

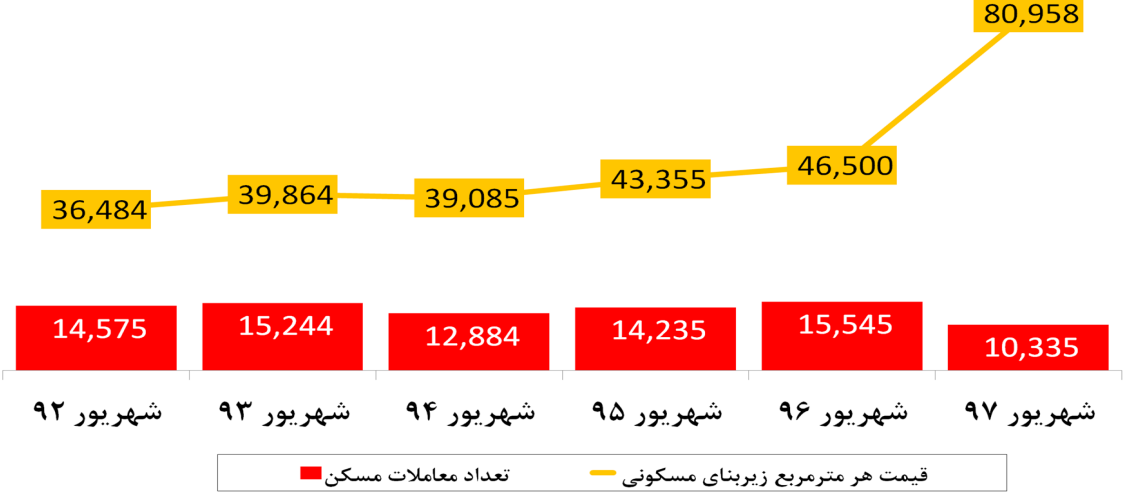
بازخوانی کارنامه عباس آخوندی وزیر روئین تن دولت در حوزه مسکن

# متخصص ایجاد تورم و رکود

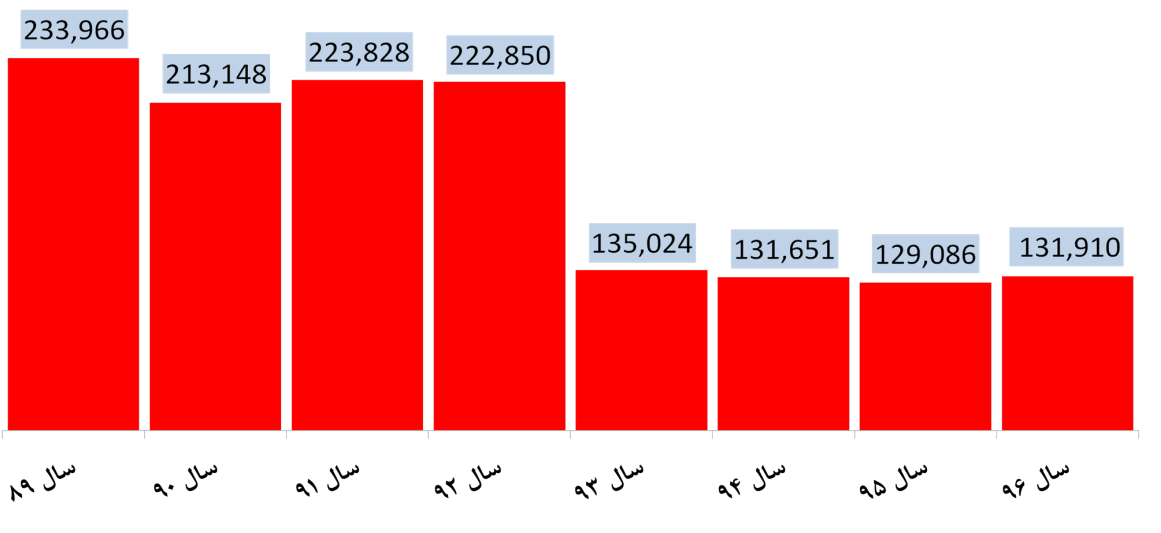
افزایش ۷۴ درصدی قیمت مسکن در یک سال، کاهش ۴۱ درصدی ساخت و ساز و ۳۵ درصدی معاملات مسکن، تعطیلی مسکن مهر و معلق ماندن مسکن اجتماعی بخشی از عملکرد آخوندی است

## تحولات قیمت و تعداد معاملات مسکن در شهر تهران طی ۹۶-۱۳۹۲

(قیمت به هزار ریال / تعداد بر واحد مسکونی)



## تعداد پروانه‌های ساختمانی صادر شده کل کشور طی سال‌های ۹۶-۱۳۸۹



به رکود تومی به‌صدا درآمده است.

### کاهش ۴۱ درصدی ساخت‌وساز

همان‌طور که گفته شد، امکان نقدشوندگی پایین در دوره‌های رکود، انتقال‌ناپذیری مسکن، بالا بودن بهای واحد مسکونی به قدرت خرید خریداران و اینکه قیمت زمین آن را نمی‌توان با ارزش محاسبه کرد، رشد قیمت ۷۴ درصدی مسکن یک رکورد تاریخی در چند دهه اخیر است.

۷۴ درصدی در شهریور سال جاری به هشت میلیون و ۹۶ هزار رسیده است. بر این اساس با توجه به ویژگی‌های خاص مسکن مانند امکان نقدشوندگی پایین در دوره‌های رکود، انتقال‌ناپذیری آن، بالا بودن بهای واحد مسکونی نسبت به قدرت خرید خریداران و اینکه قیمت زمین آن را نمی‌توان با ارزش محاسبه کرد، رشد قیمت ۷۴ درصدی مسکن یک رکورد تاریخی در چند دهه اخیر است.

### افزایش ۱۲۲ درصدی قیمت مسکن در دوره عباس آخوندی

بررسی آماری نشان می‌دهد در شهریور سال ۹۲ همزمان با اولین ماه شروع فعالیت دولت روحانی و انتصاب عباس آخوندی در وزارت راه و شهرسازی، قیمت هر مترمربع زیربنای مسکونی در شهر تهران سه میلیون و ۶۴۸ هزار تومان بوده است که این میزان با رشد ۹۳/۳ درصدی در شهریور سال ۹۳ به سه میلیون و ۹۸۶ هزار تومان، با رشد منفی دودرصدی در شهریور ۹۴ به سه میلیون و ۸۵ هزار تومان، با رشد ۱۰/۹ درصدی در شهریور ۹۵ به چهار میلیون و ۳۳۵ هزار تومان، با رشد ۷/۳ درصدی در شهریور ۹۶ به چهار میلیون و ۶۵۰ هزار تومان و با رشد ۷۴ درصدی در شهریور ۹۷ به هشت میلیون و ۹۶ هزار تومان رسیده است. بر این اساس طی بیش از پنج‌سال فعالیت عباس آخوندی قیمت هر مترمربع زیربنای مسکونی با رشد ۱۲۲ درصدی (افزایش ۴/۵ میلیون تومانی) از سه میلیون و ۶۴۸ هزار تومان به هشت میلیون و ۹۶ هزار تومان رسیده است.

### شروع رکود تومی با کاهش ۳۳ درصدی معاملات

بررسی آماری نشان می‌دهد گرچه قیمت مسکن طی یک‌سال اخیر رشد ۷۴ درصدی را تجربه کرده، با این حال کساد شدیدی بر بازار معاملات مسکن حاکم شده است، به‌طوری که طی یک‌سال اخیر تعداد معاملات مسکن در شهر تهران با کاهش ۳۳/۵ درصدی از ۱۵ هزار و ۵۴۵ واحد مسکونی در شهریور ۹۶ به ۱۰ هزار و ۳۳۵ واحد مسکونی در شهریور سال جاری رسیده است. بر این اساس کاهش ۳۳/۵ درصدی معاملات مسکن در سال یک رکود تاریخی در بازار معاملات مسکن طی ۶ سال اخیر محسوب می‌شود، چنانکه تعداد معاملات مسکن از ۱۴ هزار و ۵۷۵ واحد در شهریور سال ۹۲ به ۱۵ هزار و ۲۴۴ واحد در شهریور ۹۳، ۱۲ هزار و ۸۸۴ واحد در شهریور ۹۴، ۱۴ هزار و ۲۳۵ واحد در شهریور ۹۵، ۱۵ هزار و ۵۴۵ واحد در شهریور ۹۶ و به ۱۰ هزار و ۳۳۵ واحد در شهریور سال ۹۷ رسیده است. حال با افزایش چشمگیر قیمت مسکن و کاهش شدید قدرت خرید خانوارها، کاهش بی‌سابقه تعداد معاملات زنگ خطر ورود بازار مسکن

### کمبود ۴ میلیون مسکن در کشور

در حالی که عباس آخوندی با استناد به خانه‌های دوم و خانه‌های خالی که عمدتاً به‌لحاظ مشکلات ناشی از ارث و سایر موارد قانونی در روند عرضه‌قرار ندارند، معتقد است مسکن به‌اندازه کافی ساخته شده است. با این حال براساس اظهارات رئیس کمیسیون عمران مجلس، در سال ۹۷، چهار میلیون واحد در کشور مسکن وجود دارد که همین عامل در افزایش تقاضا و به تناسب آن به افزایش قیمت‌ها در سال‌های اخیر دامن زده است. بررسی آماری نشان می‌دهد اگر سالانه یک تا ۱/۵ میلیون واحد مسکونی در کشور ساخته شود، این میزان می‌تواند به تقاضای سالانه مسکن در کشور پاسخ دهد، با این حال تولید سالانه واحدهای مسکونی در حال حاضر به کمتر از ۵۰۰ هزار واحد در سال ۹۶ رسیده است.

### عباس آخوندی اولین متهم بازار مسکن

همان‌طور که بررسی آماری نشان می‌دهد و همچنین براساس



مهدی عبداللهی روزنامه‌نگار

براساس آمارهای بانک مرکزی، ۳۵ درصد و براساس برخی پژوهش‌های موردی حدود ۴۵ درصد از درآمد خانوارهای ایرانی صرف مسکن می‌شود. همچنین برخی بررسی‌های کارشناسی نشان می‌دهد در سال‌های اخیر با افزایش قیمت مسکن و اجاره‌بهای آن، مسکن سهم بسیاری از هزینه‌های خانوارهای ایرانی همچون خوراک، پوشاک، تفریح و... را بلعیده است. بررسی «فرهیختگان» از داده‌های آماری بانک مرکزی نشان می‌دهد قیمت مسکن در شهر تهران طی یک‌سال اخیر ۷۴ درصد و طی پنج‌سال اخیر (دوره تصدی وزارت راه و شهرسازی توسط عباس آخوندی) حدود ۱۲۲ درصد افزایش یافته است. با توجه به ویژگی‌هایی همچون امکان نقدشوندگی پایین در دوره‌های رکود، انتقال‌ناپذیری مسکن، بالا بودن بهای واحد مسکونی نسبت به قدرت خرید مردم و عدم تبدیل قیمت زمین به نرخ ارز، کارشناسان بازار مسکن معتقدند افزایش ۷۴ درصدی قیمت مسکن در یک‌سال رقم بی‌سابقه‌ای است. به اعتقاد کارشناسان مسکن، به‌جز تأثیر التهابات ارزی، مهم‌ترین دلیل افزایش چشمگیر قیمت مسکن کاهش عرضه و تولید مسکن با تحریک تقاضا (افزایش وام مسکن) طی پنج‌سال اخیر است. بررسی «فرهیختگان» نیز نشان می‌دهد طی پنج‌سال اخیر، ساخت‌وساز ۴۱ درصد کاهش یافته است به‌طوری که تعداد صدور پروانه‌های ساختمانی از ۲۲۳ هزار و ۸۲۸ فقره واحد در پایان سال ۹۱ به ۱۳۱ هزار و ۹۱۰ فقره در پایان سال ۹۶ رسیده است. همچنین طی یک‌سال اخیر میزان معاملات مسکن بیش از ۳۵ درصد کاهش یافته است که با کاهش شدید قدرت خرید خانوارها، می‌توان گفت بازار مسکن وارد دوره رکود تومی شده است. عدم تعیین طرح جایگزینی برای مسکن مهر، معلق ماندن طرح مسکن اجتماعی، تقلیل وی‌توجهی به‌رهنمودهای طرح جامع مسکن، تعلیق طرح‌هایی همچون طرح پیشگام و برنامه ملی بازآفرینی شهری و ده‌ها مورد دیگر حاصل بیش از پنج‌سال تصدی وزارت راه و شهرسازی توسط عباس آخوندی است که معلوم نیست این بازی تا چه زمانی ادامه خواهد داشت.

### افزایش ۷۴ درصدی قیمت مسکن در یک‌سال

براساس آخرین گزارش بانک مرکزی ایران، در شهریور سال جاری قیمت هر مترمربع زیربنای مسکونی در شهر تهران تقریباً به هشت میلیون و ۹۶ هزار تومان رسیده است که نسبت به ماه قبل از خود حدود ۷۴/۴ درصد رشد قیمت داشته است. همچنین در شهریور سال ۹۶ قیمت هر مترمربع زیربنای مسکونی هفت میلیون و ۳۹۹ هزار تومان بوده که با رشد

## ادامه از صفحه یک | ارتباط FATF با آمریکا زیر ذره‌بین

### اعتراف رئیس آمریکایی FATF به نقش این نهاد در اعمال تحریم‌های ضد ایرانی

مهم‌ترین برده از آشکارشدن ارتباط نزدیک FATF با آمریکا و تلاش این کشور برای تحقق تمامی درخواست‌های FATF توسط ایران برای اعمال موثرتر تحریم‌ها علیه کشورمان، اظهارات و اقدامات رئیس فعلی FATF است که یکی از مقامات ارشد اتاق جنگ آمریکاست. از نیم تیرماه امسال و به مدت یک‌سال مارشال بیلینگزلی، دستیار بخش مبارزه با تامین مالی تروریسم وزیر خزانه‌داری آمریکا به‌عنوان رئیس FATF انتخاب شد. این مقام آمریکایی همزمان با ریاست FATF و همراه با برخی دیگر از مقامات وزارت امور خارجه و وزارت خزانه‌داری آمریکا، در حال سفر به کشورهای خارجی و دیدار با مقامات آنهاست تا این کشورها را به رعایت تحریم‌های آمریکا علیه ایران ترغیب کند. یکی از این سفرها، سفر به ترکیه در اواخر تیرماه بود و اتفاقاً ریاست هیأت آمریکایی را هم بیلینگزلی برعهده داشت. بیلینگزلی پس از دیدار با مقامات ترکیه، با اشاره به اینکه واشنگتن درباره پیامدهای خروج آمریکا از توافق

هسته‌ای با ایران روی اقتصاد ترکیه حساس است، گفت: «مهم‌ترین دلیل سفرم به ترکیه بحث درباره بدترین حامی تروریسم در جهان یعنی ایران است. تحریم‌های وزارت خزانه‌داری آمریکا بسیار فراگیر خواهد بود چون رفتار ایران بسیار نگران‌کننده شده و خطر آتازیک بحران در سراسر خاورمیانه را به‌وجود آورد است. اقدامات ایران جهان را مکانی بسیار خطرناک کرده است.» انجام این سفرها توسط این مقام آمریکایی در شرایطی که همزمان ریاست FATF را نیز برعهده دارد، علامت دیگری بر پیوند عمیق FATF با وزارت خزانه‌داری آمریکا است. همچنین بیلینگزلی، رئیس آمریکایی FATF در جلسه کمیته روابط خارجی مجلس سنای آمریکا در ۳۰ مردادماه هم توضیحات مهمی در تایید اهمیت FATF برای اجرای تحریم‌ها علیه ایران داد. بیلینگزلی درباره این موضوع گفت: «در FATF، وزارت خزانه‌داری به‌دنبال تقویت استانداردهای مبارزه با پولشویی و مقابله با تامین مالی تروریسم (AMLCFT) و ضمانت اجرای آنها در سراسر دنیا است. به‌عنوان مثال، تلاش‌های FATF برای تضمین اینکه تمامی قلمروهای قضایی،

بازرسی‌های سطح بالایی درمورد فعالیت‌های مالی «افراد در معرض ریسک سیاسی» (PEPs) اعمال می‌کنند و اطلاعات لازم درباره مالکان شرکت‌های حقوقی را گردآوری می‌کنند به ما برای شناسایی تلاش‌های مقام‌های روسیه برای از بین بردن وجود مخفی کردن عایدی‌های ناشی از فساد کمک می‌کنند. به قیاس مشابه، فعالیت‌های FATF برای تقویت اجرای تحریم‌های سازمان ملل در سطح جهان و پاسخگو کردن کشورهای کم‌کار از طریق فرآیند «لیست خاکستری» آن، به تضعیف تلاش‌های روسیه برای دور زدن ممنوعیت‌های بین‌المللی علیه معامله با ایران و کره شمالی یا سایر برنامه‌های تحریمی سازمان ملل، کمک می‌کند. به‌علاوه، بیلینگزلی در جلسه استماع در کمیته امور خارجی مجلس نمایندگان آمریکا در ۲۲ شهریورماه با اشاره به اینکه تحریم‌های هسته‌ای علیه ایران که ذیل برجام رفع کرده‌بودیم در دو مرحله مجدداً احیای می‌شوند، گفت: «قصد داریم ایران را بابت اقدامات بی‌ثبات‌کننده‌اش پاسخگو کرده و جای شک باقی نگذاریم که ایران باید به میز مذاکره برگردد.» خزانه‌داری آمریکا در این

دولت، ۱۷ دور تحریم علیه ایران اعلام کرده و ۱۴۵ فرد مرتبط با ایران را به‌دلیل طیفی از فعالیت‌ها عم از تروریسم، اشباع تسلیحاتی و نقض حقوق بشر و جلوگیری از سوءاستفاده ایران از نظام مالی جهان در فهرست تحریم‌ها قرار داده است. «دستیار بخش مبارزه با تامین مالی تروریسم وزیر خزانه‌داری آمریکا با اشاره به همکاری نزدیک آمریکا با عربستان و رژیم صهیونیستی برای مقابله با فعالیت‌های مخرب ایران» و تأکید بر تلاش خود در جایگاه ریاست FATF برای تقویت نظام مبارزه با پولشویی و مبارزه با تامین مالی تروریسم گفت: «ما به‌صورت روزانه با سایر کشورها در سراسر دنیا، اعم از کشورهای که در معرض نظام‌های مالی غیرقانونی ایران، روسیه و کره شمالی قرار گرفته‌اند همکاری‌های دوجانبه و چندجانبه برای تقویت نظام‌های مبارزه با پولشویی و مبارزه با تامین مالی تروریسم داریم.» رئیس آمریکایی FATF به شرکت‌ها در سراسر جهان توصیه کرد احتیاط لازم را به خرج دهند تا درگیر «شبکه فریب‌آمیز ایران» نشوند و مدعی شد سقوط ارزش ریال از نشانه‌های اثرگذاری سیاست‌های آمریکا علیه ایران است و افزود:

«تاکنون حدود ۱۰۰ شرکت بین‌المللی اعلام کرده‌اند ایران را ترک می‌کنند. انتظار داریم موارد بیشتری را هم شاهد باشیم.»

### آزمون بزرگ نمایندگان مجلس درباره آخرین لایحه مرتبط با FATF

با توجه به آنچه گفته شد، تردیدی وجود ندارد که پیوند عمیقی بین FATF و وزارت خزانه‌داری آمریکا وجود دارد و اجرای کامل برنامه اقدام FATF به‌خصوص تصویب لایحه الحاق ایران به کنوانسیون TF، گام مهمی در راستای اجرای موثرتر تحریم‌های آمریکا علیه کشورمان محسوب می‌شود. به همین دلیل، به جرات می‌توان گفت: ۱- ادعای دولت مبنی بر رفع موانع ارتباط با بانک‌های خارجی در صورت اجرای کامل برنامه اقدام FATF، موضوعی که در ماه‌های اخیر بارها توسط مقامات ارشد دولتی بیان شده و در بخش پایانی توضیحات مرکز دیپلماسی عمومی و رسانه‌ای وزارت امور خارجه کشورمان (پاسخ به آخرین سوال از سوالات ۱۶ گانه) با استفاده از کلیدواژه «عادی‌سازی روابط بانکی»

