

تاثیر پرداخت یارانه‌ها به تدریج بر سایر بازارها نمایان می‌شود

هرج و مرج قیمت‌ها در بازار اجاره



ایمان ربیعی

در حالی ماه خرداد آغاز می‌شود که گزارش‌های رسیده نشان از افزایش نرخ اجاره‌بها در روزهای اخیر دارد، به طوری که مستاجران از دیدن قیمت‌های پیشنهادی مالکان شوکه شده‌اند.

برخی مستاجران می‌گویند با پولی که امروز خانه‌اجاره می‌کنند سال ۱۳۹۸ قادر به خرید همان واحد بوده‌اند و این شکل از افزایش قیمت بی‌سابقه است. سیاست جدید دولت در خصوص حذف ارز ۴۲۰۰ تومانی و تغییر شیوه پرداخت یارانه‌ها حالا کم‌تاثیر خود را بر سایر بازارها به جامی گذارد. افزایش قابل توجه نرخ اجاره در روزهای اخیر به گفته بسیاری از مشاوران املاک ریشه

در رشد قیمت‌ها دارد و مالکان را مجاب کرده است که می‌توانند قیمت اجاره ملک را بیش از پیش افزایش دهند. اجاره‌بها در سال‌های اخیر افزایشی قابل توجه را تجربه کرده و تورم در این بخش از تورم عمومی کشور پیشی گرفته است. یکی از دلایل این اتفاق را می‌توان در کساد و رکود بازار خرید و فروش مسکن دانست. این رکود البته ریشه در قدرت خرید مردم دارد. کاهش شدید قدرت خرید مسکن سبب شده است بسیاری از افراد توانایی خرید را از دست داده و در نتیجه به اجبار دوره طولانی‌تری برای اجاره‌نشینی را تحمل کنند. از سوی دیگر رشد تورم و فشار بر سبد مصرفی خانوار نیز در رشد قیمت‌ها تاثیر گذار بوده و سبب شده است برخی

کارشناسان تابستان داغی را برای مستاجران پیش‌بینی کنند. بررسی‌ها نشان می‌دهد در بازار کنونی واحدهای کوچک ساخت، بیشترین مطلوبیت را برای مستاجران دارند.

دخالت دولتی موثر است؟

در سال‌های اخیر دولت با تعیین سقف میزان افزایش اجاره‌بها در صد برآمده است فشار بر مستاجران را تا حدی کاهش دهد. حتی تخصیص وام ودیعه مسکن نیز در راستای افزایش قدرت مانور مستاجران در دستور کار قرار گرفت، اما در عمل هر دو سیاست با کاستی‌هایی در بازار روبرو بود. برآوردها نشان می‌دهد نزدیک به ۴۵ درصد یا حتی بیش از این میزان از جمعیت تهران را مستاجران تشکیل می‌دهند با این حال شمار

کسانی که امکان دریافت تسهیلات ۷۰ میلیونی مسکن را دارند بسیار اندک است و در نتیجه حجم تقاضا در شهری بزرگ چون تهران به حدی بالاتر از حجم عرضه تسهیلات است که در عمل خبر پرداخت تسهیلات می‌تواند زمینه را برای بالا بردن ودیعه‌های مسکن مهیا کند.

از سوی دیگر آمارها نشان می‌دهد در هر دو سال که دولت به واسطه شیوع کرونا مالکان را از جابه‌جایی مستاجران بازداشت، میزان افزایش اجاره‌بها بسیار بیشتر از رقم‌های تعیینی در محدوده ۲۰ تا ۲۵ درصد بوده است.

کارشناسان معتقدند دخالت دولت در این بازار که بازاری ۱۰۰ درصد خصوصی است و افراد سرمایه شخصی خود را در قالب مسکن اجاره می‌دهند

نمی‌تواند مشکلات موجود را برطرف کند. دلیل مهم بالا بودن قیمت اجاره مسکن در ایران، از یک سو رشد تورم و از سوی دیگر عقب‌ماندگی شدید تقاضا از عرضه مسکن است که هر دو عامل در کنار کساد بازار خرید و فروش مسکن به آتش قیمت‌ها دامن زده است.

طرح جدید مجلس

حالا نمایندگان مجلس شورای اسلامی با دو فوریت طرح کنترل و ساماندهی اجاره‌بهای املاک مسکونی موافقت کرده‌اند. یکی از مهمترین پیش‌بینی‌های صورت گرفته در این قالب به وضع مالیات جدید بر مالکان بازمی‌گردد. در این طرح پیش‌بینی شده است چنانچه در قرارداد اجاره املاک، اجاره‌بهای تعیین شده در مقایسه با اجاره بهای سال قبل آن ملک که در سامانه ثبت شده، بیش از میزان تغییر شاخص سالانه قیمت‌های مذکور افزایش یابد، علاوه بر لغو معافیت مالیاتی موضوع، در خصوص مبلغ مازاد مشمول افزایش ۵۰ درصدی مالیات بر درآمد اجاره املاک خواهد بود. مشاوران املاک و بنگاه‌های معاملات ملکی مکلفند یک نسخه از قرارداد اجاره تنظیمی را به اداره امور مالیاتی محل ارسال کنند. در غیر این صورت در مالیات متعلقه مسئولیت تضامنی دارند.

قیمت‌های تازند

یک مشاور املاک در منطقه مرکزی تهران با اشاره به رشد شدید اجاره‌بها در تهران می‌گوید: در سال‌های اخیر بسیاری از مستاجران به شهرک‌های اقماری اطراف تهران کوچ کرده‌اند اما تصور نکنید که این کوچ سبب شده است که مشکلات برطرف شود، اتفاقا در این دو سال با افزایش شدید قیمت اجاره مسکن در شهرک‌های اطراف تهران روبرو هستیم و باید فردپولی بسیار بیشتر از قبل را به واسطه افزایش تقاضا برای اجاره مسکن بپردازد. وی گفت: در روزهای اخیر بسیاری از مالکانی که واحدهای خود را برای اجاره قابل کرده بودند، در قیمت‌های خود بازنگری کرده‌اند و می‌گویند با موج تورمی روبرو بی‌تردید باید قیمت را بالاتر ببرند. یک مشاور املاک در منطقه میرداماد نیز میزان افزایش اجاره را در این منطقه

آمارها نشان می‌دهد در هر دو سال که دولت به واسطه شیوع کرونا مالکان را از جابه‌جایی مستاجران بازداشت، میزان افزایش اجاره‌بها بسیار بیشتر از رقم‌های تعیینی در محدوده ۲۰ تا ۲۵ درصد بوده است

بین ۳۰ تا ۷۰ درصد دانست و گفت: اگر مستاجر ی بخواهد تخلیه کند، مالک به راحتی می‌تواند ۵۰ درصد بالاتر از قیمت قبلی ملک خود را اجاره بدهد از این رو تمدید قرارداد در شرایط فعلی تا حدی به نفع مشتریان است. وی گفت: در مواردی فردی که ۳۰۰ میلیون تومان با اجاره شش میلیون تومانی برای واحد صد متری داده بود امروز با تقاضای صاحب‌خانه برای افزایش صد میلیون تومانی ودیعه روبروست. وی پیش‌بینی کرد تب اجاره بها در تهران تا اواخر شهریور بالا بماند و وقتی مدارس در آستانه بازگشایی است، موج جدید مستاجرانی که فرزند ندارند و مساله مدرسه و نزدیکی به آن برایشان مهم نیست، وارد بازار می‌شوند.

جابه‌جایی چقدر هزینه دارد؟

یک حساب سرانگشتی نشان می‌دهد تنها عملیات جابه‌جایی برای مستاجران نزدیک به ۱۰ میلیون تومان در بهترین حالت هزینه دارد. قرن نو در گزارش‌های اعلام کرده است: با احتساب هزینه کمیسیون بنگاه، اجاره ماشین بزرگ باربری، کارگر و همچنین سایر هزینه‌های جانبی یک اسباب‌کشی ساده بین هشت تا ۱۰ میلیون تومان هزینه دارد. به نظر می‌رسد موج تورمی تازه به پا خاسته در اقتصاد ایران حالا کم‌کم جای خود را در بازار مسکن پیدا کند که این امر به مثابه افزایش فشار بر قشر ضعیفی است که توانایی خرید مسکن را ندارند. باید دید طرح جدید مجلس می‌تواند امشی رابه بازار اجاره بازگرداند؟ این سؤال مهمی است که پاسخ آن تا چند ماه آینده روشن و قابل تحلیل خواهد بود.

خبر

یک نماینده:

به حساب برخی نمایندگان و مدیران ارشد نظام یارانه واریز شده است

عضو کمیسیون برنامه و بودجه مجلس، گفت: سامانه رفاه ایرانیان با گذشت ۱۰ سال از هدفمندی یارانه‌ها هنوز ناقص است، مثلاً عده‌ای یارانه حقتشان بوده و پرداخت نشده و عده‌ای مانند برخی نمایندگان مجلس یا برخی مدیران ارشد نظام یارانه به حساب‌شان پرداخت شده است. این نشان می‌دهد که بانک اطلاعاتی سامانه رفاه ایرانیان هنوز ناقص است و نیاز دارد که کامل و به‌روز شود.

رحیم زارع در گفتگو با اپلنا در پاسخ به این سؤال که علیرغم حذف ارز ۴۲۰۰ تومانی از قلم کالای اساسی اما گرانی در گستره بیشتری از اقلام مورد نیاز خانوارها مشاهد می‌شود، گفت: یک مساله در کشور استمرار گرانی و عدم نظارت کافی از سوی دستگاه‌های نظارتی است، برای مثال از سال ۹۷ که موضوع ارز ۴۲۰۰ تومانی بر واردات کالاهای اساسی اعمال شد، مگر یارانه گوشت قرمز برقرار نبود؟

اما مشا هده می‌کنیم که در این سال‌ها افزایش قیمت زیادی داشته است. نماینده مردم آباده گفت: اقتصاد ما یک اقتصاد استثناء است و دستگاه‌ها و نهادهایی که باید نظارت می‌کردند، کوتاهی کردند؛ در نتیجه گرانی و تورم در داخل ایجاد شده و تحت تاثیر آن شاهد یک اختلاف قیمت هستیم که این اختلاف قیمت انگیزه برای قاچاق معکوس ایجاد می‌کند. مثلاً از سال ۹۷ تا امروز مگر قیمت ارز ۴۲۰۰ تومانی



کمیسیون تلفیق و در جریان بررسی بودجه با دولت داشتیم، گفتند ۳ ماه پرداخت نقدی خواهیم داشت تا به صورت ماه به ماه بتوانند بانک اطلاعاتی را کامل و به‌روز کنند و پس از آن کالابرگ الکترونیکی برقرار خواهد شد.

که مبنای محاسبه و واردات کالاهای اساسی است افزایش پیدا کرده؟ مثلاً از ۴۲۰۰ تومان شده ۵۰۰۰ تومان؟ نشده، با همان مبلغ وارد می‌شود اما قیمت برخی کالاها ۳۰۰ درصد و ۴۰۰ درصد افزایش داشته است.

عضو کمیسیون برنامه و بودجه مجلس در ادامه عنوان کرد: اگنت است و هم ۱۵ هزار دلار، ۱۷ هزار دلار و حالا هم ۲۵ هزار دلار سقف قیمتی؛ چرا که همه این‌ها در پیش نویس طرح مطرح شده اما در رفت‌وآمدها تغییر می‌کند؛ بنابراین هیچکس دروغی نگفته یا شایعه پراکنی نکرده است. همه این موارد برای بررسی بیشتر مطرح شده اما در ظاهر هنوز به نتیجه قطعی نرسیده‌اند.

هیات دولت تصویب کند. ماهنوز هیچ مصوبه‌ای از سوی هیات دولت در این رابطه ندیده ایم. هم ۷۰۰۰ دلار ابتدایی درست است و هم ۱۵ هزار دلار، ۱۷ هزار دلار و حالا هم ۲۵ هزار دلار سقف قیمتی؛ چرا که همه این‌ها در پیش نویس طرح مطرح شده اما در رفت‌وآمدها تغییر می‌کند؛ بنابراین هیچکس دروغی نگفته یا شایعه پراکنی نکرده است. همه این موارد برای بررسی بیشتر مطرح شده اما در ظاهر هنوز به نتیجه قطعی نرسیده‌اند.

مدافعان واردات خودرو

بانی وضعیت موجود هستند

دافتر تاکید کرد: نکته مهمتر اما اینجاست که آیا آقابانی که طی سال‌های گذشته و به‌ویژه این مدت اخیر در رابطه با بحث واردات خودرو اظهار نظر کرده‌اند، به‌تازگی بر سر کار آمده‌اند یا افراد «نوایده» هستند؟ همین آقابانی که امروز مدافع واردات خودرو و شه‌ده‌اند، همان بانی‌های وضعیت موجود هستند و تعارفی در این زمینه وجود ندارد. بایستی پذیرفت که شرایط کنونی، حاصل عملکرد همین افراد است. بسیار جای تعجب دارد که قرار است، مسئله به دست افرادی حل شود که خود، روزی مسئولیت حل آن را داشته‌اند اما شرایط را پیچیده‌تر کرده‌اند و امروز دوباره اصرار است که مساله به دست همین افراد

خبر اقتصادی

وزیر نفت:

تخفیف‌های روسیه تاثیری در صادرات نفت ایران ندارد



وزیر نفت در واکنش به شایعه تلاش روسیه برای افزایش فروش نفت به منظور اثرگذاری بر بازار ایران توضیح داد: روسیه تخفیف‌هایی برای خریداران نفت در نظر گرفته اما با توجه به تحریم‌هایی که از طرف غربی‌ها علیه این کشور اعمال شده، پیدا کردن

مشتري برای روس‌ها زمان می‌برد. به گزارش ایرنا، «جواد اوجی» افزود: خوشبختانه ما مشتری‌های خود را در بازار داریم و بازارهای جدیدی را هم شناسایی کرده‌ایم که به صادرات نفت کمک می‌کند و این روند با قوت ادامه می‌یابد. وزیر نفت با تاکید بر اینکه روند فروش نفت به قیمت خوب با قوت ادامه می‌یابد و بازارهای جدیدی هم برای نفت ایران شناسایی شده است، از توافق با کشورهای آمریکای لاتین در زمینه تهاتر نفت با کالاهای اساسی و کشاورزی خبر داد.

معامله غیرمجاز ارز

مشمول مالیات شد

سازمان امور مالیاتی کشور در اطلاعیه‌ای تاکید کرد: سوداگران ارزی که حساب اعلام بانک مرکزی و نهادهای نظارتی اقدام به خرید و فروش غیرمجاز ارز خارج از شبکه بانکی یا صرافی‌ها کرده باشند، در اجرای ماده ۱۶۳ قانون مالیات‌های مستقیم، مشمول پرداخت مالیات علی‌الحساب بر درآمد می‌شوند.

در ادامه این اطلاعیه آمده است: اقدامات لازم برای شناسایی و وصول مالیات از ۱۰۵ سوداگرای معرفی شده از سوی بانک مرکزی که در دو سال گذشته از طریق بیش از ۵۰۰۰ حساب بانکی به صورت غیرقانونی و خارج از شبکه بانکی و صرافی‌ها اقدام به خرید و فروش ارز کرده‌اند، در دست رسیدگی مالیاتی است.

معاون وزیر صمت:

قیمت کارخانه‌ای خودرو

فعلا تغییر نمی‌کند



مهر-معاون وزیر صمت با تاکید بر این که هیچ تصمیمی در مورد تغییر قیمت کارخانه‌ای خودرو نگرفته‌ایم گفت: فعلاً وقت تغییر قیمت خودرو در کارخانه نیست. منوچهر منتقی در پاسخ به این پرسش که طبق مصوبات قبلی، قیمت خودرو هر ۶ ماه یک بار باید تغییر کند و در همین راستا، خرداد ماه موعد تغییر قیمت خودرو است، آیا وزارت صمت برنامه‌ای برای تغییر قیمت دارد یا خیر، اظهار کرد: هنوز هیچ تصمیمی در مورد تغییر قیمت کارخانه‌ای خودرو نگرفته‌ایم اما نکته این است که فعلاً وقت تغییر قیمت خودرو در کارخانه نیست.

زمین بامسکن

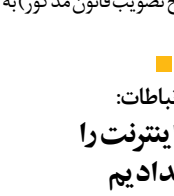
فرزندآوری فقط به خانواده‌های تک‌همسر داده می‌شود

مهر-براساس آیین‌نامه‌ای که وزارت راه و شهرسازی به هیأت دولت برای اجرای ماده ۴ قانون جوانی جمعیت پیشنهاد داده، تنها به خانواده‌هایی که ۳ فرزند یا بیشتر از یک همسر باشند زمین بامسکن تعلق می‌گیرد. بر اساس ماده ۴ قانون حمایت از خانواده و جوانی جمعیت وزارت راه و شهرسازی مکلف به تأمین زمین یا مسکن برای خانوارهایی است که فرزند سوم یا بیشتر آنها از تاریخ ۱۴۰۴ بان ۱۴۰۰ (تاریخ تصویب قانون مذکور) به دنیا آمده باشد، است.

وزیر ارتباطات:

پنهانی باند اینترنت را

کاهش ندادیم



خبر آنالیزن-وزیر ارتباطات کاهش پهنای باند اینترنت در کشور را تکذیب کرد.

عیسی زارع پور در حاشیه جلسه حیات دولت در جمع خبرنگاران در پاسخ به پرسشی درباره کندی اینترنت اظهار کرد: تکذیب می‌کنم که پهنای باند کشور را کاهش داده‌ایم. به اندازه نیاز کشور پهنای باند تأمین می‌شود. کندی و تندی اینترنت باید ملاک داده باشد. الان مراجعی در دنیا هستند که سرعت اینترنت را می‌سنجند، دیروز اعلام شد رتبه ایران حتی یک پله افزایش داشته و به رتبه ۱۷۳ ام رسیده است. وی ادامه داد: در حوزه ارتباطات ثابت به شدت مشکل داریم و این مشکل به امروز و دیروز تعلق ندارد. سرعت میانگین ما در این حوزه حدود ۱۰ است در حالی که این سرعت در جهان ۱۶۰ است و رتبه ایران ۱۴۴ است.