

سرنوشت بازار مسکن در سال ۱۴۰۱

عقبگرد قیمت یا شوک دوباره؟!

بازار مسکن برخلاف سایر بازارهای رقیب خود به اخبار واکنش خاصی نشان نداد و در حالی که گفت‌وگوهای وین قیمت دلار را از کانال ۳۰ هزار تومان بارها به زیر کشاند و قیمت هر گرم طلا را در مقطعی از سسال گذشته به زیر یک میلیون تومان رساند، مسکن تقریباً روال افزایش قیمت را به صورت پیوسته حفظ کرد. البته رشد قیمت مسکن در سال ۱۴۰۰ کند شد و آخرین گزارش بانک مرکزی از متوسط قیمت مسکن تهران در بهمن پارسال نشان می‌دهد که رشد ماهانه بهای ملک در بهمن ۱۴۰۰ نسبت به دی ماه همان سال زیر نیم درصد و نزدیک به صفر بوده است اما آیا مسکن در سال ۱۴۰۱ با همین دست فرمان پیش می‌رود و قیمت آن به سراسیمب می‌افتد؟ بر اساس گزارش بانک مرکزی در فروردین سال ۹۹ میانگین قیمت هر مترمربع مسکن فقط ۱۵ میلیون و ۵۲۵ هزار تومان بود. این شاخص در اسفند سال ۹۹ به متری ۳۰ میلیون و ۲۷۴ هزار و ۷۰۰ تومان

رسید. با این حساب قیمت مسکن در سال ۹۹ از ابتدا تا انتهای سال به حدود دو برابر رسید. در سال ۱۴۰۰ اما رشد قیمت مسکن کند شد. در اولین ماه امسال، میانگین بهای هر مترمربع ملک مسکونی در تهران به ۲۹ میلیون و ۳۲۰ کاهش داشت اما این کاهش قیمت دوامی نداشت و دوباره مسکن سیر صعودی قیمت را در پیش گرفت. این بار اما رشد قیمت مسکن آهسته و پیوسته بود و بر اساس گزارش بانک مرکزی در بهمن ماه امسال میانگین قیمت مسکن در تهران به ۳۳ میلیون و ۶۰ هزار تومان رسید. در حالی که قیمت مسکن در سال ۹۹ از ابتدا تا پایان سال حدود دو برابر شد اما در سال ۱۴۰۰ میانگین قیمت مسکن از ابتدا تا پایان سال کمتر از چهار میلیون تومان به ازای هر مترمربع رشد داشت. این اتفاق در شرایطی رخ داد که شمار معاملات مسکن از پاییز سال گذشته افزایش قابل ملاحظه داشت و بنا بر گزارش بانک مرکزی در آخرین ماه پاییز حجم معاملات



نگاهی به ضرورت‌های پیشرفت در سال جاری و کاهش فاصله طبقات آسیب‌پذیر با فقر مطلق

کارآمدی را مطالبه کنیم

ایران خارج شده است. خروج این میزان سرمایه از کشور در حالی است که در کل سال ۹۹، حدود شش میلیاردو ۳۱۸ میلیون دلار از کشور خارج شده بود.

اقتصاد دولتی چگونه ایرانی‌ها را فقیرتر کرد؟

محمود جام‌ساز، اقتصاددان، سبطه نفس‌گیر اقتصاد دولتی و حاکمیتی را مهم‌ترین عامل ناکارآمدی سیاست‌گذاری در اقتصاد ایران می‌داند و به «شرق» می‌گوید: مطابق آمار بانک مرکزی در دهه ۹۰ پایه پولی کشور ۶۴۰ درصد و حجم نقدینگی هزارو صد درصد رشد داشته، اما متوسط رشد اقتصادی صفر بوده؛ این نشان می‌دهد که بخش واقعی اقتصاد از نقدینگی بهره‌ای نداشته است. او تأکید می‌کند: دخالت بی‌حدوحصر دولت در اقتصاد چنان بوروکراسی وحشتناکی ایجاد کرده که چیزی حدود ۷۰۰ هزار میلیارد تومان از درآمد سالانه کشور هزینه این دیوان‌سالاری عظیم می‌شود و بورس که باید نقش اصلی تأمین سرمایه برای بنکاهای اقتصادی را به دوش بکشد، در سلطه چند شرکت بزرگ دولتی و شبه‌دولتی است که مثلث ثروت، قدرت و اطلاعات را در اختیار دارند و بازار را در انحصار گرفته، قیمت‌ها را کنترل می‌کنند و فساد این شرکت‌ها باعث زایل‌شدن میلیاردها تومان سرمایه مردم در بورس شد و بی‌اعتمادی بزرگی نسبت به بازار سرمایه ایجاد کرد.

این اقتصاددان ادامه می‌دهد: در مقابل این سهم بزرگی که شرکت‌های دولتی و حاکمیتی در اقتصاد ایران دارند، چقدر حاضر هستند مالیات بدهند و در تأمین بودجه کشور سهم داشته باشند؟ تقریباً هیچ! و مالیات آنها عدد بسیار ناچیزی است و بار اصلی مالیات بر دوش اندک بنکاه‌های بخش خصوصی، کارمندان، کارگران و اصنافی است که سال‌هاست درگیر رکود بازار هستند. این در حالی است که در کشورهای توسعه‌یافته‌اقتار ضعیف مالیات نمی‌دهند و سهم اصلی مالیات برعهده بنکاه‌های بزرگ اقتصادی است.

جام‌ساز می‌گوید: به‌عنوان مثال در سال گذشته میلادی شرکت آمازون دومیلیاردو صد میلیون دلار و اپل ۱۴ میلیارد دلار مالیات پرداخته است که مجموع این ارقام تقریباً معادل درآمد مالیاتی است که دولت ایران در سال ۱۴۰۱ برای خود در نظر گرفته است. او توضیح می‌دهد: وقتی بنکاه‌های بزرگ دولتی، شبه‌دولتی و حاکمیتی تن به مالیات و تأمین بودجه کشور نمی‌دهند و مردم با بنیه ضعیف اقتصادی، سهم اصلی تأمین درآمدهای مالیاتی را برعهده دارند، نتیجه چه می‌شود؟ دولت برای تأمین بودجه مورد نیاز خود پول چاپ می‌کند و تورم بالا می‌رود و مردم فقیر، فقیرتر و ثروتمندان، ثروتمندتر می‌شوند. به عبارتی شکاف طبقاتی بیشتر و بیشتر می‌شود و میزان فقر گسترده‌تر می‌شود. این اقتصاددان همچنین تأکید می‌کند: اقتصادی که حقوق اولیه انسان‌ها را زیر پا بگذارد، محکوم به زوال است و حقوق اولیه انسان‌ها حق مالکیت، حق مبادله و حق انتخاب است که اقتصاد دولتی ایران با فساد و انحصار تمام این حقوق اولیه انسان‌ها را نادیده گرفته است.

جام‌ساز ادامه می‌دهد: وقتی می‌خواهیم درباره ایرادهای اقتصاد کشوری آسیب‌شناسی کنیم، باید بیرسیم که سیاست‌های

اقتصادی آن کشور چقدر با دانش اقتصاد منطق است؟ متأسفانه در اقتصاد ایران شاهد هستیم که در بسیاری از موارد مسائل سیاسی و ایدئولوژیک در اولویت اقتصاد است و این تکرار تجربه اشتباه دیگران است. تجربه‌ای که شوروی سابق آن را آزمود.

چرا چین ابرقدرت اقتصادی شد و شوروی فروپاشید؟

مرتضی افقه، اقتصاددان، هم معتقد است که تحریم نفت باعث شد ناکارآمدی سیاست‌های اقتصادی بیشتر از همیشه به چشم آید. او به «شرق» توضیح می‌دهد: سال‌ها و دهه‌ها درآمدهای سرفشار نفتی باعث شده بود ناکارآمدی سیاست‌های اقتصادی پشت پول باورآوده نفت پنهان شود؛ اما تحریم نفت باعث شد که مشکلات اقتصاد کشور عیان‌تر شود و ساختار ضدتولید و ضدتوسعه سیاست‌های اقتصادی بیشتر خود را نشان بدهد. این اقتصاددان ادامه می‌دهد: مهم‌ترین ناکارآمدی در سیاست‌های اقتصادی کشور این است که منافع ملی و اقتصادی در اولویت سیاست‌گذاران نیست و ایدئولوژی‌های سخت‌گیرانه‌ای در اولویت قرار دارد که گاهی ضدتولید و ضدتوسعه است. درصورتی‌که کشوری مانند چین با انعطاف‌پذیری در مقابل این ایدئولوژی‌ها به دومین اقتصاد جهان تبدیل شد و در مقابل سخت‌گیری شوروی در نگاه ایدئولوژی خود

منجر به فروپاشی این کشور شد.

استاد دانشکده اقتصاد دانشگاه چمران اهواز تأکید می‌کند: کلیدی‌ترین راهکار برای مهار فقر در ایران کنترل نرخ تورم است و تا زمانی که این شاخص کلیدی به‌درستی مدیریت نشود، افزایش جمعیت فقر ادامه دارد.

افقه توضیح می‌دهد:

متأسفانه درحال‌حاضر راهکار مهار نرخ تورم را از سمت کنترل تقاضا می‌بینند، این در حالی است که مشکل تورم در ایران به دلیل کاهش عرضه است و با افزایش تولید ملی است که می‌توان صعود نرخ تورم را مهار کرد، توزیع را بهبود داد و مشکل تراکم درآمد در کفه ترازوی یک قشر خاص را حل کرد و به رفاه عمومی رسید.

چنددهه‌دیگرقرار است آزمون وخطاکنیم؟

بعد از چند دهه، دیگر تکرار خطاهای گذشته و سیاست آزمون و خطا هیچ وجهی ندارد. این نکته‌ای است که جعفر خیرخواهان، اقتصاددان

مسکن رشد ۲۸۲ درصدی نسبت به آذر سال ۹۹ به ثبت رساند و در بهمن پارسال معاملات مسکن رشد ۱۱۷٫۸ درصدی نسبت به بهمن ۹۹ را تجربه کرد. حسن محتشم، کارشناس مسکن درباره چشم‌انداز بازار ملک در سال ۱۴۰۱ به «شرق» می‌گوید که همه چیز به نتیجه گفت‌وگوهای احیای برجام و وضعیت اقتصاد کلان بستگی دارد. او توضیح می‌دهد: اگر برجام احیا شود و ارزش پول ملی تقویت شده و وضعیت اقتصاد کلان بهبود پیدا کند قیمت مسکن اندکی فروکش می‌کند. این کارشناس با اشاره به تأثیر طرح مسکن حمایتی بر کاهش قیمت مسکن ادامه می‌دهد: گرچه پروژه ساخت و تحویل مسکن حمایتی در سال ۱۴۰۱ به سرانجام نمی‌رسد اما اگر گفت‌وگوهای احیای برجام به نتیجه برسد و بازار ثبات قیمت‌ها را تجربه کند، بخشی از تقاضای افراد برای خانه‌دارشدن پاسخ داده می‌شود. او می‌گوید: اگر برجام به نتیجه نرسد و اقتصاد کشور تحت

و تحلیلگر فقر، به آن اشاره می‌کند و به «شرق» می‌گوید: وقتی یک دهه نرخ رشد اقتصادی کشور تقریباً صفر می‌شود، باید اعتراف کنیم که سیاست‌های اقتصادی کشور شکست خورده است و نباید اشتباهات گذشته تکرار شود؛ اما متأسفانه می‌بینیم که دولت‌های مختلف مدام و مدام سیاست‌های اشتباه گذشته را تکرار می‌کنند. این تحلیلگر تأکید می‌کند: درحال‌حاضر می‌بینید که کشور بزرگ ایران با پتانسیل‌های فزراوان اقتصادی سال‌هاست دچار تکرار سیاست‌های اشتباه در اقتصاد شده و رکوددار نرخ تورم و فلاکت است؛ اما کشورهای کوچک با کمترین مواهب در همین خاورمیانه توانسته‌اند با سیاست‌های درست اقتصادی بیشتری رفاه عمومی را رقم بزنند.

خیرخواهان ادامه می‌دهد: برای مطالبه کارآمدی اولین قدم آن است که انتصاب مدیران غیرمتخصص اصلاح شود و دخالت‌های بی‌مورد دولت در اقتصاد متوقف شود. در واقع باید بگوییم همین که دولت در اقتصاد کاری نکند، به‌مراتب وضعیت بهتری رقم می‌زند تا اشتباهات پرهزینه دیگری مرتکب شود. او توضیح می‌دهد: درحال‌حاضر شرایط دنیا به سمت بحران‌های مختلف و اوضاع ملامطم پیش رفته و کشورهای مختلف در حال برنامه‌ریزی برای مواجهه با این شرایط هستند؛ اما در ایران ما همچنان گرفتار قیمت ماست و مرغ هستیم و قیمت مصرف‌کننده را یک روز از روی کالا حذف می‌کنیم و روز دیگر برمی‌گردانیم. این اقتصاددان در ادامه می‌گوید: تا کجا می‌خواهیم اشتباهات سیاست‌گذاری در گذشته را تکرار کنیم و شکست بخوریم؟ آیا بعد از این‌س نتایج وخیم در اقتصاد کشور، وقت آن نرسیده است که سیاست‌گذاران جسارت به خرج داده و در انتصابات مدیران اقتصادی ملاک‌های گزینش خود را عوض کنند و نخبه‌ترین افراد را بر سر کار بیاورند تا مشکلات را حل کنند؟ با این شرایط باید دید که عزم اصلاح اقتصاد کشور تا چه اندازه است و فرمان اقتصاد به کدام سمت می‌چرخد: نجات یا انحطاط!؟

ضرورتی به نام کارآمدی

داده‌های اقتصاد ایران هرچند نمای ناخوشایندی را نشان می‌دهند؛ اما قطعا می‌توانند بزرگ‌ترین بهانه برای ایجاد هژمونی کارآمدی باشند. بی‌شک آفت در هر اقتصادی یک امر فراگیر است. از این منظر که همه دست‌اندرکاران اقتصادی از ایده‌سازی تا اجرا باید بتوانند عبور از این آفت در کنار یکدیگر قرار بگیرند و راهبردهای تکمیل پازل‌های توسعه را به وجود آورند. براساس این باید دست روی این نکته گذاشت که مهم‌ترین پدیده درحال‌حاضر برای اقتصاد ایران و توسعه ایرانی کارآمدی و استفاده از خرد مولد است. نسل آینده بی‌شک با بی‌تفاوتی یا شاید حتی دلخوری‌های تاریخی به جهت‌گیری‌های خطی و سیاسی دنیای اکنون نگاه کند. چیزی که در فردای ایران اهمیت دارد، توسعه کارآمد است که در فضای اقتصادی حالا تنها با همین کارآمدی می‌شود فردایی مولد برای نسل آینده به یادگار گذاشت. رهبر انقلاب با شناسه‌هایی که برای ای هر سال معرفی می‌کنند که درواقع نقطه مرکزی اقتصاد مولد محسوب می‌شوند، نیز به نوعی این‌نیاز به کارآمدی را تأیید می‌کنند. اقتصاد دانش‌بنیان قطعا فقط با تکیه بر کارآمدی می‌تواند به عنصری مؤثر برای اقتصاد ایرانی تبدیل شود. پس در ابتدای سال جاری باید این چشم‌انداز را به اصلی انکارناپذیر تبدیل کرد که جز با مطالبه کارآمدی و همراهی همه نیروهای تمیزین‌کننده اقتصاد مولد نمی‌شود از حلقه داده‌های نامیدکننده گریخت. امید که در سال جاری در مسیر کارآمدی و تقویت آن قدم برداریم.

تأثیر این مسئله دچار فشار مضاعف شود، بازار مسکن هم از این وضعیت تأثیر می‌پذیرد و قیمت‌ها دوباره صعودی می‌شود و اما اگر وضعیت مذاکرات برجام مشابه سال گذشته در تعلیق بماند، رشد اندک اما پیوسته قیمت مسکن ادامه‌دار خواهد بود. قیمت مسکن در سال ۹۹ رشد غیرمنتظره نزدیک به صددرصدی را تجربه کرد اما در سال ۱۴۰۰ رشد قیمت مسکن زیر نرخ تورم و حدود ۱۵ تا ۱۶ درصد بود که کارشناسان این بخش این اتفاق را ناشی از تخلیه حباب قیمت مسکن می‌دانند و معتقد هستند پاسخ دوگانه بازگشت آرامش و ثبات به این بازار یا شوک دوباره قیمت‌ها بستگی به وضعیت کلی اقتصاد کشور در سال ۱۴۰۱ دارد. در عین اینکه این کارشناسان توصیه می‌کنند که خریداران مسکن مصرفی نباید وقت‌کشی کنند و بهتر است که در اولین فرصت مسکن مورد نیاز خود را تهیه کنند.

دکخبر

بایدن تحریم‌های نفت ایران را سست کرد؟

افزایش درآمدهای نفتی ایران در ماه‌های اخیر حرف و حدیث‌های زیادی به دنبال داشته است. حامیان دولت رئیسی این موضوع را به توانایی بیشتر دولت متبوعشان برای دورزن تحریم‌ها ربط می‌دهند و برخی آن را به سست‌شدن تحریم‌های نفتی از سمت دولت بیدن مربوط می‌دانند و برخی دیگر آن را به افزایش قیمت نفت ربط می‌دهند. محسن خجسته‌مهر، مدیرعامل شرکت ملی نفت ایران در پاسخ به این پرسش که «آیا افزایش ظرفیت تولید نفت به علت تخفیف تحریمی آمریکا بوده است؟» گفت: این افتخار در اوج سخت‌گیری‌های مغرط اتفاق افتاده است، نه‌تنها تحریم‌هاکم نشد بلکه به‌مراتب سخت‌گیری‌های متعددی داشتیم. تسهیم به گفت‌وگوی خبری این مقام مسئول در صداوسیما استناد کرده و از قول مدیرعامل شرکت ملی نفت نوشته است. ظرفیت تولید نفت به بیش از تحریم‌ها رسید. پیش از تحریم‌های جدید یعنی در شهریور سال ۱۳۹۷، ظرفیت تولید نفت خام حدود سه میلیون و ۸۳۸ هزار بشکه بود و با آغاز به کار دولت سیزدهم در مدت شش ماه، ظرفیت کاهش داده‌شده و از دست‌رفته را به پیش از تحریم‌ها بازگرداندیم. البته عبدالناصر همتی، رئیس سابق بانک مرکزی این ادعا را رد کرده و گفته است که افزایش ۶۰ درصدی قیمت نفت باعث افزایش درآمدهای نفتی شده و نه صادرات بیشتر.

اتفاق عجیب برای واردات خودرو!



واردات خودرو به صورت غیرمنتظره و ناگهانی لغو شد. در ۱۴ اسفند سال گذشته و در جریان تصویب بودجه ۱۴۰۱ مجلس به دولت اجازه داد ۷۰ هزار خودرو شامل ۵۰ هزار خودروی سواری و ۲۰ هزار خودروی سواری دوگانه‌سوز، هیبریدی و برقی وارد کند. قانون بودجه ۱۴۰۱ پایان اسفند سال گذشته از مجلس به دولت ابلاغ و در فروردین ۱۴۰۱ از رئیس جمهوری به دستگاه‌های اجرایی ابلاغ شد اما واردات ۷۰ هزار خودروی سواری به صورت ناگهانی از تمبره هفت غیب شده است! ایسا نوشت که حذف واردات خودرو در شرایطی رخ داد که شورای نگهبان آن را تأیید کرده بود و بررسی‌های این رسانه حاکی از آن است‌که مصوبه واردات ۷۰ هزار خودروی سواری از نظر مجمع تشخیص مصلحت نظام ایراداتی داشته که در نهایت حذف شده و به قانون نیامده است و مهر گزارش داده که واردات خودرو از نظر شورای نگهبان هم ایراد داشته است. امسال پنجمین سالی است که واردات خودرو به بازار ایران ممنوع می‌شود.

کارت شناسایی فرودگاه امام خمینی اینجناب عباس زینعلی به شماره ۸۲۵۳ به شماره ملی ۰۰۴۱۲۸۷۱۵۰ مفقود گردیده و از درجه اعتبار ساقط می باشد.	کارتکس ، برگ گمرکی و مدارک خودروتویوتا هایلوکس رنگ سفید مدل ۲۰۰۳ به شماره موتور ۳۱۶۷۷۳۳ و شماره شاسی ۱۰۰۰۳۰۵۱۴ به نام امین محمدنیا مفقود گردیده و از درجه اعتبار ساقط می باشد.
مدرک فارغ التحصیلی اینجناب سیمافائینی فرزند علی اصغر به شماره شناسنامه ۱۸۹ صادره از تهران در مقطع کاردانی و کارشناسی رشته مدیریت حرفه ای هتلداری صادره از واحد دانشگاهی کیش مفقود گردیده است و فاقد اعتبار می باشد. از یابنده تقاضا می شود اصل مدرک را به دانشگاه علمی کاربردی واحد کیش ارسال نماید.	مدرک فارغ التحصیلی اینجناب لیلای زینلی فرزند محمد علی به شماره شناسنامه ۴۲۸۱ صادره از تهران در مقطع کارشناسی پیوسته رشته حسابداری صادره از واحد دانشگاهی رودهن با شماره ۱۰۳۸۲ مفقود گردیده است و فاقد اعتباری می باشد. از یابنده تقاضا می شود اصل مدرک را به دانشگاه آزاد اسلامی واحد رودهن به نشانی رودهن ، بلوار آیت الله خامنه ای ارسال نماید.
مدرک فارغ التحصیلی اینجناب یاسر ساگی فرزند مراد به شماره شناسنامه ۱۱۰۱۶۴۷۱۵ صادره از فلاورجان در مقطع کاردانی رشته الکتروتکنیک صادره از واحد دانشگاهی سده انجان با شماره ۵۲۴۳۷۰۱ مفقود گردیده است و فاقد اعتبار می باشد. از یابنده تقاضا می شود اصل مدرک را به دانشگاه سده لنجان واحد لنجان به نشانی اصفهان-اتوبان ذوب آهن -سده لنجان-بلوار دانشجو- دانشگاه آزاد اسلامی واحد سده لنجان ارسال نمایید.	مدرک فارغ التحصیلی اینجناب سمیرا خان محمدی گلخوران فرزند سایمک به شماره شناسنامه ۱۶۵۹۶ صادره از تهران در مقطع کارشناسی ارشد رشته حقوق قضایی صادره از واحد دانشگاهی ورامین(واحد پیشوا) با شماره ۰۰۴۵۳۲۴ مفقود گردیده است و فاقد اعتبار می باشد. از یابنده تقاضا می شود اصل مدرک را به دانشگاه آزاد اسلامی ورامین واحد پیشوا به نشانی پیشوا شهرک نقش جهان ارسال نماید.