

دولت‌ها فقط ژست توسعه خواهی گرفته‌اند

اقتصادی بدون شرح

طلا، دلار یا ارز مجازی؟

احتکار چیست؟

کاهش دادن و یا کاهش یافتن ارزش پول ملی کدام درست است؟

مدل تسهیل زد و بند و بعد بگیر و ببند

چگونه ارز دولتی بگیریم و در بازار آزاد بفروشیم

مستاجران از ماراتن قیمت عقب ماندند

اقتصادی

# خبر

سال اول

شماره دو

سه شنبه ۳۰ مرداد ۱۳۹۷

21 August 2018

۹ ذی الحجه ۱۴۳۹

تک شماره: دو هزار تومان

هفته نامه مقالات اقتصادی غیر برخط (ایترنتی)

با مقالاتی از

**دکتر محمد فاضلی**

عضو هیات علمی دانشگاه شهید بهشتی

**دکتر تیمور رحمانی**

دکتری اقتصاد و استاد دانشگاه تهران

**دکتر محمد طبیبیان**

دکتری اقتصاد، دانشگاه دوک آمریکا

**بسیاری از بانک‌ها  
زیانده‌اند**

# کاهش دادن و یک کاهش یافتن ارزش پول ملی کدام درست است؟

دکتر تیمور رحمانی

دکتری اقتصاد و استاد دانشگاه تهران

اقتصادخوانده‌ها، رشدهای بالای نقدینگی چند سال اخیر تقاضای ارز را در ماه‌های اخیر به شدت افزایش داد و تحریم‌ها نیز عرضه ارز را دچار کاهش کرد و نتیجه طبیعی آن مطابق اصول علم اقتصاد به‌عنوان اولین درسی که دانشجوی اقتصاد می‌گذراند افزایش نرخ ارز و کاهش ارزش پول ملی است؛ بنابراین افزایش نرخ ارز تا حد زیادی مبتنی بر عوامل بنیادی بوده است و نه برنامه دسته خاصی از اقتصادخوانده‌ها و دولت برای کاهش ارزش پول ملی. به بیان دیگر، تقصیر دولت نه در افزایش نرخ ارز در حال حاضر، بلکه در سیاست‌گذاری در سال‌های گذشته است که منجر به شکل‌گیری عوامل بنیادی افزایش نرخ ارز شده است. پرسش آخر این است که آیا بانک مرکزی باید به دنبال کاهش نرخ ارز یا افزایش ارزش پول ملی باشد؟ واضح است که اگر عوامل بنیادی زمینه کاهش نرخ ارز و افزایش ارزش پول ملی را فراهم کرد، آن‌گاه پرسش اخیر موضوعیت ندارد؛ در حالی که اگر عوامل بنیادی کاهش در نرخ ارز را حکم نمی‌کنند نه مصلحت است و نه امکان‌پذیر که بانک مرکزی بتواند به‌صورت دائمی نرخ ارز را کاهش دهد. آنچه از سیاست‌ها و اطلاعیه‌های بانک مرکزی پس از تغییر ریاست آن می‌توان دریافت آن است که بانک مرکزی سعی دارد با برداشتی واقع‌بینانه از اتفاقات بازار ارز و در نظر گرفتن محدودیت‌های تحمیل شده بر این نهاد با ابزاری که در دست دارد به مدیریت در بازار ارز بپردازد. برخی از اقتصادخوانده‌ها اما به دلیل آنکه طراحی‌های جدید بانک مرکزی به کاهش قیمت ارز منجر نشده است می‌پندارند که این سیاست‌ها موفق نبوده است، حال آنکه در چنین وضعیتی که اقتصاد ایران با آن روبه‌رو است هدف را باید بر ساماندهی بازار ارز قرار داد. با این نگاه می‌توان گفت به‌رغم نقدهای بیان شده درباره سیاست‌های اخیر نشانه‌هایی از موفقیت دیده می‌شود؛ زیرا بدون این اقدامات، افزایش نوسان نرخ ارز به سطوح بالاتر از وضع موجود محتمل بود. با توجه به این چارچوب نمی‌توان ادعا کرد که بسته ارزی بانک مرکزی در راستای تضعیف ارزش پول ملی است بلکه مضافاً است که این بسته را در راستای جلوگیری از تضعیف شدید ارزش پول ملی عنوان کرد. این نکته را نیز نباید فراموش کرد که آنچه در چند سال اخیر رخ داده تقریباً مشابهی در دنیا نداشته است که از نسخه‌های آماده برای حل آن استفاده کرد. آنچه در شرایط کنونی با اهمیت است اقدامات بانک مرکزی برای کاهش نرخ ارز نیست، بلکه این موضوع است که با اقدامات خود نوسانات نرخ ارز را مبتنی بر عوامل بنیادی، مدیریت و تعدیل کند و مانع از آن شود که این عوامل مجدداً زمینه‌ساز افزایش نرخ ارز شوند. نکته مهم‌تر آن است که در انجام این مأموریت باید به گونه‌ای رفتار کند که ذخایر محدود ارزی از دست نرود. با توجه به شتاب اتفاقات و تنگناهای تحمیل شده بر سیاست‌گذار بسیار دور از انصاف است که برخی اقتصادخوانده‌ها بدون درک مشکلات و واقعیات موجود و بدون ارائه هیچ راهکاری، صرفاً به انتقاد بپردازند و کسانی را که در حال تدوین سیاست جدید ارزی و پولی هستند به کم‌توجهی به دانش اقتصادی یا کم‌توجهی به ارزش پول ملی متهم کنند، با این استدلال که نرخ ارز در وضعیت کنونی کاهش نیافته است.

در میان اقتصادخوانده‌ها به‌ویژه در کشورهای در حال توسعه دچار کسری تراز پرداخت‌ها همواره یک منازعه راجع به ارزش پول ملی وجود داشته است؛ آیا افزایش نرخ ارز یا کاهش ارزش پول ملی سیاست صحیحی است یا خیر؟ وزن غالب با اقتصادخوانده‌هایی بوده است که افزایش نرخ ارز و کاهش ارزش پول ملی را به صلاح می‌دانسته‌اند.

البته هنگامی که صحبت از افزایش نرخ ارز و کاهش ارزش پول ملی مطرح می‌شود، اساساً سوال با واکنش منفی روبه‌رو می‌شود و برخی به دنبال آن بوده‌اند که از طریق بحث‌های هنجاری، این موضوع را به یک تابو تبدیل کنند. بر همین اساس، روش صحیح پرداختن به موضوع تمایز بین دو مقوله کاهش ارزش پول ملی و کاهش یافتن ارزش پول ملی است.

مقوله اول هنگامی اتفاق می‌افتد که کشوری با وجود آنکه می‌تواند ارزش پول ملی را در سطح موجود نگه دارد، تعمدی و برای دستیابی به اهدافی، اقدام به کاهش دادن ارزش پول ملی یا افزایش نرخ ارز می‌کند (این موضوع غالباً در نظام نرخ ارز ثابت موضوعیت پیدا می‌کند). مقوله دوم هنگامی اتفاق می‌افتد که در یک نظام با نرخ ارز شناور یا شناور مدیریت‌شده عوامل بنیادی و در نهایت کسری تراز پرداخت‌ها و لذا اضافه تقاضا در بازار سبب فشار برای افزایش نرخ ارز و کاهش ارزش پول ملی می‌شود. آنچه در ایران رخ داده است کاهش دادن نبوده است، بلکه کاهش یافتن اجتناب‌ناپذیر بوده است. طبیعی است تا زمانی که کاهش دادن ارزش پول ملی یا کاهش یافتن ارزش پول ملی محدود باشد، عوارض و پیامدهای چندانی ندارد و به همین دلیل نیز قابل تحمل است. اما هنگامی که این کاهش ارزش پول ملی یا افزایش نرخ ارز شدید و شبیه به آنچه در ایران بارها اتفاق افتاده است در حد ۱۰۰ درصد یا ۲۰۰ درصد باشد، هیچ خشنودی و خوشایندی به همراه ندارد. بسیار دور از ذهن است که هیچ اقتصادخوانده و نخوانده‌ای از جهش شدید نرخ ارز احساس رضایت کند. (جهش‌هایی که خارج از اراده سیاست‌گذار است و بر اثر عوامل بنیادی بر اقتصاد تحمیل می‌شود) واضح است که جهش‌های شدید ارزی از یکسو سبب بازتوزیع گسترده ثروت عمدتاً به سمت دهک‌های بالای درآمدی و ازسوی دیگر سبب شوک هزینه‌ای (به‌ویژه در مورد ایران که بسیار به مواد اولیه و واسطه‌های وابسته است) و در نتیجه تشدید تورم و صدمه دیدن دهک‌های پایین درآمدی می‌شود. همچنین، سبب صدمه شدید به تولیدکنندگان می‌شود که برای مدت طولانی با یارانه نرخ ارز پایین خود را وفق داده‌اند و در نهایت بی‌ثباتی حاصل از جهش‌های ارزی اثر بازدارنده در سرمایه‌گذاری دارد.

حال پرسش این است که آیا افزایش نرخ ارز یک سیاست از پیش تعیین شده بود یا دارای عوامل بنیادی بوده است؟ نویسنده پیش از دو سال است که به خطر بازگشت تورم و جهش ارزی پرداخته است اما ساده‌ترین دلیل وجود عوامل بنیادی و رای افزایش نرخ ارز و کاهش ارزش پول ملی را می‌توان با این نشانه اثبات کرد: «به‌ندرت اقتصادخوانده‌ای را می‌توان یافت که از اعلام نرخ ۴۲۰۰ تومانی برای هر دلار دفاع کرده یا نسبت به تعیین این قیمت برای دلار به اقتناع رسیده باشد.»

آنچه موجب جهش نرخ ارز در اقتصاد ایران شد حاصل این فرآیند بود؛ شرایطی که اقتصاد در رکود بود اما رشد بالای نقدینگی ادامه یافت. نرخ بالای سود بانکی دشواری و ناترازی فراروی بانک‌ها و تخلیه آثار رشد نقدینگی را به تاخیر انداخت. این وضعیت در حال انباشت نیروی نهفته تورمی در درون خود بود که بالاخره روزی به افزایش قیمت دارایی‌ها و کالاها و خدمات می‌انجامد، نرخ ارز نیز یکی از آن قیمت‌ها بود. حال اگر این نیروی نهفته و انباشت شده با یک فشار بیرونی در راستای محدود کردن عرضه آن کالا یا دارایی باشد قطعاً افزایش قیمت‌ها شدیدتر رخ می‌دهد. آنچه در طول ماه‌های گذشته رخ داده انعکاس این عامل بنیادی بوده است؛ بنابراین بخشی از افزایش نرخ ارز و کاهش ارزش پول ملی ناشی از اشتباه در مدیریت سیاست پولی و نظارت بر نظام بانکی بوده است و بخشی از آن ناشی از تحریم‌ها که محدودیت عرضه ارز را به بار آورده است. به زبان

## اقتصادی بدون شرح

مهدی صالحی  
مدیر مسئول

برگزاری جلسات و همایشهای برون رفت از چالشهای اقتصادی فکری به حال تولید و افزایش کالاهای اساسی در بازار بکنید اینکه هر روز دوربینهای صدا و سیما را بردارید و به مردم یک انبار نشان بدهید که محتکران را یافتیم دردی دوا نمی شود اگر مرد عمل هستید اقدامی عاجل کنید تا ۸۰ میلیون جمعیت ایران زیر خط فقر نروند .

برای برون رفت از جنگ اقتصادی باید جهادی عمل کرد و به جای نگاه به چین و روسیه به کارگران و تولیدکنندگان نگاه کنید و از اینها کمک بخواهید.

البته باید جلوی محتکرین دولتی همانند شرکتهای خودرو ساز هم ایستاد تا بیشتر از این خو مردم را در شیشه نکنند

آنچه جایی نرسد فریاد است این شانزده درصد افزایش قیمت طی این چند ماه فقط برای اقلام خوراکی است و اجاره بها ، تحصیلات و سایر هزینه ها بماند برای بعد لطفا کمی به فکر تولید باشید. هر روز نگویند جنگ اقتصادی ، جنگ اقتصادی چون خود کرده را تدبیر نیست.

مجموع دولتها کاری کردند که مصرفگرا بشویم و تمام تولیدات این کشور تعطیل شوند و در عوض وارد کنندگان به دلیل دادن گمرکی و مالیات و غیره بیشتر شوند و بلایی بر سر مردم وارد کردند که تاوانش را تا نسلهای بعد هم باید بدهند . آقای رئیس جمهور لطفا به جای

ابتدا می خواستم مطلبی بنویسیم در مورد افزایش قیمتها و وضعیت بد معیشت مردم مخصوصا کارگران ، بازنشستگان و کارمندان ولی بعد دیدم همین جدول گویاتر از هر مطلبی است که اگر شخصی از دولتمردان واقعا بیننده باشد باید کاری برای رفع این مشکل بنماید .

یادم هست در جلسه ای که دولتمردان حسن روحانی با مقام معظم رهبری دیدار داشتند رئیس جمهور در مورد اینکه دولت باید چه کارهایی انجام دهد سخن گفت.

در پایان مقام معظم رهبری فرمودند : خوب همه این کارهایی که گفتید را خودتان باید انجام دهید. گوش اگر گوش تو و ناله اگر ناله من

درصد افزایش قیمت از ابتدای اوج گیری ارز تا پایان هفته سوم مردادماه ( منبع بانک مرکزی )

ردیف	نام کالا	قیمت ۱۳۹۷/۱/۲۴	قیمت ۱۳۹۷/۵/۲۶	درصد تغییر
۱	پنیر پاستوریزه ۴۵۰ گ	۵۱۹۰	۶۸۷۷	۲۴,۵
۲	تخم مرغ یک شانه	۱۴۴۴۱	۱۹۴۷۹	۲۵,۸
۳	برنج داخلی درجه یک	۱۲۷۵۵	۱۳۸۹۰	۸
۴	لوبیا چیتی	۱۲۸۲۸	۱۴۱۴۹	۱۳,۲
۵	موز	۶۷۹۶	۷۸۶۳	۱۳,۵
۶	خیار	۳۳۲۵	۳۷۹۳	۱۲,۳
۷	گوشت گوسفندی با استخوان	۴۸۹۰۴	۶۰۱۷۹	۱۸,۷
۸	گوشت مرغ	۸۰۰۴	۱۰۱۷۴	۲۱,۳
۹	قند	۳۷۰۷	۴۷۸۷	۲۲,۵
۱۰	چای خارجی بسته ۵۰۰ گ	۲۵۲۷۱	۲۸۴۲۱	۱۱
۱۱	روغن مایع	۵۲۴۳	۵۷۶۹	۹,۱
<b>متوسط افزایش قیمت</b>				<b>۱۶,۳</b>

روزنامه ایران در یادداشتی به قلم احمد میدری اقتصاددان و معاون وزیر رفاه با عنوان با این ۴ کلک می‌شود ارز دولتی گرفت و کالا وارد نکرد

نوشت: نماینده عضو کمیسیون برنامه و بودجه مدعی شده است ۹ میلیارد دلار ارز دولتی به ارزش هر دلار ۴۲۰۰ تومان گرفته شده و به جای ورود کالا، ارز آن در بازار آزاد فروخته شده است. بانک مرکزی این ادعا را نادرست خوانده است و اعلام کرده است کالاها بتدریج وارد کشور می‌شود.

هرچند ادعای نماینده مجلس اثبات نشده است اما راه‌های سیستماتیک برای سوء استفاده‌های گسترده وجود دارد. وزارت تعاون، کار و رفاه اجتماعی مجاری احتمالی سوء استفاده از ارز دولتی را به سازمان برنامه و بودجه و ستاد اقتصاد مقاومتی کتباً اعلام کرده بود. در آن گزارش چهار مجاری بزرگ و شیوه پیشنهادی مقابله با آن آمده است. این چهار مجرای و شیوه مقابله با آن عبارتند از:

۱) دریافت ارز دولتی توسط اشخاص معمول: در ایران بانک اطلاعات شرکت‌ها وجود ندارد و هر شرکت حتی شخصیت حقیقی می‌تواند مدعی شود که کالایی را وارد کند. هر دارنده کارت بازرگانی امکان دریافت ارز دولتی را برای واردات هر نوع کالایی (بدون توجه به نوع فعالیت بازرگانی) حتی بدون قید مبلغ دارد. این ضعف ساختار اطلاعاتی در کشور از عوامل اصلی فساد در توزیع ارز دولتی است. با توجه به تجارب سال‌های ۹۰ تا ۹۲ با تکمیل سامانه‌های موجود این شکل از فساد کاهش یافته است، اما به علت عدم یکپارچگی سامانه‌های اطلاعاتی احتمال رخداد آن همچنان بالا است. اما در همین شرایط احتمال دارد فردی ارز دولتی را دریافت کند اما به تعهداتش عمل نکند و زمانی که به مجازات محکوم می‌شود، مشخص می‌گردد این فرد فاقد توانایی است و در واقع توسط فرد یا گروه دیگری مورد سوء استفاده قرار گرفته است.

۲) دریافت ارز و کم اظهاری در گمرک: واردکننده انگیزه بسیار بالایی برای کم اظهاری ارزش کالای خود در گمرک دارد. از این طریق می‌تواند با فروش ارزی که به ازای آن کالا وارد نشده است، ۱۰۰ درصد سود ببرد. سامانه‌های گمرک ایران نه به سامانه‌های سایر کشورها متصل است و نه پس از ورود زنجیره کالاها ثبت الکترونیکی می‌شود. بدین ترتیب در این حالت نیز ضعف فناوری اطلاعات در دستگاه‌های دولتی عامل فساد است.

۳) ورود کالاها و عرضه آن در بازار آزاد: مانند واردات موبایل، واردکننده می‌تواند کالای خود را وارد اما آن را در بازار آزاد به فروش برساند. نکته مهم این است که دو نرخ بودن ارز بزودی به دو نرخ شدن کلیه کالاهایی می‌انجامد که از ارز دولتی برای واردات استفاده می‌کنند. واردکننده کالاهای نهایی و حتی کالاهای واسطه‌ای، انگیزه‌های بسیار، هر چند نامشروع، برای عرضه کالاهای خود در بازار آزاد خواهند داشت.

۴) سوء استفاده تولیدکننده از ارز دولتی: حالت چهارم زمانی رخ می‌دهد که واردکننده هیچ تخلفی مرتکب نشده است اما تولیدکننده‌ای که مواد اولیه را به قیمت دولتی خریداری کرده است، کالای نهایی را به قیمت آزاد بفروشد و یا حتی آن را به کشورهای همسایه صادر کند.

بستن گلوگاه‌های فساد

قبل از طرح هر راهکاری، باید پذیرفت که شمول ارز دولتی باید به حداقل ممکن کاهش یابد و هر قدر دایره کالاها و اشخاصی که به این ارز رانتی دسترسی دارند بیشتر باشد احتمال کنترل فساد کاهش می‌یابد. لازم است

ارز دولتی حداکثر به تأمین

نیازهای اساسی مانند نیازهای خوراکی

اختصاص یابد و مصارف ارز دولتی به حداقل ممکن

اختصاص داده شود. اما به هر حال دولت تصمیم گرفته است که ارز

دولتی را برای کالاهای اساسی تخصیص دهد. برای کاهش فساد و راهکار وجود دارد:

اجرای برنامه فاکتور الکترونیکی

از سال ۱۳۹۰ با شروع تحریم، مسئولان وقت برای اطمینان از خروج ارز دولتی به بازار آزاد ابزاری تحت عنوان فاکتور الکترونیکی طراحی کردند.

این ابزار در کشورهای دیگر به عنوان سازوکاری برای اخذ مالیات بویژه مالیات بر ارزش افزوده طراحی و به عنوان یک ابزار مهم برای سیاستگذاری صحیح اقتصادی به کار گرفته شده است. در این روش کالاهای مشمول ارز دولتی در طول زنجیره (از ورود تا مصرف) رصد می‌شوند. وزارت اقتصاد و وزارت صنعت اقدامات مهمی برای اجرای فاکتور الکترونیکی صورت داده‌اند، لیکن این ابزار تنها برای محصولات پتروشیمی اجرایی شده است و برای کالاهای اساسی تاکنون به اجرا درنیامده است.

کالا کارت

در این روش اطلاعات کالاهای مشمول ارز دولتی در نقطه پایانی ثبت می‌شود و می‌توان از دریافت کالا اطمینان یافت. پس از تجربه ناموفق توزیع کالا در ابتدای دولت آقای روحانی، شیوه توزیع سبک کالا توسط وزارت تعاون، کار و رفاه اجتماعی تغییر اساسی یافت. در روش جدید، اطلاعات لازم روی کارت بانکی طراحی می‌گردد و فرد می‌تواند با رجوع به فروشگاه‌ها کالاهای مورد نیاز را تهیه کند. در روش کالا کارت اطلاعات کد ملی خریدار، کد تولیدکننده، کد کالاهای عرضه شده و کد فروشنده در سامانه اطلاعاتی شبکه شتاب و سامانه‌های متصل به آن ثبت می‌گردد. این روش را می‌توان در شرایط سهمیه‌بندی و بدون سهمیه‌بندی اجرا کرد. خوشبختانه می‌توان از کارت‌های معمول بانکی برای اجرای این طرح استفاده کرد و کالا کارت از همان زیرساختی که در بانک مرکزی و فروشگاه وجود دارد استفاده می‌کند و نیازی به زیرساخت جدید نخواهد بود. همچنین سرعت اجرای روش دوم بسیار بیشتر است و در ظرف دو تا سه ماه می‌توان آن را اجرایی کرد.

وزارت تعاون، کار و رفاه اجتماعی می‌تواند در صورت همکاری دستگاه‌های ذریبط ظرف مدت سه ماه این روش را در کشور اجرا کند. بدون اجرای یکی از دو روش فوق هیچ راهی برای جلوگیری از ورود ارزهای دولتی به بازار آزاد و کنترل فساد که معیشت مردم و امنیت نظام را هدف قرار داده است تاکنون نشناخته‌ایم.

چگونه ارز دولتی بگیریم  
و در بازار آزاد بفروشیم

# طلا، دلار یا ارز مجازی؟

آنا گولابووا  
کیتکومتاز

دهه‌های اخیر تغییرات بزرگی داشته و برای مثال، دلار طی یک سال اخیر ۹۵ درصد قدرت خرید خود را از دست داده است. سیاست‌های پولی بانک مرکزی آمریکا و وضعیت شاخص‌های اقتصادی این کشور بر ارزش دلار اثرات مستقیم و بزرگی دارد. همچنین افزایش یا کاهش ارزش ارزهای دیگر بر ارزش دلار تاثیر می‌گذارد. حال نوبت به بیت‌کوین می‌رسد. این ارز دارای برخی ویژگی‌های یک پول هست اما از لحاظ سازگاری و قابل قبول بودن ضعف دارد.

واقعیت این است که بیت‌کوین چند ماه پیش چندان مورد توجه سرمایه‌گذاران قرار نداشت و اکنون نیز رشد قیمت آن سبب شده سرمایه‌گذاران به سمت آن حرکت کنند. هرگاه قیمت آن برای مدتی طولانی پایین باقی بماند جذابیت آن به شدت کاهش خواهد یافت. نکته دیگری که باید مورد توجه قرار گیرد، این است که نمی‌توان گفت بیت‌کوین دارای ارزش ذاتی است یا نه. برخی کارشناسان معتقدند چنین است و برخی نظری مخالف دارند. همچنین عمر اندک این ارز سبب شده از آن به عنوان ابزاری برای معامله استفاده نشود. در واقع باید سال‌ها بگذرد تا داده‌ها درباره این ارز و دیگر ارزهای دیجیتال کامل شود. اکنون رفتار سرمایه‌گذاران و دیدگاه آنها نسبت به این عرصه مبهم است. این در حالی است که درباره طلا و دلار آمریکا تقریباً هیچ نقطه مبهمی وجود ندارد. به این ترتیب اگر قرار باشد بین طلا، دلار و بیت‌کوین انتخابی صورت گیرد سرمایه‌گذاران معقول به سمت دو دارایی نخست حرکت خواهند کرد زیرا سوالی که درباره بیت‌کوین مطرح است و بی‌پاسخ مانده، به حدی زیاد است که گنجاندن آن در سبد دارایی ریسکی بزرگ محسوب می‌شود، مگر آنکه میزان آن بسیار اندک باشد.

چند روز پیش قیمت هر بیت‌کوین به بالای ۸۱۰۰ دلار رسید در حالی که یک هفته قبل از آن، قیمت این ارز در محدوده ۵۵۰۰ دلار نوسان کرده بود. که نوسان ۴۷ درصدی را نشان می‌دهد و بدیهی است که بازار بیت‌کوین بازاری قابل پیش‌بینی نیست. در واقع هنگامی که امیدهایی درباره پذیرش این ارز دیجیتال از سوی بانک‌های مرکزی به وجود می‌آید، قیمت آن به سرعت افزایش پیدا می‌کند. همچنین هرگاه خبرهای مثبت درباره تدوین قوانین برای دادوستد آن منتشر می‌شود، سرمایه‌گذاران به سمت آن حرکت می‌کنند. به همین دلیل است که مدیران برخی بانک‌های بزرگ سرمایه‌گذاری از جمله بانک جی‌پی مورگان و بانک یو‌بی‌اس اعلام کرده‌اند علاقه شدید اخیر به این ارز منطقی نیست. درباره آینده، دیدگاه‌های مختلفی بیان شده است، اما تحلیلگران می‌گویند برای فراگیر شدن بیت‌کوین به تحقق شرایط متعدد نیاز است و این امر زمانبر خواهد بود، به همین دلیل احتمال آنکه این ارز بتواند جای طلا یا دلار را در سبد دارایی سرمایه‌گذاران بگیرد بسیار اندک است.

در سال‌های آینده یکی از موضوعات مهم برای تمامی افراد این خواهد بود که چگونه از دارایی خود در برابر ریسک‌های مختلف محافظت کنند. در گذشته هم این موضوع برای سرمایه‌گذاران و کسانی که دارایی‌هایی داشتند، مطرح بوده اما در سال‌های آینده تغییراتی بزرگ در سیستم‌های پولی ایجاد می‌شود و به همین دلیل سرمایه‌گذاران باید ترتیبی دهند تا مطمئن باشند دارایی‌شان در برابر این تغییر مصون است و عاملی ثروت‌شان را تهدید نمی‌کند.

در دهه‌های اخیر سرمایه‌گذاران همواره ترکیبی از دارایی‌ها را در سبد دارایی خود گنجانده‌اند تا ریسک‌ها را به حداقل برسانند. در سبدهای دارایی به‌طور معمول اوراق بهادار، طلا، اوراق قرضه، ارزها و... وجود دارند و نکته مهم این است که روش‌های علمی برای توزیع ثروت بین انواع دارایی‌ها به‌وجود آمده و سرمایه‌گذارانی که از این روش‌ها استفاده کرده‌اند، توانسته‌اند ریسک‌ها را به حداقل برسانند. در چند ماه اخیر همزمان با افزایش قیمت ارزهای دیجیتال به‌ویژه بیت‌کوین، توجه سرمایه‌گذاران به این ارزها جلب شده و حال سوال مهم این است که آیا این ارزها می‌توانند جایی در سبد دارایی سرمایه‌گذاران داشته باشند؟ تحلیلگران معتقدند فلزات گرانبها بهترین گزینه برای محافظت از دارایی‌هاست. طلا همواره در دوران‌های پر افت و خیز و بی‌ثبات، عاملی برای حفاظت از دارایی سرمایه‌گذاران بوده است. این نقش در سال‌های آینده نیز حفظ خواهد شد. در واقع به باور این تحلیلگران، هنگامی که موضوع حفظ قدرت خرید مطرح می‌شود طلا هیچ رقیبی ندارد و بهترین گزینه است.

این کارشناسان می‌گویند قائل شدن این نقش برای طلا اشتباه نیست، اما هنگامی که ابزارهای جدید سرمایه‌گذاری به‌وجود می‌آیند، رفتار درست این است که به این ابزارها توجه شود، به این معنا که گنجاندن این ابزارها در سبد دارایی‌ها به نسبت‌های معقول اقدامی اشتباه نیست. همه می‌دانند که توصیه به سرمایه‌گذاران برای انتخاب ابزارهای سرمایه‌گذاری کار آسانی نیست اما ظهور یک دارایی که مورد توجه قرار گرفته، فرصتی جدید برای تغییر ترکیب سبد دارایی و بهینه کردن آن است. سرمایه‌گذاران هیچ‌گاه سبد دارایی خود را صرفاً با یک یا دو دارایی پر نکرده و همواره ترجیح داده‌اند انواع دارایی‌ها را در آن بگنجانند. این معقول‌ترین روش کاهش ریسک است. در بین دارایی‌های پولی، طلا و ارزهای معتبر از گذشته‌های دور مورد توجه سرمایه‌گذاران بوده و مدتی است بیت‌کوین به این مجموعه اضافه شده است.

اکثر کارشناسان معتقدند گنجاندن اندکی بیت‌کوین در سبد دارایی اشتباه نیست، اما در قیمت‌های کنونی ریسک بالایی را متوجه سبد دارایی می‌کند، به‌ویژه آنکه نوسان در قیمت این ارز دیجیتال بسیار بزرگ بوده و خواهد بود. پیش‌بینی می‌شود افزایش و کاهش سریع قیمت بیت‌کوین و دیگر ارزهای دیجیتال رمزگذاری شده، ادامه پیدا کند. سرمایه‌گذاران باید به این نکته مهم توجه کنند که حجم بالاتلیغات و دیگر عوامل موثر بر قیمت بیت‌کوین، به شکل‌گیری حباب قیمتی منجر شده است. طبیعی است که دیر یا زود این حباب از بین می‌رود.

با توجه به آنچه بیان شد، سوال مهم این است که در بین ۳ گزینه یعنی بیت‌کوین، طلا و دلار آمریکا، کدام یک در بلندمدت ماندگار خواهد بود؟ برای پاسخ به این سوال باید ویژگی‌هایی نظیر ماندگاری، مشاهده‌پذیری، سازگاری، مقبولیت و ارزش ذاتی هر یک از دارایی‌های یادشده مورد توجه و بررسی قرار گیرد. همچنین به کارکرد آنها یعنی واحد شمارش، ابزار معامله و ذخیره ارزش باید توجه شود. طلا دارای اکثر این ویژگی‌ها است یعنی هم ارزشمند است و هم وسیله‌ای برای مبادله بوده البته طلا امروزه دیگر وسیله مبادله نیست اما ارزشمندی آن بسیار بالاست. دلار آمریکا نیز به‌عنوان یک ارز معتبر دارای اکثر ویژگی‌ها و کارکردهای یاد شده است اما مشکل اصلی دلار آمریکا، تغییرات میزان ارزشمندی آن است. در واقع ارزش اکثر ارزهای معتبر طی



## اسد صاگی

وکیل پایه یک دادگستری

قاضی بازنشسته دادگاههای تجدید نظر

دادگستری کل استان تهران

قبول کلیه دعاوی حقوقی و کیفری

تهران، خیابان ولیعصر روبروی خیابان فاطمی

کوچه عبده پلاک ۵۵ واحد ۱۵

۰۹۱۲۵۹۸۳۱۲۱

اقتصادی  
خبر  
شبه ۳۰ مرداد ۱۳۹۷ صفحه ۵

# احتکار چیست؟

دکتر محمد طیبیان

دکتری اقتصاد، دانشگاه دوک آمریکا  
استاد دانشگاه صنعتی اصفهان

توجه کنید به این امر  
بوده که حکومت‌ها  
خود حاصل انحصار بی  
تفاوتی و عدم امنیت  
نموند

## در نظریه علم اقتصاد چیزی به نام احتکار نداریم.

بیماری وبا سبب مرگ بیش از بیست در صد مردم ایران شد.

شیوه قانونی بر خورد با انحصارگران در کشور های دیگر از مجرای قوانین ضد انحصار است. در کشور ما هم قانونی تحت عنوان قانون رقابت مندی بازار در سال ۱۳۸۲ تصویب و پس از ایراد شورای نگهبان در سال ۱۳۸۷ با تصویب مجمع تشخیص مصلحت نهایی و به اجرا در آمد که نه در حیطه قانونی نه مبنای اندیشه اقتصادی و نه حیطه اجرا کفاف ضرورت های اقتصاد کشور را نداده است.

در زمان جنگ ها کشور های با اقتصاد کوچک و قابلیت تاثیر از خارج اقدامات پیشگیرانه ای را انجام می داده اند. از قبیل تکلیف به تجار و تولید کنندگان خاص جهت اعلام موجودی انبار کالاهای استراتژیک طبق تعریف مشخص. دولت ها بدون تصرف و تعدی به این انبار ها تخصیص و حجم موجودی آن ها را تحت نظر می داشته اند. تخصیص برخی کالا ها را هم حکومت ها مستقیماً انجام می داده اند. اصولاً توجه اکید به این امر بوده که حکومت ها خود عامل افزایش بی ثباتی و عدم اطمینان نشوند چرا که در شرایط بحرانی این امر به کمک بحران ساز های اجنبی خواهد آمد. تعدی به حقوق مالکیت را در حداقل ممکن قرار دهند. همچنین توجه داشته اند که از طریق کاهش درجه آزادی داخلی به تصلب و شکنندگی اقتصاد کمک نکنند.

از این فرصت استفاده میکنم برای طرح این بحث با عزیزانی که توجه آنان مباحث و منطق اقتصاد است. در نظریه علم اقتصاد چیزی به نام احتکار نداریم. ادبیات چند صد ساله موجود سر فصلی به نام احتکار ایجاد نکرده. بلکه مفهوم انحصار مطرح بوده است. انحصار هم به معنی این است که یک فعال اقتصادی یا چند فعال از طریق تباری اقداماتی انجام دهند که به افزایش قیمت کالا یی به دلیل اقدامات آنان منجر شود.

این می تواند تولید کننده یا تولید کنندگان اتومبیل باشد یا تاجری که امتیاز ویژه برای واردات برنج یا هر کالای دیگری بدست آورده یا کسانی که با هماهنگی حجم های عظیمی از محصولات خاص کشاورزی را با نیت افزایش قیمت خریداری کنند (مانند نیروهای روس و انگلیس و همکاران داخلی شان، که طی دوره جنگ اول جهانی، بخش بزرگی از محصول غله ایران را برای استفاده نیرو های خودشان خریدند و منجر به قحطی بزرگی شدند که همراه با

رییس اتاق بازرگانی ایران به اتخاذ سیاست‌های درست در زمینه کنترل وضع اقتصادی کشور تاکید کرد و گفت: نفس‌های اقتصاد به شماره افتاده است اما با توجه به پتانسیل‌های بالقوه‌ای که در کشور وجود دارد معتقدیم که با تصمیمات به موقع و صحیح امکان حل بحران‌های فعلی در کشور وجود دارد.

به گزارش اقتصادآنلاین، غلامحسین شافعی در سی و نهمین نشست هیات نمایندگان اتاق بازرگانی، صنایع، معادن و کشاورزی ایران درباره بی‌اعتنایی دولت به توسعه و بخش خصوصی اظهار کرد: بیش از سه دهه است که تصمیمات صحیح برای اقتصاد کشور گرفته نشده و روند اتخاذ تصمیمات صحیح برای توسعه کشور به تعویق افتاده به گونه‌ای که با تعلل فراگیر در این گونه تصمیم‌ها روبرو هستیم.

وی با بیان اینکه حتی در برخی موارد شاهد آن هستیم که تصمیمات وارونه در جهت توسعه کشور گرفته می‌شود، افزود: بیش از سه دهه است که دولت‌ها به جای اقدامات واقعی برای دستیابی به توسعه و پیشرفت ژست اتخاذ سیاست‌های توسعه‌ای و حمایت از بخش تولید را گرفته‌اند.

شافعی ادامه داد: سواستفاده بسیار گسترده‌ای از مفاهیم و واژه‌هایی که توسعه اقتصادی را در جوامع محقق می‌کند مانند خصوصی سازی، تولید و حمایت از بخش خصوصی کشور در حال انجام است و با اجرا کردن این موارد نه تنها به سمت توسعه حرکت نکرده‌ایم بلکه موجبات عقبگرد را نیز فراهم آورده‌ایم.

وی با انتقاد از سیاست‌های مالیاتی دولت اظهار داشت: سال‌هاست که سیاست‌های دولت بر اخذ مالیات از فعالیت‌های تولیدی و مزدگیران متمرکز شده و وابستگی شدید دولت به درآمدهای نفتی در کنار سیاست‌های غلط مالیاتی موجب رشد بیش از اندازه نقدینگی بدون هدایت صحیح این منابع به سمت تولید شده است که اثر آن بر تلاطم بازار امروز به خوبی مشاهده می‌شود.

رییس اتاق ایران با بیان اینکه مقام معظم رهبری در طول سه دهه گذشته بر مبارزه با فساد تأکیدات ویژه‌ای داشته‌اند و همواره فساد را ازدهای هفت سر دانسته‌اند، افزود: رانت و فساد خطر از دست رفتن سرمایه‌های اجتماعی را به دنبال دارد و تجمل‌گرایی را به عادت‌های عمومی تبدیل می‌کند که در نهایت منجر به فقر اجتماعی در جامعه می‌شود. در زمان جنگ تحمیلی منابع کافی را در اختیار نداشتیم اما شاهد نابرابری در کشور نبودیم و احساس امنیت در مردم بیشتر از اکنون بود و بخش بزرگتری از جامعه در سیاست‌گذاری مشارکت داشتند.

شافعی یادآور شد: جستجوی راهکارهایی برای دور زدن تحریم‌ها موجب رانت و فساد در کشور شد و بیم آن داریم که این چرخه دوباره تکرار شود که امیدواریم مقابله صورت گیرد و کاسبان تحریم در کمین حرکت دوباره قرار نگیرند. شافعی خاطر نشان کرد: نفس‌های اقتصاد به شماره افتاده است اما با توجه به پتانسیل‌های بالقوه‌ای که در کشور وجود دارد معتقدیم که با تصمیمات به موقع و صحیح امکان حل بحران‌های فعلی در کشور وجود دارد اما باید روش‌ها اصلاح شود.

وی ادامه داد: بسیاری از تصمیم‌گیران امروز صلاحیت این کار را ندارند و مشارکت بخش خصوصی بر اساس قانون بهبود فضای کسب و کار باید انجام شود که حمایت واقعی از این بخش نیازمند تغییر رویه‌های گذشته است.

شافعی افزود: تصمیم‌گیری‌های ارزی بدون توجه به بخش خصوصی موجب خسارت‌های بسیاری به این بخش شد و سخنان دولتمردان از حضور بخش خصوصی تنها سرمایه‌گذاری در اقتصاد کشور است، این در حالیست که بخش خصوصی باید در سیاست‌گذاری‌ها، تصمیم‌سازی‌ها و اجرا مشارکت جدی داشته باشد.

وی افزود: نباید از بخش خصوصی خواست که در برنامه‌های اقتصادی کشور تنها مجری کار باشد و در این جاده یک طرفه نمی‌توان کار کرد، تصمیم‌گیرندگان باید در مقابل تصمیمات خویش پاسخگو باشند نه اینکه جور تصمیمات گذشته و خسارات وارده را آنهایی بر دوش بکشند که در این تصمیمات هیچ نقشی نداشتند.

رییس اتاق ایران خاطر نشان کرد: مشکل تصمیمات خلق‌الساعه برای فعالان بخش خصوصی مشکلی بسیار فراتر از تحریم‌های پیش رو است و به دولت توصیه می‌کنیم در تصمیم‌گیری از نظرات کارشناسی استفاده کنند.

# مدل تسهیل زد و بند و بعد بگیرو بند

دکتر محمد فاضلی  
عضو هیات علمی دانشگاه شهید بهشتی

سال‌هاست متن‌هایی از اقتصاددانان - همه مکاتب - می‌خوانم که توضیح می‌دهند

سیاست‌گذار در ایران چگونه توزیع رانت و انجام فساد را مهیا می‌کند. سه دلیل عمده برای این‌گونه اقدامات سیاست‌گذار وجود دارد: اول، کم‌دانشی و ناتوانی در پیش‌بینی عواقب سیاست‌های نادرست

دوم، انگیزه‌های خیرخواهانه - حمایت از اقشار آسیب‌پذیر - که به ضد خود بدل شده و در نهایت به تضعیف همین اقشار می‌انجامند.

سوم، انگیزه‌های مفسدانه که سیاست‌گذار مستقیم در آنها سهیم است یا گروه‌هایی با تحلیل‌هایی که به خورد سیاست‌گذار می‌دهند او را هدایت می‌کنند. نتیجه

نهایی فرقی نمی‌کند و در هر سه حالت سیاست‌گذار زمینه «زد و بند» را فراهم می‌کند و کردار او را می‌توان «تسهیل

بند» خواند؛ زد و بندی که گاه عامدانه می‌گیرد و گاه نتیجه غیر مستقیم کردار است.

سیاست‌گذار بعد از اعمال این‌گونه سیاست‌ها و اقدامات که در همه عرصه‌ها از ارز گرفته تا محیط زیست، آب، انرژی، اشتغال، سهمیه دانشگاه و... هست با دو عاقبت مواجه می‌شود. سیاست‌گذار غیر فاسد خیرخواه با عاقبت عقوبت‌گونه کردار خود مواجه می‌شود و از سر پشیمانی دست به کار جدیدی می‌زند. سیاست‌گذار مفسد یا سهیم در فساد هم بالاخره تحت فشار افکار عمومی ناچار می‌شود راه برای پیشبرد منافع خود پیدا کند. نتیجه اما باز هم برای اقتصاد و ایرانی تفاوتی نمی‌کند: تضعیف و مشکلات بیشتر.

سیاست‌گذار تحت فشار افکار عمومی قرار می‌گیرد و بخش‌های دیگر حاکمیت سیاسی نیز باید نشان دهند که بی‌تفاوت نیستند. اینجا مرحله‌ای باز هم سه دلیل کم‌دانشی و ناتوانی، خیرخواهی برای اقشار آسیب‌پذیر و مفسدانه دوباره مؤثر واقع شده و سیاست «بگیر و ببند» را در دستور کار قرار «جمشید بسم‌الله»‌ها در این مرحله ظهور می‌کنند. بازار ارز چون جلوی چشم مردم است روی زندگی آنها تأثیر دارد بیشتر با کار بست مدل «تسهیل زد و بند و بعد بگیر و ببند» در آن آشنا

سایر عرصه‌ها هم کم و بیش به همین ترتیب اداره می‌شوند.

مرحله سوم، کش پیدا کردن پرونده بگیر و ببندها و به نتیجه نرسیدن آنهاست. سیاست‌گذار به سرعت متوجه می‌شود که گرفتار شده‌ها اغلب در همان مسیری که سیاست‌گذار تعیین کرده حرکت کرده‌اند. خریدار چند هزار سکه در همان مسیری رفته که سیاست‌گذار تعیین کرده است. واردکننده با دلار ۴۲۰۰ تومانی هم همین کار را کرده است. این افراد بر اساس مسیرهای تعیین‌شده توسط سیاست‌گذار با عناصر درون نظام سیاست‌گذاری هم ارتباط می‌گیرند و رسیدگی به پرونده‌های آنها کار را به جاهای باریک می‌کشاند. آنها در زمین بازی تعیین‌شده توسط سیاست‌گذار بازی کرده‌اند و رسیدگی به پرونده‌شان در نهایت به زیان خود سیاست‌گذار می‌شود و در نتیجه پرونده‌ها هم گره می‌خورند و وضعیتی پدید می‌آید که پیش‌تر آن را شکل‌گیری «جامعه مسائل حل‌نشده» نامیده‌ام؛ جامعه‌ای که در آن مسأله‌ها و پرونده‌ها ایجاد می‌شوند اما حل و مختومه نمی‌شوند و عین شبح در فضای جامعه پرواز می‌کنند و اعتماد عمومی را فرسایش می‌دهند.

وقت پایان دادن به مدل «تسهیل زد و بند و بعد بگیر و ببند» با پیمودن چند مسیر است:

اول، تن دادن به دانش و علم بشری و گریز از بی‌دانشی با اتکا بر به کار گیری شایسته‌ترین‌ها نه گوش به فرمان‌ترین‌ها

دوم، دست کشیدن از انگیزه‌های خیرخواهانه‌ای که در نهایت به زیان ضعیف‌ترین‌ها تمام می‌شوند و تن دادن به روش‌هایی برای حمایت اجتماعی که در جهان آزموده شده‌اند و شناخت‌های بشری با همه نواقصش کفایت نسبی آنها را تأیید می‌کند.

سوم، حل کردن مسأله تعارض منافع در نظام سیاست‌گذاری

چهارم، تحقق شفافیت در داده‌ها و اطلاعات نظام سیاست‌گذاری

پنجم، تن دادن به تدوین گزارش‌های ارزیابی سیاست‌های گذشته و پاسخ‌گو ساختن سیاست‌گذار در مقابل اقداماتش

ششم، تمهید کردن رویه‌هایی که دست یافتن شایستگان به مناصب سیاسی و سیاستی را تسهیل کنند و مانع‌های سلیقه‌ای پیش روی برآمدن شایستگان قرار ندهند.

نظام سیاست‌گذاری اگر به مدل «تسهیل زد و بند و بعد بگیر و ببند» پایان ندهد، توسعه و امنیت آتی وجود نخواهد داشت، حفظ سطح فعلی امنیت و کیفیت زندگی ایرانیان نیز ناممکن خواهد شد.

دیگری  
جامعه

است که  
انگیزه‌های  
می‌دهند؛  
و مستقیماً  
هستند اما



# بهدیاری از بانک‌ها زیانده اند

بانک

مرکزی

ا و ا ی ل

شهر یور ماه

پارسال طرح الزام

بانک برای رعایت نرخ

سود مصوب ۱۵ درصدی

شورای پول و اعتبار را اجرایی

کرد و یک هفته نیز به بانک‌ها

مهلت داد تا نسبت به تعیین تکلیف

حساب سپرده گذاران خود اقدام کند.

در همین مهلت اغلب بانک‌هایی که از نظر

صورت‌های مالی در شرایط نامناسبی قرار

داشتند، سپرده‌های کوتاه مدت مشتریان خود

را با نرخ‌های بالا و حتی حدود ۲۳ درصد به

سپرده‌های بلندمدت تبدیل کردند تا از خروج

سرمایه‌های آنها از بانک خود جلوگیری کنند.

پس از پایان ماراتن بانک‌ها و با همه نقدهایی

که در آن زمان به نرخ ۱۵ درصدی سود سپرده

های یکساله وارد شده بود، این طرح اجرایی

شد؛ ماه‌ها بعد که بازار ارز متلاطم و بخشی

از نقدینگی به سوی آن هدایت و حتی بازار

مسکن نیز از شرایط تعادل خارج شد، کارشناسان

اقتصادی بار دیگر انگشت اتهام را به سمت

سیاست کاهش نرخ سود بانکی در بانک مرکزی

بردند و اعلام کردند که وضعیت عمومی جامعه،

ظرفیت پذیرش و اجرای این سیاست را نداشت.

اکنون که شبکه بانکی در آستانه یکسالگی

اجرای این طرح قرار گرفته و سپرده‌های پارسال

بانک‌ها سررسید شده است، بانک‌هایی که از

نظر نقدینگی در شرایط مناسبی قرار ندارند، بار

دیگر به تکاپوی حفظ سپرده‌ها افتاده‌اند که

یکی از راهکارهای ساده آنها اطمینان دادن به

مشتریان برای تداوم پرداخت سودهای ۲۰ درصد

و بالاتر است.

نگاهی به عملکرد بانک‌ها در یکسال گذشته

نشان می‌دهد تعدادی از بانک‌ها به نرخ ۱۵

درصدی که در دو سال گذشته مبنای پرداخت

سود به سپرده‌های مشتریان

بوده، پایبند بوده‌اند و بقیه به

شکل‌های مختلف سعی کرده

اند با نرخ‌های جذاب‌تر

سپرده گذاران خود را حفظ

کنند.

به گفته

مدیران بانکی،

علت این مشکل، «رقابت

سنگین بانک‌ها در جذب سپرده

ها و ناترازی صورت‌های مالی

آنهاست؛ انباشت دارایی‌های منجمد و

سمی و مدیریت نادرست مالی در این بنگاه

ها سبب شده تا بسیاری از بانک‌ها براساس

صورت‌های مالی خود زیانده باشند که همین

امر در دو سال اخیر سبب شد بسیاری از بانک‌ها

پس از برگزاری مجامع عمومی سالیانه، به جای

پرداخت سود به سهامداران، زیان تقسیم کنند.»

گواه این موضوع، انباشت بدهی‌های بانک‌ها

به بانک مرکزی است که براساس آمار در پایان

خردادماه امسال به رقم ۱۳۹ هزار و ۷۰۰ میلیارد

تومان رسیده است؛ این حجم از بدهی نسبت به

خرداد ماه پارسال ۳۷٫۸ درصد و از ابتدای امسال

۵٫۸ درصد رشد داشته که البته بخشی از آن

مربوط به اعطای خط اعتباری بانک مرکزی به

برخی بانک‌ها برای تعیین تکلیف موسسه‌های

غیرمجاز است.

در شرایطی که بیش از نیمی از نقدینگی کشور

یعنی ۸۵۰ هزار میلیارد تومان به صورت سپرده

بلندمدت در نظام بانکی حبس شده است، به نظر

نمی‌رسد در این شرایط بانک مرکزی برنامه‌ای

برای کاهش مجدد نرخ سود داشته باشد.

«محمد رضا جمشیدی» دبیر کل کانون بانک‌های

خصوصی و موسسه‌های اعتباری نیز در گفت

و گو با ایرنا با تایید اینکه برخی بانک‌ها به

مشتریان خود پیامکی برای تمدید حساب‌های

سپرده آنها ارسال کرده‌اند، اظهار داشت: رعایت

نشدن نرخ سودهای مصوب در برخی بانک‌ها،

گله مندی بانک‌های قانونمند را به دنبال داشته

است.

اکنون که سررسید حساب‌های یکساله که دهه

نخست شهریورماه پارسال با نرخ‌های بالا افتتاح

شده‌اند، نزدیک شده است، سپرده گذاران منتظر

اعلام سیاست‌های بانک مرکزی هستند تا اگر نرخ

های

سود

افزایش

نیافت، سپرده

خود را به بانک

هایی ببرند که بالای

۲۰ درصد سود سالیانه

می‌دهد.

این صاحب نظر پولی و بانکی

تاکید کرد: برخی بانک‌ها

برای پوشش زیان خود به صورت

غیرقانونی نرخ‌های سود مصوب شورای

پول و اعتبار را دور می‌زنند؛ یعنی یا نرخ

سپرده‌ها را افزایش می‌دهند و یا نرخ سود

تسهیلات را به اشکال مختلف به بیش از ۱۸

درصد می‌رسانند.

# مستاجران از مارتن قیمت عقب ماندند

با شد ،  
به دلیل آن  
است که شرایط  
یک مسکن معمولی  
مانند آسانسور و پارکینگ در  
آن وجود ندارد.

یک شهروند تهرانی با بیان اینکه بسیاری  
از زوجین جوان متقاضی واحد مسکونی اجاره  
ای، از نظر امکانات مالی حداکثر می توانند ارقامی بین  
۵۰ تا ۷۰ میلیون تومان به عنوان ودیعه مسکن فراهم کنند گفت: با  
این میزان پول پیش، زوجین جوان می توانند واحدهای ۵۰ تا ۶۰ متری  
در مناطق مرکزی یا پایین تر از مرکز شهر و بدون امکانات آسایشی از  
قبیل آسانسور و پارکینگ پیدا کنند.

قیمت های نجومی املاک مسکونی در محله های اداری و سازمانی  
همچنین یکی از مشاوران املاک یکی از مناطق نسبتاً گران قیمت تهران  
در خیابان شهید بهشتی گفت: این محله به دلیل آنکه منطقه اداری و  
شرکتی است، از سوی بسیاری از زوج های جوان کارمند و تحصیلکرده به  
دلیل نزدیکی به محل کارشان با استقبال زیادی روبه رو است اما وقتی  
از قیمت ها خبردار می شوند، ترجیح می دهند در مناطق دورتر یا ارزان  
تر سکونت داشته باشند.

بر اساس اعلام این مشاور املاک، در حال حاضر قیمت اجاره بها برای  
یک واحد مسکونی ۷۲ متری ۱۵ سال ساخت بدون آسانسور و پارکینگ  
یک خوابه واقع در خیابان مفتوح شمالی ۱۳۰ میلیون تومان رهن کامل  
فایل شده است. واحد دیگری با ۱۲ سال عمر بنا و ۷۸ متری واقع در  
یکی از خیابان های فرعی خیابان شهید بهشتی دو خوابه با آسانسور و  
پارکینگ به صورت ۵۰ میلیون تومان ودیعه و اجاره ماهیانه ۲ میلیون و  
۷۰۰ هزار تومان فایل شده است.

به گفته این مشاور املاک، یک واحد مسکونی ۵۰ تا ۵۵ متری در خیابان  
شهید مفتوح شمالی بدون آسانسور و پارکینگ به صورت رهن کامل با  
۱۰۰ میلیون تومان قرارداد می شود این در حالی است که با این ودیعه

می توان در محلات جنوبی تر  
یا حاشیه ای تر تهران واحد ۸۰  
تا ۹۰ متری با شرایط امکاناتی  
مشابه را رهن کامل کرد.

این کارشناس معاملات املاک با  
بیان اینکه طی کمتر از یک ماه  
اخیر باز هم شاهد رشد اجاره بها  
در محلات و مناطق پُرطرفدارتر  
پایتخت بوده ایم، افزود: علاوه  
بر آنکه در فصل جابه جایی  
خانوارها قرار داریم، یکی دیگر از

اگر چه  
وزارت راه و

شهرسازی اعلام کرده طرح هایی برای  
رشد اجاره بها در دستور کار دارد، اما فعالان بازار، برخوردهای تعزیری  
را بی فایده می دانند.

در ابتدای تیرماه امسال وزیر راه و شهرسازی به همراه تعدادی از معاونان  
مسکنی این وزارتخانه و با حضور کارشناسان اقتصاد مسکن، نشستی با  
موضوع راه کارهای تعادل بخشی به بازار مسکن برگزار کرده و در آن  
پیشنهاداتی حول ۹ محور برای بازگرداندن تعادل به قیمت مسکن ارائه  
کردند. به گزارش اقتصادآنلاین به نقل از مهر، بخشی از این بسته ۹  
ماده ای به موضوع اجاره بها اختصاص داشت، با دو راهکار اصلی شامل  
افزایش مدت زمان اجاره ها به بیش از ۲ سال و نیز تعیین سقف حداکثر  
۱۰ درصد برای تمدید قراردادهای اجاره در سال های دوم به بعد. قرار  
شد این راه حل های احتمالاً مقطعی و گذرا به شکل لایحه ای دوفوریتی  
برای مجلس ارسال و تصویب شود که به نظر می رسد این لایحه با  
نزدیک شدن به ایام ثبت نام مدارس و کاهش جابه جایی ها، به فصل  
نقل و انتقالات مسکن در سال جاری نرسد.

«نمایش» تلاش

علی رغم برگزاری «نمایش» تلاش وزارت راه و شهرسازی برای کنترل  
بازار اجاره بها، اما آنچه در عمل اتفاق می افتد، افزایش روزافزون نرخ  
اجاره مسکن با وجود تثبیت قیمت مسکن در بخش خرید و فروش است.  
با آنکه بسیاری از موجران و مالکان افزایش قیمت مسکن و در نتیجه لزوم  
افزایش اجاره بها برای برابری نرخ خرید و فروش با نرخ اجاره را بهانه  
ای برای فشار بیشتر بر مستأجران عنوان می کنند، اما طی حدوداً یک  
ماهه مرداد قیمت مسکن تقریباً تثبیت شده اما اجاره ها همچنان روند  
صعودی و گرانت تر شدن خود را حفظ کرده است؛ که به گفته کارشناسان،  
این اتفاق به دلیل گرم شدن فصل نقل و انتقالات مسکن است.

مردم: فایل های اجاره واحدهای مناسب کم است و گران

برخی از شهروندان با اشاره به افزایش تقریباً زیاد نرخ قراردادهای اجاره در  
سه هفته گذشته، اعلام کردند اگر چه بسیاری از فایل های  
موجود اگر از نظر امکانات مانند آسانسور، پارکینگ و  
محله مناسب خانوار، قابل قبول هستند، اما بسیار گران  
هستند و اگر قیمت اجاره ماهیانه واحدی نیز مناسب

اقتصادی  
**خبر**  
سازمان آگهی های هفته نامه  
خبر سبز  
۰۹۳۵۷۰۲۱۵۳۳

اقتصادی  
**خبر**  
سه شنبه ۳۰ مرداد ۱۳۹۷ صفحه ۱۰

## دلایل

افزایش اجاره بها، مبهم بودن آینده بازار مسکن است که سبب شده بسیاری از افرادی که در سال های گذشته به دنبال مستأجر می دویند، امسال از ارائه واحد مسکونی خود برای اجاره امتناع کنند که همین موضوع سبب کم شدن فایل های اجاره (کاهش عرضه) و نهایتاً افزایش تقاضا شده است. چون بسیاری از مالکان به دنبال آن هستند تا اگر قیمت مسکن بازهم گرانتر شود، واحد خود را به فروش برسانند. شروط عجیب و جدید ضمن عقد از سوی موجران در پی گرانی اجاره بها

وی ادامه داد: پدیده ای که طی یکی دو ماه اخیر در تهران رواج یافته، قراردادهای اجاره کوتاه مدت یا آوردن شروط ضمن عقد عجیب همچون امکان جابه جایی مستأجر در هر زمان که موجر تشخیص بدهد بدون آنکه خسارتی به مستأجر بدهد یا موارد مشابه آن است که علت آن، همان مبهم بودن آینده بازار مسکن و احتمال افزایش مجدد قیمت ها است.

این مشاور املاک با اشاره به کم شدن تعداد خانوارهای بیش از دو نفره در محلات گران تهران مانند خیابان های شهید بهشتی، شهید مطهری، شهید مفتاح، وزرا، آرژانتین و دیگر محلات اطراف آنها گفت: بیشتر ساکنان این محلات مالک هستند و تعداد خانوارهای مستأجر در این محله ها که دارای چند فرزند باشند بسیار کم است. حتی برخی مسئولان مدارس این محله ها از احتمال کمبود دانش آموز در محله های مذکور در مهر ماه امسال خبر داده اند.

عقبایی: درآمد مستأجران با رشد اجاره بها فاصله زیادی دارد

حسام عقبایی نایب رئیس اتحادیه مشاوران املاک استان تهران درباره افزایش اجاره ها طی روزهای اخیر اظهار کرد: با توجه به اینکه قیمت مسکن اصلی ترین شاخص تعیین اجاره بهاست و قیمت مسکن هم نزدیک به ۵۵ درصد رشد نسبت به سال گذشته داشته است، بنابراین موجران هم توقع دارند اجاره بهای واحدهای مسکونی شان متناسب با قیمت مسکن رشد پیدا کند که به نظر من انتظار معقولی از سوی مالکان و موجران محسوب می شود.

وی ادامه داد: اما از طرف دیگر بازار اجاره بها به نحوی است که درآمدهای مستأجران متناسب با رشد قیمت در بازار رهن و اجاره نیست. به این معنا که نمی توانند درآمدهای خود را با میزان رشد اجاره بها تطبیق بدهند. حداکثر رشد درآمد کارمندان و کارگران ۱۰ تا ۲۰ درصد بوده است که همین سبب شده قدرت اجاره آنها کافی نباشد.

## احتمال کاهش

در مهرماه

عقبایی با بیان اینکه گزارشاتی به دست ما رسیده که اجاره بها بیشتر از آنچه گفته می شود، رشد یافته افزود: به نظر می رسد علت آن قرار گرفتن در فصل جابه جایی و نقل و انتقال خانوارهاست که از اواخر خرداد آغاز شده و تا نیمه های شهریور ادامه می یابد و این روند رشد اجاره ها تا پایان فصل نقل و انتقالات ادامه می یابد. وی تأکید کرد: پیش بینی می شود همزمان با آغاز مهر ماه و فرارسیدن ماه محرم، تا ۱۵ درصد از نرخ اجاره بها نسبت به تابستان کاسته شود. طرح های تعزیری مشکلی را حل نمی کند

نایب رئیس اتحادیه مشاوران املاک استان تهران درباره طرح دولت در بخش اجاره بها گفت: طرح هایی که ریشه تکلیفی و تعزیراتی داشته باشد به نظر من جوابگو نیست ما در کشورمان سالانه یک میلیون ازدواج داریم ولی عرضه مسکن متناسب با تقاضای آن نیست.

به گفته این فعال صنفی مشاوره املاک، طرح هایی همچون دو یا چند ساله کردن قراردادهای اجاره، فایده ای برای مردم ندارد. همچنین نمی توان مردم را مجبور کرد که با ارقام و سقف قیمتی خاصی قراردادهای اجاره خود را تمدید کنند. بازار اجاره بها و به طور کلی بازار مسکن باید قیمت ها را در عرضه و تقاضا کشف کند لذا این طرح ها هیچ اثری در تعدیل قیمت مسکن ندارند.

عقبایی خاطر نشان کرد: دولت باید با همکاری بخش خصوصی به تولید مسکن استیجاری بپردازد. مسکن مهر بدون متقاضی می تواند در این حوزه کمک مردم و دولت باشد تا توازن در اجاره بها برقرار شود. همچنین دولت باید با کمک انبوه سازان به ساخت واحدهای مسکونی استیجاری مشابه با اقدامی که دولت های اروپایی برای کنترل اجاره بها انجام می دهند، اقدام کند. چنین روش هایی می تواند در کاهش اجاره بها مؤثر باشد نه اینکه مدت زمان قرارداد اجاره را به بیش از یک سال افزایش دهند.

صاحب امتیاز، مدیر مسئول و سردبیر: مهدی صالحی

قائم مقام مدیر مسئول: مرضیه حمیدی مجد

آدرس: تهران - خیابان ولیعصر، روبروی خیابان فاطمی، کوچه

عبده، پلاک ۵۵ واحد ۱۵ تلفن تماس: ۰۹۳۵۷۰۲۱۵۳۳

# اسد صالحی

قاضی باز نشسته دادگاههای  
تجدید نظر دادگستری کل  
استان تهران

## وکیل پایه یک دادگستری

قبول کلیه دعاوی

مستأوره حقوقی با تعیین وقت قبلی

دعاوی اداری

قراردادها

جزای

خانواده

حقوقی

کیفری

تجاری

آدرس: تهران، خیابان ولیعصر (عج)، دروسوی خجاییان  
فاطمی، کورچه حبشه، پلاک ۵۵، واحد ۱۵  
تلفن تماس: ۰۲۱ ۲۵۹۸۳۱۲۱  
۸۸۹۲۶۵۳۷ - ۸۸۹۱۵۲۴۰