

«ناصر ذاکری» با تأکید بر تعریف ضوابط و ضمانت اجرایی در طرح جدید ساماندهی بازار مسکن:

# ۴۰ درصد خانوارها مستأجر و در پایین‌ترین لایه‌های خط فقر هستند



رامین مونی

بعداز مدتی ر کوددر بازار مسکن، به نظر می‌رسد دوباره بازار اجاره داغ شده است و بنا به گفته واسطه‌گران ملکی، موجران و مستأجران به بازار باز گشته‌اند اما طبق آخرین آمار بانک مرکزی از بازار مسکن، تورم سالیانه اجاره بها به ۵۲ درصد تورم نقطه به نقطه آن به ۴۵٫۲ درصد رسیده است.

در این میان ارقام عجیبی به چشم می‌خورد. بررسی بازار اجاره خانه لوکس در پایتخت نشان می‌دهد که برای اجاره آپارتمانی با ۲۰۰ متر مربع زیربنا تا ۵ سال ساخت و دارای امکاناتی همچون آسانسور، پارکینگ و انباری و برخی امکانات خاص دیگر مانند سونا و جکوزی و سالن بدنسازی و باشگاه در مناطق شمالی تهران، حداقل باید ۴۰۰ میلیون تومان اجاره و حداکثر ۱۰ میلیارد تومان ودیعه در نظر داشت.

امبارای این فشر، مسکن دغدغه کمتری است تا برای اقبال زحمتکش و کم‌درآمد اقشاری که دولت داعیه حمایت از آنها را دارد، اما در عمل...

## امکان قیمت‌گذاری مسکن فراهم می‌شود

مشاور وزیر راه و شهرسازی، گفت: طرح ساماندهی بازار مسکن، زمین و اجاره که با تأیید شورای نگهبان و چندین مصوبه از هیات وزیران به زودی به شکل قانون ابلاغ خواهد شد. با ابلاغ این طرح امکان تعیین کف و سقف قیمت‌گذاری زمین، مسکن و اجاره فراهم می‌شود. به گزارش ایلنا، جواد سادات با تأکید بر اینکه

ناصر ذاکری در گفت‌وگو با «توسعه ایرانی» زمانی وزیر نیروی در حوزه مسکن و شهرسازی و در دیدار با مدیران می‌کنیم که خود اقرار می‌کند چند ملک استیجاری دارد. از مقامی که مالک است، نباید انتظار داشته باشیم که آتش به منافع خود بزند و تصمیماتی بگیرد که خلاف جهت منافعش است

اخلال‌گر دسترسی داشته باشند و ۱۰ برابر جرمه و پلمب کنند. اما این طرح‌ها که برای اولین بار هم نیست تصویب می‌شوند، چه تأثیری بر بازار اجاره بها دارند؟

## شورای عالی مسکن تابه حال بی‌تأثیر بوده

یک کارشناس بازار مسکن در گفت‌وگو با «توسعه ایرانی» درباره تأثیر مداخله دولت در بازار مسکن اظهار کرد: در حالت کلی، طبیعی است که انتظار داشته باشیم بازار خود به خود عمل کند و نیازی به مداخله و نظام‌بخشی نداشته باشیم. ناصر ذاکری افزود: اما واقعیت این است که اقتصاد ما، و به ویژه بازار مسکن، شرایط ایده‌آل ندارد. قاعدتاً نیاز به نیروی سیستم‌مدیریتی برای التزام‌بخشی دارد که بتواند بازار را به مسیری هدایت کند که منافع اقشار کم‌درآمد در آن حفظ شود.

او یادآور شد: از سال ۹۸، دولت وقت در قالب مصوبه سران قوا، تلاش کرد که رشد اجاره املاک مسکونی را کنترل کند که عملاً هیچگاه رعایت نشد زیرا الزام



قانونی برای آن وجود نداشته و ضمانت اجرایی برای آن تعریف نشده است. در واقع نظارت بر آن صورت نگرفته که بتواند تأثیرگذار باشد. این تحلیلگر بازار مسکن تصریح کرد: در سال گذشته، به جای مصوبه سران سه قوه، شورای عالی مسکن در این رابطه فعال شد، ولی تا به حال تأثیری از آن ندیده‌ایم، با این حال نیازمند این هستیم که نوعی ساماندهی در این حوزه شکل بگیرد و اجازه رشد قیمت اجاره پیدا داده نشود.

## مستأجری یعنی پایین‌ترین لایه‌های خط فقر

ذاکری با تصریح اینکه دولت حتماً باید نظارت داشته باشد و مانع عملکرد آزاد عوامل مربوطه شود، بیان کرد: وقتی در ساره اجاره مسکن صحبت می‌کنیم، درباره اقتصاد ۴۰ درصد خانوارهای کشور سخن می‌گوییم که عموماً اقشار کم‌درآمدی هستند که حتی امکان پرداخت اجاره مسکن را ندارند و مجبورند در محلات فقیرنشین ترسکنی گیرند. او خاطر نشان کرد: اکنون صرف مستأجر بودن به معنای هل داده شدن به پایین‌ترین لایه‌های خط فقر است و در این حالت دولت نباید ساکت باشد.

این کارشناس اقتصاد مسکن با اشاره به اینکه در طول سال‌های گذشته الگوی نادرستی برای سرمایه‌گذاری ارائه شده و هیچگاه هم تلاش جدی برای مدیریت آن شکل نگرفته است، اظهار کرد: نقدینگی فراوان شکل گرفته در اقتصاد، باید به سمت فعالیت‌های مولد کانالیزه می‌شد که با خود توسعه هم داشته اما عملاً دولت در این رابطه کار جدی نکرد و این نقدینگی به سمت املاک و مستغلات متمرکز شد.

ذاکری یکی از دلایل قیمت بالای مسکن و اجاره بها را نقدینگی عظیم این بازار دانست و با اشاره به وجود بیش از ۶۰۰ میلیون و ۶۰۰ هزار خانوار مستأجر، عنوان کرد: طبق محاسباتی، قیمت ۱ میلیون و ۶۰۰ هزار واحد مسکونی با ارزش دارایی‌های بورسی کشور مقایسه شده بود که نشان می‌داد چه مقدار سرمایه‌گذاری عظیمی در حوزه املاک استیجاری داشته‌یم که به جای کمک به توسعه، مانع آن شده زیرا وقتی اجاره مسکن بالا می‌رود، تورم افزایش پیدا می‌کند و عملیات فعالیت‌های تولیدی مجبورند قیمت بالاتری برای محلی که در آن فعالیت می‌کنند بپردازند.

او ادامه داد: یکی از مهمترین روش‌ها برای کنترل تقاضای سفته‌بازی، مهار اجاره مسکن است. وقتی دولت مانع افزایش اجاره مسکن می‌شود، به کسانی که در این حوزه سرمایه‌گذاری می‌کنند علامت می‌دهد که این حوزه

## کارشناس اقتصاد مسکن: مجموعه افرادی که مالک املاک استیجاری هستند این قدرت را دارند که در جریان تصمیم‌گیری کشور تأثیر بگذارند و حتی اگر طرحی تصویب شد آن را حیز انتفاع ساقط و کاری کنند که حتی اگر اجرایی هم شد، کمکی به حال مستأجران نکند

دیگر سودآور نیست. این تحلیلگر بازار مسکن تصریح کرد: حتماً باید دولت در این بازار دخالت کند و این دخالت هم نباید در چارچوبی باشد که صرفاً طرحی مطرح شود و با آن شفاف شود. باید ضوابط و ضمانت‌اجرایی برای آن تعریف شود که صاحبان املاک و مستغلات رانلزم به رعایت این قضیه کنیم.

او اضافه کرد: نباید نگران غیراخلاقی بودن آن بود. بسیاری مسائل غیر اخلاقی دیگر هم در اقتصاد رخ می‌دهد، وقتی یک مالک بزرگ مسکن را با پزشک مقایسه کنیم، به آن پزشک می‌گوییم که باید با سلف معینی کار کند اما در مقابل با آن مالک بزرگ برخوردی نداریم.

## تأثیر مالکان بزرگ بر قانون‌ها

ذاکری درباره تأثیر سیاست‌های دولت در بازار اجاره بها، اظهار کرد: متأسفانه بدنه سیاست‌گذاری و تصمیم‌گیری ما بسیار تحت تأثیر افرادی قرار گرفته که خود از وضعیت موجود ذی‌نفعند. او افزود: برای مثال زمانی وزیر نیرو در حوزه مسکن و شهرسازی وارد میدان می‌کنیم که خود اقرار می‌کند چند ملک استیجاری دارد. از مقامی که خود مالک است، نباید انتظار داشته باشیم که آتش به منافع خود بزند و تصمیماتی بگیرد که خلاف جهت منافع خودش است.

این کارشناس تأکید کرد: مجموعه افرادی که مالک املاک استیجاری هستند این قدرت را دارند که در جریان تصمیم‌گیری کشور تأثیر بگذارند و حتی اگر طرحی تصویب شد آن را حیز انتفاع ساقط کنند و کاری کنند که حتی اگر اجرایی هم شد، کمکی به حال مستأجران نکند. ذاکری عنوان کرد: دولت باید برای کمک به مستأجران گام‌های عملی بردارد و از این قشر حمایت کند. اگر این توانایی در دولت موجود نیست، به این معناست که مدیران توانمندی ندارد، اما این بهانه کافی نیست زیرا باید این اتفاق بیفتد.

این کارشناس بازار مسکن در پایان تصریح کرد: دولت به جای اینکه با برخی پروژه‌ها و ایده‌هایی که مشکل اصلی کشور نیست خود را درگیر کند، باید مسائل مهمی چون بازار اجاره را حل کند.



این درحالیست که در مقطعی نیز بخاطر داریم که سال گذشته، مسئولان وزارت صمت، آب‌پاکی را بر دست خودروسازان ریخته و اعلام کردند که خودروسازان بایستی خود، فکری برای تأمین ارز مورد نیاز کرده‌ها را از راه‌های صادراتی استفاده کنند.

آرمان خاطر نشان کرد: ضعف مدیریتی در اقتصاد، گاه به دلیل ناتوانی فردی مدیران و نصیحت‌ناپذیری بودن آن‌هاست و گاه قوانین و چارچوب‌های پولی و بانکی در ایران، دست و پای افراد را می‌بندد. به بیانی دیگر اگر حتی رئیس خزانه‌داری آمریکا که فردی قابل و توانمند در عرصه سیاست پولی و بانکی است را در ایران به عنوان مدیر منصوب کنیم، به دلیل دست‌نخور عمل‌ها، چارچوب‌ها و سیاست‌های نامناسب حاضر، قادر به حفظ ارزش ریال نیست.

او همچنین تأکید کرد: یکی از راهکارهای جذب سرمایه و هدایت آن‌ها به سمت تولید، انتشار اوراق ویژه است. این اوراق برای راه‌اندازی و تکمیل پروژه‌های بزرگ مانند شهرک‌سازی یا احداث آزادراه‌ها کاربرد دارند. اگر اوراق برای جذب سرمایه این برنامه‌ها منتشر شده و مدیریتی جدی برای استفاده از این منابع مالی انجام پذیرد، نقدینگی به سمت تولید رفته و رشد اقتصادی حاصل خواهد شد. در نهایت نیز دولت نیاز کمتری به چاپ اسکناس و تحمل باقی‌جالبش‌های آن خواهد داشت.

## خبر اقتصادی

وزارت جهاد تذکر گرفت:

## جلوگیری از صادرات

برای تنظیم بازار ممنوع است



معاونت حقوقی رئیس جمهور با تذکری به وزارت جهاد اعلام کرد: وضع مالیات و عوارض برای صادرات کالاهای مجاز و غیر یارانه‌ای و جلوگیری از صادرات هر گونه کالا به منظور تنظیم بازار داخلی ممنوع است. به گزارش خبرگزاری مهر، محمد مهدی عبادی، معاون هماهنگی و برنامه‌ریزی امور حقوقی دستگاه‌های اجرایی معاونت حقوقی رئیس جمهوری، در خصوص نامه وزارت جهاد کشاورزی مبنی بر اخذ عوارض ۶۰ درصدی از سبب زمینی و ایجاد موانع صادراتی اعلام کرد که وضع مالیات و عوارض برای صادرات کالاهای مجاز و غیر یارانه و جلوگیری از صادرات هر گونه کالا به منظور تنظیم بازار داخلی ممنوع است.

## یک مقام صنفی اعلام کرد:

بدهی ۲۳ هزار میلیارد تومانی دولت به گندم کاران



رئیس بنیاد ملی گندم کاران کشور گفت: دولت از ۱۰ فوروردین تاکنون یک میلیون و ۳۵۰ هزار تن گندم از گندم‌کاران خرید کرده و در نتیجه نزدیک به ۲۳ هزار میلیارد تومان به گندم کاران بدهکار است. به گزارش ایلنا، عطاءالله هاشمی تأکید کرد: این نخستین بار است که چنین تاخیری در پرداخت انتقالی افتاده و هر سال دولت حداکثر تیک هفته پس از خرید با گندم کاران تسویه حساب می‌کرد اما امسال هنوز پرداختی صورت نگرفته و این امر اعتراض کشاورزان را برانگیخته است. او ادامه داد: بدقولی دولت در تسویه حساب با گندم کاران سبب می‌شود آنها تمایل پیدا کنند گندم خود را به عنوان خوراک دام به دامداری‌ها و دیگر مصرف‌کنندگان گندم به عنوان خوراک دام و طیور بفروشند و تنها امتیازی که این معامله برای آنها دارد اینست که دامداران در زمان معامله و بدون تاخیر پول کشاورزان را پرداخت می‌کنند در نتیجه این بدقولی دولت علاوه بر اینکه به متضرر شدن گندم کاران می‌انجامد امنیت غذایی کشور را به خطر می‌اندازد.

## وزیر نفت مدعی شد:

رشد ۶۰ درصدی تولید نفت

در دولت سیزدهم



وزیر نفت از رشد ۶۰ درصدی تولید نفت نسبت به آغاز دولت خیر داد و گفت: ۵۱ پروژه جدید در نفت و گاز و پالایش و پتروشیمی به ارزش ۴۷۵ میلیارد دلار در دولت سیزدهم آغاز شده است. به گزارش تسنیم، جواد اوجی در آیین افتتاحیه بیست و هشتمین نمایشگاه بین‌المللی نفت، گاز، پالایش و پتروشیمی، افزود: نزدیک به ۶۰ درصد در دولت فعلی به تولید نفت و ۵۴ میلیون متر مکعب به تولید گاز کشور افزوده شد. او همچنین مدعی شد: یکی از دستاوردهای بزرگ دولت، پروژه فاز ۱۱ پارس جنوبی بود، ۲۰ سال این پروژه دست به دست می‌شد، در دولت فعلی این فاز عملیاتی شد و امروز تولید گاز از فاز ۱۱ به ۱۲ میلیون متر مکعب رسیده است و برنامه‌ریزی شده تا پایان دولت، به ۳۰ میلیون متر مکعب می‌رسد.

## واکنش معاون وزیر صمت به نامه

انجمن‌های صنعتی:

انرژی را ارزان می‌گیرند، اما ارزش را می‌خواهند ۶۰ هزار تومان بفروشند



معاون صنایع عمومی وزارت صمت نامه ۱۰ انجمن صنعتی درباره نرخ ارز را منتسب به جریان تورم‌ساز خواند و گفت: انرژی و کارگر را با دلار ۱۵ هزار تومانی در یافت می‌کنند اما ارزش را می‌خواهند ۶۰ هزار تومان بفروشند. به گزارش ایسنا، محمد مهدی برادران در واکنش به نامه اخیر برخی تولیدکنندگان بزرگ کشور به رهبری در خصوص بازگشت ارز صادراتی و فروش آن به نرخ بالاتر از نیما با تأکید بر اینکه این نامه جای ابهام در اظهار کرد: در واقع اینها جریان تورم‌ساز کشور هستند. جریان تورم‌گرایی که سوءمدیریت خود را با کاهش پول ملی تنظیم می‌کنند. اینها شرکت‌هایی هستند که برخی از آنها به جای اینکه به بهره‌وری تولید فکر کنند هر ساله در این فصل بازاری با صورت‌های مالی و قیمت‌سازی، سودهای کلان گزارش می‌کنند؛ مثلاً شرکتی که سال گذشته ۱۰۵ همت سود گزارش کرده است چرا باید چنین نامه‌ای بنویسد؟

## گزارش

با وجود محدودیت منابع:

# مونتاز کاران چینی ارز دولتی را بلعیده‌اند

در حالی منابع ارزی کشور با محدودیت‌های بسیار روبه‌روست و صنایع تولیدی مهم کشور همچون خودروسازان (تولیدی)، قطعه‌سازان، صنعت تار و دیگر صنایع با مشکل تأمین ارز مورد نیاز دست و پنجه نرم می‌کنند، مونتاز کاران بیشترین ارز تان ارز کشور هستند و بعضاً آن‌هایی که ارز کلان اخذ کرده مجدداً در صف‌های تخصیص ارز آن هم مجدداً بار قیمت‌های بالا دیده می‌شوند.

به گزارش ایسنا، برای دو خودروساز بزرگ با میانگین ارزشی ۲۰۰۰ تا ۲۵۰۰ دلار برای هر محصول ارزی (ارز تالار دوم امرکز

## گفت و گو

یک اقتصاددان:

یک اقتصاددان به ضعف‌های مدیریتی در نظام پولی و سرمایه‌های کشور اشاره کرد و گفت: با وجود ایرادات جدی در چارچوب‌ها و دستورالعمل‌های قانونی، اگر مدیران فعلی کمی به توصیه‌های اقتصاددانان داخلی و خارجی گوش کرده و راهکارها و هشدارهای گفته شده توجه بیشتری می‌کردند، چنین اتفاقی در کشور رخ نمی‌داد.

بهمن آرمان در گفت‌وگو با اقتصاد ۲۴ با اشاره به سخنان همتی درباره چاپ پول در دولت سیزدهم، اظهار کرد: رئیس پیشین بانک مرکزی، سوابق چندان درخشانی در رابطه با مدیریت و عملکرد در حوزه‌های پولی و بانکی نداشت و این انتقادات بیان شده، بیشتر



به دلیل دعوای سیاسی تا دغدغه اقتصادی مطرح شده است،

# رئیس خزانه‌داری آمریکا هم قادر به حفظ ارزش ریال نیست

اما باید پذیرفت که ضعف جدی در خصوص مدیریت حوزه‌های پولی و بانکی به مراتب بیشتر شده است.

او تصریح کرد: اما به‌طور کلی، به نظر می‌رسد همتی برای بیان اعداد و ارقام خود، دلایل قابل تامل داشته و برای تأیید آن سند و مدرک دارد. این تصور باعث می‌شود تا گاهی جدی‌تر به مسئله چاپ پول در دولت سیزدهم و دلایل رخداد آن داشته باشیم. این تحلیلگر مسائل اقتصادی عنوان کرد: دلیل اصلی چاپ پول نه تنها در ایران بلکه در تمامی اقتصادهای آشفته مشخص است؛ کمبود نقدینگی و وجود خرجه‌های زیاد و بعضاً بی‌دلیل در بدنه دولت، علت مهم چاپ پول محسوب می‌شود.