

چشم‌انداز ۸۶

چنانچه از یک سو عوامل مؤثر بر بازار مسکن در سال ۸۶ در شرایطی همانند سال‌های قبل حرکت کنند و شاهد افزایش نقدینگی، افزایش قیمت زمین و افزایش قیمت مصالح ساختمانی باشیم و از سوی دیگر، بازار مسکن هم در مقیاس کنونی عمل کند و تنها ۴۰۰ هزار واحد مسکونی در سال در نقاط شهری ساخت و ساز و تقاضای مؤثر هم در حدود ۶۰۰ هزار واحد مسکونی در سال را طلب کند، طبیعی است که روند افزایش قیمت مسکن در سال ۸۶ ادامه خواهد یافت. ولی رفتار چرخه‌ای قیمت در این بخش می‌تواند از جهش قیمت که در سال ۸۵ اتفاق افتاد، اجتناب کند. البته اگر سیاست‌های تشویق تولید و عرضه زمین اجاره‌ای موفق اجرا شوند، رشد قیمت‌ها در بازار مسکن شهری کمتر از تورم کلی پیش‌بینی می‌شود.

برای مؤثر شدن تقاضاها شده است. بنابراین تقویت این تقاضا به ویژه در شهرهایی غیر از تهران - آن هم در مقیاس ۳۰ هزار وام - نمی‌توانسته موجب افزایش قیمت مسکن شود. در حقیقت، این وام‌ها تنها بازار کم‌فعالیت خانه‌های کوچک و اجاره‌ای را فعال کرده است.

به علاوه، سیاست‌های جدید دولت در قالب طرح جامع مسکن، هم به طرف عرضه و هم به طرف تقاضا توجه دارد، ولی برای اثربخشی بایستی به طور همزمان، با عزم و وفاق همگانی، اجرا شود تا در کوتاه‌مدت بتواند رشد قیمت‌ها را مهار کرده و در میان و بلندمدت، بازار را تنظیم کند. این در حالی است که سیاست‌هایی که افزایش عرضه مسکن و کاهش قیمت زمین (مانند سیاست‌های اجاره زمین) را در نظر دارند، می‌توانند سریع‌تر مسایل و مشکلات بازار مسکن را حل کنند.

اینجا فقر، همسایه ثروت است!

مخالفتان و موافقان دو درصد از سهم صادرات نفت و گاز به مناطق نفت‌خیز و مناطق محروم کشور می‌گویند.

که بر دریایی از نفت و گاز نشسته است. دیدن غبار فقر بر کسوت اهالی مسجد سلیمان، وضعیت تألم بار ساکنان ماهشهر، هندیجان، اهواز، خارک، لاوان، و ده‌ها روستای عسلویه، کنگان، آبادان و ... همه اینها برای توجیه نظریه ضد توسعه‌ای نفت کفایت می‌کند!



پیش به سوی عدالت

شاید همین واقعیت‌های ملموس و مشهود موجب شد تا اکثریت نمایندگان وقت مجلس شورای اسلامی در سال ۷۹، به تصویب قانونی اقدام کنند که بر اساس آن، دو هزارم درآمد ناشی از فروش و صادرات نفت خام برای عمران و آبادانی مناطق نفت‌خیز اختصاص یابد. این قانون که به قانون "سهم دو در هزار" معروف شد، سقف زمانی نداشت و رقم آن هرچند اندک، اما صرفاً برای توسعه و رفاه مناطق نفت‌خیز کشور در نظر گرفته شده بود. گفته می‌شود این قانون طی ۵ سال حیاتش، کارنامه‌ای ناموفق را تجربه کرده و بر اساس برخی اظهارنظرها، هرگز نتوانسته به اهداف و آرمان‌های طراحانش نزدیک شود.

یک سال پس از پیروزی دکتر احمدی‌نژاد در انتخابات ریاست جمهوری تیر ماه ۸۴، دولت جدید لایحه‌ای را به خانه ملت تقدیم کرد که طی آن، پیشنهاد اصلاح جداول شماره ۴ و ۸ قانون برنامه چهارم توسعه و قانون بودجه سال ۱۳۸۵ درخواست شده بود. بر اساس این لایحه اصلاحی، دو درصد از درآمد حاصل از "صادرات نفت خام و گاز طبیعی، به استان‌های نفت‌خیز و گازخیز و "مناطق محروم" اختصاص می‌یافت. لایحه مذکور، بحث و

کارشناسان، بازار مسکن برای این که بتواند فعال باشد، نیاز به ۳ تا ۵ درصد واحد مسکونی خالی دارد. به اعتقاد وی، در آغاز سال ۸۶، بخش مسکن کشور با دو مشکل رکود و تورم روبه‌رو خواهد بود.

رفیعی در این زمینه می‌گوید: رکود بازار مسکن از اواخر سال ۱۳۸۱ شروع شد که همچنان ادامه دارد. در واقع، آمار پروانه‌های ساختمانی صادره و تعداد واحدهای تکمیل شده، تداوم این رکود را نشان می‌دهند. فرآیند افزایش قیمت‌های مسکن، با توقف فروش تراکم در تهران، در اواخر سال ۱۳۸۱ آغاز شد و سپس به سایر شهرهای کشور تسری پیدا کرد. در همین راستا، در تهران تعداد پروانه‌های ساختمانی از ۱۳۲ هزار واحد در سال ۸۱ به ۶۹ هزار واحد در سال ۸۲ کاهش یافت.

در حقیقت، همین شوک سال ۸۲ موجب کاهش شدید سرمایه‌گذاری در بخش مسکن در تهران و سوق سرمایه‌های فعال در این بخش به سوی ساخت و ساز در دیگر شهرهای بزرگ گردید. در همین حال، نقدینگی با رشدی حدود ۳۰ درصد در حال افزایش بود. سپس با اشباع بازار مسکن و ساخت و ساز در شهرهای بزرگ در سال ۸۳، بار دیگر شاهد رکود در پروانه‌های ساختمانی صادره در کل کشور و تهران در سال ۸۴ بودیم.

در واقع، بروز تغییرات مدیریتی در سطح کشور و کند شدن آهنگ اجرای طرح‌های مسکن، موجب تداوم روند کاهشی در پروانه‌های ساختمانی صادره در سال ۸۴ شد. افزایش قیمت مسکن با چنین تصویری از عرضه قابل پیش‌بینی بود. اما آنچه که دامنه افزایش قیمت را گسترش داد و آهنگ آن را سریع‌تر کرد، افزایش شدید نقدینگی در نیمه دوم سال ۸۴ و سال ۸۵ بود. به عبارت دیگر، در برابر کاهش ساخت و سازها و کاهش عرضه مسکن، تقاضا برای مسکن همچنان به رشد خود ادامه داد.

این کارشناس مسکن می‌افزاید: همه این تحولات، دلالت بر افزایش شکاف بین عرضه و تقاضای مسکن شهری و در نتیجه، افزایش قیمت دارند. افزایش قیمت‌ها در تهران و نیز در کل مناطق شهری کشور در نیمه اول سال ۸۵ نسبت به نیمه اول سال ۸۴ به ترتیب حدود ۴۰ و ۳۰ درصد برآورد شده‌اند.

بی‌اثر بودن وام‌های دولت

در دوره ویژه‌ای که رکود بر بازار مسکن حاکم و قیمت‌ها افزایش پیدا می‌کرد، سیاست‌های جدیدی از طرف دولت اعلام شد. پاره‌ای از رسانه‌ها، بخشی از علل افزایش قیمت‌ها را اعلام وام‌های ۱۰ میلیون تومانی و وام‌های ودیعه اجاره بیان کردند. این در حالی است که، به طور عام، وام‌ارزان و وام‌ودیعه، سیاست‌های تقویت طرف تقاضاست که البته می‌تواند در نهایت تورم‌زا باشد. اما باید توجه داشت که بازار مسکن گروه‌های کم درآمد و میان درآمد - که به طور عمده تقاضای مصرفی دارند - در همین دوره دچار کاهش تقاضای مؤثر و نبود توان مالی

جدل‌های فراوانی میان وکلای ملت به وجود آورد. عده‌ای از موافقان این طرح که در واقع نمایندگان مردم شهرستان‌های مورد اشاره در این لایحه بودند، با تأکید بر عمق فقر و محرومیت این نواحی، بهترین زمان و وسیله زودتر فقر از چهره مردم شریف مناطق نفت‌خیز را همان لحظه موعود تصویب لایحه خطاب می‌کردند. مخالفان نیز که بیشتر اقتصاددانان و نظریه‌پردازان بهارستان بودند، این شیوه را «بدعتی» در نظام بودجه‌نویسی و مغایر با روند مدیریت منابع مالی کشور ارزیابی می‌کردند. این افراد با اشاره به این که در این لایحه، شهرستان‌ها و استان‌های مورد نظر به صورت شفاف مشخص نشده‌اند، از احتمال ترویج و گسترش شیوه‌های مشابه برای صرف منابع درآمدی در سایر مناطق کشور سخن به میان می‌آوردند. به هر روی، این لایحه با ۱۴۸ رأی موافق توانست از سد ۵۹ مخالف آن عبور کند. شورای نگهبان قانون اساسی نیز در نوزدهمین روز مهر ماه ۸۵، با تأیید لایحه مذکور، آن را به قانون تبدیل کرد. در عین حال، با تصویب این قانون دو درصد، قانون پیشین دو هزار لغو شد و به دولت اجازه داده شد تا در سال ۸۵ بالغ بر ۶۰۰ میلیارد تومان برای اجرای قانون مذکور اختصاص دهد.

سفره‌های منتظر

اما علیرغم شدت محرومیت و عمق نارسایی‌های اقتصادی مردم شریف مناطق نفت‌خیز کشور، مخالفان این طرح، احتمال ره به خطا بردن قانون اخیر را بسیار بیش از توفیق آن می‌دانند. ایراد نخست مخالفان این است که محل صرف منابع اختصاص یافته، مجموع مناطق نفت‌خیز، گازخیز و «محروم» کشور است. اما معیارهای محرومیت در این قانون به درستی روشن نشده است. از طرف دیگر، با پذیرفتن اظهارنظرهای رسمی مقامات بلندپایه اجرایی کشور که طی آن بسیاری از نقاط کشور به دلیل توزیع نامناسب امکانات محروم اعلام شده‌اند، اگر بخواهیم منابع قانون دو درصد را توزیع کنیم، شاید گستره توزیع آن بیش از ۷۰ درصد سرزمین ایران را در برگیرد. مخالفان می‌گویند، در کدامیک از استان‌های کشور می‌توان مصداقی برای محرومیت نیافت. به علاوه، آیا می‌توان طی چهار سال، با اختصاص سالانه ۶۰۰ میلیارد تومان، رنگ نامبارک محرومیت را از چهره پاک ۷۰ درصد سرزمین ایران شست؟ دوم آن که، اصرار دستگاه اجرایی کشور برای تصویب این قانون حتی اگر آن را با محوریت مناطق نفت‌خیز در نظر بگیریم، می‌تواند در آینده‌ای نزدیک شیرازه نظام کنترل مالی کشور را از دست کارگزارانش خارج سازد. اگر ۲ درصد از درآمد حاصل از صدور نفت را می‌توان به عمران و آبادانی خوزستان اختصاص داد، چرا و به چه علتی نمی‌توان درصدی از درآمد حاصل از تولید مس را به آبادانی کرمان اختصاص داد؟ به همین منوال، آیا معادن ذغال سنگ طبس، سنگ آهن گل‌گهر، اورانیوم ساغند استان یزد و معادن سرب و روی انگوران در استان

زنجان نیز قابلیت به ارمغان آوردن «بهروزی» برای مجاورانشان را ندارند؟ واقعیت اینجاست که قانون جدید، با وجود محرز بودن نیات ارزشمند و تفکرات قابل تقدیر طراحان و موافقانش، آنچنان با نارسایی‌های ساختاری و مدیریتی مواجه است که بی‌تردید و در نخستین سال‌های اجرا، بارها در معرض حک و اصلاح قرار خواهد گرفت. جای خوشحالی خواهد داشت اگر به چاه ویل سقوط سراسیمی در نیفتند.

بازی با قیمت نفت و نرخ ارز

دکتر ناصر سودانی، عضو کمیسیون انرژی مجلس شورای اسلامی و نماینده مردم اهواز در خانه ملت، در گفت‌وگو با خبرنگار «اقتصاد ایران» بر اثرات مفید ناشی از اجرای درست این قانون تأکید کرده و می‌گوید: «این قانون محدودیت زمانی دارد و با پایان برنامه چهارم توسعه، لغو خواهد شد. اما امیدواریم در مجلس آینده، این قانون به صورت لایحه‌ای در برنامه پنجم توسعه هم مطرح شود.»

وی از عدم تمکین سازمان مدیریت و برنامه‌ریزی در اجرای کامل جزییات این قانون انتقاد کرده و می‌افزاید: امیدوار بودیم در بودجه سال ۸۶، به صورت مشخص ردیف‌هایی برای این قانون در نظر گرفته شود. اما شاهد بودیم که حداقل ۳۰۰ میلیارد ریال از سهم مربوط به استان خوزستان کاهش یافت. سودانی می‌گوید: با محاسباتی که انجام داده بودیم، سهم استان خوزستان از ۲ درصد درآمد حاصل از صادرات نفت و گاز به ۱۷۰۰ میلیارد ریال می‌رسید. اما در بودجه ۸۶ این میزان ۳۰۰ میلیارد ریال کاهش نشان می‌دهد.

در عین حال، وی ضعف مهم این قانون را در نخستین سال اجرا، تبدیل طرح‌های ملی به استانی با استناد به منابع اختصاص یافته در اثر قانون مذکور عنوان نموده و تصریح می‌کند: در خوزستان طرح‌های ملی زیادی داریم که بودجه آن باید از محل ردیف‌های عمرانی بودجه کل کشور تأمین شود. اما دولت با تکیه بر اختصاص ۲ درصد سهم عایدات ناشی از صدور نفت، بسیاری از این طرح‌ها را از شمول طرح‌های ملی خارج و با قرار دادن آن در ردیف طرح‌های استانی، تأمین اعتبار این طرح‌ها را به استفاده از منابع ۲ درصد منوط کرده است.

وی این وضعیت را محروم کردن استان خوزستان از حقوق ملی خود توصیف کرده و خواستار تغییر رویه دولت در این بخش می‌باشد. نماینده مردم اهواز در مجلس نیز عملکرد دولت در محاسبه رقم سهم ۲ درصد را مورد ایراد قرار داده و می‌گوید: در سال‌های گذشته میزان منابع مربوط به قانون ۲ در هزار را بر اساس بشکه‌ای ۱۲ دلار و متأسفانه هر دلار را معادل ۱۷۵ تومان محاسبه می‌کردند. در وضعیت فعلی نیز دولت در حالی که نفت را بشکه‌ای ۶۲ دلار می‌فروشد، نرخ آن را در قانون اختصاص ۲ درصد درآمد نفت به مناطق نفت‌خیز، بشکه‌ای ۴۰ دلار حساب می‌کند. این نوع محاسبات می‌تواند تحقق

بخش مهمی از اهداف این قانون را به خطر اندازد. سودانی خواستار محاسبه منابع ناشی از قانون سهم ۲ درصد به نرخ متوسط هر بشکه نفت معادل ۵۵ دلار شده و یادآور می‌شود که هر دلار را نیز باید بر اساس نرخ واقعی آن که در حال حاضر ۹۳۰ تومان است، محاسبه کرد.

مرزبندی محرومیت

قانون سهم ۲ درصد، در ابتدا این گونه تنظیم شده بود که دو سوم کل منابع حاصل از این لایحه برای عمران، آبادی و رفع محرومیت از مناطق نفت‌خیز و گاز نیز اختصاص یابد و یک سوم باقیمانده به مصرف آبادانی مناطق محروم برسد. به همین دلیل و با وجود پیشینه قانون ۲ در هزار، بسیاری از مردم و حتی کارشناسان، این لایحه را در واقع اختصاص ۲ درصد درآمد نفت به مردم مناطق نفت‌خیز تلقی می‌کردند. ولی لایحه اخیر در مجلس شورای اسلامی درگونی بنیادی یافت، به طوری که جای دو سوم و یک سوم تغییر کرد و قرار شد دو سوم منابع این قانون که از محل صدور نفت خام و گاز طبیعی به دست می‌آید، به عمران مناطق محروم و یک سوم باقیمانده به آبادانی خطه‌های نفت‌خیز کشور اختصاص یابد. با این اوصاف، می‌توان دریافت که در نگاه برخی از وکلای مجلس، مناطق نفت‌خیز با مناطق محروم تفاوت دارند: یعنی مرزهای مشهودی میان این دو محدوده مشخص شده است که محرومیت در مناطق محروم بسیار گسترده‌تر و عمیق‌تر از مناطق نفت‌خیز کشور است. به همین دلیل، می‌توان گفت که این قانون در واقع اختصاص ۲ درصد از سهم درآمد صادرات نفت از مناطق نفت‌خیز برای آبادانی «مناطق محروم» است. اما مخالفان سؤال می‌کنند که مگر قرار است ۹۸ درصد بقیه درآمدهای نفتی برای آغیاء صرف شود؟ به اعتقاد این گروه، قانون سهم ۲ درصد در نفس و ماهیت خود، آرمانی مقدس و ستودنی را دنبال می‌کند، اما برای تحقق هر آرمانی هر قدر که اهمیت و تقدسش بیشتر باشد، باید برنامه‌ریزی هوشمندانه‌تری به عمل آید تا آتیه آن از گزند انحراف و شکست مصون بماند. به عقیده مخالفان طرح، در انداختن چنین طرحی برای رفع محرومیت و فقر مردمان میهن، کافی و وافی نیست؛ ضمن این که حتی اگر دولت محترم و وکلای مردم در مجلس، اصلاح این قانون را ضروری یافتند، بی‌تردید شفاف‌سازی جزییات و محل صرف منابع یاد شده با ذکر میزان سهم هر استان، شهرستان و حتی بخش، و نیز مشخص کردن طرح‌ها و پروژه‌های عمرانی محدوده جغرافیایی مشمول این قانون، لازم و ضروری است. همچنین نظام محاسبه قیمت نفت و نرخ تبدیل منابع از ارز به ریال باید به گونه‌ای انجام شود که همه ۲ درصد درآمد واقعی ناشی از صدور نفت خام و گاز طبیعی، به محل‌های مورد مصرف آن واریز شود.