

### بخشی از آگهی های فروش، به ابزاری برای سنجش بازار و قیمت سازی تبدیل شده اند

## ویرینی برای قیمت سازی مسکن



چنین قیمت‌هایی را ندارد، اما وقتی آگهی‌ها بی‌دری با نرخ‌های جدید بالا می‌رود، نوعی مرجع سازی قیمتی شکل می‌گیرد؛ مرجعی که الزاماً پایه معامله واقعی نیست.

### بازار آگهی از بازار واقعی جدا شده است

بررسی میدانی «ایران» این فرضیه را تقویت می‌کند که میان بازار فابیل و بازار واقعی فروش، فاصله‌ای جدی ایجاد شده است. خریدارانی که با نرخ ۱۰۰ آگهی منتشرشده در پلتفرم‌های فروش مسکن، با شماره تماس در آن‌ها تماس گرفت. نتیجه این پیگیری‌ها قابل توجه بود؛ تقریباً ۱۰۰ درصد از آگهی‌ها برای بازدید از ملک فراهم نشد.

در بسیاری از تماس‌ها، مشاوران املاک یا پاسخ‌دهندگان می‌گفتند مالک هنوز تصمیم نهایی برای فروش نگرفته، مستأجر در ملک حضور دارد، کلید واحد تحویل بنگاه نشده یا فعلاً قصد دارند قیمت را دوباره تغییر دهند.

مجموعه این پاسخ‌ها این پرسش را جدی‌تر می‌کند که اگر فروشنده قصد قطعی برای فروش ندارد و امکان بازدید هم فراهم نیست، چرا فابیل همچنان در پلتفرم باقی مانده و حتی با قیمت‌های بالاتر به روزرسانی می‌شود؟

برای نمونه، واحدی حدود ۷۰ مترمربع و بیش از ۲۵ سال ساخت در محدوده فلسطین شمالی با قیمت ۱۶.۵ میلیارد تومان آگهی شده بود. در تماس با مشاور املاک، پاسخ این است و فعلاً بازدید ممکن نیست. در نمونه‌های دیگر، واحدی با مترمربع مشابه در مجیدیه شمالی فابیل شده بود، اما پاسخ‌دهنده اعلام کرد «به دلیل حضور مستأجر، بازدید ممکن نیست». در موردی دیگر، واحدی قدیمی نزدیک مترو سه‌سهروردی با قیمت ۱۴ میلیارد تومان آگهی شده بود، اما مشاور املاک گفت چون مالک کلید ملک را به بنگاه نداده، امکان بازدید وجود ندارد.

### وقتی آگهی به ابزار قیمت سازی تبدیل می‌شود

فعالان بازار مسکن می‌گویند رفتار بخشی از

### نهایت بیش از همه به زین خریداران مصرفی و متقاضیان واقعی تمام می‌شود.

### افزایش فابیل، بدون افزایش معامله

یکی از نشانه‌های غیرعادی بودن وضعیت فعلی بازار، رشد تعداد فابیل‌های فروش در دو ماه ابتدایی سال است. معمولاً فروردین و حتی بخشی از اردیبهشت از کم‌تحرک‌ترین ماه‌های بازار مسکن به‌شمار می‌روند و مالکان فابیل‌ها در پلتفرم‌های فروش مسکن بیشتر از حد انتظار است، بی‌آن‌که این افزایش به شکل‌گیری تقاضای واقعی یا رشد معاملات منجر شده باشد. نکته مهم اینجاست که بخش قابل توجهی از این فابیل‌ها، فابیل‌های تازه‌وارد نیستند. بررسی‌ها نشان می‌دهد بسیاری از واحدهایی که اکنون با قیمت‌های جدید در پلتفرم‌ها دیده می‌شوند، همان املاکی هستند که پیش از پایان سال نیز آگهی شده بودند، اما در سال جدید با قیمت‌هایی به‌مراتب بالاتر دوباره عرضه شده‌اند.

### جهش قیمت‌های پیشنهادی در مناطق مختلف

مقایسه فابیل‌های موجود در مناطق مختلف

### گزارش

### سهیلایادگاری گروه اقتصادی

بازار مسکن پایتخت این روزها با یک تناقض قابل توجه روبه‌روست؛ از یک‌سو تعداد فابیل‌های فروش در پلتفرم‌های آنلاین افزایش یافته و از سوی دیگر، رکود معاملات همچنان پابرجاست. در همین حال، قیمت‌های پیشنهادی در بسیاری از فابیل‌ها نسبت به اواخر سال گذشته جهشی محسوس پیدا کرده؛ جهشی که در برخی مناطق به ۴۰ تا ۱۰۰ درصد می‌رسد، اما داده‌های رسمی معاملات آن را تأیید نمی‌کند.

بررسی‌های میدانی «ایران» نشان می‌دهد بخشی از این آگهی‌ها بیش از آن‌که برای فروش واقعی منتشر شده باشند، به ابزاری برای قیمت‌سنجی و بالا بردن انتظارات توممی در بازار تبدیل شده‌اند. در نتیجه، پلتفرم‌های آگهی که باید محل اتصال فروشنده و خریدار باشند، در مواردی به ویرینی برای قیمت‌سازی بدل شده‌اند؛ وضعیتی که در

شده بود، اما اکنون همان واحد با قیمت ۱۶ میلیارد تومان فابیل شده است. در مثالی دیگر، واحدی قدیمی با مترمربع ۱۵۰ مترمربع و امکانات کامل در یکی از برج‌های لوکس غرب تهران که پیش از سال ۱۳۴۰ میلیارد تومان قیمت داشت، اکنون با نرخ ۶ میلیارد تومان آگهی شده است. همچنین واحدی ۵۰ متری، ۹ سال ساخت و بدون پارکینگ که چند ماه قبل حدود ۶ میلیارد تومان قیمت‌گذاری شده بود، حالا با نرخ ۱۲.۵ میلیارد تومان در بازار دیده می‌شود. فرمولانی این نمونه‌ها نشان می‌دهد با پدیده‌های موردی روبه‌رو نیستیم، بلکه نوعی رفتار تکرار شونده در بخشی از بازار آگهی، شکل گرفته است.

پایامد مستقیم این وضعیت، عقب‌نشینی خریداران واقعی از بازار است. متقاضیان مصرفی که با هدف خرید خانه وارد بازار می‌شوند، نه تنها با قیمت‌های بالاتر از توان خرید خود روبه‌رو هستند، بلکه در بسیاری موارد حتی نمی‌توانند از ملکی که آگهی آن را دیده‌اند، بازدید کنند. این یعنی آگهی، کارکرد طبیعی خود را از دست داده است.

### انتقاد از فابیل‌های صوری

این وضعیت حتی با انتقاد فعالان صنفی بازار هم همراه شده است. داوود بیگی نژاد، نایب‌رئیس اتحادیه املاک، با اشاره به آگهی‌های منتشرشده در سایت‌های اینترنتی فروش مسکن می‌گوید: «در این سایت‌ها نرخ‌گذاری‌های غیرواقعی انجام می‌شود و برخی از آگهی‌ها اصلاً وجود خارجی ندارند. بعضی مالکان هم که تعداد زیادی واحد مسکونی در اختیار دارند، فابیل‌ها را با قیمت‌هایی بسیار بالاتر از عرف بازار عرضه می‌کنند که نوعی قیمت‌گذاری صوری است و نظارت مؤثری هم بر آن وجود ندارد. حتی گاهی یک فابیل واحد با قیمت‌های متفاوت در سایت‌های مختلف ارائه می‌شود.»

### شکاف میان قیمت فابیل و قیمت معامله

شاید مهم‌ترین نشانه برای اثبات غیرواقعی بودن بخشی از قیمت‌های پیشنهادی، مقایسه آنها با قیمت معاملات ثبت شده باشد. بررسی فابیل‌های موجود در بنگاه‌های املاک و پلتفرم‌ها، در برخی مناطق رشدی ۴۰، ۶۰، ۸۰ و حتی ۱۰۰ درصدی را نسبت به اواخر سال قبل نشان می‌دهد. اما داده‌های ثبت شده در سامانه خودنویس، یعنی سامانه رسمی اینترنتی وزارت راه و شهرسازی برای معاملات مسکن، چنین تصویری را تأیید نمی‌کند.

بر اساس داده‌های این سامانه، متوسط قیمت واحدهای معامله شده به مقایسه با سال قبل، رشد بسیار محدودتری داشته و در برخی برآوردها افزایش در حدود ۱۳ درصد را نشان می‌دهد. همین شکاف معنادار میان قیمت فابیل و قیمت معامله نشان می‌دهد بازار آگهی در حال جدا شدن از بازار واقعی است؛ بازاری که در آن معامله واقعی یا قیمت‌هایی پایین‌تر از آنچه در ویرینی‌ها دیده می‌شود انجام می‌شود یا اساساً با حجم بسیار ناچیز پیش می‌رود.

### غیبت آمار رسمی و میدان باز برای قیمت‌سازی

فعالان بازار مسکن یکی از دلایل تشدید این وضعیت را نبود انتشار منظم و به‌موقع آمار رسمی از بازار می‌دانند. در غیاب داده‌های مرجع و قابل اتکا، قیمت‌های پیشنهادی بالاتر و راحت‌تر در ذهن بازار جا می‌افتد و به مرور به معیاری برای فابیل‌های بعدی تبدیل می‌شود. وقتی خریدار و فروشنده تصویر روشنی از سطح واقعی معاملات ندارند، میدان برای قیمت‌های صوری و انتظارات تورمی بازمی‌شود.

منطقه	میانگین قیمت قبل عید	سال جدید	درصد افزایش
نازی آباد منطقه ۱۶	۱۳۰	۱۸۰	۳۸
شهرک باقری منطقه ۲۲	۱۰۰	۱۶۰	۶۰
منطقه ۱۴	۱۵۰ تا ۱۶۰	۲۷۰ تا ۲۸۰	۸۰
تهرانپارس فلکه اول	۲۵۰	۴۰۰	۶۰
صادقیه فلکه اول	۲۰۰	۳۱۰	۵۵
افسریه	۷۰	۱۴۰	۱۰۰
جنت آباد	۲۵۰	۳۵۰	۴۰

**آگهی مناقصه**  
شماره ۴۱۰۵۱۰۴  
نوبت دوم

شرکت ملی صنایع مس ایران با عنوان مناقصه‌گذار در نظر دارد پروژه «انجام عملیات عایق کاری لوله‌ها، داکت‌ها، مخازن و تجهیزات صنعتی در مجتمع مس شهرپاک»، را به شرکت‌ها یا مؤسسات واجد صلاحیت واگذار نماید. مقتضی است جهت کسب اطلاعات بیشتر به وبسایت‌های رسمی این شرکت به شرح ذیل مراجعه نمایید.

www.nicico.com  
www.sarcheshmeh.nicico.com  
www.dargah.nicico.com  
www.shahrbabak.nicico.com

**آگهی مناقصه**  
شماره ۴۱۰۵۱۰۳  
نوبت اول

شرکت ملی صنایع مس ایران در نظر دارد: «تهیه مترپال، ساخت و نصب ۱۱ عدد برجک نگهدارنده در مجموعه کارخانجات جانبی (تخلیظ جانبی، تخلیظ ابجو و لیچینگ ۲) و آبرسانی بنه یکه مجتمع مس شهرپاک» را به شرکت‌ها یا مؤسسات واجد صلاحیت واگذار نماید. مقتضی است جهت کسب اطلاعات بیشتر به وبسایت‌های رسمی این شرکت به شرح ذیل مراجعه نمایید.

www.nicico.com  
www.sarcheshmeh.nicico.com  
www.dargah.nicico.com  
www.shahrbabak.nicico.com

**آگهی فراخوان**  
شماره ۴۱۰۵۰۰۹  
نوبت اول

PACKING COOLING  
A-SIZE 450\*300\*2400mm  
1080NO/324M3

آخرین مهلت ارسال مدارک، طبق بند ۴ صفحه ۲ اسناد مناقصه تا پایان وقت اداری روز دوشنبه مورخه ۱۴۰۵/۰۳/۱۸ می‌باشد. برای کسب اطلاعات بیشتر و مبلغ تضمین شرکت در مناقصه به سایت شرکت (www.torc.ir) بخش فراخوان‌ها مراجعه فرمایید.

روابط عمومی و بین الملل شرکت بلائیس نفت تهران

**آگهی مزایده اجاره ملک**  
دانشگاه پیام نور استان قزوین در نظر دارد تمام ششادنگ عرصه و اعیان ملک خود واقع در قزوین - بلوار مدرس ابتدای خیابان شهرداری را از طریق مزایده عمومی به مدت یک‌سال به صورت اجاره واگذار نماید متقاضیان جهت دریافت اسناد مزایده و آگاهی از شرایط مزایده به سامانه تدارکات دولت مراجعه نمایند.  
شماره مزایده ۵۰۰۵۰۵۸۳۰۰۰۰۱

**آگهی مناقصه عمومی صنایع خودروسازی شهید شاهرادی اصفهان**  
شماره مناقصه ۱۴۰۵/۱۰۰-۱۳

این صنایع در نظر دارد اقلام ذیل را از طریق مناقصه از تأمین کنندگان واجد شرایط خریداری نماید. لذا کلیه شرکت‌هایی که در این زمینه دارای تجربه، تخصص و توانایی لازم می‌باشند می‌توانند از تاریخ انتشار آگهی ظرف مدت ۱۰ روز ضمن هماهنگی با شماره تلفن ۰۳۱۵۲۳۲۲۲۴۳ و تلفکس ۰۳۱۵۲۳۲۲۲۹۹۲ جهت دریافت فرم پیشنهاد قیمت و شرکت در مناقصه ارتباط حاصل نمایند.

- ۱- خرید مجموعه سیستم ترمز اتوبوس
  - ۲- خرید مجموعه وینچ خودرو
  - ۳- خرید مجموعه چراغ و سوکت خودرو
  - ۴- خرید مجموعه دمپر مندل خودرو
- هزینه درج آگهی بر عهده برنده مناقصه می‌باشد.
- روابط عمومی صنایع شهید شاهرادی زرین خودرو (اصفهان)

**موضوع مناقصه شماره ۴۱۰۵۰۰۶۳۰۰۰۰۰۰۶**  
مدیریت، برنامه‌ریزی، هماهنگی، نظارت و کنترل اجرای پروژه اکسپوز ۲۰۲۷ بلگراد صربستان شامل کلیه امور اجرایی، خرید کالا و خدمات، عقد قرارداد با پیمانکاران جزء و نظارت بر حسن اجرای کار بر اساس نظر و تأیید کارفرما و شرح پیوست‌های این قرارداد

شرکت سهامی نمایشگاه بین‌المللی ج.ا.ایران در نظر دارد مناقصه عمومی دو مرحله‌ای فوق‌الذکر را از طریق سامانه تدارکات الکترونیکی دولت برگزار نماید. کلیه مراحل برگزاری از دریافت اسناد مناقصه تا ارائه پیشنهادات مناقصه‌گران و بازگشایی پاکت‌ها از طریق سامانه تدارکات الکترونیکی دولت (سایت به آدرس www.setadiran.ir) انجام خواهد شد و لازم است مناقصه‌گران در صورت عدم عضویت قبلی، مراحل ثبت‌نام در سایت مذکور و دریافت گواهی امضای الکترونیکی را جهت شرکت در مناقصه محقق سازند.

تضمین شرکت در مناقصه: شماره مزایده: ۲۰۰۵۰۱۰۶۳۰۰۰۰۰۰۶ به مبلغ ۳۰۰/۷۰۰/۰۰۰/۰۰۰ ریال ضمانت‌نامه بانکی به نفع مناقصه‌گزار (شرکت سهامی نمایشگاه‌های بین‌المللی) طبق فرمت مندرج در آیین‌نامه تضمین معاملات دولتی

**آگهی مزایده ۱۴۰۵/۱ ف**  
نوبت اول

یک شرکت دولتی در نظر دارد فروش اسلگ (سیلیکات کلسیم) (۳۰۰ تن) - خاک فسفات (۱۵۰ تن) فروفسفر (۲۵۰ تن) برابر مشخصات فنی مندرج در اسناد مزایده، از طریق برگزاری مزایده عمومی واگذار نماید.

لذا از کلیه شرکت‌ها دعوت به عمل می‌آید با ارائه معرفی‌نامه حداکثر به مدت ۱۰ روز از تاریخ درج آگهی جهت دریافت اسناد مزایده و ارائه پیشنهاد قیمت (همراه با سپرده شرکت در مزایده) به جز ایام تعطیل در ساعات اداری (۱۸ الی ۱۵) شماره ایتم ۰۹۱۰۳۱۷۲۸۸۷ و جهت کسب اطلاعات بیشتر با تلفن ۰۲۶۷۲۳۵۳۳۰۳۶ تماس حاصل نمایند.

ضمناً هزینه درج آگهی به عهده برنده مزایده خواهد بود

**موضوع تجدید مزایده شماره ۴۱۰۵۰۰۱۰۶۳۰۰۰۰۰۰۴۵**  
حق امتیاز بهره‌برداری از سالن شماره یک به منظور انجام امور محتوایی و فرهنگی در نمایشگاه بین‌المللی تهران

شرکت سهامی نمایشگاه بین‌المللی ج.ا.ایران در نظر دارد تجدید مزایده عمومی فوق‌الذکر را از طریق سامانه تدارکات الکترونیکی دولت برگزار نماید. کلیه مراحل برگزاری از دریافت اسناد مزایده تا ارائه پیشنهادات مزایده‌گران و بازگشایی پاکت‌ها از طریق سامانه تدارکات الکترونیکی دولت (سایت به آدرس www.setadiran.ir) انجام خواهد شد و لازم است مناقصه‌گران در صورت عدم عضویت قبلی، مراحل ثبت‌نام در سایت مذکور و دریافت گواهی امضای الکترونیکی را جهت شرکت در مزایده محقق سازند.

تضمین شرکت در تجدید مزایده: شماره مزایده: ۵۰۰۵۰۱۰۶۳۰۰۰۰۰۰۴۵ به مبلغ ۴۰/۶۱/۲۲۲/۰۰۰ ریال ضمانت‌نامه بانکی به نفع مزایده‌گزار (شرکت سهامی نمایشگاه‌های بین‌المللی) طبق فرمت مندرج در آیین‌نامه تضمین معاملات دولتی

**فراخوان همکاری در برگزاری تورهای گردشگری**  
شرکت حمل و نقل ریلی رجا (سهامی خاص) به منظور توسعه تورهای گردشگری در مسیرهای مختلف ریلی، در نظر دارد نسبت به همکاری با شرکت‌ها و مؤسسات واجد شرایط و فعال در این زمینه اقدام کند. شرکت‌های متقاضی واجد شرایط می‌توانند حداکثر تا پایان وقت اداری روز شنبه ۱۴۰۵/۰۳/۱۹ درخواست کتبی خود را به انضمام مدارک ذیل به نشانی تهران- خیابان کریم خان زند - ابتدای خیابان سنایی - پلاک ۱۰۵ طبقه دوم - مدیریت تدارکات و امور قراردادها تحویل دهند.

الف - شرایط لازم:  
• دارای مجوزهای مورد نیاز از سازمان میراث فرهنگی، گردشگری و جهانگردی  
• و سایر مراجع ذیربط  
• سابقه عملکرد و تجربه مثبت به ویژه در زمینه گردشگری ریلی  
• دارای فضای کاری مناسب، نیروی انسانی متخصص، امکان سرمایه‌گذاری و تجهیزات مورد نیاز  
ب- مدارک مورد نیاز:  
• تصویر اساسنامه، آگهی تأسیس و آخرین تغییرات در شرکت  
• تصویر مستندات مربوط به سوابق کاری و فعالیت‌های اجرایی گذشته

شرکت حمل و نقل ریلی رجا  
RAJA RAIL TRANSPORTATION CO.