

یادداشت

برای بازار اجاره و افزایش سرسام‌آور اجاره‌بها چه باید کرد؟!



مقداد همتی | کارشناس مسکن

این سوال هر سال نزدیک تابستان و با سررسیدن موعدهای اجاره واحدهای مسکونی در ذهن همه مردم ومسئولان شکل می گیردو کسی هم نیست که بتواند پاسخ مناسبی به این سوال بدهد؛ در حالی که راهکارهای زیادی در دنیا تجربه شده است. با این مقدمه به راهکارهای ساماندهی بازار اجاره و مسکن می پردازم.

الف) استاندارد اجاره‌داری حرفه‌ای را راه ببندازید!

تقریبا هیچ‌جای دنیا این حجم از مشاور و املاک ندارید که بیشتر از سوپرمارکت‌ها همچون قارچ از زمین درآمده باشند و یکی از عوامل اصلی گرانی زمین و مسکن و اجاره باشند. در کشور بیش از ۱۲۰ هزار مشاور املاک وجود دارد. مدل استارت‌آپی آژانس تلفنی را اجرا کنید؛ شبیه تپسی، کارپینو، اسنپ، دینگ، ماکسیم و... باید شرکت‌های بزرگ استارت‌آپی مشاوران املاک و اجاره‌دار حرفه‌ای شکل بگیرد! این شرکت‌ها رابطه مستقیم موجر (مالک) و مستاجر را قطع می کنند. یعنی مالک واحد مسکونی را به شرکت معرفی می کندو روی یک قیمت توافق می‌شود، شرکت مستاجر را پیدا می کندو قرارداد می‌بندد. مستاجر اجاره را به حساب شرکت واریز می کند و شرکت هرامه سر موعد، اجاره‌بها را به حساب موجر می‌ریزد. وقتی ارتباط مستقیم حذف می‌شود موجر نمی‌تواند به مستاجر اجحاف کند و از طرف دیگر هم نگران پرداخت شدن اجاره نیست، چون شرکت آن را تضمین کرده است. دولت نظارت خیلی خوبی می‌تواند روی بازار و قیمت‌ها داشته باشد و دعواهای حقوقی به طرز فوق‌العاده‌ای کاهش می‌یابد. شرکت همان‌طور که واحد را تحویل گرفته همان‌طور هم سر موعد به موجر برمی‌گرداند.

ب) اجاره بلندمدت، اطمینان خاطر بیشتر!

وقتی خیال مالک از ملک و اجاره و میزان افزایش سالانه اجاره‌بهایش راحت باشد، دیگر به‌راحتی می‌توان قراردادها را بلندمدت‌تر بست تا خیال مستاجر برای برنامه‌ریزی بلندمدت‌تر سکونتی راحت شود. اجاره سه‌ساله و بیشتر معمولا مناسب است، مگر در شرایط اضطراری.

ج) از خانه‌های خالی مالیات سنگین بگیرید!

این مالیات تکمیل‌کننده پازل بسته جامع مالیاتی در مسکن (مثل مالیات بر معاملات مکرر و سوداگرانه، افزایش قیمت ملک، افزایش ارزش زمین، عایدی سرمایه و...) است. وقتی خانه‌ای به امید افزایش قیمت در آینده احتکار می‌شود، قطعاً باید آزاد شود.

د) سامانه مالکیتی و سکونتی را با یک پیامک تشکیل دهید!

بعضی‌ها نادانسته اظهار می‌کنند نمی‌شود مالیات گرفت و سامانه نداریم... این موضوع با یک پیامک سرپرست خانوار به یک سامانه و ارائه کد ملی، کد انشعاب برق و کد پستی به‌راحتی قابل حل است! حساب یارانه سرپرست هم که موجود است! هر انشعاب برقی که یک کد ملی روی آن تعریف نشود، آن انشعاب و آن کد پستی خالی از سکنه است! باگ‌های سامانه هم ظرف سه‌ماه برطرف شده و سامانه اطلاعاتی مالکیتی و سکونتی تشکیل و تکمیل می‌شود. دولت اینجا نه تصدی‌گر است نه دخالت در بازار دارد! فقط باید مجوز دهد و نظارت کند.

حجم نقدینگی از ۲۰۰۰ هزار میلیارد تومان گذشت

احسان سلطانی | پژوهشگر اقتصادی

در تابستان ۱۳۹۸ حجم نقدینگی کشور از ۲۰۰۰ هزار میلیارد تومان فراتر می‌رود. در تابستان ۱۳۹۲ نقدینگی کمتر از ۵۰۰ هزار میلیارد تومان بود که طی ۶ سال اخیر، بیش از چهار برابر شد. ۷۵ درصد نقدینگی کشور در ۶ سال اخیر ایجاد شد و عوامل آن، خلق نقدینگی توسط بانک‌ها از دو مسیر اضافه برداشت بانک‌های خصوصی از بانک مرکزی و افزایش قدرت خلق نقدینگی توسط بانک‌هاست. فساد و زیان‌دهی گسترده بانک‌های خصوصی و از سوی دیگر اجرای نسخه نتولیبرال آزادی سودهای بانکی موجب ناترازی بانک‌ها و تشدید خلق نقدینگی توسط آنها شد. در این میان دولت با ادعای عدم دست‌درازی به منابع بانک مرکزی، اقدام به استقراض از بانک‌ها کرد. راهکارهای کاهش سرعت رشد نقدینگی عبارت است از: ۱) توقف اجرای نسخه‌های اقتصادی نتولیبرال «تسلط بخش مالی بر بخش حقیقی اقتصاد» ۲) کاهش قدرت خلق نقدینگی «که حتی از اقتصادهایی مانند آمریکا نیز بیشتر است» ۳) اخذ مالیات از بنگاه‌های رانتی و فعالیتهای نامولد سفته‌بازی و سوداگری جهت تامین هزینه‌های دولت.

اقتصاد

بررسی «فرهیختگان» نشان می‌دهد ارزش افزوده معادن ۱۹ هزار میلیارد تومان است

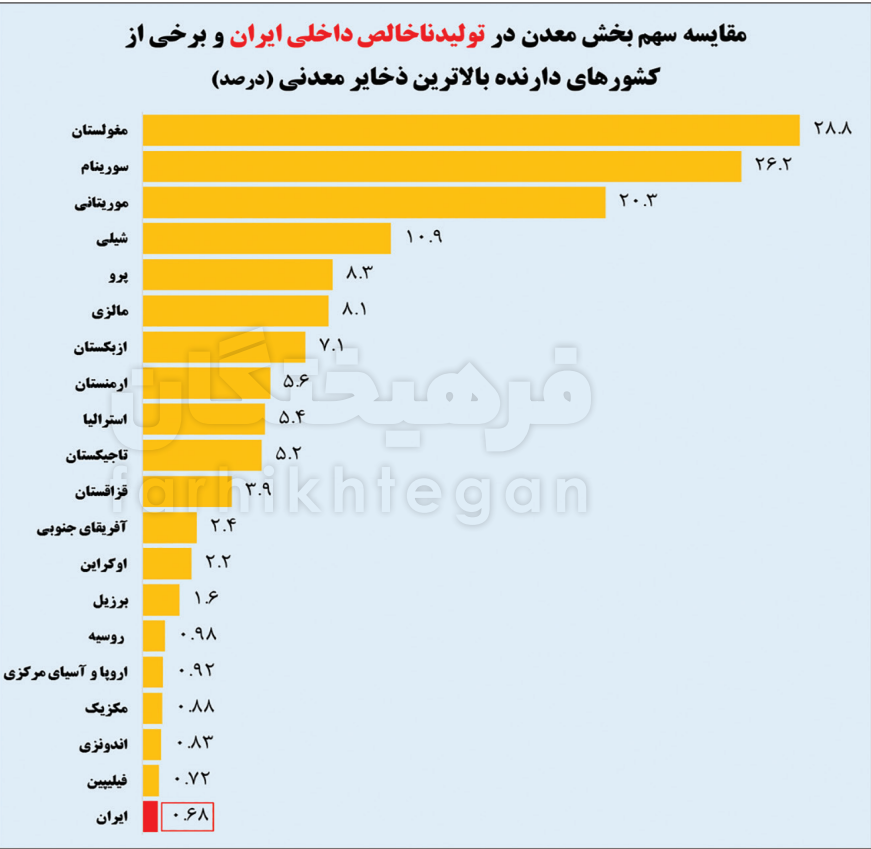
احیای معدن برای دور زدن تحریم‌ها

وضعیت تعداد معادن در حال بهره‌برداری، ارزش افزوده حاصل‌شده و پروانه‌های بهره‌برداری صادرشده از سال ۹۲ تا ۹۶

سال	۱۳۹۲	۱۳۹۳	۱۳۹۴	۱۳۹۵	۱۳۹۶
تعداد معادن (واحد)	۵,۴۵۵	۵,۳۵۵	۵,۲۱۴	۴,۹۱۳	۵,۳۵۳
ارزش افزوده (میلیارد ریال)	۹۳,۴۳۲	۹۷,۵۹۰	۸۴,۰۷۱	۱۲۳,۲۷۶	۱۹۵,۱۱۵
پروانه‌های بهره‌برداری (فقره)	۹۲۶	۹۸۸	۵۷۸	۸۶۰	۷۵۵

ترکیب ارزشی صادرات و واردات بخش معدن (میلیون دلار)

	سال ۱۳۹۶	سال ۱۳۹۷	درصد تغییر
صادرات	۲۱۶۹,۷	۱۴۲۰,۳	-۳۴/۵
واردات	۲۶۰,۳	۲۱۹,۴	-۱۵/۷



و صنایع معدنی زمینه توسعه بخش ترانزیت و حمل‌ونقل می‌شود. از سوی دیگر رشد بخش معدن به ایجاد اشتغال پایدار به‌ویژه در مناطق محروم‌منجر می‌شود. نکته قابل توجه اینکه تاثیر بخش معدن بر حوزه صنعت بسیار چشمگیر است به‌طوری‌که اگر صنایعی مانند فولاد، سیمان، سنگ، سرب، روی، گچ و نظایر آن در ایران به‌عنوان صنایع سودآور شناخته می‌شود، تنها به‌دلیل فعالیت معادن و ارزش افزوده‌ای است که بخش معدن به خود اختصاص داده است. براساس آمار وزارت صنعت، ارزش افزوده حاصل از فعالیت معادن در حال بهره‌برداری در کشور در سال ۹۶، بیش از ۱۹ هزار میلیارد تومان برآورد شده است. این ارزش افزوده حاصل فعالیت حدود پنج‌هزار و ۳۰۰ معدن بهره‌برداری‌شده در کشور است در حالی‌که اگر ۷۵ میلیارد تن ذخایر احتمالی کشور مورد بهره‌برداری قرار گیرد، بی‌تردید ارزش افزوده حاصل‌شده، قابل قیاس با هیچ‌یک از بخش‌های صنعت نخواهد بود.

۱۹ هزار میلیارد تومان؛ ارزش افزوده بخش معدن در شرایط کنونی اقتصاد ایران که حلقه تحریم‌های نفتی روزبه‌روز تنگ‌تر و فشارهای اقتصادی بر کشور بیشتر می‌شود، یکی از مهم‌ترین ظرفیت‌های ایران برای گذر از این بحران، تکیه بر منابع معدنی و پتانسیل‌های بالقوه در داخل کشور است. ایران با دارا بودن حدود یک‌درصد از جمعیت جهان حدود هفت درصد از ذخایر کشف‌شده دنیا را در اختیار دارد، بیش از ۳۰ درصد ارزش اسمی بورس متعلق به بخش معدن است و نزدیک به یک‌درصد از تولید ناخالص داخلی کشور به معادن و پنج تا ۶ درصد از تولید ناخالص داخلی کشور به صنایع معدنی تعلق دارد. شرکت‌های معدنی در ایران دارای بالاترین و باثبات‌ترین حاشیه سود از میان ۱۰۰ شرکت برتر در داخل کشور هستند. تاثیر تقویت ظرفیت‌های معدنی کشور بر رشد اقتصادی بسیار بیشتر از بخش تجارت و حتی صنعت است، حجم عظیم محصولات

۹۸۸ صدور ۲ هزار و ۱۹۳ فقره پروانه ساختمانی در ۲ سال وزارت صنعت، معدن و تجارت در گزارشی آمار تعداد پروانه‌های اکتشاف، گواهی اکتشاف و پروانه‌های بهره‌برداری معدن صادرشده طی سال‌های ۹۴ تا ۹۶ را ارائه داده است. بررسی داده‌های آماری وزارت صمت نشان می‌دهد در سال ۹۴ تعداد ۵۷۸ فقره پروانه بهره‌برداری، در سال ۹۵ تعداد ۵۷۸ و در سال ۹۶ تعداد ۷۵۵ فقره پروانه بهره‌برداری معدن صادر شده است.

نکته قابل توجه در بررسی این آمارها این است که اگرچه در سال ۹۴، تعداد ۵۷۸ فقره پروانه بهره‌برداری معادن صادرشده است، اما در همین سال، ۱۴۱ معدن نسبت به سال ماقبل آن از گردونه فعالیت خارج شده است. همچنین، در سسال ۹۵ و همزمان با صدور ۸۶۰ پروانه بهره‌برداری، فعالیت ۳۰۱ معدن متوقف شده است.

وزارت صمت در ذیل جدول آماری مربوط به تعداد پروانه‌های بهره‌برداری معدن این نکته را متذکر شده است که «از سال ۱۳۹۴، پروانه بهره‌برداری معدن فقط شامل پروانه‌های جدید صادره است». بر این اساس، از سال ۹۴ تا تعداد دو هزار و ۱۹۳ فقره پروانه بهره‌برداری صادر شده است.

۹۸ کاهش ۳۴ درصدی صادرات بخش معدن

در سال‌های اخیر و به دنبال اعمال تحریم‌های اقتصادی علیه ایران، موضوع جایگزینی درآمدهای دیگر به‌جای درآمدهای نفتی در کشور مطرح شد. طرح «جایگزینی معدن به‌جای نفت» یکی از مهم‌ترین طرح‌هایی بود که با هدف افزایش درآمدهای غیرنفتی مطرح شد و بارها نیز از سوی مقام معظم رهبری مورد تاکید قرار گرفت.

این در حالی است که به گفته معاون معدنی خانه صنعت، معدن و تجارت ایران، از روزی که در کشور شعار «معدن به‌جای نفت» مطرح شد، اوضاع اقتصاد معدنی کشور بهتر نشد بلکه بسیاری از معادن به دلیل مشکلات عدیده تعطیل و غیرفعال شدند. براساس آمار وزارت صمت، ارزش صادراتی بخش معدن در سسال ۹۶ معادل دو هزار و ۱۶۹ میلیون دلار بوده است در حالی که این رقم در سسال ۹۷ با کاهش ۳۴ درصدی به هزار و ۴۲۰ میلیون دلار رسیده است. بررسی آمار واردات بخش معدن نیز گویای کاهش ارزش وارداتی این بخش است. بر این اساس در سال ۹۶ معادل ۲۶۰ میلیون دلار محصولات معدنی وارد کشور شده است که این رقم در سال ۹۷ با کاهش بیش از ۱۵ درصد به ۲۱۹ میلیون دلار رسیده است.



قابل توجه مودیان محترم مالیاتی

اشخاص حقوقی و صاحبان درآمد املاک اجاری

مهلت ارائه الکترونیکی اظهارنامه مالیاتی عملکرد سال ۹۷ و پرداخت مالیات مربوطه از طریق سامانه www.tax.gov.ir حداکثر تا پایان تیرماه سال جاری است.

