خبر اقتصادی

هشدار «بابک صدرایی» نسبت به شکل‌گیری بازار سیاه در صورت تداوم سامانه:

احتمال افزایش ۷۰، ۸۰ درصدی و مرحله‌ای قیمت خودرو وجود دارد

رامتین موثق

در ساعات پایانی یکشنبه ۲۷ آبان ناگهان خبر رسید که دو خودروساز نه چندان خوشنام، ایران‌خودرو و سایپا، محصولات خود را ۲۰ تا ۳۰ درصد گران کردند. سابقا ایران‌خودرو محصولات خود را گران کرده بود اما وزارت صمت و شورای رقابت مانع این کار شدند اما این بار افزایش قیمت بر اساس دستورالعمل تنظیم بازار خودروی سواری شورای رقابت و تصمیمات اتخاذ شده و محاسبات صورت گرفته انجام شده و بعید است که ابطال شود. خودروسازان بالاخره بعد از ۱۸ ماه مجوز افزایش قیمت گرفتند و ایران خودرو مدعی شد که افزایش اخیر قیمت خودرو شامل حال افرادی که تکمیل وجه کرده‌اند و در صف انتظار صدور فاکتور هستند، نمی‌شود.

اما بوی گرانی خودرو با نامه احمد نعمت‌بخش، دبیر انجمن خودروسازان، به محمدرضا عارف، معاون اول رئیس جمهور، آمد که در این نامه درخواست کرده بود قیمت خودرو ۷۰ تا ۸۰ درصد گران شود تا به پایه قیمت تمام‌شده برسد. بررسی‌ها نشان می‌دهد مجوز افزایش قیمت خودرو‌ها هفته گذشته صادر شده بود اما اعلام این خبر نیازمند مقدماتی بود که نامه نعمت‌بخش یکی از این مقدمات بوده است.

در واقع خودروسازان به دلیل زیان انباشته خود درخواست این افزایش قیمت را دارند اما مردم آنها را محق این افزایش قیمت نمی‌دانند زیرا کیفیت محصولات آنها روز به روز نازلتر می‌شود به صورتی که در جامعه عده‌ای نام خودروهای ایرانی، به ویژه پراید را «ارابه مرگ» گذاشته‌اند. در اینجا می‌توان حق بیشتری به مردم داد زیرا خودروسازان هیچ پاسخ قانع‌کننده‌ای برای کاهش کیفیت محصولات خود ارائه نمی‌کنند و کیفیت را به زیان انباشته و قطعه‌سازان نسبت می‌دهند. بنابراین ضمن ارزیابی اعتراض جامعه، باید دید که آیا این افزایش قیمت می‌تواند منجر به کاهش زیان و افزایش کیفیت شود؟

بابک صدرایی در گفت‌وگو با «توسعه ایرانی»: با وجود سامانه بعید می‌دانم این افزایش قیمت ثمربخش باشد زیرا خودسامانه عاملی است که باعث کمک به بازار سیاه می‌شود. با این افزایش قیمت اگر خودرو با سرعت تولید و تحویل مشتری داده شود، حباب بازار کاهش پیدا می‌کند اما اگر این سامانه ادامه پیدا کند، یعنی به افزایش قیمت بازار سیاه کمک می‌کنیم

فروش خودروهای با تکنولوژی دهه ۵۰ به قیمت لندکروز و بوگاتی!

همانطور که اشاره شد، این افزایش قیمت با اعتراضات گسترده جامعه همراه شد و برخی مسئولین نیز به این افزایش قیمت واکنش نشان دادند. برای مثال عضو هیات رئیسه مجلس با بیان اینکه بازار خودروسازی در کشور ما انحصاری است، گفت: خودروهای با تکنولوژی دهه ۴۰ و ۵۰ را به قیمت خودروهای روز دنیا همچون لندکروز و بوگاتی به مردم می‌دهند و در این شرایط اصلا هم کیفیت مهم نیست چون رقیبی در بازار خودرو وجود ندارد.

مجتبی یوسفی در گفت‌وگو با ایسنا، افزود: همین موضوع

کیفیت در رقابت و بازار آزاد و با بهره‌وری ایجاد می‌شود که فعلا چنین سیستمی در بازار خودرو و اقتصاد کلان کشور نداریم بنابراین افزایش قیمت خودرو به معنی افزایش کیفیت آن نیست و فقط به این معنی است که روند تولید جریان بیشتری می‌گیرد و گرنه کیفیت مقوله‌ای است که عوامل مختلفی دارد و تنها مسئله افزایش قیمت‌ها نیست

در برخی از محصولات فولادی و سیمانی و پتروشیمی اتفاق می‌افتد چون تولیدکننده‌ها و خریداران محدود هستند. بر این اساس به دلیل نبود بازار کامل در کشور ما، بورس کارایی لازم را در محصولات انحصاری ندارد.

او در پایان و در جمع‌بندی با بیان اینکه نتیجه عرضه خودرو در بورس، افزایش قیمت است، تصریح کرد: ما به عقب برنمی‌گردیم؛ باید واردات خودرو انجام شود تا این انحصار برداشته شود.

افزایش قیمت خودرو بدون سامانه ثمربخش است

یک کارشناس صنعت خودرو درباره ارزیابی خود از افزایش قیمت محصولات خودروسازان به «توسعه ایرانی» گفت: اگر این گران شدن برمبنای این باشد که باز هم در سامانه باشیم و باز هم تحویل بلند مدت برای خودرو وجود داشته باشد قطعا می‌تواند در بازار آزاد خودرو هم تاثیر بگذارد و قیمت خودرو را گرانتر کند.

بابک صدرایی افزود: این افزایش قیمت زمانی تاثیرگذار است که در یک بازه زمانی سامانه حذف شود، تحویل بموقع باشد و بلندمدت نباشد، هر کسی تقاضا دارد بتواند خودرو را ثبت‌نام کند و در یک بازه زمانی مشخص، مثلا زیر ۲ ماه، خودرو را تحویل بگیرد. در این شرایط می‌توانیم بگوییم حباب بازار شکسته می‌شود.

به گفته وی، اگر این افزایش قیمت به همان روال سامانه با تحویل‌های بلندمدت باشد، قطعا قیمت‌ها را در بازار آزاد خودرو تا حدودی بالاتر می‌برد.

افزایش قیمت به بازار سیاه کمک می‌کند

این تحلیلگر بازار خودرو با عنوان اینکه احتمال ادامه فروش در سامانه با افزایش قیمت بیشتر است، تاکید کرد: با وجود سامانه بعید می‌دانم این افزایش قیمت ثمربخش باشد زیرا خود سامانه عاملی است که باعث کمک به بازار سیاه می‌شود.

صدرایی با اشاره به اینکه ساختار سامانه به صورتی نیست که بتواند متقاضی واقعی را از غیرواقعی تشخیص دهد و در این شرایط دلالان می‌توانند در سامانه موفق به خرید خودرو شوند، خاطرنشان کرد: اگر این مکانیسم حل نشود، دچار مشکلات عدیده‌ای می‌شویم و قیمت‌های بازار آزاد رو به افزایش می‌رود. او ادامه داد: این افزایش قیمت خودرو زمانی می‌تواند معنی‌دار باشد که تعادلی میان عرضه و تقاضا برقرار کند؛ یعنی اگر قرار است قیمت کارخانه به قیمت بازار آزاد نزدیک شود، خودروساز باید بتواند تحویل و تولیدش را بیشتر کند تا بازار سیاه را از بین ببرد.

این کارشناس درباره علل شکل‌گیری بازار سیاه خودرو اظهار کرد: دو عامل، به وجودآورنده بازار سیاه است. یکی سامانه که کنترل‌کننده است و اجازه نمی‌دهد هر متقاضی خودرو بخرد و دوم، هنگامی که بین تحویل و ثبت‌نام خودرو بازه زمانی بلندمدت ایجاد شود.

او تصریح کرد: اگر این دو عامل حذف شوند و خودرو با سرعت تولید و تحویل مشتری داده شود، حباب بازار کاهش پیدا می‌کند اما اگر این دو عامل ادامه پیدا کنند، یعنی به افزایش قیمت بازار سیاه کمک می‌کنیم.

ساختار حل زیان خودروسازان به زودی ایجاد نمی‌شود

صدرایی در ادامه در پاسخ به اینکه «آیا این افزایش قیمت می‌تواند جلوی زیان خودروسازان را بگیرد یا باز به روند زیان‌سازی خود ادامه می‌دهند»، یادآور شد: خود خودروسازان برای خروج از مرحله زیان‌دهی، درخواست افزایش ۷۰ تا ۸۰ درصدی قیمت‌ها را داشتند؛ اما اکنون نزدیک ۲۰ تا ۳۰ درصد اتفاق افتاده است.

او با هشدار درباره اینکه شاید افزایش ۷۰ تا ۸۰ درصدی قیمت تصویب شده باشد و می‌خواهند این افزایش را در یک پروسه زمانی و به صورت تدریجی اعمال کنند، افزود: فکر کنم افزایش قیمت مرحله به مرحله باشد اما عواملی مانند عدم بهره‌وری یا هزینه‌های زاید و دستوری در صنعت یک شبه حل نمی‌شود و یک ساختار ویژه‌ای می‌خواهد که به این زودی به وجود نمی‌آید.

کارشناس صنعت خودرو: خودروسازان برای خروج از مرحله زیان‌دهی، درخواست افزایش ۷۰ تا ۸۰ درصدی قیمت‌ها را داشتند؛ اما اکنون نزدیک ۲۰ تا ۳۰ درصد اتفاق افتاده است. شاید افزایش ۷۰ تا ۸۰ درصدی قیمت تصویب شده باشد و می‌خواهند این افزایش را در یک پروسه زمانی و به صورت تدریجی اعمال کنند و شاید این افزایش قیمت مرحله به مرحله باشد

این تحلیلگر صنعت خودرو تاکید کرد: بهره‌وری در بازار رقابتی یا بازار آزاد به وجود می‌آید که اصلا در اقتصاد ایران معنی ندارد. اگر ایده آل‌ها را کنار بگذاریم و در واقعیت خودروسازان با همین مکانیسم ادامه دهند، این قیمت‌ها باعث می‌شود ضرر افزوده آنها آنقدر زیاد شود که دیگر توانایی تولید و حرکت نداشته باشند.

او عنوان کرد: چه بخواهیم چه نخواهیم باید این افزایش قیمت صورت بگیرد؛ خوان یک‌شبه که تبعات بسیاری دارد، خواه در چندین مرحله که آن هم تبعاتی خواهد داشت که با مدیریت و برنامه‌ریزی می‌توانند این تبعات را کاهش دهند.

سیستم افزایش کیفیت در اقتصاد ایران موجود نیست

صدرایی با اشاره به اینکه با این افزایش قیمت قطعا سهم تقاضا و سهم بازار تا حدی ریزش خواهد کرد، درباره اعتراض‌ها به افزایش قیمت به دلیل بی‌کیفیتی بیان کرد: مردم حق دارند. ما چیزی به نام تورم و افزایش قیمت دلار داریم و ناترازی‌های اقتصادی در کشور تازه خود را نشان می‌دهد.

او تصریح کرد: وقتی که تورم لجام گسیخته می‌شود و قیمت ارز بالا و هزینه‌های تولید در کشور بالا می‌رود، دیگر بازار کیفیت خوب یا بد را نمی‌شناسد و هر آنچه که تولید می‌شود را گران می‌کند.

این کارشناس حوزه خودرو ادامه داد: در این شرایط یا باید بگوییم خودرو کلا تولید نشود یا قیمت‌گذاری دستوری و سرکوب قیمت‌ها را به عنوان عامل کاهش کیفیت محصولات خودروسازان قبول کنیم زیرا در این شرایط خودروساز مجبور است از اولین جایی که می‌زند، هزینه تولید مواد اولیه و قطعات است که به بی‌کیفیتی منجر می‌شود.

صدرایی با تاکید بر اینکه کیفیت در رقابت و بازار آزاد و با بهره‌وری ایجاد می‌شود که فعلا چنین سیستمی در بازار خودرو و اقتصاد کلان کشور نداریم، در پایان خاطرنشان کرد: افزایش قیمت به معنی افزایش کیفیت نیست و فقط به این معنی است که روند تولید جریان بیشتری می‌گیرد و گرنه کیفیت مقوله‌ای است که عوامل مختلفی دارد و تنها مسئله افزایش قیمت‌ها نیست.

رئیس کل بانک مرکزی:

بازار توافقی مرجع نرخ ارز در کشور می‌شود

رئیس کل بانک مرکزی گفت: در حال حاضر، یک نرخ ارز خارج از کشور، نرخ دیگر در سامانه‌ها و نرخی هم در بازار غیر رسمی شکل می‌گیرد که این نرخ‌ها علامت می‌دهند در حالی که تابع بانک مرکزی نیستند و اغلب مربوط به ارزهای قاچاق و فرار سرمایه است اما به هر حال اثرگذار هستند اما به دنبال این هستیم که مرجعیت نرخ بازار توافقی باشد. به گزارش ایلنا، محمدرضا فرزین در نشست اتاق بازرگانی ایران، با بیان اینکه بخش عمده تصمیمات بانک مرکزی بر فعالیت‌های تجاری کشور تاثیر می‌گذارد، اظهار داشت: مسأله اول بحث ارز است، درباره ارز در چند ماه اخیر سیاست خود را اعلام کردیم که بیش از یکسال است به دنبال پایه ریزی این سیاست بودیم و قرار بر این است که ارز را در نهایت به سمت بازار توافقی برود.

در واکنش به اظهارات رئیس مرکز پژوهش‌های اتاق:

سخنگوی دولت افزایش ۴۰ درصدی قیمت بنزین را تکذیب کرد

سخنگوی دولت اتخاذ هر گونه تصمیم در دولت برای افزایش ۳۰ تا ۴۰ درصدی قیمت بنزین در سال آینده را تکذیب کرد. به گزارش تسنیم، فاطمه مهاجرانی درباره اظهارات حجت‌الله میرزایی، رئیس مرکز پژوهش‌های اتاق بازرگانی، که بر اساس اظهارات رئیس جمهور پیش‌بینی کرده بود، قیمت بنزین سال آینده ۳۰ تا ۴۰ درصد افزایش می‌یابد، افزود: بحث‌های کارشناسی در دولت برای قیمت حامل‌های انرژی در جریان است و برنامه دولت هم آماده‌سازی افکار عمومی در خصوص تصمیمات احتمالی برای حامل‌های انرژی است.

مدیر پیشین امور بین‌الملل شرکت ملی نفت:

صادرات نفت ایران به چین ادامه دارد

مدیر پیشین امور بین‌الملل شرکت ملی نفت ایران گفت: فعلا به نظر می‌رسد که بازار ایران منحصر به بازار چین باشد، مگر اینکه دولت چهاردهم بتواند با دیپلماسی خود تغییراتی در مناسبات خود انجام داده و بازارهای جدیدی برای صادرات نفت ایران تعریف کند. به گزارش ایلنا، محسن قمصری درباره انتشار اخباری مبنی بر تصمیم پالایشگاه چینی برای واردات نفت از افریقا به جای ایران اظهار داشت: قطعا نفت کشور افریقایی و از جمله آنگولا نمی‌تواند جایگزین نفت ایران در پالایشگاه‌های چین شود.

مدیر عامل شرکت ملی پخش فرآورده‌های نفتی:

وابسته به یک بانک برای درگاه پرداخت نمی‌مانیم

مدیر عامل شرکت ملی پخش فرآورده‌های نفتی از آغاز تجهیز جایگاه‌های عرضه سوخت به ۶ هزار دستگاه جدید پرداخت الکترونیکی از دو هفته آینده خبر داده، تا دیگر وابستگی به یک بانک در پرداخت بهای الکترونیکی سوخت، اختلالی در توزیع بنزین کشور ایجاد نکند. به گزارش تسنیم، کرامت ویس کرمی افزود: با توجه به تکرار بروز نقص فنی در سامانه فعلی پرداخت الکترونیکی بهای سوخت در جایگاه‌ها، شرکت ملی پخش فرآورده‌های نفتی برای ایجاد رقابت در این حوزه (پرداخت الکترونیکی بانکی) و ارائه خدمات مطلوب‌تر، همچنین رضایت‌مندی مشتریان و البته افزایش ضریب پایداری سامانه پرداخت الکترونیکی بهای سوخت، با دیگر بانک‌ها وارد مذاکره شده (از طریق ارسال دعوت‌نامه برای تمامی بانک‌ها) تا در صورت تمایل، دستگاه پرداخت الکترونیکی بهای سوخت مطابق با استانداردهای شرکت را تهیه و در جایگاه‌های عرضه سوخت نصب کنند.

رئیس سازمان توسعه تجارت:

آغاز تجارت آزاد با اوراسیا به تصویب مجلس گره خورده است

رئیس کل سازمان توسعه تجارت ایران گفت: با توجه به اینکه موافق‌نامه تجارت آزاد با اوراسیا در چهار کشور اتحادیه امضا شده، اگر در مجلس ایران هم امضا شود فرآیند اجرایی شدن آن آغاز می‌شود. به گزارش ایلنا، محمدعلی دهقان دهنوی در نشست هماهنگی برگزاری سومین نمایشگاه بین‌المللی تجارت با اوراسیا، توضیح داد: پیمان تجارت آزاد با اوراسیا سال گذشته امضا شد و از آنجا که امضای پیمان تجارت ترجیحی با این منطقه تجربه خوبی بود به امضای پیمان تجارت آزاد با اوراسیا امضا انجامید.

عضو هیات مدیره انجمن مس عنوان کرد:

احتمال تعطیلی معادن کوچک به دنبال توقف تقسیط حقوق دولتی

عضو هیات مدیره انجمن مس ایران بیان کرد: توقف تقسیط حقوق دولتی معادن به شدت ساختار نقدینگی و جریان وجوه را در مجموعه‌های معدنی مختل و با مشکلات عدیده‌ای مواجه می‌کند و معادن فعال را با رکود مواجه می‌کند. به گزارش اقتصاد آنلاین، حجت زینلی توضیح داد: سال‌های سال است که حقوق دولتی به صورت اقساط پرداخت می‌شود و معادن خودشان را با این روش وفق داده و تنظیم کرده‌اند، به دلیل این که عدد و رقم حقوق دولتی در سنوات گذشته بسیار زیاد شده، یک هزینه بسیار زیادی در صورت مالی سیستم‌های صنعتی معدنی لحاظ می‌شده و این عدد به صورت اقساط پرداخت می‌شده است و حالا می‌گویند باید یکجا و نقد پرداخت کنید؛ این کار به شدت ساختار نقدینگی و جریان وجوه را در مجموعه‌های معدنی مختل و با مشکلات عدیده‌ای مواجه می‌کند و معادن فعال را با رکود مواجه می‌کند.

گفت و گو

کارشناس بازار سرمایه با اشاره به تداوم چالش‌های سیاسی و کنترل نقدینگی توسط دولت:

بعید است بورس در بلندمدت رشد مثبت خود را حفظ کند

یک کارشناس بازار سرمایه درباره تداوم روند مثبت بورس، اظهار کرد: من خوشبین نیستم که در بلندمدت بورس بتواند رشد مثبت خود را حفظ کند چرا که بسیاری از مشکلات و چالش‌های سیاسی کماکان باقی است و بحث نقدینگی که توسط دولت دارد کنترل می‌شود همچنان بازارها را کنترل می‌کند.

سعید کرداری در گفت‌وگو با اقتصاد ۲۴، در تحلیل خود از رشد مثبت بورس افزود: چندوقتی است که بازار سهام شرایطش خوب شده است. این روند به واسطه اخبار حاکی از توقف جنگ و ریاست جمهوری ترامپ است که عنوان کرد جنگ را متوقف می‌کنم. همچنین سیگنال‌هایی در جهت رفع محدودیت‌ها و مشکلاتی که وجود دارد، مخابره شد. تصورم این است که این اخبار و سیگنال‌ها بیشتر تلنگر است تا دلیل اصلی چرا که بازار بسیار زیر قیمت معامله می‌شد و در این دو سه سال شرایط مساعدی نداشت. در حال حاضر جهش خوبی دارد می‌کند تا عقب‌ماندگی‌ها را جبران کند.

او در پاسخ به اینکه روند صعودی بورس تا چه زمانی ادامه دارد؟ بیان کرد: بستگی به ورود پول دارد. روز یکشنبه هم ورود پول خوب بود. تا جایی که ورود پول‌های حقیقی به همین روال باشد شاهد روند مثبت خواهیم بود. ولی اگر ورود پول کم شود، می‌توانیم بگوییم که بازار سهام تقریبا دیگر رشد خود را کرده است. شرایط به نظر من فعلا مساعد است ولی حس می‌کنم در یک هفته آینده در همین نقطه متوقف شود چرا که بسیاری از نمادها در صف خرید و مثبت هستند. گمان می‌کنم روند مثبت بورس تا همین جا متوقف شود. البته نه بدین معنا که منفی خواهد شد، اما دیگر به این شکل رشد نخواهد کرد. این تحلیلگر بورس در پاسخ به اینکه در شرایط مثبت بورس، با چه اهرم‌هایی می‌توان پول‌های سرگردان را روانه بازار سهام کرد؟، گفت: «یکی از راهکارهای مهم شرایط سیاسی است. اگر آرامش در شرایط سیاسی حاکم باشد سرمایه‌گذاران راحت‌تر سرمایه‌گذاری می‌کنند. دومین راهکار کاهش نرخ بهره است. درواقع یکی از عواملی که باعث روند مثبت شد، سیگنال رئیس بانک مرکزی مبنی بر کاهش نرخ اقساط و اوراق دولتی بود.

کرداری ادامه داد: بازدهی نرخ اقساط چهار، پنج درصدی پایین آمد و باعث شد که سرمایه‌گذاران به تکاپو بیفتند که به کدام بازار بروند؛ بازار مسکن که راکد شده و به دلیل قیمت‌های بالایی که وجود دارد، هر کسی نمی‌تواند وارد شود. طلا جهانی هم یک مقدار افت کرد. از این رو بازار بورس و ارز باقی می‌ماند که ارز هم به دلیل شرایط سیاسی فعلا در همان مقطع متوقف شده است. بورس از سایر بازارهای سرمایه عقب مانده بود که الان با ورود پول‌های حقیقی و حقوقی سبز شده است.

او اضافه کرد: شرایط شرکت‌ها هم نسبتا بد نیست و تا یک مقطعی این روند صعود را داشته‌اند، اما برای ادامه چنین وضعیتی، کاهش نرخ بهره اهمیت دارد. نرخ بهره همچنان ۳۰ درصد است که جذب بازارها را مختل می‌کند. همچنین شرایط سیاسی هم مطرح است که باید منتظر بمانیم که با آمدن ترامپ به کاخ سفید وضعیت به چه صورت خواهد بود. اینها عواملی است که باعث می‌شود سرمایه‌گذار با خیال راحت پولش را وارد بازار کند. با این حال من خوش‌بین نیستم که در بلندمدت بورس بتواند رشد مثبت خود را حفظ کند چرا که بسیاری از مشکلات و چالش‌های سیاسی کماکان باقی است و بحث نقدینگی که توسط دولت دارد کنترل می‌شود همچنان بازارها را کنترل می‌کند.

این کارشناس در پاسخ به اینکه در صورتی که در نشست روز چهارشنبه شورای حکام علیه ایران قطعنامه‌ای صادر شود، وضعیت بورس به چه شکلی خواهد بود؟ تصریح کرد: قطعا بدتر می‌شود. برخلاف یک سری از بازارهای سرمایه که شراط سیاسی وضعشان را بهتر می‌کند، اما در بازارهای مالی قضیه برعکس است. دو عامل نرخ بهره و شرایط سیاسی باید در وضعیت خوبی باشند تا بازارهای مالی رشد کنند. اگر هم قطعنامه علیه ایران صادر نشود که تغییر خاصی در روند فعلی بورس ایجاد نمی‌شود.

گزارش

نقش بانک‌ها در تعادل بخشی و رونق بازار مسکن:

پرداخت ۸۰ درصد قیمت ملک به روش تسهیلات ممکن است؟

آیا با ناترازی و اضافه برداشت‌هایی که از سوی بانک‌ها صورت می‌گیرد می‌توان انتظار داشت که بانک‌ها به عنوان یکی از زنجیره‌های اثرگذار مسکن، نقش مثبت در تعادل بخشیدن به این بازار ایفا کنند؛ در حالی که در سایر کشورها، بخش اعظم رونق در بازار مسکن به عهده بانک‌هاست.

به گزارش اقتصاد آنلاین، رکود حاکم بر صنعت ساختمان را اگر چه کارشناسان به اقتصاد کلان مرتبط می‌دانند و معتقد هستند که اقتصاد کشور در وضعیت خوبی به سر نمی‌برد که بخواهیم انتظار داشته باشیم صنعت ساختمان و یا حوزه مسکن چه در بخش عرضه و چه در بخش تقاضا وضعیت خوبی داشته باشد. اما به نظر می‌رسد بخش مسکن برای ورود به رونق نسبی و حتی فراتر از آن رونق پایدار نیازمند تامین مالی مناسب از سوی نظام بانکی است و حتی بازار سرمایه است.

ناترازی بانک‌ها و اضافه برداشت‌ها از یک سو و عدم کفایت بانک‌ها و ضرورت بازطراحی ابزارهای قبلی مثل صندوق‌های زمین و ساختمان و صندوق‌های املاک و مستغلات و حتی ساختار شرکت‌های سرمایه‌گذاری بخش مسکن شاید بتواند کمکی به تامین مالی بخش مسکن و خروج صنعت ساختمان از رکود کند. اما سوال این است که بحران مسکن در جامعه ایرانی هر روز که می‌گذرد پیچیده‌تر و دشوارتر و چندوجهی‌تر می‌شود؛ حال متناسب با این مشکلات، راهکارهای معقولی برای عبور از چالش‌ها اندیشیده شده است؟

برخی کارشناسان بر این باور هستند که دولت‌ها یکی یکی می‌آیند و می‌روند؛ اما نه تنها از شدت و حدت مشکلات مردم در حوزه مسکن کاسته نشده، بلکه با گذشت هر دوره‌ای بر حجم این مشکلات افزوده شده است. در دهه ۷۰ ایده مسکن زمین شهری، در دهه ۸۰ ایده مسکن اجازه به‌شرط تملیک، سپس مسکن مهر در دولت احمدی‌نژاد، ایده مسکن اجتماعی در دولت روحانی و نهایتاً وعده ساخت ۱ میلیون مسکن سالانه و ۴ میلیون مسکن طی ۴ سال در دولت سیزدهم محصول این آیندوروند دولت‌ها بوده است؛ اما با وجود این حجم از ایده‌پردازی‌های متفاوت و بعضاً متضاد، مردم ایران طی این دهه‌ها همواره مشکلات افزون‌تر و گرانی‌های فزاینده‌تری را در حوزه مسکن تجربه کرده‌اند.

حال با ایده دولت چهاردهم مبنی بر اینکه دولت نباید تصدیگری در بخش مسکن کند و باید تسهیلگر باشد باید دید بخش مسکن از این همه تغییر سیاست‌ها چه عایدی خواهد داشت؟ به روشنی می‌توان ادعا کرد که سهم مسکن در نظام تصمیم‌سازی‌های دولت هیچ تناسبی با نقش مسکن در زندگی مردم ندارد. این در حالی است که مسئله بهره‌مندی از مسکن حداقلی در بسیاری از کشورهای جهان حتی در کشورهای در حال توسعه حل شده است.

طبق یک اصل نانوشته در اغلب کشورها بین ۱۰ تا ۱۵ درصد درآمد خانواده‌ها صرف مسکن می‌شود. ضمن اینکه دولت‌ها برای دهک‌های محروم و کم‌برخوردار همواره رویکردهای حمایتی و یارانه‌ای ویژه‌ای را در نظر می‌گیرند. در ایران این سهم ۱۰ تا ۱۵ درصدی هزینه مسکن از درآمد خانوار بسیار بالاتر است و امروز در شرایطی قرار گرفته‌ایم که بین ۴۰ تا ۶۰ درصد کل بودجه خانوارهای ایرانی را مسکن تشکیل می‌دهد.

از سوی دیگر حدود ۵۰ درصد کل اقتصاد ایران را اقتصاد مسکن تشکیل می‌دهد؛ اما تسهیلاتی که بانک‌ها مکلف به اعطای آن برای حوزه مسکن شده‌اند، کمتر از یک پانزدهم کل تسهیلات اعطایی برای بخش‌های مختلف اقتصادی است. حیرت‌انگیز اینکه نظام بانکی کشور حتی همین سهم اندک و محدود را در تسهیلات دهی بخش مسکن ادا نکرده و مشارکت صفر درصدی در اعطای تسهیلات مرتبط با نهضت ملی مسکن داشته‌اند؛ در حالی که طبق قانون باید ۲۰ درصد کل تسهیلات پرداختی بانک‌ها به حوزه مسکن اختصاص داشته باشد.

پاسخ به این پرسش این است که تا زمانی که موضوع ناترازی و یا کفایت سرمایه بانک‌ها و اضافه برداشت‌هایی که به شدت بر روی تورم اثرگذار بوده است حل نشود، تامین مالی از طریق نظام بانکی سرابی بیش نخواهد بود. پس برای اینکه به صورت مستمر صنعت ساختمان را تامین مالی کنیم باید ابتدا ناترازی و کفایت سرمایه بانک‌ها را حل کنیم و در ادامه نیز باز طراحی ابزارهای قبلی مثل صندوق‌های زمین و ساختمان و صندوق‌های املاک و مستغلات را در دستور کار قرار دهیم.