



آرمان ملی: بازار و وضعیت مسکن یکی از سوالات جدی و اساسی همه مردمی است که این روزها به دلیل رشد فزاینده قیمت مسکن با اجاره بها محتمل سنگین ترین فشارهای اقتصادی شده اند! کاهش انتظارات تورمی به دلیل اخبار مثبت از مذاکرات هسته ای و ثبات بازار ارز در آرامش بازار مسکن تاثیر گذار بوده و برخی افراد منتظر افت قیمت مسکن هستند اما اگر چه قیمت خانه در یک سال گذشته افزایش محسوسی نداشته، با کاهش نیز مواجه نشده است. از طرف دیگر رشد تا ۵۰ درصدی قیمت ساخت می تواند به عنوان یک عامل بازدارنده در کاهش قیمت خانه عمل کند. قیمت مسکن در شهر تهران از میانگین ۱۵ میلیون تومان در هر متر مربع شروع می شود و تا ۷۰ میلیون تومان می رسد. البته در آگهی ها نرخ های پایین تر از متری ۱۵ میلیون تومان اغلب در جنوب تهران و بالاتر از متری ۷۰ میلیون تومان غالباً در شمال پایتخت دیده می شود. اگر چه قیمت مسکن در چهار سال اخیر رشد سنگینی داشته و همین مساله به رکود معاملات، به خصوص در سال گذشته انجامید، از شش ماهه دوم سال جاری تا حدودی بازار خرید و فروش گرم شده است؛ به طوری که در ماه های آذر و دی ۱۴۰۰ به ترتیب ۹۷۷۲ و ۹۸۱۶ معامله مسکن در شهر تهران منعقد شده که به ترتیب ۲۸۲ و ۱۷۹ درصد افزایش را به مقایسه با ماه های آذر و دی سال ۱۳۹۹ نشان می دهد. در واقع معاملات به حدود ۱۰ هزار فقره رسیده که با سطح نرمال حدود ۱۵ هزار معامله فاصله چندانی ندارد. همان طور که آمار روایت می کند، خرید و فروش ملک در تهران نسبت به سال گذشته سه تا چهار برابر شده و این در حالی است که قیمت ها کاهش چندانی نداشته، هر چند افزایش محسوسی نیز ایجاد نشده است. بررسی ها از علت رونق نسبی بازار مسکن به عواملی همچون ثبات بازارهای موازی، تثبیت قیمت طلا و ارز در یک محدوده مشخص، ریزش بورس و نگاه به مسکن به عنوان یک دارایی امن در برابر تورم می رسد. این در حالی است که به دلیل انجام مذاکرات هسته ای، چشم انداز بازار مسکن با ابهاماتی مواجه شده و احتمال می رود با انجام توافق هسته ای قیمت خانه تا حدودی کاهش پیدا کند. اما قیمت ساخت که انبوه سازان رشد آن را طی یک سال گذشته حدود ۵۰ درصد عنوان می کنند می تواند به عنوان یک عامل بازدارنده در کاهش قیمت خانه عمل کند. افزایش نرخ دستمزدها و مصالح، حتی بر روی قیمت واحدهای نهضت ملی مسکن نیز تاثیر گذار بوده است. سال گذشته دولت قیمت هر متر واحدهای مسکن دولتی را ۷۰۲ میلیون تومان تعیین کرده بود که اخیراً به ۷۰۴ میلیون تومان افزایش یافته است. از سوی دیگر گزارش ها نشان می دهد سرعت رشد قیمت مسکن به طرز محسوسی کاهش پیدا کرده است. طی سه ماه گذشته نرخ رشد ماهیانه قیمت مسکن در تهران به تدریج ۲۰ درصد، ۸۰۱ درصد و ۱۰۱ درصد بوده و رشد سالیانه آن به ۲۰ درصد رسیده است؛ در حالی که نرخ افزایش سالیانه قیمت در ماه های دی سه سال گذشته به ترتیب ۹۱، ۴۱ و ۹۹ درصد بود. البته با وجود آنکه میزان بازدهی بازار مسکن در یک سال گذشته حدود ۲۰ درصد بوده، این رقم برای بازار ارز ۸ درصد و برای سکه ۲۰۴ درصد بوده است. همین مساله در ترغیب برخی افراد برای خرید ملک تاثیر گذار بود. کارشناسان معتقدند طی ۳۰ سال گذشته بازار مسکن یکی از کم ریسک ترین بازارها بوده و به همین دلیل زمانی که ریسک بازارهای دیگر در پی نوسانات اقتصادی افزایش پیدا می کند، تقاضای سرمایه ای در بازار مسکن بالا می رود. به نظر می رسد افزایش تمایل برای خرید در ماه های اخیر نیز ناشی از همین مساله باشد؛ چرا که طرف تقاضا قصد دارد خود را در برابر انتظارات تورمی مصون نگه دارد. حتی کاهش احتمالی قیمت مسکن در آینده می تواند به نوعی منعکس کننده شرایط عمومی اقتصاد باشد. بنابراین نگرانی بابت خرید ملک وجود ندارد. مصطفی قلی خسروی، رییس اتحادیه مشاوران املاک با بیان اینکه مسکن یک دارایی امن محسوب می شود، گفت: عبارات و جملات معروفی درباره ارزشمندی زمین و مسکن وجود دارد، مثلاً می گویند «خانه را بخر پنج سال نگه دار، بعد از آن خانه تو را ۵۰ سال نگه می داری.» یا «زمین بخر که درد روی آن راه برود اما نتواند آن را بزند». جمله معروف دیگری می گوید «هر مسکنی از گران بفروشی، ارزان فروخته ای» و اگر گران بخری، ارزان خواهی بود و نگرانی بابت رشد قیمت وجود ندارد. کما اینکه در یک سال گذشته تورم بازار مسکن تقریباً صفر بوده و پیش بینی ما این است که در سال آینده ثبات نسبی این بازار ادامه پیدا کند. بنابراین گزارش، طبق اعلام بانک مرکزی، در دی ماه ۱۴۰۰ متوسط قیمت یک متر مربع مسکن در شهر تهران ۳۲ میلیون و ۹۴۰ هزار تومان بوده که نسبت به ماه قبل و مدت مشابه سال قبل به ترتیب ۱۰۱ و ۳۰۲ درصد افزایش یافته است. تعداد معاملات انجام شده در این ماه ۹۸۱۶ فقره بود که نسبت به ماه قبل و در مقایسه با ماه مشابه در سال قبل به ترتیب ۵۰ و ۱۷۹ درصد افزایش را نشان می دهد.

«آرمان ملی» دلایل برنج ۱۰۰ هزار تومانی را بررسی می کند:

بورس برنج؛ نه کشاورز منتفع شد، نه مصرف کننده!

بی توجهی به هشدار انحصار در برنج



احداث زیرساخت های بخش کشاورزی و ارتقای بهره وری در این حوزه دنبال می کند و هیچ برنامه ای برای واردات و تولید برنج در کشور ندارد. در این رابطه باید توجه داشت اگر چه سیاست وزیر جهاد کشاورزی برای دستیابی به خودکفایی برنج موقتاً به حاشیه رفته اما کمی تامل در این سیاست ساداتی نژاد نشان می دهد که دولت قصد دارد تا گرانی های اخیر را به کمبود تولید برنج ارتباط دهد و از این طریق سیاست های خود را به نمایش گذارد موضوعی که اظهارات چندی پیش فراک عزیز کریمی، مدیر کل دفتر محصولاتی اساسی وزارت جهاد کشاورزی که گفته بود به دلیل کاهش بارندگی ها و وقوع خشکسالی در سال جاری، پیش بینی می شود سطح کشت برنج و میزان تولید به ترتیب حدود ۲۴ و ۲۲ درصد کاهش یافته موبد این نکته است. به گفته وی؛ سطح کشت برنج در سال گذشته ۸۰۳ هزار هکتار بوده است که با توجه به خشکسالی در سال جاری به ۶۱۱ هزار هکتار کاهش یافته است.

احتکار ۸۰ درصدی برنج کشاورزان

فیاضه تار از اینکه آمار ارائه شده از سوی این مسئول دولتی با آنچه تشکل های مرتبط مطرح می کنند در تضاد است اما به گفته فعالان حوزه برنج تولید برنج در سال گذشته کمبودی نداشته و حتی اگر به دلیل خشکسالی امسال برنج با کاهش تولید مواجه شود اثرات آن را باید در بازار سال آینده مشاهده کرد از سوی دیگر به گفته فعالان کشاورزی در استان های شمالی در حال حاضر ۸۰ درصد برنج از دست تولیدکنندگان و کشاورزان خارج شده و در انبارهای افرادی است که تمایلی به عرضه آن ندارند و می خواهند با دیو برنج کنترل بازار این محصول را در دست بگیرند. این افراد برنج را به صورت قطره چکانی به بازار عرضه می کنند تا قیمت را بالا نگاه دارند. موضوعی که ناسم علی حسنی، دبیر اتحادیه بانکداران مواد غذایی نیز آن را تایید کرده و می گوید: به رغم کاهش تولید برنج در کشور در سال جاری، برنج داخلی و خارجی به اندازه کافی در بازار وجود دارد اما در حال حاضر عده ای فرصت طلب از اشتفگی بازار کالای اساسی استفاده کرده و دست به انبار برنج و افزایش قیمت آن زده اند. حسنی با تاکید بر اینکه به غیر از نوع برنج داخلی که در آن ها تغییر قیمت داشتیم در بقیه انواع برنج توزیع زیادی اتفاق نیفتاده است. افزود: افزایش قیمت در این دو نوع برنج، بهانه ای شده است که سایر انواع برنج را گران به مردم بفروشند. وی پیش بینی کرد: در صورت عدم برخورد با متخلفانی که بازار برنج را دچار نوسان کرده اند و عدم نظارت کافی بر بازار نورو، برنج روزهای بسیار تر نوسان تر و گران تر بیشتر را تجربه خواهد کرد.

بورس برنج را در بایبند

در این رابطه توجه به این نکته حائز اهمیت است هشدار یکی که پیش از این از سوی رسانه ها داده شد اما عدم توجه به تکرار تجربه های مشابه و شعارهای بورلیستی باعث شده تا شاهد آغاز به کار بورس کالای برنج باشیم. بورسی که در آن مرکز تجارت بین المللی برنج امل که اعضای آن را خریداران عمده برنج و برخی از متولیان تشکل های مربوطه تشکیل می دهند با هدف حذف واسطه و سود بیشتر برای کشاورز نسبت به دریافت برنج کشاورز و عرضه آن در بورس کالای اقدام می کنند موضوعی که تجربه نشان داده وقتی کالایی استراتژیک به صورت انحصاری از سوی یک مجموعه در بورس عرضه می شود باید انتظار مهندسی بازار

گره کور همسان سازی حقوق بان نشستگان؛

بودجه واگذاری ها کجارفت؟!

آرمان ملی: همسان سازی حقوق بان نشستگان داستان عجیب و غریبی دارد؛ با اینکه برای این کار بودجه ای از محل واگذاری ها در نظر گرفته شده بود ولی به نظر می رسد این طرح امسال هم به نتیجه نمی رسد و سال آینده هم با این وضعیت واگذاری ها و هزینه کرد بودجه در بخش هایی غیر از بخش برنامه ریزی شده باز هم این طرح را نیمه تمام خواهد گذاشت! در قانون بودجه سال ۱۴۰۰ علاوه بر تصویب ۹۶ هزار میلیارد تومان برای منابع حاصل از واگذاری ها، ۱۵۰ هزار میلیارد تومان واگذاری خارج از سقف بودجه به منظور تداوم همسان سازی حقوق بان نشستگان و... در نظر گرفته شده است که مجموع تکالیف بودجه ای از محل واگذاری و سایر شرکتهای دولتی را به حدود ۲۳۰ هزار میلیارد تومان افزایش می دهد. شایان ذکر است که تا پایان هشت ماهه ابتدای سال، واگذاری در راستای تحقق منابع بند «و» نیز صورت نگرفته است. به گزارش مرکز پژوهش های مجلس، از حدود ۹۰ هزار میلیارد تومان رقم مصوب در قانون بودجه سال ۱۴۰۰، عملکرد واگذاری ها در هشت ماهه ابتدای سال، حدود ۸ هزار میلیارد ریال بوده که تحقق یک درصدی را نسبت به میزان مصوب هشت ماهه نشان می دهد. مبلغ ۸۰۰ میلیارد تومان مذکور نیز مربوط به دریافت اقساط واگذاری های سال های گذشته بوده و در هشت ماهه ابتدای سال ۱۴۰۱ واگذاری صورت نگرفته است. هیات واگذاری در اولین جلسه خود در سال جاری، مورخ ۱۴۰۰/۰۲/۱۴، فهرست واگذاری با تعداد ۱۹۳ بنگاه را به تصویب رساند. همچنین در صورت جلسه مورخ ۱۴۰۰/۰۷/۱۸ با هیات مذکور نیز مقرر شد نام شرکتهای کشت و صنعت و دامپروری مغان، بین المللی مهندسی ایران (ایریک) و کشت و صنعت نیشکر هفت تپه در فهرست بنگاه های قابل واگذاری سال ۱۴۰۰ درج شد.

بودجه ۱۴۰۰، نسبت به متن لایحه بودجه ۱۴۰۰ به نحوی تغییر کرد که برداشت مجوز در دیون آن از آن نمی شود و بر همین اساس، مصوبه دولت عملاً خالف بند مذکور بوده و ملاک عمل قرار نگرفت. با این حال پس از این اتفاق، مجدداً مجوز انتقال مستقیم سهام شرکتهای دولتی موضوع جزء ۱ بند و تبصره ۲ قانون بودجه سال ۱۴۰۰ در مصوبه شورای عالی هماهنگی اقتصادی مورخ ۱۴۰۰/۰۸/۱۹ صادر شد. در بند الف تبصره ۱۲ لایحه بودجه سال ۱۴۰۱، منابع حاصل از واگذاری شرکتهای دولتی حدود ۷۱۰ هزار میلیارد ریال در نظر گرفته شده است. نکته قابل توجه در این خصوص اینکه در بند الف تبصره مذکور با به کار بردن عبارت «منتقل کند» در سطر دوم و همچنین جمله آخر بند الف (به منظور ثبت بخشی به بازار سرمایه، دولت مجاز است در صورت عدم آمادگی بازار سرمایه در جذب سهام موضوع این بند، معادل سهام فروش رفته را به دستگاه های اجرایی ذینفع واگذارد) با منتقل یا اوراق مالی اسلامی منتشر کند، مجوز واگذاری مستقیم سهام برای دولت صادر شده و در صورتی که دولت نتواند ارقام مندرج در لایحه را از فروش سهام تأمین کند، می تواند سهام شرکتهای دولتی را به صورت مستقیم به دستگاه های اجرایی ذینفع واگذارد کند. اگر منظور از دستگاه های اجرایی ذینفع دستگاه های دولتی باشد، این حکم مغایر با قانون اجرای سیاست های اصل کلی اصل ۴۴ قانون اساسی و همچنین سیاست های کلی اصل ۴۴ است؛ زیرا: براساس تبصره ۱ بند الف و همچنین بند ب ماده ۳ قانون مذکور، دولت مکلف است سهام خود را در شرکت ها به بخش های خصوصی، تعاونی و عمومی غیر دولتی واگذارد و مجاز به واگذاری سهام به بخش غیر دولتی نیست. موضوع واگذاری سهام به بخش های خصوصی، تعاونی و نهادهای عمومی غیر دولتی در جزء ۱ بند الف سیاست های مورد تصریح قرار گرفته است. بر همین اساس دولت واگذاری سهام به بخش دولتی نقض صریح قانون و سیاست های مذکور است. با توجه به آنچه عنوان شد، به نظر می رسد در تحقق منابع حاصل از واگذاری شرکتهای دولتی در لایحه بودجه سال ۱۴۰۱ تردید وجود داشته و به همین دلیل دولت در بند الف تبصره ۱۲ لایحه بودجه، مجوز انتقال مستقیم سهام را درخواست کرده است.

یادداشت

انتر گذاری مبهم ارز های آزاد شده در اقتصاد



جمال رازی

رئیس اتاق بازرگانی شیراز

نرخ ارز یکی از مهم ترین متغیرهای اقتصاد کلان به شمار می رود که تغییرات و سیاست های مرتبط با آن بر سایر متغیرهای اقتصادی تاثیر گذار است. درآمدهای ارزی ایران به علت وابستگی شدید به فروش نفت و گاز همواره از رخدادهای سیاسی و اقتصادی بین المللی متاثر بوده است. از اردیبهشت ماه ۱۳۹۷ و با خروج آمریکا از برجام یک شوک ارزی به اقتصاد کشور وارد شد و پس از آن نرخ ارز به طور نوسانی و با شیب بسیار افزایش یافت. در ادامه با اعمال انواع تحریم های نفتی و بانکی، درآمدهای ارزی نیز به شدت کاهش یافت که دولت و بانک مرکزی را مجبور به صدور انواع پخشنامه ها و اعمال انواع سیاست های ارزی و این موضوع تولید و واردات را دچار اختلال کرد. از مهم ترین این سیاست ها تثبیت نرخ ارز رسمی ۴۲۰۰ تومانی، ایجاد سامانه نیما، سامانه سنا و سیاست بازگشت ارز حاصل از صادرات است که هر یک مشکلات خاص خود را داشتند. در کشورهایی که با کمبود ذخایر ارزی مواجه هستند نظام دو نرخ ارز وجود دارد؛ یک نرخ رسمی برای واردات کالاهای اساسی و مواد اولیه و یک نرخ در بازار آزاد که دیگر ممنوعیت نقل و انتقال پول از طریق شبکه بانکی بین الملل و همچنین عدم عضویت در گروه ویژه اقدام مالی (FATF) علاوه بر نرخ ارز رسمی و آزاد، نرخ نیمایی نیز وجود دارد. سامانه نظام یکپارچه معاملات ارزی (نیما) به منظور ارتباط عرضه کنندگان با متقاضیان ارز و شفافیت در بازار ارز ایجاد شد. با اجرای سیاست بازگشت ارز حاصل از صادرات سامانه نیما به عنوان یکی از مکمل های عرضه ارز صادرکنندگان لحاظ شد؛ یکی از مسائلی که در نظام کنونی تأمین ارز وجود دارد شکاف بین قیمت ارز در بازار آزاد و سامانه نیما است. در روزهای اخیر این تفاوت قیمت رو به افزایش بوده است. رشد قیمت ارز در بازار آزاد ناشی از افزایش تقاضای خصوصی در این بازار است؛ از عوامل این افزایش تقاضا می توان به حفظ سرمایه های خرد به دلیل کاهش ارزش پول ملی و نااطمینانی از آینده اقتصاد و همچنین رشدی سابقه خروج سرمایه به دلیل وضعیت نابسامان اقتصادی کشور اشاره کرد. قیمت پایین تر از نرخ در سامانه نیما نسبت به بازار آزاد یکسو منجر به تشویق واردات و ایجاد رانت برای واردکنندگان شده است که از سوی دیگر صادرکنندگان را متضرر می کند. این در حالی بوده و حاشیه سود صادرکنندگان کاهش می یابد. این زیان برای صادرکنندگان خرد برنگردیده و نتیجه این اتفاقات ضربه به صادرات کشور است. یکی از سیاست های مهمی که دولت می تواند در این حوزه در دستور کار قرار دهد این است که شرایطی بزرگ کمبود دولتی ارز خود را برای واردات کالاهای واسطه ای و سرمایه نیما عرضه کند و صادرکنندگان خرد با رفع تعهد ارزی از طریق تأمین ارز اشخاص و تهاتر با واردکننده ارز خود را عرضه کنند تا با زیان کمتر و رغبت بیشتر از حاصل صادرات خود را بازگرداند. در گذشته دولت ها برای کاهش بهای ارز، عرضه انحصاری خارجی را افزایش می دادند که به طور موقت تسکینی برای جلوگیری از رشد قیمتها بود اما در حال حاضر دولت حتی در تخصیص ارز به کالاهای ضروری و مواد اولیه نیز دچار مشکل است. ادامه این روند قطعاً وضعیت تولید را بیش از پیش وخیم کرده و رکود و تورم را تشدید خواهد کرد. حتی آزاد شدن دلارهای مسدود شده ایران نیز چاره کاهش قیمت ارز نیست. عدم اعتماد به آینده اقتصاد و ناامیدی اقشار مختلف جامعه دلیل اصلی التهابات اقتصادی کشور است و تا زمانی که فعالان اقتصادی و سرمایه داران نسبت به آینده کشور احساس امنیت نداشته باشند بازارها و به ویژه بازار ارز در تلاطم خواهد بود. تجربه نشان داده است زمانی که نشانه هایی از بهبود درآمدهای ارزی کشور به چشم می خورد، نرخ ارز در بازار آزاد کاهش یافته و شفافیت دلار آزاد نیز بهبود می یابد. همزمان با اصلاحات داخلی، دولت بایستی به عنوان امری اجتناب ناپذیر همه تلاش خود را برای احیای برجام به کار گیرد و محیط امن برای فعالیت اقتصادی و جذب سرمایه گذاری خارجی فراهم کند. رفع تحریم ها بدون پیوستن به گروه ویژه اقدام مالی مشکل انتقال پول را برطرف نمی کند، بنابراین عضویت در FATF نیز بایستی در دستور کار قرار گیرد.

نیم نگاه

خبرهای خوب برای کارگران

آرمان ملی: علی اکبر سیرامه، فعال حوزه کار ضمن اشاره به مصوبه کمیسیون تلفیق در زاریابی افزایش ۶۰ درصدی حداقل حقوق کارگران اظهار کرد: در حال حاضر حداقل دستمزد کارگران با کارمندان یک میلیون تومان تفاوت دارد و این مساله خود به نوعی تبعیض مزدی به شمار می رود. او ادامه داد: اگر دولت را به عنوان کارفرمای بزرگ در کشور قبول داریم، انتظار این است که در تعیین حقوق در دستمزد هم برای کارمندان و هم کارگران رعایت انصاف و عدالت صورت گیرد. این فعال حوزه کار تصریح کرد: در حال حاضر دولت به دلیل مدیریت بر بسیاری از بخشها و مراکز تولیدی، صنعتی و اقتصادی بزرگترین کارفرما محسوب می شود و در جلسات تعیین دستمزد هم با وجود آنکه عنوان می شود کارگر و کارفرما سر دستمزد به توافق می رسند ولی ترکیب شورای عالی کار روشن و مشخص است و نمایندگانی از دولت و وزارتخانه های صنعت و اقتصاد حضور دارند و ما داریم که دولت تعیین کننده و تصمیم گیرنده در دستمزد است. سیرامه با بیان اینکه طبقه کارگر و کارمند هر دو در یک کشور زندگی می کنند و مالیات