

گزارش «دنیای اقتصاد» از ریسک «دریافت مدت دار» اجاره بها؛ رفتار موجرها در بازار مسکن تهران تحت تاثیر ۴ محرک قرار گرفته است

ضربه دوم تورم به مستاجران

تأخیر تدریجی اما محسوس درآمد واقعی موجرها با فرمول «دریافت ماهانه اجاره» باعث تثبیت «پیش پرداخت بالا» در بازار شده است

راضیه احقانی

بازار اجاره واحدهای مسکونی در کشور به شکل سنتی توکیبی از ودیعه و اجاره ماهانه است؛ بررسی‌های گروه مسکن روزنامه «دنیای اقتصاد» از فایل‌های پیشنهادی موجران تهرانی در سکوهای آنلاین از تثبیت سهم بالاتر ودیعه (پیش پرداخت) نسبت به اجاره ماهانه حمایت دارد؛ به نحوی که متوسط سهم ودیعه آپارتمان‌های اجاره‌ای در تهران تقریباً ۶۵ درصد از کل رقم اجاره بهاء شده است. این نسبت در مناطق میانی پایتخت یعنی منطقه ۹، ۱۱ و ۱۲ حتی اندکی بالاتر نیز هست. چهار عامل اصلی در تثبیت سهم بالاتر پیش پرداخت در کل رقم اجاره بهاء دخیل است که مهم‌ترین آن «تورم افسارگسیخته» کشور و تمایل موجران به سرمایه‌گذاری با رقم پیش پرداخت است؛ در کنار این موضوع «وام ودیعه»، «هزینه تعمیر و بازسازی خانه» و «مدار اجاستاجر» نیز مزید بر علت شده تا سهم پیش پرداخت (ودیعه) از رقم کل اجاره به دو سوم کل رقم اجاره می‌رسد. اگرچه بسیاری از مستاجران نیز به دلیل عدم ثبات اقتصادی و چالش‌های احتمالی در دریافت حقوق ماهانه در شرایط فعلی کشور، افزایش سهم ودیعه به اجاره ماهانه را ترجیح می‌دهند، اما ودیعه پرداختی آنها نیز با تورم ماهانه اخیر به شکل مستمری از منقضی شدن مواجه شده است و این موضوع ضربه جدی به اقتصاد خانوارهای مستاجر در میان مدت و بلندمدت وارد می‌کند.

✦ اثر تورم بر رفتار موجران

تأمیل مورچان به دریافت سهم بیشتر ودیعه یا اجاره ماهانه بسته به شرایط اقتصادی، متغیر است، در دوره‌هایی که ثبات اقتصادی در کشور افزایش می‌یابد، تأمیل مورچان به دریافت اجاره ماهانه بیشتر می‌شود. ما در دوره‌هایی که تورم به شکل افسار غیرمستحکم‌تری افزایش می‌دهد، طبیعتاً بخشی از مورچان به سمت دریافت ودیعه بیشتر می‌شود پس می‌توان گفت، در واقع در شرایط تورم بالا و عدم ثبات اقتصادی مورچانی که امکان سرمایه‌گذاری را بازآوردی یا بازدهی مناسب را دارند، دریافت ودیعه بیشتر یا هدف سرمایه‌گذاری را به دریافت اجاره ترجیح می‌دهند.

بخش قابل توجهی از موجران واحدهای مسکونی در کشور از افرادی تشکیل می‌دهند که یک واحد آپارتمان را در محل سکونت خود خریداری کرده و نسبت به اجاره واحد خود هم اقدام کرده‌اند. این افراد اجاره را صرفاً می‌پسندند، بلکه سرمایه محدود خود را صرف خرید ملکی مزاد در محل سکونت خود کرده و از طریق اجاره این واحد بخشی از هزینه‌های خود را پوشش می‌دهند. تورم فراینده کشور در سال‌های اخیر باعث شده تا این نوع موجران برای خصوصی به بخش قابل توجهی از آنها را افراد دانش‌نشته تشکیل می‌دهند زیرا با چالش‌هایی در تأمین هزینه‌های معمول زندگی مواجه شوند و به دنبال راهی برای کاهش اثر تورم بر سرمایه خود یعنی رقم اجاره‌بهای ملک باشند.

بر اساس گزارش مرکز آمار ایران، تورم نقطه‌ای در خرداد ماه سال برابر ۸۸٫۶ درصد اعلام شد. این در حالی است که شاخص قیمت مصرف کننده خاور در خرداد ۹۵ نسبت به اردیبهشت ماه ۹۴ افزایشی ۲۹ درصدی داشت. تورم عمومی فزاینده یعنی تبخیر نیروی کار، ماه‌ها، این تورم عمومی باعث می‌شود که درآمد واقعی موجرها از رقم اجاره بها ماهانه نیز به شکل مستمر کاهش یابد و هم روند باعث شده تا تعدادی از موجرها قابل توجهی از موجران به دریافت پیش پرداخت بالاخره افزایش داشته باشند.

در واقع دریافت، پیش برداخت، بیشتر و سرمایه گذاری در بازارهای مصنوع از تورم راهی برای جلوگیری از تبخیر دارم موجب ان در محل اجاره داری است.

در حالی تورم ماهانه عمومی در خرداد در مرز درصد رسید که با توجه به شرایط فعلی کشور احتمال رشد بیشتر تورم ماهانه وجود دارد و در عین حال تورم از دو محل تشدید تقاضا یا کمبود عرضه یا به عبارتی شوک هزینه افزایش خواهد یافت.

بررسی میدانی «دنیای اقتصاد» از بازار اجاره به گفت‌وگو با فعالان بازار ملک از آن حکایت دارد که تغییر رفتار موجران در دریافت سهم بیشتر ودیعه (پیش‌پرداخت) با هدف سرمایه‌گذاری در دیگر بازارها عمدتاً شامل موجران جوان‌تری می‌شود که از سویی به‌سبک‌پذیرند و از سوی دیگر به‌شوه‌های سرمایه‌گذاری در بازارهای مختلف از جمله طلا، ارز، سهام، ارزهای دیجیتال و... آشنا هستند.

کفۀ ترازو به سمت ودیعه سنگین شد
افزایش هزینه بازسازی، رنگ و تعمیر و نگهداری آپارتمان کُشور با جهش بی سابقه قیمت مصالح در کشور، اسباب شدنی قابل توجه داشت. به این ترتیب موجباتی که درصدد یافتن مستاجر جدید هستند، باید این روزها رقم قابل توجهی برای هزینه بازسازی خانه خود بپردازند. طبعاً این موضوع باعث می شود این موجران درصدد دریافت ودیعه بالاتر برای جبران هزینه سوازی و بازسازی واحد خود بایزند. این روند در افزایش سهم ودیعه، در رقم اجاره بها، تازگارنده بوده است.

در حالی تورم و هزینه بازسازی باعث شده تا تمایل موجران به دریافت ودیعه بیشتر افزایش یابد که مستاجران نیز به پرداخت سهم بیشتر «پیش پرداخت، رقم» و اجاره ماهانه کمتر، تمایل دارند. به توجه به جنگ حقوق و شرایط بازار، در وضعیتی که جنگ بر کشور سایه انداخته، بخش قابل توجهی از مستاجران،

نیز به پرداخت اجاره ماهانه کمتر تمایل دارند. بنابراین
«مداری موجران با مستجاران» نیز در ثبت سهم یالاتر
«بیش پرداخت» در ارقام نیاز اجاره اثرگذار بوده است.
در بررسی فایل های پیشنهادی افراد برای اجاره
واحدی مسکونی متوسط در منطقه ۹، ۱۱۰ و ۱۲
یکی از نکات جازا اهمیت آن است که اغلب فایل های
پا رقم پیشنهادی افراد کمتر از ۱ میلیون ۱۲۰ هزار
تومان بوده است. براساس گفته فعالان بازار اجاره،
شرایطی که حداقل حقوق برای یک فرد متاهل حدود
۳ میلیون تومان و برای یک نفر دارای یک فرزند حدود
۳ میلیون تومان است، بسیاری از افراد از پرداخت اجاره
یالاتر دچار میزایی می آیند.

پرداخت وام ودیعه عامل بعدی مهمی است که در رشد سهم، پیش پرداخت، به نسبت ودیعه به اجاره هانه و تثبیت سهم ۶۵ درصدی از گزارش داده است. بر واقع وام ودیعه به کمک مستشاران امده که در شرایط کنونی بتوانند، پیش پرداخت، بالاتر را تامین کنند. از نیمه دوم اردیبهشت سال سال جاری و همزمان با اطلاع سقف های جدید تسهیلات ودیعه مسکن مستشاران، تا روز ۲۸ تیرماه، بیش از ۱۱ هزار و ۵۰۰ فقره تسهیلات ودیعه مسکن به ارزش کلی حدود ۷۷۰۰ میلیارد تومان، در کل کشور پرداخت شده است. سقف کلی تسهیلات ودیعه مسکن مستشاران در سال جاری، تا ۵۰۰ درصد افزایش، نسبت به سال گذشته از ۱۵۰ همت به ۷۵۰ همت افزایش یافت. همچنین، با افزایش حدود ۳۰ درصدی، سقف افزایش فردی این تسهیلات در سال جاری، به ترتیب برای شهر تهران ۶۵ میلیون تومان، مراکز استان ها ۲۸۰ میلیون تومان، سایر شهرها ۱۸۵ میلیون تومان و مناطقی روستایی ۷۵ میلیون تومان است.

بر اساس آمارهای سامانه تم، از ابتدای پرداخت این تسهیلات (سال ۱۴۰۰) تا کنون، حدود ۱۶۰ همت وام اجاره به مستشاران پرداخت شده است. در همین بازه زمانی (سال ۱۴۰۰ تاکنون)، بیش از یک میلیون و ۳۵۶ هزار خوار و مستاجر این تسهیلات را به دست آورده اند.

توقف بازسازی راندا ده؛ اما جهش اصلی منوط به تغییر نگرش وزارتخانه‌ها و خروج از مدل‌های اداره صلح‌آمیز اقتصاد است.

تغییر پارادایم مالیاتی: از وصول درآمد تا احیای بنگاه‌ها

مهران علایی، مدیرکل امور مالیاتی استان اصفهان، نیز با اشاره به شرایط ویژه بنگاه‌های صنعتی پس از جنگ اخیر از تغییر پارادایم این دستگاه خبر داد. علایی تأکید کرد: در تصفیر کنونی، اولویت مطلق سازمان امور مالیاتی به وصول درآمد، بلکه صیانت از بقای بنگاه‌ها، حفظ اشتغال موجود و تزریق نقدینگی به چرخه بازسازی است و سازمان رویکردی کاملاً حمایتی در پیش گرفته است.

باوا استناد به مصوبات شورای عالی امنیت ملی و همکاری رئیس کل سازمان، از اجزای سیاست‌های حاکمیتی فراگیر شامل اولویت تنفس اقتصادی، تسهیل سرمایه‌گذاری برای معوق و اموال متخسودگی ۱۰۰ درصدی جرایم سرطانی با واحدها خسارت دیده مستقیم و غیرمستقیم شرکت‌های متأثر از اختلال زیربهره فرایض خارج میادیر خیر داد. علاوه بر اینها ضرر برای دستگاه‌هایی که ضریب آسیب فیزیکی آنها را در نظر گرفته اند، نگاهداری میسرین های تخصصی شده ۱۶۵ قانون مالیات های مستقیم تشکیل شده تا پس از ارزیابی نهایی، پیشنهاد معافیت کامل یا بخشی از تکالیف مالیاتی آنها را تصویب به هیأت دولت ارسال شود، چرا که در صورت فعلی، فشار اشتغال و تأمین سرمایه در گردش مؤیدان بر شرایط مالیات ارجمعت دارد.

❖ راهکار خروج از انقباض مالی

شهرام رئیس دهرکدی، مدیرکل سرمایه گذاری و اشتغال استانداری اصفهان، نیز سازگار بامولداری اموال و دارایی های دولت و اعتبارات غیردولتی را منسجم تر از ابراهام رئیس مالی غیرنرومی در شرایط اقتضایی کنونی معرفی کرد. رئیس این شعبه در این نشست که با کمک اشخاص صنعتی و ۱۵ واحد آموزشی در اصفهان برگزار شد، اظهار کرد: دارایی ها، آینده و اراضی ما از دست داده های خود، که فاقد کارکرد عملیاتی در چرخه خدمات رسانی هستند، باید به سرعت از طریق فروش ضمیمه کارشناسی شده یا تبادله مستقیم یا با خرید خصوصی، به نقدینگی فعال تبدیل شوند. او با پذیرش پیچیدگی های فراوان از نظر گذاری

داری و اجرایی است.

جمالی نژاد با اشاره به جایگاه ویژه اصفهان و محور داری آن، در مصاحبه خود با خبرنگار «اقتصاد» می‌گوید: «اصفهان از نظر موقعیت جغرافیایی و خلق ارزش افزوده ملی را بر پیش دارد؛ از آن جهت که کانون‌های صنعتی آن مستقیماً اثرات اقتصادی کشور را دچار می‌کند و نباید در تصمیم‌گیری‌های کلان، با نگاهی به مناطق مسلمان و مناطق صومالی که خسارت‌های جنگ با آن برخورد شده، اعلام کرد که عدم تخصصی کامل همچون پیش‌بینی شده، می‌تواند به نفع کشور باشد. در این راستا، باید دید که چگونه می‌توان از طریق راهکارهای عملی همچون واگذاری واحدهای صنعتی و تسهیل فرایندهای بروکراسی، اجازه داد تا واحدهای صنعتی در اصفهان بتوانند به‌طور جدی به تولید و صادرات بپردازند و به‌این‌ترتیب به رونق اقتصادی و اشتغال‌زایی در این استان بپردازند».

طرف قرارداد منجر شده است. وی با رد فرضیه تخصصی یک‌های نقدی مستقیم از سوی دولت تأکید کرد: مطالبه واقعی فعالان اقتصادی، اعطای مشوق‌های قانونی جایگزین نظیر معافیت‌های مالیاتی، موقت، تسهیلات حقوقی و عوارض گمرکی و آزادسازی صندوق مشترک حمایت از صنایع آسیب‌دیده از جنگ، با مشارکت بخش خصوصی و نهادهای مسئول است. تأمین تأمین سرمایه در گردش و بازسازی تجهیزات فراهم شود. مهدی جمالی‌نژاد، استانداری اصفهان، نیز با تأیید موضوع بخش خصوصی، معماری کنونی نقوض اختیارات کشور را به نقد کشید. نماینده آرای دولت در استان تصریح کرد: نقوض اختیار واقعی به معنای واگذاری ابزارهای فراخرداری نیست.

دنیای اقتصاد؛ **اصفهان**؛ چهار ماه پس از وقوع انقلاب اسلامی، منطقه موسوم به جنگ رضوان در شرایطی که فراپاشی از جنگ بر ارکان اقتصادی کشور سایه افکنده است، آرایش صنعتی و اقتصادی این رویداد بر شریان‌های تولیدی و تجربه‌های ارزش صنعتی شهرستان کشور موضوع آماش شده است. در این مصفرفش خصوصیات، میزان دارن گشت استطاری بر سرفا راشی‌های اقتصادی و نگاه‌های تولیدی اسپدیده از جنگ با حضور مقامات دولتی، حاکمینی و بانکی و دولتی، مشتقی که به نانون نقد رشت است و نیز تمرکز برانه ناشدله برای بازآفرینی اختیارات استانی در شرایط بحران بدل شده.

🌊 موج بیکاری

امیر کشانی، رئیس اتاق بازرگانی اصفهان، با ارائه از رزایی کارشناسی و ایجاد خسارت های وارده به پریساتخت ها تولیدی اعلام کرد که یک هزار و ۹۰۰ واحد صنعتی، تولیدی و صنفی در استان مستقیماً تاثرات مخرب خدمات فیزیکی ناشی از حملات تروریستی گرفته اند. در این میان، نرخ تخریب ساختاری در بخشی از این بنگاه ها از ۷۰ درصد به بیش کرده است. رئیس سازمان بخش صنایع اصفهان با هشدار در خصوص به پامادهای کلان ثانویه بر بازار کار، اعلام کرد پریساتخت های و تحلیلی نشان می دهد در صورت تداوم مدل های بوروکراتیک فعلی عدم مداخله حوشمندانه تصمیم سازان، خطر بیکاری قطعی و جود بسیاری از نیروهای کار متخصص و کارگرفته وجود دارد. کشانی با تبیین این موضوع که صنایع امروز همچون تولید مبارک و مجموعه های پتروشیمی در نوک پیکان این رنجبر آسیب قرار دارند، تصریح کرد اختلال در عملکرد این صنایع با سرعت به شدت مخرب و قفل شدگی در صنایع پایین دستی، صنایع پیرامی، نساجی و شرکت های پیمانکاری

به دلیل نوسانات تورمی گفت: مولدسازی چشم امید دولت برای کوچک سازی تصدی گری و همزمان نجات واحدهایی است که به دلیل دسترسی محدود به سایر منابع مالی، راهکار دیگری پیش رو ندارند.

هشدار نسبت به خودتحریمی سامانه‌های متمرکز پایتخت
در بخشی پایانی این سخن‌آرمان تحلیلی، مجتبی ملاحمدی، رئیس مجمع کارآفرینان و عضو اتاق بازرگانی اصفهان، به نمایندگی از کارآفرینان، نقدهای صریحی را نسبت به سخن‌آرمان مدیریت بحران در تهران مطرح کرد. ملاحمدی با افزایش اینکه تا این لحظه «هیچ‌گونه حمایت مالی مستقیم و موثری از سوی دولت مرکزی به کارخانه‌های خسارت‌دیده تخصصی نیافته است، نسبت به اصرار برخی دستگاه‌ها بر اجرای بخشنامه‌های عادی در شرایط جنگی گلایه کرد و خواستار تغییر قوانین به حالت اضطرار شد.

این فعال اقتصادی با اشاره به قفل شدن سامانه‌های تسهیلات بانکی در مرکز و خروج ۳ تا ۴ بانک اصلی استان از چرخه خدمات دهی، فعال در ماه‌های گذشته تصریح کرد: صنعتگران اصفهان با اتکا به منابع درونی خود و به قیمت ضررهای سنگین، چراغ تولید را روشن نگذاشته و در تعدیل نیرو پرهیز کرده‌اند، اما آیین تاب‌آوری تا باید ادامه نخواهد داشت.

❖ پیگیری پیشنهادها در شورای گفت و گو

در همین حال، محمد مهدی بلندیان، معاون توسعه مدیریت و منابع وزارت کشور، با تأیید نامه‌های کمیته تأسیس و نظارت بر هیأت‌های تخصصی و تخصصی-تجربی دستگاه‌ها که به ما مبنی بر سر راه تولید نقد و جزییات آن، اعلام کرد: «حاکمیت یکپارچه بر طرف کردن این موضوع است. بلندیان تصریح کرد: هدف از برگزاری این نشست‌ها، استخراج پیشنهادها و طرح‌ها، مصوبات و قوانین کارآمد است تا وزارت کشور بتواند از طریق استانداران، پرورده‌ها را در جلسات مستمر با رئیس‌جمهور مطرح و پیگیری کند. وی با اشاره به بازدیدهای میدانی خود از صنایع اصفهان، به لزوم کاهش سخت‌گیری‌های نظارتی که مانع از خدمت‌رسانی و احیای سریع واحدها می‌شوند، تأکید کرد و از برنامه برگزاری جلسه‌ای مشترک در وزارت کشور با حضور استانداران مناطق آسیب‌دیده برای هماهنگی نهایی خبر داد.