

## اقتصاد

#### نبض اقتصاد

#### حقوق مدیران دولتی

#### تاشهریور منتشر می‌شود

رئیس سازمان اداری و استخدامی گفت: براساس دستور رئیس جمهور در خصوص انتشار حقوق‌ها، دریافتی مدیران تا شهریور منتشر خواهد شد و همچنین صندوق‌های زیرمجموعه دولت نیز باید اطلاعات حقوق را در سامانه وارد کنند.

به گزارش تسنیم، رئیس سازمان اداری و استخدامی با بیان این‌که در ماده ۲۹ قانون برنامه ششم توسعه تکلیفی مبنی بر طراحی و استقرار سامانه حقوق و مزایا به‌عهده دولت گذاشته شده،گفت:این سامانه درفروردین ۹۷ در سازمان اداری و استخدامی مستقر شده است. وی افزود: پایگاه‌های مختلف اجرایی مکلف به ارائه اطلاعات در سامانه حقوق و مزایا هستند، بنابراین اگر اطلاعات این سامانه وارد شد، ماتکلیفی برای واردکردن اطلاعات نداریم. جمشید انصاری گفت: در بحث سامانه حقوق و مزایا و دسترسی عموم مردم از طریق پایگاه‌های اطلاعاتی دستگاه‌های اجرایی امخراصوبه‌ای در هیات دولت صورت گرفته است.

به گفته معاون رئیس جمهور، طی هفته‌های آینده تکلیف انتشار حقوق و مزایای مدیران مشخص خواهد شد.

وی افزود: براساس تصمیم دولت دستگاه‌های اجرایی که بنا به تشخیص سازمان اداری و استخدامی ملزم هستند اطلاعات پرداخت مدیران را در سامانه درج کنند، حداکثر باید تا پایان شهریور در این خصوص اقدام کنند.

#### ۱۵ هزار میلیارد تومان وام

#### قرض الحسنه به کارکنان بانک‌ها

عضو کمیسیون کشاورزی مجلس گفت: ۱۵هزار میلیارد تومان از منابع قرض الحسنه به عنوان وام به کارکنان بانک‌ها اعطا شده که این خلاف عدالت است. به گزارش خبرگزاری خانه ملت، علی ابراهیمی در نشست علنی یکشنبه ۲۷مرداد مجلس شورای اسلامی در تذکری به وزیر اقتصاد عنوان کرد: باید به عملکرد بانک‌ها دقت داشته باشید، زیرا عمدتاً وارد بنگاهداری شده و رانت‌های فراوانی در بنگاه‌های تحت مدیریت آنها قرار دارد. بخش عمده‌ای از منابع قرض الحسنه که بیش از ۱۵ هزار میلیارد تومان است به عنوان وام به کارکنان بانک‌ها داده شده که خلاف عدالت است، در صورتی که می‌توانستند از محل این اعتبارات وام ازدواج به جوانان داد. بانک ملی متأسفانه در زمینه بانکداری و پرداخت وام قرض الحسنه به کارکنان خود پیشتاز است، بانک پاسارگاد نیز عمدتاً تسهیلات را به شرکت‌های تحت پوشش خود داده است. بانک سرمایه سال گذشته ۱۱ هزار میلیارد ریان انباشته داشت و اگر بانک مرکزی به‌هموقع ورود پیدا کرده بود، امسال این مبلغ به ۱۸ هزار میلیارد نمی‌رسید. این مسأله باید رسیدگی و گزارش آن به مجلس ارائه شود.

#### جبران کسری بودجه

#### باطرح‌های خطرناک

رئیس اتاق بازرگانی ایران در خصوص بودجه و انضباط مالی گفت: وابستگی به نفت اقتصاد را آسیب‌پذیر کرده و مصداق این شکنندگی در تحریم‌های اخیر دیده می‌شود که چگونه در تنگنای بودجه قرار گرفتیم.

به گزارش فارس، غلامحسین شافعی افزود: ما در ماه‌های اخیر شاهد کاهش توان مالی دولت بودیم به‌طوری‌که رقمی نزدیک به ۱۵۰هزار میلیارد تومان را برای کسری بودجه امسال پیش‌بینی کردند و از طرفی دیگر، راهکارهایی که مطرح می‌شود نگران‌کننده است.

وی ادامه داد: یکی از این راهکارها فروش اوراق مالی است که این به بزرگ شدن بدهی‌های دولت منجر می‌شود و در آینده بحران بدهی‌ها دامنگیر خواهد شد. استفاده از صندوق توسعه ملی نیز از راه‌های بیان شده دیگر است، در حالی که این صندوق متعلق به نسل‌های بعدی است و برداشت از منابع آن آثار تومی برای کشور به دنبال دارد و شرایط آینده را پیچیده‌تر می‌کند. وی افزود: راه دیگر، واگذاری دارایی‌های دولت است آن هم در شرایطی که واگذاری اموال به اسم خصوصی‌سازی بیش از تجربه‌های زیانبار تاریخ اقتصاد کشور بوده است. دولت باید به جای ایجاد منابع تورم‌زا و ناپایدار به دنبال ایجاد تعادل بین درآمدها و هزینه‌ها باشد که تنها با چابک سازی محقق می‌شود. مالیات بر عایدی سرمایه می‌تواند به این موضوع کمک کند؛ زیرا بسیاری از فعالیت‌های غیرمولد و سودده را مجبور به پرداخت مالیات خواهد کرد.



می‌کردیم دال بر این‌که چه وضعیت ارزی داریم و چه پیش‌بینی از آینده بازار ارز کشور وجود دارد. ما از اول شهریور ۹۶ وقوع بحران ارزی را پیش‌بینی کرده بودیم و آن را قطعی می‌دانستیم. عراقچی همچنین درباره سالار آقاخان دلال ارز که از کشور فرار کرده است،گفته:بایتدید وازارت اطلاعات به‌اواز می‌دادم.

عراقچی گفته است: از نیمه مرداد ۹۶ که مسوؤولیت معاونت ارزی به بنده واگذار شد، بررسی‌های کارشناسی مفصلی را بر اساس تجربیات گذشته و مستنداتی که وجود داشت آغاز کردیم. از بدو ورود من به معاونت ارزی گزارش‌های متعدد و مستندی را به صورت هفتگی به رئیس کل بانک مرکزی و مقامات بالاتر ارائه

#### میزان واقعی نیاز به مسکن چقدر است؟

آخرین آمار از طرح جامع مسکن که توسط دولت تدبیر و امید نوشته شد، نیاز بازار مسکن را به صورت کلی به چهار دسته زیر تقسیم‌بندی می‌کند:

❶ **نیاز ناشی از کمبود مسکن:** آمار به‌دست آمده از سرشماری سال ۱۳۹۵ خبر از کمبود یک‌میلیون و ۳۷۱ هزار واحدی مسکن می‌دهد؛ یعنی در شرایط فعلی بعضی از خانوارهای کشور به‌صورت مشترک در یک واحد مسکونی زندگی می‌کنند یا به محل زندگی آنها نمی‌توان مسکن گفت. طبق این آمار تعداد خانوارهای کشور ۲۴ میلیون و ۱۹۶ هزار خانوار گزارش شده، درحالی که تعداد واحدهای مسکونی دارای سکنه در کشور ۲۲ میلیون و ۸۲۵ هزار واحد است.

❷ **نیاز ناشی از تقاضاهای جدید:** بازار مسکن همواره با تقاضاهای جدیدی مواجه است که عمده آن را تقاضای ناشی از ازدواج رقم می‌زند. یکی از راه‌های برآورد تقاضای جدید بازار، محاسبه تعداد ازدواج در سال براساس میانگین ده سال اخیر است، اما نکته مهم وابستگی میزان ازدواج در کشور به شرایط اقتصادی خانواده است. این در حالی است که تأمین مسکن نقش بسیار اساسی در اقتصاد خانواده دارد؛ اگر تأمین مسکن به سهولت و با هزینه‌های کمتری ممکن شود، بی‌شک آمار ازدواج در کشور با رشد قابل‌توجهی روبه‌رو خواهد شد؛ بنابراین برآورد براساس میانگین تعداد ازدواج سالانه، نمی‌تواند نیاز ناشی از تقاضاهای جدید را پوشش دهد.

روش دیگر برآورد نیازهای جدید برای بازار مسکن، در نظر گرفتن تعداد ازدواج‌های ممکن در کشور است. بر همین اساس مطابق با سرشماری سال ۱۳۹۵، حدود ۱۴ میلیون نفر مرد هرگز ازدواج نکرده در بازه سنی ده سال و بیشتر در کشور وجود دارد که تا سال ۱۴۰۵ با احتساب مرگ و میر حدود ۱۲ میلیون نفر از آنها به سن بالای ۲۰ سال خواهند رسید. مبتنی بر این برآورد تا سال ۱۴۰۵، ۱۲ میلیون واحد مسکونی نیاز است تا پاسخگوی جمعیت جوان کشور باشد.

❸ **نیاز ناشی از بهسازی و نوسازی بافت فرسوده:** بررسی‌های انجام شده در طرح جامع مسکن نشان می‌دهد، در حال حاضر در ایران بیش از ۱۱/۲ میلیون نفر در ۲/۴ هزار هکتار بافت فرسوده شهری زندگی می‌کنند. با توجه به مشکلات متعدد بافت‌های فرسوده، این مسأله از همه جهات تبدیل به تهدید برای شهرها شده است. علاوه بر بافت فرسوده شهری، واحدهایی که به‌دلیل سن بالا و عدم استحکام مصالح به کار رفته، نیاز به بهسازی دارند نیز باید به آمار اضافه کرد. طبق این برآورد حداقلی، می‌توان گفت پنج میلیون واحد مسکونی فرسوده شهری نیازمند به بازسازی است.

در بافت روستایی، سهم واحدهای مسکونی غیرمقاوم نگران‌کننده‌تر است. به گفته عزیزا... مهدیان، معاون بازسازی بنیاد مسکن انقلاب اسلامی، هم‌اکنون بیش از سه میلیون و ۲۰۰هزار واحد روستایی غیرمقاوم در کشور وجود دارد؛ بنابراین درمجموع ۸/۲ میلیون واحد مسکونی کشور باید مورد بازسازی و بهسازی قرار گیرد.

❹ **نیاز ناشی از ذخیره طبیعی مسکن:** به‌همنظر تنظیم بازار عرضه و تقاضا همواره نیاز به تعداد محدودی واحد مسکونی خالی از سکنه وجود دارد؛ لذا به نظر می‌رسد که باید

حدود ۶۰۰ هزار واحد نیز به عنوان ذخیره بازار در ده سال برنامه‌ریزی و ساخته شود. بنابراین تا سال ۱۴۰۵، بازار مسکن نیاز به ساخت ۲۲ میلیون واحد مسکونی دارد. البته با توجه به آمار بالای خانه‌های خالی در کشور، دولت می‌تواند تنها با وضع قانون مالیات بر خانه‌های خالی، حداقل دو میلیون واحد از ۲/۶ میلیون واحد خالی از سکنه موجود در کشور را روانه بازار کند، در نتیجه نیاز بازار به تولید مسکن ۲۰ میلیون واحد خواهد رسید.

این در حالی است که رکود صنعت ساختمان موجب شده است تعداد واحدهای مسکونی ساخته شده مطابق با آمار تعداد پروانه صادره از شهرداری از سال ۱۳۹۵ تاکنون به‌سختی به یک میلیون واحد برسد؛ بنابراین هم‌اکنون نیاز به مسکن برای متعادل کردن عرضه و تقاضا در بازار ۱۹ میلیون واحد مسکونی تا سال ۱۴۰۵ است. این یعنی سالانه چیزی حدود دو میلیون واحد مسکونی نیازمندیم.

#### جدول برآورد تعداد مسکن مورد نیاز جامعه از سال ۱۳۹۵ تا ۱۴۰۵

کمبود مسکن	ذخیره بازار	تقاضاهای جدید	نوسازی بافت فرسوده	مجموع
یک میلیون و ۴۰۰ هزار واحد	۶۰۰ هزار واحد	۱۳ میلیون واحد	۸ میلیون واحد	۲۴ میلیون واحد

با فرض اجرای مالیات بر خانه‌های خالی و عرضه دو میلیون از ۲/۶ میلیون واحد خالی موجود در کشور، میزان نیاز واقعی کشور به تولید مسکن دو میلیون واحد در سال است.

#### عضو مجمع تشخیص مصلحت نظام مطرح کرد

## هشدار درباره رشد چشمگیر حاشیه‌نشینی با افزایش اجاره مسکن

روز گذشته جام جم گزارشی درباره میزان

افزایش قیمت مسکن و اجاره‌بها در سطح تهران و شهرهای اطراف آن منتشر کرد. براساس گزارش‌های رسمی، قیمت مسکن در تهران در یک سال اخیر به طور متوسط دو برابر و موجب مهاجرت اجباری مستاجران تهرانی به سایر شهرهای حومه شده است. همین مسأله موجب شده در شهرهای حومه پایتخت به علت همین افزایش شدید تقاضا، قیمت‌ها سه تا چهار برابر افزایش پیدا کند. براساس گزارش جام جم از فعالان املاک، میزان افزایش نرخ اجاره‌بها در شهر اندیشه ۲۵۰ درصد، در فاز یک تا ۴ پردیس ۳۰۰ درصد، در فازهای ۸، ۵ و ۱۱ پردیس ۳۵۰ درصد، در شهر جدید پرند ۳۰ درصد، در فردیس کرج ۱۵۰ درصد، در هشتگرد ۲۰۰ درصد، در فاز یک مهرشهر ۱۴۰ درصد، در سایر فازهای مهرشهر ۲۰۰ درصد، در شهر قدس ۴۰ درصد، در شهریار ۳۰۰ درصد، در نسیم‌شهر ۲۵۰ درصد، در مارلیک بیش از ۲۰۰ درصد و در اسلامشهر ۲۵۰ درصد افزایش یافته است. در همین زمینه احمد توکلی، عضو مجمع تشخیص مصلحت نظام با ارسال نامه‌هایی جداگانه به روسای دولت، مجلس، قوه قضاییه، مجمع تشخیص مصلحت نظام و اعضای شورای نگهبان، ضمن هشدار به افزایش چشمگیر حاشیه‌نشینی در شهرها در آینده‌ای نزدیک، خواستار تدابیر اساسی در زمینه تعیین اجاره‌های مسکن شد. توکلی در این نامه نوشته است: حکایت تلخ و اسفناک این روزهای مستاجران، زمانی تلخ‌تر و اسفناک‌تر می‌شود که می‌بینیم دولت، در «بی‌عملی»، زحمت تماشا را هم به خود نداده و عملاً «اعلام بی‌طرفی» کرده است. البته با کنار رفتن آن وزیر شیطنت‌نظام سرمایه‌داری و آمدن وزیر جدید راه و شهرسازی، برخی اقدامات مثبت آغاز شده که نسبت به قاعجه بی‌سرنپاهی پس از بحران ارزی به هیچ‌وجه پاسخگو نیست. چگونه وقتی براساس آخرین گزارش بانک مرکزی میانگین قیمت یک مترمربع واحد مسکونی در تهران به ۱۳/۳ میلیون در تیرماه ۹۸ رسیده است، از تلاش بخشی و ناتمام، می‌توان حل مشکل موجود را انتظار داشت. در پی تلاطم صعودی قیمت ارز، هرج‌ومرج بی‌سابقه‌ای در اکثر بازارها

پدیدار شد. این هرج‌ومرج در بازار خرید و اجاره مسکن به شکل

دهشتناکی رسیده است. هجوم سرمایه سوداگر به این بازار، باجهاندن بی‌سابقه قیمت‌ها و بی‌حساب‌و‌کتاب بودن بازارها، موجران را به افزایش اجاره‌بها گشاند. افزایش غیرمتناسب و بی‌انصافی برخی موجران، وضعیت غیرقابل‌تحملی را برای گرفتارترین اقشار اجتماع رقم زده است؛ وضعیتی که چاره‌اندیشی فوری را ضروری ساخته است. تابستان فصل تمدید بسیاری از قراردادهای اجاره است. چه بسیار خانواده‌های اجاره‌نشین که قادر به تأمین شرایط شگفت‌آور موجران نبوده و نخواهند بود. مشاهدات بسیار دردناک و هشداردهنده است و اگر به سرعت تدابیری اندیشیده نشود، به‌زودی چند میلیون حاشیه‌نشین به ۱۱ میلیون حاشیه‌نشین موجود در اطراف شهرها افزوده خواهند شد. در سال ۱۳۷۹، اگر هر خانوار یک‌سوم درآمد ماهانه خود را پس‌انداز می‌کرد، طول دوره انتظار برای خانه‌دار شدن ۱۲ سال بوده است. دوره انتظار با روندی افزایشی در سال ۹۴ به ۳۱ سال رسید؛ این شاخص متوسط و اگر تنها دهک‌های پایین منظور باشند، با قاطعیت می‌توان گفت این گروه عظیم بدون حمایت‌های اجتماعی و مداخله دولت، هرگز خانه‌دار نمی‌شوند. این مصیبت زمانی رخ داد که بخش مهمی از تقاضا را دولت قبل با مسکن مهر پاسخ داده بود و هنوز زلزله ۸ ریشتری سال ۹۷ در بازار ارز رخ نداده بود. الان دو تا سه برابر شدن یک‌باره اجاره‌ها رایج شده است. در این وضعیت افزایش اختلاف، سرعت، رشوه، تقلب و انواع جرایم مالی دیگر نباید تعجبی را برانگیزد. علت عمده گرانی مسکن افزایش تقاضای سوداگرانه در این بازار از سه سال پیش از پیروزی انقلاب (۱۳۵۵) تاکنون است. طوری‌که سال ۹۵ تنها ۳۶ درصد تقاضای مسکن برای سکنی گزیدن (شخصی یا اجاری) بود. دوسوم دیگر تقاضا برای احتکار و گران کردن و بعد از فروش بود. خالی نگه داشتن خانه و عدم عرضه آن، مرتباً در حال افزایش است. خانه‌های خالی از ۶۳۳ هزار واحد در سال ۱۳۸۵ به دو میلیون و ۶۰۰ هزار واحد افزایش یافت؛ اگر دوسوم متقاضیان سوداگر از این بازار کنار بکشند و خانه‌های خالی به بازار عرضه شوند، با این کاهش شدید تقاضا و افزایش شدید عرضه، افت بسیار مابارکی در قیمت‌های خرید یا اجاره ایجاد می‌کند. اگر بتوانیم چنین کاری بکنیم، ولی نکنیم، خیانت نیست؟ گر چه فاعل خائن نباشد.

#### ادعای احمد عراقچی درباره نقش دولت در بازار ارز

احمد عراقچی، معاون ارزی سابق بانک مرکزی می‌گوید: هم‌اکنون پرونده‌اش در مسائل ارزی در قوه قضاییه در حال رسیدگی است، در گفت‌وگو با فارس تأکید کرده که مداخله در بازار فردایی ارز به درخواست دبیرخانه شورای عالی امنیت ملی و دستور رئیس جمهور و تأیید رئیس کل بانک مرکزی انجام شده است.



#### محاسبات نشان می‌دهد برای حل معضل مسکن باید ۶ میلیون خانه تهیه شود

## چند خانه باید ساخت؟

❶ افزایش شدید قیمت مسکن در سال‌های اخیر دوباره موضوع حل ریشه‌ای معضل مسکن در کشور را در کانون توجهات تصمیم‌گیران و مسؤولان قرار داده است. سوال اصلی این است که چه تعداد واحد مسکن در کشور باید احداث شود تا مشکل مسکن در ایران حل شود. پس از رکود سنگین تولید مسکن در سال‌های گذشته، نیاز به سیاست‌های تحریک عرضه بیش از پیش احساس می‌شود. در این بین وزارت راه و شهرسازی از ساخت ۴۰۰ هزار واحد مسکونی تحت عنوان طرح اقدام ملی تا پایان سال ۱۴۰۰ خبر داده است. وزارت راه و شهرسازی در طرح اقدام ملی، ساخت ۴۰۰ هزار واحد مسکونی را

برنامه‌ریزی کرده که با توجه به نیاز دو میلیونی بازار مسکن به تولید در هر سال، این تعداد دردی از بازار دوا نمی‌کند.

#### طرح اقدام ملی، نیاز بازار مسکن را برطرف نمی‌کند

محمد اسلامی، وزیر راه و شهرسازی، با اشاره به مبانی در نظر گرفته شده برای برآورد تولید مسکن در طرح اقدام ملی گفت: «اعلام ساخت ۴۰۰ هزار واحد یک پایه دقیق فکری قوی دارد. سال گذشته در کشور ۵۴۵ هزار ازدواج ثبت شده است. فرض را بر این گذاشتیم که ۲۰ درصد از این جامعه می‌توانند خانه در اختیار داشته باشند و ۸۰ درصد آن که ۴۰۰ هزار واحد است را برای خانه اولی‌ها هدف قرار دادیم.» حتی اگر فرض کنیم ۲۰ درصد از زوج‌هایی که به‌تازگی ازدواج کردند، نیازی به مسکن نداشته باشند، باز هم ایراداتی به این نحوه محاسبات وارد است.

بر مبنای محاسبات وزارت راه و شهرسازی در طرح اقدام ملی، برآورد نیاز به مسکن بر مبنای تقاضاهای ناشی از ازدواج شکل گرفته است. با دقت در جزئیات این طرح متوجه می‌شویم که طرح اقدام ملی توانایی پاسخ به تقاضاهای جدید بازار را ندارد. در این طرح مقرر شده صد هزار واحد از ۴۰۰ هزار واحد در بافت فرسوده ساخته شود؛ یعنی بخشی از واحدها، برای ساکنان این مناطق در نظر گرفته شده و تحت مالکیت آنها خواهد بود. در واقع این بخش از واحدها نمی‌تواند به‌طور کامل انتظارات وزارت راه و شهرسازی برای پاسخ به تقاضاهای جدید را برآورده سازد. همچنین بر مبنای این طرح ۲۰۰ هزار واحد دیگر به شیوه مشارکتی ساخته خواهد شد. در این شیوه بخش خصوصی در زمینی که دولت



تهرانی به سایر شهرهای حومه شده است. همین مسأله موجب شده در شهرهای حومه پایتخت به علت همین افزایش شدید تقاضا، قیمت‌ها سه تا چهار برابر افزایش پیدا کند. براساس گزارش جام جم از فعالان املاک، میزان افزایش نرخ اجاره‌بها در شهر اندیشه ۲۵۰ درصد، در فاز یک تا ۴ پردیس ۳۰۰ درصد، در فازهای ۸، ۵ و ۱۱ پردیس ۳۵۰ درصد، در شهر جدید پرند ۳۰ درصد، در فردیس کرج ۱۵۰ درصد، در هشتگرد ۲۰۰ درصد، در فاز یک مهرشهر ۱۴۰ درصد، در سایر فازهای مهرشهر ۲۰۰ درصد، در شهر قدس ۴۰ درصد، در شهریار ۳۰۰ درصد، در نسیم‌شهر ۲۵۰ درصد، در مارلیک بیش از ۲۰۰ درصد و در اسلامشهر ۲۵۰ درصد افزایش یافته است.

در همین زمینه احمد توکلی، عضو مجمع تشخیص مصلحت نظام با ارسال نامه‌هایی جداگانه به روسای دولت، مجلس، قوه قضاییه، مجمع تشخیص مصلحت نظام و اعضای شورای نگهبان، ضمن هشدار به افزایش چشمگیر حاشیه‌نشینی در شهرها در آینده‌ای نزدیک، خواستار تدابیر اساسی در زمینه تعیین اجاره‌های مسکن شد. توکلی در این نامه نوشته است: حکایت تلخ و اسفناک این روزهای مستاجران، زمانی تلخ‌تر و اسفناک‌تر می‌شود که می‌بینیم دولت، در «بی‌عملی»، زحمت تماشا را هم به خود نداده و عملاً «اعلام بی‌طرفی» کرده است. البته با کنار رفتن آن وزیر شیطنت‌نظام سرمایه‌داری و آمدن وزیر جدید راه و شهرسازی، برخی اقدامات مثبت آغاز شده که نسبت به قاعجه بی‌سرنپاهی پس از بحران ارزی به هیچ‌وجه پاسخگو نیست. چگونه وقتی براساس آخرین گزارش بانک مرکزی میانگین قیمت یک مترمربع واحد مسکونی در تهران به ۱۳/۳ میلیون در تیرماه ۹۸ رسیده است، از تلاش بخشی و ناتمام، می‌توان حل مشکل موجود را انتظار داشت. در پی تلاطم صعودی قیمت ارز، هرج‌ومرج بی‌سابقه‌ای در اکثر بازارها