



ورود ۴۵ هزار میلیارد تومان نقدینگی جدید به بورس در سال جاری

حسن قلییابافصل، رئیس سازمان بورس در جلسه اخیر مجمع تشخیص مصلحت نظام گفت: در پی استقبال کم‌نظیر مردم از بورس روزانه بیش از ۱۵۰ هزار کد سهامداری جدید صادر می‌شود که رکوردی بی‌سابقه است. وی افزود: از ابتدای سال و طی ۲ ماه اخیر هم بیش از یک میلیون و ۶۰۰ هزار کد جدید صادر شده و بیش از ۴۵ هزار میلیارد تومان وارد بازار سرمایه شده که نسبت به سال گذشته بیش از ۵۰ درصد بیشتر است.



پرونده «وطن امروز» درباره سیاست‌های دولت روحانی در حوزه مسکن طی ۷ سال گذشته به بهانه جهش قیمتی اخیر

گسل مسکن

سرمایه‌گذاری بخش خصوصی، صدور پروانه ساختمان، تعداد تسهیلات خرید مسکن و تعداد ساختمان‌های شروع شده برای احداث در دولت روحانی کاهش یافته و قیمت مسکن حداقل ۴ برابر شده‌است!

هیچ کدام از ابزارهای مالیاتی مبارزه با سوداگری در بازار مسکن در دولت‌های بازدهم و دوازدهم اجرایی نشد

محمد نجار صادقی – حمید کمار
گروه اقتصادی

قیمت مسکن طبق گزارش بانک مرکزی با شروع دولت تدبیر و امید تا پایان فروردین ماه سال ۹۹ بیش از ۳۰۰ درصد رشد داشته است.البته آمارهای غیررسمی و شواهد میدانی حاکی از ۵ برابر شدن قیمت مسکن در سرتاسر کشور دارد. این رشد افسارگسیخته اول به دلیل نامتوازن بودن عرضه و تقاضا و دوم به دلیل عدم اجرای سیاست‌های بازدارنده یعنی تنظیم مالیات‌های جدید در این زمینه بوده است. به گزارش «وطن امروز»، بررسی‌های میدانی حاکی از آن است قیمت مسکن در تهران و دیگر شهرها با روند شدیدی در حال افزایش است. با خلاصی از موج اولیه شیوع کرونا حالا بازارهای مختلف در حال احیای خود هستند و بازار مسکن که به صورت تقویمی در انتهای سال شمسی و شروع فصل تابستان شاهد افزایش تقاضا و به دنبال آن افزایش قیمت بوده، در روزهای اخیر شاهد افزایش قیمت‌هایی بدون منطق اقتصادی شده است. بر این اساس قیمت هر متر آپارتمان نوساز در محله خانی‌آبادنو در مناطق جنوبی تهران به ۱۴ میلیون تومان، محله تهران‌نو در مناطق مرکزی تهران ۲۵ میلیون تومان و محمدیه در مناطق شمال تهران ۵۰ میلیون تومان است. قیمت این مناطق تا بیش از نیمه دوم اردیبهشت‌ماه به ترتیب ۱۰ میلیون، ۲۰ میلیون و ۴۵ میلیون تومان بوده است. باید در نظر داشت که در آخرین آمار منتشرشده توسط بانک مرکزی و وزارت راه و شهرسازی، میانگین قیمت در فروردین‌ماه سال جاری ۱۵ میلیون تومان بود.

این روند افزایشی بهانه‌ای شد که به بررسی سیاست‌های حوزه مسکن در دولت تدبیر و امید بپردازیم. حسن روحانی سال ۹۲ در حالی به قدرت رسید که میراث نسبتاً مناسبی را در تأمین مسکن از دولت پیشین خود داشت و مسکن مهر توانسته بود تناسب مناسبی را در زمینه عرضه و تقاضای مسکن به وجود بیاورد.

عباس آخوندی، وزیر سابق راه و شهرسازی در دولت تدبیر هنگام گرفتن رای اعتماد از نمایندگان مجلس شورای اسلامی در سال ۹۲ به حمایت از این طرح پرداخت اما دیری نپایید که هم در عمل و هم در سخن به تقبیح مسکن مهر پرداخت. در دوره آخوندی مسکن مهر میراث مزخرفی بود که هیچگاه هم تکمیل



افشین بروین، عضو سابق شورای عالی مسکن:

تا ۱۰ سال آینده اگر سالی ۲ میلیون خانه بسازیم به تعادل بین عرضه و تقاضا می‌رسیم

است و دلالتان با سوءاستفاده از بی‌اعتنایی دولت، سودهای کلان به جیب می‌زنند، آن هم در حالی که مردم هر روز در خسرت خانه‌دار شدن دست و پا می‌زنند. وی در این باره بیان داشت: تولید مسکن ملی با توجه به نیاز واقعی بازار به هیچ‌وجه کمکی به حل مشکل خانه‌دار شدن مردم نمی‌کند، چرا که سال‌هاست بخش مهمی از تقاضای مردم به دلیل نبود تولید و عرضه کافی بدون پاسخ مانده و روند قیمت مسکن را به نفع سوداگران و به ضرر مردم تمام کرده است.

افشین پروین‌پور خاطرنشان کرد: وضعیت تولید مسکن به قدری رقت‌بار است که اگر تا ۱۰ سال آینده سالی ۲ میلیون خانه تولید شود، همچنان مصرف‌کننده واقعی از این تولید بهره‌مند نخواهد شد؛ مقصود این است که بازار اشباع نمی‌شود و تنها می‌توان امیدوار بود شرایط به یک ثبات نسبی برسد. بنابراین در چنین شرایطی افزایش قیمت مسکن و به تبع آن افزایش اجاره‌بها دور از انتظار نیست. کارشناس حوزه مسکن در پایان اظهار کرد: تولید سالانه ۳۰۰ تا ۴۰۰ هزار مسکن در سال در دولت آقای روحانی به هیچ‌وجه پاسخگوی نیاز بازار نیست و عطش تقاضا را از بازار نمی‌گیرد. کاهش چشمگیر تولید مسکن در ۲ دولت آقای روحانی ضربه سختی به اشتغال و معیشت مردم وارد کرده است، چرا که مشاغل متعددی وابسته به بخش مسکن هستند و اجاره‌بهای بالا ضربات سختی به معیشت مردمی وارد کرده که بخش اعظمی از آنها بنا به سیاست‌های اقتصادی دولت زیر خط فقر زندگی می‌کنند. تغییر سیاست‌ها در بخش مسکن با طرح‌های مجلس یازدهم می‌تواند رافع بخش قابل توجهی از مشکلاتی باشد که حاصل سیاست‌ها و عملکرد دولت آقای روحانی بوده است.

نشد، تدبیری‌ها نه‌تنها نفس خود مسکن مهر را قوطی کبریت‌سازی می‌دانستند، بلکه آن را عاملی برای افزایش نقدینگی معرفی می‌کردند. این نگاه تا جایی پیش رفت که در نهایت وزیر راه و شهرسازی وقت به کلی وظیفه ساخت مسکن را جزو وظایف دولت ندانست.

این روند تا سال پنجم دولت ادامه داشت، افزایش ۸۳ درصدی قیمت مسکن شرایط بسیار بحرانی را به وجود آورده بود. نمایندگان مجلس آماده استیضاح عباس آخوندی برای چندمین بار بودند و آخوندی با علم بر اینکه این استیضاح می‌تواند سرانجام تلخ دوره صدارت او باشد پیش‌دستی کرد و استعفا داد.

اسلامی هم در ادبیات و هم در نحوه مدیریت برعکس آخوندی بود. انتخاب وی را می‌توان دوربر گردان دولت در سیاست‌های حوزه مسکن دانست؛ دوربر گردانی که خوب بود اما هزینه‌های آن توسط مردم و با گرانی مسکن در حال پرداخت شدن است، یعنی تاکنون دولت اعتراف به اشتباه‌های خود نکرده و تنها منضریرین سیاست‌های عباس آخوندی، مردم بودند. دولت نه‌تنها در عرضه مسکن ناتوان بوده است، بلکه از روش‌های بازدارنده سوداگری بازار مسکن هم استفاده نکرد.

سه‌گانه مالیاتی از مسکن یعنی مالیات از خانه‌های خالی، مالیات از خانه‌های لوکس و مالیات از عایدی سرمایه خانه هیچگاه توسط دولت روحانی اجرایی نشد. جالب اینجاست که مبنای قانونی بخشی از این اقدامات در سال‌های گذشته ایجاد شده بود. برای مثال قانون اخذ مالیات از خانه‌های خالی مصوب سال ۹۴ بهارستان نشینان بوده اما وزارت راه‌وشهرسازی با پشت گوش انداختن وظیفه طراحی سامانه شناسایی

خانه‌های خالی، این مهم را به تعویق می‌انداخته است.

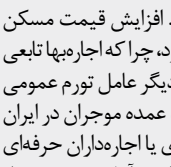
یکی از شاخص‌های نشان‌دهنده افزایش تولید مسکن میزان سرمایه‌گذاری بخش

خصوصی در ساختمان‌های جدید است. بر اساس آمار بانک مرکزی در سال ۹۰ میزان این سرمایه‌گذاری ۷۹۸۸ میلیارد تومان بوده که با رشد خیره‌کننده در سال ۹۲ به ۱۸۳۰۱ میلیارد تومان می‌رسد، این یعنی ۱۲۹ درصد رشد طی ۲ سال. این روند تا پایان سال ۹۳ هم ادامه داشت اما ناگهان با شروع نتیجه دادن سیاست‌های مسکن روحانی در سال ۹۴ به ۱۷۸۹۰ میلیارد تومان می‌رسد و در سال‌های اخیر با وجود افزایش میزان تورم به نقطه قبلی بازنگشته است.



حسام‌عقایی، نایب‌رئیس اتحادیه املاک‌استان تهران:

ماحصل سیاست‌های مسکن دولت تدبیر افزایش حاشیه‌نشینی بود



تمام دنیا، قیمت مسکن است. افزایش قیمت مسکن منجر به افزایش اجاره‌بها می‌شود، چرا که اجاره‌بها تابعی از آن به شمار می‌رود. از سوی دیگر عامل تورم عمومی اقتصاد کشور منجر به آن شده عمده موجران در ایران که مشمول تورم است، افزایش قیمت کالاها و خدمات نمی‌شوند و بیشتر غیرحرفه‌ای و آماتور هستند و از راه اجاره ملک خود تأمین معاش می‌کنند، نرخ تورم را اساس تعیین اجاره‌بها قرار دهند. وی با توضیح اینکه افزایش حقوق و دستمزدها نسبتی با افزایش اجاره‌بها ندارد، تصریح کرد: افزایش قیمت کالاها و خدمات در فضای تورمی کشور و در این مدل اجاره‌داری به معنای تحمیل افزایش اجاره‌بها بر مستأجران است، در حالی که افزایش دستمزدها با نرخ تورم همخوانی ندارد. افزایش اجاره‌بها و قیمت مسکن تا زمانی که تولید مسکن افزایش نیابد و بین عرضه و تقاضا توازنی ایجاد نشود یک امر عادی در بخش مسکن کشور به شمار می‌رود. عقابایی در پایان ماحصل سیاست‌های مسکن دولت آقای روحانی را افزایش حاشیه‌نشینی عنوان کرد و بیان داشت: امروز مردمی که از بیکاری و تنگناهای معیشتی رنج می‌برند، مردمی که زیر خط فقر زندگی می‌کنند، قطعاً توان پرداخت اجاره‌های بالا بویژه در شهرهای بزرگ و کلانشهرها را ندارند. مهاجرت مستأجران شمال شهرنشین به مرکز شهر، مستأجران مرکز شهر به جنوب شهر و مستأجران جنوب شهری به حاشیه‌های شهر گواه این موضوع مهم است که مردم توان پرداخت اجاره‌بها را در شرایطی که حقوق و دستمزد تناسبی با نرخ تورم ندارند، از دست داده‌اند.

حمایت نکردن دولت از مستأجران و بی‌توجهی دولت آقای روحانی به امر تولید مسکن این روزها بخش بزرگی از جمعیت کشور را که مستأجران هستند، نه‌تنها از خانه‌دار شدن، بلکه از اجاره کردن مسکنی در شأن خود نیز ناامید کرده است.

نایب‌رئیس اتحادیه املاک کشور در گفت‌وگو با «وطن امروز» با بیان اینکه قیمت‌مسکن همواره در فصل تعطیلات مدارس افزایش پیدا می‌کند، اظهار داشت: بخش مسکن همانند سایر حوزه‌های اقتصادی امسال درگیر حاشیه‌هایی بود که بخش مهمی از آن ناشی از تأثیرگذاری شیوع ویروس کروناست. هر چند ویروس کرونا در ۲ ماه گذشته مانع بزرگی در نقل و انتقالات و اجاره مسکن شد اما با عادی‌تر شدن شرایط شاهد حرکت‌ها و جهش‌هایی در این بازار هستیم. افزایش قیمت مسکن همواره بعد از سال نو همزمان با گرم شدن هوا و تعطیلات مدارس شتاب بیشتری می‌گیرد. آنچه را تاکنون در بازار مسکن دیده شده نمی‌توان با سونامی جهشی قیمت مسکن در سال گذشته مقایسه کرد، لذا رشد قیمت مسکن در سال جاری تاکنون نامتعارف و جهشی نبوده است.

وی با بیان اینکه میزان افزایش نرخ تورم در بالا رفتن قیمت مسکن و اجاره‌بها تأثیرگذار است، اظهار داشت: رشد خرید و فروش مسکن با میزان تورم اندازه‌گیری می‌شود. این میزان در شهرهای بزرگی که نرخ تورم در آنها بالاتر است بیشتر بوده و در شهرهایی که نرخ تورم کمتری دارند نیز به نسبت دخل و خرج‌ها تعیین می‌شود. کارشناس بازار مسکن با بیان اینکه یقین داریم قیمت مسکن رشد انفجاری با ۱۰۰ درصدی در سال ۹۹ نخواهد داشت، اظهار داشت: رشد قابل پیش‌بینی در بازار مسکن به میزان رشد تورم در تمام کالاها و خدمات است و قیمت مسکن طبق این تابع حرکت خواهد کرد. عقابایی با بیان اینکه معیشت بسیاری از صاحبان خانه از طریق اجاره دادن منازل دوم خود تأمین می‌شود، گفت: در حوزه اجاره‌نشینی پیش‌بینی‌ها حاکی از آن است که مستأجران با افزایش رشد قیمت اجاره‌بها مواجه می‌شوند. متأسفانه این امر غیرقابل اجتناب است، خوشبختانه با متأسفانه یکی از شاخص‌های اصلی و اساسی تعیین قیمت اجاره‌بها نه‌تنها در ایران، بلکه در

شنبه ۲۷ اردیبهشت ۱۳۹۹
وطن امروز | شماره ۲۹۲۸
[اقتصادی]

اخبار

تانکرهای ایرانی با محموله بنزین در مسیر ونزوئلا

تانکرهای نفتی ایران به‌رغم تحریم‌های ایالات متحده، راهی ونزوئلا شده‌اند. به گزارش «وطن امروز» به نقل از روزنامه نشننال، این رسانه از زبان یک مقام آمریکایی مدعی شده آمریکا «تا حد زیادی اطمینان دارد» دولت نیکولاس مادورو رئیس‌جمهور ونزوئلا در ازای دریافت سوخت، چندین تن طلا به ایران می‌دهد. او در ادامه اظهار کرد: این اقدام «نه‌تنها برای آمریکا غیرقابل پذیرش است، بلکه در منطقه نیز پذیرفتنی نیست و ما به دنبال اقداماتی هستیم برای مقابله با این کار. این مقام آمریکایی همچنین گفته است گریزندهای متعددی برای واکنش به این اقدام به دونالد ترامپ، رئیس‌جمهور آمریکا ارائه خواهد شد.

پیش از این هم اخباری مبنی بر دریافت ۹ تن طلا توسط ایران از ونزوئلا بابت صادرات قطعات پالایشگاهی در رسانه‌ها منتشر شده بود که البته هیچ یک از طرفین واکنش رسمی به این موضوع نداشتند.

اسناد خزانه بابت طلب پیمانکاران مشمول مالیات نمی‌شود

معاون فنی سازمان امور مالیاتی اعلام کرد: مابه‌التفاوت ناشی از تحویل اسناد خزانه اسلامی با ارزش اسمی بیشتر از میزان بدهی کارفرمایان مشمول مالیات نیست. محمود علیزاده در نامه‌ای به ادارات کل امور مالیاتی استان تهران نوشت: با استنتاج از تعریف حفظ قدرت خرید در آیین‌نامه اجرایی اصلاحی بند «ه» تبصره ۵ ماده واحده قانون بودجه سال ۱۳۹۷ کل کشور موضوع تصویب‌نامه شماره ۹۴۱۴/۹/ت ۵۵۴۵۵ ه مورخ ۱۳۹۷/۷/۱۷ هیأت محترم وزیران (مبلغی حاصل از سرمایه‌گذاری در اسناد خزانه اسلامی) و با عنایت به بند «ل» تبصره ۵ قانون بودجه سال‌های ۱۳۹۷ و ۱۳۹۸، اوراق و اسناد موضوع این تبصره فارغ از اینکه کارفرمای دولتی در ازای بدهی به پیمانکاران خود اسناد خزانه اسلامی با ارزشی بیش از میزان بدهی با حفظ قدرت خرید تحویل نماید، بر اساس صراحت حکم یاد شده، اسناد مزبور (اعم از ارزش اسمی و ارزش حفظ قدرت خرید) مشمول مالیات نمی‌باشند. همچنین با عنایت به ماده یک قانون مالیات بر ارزش افزوده، صرفاً عرضه کالا و ارائه خدمات در ایران و همچنین واردات و صادرات آنها مشمول مقررات قانون مذکور می‌باشد. بنابراین حفظ قدرت خرید از مصادیق عرضه کالا و ارائه خدمات نبوده و مشمول مالیات و عوارض ارزش افزوده نمی‌باشد.

کاهش ۳۶ درصدی ارزش صادرات کشور در فروردین امسال

اتاق بازرگانی تهران در گزارشی به تجارت کالایی (بدون نفت خام) ایران در فروردین‌ماه امسال پرداخته و نوشته است، ارزش صادرات ایران از ۲ میلیارد و ۵۹۵ میلیون دلار در فروردین‌ماه ۱۳۹۸ با ۳۶ درصد کاهش به یک‌میلیارد و ۶۵۲ میلیون دلار در فروردین‌ماه امسال رسیده است. این در حالی است که واردات کشور در مدت زمان مشابه نیز ۱۷ درصد کاهش یافته و از ۲ میلیارد و ۳۳۵ میلیون دلار به یک میلیارد و ۹۲۱ میلیون دلار رسیده است. آمارهای منتشر شده همچنین نشان می‌دهد چین سهمی ۳۱ درصدی، امارات ۲۱/۵ درصدی، عراق ۱۵/۷ درصدی، افغانستان ۷/۶ درصدی و ترکیه ۴/۴ درصدی از صادرات ایران در این ماه داشته‌اند. بر این اساس، عراق که مدت‌ها در رتبه دوم مقاصد صادراتی ایران بعد از چین قرار داشت، این رتبه را به امارات واگذار کرده است اما مقایسه صادرات به عراق در این ماه با ماه مشابه سال گذشته حکایت از رشد ۲/۶ درصدی از نظر ارزشی داشته است. با این حال از نظر ارزشی، ارزش صادرات ایران به چین ۲۶/۴ درصد، امارات ۸/۷ درصد، افغانستان ۴۵/۹ درصد و ترکیه ۴۸/۶ درصد نسبت به فروردین ۹۸ کاهش نشان می‌دهد. مبادی اصلی واردات ایران نیز در این ماه کشورهای چین (۲۰/۶ درصد)، امارات (۲۰/۴ درصد)، ترکیه (۱۲/۸ درصد)، هند (۸/۵ درصد) و هلند (۵/۶ درصد) بوده‌اند. این آمارها نشان از ورود هلند به جمع ۵ کشور اول وارداتی و خروج آلمان از این فهرست دارد. با این حال واردات از نظر ارزشی از چین ۸/۱ درصد، از ترکیه ۲۷/۲ درصد، از هند ۴۹/۲ درصد و از هلند ۱۶/۳ درصد نسبت به فروردین ۹۸ کاهش داشته ولی واردات از امارات در این مدت ۱۳/۹ درصد رشد را به ثبت رسانده است.

مقتضایان خرید خودرو در سامانه «امتا» ثبت‌نام کنند

معاون بازاریابی و فروش ایران خودرو گفت: این شرکت در نظر دارد روش‌های متنوع فروش مصوب در ستاد تنظیم بازار و شورای رقابت را با هدف افزایش رضایت عمومی و جلوگیری از التهاب بازار به اجرا بگذارد، بر این اساس نخستین برنامه فروش ایران خودرو بزودی اعلام خواهد شد. بابک رحمانی بر اجرای شرایط ثبت‌نام از جمله هر کد ملی فقط یک دستگاه خودرو، دارا بودن گواهی‌نامه رانندگی، سن بالای ۱۸ سال، فاصله زمانی ۳۶ ماهه از آخرین ثبت‌نام یا تحویل خودرو، تعلق شماره حساب بانکی و موبایل به شخص مقتضای و همچنین در رهن بودن سند خودرو تا یک سال اذعان کرد و گفت: مقتضایان باید پیش از مراجعه به سایت فروش ایران خودرو برای ثبت‌نام، نسبت به نام‌نویسی و ایجاد کاربری در سامانه ام‌تا اقدام کنند.

همچنین معاون مهندسی سازمان و سیستم‌های گروه خودروسازی سایپا گفت: با همکاری سازمان توسعه تجارت سامانه احراز اطلاعات فردی موسوم به «امتا» راهاندازی شده تا با استفاده از آن مشخصات شناسنامه‌ای، شماره حساب بانکی و شماره تلفن همراه مقتضایان خرید خودرو با هم مطابقت داده شود، چراکه ضروری است اطلاعات هویتی و کد ملی مقتضای با شماره حساب واریز وجه مطابقت کامل داشته باشد تا امکان بازگشت پول به حساب مشتریان در صورت انتخاب نشدن در قرعه‌کشی فراهم باشد. عباس قاسمی اظهار داشت: سامانه «امتا» طی یک هفته و به صورت اتوماتیک، ثبت‌نام‌های انجام شده و اطلاعات مشتریان را بررسی و راستی‌ازمایی می‌کند.