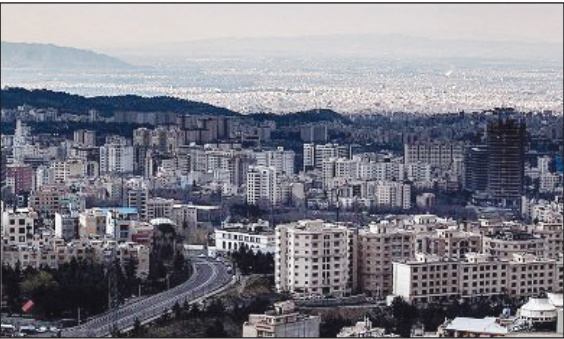


۶۰ درصد در آمد خانوار صرف هزینه‌های مسکن می‌شود



عضو کمیسیون عمران مجلس با اشاره به هزینه‌های سنگین مسکن بر خانواده‌ها گفت: ۶۰ درصد درآمد خانوار صرف تأمین مسکن می‌شود، مجلس با جرایم مالیاتی بانک‌های متخلف، تأمین مالی مسکن را تقویت می‌کند. مجتبی یوسفی عضو کمیسیون عمران مجلس شورای اسلامی در گفتگو با خبرنگار مهر با تشریح به بحران‌های تأمین مالی در حوزه بازار مسکن، گفت: ۶۰ درصد از درآمد خانوار صرف هزینه‌های مسکن می‌شود و از سوی دیگر ۱۴۲ رشته شغلی به صنعت ساختمان گره خورده است، از همین رو رونق صنعت ساختمان می‌تواند به‌طور مستقیم موجب تقویت اقتصاد کشور شود. وی افزود: مجلس یازدهم و دوازدهم با تصویب قوانین متعدد تلاش کرده است پشتوانه قانونی لازم را برای حوزه مسکن، چه در بخش خرید و فروش، چه در ساخت و چه در اجاره، فراهم کند تا مشکلات قانون‌گذاری برطرف شده و حمایت مؤثری از پروژه‌های مسکن صورت گیرد. این حمایت‌ها به‌ویژه با هدف کمک به اقشار متوسط، کارگران و پانزشتگان در نظر گرفته شده است.

مجلس با جرایم مالیاتی بانک‌ها، تأمین مالی مسکن را تقویت می‌کند یوسفی ادامه داد: بر اساس قوانین مصوب مجلس، بانک‌ها موظفند ۲۰ درصد از تسهیلات خود را به‌عنوان پیشران در اختیار بخش مسکن قرار دهند. همچنین طبق قانون جهش تولید مسکن، در صورت عدم اجرای تعهدات، بانک‌ها مشمول جریمه مالیاتی می‌شوند و مبالغ حاصل از این جرایم به صندوق ملی زمین و مسکن واریز خواهد شد تا به‌عنوان اهرمی برای پرداخت تسهیلات یارانه‌ای به اقشار نیازمند مورد استفاده قرار گیرد. عضو کمیسیون عمران مجلس تصریح کرد: در برنامه هفتم توسعه نیز پیش‌بینی شده است که در صورت عمل نکردن بانک‌ها به تعهدات قانونی، بانک مرکزی موظف است ترانزانه بانک‌های متعهد را افزایش و ترانزانه بانک‌های متخلف را کاهش دهد تا بانک‌های فعال بتوانند تسهیلات بیشتری پرداخت کنند. به بیان دیگر، بانک‌هایی که تکالیف قانونی خود را در پرداخت تسهیلات مسکن انجام نمی‌دهند با کاهش رشد ترانزانه مواجه خواهند شد و در مقابل، بانک‌های متعهد از امکان افزایش ترانزانه و ارائه تسهیلات بیشتر برخوردار می‌شوند.

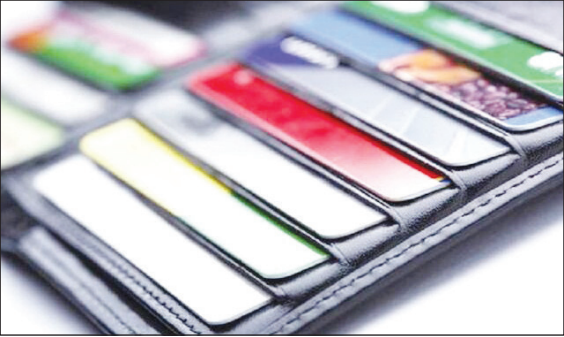
وی گفت: علاوه بر این، در برنامه هفتم توسعه موضوع الحاق زمین نیز مطرح شده است که در صورت اجرای دقیق آن می‌توان اقدامات عملی گسترده‌تری برای تأمین مالی پروژه‌های مسکن انجام داد. به این ترتیب، مجموعه قوانین و احکام برنامه هفتم این ظرفیت را ایجاد کرده است که با مدیریت دقیق ترانزانه بانک‌ها و اخذ جرایم مالیاتی، منابع بانکی به‌صورت هدفمند در اختیار بخش مسکن قرار گیرد.

یوسفی با ارزیابی عملکرد وزارت راه و شهرسازی در یک سال گذشته، گفت: اینکه بگوییم وزارت راه و شهرسازی در حوزه مسکن کم‌کاری کرده، دقیق نیست، اما باید توجه داشت که این وزارتخانه یک وزارتخانه تخصصی است و بر اساس قانون، تولید مسکن و دبیری شورای عالی مسکن را بر عهده دارد. در حوزه پرداخت تسهیلات، اشکال اصلی به شبکه بانکی بازمی‌گردد و به همین دلیل در کمیسیون عمران جلسات متعددی برگزار کرده‌ایم و حتی طرح تحقیق و تفحص نیز در دستور کار قرار دارد.

وزارت راه و شهرسازی تنها ۱۲ درصد تکلیف الحاق زمین را انجام داد وی افزود: در حوزه زمین، قانون به صراحت مقرر کرده است که باید سالانه دو دهم درصد به وسعت سرزمینی شهرها و روستاها اضافه شود تا مشکل اقتصاد زمین کاهش یابد. این رقم معادل ۳۳۰ هزار هکتار در طول پنج سال است که به‌طور میانگین سالانه حدود ۶۶ هزار هکتار می‌شود. این افزایش وسعت سرزمینی می‌تواند بخشی از مشکل مسکن را با اختصاص تدریجی زمین به خانوارها، به‌ویژه به روش‌های دهه ۶۰ و تجربه‌های جهانی، برطرف کند.

عضو کمیسیون عمران مجلس ادامه داد: براساس این قانون، وزارت راه و شهرسازی می‌بایست در سال نخست حدود ۶۶ هزار هکتار زمین الحاق کند، اما عملکرد فعلی کمتر از ۹ هزار هکتار بوده که کمتر از ۱۲ درصد تکلیف قانونی است. این عقب‌ماندگی باید در سال‌های بعد جبران شود و تحقق آن نیازمند همکاری بین‌بخشی، حمایت شورای عالی مسکن، پیگیری شخص رئیس‌جمهور و هماهنگی با بخش‌های اقتصادی دولت است.

حساب‌های مازاد اشخاص تا پایان سال ساماندهی می‌شود



معاون اداره نظارت بر مبارزه با پولشویی بانکی هدف از ابلاغ بخشنامه ضوابط اجرایی ناظر بر الزامات افتتاح و نگهداری حساب‌های سپرده ریالی اشخاص حقیقی در مؤسسات اعتباری اصلاح و تسهیل مدیریت حساب های مازاد اشخاص است برشمرد و گفت: بر اساس این بخشنامه امکاناتی فراهم می‌شود که به موجب آن شهروندان می‌توانند حساب های مازاد خود که نیازی به آن ندارند را بدون نیاز به مراجعه حضوری به شبکه بانکی ببندند و از مانده های احتمالی حساب مازاد در حساب های در دسترس و دارای ابزارپرداخت استفاده کنند.

به گزارش ایسنا، به موجب بخشنامه‌ای که به شبکه بانکی ابلاغ شده است، بانک مرکزی تا پایان سال جاری شرایطی را تههید و ایجاد خواهد کرد که عموم مردم بتوانند با مراجعه به یک درگاه غیرحضوری و اینترنتی تمامی حساب های خود در شبکه بانکی از جمله حساب های کوتاه مدت، بلند مدت، قرض الحسنه، جاری، حساب های تجاری و غیرتجاری را مشاهده کنند و سپس هر یک از حساب های موجود را که به آن نیاز دارند، نگهداری کنند و برای مابقی حساب های مازاد خود درخواست ثبت بستن حساب را صادر کنند.

معاون اداره نظارت بر مبارزه با پولشویی بانکی خاطر نشان کرد: پس از ثبت درخواست بستن حساب مازاد، مانده حساب به هر حسابی که فرد تقاضا کند واریز می‌شود. از این طریق حساب‌هایی که مردم به آن دسترسی ندارند و مورد استفاده نیست، بسته می‌شود و امکان سوءاستفاده از حساب نیز که خارج از اراده صاحب حساب است، از بین می‌رود و مدیریت وجوه و حساب‌ها برای عموم مردم فراهم شود.

کارشناسان هشدار

می‌دهند که جهش ارزی

جدید ممکن است شرایط را

بدتر کند؛ قدرت خرید در

مقایسه با گذشته کمتر شده

و تاب‌آوری جامعه پایین

آمده است. رشد منفی بهار

۱۴۰۴ تنها یک عدد نیست،

بلکه نشانه‌ای از بازگشت

اقتصاد به بحران‌های رکود و

تورم‌های شدید است

اتحادملت - گروه اقتصاد؛ رشد اقتصادی منفی بهار ۱۴۰۴ نشان‌دهنده بازگشت اقتصاد ایران به چرخه رکود و تورم است. تجربیات گذشته در سال‌های ۱۳۹۱ و ۱۳۹۷ حاکی از پیامدهایی نظیر جهش ارزی، تورم بالا و کاهش قدرت خرید است. این وضعیت، تناقضی آشکار با اهداف برنامه هفتم توسعه دارد و نشان می‌دهد که برنامه‌های اقتصادی کشور بر پایه آرزوهای غیرواقعی تدوین شده‌اند.

همزمان، فشارهای روزمره اقتصادی ملموس‌تر شده‌اند؛ قیمت‌ها در بازارها مدام تغییر می‌کنند، کالاهای مصرفی ضروری به اقلام لوکس تبدیل شده‌اند، و تورم مواد غذایی قدرت خرید مردم را کاهش داده است. در این میان، روند صعودی اجاره مسکن و ابهام در آینده شغلی جوانان بر نگرانی‌ها افزوده است.

در سه‌ماهه نخست سال جاری، اقتصاد ایران نسبت به دوره مشابه سال قبل ۰.۱- درصد کوچک‌تر شده است. بدون نفت، این رقم به ۰.۴- درصد می‌رسد، نشان از ضعف شدید بخش‌های غیرنفتی اقتصاد دارد. تولید ملی نیز نسبت به مدت مشابه سال گذشته کاهش جزئی داشته است. بررسی جزئیات بیانگر کاهش در کشاورزی (۲.۷- درصد) و صنعت و معدن (۰.۳- درصد)، در حالی که خدمات تنها با رشد ناچیز ۰.۵ درصد مثبت همراه بوده است.

این آمارها یادآور بحران‌های دهه ۹۰ هستند،

زمانی که اقتصاد ایران تحت فشار تحریم‌ها وارد دوره‌ای از رکود و تورم شدید شد. دو نمونه بارز این بحران‌ها بهار ۱۳۹۱ و بهار ۱۳۹۷ بوده‌اند که روابط مستقیم میان رشد اقتصادی منفی، جهش ارزی، و افزایش تورم را نشان دادند.

اکنون نیز کارشناسان هشدار می‌دهند که ایران ممکن است دوباره وارد همان چرخه رکود-تورم شود، با پیامدهایی نظیر جهش ارز و فشارهای اقتصادی بیشتر بر زندگی مردم. ادامه مسیر بدون اصلاحات جدی، خطراتی مشابه "دهه از دست‌رفته" اقتصاد ایران را به‌دنبال خواهد داشت. در دهه ۱۳۹۰، با افزایش فشار تحریم‌ها، صادرات نفت ایران به شدت کاهش یافت و اقتصاد کشور نیز دچار رکود شد. توافق برجام در سال ۱۳۹۴ فرصتی تازه برای اقتصاد ایران فراهم کرد و در زمستان ۱۳۹۵ رشد اقتصادی به ۲۰.۴ درصد رسید. اما با خروج ترامپ از برجام، صادرات نفت ایران از حدود ۱.۸۵ میلیون بشکه در روز در سال ۲۰۱۷ به کمتر از ۴۵۰ هزار بشکه در روز در سال ۲۰۲۰ کاهش یافت و به دنبال آن، اقتصاد نیز کوچک‌تر شد. این روند تنها زمانی کمی رو به بهبود رفت که دولت بایدن شرایط صادرات را تسهیل کرد و از زمستان ۱۳۹۹ تا زمستان ۱۴۰۳ رشد اقتصادی مثبت باقی ماند. اکنون، با آغاز جنگ ۱۲ روزه ایران و اسرائیل، فعال شدن مکانیزم ماشه و احتمال بازگشت تحریم‌های شورای امنیت، اقتصاد ایران بار دیگر وارد چرخه‌ای

ناکارآمد شده است.

ابعاد بحران اقتصادی ایران صرفاً به موضوع نفت و تحریم محدود نمی‌شود. آنچه این وضعیت را بحرانی‌تر می‌کند، تضاد آشکار آن با اهداف تعیین‌شده در برنامه هفتم توسعه است. طبق این برنامه که قرار بود از سال ۱۴۰۳ تا ۱۴۰۷ به اجرا درآید، اقتصاد ایران باید هر سال حدود ۸ درصد رشد داشته باشد. اما گزارش‌ها نشان می‌دهد که در سال گذشته هیچ رشدی ثبت نشده و امسال نیز اقتصاد در فصل بهار دچار رکود شده است. در نتیجه، تنها طی یک‌ونیم سال اول اجرای برنامه، کشور حدود ۱۲ درصد از اهداف برنامه فاصله گرفته است.

این اتفاقات در حالی رخ می‌دهد که کارشناسان بارها هشدار داده‌اند اهداف تعیین‌شده در برنامه‌های توسعه بیشتر شبیه آرزوهای روی کاغذ است و ارتباطی با واقعیت‌های سیاسی و اقتصادی کشور ندارد. وقتی کشور حتی برای حفظ میزان صادرات نفت فعلی تحت فشار است، صحبت از رشد اقتصادی سالانه ۸ درصد بیشتر شبیه یک طنز تلخ است. انتشارات آمارهای اخیر بار دیگر انتقادات نسبت به شیوه تدوین برنامه‌های اقتصادی در ایران را افزایش داده است. مسئله اصلی این است که چرا اقتصاد به جای حرکت در مسیر رشد، همچنان رو به عقب می‌رود. دلایل اصلی این بحران را می‌توان در عوامل زیر جست‌وجو کرد:

۱. بی‌توجهی به عوامل سیاسی و خارجی

برنامه‌های توسعه اقتصادی اغلب بدون توجه به سیاست خارجی و تأثیر مستقیم تحریم‌ها بر تجارت، بانکداری و سرمایه‌گذاری تنظیم می‌شوند. این موجب می‌شود بسیاری از مفروضات پایه‌ای این برنامه‌ها ناکارآمد باشند.

۲. نبود پشتوانه مالی

رشد اقتصادی آن هم در سطح ۸ درصد نیازمند سرمایه‌گذاری عظیم داخلی و خارجی است. اما سرمایه داخلی به دلیل شرایط نامطمئن فرار کرده و سرمایه‌گذار خارجی نیز دسترسی ندارد. تحریم‌ها و دیپلماسی ناکارآمد عملاً امکان چنین سرمایه‌گذاری‌هایی را از بین برده‌اند.

۳. نگاه دستوری به اقتصاد

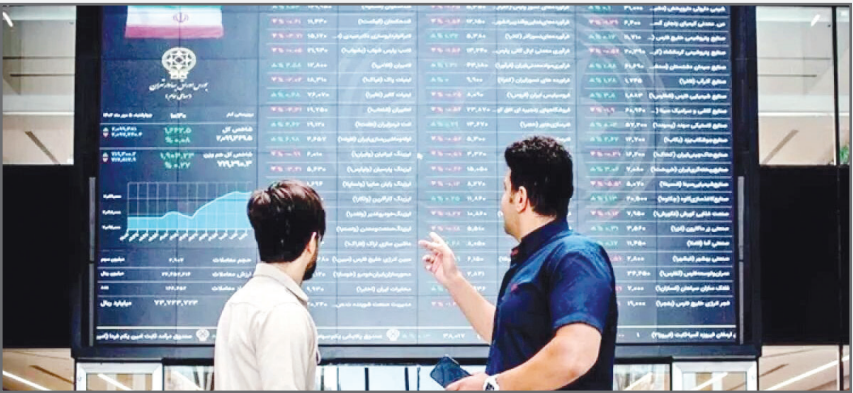
نگرش مدیران ایرانی به برنامه‌ریزی غالباً مبتنی بر اعمال دستورات است؛ اعداد و اهداف بلندپروازانه روی کاغذ نوشته می‌شوند بدون آنکه ابزار اجرایی لازم فراهم شود. این تصور اشتباه که اقتصاد صرفاً با فرمان حرکت خواهد کرد، بارها مورد انتقاد قرار گرفته است.

۴. غفلت از بهره‌وری

یکی از راه‌های پایدار برای رشد اقتصادی افزایش بهره‌وری است؛ اما هیچ برنامه‌ای مؤثر برای ارتقای بهره‌وری در بخش‌های کلیدی مانند کشاورزی، صنعت و خدمات وجود ندارد. این مسئله نشان‌دهنده ضعف جدی در برنامه‌ریزی‌های اجرایی کشور است.

در مجموع، مشکلات ساختاری و راهبردهای ناکارآمدی است که راه هرگونه پیشرفت پایدار را مسدود کرده‌اند. جامعه نگران است. آمارهای منفی اقتصادی، اثرات ملموس خود را در کوچک‌تر شدن سرفره‌ها، سختی تأمین مسکن و ناامیدی از آینده شغلی نشان می‌دهد. میزان رشد منفی مهم نیست، آنچه اهمیت دارد کاهش قدرت خرید و آینده مبهم است.

کارشناسان هشدار می‌دهند که جهش ارزی جدید ممکن است شرایط را بدتر کند؛ قدرت خرید در مقایسه با گذشته کمتر شده و تاب‌آوری جامعه پایین آمده است. رشد منفی بهار ۱۴۰۴ تنها یک عدد نیست، بلکه نشانه‌ای از بازگشت اقتصاد به بحران‌های رکود و تورم‌های شدید است. تضاد بین وضعیت با اهداف برنامه هفتم توسعه نشان‌دهنده ضعف در برنامه‌ریزی‌هاست. اکنون بیش از هر زمان نیاز به تصمیماتی واقع‌بینانه است تا از تکرار چرخه‌های مخرب گذشته جلوگیری شود، بیش از آنکه بحران بزرگ‌تری رخ دهد.



سمت زیان‌دهی سوق داده است. این مساله برای کل بازار سرمایه یک زنگ خطر محسوب می‌شود، زیرا اگر کارگزاری‌ها نتوانند ادامه حیات دهند، زیرساخت معاملات بازار دچار آسیب جدی خواهد شد. این کارشناس بازار سرمایه تأکید می‌کند: برای حل این مشکل، ضروری است که در قوانین و مقررات بازنگری صورت گیرد. مدل درآمدی کارگزاری‌ها نباید فقط محدود به کارمزد معاملات باشد. در بسیاری از کشورها، کارگزاری‌ها طیف وسیعی از خدمات را ارائه می‌دهند؛ از مدیریت دارایی و صندوق‌های سرمایه‌گذاری گرفته تا مشاوره مالی، سبد گردانی‌های تخصصی، خدمات فناوریانه و طراحی ابزارهای نوین. ما نیز باید به همین سمت حرکت کنیم و سازمان بورس مجوزهای جدیدی برای گسترش فعالیت کارگزاری‌ها صادر کند. در غیر این صورت، فشار مالی بر این نهادها می‌تواند کل بازار را با اختلال روبه‌رو کند.

پیش‌شرط اصلی شکوفایی بازار سرمایه

عبدالحمیدی می‌گوید: در نهایت باید به یک نکته کلیدی اشاره کنم. هرچقدر هم که اصلاحات اقتصادی و ساختاری در بورس انجام شود، همه این‌ها در بستر ثبات سیاسی و امنیت ملی معنا پیدا می‌کند. وی می‌افزاید: تجربه نشان داده هر زمان فضای کشور آرام‌تر بوده و سایه جنگ از سر اقتصاد برداشته شود، بورس توانسته با قدرت بیشتری حرکت کند. برعکس، کوچک‌ترین نشانه‌ای از بی‌ثباتی یا تنش‌های امنیتی، به سرعت اعتماد سرمایه‌گذاران را از بین می‌برد.

این کارشناس بازار سرمایه تأکید می‌کند: پیش‌شرط اصلی شکوفایی بازار سرمایه در نیمه دوم سال، رفع نگرانی‌های سیاسی و ایجاد اطمینان خاطر برای فعالان اقتصادی است. تنها در این صورت است که اصلاحات در حوزه انرژی، سیاست‌های پولی، قوانین کارگزاری‌ها و سایر بخش‌ها می‌تواند نتیجه‌بخش باشد و بازار سرمایه نقش واقعی خود را در تأمین مالی کشور ایفا کند.

کوچک‌تر شدن سفره‌ها با آمارهای منفی اقتصادی

معیشت مردم در مرز هشدار



ناکارآمد شده است.

ابعاد بحران اقتصادی ایران صرفاً به موضوع نفت و تحریم محدود نمی‌شود. آنچه این وضعیت را بحرانی‌تر می‌کند، تضاد آشکار آن با اهداف تعیین‌شده در برنامه هفتم توسعه است. طبق این برنامه که قرار بود از سال ۱۴۰۳ تا ۱۴۰۷ به اجرا درآید، اقتصاد ایران باید هر سال حدود ۸ درصد داشته باشد. اما گزارش‌ها نشان می‌دهد که در سال گذشته هیچ رشدی ثبت نشده و امسال نیز اقتصاد در فصل بهار دچار رکود شده است. در نتیجه، تنها طی یک‌ونیم سال اول اجرای برنامه، کشور حدود ۱۲ درصد از اهداف برنامه فاصله گرفته است.

این اتفاقات در حالی رخ می‌دهد که کارشناسان بارها هشدار داده‌اند اهداف تعیین‌شده در برنامه‌های توسعه بیشتر شبیه آرزوهای روی کاغذ است و ارتباطی با واقعیت‌های سیاسی و اقتصادی کشور ندارد. وقتی کشور حتی برای حفظ میزان صادرات نفت فعلی تحت فشار است، صحبت از رشد اقتصادی سالانه ۸ درصد بیشتر شبیه یک طنز تلخ است. انتشارات آمارهای اخیر بار دیگر انتقادات نسبت به شیوه تدوین برنامه‌های اقتصادی در ایران را افزایش داده است. مسئله اصلی این است که چرا اقتصاد به جای حرکت در مسیر رشد، همچنان رو به عقب می‌رود. دلایل اصلی این بحران را می‌توان در عوامل زیر جست‌وجو کرد:

وی می‌افزاید: در وهله نخست، تغییرات نرخ ارز

همیشه نقش برکنگی در بورس ایران داشته است. هرگونه نوسان در ارز به‌طور مستقیم بر سودآوری شرکت‌های صادراتی مثل پتروشیمی، فولاد و فلزات اثر می‌گذارد و از سوی دیگر برای صنایع وابسته به واردات، تعیین‌کننده هزینه‌های تولید است. بنابراین سرمایه‌گذاران به شدت تحولات بازار ارز را دنبال می‌کنند و انتظار دارند این متغیر کلیدی ثبات بیشتری پیدا کند تا بتوانند تصمیم‌گیری دقیق‌تری داشته باشند.

این کارشناس بازار سرمایه تصریح می‌کند: عامل دوم، سیاست‌های پولی و نرخ بهره است. اگر نرخ سود بانکی بالا نگه داشته شود، سرمایه‌گذاران ترجیح می‌دهند دارایی‌های خود را در بانک سپرده‌گذاری کنند و این موضوع به خروج نقدینگی از بورس منجر می‌شود. برعکس، زمانی که سیاست‌های پولی به سمت کاهش نرخ بهره می‌رود، بخشی از این نقدینگی به سمت بازار سرمایه حرکت می‌کند. این موضوع نشان می‌دهد که رابطه معکوس میان نرخ بهره و جذابیت بورس همچنان یکی از مهم‌ترین نکات تحلیلی است.

عبدالحمیدی عنوان می‌کند: از سوی دیگر، گزارش‌های مالی شرکت‌ها همواره قلب تپنده بازار سرمایه بوده است. هیچ بازاری بدون پشتوانه سودآوری واقعی شرکت‌ها دوام نمی‌آورد. وقتی بنگاه‌های بورسی گزارش‌های مثبت منتشر می‌کنند، سهامداران اطمینان بیشتری به آینده پیدا می‌کنند. اما در صورتی که این گزارش‌ها نشان‌دهنده کاهش سودآوری یا افزایش هزینه‌ها باشد، فضای بی‌اعتمادی شکل می‌گیرد. اینجاست که نقش شفافیت و کیفیت افشا بسیار پررنگ می‌شود.

سیگنال بودجه به بازار سهام

وی متذکر می‌شود: تورم و سیاست‌های مالی دولت نیز جزو عوامل تعیین‌کننده هستند. تورم بالا از یک سو می‌تواند ارزش دارایی‌های واقعی را بیشتر نشان دهد و برخی صنایع را جذاب کند، اما از سوی دیگر هزینه‌های تولید را به شدت افزایش می‌دهد. همچنین سیاست‌های بودجه‌ای دولت – از مالیات گرفته تا شیوه تأمین کسری بودجه– تأثیری مستقیم بر صنایع مختلف دارد و باید با دقت رصد شود.

این کارشناس بازار سرمایه در ادامه می‌گوید: مساله دیگری که نباید نادیده گرفت، جریان ورود و خروج نقدینگی حقیقی است. تجربه نشان داده هر زمان سرمایه‌گذاران حقیقی اعتماد بیشتری داشته‌اند و پول تازه وارد بازار کرده‌اند، موتور رشد شاخص‌ها روشن‌تر بوده است. برعکس، در دوره‌هایی که خروج سرمایه رخ داده، حتی خبرهای خوب هم نتوانسته‌اند به تنهایی بازار را مثبت کنند. بنابراین اعتماد عمومی به