یک کارشناس با اشاره به تاخت و تاز تورم در بازار اجاره:

ایران، بی‌ضابطه‌ترین ساختار اجاره‌داری جهان را دارد

مهرنوش حیدری

یک کارشناس بازار مسکن گفت: در حال حاضر ایران بی‌ضابطه‌ترین ساختار اجاره‌داری را در جهان دارد.

محمد مالکی گفت: قوانین هر کشور توسعه‌یافته‌ای را بررسی کنید، می‌بینید ضوابط و مقرراتی در حوزه اجاره‌داری دارند، اما در ایران مستاجر از هیچ‌قدرت چانه‌زنی برخوردار نیست.

به گزارش «توسعه ایرانی»، از بهار ۹۹ که جهش نرخ‌ها در بازار مسکن آغاز شد، افزایش نرخ اجاره‌بها و میزان ودیعه نیز کلید خورد. هرچند به گفته کارشناسان روند افزایش نرخ‌ها در بازار رهن و اجاره همسو با بازار خرید و فروش نبود و به اصطلاح از این بازار جاماند. اما از زمستان ۱۴۰۰ بازار رهن و اجاره در مسیر صعودی قرار گرفته و همسو با تورم ۴۰ درصدی، نرخ اجاره‌بها نیز افزایشی شده و بسیاری از مالکان به دلیل مشکلات اقتصادی ترجیح داده‌اند بر نرخ اجاره ماهانه و همچنین میزان ودیعه به صورت توأمان بیفزایند.

سهم تامین مسکن در سبد خانوار چقدر است؟

تامین مسکن اکنون سهم بسیار بالایی را در سبد خانوار ایرانی به خود اختصاص داده و سبب شده شهروندان برای تامین سرپناه از سایر هزینه‌های خانواده مانند سفر، تفریحات، خوراک و پوشاک به اصطلاح بزنند. در بهمن ۱۴۰۰ و بر اساس گزارش‌های بانک مرکزی تورم سالانه اجاره‌بهای مسکن در تهران به ۵۲ درصد رسید در حالی که تورم نقطه به نقطه سالانه کشور چیزی حدود ۳۵ درصد بود.

در سال‌های اخیر و بر اساس بررسی‌های صورت گرفته، سهم اجاره‌بها از سبد هزینه خانوار به صورت مداوم در حال افزایش بوده به طوری که سهم ۳۳ درصدی اجاره بها در سال ۱۳۹۶ به ۴۳ درصد در سال ۱۳۹۹ رسیده و در سال ۱۴۰۰ هم هزینه تامین مسکن حداقل نیمی از کل سبد هزینه‌ای خانوار را به خود اختصاص داده و در کلانشهری مانند تهران این سهم تا ۶۰ درصد هم بوده است.

به توجه به افزایش نرخ اجاره بها در یک ماهه نخست سال ۱۴۰۱ به نظر می‌رسد سهم ۶۰ درصدی هزینه تامین مسکن حداقل در کلانشهرها از ۶۰ درصد هم فراتر رفته باشد.

چرایی سیر صعودی نرخ اجاره‌بها در بازار

محمد مالکی؛ کارشناس بازار مسکن درباره چرایی سیر صعودی نرخ اجاره‌بها در اسفند ۱۴۰۰ و همچنین فروردین ۱۴۰۱ به «توسعه ایرانی» گفت: بخشی از این مساله تابع متغیرهای عمومی اقتصاد نظیر نرخ ارز، وضعیت سایر بازارهای موازی است اما در مورد بازار مسکن باید گفت فاصله گرفتن عرضه از تقاضا در زمینه مسکن قابل استطاعت موجب وارد کردن فشار به روی اجاره‌بها شده است. این مساله به ویژه در کلانشهرها قابل مشاهده است و ما نیز هم از نظر کمی در سال‌های اخیر شاهد انباشت سالانه ۵۰۰ هزار تقاضا برای واحدهایی مسکونی مصرفی داشته‌ایم و متاسفانه مسکن تولید نشده است و بخشی هم که تولید اتفاق افتاده متناسب با تقاضا نبوده و قابل استطاعت برای اقشار مختلف جامعه که نیاز مصرفی نسبت به مسکن هستند، نبوده است.

وی تصریح کرد: این شرایط سبب شده تا تقاضای مردم وارد تقاضای سرمایه‌ای در بازار مسکن شود و نیاز مصرفی که نتوانسته نیاز خود را از طریق خرید کردن تامین کند، ناچار وارد بازار رهن و اجاره شده است. این تقاضا موجب وارد کردن فشار به این بازار و در نهایت سبب بالا رفتن نرخ رهن و اجاره ماهانه شده است.

ادامه افزایش نرخ‌ها در بازار رهن و اجاره

مالکی درباره تحلیل برخی از کارشناسان درباره اینکه افزایش نرخ‌ها در بازار رهن و اجاره همسو با جهش قیمت‌ها در بازار خرید و فروش مسکن نبوده بنابراین در ماه‌های آتی باید منتظر جهش نرخ رهن و اجاره ماهانه در این بازار باشیم، اظهار کرد: بنده نمی‌توانم نظر قطعی درباره پیش‌بینی وضعیت بازار بدهم، اما به نظر می‌رسد با توجه به روندی که مشاهده می‌شود، سخن این دوستان دور از واقعیت نباشد.

راهکار دولت برای حل مشکلات مستاجران

وی با توجه به اینکه یکی از اولویت‌های دولت سیزدهم از زمان تبلیغات انتخاباتی و همچنین در ماه‌های اخیر، بحث مسکن بوده، اما با روند فعلی بازار بسیاری از مستاجران دچار ناامیدی و سردرگمی شده‌اند؛ خطاب به دولتمردان توصیه کرد: بجز برنامه‌هایی که در حوزه ساخت مسکن و مسکن ملکی در حال پیگیری است؛ در زمینه اجاره‌نشینی نیز دولت باید بسته سیاستی مجزایی داشته باشد این بسته باید از جنس تنظیم‌گری باشد نه از جنس ساخت و ساز بنابراین لازم است در این بسته ساختار اجاره‌داری در کشور تنظیم شود زیرا اکنون در کشورهای مختلف مشاهده می‌شود که اجاره‌داری از طریق شرکت‌های مشخص انجام می‌شود و در شهرهایی به وسعت شهر تهران شاید چهار یا پنج شرکت بزرگ اجاره‌داری فعال باشند که آنها در محله‌های مختلف شعبه داشته و امور مربوط به اجاره داده املاک را انجام می‌دهند.

وی افزود: زمانی که طرف حساب دولت این تعداد شرکت باشد می‌توان برای آنها سیاست‌گذاری کرد و نرخ اجاره بها را کنترل کند. همچنین موضوع افزایش مدت زمان قراردادهای اجاره از سایر سیاست‌هایی است که باید پیگیری شود. اصل موضوع نیز این است که در بسیاری از کشورها، مالک نمی‌تواند به راحتی و پس از یک سال عذر مستاجر را بخواهد و برای این کار باید دلیل قانونی داشته باشد؛ در ایران با فقدان چنین سیاست‌ها و مواردی مواجه هستیم. این موارد فقط از طریق فعالیت بنگاه‌ها و شرکت‌های بزرگ اجاره‌داری محقق می‌شود.

وی درباره بازه زمانی مورد نیاز برای اعمال چنین سیاست‌هایی در کشور گفت: این موارد از جنس مقررات و تنظیم‌گری است و نیازمند همکاری دولت و مجلس است و اگر انجام شود ظرف دو تا سه سال قابل تحقق است و نتایج آن دیده خواهد شد زیرا این اقدامات از جنس ساخت و ساز و پروژه‌های عمرانی زمان‌بر نیست و با تدوین و اعمال قوانین می‌توان بازار رهن و اجاره را ساماندهی کرد.

محمد مالکی؛ کارشناس بازار مسکن در گفت‌وگو با «توسعه ایرانی»: ما نیازمند تدوین و اجرای ضوابط در بخش اجاره‌داری مسکن هستیم و این ضوابط بسیار ضروری هستند؛ البته به این معنا نیست که ما در این زمینه دستور بدهیم و فرمایش کنیم و انتظار داشته باشیم که حتما اجرا شود

افزایش سکونت در مناطق جنوبی و حاشیه شهرها

بررسی آگهی‌های بازار مسکن نشان می‌دهد هر روز بر تعداد کسانی که متقاضی رهن و اجاره واحدهای کوچک متراژ، سوئیت‌ها و حتی اتاق‌ها هستند و همچنین بر تعداد کسانی که ناچار به سکونت در مناطق حاشیه‌ای شهرهای بزرگ هستند، افزوده شده است؛ این تحلیلگر حوزه مسکن درباره اجبار مستاجران برای سکونت در مناطق جنوبی و حاشیه‌ای شهرها به دلیل افزایش نرخ اجاره بها و میزان ودیعه گفت: بر اساس مطالعه و تحقیقی که ۲ سال قبل در شهر تهران تهران داشتیم، دریافتیم مسکن تقریبا آخرین چیزی است که مردم ایران نسبت به آن کوتاه می‌آیند؛ یعنی در درجه نخست مردم حاضرند از خورد و خوراک و سایر هزینه‌های خود بگذرند اما خانه‌ای که در آن سکونت دارند را حفظ کنند و حتی اگر ناچار شوند در همان محله نسبت به اجاره واحد کوچک‌تر و با امکانات کمتر اما ارزان‌تر اقدام کنند. برای خانواده ایرانی، حیثیتی که مسکن ایجاد می‌کند، بسیار مهم است؛ بنابراین سکونت اجباری در محلات پایینی برای خانواده ایرانی بار روانی بسیار سنگینی دارد.

نمی‌توانیم به بازار مسکن دستور دهیم

این کارشناس درباره احتمال اعمال سیاست‌های دستوری در دولت سیزدهم همانند دولت دوازدهم برای سامان دادن وضعیت بازار رهن و اجاره گفت: در اصل ما نیازمند تدوین و اجرای ضوابط در بخش اجاره‌داری مسکن هستیم و این ضوابط بسیار ضروری هستند البته به این معنا نیست که ما دستور دهیم و فرمایش کنیم و انتظار داشته باشیم که حتما اجرا شود. دولت نباید خود را در این جایگاه ببیند که با تعیین نرخ، همه باید بر آن اساس عمل کنند؛ طبیعی است که بازار به این طرز تفکر و تصور ما می‌خندد. بنابراین تدوین بسته سیاستی باید دنبال شود و در آن به ضمانت اجرایی قوانین و مقررات، منافع طرفین در نظر گرفته شود، روش اجرایی آن مشخص شود و....

خبر

همزمان با طرح مسأله شناسایی عوامل پشت پرده گرانی؛

استیضاح دو وزیر اقتصادی کابینه جدی‌تر شد

در حالی که دولت در صدد است با انداختن توپ به زمین دولت‌های پیشین و استفاده از اسم رمز شناسایی بانیان وضع موجود، از حجم فشار بر خود بکاهد، در مجلس وضعیت دیگری حکمفرماست.

به گزارش قرن‌نو، همسویی مجلس شورای اسلامی با دولت، از نظر بسیاری از کارشناسان نقطه عطفی برای حل مشکلات اقتصادی کشور تلقی می‌شد اما به نظر می‌رسد این موقعیت تاریخی که در آن تمامی ارکان حکومتی یک‌دست و یک پارچه هستند، در حال از دست رفتن است و اتفاق مهمی در عرصه اصلاح ساختار اقتصادی و بهبود وضعیت رخ نداده است.

بلاتکلیفی مذاکرات وین و ناامیدی از احیای برجام به تدریج فضای اقتصاد را تحت‌تاثیر قرار داده و زمینه را برای رشد قیمت‌ها مهیا کرده است. در این شرایط اما به نظر می‌رسد اقتصاد ایران در گیر و دار گرانی و افزایش مداوم قیمت کالاهای مهم و مصرفی سبد خانوار، مساله‌ای اساسی چون توسعه و رفاه را به دست فراموشی سپرده است.

حالا در شرایطی که دولت با طرح مساله شناسایی بانیان وضع موجود و شناسایی عوامل پشت پرده گرانی می‌خواهد راهکاری برای کاهش فشار افکار عمومی بر خود بیابد، در مجلس شورای اسلامی طرح استیضاح دو وزیر اقتصادی پررنگ‌تر از قبل دنبال می‌شود.

این دو وزیر اتفاقا بیشترین وعده را در خصوص مهار بحران و بهبود وضعیت اقتصادی داده بودند. فاطمی امین، وزیر صنعت، معدن و تجارت که حتی قول کاهش قیمت خودرو را داده است در کنار حجت‌الله عبدالملکی پرچمدار مبارزه با فساد و ارتقای شفافیت در دولت سیزدهم دو وزیری هستند که در سال جاری نیز طرح استیضاح آنها از سوی مجلس پیگیری شده است.

علی جدی، نماینده مجلس شورای اسلامی درباره وضعیت استیضاح وزیر صمت گفت: این موضوع در هیات رئیسه مجلس در دست بررسی است و آنها باید در این مورد تصمیم‌گیری کنند. در جلسه‌ای که در کمیسیون با وزیر داریم در این خصوص تصمیم‌گیری می‌شود.

به گفته وی گرانی خودرو و شبهاتی که در مساله قرعه‌کشی وجود دارد مهمترین نکته‌ای است که ماجرای استیضاح را دوباره به جریان انداخته است.

او در گفتگو با ایلنا گفت قرعه‌کشی خودرو یک نوع لاتاری است که هر کسی برنده می‌شود

یک پول اضافه‌ای از تفاوت قیمت کارخانه تا بازار به دست می‌آورد که در مشروع بودن آن هم شک و شبهه وجود دارد. از سوی دیگر خلیل بهروزی فرد دیگر نماینده مجلس در روزهای گذشته اعلام کرد: درباره به کارگیری مدیران ضعیف و ناکارآمد که بر اساس سفارش و رفاقت در این وزارتخانه به کار گرفته شده‌اند نیز از وزیر مربوطه سوال شد.

او با اشاره به ادامه‌دار بودن سوال از عبدالملکی، تصریح کرد: هشت سوال درباره وزیر تعاون، کار و رفاه اجتماعی اعلام وصول شده که در صحن مجلس باید پاسخ داده شود.

امروز نیز قرار است وزیر تعاون، کار و رفاه اجتماعی برای پاسخ به سئوال نمایندگان در مجلس حضور یابد. به نظر می‌رسد دولت سیزدهم از مرحله تبلیغ کفایت مدیریت کارآمد برای حل مشکلات اقتصادی به مرحله توجیه در خصوص نبود امکان توفیق در این حوزه رسیده است.

در این شرایط بسیاری معتقدند شمارش معکوس برای ترمیم کابینه آغاز شده و این مهم اگر با ورود دولت نباشد، با اقدام نمایندگان برای استیضاح محقق خواهد شد. باید دید اولین وزیری که از قطار کابینه سیزدهم پیاده می‌شود، کیست.

جانشین رئیس پلیس راهنمایی و رانندگی انتقاد کرد:

فاصله کهکشانی کیفیت خودروهای داخلی با استانداردهای روز دنیا

جانشین رئیس پلیس راهنمایی و رانندگی فاصله کیفیت خودروهای داخلی با استانداردهای روز دنیا را فاصله‌ای کهکشانی دانست و با انتقاد از وضعیت تولید داخل گفت: دیگر دوران اینکه کاپوت و چراغ خطر را جابجا کنند و اسمش را بگذارند یک محصول جدید، گذشته است.

سیدتیمور حسینی ادامه می‌دهد: در این میان اما آنچه که بیشتر مایه تاسف است این است که خودروسازان ما هیچوقت ایراد خودشان را نپذیرفتند و از بابت این ایراد هیچوقت از مردم عذرخواهی نکردند. همیشه حق به جانب گفتند که ما بهترینیم. البته واقعا خودروسازان ما بهترینند، شما ببینید وقتی بنز و .. خودرو می‌سازند باید برای خرید آن کلی التماس کنند و تسهیلات بگذارند، اما خودروسازان ما همین خودروها را هم با شرط و شروط می‌گذارند و پیش فروش می‌کنند و هزار و یک بامبول و اداواطوار در می‌آورند!

خودروسازان بابت کاستی‌ها معذرت‌خواهی کنند

جانشین پلیس راهنمایی و رانندگی می‌افزاید: آن چیزی که به نظرم مردم را ناراحت می‌کند همین مسائل است. یک خودروساز بیاید و بگوید مقدورات من همین است و بابت کاستی‌ها معذرت می‌خواهم و به خاطر این کاستی این امتیازات را هم در خدمات پس از فروش و نحوه واگذاری و شرایط فروش و ... در نظر می‌گیرم. خودروسازی ما فاصله‌اش با استانداردهای روز دنیا کهکشانی است و نتیجه امتیازاتی که طی این سال‌ها به شکل انحصار و رانت داده شده حیف و میل میلیاردها میلیارد سرمایه این کشور و تسهیل در تصادفات و افزایش جانباختگان و تحمیل هزینه‌های هنگفت به کشور است.

با جابه‌جا کردن کاپوت و چراغ خطر خودروی جدید تولید نمی‌شود

وی به تصمیم مجلس برای واردات خودرو هم اشاره کرده و تصریح می‌کند: به نظرم با تصمیمی که گرفته شده اگر اجرایی شود، اتفاق خوبی خواهد افتاد. خودروسازان متوجه شدند که وقت آن رسیده که تغییر جدی در کیفیت خودرو اعمال کنند. دیگر دوران اینکه کاپوت و چراغ خطر را جابجا کنند و اسمش را بگذارند یک محصول جدید، گذشته است. باید پلتفرم تغییر کند و سامانه‌ها و سیستم‌های ایمنی را ارتقاء دهند. باید در مصرف سوخت و آلاینده‌ها تغییر جدی داده شود. برای ایمنی سرنشینان، استحکام اتاق و بدنه خودرو باید تغییر جدی پیدا کند. جانشین رئیس پلیس راهنمایی و رانندگی ادامه می‌دهد: اینکه دو تا ماشین به هم بخورند و تقی به توقی آتش بگیرند، اصلا پذیرفته نیست. آمار و درصد حریق خودروها چه خود به خود و چه در اثر تصادف بسیار بالاست. در تصادف لرستان که در ایام نوروز رخ داد، هشت نفر زنده زنده در آتش سوختند. دو وسیله دچار حریق شد، چه کسی می‌خواهد جواب این‌ها را بدهد؟

خبر اقتصادی

دامنه نوسان بورس بالاخره تغییر کرد

خبر آنلاین - دامنه نوسان قیمت سهام در کلیه نمادهای معاملاتی سهام در بازار اول تابلوی اصلی و فرعی بورس اوراق بهادار تهران به مثبت و منفی ۶ درصد افزایش یافت.

همچنین برای تمام نمادهای معاملاتی حق تقدم از مثبت و منفی ۱۰ درصد به مثبت و منفی ۱۲ درصد افزایش یافت، اما دامنه نوسان بازارهای پایه فرابورس همانند سابق است.

در بازه ۲۵ بهمن سال ۱۳۹۹ تا ۲۵ اردیبهشت ۱۴۰۰، دامنه نوسان توسط شورای عالی بورس و با هدف ایجاد تعادل در بازار، به منفی دو تا مثبت ۶ درصد تغییر کرد. اما پس از این تاریخ، به روال سابق خود یعنی دامنه نوسان متقارن پنج درصدی بازگشت.

خبر مهم رئیس کل بانک مرکزی درباره پول جدید ایران

رئیس کل بانک مرکزی گفت: در حال پیگیری بحث رمز پول ملی در بانک مرکزی هستیم و ان‌شاالله امسال رمز پول ملی راه‌اندازی می‌شود. موضوع رمزارزهای جهان روانیز در ستاد اقتصادی دولت در حال بررسی است.

علی صالح‌آبادی درباره مهلت اجرای قانون صدور چک و ایجاد امکان اطلاع‌رسانی پیامکی به گیرنده چک جهت اطمینان و اطلاع وی از ثبت چک در سامانه صیاد، گفت: این پیامک هفته گذشته راه‌اندازی شد و در دسترس عموم مردم قرار گرفت.

عضو کابینه دولت سیزدهم تصریح کرد: بانک‌ها براساس تکالیفی که در این قانون دارند، باید سرویس‌ها مورد تاکید را ارائه کنند که اگر ارائه نکنند، مشمول مجازات‌های انضباطی می‌شوند.

ورود اسکناس خارجی به کشور معاف از مالیات شد

رئیس کل سازمان امور مالیاتی کشور، در بخشنامه‌ای اعلام کرد که واردات اسکناس ارزی به کشور از مبادی گمرکات اجرایی از مالیات معاف شد.

بر این اساس، هر شخص حقیقی و حقوقی می‌تواند با اظهار ارز در گمرکات ورودی، به هر میزان اسکناس ارز به کشور وارد کند و در این زمینه، وزارت اقتصاد مکلف شده تا ترتیبی اتخاذ کند تا واردات ارز و اسکناس خارجی به کشور تسهیل شده و فعالان این حوزه نگرانی بابت مالیات و واکاوی منشا سرمایه آن نداشته باشند.

آخرین وضعیت بدهی‌های خارجی ایران

ایسنا - بدهی خارجی ایران در پایان بهمن ماه سال گذشته، به رقم ۸ میلیارد و ۸۸۵ میلیون دلار رسیده که نسبت به مدت مشابه سال ۱۳۹۹ معادل ۱.۴ درصد کم شده است.

گزارش جدید بانک مرکزی از گزیده آمارهای اقتصادی نشان می‌دهد میزان بدهی‌های کوتاه مدت کشور دو میلیارد و ۵۹۶ میلیون دلار و بدهی‌های بلندمدت ایران نیز شش میلیارد و ۲۸۹ میلیون دلار اعلام شده است.

از سوی دیگر، معادل یورویی بدهی خارجی ایران معادل هفت میلیارد و ۸۳۱ میلیون یورو است که پنج میلیارد و ۵۴۳ میلیون یورو از این میزان، حجم بدهی‌های میان مدت و بلندمدت بوده و دو میلیارد و ۲۸۸ میلیون یورو حجم بدهی‌های کوتاه مدت است.

پیش‌بینی تبعات تحریم انرژی روسیه برای اقتصاد آلمان

راشاتودی - نایب‌رئیس دویچه بانک آلمان نسبت به تورم ۱۰ درصدی در ادامه سال جاری میلادی در صورت تحریم نفت و گاز روسیه هشدار داد.

کارل فون روهر، نایب‌رئیس دویچه بانک آلمان در یک مصاحبه مطبوعاتی اعلام کرد قیمت‌های مصرف‌کننده در این کشور ۷ تا ۸ درصد در سال جاری میلادی افزایش خواهد داشت. اما اگر دولت واردات انرژی از روسیه را ممنوع کند، این افزایش قیمت در ماه‌های آینده ۱۰ درصد یا حتی بیشتر خواهد بود.

وی گفت: «اگر واردات انرژی محدودتر شود، شاهد تورم ۱۰ درصدی یا حتی بیشتر خواهیم بود و باید منتظر تورمی بی‌سابقه از دهه ۱۹۷۰ باشیم».