



سرمایه‌داری در چهاردیواری

با وعده‌ها و سیاست‌های دولت در خصوص مسکن، خانه‌دار شدن به یکی از خواسته‌های جدی مردم تبدیل شده است.

جدیدترین گزارش تحقیقاتی دانشگاه علم و صنعت از وضعیت مسکن در ایران، نشان می‌دهد که هم‌اکنون کشورمان با کمبود ۲/۵ میلیون واحد مسکونی مواجه است. این گزارش که با عنوان "مسکن، اولویت اقتصادی کشور" تهیه و منتشر شده، تقاضای تضمین شده در بازار مسکن را این گونه تبیین می‌کند: "کشور ما اکنون با کمبود ۲/۵ میلیون واحد مسکونی روبرو است. این در حالی است که از یک سو بیش از ۴۰ هزار هکتار بافت فرسوده بدون احتساب حاشیه‌نشینی نیز در کشور وجود دارد و از سوی دیگر، سالانه به‌طور متوسط حدود ۷۰۰ هزار متقاضی جدید - عمدتاً ناشی از ازدواج جوانان - به تقاضای موجود مسکن اضافه می‌شود. در همین راستا، پیش‌بینی‌ها حاکی از آن است که آمار متقاضیان جدید مسکن تا سال ۱۳۹۰ سالانه به ۹۳۰ هزار تقاضا خواهد رسید. بدین ترتیب، به منظور کنترل وضع موجود باید تا ۱۰ سال آینده، سالانه حداقل دو میلیون و ۴۰۰ هزار واحد مسکونی جدید ساخته شود. در

در ایران مردم تمایل دارند پول‌های اضافی خود را در بازار یا مکانی قرار دهند تا ضمن حفظ ارزش سالانه آن، درصدی به مبلغ پول اولیه‌شان اضافه شود. این مکان از دهه‌های قبل تاکنون، سه بازار سرمایه‌ای یعنی بازار سهام، بازار خرید و فروش "ارز و سکه" و بازار "مسکن" هستند که به فراخور اوضاع و احوال اقتصادی و سیاسی، جایشان را با یکدیگر عوض کرده‌اند. ظاهراً، در هر برهه از زمان، تنها یکی از این سه بازار به عنوان محلی امن برای جذب سرمایه‌های اضافی مردم خودنمایی کرده است.

حرکت نقدینگی در بازارها

در سال‌های ۱۳۸۰ تا ۱۳۸۴، بازار ارز و سکه پررونق بود و ورود نقدینگی انبوه به این بازار، موجب رونق خرید و فروش انواع ارز و سکه و افزایش قیمت‌ها گردید. البته در فاصله سال‌های ۱۳۸۲ تا ۱۳۸۳، پول‌های اضافی از بازار ارز و سکه خارج شده و به ساختمان جنب پل حافظ (بورس) رفته و وارد بازار سهام شدند. افزایش حباب گونه قیمت سهام برخی شرکت‌ها در آن سال‌ها، علت و معلول ورود نقدینگی سرگردان و رونق شدید بازار سهام بود. اما در اواخر سال ۸۴، مجدداً بازار مسکن رونق گرفت. این رونق که با هجوم نقدینگی به سمت خرید و فروش ملک آغاز شد، فتح بابی برای گرانی مسکن گردید که البته این باب همچنان و به رغم تلاش دولت برای متوقف کردن سیل گرانی، همچنان در اوایل سال ۸۶ باز بود. مسکن در ایران به دلایلی که اشاره شد، به جای این که یک "چهاردیواری" برای آسایش و آرامش باشد، به فلکی پول‌زا برای سرمایه‌گذاران و سرمایه‌داران تبدیل شده است. به عبارت دیگر، بعد "چهاردیواری" و جنبه "سرمایه‌داری" مسکن، هر دو به تسریع رشد قیمت‌ها کمک می‌کنند. اما آیا این دو عامل مهم به تنهایی در وضعیت فعلی بازار مسکن نقش داشته‌اند؟

عوامل گرانی مسکن یا بهتر بگوییم عوامل تأثیرگذار در بازار مسکن، شامل: (۱) سیاست‌های اقتصادی دولت در بخش مالی و مسکن، (۲) شرایط سیاسی داخلی و بین‌المللی، (۳) شرایط تولید و نوع حمایت‌هایی که دولت از صنعت انجام می‌دهد، (۴) سیاست‌های تجاری کشور، (۵) افزایش جهش وار و همزمان هزینه‌های عوامل تولید مسکن از جمله تیر آهن، میلگرد، سیمان، دستمزدها و تراکم ساختمان، (۶) حجم نقدینگی در اقتصاد که ناشی از اتخاذ سیاست‌های مالی و پولی دولت است و (۷) میزان جذب سرمایه‌ها در سایر بازارهای موازی همچون سهام، خودرو، ارز و سکه، تلفن همراه و غیره می‌باشند.

واقعیت این است که عوامل یادشده به دلیل فاصله فاحشی که بین حجم عرضه و تقاضا در بازار مسکن وجود دارد، بر روی این بازار بسیار تأثیرگذار هستند.

واقع، هم‌اکنون با احتساب تولید فعلی ۷۰۰ هزار واحد مسکونی در سال، با کمبود یک میلیون و ۷۰۰ هزار واحد مسکونی مواجه هستیم."

از سوی دیگر، براساس نتایج تفصیلی آمارگیری از هزینه و درآمد خانوارهای شهری که توسط مرکز آمار ایران انجام شده، بخش مسکن اعم از اجاره‌بها و یا قسط خرید، به تنهایی ۳۰ درصد از کل هزینه‌های سالانه خانوار شهری را به خود اختصاص می‌دهد. بدتر آنکه این سهم در دهک‌های پایین درآمدی در کلان‌شهرها به ۷۰ درصد نیز می‌رسد. این در حالی است که متوسط این شاخص در کشورهایی که در حل معضل مسکن موفق هستند، به حدود ۱۵ درصد بالغ می‌شود.

تأثیر سیاست کاهش نرخ بهره بر مسکن

اما علیرغم تلاش‌های دولت نهم برای خانه‌دار شدن مردم، اتخاذ برخی سیاست‌ها و برنامه‌ریزی‌ها در

دولت و دغدغه مسکن

به نظر می‌رسد دولت نهم، بیش از دولت‌های گذشته به فکر خانه‌دار کردن مردم است.

براساس این تبصره، برای تشویق سازندگان واحدهای مسکونی به ترمیم بافت‌های فرسوده شهری و سکونتگاه‌های غیر رسمی، شهرداری و شورای شهر موظفند حداقل ۵۰ درصد هزینه پروانه ساخت و تراکم پایه و مازاد را متناسب با میزان جمعیت واحدهای مسکونی پراکنده و کوچک، کاهش دهند. پنجاه درصد مابقی هزینه پروانه و تراکم پایه و مازاد تا تراکم کل ۳۰۰ درصد تا سقف ۲۰۰ میلیارد ریال توسط دولت تأمین می‌شود.

همچنین براساس آیین‌نامه اجرایی تبصره ۶ وزارت صنایع و معادن موظف شده تا شرایط احداث کارخانه در شهرک‌های صنعتی برای تولید مصالح ساختمانی مورد نیاز را فراهم کند. آموزش نیروی حرفه‌ای برای بخش عمرانی کشور نیز بستری است که در صورت مهیا شدن، باعث می‌شود ساخت و ساز غیر حرفه‌ای کاهش یابد. همچنین در لایحه سامان دهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن که هم‌اکنون در مجلس در حال بررسی است، طرح‌های تولید مسکن ویژه گروه‌های کم درآمد، مشمول تخفیف حداقل ۵۰ درصدی هزینه‌های عوارض و تراکم ساخت و تقسیم بدون کارمزد باقیمانده آن شده‌اند. بر طبق مواد ۱۰ و ۱۱ این لایحه، وزارتخانه‌های بازرگانی، کشور و مسکن و شهرسازی موظفند تمهیدات لازم برای تعیین صلاحیت دفاتر املاک و نحوه نظارت بر عملکرد آنها را تدوین و به مورد اجرا بگذارند.

تبصره ۶ بودجه ۸۶، اولین برنامه سیاسی دولت نهم برای سامان دهی بازار مسکن است. آیین‌نامه اجرایی این تبصره چند هفته پیش، تصویب و ابلاغ شد. دومین برنامه سیاسی دولت برای مسکن نیز می‌رود تا در مجلس به تصویب برسد. "سامان دهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن"، لایحه‌ای است که ماه پیش، خبر تصویب یک فوریت آن توسط نمایندگان مجلس منتشر گردید. این لایحه، دومین بسته برنامه‌ریزی شده دولت برای خانه‌دار کردن گروه‌های مختلف درآمدی و همچنین تعدیل قیمت مسکن در کشور به حساب می‌آید.

بدین ترتیب، دولت نشان داده که حل مسأله مسکن، یکی از دغدغه‌های مهم و جدیش می‌باشد. به گزارش واحد اطلاعات و اخبار ماهنامه "اقتصاد ایران"، براساس تبصره ۶ بودجه ۸۶ و به منظور کمک به تأمین مسکن مردم ساکن در شهرهای زیر یک میلیون نفر جمعیت، وزارت مسکن و شهرسازی به منظور کاهش قیمت واحدهای مسکونی موظف است زمین مناسب را به صورت اجاره بلندمدت تا مدت ۹۹ سال و در چارچوب حق بهره‌برداری از زمین، به اعضای تعاونی‌ها و افراد واجد شرایط واگذار کند. بانک مرکزی نیز مجاز است از طریق بانک‌های عامل نسبت به تأمین و پرداخت تسهیلات ساخت تا ۸۰ درصد هزینه‌های احداث مسکن در شهرهای یاد شده اقدام نماید.

با بانک‌ها و بیمه‌ها

● آقای علی دیوان دری، مدیر عامل بانک ملت، از پرداخت تسهیلات ساخت مسکن خبر داد و گفت تفاهنامه‌ای با وزارت مسکن و شهرسازی منعقد شده است که بر اساس آن وام ساخت مسکن با زمین اجاره‌ای ۹۹ ساله و با نرخ سود ۸ درصد خواهد بود. بر این اساس افرادی که فاقد مسکن هستند می‌توانند با تشکیل تعاونی و طی مراحل قانونی مربوطه در جهت اخذ تسهیلات یاد شده گام بردارند.

● کلیه شعب بانک سامان در تهران، از روز شانزدهم تیرماه سال جاری آماده عرضه «ایران چک» به مشتریان شدند. به گزارش روابط عمومی بانک سامان، با توجه به مجوز بانک مرکزی در خصوص چاپ و انتشار و توزیع ایران چک، چک‌های مذکور در مبلغ پانصد هزار و یک میلیون ریال در شعب تهران عرضه می‌شود که این امر به زودی در شهرستان‌ها نیز عملیاتی خواهد شد.

● بیمه آسیا فروش بیمه‌نامه جدید مسافرتی MAPFRE را از تیرماه سال جاری آغاز کرد. آقای مهدی شریفی، مدیر بیمه‌های درمانی بیمه آسیا بیان این مطلب و اشاره به روند رو به گسترش ارایه بیمه‌نامه‌های جدید، گفت: این بیمه مسافرتی هزینه‌های پزشکی و بستری در بیمارستان در خارج از کشور، جابه‌جایی یا بازگرداندن بیمه‌گذار به ایران در طول سفر در اثر بروز بیماری یا حادثه را شامل می‌شود.

● اولین شعبه سامانه‌ای بدون پرسنل (سبا) بانک تجارت هم‌زمان با ولادت حضرت علی (ع) افتتاح شد. دکتر راعی، مدیر عامل بانک تجارت در این رابطه گفت: سبای تجارت با استفاده از آخرین فن‌آوری روز دنیا، جوابگوی کلیه نیازهای بانکداری خرد مشتریان خود خواهد بود.

وی پرداخت وجه، دریافت وجه و انواع قبوض، نقل و انتقال وجوه، دریافت انواع چک و نقد کردن ایران چک را بخشی از سرویس‌های این سیستم دانست و گفت: روزانه ۷۰ درصد عملیات بانکی صرف رسیدگی به امور بانکداری می‌شود.

● پذیره‌نویسی صندوق سرمایه‌گذاری بانک کارآفرین در روزهای ۲۳ و ۲۴ تیرماه سال جاری انجام شد. با این پذیره‌نویسی، سرمایه‌گذاران هر سه ماه یکبار ۱۶/۵ درصد سود به صورت ثابت دریافت می‌کنند و مابقی سود حاصله نیز بین سهامداران تقسیم می‌گردد. تضمین سود، ضمانت قبل از سررسید، کارمزد صفر، معافیت مالیاتی و گستردگی اجرا از جمله ویژگی‌های صندوق سرمایه‌گذاری کارآفرین است.

● مدیرعامل بانک اقتصاد نوین از طراحی ۳۴ خدمت جدید این بانک خبر داد و گفت: عرضه خدمات جدید از تیرماه آغاز شده و تا شهریور تمامی این خدمات به مشتریان ارایه خواهند شد. به گزارش روابط عمومی بانک اقتصاد نوین، دکتر جلال رسول‌اف در جمع سهامداران این بانک، ارایه این خدمات همراه با وابستگی بانک به درآمد حاصل از اعطای تسهیلات و گسترش بانکداری بین‌المللی را جزئی از دستور کارها بانک اقتصاد نوین عنوان کرد.

شورای اسلامی درباره تأثیر کاهش نرخ سود بانکی بر بازار مسکن، معتقد است: خارج شدن پول مردم از بانک‌ها و سرمایه‌گذاری آن در بخش مسکن، رکود به وجود آمده در بازار مسکن را کاهش خواهد داد. غلامرضا مصباحی مقدم می‌افزاید: «تنباید نتایج در خصوص کاهش نرخ بهره بانکی تصمیم دولت را هدایت سرمایه‌های مردم به سمت خرید مسکن و نگهداری آن دانست، چرا که کاهش نرخ سود تسهیلات بانکی، ارتباطی به کاهش نرخ سود سپرده‌ها ندارد و در طرح این‌گونه مباحث، مغالطه می‌شود.»

امسال دولت برنامه‌ریزی کرده ۱/۵ میلیون واحد مسکونی در کشور ساخته شود؟ اما تکلیف قیمت‌ها در این بازار چه می‌شود؟ هنوز هیچ گروه یا نهادی پیدا نشده که درباره قیمت خانه در ایران، سخنی علمی و مبتنی بر یافته‌های تحقیقاتی ارایه کند. با این حال، امید است به یمن برنامه‌ریزی‌ها و پیگیری‌های دولت، مشکل کمبود و گرانی مسکن و اجاره‌بها، حل شود. فعلا فقط باید امیدوار بود. ■

اقتصاد اجتماعی و دیپلماسی ایران منطقه‌ای

نگاه دکتر محسن رضایی، دبیر مجمع تشخیص مصلحت نظام



اقتصاد اجتماعی

نظریه‌ای که بنده به آن اعتقاد دارم، نظریه «اقتصاد اجتماعی» است. در واقع، ما برای توسعه نه به یک نظریه سیاسی نیاز داریم که از متن آن نظام سرمایه‌داری

سنتی حاصل شود و نه یک نظریه اقتصاد سوسیالیستی می‌خواهیم که همه چیز را رد یا اقتصاد دولتی قرار دهد. در نظریه اقتصاد اجتماعی، همه فعالان و دست‌اندرکاران اقتصادی اعم از بالقوه و بالفعل که توانایی دسترسی به بازارهای اقتصادی را دارند، نقش ایفا می‌کنند. به تعبیری، همه آحاد جامعه در امور سرمایه‌گذاری و تولید مشارکت دارند. حسن نظریه اقتصاد اجتماعی این است که عدالت و رشد را با هم ترکیب می‌کند. بسیاری از آزارهای یا معلول فقر هستند، یا معلول بی‌عدالتی. البته از نظر ثبات اقتصادی باید در کنار الگوی اقتصاد اجتماعی، یک دیپلماسی جدیدی انتخاب کنیم که علاوه بر حفظ ارزش‌ها و هویت ملی، رفتار ما در رابطه با دنیای خارج را در یک چارچوب روشن و هدفمند، پیش برده و به جای دادن شعارهای انسانی مثل شعارهای دوم خرداد و یا آرزوهای اسلامی دولت نهم که خارج از ظرفیت می‌باشد، شعارهایی را در دیپلماسی برگزینیم که اولاً متناسب با رشد و توسعه کشور باشد و ثانیاً به ثبات و امنیت کشور کمک کند. بنده اسم این دیپلماسی را «دیپلماسی ایران منطقه‌ای» گذاشته‌ام.

بخش‌های دیگر، احتمال دارد این تلاش‌ها را خنثی کند. به عنوان نمونه، در گزارش یک مؤسسه پژوهشی اقتصادی درباره تأثیر کاهش نرخ بهره بانکی بر بخش مسکن، آمده است: متغیرهای مالی و نرخ بهره در اقتصاد ایران، کارایی بالایی دارند. این حقیقت نیز که سطح تورم در کشور به طور جدی به سیاست‌های پولی دولت واکنش نشان می‌دهد، با توجه به روند شاخص‌ها و آمارهای اقتصادی گذشته، قابل تأیید است. از بهار ۸۵ که نرخ بهره رو به کاهش نهاد، طبیعی بود با توجه به نرخ بهره واقعی و سطح تورم مورد انتظار، سرمایه‌گذاری در سپرده‌های بانکی هیچ جذابیتی نداشته باشد. به موازات، بیرون ماندن سپرده‌ها از نظام بانکی و تمایل برای دریافت وام‌های ارزان قیمت، شرایط مساعدی برای رشد تقاضای کل اقتصاد فراهم آورد. اکنون چنانچه بخش‌های مختلف صنعتی ایران در رکود باشند و جنبشی در بخش مصرف مشاهده نشود، ورود سرمایه به بخش مسکن و ساختمان، یکی از گزینه‌ها خواهد بود. از سوی دیگر، عضو کمیسیون اقتصادی مجلس

اقتصاد ایران در سطح ملی، نوعی اقتصاد مختلط دولتی - خصوصی است که همواره اصل را بر مصرف منابع ملی و به طور مشخص، نفت برای تأمین هزینه‌های دولت قرار داده است. این اقتصاد نفتی، تعامل منطقی میان بخش دولتی و بخش خصوصی را قطع کرده و موجب شده تا در سطوح پایین‌تر از جمله شهرها و استان‌ها، شاهد نوعی تقسیم‌بندی سیاسی باشیم. همین وضعیت، به جای برخورداری از شهرهای رقابتی، کشور را با پدیده شهرهای یارانه‌ای مواجه ساخته است.

از نقطه نظر مدیریتی نیز در تمامی دوره‌های گذشته، نوعی مدیریت سیاسی در داخل کشور اعمال شده است، به طوری که می‌توان اذعان داشت طی ۱۰۰ سال اخیر یعنی از انقلاب مشروطه به بعد، جز در دوره حکومت رضا شاه و ریاست جمهوری آقای هاشمی رفسنجانی، در هیچ دوره‌ای شاهد مدیریت اقتصادی نبوده‌ایم. البته در این دو دوره هم نواقص جدی وجود داشته است. برای مثال، بر فرض این که مدیریت اقتصادی دوره رضا شاه دستاوردی داشته، اما جنایات بی‌شمار او، این دستاوردها را از بین برد. در ضمن، ساختار اقتصادی ایران از زمان رضا شاه، مسیر دولتی شدن را در پیش گرفت و از مسیر طبیعی خود خارج شد. دولت‌هایی که تاکنون آمده‌اند و رفته‌اند، تلاششان تنها بر این اساس بوده که درآمد ناشی از فروش نفت را چگونه هزینه کنند. هیچ‌کدام به این فکر نبوده‌اند که این منبع ارزی را در صندوق پس‌اندازی ذخیره کرده و از آن تنها برای توسعه همه جانبه ایران بهره بگیرند. در واقع، اعتقاد و باورهای آنها، اقتصادی نبوده است. حتی نگاه آنان به تولید و سرمایه‌گذاری نیز اقتصادی نیست. ما به یک انقلاب فرهنگی و اقتصادی نیازمندیم.