

#### گذر

تحلیل عبده تبریزی از بازار املاک ۲۰ سال اخیر

### افزایش ۶برابری قیمت خانه و رشد ۵۰برابری اجاره‌بها

● ایستا: قیمت هر مترمربع زیربنای مسکونی طی ۱۰ سال گذشته به بیش از ۱۰ برابر افزایش در خریدوفروش و بیش از هشت‌برابر افزایش در اجاره‌بها مواجه بود و در مجموع طی ۲۰سال اخیر قیمت خریدوفروش خانه ۶برابر و قیمت اجاره‌بها ۵۰برابر شده است. حسین عبده‌تبریزی می‌گوید در سال گذشته به‌ویژه در مناطق شهری، رشد قیمتی قابل‌ملاحظه‌ای در حوزه زمین و ساختمان رخ داده که قیمت زمین در دو مرحله در سال‌های ۹۰ و ۹۱ افزایش یافته است. عبده‌تبریزی با اشاره به تعدیل قیمت به‌ویژه تعدیل دوم در سال گذشته، معتقد است: تعدیل دوم ایجادشده در این مدت بسیار شدید بوده به‌گونه‌ای که در مناطق ۲۲گانه تهران متوسط قیمت یکمترمربع زمین به چهارمیلیون تومان رسید که باعث شد این قیمت‌ها در مقایسه با ۱۰سال پیش ۱۰برابر شود.

**افزایش ۶برابری قیمت زمین طی ۲۰سال**

به گفته عبده‌تبریزی اگر سال ۷۲ به‌عنوان سال پایه درنظر گرفته شود، قیمت زمین در مناطق شهری طی ۲۰سال اخیر حداقل ۶برابر شده که رسیدن قیمت‌های زمین به چنین ارقامی و اعلام قیمت فروش ۲۰میلیون تومان برای یکمترمربع زمین در شمال‌شهر تهران، این سوال را مطرح می‌کند که آیا قیمت زمین فراتر از تعدیل‌های قیمتی متناسب با ارزش رفته است و آیا حباب قیمت زمین را تجربه نمی‌کنیم؟

● ۲۰۰۰-۲۰۰۱پورو برای یکمترمربع زمین در تهران! طبق آنچه این اقتصاددان در کتاب «مالی املاک و مستغلات» خود تحلیل کرده متوسط قیمت زمین شهری در اروپا ۲۰۰ تا ۴۰۰پورو است و به‌ندرت می‌توان زمینی یافت که مالک آن بالاتر از ۵۰۰پورو برای یکمترمربع زمین طلب کند. بنابراین حتی باقیمت‌های آزاد ارز، قیمت ۳۰۰-۴۰۰پورو برای یکمترمربع زمین در شهر تهران از کجا آمده است؟ و فراتر از مقایسه بین‌المللی، اگر قیمت‌های جاری زمین شهری را ملاک قرار دهیم و فرض کنیم این قیمت‌ها صحیح است، قیمت یکمترمربع واحد مسکونی ساخته‌شده توجیه‌پذیر به نظر نمی‌رسد. وی به افزایش شدید قیمت یکمترمربع زیربنای مسکونی از سال گذشته اشاره و اظهار کرده که در پایان سال گذشته قیمت یکمترمربع زیربنای مسکونی به سه‌میلیون و ۶۰۰هزار تومان رسید که به‌رغم این افزایش، قیمت‌های جاری زیربنای مسکونی، قیمت زمین را توجیه نمی‌کند.

**افزایش ۸برابری اجاره یکمتر خانه در ۱۰سال**

وی شاخص اجاره واحدهای مسکونی طی ۱۰سال گذشته را بررسی و اعلام کرده که اجاره یکمترمربع بنای مسکونی در شهر تهران هشت‌برابر شده است و بر اساس شاخص بانکمرکزی طی ۲۰سال گذشته قیمت اجاره واحدهای مسکونی حدود ۵۰برابر شده است.

این صاحب‌نظر اقتصاد با اشاره به قیمت یکمترمربع زمین در پایان سال گذشته و قیمت یکمترمربع اجاره در این زمان، معتقد است که حدود ۱۵سال طول می‌کشد تا از محل اجاره، قیمت ملک مستهلک شود درحالی‌که این رقم در کشورهای با نرخ تورم نزدیک به صفر ۲۰تا ۲۵سال است؛ بنابراین در کشوری که ۳۰درصد، تورم سالانه دارد قناعت به حسی نرخ‌های اجاره جاری –که از دید مصرف‌کننده، نرخ‌های بسیار بالایی تلقی می‌شود- بیانگر آن است که مالکان کماکان بمشقت به عایدی سرمایهای یعنی افزایش قیمت‌های آبی، دل بستند به این معنا که هنوز، املاک و مستغلات جزو دارایی‌های مورد علاقه سرمایه‌گذاران است و تقاضا برای آن، فراتر از تقاضای مصرفی می‌رود و زمین و ساختمان، هنوز دارایی سرمایه‌ای مهمی در کشور تلقی می‌شود. وی متغیر دیگر در این زمینه را نسبت تراکم خاور عنوان کرده و گفته است: این ارقام بیانگر آن است که تراکم خاور از رقم ۱/۲۷ در سال ۵۵ به ۱/۰۶ در سال ۹۰ کاهش یافته است. در سال ۵۵ به ازای هر ۱۲۷خاور، صدواحد مسکونی وجود داشته در حالی که در سال ۱۳۹۰ به ازای هر ۰۰۶ نفر خاور، صدواحد مسکونی موجود بوده است. به گفته عبده‌تبریزی اگر تعداد خانه‌های خالی را که بیش از یکمیلیون واحد اعلام شده است را به ارقام موجودی مسکن اضافه کنیم این رقم حتی بهتر می‌شود و به ازای هر صدخاور، تقریباً صد واحد مسکونی وجود خواهد داشت.

**رشد جمعیت در ۳دهه اخیر کمتر از رشد تعداد مسکن بود**

طبق بررسی ایشان، برخلاف دهه ۴۰ و ۵۰ در سده‌ه اخیر رشد جمعیت به مراتب کمتر از رشد تعداد مسکن بوده است که البته دولت نهم و دهم می‌تواند بخشی از این دستاورد را به مسکن مهر گره بزند چراکه تاکنون ۵۰۰هزار واحد مسکن مهر تحویل داده شده است که بر اساس اعلام وزارت راه و شهرسازی، ۲۲۵هزار واحد دیگر که در مرحله فازک‌کاری هستند به زودی تحویل داده می‌شوند؛ بنابراین این واحدها نقشی در موجودی واحدهای مسکونی کشور به ویژه برای مسکن کم‌هرآمدها داشته است و تاکنون حدود یکمیلیون واحد دیگر نیز دارای پروانه هستند یا مراحل ساخت خود را می‌گذرانند. وی ضمن اصرار امیدواری از بهبود نسبت تراکم خاور در واحد مسکونی می‌گوید این بهبود نسبت تراکم نباید از چشم سرمایه‌گذاران در زمین و ساختمان دور بماند چراکه این رقم در سال‌های آتی بهبود بیشتری خواهد یافت و به زیر عدد یک خواهد رسید و حتی کشور با موجودی بیشتری از خانه‌های خالی رویه‌رو خواهد شد و آن زمان است که مستغلات می‌تواند از کالای پس‌اندازی فاصله گیرد، به ویژه اگر نرخ تورم نیز آرام شود.

**عمده نقدینگی روی موجودی‌های قبلی متمرکز شد**

به گفته عبده تبریزی، در سال گذشته نقدینگی ۴۰درصد رشد داشت اما تولیدات جدید چنین رشدی نداشته‌اند که به ناچار بخش عمده نقدینگی روی موجودی‌های قبلی متمرکز شد و قیمت آنها را بالا برد. در سال گذشته قیمت طبقه دارایی‌های سهام و نیز املاک و مستغلات افزایش عمده‌ای داشته است.

## اقتصاد

نقد نحوه تعیین دستمزد کارگران در ایران

## «مزد» عامل «گرانی» نیست

از دلار یک‌هزار و ۲۰۰تومان به دلار مبادلاتی دوهزار و ۵۰۰ دلار آزاد سه‌هزار و ۵۰۰تومان) صرفا به افزایش حداقل مزد در صورت افزایش تا ۳۰ درصد حداکثر سه تا پنج درصد روی قیمت تمام‌شده تاثیر گذار بود، اعتراض کردند! (منابع آماره: تارنامی Tnews مورخ ۱۳۹۲/۱/۳۰)

از دیدگاه حسابداری و تئوری قیمت تمام‌شده در ایران، ارقام مزد حداکثر رقمی بین ۲۰ الی ۳۰درصد قیمت تمام‌شده را تشکیل می‌دهد که افزایش ۲۵درصدی آن حداکثر می‌تواند پنج درصد روی قیمت تمام‌شده تاثیر بگذارد. بررسی صورت‌های مالی تمامی بنگاه‌های بزرگ کشور که خوشبختانه از طریق تارنامی شرکت بورس قابل دسترس است نشان می‌دهد که سهم عوامل غیراقتصادی و سوءمدیریت بنگاه‌ها در افزایش قیمت‌ها بیش از ۲۰ الی ۳۰درصد بوده که همین عامل در تعیین حداقل مزد، فریاد وام‌بصیتا سر می‌دهند و به آنجا پیش رفت که کوشش شده بود از درج و ابراز هرگونه نظر انتقادی خودداری شود و در بسیاری موارد، آشفته‌سازی کردند، به‌طوری‌که حتی مراجع بین‌المللی نظیر صندوق بین‌المللی پول و بانک جهانی را هم در مورد نرخ رشد اقتصادی کشور، قریب دادند!

در تعیین حداقل مزد، همچون همه کشورهای جهان، باید شاخصه اصلی نرخ تورم، مبنای محاسبه قرار گیرد که

متأسفانه این شاخص همیشه در دو دهه اخیر مورد مناقشه بوده است و در چهارسال گذشته هم عملا دولت‌مردمان با بازی رسانه‌ای درصد قریب جامعه کاروتولید برآمده بودند، به‌طوری‌که از حدود یکی، دو ماه قبل از تشکیل شورای مزد، رسانه‌ها شروع به اعلام نرخ‌های تورمی که بانک مرکزی و مرکز آمار مدعی بودند، می‌کردند به ناگاه پس از تصویب

حداقل مزد، دولت رسماً اعلام می‌کرد که نرخ تورم بیش از نرخ تورم قبلی بوده است، نمونه بارز این موضوع در تعیین حداقل مزد سال ۱۳۹۱ و این آخری ۱۳۹۲ بود

که نمایندگان دولت و کارفرمایان، اصرار بر افزایش حداقل مزد معادل نرخ تورم «ساخته‌شده» معادل ۲۵درصد داشتند و بلافاصله پس از پایان سال ۱۳۹۱، مرکز آمار اعلام کرد که نرخ تورم ۳۱درصد بوده و حالا نیز مشخص شده نرخ تورم در پایان سال مذکور، بالای ۴۵درصد بوده است! این شاهکار ریاضی که صرفاً از تقلان «مار» برمی‌آید، چنانچه در یک جامعه پاسخ‌مدر صورت می‌گرفت، منجر به اعلام جرم سندیکاهای آزاد کارگری و کارمندی علیه متولیان نرخ تورم و به‌خصوص بانک مرکزی می‌شد. بنیاد رابطه دولت و ملت بر انصاف و عدالت نهاده شده که چنانچه دولت‌ها از این جاده انصاف خارج شوند نه‌تنها حقوق ملت را تضییع می‌کنند، بلکه باعث تشدید بی‌اعتمادی و ویرانگری بل مودت جامعه و دولت خواهند شد. متأسفانه نمایندگان کارفرمایان همچون نهادهای کارگری به‌دلیل ضعف نهادهای مستقل کارفرمایی قادر به ایستادگی در مقابل اجحافات دولت نبوده و به‌جای اعتراض در مورد افزایش هزینه انرژی کارخانجات (تا ۱۰ برابر)، هزینه حمل‌ونقل (تا ۷۰درصد) هزینه تامین مواد اولیه

| تیمایه مقایسه قدرت خرید با اقلام زندگی ۱۳۹۲ - ۱۳۸۴         |      |      |
|------------------------------------------------------------|------|------|
| شرح                                                        | ۱۳۸۴ | ۱۳۹۲ |
| تعداد نان بربری قابل خرید با حداقل مزد روزانه (عدد)        | ۵۴/۳ | ۳۲/۴ |
| تعداد تخم‌مرغ قابل خرید با حداقل مزد روزانه (عدد)          | ۸۶۵  | ۴۶/۳ |
| مقدار گوشت گاو قابل‌خرید با حداقل مزد روزانه (کیلو)        | ۰/۸۵ | ۰/۴۸ |
| چندروز کاری با حداقل مزد برابر یک‌سکه بهار آزادی است (روز) | ۲۵/۹ | ۵۲/۳ |

| تیمایه کلی اقتصاد ایران در سال‌های ۱۳۹۲ - ۱۳۸۴  |         |         |             |
|-------------------------------------------------|---------|---------|-------------|
| شرح                                             | ۱۳۸۴    | ۱۳۹۲    | درصد افزایش |
| جمعیت (میلیون)                                  | ۶۹      | ۷۷      | ۱/۱۶        |
| حجم نقدینگی (میلیاردتومان)                      | ۶۸/۵۰۰  | ۵۷۶/۰۰۰ | ۸/۴ برابر   |
| سکه بهار آزادی (تومان)                          | ۱۰۶/۰۰۰ | ۸۵۰/۰۰۰ | ۸ برابر     |
| دلار امریکا (تومان)                             | ۹۰۴     | ۲۹۵۰    | ۳/۲۶ برابر  |
| لیتر بنزین (تومان)                              | ۸۰      | ۷۰۰     | ۸/۷         |
| لیتر گازوئیل (تومان)                            | ۱۶      | ۱۵۰     | ۸/۳         |
| مترمکعب گاز (تومان)                             | ۸       | ۲۲/۵    | ۲/۸۱        |
| کیلووات برقی (تومان)                            | ۳/۱۰    | ۲۲/۵    | ۲/۱۸        |
| حداقل مزد روزانه (تومان)                        | ۴/۰۸۶   | ۱۶/۲۳۷  | ۳/۰۹        |
| نان بربری (هر عدد) -تومان                       | ۷۵      | ۵۰۰     | ۶/۷         |
| نان لواش (تومان)                                | ۲۵      | ۱۶۰     | ۶/۴         |
| نان سنگک (تومان)                                | ۵۰      | ۶۰۰     | ۱۲          |
| یک عدد تخم‌مرغ در سطح شهر (تومان)               | ۵/۵     | ۳۵۰     | ۶۳          |
| متوسط قیمت یککیلو گوشت گاو بی‌استخوان (تومان)   | ۴/۷۶۰   | ۳۳/۳۸۰  | ۷           |
| متوسط قیمت یککیلو گوشت گوسفند بااستخوان (تومان) | ۴/۸۴۰   | ۲۷/۶۷۰  | ۵/۶         |
| دیه (مرد) - میلیون تومان                        | ۲۲      | ۱۲۰     | ۵/۴         |
| دیه (زن) - میلیون تومان                         | ۱۱      | ۶۰      | ۵/۴         |
| بهای یک عدد شتر (تومان)                         | ۲۲۰/۰۰۰ | ۹۴۵/۰۰۰ | ۴/۳         |
| بهای یک عدد قبر (تومان)                         | ۱۱۰/۰۰۰ | ۹۶۰/۰۰۰ | ۸/۷         |

**آگهی جذب نمایندگی بیمه**  
**شرکت بیمه آسیا (سهامی عام)**  
**به منظور جذب نمایندگی بیمه در سراسر کشور،**  
**از متقاضیان محترم دعوت می‌کند جهت آگاهی**  
**از شرایط اخذ نمایندگی و ثبت نام به سایت**  
**www.bimehasia.ir مراجعه نمایند.**

امضا‌های صدفتری این یا آن بیانی‌ه که همگی القایی نظیر «استادان اقتصاد»، «دانش‌پژوهان اقتصاد»، «جوانان اقتصادنگر» و.. دارند، نمی‌دانند که: «برای واژگون کردن اساسی یک مملکت، هیچ وسیله‌ای ظریف‌تر و مطمئن‌تر از کاهش ارزش پول رایج، نیست» تنزل ارزش پول رایج، تمام نیروهای پنهان اقتصادی را در راستای نابودی به کار می‌گیرد و این عمل را به گونه‌ای انجام می‌دهد که حتی یک‌نفر از میلیون‌ها نفر متوجه آن نمی‌شود.»- جان مینارد کینز- برجسته‌ترین اقتصاددان قرن بیستم-

راستی ما را چه می‌شود و چطور کسانی که ادعای کسوت اقتصاد را دارند، با عبارات فوق که حکم «کتاب مقدس اقتصاددانان» را دارد بیگانه بوده و عملا نعل وارونه می‌زنند. نگاهی به جداول آماری زیر که با اقتباس از مقاله «اقتصاد ایران دیگر قابل برگشت نیست» نوشته دکتر محسن زنائی تهیه شده، عمق فاجعه اقتصادی را در هشت‌ساله گذشته نمایش می‌دهد. مضحکه روزگار آنکه باوجود سقوط مزد و ارزش پول ملی، بهای قیر و شتر به اندازه کافی دارای جهش بوده و نکته عجیب‌تر آنکه به‌علت شتاب در اجرای هدفمندی یارانه‌ها، اقتصاد ایران از نسبت و درصد، خارج شده و از شاخص چندبرابر باید استفاده کرد. همین جداول ثابت می‌کند که حداقل مزد طی دوران ریاست جمهوری آقای احمدی‌نژاد، حداکثر ۲/۹ برابر شده که کمترین نسبت برابری با مقایسه سایر اقلام است و بیانگر آنکه عملکرد اجرای طرح یارانه علاوه بر افزایش بهای کالاها و خدمات، به‌وی‌جی موجب افزایش بهای قیر و دیه افراد نیز شده است!

بررسی مختصر مختصات اقتصاد ایران حکایت از فاصله‌گیری از بخردی و توانمندی دارد. برای کسانی که چشم در الگوهای روسی و چینی دارند بد نیست یادآوری کنیم که اقتصاد چین مدت‌هاست تحت فشار اقتصاد سرمایه‌داری جهانی قرار دارد تا ارزش پول ملی «یوان» را تحت‌الشعاع دلار قرار دهد اما کاردانان چینی با اتکا به جملات گرانبهای جان‌مینارد کینز (که از تورر سسین‌های سرمایه‌داری جهانی بوده و با سوسیالیست هم قرابتی ندارد)، از تن دادن به فرمول‌های بانک جهانی که اساس آن ویرانگری اقتصاد ملی و سقوط ارزش‌های اخلاقی، اجتماعی و اقتصادی بوده خودداری کرده‌اند اما ما در ایران ظاهراً بدون فشار عملا راهبر و فرما‌بر فرمول بانک جهانی شدایم و پیراهنی که یکبار به تن آرزائتین، فیلیپین، ترکیه، شیلی و آمریکای لاتین کرده‌اند را پوشیده‌ایم بدون اینکه به شماره بپراهن نگاه کنیم که به تمنان زار می‌زنند.

ادامه در صفحه ۶

#### خبر

### انتصاب یک ایرانی در دفتر منطقه‌ای ایکائو- قاهره

● ایستا: عباس نیک‌نژاد، عضو هیات‌علمی دانشگاه تهران و مدیر اسبق اطلاعات هوانوردی شرکت فرودگاه‌های کشور به‌عنوان مسوول بخش مدیریت اطلاعات هوانوردی و مدیریت ترافیک هوایی در دفتر منطقه‌ای ایکائو در خاورمیانه- قاهره منصوب شد.

### لغو و تعلیق فعالیت ۱۱۶۹ نمایندگی بیمه

● مهر: معاونت نظارت بیمه مرکزی اعلام کرد در شش ماه اول سال جاری ۶۵۱ پروانه فعالیت نمایندگی توسط شرکت‌های بیمه لغو و ۵۱۸ پروانه تعلیق شده است.

### رییس اتحادیه مرکزی دامداران اعلام کرد عدم اعتقاد نعمت‌زاده به پرداخت مطالبات دامداران

● ایستا: رییس اتحادیه مرکزی دامداران گفت: یارانه ۳۰۰میلیاردتومانی شیره به مراحل نهایی پرداخت رسیده و مقرر شده قیمت هر کیلوگرم شیرخام از ابتدای آذر تا پایان سال هزار و ۳۰۰تومان از دامدار خریده شود. سربورس روستا گفت: اتحادیه مرکزی دامسداران در ابتدای تیر امسال تفاهمنامه‌ای با شرکت پشتیبانی امور دام امضا کرد تا بر اساس آن دامداران به ازای تحویل هر کیلوگرم شیر خام، میزان مشخصی علوفه یارانه‌ای دریافت کنند اما از ابتدای امضای این تفاهننامه تا پایان آبان هیچ علوفه یارانه‌ای در اختیار دامداران قرار نگرفته است. وی اظهار کرد: در جلسه اخیر که با وزیر تجارت برگزار شد، وی اعتقادی به پرداخت مطالبات معوق شرکت پشتیبانی امور دام به دامداران نداشت و اعلام کرد: «یارانه دولت به دامداران از ابتدای آذر تا پایان سال پرداخت می‌شود» این در حالی است که دامداران در گذشته ضرر و زیان زیادی را متحمل شده‌اند.

### پذیرش سرمایه‌گذاری اروپایی‌ها در آزادراه تهران- شمال

● ایستا: معاون وزیر راه‌وشهرسازی گفت: فنلاندی‌ها برای سرمایه‌گذاری در آزادراه تهران- شمال علاقه‌مند هستند اما این موضوع منوط به برداشت‌شدن تحریم‌هاست اکنون نمی‌توانیم از سرمایه‌گذاران اروپایی در این زمینه استفاده کنیم.

**Life's Good**

تا

**۲۰%**

**تخفیف**

**به صورت کارت هدیه پس از نصب**

**برای مدت ۶۰ روز**

**۱۰ آذر لغایت ۱۰ بهمن**

**همراه با گرمایش کامل**

- 60% صرفه جویی در مصرف انرژی
- ۱۲ متر قدرت پرتاب باد
- پرتاب باد در چهار جهت
- دارای فیلترهای چندقاننه، آیونایزر و 3M
- نشانگر میزان برق مصرفی
- عملکرد فوق العاده کم صدا

**جشنواره پلچا**

پاسخ گوییی و خدمات ۲۴ساعته/۷روز هفته (بدون تعطیلی) ۰۲۱-۸۴۷۳۳۳

دفتر فروش: ۰۲۱-۲۲۹۱۹۴۷۵ - ۰۲۱-۲۲۹۱۹۴۵۸

www.goldiranac.com

## گلدیران ضمانت خرید شماست