

#### یادداشت

## ادعای گسترش افقی شهر مشکل مسکن

## را حل نمی‌کند

#### فرشیدسامانپور

#### پژوهشگر حوزه شهری

در حدود سه سال دولت سیزدهم، بیش از ۶۰ هزار هکتار زمین به شهرها الحاق شد که حتی طبق برنامه‌های همان دولت برای گسترش به اصطلاح افقی و کم‌تراکم دو برابر زمین مورد نیاز برای طرح چهار میلیونی مسکن بود. ولی بنا بر اطلاعات به‌دست‌آمده کل واحدهای تکمیل‌شده حمایتی حدود بیست‌وچند هزار واحد است! همین یک گزاره نشان می‌دهد که تقلیل‌دادن مسئله مسکن به کمبود زمین مبنای منطقی ندارد، گرچه ملاکان زیادی در آن ذی‌نفع و بنا بر شواهد به شدت در تلاش هستند و آخرین بازی آنها هم گویا حول عبارت «محو احکار زمین» انجام می‌شود و این موضوع را با رسانه‌ها مطرح می‌کنند.

۱. احکار زمین یا احکار مسکن؟

در ستور گزارش «ششرق» با عنوان گرّه کور مسکن آمده بود که نیمی از تهرانی‌ها مستأجرند. روی دیگر این عبارت یعنی حدود نیمی از واحدهای مسکونی تهران تحت تملک افرادی با چند خانه هستند. آمار و شواهد عینی از واحدهای خالی درون شهر را هم کنار این بگذارید.

جای دیگری از همین گزارش هم از پایین‌آمدن نرخ معامله گفته و دلیل آن کاهش قدرت خرید عنوان شده بود. روی دیگر همین عبارت هم حاکی از آزادی عمل همان مالکان انبوه برای احکار و قیمت‌گذاری است. خیر مهمی هم از اجرای قوانین مالیاتی و اعمال سقف اجاره‌بها روی آنها نیست. نتیجه: انحصار املاک درون شهر توسط گروه‌های مافیایی و اخراج مردم به زمین‌های بیرون از شهر. که البته بسیاری از همان زمین‌ها هم احتمالا متعلق به ملاکان مافیایی است! برای بازکردن راه هم فشار پشنت فشار به دولت برای الحاق زمین‌های بیشتر. برای نمونه در جایی مثل همدان گفته می‌شود ذی‌نفوذان ابلاغ طرح جدید شهر را به تعویق می‌اندازند تا زمین‌های خاص را ببرند داخل محدوده. شرایط طوری شده که گویا به اندازه حدود نیمی از مساحت شهر چندهزارساله همدان، یک‌شبه در حال الحاق است. شهری که یک امتیازش همین مساحت جمع‌وجور آن بود.

۲. کمبود عرضه یا تقاضای کاذب؛ کدام عامل گرانی است؟

حدود ۲۵ سال پیش در یزد زمین‌هایی به مردم داده شد برای خانه‌دارشدن. ولی مطالعاتی در نزدیکی سال ۹۰ نشان می‌داد حدود ۴۰ درصد آنها همچنان ساخته نشده بودند. چراکه ارزش همین زمین‌های خالی سالانه متوسط ۸۱ درصد رشد داشته‌اند! کدام بانک و بورس چنین بهره‌ای می‌برد؟ ارقامی را هم که در ابتدای یادداشت از الحاق اراضی آوردیم. به یاد بیارید. لاجرم بخش مهمی از این اراضی مازاد الحاق‌شده خصوصی است. ولی آیا این همه زمین باعث گشایش شد؟ آیا بعد از این همه سال تجربه واگذاری زمین باز هم باید باور کنیم مشکل مسکن در کمبود ساخت‌وساز است. آن هم با این همه خانه و زمین خالی درون شهرها؟

دلیل وجود تقاضای کاذب و همیشگی را باید در فضای کلان اقتصادی دید. در شرایطی که امنیت سرمایه‌گذاری و تجارت خارجی و تولید واقعی و… نباشد و تخریب ادامه داشته باشد، برای زمین تقاضای سرمایه‌ای وجود خواهد داشت. فارغ از آنکه مسکنی روی آن باشد یا نباشد. اتفاقا بد نیست یادآوری کنیم که بنا به همان گزارش «شرق» تورم بخش مسکن تنها حدود نصف تورم عمومی کشور بوده است. روزی که مشکل مسکن حل بشود، همان روزی خواهد بود که مشکل کلان اقتصاد (تخریم، پولشویی، دلالی…) حل شود. اتفاقا یک پای ثابت الحاق بی‌رویه زمین هم گروه‌های سیاسی هستند که با مذاکره و الحاق به FATF و یپوسنن به تجارت جهانی مخالف‌اند.

۳. نابوی عمادانه کشاورزی و دامداری؟

متأسفانه تخریب اراضی کشاورزی و مراتع به بهانه مسکن مدت‌هاست در کشور ما رخ می‌دهد. آن هم کشوری که از این نظر در مضمیق است و اتفاقا عمده اراضی مرغوب کشاورزی‌اش (به گفته وزیر فعلی کشاورزی) پیرامون شهرها و روستاهاست. در سال ۵۶ مشاوران ایرانی-فرانسوسی که طرح آمایش سبززمین را تهیه می‌کردند، نسبت به این موضوع هشدار داده بودند. به جز تخریب‌های غیرقانونی، جریانی وارد فضای رسمی کشور شده است که تلاش می‌کند این موضوع را با عناوین فریبنده (باغ‌شهر، فلاحت در فراغت، خانه‌یباغ و…) قانونی کند که به نظر می‌رسد اوچسن در دولت‌های نهم و دهم بود. در فضای اقتصادی رانت‌زده ایران فزوم گاهی به این سمت می‌رود که مبادا واردکنندگان مواد غذایی یا دارندگان تفکرات افراطی آخرالزمانی اینجا هم وارد شده باشند. تأثیر تخریب اراضی کشاورزی و مراتع کشور (عمدتا با گسترش روستاها و شهرها) را می‌توان در نمودار شاخص بهای کالاها کشور دید. جالب و تأسف‌بار است که افزایش قیمت مواد خوراکی بسیار بیشتر از متوسط افزایش قیمت است. چه کسانی از این افزایش سود می‌برند؟ نکته دیگر اینکه اتفاقا افزایش قیمت مسکن (همان‌گونه که در بالا هم گفتیم) کمتر از متوسط است. (منبع: بانک مرکزی ایران، تیرماه ۱۴۰۱ (شاخص بهای کالاها و خدمات مصرفی در مناطق شهری ایران، سال ۱۴۰۰)

۴. گسترش افقی و آلودگی هوا

مروجان اندیشه گسترش افقی، بد نیست نگاهی به وضع هوای تهران داشته باشند. گسترش افقی و تعرض به حریم سبز شهر به جز تخریب ریه‌های شهر باعث افزایش ترافیک و گسترش مراکز آلوده‌کننده می‌شود. زمانی گفته می‌شد که نسیم کرج و شهریار هوای تهران را تلطیف می‌کند. ولی با گسترش ساخت‌وساز در این دو منطقه سابقا سبز این دو نسیم چه‌بسا آلودگی بیشتر با خود بیاورند که به آلودگی ترافیک ناشی از گسترش خود تهران افزوده شود. جالب است که همان کارشناس مذکور معتقد به برداشته‌شدن محدوده و لایذ گسترش نامحدود و تخریب همین پس‌مانده فضای سبز اطراف شهر است.

۴. آیا مسکن حاشیه شهرها قابل سکونت است؟

بسیاری از واحدهای شهر برند که قرار بود مسکن تهرانی‌ها باشند، به مهاجران از بیرون استان اجاره داده شده است و مالکان آنها هنوز در تهران مستأجرند. چرا؟ چون آتجا برای زندگی مناسب نیست. بخش عمده‌ای از ساکنان همان شهر هم در تردد و ترافیک روزانه به شهر هستند. کارشناسان مسکن باور دارند که این خانه‌ها اتفاقا ارزان هم نیستند! قیمت واقعی این خانه‌ها حاصل جمع قیمت معاملاتی و عمرها و هزینه‌هایی است که این افراد برای رفقا و آمد صرف می‌کنند. در یک محاسبه سخاوتمندانه سرانگشتی من، این رقم به قیمت‌های کنونی، چند ده میلیارد می‌شد. نسلی که اینجا باید بسوزد تا مسکنش قابل سکونت شود، خود داستان دیگری دارد. آیا کسانی که این چنین حامی بیرون‌کردن مردم از شهرها هستند، خودشان حاضرند در حاشیه شهرها زندگی کنند؟

۱– یادداشت دکتر محمدصالح شکوهی در روزنامه فریختگان (۲۶۱۹۵۶/https://farhikhtegandaily.com/page)

۲– محمدحسین سرایی (۱۳۸۸) بررسی علل رهاماندن اراضی واگذاری با کاربری مسکونی در شهر یزد. مطالعات و پژوهش‌های شهری و منطقه‌ای نک: https://www.ahuri.edu.au/events/hidden-costs-



# رشد در گروه‌شناسایی و پرورش استعدادهاست

**ترکیب جوانان، بانوان و نیروهای باتجربه می‌تواند به پویایی و شکوفایی بینجامد**

جوانان به عنوان نیروی محرکه نوآوری و تحول در سازمان‌ها، نقشی بی‌بدیل در پذیرش و توسعه فناوری‌های نوین، به‌ویژه هوش مصنوعی، ایفا می‌کنند. تفکر خلاق، آشنایی با فناوری‌های روز و انعطاف‌پذیری در برابر تغییرات، از ویژگی‌های بارز نسل جوان است که آنها را قادر می‌کند تا به‌سرعت با ابزارها و سیستم‌های مبتنی‌بر هوش مصنوعی سازگار شوند. این امر منجر به بهبود فرایندهای سازمانی، افزایش بهره‌وری و تسریع در تصمیم‌گیری‌های استراتژیک می‌شود.

عباس مرادپور، معاون امور بانکی، بیمه و شرکت‌های دولتی وزارت امور اقتصادی و دارایی، در جلسه مذکور تأکید مضاعف بر این نکته داشت: رشد و توسعه بانک ملی ایران در گروه شناسایی و پرورش استعدادها و ایجاد فرصت برای نیروهای تازه‌نفس در مناصب مختلف مدیریتی است. او با اشاره به اهمیت استفاده از ظرفیت بانوان در سطوح مدیریتی، خواستار نقش آفرینی گسترده‌تر آنان در بخش‌های کلیدی بانک شد و افزود: ترکیب جوانان، بانوان و نیروهای باتجربه می‌تواند به پویایی و شکوفایی هرچه بیشتر بانک ملی ایران کمک کند. معاون امور بانکی، بیمه و شرکت‌های دولتی وزارت امور اقتصادی و دارایی بیان داشت بانک ملی ایران باید تا پایان سال ۱۴۰۴ به شاخص‌های تعیین‌شده‌ای نظیر افزایش سهم بازار، بهبود سودآوری و ارتقای عملکرد عملیاتی دست یابد. برای نیل به این اهداف، اجرای پروژه‌های توسعه‌ای، بهینه‌سازی فرایندها و حرکت به سمت بانکداری مدرن از الزامات اساسی محسوب می‌شود. این رویکرد نشان‌دهنده تعهد بانک ملی ایران به جوان‌گرایی و تخصص‌گرایی است که با ترکیب دانش و تجربه، مسیر پیشرفت و تحول را هموار می‌کند. یکی از مهم‌ترین سیاست‌های بانک ملی ایران در سال‌های اخیر، سرمایه‌گذاری بر نیروی انسانی جوان و متخصص بوده است. در همین راستا، قرار است در هر استان، یک معاون با کمتر از ۲۰ سال سابقه در کنار مسئول اصلی منصوب شود تا نسل جدید مدیران، تجربه لازم برای پذیرش مسئولیت‌های کلان را کسب کنند. این برنامه نه‌تنها موجب جوان‌گرایی در ساختار مدیریتی بانک می‌شود، بلکه انگیزه و پویایی سازمانی را نیز افزایش می‌دهد.

**اقتصاد دیجیتال، هوش مصنوعی و نقش بانوان**

زنان در اقتصاد دیجیتال نقش بسزایی ایفا می‌کنند و حضور آنها در این حوزه به طور قابل توجهی در حال افزایش است. آنها در زمینه‌های مختلف مانند فناوری اطلاعات، خدمات مشتری و فروش فعالیت دارند و با تأسیس کسب‌وکارهای دیجیتالی، فرصت‌های شغلی جدیدی را ایجاد کرده و به استقلال اقتصادی دست می‌یابند.
باین‌حال، در حوزه‌هایی مانند تحلیل داده و هوش مصنوعی، هنوز نابرابری‌های جنسیتی مشهود است. مطالعاتی توسط مجمع جهانی اقتصاد نشان می‌دهد که زنان فقط ۲۶ درصد از موقعیت‌های مرتبط با تحلیل و هوش مصنوعی را در اختیار دارند. با وجود این چالش‌ها، زنان کارآفرین در ایران و جهان نقش پررنگی در تحول صنعت فناوری ایفا کرده‌اند. آنها با ارائه‌داری استارت‌آپ‌های موفق در حوزه فناوری، به طور مؤثر در این عرصه رقابت می‌کنند.
همچنین زنان در استفاده از ابزارهای هوش مصنوعی مشتاق‌تر هستند. تحقیقی نشان می‌دهد ۶۸ درصد از زنان حداقل از یک ابزار هوش مصنوعی استفاده کرده‌اند و اولویت اول آنها چت‌بات‌هایی مانند ChatGPT بوده است. در مجموع، با رشد سریع اقتصاد دیجیتال، نقش زنان در این حوزه در حال افزایش است و پیش‌بینی می‌شود این روند به رشد و توسعه بیشتر در سراسر جهان منجر شود.
بانک ملی ایران با درک اهمیت هوش مصنوعی در تحول صنعت بانکداری، سرمایه‌گذاری‌های قابل توجهی در این حوزه انجام داده است. ابوالفضل نجارزاده، مدیرعامل بانک، بر لزوم بهره‌گیری از فناوری‌های نوین تأکید کرده و اظهار داشته است برای حفظ جایگاه بانک در عرصه جهانی، حرکت به سمت استفاده از هوش مصنوعی ضروری است. در راستای این هدف، بانک ملی ایران اقدام به پیاده‌سازی سیستم‌های هوشمند نظیر سامانه نوبت‌دهی غیرحضوری کرده است که از طریق پیام‌رسان «بله» در دسترس مشتریان قرار دارد. این سامانه امکان دریافت نوبت، شرکت در نظرسنجی‌ها و انتخاب نزدیک‌ترین و خلوت‌ترین شعبه را فراهم می‌کند.
همچنین، این بانک با تأکید بر جوان‌گرایی و تقویت نقش بانوان در سطوح مدیریتی، به دنبال ایجاد تحولات ساختاری است. نجارزاده با اشاره به اینکه روش‌های سنتی بانکداری دیگر پاسخ‌گوی نیازهای امروزی نیست، بر اهمیت استفاده از فناوری‌های نوین و هوش مصنوعی در نظام بانکی تأکید کرده و گفته است خدمات غیرحضوری و دیجیتالی باید به‌سرعت جایگزین روش‌های سنتی شوند. این اقدامات نشان‌دهنده مدیریتی تعهد بانک ملی ایران به نوآوری و بهره‌گیری از فناوری‌های پیشرفته برای بهبود خدمات و افزایش رضایت مشتریان است.

### رویترز خبرداد

# کاهش تولید نفت اوپک

توصیه نشست اخیر کارگروه وزارتی نظارت بر توافق اوپک‌پلاس، پایبندی به برنامه تمدید کاهش عرضه داوطلبانه اضافه هشت عضو این ائتلاف تا آوریل ۲۰۲۵ بود.

نظرسنجی رویترز نشان داد تولید روزانه نفت نیجریه در دوره مورد بررسی یا ۶۰ هزار بشکه کاهش روبه‌رو بوده که درعین‌حال بازتاب‌دهنده صادرات کمتر است؛ اگرچه با افزایش تولید پالایشگاه تازه‌تأسیس «دانگوته» در این کشور آفریقای غربی عضو اوپک مصرف داخلی در حال افزایش است. براساس این نظرسنجی، تولید در دو تولیدکننده بزرگ اوپک، یعنی عربستان سعودی و عراق هم با کاهش روبه‌رو بوده است.

نظرسنجی رویترز نشان داد بیشترین افزایش تولید کشورهای عضو اوپک در ژانویه با روزانه ۹۰ هزار بشکه مربوط به امارات بوده است.

یک منبع دراین‌باره گفت: عملیات تعمیر و نگهداری جزئی میدان‌های نفتی این کشور که از دسامبر ۲۰۲۴ آغاز شده بود در ژانویه هم ادامه داشت.

درحالی‌که این نظرسنجی نشان می‌دهد امارات و عراق

#### خبر

#### جزئیات استفاده از کارت

#### اعتباری ۳۰۰ میلیون تومانی

طبق اعلام معاون بانک مرکزی، کارت رفاهی ۳۰۰ میلیون تومانی قابلیت استفاده از پذیرنده‌های طرف قرارداد با بانک‌های عامل را دارد اما حتما باید برای خرید کالاهای داخلی استفاده شود.

به گزارش مهر، محمد شیرجیان، معاون اقتصادی بانک مرکزی، در حاشیه مراسم رونمایی از کارت رفاهی متصل به اوراق گام درباره نرخ سود نهایی کارت رفاهی ۳۰۰ میلیون تومانی اظهار کرد: حداکثر نرخ سود در نظر گرفته‌شده برای کارت رفاهی ۶.۲۵ درصد است که چهار درصد آن برای صدور کارت رفاهی و ۲.۲۵ درصد برای اوراق گام لحاظ می‌شود.

او با بیان اینکه بانک‌ها می‌توانند برای نرخ سود و کارمزد این کارت‌ها تخفیف‌هایی را برای مشتریان خود لحاظ کنند، تصریح کرد: ۶.۲۵ درصد حداکثر سود این کارت‌هاست البته حتما قابلیت تخفیف دارد؛ این کارمزد می‌تواند بین پذیرنده‌ها و مشتریان تقسیم شود.

#### محدودیت خریدی برای استفاده از کارت‌های رفاهی وجود ندارد

معاون بانک مرکزی درباره مزیت کارت رفاهی متصل به اوراق گام گفت: در این طرح دیگر نیاز نیست مصرف‌کنندگان نهایی حتما نزد بانک‌ها گردش حساب داشته باشند یا در صفت منتظر بمانند. به محض درخواست، اعتبارسنجی انجام می‌شود و براساس اعتبارسنجی کارت به آنها تعلق می‌گیرد و می‌توانند خرید خود را انجام دهند و به صورت اقساطی (۴ماهه) نسبت به بازپرداخت اقدام کنند.

او با تأکید بر اینکه سایر بانک‌ها نیز در حال تهیه زیرساخت‌ها برای ارائه کارت‌های رفاهی متصل به اوراق گام هستند، افزود: درحال‌حاضر مستندات فنی برای بانک‌ها ارسال شده و سایر بانک‌ها نیز می‌توانند طی دوره یک ماهه تا ۴۰ روزگی وصل شوند.

معاون اقتصادی بانک مرکزی درباره اینکه آیا محدودیت خریدی برای استفاده از کارت‌های رفاهی وجود دارد، گفت: خیر. از تمام پذیرنده‌های طرف قرارداد با بانک‌های عامل می‌توان خرید انجام داد، ولی باید با پذیرنده‌هایی طرف قرار داد باشند که حتما کالاهای تولید داخل بفروشند. علت این است که فرایند تسویه از طریق اوراق گام است و در نهایت پذیرنده‌های فروش کالاها مکلف به فروش کالاهای تولید داخل می‌شوند.

او ادامه داد: بنابراین خرید مصرف‌کنندگان نهایی بر کالاهای ایرانی متمرکز است و ابزار تسویه آن در قالب اوراق گام است که فروشندگان آن را به تولیدکنندگان منتقل می‌کنند که در عمل کارکرد این ابزار به زنجیره تولید داخل می‌رسد.

معاون بانک مرکزی گفت: این کارت رفاهی ۳۰۰ میلیون تومان است به شرطی که مصرف‌کننده از قبل وجوه سررسیدشده از محل وام کالا یا اعتباری کالا نداشته باشد. اگر مصرف‌کننده از قبل کارت اعتباری خرید کالا گرفته باشد، به میزانی که از سررسید نهایی آن مطالبات مانده باشد، از مبلغ این کارت کسر می‌شود برای مثال اگر خریدار از قبل ۵۰ میلیون اقساط سررسیدنشده داشته باشد، در نهایت کارت رفاهی او مبلغ ۲۵۰ میلیون تومان برای او صادر می‌شود.

شیرجیان گفت: فرایند انتقال اوراق گام در زنجیره حتما مبتنی‌بر صدور گواهی است و جلوی فاکتورهای صوری در این زمینه گرفته می‌شود. ریسک نکول هم برای پذیرنده‌ها به صفر می‌رسد.

او یادآور شد: شیوه‌نامه ابزار کارت رفاهی متصل به اوراق گام در اواخر سال گذشته ابلاغ شد و پس از آن فرایندهای مربوطه انجام و چهار بانک رفاه، ملت، تجارت و سپه به‌عنوان پایلوت مد نظر قرار گرفت و از دی‌ماه امسال نیز مستندات آن از سوی بانک مرکزی به شبکه بانکی ابلاغ شده تا بانک‌ها به این ابزار متصل شوند.