



که ممکن است در این سرشماری‌ها مورد توجه قرار نگیرد خانه‌های روستایی است که ساکنان آن به شهرها مهاجرت کرده و این خانه‌ها خالی هستند یا خانه‌های موجود در بافت‌های فرسوده است که در آمارها لحاظ می‌شود اما در معنای واقعی، خانه خالی محسوب نمی‌شوند، لذا به نظرم آمارهای ارائه‌شده چندان دقیق نیست و دارای ایراد است.» رهبر در پاسخ به این پرسش که اگر این تعداد خانه خالی در کشور وجود دارد، چرا هر ساله و در برنامه‌های کلان موضوع نیاز به ساخت مسکن جدید مطرح می‌شود، به «فرهیختگان» گفت: «به نظرم دولت با ارائه این آمار قصد دارد عملکرد خود را درباره کم‌کاری‌های صورت گرفته در عرصه ساخت مسکن توجیه کند. به هر حال بین اینکه ۲/۵ میلیون واحد خالی داریم و از طرف دیگر کشور سالیانه به ساخت یک میلیون واحد مسکونی جدید نیاز دارد، تناقض وجود دارد.» مهدی سلطان‌محمدی در این باره می‌گوید: «سال گذشته حدود ۴۰۰ هزار واحد جدید در کشور ساخته شد که بر این اساس ما در ساخت مسکن از برنامه‌های تعیین شده عقب‌تر هستیم.» این کارشناس بازار مسکن درباره پیش شرط‌های مورد نیاز برای موفقیت در اجرای این طرح اظهار داشت: «در ابتدا باید بدانیم این طرح در هیچ کجای دنیا به جواب نهایبی نرسیده و به نوعی یک طرح نمایشی است؛ اما لازمه اجرای آن این است که در گام اول یک بانک اطلاعاتی از خانه‌ها و وضعیت آنها در کشور ایجاد شود، یعنی در این بانک اطلاعاتی صرفا در مورد خالی بودن خانه‌ها مطرح نباشد و دلیل خالی بودن این خانه‌ها به صورت تفکیک شده وجود داشته باشد.»

❗ مشکل اصلی، وجود خانه‌های خالی نیست موضوع وجود خانه‌های خالی و به تبع آن کاهش عرضه مسکن به دلیل اختکار این کالای سرمایه‌ای ازجمله موضوعاتی است که در سال‌های گذشته به عنوان یکی از موضوعات دغدغه‌های دولت و مجلس در بخش مسکن بوده است. احمد رضا سرحدی، کارشناس مسکن در این باره به «فرهیختگان» می‌گوید: «فکر می‌کنم تمرکز این قانون روی سازنده‌های مسکن و نه افرادی که به واسطه داشتن منابع مازاد دارای چند خانه هستند، باشد.» وی در بیان دلایل خود می‌گوید: «هر فردی که به واسطه دارا بودن منابع مازاد چند خانه بخرد طبیعتا به این خانه‌ها به عنوان منبع درآمدی نگاه کرده و آنها را اجاره می‌دهد، لذا هیچ دلیلی برای خالی نگه داشتن این خانه‌ها از سوی این افراد وجود ندارد؛ اما سازندگانی که واحدهایی را ساخته و در شرایط فعلی به هر دلیلی نمی‌خواهند آن را بفروشند اگر دولت بتواند با اعمال قوانینی این افراد را وادار به فروش خانه‌هایشان کند این موضوع هم به لحاظ درآمدی به نفع دولت بوده و هم در عرضه و تقاضای مسکن موثر خواهد بود.»

وی در پایان با تاکید بر این موضوع که مشکل اصلی در بخش مسکن طرح‌هایی از قبیل مالیات بر خانه‌های خالی نیست، خاطرنشان کرد: «متأسفانه مسئولان دولتی به دلیل ناتوانی یا سوءمدیریت اصل موضوع را رها کرده و به جای اینکه روی مساله اشتغال و تولید که اولویت اصلی در بخش مسکن است تمرکز کنند، به مسائل حاشیه‌ای که در نهایت هم اجرایی نخواهد شد، می‌پردازند.»



صاحبان خانه‌های خالی را مجبور به فروش خانه‌های خود کند، به «فرهیختگان» می‌گوید: «تنها راه، اعمال فشارها و وضع قوانینی برای اجاره دادن این خانه‌هاست؛ اما سوال این است حتی اگر این کار عملیاتی هم شود چه کمکی به تعدیل بازار می‌کند؟ اصلا مگر در حال حاضر مشکل بازار اجاره کمبود مسکن است؟ واقعیت این است که بازار اجاره در ایران هرگز تابع عرضه و تقاضا نبوده و چه بسا در مقاطعی هرگاه عرضه افزایش یافته، قیمت‌ها نیز بیشتر شده است.» این کارشناس بازار مسکن درباره عوامل افزایش اجاره‌ها اظهار داشت: «افزایش سالیانه قیمت اجاره به هیچ وجه تابع عرضه و تقاضا نیست بلکه مسائلی مانند تورم و افزایش هزینه‌ها در تعیین میزان آن دخیل است؛ اما اگر افراد دارای خانه‌های خالی با اجرای این قانون مجبور شوند خانه‌های خود را بفروشند، ماجرا فرق می‌کند و ممکن است اجرای این طرح در قیمت فروش مسکن موثر باشد.»

❗ میزان خانه‌های خالی

ایرج رهبر، عضو هیات‌مدیره کانون انبوه‌سازان ضمن رد آمارهای موجود درباره تعداد خانه‌های خالی می‌گوید: «آمارهایی که در این باره اعلام می‌شود چندان شفاف و به صورت تفکیک شده نیست. برای مثال ممکن است برخی افراد در شمال کشور یا برخی از شهرهای زبارتی مانند مشهد خانه‌هایی تحت عنوان خانه دوم داشته باشند و سالیانه فقط یکی، دو بار آن هم هنگام مسافرت از این خانه‌ها استفاده کنند که ممکن است این موضوع در آمارهای ارائه‌شده لحاظ نشده باشد. مساله دیگری

سرحدی در بیان دلایل خود برای مخالفت با اجرای این طرح می‌گوید: «باید دید هدف و دلیل اصلی دولت یا مجلس از اجرای این طرح چیست؟ آیا هدف این است که با دریافت مالیات از خانه‌های خالی به درآمد‌های دولت افزوده شود یا قرار است با این کار به بخش مسکن کمک شود. اگر هدف ایجاد درآمد‌های جدید برای دولت است می‌توان این درآمد را از منابع دیگری تامین کرد؛ اما اگر هدف کمک به بخش مسکن است قطعاً از این طریق شدنی نیست؛ چرا که خالی یا پر بودن خانه‌ها باعث ایجاد رونق یا رکود در بخش مسکن نمی‌شود، بلکه باید فکری به حال تولید مسکن کرد.» این کارشناس بازار مسکن درباره دلایل وجود خانه‌های خالی اظهار داشت: «از آنجا که در چند سال اخیر رکود در بخش مسکن فراگیر شده و خرید و فروش مسکن مانند گذشته صورت نمی‌گیرد، مساله خانه‌های خالی موضوعیت پیدا کرده و گزینه این مساله موضوع اصلی کشور در بحث مسکن نبوده و نیست؛ اما متأسفانه مسئولان دولتی به جای اینکه به موضوعات اصلی توجه کنند به دنبال موضوعات و راه‌حل‌های ثانویه‌ای که هیچ توجیه عملی نداشته و عملیاتی هم نخواهد شد، هستند.»

مهدی سلطان محمدی، استاد دانشگاه و کارشناس بازار مسکن نیز در گفت‌وگو با «فرهیختگان» به بررسی این موضوع پرداخته است. وی شناسایی خانه‌های خالی را کاری بسیار سخت دانسته و می‌گوید: «این کار نه فقط در ایران بلکه در تمام نقاط دنیا کار سختی بوده و اجرای آن با موفقیت بسیار کمی همراه بوده است. ضمن اینکه باید ریشه و دلایل این موضوع و اینکه چرا مالک‌ها ترجیح می‌دهند خانه‌های خود را خالی نگه دارند، بررسی شود. اگرچه ممکن است این طرح در کوتاه‌مدت برای دولت منافی داشته باشد و منابع جدیدی ایجاد کند، اما قطعاً در بلندمدت منجر به تعمیق رکود و کاهش میل سازندگان به ساخت‌وساز خواهد شد.»

❗ افزایش عرضه مسکن با اجرای این طرح سرحدی با طرح این موضوع که طبیعتا دولت نمی‌تواند

بررسی اجرای طرح «مالیات بر خانه‌های خالی» در گفت‌وگوی «فرهیختگان» با کارشناسان بازار مسکن

طرحی که در بلندمدت سبب تعمیق رکود می‌شود



و باید خود دولت این راه‌ها را پیدا و عملیاتی کند. برای شناسایی این واحدها نیز طبیعتا می‌توان روی راه‌های پیش پا افتاده و سطحی مانند بررسی میزان مصرف آب، برق، گاز و... این خانه‌ها حساب کرد. غیر از این مورد تنها راه برای شناسایی این واحدها، حضور و شناسایی میدانی است که طبیعتا آن هم اقدامی دارای ضریب خطای بالا و هزینه‌بر است.» این فعال حوزه مسکن ادامه داد: «در مجموع می‌توان گفت انجام این کار و شناسایی این واحدها کار بسیار مشکلی است؛ چرا که افرادی به چنین واحدهایی خانه خالی گفت. طبیعتا تشخیص خود این موضوع و تمیز میان این واحدها و واحدهایی که کلا کسبی در آن زندگی نمی‌کند و هیچ مصرفی ندارد، یکی از مشکلات اجرای این طرح در مقام اجراست.»

❗ شناسایی خانه‌های خالی، کاری سخت و پرهزینه

احمد رضا سرحدی، کارشناس بازار مسکن نیز درباره مشکلات موجود در اجرای این طرح به «فرهیختگان» گفت: «شناسایی خانه‌های خالی ضمن اینکه پروژه‌ای هزینه‌بر است، به نوعی دخالت بی‌مورد در زندگی مردم به شمار می‌رود. ضمن اینکه اجرایی کردن این طرح نیازمند وجود سیستم و سامانه‌ای است که ما از آن بی‌بهره هستیم. چنانچه امروز به دلیل وجود رکود در اقتصاد حتی بسیاری از کارهایی که با کمک سامانه و برنامه‌ریزی انجام شده دچار اخلاص می‌شود، چه برسد به کارهایی که برای اجرای آن سامانه‌های مورد نیاز و توجیه درستی نیز وجود ندارد.»

موضوع دریافت مالیات از خانه‌های خالی با این استدلال که با وضع این مالیات‌ها، هزینه‌های احتکار مسکن افزایش یافته و این امر منجر به افزایش عرضه مسکن و تعدیل بازار می‌شود، چند سالی است از سوی دولتی‌ها و نمایندگان مردم در مجلس مورد بررسی و پیگیری قرار دارد؛ طرحی که در نهایت

بعد از مدتی کش و قوس در مجلس و به رغم وجود مخالفت‌های وزارت اقتصاد با اجرای آن، تصویب و برای اجرا به دولت ارسال شده است. تعلل در اجرای این قانون باعث شد احمد توکلی، رئیس هیات‌مدیره تشکل مردم‌نهاد دیده‌بان شفافیت و عدالت در روزهای گذشته با ارسال نامه‌ای به عباس آخوندی، وزیر راه و شهرسازی نسبت به این موضوع و روی زمین ماندن اجرای این قانون اعتراض کند. «فرهیختگان» برای بررسی بیشتر این موضوع به سراغ کارشناسان بخش مسکن رفته و چالش‌ها، محاسن و پاید‌ها و بنیادهای اجرای این طرح

را از آنها جویا شده است. ایرج رهبر، عضو هیات‌مدیره انجمن انبوه‌سازان مسکن درباره ایرادات این طرح به «فرهیختگان» می‌گوید: «واقعیت این است این طرح از ابتدا دارای اشکالاتی بود که یکی از این اشکالات، بالا بودن هزینه‌های وصول این مالیات‌ها بود به نحوی که طبق اذعان مسئولان وزارت دارایی، هزینه‌های مورد نیاز برای اجرای این طرح خیلی بیشتر از درآمد حاصل از دریافت مالیات از خانه‌های خالی است که یکی از دلایل مخالفت وزارت دارایی با اجرای این طرح در مجلس قبل از تصویب آن، همین موضوع بوده است.»

رهبر درباره راه‌های شناسایی این خانه‌ها معتقد است: «طبیعتا راه‌های شناسایی در قانون پیش‌بینی نمی‌شود

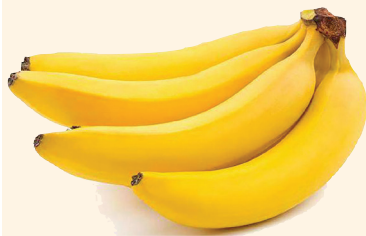
واردات ۴ قلم میوه گرمسیری به ارزش

۵۷ میلیارد تومان در سال قبل

بر اساس آمار تجارت خارجی کشور در ۱۲ ماهه سال ۹۶، بالغ بر ۲۲ میلیون و ۶۵۱ هزار و ۹۲۸ دلار آناناس، گلابی هندی، انبه و منگوستین به کشور وارد شده است. طبق اطلاعات واردات منتشرشده از سوی گمرک ایران، حجم آن ۱۷ هزار و ۷۸۶ تن ثبت شده است. همچنین معادل ریالی این چهار قلم میوه ۵۷ میلیارد و ۷۴۴ میلیون و ۵۱۰ هزار و ۴۲۲ تومان بوده است. این میوه‌ها از کشورهای پاکستان، هند، فیلیپین، تایلند، ایتالیا و امارات به کشور وارد شده است. در بخش دیگری از آمار واردات، ۹۱ میلیون و ۴۴۰ هزار تومان زیتون از گمرک بازرگان به کشور وارد شده است.

۴۸۱ میلیارد تومان موز در سال ۹۶ وارد کشور شد

در ۱۲ ماه سال گذشته بالغ بر ۴۸۱ میلیارد و ۸۸۸ میلیون و ۳۴۰ هزار تومان صرف واردات موز به کشور شده است. طبق آمار تجارت خارجی کشور در سال ۹۶، بالغ بر ۱۴۸ هزار و ۵۴۶ تن موز از گمرکات مختلف به کشور وارد شده است. بر این اساس در ۱۲ ماه سال گذشته بالغ بر ۴۸۱ میلیارد و ۸۸۸ میلیون و ۳۴۰ هزار تومان، معادل ۱۹۲ میلیون و ۹۵۱ هزار و ۴۶۶ دلار صرف واردات موز به کشور شده است. این میوه گرمسیری از کشورهای اکوادور، هند، فیلیپین، ترکیه، امارات و سریلانکا به کشور وارد شده است.



به دلیل اختلاف در میدان گازی فرزاد صورت گرفت

کاهش واردات نفت ایران توسط هند در سال مالی ۲۰۱۷-۲۰۱۸

بیژن زنگنه، وزیر نفت ایران اوایل ماه جاری گفت: «امیدواریم بتوانیم طی دوماه آینده اختلاف خود با هندی‌ها را حل کنیم.» اخیرا شرکت‌های هندی و پالایشگاه‌های این کشور با توجه به ارائه تخفیف حمل نفت از سوی ایران تلاش خود را برای واردات نفت از ایران افزایش داده‌اند.

زنگنه در ماه فوریه گفت: «ایران امیدوار است در سال مالی ۲۰۱۷-۲۰۱۸ بتواند روزانه ۵۰۰ هزار بشکه نفت به هند صادر کند.» یک منبع هندی اعلام کرد: «این احتمال وجود دارد که واردات نفت این کشور از ایران به ۶۰۰ هزار بشکه در روز افزایش یابد.»

تا پیش از سال ۲۰۱۷ عربستان بزرگ‌ترین تامین‌کننده نفت هند بود، اما عراق توانسته است جای عربستان را گرفته و به بزرگ‌ترین صادرکننده نفت به هند تبدیل شود.

آمارهای رسمی نشان می‌دهد شرکت‌های پالایشگاه‌های خصوصی در هند در سال گذشته میلادی واردات نفت خود را از ایران ۵۰ درصد افزایش داده و به ۸۱ هزار بشکه در روز رسانده است.

واردات شرکت اساراویل هند نیز در این ۱۲ ماه با ۱۸ درصد کاهش به ۱۴۵ هزار بشکه در روز رسیده است؛ چرا که مدیریت این شرکت هم‌اکنون به دست روس‌ها افتاده و عملا الگوی واردات آن تغییر کرده است. آمارهای رسمی همچنین نشان می‌دهد هند واردات نفت خود را در ماه مارس با ۳۴/۴ درصد کاهش نسبت به ماه فوریه به ۴۳۰ هزار بشکه در روز رسانده است که این رقم نسبت به ماه مارس سال گذشته ۱۸/۲ درصد پایین‌تر بوده است.

به دلیل اختلاف ایران و هند بر سر موضوع طرح توسعه میدان گازی فرزاد B، هند در سال مالی ۲۰۱۸-۲۰۱۷ واردات نفت خود را از ایران بیش از ۱۵ درصد کاهش داد.

به گزارش «رویتز»، آمارهای رسمی ارائه‌شده از سوی شرکت‌های رهگیری خطوط کشتیرانی و همچنین منابع صنعت نفت هند نشان می‌دهد این کشور واردات نفت خود را از ایران در سال مالی ۲۰۱۷-۲۰۱۸ نسبت به سال قبل از آن ۱۵/۷ درصد کاهش داده است. به دلیل اختلاف بین ایران و هند بر سر موضوع طرح توسعه میدان گازی فرزاد B دولت این کشور به پالایشگاه‌های کشورش دستور داده واردات نفت را از ایران کاهش دهد.

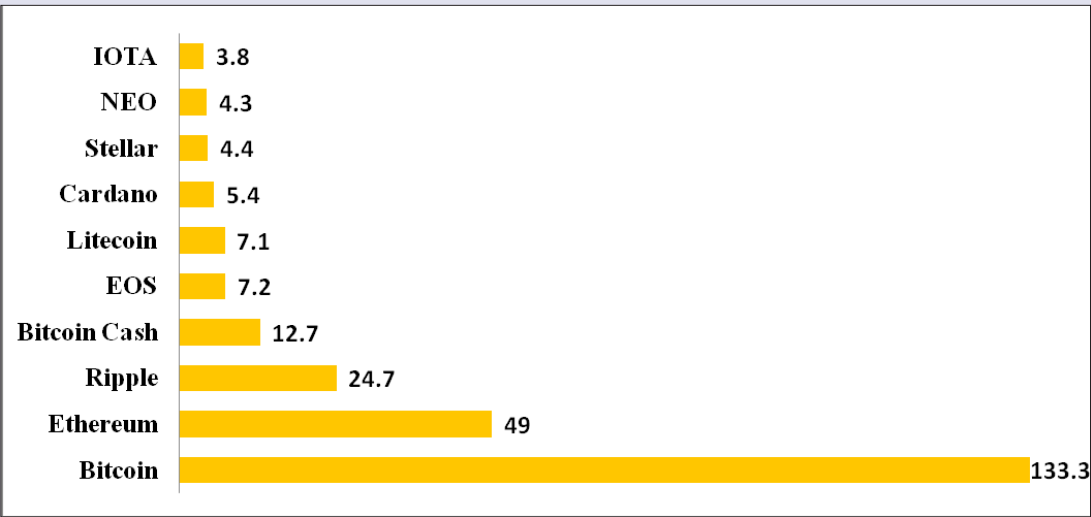
هند سومین واردکننده بزرگ نفت در جهان محسوب می‌شود و در طول سال مالی ۲۰۱۸-۲۰۱۷ روزانه ۴/۴۶ میلیون بشکه نفت وارد کرده است. این کشور در طول این ۱۲ ماه روزانه ۴۵۸ هزار بشکه نفت از ایران وارد کرد که حدود ۸۵ هزار بشکه در روز کمتر از ۵۴۳ هزار بشکه سال قبل از آن بوده است.

آمارها نشان می‌دهد، پالایشگاه‌های هندی نظیر مانگالور، شرکت هندوستان پترولیوم، شرکت بهارات پترولیوم و شرکت بهارات عمان پترولیوم سال مالی گذشته واردات خود را از ایران ۲۷ درصد کاهش دادند.

هند پس از چین دومین مشتری بزرگ نفت ایران است. در حال حاضر دو کشور مذاکرات خود را درباره طرح توسعه میدان گازی فرزاد B مجدداً از سر گرفته‌اند.

نمودارنوشته

ارزش بازار ۱۰ ارز رمزنگاری شده برتر تا ۱۳ آوریل ۲۰۱۸ (میلیارد دلار)



کاهش حقوق دریافتی کارکنان در برخی کشورهای اروپایی در سال ۲۰۱۷ نسبت به سال ۲۰۱۰

