کارشناس بازار مسکن در گفت‌وگو با «توسعه ایرانی»:

بانک‌ها در صدر سودجویی رهاشدگی قیمت مسکن هستند

رامتین موثق

اواخر هفته گذشته، مجلس در راستای برنامه هفتم توسعه قیمت‌گذاری دستوری را برای برخی کالاها ممنوع اعلام کرد و آنها را به دست بازار سپرد. اما نمایندگان در هفته آتی دخالت مجلس را در دو حوزه بانکی و مسکن افزایش دادند.

۲۳ مهرماه، رئیس کمیسیون عمران مجلس، اعلام کرد: در برنامه هفتم توسعه بر این موضوع تاکید کرده‌ایم که اگر به بانکی برای پرداخت تسهیلات مسکن تکلیف شد و به این تعهد خود عمل نکرد، بانک مرکزی باید نسبت به عزل مدیرعامل این بانک اقدام کند و در این باره اغماض نمی‌کنیم.

حمیدرضا رضایی، همچنین دیروز در گفتگویی دیگر با این خبرگزاری اظهار داشت: در چند سال گذشته با عقب‌ماندگی و انباشت تقاضا مواجه هستیم و در حال حاضر در بازار مسکن ۵ میلیون واحد مسکونی کسری داریم از این رو ناچاریم که در بازار مسکن به سمت قیمت‌گذاری دولتی برویم.

مجید گودرزی با بیان اینکه اقتصاد در بخش‌های حمایتی بسیار ضعیف عمل کرده است، گفت: در ایران مستاجرها توان مالی شرکت در طرح‌های حمایتی نظیر نهضت ملی مسکن را هم ندارند و این به دلیل رهاشدگی بازار مسکن است

وی درباره جزئیات قانون پیشنهادی ساماندهی بازار مسکن و اجاره‌بها تاکید کرد: یکی از موضوعات مهم در این قانون تعیین سقف قیمتی در بازار خرید و فروش مسکن و اجاره‌بهاست.

بنابراین مشخص است در حالی که دست دولت در قیمت‌گذاری برخی کالاها محدود شده، اما پرقدرت در بخش بانک و مسکن باقی می‌ماند و تعیین کننده می‌شود. پرسش مطرح این است چرا مجلس به فکر حفظ دولت در این دو بخش است؟

ورود دولت در حوزه مسکن ضروری است

یک کارشناس حوزه مسکن در گفت‌وگو با «توسعه ایرانی»، درباره ضرورت ورود دولت به بازار مسکن، تصریح کرد: اکنون برای قیمت کالاهای غیرضروری نظیر چیپس و پفک قیمت‌گذاری و قانون داریم. بسیاری از کالاهایی که قیمت‌گذاری دارند کالاهای ضروری نیستند و عموما در کشورهای پیشرفته این کالاها به مکانیسم عرضه و تقاضا واگذار می‌شوند. مجید گودرزی ادامه داد: در حقیقت نیازهای ضروری مانند مسکن رها شده و دولت در آن قیمت‌گذاری نمی‌کند. از نظر قانونی قیمت مسکن به هر میزانی که تعیین شود مصداق گران‌فروشی نمی‌شود.

او درباره اهمیت این ورود خاطرنشان کرد: در اقتصادهای پیشرفته کالاهای غیرضروری به بازار سپرده می‌شوند و کالاهای ضروری هم به صورت مستقیم، هم به صورت مستقیم و هم از طریق مکانیسم مالی و مالیاتی کنترل می‌شوند اما در ایران بازار مسکن کاملا رها شده است و این فشار مضاعفی به جامعه وارد می‌کند که منجر به اعتراضات بسیاری شده. از طرفی هم منشأ سودجویی‌های بسیاری شده که بانک‌ها در صدر این سودجویی‌ها قرار دارند.

این کارشناس حوزه مسکن تصریح کرد: ورود دولت به بخش مسکن قطعا برای مردم مفید خواهد بود. در اکثر کشورها بخش بزرگی از مالیات‌های دریافتی دولت، مالیات بر املاک است. وقتی قیمت ملک مشخص نباشد دولت قادر به اخذ این مالیات‌ها نیست.

گودرزی افزود: وقتی مالیات بر خانه خالی تصویب می‌شود باید پرسید این مالیات از چه قیمتی دریافت می‌شود؟ در اکثر کشورهای دنیا قیمت به صورت منطقه‌ای تعیین می‌شود.

او با اشاره به طرح‌ها و پیشنهادهای ارائه شده به مجلس و دولت اظهار کرد: ما راهکار و طرح‌هایی مبنی بر واقعی‌سازی قیمت مسکن به دولت و مجلس پیشنهاد دادیم. یکی از این طرح‌ها بحث قیمت تمام شده بود و از دولت و مجلس خواهش کردیم یک بار برای همیشه بر اساس این قیمت بازار مسکن را سامان دهند.

این کارشناس حوزه مسکن درباره سامان‌دهی قیمت‌ها بر اساس قیمت تمام شده، تاکید کرد: این نیاز یک نیاز ضروری است و نبود آن می‌تواند بیشترین فشار را به جامعه وارد کند کما اینکه تبعات اجتماعی رهاشدگی بحث قیمت غیرقابل جبران است.

بین مستأجران نارضایتی به صددرصد رسیده

گودرزی در ادامه این گفت‌وگو عنوان کرد: قطعا ظرفیت‌های لازم برای ورود دولت به بخش مسکن وجود دارد، زیرا نارضایتی در بخش مسکن حداقل در بخش مستأجری صددرصد است. حتی مالکین مسکن نیز فشار سنگینی متحمل می‌شوند و یک تعمیر جزئی ساختمان می‌تواند حقوق چندماه یک بازنشسته را ببلعد. بنابراین ظرفیت لازم و تقاضای کافی برای ورود دولت برای ساماندهی به بخش مسکن وجود دارد.

او عملکرد دولت در بخش مسکن را جزو لاینفک کارنامه دولت دانست و تصریح کرد: بخش مسکن و حمایت‌های دولت و قانونگذاری در بخش مسکن یکی از مطالبات اصلی مردم در تمام دنیا است و بخش مسکن جزو لاینفک ارزیابی عملکرد دولت‌ها است. شاید دولت‌ها پاسخگوی کالاهای غیرضروری نباشند؛ اما اکثر دولت‌ها در بخش مسکن و درمان باید کارنامه خوبی به مردم ارائه دهند.

این کارشناس حوزه مسکن عملکرد دولت سیزدهم را قابل قبول ارزیابی کرد و گفت: خوشبختانه اقدامات خوبی برای مسکن توسط دولت انجام می‌شود اما کافی نیست. برگزاری منظم جلسات شورای عالی مسکن قدمی رو به جلو است اما باید نتیجه بیرونی داشته باشد و عملکرد آن برای مردم احساس شود که ادعا می‌شود برای رفاه مردم است.

گودرزی تاکید کرد: امیدواریم دولت با استفاده از ظرفیتی که برای ساماندهی بخش مسکن مهیا شده یکبار برای همیشه با ابزار قانونی محکم و به کمک مجلس این بخش را قانون‌مند کند.

بانک‌ها به جای حمایت به‌دنبال آشوب در بازار هستند

این کارشناس بازار مسکن درباره وام‌های مسکن اظهار کرد: وام‌های مسکن برای پرداخت به متقاضی نیست و برای آشوب در بازار مسکن است. گودرزی با بیان اینکه اقتصاد در بخش‌های حمایتی بسیار ضعیف عمل کرده است، ادامه داد: در ایران مستاجرها توان مالی شرکت در طرح‌های حمایتی نظیر نهضت ملی مسکن را هم ندارند و این به دلیل رهاشدگی بازار مسکن است.

کارشناس بازار مسکن در گفت‌وگو با «توسعه ایرانی»: اکنون وام‌های ۴۸۰ میلیونی مسکن پرداخت می‌شوند، اما بالاترین نرخ سود را دارند و قبل از پرداخت یک چهارم وام به شکل اوراق از متقاضی گرفته می‌شود. به نوعی بدترین نوع وام‌ها هستند؛ به صورتی که حتی وام پرداخت نمی‌شود اما اقساط و سود آن تعیین و اخذ می‌شود

او وام‌های بانکی در حوزه مسکن را بدترین وام‌ها معرفی کرد و افزود: اکنون وام‌های ۴۸۰ میلیونی مسکن پرداخت می‌شود، اما قبل از پرداخت یک چهارم وام به شکل اوراق از متقاضی گرفته می‌شود و این عمل در هیچ کجای دنیا سابقه ندارد. این وام‌ها بالاترین نرخ سود را دارند و از بدترین نوع وام‌ها هستند. به صورتی که حتی وام پرداخت نمی‌شود اما اقساط و سود آن تعیین و اخذ می‌شود. این اعمال در دنیا مرسوم نیست و منسوخ شده.

این کارشناس حوزه مسکن در پایان خاطرنشان کرد: ما امیدواریم دولت و مجلسی که لقب انقلابی گرفته جسارت لازم را داشته باشد که طرح بهای تمام شده را تبدیل به قانون کند و جلوی سواستفاده در بخش مسکن را بگیرد زیرا فشار کمرشکنی به جامعه وارد می‌کند.

با توجه به صحبت‌های گودرزی و سایر کارشناسان می‌توان گفت ورود دولت در بخش‌های ضروری مانند مسکن و کالاهای اساسی می‌تواند مفید باشد اما با توجه به چارچوب اقتصادی ایران به نظر نمی‌رسد دولت بتواند حضور قوی در این دو بخش داشته باشد زیرا در بخش بانکی دولت در نقش یک ابربدهکار حضور پیدا می‌کند و توان مقابله با برخی سیاست‌های بانکی را ندارد؛ همچنین در حوزه مسکن با توجه به حضور دلالان بیشمار و عوال مختلفی نظیر عدم برنامه در ساخت و توسعه مسکن، مشکل در تامین مالی پروژه‌ها و غیره مشکلاتی وجود دارد که می‌تواند سد راه حضور موثر دولت در این حوزه‌ها باشد.

مخلص کلام آنکه دولت اگر می‌خواهد نقش موثری در تأمین مسکن برای مردم و محرومین ایفا کند، باید به فکر حل ریشه‌ای معضل بی‌خانمانی با یک برنامه منظم و عملی باشد.

گفت و گو

رئیس صنف جایگاه‌داران:

با بزرگنمایی قاچاق نباید مردم را از سوخت محروم کرد

رئیس صنف جایگاهداران سوخت کشور گفت: با موضوع قاچاق سوخت که اغلب بزرگ‌نمایی در این مورد و نسبت دادن آن به کولبران و جایگاهداران را شاهد هستیم نمی‌توان مردم را از سوخت محروم کرد.

اسدالله قلی‌زاده در گفتگو با ایلنا به مظلومیت مردم استان‌های مرزی در موضوع سوخت اشاره کرد و افزود: در استان‌های مرزی طرح‌های مختلفی اجرا می‌شود که عاملی بر ایجاد نارضایتی بین مردم و جایگاهداران شده است، در این طرح‌ها تبعیض و روش‌های سلبی وجود دارد و جوابگوی دغدغه‌های مسئولین و مردم نیست و ادامه این روش‌ها فایده‌ای ندارد. در اصل مصرف کننده واقعی در این طرح‌ها به طور کامل دیده نمی‌شود.

او بیان کرد: شرایط به گونه‌ای است که با مصرف بالای خودروها، عدم توزیع عادلانه یارانه سوخت، نحوه قیمت‌گذاری و سایر موارد مربوط، افق روشنی در این قضیه دیده نمی‌شود و تاخیر در انجام اصلاحات در رویه‌ها اوضاع را بدتر کرده است، از طرفی برخی طرح‌های اصولی هم وجود دارد که تعارض منافع‌ها مانع از اجرای آنها می‌شود و لزوم ورود مقامات ارشد دولت در این مساله ضروریست. رئیس صنف جایگاه‌داران سوخت با اشاره به روند رو به رشد مصرف بنزین اظهار داشت: بررسی دقیق آمارها و رفتارشناسی مشتریان در طی دو دهه گذشته نشان می‌دهد در موضوع سوخت، از تولید تا انتقال و حمل و توزیع تا مصرف شرایط غیرعادی داریم و میانگین مصرف ۱۲۰ میلیون لیتر در روز باز هم افزایشی خواهد بود و فصل‌ها و تاریخ‌ها فقط روند افزایش را کند یا تند می‌کنند، بنابرین منتظر کاهش نباشیم. قلی‌زاده تصریح کرد: در بحث قیمت‌گذاری، مردم بیش از آنکه نگران قیمت بنزین باشند نگران تاثیر سنتی تغییر قیمت روی سایر اقلام، کالاها و خدمات هستند و نیاز هست که تدابیر اقتصادی برای این مورد اندیشیده شود تا هر سالی که بحث تغییر قیمت به وجود آمد، مردم نگران این مورد نشوند. او خاطرنشان کرد: بیشترین آسیب‌ها در اجرای طرح‌های سوخت و مسائل مربوط به توزیع و سهمیه‌بندی و بعضا طرح‌های عجیب و غریب متوجه جایگاه‌های سوخت است و حتی اگر مشکلی در تاخیر ارسال فراورده به جایگاه‌ها در بخش بنزین یا گازوئیل هم داشته باشیم اولین زیان متوجه مالکان و سپس مردم است که بابت این مورد و پرداخت زیان‌ها در حال رایزنی هستیم.

گزارش

آمار رئیس اتاق تهران از بازه زمانی ۱۲ ساله؛

تشکیل سرمایه نصف شد، استهلاک دو برابر!

رئیس اتاق تهران اعلام کرد: طی بازه زمانی ۱۲ ساله تشکیل سرمایه از ۵۲۳ همت به ۲۷۵ همت و استهلاک سرمایه از ۱۸۰ همت به ۲۵۷ همت رسیده که یعنی این دو شاخص با هم برابر شده‌اند. به گزارش خبرگزاری مهر، محمود نجفی عرب دیروز در هفتمین نشست هیأت نمایندگان اتاق بازرگانی تهران بیان کرد: اگر افزایش سرمایه اتفاق نیافتد موضوع اشتغال حل نمی‌شود و تولید ناخالص داخلی GDP کشور تکان نخواهد خورد و این در حالی است که وضعیت تشکیل سرمایه بر اساس بررسی‌هایی که اتاق تهران از منابع معتبر مانند بانک مرکزی انجام داده نشان می‌دهد که در دهه ۱۳۹۰ میزان تشکیل سرمایه به قیمت سال ۱۳۹۵ در مجموع ۵۲۳ همت بوده اما در سال ۱۴۰۱ به قیمت سال ۱۳۹۵ میزان تشکیل سرمایه ۲۷۵ همت بوده است. لذا بررسی وضعیت تشکیل سرمایه در بازه زمانی ۱۲ ساله حاکی از آن است که تشکیل سرمایه به نصف کاهش یافته است.

او با اشاره به هدف رشد هشت درصدی خاطرنشان کرد: برای دستیابی به این هدف ابزارهایی را نیاز داریم.

وضعیت نامطلوب جذب سرمایه‌گذاری

رئیس اتاق بازرگانی تهران ادامه داد: بررسی وضعیت جذب سرمایه‌گذاری خارجی در سال ۱۳۹۰ تا سال ۱۴۰۱ نیز حاکی از آن است که حداکثر ۵ میلیارد دلار سرمایه‌گذاری خارجی جذب کرده‌ایم و در سال ۱۴۰۱ در مجموع میزان جذب سرمایه‌گذاری خارجی کشور به ۱.۵ میلیارد دلار رسیده است.

نجفی عرب تاکید کرد: این در حالی است که ما برای رشد اقتصادی به سرمایه‌گذاری نیاز داریم و بر اساس شنیده‌ها بانک مرکزی لزوم سرمایه‌گذاری ۲۰۰ میلیارد دلار سالانه را برای رشد اقتصادی ۸ درصدی پیش‌بینی کرده است و سازمان مدیریت و برنامه‌ریزی هم لزوم سرمایه‌گذاری بین ۷۰ تا ۸۰ میلیارد دلار سرمایه‌گذاری سالانه را برای رسیدن به رشد اقتصادی ۸ درصد پیش‌بینی کرده است.

او در پایان عنوان کرد: وزارت اقتصاد برای تحقق رشد اقتصادی ۱۰۰ میلیارد دلار سرمایه‌گذاری سالانه را پیش‌بینی کرده است، بنابراین من فکر می‌کنم به عنوان بخش خصوصی باید برای تحقق رشد اقتصادی در برنامه هفتم تدبیر کنیم و پیشنهاد عملی در جهت بایدها و نبایدها داشته باشیم.

خبر اقتصادی

فرشاد مومنی: تنم لرزید

فائو: سهم مواد خوراکی در سبد خانوار ایرانی از کره شمالی هم کمتر است

فرشاد مؤمنی با اشاره به گزارش فائو از ایران، گفت: در این گزارش فائو می‌گوید سهم مواد خوراکی در سبد کالای ایرانی‌ها حتی از کره شمالی هم بدتر شده است. این اقتصاددان با حضور در کافه خبر آنلاین، تاکید کرد: من کره شمالی را از نزدیک دیدم و بدنم لرزید وقتی این مطلب را خواندم. معنای این گزارش این است که خانوارها مرتب منابع کمتری دارند که در بخش آموزش و مصارف فرهنگی و... هزینه کنند و این هشدار بزرگی است. وی تصریح کرد: وزن و ضریب اهمیت مواد خوراکی در بودجه خانوار از حدود متعارف فراتر می‌رود. این اقتصاددان تاکید کرد: سهم در سال ۱۳۹۷ برابر ۲۹ درصد بوده و در سال ۱۳۰۰ به ۳۲ درصد رسیده است. مومنی گفت: البته با شیرین کاری‌هایی که عزیزان در سال ۱۴۰۱ در مدیریت اقتصادی کردند، اصلا چشم‌انداز بهبود در این زمینه مشاهده نمی‌شود.

هشدار سازمان حمایت به صنایع لبنی:

قیمت‌ها را افزایش دهید برخورد می‌کنیم

مدیر کل نظارت بر محصولات کشاورزی و فراورده‌های دامی سازمان حمایت اعلام کرد: تاثیر افزایش قیمت مصوب شیر خام و سایر هزینه‌های تولید قبلا در قیمت محصولات لبنی لحاظ و از سوی واحدهای تولیدی اعمال شده است و هر گونه افزایش مجدد قیمت‌ها فاقد وجاهت بوده و می‌تواند با عنوان تخلف گرانفروشی مورد پیگیری قرار گیرد. به گزارش ایسنا داریوش بهنود قاسمی در نامه خود به دبیر انجمن صنایع فرآورده‌های لبنی ایران، رضا باکری، افزود: بر این اساس لازم است به کلیه واحدهای زیر مجموعه انجمن ضرورت رعایت مصوبات قانونی منجمله رعایت سقف مجاز افزایش قیمت اعلام شده را یادآوری فرمایید. بدیهی است عندالزوم برخورد قانونی لازم با واحدهای متخلف صورت خواهد پذیرفت.

پای پلیس به سازمان بورس باز شد

تفاهم‌نامه همکاری میان پلیس امنیت اقتصادی فرماندهی انتظامی و سازمان بورس و اوراق بهادار منعقد شد. به گزارش خبرگزاری مهر، با توجه به مواد ۲۸ و ۲۹ قانون آیین دادرسی کیفری و در راستای انجام تکالیف سازمان در اجرای بند ۸ ماده ۷ و ماده ۵۲ قانون بازار اوراق بهادار و وظایف و مأموریت‌های نیروی انتظامی جمهوری اسلامی ایران و همچنین به منظور حمایت از حقوق و منافع سرمایه‌گذاران در بازار سرمایه، تحقق عدالت و امنیت اقتصادی، پیشگیری و مبارزه با جرایم و تخلفات مرتبط با بازار سرمایه، تفاهم‌نامه همکاری بین پلیس امنیت اقتصادی فرماندهی انتظامی و سازمان بورس و اوراق بهادار منعقد شد. بر این اساس، مبارزه با جرایم مرتبط با بازار سرمایه از طریق مشارکت در فرایند کشف جرم، مستندسازی پرونده‌ها و احراز حقیقت نزد مراجع قضایی صورت می‌گیرد.

آگهی مفقودی برگ کمپانی

اینجانب دانش کریمی مالک خودرو سواری سیستم پژو تیپ ۴۰۵GLX۱۸۰۰L مدل ۱۳۸۲ به رنگ یشمی– متالیک به شماره انتظامی ایران ۶۱ –۲۸۳ ط ۳۶ شماره موتور ۲۲۵۶۸۲۰۳۳۹۳ شماره شاسی ۸۲۰۰۲۱۷۶ به علت فقدان اسناد سازمان فروش ایران خودرو وتقاضای رونوشت (المثنی) اسناد مذکور را نموده است . لذا چنانچه هر شخصی ادعایی در مورد خودروی مذکور دارد ظرف ۱۰ روز به دفتر حقوقی سازمان فروش شرکت ایران خودرو واقع در پیکان شهر ساختمان سمند مراجعه نماید . بدیهی است پس از انقضای مهلت مذکور طبق ضوابط مقرر اقدام خواهد شد. **دیواندره**

آگهی مفقودی برگ سبز

مفقودی برگ سبز خودرو سواری سیستم پژو تیپ پارس مدل ۱۳۹۰ به رنگ سفید – روغنی به شماره موتور ۱۲۴۹۰۲۲۲۲۳۵ وشماره شاسی NAAN۰۱CA۰CK۱۱۹۸۲۲وشماره انتظامی ایران ۵۱– ۷۶د۲۳۸ به مالکیت روژین رضایی مفقود گردیده واز درجه اعتبار ساقط می باشد. **دیواندره**

آگهی مفقودی برگ سبز

مفقودی برگ سبز خودرو سواری سیستم پژو تیپ ۴۰۵ جی ال ایکس آی ۱/۸ مدل ۱۳۸۳ به رنگ بژ به شماره موتور ۱۲۴۸۳۱۵۴۱۷۴ وشماره شاسی ۸۳۳۴۰۰۷۴وشماره انتظامی ایران ۶۱– ۱۵۳ ط ۱۵ به مالکیت محمد رشید رحیمی مفقود گردیده واز درجه اعتبار ساقط می باشد. **دیواندره**

آگهی مفقودی برگ سبز

مفقودی برگ سبز خودرو سواری سیستم پژو تیپ CNG-۴۰۵GLX-XU۷ مدل ۱۳۹۳ به رنگ خاکستری به شماره موتور ۱۲۴K۰۴۰۴۶۶۰ وشماره شاسی NAAM۱۱CAXER۹۲۵۷۱۸وشماره انتظامی ایران ۶۱– ۹۳۸ ط ۴۶ به مالکیت محمد یزدان فضلی مفقود گردیده واز درجه اعتبار ساقط می باشد. **دیواندره**

آگهی مفقودی کارت هوشمند راننده

کارت هوشمند راننده به شماره کارت ۳۶۹۰۷۸۰ و شماره پرونده ۷۳۲۱۴۳۸۶۰ به مالکیت آقای آرمان برازی فرزند عبدالله به شماره ملی۳۸۵۰۰۶۲۹۲۹ مفقود گشته لذا هرگونه سو استفاده یا جعل از آن را خود عهده دارم و پایانه هیچ گونه مسئولیتی ندارد. **دیواندره**

آگهی مفقودی کارت هوشمند راننده

کارت هوشمند راننده به شماره کارت ۱۱۹۱۶۸۷ و شماره پرونده ۷۳۱۱۰۰۶۵۰ به مالکیت آقای بهاالدین حسینی فرزند محمد صدیق به شماره ملی۳۷۶۰۷۲۹۶۷۳ مفقود گشته لذا هرگونه سو استفاده یا جعل از آن را خود عهده دارم و پایانه هیچ گونه مسئولیتی ندارد. **دیواندره**