

سپر کاغذی مستأجران

تجربه جهانی نشان می‌دهد سقف‌گذاری اجاره بدون پشتوانه حقوقی و اقتصادی، شکست می‌خورد

گزارش تحلیلی



مهرنگار
مهرنگار

در بازار اجاره، قانون همیشه آخرین قسمتی است که وارد معامله می‌شود. پیش از آن، تورم تصمیم خودش را گرفته. قیمت مسکن بالا رفته، انتظارات موجر شکل گرفته و مستأجر هم فقط دنبال خانه‌ای است که از توان مالی‌اش خارج نباشد. به همین دلیل هم هست که هر سال با آغاز فصل جابه‌جایی،

هم‌زمان با ابلاغ مصوبه‌های جدید، یک سؤال قدیمی دوباره مطرح می‌شود، آیا می‌توان با قانون، بازار اجاره را کنترل کرد؟ در گزارش قبلی، با بررسی میدانی بازار اجاره مشهد و گفت‌وگو با مشاوران املاک، مشخص شد که اجرای قانون کنترل اجاره در عمل با موانع جدی روبه‌روست و بسیاری از قراردادها خارج از چارچوب پیش‌بینی‌شده منعقد می‌شوند. اما این تنها روی ماجراست. پرسش مهم‌تر این است که چرا این قانون با وجود پیش‌بینی ضمانت‌های اجرایی، نتوانسته به هدف خود برسد؟ آیا مشکل صرفا به اجرا برمی‌گردد یا خود قانون نیز با خلأهای حقوقی مواجه است؟ در ادامه با استناد به گزارش مرکز پژوهش‌های مجلس و مرور تجربه برخی کشورها، به دنبال پاسخ این پرسش‌ها رفته‌ایم.

- چرا این قانون، اثرگذار نبوده است؟

بر اساس تازه‌ترین مصوبه سران سه قوه، قرارداد‌های اجاره واحدهای مسکونی که تا پایان سال ۱۴۰۵ به پایان می‌رسند، در صورت درخواست مستأجر، به طور خودکار برای یک سال با سقف افزایش ۲۵ درصدی تمدید می‌شوند و مراجع قضایی نیز صرفا به دلیل پایان مدت قرارداد، حکم تخلیه صادر نخواهند کرد. البته این حکم چهار استثنا دارد؛ از جمله نیاز شخصی موجر به سکونت، تخریب یا نوسازی و تعمیرات اساسی ملک. انتقال رسمی مالکیت و همچنین تخلف مستأجر از تعهدات قرارداد. این مصوبه نسبت به سال‌های گذشته، گامی به سمت تقویت امنیت سکونتی مستأجران به شمار می‌رود؛ زیرا در کنار محدودکردن افزایش اجاره‌بها، اصل تمدید قرارداد را نیز مورد توجه قرار داده است. بااین حال، بسیاری از کارشناسان معتقدند موفقیت آن در گرو نحوه اجراست، چراکه بخش درخور توجهی از معاملات اجاره همچنان به صورت قول‌نامه‌ای یا خارج از سامانه‌های رسمی انجام می‌شود و همین موضوع، امکان دورزدن قانون را افزایش می‌دهد.

اما چرا با وجود تعیین سقف افزایش اجاره‌بها و پیش‌بینی تمدید قرارداد، این قانون نتوانسته اثرگذاری مورد انتظار را داشته باشد؟ مرکز پژوهش‌های مجلس پاسخ را در یک خلأحقوقی جست‌وجو می‌کند. در گزارشی که این مرکز درباره ارزیابی ماده ۷ قانون سامان دهی بازار زمین، مسکن و اجاره‌بها منتشر کرده، آمده است سیاست کنترل اجاره زمانی موفق خواهد بود که در کنار تعیین سقف افزایش اجاره، امکان پایان دادن به رابطه به‌زیبانه و غیرتجاری نیز صرفا به

دلایل مشخص و موجه قانونی محدود شود. به اعتقاد پژوهشگران، تجربه سال‌های گذشته نشان داده است هر زمان امکان خروج از شمول قانون از طریق تمدید نکردن قرارداد یا انعقاد قرارداد‌های جدید وجود داشته باشد، بخشی از بازار نیز به همان سمت حرکت می‌کند. به همین دلیل، این مرکز پیشنهاد کرده است اصل «تمدید خودکار قرارداد برای مستأجران خوش حساب» به‌طور دائمی در قانون پیش‌بینی شود و موجر تنها در مواردی مانند نیاز واقعی به سکونت، تخریب و نوسازی، تعمیرات اساسی یا تخلف مستأجر، آن هم با ارائه مستندات قانونی، بتواند از تمدید قرارداد خودداری کند. همچنین پیش‌بینی ضمانت‌های اجرایی از جمله جریمه تخلیه غیرقانونی، پرداخت خسارت و کمک هزینه جابه‌جایی مستأجر از دیگر پیشنهاد‌های این گزارش است.

هرچند مصوبه جدید سران سه قوه بخشی از این پیشنهادها را در قالب تمدید خودکار قراردادها مورد توجه قرار داده است، کارشناسان معتقدند موفقیت آن در گرو اجرای مؤثر قانون، ثبت رسمی قراردادها و کاهش امکان دورزدن مقررات خواهد بود.

- تجربه کشورهای دیگر چه می‌گوید؟

مرکز پژوهش‌های مجلس برای بررسی اثربخشی سیاست کنترل اجاره، تجربه کشورهای مختلف را نیز مرور کرده است. نتیجه این بررسی‌ها نشان می‌دهد که در بسیاری از کشورها، تعیین سقف افزایش اجاره فقط یکی از ابزارهای تنظیم بازار است و در کنار آن، مجموعه‌ای از سیاست‌های مکمل برای حمایت از مستأجران و ایجاد ثبات در بازار اجرامی‌شود. تورم کنترل می‌شود و به مسکن به‌عنوان کالای سرمایه‌ای نگاه نمی‌شود. بررسی کشورهای عضو سازمان همکاری و توسعه اقتصادی (OECD) نشان می‌دهد در بسیاری از این کشورها، قرارداد‌های اجاره دست‌کم سه ساله یا بدون مدت پایان تنظیم می‌شود و موجر تنها در شرایط مشخص و با دلایل



به‌تنهایی، اثر محدودی بر بازار اجاره خواهد داشت.

همین دلیل، امنیت سکونتی مستأجران بیش از آنکه به تعیین یک عدد مشخص برای افزایش اجاره وابسته باشد، به ثبات قواعد حقوقی و پیش‌بینی پذیری بازار وابسته است. مرور قوانین کشورهای عضو سازمان همکاری و توسعه اقتصادی (OECD) نشان می‌دهد که در بسیاری از این کشورها، اصل بر تداوم رابطه استجاری است. در کشورهایی مانند آلمان، هلند و دانمارک، قرارداد‌های اجاره معمولا بدون تاریخ پایان مشخص منعقد می‌شوند و تا زمانی که مستأجر به تعهدات خود عمل کند، امکان پایان دادن به قرارداد از سوی موجر به سادگی وجود ندارد. در مقابل، کشورهایی مانند فرانسه، اتریش، یونان، کاستاریکا، نروژ و بلژیک نیز اگرچه قرارداد‌های مدت‌دار دارند، اما این قراردادها عمدتا دست‌کم سه ساله هستند و از ثبات بیشتری نسبت به قرارداد‌های رایج در ایران برخوردارند.

در بیشتر این کشورها، موجر تنها در شرایط مشخصی مانند نیاز واقعی به سکونت، انجام نوسازی یا تعمیرات اساسی، تخلف مستأجر در پرداخت اجاره یا سایر تعهدات قراردادی و در برخی موارد خاص فروش ملک، امکان پایان دادن به قرارداد دارد. حتی در این شرایط نیز معمولا موجر باید تشریفات قانونی را طی کرده و دلایل خود را به مراجع ذی‌صلاح ارائه کند. به همین دلیل، امنیت سکونتی مستأجران بیش از آنکه به تعیین سقف افزایش اجاره وابسته باشد، از ثبات قوانین و محدود بودن موارد تخلیه ناشی می‌شود.

بررسی تطبیقی این قوانین نشان می‌دهد که سیاست کنترل اجاره در کشورهای مختلف، معمولا به صورت یک بسته سیاستی اجرا می‌شود، بسته‌ای که در آن محدودیت افزایش اجاره، قرارداد‌های بلندمدت، حمایت حقوقی از مستأجر، افزایش عرضه مسکن و ثبات اقتصادی در کنار یکدیگر قرار گرفته‌اند. به همین دلیل نیز کارشناسان معتقدند هر یک از این ابزارها

شهر

اشنبه
۲۸ تیر ۱۴۰۵
شماره ۴۰۴۸۸

۰۹



اقتصاد

اعلام نرخ بلیت اتوبوس مسافربری ویژه اربعین

ایرنا رئیس اداره حمل‌ونقل مسافر اداره کل راهداری و حمل‌ونقل جاده‌ای خراسان رضوی گفت: نرخ مصوب بلیت اتوبوس مسافربری در ایام سفر زیارتی اربعین از مشهد به مقصد شهرهای غربی کشور در استان‌های ایلام، خوزستان و کرمانشاه اعلام شد. حسن جلیلی فتاحی افزود، نرخ مصوب بلیت اتوبوس وی‌ای پی (۲۵صندلی) در ایام سفر اربعین از مشهد به پایانه مرزی مهران در استان ایلام ۳۹ میلیون ریال و اتوبوس ۳۲صندلی در این مسیر ۳۱ میلیون ریال و این نرخ برای اتوبوس عادی (۴۴صندلی) ۲۴ میلیون ریال و اتوبوس‌های ۴۴صندلی وی‌ای پی ۲۵ میلیون ریال تعیین شده است. وی گفت: قیمت بلیت اتوبوس وی‌ای پی مشهد به مرز خسروی در استان کرمانشاه نیز ۲۷ میلیون و ۵۰۰ هزار ریال، قیمت بلیت اتوبوس ۳۲صندلی ۲۹ میلیون ریال و قیمت بلیت اتوبوس عادی ۴۴ نفره عادی ۲۲ میلیون و اتوبوس ۴۴صندلی وی‌ای پی نیز ۲۳ میلیون و ۵۰۰ هزار ریال اعلام شد. رئیس اداره حمل‌ونقل مسافر اداره کل راهداری و حمل‌ونقل جاده‌ای خراسان رضوی بیان کرد: بلیت اتوبوس ۲۵ نفره وی‌ای پی مشهد به مرزهای شلمچه و چذابه در استان خوزستان ۲۵ میلیون ریال، این نرخ برای اتوبوس ۳۲صندلی ۲۵ میلیون ریال و اتوبوس‌های عادی ۴۴ نفره ۲۶ میلیون و ۵۰۰ هزار ریال و اتوبوس ۴۴صندلی وی‌ای پی نیز ۴۰ میلیون و ۵۰۰ هزار ریال اعلام شد. جلیلی فتاحی گفت: نرخ فروش بلیت اتوبوس‌های مسافربری در ایام اربعین با نرخ مصوب از ۲۷ تیرماه به شرکت‌های حمل‌ونقل و ناوگان در سطح استان و کشور ابلاغ شده و در سامانه‌های فروش بلیت نیز بارگذاری شده است.

بورس

چگونه از آسیب سهام داران کم کنیم؟

کارشناس بازار سرمایه با اشاره به تأثیر تشدید تنش‌های ژئوپلیتیکی بر بورس، گفت: روند نزولی روزه‌های اخیر بازار، بیش از آنکه ناشی از ضعف عوامل بنیادی باشد، از افزایش ریسک‌های سیاسی و امنیتی تأثیر گرفته است و در چنین شرایطی، انتظار می‌رود سیاست‌گذار با استفاده از ابزارهای در اختیار خود، کمترین آسیب را به منافع سهام‌داران وارد کند.

مهدی بیات‌منش در گفت‌وگو با ایسنا اظهار کرد: هرچند ممکن است این شرایط از نگاه برخی فعالان بازار، یک عامل منفی تلقی شود، اما احتیاط و مدیریت ریسک، رفتار طبیعی بازار سرمایه در چنین مقاطعی است. فعالان بازار نیز در ماه‌های گذشته با این شرایط مواجه بوده‌اند و تلاش کرده‌اند تصمیمات خود را با در نظر گرفتن ریسک‌های موجود اتخاذ کنند.

این کارشناس بازار سرمایه با بیان اینکه جنگ به‌طور طبیعی فضای اقتصادی را تحت تأثیر قرار می‌دهد، تصریح کرد: در شرایطی که کشور ناچار به دفاع از حریم و منافع خود است، بازار سرمایه نیز باید از ابزارهای مدیریت ریسک استفاده کند و این موضوع، امری اجتناب‌ناپذیر است. بیات‌منش ادامه داد: در چنین شرایطی نقش بانک مرکزی اهمیت زیادی پیدا می‌کند و لازم است در حوزه مدیریت نرخ بهره و سیاست‌های ارزی، هماهنگی لازم را با سایر بخش‌های اقتصادی داشته باشد. اگر فشار فروش یا کمبود نقدینگی در بازار ایجاد شود، استفاده بموقع از ابزارهای سیاستی می‌تواند هزینه‌های تحمیل‌شده به سهام‌داران، به‌ویژه سهام‌داران حقیقی را کاهش دهد. وی بیان کرد: مدیران بازار، ابزارهای مختلفی مانند کاهش دامنه نوسان یا توقف موقت برخی نمادها را در اختیار دارند و باید با توجه به شرایط، از آن‌ها استفاده کنند. ممکن است برخی سهام‌بنیادی نوسان‌چندانی نداشته باشند و ضرورتی برای توقف معاملات آن‌ها وجود نداشته باشد، اما درباره برخی نماد‌های پرنوسان، اعمال محدودیت‌های موقت می‌تواند در دست‌ورکار قرار گیرد.

سواد اقتصادی

خستگی تصمیم؛ چرا معامله‌گران روزانه ناکام می‌مانند؟

فردای اقتصاد ما روزانه با ۳۵ هزار لحظه برای تصمیم‌گیری مواجه می‌شویم؛ از چه لباسی بپوشیم و ناهار چه بخوریم تا خستگی یک نیرو برای موقعیت شغلی جدید. این همان جایی است که پدیده خستگی در تصمیم‌رخ می‌دهد؛ یعنی شما با تعداد زیادی از لحظات تصمیم‌گیری در یک روز مواجه می‌شوید و درست در لحظه‌ای که انرژی‌تان تخلیه شده، تصمیم‌هایی از سر خستگی می‌گیرید که عموما عقلانی نیستند. خستگی در تصمیم عموما به این صورت ظاهر می‌شود که انتخاب شما به پیش‌فرض‌های ساده‌ای می‌رسد که نیازی به درگیرکردن مغزتان ندارد؛ گویا خستگی شما باعث می‌شود از نظر ذهنی تنبل شوید.

بیاید یک مثال بزنیم. تحقیقی روی بخش اعتبارات بانکی در یک کشور اروپایی انجام شد. کارمندان این بخش به‌طورموسط روزانه ۴۶ درخواست وام را بررسی می‌کردند. این کارمندان بین ساعت ۸ تا ۱۰ صبح کار خود را آغاز می‌کنند. بین یک تا سه ظهر ناهار می‌خورند و حدود ساعت ۶ عصر محل کار را ترک می‌کنند. نتایج این پژوهش نشان داد بین ساعت ۱۱ تا ۲ ظهر که به وقت ناهار نزدیک می‌شویم، میزان قبول درخواست‌های وام کاهش می‌یابد، دوباره از ساعت ۴، بعد از وقت ناهار، میزان قبولی‌ها اوج می‌گیرد و مجدد در دو ساعت پایانی کار کاهش می‌شود. این خستگی در تصمیم‌گیری البته بی‌هزینه نبوده و طبق برآوردها ماهانه ۵۰۰ هزار دلار به زیان بانک عمل کرده است.

به‌طور کلی، بیش فکری در سرمایه‌گذاری به کاهش بازده شما منجر می‌شود.

ما روزانه با گزینه‌های متعددی از پیشنهاد‌های سرمایه‌گذاری مواجه می‌شویم

که اگر بیش از اندازه به همه آن‌ها فکر کنیم و دائما در حال تغییر استراتژی خود

باشیم، دچار خستگی در تصمیم می‌شویم. حالا معامله‌گرهای روزانه را تصور کنید،

فردی که باید دائما تصمیم بگیرد چه سهام یا داراییی برای خرید بهتر است و

کدام بد است و باید اقدام به فروش آن کند. حتما چنین سرمایه‌گذاری به شدت

در معرض از دست دادن ثروت خود یا جابامندن از فرصت‌های سودآور هستند.

قیمت مرغ و تخم‌مرغ در بازار (تومان)

مرغ تازه	۳۰۲,۰۰۰
ران مرغ	۲۷۸,۰۰۰
سینه مرغ فله	۴۱۵,۰۰۰
شنیسل مرغ	۴۹۸,۰۰۰
پاچین مرغ	۳۲۰,۰۰۰
بال مرغ بسته بندی	۲۶۵,۰۰۰
تخم مرغ تاریخ دار	۲۲۶,۰۰۰

رئیس کمیسیون اصل ۹۰ مجلس شورای اسلامی هشدار داد

تأخیر در پرداخت مطالبات گندم‌کاران؛ تهدیدی برای امنیت غذایی

این وضعیت اصلاح نشود، دولت ناچار خواهد شد دوباره به بازار جهانی رجوع کند و مبالغ سنگینی ارز برای واردات گندم بپردازد.

- خطر انحراف گندم به بازار آزاد

رئیس کمیسیون اصل ۹۰ مجلس شورای اسلامی با اشاره به تناقض میان حمایت از تولید داخلی و هزینه‌های واردات، اظهار کرد: اهماال در پرداخت به کشاورزان، دولت را به سمت یک بن‌بست ارزی سوق می‌دهد. وی افزود: در شرایطی که منابع ارزی کشور با محدودیت‌های شدید روبه‌روست، باید پذیرفت که پرداخت بموقع مطالبات گندم‌کاران بسیار کم‌هزینه‌تر از واردات گندم است. اگر دولت امروز با پرداخت سریع، انگیزه کشاورزان را حفظ نکند، در آینده برای جبران کمبود احتمالی ناچار خواهد شد از فراوانی صرف واردات محصولی‌کند که هم کیفیت آن محل تردید است و هم احتمال تریاخته بودن آن وجود دارد. ضمن آنکه قیمت جهانی آن نیز بالااست.

پژمان فر با تأکید بر جایگاه راهبردی گندم به‌عنوان قوت اصلی مردم، گفت: تأمین گندم مسئله‌ای استراتژیک است و نمی‌توان با مسامحه از کنارش عبور کرد. در تعامل با دیوان محاسبات کشور، هشدارهای لازم را به دولت داده‌ایم و مکانیاتی برای تسریع در پرداخت‌ها انجام شده است. نماینده مشهد در مجلس شورای اسلامی تأکید کرد: تأخیر در پرداخت‌ها باعث خروج محصول از چرخه خرید دولتی می‌شود و بزرگ‌ترین نگرانی ما این است که گندم‌کاران، به دلیل بی‌اعتمادی به پرداخت‌های دولت، محصول خود را به جای سیلوه‌ها به بازار آزاد و دلالت بپسارند. در این صورت، محصول راهبردی گندم ممکن است در مسیرهای غیربهرینه‌ای مانند مصرف برای خوراک دام قرار بگیرد و ذخایر استراتژیک کشور آسیب ببیند.



مناسب در اواخر سال و ابتدای سال جدید، گندم‌کاران از اسفندماه محصول خود را تحویل داده‌اند و هنوز بخش زیادی از پولشان را دریافت نکرده‌اند. وی هشدار داد، وقتی کشاورز می‌بیند همکارانش هنوز پول خود را نگرفته‌اند، انگیزه‌ای برای تحویل محصول به دولت نخواهد داشت. نتیجه این روند، کاهش خرید تضمینی است.

درحالی‌که نیاز سالانه کشور بیش از ۱۰ تا ۱۲ میلیون تن است، گزارش‌ها نشان می‌دهد تاکنون حدود ۵ میلیون تن خرید تضمینی انجام شده است. اگر

- فقط ۳۱ درصد مطالبات پرداخت شده است

پژمان فر با اشاره به وضعیت پرداخت مطالبات گندم‌کاران گفت: دولت در پرداخت مطالبات کشاورزانی که محصول خود را به سیلوه‌ها تحویل داده‌اند، دچار اهماال جدی شده است. براساس گزارش‌ها، کمتر از ۳۱ درصد مطالبات کشاورزان پرداخت شده؛ این در حالی است که برخی نماینده مردم مشهد و کلات در مجلس شورای

اسلامی با انتقاد از عملکرد اجرایی در سال زراعی جاری، به موضوع قیمت‌گذاری گندم پرداخت و گفت: طبق قانون، دولت موظف است در اواخر

شهریور و اوایل مهر، قیمت خرید تضمینی را اعلام کند تا کشاورز بتواند با اطمینان برنامه‌ریزی کند.

متأسفانه در اعلام قیمت، تأخیر رخ داد که این مسئله در برخی مناطق به کاهش سطح زیر

کشت منجر شد. وی ادامه داد: هرچند بارش‌های

گفت‌وگو

مهرنگار
مهرنگار

رئیس کمیسیون اصل ۹۰ مجلس شورای اسلامی در خصوص پیامدهای تأخیر در پرداخت مطالبات کشاورزان هشدار داد و گفت: اهماال دولت در تسویه حساب با گندم‌کاران، علاوه بر تضعیف انگیزه تولید، بی‌اعتمادی به پرداخت‌های دولتی را افزایش می‌دهد و موجب سوق یافتن محصولات به بازار آزاد می‌شود؛ موضوعی که می‌تواند به ذخایر راهبردی کشور آسیب بزند و زمینه واردات پرهزینه و ورود محصولات تریاخته را فراهم کند.

حجت الاسلام والمسلمین نصر...

پژمان فر در گفت‌وگو با شهرآر... درباره چالش‌های پیش‌روی خودکفایی در تولید گندم، اظهار کرد: اگر دولت به سرعت برای تسویه حساب با گندم‌کاران اقدام نکند، با کاهش شدید تحویل گندم به سیلوه‌های دولتی و افزایش وابستگی به واردات پرهزینه مواجه خواهیم شد.

وی با اشاره به جایگاه راهبردی گندم در اقتصاد کشور افزود: خودکفایی در تولید گندم فقط یک هدف اقتصادی نیست، بلکه ضرورتی امنیتی است. تأمین نیاز کشور از محل تولید داخلی، به معنای تضمین نان در سفره مردم است. در شرایطی که در جهان با تعارض‌های سیاسی عمیق روبه‌رو هستیم، وابستگی به واردات محصولات کشاورزی از کشورهایی که روابط سیاسی پایداری با آن‌ها نداریم، ریسک بزرگی برای امنیت غذایی کشور محسوب می‌شود.

رئیس کمیسیون اصل ۹۰ مجلس شورای اسلامی در ادامه به یکی از ابعاد پنهان وابستگی به واردات