

پس از شوک قیمتی و افزایش قابل توجه نرخ‌ها در انواع بازارها؛

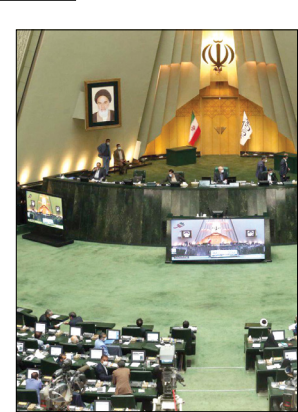
فروش لوازم خانگی قاچاق باگارانتي ۱۰ ساله!

در حالی که مسئولان نسبت به خرید لوازم خانگی قاچاق با گارانتی‌های متفرقه هشتاد دانه‌اند، در بازار کفته می شود همین گارانتی‌های متفرقه، ۱۰ سال ضمانت موتور، دو سال قطعات و حتی پنج سال در برابر آتش سوزی و زدی و سیمه دارند! گزارش ایستنا از بازار لوازم خانگی تهران حاکی از آن است که در بازار «هین حضور» بیشتر نمازها خالی از مشتری است و فقط چند فروشگاه‌ی که تخفیف یا فروش ویژه دارند هم‌زمان چند مراجعه کننده هم دارند همه فروشندگان هم متفق‌القول هستند که قیمت لوازم خانگی این روزها ناپایه‌ای تغییر می کند. اما پدیده جالب‌تر در این بازار این است که با وجود گذشت سه سال از...



بررسی طرح صیانت به دست موافقان فیلترینگ افتاد

دیروز اعضای هیأت رئیسه کمیسیون ویژه طرح حمایت از کاربران در فضای مجازی تعیین و رضا تقی پور رئیس این کمیسیون شد بر این اساس علی بزدی‌خواه نایب رئیس اول، حسن نوروزی نایب رئیس دوم، مهرداد وسکرمی و بیزن نوپناه دبیران کمیسیون و لطف الله سیاهکلی به عنوان سخنگوی این کمیسیون انتخابت شدند.دیروز اعضای هیأت رئیسه کمیسیون ویژه طرح حمایت از کاربران در فضای مجازی تعیین و رضا تقی پور رئیس این کمیسیون شد بر این اساس علی بزدی‌خواه نایب رئیس اول، حسن نوروزی نایب رئیس دوم، مهرداد وسکرمی و بیزن نوپناه دبیران کمیسیون و...



وب‌گاه امروز: WWW.TODAYONLINE.IR

خرید قسطی از مسکن و خودرو به موبایل رسید

صفحه ۲

وزیر امور خارجه:

ایران دست بسته باقی نمی‌ماند

۲

مردم دنبال خرید

برنج شکسته خارجی اند!

بر اساس گزارش وزارت کار مصرف ماهانه برنج و برخی از مشتریان در فروشگاه‌ها دنبال برنج دانه برخی از خانوارهای ایرانی کمتر از نیم کیلو در ماه شکسته خارجی هستند. برنجی که درخواست است. مردم تون خرید برنج ایرانی و خارجی را ندارند واردات آن به دولت دانه شده اما ...

صفحه ۲

روابط عمومی سازمان هواپیمایی کشوری اعلام کرد:

ارائه کارت واکسن دیجیتال

برای پروازهای خارجی الزامی شد

۸

توقیف ۹۰۰ خودرو وارداتی

در انبارهای نگهداری کالاهای قاچاق

ابزار کوتاه

عرضه فرهنگ و هنر تهرانی در عمارت کاظمی



هم‌زمان با روز و هفته تهران، شهردار منطقه ۱۲ تهران گزارشی ویژه برنامه‌های فرهنگی و هنری در عمارت کاظمی واقع در ناحیه ۲ شهرداری این منطقه خبر داد.

به گزارش روابط عمومی شهرداری منطقه ۱۲، علی محمد سادات، شهردار منطقه ضمن گرمی‌داشتن هفته تهران، دراین‌باره گفت: بسا عایت به فرارسیدن هفته تهران، ویژه‌نامه‌های منطقه ۱۲، از ۱۴ تا ۱۷ تهرماه سال جاری در عمارت کاظمی به اجرا آمدند.سانی، منطقه ۱۲ را به عنوان قلب تاریخی مایه‌رن، یکی از اصیل‌ترین قطب‌های تهران کردی خواند که هم‌سایه در ایام هفته تهران، پذیرای تهراندگردان است و افزود: در این هفته تهران، نمایش‌های آیینی-ایرانی هر روز به‌عازنظر در محوطه حیاط عمارت کاظمی سه اجرا درآمد که این نمایش‌ها، روزهای ۱۴ و ۱۵ تهرماه به ترمیم شبانه‌ت امام خمینی (ع) و روز پایانی به نمایش سیاه‌زهی، نمایش تخت‌خوشی، سیدمیمازی و اجرای موسیقی سنتی اختصاص یافته‌وی ضمن تأکید بر اهمیت بازیابی هویت شهری در احساس تعلق به شهر در مناسبت‌های مثل هفته‌تهران بیان کرد.بزرگ‌گزارش نمایشگاه آشنایی قدیمی و تاریخی در توقیف‌ات این‌احساس تعلق موثر است.به‌همین دلیل نمایشگاهی توسط مجموعه‌مداران معتبر، روزهای ۱۴ و ۱۵ تهرماه متناسب با این‌همه پایانی صفر و نوروز پایانی به صورت آزاد در محل شادنشین عمارت در معرض دید علاقه‌مندان قرار گرفت که با استقبال آنان روبه‌رو شد.شهرگردان قلب طهران، برگزاری کارگاه آموزشی با موضوع گردشگری با حضور استاذان مجرب و شناخته‌شده و شرکت دانشجویان و علاقه‌مندان به حوزه گردشگری را از دیگر برنامه‌های هفته‌تهران در این منطقه خوددو گفت:این کارگاه آموزشی، روز شنبه ۱۵ تهرماه در محل کارگاه طبقه فوقانی عمارت برپا شد که از ساعت ۸ صبح همان روز آغاز گردید و در ساعت ۱۷ اهدای گواهی‌نامه به شرکت‌کنندگان پایان یافت.

کاهش قیمت ها در بازار خودرو

مشاهدات بازار نشانان می دهد قیمت انواع محصولات نسبت به هفته گذشته تا حدودی ریزشسی بوده که دلیل همین امر را باید کاهش قیمت ارز دانست.

به گزارش تسنیم، بازار دیروز خرید و فروش خودرو نسبت به روز گذشته همچنان با رکود روبه‌روست. البته کاهش قیمت دلار در تشدید خرید و فروش خودرو بی تأثیر نبوده است. فعالان بازار خودرو می گویند کمتر خریداری حاضر به خرید خودرو ان هم در شرایط فعلی بازار است عده ای خوشین به افزایش قیمتها بوده و حاضر به فروش خودروهای خود نیستند اما از طرف دیگر برخی امید به کاهش قیمتها داشته و فعلا قصدی برای خرید خودرو ندارند.مشاهدات بازار نشان می‌دهد قیمت انواع محصولات نسبت به هفته گذشته تا حدودی ریزی بوده که دلیل همین امر را باید کاهش قیمت ارز دانست.

«امروز» در مورد ضرورت اجاره ملک به‌صورت بلندمدت برای حل بحران اجاره بها در ایران گزارش می دهد

پایان جدال موجر و مستاجر؟



که به ۸۳ میلیون نفر رسیده ایم. ۴۰ درصد از خانوار های شهری اجاره کننده هستند

رشد ۳۰ درصدی اجاره بها در یک سال

هرچند اجاره بها در سال گذشته هم نسبت به سال های قبل چشم زواید داشت اما اسامال هم نسبت به سال گذشته به‌طور متوسط اجاره بها ۳۰ درصد افزایش داشته است. البته این عدد در برخی نقاط بسیار بالا است و حتی افزایش او و سه برابری را هم شاهد بودیم. این بحران اجاره ای با محل سکونت مشخص نیست. به مانند جمعیت شهرنشین، وضعیت این شاخص برای روستائیان نیز در دهه ۹۰ دچار تغییر محسوسی نشده است.در ابتدای دهه ۵۹ درصد جمعیت مناطق روستایی کشور مالک و ۵۲ درصد نیز در واحد اجاره ای ساکن بوده اند. البته در سال ۹۶ درصد جمعیت روستاییانی که مالک محل سکونت خود بوده اند به ۸۷٫۵ درصد رسید، اما در سال ۹۷ و ۹۸ کاهش یافته

علت اصلی اینکه در روستا درصد جمعیت بیشتری مالک محل سکونت خود هستند، بالا بودن قیمت در شهر ها است. این نکته نیز حائز توجه است که در طول دهه ۹۰ به درصد ماکین روستایی اضافه شده و در درصد مالکین شهری کاهش شده است.این موضوع می تواند بیانگر رشد بیشتر قیمت مسکن در مناطق شهری باشد تا مناطق روستایی.

آمار اجاره نشین‌ها در استان‌های مختلف

طبق آمار مرکز آمار ایران سهم ملک استیجاری خانوارهای شهری در آخرین سرشماری مربوط به سال ۹۵ حدود ۳۱٫۳ درصد بوده که با توجه به افزایش قیمت و افزایش نرخ مسکن در سبد هزینه خانوار و همچنین گرانی مسکن به نظر می رسد مستاجران بیش از ۴۰ درصد خانوار شهری را تشکیل دهند. با این حال بنا بر شهر گزارش مرکز آمار ایران تهران از ۴۴ درصد بیشترین خانوار اجاره نشین را دارد و بعد از آن استان تهران از ۴۱ درصد قم ۳۷٫۲ درصد، کرمانشاه ۳۵٫۲ و خراسان رضوی هم با ۳۳٫۲ درصد بیشترین مستاجران را دارند. اما استان شرقی ۲۷٫۵ درصد و چهارمحال و بختیاری هم با ۲۷٫۸ درصد کمترین مستاجران را دارند

آمار خانوارهای مستاجر در دهه های مختلف

طبق آمارهایی که با جست و جو در اینترنت از مرکز آمار گرفته تا خبرگزاری جمهوری اسلامی به دست آوردیم می بینیم که از سال ۵۸ تاکنون جمعیت اجاره نشین بیش از ۳ برابر شده‌اند. سال ۶۵ که اولین سرشماری عمومی نفوس و مسکن در نظام جمهوری اسلامی ایران انجام شد، در ۱۳ تهرام در شهرها مستاجر بودند. در آن سال جمعیت کشور حدود ۴۹ میلیون نفر بود. سال ۷۵ در حالی که کشور به بیش از ۶۰ میلیون نفر رسیده بود حدود ۱۶ درصد مستاجر بودند در سال ۸۵ هم کشور ۷۰ میلیون نفر را در کرد و حدود ۴۴ درصد از خانوارهای شهرنشین اجاره نشینی را تجربه می کردند. این رشد اجاره بها در آخرین ماه تابستان ۱۳۰۰ متوقف نشد. بر اساس گزارش بانک مرکزی بررسی وضعیت اجاره بها در تهران نشانان

می‌دهد که در شهریور ۱۴۰۰ اجاره بها نسبت به ماه مشابه سال گذشته ۳۷٫۸ درصد رشد داشته است و اجاره بها در کل مناطق شهری کشور در شهریور اسمال نسبت به مدت مشابه سال قبل رشد ۲۵٫۷ درصدی نشان می‌دهد

این موضوع در حالی رخ می‌دهد که مطابق عرف سال های گذشته در بازار مسکن، معمولاً قبل از فرارسیدن شهریور بسیاری از مستاجران جایگذا شده و تقاضای اجاره در بازار مسکن شیب کاهش در پیش می‌گرفت و در نتیجه اجاره بهاى مسکن نسبت به سایر ماه‌های نیمه اول سال، روند نزولی پیدا می‌کرد.

حالا اما نه تنها اجاره بها در شهرها در نرخ بالا یی رشد داشته است که مصطفی قلی خسروی، رییس اتحادیه مشاوران املاک کشور، به اقتصاد آنلاین می‌گوید که رشد اجاره بها در پاییز ادامه‌دار شده است.

او توضیح می‌دهد که در گذشته تقاضای اجاره خانوار در ماه پایانی تابستان و پاییز به دلیل شروع مدارس دانش آموزان کاهش داشت و در نتیجه اجاره بها در این بازه زمانی نزولی می‌شد اما اسامال به دلیل آنلاین بودن مدارس و همچنین صعود قیمت‌ها و پلانتکافی بودن بسیاری از مستاجران، تقاضا در بازار پاییز کاهش نداشته و قیمت‌ها همچنان افزایش دارد

رییس اتحادیه مشاوران املاک کشور تأکید می‌کند: با صعود قابل توجه اجاره بها، موج مهاجرت مستاجران از تهران ادامه دارد و بسیاری از اجاره نشین‌های تهرانی تاگزیر از مهاجرت به کرج، اشتهارد، ورامین و سایر مناطق حومه پایتخت شده‌اند. مستاجران کم‌توان حومه شهر به جمعیت خان‌پنشین هلیوستند.

راه حل مالیاتی

در کشورهایی موفق و پیشرفته در استفاده از اهرم مالیات بر اجاره مسکن، افراد یا مولجانی که واحدهای مسکونی استیجاری خود را برای مدت زمان بیش از یکسال به مستاجر گذارند می‌توانند اقدام به انعقاد قراردادهای چند ساله با مستاجر کنند، یا آنها را با نرخ اجاره بها کمتر به نیازمندان در حمایت در این بازار اجاره دهند. تا ۱۰ سال از پرداخت مالیات بر درآمد حاصل از اجاره معاف هستند. در ایران اما در حالی که مستاجر مسکنی که درآمد حاصل از اجاره مسکن برای مولجران دست کم ۱۵ درصد تعیین شده است و این رقم مالیاتی در ظاهر درصد بالای ۴۰ درصد حاصل از اجاره را تشکیل می‌دهد اما واقعیت آن است که تقریباً هیچ‌کدام از مولجران واحدهای مسکونی که واحدهای مسکونی متوسط و رو به پایین خود را به بازار اجاره عرضه می‌کنند مشمول این مالیات نمی‌شوند. به این علت که براساس قانون مالیات‌ها، حداقل متراژ واحدهای مسکونی که مشمول پرداخت مالیات بر اجاره مسکن می‌شوند در شهر تهران، ۱۵۰ مترمربع و در سایر شهرها ۲۰۰ مترمربع است. کف متراژ مشمول این نوع مالیات در حدود ۹۰ درصد از واحدهای مسکونی که به بازار اجاره عرضه می‌شوند کمتر از این میزان است. بنابراین این اهرم مالیاتی در بازار اجاره مسکن ایران کار نمی‌کند و از این رو نمی‌توان از آن به عنوان یک عامل برای ایجاد انگیزه و تمایل در مولجران برای ترغیب به انعقاد قراردادهای بلندمدت و چندساله در بازار اجاره و در عین حال سود حاصل از اجاره مسکن استفاده کرد. اما مهتر از مالیات بر اجاره مسکن، اثر مالیات پشت‌صحنه است که در صورت به کار گیری آن می‌توان حجم عرضه مسکن در بازار اجاره را افزایش داد و از این طریق بخشی از نوسان‌های این بازار را کنترل کرد. قانون دریافت مالیات سه‌ساله از همه املاک مسکونی در بسیاری از کشورهای پیشرفته و موفق در ساماندهی بازار مسکن اعم از بازار خرید و فروش و بازار اجاره اجرا می‌شود. مهم‌ترین نتیجه اجرای این قانون، افزایش هزینه و ریسک احکاک مسکن است.

بنابراین و به واسطه افزایش این ریسک و هزینه، مالکان ترغیب و تشویق به عرضه املاک خود به بازار مسکن می‌شوند. اهرم دوم و موثر که از درون بازار مسکن می‌تواند در تنظیم بازار اجاره مسکن موفق واقع شود مربوط به تشویق و ترغیب سرمایه‌گذاران خانمینی برای ورود به حوزه اجاره‌داری حرفه‌ای از طریق شرکت‌های بزرگ سازنده واحدهای مسکونی اجاره‌ای است.

یادداشت امروز

راه حل یک بحران

پایه/افضل شادمان

در طول دهه ۹۰ نسبت ساکنین خانوار شهری به محل سکونتشان تغییر محسوسی نکرده است. در ابتدای دهه ۶۷۴ درصد مالک و ۳۳ درصد نیز مستاجر بوده‌اند. به بیان دیگر در طول دهه ۹۰ درصدی جزئی از درصد مالکین گذشته شده و درصدی جزئی نیز به اجاره نشینان اضافه شده است. این حل مشکل اجاره بها در صورت ریشه‌ای، کشور نیازمند ایجاد یک نظام و سازمان اجاره داری است که این سازمان با اقتدار بتواند تعیین کننده وضعیت اجاره در کشور باشد. تردیدی نیست که بازار از هم‌سیخته رهن و اجاره، تابعی از افزایش قیمت مسکن، افزایش نرخ تورم در نتیجه نقدینگی بالا و نبود تولید در شرایط تحریم است. ایجاد امنیت اقتصادی و آسایش رفاهی برای مستاجران در نتیجه افزایش مدت زمان قراردادهای اجاره به چند سال در مقایسه با قراردادهای یکساله یکی از مهم‌ترین اهداف دولت‌ها در پیشبرد طرح‌های مربوط به رواج قراردادهای بلندمدت در بازار اجاره است. از سوی دیگر در کشورهایی مانند ایران که قیمت مسکن و اجاره بهاى واحدهای مسکونی با نوسان مواجه است این اقدام (افزایش طول دوره قراردادهای مسکن به چند سال) آنجا که کاهش سرعت رشد اجاره بها می‌شود از آن به‌عنوان راه حل مستاجرانه موفق در این زمینه، در هر سال مبلغ اجاره بها به میزان تورم عمومی معادل یا آن افزایش می‌یابد این اقدام از نسوی دیگر به هم‌سطح شدن تورم اجاره با تورم عمومی نیز کمک می‌کند.

در حال حاضر کارگران برای اجاره یک باب منزل باید نیمی از حقوق و درایتی خود را بپردازند. ممکن است ۵۰ درصد کارگران مسکن داشته باشند و ملکی فاقد خانه باشند و بخش اعظمی از حقوق کارگران صرف هزینه‌های مسکن و اجاره بها می‌شود. یک میلیون برای اجاره یک خانه ۱۰۰ متری دست کم باید ۳ میلیون تومان پرداخت کنند. افزایش نرخ مصالح ساختمانی، تلنوم فعالیت دلاران، کمبود عرضه مسکن استیجاری و رکود بازار مسکن دامن زده است و متأسفانه دولت تاکنون اقدام قابل قبولی برای مدیریت این بازار انجام نداده است. این کشورها به این دلیل به عنوان کشورهای پیشرفته و موفق در نظام اجاره‌داری حرفه‌ای مورد بررسی قرار گرفته‌اند که ساز و کار عرضه آنبوه و پایدار مسکن در بازار اجاره آنها مشخص است. کشورهایی هستند که قانون تنظیم تشویق، عرضه آنبوه واحدهای استیجاری برای تنظیم این بازار را پیگیری می‌کنند.

از نسوی دیگر به واسطه امتیازات، مشقوق‌ها و معافیت‌های در نظر گرفته شده برای سازندگان که اقدام به ساخت واحدهای مسکونی استیجاری می‌کنند دولت‌ها هر سه‌ساله علاوه بر عرضه آنبوه به بازار اجاره، می‌توانند سقف مشخصی از افزایش اجاره بها را از مالکان این واحدها مطالبه کنند.

انامه در صفحه ۲