

رشد همزمان قیمت و معامله در بهمن ماه

اقبال کم متر اژها



گروه اقتصادی

با بهمن ماه سال قبل حدود ۱۰۱ واحد درصد کاهش یافته و در مقابل به سهم واحدهای با قدمت تا ۶ تا ۱۰ سال و ۱۶ تا ۲۰ سال افزوده شده است.

پیشتاز منطقه

توزیع تعداد معاملات انجام شده بر حسب مناطق مختلف شهر تهران در بهمن ماه سال ۱۳۹۸ حاکی از آن است که از میان مناطق ۲۲ گانه شهر تهران، منطقه ۵ با سهم ۱۷۰٫۱ درصدی از کل معاملات، بیشترین تعداد قراردادهای مبادیه نامه را به خود اختصاص داده است. همچنین مناطق ۲ و ۴ به ترتیب با سهم‌های ۹۰٫۷ و ۹۰٫۲ درصد در رتبه‌های بعدی قرار گرفته‌اند. در مجموع ۷۴۰٫۶ درصد از کل تعداد معاملات انجام شده در شهر تهران در بهمن ماه سال جاری مربوط به ۱۰ منطقه شهریه ترتیب بیشترین فراوانی شامل مناطق ۵، ۴، ۲، ۱۰، ۸، ۱۴، ۱۵، ۱۱ و بوده و ۱۲ منطقه باقی مانده ۲۵۰٫۲ درصد از کل تعداد معاملات را به خود اختصاص داده‌اند.

متوسط متری ۱۴ و ۱۴۰۰

در بهمن ماه سال ۱۳۹۸، متوسط قیمت یک متر مربع زیربنای واحد مسکونی معامله شده از طریق بنگاه‌های معاملات ملکی شهر تهران ۱۴۴ میلیون ریال بود که نسبت به ماه قبل و ماه مشابه سال قبل به ترتیب معادل ۴۰۳ و ۴۴۰۲ درصد افزایش نشان می دهد.

در میان مناطق ۲۲ گانه شهرداری تهران، بیشترین متوسط قیمت یک متر مربع زیربنای مسکونی معامله شده معادل ۲۸۵ میلیون ریال به منطقه یک و کم‌ترین آن با ۷۱۰٫۶ میلیون ریال به منطقه ۱۸ تعلق داشته است. ارقام مزبور نسبت به ماه مشابه سال قبل به ترتیب ۳۰۷ و ۵۸ درصد افزایش نشان می دهند.

تحولات بازار یازده ماهه

تعداد معاملات آپارتمان‌های مسکونی شهر تهران در یازده ماهه سال ۱۳۹۸ به حدود ۷۳۰۴ هزار واحد مسکونی بالغ شد که در مقایسه با مدت مشابه سال قبل ۳۵۰۶ درصد کاهش نشان می دهد. در این مدت متوسط قیمت یک متر مربع بنای واحد مسکونی معامله شده از طریق بنگاه‌های معاملات ملکی در شهر تهران ۱۳۰۰۲ میلیون ریال بوده است که نسبت به دوره مشابه سال قبل ۶۳۰۵ درصد افزایش نشان می دهد.

جذاب‌ترین دامنه قیمتی

توزیع فراوانی تعداد واحدهای مسکونی معامله شده بر حسب قیمت یک متر مربع بنا در بهمن ماه سال جاری حاکی از آن است که

تازه‌ترین گزارش‌ها از بازار مسکن در یازدهمین ماه سال جاری نشان می‌دهد که علاوه بر تداوم افزایش معاملات یا خرید و فروش در شهر تهران، قیمت‌ها نیز همچنان در حال رشد است. بدین ترتیب، براساس گزارش بانک مرکزی از تحولات بازار مسکن پایتخت، در بهمن ماه تعداد خرید و فروش و قیمت‌ها با هم رشد کرده است. به‌طوری که نسبت به سال قبل معاملات ۴۲ درصد و قیمت ۴۴ درصد افزایش یافته است. به اعتقاد کارشناسان بازار، با وجودی که بازار مسکن جذابیت زیادی برای سفته‌بازان ندارد، اما مصرف‌کنندگان واقعی برای اینکه مسکن مورد نظر خود را با قیمت بالاتری در سال آینده نخرند، سعی کرده‌اند خرید خود را قبل از پایان سال جاری انجام دهند.

طبق این گزارش، تعداد معاملات انجام شده در بهمن ماه امسال حدود ۱۳۰۳ هزار فقره بود که نسبت به ماه قبل و ماه مشابه سال قبل به ترتیب ۲۴۰۱ و ۲۲ درصد نشان می‌دهد. در این ماه متوسط قیمت فروش یک متر زیربنای واحدهای مسکونی شهر تهران به ترتیب با ۴۰۳ و ۴۴۰۲ درصد افزایش نسبت به ماه قبل و ماه مشابه سال قبل به ۱۴۰۰ میلیون تومان بالغ شد.

در مجموع طی ۱۱ ماهه سال ۱۳۹۸ تعداد معاملات آپارتمان‌های مسکونی شهر تهران به حدود ۷۳۰۴ هزار واحد مسکونی رسید که در مقایسه با مدت مشابه سال پیش از آن ۳۵۰۶ درصد کاهش نشان می‌دهد. بررسی توزیع تعداد واحدهای مسکونی معامله شده در شهر تهران به تفکیک عمر بنا حاکی از آن است که واحدهای تا ۵ سال ساخت با سهم ۴۳۰۲ درصد بیشترین سهم را به خود اختصاص داده‌اند. همچنین در ماه مورد بررسی شاخص کرایه مسکن اجاری در شهر تهران و در کل مناطق شهری نسبت به ماه مشابه سال قبل به ترتیب معادل ۲۹۰۴ و ۳۱۰۵ درصد رشد نشان می‌دهد.

واحدهای نوساز همچنان مورد توجه

بررسی توزیع تعداد واحدهای مسکونی معامله شده در شهر تهران به تفکیک عمر بنا در بهمن ماه سال جاری حاکی از آن است که از مجموع ۱۳ هزار واحد مسکونی معامله شده، واحدهای تا ۵ سال ساخت با سهم ۴۳۰۲ درصد بیشترین سهم را به خود اختصاص داده‌اند. سهم مذکور در مقایسه

اسفند طلایی بورس

هر روز ۲ درصد بازدهی

سیاوش رضایی
خبرنگار

پس از عبور آسان شاخص کل از مرز ۵۰۰ هزار واحد، حالا پیش‌بینی رکورد‌های بالاتر برای کارشناسان و فعالان بازار قابل قبول تر شده است. فاصله سوددهی بازار سهام در مقایسه با سایر بازارهای سرمایه‌گذاری آنقدر زیاد شده است که ویروس کرونا و لیست سیاه اف ای تی اف هم حریف آن نمی‌شود و هر روز بر ارزش معاملات بورس تهران افزوده می‌شود به‌طوری که دیروز ارزش معاملات رکورد ۵ هزار و ۲۹۶ میلیارد تومان را شکست، عددی که با جمع آن با ارزش ۲ هزار و ۶۳۴ میلیارد تومانی فرابورس به ۷ هزار و ۹۳۰ میلیارد تومان می‌رسد که نشان دهنده استقبال سرمایه‌گذاران از این بازار است.

به‌نظر می‌رسد در فرصتی که بازارهای رقیب با رکود نسبی درگیر هستند، بازار سهام قصد دارد تمام عقب ماندگی تاریخی خود را جبران کند. دیروز هم شاخص با یک جهش ۱۴ هزار و ۷۷۸ واحدی معادل ۲۰۹ درصد به ۵۱۸ هزار و ۵۱۳ واحد دست یافت. بدین ترتیب بازدهی این بازار از ابتدای سال تاکنون به ۱۹۰۰۲ درصد رسیده که به‌نظر می‌رسد بزودی رکورد ۲۰۰ درصد را هم پشت سر بگذارد. از ابتدای سال تاکنون شاخص ۳۳۹ هزار و ۸۵۴ واحد رشد کرده که خود معادل عملکرد چندین ساله بورس است. روز گذشته بورس تهران چهارمین روز کاری آخرین ماه سال ۱۳۹۸ را پشت سر گذاشت. مقایسه عملکرد این روز به آخرین روز بهمن ماه حکایت از رشد ۳۹ هزار و ۷۵۷ واحدی شاخص است یعنی در این چهار روز بورس ۸۰۳ درصد بازدهی برای سهامداران داشته است. بدین ترتیب بازار سهام روزانه اندکی بیش از ۲ درصد بازدهی داشته است. در پی ورود سرمایه‌های جدید به این بازار علاوه بر ارزش معاملات، ارزش بازار بورس تهران نیز رشد قابل توجهی را تجربه کرده است به طوری که روز گذشته این شاخص به ۱۸۸۶ هزار میلیارد تومان رسید

واحدهای مسکونی در دامنه قیمتی (۹۰ تا ۱۰۵)» ۱۰۵ میلیون ریال به ازای هر متر مربع بنا با سهم ۱۰۰۵ درصد، بیشترین سهم از تعداد معاملات شهر تهران را به خود اختصاص داده‌اند و دامنه قیمتی (۵۰ تا ۱۲۰)» و (۷۵ تا ۹۰)» میلیون ریال به ترتیب با سهم ۱۰۰۲ و ۹۰٫۷ درصد در رتبه‌های بعدی قرار گرفته‌اند. در این ماه، توزیع حجم معاملات به‌گونه‌ای بوده است که ۵۶۰۴ درصد واحدهای مسکونی با قیمتی کمتر از متوسط قیمت شهر تهران (۱۴۴ میلیون ریال) م معامله شده‌اند.

کوچک‌ها جذابتیر شدند

توزیع فراوانی تعداد واحدهای مسکونی معامله شده بر حسب سطح زیربنای هر واحد مسکونی در بهمن ماه نشان می‌دهد، بیشترین سهم از معاملات انجام شده به واحدهای مسکونی با زیربنای (۵۰ تا ۶۰) مترمربع با سهم ۱۴۰۵ درصد اختصاص داشته است. واحدهای دارای زیربنای (۶۰ تا ۷۰)» و (۷۰ تا ۸۰)» متر مربع به ترتیب با سهم‌های ۱۴ و ۱۲٫۱ درصدی در رتبه‌های بعدی قرار دارند. در مجموع در این ماه، واحدهای مسکونی با سطح زیربنای کمتر از ۸۰ متر مربع، ۵۳۰۴ درصد از معاملات انجام شده را به خود اختصاص دادند.

بازار داغ واحدهای ۶۰ تا ۶۰ میلیون

در بهمن ماه، توزیع فراوانی تعداد واحدهای مسکونی معامله شده بر حسب ارزش هر واحد حاکی از آن است که در میان دامنه‌های قیمتی مورد بررسی، واحدهای مسکونی با ارزش ۴۰۵ تا ۶۰۵ میلیارد ریال با اختصاص سهم ۱۱۰۷ درصد، بیشترین سهم از معاملات انجام شده را به خود اختصاص داده‌اند. واحدهای دارای ارزش ۳ تا ۴۰۵ و (۶۰ تا ۷۰۵)» میلیارد ریال نیز به ترتیب با اختصاص سهم‌های ۹۰۹ و ۹۰۹ درصد در رتبه‌های بعدی قرار گرفته‌اند. در مجموع در این ماه، حدود ۵۲ درصد از معاملات به واحدهای مسکونی با ارزش کمتر از ۱۰۵ میلیارد ریال اختصاص داشته است.

بازار اجاره

همزمان با رشد قیمت مسکن، در بهمن ماه بازار اجاره بها نیز با رشد همراه بوده است. براساس گزارش بانک مرکزی، بررسی شاخص کرایه مسکن اجاری در شهر تهران و در کل مناطق شهری در بهمن ماه سال جاری مؤید رشد به ترتیب معادل ۲۹۰۴ و ۳۱۰۴ درصد نسبت به ماه مشابه سال قبل است.

بورس



که خود را برای رکورد ۲ هزار میلیارد تومانی آماده می‌کند. در روزهای اخیر رشد قیمت ارز در بازار آزاد یکی از مهم‌ترین مؤلفه‌های رشد بازار سهام است که در کنار نقدینگی پرچشم، روزهای پررونقی برای بورسی‌ها به ارمغان آورده است. از سوی دیگر با توجه به اینکه چشم‌انداز مثبتی از آینده بورس حداقل در میان مدت هم از نظر عملکرد شرکت‌های بورسی و هم تحلیل کارشناسان وجود دارد، جریان ورود سهامداران جدید به این بازار متوقف نشده است. این درحالی است که در ماه گذشته نیز بورس تهران روزهای مثبت زیادی را تجربه کرد. در پایان معاملات بهمن ماه ۹۸، شاخص کل با ۶۸ هزار و ۹۴۸ واحد افزایش نسبت به دی ماه ۹۸، به رقم ۲۷۸ هزار و ۷۵۶ واحد رسید که ۱۶۰۸ درصد افزایش دارد. در دومین ماه از زمستان ۹۸، ارزش کل معاملات اوراق بهادار به ۸۲۶۶۹۱ میلیارد ریال بالغ شد که نسبت به دی ماه ۲۸۰۹۸ درصد افزایش یافته است. در ضمن تعداد ۱۴۲ میلیون و ۳۱۷ هزار انواع اوراق بهادار در بیش از ۱۱ میلیون و ۳۶۷ هزار دفعه مورد معامله قرار گرفت و به ترتیب ۱۸ درصد و ۴۸ درصد افزایش را نسبت به ماه گذشته تجربه کرد.

مسکن

دادنه‌ها

فراز و فرود خصوصی سازی / حجم واگذاری ها از ۹۳ تا ۹۸ (ارقام میلیارد تومان)



روند واگذاری شرکت‌های دولتی از سوی سازمان خصوصی سازی نشان می‌دهد که از سال ۱۳۹۲ که دولت یازدهم فعالیت اش را آغاز کرده، با فراز و فرودهای زیادی رو به رو بوده است. بیشترین حجم واگذاری ها مربوط به سال ۱۳۹۳ با رقم ۴۹۹۱ میلیارد تومان و کمترین آن در سال جاری همزمان با توقف فعالیت واگذاری ها بوده است که رقم آن مطابق گزارش سازمان خصوصی سازی به نقل از خبرگزاری تسنیم فقط یک میلیارد و ۳۰۰ میلیون تومان بوده است. به نظر می‌رسد واگذاری دارایی‌های سرمایه‌ای در سال آینده با سرعت و دقت بیشتری صورت گیرد.

ترمز برنت در برابر کرونا

گروه اقتصادی

قیمت نفت خام پس از کاهش قابل توجه ۴ درصدی طی روز دوشنبه، بالاخره در نرخ ۵۶ دلار ترمز کشید و روز سه‌شنبه در محدوده این نرخ قرار داشت. حتی در بیشتر ساعات روز گذشته، شاخص برنت به‌عنوان شاخص اصلی نفت خام سبزپوش بود. علت کاهش ۴ درصدی قیمت نفت خام که تقریباً معادل ۲ دلار در بشکه بود، ترس سرمایه‌گذاران از تأثیر شیوع ویروس کرونا بر اقتصاد سایر کشورها بود. اما روز گذشته با ورود دلان نفتی به معاملات و افزایش حجم خرید نفت در قیمت‌های پایین‌تر، برنت با اندکی افزایش قیمت مواجه شد. البته نگرانی‌ها از تبعات گسترده ویروس کرونا بر اقتصاد جهانی موجب شد تا رشد قیمت چندان بالا نباشد. در زمان تنظیم این گزارش، قیمت نفت خام با ۰۰۱۲ درصد افزایش به ۵۶۰۳۷ دلار برای هر بشکه رسید و معاملات روز گذشته در بازه ۵۶۰۱۷ تا ۵۶۰۹۸ دلار برای هر بشکه قرار داشت.

دلان فعال شدند

به‌گزارش رویترز، ساتورو پوشیدا، تحلیلگر بازار نفت در مؤسسه راکوئن سکویزیتور در این باره بیان می‌کند: «در حالی که دلان شروع به خرید کرده‌اند، قیمت نفت اندکی ترمیم شده است. اما نگرانی‌ها از اینکه شیوع سریع عرب در خارج از چین منجر به تأثیری بیش از حد انتظار بر اقتصاد جهانی و تقاضا برای نفت شود همچنان بر بازار سایه می‌افکند».

ویروس کرونا نه تنها در کشورهای آسیایی و خاورمیانه، بلکه در اروپا نیز مشاهده شده و تاکنون ۷ کشته در ایتالیا داشته است. نگرانی‌ها از افت تقاضا برای انرژی و سایر کالاهای خام صنعتی در اوج خود قرار دارد. همچنین شاخص‌های بورس در بازارهای آمریکا و اروپا شدیدترین افت از اواسط سال ۲۰۱۶ را تجربه کرد.

رنگتبه: «بایران ایر» می‌روم

بیژن رنگتبه، وزیر نفت نیز در روزهای اخیر درباره نوسانات قیمت نفت صحبت کرد و گفت: «نبود تعادل بین عرضه و تقاضا سبب کاهش قیمت نفت می‌شود. اوپک تلاش داشت پیش از نشست ماه مارس درباره کاهش بیشتر تولید نفت تصمیم‌گیری کند که به دلیل نبود اجماع قرار شد در نشست ۱۵ اسفندماه سازمان کشورهای صادرکننده نفت (اوپک) در این زمینه تصمیم‌گیری شود. ان‌شاءالله در این نشست شرکت خواهیم کرد و پروازها با هواپیمای ایران ایر خواهد بود».

درانتظار سیگنال روسی

هفته آینده نتیجه اجلاس اوپک و متحدانش می‌تواند قیمت نفت را افزایش یا کاهش دهد. البته به شرط آنکه این نشست به دلیل مقررات سازمان بهداشت جهانی لغو نشود. تاکنون عربستان، کویت و امارات پیشنهاد کاهش تولید ۵۰۰ هزار بشکه‌ای تولید در میان مدت هم از نظر عملکرد شرکت‌های باره هنوز سیگنال مثبتی از سوی روسیه به‌عنوان تولیدکننده بزرگ غیرعضو در سازمان برای همراهی با اوپک دریافت

تولد ایده

میلاد خوش‌زیان
تحلیلگر کسب و کار

اکثر کسانی که در مسیر راه‌اندازی کسب و کار و تجارت دیجیتال قرار می‌گیرند، به‌طور قطع نمی‌خواهند مسیر یک پدر یا مادرشان سالیان سال هر روز برای رسیدن به محل کار- که احتمالاً یک ساختمان دولتی است- طی ۳۰ تا ۳۵ سال طی کنند. آنها این روزها در حالی که به کرونا فکر می‌کنند، دوست ندارند پشت یک میز بنشینند با هزاران هزار ارباب رجوع سرو کله بزنند. آنها غالباً در رؤیا واقعیت زندگی شان دائماً به‌دنبال پاسخ به این سؤال هستند که چگونه باید پول دار شوند؟ البته فرقی‌شان با سایر جوانان علاقه‌مند به ثروت در این است که به‌دنبال مسیر می‌گردند. یعنی مصداق بارز شعر سعدی رحمت‌الله علیه هستند: «بخور تا توانی به بازوی خویش، بک سعیت بود در ترازوی خویش». بنابراین همیشه به‌دنبال یک ایده خوب هستند. علاقه‌مندان و پیشگامان کسب و کارهای اینترنتی برای پیدا کردن ایده خوب به یک مدل ساده توجه می‌کنند. این-مدل ساده همان مدل نیاز، پاسخ و کسب درآمد است. در این مدل راه‌اندازان کسب و کارهای دیجیتال اول به‌دنبال «درد» یا pain می‌گردند و از درد یا نیاز جامعه به پول یا پاسخ به درد با همان gain می‌رسند. ایده خوب عین سببی است که از دردخت به سمت پایین می‌آید و قبل افتادن روی زمین، به سر شمای می‌خورد. ایده‌های خوب خریدنی هستند. ایده خوب مثل شتری است که دم خام شما می‌خواهد، گاه فقط یکبار. آن را با ضمیر ناخودآگاهتان بازیابی کنید و در ضمیر خودآگاه به عمل تبدیل کنید.

کسب و کار

تویتر



با اینکه مسئولان فرودگاه‌های کشور از کنترل مسافران ورودی خبر می‌دهند اما برخی کاربران می‌گویند این کنترل‌ها سفت و سخت نیست.

کاربری نوشت: برادرم امروز صبح، ۶ اسفند با پرواز امارات بعد از توقفی کوتاه در دوبی، از چین به تهران آمد. حتی یک تست ساده کرونا هم از او نگرفتند. برادرم اصرار کرد که من از چین آمده‌ام از من تست نمی‌گیرین؟ ما موران فرودگاه به وی گفتند «اینجا ایران».. عین دیالوگ اما چه انتظاری داریم؟

کاربر دیگری نوشت: برخی مدیران با سهل‌انگاری، خسارت زیادی به سلامتی مردم می‌زنند. در حالی که کشورهای منطقه از پذیرش مسافران ایرانی خودداری می‌کنند چرا در فرودگاه‌های ما سختگیری نمی‌شود؟

کاربران دیگر تویتر به مشکلات مسافراتی اشاره می‌کنند که برای روزهای اخیر با روزهای آینده بلیت تهیه کرده‌اند، اما پروازشان لغو شده است. بیشتر مشکلات در مورد برگشت پول بلیت است.

کاربری هم نوشت: مسئولان سازمان هواپیمایی مساحبه می‌کنند که بودن جریمه بلیت‌های هوایی را استرداد کنید. اما ایران‌ها؛ فعلاً تصمیمی نگرقیمه که بدون جریمه استرداد کنیم طبق روال سابق ادامه دهد. مردم در تماس با آژانس‌ها؛ پولمون رو چرانی دهند، مگر وزیر گفتفه که پول خرید بلیت بر می‌گردد. این در حالی است که وزیر راه و شهرسازی تأکید کرده به دلیل شیوع ویروس کرونا کنسلی بلیت قطار و هواپیمای برای مردم هزینه‌ای ندارد و مردم می‌توانند بلیت‌های خود را کنسل کنند.

همیشه آخر سال زمانی است که دستمزد کارگران برای سال آینده تعیین می‌شود. به همین دلیل در روزهای اخیر برخی کاربران به موضوع تعیین حداقل دستمزد کارگران پرداخته‌اند. به نوشته یکی از کاربران «حداقل دستمزد کارگران برای سال ۹۹ در خوشبینانه‌ترین حالت به اندازه تورم بهمن امسال هم افزایش پیدا کند، به ۲ میلیون تومان می‌رسد. در حالی که خط فقر مطلق خانوار ۴ نفره: ۳۰۳ میلیون با تخمین بانک جهانی است. همچنین براساس برآورد نماینده‌های کارگران سبد معیشتی یک خانواده ایرانی ۵ میلیون تومان است»

کاربر دیگری نوشت: شاخصی که بانک جهانی برای فقر مشخص می‌کند، ۲ دلار در روز برای هر نفر است. یعنی با توجه به قیمت دلار کنونی، اگر یک خانواده ۴ نفره کمتر از ۳۰۳ میلیون تومان در ماه داشته باشد، در فقر مطلق به سر می‌برد. اکنون حداقل دستمزد چقدر است؟ ۱۰۵ میلیون تومان!

با شیوع کرونا تقاضا برای برخی مواد غذایی افزایش یافته است. اما به نوشته برخی کاربران قیمت این کالاها شده برای ماسک و الکل و ضدعفونی‌کننده سیر صعودی در بازار دارد. کاربری با اشاره به قیمت‌ها نوشت:

سیر کیلویی ۷۰ زنجبیل کیلویی ۶۰ لیموترش ۴۵ این قیمت‌ها تا هفته پیش کمتر از نصف الان بود. لیموترش حتی کیلویی ۱۵ تومن بود.

برخی کاربران نیز به بودجه اختصاص داده شده برای مبارزه با کرونا اشاره کرده‌اند. به اعتقاد این کاربران این بودجه برای مبارزه با بیماری کافی نیست. کاربری نوشت: دولت پونصد و سی میلیارد تومان برای مبارزه با کرونا اختصاص داده که میشه معادل سی و پنج میلیون یورو. در حالی که برخی کشورها بودجه‌های بسیار بیشتری برای مبارزه با این بیماری اختصاص داده‌اند.