

یادداشت

راه نجات بازار مسکن



سعید اسلامی بیدکلی

کارشناس بازار مسکن

به دلیل تورم هایی که ما در بخش های مختلف اقتصادی کشور با آن روبه‌رو هستیم، در بسیاری از بخش ها مثل مسکن، تقاضای غیر مصرفی افزایش پیدا کرده است. بخشی از این عدم تعادل که در بازار شاهد آن هستیم، به دلیل تغییرات تقاضای غیر مصرفی به وجود نیامده، زیرا با رشد جمعیت رشد نکرده و بر اثر تغییرات، دچار نوسان شده است. بنابراین، نخستین کار اساسی که باید برای حل این مشکل انجام بگیرد، بازگشت ثبات و متغیرهای کلان اقتصادی و همچنین پیش بینی کردن بعضی از متغیرهای کلان اقتصادی است که کمک می کند، روند عرضه و تقاضا نوسانات نامعقول از آنها حذف شود. در این صورت، برنامه ریزی برای مدیریت بازار از طرف نهاد سیاست گذار هم بهبود خواهد یافت، زیرا به هر حال سازو کار را باید بازار تعیین کند و گر نه هرگونه دستکاری در بازار ممکن است در کوتاه مدت مفید واقع شود، اما در بلندمدت به زیان بازبگرا بازار باشد. ۲ نکته کلیدی برای حل مشکل مسکن وجود دارد: نکته اول این است که کارشناسان قبل از اینکه به سراغ بازارها بروند، باید برنامه ای برای کنترل متغیرهای کلان اقتصادی دولت ها داشته باشند که این مسأله مهمی است که باید مورد توجه قرار بگیرد. مسأله دوم، دلایل متعدد سرمایه گذاری در بخش مسکن است، زیرا بازار مسکن جزو آن دسته از سرمایه گذاری هایی است که معمولاً در یک فاصله گذاری یک ساله محصولش وارد بازار می شود و آثارش ممکن است ۱۲ تا ۲۴ ماه در بازار مشاهده شود. بنابراین، علاوه بر مسأله ثبات بازارها که به افزایش سرمایه گذاری در بخش های مختلف کمک می کند؛ اجرای سیاست هایی که بتواند به ساخت مسکن یاری رساند، می تواند مؤثر باشد که برنامه ریزی برای تامین مالی سازندگان بخش مسکن یکی از همین سیاست گذاری ها است. البته بنده اعتقاد به دخالت دولت درباره ساخت مسکن ندارم، اما دولت ها می توانند با سیاست های تسریع گرایانه و توجه به مسأله کسری بودجه هایی که با آن روبه رو هستند، با استفاده از ابزارهایی که کمک به تامین مالی طرف عرضه بخش مسکن می کند، مشکلات پیش روی این بازار را حل کنند. در بحث ساخت مسکن، فقط تسهیلات ملاک بهبود بازار نخواهد بود، زیرا شبکه بانکی کشور نیز با مشکل تامین منابع مواجه بوده و این تسهیلات ممکن است با توجه به قابل پیش بینی بودن وضعیت کسری بودجه کشور، مشکلات و شوک ایجاد کند که با این کار از هدف اصلی که کنترل متغیرهای کلان است، دور خواهیم شد؛ اما به هر حال ما از ابزارهای مالی بخش مسکن استفاده بسیار ناپذیری کرده ایم، زیرا انواع مختلف صندوق ها فعالیت خاصی نکرده و شرکت های بزرگ توسعه دهنده ما توان تامین مالی از بازار سرمایه را نداشته اند. بانک ها نیز به جای تمرکز روی بخش های خرد، باید به شرکت های بزرگ توسعه دهنده توجه بیشتری نشان دهند، زیرا این شرکت ها توسعه چشمگیری چه از لحاظ مالی و چه از لحاظ تکنولوژی پیدا نکرده اند. نکته کلیدی درباره بازار مسکن این است که بدانیم بازار مسکن به دلایل متعدد به طور کلی نامگن است و چسبندگی نرخ نیز در این بازار وجود دارد که در این صورت نوسانات این بازار به صورت کلی کاهش نخواهد بود و با توجه به اینکه احتمالاً تورم در کشور ما همچنان وجود خواهد داشت، معمولاً کاهش نرخ واقعی مسکن از طریق عدم افزایش نرخ در یک دوره صورت می گیرد. به این منظور که وقتی افزایش نرخ مسکن رخ نمی دهد و به طور مثال ۲۰ درصد تورم در بازار وجود دارد، این معنی را می رساند که نرخ واقعی مسکن کاهش یافته است. از این منظر، اگر نگاه کنیم، ممکن است اگر سیاست گذاری های درستی صورت بگیرد، توان بخش هایی از طبقات اجتماعی برای خرید مسکن برای سال آینده افزایش پیدا کند. البته با وضعیت فعلی پیش بینی متغیرهای اقتصادی، حداقل این راهکار برای کوتاه مدت چشم انداز مناسبی نخواهد بود.

خبر

مرتضی افقه:

افزایش مالیات

یک طرح شکست خورده است

یک اقتصاددان، درباره توجیه افزایش مالیات توسط دولت گفت: متأسفانه برای اینکه موارد به کشورهای توسعه یافته استناد می شود و اقتصاددانان بازار آزاد نیز این توجیهات را می آورند. مرتضی افقه در ادامه درباره عدم تداوم روند افزایش مالیات اشاره کرد: «آقایان مدعی بودند که بدون وصل کردن سفره مردم به تحریم ها می توانند کشور را اداره کنند. الان مشخص شد منظورشان افزایش مالیات است. افزایش نرخها و پایه مالیاتی، تنها سفره مردم بیشتر به تحریم متصل شد. به دلیل تحریم ها و ناآکارآمدی های در تولید در سال آینده سطح مالیات نیز کاهش پیدا می کند. وقتی بخش تولید نتواند تولید کند مالیات نیز پرداخت نمی کند. دولت اسمال شاید افزایش درآمد داشته باشد اما چون رفتارهای مالیاتی منجر به کاهش درآمد مردم می شود سال آینده این میزان مالیات کاهش می یابد. به نظر من افزایش مالیات یک پروژه شکست خورده است. این اقتصاددان سپس درباره محل مصرف مالیات ها و عدم بروز عمومی مثبت آن اظهار داشت: بخش قابل توجهی از مالیات ها به دلیل ناآکارآمدی ها هدر می رود. در کشورهای پیشرفته چون سلیقه اکثریت حاکم است و مالیات ها برای اکثریت خرج می شود افقه در پایان در رابطه با راهکار دولت برای جبران کسری بودجه به جز مالیات گفت: به طور معمول دولت ها در شرایط کسری بودجه ۳ منبع دارند. یا از بانک مرکزی پول می گیرند، یا از مردم که اوراق بخردن یا از خارج وام می گیرند. دولت محل درآمدهای خود را احتمالاً در سال دیگر تمام می کند مثلاً مولدسازی که فروختن اموال دولت است. دولت اگر نتواند از مالیات بودجه را تامین کند، ناچار می شود دوباره به بانک مرکزی متوسل شود و به تورم دامن بزند.

علیرضا محبوب در گفت و گو با «آرمان ملی»:

تورم برای برخی جشن

برای مردم عزا است

دلسوزی برای مردم نان نمی شود

برداشتن گام های بزرگ و مؤثر را به مردم بدهکار هستیم

کشورهایی که با ما مسیر را آغاز کرده اند از ما فاصله گرفته اند در شرایط جهش اقتصادی قرار نداریم

میزان مسافرت مردم نسبت به گذشته کاهش چشمگیری داشته است

سه شنبه
۱۴۰۲ • ۰۴ • ۲۰
۲۲ ذی الحجه ۱۴۴۴ / ۱۱ جولای ۲۰۲۳

armanmeli.ir

سال پنجم
شماره ۱۵۹۵

خود را افزایش می دهند. نکته جالب این است که در روزهایی که قیمت ارز روند کاهشی نیز دارد این افراد قیمت کالاها ی خود را افزایش می دهند. این نوعی ناهنجاری اقتصادی است که بیشتر به واسطه ها، دلال ها و گروه های غیرمولد بازمی گردد. این وضعیت در بخش توزیع و تولید مواد اولیه نیز وجود دارد. چنین شرایطی نشان دهنده این است که تفاوتی در رویکرد مدیریت کشور صورت نگرفته و همچنان مشکلات به صورت جدی وجود دارد. بخش مهمی از بودجه مربوط به سیستم عرضه ارز در بانک هاست. مهم ترین عرضه کننده ارز در طول این سال ها دولت بوده است. دولت باید این نکته را در نظر داشته باشد که نباید به جیب مردم دست اندازی کرد. برش قیمت ها در اقتصاد کشور به شکلی شده که حتی نمی توان نام آن را تورم گذاشت. به هر حال تورم دارای تعریف های مشخصی است.

افزایش لجام گسیخته قیمت ها تا چه زمانی ادامه خواهد داشت؟

ابتدا باید عنوان کنم که این وضعیت مختص به این دولت نیست و در دولت های گذشته نیز وجود داشته است. بخشی از وضعیت کنونی نیز به دلیل سیاست هایی است که در دولت گذشته دنبال شده است. با این وجود این وضعیت هنوز ادامه دارد و بلکه سخت تر نیز شده است. اگر بهتر شده بود بنده به آن اذعان می کردم و از دولت تشکر می کردم. جهت گیری دولت به سمت کمک به اقشار ضعیف جامعه و فقرا بوده است. این جهت گیری خوب است. همین که دولت متوجه شده در زندگی اقشار ضعیف جامعه چه اتفاقاتی رخ می دهد و مردم در چه شرایطی زندگی می کنند حائز اهمیت است. نکته مهم این است که دلسوزی برای مردم نان نمی شود و با اظهار نظر و حرف زدن درباره لزوم توجه به وضعیت زندگی فقرا مشکلات آنها حل نخواهد شد. امروز اغلب اقشار ضعیف جامعه برای خرید خود رو با مشکل مواجه هستند. از سوی دیگر میزان مسافرت ها بین مردم کاهش داشته است و فشار اقتصادی به اندازهای روی مردم زیاد است که امکان سفر برای آنها فراهم نیست. در چنین شرایطی برخی از خانواده ها که در گذشته با مشکلاتی مواجه بودند با افزایش قیمت کالاها ی مورد نیاز با چالش های اساسی مواجه شده و از خرید برخی ملزومات زندگی خود نیز ناتوان هستند. ما از هر شخص و نهادی که درباره زندگی فقرا داغ دغه داشته باشد و در این زمینه تلاش می کند تشکر می کنیم. با این وجود باید این حرف و عمل فاصله ایجاد نشود و در زمینه اجرایی به زندگی فقرا رسیدگی شود.

حرف و عمل دولت در این زمینه به چه میزان همخوانی داشته است؟

به هر حال دولت شعارهای خود را در این زمینه قرار داده است. با این وجود اگر قرار است تغییرات مثبتی در زندگی مردم رخ بدهد باید در عمل این تغییرات صورت بگیرد. این تغییرات باید در تورم، وضعیت قیمت ها و کیفیت زندگی مردم رخ بدهد. دولت باید در زمینه سیاست های ارزی به صورت معکوس عمل کند. به صورت طبیعی نیز فشار زیادی به دولت وارد می شود. امروز به دلیل اینکه رشد اقتصادی ما متوقف شده در شرایط جهش اقتصادی قرار نداریم. تنها در صورت تقویت تولید فنوارانه می توانیم در مسیر جهش اقتصادی قرار بگیریم. نقشه راه نیز وجود دارد اما هنوز اقدام جدی و کاربردی در این زمینه مشاهده نمی کنیم. برخی که از راه تولید های یاد آورده به پول های هنگفتی رسیده اند از تورم سود زیادی برده و تورم برای آنها جشن بوده در حالی که برای فقرا عزا بوده است. هنگامی که عنوان می کنیم پول ملی باید تقویت شود نباید عکس آن عمل کنیم و اقداماتی انجام بدهیم که ارزش پول ملی روزبه روز کاهش پیدا کند. من تردیدی ندارم همه کسانی که عنوان می کنند فقر باید کاهش پیدا کند دلسوز هستند، اما این دلسوزی باید در عمل مشاهده شود. به همین دلیل نیز اعتماد عمومی مردم کاهش پیدا کرده است. هر تکان تورمی شرایط زندگی را برای مردم سخت تر می کند. ما امیدواریم همه کسانی

برخی از کشورهای دیگر در شرایط تنگنا و فشار قرار داشته اند. با این وجود در همین شرایط نیز موفق شده اند گام های مؤثر و بزرگی برای توسعه و پیشرفت بردارند. ما این گام های مؤثر و بزرگ را به مردم و کشور بدهکار هستیم. یکی از این گام های مؤثر حمایت و تقویت از تولید فنوارانه است. مسئولان دولتی و نمایندگان مجلس نیز در این زمینه صحبت کرده اند و ممکن است چشم انداز روشنی نیز برای تولیدکنندگان ترسیم کرده باشند. با این وجود هنوز نتایج عملی آن مشخص نشده است. آنچه حائز اهمیت است اجرایی شدن این وعده هاست و نه اظهار نظر و وعده

بودجه خود را تقدیم مجلس کرده آثار و نتایج آن باید در سال آینده روی زندگی مردم مشخص باشد. در چنین شرایطی می توانیم عملکرد دولت را مورد ارزیابی دقیق قرار بدهیم که آیا در مسیری حرکت کرده که فشار اقتصادی روی زندگی مردم کاهش پیدا کند یا خیر. آنچه برای مردم حائز اهمیت از بودجه اهمیت زیادتری دارد تورم است. امروز آنچه فشار زندگی بر مردم را افزایش داده پرش روزبه روز قیمت کالاها ی مورد نیاز مردم است. برخی به دلیل اینکه قیمت از افزایش پیدا می کند قیمت کالاها ی

برخی که از راه ثروت های یاد آورده به پول های هنگفتی رسیده اند از تورم سود زیادی برده و تورم برای آنها جشن بوده در حالی که برای فقرا عزا بوده است. هنگامی که عنوان می کنیم پول ملی باید تقویت شود نباید عکس آن عمل کنیم و اقداماتی انجام بدهیم که ارزش پول ملی روزبه روز کاهش پیدا کند. من تردیدی ندارم همه کسانی که عنوان می کنند فقر باید کاهش پیدا کند دلسوز هستند، اما این دلسوزی باید در عمل مشاهده شود

در حوزه مدیریت سیاست داخلی، سیاست خارجی، اقتصادی، توسعه و غیره مشهود است. این فعال سیاسی با اشاره به تجربه ۸ ساله شدن دوره ریاست جمهوری در ایران اظهار کرد: تنها یک مانع وجود دارد و آن اینکه ریاست جمهوری در ایران تاکنون دو دوره ای بوده اما این واقعیت نیز وجود دارد که برخی روسای جمهور گذشته در دوره دوم خود کارنامه ناموفقی تری نسبت به دوره اول ریاست جمهوری خود داشته اند. پیامد این مسأله این بود که به کاهش مشارکت منجر شد. وی افزود: آقای لاریجانی اگر بتواند بر این عرصه خود تصمیم بگیرد خود او گرایش به سمت کاندیداتوری برای انتخابات ریاست جمهوری دارد چون ضعف های اجرایی

یک نماینده ادوار مجلس درباره رویکرد ملی لاریجانی در قبال انتخابات مجلس دوازدهم اظهار داشت: رقابت سیاسی آینده بر سر ریاست جمهوری خواهد بود، نه بر سر کسب کرسی های مجلس؛ منتها کسانی که سعی می کنند در انتخابات ریاست جمهوری وارد عرصه شوند طبیعتاً بنیان کار انتخاباتی خودشان را از مجلس شکل می دهند. حشمت... فلاحت پیشه گفت: بعید می دانم آقای لاریجانی کاندیدای انتخابات مجلس شود، شاید در درون مسئولان کشور این توصیه وجود داشته باشد که برای انتخابات مجلس بیاید اما اگر خودش تصمیم بگیرد خود او گرایش به سمت کاندیداتوری برای انتخابات ریاست جمهوری دارد چون ضعف های اجرایی



حشمت... فلاحت پیشه:

لاریجانی نامزد

انتخابات مجلس

نمی شود

نگره

اروپا از برجام عبور می کند؟

تروئیکادر بی عدم رفع

تحریم های تسلیحاتی ایران

تروئیکای اروپایی در تداوم جوسازی ها علیه برنامه موشکی ایران و ارائه روایت نادرست از قطعنامه ۲۲۳۱ شورای امنیت، ادعاها درباره ارسال پهبادهای ایرانی به روسیه برای استفاده در جنگ اوکراین را مطرح کرد. انگلیس، فرانسه و آلمان بر همین اساس درخواست خود را از سازمان ملل متحد، برای بررسی شواهد ادعایی انتقال تجهیزات نظامی ساخت ایران به روسیه را تکرار کردند. در این بیانیه ادعا شده است: «ما مصمم هستیم که ایران هرگز نباید سلاح هسته ای تولید کند و باید فعالیت های هسته ای خود را تغییر دهد. ما بر همین اساس عمیقاً نگران هستیم که محدودیت های کلیدی قطعنامه ۲۲۳۱ شورای امنیت، به ویژه در مورد فعالیت های بالستیک و انتقال موشک های ایران در ماه اکتبر منقضی شود. ما یادآور می شویم که سایر محدودیت های قطعنامه های مرتبط شورای امنیت سازمان ملل نیز پس از آن تاریخ کاملاً به قوت خود خواهد ماند.» دو هفته پیش نیز گاردین در گزارشی به نقل از دیپلمات های اروپایی نوشت: بریتانیا، فرانسه و آلمان قصد دارند محدود کردن برنامه موشک های بالستیک ایران را بعد از پایان موعد مقرر در قطعنامه ۲۲۳۱ شورای امنیت یعنی ۲۶ مهر (۱۸ اکتبر) ادامه دهند. گفته شده این اقدام، واکنشی به حمایت تسلیحاتی ایران از روسیه در جنگ اوکراین است. در صورت اتخاذ چنین اقدامی، این برای اولین بار است که بریتانیا، فرانسه و آلمان به طور رسمی توافق هسته ای ۲۰۱۵ با ایران را نقض می کنند. بیانیه اخیر فرانسه، انگلیس و آلمان درباره ادامه محدودیت های برنامه موشک های بالستیک ایران که قرار است هرماه سال جاری لغو شود اقدامی در جهت «سنسپ یک» نیست. به نظر این کشورها تمایلی به فعال کردن این مکانیزم ندارند و بیشتر به دنبال اقدامی یک جانبه از سوی کشورها یاشان و اتحادیه اروپا هستند تا تحریم های تسلیحاتی خود علیه ایران را در واکنش به همکاری ایران با روسیه در جنگ با اوکراین حفظ کنند، اما خودداری سه کشور اروپایی عضو برجام از لغو تحریم هایی تسلیحاتی (موشک های بالستیک) اینرآنکه باید در سال هشتم اجرای برجام اعمال شود، نقض صریح برجام و قطعنامه ۲۲۳۱ است.

تأثیر جنگ روسیه و اوکراین بر موضوع اروپا

آمریکا در سال ۲۰۱۸ یک جانبه از برجام خارج شد، ۳ کشور اروپایی عضو برجام در برجام باقی ماندند. این کشورها هر چند نسبت به اجرای تعهدات اقتصادی خود تاکنون ناتوان بوده و قصور داشتند، اما به طور رسمی برای نقض یا لغو تعهدی مشابه اقدامی که امریکایی ها به وفور انجام دادند، گامی برنداشته اند. سه کشور اروپایی و اتحادیه اروپا وفق برجام در ابتدای کار تحریم های اقتصادی خود علیه ایران را لغو کردند و اکنون در سال هشتم اجرای برجام اگر قائل به این هستند که برجام زنده است، باید نسبت به لغو تحریم های تسلیحاتی خود علیه ایران اقدام کنند. اخبار رسمی و غیررسمی به ویژه بیانیه اخیر سه کشور در سازمان ملل نشان می دهد، آنها سعی دارند به طور رسمی تعهدات برجامی خود را نقض کنند. سه کشور اروپایی ایران را شدیداً به عدم اجرای برجام قطعنامه ۲۲۳۱، همکاری کافی نداشتن با آژانس و توسعه برنامه غنی سازی و موشکی خود فراتر از برجام متهم می کنند و از ایران می خواهند که یک جانبه بدون آنکه طرف های مقابل به تعهداتشان پایبند باشند برجام را اجرا کند، اما در صورت لغو نکردن تحریم های تسلیحاتی از سوی این کشورها این مسأله برای ایران بیش از پیش مسجل خواهد شد که این کشورها به احیای برجام و حفظ این توافق پایبند نیستند. بهانه کشورهای اروپایی برای عدم لغو تحریم های تسلیحاتی ایران این است که ایران و روسیه قطعنامه ۲۲۳۱ را در خرید و فروش پهبادهای ایران و احتمالاً موشک های بالستیک در رابطه هوز بعد از گذشت ۵۰۰ روز از جنگ اوکراین به لحاظ فنی و حقوقی اثبات نشده و صرفاً در حد یک موضع گیری سیاسی است، اما این کشورها با سوءاستفاده از قدرت و نفوذ خود در سازمان های بین المللی سعی دارند به ایران فشار آورند. دیپلمات های غربی مدعی هستند، با وجود پایان یافتن دوره محدودیت ها برای صادرات تسلیحات از سوی ایران، برخی از مفاد این قطعنامه دست کم تا اکتبر سال ۲۰۲۳ در باره سامانه های پیشرفته موشکی همچنان پابرجاست. آنها با تفسیر موسع از متن حقوقی قطعنامه ۲۲۳۱ ادعا می کنند که محدودیت فروش سلاح برای ایران شامل فناوری های پیشرفته مثل تکنولوژی پهبادی هم می شود. مقامات ایران در رابطه با فروش پهباد به روسیه و استفاده احتمالی روسیه از آنها در جنگ با اوکراین بارها اعلام کرده اند که هیچ سلاحی را برای هیچ کدام از طرفین جنگ صادر نکرده است. ایران بارها اعلام کرده است، سیاست خارجی اش مبتنی بر مخالفت با جنگ است و در خصوص جنگ در اوکراین نیز مخالفت جنگ است و متناسب با ظرفیت های خود تلاش کرده و می کند که رویکرد نظامی در این زمینه خاتمه پیدا کند.