اولین روزنامه سهامداری ایران (خبرنگاران و کارکنان)

صمت
صنعت معدن تجارت

پنجشنبه
• ۲۷ بهمن ۱۴۰۱
• ۲۵ رجب ۱۴۴۴
• ۱۶ فوریه ۲۰۲۳

• سال سی‌ودوم شماره پیاپی ۳۵۸۶ • دوره جدید سال نهم شماره ۲۲۶۸ • ۴ صفحه • قیمت: ۵۰۰۰ تومان

www.smtnews.ir - http://Telegram.me/smtnews



تداوم فعالیت جهادی مسئولان برای علاج دشواری‌ها

حضرت آیت الله خامنه‌ای در دیدار هزاران تن از مردم تبریز، مردم آذربایجان را پرچمدار اتحاد و آزادی ایران خواندند و با اظهار تعظیم به ملت پر عظمت ایران به علت خلق ۲۲ بهمن تاریخی امسال تاکید کردند: این حماسه حقیقی، پرشور و پرمحتوا نتیجه منحرف نشدن و استقامت ملت در خط انقلاب است و این راه پیشرفت و اقتدار، با اتحاد ملی و با نگاه انقلابی و نه ارتجاعی به مشکلات، یعنی تکیه بر همتی که دستاوردها را به‌وجود آورده، ادامه خواهد یافت که فعالیت جهادی و شبانه‌روزی همه مسئولان برای رشد اقتصادی و علاج دشواری‌ها به‌ویژه تورم، زمینه‌ساز آن خواهد بود. ۲

کارشناسان در تحلیل آثار نرخ سود بین‌بانکی بیان کردند

نقدینگی بانک‌ها در مرز بحران

یکی از راهکارهای کاهش تورم، کنترل بدهی بانک‌ها به بانک مرکزی و جلوگیری از خلق پول است. در افق بلندمدت، ارتقای سطح شفافیت در آمارهای پولی و اصلاح روابط دولت و بانک مرکزی از اقداماتی است که باید موردنظر مقامات پولی و مالی قرار گیرد.

محمدرضا فرزین، رئیس کل جدید بانک مرکزی بارها بر ضرورت اصلاح رابطه بانک مرکزی و بانک‌ها و برنامه‌های خود برای نظارت هوشمند و اصلاح ترازنامه بانک‌ها تاکید کرده است. وی در دیدارهای خود با اقتصاددانان چندین راهکار در چارچوب برنامه جامع تحول و اصلاح شبکه بانکی کشور ارائه کرده که در یک مورد آن تاکید شده‌است؛ شبکه بانکی باید نیازهای تولید را برآورده کند تا از این طریق اشتغالزایی در کشور رونق گیرد.

این در حالی‌است که کارشناسان معتقدند مشکلات در لایه‌های پنهان بین‌بانکی به اوج رسیده است. در نقطه مقابل؛ بانک مرکزی که اهتمام بر تنظیم نرخ بهره و بهبود وضعیت نقدینگی بانک‌ها دارد، رفع مشکل کمبود نقدینگی بانک‌ها را منوط بر تزریق بالای پول به این بازار می‌داند. ۲



رونق سفته‌بازی در بازار ملک

سوداگران در کمین املاک

۳

عکس: صمت

خبرروز

امضای سند جامع راهبردی ایران و چین

رئیس‌جمهور سند جامع مشارکت راهبردی میان جمهوری اسلامی ایران و چین را نمادی از اراده دو کشور برای توسعه روابط دانست و بر ضرورت تلاش دو کشور برای اجرای کامل آن تاکید کرد. به گزارش پایگاه اطلاع رسانی ریاست جمهوری، حجت الاسلام سید ابراهیم رئیسی که به دعوت رسمی رئیس جمهور چین در رأس هیئت عالیرتبه اقتصادی و سیاسی به چین سفر کرده است، در دیدار «لی که چیانگ» نخست وزیر چین سند جامع مشارکت راهبردی میان جمهوری اسلامی ایران و چین را نمادی از اراده دو کشور برای توسعه روابط دانست و بر ضرورت تلاش دو کشور برای اجرای کامل آن تاکید کرد. رئیس جمهور در ادامه با اشاره به پیشینه همکاری‌های تاریخی و ارزشمند دو تمدن بزرگ ایران و چین و همچنین توافقات مهم دو کشور در زمینه‌های مختلف اقتصادی و تجاری، بر گسترش هر چه بیشتر روابط ایران و چین تاکید کرد.

وی با مهم دانستن رویکرد چند جانبه‌گرایی به عنوان محور مشترک در مواضع بین‌المللی دو کشور، بر اهمیت تقویت همکاری‌های ایران و چین در سازمان‌های بین‌المللی و منطقه‌ای تاکید کرد. در این دیدار لی که چیانگ نخست وزیر چین نیز با اشاره به سابقه تاریخی روابط و وحدت نظر دو کشور در رویکرد چند جانبه‌گرایی در جهان گفت: مذاکرات سازنده‌ای میان دو کشور در جهت توسعه روابط در موضوعات مختلف در جریان است. نخست وزیر چین در ادامه سند جامع مشارکت راهبردی میان دو کشور را از جمله دستاوردهای حاصل از توافقات فیمابین عنوان و بر تمایل پکن برای اجرای کامل آن و همچنین تقویت همکاری و هماهنگی با تهران در راستای استمرار روند توسعه مناسبات دو کشور تاکید کرد. لی که چیانگ همچنین با اشاره به نقش مهم و تأثیرگذار جمهوری اسلامی ایران در منطقه بر ضرورت همکاری و هماهنگی میان دو کشور برای توسعه امنیت در راستای تأمین منافع دو کشور تاکید کرد.

آگهی مناقصه عمومی یک مرحله‌ای

نوبت دوم
شناسه ۱۴۵۷۶۳۱

شرکت آب و فاضلاب استان یزد

شرکت آب و فاضلاب استان یزد در نظر دارد عملیات مشروحه ذیل که از محل اعتبارات عمرانی تامین اعتبار شده را به روش مناقصه عمومی یک مرحله‌ای توام با ارزیابی کیفی به پیمانکار واجد شرایط واگذار نماید. کلیه پیمانکاران واجد شرایط مندرج در اسناد، می‌توانند جهت دریافت اسناد و ارایه پیشنهاد قیمت از طریق درگاه سامانه تدارک الکترونیکی دولت (ستاد) به آدرس www.setadiran.ir اقدام فرمایند. کلیه مراحل برگزاری مناقصه از طریق درگاه سامانه تدارک الکترونیکی دولت (ستاد) انجام خواهد شد و لازم است مناقصه گران در صورت عدم عضویت قبلی، مراحل ثبت‌نام در سایت مذکور و دریافت گواهی امضای الکترونیکی را جهت شرکت در مناقصه محقق سازند. اطلاعات تماس دفاتر ثبت‌نام در سایت سامانه ستاد (www.setadiran.ir) موجود و شماره تماس مرکز پشتیبانی و راهبری سامانه ۴۱۹۳۴-۰۲۱ می‌باشد.

ردیف	کد مناقصه در سامانه ستاد	موضوع عملیات	برآورد اولیه (ریال)	مدت اجرا	تضمین شرکت در مناقصه (ریال)
۱	۲۰۰۱۰۰۵۰۷۸۰۰۰۰۶۸	عملیات اجرایی خط انتقال از مخزن خیرآباد به مخزن فدک	۱۲۹.۰۵۰.۳۸۷.۵۱۸	۱۰ ماه	۶.۴۵۳.۰۰۰.۰۰۰

برنامه زمانبندی:
تاریخ انتشار مناقصه در سامانه ستاد از ساعت ۱۴:۰۰ مورخ ۱۴۰۱/۱۱/۲۶
مهلت دریافت اسناد: از زمان انتشار تا ساعت ۱۴:۰۰ مورخ ۱۴۰۱/۱۲/۰۷
آخرین مهلت ارایه پیشنهاد: ساعت ۱۴:۰۰ مورخ ۱۴۰۱/۱۲/۲۱

پاکت‌های ارزیابی کیفی در جلسه کمیته فنی و بازرگانی مربوطه بازگشایی و پس از تعیین امتیاز مناقصه گران پاکت مناقصه گرانی که حد نصاب لازم را کسب نموده‌اند توسط کمیسیون مناقصه‌ای که در ساعت ۱۰ صبح مورخ ۱۴۰۱/۱۲/۲۳ در محل اتاق جلسات کارفرما، واقع در ساختمان ستاد تشکیل می‌گردد، بازگشایی خواهد شد.

جهت دریافت اطلاعات بیشتر شماره تلفن ۰۳۵-۳۱۶۴۳۱۵۵ اعلام می‌گردد.

تاریخ انتشار نوبت اول: ۱۴۰۱/۱۱/۲۶ تاریخ انتشار نوبت دوم: ۱۴۰۱/۱۱/۲۷

شرکت آب و فاضلاب استان یزد (سهامی خاص)

بیمه سامان
Saman Insurance

گوشیتو بیمه کن، خیالتو راحت کن

بیمه موبایل سامان

خطرات تحت پوشش

شکستگی فیزیکی | آبخوردگی و نفوذ مایعات | نوسانات ولتاژ برق | سرقت با شکست حرز



- بیمه موبایل و تبلت تا سقف ارزش دستگاه بیمه شده
- درخواست و صدور بیمه نامه به صورت کاملا آنلاین
- کیفیت و سرعت بالا در پرداخت خسارت

جهت محاسبه حق بیمه و خرید آنلاین بیمه نامه از طریق اسکن QR کد و یا لینک زیر اقدام نمایید
www.di.si24.ir

جهت کسب اطلاعات بیشتر و مشاوره رایگان می‌توانید به وب‌سایت شرکت بیمه سامانه به نشانی مراجعه یا با شماره تلفن ۸۹۴۳- ۰۲۱ تماس حاصل فرمایید.

با بنیان سلامت پاسارگاد دیگر نگران هزینه های گران دندانپزشکی خود نباشید

شرکت تعاونی خدمات بهداشتی و درمانی بنیان سلامت پاسارگاد

خدمات قابل ارائه در شرکت بنیان سلامت پاسارگاد



۱- خدمات اقساط دندانپزشکی طی ۱۲ قسط ماهیانه بدون بهره
۲- خدمات تخفیفی و مزایای ویژه قابل ارائه به اعضاء باشگاه مشتریان بنیان سلامت
۳- ارائه پوشش های دندانپزشکی از ۵۰ تا ۹۰ درصد پوشش به صورت انفرادی و گروهی
۴- کلیه خدمات ایمپلنت، کامپوزیت و ... با حداقل هزینه در ۴۵۰ مرکز دندانپزشکی در سراسر کشور
۵- معاینه و چکاپ و انجام خدمات دندانپزشکی بصورت یونیت سیار دندانپزشکی در محل سازمانها، شرکت ها و کارخانجات تولیدی

دارای تندیس طلایی از جشنواره ملی ارتقاء سلامت
از جشنواره ملی عاشقان سلامت مهر

دارای تندیس کارآفرین برتر
از همایش ملی کارآفرینان مسئولیت پذیر

۰۲۱-۴۳۳۱۶ (۳۰ خط)
www.bonyansalamat.com

نماینده انحصاری ساجد سوئیس در کشور جمهوری اسلامی ایران

یادداشت

هشدار به خلق بی‌رویه نقدینگی



علی اکبری‌زاده
کارشناس بانکی

باوجود هشدارهای مهمی که درباره خلق بی‌رویه نقدینگی ارائه می‌شود، روند خلق بی‌ضابطه پول توسط شبکه بانکی همچنان ادامه دارد و در به‌هم‌ریختگی بازارهای مختلف و تلاطم قیمت‌ها سهیم است. پول ابزاری برای پیشبرد اهداف اقتصادی است؛ بنابراین باید پول را در چارچوب شرایط و ساختار اقتصادی کشور و به‌صورت بهینه استفاده کرد، اما بانک‌های کشور در روندی معکوس با خلق پول به بهم‌ریختگی بازارها دامن می‌زنند.

هر بانک چه دولتی و چه خصوصی در نظام بانکی کشور دارای ترازنامه‌ای است که بیلان سالانه یعنی همان عملکرد مثبت یا منفی بانک طی سال مالی را نشان می‌دهد.

ترازنامه نشان می‌دهد بانک چه میزان از مبلغ کل دارایی‌هایش را به‌صورت وام پرداخت کرده است. همیشه مقدار معینی از دارایی بانک نسبت به دارایی کل به‌عنوان سپرده قانونی به بانک مرکزی داده می‌شود. ترازنامه نشانگر مکانیسم ایجاد پول توسط سیستم بانکی براساس سپرده قانونی است و مازاد آن تحت عنوان مکانیسم ایجاد پول توسط سیستم بانکی به‌عنوان وجوه آماده به وام تلقی می‌شود.

بیشتر افراد تصور می‌کنند عملیات وام‌دهی بانک‌ها تاثیری بر حجم پول موجود در اقتصاد ندارد؛ در واقع آنان نقش بانک‌های تجاری را محدود به واسطه‌گری می‌دانند.

براساس این تفکر کل پول موجود در اقتصاد کشور توسط دولت به‌وجود آمده است؛ حال آنکه این تفکر اشتباه بوده و بخش اعظم پول موجود در اقتصاد توسط بانک‌های تجاری خلق شده، نه دولت یا بانک مرکزی. معنای خلق پول در دنیای امروز ما متحول شده و بیشتر نوعی اعتبار است؛ یعنی وقتی شما دارای اعتباری هستید، مردم براساس آن اعتبار، کالا و خدماتی را در اختیار شما قرار می‌دهند.

این اعتبار و خلق پول، در وهله اول توسط بانک‌های مرکزی انجام می‌شود و در مرحله دوم، در درون شبکه بانکی؛ یعنی بانک‌ها این امکان را دارند که این خلق پول یا خلق اعتبار را انجام دهند.

بر اثر سپرده‌گذاری مردم در بانک‌های تجاری و اعطای وام بانکی، در واقع بیش از یک ریال پول ایجاد خواهد شد؛ بنابراین برای خلق پول در یک اقتصاد می‌توان ضریب تکاثری مطرح کرد که براساس آن تغییرات پایه پولی منجر به تغییر حجم (عرضه) پول می‌شود.

بانک مرکزی با انتشار اسکناس یا ایجاد پول از طرق دیگر، ابتدا سبب به‌وجود آمدن و به گردش افتادن مقداری پول می‌شود. در ادامه مردم یا سپرده‌گذاران بخشی از پول جدید را به‌صورت اسکناس نزد خود نگهداری کرده و بقیه آن را به‌صورت سپرده بانکی نزد بانک‌های تجاری می‌گذارند؛ پس به این ترتیب به ازای ایجاد هر پول جدید توسط بانک مرکزی بخشی از آن به‌صورت سپرده‌های بانکی در اختیار بانک‌های تجاری قرار می‌گیرد. بانک‌های تجاری نیز بخشی از سپرده‌های سپرده‌گذاران را به‌صورت ذخیره قانونی نگهداری و بقیه آن را صرف اعطای وام و اعتبار به وام‌گیرندگان می‌کنند.

اخیرا در سیستم بانکی کشور ما برخی از بانک‌های تجاری مازاد سرمایه را به‌صورت وام در اختیار شرکت‌های زیرمجموعه خود قرار می‌دهند که این‌گونه اعطای وام و اعتبار به‌معنای ایجاد یک پول جدید اعتباری است.

در حال حاضر در کل دنیا بزرگ‌ترین جرم بدون مجازات و بسیار پرمنفعت چاپ پول است که منجر به سلب مالکیت از فرد می‌شود، این در حالی است که فناوری موجود در کشور ما ناپخته و بسیار خام است و این مسئله کشور را به سمت قهقرا سوق می‌دهد.

اصلاح نظام بانکی کشور مقوله‌ای بسیار مهم و درعین‌حال بسیار پیچیده است که از ضروریات بسیار کلیدی به‌شمار می‌رود و باید اهل فن در این زمینه به چاره‌اندیشی بپردازند.

رهبر انقلاب در دیدار هزاران تن از مردم تبریز تاکید کردند

فعالیت جهادی مسئولان برای علاج دشواری‌ها



حضرت آیت الله خامنه‌ای در دیدار هزاران تن از مردم تبریز، مردم آذربایجان را پرچمدار اتحاد و آزادی ایران خواندند و با اظهار تعظیم به ملت پر عظمت ایران به علت خلق ۲۲ بهمن تاریخی امسال تاکید کردند: این حماسه حقیقی، پرشور و پرمحتوا نتیجه منحرف نشدن و استقامت ملت در خط انقلاب است و این راه پیشرفت و اقتدار، با اتحاد ملی و با نگاه انقلابی و نه ارتجاعی به مشکلات، یعنی تکیه بر همتی که دستاوردها را به‌وجود آورده، ادامه خواهد یافت که فعالیت جهادی و شبانه روزی همه مسئولان برای رشد اقتصادی و علاج دشواری‌ها به ویژه تورم، زمینه ساز آن خواهد بود.

به گزارش پایگاه اطلاع‌رسانی دفتر مقام معظم رهبری، ایشان راهپیمایی «شنبه تاریخی ملت» را مصداق استمرار استقامت ملی خواندند و با اشاره به انحرافات تدریجی از خط اصلی حرکت در انقلاب‌ها گفتند: در انقلاب اسلامی هم برخی‌ها به دلایل مختلف با صراط مستقیم انقلاب زاویه دار شدند و کارشان به ضدیت با اصل انقلاب و آرمان‌ها کشیده شد.

ایشان در بخش دیگری از سخنرانی خود افزودند: کشور در زمینه‌های دیگر از جمله صنعت، امور زیربنایی همچون جاده‌سازی و سدسازی و عرصه‌های دیگر، چندین برابر امور دفاعی کار و سرمایه‌گذاری کرده اما دشمن که از تبلیغاتش درباره پهپادهای ایران، ترسش آشکار است، پیشرفت‌های دیگر را انکار و مسائل دفاعی را برجسته می‌کند.

ایشان تاکید بر پیشرفت‌ها را به معنی انکار ضعف‌ها ندانستند و گفتند: ضعف‌ها و کمبودهای زیادی به دلایل مختلف در کشور وجود دارد که بعضی از آنها مانند گرانی، تورم و کاهش ارزش پول ملی برای مردم محسوس است و در بخش‌های دیگر مانند بخش‌های اداری هم ضعف‌هایی وجود دارد اما در مقابل این ضعف‌ها، دو نوع نگاه می‌توان داشت.

رهبر انقلاب اسلامی افزودند: نگاه و رویکرد اول این است که با نگاه به دستاوردها، بفهمیم این توان وجود دارد که با همان همتی که به این پیشرفت‌ها دست یافته‌ایم، امکان برطرف کردن ضعف‌ها نیز وجود دارد که این نگاه، نگاه انقلابی است.

ایشان در تبیین نگاه دیگر که از آن به «نگاه ارتجاعی» تعبیر کردند، گفتند: با نگاه ارتجاعی به ضعف‌ها، اینگونه نتیجه گرفته می‌شود که فایده‌ای ندارد و نمی‌شود کاری کرد بنابراین باید دست روی دست بگذاریم یا نِق بزنیم و ضعف‌ها را با صدای بلند مطرح کنیم و حتی مثل برخی‌ها اصل انقلاب و جمهوری اسلامی را انکار کنیم.

رهبر انقلاب با اشاره به دستیابی کشور به پیشرفت‌های غیرقابل باور، خاطرنشان کردند: در سال‌های اول انقلاب دستیابی به پیشرفت‌هایی مانند تولید چند ده میلیون تن فولاد حتی به ذهن کسی خطور نمی‌کرد اما اینگونه دستاوردها با همت مردم و جوانان و مسئولان خوبی که داشتیم، ایجاد شد و امروز نیز این همت‌ها وجود دارد.

ایشان رشد اقتصادی و مهار تورم را مهم‌ترین کارها خواندند و با تاکید بر اینکه همه به‌خصوص مسئولان موظف به فعالیت جهادی و کار و پیگیری شبانه‌روزی هستند، گفتند: امور اقتصادی، امروز مهم‌ترین کارهاست زیرا بدون رشد اقتصادی کار کشور پیش نمی‌رود و لازمه رشد اقتصادی هم ثبات و مهار تورم و ثبات قیمت‌ها است. مسئله تورم نیز علاج‌پذیر است و باید مسئولان بخش‌های مختلف آن را علاج کنند.

حضرت آیت‌الله خامنه‌ای، علاوه بر مسئولان، قشرهای مختلف مردم از جمله دانشجو، استاد، عالِم دینی، کارگر، کاسب و دامدار را قادر به نقش‌آفرینی در عرصه‌های گوناگون دانستند و افزودند: فعال سیاسی هم می‌تواند نقش‌آفرین باشد البته فعالیت سیاسی، به نشستن و یافتن نقطه ضعفی در دولت یا دستگاه‌های دیگر و تمسخر و بزرگ‌نمایی آن در فضای مجازی نیست بلکه فعالیت سیاسی یعنی تشریح فضای سیاسی دنیا و منطقه و تبیین اهداف دشمنان و جهت‌گیری‌های دوستان.

رهبر انقلاب، «اتحاد ملی» را عامل موثر دیگری در قوت کشور خواندند و تاکید کردند: البته اختلاف نظر وجود دارد اما در مسائل جزیی نباید تنازع صورت بگیرد مناظره و مباحثات حوزوی و دانشگاهی و در رسانه‌های عمومی، همراه با رعایت ادب و حرمت دیگران خوب است اما منازعه و دشمنی کردن و آلوده کردن دهان به حرف‌های ناشایست خوب نیست.

رهبر انقلاب حرکت آذربایجانی‌ها از جمله مردم تبریز و اردبیل در آغاز دوره صفویه را زمینه‌ساز نجات ایران از تفرقه و ملوک الطوایفی دانستند و افزودند: آن حرکت تاریخی، ایران را متحد و دارای حکومت مستقل و یکپارچه کرد بنابراین پرچم اتحاد ایران هم در دستان آذربایجانی‌ها است.

ایشان روایت درست تاریخ آذربایجان را جزو وظایف اهل فن و روایت بخش مهمی از تاریخ ایران خواندند و گفتند: در قضایای تنباکو و مشروطه هم مردم این منطقه قدرت ایمان و ایستادگی خود را نشان دادند همچنانکه در پیروزی انقلاب، دفاع مقدس، حوادث دهه‌های بعد و همین قضایای اخیر هم با بصیرت و استقامت در میدان بوده‌اند.

حضرت آیت الله خامنه‌ای آذربایجان را از لحاظ فرهنگی، مرکز تمدن و فرهنگی غرب کشور خواندند و با اشاره به مشاهیر فرهنگی این خطه گفتند: خدمات بزرگ این نام آوران به ادبیات و فرهنگ کشور قابل شمارش نیست.

رهبر انقلاب قیام ۲۹ بهمن ۱۳۵۶ مردم تبریز را با توجه به این سوابق، حادثه‌ای هویت ساز دانستند که باید از آن برای پیمودن راه روشن آینده درس گرفت.

کارشناسان در تحلیل آثار نرخ سود بین‌بانکی بیان کردند

نقدینگی بانک‌ها در مرز بحران

مریم غدیرپور: یکی از راهکارهای کاهش تورم، کنترل بدهی بانک‌ها به بانک مرکزی و جلوگیری از خلق پول است. در افق بلندمدت، ارتقای سطح شفافیت در آمارهای پولی و اصلاح روابط دولت و بانک مرکزی از اقداماتی است که باید موردنظر مقامات پولی و مالی قرار گیرد.

محمدرضا فرزین، رئیس کل جدید بانک مرکزی بارها بر ضرورت اصلاح رابطه بانک مرکزی و بانک‌ها و برنامه‌های خود برای نظارت هوشمند و اصلاح ترازنامه بانک‌ها تاکید کرده است. وی در دیدارهای خود با اقتصاددانان چندین راهکار در چارچوب برنامه جامع تحول و اصلاح شبکه بانکی کشور ارائه کرده که در یک مورد آن تاکید شده‌است؛ شبکه بانکی باید نیازهای تولید را برآورده کند تا از این طریق اشتغالزایی در کشور رونق گیرد. این در حالی‌است که کارشناسان معتقدند مشکلات در لایه‌های پنهان بین‌بانکی به اوج رسیده است. در نقطه مقابل؛ بانک مرکزی که اهتمام بر تنظیم نرخ بهره و بهبود وضعیت نقدینگی بانک‌ها دارد، رفع مشکل کمبود نقدینگی بانک‌ها را منوط بر تزریق بالای پول به این بازار می‌داند. صمت در این گزارش نظر کارشناسان درباره علت کمبود نقدینگی در نظام بانکی کشور را جویا شده است.

تقاضا در بازار بین‌بانکی بالاست



عباسعلی حقانی‌نسب، اقتصاددان و استاد دانشگاه درباره علت کمبود نقدینگی بانک‌ها و ارتباط آن با خلق پول به صمت گفت: نرخ بهره بین‌بانکی در اقتصاد ایران روی عدد ۲۱ درصد ثابت مانده است. این موضوع نشان می‌دهد تقاضای پول در بازار بین‌بانکی همچنان بالا است.

وی افزود: مازاد تقاضا در بازار بین‌بانکی یعنی کسری پایدار در نظام بانکی که در نهایت می‌تواند به اضافه‌برداشت از بانک مرکزی منجر شود و با افزایش پایه پولی، نرخ تورم را افزایش دهد. این استاد دانشگاه متذکر شد: اگر وضع به همین منوال ادامه یابد و نیاز به نقدینگی بانک‌ها همچنان صعودی باشد، تعیین دستوری نرخ بهره می‌تواند تورم‌زا باشد؛ بنابراین لازم است نرخ بهره بین‌بانکی از حالت کنترل دستوری خارج شود و عرضه و تقاضای بانک‌ها آن را تعیین کند. این اقتصاددان با اشاره به نقش پررنگ جابه‌جایی الکترونیک پول در مبادلات مالی تصریح کرد: پرواضح است پول نقدی که در اقتصاد و خیابان‌ها می‌چرخد کمتر از قبل شده و با اینکه بسیاری از معاملات، الکترونیکی یا با استفاده از کارت‌های اعتباری انجام می‌شود، نیازهای حداقلی به پول نقد همچنان به قوت خود باقی است؛ در نتیجه افراد در مراجعه به بانک یا عابربانک‌ها به در بسته می‌خورند. این مسئله بیانگر کاهش حجم اسکناس در چرخه اقتصاد است.

حقانی‌نسب یادآور شد: بررسی آخرین صورت‌های مالی ۲۵ بانک مهم و بزرگ کشور نشان می‌دهد تنها ۸ درصد دارایی این بانک‌ها به‌صورت نقد نگهداری می‌شود و بقیه به شکل‌های دیگر دارایی مانند وام‌های پرداختی، ملک، طلا، ارز و... موجود است. این موضوع یعنی اگر تنها عده کمی از سپرده‌گذاران به هر دلیلی از جمله افزایش نااطمینانی‌ها یا نیاز شخصی برای دریافت پول از حساب خود به‌صورت همزمان به بانک‌ها مراجعه کنند، سیستم بانکی با یک بحران و مشکل جدی روبه‌رو خواهد بود.

این استاد دانشگاه با تاکید بر اینکه مشکل بانک‌ها در تامین نقدینگی عامل پرداخت نکردن تسهیلات به تولید است، گفت: یک محاسبات عددی ساده نشان می‌دهد چرخه تورمی ایجادشده در کشور، به‌علاوه افزایش بیش‌ازحد نقدینگی آن‌هم با اتکا به شبه‌پول و کاهش جدی ارزش پول ملی باعث شده هم نیاز به پول نقد و معاملات نقدی کاهش یابد و هم خود پول نقد نایاب شود؛ بنابراین می‌توان فهمید حجم بالای نقدینگی در اقتصاد به‌دلیل خلق شبه‌پول است.

وی با بیان اینکه نقدینگی شامل پول به‌علاوه شبه‌پول است، گفت: پول شامل سکه، اسکناس و حساب‌های دیداری است. اگر پول در بانک‌ها به‌صورت سپرده‌های مدت‌دار سپرده‌گذاری شود، به میزان پول موجود در جامعه، افزوده می‌شود؛ بنابراین این پول‌ها واقعی نیست و در اثر خلق شبه‌پول توسط شبکه بانکی به‌وجود می‌آید.

این اقتصاددان با اشاره به اینکه بانک‌ها به‌دلیل کمبود منابع مالی از یکدیگر استقراض می‌کنند، ادامه داد: برای تراز شدن صورت‌های مالی بانک‌ها ناچارند در بازار باز از یکدیگر استقراض کنند یا درنهایت مجبور به استقراض از بانک مرکزی باشند. این دادوستدها باعث خلق شبه‌پول در اقتصاد شده و فقط حجم نقدینگی کل را افزایش داده، اما در بخش واقعی اقتصاد این شبه‌پول‌ها نه‌تنها به داد تولید نمی‌رسد، بلکه در قالب تورم ظاهر می‌شود و به تولید آسیب می‌رساند.

ریشه افزایش تورم در ایران پولی است



حسن ثانی، کارشناس مسائل بانکی در تشریح علت کمبود منابع مالی بانک‌ها باوجود بالا بودن میزان نقدینگی به صمت گفت: ریشه افزایش تورم در ایران پولی است. یعنی نبود نظارت بر متغیرهای پولی اقتصاد کشور از جمله نقدینگی و پایه پولی می‌تواند در ادامه منجر به رشد فزاینده تورم شود. به‌طورکلی زمانی که نقدینگی و پول در دست مردم افزایش پیدا می‌کند، به یکباره تقاضا برای کالاها بالاتر می‌رود و این امر در شرایطی که هنوز عرضه در اقتصاد رشدی نداشته، می‌تواند منجر به افزایش قیمت‌ها و در ادامه رشد بیشتر شاخص نرخ مصرف‌کننده در کشور شود.

وی افزود: در کشور ما میزان شبه‌پول بر پول پیشی گرفته است. پول در کشور راحت‌تر هزینه می‌شود و مانند شبه‌پول نیازمند صرف زمان نیست، به همین علت هم بخش پول برای مردم جذاب‌تر است، این در حالی است که اتفاقا سیاست‌گذار باید این بخش را بیشتر کنترل کند، چراکه هر چه شبه‌پول مسیر صعودی‌تری را طی کند بیشتر به افزایش متغیرهای کلیدی اقتصاد ازجمله تورم منجر خواهد شد؛ بنابراین هرچه به میزان بیشتری پول در دست مردم، به سپرده‌های مدت‌دار تبدیل شود رشد تورم کمتر خواهد بود. وی با اشاره به بررسی‌های داده‌های بانک مرکزی اظهار کرد: شاید در ۹ ماه گذشته نقدینگی کاهش داشته، اما سهم پول در طول این مدت افزایشی بوده است. در بخش پولی اقتصاد این افزایش در پی رشد استقراض بانک‌ها از بانک مرکزی یا بازار شبانه رخ داده است.

این کارشناس مسائل بانکی در واکنش به توقف یا کاهش شدید پرداخت تسهیلات بانکی به‌دلیل نبود نقدینگی گفت: در حال حاضر وضعیت نقدینگی بیشتر بانک‌های کشور شبیه هم است. البته پرداخت تسهیلات متوقف نشده، بلکه کاهش یافته زیرا نقدینگی بانک‌ها به‌گونه‌ای نیست که بتوانند تسهیلات جدید پرداخت کنند. ممکن است تا پایان سال مصوبات اعطای تسهیلات ماه‌های مهر، آبان و آذر باقی مانده باشد و بانک فقط آن مصوبات را پرداخت کند. ثانی درباره افزایش نرخ سود در بازار بین‌بانکی، گفت: نرخ سود در بازار بین‌بانکی ۱۸ یا ۱۹ درصد است که فروش اوراق نرخ سود بازار بین‌بانکی را تحت تاثیر قرار داده و آن را ۳ پله بالا برده، اما این تاثیر مقطعی است. این کارشناس مسائل بانکی در پاسخ به این پرسش که کمبود نقدینگی بانک‌ها چه زمانی مرتفع می‌شود، تصریح کرد: مسئله این است که در ماه‌های پایانی سال نقدخواهی به‌شدت افزایش می‌یابد و همین مسئله نیاز بانک‌ها به نقدینگی را افزایش می‌دهد و با سپری شدن این دوره زمانی و اجرایی شدن برنامه دولت برای افزایش سرمایه بانک‌های دولتی، کمبود نقدینگی بانک‌ها کاهش خواهد یافت.

اوضاع بد نقدینگی در ۲۳ بانک

در مرحله چهل‌وچهارم بازار باز، ۲۳ بانک اقدام به قرض پول از بانک مرکزی کردند که معادل تزریق ۱۱۳ هزار میلیارد تومان پول به نهادهای مالی بوده است.

براساس آمارهای بانک مرکزی این معاملات به‌طورکلی از سال ۹۹ راه‌اندازی شده و تاکنون با اهداف تعیین‌شده به کار خود ادامه داده است. بررسی‌ها از این بازار نشان می‌دهد در ماه جاری، ۲۳ بانک از بانک مرکزی با پیشنهاد اوراق اقدام به قرض پول کرده‌اند. این عمل که به‌نوعی ابراز نیاز بانک‌ها به نقدینگی در این بازار قلمداد می‌شود در ماه جاری به سطح بالایی رسیده و به‌نوعی بی‌سابقه بوده است. در مقابل هم پذیرش بانک مرکزی با تزریق پول در این بازار نشان از مطابقت سیاست‌های این نهاد با تزریق پول در بانک‌ها داشته است. در این بازار بانک مرکزی با وثیقه اوراق ازسوی بانک‌ها، به تزریق یک‌هفته‌ای پول با نرخ سود مشخص می‌پردازد. داده‌های بازار باز در هفته‌های اخیر نشان می‌دهد تزریق نقدینگی در این بازار سیری صعودی گرفته و به حداکثر خود در تاریخ برگزاری بازار باز رسیده است. در آخرین هفته دی، نقدینگی در بازار بین‌بانکی روندی صعودی پیدا کرد. بسط پول بانک مرکزی در عملیات بازار باز از مرزهای پیشین عبور کرده و در نهایت به ۱۱۳ هزار و ۴۸۰ میلیارد تومان رسیده است. در مقابل هم این نهاد باتوجه به تزریق انجام‌شده در هفته قبل حدود ۱۰۷ هزار و ۹۸۰ میلیارد تومان از بانک‌ها جمع‌آوری کرده است. نکته مهم در رشد تزریق نقدینگی در این بازار ثبات نرخ سود در معاملات هفتگی بین‌بانکی بوده است. در این بازار نرخ سود برابر با ۲۱ درصد بوده و مسیر ثابتی را پشت سر گذاشته است.این ثبات بیانگر دخالت بانک مرکزی در تزریق نقدینگی به بازار بین‌بانکی است. در کنار بازار باز، بانک مرکزی به تزریق پول در بازار شبانه نیز می‌پردازد. در این بازار تاریخ سررسید وام کوتاه‌مدت بوده و بانک‌ها در سررسید کوتاه‌مدت از بانک‌های دارای مازاد قرض پول می‌کنند. در همین زمینه در آخرین هفته دی تنها یک بانک از بانک مرکزی اعتبارات قاعده‌مند دریافت کرده که ارزشی برابر هزار و ۲۹۰ میلیارد تومان داشته است. در مقابل هم در این بازار باتوجه به تزریق‌های سابق پول، حدود هزار و ۶۱۰ میلیارد تومان پول جمع‌آوری شده است.

سخن پایانی

در تمام محافل اقتصادی سخن از ۵۰۰۰ هزار میلیارد تومان نقدینگی است، اما وقتی شخصی برای دریافت یک وام حداقلی به شعب بانک مراجعه می‌کند، بانک‌ها با دلیل کمبود نقدینگی از پرداخت وام خودداری می‌کند. این کمبود در بخش پرداخت تسهیلات به تولید عیان‌تر می‌نماید. به‌اعتقاد کارشناسان بخش تولید کشور در عطش نقدینگی می‌سوزد، اما بانک‌ها نمی‌توانند این کمبود را جبران کنند. صاحب‌نظران بانکی علت کمبود منابع مالی را خلاف بالا بودن میزان نقدینگی در به‌وجود آمدن پدیده‌ای به‌نام شبه‌پول می‌دانند. در حال حاضر شبه‌پول همچون آفتی به جان شبکه بانکی کشور افتاده و ساختار بانک‌ها را در ترازنامه با آسیب جدی روبه‌رو کرده است؛ بنابراین باوجود نقدینگی بالا در اقتصاد کل بانک‌ها از منابع مالی خالی هستند.

رونق سفته‌بازی در بازار ملک

سوداگران در کمین املاک



عکس: صمت

باوجود سیاست‌های مختلف دولت برای ساماندهی بازار مسکن، اما همچنان شاهد رشد افسارگسیخته قیمت‌ها در بازار هستیم و باتوجه به کاهش نسبی سرعت تورم بخش مسکن، میانگین نرخ خانه در تهران در حال نزدیک شدن به نرخ ۵۱ میلیون تومان برای هر مترمربع است. برنامه‌ریزی غلط و عدم‌هماهنگی ارگان‌های مختلف، چالش‌های زیادی را بر سر راه تولید مسکن قرار داده است.

در شرایطی که طی سال‌های اخیر، خرید و حتی اجاره مسکن برای بسیاری از مردم سخت و حتی غیرممکن شده، جولان بدون محدودیت دلالان در پوشش مشاوران املاک، تلاطم‌های بازار مسکن را تشدید می‌کند.

در چنین شرایطی، سیاست‌گذاری‌های صحیح نظیر رشد ساخت مسکن، وضع مالیات‌های تنظیمی نظیر مالیات بر معاملات مکرر، خانه‌های خالی و... هرچند اقداماتی لازم هستند، اما به‌دلیل زمانبر بودن اثرگذاری آنها، برای مدیریت آشفته‌بازار مسکن کفایت نمی‌کنند. از همین‌رو، اعمال نظارت دقیق بر بازار مسکن می‌تواند تا حد زیادی از التهاب در این بازار بکاهد و مانع جولان دلالان شود.

مسکن در بدترین دوران تاریخی خود

چند روز بعد از انتشار آمار تازه از معاملات مسکن در پایتخت توسط بانک مرکزی، حالا مرکز آمار ایران نیز اطلاعات تازه‌ای از تحولات بازار مسکن تهران طی آذر امسال منتشر کرده است. برخلاف بانک مرکزی که عنوان کرده بود معاملات مسکن در تهران از ۱۰ هزار واحد مسکونی فراتر رفته، گزارش مرکز آمار می‌گوید در ماه آذر، ۹ هزار و ۵۰۸ واحد مسکونی معامله شده که نزدیک به ۲۹ درصد نسبت به آبان رشد کرده است.

در هردو گزارش، نتایج کمابیش نزدیکی دیده می‌شود. هردو عنوان کرده‌اند که نرخ مسکن رشد پیدا کرده و رونق به معاملات برگشته، اما نکته اساسی این است که بخش مسکن از نظر عرضه و ساخت‌وساز در بدترین دوران تاریخ خود است.

گزارش تازه‌ای که اتاق تعاون از بررسی آماری اظهارات فعالان ساختمانی ۹۴ شرکت بزرگ در گروه‌های ساخت بنا، مهندسی عمران و فعالیت‌های ساخت‌وساز تخصصی ساختمان منتشر کرده، نشان می‌دهد شاخص کل ساختمان در آذر به رقم ۴۰.۹۵ رسیده است.

از آنجا که این عدد زیر ۵۰ است، وضعیت این صنعت در آذر همچنان رکودی ارزیابی می‌شود. براساس نتایج حاصل از طرح شامخ کل ساختمان که نمایانگر افت‌وخیز نوسان‌های بازار ساخت‌وساز به روایت مدیران و فعالان این حوزه به‌شمار می‌رود، در ماه گذشته، عدد مولفه‌های نرخ خرید مواد اولیه یا لوازم موردنیاز و نرخ محصولات تولیدشده و خدمات ارائه‌شده افزایش یافته که عموما ناشی از تشدید تحریم‌ها و همچنین اثرات نوسان نرخ ارز در چند ماه گذشته قلمداد شده است. در واقع، رونق معاملات چیزی جز رونق سفته‌بازی و دلالی بر سر واحدهای ساخته‌شده قبلی نیست.

نقش پررنگ دلال‌بازی در گرانی مسکن



محمدعلی پورشیرازی، عضو هیات‌مدیره انجمن شرکت‌های ساختمانی در رابطه با موضوع دلالی در بازار مسکن به صمت گفت: وضعیت اقتصادی همیشه بر نرخ مسکن تاثیرگذار است و با افزایش نوسانات تورمی، نرخ مسکن هم با چالش روبه‌رو شده، زیرا یک نیاز اساسی و حیاتی برای خانوار است. بازار مسکن همیشه تحت‌تاثیر مسائل مختلف سیاسی، اقتصادی، اجتماعی و... قرار می‌گیرد و به‌علت اهمیتی که این بازار در طول تاریخ برای افراد داشته، همیشه موردتوجه سودجویان و دلالان بوده است.

همچنین هجوم مردم به کلانشهرها برای بهره‌مند شدن از یک زندگی باکیفیت‌تر نیز از عوامل تاثیرگذار برای افزایش نرخ مسکن است، ازاین‌رو با قبول این نکته که نرخ مسکن از تمام فاکتورهای موجود تاثیر می‌گیرد، درمی‌یابیم که تنها گران شدن مصالح ساختمانی و بالا رفتن دستمزد کارگران، دلایل گرانی مسکن نیستند و سوداگران در تلاطم این بازار نقش گسترده‌ای دارند، همچنین حرکت‌های سیاسی چند سالی است که مسیر ناهمواری را برای ساماندهی بازار مسکن شکل داده و با اجرای طرح‌های نامناسب و بی‌هدف بر تلاطم این بازار پرطرفدار افزوده است.

پورشیرازی بیان کرد: افزایش هزینه‌های زندگی، فشار اقتصادی زیادی را به خانوارها تحمیل کرده است و دیگر درآمد افراد جوابگوی این‌همه گرانی نیست. طبق آمارهای منتشرشده، هزینه‌های مسکن تا ۶۰ درصد از درآمد خانوارها را می‌بلعد و مشکلات معیشتی زیادی را برای مردم به‌وجود می‌آورد. در حال حاضر بحث مسکن باتوجه به تاثیرپذیری گسترده‌ای که دارد، به یک چالش پیچیده و خاصی تبدیل شده که برای ساماندهی این بازار حیاتی نیاز است و بسیاری از بسترهای اقتصادی کشور اصلاح و دست سودجویان از این بازار کوتاه شود.

مسکن‌مهر، طرحی کاملا شکست‌خورده

پورشیرازی گفت: مسکن مهر یک خیانت بود و طرح آن در دولت نهم و دهم استارت خورد که بسیار ناکارآمد اجرا شد. مسکن مهر برگرفته از طرح مارشال آلمان بود که بعد از جنگ جهانی دوم توانست در حوزه مسکن بسیار دقیق و کارساز عمل کند و بازار مسکن را به جایی برساند که دیگرکسی مشکل خانه‌دار شدن نداشته باشد، اما در ایران برعکس این اتفاق رخ داد و با وعده‌های اشتباه و اجرای بی‌برنامه و بی‌اساس ساخت‌وسازها، نه‌تنها مشکل مسکن حل نشد، بلکه بسیاری از افرادی که تمام دارایی خود را برای خانه‌دار شدن گذاشته بودند، با مشکلات جبران‌ناپذیری روبه‌رو شدند؛ مشکلاتی که بعد از گذشت ۱۷ سال هنوز تمام نشده و میراث تلخی برای دولت سیزدهم بر جای گذاشته است.

پورشیرازی خاطرنشان کرد: متاسفانه در بسیاری از کشورهای آسیایی و افریقایی، دلال‌بازی دلیل اصلی مشکلات مختلف است و با منفعت‌طلبی و کارشکنی‌های مداوم تمام اهداف سیاسی را خنثی می‌کند و آتش بر دامن نابسامانی‌ها می‌زند؛ اتفاقی که هرگز در کشورهای اروپایی شاهد آن نیستیم.

در کشوری مثل فرانسه که از ثبات اقتصادی مناسبی برخوردار است، دلالی مسکن به‌نحوی انجام می‌گیرد که مالک و خریدار نتوانند بر گرانی مسکن دامن بزنند و اگر یکی از طرفین بخواهد، نرخ خارج از عرف پیشنهاد دهد، با مخالفت دلالان مسکن روبه‌رو می‌شود و به‌خاطر اینکه کمیسیون بیشتری دریافت کنند، طرفین را در تنگنا قرار نمی‌دهند.

وی در پایان گفت: در کشور ما بحث دلالی مسکن به‌شکل منفی وجود دارد،اما در نظر داشته باشیم که بیشتر دلالی‌های مسکن که به‌طورمشخص مشاوران املاک انجام می‌دهند، به منطقه مورد معامله بستگی دارد و در معاملاتی که در مناطق کم‌برخوردار انجام می‌شوند، به‌دلیل بضاعت مالی اندک خریداران، مانور مشاوران املاک برای بالا بردن قیمت‌ها بسیار کمتر از مناطق برخوردار شهری است و در مناطقی که ثروتمندان زندگی می‌کنند، مشاوران املاک در نقش فروشنده یا موجر را بازی می‌کنند و برای کسب سود بیشتر، قیمت‌های خارج از عرف پیشنهاد می‌دهند و باعث گرانی مسکن می‌شوند.

پشت پرده معاملات ملک



فرشید ایلاتی، کارشناس حوزه مسکن به صمت گفت: سوداگری و واسطه‌گری ملک در ایران جزو کارهای پرسود و بی‌دردسر در سال‌های اخیر است، در نتیجه بنگاه‌های املاک تنها به‌خاطر ارتباط بین خریداران و فروشندگان، حق‌الزحمه زیادی به جیب می‌زنند و تنها به‌خاطر اینکه کمیسیون بیشتری از طرفین دریافت کنند، تمایل زیادی برای افزایش غیرواقعی قیمت‌ها دارند، هرچند این موضوع را قبول ندارند و در گرانی ملک هیچ نقشی برای خود قائل نیستند.

وی در ادامه افزود: البته باید این نکته را دانست که برخی مشاوران املاک تنها در ظاهر از راه واسطه‌گری قانونی اقدام به درآمدزایی می‌کنند، اما در باطن با هدف کسب سودهای غیرمتعارف، املاک خوش‌نرخ و زیر نرخ را از مشتری‌هایی که نیاز مالی دارند، خریداری می‌کنند و طی چند مرحله معامله صوری در دور آخر به مصرف‌کننده واقعی می‌فروشند، اما تا زمانی که نرخ را چندبرابر نکرده‌اند، اجازه فروش فایل به مصرف‌کننده واقعی را نمی‌دهند.

این کارشناس خاطرنشان کرد: همین ترفند دلالان باعث ادامه‌دار شدن افزایش قیمت‌ها در بازار مسکن شد، در حالی که بارها شاهد آن بودیم که با هر نوسان قیمتی بلافاصله بازار سیاهی به‌وجود می‌آید یا عده‌ای روی قیمت‌ها موج‌سواری می‌کنند و هر بار هم نهادهای نظارتی و متولی با قاطعیت اعلام می‌کنند که دست دلالان و واسطه‌گران را کوتاه خواهند کرد و اجازه فعالیت به آنها را نمی‌دهند، اما به این دلیل که از اساس قانون موجود درباره برخورد با واسطه‌گری به‌اجرا نمی‌رسد، عده‌ای به‌دنبال بر هم زدن فضای اقتصادی هستند یا اینکه مجازات این افراد که مخل فضای اقتصادی و امنیت روانی جامعه هستند، بسیار سبک است.

وی در پایان گفت: کنترل کردن چگونگی فعالیت تمامی بنگاه‌های معاملات ملکی و کوتاه کردن دست دلالان مسکن از روند خریدوفروش خانه در سراسر ایران می‌تواند یکی از راهکارهای مهم در کنترل نرخ تمام‌شده مسکن و حتی کاهش نرخ آن باشد. امروزه با شتاب گرفتن گستره خدمات دولت الکترونیک و راه افتادن استارت‌آپ‌های فراوان در حوزه خریدوفروش مسکن و ملک، حتی اگر دولت هم هیچ اقدامی نکند، خواه‌ناخواه به‌مرور دست دلالان مسکن از حوزه خریدوفروش خانه کوتاه خواهد شد و این فرصتی خواهد بود تا نرخ مسکن در هر موعد، براساس نظریات کارشناسان حرفه‌ای و خبره تعیین و در سامانه‌های الکترونیکی به اطلاع خریداران و فروشندگان رسانده شود تا معاملات خودجوش در استارت‌آپ‌های خصوصی و سامانه‌های کنترل‌شده دولتی براساس قیمت‌های واقعی انجام گیرد. امیدواریم این موضوع از سوی متولیان مسکن و شهرسازی جدی گرفته شود.

کنترل فعالیت تمامی بنگاه‌های معاملات ملکی و کوتاه کردن دست دلالان مسکن از روند خریدوفروش خانه در سراسر ایران می‌تواند یکی از راهکارهای مهم در کنترل قیمت تمام‌شده مسکن و حتی کاهش نرخ آن باشد

سخن پایانی

یکی از نکات عجیب بازار مسکن، رشد تصاعدی تعداد بنگاه‌های معاملات ملکی باوجود کاهش شدید قدرت خرید مردم و در نتیجه تعداد معاملات املاک است. رشد ۴۰برابری تعداد بنگاه‌های معاملات ملکی ثبت‌شده طی ۳۰ سال گذشته باوجود افت محسوس قدرت خرید مسکن مردم، معمای چگونگی ادامه حیات اقتصادی این بنگاه‌ها را در ذهن ایجاد می‌کند. این معما البته با نگاهی به بازار مسکن و وضع فعالیت بنگاهداران در این بازار به‌سادگی حل می‌شود.

ورود مستقیم بنگاهداران به بازار در نقش دلال با هدف کسب سودهای کلان، مهم‌ترین انگیزه آنها برای فعالیت در حرفه مشاوری املاک است و البته تنها دلیل رشد برق‌آسای این بنگاه‌ها در سال‌های اخیر است. صرف‌نظر از معدود بنگاهدارانی که خود را آلوده به سفته‌بازی و نرخ‌سازی‌های کاذب نمی‌کنند و عموما افرادی باسابقه در این حرفه هستند، اکنون بخش قابل‌توجهی از بنگاهداران نقش دلال در بازار مسکن را دارند.

یکی از جذاب‌ترین مزیت‌های ورود دلالان به بازار مسکن، سوءاستفاده از رانت اطلاعات خریدوفروش واحدهای مسکونی است. در واقع، این افراد با افتتاح بنگاه معاملات ملکی و تبدیل شدن به محل رجوع خریداران و به‌ویژه فروشندگان مسکن، از آگهی‌های تجمیع‌شده در بنگاه سوءاستفاده و اقدام به خرید واحدهایی می‌کنند که ظرفیت رشد نرخ بیشتری دارند و سپس،همین واحدها را با قیمتی بالاتر به‌فروش می‌رسانند. در واقع، هدف این دلالان از فعالیت به‌عنوان مشاور املاکی، اولویت یافتن در خرید واحدهای ارزان‌تر و رسیدن به سود کلان از فروش همین واحدها به خریداران است. در چنین شرایطی، فروشندگان و خریداران مسکن بیش از هر چیز به طعمه‌های دلالان برای کسب سود تبدیل می‌شوند.

اهمال مدیران سایت‌های آگهی اینترنتی در ثبت هویت انتشاردهندگان آگهی و استفاده از این پایگاه داده برای شناسایی دلالان، فضا را برای جولان این سوداگران و التهاب هرچه بیشتر بازار مسکن فراهم کرده است. از همین‌رو، لازم است نهادهای متولی در همکاری با سایت‌های ثبت آگهی اینترنتی، نسبت به پالایش بازار مسکن از حضور دلالان اقدام کنند تا مردم بیش از این در تامین سرپناه دچار مشکل نشوند.

یادداشت

چالش‌های خانه‌دار شدن



سیدامین زرگرمرادی
کارشناس بازار مسکن

در روزهای اخیر، شاهد گزارش‌هایی از قیمت‌های نجومی برخی املاک شمال پایتخت بوده‌ایم؛ قیمت‌هایی که در برخی موارد، از میانگین نرخ برخی کشورهای اروپایی و امریکایی هم بالاتر است. در کنار آن، طبق آخرین گزارش بانک مرکزی، میانگین نرخ مسکن تهران به‌ازای هر مترمربع به ۵۰ میلیون تومان رسیده و در ارتباط با قیمت‌های مسکن پرسش‌های زیر مطرح است:

واقعیت نرخ مسکن چیست؟آیا نرخ املاک نجومی پایتخت الزاما منعکس‌کننده کلیت واقعیت بازار مسکن است؟ چه عواملی باعث رشد نرخ مسکن در ایران می‌شود؟ راهکارهای تعدیل نرخ مسکن در بازار ایران چیست؟ آیا با اقتصاد دستوری و قیمت‌گذاری دولتی می‌توان بازار مسکن را کنترل کرد؟ آیا قیمت‌گذاری دولتی مطلوب است و در صورت انجام، چه تبعاتی به‌همراه خواهد داشت؟

ممکن است برخی به‌دنبال این باشند که با برجسته کردن املاک نجومی، اقدام به مداخله‌گری در نرخ مسکن و به‌زعم خود بازار مسکن را کنترل کنند. ضروری است، توجه داشته باشیم که معادل میانگین نرخ دلاری مسکن تهران با احتساب دلار بازار آزاد در یکی، دو دهه گذشته، همواره عددی نزدیک به هزار دلار به‌ازای هر مترمربع بوده که گاهی نرخ بالاتر از آن و گاهی نرخ پایین‌تر از آن تثبیت شده است.

اما در حال حاضر حتی باوجود املاک نجومی، میانگین نرخ مسکن پایتخت برای هر مترمربع ۵۰ میلیون تومان و همچنین نرخ دلار در بازار آزاد، حدود ۴۰ هزار تومان است؛ به این معنا که نرخ دلاری مسکن تهران در حال نزدیک شدن به ۱۵۰۰ دلار به‌ازای هر مترمربع است. به‌عبارت بهتر، این ارزش پول ملی است که به‌طورمرتب در حال کاهش است، بنابراین آدرس غلط دادن با املاک نجومی به بازار مسکن، چندان معقول و مطلوب به‌نظر نمی‌رسد؛ باید توجه داشت که اقتصاد مسکن با دستور و قیمت‌گذاری دولت به‌سرانجام نخواهد رسید.

قیمت‌گذاری دستوری در حوزه مسکن نه ممکن است و نه مطلوب. دولت نباید برای نرخ مسکن چه در حوزه خریدوفروش و چه در حوزه اجاره، کف و سقف معین کند.

نرخ مسکن باید از طریق تعادل عرضه و تقاضا تعیین شود و این اقتصاد دستوری در حوزه مسکن موجب فرار سرمایه بیشتر و به‌تبع آن، کاهش تولید در بازار مسکن خواهد شد و این امر موجب تعمیق بیشتر مشکل مسکن مردم در بلندمدت خواهد بود. هیچ میانبر غیراقتصادی در حوزه مسکن به نتایج مطلوب اقتصادی منجر نخواهد شد. مشکل مسکن یک مشکل درون‌بخشی نیست، بنابراین تنها با روش‌های درون‌بخشی نمی‌توان این مشکل را حل کرد.

کشور ما از لحاظ شاخص دسترسی به مسکن در شرایط مطلوبی قرار ندارد و مدت‌زمان خانه‌دار شدن برای دهک‌های درآمدی پایین جامعه، گاهی به یک قرن می‌رسد. به‌تبع افزایش نرخ مسکن، اجاره املاک مسکونی نیز با چالش‌های فراوانی روبه‌رو شده است و امکان اجاره ملک مناسب نیز روزبه‌روز سخت‌تر می‌شود. در این شرایط، بسیاری از مستاجران ناچار می‌شوند که به واحدهای کوچک‌تر یا محله‌های ارزان‌تر کوچ کنند.

در واقع، مهم‌ترین عامل رشد نرخ مسکن، اقتصاد کلان بیمار کشور است. به‌طوری‌که، در یک اقتصاد نفت‌محور و به‌علت تحریم‌های خارجی و خودتحریمی‌های داخلی، با کسری بودجه‌های شدید مواجهیم.

تا زمانی که ما در حوزه اقتصاد کلان، سرعت رشد نقدینگی و تورم بالا داریم، خواه‌ناخواه این تورم به همه بخش‌ها از جمله بخش مسکن سرایت می‌کند.

باید در کنار بسترسازی مناسب برای تولید و عرضه مسکن، با ایجاد رشد و ثبات اقتصادی، زمینه توانمندسازی خانوارها را به‌عنوان سمت تقاضا تقویت کنیم و این مهم جز با اصلاح اقتصاد کلان کشور میسر نیست.

پنجشنبه
۲۷ بهمن ۱۴۰۱- ۲۵ رجب ۱۴۴۴ - ۱۶ فوریه ۲۰۲۳- شماره ۲۲۶۸- پیاپی ۳۵۸۶

صمت
صنعت معدن تجارت

منشور اخلاق حرفه‌ای روزنامه‌نگاری در روزنامه صمت: www.smtnews.ir/about.html

صاحب امتیاز: موسسه فرهنگی و مطبوعاتی «صمت»
مدیرمسئول: ناصر بزرگمهر
سردبیر: عاطفه خسروی

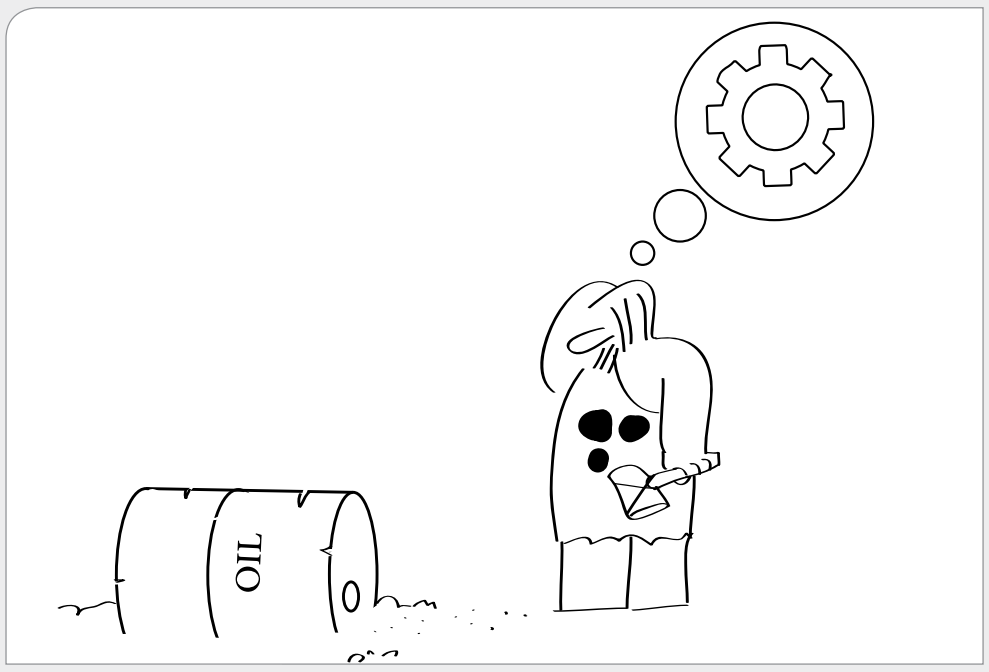
سازمان آگهی‌ها: ۸۸۷۲۲۷۳۲ - ۰۹۹۹۹۱۹۵۷۶۱
ایمیل آگهی‌ها: ads.smtnews@gmil.com
تلفن: ۸۲۱۹۰ - نمابر: (داخلی-۱۰۴) پیامک: ۳۰۰۰۸۲۱۹۰
امور مشترکین: ۸۸۷۲۲۷۳۵ - روابط عمومی: ۸۸۱۰۵۳۰۹
توزیع و سازمان شهرستان‌ها: ۸۸۷۲۲۷۳۵
تهران، خیابان قائم‌مقام فراهانی - کوچه آزادگان شماره ۲۶ - کد پستی ۱۵۸۶۷۳۳۸۱۱
روابط عمومی: pr@smtnews.ir
امور استان‌ها: ostanha@smtnews.ir
چاپخانه: هنر سرزمین سبز

www.smtnews.ir info@smtnews.ir
telegram.me/smtnews instagram.com/smtnewspaper
tozi.smtnews@gmail.com

روزنامه صمت با رتبه ۱
در میان روزنامه‌های تخصصی مقام ۱
در میان روزنامه‌های اقتصادی مقام ۲

عضو انجمن مدیران روزنامه‌های غیردولتی
عضو انجمن مدیران رسانه
عضو تعاونی مطبوعات

کارتون روز



بدون شرح

طرح: حسین علیزاده

یادداشت



مالیات بر عایدی سرمایه ابزار کنترل تورم

مهدی طغیانی
عضو کمیسیون اقتصادی مجلس

یکی از مطالبات اساسی مردم از مجلس و دولت کنترل «تورم» است؛ به‌گونه‌ای که حل این مشکل بر محبوبیت دولت‌ها و مجلس‌ها می‌افزاید. در بحث تورم و علل شکل‌گیری آن نظریات مختلفی مانند افزایش نقدینگی، عملکرد بانک مرکزی و... مطرح است. یکی از عواملی که شاید بتوان آن را در ایجاد تورم موثر دانست موضوع دارایی‌هایی است که به‌راحتی می‌توانند در اقتصاد جولان دهند و از بازاری به بازار دیگر بروند. قانون مالیات بر عایدی سرمایه در بیشتر کشورهای دنیا اجرا می‌شود. قرار است این مالیات جلوی برخی از بحران‌ها را در بازار ارز و مسکن بگیرد. بازار ارز شامل یک بازار رسمی و یک بازار غیررسمی است که طبق آمار ارائه‌شده از سوی بانک مرکزی حدود ۹۵ درصد بازار رسمی و ۵ درصد غیررسمی و آزاد است. باید به این نکته توجه کرد که چه اتفاقی می‌افتد که همان بازار ۵ درصدی غیررسمی، سایر بخش‌های اقتصادی را تحت تاثیر قرار می‌دهد و بر بازار ۹۵ درصدی رسمی اثرگذار است. برای جلوگیری از تاثیر مخرب بازار غیررسمی بر بازار رسمی، مالیات بر عایدی سرمایه تعریف می‌شود. مالیات بر عایدی سرمایه نقش تنظیم‌گری دارد؛ یعنی اتفاقات بازارهای غیرمولد را تنظیم می‌کند. ماهیت این نوع تنظیم‌گری این است که فعالیت‌ها به سمت امور غیرمولد (دلال بازی سوداگری) حرکت نکند. در مالیات بر عایدی سرمایه در بخش خودرو خانواده‌هایی که کمتر از ۴ خودرو دارند، از پرداخت مالیات معاف می‌شوند. بررسی آمارهای بودجه خانوار نشان می‌دهد ۹۹ درصد مردم مالک کمتر از ۴ خودرو بوده و اصلا مشمول این مالیات نمی‌شوند و تنها یک درصد خانوارهای کشور باید این مالیات را بپردازند. همچنین مشخص شده یک نفر با حساب‌های اشخاص مختلف ۷ هزار خودرو در دوره قبل خریده و عملا زندگی ۷ هزار نفر را با دلالی و سوداگری تحت تاثیر قرار داده است. لازم به ذکر است اجرای طرح مالیات بر عایدی سرمایه بدون بستر اجرایی کارآمد نیست. تاکید ما در مجلس شورای اسلامی این است این مالیات به‌گونه‌ای نباشد که اجرایی نشود. بسیاری از اوقات یکی از نگرانی‌های مجلس شورای اسلامی و کارشناسان امر، مشمول شدن نیازهای مردم جزو مالیات بر عایدی سرمایه است. برای افراد بالای ۱۸ سال سن در خانواده مالکیت تا ۴ ملک مشمول مالیات نمی‌شود و اگر ملک پنجمی اضافه شود از نظر ما فرد در حوزه‌ای وارد شده که غیرمولد است. اگر قصد حل مشکلات مردم را داریم باید روند زیرساخت‌های اقتصادی کشور مانند بانک، مالیات، بودجه و... اصلاح شود. یکی از مواردی بسیار موثر در کاهش تورم، اخذ مالیات از سوداگری است. البته این قانون و مشابه آن قطعا ایراداتی نیز دارد. بخشی از بستر اجرایی در سامانه مودیان و پایانه‌های فروشگاهی اجرایی شده و در این قسمت تکمیل می‌شود و این اقدام برکات بسیار زیادی برای اقتصاد کشور خواهد داشت. به‌گفته معاون اقتصادی رئیس‌جمهوری قرار نیست در بودجه ۱۴۰۲ به پایه‌های مالیاتی یا حتی میزان مالیات افزوده شود، اما قرار است جلوی فرارهای مالیاتی گرفته شود تا دولت از این طریق بتواند هم جلوی رونق بازارهای سوداگری را بگیرد و هم سهم درآمدهای مالیاتی را در بودجه افزایش دهد. بنابراین قبل از آغاز سال ۱۴۰۲ طرح مالیات بر عایدی سرمایه باید به صحن علنی برود. اعضای کمیسیون اقتصادی بر این موضوع اهتمام دارند که تصویب طرح مالیات بر عایدی سرمایه برای ۹۵ درصد افراد جامعه دردسرساز نخواهد بود و تنها ۵ درصد افراد که در بازارهای دلالی و سوداگری به فعالیت مشغولند را در بر خواهد گرفت و از این گروه مالیات‌ستانی براساس درآمد صورت می‌گیرد، زیرا هدف اصلی این طرح مبارزه با تورم و گسترش عدالت اجتماعی از طریق توزیع درآمدهای مالیاتی است.

یادداشت



مهار تورم و دیگر هیچ!

تیمور رحمانی
کارشناس اقتصاد

فطرت انسانی و قدرت دوراندیشی و عقل خدادادی ما به‌طور طبیعی به هنگام تورم سبب سوق دادن ما به سمت خرید دارایی‌هایی از قبیل مسکن و طلا و ارز می‌شود؛ حتی اگر برای استفاده شخصی نیازی به آنها نداشته باشیم. درواقع، در شرایطی که با نیروهای خلق نقدینگی تداوم تورم را اجتناب‌ناپذیر می‌کنیم، افزایش نرخ دارایی‌ها شکل گرفته است و رفتار انفرادی ما تاثیری بر روند آن ندارد. درنتیجه، عقل حکم می‌کند که اگر من قادر به ممانعت از افزایش قیمت‌ها نخواهم بود، حداقل کاری که از دستم برمی‌آید آن است که مانع آسیب دیدن خود از ناحیه افزایش نرخ دارایی‌ها شوم. در چنین شرایطی، من عایدی سرمایه کسب نکرده‌ام، بلکه صرفاً خود را در مقابل تورم حفاظت کرده‌ام. بنابراین اگر برافزایش نرخ دارایی من مالیات وضع شود، بر عایدی سرمایه‌ای من مالیات وضع نشده، بلکه بر عقل من مالیات وضع‌شده است. درواقع، وضع این نوع مالیات مانند آن است که دولت صراحتاً به شهروندان بگوید؛ من باسیاست مالی و پولی خود سبب ایجاد تورم و کاهش قدرت خرید شما و آسیب به شما خواهم شد و درعین‌حال فرصت ایجاد سود براثر افزایش نرخ دارایی‌ها را ایجاد خواهم کرد و اگر شما از نعمت خدادادی عقل خود استفاده کنید تا مانع از کاهش قدرت خرید خود شوید یا فرصت به وجود آمده برای کسب سود را دنبال کنید، شما را مجازات خواهم کرد. اما ممکن است اشاره شود که حتی تورم و افزایش قیمت‌ها و ازجمله نرخ دارایی‌ها همه افراد جامعه را یکسان تحت‌تاثیر قرار نمی‌دهد و سبب می‌شود بخشی از افراد جامعه بیش از بقیه سود کسب کنند و درنتیجه باز توزیع ثروت و در ادامه باز توزیع درآمد ایجاد کند و به این دلیل، هنوز موجه باشد که بر این نوع افزایش نرخ حتی اگر مفهوم عایدی سرمایه ندارد، باید مالیات وضع شود. جواب آن است که راه‌حل این موضوع مهار تورم است و خودداری از سیاست‌گذاری منجر به رشد نقدینگی فراتر از توان تولید کالاها و خدمات. البته برخی ادعا کرده‌اند که این نوع مالیات می‌تواند سبب مهار سفته‌بازی و کنترل تورم شود. در آن صورت، می‌توان به آنها کشورهای متعددی را معرفی کرد که بدون وجود چنین مالیاتی و صرفاً از طریق پرهیز از سلطه مالی و با استفاده از سیاست پولی تورم را مهار کرده‌اند و نیاز به دردسرهای چنین مالیاتی هم نداشته‌اند. همچنین لازم است اشاره شود که ارز در غالب کشورها برای افراد معمولی نوعی دارایی جذاب محسوب نمی‌شود و عمدتاً یک وسیله برای انجام مبادلات خارجی کشور است. اما کشوری که تورم بالا و مداوم ایجاد می‌کند، به‌طور خودکار ارز و ازجمله دلار را تبدیل به یک دارایی جذاب می‌کند و شهروندان خود را سوق می‌دهد تا به دولت امریکا قرض‌الحسنه اعطا کنند. اگر از ایجاد تورم پرهیز کنیم، به‌طور خودکار از تبدیل ارز به یک دارایی برای افراد معمولی جلوگیری کرده‌ایم و به‌طور خودکار نیاز به تشکیلاتی بابت مالیات برافزایش ارزش ارز نگهداری شده اشخاص نخواهیم داشت. نباید فراموش کنیم که همیشه عاملان اقتصادی خصوصی در پیگیری منفعت و پرهیز از زیان به‌طور متوسط باهوش‌تر و چابک‌تر از دولت و قانون‌گذاران و ما نظریه‌پردازان اقتصادی هستند. نتیجه تصویب مالیاتی که درواقع وضع مالیات بر عقل است، عوارض خود را به‌تدریج در تضعیف اقتصاد نمایان خواهد کرد. هنگامی که ما بر عقل عاملان اقتصادی مالیات ببندیم او به‌سرعت راه‌های فرار از این مالیات را خواهد یافت. مواظب باشیم بیش از این به آباد کردن ترکیه و قبرس و دبی و کانادا و... کمک نکنیم و مواظب باشیم که در آینده شهروندان را به سمتی سوق ندهیم که حتی برای مبادلات داخلی از دلار یا ارز دیجیتال استفاده کنند و نقش پول ملی را در اقتصاد تضعیف کنیم و مواظب باشیم که نظام مالیاتی را برای سازمان امور مالیاتی بیش از حد پیچیده نکنیم که هنوز موفق به پیاده‌سازی کامل بسیاری از پایه‌های مالیاتی نشده است، پایه‌های مالیاتی پردردسر دیگری سر راه آن قرار دهیم. ایران کشوری نیست که احتیاج چندانی به سرمایه خارجی داشته باشد، بلکه کافی است مشوق خروج سرمایه‌های خود را فراهم نکند. من به‌عنوان اقتصاد خوانده‌ای که از منطقه‌ای محروم آمده‌ام و مفهوم فقر و نابرابری را به‌خوبی می‌فهمم و رفع فقر نه‌تنها از منظر عقلانیت بلکه از منظر احساسی هم برایم بسیار بااهمیت است، ناچارم برای حل مشکلات اقتصادی که نهایتاً نتیجه آن رفاه شهروندان باشد، بیشتر خود را به عقل متکی کنم تا احساس و عقل به من یادآوری می‌کند که از وضع مالیات بر عقل حمایت نکنم. ای کاش قانون‌گذاران قبل از آنکه به تصویب قانون مربوطه بپردازند یک‌بار باحوصله این متن را می‌خواندند.

منبع: مجمع فعالان اقتصادی

کارشناس اقتصاد در تشریح کاستی‌های طرح مالیات بر عایدی سرمایه مطرح کرد

گامی در راستای جلوگیری از فرار مالیاتی

نماینـدگان مجلس یازدهم کلیات طرح مالیات بر عایدی سـرمایه از ۵ بازار املاک، خودرو، سکه، ارز و سهام با تاکید بر بازار مسکن را به تصویب رساندند. بنـا به گفته سـخنگوی اقتصادی مجلس این طرح تا قبل از پایان سـال برای تصویب نهایی به صحن علنی می‌رود. گرچه به‌دلیل شـرایط تورمی کشور این طرح مخالفانی دارد، اما بیشـتر کارشناسـان اقتصادی این مصوبه را آغازی بر پایان حضور سـوداگران و سـفته‌بازان در بازارهای دارایی به‌ویژه بازار مسکن می‌دانند. البته مخالفت عده‌ای هم با اجرای این طرح تا حدودی قابل پیش‌بینی است، چراکه به‌هر حال این طرح با هدف کاهش حضور سوداگران و سفته‌بازان تهیه‌شده و طرحی است که در بیشتر کشورها در حال اجرا است و سال‌هاست برای آن کشورها خروجی مثبتی داشته است. در لایحه بودجه ۱۴۰۲ رقم درآمد مالیاتی رشـد ۵۷ درصدی داشته و دولت امیدوار است با تصویت طرح مالیات بر عایدی سرمایه این افزایش درآمد از طریق مالیات‌ستانی محقق شود. صمت درباره اماواگرهای طرح مالیات بر عایدی سـرمایه و چالش‌های پیش روی این طرح با علی رحیمی، کارشناس امور اقتصادی به گفت‌وگو پرداخته که متن آن را در ادامه می‌خوانید.



عکس: آیدا فریدی

از آنجایی که قشـر زیادی از جامعه ما را حقوق‌بگیران تشـکیل می‌دهنـد، طبیعـی اسـت این گـروه بـرای جلوگیـری از کاهش سرمایه‌های‌شـان در شرایط تورمی به سـمت خرید طلا به‌عنوان دارایی امن بروند



◉ به‌نظر شـما افزایـش پایه‌هـای مالیاتـی به‌منظور افزایش درآمد دولت کار درستی است؟

مالیات‌سـتانی صحیح در همه کشورهای دنیا مرسـوم است و بودجه اکثر کشورها بر پایه درآمدهای مالیاتـی دولت برنامه‌ریزی می‌شود. اخذ مالیات به گسترش عدالت در سطح جامعه کمک می‌کند. این باور باید در جامعه ما نیز نهادینه شود که مالیات‌ستانی «پول زور» نیست.

مدت‌هاسـت کـه چـرخ اقتصـاد ایـران بـر مدار «فعالیت‌هـای نامولـد» می‌چرخـد و دولت‌هـا خود همواره مشـوق این‌گونه فعالیت‌ها بوده‌اند. برای رونق تولیـد و کاهش تورم باید مالیات از فعالیت‌های نامولد اخذ شود. این کار نه‌تنها مانعی بر سر راه تولید نخواهد بود، بلکه این چرخه شـوم را از بین می‌برد و مشـوقی برای انجام بیشتر این فعالیت‌های تولیدی خواهد شد.

یکی از فایده‌های این سیاسـت، جمع‌آوری درآمد بیشـتر برای دولت در کوتاه‌مدت و جلوگیری از زیان دولت‌های آتی و مردم در بلندمدت خواهد بود.

◉ به‌اعتقاد برخی کارشناسان افزودن پایه‌های مالیاتی جدیـد مانند مالیات بـر خانه‌های خالی کار بیهوده‌ای اسـت و هیچ درآمدی برای دولت ندارد. نظر شما در این باره چیست؟

دولـت به هـدف خـود در زمینه این پایـه مالیاتی نرسید. براساس این قانون واحدهای مسکونی خالی در شـهرهای با جمعیت بیش از ۱۰۰ هزار نفر، یک سال پس از اجرای قانون مالیات بر خانه‌های خالی مشمول مالیات می‌شوند.

در حقیقت مجلس در ساختار این قانون یک سال به صاحبخانه برای پیدا کردن مستاجر مهلت داده است. نحوه پرداخـت مالیات بر خانه‌های خالی نیز اینچنین اسـت که پـس از یک سـال خالی مانـدن یک واحد مسکونی یک‌دوم مالیات (یک‌دوم مالیات دریافت شده از اجاره مشابه آن ملک) از صاحبخانه دریافت می‌شود و سال سـوم، کل مالیات و اگر صاحب ملک همچنان اصرار به خالی بودن آن داشـته باشـد، از سال چهارم به بعد باید معادل ۱.۵ برابر مالیات بپردازد. اما به‌دلیل وجود واسـطه‌ها و نبود زیرسـاخت فنی و سـامانه‌ای لازم، دولت در اخذ این پایه مالیاتی به بن‌بست خورده است.

◉ به‌گفته شـما زیرسـاخت فنی لازم برای اخذ مالیـات از برخـی پایه‌های جدید وجـود ندارد؛ بکارگیری شـیوه‌های نوین در مالیات‌سـتانی را چگونه ارزیابی می‌کنید؟

در تهیـه لایحه بودجه امسـال سـعی شـد سـهم درآمدهـای مالیاتی نسـبت به سـال ۱۴۰۱ افزایش داشـته باشـد تا از این طریق، مالیات بتواند جایگزین درآمدهای نفتی شـود. گسـترش پایه‌های مالیاتی و حرکت به سـمت اقتصاد بدون نفـت، مورد تاکید جـدی قرار گرفته و در این میان، موضوعاتی مانند شناسـایی منابع جدیـد مالیاتـی، تمکیـن مالیاتی و معافیت‌هـای مالیاتـی، جلوگیـری از فرار مالیاتـی و ... از اهمیـت زیادی در تامیـن منابع مالی بودجه برخوردار است.

مالیات‌سـتانی باید سـرلوحه برنامه‌های اقتصادی دولت باشد.

همچنیـن دولـت بـا شفاف‌سـازی و تبیین نقش مالیـات در چرخـه اقتصـاد کشـور، راهکارهایـی را کـه موجـب افزایـش اعتمـاد عمومـی و میـزان مشـارکت آنهـا در پرداخـت مالیات باشـد، اجرایی کند. لازم اسـت بـا برنامه‌ریزی برای مبـارزه با فرار مالیاتـی، خدمات الکترونیک گسـترش یابد تا با رصد هرگونـه تراکنـش مالی از فـرار مالیاتـی جلوگیری شـود؛ بنابرایـن افزایـش درآمدهـای دولـت بدون گسترش سـامانه‌های شفاف‌سـازی درآمد امکان‌پذیر نیست.

◉ بنا بـر اعتقـاد کارشناسـان مالـی دریافت «مالیات بر عایدی سـرمایه» هـم از فرار مالیاتی جلوگیـری می‌کند و هم بـر درآمد دولت در این بخش می‌افزاید. نظر شما در این باره چیست؟

شاید دریافت مالیات از عایدی سرمایه در تمام دنیا مرسـوم باشـد، اما ما در ایران با اشـکالات ساختاری زیادی در این طرح روبه‌رو هسـتیم. در کشور تورم‌زده ما ثروت از طریق تولید حاصل نمی‌شود، بلکه این تورم اسـت که ارزش دارایی‌ها را بالا می‌برد. فشار آوردن به مردم در قالب اخذ مالیات غلط است.

دولتمردان باید به این موضوع توجه کنند که مالیات بر عایدی سـرمایه قرار است از تورم موجود در کشور، مالیات‌ستانی کند.

مردم نقشـی در افزایش ارزش دارایی‌ها و واحدهای مسکونی خود ندارند و این تورم است که سبب افزایش نرخ آنها شـده و حالا مجلـس می‌خواهد از این تورم، مالیات بگیرد؛ بنابراین عایدی سـرمایه‌ای که در ایران از آن صحبت می‌شود از تورم سرچشمه گرفته، این در حالی است که در سـایر کشورها، دولت‌ها این مالیات را مثلا از رشـد نرخ مسـکن در نتیجه عبور طرح‌های توسعه شهری از آن ناحیه شهری یا امثال آن دریافت می‌کننـد؛ به‌عبارتی این نوع تفسـیر دولت و مجلس از مالیات بر عایدی سـرمایه کـه می‌خواهد از افزایش اسـمی دارایی‌هـا بر اثر تـورم مالیات بگیـرد، خلاف رویه‌ای است که در دنیا در جریان است.

◉ براسـاس گفته‌های سـخنگوی کمیسـیون اقتصادی مجلس و همچنین بعضی کارشناسـان اقتصـادی این مالیـات تنها شـامل ۱ تا ۲ درصد افراد جامعه می‌شـود؛ بنابراین اساسـا ارتباطی بـا عموم مـردم ندارد. نظر شـما در ایـن زمینه چیست؟

دولـت هیچ مبنایـی برای این نـوع مالیات در نظر نـدارد. از آنجایـی که قشـر زیـادی از جامعـه ما را حقوق‌بگیران تشـکیل می‌دهند، طبیعی است که این گروه بـرای جلوگیری از کاهش سرمایه‌های‌شـان در شرایط تورمی به سمت خرید طلا به‌عنوان دارایی امن بروند، اما طرح مالیات بر عایدی سـرمایه شامل حال هر دادوستدی در بازار طلاوسکه می‌شود.

در واقـع دولت این پایه مالیاتـی را نه برای کاهش تورم، بلکه بـرای درآمدزایی از عایدی سـرمایه وضع و اجرا می‌کند. اسـتدلال این اسـت کـه راه کنترل تورم از مسـیر مدیریـت نقدینگی، کسـری بودجه و کاهش ناترازی‌های نظـام بانکی می‌گذرد؛ نه از ایجاد محدودیـت در معامـلات. بـاز هم می‌گویـم مالیات سـرمایه‌ای که در ایران از آن صحبت می‌شود از تورم سرچشمه گرفته است.

این با شـرایطی که یک ملک بر اثر شرایط محیطی رشد کند، یا سهام بر اثر انتشار اطلاعات، تفاوت دارد. در واقع عایدی ناشـی از شـرایط تورمی بـا آنچه در سـطح جهان تحت عنوان عایدی مالیات سرمایه بحث می‌شود تفاوت دارد.

◉ عده‌ای بـاور دارند قانون مالیـات بر عایدی سـرمایه در کنـار قوانیـن دیگری نظیـر مالیات بر ارزش‌افـزوده، مبارزه با قاچـاق کالا و ارز و... می‌تواند تحولی در قوانین اقتصادی باشد. اما در اجرا ممکن اسـت با تداخل روبه‌رو شویم. بر این مبنا در مرحله اجرا برای اثرگذاری مطلوب به چه ابزارهایی نیاز داریم؟

بایـد تاکیـد کنم در رابطـه با این موضـوع و تنوع پایه‌هـای مالیاتـی و همچنین درگیری دسـتگاه‌های مختلف و لزوم همراسـتا شدن این بخش‌ها با یکدیگر، ما نیازمند راه‌اندازی کامل دولت الکترونیک هسـتیم تا مجموعه دسـتگاه‌ها با اتصال شـبکه‌ها و بانک‌های اطلاعاتی، هم بتوانند مالیات‌های مختلف را شناسایی و هم از فـرار مالیاتی در انـواع مختلف آن جلوگیری کنند.

هـر معامله‌ای که انجام می‌شـود بایـد یا به‌صورت رسـمی یا به‌صـورت الکترونیکی ثبت شـود تا همین ثبـت، امکان رصد را فراهم آورد؛ بنابراین تا سیسـتم سـامانه‌ای بانک‌ها و سـازمان امور مالیاتی و نیز تمام سـامانه‌های ملکی و تجاری یکپارچه و شـفاف نشود افزودن به پایه‌های مالیاتـی چندان کاربردی نخواهد بود و مانند طـرح مالیات بر خانه‌های خالی محکوم‌به شکست است.

◉ به‌اعتقاد شما چه عواملی باعث شده عدالت در سیسـتم مالیات‌ستانی پیاده‌سازی نشود؟ آیا سیسـتم مالیاتی کشور در این زمینه دچار نقص است؟

در نظـام مالیاتی ما شـفافیت وجود نـدارد. یعنی مشـخص نیسـت چقدر مالیات اخـذ و کجاها هزینه می‌شـود. زمانـی کـه اقتصـاد دچـار رکـود اسـت شـاهد آن هسـتیم که دولـت مالیات‌هـا را افزایش می‌دهد.

این یعنـی ارتباطی بین ابزارهـای مالی و وضعیت اقتصـادی وجود نـدارد و عملا ابزارهـای مالی دولت کارکرد عکس دارند و رکود و تورم را تشدید می‌کنند.

همچنیـن در حال حاضـر افزایش مالیات بر ارزش افـزوده هم بـر نارضایتی فعـالان اقتصـادی افزوده، زیرا دولـت از هزینه‌ها هـم مالیات بـر ارزش افزوده و کمیسـیون می‌گیـرد. ایـن موضـوع در هیچ جای دنیـا جز ایران سـابقه اجرا ندارد و این مسـئله باعث گسـترش نابرابـری و بی‌عدالتـی در مالیات‌سـتانی می‌شود. همچنین معافیت‌های بی‌دلیل مالیاتی و فرار گسـترده مالیاتی انگیزه و عدالتی در پرداخت مالیات باقی نمی‌گذارد.

◉ برخی کارشناسان معتقدند پایه‌های مالیاتی برای جبران کسـری بودجه افزایش می‌یابد؛ آیا شما هم با این کارشناسان موافقید؟

ما گرفتار اقتصاد بدی هستیم و برای تامین کسری بودجه می‌خواهیم از مردم مالیات بگیریم. تمام کسری بودجه کشور را نمی‌توان از طریق مالیات‌ستانی جبران کرد، بلکه دولت باید با اصلاح ساختارها، کوچک‌سازی و کاهش هزینه‌ها درصدد جبران کسری بودجه بر آید.

دولـت می‌توانـد در برنامـه خـود بـرای جبـران کسـری بودجـه افـزون بـر درآمدهـای مالیاتـی، انتشـار اوراق مشـارکت را نیـز در نظـر گیرد.

در نهایـت بعـد از انجـام اصلاحات سـاختار نظام مالی در بدنه دولـت درآمد پایدار باید از محل مالیات و عوارض تعیین شـود و خود این نظام مالیات‌سـتانی نیـز نیاز به اصلاحات سـاختاری دارد. اگر همه موارد ذکرشده به‌درستی اجرا و بودجه جاری دولت از محل اخذ عوارض و مالیات‌سـتانی تامین شـود و وابستگی به نفت به سـمت صفر برود، هم منابع درآمدی دولت پایدار می‌شود و هم نظام کشورداری به سمت ثبات و توجه به عدالت اجتماعی و جامعه‌محوری پیش خواهد رفت.