

### شروط اصلاحات مسکنی



بازار مسکن با ادامه ساز و کار فعلی با بحران جدی مواجه خواهد شد؛ همین مسئله باعث شده دولت و به‌طور خاص متولی حوزه مسکن به فکر اصلاح ساختار بازار مسکن، اصلاح قواعد سنتی بازار و ساماندهی مشاوران املاک به‌عنوان فعالان این بازار باشد. در این مسیر، تا اینجا کار گام‌هایی برای اصلاح قواعد بازار اجاره، تعیین سقف قیمت و تغییر فرمول محاسبه حق کمیسیون نگاه‌های املاک براساس تقویم املاک و میانگین قیمت در قراردادهای اجاره هر منطقه و همچنین تغییراتی در فرایند ثبت قرارداد‌های منعقد شده در سامانه‌های مربوطه برداشته شده است. پروانه اصلائی، مدیر کل دفتر اقتصاد مسکن وزارت راه و شهرسازی می‌گوید: قیمت پایه حق‌العمل مشاورین املاک مشخص شده و نرخ آن باید در کمیسیون نظارت هر استان و شهرستان مشخص شود؛ اما برای اجرای مؤثر آن، باید سامانه کد رهگیری مشاورین املاک با تغییرات نرم‌افزاری برای دریافت قیمت‌های معاملاتی و اجرای کمیسیون تقویم املاک به سامانه سازمان امور مالیاتی متصل و همچنین تمهیداتی برای دریافت حق‌العمل مشاورین املاک از طریق دستگاه‌های پوز و رصد آن توسط این سازمان اندیشیده شود. در میان همه اقداماتی که با هدف ساماندهی بازار مسکن و اجاره انجام می‌شود، نکته مغفول این است که همچنان، متولیان حوزه مسکن طرحی برای سیستمی کردن قواعد بازار و حذف اثر مستقیم مالک، مستاجر و مشاور املاک برای اجرای این تغییرات ندارند و فرضاً اگر مستاجری برای تمدید اقامت خود با نرخ مصوب موافق بود، به‌جای اینکه طبق اطلاعات سیستمی اقامت او تمدید نشود، باید رو در روی مالک بایستد، در صورت نیاز در جلسات دادگاه شورای حل اختلاف حاضر شود و احياناً جنگ اعصاب با موجر را نیز تحمل کند در حالی‌که با سیستمی کردن همه قواعد بازار مسکن، می‌توان همه این بورو کراسی‌های خسته‌کننده را حذف کرد.

#### نقد خبر

### احیای هویت چک‌ها

■ **خبر:** بانک مرکزی می‌گوید در خرداد امسال ۶۸میلیون فقره چک بین بانک‌ها رد و بدل شده که بیش از ۹۰درصد آنها وصال شده است. براساس این گزارش در سوسمین ماه سال جاری شاخص نسبت چک‌های برگشتی به چک‌های مبادله‌ای به لحاظ تعدادی، ۹۰٫۵درصد بوده که ۰٫۳درصد کمتر از اردیبهشت بوده است.

■ **نقد:** در ادبیات اقتصادی از چک به‌عنوان شاخص اعتماد بازار یاد می‌شود و پیش از این، روند افزایشی چک‌های برگشتی به مرحله نگران‌کننده رسیده بود و بسیاری از کسبه و فعالان اقتصادی بخش خصوصی از گرفتن چک و فروش اقساطی کالاها و خدمات به شیوه اعتباری فاصله گرفته بودند. با اجرای قانون جدید چک و الزام صادر کنندگان و گیرندگان چک به ثبت آن هم‌زمان با جایگزینی دسته‌های چک‌های صیادی به جای دسته چک‌های قدیمی، انتظار می‌رفت که شاخص اعتماد بازار و هویت چک‌ها احیا شود. پیش‌بینی می‌شود با اجرای کامل قانون جدید چک و حذف تدریجی دسته‌چک‌های قدیمی عملاً شاهد کاهش محسوس نسبت چک‌های برگشتی باشیم چرا که صادر کنندگان چک‌های باارمحل با مجازات‌های جدی از جمله محرومیت از خدمات بانکی مواجه می‌شوند. احیای هویت چک بر مبنای نظام اعتبار سنجی مشتریان بانک‌ها، یک ضرورت است به‌نحوی که عملاً باعث افزایش ضریب نقدشوندگی این اوراق بهادار خواهد شد و در نتیجه نظام فروش اعتباری و قسطی کالاها و خدمات در بازار بهبود پیدا می‌کند.

### مسکن

جولان تورم در بازار مسکن شهر تهران، رکورد تازه‌ای به‌جای گذاشته و میانگین قیمت هر مترمربع زیربنای مسکونی را در تیرماه به ۴۴میلیون و ۸۴۰هزار و ۷۰۰تومان رسانده است. پیش از این رکورد قیمتی بازار مسکن تهران معادل ۴۱میلیون و ۴۰۸هزار تومان، در خردادماه ۱۴۰۱ ثبت شده بود. به‌گزارش همشهری، بازار مسکن شهر تهران بعد از حدود یک‌سال عقب ماندن از نرخ تورمی عمومی کشور و تخلیه حباب قیمتی، بار دیگر وارد روند صعودی قیمت‌ها شده و از تیرماه، با کاهش تعداد معاملات، عملاً پا به دوره رکود تورمی گذاشته است؛ در تیر ماه میانگین قیمت مسکن شهر تهران در حالی بار شد ۸۳درصدی نسبت به خردادماه مواجه شده که تعداد معاملات ۲۸٫۳درصد افت کرده است.

#### روایت مرکز آمار از مسکن تهران

در تیرماه ۱۴۰۱، شاخص قیمت آپارتمان‌های مسکونی شهر تهران ۸۳درصد رشد کرده که نسبت به میزان رشد در ماه قبل ۱۰٫۲واحد درصد بیشتر است. در نتیجه این اتفاق، میانگین قیمت وزنی هر متر زیربنای مسکونی در پایتخت از ۴۴میلیون و ۸۴۰هزار تومان عبور کرده که این رقم نسبت به تیرماه سال قبل ۴۵٫۲درصد بیشتر است. به‌عبارت دیگر، خریداران مسکن در تیرماه امسال برای خرید یک آپارتمان یکسکان ۴۵٫۲درصد بیش از تیرماه پارسال پول پرداخته‌اند. همچنین درصد تغییر میانگین اعداد شاخص قیمت مسکن شهر تهران در یک سال منتهی به تیرماه ۱۴۰۱، نسبت به شاخص دوره مشابه سال قبل (تورم سالانه) به رقم ۲۷٫۱درصد رسیده که نسبت به همین اطلاع در ماه قبل ۰٫۷واحد درصد افزایش نشان می‌دهد.

به گزارش همشهری، با توجه به اینکه همچنان تورم نقطه به نقطه بازار مسکن ۸۸درصد و تورم سالانه این بازار ۱۳٫۴درصد نسبت به تورم نقطه به نقطه و سالانه مصرف‌کننده کشور پایین‌تر است، می‌توان فرضیه باقی ماندن بازار مسکن در فاز تخلیه حباب قیمت را از محل رشد نکردن هم‌پای نرخ تورم

عمومی معتبر دانست اما از آنجا که شاخص قیمت مسکن شهر تهران از اسفندماه گذشته وارد روند صعودی پر قدرتی شده و به‌جز فروردین، ماهانه رشد بالای ۶درصدی را تجربه کرده است، نمی‌توان چندان با اعتبار فرضیه تخلیه حباب قیمت امیدوار بود؛ به‌خصوص که از تیرماه، تعداد معاملات نیز در عین جهش قیمت با کاهش ۳۸٫۳درصد مواجه شده و عملاً بازار مسکن را وارد دوره رکود تورمی کرده است. رکود تورمی، دوره‌ای است که قیمت‌ها افزایش و تعداد معاملات کاهش می‌یابد و در عین کسادی بازار، روند صعودی قیمت‌ها در آن حفظ می‌شود. بررسی تاریخچه بازار مسکن نشان می‌دهد بازار مسکن تهران در دوره اخیر جهش قیمت به‌طور متناوب درگیر رکود تورمی بوده و در نیمه نخست سال‌های ۹۷ و ۹۸ و فصل نخست سال ۹۹ درگیر رکود تورمی بوده است.

#### شکاف ۳۰۷برابری قیمت مسکن در تهران

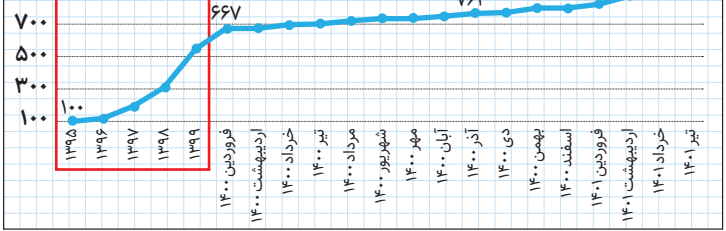
بررسی متوسط وزنی قیمت آپارتمان‌های مسکونی مناطق ۱۳تهانته شهر تهران در تیرماه ۱۴۰۱ نشان می‌دهد در این ماه، طبق معمول، منطقه یک تهران به متوسط قیمت ۸۴میلیون و ۵۲۲هزار تومان گران‌ترین منطقه پایتخت بوده و در مقابل، در غیاب منطقه ۱۹، منطقه ۱۷ با میانگین قیمت ۲۲میلیون و ۹۷۰هزار تومان، عنوان ارزان‌ترین منطقه تهران را

به‌خود اختصاص داده است. طبق اعلام مرکز آمار ایران، در تیرماه به‌علت کمتر بودن تعداد معاملات ثبت شده در مناطق ۱۹ و ۲۰ تهران از مقدار بهینه، متوسط قیمت این دو منطقه در محاسبات اعمال نشده است. به همین واسطه، منطقه ۱۹ تهران که همواره در مقابل منطقه یک، پایین‌ترین قیمت مسکن تهران را داشته از آمارها حذف شده و به‌جای آن، منطقه ۱۷قرار گرفته است.

براساس اعداد و ارقام اعلام شده در گزارش مرکز آمار، در تیرماه امسال، شکاف قیمت مسکن شهر تهران در گران‌ترین و ارزان‌ترین مناطق به ۳۰۷برابر رسیده؛ اما همچنان قدرت مناطق گران قیمت شهر برای اثرگذاری بر روند بازار بیش از مناطق ارزان‌تر بوده است. بررسی‌ها نشان می‌دهد در تیرماه امسال، میانگین قیمت مسکن به‌ترتیب در مناطق یک، ۲، ۳و ۵، ۶، ۴و ۴و ۵پیش از میانگین شهر بوده و میانگین قیمت مناطق ۷ تا ۲۲ نیز قیمت میانگین شهر ثبت شده است.

#### در بازار مسکن چه می‌گذرد؟

در شرایط فعلی اقتصاد ایران که ابهام و بلاتکلیفی مذاکرات احیای برجام، پیش‌بینی پذیری فعالیت‌های اقتصادی در بازارهای مختلف را تحت تأثیر قرار داده، بازار مسکن تنها بازاری است که پایه‌پای بازار کالاهای اساسی، تورم انتظاری را پیش‌خور می‌کند و قیمت‌های جدید را براساس



## خسارت ۶ هزار میلیاردی سیل به کشاورزان

مدیرعامل آبفای استان تهران: شهروندان نگران کیفیت آب نباشند

#### دستور ذخیره‌سازی آب

علی‌اکبر محرابیان، وزیر نیرو هم دستور داده تا همه سازه‌های آبی کشور به‌منظور استفاده کامل از منابع آبی فراهم شده ناشی از بارش‌های اخیر به نحو مطلوب مدیریت شده و زمینه ذخیره حداکثری آب فراهم شود. او از همه نیروهای عملیاتی صنعت آب و برق خواست در وضعیت آماده‌باش کامل تا پایدار شدن شرایط قرار گیرند و همه اقدامات و تدابیر لازم به‌منظور پیگیری از بروز خسارات به‌فوریت پیگیری و اجرایی شود.

#### تهران‌ها نگران آب نباشند

بروز سیلاب در مناطقی از استان تهران باعث اختلال در وضعیت آبرسانی به برخی شهروندان تهرانی شده اما مدیرعامل شرکت آب و فاضلاب استان تهران گفته، آب هیچ نقطه‌ای از تهران قطع نشده و جای نگرانی نیست. این شرکت صبح روز گذشته در اطلاعیه‌ای اعلام کرده بود؛ اب برخی شهرهای استان تهران به‌دلیل خارج شدن تصفیه‌خانه هفتم آب تهران از مدار قطع می‌شود. به گزارش همشهری، بارش شدید و وقوع سیلاب موجب گل‌لودگی و بالا رفتن کدورت آب سد ماملو شده و انتقال آب از این سد به تصفیه‌خانه هفتم آب تهران خارج‌شدن تصفیه‌خانه هفتم آب تهران هم‌اکنون موجب افت فشار آب در برخی ساعات روزهای گذشته شهرهای پاکدشت، قرچک، خیرآباد، ورامین و فرن آباد شد. این شرکت البته تأکید کرد؛ اکنون هیچ‌یک از شهرهای جنوب شرقی استان تهران دچار قطعی آب نیستند و با استفاده از ظرفیت چاه‌های منطقه تلاش شده تا آب شرب برقرار باشد. البته به احتمال تا دوام روند گل‌لودگی آب سد ماملو، ممکن است در برخی مناطق با افت



تورم در بازار مسکن شهر تهران، رکورد تازه‌ای به‌جای گذاشته است

## متری ۴۵ میلیون تومان

دولت و شهرداری تهران برنامه‌های متعددی برای کنترل این تورم دارند

ارزش جایگزینی بالا می‌برد. در تیرماه امسال، میانگین قیمت دلاری مسکن شهر تهران به ۱۴۱۶دلار رسیده که نسبت به خردادماه ۱۳۰۵درصد افزایش نشان می‌دهد؛ چراکه بازار مسکن در دوره جدید، بیش از اینکه نوسانات قیمتی خود را با نبض قیمت دلار در بازار آزاد تنظیم کند و در صورت تثبیت قیمت از توسط بانک مرکزی، آن را بپذیرد، روی هزینه ساخت، تورم انتظاری و قیمت تخمینی دلار متمرکز شده است. این اتفاق در بازار مسکوکات طلاً نیز به‌نوعی رخ داده و حباب قیمت سکه با نرخ ۵۶دلار آزاد را سه بیش از ۱۰۷میلیون تومان

رسانده است. به‌گزارش همشهری، در شرایط فعلی براساس اطلاعات نظام‌مهندسی، میانگین هزینه ساخت هر مترمربع زیربنای مسکونی در شهر تهران بدون احتساب قیمت زمین) ۷میلیون تومان است؛ اما سازندگان بخش خصوصی، میانگین هزینه ساخت برای بناهای بتنی و فلزی را از ۲۰تا ۲۰میلیون تومان

(بسته به تعداد طبقات بنا) عنوان می‌کنند. این مسئله، در تلافی با ناتوانی خریداران، باعث شده سود معمول سازندگان از ساخت‌وساز کاهش پیدا کند و رغبت کمتری برای آغاز پروژه جدید داشته باشند؛ چراکه با جهش قیمت نهاده‌های ساختمانی، قدرت خرید سرمایه در گردش سازندگان به‌شدت افت کرده و با توجه به خواب سرمایه حداقل ۳ساله در امر ساخت‌وساز، ریسک ورود به پروژه جدید بدون سرمایه کافی، به‌شدت کاهش یافته است. در آن سوی ماجرا، متولیان نهضت ملی مسکن نیز به‌دنبال افزایش مبلغ وام بانکی این طرح هستند تا افزایش هزینه‌های ساخت، فعلاً فشاری به متقاضیان وارد نکند و آزرده نقدی آنها را نیز افزایش ندهد. در بازار نیز، آنگونه که مشاوران املاک می‌گویند بخش قابل توجهی از معاملات انجام شده به کسانی اختصاص دارد که به‌دنبال بهتر کردن آپارتمان خود هستند و تعداد خریداران جدید کمتر از قبل است.

به هر حال هم دولت سیزدهم و هم شهرداری تهران به‌دنبال اجرای برنامه‌های متعددی برای کنترل تورم قیمت مسکن در پایتخت هستند.

فشار مواجه شویم. مدیرعامل شرکت آب و فاضلاب استان تهران با بیان اینکه «پیش‌بینی افزایش کدورت آب رودخانه‌ها طی بارش‌های شدید را داشتیم»، گفت؛ با تمهیدات اندیشیده شده، آب هیچ نقطه‌ای از تهران قطع نشده و جای هیچ‌گونه نگرانی درخصوص تأمین آب تهران وجود ندارد. محمدرضا یختیاری، گفت: بارندگی‌های اخیر که اتفاق افتاده، باعث شده کدورت رودخانه‌های تهران افزایش یابد که البته با توجه به‌شدت بالای بارش‌ها، این امر طبیعی است. او افزود: وقتی بارش‌های شدیدی در مدت کوتاهی داریم، نخستین اتفاقی که رخ می‌دهد این است که گل‌لودگی آب رودخانه‌ها بالا می‌رود و ما طبیعتاً نمی‌توانیم آب با کدورت بالا را به تصفیه‌خانه منتقل کنیم. این مقام ارشد شرکت آبفای استان تهران گفت: به‌رغم اینکه در بالادست سدهای کرج و ماملو کدورت آب بسیار بالاست و به‌خروج ۲تصفیه‌خانه ففتم و کن از مدار بهره‌برداری منجر شده، خوشبختانه با تمهیداتی که اندیشیده شده بود، اکنون وضعیت مخازن آب در تهران بسیار خوب است و جای هیچ‌گونه نگرانی نیست. یختیاری با تأکید بر اینکه «این‌رخداد به قطعی آب در هیچ نقطه استان تهران منجر نشده»، گفت: جای هیچ‌گونه نگرانی برای مردم وجود ندارد، به‌هیچ‌عنوان قطعی آبی در تهران و شهرهای اطراف نداشته‌ایم. او در پاسخ به اینکه «گر در روزهای آینده نیز شاهد بارندگی شدید در سطح تهران و بالادست سدهای تأمین آب و افزایش کدورت آب باشیم، آیا احتمال قطعی آب وجود دارد؟» گفت: تمهیدات لازم اندیشیده شده که با مشکلی در تأمین آب مواجه نشویم و جای نگرانی وجود ندارد، اما اگر شرایط جدید ناشی از بارش‌های احتمالی روزهای آینده به‌وجود آید، حتماً با اطلاع‌رسانی، مردم را در جریان امور قرار خواهیم داد.

## همشهری

#### تورم

مرکز آمار ایران رونمایی کرد

### تب تورم خوراکی‌ها در استان‌ها

مرکز آمار ایران می‌گوید: ۱۰ استان قزوین، البرز، لرستان، آذربایجان شرقی، خراسان شمالی، گیلان، سمنان، مازندران، گلستان و خراسان رضوی در تیرماه ۱۴۰۱ نرخ تورم نقطه به نقطه بالای ۹۰درصدی در گروه خوراکی‌ها، آشامیدنی‌ها و دخانیات را تجربه کرده‌اند. این در حالی است که پایین‌ترین نرخ تورم نقطه‌ای خوراکی‌ها، آشامیدنی‌ها و دخانیات در استان‌های بوشهر، خراسان جنوبی، خوزستان، کهگیلویه و بویراحمد، سیستان و بلوچستان و قم در کانال زیر ۸۰درصد به ثبت رسیده است.

#### بیشترین و کمترین تورم در استان‌ها

تازه‌ترین گزارش این نهاد آماری نشان می‌دهد بیشترین نرخ تورم ۱۲ماهه را استان کهگیلویه و بویراحمد با ۴۷٫۴درصد و کمترین را استان سیستان و بلوچستان با ۲۵٫۴درصد تجربه کرده و بیشترین نرخ تورم ماهانه هم در استان همدان با ۷۰٫۱درصد و کمترین هم در استان گیلان با ۳۰٫۳درصد برآورد شده است. براساس برآورد مرکز آمار بالاترین نرخ تورم نقطه به نقطه تیرماه را خانوارهای ساکن استان آذربایجان غربی با ۶۳٫۹درصد و کمترین را شهروندان ساکن استان خوزستان با ۴۷٫۳درصد تحمل کرده‌اند.

این گزارش می‌افزاید: شهروندان ساکن استان همدان با نرخ تورم ۷۰٫۱درصد بیشترین و شهروندان استان گیلان با ۳۰٫۳درصد کمترین سرعت رشد قیمت‌ها را در ماه گذشته مشاهده کرده‌اند و بالاترین نرخ تورم نقطه به نقطه شهری در استان آذربایجان غربی با ۶۱٫۱درصد و کمترین هم در استان خوزستان با ۴۶٫۶درصد ثبت شده است. این در حالی است که بالاترین نرخ تورم ۱۲ماهه منتهی به تیرماه امسال را شهروندان ساکن کهگیلویه و بویراحمد با ۴۶درصد و کمترین را شهروندان استان سیستان و بلوچستان با ۲۴٫۷درصد ثبت کرده‌اند.

#### نبض تورم در روستاها

مرکز آمار می‌گوید: نرخ تورم ماهانه در مناطق روستایی ایران طی ماه گذشته ۴٫۸درصد بوده که بالاترین نرخ تورم در یک ماهه را روستایان بوشهری با ۷٫۴درصد و کمترین را روستایان یزدی با ۲٫۸درصد شاهد بوده‌اند. این در حالی است که نرخ تورم نقطه به نقطه روستایی در تیرماه ۱۰۷درصد برآورد شده و بیشترین فشار تورم در تیرماه امسال نسبت به تیرماه پارسال در نقاط روستایی را خانوارهای روستایی استان قزوین با ۷۱٫۲درصد و کمترین را خانوارهای روستایی ساکن استان خوزستان با ۵۰٫۱درصد تحمل کرده‌اند.

این گزارش می‌افزاید: بالاترین نرخ تورم روستایی در یک بازه زمانی ۱۲ماهه را روستایان استان کهگیلویه و بویراحمد (۵۰٫۸درصد) و کمترین آن را روستایان ساکن استان (۳۴٫۹درصد) تحمل کرده‌اند.

