

یک کارشناس با اشاره به وضعیت نابسامان مسکن و تلاطم ادامه‌دار بازار اجاره:

دولت‌ها هیچ کاری نکنند؛ اوضاع بهتر می‌شود

مهرنوش حدیدی

یک کارشناس بازار مسکن گفت: متأسفانه مقامات دولت سیزدهم و شخص وزیر مسکن می‌گویند ما بازار رهن و اجاره را سامان دادیم و توقع دارند بازار خودش را با این گفته آنها تطبیق دهد و سامان یابد. به گزارش «توسعه ایرانی» این روزها رهن و اجاره خانه به قیمت مناسب تبدیل به دغدغه اصلی بسیاری از مستاجران شده و برای یافتن و در نهایت بستن قرارداد اجاره باید از هفت‌خواب رستم عبور کنند.

در سال‌های اخیر قیمت مسکن در سراسر کشور جهش یافت و تقریباً بازار رهن و اجاره از این قافله جاماند اما از ابتدای سال ۱۴۰۱ تاکنون این بازار گام به گام فاصله خود را کاهش داده و سبب شده تا اکنون با پدیده‌ای مواجه شویم که نرخ رشد قیمت اجاره‌ها از نرخ رشد قیمت فروش مسکن پیشی بگیرد. انتشار این آمار نشان می‌دهد که رنگ‌های هشدار به صدا درآمده و مشکلات مستاجران هر روز بیش از پیش شود.

بیش از هشت میلیون خانواده در کشور در مسکن‌های استیجاری زندگی می‌کنند که نرخ‌های نجومی اجاره‌ها اکنون آنها را در شرایط بسیار سختی قرار داده و حقوق‌های دریافتی بسیاری از آنها نمی‌تواند پاسخگوی هزینه‌های اجاره مسکن باشد.

فرهاد بیضایی، اقتصاددان کارشناس حوزه مسکن در باره وضعیت بازار اجاره مسکن به «توسعه ایرانی» گفت: رهن و اجاره در اصل بازار تابعی از بازار مسکن است و نکته مهم این است که اگر دولت‌ها سیاست‌گذاری‌هایشان را بر مبنای اصلاح بازار خرید و فروش مسکن تنظیم کنند، خواه ناخواه بازار اجاره نیز بسا بهبود وضعیت روبرو می‌شود.

وی افزود: اگر عرضه مسکن و عرضه

زمین‌های شهری بهبود یابد و در سراسر کشور برای ساخت و ساز به مردم زمین عرضه شود؛ افزایش شاخص تملک مسکن در کشور رخ می‌دهد. وی در توضیح این مطلب افزود: با تسهیل خرید مسکن، فشار تقاضا در بازار اجاره کاهش می‌یابد. در شرایط کنونی تعداد مستاجران کشور به حدی بالاست که همیشه بازار با تلاطم روبروست.

وی در پاسخ به چرایی پیشی گرفتن رشد اجاره‌ها از رشد قیمت فروش مسکن گفت: پاسخ این مساله بسیار شفاف و ساده است و باید به دو مساله اساسی توجه کرد؛ نخست اینکه در دو سال گذشته بازار اجاره را محدود کردیم و مصوبات ستاد کرونا در قالب تصمیمات فغلی در سال جاری ادامه یافته و برای افزایش اجاره‌ها سقف تعیین شده است.

پیشی گرفتن رشد اجاره‌ها نسبت به رشد قیمت فروش وی ادامه داد: اجرای سیاست

تحریک تقاضا از یک سو و افزایش انتظارات تورمی در بازار اجاره از سوی دیگر باعث شد که مؤجران که دو سال مسکن در کشور رخ می‌دهد.



فرهاد بیضایی، کارشناس بازار مسکن در پاسخ به این پرسش «توسعه ایرانی» که آیامی توان به صورت دستوری مالکان را ملزم به عدم افزایش نرخ اجاره کرد یا خیر، گفت: به هیچ وجه نه چنین کاری امکانپذیر است و نه فایده‌ای دارد. اگر دخالت در دیگر بازارها موثر بوده، دخالت در بازار مسکن نیز موثر واقع می‌شود



با سرکوب قیمتی اجاره روبرو بودند، ناگهان امسال قیمت‌ها را بالا بردند. در ضمن تورم نیز امسال روندی افزایشی و متفاوت را داشت. وی تأکید کرد: کارشناسان همان زمان هشدار دادند که بازار اجاره با جهش شدید قیمتی روبرو خواهد شد. وی اضافه کرد: وضعیت امروز در حقیقت نتیجه سیاست‌اشتباهی است که وزارت کار در مورد تبلیغ گسترده روی افزایش قابل توجه حقوق انجام داد و مشکلات فراوانی را هم برای دولت و هم برای مردم به وجود آورد.

بیضایی عنوان کرد: مساله بعدی این است که مهاجرت اتباع بیگانه به ایران نیز در حال افزایش است و بعد از سقوط دولت افغانستان و حکمرانی طالبان این مساله تشدید شده و باید دانست که اتباع افغانستانی نمی‌توانند در ایران خانه خریداری کنند در نتیجه وارد بازار اجاره مسکن می‌شوند و سطح تقاضا را در بازار اجاره افزایش می‌دهند.

این کارشناس بازار مسکن بیان

ریشه اساسی تمام مشکلات مسکن به عدم عرضه زمین از سوی دولت برمی‌گردد.

وی در توضیح این مطلب افزود: تقریباً از سال ۷۱ قانون زمین‌های شهری ادامه نیافت و زمین شهری برای ساخت و ساز عرضه نشد. در نتیجه افزایش سهم قیمت تمام شده زمین در قیمت تمام شده مسکن اتفاق افتاد تا جایی که زمین تبدیل به کالایی سرمایه‌ای شد؛ کالایی که عرضه آن کم و تقاضا برای آن زیاد است.

نمی‌توان مالکان را ملزم به عدم افزایش نرخ اجاره کرد

این اقتصاددان درباره اظهارات اخیر وزیر راه و شهرسازی مبنی بر اینکه با طرحی بسته اجاره‌بها آرامش بازار مسکن در این ماه نسبت به ماه گذشته بازگشته است؛ گفت: وزیر سخنرانی کرده و امیدوار است بازار مسکن خود را با حرف‌های او تطبیق دهد و حرف وزیر را زمین نگذارد.

وی در پاسخ به این سوال که آیا می‌توان به صورت دستوری مالکان را ملزم به عدم افزایش نرخ اجاره کرد یا خیر، گفت: به هیچ وجه نه چنین کاری امکانپذیر است و نه فایده‌ای دارد. اگر دخالت در دیگر بازارها موثر بوده، دخالت در بازار مسکن نیز موثر واقع می‌شود.

وی ادامه داد: متأسفانه سال‌هاست سیاست دولت‌ها بر این پایه استوار است که صورت مساله را پاک کنند و با دستور دادن به اقتصاد و بازار، مشکل را حل کنند اما در عمل متضرر واقعی مردم و معامله‌گران هستند تا جایی که به این نتیجه می‌رسیم اگر دولت‌ها هیچ کاری نکنند، اوضاع برای مستاجران و مالکان بسیار منطقی‌تر و بهتر باشد.

وی گفت: دولت روی وام ودیعه مسکن تبلیغ می‌کند که نشان دهد به فکر مستاجران است اما در عمل می‌بینیم که این وام به تعداد اندکی می‌رسد اما تأثیر آن در جیب همه مستاجران نمود دارد و قیمت‌ها به صورت عمومی و هماهنگ بالا می‌روند.

ریشه مشکل عدم عرضه زمین از سوی دولت است

بیضایی درباره پرداخت اجاره‌های نجومی گفت: مساله اصلی این است که سهم مسکن در هزینه سبد خانوار بالاست و اجاره‌بها تابعی از قیمت مسکن است و مساله اساسی قیمت مسکن نیز زمین است؛ اگر دولت سیاستی را از طریق مالیات اعمال کند که سهم زمین را کاهش دهد و با عرضه زمین بتواند قیمت زمین را در بازار کنترل کند؛ این انتظار وجود دارد که هم عرضه مسکن ملکی افزایش یابد و هم قیمت مسکن و هم نرخ اجاره‌بها تا حد زیادی کنترل شود؛ در کل

وی با اشاره به قرار داد ۲۵ ساله گازی با ترکیه گفت: علیرغم اینکه برخی بدبین بودند و عنوان می‌کردند قرار داد گاز ۲۵ ساله تمام شده و این کشور با توجه به قرار دادهایی که با آذربایجان، روسیه و اقلیم کردستان منعقد کرده با ایران تمدید نمی‌کند، بنده همواره معتقد بودم نه تنها قرار داد را تمدید می‌کنند بلکه علاقمندند که بیش از ۲۵ میلیون متر مکعب گاز را خریداری کنند، علاوه بر این گزارش‌های غیر رسمی حاکی از این است که با ترکیه معاملات نفتی هم انجام می‌شود ولی اینکه خود ترکیه مصرف می‌کنند و یا به کشورهای دیگر می‌فروشند، مشخص نیست. در هر حال اگر ترکیه به بازار نفت ما بر گردد بسیار اهمیت دارد.

دبیر کل اتحادیه صادرکنندگان فرآورده‌های نفت، گاز و پتروشیمی تصریح کرد: ما در حوزه برق توان صادرات داریم، چون خودمان حدود ۱۰ هزار مگاوات کمبود داریم و فعلاً علاقه‌ای به صادرات نداریم، اگر چه می‌توانیم از کمستان، ارمنستان، آذربایجان و حتی روسیه برق را سوپا و به ترکیه بفرستیم، در زمینه پتروشیمی هم دو کشور همکاری دارند، در زمینه فرآورده نفتی نمی‌توانیم همکاری کنیم چون ترکیه استانداردها را با ما رعایت نمی‌کند. وی در ادامه بیان داشت: صادرات ۳ ماهه ما به ترکیه تبه سوم داشته و به میزان یک میلیارد و ۲۲۷ میلیون دلار و واردات هم بیش از ۲ میلیارد دلار بوده، یعنی حجم روابط ۴ میلیارد دلاری با این کشور داشته‌ایم، به نظر من رسیدن به سطح روابط اقتصادی دو کشور با وجود سردی روابط سیاسی بهتر بوده است.



از این میدان از ۲۸۰ میلیون متر مکعب در روز در سال ۱۳۹۲ به ۷۰۰ میلیون متر مکعب رسید و ۲۵ برابر شد. بنابراین بخشی از هدروری گاز در ایران به دلیل برداشت بیشتر گاز بوده است. با این حال با الزامات زیست محیطی در همان طرح‌های افزایش تولید، باید فیلتر گاز به صفر می‌رسید. این در شرایطی است که همچنان سسوزاندن گاز به عنوان نمادین ترین شکل مناطق نفتی و گازی کشور مطرح است. در دولت یازدهم و دوازدهم قرار بود تا تکلیف گازهای همره نفت و جمع آوری آنها به عنوان خوراک پالایشگاه‌ها و پتروشیمی‌ها مشخص شود. اما به دلیل غفلت آن دولت در عمل تغییر محسوس در جمع آوری آنها اتفاق نیفتاد. بعد از ایران، عراق با افزایش ۵۱،۱ میلیارد متر مکعبی، روسیه با ۳ میلیارد متر مکعب، مکزیک با ۲،۲ میلیارد متر مکعب و آرژانتین با ۰،۶ میلیارد متر مکعب به ترتیب بیشترین میزان افزایش پرت گاز را داشته‌اند. نیجر به موفق ترین کشور در کنترل و کاهش هدررفت

خبر اقتصادی

وعده اجرایی شدن

کالابریگ الکترونیک از شهریور ۱۴۰۱



صداسیما-سختگوی کمیسیون اقتصادی مجلس گفت: زیر ساخت کالابریگ الکترونیک در حال آماده‌سازی است و بر اساس وعده داده شده در شهریور ۱۴۰۱ آماده می‌شود. مهدی طغیانی کالابریگ الکترونیک را مصوب بودجه سالانه مجلس دانست و یادآوری کرد که دولت در اجرا به دلیل اتفاقات اردیبهشت ماه و نیز اجرای حذف ارز ۴۲۰۰ تومانی، تفاوت‌هایی صورت داد چون اوضاع آن گونه که تصور می‌شد، پیش نرفت. وی با اشاره به این که مشمولین یارانه در قانون مشخص شده است، ادامه داد: همین دامنه‌ای که مشمول یارانه هفتمندی شدند، کالابریگ نیز دریافت می‌کنند.

تسهیل وثیقه‌های بانکی برای وام‌های تا ۲۰۰ میلیون تومان



مهر- مدیر کل روابط بانک مرکزی از رونمایی سامانه وثیقه‌گذاری الکترونیک خبر داد و گفت: با رونمایی از این سامانه، وثایق بانکی برای وام‌های خرد تا ۲۰۰ میلیون تومان تسهیل می‌شود. مصطفی قمری وفا، مدیر کل روابط عمومی بانک مرکزی در توییت نوشت: با ابلاغ دستورالعمل بانک مرکزی، ظهر دیروز (چهارشنبه) مراسم رونمایی از سامانه وثیقه‌گذاری الکترونیک در سازمان بورس برگزار می‌شود. وی افزود: با رونمایی از فاز نخست طرح توثیق الکترونیک هوشمند اداری‌ها، مردم می‌توانند از سهام خود در بازار سرمایه به عنوان وثیقه برای دریافت وام، تسهیلات و ضمانت‌نامه بانکی استفاده کنند. قمری وفا ادامه داد: بانک مرکزی دستورالعمل اجرایی اعطای تسهیلات خرد با تنوع وثایق را پنج اردیبهشت ۱۴۰۱ برای اجرا به شبکه بانکی ابلاغ کرد.

میانگین مصرف روزانه بنزین کشور به بیش از ۱۰۰ میلیون لیتر رسید



وزارت نفت- مدیر برنامه‌ریزی شرکت ملی پخش فرآورده‌های نفتی از توزیع روزانه بیش از ۱۰۰ میلیون بنزین به صورت میانگین در کشور در چهار ماه سال ۱۴۰۱ خبر داد. افشین مهدوی گفت: از یکم فروردین ماه سال ۱۴۰۱ تا پایان تیرماه امسال به‌طور میانگین روزانه ۱۰۰ میلیون و ۹۰۰ هزار لیتر بنزین در کشور توزیع شده است. وی افزود: میانگین توزیع روزانه نفت گاز در کشور در بازه زمانی یکم فروردین تا ۳۱ تیرماه امسال روزانه ۱۰۷ میلیون و ۶۰۰ هزار لیتر بوده است.

تهاتر برنج با گاز برای افزایش مبادلات تجاری ایران و پاکستان

ایرنا- رئیس انجمن صادرکنندگان برنج پاکستان با بیان اینکه سالانه ۲۵ میلیارد دلار برنج از این کشور به دیگر کشورها صادر می‌شود، گفت: تهاتر برنج با گاز آل پی، جی (LPG) یکی از راهکارهای افزایش تبادل تجاری ایران و پاکستان است که می‌تواند مشکلات انتقال مالی دو کشور را برطرف کند. «علی حسام اصغر» در خصوص مبادلات تجاری با ایران و زمینه فعالیت‌های دو کشور و بازدید تجار برنج پاکستانی از ایران، افزود: ایران بزرگترین واردکننده برنج باستانی در جهان و یکی از واردکنندگان برنج از کشور پاکستان است.

۵۷۷ هزار خانه خالی به سازمان امور مالیاتی معرفی شد



وزارت امور اقتصادی و دارایی- معاون حقوقی و فنی مالیاتی سازمان امور مالیاتی کشور، از ارسال فهرست جدید خانه‌های خالی مشتمل بر ۵۷۷ هزار رکورد اطلاعاتی خبر داد و گفت: امکان اصلاح اطلاعات از سالی مربوط به خانه‌های خالی جهت اخذ مالیات وجود دارد. سعید تونوچی ملکی گفت: در دی ماه سال گذشته، مرحله اول اطلاعات مربوط به خانه‌های خالی مشتمل بر حدود ۵۸۰ هزار رکورد اطلاعاتی از طریق وزارت راه و شهرسازی به سازمان امور مالیاتی کشور ارسال شد که بخشی از این اطلاعات ناقص بوده و مورد اعتراض مؤذیان قرار گرفت و در نهایت در تاریخ چهارم تیرماه سال جاری مرحله دوم اطلاعات نهایی خانه‌های خالی مشتمل بر ۵۷۷ هزار رکورد اطلاعاتی به این سازمان ارسال شد که برای تمامی این مؤذیان، پیامک برای اطلاع‌رسانی ارسال شده است.

فعلانمی توانیم صادرات فرآورده به آنکارا داشته باشیم



بشکه نفت از ما خریداری می‌کرده است و سومین بحث هم صادرات برق به این کشور بود که مسیر خوبی صورت می‌گرفت.

دبیر کل اتحادیه صادرکنندگان فرآورده‌های نفت، گاز و پتروشیمی با تأکید بر اینکه نمی‌توانیم صادرات فرآورده به آنکارا داشته باشیم، گفت: صادرات ۲ ماهه ما به ترکیه رتبه سوم داشته و به میزان یک میلیارد و ۷۳۷ میلیون دلار و واردات هم بیش از ۲ میلیارد دلار بوده، یعنی حجم روابط ۴ میلیارد دلاری با این کشور داشته‌ایم. به گزارش ایلتار، رئیس جمهوری ترکیه از قصد این کشور برای افزایش خرید نفت و گاز ایران خبر داده است. رجب طیب اردوغان با بیان اینکه ما برای رسیدن به این هدف با ایران همکاری خواهیم کرد، تأکید کرده است: ما از ایران نفت و گاز خریداری می‌کنیم و آن را افزایش خواهیم داد.

در همین ارتباط سعید حمید حسینی در گفت‌وگو با ایلتار، درباره همکاری ایران و ترکیه در حوزه انرژی گفت: ما سال‌ها در سه زمینه انرژی یا ترکیه همکاری داشتیم، اولی در زمان حزب سعادت در زمان نجم‌الدین اربکان بود و قرار داد معروف گاز را منعقد کردیم و بعد از آن ترکیه همیشه از مشتریان سنتی نفت ایران بوده و بین ۱۰۰ هزار تا ۴۰۰ هزار

گزارش

بانک جهانی:

سال گذشته ۱۷.۴ میلیارد متر مکعب گاز در ایران هدر رفت

بانک جهانی با اشاره به ناامیدکننده بودن کنترل هدررفت گاز در جهان طی ۱۰ سال گذشته، میزان پرت گاز در ایران طی سال ۲۰۲۱ را ۱۷.۴ میلیارد متر مکعب برآورد کرد.

به گزارش تسنیم، بانک جهانی در گزارشی با اشاره به وضعیت هدررفت گاز طبیعی در میادین نفت و گاز جهان تأکید کرده که با وجود پیشرفت‌های اولیه در کاهش هدروری گاز در میادین نفت و گاز جهان، طی یک دهه گذشته پیشرفت محسوسی در این زمینه حاصل نشده است.

کاهش ناامیدکننده هدررفت گاز طبیعی در میادین نفت و گاز جهان در ۱۰ سال گذشته در شرایطی است که در این مدت توجه بین‌المللی به ضرورت کنترل گازهای گلخانه‌ای بیشتر شده است. بر اساس این گزارش در ۱۰ سال گذشته سالانه ۱۴۴ میلیارد متر مکعب گاز هدررفته و این عدد تقریباً ثابت بوده است. این در حالی است که تولید جهانی نفت طی این سال‌ها اندکی افزایش یافته و به‌طور متوسط ۸۰ میلیون بشکه در روز بوده است.

ایران مقام اول افزایش پرت گاز در جهان طی ۱۰ سال گذشته

برآوردهای بانک جهانی نشان می‌دهد ایران طی سال‌های ۲۰۱۲ تا ۲۰۲۱ مقام اول افزایش پرت گاز از میادین نفت و گاز خود را در میان کشورهای جهان داشته است. بر اساس برآورد بانک جهانی طی این سال‌ها ۶،۳ میلیارد متر مکعب به هدررفت گاز طبیعی در میادین نفت و گاز ایران افزوده شده است. میزان پرت گاز در میادین نفت و گاز ایران در سال ۲۰۱۲ بالغ بر ۱۱،۱ میلیارد متر مکعب بوده که این رقم با افزایش ۶،۳ میلیارد متر مکعبی به ۱۷،۴ میلیارد متر مکعب در سال ۲۰۲۱ رسیده است که نشان می‌دهد در این مدت هدروری گاز در ایران رشدی ۵۷ درصدی را تجربه کرده است. ایران در ۱۰ سال اخیر توانسته ظرفیت تولید گاز خود را افزایش دهد بنابراین بخشی از این رشد پرت گاز به دلیل توسعه میادین گازی از جمله پارس جنوبی است. تا آنجا که تولید گاز خام