

# باد در بازار مسکن ما را خواهد برد

لیلا صمدی



بنگاهداران می‌گویند: بیشتر اوقات، قیمت ملک‌ها را صاحبان ملک تعیین می‌کنند و بنگاهداران دخالت چندانی در تعیین قیمت ندارند. به‌باور آنان، از آنجا که بسیاری از فروشندگان نیاز مبرم به فروش ملک‌های مسکونی خود ندارند، براساس توهم به وجود آمده در یکی دو سال اخیر، انتظار کشیدن برای به دست آوردن سود بیشتر را به فروش ملک مسکونی خود ترجیح می‌دهند. کارشناسان اقتصادی هم اگرچه قیمت موجود خانه‌های تهران را کاذب ارزیابی می‌کنند و بر این باورند که قیمت واقعی این ملک‌ها بسیار کمتر از قیمت ارائه‌شده از سوی فروشنده است اما عوامل زیادی را در افزایش قیمت ملک‌های مسکونی دخیل می‌دانند. آنان رسیدن فصل سرما را یکی از دلایل افزایش قیمت ملک‌های مسکونی می‌دانند و می‌گویند با رسیدن فصل سرما، قیمت کارگر ساختمانی افزایش می‌یابد و به تبع سایر هزینه‌های بالا می‌رود.

آنان افزایش قیمت مصالح ساختمانی را نیز در افزایش قیمت تمام‌شده ملک‌های مسکونی دخیل می‌دانند. البته با در نظر گرفتن نقطه‌نظرات کارشناسانه، باید به سال ساخت ملک مسکونی نیز توجه داشت. دلایل کارشناسانه ارائه‌شده در مورد ملک‌های نوساز قابل قبول است اما نمی‌توان آن را به ملک‌های چندسال ساخت نیز تعمیم داد. به نظر می‌رسد افزایش قیمت در یکی دو سال اخیر، افزایش تقاضای مسکن و نبود نظارت از سوی مسئولان امر، فروشندگان را به این باور رسانده که هر قیمت ولو غیر منطقی بر ملک‌های خود بگذارند، خریدار خود را در زمان مقتضی، خواهد داشت. البته کارشناسان از اینکه که کی «یخ» رکود بازار مسکن می‌شکند و رونق دوباره به این بازار برمی‌گردد اظهار بی‌اطلاعی می‌کنند و بر این باورند که اگر قیمت‌ها همچنان سیر صعودی داشته باشد، متقاضی‌ای برای ملک‌های خالی از سکنه باقی نخواهد ماند.

تهران، از یک میلیون و ۸۰۰ هزار تومان تا دو میلیون متغیر است.

بنگاهداران مناطق جنوبی تهران نیز از افزایش قیمت‌ها در این مناطق خبر می‌دهند. به گونه‌ای که هر متر ملک مسکونی در حوالی میدان جمهوری، با قیمت بالاتر از یک میلیون و ۵۰۰ هزار تومان معامله می‌شود. حوالی خیابان امام خمینی، هر متر ملک مسکونی از یک میلیون و ۱۰۰ هزار تومان به بالا معامله می‌شود. این قیمت در خیابان خیام نیز مشابه است و هر ملک مسکونی در این منطقه نیز از یک میلیون و صد هزار تومان به بالا معامله می‌شود. در منطقه خزانه نیز قیمت هر ملک مسکونی به بالاتر از یک میلیون تومان می‌رسد. این در حالی است که افزایش امکاناتی مانند عبور مترو از نزدیک آن منطقه با عوامل دیگر به قیمت آن می‌افزاید.

قیمت هر متر ملک مسکونی در مجیدیه شمالی از یک سال و نیم گذشته تا کنون بیش از ۵۰۰ هزار تومان افزایش قیمت داشته و از ۹۵۰ هزار تومان تا یک میلیون تومان به حدود یک میلیون و ۷۰۰ هزار تومان رسیده است. در منطقه تهران نو نیز قیمت‌ها از یک میلیون و ۱۰۰ هزار تومان تا یک میلیون و ۳۰۰ هزار تومان متغیر است. قیمت هر متر ملک مسکونی در سهروردی شمالی نیز به دو میلیون و ۵۰۰ هزار تومان رسیده که نسبت به یک سال گذشته تغییر فاحشی داشته است. در منطقه نارمک، در شرق تهران، هر ملک مسکونی حدود یک میلیون و هفتصد هزار تومان معامله می‌شود. این قیمت در منطقه لو یزان در شمال شرقی

به نظر می‌رسد خانه‌های خالی از سکنه و بدون مشتری در نقاط مختلف تهران، همچنان سیر صعودی قیمت را طی می‌کنند. با اینکه نوعی خواب زمستانی بر این بازار حکم فرما شده و هیچ جنب و جوشی در آن دیده نمی‌شود اما قیمت‌ها بدون هیچ گونه برآورد اقتصادی و کارشناسانه بالا می‌رود و هیچ کس نمی‌داند این افزایش قیمت را مالکان بر چه اساسی پیشنهاد می‌دهند. بالا رفتن بی ملاحظه قیمت ملک‌های مسکونی بدون توجه به امکانات و تقاضا برای کارشناسان نیز سوال برانگیز شده است.

این روزها قیمت ملک‌های مسکونی در مناطقی که مورد اقبال بسیاری از متقاضیان نیست از حساب جیب طبقات متوسط با لای جامعه نیز بالاتر رفته و امکان دسترسی به این گونه ملک‌ها به رو یا تبدیل شده است. یکی از بنگاهداران شرق تهران در این مورد به خبرنگار آسیا گفت: بالا رفتن قیمت‌ها در منطقه‌ای مانند خیابان پیروزی که از مناطق شلوغ و پر رفت و آمد شهر تهران محسوب می‌شود و آلودگی هوا و شلوغی سرسام‌آور آن مورد پسند بسیاری از متقاضیان مسکن نیست، تا متری یک میلیون و ۹۰۰ هزار تومان نیز پیشرفت کرده است.

این در حالی است که در دیگر مناطق شرقی و جنوبی تهران نیز قیمت‌ها چندان فرقی با قیمت منطقه یادشده ندارند. به گفته بنگاهداران، هم‌اکنون قیمت یک متر ملک مسکونی در منطقه خواجه‌نظام، از یک میلیون و ۱۵۰ هزار تومان به بالا قیمت‌گذاری می‌شود. در شرق تهرانپارس نیز که مورد نظر بسیاری از مشتریان نیست، قیمت‌ها تا متری یک میلیون و ۳۰۰ هزار تومان متغیر است. در غرب تهرانپارس هر متر ملک مسکونی تا یک میلیون و هفتصد هزار تومان نیز معامله می‌شود.

## قصه هزار و یک شب بورس ایران

شادمهر آدم‌عارف - در قسمت گذشته در خصوص کاربردهای عادی این نسبت و ارتباط آن با سودآوری شرکت‌ها سخن گفتیم؛ امروز از مکرهای این شازده پرفریب سخن خواهیم گفت.



لزوماً پدین معنی نیست که ارزش یک شرکت کم‌نمایی شده است. بلکه به معنای آن است که بازار معتقد است شرکت در آینده نزدیک با مشکل روبه‌رو خواهد شد. سهمی که قیمتش پایین می‌آید، معمولاً دلیلی دارد. عمده‌ترین دلیلش این است که سود شرکت کمتر از سود انتظاری‌اش خواهد بود. P/E همه چیز یا به عبارتی حرف آخر را در باره ارزش سهم نمی‌گوید اما برای مقایسه شرکت‌های یک صنعت، کل بازار یا روند تاریخی P/E یک شرکت فایده‌مند است.

پایین نیاید. ضمناً توجه کنید که حتی اگر ارزش سهمی کم‌نمایی شده باشد، ممکن است ماه‌ها یا حتی سال‌ها طول بکشد تا بازار ارزش آن را اصلاح کند. در هر صورت تجزیه و تحلیل سهام امری بسیار پیچیده‌تر از دانستن چند نسبت ساده است. به عبارت دیگر هر چند کلیدی برای معمای ارزش‌گذاری سهام است اما تمام آن نیست. از این رو توصیه می‌شود که سرمایه‌گذاران برای خرید سهام با خبرگان سرمایه‌گذاری رازینی کنند. توصیه بعدی آن است که در خصوص پایین بودن این نسبت توجه داشته باشیم که P/E پایین

می‌کند، طبعاً کالاهای و هزینه‌های استهلاک به دلیل بالا رفتن هزینه‌های جایگزینی کالاهای تجهیزات در مقایسه با سطح عمومی قیمت‌ها کم‌نمایی می‌شود. بنابراین در زمان‌های تورمی P/E ها معمولاً پایین‌تر می‌آیند؛ زیرا بازار سودها را که به صورت ساختگی به بالا گرایش دارد، تخریب شده می‌بیند. بررسی P/E همانند همه نسبت‌ها، در گذر زمان برای پی بردن به روند آن ارزشمند است. تورم این بررسی را دشوار می‌کند؛ زیرا اطلاعات گذشته در امروز از فایده‌مندی کمتری برخوردارند لذا در این خصوص نیز باید دقت کرد.

**توصیه‌ای برای اختتام بحث داریم؟**  
اولین توصیه آن است که تنها با اتکال شازده بزرگ عمل نکنید.

یکی از بدترین اشتباهاتی که سرمایه‌گذاران غیر حرفه‌ای مرتکب می‌شوند که امیدوارم شما جزو آنها نباشید، خرید سهام صرفاً به اتکال P/E بالا یا پایین است. توجه کنید که ارزشیابی سهام تنها با تکیه بر شاخص‌های ساده‌ای مانند P/E ساده‌انگانه و نادرست است. P/E بالا ممکن است به معنی بیش‌نمایی ارزش سهم باشد و هیچ تضمینی وجود ندارد که بعداً به سرعت

**دام‌های P/E کجاست و چگونه ما را فریب می‌دهد؟**  
تا بدین جا گفتیم که در شرایط معینی P/E می‌تواند ما را در تعیین بالا یا پایین بودن ارزش یک شرکت کمک کند. همچنین پی‌بردیم که P/E تنها در شرایط معینی معتبر است. اما علاوه بر این دام‌های دیگری نیز در تحلیل P/E وجود دارد که در باره برخی از آنها نیز بحث می‌شود؛ شیوه‌های مختلف حسابداری از اولین این حیل‌هاست.

**چگونه؟**  
سود یک اندازه حسابداری است که در محاسبه‌اش از اقلام غیر نقدی نیز استفاده می‌شود. معیارهای اندازه‌گیری سود بر طبق اصول حسابداری همگانی مقرر می‌شوند. این اصول در گذر زمان تغییر می‌کند و در هر کشوری نیز متفاوت از دیگر کشورها است. از این رو محاسبه سود (EPS) بسته به چگونگی دفترداری و حسابداری می‌تواند به صورت‌های متفاوت ارائه شود. در نتیجه مقایسه سودها (EPS) با یکدیگر گاهی به مقایسه سیب و پرتقال می‌ماند؛ لذا باید به شدت در روش محاسبه و مقایسه دقت کنیم.

**تورم چه بلایی بر سر شازده ما می‌آورد؟**  
در شرایطی که اقتصاد کشور تورم بالایی را تجربه

| نام شرکت                               |       | آخرین قیمت | درصد نوسان |
|----------------------------------------|-------|------------|------------|
| کاشی و سرامیک                          |       |            |            |
| تولیدی گرانیت بهرام                    | ۵۷۸   | ۰.۱۷-      |            |
| کارخانه چینی ایران                     | ۹۷۷   | ۱.۱۱-      |            |
| لاستیک و پلاستیک                       |       |            |            |
| تقدم تولیدی پلاستیک شاهین              | ۶۰۰   | ۰.۰۰       |            |
| تولیدی ایران تایر                      | ۱۸۵۲  | ۱.۹۸       |            |
| تولیدی گاز لوله                        | ۵۴۴   | ۰.۳۷       |            |
| گروه صنعتی بارز                        | ۱۴۸۸  | ۰.۰۰       |            |
| ماشین آلات و تجهیزات                   |       |            |            |
| آبسال                                  | ۷۶۴   | ۰.۰۰       |            |
| تراکتور سازی ایران                     | ۱۳۵۲  | ۰.۷۳-      |            |
| کمباین سازی ایران                      | ۲۱۳۳  | ۰.۰۵       |            |
| گسترش صنایع و خدمات کشاورزی            | ۴۳۲۶  | ۰.۳۲       |            |
| ماشین سازی نیرو محرکه                  | ۱۰۹۷  | ۰.۳۷       |            |
| مهندسی تکنوتار                         | ۷۹۴۲  | ۲.۰۰-      |            |
| هپکو                                   | ۱۰۸۳  | ۰.۰۹-      |            |
| ماشین آلات و دستگاه های برقی           |       |            |            |
| صنایع جوشکاب یزد                       | ۳۹۸۱  | ۰.۶۲-      |            |
| کابل های مخابراتی شهید قندی            | ۱۰۱۴  | ۰.۲۰       |            |
| موتوژن                                 | ۱۹۶۹  | ۰.۱۰       |            |
| نیرو ترانس                             | ۱۸۶۰  | ۰.۵۹       |            |
| محصولات چوبی                           |       |            |            |
| تولیدی فیبر ایران                      | ۱۵۵۹  | ۰.۶۵       |            |
| محصولات شیمیایی                        |       |            |            |
| پتروشیمی آبادان                        | ۶۹۰۶  | ۰.۰۹-      |            |
| پتروشیمی اراک                          | ۶۳۹۶  | ۰.۳۶-      |            |
| پتروشیمی اصفهان                        | ۵۸۴۰  | ۰.۵۵       |            |
| پتروشیمی خارک                          | ۱۴۵۸۷ | ۱.۷۸       |            |
| پتروشیمی فارابی                        | ۴۰۳۷  | ۰.۵۵       |            |
| تولی پرس                               | ۳۶۱۷  | ۰.۰۳-      |            |
| سرمایه گذاری پتروشیمی                  | ۸۹۲   | ۰.۰۰       |            |
| سموم علف کش                            | ۷۷۵۷  | ۲.۰۰-      |            |
| صنایع شیمیایی سینا                     | ۳۵۹۰  | ۱.۹۹       |            |
| صنایع شیمیایی فارس                     | ۱۸۵۰  | ۰.۰۰       |            |
| کرین ایران                             | ۱۵۴۰  | ۱.۸۵       |            |
| مجمع پتروشیمی شیراز                    | ۹۳۵   | ۰.۳۲-      |            |
| نیرو کلر                               | ۱۵۹۶  | ۰.۳۱       |            |
| محصولات غذایی و آشامیدنی بجز قند و شکر |       |            |            |
| توسعه صنایع بهشهر                      | ۹۱۵   | ۰.۰۰       |            |
| دشت مرغاب                              | ۴۰۱۱  | ۰.۰۲-      |            |
| شهد ایران                              | ۱۳۲۰  | ۰.۲۳-      |            |
| صنعتی بهشهر                            | ۴۰۸۹  | ۰.۰۰       |            |
| نوش مازندران                           | ۱۳۲۳  | ۰.۰۰       |            |
| محصولات کاغذی                          |       |            |            |
| صنایع کاغذ سازی کاوه                   | ۴۶۲۷  | ۰.۱۹       |            |
| مواد و محصولات دارویی                  |       |            |            |
| پارس دارو                              | ۱۲۱۳۷ | ۰.۲۵-      |            |
| داروپخش                                | ۷۲۱۵  | ۰.۰۰       |            |
| داروسازی اسوه                          | ۱۳۷۸۱ | ۲.۰۰       |            |
| داروسازی امین                          | ۲۵۵۷  | ۱.۹۹-      |            |
| داروسازی جابر ابن حیان                 | ۷۲۶۱  | ۱.۹۴       |            |
| داروسازی داملران                       | ۱۱۴۰۱ | ۰.۱۴-      |            |
| داروسازی سبحان                         | ۳۱۱۶  | ۲.۰۰       |            |
| داروسازی کوثر                          | ۳۴۶۲  | ۱.۰۲       |            |
| دارویی لقمان                           | ۲۸۱۰  | ۲.۰۰       |            |
| سرمایه گذاری البرز                     | ۱۴۶۱  | ۰.۰۰       |            |
| فرآورده های تزریقی ایران               | ۴۳۳۸  | ۲.۰۰       |            |
| کیمیدارو                               | ۵۶۲۵  | ۰.۲۰       |            |
| لایوتاور داروسازی دکتر عبیدی           | ۶۳۳۲  | ۰.۰۰       |            |
| لایوتاور های رازک                      | ۱۴۵۸۵ | ۲.۰۰-      |            |
| وسایل اندازه گیری پزشکی                |       |            |            |
| کنتور سازی ایران                       | ۷۰۰   | ۰.۰۰       |            |

گروه رایانه تدبیر پرداز

تلفن: ۸۸۳۱۱۰۳۰