

- پنجشنبه ۱۱ مرداد ۱۴۰۳**
- سال شانزدهم - شماره ۲۹۰۹**

بازار سرکش اجاره‌بها نیازمند افسار نظارتی

برای حل مشکل مسکن در همدان شهرک اقماری بسازید

عمدی در حوزه عرضه زمین به‌وجود آمد گفت؛ البته از سوی دیگر هم موضوع مهم بی‌قانونی مطرح است؛ در بیشتر کشورهای دنیا حتی آن‌هایی که اقتصاد بازار آزاد دارند و تقریباً همه بخش‌های اقتصاد تابع سازوکار عرضه و تقاضاست، در حوزه نیازهای ضروری و فوق ضروری مثل مسکن به قول معروف با کسی شوخی نداشته و قاطع و محکم جلوی زیاده‌خواهی‌ها را می‌گیرند و مسکن عموماً در پرونده بیشتر دولت‌ها جزء اصلی محسوب می‌شود و در پرونده عملکرد آن‌ها مورد توجه قرار می‌گیرد.

گودرزی ادامه داد: در کشور انگلستان دخالت‌های دولت در این بخش بسیار زیاد است و با در کشوری همچون فرانسه مسکن اجتماعی و فوق اجتماعی داریم؛ این بدان معنا است که دولت به گونه‌ای خود را ملزم به تأمین نیازهای ضروری جامعه دانسته و به هر طریق ممکن با همکاری شهرداری‌ها دستیابی به این ضرورت را تسهیل می‌کند.

وی با بیان اینکه متأسفانه در ایران شاهد هستیم که بخش بزرگی از سوداگری‌ها، انحراف سرمایه‌گذاری‌ها و سودجویی‌ها، فرارهای مالیاتی، بحران‌های اجتماعی و اقتصادی در حوزه مسکن اتفاق می‌افتد اذعان کرد؛ این امر به خاطر سیاست‌گذاری‌های غلطی است که طی سالیان گذشته دنبال شده، متأسفانه با وجود ظرفیت عظیمی که در مسکن داریم می‌بینیم که ۶۰ تا ۷۰ درصد بهای تمام‌شده مسکن را زمین به خود اختصاص داده در صورتی که اگر بخش کوچکی به اندازه یک درصد از زمین‌های ایران به ساخت و ساز اختصاص داده شود هیچ مشکلی مطلقاً در بخش مسکن وجود نخواهد داشت و به هر حال ساخت امکان واگذاری ۱۹۶ متر زمین به‌صورت رایگان وجود دارد.

این کارشناس بازار مسکن با بیان اینکه خوشبختانه طی سال‌های اخیر اقدامات خوبی در دولت شهید رئیسی انجام شد که تأثیر مثبتی بر قیمت مسکن داشت و بعد از سال‌ها شاهد تورم تکررقمی در این راستا بودیم اذعان کرد؛ اما هنوز هم در بخش اجاره چالش داریم و امروز دوره انتظار برای خانه‌دار شدن خانوارهای ایرانی به بالای ۱۰۰ سال رسیده است.

گودرزی با تأکید بر اینکه چهار میلیون مسکنی که حدود دو میلیون و ۷۰۰ هزار واحد آن در دولت شهید رئیسی کلنگ‌زنی شد و به قولی در حال ساخت است، اتفاق خوبی در عرصه خانه‌دار

کرونا به اوج خود رسیده بود، توسط شورای عالی مسکن صورت می‌گرفت؛ اما این بار با تصویب این اقدام توسط مجلس شورای اسلامی و قانونی شدن آن، موضوع ورود و دخالت دولت در بازار مسکن، متفاوت از سال‌های قبل به‌خصوص در دو سال ابتدایی همه‌گیری کرونا است.

وزیر راه و شهرسازی معتقد است که این قانون دستت دولت را برای مداخله در بازار باز می‌کند که در پی آن می‌توانیم شاهد بازاری آرام‌تر برای مسکن اجاره‌ای در سال جاری باشیم.

بر این اساس با توجه به اهمیت موضوع برآن شدیم تا دراین باره با کارشناس اقتصاد مسکن گفت‌وگویی ترتیب دهیم که در ادامه می‌خوانید:

مجید گودرزی با بیان اینکه طی چند سال گذشته برای جلوگیری از مهاجرت به تهران سیاست غلطی اجرایی شد (گران کردن مسکن در تهران)که آسیب زیادی به مسکن کشور زد گفت؛ در پی این اتفاق قیمت‌های نجومی و غیر واقعی مسکن در تهران مبنای قیمت‌گذاری در سایر شهرهای ایران شد به طوری که در حال حاضر اجاره‌بها و قیمت‌های خرید و فروش مسکن در شهرهای ایران هیچ تناسبی با درآمد‌های مردم، تعهد و رابطه با ظرفیت‌های شهرستان‌ها و هیچ معنا و مفهوم و مصادقی برای قیمت‌گذاری در این حوزه ندارد.

وی با تأکید بر اینکه روند طی‌شده در این زمینه کاملاً خودسرانه، رهاشده، بی‌قانون و ظالمانه است، اظهار کرد: نخستین بحران و چالش مهم قانون‌گذاری است که متأسفانه ترک فعل بزرگی از طرف نمایندگان ادوار گذشته مجلس در حوزه مسکن اتفاق افتاده که باعث بحران در صنعت ساختمان و در اجتماع ایرانیان شد.

وی با اشاره به اینکه با وجود ظرفیت‌های فوق‌العاده بزرگی همچون نیروی کار، زمین و سایر موارد و مصالح که در ایران وجود دارد می‌بینیم که یکی از بحرانی‌ترین بخش‌ها در حوزه اقتصاد و معیشت مردم، مسکن است عنوان کرد؛ از نظر من بخش بزرگی از مشکلات عمده بوده و بیشتر کمبودهایی که در این بخش تعریف می‌شود به خاطر اقدامات عمدی بعضی از مسئولان است.

این تحلیلگر بازار مسکن با ابراز اینکه که علی عبدالعلی‌زاده؛ وزیر مسکن دولت خاتمی، اشاره داشته که در دولت آقای خاتمی جلوی گسترش شهرها را مطابق نیاز مردم گرفتند و درواقع کمبود

سپهرغرب، گروه اقتصادی – طاهره ترابی‌مهوش؛ در گفت‌وگو با کارشناس اقتصاد مسکن مشخص شد؛ اعمال سیاست‌های کنترلی اجاره‌بها نیازمند ابزار نظارتی و برخورد ضربتی است.

وضعیت اجاره‌خانه‌ها به‌قدری وخیم شده که بسیاری از خانوارها در همدان دیگر توان اجاره‌خانه حداقلی هم ندارند، تأسف‌بارتر اینکه تیر به پایان رسیده و تاکنون نیز بازار اجاره تورم بالایی را تجربه می‌کند و هنوز به ثبات متعارفی نرسیده است.

در گفت‌وگو با دوتن از املاکی‌های واقع در شهرک الوند و کوی سعیدیه متوجه شدیم؛ این روند صعودی افزایش اجاره‌بها به حدی است که می‌توان گفت میزان آن نسبت به سال گذشته رشد دوبرابری دارد.

تأسف‌بارتر اینکه گویا این افزایش اجاره‌بها با کیفیت منزل مورد اجاره همخوانی نداشته و خانه‌هایی با حداقل امکانات و قیمت‌های کدایی اجاره داده شده و هیچ موجری تابع افزایش ۲۵ درصد اجاره‌بها نسبت به سال قبل نیست و جالب‌تر اینکه در مابین نامه‌ها و قراردادهای رسمی در املاکی‌ها، شروط غیاصولی و خلاف قاعده (پرداخت اجاره‌بها یک‌ساله به یک باره) قرار می‌دهند و کسی هم نظارت نمی‌کند.

در این بین نوع نظارت تعزیرات حکومتی نیز خود به نوعی مسیر را برای املاکی‌ها و موجران متخلف هموار می‌کند زیرا به گفته فعالان این عرصه تهیه مسئله‌ای که آزرسی بازرسان مورد توجه قرار می‌گیرد درصد کمیسیون دریافتی از املاکی‌ها است نه نظارت بر سیاست‌های کنترلی! در این بین اگرچه باید ورود و دخالت دولت برای تعیین سقف اجاره‌بها را نوعی حرکت رو به جلو به لحاظ قانونی شدن این اقدام دانست اما کارشناسان معتقدند که این اقدام در تورم بالای ۳۰ تا ۴۰ درصد یک شوآف و اقدامی غیرقابل اجرا است.

این در حالی است که مهرداد بذرپاش؛ وزیر راه و شهرسازی دوم خردادماه، با اشاره به ابلاغ قانون ساماندهی بازار مسکن و اجاره‌بها، اعلام کرد: دولت برای نخستین‌بار می‌تواند سقف اجاره‌بها تعیین کند به‌عنوان مثال اگر در استانی تورم بیش از ۳۰ درصد باشد، شورای مسکن می‌تواند ۵۰ تا ۱۰۰ درصد تورم نسبت به تعیین سقف اقدام کند.

تعیین سقف اجاره‌بها اگرچه در دوره‌ای که

عشقی در دیدار با رئیس کمیسیون اقتصادی مجلس مطرح کرد؛

چالش‌های کلان و دغدغه‌های فعالان بازار سرمایه

سپهرغرب، گروه اقتصادی؛ رئیس سازمان بورس و اوراق بهادار با رئیس کمیسیون اقتصادی مجلس درباره چالش‌های کلان و دغدغه‌های فعالان بازار سرمایه و لوایح و طرح‌های مرتبط با این بازار در مجلس و همچنین پیگیری جدی برای تصویب آن‌ها، در دیدار کرد.

مجید عشقی در دیدار با سید شمس‌الدین حسینی، رئیس کمیسیون اقتصادی مجلس، با بیان اینکه بحث اصلی سازمان و شورای عالی بورس، حمایت از حقوق سرمایه‌گذاران است، گفت: برای حمایت از حقوق سرمایه‌گذاران، سه هدف کلی، یعنی تأکید بر منافع بلندمدت، افزایش اثربخشی و کارایی نظام نظارتی و تسهیل‌گری در تأمین مالی، تشخیص سرمایه و مدیریت ریسک تعریف شده است.

وی با بیان اینکه ۳۲ درصد بازار مربوط به بخش سرمایه‌گذاری است، افزود؛ طی چند سال گذشته، سرمایه‌گذاری غیرمستقیم در بازار سرمایه سیر صعودی داشته به طوری‌که در حال حاضر ETFهای بازار، ۳۵ درصد مجموع معاملات را تشکیل می‌دهند. این نسبت در سال‌های دورتر بطور متوسط پنج درصد بوده است.

رئیس سازمان بورس و اوراق بهادار با اشاره به مهم‌ترین چالش‌های موجود در بازار سرمایه افزود؛ افزایش بهای تمام‌شده در شرکت‌های بورسی درآمد آن‌ها را کاهش داده و موجب کاهش حاشیه سود شرکت‌ها شده است.

■ **قیمت‌گذاری دستوری چالش‌های زیادی ایجاد کرده است**

عشقی تأکید کرد، قیمت‌گذاری دستوری صنایع مختلف کشور را با چالش‌های بسیار زیادی مواجه کرده است. همچنین هزینه بالای انرژی، آسیب‌های جبران‌ناپذیری به صنایع مهم و بنیادی کشور وارد کرده است.

وی ادامه داد؛ بالا بودن نرخ بهره، شکاف زیاد نرخ نیما و آزاد و نحوه تعیین و اعلام قیمت نودانه‌ها و خوراک و انرژی صنایع از دیگر چالش‌های به‌شمار می‌رود. افزایش نرخ اخزا به‌دلیل انتشار گواهی سپرده ۳۰ درصد و همچنین بند س تبصره ۶ قانون بودجه هم زمان تأثیرات منفی بر بازار گذاشت. بنابراین انتظار می‌رود با احتراز از برخی تصمیم‌گیری‌های غلط و پشت سرهم، آسیب‌های بیشتری به بازار وارد نشود.

رئیس سازمان بورس و اوراق بهادار یادآور شد؛ صنعت دارو جزو صنایعی است که دوره وصول مطالبات آن‌ها بالا رفته است به طوری

پیامدهای حذف ناگهانی ارز ترجیحی

می‌کنند.

ابراهیمی حذف ارز ترجیحی بدون همراهی با سیاست‌های جبرانی و حمایتی را زمینه‌ساز اثرات تورمی دانست و تصریح کرد؛ بیشترین زیان تشدید تورم به قشر آسیب‌پذیر جامعه وارد خواهد شد.

وی درباره سیاست‌های حمایتی مورد نیاز در کنار حذف ارز ترجیحی توضیح داد؛ این سیاست و طرح‌های حمایتی همراه آن لازم است که به شکل آرام و در یک بازه زمانی مشخص پیش برود تا اثرات تورمی آن در اقتصاد مدیریت شود ولی اجرای یک‌باره آن موجب روی آوردن به سیاست‌های حمایتی می‌شود که همین سیکل را تکرار می‌کند.

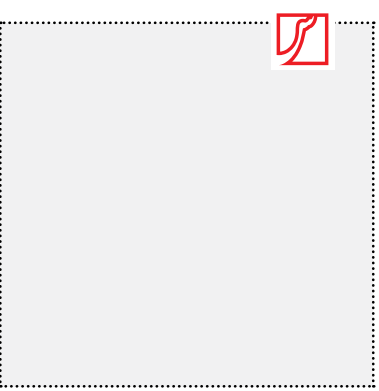
■ **لزوم پرهیز از تصمیمات عجولانه**

کارشناس اقتصادی مدیریت دانش و توجه به تجربیات گذشته را در اجرای چنین سیاست‌هایی ضروری عنوان کرد و ادامه داد؛ به‌نظر می‌رسد بعضی تصمیمات‌هایی که در پایان دولت سیزدهم ابلاغ و اعمال شد جای تأمل بیشتری دارد، به‌ویژه موضوع حذف ارز ترجیحی که مدت‌ها است بحث‌های مختلفی درباره آن وجود داشت، اما ناگهان در پایان دولت ابلاغ و اعمال شد.

ابراهیمی سیاست‌زدگی و تصمیمات عجولانه در مسائل اقتصادی را ناموفق توصیف کرد و گفت؛ با وجود اینکه قرار بود تا استقرار دولت جدید، تصمیمات جدیدی ابلاغ نشود دولت سیاست اعمال شد در حالی که باید دولت جدید مستقر می‌شد و پس از انتقال تجربیات و مطالعات انجام شده به دولت، اجازه می‌دادند تصمیم‌سازی لازم صورت گیرد.

وی اعمال این سیاست را موجب تلاطم در جامعه و دولت جدید دانست و یادآور شد؛ نتیجه مدیریت‌های شتاب‌زده را می‌توان در بورس دید، به‌نظر می‌رسد این سیاست عجولانه در حوزه اقتصادی پیامدهای زیادی به همراه دارد، البته دولت جدید که سیاست عدالت و حقوق مردم را سرلوحه کلام خود قرار داده به‌طور حتم برای این موضوع برنامه خواهد داشت، زیرا حذف ارز این موضوع برنامه خواهد داشت، زیرا حذف ارز می‌کند، اما این موضوع هنوز قابل مدیریت است. حذف ناگهانی ارز ترجیحی ۴۸۵ قلم کالا که

به‌نقین همه ضروریات زندگی به جز چهار قلم خاص را دربرمی‌گیرد، به گفته صاحب‌نظران نتیجه‌ای جز افزایش ۵۰ درصدی قیمت کالاهای اساسی نخواهد داشت، به همین دلیل چنین سیاست‌هایی باید به دور از شتاب‌زدگی و با برنامه‌ریزی دقیق‌تری اجرا شوند تا معیشت مردم را تحت تأثیر پیامدهای احتمالی قرار ندهند.



دلار آزاد در بازار عرضه شد و دستمزد طبقه کارگر از هزینه‌ها عقب افتاد.

دور جدید حذف ارز ترجیحی که در آخرین ماه‌های کار دولت سیزدهم اجرا شد، سیاستی را برای دولت چهاردهم به جا گذاشت که در نخستین اقدامات خود باید درباره تخصیص ارز ترجیحی تصمیم‌گیری کند، به‌ویژه آنکه زرمزه‌هایی از احتمال اجرای یکسان‌سازی نرخ ارز و حذف تمام نرخ‌های ترجیحی در دولت چهاردهم شنیده می‌شود.

■ **اجرای شفافیت با نگاهی به معیشت مردم**
بابک ابراهیمی، کارشناس اقتصادی در حوزه بانک اظهار کرد؛ به موضوع حذف ارز ترجیحی می‌توان از دو زاویه اقتصادی و سیاسی نگاه کرد، از دیدگاه نخست موضوع تک‌نرخ شدن ارز با هدف از بین رفتن فرصت‌های سوداگری متأثر از ارز ترجیحی، اصل درست و مورد پذیرش همگان است.

وی هر سیاستی که در مسیر شفافیت بیشتر وضعیت اقتصادی اجرا شود را قابل دفاع دانست و افزود؛ نگاه دیگری در کنار این موضوع باید مورد توجه قرار گیرد بحث معیشت مردم است، زیرا قسمتی از این ارز ترجیحی به گروه‌هایی از جامعه پرداخت می‌شود که جامعه هدف نام دارند و به‌طور عمده قشر آسیب‌پذیر و ضعیف جامعه را تشکیل می‌دهند.

حذف ارز ترجیحی بدون همراهی با سیاست‌های جبرانی و حمایتی زمینه‌ساز اثرات تورمی است.

کارشناس اقتصادی با اشاره به اختصاص ارز ترجیحی به دارو و کالاهای اساسی خاطرنشان کرد؛ برای حذف این ارز ترجیحی و تک نرخی کردن باید شفافیت بیشتر انجام شود و سیاست‌های جبرانی و حمایتی برای قشر آسیب‌پذیر و جامعه وارد آن در نظر گرفته شود در این صورت این تصمیم بسیار درست است و همه از آن حمایت

سپهرغرب، گروه اقتصادی؛ دور جدیدی از حذف ارز ترجیحی سیاستی بود که در آخرین ماه‌های کار دولت سیزدهم و با هدف حذف رانت و ایجاد شفافیت اقتصادی در دستور کار قرار گرفت. اما کارشناسان موفقیت آن را در گرو فراهم کردن زمینه‌های لازم برای حمایت از اقشار آسیب‌پذیر می‌دانند.

پرداخت دلار ارزان‌قیمت برای تأمین کالاهای اساسی یکی از سیاست‌های دولت‌ها برای کنترل قیمت کالاهای اساسی و حفاظت از معیشت مردم در سال‌های گذشته بوده است، اما کمبود منابع برای تأمین این ارزها، کسری ایجاد کرده که نحوه تأمین این کسری‌ها نیز پیامدهایی همچون تورم بالا را به همراه داشته است.

از سوی دیگر بر اساس تازه‌ترین گزارش بانک مرکزی از ابتدای سال تا هفتم مرداد پنج میلیارد و ۱۵۳ میلیون دلار با نرخ ۲۸ هزار و ۵۰۰ تومان به کالاهای اساسی و دارو تخصیص داده شده که نزدیک به نیمی از سقف ۱۱ میلیارد دلاری تعیین‌شده این ارز در سال ۱۴۰۳ است.

■ **محدود شدن دامنه ارز ترجیحی به چهار کالا**

بیس‌ت‌پنجم تیر و در آخرین روزهای کاری دولت سیزدهم بود که داوود منظور، رئیس سازمان برنامه و بودجه کشور با تأیید حذف ۴۸۵ قلم کالا از شمول ارز ۲۸۵۰۰ تومانی اعلام کرد؛ تنها واردات ذرت، روغن، کنجاله سویا و دارو (یعنی فقط چهار قلم کالا) با ارز ترجیحی انجام می‌شود.

وی تأکید کرد؛ در اجرای سیاست محدودسازی تخصیص ارز ترجیحی، از سال گذشته تاکنون بیش از ۴۸۵ قلم کالا از شمول ارز ۲۸۵۰۰ تومانی خارج شد.

بسیاری از کارشناسان اقتصادی حذف ارز ترجیحی ۴۸۵ قلم کالا را به معنای دامن زدن به یک موج جدید گرانی می‌دانند از جمله حسین مصماهی، عضو کمیسیون اقتصادی مجلس دوازدهم که در واکنش به تأیید خبر حذف ۴۸۵ قلم کالا از فهرست دریافت ارز ترجیحی اظهار کرد؛ حذف و محدودسازی ارز ۲۸۵۰۰ تومانی برای ۴۸۵ قلم کالا به معنای افزایش ۵۰ درصدی قیمت کالاهای اساسی خواهد بود، آیا تبعات حذف ارز ۴۲۰۰ تومانی و نارضایتی مردم را فراموش کرده‌اید؟

سیاست آزادسازی قیمت‌ها و حذف ارز ترجیحی برای هدفمندسازی و عادلانه‌سازی یارانه‌های پرداختی دولت از سال ۱۴۰۱ در پیش گرفته شد، اما شوک بزرگی به بازار کالاها و خدمات کشور وارد کرد و زمینه‌ساز بروز یک تورم سنگین شد، زیرا با حذف ارز ترجیحی، بسیاری از کالاها به نرخ