

روزنامه

ایده روز

روزنامه سراسری

اقتصادی اجتماعی

چهارشنبه ۱۴۰۰/۱۲/۲۵

شماره: ۲۰۰۰ تومان

۱۳۳۱

EIDEHROOZ.COM

راه حل بازار مسکن؛ بهبود کیفیت سیاستگذاریها
علی میرزاخانی
 کارشناس اقتصادی



تعالی نحس در بازار مسکن موتور تخریب نظام خلق ثروت در کشور است؛ باید راهکار عبور از این معضل را نه در یک راه حل تکنیکی برای بخش مسکن بلکه در یک راه حل جامع شامل بهبود کیفیت همه سیاستگذاریها جستجو کرد.

معضل مسکن در ذهن سیاستگذاران اقتصادی یک صورت مساله اشتباه دارد و این صورت مساله اشتباه به راه حل پراشتباه (ساخت سالانه یک میلیون مسکن) منجر شده است.

کمترین ضرر این طرح عظیم فارغ از اینکه قابلیت اجرایی دارد یا نه، غفلت از راهکار صحیح تنظیم بازار مسکن است که سیاستگذار را پس از صرف صدها هزار میلیارد تومان هزینه، مجدداً به نقطه صفر برمی گرداند. اما صورت مساله واقعی چیست و چه باید کرد؟

سیاستگذاران اقتصادی تصور می کنند که تعادل عرضه و تقاضا در بازار مسکن طی سالهای اخیر به هم خورده و کاهش عرضه باعث افزایش شدید قیمت شده است. آیا طرح صورت مساله به این شکل با واقعیت انطباق دارد؟ پاسخ منفی است.

آنچه بازار مسکن را به یک بازار ناکارآمد تبدیل کرده است نه وضعیت عدم تعادل، بلکه وضعیت خاصی است که می توانیم آن را تحت عنوان «تعادل نحس» نام گذاری کنیم.

قبل از پرداختن به مفهوم تعادل نحس و برای داشتن تصویری روشن از وضعیت فعلی کافی است به آمار رسمی رجوع کنیم. بر اساس آمار رسمی موجود، در حالی که تعداد واحدهای مسکونی در سال ۸۵ فقط ۹۰ درصد خانوارها را پوشش می داد، این نسبت در سال ۹۰ به ۱۰۵ درصد و در سال ۹۵ به ۱۱۳ درصد افزایش یافته است و برای سال ۹۹ هم نسبتی حول و حوش ۱۱۱ درصد برآورد می شود.

این آمار به روشنی نشان می دهد تعداد واحدهای مسکونی که ۱۵ سال پیش به صورت معنناداری از تعداد خانوار کمتر بود هم اکنون حداقل ۱۰ درصد بیش از تعداد خانوارهای کشور است. این در حالی است که با وجود سبقت قابل توجه بخش عرضه از تقاضای مصرفی، متوسط قیمت هر متر واحد مسکونی در تهران طی همین مدت بیش از ۴۰ برابر شده است. شاخص های مهم دیگری نیز نشانگر آن است که قیمت نسبی مسکن در ایران نسبت به سایر کشورهای بسیار بالاست که از جمله می توان به «شاخص قیمت به اجاره» اشاره کرد که در اکثر کشورها عددی حول و حوش ۱۵ اما در ایران، عددی حول و حوش ۴۰ است.

برگردیم به مفهوم تعادل نحس در بازار مسکن. تعادل نحس به معنای شکل گیری نوع خاصی از تعادل است که در آن، بخش عرضه مسکن نه در خدمت تقاضای مصرفی بلکه در خدمت تقاضای سرمایه های است. نگاهی به تفاوت میانگین مترتاژ واحدهای معامله شده و واحدهای در حال ساخت، این گزاره را تأیید می کند و نشان می دهد میانگین مترتاژ واحدهای در حال ساخت دست کم ۳۰ درصد از واحدهای معامله شده بزرگ تر است. این واقعیت به معنای آن است که افزایش شدید قیمت نسبی مسکن باعث خروج تدریجی تقاضای مصرفی از بازار و جایگزینی آن با تقاضای سرمایه های شده است که سیگنال متفاوتی از نوع تقاضا را به بخش عرضه مخابره کرده و تدریجاً بخش ساخت وساز را در خدمت تقاضای سرمایه های قرار داده است.

از سوی دیگر، کیفیت نامناسب سیاستگذاری اقتصادی باعث شده است که بازار ملک به تنها پناهگاه بدون ریسک حفظ قدرت خرید پس انداز هم برای اشخاص حقیقی و هم برای اشخاص حقوقی (اعم از بانکها و شرکت های تولیدی و خدماتی) تبدیل شود که تقاضای سرمایه های در این بازار را همواره در اوج نگه داشته و سودگیری از بازده اسمی ملک را جایگزین خلق ارزش افزوده در فعالیت های اقتصادی کرده است.

در مجموع باید گفت تعادل نحس در بازار مسکن نه تنها تهدیدی برای رفاه ملکی خانوارها بلکه موتور تخریب نظام خلق ثروت در کشور است و به همین دلیل، باید راهکار عبور از این معضل را نه در یک راه حل تکنیکی برای بخش مسکن بلکه در یک راه حل جامع شامل بهبود کیفیت همه سیاستگذاریها اعم از سیاست پولی، سیاست مالیاتی و سیاست ارزی جستجو کرد؛ چراکه این معضل دقیقاً ریشه در بی کیفیتی این سیاستگذاریها دارد.

اما مشکل آن است که علاوه بر فهم اشتباه صورت مساله توسط سیاستگذار، طرح راهکارهای غیرمؤثری همچون مالیات بر خانه های خالی یا مالیات بر عایدی سرمایه نیز باعث انحراف از راه حل مؤثر شده است.

از راجه در راه حل جامع می توان گوشه چشمی به ابزارهای مالیاتی داشت، اما این مالیات های فرعی پانسخگویی چینی معضلی نیستند و در مواجهه با این صورت مساله باید ابزار اصلی رگولاتوری بازار مسکن یعنی مالیات سالانه بر مجموع املاک سرمایه های اشخاص حقیقی و حقوقی (فرا تر از املاک مصرفی) در دستور کار قرار گیرد که اخیراً در برخی کلان شهرهای چین به دلیل مواجهه با همین معضل عملیاتی شده است؛ اما در نهایت نباید فراموش کرد که این راهکار مؤثر هم بدون ایجاد جاذبه در نظام خلق ثروت از طریق بهبود کیفیت سیاستگذاری راه به جایی نمی برد.

آنی یاب www.aniyab.ir
 مرکز گمشده و پیدا شده کشور
 ۰۲۱-۶۲۸۰۱

منتظر ریزش قیمت خودرو باشیم؟



سیدرضا فاطمی امین، وزیر صنعت، معدن و تجارت (صمت) گفت: صنعت خودرو ایران نه آنقدر دارای مشکلات است که بتوان آن را حذف کرده و نادیده گرفت. ظرفیت های بسیاری در صنعت خودرو وجود دارد اما چالش های بسیاری هم در خود جای داده است که مربوط به امروز و دیروز صنعت هم نیست. بالغ بر ۳۰ الی ۴۰ سال است که صنعت خودرو پرچالش و مورد توجه بوده است.

وزیر صمت افزود: یکبار مسائل صنعت خودرو تحلیل و بررسی و راه حل ها پیدا شود، گفت: راه حل ها باید با جدیت پیگیری شوند. در حوزه هایی همچون خودرو که به شدت نسبت به آن نقد وجود دارد، چنانچه برنامه های دقیق طراحی و با جدیت پیگیری شود، حتماً موفقیت حاصل خواهد شد.

پیگیری از تقا کیفیت خودروها و توسعه محصولات
 فاطمی امین در رابطه با موضوع کیفیت خودروها، ضمن اشاره به تاکید مقام معظم رهبری بر بحث ارتقاء کیفیت خودروها، خاطر نشان کرد: ۶۳ درصد یک خودرو مرتبط به قطعات، ۲۶ درصد مرتبط با مونتاژ کاری و ۱۱ درصد مرتبط با پلتفرم و طراحی است. در حقیقت خودرویی که طی ۱۰ الی ۲۰ سال تولید می شود، دیگر جایی برای ارتقا کیفیت نخواهد داشت لذا تمرکز بر بر قطعات، مونتاژ و مهتر از آن پلتفرم ضروری است. او تصریح کرد: متأسفانه طی سال های اخیر به بحث توسعه محصول توجه جدی نشده و پلتفرم ها تغییر چندانی نداشته اند لذا باید به سمت توسعه محصول حرکت شود. فاطمی امین دیگر مشکل کیفیت پایین خودروها را عدم ارتباط مناسب قطعه سازان و خودروسازان دانسته و گفت: زمانیکه خودروی رنو در ایران تولید می شد همه از میزان کیفیت آن رضایت داشتند و علت آن ارتباط خوب خودروسازان با زنجیره تامین و قطعه سازان بود. در آن زمان خودروسازان متعهد به پرداخت حداکثر دو ماهه (۶۰ روز) مطالبات قطعه ساز بودند اما اکنون مطالبات قطعه سازان به ۱۲۰ روز هم می رسد.

این مقام عالی وزارت صنعت، معدن و تجارت، ادامه داد: چنانچه پرداخت مطالبات قطعه سازان کمتر از دو ماه باشد، بین ۱۰ تا ۱۳ درصد کاهش قیمت قطعه اتفاق خواهد افتاد. امروزه که خودروسازان پول قطعه سازان را با تاخیر بسیار تسویه می کنند، نمی تواند از کیفیت قطعات ایراد گرفته و به آن اعتراض داشته باشند. علاوه بر این خودروسازان به جای ارائه فاکتور، عقد قرارداد با قطعه ساز دارند که پر از اشکال است. براین اساس ضروری است که رابطه بین خودروسازان و قطعه سازان اصلاح شود.

بررسی و آزمون سازوکار جدید در گردش مالی خودروسازان و زنجیره تامین آن ها فاطمی امین با بیان اینکه سازوکاری طی دو ماهه اخیر در ایران خودرو و سایپا آغاز کردیم و به بررسی و آزمون پرداخته ایم که سازوکار زنجیره تامین مالی است، گفت: براساس این وام و تسهیلات به حلقه های قبلی (در قالب اعتبار خریدار) منتقل می شود و پول قطعه ساز پس از دو هفته از تحویل قطعه، به حساب وی به صورت اعتباری واریز خواهد شد. قطعه سازان نیز قادر به برداشت تسهیلات از این تسهیلات خواهد بود و بایستی الباقی را به زنجیره پیش از خود واگذار کند و این روند ادامه دار خواهد بود؛ این سازوکار قطعه ساز و خودروساز را به سمت صدور و ارائه فاکتور خواهد برد و بدین ترتیب به سنتی تبدیل خواهد شد که ابهام در قیمت و تحویل قطعه را حل و فصل خواهد کرد. بدین ترتیب پرداختها به موقع انجام می شود و فاکتور نیز صادر خواهد شد که در سامانه جامع تجارت ثبت شده و عرضه و تقاضا را شفاف می کند.

«خودسهمی» خودروسازان حل و فصل و سهام آن ها واگذار خواهد شد
 وزیر صنعت، معدن و تجارت ضمن اطمینان بخشی از اینکه برنامه های دو ساله برای صنعت خودرو طراحی و سازوکارهای آن با دقت طراحی و مشخص شده اند، به بحث واگذاری سهام خودروسازان اشاره و تصریح کرد: در حال حاضر ۴۰ درصد سهام سایپا متعلق به خود این شرکت است. چنانچه این سهام آزاد شود و نقدینگی حاصل از آن به شرکت های زیرمجموعه منتقل شود، ۶۰۰ الی ۷۰۰ میلیارد تومان نیاز به تسهیلات را برای آن ها کاهش خواهد داد و بدین ترتیب قیمت تمام شده خودرو درب کارخانه، کاهش خواهد یافت.

مافیاهای بزرگ صنعت خودروسازی حذف می شود
 این مقام عالی وزارت صنعت، معدن و تجارت از آغاز ارزیابی سهام ایران خودرو و سایپا خبر داد و اظهار کرد: در صنعت خودرو ۲ مافیا وجود دارد که با واگذاری سهام ایران خودرو و سایپا بخش عمده ای از این مافیاهای حل و فصل خواهد شد. ارزیابی سهام دو شرکت بزرگ خودروساز آغاز شده و سال آتی این سهام به صورت بلوکی در بورس کالا عرضه خواهد شد. این اقدام گام بزرگی خواهد بود تا دولت را از انهم دولتی بودن خودروسازان رهایی بخشد.

فاطمی امین تصریح کرد: از سهام ایران خودرو ۶۷ درصد و از سهام سایپا ۱۷ درصد متعلق به سازمان گسترش است که در وثیقه دولت است و قابلیت واگذاری ندارند اما بر آن هستیم تا ۲۵ درصد سهام ایران خودرو و ۴۰ درصد سهام سایپا که در حقیقت «خودسهمداری» آن هاست، واگذار کنیم. طبق درخواست رئیس جمهوری، واگذاری مدیریت ایران خودرو و سایپا انجام شود بدین معنا که هر کس بتواند دو صندلی ایران خودرو را در اختیار بگیرد، مدیر عامل را تعیین خواهد کرد. با حل و فصل موضوع خودسهمداری در این شرکت ها، دو مشکل عمده خودروسازان حل خواهد شد. علاوه براینکه مشکل مالی و تامین نقدینگی خودروسازان مرتفع خواهد شد و پول وارد این شرکت ها خواهد شد، ساختار سهامداری نیز اصلاح خواهد شد.

چهار قیمت برای خودرو
 او در رابطه با اینکه «واقعاً قیمت تمام شده خودروها چقدر است؟» پاسخ داد: از خودروسازان خواسته ایم تا قیمت تمام شده خودرو را اعلام کنند. در حال حاضر چهار قیمت برای قیمت خودرو وجود دارد. یک قیمت، مربوط به قیمت محصولات در بازار آزاد است که تحت اختیار هیچکس نیست و همسو با اخبار و نرخ ارز بالا و پایین می شود. در بازار بیش از یک میلیون و ۵۰۰ هزار دستگاه تقاضا وجود دارد، در حالیکه تیراژ تولید خودروسازان تا پایان امسال به یک میلیون دستگاه نیز نخواهد رسید لذا شکاف بزرگ ۴۰۰ الی ۵۰۰ هزار دستگاهی بین عرضه و تقاضا وجود دارد.

مشکل شکاف عرضه و تقاضا و هجوم برای ثبت نام خودرو حل می شود
 وزیر صمت ادامه داد: از سوی دیگر به دلیل محدودیت های سایر بازارهای موزاری، اشتیاق برای خرید خودرو بالاست و حجم بالایی تقاضا برای مشارکت در طرح ها و ثبت نام ها وجود دارد. این موضوع سال آینده با افزایش تولید و واردات، کنترل خواهد شد. دومین قیمت، قیمت محصولات در کارخانه است که خودروساز با آن قیمت عرضه می کند و بعضاً نیز زیر قیمت تمام شده و همراه با زیان است. همچنین دو قیمت برآورده شده توسط خودروساز و قیمت برآورده شده توسط سازمان حمایت را هم می توان به دو قیمت ابتدایی اضافه کرد.

آنی یاب
 برچسب هوشمند آنی یاب
 دیگر نگران گمشدن اشیاء و مدارک خود نباشید!

برچسب های هوشمند آنی یاب در سایزهای مختلف به منظور چسباندن روی اشیاء و مدارک جهت سریع تر پیدا کردن مالک توسط یابنده، طراحی و تولید شده اند. این برچسب ها دارای کدهای منحصر به فرد در هر شیء بوده که با فعال سازی آنها و چسباندن روی اشیاء و مدارک، در صورت مفقود شدن و پیدا شدن توسط هر شخصی، با استفاده از SMS (پیامک)، اسکن بارکد و تماس با پشتیبانی دفتر مرکزی آنی یاب امکان تحویل سریع شیء، یا مدارک یافته شده به مالک آن فراهم میگردد.

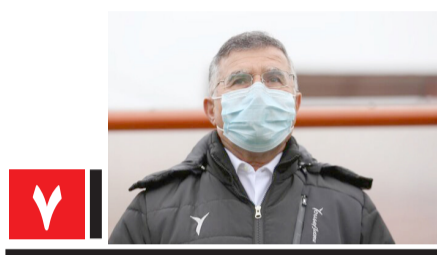
جهت سفارش این محصول با ۱۰٪ تخفیف کد ۲۷۰ را به ۳۰۰۰۵۰۲۰ پیامک کنید



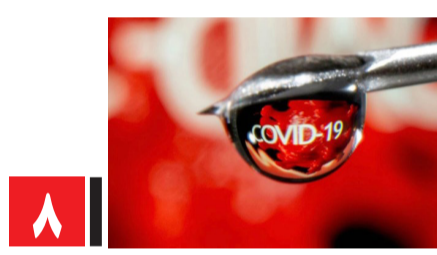
تغییر جنس بساز و بفروش های بازار



پرسش های مهم بورس در پایان ۱۴۰۰



داری مساوی شود به سود استقلال است



شناسایی جهش جدید کرونا در ۱۷ بیمار

تام کروز با «تاپ گان» به جشنواره کن می رود



فیلم اکشن «تاپ گان: مابوریک» با بازی «تام کروز» در بخش نمایش های ویژه جشنواره فیلم کن ۲۰۲۲ رونمایی می شود. به نقل از ورایتی، فیلم سینمایی «تاپ گان: مابوریک» که دنباله فیلم معروف «تاپ گان» محصول ۱۹۸۶ است در نخستین نمایش خود در بخش نمایش های ویژه هفتاد و پنجمین جشنواره فیلم کن تجربه خواهد کرد. «تیری فرمو» مدیر جشنواره فیلم کن فیلم «تاپ گان: مابوریک» یک فیلم گیشه ای و فوق العاده توصیف کرده و در ابتدا و پیش از آغاز همه گیری کرونا قصد داشت این فیلم را در بخش غیر رقابتی کن نمایش دهد.

مجید مظفری پس از ۲۰ سال دوباره فیلم می سازد



مجید مظفری برای ساخت فیلم «مرد ایرانی» مجوز گرفت. شورای پروانه ساخت سازمان سینمایی با ساخت چهار فیلمنامه موافقت کرده است. طبق اعلام اداره کل روابط عمومی سازمان امور سینمایی و سمعی بصری، فیلمنامه «فرش خاک» به تهیه کنندگی علی نوری اسکوتی و کارگردانی و نویسندگی فریدون نجفی، فیلمنامه «وزن لحظه» به تهیه کنندگی، کارگردانی و نویسندگی فرزین مهدی پور، فیلمنامه «مرد ایرانی» به تهیه کنندگی محمدحسین فرحبخش، کارگردانی مجید مظفری و نویسندگی کریم محمد امینی و فیلمنامه «بختنامه جد» به تهیه کنندگی علی طلوعی، کارگردانی سیدمسعود اطیابی و نویسندگی حمزه صالحی موافقت شورای ساخت سازمان سینمایی را اخذ کرد. مجید مظفری فیلم «قلب های نارام» را سال ۱۳۸۱ ساخته بود. مسعود اطیابی هم که در حال حاضر فیلم «دنیامیت» را روی پرده دارد، سال ۹۸ فیلم «انفرادی» را ساخت که هنوز اکران نشده است.

