

دیدگاه

کاهش ریسک پذیری اقتصاد از مناطق آزاد

محسن نریمان | مدیرعامل مناطق آزاد ارس

مناطق آزاد با در اختیار داشتن ابزارهای اقتصادی همچون معافیت‌های مالیاتی و ظرفیت‌های فراوان در حوزه حمل‌ونقل و تسهیل تجارت، می‌توانند میزان ریسک‌پذیری فعالیت‌های اقتصادی و تجاری را در زمان تحریم‌ها کاهش دهند. اما لازم به ذکر است تقویت تولید و صادرات از مناطق آزاد نیازمند بازنگری در برخی قوانین و مقررات است. مناطق آزاد باید بتوانند از پویایی بیشتری برخوردار باشند. به‌عبارت دیگر، در شرایط تحریم‌ها مناطق آزاد مشمول قوانینی برای ثبت سفارش کالا و محدودیت‌های وارداتی و صادراتی شده‌اند که همه این عوامل می‌تواند تا حدودی مانع از فعالیت سرمایه‌گذاران و صنعتگران در مناطق آزاد شود.

یکی از موارد مهم که باید مورد بازنگری قرار گیرد، قوانین مربوط به واردات است. واردات هدفمند یکی از اقداماتی است که در زمان تحریم‌ها باید در مناطق آزاد تقویت شود. در حال حاضر تامین مواد اولیه برای واحدهای تولیدی یکی از الزامات برای حفظ سطح تولید در راستای مقابله با اثر تحریم و حفظ اشتغال است، از این رو محدودیت در واردات نمی‌تواند به‌عنوان یک مزیت در شرایط کنونی باشد، بلکه با مدیریت آن می‌توان در راستای برنامه‌های تولیدی گام برداشت، بنابراین ماموریت دیگر مناطق آزاد در شرایط کنونی، انجام واردات هدفمند در بخش‌های مختلف است تا نیازهای کشور در بخش تجهیزات، مواد اولیه و تکنولوژی تامین شود.

مضاف بر این، تسهیل ترانزیت کالا و مبادلات بانکی در شرایط کنونی به اقتصاد کشور کمک می‌کند. درواقع تامین مواد اولیه برای تقویت صادرات اهمیت دارد. به‌عبارت دیگر، با واردات مواد اولیه و ایجاد ارزش افزوده، درآمد صادراتی بیشتر می‌شود. اما یکی از عوامل موثر در تقویت اقتصاد کشور جذب سرمایه‌گذار بخش خصوصی در شرایط تحریم است. در حال حاضر در زمینه جذب سرمایه‌گذار خارجی و فاینانس در مناطق آزاد بسترهای خوبی فراهم است، اما باید توجه داشت که یکی دیگر از آثار تحریم‌ها، محدودیت در مبادلات پولی و مالی است، از این رو باید از قوانینی همچون تسهیلات برای ایجاد شعب بانک‌های خارجی در مناطق آزاد استفاده شود.

در حال حاضر مناطق آزاد و ویژه اقتصادی می‌توانند محلی برای اجرای برخی طرح‌های ملی در مقیاس کوچک‌تر باشند، درواقع اجرای طرح‌ها در مقیاس کوچک‌تر، ریسک‌پذیری طرح‌ها را برای سرزمین اصلی کاهش می‌دهد، از این رو در شرایط کنونی باید برنامه‌ریزی‌ها با در نظر گرفتن ظرفیت‌های منطقه‌ای بوده و پس از آن با در نظر گرفتن توانمندی‌های سرزمین اصلی توسعه یابند؛ چراکه در ماهیت مناطق آزاد ریسک اجرای طرح‌ها نسبت به سرزمین اصلی کمتر است.

خبر

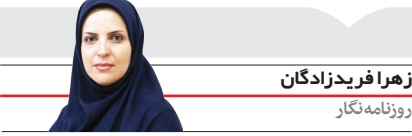
آمار جدید از طرح فروش اقساطی واحدهای مسکن مهر

از ابتدای اجرای طرح مسکن مهر تا پایان فروردین‌ماه سال جاری، عملیات فروش اقساطی یک‌میلیون و ۸۸۱ هزار و ۷۷۳ واحد مسکونی در این طرح از سوی بانک مسکن انجام شده است. به گزارش پایگاه خبری بانک مسکن (هیبنا)، کارنامه عملکرد بانک مسکن در حوزه تامین مالی طرح مسکن مهر از ابتدای اجرای طرح تا پایان فروردین‌ماه سال جاری نشان می‌دهد در این بازه زمانی بانک مسکن عملیات فروش اقساطی یک‌میلیون و ۸۸۱ هزار و ۷۷۳ واحد مسکن مهر را به ارزش ۴۳ هزار و ۸۷۲ میلیارد و ۸۳۴ میلیون و ۲۰۰ هزار تومان به انجام رسانده است. در قالب عملیات فروش اقساطی، کارت قسط برای مالکان واحدهای مسکونی طرح مسکن مهر صادر می‌شود تا تسهیلات ساخت داده شده به واحدها به‌صورت ماهانه، در قالب پرداخت قسط از جانب تحویل‌گیرندگان (متقاضیان واجد شرایط) انجام شود. بررسی‌ها از جزئیات این کارنامه حاکی از آن است که در ۳۱ استان کشور، عملیات فروش اقساطی واحدهای طرح مسکن با سرعت مناسب و موثری در حال انجام است به‌طوری که آمارهای استخراج‌شده نشان می‌دهد در استان تهران از ابتدای اجرای طرح مسکن مهر تا پایان فروردین‌ماه امسال مجموعاً ۲۱۰ هزار و ۷۰۲ واحد مسکن به مرحله فروش اقساطی رسیده و عملیات فروش اقساطی برای آنها انجام شده است. ارزش ریالی تسهیلات فروش اقساطی واحدهای مسکن مهر در استان تهران از ابتدای اجرای طرح تا پایان نخستین ماه سال جاری پنج‌هزار و ۹۹۰ میلیارد و ۴۴۱ میلیون و ۴۰۰ هزار تومان بوده است. به گزارش پایگاه خبری بانک مسکن (هیبنا)، به‌دنبال تاکید رئیس‌جمهوری مبنی بر تکمیل و افتتاح تمامی واحدهای طرح مسکن مهر، بانک مسکن نیز بر شتاب‌دهی تسهیلات‌دهی به این طرح افزوده است به‌طوری که از ابتدای دولت دوازدهم بانک مسکن حمایت مالی ویژه‌ای به‌همراه دولت از این طرح به عمل آورده است. بانک عامل بخش مسکن تنها بانکی است که علاوه‌بر پرداخت تسهیلات مسکن مهر، عملیات فروش اقساطی (واگذاری سهم‌الشرکه) متقاضیان را نیز برعهده گرفته است. واحدهای مسکونی که در قالب این طرح کار ساخت‌وساز آنها تمام و تکمیل می‌شود و به آنها اجازه افتتاح و بهره‌برداری داده می‌شود، پیش از بهره‌برداری از واحد، عملیات فروش اقساطی آنها توسط بانک مسکن انجام می‌شود.

اقتصاد

وزیر راه‌وشهرسازی طرح «اقدام ملی مسکن» برای احداث ۹۰۰ هزار واحد مسکونی را در دستورکار خود قرار داده است

اسم بازی بامسکن مهر در سال هفتم دولت روحانی



روزنامه‌نگار

روز گذشته، محمد اسلامی وزیر راه‌وشهرسازی در نامه‌ای به مدیران کل راه‌وشهرسازی استان‌ها دستور داد با محوریت سازمان ملی زمین و مسکن، حداکثر توان و تلاش خویش را برای احداث پروژه‌های آماده‌سازی زمین، انبوه‌سازی و خدماتی با مشارکت بخش خصوصی در طرحی به‌نام «اقدام ملی مسکن» به کار گیرند.

براساس طرح ارائه‌شده از سوی وزارت مسکن، راه‌وشهرسازی، در این طرح ساخت ۴۰۰ هزار مسکن طی دو سال ۹۸ و ۹۹ در دستورکار قرار دارد و اولویت اصلی اجرای آن، کاهش هزینه مسکن در قیمت تمام‌شده است. با توجه به اینکه زمین بیش از ۶۰ درصد هزینه مسکن را به خود اختصاص می‌دهد در برنامه «اقدام ملی» قرار است با واگذاری زمین‌های دولتی به سازندگان، هزینه ساخت کاهش یابد. همچنین علاوه‌بر زمین‌های وزارت راه‌وشهرسازی براساس دستورالعمل رئیس‌جمهوری تمام دستگاه‌های دولتی موظف شده‌اند زمین‌های دولتی را برای ساخت‌وساز در اختیار وزارت راه و شهرسازی قرار دهند.

گفته می‌شود واگذاری زمین دولتی، کاهش ۵۰ درصدی هزینه صدور پروانه و مجوزها، ۲۵ میلیون وام ساخت با سود صفر درصد و خرید مصالح از «بازار تعهدی» با تخفیف ۳۰ درصدی بخشی از برنامه بسته جدید رونق مسکن است. مضاف بر این، راه‌اندازی «بازار تعهدی» مصالح بخش دیگری از طرح اقدام ملی است که براساس آن قراردادی بین بانک مسکن، بنیاد مسکن و شرکت تامین مصالح ساختمانی امضا می‌شود. سازوکار بازار به این صورت خواهد بود که سازندگان نیاز مصالح سالانه خود را اعلام می‌کنند و شرکت تامین مصالح، آنها را به‌صورت عمده خریداری می‌کند که قیمت آن تقریباً ۲۸ تا ۳۰ درصد کمتر از قیمت بازار است. معاون مسکن و ساختمان وزارت راه‌وشهرسازی نیز اعلام کرده است احداث ۹۰۰ هزار واحد مسکونی در دستورکار قرار دارد که شامل ۴۰۰ هزار واحد جدید در قالب طرح اقدام ملی و تکمیل ۵۰۰ هزار واحد مسکن مهر است و عمده ساخت‌وساز این مسکن‌ها توسط بخش خصوصی انجام می‌شود. درواقع برنامه‌ریزی کنونی به این‌صورت است که برای ۱۰ سال آینده حداقل برای یک‌میلیون واحد باید برنامه‌ریزی شود.

۱۱۱

تیشه آخوندی به ریشه مسکن

براساس آمار موجود، سالانه باید بین یک تا ۱/۵ میلیون واحد مسکونی در کشور تولید شود. این در حالی است که هرساله به تعداد متقاضیان مسکن حدود ۶۵۰ هزار تا ۷۰۰ هزار نفر اضافه می‌شود، در نتیجه بدیهی است که عدم تحقق سیاست تولید مسکن متناسب با تقاضای موجود در کشور، موجب کاهش عرضه و در نتیجه افزایش قیمت مسکن می‌شود؛ همان اتفاقی که طی سال‌های اخیر به‌ویژه در دوره وزارت عباس آخوندی بر وزارت مسکن، راه‌وشهرسازی رخ داد. نگاهی به کارنامه عباس آخوندی و عملکرد وی در حوزه مسکن طی سال‌های مدیریتش به خوبی نشان می‌دهد او نه‌تنها اعتقادی به ساخت و تولید مسکن نداشت، بلکه با سیاستگذاری‌های نادرست، زمینه مشکلات و چالش‌های فراوانی را در حوزه مسکن ایجاد کرد.

خبرخوان

رشد ۸۲ درصدی نرخ خوراکی‌ها

بررسی روند تغییرات نرخ کالاها و خدمات در اردیبهشت‌ماه نسبت به ماه مشابه سال قبل نشان می‌دهد نرخ خوراکی‌ها ۸۱/۷ درصد، دخانیات ۱۱۹/۶ درصد، مسکن ۲۵/۴ درصد و حمل‌ونقل ۶۲/۴ درصد با رشد مواجه شده است.

به گزارش مرکز آمار ایران، تورم منتهی به اردیبهشت‌ماه نشان می‌دهد نرخ گروه خوراکی‌ها و آشامیدنی‌ها نسبت به فروردین‌ماه کاهش ۰/۸ درصدی داشته در حالی که نسبت به اردیبهشت‌ماه سال قبل رشد ۸۱/۷ درصدی یافته است. در این گروه، رشد نرخ کالاها نسبت به فروردین‌ماه برای نان و غلات ۷/۴ درصد، ماهی‌ها و صدف‌داران ۰/۹ درصد، شیر، پنیر و تخم‌مرغ ۰/۷ درصد، روغن‌ها و چربی‌ها ۳/۴ درصد، میوه و خشکبار ۰/۴ درصد، شکر، مربا، عسل، شکلات و شیرینی ۱/۴۵ درصد و چای، قهوه، کاکائو، نوشابه و آبمیوه ۴/۲ درصد بود.

در این‌گروه نرخ گوشت قرمز و سفید و فرآورده‌های آنها ۵/۳ درصد، خوراکی‌ها یک‌درصد، گوشت قرمز و گوشت ماکیان ۶/۱ درصد و سبزیجات ۱۰/۷ درصد با کاهش مواجه شده است.

البته نرخ کالاهای این گروه نسبت به اردیبهشت‌ماه سال گذشته (تورم نقطه‌به‌نقطه) با رشد چشمگیری مواجه بوده است، به‌گونه‌ای که به ترتیب برای خوراکی‌ها ۸۲/۳ درصد، نان و غلات ۳۶/۷ درصد، گوشت قرمز و سفید و

افزایش سوداگری در بازار مسکن، افزایش خانه‌های احتکارشده و رشد انتظار تورمی در حوزه مسکن، عدم تصویب و اجرای قانون مالیات بر خانه‌های خالی و مالیات بر عایدی سرمایه در بخش مسکن، بلامتلفی مسکن مهر، عدم بهسازی و نوسازی مسکن‌های غیرمقاوم روستایی و دهه‌ابی مهری و بی‌توجهی به بخش مسکن تنها بخشی از عملکرد ضعیف آخوندی در دوران مدیریتش بر وزارت مسکن بود. اما شاید مهم‌ترین و درواقع بدترین اتفاق در دوره وزارت آخوندی، عدم تولید مسکن و بی‌توجهی به مسکن مهر بود. همان‌طور که گفته شد نیاز سالانه کشور به مسکن حدود یک تا ۱/۵ میلیون واحد مسکونی برآورد شده است، این در حالی است که تولید مسکن در دوره ۶ ساله وزارت عباس آخوندی نزدیک به صفر بود، بنابراین اکنون کشور با کمبود ۶ تا ۹ میلیون مسکن مواجه است.

هدف گذاری برای تولید مسکن

آنچه اسلامی، وزیر راه‌وشهرسازی در طرح اقدام ملی مسکن ارائه کرده، شبیه طرحی است که در سال ۸۶

سهم بخش مسکن در تولید ناخالص داخلی ۱۰ درصد است به این معنا که با رکود در بخش مسکن و کاهش ساخت‌وساز، رشد اقتصادی کاهش می‌یابد. همچنین سهم مسکن در اشتغالزایی در کشور، ۱۴ درصد و در گردش نقدینگی کل کشور و استفاده از تسهیلات بانکی حدود ۲۵ درصد برآورد شده است

و در قالب بند «د» تبصره ۶ قانون بودجه با نام طرح مسکن مهر آغاز شد و برمبنای قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن، به‌صورت پیوسته در دستورکار دولت نهم قرار گرفت. مبنای اصلی مسکن

مهر بر این امر استوار بود که با حذف یا کاهش ارزش زمین که سهم قابل توجهی از هزینه مسکن را به خود اختصاص می‌دهد، قیمت تمام‌شده مسکن کاهش یافته و در نتیجه امکان تامین مسکن برای اقشار ضعیف و کم‌درآمد فراهم شود.

بر این اساس سیاستگذاری ساخت سالانه یک تا ۱/۵ میلیون واحد مسکونی در دستورکار قرار گرفت. طرح مسکن مهر از همان ابتدا مخالفان و موافقان فراوانی داشت. مخالفان اجرای این طرح، مسکن مهر را یک طرح از پیش شکست‌خورده می‌دانستند و پس از اجرای نخستین پروژه‌های ساخت مسکن مهر معتقد بودند مکان‌یابی غلط، عدم تامین زیرساخت‌ها و ضعف تکنولوژی‌های ساخت‌وساز مهم‌ترین نقاط ضعف این طرح است. موافقان اجرای طرح مسکن مهر اما بر این باور بودند این طرح به پس‌انداز معکوس مردم کمک کرده و موجب خانه‌دار شدن بیش از چهارمیلیون خانوار می‌شود. اوایل سال ۹۲، دولت دهم مسکن مهر را با پیشرفت ۷۰ درصدی تحویل دولت یازدهم داد. براساس آمار موجود، تا روز ۲۲ مردادماه سال ۹۶، یک‌میلیون و ۸۳۹ هزار واحد مسکن مهر تکمیل و افتتاح و حدود ۸۴۰ هزار واحد از کل واحدهای افتتاح‌شده تحویل خانوارها شد. با نگاهی گذرا به طرح جدید ارائه‌شده از سوی محمد اسلامی، وزیر راه دولت دوازدهم و مقایسه آن با طرح مسکن مهر در دولت نهم، چند سوال مطرح می‌شود. براساس آخرین آمار منتشرشده از سوی وزارت راه‌وشهرسازی در خردادماه سال ۹۷، در پایان سال ۹۶، یک‌میلیون و ۳۱۶ هزار واحد مسکن مهر در مرحله اتمام پی‌سازی، یک‌میلیون و ۲۷۷ هزار واحد در مرحله اتمام اسکلت، یک‌میلیون و ۲۶۰ هزار واحد در مرحله اتمام سقف، یک‌میلیون و ۲۳۰ هزار واحد در مرحله اتمام سفت کاری و یک‌میلیون و ۱۲۳ هزار واحد در مرحله اتمام نازک کاری یا مرحله پایانی ساخت قرار داشته است. حال این سوال مطرح می‌شود در شرایطی که همچنان تعهدات دولت‌های یازدهم و دوازدهم درمورد تکمیل و اتمام مسکن مهر محقق نشده است، ارائه طرح جدید برای تولید و توزیع مسکن چه تبعاتی برای اقتصاد کشور به‌همراه دارد؟

مضاف بر این، سازوکار دقیق تامین منابع، شیوه واگذاری واحدهای مسکونی، نحوه اجرای طرح و موارد



متعدد دیگر چگونه و به چه شکل خواهد بود.

سهم مسکن در اقتصاد کشور

کارشناسان بر این باورند اگر اقتصاد ایران مانند یک هواپیمای دوموتوره در نظر گرفته‌شود، بی‌شک بخش مسکن یکی از موتورهای این هواپیماست. تحقیقات نشان می‌دهد سهم بخش مسکن در تولید ناخالص داخلی ۱۰ درصد است به این معنا که با رکود در بخش مسکن و کاهش ساخت‌وساز، رشد اقتصادی کاهش می‌یابد. همچنین سهم مسکن در اشتغالزایی در کشور، ۱۴ درصد و در گردش نقدینگی کل کشور و استفاده از تسهیلات بانکی حدود ۲۵ درصد برآورد شده است. به‌عبارت دیگر، رکود در بخش مسکن منجر به کاهش گردش نقدینگی و افزایش چک‌های برگشتی می‌شود. مضاف بر این، کاهش ساخت‌وساز و رکود در بخش مسکن باعث کاهش میانگین ۲۰ درصد در سرانه مصرف مصالح ساختمانی مانند سیمان، فولاد و سایر مواد اولیه مورد نیاز ساخت‌وساز می‌شود.

افشین پروین‌پور، عضو سابق شورای عالی مسکن در گفت‌وگو با فرهیختگان، تکمیل پروژه مسکن مهر را پیش از هر اقدامی ضروری می‌داند و می‌گوید: «اولویت با واحدهای نیمه‌کاره است که همچنان به صاحبان آن تحویل داده نشده؛ اگر هدف وزارت راه افزایش عرضه مسکن است و کمک به خانه‌دار شدن اقشار ضعیف و کم‌درآمد است، نخستین گام باید تکمیل و تحویل واحدهای نیمه‌کاره مسکن مهر باشد. سیاستگذاران بخش مسکن باید بدانند درصورت تولید مسکن بدون تکمیل و تحویل مسکن مهر، عملاً منابع ملی اتلاف می‌شود.»

اما اگر پس از تکمیل و تحویل مسکن مهر، دولت برنامه‌ای برای تولید مسکن ارزان در نظر دارد باید چند نکته اساسی مدنظر قرار داده شود. اول اینکه باید در مکان‌یابی زمین‌های اختصاص داده‌شده، دقت کافی شود. دوم اینکه دولت باید منابع کافی برای ساخت در اختیار داشته باشد و سوم اینکه، مسکن ساخته‌شده با قیمت تمام‌شده در اختیار متقاضی قرار گیرد نه با قیمت بازار در غیر این‌صورت، رانت‌های دولتی به جیب انبوه‌سازان رفته و عملاً دست متقاضی از مسکن ارزان کوتاه می‌ماند.

درصد رشد داشته است. حجم سپرده قانونی و سپرده نزد بانک مرکزی ۲۰۶ هزار و ۱۹۱ میلیارد تومان درج‌شده که نسبت به اسفندماه سال ۹۶ حدود ۳۳ هزار و ۹۷۴ میلیارد تومان (۱۹/۷ درصد) افزایش یافته است. در حوزه تسهیلات اعطایی که شامل تسهیلات ارزی، ریالی، جاری و غیرجاری است، میزان آن با ۱۵/۷ درصد افزایش در ۱۱ ماهه سال گذشته به ۱۴۵۷ هزار و ۳۸۷ میلیارد تومان رسیده است. این رقم در یک‌سال منتهی به بهمن‌ماه سال قبل ۲۶/۴ درصد رشد کرده است. در چند سال اخیر فاصله حجم سپرده‌های بانکی و تسهیلات اعطایی افزایش یافته به‌طوری که از ۹۹/۷ درصد در سال ۹۱ به ۸۰/۲ درصد در بهمن‌ماه ۹۷ کاهش یافته است. البته در سال‌های ۸۷ تا ۹۱ بانک مرکزی خط اعتباری برای مسکن مهر پرداخت کرد که به‌نظر می‌رسد این اقدام موجب افزایش نسبت مانده تسهیلات اعطایی شده است.

بانک‌ها معمولاً دو تا سه درصد از منابع بانکی را به‌عنوان ذخایر احتیاطی نزد خود نگه می‌دارند اما پرداخت نشدن حدود ۲۰ درصد منابع بانکی بابت تسهیلات پس از کسر سپرده قانونی (ورسیدن آن از رقم هزار و ۳۰۵ میلیارد تومان در سال ۹۱ به رقم ۳۵۸ هزار و ۷۳۰ میلیارد تومان در بهمن‌ماه ۹۷، اتفاقی عجیب و قابل تاملی است. در صورتی که بانک‌ها همه سپرده‌های دیداری خود را به‌عنوان تسهیلات پرداخت نکنند بازهم بیش از ۱۵۸ هزار میلیارد تومان از سپرده‌های بانکی باقی می‌ماند که بانک‌ها آن را نزد خود نگه داشته و پرداختی در قالب تسهیلات نداشته‌اند.