

# کمیته‌ان

در سال‌های اخیر رشد قیمت مسکن و اجاره‌بها در کشور بیش از توان مالی اغلب مردم بوده و با درآمدهای معوم جامعه همخوانی نداشته است. یکی از دلایل اصلی این افزایش قیمت، عدم عرضه متناسب با همان احتکار مسکن است. گروهی از افراد سازمان‌ها، سرمایه‌های کلان خود را با قصد سوداگری وارد بازار مسکن کرده و با خرید تعدد بالای خانه و عدم فروش یا اجاره آن، باعث آشفتنگی و از بین رفتن تعادل در این بازار شده‌اند.

فعالیت سوداگران موجب شده تا اقشار ضعیف جامعه سالیان سال در انتظار خرید یک خانه جهت مصرف خود باشند و به همین دلیل، سوداگران بدون تحمل هیچ ریسکی روز به روز ثروتمندتر شده و در مقابل عموم مردم از تهیه سرسپناه متناسب با نیاز خود دورتر می‌شوند.

با وجود شرایط دشوار تأمین خانه توسط اقشار ضعیف و متوسط، بیش از ۲/۵ میلیون خانه خالی در کشور وجود دارند؛ به طوریکه بر اساس سرشماری مرکز آمار، خانه‌های خالی در کشور طی سال‌های ۱۳۸۵ الی ۱۳۹۵ حدوداً چهار برابر شده و از ۶۳۳ هزار در سال ۱۳۸۵ به ۱/۶ میلیون واحد در سال ۱۳۹۰ و ۲/۶ میلیون واحد در سال ۱۳۹۵ افزایش یافته است.

در این بین استان تهران با دارا بودن ۱۹ درصد کل خانه‌های خالی در کشور (حدود ۴۹۰ هزار واحد مسکونی خالی) رتبه نخست کشور را دارد و شش استان اصفهان، خراسان

بازار و مقابله با تقاضای سوداگرانه در بخش مسکن، وضع مالیات بر خانه‌های خالی است. این نوع مالیات با افزایش هزینه خالی نگه‌داشتن واحدهای مسکونی، انگیزه‌های سوداگرانه مالکان مسکن‌های خالی را کاهش می‌دهد.

ذکر ایسن نکته ضروری است که برای جلوگیری از احتکار خانه‌ها قانونی توسط مجلس در سال ۱۳۹۴ برای اخذ مالیات از خانه‌های خالی تصویب شد؛ اما به دلیل آنکه

**۱– اصلاح قانون و اخذ مالیات بر خانه خالی چه تأثیری در عرضه مسکن دارد؟**
در صورتی‌که با استفاده از ابزار مالیات، نرخ خانه‌های خالی در بازار به حدود ۵ درصد کاهش یابد، این امر به عرضه بیش از ۱/۵ میلیون واحد مسکونی در سراسر کشور منجر خواهد شد. این عرضه با در بازار اجاره اتفاق خواهد افتاد که افزایش عرضه مسکن اجاره‌ار را در پی خواهد داشت، یا آنکه افزایش عرضه در بازار مسکن ملکی را به

مسکن، اجاره‌بها و کاهش فاصله عرضه و تقاضا در این بازار خواهد داشت.

**۲– عرضه در بکی دو سال اول طرح به پایان می‌رسد، آیا اخذ مالیات را در ادامه مثبت می‌دانید؟**

یک موضوع در رابطه با اخذ مالیات بر خانه خالی عرضه بیشتر خانه‌ها و کاهش قیمت اجاره‌بها است؛ اما موضوع دیگری که اهمیت دارد؛ جلوگیری از رسم شدن اجاره‌ار را در پی خواهد داشت، یا آنکه احتکار در مسکن است؛ زیرا آمارها نشان



واحد‌ها یا پرستی‌گوشی کاهش یابد و زوجین و خانه‌دولیی‌ها به‌راحتی بتوانند برای خود سرپناه تهیه کنند. به عنوان نمونه وکتور سالانه این مالیات ۴۰ میلیون دلار درآمد کسب کرده و همگی آن را صرف هزینه‌های ساخت مسکن ارزان‌قیمت کرده است.

اخذ مالیات از خانه‌های در شرایطی‌که شکست بازار رخ دهد الزامی است؛ بنابراین در بازه‌های زمانی که عرضه و تقاضا متعادل شده و قیمت‌ها متناسب با درآمد اقشار جامعه است، اخذ مالیات بر خانه‌های خالی الزامی نیست.

**۳– عمده خانه‌های خالی لوکس و غیر قابل استفاده برای اقشار متوسط هستند، اخذ مالیات چه تأثیری خواهد داشت؟**

به دلیل عدم ارماندازی سامانه ملی املاک و اسکان کشور نمی‌توان به تفکیک بیان کرد چه تعداد از خانه‌های خالی لوکس و چه تعداد متناسب با نیاز و چه تعداد در حاشیه شهرها هستند. نمونه بارزی که در شهر تهران مردم عادی می‌توانند از آن خانه‌ها بهره‌مند شوند، واحدهای مسکونی خالی در منطقه ۲۲ تهران است که عمده آن آپارتمان‌ها متناسب با نیاز هستند؛ اما خالی مانده‌اند و نمونه‌های بی‌شمار دیگری در سایر شهرها می‌توان نام برد.

با ایسن حال، به فرض اینکه واحدهای موجود لوکس و غیرقابل استفاده برای اقشار کم‌درآمد باشند؛ در صورتی‌که دولت برای همین واحدها و مالکان محترک هزینه و جرمیهایی ایجاد نکند، در آینده شاهد انباشت

پیش نیاز آن یعنی راه‌اندازی سامانه املاک اجرا نشده، قانون مذکور نیز مسکوت ماند.البته ۳۹ درصد از کل خانه‌های خالی کشور در رتبه‌های بعدی بیشترین تعداد خانه‌های خالی قرار دارند. … است که نیاز به اصلاح و بروزرسانی دارد. با وجود این بعضاً در خصوص کلیات اخذ مالیات بر خانه خالی ابهاماتی وجود دارد که در این یادداشت قصد بر این است که به آنها پرداخته و پاسخ داده شود:

دنبال دارد که به کاهش سهم تقاضا در بازار اجاره منجر می‌گردد.

این میزان عرضه (۱/۵ میلیون واحد) برابر با تأمین نیاز ۲ سال کشور به مسکن است؛ زیرا به طور تقریبی سالانه حدود ۸۰۰ هزار واحد مسکونی در کشور احتیاج است و با عرضه تنها ۶۰ درصد خانه‌های خالی به بازار می‌توان گفت رقمی معادل ۵ برابر تولید فعلی مسکن (۳۰۰ هزار واحد در سال) فراهم خواهد شد. بنابراین کنترل خانه‌های خالی از سنکته در سراسر کشور سهم بسزایی در کاهش قیمت

حدود ۵/۳ برابر شده است.

وقتی حجم نقدینگی بیش از ۴۰۰ درصد افزایش یافته، افزایش ۱۳۰ درصدی سطح عمومی قیمت‌ها در این مدت چیز چندان عجیبی نیست. (یکی از دلایل اینکه افزایش تورم کمتر از افزایش نقدینگی بوده این است که بخش زیادی از نقدینگی به صورت شبه پول یا سپرده بلندمدت است و هنوز نقد نشده، ضمن اینکه تورم به طور



کلی چون میانگین سید بزرگی از کالاهاست معیار دقیقی برای نشان دادن وضع معیشتی مردم به لحاظ استفاده از کالاهای ضروری نیست).

جالب‌تر اینجاست که حتی نرخ ارز هم متاثر از این موضوع است نه برعکس. یعنی نرخ ارز موجب افزایش تورم نمی‌شود، بلکه تورم موجب افزایش نرخ ارز می‌شود. چراکه بی‌ارزش شدن پول ملی ابتدا توسط افزایش حجم پول رخ می‌دهد و وقتی ارزش پول پایین آمد، طبیعی است که در برابر ارزهای خارجی نیز تضعیف می‌شود. پس اگر بخواهیم ریشه گرانی دلار را هم بررسی کنیم باز

# چرا قیمت خودرو در سامانه ۱۲۴ درج نمی‌شود؟

طرح است که با توجه به آشفتنگی زیاد بازار خودرو و نابسامانی در این بازار چرا قیمت خودرو در سامانه ۱۲۴ درج نمی‌شود؟
اقدامی که جدید نیست و اگر به سامانه قدیمی ۱۲۴ مراجعه کنیم هنوز هم عنوان خودرو را در سرفصل قیمت‌ها مشاهده می‌کنیم، به این دلیل که در سال‌های قبل قیمت خودرو بر روی این سامانه درج می‌شد.

**مبنای برای تعیین قیمت بازار وجود ندارد**
ماه اعلام ششود اما با گذشت حدود یک ماه و نیم از موعد تعیین شده، هنوز به جز تعداد کمی از خودروها که در فروش فوق‌العاده عرضه شدند، قیمت سایر خودروها اعلام نشده و ظاهراً کشمشک بر سر اعلام نرخ‌ها ادامه دارد تا آنجا که جلسات خودروسازان، سازمان حمایت و شورای رقابت برای بازنگری در دستورالعمل قیمت‌گذاری خودرو ادامه دارد. این موضوع مردم و بازار را همچنان پلتکلیف نگه داشته و سیر نزولی قیمت‌های بازار نیز خالی از غشاه و سرور نیست.

در ایسن میان با تشدید تنش در بازارهای دیگر از جمله بازار لوازم خانگی، وزارت صنعت تولیدکنندگان را مجبور به درج قیمت محصولاتشان بر روی سامانه ۱۲۴ کرد که البته با وجود برخی ایرادات، اقدام خوبی است و مردم را تا حدی نسبت به نرخ لوازم خانگی آگاه می‌کند. حال این سؤال

هم می‌رسیم به غول نقدینگی.

از طرف دیگر، وقتی نقدینگی به طور افسار گسیخته‌ای افزایش پیدا کند، در صورت نقد بودن یا نقد شدن آن در آینده، می‌تواند در بازارهای جذاب (مانند بازارهایی که زمینه سوداگری در آنها زیاد است، مثل خانه، سکه، دلار، خودرو و…) وارد شده و باز هم موجب التهاب و افزایش قیمت آن بازارها بشود. در واقع، این اثر

اگر دولت عزم بر برخورد با تورم را دارد راهی جز رعایت انضباط پولی ندارد.

هرچند در طول یک‌سال گذشته وضع بدهی بانک‌ها به بانک مرکزی و وضع بدهی دولت به بانک مرکزی، به عنوان دو متغیر مهم در افزایش حجم نقدینگی بهبود پیدا کرده است (کما اینکه بدهی بانک‌ها به بانک مرکزی طبق گفته همتی، حرم نقدینگی توسمان، می‌رقت به دلیل عدم برخورد با محرک‌ان در خانه‌های خالی بگردد است) و سال به سال این میزان افزایش یافت. مالیات بر خانه‌های خالی موجب عرضه واحدها در مناطق گران‌قیمت خواهد شد؛ که

ایمیدارد،وقتی قیمت‌ها در بازار نوسان‌دار، فروشندهان آرامش ندارند و مصرف‌کننده نیز برای خرید خودرو سردرگم خواهد بود

**دود دعوی قیمت‌گذاری در چشم مردم قطعه‌سازان**

هم اکنون مصرف‌کنندگان در حالی با ابهام در مورد قیمت خودرو و وضعیت بازار روبهرو هستند که کشمشک دولتی‌ها و خودروسازان بر سر قیمت‌گذاری خودرو وزارت صنعت تا چه زمانی قیمت‌گذاری خودرو اتفاق نیفتاده و مشتریان بازار خودرو همچنان منتظر کنترل بازار و حذب دلالتان هستند.
قطعا مهم‌تر این راه برای تحقق این مسئله اعلام قیمت خودروها در سامانه ۱۲۴ خواهد بود که باید دید مسئولان وزارت صنعت تا چه زمانی به روند دلبسته شخص نبودن قیمت خودرو مایزاری بیگو، دبیر انجمن قطعه‌سازان در این

صفحه ۷

سه‌شنبه ۱۷ تیر ۱۳۹۹

۱۵ ذی‌القعدة ۱۴۴۱ – شماره ۲۲۵۰۶

۵– **خانه دوم و یا خانه‌های تعطیلاتی**
هم‌بايد مشمول مالیات قرار گیرند؟
خانه‌های تعطیلاتی یا مسکن‌های محدودیت محسوب نمی‌شوند؛ اما به دلیل محدودیت زمین باید برای این نوع خانه‌ها نیز حد و تعدد معقول در نظر گرفت و بیش از آن نمی‌تواندشاخصا داشته باشند، اما مشمول مالیات خواهد شد. بنابراین در اصلاحیه قانون مالیات بر خانه‌های خالی باید سئوگتگاه دوم در خارج از اقامتگاه اصلی‌اشخاص بالای ۱۸ سالل معاف باشند و در غیر این صورت به دلیل تصرف بیش از دو خانه و حبس سرمایه و احتکار، مشمول مالیات بر سکونت‌های بالا قرار گیرند.

**۶– تعداد خانه‌های خالی مناسب بوده و در سایر کشورها همین میزان است؛ بنابراین نیازی به اخذ مالیات نیست؟**
وجود خانه‌های خالی به میزان نرخ طبیعی، امر ذاتی برای تعادل در بازار مسکن تلقی می‌گردد. آنچه بهم زنده تعادل و جزء غیر ذاتی بازار تلقی می‌گردد، فاصله قابل توجه نرخ واقعی خانه‌های خالی نسبت به نرخ طبیعی آن می‌باشد که این امر به دلیل وجود تقاضای سوداگرانه خانه‌های خالی رخ می‌دهد و با افزایش تقاضای مذکور این فاصله بیشتر نیز خواهد شد.

در چارچوب ادبیات اقتصاد مسکن و براساس مکانیسم تعدیل قیمت، رخدافوق (فاصله نرخ واقعی خانه‌های خالی از نرخ طبیعی) می‌بایست به کاهش قیمت تعادلی بازار بیانجامد، لیکن از آنجایی که مکانیسم مذکور در بازار مسکن کشورهایی نظیر ایران که عرضه مسکن بسیار کمتر از تقاضای آن می‌باشد، عمل نمی‌نماید، فرونی قابل توجه نرخ واقعی خانه‌های خالی بر نرخ طبیعی آنکه مبتنی بر الگوی اقتصادسنجی بدست می‌آید خود عامل افزایش قیمت مسکن شده و در چنین شرایطی، بازار مسکن دچار شکست شده است.

بر اساس آمارها طی سال‌های ۱۳۸۵ تا ۱۳۹۵ درصد خان‌های خالی در سال (۶۳۳ هزار واحد خالی) به ۸/۳ درصد در سال ۱۳۹۰ (۱/۶ میلیون واحد خالی) و ۱۱/۳ درصد در سال ۱۳۹۵ (۲/۶ میلیون واحد خالی) رسیده و رشد ۳۱۰ درصدی را تجربه کرده است و شاخص دسترسی مسکن که در سال ۸۵ در حدود ۵ بوده در سال ۹۵ به عدد ۷ رسیده و در حال حاضر نیز عدد ۱۲ را به خود دیده است؛ در حالی که در کشور آمریکا این عدد کمتر از ۲ سال است.

**حسین عبداللهی در آباد**

## حکایت دستفروشی که تولیدکننده موفق شد

تمام موفقیت‌ها بدون شک دلایی دارند، یکی با پشتکار زیادش به موفقیت می‌رسد، دیگری با پشتوانه مالی یا اعتبار دیگران، یکی هم در کمالت باйлوری در شرایطی قرار می‌گیرد که از دیدگاه خودش موفقیت محسوب می‌شود ولی در اصل می‌توانست در جایگاه بهتری قرار گیرد.
البته هستند کسانی که بدون پشتوانه مالی و اعتباری، تنها با توکل به خدا و ایمان خود به موفقیت دست می‌یابند. ناصر تحسینی از جمله کسانی است که توانا با توکل بر خدا از کودکی کار کرد و از کارش لذت برد، بدون توقف موافق آن راه را برداشت تا اینکه به موفقیت رسید. او از ۹ سالگی وارد مغازه پدرش شد، در می‌آورد اما امروز پسرش یکی از بزرگ‌ترین تولیدکنندگان اتصالات کشور است.

**اولین ایده کاری**

ناصر تحسینی می‌گوید: ۹ ساله بودم که با پدرم به مغازه می‌رفتم، در گوشه‌ای از مغازه کوچک ما ویتربنی بود که گاه‌گاهی خاک می‌گرفت، تصمیم گرفتم دستی به سر و گوشش بکشم و از آن استفاده کنم. این شد که تعمیرات رادیو را در همان ویتربن کوچک آغاز کردم. رادیو را از مشتری می‌گرفتم به بازار می‌بردم، به تعمیرکار می‌دادم و بعد از تعمیر آن‌را به مشتری تحویل داده و مابه‌التفاوت پولی که این وسط می‌ماند درآمد من بود. همان زمان دست‌فروشی هم قسمتی از درآمد را تکمیل می‌کرد، با صدای بلند باقلوای می‌فروختم و هرچه باقلوها زودتر تمام می‌شد، کالم شیرین‌تر می‌شد. شربت می‌فروختم و انگار از تمام شدنش بود که دیگر احساس تشنگی نمی‌کردم. به گزارش سنسنیم، ناصر تحسینی سال ۱۳۳۹ در شهر زیبای زنجان متولد شد. او حالا ۵۹ ساله است و زمانی که از خاطرات ۵۰ سال پیش خود تعریف می‌کند حتی گفته اشک از روی دلخوری و ناراحتی در چشمانش نیست. لیکندی کوچک بر لب دارد و با افتخار تمام مسیر موفقیتش را تعریف می‌کند. می‌گوید از اینکه در سن کم وارد بازار کار شدهام خیلی خوشحالم. حاج ناصر شادگردی در چند صنف دیگر با پدرم تجربه کرده مثل لوازم خانگی، صوتی و تصویر و نگرزی. او تمام این سال‌ها کار کرده است و این همه تجربه را مدیون لطف خدا و پشتکارتش می‌داند.

**دوستانی که بال موفقیت شدند**

حاج ناصر می‌گوید بعد از شادگردی در صنوف مختلف، وارد هنرستان شده و در رشته برق ادامه تحصیل داد. سال یازدهم هنرستان بودم که با چشمانم انقلاب پرشکوه جمهوری اسلامی را دیدم، با تحول بزرگی که در کشور اتفاق افتاد من هم دچار تحولی تازه شدم. تصمیم به درآمدزایی مستقل برای خودم گرفتم و تخصصم را از برق به سیم‌پیچی در مغازه کوچکی که اجاره کردم، تغییر دادم. اتفاق خوبی بود، در ۵۹ سالگی متوجه شدم من در آن زمان چقدر خوشبخت بودم و چقدر باری خداوند متعال شامل حال من بود. حدوداً چند سال به کار سیم‌پیچی ادامه دادم، کاری که بسیار سخت و بی‌پایده است و این کارملا از اسمش بی‌پداست. عاشق کارم بودم هر وقت در کارم مشکلی برای عیب‌یابی وسیله‌ای وجود داشت با علاقه و صبر زیاد آن را حل می‌کردم، در آن زمان بهترین دوست من، کارم بود ولی تعدادی دوست از دوران کودکی در کنارم بودند که گویا فرشته‌های در مسیر موفقیت من بودند، فرستاده‌ای از سمت خدا آن هم درست در نقطه انتخاب مسیر، بعد از چند سال فعالیت در رشته سیم‌پیچی یکی از دوستانم که کار تولید قطعات انجام می‌داد سری به من زد و گفت زنجان قطب جلقوی ایران است، ولی چرخ‌های سنباده در این شهر برای مصارف کارخانه‌ها تولید نمی‌شود، از آن روز من شغلم را از سیم‌پیچی به تولید ماشین‌الات و چرخ‌های سنباده تغییر دادم، به لطف و کرم خداوند متعال رونق در این کار را با ما همراه بود.

**تولید اتصالات، پیشنهادی جذاب**

بعد از گفت و با آقای تحسینی رسیدیم به اصل مطلب، آن هم تولید اتصالات، که چگونه با داشتن کاری خوب بازم به فکر کار بزرگ‌تری افتاد. می‌گوید: به لطف خداوند چند سالی در کار تولید چرخ‌های سنباده فعالیت‌کردم تا اینکه چرخش روزگار دوستی را سر راهم گذاشت که پیشنهاد کرد بهترین کار در حال حاضر تولید اتصالات است، هم بسیار پرمصرف است و هم دولت درصد بالایی از اتصالات را وارد می‌کند که با تولید آن هم به درآمد خوبی می‌رسیدیم و هم به نیاز به واردات کمتر می‌شود. سال ۷۰ بود که تصمیم به تولید اتصالات گرفتم. این کار را با ۵ نفر شروع کردم، سختی کار کم نبود از بودجه کم گرفته تا نیروی انسانی، با یاری خداوند و همدلی دوستان شروع کردم، کم کم دستگاه‌های پیشرفته‌تری به مجموعه اضافه شد، سختی زیادی را تحمل کردیم اما ناامید نشدیم و تا این لحظه توانسته‌ایم بیش از ۴۰۰ نفر را در کارخانه مشغول به کار کنیم و یکی از بزرگ‌ترین افتخارآفران این است که توانستیم با پشتکار مداوم کمی از واردات اتصالات را با تولیدمان کاهش دهیم و به کشور خدمت کنیم.

ابتدا به دولت نامه نوشتم‌تا به بودجه در اختیار ما قرار دهد تا بتوانیم هوپمایا یا هلیکوپتر تولید کنیم

که متأسفانه موفق نشد، اما ناامید نشدم و حدوداً سال ۸۰ بود که توانستیم اولین و بهترین هلیکوپتر رادیوکنترل ایران را تولید کنیم، یکی از زیباترین و پرفرآخترترین تولیدآتمان بود که تماشار را مدیون لطف خدا هستیم چزا که هیچ وقت ناامید نشدیم و نترسیدیم.

حاج ناصر با کوله‌باری از تجربه و تحمل مشکلات، به جوانان کشور توصیه می‌کند که هیچ وقت نترسند، کاری نیست که انسان بخرداد و توانان انجامش ندهد، او به جوانان می‌گوید از اینکه خود را در مسیری سخت ببینید و با مشکلات دست و پنجه نرم کنید ترس نداشته باشید. عاشق کار و حرفه خود باشید، داشتن علاقه به شعا این امکان را می‌دهد که هنگام سختی از کارتان ناامید نشوید.

فهرست سنجش کیفیت خدمات مشتریان در بانک ملی (۱۳۹۳)

فهرست سنجش کیفیت خدمات مشتریان در بانک ملی (۱۳۹۳)