

مسکن در کُما

چاره درد مسکن، تصحیح انحراف قیمت‌ها، انضباط مالی دولت، مدیریت صحیح پولی با خنثی سازی اثرات نقدینگی درآمدهای نفتی، توسعه گزینه‌های سرمایه‌گذاری و ایجاد یک ساختار سالم درآمذزایی - چه در شهرها و چه در روستاها - است.



- همواره با افزایش مواجه شده است. چهارمین عامل را باید در سیاست‌های مالی نابجای دولت جست، چرا که همواره دولت‌های بر سر کار کشورمان، هنگامی که با کسری بودجه مواجه شده‌اند، از سیاست غلط استقراض از بانک مرکزی

استفاده کرده و با "پولی نمودن بدهی‌ها" (Debt Monetization) سعی در جبران کسری بودجه داشته‌اند، غافل از آن که این چاپ پول بی‌پشتوانه، چه اثرات مخربی بر اقتصاد کشور به همراه دارد که رشد شاخص عمومی قیمت‌ها - در همه بخش‌ها همچون مسکن - یکی از تبعات منفی این اقدام به شمار می‌آید.

در کنار این موارد، سیاست تثبیت نرخ ارز عامل دیگری است که تأثیرات بسیاری بر اقتصاد ایران و به تبع آن بخش مسکن کشور برجای گذاشته است. به عنوان مثال، تعیین دستوری نرخ ارز از سوی دولت در دهه ۷۰، اختلاف شدیدی را بین نرخ واقعی و اسمی ارز به وجود آورد که نتیجه آن، افزایش شدید تقاضای ارز بود. به دنبال این مطلب، از آنجا که بانک مرکزی توانایی پوشش این حجم از تقاضا را نداشت، یک بحران ارزی در کشور به وجود آمد. در نتیجه این بحران، تقاضا برای کالاهای غیرقابل تجارت همچون مسکن افزایش یافت و به دلیل آن که چنین کالاهایی در بازار رقابتی جای نگرفته و جانشین وارداتی (Import Substitutes) ندارند، در معرض تهدیداتی همچون افزایش قیمت، کاهش تولید و آفت کیفیت قرار گرفتند. چنین مسأله‌ای سبب شد امروز عملاً شاهد واحدهایی باشیم که به دلیل کم توجهی به کیفیت ساخت آنها، عمر مفیدی تقریباً برابر یک‌پنجم استاندارد دنیا داشته باشند. البته دلیل این مسأله آن است که در دهه‌های ماقبل ۸۰ مسکن ایران فاقد هر گونه انجمن و اتحادیه مستقلی بوده است. این بی‌توجهی، هجوم افراد غیرمتخصص یا همان "بساز و بفروش‌های کار نابلد"، را به ساخت و ساز مسکن سبب شد که نتیجه آن، کاهش هر چه بیشتر کیفیت واحدهای مسکونی تولیدی در کشور بود. این مطلب با طرح شدن تهران بر روی گسل زلزله، نگرانی‌ها را بیشتر افزایش داد.

این کم توجهی، جدای از آن که هموطنانمان را با خطرات جانی جدی مواجه می‌کند باعث گسترش بافت فرسوده در کشور می‌شود. اختصاص ۷۰۰ میلیارد تومان اوراق مشارکت برای نوسازی بافت‌های فرسوده - که ۱۰۰ میلیارد آن در سال گذشته توزیع شد و ۳۰۰ میلیارد تومان آن قرار است در سال جاری توزیع شود - می‌تواند گواهی بر گفته فوق باشد.

گناه‌های دیگر نظام بانکی

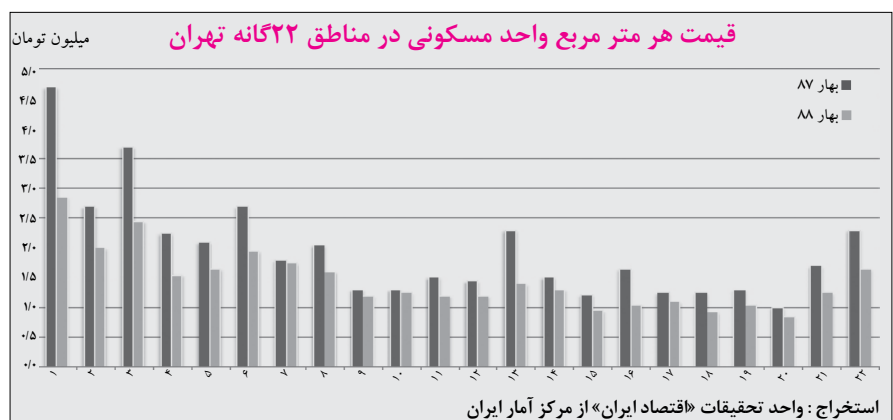
کاهش مستمر نرخ تسهیلات اعطایی بانک‌ها درد دیگری است که تب قیمتی مسکن را در ایران و به خصوص تهران به شدت بالا برده است، به طوری که در سال‌های ۸۴، ۸۵ و ۸۶ با کاهش‌های متوالی ۲ درصدی نرخ تسهیلات از ۱۸ درصد به

مسکن صنعتی است که حجم بالایی از سرمایه‌گذاری‌های مربوط به محصول ناخالص داخلی (GDP) را به خود اختصاص داده که این امر نشان دهنده نقش مهم آن در اقتصاد کشور است. در حال حاضر افراد و اصناف متعددی به صورت مستقیم و غیرمستقیم در این حوزه مشغول فعالیت هستند که خود نشان از اهمیت بالای این حوزه در امر اشتغال و تولید دارد. به این مطلب باید محوریت سرمایه‌پذیری مسکن را در اقتصاد کشور هم بی‌افزاییم، چرا که به دلیل فقدان بهره‌مندی اقتصاد ایران از بازارهای کارآمد سرمایه، بخش قابل توجهی از سرمایه‌های مردم به این بخش سرازیر شده‌اند. نکته آن که کوچکترین التهابی در این صنعت، این حجم انبوه از سرمایه را در مخاطره جانی قرار می‌دهد و به موازات آن، تأثیرات شدیدی بر بازارهای مکمل بر جای می‌گذارد. اتفاقاتی که در بخش سیمان در سال‌های گذشته روی داد، شاهد این مدعا است، به طوری که هر بار سیمان از سبد حمایتی دولت خارج شده و قیمت آن افزایش یافته، قیمت مسکن هم تحت تأثیر قرار گرفته است. یکی از نکات تعجب برانگیز بخش مسکن، رفتار نامنظم قیمتی آن در قیاس با شاخص عمومی قیمت‌ها است.

سؤال آن است که چه مسایلی در شکل‌گیری این نبض نامنظم مسکن دخیل‌اند؟ جواب این سؤال را باید در وهله اول در نظام نامتعارف عرضه و تقاضای مسکن جست‌وجو کرد. همواره در سال‌های گذشته به مازاد شدیدی در طرف تقاضای مسکن رویه‌رو بوده‌ایم که این مازاد تقاضا، افزایش قیمت‌ها را پدید آورده‌اند.

نان، شغل، مسکن

طبیعتاً از دلایل افزایش تقاضا، جهش بی‌سابقه جمعیت کشورمان در دهه اول انقلاب بوده است که به آن - در مقابل تهدیدهای منطقه‌ای و بین‌المللی - نگاهی "امنیتی" داشتیم. آن‌ها نو رسیده‌ها حالا رشد کرده و "نان، شغل و مسکن" می‌خواهند. به موازات، تشدید مهاجرت از روستاها به شهرها (Urbanization) را پس از انقلاب نباید از یاد برد. در حال حاضر حدود ۶۶ درصد از مردم در شهرها زندگی می‌کنند که این مسأله تأثیر زیادی در افزایش تقاضای مسکن داشته است. علاوه بر این مورد، رشد نقدینگی عامل مؤثر دیگری در افزایش کاذب تقاضا بوده، به طوری که هرگاه حجم نقدینگی در کشور افزایش یافته، به موازات آن شاهد افزایش تقاضا و رشد قیمت مسکن در کشور بوده‌ایم. جالب آن که این نقدینگی، خود از شاخه‌های گوناگونی پدید می‌آید که افزایش قیمت نفت یکی از آن موارد است. همواره با افزایش قیمت نفت خام صادراتی در بازارهای جهانی و عدم اجرای سیاست‌های پولی نوین توسط بانک مرکزی، جهت خنثی سازی اثرات منفی ناشی از این افزایش قیمت، بهای مسکن - به دلیل تزریق نقدینگی حاصل از ارز به دست آمده



زمینه‌های تأسیس بازار رهن ثانویه - که الزام آن ۲ سال پیش به ریاست جمهوری ابلاغ گردیده - در کشور فراهم شود تا منابع لازم برای تولید مسکن و گسترش کارآمد بازار سرمایه به وجود آید. در کنار این مطلب، علاوه بر ترمیم نظام بانکی و ارزی کشور، دولت می‌باید با بازنگری در سیاست‌های بودجه‌ای خود، جهت جبران کسری بودجه از انتشار اوراق بدون بهره خزانه (که ارزش آن متضمن سود خواهد بود) استفاده نماید که این مورد، خود به خود جدای از توسعه بازار سرمایه، از گسترش بی‌رویه نقدینگی - به دلیل چاپ پول بی‌پشتوانه - جلوگیری می‌کند. چاره درد مسکن، خصوصاً برای جوانان، تصحیح انحراف قیمت‌ها، انضباط مالی دولت، مدیریت صحیح پولی توسط بانک مرکزی، به ویژه خنثی سازی اثرات نقدینگی درآمدهای نفتی، توسعه گزینه‌های سرمایه‌گذاری، مدیریت ریسک‌ها و ایجاد یک ساختار سالم درآمدزایی - چه در شهرها و چه در روستاها - است. به امید آن روز نشسته‌ایم. ■

موضوع اصلی یا کاور استوری (Cover Story) این شماره «اقتصاد ایران» را در رابطه با "در رؤیای یک چهاردیواری" در صفحات ۳۰ - ۳۳ می‌خوانیم.

نسخه درمان

از آنجا که عمده مشکلات مربوط به حوزه مسکن به عدم بهره‌مندی از بازار کارآمد سرمایه مربوط است، می‌توان امید داشت با ترمیم نواقص بازار سرمایه،

از ساختارهای ضعیف تا هدفمندی یارانه‌ها

چاله چوله‌های اقتصاد ایران

تحلیل دکتر هادی غنیمی‌فرد، رییس خانه صنعت و معدن ایران

هدف از پرداخت یارانه‌ها - همان‌گونه که از اسم آن برمی‌آید - کمک و یاری رساندن است و هدفمند کردن آن، یعنی حصول اطمینان از این که آیا رقم پرداختی، به دست آن کسی که باید یاری شود، می‌رسد یا خیر؟ در حال حاضر ۹۵ درصد یارانه‌هایی که دولت ایران می‌پردازد، مربوط به بخش انرژی است که از این رقم ۲۰ درصد به انرژی الکتریکی مربوط می‌شود. باید در نظر داشت که وقتی شبکه برق رسانی از تولید تا انتقال، مشکل دارد و حدود ۳۰ تا ۳۵ درصد انرژی تولید شده در حین انتقال هدر می‌رود، نباید هزینه آن را مردم بپردازند. بلکه دولت باید از رقم یارانه‌ای که می‌پردازد کم کرده و آن را صرف اصلاح زیرساخت‌ها و جلوگیری از اتلاف این انرژی کند. تنها اگر هدفمندی به این شکل و معنا صورت گیرد، می‌تواند جلوی هدررفت منابع را بگیرد. البته در کشور افراد فقیری وجود دارند که واقعاً نیازمند یارانه‌های دولتی هستند و باید به آنها یارانه پرداخت شود، اما نباید این گونه باشد که هزینه تجملات و مخارج اضافه گروهی خاص از مردم از محل یارانه‌های دولت تأمین شود. در واقع، هر کس در هر سطحی که می‌خواهد زندگی کند، باید خودش هزینه‌های آن را بپردازد. در عین حال، در سطوح پایین جامعه که امکان تأمین حداقل‌های زندگی فراهم نیست، دولت می‌تواند وارد عمل شود. معنی هدفمند کردن یارانه‌ها همین است. در کنار این موضوع، باید ببینیم یارانه‌های دولت کجا گم می‌شوند؟ یعنی دولت در کجا رقمی را اختصاص داده، اما این رقم به جای قرار گرفتن در چرخه اقتصادی کشور، از مسیر اصلی خود منحرف شده است؟ اگر چنین اقداماتی صورت گیرد، می‌توان امیدوار بود که با هدفمند شدن یارانه‌ها توان اقتصادی کشور افزایش یابد.

اختلالات اقتصادی

در حال حاضر، کشور ما از لحاظ مسایل اقتصادی با مشکلات جدی مواجه



است که نرخ بالای بهره پول یکی از این مشکلات است. بهره پول یا نرخ سرمایه خام در کشور ما به حدی بالا است که امکان برداشتن کوچکترین قدم اصلاحی را سلب کرده است. بنابراین، باید مانند تمام کشورهای دنیا، نرخ سرمایه خام کاهش یابد تا کسانی که پول نقد دارند، توقع بازدهی بالا نداشته باشند. نظام بانکی ما به یک بازار کسب درآمد تبدیل شده است. در هیچ جای دنیا، شاهد نرخ‌های سپرده‌گذاری با این میزان که در ایران وجود دارد نیستیم. بهره بانکی در همه کشورهای دنیا، در حد ۲ درصد است. لذا در این شرایط، نظام بانکی، رقیب تولید و صنعت معیوب کشور می‌شود که این امر در کنار معضلاتی دیگر در چرخه تولید، مشکلات بسیاری برای اقتصاد ما به وجود آورده است.

در حال حاضر، نه تنها در صنعت، بلکه در تمام بخش‌های اقتصادی کشور به جز واردات، با مشکلات عدیده روبه‌رو هستیم. اما چون واردات اجناس بی‌کیفیت در دست گروه‌های وارداتی است، به همین خاطر نمی‌توان به آسانی جلوی آن را گرفت. عده‌ای بر این باورند که کاهش تعرفه واردات برای مهار قیمت‌ها و گرانی صورت می‌گیرد، در حالی که برای کنترل گرانی باید با عوامل تورم‌زا برخورد کرد، چرا که گرانی‌های موجود در کشور همگی به اصطلاح "دست‌ساز" هستند. مثلاً سیاست بالا بردن نرخ ارز، به نوعی دست‌ساز کردن تورم است. این سیاست‌های تورم‌زا، در همه عرصه‌های اقتصادی مشهودند. به عنوان نمونه در همین شرایط که نرخ دلار، تقریباً معادل هزار تومان است، برای رساندن قیمت حامل‌های انرژی مثل بنزین، به نرخ فوب خلیج فارس با مشکل مواجه هستیم و با این نرخ دلار