

یک کارشناس مسکن با انتقاد از قانون افزایش ۲۵ درصدی اجاره‌بها و نبود ضمانت اجرایی حتی برای همین نرخ:

دولت لجام‌گسیختگی بازار رهن و اجاره را قانونی کرده است



رامتین مونی

۱۹ خردادماه، مدیرکل راه و شهرسازی استان تهران از تعیین سقف‌اجاره بهایسال ۱۴۰۴ به میزان ۲۵ درصددر شهر تهران و ۲۰ درصدبرای شهرهای جدیدخبر داد.

رضا خالقی ادامه داد: با توجه به تصمیم و مصوب شدن میزان نرخ رشد اجاره بهادر سال ۱۴۰۴ مطابق باقانون افزایش نرخ اجاره بهابیش از ۲۵ درصددر شهر تهران تخلف محسوب می شود و هیچ مالکی حق ندارد بیش از این نرخ به مستاجر واحد مسکونی را اجاره بدهد. در صورتی که مالک بیش از نرخ تعیین شده واحد مسکونی خود را به مستاجر اجاره دهد، مستاجر می تواند تا ۵ سال از مالک در شورای حل اختلاف شکایت کند. در صورتی که مشاور املاکی بیش از نرخ اجاره بهای تعیین شده قرارداد منعقد کند بابازرسی‌هایی که انجام می شود با آنها بر خورد خواهد شد.

گفتنی است، از سال ۱۳۹۹ به دنبال شیوع ویروس کرونا و باهدف حمایت از مستاجران، دولت سقف افزایش اجاره بها را ۲۵ درصد تعیین کرد و سیاست تعیین سقف تا کنون ادامه یافته است. در حال حاضر این اختیار به شورای مسکن استان ها محول شده و هر استان متناسب بانرخ تورم آن استان، میزان مجاز افزایش اجاره بها را تعیین می کند.

عدم تمکین به نرخ اعلامی اجاره بها موجب جریمه و تعزیر است

همانطور که مدیرکل راه و شهرسازی استان تهران اشاره کرده است، دولت ادعای ضمانت و نظارت کافی بر بازار اجاره دارد و عنوان می کند که افزایش بیش از ۲۵ درصد نرخ اجاره بها موجب جریمه موجران و مالکان می شود.

خالقی روز گذشته در گفت‌وگو با ایرنا، پیرامون ضمانت اجرایی نرخ اجاره بهای تعیین شده، بیان داشت: قانون ساماندهی بازار مسکن، زمین و اجاره مصوب سال ۱۴۰۲، مناسبات موجر و مستاجر را تعیین و همچنین متولی ضمانت‌در این زمینه و محل شکایت را مشخص کرده است. او توضیح داد: این اقدام و تعیین حداکثر رشد نرخ اجاره بها، گام نخست برای تنظیم بازار اجاره است و در گام بعدی موضوع

نظارت مطرح می شود که این مهم بر عهده اتحادیه مشاوران املاک، اتاق اصناف و سازمان تعزیرات حکومتی است.مستاجرانی که باقراردادهای تحمیلی بیش از نرخ بهای یاد شده مواجه می شوند، از طریق مراجع حقوقی از جمله شورای حل اختلاف و سازمان تعزیرات حکومتی می توانند به طرح دعوی بپردازند که سازمان تعزیرات حسب قانون ورود رسیدگی وبا موجران و همچنین مشاوران املاکی که بانرخ‌های بیش از نرخ‌های اعلامی اقدام به انعقاد قرار داد کرده باشند به شدت بر خورد خواهد کرد که مشمول جریمه‌های نقدی و حتی پلمپ خواهند شد.

همچنین دولت ادعا دارد که سامانه خودنویس یک پایگاه داده بسیار مناسب برای کنترل و ساماندهی بازار مسکن است که می تواند جلوی بسیاری از این تخلفات را بگیرد اما سوال اینست که آیا نظارت بر بازار اجاره و ضمانت کافی این قانون یک ادعای با پشتوانه است یا واقعیت‌های بازار چیز دیگری برای گفتن دارند؟ در این گزارش به این سوالات در گفت‌وگو با یکی از کارشناسان حوزه مسکن پاسخ داده شده است.

قانونی کردن وضعیت لجام‌گسیخته اجاره
یک کارشناس بازار مسکن در گفت‌وگو با «توسعه ایرانی»، در ارزیابی خود از قانون سقف اجاره بها، اظهار کرد: متأسفانه دولت به جای اصلاح ساختار رهن و اجاره در کشور، اقدام به قانونی کردن افزایش لجام‌گسیخته اجاره بها کرده است.

مجید گودرزی این قانون را به نوعی همراهی دولت با موجران دانست و افزود: این سقف ۲۵ درصدی افزایش اجاره بها در حالی تصویب شده است که بسیاری از مستأجران قادر نیستند قیمت‌های قبلی هم پرداخت کنند ولی متأسفانه دیدیم دولت به جای اینکه به سمت اصلاح بازار رهن و اجاره برود، به سمتی رفته است که در یک هماهنگی با موجران معیشت مستأجران را بیشتر از گذشته تحت فشار قرار داده است.

رقبای جدید ایران را از بازار انرژی کنار می‌زنند:

تضعیف ایران با صادرات گاز آمریکا به ترکیه



یافتن مشتری بهتر برای انرژی استخراج شده خود هستند. در همین راستایی که منابع از دشمنان انرژی، استخراج گاز طبیعی و انتقال آن به داخل و خارج از کشور میزبان است. فراوانی گاز طبیعی علاوه بر حضور در قاره آسیا و منطقه خاور میانه (روسیه، جمهوری آذربایجان، ایران، قطر و ترکمنستان) در نیمه کره دیگر زمین یعنی در آمریکا استخراج

یک کارشناس اقتصادی:

باناترازی انرژی و مدیریتی، صنعت تعطیل خواهد شد

ناترازی در بخش‌های مختلف شدو به طور طبیعی در قطعی برق و گاز و کمبودهای انرژی، شاهد این هستیم که واحدهای تولیدی تعطیل می شوند و میزان تولید به شدت افت می کند. این را اضافه کنیم به کاهش شدید حاشیه سود تولید به ۱۱ درصد، که میانگین سود ۴۵۰ شرکت بورسی ۱۱ درصد افت پیدا کرده است. این در شرایطی است که نرخ بهره است، یعنی میانگین ۱۴ رشته صنعت ۱۹ درصد است، اما نرخ بهره در دنیا ۴ درصد است. این گونه شرکت ها ۴۰۳ برابر نرخ بهره سود می کنند. این کارشناس تصریح کرد: در کشور ما نرخ سود، یک سوم نرخ بهره است. به طور طبیعی در چنین شرایطی میزان تولید و رشد در بخش های مختلف کاهش پیدا می کند و متأسفانه این شرایط کشتی همچنان پایدار خواهد بود و شرکت ها روز به روز ضعیف تر و میزان تولید کالا کمتر خواهد بود. سیاست‌های انقباضی بانک مرکزی هم کشنده است و بخش تولید را بسیار زمین گیر کرده است. به نظر من، ما همچنان ناترازی مدیریتی را داریم و مدیران ماجزیره ای عمل می کنند. برای مثال، بانک مرکزی دنبال این است که فقط تورم را کنترل کند، حال در زمان کنترل تورم، تولید ناپدومی شود می گوید من متولی تولید نیستم، مدیریتی بخش تولید باید یک فرمانده داشته باشد و همه ملاحظات را در نظر بگیریم.

محمودی اصل در ادامه بیان این که به نظر ما چشم انداز خوبی نداریم و نرخ بهره باید حتما بانرخ حاشیه سود تولید متناسب باشد، گفت: افزایش نرخ بهره در ست است که اهرم کنترل تورم

مستأجران در ایران چهار نوع هزینه برای اجاره پرداخت می کنند؛ یکی بابت خود اجاره، دومی بابت کاهش ارزش پولی که ربطی به مستاجر ندارد اما مستأجران بیشتر بن هزینه را پرداخت می کنند، یکی دیگر بابت تورم مسکن که هر ساله بیشتر می شود و در نهایت بابت تسهیلات بانکی که برای اجاره و رهن خانه پرداخت می شود

قیمت ها را افزایش دهند. او یادآور شد: ما از دولت بارها خواهش کردیم که موضوع مهم سامان دهی بازار مسکن را در دستور کار قرار دهد اما میبینیم که این مهم اتفاق نیفتاده و دولت فقط به افزایش سقف اجاره ها اکتفا کرده است که در عموم موارد رعایت نمی شود و این قانون ضمانت های اجرایی کافی ندارد.

این تحلیلگر همچنین عنوان کرد: متأسفانه در یک بدعت غلط و زشت موجران برای اینکه مستأجران نتوانند با کمک قانون سامان دهی بازار زمین، مسکن و اجاره از مالکان متخلف شکایت کنند، اقدام به اخراج مستأجران می کنند و این وضعیت با توجه به اینکه پایگاه داده قدرتمندی برای کنترل این موضوع در دست دولت نیست، می توان گفت به یک معضلی تبدیل شده به صورتی که اخراج مستأجران و جایه جایی مداوم آنها، هزینه های آنان را بیشتر کرده است.

حل معضل مسکن با بحران بدهی بانکی!

گودرزی در ادامه، بیان کرد: واقعیت اینست که مستأجران در ایران چهار نوع هزینه برای اجاره پرداخت می کنند؛ یکی بابت خود اجاره، دومی بابت کاهش ارزش پولی که ربطی به مستاجر ندارد اما مستأجران بیشتر بن هزینه را پرداخت می کنند، یکی دیگر بابت تورم مسکن است که هر ساله بیشتر می شود و در نهایت بابت تسهیلات بانکی است که برای اجاره و رهن خانه پرداخت می شود.

او تصریح کرد: دولت مسیر اشتباهی را در پیش گرفته است و درصدد است که بحران تورم مسکن را با بحران بدهی بانکی حل کند که این دو هر دو چالش های مهمی هستند.

این کارشناس بازار مسکن درباره اینکه «ا یاسامانه خودنویس می تواند یک پایگاه داده خوب برای دولت باشد و ضمانت اجرایی قانون سقف اجاره بها را تامین کند»، پاسخ داد: قطعاً از رایک سامانه بسیار خوبی است اما میبایتم که کارشکنی ها این سامانه را آزار می دهد.

گودرزی توضیح داد: اگر این سامانه شکل بگیرد، ضمانت های اجرایی به تمام خدمات دولتی تسری پیدا کند و خدمات دولتی بدون ثبت در سامانه املاک و اسکان صورت نگیرد، دیگر همه تلاش می کنند در سامانه خودنویس ثبت نام کنند و این اتفاق، هم می تواند یک پایگاه داده خیلی خوب برای دولت فراهم کند و هم می تواند بازار را بهتر کنترل کند. او در نهایت خاطر نشان کرد: اما مهمتر اینست جلوی بخشی از هزینه های مستأجران: باز قبیل پرداخت کمیسیون و رفتارهای ناشایستی که در قراردادها به صورت غیر رسمی انجام می شود، گرفته شود.

برای فراهم کردن نیازهای آتی انرژی آنها حاصل می شود. مقامات ترکیه ای باین اقدام اجازه ورود آمریکا به سطح مبادلات تجاری، قدرت چانه زنی خود در مسائل منطقه ای با طرف ایرانی و روسی را افزایش می دهند. با حضور آمریکا در ترکیه در خصوص انتقال انرژی، ثبات اد تجاری در منطقه در سطوح مختلف تغییر می کند. بدین صورت که ابتدا دلیل حضور واشنگتن منحصر به سود اقتصادی معنا پیدا می کند، اما در مفهوم گسترده تر نشان از تمایل مقامات آمریکایی برای تأثیر گذاری بیشتر در منطقه غرب آسیاست. در شرایط فعلی به هیچ عنوان به نفع آمریکا نیست تا با خروج از منطقه، جای خود را به دیگر بازیگران منطقه ای و بین المللی دهد.

یکی از موضوعاتی که به صورت مکرر در ذهن دولتمردان ایرانی در خصوص ترکیه نوسان پیدا کرده است، نزدیک شدن به پایان یافتن قرارداد ۲۵ ساله صادرات گاز از ایران به ترکیه است. در سال آینده این قرارداد به پایان می رسد و برای ادامه یافتن مسیر گذشته نیازمند تمدید مجدد است. با این حال شرایط داخلی در ترکیه تاکنون پاسخ قطعی به انعقاد قرارداد جدید نشان نداده است. ترکیه در شرایط موجود مانند گذشته به دنبال تأمین حداکثری گاز خود از ایران نیست. زیرا در وهله اول مقداری گاز از دریای سیاه به هر حلقه استخراج رسیده است و در وهله دوم تنوع بخشیدن به تعداد وارد کنندگان منابع گازی را معتبر تر و سودمندتر می داند.

است، اما این در شرایطی است که حاشیه سود تولید بالا از نرخ بهره باشد. در چنین شرایطی کاهش یا افزایش نرخ بهره می تواند به مدیریت تورم بپردازد و شاید مهم ترین مشکل ما در رشد اقتصادی و عدم تحقق آن، همین بحث ها است.

او همچنین اظهار کرد: میانگین ظرفیت تولید قطعا پایین ۴۰ درصد است و اگر قطعی برق را اضافه کنیم و در طول سال فعالیت تولید را محاسبه کنیم، شاید ظرفیت تولید زیر ۳۰ درصد است. بخشی از این موضوع مربوط به این است که بهای تمام شده بالاست و امکان فروش ضعیف است. یک بخشی هم این است که قدرت خرید مردم به شدت پایین آمده که فروش کم شده است.

این تحلیلگر ادامه داد: از طرف دیگر، سیاست های انقباضی یک عامل افت تولید در کشور است. بخشی هم مربوط به این است شرکت ها نقدینگی ندارند و الان اگر به این شرکت ها نقدینگی از جنس تسهیلات تزریق شود، فقط نابودی شان را تسریع می کند. نقدینگی تولید را به دلیل این که ناشی از کاهش حاشیه سود است، باید از جنس حاشیه سود به واحدهای تولید نقدینگی تزریق شود و کمک کنیم حاشیه سود شرکت ها بالاتر رود. به طور طبیعی اگر ۱۲ درصد حاشیه سود داریم و تورم ۴۰ درصد برآورد می شود، ما باید از ترکیه خریدیم اما مجموع نقدینگی شما ۱۲ درصد بود است. این طبیعی است که کم کم شرکت ها ظرفیت خود را از دست می دهند و نقدینگی لازم را ندارند و الان هم کسانی که تسهیلات ۴۰ درصدی می گیرند، بیشتر دنبال این هستند چک ها را بایس کنند و حقوق ها را پرداخت کنند و گرنه با تسهیلات ۴۰ درصدی، هیچ توجیه اقتصادی برای تولید وجود ندارد.

محمودی اصل تأکید کرد: اقدام عاجل دولت در شرایط کنونی، کاهش نرخ بهره و کمک به افزایش سودآوری تولید است. حال آنکه انرژی ها و استان انرژی هم بحث های جداگانه ای است که حتما باید در دستور کار قرار گیرد.

خبر اقتصادی

در هیات دولت مطرح شد:

دستور پزشکیان برای رفع مشکلات سرمایه گذاران و تولیدکنندگان برق



هشتاد و پنجمین جلسه هیئت دولت، صبح چهارشنبه به ریاست مسعود پزشکیان، برگزار شد. به گزارش ایسنا، در این نشست، علاوه بر طرح

موضوعات و مسائل مختلف دستگاه های اجرایی از سوی وزراء، وزیر نیرو گزارشی جامع از اقدامات صورت گرفته در زمینه کاهش مصرف و افزایش تولید برق ارائه کرد و به تبیین موانع و چالش های موجود در مسیر تولید انرژی پرداخت. پزشکیان پس از استماع این گزارش، دستورات لازم برای تسهیل و رفع مشکلات مطرح شده را صادر کرد و مقرر شد هفته آینده نیز جلسه ای با حضور دستگاه های ذی ربط، ذی نفعان و سرمایه گذاران، به ریاست رئیس جمهور برگزار، تا تصمیمات نهایی در خصوص حل مسائل اداری و مالی این حوزه اتخاذ شود.

■ ■ ■

وزیر نفت:

کاهش فروش نفت ایران صحت ندارد

وزیر نفت ادعای کاهش فروش نفت ایران را رد کرد. به گزارش ایلنا، محسن پاک نژاد در حاشیه جلسه هیات دولت و در جمع خبرنگاران همچنین درباره سهمبندی بنزین گفت: در این لحظه ای که من باشما صحبت می کنم سهمبها کمای سابق ادامه دارد و در مخازن تأمین سوخت (بنزین) هیچ مشکلی را نداریم.

■ ■ ■

کلاهبرداری بانکها:

سود پنهان وام بانکی ۴۵ درصد شد



در حالی که نرخ رسمی سود تسهیلات ۲۳ درصد اعلام شده است، بانک ها با سیاست های غیر رسمی نظیر بلو که کردن و الزام به مانده حساب بالا، هزینه

واقعی و برای وام تولید را ۲۵ درصد افزایش داده اند. به گزارش تسنیم، در غیاب نظارت مؤثر بر نظام بانکی، بانک ها با تحمیل الزامات غیررسمی و بعضاً خلاف مقررات، هزینه واقعی دریافت تسهیلات را به طور چشمگیری افزایش داده اند، برای نمونه، دریافت کنندگان تسهیلات در سال جاری ناگزیرند حداقل ۴۰ درصد میانگین مانده حساب نزد بانک را حفظ کنند؛ در حالی که این عدد در سال گذشته حدود ۲۰ درصد بوده است.

■ ■ ■

رئیس کارگروه آردونان اتاق اصناف:

قیمت جدید نان تا چند روز آینده ابلاغ می شود

رئیس کارگروه آرد و نان اتاق اصناف ایران و تهران از ابلاغ قیمت جدید نان تادو، سه روز آینده داد و گفت: کف و سقف قیمت نان واحدهای آردپز پس از ابلاغ قیمت جدیدان یارانه ای، اعلام خواهد شد. به گزارش ایلنا، محمدجواد کریمی تأکید کرد: تنها نسخه شفابخش برای حل مشکل قیمت نان، برچیدن سباط نان چندنرخ است. مردم در میان واحدهای آردپز و یارانه ای سرگردان شده اند و دولت مقصر این سرگردانی است. دولت باید یارانه آرد و نان را به خود مردم ببردارد و قیمت گندم و نان را واقعی کند. در فضای رقابتی، نان با قیمت مناسب تر و کیفیت بالاتر در اختیار مردم قرار خواهد گرفت.

■ ■ ■

وزارت صمت افزایش قیمت محصولات ایران خودرو را رد کرد



جانشین وزیر صمت در واکنش به اعلام قیمت های جدید از سوی ایران خودرو در نامه ای به مدیرعامل سازمان بورس، تأکید کرد که این کار از نظر وزارت صمت محل

ایراد است. به گزارش مهر، در نامه محمدصادق مفتاح آمده است: بازگشت به نامه شماره ۸۲/۴۴۸۰۱۴ مورخ ۱۴۰۳/۳/۲۰ مدیر عامل محترم شرکت ایران خودرو و مبنی بر اعلام قیمت های جدید محصولات مبتنی بر مصوبه هیات مدیره آن شرکت به استحضار می رسد براساس مفاد مندرج در ماده ۵ دستورالعمل تنظیم بازار خودروی سواری (مصوبه ۵۳ شورا ی رایت به همراه اصلاحات بعدی آن) فرآیند تنظیم قیمت پس از بررسی های کارشناسی می باید با ابلاغ وزارت صمت صورت پذیرد و برای عرضه کننده خودرو، لازم الاجراست. با توجه به اینکه فرآیند قانونی اعلام قیمت طی نشده لذا قیمت اعلامی در نام فوق اشاره شرکت ایران خودرو از نظر این وزارتخانه محل ایراد است.

■ ■ ■

رئیس بانک مرکزی:

۳ میلیارد دلار ارز پیش فروش می شود

رئیس کل بانک مرکزی از ۳ میلیارد دلار پیش فروش ارز خبر داد و گفت: این ۳ میلیارد دلار به تأمین مالی تولید کمک می کند و منجر به کاهش ریسک و ایجاد ثبات در نرخ ارز خواهد شد و ریسک صنعت را کاهش می دهد. به گزارش ایلنا، محمدرضا فرزین در مراسم رونمایی از بازار پیش فروش ارز و بازار معاملات امتیاز صادراتی، افزود: قرار بر این است که ۳ میلیارد دلار به فروش رود و متقاضیان می توانند از خود را پیش فروش کنند. اینکه چه صنایعی مشمول امتیاز صادراتی شود را وزارت مشخص می کند اما صنایع خرد، صنایع کشاورزی و صنایع دستی مشمول این موضوع خواهند شد و این در قانون دیده شده است چرا که این بخش ها بیشترین مشکل را در بازگشت ارز دارند.

■ ■ ■

مرکز آمار ایران:

برنج ایرانی یکساله ۷۰ درصد گران شد

بر اساس گزارش مرکز آمار ایران، قیمت برنج ایرانی در اردیبهشت ماه ۱۴۰۴ نسبت به اردیبهشت سال قبل ۶۹ درصد رشد کرده است. به گزارش تسنیم،

برنج خارجی نیز ۳۵ درصد و کره پاستوریزه نیز ۸۶ درصد گران شده است.

