گفت‌وگو
زینب زرین

گفت‌وگوی «جوان» با
ارسلان محمدی، کارشناس اقتصادی

خانه‌های خالی با «سامانه خودنویس» شناسایی می‌شوند

کارشناس اقتصادی درباره اهمیت سامانه‌محوری در زمینه معاملات بازار مسکن معتقد است، در دنیای امروز، شفافیت اطلاعات و استفاده از فناوری‌های نوین برای مدیریت مسائل اقتصادی و اجتماعی از اهمیت ویژه‌ای برخوردار است. یکی از مشکلات اساسی که دولت‌ها در کشورهای مختلف با آن روبه‌رو هستند، مسئله خانه‌های خالی و همچنین اطلاعات ناکافی درخصوص وضعیت بازار مسکن است. در این راستا، سامانه خودنویس، به‌عنوان یک سامانه راهبردی برای عقد قراردادهای ملکی، می‌تواند نقش مهمی در زمینه شفافیت بازار مسکن ایفا و به دولت در مدیریت بهتر این بخش کمک کند.

ارسلان محمدی در گفت‌وگو با «جوان» با اشاره به اهمیت سامانه خودنویس برای شناسایی تمامی سکونتگاه‌های اصلی ملکی افراد گفت: سامانه خودنویس به‌عنوان یک سامانه ملی برای ثبت قراردادهای اجاره و انتقال مالکیت املاک، طراحی شده است تا تمامی معاملات ملکی را شفاف کند. این سامانه به افراد و مالکان املاک این امکان را می‌دهد که تمامی مراحل قراردادهای اجاره، خرید و فروش و حتی انتقال مالکیت را به‌صورت آنلاین و در بستری کاملاً امن و قانونی انجام دهند. هدف اصلی این سامانه، ایجاد شفافیت در معاملات ملکی و کاهش مشکلات حقوقی و اقتصادی ناشی از عدم ثبت صحیح معاملات است.

این کارشناس اقتصادی، با اشاره به شفافیت در ثبت قراردادها و تأثیر آن بر شناسایی خانه‌های خالی به کمک کارکرد جدید سامانه خودنویس افزود: یکی از ویژگی‌های برجسته سامانه خودنویس، ثبت تمام قراردادهای ملکی به‌طور دقیق و منظم است. هنگامی که یک ملک اجاره می‌شود یا انتقال مالکیت صورت می‌گیرد، این اطلاعات در سامانه به‌طور خودکار ثبت می‌شود. این ویژگی به دولت کمک می‌کند تا در هر زمان، به‌راحتی اطلاعات دقیقی از وضعیت هر ملک داشته باشد. در صورتی که مالک یک ملک خانه خود را به اجاره دهد یا در صورتی که ملک خالی باشد، سامانه خودنویس این اطلاعات را ثبت و ذخیره خواهد کرد. از آنجا که این سامانه به‌عنوان تنها مرجع رسمی برای عقد قراردادهای ملکی شناخته می‌شود، دولت می‌تواند به‌طور دقیق و به‌روز از وضعیت خانه‌ها مطلع شود. در حقیقت، شفافیت ایجاد شده ازسوی سامانه خودنویس، امکان شناسایی خانه‌های خالی را برای دولت تسهیل می‌کند.

محمدی، در رابطه با کمک به دولت در شناسایی خانه‌های خالی گفت: در حال حاضر، یکی از مشکلات اساسی در شناسایی خانه‌های خالی این است که اطلاعات دقیقی از وضعیت ساکنان و مالکان خانه‌ها وجود ندارد. این وضعیت منجر به ناتوانی دولت در نظارت بر بازار مسکن و تخصیص منابع به‌صورت کارآمد شده است. با استفاده از سامانه خودنویس، دولت قادر خواهد بود تا خانه‌هایی که در آنها قرارداد اجاره‌ای ثبت نشده یا در آنها هیچ‌گونه تغییر مالکیتی صورت نگرفته است را شناسایی کند. کارکرد جدید سامانه خودنویس به عنوان مرجع اصلی عقد قرارداد به دولت این امکان را می‌دهد که از طریق تحلیل داده‌های ثبت‌شده در سامانه، خانه‌هایی که خالی هستند را شناسایی کند. به‌طور مثال، در صورتی که ملکی در سامانه خودنویس ثبت نشود یا مالک آن اعلام کند که در آن سکونت ندارد، این اطلاعات می‌تواند به دولت کمک کند تا خانه‌های خالی را شناسایی کرده و در مواقع ضروری از آنها استفاده کند یا مشوق‌هایی برای مالکان خانه‌های خالی در نظر بگیرد.

وی افزود: یکی دیگر از اثرات مثبت سامانه خودنویس در شناسایی خانه‌های خالی، مبارزه با سوداگری و دلالی در بازار مسکن است. در بسیاری از موارد، افراد از خانه‌های خود استفاده نمی‌کنند و آنها را به‌عنوان یک ابزار سرمایه‌گذاری نگه می‌دارند، بدون آنکه از آنها بهره‌برداری کنند. سامانه خودنویس این امکان را برای دولت فراهم می‌کند که به‌طور دقیق اینگونه موارد را شناسایی کرده و سیاست‌هایی برای جلوگیری از انباشت خانه‌های خالی در بازار مسکن اتخاذ کند. با این رویکرد، دولت می‌تواند سیاست‌هایی مانند مالیات بر خانه‌های خالی را در دستور کار قرار دهد. این مالیات می‌تواند به‌طور مؤثری انگیزه برای مالکان خانه‌ها ایجاد کند تا به‌جای نگهداری خانه‌های خالی، آنها را در بازار اجاره یا فروش قرار دهند که این امر باعث کاهش تقاضای کاذب در بازار مسکن خواهد شد و می‌تواند تأثیر زیادی بر کاهش قیمت‌ها داشته باشد.

محمدی در رابطه با آثار اقتصادی سامانه خودنویس برای مردم گفت: یکی از مهم‌ترین اثرات اقتصادی سامانه خودنویس، کاهش هزینه‌های مرتبط با معاملات ملکی است. پیش از راه‌اندازی این سامانه، بسیاری از مردم برای عقد قراردادهای ملکی به مشاورین املاک مراجعه می‌کردند. این کار نه تنها هزینه‌های زیادی به همراه داشت، بلکه احتمال وقوع خطاهای حقوقی و قراردادهای نادرست نیز وجود داشت.

وی تأکید کرد: با راه‌اندازی سامانه خودنویس، مردم این امکان را دارند که بدون نیاز به واسطه، به‌صورت مستقیم قراردادهای ملکی خود را ثبت کنند. این ویژگی به‌ویژه برای کسانی که به دنبال اجاره یا خرید خانه هستند، مزیت‌های زیادی دارد. آنها می‌توانند بدون پرداخت هزینه‌های مشاوره، معاملات خود را در سامانه خودنویس انجام دهند و از یک بستر قانونی و امن بهره‌برداری کنند. از سوی دیگر، مشاورین املاک نیز می‌توانند خدمات حقوقی جدیدی را ارائه دهند که از طریق سامانه خودنویس ثبت می‌شود. این سامانه تاکنون برای مردم بیش از ۲۰ هزار میلیارد تومان صرفه‌جویی به همراه داشته است. این صرفه‌جویی در واقع نتیجه شفافیت، کاهش واسطه‌ها و کاهش هزینه‌های اضافی است که پیش از این در بازار مسکن وجود داشت.

وی گفت: تسهیل دسترسی به اطلاعات ملکی کمک دیگر سامانه خودنویس است، سامانه خودنویس دسترسی به اطلاعات ملکی را برای مردم و دولت تسهیل می‌کند. این دسترسی به اطلاعات می‌تواند برای افرادی که به‌دنبال یافتن خانه‌ای برای اجاره یا خرید هستند، بسیار مفید باشد. آنها می‌توانند با مراجعه به سامانه خودنویس، از وضعیت خانه‌ها، اجاره‌ها و مالکیت‌ها به‌طور دقیق مطلع شوند و انتخاب‌های بهتری داشته باشند. برای دولت نیز این اطلاعات به‌عنوان یک منبع معتبر برای طراحی سیاست‌های مسکن و پیش‌بینی روندهای بازار مسکن کاربرد دارد. دولت می‌تواند با استفاده از داده‌های جمع‌آوری‌شده در سامانه خودنویس، برنامه‌ریزی‌های دقیق‌تری برای تأمین مسکن عمومی، مدیریت بازار اجاره و سایر حوزه‌های مربوط به مسکن انجام دهد.

محمدی در پایان تأکید کرد: سامانه خودنویس به‌عنوان یک ابزار کارآمد در شفاف‌سازی بازار مسکن، می‌تواند کمک شایانی به دولت در شناسایی خانه‌های خالی، مبارزه با سوداگری و مدیریت بهینه بازار مسکن بکند. از سوی دیگر، این سامانه موجب کاهش هزینه‌های معاملاتی برای مردم و تسهیل دسترسی به اطلاعات ملکی خواهد شد. به این ترتیب، سامانه خودنویس نه تنها به دولت کمک می‌کند که کنترل بهتری بر بازار مسکن داشته باشد، بلکه برای مردم نیز مزایای اقتصادی و اجتماعی متعددی به همراه خواهد داشت.

گزارش یک
سعیده زمانی

راه نجات صنعت خودرو بریدن بندهای ناکارآمد تولید و گشودن درهای واردات است

گیرپاژ خودرو در جاده رکود تورمی

افزایش بی‌وقفه هزینه‌های تولید از یک‌سو و افت شدید قدرت خرید و حرکت تقاضاهای سرمایه‌ای به پناهگاه‌های امن‌تر و نقدشونده‌تری چون طلا و ارز از سوی دیگر، بازار خودرو را به سرنوشت مسکن دچار کرده است؛ نمونه‌ای تمام‌عیار از رکود تورمی. در کنار روزهای سرد بازار خودرو، اجرای سیاستگذاری‌ها در صنعت خودرو نیز وضعیت خوشی ندارد، به طوری که با گذشت نزدیک به هشت ماه از سال، هنوز نه تکلیف واگذاری شرکت‌های خودروساز روشن شده، نه سرنوشت واردات خودروهای خارجی به سرانجامی مطلوب رسیده است.

بازار خودرو این روزها در رکودی عمیق و کم سابقه فرو رفته است. کاهش قدرت خرید مردم و قیمت‌های بالا، خریداران از این بازار را فراری داده و تنها تقاضای فعلی نیز به دلیل فاصله قیمت کارخانه تا بازار، مربوط به پیش‌فروش خودروسازان است. در طرح اخیر فروش مربوط به ایران خودرو طبق اطلاعات اعلام‌شده، ۴ میلیون و ۶۵۶ هزار و ۱۹۷ نفر شرکت کردند که بخش عمده آن مربوط به طرح فروش عادی بود. در مقابل این حجم تقاضا، تنها حدود ۶۵ هزار و ۲۰۰ دستگاه خودرو برای عرضه در نظر گرفته شد که ناکارآمد است.

بر این اساس در بازار فعلی خودرو تقاضای قابل توجهی از سوی مصرف‌کنندگان واقعی وجود ندارد. ناهمخوانی حقوق‌ها با هزینه‌ها، شرایط برای خرید خودرو را برای بسیاری از مردم سخت کرده است، در حالی که انتظار می‌رود در شرایط تورمی، تقاضا برای خودرو به‌عنوان کالایی سرمایه‌ای افزایش یابد، اما برخلاف تصور، بازار همچنان بی‌رمق مانده است.

■ بازار خودرو پرهیجان، اما قفل

افزایش هزینه‌های تولید، سیاست‌های ناپایدار قیمتگذاری و نبود تنوع محصول، باعث شده نه خریدار تمایلی برای ورود به بازار داشته باشد و نه فروشنده انگیزه‌ای برای عرضه خودرو.

طبق منطق عرضه و تقاضا زمانی که تقاضا برای یک محصول کم می‌شود، قیمت آن محصول کاهش یا عرضه آن افزایش پیدا می‌کند، اما در شرایط فعلی، بازار خودرو در نقطه ساکنی قرار گرفته است، چراکه هزینه‌های تولید سنگین و میزان سرمایه‌گذاری در تولیدات خودروسازان کاهش یافته است. در چنین فضایی، خودروسازان نیز تمایلی نسبت به کاهش قیمت از خود نشان نمی‌دهند. در نتیجه، تداوم این چرخه معیوب باعث شکل‌گیری بازاری ظاهراً پرهیجان، اما در عمل قفل شده است.

یکی دیگر از دلایل مهم کاهش تقاضا برای خرید خودرو نیز به موضوع بازدهی بازار طلا و دلار در برابر سایر بازارها از جمله بازار خودرو بازمی‌گردد. سود بالای سرمایه‌گذاری در طلا طی چند ماه گذشته و همچنین چشم‌انداز قیمت طلای جهانی و مؤلفه‌های رشد طلا در بازار داخلی، تقاضاهای سرمایه‌ای بازار خودرو را به سمت بازار طلا سوق داده است.

در مجموع فعالان بازار معتقدند که رکود فعلی از نوع «رکود همراه با بی‌اعتمادی» است، یعنی حتی افرادی که توان مالی دارند نیز نسبت به آینده بازار تردید دارند. اسد کرمی، رئیس اتحادیه صنف نمایشگاه‌داران و فروشندگان خودرو تهران، با اشاره به وضعیت فعلی بازار به تسنیم گفت: بازار خودرو از چند ماه گذشته تاکنون همچنان در رکود است و شاهد افزایش قیمت خودروها، به‌ویژه داخلی‌ها هستیم، بدون اینکه کیفیت ارتقا یافته یا اعتماد خریداران جلب شده باشد.

وی افزود: شرایط اقتصادی از یک سو، نوسانات نرخ ارز از سوی دیگر و افزایش قیمت خودروها باعث شده مردم رغبتی برای خرید نداشته باشند. حتی بسیاری از خریداران خودروهای چینی که از سال گذشته ثبت‌نام کرده بودند، هنوز خودروی خود را تحویل نگرفته‌اند.

کرمی با اشاره به کندی واردات خودرو اظهار کرد: واردات به کندی انجام می‌شود و خودروهای وارد شده براساس نیاز واقعی مردم نیستند. این روند موجب شده عرضه کافی در بازار شکل نگیرد و رکود عمیق‌تر شود.

وی همچنین تأکید کرد: خودروسازان و مونتاژکاران در تحویل خودروها خلف وعده می‌کنند، در حالی که افزایش قیمت‌ها اعلام شده، اما تعهدات به موقع اجرا نمی‌شود و همین مسئله اعتماد عمومی را کاهش داده است.

■ کاهش تولید به رغم افزایش قیمت!

به‌رغم وعده بهبود وضعیت خودروسازی، تولید روند نزولی گرفته است. تازه‌ترین آمار ارائه شده از سوی خودروسازان حکایت از آن دارد که تولید محصولات سواری از سوی سه خودروساز بزرگ کشور در هفت‌ماهه امسال نسبت به مدت مشابه سال گذشته حدود ۹ درصد کاهش یافته است. همزمان، شمار خودروهای ناقص نیز افزایش چشم‌گیری را تجربه کرده است.

طبق گزارش ایران‌خودرو، سایپا و پارس‌خودرو به سازمان بورس، سه خودروساز بزرگ از ابتدای سال جاری تا انتهای مهر ماه ۴۵۵ هزار و ۳۳۳ دستگاه خودروی سواری تولید کرده‌اند، این در شرایطی است که در مدت مشابه سال ۱۴۰۳ این رقم به ۵۰۰ هزار و ۱۸۵ دستگاه می‌رسید. بر این اساس در مدت زمان یاد شده تولید سواری این شرکت‌ها ۴۴ هزار و ۸۵۲ دستگاه معادل حدود ۹ درصد کمتر شده است. علاوه بر این تولید ماهانه خودروسازان نیز با افت همراه بوده است.

طبق این گزارش در ماه ابتدایی پاییز سه خودروساز بزرگ کشور ۷۵ هزار و ۷۳۵ دستگاه خودروی سواری تولید کرده‌اند. در شهریور ماه تولید آنها به ۸۲ هزار و ۴۴۰ دستگاه می‌رسید، بنابراین تولید سواری آنها در مهرماه نیز نسبت به شهریور با افت ۶هزار و ۷۰۵ دستگاهی و ۱/۸ درصدی مواجه بوده است.

این افت تولید در حالی رقم می‌خورد که در هفت ماهه امسال خودروسازان دوبار افزایش قیمت را تجربه کرده‌اند. روال تاکنون بر این قرار بوده که خودروسازان بعد از هر بار افزایش قیمت، تولید خود را افزایش می‌دادند، اما این بار با اینکه یک‌بار در خردادماه و یک بار هم در مهر رشد قیمت داشتند باز هم با افت تولید مواجه بودند. خودروسازان دلیل این موضوع را به تعهدات معوق و تحویل خودرو به قیمت قبل طبق دستور وزارت صمت مرتبط می‌دانند. در کنار این مسئله، بسیاری از کارشناسان، کمبود نظارت و بلبشوی سیاستگذاری‌ها را عامل وضعیت فعلی تولیدات خودروسازان عنوان می‌کنند.

■ روند نامطلوب واردات خودرو

در عین حال امسال وضعیت واردات خودرو نیز روند مطلوبی ندارد و به دلیل نامعلوم بودن سرنوشت ثبت سفارش و تعرفه خودروهای خارجی با وجود گذشت نزدیک به هفت ماه از سال، واردات متوقف مانده و آنچه در قالب داده‌های آماری عنوان می‌شود، مربوط به ثبت‌سفارش‌های گذشته است.

عضو کمیسیون صنایع و معادن مجلس با انتقاد از عملکرد دولت در واردات خودرو به خانه ملت گفت: مصوبه واردات خودرو با هدف ساماندهی بازار خودرو و رقابت‌پذیری در آن به منظور تولید خودروهای با کیفیت داخلی و کاهش میزان مصرف سوخت و آلودگی هوا ایجاد شد.

سیدسلمان ذاکر تأکید کرد: از وزرای صنعت، معدن و تجارت و امور اقتصادی و دارایی و رئیس گمرک ایران درخواست می‌کنم که هدف قانونگذار از واردات خودرو را فراموش نکنند و مجلس نیز باید به این موضوع ورود کند و اجازه ندهد تعرفه واردات به گونه‌ای افزایش یابد که واردکنندگان ناچار نسبت به افزایش قیمت خودروهای وارداتی اقدام کنند.

وی در گفت‌وگو با خبرنگار خانه ملت، در انتقاد به نوسانات شدید قیمت خودروها در بازار که باعث بلاتکلیفی مصرف‌کنندگان شده است، گفت: خودروسازان باید نسبت به رفع نیاز بازار اقدام کنند، اما در عرضه و تقاضا نیز انصاف داشته باشند و ایران خودرو و سایپا باید بدانند فقط امروز با مردم مواجه نیستند و در هر شرایطی به حمایت آنها نیاز دارند.

نماینده مردم ارومیه در مجلس شورای اسلامی، ادامه داد: خودروسازان نباید در بازار برای مردم تله بگذارند به این صورت که اول در بازار خلأ ایجاد کنند که باعث شود مردم برای خرید خودرو با قیمت بالا اقدام کنند و در زمانی دیگر قیمت خودروها را کاهش دهند، اما در بازار عرضه نکنند که عطش متقاضیان را بالا ببرند.

وی تصریح کرد: دوگانگی سیاست‌ها در خودروسازی‌ها صداقت آنها را زیر سؤال می‌برد، نباید خودروسازان تنها به دنبال مال‌اندوزی باشند، بلکه باید با هدف تأمین رفاه مردم نسبت به ارائه محصولات‌شان اقدام کنند.

■ ثبات اقتصادی و افزایش عرضه واقعی ۲ راهکار خروج از وضعیت فعلی

بازار خودرو امروز بیش از هر زمان دیگری نیازمند تصمیم‌های شفاف، منسجم و دور از مصلحت‌گرایی است. ادامه سیاست‌های فعلی به خصوص توقف واردات تنها زمان را از صنعت می‌گیرد و زیان را بیشتر می‌کند. خروج از این وضعیت در گرو، اصلاح زنجیره تأمین، کاهش هزینه‌های تولید و تقویت رقابت واقعی است. راه نجات صنعت خودرو اصلاح ساختارهای ناکارآمد و ضدتولید است. کارشناسان تأکید می‌کنند برای خروج از این وضعیت باید شفافیت در قیمتگذاری، ثبات اقتصادی و افزایش عرضه واقعی در دستور کار قرار گیرد.

گزارش ۲
حسام کمالی

تعلل دستگاه‌های تابعه بانک مرکزی و وزارت نیرو در اتصال سامانه املاک و اسکان

حبیب قاسمی، عضو کمیسیون عمران مجلس در گفت‌وگو با «جوان» لزوم همکاری تمامی دستگاه‌ها را در زمینه تکمیل اطلاعات سامانه املاک و اسکان و راه‌اندازی آن تشریح کرد

قانون برای ثبت خوداظهاری مردم در سامانه املاک و اسکان، دستگاه‌های اجرایی مختلف را موظف کرده است که ارائه خدمات خود را منوط به ثبت اطلاعات در این سامانه کنند. دستگاه‌های زیرمجموعه بانک مرکزی و وزارت نیرو نیز هرچه سریع‌تر باید خدمات خود را منوط به ثبت اطلاعات در سامانه املاک و اسکان کنند تا شاهد تکمیل این سامانه کلیدی و ابرپروژه اتصال کدملی به کدپستی باشیم.

سامانه ملی املاک و اسکان از جمله پروژه‌های راهبردی کشور در حوزه حکمرانی داده‌محور به شمار می‌رود. این سامانه براساس قانون مالیات‌های مستقیم و قانون جهش تولید مسکن، با مأموریت ثبت و تکمیل اطلاعات ملکی همه شهروندان ایجاد شد و قرار است به‌عنوان مرجع اصلی سیاستگذاری در حوزه مسکن، جمعیت و خدمات شهری عمل کند. یکی از ویژگی‌های منحصر به فرد این سامانه، اتصال کد ملی هر فرد به یک کد پستی یکتاست؛ بدین معنا که هر ایرانی باید دارای یک محل سکونت مشخص در این سامانه باشد و وضعیت مالکیت یا اجاره وی به‌صورت شفاف ثبت شود.

قانونگذار تأکید کرده است که تکمیل سامانه باید با خوداظهاری مردم انجام شود، اما تجربه نشان داده است که اگر سازوکاری هوشمند برای الزام مردم به خوداظهاری وجود نداشته باشد، بسیاری از افراد از ثبت اطلاعات خودداری خواهند کرد. بنابراین، قانون تکلیف کرده است که دستگاه‌های اجرایی خدمت‌رسان چه دولتی و چه عمومی غیردولتی، ارائه خدمات خود را به ثبت اطلاعات در سامانه منوط کنند. این یعنی شهرداری‌ها، سازمان ثبت اسناد، وزارت نیرو و به‌ویژه بانک‌ها باید خدمات خود را صرفاً در صورت وجود اطلاعات صحیح در سامانه املاک و اسکان ارائه دهند.

در میان این دستگاه‌ها، نقش بانک مرکزی و شبکه بانکی کشور از یک سو و وزارت نیرو از سوی دیگر کلیدی‌تر از سایرین است. بانک‌ها به دلیل ارتباط روزمره با زندگی اقتصادی مردم و گستره وسیع خدمات خود، بهترین ابزار برای الزام مردم به ثبت اطلاعات هستند. هر فردی برای افتتاح حساب بانکی، دریافت تسهیلات، صدور کارت اعتباری، دریافت دسته‌چک و حتی تغییر مشخصات هویتی خود به بانک مراجعه می‌کند. اگر بانک مرکزی از همان ابتدا دستورالعمل الزام‌آور برای اتصال این خدمات به سامانه املاک و اسکان صادر می‌کرد، ظرف مدت کوتاهی میلیون‌ها نفر اطلاعات خود را در سامانه ثبت می‌کردند و این پایگاه داده‌ای تکمیل می‌شد. با وجود این تصریح قانونی، امروز شاهد تخلف همین دو دستگاه کلیدی هستیم؛ بانک مرکزی به عنوان متولی شبکه بانکی از یک سو و دستگاه‌های تابعه ذیل وزارت نیرو از سوی دیگر. این دو دستگاه متخلف در زمینه اتصال خدمات خود به ثبت اطلاعات در سامانه املاک و اسکان هستند. با توجه به نتایج مثبتی که سامانه املاک و اسکان برای کشور دارد، دستگاه‌های مختلف ملزم به همکاری در راستای تکمیل اطلاعات این سامانه شده‌اند. به طور مثال، بانک‌ها باید ارائه خدمات خود را اعم از صدور دسته چک، اعطای تسهیلات و افتتاح حساب منوط به ثبت‌نام متقاضی در سامانه املاک و اسکان کنند.

وزارت نیرو و شرکت‌های تابعه آن (توانیر و سازمان آب و فاضلاب) دومین دستگاهی هستند که در اجرای این قانون تخلف کرده‌اند. خدمات این وزارتخانه به دلیل ضرورت حیاتی آب و برق برای همه خانوارها، از اهمیت ویژه‌ای برخوردار است. هر فرد یا خانوار برای دریافت انشعاب جدید، تغییر نام، انتقال مالکیت یا حتی افزایش ظرفیت مصرف ناگزیر به مراجعه به وزارت نیرو است.

اگر وزارت نیرو خدمات خود را به ثبت در سامانه املاک و اسکان مشروط می‌کرد، عملاً تمام خانوارها مجبور به خوداظهاری می‌شدند. افزون بر این، داده‌های مصرف آب و برق دقیق‌ترین شاخص برای شناسایی محل سکونت واقعی افراد است. اما متأسفانه، وزارت نیرو هیچ‌یک از خدمات خود را به سامانه متصل نکرده و به این ترتیب فرصت بزرگی برای تکمیل پایگاه داده‌ای کشور از دست رفته است.

مشروط کردن خدمات بانکی و خدمات انشعابات به ثبت اطلاعات در سامانه، کلید تکمیل این پروژه ملی است. تنها در این صورت است که می‌توان به تحقق عدالت اجتماعی، کاهش التهاب در بازار مسکن و حرکت به سوی حکمرانی هوشمند و داده‌محور امیدوار بود.

در پایان مسئله مربوط به تکمیل سامانه املاک و اسکان بسیار اهمیت کلیدی دارد، زیرا سامانه املاک و اسکان، کلید ورود کشور به حکمرانی داده‌محور است. این سامانه می‌تواند شفافیت را در بازار مسکن افزایش دهد، عدالت مالیاتی را محقق سازد، سیاستگذاری‌های کلان را دقیق‌تر کند و مانع از سوداگری شود، اما امروز به دلیل تخلف بانک مرکزی و وزارت نیرو، این سامانه ناقص و ناکارآمد باقیمانده است. باید دستگاه‌های زیرمجموعه و تابعه بانک مرکزی و وزارت نیرو هرچه سریع‌تر ملزم به اجرای قانون شوند و خدمات خود را منوط به ثبت اطلاعات در سامانه املاک و اسکان کنند، زیرا در صورت تداوم این وضعیت، استمرار نابرابری در نظام مالیاتی، تداوم فشار بر اقشار ضعیف، افزایش شکاف طبقاتی و بی‌اعتمادی عمومی به قوانین است. تنها در این صورت است که می‌توان امید داشت داده‌های دقیق مبنای سیاستگذاری در کشور قرار گیرد، عدالت اقتصادی محقق شود و بازار مسکن از التهاب و سوداگری فاصله بگیرد که تنها با تکمیل‌شدن داده‌های کد ملی و کدپستی به یکدیگر از طریق سامانه املاک و اسکان امکان‌پذیر است.

■ کنترل صور تحساب برای ملزم کردن بانک‌ها به همکاری

حبیب قاسمی، عضو کمیسیون عمران مجلس با اشاره به این موضوع که سامانه املاک و اسکان بستر مناسبی برای دسترسی به داده‌های دقیق برای سیاستگذاری در حوزه مسکن است، تصریح کرد: با توجه به مزیت‌هایی که سامانه مورد بحث برای کشور دارد، براساس قانون دستگاه‌های مختلف ملزم شده‌اند که همکاری لازم را در راستای تکمیل اطلاعات این سامانه داشته باشند.

وی ادامه داد: یکی از بهترین راهکارها برای تکمیل اطلاعات سامانه املاک و اسکان این است که نهادهای خدمات‌رسان ارائه خدمات خود به مشتریان را به ارائه کد دریافتی از سامانه موردبحث منوط کنند.

وی ادامه داد: به منظور تکمیل اطلاعات سامانه املاک و اسکان، بانک‌ها ملزم شدند صدور دسته چک به متقاضیان را به ثبت‌نام متقاضی در این سامانه منوط کنند؛ این کار انجام شد و نتایج خوبی به دست آمد، به نحوی که بخش زیادی از اطلاعات سامانه به روش خوداظهاری تکمیل شد.

این نماینده مجلس خاطرنشان کرد: در ادامه از بانک‌ها خواسته شده است که ارائه تمامی خدمات از جمله افتتاح حساب و ارائه تسهیلات را به ارائه کد دریافتی از سامانه املاک و اسکان منوط کنند که این کار هنوز انجام نشده است. لازم است بانک مرکزی در این زمینه اقدامات لازم را انجام دهد و بانک‌ها را ملزم به اجرای این امر کند.

قاسمی گفت: آنطور که بانک مرکزی اعلام کرده، ابلاغیه مربوط به منوط‌شدن ارائه خدمات بانک‌ها به مشتریان به ثبت‌نام در سامانه املاک و اسکان به بانک‌ها ابلاغ شده است. از آنجا که هنوز این امر اجرایی نشده، از یک طرف بانک مرکزی باید نظارت خود را افزایش دهد و از طرف دیگر بانک‌ها باید در خصوص این تخلف پاسخگو باشند.

وی ادامه داد: براساس ماده ۳۳ قانون بانک مرکزی، مسئولیت نظارت بر بانک‌ها بر عهده این بانک قرار دارد. وقتی بانک مرکزی ابلاغیه‌ای را به بانک‌ها اعلام می‌کند، مسئولیت نظارت بر اجرای آن را برعهده دارد.

این نماینده مجلس خاطرنشان کرد: با توجه به سامانه یکپارچه که در شبکه بانکی کشور وجود دارد، بهترین حربه برای کنترل رفتار بانک‌ها، کنترل صورتحساب‌ها و تراز مالی آنهاست. اگر اراده بانک مرکزی بر اجرای این ابلاغیه است، باید از ابزارهایی که در دست دارد، استفاده کند.

قاسمی گفت: تصور می‌شود مشکل اصلی این است که بانک مرکزی اراده لازم را برای اجرای قانون مربوط به منوط‌شدن ارائه خدمات بانک‌ها به مردم به ثبت‌نام‌شان در سامانه املاک و اسکان ندارد. اگر این اراده وجود داشته باشد، ابزارهای لازم برای کنترل رفتار بانک‌ها و ملزم کردن آنها به اجرای ابلاغیه‌ها وجود دارد.

وی ادامه داد: در موارد مختلف شاهد هستیم که بانک‌ها به وظایف قانونی‌شان عمل نمی‌کنند. به طور مثال، در حوزه تسهیلات مسکن شاهد هستیم که بانک‌ها تفسیرها و تعبیر به رأی‌هایی می‌کنند که در نهایت به طفره رفتن از اجرای درست قانون می‌انجامد.

این نماینده مجلس خاطرنشان کرد: شواهد نشان می‌دهد که بانک مرکزی عزم لازم را برای همکاری در زمینه تکمیل اطلاعات سامانه املاک و اسکان ندارد، این در حالی است که سامانه مورد بحث مزیت‌های زیادی برای کشور دارد و بدون در اختیار داشتن اطلاعات این سامانه نمی‌توانیم امیدی به ساماندهی امور در حوزه مسکن داشته باشیم.