای میدانی تأیید می‌کنند که بازار مسکن «جنب‌وجوش دارد، ولی این تحرک به معامله نمی‌رسد». یکی از متقاضیان خرید در مرکز تهران می‌گوید: «از دو ماه پیش تا امروز، قیمت واحدهای مورد نظرم حدود ۲ میلیارد تومان افزایش یافته، اما مشاوران می‌گویند هیچ کس با این قیمت‌ها خریدار نیست.»

در پلتفرم‌های آنلاین نیز وضعیت مشابه است؛ خریداران با پاسخ‌هایی مانند «فروشنده منصرف شده»، «قیمت تغییر کرده» یا «نیاز به نقدینگی فوری» مواجه می‌شوند.

تقاضای غالب؛ خرید «تبدیل به احسن»

بخش عمده‌ای از تقاضای امروز بازار را متقاضیان «تبدیل به احسن» تشکیل می‌دهند؛ افرادی که می‌خواهند با فروش واحد کنونی، خانه‌ای بزرگ‌تر یا در منطقه‌ای بهتر تهیه کنند. مشکل اصلی اما همزمان نشدن فروش و خرید است. این دسته از خریداران نمی‌خواهند در بازاری بی‌ثبات، ریسک تنها یک طرف معامله را بپذیرند. از طرفی فروشندگان نیز نگران تأمین نقدینگی خریدارند و ترجیح می‌دهند با خریداران «دست‌به‌نقد» معامله کنند.

رشد قیمت در مناطق پرتقاضا

در ابتدای امسال، آمار غیررسمی و برآورد قیمت‌ها از معاملات، متوسط قیمت هر متر آپارتمان در شهر تهران را حدود ۱۱۰ میلیون تومان تخمین زده بود اما اکنون این برآورد به حدود ۱۵۰ میلیون تومان رسیده است. افزایش قیمت، موجب گسیل تقاضا به مناطق ارزان‌تر شهر شده است، مناطق ۱۸ و ۱۹ جزو مناطقی هستند که متوسط قیمت مسکن در آنها حدود ۸۰ تا ۱۰۰ میلیون تومان است.

در غیاب آمارهای رسمی، فعالان بازار مسکن می‌گویند در اینکه قیمت مسکن نسبت به ابتدای سال و حتی نسبت به دوماه پیش افزایش داشته «شکی نیست». رصد فایل‌های ارائه شده به بنگاه‌های املاک و همچنین آگهی‌های موجود در سایت‌های درج آگهی مسکن نیز افزایش قیمت را نشان می‌دهد.

در مناطق پرتقاضای ۴ و ۵، افزایش قیمت‌ها چشمگیر است؛ واحدهای نوساز و واحدهایی که به اصطلاح «فول امکانات» هستند در این مناطق بیشترین رشد قیمت را دارند. واحدی ۶۸ متری، نوساز، با امکانات کامل در یکی از محلات متوسط منطقه ۴ معادل ۱۲/۵ میلیارد تومان قیمت‌گذاری شده و مالک می‌گوید چون عجله دارد باید معامله در کمترین زمان انجام شود.

معاملات به بعد از سال موکول شد

جنگ ۱۲ روزه در خرداد امسال باعث شد تا بازار مسکن در پرتقاضاترین ماه‌های سال، به رکودی عمیق وارد شود و معاملات و حتی اجاره مسکن به کمترین تعداد رسید. بیشتر قراردادهای اجاره تمدید شد و معامله هم به ندرت انجام می‌شد؛ در این شرایط بیشتر متقاضیان مصرفی خرید خود را به ماه‌های آینده و اغلب به ماه‌های پایانی سال موکول کردند.

طبق روند غالب بر بازار، بعد از سکون پاییز و ابتدای زمستان، ماه‌های پایانی سال همیشه تقاضا برای خرید و فروش بالا می‌رود. امسال نیز با توجه به اینکه قیمت‌های مسکن، دستخوش تغییرات نشده بود، متقاضیان با خیال راحت‌تری منتظر ماه‌های پایانی سال بودند. فعالان بازار مسکن می‌گویند، افزایش قیمت طلا و ارز، معادلات در بازار مسکن را بهم ریخت، از یک سو خریداران مردد شدند چون در شرایطی که قیمت طلا و ارز بالا می‌رفت آنها ترجیح می‌دادند این دارایی‌های خود را نگه دارند تا بتوانند با قیمت بالاتری بفروشند و سپس وارد بازار مسکن شوند، اما از طرف دیگر فروشندگان نیز از فروش «پا پس کشیدند» اغلب فروشندگان فایل یا آگهی فروش خود را برداشته‌اند یا قیمت‌ها را حداقل یک تا ۲ میلیارد تومان بالا برده‌اند. فروشندگان در بازار، بیشتر کسانی هستند که قصد دارند واحد خود را تبدیل به احسن کنند؛ آنها می‌گویند واحدی را که می‌خواهند بخرند افزایش قیمت داشته و نقدینگی مورد نظرشان کفاف خرید نمی‌دهد. بنابراین ناچار شده‌اند قیمت فروش ملک خود را برای جبران کسری نقدینگی بالا ببرند. فروشندگان دیگر هم فروش را با هدف کسب سود بیشتر به سال آینده موکول می‌کنند. این وضعیت موجب قفل شدگی بازار شده است؛ همان چیزی که مشاوران املاک از آن به تحرک و جنب وجوش بدون ثبت معامله صحبت می‌کنند.

به این ترتیب، با اینکه آمار رسمی (اطلاعات مرکز آمار از شاخص قیمت مصرف‌کننده در دی‌ماه)، تورم مسکن را پایین‌تر از تورم عمومی و تورم بسیاری از کالاهای دیگر سبد هزینه‌ای خانوار نشان می‌دهد اما به دلایلی چون افزایش قیمت طلا، ارز و حتی خودرو، قیمت مسکن در بازار دچار تلاطم شده و بیشتر متقاضیان مصرفی توان خرید مسکن با این قیمت را ندارند. کارشناسان مسکن پیش‌بینی دقیقی از بازار مسکن در سال آینده ندارند. آنها متغیرهای زیادی از جمله موضوع مذاکرات و نگرانی از جنگ را در تغییر جهت شرایط بازار مسکن بسیار تعیین‌کننده می‌دانند.

طبق این پیش‌بینی‌ها، ثبات سیاسی رشد معاملات در بازار مسکن را افزایش می‌دهد، هر چند همزمان با افزایش تقاضا قیمت مسکن نیز افزایشی خواهد بود و این موضوع بازگشت رونق را کند می‌کند. پیش‌بینی دیگر این است که اگر مسائل سیاسی حل نشود، بازار مسکن همچنان در رکود عمیق خواهد بود، در این شرایط قیمت اسمی افزایشی و انجام معامله با این قیمت‌ها کاهشی است.

> اکثر مشاوران املاک در بازدیدهای میدانی تأیید می‌کنند که بازار مسکن «جنب‌وجوش دارد، ولی این تحرک به معامله نمی‌رسد

رئیس سازمان برنامه و بودجه:

پرداخت منظم کالابرگ سال آینده تضمین شد

کالابرگ

گروه اقتصادی

رئیس سازمان برنامه و بودجه از تأمین منابع کالابرگ برای سال آینده به میزان هر نفر یک میلیون تومان و پرداخت منظم آن طی هر ماه خبر داد.

به گزارش ایرنا، سیدحمید پورمحمدی درباره اینکه چرا لایحه بودجه در کمیسیون تلفیق دستخوش تغییرات اساسی شد اظهار کرد: «دو موضوع افزایش حقوق کارمندان و تأمین منابع کالابرگ الکترونیک وقت زیادی گرفت تا دولت و اعضای کمیسیون تلفیق به یک جمع‌بندی و تصمیم‌گیری نهایی برسند.»

وی توضیح داد: «هم نظر مجلس و هم رئیس جمهوری این بود که ۲ درصد رشد مالیات بر ارزش افزوده که در لایحه دولت پیش‌بینی شده بود، حذف شود و به عدد ۱۰ درصد بازگردد؛ این کار بار مالی برای لایحه بودجه ایجاد کرد که می‌بایست جایگزین می‌شد.»

معاون رئیس جمهوری به اجرای سیاست‌های جدید ارزی دولت از جمله حذف ارز ترجیحی و یکسان‌سازی ارز تالارهای مرکز مبادله اشاره کرد و گفت: «با اجرای این سیاست‌ها هم دولت می‌بایست طی ۱۲ ماه سال آینده به ازای هر نفر یک میلیون تومان یارانه می‌داد و هم می‌بایست منابع لازم را برای هزینه غذای دانشجویان، سربازان و سایر موارد نیز پیش‌بینی می‌کرد.»

پورمحمدی با بیان اینکه این هزینه‌ها مستلزم تغییر ارقام بودجه بود و می‌بایست اعداد تغییر می‌کرد، اظهار کرد: «در چنین شرایطی برخی از پرداختی‌های ارزی یا برخی از هزینه‌ها مانند قیمت خرید تضمینی گندم افزایش می‌یافت بنابراین تغییراتی در لایحه بودجه شکل گرفت.»

وی تأکید کرد: «اکنون منابع همه این موارد تأمین و پیش‌بینی شده است و رقم دقیق هزینه‌های دولت در لایحه بودجه ۱۴۰۵ مشخص شده است.»

رئیس سازمان برنامه و بودجه کشور درباره منابع کالابرگ در سال آینده نیز گفت: «منابع طرح کالابرگ تأمین شده و با مجلس به تفاهم رسیدیم تا بتوانیم پرداخت منظم داشته باشیم.»

تسهیل مولدسازی برای تکمیل پروژه‌های نیمه تمام

رئیس سازمان برنامه و بودجه کشور درباره درخواست رئیس سازمان بورس برای واگذاری شرکت ملی نفت در بازار سرمایه گفت: «در لایحه بودجه ۱۴۰۵ واگذاری این شرکت مطرح نشده است.»

پورمحمدی درباره رقم بودجه عمرانی سال آینده نیز گفت: «سال آینده سال پُررونق از نظر فعالیت‌های عمرانی است؛ هم برای تکمیل کریدورهای حمل‌ونقلی منابع ارزی خوبی پیش‌بینی کردیم و هم بسیاری از فرآیندهای مولدسازی را حذف کردیم تا بتوانیم در مشارکت و همراهی با پیمانکاران، پروژه‌های نیمه‌تمام را تکمیل کنیم. همچنین بخش زیادی از درآمدهای اختصاصی دستگاه‌ها که هزینه جاری بود را به هزینه‌های عمرانی اختصاص دادیم؛ بنابراین رشد خوبی به پروژه‌های عمرانی خواهیم داد.»

افزایش حقوق از ۲۱ تا ۴۳ درصد

معاون رئیس جمهوری با بیان اینکه پیش‌بینی ما در بودجه روی نرخ ارز ۷۵ هزار تومانی بود ولی اکنون به ۱۲۳ هزار تومان رسیده است، گفت: «بخش مهمی از هزینه‌های جدیدی که در لایحه بودجه سال آینده در کمیسیون تلفیق مجلس اضافه شد، از محل تغییر نرخ تسعیر ارز تأمین خواهد شد.»

پورمحمدی در عین حال با تأکید بر اینکه تلاش شده تا بودجه سال آینده تراز و بدون کسری باشد، افزود: «موضوع واگذاری سهام شرکت‌های دولتی در لایحه بودجه سال آینده تقویت شده است و بخشی از هزینه‌های ایجاد شده در فرآیند رسیدگی به لایحه دولت در کمیسیون تلفیق نیز با استفاده از تقویت انتشار اوراق تأمین می‌شود.»

وی در زمینه حقوق کارمندان دولت در سال آینده تأکید کرد: «حقوق از ۲۱ تا ۴۳ درصد افزایش خواهد یافت با اینکه اقشار تحت پوشش نهادهای حمایتی دریافتی‌های بالاتری خواهند داشت که فقط برای این موضوع ۲۷۰ هزار میلیارد تومان (۲۷۰ همت) بار مالی جدید به لایحه بودجه ۱۴۰۵ اضافه شد.»

گروه توسعه ساختمان تدبیر
ویژه دهه فجر
مزایده ۵۹-۱۴۰۴
شرکت توسعه و عمران امید (سهامی عام)

ردیف مزایده	نام پروژه	کاربری	طبقه / موقعیت	مساحت تقریبی (متر مربع)	مبلغ پایه مزایده (ریال)	پیشرفت فیزیکی
۱	ابزاران	اداری	اداری شماره ۱ پلاک ۸۲۷۷۱	۵۹	۳۲،۵۰۰،۰۰۰،۰۰۰	%۱۰۰ (آماده تحویل)
۲			اداری شماره ۲ پلاک ۸۲۷۷۱	۴۸	۲۶،۵۰۰،۰۰۰،۰۰۰	
۳			اداری شماره ۱ پلاک ۸۲۷۸۹	۶۰	۳۳،۰۰۰،۰۰۰،۰۰۰	
۴			اداری شماره ۲ پلاک ۸۲۷۸۹	۴۹	۲۷،۰۰۰،۰۰۰،۰۰۰	
۵			اداری شماره ۳ پلاک ۸۲۷۸۹	۴۹	۲۷،۰۰۰،۰۰۰،۰۰۰	
۶			اداری شماره ۴ پلاک ۸۲۷۸۹	۶۰	۳۳،۰۰۰،۰۰۰،۰۰۰	

★ واحدهای فوق فاقد پارکینگ و انباری می باشند.
نشانی: اصفهان، شاهین شهر، حاجی آباد، خیابان مهارت جنوبی، شهرک امید، مجتمع تجاری و اداری، جنب مسجد الزهرا (س)
★ نحوه دریافت ثمن معامله: ۲۰٪ نقد، ۸۰٪ در اقساط ۴۲ ماهه
★ واحد پس از پرداخت حداقل ۳۰٪ ثمن کل قرارداد به خریدار تحویل می گردد.

شرکت توسعه و عمران امید (سهامی عام) وابسته به گروه توسعه ساختمان تدبیر (سهامی خاص) درنظر دارد نسبت به فروش تعداد محدودی از واحدهای اداری خود به شرح جدول فوق با شرایط ویژه بصورت نقد و اقساط (بدون کارمزد) از طریق برگزاری مزایده عمومی اقدام نماید.
متقاضیان می توانند از تاریخ انتشار آگهی لغایت روز چهارشنبه مورخ ۱۴۰۴/۱۱/۲۹ طی روزهای شنبه تا چهارشنبه از ساعت ۸:۰۰ الی ۱۶:۰۰ جهت اخذ اطلاعات بیشتر و دریافت اسناد شرکت در مزایده به دفاتر فروش شرکت به نشانی های ذیل مراجعه نمایند.
تهران: میدان آرژانتین، خیابان الوند، خیابان ۳۳، پلاک ۱۴ ،طبقه پنجم
شماره های تماس: ۸۶۰۴۵۹۱۷-۸۸۱۹۸۴۲۹-۸۸۱۹۴۱۷۸-۸۸۱۹۱۷۴۹-۰۲۱
اصفهان: ابتدای بلوار توحید، جنب ساختمان استد فرشچیان، ساختمان پدیده طبقه ۶، واحد ۶۰۲، شماره تماس: ۳۶۲۹۸۶۹-۰۳۱
شرایط فروش:
● شرکت در رد یا قبول یک یا کلیه پیشنهادها مختار است.
● پاکت های پیشنهادی به همراه یک فقره چک بانکی تضمینی، ضمانتنامه بانکی و یا فیش واریزی به میزان ۵ درصد قیمت پایه طبق فرم شرکت در مزایده می بایست حداکثر تا پایان وقت اداری روز چهارشنبه مورخ ۱۴۰۴/۱۱/۲۹ به واحدهای فروش شرکت واقع در نشانی های مورد اشاره تحویل گردد.
● بازگشایی پاکت های پیشنهادی درروز یکشنبه ۱۴۰۴/۱۲/۰۳ انجام خواهد شد.
● پیشنهادهای فاقد سپرده، مخدوش، مبهم، مشروط و کمتر از مبلغ پایه از درجه اعتبار ساقط می باشد.
● بازدید از واحدها با هماهنگی دفاتر فروش شرکت، الزامی می باشد.
● سایر شرایط در اسناد مزایده درج گردیده است.
● متقاضیان جهت اخذ اطلاعات بیشتر و خرید اسناد مزایده می توانند از تاریخ انتشار آگهی به نشانی های اینترنتی www.tcdgroup.ir و www.omidcdco.ir مراجعه نمایند.
● کلیه هزینه های مزایده به میزان دو دهم درصد ارزش پایه مزایده به عهده برنده می باشد.
www.tcdgroup.ir www.omidcdco.ir

نوبت دوم
آگهی مناقصه عمومی
دو مرحله‌ای شماره ۱۴۰۴/۱۳
بانک رفاه کارگران
REFAH KARGARAN BANK
بانک رفاه‌کارگران در نظر دارد نسبت به خرید، نصب و راه‌اندازی ۸ دستگاه فریم و سرورهای تیغه‌ای مربوطه (Synergy) و مجوزهای لازم و ۸۰ دستگاه سرور DL از طریق برگزاری مناقصه عمومی اقدام نماید. داوطلبان شرکت در مناقصه می‌توانند از تاریخ انتشار این آگهی حداکثر تا پایان وقت اداری روز سه‌شنبه مورخ ۱۴۰۴/۱۱/۲۸ با در دست داشتن معرفی‌نامه کتبی مشتمل بر درج شماره شناسه ملی (اشخاص حقوقی) به‌همراه کد ملی (اشخاص حقیقی) و یک فقره فیش بانکی به مبلغ ۲،۰۰۰،۰۰۰ ریال واریز شده به‌حساب شماره ۵۰۰۰۰۱۴ به‌نام اداره حسابداری نزد شعبه پردیس بانک رفاه کارگران در ساعات اداری به اداره تدارکات بانک، به آدرس: تهران، بلوار کشاورز، روبه‌روی بیمارستان پارس، پلاک ۱۵۲، ساختمان بانک رفاه کارگران، طبقه ششم، گروه کارشناسی مناقصات مراجعه و اوراق مناقصه را دریافت نمایند. شایان ذکر است سپرده شرکت در مناقصه به میزان ۷۵۰،۰۰۰،۰۰۰،۰۰۰ ریال (هفتصد و پنجاه میلیارد ریال) می‌باشد که می‌بایست به‌صورت وجه نقد واریزی به‌حساب فوق یا ضمانت‌نامه بانکی معتبر (به غیر از بانک رفاه کارگران) ارائه گردد.
ضمناً پاکت‌های «الف» و «ب» مناقصه در ساعت ۹:۰۰ صبح روز چهارشنبه مورخ ۱۴۰۴/۱۲/۱۳ توسط اعضای محترم کمیسیون معاملات بانک در سالن جلسات بانک واقع در تهران، خیابان ولیعصر(عج)، پایین‌تر از میدان ونک، پلاک ۲۵۸۴، طبقه منفی یک مفتوح خواهد گردید.
بانک رفاه کارگران - اداره تدارکات

پاک لبنیات
فرصت ویژه واگذاری خودروی یخچالدار
شرکت لبنیات پاستوریزه پاک (سهامی عام) در نظر دارد تعدادی خودروی آمیکو و نیسان یخچالدار را به‌صورت اجاره به شرط تملیک با شرایط ذیل واگذار نماید:
۱) پیش‌پرداخت به‌صورت حداقلی از مبلغ کارشناسی خودرو و با قیمت مناسب
۲) اقساط ثابت ۶ ساله و یک‌سال تعهد کاری (۷ سال کار تضمینی)
۳) کسر اقساط به‌صورت ماهانه از مبلغ کارمزد حق‌العمل کاری فروش
۴) تحویل آنی خودرو پس از عقد قرارداد
۵) قیمت مناسب و کارشناسی شده با ۱۰درصد قیمت ارزش افزوده بدون بهره و سود
۶) انتقال سند به‌نام متقاضی پس از پایان اقساط
خودروهای نیسان مدل ۱۴۰۱
خودروهای آمیکو مدل ۱۳۹۳
جهت کسب اطلاعات بیشتر با شماره‌های ۰۹۱۲۵۲۸۱۶۲۰ و ۰۲۱۶۰۹۴۳۱۳۴ و ۰۲۱۶۰۹۴۳۱۲۸ تماس حاصل فرمایید.

سازمان اموال و املاک کوثر
آگهی مناقصه
انتخاب مشاور ژئوتکنیک ذیصلاح
سازمان اموال و املاک کوثر در نظر دارد، جهت انجام مطالعات مکانیک خاک (پروژه طرح توسعه ساختمان بیمارستان ساسان) به نشانی تهران، بلوار کشاورز، حد فاصل خیابان کبکانیان و رویان، جنب بیمارستان ساسان فعلی را به مشاوران ذیصلاح (دارای صلاحیت از سازمان نظام مهندسی) واگذار نماید.
لذا از کلیه متقاضیان واجد شرایطی که تمایل به همکاری دارند دعوت به عمل می‌آید از تاریخ ۱۴۰۴/۱۱/۲۰ جهت دریافت اسناد و مدارک به سازمان اموال و املاک کوثر به نشانی تهران، خیابان گاندی جنوبی، کوچه شهیده واعظی (هفدهم)، پلاک ۶ مراجعه نمایند. کلیه متقاضیان می‌بایست پس از دریافت اسناد فراخوان با هماهنگی از محل پروژه بازدید به عمل آورده و حداکثر تا پایان وقت اداری مورخ ۱۴۰۴/۱۲/۰۲ نسبت به عودت پاکت‌ها و پیشنهادات خود مطابق اسناد اقدام نمایند.
جهت هماهنگی و کسب اطلاعات با شماره ۰۲۱-۵۴۹۸۶۰۰۰ داخلی ۱۰۲۴ واحد طرح و نظارت تماس حاصل فرمایند.
هزینه دریافت اسناد ۲ میلیون ریال که به هنگام دریافت اسناد از متقاضیان دریافت می‌گردد.
به پیشنهادهایی که مشروط، مبهم و پیشنهادهایی که با شرایط مندرج در آگهی و اسناد اختلاف داشته باشد و یا بعد از مهلت مقرر در آگهی واصل گردد ترتیب اثر داده نخواهد شد.
سازمان اموال و املاک کوثر در رد یا قبول پیشنهادات مختار است.
مدت اعتبار پیشنهادات ۹۰ روز می‌باشد.
هزینه درج آگهی به عهده برنده فراخوان خواهد بود.
سازمان اموال و املاک کوثر