

یادداشت



بازار پرچالش مسکن ایران

مجید گودرزی

کارشناس بازار مسکن

یکی از مسائل و چالش‌های مسکن در حوزه بازار و قیمت، کمبودهای عمدی بوده که در برخی دولت‌های گذشته به بازار مسکن تحمیل شده است. همچنین طرح حریم شهرها و طرح هادی در روستاها که باعث کمبودهای عمدی در حوزه زمین شده است. بخش دیگر نیز مربوط به قیمت گذاری‌های رها شده است؛ چراکه مسکن جزو نیازهای ضروری و کم کتش است و مردم مجبورند به هر قیمتی این نیاز را برای خودشان تأمین کنند. به هر حال با توجه به اینکه بخش قانون گذاری ما برای ساماندی‌هی این بازار کاملاً ناکارآمد عمل کرد و در آخرین نمونه آن قانون مالیات بر خانه‌های خالی و خانه‌های لوکس عملاً غیرقابل استفاده شد و عایدی دولت از مجموع این دو قانون نزدیک به صفر بود، می‌توان گفت در زمینه قانون گذاری هم واقعاً مشکل داشتیم و نتوانستیم آن‌طور که باید و شاید این بازار نیاز ضروری مردم را سامان دهی کنیم.

از سوی دیگر نهادهای مالی از بخش سوداگری و دیپوی مسکن و در بخش واگذاری اعتبارات خیلی بد عمل کردند و در واقع با بدترین نوع وام‌ها در حوزه مسکن مواجه هستیم. در دنیا نمونه این وام‌ها وجود ندارد که برای یک وام ۴۸۰ میلیون تومانی، یک چهارم آن را قبل از پرداخت به‌عنوان اوراق بگیرند و عملاً مبلغ نهایی را پرداخت نکنند. در مقابل سود و اقساط وامی را هم که پرداخت نکردند از مردم بگیرند. موضوع دیگر به یک استعمار و استثمار تاریخی در حوزه مسکن برمی گردد که بدترین و طولانی‌ترین نوع استعمار بوده است. همچنین کم ارزش شدن پول چالش دیگر در حوزه مسکن است. بخشی از آن نیز به دلیل سرمایه گذاری در مسکنی برمی گردد که ارزش افزوده صفر دارد؛ چراکه در حال حاضر مسکن با جهش‌های قیمتی شدید باعث شده تا بخش مولد اقتصاد کشور کاملاً ضعیف شده و توان برابری و رقابت با جهش‌های شدید قیمتی مسکن را نداشته باشد.

مشکل دیگر مربوط به سرکوب شدید دستمزدهاست. به‌عنوان مثال حق مسکن کارگران ما تا ۵۸۰ سال کفاف خرید یک واحد ۷۵ متری را نمی دهد. این امر نشان‌دهنده این است که قانون گذاران و متولیان امر در حوزه حفظ قدرت خرید مردم واقعاً بد عمل کردند که باعث شده دوره انتظار برای خانه‌دار شدن به بالای صد سال برسد و عموم کارگران و کارمندان و بازنشستگان ما زیر خط فقر قرار بگیرند.

همچنین آمایش سرزمینی یکی دیگر از مسائل مهم در حوزه مسکن است. تقریباً همه مردم در حوزه مسکن در تهران سرمایه‌گذاری کرده‌اند. این بخش به دلیل سرمایه‌گذاری خارج‌نشین‌ها که درآمد دلاری دارند با آشوب و آشفتگی مواجه شده است. اگر شما در کشوری مثل آمریکا کار می‌کنید، باید حداقل بیش از ۳۰۰ هزار دلار برای خرید یک خانه سرمایه‌داشته باشید اما در ایران شما با ۷۰ هزار دلار هم می‌توانید یک واحد مسکونی خریداری کنید. از سوی دیگر رشد قیمت مسکن در کشوری مانند آمریکا با مالیات‌ها و عوارض چندگانه در طول ۴۰ سال ۴۰۶ درصد بوده اما در ایران در طول ۳۰ سال از سال ۱۳۷۲ تا سال ۱۴۰۲ رشد مسکن ۱۵۳٪ برابر، معادل ۱۵۳ هزار درصد بوده است. بنابراین طبیعی است چنین افرادی که مهاجرت کرده‌اند، در ایران سرمایه‌گذاری کرده و عموماً هم املاک خود را نه می‌فروشدند و نه اجاره می‌دهند و به‌خاطر ضعف و خلأهای قانونی مردم به‌شدت تحت فشار قرار می‌گیرند.



## اقتصاد



فرانک جوادی

روزنامه نگار

گزارش

**لایحه بودجه سال آینده، تفاوت‌های چشمگیری نسبت به لوایح پیشنهادی سال‌های اخیر داشته است، به‌گونه‌ای که به گفته کارشناسان اقتصادی، این لایحه نشان از هدف گذاری دولت برای ایجاد شفافیت مالی در بودجه سال ۱۴۰۴ دارد.**

مسعود پزشکیان، رئیس‌جمهور، یکم آبان ماه امسال بخش نخست لایحه بودجه ۱۴۰۴ کل کشور را تقدیم مجلس کرد. در نخستین سند مالی دولت چهاردهم علاوه بر شفافیت در هزینه‌ها و درآمدها، انطباق با برنامه هفتم و افزایش اتکا به درآمدهای پایدار و در عین حال واقع بینی در درآمدهای محقق نشده ادوار گذشته دیده می‌شود. لایحه بودجه سال ۱۴۰۴ تغییرات قابل توجهی را نسبت به سال قبل تجربه کرده است. یکی از مهم‌ترین این تغییرات، ادغام منابع هدفمندی یارانه‌ها در ترازهای اصلی بودجه است. این ادغام باعث شده تا کسری بودجه به شدت افزایش یافته و به حدود ۱۸۰۰ میلیارد تومان برسد. حتی اگر در سال جاری نیز کسری سایر بخش‌ها به تراز عملیاتی اضافه می‌شد، کسری کل بودجه به جای ۳۰۰ میلیارد تومان، به ۱۳۰۰ میلیارد تومان می‌رسید.

#### تغییرات در بخش مالیات و یارانه

در حوزه مالیات می‌توان گفت که در لایحه بودجه سال آینده، سقف معافیت مالیاتی حقوق بگیران به ۲۴ میلیون تومان در ماه افزایش یافته و نرخ‌های مالیات بر درآمد نیز بر اساس پلکان‌های جدید تعیین شده است. به‌عنوان مثال، افرادی که درآمد ماهانه آن‌ها بین ۲۴ تا ۳۰ میلیون تومان باشد، حداکثر ۶۰۰ هزار تومان مالیات پرداخت خواهند کرد. نگاهی به اعداد و ارقام یارانه‌ها در لایحه بودجه پیشنهادی دولت به مجلس نشان می‌دهد که در سال ۱۴۰۴، یارانه نان و آرد ۲۵۰ هزار میلیارد تومان و مجموع یارانه نقدی و مستمیری‌ها ۴۰۵ هزار میلیارد تومان در نظر گرفته شده است. یکی از تفاوت‌های مهم در این بخش، حذف پاداش کالابرج الکترونیکی است. برخلاف سال جاری که به دارندگان کالابرج پاداش داده می‌شد، در سال آینده این پاداش حذف شده است. البته هزینه‌های دولت در سایر بخش‌ها نیز روند افزایشی داشته است. به‌گونه‌ای که لایحه بودجه ۱۴۰۴ تنها به حوزه‌های مالیات و یارانه محدود نشده است. در بخش‌های دیگری مانند دفاعی و نظامی نیز شاهد افزایش هزینه‌ها هستیم. به‌عنوان مثال، سهم نیروهای مسلح از درآمدهای نفتی در سال آینده به‌طور قابل توجهی افزایش یافته و به ۱۱ میلیارد یورو رسیده

#### گفت وگو

**مجری طرح گندم وزارت جهاد کشاورزی می‌گوید: به دلیل اینکه ۴۰ درصد از انرژی و حدود ۴۶ درصد پروتئین مردم ایران از گندم و نان تأمین می‌شود، خودکفایی ۹۰ درصدی در شبکه تولید گندم در برنامه هفتم تکلیف شده است. «سهراب سهرابی، مجری طرح گندم وزارت جهاد کشاورزی، درباره آخرین وضعیت تولید و خرید تضمینی گندم در سال زراعی جاری و سال زراعی آتی با هفته‌نامه «آتی‌نو» به گفت‌وگو نشست که مشروح آن را در ادامه می‌خوانید.**

- در حال حاضر فرایند تولید، برداشت و خرید تضمینی گندم به چه شکل بوده و چه تفاوتی با سال گذشته دارد؟**
- در سالی که گذشت یعنی در سال زراعی ۱۴۰۳-۱۴۰۲ مجموع سطح کشت گندم ایران شش میلیون هکتار بود. برداشت اولین خوشه‌های طلایی گندم در هفته اول فروردین‌ماه امسال در استان‌های هرمزگان، سیستان و بلوچستان، جنوب کرمان و بوشهر آغاز شد. بر اساس آخرین گزارشی که از سامانه شرکت بازرگانی دولتی ایران دریافت کردیم، ۱۱ میلیون و ۹۹۳ هزار تن گندم از کشاورزان خریداری شده است که در مقایسه با سال زراعی گذشته یک میلیون و ۶۵۰ هزار تن معادل ۱۶ درصد رشد خرید تضمینی داشتیم. میزان تولید گندم کشور ۱۵ میلیون تن است که با این میزان تولید و خرید آن، تمامی نیازهای کشور به محصول گندم در رابطه با خبازی‌ها و حوزه صنف و صنعت تأمین شده و دیگر نیازی به واردات نداریم.
- شرایط تولید این محصول استراتژیک در سال زراعی جاری چگونه بوده است؟**

سطح کشت و کار گندم در سال جاری زراعی (که از اول مهرماه امسال عملیات کاشت آن نیز آغاز شده است) از ابتدای سال جاری تا امروز، یک میلیون و ۵۰۰ هزار هکتار بوده است. با توجه به اینکه بارش‌های خوبی را در هفته گذشته و هفته جاری در مناطق شمالی کشور اعم از شمال غرب و شمال شرق و همچنین بخش‌هایی از جنوب کشور داشتیم، عملیات کشت سرعت پیدا

است. در نهایت می‌توان این گونه توصیف کرد که لایحه بودجه سال ۱۴۰۴ با تغییرات ساختاری و افزایش هزینه‌ها همراه بوده است. ادغام منابع هدفمندی یارانه‌ها، افزایش سقف معافیت مالیاتی، تعیین پلکان‌های جدید مالیاتی و همچنین افزایش سهم نیروهای مسلح از درآمدهای نفتی، از جمله مهم‌ترین تغییرات این لایحه هستند. این تغییرات نشان‌دهنده تلاش دولت برای ایجاد تعادل بین درآمدها و هزینه‌ها در شرایط اقتصادی فعلی است.

#### تفاوت با لوایح قبلی

سید حمید پورمحمدی، رئیس سازمان برنامه و بودجه، درباره لایحه بودجه سال ۱۴۰۴ می‌گوید: «لایحه بودجه ۱۴۰۴ از لحاظ انسجام و شفافیت و واقعی دیدن ارقام بسته شده است و تلاش شده منابع موهوم نبوده و واقعی باشد و هزینه‌ها نیز به اندازه‌ای باشد که دچار مشکل نشویم.»

او ادامه می‌دهد: «پیش‌تر در بودجه عمومی کشور، بخشی از موارد فرابودجه‌ای بود به این معنی که بخش قابل توجهی از ارقام در بودجه عمومی انعکاس نمی‌یافت. به‌عنوان مثال موضوع هدفمندی یارانه‌ها که مبلغ ۷۵۶ هزار میلیارد تومان می‌شد یا نفتی که به دستگاه‌ها می‌دادیم، در بودجه عمومی دیده نمی‌شاد اما در لایحه بودجه ۱۴۰۴ همه مواردی از این دست که پیش از این به‌عنوان فرابودجه از آن یاد می‌شد در بودجه عمومی کشور آمده است و می‌توان گفت بودجه عمومی کشور انعکاس‌دهنده واقعیت عملیات مالی دولت شده است.» پورمحمدی همچنین می‌افزاید: «از سویی تلاش کرده‌ایم ارقام چه از بُعد هزینه‌ها و چه از بعد منابع واقعی دیده شود و میزان کسری بودجه نیز از هم‌اکنون درخواست شده است و با لطفی که مقام معظم رهبری داشتند از محل صندوق توسعه ملی این کسری تأمین شده که به تدریج از سال آینده از آن استفاده خواهیم کرد.»



#### مدیریت واقعی منابع و مصارف دولت

بابک نگاهداری، رئیس مرکز پژوهش‌های مجلس درباره لایحه بودجه سال ۱۴۰۴ معتقد است: «در بحث واقعی کردن منابع و مدیریت مصارف دولت، باید گفت لایحه بودجه ۱۴۰۴ یک جهش نسبت به لوایح بودجه پیش از خود محسوب می‌شود. از این جهت که برای نخستین‌بار، تمام منابع و مصارف فرابودجه‌ای دولت از قبیل هدفمندسازی یارانه‌ها یا نفت مربوط به نیروهای مسلح در سقف منابع و مصارف بودجه لحاظ شده و مخاطب می‌تواند یک تصویر دقیق از حجم گردش مالی دولت در سال مالی داشته باشد. این مسئله طبیعتاً انضباط مالی بالاتر و شفافیت را نیز به دنبال خود خواهد داشت.» او می‌گوید: «البته تغییر مبنای محاسبات ارقام بودجه در کنار فواید بسیار آن، یک چالش مهم ایجاد می‌کند و آن هم مقایسه‌پذیری ارقام لایحه بودجه ۱۴۰۴ و ارقام قوانین بودجه سال‌های قبل است. یکی از کارکردهای تحلیل‌های ارائه شده در خصوص لایحه بودجه از سوی مراکز پژوهشی، می‌بایست فراهم کردن امکان مقایسه ارقام برای سیاست‌گذاران و عموم مردم باشد که توسط مرکز پژوهش‌های مجلس به‌طور خاص انجام خواهد پذیرفت.»

به گفته نگاهداری، درباره دیگر محورهای سیاست‌های کلی برنامه هفتم، یعنی احصا و شفاف‌سازی بدهی‌ها و تعهدات عمومی دولت و مدیریت و تأدیه بدهی‌ها نیز می‌توان گفت لایحه بودجه ۱۴۰۴ به مسئله بازپرداخت بدهی‌های دولت توجه‌ویژه کرده است. به‌طور خاص دولت در لایحه ۲۰۰ هزار میلیارد تومان برای بازپرداخت بدهی خود به طلبکاران در قالب واگذاری اموال و همچنین ۲۰۰ هزار میلیارد تومان برای سیال‌سازی بدهی خود به بانک‌ها تدارک دیده که امری مثبت ارزیابی می‌شود.

رئیس مرکز پژوهش‌های مجلس البته به برخی نقاط ضعف

#### مجری طرح گندم وزارت جهاد کشاورزی:

## امسال نیازی به واردات نداریم

تولید گندم‌های کشور شده است. بر اساس آخرین گزارش‌های موجود، متوسط میزان پروتئین گندم‌های کشور به ۱۳ درصد و میزان گلوتن مطروط (که یکی از شاخص‌های مهم در کیفیت محصول گندم محسوب می‌شود) به ۲۸ تا ۳۰ درصد رسیده و یکی از اقداماتی که پیگیری می‌کنیم، ارتقای کیفیت است. از دیگر اقداماتی که با همکاری وزارت بهداشت، درمان و آموزش پزشکی، سازمان ملی استاندارد و وزارت جهاد کشاورزی در حال انجام آن هستیم توسعه مصرف آرد کامل و نان کامل است. به زبان ساده آرد کامل و نان کامل به آردی گفته می‌شود که حداکثر از گندم تولیدی، ۴ درصد سبوس آن استخراج شود و ۹۶ درصد تمام اجزای گندم شامل سبوس، مغز گندم و جوانه گندم مجموعاً تبدیل به آرد شود. افرادی که از نان کامل استفاده کنند به دیابت مبتلا نخواهند شد و عوارضی مانند چربی خون و قند خون را نخواهند داشت. همچنین کسانی که از آرد کامل و نان کامل استفاده کنند به بیماری‌های مربوط به دستگاه گوارش و عوارض بیماری‌های قلبی دچار نخواهند شد. این از نقاط قوت آرد و نان کامل است که با همکاری مشترک بخش‌های مختلف مجموعه دولت در حال پیگیری هستیم. در برخی از استان‌ها مانند مرکزی، قم، اصفهان و خراسان رضوی استقبال خوبی از آرد کامل شده است و در حال پیگیری هستیم که در همه استان‌های کشور مصرف این محصول افزایش پیدا کند.

● **برخی معتقدند که اگر در سال‌هایی به خودکفایی در تولید گندم رسیدیم، به دلیل بارش‌های مناسب بوده یا سطح زیر کشت این محصول را افزایش دادیم اما به دلیل وجود بحران آب نباید به فکر خودکفایی گندم باشیم. نظر شما در این مورد چیست و چه برنامه‌ای برای ادامه افزایش تولید گندم در سال‌های آتی و رسیدن به خودکفایی دارید؟**
به دلیل اینکه ۴۰ درصد از انرژی و حدود ۴۶ درصد پروتئین مردم ایران از گندم و نان تأمین می‌شود، گندم و نان نقش کلیدی در امنیت غذایی کشور دارد. در همین راستا دولت و مجموعه نظام خودکفایی ۹۰ درصدی را در شبکه تولید گندم در برنامه هفتم تکلیف کرده‌اند. البته ما به هیچ‌وجه به دنبال افزایش

● یکشنبه ۱۳ آبان ۱۴۰۳ ● شماره ۴۵۴

# آنچه باید درباره بودجه ۱۴۰۴ بدانیم

لایحه بودجه پیشنهادی سال آینده نیز پرداخته است. به اعتقاد او این موارد شامل عدم توقیف لایحه بودجه در زمینه تحول نظام مالیاتی با رویکرد تبدیل مالیات به منبع اصلی تأمین بودجه جاری دولت، عدم رعایت آیین‌نامه داخلی مجلس و همچنین قانون برنامه هفتم در خصوص احکام غیربودجه‌ای، عدم توقیف در تأمین منابع مالی برای رشد متناسب با تورم حقوق کارمندان دولت، کاهش سهم صندوق توسعه ملی از منابع بین نسلی نفت و گاز و ابهام در خصوص نحوه انتقال منابع هدفمندی و مجموع اعتبارات هزینه‌ای است. در لایحه بودجه سال ۱۴۰۴ نکات و موارد بسیاری را می‌توان یافت که تفاوت بسیاری با سال‌های قبل از آن دارد. یکی از این موارد نحوه تأمین درآمدهاست. به نظر می‌رسد دولت چهاردهم حساب زیادی روی استقراض از منابع مختلف باز کرده، به علاوه در رقم نرخ رشد حقوق بازنشستگان نیز اتفاق مهمی دیده می‌شود. همه این موارد نشان از تصمیم دولت برای ایجاد تغییرات مهم در ساختار مدیریت مالی کشور دارد. از سوی دیگر لایحه پیشنهادی بودجه، تفاوت مهم دیگری با لوایح سال‌های گذشته دارد و آن تلفیق بودجه و فرابودجه و حذف تبصره هدفمندسازی یارانه‌هاست. یعنی برخلاف سال‌های گذشته که سازمان برنامه و بودجه برای سازمان هدفمندسازی یارانه‌ها منابع جداگانه‌ای تخصیص می‌داد، امسال تصمیم گرفته تا بودجه این سازمان را با کل بودجه کشور تلفیق کند.

#### شفافیت لایحه بودجه ۱۴۰۴

حسن خوشپور، مدیرکل اسبق سازمان برنامه و بودجه نیز معتقد است: «شفافیت لایحه بودجه سال ۱۴۰۴ بسیار بیشتر از سال‌های گذشته بود؛ چراکه دولت در این لایحه منابع و مصارف خود از بودجه سال آینده را به روشنی در جدول شماره شش این لایحه آورده است. به همین سبب می‌توان هزینه‌ها و عملکرد بودجه‌ای دولت را در مفاد و بندهای مختلف راحت‌تر رهگیری و رصد کرد.» او می‌گوید: «این متغیرها در لایحه ۱۴۰۴ به خوبی ارائه شده در صورتی‌که در لایحه ۱۴۰۳ شاخص‌هایی ارائه کرده بودند که صرفاً برای ادای تکلیف بود و متغیرهایی که بودجه بر اساس آن شکل گرفته بود را تبیین نکرده بودند.»

همچنین پیش‌بینی تورم در سال آتی ۲۸٫۳ درصد بوده و رشد اقتصادی چهار درصدی از سوی دولت چهاردهم برای سال ۱۴۰۴ برآورد شده است. دولت دوباره اعتبار خرید تضمینی گندم به‌عنوان یکی از استراتژیک‌ترین محصول کشاورزی را به‌صورت جداگانه قید کرده و در بودجه ۱۴۰۴ عدد خرید تضمینی گندم از کشاورزان را ۲۵۰ هزار میلیارد تومان در نظر گرفته است. این درحالی است که رقم خرید تضمینی گندم برای سال ۱۴۰۳ معادل ۱۴۲ هزار میلیارد تومان بوده است.

سطح زیر کشت در محصول گندم نیستیم و می‌خواهیم از طریق ارتقای بهره‌وری در اراضی گندم آبی و آب سبز یا آب باران در دیم‌زارها رسیدن به خودکفایی را دنبال کنیم. خودکفایی عبارت بدی نیست. همه کشورهای دنیا در محصول اصلیشان به دنبال خودکفایی هستند. به‌عنوان مثال برخی کشورها مانند کشورهای آسیای جنوب شرقی غذای اصلیشان برنج و برخی از کشورها مانند کشورهای افریقای جنوبی و آمریکای جنوبی غذای اصلیشان ذرت است و این کشورها نیز به ست خودکفایی این محصولات برای خودشان هستند. برخی عنوان می‌کنند که گندم آب زیادی مصرف می‌کند، در حالی که گندم در ایران در فصل پاییز کشت می‌شود و در فصل پاییز و زمستان و بهار رشد می‌کند و در انتهای فصل بهار نیز برداشت می‌شود. یعنی بیشترین ریزش‌های جوی در ایران نیز مربوط به سه فصل پاییز، زمستان و بهار است، به‌صورت متوسط در ایران بین ۴۰ تا ۵۰ درصد از نیاز آبی محصول گندم از طریق بارندگی تأمین می‌شود و حداکثر ۵۰ درصد از نیاز محصول گندم را باید از طریق آبیاری تأمین کرد. به‌نوعی می‌توان گفت گندم یکی از سازگارترین محصولات برای ایران و یکی از محصولاتی است که کمترین نیاز به آبیاری را دارد. با توجه به اینکه حداکثر ۱۰ درصد از کل آب مصرفی مربوط به محصول گندم است مناسب‌ترین محصول در چرخه تناوبی ایران گندم محسوب می‌شود. البته به دنبال آن هستیم تا از طریق افزایش بهره‌وری این خودکفایی را محقق کنیم.

● **در سال زراعی آتی چه برنامه‌ای در حوزه پرداخت بهای گندم خریداری شده خواهید داشت تا کشاورزان منتظر دریافت مطالباتشان نباشند؟**

بر اساس مشکلاتی که سال گذشته و سال جاری داشتیم، سازمان برنامه و بودجه و وزارت جهاد کشاورزی در لایحه بودجه سال ۱۴۰۴ مبلغ ۲۵۰ هزار میلیارد تومان برای تأمین مالی خرید تضمینی گندم پیش‌بینی کرده‌اند. قطعاً در رابطه با پرداخت وجوه گندم خریداری شده از کشاورزان مشکلی نخواهیم داشت و این نوبد را به کشاورزان می‌دهیم که در سال آینده مشکلی از این حیث به‌وجود نخواهد آمد.