

## بورس در نقطه تردید

با وجود آنکه انتظار می‌رفت شاخص کل بورس تهران در هفته جاری بارش مواجه شود اما میزان رشد شاخص در این هفته از مرز یک درصد فراتر نرفت، به نظر می‌رسد افزایش تنش‌ها در منطقه سهامداران را محتاط و مردد کرده است. به گزارش همشهری، روند صعودی ارزش معاملات بازار سهام در هفته گذشته احتمال رشد بورس را در هفته جاری تقویت کرد و این انتظار وجود داشت که شاخص کل بازار سهام در هفته جاری نیز بارش پرشتابی مواجه شود اما شاخص کل بورس تهران در مبادلات این هفته فقط ۰٫۶۹ درصد رشد کرد و نتوانست از مرز ۲ میلیون و ۲۰۰ هزار واحد فراتر رود. به زعم کارشناسان افزایش تنش‌های منطقه‌ای که از همان ابتدای هفته آغاز شد یکی از دلایلی بود که منجر شد سهامداران محتاط‌تر عمل کنند. به نظر می‌رسد این رویدادها هفته بعد نیز فضای ذهنی سهامداران را تحت تأثیر قرار دهند و انتظار می‌رود تحت تأثیر این موضوع سایه تردید در معاملات هفته آینده همچنان حکمفرما باشد. با این حال چنانچه قیمت دلار که در مبادلات دیروز به ۵۳ هزار و ۶۵۰ تومان رسید در ارقام کنونی حفظ شود می‌توان انتظار داشت شاخص کل بورس تهران بارش مواجه شود؛ چرا که میان شاخص بورس و قیمت دلار همبستگی وجود دارد.

## نخستین حراج انجام شد؛ فروش ۱۰ کیلو شمش طلا

طبق وعده بانک مرکزی برای ایجاد تعادل در بازار طلا، روز گذشته برای نخستین بار شمش‌های طلا در مرکز مبادله ارز و طلا حراج شد که طی آن ۱۰ شمش طلای یک کیلوپی فروخته شد. به گزارش همشهری، به دنبال افزایش قیمت طلا و سسکه در روزهای گذشته بانک مرکزی ابتدای هفته اعلام کرد برای کاهش حساب سکه از طریق ضرب سکه‌های جدید به میزان ۲۰ هزار سکه در روز این حساب را از بین خواهد برد، از طرف دیگر با حراج شمش طلا در مرکز مبادله ارز و طلا زمینه کاهش قیمت طلا فراهم خواهد کرد. به دنبال اعلام این برنامه روز گذشته نخستین حراج شمش طلا طبق وعده قبلی در مرکز مبادله ارز و طلا آغاز شد و آنطور که آمارها نشان می‌دهد در مبادلات دیروز ۱۰ شمش طلای یک کیلوپی در این مرکز مورد دادوستد قرار گرفت. فروشندهگان شمش طلا در مرکز مبادله عمدتاً واردکنندگان طلا و متقاضیان خرید نيز بانک‌ها و فعالان صنف طلا و جواهر هستند. بانک مرکزی نیز به‌عنوان بازارگردان در طرف عرضه و تقاضا حضور دارد.

## بانک

## خیز بانک‌ها برای افزایش سرمایه

مشکل ناترازی بانک‌ها از جمله موضوعات مهم اقتصادی است. در چنین شرایطی دولت برنامه‌های تازه‌ای را برای افزایش سرمایه بانک‌ها آغاز کرده و آنطور که وزیر اقتصاد اعلام کرده قرار است تا پایان سال بانک‌های بیش از ۱۴۱ هزار میلیارد تومان افزایش سرمایه بدهند. این افزایش سرمایه منجر به بهبود نسبت کفایت سرمایه بانک‌ها و افزایش توان تسهیلات‌دهی آنها خواهد شد. افزایش سرمایه بانک‌ها همچنین موجب افزایش ظرفیت‌های عملیاتی، افزایش درآمدهای بانک و ایجاد ارزش افزوده بیشتر برای سهامداران خواهد شد. طبق اعلام احسان خاندوزی، وزیر اقتصاد سرمایه بانک کشاورزی حدود ۸ هزار میلیارد تومان، بانک صنعت و معدن نزدیک به ۹ هزار میلیارد تومان، بانک صادرات ۴ هزار میلیارد تومان، بانک توسعه صادرات ایران ۵ هزار میلیارد تومان، بست بانک ۲ هزار میلیارد تومان، بانک رفاه ۱۰ هزار میلیارد تومان، بانک ملت بیش از ۳۵ هزار میلیارد تومان، بانک قرض‌الحسنه مهر نزدیک به ۳۵۰۰ میلیارد تومان، بانک تجارت ۱۲ هزار میلیارد تومان، بانک اقتصاد نوین ۳ هزار میلیارد تومان و بانک‌های ملی و سپه مجموعاً ۵۰ هزار میلیارد تومان تا پایان سال اضافه خواهد شد. انتظار می‌رود با انجام این افزایش سرمایه‌ها توان پرداخت تسهیلات از سوی بانک‌ها افزایش یابد.

## دولت برنامه‌ای برای آزادسازی و سهمیه‌بندی نان ندارد؛

محمد جلال، مشاور وزیر اقتصاد گفت: دولت هیچ دستورکاری در موضوع آرد و نان و آزادسازی قیمت آن ندارد؛ نه سهمیه‌بندی نان و نه آزادسازی نان؛ اینها جزو مفروضات طرح هوشمندسازی آرد و نان نیست. اگر احیاناً روایت یا تعبیری در این خصوص هست که برای خرید نان محدودیت وجود دارد، قویا این موضوع وارد می‌کنیم.

# مه‌های امضا

تنظیم قرارداد اجاره مسکن در سامانه خودنویس رایگان است؛ اما مشاوران املاک نقدهایی به ماهیت این قراردادها دارند



**مسکن احمد میر خدایی**  
روزنامه‌نگار

در ۹ ماه گذشته که امکان ثبت قرارداد اجاره مسکن در سامانه معاملات املاک و مستغلات کشور فراهم آمده، بالغ بر ۶۰ هزار قرارداد در این سامانه به صورت رایگان و بدون دخالت دلال نسبت به ثبت رسیده است. این سامانه که نام آن به خودنویس تغییر کرده، در حال پوست‌اندازی است و در آخرین ویرایش ضمن فراهم شدن امکان ثبت قرارداد اجاره تجاری، امکان ثبت قرارداد توسط

**کارنامه سامانه خودنویس**  
از اوایل امسال، دسترسی اشخاص حقیقی به سامانه معاملات املاک و مستغلات کشور برای ثبت قرارداد اجاره برقرار شد. تا چندی پیش، موجر، یعنی مالک واحد مسکونی باید ثبت قرارداد را آغاز می‌کرد؛ اما در نسخه جدید، مستأجر هم قادر است شروع کننده ثبت یک قرارداد اجاره باشد و در نهایت همه این قراردادها با دریافت کد رهگیری، معتبر و محکمه پسند همراه هستند. در حالی که مستأجر ایجادکننده قرارداد باشد، تکمیل اطلاعات مستأجر، مبلغ قرارداد، تاریخ قرارداد و تعهدات طرفین توسط مستأجر تکمیل می‌شود و تکمیل اطلاعات موجر، اطلاعات ملک و قبوض برعهده مالک خواهد بود. دیگر امکان ایجادشده در نسخه جدید سامانه، ایجاد

قرارداد تجاری توسط موجر است. در آن حالت موجر موظف است، تمامی اطلاعات ملک تجاری خود را به‌دقت تکمیل کند. مهرداد بذریاش، وزیر راه و شهرسازی با اشاره به تعیین عنوان «خودنویس» برای سامانه قراردادهای اجاره، می‌گوید: قراردادهای اجاره که به صورت رایگان بین موجر و مستأجر تنظیم و توسط ۲ شاهد امضا می‌شود، در شوراها حل اختلاف دارای اعتبار و قابل استناد است. او می‌افزاید: تاکنون حدود ۲۰۰ هزار نفر در سامانه وارد شده‌اند و قراردادهای ۰۶ هزار نفر در سامانه خودنویس ثبت نهایی شده است و با ارائه کد رهگیری کاملاً معتبر هستند. بذریاش امیدوار است که این سامانه بتواند در کاهش هزینه‌های مربوط به اجاره واحدهای مسکونی اثر مطلوب داشته باشد.

یکی از رازهای نهفته در املاک بانک‌ها در ارزش‌گذاری آنهاست؛ به گونه‌ای که برخی افراد در طول سال‌ها با رانت و سواس استفاده و زد و بند با کارشناسان، ارزش ملک خود را چند برابر بر آورده و با ساندن آن از بانک‌ها وام گرفته‌اند و حالا بانک‌ها متوجه شده‌اند که با گذشت چند سال، ارزش واقعی املاک و وثیقه‌گذاری شده بسیار پایین‌تر بوده است. براساس تازه‌ترین داده‌های منتشر شده، از جمع کل ۱۵ هزار و ۱۲۰ املاک در اختیار بانک‌های یادشده، تنها ۱۶۱ واحد ماهیت مسکونی و آپارتمانی دارد؛ اما این اطلاعات تصویری دقیق از وضعیت املاک‌داری بانک‌ها را نشان می‌دهد؟

**قانون جدید گره را باز می‌کند؟**  
نمایندگان مجلس بانک‌ها را موظف به واگذاری دارایی‌های مازاد خود حکم‌اکت تا پایان سال دوم برنامه کردند و بیه بانک مرکزی



بارها گفته شده که مقاومتی درون بانک‌ها برای نفروختن املاک وجود دارد و عدم شفافیت در فرایند دریافت پاکت‌ها مزایده و نحوه بررسی آنها هم از دیگر معماهای پیچیده احتکار املاک در راسته بانکی‌هاست. آیا گره پیچیده در هلال آینده باز می‌شود و بانک‌ها از بازار املاک و مستغلات اخراج می‌شوند؟

## ۵ هزار خودروی فرسوده در ۹ ماه اسقاط شد

محمود مهدی شریف، رئیس انجمن مراکز اسقاط با بیان اینکه ۳۵ تا ۴۰ درصد خودروها در کشور به مرز فرسودگی رسیده‌اند، گفت: تا پایان آذرماه در مجموع ۵ هزار خودروی فرسوده اسقاط شده است. هدف‌گذاری ستاد نوسازی ناوگان و اسقاط خودروهای فرسوده، اسقاط ۱۰ هزار خودرو تا پایان امسال بود.

## گفت‌وگو

## باشنه آشیل قراردادهای خودنویس

در سامانه خودنویس امکان حذف مشاور املاک به‌عنوان دلال و جوش‌دهنده معامله حذف شده و طرفین قرارداد می‌توانند با تحریر قرارداد در سامانه، خود را از پرداخت حق کمیسیون معاف کنند؛ اما مسعود لطفی، عضو هیأت مدیره اتحادیه مشاوران املاک تهران، نکات و انتقاداتی در مورد این شیوه مطرح می‌کند که قابل تأمل است. تأکید نخست لطفی این است که باید تمهیدات ویژه‌ای برای احراز هویت و مالکیت ملک و طرفین قرارداد اندیشیده شود تا ریزه‌کاری‌هایی که صنف مشاوران املاک طبق روال معمول برای قراردادهای ملکی اعمال می‌کند، در این سامانه نیز رعایت شود. او می‌افزاید: طرفین قرارداد هم باید در تحریر شرایط، تعهدات و ریزه‌کاری‌ها و سواس به خرج دهند؛ چرا که هرگونه اهمال‌کاری در این حوزه می‌تواند در آینده برای یک طرف مشکل‌ساز شود. نکته قابل توجهی که عضو هیأت‌مدیره اتحادیه مشاوران املاک تهران مطرح می‌کند، این است که در این سامانه، تکلیف اختلاف‌نظرها و جدال‌های احتمالی میان موجر و مستأجر که در شرایط عادی، مشاوران املاک برای رفع آنها تعامل و میانجیگری می‌کنند، چه خواهد شد. لطفی ادامه می‌دهد: در بسیاری از قراردادهای، در زمان تحویل گرفتن واحد یا تخلیه آن، ناهماهنگی‌هایی بین موجر و مستأجر به هر دلیل مانند پاس نشدن چک، جور نبودن پول و... رخ می‌دهد که معمولاً مشاور املاک یا تنظیم‌کننده قرارداد، با گفت‌وگو، میانجیگری یا حتی تضمین طرف مقابل، آن را رفع‌وجوع می‌کند؛ در حالی که به‌نظر می‌رسد در قراردادهای خودنویس، تنها میانجی این اختلافات شورای حل اختلاف است؛ اما مگر مستأجر جری که وسایلی را ربا زده، می‌تواند به انتظار نوبت دادگاه بنشیند؟ لطفی نسبت به کاهش در آمد صنف مشاوران املاک با فعالیت این سامانه نیز انتقاد دارد و می‌گوید: با نشانی اشتباه، مشاوران املاک به‌عنوان عامل گرانی مسکن معرفی می‌شوند؛ در حالی که این گرانی ناشی از رشد نقدینگی، افزایش تورم، جهش هزینه تولید و کاهش عرضه مسکن است.

## داده‌نما

**شغل شما چیست؟ صاحبخانه هستیم!**

یک قانون نانوشته می‌گوید ایرانی‌ها یا در تهران زندگی می‌کنند، یا بالاخره روزی کارشان به این شهر که پایتخت کشور است، می‌افتد. شاید به همین دلیل است که ۵۰ درصد از جمعیت ساکن در تهران مستأجر هستند و تقریباً به همین نسبت، صاحبخانه در این شهر زیاد است؛ صاحبخانه‌هایی که برای گذران زندگی روی اجاره در یافتی حساب کرده‌اند؛ درست مثل حقوق آخر ماه!



## محل سکونت خانوارهای اجاره‌نشین



تعداد تهرانی‌هایی که بیش از یک خانه دارند و از محل صاحبخانه بودن درآمد دارند؟