

نیض اقتصاد
را در دست بگیرید

چارسوک

» ————— ﴿

مذاکرات با آمریکا شکست خورد ضرورت بازگشت به اصول رهبری

مسئولیت آن نمودند، اجازه‌ی آن را صادر نمودم. ایشان همچنین تصریح کرده‌اند که اگر طرف آمریکایی بخواهد زیاده‌خواهی کند زیر بار آن نخواهند رفت. از این لحظه، ما یعنی شما ملت سرافراز و این خادم ناچیز، منتظر تحقق شروط گفته‌شده خواهیم بود. اکنون ضروری است با کنار گذاشتن مذاکرات، مسئولان کشور به اصول رهبری بازگردند.

با شکست مذاکرات اخیر با آمریکا و اقدامات خصمانه همچون بازگرداندن محاصره دریایی ایران، ضروری است مسئولان کشور به اصول مدنظر رهبر انقلاب بازگردند. لازم به ذکر است رهبر انقلاب در ۲۸ خرداد در پیام خطاب به ملت ایران درباره تفاهم‌نامه رئیس‌جمهوران ایران و آمریکا تاکید کردند: بنده علی‌الاصول، نظر دیگری داشتم ولی از باب تعهدی که رئیس‌جمهور محترم به‌عنوان رئیس شورای عالی امنیت ملی از طرف خود و سایر اعضا در پاسداشت حقوق ملت ایران و جبهه مقاومت به بنده دادند و تصریح به قبول



» ————— ﴿

هرمز در قبضه سپاه

دارند با فشار نظامی، ایران را مجبور کنند از حق خود در مدیریت تنگه هرمز چشم‌پوشی کند اما نیروی دریایی سپاه با دلاوری و شجاعت، بار دیگر تنگه هرمز را مسدود کرده و تمام آنچه که آمریکا تصور می‌کرد با وعده‌های تو خالی مذاکراتی می‌تواند به دست آورد را نقش بر آب کردند.

بقایای درباره نقض تفاهم‌نامه اسلام‌آباد توسط آمریکایی‌ها گفت: آمریکایی‌ها از همان روزهای نخست شروع به دبه‌درآوردن کردند و ۱۴ بند تفاهم‌نامه را به نوعی مثله کردند. لازم به ذکر است آمریکایی‌ها در روزهای اخیر با حملات گسترده به شهرهای جنوبی و حتی مرکزی ایران تلاش

سومین دور مذاکرات دولت چهاردهم با آمریکا در ۲ سال اخیر که به تفاهم‌نامه اسلام‌آباد منتهی شده بود، فعلاً با بدعهدی آمریکا به شکست انجامیده است. روز گذشته سخنگوی وزارت امور خارجه اعلام کرد که آمریکایی‌ها در این مدت کوتاه اجزای مختلف یادداشت تفاهم اسلام‌آباد را مثله کردند. اسماعیل



رؤیای خانه‌داری در برابر واقعیت‌های بازار تهران

با جهش قیمت مسکن و تورم مصالح، خانه‌دار شدن برای بسیاری از کارگران به رؤیایی دور تبدیل شده است. بازار مسکن تهران با جهشی در قیمت‌ها و هزینه‌های ساخت، دسترسی به خانه را برای بخش بزرگی از جامعه، به‌ویژه اقشار شاغل و کارگران، با چالش‌های جدی روبرو کرده است. در حالی که قیمت‌ها به ارقامی بی‌سابقه رسیده، فاصله میان درآمد ماهانه و هزینه‌های مسکن، خرید خانه را به هدفی دور دست و تبدیل به یک «آرزو» کرده است.

۱. معادلات سخت مسکن در پایتخت

تصور خرید یک آپارتمان کوچک ۶۶ متری با قدمتی ۲۰ ساله در تهران، اکنون مستلزم پرداخت مبلغی در حدود ۱۶٫۵ میلیارد تومان است. (مطابق برخی آگهی‌های آرای فروش) وقتی این رقم را در کنار متوسط درآمد ماهانه جامعه قرار دهیم، متوجه می‌شویم که شکاف میان توان خرید و قیمت‌ها به شکلی عمیق تغییر کرده است. این وضعیت نه تنها توان مالی طبقات متوسط را تحت تأثیر قرار داده، بلکه معادلات خانه‌دار شدن را برای نسل جدید تغییر داده است.

۲. فشار دوگانه: تورم مصالح و اجاره‌بها

بحران تنها به قیمت خرید خانه محدود نیست، جهش ۱۱۰ تا ۳۰۰ درصدی قیمت مصالح ساختمانی، هزینه تولید مسکن را به مرز ۶۰ میلیون تومان در هر متر رسانده است. این افزایش هزینه‌ها به صورت زنجیروار بر قیمت خانه‌های آماده و همچنین اجاره‌بها اثر می‌گذارد. در این میان، فشار بر کارگران و کارکنان به گونه‌ای است که در بسیاری از موارد، حدود ۷۰ درصد از دستمزد ماهانه آن‌ها صرف پرداخت اجاره‌بها می‌شود. این فشار مالی باعث شده است که پس از انداز برای پیش پرداخت یا خرید مسکن، عملاً غیرممکن شود و خانه‌دار شدن برای این اقشار، از یک هدف اقتصادی به یک «رؤیا و آرزو» تبدیل گردد.

۳. نیاز به رویکرد‌های نوین در تأمین مسکن

با خروج بازار مسکن از تعادل‌های سنتی، کارشناسان معتقدند دیگر نمی‌توان تنها به امید کاهش قیمت‌ها یا افزایش‌های جزئی حقوق چشم دوخت. وضعیت فعلی نشان می‌دهد که برای بازگرداندن امید به خانه‌دار شدن اقشار کم‌درآمد و کارگران، نیاز به سیاست‌های حمایتی گسترده‌تر، طرح‌های اجاره به تملیک بلندمدت و مداخلات ساختاری در بازار مسکن است تا فاصله میان «درآمد» و «سقف سر» کاهش یابد.

بن بست معیشتی کارگران: ۷۰ درصد حقوق برای یک سقف

طبق بررسی‌ها، در بسیاری از موارد حدود ۷۰ درصد از دستمزد ماهانه کارگران تنها صرف پرداخت اجاره‌بها می‌شود. این یعنی تنها ۳۰ درصد از درآمد آن‌ها باید هزینه‌های خوراک، پوشاک، بهداشت و آموزش خانواده را پوشش دهد. در چنین شرایطی، امکان پس انداز برای پیش پرداخت مسکن یا حتی خرید اقساطی کاملاً از بین می‌رود. برای کسی که بخش اعظم درآمدش را به صاحب‌خانه پرداخت می‌کند، خانه‌دار شدن دیگر هدف اقتصادی نیست، بلکه به یک «رؤیا و آرزو» تبدیل شده است که در معادلات جاری زندگی نمی‌گنجد.



تورم خوراکی‌ها در صدر تورم یک دهه اخیر

بررسی روند تورم یک دهه اخیر نشان می‌دهد خوراکی‌ها بیشترین آسیب را از سیاست‌های ارزی دیده‌اند. بررسی روند تورم نقطه به نقطه در یک دهه گذشته نشان می‌دهد بخش خوراکی‌ها و آشامیدنی‌ها همواره یکی از اصلی‌ترین محرک‌های تورم در اقتصاد ایران بوده و در مقاطع اجرای سیاست‌های حذف ارز ترجیحی و آزادسازی نرخ ارز، بیشترین جهش قیمتی را تجربه کرده است. آمارها روند تورم نقطه به نقطه از فروردین ۱۳۹۶ تا خرداد ۱۴۰۵ نشان می‌دهد در حالی که تورم بخش مسکن با وجود سطح بالای قیمت‌ها، روندی نسبتاً پایدار و کم‌نوسان داشته، سهم خوراکی‌ها و آشامیدنی‌ها در افزایش تورم کم، به‌طور محسوسی هم‌زمان با شوک‌های ارزی افزایش یافته است.

بر اساس این آمارها، هربار که سیاست‌های ارزی با هدف یکسان سازی یا آزادسازی نرخ ارز و حذف ارز ترجیحی اجرا شده، فشار تورمی ابتدا و بیش از همه در بازار مواد غذایی نمایان شده و هزینه تأمین کالاهای اساسی خانوارها را به شدت افزایش داده است. اوج این روند در سال‌های ۱۳۹۷، ۱۴۰۱، ۱۳۹۹ و سپس در ماه‌های اخیر قابل مشاهده است؛ به‌گونه‌ای که نرخ تورم نقطه به نقطه در خرداد ۱۴۰۵ به ۸۸٫۶ درصد رسیده است. کارشناسان اقتصادی معتقدند ساختار وابسته تولید و واردات کالاهای اساسی به نرخ ارز، موجب شده است هرگونه جهش ارزی یا حذف حمایت‌های ارزی، مستقیماً خود را در قیمت مواد غذایی نشان دهد. از این منظر، برخلاف برخی اهداف اعلام شده، اجرای سیاست‌های آزادسازی نرخ ارز بدون فراهم شدن پیش نیازهای اقتصاد کلان، فشار اصلی را بر سبد مصرفی خانوارها وارد کرده است. بررسی این روند همچنین نشان می‌دهد نتیجه سال‌ها بی‌نضباطی در سیاست‌گذاری اقتصادی، تصمیمات متناقض و شوک‌های ارزی مکرر، بیش از هر بخش دیگری در بازار خوراکی‌ها منعکس شده است؛ به‌گونه‌ای که تورم مواد غذایی در اغلب دوره‌های جهش تورمی، در صدر عوامل افزایش شاخص قیمت مصرف‌کننده قرار گرفته و سهم قابل توجهی در کاهش قدرت خرید خانوارهای ایرانی داشته است. این الگو بیانگر آن است که سیاست‌های مبتنی بر حذف ارز ترجیحی و آزادسازی نرخ ارز، بدون ایجاد ثبات در متغیرهای کلان اقتصادی و کنترل انتظارات تورمی، نه تنها به مهار تورم منجر نشده، بلکه بیشترین اثر خود را بر قیمت کالاهای اساسی و معیشت مردم بر جای گذاشته است.



رمزگشایی از اهداف واشنگتن برای صادرات غلات به ایران

میلیون تن، آرزانتین ۹ میلیون تن، پاراگوئه ۸٫۲ میلیون تن و کانادا ۵٫۳ میلیون تن است. براساس داده‌های فوق، برای گندم، کشورهای آمریکا شمالی و دریای سیاه و برای ذرت و سویا، قاره آمریکا مراکز تجارت جهانی مواد غذایی هستند. برای برنج، مراکز در جنوب و جنوب شرق آسیا قرار دارند. همانطور که مشاهده می‌شود ایالات متحده در هر سه قلم غلات اصلی جزو صادرکنندگان برتر است که باید با سایر رقبا به‌ویژه برزیل رقابت داشته باشد. کارشناسان هشدار می‌دهند که این تمرکز قدرت در دست چند بازیگر کلیدی، ریسک‌های سیستماتیک بزرگی را ایجاد می‌کند؛ چراکه هرگونه اختلال در این کشورها عم را درگیری‌های نظامی، بحران‌های اقلیمی یا سیاست‌های حمایتی تجاری، می‌تواند به‌افاصله‌منجر به شوک‌های قیمتی و بحران عرضه در سطح جهان شود؛ این یعنی اگر در یکی از این کشورهای کلیدی، جنگی رخ دهد، کشاورزی آسیب‌بیند یا سیاست‌های تجاری تغییر کنند، کل زنجیره تأمین غذای جهان دچار لرزه خواهد شد. تمرکز قدرت در دست معدود کشورها، امنیت غذایی را به یک بازی ژئوپلیتیک تبدیل کرده است.

آسیب تعرفه‌های ترامپ

از سوی دیگر براساس برآوردهای رسمی، تعرفه‌های ترامپ موجب افزایش هزینه زندگی برای خانوارهای ایالات متحده شده است؛ به طوری که هزینه مواد غذایی را در محاسبه‌ی تورم به سه برابر افزایش داده است. در این میان، نباید از قدرت شرکت‌های بزرگ در قیمت‌گذاری مواد غذایی غافل شد، زیرا سیستم غذایی این کشور به شدت یکپارچه بوده و چند شرکت بزرگ و قدرتمند دارند که بخش تسلط دارند. این امر، به شرکت‌ها اجازه می‌دهد تا نرخ‌ها را بدون توضیح کافی، افزایش دهند. همچنین، به‌باور کارشناسان تعرفه‌های ترامپ تاکنون به ضرر بخش‌های روستایی و کشاورزی بوده که عمدتاً طرفدار دونالد ترامپ هستند. البته در دولت نخست ترامپ نیز سیاست‌های تعرفه‌ای وی آسیب‌های جدی به این بخش زده بود. در دوره جدید نیز اعمال تعرفه به کشورهای دیگر به‌ویژه چین به عنوان خریدار بزرگ غلات ایالات متحده، با واکنش کشورها از طریق تعرفه‌های تلافی جویانه شد. این امر به معنی کاهش شدید صادرات غلات، کاهش فروش کشاورزان و حتی ورشکستگی آن‌ها شد. هرچند دولت توانست از طریق تعرفه‌ها، درآمد کسب کند.

با این وجود، بسیاری از کارشناسان این کشور باور دارند که حتی شرایط به ضرر کشاورزان آمریکایی، می‌تواند وخیم‌تر نیز شود، زیرا تاکنون اقدام قابل قبولی برای بررسی چالش این بخش از سوی دولت صورت نگرفته، به‌ویژه که در سال جاری با افزایش تولید سویا و ذرت نیز همراه است. در سال‌های گذشته، دولت از طریق توافقنامه‌های تجاری و لوابج متعدد، کشاورزان را تشویق به کشت بیشتر محصول کرد، در حالی که با تعرفه‌های دونالد ترامپ میزان صادرات را محدود کرده است. این امر موجب افزایش تولید کشاورزان، کاهش فروش و درآمد و در نهایت موجب آسیب‌پذیری جدی آن‌ها شده است. در واقع، تعرفه‌های ترامپ نه فقط کمکی به کشاورزان و پایگاه رأی وی نداشته، بلکه حتی با نتیجه معکوس موجب نا رضایتی آن‌ها نیز شده است.

انگیزه دولت واشنگتن

اکنون که دولت ترامپ به دنبال بازارهای جدید برای فروش غلات خود است، مذاکرات با ایران را با توجه به حجم واردات آن، فرصتی برای صادرات غلات خود می‌داند تا بخشی از آسیب کشاورزان را جبران کند. در این راستا در جریان مذاکرات اخیر با حضور ایالات متحده، ایران و واسطه‌های بین‌المللی، مقامات آمریکایی پیشنهاد دادند که بخشی از دارایی‌های مسدود شده ایران می‌تواند برای خرید کالاهای کشاورزی آمریکایی، از جمله ذرت، سویا و گندم استفاده شود. این پیشنهاد اهمیت دارد، زیرا می‌تواند تقاضای بیشتری برای محصولات آمریکایی ایجاد کند، به‌ویژه که کشاورزان همچنان با رقابت شدید در بازارهای جهانی روبرو هستند. این ایده پس از مذاکرات سوئیس توسط معاون رئیس جمهور آمریکا، جی دی

ونس، به طور عمومی مطرح شد. به گفته وی، وجود آزاد شده ایران می‌تواند به خرید مواد غذایی هدایت شود که به ادعای آن‌ها، هم به نفع مصرف‌کنندگان ایرانی و هم به نفع تولیدکنندگان کشاورزی آمریکایی خواهد بود.

این پیشنهاد همچنین از سوی دونالد ترامپ، رئیس جمهور آمریکا حمایت شده است. وی گفته که محصولات کشاورزی نقش محوری در هرگونه توافق آتی مربوط به آزادسازی دارایی‌های ایران خواهد داشت. این بحث‌ها بر سر میلیارد‌ها دلار از دارایی‌های مسدود شده ایران در خارج از کشور است و بر اساس گزارش‌ها تقریباً ۶ میلیارد دلار موجود در قطعی می‌تواند تحت یک توافق در دسترس قرار گیرد. مقامات آمریکایی استدلال می‌کنند که هدایت این منابع به سمت واردات کشاورزی، ضمن ایجاد تقاضای صادراتی بیشتر برای تولیدکنندگان آمریکایی، منابع غذایی ایران را نیز فراهم می‌کند.

برای تولیدکنندگان غلات ایالات متحده، این پیشنهاد در دوره‌ای مطرح می‌شود که فرصت‌های صادراتی برای سودآوری همچنان نقش حیاتی دارد. افزایش خرید سویا، ذرت و گندم می‌تواند از تقاضای کالاها حمایت و جو بازار را در چندین بخش کشاورزی ایالات متحده بهبود بخشد. این ابتکار همچنین نشان‌دهنده تلاش واشنگتن برای پیوند دادن مذاکرات دیپلماتیک با منافع اقتصادی در داخل کشور است.

با وجود خوش‌بینی ابراز شده توسط مقامات آمریکایی، سؤالاتی در مورد اینکه آیا ایران در نهایت متعهد به خرید محصولات کشاورزی آمریکایی خواهد شد یا خیر، همچنان باقی است. مقامات ایرانی این پیشنهاد را رد کرده‌اند. عبدالناصر همتی، رئیس کل بانک مرکزی ایران اظهار داشت که هیچ الزام رسمی برای خرید نهاده‌های کشاورزی از ایالات متحده تحت چارچوب فعلی مورد بحث وجود ندارد. این پاسخ، عدم قطعیت پیرامون این پیشنهاد را نشان می‌دهد؛ مبنی بر اینکه مذاکرات هنوز هم می‌تواند قبل از انجام هرگونه تراکنش تجاری با موانع قابل توجهی روبرو شود.

داده‌های تجاری تاریخی همچنین نشان می‌دهد که تجارت کشاورزی بین دو کشور در سال‌های اخیر چقدر محدود بوده است. طبق آمار وزارت کشاورزی ایالات متحده، بهترین سال برای صادرات محصولات کشاورزی ایالات متحده به ایران در سال ۲۰۰۸ رخ داد و مبادلات به ۵۹۳ میلیون دلار آمریکا رسید. برای نمونه، ایران در سال ۲۰۱۸ تقریباً ۳۱۸ میلیون دلار سویا از ایالات متحده خریداری کرد که تنش‌های تجاری بین ایالات متحده و چین جریان‌های صادراتی سنتی را مختل کرده بود. از آن زمان، خرید کالاهای کشاورزی آمریکایی توسط ایران نسبتاً اندک بوده است. در حال حاضر، این پیشنهاد همچنان به مذاکرات دیپلماتیک گره خورده است. با این حال اگر توافقی حاصل شود و دارایی‌های مسدود شده به سمت خرید مواد غذایی هدایت شوند، کشاورزان آمریکایی می‌توانند به بازاری دسترسی پیدا کنند که سال‌ها از تجارت کشاورزی آمریکا حذف شده و به طور بالقوه فرصت‌های جدیدی برای صادرات غلات و رشد درآمد روستایی ایجاد می‌کند.

البته باید توجه داشت که به دلایل مذکور، بازار غلات به دلیل ارتباط با امنیت غذایی کشورها وابستگی به کشور واردکننده از اهمیت راهبردی برخوردار است. در سال‌های اخیر نیز ایران برای تأمین واردات خود به کشورهای همسور در جنوب جهانی مانند برزیل، روسیه و قزاقستان روی آورده، به طوری که اخیراً روسیه پیشنهاد ایجاد بورس غلات بریکس را مطرح و ایران نیز از آن استقبال کرده است. از همین رو، هرگونه ارتباط مؤثر با ایالات متحده در حوزه غلات باید با حفظ منافع راهبردی کشور باشد و نباید در دام واشنگتن برای ایجاد تفرقه میان شرکت افتاد.

بر اساس برآوردهای رسمی، تعرفه‌های ترامپ موجب افزایش هزینه زندگی برای خانوارهای ایالات متحده شده است؛ به طوری که هزینه مواد غذایی را در محاسبه تورم به سه برابر افزایش داده است. در این میان، نباید از قدرت شرکت‌های بزرگ در قیمت‌گذاری مواد غذایی غافل شد، زیرا سیستم غذایی این کشور به شدت یکپارچه بوده و چند شرکت بزرگ و قدرتمند بر این بخش تسلط دارند



نیز انقباض ایجاد کند، باز هم خط‌طور تورم از مسیر کمبود عرضه با برجا خواهد بود. به همین دلیل، نسخه مهار تورم در ایران نمی‌تواند صرفاً پولی یا صرفاً فواید جای باشد. سیاست‌گذار باید هم‌زمان برای کاهش موانع تولید، هدایت تأمین مالی به سمت بخش‌های مولد، تسهیل محیط کسب و کار و کاهش بروکراسی اقدام کند. اگر نقدینگی موجود به جای حرکت به سمت بازارهای غیرمولد، به بخش تولید برسد، بخش مهمی از فشار تورمی نیز قابل کنترل خواهد بود. تقویت عرضه، تکمیل طبیعی سیاست‌های ضدتورمی است و بدون آن، اقتصاد در معرض تکرار موج‌های تورمی باقی می‌ماند. نکته‌ای که در این میان اهمیت ویژه دارد، هماهنگی میان سیاست‌های مالی، پولی، بانکی و ارزی است. یکی از آسیب‌های مزمن اقتصاد ایران، جزیره‌ای بودن تصمیم‌ها و نبود انسجام میان نهادهای انترخش خواهند بود که در یک سوبه هماهنگ کاهش فشار تورمی باشد، اما از سوی دیگر از مسیر کسری بوده فشار جدیدی به اقتصاد وارد کند. یا اگر بانک مرکزی به دنبال کنترل نقدینگی باشد اما شبکه بانکی همچنان امکان خلق اعتبار بی‌ضابطه داشته باشد، طبیعی است که نتیجه نهایی با اهداف اعلامی سوداگران بکیرد. تجربه‌های جهانی نیز نشان می‌دهد که کنترل تورم تنها زمانی موفق است که همه اجزای سیاست‌گذاری در یک جهت واحد حرکت کنند. در همین چارچوب، برخی سیاست‌ها مانند نرخ‌گذاری دولتی، مالیات بر سوداگری یا محدودیت‌های بخشی نیز زمانی اثربخش خواهند بود که در یک سوبه هماهنگ متوازن قرار گیرند. در غیر این صورت، اعمال فشار در یک بازار فقط می‌تواند سرمایه را به بازار دیگری منتقل کند و شکل سوداگری را عوض کند، نه اینکه آن را از بین ببرد. اگر، مال در یک حوزه محدودیت ایجاد شود اما در حوزه‌ای دیگر همچنان سبک‌دلانه سوداگری وجود داشته باشد، نقدینگی به سرعت مسیر تازه‌ای برای حرکت پیدا خواهد کرد. از این منظر، سیاست‌گذار باید از تصمیم‌های منفرد و غیرهم‌زمان پرهیز کند.

ساختاری در شبکه بانکی قرار گیرند، نه در غیاب آن. نکته مهم دیگر، نقش فزاینده نقدینگی در تکثیر فشارهای پولی است. زمانی که شبکه بانکی توان تبدیل است در کوتاه مدت ظاهری آرام به بازار بدهند، اما در بلندمدت به تعمیق بی‌اعتمادی و تشدید شکاف‌های قیمتی منجر می‌شوند. آنچه می‌تواند به بازار ارز آرامش واقعی بدهد، شفافیت در منابع و مصارف ارزی، مدیریت دقیق بازگشت ارز، کاهش شکاف میان نرخ‌های مختلف و ایجاد اطمینان در میان فعالان اقتصادی است که سیاست‌گذار در این حوزه از مسیر مشخص و ثباتی پیروی می‌کند. در غیر این صورت، هرافت موقتی در قیمت ارز نیز به عنوان فرصتی برای خرید و فروش به بازار تلقی می‌شود و آرامش پایدار ایجاد شکل نمی‌گیرد.

در کنار این محورها، نباید از ضعف سمت عرضه و بخش تولید غافل شد. بخشی از تورم موجود، حاصل محدودیت در تولید، اختلال در زنجیره تأمین، افزایش هزینه‌ها، تمام شده و کاهش انگیزه سرمایه‌گذاری است. اگر بنگاه اقتصادی با ناطمینانی، بروکراسی سنگین، هزینه تأمین مالی بالا و محدودیت در دسترسی به مواد اولیه مواجه باشد، طبیعی است که ظرفیت تولید کاهش پیدا کند و بازار از سمت عرضه نیز دچار فشار شود. در چنین وضعی، حتی اگر سیاست‌گذار از سمت تقاضا اقدامی حاشیه‌ای یا صرفاً مربوط به مدیریت بازار.

در چنین شرایطی، اصلاح بانکی دیگری یک انتخاب نیست، بلکه یک ضرورت فوری است. بانک‌هایی که بانکارازی مزمن، دارایی‌های منجمد، مطالبات معوق و وابستگی به اضافه برداشت مواجه‌اند، عملاً به یکی از کانون‌های اصلی خلق فشار پولی در اقتصاد تبدیل می‌شوند. تا زمانی که رشد ترازنامه بایانک‌ها بدون نظارت موزن‌دارانه داشته باشد و اضافه برداشت به یک مسیر کم‌هزینه برای تأمین کسری تبدیل شود، سیاست پولی قدرت کافی برای مهار تورم نخواهد داشت. عملیات بازار باز، کنترل مقداری ترازنامه و سایر ابزارهای بانک مرکزی فقط زمانی اثرگذار می‌شوند که در کنار اصلاحات

مهار تورم بدون اصلاح هم‌زمان بوجه، بانک‌ها و بازار ارز ممکن نیست.

تورم در اقتصاد ایران دیگری نوسان موقت یا یک اختلال گذرانیست که بتوان آن را با چند اقدام کوتاه‌مدت مهار کرد. آنچه امروز در سطح قیمت‌ها، کاهش قدرت خرید خانوارها، افزایش بی‌ثباتی در بازارها و تردید فاعان اقتصادی دیده می‌شود، حاصل سال‌ها تابناشت ترازاری در بخش‌های مختلف اقتصاد است؛ از بوجه عمومی گرفته تا نظام بانکی، از بازار ارز تا وضعیت تولید. به همین دلیل، هربار که کوچک‌ترین موجی از ناطمینانی در اقتصاد شکل می‌گیرد، این مجموعه تا ترازای هافال می‌شوند و فشار خود را به شکل رشد قیمت‌ها و تشدید انتظارات تورمی نشان می‌دهند. در چنین شرایطی، سیاست‌گذار اگر همچنان به دنبال راه حل‌های مقطعی، تزریق‌های محدود، کنترل‌های دستوری یا آلام‌سازی‌های کوتاه‌مدت باشد، در بهترین حالت فقط می‌تواند سرعت بروز بحران را کم کند، نه اینکه ریشه آن را درمان کند. مسئله اصلی اینجاست که تورم در ایران از یک منشأ واحد تغذیه نمی‌کند. این تورم، هم محصول کسری بوجه مزمن است، هم نتیجه ناکارآمدی در شبکه بانکی، هم از ناحیه بی‌ثباتی بازار ارز تغذیه می‌شود و هم از ضعف سمت عرضه و فرسودگی بخش تولید اثر می‌پذیرد. بنابراین، طبیعی است که مهار آن نیز نیازمند یک بسته سیاستی هماهنگ و چندلایه باشد، نه یک تصمیم منفرد.

اولین واقعیت مهم آن است که بدون انضباط مالی دولت، هیچ برنامه ضدتورمی شانس موفقیت پایدار نخواهد داشت. دولت وقتی با هزینه‌هایی بیش از منابع واقعی خود مواجه می‌شود، ناگزیر به جست‌وجوی مسیرهای جبرانی می‌رود. این جبران اگر از محل درآمد‌های پایدار و سالم نباشد، نهایتاً از کالاهایی انجام می‌شود که اثر پولی دارند و به رشد نقدینگی منتهی می‌شوند. در اقتصاد ایران نیز سال‌هاست همین چرخه تکرار می‌شود؛ یعنی بخشی از بی‌انضباطی بوجه‌ای، با فاصله زمانی، خود را در تورم نشان می‌دهد. به بیان دیگر، تورم فشار و باز و معاملات روزانه نمی‌آید؛ بخشی



هرمز در قبضه سپاه

حمله سپاه به زیرساخت های ارتش آمریکا در عمان و بحرین

روز گذشته روابط عمومی سپاه از انهدام تاسیسات و زیرساخت های ارتش متجاوز آمریکا در بحرین و رادار دوربرد هوایی FPS و رادار کشف شناسوری در عمان خبرداد. در بیانیه سپاه آمده بود: عملیات قاطع و کوبنده فرزندان شهاد در نیروهای مسلح، ارتش کودک کش آمریکا را به استیصال کشانده است و متجاوزان آمریکایی در آخرین تجاوزات خود با هدف قرار دادن یک پمپ آب کشاورزی در شهرستان

ماهشهر، بار دیگر ماهیت ضد مردمی خود را به نمایش گذاشتند. فرزندان غیر شهاد در نیروی دریایی حماسه آفرین سپاه، علاوه بر هدف قرار دادن تاسیسات و زیرساخت های ارتش متجاوز آمریکا در جفیر بحرین که آتش های بلندآن زبانه می کشد با ضربات کوبنده موشکی و پهپادی در پنجمین مرحله از مقابله به مثل، رادار دوربرد هوایی FPS و رادار کشف شناسوری در عمان را هدف قرار داده و منهدم کردند. تنها بار با شدن تگ هرمز برای ترد دشوارها، پایان یافتن مداخلات ارتش متجاوز آمریکا در این تنگه و احترام به حاکمیت کشورها برآب های ساحلی خودشان است.

روابط عمومی سپاه در اطلاعیه ای دیگر از انهدام مخازن سوخت و سامانه های پاتریوت آمریکا در کویت خبرداد.

در این اطلاعیه آمده است: به استحضار مردم شریف ایران می رسانیم، رزمندگان پرافتخار نیروی هوافضای سپاه، در سومین مرحله از عملیات مقابله به مثل و پاسخ به تجاوزات رژیم مستکبر و متجاوز آمریکا، مخازن سوخت و سامانه پدافند هوایی پاتریوت در پایگاه آمریکایی در علی سالم کویت و همچنین یک سامانه راداری راهبردی FPS در پایگاه احمد الجابر را به طور کامل منهدم کردند. عملیات مقابله به مثل فرزندان غیر شهاد ادامه دارد. تنگه هرمز سرزمین ماست و اجازه نخواهیم داد یک ارتش یایغی و کودک کش آن سوی دنیا به دخالت های غیرقانونی خود در آن ادامه دهد.

روابط عمومی سپاه همچنین از درهم کوبیده شدن مرکز فرماندهی و کنترل پهپادی ارتش آمریکا در بحرین خبر داد و اعلام کرد: رژیم شرور و جنگ زیست آمریکا که از آغاز تأسیس تاکنون زمان های اندکی را بدون جنگ و شرارت نظامی سپری کرده و از شکست های اخیر در مواجهه با رزمندگان اسلام هم درس عبرت نگرفته و به تجاوزات خود ادامه می دهد. در پاسخ به این شرارت ها، رزمندگان هوافضای سپاه در مرحله دوم عملیات مقابله به مثل خود مراکز مهم تعمیرات و نگهداری با لگردی، آتشانه هوپایمای جنگ الکترونیک بی ۸ و مرکز فرماندهی و کنترل پهپادی ارتش کودک کش آمریکا در پایگاه آمریکا در شیخ عیسی بحرین را در هم کوبیدند.

روابط عمومی سپاه در اطلاعیه ای دیگر از درهم کوبیدن مخازن سوخت و زافع مهات پایگاه پرنس حسن اردن خبر داد. سپاه نوشته بود: کام های استوار شما، ۱۳۵ هزار شهروز حضور در صحنه و تشییع بی سابقه در تاریخ که شما و ملت شریف عراق آن را رقم زدید دنیا را شگفت زده، رزمندگان اسلام را دلگرم و شیطا ن بزرگ را آشفته و وحشت زده کرده است و به هر اقدامی برای جبران این شکست بزرگ دست می زند.

شب دوشنبه به دنبال عملیات نیروی دریایی سپاه در متوقف کردن دو کشتی متخلف که با خاموش کردن سامانه ها و حرکت در مسیر غیرقانونی و کشتیرانی در تنگه هرمز را به مخاطره انداخته بودند، ارتش کودک کش آمریکا که خود محرک این حرکات غیرقانونی و خطرناک بود، بار دیگر با تجاوز به پایگاه های ساحلی نیروهای مسلح جمهوری اسلامی ایران وی حرضی گشی خود را آشکار ساخت. رزمندگان غیرتمند اسلام در اولین مرحله از پاسخ به این تجاوزات، چندین زافع بزرگ موشکی و مخازن سوخت پایگاه هوایی پرنس حسن در اردن را با شلیک موشک و پهپاد به آتش کشیدند.

همچنین روز دوشنبه یک فروند پهپاد «واکس» دشمن متجاوز، با آتش سامانه موشکی زمین به هوای نیروی پدافند هوایی ارتش در بندرعباس، ساقط شد.

تورم حقوق کارگران را بلعید

وعده افزایش حقوق در سایه تورم کم شد: مخالفت وزیر کار با تغییر دوباره حداقل مزد. افزایش ۶۰ درصدی حقوق پایه در سال ۱۴۰۵، در مواجهه با تورم افسارگسیخته و جهش قیمت دلار، نه تنها فشار معیشتی کارگران را کاهش نداد، بلکه کفاف میان دستمزد و سبد معیشت را عقیق ترک کرد. در حالی که آمارهای مرکز آمار از وضعیت بحرانی دِک‌های پایین خبری می دهد، موضع وزارت کار درباره «بانگزری حقوق» در هاله ای از ابهام قرار گرفته است.

۱. **ریاضیات شکست خورده: حقوق در برابر تورم**

در نگاه نخست، افزایش ۶۰ درصدی حداقل دستمزد و رسیدن پایه حقوق به ۱۶ میلیون و ۶۲۵ هزار تومان، رقمی قابل توجه به نظر می رسد. اما واقعیت اقتصادی چیز دیگری است: تورم سالانه ۶۲ درصدی و تورم نقطه به نقطه ۸۸٫۶ درصدی در خردادماه ۱۴۰۵، عملاً هرگونه افزایش حقوق را در نطفه خفه کرد. تأثیر مستقیم این سقوط را می توان در ارزش دلارِ حقوق دید: در روز تصویب حقوق، دلار ۱۴۳ هزار تومان بود، اما با رسیدن قیمت دلار به ۱۹۰ هزار تومان در اردیبهشت، ارزش واقعی حقوق کارگران از ۱۱۶ دلار به ۸۰٫۵ دلار سقوط کرد.

۲. **شکاف عمیق معیشتی: ۱۷ میلیون تومان کسری**

براساس محاسبات کمیته دستمزد، سبد معیشت حداقلی یک خانواده کارگری ۴۲ میلیون و ۹۰ هزار تومان است. در مقابل، یک کارگر متأهل با دوفروزند، با احتساب نمای مزایا، ماهانه حدود ۲۵ میلیون و ۶۴۷ هزار تومان دریافت می کند. این یعنی همراه بیش از ۱۷ میلیون تومان بین درآمد کارگران و نیازهای حداقلی زندگی اش فاصله است.

۳. **تورم غذایی: ضربه نهایی به دهک های پایین**

بحرانی ترین بخش این گزارش، تورم گروه «خوراکی ها، آشامیدنی ها و دخانیات» است که به ۱۳۳٫۹ درصد رسیده است. این یعنی هزینه های غذایی نسبت به سال قبل بیش از دو برابر شده است. نکته تلخ اینجاست که فشار این تورم به صورت نامتقارن است: تورم خورق برای دهک دوم جامعه ۶۸٫۵ درصد است، در حالی که برای دهک دوم ۶۰ درصد است. این نشان می دهد فقر برای خرید غذای ساده، هزینه ای بسیار بیشتر از ثروتمندان پرداخت می کنند.

۴. **تناقض در وزارت کار: بانگزری یا سکوت؟**

در بخش مدیریتی، نقاد آشکاری در مواضع وزارت کار دیده می شود. احمد میری، وزیر تعاون، کار و رفاه اجتماعی در اسفندماه وعده داده بود که در شهریورماه برای بانگزری در دستمزد جلسه تشکیل خواهد شد. اما در خردادماه جاری، وی اعلام کرد که «فشار زیاد برای تغییر حداقل مزد وجود ندارد». هرچند که هنوز تا شهریور زمان باقی است. به گزارش تسنیم افزایش حقوق بدون مهر تورم، تنها یک «عدد» است که در برابر واقعیت های بازار (دلار و قیمت مواد غذایی) شکست می خورد. تازمانی که بانگزری در حقوق با کنترل تورم و تطبیق با سبد معیشت همراه نشود، سفره کارگران با هر افزایش حقوقی، خالی تر خواهد شد.

سه شنبه ۲۳ تیر ۱۴۰۵ ۲۹ محرم ۱۴۴۸ ۱۴ July ۲۰۲۶ سال دوم شماره ۵۰۵

چاپخانه: نگار نقش ■ تلفن: ۶۶۱۲۸۶۱۲ ■ روابط عمومی: ۹۹۱۸۴۴۱۵۲۹ ■ کد پستی: ۱۵۸۶۱۳۴۱۳ ■ آدرس: تهران، خیابان میرزای شیرازی، کوچه ۱۵، پلاک ۴۴، طبقه ۲

مدیر مسئول: مهدی مهرپور



بازخوانی اندیشه های اقتصادی رهبر شهید انقلاب در بخش مسکن

گزارش

رئیس اندیشکده حکمرانی هوشمند با اشاره به اهمیت بازخوانی اندیشه های اقتصادی رهبر شهید انقلاب، گفت: مسکن یکی از موضوعاتی است که رهبر شهید انقلاب همواره به آن نگاهی خاص داشتند. سیدطه حسین مدنی افزود: در این زمینه، سیاست های کلی نظام در امور مسکن که از سوی رهبر شهید ابلاغ شده بود را می توان نمایی کلی از موضوع مسکن در اندیشه ایشان و نقشه راه دستگاه های اجرایی، تقنینی و نظارتی و خط مشی و جهت گیری نظام در این حوزه دانست.

ترسیم خط مشی در بخش مسکن

رئیس اندیشکده حکمرانی هوشمند ادامه داد: موضوعاتی که در این خط مشی لحاظ شده، شامل مواردی چون مدیریت زمین برای تأمین مسکن و توسعه شهر و روستا در چارچوب استعداد اراضی و سیاست ها و ضوابط شهرسازی و طرح های توسعه و عمران کشور و ایجاد و توسعه شهرهای جدید، احیای بافت های فرسوده شهری و روستایی از طریق روش های کارآمد، برنامه ریزی دولت در جهت تأمین مسکن گروه های کم درآمد و نیازمندان و حمایت از ایجاد و تقویت مؤسسات خیریه و ابتکارهای مردمی برای تأمین مسکن اقشار محروم، برنامه ریزی جامع برای بهبود وضعیت مسکن روستایی با اولویت مناطق آسیب پذیر از سوانح طبیعی و متناسب با ویژگی های بومی، ایجاد و اصلاح نظام مالیات ها و ایجاد بانک اطلاعاتی زمین و مسکن، حمایت از تولید طرح های، انبوه و صنعتی مسکن، اجباری کردن استانداردهای ساخت وساز مقررات ملی ساختمان و طرح های صرفه جویی انرژی، رعایت ارزش های فرهنگی و حفظ حرمت و منزلت خانواده در معماری مسکن و تقویت پژوهش و ارتقاء سطح دانش علمی در حوزه مسکن می شود.

مسکن در کلام رهبر شهید انقلاب

مدنی خاطرنشان کرد: علاوه براین سیاست های کلی ابلاغی از سوی ایشان، موضوع مسکن طی سالیان اخیر، در کلام رهبر شهید انقلاب مورد توجه بوده است. ایشان در یکی از سخنرانی های خود عنوان کردند که «متصدان امر مسکن باید به تلاش های خود برای تولید هرچه بیشتر مسکن با قیمت مناسب به ویژه برای طبقات کم درآمد جامعه بپردازند، زیرا این امر اقدامی مهم و لازم در مسیر توسعه و سازندگی کشور محسوب می شود.» وی ادامه داد: رهبر شهید انقلاب همچنین در یک سخنرانی دیگر عنوان کردند که «ما در قِصهٔ مسکن خیلی عقیم، نتایجش را هم داریم می بینید: قیمت خانه و اجاره خانه سرسام آور است، مردم واقعاً در رحمتند. یکی از اولویّت های قطعی در مسائِل اقتصادی، بخش مسکن است.» رئیس اندیشکده حکمرانی هوشمند خاطرنشان کرد: آیت الله خمّنه ای درباره مسئله مسکن همچنین گفته بودند که «در مقوله مسائل اجتماعی و غیره هم مسئله مسکن یک مسئله جدّاً مهم و کلیدی است؛ در سید هزینه های خانوار، مسکن سهم بسیار عمده ای دارد و مسئله مسکن خیلی مهم است.»

مدنی افزود: جدا از تأکیدات رهبر شهید انقلاب و مطالبه ایشان جهت حرکت در مسیر بهبود این چالش، ایشان مسکن را یکی از پیشران های اقتصاد می دانستند و در یک سخنرانی عنوان کردند که «یک نکته در مسئله اقتصاد، توجه به بخش های پیشران اقتصادی است. بعضی از بخش ها به معنای واقعی کلمه پیشراند. حالا مثلاً فرض کنید که بخش مسکن -که کارشناس ها میگویند اگر بخش مسکن به جریان بیفتد، بخش های متعدد به راه می افتد- با بخش صنایع مهمی مثل صنعت فولاد، صنعت خودرو، بخش های انرژی و پتروشیمی و امثال اینها وقتی که به کار بیفتد، این ها جنبهٔ پیشران دارد؛ بایستی اینها را به حرکت درآورد، و در این بخش ها بخصوص هماهنگی متولیان کار خیلی مهم است.»

تأکید بر کاهش تصدی گری دولت و افزایش نظارت

رئیس اندیشکده حکمرانی هوشمند به تأکیدات رهبر شهید انقلاب بر کاهش تصدی گری دولت در امور اقتصادی، تصریح کرد: ایشان در سخنرانی نوروزی سال ۱۴۰۲ در اجتماع زائران و مجاوران حرم مطهر رضوی اعلام کردند که «بخش های مهم اقتصاد باید در اختیار مردم باشد. بارها این را تکرار کردیم که بنگاه های دولتی، شرکت های دولتی، شرکت های شبه دولتی باید با بنگاه های خصوصی رقابت نکنند و بگذارند تولید را مردم انجام بدهند. دولت تصدی گری را بایستی کم کند، نظارت را باید زیاد کند؛ دخالت را کم کند، نظارت را زیاد کند.» وی خاطرنشان کرد: این مطالبه رهبر شهید انقلاب را می توان به بخش مسکن هم تعمیم داد چراکه تجربه دخالت مستقیم دولت در ساخت وساز مسکن نشان می دهد ورود شرکت های بزرگ دولتی و شبه دولتی به بخش ساخت وساز، این بازار گسترده و مهم را مختل کرده است. بنابراین نقش دولت در بخش مسکن

سه شنبه ۲۳ تیر ۱۴۰۵ ۲۹ محرم ۱۴۴۸ ۱۴ July ۲۰۲۶ سال دوم شماره ۵۰۵

چاپخانه: نگار نقش ■ تلفن: ۶۶۱۲۸۶۱۲ ■ روابط عمومی: ۹۹۱۸۴۴۱۵۲۹ ■ کد پستی: ۱۵۸۶۱۳۴۱۳ ■ آدرس: تهران، خیابان میرزای شیرازی، کوچه ۱۵، پلاک ۴۴، طبقه ۲



بازخوانی اندیشه های اقتصادی رهبر شهید انقلاب در بخش مسکن

باید به صورت تسهیلگری، فراهم آورد زمینه ها و نظارت های دقیق جهت جلوگیری از انحراف منابع تعریف شود.

نمای کلی اقتصاد مسکن کشور

رئیس اندیشکده حکمرانی هوشمند افزود: با توجه به جایگاه مسکن در اندیشه رهبر شهید انقلاب، سیاست های کلی ابلاغی از سوی ایشان، تبدیل شدن مسکن از یک موضوع اقتصادی به یک ابرچالش اجتماعی-اقتصادی و نقش و مسئولیت نهادهای علمی و پژوهشی در کمک به حل این ابرچالش، اندیشکده حکمرانی هوشمند طی چند سال اخیر، پیشنهادات خود را برای کاهش دامنه های این معضل در اختیار نهادهای متولی و افکار عمومی قرار داده است.

مدنی در ادامه تصویری کلی از وضعیت مسکن در کشور ارائه و اظهار کرد: طبق آخرین آمار، بازار مسکن کشور با ۵ تا ۶ میلیون تقاضای انباشته مواجه است. همچنین تعداد واحدهای فرسوده و نیازمند بازسازی حدود ۸ میلیون واحد برآورد شده است. به این ترتیب، برای رسیدن به تعادل در عرضه و تقاضا، کشور نیازمند ساخت سالا نه ۱٫۵ میلیون واحد مسکونی جدید است و در صورت تحقق نیافتن این هدف، تازاری بخش مسکن تا سال ۱۴۱۰ دو برابر شده و به ۱۲ میلیون واحد خواهد رسید. رئیس اندیشکده حکمرانی هوشمند خاطرنشان کرد: ضعف در تأمین مالی و سرعت پایین اجرای پروژه های انبوه سازی در مقایسه با تورم، از مهمترین عوامل انباشت تقاضا در بازار مسکن است. هرچند تلاش هایی برای رفع این چالش ها از طریق ابزارهایی چون قانون پیش فروش ساختمان و مدل های خرید تدریجی انجام شده، اما به دلیل نبود نهادهای علمی و پژوهشی متخصص، این ظرفیت های قانونی نتوانسته اند اثر قابل توجهی بر اقتصاد مسکن بگذارند.

پیشنهادهای اندیشکده حکمرانی هوشمند/از ارائه زمین رایگان تا خرده فروشی ساختمان

وی افزود: دولت می تواند ضمن رعایت ملاحظات دقیق، با ارائه زمین رایگان، الحاق مناطق جدید به شهرهای دارای فضای پیرامونی و صدور مجوز بلندمرتبه سازی در شهرهای فاقد امکان توسعه افقی به ویژه در بافت های فرسوده، اصلاح قوان پیش فروش ساختمان، توسعه فروش متری و سامان دهی پلتفرم های فعال در خرده فروشی ساختمان، زمینه تقویت صنعت ساختمان و کاهش فشار بر بازار مسکن را فراهم کند. اندیشکده حکمرانی هوشمند در چند سال اخیر، ضمن بررسی تجارب سایر کشورها، پیشنهادات مفصلی در این حوزه ها ارائه کرده است. وی خاطرنشان کرد: یکی از حوزه های مطالعاتی و پژوهشی اندیشکده حکمرانی هوشمند به موضوع «مدیریت زمین» اختصاص داشته است. ما در موارد این موضوع که در سیاست های کلی ابلاغی هم به آن اشاره شده است؛ معتقدیم که سهم قیمت تملک زمین در مناطق اقتصادی بعضاً نزدیک به قیمت ساخت آن است. البته در برخی مناطق دیگر که اقتصادی محسوب نمی شوند؛ این قیمت تا چند برابر هزینه ساخت بر روی قیمت تمام شده مسکن اثرگذار است.

کاهش چشمگیر هزینه تمام شده مسکن برای اقشار ضعیف با ارائه زمین رایگان

رئیس اندیشکده حکمرانی هوشمند ادامه داد: بنابراین در بحث مسکن حمایتی و اقتصادی، اگر زمین رایگان نباشد هزینه

برش

توصیه به شرکت های انبوه ساز

رئیس اندیشکده حکمرانی هوشمند تصریح کرد: در این مدت حتی درباره نحوه عملکرد شرکت های انبوه ساز نیز مطالعاتی صورت گرفت و توصیه هایی به این شرکت ها ارائه شده است. طبق این مطالعات، مشخص شد که شرکت های سنتی برای تکمیل پروژه های ساختمانی به ۳۰ تا ۵۰ درصد زمان بیشتری نیاز دارند. افزایش زمان تکمیل پروژه ها در کشوری چون ایران که با تورم بسیار بالا و عدم قطعیت اقتصادی شدیدی مواجه است؛ چالش های بسیار زیادی ازجمله افزایش هزینه ها و یا حتی عدم تمایل به ادامه همکاری سرمایه گذاران را به دنبال خواهد داشت. اما شرکت های ساختمانی مدرن با بهره گیری از فناوری ها و روش های نوین در ساخت صنعتی، پروژه های چندین طبقه را در مقایسه با شرکت های سنتی با هزینه و زمان بسیار کمتری به اتمام می رسانند. این موضوع یعنی فرار از تورم های شدید و غیرقابل پیش بینی و کاهش ریسک توقف پروژه به دلایلی که پیش از این اشاره شد. مدنی خاطرنشان کرد: در پایان باید گفت که مسئله مسکن در ایران از یک چالش صرفاً عمرانی فراتر رفته و به یک اقتصاد-اجتماعی تبدیل شده است که ریشه آن در کمبود عرضه، ضعف نظام تأمین مالی، ناکارآمدی برخی سازوکارهای اجرایی و فشار تورمی نهفته است. در این چارچوب، با توجه به سیاست های کلی ابلاغی از سوی رهبر شهید انقلاب و مطالبات ایشان در حوزه مسکن، می توان با مجموعه ای از سیاست های ترکیبی شامل تکنیک دقیق تقاضا و تمرکز حمایت ها بر گروه های نیازمند، در کنار کاهش تصدی گری دولت و افزایش نقش نظارتی آن، اصلاح قوانین کلیدی مانند پیش فروش، استفاده هدفمند از زمین های دولتی، توسعه ابزارهای نوین تأمین مالی، بهره گیری از داده، فناوری و تصمیم سازی دقیق و تقویت مشارکت بخش خصوصی و مردمی، مسیر تعادل بخشی به بازار را هموار کرد. رئیس اندیشکده حکمرانی هوشمند در پایان گفت: توجه ویژه به توصیه های رهبر شهید و در ادامه، فرمایشات رهبر رسوم انقلاب، قطعاً می تواند در بهبود وضعیت مسکن کشور راهگشا باشد.

حکمرانی هوشمند با بیان اینکه دسته دوم در اولویت بعدی قرار دارند؛ گفت: با توجه به توان مالی بالاتر این دسته نسبت به دسته اول، ریسک نکول و عدم بازپرداخت تسهیلات در این دسته از افراد کمتر است و بانک های خصوصی و حتی دولتی غیر تخصصی، می توانند به این دسته وام های غیردستوری را مبالغ بالاتری ارائه کنند. وی افزود: دسته سوم همانطور که گفته شد نیازی به تسهیلات دولتی در بخش مسکن ندارند و به احتمال زیاد به این سمت سوق پیدا نخواهند کرد. البته ممکن است افرادی از این دسته باشند که با اهداف سوداگرایانه به این بخش ورود کنند و وام چند خانوار از دسته اول را با پرداخت مبالغی خریداری کنند. بنابراین لازم است دولت با ابزارهای کنترلی خود از این اقدام جلوگیری کند.

اصلاح قانون پیش فروش ساختمان و توسعه ابزارهای خرید تدریجی مسکن

مدنی در ادامه گفت: یکی دیگر از موضوعاتی که در راستای توصیه های رهبر شهید انقلاب مبنی بر «تقویت پژوهش و ارتقاء سطح دانش علمی که حوزه مسکن» مورد توجه اندیشکده حکمرانی هوشمند قرار گرفت؛ به چالش های مربوط به قوانین و ابزارهای خرید خانه دار شدن تدریجی مردم بود.

رئیس اندیشکده حکمرانی هوشمند با اشاره به ناتوانی بخش بزرگی از اقشار جامعه برای خرید مسکن و نیاز کشور به ایجاد ابزارهای خرید تدریجی مسکن، گفت: اندیشکده حکمرانی هوشمند در این حوزه تأکید بسیار زیادی بر اصلاح قانون پیش فروش و تدوین ساز و کار قانونی مطمئن برای فروش متری ساختمان داشته است. رئیس اندیشکده حکمرانی هوشمند در این خصوص توضیح داد: اصلاح قانون پیش فروش به نگاهی چند بعدی از نظرات همه بخش های ذخیل در اقتصاد مسکن مانند انبوه سازان، تعاونی های مسکن، وکلا و قضات حوزه زمین و املاک، دستگاه های متولی مانند سازمان ثبت، سازمان ملی زمین و مسکن، وزارت راه و شهرسازی، صندوق ملی ساختمان، بورس، بانک مسکن و بانک های خصوصی نیاز دارد.

مدنی درباره فروش متری هم گفت: ما در این خصوص معتقدیم که قوانین و دستورالعمل های موجود درباره فروش متری باید با توجه به شرایط کنونی، اصلاح و بازبینی شود. در حال حاضر پلتفرم هایی آنلاین با کاربری آسان برای فروش متری با به بیان ساده تر خرده فروشی ساختمان شکل گرفته است. یکی از آسیب هایی که درباره این پدیده های نوظهور وجود دارد، نبود سازوکار قانونی و نظارتی است. بنابراین نباید در پلتفرم ها در یک ساختار مطمئن قانونی و نظارتی قرار داد تا سرمایه های سرگردان و نامولد در دست مردم با خیال راحت در بستر فناوری اطلاعات به سمت احداث مسکن و ساختمان هدایت شود.

همچنین بتوان در صورت تخلف و تعدی هر یک از شرکای ارتباطی و حمل و نقل

نظام برخورد سلیبی و ورود راه گشا داشته باشد؛ مسئله ای که تا به امروز برای آن هیچ تدبیری نشده است و ما را در معرض تخلفات بسیار بزرگ مانند کلاهبرداری جمعی و خالی فروشی کلان قرار داده است.

مدنی خاطرنشان کرد: ورود این سرمایه های خرد به بازار مسکن، علاوه بر برای ای نقش بخش مردمی خصوصی در حل چالش مسکن، از آسیب های مخرب این نقدینگی سرگردان به اقتصاد کشور هم می کاهد. همچنین اگرچه این راهکار مستقیماً مردم را خانه دار نمی کند، اما به دلیل واردکردن سرمایه های آنان به ساخت وساز، می تواند با خاصیت حفظ ارزش پول و بهره مندی از ارزش افزوده ایجاد شده حاصل از ساخت، مردم را به مشارکت در آن ترغیب کند و در پی آن بخش خصوصی قادر به آغاز پروژه های ساخت وساز و افزایش تولید و در نتیجه عرضه مسکن خواهد بود. وی گفت: موضوع فروش متری باید به صورت ارائه لایحه از طرف دولت و با همراهی مجلس شورای اسلامی با توجه به پدید آمدن این نوع پلتفرم ها و سازوکارهای آنلاین فروش متری ساختمان، اصلاح شود. به طور کلی حاکمیت باید با همین نگاه و پذیرش اینکه فناوری اطلاعات می تواند حامی بسیار مهمی در اجرای راهکاری جدید برای حل مشکل قدیمی مسکن باشد، برای مشارکت و فعالیت شرکت های دانش بنیان در این عرصه ریل گذاری کند و خود به نظارت دقیق برآن بپردازد.

برای مستأجران چه باید کرد؟

وی به چالش شدید اجاره در کشور هم اشاره و تصریح کرد: اگرچه اندیشکده حکمرانی هوشمند در این مدت تمرکز اصلی خود را بر راهکارهای افزایش ساخت مسکن گذاشته بود؛ اما پیشنهاد های خود را برای کاهش معضلات بازار اجاره هم با طرح موضوع اجاره داری حرفه ای و بررسی تجارب جهانی در این حوزه، ارائه کرد.

بررسی تجارب جهانی در حوزه اجاره داری حرفه ای و مزایای آن

مدنی افزود: اندیشکده حکمرانی هوشمند در این خصوص معتقد است که اجاره داری حرفه ای به مدیریت حرفه ای املاک منجر شده و شفافیت در قراردادها را افزایش می دهد. در این روش امکان نگهداری و تعمیرات واحدها به صورت منظم فراهم و باعث ایجاد ثبات در نرخ اجاره و یا تغییرات تدریجی و غیردفعی در آن می شود. اجاره داری حرفه ای همچنین شرایط را برای افزایش عرضه مسکن اجاره ای و سهولت در دسترسی به واحد اطلاعات آن و دریافت حمایت های دولتی برای مستأجران تسهیل می کند. این روش، بخش اجاره را سیاست پذیرتر کرده و کنترل پذیری را افزایش و اختلافات حقوقی را کاهش می دهد. تسهیل در برنامه ریزی شهری، کاهش بار نظارتی دولت و افزایش اعتماد عمومی را می توان از دیگر مزایای اجاره داری حرفه ای دانست.

احیا، تعاونی های خانوادگی مسکن

مدنی تصریح کرد: یکی دیگر از پیشنهادات اندیشکده حکمرانی هوشمند در حوزه مسکن، احیای تعاونی های خانوادگی بوده است چراکه احای برخی تعاونی های خانوادگی می تواند موجب تحرک بخش ساخت وساز شود. در این بین حاکمیت می تواند با ایجاد یک سازوکار قانونی، فرآیند دریافت مجوز، زمین و دیگر موارد مربوط به ساخت مسکن را تسهیل کند. افراد می توانند با ایجاد تعاونی و جمع آوری سرمایه های خرد، ساخت وساز را شروع کرده و یا کاهش ریسک کلاهبرداری، خود به صورت فعالانه در عرصه ساخت وساز مشارکت کنند.