خبر

با وجود همه بی‌اعتمادی‌ها، بورس رشد خواهد کرد

یک کارشناس بازار سرمایه بر این باور است که هر چند به دلیل اخذ برخی تصمیم‌ها اعتماد به بازار سرمایه از میان رفته است، اما ظرفیت رشد در این بازار وجود دارد و احتمال می‌رود شاخص در نیمه دوم سال از سقف سال ۱۳۹۹ نیز عبور کند.

حسن کاظم‌زاده اظهار کرد: با توجه به اینکه انتظار می‌رفت قیمت‌های جهانی تثبیت شود، نرخ دلار کمی رشد پیدا کند و فصل مجامع نیز نزدیک است، برآوردها حاکی از آن بود که بازار وضعیت مثبت‌تری داشته باشد زیرا قیمت سهم‌ها همچنان در مقایسه با سایر بازارهای مالی رقیب، جذاب‌تر است.

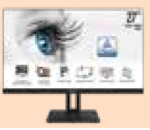
این کارشناس بازار سرمایه با تأکید بر اینکه ظرفیت رشد در بازار سرمایه وجود دارد، اظهار کرد: با توجه به وجود این ظرفیت بازار رشد خواهد کرد. البته فراز و نشیب دارد اما هر چقدر هم بی‌اعتمادی وجود داشته باشد رشدی که ناشی از تغییرات فاکتور اقتصادی است روی بازار تأثیر می‌گذارد اما به مرور و با نوسان و تأخیر زمانی.

کاظم‌زاده در مورد وضعیت بازار سرمایه در نیمه دوم سال نیز عنوان کرد: طبق تحلیل فاندامنتال بسیاری از سهم‌هایی که سودآور هستند، فارغ از اینکه حاشیه سود آن‌ها بالاست یا پایین یا سودآوری آن‌ها زیاد است یا کم، ظرفیت این را دارند که در ۶ ماه دوم سقف قیمتی سال ۱۳۹۹ خود را ببینند. اگر این اتفاق رخ دهد عبور شاخص از سقف سال ۱۳۹۹ محتمل است.

قیمت مانیتور

جی پلاس ۲۴۵JN-GDM
۲۴ اینچ
۵,۰۵۰,۰۰۰ تومان

ام اس آی PRO MP۲۷۱P
۲۷ اینچ
۶,۶۰۰,۰۰۰ تومان



سامسونگ C۲۴F۳۹۰
سایز ۲۴ اینچ
۴,۶۹۰,۰۰۰ تومان

ایسوس VG۲۴۸QG
۲۴ اینچ
۷,۶۳۰,۰۰۰ تومان

ال جی W-۲۹WN۶۰۰
۲۹ اینچ
۱۰,۰۱۰,۰۰۰ تومان

مایا X Series MO۲۴
۲۴ اینچ
۴,۳۷۰,۰۰۰ تومان

سایه‌روشن طرح ساماندهی و کنترل اجاره‌بهای املاک مسکونی چیست؟

اجاره‌داری حرفه‌ای؛ پیش‌نیاز مدیریت بازار اجاره‌بها

مینا افــرازه | در حالی شاهد افزایش ۴۳ درصدی اجاره‌نشینی در کشور هستیم که کمبود تولید مسکن نیز بر نابسامانی بازار اجاره‌نشینی و رشد تصاعدی اجاره افزوده است. در همین راستا، نمایندگان مجلس به‌تازگی کلیات طرح ساماندهی و کنترل اجاره‌بهای املاک مسکونی را در کمیسیون عمران به تصویب رسانده‌اند تا اندکی از آشفتگی‌های مربوط به بازار اجاره‌بهای املاک بکاهند. بر اساس این طرح بناست وزارت راه و شهرسازی متولی تعیین نحوه محاسبه متوسط میزان اجاره‌بها باشد و دولت نیز مکلف می‌شود سقف افزایش اجاره‌بها را فروردین هر سال اعلام کند. از سوی دیگر، صاحب‌خانه‌ها نیز بایستی قرارداد اجاره را در سامانه معاملات املاک به ثبت برسانند تا مشمول جریمه نشوند.

■ امکان دور زدن درصدهای تعیین شده توسط صاحبان املاک

در همین زمینه حسین عبداللهی، کارشناس حوزه مسکن در گفت‌وگو با قدس در نقد و بررسی این طرح تصریح کرد: در حال حاضر افزایش قیمت در بازار مسکن را شاهدید که آن هم ناشی از ارتباط مستقیم میان خرید مسکن و بازار اجاره‌بهاست، به طوری که هر گاه قیمت مسکن بالا رفته متناسب با آن میزان اجاره‌بها نیز افزایشی بوده است. همچنین بخشی از افزایش قیمت‌ها نیز به دلیل سوداگری در بازار مسکن است، البته نبود تعادل میان تقاضا و عرضه و تولید مسکن نیز بر شدت بحران افزوده است. اگر ما به دنبال کنترل بازار اجاره‌بها به صورت اساسی هستیم، بایستی قانون مالیات بر خانه‌های خالی را اجرایی کنیم که علت تسریع در اجرای آن هم به وجود مسئله سوداگری در بازار مسکن برمی‌گردد. سامانه املاک از سال ۹۴ تاکنون تکمیل نشده در حالی که این سامانه پیش‌نیاز مالیات بر خانه‌های خالی محسوب می‌شود. بخش دیگری از مسائل بازار اجاره ناشی از عدم تکمیل و پیگیری پروژه‌های مسکن مهر و طرح‌های حمایتی دولت است. تقریباً حدود ۲۵۰ هزار واحد مسکن مهر تکمیل نشده است در حالی که می‌توان از این واحدها در راستای افزایش عرضه و کاهش قیمت اجاره‌بها استفاده کرد.

عبداللهی همچنین افزود: درباره طرح ساماندهی و کنترل اجاره‌بهای املاک مسکونی، این پرسش مطرح می‌شود که آیا زیرساخت‌های لازم برای اجرای آن در کشور وجود دارد یا نه. متأسفانه زیرساخت لازم اعم از سامانه املاک وجود ندارد و نمی‌توان به طور دقیق گفت چه کسانی مستأجر هستند و درصد و میزان املاک موجود یا ملکی و استیجاری بودن آن‌ها را مشخص کرد. مسئله بعدی، موضوع فرار و دور زدن موارد مشخص شده است. در طرح گفته شده بنگاه‌ها نباید مبلغ مازادی را از مستأجر دریافت کنند اما مسئله اینجاست وقتی زیرساخت بانکی کشور کامل نیست تا تراکنش‌ها را ردیابی کرد، احتمال دارد مبالغ بیشتری دریافت شود.

این کارشناس مسکن گفت: از طرفی هم تعیین سقف اجاره‌بها نیز در کوتاه‌مدت دو مشکل عمده ایجاد می‌کند؛ نخست اینکه موجر می‌تواند بر اساس مشاهده تورم موجود در کشور و نیز با توجه به سقفی که برای میزان اجاره گذاشته می‌شود، خانه خودش را اجاره ندهد و همین سبب می‌شود عرضه خانه‌های استیجاری کاهش یابد و بر شدت نرخ‌های اجاره تأثیر بگذارد زیرا متأسفانه کماکان قانون مالیات بر خانه‌های خالی نیز اجرایی نمی‌شود. در چنین شرایطی، موجر ملک خود را اجاره نمی‌دهد و آن را خالی نگه می‌دارد اما در مقابل، مالیاتی هم به آن تعلق نمی‌گیرد. از سوی دیگر، وقتی عرضه خانه‌های استیجاری کم می‌شود طبیعتاً قیمت خانه‌ها در کوتاه‌مدت افزایش می‌یابد. مشکل دیگر اینکه، وقتی سقف ۲۵درصدی برای افزایش نرخ اجاره‌بها در نظر گرفته می‌شود، قرار است چگونه اجرایی شدن آن را ردیابی کند و امکان دارد موجر درصد بیشتری را در نظر بگیرد. وقتی زیرساخت‌های بانکی کامل نیست، امکان ردیابی این موضوع وجود ندارد و در نهایت امر موجر و مستأجر با همدیگر به اختلاف می‌خورند و دعاوی در قوه قضائیه مطرح می‌شود.

■ الزام‌ها و قوانین اجاره‌داری حرفه‌ای در کشور وجود ندارد

وی معتقد است: دولت و مجلس باید از تکرار اشتباه‌های گذشته بپرهیزند و برای کارهای زیربنایی و نه کوتاه‌مدت تصمیم جدی بگیرند. تکمیل و راه‌اندازی سامانه املاک می‌تواند یکی از ضمانت اجراها و زیرساخت‌های مورد نیاز اثرگذار این طرح باشد. همچنین ضروری است نسبت به تولید مسکن اهتمام بیشتری داشت، البته می‌توان هزینه ساخت‌وساز را با در نظر گرفتن و پیگیری مجموعه سیاست‌ها کاهش داد. نکته دیگر اینکه، با توجه به تورم فعلی و نرخ بهره‌ای که وجود دارد، دیگر اجاره‌داری از نظر اقتصادی معنایی ندارد؛ زیرا اگر موجر ملک را اجاره ندهد و پول خود را به صورت سپرده در بانک سرمایه‌گذاری کند قطعاً سود بیشتری خواهد برد.

در واقع صاحبان اغلب خانه‌های اجاره‌ای افرادی هستند که یک یا دو واحد مسکونی اضافه دارند و این را خریداری کرده‌اند تا زمانی آن را به فرزندان خود بدهند اما تا آن موقع تلاش می‌کنند این خانه‌ها را اجاره بدهند تا از این طریق مقداری درآمدزایی داشته باشند. در واقع اجاره‌داری در کشور ما اجاره‌داری حرفه‌ای نیست که بگوییم همانند کشورهایی مثل آلمان به صورت قانونی در حال انجام این کار هستیم. در واقع الزام‌ها و قوانین مربوط به اجاره‌داری حرفه‌ای در کشور وجود ندارد تا بتوان از این امکان بهره برد و حتی فرهنگ کشور هم به این سمت‌وسو نیست.

عبداللهی بیان کرد: موضوع دیگر، مسئله نرخ بهره در کشور است که سبب می‌شود به سوی کنترل بازار اجاره نرویم. اگر بتوانیم بازار ملکی و تملک را در کشور حل کنیم موضوع اجاره‌بها نیز خود به خود اصلاح می‌شود. وقتی عرضه مسکن در بازار ملکی افزایش یابد قطعاً قیمت‌های بازار اجاره نیز کاهش پیدا می‌کند. وقتی خانه‌های خالی در کشور عرضه شود قیمت اجاره‌بها هم به تبع آن کم می‌شود. این در حالی است که متأسفانه ما تنها در فصل نقل و انتقالات یاد این می‌افتیم قیمت‌های اجاره‌بها بالاست. همچنین درباره نقش بنگاه‌های املاک نیز باید گفت شاید نقش این‌ها در بحث اجاره چندان پررنگ نباشد و صرفاً مبلغ تعرفه را دریافت خواهند کرد. با این حال می‌توان از پلتفرم‌هایی استفاده کرد که در آن خانه‌ها به صورت اینترنتی و از طریق هوش مصنوعی معامله و منتقل می‌شوند.

■ کدام صاحب‌خانه‌ها تنبیه مالیاتی می‌شوند؟

به گفته مشاوران املاک اما دور زدن این مصوبه به راحتی و در بین مالکان و مستأجران اتفاق می‌افتد؛ به این شکل که مستأجران برای اجاره، قراردادی را با مالک و از سوی دیگر نیز قراردادی را با مشاوران املاک می‌بندند و در قراردادی که با مالک بسته می‌شود افزایش اجاره‌بها از سقف ۲۵ درصدی گذر کرده است.

بر اساس این مصوبه، سازمان تعزیرات حکومتی مکلف شد با مشاوران املاک متخلف که این سقف افزایش را رعایت نکنند، برخورد کند. به گفته مشاوران املاک اما بیش از نیمی از مالکان اجاره بهای خود را در سال ۱۴۰۱ تا دو برابر افزایش داده‌اند و در این بین مبلغ رهن را افزایش نداده‌اند و گویا به این نتیجه رسیده‌اند که از ارزش مبلغ رهن تا پایان قرارداد به دلیل فشارهای تورمی کاسته خواهد شد و در این بین اقبال برای اخذ اجاره ماهانه افزایش پیدا کرده است.

لغو ممنوعیت واردات برنج توسط جهاد کشاورزی

مسیح کشاورز، دبیر انجمن واردکنندگان برنج گفت: وزارت جهاد کشاورزی و سازمان حمایت وعده داده‌اند که در سال جاری دوره ممنوعیت واردات برنج لغو شود. وی با بیان اینکه به دولت اعلام کردیم واردات ۲۷۰ هزار تن برنج برای دو ماه فروردین و اردیبهشت بسیار رقم کمی است، گفت: حدود ۴۰۰ هزار تن برنج ثبت سفارش شده ولی از برنامه عقب هستیم زیرا باید بین یک تا یک و نیم میلیون تن ثبت سفارش برنج انجام می‌شد که بر اساس سوابق تنها ۲۵ درصد برنامه محقق شد.

تبلیغات هزینه نیست...

مناقصه عمومی همراه با ارزیابی کیفی (فشرده) یک مرحله ای (نوبت اول)
فراخوان انجام خدمات اداری و پشتیبانی واحدهای سطح پردیس دانشگاه فردوسی مشهد

دانشگاه فردوسی مشهد در نظر دارد فراخوان انجام خدمات اداری و پشتیبانی واحدهای سطح پردیس دانشگاه فردوسی مشهد به شماره (سیستمی) ۲۰۰۱۰۹۱۵۷۹۰۰۰۰۰۴ را از طریق سامانه تدارکات الکترونیکی دولت برگزار نماید. کلیه مراحل برگزاری فراخوان از دریافت و تحویل اسناد فراخوان تا بازگشایی پاکت ها از طریق درگاه سامانه تدارکات الکترونیکی دولت (ستاد) به آدرس www.setadiran.ir انجام خواهد شد.
متقاضیان شرکت در فراخوان در صورت عدم عضویت در سامانه، نسبت به ثبت نام و دریافت گواهی امضای الکترونیکی (به صورت برخط) برای کلیه صاحبان امضای مجاز و مهر سازمانی اقدام لازم را به عمل آورند.
مواعد زمانی: -تاریخ انتشار فراخوان: ۱۴۰۱/۰۳/۱۱ ساعت ۱۵:۰۰
-مهلت دریافت اسناد فراخوان: ۱۴۰۱/۰۳/۲۶ ساعت ۱۹:۰۰
-مهلت ارسال پیشنهادات: ۱۴۰۱/۰۴/۰۱ ساعت ۰۹:۰۰
-زمان بازگشایی پاکت ها: ۱۴۰۱/۰۴/۰۱ ساعت ۱۰:۰۰
نوع و مبلغ تضمین شرکت در فرایند ارجاع کار: مبلغ تضمین شرکت در مناقصه ۲۴/۵۰۰/۰۰۰/۰۰۰ ریال است. تضمین مزبور شامل: الف) ضمانت‌نامه بانکی؛ ب) فیش نقدی ج) چک بین‌بانکی د) چک تضمین‌شده بانکی
اطلاعات تماس و آدرس دستگاه: اطلاعات تماس دستگاه مناقصه گزار جهت دریافت اطلاعات بیشتر در خصوص اسناد مناقصه و ارائه پاکتهای الف: مشهد، میدان آزادی، پردیس دانشگاه فردوسی مشهد، سازمان مرکزی (تلفن ۲۲۶۵-۳۸۸۰-۰۵۱)
اطلاعات تماس سامانه ستاد جهت انجام مراحل عضویت در سامانه: مرکز تماس: ۴۱۹۳۴ -۰۲۱
دفتر ثبت نام: ۸۸۹۶۹۷۳۷ و ۸۵۱۹۳۷۶۸ -اطلاعات تماس دفاتر ثبت نام سایر استانها، در سایت سامانه (www.setadiran.ir) بخش «ثبت نام/ پروفایل تامین کننده/ مناقصه گر» موجود است.
هزینه چاپ آگهی بر عهده برنده مناقصه است.

آگهی مناقصه یک مرحله‌ای
فراخوان شماره ۲۰۰۱۰۹۳۶۷۶۰۰۰۰۰۱ (نوبت دوم)

شهرداری سبزوار در نظر دارد مناقصه عمومی خرید ۲۵۰ تن قیر ۷۰-۶۰ را از طریق سامانه تدارکات الکترونیکی دولت برگزار نماید. کلیه مراحل برگزاری مناقصه از دریافت اسناد تا ارائه پیشنهاد مناقصه‌گران و بازگشایی پاکت‌ها از طریق درگاه سامانه تدارکات الکترونیکی دولت (ستاد) به آدرس (www.setadiran.ir) انجام خواهد شد و لازم است مناقصه گران در صورت عدم عضویت قبلی مراحل ثبت نام در سایت مذکور و دریافت گواهی امضا الکترونیکی را جهت شرکت در مناقصه محقق سازند.
تاریخ انتشار مناقصه در سامانه: ۱۴۰۱/۰۳/۰۷ می باشد.
مهلت دریافت اسناد مناقصه: ۱۴۰۱/۰۳/۱۸
مهلت زمانی ارائه پیشنهاد: ۱۴۰۱/۰۳/۲۸
زمان بازگشایی پاکت ها: ۱۴۰۱/۰۳/۲۹
مبلغ شرکت در مناقصه: ۱/۱۷۵/۴۵۰/۰۰۰ ریال
علاقه مندان به شرکت در مناقصه می بایست جهت ثبت نام و دریافت گواهی الکترونیکی (توکن) به شماره ۰۲۱۴۱۹۳۴ مرکز پشتیبانی و راهبری سامانه تماس حاصل نمایند.
موسی رجب زاده – شهردار سبزوار

«آگهی مزایده و تجدید مزایده» نوبت دوم

سازمان سیما، منظر و فضای سبز شهری شهرداری سبزوار در نظر دارد تجدید مزایده اجاره مکان غرفه مواد غذایی پارک بهمن، مزایده اجاره مکان احداث زمین ورزشی اسکیت ارم، مزایده اجاره مکان احداث گلخانه پارک ارم، مزایده فروش لوازم مستعمل چاه هفت تیر را از طریق مزایده عمومی و با جزئیات مندرج در اسناد مزایده، با بهره گیری از سامانه تدارکات الکترونیکی دولت (www.Setadiran.ir) و با شماره مزایده های ۵۰۰۱۰۹۴۴۵۷۰۰۰۰۹ ، ۵۰۰۱۰۹۴۴۵۷۰۰۰۰۱۱ – ۵۰۰۱۰۹۴۴۵۷۰۰۰۰۱۰ – ۵۰۰۱۰۹۴۴۵۷۰۰۰۰۱ بصورت الکترونیکی اقدام نماید.
زمان انتشار در سایت: ۱۴۰۱/۰۳/۰۷
مهلت دریافت اسناد مزایده از سایت: ۱۴۰۱/۰۳/۱۷
آخرین مهلت شرکت در مزایده: ۱۴۰۱/۰۳/۲۹
مبلغ شرکت در مزایده: ۵ درصد قیمت پایه
ضمنا رعایت موارد ذیل الزامی است:
۱-برگزاری مزایده صرفا از طریق سامانه تدارکات الکترونیکی دولت می باشد و کلیه مراحل فرآیند مزایده شامل خرید و دریافت اسناد مزایده، پرداخت تضمین شرکت در مزایده، ارسال پیشنهاد قیمت و اطلاع از وضعیت برنده بودن مزایده گران محترم از این طریق امکان پذیر است.
۲.کلیه اطلاعات مورد اجاره شامل مشخصات، شرایط و نحوه اجاره در برد اعلان عمومی سازمان مزایده قابل مشاهده، بررسی و انتخاب می باشد.
۳.علاقه مندان به شرکت در مزایده می بایست جهت ثبت نام و دریافت گواهی الکترونیکی (توکن) به شماره ۰۲۱۴۱۹۳۴ مرکز پشتیبانی و راهبری سامانه تماس حاصل نمایند.
اطلاعات تماس دفاتر ثبت نام استان ها در سایت (www.setadiran.ir) بخش ثبت نام/پروفایل مزایده گر موجود است.
کاظم خلیلی داریتی
رئیس سازمان سیما، منظر و فضای سبز شهری شهرداری سبزوار

www.qudsonline.ir
پایگاه خبری تحلیلی قدس آنلاین