

## مسکن رکود ندارد؛ قفل شده

**کمال اطهاری**  
 کارشناس ارشد  
 اقتصاد مسکن

در حال حاضر نقدینگی قابل توجهی به‌سمت بورس هدایت شده که باید همانجا حفظ شود و بخش مولد را تقویت کند و به‌دنبال آن صنایع کوچک، متوسط و خدمات مولد هم بتوانند در این فضا فعال شوند. در چنین شرایطی است که بخش مسکن هم از قفل شدگی رها می‌شود. در واقع برخلاف آنچه مطرح می‌شود بخش مسکن دچار رکود نیست بلکه درگیر قفل شدگی شده است. رخدادی که دو دلیل عمده دارد. نخست آنکه بخش مولد به‌دلیل شرایط تحریم و رانتی شدن بخش مسکن در جذب منابع که از بخش مولد دریغ شد و در نهایت فقدان سیاست شایسته توسعه قفل شده است. سیاستی که بتواند با توسعه شرکت‌های دانش بنیان واقعی اقتصاد این بخش را توسعه دهد، نکته قابل توجه آنکه تمام این بخش‌ها از منابع بانکی محروم هستند. این‌ها عواملی هستند که منجر به نابودی بخش مولد در کشور شد. با نابود شدن این بخش اشتغال هم بویژه برای تحصیلکردگان از بین می‌رود. بنابراین بخش مولد نمی‌تواند اشتغال ایجاد کند و شغل‌های ایجاد کرده هم به دلایل مطرح شده پایدار و ثابت نیست.

در شرایط کنونی سهم مشاغل موقت و غیرثابت در اقتصاد افزایش پیدا کرده است. همین امر سبب می‌شود تقاضای مؤثری برای بخش مسکن وجود نداشته باشد. مسکنی که تاکنون ساخته شده رانتی است چون با تراکم فروشی و جهش‌های قیمت صدها درصدی ساخته شده و به‌هیچ وجه درآمد خانوار نمی‌تواند پاسخگوی هزینه‌های این بخش باشد. به‌عنوان مثال یک مسکن متعارف حدود ۹۰ تا ۱۰۰ متر، بیش از ۲۰ برابر درآمد سالانه یک خانوار متوسط را شامل می‌شود در صورتی که حد قابل قبول آن ۵ برابر است. از این گزاره‌ها می‌توان نتیجه گرفت به‌دلیل سیاست‌های اشتباهی که اعمال شده، مسکن قفل شده است. در حال حاضر مسکن موجود فقط برای ۱۰ درصد جامعه قابل جذب است و دست طبقه متوسط به آن نمی‌رسد چون از درآمد رانتی برخوردار نیست.

به‌همین جهت است که می‌توان گفت بازار کنونی مسکن واقعی نیست چون با معاملات صوری بهای آن تا ۱۰۰ درصد هم افزایش می‌یابد بدون آنکه نرخ معاملات افزایش یافته باشد. در نهایت برای اینکه بازار واقعی مسکن شکل بگیرد، وزارتخانه مسئول باید طرح جامع مسکن را بازنگری کند. این بازنگری باید در قالب طرح باشد نه با اعمال سیاست‌های پوپولیستی. پس تا زمانی که بخش مولد جان بگیرد و بتواند اشتغالزا شود باید بازار واقعی مسکن تشکیل شود. تحقق این مهم در گرو اجرای سیاست‌های شایسته است.

ساماندهی وضع موجود و ایجاد مبانی نهادی آن از جمله این سیاست‌هاست که تحقق آن به دو سال زمان نیاز دارد. در یک مثال ملموس می‌توان از تعاونی‌های مسکن به‌عنوان یکی از همین مبانی نهادی نام برد که نابود شده است. این در حالی است که دهک‌های پایینی که شغل ثابت داشته باشند مثل دهک‌های ۴ تا ۶ از طریق تعاونی مسکن می‌توانند مسکن مناسب را خریداری یا اجاره کنند. اینجاست که مجدد باید بر نقش نهادهای مالی درست تأکید کرد مثل صندوق پس‌انداز و وام که در طرح جامع مسکن دیده شده بود اما به اجرا نرسید. امید می‌رود نقدینگی که به‌سمت بورس هدایت شده مغتنم شمرده شود اما باید برنامه‌ریزی دقیقی صورت بگیرد تا کل اقتصاد ایران و همراه با آن بخش مسکن نجات پیدا کند و از شرایط پیش آمده منتفع شوند چرا که تاکنون اقتصاد ایران قربانی بخش مسکن و مستغلات شده است.

## مناطق ویژه و توجه به مالیات بر ارزش افزوده

**ابذر آذربون**  
 کارشناس ارشد  
 ارزیابی عملکرد  
 دبیرخانه شورای عالی مناطق آزاد

نگاه به تولید و تحقق جهش تولید به‌طور کلی با دو رویکرد مورد توجه قرار می‌گیرند:

۱- ایجاد درآمد مالیاتی برای دولت

۲- نگاه بلند مدت به مقوله مالیات و

اخذ مالیات پس از طی شدن دوره معافیت مالیاتی طبیعی است که حیطه معافیت‌های مالیاتی اگر با دایره درآمدهای مالیاتی برخورد نماید موجب کاهش درآمدهای دولت خواهد بود در حالی که لزوم توجه به اخذ مالیات و قطع وابستگی به نفت در شرایط کنونی، انکارناپذیر است.

در این یادداشت در نظر داریم افزایش درآمدهای مالیاتی یا کاهش آن را توأم با سیاست‌های کلی تقنینی در کشور مورد توجه قرار دهیم. در ایران همانند بسیاری از کشورها، مناطقی با محدوده جغرافیایی مشخص و ناچیز در قیاس با مساحت کل کشور با عنوان مناطق آزاد و ویژه اقتصادی تشکیل شده‌اند که در هر دو دسته این مناطق، معافیت مالیاتی مورد توجه قرار گرفته‌اند.

در مناطق آزاد از ابتدای تصویب قانون چگونگی اداره مناطق آزاد در سال ۱۳۷۲ و در مناطق ویژه از سال ۱۳۹۴ و متعاقب تصویب قانون رفع موانع تولید، معافیت مالیات بر درآمد، مورد توجه قانونگذار قرار گرفت. هر چند که طول دوره معافیت مالیاتی مناطق آزاد و ویژه با یکدیگر متفاوت است.

علاوه بر این موضوع، مناطق ویژه و آزاد هر دو از شمول قانون مالیات بر ارزش افزوده مستثنی شدند و این موضوع در بندهای ۳ و ۴ ماده ۵۱ قانون مالیات بر ارزش افزوده مصوب سال ۱۳۸۷ منعکس گردید.

اما نکته مهم و زیربنایی که لازم است به آن اشاره شود نحوه نگاه به معافیت‌های مالیاتی است. در مناطق آزاد هر نوع فعالیت اقتصادی و توسط هر شخص حقیقی و حقوقی مشمول معافیت مالیاتی البته با حفظ موازین قانونی می‌باشد اما در مناطق ویژه اقتصادی صرفاً درآمدهای تولیدی و معدنی، درآمدهای بیمارستانی، هتل‌ها و مراکز درمانی گردشگری مشمول معافیت از مالیات بر درآمد شده‌اند لذا زمینه فعالیت‌های اقتصادی مولد در مناطق ویژه اقتصادی بسیار پر رنگ می‌باشند.

حال با این رویکرد و حضور سرمایه‌گذاران ویژه، حذف مستثنی بودن از پرداخت مالیات بر ارزش افزوده در پهنه جغرافیایی مناطق ویژه اقتصادی، موجب جهش تولید در این مناطق نخواهد بود و حفظ این مدل از معافیت مالیاتی همچون رویه موجود در مناطق آزاد کشور در خصوص مالیات بر ارزش افزوده می‌تواند نگاه واقع بینانه‌ای به این مناطق ایجاد کند.

واقعیتی که امکان ایجاد جهش تولیدی در سال جاری در مناطق ویژه اقتصادی با حفظ مزیت‌های قبلی مقدور خواهد بود.

## یادداشت

## نگه

کارشناسان و صاحب‌نظران به نظرخواهی «ایران» پاسخ دادند

## اولویت‌های اقتصادی مجلس یازدهم



**سپیده پیری**  
 خبرنگار

رنگ پایان دهمین دوره مجلس شورای اسلامی در ۳۱ اردیبهشت ماه در حالی به صید درآمد که به گفته علی لاریجانی رئیس ۱۲ساله «واقعاً مجلس دهم مظلوم واقع شد». افرادی که به پیشنهاد ۶۱ درصد مردم نتوانستند در طول چهار سال نمایندگی مردم و ۴۲۵ جلسه‌ای که گرد هم آمده بودند مصوبات اقتصادی مهمی چون «انتخاب دولت برای حذف کارت سوخت، تعیین سقف دریافتی مدیران و اصلاح قانون چک و حذف ۴ صفر از پول ملی» را در دستور کار خود قرار دهند. حالا صندلی‌های سبز بهارستان به کسانی تعلق می‌گیرد که در دو روز در رکورد کمترین میزان مشارکت مردمی را با خود همراه دارند.

چهره‌هایی که انتظار می‌رود با توجه به شرایط اقتصادی کشور که از چاله تحریم درنیامده بر چاه کرونا افتاده به دور از تمام غوغاسالاری‌ها و دامن زدن بر گسست‌های جناحی و سیاسی وحدت رویه را در رأس امور قرار دهند و دولت را در سال پایانی حامی و همراه باشند. «ایران» در آغاز شروع به کار مجلس یازدهم از صاحب‌نظران و کارشناسان درباره اولویت‌های اقتصادی مجلس یازدهم پرسیده، پاسخ‌ها طیف گسترده‌ای از مسائل را شامل می‌شود. از کوچک‌سازی دولت و جبران کسری بودجه گرفته تا قاعده‌گذاری بر بازار سرمایه.

## کوچک‌سازی دولت و خصوصی‌سازی به معنای واقعی



**مسعود خوانساری**  
 رئیس اتاق بازرگانی تهران

در شرایط کنونی کشور به نظر می‌رسد مجلس یازدهم باید محورهایی چون کنترل تورم، کنترل نقدینگی، کاهش تورم، کوچک کردن دولت، خصوصی‌سازی به معنای واقعی و بهبود محیط کسب و کار را دستور کار و جزو اقدامات اقتصادی خود قرار دهد. شاید اینگونه به‌نظر برسد که موارد مطرح شده پیش تر

هم از سوی نمایندگان مطرح شده بود اما نتیجه قطعی و واقعی درخصوص آن به‌دست نیامد و درمجلس یازدهم هم روند اینگونه است. در حالی که اگر نمایندگان اراده‌ای برای تحقق این موارد می‌داشتند حتما شاهد تغییرات جدی در موارد ذکر شده بودیم. الان هم در صورت اراده و خواست نمایندگان این اهداف حتما قابلیت تحقق و اجرا دارند. حال با فرض وجود اراده قوی اقتصادی در مجلس جدید آنچه باید مد نظر قرار بگیرد این است که درآمد و هزینه‌های دولت را تراز کنند. با توجه به اینکه در شرایط فعلی امکان فروش نفت را نداریم مجلس آینده باید به‌سمت بودجه بی‌نیاز از

نفت حرکت کند. همچنین در جهت کاهش هزینه‌های دولت هم ضرورت دارد تا دستگاه‌های موازی که اصولاً عملکردی ندارند و صرفاً هزینه روی دست کشور گذاشته‌اند از سوی مجلس جدید و با پیشنهاد قانون یکی پس از دیگری تعطیل شوند. علاوه بر آن باید تصدی گری دولت کاهش یابد و امور به‌صورت واقعی به بخش خصوصی واگذار شود. در حوزه کسب و کار نیز باید قوانینی وضع شود تا افراد و فعالان بخش خصوصی بدون دغدغه بتوانند به فعالیت شان ادامه دهند و با آرامش خاطر تولید کشور را افزایش دهند. در بحث تورم هم مجلس باید هوشیار باشد و اجازه ندهند دولت کسری بودجه پیدا کرده واز بانک مرکزی استقراض کند. بلکه دولت باید از سوی مجلس کنترل شود تا متناسب با درآمدهایش هزینه داشته باشد. تاکنون روال بودجه‌ریزی دولت و نظارت مجلس به‌گونه‌ای بوده که نه تنها بودجه پیشنهادی دولت از سوی مجلس کاهش نیافته بلکه نمایندگان نیز بر اساس نیاز حوزه‌های انتخابیه خود بر رقم آن افزوده‌اند موضوعی که خود بر کسری بودجه و تورم می‌افزاید در حالی که انتظار می‌رود در مجلس جدید این مهم بجد از سوی نمایندگان پیگیری و نظارت شود.

عمرانی و جاری کشور کنار بگذارند. همچنین بودجه باید به گونه‌ای تنظیم شود که میان هزینه‌ها و درآمدها تعادل برقرار باشد. در واقع دولت و مجلس باید مدیریت شده درآمدها را افزایش دهند. این افزایش می‌تواند از طریق اخذ مالیات آن هم در بخش‌هایی باشد که تاکنون مالیات پرداخت نکرده‌اند. پس به این شکل درآمدها افزایش و از اتکا به درآمد نفتی فاصله گرفته شود. علاوه بر آن هزینه‌ها هم باید کاهش پیدا کنند طوری که بودجه تراز شود و همخوانی میان درآمد و هزینه به‌وجود بیاید. اگر مجلس جدید موفق به تحقق این اهداف شود دیگر شاهد رشد نقدینگی، تورم دورقمی و شکاف درآمدی در کشور نخواهیم بود. در پایان باید تأکید کرد کلید حل مشکلات برطرف کردن کسری بودجه است. از سوی دیگر با فرض آنکه شرایط فروش نفت بهبود پیدا کند ضرورت دارد درآمد حاصل از آن حتماً سرمایه‌گذاری شود. این سرمایه‌گذاری باید در بخش انرژی برای تبدیل نفت خام و گاز خام به مشتقات ناشی از نفت و گاز صرف شود. مانند شرایط کنونی که به جای نفت خام بنزین صادر می‌کنیم. در حالی که می‌توانیم گازوئیل و مازوت و... صادر کنیم. در واقع باید به جای صادرات گاز خام هم پتروشیمی صادر کنیم و در نهایت باید گفت از خام‌فروشی خوداری کنیم. اینها فرصت‌های سرمایه‌گذاری ماست که اگر از سوی دولت و مجلس مورد توجه قرار بگیرد ایران طی دو تا سه دهه آینده می‌تواند یک ثروت خود را چند برابر کند. کشور این شایستگی را دارد که به یکی از ۱۰ اقتصاد اول جهان تبدیل شود.

## دیپلماسی اقتصادی را فعال کنید

اما مرکز پژوهش‌های مجلس هم به نوبه خود وظایف تازه اقتصادی را برای مجلس یازدهم تبیین کرده است. این مرکز در گزارش خود بیش از ۲۰ وظیفه نظارتی و تکلیف تدوین قانونگذاری اقتصادی برای مجلس تازه را مورد بررسی قرار داده است. از قبیل اصلاح قانون بانکی، اصلاح قانون مبارزه با قاچاق کالا و ارز، اصلاح قانون نظام مالیاتی و...

یکی از مهم‌ترین وظایفی که این مرکز برای نمایندگان مجلس تبیین کرده است، دیپلماسی اقتصادی است. در گزارش این مرکز آمده است که با گسترش جهانی‌سازی و بین‌المللی شدن تولید، لزوم گسترش و تعمیق روابط اقتصادی میان کشورها به نحو روزافزونی با اهمیت‌تر شده و به باور برخی کارشناسان، امروزه نمی‌توان تولید بویژه تولید رقابتی (کارآ) را بدون فضای بین‌الملل در نظر گرفت؛ ازاین رو عبارت «دیپلماسی اقتصادی» در دوره‌های اخیر بسیار مورد توجه قرار گرفته و از سوی سیاستمداران و سیاست‌گذاران تکرار می‌شود. با توجه به تحولات مذکور و جهانی شدن فعالیت‌های اقتصادی، وظایف دستگاه دیپلماسی کشورها نیز متنوع‌تر و خنثی‌تر شده و بیشتر بر محور اقتصاد قرار گرفته است.

## ۳

## قاعده‌گذاری ناظر بر بورس و مالیات بر عایدی سرمایه



**سید احسان خاندوزی**  
 نماینده مجلس یازدهم

پیشنهاد دوم با توجه به نوسانی که در طول سال‌های اخیر در بازار دارایی‌های مختلف صورت گرفته و احتمال است در سال ۹۹ و ۱۴۰۰ هم تکرار شود نشان می‌دهد که کشور بشت نیازمند قانون مالیات بر عایدی سرمایه است به نحوی که تمام انواع درآمدهای حاصل از سرمایه در آن لحاظ شود. این مسأله می‌تواند از نوسان سفته بازار به بازاردارایی‌ها تا حد قابل قبولی جلوگیری کند.

همچنین می‌تواند مشوقی برای حرکت نقدینگی به سمت بخش مجریه است نه قوه مقننه و مجلس. در چنین حوزه‌هایی احتمالاً مجلس نمی‌تواند اقدام مؤثری انجام دهد هر چند که جز اولویت‌های اقتصادی کشور محسوب می‌شود.

بنابراین آنچه در اولویت فعالیت اقتصادی مجلس یازدهم مطرح می‌شود با لحاظ قید جایگاه مجلس شورای اسلامی است. در همین راستا در وهله نخست ما با یک واقعیتی مواجه هستیم که دولت و نظام بانکی به‌عنوان دو محرک فعالیت‌های اقتصادی و تأمین مالی محسوب می‌شوند هر دو در شرایط بسیار سخت و تنگنایی به سر می‌برند. در واقع نه بودجه عمرانی دولت می‌تواند به‌عبارت دیگر خطرناک باشد به‌عنوان یکی از نمایندگان اقتصادی مجلس یازدهم در این حوزه‌ها هیچ نقشی ایفا نکرده و ضرورت دارد تا مجلس یازدهم ورود فعالانه‌ای داشته باشد.

به‌عبارت دیگر خطرناک یا فرصت‌هایی که از ناحیه رونق بورس وجود دارد و ممکن است اقتصاد کشور را تهدید کند مورد توجه به‌عنوان یکی از نماینده اراده کلیت مجلس یازدهم برای تحقق این موارد وجود داشته باشد یا خیر باید منتظر ماند اما بنده به‌عنوان یکی از نمایندگان اقتصادی مجلس یازدهم در این زمینه پیش‌نویس‌هایی آماده کرده‌ام تا به فوریت در قالب طرح نمایندگان اعلام وصول شود و اگر لازم باشد به‌عنوان یکی از اولویت رفع موانع تولید کشور قرار بگیرد و همین موارد مطرح شده، مصوبه داشته باشیم.

## یادداشت

در این گزارش آمده است که در مورد دیپلماسی اقتصادی نیز کارکردهای نظارتی و قانونگذاری مختلفی می‌توان برشمرد. یکی از اقدام‌های ضروری در این حوزه، اصلاح نگاشت نهادی دیپلماسی اقتصادی در ایران است. نگاشت نهادی، شامل شناسایی کارکردهای اصلی دیپلماسی اقتصادی و نهادهای فعال کشور در این زمینه، جهت تبیین وضعیت کنونی، تقسیم کار دیپلماسی اقتصادی و ترسیم یک وضعیت مطلوب و مورد تفاهم در مورد آن است. اهمیت این امر به‌دلیل تعدد، ناهماهنگی و موازی کاری شدید نهادهای کشور در اقدامات بین‌المللی کشور (خصوصاً در بعد اقتصادی) است که روابط اقتصادی بین‌المللی ایران را ناکارآمد کرده است. همچنین باید روابط اقتصادی ایران با کشورهای همسایه و همچنین عمده طرف تجاری و کشورهایی که بیشترین مرادات اقتصادی با آنها صورت می‌گیرد، مورد نظارت قرار گرفته و سیاست‌های اتخاذ شده و عملکرد اربازان اقتصادی و تجاری و سایر فعالان این حوزه بررسی شود تا کشور بتواند از فضای بین‌المللی در رشد و توسعه خود و نیز عبور از تحریم استفاده کند.

مرکز پژوهش‌ها در ادامه آورده است که در مورد کشور ما نیز که به دلیل تحریم‌ها، ایجاد روابط اقتصادی بین‌المللی با مانع مواجه است، مسأله دیپلماسی اقتصادی نه تنها کمرنگ نشده، بلکه دارای اهمیت بیشتر شده است؛ زیرا برای ایجاد و حفظ روابط بین‌المللی در شرایط تحریمی، باید تلاش مضاعف و انرژی بیشتری مصرف داشت. هرچند «دیپلماسی اقتصادی» در بند «۱۲» سیاست‌های کلی اقتصاد مقاومتی و بند «۶۰» سیاست‌های کلی برنامه ششم توسعه مورد توجه قرار گرفته و معاونت اقتصادی وزارت امور خارجه نیز در اواخر سال ۱۳۹۶ احیا شد؛ اما همچنان مقوله دیپلماسی اقتصادی در عمل مورد توجه و اقدام شایسته قرار نگرفته است. با توجه به اینکه کمیسیون امنیت ملی و سیاست خارجی مجلس شورای اسلامی مسأله دیپلماسی کشور را مورد بررسی قرار می‌دهد، هماهنگی با آن کمیسیون در این زمینه می‌تواند بسیار ارزشمند باشد؛ زیرا قاعدتاً آن کمیسیون نیز در این زمینه نیازمند بهره‌گیری از تخصص اقتصادی و اشراف اعضای کمیسیون اقتصادی است.