

گذر

طیبنیا: حذف ۳صفر از پول ملی شاید وقتی دیگر

● **ایسنا:** به دنبال اظهاراتی که در روزهای قبل از سوی برخی مسئولان درباره حذف سه صفر از پول ملی مطرح شده است، طیبنیا توضیح داده که حذف سه صفر از پول ملی را ضروری می‌داند، ولی معتقد است باید در شرایط بهتری این اقدام صورت گیرد. وزیر امور اقتصادی و دارایی در گفت‌وگویی درباره سخنانی که در روزهای اخیر درباره حذف سه صفر از پول ملی مطرح شده است، بیان کرد: من نیز حذف سه صفر را اصلاحی ضروری می‌دانم که باید در آینده صورت بگیرد، ولی اکنون زمان آن فرا نرسیده است. او درباره زمان حذف سه صفر از پول ملی توضیح داد: به نظر من زمان حذف صفرها از پول ملی وقتی فرامی‌رسد که بتوانیم تورم اقتصاد ایران را مهار کرده و به یک وضعیت پایدار برسیم. وقتی به وضعیت پایدار رسیدیم، ان‌شاءالله بعد از آن برای حذف سه صفر از پول ملی اقدام خواهد شد؛ به‌هرحال تاکید می‌کنم که اکنون زمان آن نیست.
چندی‌پیش حسین قضاوی، معاون بانک، بیمه و شرکت‌های دولتی وزارت اقتصاد و غلامرضا مصباحی‌مقدم، عضو شورای‌عالی بورس و مجمع تشخیص مصلحت نظام پیشنهاد حذف سه صفر از پول ملی را مطرح کردند، پیشنهادی که به گفته قضاوی فقط از جانب آنها بوده و هنوز در سطح کلان کشور درباره آن تصمیم‌گیری نشده است؛ به این ترتیب دولت می‌تواند درباره این تصمیم به اجماع برسد یا خیر. حذف سه صفر از پول ملی اتفاقی است که در برخی از کشورها مانند ترکیه پیش‌تر رخ داده است. شاید مهم‌ترین هدفی که برای حذف صفر از پول ملی برشمرده می‌شود، این است که حساب و کتاب‌های مردم راحت‌تر صورت بگیرد. البته دلایل دیگری هم برای آن برشمرده‌اند؛ مثلا اینکه از نظر روانی جامعه احساس کند که تورم سنگینی را متحمل‌شده و پول ملی بی‌ارزش است. البته حذف صفرها به‌تنهایی نمی‌تواند تأثیری بر کاهش نرخ تورم داشته باشد، بنابراین انتظار کاهش نرخ تورم با حذف صفرها پیوهده است و در واقع تغییرات فرمی، شکلی و روحیانی نمی‌تواند بر تورم تأثیرگذار شود.
باین‌حال اجرای این طرح هزینه‌بر و نیازمند تغییرات گسترده در نظام پولی کشور است. به این معنا که ابتدا باید تمام اسکناس‌ها و سکه‌های موجود جمع و با اسکناس‌ها و سکه‌های جدید جایگزین شوند؛ ضمن اینکه دستگاه‌های خودپرداز نیز باید متناسب با سیستم جدید کار کنند.

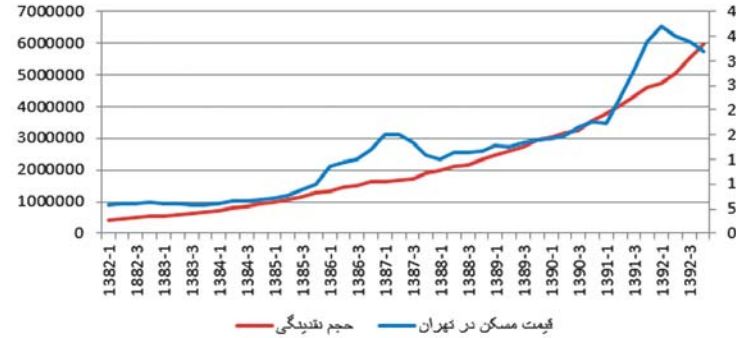
ممنوعیت پرداخت وام با سود بالای ۱۸ درصد

● **تسنیم:** معاون بانک مرکزی در یزد با اشاره به پرداخت تسهیلات رفع موانع تولید گفت: بانک‌ها اجازه پرداخت تسهیلات با سود بیش از ۱۸ درصد را ندارند.
فرشاد حدیری عصر دیروز در نشست کارگروه تسهیل و رفع موانع تولید استان یزد اظهار کرد: اگر واحد تولیدی عملیات مالی خود را نزد بانک انجام دهد، قطعا گردش مالی هم پیدا می‌کند. وی با اشاره به اینکه گردش مالی به غیر از بلوکه‌کردن پول در بانک است، گفت: متناسب‌نبودن دوره گردش توضیحی است که تولیدکنندگان به بانک می‌دهند و بر اساس این توضیحات زمان بازپرداخت واحدها مشخص می‌شود. معاون نظارت بانک مرکزی ایران با اشاره به اینکه صورتهای مالی با یک مشکل مواجه شده است، گفت: برخی از واحدهای تولیدی برای رهایی از پرداخت تسهیلات واحد خود را زیانده عنوان می‌کنند و طبیعی است که هنگام پرداخت تسهیلات هم این واحدها ورشکسته نشان داده می‌شوند. حدیری خاطرنشان کرد: اگر در بانکی نرخ سود تسهیلات بیش از ۱۸ درصد در ماه‌های اخیر بین مشتری و بانک متعقد می‌شود، حتما گزارش این کار به بانک مرکزی ارائه شود. معاون نظارت بانک مرکزی ایران افزود: اگر توافقی قبل از اعطای تسهیلات صورت گیرد که به جای بخشی از وثایق پول و وجه نقد یا سفته در نظر گرفته شود، این توافق ارتباطی با بانک مرکزی ندارد.

طرح جالب دمشق برای جبران کمبود گندم

● دمشق در اقدامی بی‌سابقه برای جبران کمبود تولید گندم، به کشت گندم و جو در دو طرف بزرگراه دمشق – درعا مبادرت کرد. به گزارش العالم؛ عواد سویدان، معاون رئیس دفتر اجرایی در استان درعا، روز شنبه گفت که در راستای طرح استان برای کشت ۲۰۰ هزار دونم (هر دونم معادل هزار مترمربع) با همکاری انجمن‌های زراعی و اتحادیه کشاورزان، حدود ۱۶هزارو ۴۴۴ دونم از اراضی زراعی به زیر کشت گندم و جو رفت. وی خاطرنشان کرد: استان درعا کمیت‌های برای پیگیری کشت این زمین‌ها تشکیل داد و بنا به آمار اداره کشاورزی و اصلاح زراعی، مساحت زمین های کشت‌نشده در سال‌های بحران به حدود ۲۰۰ هزار دونم می‌رسد که در دو طرف بزرگراه دمشق – درعا واقع است که ۱۵۰ هزار دونم از آن به کشت گندم و بقیه به کشت جو اختصاص داده می‌شود. به سبب درگیری‌های فعلی در سوریه و ناتوانی کشاورزان از کشت زمین‌های خود یا ارسال محصولات خود به دیگر استان‌ها به سبب اغتشاشات موجود در کشور، علاوه بر سیطره گروه‌های تروریستی بر مساحت وسیعی از زمین‌های زراعی، کشور شاهد کمبود تولید غلات است؛ ازاین‌رو سوره به خرید گندم از روسیه اقدام کرده است.

نمودار (۱) – روند تغییرات حجم نقدینگی (میلیارد ریال) و قیمت هر مترمربع (۱۰ هزار ریال) واحد مسکونی در تهران (محور سمت راست ارقام قیمت مسکن را نشان می‌دهد).
منبع: محاسبات واحد مطالعات بازار دنیای اقتصاد



مسکن در بن بست

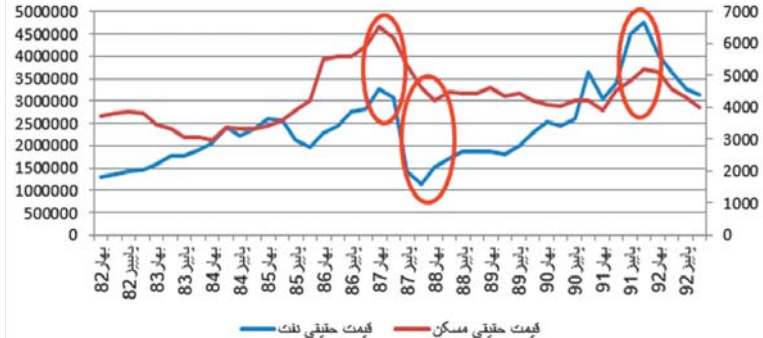
نگهداری مسکن، تمایل به عرضه آن افزایش پیدا خواهد کرد و این امر باعث بالا رفتن حجم معاملات می‌شود که در بلندمدت به نفع بازار مسکن است و در آینده از رکودهای سنگین جلوگیری می‌کند.
● **چسبندگی قیمت:** عواملی مانند باورهای سنتی و ذهنی و همچنین نبود شفافیت در بازار املاک و نگرانی افراد از بروز تورم‌های شتابان و از دست‌دادن ارزش پول مردم، چسبندگی قیمت را به‌وجود آورده است. ازجمله باورهای سنتی و ذهنی می‌توان به ضرب‌المثل‌های گوناگون که از سال‌های گذشته رایج بوده، اشاره کرد؛ هیچ‌کس از ملک ضرر نکرده، ملک به شما می‌گوید مرا پنج سال نگه دار تا تو ۵۰ را سال نگه دارم، یا هرکسی بلند شد از خاک (ملک) بلند شد، چیزی بخر که دزد روی آن راه برود ولی نتواند آن را ببرد! از این دست مثال‌ها نزد قدیمی‌های این بازار فراوان است و همین مسئله باعث شده در فرهنگ ایرانی، ملک از یک کالای مصرفی تبدیل به کالای سرمایه‌ای شود و این نکته را در ذهن تداعی می‌کنند که اگر سرمایه‌ای هر زمان و مکانی اقدام به خرید ملک کنید، بعد از چند سال صبرکردن سود خوبی به دست خواهید آورد؛ این باورها باعث شده به لحاظ ذهنی صاحبان املاک تمایل به کاهش قیمت نداشته باشند و همواره صبر پیشه کنند. این در حالی است که در بازارهای کارآمدتری مانند سهام، افراد با کاهش قیمت اقدام به فروش کرده و از بازار خارج می‌شوند و همواره توصیه می‌شود نسبت به یک ورقه بهادار یا سهم تعصب نداشته باشند؛ همین عوامل موجب می‌شود که مالکان هنگام رکود، حاضر به پایین‌آوردن قیمت نشوند و برعکس هنگام رونق برای گران‌فروشی یا بگدبگر به رقابت بپردازند که نتیجه آن به‌عنوان «واحد خالی» شناسایی می‌شوند، از سال دوم به بعد مشمول مالیات معادل مالیاتی بر اجاره خواهند شد.

فرایند بلکانی این مالیات به این شرح است:

سال دوم: معادل یک‌دوم مالیات متعلقه سال سوم؛ معادل مالیات متعلقه سال چهارم و بعد از آن: معادل یک‌ونیم برابر مالیات متعلقه ارزش معاملاتی‌موضوع این قانون را در سال اول معادل دو درصد (۰/۲٪) میانگین قیمت‌های روز منطقه تعیین می‌کنند. این شاخص هر سال به میزان دو واحد درصد افزایش می‌یابد تا زمانی که ارزش معاملاتی هر منطقه به ۲۰ درصد (۲۰٪) میانگین قیمت‌های روز املاک برسد. اخذ مالیات بر خانه‌های خالی سال‌هاست در کشورهای بسیاری با اهداف خاصی اجرایی می‌شود. به‌عنوان مثال، بنابر یک مصوبه قانونی در آمریکا، خانه‌هایی که به امید افزایش قیمت و کسب سود در آینده خالی نگه داشته شده باشند، صاحبان آنها مالیاتی معادل ۱۰ درصد ارزش ملک را باید بپردازند. این مالیات بر خانه‌هایی اعمال می‌شود که برای یک سال خالی ثبت شوند. همچنین در بعضی از نقاط انگلستان تصمیم به تشدید مالیات بر خانه‌های خالی به‌منظور بازگرداندن این خانه‌ها به بازار مسکن گرفته‌اند. بنا بر این تصمیم پس از شش ماه خالی‌ماندن خانه، مالیاتی معادل ۵۰ درصد از کل ارزش خانه اعمال می‌شود. در صورت اجرایی‌شدن دریافت مالیات از املاک خالی، به‌دلیل افزایش هزینه

اقتصاد

نمودار (۲) – تغییرات قیمت حقیقی مسکن (۱۰ هزار ریال) و قیمت حقیقی نفت (ریال)
منبع: محاسبات واحد مطالعات دنیای اقتصاد



مسکن در بن بست

۳- خرید املاک تجاری به وسیله بانک‌ها و ساختمان‌های اداری به وسیله ادارات دولتی: در سال‌های اخیر عامل اصلی گران‌شدن املاک تجاری در تهران و شهرهای بزرگ، ورود سیل عظیم نقدینگی از سوی بانک‌ها جهت افزایش شعب بود که قدرت خرید، صرفا با اتکا به افزایش اسمی درآمد خود احساس ثروتمندشدن کند. با بهره‌گیری از این موضوع، شاهد هشتمین زمانی که پس از چند سال قیمت ملک مثلا ۲۰ درصد افزایش می‌یابد، مالکان احساس خشنودی می‌کنند درحالی‌که در چند سال موردنظر با وجود تورم بیشتر و نرخ بهره بالاتر از ۲۰ درصد، ارزش فرصت مناسب سرمایه‌گذاری در ملک بسیار بیشتر از ۲۰ درصدی بود که عاید مالک شده است. علاوه بر این، با توجه به بزرگ‌بودن اعداد و قیمت‌ها در بازار املاک، توهم پولی نمود بیشتری پیدا می‌کند و مانع از تصمیم‌گیری درست و منطقی از سوی فعالان این عرصه شده است.

۹- **تغییر ذائقه در تقاضای مسکن:** در گذشته مصرف‌کنندگان املاک همواره خانه‌های نوساز و کواح‌دار به برج‌های مسکونی قدیمی و پرجمعیت ترجیح می‌دادند و یک آپارتمان نوساز از مورد منابه در یک مجتمع قدیمی با همان مترآز بسیار گران‌تر بود اما درحال‌حاضر تقاضا برای خرید در مجتمع‌های مسکونی افزایش یافته است.

با بررسی قیمت آپارتمان در مجتمع‌های قدیمی مانند برج‌های اطراف میدان ونک و خیابان شیراز و محدوده شهرک غرب درمی‌یابیم از سال ۹۲ با وجود رکود حاکم بر ملک، قیمت در این‌گونه مجتمع‌ها افزایش چشمگیری داشته که نشان از تغییر ذائقه در انتخاب مسکن دارد.

ب) عوامل تاثیرگذار بر عرضه و تقاضای املاک تجاری:

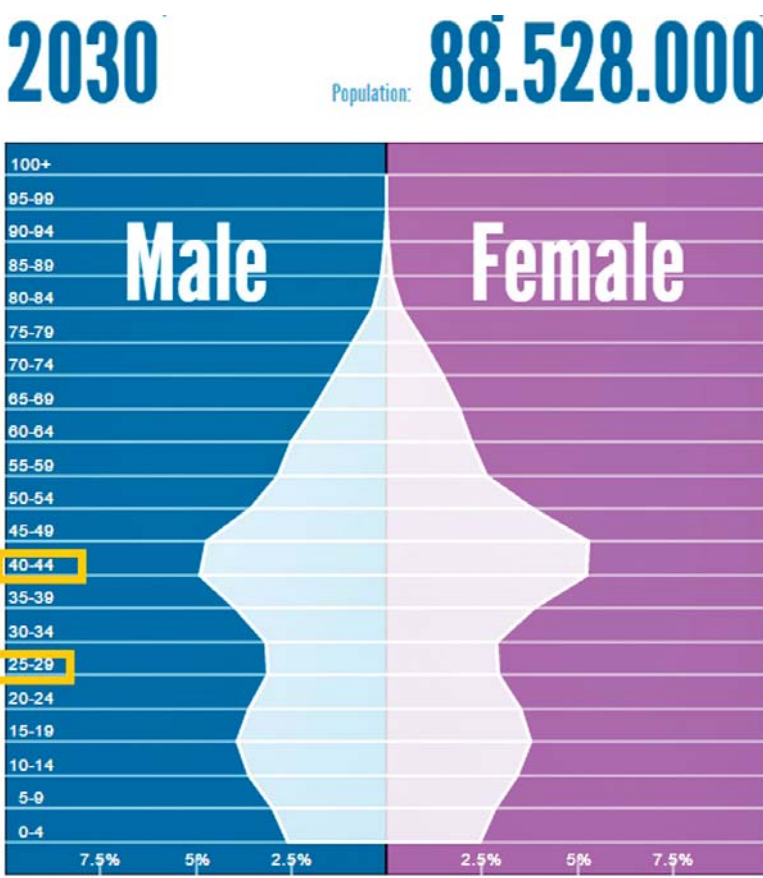
۱- **تأثیر گسترش روزافزون خریدوفروش اینترنتی بر املاک تجاری:**

این‌روژه را هر مغازه‌داری درباره کسب‌وکارش سؤال کنید، به تأثیر سایت‌های فروش اینترنتی نظیر دیجی‌کالا، شیپور، دیوار... بر پایین‌آمدن فروش و کم‌شدن حاشیه سودش اشاره می‌کند.

به نظر می‌رسد این‌گونه تجارت‌های اینترنتی که از سال‌های دور در کشورهای توسعه‌یافته رواج داشته، اینک در کشورمان در حال گسترش است که سود مغازه‌داران را به‌شدت تحت تأثیر قرار می‌دهد و میزان درآمد آنها به‌هیچ‌وجه با قیمت نجومی واحد تجاری‌شان همخوانی ندارد.

۲- افراط در ساخت مجتمع‌های تجاری بزرگ در کلان‌شهرها:

با توجه به حاشیه سود بسیار بالا در حوزه ساخت واحدهای تجاری و مجوزهای بی‌رویه شهرداری، در چند سال گذشته ساخت مال و مجتمع‌های تجاری بزرگ در کلان‌شهرها به‌شدت افزایش یافت که این امر به بالا رفتن عرضه در این دست املاک منجر شده که با توجه به کسادی اقتصاد و رکود فراگیر در کشور میزان تقاضا در این‌گونه املاک به‌شدت کاهش یافته است و هیچ بعید نیست در آینده شاهد تعدیل قیمت در املاک تجاری باشیم.
دراین‌خصوص از سال‌های پیش کارشناسان حوزه ساختمان هشدار داده بودند.



نمودار (شماره ۴) برآورد هرم جمعیتی ایران در سال ۲۰۳۰

خبر

خانه از ابتدای تابستان ۹۶ گران می‌شود

● **ایلنا:** رئیس اتحادیه املاک استان تهران با بیان اینکه قیمت‌ها در بازار مسکن از ابتدای تابستان سال آینده در حد نرخ تورم رشد خواهد کرد، گفت: انتظار می‌رود اجاره‌بهای مسکن تا پایان سال ۱۰ درصد کاهش یابد.
حسام عقابیان با اشاره به مشکلات قانونی پیش‌فروش مسکن، اظهار کرد: قانون پیش‌فروش ساختمان در سال ۱۳۸۹ در مجلس شورای اسلامی به تصویب رسید. در این قانون نظرات مشاوران املاک، نظام‌مهندسی، نظام کاردانی، شهرداری، بنیاد مسکن و وزارت راه و شهرسازی عملیاتی نشد.

وی ادامه داد: به‌دلیل نواقص موجود در این قانون، امکان اینکه آیین‌نامه اجرایی این قانون نوشته شود، وجود نداشت و از سال ۸۹ تا سال ۹۳ نتوانستند آیین‌نامه اجرایی این قانون را تدوین و تنظیم کنند. عقابیان با بیان اینکه پنج سال طول کشید تا آیین‌نامه اجرایی تنظیم شود، گفت: قانون، مشاوران املاک را از انجام معاملات پیش‌فروش منع کرده است. از طرفی دفاتر اسناد رسمی هم زیرساخت‌های لازم برای انجام معاملات پیش‌فروش را ندارند. ابزاری مانند شناسنامه فنی واحد و نه شناسنامه فنی ساختمان هنوز در کشور وجود ندارد که بنابر آن، دفاتر اسناد رسمی بتوانند سند پیش‌فروش تنظیم کنند.

رئیس اتحادیه املاک استان تهران افزود: بنا بر این، عملا در حوزه مشاوران املاک یا دفاتر اسناد رسمی امکان این معاملات وجود ندارد اما مردم خودسرانه و برخلاف قانونی که وجود دارد، معاملات پیش‌فروش را به نگاه‌های املاک‌انجام می‌دهند. وی گفت: به مجلس و کمیسیون عمران درخواست داده‌ایم این قانون بازنگری شود و در غیر این‌صورت نه‌فقط قفل معاملات مسکن باز نمی‌شود، بلکه حجم دعای حقوقی افزایش می‌یابد. عقابیان همچنین درباره وضعیت بازار اجاره‌بها در نیمه دوم سال گفت: معمولاً پس از شهریورماه شاهد کاهش نسبی اجاره‌بها هستیم، چراکه فصل نقل‌وانتقالات به پایان رسیده است. ۱۰ درصد کاهش اجاره‌بها را تا پایان خواهیم داشت. رئیس اتحادیه املاک استان تهران همچنین درباره وضعیت بازار مسکن تا یک سال آینده گفت: پیش‌بینی می‌شود تا پایان سال قیمت‌ها در بازار مسکن رشد نداشت داشته، سال آینده نیز تا پایان انتخابات ریاست‌جمهوری همین روند ادامه خواهد داشت اما از ابتدای تابستان سال ۹۶ بازار مسکن رشد قیمت در حد تورم خواهد داشت.

ایران به جای برزیل از روسیه گوشت می‌خرد

● **ایسنا:** ایران در نظر دارد به جای برزیل، گوشت گاو مصرفی خود را از منطقه آستاراخان روسیه تأمین کند. به گزارش رکنوم، محمدمهدی کریمایی، مدیرعامل شرکت انکای ایران، گفت: ایران بازار مصرفی بالای گوشت قرمز دارد و در سال مجموعه ما بیش از ۲۰ تا ۳۰ هزار تُن گوشت قرمز وارد می‌کند. وی افزود: همچنین امکان صادرات دام زنده از روسیه به ایران وجود دارد؛ زیرا فاصله دو کشور نزدیک و هزینه‌های حمل‌ونقل کمتر است.

به گفته این مقام ایرانی، بعضی قوانین و موانع حقوقی در آستاراخان وجود دارد که با برطرف‌شدن آن امکان واردات گوشت به ایران مهیا می‌شود. کریمایی اظهار کرد: آستاراخان دارای شرایط آب‌وهوایی خوبی برای کشت دانه‌های روغنی و غلات است که می‌تواند پس از تولید به ایران صادر شود. الکساندر زلیکین، فرماندار آستاراخان، نیز گفت: ما همه امکانات خود را برای همکاری دوجانبه با ایران در اختیار شرکت‌های ایرانی قرار می‌دهیم.

وی افزود: آستاراخان مدت زیادی است که با ایران مراودات اقتصادی دارد که تأسیس شعبه بانک ایرانی، توسعه مشترک زیرساخت‌های بندر آستاراخان و پروژه راه‌اندازی خانه تجارت ایران از مهم‌ترین اقدامات صورت‌گرفته در سال‌های اخیر است. در سال گذشته میلادی همکاری‌های اقتصادی ایران و آستاراخان روسیه بیش از ۴۷ درصد رشد را نشان می‌دهد.

مخالفت مجلس با طرح شفافیت دریافتی مدیران کشور

● **ایسنا:** نمایندگان مجلس با کلیات طرح شفافیت دریافتی مدیران کشور و استرداد دریافتی‌های مازاد مخالفت کردند.یک‌فوریت این طرح در جلسه علنی ۲۷ تیرماه ۹۵ به تصویب رسید، اما در جلسه امروز مجلس از مجموع ۲۴۰ نماینده حاضر، تنها ۱۰۷ نفر با کلیات این طرح موافقت کردند و ۹۴ نفر به آن رأی مخالف دادند و بر اساس آیین‌نامه مجلس کلیات این طرح به تصویب مجلس نرسید.

در جریان بررسی کلیات طرح شفافیت دریافتی مدیران کشور و استرداد دریافتی‌های مازاد، دولت با این طرح مخالفت کرد و تعدادی از نمایندگان نیز به نحوه بررسی آن در کمیسیون اصل ۹۰ انتقاد داشتند.

نمودار (شماره ۳) هرم سنی جمعیت ایران در سال ۲۰۱۶