



خبر

## افزایش ۶۰۰درصدی واردات اپل پس از رجیستری

**خانه ملت**؛ وزیر ارتباطات گفت: پیش از اجرای رجیستری ۵ درصد گوشی‌های ایفون در شبکه ثبت شده بود که اکنون بیش از ۵۵ درصد گوشی‌های ایفونی که در شبکه وزارت ارتباطات فعال می‌شوند همگی ثبت شده‌است.
محمدجواد آذری جهرمی با اشاره به اجرای طرح رجیستری گوشی‌های تلفن همراه، گفت: فاز نخست اجرای طرح رجیستری فاز شناخت و پایش بود برای اینکه گوشی‌هایی که در سطح شبکه موجود هستند شناسایی شوند تا برای زندگی روزمره مردم مشکلی ایجاد نشود که بخواهند به وزارت ارتباطات مراجعه کنند که این فاز با موفقیت به پایان رسید.

او‌یسا بیان اینکه فاز دوم اجرای رجیستری تلفن‌های همراه با برند اپل آغاز شد، افزود: در این فاز تمامی گوشی‌های برند اپل رجیستری شد و براساس آماری که از گمرک اخذ شده واردات گوشی‌های اپل نسبت به قبل از اجرای رجیستری ۶۰۰درصد رشد کرده‌است که این حاکی از این است که در مدت ۲ الی ۳ هفته‌ای اجرای طرح، شاخص‌های ماشاخص‌های موفق و خوبی بوده‌است.

اوادامه داد:بعدا از فعال‌سازی گوشی‌های ایفون در شبکه نیز آمار خوبی وجود دارد و مشاهده می‌شود که واردات رشد قابل توجهی دارد و درصداصلی از گوشی‌های ایفونی که در شبکه قرار می‌گیرند عمدتاً ثبت شده‌اند، به‌گونه‌ای که شاید پیش از رجیستری این آمار ۵درصد بوده و اکنون بیش از ۵۵درصد گوشی‌های ایفونی که در شبکه وزارت ارتباطات فعال می‌شوند همگی ثبت شده‌است، البته ۴۵درصد باقی مانده ممکن است برخی مسافر باشند که از دید وزارت ارتباطات مجاز بوده و قاچاق محسوب نمی‌شوند.

وزیر ارتباطات و فناوری اطلاعات با بیان اینکه فاز سوم طرح رجیستری از به‌مداد امروز(شنبه) با سه برند آغاز می‌شود، تصریح کرد: با خاتمه یک‌ماهه از آغاز فاز دوم، رجیستری برای برندهای اندرویدی پرطرفدار آغاز می‌شود که امیدوارم در همان ۴۵ روزی که وعده داده‌ام تمام گوشی‌ها پوشش داده شود.

## بخشنامه جدید مالیاتی برای پرداخت‌های بالای ۵میلیون تومان

رئیس کل سازمان مالیاتی در بخشنامه‌ای به ادارات کل مالیاتی تأکید کرد: در صورتی که هزینه‌های پرداختی نقدی بیش از ۵ میلیون تومان از طریق سیستم بانکی مودی انجام نشده باشد، به‌عنوان هزینه قابل قبول مالیاتی محسوب نخواهد شد.

به‌گزارش سازمان امور مالیاتی کشور، رئیس کل سازمان امور مالیاتی در بخشنامه‌ای به ادارات کل مالیاتی تأکید کرد، در صورتی که هزینه‌های پرداختی نقدی بیش از ۵ میلیون تومان از طریق سیستم بانکی مودی انجام نشده باشد، به‌عنوان هزینه قابل قبول مالیاتی محسوب نخواهد شد.

در ادامه این بخشنامه آمده است، این حکم به سایر هزینه‌های انجام شده که از سایر طرق تسویه یا تهاتر می‌شود، قابل تسری نخواهد بود. این بخشنامه با توجه به ابهامات مطرح شده درباره اجرای مفاد حکم تبصره ۲ ماده ۱۴۷ قانون مالیات‌های مستقیم صادر شده‌است.

## هواپیمای جدید امروز تحویل ایران ایر می‌شود

تسنیم: مقام مسئول سازمان هواپیمایی کشوری گفت: «صبح امروز دو فروند هواپیمای جدید ATR وارد کشور شده و به ناوگان ایران ایر ملحق می‌شوند.» رضا جعفرزاده توضیح داد: «با ورود این دو فروند هواپیمای دیگر از این نوع باقی می‌ماند که هنوز شنویه تأمین منابع مالی آنها مشخص نیست. اوایل مهرماه امسال نیز ۲ فروند هواپیمای ATR تحویل هواپیمایی جمهوری اسلامی ایران شده بود.

### تحلیل امروز



علی محسنی

کارشناس بازار سرمایه

خبرگزاری ایسنا از بهبود چشمگیر حجم و ارزش معاملات مسکن تهران در آذرماه خبر داده است، مطابق آمارها، حدود ۱۸ هزار قرارداد خرید و فروش در این ماه به امضا رسیده و متوسط قیمت مترمربع آپارتمان به ۵ میلیون تومان بسیار نزدیک شده است.
حجم معاملات در مقایسه با ماه مشابه سال قبل ۵۲ درصد و قیمت متوسط آپارتمان بیش از ۱۳ درصد در این مقایسه رشد داشته‌اند.
میزان رشد قیمت به اندازه‌ای است که افزایش قیمت مسکن را پس از چند سال به بالاتر از نرخ تورم رسانده است.

بررسی روند معاملات مسکن تهران در ماه‌های گذشته نشان می‌داد رشد قیمت در سه منطقه شمال تهران ناچیز بوده و در مناطق نیمه‌جنوبی

# چرا جهش قیمت در بازار مسکن منتفی به نظر می‌رسد؟

شهر نیز رشد قیمت به تورم نرسیده است. در این میان مناطق مطلوب طبقه متوسط پایتخت معاملات پررونق تری را تجربه کرده‌اند و رشد قیمت بیشتری را نیز شاهد بودند.
به‌نظر می‌رسد بازار مسکن تهران رشد یک‌دستی ندارد و عواملی بر این روند معاملات اثر دارند. در مجموع می‌توان نقش ۷ عامل را در این میان مورد بررسی قرار داد:

۱- جمعیت و روند تشکیل خانواده
۲- قدرت خرید خانوار
۳- تورم
۴- تسهیلات خرید
۵- مصالح ساخت‌وساز
۶- عرضه مسکن
۷- بازارهای رقیب
به‌نظر می‌رسد تمامی عوامل فوق موجب آن شده‌اند که مسکن پس از چند سال رکود، رونقی نسبی را به خود ببیند، اما پیش‌بینی سمت و سوی بازار مسکن در آینده نزدیک، دغدغه مهمی برای شهروندان است. در فاصله سال ۹۱ تاکنون که

بازار رکودی نسبتاً طولانی مدت را سپری کرده، چندصد هزار خانواده جدید تشکیل شده و قدرت خرید برخی خانوارها به‌طور طبیعی رشد کرده است. تورم ادامه داشته است. تسهیلات خرید مسکن توسط بانک عامل آن افزایش یافته است.

مصالح ساخت‌وساز گران شده‌اند. عرضه مسکن به واسطه رکود بازار کاهش یافته و بسیاری از بازارهای رقیب نیز در رکود به سر برده‌اند.

حاصل اما همسویی این عوامل در جهت رشد قیمت مسکن، یک انفجار قیمتی را در این بازار اجتناب‌ناپذیر کرده است؟ تقریباً هیچ کارشناسی

پیش‌بینی رشد چشمی قیمت‌ها را ندارد. باور مردم عادی نیز چنین نیست. علت مهم باور کارشناسان و مردم اما آن است که هیچ یک از عوامل فوق امکان

رشد قابل توجه قیمت‌ها را در بازار نمی‌دهند:
در درجه نخست، آهنگ رشد جمعیت کند شده و روند تشکیل خانوارها نیز از شتاب افتاده است.
در درجه دوم، قدرت خرید خانوارها در سال‌هایی که رکود سایه سنگینی بر اقتصاد انداخته یا رشد

نداشته و یا رشدی ضعیف داشته است.
در درجه سوم، سیر تورم از میانه سال ۹۲ تاکنون نزولی بوده و ماه‌هایی طولانی است که در محدوده ۱۰ درصد راکد شده است.

در درجه چهارم، تسهیلات خرید مسکن به‌رغم رشد قابل توجه در چهار سال اخیر اما هنوز تکافوی افزایش جدی قدرت خرید خانوارها را نمی‌کند.
در درجه پنجم، اکثر مصالح ساخت‌وساز با روند گرانی قابل توجه روبه‌رو نبوده‌اند و تنها محصولات آهنی در سال جاری رشد قابل توجهی را تجربه کرده‌اند.

در درجه ششم، با وجود افت شدید سرعت ساخت و ساز اما وجود صدها هزار خانه خالی مانع ایجاد کمبود در بازار شده است.

و در درجه آخر، سود سپرده بانک‌ها به‌عنوان جدی‌ترین رقیب جذابیت سرمایه‌گذاری در بخش مسکن عمل کرده و هنوز سود موجود برای بسیاری از سپرده‌گذاران جذاب است.

در چنین شرایطی، مسکن با چالش جدی برای



## دکتر عبده تبریزی، مشاور وزیر راه و شهرسازی:

# سونامی افزایش قیمت مسکن تکرار نخواهد شد

این روزها اگر به قصد خرید مسکن به مشاوران املاک در سطح شهر تهران مراجعه کنید، پیامی جز «در خرید عجله کنید» را نخواهید شنید. اما آیا بازار مسکن از رکود خارج شده و روند افزایش قیمت‌ها شیبی سریع‌تر به خود خواهد گرفت؟ به گفته حسام عقیبا بی، رئیس کمیسیون تخصصی مشاوران املاک کشور و نایب رئیس اول اتحادیه مشاوران املاک تهران، تا پایان سال جاری افزایشی در قیمت‌ها نخواهیم داشت. او همچنین پیش‌بینی کرده است تا پایان بهار ۹۷ بازار مسکن بی تلاطم و آرام بماند.

اما از طرف دیگر گزارش اخیر بانک مرکزی از تحولات بازار مسکن تهران در آذرماه ۹۶ حکایت از افزایش قیمت‌ها و جهش میزان معاملات دارد. حکایتی که می‌گوید، تعداد معاملات آپارتمان‌های مسکونی شهر تهران نسبت به ماه مشابه سال قبل ۵۰٫۲ درصد افزایش داشته و همچنین متوسط خرید و فروش یک‌متر مربع بر بنای واحد مسکونی معامله شده از طریق بنگاه‌های معاملات ملکی شهر تهران حدود ۵ میلیون تومان است که نسبت به ماه مشابه سال قبل افزایشی در حدود ۵۰ درصد را نشان می‌دهد. همچنین اوایل سال جاری ارزش میانگین بهای واحدهای مسکونی ۴ میلیون و پانصد هزار تومان بوده که گزارش بانک مرکزی از رشدی ۵۰۰ هزار تومانی در هر متر خیر می‌دهد. نگرانی از افزایش قیمت‌ها باعث شده تا مصرف‌کنندگان واقعی مسکن با مشکلاتی مواجه شوند و بازار سفته‌بازی در آپارتمان‌های ارزان قیمت مجدداً رونق بگیرد. «جامعه فردا» با هدف بررسی رونق اخیر بازار مسکن به‌گفت‌وگو با حسین عبده‌تبریزی، مشاور وزیر راه و شهرسازی و کارشناس بازار مسکن نشست.

### •محمد رضا رفیع•

روزنامه‌نگار

**چه عواملی منجر به پیدایش رونق اخیر در بازار مصرفی مسکن و افزایش تعداد معاملات در ماه‌های گذشته شده است؟**

**به‌نظر شما آیا بازار مسکن از رکود خارج شده است؟**

این بستگی دارد که رونق و رکود را چگونه تعریف کنید. اگر منظور نان بر گشت به شرایط هیجانی و سفته‌بازانه سال‌های ۱۳۸۶ تا ۱۳۹۲ باشد، پاسخ قطعاً منفی است. اصولاً دولت روحانی به‌دنبال رونق سفته‌بازانه در بازار مسکن نبوده است. به‌طور واضح‌تر وزیر راه و شهرسازی علاقه‌ای نداشته که مسکن به کالای موضوع سفته‌بازی و سوداگری بدل شود؛ همچنین تلاش ایشان همواره آن بوده که در بازار مصرفی مسکن (ارزان و میان‌قیمت) دخالت نکنند تا مطمئن شوند که خرید یا اجاره برای خانوارها تحمل‌پذیر است و هزینه‌ها طاقت آنها خارج نیست. بنابراین، بازار مسکن مصرفی ارزان و میان‌قیمت در پارهای مناطق و شهرها رونق نسبی گرفته است.

**فقط در سطح شهر تهران بوده یا به سایر شهرهای بزرگ و اصلی کشور نیز سرایت کرده است؟**

در سایر شهرهای بزرگ کشور نیز تقاضا بهبود نسبی یافته، اما شدت و ضعف آن از شهری به شهر دیگری متفاوت است.

**آیا تسهیلات‌های دولت در تحریک بخش تقاضا در چند سال اخیر مؤثر بوده است؟**

تسهیلات ارزان قیمت بانک مسکن از طریق صندوق پس‌انداز مسکن قطعاً کمی مؤثر بوده است. تسهیلات این صندوق از طریق اعطای یک خط اعتباری مناسب بانک مرکزی به بانک مسکن ممکن شد. اگر این مجوز بانک مرکزی زودتر هم صادر شده بود، اکنون شاهد تحولات مثبت بیشتری در بازار مسکن بودیم. همچنین اگر دولت منابعی در اختیار داشت که به سایر بانک‌ها نیز یارانه به‌عنوان تفاوت سود بدهد، این روند (رونق) با شدت بیشتری قابل مشاهده می‌شد.

در به همراه سایر همکلاسی‌هایم در سال ۱۳۴۸ (در سال اول دانشکده) توسط بانک ره‌نی (بانک مسکن کنونی) استخدام شدیم که در منازل مردم

برویم و تسهیلات خرید مسکن ۲۰ ساله به مردم بفرشیم. مایه تأسّف است که بعد از گذشت ۴۰ سال از عمر بانکداری در جمهوری اسلامی، هنوز هم تسهیلات قدیمی‌ها را هم در اختیار مردم نمی‌توانیم بگذاریم. در همه جای دنیا مردم از محل پس‌انداز آینده خود مسکن خریداری می‌کنند؛ مسکن مهم‌ترین کالایی است که خانوار متوسط در طول عمر خود خریداری کرد. بنابراین، برای طبقه متوسط چاره‌ای جز خرید اقساطی مسکن وجود نداشت، میلیاردها نفر در دنیا و میلیون‌ها نفر در ایران از این طریق صاحب خانه شده‌اند. این روند باید در کشور تقویت شود، اگر دولت بتواند نرخ تورم را تک‌رقمی نگاه دارد، این روند تقویت خواهد شد، چراکه اعطای تسهیلات بانک‌ها از این مجرا کمر یکسده بوده و آنها داوطلبانه در این بخش تسهیلات اعطا خواهند

جهش قیمتی مواجه است، اما اگر روند معاملات ماه‌های اخیر تهران را مدنظر قرار دهیم، باید گفت بخشی از شهروندان که بیشتر از طبقه متوسط هستند، با تقویت قدرت خرید حاصل از دریافت تسهیلات به خرید مسکن برای سکونت روی آورده‌اند. تسهیلات فعلی اما آنقدر ارزان نیست که طبقات کم‌درآمدتر را وارد بازار کرده باشد. عرضه مسکن نوساز در محدوده قیمت‌هایی که متناسب با قدرت خرید طبقه متوسط بوده، نیز کمتر از تقاضا است و رشد قیمت‌ها در این محدوده بازار را سبب شده است. کاهش نرخ سود بانکی نیز خروج نقدینگی برخی را موجب شده که مقصد خود را بازار مسکن تعریف کرده‌اند.

با این اوصاف، جهش قیمتی در بازار منتفی به نظر می‌رسد، اما رونق معاملات آپارتمان‌های متوسط با قدرت خرید خانوارها در تهران قابل پیش‌بینی است. به‌نظر می‌رسد آینده نرخ سود بانکی و میزان عرضه‌های جدید به بازار، عواملی تعیین‌کننده‌تر در آینده نزدیک بازار مسکن پایتخت باشد.

کرد. اما اگر دولت توان کنترل تورم در محدوده کنونی (تک‌رقمی) را از دست بدهد، ناچار است که یارانه تفاوت سود به بانک‌ها را پرداخت کند، تا اقساط تسهیلات خرید مسکن در استطاعت خانوارها باشد.

**رونق نسبی اخیر در کدام یک از بخش‌های مسکونی، اداری و تجاری بیشتر بوده است؟**

مسکونی و اداری وضع بهتری دارند. در واحدهای تجاری با مزاد عرضه‌ای بزرگ روبه‌رو هستیم، ۱۰سال است که به قیمت‌های ثابت، قیمت واحدهای تجاری در حال کاهش بوده و برآورد بنده این است که در سال‌های پیش‌رو با کاهش قیمت آنها مواجهیم، تا حباب قیمتی واحدهای تجاری به‌طور کامل تخلیه شود.

**آیا به‌نظر شما دوره سرمایه‌گذاری در دارایی‌های فیزیکی نظیر مسکن به پایان نرسیده است؟**

قطعاً خیر. اگر منظور تان این است که خرید مسکن نوعی سرمایه‌گذاری به حساب آمده و خرید در این بخش سرمایه‌گذاری مناسبی بوده، در پاسخ باید بگویم که مسکن در شرایط امروز وسیله پس‌اندازی مناسبی نیست. همچنین دیگر وسیله سفته‌بازی هم نخواهد بود، در شرایط کنونی نمی‌شود مسکن را خالی نگاه داشت و بعد از مدتی گران‌تر فروخت و سود کسب کرد. این سفته‌بازی در بخش مسکن (دلالی) دیگر از بین رفته، اما می‌شود مسکن را خرید و از طریق اجاره به سود رسید. این مدل از همواره به سرمایه‌گذاری در بخش مسکن نیاز خواهیم داشت. با توجه به جمعیت جوان کشور و همچنین رشد تعداد خانوارها و ازدواج‌ها، همواره به مسکن جدید نیاز داریم و ساخت‌وساز در کشور جریان خواهد داشت.

خانه‌های خالی موجود هم عمدتاً گران هستند و نمی‌توانند مانع ساخت واحدهای مسکونی کوچک و ارزان قیمت بشوند. ساخت مسکن، به‌ساخت‌اینه و ساختمان‌های بسیار دیگری هم نیاز است.

**به‌نظر شما در پایان امسال پربازده‌ترین بازار سرمایه‌گذاری کدام بازار خواهد بود؟ شما از میان بورس، مسکن، ارز و سکه و سپرده‌گذاری بانکی کدام‌را پربازده‌تر می‌دانید؟**

مسکن قطعاً پربازده‌ترین بازار خواهد بود و دولت هم علاقه‌ای ندارد که مسکن ابزار پس‌انداز شود. تلاش وزارت راه و شهرسازی آن است که «مین» و «سکن» دیگر هیچ‌وقت در کشور موضوع سفته‌بازی نشود. همچنین دولت در سال‌های آینده باید با طراحی نظام مالیاتی از وقوع این امر جلوگیری کند.

از طرف دیگر دولت به دلایل بسیار متشابه علاقه‌مند نیست از و سکه به وسیله پس‌انداز مردم بدل شود، سرمایه‌گذاری در این بخش‌هایی را کشور مولد نیست. از دل سرمایه‌گذاری در «ارز» یا «سکه‌ای» که به‌عنوان پس‌انداز خریداری و نگهداری می‌شود، رونق اشتغال به‌وجود نمی‌آید. بنابراین، شیوه معقول سرمایه‌گذاری آن است که در دو بازار سرمایه یا پول سرمایه‌گذاری شود. کسانی که سپرده‌های قدیمی داشته، تا پایان موعد سررسید حساب‌هایی که سود بالای می‌گیرند، هیچ علاقه‌ای برای انتقال نقدینگی خود به بازارهای سرمایه، طلا و ارز ندارند. اما در پایان سررسید این سپرده‌ها، اگر مقررات بانک مرکزی به‌طور کامل رعایت شود، این بخش از نقدینگی ممکن است از بانک‌ها به سایر بازارها انتقال یابد.

ملی در لایحه معادل ۱۲۷ هزار میلیارد تومان است که اگر آن را از بودجه حذف کنیم بنابراین کل منابع به این اندازه کاهش می‌یابد. جدا از اینکه این رقم چه میزان صحیح است یا خیر باید از نظر کارشناسی به این موضوع توجه شود که نمی‌توان و نباید این رقم را به‌عنوان کسری بودجه معرفی نمود و در ذهن مردم ایران این شبهه نادرست را اشاعه داد.

وی ادامه داد: هیچ‌گاه و در هیچ مرجع علمی کسری بودجه را این‌گونه تعریف نکرده‌اند، دولت هر ساله با استفاده از منابع نفتی، حجم بزرگی از کارهای عمرانی و حمایت‌های متفاوت از بخش خصوصی با وظایف حاکمیتی در حوزه‌های اقتصادی، اجتماعی، فرهنگی را پیش‌بینی و انجام می‌دهد، اما تعریف منابع نفتی به‌عنوان کسری بودجه توسط مرکز پژوهش‌ها، بیانی غیر کارشناسی و انحرافی است.

وی گفت: بیان موضوعات غیر کارشناسی و ابهام‌ساز از یک جایگاه پژوهشی جای تأسّف دارد، از نظر سازمان برنامه و بودجه همانند سال‌های گذشته دولت از منابع نفتی برای اجرای پروژه‌های عمرانی و تأمین زیرساخت و رفح محرومیت‌ها و همچنین حمایت از بخش خصوصی و انجام وظایف حاکمیتی در حوزه‌های اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی استفاده می‌کند و اصولاً به این موضوع کسری بودجه گفته نمی‌شود و منابع و مصارف لایحه بودجه با دقت و شفافیت برآورد و تدقیق شده است.

### نگاه

سختگوی سازمان برنامه و بودجه؛

## کسری ۱۳۷هزار میلیارد تومانی لایحه بودجه سال ۹۷ صحت ندارد

**جامعه فردا**؛ سختگوی سازمان برنامه و بودجه در آخرین اظهارنظر خود اعلام کرده است که لایحه بودجه سال آینده بدون هیچ‌گونه کسری بودجه‌ای در سطح منابع و مصارف معادل ۳۶۸ هزار میلیارد تومان به‌دقت مستحده است. این در حالی است که پیش از این مرکز پژوهش‌های مجلس کسری بودجه بدون

نفت را در لایحه بودجه سال ۱۳۹۷، حدود ۱۲۷۹ هزار میلیارد ریال برآورد و اعلام کرده بود که در مجموع با ملاحظه شرایط اقتصادی کشور و عدم قطعیت‌هایی که در تحقق منابع بودجه عمومی کشور (از جمله درآمدهای مالیاتی و سایر درآمدها) وجود دارد لازم است در تصویب ردیف‌های درآمدی بودجه در مجلس شورای اسلامی دقت شود و مجلس شورای اسلامی ضمن رهیز از افزایش منابع پیش‌بینی شده در ردیف‌های بودجه‌ای سازوکاری پیشنهاد کند تا بخشی از مصارف بودجه عمومی تا وصول قطعی منابع با تاخیر مواجه شود.

در گزارش مرکز پژوهش‌ها آمده است که به‌رغم دستیابی به صادرات حدود ۲۰۶ میلیون بشکه در روز برای رفت خام و میعانات گازی در سال جاری و چشم‌انداز مثبت رشد اقتصادی در سال آتی

<sup>[1]</sup> در حالی است که پیش از این مرکز پژوهش‌های مجلس کسری بودجه بدون

<sup>[2]</sup> در حالی است که پیش از این مرکز پژوهش‌های مجلس کسری بودجه بدون