

## سرمقاله

## حل مشکل مسکن در گرو مهار تورم در اقتصاد کلان کشور

سید فرید پیمان  
مدیر مسئول

بازار مسکن طی سال‌های اخیر با مشکلات متعددی دست و پنجه نرم می‌کند و معضلات آن دیگر بر کسی پوشیده نیست.

بازار مسکن در چند سال گذشته چه از بعد زمانی و چه از بعد شدت افزایش قیمت شدیدترین دوره تورمی خود در چند دهه گذشته را بر خود دیده است. یعنی در مدت کمتر از ۶ سال متوسط قیمت مسکن در کلان شهری مانند تهران از متری ۵/۴ میلیون تومان در سال ۱۳۹۶ به ۶۰میلیون تومان در سال ۱۴۰۲ رسیده است و در واقع ۱۳ برابر رشد قیمت داشته است. این وضعیت در کلان شهرهای دیگر نیز کمابیش به همین صورت است. هر چند که بانک مرکزی از سال گذشته از دادن آمار رسمی در این خصوص خودداری کرده است ولی آمارهای فوق تا حدود زیادی با واقعیت منطبق می‌باشد.

این افزایش سرسام آور در قیمت مسکن باعث شده است که وضعیت اجاره مسکن هم در کلان شهرها از این افزایش متاثر شود و اقشار کم درآمد برای اجاره خانه به حاشیه شهرها و یا به آپارتمان های کوچک در حاشیه کلان شهرها و یا به شهرک های حاشیه ای روی آورند. به طوری که اقشار جامعه که مسکن ندارند در آپارتمان هایی با متراژی کمتر از ۵۰ متر در کلان شهری مثل تهران سکنی گزینند.

میانگین اجاره ها در کشور در تیرماه امسال نسبت به ابتدای سال ۱۳۹۶ بیش از ۴ برابر شده است. این در حالی است که در کلانشهری مثل تهران میزان افزایش بیشتر از این میزان می باشد.

یافتن راهکار برای حل مشکلات مسکن در گرو شناخت مشکلات آن است که به نظر می‌آید مسئولان در سال‌های گذشته و در برخی موارد تشخیص درستی از آن نداشته‌اند.

یکی از این مشکلات اصلی مسکن که کارشناسان و انبوه‌سازان زیادی به آن می‌پردازند کمبود عرضه در بازار و نبود واحد کافی برای‌اجاره یا خرید است که خود دو وجه گوناگون دارد؛ انباشت واحدهای خالی که سال‌هاست بدون استفاده مانده و مشکلات ساخت در کشور.

مشکلات معیشتی مردم در سمت دیگر بازار مسکن قرار دارد. مردمی که حالا تورمی بالای ۴۰ درصد را تجربه می‌کنند و هر روز از حجم سفره آنها کاسته می‌شود. این در حالی است که دیگر حقوق دریافتی تناسب چندانی با نیازهای اساسی آنها ندارد. نیازهای اساسی که یکی از آنها تامین سرپناهی برای زیستن است و همین موضوع عده زیادی را به‌ویژه در کلان شهرها به سوی بدمسکنی هدایت کرده است. خانوارها دیگر قدرت خرید مسکن را ندارند و اجاره خانه نیز

حالا سر به فلک کشیده است! تاریخ اقتصاد ایران نشان می‌دهد بازار مسکن همیشه متاثر از وضعیت اقتصاد کلان کشور بوده و دولت‌های مختلف هیچ‌گاه نتوانسته‌اند سیاست‌هایی متناسب با مشکلات وقت آن تدارک ببینند. حتی طرح مسکن مهر نیز در جایگاه بزرگ‌ترین پروژه مسکنی کشور نتوانست از مشکلات آن در سال‌های بعد جلوگیری کند. سیاست‌هایی که امسال نیز دولت تعیین کرده است مانند مالیات بر عایدی سرمایه، مالیات بر خانه خالی و تعیین سقف اجاره‌بها نیز به نظر می‌آید نتواند این مشکل را حل نماید. کارشناسان معتقد هستند تا زمانی که وضعیت کلی اقتصاد و تورم از شرایط بحرانی خارج نشود، بازار اجاره و مسکن در همین گرانی دست و پا خواهد زد. یعنی در واقع تا زمانی که مسائل مربوط به تحریم و تورم در اقتصاد کلان کشور وجود داشته باشد این مشکلات به دیگر بازارها از جمله مسکن نیز سرایت خواهد کرد.

## توصیه رئیسی به مسئولان:

## با مردم بی‌واسطه صحبت کنید

## برای افراد کار تعریف کنید نه صدلی



می‌کشد، همان چهارشنبه‌بمانید و کار را تمام کنید.

وی افزود: حتماً دنبال این باشید که با مردم بی‌واسطه صحبت کنید. در جلسات هم حاضر شوید اما با مردم ارتباط نزدیک داشته باشید. کارسنجی کنید که انجام یک امر چند نفر نیرو نیاز دارد. گاهی کاری آن حجم از نیرو و فرد را نمی‌خواهد. انجام یک کار واقعی نیاز به این همه معاونت، پست و مسئولیت ندارد.

رئیس‌جمهوری تصریح کرد: در برخی ادارات تا نسیمی از معاونت‌ها و در برخی دیگر یک‌سوم معاونت‌ها خالی مانده است. یعنی بدون اینکه کاری تعریف شود برای آن معاونت تعریف کرده‌اند. درست نیست که برای افراد جا تعیین کنیم، نه برای کار. بگویم فلانی شانسش کمتر از معاونت نیست و برایش معاونت تعریف شود، این جای تعجب دارد.

وی تأکید کرد: همه کسانی که در کشور مسئولیت دارند مسئول عمر و کار روزانه کارکنان هم هستند که بگونه این عمر را گذرانند. کاری که چندان هم وقتی نمی‌گرفته است عمری را به خود اختصاص داده است. نیروها نباید وقت‌شان در کار اداری تلف شود. برای نیروها کار تعریف کنیم و نگذاریم وقت و عمرشان تلف شود.

رئیس‌جمهوری گفت: احترام به مردم در نظام اداری حتماً لازم و ضروری است. اینکه نیروی اداری پیش پای مردم بلند شود جلوه‌ای از توجه و احترام به مردم

است، اما احترام به مردم فقط پیش پای‌شان بلند شدن نیست، راه انداختن کارشان در کوتاهترین زمان و با سرعت است.

رئیس دولت سیزدهم با بیسان اینکه وقتی نیروها در ادارات و دستگاه‌ها استخدام می‌شوند خاطرشان جمع می‌شود، تصریح کرد: این تصور هم در علم‌افزایی شکل می‌گیرد که فکر می‌کنند به مقصد رسیدند، حکم استخدای گرفتند و دیگر نیازی به علم‌افزایی نمی‌بینند. این آموزش‌های ضمن خدمت هم کار علم‌افزایی دانشگاه را نمی‌کند و آن هم به مزایا و امتیازات سازمانی وصل شده است.

وی یادآور شد: سازمان‌ها باید یک‌سوم فرمت‌هایی در گذشته داشت که پنج تا شش ستون داشت که در آن کلمه «ضعیف» هم وجود نداشت. شامل متوسط، خوب، عالی و بیشتر از حد انتظار بود که همه بیشتر از حد انتظار می‌زدند، بدون استثنا.

یعنی در این سازمان یک نفر هم وجود نداشت که کمتر از انتظار کار کند، این هم یکی از معجزات الهی بود!

رئیس‌جمهوری گفت: رودرپایستی در ارزیابی‌های سازمان‌ها به نحوی بود که اگر بالاترین نمره ۵۰ می‌شد و یک نفر ۴۹ می‌گرفت آنقدر پله‌ها را بالا و پایین می‌رفت تا آن نمره ۵۰ شود یکی از موانع جدی در نظام اداری ما همین رودرپایستی است. وقتی فرم ارزیابی می‌آید باید محصول و خروجی دستگاه‌ها هم بررسی شود و از چند ارباب رجوع هم

## معاون سخنگوی حکومت سرپرستی افغانستان اعلام کرد که محمد حسین ولایتی عکاس ایرانی آزاد شده است.

به گزارش ایسنا، به نقل از آریانا‌نیوز، بلال کریمی، معاون سخنگوی طالبان اعلام کرد که محمد حسین ولایتی، عکاس خبرگزاری تسنیم ایران شامگاه گذشته آزاد شده است.

پس از این که خبر بازداشت محمدحسین ولایتی عکاس خبرگزاری تسنیم منتشر شد مقامات کشور و سفارت ایران در افغانستان اعلام کردند که این موضوع را پیگیری می‌کنند.

طالبان  
عکاس  
ایرانی را  
آزاد کرد

## استفاده حداکثری از تکمیل زنجیره تولید در بخش صنعت آذربایجان شرقی از نگاه "عصر آزادی"

قلب آذربایجان  
در صنعت می‌تپد

عصر آزادی / شهرام صادق زاده

ضرورت تکمیل زنجیره تولید در آذربایجان شرقی به عنوان بزرگ‌ترین و معدود استان دارای بخش خصوصی فعال و توانمند کشور بر کسی پوشیده نیست اما عدم تکمیل این زنجیره یکی از اصلی ترین چالش های این منطقه به شمار می‌رود که از تصدیگری و واگذاری بخش صنعت و حتی معدن به بخش خصوصی، خصوصاً در حوزه زنجیره تولید فولاد می‌تواند بسیاری از چالش‌های این حوزه را مرتفع نماید. فعالان حوزه صنعت آذربایجان شرقی می‌گویند قیمت گذاری در بورس کالا، با شرایط یکسان برای همه تولیدکنندگان صورت میگیرد در صورتی که فولادکاران این استان از معادن و تولیدکنندگان مواد اولیه



که در حال حاضر با اولویت متقاضیان فرآوری چرم که شامل کلیه حلقه های زنجیره ارزش در تولید صنعت چرم سازی از جمله چرم سبک و سنگین و حلقه های پس از آن همچون کیف کفش، پوشاک و سایر مصنوعات چرم می‌شود در حال انجام است

■ زنجیره اول  
آذربایجان شرقی سابقه دیرینه‌ای در بخش صنعت دارد به طوری که راه اندازی اولین کارخانه نقریسی بزرگ در تبریز در سال ۱۲۸۸، ایچا ۵ واحد صنعتی بزرگ با ۸ واحد بزرگ صنعتی کشور در طول سالهای ۱۲۹۷ الی ۱۳۰۴ در سطح استان، تجربه ۷۰ ساله در صنایع نساجی و چرم، ایچا ۵ واحدهای بزرگ صنعتی مانند تراکتورسازی، ای‌دم، ماشین سازی، پمپیران و دورمن دییزل در دهه ۵۰ و ایچاد واحدهایی نظیر پتروشیمی تبریز، واحدهای تولیدی شیرینی و شکلات، واحدهای دارویی، صنایع تبدیلی کشاورزی، واحدهای تولید الکتروموتور و واحدهای تولیدی فولاد و لوازم خانگی، همگی حکایت از سابقه دیرینه آذربایجان در صنعت کشور دارد.

با این اوصاف و علیرغم سابقه تاریخی و ظرفیت های آذربایجان شرقی، بررسی وضعیت صنعت استان در سال های اخیر حکایت از سیر نزولی جایگاه این بخش در کشور دارد که باید با آسیب شناسی های کارشناسی به وضعیت شکوفایی سالهای دور این منطقه در فعالیت های بخش صنعت بازگشت و به طور حتم، این امر شدنی است اما اندکی مسئولیت پذیری، وجدان کاری و باتدبیری می‌خواهد! استاندار آذربایجان شرقی اخیراً عقب ماندگی در زنجیره صنعتی را از مشکلات استان دانسته و گفته که یکی از مسائلی که جزو نیازهای استان بوده و ضروری است بخش دولتی و خصوصی همراه شوند، بخش صنعت است.

عابدین خرم، آذربایجان شرقی را یک استان صنعتی دانست و افزود: اما مشکلاتی وجود دارد و از آنجایی که زنجیره صنعتی تکمیل نیست ارزش افزوده صنعتی در مقابل توسعه‌های که انجام یافته است دچار یک عقب ماندگی می‌گردد. وی اضافه کرد: با مطالعاتی که با مشارکت صنعتگران و نشست هایی که با حضور بخش های مختلف اتاق بازرگانی و خانه صنعت انجام شد، پروژه هایی که در حوزه صنعت به عنوان تکمیل زنجیره و ارزش افزوده در استان ایجاد خواهند شد، شامل ۱۰۰ پروژه در حوزه ایچادی و ۹۰ پروژه در حوزه توسعه ای خواهند بود.

خرم در مورد میزان اشتغال این پروژه ها نیز متذکر شد: در این ۱۹۰ پروژه در حوزه صنعت و معدن، بخش خصوصی و دولتی ۸ هزار میلیارد تومان هزینه کرده‌است که برای قریب به ۸۵۰۰ نفر زمینه اشتغال ایجاد خواهد شد.

## ■ زنجیره دوم

کمک به نوسازی و تکمیل زنجیره ارزش در راستای جلوگیری از خام فروشی از جمله مسائل مهمی است

بسیار مناسب و خوب است و بحث اعتبار مالیاتی تحقیق و توسعه نیز قدم مهمی در جهت ایجاد مشوق جدید مالیاتی در جهت افزایش هزینه کرد تحقیق و توسعه و کمک به صنایع در جهت ایجاد خلق ارزش بیشتر در اقتصاد است که اقدام اصلاحی بزرگی در زمینه نظام حمایت های دولتی است.

## ■ زنجیره آخر

یک فعال حوزه صنعت آذربایجان شرقی، کمبود نیروی انسانی ساده و متخصص را یکی دیگر از چالش های عمده حوزه صنعت استان برشمرده و معتقد است دولت باید برای حل این کمبود اقدامات سریع و سازنده ای انجام دهد چرا که این موضوع برای آذربایجان شرقی که یکی از صنعتی ترین استان های کشور است به یک چالش تبدیل شده و حرکت قطار پیشرفت آذربایجان را خواهد گرفت.

یعقوب دلال قدیم می‌گوید مجوز استفاده از نیروی کار خارجی یکی از راهکارهایی است که می‌تواند این کمبود نیروی کار را جبران کند اما این تنها راه نیست و دولت باید از گزینه های مختلف برای حل این مشکل استفاده کند که اصلاح قانون کار در حوزه سخت و زبان آور نیز می‌تواند یکی دیگر از این راهکارها باشد و سختگیری های بیش از حد این صنعت را در حوزه سخت و زبان آور به حداقل برساند.

از نقاط ضعف آذربایجان شرقی می‌توان به سیر نزولی اشتغال و ارزش افزوده بخش صنعت استان در سال های اخیر، کافی نبودن صنایع بالادستی و پایین دستی بخش صنایع معدنی، کمبود واحدهای فرآوری سنگ های گوهری، پایین بودن بهره وری در بخش صنعت استان، پایین بودن سهم فعالیتهای دانش بنیان در اقتصاد آذربایجان شرقی، عدم استفاده کامل از ظرفیت واحدهای صنعتی استان، ضعف در برنامه ریزی استراتژیک در حوزه علم و فناوری، عدم استفاده حداکثری از امکانات تجارت الکترونیکی و سنتی بودن معاملات و ضعف آموزش برای ورود به بازارهای جهانی، پایین بودن دانش تخصصی و توانمندی های علمی و کاربردی تجار و بازرگانان، اصناف و کسبه استان، کمبود نیروی تخصصی تجارت خارجی در بخش خصوصی و دستگاه های دولتی، ضعف امکان تولید فرش های نفیس با سفارشات پیوسته، فقدان امکانات کافی شامل تجهیزات گمرکی مانند انبارهای مناسب در استان برای انجام کامل صادرات فرش دستباف از استان و بالاخره برق نامطمئن در بخش صنعت استان و محدودیت منابع آب و در توسعه واحدهای صنعتی در مناطق غربی آذربایجان شرقی اشاره کرد که کارشناسان حوزه صنعت معتقدند که باید برای رفع آنها گام های بزرگ و جدی برداشته شود!



صنعت فولاد فاصله دارند و مجبورند علاوه بر هزینه خرید مواد اولیه، هزینه حمل و نقل قابل توجهی نیز پرداخت کنند که همین مسئله سود آنها را در صورت عرضه در بورس کالا نسبت به فولادکاران خوزستان یا پایتخت کشور کاهش میدهد. آنها با اشاره به تولید ۳۰ درصد تولیدات فولادی ایران در آذربایجان شرقی به بالاتر بودن قیمت تمام شده محصولات فولادی در این استان اعتراض داشته و معتقد هستند اگر پافشاری بر قیمت گذاری دستوری وجود دارد، باید قیمت گذاری آن به صورت منطقی و بر اساس قیمت تمام شده در هر منطقه باشد تا به بخش خصوصی آسیبی وارد نشود...

بخش بالادست زنجیره ارزش وجود دارد که به صادرات محصولات می‌پردازیم و در عوض محصولات با ارزش افزوده بالا در میان دست و پایین دست صنعت را وارد می‌کنیم.

وی افزود: این وضعیت مخرب سبب شده است ارزش آفرینی بسیار پایینی در صنعت داشته باشیم در حالی که با اعطای یارانه های انرژی و مشوق های مالیاتی، دولت در طرف افزایش رقابت پذیری صنایع اقدامات خوبی انجام داده و حاشیه سود این صنایع کم نیست ولی به سمت توسعه نمیرود!

وی اضافه کرد: سود حاصل از اعطای این حمایت ها موجب شده خام فروشی مواد صنعتی از صرفه اقتصادی بالایی برخوردار شود ولی در عوض این سود به جای توسعه ظرفیت تولیدی و همچنین تکمیل زنجیره ارزش به سمت جیب عده ای خاص رفته و حاشیه سود رانتهی برای آنها ایجاد نماید که باید از هم اکنون نسبت به اصلاح این روند ضد رقابتی و ضدتوسعه ای اقدام کرد.

این کارشناس حوزه صنعت و انرژی خاطرنشان کرد: اقدام مجلس در سر و سامان دادن به یارانه های انرژی در جهت تکمیل زنجیره ارزش و بهره وری بیشتر

**یک کارشناس می  
گوید دولت با اعطای  
یارانه های انرژی و  
مشوق های مالیاتی  
در افزایش رقابت  
پذیری صنایع اقدامات  
خوبی انجام داده و  
حاشیه سود این صنایع  
هم کم نیست ولی به  
سمت توسعه نمیرود!**