

گفت‌وگوی «جوان» با عضو کمیسیون عمران مجلس

بازار اجاره با سامانه خودنویس متحول می‌شود

عضو کمیسیون عمران مجلس معتقد است سامانه خودنویس می‌تواند تحولی بزرگ در زمینه رهن و اجاره ایجاد کند. این سامانه نه تنها به مردم امکان می‌دهد تا به‌راحتی قراردادهای اجاره خود را ثبت کنند، بلکه با فراهم کردن دسترسی به طیف گسترده‌ای از گزینه‌های مسکونی، قدرت انتخاب بیشتری به مستأجران می‌بخشد.

سامانه خودنویس به‌عنوان یکی از پیش‌روترین ابزارهای هوشمند در حوزه مسکن، از مزایای بی‌شماری برخوردار است که تأثیر بسزایی در تنظیم و کنترل بازار رهن و اجاره داشته است. یکی از مهم‌ترین مزایای این سامانه، ایجاد قدرت انتخاب برای مردم است تا بتوانند بدون نیاز به مراجعه به مشاوران املاک، قراردادهای خود را به‌صورت رایگان و آسان در بستر اینترنت ثبت کنند. این امکان علاوه بر راحتی و دسترسی ۲۴ ساعته در تمام روزهای هفته، باعث شده که در طول پنج ماه گذشته بیش از هزار و ۶۰۰ میلیارد تومان در هزینه‌های عقد قراردادهای مسکن صرفه‌جویی شود. کاربری آسان و قابل فهم این سامانه برای عموم مردم، از جمله نقاط قوت آن است که به تسهیل فرایند عقد قراردادها کمک شایانی کرده است.

از دیگر مزایای کلیدی سامانه خودنویس، حذف انحصار مشاوران املاک و دلالت آن مسیر عقد قراردادهای مسکن است. این انحصار که پیش از این هزینه‌های سنگینی را بر دوش مردم گذاشته بود، با قدرت انتخابی که سامانه خودنویس برای افراد فراهم کرده تا حد زیادی کاهش یافته است. اکنون مردم می‌توانند میان مراجعه به مشاوران املاک و پرداخت هزینه‌های مربوطه با عقد رایگان قرارداد از طریق سامانه، انتخاب آزادانه‌ای داشته باشند. این دستاورد در راستای مصوبات قانون جهش تولید مسکن و برنامه‌های دولت چهاردهم بوده که با تقویت و توسعه این سامانه می‌تواند به ارتقای رضایت عمومی و بهبود عملکرد بازار مسکن منجر شود.

بستری برای تقویت نظارت و کنترل بازار

علیرضا نثاری، نماینده دوره دوازدهم مجلس شورای اسلامی و عضو کمیسیون عمران مجلس به «جوان» می‌گوید: سامانه خودنویس که به‌عنوان یکی از زیرمجموعه‌های سامانه ملی املاک و اسکان طراحی شده است، نقش بسیار مؤثری در بهبود نظارت و کنترل بر بازار رهن و اجاره در سراسر کشور دارد. این سامانه بر اساس مکانیسم خوداظهاری عمل می‌کند که در آن مستأجر و مالک، اطلاعات مربوط به قرارداد اجاره را به‌طور مستقیم وارد سامانه می‌کنند. یکی از مزایای کلیدی این سامانه، صدور کند رهگیری برای هر قرارداد است که به شفافیت و رسمیت بخشیدن به معاملات رهن و اجاره کمک شایانی می‌کند. اگر این فرایند به‌صورت جامع و یکپارچه اجرا شود، می‌توان امیدوار بود بازار اجاره‌مسکن متعادل تر و از تلاطم‌های ناشی از نوسانات غیرمنطقی جلوگیری شود.

نماینده دوره دوازدهم مجلس شورای اسلامی خاطرنشان می‌کند: با اجرای موفق این سامانه، پیش‌بینی می‌شود تنوع در عرضه مسکن برای اجاره بیشتر شود و مستأجران بتوانند انتخاب‌های متنوع‌تر و بهتری داشته باشند. این امر باعث کاهش فشار بر بازار فعلی مسکن می‌شود و به تعادل بیشتر قیمت‌ها کمک می‌کند. علاوه بر این، اطلاعات ثبت شده در این سامانه به سامانه ملی املاک و اسکان اعتبار و رسمیت بیشتری می‌بخشد و در نتیجه، مدیریت بازار مسکن با دقت بیشتری صورت می‌گیرد. یکی از نکات مهم این است که این سامانه به‌صورت ۲۴ ساعته فعال است و کاربران می‌توانند در هر زمان از شبانه‌روز، قراردادهای خود را ثبت کنند که

این امر باعث صرفه‌جویی قابل توجهی در زمان و هزینه‌های رفت و آمد می‌شود. وی ادامه می‌دهد: از دیگر مزایای سامانه خودنویس، امکان صرفه‌جویی در هزینه‌های مردم است. طبق گزارش‌ها، از ابتدای سال جاری تاکنون حدود هزار و ۶۰۰ میلیارد تومان در هزینه‌های مربوط به ثبت و انجام معاملات صرفه‌جویی شده است. این سامانه نیازی به مراجعه حضوری ندارد و همه مراحل به‌صورت آنلاین انجام می‌شود که این خود به کاهش مشکلات ناشی از رفت و آمد و زمان انتظار کمک می‌کند. البته برخی مشکلات فنی همچون قطع و وصل‌های مکرر سامانه مطرح شده که نیازمند پیبود و مدیریت دقیق‌تر است.

عضو کمیسیون عمران مجلس خاطرنشان می‌کند: بنابراین اگر این سامانه به‌طور کامل اجرا شود، می‌تواند باعث شود مالکان درک بهتری از وضعیت مستأجران پیدا کنند و به‌نوعی بیشتر به فکر مستأجران باشند. ایجاد اطمینان خاطر برای مستأجران که اغلب با نوسانات شدید بازار مواجه هستند، از اهداف مهم این سامانه است. امیدواریم با تقویت این سامانه، شاهد بازاری متعادل‌تر و انتخاب‌های بهتر برای مردم باشیم.

نثاری در پایان افزود: به‌طور خلاصه می‌توان گفت سامانه خودنویس می‌تواند تحولی بزرگ در زمینه رهن و اجاره ایجاد کند. این سامانه نه تنها به مردم امکان می‌دهد تا به‌راحتی قراردادهای اجاره خود را ثبت کنند، بلکه با فراهم کردن دسترسی به طیف گسترده‌ای از گزینه‌های مسکونی، قدرت انتخاب بیشتری به مستأجران می‌دهد.

چالشش مرکز- پیرامون از جنس توزیع نابرابر و ناکارآمد رفاه اجتماعی و نهادی نسبت به برخورداری بالقوه اقتصادی- تجاری، ژئولیتیکسی و محیطی استان‌های مرزی در قیاس با استان‌های برخوردار از موهبت جلب نظر حکمرانان و موقعیت‌های ویژه نهادی است. از جمله ملزومات نیل به توسعه در ادبیات اقتصاد، بهره‌گیری از رشد اقتصادی است. رشد اقتصادی نیز به دو وجه متوازن و نامتوازن تقسیم می‌شود. رشد اقتصادی متوازن بر محور نگرش نورکس بیانگر رشدی پایدار، بلندمدت و در تمامی بخش‌های اقتصاد است و اقتصادی را منعکس می‌کند که به دور از ریسک نوسانات قیمتی خدمات و کلاست و توأم با توزیع (نسبتاً) برابری درآمدی میان درآمدها و مناطق جغرافیایی است. در نتیجه کشور توسعه‌نیافته یا در حال توسعه با بزرگي اندازه اقتصاد و کیفیت تولیدات و بهره‌وری عوامل و خروجی روبه‌رو خواهد شد. در آن سوی میدان، به گفته هیرشمن، امکان رشد با دوام و گسترده در تمامی بخش‌ها وجود ندارد و مادامی که در بخش‌هایی رشد صورت گیرد، فشاری هدفمند و پویا جهت رشد مابقی بخش‌ها فراهم خواهد شد و مؤید توسعه اقتصادی است. به گونه‌ای که با رشد بخش خاصی موجب سرمایه‌گذاری و رونق جریان اقتصاد می‌گردد.

با توجه به این دو نگرش، تئوری‌های مختلفی سعی کردند تا نبود توازن توسعه منطقه‌ای را بررسی کنند که از جمله این موارد، تئوری مرکز- پیرامون است. این مفهوم زاده بیان و ارانه‌ای از جان فریدمن است که با تأکید بر جنبه‌های فضایی توسعه اقتصادی مطرح شده و در آن، هر مرکز به‌مانیه کانون قدرت و سلطه، پیشرفت‌های علمی و فناوریانه و توسعه شناخته شده و پیرامون، فراهم‌کننده منابع و نیازهای مرکز و حکم و ابسته در اخذ محصولات مرکز را داراست. در سطح محلی این تئوری بر پایه سکونتگاه‌های شهری و روستایی و در سطحی فراتر استان‌های برخوردار از قدرت‌های سیاسی و تسلط رانت‌جویانه بیشتر در جریان حکمرانی است که در آن این استان‌ها مرکز و استان‌های مرزی حکم پیرامون را دارند.

سطحه این استان‌ها بر حوزه‌های پیرامونی از طریق اعمال کارکردهای تدارکاتی تشدید می‌شود؛ چون اولین پیامد اقتصادی این مدل، کمبود واحدهای خدماتی خصوصی و عمومی در سطح استان‌های مرزی است. در تشریح دیگری می‌توان این نکته را بیان کرد که در مرکز- پیرامون، عوامل تولید از دل پیرامون عرضه و محصولات و خدمات اساسی و اولیه به صورت ویژه در خدمت مرکز است. همچنین تراز تجاری مرکز به واسطه خلاقیت و فناوری وزنه بیشتری دارد؛ چون پیرامون از سرمایه فنی ویژه

و نسبی برخوردار نیست و در نتیجه مصرف‌گرا خواهند ماند. این روابط نابرابر در بسیاری از موارد منجر به افزایش مهاجرت به مرکز، جذاب نبودن بازار کار برای جوانان و نیروهای عادی و متخصص محلی می‌شود. درواقع جان فریدمن با بیان این مدل، در مواجهه جدی با سیاست تمرکزگرایی قرار گرفت که از جمله پیامدهای فضایی آن نخست‌شهری و کلانشهر گرای، حاشیه‌نشینی و غیررسمی شدن سکونتگاه‌ها در حول مرکز و توسعه نامتوازن و کاهش سرمایه



اجتماعی و نگرش بالا به پایین مرکز به پیرامون است. در مدل نظری فریدمن، مراتب تفصیل شده در ابتدا شاهد وجود جامعه‌ای فقدان مازاد اجتماعی در برخورداری از نظام سکونتگاهی ساده است. پس از افزایش مازاد اجتماعی و شرایط نسبی یک سکونتگاه به لطف نگرش حاکمیت و بخش‌ها به این حوزه، تک جان فریدمن با بیان این مدل، در مواجهه جدی با سیاست تمرکزگرایی قرار گرفت که از جمله پیامدهای فضایی آن نخست‌شهری و کلانشهر گرای، حاشیه‌نشینی و غیررسمی شدن سکونتگاه‌ها منج به تقابل و کیفیت کارکردی مرکز- پیرامون می‌گردد.

گریزی اقتصادی و روشمند به فرصت طلایی اقتصاد کردهای مرزنشین ایرانی

رونق بخشی به استان‌های مرزی با حل چالش مرکز- پیرامون

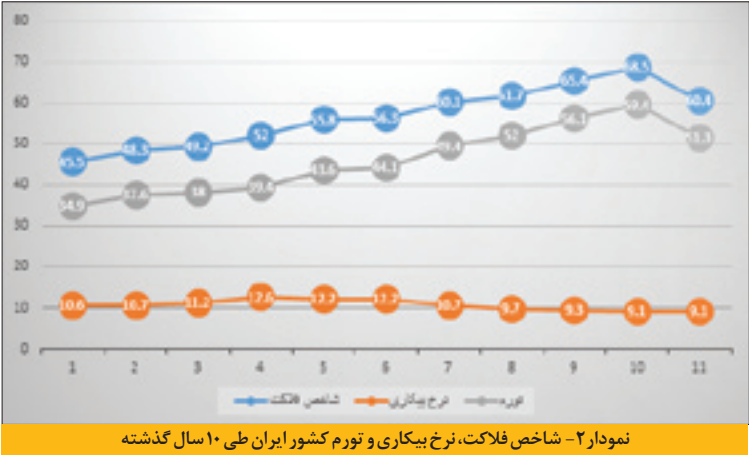
با توجه به مبانی نظری بیان شده، انطباق‌گزیده مدل مرکز- پیرامون در رابطه استان کردستان و استان تهران می‌تواند تبیین بهتری فراهم آورد. استان کردستان با هشت شهرستان و برخورداری از مناطق کوهستانی، صاحب اراضی دیم به نسبت کل اراضی با توجه به ظرفیت آبی منطقه، دارای مرز بین‌المللی مشترک با اقلیم کردستان عراق، برخوردار از توان اسمی صنایع دستی و محلی و حجم نیم‌درصدی از کارگاه‌های صنعتی کوچک و خرد و نیروهای ماهر و مناطق مستعدی نظیر دشت اوباتو مسیر می‌روان به دربندزلی اما دارای تراکم بالای جمعیت و نرخ بیکاری، سهم کمتر از نصف میانگین کشوری از بزرگراه‌ها و صفر درصدی از آزادراه‌ها، رتبه دوم نرخ کم‌سودای و درآمد سرانه کمتر از میانگین کشور و دارای امتیاز پایین در حوزه صنعت و کشت غیرمولد اقتصاد، دردمند از معضل کوله‌بری و نبود راه مواصلاتی مطمئن و مرگ‌ومیر جاده‌ای قابل توجه و مهاجرت جوانان ماهر و متخصص آن به کلانشهرها نمود واضحی از پیرامونی بودن این استان نسبت به استانی است که آینه تمام‌نمای حکمرانی و موهبات ویژه آن است. کردستان از جمله استان‌های مرزی است که قابلیت توسعه بازارچه مرزی با عراق، برقراری ترانزیت هدفمند و جذب گردشگر اقتصادی و تجاری، هدفمندسازی کارگاه‌های کوچک با محوریت پروژه‌های بخش کشاورزی و خدماتی جهت ارزآوری را داراست و به صورت ویژه نیازمند سرمایه‌گذاری قابل توجه جهت احیا و تسهیل بخش‌های اقتصاد این استان است.

تئوری جان فریدمن در باب نظام سکونتگاهی و توسعه منطقه‌ای، نمونه‌ای است جهت ارزیابی شرایط استان‌های محروم در ابعاد مختلف که در این متن سعی شد تنها بُعد اقتصادی یک نمونه در کشور ایران بیان شود. با توجه به شرایط سخت اقتصاد ایران لزوم تدابیر ویژه جهت به کارگیری توان اسمی استان‌ها به خصوص استان‌های مرزی مبرهن است و حداقل موجب رونق اقتصاد و افزایش سرمایه اجتماعی خواهد شد.

✳️ پژوهشگر اقتصادی



نمودار یک- نرخ بیکاری کشور ایران (۲۰۲۳-۲۰۱۳)



نمودار ۲- شاخص فلاکت، نرخ بیکاری و تورم کشور ایران طی ۱۰ سال گذشته

به چند نکته کلیدی بسیار توجه شده است که شامل اهمیت اشتغالزایی، چالش‌های اقتصادی، شاخص‌های اقتصادی اثرات اشتغالزایی و همچنین اثرات بلندمدت آن برسفره‌های مردم است. در مجموع، سعی بر آن است به چالش‌های موجود در زمینه اشتغالزایی و تأثیرات آن بر وضعیت اقتصادی و اجتماعی ایران پرداخته شود و نشان می‌دهد کاهش نرخ بیکاری و شاخص فلاکت،

این نماینده مجلس شورای اسلامی تأکید کرد: با این حال متأسفانه در برخی از اوقات مشاهده می‌کنیم که خانواده‌ها به درستی آگاهی و عملیاتی‌کنیم باید چند موضوع را مد نظر قرار دهیم. نماینده مجلس شورای اسلامی در ادامه با بیان اینکه اجرای قانون جوانی جمعیت و تعالی خانواده در گرو امنیت شغلی و مسکن است، گفت: یکی از الزامات اصلی قانون جوانی جمعیت و تعالی خانواده، تأمین مسکن است.

وی با بیان اینکه خوشبختانه در ساخت مسکن با مشکل زمین مواجه نیستیم و در کشور به اندازه کافی زمین داریم، ادامه داد: از این رو بانک‌ها نیز در راستای ساخت مسکن مسئولیت‌هایی را بر عهده دارند و باید عهده‌دار این مسئولیت‌ها باشند و مسئولیت‌های خود را به درستی انجام دهند.

نماینده مجلس شورای اسلامی گفت: اهمال‌کاری با بانک مرکزی در زمینه عدم ابلاغ تسهیلات جدید ساخت مسکن به مردم قابل پذیرش نیست و این نهاد باید به این میجت جدی داشته باشد.

بهنام سعیدی، نماینده مجلس در گفت‌وگو با «جوان» با اشاره به اهمال‌کاری بانک مرکزی در ابلاغ میزان وام جدید ساخت مسکن و از دست رفتن فرصت ساخت و ساز مسکن در کشور گفت: به واقع باید در ابتدا تأکید کنیم که داشتن مسکن حق طبیعی هر ایرانی است و قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران هم بر این نکته تأکید دارد. وی با بیان اینکه ساخت مسکن در کشور باید همه اقشار جامعه را در برگیرد، ادامه داد: ساخت مسکن باید به خصوص در بین اقشار کارگری و روستاییان و قشر کم درآمد شکل گیرد.

نماینده مجلس شورای اسلامی گفت: اهمال‌کاری با بانک مرکزی در زمینه عدم ابلاغ تسهیلات جدید ساخت مسکن به مردم قابل پذیرش نیست و این نهاد باید به این میجت جدی داشته باشد.

بهنام سعیدی، نماینده مجلس در گفت‌وگو با «جوان» با اشاره به اهمال‌کاری بانک مرکزی در ابلاغ میزان وام جدید ساخت مسکن و از دست رفتن فرصت ساخت و ساز مسکن در کشور گفت: به واقع باید در ابتدا تأکید کنیم که داشتن مسکن حق طبیعی هر ایرانی است و قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران هم بر این نکته تأکید دارد. وی با بیان اینکه ساخت مسکن در کشور باید همه اقشار جامعه را در برگیرد، ادامه داد: ساخت مسکن باید به خصوص در بین اقشار کارگری و روستاییان و قشر کم درآمد شکل گیرد.



بهنام سعیدی

نماینده مجلس

گفت‌وگوی «جوان» با نماینده مجلس:

اهمال بانک مرکزی در ابلاغ تسهیلات مسکن قابل پذیرش نیست