

نتیجه ورود بانک‌ها به بازار مسکن به جای پرداخت وام

بانک‌ها خانه‌دار شدند، مردم مستأجر

برای احتکار و تورم تبدیل کرده است.

این مساله در دولت چهاردهم به این دلیل تشدید شد که سیاست‌گذار با قاطعیت وارد عمل نشده؛ برخورد با هلدینگ‌های ساختمانی وابسته به بانک‌ها، الزام به اجرای تکلیف تسهیلات مسکن و بازگرداندن منابع بانکی به مسیر تولید، باید در دستور کار دولت، بانک مرکزی و نهادهای نظارتی قرار گیرد. هشدارهای اخیر قوه‌قضائیه درباره تخلفات بانکی در حوزه مسکن، می‌تواند نقطه آغاز اصلاحی باشد که سال‌ها به تأخیر افتاده است.

بازار مسکن به جای آنکه میدان رقابت بانک‌ها برای سودآوری باشد، باید به بستری برای تأمین نیازهای واقعی مردم تبدیل شود. اصلاح رفتار بانکی در این حوزه، نه‌تنها به تعادل بازار املاک کمک می‌کند، بلکه می‌تواند گامی مؤثر در جهت کاهش تورم، افزایش تولید و بازسازی اعتماد عمومی به نظام مالی کشور باشد.

■ چرا ظرفیت تولید مسکن کاهش یافته؟

در امتداد همین روند، یکی از پیامدهای مستقیم رفتار سوداگران بانک‌ها در حوزه مسکن، شکل‌گیری مشکل ساخت‌وساز در کشور است. بازار مسکن امروز با چالش جدی کمبود عرضه مواجه شده؛ نه به دلیل نبود زمین یا نیروی انسانی، بلکه به‌واسطه انسداد مسیرهای تأمین مالی. بانک‌هایی که باید نقش تسهیلگر در تولید مسکن ایفا می‌کردند، با امتناع از پرداخت تسهیلات، عملاً موتور ساخت‌وساز را خلع‌وش کرده‌اند. انبوه‌سازان، تعاونی‌ها و حتی سازندگان خرد، بارها اعلام کرده‌اند دسترسی به منابع بانکی برای آغاز یا تکمیل پروژه‌های مسکونی، به مانعی بزرگ تبدیل شده است. فرایند دریافت وام نه‌تنها زمان‌بر و پرهزینه است، بلکه در بسیاری موارد به دلیل عدم همکاری بانک‌ها، اساساً غیرممکن شده است. در نتیجه پروژه‌های نیمه‌تمام رها شده، طرح‌های جدید متوقف مانده و ظرفیت تولید مسکن کاهش یافته است.

این کمبود ساخت، در کنار رشد جمعیت و تقاضای انباشته، به افزایش شدید قیمت‌ها دامن زده و فاصله میان توان خرید مردم و قیمت واقعی مسکن را به شکافی نگران‌کننده تبدیل کرده است. در شهرهای بزرگ، خانه‌دار شدن به رؤیایی دور دست بدل شده و در شهرهای کوچک نیز، نبود تسهیلات کافی، تولید مسکن را از حرکت انداخته است.

بانک‌ها به جای ایفای نقش توسعه‌گرا، منابع خود را به حوزه‌هایی با سود کوتاه‌مدت و بازگشت سریع سرمایه سوق داده‌اند. این ترجیح، نه‌تنها بر خلاف مأموریت بانکداری توسعه‌ای

گروه اقتصادی: در سال‌های گذشته بسیاری از بانک‌ها به جای ایفای نقش واسطه‌گری مالی، به بازیگران مستقیم بازار مسکن تبدیل شدند؛ تصمیمی که نه‌تنها با اصول بانکداری در تضاد است، بلکه به ناآرزی ترازنامه‌ها، انجماد منابع و تورم سنگین در بازار املاک دامن زد. اکنون، اصلاح این مسیر نه یک توصیه، بلکه ضرورتی فوری برای بازگرداندن تعادل به اقتصاد و مهار تورم مسکن است.

بر اساس قانون، بانک‌ها مجاز به ورود مستقیم به ساخت‌وساز، خریدوفروش املاک و بنگاهداری نیستند. با این حال، بسیاری از بانک‌های دولتی و خصوصی، با تأسیس هلدینگ‌های ساختمانی و شرکت‌های زیرمجموعه، عملاً به تولیدکننده و فروشنده ملک تبدیل شده‌اند. این رفتار، نه‌تنها تخلفی آشکار از قانون بانکداری است، بلکه موجب شده منابع بانکی به جای تأمین مالی تولید، در مسیر سوداگری و احتکار دارایی‌های ملکی به کار گرفته شوند.

نتیجه این سیاست، افزایش قیمت غیرواقعی مسکن، تشدید تورم در بازار املاک و کاهش دسترسی افشار متوسط و ضعیف به مسکن بوده است. برخی بانک‌ها با خرید املاک خاص و فروش واحدهای خود با قیمت‌هایی بالاتر از نرخ منطقه‌ای، عملاً به مرجع قیمت‌گذاری بدل شده‌اند که نه بر اساس عرضه و تقاضای واقعی، بلکه بر پایه منافع نهادی و سودآوری کوتاه‌مدت عمل می‌کند.

در کنار این رفتارهای سوداگران، بانک‌ها از اجرای تکلیف قانونی خود مبنی بر اختصاص ۲۰ درصد تسهیلات به بخش مسکن نیز سر باز زده‌اند. تسهیلاتی که می‌توانست به انبوه‌سازان، خانوارهای فاقد مسکن و پروژه‌های تولیدی اختصاص یابد، اکنون به حوزه‌هایی با بازپرداخت کوتاه‌مدت و سود بالا مانند خرید خودرو و لوازم خانگی منتقل شده است. این ترجیح، نه‌تنها خلاف سیاست‌های کلان اقتصادی کشور است، بلکه روند خانه‌دار شدن را برای میلیون‌ها خانواده به رؤیایی دور دست تبدیل کرده است. از سوی دیگر بلوک شدن نقدینگی بانک‌ها در پروژه‌های مسکن باعث شد برخی از آنها به سمت ناآرزی حرکت کنند، چراکه مجبور بودند برای اجرای تعهدات خود از بانک مرکزی استقراض کنند.

در شرایطی که تسهیلات مسکن با بازپرداخت ۱۲ ساله و سود پایین‌تر طراحی شده است اما بانک‌ها ترجیح می‌دهند منابع خود را در بخش‌هایی سرمایه‌گذاری کنند که بازگشت سرمایه سریع‌تر و سود در یافتی بیشتر باشد. این رفتار، ناآرزی مالی بانک‌ها را تشدید کرده و همزمان، بازار مسکن را به بستری

به سمت تولید مسکن را طراحی و اجرا کند، پیش از آنکه رکود مسکن به مشکلی ساختاری و غیرقابل مهار تبدیل شود. در یک سال گذشته بازار مسکن با تورمی سنگین و فشاری فزاینده بر قدرت خرید خانوارها مواجه بوده است. بر اساس داده‌های رسمی، نرخ تورم مسکن در سطح کشور به حدود ۲۰ درصد رسیده است. این رقم اگرچه نسبت به تورم عمومی کمتر بوده اما از آنجا که در کلانشهرهایی مانند تهران، طبق اعلام مرکز آمار میانگین قیمت هر مترمربع مسکن به ۱۲۹ میلیون تومان رسیده که عملاً بخش وسیعی از متقاضیان را از دایره خریداران مسکن خارج کرده است به همین دلیل بانک‌ها باید در تأمین مسکن با ارائه تسهیلات ارزان نقش مؤثری ایفا کنند.

این تورم نه حاصل رونق ساخت‌وساز، بلکه نتیجه رکود تولید و کمبود عرضه در برابر تقاضای انباشته است. بخش بزرگی از این رکود، به رفتار بانک‌ها و متولی صنعت یعنی وزارت راه و شهر سازی بازمی‌گردد. از یک سو بانک‌ها به عنوان نهادهایی که به جای ایفای نقش تأمین‌کننده مالی، به بنگاهداران ملکی تبدیل شده‌اند، با امتناع از پرداخت تسهیلات، مسیر ساخت‌وساز را مسدود کرده‌اند. در نتیجه، واحدهای جدید کمتر ساخته شده و قیمت‌ها، نه بر اساس واقعیت بازار، بلکه تحت تأثیر احتکار و سوداگری رشد کرده‌اند.

از سوی دیگر، وزارت راه و شهر سازی بیشتر به عنوان یک تماشاگر ظاهر شده است. افزایش قیمت مصالح ساختمانی، دستمزد نیروی کار و هزینه‌های جانبی، هزینه تمام‌شده ساخت را بالا برده و سازندگان برای حفظ سودآوری، اقدام به افزایش قیمت فروش کرده‌اند اما در غیاب تسهیلات بانکی مؤثر، تقاضای مصرف بشدت تضعیف شده و بازار به سمت معاملات محدود، غیرمولد و سرمایه‌محور حرکت کرده است. در چنین شرایطی، تورم مسکن دیگر صرفاً یک شاخص اقتصادی نیست؛ جوانان، خانوارهای کم‌درآمد و طبقه متوسط، با چشم‌اندازی مبهم از خانه‌دار شدن مواجهند. طرح‌های حمایتی دولت از جمله نهضت ملی مسکن نیز به دلیل ضعف پیگیری وزارت راه و شهر سازی و عدم همراهی شبکه بانکی، نتوانسته اثرگذاری لازم را داشته باشد. برای حل این مساله وزارت راه و شهر سازی باید نقش فعال‌تری در شورای عالی مسکن ایفا کند و سیاست‌گذار با استفاده از ابزارهای مالیاتی، اعتباری و نظارتی، منابع را به سمت تولید واقعی هدایت کند، در غیر این صورت تورم مسکن به چالشی پایدار بدل خواهد شد.



ایران فعال سازی کریدور خواف – هرات و اتصال آن به مسیرهای آسیای مرکزی را کلید زد

قطار توسعه در شرق



متصل کند؛ مسیری که از چابهار و چشمه ثریا عبور کرده و به کریدورهای بین‌المللی متصل می‌شود.

■ **راهبرد کلان ایران برای تبدیل شدن به مسیر ترانزیتی منطقه**

این پروژه بخشی از راهبرد کلان ایران برای تبدیل شدن به مسیر ترانزیتی منطقه است. در شرایطی که رقابت بر سر مسیرهای تجاری میان شرق و غرب شدت گرفته، ایران با توسعه خطوط ریلی و تعریف کریدورهای جدید، به دنبال ایفای نقش فعال در زنجیره تأمین جهانی است. اتصال چین به اروپا از طریق افغانستان و ایران، نه‌تنها ظرفیت ترانزیتی کشور را افزایش می‌دهد، بلکه می‌تواند درآمدهای پایدار، اشتغال منطقه‌ای و نفوذ ژئوپلیتیک را نیز به همراه داشته باشد.

راه‌آهن خواف – هرات که کار خود را با حمل ماهانه ۱۰ هزار تن بار آغاز کرده بود، اکنون به بیش از ۶۰ هزار تن رسیده و هدف‌گذاری برای عبور از ۱۰۰ هزار تن در ماه در دستور کار قرار دارد. این افزایش ظرفیت، نشان‌دهنده رشد تقاضا و اهمیت این مسیر در مبادلات تجاری ۲ کشور است.

در جریان نشست اخیر، ۲ طرف بر تشکیل کمیته‌های

عظیمی برای تجارت، ترانزیت و همکاری اقتصادی دارند. توسعه زیرساخت‌های حمل‌ونقل در این محور می‌تواند ایران را به حلقه اتصال میان آسیای مرکزی، جنوب آسیا و اروپا بدل کند.

کشورهای شمال شرق ایران، بویژه اعضای سازمان همکاری شانگهای و اتحادیه اقتصادی اوراسیا، در سال‌های اخیر به دنبال مسیرهای جایگزین برای تجارت و ترانزیت بوده‌اند. ایران با موقعیت جغرافیایی ممتاز و دسترسی به آب‌های آزاد، می‌تواند در این معادله نقش کلیدی ایفا کند. اتصال ریلی افغانستان به ایران به در ادامه به بندر چابهار، نه‌تنها دسترسی کشورهای محصور آسیای مرکزی به دریا را ممکن می‌سازد، بلکه مسیرهای تجاری چین به اروپا را نیز متنوع‌تر و امن‌تر می‌کند.

از سوی دیگر، افغانستان با جمعیتی بیش از ۴۰ میلیون نفر و نیاز گسترده به کالاهای مصرفی، مصالح ساختمانی، انرژی و خدمات فنی، بازار مهمی برای صادرات ایران محسوب می‌شود. توسعه کریدور خواف – هرات و اتصال آن به مزارشریف، می‌تواند حجم مبادلات تجاری میان ۲ کشور را به طور چشمگیری افزایش دهد و زمینه‌ساز شکل‌گیری زنجیره‌های تأمین منطقه‌ای شود.

در سطح فراتر، این کریدور می‌تواند به مسیر مکمل کریدور شمال – جنوب بدل شود؛ مسیری که از هند آغاز می‌شود، از طریق بندر چابهار وارد ایران شده و سپس به روسیه و اروپا متصل می‌شود. با تکمیل زیرساخت‌های شرقی، ایران می‌تواند همزمان در ۲ محور شرقی – غربی و شمالی – جنوبی نقش آفرینی کند و از موقعیت ترانزیتی خود برای جذب سرمایه، افزایش صادرات و ارتقای جایگاه ژئواقتصادی بهره‌برد.

در نهایت، توسعه کریدورهای شرق و شمال شرق نه‌تنها به معنای گسترش تجارت با کشورهای همسایه است، بلکه گامی در جهت بازسازی نقش ایران در اقتصاد جهانی است؛ نقشی که با دیپلماسی زیرساختی، همکاری منطقه‌ای و سرمایه‌گذاری هدفمند، می‌تواند به نقطه اتکای جدیدی برای توسعه پایدار بدل شود.

شنبه ۱۷ آبان ۱۴۰۴
 وطن امروز | شماره ۴۴۵۷
[اقتصادی]

اخبار

دستگاه‌های دولتی باید ۲۰درصد مصرف

رابا انرژی خورشیدی تأمین کنند

بر اساس قانون، همه دستگاه‌های دولتی موظفند تا پایان سال ۱۴۰۶ دست‌کم ۲۰ درصد از برق مصرفی خود را از انرژی خورشیدی تأمین کنند. در حال حاضر حدود ۱۰ مگاوات نیروگاه خورشیدی در ادارات مختلف کشور نصب شده و پیش‌بینی می‌شود این رقم طی ماه‌های آینده به ۴۰ تا ۵۰ مگاوات افزایش یابد.

به گزارش ایسنا، تاب‌آوری ملی در حوزه انرژی یکی از مهم‌ترین مؤلفه‌های تدوام خدمات حیاتی و حفظ امنیت اقتصادی و اجتماعی جوامع به شمار می‌رود. نیروگاه‌های تجدیدپذیر با ساختار غیرمتمرکز، پرانرژی جغرافیایی و قابلیت ادغام در سامانه‌های کوچک‌مقیاس محلی، سطحی از انعطاف‌پذیری و تاب‌آوری را فراهم می‌کنند که در برابر اختلالاتی مانند قطع خطوط انتقال، بلایای طبیعی یا حملات سایبری، امنیت انرژی را تضمین می‌کند.

از نگاه کارشناسان، تولید برق به روش خورشیدی یکی از اقتصادی‌ترین روش‌ها در دنیا محسوب می‌شود؛ در این راستا طی سال‌های اخیر در چارچوب سیاست‌های کلان دولت برای توسعه انرژی‌های تجدیدپذیر، تجهیز ساختمان‌های اداری به سامانه‌های خورشیدی شتاب یافته و در دستور کار قرار گرفته است.

تأمین بخشی از انرژی مصرفی ادارات از طریق منابع تجدیدپذیر نخستین‌بار سال ۱۳۹۵ و با تصویب هیات دولت مطرح شد. بر اساس این مصوبه، ادارات موظف شدند تا ۴ سال، هر سال ۵ درصد مصرف خود را از انرژی‌های تجدیدپذیر تأمین کرده و به هدف نهایی ۲۰ درصد برسند.

بر اساس آخرین آمار اعلام‌شده از سوی شرکت توانیر، تا پایان سال گذشته مجموعاً ۱۱۷ نیروگاه خورشیدی با ظرفیت حدود ۲۵ مگاوات در ساختمان‌های اداری کشور احداث شد. همچنین در نیمه نخست امسال ۲۰۳ واحد جدید به ظرفیت ۲۵ مگاوات به بهره‌برداری رسید و به صورت کلی، ظرفیت نیروگاه‌های خورشیدی در ادارات دولتی به بیش از ۳۲ مگاوات افزایش یافت.

■ ■ ■

تمام اصناف تا پایان سال مشمول

مالیات بر ارزش افزوده می‌شوند

رئیس سازمان امور مالیاتی گفت این سازمان مکلف است به همه اصناف برای پرداخت مالیات بر ارزش افزوده فراخوان دهد و همه اصناف نیز تا پایان اسمال مشمول مالیات بر ارزش افزوده خواهند شد.

سیدهادی سبحانین در نشست با رؤسای اتحادیه‌ها و اعضای هیأت رئیسه اتاق اصناف مشهد افزود: اگر رؤسای اتحادیه‌های اتاق اصناف مشهد در ارتباط با این تکلیف قانونی مورد و نکته‌ای دارند، قابل تدبیر است، سازمان امور مالیاتی نیز نظر کارشناسی خود را ارائه خواهد داد، البته جریمه عمل نکردن به قانون مالیات بر ارزش افزوده نیز بسیار سنگین است.

وی ادامه داد: در حوزه مالیات بر ارزش افزوده طلا، صنوف و صاحبان کسب و کار چندین سال تلاش کردند و در نهایت مجلس شورای اسلامی اصل طلا را از مالیات بر ارزش افزوده معاف کرد.

سبحانین اضافه کرد: اجرت و سود اما مشمول مالیات شد با این شرط که طلا فروشان صورت‌حساب خود را در سامانه مودیان ثبت کنند، در غیر این صورت به موجب قانون، مشمول جریمه‌ای معادل ۹ درصد ارزش اصل طلا خواهند شد.

وی ادامه داد: رئیس سازمان امور مالیاتی طبق قانون تا پایان سال اختیار بخشودگی جرایم عدم پرداخت مالیات بر ارزش افزوده را دارد، رویکرد نظام مالیاتی این است که مودی خوش حساب در رفع تکلیف خود مسیر سبز داشته باشد و اگر به قانون عمل نکند جریمه سنگین داشته باشد.

سبحانین افزود: طبق بند ق تبصره یک قانون بودجه ۱۴۰۴، این سازمان مکلف است به همه اصناف فراخوان برای پرداخت مالیات بر ارزش افزوده دهد که این مهم از ابتدای دی‌ماه به اجرا در آمده است و همه اصناف تا پایان اسمال به ترتیب مشمول مالیات بر ارزش افزوده خواهند شد.

■ ■ ■

مجلس با کاهش تعرفه خودروهای وارداتی موافقت کرد



معاون صنایع ماشین‌آلات و تجهیزات وزارت صنعت، معدن و تجارت، از موافقت مجلس با کاهش تعرفه خودروهای وارداتی خبر داد.

سیدحامد عالمی از تأیید قطعی مجلس شورای اسلامی در عدم مغایرت مصوبه پیشنهادی وزارت صمت در تعیین تعرفه واردات خودرو خبر داد و گفت: رئیس مجلس شورای اسلامی در نامه ۶۵۱۴۴ به تاریخ ۱۳ آبان‌ماه سال ۱۴۰۴ عدم مغایرت بند «ر» مصوبه تعرفه خودروهای وارداتی را به دولت ابلاغ کرد.

وی افزود: رئیس مجلس شورای اسلامی در این نامه به استناد قانون نحوه اجرای اصول ۸۵ و ۱۲۸ قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران، تصویب‌نامه هیات وزیران به موضوع تعرفه خودروهای وارداتی را تأیید کرده است. عملی با اشاره به پیگیری‌های وزارت صمت و اهتمام دولت گفت: با تأیید مجلس شورای اسلامی، تعرفه خودروهای وارداتی با تعرفه پیشنهادی وزارت صمت اعمال می‌شود.

وزارت صمت پیش از این در حمایت از حقوق عامه و جلوگیری از افزایش بی‌ضابطه قیمت خودرو، تعرفه خودروهای وارداتی را به صورت پلکانی ابلاغ کرده بود.