نفت و انرژی

استقبال ایران از حضور سرمایه‌گذاران خارجی در صنعت نفت ایران

وزیر نفت با اعلام برگزاری نشست با سفرای کشورهای خارجی در هفته آینده تأکید کرد: ایران از حضور کشورهای خارجی به‌ویژه همسایگان در صنعت نفت ایران استقبال می‌کند.

به گزارش زمان به نقل از وزارت نفت، محسن پاک‌نژاد روز چهارشنبه ۲۰ فروردین، در حاشیه دیدار با سعد بن عبدالله سعد آل محمود الشریف، سفیر قطر در ایران درباره محور این دیدار اظهار کرد: در این دیدار، زمینه‌های همکاری مشترک میان دو کشور مورد بحث و بررسی قرار گرفت.

وی با بیان اینکه از وزیر انرژی قطر برای حضور در نمایشگاه بین‌المللی نفت، گاز، پالایش و پتروشیمی که به‌زودی برگزار می‌شود، دعوت به‌عمل آمد، افزود: همچنین هفته آینده نشستی با محوریت معاونت بین‌الملل و بازرگانی وزارت نفت و با حضور جمع زیادی از سفرای کشورهای خارجی برگزار می‌شود. در این نشست شرکت ملی نفت ایران گزارشی از ابعاد مختلف نمایشگاه بین‌المللی نفت، گاز، پالایش و پتروشیمی ارائه می‌دهد.

وزیر نفت هدف از این نشست را دعوت از سفرا و وزرای مرتبط برای بازدید از نمایشگاه بین‌المللی نفت، گاز، پالایش و پتروشیمی برای جلب مشارکت سرمایه‌گذاران بین‌المللی، به‌ویژه کشورهای همسایه عنوان کرد.

پاک‌نژاد با بیان اینکه در گفت‌وگو با سفیر قطر، دعوت کردیم تا کشور متبوع‌شان در حوزه‌های مورد علاقه دو طرف، به‌ویژه در بخش سرمایه‌گذاری و همکاری‌های مشترک، حضور داشته باشد، تأکید کرد: ایران از حضور قطر در پروژه‌های مختلف به‌ویژه طرح‌های نفتی استقبال می‌کند. وی درباره برگزاری رویداد «تحول در سرمایه‌گذاری و توسعه بالادست نفت و گاز ایران» هم گفت: این رویداد دوشنبه دوم اردیبهشت در سالن اجلاس سران برگزار می‌شود که برای آن از سفرای کشورهای خارجی نیز دعوت به‌عمل آمده است. در این رویداد، بیش از ۲۰۰ بسته سرمایه‌گذاری به ارزش بیش از ۱۳۰ میلیارد دلار معرفی و در نشست‌های تخصصی، جزئیات این فرصت‌ها برای سرمایه‌گذاران تشریح می‌شود.

عزم وزارت نفت در گازرسانی به صنایع؛ تحویل ۶.۵ میلیارد مترمکعب در ۱۸ روز

تحویل گاز به صنایع کشور با عبور موفق از زمستان سرد و رفع محدودیت‌های گازی، در فروردین ۱۴۰۴ افزایش یافت؛ اقدامی که آغاز پرقدرت بخش تولید در سال «سرمایه‌گذاری برای تولید» را به دنبال خواهد داشت.

به گزارش زمان به نقل از شانا، براساس آمار ارائه شده از شرکت ملی گاز ایران، از ابتدای امسال تا هجدهم فروردین ۱۴۰۴، مجموع گاز تحویلی به چهار بخش اصلی صنعتی شامل نیروگاه‌ها، پتروشیمی، فولاد و سیمان به ۶ میلیارد و ۴۸۶ میلیون و ۴۴ هزار مترمکعب رسیده است. این رقم در مدت مشابه سال ۱۴۰۳، ۶ میلیارد و ۶۸ میلیون و ۶۶ هزار مترمکعب بود که نشان‌دهنده افزایش حدود ۶.۸۹ درصدی در تحویل گاز به صنایع است.

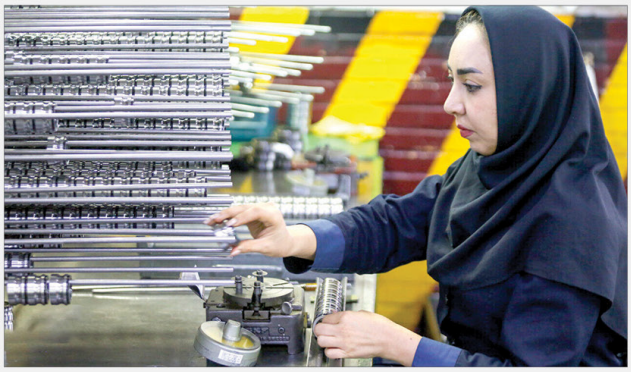
براساس این آمار، بیشترین افزایش به مصرف بخش نیروگاهی مربوط می‌شود که با تحویل ۳ میلیارد و ۴۲۸ میلیون و ۴۸۸ هزار مترمکعب گاز، رشدی بیش از ۷ درصدی نسبت به تحویل ۳ میلیارد و ۳۹۰ میلیون و ۱۱۴ هزار مترمکعبی پارسال را تجربه کرده است. این افزایش تحویل، نشان از تلاش و همت وزارت نفت برای تأمین سوخت مورد نیاز برای تولید پایدار برق کشور دارد که آمادگی آن را برای پاسخگویی به نیاز روزافزون صنایع و خانوارها در فصل گرم پیش‌رو آشکار می‌کند.

در بخش پتروشیمی، تحویل گاز با افزایشی حدود ۵.۱۳ درصد، از یک میلیارد و ۴۳۹ میلیون و ۹۱۳ هزار مترمکعب در پارسال به یک میلیارد و ۵۱۳ میلیون و ۷۹۶ هزار مترمکعب در ۱۸ روز ابتدایی امسال رسیده است. این تغییر نشان‌دهنده روند رو به رشد تولید در صنعت پتروشیمی است که به‌منظور تأمین نیازهای داخلی و ارتقای ظرفیت‌های صادراتی برای تأمین مواد اولیه صنایع پایین‌دستی و ایجاد ارزش افزوده بیشتر در اقتصاد کشور انجام می‌شود.

تحویل گاز در بخش فولاد نیز در این مدت از ۸۰۲ میلیون و ۸۹۴ هزار مترمکعب در ۱۴۰۳ به ۸۶۹ میلیون و ۵۵۶ هزار مترمکعب رسیده که معادل رشد ۸.۳ درصدی است. این افزایش تحویل گاز به توسعه تولید و تقویت صنعت فولاد برای تأمین نیازهای داخلی و صادراتی کشور منجر می‌شود.

همچنین تحویل گاز به صنعت سیمان از ۴۳۵ میلیون و ۱۴۵ هزار مترمکعب به حدود ۴۷۴ میلیون و ۲۰۴ هزار مترمکعب رسیده که معادل رشد ۸.۹۷ درصدی است. این تغییر نشان‌دهنده تحول و پیشرفت در تولید صنعت سیمان کشور است. روند افزایش تحویل گاز در چهار بخش اصلی صنعتی نتیجه رویکرد متوازن وزارت نفت و شرکت ملی گاز ایران در مدیریت تأمین انرژی و اولویت‌بندی هوشمندانه در فصل سرما و گرما است. تأمین پایدار گاز بخش خانگی در زمستان ۱۴۰۳ به دلیل شدت سرما اولویت داشت، اما پس از پایان این فصل، گازرسانی به صنایع بدون وقفه انجام می‌شود.

افزایش بیش از ۲بار دستمزدها در تمام کشورها اجرا می‌شود



یک فعال حوزه کار با استقبال از برگزاری جلسات ماهانه شورای عالی کار گفت: اجرایی کردن افزایش دو بار در سال دستمزدها در تمام کشورها درحال اجراست و منافاتی با ساختار سازمان تامین اجتماعی ندارد.

به گزارش زمان به نقل ازایسنا، ناصر چمنی درباره برگزاری جلسات ماهانه شورای عالی کار ابراز عقیده کرد وگفت:همواره در زمان مذاکرات مزد چنین موضوعاتی مطرح می شود ولی بیش از آنکه عملیاتی شود بیشتر به حاشیه می رود با این حال از برگزاری ماهانه و مستمر جلسات شورای عالی کار همواره استقبال کرده ایم و امیدواریم وزارت کار از ابتدای سال در این راستا حرکت کند. وی افزود: اگر به آیین نامه شورای عالی کار پرداخته شود و ماهیانه جلسات شورای عالی کار را برگزار کنند و یک موضوع آن را بررسی دستمزد بگذارند،نتیجه این می شود که دستمزد در جلسات کارشناسی طی سال چکش‌کاری می شود و در روزهای آخر سال به طور فشرده تعیین نمی شود. این فعال حوزه کار تاکید کرد: اگر شرکای اجتماعی هر ماه گزارشی از تورم موجود آن ماه و اینکه چه تاثیری روی افزایش مزد گذاشته تهیه کنند می توان به این گزارش استناد کرد و وزیر کار نیز به عنوان یک گزارش عملی و اجتماعی آن را در هیات دولت مطرح می کند. چمنی در ادامه درباره پیشنهاد افزایش دوبار در سال حقوق کارگران گفت: با توجه به آمادگی مجلس برای اصلاح ماده ۴۱ قانون کار این پیشنهاد قابل بررسی و اجراست.برخلاف کسانی که معتقدند این طرح با ساختار تامین اجتماعی منافات دارد باید گفت نه تنها اینطور نیست بلکه به نفع درآمدهای سازمان تامین اجتماعی هم هست. این فعال حوزه کار تصریح کرد: برای اجرای این طرح نیازی به بروز کردن ساختار تامین اجتماعی نداریم.تامین اجتماعی بر اساس دستمزد حق بیمه دریافت می‌کند و نرم افزاری دارد که مبلغ حق بیمه را به شکل دقیق کسر می کند، یعنی نسبت به پرداختی حقوق کارگر حق بیمه را کسر می کند. وی افزود: کارگر تا دیروز ۱۵ میلیون تومان حقوق می‌گرفت و امروز ۱۸ میلیون تومان دریافت می‌کند، سیستم و نرم‌افزار همان کار را ناخودآگاه انجام می‌دهد حق بیمه را از دستمزد کسر می‌کند بنابر این مشکلی ایجاد نمی شود. چمنی ادامه داد: ممکن است برخی اشکالاتی که به اجرای طرح گرفته می شود مربوط به کنترل تورم باشد زیرا اگر نتوانند تورم را کنترل کنند باید نسبت به افزایش تورم شناورسازی دستمزد صورت گیرد. طبعا باید نسبت به آن تورمی که در ۶ ماه بالا رفته و قدرت خرید کارگر کاسته شده است دستمزد افزایش یابد. به گفته این فعال حوزه کار، بسیاری از کشورها دو بار و حتی بیش از دو بار درسال اقدام به افزایش دستمزد نیروهای کار خود کرده‌اند و این مدل در تمام کشورهای دنیا درحال اجراست.

رشد قیمت مسکن، کمتر از بازارهای مشابه؛

دولت متعهد به انجام تعهدات خود در حوزه مسکن است

مدیرکل دفتر اقتصاد مسکن وزارت راه با اعلام اینکه بازار مسکن در مقایسه با سایر بازارهای سرمایه رشد قیمتی کمتری را تجربه کرده، گفت: چالش‌های مسکن حمایتی به‌تدریج و با برنامه‌ریزی و سیاست‌گذاری‌های انجام شده در حال برطرف شدن است.

به گزارش سرویس اقتصادی زمان، ترکس رزبان مدیرکل دفتر اقتصاد مسکن وزارت راه و شهرسازی در گفت‌وگو با رادیو ایران با اشاره به اینکه بازار مسکن در مقایسه با سایر بازارهای سرمایه رشد قیمتی کمتری را تجربه کرده، گفت: وزیر راه و شهرسازی بر تکمیل واحدهای باقیمانده مسکن حمایتی در سراسر کشور با حفظ شأن و کرامت متقاضیان تاکید ویژه دارد. رزبان با بیان اینکه دولت چهاردهم در ابتدای کار با چالش‌هایی در زمینه مسکن حمایتی مواجه بود، اظهار کرد: این چالش‌ها به‌تدریج و با برنامه‌ریزی و سیاست‌گذاری‌های انجام شده در حال برطرف شدن است. وی تاکید کرد: دولت متعهد به انجام تمام تعهدات خود در حوزه مسکن حمایتی است، فارغ از اینکه این پروژه‌ها در چه دوره‌ای آغاز شده باشند. به همین دلیل، وزارت راه و شهرسازی با اولویت‌دهی به پروژه‌های نیمه‌تمام، در مسیر تکمیل و تحویل آن‌ها گام برمی‌دارد. رزبان ادامه داد: پروژه‌های نیمه‌تمام، سرمایه‌گذاری‌های تولیدی محسوب می‌شوند و باقیمانده سرمایه‌گذاری مورد نیاز برای بهره‌برداری از آن‌ها باید تامین شود. وی افزود: در طول ۷ ماه گذشته از دولت چهاردهم، پیشرفت مناسبی در پروژه‌های مسکن حمایتی ثبت شده و وزیر راه و شهرسازی نیز در سفرهای استانی از پروژه‌ها بازدید کرده و بر ضرورت تکمیل آن‌ها تاکید دارد. مدیرکل دفتر اقتصاد مسکن با اشاره به حقوق شهروندان گفت: متقاضیانی که در دولت‌های مختلف بخشی از آورده‌های خود را پرداخت کرده‌اند، از حقوق مشخصی برخوردارند. این حقوق باید رعایت شود و پروژه‌ها در کوتاه‌ترین زمان ممکن، با امکانات کامل و زیرساخت‌های لازم نظیر آب، برق، راه‌های دسترسی و سایر نیازهای ضروری، تحویل مردم شوند. رزبان تاکید کرد: کرامت و شخصیت متقاضیان باید در فرآیند تحویل واحدها حفظ شود و وزارت راه و شهرسازی مصمم است که واحدهایی با کیفیت و برخوردار از امکانات زیربنایی و روبنایی تحویل دهد. وی در پاسخ به پرسشی درباره برنامه‌های وزارت راه و شهرسازی برای تقویت سمت عرضه مسکن گفت: ساخت‌وساز در بخش مسکن عمدتاً توسط بخش خصوصی انجام می‌شود و دولت نقش تسهیل‌گر، ناظر و هدایت‌کننده دارد. در این راستا، استفاده گسترده‌تری از ظرفیت‌های بخش خصوصی در دستور کار است. رزبان افزود: قانون برنامه هفتم توسعه، تکالیف مشخصی را در حوزه مسکن تعیین کرده که وزارت راه و شهرسازی نیز بر اساس آن، چارچوب‌های متنوعی را تدوین کرده است. از جمله، ایجاد مشوق‌هایی برای سرمایه‌گذاری در بافت‌های فرسوده و ساخت‌وساز در مناطق روستایی، که جزئیات آن‌ها به زودی اعلام می‌شود. وی خاطرنشان کرد: دولت تمام تلاش خود را برای بهره‌گیری از ظرفیت‌های بخش خصوصی، فناوری‌های نوین، ایده‌های خلاقانه و منابع مالی به‌کار گرفته است.

این تلاش‌ها از صدور مجوزها گرفته تا تامین منابع مالی و تسهیل سایر فرآیندها را شامل می‌شود. رزبان تاکید کرد: شایعه‌های مبنی بر بی‌توجهی وزیر راه و شهرسازی به پروژه‌های نهضت ملی مسکن صحت ندارد. تکمیل این واحدها جزو اولویت‌های اصلی وزارتخانه است و مردم می‌توانند با اطمینان از این موضوع، روند پیگیری دولت را دنبال کنند.

طراحی سامانه سیستماتیک برخورد با شبکه های ارتشاء

رئیس مرکز اطلاعات مالی گفت: طراحی و پیاده‌سازی سامانه شناسایی سیستماتیک و برخورد با شبکه‌های ارتشاء در دستگاه‌های اجرایی از برنامه های اصلی این مرکز در سال ۱۴۰۴ خواهد بود.

به گزارش زمان به نقل ازمهر، هادی خانی دبیر شورای عالی پیشگیری و مقابله با جرایم پولشویی و تأمین مالی تروریسم و رئیس مرکز اطلاعات مالی اظهار کرد: ضرورت دارد با همکاری سازمان امور مالیاتی سطح فعالیت اقتصادی اشخاص حقیقی و حقوقی تعیین و مازاد آن به‌عنوان ظن به معاملات مشکوک تحت بررسی قرار گیرد. وی عنوان کرد: آنچه مسلم است اشخاص یا حقوقی‌بگیر حاکمیت هستند که سطح فعالیت آنها میزان حقوق دریافتی است و یا فعال اقتصادی هستند که سطح فعالیت آنها میزان درآمد اظهاری می‌کنند. دبیر شورای عالی پیشگیری و مقابله با جرایم پولشویی و تأمین مالی تروریسم تأکید کرد: همکاری سازمان امور مالیاتی با مرکز اطلاعات مالی در چارچوب ظرفیت‌های قانونی گسترده‌ای که در قوانین و مقررات مبارزه با پولشویی و تأمین مالی تروریسم موجود است گام مؤثر و مهمی در کاهش فساد در کشور و این است که به سازمان امور مالیاتی ارائه می‌کنند. دبیر شورای عالی پیشگیری و مقابله با جرایم پولشویی و تأمین مالی تروریسم تأکید کرد: همکاری سازمان امور مالیاتی با مرکز اطلاعات مالی در چارچوب ظرفیت‌های قانونی گسترده‌ای که در قوانین و مقررات مبارزه با پولشویی و تأمین مالی تروریسم موجود است گام مؤثر و مهمی در کاهش فساد در کشور و حمایت از سرمایه‌گذاری سالم خواهد بود. خانی خاطرنشان کرد: طراحی و پیاده‌سازی سامانه شناسایی سیستماتیک و برخورد با شبکه‌های ارتشاء در دستگاه‌های اجرایی از برنامه های اصلی مرکز اطلاعات مالی در سال ۱۴۰۴ است.

بایدهای تحقق سرمایه‌گذاری برای رشد تولید

یک اقتصاددان گفت: باید موانع ورود به فضای کسب و کار تسهیل شود تا سرمایه‌گذار بتواند جذب شود و به رشد تولید کمک کند.

به گزارش زمان به نقل ازایسنا، وحید شقاقی با اشاره به موضوع نامگذاری سال ۱۴۰۴ به «سرمایه‌گذاری برای تولید» به اهمیت مسئله اقتصاد در کشور در سال‌های اخیر اشاره و اظهار کرد: موضوع تولید و سرمایه‌گذاری طی سال‌های اخیر بارها مطرح شده و این نشان دهنده اولویت و نیاز به حرکت به این سمت است که مقام معظم رهبری نیز در سال جدید بر آن تاکید داشته است.

لزوم اعمال سیاست‌های ایجابی و سلبی

وی افزود: امروز و در شرایط فعلی اقتصادی کشور و بر اساس اولویت باید سه سیاست ایجابی از جمله «تقویت رقابت پذیری اقتصادی ملی»، «بهبود محیط کسب و کار» و «هدایت اعتبارات از بخش بانکی به بخش‌های مولد اقتصادی و سرمایه گذاری برای تولید» اتخاذ شود. وی افزود: همچنین، باید سه سیاست سلبی از جمله «اعمال و تحقق حکمرانی ریال»، «شناسنامه‌دار کردن دارایی‌های مالی به خصوص طلا و ارز» و «اجرای قانون مالیات بر عایدی سرمایه»، اعمال شود تا بتوانیم به سمت محقق شدن سرمایه‌گذاری برای تولید حرکت کنیم. این استاد اقتصاد گفت: در حوزه سیاست‌های ایجابی واقعیت آن است که محیط اقتصادی کشور به شدت غیر رقابتی و انحصاری است و متاسفانه در سال‌های اخیز نیز «شبه دولتی‌ها» نیز به این مسئله اضافه شده‌اند که همین مسئله باعث می‌شود که وقتی فضا غیر رقابتی و شبه دولتی است، همان مدیران دولتی در قالبی جدیدتر به مدیریت بخش‌های اقتصادی می‌پردازند و متاسفانه شاهد هستیم که وضعیت رانت اقتصادی نیز در سال‌های اخیر شدت یافته در حالی که زمانی که این افراد مدیران بخش‌های صرفا دولتی بودند، زیر چتر نظارت قرار داشتند و امروز برخی از مدیران دولتی سابق به مدیران بخش‌های شبه دولتی بدل شده‌اند که باید در این رابطه و ایجاد پویایی در بخش مدیریت اقتصادی چاره‌ای برای آن اندیشیده شود. شقاقی خاطرنشان کرد: همانطور که گفته شد، فضای اقتصاد کشور غیر رقابتی و انحصاری است و ذینفعان زیادی در این فضا وجود دارند که اجازه رقابتی شدن اقتصاد کشور را نمی‌دهند. رانت‌ها و گردش‌های مالی غیر شفاف در بخش‌های شبه دولتی نیز وجود دارد که ناشی از انحصاری شدن برخی از بخش‌های اقتصادی است.

دستگاه عریض بروکراسی و لزوم بهبود محیط کسب و کار

وی ادامه داد: در طرف دیگر، امروز محیط کسب و کار برای ورود و جذب سرمایه گذار، فضایی سخت است و سرمایه گذار باید کفش آهنین و صبر عیوب داشته باشد تا بتواند به نتیجه برسد. برای مثال عریض و طویل بودن بروکراسی اداری در مجوزها از ثبت شرکت گفته تا تامین اعتبارات و زیرساخت‌ها همگی باعث می‌شود که راه سرمایه‌گذاری با موانعی روبرو شود. این در حالی است که بسیاری از مجوزهای حوزه سرمایه‌گذاری در کشور مثل امارات متحده عربی در کمتر از یک روز صادر می‌شوند. بنابراین، باید شرایط فعالیت و سرمایه‌گذاری و فضای کسب و کار برای همه فعالان اقتصادی تسهیل شود. این کارشناس اقتصادی تصریح کرد: از سوی دیگر، نظام بانکی کشور آنگونه که باید و رسالت آن یعنی تامین سرمایه است، عمل نمی‌کند و خود در برخی موارد به بنگاه‌داری می‌پردازد که همین موضوع باعث می‌شود هدایت جریان نقدینگی به بخش‌های مولد و سرمایه‌گذاری در این حوزه با چالش روبرو باشد.به گفته شقاقی، در طرف دیگر اما، باید گردش ریال در اقتصاد کشور مدیریت شود تا حاکمیت پول ملی در جریان باشد، این اقدام باعث می‌شود پولشویی مهار شده و منشأ پول مشخص و شفاف باشد. همچنین دارایی‌های مالی مانند طلا و ارز باید شناسنامه دار باشد. برای مثال در هیچ کشور پیشرفته‌ای که نظارت شفاف وجود دارد، مبادلات ارز و طلا بدون شناسه هویتی صورت نمی‌گیرد‌وی در پایان اظهار کرد: در مورد دیگر موضوع مالیات بر عایدی سرمایه چند سال است که به نتیجه نرسیده و قانونی که باید طی سه الی چهار ماه اجرایی می‌شد نزدیک به سه سال است که بلاتکلیف مانده و به نتیجه نرسیده است. این در حالی است که زمان زیادی برای اجرایی کردن این سیاست‌ها در حال از دست رفتن است و تا زمانی که این اقدامات اجرایی و به نتیجه نرسد، امر مهمی مانند سرمایه گذاری و تسهیل جذبب سرمایه و همچنین جهت دادن به حرکت سرمایه به بخش‌های مولد و تولیدی که به رشد اقتصادی و بزرگ شدن اقتصاد کشور کمک می‌کند، محقق نمی‌شد.

نگاه روز

پیش‌بینی تورم اجاره مسکن در ۱۴۰۴

امیرعباس آذرموند

یک تحلیلگر اقتصاد مسکن معتقد است: در حالی که نیاز کشورمان به سالانه یک میلیون واحد مسکونی است، اما در عمل سالی ۳۰۰ هزار واحد آماده می‌شود که به سرعت این کمبود عرضه بر قیمت‌ها تاثیر می‌گذارد.

چند ماه پیش وزارت تعاون، کار و رفاه اجتماعی در گزارشی به بررسی ابعاد فقر مسکنی در کشور پرداخت. براین اساس گفته شده که در حد فاصل سال‌های ۱۳۹۵ تا ۱۴۰۱ تعداد خانوارهای مستاجری که با فقر درگیر بوده‌اند، رشدی ۴۸ درصدی داشته است. در سال ۱۴۰۱ بیش از یک میلیون خانوار مستاجر درگیر فقر در مناطق شهری (با سهم ۸۲ درصدی) زندگی می‌کردند. همچنین ۲۳۳ هزار خانوار شهری نیز پس از کسری هزینه تامین مسکن اجاره‌ای خود به زیر خط فقر می‌افتند. در سال ۱۴۰۱، ۳۷ درصد که معادل ۱.۴۳ میلیون خانوار است، از کل خانواده‌های مستاجر (۴.۴۶ میلیون خانوار) دچار فقر مطلق بوده‌اند. نرخ فقر مستاجران گرچه با ۱۴۰۰ تغییری نکرده اما از کل خانوارهای مستاجر درگیر فقر مطلق، ۸۲ درصد به دلیل درآمد نامکفی درگیر فقر هستند و ۱۸ درصد دیگر به دلیل هزینه‌های بالای مسکن. وزارت کار معتقد است که برای رفع این چالش بغرنج، دولت‌ها باید از راه‌هایی چون کمک هزینه بلاعوض مسکن، کنترل اجاره‌بها و بسته‌های حمایتی معطوف به تامین اقلام ضروری را برای مستاجران مورد استفاده قرار دهند. حالا و پس از اینکه در ۶ ماه گذشته قیمت ارز نوسان داشته و زمینه افزایش تورم در کشور پدید آمده است، به نظر می‌رسد یک سال دشوار و تورمی دیگر بر بازار اجاره‌بهای مسکن حاکم شود. در سال‌های گذشته اغلب نرخ جهش قیمتی مسکن، به ویژه در بخش اجاره‌بها از نرخ تورم بیشتر بوده است. این مساله باعث شده تا نسبت هزینه‌های مسکن به کل هزینه‌های مصرف کننده به نحو محسوسی افزایش یابد؛ به نحوی که گفته می‌شود بیش از نیمی از هزینه‌های هر خانواده صرف تامین یک سر پناه می‌شود. مهیار رمضان‌خانی، تحلیل‌گر اقتصاد مسکن درباره عوامل موثر بر تورم اجاره بها توضیح داد: «به طور کلی می‌دانیم این بخش وضع نامناسبی در کشور دارد. ما دچار یک شکاف بزرگ به ویژه در تامین مسکن استیجاری برای اقشار میانی و فرودست هستیم و همین امر موجب شده تا تامین هزینه‌های مسکن به یک چالش دائمی برای خانواده‌های کشور تبدیل شود. برای داشتن تصویری از نرخ اجاره‌بها، بهتر است عوامل موثر بر این شاخص را بررسی کنیم.» او ادامه داد: «یکی از عوامل موثر، عرضه و تقاضا است. می‌دانیم که در این بخش با کمبود عرضه مواجه هستیم و در حالی که نیاز کشورمان به سالانه یک میلیون واحد مسکونی است، اما در عمل سالی ۳۰۰ هزار واحد آماده می‌شود که به سرعت این کمبود عرضه بر قیمت‌ها تاثیر می‌گذارد. مورد دیگر، نرخ تورم عمومی است. » وی گفت: «تورم در این سال‌ها، بنا بر گزارش‌های بانک مرکزی بین ۳۵ تا ۴۵ درصد بوده است. این امر تاثیر خود را بر نرخ مسکن خواهد گذاشت، زیرا صاحبان خانه‌ها می‌خواهند کاهش قدرت خریدشان را با افزایش نرخ اجاره جبران کنند.» به باور این تحلیل‌گر اقتصاد مسکن، نبود قوانین و ساز و کار حمایتی از مستاجران یکی دیگر از عواملی است که زمینه افزایش نرخ اجاره‌بها را فراهم آورده است. وی توضیح داد: «اینکه می‌بینیم در سال‌های گذشته تورم بخش مسکن از تورم عمومی نیز بیشتر بوده، به دلیل نبود همین ساز و کار حمایتی است که دست مالکان را برای قیمت گذاری باز گذاشته است. حتی اقدامات دولت مانند سقف ۲۵ درصد برای اجاره بها نیز نتوانست موفق عمل کند که نشان‌دهنده کاستی گسترده در قوانین موجود است.» رمضان‌خانی با اشاره به ساز و کار حاکم بر بخش مسکن در کشورهای توسعه یافته، تصویب قوانین حمایتی از مستاجران را یک پیش‌نیاز مهم برای برون رفت از وضعیت فعلی دانست. او گفت: «با افزایش نرخ ارز در ماه‌های گذشته، انتظارات تورمی به شدت افزایش یافته است. برای تحولات امسال بازار اجاره بها، افزایش چشمگیر نرخ‌ها قطعی است. این امر به دشوارتر شدن وضعیت اقشار میانی و پایینی، به خصوص مزدبگیران منجر خواهد شد. از جمله انتظار می‌رود روند حاشیه ۰نشینی امسال هم تشدید شود.» وی درباره این‌که کدامیک از این عوامل پیشران تورم مسکن هستند، تاکید کرد: «کمبود عرضه اثرات بلندمدت و شدیدتری را نسبت به عوامل دیگر دارد. درواقع اگر وضعیت عرضه مسکن در کشور دگرگون شود، موارد دیگر با سهولت بیشتری قابل حل و فصل هستند.» آخرین گزارش بانک مرکزی از وضعیت قیمت مسکن در پایتخت نشان می‌دهد نرخ میانگین هر متر واحد مسکونی در مرداد پارسال ۸۸ میلیون و ۵۰۰ هزار تومان محاسبه شده است. این در حالی است که در مرداد ۹۶ این نرخ معادل ۴ میلیون و ۶۰۰ هزار تومان بوده است. در واقع در طول هفت سال، نرخ هر متر مسکن در تهران ۲۱ برابر شده است. رمضان‌خانی درباره نقش افزایش نرخ ارز بر بازار مسکن ماه‌های آینده گفت: «وقتی دلار گران می‌شود، به افزایش قیمت نهاده‌های ساختمانی و متعاقب آن نرخ مسکن می‌انجامد. اصولا صاحب‌خانه‌ها در کشور ما، چیزی میان یک ششم تا یک هشتم قیمت مسکن خود را به عنوان اجاره در نظر می‌گیرند. با توجه به افزایش قیمت‌ها در سال جاری احتمالا فشار مالکان بر مستاجران خود نیز بیشتر می‌شود تا عقب ماندگی مزبور که ناشی از تضعیف ارزش پول ملی است را جبران کنند.» او پیش‌بینی کرد تورم اجاره در سال جاری، در کانال ۴۰ تا ۶۰ درصدی خواهد بود که از نرخ تورم عمومی که میان ۳۰ تا ۴۰ درصد گزارش شده هم بیشتر است. به گفته این تحلیلگر مسکن، از آنجایی که اکثریت مستاجران ایرانی مزدبگیر هستند، افزایش هزینه اجاره بها، به سرعت نرخ فقر را بالاتر می‌برد. او با اشاره به وضعیت بازار مسکن و ناتوانی دولت از مداخله در این بازار ادامه داد: «متاسفانه در کشور ما هر کسی می‌تواند به ساخت و ساز دست بزند و همین کار را برای سیاستگذاران دشواتر کرده است. من ندیدم در کشور دیگری یک پزشک شروع به ساخت و ساز ساختمان کند. در اغلب کشورهای جهان این شرکت‌ها و به اصطلاح افراد حقوقی، در کنار دولت به ساخت مسکن دست می‌زنند که همین امکان نظارت و قانون گذاری را آسان‌تر می‌کند.» او با یادآوری اینکه سهم مسکن از کل اقتصاد کشور ۴۰ درصد است، رها شدگی فعلی این بخش را چالشی مهم برای اقتصاد کلان کشور دانست. وی در پاسخ به اینکه تورم ۴۰ تا ۶۰ درصدی اجاره بها چه سهمی در گسترش فقر در ایران خواهد داشت هشدار داد: «بدون تردید یکی از عوامل فقر مزدبگیران، هزینه‌های بالای اجاره بوده، هست و همچنان خواهد بود. مزدبگیران ایرانی امروز شرایط دشواری دارند و مزد از هزینه‌های زندگی عقب مانده است و درنتیجه نرخ اجاره بها نسبت به مزد دریافتی کارگران بسیار زیاد است.» رمضان‌خانی افزود: «هزینه بالای اجاره بها موجب شده که بخشی از جامعه مجبور شوند به قیمت حفظ سرپناه خود از هزینه‌های مهم دیگری چون خوراک یا آموزش بزنند. پس طبیعی است که در ماه‌های آینده، از محل افزایش نرخ اجاره بها، هم حاشیه‌نشینی افزایش یابد و هم بر تعداد فقرا افزوده شود.» محاسبات رسمی نشان می‌دهند که لااقل ۲۳۳ هزار خانوار ایرانی پس از اینکه هزینه اجاره مسکن خود را می‌پردازند به زیر خط فقر سقوط می‌کنند. به زبان ساده تر یک میلیون نفر از جمعیت زیر خط فقر در ایران، بدون هزینه‌های تامین سرپناه فقیر محسوب نمی‌شوند ولی هزینه‌های بالای مسکن موجب شده که آنها به جمعیت فقرا افزوده شوند. مرکز پژوهش‌های مجلس نرخ فقر در کشور را بیش از ۳۰ درصد اعلام کرده است که به این ترتیب جمعیت قابل توجهی از این فقرا را مستاجران تشکیل می‌دهند.

Alborz.payam@gmail.com