ایران اقتصادی

• دوشنبه ۸ خرداد ۱۴۰۲
• سال بیست و نهم
• شماره ۸۱۹۶

Iran NEWSPAPER

ISSN1027-1449
Keytitle: IRAN (Tehran)
irannewspaper.ir

دلالان خودرو فروشنده شدند

۸ سرانجام مهار قیمت در بازار خودرو جامه عمل پوشید

دیپلماسی انرژی ۸۷ میلیون بشکه میعانات گازی ذخیره‌ای را صفر کرد

۱۰ میزان صادرات میعانات گازی ایران در دولت قبلی روزانه بین ۲۰ تا ۶۰ هزار بشکه بود که این عدد در دولت سیزدهم به ۳ برابر افزایش یافت

کاهش ۸۰ درصدی سرعت رشد قیمت مسکن

سال ۹۹ آهنگ جهش قیمت مسکن سرعتی معادل ۱۱۲ درصد داشت که این عدد در سال ۱۴۰۱ به ۲۰ درصد کاهش یافته است

قیمت اجاره در فصل جابه‌جایی نزولی شد

در بازار مسکن شدت افزایش قیمت خرید و فروش و اجاره‌بها مانند ماه‌های پیش نیست و قیمت‌ها تا حدودی ثبات داشته و در برخی مناطق کاهشی است

عکس: علی محمدی / ایران

بازارمسکن

گروه اقتصادی
eghtesad@irannewspaper.com

دو دهه گذشته جهش‌های پی در پی در بازار مسکن ثبت شده است که اوج این جهش‌ها در اردیبهشت سال ۹۸ و ۹۹ بوده که رشد متوسط قیمت مسکن بیش از ۱۰۰ درصد شده بود. درواقع در اردیبهشت ماه ۱۳۹۸ و همچنین آبان ماه ۱۳۹۹ در تهران قیمت مسکن به ترتیب رشد ۱۱۲ درصدی و ۱۱۸ درصدی نسبت به ابتدای سال داشته است. اما سرعت جهش قیمت مسکن بعد از سال ۹۹ کاهش تدریجی را تجربه کرده و این سرعت دیگر به ۱۰۰ درصد نرسیده است. در ابتدای سال ۱۴۰۰ کمترین جهش متوسط قیمت مسکن با عددی کمتر از ۲۰ درصد ثبت شده است. در ابتدای سال گذشته سرعت رشد قیمت مسکن به طور میانگین حدود ۱۵ درصد بود. به این ترتیب از سال ۹۹ تا ۱۴۰۱ سرعت جهش قیمت مسکن کاهش ۸۰ درصدی را نشان می‌دهد. اطلاعات مرکز آمار از بازار مسکن حاکی از تداوم کاهش سرعت رشد قیمت مسکن در سال ۱۴۰۲ است. براساس جدیدترین آمار بازار مسکن که مربوط به اردیبهشت امسال است نرخ تورم ماهانه مسکن در این ماه ۱٫۸ بوده است که نسبت به فروردین ۰٫۱ درصد کاهش دارد، همچنین تورم نقطه به نقطه عدد ۳۸٫۵ را ثبت کرده است که نسبت به ماه قبل از کاهش ۰٫۶ درصدی خبر می‌دهد. در بازار اجاره نیز نرخ تورم ماهانه و نقطه به نقطه کاهنده بوده است به این ترتیب که تورم ماهانه اردیبهشت ۱٫۷ درصد بوده که نسبت به فروردین ۰٫۱ درصد کاهش و تورم نقطه به نقطه ۳۸٫۳ درصد بوده که نسبت به ماه گذشته ۰٫۶ درصد کاهش یافته است.

نکته مهم در بررسی روند بازار مسکن کاهش کمتر سرعت رشد قیمت اجاره بها نسبت به قیمت فروش مسکن است. با وجود جهش‌های بیش از ۱۰۰ درصد سرعت رشد قیمت مسکن، اما سرعت رشد اجاره در این زمان‌ها کمتر از ۳۰ درصد است. درواقع درحالی که در اردیبهشت ماه ۹۸ و همچنین آبان‌ماه ۹۹ خانوار تهرانی به ترتیب با رشد ۱۱۲ درصدی و ۱۱۸ درصدی رشد قیمت مسکن مواجه بوده است رشد اجاره بهای مسکن در تهران با نزدیک به ۹۰ درصد اختلاف، به ترتیب ۲۲ و ۲۹ درصد بوده است.

یکی از دلایل افزایش قیمت اجاره بها در دو سال اخیر، از نظر کارشناسان بازار مسکن، جاماندن تورم اجاره بها از تورم قیمت مسکن است. قیمت اجاره بها به نسبت جهش‌های قیمت مسکن جهش نیافته و به همین دلیل اکنون این شاخص در حال ترمیم این جاماندگی است. اما با توجه به فشارهای مالی اجاره بر خانوار مستأجر، اجرای راهکارهایی برای کنترل قیمت اجاره و جلوگیری از جهش آن ضروری است که دولت در این راستا طرح‌هایی را در دست اجرا دارد. در سال ۱۴۰۰، ۶۸٫۳۴ درصد از خانوارهای شهری دارای واحد مسکونی ملکی و ۲۳٫۱۶ درصد از خانوارهای شهری دارای واحد مسکونی اجاره‌ای بوده است. براساس آمار وزارت راه و شهرسازی حدود ۶ میلیون خانوار کشور با جمعیتی حدود ۲۰ میلیون نفر مستأجر هستند و با توجه به اینکه این اقشار عموماً دهک‌های متوسط و پایین جامعه هستند افزایش هزینه اجاره شرایط مالی آنان را بشدت تحت تأثیر قرار می‌دهد. بنابر آمار سهم هزینه مسکن در هزینه خانوار درتهران حدود ۵۰ درصد و در شهرهای دیگر نزدیک به ۴۰ درصد است. آمار نشان می‌دهد جهش قیمت اجاره بها در شهرهای دیگر و بخصوص در شهرهای کوچک نسبت به تهران بیشتر بوده و علت آن عرضه کمتر واحد اجاره‌ای در شهرهای کوچک است. در واقع در شهرهای کوچک، هزینه اجاره بها مانند شهر تهران چشمگیر نیست و ازآنجا که در شهرهای کوچک میزان رشد قیمت مسکن بشدت کمتر از شهرهای بزرگ است، خرید مسکن به قصد اجاره دادن در مقایسه با این اقدام در شهرهای بزرگ به صرفه نیست و در شهرهای کوچک با مشکل عرضه املاک استیجاری مواجهیم. به همین دلیل رشد قیمت اجاره در سال‌های اخیر و همزمان با کاهش تولید و عرضه مسکن در شهرهای کوچک بالاتر رفته است. فعالان بازار مسکن معتقدند در مدیریت بازار اجاره بها توجه به شهرهای کوچک نیز ضروری است.

ساماندهی بازار مسکن و اجاره

ساماندهی بازار مسکن و اجاره همزمان با نهضت ملی مسکن در دولت پیگیری می‌شود. در این طرح مهمترین محور نظارت بر فعالیتها در این بازار است. بیشترین فعالیت بازار مسکن در بنگاه‌های معاملات املاک رقم می‌خورد به همین دلیل محور طرح ساماندهی بازار مسکن بر ساماندهی مشاوران املاک و نظارت بر عملکرد آنها است. می‌توان گفت دولت در این طرح به دنبال تنظیم گری بازار اجاره مسکن است تا بازار اجاره قانون محور شود. محور اصلی این طرح مدیریت و کنترل عوامل اصلی است که بر بازار مسکن تأثیر می‌گذارند؛ از جمله این عوامل قیمت ملک است، براساس طرح دولت یک سامانه‌ای پیش‌بینی شده است که باید قیمت واقعی روز هر پلاک مسکونی تعیین و اعلام شود این قیمت‌گذاری در بازار املاک برای اولین بار این صورت خواهد گرفت. در این طرح پیش‌بینی شده تا مردم بتوانند با پلتفرمی که سامانه املاک و اسکان طراحی کرده معاملات اجاره و خرید و فروش مسکن را در این پلتفرم ثبت کنند و دیگر بابت معاملات هزینه به مشاوران املاک نپردازند. از سوی دیگر براساس این طرح تعرفه مشاورین املاک از قیمت ملک و اجاره بهای آن جدا شده و برای آن مکانیزم دیگری پیش‌بینی شده است. بدین ترتیب دیگر بحث تعارض منافع پیش نمی‌آید. همچنین بر اساس این طرح کسانی که قراردادهای اجاره دو یا سه ساله می‌بندند یا قراردادهای اجاره را تمدید می‌کنند یا خانه‌های خود را به خانواده‌های دارای دو و سه فرزند اجاره می‌دهند، از تسهیلاتی بهره‌مند خواهند شد.

اخذ مالیات از خانه‌های خالی و شناسایی این خانه‌ها بخش دیگری از طرح دولت برای ساماندهی بازار اجاره است. البته در این طرح حذف مالیات از اجاره‌بها پیش‌بینی شده است در صورت تصویب این طرح در مجلس انتظار این است که هزینه‌های اجاره کاهش یابد. مالیات بر زمین‌های بایر نیز در طرح ساماندهی بازار مسکن پیش‌بینی شده است. با توجه به جهش‌های قیمت زمین و تأثیر ۷۰ درصدی آن بر قیمت نهایی مسکن، مالیات بر نگه داشتن زمین می‌تواند احتکار زمین را کاهش دهد و عرضه زمین برای ساخت و ساز را به صرفه و افزایش دهد. علاوه بر اینها موارد دیگری نیز در این طرح به صورت غیرمستقیم بر نرخ اجاره اثرگذار است، به این صورت که یا منجر به افزایش ساخت و ساز خواهند شد یا با کاهش ریسک و هزینه‌های اجاره دهی ملک، مالکان بیشتری را ترغیب به اجاره ملک خود خواهند کرد. انتظار این است که با اجرای طرح‌های ساماندهی، آشفتگی قیمتی در بازار مسکن و اجاره کنترل شود.

نهضت ملی ترمز رشد قیمت مسکن را کشید

برش

با توجه به نزول سرعت جهش قیمت مسکن در سال‌های ۱۴۰۰ و ۱۴۰۱، کارشناسان اجرای برنامه نهضت ملی مسکن و خبرهای امیدوارکننده در خصوص افزایش تولید مسکن را عامل تأثیرگذار بر کندشدن آهنگ رشد قیمت مسکن می‌دانند.

افزایش یارانه کم درآمدها

جزئیات رشد یارانه کالابرگی سه دهک پایین درآمدی اعلام شد

گزارش روز

مبلغ یارانه خانوارها، با شارژ اعتباری ریالی کالابرگ افزایش می‌یابد. به نظر می‌رسد دولت برای جبران هزینه‌های ناشی از تورم و افزایش وزن سبد کالایی خانوارها، تغییرات گسترده‌ای را در بسته یارانه‌ای آن هم در قاب طرح کالابرگ الکترونیکی تدارک دیده است. چند روز پیش بود که سیداحسان خاندوزی، وزیر اقتصاد از اصلاحیه روی بسته یارانه‌ای سال گذشته توسط وزارت تعاون، کار و رفاه اجتماعی خبر داد، اما به جزئیات آن اشاره‌ای نکرد. اما داوود منظور که به‌تازگی رئیس سازمان برنامه و بودجه شده است، دو شب پیش در توئیتی از آغاز اجرای فراگیر کالابرگ الکترونیک در روزهای آینده برای سه دهک اول درآمدی خبر داد. رئیس سازمان برنامه و بودجه نوشت که مبلغ یارانه به مقدار ۲۰ درصد در صورت استفاده از کالابرگ برای خرید ۹ قلم کالای اساسی مشمول طرح کالابرگ الکترونیکی افزایش خواهد یافت.

حرف‌های رئیس سازمان برنامه و بودجه بدین معناست که فعلاً از این ماه (خرداد) ۸۰ هزار تومان یارانه‌های سه دهک اول درآمدی افزایش خواهد یافت و در آینده نیز به یارانه‌های دهک‌های دیگر درآمدی نیز مبالغی به تناسب اضافه خواهد شد. در اردیبهشت ماه سال گذشته همزمان با اجرای مردمی کردن اقتصاد، یارانه‌ها با تغییرات گسترده‌ای مواجه شد و به ازای هر نفر یارانه‌ها از ۴۵ هزار و ۵۰۰ تومان به ۳۰۰ و ۴۰۰ هزار تومان افزایش یافت. به‌طوری که برای دهک‌های اول تا سوم مبلغ ۴۰۰ هزار تومان و برای دهک‌های چهارم تا دهم ۳۰۰ هزار تومان به یارانه‌ها اضافه شد.

حالا دولت همگام با برنامه‌های خود برای مهار تورم، موضوع تغییرات در یارانه‌ها را در دستور کار خود قرار داده است. هر چند که مسئولان مربوطه هنوز از جزئیات تغییرات در این بسته خبری به بیرون درز نداده‌اند اما به نظر می‌رسد که این تغییرات ارتباط مستقیم با طرح کالابرگ الکترونیکی دارد. نشان به آن نشان که سیدصولت مرتضوی، وزیر تعاون، کار و رفاه اجتماعی هفته گذشته در حاشیه جلسه دولت در پاسخ به خبرنگاران در این باره گفته بود که برای مهار تورم به‌دنبال توسعه کالابرگ الکترونیک هستیم. البته دولت سیزدهم از همان هنگامی که زمام اجرایی کشور را در مرداد ماه سال ۱۴۰۰ بر عهده گرفت، نحوه ساماندهی هدفمندی یارانه‌ها را در دستور کار خود قرار داده بود، محض نمونه پس از افزایش یارانه‌ها در سال گذشته، محمدهادی زاهدی وفا، سرپرست اسبق وزارت تعاون، کار و رفاه اجتماعی از اصلاح دهک‌بندی هدفمندی یارانه‌ها خبر داده بود و آن را از اولویت‌های وزارت تعاون، کار و رفاه اجتماعی اعلام کرده بود.

حالا به نظر می‌رسد این موضوع شکل جدی‌تری به خود گرفته و برابر گزارش‌ها از منابع غیررسمی گویا از این بسته حمایتی در اواسط این ماه رونمایی خواهد شد. گمانه‌زنی‌ها حکایت از آن دارد که جزئیات اصلاحیه بسته یارانه‌ها ۱۵ خرداد اعلام و این بسته برای ماه آینده اجرایی شود.

پیش‌بینی می‌شود که اصلاحیه بسته یارانه‌ای حول محور طرح کالابرگ الکترونیکی باشد، چرا که حالا بعد از آنکه مجلس دولت را در لایحه بودجه سال ۱۴۰۱ مکلف به اجرای این طرح کرده بود، حالا شنیده‌ها حکایت از آن دارد که این موضوع از حالت تکلیف خارج شده و دولت خود می‌خواهد آن را اجرایی کند. طرحی که پیش‌تر و در سال‌های ۱۴۰۰ و ۱۴۰۱ به‌طور مکرر محل بحث میان کارشناسان اقتصادی و دولت و مجلس بود.

به نظر می‌رسد طرح کالابرگ الکترونیکی که از ۱۵ اسفندماه با نظارت وزارت تعاون، کار و رفاه اجتماعی در سراسر کشور اجرایی شد، حالا جای خود را در بین دهک‌های کم‌درآمد و متوسط کشور باز کرده است؛ به همین خاطر دولت نیز برای گسترش این طرح مشوق‌های حمایتی جدیدی در نظر گرفته است.

از ۱۵ اسفندماه سال گذشته که کالابرگ الکترونیکی اجرایی شد، دهک‌های درآمدی سه تا پنج بیشترین استقبال را از این طرح داشته‌اند. بعد از اینها، بیشترین میزان خرید اعتباری توسط دهک‌های یک و دو انجام گرفته است. با توجه به افزایش خرید اعتباری دهک‌های کم‌درآمد از طریق کالابرگ الکترونیک، دولت در نظر دارد در یک بسته تشویقی مقدار مبلغ اضافی را از این ماه (خرداد) به حساب این افراد واریز کند تا این گروه‌های کم‌درآمد بتوانند اقلام بیشتری را خریداری کنند.

براساس سوابق ارائه شده و داده‌های موجود و بر اساس گفته های رئیس سازمان برنامه و بودجه، به سه دهک اول ۲۰ درصد به یارانه‌های آنها در قالب شارژ اعتبار خرید کالا اضافه شده است. به عبارتی به ازای هر نفر در این دهک‌ها ۸۰ هزار تومان به یارانه‌های آنها اضافه می‌شود. گفته می‌شود برای دیگر دهک ها نیز این مقدار به زودی اضافه خواهد شد. همچنین در بسته حمایتی جدید، مشوق‌ها و اقلام جدیدی به این طرح اضافه می‌شود. به نظر می‌رسد ماهی، حبوبات و حتی گوشت از اقلامی هستند که به اقلام دهگانه افزوده می‌شوند.

این بسته تشویقی بر اساس قانون بودجه ۱۴۰۲ تهیه شده که در این بودجه میزان منابع برای طرح‌های تشویقی مشخص شده است.

این طرح مزیت‌های مهمی دارد که به یقین مهم‌ترین و برجسته‌ترین آن اجرای این پروژه در بستر زیرساخت اعتباری است. بر این اساس، مردم به‌عنوان مصرف‌کننده نهایی می‌توانند با استفاده از کارت‌های بانکی خود یک ماه زودتر، از هر فروشگاه یا سوپرمارکتی با اعتبار یارانه خود، کالای مورد نظر را که در لیست اقلام یارانه‌ای قرار دارد، خریداری کنند.

دولت با اجرای این طرح در بستر شبکه ملی اعتبار عملاً اختیار را به مردم به‌عنوان مصرف‌کننده داده است تا بر اساس اعتبار موجودی‌ای که دارند از هر برند غذایی داخلی و خارجی خرید کنند. به عبارتی آنها با اختیار خود عملاً با یارانه ماه بعد اقدام به خرید می‌کنند.

آگهی مزایده عمومی
به‌شماره ۰۰۵۵/ص/۱۴۰۲

مجتمع فولاد صنعت بناب
Bonab Steel Industry Complex

مجتمع فولاد صنعت بناب به‌شماره ثبت ۸۷۵ و شناسه ملی ۱۰۸۶۰۳۸۲۴۸۹ و کد اقتصادی ۴۱۱۱۶۶۹۱۷۶۳۵ در نظر دارد، «انواع غلتک‌های مستهلک خطوط نوردی» خود را از طریق برگزاری مزایده عمومی به فروش برساند. لذا علاقه‌مندان و متقاضیان شرکت در مزایده عمومی فوق می‌توانند نسبت به اخذ مستندات از سایت این شرکت و تکمیل و تحویل آن از تاریخ ۱۴۰۲/۰۳/۰۸ تا پایان وقت اداری روز سه‌شنبه مورخ ۱۴۰۲/۰۳/۱۶ اقدام نمایند.
بازگشایی پاکات مزایده: روز چهارشنبه تاریخ ۱۴۰۲/۰۳/۱۷
آدرس سایت: www.mfbco.ir قسمت مزایده‌ها و مناقصات
محل تحویل پیشنهادات:
۱ استان آذربایجان شرقی- شهرستان بناب- شهرک صنعتی بناب- مجتمع فولاد صنعت بناب- واحد امور حقوقی و قراردادها
۲ تهران- سعادت‌آباد- بلوارفرهنگ- نبش بن‌بست نور- ساختمان گردشگری- طبقه۲- واحد بازرگانی
شماره تماس: ۰۴۱۴۱۲۲ داخلی ۲۲۲۲ و ۱۵۱۵

آگهی مناقصه
شماره ۴۱۰۲۱۰۶

شرکت ملی صنایع مس ایران

موضوع مناقصه: جایگزینی لوله‌های موجود انتقال الکترولیت پالایشگاه خاتون‌آباد با لوله‌های پلی پروپیلن
شرکت ملی صنایع مس ایران در نظر دارد: «**جایگزینی لوله‌های موجود انتقال الکترولیت پالایشگاه خاتون‌آباد با لوله‌های پلی پروپیلن**» را از طریق مناقصه عمومی به انجام برساند. جهت کسب اطلاعات بیشتر به سایت‌های ذیل مراجعه شود.

www.nicico.com
dargah.nicico.com
shahrbabak.nicico.com
sarcheshmeh.nicico.com

آگهی مناقصه
شماره ۳۱۰۲۱۰۴

شرکت ملی صنایع مس ایران

موضوع مناقصه: «عملیات خاکبرداری محل مخزن ۱۰۰ هزار متر مکعبی آب خام فاز ۳ در سونگون»
شرکت ملی صنایع مس ایران در نظر دارد: موضوع «**عملیات خاکبرداری محل مخزن ۱۰۰ هزار متر مکعبی آب خام فاز ۳ در سونگون**» را از طریق مناقصه عمومی به انجام برساند. جهت کسب اطلاعات بیشتر به سایت‌های رسمی شرکت به آدرس‌های ذیل مراجعه شود.

www.nicico.com
dargah.nicico.com

آگهی مناقصه
شماره ۳۱۰۲۱۰۳

شرکت ملی صنایع مس ایران

موضوع مناقصه: «تأمین مواد اولیه، طبخ و سرو صبحانه، ناهار و شام در غذاخوری‌های مجتمع مس سونگون»
شرکت ملی صنایع مس ایران در نظر دارد: موضوع «**تأمین مواد اولیه، طبخ و سرو صبحانه، ناهار و شام در غذاخوری‌های مجتمع مس سونگون**» را از طریق مناقصه عمومی به انجام برساند. جهت کسب اطلاعات بیشتر به سایت‌های رسمی شرکت به آدرس‌های ذیل مراجعه شود.

www.nicico.com
dargah.nicico.com

نوبت اول

آگهی تجدید مناقصه عمومی یک مرحله‌ای
شماره ۱۴۰۱/۶۲ – همراه با ارزیابی کیفی

شرکت ملی گاز ایران
شرکت گاز استان چهارمحال و بختیاری

۱ مناقصه‌گزار: شرکت گاز استان چهارمحال و بختیاری
۲ موضوع مناقصه: گازرسانی به مجتمع گلخانه‌ای بلداجی شهرستان بروجن
۳ شرکت گاز استان چهارمحال و بختیاری در نظر دارد: مناقصه موضوع فوق را از طریق سامانه تدارکات الکترونیکی دولت برگزار نماید. کلیه مراحل برگزاری مناقصه از دریافت اسناد مناقصه تا ارائه پیشنهاد مناقصه‌گران و بازگشایی پاکت‌ها از طریق درگاه سامانه تدارکات الکترونیکی دولت (ستاد) به آدرس WWW.setadiran.ir انجام خواهد شد.
لازم به ذکر است کد فراخوان در پایگاه ملی مناقصات ۵۳۱۴۵۲۴۱ می‌باشد.
۴ تاریخ انتشار مناقصه در سامانه: ساعت ۱۲ روز سه‌شنبه تاریخ ۱۴۰۲/۰۳/۰۹ می‌باشد.
۵ مهلت زمانی دریافت اسناد مناقصه از سایت: تا ساعت ۱۸ روز شنبه تاریخ ۱۴۰۲/۰۳/۱۳ می‌باشد.
۶ مهلت زمانی ارائه پیشنهاد: تا ساعت ۱۸ روز شنبه تاریخ ۱۴۰۲/۰۳/۲۷ می‌باشد.
۷ تاریخ بازگشایی پاکت ارزیابی مناقصه: ساعت ۸ صبح روز یکشنبه تاریخ ۱۴۰۲/۰۳/۲۸
۸ تاریخ بازگشایی پاکت پیشنهاد: ساعت ۹ روز سه‌شنبه تاریخ ۱۴۰۲/۳/۳۰
۹ نوع و مبلغ تضمین فرآیند ارجاع کار: یکی از تضامین معتبر در آیین‌نامه تضمین معاملات دولتی مصوبه‌شماره ۱۲۳۴۰۲/ت۵۰۶۵۹هـ مورخ ۹۴/۰۹/۲۲ هیأت محترم وزیران به ۵۳۰/۰۰۰/۰۰۰ ریال (یک میلیارد و پانصد و سی میلیون) ریال می‌باشد.
اطلاعات تماس دستگاه مناقصه‌گزار جهت دریافت اطلاعات بیشتر درخصوص اسناد مناقصه و ارائه پاکت‌های الف: آدرس شرکت گاز استان چهارمحال و بختیاری واقع در شهرکرد – خیابان فارابی شمالی به‌شماره تلفن ۴-۳۲۳۲۳۹۰۰۲-۰۳۸ (داخلی ۲۰۸۱)

چاپ نوبت اول: روز دوشنبه مورخ ۱۴۰۲/۰۳/۰۸ چاپ نوبت دوم: روز سه‌شنبه مورخ ۱۴۰۲/۰۳/۰۹
روابط عمومی شرکت گاز استان چهارمحال و بختیاری
۱۵۰۳۱۰۴

بازارمسکن نیازمند نظام اجاره‌داری حرفه ای

یادداشت

محمد جلیلی
کارشناس اقتصادی

حوزه مسکن دارای ویژگی‌های خاص خود است به طوری که جایگاه منحصر به فردی را در کشور و در بخش اقتصاد به خود اختصاص داده است. مسکن یک کالای سرمایه‌ای و مصرفی است که در سبد ثروت خانوارهای ایرانی جایگاه خاصی دارد. به طوری که نمی‌توان آن را همانند خودرو از سبد سرمایه خانوار خارج و به کالای مصرفی تبدیل کرد.

سیاست‌هایی که دولت‌ها تاکنون در حوزه مسکن در نظر گرفته‌اند، اغلب سیاست‌های کوتاه مدت بوده است. در واقع دولت‌ها در فصول مختلف سیاست‌های کوتاه مدت متفاوتی را همسو با شرایط آن فصل در نظر گرفته‌اند. به طور مثال اجاره نشینان در فصل تابستان بیشترین جابه‌جایی را دارند. بنابراین دولت سیاست‌هایی متناسب با آن را در نظر گرفته و اجرایی می‌کند تا بتواند بخشی از مشکلات اجاره بها در این فصل را برطرف کند. یکی از اقدامات بنیادی که در این حوزه باید صورت گیرد، مربوط به بهبود فرایند تولید و تمرکز بر افزایش تولید مسکن است. در واقع چنین اقدامی با خود، افزایش تعداد مسکن را به همراه دارد که نهایتاً به کاهش قیمت مسکن در بازار می‌انجامد.

متأسفانه به علت اینکه در دولت قبل تولید مسکن برای مدتی متوقف شد در حال حاضر با مازاد تقاضا در بازار مسکن مواجه هستیم که همین کمبود مسکن یکی از دلایل افزایش قیمت آن در بازار به شمار می‌رود. یکی دیگر از اقداماتی که دولت می‌تواند در راستای کنترل قیمت انجام دهد مدیریت واسطه‌ها و دلالان است تا بتواند اثرات مخرب اقدامات آنها را به حداقل برساند. زیرا حذف این افراد از بازار مسکن امکانپذیر نیست، به طوری که سایر کشورها نیز نتوانسته‌اند دلالان را در کشور خود از بازارهای مختلف، بخصوص مسکن حذف کنند. بنابراین مدیریت و کنترل عملکرد آنها از جمله اقدامات مهم در این حوزه به شمار می‌رود. در واقع با این اقدام نوسانات قیمتی روند کاهشی به خود گرفته و بازار با یک ثبات مواجه خواهد شد. تاکنون و در اغلب مواقع دولت به منظور حذف واسطه‌ها از اقدامات سلبی استفاده کرده است. در حالی که می‌تواند به‌جای آن از مشوق‌ها نیز کمک بگیرد. به طور مثال در برخی از کشورها اعلام شده؛ اگر سرمایه‌گذاران این حوزه به‌جای واسطه گری روی تولید تمرکز کنند آنها معاف از مالیات خواهند شد.

در خصوص بازار اجاره‌بها نیز باید مقررات و سیاست‌هایی برای آن در نظر گرفته و اجرا شود که منجر به سهولت اجاره‌نشینی شود. بررسی‌ها نشان می‌دهد کشور نیازمند نظام اجاره‌داری حرفه‌ای است. در حال حاضر با وجود اینکه قانون افزایش اجاره بها ۲۵ درصد است اما اغلب صاحبخانه‌ها افزایشی بیش از ۲۵ درصد را اعمال کرده‌اند. بنابراین دولت به منظور اجرای این سیاست باید مکانیزم قابل توجهی را در نظر گیرد. علاوه بر آن معمولاً در معاملات مسکن طرفین اطلاعات و دانش کافی برای اخذ قرارداد ندارند. از همین رو در برخی از معاملات پس از مدتی شاهد شکل‌گیری مشکلات حقوقی و شکایت هستیم. یکی از بخش‌هایی که می‌تواند در خصوص کمبود مسکن تأثیرات قابل توجهی بگذارد ورود خانه‌های خالی به این بازار است. از سوی دیگر برخی از صاحبخانه‌ها به علت اینکه نمی‌توانند مستأجران متعهدی را پیدا کنند ترجیح می‌دهند خانه خود را خالی نگه دارند. در حال حاضر سامانه ملی املاک و اسکان کشور راه‌اندازی شده که با استفاده از آن چنین مشکلاتی برطرف می‌شود و طرفین معامله با اطلاع از قرارداد خود و بدون هزینه و با ریسک پایین می‌توانند املاک خود را معامله کنند و در این سامانه به ثبت برسانند. همچنین دولت می‌تواند با ایجاد شرکت‌هایی محله محور و در نظر گرفتن مشوق‌هایی برای صاحبخانه‌ها انگیزه ایجاد کند تا به اجاره املاک خود بپردازند.