

راهکارهای کارشناسی عبور از گرانی مسکن و تورم؛ ۲ ابربحران اقتصادی دهه ۹۰

عرضه زمین ارزان و اصلاح نظام بانکی



است تا زمانی که اصل و فرع وام را پس می‌گیرند. بی‌اعتمادی مردم در تورم شدید به سیاست‌گذار و نظام اقتصادی افزایش می‌یابد و اخلاق‌مداری در جامعه تضعیف می‌شود. مردم سعی می‌کنند به صورت بی‌رحمانه‌ای اگر بتوانند از یکدیگر چیزی بکنند تا جبران تورم را بکنند، لذا اخلاق و روحیات انسانی تضعیف می‌شود. چندی پیش در گزارشی به بررسی ۳ بحران مهم اقتصادی در کشور پرداختیم و عوامل پدیدآورنده تورم، گرانی مسکن و اختلال طبقاتی را عنوان کردیم. این توقع وجود دارد که در دولت پیش‌رو برنامه‌های دقیقی برای حل بحران‌های اقتصادی وجود داشته باشد لذا با این هدف در این گزارش راهکارهای مختلفی را از زبان اقتصاددان‌ها برای رفع بحران‌های کنونی کشور مطرح کرده‌ایم.

زهرا فریدزادگان: بحران مسکن و تورم را باید ۲ معضل اساسی اقتصاد کشور دانست: معضلاتی که این روزها جزو دغدغه‌های اصلی مردم است و همواره این سوال در جامعه مطرح می‌شود: کاندیداهای ریاست‌جمهوری چه برنامه‌ای برای حل این ۲ بحران در دولت آینده دارند. علاوه بر این در زمان‌هایی که تورم در حال رشد است قدرت خرید درآمدهای ثابت کاهش می‌یابد و قدرت خرید درآمدهای متغیر تطابق می‌یابد. در نتیجه شکاف طبقاتی افزایش یافته و خط فقر افزایش می‌یابد. در این صورت تورم موجب افزایش نارضایتی در جامعه می‌شود. همچنین وام‌گیرنده‌ها نفع نمی‌برند، زیرا ارزش وجوه قرض داده شده به دلیل تورم کاهش می‌یابد. وام‌دهنده‌ها متضرر می‌شوند، زیرا پولی را که الان وام می‌دهند قدرت خریدش بیشتر

نگاهی به آمارهای موجود از وضعیت بازار مسکن – چه در بخش عرضه و چه در حوزه تقاضا – بگوییم نشان می‌دهد انباشت تقاضای مسکن در کشور از یک سو و عدم عرضه و تولید مسکن از سوی دیگر، تعادل این بازار را بر هم زده است. از طرف دیگر بازارهای موازی با بازار مسکن طی سال‌های اخیر به گونه‌ای عمل کرده‌اند که مسکن از یک کالای مصرفی به یک کالای سرمایه‌ای تبدیل شده و در حال حاضر دیگر نیاز واقعی افراد به مسکن تنها مؤلفه تعیین‌کننده نیست بلکه سودگران و واسطه‌ها به بازیگران اصلی این بازار تبدیل شده و سفته‌بازی و احتکار، نیاز واقعی را سرکوب کرده است. دولت هم در این میان اقدام تسهیل‌گری برای کنترل و مدیریت بازار از خود نشان نداد و همین شد که روز به روز تأمین و تهیه مسکن به آرزویی دست‌نیافتنی برای مردم تبدیل شد. به رغم توصیه‌ها و راهکارهایی که اقتصاددانان و اساتید دانشگاهی سال‌هاست برای حل مشکل مسکن در کشور به دولت ارائه کرده‌اند، به نظر می‌رسد تاکنون اراده‌ای نیز برای حل این بحران وجود نداشته، در حالی که ابزارهای متعددی از جمله مالیات در اختیار دولت قرار داشته و دارد که می‌تواند به وسیله آن علاوه بر کنترل سوداگری در بازار مسکن، بخشی از کسری بودجه خود را نیز از این راه تأمین کند. ظهور پدیده خانه‌های خالی (حدود ۳ میلیون در حال حاضر)، افزایش روزافزون هزینه مسکن در سبد خانوارهای ایرانی (در مواردی تا ۷۰ درصد)، افزایش تعداد مستاجران شهری طی ۲۰ سال از ۲۱ درصد به ۳۷ درصد بین سال‌های ۷۵ تا ۹۵، کاهش کیفیت ساخت مسکن، ریسک سرمایه‌گذاری در بخش مسکن به دلیل نوسان قیمت مصالح ساختمانی، افزایش نسبت نقدینگی مسکن به کل سرمایه‌گذاری در اقتصاد، افزایش شدید شکاف طبقاتی، گسترش بدهسختی و افزایش روزافزون خانه‌های اشتراکی، فرسودگی روزافزون بافت فرسوده، ظهور سلاطین مسکن و مواردی از این قبیل پدیده‌هایی است که بخش مسکن در کشور با آن مواجه است و اکنون نیاز است مدیریت کارآمد و دقیقی بر این بخش حاکم شود.

بحران کنونی مسکن: حاصل سیاست‌گذاری‌های دهه ۹۰

که در سال‌های گذشته در حوزه مسکن در کشور ارائه شده، طرح کارآمدی را ارائه دهد. اختصاص زمین در اطراف کلاتشهرها به سازندگان بخش خصوصی با قیمت مناسب و در قالب طرح مالکیت ۹۹ ساله از جمله طرح‌هایی است که می‌تواند به افزایش میزان تولید مسکن در کشور کمک کند، البته مشروط بر اینکه دولت با ساماندهی بخش حمل‌ونقل و امور زیربنایی شهرهای اقماری اطراف کلاتشهرها شرایط لازم برای سکونت افراد را در آن فراهم کند. در واقع ساخت مسکن در زمین‌های اطراف کلاتشهرها بدون در نظر گرفتن توسعه حمل‌ونقل بین‌شهری اقدامی بیپایه و بی‌سرانجام است.

■ **مالیات:** بهترین ابزار برای مدیریت بخش تقاضا عضو هیأت علمی دانشگاه خوارزمی در ادامه بر موضوع مدیریت طرف تقاضا در دولت آینده تأکید می‌کند و می‌افزاید: یکی از اقدامات فوری که باید دولت آینده در حوزه مسکن انجام دهد مدیریت بخش تقاضاست. دولت برای تحقق این هدف ابزاری به نام مالیات در اختیار دارد. مالیات بر خانه‌های خالی یکی از قوی‌ترین ابزارهای در دست دولت برای مدیریت بخش تقاضای مسکن در کشور است. هر چند که در سال‌های گذشته به دلیل نبود بانک اطلاعاتی منسجم و کامل از تعداد خانه‌های خالی کشور، دولت نتوانست از ابزارهای مالیاتی برای مدیریت این بخش استفاده کند اما اگر دولت آتی عزم خود را برای حل مشکل بخش مسکن در کشور جزم کرده است، باید از ابزار برای کنترل بخش عرضه مسکن استفاده کند.

عبارتی سالانه ۶۰۰ هزار واحد مسکونی کسری تولید مسکن در کشور وجود داشته است. این امر موجب عقب‌ماندگی عمیقی در حوزه تولید و عرضه مسکن در کشور شده است. در عین حال که سال به سال بر میزان این عقب‌ماندگی افزوده شده است.

■ **ضرورت انجام چند اقدام عاجل در بخش مسکن** شش‌شهری معتقد است دولت آینده برای حل معضل مسکن در کشور باید مجموعه‌ای از اقدامات عاجل را در دستور کار خود قرار دهد و این اقدامات را در ۲ بخش عرضه مسکن و مدیریت تقاضا به سرانجام برساند.

وی می‌گوید: ساماندهی و مقابله‌سازی بافت فرسوده شاید نخستین اقدامی باشد که دولت باید برای حل مشکل خانه‌های فرسوده در شهرها انجام دهد. متأسفانه در ۸ سال گذشته اقدام مثبت و قابل‌ذکری در این حوزه انجام نشده و این در حالی است که خطر فرسودگی بیشتر بافت فرسوده جان ساکنان این خانه‌ها را تهدید می‌کند.

ضرورت عرضه و ساخت مسکن مورد نیاز کشور موضوعی است که شش‌شهری با اشاره به آن می‌گوید: دولت آینده باید با رفع ایرادات طرح‌هایی

و حید شش‌شهری، اقتصاددان و عضو هیأت علمی دانشگاه خوارزمی در گفت‌وگو با «وطن امروز» چالش امروز مسکن در کشور را محاصل نبود راهبردهای مشخص در حوزه مسکن در دهه ۹۰ می‌داند و می‌گوید: دولت یازدهم سیاست و برنامه مشخص و کارآمدی در حوزه مسکن نداشت. از طرفی با بی‌توجهی به مسکن مهر، این پروژه نیز عملاً تعطیل شد، بدون آنکه جایگزینی برای آن در نظر گرفته شود. وی با اشاره به طرح‌های بی‌نتیجه‌ای که از سوی دولت یازدهم در حوزه مسکن ارائه شد، می‌افزاید: اوایل دهه ۹۰ موضوع مسکن اجتماعی در دولت یازدهم مطرح شد اما سازوکارها و هدف از اجرای آن واضح و مشخص نبود، لذا اثربخشی لازم را نداشت و نتوانست پاسخگوی نیاز کشور در حوزه مسکن باشد.

به گفته وی، سالانه باید به طور میانگین یک میلیون واحد مسکونی در کشور تولید شود، این در حالی است که آمارها نشان می‌دهد در یک دهه گذشته میزان تولید و ساخت‌وساز مسکن کمتر از ۴۰۰ هزار واحد مسکونی بوده است، به



نخستین گام: اصلاح نظام بانکی

برای اخذ مالیات استفاده نمی‌کند؟ دولت با این ابزار می‌تواند میزان سود درآمدها را محاسبه و بر اساس آن به صورت خودکار مالیات دریافت کند. روندی که در تمام کشورهای سرمایه‌داری و توسعه‌یافته‌ای همچون سوئیس و سوئد مرسوم است و دولت‌ها بودجه مورد نیاز خود را از این طریق تأمین می‌کنند. در حالی که در کشور ما سرمایه‌داران نخستین کسانی هستند که از پرداخت مالیات فرار می‌کنند و فرار مالیاتی به امری مرسوم در کشور تبدیل شده است.

■ **ارتباط مردم و بانک‌ها فسادزاست** عیدی به نوع رابطه مردم با بانک‌ها اشاره می‌کند و این ارتباط را فسادزا می‌داند و می‌گوید: متأسفانه به دلیل سیاست‌هایی که در سیستم بانکی کشور اعمال می‌شود، سرمایه‌های مردم روزبه‌روز کوچک‌تر می‌شود و از طرف دیگر سرمایه عده‌ای روزبه‌روز افزایش می‌یابد؛ این در حالی است که اگر بخش عظیمی از سرمایه‌های مردم به جای آنکه به اسم سپرده در بانک‌ها گذاشته شود به سمت خرید سهام شرکت‌های کوچک و متوسط در بستر یک بازار سرمایه واقعی و نه قلابی، سوق داده شود، بخش تولید و خدمات کشور می‌تواند سرمایه مورد نیاز خود را تأمین کند، تولید ملی را افزایش دهد و در نتیجه پول با پشتوانه محکم و منطقی خلق می‌شود. در واقع اگر نظام نقدینگی موجود در کشور به شبکه تولید متصل و نظام مالیاتی نیز بدرستی اجرا شود، علاوه بر تثبیت پول کشور، تورم و انتظارات تورمی نیز کاهش می‌یابد. این کارشناس اقتصاد معتقد است تمام اقدامات مطرح شده در کشور قابل‌اجراست مشروط بر اینکه عزم و اراده‌ای جدی برای تحقق و اجرای آن وجود داشته باشد و رئیس‌جمهور آینده کشور به این باور رسیده باشد که مشکلات و چالش‌های اقتصادی کشور ریشه در سیاست‌گذاری‌های اقتصادی دارد.

همواره برای سبقت از یکدیگر در بازارهای جهانی در رقابت و جدال هستند؛ درست مثل جنگ اقتصادی و رقابتی که همواره میان چین و آمریکا بر سر بازارهای آسیا و اروپا وجود دارد. این در حالی است که نظام اقتصادی ایران کاملاً برعکس این رویه عمل می‌کند و در نتیجه راهکارهایی که در سیاست‌های پولی غرب جواب می‌دهد، در اینجا جوابگو نیست.

■ **ضرورت تحقق اقتصاد مقاومتی** به گفته عیدی، اگر ظرفیت‌های تولید در کشور افزایش یابد و طبق فرمایش رهبر انقلاب اقتصاد مقاومتی زمینه‌های تحقق آن فراهم و تعادلی میان میزان تولید و خلق پول برقرار شود، در نتیجه نرخ تورم خودبه‌خود کاهش پیدا خواهد کرد. در واقع اگر پشتوانه خلق پول، تولید کالا و خدمات و صادرات کالاهای ایرانی و ارزآوری باشد، بی‌تردید خلق پول هیچ‌گونه آثار تورمی نخواهد داشت. وی در ادامه با اشاره به کسری همیشگی بودجه دولت و به تبع آن استقراض از بانک و تأثیر این عملکرد بر رشد نرخ تورم می‌گوید: اقتصاددان‌ها همواره بر اصلاح نظام مالیاتی کشور تأکید دارند و آن را بهترین ابزار برای جبران کسری بودجه دولت می‌دانند، این در حالی است که متأسفانه هم‌اکنون دوسوم بودجه کشور همانند سنوات گذشته مربوط به شرکت‌های دولتی است؛ شرکت‌هایی

تبعات بی‌توجهی به بخش مسکن در یک دهه اخیر در کنار افزایش افسارگسیخته نرخ تورم، عملاً موجب بروز بحران اقتصادی در کشور شد. طبق آمار موجود در اوایل دولت یازدهم، نقدینگی موجود در کشور ۶۶۰ هزار میلیارد تومان بود. این رقم تا پایان سال ۹۶ به یک‌هزار و ۸۸۰ هزار میلیارد تومان رسید که در واقع ۲/۲ برابر شده و ۲۳۰ درصد رشد داشته است. در همین فاصله زمانی، بخش تولید در کشور هیچ رشد قابل‌توجهی را تجربه نکرد چرا که دولت‌مردان، اقتصاد ایران را به سرنوشت برجام گره زدند و بخشی از اقتصاد را معطل نتیجه برجام گذاشتند. به عبارت بهتر در ۶ سال ابتدای دولت روحانی، حرکت پول در اقتصاد کشور شدت کند شد. به گفته صاحب‌نظران اقتصادی، ساختار غلط اقتصاد ایران، کسری بودجه مستمر، رشد بیش از حد و نامتناسب نقدینگی، اتکای ایران به اقتصاد تک‌محصولی و استقراض از بانک مرکزی و... مهم‌ترین دلایلی است که زمینه رشد نرخ تورم را فراهم کرده است. طبیعتاً چنین تورمی می‌تواند بی‌ثباتی در اقتصاد ملی و بروز نوسان مستمر در آن، کاهش ارزش پول ملی و در نتیجه کاهش قدرت خرید، ثابت ماندن حقوق و دستمزدها و متضرر شدن دولت را به دنبال داشته باشد، چرا که در تورم شدید رشد قیمت‌ها بیشتر از رشد درآمدهای بودجه دولت است و دولت برای جبران کسری بودجه خود متوسل به استقراض از بانک مرکزی و در نتیجه خلق پول بی‌پشتوانه می‌شود.

بیزن عیدی، اقتصاددان و تحلیلگر مسائل اقتصادی، در گفت‌وگو با «وطن امروز» افزایش نرخ تورم را معلول عوامل متعددی می‌داند که در طول ۸ سال گذشته بر رشد این مؤلفه اقتصادی دامن زده است. به گفته وی، عوامل تأثیرگذار بر رشد نرخ تورم را باید از جنبه‌های مختلف بررسی کرد، لذا نمی‌توان تنها با یک اقدام با سیاست‌گذاری در یک بخش، نرخ تورم را کاهش داد. وی معتقد است مهم‌ترین و شاید نخستین اقدامی که دولت آتی باید در این زمینه انجام دهد، موضوع خلق پول توسط شبکه بانکی است؛ پدیده‌ای که طی سال‌های اخیر این اجازه را به دولت داده است تا کسری بودجه خود را از طریق استقراض از بانک مرکزی جبران کند و در نتیجه این خلق پول بی‌قاعده موجب ایجاد دریایی از نقدینگی بی‌پشتوانه در کشور شد و ارزش پول ملی را روزبه‌روز پایین آورده است.

عیدی می‌گوید: متأسفانه میزان و حجم کالاها و خدماتی که در کشور ما تولید می‌شود با حجم پولی که در کشور خلق می‌شود، تناسب و همخوانی ندارد. به عبارت دیگر، ظرفیت‌های تولید در ایران بر خلاف کشورهای توسعه‌یافته بسیار بسیار کم است اما در مقابل نقدینگی ایجاد شده بسیار زیاد است. وی می‌افزاید: ظرفیت‌های اقتصادی کشورهای غربی بسیار بیشتر از مصرف‌شان است تا حدی که یکی از مشکلات اصلی آنها نداشتن بازار است. به همین دلیل

تورم سالانه (درصد) - منبع: مرکز آمار

سال	تورم سالانه (درصد)
۱۳۸۰	۱۰
۱۳۸۱	۱۱
۱۳۸۲	۱۲
۱۳۸۳	۱۳
۱۳۸۴	۱۴
۱۳۸۵	۱۵
۱۳۸۶	۱۶
۱۳۸۷	۱۷
۱۳۸۸	۱۸
۱۳۸۹	۱۹
۱۳۹۰	۲۰

