

تمدید مهلت ثبت نام نقل و انتقال دانشجویان دانشگاه آزاد اسلامی تا ۵ مرداد

۳»

آغاز ثبت نام پذیرش بدون آزمون دانشگاه‌ها از ۵ مرداد

۴»

سه‌میه‌های کنکور برای امسال تغییر نمی‌کند

۵»

قرنطینه ۲ ماهه طراحان کنکور دکتری کذب است

۵»

«فرهیختگان» وضعیت برگزاری دروس عملی

دانشجویان دانشگاه آزاد را بررسی کرد

پاسخ به ۱۰ سوال دانشجویان درباره کلاس‌های عملی

۶»

چه خبر از دانشگاه

دکتر طهرانچی:

در هر استان باید یک مجتمع قضایی مجازی داشته باشیم

دکتر طهرانچی رئیس دانشگاه آزاد اسلامی در دیدار با رئیس پژوهشگاه قوه قضائیه گفت: «در دانشگاه آزاد اسلامی در حوزه علوم انسانی اتفاقات خوبی رخ داده است و تا به حوزه علوم انسانی به صورت تخصصی و با حساسیت نگاه نشود، عمق مشکلات مشخص نمی‌شود.» به گفته رئیس دانشگاه آزاد اسلامی تا به امروز در سامانه پایش ۱۳۰ هزار پایان نامه و رساله از مرحله «پروپوزال» عبور کرده و درحال حاضر رساله‌ها و پایان نامه‌هایی در دست بررسی و تحقیق وجود دارد که می‌تواند مورد استفاده پژوهشگاه قوه قضائیه و سیستم قضایی قرار گیرد. دکتر طهرانچی با بیان اینکه دانشگاه آزاد اسلامی برای همکاری ویژه با پژوهشگاه قوه قضائیه آمادگی کامل دارد، افزود: «درحال حاضر تعداد قابل توجهی از قضات هم در دانشگاه آزاد اسلامی تدریس می‌کنند و هم اعضای هیات علمی هستند و همین مساله یکی از بسترهای خوب همکاری بین دانشگاه آزاد اسلامی و قوه قضائیه است.» وی بیان کرد: «پژوهش در کشور ما عمدتاً از نوع پژوهش تحصیلات تکمیلی است و پژوهش تحصیلات تکمیلی نیز قواعدی دارد و حمایت صرف مادی و دادن موضوع به دانشجویان در سال‌های گذشته نتوانسته این پژوهش‌ها را سیستمی کند. بر همین اساس در دانشگاه آزاد اسلامی به‌منظور سیستماتیک کردن بحث پژوهش، یک برنامه جامع تعریف شده است.» رئیس دانشگاه آزاد اسلامی اظهار کرد: «یکی از بزرگ‌ترین رشته‌های دانشگاه آزاد اسلامی، رشته حقوق است و دانشگاه آزاد اسلامی این آمادگی را دارد تا با همکاری پژوهشگاه قوه قضائیه برای مدیریت کلان فضای آموزش و پژوهش در حوزه حقوق و قضا اعم از بهداشت قضایی و عملیات قضایی مدلی مناسبی را طراحی کند.» دکتر طهرانچی به پیاده‌سازی نظام موضوعات پژوهشی در دانشگاه آزاد اسلامی اشاره کرد و گفت: «در این نظام، چالش‌ها در حوزه‌های مختلف احصا شده است و این چالش‌ها به پژوهش منتهی می‌شود.» رئیس دانشگاه آزاد اسلامی خاطرنشان کرد: «درحال حاضر ۸۱۶ عضو هیات علمی، ۷۹ هزار و ۱۶۹ دانشجو در مقطع کارشناسی و ۲۳ هزار و ۶۶۳ دانشجو در مقطع تحصیلات تکمیلی رشته حقوق در دانشگاه آزاد اسلامی مشغول به فعالیت و تحصیل هستند.» دکتر طهرانچی گفت: «امروز بسیاری از محققان نیاز به حمایت مادی ندارند بلکه نیاز به حمایت‌های معنوی مانند دسترسی به آمار و اطلاعات دارند. درحال حاضر بیش از آنکه به نظام موضوعات نیاز داشته باشیم به ایجاد نظام پژوهشی سیستمی نیاز داریم.» رئیس دانشگاه آزاد اسلامی آماری از پژوهش‌های درحال انجام در ارتباط با ویروس کرونا ارائه کرد و گفت: «به‌عنوان مثال طبق آخرین آمار، بالغ بر ۹۹ پایان نامه در ارتباط با موضوع کرونا در دانشگاه آزاد اسلامی در دست بررسی است که از این تعداد بیش از ۲۰ مورد به بررسی ویروس کرونا از منظر حقوقی اختصاص دارد.» وی درباره مدرسه مهارتی حقوق نیز گفت: «درحال توسعه این مدرسه در استان‌ها هستیم و از ایده شما نیز استقبال می‌کنیم زیرا ایجاد یک جایگاه رسمی برای حضور دانشجویان در دادگاه‌ها و محاکم می‌تواند نتایج مثبتی داشته باشد.» دکتر طهرانچی افزود: «در مدرسه مهارتی حقوق یک مجتمع قضایی را به‌صورت کامل شبیه‌سازی کردیم و معتقدیم در هر استان باید یک مجتمع قضایی مجازی داشته باشیم تا دانشجویان به‌صورت عملی یک پرونده را از ابتدا تا انتها بازخوانی کنند و در توسعه این امر نیز پژوهشگاه قوه قضائیه می‌تواند کمک کل دانشگاه آزاد اسلامی باشد.»



با وجود چالش‌های ارزی در دو سال اخیر، دانشگاه‌ها تحرک علمی خاصی در این زمینه نداشتند

سکوت دانشگاه در برابر بازار ارز



«فرهیختگان» از روند فعالیت آموزش عالی قطر گزارش می‌دهد

۱۰ درصد بودجه قطر در اختیار دانشگاه‌ها

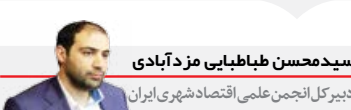
۶»

یادداشت

عوامل مؤثر بر قیمت مسکن و پیش‌بینی روند آتی آن

عرضه خواهد شد. درخصوص رابطه تورم و قیمت مسکن باید گفت رابطه بین تورم و بازار مسکن از ویژگی کالای سرمایه‌ای بودن و قابلیت حفظ ارزش آن ناشی می‌شود؛ افزایش تورم درواقع کاهش ارزش پول و قدرت خرید افراد را به دنبال دارد و ویژگی کالای سرمایه‌ای بودن مسکن، علت افزایش تقاضای برای مسکن در شرایط تورمی است. در زمینه نقدینگی نیز وضع به همین منوال است. نقدینگی بالا قدرت تورم‌زایی دارد و بازار مسکن را نیز به مانند دیگر بازارها تحت تأثیر قرار می‌دهد. هر زمان که نقدینگی به سمت بازار مسکن و نه بخش تولید حرکت کرده این بخش را تحت تأثیر قرار داده و جهش قیمتی در بازار مسکن رخ داده است. سیاست‌های پولی ازجمله نرخ سود سپرده نیز از عوامل مؤثر بر قیمت مسکن است. وقتی که میزان نرخ سود سپرده ریالی کم می‌شود، بانک‌ها جذابیت خود را از دست داده و مردم ترجیح می‌دهند در جایی غیر از بانک سرمایه‌گذاری کنند. وقتی نقدینگی سرگردان از بازارهای موازی به بازار مسکن سرریز شود، اثر آن به شکل افزایش کاذب قیمت مسکن، سوداگری و معاملات مکرر و سودجویانه در حوزه مسکن بروز پیدا می‌کند. این موارد باعث افزایش قیمت شده و مصرف‌کننده واقعی رادر بازار مسکن تضعیف می‌کند. در وضعیت فعلی نیز که حجم نقدینگی در کشور از ۲۵۰۰ هزار میلیارد تومان عبور کرده است، با توجه به جذابیت بورس در کوتاه‌مدت ممکن است سرمایه‌به‌سخت بورس برود، اما به دلیل اینکه ممکن است محیط امن‌تر و کم‌ریسک‌تری است در بلندمدت سرمایه‌ها همچنان به سمت مسکن می‌رود. حال با توجه به جمع جہات در ارتباط با پیش‌بینی آینده قیمت مسکن باید گفت روند‌ها چشم‌انداز روشنی را نشان نمی‌دهند. در کشور ما مسکن که در یک رکود پنج‌ساله گیر افتاده بود از ابتدای سال ۹۷ تحت تأثیر عوامل مختلف اقتصادی اجتماعی و سیاسی با جهش قیمتی حدود ۷۰ درصدی نسبت به سال قبل مواجه شد که این افزایش قیمت البته در همه جایکنواخت نبود. افزایش قیمت مسکن در سال ۹۸ همچنان ادامه یافت و طبق آمارهای بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران مسکن در سال ۹۸ نسبت به سال ۹۷ حدود ۴۰ درصد افزایش قیمت داشته و بر مبنای آخرین آمارها قیمت مسکن در تهران در خردادماه ۱۳۹۹ نسبت به زمان مشابه در سال قبل ۴۲/۵ درصد افزایش یافته است. در پیش‌بینی روند آتی قیمت مسکن در کشور علاوه بر متغیرهای ماندگار و بنیادی باید تأثیر عواملی مانند همه‌گیری ویروس کرونا را نیز لحاظ کرد. شواهد و قرائن نشان می‌دهد این ویروس جهان گیر که از اواخر سال گذشته میلادی شیوع پیدا کرده و نظم جهان را برهم زده است کماکان به حیات خود ادامه خواهد داد و در خوشبینانه‌ترین حالت یک‌سال دیگر همچنان بضر است. همچنین بررسی‌ها نشان می‌دهد در همه جهان با وجود عرضه کم مسکن و کاهش عرضه اما قیمت مسکن افت محسوسی نداشته و در کشور ما همچنان افزایشی بوده است. از طرفی دیگر با توجه به روند روبه‌رشد نرخ ارز و کاهش ارزش پول ملی، با وجود کاهش قدرت خرید مردم و خروج بخش مهمی از تقاضای واقعی از بازار مسکن اما این بازار همچنان به رشد خود ادامه خواهد داد چرا که بنا به دلایل ذکرشده بازار مسکن بازاری امن و پربازده و مطمئن است. بنابراین در سال ۹۹ مسکن حتی فراتر از نرخ عمومی به رشد خود ادامه خواهد داد مگر اینکه برای کنترل نرخ ارز چاره‌ای اندیشیده شود. وضعیت بازار بورس نیز یکی از پارامترهایی است که باید به آن توجه کرد. بازار بورس طی سال گذشته و چندماهه امسال روند رشد شتابان و بی‌ضبطه‌ای را سپری کرده است و معاملات آن به نحو سرسام‌آوری سوده بوده‌اند. این سود بادآورده یقیناً دیگر بازارها ازجمله طلا، ارز، خودرو و مسکن را نیز دستخوش تلاطم خواهد کرد چرا که سرمایه‌گذاران بازار سرمایه ترجیح می‌دهند بخشی از سود خود را در بازاری مطمئن‌تر سرمایه‌گذاری کنند، بنابراین به نظر می‌رسد یا باید ترمز بورس کشیده شود یا همچنان شاهد افزایش قیمت‌ها در دیگر بازارها باشیم. در مجموع با توجه به تداوم تحریم‌ها و دشمنی‌های دشمنان، امکان افزایش نرخ ارز همچنان پابرجاست و با توجه به این وضع به نظر می‌رسد وضع فعلی بازار مسکن ارتباط چندانی با عرضه و تقاضا نداشته و متاثر از نابسامانی سایر بازارها ازجمله بازار ارز است. شواهد گویای این است که نرخ رشد مسکن در ادامه سال ۹۹ هرچند ممکن است با شیبی ملایم‌تر باشد، اما همچنان صعودی خواهد بود و به‌خاطر عدم قدرت خریداران، عدم تکافوی تسهیلات بانکی (با وام بانک مسکن تنها می‌توان حدود ۱۲ متر خانه خرید) و نرخ بالای تورم بازار به رکود تدریجی فرو خواهد رفت.

بخش مسکن به‌خاطر پیشران بودن در اقتصاد، توان جذب نقدینگی بالا و توان بالایی اشتغال‌زایی برای جوانان از مهم‌ترین بخش‌های اقتصادی هر کشور است. اهمیت بخش مسکن تا آنجاست که کوچک‌ترین تلاطم در آن می‌تواند به شوک‌های اقتصادی بزرگ منجر شود، کما اینکه بحران بزرگ مالی ۲۰۰۸ ابتدا در بازار مسکن و وام‌های سررسیدشده این بازار در آمریکا شروع شد. به همین دلیل طی دوده‌ه گذشته به‌خصوص بعد از بحران مالی بزرگ سال ۲۰۰۸ علاقه محققان به تبیین رابطه بین اقتصاد مسکن و اقتصاد کلان افزایش پیدا کرد. اکنون پژوهشگران و دانشمندان اقتصاد در پی این موضوع هستند که چگونه مسکن اهداف بزرگ اقتصادی ازجمله رشد بهره‌وری، اشتغال، کنترل تورم و ثبات مالی را دستخوش تغییر می‌کند. باید اشاره کرد که سازنده مسکن نه تنها یک دارایی اقتصادی یعنی واحد مسکونی را تولید می‌کند، بلکه تمام انواع فعالیت‌های ثانوی را ایجاد می‌کند؛ بخشی از نیروی کار در این بخش شاغل می‌شوند و از این فعالیت کسب درآمد می‌کنند. از سوی دیگر با توجه به اینکه این بخش وابیش از ۳۰۰ صنعت رابطه پس‌بینی و پیش‌بینی دارد، خرید و فروش نهادهای مورد نیاز مسکن، صنعت و تجارت را رونق می‌دهد. از طرفی دیگر بحران مسکن تا ۵ سال باقی می‌ماند و تا ۸ درصد افت GDP را در پی خواهد داشت در کشور ما مسکن در گذشته بین ۲۵ تا ۳۰ درصد و اکنون بین ۳۵ تا ۴۰ درصد مخارج خانوار را به‌خود اختصاص می‌دهد و حدود ۱۵ درصد کل اشتغال کشور در بخش مسکن است. یکی از ویژگی‌های بازار مسکن روابط درهم‌تنیده آن با سایر بازارها و تأثیر پذیری از عوامل متعدد است. بازار پول، بازار سرمایه، بازار جهانی نفت، سیاست‌های مداخله دولت، تورم، میزان نقدینگی، ظرفیت بخش خصوصی و تحولات جمعیتی همگی از عواملی هستند که قیمت مسکن را دستخوش تغییر می‌کنند. عوامل مؤثر بر قیمت مسکن را می‌توان در دو دسته درون‌بخشی و برون‌بخشی قرار داد. عوامل درون‌بخشی عمدتاً بر هزینه تمام‌شده ساخت واحد مسکونی اثر می‌گذارد و شامل مواردی مثل قیمت زمین، دستمزدهای نیروی کار و عوامل و مالیات‌های اعمال‌شده بر بخش مسکن می‌شوند. اما عوامل برون‌بخشی که عمدتاً جذابیت بازار و قدرت خرید متقاضیان را متأثر می‌کنند، ابعاد وسیع‌تری دارند و شامل متغیرهای اقتصاد کلان ازجمله درآمد‌های نفتی، نرخ سود سپرده‌های بانکی و عوامل جمعیت‌شناختی می‌شوند. از یک سو در ارتباط با سیاست پولی و اعتباری، سیاست‌های انبساطی پولی به‌طور معمول با افزایش قدرت وام‌دهی بانک‌ها همراه است و این موضوع به مفهوم کاهش محدودیت‌های اعتباری است. بخشی از این کاهش محدودیت‌ها متوجه بازار مسکن می‌شود و زمینه افزایش قیمت را فراهم می‌کند. از سوی دیگر، چنانچه سیاست پولی انبساطی با کاهش نرخ سود سپرده‌ها و تسهیلات بانکی همراه باشد به دلیل اینکه نرخ سپرده‌های بانکی بخشی از هزینه مالکیت مسکن را تشکیل می‌دهد، بنابراین این سیاست می‌تواند با کاهش هزینه مالکیت در جهت افزایش قیمت مسکن عمل کند. عرضه و تقاضای مسکن نیز یکی دیگر از عوامل تأثیرگذار بر قیمت مسکن است. به دلیل زمان‌بر بودن ساخت یک واحد مسکونی عرضه مسکن در کوتاه‌مدت ساکن است و خیلی دیر به شوک‌های سمت تقاضا واکنش نشان می‌دهد، اما در بلندمدت به‌علت افزایشی بودن قیمت زمین، روند عرضه نیز افزایش یافته است. تغییر در سه‌دهه عمده زمین، مصالح ساختمانی و نیروی کار منجر به ایجاد نوسانات در ساخت‌وساز و اختلال در عرضه می‌شود. همچنین از بعد تقاضا، مسکن در شرایطی به عنوان بازاری جذاب برای سرمایه‌گذاری انتخاب می‌شود که دارای بازدهی بالاتری نسبت به دیگر بازارها باشد. تقاضای سرمایه‌ای مخرب یا سوداگرانه، تقاضایی است که باهدف کسب سود سریع‌تر، خرید و فروش می‌کند. در زمینه تأثیر نرخ ارز بر قیمت مسکن اگرچه در کوتاه‌مدت ممکن است جذابیت خرید و فروش می‌کند. نرخ ارز به خروج سرمایه از بخش مسکن منجر شود و در نتیجه کاهش قیمت موقت را به همراه داشته باشد اما در بلندمدت حتماً تأثیر نرخ ارز بر مسکن افزایشی است چرا که با افزایش نرخ ارز کلیه کالاها و تجهیزات مرتبط با ساختمان متاثر از افزایش نرخ ارز افزایش قیمت خواهند داشت و در نتیجه نرخ تمام‌شده هر واحد آپارتمان برای سازندگان افزایش یافته و با اجبار یا بهایی بیشتری به متقاضیان



سید محسن طباطبایی مز دآبادی

دبیر کل انجمن علمی اقتصاد شهری ایران