

**تحلیلگر اقتصاد مسکن با تأکید بر نقش نااطمینانی اقتصادی در التهاب بازار اجاره‌بها:**

## بیشترین آسیب را از فضای جنگی موجود، مستاجران می بینند



رامتین موفق

بعد از مدت‌ها بازار مسکن خود را با تورم عمومی جامعه تطبیق داد و به خصوص اجاره‌بها دستخوش یک التهاب تورمی شد که اثر آن در این روزها بسیار شدیدتر از گذشته است زیرا به دلیل حاکم شدن فضای جنگی، بسیاری از مستاجران بیکار شده‌اند و شافلین نیز وضعیت بهتری ندانند زیرا افزایش ۶۰ درصدی دستمزد با کاهش ارزش پول ملی، خشتی شده و بسیاری از همین افزایش ۶۰ درصدی وی تأثیر مزدم، محروم مانده‌اند.

این روزها هزینه اجاره بهیلا، ۷۰درصد در آمد یک خانوار را می‌بلعد و وضعیت معیشتی را به فراتر از مرزهای بحرانی کشانده است. در این میان دولت اما دو طرح برای حمایت از مستاجران تعریف کرده است. ابتدا کانونش گودزی، رئیس کارگروه تخصصی ملی مشاوران املاک اتاق اصناف ایران، از تمدید دو ماهه قرارهای اجاره در شرایط اضطراری خبر داد که برخی کارشناسان از این طرح، به عنوان سروپوش گذاشتن بر مشکلات، تعبیر کردند چرا که بیک بازار اجاره تازه در تابستان آغاز می‌شود. روز گذشته نیز احسان مسعودی، مشاور معاونت مسکن و ساختمان وزارت راه و شهرسازی، از آغاز تحویل خانه‌های استیجاری، حداقل ۴ هزار واحد، در بازه زمانی عید قربان تا غدیر خبر داد.

در گزارش امروز «توسعه ایرانی» به وضعیت بازار اجاره، و عوامل التهاب آن و تأثیر طرح‌های دولتی، پرداخته شده است.

#### تبعیت بازار اجاره

#### التهابات اقتصاد کلان و مسکن

یک کارشناس حوزه مسکن در گفت‌وگو با «توسعه ایرانی»، درباره التهابات این روزهای بازار اجاره، گفت: طبیعتاً اقتصاد مسکن، که یکی از زیر مجموعه‌های این حوزه، اجاره و اجاره‌داری است، متأثر از اقتصاد کلان است و آنچه از آنج که در جامعه ماساری و جاری است، تبعیت می‌کند و نفلت‌های گیرد.

منصور غیبی با تأکید بر اینکه تحلیل ماز بازار اجاره باید با توجه به مواضع اقتصادی و التهاباتی باشد که شامل

#### منصور غیبی در گفت‌وگو با «توسعه

**ایرانی» طبیعتاً اقتصاد مسکن، که یکی از زیر مجموعه‌های این حوزه، اجاره و اجاره‌داری است، متأثر از اقتصاد کلان**

#### است. از یک طرف تا انتظارات تورمی

**ناشی از این فضا به خانواده‌ها، موجرین و مستاجرین هم منتقل می‌شود و در پاسخ به این فضا، بازار مسکن در حوزه اجاره ملتهب می‌شود اما در تمام این شرایط، افراد با در آمد ثابت و مستاجرین هستند که بیشترین زیان‌رانی کنندز برای این نکته بتوانند در همان منزل یا منزل جدید اسکان داشته باشند، مجبورند هزینه بالاتری را پرداخت کنند**

#### گزارش

وزیر اقتصاد با صدور دستور توقف و گذاری، کیش را از «سیاه‌چاله خصوصی سازی» نجات داد و حال مدیر منطقه آزاد کیش مأموریت دارد تا ضمن نوسازی ناوگان فرسوده، اعتماد از دست‌رفته فعالان اقتصادی و مسافران را به این ایرلاین استراتژیک بازگرداند.

به گزارش اقتصاد ۲۴، در دنیای هواپنوردی، یک قانون نانوشته وجود دارد: «هواپیمایی که روی زمین بماند، فرسوده می‌شود و ایرلاینی که در برزخ مدیریتتی بماند، می‌میرد.» حالا که پس از کش و قوس‌های فراوان، ترمز واگذاری شرکت هواپیمایی کیش ایر کشیده شده و مدیریت آن به خانه اصلی‌اش، یعنی سازمان منطقه آزاد کیش بازگشته است، زمان آن رسیده که فاکتور خسارت‌های ۶سال بلا تکلیفی این شرکت را روی میز بگذاریم. ۶ساله که



#### گزارش

**بازتاب نابسامانی‌های کشور در آمارهای رسمی:**

## تورم پیشران اوج گرفت!

تورم تولیدکننده کل در زمستان گذشته نسبت به پاییز در سه مقیاس افزایش قابل توجهی داشته است؛ موضوعی که احتمالاً متأثر از حوادث اتفاق افتاده در زمستان ۱۴۰۴ بوده با توجه به ماهیت تورم تولیدکننده، سیگنال افزایش تورم مصرف‌کننده را می‌دهد.

به گزارش کابوایران، تورم تولیدکننده کل در زمستان سال گذشته در تمام مقیاس‌های فصلی، نقطه‌ای و سالانه نسبت به پاییز افزایش یافته است. شاخص قیمت تولیدکننده کل در زمستان نسبت به پاییز ۲۴.۸ در صد افزایش یافته، در حالی که تورم فصلی تولیدکننده در پاییز معادل ۱۲.۷ در صد بوده است. در مقیاس نقطه به نقطه هم شاخص قیمت تولیدکننده کل در زمستان ۱۴۰۴ نسبت به زمستان ۱۴۰۳ در صد افزایش داشته در حالی که این شاخص در پاییز برابر ۵۲.۲ در صد برآورد شده بود.

متوسط تغییرات شاخص قیمت تولیدکننده در سال ۱۴۰۴، ۵۱.۲۱۴ در صد نسبت به ۱۴۰۳ رشد داشته، در حالی که در ۱۲ ماهه منتهی به پاییز ۱۴۰۴ نسبت به همین مدت در سال ۱۴۰۳ برابر با ۴۵ در صد بوده است. به عبارتی تورم سالانه تولیدکننده کل در زمستان ۶.۲ واحد درصد نسبت به پاییز افزایش یافته است. بنابراین این به‌عنوان نتیجه تورم تولیدکننده در سه مقیاس فصلی، نقطه به نقطه و سالانه در زمستان ۱۴۰۴ نسبت به پاییز ۱۴۰۴ افزایش داشته و این موضوع خود

حال اقتصادی می‌شود. افزودن یک طرف انتظارات تورمی ناشی از این فضا به خانواده‌ها، موجرین و مستاجرین منتقل می‌شود و در پاسخ به این فضا، بازار مسکن در حوزه اجاره نیز ملتهب می‌شود و از سوی دیگر با افزایش نامعقول و بی‌رویه قیمت در حوزه مسکن و سایر نهادهای مرتبط با این اقتصاد، روبرو هستیم.

این تحلیلگر اقتصاد مسکن ادامه داد: قیمت محصول نهایی و ملک تولیدشده، بالا رفته است و آنچه که به عنوان قیمت فایل فروش معرفی می‌شود، ضرایب مربوط به انتظارات تورمی در آن محاسبه شده است که قیمت را گران‌تر از حد واقع نشان می‌دهد. این شرایط تأثیر خود را بر حوزه اجاره‌داری هم نشان خواهد داد. یعنی زمانی که ملک گران می‌شود، ضریبی از این گرانی در حوزه اجاره‌بها هم اعمال می‌شود. غیبی درباره دلایل دیگر عنوان کرد: از طرف دیگر، با توجه به تورم فرآینده و بر اساس ادبیاتی که بر ملک و املاک مورد اجاره حاکم است، موجرین بخشی از هزینه‌های زندگی خود را با دریافت اجاره‌بها، تأمین می‌کنند و وقتی هزینه‌های زندگی افزایش می‌یابد، طبیعی‌ا خواهند هزینه‌های خود را از محل اجاره‌داری تأمین کنند و بنابراین قیمت اجاره‌ها افزایش می‌دهند.

او تصریح کرد: در این شرایط، افراد با در آمد ثابت و مستاجرین بیشترین زیان‌رانی‌کنندز برای این سکنی در همان منزل یا منزل جدید با همان آپشن‌های قبلی، مجبورند هزینه بالاتری را پرداخت کنند.

#### انتظارات تورمی اوضاع را ملتهب‌تر می‌کند

این کارشناس مسکن به تورم سالانه اشاره کرد و گفت: تورم سالانه کشور حدود ۴۶ درصد است و طبق تعریف، بخشی از این تورم متوسط‌را، تورم خدمات ملک، مسکن و اجاره‌داری تشکیل می‌دهد که حدودا ۳۰در صد محاسبه شده است.

غیبی ادامه داد: طبق این روند تورمی، برای مثال اگر شخصی در سال گذشته خانه‌ای را با ۱ میلیارد تومان رهن کامل کرده بود، امسال باید همان خانه را با

**تحلیلگر اقتصاد مسکن: برای تأمین مسکن استیجاری، تقاضای موثر برای اجاره‌نشینین مشخص است و با توجه به این آمار، باید یک چتر حمایتی و پشتیبانی در این فضا تعریف کنیم که یکی از این اقدامات حمایتی می‌تواند توسعه ساخت و ساز باشد. البته باید گوش به زنگ بود تا این توسعه به سر نوشت مسکن مهر دچار نشود**

غیبی افزود: این موضوع بدون مصوبه دولت هم انجام شده بود. از ماه اسفند تاکنون، که مردم با التهابات فضای جنگی در جامعه مواجه بودند، نه موجری می‌توانست قرارداد مستاجر خود را به بهانه مشتری جدید، فسخ کند و نه اصلا مستاجران خواهان جابه‌جایی بودند. این اتفاق به صورت خودکار در این ۳ماه انجام شد. مطالعات میدانی نشان می‌دهد به تازگی و در هفته‌های اخیر، برخی از موجرین حاضر شده‌اند تا خانه‌های خود را اجاره دهند و مستاجران نیز چند هفته‌ای است که به فکر تمدید اجاره یا خانه جدید، هستند.

به گفته او، سیاست تمدید اجاره‌بها نمی‌تواند فضا را آرام کند چرا که این فضا اکنون بیشتر متناثر از بعدروانی است و اگر این بعد مدیریت شود، آرامش و تعادل نیز برقرار می‌شود.

#### مطالعات بیشتری برای مسکن استیجاری انجام شود

این تحلیلگر حوزه مسکن اما دید بهتری نسبت به طرح مسکن استیجاری داشت و در این خصوص گفت: اگر هم سیاستی، حتی تمدید ۲ ماهه قرار دادها، بهتر از دست‌روی دست گذاشتن است.

غیبی ادامه داد: هر کار سیاستی که اجرایی شود، به هر حال تأثیر خود را، ولو بسیار کوچک، می‌گذارد فلذا عرضه ۴ هزار واحد مسکن استیجاری بهتر از بی‌عملی است. کارشناسان اقتصاد مسکن در وزارت راه و شهرسازی طرحی را آماده کرده‌اند که نشان می‌دهد به هر حال به فکر این بخش از اقتصاد هستند.

او تصریح کرد: در این طرح‌ها قادر نیستند تا موضوع سیاست حل کنند، اما شروع این طرح باید همراه با یک فرصت مطالعاتی باشد تا تأثیرات این سیاست بررسی شود. آسیب‌شناسی صورت بگیرد و اگر کارشناسان مشاهده کردند که این سیاست موثر بوده است، این طرح باید از لحاظ تعداد و مدل، برای سال بعدار تقابدا کند.

#### به فکر کسری آپ‌تامن باشیم

این کارشناس مسکن درباره راهکار خود برای حل مشکلات بازار، عنوان کرد: اول باید توجه داشت که میزان اجاره‌داری و اجاره‌نشینی به صورت سالانه مشخص است. یعنی تقاضای موثر برای اجاره‌نشینی مشخص است و با توجه به این آمار، باید یک چتر حمایتی و پشتیبانی در این فضا تعریف کنیم که یکی از این اقدامات حمایتی می‌تواند توسعه ساخت و ساز باشد. بنابراین باید برای تمام این مسائل یک کار کارشناسی صورت بگیرد تا راهکارهای توسعه ملک و آپ‌تامن را در جامعه تعریف شود. البته باید گوش به زنگ بود تا این توسعه به سر نوشت مسکن مهر دچار نشود که هیچ‌وقت هم راه‌حل نبود.

به گفته غیبی باید برای تأمین کسری ساختمان و تولید، فکری شود چرا که این امر موجب کاهش قیمت در این حوزه خواهد شد.



۱۰۰ میلیون تومان بوده است، اکنون به ۱۴۰ میلیون تومان رسیده است. اگر مهندسی معکوس کنیم می‌بینیم که بخشی از این چند میلیون تومان افزوده شده، ناشی از منطق تورم است و الباقی افزایش قیمت، فاقد یک ایت‌م فنی و علمی تأثیر گذار و قابل تعریف است و تنها از انتظارات تورمی ناشی می‌شود.

#### مهم‌ترین راهکار

#### مدیریت انتظارات تورمی است

غیبی تأکید کرد: اگر انتظارات تورمی به درستی مدیریت شود، آرامش به بازار هابرمی‌گرددومی‌توان تورم عمومی را نیز مدیریت کرد و کاهش داد. او افزود: هماتطور که اشاره شد، یک بخشی از التهابات کنونی اقتصاد مسکن ناشی از عدم تثبیت اقتصاد کلان است که اگر فضای تثبیت به اقتصاد کلان بازگردد، آرامش نیز به بازار و اقتصاد مسکن باز خواهد گشت و به تبع آن بازار اجاره هم به تعادل می‌رسد. از طرف دیگر ضرورت دارد تا انتظارات تورمی مدیریت شود و با کاهش این انتظارات، مردم در فضای امن به لحاظ فکری و روانی، معاملات مطمئن‌تر و راحت‌تری انجام دهند که همین موضوع باعث می‌شود قیمت تمام شده محصول در تولید پایین بیاید، از اجاره‌داری تعریف مستقلی ارائه شود و آرامش به کلیت بازار، برگرردد.

#### تمدید دو ماهه قرار دادها خودبه‌خود انجام شده بود

این کارشناس اقتصاد مسکن در ادامه، به راهکارهای دولت برای بازار اجاره پرداخت و درباره میانگین تورم مسکن به ۵۰ تا ۶۰ درصد رسیده است. برای مثال تا قبل از چسنگ اگر یک آپ‌رتمان متری



## ۶ سال بلا تکلیفی کیش ایر چگونه به قلب گردشگری جزیره آسیب زد؟

در آن کیش ایر نه دولتی بود، نه خصوصی؛ بلکه در سیاه‌چاله مدیریتی سازمان خصوصی سازی گرفتار شده بود.

#### توقف نوسازی: زمان علیه ناوگان ایستاد

از حدود سال ۱۳۹۸ پیش که نام کیش ایر در فهرست واگذاری‌های اصل ۴۴ قرار گرفت، عملاً هر گونه برنامه توسعه‌ای در این شرکت قفل شد. منطق سازمان خصوصی سازی این بود که چرا باید در شرکتی که قرار است فروخته شود، سرمایه‌گذاری جدید کرد؟ اما این منطق برای صنعتی که تا نیمه به ثابیه با تکنولوژی و استانداردهای ایمنی پیش می‌رود، گشوده‌بود.

در این مدت، در حالی که قوای منطقه‌ای و حتی برخی از ایرلاین‌های داخلی در حال شکار هواپیماهای جوان‌تر از بازارهای واسطه‌ای بودند، کیش ایر اجازه خرید حتی یک موتور هواپیما را ورود یک فروند ناوگان جدید را نداشت. میراث این دوران، ناوگانی است که امروز بیش از هر زمان دیگری به اهرورال نیاز دارد و بخشی از آن به دلیل نبود قطعه‌ه نقدینگی لازم زمین‌گیر شده است.

#### سقوط از قله ۵۰ درصدی و از دست رفتن سهم بازار

کیش ایر در دوران اوج خود، وظیفه جابه‌جایی بیش از ۵۰در صد مسافران جزیره را بر عهده داشت. این ایرلاین نه فقط یک شرکت مسافربری، بلکه کمربند ایمنی اقتصاد کیش بود. وقتی ایرلاین‌های دیگر به دلیل کسب سود، پروازهای خود را به کیش کاهش می‌دادند، این کیش ایر بود که جور جابه‌جایی مسافرو رونق هتل‌ها را می‌کشید.

اما در ۶سال برتخ، سهم این شرکت از بازار پروازی جزیره به شکلی محسوس کاهش یافت.



ترجیحی ۲۸ هزار و ۵۰۰ تومانی را دنبال کرد. در ادامه ناآرامی‌ها و اعتراضات گسترده‌ای در دی ۱۴۰۴ رخ داد. از طرف دیگر اینترنت بین‌المللی نیز برای مدت نسبتاً طولانی قطع شد. از سوی دیگر میزان قطعی‌های برق در سال ۱۴۰۴ نیز در مقایسه با ۱۴۰۳ بیشتر شده بود. رونمایی که تأثیر زیادی بر فعالیت‌های صنعتی داشته است. تمام این موارد بر تولید اثر منفی داشته و عمده این اثر هم احتمالاً از ناحیه افزایش نااطمینانی و نوسانات شدید متغیرهای اقتصادی اتفاق افتاده است. بنابراین مجموعه‌ای از عوامل مختلف مانند نوسانات نرخ ارز، نااطمینانی گسترده در اقتصاد و جنگ ۴۰ روزه موجب شده تا تورم تولیدکننده کل در زمستان سال گذشته در مقایسه با پاییز افزایش قابل توجهی را تجربه کند.

#### خبر اقتصادی

**صندوق بین‌المللی پول اعلام کرد:**

**ایران سومین کشور پر تورم در جهان** بر اساس داده‌های صندوق بین‌المللی پول، تورم سالانه ایران در ۲۶ تا ۲۰ به کورد ۶۸.۹ در صد رسیده و ایران سومین کشور پر تورم در جهان است. بر اساس این گزارش تنها تورم ونزوئلا و سودان جنوبی از ایران بیشتر است و ونزوئلا با تورم ۳۸۷در صد با سریع‌ترین رشد قیمت در جهان مواجه است.



**وزیر اقتصاد خبر داد:**

#### پرداخت اعتبار ۳۰ میلیون تومانی به دهک‌های پایین در طرح افرا



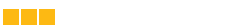
وزیر اقتصاد از اجرای طرح «افسرا» برای پرداخت اعتبار ۳۰ میلیون تومانی به دهک‌های پایین‌خبر داد. به گزارش تسنیم، علی مدنی‌زاده توضیح داد: در این طرح به هر خانوار ۳۰ میلیون تومان اعتبار با امکان بازپرداخت شش‌ماهه اختصاص می‌یابد. علاوه بر این، «صندوق بازسازی» با هدف حمایت از بنگاه‌ها و خانوارهای آسیب‌دیده و با تأمین منابع از مشارکت مردمی و سرمایه‌گذاری‌ها تشکیل خواهد شد که اجرای آن مستلزم تصویب دولت و مجلس است.

او درباره دیگر طرح‌ها نیز گفت: بسته سیاستی حمایت از بازسازی صنایع تدوین شده است که بر اساس آن صنایع بزرگ از طریق تسهیلات ارز ان قیمت، سرمایه‌گذاری و معافیت‌های مالیاتی حمایت می‌شوند. برای صنایع کوچک و متوسط نیز تسهیلات سرمایه‌در گردش پیش‌بینی شده است.



#### رئیس بانک مرکزی: اولویت بانک مرکزی تأمین ارز کالاهای اساسی و دارو است

رئیس کل بانک مرکزی عنوان کرد: اولویت نخست بانک مرکزی تأمین ارز کالاهای اساسی و داروی مردم و تمام تشکلمان است که این بخش‌ها از نظر تأمین ارز مشکلی نداشته باشند. به گزارش ایلنا، عبدالناصر همتی با اشاره به اقدامات این بانک برای تأمین ارز در شرایط کنونی کشور، گفت: از همین امروز تأمین ارز را بر اساس دستورالعمل نحوه تخصیص ارز در سال ۱۴۰۵ آغاز خواهیم کرد.



**نایب‌رئیس مجلس تأکید کرد:**

#### لزوم همکاری بیشتر بانک‌ها در پرداخت تسهیلات پوشش خسارت جنگ

نایب‌رئیس مجلس بر لزوم همکاری بیشتر بانک‌ها در پرداخت تسهیلات پوشش خسارت جنگ تأکید کرده. گزارش تسنیم، حمیدرضا حاجی بابایی

تصریح کرد: در شرایط فعلی حمایت از مردم، به‌ویژه در حوزه اشتغال خود و پرداخت تسهیلاتی همچون وام ازدواج، وام نباروری و وام ودیعه مسکن، ضروری است و بانک‌ها باید در این زمینه فعال‌تر عمل کنند تا بخشی از دغدغه‌های موجود کاهش یابد. او همچنین اشاره به جلسه باوزر ای اقتصاد و جهاد کشاورزی اظهار کرد: مقرر شد همکاری‌های مشترک مجلس و دولت برای حل مسائل اقتصادی تقویت شود و مجلس در هر جا که نیاز باشد برای حمایت از اقدامات دولت ورود خواهد کرد. معیشت و رضایت مردم خط قرمز همه مسئولان است و باید اقدامات مؤثرتری در این مسیر انجام شود.



**سختگوی صنعت آب:**

#### کشور مطلقاً وارد ترسالی نشده است

سختگوی صنعت آب کشور با اشاره به شرایط بارش‌های کشور، عنوان کرد: اینکه گفته می‌شود کشور وارد دوره ترسالی شده، مطلقاً درست نیست و نباید چنین برداشتی از وضعیت فعلی داشت. به گزارش مهر، عیسی بزرگ‌زاده دوشنبه ۲۱ اردیبهشت ۱۴۰۵ در نشست خبری که در محل شرکت مدیریت منابع آب ایران برگزار شد، ادامه داد: شاخص بارش کشور در حال حاضر حدود ۲۲۶ میلی‌متری است. این عدد شاخص آورند محسوب می‌شود، نه نشان‌دهنده خشکسالی است و نه ترسالی.



**رئیس دانشگاه آزاد:**

#### ۲۰ هزار استاد دانشگاه آزاد

**در صف دریافت اینترنت هستند** رئیس دانشگاه آزاد از پیگیری جدی به منظور تأمین اینترنت برای ۲۰ هزار نفر از اعضای هیئت علمی خبر داد و گفت: امیدواریم شرایط به گونه‌ای پیش برود که همه استادان و دانشجویان رضایت داشته باشند. به گزارش ایسنا، بیژن رنجبر درباره وضعیت دسترسی استادان و دانشجویان به اینترنت در واحدهای دانشگاهی اظهار کرد: در حال حاضر در ۲۵۰ واحد دانشگاهی، مجوزهای مربوط به آی‌پی‌ها در یافت شده است و امکانات لازم برای اتصال به اینترنت فراهم شده تا استادان و دانشجویان بتوانند در واحدهای دانشگاهی از این خدمات استفاده کنند.



**یک مقام صنفی:**

#### کشاورزان به خرید دستگاه‌های دست دوم و تعمیر روی آورده‌اند

رئیس اتحادیه صنفی فروشندگان ماشین‌آلات کشاورزی، صنعتی، ساختمانی و لوازم یدکی کشاورزی، عنوان کرد: قیمت‌ها نسبت به سال گذشته افزایش یافته و این موضوع، حوزه کشاورزی را تحت فشار قرار داده است؛ طوری که کشاورز قادر به خرید دستگاه جدید و ادامه فعالیت خود نیست. مهدی آذرنیاد در گفت‌وگو با تجارت‌نیوز، ادامه داد: وقتی قیمت‌ها افزایش می‌یابد، تقاضا کاهش پیدا می‌کند. در شرایط فعلی، کشاورزان مجبورند به خرید دستگاه‌های دست‌دوم روی آورند

یا اینکه ماشین‌آلات موجود خود را تعمیر کنند. او همچنین با انتقاد از نحوه تخصیص منابع، اظهار کرد: دولت باید در زمینه تخصیص ارز و پرداخت وام به کشاورزان برای خرید تجهیزات، بازنگری کند، اما هیچ وقت سیاست‌های اعلامی از اتحادیه گرفته نمی‌شود و همین مسأله باعث سوءاستفاده از منابع مالی شده

و این پول‌ها به بخش کشاورزی نمی‌رسد.