

## یادداشت

به بهانه درگذشت جمشید پژویان

## کرونا، اقتصاد و اقتصاددانان



**مرتضی عبدالحسینی**

روزنامه نگار

جمشید پژویان، اقتصاددان و تئوریسین هدفمندسازی یارانه‌ها روز گذشته بر اثر ابتلا به کرونا درگذشت. این اتفاق بعد از آنی بود که دو ماه پیش نیز فریبرز رئیس‌دانا، یکی دیگر از اقتصاددانان بنام کشور بر اثر ابتلا به این ویروس درگذشته بود. این اسامی هر چند در سال‌های اخیر کمتر شنیده می‌شدند اما به هر نحو از تاثیر گذاری آنان بر جریان اقتصاد، سیاست‌های اقتصادی و کشور نمی‌توان غافل بود. جمشید پژویان که اقتصاد خوانده‌ای از دانشگاه ایالتی یوتای آمریکا بود، تاثیر گذاری عمیقی بر اقتصاد ایران با طراحی «هدفمندسازی یارانه‌ها» در یک دهه پیش گذاشته و در دولت دهم نیز به مدت چهارسال ریاست مرکز ملی رقابت را برعهده داشته است. او که در آخرین اظهار نظر اقتصادی خود، شیوع ویروس کرونا را شوکی بزرگ به هر دو طرف عرضه‌کننده و مصرف‌کننده در اقتصاد دانسته بود و از احتمال کاهش شدید تولید ناخالصی داخلی کشور درجریان آن صحبت کرده بود، در حوزه‌های اقتصاد خرد، مالیه، بخش عمومی، مخارج دولت و سیاست‌های مرتبط با مخارج دولت و درمان تخصص داشت. این استاد دانشگاه که در دولت‌های نهم و دهم در مقام مشاور رئیس‌جمهور نیز حضور داشت و همه او را به‌عنوان تئوریسین سیاست‌های تعدیل اقتصادی در آن دولت می‌شناختند؛بعدها در جایگاه منتقد نشست و اظهار داشت هدفمندسازی یارانه‌ها آنطور که باید اجرا نشد. درمقاله اما فریبرز رئیس‌دانا، اقتصاددان کاربردی با گرایشات سوسیالیستی بود که در سال‌های اخیر منتقد دولت‌های متفاوتی بوده است. به‌عنوان نمونه او یکی از مخالفان سرسخت نحو اجرای هدفمندسازی دولت یازدهم بوده است. در هر حال از دست سیاست‌های اقتصادی دولت یازدهم بود است. در اقتصاددانان تاثیر گذار کشور در روزهای کرونایی که حال و روز اقتصاد کشور نیز در وضعیت مناسبی قرار ندارد، جای خالی آنها را بیش از پیش نشان خواهد داد. البته خبر فوت جمشید پژویان و فریبرز رئیس‌دانا، دو اقتصاددان کشور بر اثر ابتلا به کرونا در کنار ناراحت‌کننده بودن، توجه ما را به بحث تکراری تاثیرات کرونا بر رابطه همزمان «اقتصاد» و «سلامت» نیز جلب کرد. این ویروس دولت‌ها و کشورها را برای برخورد به‌موقع و مناسب با معادلات پیچیده خود در منعطف‌ترین حالت ممکن قرار داد تا آنها نتوانند در مدت زمان کم، تصمیمات بزرگ اتخاذ کنند؛ تصمیماتی که ممکن بود هزینه‌فرصت بسیار بالایی را متوجه جامعه یا حتی دولت‌ها سازد.
دوراهی «اقتصاد» و «سلامت» یکی از تصمیمات بزرگی بود که خیلی زود کشورها را به مرحله پایان قرطبنه رساند و به‌نوبه خود تبعات بهداشتی بالایی در پی داشت. در واقع بازگرداندن اقتصاد به ریل سابق و از آن طرف حفظ سلامت، اهدافی بودند که به‌رغم (Trade of) بسیار زیادی که به‌قول اقتصاددان‌ها یا یکدیگر داشتند ازسوی دولت‌ها دنبال می‌شدند؛ دو هدفی که بدهیستان زیادی را با یکدیگر داشتند و سنگین شدن ترازو به‌طرف هرکدام به قیمت به‌خطر افتادن آن دیگری بود. البته در این بین برای پایان دادن به محدودیت‌های اعمال شده، درکنار دولت‌ها و بخشی از جامعه مخصوصا روزمردها، بسیاری از اقتصاددانان نیز بودند که بر اولویت قراردادن اقتصاد تاکید داشتند، غافل از آنکه این ویروس پیچیده همان‌طور که بی‌رحمی خود را در این مدت کم به‌گزاره‌های اقتصادی و نقض آنها نشان داده است، ممکن است به جان آدم‌ها نیز نشان دهد؛ آدم‌هایی که این ویروس اندک تفاوتی بین شکاف طبقاتی یا تحصیلی آنها نمی‌گذاشت. نگاهی به تاثیر برین اقتصاد و سلامت کشور تأیید می‌کند گرفتن ضربات اقتصادی آن در این روزها به قیمت رشد آمار فوتی‌ها، مبتلایان و... تمام شده است.

## خبر

معاون مطبوعاتی وزیر فرهنگ و ارشاد اسلامی گفت: «یک جریان سوم‌رسانه‌ای تلاش دارد با جعل خبر، حاشیه‌سازی و تحلیل و تفسیر نادرست درکنار روایت متناقض از هر حادثه‌ای، فضای دوستانه بین مردم دو کشور را به تقابل تبدیل کند که با توجه به عمق روابط تاریخی-مذهبی تاکنون موفق نشده است.» به گزارش روابط عمومی معاونت امور مطبوعاتی و اطلاع‌رسانی وزارت فرهنگ و ارشاد اسلامی، محمدخُدای در دیدار با هیات رسانه‌ای افغانستان به سرپرستی محمدرسول باوری، معاون فرهنگی وزیر اطلاعات و فرهنگ این کشور، ضمن تاکید بر ضرورت تعمیق روابط و همکاری‌های فرهنگی-رسانه‌ای دو یکدیگر تصریح کرد: «روابط مستمر مردم ایران و افغانستان همواره پرستر مهربانی، مودت، همکاری، همدلی و برادری استوار بوده و همیشه حامی و همراه یکدیگر بوده‌اند.» وی در همین زمینه با اشاره به میزبانی ایرانیان از برادران و خواهران افغانستانی خود افزود: «زندگی میلیون‌ها افغانستانی در ایران و دریافت خدمات رایگان همانند شهروندان ایرانی مویذنگاه برادرانه ایرانیان به شهروندان همسایه دیرینه خوداست.» معاون مطبوعاتی وزیر فرهنگ و ارشاد اسلامی در ادامه با اشاره به اینکه دنیای امروز عملا با هم‌زینی رسانه‌ها مواجه است، تصریح کرد: «غربی‌ها با بزرگنمایی مسائل و مشکلات کشورهای مسلمان منطقه، عملا به‌دنبال تأمین منافع خود هستند؛ آنها سال‌هاست در تلاشند کشورهای درحال

# اقتصاد

«فرهیختگان» بررسی کرد

# ۸۰ سال پس انداز برای خرید خانه در تهران



**مهدی عبداللهی**

دبیر گروه اقتصاد

هرچند دو نهاد مسئول انتشار آمارهای مسکن در کشور یعنی بانک مرکزی و وزارت راه‌وشهرسازی هنوز آمارهای مربوط به معاملات و قیمت مسکن را در خردادماه منتشر نکرده‌اند، اما بررسی‌های «فرهیختگان» از داده‌های خام سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور (که مبنای تهیه گزارش‌های تحولات بازار مسکن است) نشان می‌دهد هر مترمربع زیربنای مسکونی شهر تهران طی خردادماه با رشد ۸ درصدی (معادل یک میلیون و ۴۰۰ هزار تومان) نسبت به ماه قبل به ۱۸ میلیون و ۳۳۰ هزار تومان رسیده و رشد ۳۸ درصدی را نسبت به خرداد سال گذشته نشان می‌دهد. به عبارتی دیگر، حالا برای خرید یک واحد مسکونی ۶۰ متری در اغلب مناطق شهر تهران، حداقل یک میلیارد تومان بودجه نیاز است، رقمی که معادل ۳۰ سال پس انداز کل درآمد یک خانوار کارگری و کارمندی است. البته با توجه به اینکه حدود ۳۵ درصد از هزینه سبد معیشت خانوارها در استان‌های مختلف کشور صرف تأمین مسکن می‌شود، با درآمد ماهانه ۲/۸ میلیون تومانی اغلب کارگران و برخی کارمندان، ۸۵ سال زمان نیاز است که یک خانوار با پس انداز یک‌سوم درآمد سالانه خود بتواند یک خانه در مناطق جنوبی شهر تهران خریداری کند. نکته قابل تامل اینکه طبق آنچه در ادامه بحث می‌شود، اراده لازم برای استفاده از ابزارهای ساماندهی بازار مسکن در دولت که سیاستگذار این بازار است، دیده نمی‌شود.

|||

### رشد ۸۱ درصدی معاملات نسبت به خرداد ۹۸

پایان اردیبهشت‌ماه سال جاری بانک مرکزی ایران و وزارت راه‌وشهرسازی با تحلیل و پردازش داده‌های سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور (متعلق به وزارت صنعت، معدن و تجارت-اتاق اصناف ایران)، میانگین قیمت معاملات مسکن در شهر تهران را نزدیک به ۱۷ میلیون تومان اعلام کردند که نسبت به قیمت ۱۵/۳ میلیون تومانی فروردین، رشد ۱۱ درصدی را نشان می‌داد. همچنین براساس گزارشی که دو نهاد دولتی منتشر کردند، طی اردیبهشت سال جاری بیش از ۱۱ هزار فقره معامله مسکن در شهر تهران انجام شده بود که نسبت به فروردین، رشد ۸۱ درصدی و نسبت به اردیبهشت سال ۱۳۹۸ کاهش ۷ درصدی را نشان می‌داد.

با پایان خردادماه گرچه هیچ کدام از دو نهاد وزارت راه‌وشهرسازی و بانک مرکزی جزئیات قیمت و تعداد معاملات مسکن شهر تهران را هنوز منتشر نکرده‌اند، اما بررسی‌های «فرهیختگان» از داده‌های خام سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور نشان می‌دهد (پس از حذف برخی داده‌های آماری ناهمگون و نامتعارف یا اصطلاحا داده‌های پرت)، طی خردادماه سال جاری ۱۰ هزار و ۸۳۵ فقره معامله مسکن در شهر تهران انجام شده که نسبت به اردیبهشت سال جاری کاهش ۴ درصدی و نسبت به خردادماه سال ۱۳۹۸ (رشد بیش از ۸۱ درصدی را نشان می‌دهد.

درخصوص مناطق نیز طی خردادماه سال جاری مناطق ۵، ۲، ۴، ۱۰، ۱ و ۱۴ هرکدام به ترتیب با ۱۷۴۴ فقره، ۹۶۶ فقره، ۹۲۷ فقره، ۸۸۶ فقره، ۶۶۸ فقره و ۶۱۹ فقره معامله مسکن، بیشترین معاملات را بین مناطق ۲۲گانه تهران داشته‌اند. همچنین در مقایسه با اردیبهشت سال جاری، منطقه یک با ۲۲ درصد افزایش، منطقه ۲۱ با ۲۴ درصد، منطقه ۱۹ با ۱۳ درصد، منطقه ۲۲ با ۸ درصد و مناطق ۱ و ۵ نیز هرکدام با یک‌درصد افزایش، به ترتیب بیشترین افزایش تعداد معاملات مسکن را نسبت به اردیبهشت‌ماه سال جاری تجربه کرده‌اند. برخلاف این مناطق، در ۱۶ منطقه دیگر شهر تهران تعداد معاملات نسبت به اردیبهشت سال جاری کاهش پیدا کرده‌اند

که بیشترین آن مربوط به منطقه ۱۸ با ۱۹ درصد کاهش، منطقه ۹ با ۱۸ درصد، منطقه ۱۷ با ۱۷ درصد و مناطق ۸ و ۱۶ نیز هرکدام با ۱۶ درصد کاهش بوده است. درخصوص افزایش معاملات مسکن در خردادماه سال جاری باید به دو نکته توجه داشت؛ نکته اول اینکه پس از شیوع ویروس کرونا میزان تقاضای مسکن در اسفند و فروردین به‌طور قابل توجهی کاهش یافت که بخشی از افزایش تقاضای فعلی معاملات مسکن می‌تواند ناشی از این انتقال تقاضای مسکن به ماه‌های اردیبهشت و خرداد باشد؛ اما نکته دوم و مهم‌تر اینکه با شیوع کرونا و افزایش نااطمینانی در اغلب بخش‌های مولد و به تبع آن افزایش سرمایه‌گذاری‌ها در بخش‌های غیرمولد و به‌ویژه با رشد بورس، نرخ ارز و قیمت طلا و سکه، بازار مسکن نیز در فقدان ابزارهای مالیاتی همچون مالیات بر عایدی سرمایه تحت‌تاثیر این فضا و تحت هجوم نقدینگی سرگردان قرار گرفته و در موج دوم التهابات در بازارهای غیرمولد (موج اول از سال ۹۷ شروع شد و در اوایل سال ۹۸ کمی از سرعت آن کاسته شد)، میزان تقاضاهای سرمایه‌ای و سفته‌بازی در این بازار به‌طور قابل توجهی افزایش یافته و این امر در افزایش تعداد معاملات و قیمت مسکن طی اردیبهشت و خردادماه بسیار مؤثر بوده است.

### ناقابل متری ۱۸ میلیون تومان

درکنار تعداد معاملات، شاخص بسیار مهم دیگر بازار مسکن، قیمت واحدهای مسکونی معامله شده است. در این خصوص بررسی‌های «فرهیختگان» از داده‌های آماری سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور نشان می‌دهد طی خرداد سال جاری متوسط قیمت هر متر از واحد مسکونی معامله‌شده در شهر تهران حدود ۱۸ میلیون و ۳۳۰ هزار تومان بوده که این میزان نسبت به قیمت ۱۷ میلیون تومانی معامله‌شده در اردیبهشت سال جاری رشد ۸ درصدی و نسبت به قیمت ۱۲/۶ میلیون تومانی معامله‌شده در خردادماه سال ۱۳۹۸ رشد ۴۵ درصدی را نشان می‌دهد.

درخصوص مناطق نیز طبق داده‌های سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور، قیمت واحدهای مسکونی منطقه یک با متری ۳۶ میلیون و ۲۰۰ هزار تومان در رتبه اول بالاترین واحدهای مسکونی معامله‌شده شهر تهران در خرداد بوده است. در رتبه دوم، منطقه ۳ قرار دارد که قیمت هر مترمربع واحد مسکونی معامله‌شده در این منطقه طی خرداد ۳۲/۹ میلیون تومان بوده است. در منطقه ۲ نیز هر مترمربع واحد مسکونی طی خرداد سال جاری ۲۹ میلیون تومان معامله شده است که این میزان، منطقه دو را در رتبه سوم گران‌ترین املاک معامله‌شده در تهران قرار می‌دهد. همچنین به‌جز ۵ منطقه ۱۷، ۱۸، ۱۹ و ۲۰ و در سایر مناطق ۲۲گانه شهر تهران میانگین قیمت واحدهای مسکونی معامله‌شده طی خردادماه بیش از ۱۰ میلیون تومان بوده است. بین مناطق ۲۲گانه، بالاترین

رشد قیمت واحدهای مسکونی معامله‌شده طی خردادماه نسبت به اردیبهشت سال جاری مربوط به منطقه ۱۰ با ۱۴ درصد رشد، منطقه ۱۲ با ۱۲ درصد و منطقه ۱۱ با ۱۱/۴ درصد بوده است.

### میلیاردها در جنوب تهران چه می‌کنند؟

طبق آنچه پیش‌تر درخصوص قیمت مسکن گفته شد، همه قیمت‌های ذکرشده مربوط به میانگین و متوسط قیمت مناطق بود. اما بررسی داده‌های خام سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور قابل تامل دیگری را نشان می‌دهد که نباید نسبت به آن بی‌توجه بود. موضوع از این قرار است که برخلاف قیمت‌های میانگین هر منطقه که تا حدودی برای اغلب ما شناخته‌شده و قابل تصور هستند، اما بررسی بالاترین قیمت‌های معامله‌شده در هر منطقه نشان می‌دهد قیمت هر مترمربع از این املاک در اغلب مناطق تا سه‌برابر قیمت میانگین یا متوسط منطقه است. برای نمونه در منطقه ۱ درحالی میانگین قیمت هر مترمربع واحد مسکونی معامله‌شده طی خرداد ۳۶ میلیون ۲۶۷ هزار تومان بوده که بالاترین ملک معامله‌شده در این منطقه (پس از حذف داده‌های پرت) بین ۱۰ تا ۱۱۰ میلیون تومان معامله شده است. در منطقه ۲ درحالی میانگین منطقه متری ۲۹ میلیون تومان بوده که در همین منطقه برخی املاک بین ۸۸ تا ۹۴ میلیون تومان معامله شده‌اند. در منطقه ۳ نیز درحالی قیمت هر مترمربع واحد مسکونی ۳۲/۹ میلیون است که برخی واحدهای مسکونی بین ۸۷ تا ۹۰ میلیون تومان معامله شده‌اند.

این وضعیت در همه مناطق ۲۲گانه شهر تهران به چشم می‌خورد. برای نمونه در نیمه جنوبی شهر تهران یعنی مناطق ۱، ۱۶، ۱۷، ۱۸، ۱۹ و منطقه ۲۰ درحالی متوسط قیمت هر مترمربع واحد مسکونی معامله‌شده در خردادماه سال جاری به ترتیب ۹/۹ میلیون تومان، ۹/۵ میلیون تومان، ۸/۶ میلیون تومان، ۹/۸ میلیون تومان و ۹ میلیون تومان بوده که بالاترین قیمت در این مناطق بین ۱۴ تا ۲۵ میلیون تومان برای هر مترمربع بوده است. ازجمله نشانه‌های جالب‌توجه وضعیت مذکور، این بوده از کل معاملات مسکن خردادماه سال جاری در ۵ منطقه یادشده، ۱۲۲ ملک بین یک تا سه میلیارد تومان (قیمت کل ملک) معامله شده‌اند. حال این سوال مطرح می‌شود که به‌راستی کدام کارگر و کارمند ساکن در مناطق نیمه‌جنوبی شهر تهران توان خرید خانه‌هایی با قیمت بین یک تا سه میلیارد تومان را دارد. برای تصور درستی این ارقام کافی است بدانیم یک کارگر با حقوق ماهانه ۲/۸ میلیون تومانی (در برآورد خوش‌بینانه) سال جاری، بدون حتی یک‌ریال هزینه از این حقوق، بعد از ۳۵۷ سال قادر خواهد بود ملک یک میلیارد تومانی را بخرد.

همچنین بالاترین قیمت‌ها از این منظر که فرمول قیمت‌گذاری در مناطق مختلف شهر را تغییر می‌دهند، بسیار مهم هستند؛ چراکه این قیمت‌ها به‌نوعی نقش

مقایسه وضعیت معاملات و قیمت مسکن شهر تهران در اردیبهشت و خرداد سال ۱۳۹۹				
منطقه	اردیبهشت		مرداد	
	تغییرات (درصد)	تعداد معاملات (فقره)	تغییرات (درصد)	تعداد معاملات (فقره)
۱	۳۳.۸۹۶.۵۰۰	۳۶.۱۶۷.۴۳۴	۷	۵.۰۶
۲	۲۶.۴۴۳.۰۰۰	۲۹.۰۴۰.۳۹۰	۹.۸	۱.۰۵۵
۳	۳۰.۶۲۳.۶۰۰	۳۲.۸۹۶.۵۶۸	۷.۴	۴.۹۷
۴	۱۸.۵۹۴.۹۰۰	۱۹.۲۰۰.۸۱۲	۳.۳	۹.۳۹
۵	۲۱.۳۵۶.۶۰۰	۲۳.۳۷۷.۱۰۰	۷.۹	۱.۷۱۹
۶	۲۴.۴۹۳.۰۰۰	۲۵.۶۱۱.۱۹۶	۳.۷	۳.۶۰
۷	۱۲.۰۵۵.۰۰۰	۱۲.۶۰۰.۸۵۲	۶.۱	۶.۰۴
۸	۱۵.۹۳۰.۹۰۰	۱۷.۶۱۲.۲۳۵	۹.۳	۵.۷۹
۹	۱۱.۹۰۵.۲۰۰	۱۳.۰۵۳.۳۹۹	۱.۴	۲.۱۵
۱۰	۱۱.۴۶۰.۸۰۰	۱۳.۱۰۰.۸۰۵	۱.۴	۸.۷۸
۱۱	۱۱.۲۷۰.۸۰۰	۱۲.۱۱۲.۱۱۳	۱۱.۴	۴.۷۳
۱۲	۹.۷۳۳.۶۰۰	۱۰.۰۹۰.۵۵۳	۱۲.۱	۳.۱۰
۱۳	۱۵.۳۳۰.۴۰۰	۱۵.۶۶۰.۰۷۷	۳.۵	۳.۵
۱۴	۱۵.۷۷۷.۵۰۰	۱۳.۷۲۲.۰۶۶	۷.۹	۶.۱۹
۱۵	۹.۵۷۲.۱۰۰	۱۰.۲۵۳.۳۴۴	۷.۱	۴.۹۲
۱۶	۹.۱۱۴.۰۰۰	۹.۹۲۷.۸۱۹	۲.۹	۱.۶۱
۱۷	۸.۹۱۵.۷۰۰	۹.۴۷۰.۶۶۹	۶.۲	۲.۷
۱۸	۷.۸۷۳.۳۰۰	۸.۶۴۴.۴۹۹	۱۰.۲	۱.۹۶
۱۹	۹.۴۴۱.۶۰۰	۹.۸۸۳.۶۰۰	۴.۷	۸.۵
۲۰	۸.۸۷۸.۰۰۰	۹.۰۰۰.۷۳۵	۱.۳	۱.۴۸
۲۱	۸.۲۱۴.۹۰۰	۱۳.۳۱۹.۶۵۹	۱۰.۵	۱.۷۷
۲۲	۱۵.۷۸۴.۰۰۰	۱۷.۶۶۸.۸۴۴	۱۰.۶	۱.۵۶
متوسط شهر تهران	۱۶.۹۷۷.۷۰۰	۱۸.۳۳۰.۵۱۶	۸	۱۱.۳۱۰
منبع: سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور (متعلق به وزارت صنعت، معدن و تجارت - اتاق اصناف ایران)				



خط‌شکن قیمت‌ها را در منطقه بازی کرده و قیمت‌سازی جدید و تعریف طیف جدید قیمت‌ها، موجب می‌شوند روند میانگین قیمت در منطقه افزایش یابد. در این زمینه برخی مشاوران املاک معتقدند این قیمت‌ها، قیمت‌های طلایی هستند که نبض کل سیستم قیمت‌گذاری مناطق را در دست دارند.

### ناکجاآباد طرح‌های دولت

#### برای ساماندهی مسکن

در کنار بررسی قیمت‌های خردادماه، بررسی روند تحولات قیمت مسکن شهر تهران در سه‌ماه اخیر نشان می‌دهد قیمت مسکن از متری ۱۵/۵ میلیون تومان در فروردین با افزایش ۲۰ درصدی به ۱۸ میلیون و ۳۳۰ هزار تومان در خردادماه رسیده است. برای تصور درشتی رقم ۱۸ میلیونی میانگین قیمت مسکن در شهر تهران کافی است بدانیم درحال حاضر برای خرید یک ملک ۶۰ متری بیش از یک میلیارد و ۹۹ میلیون تومان بودجه نیاز است که اغلب خانوارها در شهر تهران قطعاً از عهده تأمین این مبلغ برنخواهند آمد. در این خصوص اگرچه تحلیل‌های متفاوتی ازسوی کارشناسان بازار مسکن ارائه می‌شود، اما همه‌ای کارشناسان درکنار کاهش عرضه مسکن، بر این امر متفق‌القولند که سرعت بالای رشد نقدینگی سرگردان (رشد ۳۱ درصدی طی یک‌سال اخیر) منجر به افزایش تقاضاهای سرمایه‌ای و فعالیت‌های سوداگرانه در این بازار شده و این موضوع تعادل در قیمت‌های بازار مسکن را به‌هم‌ریخته است.

در این خصوص، برای ساماندهی بازار مسکن توجه به دو نکته حائز اهمیت است؛ اول اینکه در بخش عرضه دولت باید زمینه افزایش تولید و عرضه مسکن را فراهم سازد تا تعادل عرضه و تقاضا که با کاهش ۴۰ درصدی ساخت‌وساز در سال‌های اخیر رخ داده، تا حدودی جبران شود. در این حوزه اجرای مالیات بر خانه‌های خالی هم که اخیراً از اجزای آن صحبت می‌شود، تا حدودی می‌تواند درکنار افزایش ساخت‌وساز مؤثر عمل کند و نکته دوم اینکه، بخشی از مهم‌ترین ابزارهای مدیریت بازار مسکن در حوزه تقاضا، مربوط به کنترل فعالیت‌های سوداگرانه است که توسط دولت‌ها به‌کار گرفته می‌شود. این ابزار که در نظام مالیاتی بخش مسکن تعبیه می‌شود، در تجارب کشورهای توسعه‌یافته نیز به‌وضوح قابل مشاهده است، به‌طوری‌که درحال حاضر به‌رغم فقدان این ابزار کارآمد در نظام مالیاتی ایران، در ۱۸۷ کشور جهان مالیات بر عایدی سرمایه (CGT) به‌عنوان یکی از اجزای مالیات‌بر درآمد، بر درآمد حاصل از سرمایه‌گذاری در تملک دارایی‌های سرمایه‌ای و ازجمله بخش مسکن وضع می‌شود.

در این خصوص، نگاهی به برنامه‌هایی که اخیراً ازسوی دولت برای ساماندهی بازار مسکن مطرح‌شده و البته هنوز به مرحله اجرا نرسیده، نشان می‌دهد بخشی از برنامه دولت فعلا مربوط به شرایط کرونایی است. در این خصوص قرار است دولت تسهیلاتی را که مخصوص شرایط کرونایی به مستاجران تخصیص دهد. برنامه دوم دولت مربوط به تسهیلات بانکی است که قرار است به سازندگان برای اجرا و تکمیل سریع‌تر و سهل‌تر پروژه‌های ساخت‌وساز مسکن اختصاص داده شود. برنامه سوم که هم‌راستای برنامه مسکن‌سازی دولت یعنی «اقدام ملی مسکن» است، دستور رئیس‌جمهور برای واگذاری اراضی در حریم و محدوده شهرها است که درحال حاضر دراختیار نهادهای دولتی و عمومی بوده و باید طبق قانون زمین شهری به وزارت راه‌وشهرسازی برای ذخیره‌سازی و تولید زمین برای عرضه مسکن واگذار شود. همچنین دولتی‌ها در رسانه‌ها از طرح‌های پلیسی نیز سخن می‌گویند که قرار است برای ساماندهی قیمت‌ها در بازار خرید و فروش و اجاره مسکن به‌کار گرفته شود. با این حال به‌نظر می‌رسد با کارنامه‌ای که دولت طی سال‌های اخیر از خود در حوزه مسکن به یادگار گذاشته، بعید به‌نظر می‌رسد اقدامات دولت به‌ویژه با بی‌توجهی که نسبت به تصویب و اجرای مالیات بر عایدی سرمایه برای کنترل سوداگری و سفته‌بازی دارد، به نتیجه اثرگذاری دست یابد.

دادن جنبه‌های مثبت مسائل داشته باشیم. سعی ما باید بر این باشد که در گزارش

واقع و بحران‌ها، زمینه را برای وقوع بحران‌های مشابه بعدی کاهش دهیم.» وی آمادگی کشورش را برای همکاری همه‌جانبه رسانه‌ای با ایران ابراز داشت و توسعه و تسهیل تبادل خیرنگاران دو کشور را مورد تاکید قرار داد. باوری همچنین با اشاره به تفاهنامه همکاری رسانه‌ای که قرار است به‌زودی در کابل و میان معاونان وزرای فرهنگ دو کشور امضا شود نیز توضیح داد: «در این تفاهنامه، بندی را اضافه کرده‌ایم که مطابق آن ایران دارای یک مرکز فرهنگی در هرات خواهد شد و ما نیز خواهان راه‌اندازی مرکز فرهنگی افغانستان در شهر مشهد هستیم.» براساس این گزارش، گران هیواد بسخنگو ومدیرکل امور رسانه‌های وزارت امور خارجه، شینق شرق وابسته فرهنگی سفارت جمهوری اسلامی افغانستان در تهران وفاطمه تالقانی دبیر اول سفارت افغانستان در ایران ازجمله هم‌راهان معاون فرهنگی وزیر اطلاعات و فرهنگ افغانستان در این دیدار بودند. انعقاد تفاهنامه‌های همکاری رسانه‌ای، تبادل هیات‌های رسانه‌ای و برگزاری دوره‌های آموزشی روزنامه‌نگاری ازجمله نکات مورد اشاره اعضای هیات رسانه‌ای افغانستان بود که ضمن تاکید بر تعمیق روابط فرهنگی و بازنمایی دوستی و صمیمیت میان مردم ایران و افغانستان در رسانه‌های دو کشور، در این نشست مطرح شد.

# انتقاد معاون مطبوعاتی از جریان مسموم رسانه‌ای برای ایجاد اختلاف بین ایران و افغانستان

به‌صورت مستقیم ازسوی وزارت اطلاعات و فرهنگ راهبری و هدایت می‌شوند و رسانه‌های غیردولتی هم که تحت‌قوانین ومقررات جاری کشور عمل می‌کنند، دارای قیودات و صلاحیت‌هایی هستند و فعالیت آنها نیز براساس معیارهای حاکمیتی تنظیم می‌شود.» وی با اشاره به اهتمام دولت افغانستان در حمایت همه‌جانبه از سیاست‌های کلان و تعمیق روابط فرهنگی-رسانه‌ای با ایران گفت: «ما به‌هیچ‌عنوان اجازه نداده‌ایم رسانه‌هایمان برخلاف منافع دو کشور عمل کنند، چراکه معمولاً آنچه در آذهان مردم شکل می‌گیرد ساخته و پرداخته رسانه‌هاست.» معاون وزیر اطلاعات و فرهنگ افغانستان دوری از افراط و تفریط در رویکردهای خبری را بسیار ضروری دانست و اظهار کرد: «مطابق اصول خیرنگاری نباید واقعیت‌ها و بحران‌ها را تحریف کنیم اما باید ضمن بازنمایی واقعیت‌ها، تلاش‌هایی نیز برای ارائه راه‌حل‌ها و نشان

توسعه به‌ویژه مسلمانان را از افزای جنگ‌طلب و توسعه‌نیافته که دائماً با بحران‌های فرهنگی واجتماعی روبه‌رو هستند، معرفی کنند.» معاون مطبوعاتی وزیر فرهنگ و ارشاد اسلامی از فعالیت جریان سوم رسانه‌ای برای ایجاد اختلاف بین ایران و افغانستان انتقاد کرد و گفت: «این جریان تلاش دارد با جعل خبر، حاشیه و تحلیل و تفسیر نادرست ارائه روایت متناقض از هر حادثه‌ای، فضای دوستانه بین مردم دو کشور را به تقابل و سوءتفاهم و تردید تبدیل کند که البته مردم دو کشور با توجه به عمق روابط تاریخی-مذهبی خود اجازه جولان چنین ترفندهایی را نخواهند داد.» محمدرسول باوری، معاون فرهنگی وزیر اطلاعات و فرهنگ افغانستان نیز در این دیدار ضمن تشریح فضای حاکم بر رسانه‌های این کشور گفت: «رسانه‌ها در افغانستان به دو صورت دولتی و غیردولتی فعالیت دارند؛ رسانه‌های دولتی