



فعالان خصوصی



توسعه اقتصادی بدون ابزار و زیرساخت‌ها محقق نمی‌شود

توسعه و رشد اقتصادی پایدار به ابزارهایی نیاز دارد و بدون تأمین ابزار و زیرساخت‌های لازم، محقق نمی‌شود. به گزارش اتاق ایران آنلاین، محمدرضا بهرامن، نایب‌رئیس اتاق ایران با اشاره به هدفگذاری‌های برنامه هفتم توسعه، گفت: در این برنامه نرخ رشد اقتصادی ۸ درصد و نرخ رشد بخش معدن ۱۳ درصد در نظر گرفته شده است که تحقق هر کدام از آنها ملزوماتی دارد. بهرامن گفت: بخش معدن و شرایط معدنی شرایط خاصی دارد، و برای رشد اقتصادی نیاز به توسعه حوزه معدن داریم. جوامع در حال توسعه، به مدیران توسعه‌یافته نیاز دارند که جسارت تصمیم‌گیری داشته باشند. امروزه تشکلهای اقتصادی هم به این نکته تأکید دارند. او افزود: در برنامه هفتم توسعه به رشد ۱۳ درصد تأکید شده ولی باید پرسید این رشد با چه ابزار و اساسی ممکن می‌شود؟ توسعه به ابزارهایی نیاز دارد. بهرامن تصریح کرد: متولی بخش معدن، وزارت صنعت، معدن و تجارت است ولی خود این وزارتخانه کاره‌ای نیست.



نیاز ۵ میلیون تنی دانه روغن

سالانه ۵ میلیون تن دانه روغنی مورد نیاز کشور است، در حالی که حداکثر ۴۰۰ هزار تن در داخل تولید می‌شود. به گزارش باشگاه خبرنگاران جوان، علیرضا شریفی، دبیر انجمن صنفی روغن گفت: اخیراً دیوان عدالت اداری ممنوعیت صادرات را ابطال کرده و نهایتاً دستورالعمل اجرایی توسط گمرک ابلاغ شد و اکنون در فضای صادرات قرار داریم که وزارت جهاد طی مکاتباتی با سازمان توسعه تجارت به دنبال ممنوعیت صادرات است چراکه واردات روغن خام و دانه‌های روغنی با ارز ترجیحی انجام می‌شود. به گفته او، در فضای تخصیص آماری نداریم. شریفی ادامه داد: دولت برای حمایت از قشر آسیب‌پذیر وارد فضای یارانه می‌شود، هر چند اختلاف از ۲۸ هزار و ۵۰۰ تومان با تالار دوم تبعاتی دارد. شریفی گفت: بنابر آمار مصرف روغن نسبت به متوسط جهانی تا حدی بالاتر است، در حالی که هدف دولت از تخصیص ارز به واردات روغن خام و دانه روغنی تأمین شده است.



سهام شکلات در سبد خانوار

بنابر آمار سهم شکلات در سبد مصرفی خانوار ۱۰ تا ۱۲ درصد است. به گزارش باشگاه خبرنگاران جوان، حیدر توکلی، رئیس هیئت‌مدیره صنایع غذایی و صادرکننده شکلات با اشاره به وضعیت تأمین مواد اولیه برای صنعت شیرینی و شکلات گفت: اکنون مشکلات زیادی در ارتباط با تأمین مواد اولیه از جمله نوسانات نرخ ارز داریم که این امر قیمت تمام‌شده تولید را تحت تأثیر قرار داد. به گفته او، افزایش قیمت مواد اولیه ناشی از نوسانات نرخ ارز بر قیمت تمام‌شده تولید اثر می‌گذارد. توکلی با بیان اینکه سهم شکلات ۱۰ تا ۱۲ درصد مصرفی را تشکیل می‌دهد، افزود: هم‌اکنون صادرات شیرینی و شکلات به حوزه خلیج فارس، کانادا، مالزی و کشورهای آذربایجان و روسیه انجام می‌شود. صادرکننده شکلات گفت: روند تولید برای خارجی‌ها مهم است از این رو انتظار می‌رود که حمایت‌های لازم صورت بگیرد تا نایب‌سامانی نرخ ارز تولیدکنندگان را دچار چالش نکند.

یک جانب آن از طرف کارفرما و وزارت راه و شهرسازی بود جانب دیگر آن بخش خصوصی و سازندگان مسکن بودند و جانب سوم هم بانک مسکن که متولی پرداخت تسهیلات بود. در طرح نهضت ملی مسکن نیز بر این قراردادهای سه‌جانبه تأکید شده است و در این طرح مالیات ساخت هر واحد مسکن یک میلیون تومان اعلام شده است و در کنار این مالیات برای خرید مصالح ساختمانی نیز ارزش افزوده‌ای در نظر گرفته شده است اما متأسفانه در طرح نهضت ملی مسکن از جانب بانک جداگانه قراردادی بیندو این امر تبدیل به یک چالش جدی بحث مالیاتی شده است، زیرا حوزه مالیاتی می‌گوید قراردادهای سه‌جانبه نیست و دوجانبه شده است در صورتی که اگر ادارات هماهنگ عمل می‌کردند این مشکل پیش نمی‌آمد.

رئیس هیئت‌مدیره کانون سراسری انبوه‌سازان مسکن و ساختمان ایران خاطرنشان می‌کند: به نظر می‌رسد که باید یک تعامل خاص و منسجمی میان ادارات دولتی ما باشد و مجمع‌های دولتی یا مرتبط با دولت باید به‌طور هماهنگ با یکدیگر عمل کنند زیرا اگر این هماهنگی نباشد طرح نهضت ملی دچار بحران زمان و طولانی شدن ساخت پروژه می‌شود که نتیجه آن هدررفت انرژی و هزینه‌های بیشتر است.

ایرج رهبر یادآوری می‌کند: قبل از طرح نهضت ملی مسکن طرحی به نام اقدام ملی مسکن اجرایی شد که نشأت گرفته از قانون جهش تولید مسکن بود، اما در اقدام ملی مسکن ما مشکل قرارداد نداشتیم و تفاهم‌نامه خوبی میان کارفرما که همان وزارت راه و شهرسازی بود با بخش خصوصی امضا شد. اما در نهضت ملی مسکن، قرارداد به صورت مالک‌مستأجر وضع شد به این معنی که کارفرما به عنوان مالک باشد و سازنده به‌عنوان مستأجر تلقی شود در حالی که چنین نوع قراردادی در هیچ زمان برای ساخت‌وساز مسکن تعریف نشده است، زیرا مستأجر اصلاً حق ساخت‌وساز ندارد. در یکی از بندهای این قانون آمده است که اگر بودجه به موقع به‌دست مستأجر نرسد مستأجر باید از سرمایه خود هزینه کند؛ بدون در نظر گرفتن مشارکت در ساخت، حال سوال اینجاست که وقتی مشارکتی در کار نباشد چه دلیلی دارد تا سازنده سرمایه خود را برای کارفرما هزینه کند؟

سراپایی ساخت‌وساز

از سال ۱۳۹۶ تاکنون، تیراژ تولید سالانه مسکن در کشور به نصف نیمه اول دهه ۹۰ سقوط کرده است. کارشناسان معتقدند که بازار مسکن برای رسیدن به تعادل به سالی نزدیک به یک میلیون واحد مسکونی برای تعادل نسبی میان عرضه و تقاضا نیازمند است. با این حال کارشناسان می‌گویند ساخت‌وساز در سال‌های اخیر از ساخت میانگین حدود ۲۵۰ هزار واحد در سال حکایت دارد. در تهران هم نیاز به ساخت سالی حداقل ۹۰ هزار واحد مسکونی وجود دارد، در حالی که متوسط تیراژ تولید سالانه حدود ۶۰ هزار واحد گزارش شده است.

صادق صمدی‌نژاد، کارشناس مسکن است که در نگاشتن ادامه این گزارش خبرنگار روزنامه هم‌میهن را راهنمایی کرده است. بررسی‌ها درباره رکود تاریخی ساخت‌وساز نشان می‌دهد، تورم تاریخی مسکن ضربه‌های سنگین اقتصادی به‌سازبفروش‌ها وارد کرده و باعث شده بر خلاف تصور رایج در میان عموم، بسازبفروش‌ها از کمترین حاشیه سود و بازدهی تولید در مقایسه با فعالیت‌های دیگر اقتصادی برخوردار شوند. رونق معاملات مسکن توأم با رشد قیمت‌ها تأثیرات مشخصی از توان بازار باشد، سبب رونق ساخت‌وساز و جذابیت سرمایه‌گذاری برای بسازبفروش‌ها می‌شود. همه این شرایط عجیب و غریب، بسازبفروش‌ها را در سراپایی سقوط سرمایه‌گذاری قرار داد. در سال‌های اخیر، بازار مسکن از بابت «قیمت بالا و روبه‌رشد»، ظاهراً مناسب سرمایه‌گذاران بوده اما در واقعیت، این بازار برای سرمایه‌گذاران ملکی (نوع غیرمولد)، بهشت سرمایه‌گذاری و برای سرمایه‌گذاران ساختمانی (نوع مولد)، جهنم شد. گروهی از تورم تاریخی ملک نفع برند که با خرید و فروش ملک یا خرید و فروشی آن، توانستند روی موج تورم مسکن، ارزش دارایی‌های خود را نسبت به تورم عمومی، حفظ و تقویت کنند. تورم مسکن برای گروه دیگر یعنی بسازبفروش‌ها، نقش ترمز (سرعت‌گیر قوی) را بازی کرد. این تورم ملکی چون قدرت خرید مسکن را هدف گرفت، باعث ضربه به بازار فروش سازنده‌ها شد. با این حال تورم مسکن همه نیروی رکودساز بازار ساختمان سازی نبوده و نیست. نیروی دوم از سمت بالادست این بازار یعنی نهاده‌های تولید مسکن، باعث خروج بسازبفروش‌ها از صحنه شد. روند رشد قیمت مصالح ساختمانی از سال ۱۳۹۶ تاکنون مشخص می‌کند، تورم تولید مسکن بیش از تورم عمومی بوده است. همچنین تورم زمین از تورم مسکن نیز بیشتر بوده است. زمین سهم اصلی در نهاده‌های تولید مسکن را دارد و هر اندازه رشد قیمت آن اثر معکوس بر نبض تولید می‌گذارد. طی نیم‌دهه گذشته، متوسط رشد سالانه قیمت مسکن حدود ۶۰ درصد اما متوسط رشد سالانه قیمت زمین نزدیک به ۹۰ درصد گزارش شده است. این رشد سنگین هزینه تولید مسکن، بر حاشیه سود بسازبفروش‌ها اثر کاهشی و بازدارنده سرمایه‌گذاری گذاشت. در این وضعیت، باید بررسی شود که سال جاری برای سازندگان و تولیدکنندگان خانه، چگونه خواهد بود؟

به‌طور مختصر و مفید، هر زمان بازار معاملات مسکن از فاز رکود تورمی خارج شود، سازنده‌های دارای خانه‌های نوساز، در لحظه احیای نبض معاملات فروش، از شناس «فروش راحت با قیمت بالا» منتفع می‌شوند. در جریان تغییر فاز بازار مسکن، هر چقدر زمان پیش برود، سطح کاهنده قیمت مسکن نیز بیشتر می‌شود و در واقع، هر اندازه ساخت‌وساز برای در حال ساخت در پس‌رکود، دیرتر آماده عرضه و فروش شوند، با قیمت پایین‌تر از محاسبات اولیه سازنده، احتمالاً معامله خواهند شد. هر چند زمان احتمالی خروج از این رکود سنگین، نامشخص است اما وقوع آن، دور از انتظار نیست؛ به‌خصوص اگر ریسک غیراقتصادی حل شود.

برسازند. هیچ‌یک از این دو راه به‌هیچ‌وجه امکان‌پذیر نیست چراکه نه‌تنها مسکن بلکه هیچ‌یک از بخش‌های بازار کسب چنین بهره‌ای ندارد.

این کارشناس اقتصاد مسکن که معتقد است نمی‌توان تورم بیش از ۴۰ درصدی را نادیده گرفت، می‌گوید: با در نظر گرفتن این شرایط می‌توان متوجه شد که انتظارات بالا از سیستم بانکی، اصلاً امکان‌پذیر نیست. پایین آوردن نرخ بهره، قوانین و شرایطی دارد. دولت باید تمام قوانین اقتصادی را پیاده کند تا در رقم تسهیلات بانکی یا نرخ بهره بانکی تغییر ایجاد کند. از آن سوی دیگر بانک هم باید بتواند گردش پول داشته باشد، چون اگر نتواند، قطعاً ضرر می‌کند. متأسفانه سیستم تسهیلات‌دهی بانک‌ها در بسیاری از موارد به رانت منتهی و مرتبط می‌شود. حتی اگر فردی که تسهیلات دریافت می‌کند به جای هر اقدامی در بخش تولید، به بازار ارز متوسل شود، بیشتر سود می‌کند. به همین دلیل است که معتقد تورم موجود در کشور، همه سرمایه‌های کشور را می‌بلعد و نابود می‌کند و دیگر جایی برای تسهیلات‌دهی به مسکن نمی‌رسد.

ستاریان همچنین راجع به ابزارهای مالی موجود برای تأمین مالی بازار مسکن، توضیح می‌دهد: ابزارهای بسیاری برای تأمین مالی پروژه‌های مسکنی وجود دارد اما مسئله آنجاست که این ابزارهای مالی، فرصت فعالیت ندارند. ایران، اقتصادی بسته و انحصاری دارد پس در نتیجه ابزارهای مالی، در این اقتصاد، کارکرد خود را از دست می‌دهند.

این استاد دانشگاه در ادامه گریزی به تجربه کشورهای دیگر جهان در زمینه تأمین مالی زده و می‌افزاید: در ایران وظیفه تأمین ابزارهای مالی بر عهده بانک‌ها بوده و فشار تأمین مالی همیشه بر دوش همین بانک‌هاست اما در کشورهای دیگر جهان، سیستم اقتصاد به‌گونه‌ای عمل می‌کند که خود بخش خصوصی قدرت بالایی دارد و بسیار بزرگ است. در برخی از کشورهای پیشرفته جهان، حتی تا ۹۰ درصد پروژه‌های مسکنی، در بخش خصوصی تأمین مالی و اجرا می‌شوند. ناخرسندم که بگویم در ایران، مسکن عمدتاً در بخش‌های دولتی یا در بخش‌هایی که دولت در آن‌ها سهام دارد و اصطلاحاً به آن بخش نیمه‌دولتی می‌گویند، قدرتمند است. این ساختار موجب می‌شود بخش خصوصی قدرت خود را برای توسعه حوزه مسکن از دست بدهد.

ستاریان معضل تأمین مالی و چالش‌های آن را تنها مربوط به بخش مسکن نمی‌داند و توضیح می‌دهد که بخش‌های مولد دیگر اقتصاد مانند صنعت و معدن هم درگیر مشکلاتی از همین قبیل هستند. در واقع فعالان آن حوزه‌ها هم مانند فعالان بخش مسکن، نه به دولت امید دارند؛ و نه سیستم بانکی، پاسخگوی نیازهای آن‌هاست. چراکه فاصله میان آنچه که توسط دولت به‌عنوان نرخ تسهیلات بانکی مسکن اعلام می‌شود و پاسخ بانک‌ها به تشنگی رشته‌فعالیت‌های اقتصادی بسیار زیاد است. ستاریان دلیل این فاصله را چنین توضیح می‌دهد: در واقع دولت نگاه واقعی به این بخش ندارد. وی واقع‌بینی را حلقه مفقوده در بخش‌های بودجه‌ای کشور می‌داند و یادآوری می‌کند: حتی اگر تسهیلات مسکن به ورشکستگی بانک‌ها تأمین شود، باز هم مشکل مسکن در کشور حل نمی‌شود. ستاریان با اشاره به ملک‌محور و طلا‌محور بودن اقتصاد ایران، بیان می‌کند: گردش مالی در بخش مسکن کشور، گردش بسیار هنگفت و وسیعی است. نیمی از دارایی‌های کشور در این بخش فعال است. منظور فقط نیمی از نقدینگی نیست، بلکه نیمی از دارایی‌های کشور در این بخش است. سیاست‌گذار باید به‌گونه‌ای رفتار کند که این دارایی‌های عظیم به‌خودی‌خود، تبدیل‌شونده و در گردش باشند. مسکن نیازی به پول نفت ندارد زیرا خودش می‌تواند هزینه‌های خود را تأمین کند. البته لازمه این فرآیند این است که سیاست‌گذار چنین ابزاری را پیش‌بینی کرده باشد. فروشنده، سازنده، خریدار و سرمایه‌گذار همه از بخش خصوصی کشور هستند بنابراین، دولت باید به بخش خصوصی این اجازه که سرمایه را به گردش درآورد بدهد. تنها وظیفه دولت تسهیل‌گیری و پروسه‌های مالی و نظارت است. دولت باید به نقش رگولاتوری خود بازگردد تا بتوان به این اقتصاد امیدوار شد.

بخش خصوصی کنار دولت ایستاد

ایرج رهبر، رئیس هیئت‌مدیره کانون سراسری انبوه‌سازان مسکن و ساختمان ایران معتقد است که انبوه‌سازان طی این سال‌ها برای اجرای طرح‌های حمایتی کنار دولت



ایستادند. ایرج رهبر بیان می‌کند: از سال ۱۳۸۶ که طرح حمایتی مسکن مهر آغاز شد تاکنون شاهد وضع یک مصوبه قانونی هستیم که توسط مجلس در غالب جهش تولید به تصویب رسید و بعد از آن تبدیل به اقدام ملی مسکن شد و در نهایت به طرح نهضت ملی مسکن رسید.

او یکی دیگر از مشکلات کشور که مانع تحقق قانون نهضت ملی مسکن و جهش تولید مسکن است را آورده متقاضی برمی‌شمارد؛ این فعال اقتصادی در همین باره اظهار می‌کند: متقاضی نمی‌تواند به‌موقع هزینه‌های ساخت مسکن را پرداخت کند. از سوی دیگر، مسکن‌سازی نیاز به تأمین بودجه در همان ابتدای مسیر دارد و اگر تأمین مالی رخ ندهد، سازنده در ساخت مسکن دچار چالش می‌شود.

وی یکی از راهکارهای مقابله با این چالش را سهیم کردن بخش خصوصی و سرمایه‌دار در ساخت می‌داند و یادآوری می‌کند: در غیر این صورت چون پرداخت‌ها به‌موقع اتفاق نمی‌افتد اتمام پروژه نیز بسیار طولانی می‌شود. مشکلاتی در رابطه با مسئله بیمه و مالیات وجود دارد که متأسفانه با توجه به وجود مصوبه قانونی و شفاف، خوانش‌ها و تعابیر متفاوتی از آن می‌شود و همین امر منجر به چالش‌های بزرگی در زمینه پرداخت‌های مالیاتی می‌شود. در زمان اجرای طرح مسکن مهر قراردادهای سه‌جانبه، معتقد می‌شد که

صرفاً به تأمین زمین برای پروژه‌ها اختصاص یافته است. آنچه فعالان رصد می‌کنند، تورم است. شرایط تولید مسکن در کشور به‌هیچ‌وجه شرایط خوبی نیست و تورم و رکود تورمی، اصلی‌ترین بازیگران حوزه مسکن برشمرده می‌شوند.

پورحاجت معتقد است که باید آمار پروژه‌های ساختمانی را مدنظر قرار داد و بررسی کرد چه میزان از این پروژه‌ها به پایان کار منتج شده است. او با تأکید بر همین مسئله، اظهار می‌کند: اینکه پروژه‌ها اخذ شود اما مسکنی ساخته نشود نه به اقتصاد کمک می‌کند نه شریط مسکن را بهبود خواهد بخشید.

او در خصوص شرایط و پتانسیل‌های تولید مسکن خاطرنشان می‌کند: پیش از دهه ۹۰، بخش خصوصی بدون مداخلات دولت حدود ۸۰۰ هزار واحد مسکن تولید می‌کرد. دولت باید به خود بازگردد و برسرده‌عنوان نهاد سیاست‌گذار چه اقدام اشتباهی انجام داده که بخش خصوصی کشور، هر چه می‌کند توان ساخت بیش از سه هزار واحد ندارد؟

این فعال بخش خصوصی، مسبب اصلی ایجاد تورم در حوزه مسکن در بازه زمانی سه سال گذشته را برهم خوردن نظام عرضه و تقاضا در بازار می‌داند و می‌گوید: متناسب با نیاز جامعه و درخواست مردم، مسکن تولید نشده است. اینکه در بیابان مسکن بسازیم، درست نیست. در دولت‌های نهم و دهم محمود احمدی‌نژاد همین اتفاق رخ داد و نتیجه آن راه مردم به چشم خود دیدند. شهرهایی که در سال‌های ۸۰ برنامه‌ریزی شده و بعد از گذر ۱۵ سال هنوز به بهره‌برداری نرسیده است. مسکن باید متناسب با ذائقه و نیاز کشور ساخته شود و مسکن ساخته‌شده باید در شأن مردم ایران باشد. اینکه دولتی شعار دهد به هر قیمتی مردم را صاحب مسکن می‌کند، اشتباه است. همه دولت‌های گذشته چنین شعارهای عوام‌فریبانه‌ای دادند و به‌هیچ نتیجه‌ای هم نرسیدند. آنچه از تجربه کشور مشخص است آنکه مردم ایران در این سال‌ها نه‌تنها صاحب مسکن نشدند، بلکه شناس خانه‌دار شدن را هم بیشتر از همیشه از دست دادند.

بانک تسهیلات نمی‌دهد

از آن سوی دیگر هم بانک‌ها زیر بار پرداخت تسهیلات به این طرح نمی‌روند. براساس قانون جهش تولید مسکن، بانک‌ها باید ۳۶۰ هزار میلیارد تومان در سال برای ساخت مسکن حمایتی اختصاص دهند.

این در حالی است که به گفته بیت‌الله



ستاریان، کارشناس حوزه مسکن و تحلیلگر اقتصاد مسکن، «اصولاً بانک‌ها زیر بار تسهیلات کلان مسکن نمی‌روند. دلیل این موضوع نیز کاملاً مشخص است، وقتی تورم در جامعه چنین شیئی دارد، دولت چطور انتظار دارد که بانک‌ها منابع خود را در اختیار بخش مسکن بگذارند؟»

ستاریان ادامه می‌دهد: ضرر هنگفت بانک‌ها برای تأمین مالی پروژه مسکن باید جبران شود؛ یعنی یا دولت تاگزیر است که به بانک‌ها سوسپید پرداخت کند - که البته از لحاظ سیستم بانکداری معقول نیست - یا باید نرخ بهره را به ۵۰ درصد

