

رمزگشایی از نامه رئیس اتاق تهران به همتی

اخیرا رئیس اتاق تهران در نامه‌ای رسمی خطاب به رئیس کل بانک مرکزی از وی خواست تریبی فراهم کند تا امکان تسویه یوزانس‌های سال‌های قبل با استفاده از ارز رسمی فراهم شود؛ موضوعی که به نظر می‌رسد برای بسیاری از واحدهای تولیدی اهمیت بالایی خواهد داشت.

به گزارش ایسنا، یوزانس یک اعتبار اسنادی است که به خریدار کالا اجازه می‌دهد، هزینه مربوط به کالای خریداری شده را به شکل نسیه به فروشننده پرداخت کند. در این چارچوب، تولیدکننده، مواد اولیه خود را در قالب یک برنامه زمان‌بندی شده از قبل خریداری می‌کند و سپس بعد از پایان برنامه زمان‌بندی شده، نسبت به تسویه بدهی خود اقدام می‌کند.

هرچند این ابزار به عنوان یک اصل پذیرفته شده در بازار همواره مورد استفاده بوده اما با توجه به تغییرات قابل توجه نرخ ارز در طول ماه‌های گذشته، واردکنندگان ایرانی برای تسویه یوزانس خود به مشکلات جدی برخوردند و از این رو رئیس اتاق بازرگانی تهران به موضوع ورود و نامه‌ای به رئیس کل بانک مرکزی ارسال کرده تا شاید با کمک دولت بخشی از این مشکل حل شود. مسعود خوانساری در این نامه نوشته که «ادامه حیات برای فعالان اقتصادی که در سال گذشته اقدام به تولید و فروش کرده و در سال جاری مکلف به تسویه دیون و تعهدات خود با نرخ نیما باشند، بسیار بعید بوده و این وضعیت بار مالی سنگینی به فعالان اقتصادی وارد می‌کند که تحمل آن برای هیچ سیستم مالی امکان‌پذیر نیست».

او از همتی خواسته که «با توجه به موارد عنوان شده، ضمن تجدیدنظر در موضوع تسویه دیون و تعهدات ارزی واحدهای تولیدی که در سال قبل از اعتبارات مدت‌دار ارزی استفاده کرده و کالا و محصولات را با قیمت‌های قبلی به فروش رسانده‌اند، تریبی اتخاذ شود تا تسویه حساب ارزی برای آنان به نرخ رسمی (۴۲۰۰ تومان) امکان‌پذیر شود».

با توجه به تاکید خوانساری بر لزوم رسیدگی دولت به این مسئله، به نظر می‌رسد تغییر در شرایط فعلی یک اولویت جدی برای تولیدکنندگان ایرانی است. موضوعی که رئیس کمیسیون تسهیل کسب و کار اتاق تهران نیز بر آن تاکید دارد.

در این رابطه محمد رضا نجفی منش در گفت‌وگو با ایسنا، اظهار کرد: یوزانس معمولاً در چند مورد به کار می‌رود؛ یا خریدار کالایی را به شکل نسیه تحویل می‌گیرد یا برای دریافت کالاهای همچون ماشین‌آلات در چارچوب پیش‌پرداخت عمل می‌کند و معمولاً بازه زمانی چند ماهه دارد. وی ادامه داد: آنچه در طول ماه‌های گذشته اتفاق افتاده، این است که تولیدکننده ایرانی از شرکت‌های خارجی کالایی را به شکل یوزانس خریداری کرده و سپس در بازار فروخته است اما زمانی که خواسته در موعد مقرر قرارداد یوزانس خود را تسویه کند با نرخ بالای ارز مواجه شده و این مسئله مشکلات جدی برای تولیدکنندگان ایرانی به وجود آورده است. این عضو اتاق تهران باین مناسبت شرایط تولیدکنندگان را این‌طور توضیح داد: ما شرکت ایرانی داریم که کالایی را از شرکت خارجی یوزانس کرده است.

این شرکت حدود سه میلیارد تومان سرمایه دارد و اگر بنا باشد قرارداد خود را با ارزش نیمایی تسویه کند باید رقمی نزدیک به دو برابر کل سرمایه شرکت را پرداخت کند. این در حالی است که کالا از قبل تولید و فروخته شده و امروز در صورتی که تغییرات حاصل نشود، این شرکت و نمونه‌های مشابه آن راهی جز ورشکستگی نخواهند داشت. نجفی منش اضافه کرد: در صورتی که موافقت لازم صورت گیرد و این قراردادها با ارز رسمی تسویه شود اوضاع تغییر خواهد کرد زیرا تفاوت ارز نیمایی با بازار رسمی حدود پنج هزار تومان است.

رئیس کمیسیون تسهیل کسب و کار اتاق تهران درباره آخرین وضعیت پیگیری این موضوع از سوی دولت نیز گفت: آخرین اخباری که ما دریافت کردیم، این است که بانک مرکزی صورت‌های مالی مربوط به این مسئله را به دولت داده و در صورتیکه موافقت لازم شکل گیرد می‌توان امیدوار بود که این مشکل حل شود. در غیر این صورت خطر ورشکستگی برخی از این شرکت‌ها و تولیدکننده‌ها را تهدید می‌کند.

ظاهر فقط در مورد ساخت‌وساز و انبوه‌سازان صدق می‌کند

سود ۱۰۰ درصدی در اقتصاد ایران!



امین قلعه‌ای

برای مدت‌های طولانی از ساخت و ساز به عنوان یکی از موتورهای اصلی رشد اقتصادی در ایران یاد می‌شد. در سال‌های اخیر اما به دنبال رکود بوجود آمده در اقتصاد ساخت و ساز و مسکن جایگاه ویژه خود در اقتصاد ایران را از دست داده‌اند. این موضوعی است که حتی در دولت یازدهم بارها از سوی رئیس‌جمهور مورد تاکید قرار گرفت. بر اساس برآوردها بزرگترین خط پیشران اقتصادی کشور را باید صنعت مسکن و ساختمان دانست زیرا با هر حرکت در آمدن صنعت ساخت و ساز و سساز ۱۲۰۰ گروه شغلی در صنایع مختلف نظیر صنعت فولاد و سیمان، آجر، گچ و... فعال می‌شوند. از سوی دیگر ساخت یک میلیون مسکن یعنی تولید و فروش یک میلیون یخچال و تلویزیون و انواع لوازم خانگی و میلیون‌ها متر مربع فرش؛ بنابراین می‌توان گفت صنعت مسکن، پیشران اقتصاد است. حالا رئیس‌جمهور از برنامه‌های دولت به منظور به حرکت در آوردن مجدد این موتور در اقتصاد خبر می‌دهد. روحانی

دوروز پیش در سفر به شهر گرگان گفت: «در دولت بحث و تصویب کردیم که انشالله در سال ۹۸ تعداد ۱۰۰ هزار واحد مسکونی توسط وزارت مسکن، توسط توسعه‌گران برای این مردم ساخته شود. بخش مسکن یک تحرک بزرگ در صنعت و شغل‌هاست». رئیس‌جمهور همچنین در مورد برنامه‌های آتی دولت در بخش مسکن از برنامه‌ریزی برای تکمیل ۹۰۰ هزار واحد مسکونی در طول سال‌های باقی‌مانده از دولت دوازدهم خبر داده و گفت: «اراده جدی‌تری در وزارت مسکن برای حل مشکل مسکن وجود دارد و وزیر قول داده در این دولت ۹۰۰ هزار واحد مسکونی را تکمیل می‌سازد. دولت نمی‌خواهد خانه‌سازی کند بلکه می‌خواهد کمک کند. هر جایی که مایه نوآیند زمین‌رایگان رادر اختیاری می‌گذاریم».

وضعیت ساخت و ساز در کشور چگونه است؟

گذشته از وعده‌های دولت برای به حرکت در آوردن چرخ ساخت و ساز در کشور از سال آینده، اینگونه به نظر می‌رسد که اوضاع این صنعت امروز چیزی جدا از سایر بخش‌های اقتصاد ایران نیست. بر اساس برآوردها سالی یک میلیون از اوضاع در کشور انجام

می‌شود که سالانه ۳۰ درصد از آنها به طلاق می‌انجامد که این یعنی بخش مهمی از افرادی که طلاق می‌گیرند به مسکن نیاز دارند و معمولاً کمتر از ۵۰ درصد این افراد به خانه پدری باز می‌گردند. از سوی وابستگی شدید انبوه‌سازان مسکن به تسهیلات نظام بانکی از یک سو و عدم توان‌گری مالی بانک‌ها در پرداخت تسهیلات انبوه‌سازندگان باعث ایجاد رکود در بازار مسکن شده است. در این میان اما به اعتقاد بسیاری از تحلیل‌گران اقتصادی وابستگی انبوه‌سازان به نظام بانکی، اصولاً رویکردی اشتباه در اداره صنعت مسکن در طول دهه‌های اخیر بوده است. رویکردی که امروز باعث افزایش درایه‌های سمن بانکی و افزایش تعداد واحدهای خالی از سکنه خصوصاً در کلانشهرها شده است. بر اساس سرشماری سال ۹۵ تعداد خانه‌های خالی معادل ۲٫۵ میلیون خانه است. رضاموحد کارشناس اقتصادی در این باره به توسعه ایرنی می‌گوید: «اعطای تسهیلات ساخت مسکن رویکردی اشتباه در اداره صنعت مسکن است. انبوه‌سازان باید به مکانیسم‌های دیگر تامین مالی نظیر بازار سرمایه، فروش متری واحد به متقاضیان، انتشار اوراقی روی بیاوند.

به اعتقاد بسیاری از تحلیلگران اقتصادی وابستگی انبوه‌سازان به نظام بانکی، اصولاً رویکردی اشتباه در اداره صنعت مسکن در طول دهه‌های اخیر بوده است

در حقیقت باید گفت رویکرد سنتی به مقوله ساخت و ساز پاسخگوی نیازهای امروز کشور نیست. مطالعات بررسی‌های کافی برای تحول در این بخش انجام شده و تجربیات سایر کشورها نظیر ترکیه هم پیش‌روی ماست اما از این تجربیات استفاده نمی‌شود».

برخلاف این کارشناس اقتصادی اما انبوه‌سازان همچنان معتقد به استفاده از منابع بانکی برای تسهیل ساخت و ساز در کشور هستند. مجتبی بیگدلی، رئیس انجمن انبوه‌سازان در این باره می‌گوید: «خط ارزان و آسان باید ایجاد شود و با اعتبارسنجی، سرمایه‌گذاران و انبوه‌سازان را به حضور در صنعت ساخت‌وساز ترغیب کنند که این کار به سرعت ساخت مسکن و ایجاد و اتمام

پروژه‌های جدید کمک فراوانی خواهد کرد. اگر بانک قرار است کارمزد بگیرد، دولت باید این کارمزد را تقبل کند. ارقام تکلیفی بودجه این کار را انجام دهد بنابراین اگر دولت این مساله را تقبل کند هم بخش خصوصی تشویق می‌شود هم سیستم بانکی رغبت کرده تا این کار شکل بگیرد». این اظهارات در حالی از سوی رئیس انجمن انبوه‌سازان مطرح می‌شود که به گفته مسئولین دولتی دولت در انجام تعهدات خویش به متقاضیان دریافت تسهیلات خرید مسکن هم‌اکنون با مشکل مواجه شده است. مدیرعامل بانک مسکن این هفته در اظهار نظری در مورد منابع اعطای تسهیلات به متقاضیان از محل صندوق یکم گفت: «منابع صندوق مسکن یکم به اتمام رسیده و اگر بخواهیم افزایش سقف داشته باشیم باید برای آن منابع پیش‌بینی شود که پیشنهادی برای اختصاص منابع صندوق توسعه ملی داده ایم اما اتفاقی نیفتاده است. صندوق اکنون متکی به منابع بازپرداخت تسهیلات مسکن مهر است و با توجه به اینکه اقساط مسکن مهر تا سال ۱۴۰۵ برای بانک مسکن امهال شده است از این محل تامین می‌شود».

بهای تمام‌شده مسکن چقدر است؟

در شرایطی که این روزها بازار مسکن با انفجار قیمت‌ها و پروت، اعداد و ارقام ارائه شده از سوی انبوه‌سازان به خوبی نشان می‌دهد که هزینه ساخت و ساز در کشور متناسب با نرخ تورم رشد نکرده است. یک حساب سرانگشتی نشان می‌دهد بعضی سازندگان از واحدهایی که یک میلیارد تومان قیمت دارند، ۲۵۰ میلیون تومان سود می‌برند به طور مثال یک زمین ۳۰۰ متری در مناطق متوسط شهر تهران را در نظر بگیرد که قیمت آن متری ۱۵ میلیون تومان است اگر این رقم بین ۱۰ واحد روشن شود هزینه زمین برای هر واحد ۹۵ تا ۹۵ متری به ۴۵۰ میلیون تومان می‌رسد. هزینه ساخت نیز که به این رقم اضافه شود به رقمی معادل ۶۳۰ میلیون تومان می‌رسیم. اگر سود متعارف را برای سازنده در نظر بگیریم آن واحد مسکونی باید ۷۵۰ میلیون تومان فروخته شود اما می‌بینیم که قیمت یک واحد ۹۰ تا ۹۵ متری نوساز در مناطق میانی شهر تهران بیش از یک میلیارد تومان است

در شرایطی که این روزها بازار مسکن با انفجار قیمت‌ها و پروت، اعداد و ارقام ارائه شده از سوی انبوه‌سازان به خوبی نشان می‌دهد که سود ۱۰۰ درصدی در اقتصاد ایران!

و حتی بعضاً با رقم‌هایی بالاتر از این به فروش می‌رسد که سود ۱۰۰ درصدی را برای سازنده به همراه دارد. در همین حال رئیس انجمن انبوه‌سازان مسکن و ساختمان درباره حداقل هزینه ساخت مسکن می‌گوید: «غیر از هزینه‌های آب، برق، گاز، نظام مهندسی، دارایی و... حداقل هزینه ساخت مسکن تا مرحله سفت کاری ۱٫۵ میلیون تومان است و در مراحل بعدی هزینه‌های استفاده از مصالح ساختمانی مانند کاشی و... اضافه می‌شود. میانگین حداقل هزینه ساخت مسکن برابر با متری ۲ میلیون تومان است».

تفاوت نرخ اعلامی از سوی انبوه‌سازان برای ساخت مسکن و قیمت‌های موجود در بازار به خوبی نشان می‌دهد که با برنامه‌ریزی درست برای جذب بخشی از نقدینگی موجود در کشور به سمت ساخت و سساز می‌توان بدون اتکا به نظام بانکی، چرخ صنعت مسکن را تحرک در آورد. در همین حال حبیب‌الله طاهرخانی، معاون وزیر مسکن و شهر سازی در گفت‌وگو با ایلنا در مورد شیوه در نظر گرفته شده برای تامین مالی پروژه ساخت ۲۰۰ هزار واحد مسکونی در سال ۹۸ گفت: «تمام قراردادهای ما در چارچوب مشارکت است و زمین و پروانه جزو آورده دولت محسوب می‌شود و ساخت آورده شریک یا همان بخش خصوصی خواهد بود. این پروژه وابسته به وام نیست اما مذاکراتی با بانک مسکن انجام داده‌ایم و پیشنهاد ما این است که برای ساخت هر واحد تا سقف ۹۰ میلیون تومان وام در اختیار سازندگان قرار دهند و این وام تنها ویژه سازندگان است و سود آن هم چیزی حدود ۱۷ تا ۱۸ درصد خواهد بود البته تمام موضوعات در مرحله بحث و گفت‌وگو است و چیزی نهایی نشده است».

اعمال سلیقه گمرکات، از چالش‌های پیش‌روی واحدهای صنعتی است



دستگاه مرجع مورد پذیرش گمرک نیز قرار گرفته و نیازی به استعلام و تایید مجدد نباشد تا دامر ترخیص کالا تاخیر و مانعی ایجاد نشود. همچنین در این کار گروه ملی مشکلات تعدادی از واحدهای صنعتی نیز بررسی و تصمیماتی در راستای بهبود وضعیت تولید و توسعه اشتغال این صنایع اتخاذ شد. گفتنی است؛ نخستین جلسه کار گروه ملی تسهیل و رفع موانع تولید با حضور رئیس‌گمرک جهت بررسی و رفع موانع گمرکی واحدهای صنعتی هفته گذشته برگزار شد و این هفته نیز دومین جلسه این کار گروه با موضوع بررسی چالش‌های گمرکی صنایع تشکیل شد.

مرکزی و رئیس یکی از سازمان‌های صنعت، معدن و تجارت استان هابرسی و نتیجه‌دهنده هفته آینده ستاد تسهیل برای تصمیم‌گیری نهایی ارائه شود. معاون صنایع وزیر صنعت، معدن و تجارت افزود: همچنین مقرر شد بانک مرکزی در بخشنامه‌ای به بانک‌های عامل ابلاغ کند که از شرکت‌های تولیدی واردکننده، مابه‌التفاوت تعهد ارزی کالای وارداتی با ارقام اظهار شده را در صورت پایین بودن میزان آن، در قالب ارزهای رایج با معادل ریالی آن قبول کنند. وی افزود: در خصوص گواهی عدم ساخت داخل قطعه یا ماشین‌آلات وارداتی تاییدیه صادر شده توسط

صنعت، معدن و تجارت در این نشست، با تشریح ۶ محور شناسایی شده از مشکلات گمرکی صنایع، از بررسی پیشنهادات احصا شده در کار گروه ملی خبر داد. وی گفت: در نشست‌های مستمر با تشکل‌ها، اتاق بازرگانی و برخی از واحدهای صنعتی، بخش عمده‌ای از چالش‌های واحدهای تولیدی با قوانین و مقررات گمرکی، احصاء شد که این موارد در نشست با مسئولان گمرک در حال بررسی و اتخاذ راهکارهای اصلاحی است. مقیمی تصریح کرد: در شرایط کنونی تولیدکنندگان برای تداوم کسب و کار خود با چالش‌های بسیاری مواجه هستند که این موضوع بعضاً باعث ایجاد نارضایتی و لطمه به بدنه تولید کشور می‌شود.

در همین رابطه و از آنجایی که انجام امور گمرکی یکی از مراحل بسیار مهم در فرآیند تولید واحدها محسوب می‌شود تسهیل در این بخش و رفع موانع احتمالی، می‌تواند گره گشای بسیاری از مشکلات بخش تولید باشد. معاون صنایع وزیر صنعت، معدن و تجارت، موضوعات مربوط به سیستم TSC، عدم اعمال برخی معافیت‌ها به دلیل استناد به قوانین قبلی، عدم ترخیص کامل محموله‌های وارداتی، اعمال تعرفه‌های محصول نهایی بر واردات قطعات برخی از محصولات را از جمله مشکلات گمرکی صنایع توصیف کرد و گفت: اعمال سلیقه در

معاون صنایع وزیر صنعت، معدن و تجارت گفت: اعمال سلیقه در برخی از گمرکات کشور، تغییرات طبیعی در شرایط فیزیکی برخی از واحدهای تولیدی یا نگهداری آن‌ها در گمرک، فرآیند متری که کردن محموله‌های وارداتی و عدم اعمال برخی معافیت‌ها به دلیل استناد به قوانین قبلی از جمله چالش‌های گمرکی پیش‌روی واحدهای صنعتی است. به گزارش ایلنا به نقل از وزارت صنعت، معدن و تجارت؛ دومین نشست کارگروه ملی تسهیل و رفع موانع تولید با هدف بررسی مشکلات گمرکی صنایع به ویژه تسریع در فرآیند ترخیص کالا و معافیت مالیاتی ورود ماشین‌آلات معدنی به کشور برگزار شد.

در حوزه گمرک، دغدغه‌های صنعتگران در نشست مشترک با تشکل‌های صنعتی و اتاق بازرگانی در ۶ محور احصا و پیشنهادها در ۲۵ مورد جمع‌بندی شد که در این جلسه با تمرکز بر رفع محدودیت‌های اعمال شده در گمرکات، بر ارائه معافیت‌های ورودی ماشین‌آلات معدنی و رفع مشکل عدم تطبیق ثبت سفارشات برخی از واردکنندگان کالاها خاص که به واسطه تغییرات طبیعی در محموله‌های وارداتی رخ می‌دهد و همچنین تسهیل فرآیند ترخیص کالا تاکید شد. فرشاد مقیمی معاون صنایع وزیر