چهارشنبه ۳۰ خرداد ۱۴۰۳
شماره ۴۱۶۵
WWW.FDN.IR
FARHIKHTEGANDAILY

### کارشناسان از مناظره اول اقتصادی می‌گویند

# مناظره اقتصادی ماقبل نقد

فرهیختگان

دوشنبه‌شب اولین جلسه مناظره شش کاندیدای ریاست جمهوری برگزار شد. اقتصاددانان گرچه نگاه متفاوتی به این مناظره داشتند اما اغلب آنها در این موضوع متفق‌القولند که این مناظره پاسخ مناسبی به مسائل کلان کشور نبود. تنها موضوع قابل دفاعی که اقتصاددانان از آن سخن به میان آورده‌اند، رعایت اخلاق و به حاشیه نکشاندن جریان مناظره است. عمل‌گرایانه نبودن برنامه برخی کاندیداها، مشکلات شکلی برگزاری مناظره، ورود برخی کاندیداها به مباحث شبه‌عملی، مغفول ماندن موضوعات مهمی همچون تحریم در برنامه‌های اعلامی کاندیداها، عدم جمع‌بندی مناسب از ایده‌ها و برنامه‌های کاندیداها ازجمله موضوعاتی هستند که اقتصاددانان در گفت‌وگو با «فرهیختگان» می‌گویند این مناظره نمی‌تواند افراد را درخصوص ایده‌های کلان کاندیداها به نتیجه‌گیری برساند. البته برخی اقتصاددانان معتقدند شاید این نقص‌ها در مناظره‌های بعدی تاحدودی جبران شوند.

## تنها نقطه قوت مناظره

مجید شاکری، اقتصاددان در گفت‌وگو با «فرهیختگان» در خصوص کلیات مناظره اقتصادی نامزدهای چهاردهمین دوره انتخابات ریاست جمهوری اینچنین تصریح کرد: «در رابطه با نحوه برگزاری مناظره در وهله اول باید گفت که شکل برگزاری مناظره طولانی است و باعث کاهش کیفیت آن می‌شود، در وهله دوم باید یادآور شد که پرسش سوالات به صورت رگباری در کنار یکدیگر باعث می‌شود عملا سوالات کارکرد خود را ازدست بدهند. بهبود این دو مشکل بسیار می‌تواند گره‌گشا و مفید باشد.» شاکری در ادامه از رویکرد دو نامزد اینچنین صحبت می‌کند: «رویکرد قالیباف به طور کلی بر مبنای برنامه هفتم توسعه و به طور خاص در سیاست خارجی بر طرح اقدام متقابل متمرکز بود. این طرح نیز وجه ایجابی قانون راهبردی برای رفع تحریم است. علیرضا زاکانی عملا سیاست‌هایی مبنی بر دلارزدایی را مطرح کرد. البته نکاتی که از جانب وی مطرح شد نکاتی نیست که از نظر علمی و فنی قابل دفاع باشد. نکته جدید مطرح‌شده توسط علیرضا زاکانی در رابطه با طرح یارانه‌هایی مبتنی بر طلا عملا می‌تواند منجر به ایجاد شوک در ترازهای ایران یا تورم‌های بالا شود. فکر می‌کنم از نظر فنی و علمی قابل بحث نباشد.» شاکری در ادامه از نقاط قوت مناظره اقتصادی اینچنین تصریح کرد: «می‌توان گفت به طور نسبی فضای اخلاقی در مناظره اقتصادی در دوسوم ابتدایی برنامه برقرار بود.»

## پیشنهاد برای مناظره بهتر

شاکری مانند سایر اقتصاددانان دیگر یکی از نقاط ضعف اصلی و اساسی برنامه را حجم سوالات کارشناسان از کاندیداها مطرح کرد و توضیح داد: «این میزان سوالات بدون نظم و انباشته‌شده و حتی گاهی تخصصی از انسان‌هایی که سیاست‌مدار هستند، احتمالا معقول نباشد. شاکری در ادامه به عنوان راه‌حلی به منظور ایجاد فضای تخصصی از مشاوران و کارشناسان هر نامزد نام برد و پیشنهاد کرد می‌توان حتی مناظراتی بین مشاوران هر نامزد تنظیم کرد تا هم از میزان سوالات تخصصی که هر سیاست‌مدار باید پاسخگو باشد کاسته شود هم از نظر زمانی اتلافی صورتی نگیرد و مردم هم بتوانند با دید بازتری از تیم هر نامزد تصمیم بگیرند.»

## خطر وعده مذاکره

شاکری در ادامه از مخاطرات احتمالی ایده‌های مطرح‌شده از نامزدها به خبرنگار «فرهیختگان» گفت: «مساله اول از نظر من این است که تبدیل شدن مساله رفع تحریم به این صورت وقتی که میز مناظره‌ای در طرف دیگر وجود ندارد شدیدا به ضرر منافع ملی است. در یک زمان دال مرکزی گفت‌وگو اینچنین بود که افراد می‌پذیرفتند دو سال ابتدایی هر رئیس جمهور زمان مناسبی برای مذاکره نیست و باید با دیپلماسی مقاومتی ادامه دهد و این یک بحث معقول بود، اما اکنون بحث اصلی بر سر میز مذاکره رفتن یا نرفتن است. تصور می‌کنم که احتمالا نتایج مناظرات به نفع مردم نخواهد بود. این مهم‌ترین بحثی است که نگرانی فعلی من به عنوان یک اقتصاددان است. تصور من این است که جامعه این بار سعی دارد بحث سرمیز مذاکره رفتن را به رای بگذارد؛ فارغ از اینکه که هر یک از طرفین رای بیاورد، نتیجه این رای یک وزنه مهم به پای توان مذاکراتی ایران خواهد بود. به این معنا که اگر ایدئولوژی مذاکره کردن رای بیاورد در شرایطی که دو سال ابتدایی فضای مذاکره نباشد، عملا از همان ابتدا باید از دست پایین‌تر آغاز کند. اما اگر ایدئولوژی عدم مذاکره رای بیاورد، شما حتما در سه سال دوم برجام می‌رسید و چون تفکری مبنی بر عدم مذاکره رای آورده است مشکلاتی در تعاملات جهانی و پاسخگویی به بدنه اجتماعی خودش ایجاد خواهد شد.»

شاکری در پایان نیز در رابطه با نکات مهمی که در مناظره به آن اشاره نشد، مانند سایر اقتصاددان‌ها به عمل‌گرایانه نبودن برنامه و پاسخ‌های نامزدها اشاره کرد و گفت: «نامزدها پاسخ عمل‌گرایانه‌ای درباره اقدامات در سال دهم برجام ارائه ندادند که این مایه تاسف داشت. نامزدها در رابطه با موضوع نگاه به شرق و علت شکست در آن در دولت سیزدهم پاسخ مناسبی ارائه نکردند؛ صرفا کنایه‌هایی درباره FATF و امثالهم زده شد که درخور برنامه نبود. نامزدها عملا درباره نظام بانکی و کسری بودجه نکات قابل توجهی ارائه نکردند. به هرحال امیدواریم که مناظره دوم، مناظره بهتری باشد.»

## مناظره اقتصادی نبود، مرور اقتصاد کلان بود

آلبرت بغزیان، اقتصاددان در گفت‌وگو با «فرهیختگان» در ارتباط با ارزیابی از کلیات مناظره اقتصادی تصریح کرد: «برای من به عنوان یک اقتصاددان مشخص نشد که مسائل مطرح‌شده توسط کاندیداها در مناظره اول، چه اساسی دارد. چیزی که بر من عیان است مسائلی است که سال‌هاست راه‌حلی برای آن اندیشیده نشده؛ از جمله تورم افزایشی، کسری بودجه و ناترازی‌ها که در برنامه دوشنبه‌شب به طور شاخص و واضح به آن پرداخته نشد. گاهی می‌توان دولت‌ها را مقصر این امور از جمله سیاستگذاری‌های مربوط به خلق پول، تورم و... دانست. البته تمامی نامزدها پیش از ورود به پاستور این موارد را قبول دارند و در مناظره دوشنبه‌شب نیز به زبان‌ها و برنامه‌های مختلف به آن اشاره کردند. شاید بتوان گفت تفاوت خاصی دیده نمی‌شود اما از نظر اقتصادی به طور خاص پاسخگو نبودند. به طور مثال از برنامه خود برای ثبات نرخ ارز صحبتی نکردند. این موارد به یک مدیریت کلی و حفظ یک چهارچوب منسجم نیاز دارد.»

بغزیان در رابطه با نقاط ضعف و قوت مناظره اقتصادی چهاردهمین دوره ریاست جمهوری به «فرهیختگان» اینچنین گفت: «همه نامزدها بر تلاش برای ثبات نرخ ارز و وجود نوسان کنونی در نرخ ارز که باعث کاهش صادرات و کند شدن سرعت روابط خارجی می‌شود، اجماع نظر دارند اما هیچ یک از آنها برنامه خود برای رفع این مشکلات را به طور واضح نگفتند. نرخ ارز پاشنه آشیل کشور و در راس مشکلات موجود اعم از ناترازی بانک‌ها و... قرار می‌گیرد و به طور همزمان قابل پیشروی است. صرفا آنچه تا به امروز شنیدم همه و همه از اقدامات نادرست بانک‌ها و وجود مشکلات بوده و همچنان از لزوم برخورد با این موارد سخن گفته می‌شود اما از روش و برنامه حرفی گفته نشده است که اشکال به آن وارد می‌شود. دقیقا به چه چیزی اعتبار دادیم، یا با بدهکاران بزرگ قرار است چگونه برخورد کنیم. نحوه برخورد با بنگاه‌داری بانک‌ها قرار است چگونه باشد؟ در بحث تحریم‌ها که اثر منفی بر صادرات نفت داشته ما نمی‌دانیم برنامه نامزدها چیست؟ می‌توان گفت مناظره اقتصادی صرفا مروری بر اقتصاد کلان کشور بود.»

## برنامه نامزدها برای خنثی‌سازی تحریم چیست؟

بغزیان در ادامه بیان داشت سوالات مطرح‌شده از جانب کارشناسان سوالات مناسبی نبودند و به طور کلی به بحث‌های اساسی پرداخته شده بود در حدی که درنهایت نامزدها به سوالاتی که اینچنین حائز اهمیت بود صرفا پاسخ بله یا خیر دادند آن هم بدون ارائه برنامه با جزئیات خاصی. این اقتصاددان درباره نحوه طرح پرسش برای برنامه‌های اینچنینی پاسخ داد: «سوالات باید مشخص و واضح در رابطه با موضع هر نامزد باشد؛ اگر پاسخی قانع‌کننده نبود در همان لحظه بیان کنند و از هر نامزد پاسخ واضح و مطلوب بخواهند. باید یک ارزیابی درست توسط پرسشگر صورت بگیرد. او در پایان درباره نکات مهم و جدی‌تری که بیان آنها در مناظره اقتصادی فراموش شد، اینچنین گفت: «در بخش اقتصادی دیدگاه هر نامزد به طور شاخص پرداخته نشد چون این موضوع کاملا روشن است که هریک از کارشناسان دیدگاه‌های متفاوتی با یکدیگر دارند. به نظر من باید کاملا شفاف شود که هر نامزد در رابطه با وضعیت نرخ ارز به چه چیزی معتقد است. در رابطه با کاهش یا افزایش نرخ بهره به طور واضح صحبت کند. در رابطه با نقش رئیس جمهور در بحث تحریم و راه‌های رفع آن به طور شفاف موضع خود را بیان کند. در رابطه با انتخابات آمریکا و نحوه تعامل با کشورهای غربی به طور شفاف بحث کند.»

## رئیس جمهور چقدر باید اقتصاد بلد باشد؟

امیرمحمد گلوانی، اقتصاددان در گفت‌وگو با «فرهیختگان» درباره مناظره کاندیداها مطرح کرد: «نمی‌دانم آیا لازم است سوالات جزئی و تخصصی اقتصاد را از کاندیداهای ریاست جمهوری پرسید یا نه؟ یا اینکه آیا چنین چیزی در دنیا مرسوم است که از کاندیدا درباره موارد جزئی مانند اصلاح نظام بانکی سوال شود یا خیر؟ با این حال طبیعتا کاندیداها اقتصاددان نیستند و نیاز هم نیست الزاما اقتصاددان باشند؛ چه بسا اینکه در بیشتر کشورها سواد نفر اول دولت بعضا در حد لیسانس و فوق لیسانس است. به‌لحاظ محتوایی مشخص بود که در درک علل روزهای نه چندان خوب اقتصاد ایران به‌ویژه در ۱۳ تا ۱۴ سال اخیر و از سال ۹۰ به بعد همچنان دچار اختلاف نظر هستیم یعنی بعضا افراد حتی تحریم را به عنوان ام‌الخبائث قبول نمی‌کردند و از بین ۶ نفر فقط ۳ نفر تحریم را می‌پذیرفتند. پورمحمدی و پزشکیان معتقد بودند برای جهش اقتصادی، تحریم باید برداشته شود. من هم فکر می‌کنم برای رشد پایدار اقتصادی حتما باید مانع تحریم را پشت سر بگذاریم، وگرنه در یک روند سینوسی شرایط موجود را ادامه خواهیم داد. کما اینکه طی ۱۴ سال اخیر چنین شرایطی داشتیم.»

## نگاه اقتصادی درون‌زای برون‌گرا

گلوانی درباره اشاره به مبحث سرمایه‌گذاری در مناظره ادامه داد: «اغلب کاندیداها به بحران سرمایه‌گذاری اشاره کردند که به اعتقاد من جزء بحران‌های اصلی اقتصاد کشور بوده و حتما نیاز است کشور سرمایه جذب کند. به طور کلی من در میان کاندیداها نگاه اقتصادی دو نفر را درون‌زای برون‌گرا می‌بینم، مثل همان گفتمانی که در اقتصاد مقاومتی نیز حاکم است. من فکر می‌کنم این گفتمان درست‌تر است و حتما باید به زنجیره‌های ارزش جهانی متصل شویم. تسلط کاندیداها چندان نبود که بتوانند وارد جزئیات شوند یا تکنیکی بحث کنند و به نظر می‌رسید برای کاندیداها بمبارانی اطلاعاتی از سوی ستادهای انتخاباتی رخ داده و آن طور که باید مسلط نبودند. البته مباحثی که برخی از کاندیداها مثل جلیلی ارائه می‌کردند، تسلط کافی روی آن وجود داشت اما محتوای مباحث بعضا عجیب به نظر می‌رسید مثلا تاکید وی بر دیدن روستاها به مثابه سلول اقتصادی برای جهش اقتصادی از نظر من چندان پشتوانه علمی ندارد. برای معاش روستائیان خوب است اما بعید است در نتیجه آن جهش اقتصادی رقم بخورد. بحث ما در حال حاضر بنگاه‌های بزرگ است. کشوری که بخواهد پیشرفت کند حتما باید به سمت ادغام و تملیک شرکت‌های کوچک در برندهای بزرگ و استفاده از صرفه‌های مقیاس حرکت کند. این ابرپروژه‌ها هستند که جهش اقتصاد را رقم می‌زنند نه اینکه هر ایرانی را به یک کارآفرین تبدیل کنیم. ایرادی ندارد که هر ایرانی کارآفرینی کند اما نقشه راه مناسبی برای جهش اقتصادی نیست.»

## اشتباه‌های کاندیداها

گلوانی پیرامون نظرات کاندیداها تصریح کرد: «بعضا ایده‌هایی مطرح می‌شد که اقتصاد را با محیط آزمایشگاه اشتباه گرفته‌اند و ایده‌هایی را که تاکنون در هیچ کجا تجربه نشده را مطرح می‌کردند و بعضا تناقض در گفتار داشتند. یکی از کاندیداها اشاره می‌کرد رشد نقدینگی خوب است و مشکلی ندارد، بعد از افت نقدینگی در دولت شهید رئیسی به عنوان دستاورد یاد می‌کردند. هر دو این گزاره‌ها نمی‌تواند درست باشد. یا بعضا اشاره شد دولت اصلا نباید به سمت بازار بدهی برود، به نظر من این گزاره هم نادرست است.»

دولت باید برای تامین کسری بودجه خود به سراغ بازار بدهی برود اما نکته دقیقی که در صحبت‌های یکی از کاندیداها به آن اشاره شد این مورد بود که اصلا نباید بودجه را با کسری به مجلس برد، چون در این صورت یک کسری هم در مجلس به آن اضافه می‌شود که تحت عنوان کسری ساختاری آن را می‌شناسیم. درباره ناترازی‌ها، به‌ویژه ناترازی در حوزه انرژی نکاتی مطرح شد. به نظر من تحریم، سرمایه‌گذاری و ناترازی‌ها عمده مسائل اقتصادی ما را تشکیل می‌دهند. به نظر می‌رسید در بین ۶ نفر یک نفر حالت میانه بود، سه نفر رویکردهایی در پیش گرفته بودند که خیلی رایج نیست و دو نفر هم دیدگاه توسعه‌گرا داشتند که به نظر می‌رسد پشتوانه علمی و تجربی برای آن وجود داشت، اما بعضا تسلط آنها بر این گفتمان چندان زیاد نبود. طبیعی است که کاندیداها باید برنامه اقتصادی خود را به عنوان رئیس دولت اعلام کنند، اما می‌دانیم وظیفه ریاست جمهوری این است که تصمیم بگیرد و به عنوان فردی که بتواند در دولت نگاه قالب ایجاد کرده، ایفای نقش کند. تضاد میان گفتمان‌های اقتصادی به تضاد میان کابینه اقتصادی و در نتیجه قفل شدن کارها و عدم پیشرفت سیاستگذاری‌ها منجر خواهد شد.

## مناظره اول برای قضاوت کافی نبود

وحید شقاقی شهری، اقتصاددان در گفت‌وگو با «فرهیختگان» پیرامون مناظره اول ۶ کاندیدای ریاست جمهوری تصریح کرد: «بدیهی است نامزدها در مناظره اول، هنوز با ساختار مناظره آشنا نیستند و بیشتر ایده‌ها، رویکردها و کلیات مطرح می‌شود. به نظر مناظره اول، مناظره خوبی بود. نامزدها به دنبال این بودند که رویکردهای کلی خود را بیان کنند و برخی بحث‌ها مثل تحریم‌ها و برنامه هفتم توسعه مهم بود. پورمحمدی از ۸ اصل اقتصادی خود به عنوان منظومه اندیشه‌ای رونمایی کرد. سایر کاندیداها هم نگاه‌های کلان خود را مطرح کردند. فکر می‌کنم مناظرات بعدی می‌تواند جذاب‌تر باشد و صرف کلیات نشود. به نظر من مناظره بعدی به سمت تشریح برنامه نامزدها خواهد بود. پورمحمدی به مراتب گویاتر و شفاف‌تر مباحث را مطرح کردند، بعد از آن قالیباف و پزشکیان بودند، قاضی‌زاده بیشتر موفقیت‌های دولت سیزدهم را تشریح کرد، زاکانی عملا به دنبال رویکرد خود برای دوقطبی‌سازی بود و تلاش می‌کرد در مقابل پزشکیان قرار گیرد اما فضا به سمتی نرفت که شاهد جدل و بحث‌های حاشیه‌ای باشیم. هنوز باید منتظر دو مناظره بعدی ماند تا رویکردها بیشتر نمایان شود. برای مثال در زمینه تحریم نگاه پورمحمدی و پزشکیان براساس حل مساله تحریم‌ها بود. زاکانی، جلیلی و قاضی‌زاده اولویت‌های ثانوی داشتند و حل مساله تحریم را در اولویت نمی‌دیدند و بر مسائل داخلی کشور متمرکز بودند. قالیباف بینابین صحبت کرد و نمی‌خواست به سمت حواشی حرکت کند. قطعا این‌گونه نخواهد ماند و جدال در مناظرات بیشتر خواهد شد.»

## آرزو در مناظره ممنوع!

یوسف کاووسی، مدیرکل اسبق بازرسی بانک مرکزی در گفت‌وگو با «فرهیختگان» اظهار داشت: «در جریان مناظرات هیچ‌یک از کاندیداها برنامه اقتصادی ارائه نکرد. هنوز شاهد تخریب دولت قبل، مسائل گذشته، مطرح کردن آمال و آرزوهای ذهنی و کلی‌گویی بودیم. تقریبا می‌توان گفت هیچ‌یک از اظهارات کاندیداها برای تصمیم‌گیری مخاطب که مناظره را می‌بیند و می‌شنود قابل قبول نبود. سوالاتی که کارشناسان طراحی کرده بودند، پاسخ داده نشد. زمانی برای پاسخگویی وجود نداشت. سوالات بسیار کلی بود و پاسخ هر یک از آنها نیازمند یک کتابچه برنامه است. تقریبا هیچ‌کدام از نامزدها نتوانستند به صورت کامل به سوالات کارشناسان پاسخ دهند. زمان مناظره خوب نبود و می‌توانست با توجه به تعطیل رسمی زودتر باشد. درمجموع نکته قابل توجهی احساس نشد. بسیاری از ایده‌های مطرح‌شده در حد آمال و آرزو بود و نمی‌توان آنها را اجرایی کرد. ازجمله مشکلات موجود ناترازی بانک‌ها، نقدینگی، تورم، تسهیلات تکلیفی به بانک‌ها و... هستند. وقتی بعضا افراد نمی‌توانند ایده‌های خود را در یک جای کوچک‌تر عملی کنند، تبعات عدم اجرایی شدن آن در ابعاد بزرگ کشور بسیار زیاد خواهد بود. اولویت اقتصادی مهم که می‌توان به آن پرداخت مواردی ازجمله اشتغال، تورم، حقوق کارگران و موضوعات مربوط به امور روزمره مردم است.»

## کاندیداها در جاده خاکی

علی ملک‌زاده، کارشناس حوزه مالیات در گفت‌وگو با «فرهیختگان» مطرح کرد: «بررسی کلیات مناظره از منظر فرمی نشان می‌دهد سوالات کارشناسان متعدد بود و یک دسته‌بندی اساسی نشده بود. متاسفانه سوالات به پاسخ‌دهی کاندیداها جهت نداد. نامزدها بیشتر به آنچه که خواستند پاسخ دادند و برخی سوالات بدون پاسخ باقی ماند. بهتر بود یا تعداد سوالات را کمتر می‌کردند و یا با اولویت به آنها می‌پرداختند. برخی به سوالات پاسخ دادند و رویکردهای خود را مطرح کردند، برخی هم به مواردی پرداختند که لزوما پاسخ سوالات نبود. بهتر بود به چند کلان‌مساله در مناظره می‌پرداختند. مثلا درباره مساله تورم، نرخ ارز، سرمایه‌گذاری، معیشت مردم و... و همزمان درباره محدودیت‌ها به طور جزئی و دقیق از کاندیداها سوال می‌کردند و از آنها راهکار می‌خواستند. از سوی دیگر می‌شد اقدامات دولت سیزدهم یا دولت‌های قبلی در حوزه اقتصاد را نقد کرد و درنتیجه رویکرد کاندیداها را با سیاست‌های فعلی تطبیق داد. کاندیداها برای پاسخگویی به سوالات کانالیزه نشدند و خیلی هم نمی‌شد جمع‌بندی خوبی از مناظرات داشت. باید تلاش شود با دقیق‌تر کردن سوالات نامزدها را به سمت پاسخگویی دقیق و عملیاتی درباره موضوعات مختلف سوق داد.»

---

### کارنامه دولت‌های پنجم تا سیزدهم در حوزه مسکن

# روحانی؛ رکورددار تورم مسکن

آسیه فروردین
خبرنگار

**باتوجه به نزدیک شدن به انتخابات زودهنگام ریاست جمهوری چهاردهم در تیرماه امسال بررسی قیمت مسکن طی دهه‌های بعد از انقلاب شامل دولت سازندگی تا دولت مردم، خصوصا طی یک دهه اخیر از موضوعات قابل تامل است. میزان مهار تورم مسکن که با احداث آن ارتباط تنگاتنگی دارد سهم بسزایی در ارزیابی عملکرد دولت‌ها ایفا می‌کند. بررسی‌ها نشان می‌دهد میانگین قیمت مسکن از دولت پنجم تا سیزدهم نشان می‌دهد دولت دوازدهم با ۴۳۷ درصد تورم نسبت به چهار سال قبل‌تر، بدترین عملکرد را داشته و رکورددار است. در مقابل، متوسط رشد مسکن در دولت سیزدهم طی سه سال قبل، ۱۶۹ درصد بوده که با وجود روند افزایشی قیمت مسکن در سال‌های اخیر، بیانگر کاهش ۲٫۵ برابری نسبت به سال ۱۴۰۰ یا پایان دوره دوم دولت روحانی است.**

## قیمت مسکن در ۵ دولت

اگر از دهه ۱۳۶۰ به دلیل شرایط خاص جنگ و دهه اول انقلاب با محوریت نظام پارلمانی و نخست‌وزیری بگذریم، طی حدود ۳۵ سال گذشته (۱۳۶۸ تا ۱۴۰۳)، دولت‌های پنجم تا سیزدهم، شامل مرحوم اکبر هاشمی‌رفسنجانی (۱۳۶۸ تا ۱۳۷۶)، سیدمحمد خاتمی (۱۳۷۶ تا ۱۳۸۴)، محمود احمدی‌نژاد (۱۳۸۴ تا ۱۳۹۲)، حسن روحانی (۱۳۹۲ تا ۱۴۰۰) و شهید سیدابراهیم رئیسی (۱۴۰۰ تا ۱۴۰۳/ دوره سه‌ساله و ناتمام) بر سر کار آمده‌اند. عملکرد هرکدام از این دولت‌ها با توجه به تحولات سیاسی و اقتصادی هر دوره، سیاست‌های مسکنی، تحریم‌ها، نوسانات ارزی و... در حوزه مسکن متفاوت بوده و متناسب با شاخص‌های مختلف قیمت هر واحد مسکونی با ثبات نسبی، رشد منطقی، جهش ناگهانی یا تورم بالا مواجه شده است. در این رابطه تورم به مفهوم روند فزاینده، نامنظم و مستمر افزایش قیمت‌ها طی دوره زمانی مشخص است. از این رو صرف افزایش قیمت را نمی‌توان تورم نامید بلکه زمان و تداوم آن را نیز باید مدنظر قرار داد. برای درک بهتر از وضعیت قیمت مسکن، اجاره‌بها و رشد قیمتی آن در دولت‌های یادشده مرور آمار مرتبط با این حوزه طی دهه‌های بعد از انقلاب حائز اهمیت است. بررسی‌ها نشان می‌دهد در ۹ دولت بعد از انقلاب (بدون احتساب رئیس دولت مشابه)، از ۱۳۶۸ تا ۱۴۰۳، بیشترین تورم مسکن به دولت‌های ششم و دوازدهم، یعنی دولت دوم هاشمی‌رفسنجانی و دولت دوم روحانی تعلق دارد و کمترین افزایش قیمت، مربوط به دولت‌های هفتم و هشتم (۱۳۷۶ تا اوایل ۱۳۸۴) در زمان خاتمی بوده است. چنانچه عملکرد سه سال اخیر دولت سیزدهم را لحاظ کنیم باید وضعیت مسکن را از نظر میزان احداث، عرضه و تقاضا و... در دوره قبل‌تر نیز مدنظر قرار دهیم. با وجود تداوم افزایش قیمت خرید و اجاره‌بها از ۱۴۰۰ تا ۱۴۰۳، آمارها بیانگر کاهشی بودن رشد تورم مسکن در دولت رئیسی است. این در حالی است که با وجود رشد تقاضا در دولت دوازدهم روند ساخت‌وساز در دوران روحانی به‌ویژه سه سال آخر بسیار کند بوده است. همین موضوع بر اهمیت اقدامات دولت سیزدهم در این دوره می‌افزاید.

## میانگین قیمت مسکن و درصد رشد (دولت‌های پنجم تا سیزدهم)

جدول گزارش حاضر بیانگر میانگین قیمت مسکن و درصد رشد آن از سال ۱۳۶۸ (آغاز دولت پنجم) تا ۱۴۰۳ (اواخر دولت سیزدهم) است. از آنجا که دولت‌های پنجم تا دوازدهم هرکدام از روسای دولت دو دوره عهده‌دار مسئولیت بوده‌اند در جدول بررسی متوسط قیمت مسکن و میزان رشد قیمت در هر دولت نسبت به دولت قبل ذکر شده است. اعداد نخست، در جداول سه ستونی، بیانگر عملکرد دولت یا دوره قبلی است و اعداد دوم و سوم بیانگر عملکرد یک رئیس دولت (مشترک) طی دو دوره فعالیتش است. با این حال، آمار دولت سیزدهم به دلیل فعالیت سه‌ساله، فقط در سال ۱۴۰۳ لحاظ شده و مقایسه آن با دوره قبلی یا پایان فعالیت دولت دوازدهم (۱۴۰۰)، قابل توجه است.

همان‌طور که ملاحظه می‌شود سال ۱۳۷۶ یعنی پایان دولت هفتم، همزمان با دومین دوره دولت سازندگی به ریاست جمهوری هاشمی‌رفسنجانی، قیمت مسکن با میانگین افزایش ۲۰۱ درصدی (از ۵۲ هزار به ۱۵۷ هزار تومان)، نسبت به سال ۱۳۷۲ مواجه بوده است. با این حال، بیشترین میزان رشد قیمت مسکن، به دولت دوازدهم با ۴۳۷ درصد اختصاص دارد. درحالی‌که متوسط قیمت مسکن در سال ۱۳۹۶، پایان دولت اول روحانی، حدود پنج میلیون و ۶۳۰ هزار تومان بوده اما با جهش سرسام‌آور در پایان این دولت به بیش از ۳۰ میلیون تومان رسیده است! البته دولت یازدهم با ۴۶ درصد رشد قیمت مسکن نسبت به دولت دهم آمار مناسبی را در دوره اول روحانی داشته است. دلیل پایین بودن تورم مسکن در این دوره را می‌توان تاثیر ساخت‌وسازهای مربوط به مسکن مهر البته با تاخیر چندساله و تزریق آنها به بازار و نیز ثبات نسبی قیمت‌ها ناشی از کاهش تحریم‌ها در دوران اوباما دانست.

## تاثیرات جهش قیمت مسکن در دولت دوازدهم

جهش بی‌سابقه و شش برابری قیمت مسکن در دولت دوازدهم در بین دولت‌های بعد از انقلاب طی ۳۵ سال گذشته بالاترین میزان و بی‌سابقه بوده است. این بازه زمانی چهارساله که بدترین دوره را شامل می‌شود به فقر مسکن دامن زد. عدم اعتقاد، توقف یا حرکت لاک‌پشتی دولت یازدهم و دوازدهم در تکمیل واحدهای مسکن مهر که در دولت‌های نهم و دهم کلید زده شده بود و نیز نابسامانی وضعیت اقتصادی به خاطر احیا و تشدید تحریم‌ها در دوران ترامپ، ساخت و عرضه مسکن را کاهش داد تا افزایش تقاضا در برابر کاهش عرضه به تورم وحشتناک منجر شود. میانگین آمار ساخت مسکن در دولت روحانی به حدود ۳۰۰ هزار واحد مسکونی در سال می‌رسد و از این حیث در زمینه کمترین میزان ساخت مسکن طی دو دهه اخیر، رکورددار است!

## کاهش التهاب بازار مسکن در دولت سیزدهم

نگاهی به وضعیت قیمت مسکن در دولت سیزدهم نشان می‌دهد با وجود میراث نامطلوب دولت دوازدهم، تورم بالا و ساخت‌وساز پایین که تعادل بازار عرضه و تقاضای مسکن را به هم ریخت و نیز مدیریت ضعیف دولت قبل، درصد رشد قیمت مسکن در دولت سیزدهم، از ۴۳۷ درصد به ۱۶۹ درصد کاهش یافته است. البته اگر وضعیت موجود را با دیدگاه بدبینانه، یک‌سویه و تک‌متغیره، بدون توجه به وضعیت آشفته مسکن در سال‌های منتهی به ۱۴۰۰ تحلیل کنیم، رشد قیمت ۱۶۹ درصدی مسکن و میانگین قیمت بیش از ۸۱ میلیون تومان (در هر مترمربع)، با تاکید بر افزایش «عدد» قیمت در دولت رئیسی می‌تواند دستمایه منتقدان قرار گیرد؛ اقدامی که برخی مخالفان سیاست‌های دولت، به آن استناد می‌کنند. با این حال بررسی منصفانه و تحلیل نقادانه مقایسه با وضعیت سه سال قبل است. با این نگاه اگرچه متوسط قیمت مسکن در سال‌های ۱۴۰۰ تا ۱۴۰۳، همچنان افزایشی بوده اما نه تنها رشد آن نسبت به گذشته متوقف شده بلکه به سمت کاهش شدید میل پیدا کرده است.

## مداخله دولت؛ آری یا خیر؟

هرچند هنوز با وضعیت مطلوب در حوزه ساخت و قیمت مسکن فاصله زیادی وجود دارد اما سیاست‌های دولت سیزدهم در زمینه تامین زمین رایگان و ارزان‌قیمت، مسکن ویلایی یا یک‌طبقه و عمودی‌سازی مسکن به جای افقی‌سازی به‌ویژه در شهرهای کوچک و جدید به همراه پروژه‌های در حال تکمیل راهگشای تداوم روند کاهشی رشد قیمت و فرآیند افزایشی ساخت مسکن در دولت چهاردهم خواهد بود. مرور تجربیات موفق و شکست چندین‌باره برای ساماندهی وضعیت مسکن در ایران از ساخت تا قیمت نشان می‌دهد کامیابی در این جاده پرپیچ‌وخم نیازمند ورود هدفمند دولت و مداخله از منظر حمایت، هدایت و نظارت است.

**تغییرات قیمت مسکن از دولت پنجم تا سیزدهم**

| دولت | رئیس دولت | سال آغاز و پایان دولت | | | متوسط قیمت مسکن (تومان) | | | درصد رشد قیمت | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| آغاز پنجم تا آغاز هفتم | هاشمی‌رفسنجانی- خاتمی | ۱۳۶۸ | ۱۳۷۲ | ۱۳۷۶ | ۴۰٬۰۰۰ | ۵۲٬۰۰۰ | ۱۵۷٬۰۰۰ | ..... | ۳۰ | ۲۰۱ |
| آغاز هفتم تا آغاز نهم | خاتمی- احمدی‌نژاد | ۱۳۸۰ | ۱۳۸۴ | ۱۳۸۸ | ۳۵۳٬۰۰۰ | ۶۸۳٬۰۰۰ | ۱٬۶۷۲٬۰۰۰ | ۱۲۴ | ۹۳ | ۱۴۴ |
| آغاز دهم تا آغاز دوازدهم | احمدی‌نژاد- روحانی | ۱۳۹۲ | ۱۳۹۶ | ۱۴۰۰ | ۳٬۸۳۴٬۰۰۰ | ۵٬۶۳۰٬۰۰۰ | ۳۰٬۲۷۴٬۰۰۰ | ۱۲۹ | ۴۶ | ۴۳۷ |
| آغاز تا پایان سیزدهم | شهید رئیسی | ۱۴۰۳ (نسبت به ۱۴۰۰) | | | ۸۱٬۶۰۰٬۰۰۰ | ..... | | ..... | ..... | ..... |

مدیرمسئول:
محمدامین ایمانجانی
قائم‌مقام مدیرمسئول:
مسعود فروغی
سردبیر:
محمد زعیم‌زاده
تلفن و فکس:
۶۲۹۹۹۴۹۵ (۰۲۱)
کدپستی:
۱۱۳۵۶۳۳۸۱۶
چاپ:
چاپخانه دانشگاه آزاد اسلامی
نشانی:
خیابان حافظ، پایین‌تر از جمهوری روبه‌روی ساختمان بورس
ساختمان فرهیختگان، طبقه سوم