

داده‌های بازار مسکن از پیشروی قیمت‌های پیشنهادی

و عقب‌نشینی توان خرید خبر می‌دهند

بازار مسکن دونرخ‌ی شد



امیرحسین یوسف‌زاده | در حالی که سیاست‌گذار سقف افزایش اجاره‌بها را در محدوده ۲۵ درصد تعیین کرده، نشانه‌های میدانی از بازار مسکن حاکی از آن است که اجرای

این سیاست با چالش‌های جدی روبه‌رو است. داود بیگی نژاد، نایب‌رئیس اتحادیه مشاوران املاک تهران اعلام کرده اگرچه ثبت قراردادهای اجاره بالاتر از سقف مصوب ممنوع است، اما مشاوران املاک در عمل به اطلاعات قراردادهای قبلی دسترسی ندارند و بدون اطلاع از رقم اجاره سال گذشته، امکان اعمال دقیق این سقف وجود ندارد. به گفته او، حتی در صورت توافق موجرو مستأجر نیز ثبت قرارداد بالاتر از سقف قانونی ممکن نیست؛ در حالی که نبود سامانه‌ای شفاف برای دسترسی به سوابق قراردادهای اجاره، اجرای این مصوبه را با دشواری مواجه کرده است.

این اظهارات در شرایطی مطرح می‌شود که داده‌های بازار مسکن از شکل‌گیری شکاف قابل توجه میان قیمت‌های پیشنهادی و توان واقعی متقاضیان حکایت دارد. در ماه‌های اخیر، آنچه فروشندگان در فایل‌ها اعلام می‌کنند با آنچه خریداران و مستأجران در عمل توان پرداخت را دارند، فاصله‌های معنادار پیدا کرده است. رشد ۱۷ درصدی قیمت‌های پیشنهادی در فروردین و جهش ۲۱/۵ درصدی در اردیبهشت در حالی ثبت شده که قیمت‌های قطعی معاملات حدود ۲۷ درصد پایین‌تر از سطح فایل‌های پیشنهادی قرار دارد؛ شکافی که نشانه ورود بازار مسکن به مرحله‌ای از «بازار دونرخ‌ی» است.

چرا قیمت مسکن پایین نمی‌آید؟

اقتصاد مسکن در ایران طی سال‌های اخیر تحت تأثیر همزمان چند نیروی قدرتمند قرار گرفته است. نخست، تورم ساخت‌وساز با افزایش مداوم هزینه مصالح و خدمات ساختمانی، یک کف قیمتی مقاوم برای بازار ایجاد کرده است. دوم، رشد نقدینگی که به عنوان موتور سنتی تورم دارایی‌ها عمل می‌کند و سوم، انتظارات سیاسی و ارزی که در دوره‌های مختلف، مسکن را به پناهگاه سرمایه تبدیل کرده است. در نتیجه این همزمانی، بازار مسکن دیگر صرفاً تابع عرضه و تقاضای کلاسیک نیست، بلکه در مدار «انتظارات تورمی» حرکت می‌کند؛ مداری که خروج از آن به‌سادگی ممکن نیست.

روایت میدانی از بازار

در حالی که داده‌های کلان از تداوم شکاف قیمتی و رشد‌های دوره‌ای در بازار مسکن خبر می‌دهند، تصویر میدانی در سطح بنگاه‌های املاک، لایه‌ای متفاوت و در عین حال عینی‌تر از وضعیت فعلی را نشان می‌دهد. در این سطح، بازار کمتر در قالب شاخص‌ها و نمودارها قابل توضیح است و بیشتر از خلال تماس‌های روزانه، فایل‌های رهن و اجاره و توان واقعی متقاضیان معنا پیدا می‌کند. احمد خراسانی، فعال بازار مسکن، وضعیت موجود را نه در چارچوب تحلیل‌های آماری، بلکه بر اساس تجربه روزمره از

مراجعه‌کنندگان و جریان فایل‌های ملکی توصیف می‌کند. به گفته او، سطح فعلی قیمت‌های پیشنهادی در بخش اجاره، به نقطه‌ای رسیده که حتی برای فعالان بازار نیز قابل هضم و انتقال ساده به متقاضیان نیست. او در این باره می‌گوید: «در بسیاری از موارد، وقتی فایل‌های رهن و اجاره به متقاضیان اعلام می‌کنیم، واقعا با شرایطی مواجه می‌شویم که توضیح دادن آن دشوار است. برای مثال، یک واحد ۱۰۰ متری معمولی در مناطق متوسط شهر به حدود ۵۰۰ میلیون تومان رهن ۲۵ تا ۳۰ میلیون تومان اجاره ماهانه رسیده است». از نگاه او، مسئله بازار دیگر افزایش سطح قیمت‌ها نیست، بلکه برهم خوردن نسبت میان درآمد خانوار و هزینه تأمین مسکن است؛ نسبتی که به تدریج از تعادل خارج و به یکی از گلوگاه‌های اصلی فشار معیشتی تبدیل شده است. خراسانی در ادامه تأکید می‌کند: «در شرایط فعلی، حتی اگر یک فرد شاغل درآمدی در حدود ۲۵ تا ۴۰ میلیون تومان در ماه داشته باشد، بخش عمده این درآمد صرف تأمین اجاره می‌شود و عملاً فضای چندانی برای سایر هزینه‌های زندگی باقی نمی‌ماند. در چنین وضعیتی، امکان برنامه‌ریزی مالی برای

خروج از مناطق مرکزی شهر و حرکت به سمت حاشیه‌ها هستند؛ این جابه‌جایی دیگر یک استثنا نیست، بلکه به یک الگوی تکرارشونده تبدیل شده است». در تحلیل خراسانی، این جابه‌جایی فقط یک تغییر آدرس یا انتخاب سکونت ارزان‌تر تلقی نمی‌شود، بلکه نشانه‌های از تغییرات عمیق‌تر در ساختار طبقاتی شهر است؛ جایی که فشار هزینه مسکن، به تدریج مرزهای جغرافیایی دسترسی به امکانات شهری را بازتعریف می‌کند. به بیان دیگر، بازار مسکن در حال ایفای نقشی فراتر از یک بازار اقتصادی است و عملاً به سازوکار تعیین‌کننده توزیع اجتماعی در مقیاس شهری تبدیل شده است؛ سازوکاری که تعیین می‌کند چه کسانی همچنان در مرکز شهر باقی بمانند و چه کسانی ناگزیر به حاشیه‌ها رانده شوند.

فاصله میان چارچوب قانونی و واقعیت بازار

در شرایطی که سیاست‌گذار رسمی سقف افزایش اجاره‌بها را در محدوده ۲۳ تا ۲۵ درصد تعیین کرده است، شواهد میدانی از بازار مسکن نشان می‌دهد این سیاست در عمل با دامنه‌های گسترده از عدم تبعیت مواجه است. به بیان دیگر، فاصله معناداری میان چارچوب‌های مصوب و رفتار واقعی بازار شکل گرفته که کارآمدی ابزارهای کنترلی را با چالش مواجه کرده است. این فعال بازار مسکن، با اشاره به تجربه روزمره بنگاه‌های املاک، از ضعف سازوکارهای نظارتی در اجرای این سیاست سخن می‌گوید. او در این باره تصریح می‌کند: «در عمل هیچ نظارت مؤثری بر اجرای سقف اجاره وجود ندارد. در بسیاری از موارد، موجر به صراحت اعلام می‌کند اگر مستأجر قادر به پذیرش شرایط جدید نباشد، باید ملکش را تخلیه کند».

فاصله قیمت‌ها از منطق معاملات

برایند داده‌های رسمی و شواهد میدانی نشان می‌دهد بازار مسکن در مرحله‌ای قرار دارد که قیمت‌گذاری بیش از معاملات واقعی، تحت تأثیر انتظارات اقتصادی و سیاسی شکل می‌گیرد. رشد قیمت‌های پیشنهادی از توان تقاضای مصرفی پیشی گرفته، در حالی که قیمت‌های قطعی معاملات پایین‌تر و با ثبات‌تر است؛ وضعیتی که از شکل‌گیری دو سطح قیمتی در بازار حکایت دارد. در کنار این شکاف، تورم ساخت‌وساز و رشد نقدینگی نیز کف قیمتی بازار را بالا نگه داشته‌اند و حتی در دوره‌های کاهش تقاضا، امکان افت محسوس قیمت‌ها را محدود کرده‌اند. احمد خراسانی تأکید می‌کند: «بازار مسکن به نقطه‌ای رسیده که ارقام و قیمت‌ها از ظرفیت واقعی زندگی روزمره مردم فاصله گرفته‌اند و دیگر با واقعیت معیشتی بسیاری از خانوارها همخوانی ندارند».

بازار زیر سایه ریسک سیاسی

در تحلیل‌های اخیر، ریسک‌های بیرونی و سیاسی نقش مهمی در شکل‌دهی انتظارات قیمتی دارند. در دوره‌های افزایش ریسک،

مسکن به پناهگاه سرمایه تبدیل شده و نقدینگی سرگردان را جذب کرده است. در مقابل، هر نشانه‌ای از کاهش تنش یا احتمال توافق، می‌تواند مسیر سرمایه‌گذاری را تغییر دهد.

سناریو نخست؛ تداوم جهش یا احتمال پایین است. در این سناریو، بازار همچنان تحت تأثیر انتظارات تورمی رشد می‌کند، اما شواهد فعلی احتمال آن را پایین نشان می‌دهد. شکاف ۲۰ تا ۳۰ درصدی میان قیمت‌های پیشنهادی و قیمت‌های قطعی، مانع ادامه رشد انفجاری قیمت‌هاست.

سناریو دوم؛ واکنش کوتاه‌مدت کاهش است. در صورت کاهش تنش‌ها یا اخبار توافق، بازار ممکن است با توقف موقت رشد یا اصلاح کوتاه‌مدت روبه‌رو شود. با این حال، تورم ساخت، اجازه افت شدید قیمت‌ها را نمی‌دهد و کف بازار را حفظ می‌کند.

سناریو سوم؛ کاهش شیب رشد و تعادل نسبی است. محتمل‌ترین سناریو، نه‌ریزش قیمت و نه تداوم جهش‌های گذشته، بلکه کاهش شیب رشد و خروج تدریجی بازار از فضای هیجانی است. در این مسیر، رشد قیمت‌ها کم‌نوسان‌تر شده و به نرخ‌هایی نزدیک‌تر به تورم عمومی یا حتی پایین‌تر میل می‌کند. این وضعیت نوعی «فرود نرم» برای بازار مسکن محسوب می‌شود.

تجربه برجام و بازارهای موازی

تجربه برجام نشان می‌دهد کاهش تنش سیاسی معمولاً به افت فوری قیمت مسکن منجر نمی‌شود، بلکه بازار را وارد دوره‌ای از ثبات نسبی می‌کند. تفاوت امروز با آن دوره، تورم بالاتر ساخت‌وساز است که مانع اصلاح جدی قیمت‌هاست. هم‌زمان، رفتار بازارهای موازی مانند ارز، طلا و بورس نیز تعیین‌کننده است؛ اگر جذابیت آن‌ها تغییر کند، بخشی از سرمایه می‌تواند از مسکن خارج شود و سرعت رشد قیمت کاهش یابد. بازار مسکن اکنون در مرز دوگانگی قرار دارد؛ از یک سو قیمت‌های پیشنهادی رشد تند داشته و بازار را به دو سطح «وترینر» و «معامله» تقسیم کرده و از سوی دیگر، تورم ساخت، نقدینگی و انتظارات سیاسی مانع سقوط قیمت‌ها شده‌اند.

در سطح معیشتی نیز فشار هزینه مسکن، نسبت درآمد خانوار و اجاره را از تعادل خارج کرده و به جابه‌جایی تدریجی مستأجران از مناطق مرکزی به حاشیه‌ها دامن زده است. محدودیت‌های رسمی اجاره‌بها نیز به دلیل ضعف اجراء اثرگذاری محدودی بر رفتار واقعی بازار داشته‌اند. برآیند عوامل نشان می‌دهد سناریو محتمل، نه جهش شدید و نه سقوط قیمت، بلکه کاهش شیب رشد، احتیاط بیشتر، نوسان‌های محدودتر و حرکت فرسایشی به سمت تعادل نسبی است؛ بازاری که هم‌زمان تحت فشار تورم ساخت از پایین، نقدینگی از بالا و انتظارات از بیرون قرار دارد.

آگهی دعوت نوبت اول
مجمع عمومی عادی سالیانه شرکت ماهان گاز طبس (سهامی خاص)

بدینوسیله از کلیه سهامداران محترم شرکت ماهان گاز طبس (سهامی خاص) به شماره ثبت ۱۲۲ دعوت بعمل می‌آید در جلسه مجمع عمومی عادی سالیانه شرکت که در ساعت ۹ صبح روز پنج شنبه مورخ ۱۴۰۵/۰۴/۱۸ در محل دفتر شرکت واقع در طبس - میدان آزادگان، بلوار گلستان، جنب انبار گاز برگزار میشود اصالتاً یا و کالتاً حضور بهم رسانید .

دستور جلسه :

- ۱- استماع گزارش هیئت مدیره و بازرس
- ۲- استماع گزارش عملکرد سودوزیان و تصویب صورتهای مالی سال ۱۴۰۴
- ۳- تصویب بودجه سال ۱۴۰۵
- ۴- تعیین روزنامه کثیرالانتشار برای درج آگهی های شرکت
- ۵- تعیین اعضای اصلی و علی البدل هیئت مدیره برای مدت ۲ سال
- ۶- انتخاب بازرس اصلی و علی البدل برای مدت یکسال
- ۷- سایر موارد

رئیس هیأت مدیره- سید جعفر موسویان

آگهی مناقصه فروش محصولات شرکت صنایع غذایی رضوی به کلیه سازمان و ارگان‌های کشوری و لشگری (BYB)

شرکت صنایع غذایی رضوی

در نظر دارد فروش محصولات خود به کلیه سازمان ها و ارگان های کشوری و لشگری (BYB) را به پیمانکار واجد شرایط واگذار نماید لذا پیمانکاران محترم میتوانند جهت دریافت فرم شرکت در مناقصه از تاریخ ۱۴۰۵/۰۴/۰۷ لغایت ۱۴۰۵/۰۴/۱۵ در ساعات اداری به آدرس شرکت مشهد - ابتدای بزرگراه آسیایی - جنب میدان بزرگ قائم - پیامبر اعظم مراجعه نمایند.

همچنین امکان دریافت فرم مربوطه از طریق سایت شرکت به آدرس [www.nanerazavi.com](https://tender.epf.ir) و سایت بنیاد رضوی به آدرس <https://tender.epf.ir> امکان پذیر می باشد.

آگهی مناقصه عاملین فروش در فروشگاه های زنجیره ای شرکت صنایع غذایی رضوی

در نظر دارد محصولات خود را در فروشگاه های زنجیره ای سطح کشور توسط عاملین فروش عرضه نماید. لذا متقاضیان محترم میتوانند جهت دریافت فرم شرکت در مناقصه از تاریخ ۱۴۰۵/۰۴/۰۷ لغایت ۱۴۰۵/۰۴/۱۵ در ساعات اداری به آدرس شرکت مشهد - ابتدای بزرگراه آسیایی - جنب میدان بزرگ قائم- پیامبر اعظم ۲ مراجعه نمایند.

همچنین امکان دریافت فرم مربوطه از طریق سایت شرکت به آدرس [www.nanerazavi.com](https://tender.epf.ir) و سایت بنیاد رضوی به آدرس <https://tender.epf.ir> امکان پذیر می باشد.

آگهی ابلاغ اتهام واحضاریه

بدینوسیله به افراد ذیل: کارمندان دانشگاه علوم پزشکی مشهد اعلام میگردد پرونده شما دراین هیات مطرح می باشد، لذا برابر مفاد ماده ۷۳ قانون آئین دادرسی مدنی به شما ابلاغ می گردد تا از تاریخ نشر این آگهی حداکثر ظرف یکماه جهت رؤیت برگ ابلاغ اتهام به دفتر این هیات واقع در مشهد ، خیابان دانشگاه بین دانشگاه ۱۶ و ۱۸ جنب داروخانه ۲۲ بهمن ساختمان رازی مراجعه نمایید درصورت عدم مراجعه در مهلت قانونی برابر مقررات به پرونده رسیدگی و رای مقتضی صادر خواهد شد.

| ردیف | نام و نام خانوادگی | نام پدر | ردیف | نام و نام خانوادگی | نام پدر |
|------|------------------------------------|-----------|------|------------------------------|-----------|
| ۱ | خانم فریبا آباچ | علی | ۱۶ | آقای میثم صنوبری | حسین |
| ۲ | خانم تکتّم سجادی پور | عباسعلی | ۱۷ | خانم الناز صادقی ورک | وحید |
| ۳ | آقای صمد موسی فرخانی | رحیم | ۱۸ | آقای محمد رضا عرب مزّن آبادی | احمد |
| ۴ | آقای علیرضا محمد بیک | محمود | ۱۹ | آقای حسن عربی | عیسی |
| ۵ | خانم فریبا کاووسی | مالک | ۲۰ | آقای سید محمد مهدی منزوی | سیدقاسم |
| ۶ | آقای امین فخرشاملو | جلال | ۲۱ | خانم عاطفه صارمی قلعه نوئی | نوروز علی |
| ۷ | آقای مجید اعتضاد | حسن | ۲۲ | خانم مهناز طلوع آجیلی طوسی | حمید |
| ۸ | خانم زهره مظفر صومعه بزرگ | غلامحسین | ۲۳ | آقای مهدی هرویپان | جواد |
| ۹ | آقای سعید قربانی | علیرضا | ۲۴ | آقای علیرضا اسدی سامانی | یوسف |
| ۱۰ | خانم سیمیه مهدوی کیا | برات | ۲۵ | آقای مهدی شاهسون قره غونی | محمود |
| ۱۱ | خانم مهسا زمان زاده | محمد حسین | ۲۶ | خانم فرشته ضیاء قوچان عتیق | غلامعلی |
| ۱۲ | آقای سید امیر حسین بدیعی خیر آبادی | سید علی | ۲۷ | آقای صادق رسولی نژاد | اسکندر |
| ۱۳ | خانم سمانه رجائی | حسنعلی | ۲۸ | آقای مهدی قربان مقدم | مصیب |
| ۱۴ | خانم مهدیه طاهری | محمد | ۲۹ | خانم مرضیه کهندلان شهر نوی | رجب |
| ۱۵ | خانم سما بهلولی | محمد | | | |

هیأت بدوی رسیدگی به تخلفات - اداری کارمندان دانشگاه علوم پزشکی مشهد

آگهی مناقصه عمومی

شهرداری منطقه یک تبریز در نظر دارد به استناد مجوزهای شماره ۵۱۷۵/۶ مورخه ۱۴۰۵/۰۳/۱۸ و ۵۱۷۰/۶ مورخه ۱۴۰۵/۰۳/۱۸ و ۵۱۷۲/۶ مورخه ۱۴۰۵/۰۳/۱۸ و ۵۱۷۴/۶ مورخه ۱۴۰۵/۰۳/۱۸ عملیات اجرائی پروژه های ذیل را از طریق مناقصه عمومی و سامانه تدارکات الکترونیکی دولت (ستاد) واگذار نماید.

- ۱- پروژه ترافیکی پروژه تهیه و اجرای خط‌کشی محوری ممتد و منقطع در سطح منطقه در نواحی یک و دو با برآورد اولیه ۱۰۰/۰۰۰/۰۰۰/۰۰۰ ریال و مبلغ سپرده ۵۰۰/۰۰۰/۰۰۰/۰۰۰ ریال (حداقل پایه ۵ در رشته راه و ترابری یا ابنیه)
- ۲- پروژه ترافیکی تهیه و نصب نرده گذاری در نقاط حادثه خیز اطراف میداین و تقاطع در سطح منطقه با برآورد اولیه ۴۰/۰۰۰/۰۰۰/۰۰۰ ریال و مبلغ سپرده ۲۰۰/۰۰۰/۰۰۰/۰۰۰ ریال (حداقل پایه ۵ در رشته راه و ترابری یا ابنیه)
- ۳- پروژه ترافیکی تهیه و نصب تجهیزات ترافیکی در سطح منطقه در نواحی یک و دو با برآورد اولیه ۱۰۰/۰۰۰/۰۰۰/۰۰۰ ریال و مبلغ سپرده ۵۰۰/۰۰۰/۰۰۰/۰۰۰ ریال (حداقل پایه ۵ در رشته راه و ترابری یا ابنیه)
- ۴- پروژه ترافیکی تهیه و اجرای خط کشی دو جزئی عابر پیاده سرعتگاه و ایستگاههای تاکسی و اتوبوس در سطح منطقه در نواحی یک و دو با برآورد اولیه ۱۰۰/۰۰۰/۰۰۰/۰۰۰ ریال و مبلغ سپرده ۵۰۰/۰۰۰/۰۰۰/۰۰۰ ریال (حداقل پایه ۵ در رشته راه و ترابری یا ابنیه)

لذا از شرکتهای واجد شرایط و رتبه بندی و دارای صلاحیت از سازمان مدیریت و برنامه ریزی بر اساس حداقل پایه های ذکر شده دعوت میشود از روز دوشنبه مورخه ۱۴۰۵/۰۴/۰۸ تا ساعت ۱۰ روز شنبه مورخه ۱۴۰۵/۰۴/۱۳ جهت دریافت اسناد مناقصه به سامانه تدارکات الکترونیکی دولت (ستاد) مراجعه نمایند. آخرین مهلت بارگذاری مدارک بصورت الکترونیکی در سامانه ستاد تا ساعت ۱۰ روز

شناسه آگهی ۲۲۱۱۰۱۶
احمدزاده
شهردار منطقه یک

۱۴۰۵/۰۵/۲۳