

# دولت به دنبال سپر دفاعی مستاجران

**دولت با طرح تمدید خودکار قراردادها و تعیین سقف قانونی، در تلاش است پیش از آغاز فصل جابه جایی، سیاست حمایت از مستأجران را فعال کند؛ موضوعی که تحقق آن نیازمند آسیب شناسی جدی اجراءر سال های گذشته است**

**گروه اقتصاد-** با نزدیک شدن به فصل جابه جایی، تپش قلب ۷ میلیون خانوار مستأجر ایرانی تندتر از همیشه است. کابوس جابه جایی، کارتن های خالی و قیمت هایی که در ویترن فروشگاه ها هیچ شباهتی به واقعیت جیب مردم ندارد، دوباره به صدر دغدغه های جامعه بازگشته است. امسال اما دولت چهاردهم با تکیه بر «قانون ساماندهی بازار مسکن»، پیش نویس جنجالی سقف ۲۵ درصدی را روی میز مراجع تصمیم گیر (شورای عالی مسکن و سران قوا) قرار داده است. سؤالی که اکنون لریزه بر تن بازار انداخته، این است: آیا امسال این «سپر دفاعی» واقعا روی سر قیمت ها می ماند یا باز هم بازار راه خود را از میان حفره های نظارتی پیدا می کند؟

##### از مصوبه اضطراری تا قانون دائمی

سیاست تعیین سقف اجاره بها که روزگاری به عنوان یک مُسکن موقت در دوران کرونا تجویز شده بود، حالا به یک استراتژی حاکمیتی تبدیل شده است. اردیبهشت ۱۴۰۳ نقطه عطفی در این مسیر بود؛ جایی که باتصویب قانون ساماندهی بازار زمین، مسکن و اجاره بها، به شورای عالی مسکن اجازه داده شد در استان هایی باتورم بالای ۳۰ درصد، سقف مجاز افزایش اجاره را تعیین کند. این یعنی دولت دیگر نه در مقام توصیه، بلکه در مقام ناظر مقتدر قانونی وارد میدان شده است. ابزاری که هدفش جلوگیری از «کوچ اجباری» مستأجران به حاشیه شهرهاست؛ پدیده ای که نه تنها یک مشکل اقتصادی، بلکه یک بحران اجتماعی تمام عیار محسوب می شود.

##### معمای شکاف قیمت ها؛ وقتی بازار دستور نمی پذیرد

اما چرا این سیاست نیازمند آسیب شناسی جدی است؟ نگاهی به آمارهای ۵ سال اخیر، حقیقتی تلخ را افاش می کند که نمی توان از آن چشم پوشید. در حالی که دولت هر ساله سقف ۲۵ درصدی را اعلام می کرد، واقعیت بازار همواره فرسنگ ها با این عدد فاصله داشت.

##### کارنامه سقف های قانونی در برابر واقعیت بازار:

■ سال ۱۳۹۹: سقف مصوب ۲۵ درصد ار شد واقعی بازار ۳۸ درصد  
 ■ سال ۱۴۰۰: سقف مصوب ۲۵ درصد ار شد واقعی بازار ۴۵ درصد  
 ■ سال ۱۴۰۱: سقف مصوب ۲۵ درصد ار شد واقعی بازار بیش از ۴۶ درصد  
 ■ سال ۱۴۰۲: سقف مصوب ۲۵ درصد ار شد واقعی بازار ۵۲ درصد  
 ■ سال ۱۴۰۴: سقف مصوب ۲۵ درصد ار شد واقعی بازار حدود ۳۴ درصد  
 به گزارش تسنیم، این اعداد نشان می دهد که بازار مسکن همواره تمایل داشته خود را با نرخ ارز و تورم عمومی هماهنگ کند، نه با مصوبات روی

## «جک زنی» در بازار خودرو چگونه سرمایه تان را می بلعد؟

**دلالتان باترفندهای پیچیده و تبانی در مراکز تشخیص رنگ، فروشندگان خودرو را در تله ای قانونی گرفتار می کنند تا میلیون ها تومان از ارزش سرمایه شان را پیش چشم خودشان به یغما ببرند**



**اقتصاد-** آگهی فروش خودرو را گذاشته اید، فکر می کنید تا چند ساعت دیگر با قیمت واقعی به فروش می رسد؛ اما در کمتر از یک ساعت در تور دلالت هایی می افتید که نه برای خرید، بلکه برای «جک زدن» (شکستن قیمت) کمین کرده اند. این روایت جدیدی از کلاهبرداری های سازمان یافته در پلتفرم های آنلاین است که در آن، قیمت خودرو نه بر اساس واقعیت، بلکه با یک سناریوی از پیش طراحی شده و فشارهای روانی، به شکلی مصنوعی شکسته می شود.

##### سناریوی سقوط قیمت؛ از قرار صوری تا کارشناس «همدست»

دلالتان این بازار سیاه، استاد شناسایی طعمه هستند. آن ها با پرسه در آگهی های آنلاین، به محض حس کردن نیاز مالی فروشنده یا مشاهده آگهی های خودروهای تمیز، وارد دمل می شوند. با لحنی مطمئن و رفاقتی قرار می گذارند و اصرار دارند کار در همان جلسه تمام شود.

مشکل اصلی از جایی شروع می شود که دلالت، فروشنده را به مرکز تشخیص رنگی می برد که با آن تبانی کرده است. کارشناس متخلف، بی آنکه بررسی دقیقی انجام دهد، ایرادات خیالی – از رنگ شدگی های ساختگی تا شاسی های مشکوک – را دیف می کند. این جاست که خریدار تغییر موضع می دهد و با استناد به بندهای سنگین «ضرو و زیان» در قولنامه ای که از قبل امضا شده، فروشنده را در موقعیت اضطرار قرار می دهد: «یا به قیمت بسیار پایین تر بفروش، یا خسارت سنگین فسخ قرارداد را بده!»

**رقم سقوط؛ صدها میلیون تومان ضرر در یک چشم به هم زدن**  
 «ما شینی که قرار بود ۸۰۰ میلیون تومان فروخته شود، در این تله به ۶۵۰ تا ۷۰۰ میلیون تومان رسید؛ یعنی کلاهبرداریان با جک زنی، قیمت را حدود ۱۰۰ تا ۱۵۰ میلیون تومان پایین آوردند.» این بخشی از تجربه تلخ یکی از قربانیان این سناریوی کلاهبرداری است که باشتابزدگی در قرار معامله و اعتماد به کارشناس معرفی شده از سوی دلالت، سرمایه خود را در معرض نابودی قرار داد.

##### فرصت فرایند طولانی قانونی برای کلاهبرداران

یکی از دلایل موفقیت این شبکه ها، فرسایشی کردن روند شکایت است. آن ها



کاغذ. این شکاف عمیق، بزرگ ترین پاشنه آشیل سیاست های حمایتی است. تکرار صرف این اعداد بدون تغییر در ابزارهای نظارتی، تنها به انحراف بیشتر بازار و سوق دادن معاملات به سمت قرارداد های شفاهی و «پشت پرده» منجر خواهد شد.

##### تمدید خودکار؛ پانک دولت به تخلیه های اجباری

فرزانه صادق، وزیر راه و شهرسازی، با اشاره به برنامه دولت برای حمایت از مستأجران اظهار کرده است: پیش نویس پیشنهاد تمدید خودکار قرارداد های اجاره و تعیین سقف افزایش اجاره بها حداکثر تا ۲۵ درصد، از اسفندماه تهیه و برای بررسی و تصویب به مراجع مربوط ارسال شده است. با توجه به شرایط فعلی، پیشنهاد شده این مصوبه به مدت یک سال اجرا شود و میزان افزایش اجاره بها نیز متناسب با شرایط هر استان، توسط شورای مسکن استان ها تعیین شود.

صادق تاکید کرد: اجرای این مصوبه نیازمند همراهی قوه قضاییه است تا در صورت بروز اختلافات و شکایت های احتمالی، امکان اجرای مؤثر آن فراهم باشد. کلید موفقیت این بار در «نظارت هوشمند» نهفته است. طبق قانون جدید، مستأجران ابزاری قدرتمند در دست دارند: امکان شکایت تا ۵ سال پس از انعقاد قرارداد و بازپس گیری مبالغ مازاد. این یعنی حتی اگر مستأجری امروز از ترس آوارگی به رقم بالایی تن دهد، در آینده می تواند حق خود را استیفا کند؛ اهرمی که می تواند رفتار موجران را از حالت سلیقه ای به قانون مداری تغییر دهد.

##### راهکارهایی برای موازنه اجرایی کنترل اجاره بها

آسیب شناسی سال های گذشته نشان می دهد که حمایت از مستأجر نباید به معنای نادیده گرفتن حقوق مالکان باشد. کارشناسان معتقدند دولت برای «به خط آوردن» بازار، باید در کنار جریمه، از اهرم های تشویقی نیز استفاده کند:

- معافیت های مالیاتی:** اعمال معافیت ۱۰۰ درصدی برای مالکانی که قانون را رعایت کرده یا قرارداد بلندمدت می بندند.
- تسهیلات کارگشا:** افزایش سقف وام ودیعه مسکن متناسب باتورم واقعی و حذف بوروکراسی فرساینده بانکی.
- حمایت سیستمی:** اتصال کامل سامانه ملی املاک و اسکان به سازمان امور مالیاتی برای شناسایی فوری قرارداد های صوری.

##### آزمون بزرگ قانون در برابر تورم

تعیین سقف نرخ اجاره بها، هرچند هم از نظر تئوری های اقتصادی موردنقد باشد، در شرایط فعلی حکم یک «سپر دفاعی اضطراری» را برای میلیون ها ایرانی دارد. دولت در آستانه یک آزمون بزرگ در شرایط حساس جنگی اخیر است؛ یا باید با درس آموزی از گام های لرزان گذشته، نظارت دستوری را به نظارت هوشمند ارتقا دهد، یا نظاره گر بی اثر شدن دوباره مصوباتش در هیاهوی بنگاه های املاک و فشار مضاعف به مستأجران و پدیده هایی مانند رانده شدن مستأجران به نقاط حاشیه ای تر باشد. تابستان ۱۴۰۵ مشخص خواهد کرد که آیا این بار «قانون» می تواند ترمز «تورم» را یکشدا بخیر.

##### قیمت های جدید لابیات اعلام شد

دبیر انجمن صنایع لبنی روز گذشته قیمت های جدید و افزایش یافته ۴ قلم محصول لبنی پر مصرف را اعلام کرد. رضا باکری، دبیر انجمن صنایع لبنی ایران، از افزایش قیمت شیر نایلونی به ۸۴ هزار تومان، شیر بطری به ۹۸ هزار تومان، پنیر یواف ۴۰۰ گرمی به ۲۰۳ هزار تومان و ماست دبه ای دو کیلو گرمی به ۲۲۸ هزار و ۷۰۰ تومان خبر داد. به گزارش فارس، قیمت محصولات لبنی در یک سال گذشته چندین بار افزایش یافته است. هفته گذشته نیز دامداران قیمت شیر خام را با ۲۹ درصد افزایش به کیلویی ۶۰ هزار و ۵۰۰ تومان رساندند. این ۴ قلم محصول از لبنیات پر مصرف هستند که دولت سال ها برای ارزان تر شدن آن ها یارانه می داد. قیمت ها باید در سازمان حمایت از مصرف کنندگان و تولید کنندگان و در جلسه رسمی تصویب و ابلاغ شود، اما یک منبع آگاه می گوید: «توافق بین انجمن صنایع لبنی و سازمان حمایت، نه به صورت رسمی، بلکه لفظی انجام شد.» افزایش قیمت ابتدا از سوی دامداران، سپس از سوی صنایع لبنی و در نهایت برداشت همه این ها از جیب مردم، طی سال ها تکرار شده است. سرانه مصرف شیر در ایران یک سوم میانگین جهانی است که تنها در یکی دو سال اخیر ۳۰ درصد کاهش داشته است.

##### قیمت مرغ کاهش یافت

براساس گزارش میدانی از تهران، دیروز قیمت مرغ در مناطق مختلف تهران از کیلویی ۳۹۰ هزار تا ۴۴۰ هزار تومان فروخته شد که نسبت به روزهای گذشته کاهش داشته است. کارشناسان کاهش تولید را عامل گرانی مرغ در چند هفته اخیر بیان می کردند اما مدیرعامل اتحادیه مخرجاران می گوید ورق برگشته و تولید افزایش یافته است، به طوری که جوجه ریزی فروردین ۱۰۶ میلیون قطعه، اردیبهشت ۱۲۶ میلیون قطعه بوده و در خرداد ۱۳۰ میلیون قطعه خواهد شد. قیمت مرغ به دلیل کاهش جوجه ریزی ناشی از مشکلات نهاده به ۴۸۰ هزار تومان رسیده بود اما اکنون و اردات از شمال مسیر دریای خزر باز شده است. به گفته یک فروشنده قیمت هادر چند روز گذشته هر روز حدود ۱۰ هزار تومان پایین آمده است.

##### وزیر نفت افزایش قیمت بنزین را رد کرد

وزیر نفت با تأکید بر این که هیچ راهکاری که مستلزم وارد آمدن فشار اقتصادی بیشتری به مردم باشد، در دستور کار دولت نیست، از اجرای مدل «مدیریت غیر قیمتی» برای مدیریت مصرف بنزین خبر داد. محسن پاک نژاد در حاشیه نشست کمیسیون امنیت ملی مجلس با تشریح آخرین وضعیت تأمین سوخت در کشور و با بیان این که دولت به دنبال تحت فشار قرار دادن جامعه نیست، تصریح کرد: هموطنان عزیز ما بداند اساسا هیچ راهکاری که مستلزم وارد آمدن فشار اقتصادی بیشتری به مردم عزیزمان باشد، مد نظر قرار نخواهد گرفت. اما واقعیت این است که ما باید عرضه بنزین در کشور را به شکلی دقیق و اصولی مدیریت کنیم.



از خاطر دلها نرود یاد تو هرگز  
ای آنکه به نیکی همه جاورد زبانی

یکسال غم انگیز از آسمانی شدن همسر و پدر عزیزمان  
بزرگ خاندان

## شادروان حاج عباس بر قچی

می گذرد، او که عمر با برکت خود را در صنعت آرد و خدمت به همشهریان محترم گذراند.

یاد آن بزرگمرد در لحظه لحظه زندگیمان جاریست.

همواره در زندگی حضور او را احساس و خاطراتش را گرامی میداریم.

همسر ظریفه دانشور طریق

فرزندان: دکتر بهزاد، دکتر دل آرا

دکتر الهه، دکتر معصومه و آقای دکتر سینا کاظمیان



پدر عزیزم

حاج حسین محتاج خراسانی

هفده بهار از بهاری که این دارفانی را

برای پیوستن به پروردگارت بدرود گفتی، گذشت

«روح قرین رحمت الهی باد»

فرزندت سعید

خانواده محترم مر جانی

درگذشت آقا سید مهدی مر جانی

را تسلیت عرض نموده

مارا در غم خود شریک بدانید.

نازنین شریف و محسن امیری

۱۳۷۵۶۶

حرکتی بنابر آخرت باشد  
نیایشی از در قیامت بیدار است