

**مسکن‌سازان تحت تاثیر رکود بازارناچار به کاهش قیمت شدند**

## فعال شدن بازار پیش‌فروش مسکن



با وجود رکود در بازار مسکن اما بازار پیش فروش‌ها بعد از مدتی دوباره فعال شده است به طوری که برخی سازنده‌ها مسکن را با قیمتی پایین‌تر از قیمت آماده تحویل به فروش می‌رسانند.

به گزارش ایران اکونومیست ، تحرکات محسوس در بازار پیش‌فروش مسکن از «واکنش معنادار برخی سازنده‌ها به تغییر جهت قیمت» حکایت می‌کند. تحقیقات میدانی «دنیایاقتصاد» از بازار دوم معاملات مسکن در تهران نشان می‌دهد، در مناطق مختلف برخلاف پارسال، قابل پیش‌فروش آپارتمان موجود شده است. پیش‌فروشنده‌ها با قیمت‌های زیرقیمت آماده‌تحویل، در این بازار حاضر شده‌اند. بازار دوم معاملات آپارتمان

به سمت احیای «پیش‌فروش مسکن»، تغییر وضعیت داد. بررسی‌های «دنیاساقتصاد» می‌دانی «دنیایاقتصاد» از بازار دوم معاملات مسکن در تهران نشان می‌دهد، در مناطق مختلف برخلاف پارسال، قابل پیش‌فروش آپارتمان موجود شده است. پیش‌فروشنده‌ها با قیمت‌های زیرقیمت آماده‌تحویل، در این بازار حاضر شده‌اند. بازار دوم معاملات آپارتمان به سمت احیای «پیش‌فروش مسکن»، تغییر وضعیت داد. بررسی‌های «دنیاساقتصاد» درباره تازه‌ترین وضعیت بازار معاملات مسکن شهر تهران نشان می‌دهد در حالی که بازار خرید آپارتمان‌های آماده در وضعیت رکود سنگین معاملاتی قرار دارد اما، طی روزهای اخیر، نوعی تغییر وضعیت در بازار دوم معاملات مسکن یعنی بازار پیش‌فروش رخ داده است. بازار پیش‌فروش مسکن که عملاً از نیمه دوم سال گذشته با شرایط مرگ کامل مواجه شده و عرضه پیش‌فروشی در عمده مناطق محلات مصرفی به صفر رسیده بود، در روزهای اخیر، احیا شده است.

هر چند در شرایط رکود فعلی بازار مسکن، تعداد آپارتمان‌های عرضه شده و همچنین معامله شده در بازار دوم معاملات مسکن یا همان بازار پیش‌فروش قابل‌توجه نیست اما، احیای دوباره پیش‌خرید و پیش‌فروش، بعد از یک دوره کما و همچنین مرگ این معاملات در سال قبل، به عنوان یک تغییر مهم در بازار مسکن شهر تهران قابل ملاحظه است. سال گذشته تحت‌تاثیر چند عامل مهم از جمله، رشد شدید قیمت‌ها و چشم‌انداز تورمی در بازار ملک و همچنین عدم‌پیش‌بینی‌پذیری هزینه ساخت از سوی سازنده‌ها به دلیل نوسان دائمی قیمت‌ها در بازار مصالح ساختمانی، پیش‌فروش (بازار دوم معاملات مسکن) در نیمه اول سال عملاً به کما رفته و در نیمه دوم سال با دست رفتن کامل تمایل سازنده‌ها به فروش روتدر از موعد واحدهای در دست‌ساخت(فروش قبل از تکمیل آپارتمان‌ها)، عملاً نایاب شد.

بازار مشاهده می‌شد وجود دارد اما پیش‌فروش به معنای واقعی هم، احیا شده است. هر چند عرضه می‌شود که برخی سازنده‌های تازه‌کار و بازار پیش‌فروش رونق گرفته است. چرا که کل بازار مسکن در رکود به سر می‌برد.

**سه علت بازگشت پیش‌فروش**

بررسی‌های دنیسای اقتصاد نشان می‌دهد دست‌کم سه عامل مهم در احیای بازار دوم معاملات مسکن(پیش‌فروش) در پاییز امسال نقش داشته است. اولین عامل به «چشم‌انداز کاهشی سازنده‌ها از قیمت مسکن» مربوط است. به عبارت دیگر، سازنده‌ها در مواجهه با تغییرات کاهشی قیمت مسکن در ماه‌های اخیر، پیش‌بینی «ادامه این روند در ماه‌های آینده» را دارند و از همین رو، پیش‌از زمان تکمیل واحدهای در حال ساخت، به دنبال عرضه با «سطح فعلی قیمت» هستند. واسطه‌های بازار معاملات مسکن در این باره به دنیای اقتصاد اعلام کردند: همه چیز در بازار مسکن دست‌کم طی سال‌های اخیر به طور مستقیم به انتظارات تورمی وابسته بوده است؛ بعد از جهش قیمت مسکن و خروج اجباری تقاضای مصرفی از بازار، عملاً وزن عمده معاملات مسکن شهر تهران از سوی تقاضای غیرمصرفی یا همان سرمایه‌گذارها انجام شده است. در شرایطی فعلی، بعد از قیمت در بازارها و به‌خصوص بازار مسکن در تابستان، تقاضای غالب حاض در بازار مسکن یعنی سرمایه‌گذارها نیز به علت از بین رفتن چشم‌انداز رشد محسوس قیمت مسکن و بین رفتن انتظارات تورمی در این بازار، عملاً از بازار مسکن خارج شده یا در حاشیه بازار نظاره‌گر اوضاع هستند. سازنده‌ها نیز این سینگنال را که در آمارهای رسمی و شواهد بازار خود را به وضوح نشان می‌دهد دریافت کرده‌اند و به دلیل نگرانی از افت بیشتر سطح قیمت‌ها حتی با قیمت‌های پایین‌تر نسبت به واحدهای نوساز شده‌اند. یک عامل دیگر که بی‌ارتباط به عامل اول نیست هم مربوط به «کاهش شدید تقاضای خرید مسکن» در شهر تهران است. سطح معاملات خرید آپارتمان در پایتخت در پاییز امسال به زیر کف حداقلی رسیده است و این شرایط کاهش احتمال پیشتر سطح قیمت‌ها را در آینده تقویت کرده است. عامل سوم مربوط به «تعهد سازنده‌ها به ساخت،

مسکونی در حال تکمیل است. در عمده موارد، در پیش‌فروش‌های واقعی، معمولاً ۵۰درصد از قیمت کل واحدها در همان ابتدا از پیش‌خریدار مطالبه می‌شود و مابقی مراحل پرداخت متناسب با پیشرفت پروژه تعریف شده و در قرارداد پیش‌فروش درج می‌شود. معمولاً هم پرداخت ۱۰درصد از بهای کل، به عنوان قسط آخر، موکول به زمان انتقال سند می‌شود.

**چرخش مدل تعیین قیمت**

بررسی‌های «دنیایاقتصاد» همچنین از یک رویداد جدید دیگر در بازار پیش‌فروش مسکن در مناطق مختلف پایتخت خبر می‌دهد. این رویداد جدید به «چرخش مدل تعیین قیمت در بازار پیش‌فروش در مقایسه با قیمت نوسازها»، مربوط می‌شود. در دوره اوج‌گیری قیمت مسکن که انتظارات تورمی بالا در این بازار، به طور مداوم منجر به ثبت رکوردهای جدید قیمتی در معاملات آپارتمان‌ها می‌شد، واحدهای نیمه‌کاره، عمدتاً بسا قیمت واحد نوساز(آماده) یا حتی چنددرصد گران‌تر از واحدهای نوساز و آماده، پیش‌فروش می‌شد، استدلال سازنده‌ها نیز این بود که چون پیش‌خریدار، به تدریج و مرحله به مرحله، بهای واحد را پرداخت می‌کند و هزینه‌های ساخت نیز به دلیل استمرار وضعیت تورمی، افزایشی است، بنابراین قیمت واحدها در زمان تحویل، از سطح فعلی خیلی بیشتر است. در نتیجه این واحدها را با قیمت آپارتمان‌های نوساز یا حول وحوش ۵درصد بالاتر از قیمت نوسازها، پیش‌فروش می‌کردند. اما هم‌اکنون که تقاضا برای خرید آپارتمان در بازار مسکن بسیار کاهش یافته است و چشم‌انداز رشد محسوس قیمت نیز وجود ندارد، به طور متوسط، قیمت واحدها در بازار دوم معاملات مسکن یعنی روش پیش‌فروش، بین ۱۰ تا ۱۵درصد کمتر از واحدهای نوساز آماده تحویل است. این فاصله قیمتی در مناطق جنوبی حول و حوش همان ۱۰درصد و در مناطق بالاتر که قیمت‌ها در گذشته و سهم مالک زمین را به صورت واحد (آماده‌نوساز) به وی واگذار کند. در غیر این صورت به ازای هر روز تاخیر، محتمل جریمه هنگفتی خواهد شد. از این رو، سازنده‌ها به‌خصوص آنهایی که در جریان ساخت پروژه محدودیت‌های مالی مواجه می‌شوند ناچار به پیش‌فروش هستند. مجموعه این عوامل باعث شده است پیش‌فروش بعد از دست‌کم یکسال، به طور مجدد در بازار معاملات مسکن شهر تهران احیا شود.

**ماجرای پیش‌فروش دو مرحله‌ای**

در این میان، یک رخداد یا مدل تازه در بازار پیش‌فروش مسکن نیز در میان آگهی‌های مربوط به بازار دوم معاملات مسکن رصد می‌شود. برخی سازنده‌های حقوقی، اخیراً به روش پیش‌فروش دو مرحله‌ای روی آورده‌اند تا به این واسطه، ریسک پیش‌فروش از بابت برخورد احتمالی با تورم بالای ساخت در پروسه اجرای این پروژه‌ها را به حداقل برسانند. در این مدل، پیش‌فروشنده‌ها از «دو قیمت پیش‌فروش» استفاده می‌کنند؛ یک قیمت برای بخشی از مرحله ساخت و یک قیمت جداگانه به اضافه تورم سالانه ساخت برای

مرحله دوم تعیین می‌شود. در واقع بخشی از نهای پیش‌فروش را در مرحله اول در قالب توافق بر سر هزینه زمین و عوارض ساخت، از پیش‌خریدار مطالبه می‌کنند و تعیین قیمت نهایی را به سه مراحل بعدی، براساس قیمت و هزینه‌های روز ساخت، واگذار می‌کنند. این مدل در واقع مدلی برای پوشش ریسک رشد هزینه‌هاست که عمدتاً از سوی برخی سازنده‌های حقوقی در روزهای اخیر اعمال شده است. در کنار این مدل، هم‌اکنون پیش‌فروش در مراحل مختلف ساخت از روی خاک تا یک ماه مانده به زمان تحویل وجود دارد؛ اما در واقع آن دسته از پیش‌فروش‌هایی می‌توان به معنای واقعی، پیش‌فروش نامید و به طور متوسط یک سال تا زمان تکمیل و تحویل پروژه باقی مانده باشند. برخی فایل‌ها هم به «اسم پیش‌فروش» عرضه می‌شوند در حالی که «قاص‌فروشی» یک ساختمان

### قیمت دلار در تحلیل‌های میان‌مدت

تومان بسته شد، به عقیده معامله‌گران روز دوشنبه تبدیل شده به روز تزریق بازاراسان. آن‌ها می‌گویند طی ۵ هفته گذشته قیمت دلار از ناحیه درهم سنگین کاهش دریافت کرده و بر مدار کاهش بوده است. قیمت درهم امرات دبی‌روز، در ۱۴ هزار و ۵۰ تومان آغاز به کار کرد و با کاهش ۳۰۰ تومانی در ۱۴ هزار و ۲۰ تومان به کار خود پایان داد. با این قیمت درهم، دلار ۵۱ هزار و ۴۰۰ تومان برآورد می‌شود. قیمت تتر در روز دوشنبه بین ۵۱ هزار و ۴۰۰ تومان تا ۵۱ هزار و ۹۰۰ تومان نوسان داد. این درحالی است که از ابتدای هفته قیمت تتر به زیر این محدوده رفته بود.

در مجموع بازار ارز روزهای رنجی را سپری می‌کند، البته به بیان دیگر می‌توان گفت بازار ارز در روزهای بالاتکلیف خود به سر می‌برد.

از نگاه معامله‌گران در تحلیل‌های میان‌مدت قیمت دلار صعودی است. از نظر آن‌ها کف خط روند صعودی در بازار ارز هرات بین ۴۹ هزار و ۷۰۰ تومان تا ۵۰ هزار تومان است و تا زمانی که بالای این محدوده باشد، به نزول فکر نمی‌کند. به گزارش اکوایران، قیمت دلار هرات در روز دوشنبه با کاهش کانال ۵۱ هزار تومان را از دست داد؛ اما همچنان در محدوده مشخص در نوسان است. دیروز قیمت دلار در بازار ارز هرات در ۵۱ هزار و ۱۰۰ تومان شروع به کار کرد و در ابتدا با افزایش به مرز مقاومت رسید، اما در نیمه دوم روز با کاهش کانال ۵۱ هزار تومان را از دست داد.

در نهایت قیمت دلار هرات در ۵۰ هزار و ۸۵۰ تومان در معاملات روزانه به کار خود پایان داد. در پشت خط دوشنبه شب نیز قیمت دلار هرات در ۵۰ هزار و ۹۵۰



مذاکرات مجدد در عراق برای راه‌اندازی مجدد یک خط لوله نفت، می‌تواند یک مانع برای صعود قیمت در بازار باشد.

وزیر نفت عراق انتظار دارد با دولت اقلیم کردستان و شرکت‌های نفتی خارجی برای از سرگیری تولید نفت از میداین نفتی اقلیم کردستان و از سرگیری صادرات نفت شمال از طریق خط لوله عراق-ترکیه به توافق برسد. ترکیه از ۲۵ مارس پس از صدور حکم دآوری

### ویژه

**برنامه‌ریزی برای اعزام هیأت‌های تجاری به روسیه**

طبق اعلام کمیسیون صنعت اتاق ایران، اعزام هیأت‌های تجاری هدفمند و کارشناسی‌شده به روسیه در حال برنامه‌ریزی است و بازاریابی در روسیه و عراق در اولویت‌های این کمیسیون قرار دارد.

به گزارش ایسنا، علیرضا کلاهی صدی -رئیس کمیسیون صنعت اتاق ایران- ساعاتی قبل در نشست کمیسیون صنعت با موضوع تعیین برنامه‌ها و اولویت‌های این کمیسیون، گفته است که کمیسیون در حال تهیه فهرستی از رشته فعالیت‌های صنعتی که امکان حضور در بازار روسیه را دارند به همراه شرکت‌های پیش‌رو در این رشته فعالیت‌هاست. هدف این است که هیأت‌هایی را به آنجا اعزام کنیم که از قبل به طرف‌های خود در روسیه معرفی شده باشند و برنامه آن‌ها مشخص باشد. به علاوه اصرار داریم به صورت گزینشی فقط شرکت‌های موفق و قدرتمند در این اعزام‌ها حضور داشته باشند، چرا که برندهای ضعیف کل تجارت ایران را نامعتبر خواهند کرد.

به گفته وی، بضاعت کمیسیون محدود است و ما فعلاً قصد داریم، مسائل مربوط به دو بازار مهم یعنی عراق و روسیه را به صورت جدی و کارشناسی دنبال کنیم. بر این اساس مطالعات بازاریابی برای رشته‌های هدف در روسیه آغاز شده است. در مورد بازار عراق که بازار بسیار مهمی محسوب می‌شود، چالش اصلی اختلاف نرخ ارز است که مطلع شدیم این موضوع به رئیس‌جمهور منتقل شده و این قول مساعد را داده‌اند که موضوع اختلاف نرخ ارز که در واقع اعمال جریمه ۲۳ درصدی برای تجار ایرانی است، حل شود.

همچنین رئیس کمیسیون صنعت اتاق ایران با بیان اینکه موضوع کاهش رقابت‌های مخرب در بورس کالا و همچنین حل مسئله بیمان‌سپاری ارزی از طریق وزارت صمت و معاون رئیس‌جمهور در دست پیگیری است، گفته که همچنین تخصیص یارانه و مشوق‌های اقتصادی به خروجی تولیدکنندگان و صادرکنندگان به‌جای ورودی آن‌ها نیز یکی دیگر از برنامه‌های مهم کمیسیون است. گفتنی است بعد از آغاز جنگ اوکراین و تحریم‌های بین‌المللی علیه روسیه، صادرکنندگان به دنبال افزایش صادرات در بازار روسیه و افزایش سهم کالاهای ایرانی در بازار این کشور هستند.

آمارها نیز نشان می‌دهد روند تجارت ایران و روسیه در سال‌های اخیر افزایشی بود و ارزش کل تجارت ایران و روسیه در سال ۱۴۰۱ به بالاترین حد خود طی پنج سال منتهی به این سال رسیده، اما همچنان سهم ایران در برآورده کردن نیازهای اصلی وارداتی این کشور ناچیز است و تنها توانسته در میان ۱۰ فصل عمده وارداتی روسیه در فصل ۸ (میوه‌های خوراکی) پوست مرکبات یا پوست خربزه و هه‌مانند) حدود پنج درصد از سهم بازار این کشور را از خود کند. همچنین طی شش ماهه نخست سال ۱۴۰۲ نیز ارزش کل تجارت ایران و روسیه حدود ۱.۴ میلیارد دلار (۴۴۰ میلیون دلار صادرات و ۹۶۵ میلیون دلار واردات) بوده که رشد ۱۱.۵ درصدی نسبت به مدت مشابه سال قبل داشته است. عمده کالاهای صادراتی ایران در سال ۱۴۰۱ به روسیه نیز شامل «سایر اجزاء و قطعات توربوچمپا»، «سایر انواع میگو» و «کیوی تازه» بوده است. در اصل در سال گذشته میزان صادرات این سه محصول به روسیه به ترتیب ۶۸۵، ۵۷۸ و ۵۲.۹ میلیون دلار بوده و همچنین به ترتیب ۹۸.۶، ۴۳.۵ و ۴۵.۱ درصد از کل صادرات سه محصول یاد شده از ایران به روسیه انجام شده است.

### اکونومیک

### اهمیت بودجه برای دلار

در حال حاضر شرکت‌های پتروشیمی، فولادی، پلاستی و فلزات رنگی از تامین کنندگان اصلی ارز کشور هستند که ارز آن‌ها فقط باید در سامانه نیما عرضه شود به همین خاطر نرخ تعیین شده دلار در بودجه برای این صنایع مهم است، اگر سودآوری و پوشش هزینه این شرکت‌ها دچار مشکل شود، با کاهش صادرات، زنجیره تامین ارز کشور دچار اختلال می‌شود که می‌تواند به نرخ ارز هم سرایت کند.

به گزارش اکوایران، چند وقتی است که محدودیت‌های پیمان‌سپاری ارزی گلابه تولیدکنندگان و صادرکنندگان را افزایش داده است. تا جایی که چندی پیش محمدرضا پورابراهیمی رییس کمیسیون اقتصادی مجلس نسبت به محدودیت‌های پیمان‌سپاری ارز و تثبیت نرخ ارز در همایش ملی صادرات ابراز نگرانی کرد. بعضاً در هنگامی که اقتصاد دچار شوکی شود که نرخ ارز را دچار نوسان و افزایش کند پیمان‌سپاری ارز به مدت محدود برای کنترل تنش موجود انجام می‌شود. پیمان‌سپاری ارزی در حقیقت محدودیت‌هایی است که اعمال می‌شود تا ارز حاصل از صادرات در اختیار بازارساز قرار بگیرد، که می‌تواند شامل مدت زمان بازگشت ارز، قیمت تحویل آن، امکان تهاژت و واردات کالا و… باشد.
بابک گناهداری رئیس مرکز پژوهش‌های مجلس صنایع مستدوری در قیمت ارز بازگشتی صادرات را به عنوان مهم‌ترین عامل عدم بازگشت ارز حاصل از صادرات اعلام کرد.

با نزدیک‌شدن به فصل تقدیم و تصویب بودجه، چنین مواردی اهمیت بیشتری پیدا می‌کند؛ در شرایطی که تورم هنوز باجراسمت، و تولیدکننده با افزایش هزینه برای اسل آتی رو به روست. افزایش هزینه دستمزد و مواد اولیه، با فرض ثابت بودن مالیات، هزینه تولیدکننده را بالا می‌برد، در چنین شرایطی بازارساز باید این مسئله را برای صادرکننده در تعیین نرخ ارز در نظر بگیرد که با توجه به شرایط متوع و متفاوت بازارها و کالاها و البته شرایط سیاسی این کار برای بازارساز بسیار سخت است. برخی صادرکنندگان از این محدودیت‌ها ضربه سختی خورده‌اند و برخی از آن‌ها کلا از صادرات دست کشیده‌اند. در حال حاضر شرکت‌های پتروشیمی، فولادی، پلاستی و فلزات رنگی از تامین‌کنندگان اصلی ارز کشور هستند که ارز آن‌ها فقط باید در سامانه نیما عرضه شود. به همین خاطر نرخ تعیین‌شده دلار در بودجه برای این صنایع مهم است، اگر سودآوری و پوشش هزینه این شرکت‌ها دچار مشکل شود، با کاهش صادرات، زنجیره تامین ارز کشور دچار اختلال می‌شود که می‌تواند به نرخ ارز هم سرایت کند.

### سوشیال

### ضرر ۷۳ میلیون دلاری شبکه اجتماعی ترامپ

شبکه اجتماعی دونالد ترامپ از زمان راه‌اندازی در اوایل سال ۲۰۲۲ تاکنون، ۷۳ میلیون دلار ضرر خالص داشته است.

رئیس جمهوری سابق آمریکا، راه‌اندازی اپلیکیشن شبکه اجتماعی خود را در اکتبر سال ۲۰۲۱، اعلام کرده و گفته بود این پلتفرم در مقابل شرکت‌های بزرگ فناوری مانند توئیتر و فیس بوک که او را ممنوع کرده‌اند، خواهد ایستاد. تروت سوشال در سال ۲۰۲۲، ضرر ۵۰ میلیون دلاری داشت و فروش خالص آن تنها ۱.۴ میلیون دلار بود. این پلتفرم شبکه اجتماعی، ۷۳ میلیون دلار در نیمه اول سال میلادی جاری از دست داد و تنها ۲.۳ میلیون دلار فروش خالص داشت.

شرکت حسابداری عمومی ثبت شده مستقل گروه رسانه و فناوری ترامپ (TMTG) نشان داده که این وضعیت مالی، تردیدهای اساسی را درباره توانایی این پلتفرم برای ادامه فعالیت، ایجاد می‌کند. گروه TMTG بر این باور است که با عدم پیشرفت واقعی در تکمیل اقدام با شرکت دیجیتال وارد، ممکن است تامین وجوه مالی بیشتر از طریق فعالیت مالی سنتی، دشوار باشد.

بر اساس گزارش روتیزتر، اسناد ارائه شده به رگولاتوری نشان می‌دهد این شرکت در مارس، چندین موقعیت را حذف کرد و افزود که این اقدام پس از بازنگری در همه بخش‌ها انجام شد که بیشترین تاثیر را بر بخش ویدیوی درخواستی TMTG و تیم‌های زیرساختی داشت.

### خودرو

### حراج فراری معروف با قیمت نجومی

فراری ۱۹۶۲ متعلق به مربی محبوب ایتالیایی با قیمت رکورد جهانی ۵۱.۷ میلیون دلار به حراج گذاشته شد. یک فراری ۲۵۰ جی‌تی‌او/ L.M ۳۳۰ مدل ۱۹۶۲ توسط اسکالگیتی، مربی محبوب ایتالیایی، به قیمت ۵۱.۷ میلیون دلار آمریکا در حراجی Sotheby در ۱۳ نوامبر در شهر نیویورک فروخته شد.

ایس‌گران‌ترین فراری بود که تا به حال در حراجی فروخته شده و گران‌ترین خودروی کلاسیکی به ششمار می‌رود که امسال در سراسر جهان به صورت عمومی فروخته شد.

این خانه حراج اعلام کرد که رودستر قرمز روشن در ۳۸ سال گذشته دارای یک کلکسیونر آمریکایی بوده است و قیمت حراج آن از قیمت یک مرسدس اس‌ال‌ز اول‌پلهات ۳۰۰ که در سال ۲۰۲۲ به قیمت ۱۳۵ میلیون یورو فروخته شد، پیشی گرفت. این رقم با نرخ ارز امروز ۱۴۴ میلیون دلار آمریکا خواهد بود.