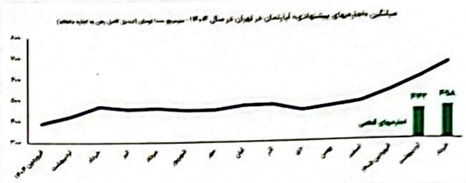

شاخص «اجاره‌بهای پیشنهادی» و «اجاره قطعی» در تهران چقدر افزایش یافت: «سبد مصرف» داغ‌تر است یا «هزینه مسکن»؟

عدد نامرئی در تورم اجاره

› رشد ۴۳ درصدی اجاره‌بها در خرداد، نسبت به تورم عمومی ۸۹ درصدی و تورم خوراکی ۱۳۵ درصدی بیانگر فشار کمتر «هزینه تامین مسکن» در سبد مصرف مستاجرها است

› اولین پاتک موجرها به «نرخ دولتی ۲۵ درصد» در بازار ردیابی شد

راضیه احقاقی

اجاره‌بهای مسکن در پایتخت در خرداد امسال نسبت به خرداد سال قبل ۴۳ درصد گران شد؛ اگرچه ثبت تورم ۴۳ درصدی در بازار اجاره آپارتمان در تهران قابل توجه بوده و فشار بزرگی را به خانواده‌های مستاجر وارد می‌کند، اما با توجه به تورم عمومی ۸۹ درصدی و تورم خوراکی ۱۳۵ درصدی به واقع باید اذعان کرد که سهم هزینه تامین مسکن در سبد مصرف مستاجرها نسبت به سال‌های قبل کاهش داشته است. به شکل تاریخی تورم اجاره تقریبا دوبرابر تورم عمومی است، اما طرف خرداد امسال تورم اجاره در تهران نصف تورم عمومی شده است، جهش سایر هزینه‌های ضروری زندگی با محوریت کالاهای خوراکی غیرقابل حذف و عدم پذیرش مستاجران برای رقم‌های بالاتر در زمینه اجاره‌بها، ترمز تورم اجاره را کشیده است.

معنای رشد ۴۳ درصدی اجاره‌بها در تهران چیست؟

۱	میانگین «اجاره‌بهای پیشنهادی» موجرها در خرداد امسال با ۴۳ درصد افزایش نسبت به خرداد پارسال، در سطح مترمربعی ۶۶۰ هزار تومان (تبدیل کامل پول‌پیش به اجاره ماهانه) قرار گرفت.
۲	میانگین «اجاره‌بهای قطعی» در خرداد ۳۰ درصد پایین‌تر از رقم پیشنهادی شد؛ ۵۹۰ هزار تومان.
۳	*رشد ۴۳ درصدی اجاره‌بها اگر از زاویه «مقایسه با نرخ رشد سال گذشته» که ۲۹ درصد بود، نگاه شود «ملتهب‌شدن» دوباره هزینه اجاره مسکن را می‌رساند؛ **اما عدد حاصل از «نسبت تورم اجاره به تورم عمومی» می‌گوید، همچنان «فاکتور اجاره مسکن» در سبد مصرف کمتر از «کل هزینه سبد خانوار» و خیلی کمتر از «هزینه خوراکی‌ها» افزایش پیدا کرده است؛ ***عدد تاریخی این نسبت در تهران ۱/۳ است به این معنا که سرعت رشد اجاره‌بهای مسکن از ابتدای دهه ۷۰ تاکنون، ۱/۳ برابر سرعت رشد شاخص قیمت سبد مصرف‌کننده بوده است؛ ****خرداد امسال عدد این نسبت ۰/۴۸ شد؛ یعنی اجاره‌بها نصف کل هزینه‌های زندگی، افزایش یافت؛ *****تورم عمومی در خرداد ۸۹ درصد شد و تورم خوراکی‌ها هم ۳ رقمی.
۴	چسبندگی قیمت‌ها در بازار اجاره و همچنین فشار بالای سایر هزینه‌های زندگی مستاجرها، مانع از «رشد شدید اجاره‌بها مثل برخی دیگر از کالاهای مصرفی» شده است.
۵	رشد اجاره‌بها تابعی از تورم عمومی و تورم مسکن است و هر دو در ماه‌های اخیر جهش کردند؛ با این حال به‌خاطر شرایط بازار اجاره، رشد اجاره‌بها کمتر بوده است.

› تورم اجاره، نصف تورم عمومی

شاخص «اجاره‌بهای پیشنهادی دنیای اقتصاد» که میانگینی از متوسط اجاره‌بهای پیشنهادی موجران در سکوهای اینترنتی در مناطق مختلف شهر تهران است در خرداد ماه با ثبت رشد ۴۳ درصدی نسبت به خرداد سال گذشته به ۶۶۰ هزار تومان به ازای هر مترمربع رسید. این شاخص برمبنای واحدهایی با عمر بنای نوساز تا ۱۰ سال ساخت و با مساحتی در محدوده ۷۰ تا ۱۰۰ مترمربعی استخراج شده است. این در حالی است که براساس قراردادهای اجاره قطعی منعقدشده در خرداد، متوسط اجاره برای هر مترمربع آپارتمان در شهر تهران در خرداد امسال ۴۵۸ هزار تومان بود، رشد قطعی اجاره‌بها در تهران در خرداد امسال نسبت به اردیبهشت ماه رشدی ۳ درصدی و نسبت به خرداد سال گذشته اندکی کمتر از ۴۰ درصد است. براساس گزارش رسمی مرکز آمار ایران تورم اجاره در کل کشور در خرداد ۱۴۰۵ نسبت به خرداد سال قبل رشدی ۳۱ درصدی را به ثبت رساند.

فاصله شاخص «اجاره‌بهای پیشنهادی دنیای اقتصاد» با رقم قطعی اجاره در قراردادها ناشی از چند عامل است، اول اعلام رقم اجاره‌بهای پیشنهادی بالاتر از رقم مدنظر موجران و امکان چانه‌زنی در هنگام انعقاد قرار داد، دوم سن بنا و تاثیر آن در رقم اجاره‌بها و سوم رشد کمتر اجاره‌بها در فایل‌های تمدیدی و تاثیر آن بر رقم کمتر در شاخص قطعی نسبت به شاخص اجاره‌بهای پیشنهادی. درحالی که شاخص اجاره‌بهای پیشنهادی گزارش بر اساس فایل‌های با سن بنای نوساز تا حداکثر ۱۰ سال استخراج می‌شود، رقم قطعی از تمام فایل‌ها با هر سن بنایی استخراج شده است که طبیعتا آپارتمان‌های با سن بنای بیشتر ارزان‌تر هستند.

تورم نقطه‌ای ۴۳ درصدی در بازار اجاره‌های پیشنهادی شهر تهران و تورم نقطه‌ای ۳۱ درصدی در بازار اجاره کل کشور در نگاه اول بیانگر تب گرانی در بازار اجاره است، اما دقت و صحت این اظهارنظر در قیاس با تورم عمومی زیر سوال می‌رود. براساس گزارش مرکز آمار ایران، تورم عمومی در خرداد امسال نسبت به خرداد سال قبل رشدی ۸۸٫۶ درصدی را به ثبت رساند، در این زمان تورم در بخش خوراکی‌ها ۱۳۵ درصد بود. به این ترتیب نسبت تورم نقطه‌ای عمومی به تورم نقطه‌ای اجاره براساس شاخص اجاره‌بهای دنیای اقتصاد به عدد ۲ رسیده است. درواقع در شرایط کنونی رشد اجاره‌بها در تهران نصف تورم عمومی شده است. این درحالی است که به شکل تاریخی تورم عمومی در نسبت ۰٫۷ برابر تورم اجاره قرار دارد.

تورم سالانه اجاره در سال‌های ۱۳۹۹، ۱۴۰۰، ۱۴۰۱، ۱۴۰۲ و ۱۴۰۳ بالاتر از ۴۰ درصد قرار داشت، امسال تورم سالانه اجاره در کشور ۳۳ درصد و تورم سالانه اجاره در تهران در محدوده ۴۰ درصدی واقع شده است. امانکته حائز اهمیت تغییر نسبت تورم عمومی به تورم اجاره در سال‌های قبل با سال ۱۴۰۵ است. درواقع در تمامی سال‌های ۱۳۹۹ تا ۱۴۰۳ تورم اجاره به مراتب بالاتر از تورم عمومی بود؛ به‌عنوان مثال در سال ۱۴۰۳ درحالی که تورم عمومی سالانه تقریبا ۳۰ درصد بود، تورم سالانه اجاره ۷۰ درصدی شد. این در حالی است که براساس آخرین گزارش مرکز آمار ایران برای خرداد امسال درحالی که تورم عمومی سالانه ۶۲ درصد شده، تورم سالانه اجاره تقریبا ۳۳ درصد شده است. بنابراین برخلاف تمام سال‌های قبل که تورم اجاره تقریبا دوبرابر تورم عمومی بود، امسال تورم اجاره تقریبا نصف تورم اجاره شده و بنابراین اطلاق تشنج در بازار اجاره‌بها در شرایط کنونی گذاره چندان دقیقی نیست.

› باخت اجاره به خوراکی‌ها در سبد هزینه خانوار

اجاره تابع تورم مسکن و تورم عمومی است، اما از سال گذشته تورم اجاره روندی متفاوت با تورم عمومی و مسکن پیش گرفت، این موضوع در سال ۱۴۰۵ تشدید شد؛ به‌نحوی که اگرچه در سال جاری قیمت مسکن جهش داشت و تورم عمومی نیز به شکل فزاینده‌ای زیاد شد، اما از سرعت رشد تورم اجاره کاسته شد. به نظر می‌رسد که جهش تورم عمومی با محوریت تورم خوراکی‌ها باعث شده است بخش عمده‌ای از خانوارها توان پذیرش ارقام بالای پیشنهادی اجاره‌بها را نداشته باشند و همین موضوع به عنوان یکی از عوامل اصلی جا ماندن تورم اجاره از تورم عمومی دخیل بوده است.

مسیر تورم اجاره مسکن اما در سال ۱۴۰۴ با کاهش «شیب رشد» روبه‌رو شد یا به عبارتی، سرعت افزایش سالانه اجاره‌بها در سال گذشته کاهش چشم‌گیر پیدا کرد. سال گذشته نرخ تورم اجاره به ۳۴ درصد رسید و یکی از دلایل اصلی افت سرعت رشد اجاره‌بها در سال گذشته، ثبات نسبی قیمت مسکن در سال‌های ۱۴۰۳ و عمده ماه‌های ۱۴۰۴ بود که با توجه به نسبت تاریخی بین قیمت و اجاره، طبیعی بود این افت سرعت اتفاق بیفتد. اما در ماه‌های ابتدایی سال جاری مجدد تورم مسکن صعودی شده به نحوی که برخی خبرها از افزایش دوبرابری قیمت مسکن در شهر تهران نسبت به بهار سال گذشته خبر می‌دهد؛ اما عدم توان مستاجران در پذیرش اجاره‌های بالاتر باعث شده تا تورم اجاره از صعود قیمت مسکن نیز سیگنال افزایشی موثری نپذیرد.

درواقع موجران می‌دانند که اگر رقم اجاره‌بها را بیش از ۳۰ تا ۴۵ درصد بالا ببرند، احتمالا در یافتن مستاجر با چالش مواجه خواهند شد و همین موضوع باعث می‌شود که چسبندگی اجاره‌بها با تورم عمومی به شدت ضعیف شود.

تورم نقطه‌ای خوراکی‌ها در خرداد ماه امسال رشدی ۱۳۵ درصدی و در بازه سالانه افزایشی ۹۱ درصدی را به ثبت رساند، درچنین شرایطی طبیعتا مستاجران توان پرداخت اجاره‌بهای بالاتری را ندارند و عمده توان آنها برای تامین هزینه کالاهای ضروری به مصرف می‌رسد.

› پاتک موجران به سقف رشد اجاره‌بها

بررسی میدانی از بازار اجاره در شهر تهران از آن حکایت دارد که عمده موجر و مستاجران تمدید قرارداد اجاره با رشد ۲۰ تا ۴۰ درصدی را بهتر از تغییر می‌دانند و عمده قراردادها نیز با همین میزان رشد منعقد می‌شود. در چنین شرایطی اگر موجری به دنبال افزایش بیشتر در رقم قرارداد اجاره‌بها باشد و از عدم رعایت سقف قانونی رشد اجاره‌بها واهمه داشته باشد، به فکر تغییر مستاجر می‌افتد و رشد قیمت بالاتر را برای مستاجر جدید اعمال می‌کند. در عین حال موجران برای واحدهایی که به تازه به بازار عرضه می‌کنند نیز رقمی بالاتر از متوسط رقم اجاره در منطقه پیشنهاد می‌دهند تا به این ترتیب بتوانند اثر محدودیت در رشد اجاره‌بها در سال‌های بعد را تا حدی خنثی کنند.

داده‌های استخراج شده از قیمت پیشنهادی موجران در سکوهای آنلاین برای محلات منتخب مناطق ۲۲ گانه شهر تهران در جدولی در سایت روزنامه «دنیای اقتصاد» آمده است.

استان‌ها

خیز هرمزگان برای صادرات گوشت سفید

دنیای اقتصاد- بندرعباس: استان هرمزگان با اتکا به ظرفیت ۳۲۰ واحد مرغداری فعال و تولید ۵۴ هزار تن گوشت سفید، اکنون علاوه بر تامین نیاز داخلی به یکی از مراکز مهم تولید گوشت مرغ در جنوب کشور تبدیل شده و در مسیر صادرات به استان‌های همجوار قرار گرفته است. محسن یکتاپور، رئیس سازمان جهاد کشاورزی استان هرمزگان، در گردهمایی مرغداران مناطق مرکزی و شرق هرمزگان با اشاره به روند رو به رشد صنعت طیور گفت: اکنون ۳۲۰ واحد مرغداری با ظرفیت ۸٫۶ میلیون قطعه در استان فعال هستند.

وی با مقایسه عملکرد سال گذشته و امسال اظهار کرد: سال گذشته ۲۹۱ واحد مرغداری با ظرفیت حدود هشت میلیون قطعه فعال بودند که طی آن ۲۷ میلیون قطعه جوجه‌ریزی انجام شد، اما امسال با برنامه‌ریزی‌های انجام‌شده، ظرفیت جوجه‌ریزی سالانه به ۳۲ میلیون قطعه رسیده است. وی ضمن قدردانی از فعالیت مستمر تولیدکنندگان هرمزگانی در تامین گوشت سفید به‌ویژه در ایام جنگ تحمیلی، به ظرفیت‌های تولیدی استان اشاره کرد و گفت: ظرفیت جوجه‌ریزی استان در سال حدود ۳۲ میلیون قطعه برآورد می‌شود که خروجی این میزان جوجه‌ریزی، تولید سالانه بیش از ۵۴ هزار تن گوشت مرغ است که نشان‌دهنده توسعه زیرساخت‌ها و افزایش بهره‌وری در واحدهای تولیدی استان است.

یکتاپور با اشاره به چشم‌انداز صادراتی این بخش گفت: اکنون حدود ۱۰۰ واحد مرغداری جدید با ظرفیت بیش از ۲ میلیون قطعه در دست ساخت و تکمیل قرار دارد و با بهره‌برداری از این طرح‌ها، ظرفیت تولید بیش از پیش افزایش خواهد یافت. وی تاکید کرد: میزان تولید در استان از نیاز داخلی فراتر رفته و این موضوع زمینه صادرات گوشت مرغ به استان‌های همجوار را فراهم کرده است، ظرفیتی که می‌تواند نقش مهمی در تقویت اقتصاد منطقه داشته باشد.

معاون بهبود تولیدات دامی سازمان جهاد کشاورزی هرمزگان نیز در این گردهمایی با ارائه گزارشی از عملکرد واحدهای تولیدی گفت: بررسی‌ها نشان می‌دهد بهره‌وری در مرغداری‌های استان در سطح قابل توجهی قرار دارد. محمد قریشی افزود: ۵۶ درصد واحدهای فعال بیش از سه دوره جوجه‌ریزی در سال داشته‌اند؛ به گونه‌ای که ۱۰۷ واحد چهار دوره، ۵۳ واحد پنج دوره و سه واحد نیز موفق به انجام ۶ دوره جوجه‌ریزی شده‌اند که بیانگر ظرفیت عملیاتی بالای این صنعت است.

وی ادامه داد: استمرار این روند می‌تواند علاوه بر تثبیت تولید، زمینه افزایش عرضه و توسعه بازارهای مصرف در خارج از استان را فراهم کند. در این گردهمایی آخرین وضعیت تولید، برنامه‌های توسعه‌ای و چالش‌های پیش‌روی صنعت طیور بررسی شد.

آگهی دعوت به مجمع عمومی عادی سالیانه

شرکت صنایع پتروشیمی دهدشت (سهامی عام)
برای سال مالی منتهی به ۱۴۰۴/۱۲/۲۹
شماره ثبت ۵۱۲۴ - شناسه ملی ۱۰۶۸۰۰۷۰۱۵۰ - اداره کل ثبت شرکت‌ها - یاسوج
سرمایه ۱،۵۴۹،۴۳۰ میلیون ریال

شرکت صنایع پتروشیمی خلیج فارس
شرکت صنایع پتروشیمی دهدشت (سهامی عام)

بدینوسیله از کلیه سهامداران، وکیل یا قائم مقام قانونی صاحبان سهام و همچنین نماینده یا نمایندگان اشخاص حقوقی دعوت می گردد تا در جلسه مجمع عمومی عادی سالیانه این شرکت که رأس ساعت ۱۰:۰۰ روز چهارشنبه مورخ ۱۴۰۵/۰۴/۱۷ در محل شرکت صنایع پتروشیمی خلیج فارس واقع در تهران، خیابان کریمخان زند، نرسیده به میدان شهدای هفتم تیر، ساختمان شماره ۳۸، سالن همایش‌های طبقه همکف برگزار می گردد، حضور به هم رسانند.

دستور جلسه:

۱- قرائت گزارش هیأت‌مدیره، حسابرس مستقل و بازرس قانونی شرکت مربوط به سال مالی منتهی به ۱۴۰۴/۱۲/۲۹
۲- بررسی و تصویب صورت‌های مالی مربوط به عملکرد سال مالی منتهی به ۱۴۰۴/۱۲/۲۹
۳- انتخاب حسابرس مستقل و بازرس قانونی اصلی و علی‌البدل برای سال مالی منتهی به ۱۴۰۵/۱۲/۲۹ و تعیین میزان حق‌الزحمه ایشان
۴- تعیین روزنامه/روزنامه‌های کثیرالانتشار جهت نشر آگهی‌های رسمی شرکت
۵- تعیین حق حضور اعضای غیرموظف هیأت‌مدیره برای سال مالی منتهی به ۱۴۰۵/۱۲/۲۹
۶- سایر مواردی که به موجب قانون تجارت در صلاحیت مجمع عمومی عادی سالیانه است.

در اجرای ابلاغیه شماره ۱۲۲/۱۲۸۴۴۱ مورخ ۱۴۰۲/۰۳/۱۰ سازمان بورس و اوراق بهادار، از سهامداران محترمی که تمایل دارند به‌صورت مجازی در مجمع شرکت کنند دعوت به‌عمل می‌آید جهت مشاهده و طرح سوالات به لینک https://mymajma.com مراجعه نمایند.
لازم به‌ذکر است برگه مجوز ورود به جلسه نیم ساعت قبل از شروع جلسه در همان روز در محل آدرس مذکور صادر می‌گردد.

هیأت‌مدیره شرکت صنایع پتروشیمی دهدشت (سهامی عام)

قیمت آپارتمان در منطقه اداری

دنیای اقتصاد- گروه مسکن و شهری: قیمت‌های فروش آپارتمان در دو منطقه کاملا اداری تهران، در حال حاضر در سطح متوسط ۲۹۰ میلیون تومان به ازای هر مترمربع قرار دارد.

متوسط «قیمت پیشنهادی» در فایل‌های یک هفته گذشته در بازار مسکن منطقه ۶ رقمی معادل ۳۹۶ میلیون تومان و در منطقه ۷ نیز ۱۸۴ میلیون تومان به ازای هر مترمربع است.

شاخص «قیمت پیشنهادی»، براساس واحدهای میان‌متراژ متوسط ۸۵ مترمربع و عمر بنای زیر ۱۰ سال سنجش شده است.

قیمت پیشنهادی فروش آپارتمان‌های میان‌متر در مناطق ۶ و ۷ تهران

منطقه	محله	سن بنا (سال)	متراژ (مترمربع)	قیمت هر متر مربع (میلیون تومان)
۶	امیرآباد	۷	۸۸	۳۱۸
	امیرآباد	۴	۷۰	۴۵۰
	امیرآباد	۸	۹۰	۳۱۶
	امیرآباد	۸	۱۰۰	۳۷۰
	یوسف‌آباد	۱	۹۴	۳۹۰
	یوسف‌آباد	۱	۸۵	۴۴۰
	یوسف‌آباد	۱	۱۰۰	۴۷۰
	یوسف‌آباد	۱۰	۷۵	۳۶۰
	بهجت‌آباد	۱	۸۸	۳۴۶
	بهجت‌آباد	۶	۸۰	۲۶۰
	سنایی	۲	۹۰	۳۳۰
	سنایی	۳	۸۶	۳۵۰
	سنایی	۱۰	۷۷	۲۷۹
	میرزای شیرازی	۱	۸۸	۳۴۰
	قائم مقام فراهانی	۳	۷۷	۳۲۰
	قائم مقام فراهانی	۱	۱۰۰	۳۵۰
	قائم مقام فراهانی	۴	۹۰	۳۳۰
	فاطمی	۱۰	۹۷	۳۴۰
	فاطمی	۱	۷۵	۳۶۵
	فاطمی	۷	۸۵	۳۴۰
	زرتشت	۱۰	۹۶	۲۸۰
	میدان ولیعصر	۷	۱۰۰	۲۵۰
	میدان ولیعصر	۱۰	۸۵	۲۷۰
	جمالزاده	۱	۸۵	۲۹۰
	جمالزاده	۱	۹۷	۲۴۷
	جمالزاده	۱۰	۹۰	۱۹۲
	نصرت	۱	۱۰۰	۳۰۰
	نصرت	۱	۷۰	۳۰۴
	نصرت	۹	۸۲	۱۸۶
	گاندی	۶	۷۰	۳۴۰

منطقه	محله	سن بنا (سال)	متراژ (مترمربع)	قیمت هر متر مربع (میلیون تومان)
۷	سهروردی	۳	۷۰	۲۸۵
	سهروردی	۱	۸۳	۳۵۵
	سهروردی	۱۰	۱۰۰	۳۲۰
	سهروردی	۵	۹۰	۲۵۴
	عباس‌آباد	۲	۹۸	۳۷۰
	عباس‌آباد	۱۰	۸۵	۳۰۰
	عباس‌آباد	۱	۷۸	۲۲۴
	عباس‌آباد	۵	۷۳	۳۴۰
	مطهری	۵	۷۵	۳۳۰
	مطهری	۳	۱۰۰	۳۹۰
	نیلوفر	۹	۷۰	۴۵۰
	نیلوفر	۱	۹۵	۴۰۰
	نیلوفر	۸	۸۰	۳۵۰
	دبستان	۱	۸۵	۲۵۵
	دبستان	۱۰	۹۶	۲۱۸
	دبستان	۳	۷۷	۲۲۵
	هویزه	۷	۱۰۰	۳۵۰
	هویزه	۶	۹۸	۳۶۰
	معلم	۱	۹۰	۲۱۰
	معلم	۱۰	۸۰	۲۲۰
	حشمتیه	۱	۸۳	۲۶۰
	حشمتیه	۸	۷۶	۲۰۵
	خواجه نظام	۴	۸۷	۲۱۵
	خواجه نظام	۱	۷۵	۲۱۰
	خواجه نظام	۱	۹۶	۲۰۰
	گرگان	۱	۸۵	۱۷۰
	گرگان	۱	۷۳	۲۰۰
	گرگان	۵	۹۰	۱۷۲
	ارامنه	۱	۷۵	۲۲۰
	ارامنه	۱	۱۰۰	۱۶۹

Scanned with CamScanner