

چهار روز

آینه عبرت



مسکن مهر، ۵دولت را به چشم دیده و اگرچه در دوره‌های مختلف، مسئولانی خبر از مختومه شدن پرونده آن دادند،

اما هنوز قریب به ۸۰هزار واحد نیمه‌کاره در قالب این طرح در شهرهای جدید باقی مانده که باید تعیین تکلیف شود.

این آمار را علی‌رضا جعفری، مدیرعامل شرکت عمران شهرهای جدید ارائه کرده و البته خبر از تمهیداتی برای نهایی کردن کار این واحدها داده است؛ اما فارغ از اینکه این ۸۰هزار واحد چرا با گذشت حدود ۱۴سال از آغاز طرح مسکن مهر، هنوز نیمه‌کاره و ناقص هستند، این هشدار را باید در قبال نهضت ملی مسکن جدی گرفت که عواملی قادر است نهضت خانه‌سازی را نیز برخلاف هدف‌گذاری‌های قانون جهش تولید مسکن به همان سمت و سویی ببرد که طرح مسکن مهر را برد.

مدیرعامل شرکت عمران شهرهای جدید به ایسنا گفته است: ۸۰هزار واحد مسکن مهر نیمه‌کاره در شهرهای جدید قرار دارد که حدود ۴۰هزار واحد آن تکمیل شده‌اما به‌دلیل نبود خدمات و انشعابات، قابل بهره‌برداری نیست. ۴۰هزار واحد نیز اصالتکمیل نشده که بنا به تأکید رئیس‌جمهور مبنی بر تسریع در اجرای مسکن مهر، متعهد به اتمام آن هستیم، او عواملی مانند رشد قیمت مصالح ساختمانی و تأثیر تحولات اقتصاد کلان بر هزینه ساخت‌وساز پروژه‌های مسکن مهر را مهم‌ترین موانع تکمیل مسکن مهر عنوان کرده است. اگر چه اثر گذاری این عوامل در نهضت ملی مسکن به‌واسطه عقد قرار داد بر مبنای هزینه واقعی ساخت حذف شده اما در مقابل باید به فشار مالی متقاضیان توجه کرد که در ابتدای کار با وعده احداث مسکن با متری ۲،۲ میلیون تومان ثبت‌نام کرده‌اند و اکنون حرف از هزینه بالای ۵میلیون تومان برای احداث هر مترمربع زیربنای مسکونی است.

متقاضیان نهضت ملی دل خوش به این بوند که تا ۳۴ آورده ۴۰میلیون تومانی واریز می‌کنند و با کمک وام بانکی خانه‌دار می‌شوند اما حالا پروانه اصلائی، مدیر کل دفتر اقتصاد مسکن وزارت راه و شهرسازی از آورده ۲۵۰میلیون تومانی متقاضیان صحبت می‌کند. فرصت‌ها مانند ابر می‌گذرند و اهمال‌کاری در احداث مسکن دولتی به رشد هزینه‌ها و ریزش متقاضیان واقعی مسکن دامن می‌زند.

نقد خبر

شفافیت بدهی ابردهکاران

خبر: بانک مرکزی فهرست تسهیلات و تعهدات کلان جاری و غیرجاری بانک‌ها را به روز رسانی و اعلام کرد؛ اطلاعات مربوط به تسهیلات و تعهدات کلان پرداختی توسط بانک‌های ملی ایران، خاورمیانه، صنعت و معدن و سرمایه و تسهیلات و تعهدات اشخاص مرتبط با شبکه بانکی براساس مصوبه شورای پول و اعتبار در حال بررسی است.

نقد: تردیدی نیست که این اقدام شایسته تقدیر است و انتظار می‌رود بانک مرکزی در اجرای قانون قاطع باشد چکه در فهرست به روز رسانی شده فهرست ابردهکاران بانک‌های اقتصاد نوین، ایران زمین، ایران- وینزولتا، آینده، پارس‌سیان، پاسارگاد، پست بانک، تجارت، توسعه تعاون، توسعه صادرات، دی، رفاه کارگران، سامان، سپه، سینا، شهر، صادرات، رسالت، مهر ایران، کارآفرین، کشاورزی، گردشگری، مسکن، ملت و موسسه اعتباری ملل فاش شده است. برای حرکت به سمت سالم‌سازی بانک‌ها یک گام مهم شفافیت است و انتظار می‌رود که نورافکن بانک مرکزی بر بانک‌ها هرگز خاموش نشود. گام مهم بعدی این انتظار برای وصول این مطالبات و مهم‌تر تلاش برای جلوگیری از معوق شدن مطالبات بانک‌هاست. برداشتن این‌ها با نظارت دقیق بانک مرکزی بر بخشنامه‌ها و دستورالعمل‌ها از یک سو و تلاش برای جلوگیری از تسهیلات تکلیفی و تحمیلی به بانک‌هاست که باعث انحراف صادرات، همان سپرده‌های مردم می‌شود. اکنون که بانک مرکزی مصمم است تا این فهرست را به روز نگه دارد، لازم است که مدیران علم بانک‌های دارای مطالبات غیرجاری هم برنامه عملیاتی خود برای وصول این مطالبات را شفافا اعلام کنند و دولت هم اگر تسهیلات را تکلیف می‌کند که باید مسئولیت پذیر باشد و ریسک ناشی از این سیاست‌ها را بپذیرد. مردم از بانک‌ها انتظار شفافیت دارد و حق مسلم آنهاست که بدانند پول آنها در چه مسیری هزینه می‌شود و گیرندگان وام با پول آنها چه کار می‌کنند. پس کمک کنید تا چراغ شفافیت روشن بماند.

اقتصاد



عکس خانه ملت

کلیات طرح دوفوریتی کنترل و ساماندهی اجاره‌بهای مسکن تصویب شد

تلاش مجلس برای تغییر بازی املاکی‌ها

مجلس با کلیات طرح دوفوریتی اجاره کنترل و ساماندهی اجاره‌بهای مسکن موافقت کرد. طرحی که می‌خواهد قواعد قدیمی و نخ‌نمای بازار املاک و مستغلات را تغییر دهد و یکبار برای همیشه اجزای برای سیاستگذاری حوزه مسکن و اجاره در اختیار دولت قرار دهد.

به گزارش همشهری، طرح اجاره‌ای مجلس قرار است در فضایی شفاف و قانونمند، بستری برای جلوگیری از قیمت‌سازی در بازار مسکن و همچنین اجحاف به مستأجران در بازار اجاره فراهم آورد و این کار را در گام اول با نظام‌کردن صنف مشاوران املاک و

در گام دوم با تغییر ضوابط صدور کد رهگیری و محاسبه حق کمیسیون در بانک اطلاعاتی جدید انجام خواهد داد.

طرح مجلس به دنبال چیست؟

دیروز اول تیرماه، نمایندگان در صحن علنی مجلس با کلیات طرح دوفوریتی کنترل و ساماندهی اجاره‌بهای املاک مسکونی موافقت کردند و مقرر شد جزئیات این طرح در کمیسیون عمران مجلس بررسی و نتیجه بررسی‌ها برای تصمیم‌گیری مجدد به صحن علنی بر گردد. طبق ماده یک این طرح، موجران (صاحبخانه‌ها) مکلفند هنگام تنظیم قرارداد اجاره، آن را در دفاتر اسناد رسمی یا در سامانه الکترونیک ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور درج کنند. ثبت قرارداد در این سامانه و دریافت کد رهگیری مطابق ماده ۱۸ قانون تولید مسکن، رایگان است، اما چنانچه قرارداد اجاره با وساطت دلالان تنظیم شده باشد و در سامانه مذکور درج نشود، مجازات و جریمه سختی برای آنها در نظر گرفته شده است؛ به‌گونه‌ای که دلالان مختلف (اعم از مشاوران املاک و بنگاه‌های معاملات ملکی)، توسط شعب سازمان تعزیرات حکومتی، علاوه بر جریمه نقدی معادل ۳برابر حق الزحمه دریافتی، در مرتبه اول به محرومیت به مدت یک سال و در مرتبه دوم به محرومیت دائم از اشتغال به شغل املاک،

محرک خواهند شد. این در حالی است که در قانون فعلی، اگر مشاور املاک از رعایت قانون صدور کد رهگیری تخلف کند و شکایت او به بازرسان اتحادیه املاک برسد، در بدترین حالت، حکم ا هفته پلمب شدن مغازه برای او صادر خواهد شد که آن هم به ندرت اجرائی می‌شود. نکته دیگر اینکه در قانون جدید، تنبیه موجرانی که قرارداد خود را در سامانه املاک و مستغلات ثبت نکنند نیز تشدید شده و این افراد از باب تعزیر، مشمول جریمه مالیاتی و هزینه دادرسی سنگین خواهند شد.

طبق طرح مجلس، موجرانی که از ثبت قرارداد خود در سامانه املاک و مستغلات خودداری کنند، در گام اول کل مبالغ دریافتی در نتیجه عقد اجاره آنها (اعم از قرض الحسنه ضمن عقد یا اجاره‌بها) به‌عنوان درآمد خالص مشمول مالیات موضوع ماده (۵۲) قانون مالیات‌های مستقیم محسوب می‌شود و در گام دوم، هزینه دادرسی رسیدگی به دعای او در خصوص رابطه استیجاری علیه مستأجر ۴برابر هزینه دادرسی قانونی خواهد بود. همچنین دعوی تخلیه او علیه مستأجر مشمول هزینه دادرسی براساس مجموع اجاره‌بها و قرض الحسنه مندرج در ضمن قرارداد است. نکته قابل توجه اینکه رسیدگی به هر نوع دعوی موجر علیه مستأجر منوط به ارائه تسویه مالیاتی براساس احکام مقرر در این قانون خواهد بود.

جکش کاری حق کمیسیون املاک

موضوع دیگری که در طرح دوفوریتی مجلس به آن پرداخته شده، تغییر فرمول محاسبه حق کمیسیون مشاوران املاک است که همواره یکی از موضوعات حاشیه‌ساز در قرارداد‌های فروش و اجاره مسکن بوده است. در شرایط فعلی، مشاوران املاک درصدی از ارزش معامله را به‌عنوان حق کمیسیون خود دریافت می‌کنند و البته گزارش‌های میدانی حاکی از این است که در اغلب موارد، بنگاه‌های املاک به قانون صنف خود در این زمینه پایبند نیستند؛ اما براساس طرح جدید مجلس، تعرفه کمیسیون دلالان معاملات املاک (اعم از مشاوران املاک و

بنگاه‌های معاملات ملکی) به‌وسیله وزارت راه و شهرسازی و براساس ۴معیار اصلی تعیین خواهد شد. معیار اول این است که تعرفه کمیسیون براساس ضریبی از ارزش معاملاتی املاک و بنگاه‌های معاملات ملکی مکلفاند یک نسخه از قرارداد اجاره تنظیمی را به اداره امور مالیاتی محل ارسال کنند؛ در غیر این صورت در مالیات متعلقه مسئولیت تضامنی دارند. به گزارش همشهری، براساس تبصره ۱۱، مالکان مجتمع‌های مسکونی دارای بیش از ۳ واحد استیجاری که با رعایت الگوی مصرف مسکن ساخته شده باشند و درآمد اجاره اشخاص حقیقی بابت اجاره مجموع ۵۰ مترمربع زیربنای مفید در تهران و ۲۰۰مترمربع زیربنای مفید در سایر نقاط شهری از مالیات بر درآمد اجاره معاف هستند، اما در قانون جدید، بهره‌مندی از این معافیت مشروط به رعایت سقف افزایش قیمت اجاره است.

در هر حال، میزان اجاره‌بها در تعیین میزان تعرفه، اثرگذار نخواهد بود و در یافت هسر مبلغی حتی با توافق طرفین معامله با هر یک از آنها تحت هر عنوانی همچون حق‌التحریر یا حق‌الزحمه درج پیش‌نویس قرارداد در سامانه ممنوع است و متخلف با حکم شعب سازمان تعزیرات حکومتی به جزای نقدی معادل ۳برابر مبلغ دریافتی محکوم خواهد شد. نکته دیگر اینکه تعرفه مشاوران املاک و حق‌التحریر دفاتر اسناد رسمی برای ثبت تمدید قرارداد اجاره معادل ۱۰ درصد تعرفه ثبت قرارداد اجاره است و طرفین قرارداد اجاره خواهند بودن وساطت دلالان قرارداد خود را تنظیم کرده و فقط برای درج قرارداد در سامانه به مشاوران املاک مراجعه کنند، نباید حق کمیسیون بیش از ۱۰ درصد اعلام شده از آنها دریافت شود.

قاعده جدید برای قیمت‌گذاری اجاره

طبق ماده ۴طرح مجلس، چنانچه در قرارداد اجاره املاک، اجاره‌بهای تعیین شده در مقایسه با اجاره‌بهای سال قبل آن ملک که در سامانه ثبت شده، بیش از ۵درصد افزایش یافته باشد، براساس ماده ۳طرح مجلس، موجرانی که قرارداد اجاره خود را در دفاتر اسناد رسمی یا سامانه املاک و مستغلات املاک به آن دسترسی دارند، ثبت کنند و میزان افزایش اجاره‌بهای آنها نیز بیش از میزان مذکور در ماده قبل نباشد، از منافع حاصل از اجرای این قانون و به‌تناسب منابع وصولی، از تخفیف تا سقف ۵۰ درصد عوارض نوسازی و همچنین کاهش سود و افزایش مدت باز داخت تسهیلات خرید و بازسازی املاک برخوردار خواهند شد.

نوسان بازارها در فصل بهار

آمارها نشان می‌دهد سسهامداران در فصل بهار، بازدهی کمتری از نرخ تورم به‌دست آورده‌اند، اما میزان رشد قیمت در بازار سکه بیش از نرخ تورم بوده است. به گزارش همشهری، بازارهای سرمایه‌گذاری در بهار امسال به نوسان‌های نرخ تورم واکنش نشان دادند. بااین حال این واکنش یکسان نبوده است؛ به‌طوری‌که میزان واکنش برخی بازارهابیش از نرخ تورم و برخی دیگر کمتر از نرخ تورم فصل بهار بوده است. به‌نظر می‌رسد با وجود آنکه تحت‌تأثیر تدابیر دولت، روند رشد نقدینگی کند شده است، بااین حال بخشی از نقدینگی برای اینکه تحت‌تأثیر تورم با کاهش ارزش مواجه نشود در حال ورود به بازارهای مختلف است. طبق قواعد اقتصادی رشد تورم، منجر به کاهش ارزش پول و دارایی‌ها می‌شود و در چنین شرایطی سرمایه‌گذاران برای اینکه مانع از کاهش ارزش دارایی‌هایشان شوند به سمت بازارهایی می‌روند که از آنها در برابر تورم محافظت می‌کند. طبق یک سنت دیرینه در اقتصاد ایران بخش زیادی از مردم برای محافظت از نقدینگی خود، منابع مالیی خود را عمدتاً در بازار مسکن و طلا و بخش کوچک‌تری را هم در بورس سرمایه‌گذاری می‌کنند.

رشد قیمت سکه

آن طور که آمارها نشان می‌دهد شاخص قیمت مصرف‌کننده در بهار امسال تحت‌تأثیر رشد قیمت برخی کالاها به‌ویژه به‌دلیل حذف ارز ترجیحی شیب تندی نسبت به ماه‌های قبل داشته است؛ به‌طوری‌که طبق محاسبات مرکز آمار این شاخص از محدوده ۴۰۱ واحد در ابتدای سال به محدوده ۴۸۲ واحد در پایان خرداد رسیده و این به معنای آن است که نرخ تورم بهار امسال رقمی معادل ۲۰ درصد بوده است. در چنین شرایطی تنها بازاری که میزان رشدش بیش از نرخ تورم فصلی در بهار امسال بوده، بازار سکه است. طبق آمارهای موجود در بهار امسال سکه طرح جدید ۲۶٫۷ درصد و سکه طرح قدیم ۲۱٫۲ درصد رشد کرده است که این میزان بیش از نرخ تورم فصل بهار است. هرچند آمار دقیقی از میزان سرمایه‌گذاری در بازار طلا وجود ندارد، اما آمارها نشان می‌دهد که احتمالاً بخش زیادی از نقدینگی راهی بازار سکه شده تا از این بازار به‌عنوان سپر توری استفاده کند و همین عامل، منجر به رشد تقاضا و در نتیجه افزایش قیمت سکه در بهار شده است. تنها نهدای که از طریق شبکه صرافی‌ها اطلاعات کاملی در مورد میزان ورود و خروج نقدینگی به بازار طلا و سکه در اختیار دارد بانک مرکزی است که در هیچ دوره تاریخی اطلاعاتی در این‌باره منتشر نکرده است.

جاماندگی بورس

بازارهای سرمایه‌گذاری در بهار امسال با وجود اینکه نرخ رشد شاخص بورس در بهار امسال کمتر از نرخ تورم بوده است. علت این موضوع به روند نزولی بازار سهام در خرداد ماه باز می‌گردد که منجر به افت ارزش سهام و شاخص‌ها شد. طبق اطلاعات موجود میانگین بازده سرمایه‌گذاری در بورس در فصل بهار امسال رقمی معادل ۱۲٫۶ درصد بوده که کمتر از نرخ تورم و بازده سایر بازارها بوده است. طبق این اطلاعات، بازار سهام در کنار بازار مسکن، کمترین میزان رشد را در میان همه بازارها داشته‌اند. میزان رشد قیمت مسکن در بهار امسال براساس داده‌های شهر تهران رقمی معادل ۹٫۶ درصد بوده است، اما میزان رشد اجاره‌بها در این بازار ارقامی فراتر از این میزان بوده است. برآورد می‌شود در بهار امسال رقمی در حدود ۱۰۰ هزار میلیارد تومان نقدینگی در شهر تهران صرف معاملات مسکن شده باشد. در بهار امسال همچنین روند رشد قیمت‌ها در بازار ارز نیز مطابق با تورم بوده و قیمت هر دلار آمریکا معادل ۲۰ درصد افزایش یافته است؛ بااین حال مشخص نیست چه میزان نقدینگی در بهار امسال راهی این بازار شده است.

هم‌اکنون

تورم

تخلیه اثر حذف ارز ۴۲۰۰ در خرداد ۱۴۰۱

تورم رکورد زد؛ ۵/۵۲درصد

مرکز آمار ایران از نرخ تورم خرداد ۱۴۰۱ رونمایی و اعلام کرد که نرخ تورم نقطه‌ای خرداد ماه ۱۴۰۱ در مقایسه با ماه قبل ۲٫۱۳ واحد درصد افزایش یافته و به این ترتیب خانوارهای ایرانی به‌طور میانگین ۵۲٫۵ درصد بیشتر از خرداد سال گذشته برای خرید سبد کالاها و خدمات مصرفی‌شان هزینه کرده‌اند. این نهاد رسمی انتشار دهنده شاخص تورم می‌گوید: نرخ تورم نقطه به نقطه گروه عمده خوراکی‌ها، آشامیدنی‌ها و دخانیات در خرداد امسال یا جهش ۳۲٫۲ واحد درصدی به ۸۱٫۶ درصد رسیده؛ در حالی که گروه کالاهای غیرخوراکی و خدمات در خرداد امسال نسبت به اردیبهشت ماه رشدی ۲٫۸ درصدی داشته و به ۴۶٫۸ درصد رسیده است.

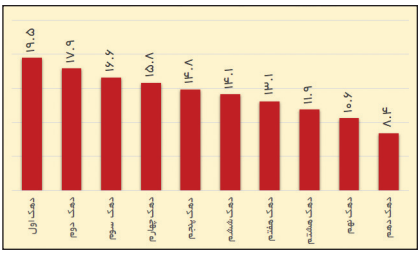
به گزارش همشهری، نرخ تورم نقطه‌ای برای خانوارهای شهری در خرداد امسال با رشدی ۲٫۲ واحد درصدی به ۴٫۵۱ درصد و برای خانوارهای روستایی با رشدی ۱۸٫۱ واحد درصدی به رقم ۲۰٫۵۸ درصد رسیده است. این بالاترین میزان جهش تورم دست‌کم در یک دهه اخیر است که علت اصلی خیزش میانگین شاخص رشد قیمت کالاها و خدمات ناشی از تصمیم دولت برای هوشمندسازی یارانه کالاهای اساسی با حذف ارز ۴۲۰۰تومانی بوده است.

به‌گفته مرکز آمار ایران آهنگ رشد ماهانه تورم در خرداد امسال ۱۲٫۲ درصد بوده که نسبت به اردیبهشت‌ماه ۸٫۷ واحد درصد بر سرعت رشد تورم افزوده شده است؛ به‌گونه‌ای که تورم ماهانه گروه عمده خوراکی‌ها، آشامیدنی‌ها و دخانیات در ماه گذشته ۲۵٫۴ درصد و برای گروه کالاهای غیرخوراکی و خدمات ۲۰٫۴ درصد بوده است. این گزارش نشان می‌دهد که شهروندان ایرانی ساکن نقاط شهری در خرداد امسال با سرعت تورم ۱۰٫۵ درصدی (۷۷٫۸ واحد درصد بیشتر از اردیبهشت‌ماه) و شهروندان روستاشین هم با سرعت تورم ۱۵٫۸ درصدی، ۱۳ واحد درصد بیشتر از ماه قبل مواجه شده‌اند و در نتیجه حذف ارز ۴۲۰۰ برخی کالاهای اساسی، شکاف و سرعت نرخ تورم روستایی از شهری بیشتر از همیشه شده است.

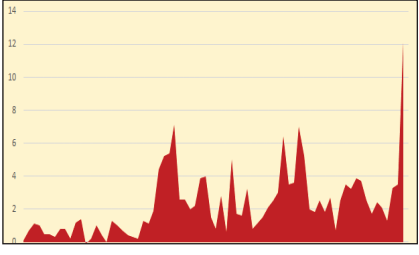
این گزارش می‌افزاید: نرخ تورم سالانه در خرداد امسال با ۷دهم درصد افزایش به ۳۹٫۴ درصد رسیده و خانوارهای شهری تورم سالانه ۲۸٫۹ درصد و روستایی ۴۱٫۸ درصدی را تجربه کرده‌اند.

افزایش فشار تورم بر فقرا

آمارهای رسمی نشان می‌دهند که بخش زیادی از تخلیه تورم حذف ارز ۴۲۰۰ بر دهک‌های پایین جامعه وارد شده؛ به‌گونه‌ای که دهک هم با ثروتمند جامعه شاهد افزایش ۸٫۴ درصدی هزینه‌های خود شده است؛ در حالی‌که دهک اول یا فقیرترین قشر جامعه با فشار تورمی ماهانه ۱۹٫۵ درصدی مواجه شده است. همچنین نرخ تورم نقطه به نقطه کالاهای خوراکی، آشامیدنی و دخانیات طی خردادماه بر دهک فقیرترین ۳۱ درصد و ثروتمندترین ۲۲٫۲ درصد اعلام شده است.



به گزارش همشهری از زمان انتشار نرخ تورم توسط مرکز آمار ایران در فروردین ۱۳۹۵ تاکنون، بالاترین سرعت رشد تورم ماهانه در خرداد امسال ثبت شده و برای نخستین بار در ۷۵ماه گذشته است که نرخ تورم ماهانه دورقمی شده و به ۱۲٫۲ درصد رسیده است. البته دولت انتظار دارد با اجرائی شدن برنامه هوشمندسازی یارانه کالاهای اساسی، فشار تورم بر دهک‌های فقیر و متوسط کاسته شده و سرعت رشد قیمت‌ها در ماه‌های آینده کمتر شود.



تکرار موج سوم تورم

این گزارش می‌افزاید از فروردین سال ۹۵تا خرداد امسال مردم ایران شاهد ۳موج تورمی بوده‌اند؛ به‌گونه‌ای که نرخ تورم نقطه به نقطه از ۷ درصد در فروردین ۱۳۹۷، روند پرشتابی را تجربه کرد و در اردیبهشت سال ۹۸به اوج خود یعنی ۵۲٫۱درصد رسید. پس از آن این روند نزولی شد و در فروردین سال ۹۹به ۱۹٫۸ درصد رسید و این وضعیت پایدار نبود و موج دوم تورم نقطه به نقطه شروع شد و نقطه اوج آن در فروردین ۱۴۰۰ با ۴۹درصدی بود و پس از آن بار دیگر شاخص قیمت کالاها و خدمات، مسیر کاهشی را آن هم با سرعت کمتر از ۲موج قبلی تجربه کرد و در اسفند سال گذشته به ۳۴٫۷درصد رسید و انتظارها برای ادامه مسیر رشد قیمت‌ها به سال ۱۴۰۰کشیده شد. تا اینکه تصمیم دولت برای حذف ارز ۱۴۰۰اهداف هوشمندسازی و هدفمند کردن یارانه کالاهای اساسی از نیمه اردیبهشت باعث شد تا موج سوم تورمی شکل بگیرد و نرخ تورم نقطه به نقطه از ۲۶٫۵درصد در فروردین بسه ۵۲٫۵درصد در خرداد امسال برسد که یک رکورد بی‌سابقه است.

