

کند: محدودیت های استخدامی در دستگاه های دولتی وجود دارد و به طور طبیعی جوانان به سمت فعالیت های صنفی سوق پیدا می کنند زیرا با حداقل سرمایه می توانند کسب و کاری برای خود به راه بیندازند.

وی ادامه می دهد: تقاضا برای اجاره کردن مراکز تجاری روز به روز افزایش پیدامی کند و ایجاد مراکز تجاری متناسب با آن وجود ندارد در عین حال نمی توان دستوری و تکلیفی قیمت ها را پایین نگه داشت.

وی با بیان این که این افزایش قیمت برای اصناف باعث ضرر و آسیب می شود، خاطرنشان می کند: فضای موجود را باید بشکنیم زیرا یکی از دلایل قیمت بالای محصولات در استان همین افزایش اجاره بهاست، بنابراین باید همه دستگاه های مرتبط، شهرداری ها، شورای شهر، کمیسیون ماده پنچ باهم همفکری کنند تا تراکم در مرکز شهر نباشد و توزیع واحدهای تجاری از مناطق مرکزی خارج شود. وی با اشاره به یک راه منطقی تر برای حل مشکل موجود، اضافه می کند: ما باید مراکز تجاری متمرکزی را در حاشیه شهرها ایجاد کنیم به عنوان مثال ایجاد مراکز تجاری در کنار گذر شمالی بجنورد گزینه مناسبی برای خارج کردن این مراکز از مرکز شهر است.

همین نقاط متمرکز شده است. وی با بیان این که واحدهای تجاری این منطقه با وجود افزایش تقاضا امکان افزایش کمی ندارند و محدود هستند، اظهار می کند: این امر موجب ترافیک تقاضا و افزایش اجاره بهای واحدهای تجاری شده است و مالکان هم به تناسب افزایش تعداد متقاضیان پول بیشتری مطالبه می کنند.

وی با اشاره به این که در حال حاضر افراد جویای کار برای یافتن مغازه خالی در خیابان های اصلی شهر در بنگاه ها ثبت نام می کنند تا مغازه ای برای اجاره پیدا شود، ادامه می دهد: برنامه اساسی در مرکز شهر خیلی بالاست و سودی که به مراکز تجاری مرکز شهر تعلق می گیرد بسیار بالاست بنابراین سرمایه گذاری در این مناطق توجیه بیشتری دارد و افرادی که به دنبال سود و منافع خود هستند ترجیح می دهند از مغازه های تجاری این نقاط استفاده کنند که این امر به شهر آسیب می زند.

«نیکدل» با بیان که روز به روز بر تعداد متقاضیان ایجاد کار در بازار افزوده می شود، اضافه می

شهروندان هم با بیان این که نمی تواند برای فرزند بیکار خود مغازه ای مناسب برای ایجاد کسب و کار پیدا کند، می گوید: در ماه گذشته قیمت اجاره یک واحد تجاری ۴ میلیون تومان بود و الان همین مغازه به ۸ میلیون تومان رسیده است.

وی با بیان این که مالکان مغازه ها را برای اجاره بیشتر خالی نگه می دارند، عنوان می کند: حتی در خیابان های فرعی شهر هم قیمت مغازه ها نجومی است و هیچ منطقی پشت افزایش قیمت مغازه ها وجود ندارد و برخی مالکان فقط به دنبال کسب سود در شرایط اقتصادی کنونی هستند و به نوعی از آب گل آلود ماهی می گیرند.

در همین رابطه مدیر شهرسازی و معماری اداره کل راه و شهرسازی خراسان شمالی می گوید: اجاره بها تابع ارزش ملک است و ۶ درصد از ارزش ملک به عنوان اجاره بها در نظر گرفته می شود. «داجو» با بیان این که قیمت واحدهای تجاری در شهر و کشور به دلیل انتقال مشاغل از کشاورزی به خدمات در حال افزایش است، اظهار می کند: تبدیل ماهیت مشاغل از کشاورزی به خدمات نیازمند تأمین فضای تجاری است و به دلیل این که قیمت سرفقلی بالا رفته به دنبال آن اجاره بهای واحدهای تجاری هم افزایش داشته است.

وی دلیل افزایش اجاره بها بیش از نرخ تورم را افزایش ارزش ملک می داند و عنوان می کند: اجاره تابع ارزش ملک است و چون ارزش ملک قیمت کاذب و بالایی دارد به طور طبیعی قیمت اجاره هم افزایش یافته است.

وی در پاسخ به این سوال که آیا قانونی برای کنترل اجاره بهای واحدهای تجاری وجود دارد یا نه؟ می گوید: این وظیفه بر عهده نماینده های مجلس و قانون گذاران است و باید به شکل کشوری انجام شود زیرا قیمت واحدهای تجاری به صورت حبابی افزایش پیدا کرده است و استان ما هم به تبع کشور مشمول این افزایش قیمت شده است.

وی راهکار موجود برای استان را متناسب کردن عرضه با تقاضا می داند که به گفته وی کارهایی هم برای آن انجام شده است. «داجو» به برنامه ایجاد واحدهای تجاری متمرکز با بیش از ۳۰۰ تا ۸۰۰ واحد تجاری در مرکز استان اشاره و عنوان می کند: مجموعه هایی که در مرکز استان در حال ساخت است، بخش مهمی از تقاضا را تأمین می کند و موجب شکسته شدن قیمت ها می شود.

وی ادامه می دهد: این برنامه را با توجه به افزایش تقاضا در شهرهای کوچک استان هم انجام می دهیم و در این شهرها هم پاساژهایی با تعداد مشخصی واحد تجاری در حال ساخت است.

«یحیی نیکدل» رئیس سازمان صنعت، معدن و تجارت خراسان شمالی هم در این باره می گوید: یکی از مشکلاتی که باعث افزایش اجاره بهای واحدهای تجاری شده است، قرار داشتن مراکز تجاری شهر بجنورد در یک خیابان است که موجب تمرکز بازار در همان یک خیابان شده و تقاضا روی

افشرد

قیمت اجاره بها در استان و به شکل خاص در مرکز استان از نرخ تورم سبقت گرفته است، دلایل زیادی برای این سونامی افزایش قیمت عنوان اما آنچه بیش از همه دیده می شود، تغییر ماهیت مشاغل به سمت بازار است و کافی نبودن بسترها برای این تغییر ماهیت که موجب سودجویی برخی مالکان شده که هر روز بر اجاره بهای واحدهای تجاری خود می افزایند، در این بحبوحه نه قانونی وجود دارد و نه برنامه ای تا سبیل مراجعه کنندگان جویای کار به سمت بازار مدیریت شود و از سونامی افزایش قیمت آن هم در رکود بازار جلوگیری شود.



۳۰۰ تا ۸۰۰ واحد تجاری در حال احداث در مرکز استان

فعل افزایش اجاره بها می شکند؟

اسدی

به راستی پشت پرده افزایش اجاره بهای واحدهای تجاری چیست؟ چرا با وجود این که نباید قیمت اجاره بها و خدمات بالاتر از نرخ تورم باشد ولی اجاره بها بیش از نرخ تورم صعود کرده است، آن هم در استانی همانند خراسان شمالی که سال هاست نام محروم را با خود یدک می کشد و مردم استان در شرایط اقتصادی مناسبی به سر نمی برند. کارشناسان و مسئولانی که در این حیطه فعالیت می کنند هر کدام نظری دارند و نوک پیکان انتقادشان به سمتی است؛ یکی از نبود تناسب بین عرضه و تقاضا، تورم و سود بانکی می گوید و دیگری از اپیدمی افزایش اجاره بهای واحدهای تجاری به خواست مالکان. آنچه مشخص است این است که در تمام دنیا تعیین اجاره بهای واحدهای تجاری با قیمت واحدها ارتباط دارد به نحوی که اگر قیمت افزایش پیدا کند، قیمت اجاره بها نیز افزایش پیدا می کند و اگر قیمت کاهش پیدا کند قیمت اجاره بها نیز کاهش پیدا می کند اما این ارتباط در کشور ما برقرار نیست و با وجود رکود در خرید و فروش شاهد افزایش اجاره بها هستیم که دلیل اصلی آن نبود تناسب بین عرضه و تقاضاست؛ تقاضا بالا و عرضه پایین است. برخی از افراد معتقدند که

ارتباطی بین اجاره بها و سود بانکی برقرار است و مالکان انتظار دارند سودی را که از بانک برای مقدار مشخصی پس انداز می گیرند به همان میزان برای اجاره واحد تجاری از مستأجر بگیرند که این امر افزایش قیمت را به دنبال داشته است. عوامل افزایش اجاره بها هر چه که هست، مسائل و مشکلاتی را برای متقاضیان کسب و کار ایجاد کرده است و بدون تردید این نحوه افزایش قیمت اجاره بهای واحدهای تجاری با برنامه های اشتغال زایی استان منافات دارد، زیرا بازار و اقتصاد آن بخش مهمی از اشتغال هر استان را شامل می شود و تا زمانی که این بستر فراهم نباشد و یا امکانات مورد سودجویی برخی قرار گیرد سهم بازار در اشتغال محقق نخواهد شد.

گلابه ها و انتقادهای بسیاری از سوی متقاضیان کار در بازار مطرح می شود، «بهروز» یکی از این متقاضیان است که معتقد است افزایش قیمت واحدهای تجاری در استان به اپیدمی و سونامی تبدیل شده است، او با مقایسه قیمت واحدهای تجاری استان به ویژه شهرستان بجنورد با استان های همجوار می گوید: اجاره بهای یک واحد تجاری ۸۰ متری در خیابان نادر ماهانه ۱۰ میلیون تومان است اما مغازه ای با همین متراژ

در بهترین نقطه گلستان (گرگان) چیزی حدود ۴ میلیون تومان است.

وی که به گفته خود مدتی به دنبال راه اندازی کسب و کار است و ماه ها به دنبال یافتن مغازه ای با قیمت مناسب است، ادامه می دهد: اجاره بهای واحدهای تجاری به سرعت در حال افزایش است و نمی توان مغازه ای با اجاره بهای مناسب پیدا کرد و این درحالی است که سرمایه جوانان برای ورود به کسب و کار برای پرداخت این اجاره ها کافی نیست.

وی اظهار می کند: قوانین روشنی بین مستأجر و مالک وجود ندارد و بدون نظارت، قیمت ها متناسب با خواست مالک زیاد می شود و به مستأجر تحمیل می شود.

وی این امر را دلیل ایجاد کسب و کارهایی می داند که فقط چند ماه دایر هستند و پس آن برچیده می شوند. وی به انعقاد قراردادهای صوری در برخی بنگاه ها اشاره و عنوان می کند: با این که قیمت واحد تجاری مورد تقاضا ۱۰ میلیون تومان است اما گاهی در قرارداد اجاره بها ۲ میلیون تومان نوشته می شود تا از مالیات فرار کنند اما یک قرارداد دیگر نوشته می شود و مینا همان قرارداد دوم است که اجاره بها در آن بالاست. یکی دیگر از



فروشگاه زنجیره ای

ملورین



جناب آقای یوسف یعقوبی نژاد

انتصاب بجا و شایسته جنابعالی را به سمت

مدیر کل امور مالیاتی خراسان شمالی

تبریک عرض نموده و برای شما موفقیت روز افزون و توفیق خدمتگزاری مستمر و سربلندی را از درگاه ایزد منان مسئلت می نمایم.

مرکز خرید، تفریحات و سرگرمی ملورین



مرکز آموزش علمی کاربردی بهزیستی

وتأمین اجتماعی خراسان شمالی



پذیرش دانشجو در مقطع کارشناسی حرفه ای

کارشناسی مددکاری اجتماعی - خانواده

کارشناسی حرفه ای مدیریت رفاه اجتماعی

کارشناسی حرفه ای آسیب شناسی پیشگیری از اعتیاد

کارشناسی حرفه ای مددکاری اجتماعی - اورژانس اجتماعی

مشاوره و ثبت نام در محل مرکز رایگان

مهلت ثبت نام ۲۹ مرداد لغایت ۵ شهریور

بدون کنکور / با پرداخت وام دانشجویی

تنها مرکز آموزش علمی کاربردی حوزه رفاه اجتماعی در خراسان شمالی

جهت ثبت نام به آدرس www.sanjesh.org مراجعه فرمائید .

شماره تماس

۰۵۸۳۲۲۳۱۱۶۸ - ۰۵۸۳۲۲۳۱۲۱۴

۰۵۸۳۲۲۳۱۳۶۲ - ۰۵۸۳۲۲۳۰۸۳۱

آدرس: بلوار امام خمینی - چهارراه ۱۵ خرداد- پلاک ۶۲۴