نگاهی به وعده حل مشکل مسکن تا دو سال آینده در سال پایانی دولت

یک سال فرصت، دو سال برنامه ریزی!

گروه اقتصاد: هر چند که در ۲/۵ سال گذشته بازار مسکن بدترین روزهای خود را تجربه می کند و بسیاری از شهروندان ایرانی نیز سودای داشتن خانه را به فراموشی سپرده اند، اما به نظر می رسد که همچنان راهبردی واقعی برای باز کردن گره های بازار مسکن وجود ندارد و از سوی دیگر حتی آگاهان اقتصادی می گویند که به احتمال زیاد نیروهای سیاسی از مسکن برای عبور ساده تر از میادین سیاسی استفاده خواهند کرد و این بدون شک خطری است که می تواند شوک در بازار مسکن را تا چندبرابر افزایش دهد. نمونه این ماجرا موضعگیری برخی از جریان های سیاسی طی روزهای گذشته نسبت به بازار مسکن است. مثلا شهردار تهران در نمایی تازه در روزهای گذشته از هزینه ۱۰۰ درصدی درآمد خانوار برای مسکن خبر داد. هر چند که این اظهارنظر می تواند تا حد زیادی واقعی باشد اما به باور تحلیلگران بدون شک نمایی از یک پز سیاسی است که شاید پرش از انتخابات دهمین دور ریاست جمهوری را در صدر خود قرار داده است. یعنی همان چیزی که در نمایی بزرگ تر، بزرگان اقتصادی دولت نهم به آن توجه کرده اند و سعی دارند تا در آخرین سال حضور خود در کابینه، مسکن را به ساماندهی نزدیک کنند. البته این اتفاق مثبتی است اما این پرسش را ایجاد می کند که چرا دولتی های نهم در دو سال گذشته و درست در زمانی که نقدینگی به دلیل سیاست های دولتی بازار مسکن را نشانه رفته بود راهی برای خروج از بن بست مسکن تدوین نکردند و یا به عبارتی دیگر سیاست هایی را به مرحله اجرا درآوردند که اعمال آنها گره های مسکن را افزایش داد. این سخنان از آن رو گفتنی است که در روزهای گذشته محمود احمدی نژاد از اجرای راهبردهای جدید مسکن طی هفته جاری خبر داده است و با اطمینان از رفع معضل اقتصادی مسکن تا دو سال آینده سخن گفته است. اتفاقی که او آن را تا حد زیادی به سیاست های دولت نهم در مورد مسکن مرتبط ساخته است. البته رئیس کابینه نهم با اعلام این موضوع که خود برنامه های مسکن را دنبال می کند و شخصا برای باز کردن گره های اقتصادی مسکن پا به میدان می گذارد، به گونه ای در ویترین رسانه های خبری قرار گرفته است که گویی بازار مسکن با شنیدن حضور مستقیم احمدی نژاد در جریان ساماندهی این بازار، قیمت ها را به عقب بازمی گرداند! این اما حالا دیگر واقعیتی بزرگ است که مسکن را تنها با اندیشه اقتصادی متکی بر استانداردهای علمی می توان نجات داد و شعارها و تمثیل های اقتصادی تنها می توانند زمینه استفاده از آشفته بازار مسکن برای عبور از موانع متعدد سیاسی را فراهم کنند. یعنی شاید همان کاری که این روزها دولتی های نهم به آن متوسل شده اند و از بهبود شرایط اقتصادی مسکن با اتکا به سیاست های دولت نهم تا دو سال آینده سخن می گویند، در حالی که امسال سال آخر حضور کابینه نهم در دولت مداری ایرانی است و از حالا نمی توان با اطمینان از نتایج دهمین دوره انتخابات ریاست جمهوری سخن گفت. کارشناسان بر این باورند که اقتصاد مسکن دچار آشفتگی بزرگ شده است و هرگونه رفتار غیرعلمی و جدا از معیارهای

اقتصادی می تواند شوک موجود را تا چندبرابر افزایش دهد. این دقیقا رویکردی است که تصمیم گیران اقتصادی باید به آن توجه کنند.

«اگر سیاست های جدیدی که قرار است اعلام شود همچون سیاست های گذشته دولت بدون اساس علمی باشد باید در انتظار وارد آمدن شوک جدید و دیگری به این بازار بود.»

این جمله را یک کارشناس اقتصادی می گوید. فرهاد خرمی با اشاره به افزایش قیمت مصالح ساختمانی و تقاضا در بخش مسکن تصریح می کند: «در شرایطی که روز به روز جمعیت جوان کشور به متقاضیان مسکن افزوده می شوند و قیمت مصالح نیز به دلایل مختلف از جمله افزایش بودجه های عمرانی و افتتاح طرح های جدید بالا می رود طبیعی است که باید انتظار افزایش قیمت مسکن را داشت اما گرانی مسکن به خصوص در شهرهای بزرگ بسیار بیش از حد انتظار و روند طبیعی است که دلیل عمده آن اتخاذ سیاست های نادرست، تبدیل دلارهای نفتی به ریال و در نتیجه رشد و هجوم نقدینگی به این بخش ارزیابی می شود.» این اقتصاددان ادامه داد: «در بازار مسکن ایران، تقاضا با دو دیدگاه کالای مصرفی و کالای سرمایه ای ایجاد شده است. متاسفانه دیدگاه سرمایه ای به مسکن موجب شده تا سرمایه گذاران توقع دریافت سود بسیار از این بازار داشته باشند.»

وی در پاسخ به این سوال که آیا آنگونه که رئیس جمهور اعلام کرده امکان ایجاد نوعی آرامش در بازار مسکن تا دو سال آینده وجود خواهد داشت یا خیر؟ تصریح کرد: «اگر سیاست های جدیدی که قرار است اعلام و اتخاذ شود همچون سیاست های گذشته دولت بدون پایه و اساس علمی باشد نه تنها این امکان وجود ندارد بلکه باید در انتظار وارد آمدن شوک جدید و دیگری به این بازار بود. اما اگر دولت به جای صدور دستور و بخشنامه نگاه خود را به تنظیم روابط و قوانین موجود در بازار، کنترل نقدینگی و تقویت تولید معطوف کند امکان بهبود اوضاع و کنترل قیمت ها وجود خواهد داشت.»

وی در پایان گفت: «گرانی مسکن را نباید خارج از چارچوب تورم و گرانی ایجادشده در سایر کالا ها مورد بررسی قرار داد.»

حالا دیگر هیچ شکی در میان تحلیلگران اقتصادی باقی نمانده است که گرانی موجود در بازار مسکن دلیلی جز سنگین تر شدن بینش نفتی ندارد و این نیز که آیا می توان همچنان با تدوین سیاست های نفتی بازار مسکن را ساماندهی کرد پرسشی است که به نظر می رسد دولتی های نهم باید بیش از هر چیز ابتدا برای آن پاسخی بیابند. در غیر این صورت اقدام های انجام شده تنها حوزه های تصمیم گیر را افزایش می دهد که این مساله به باور کارشناسان پیچیدگی را در اقتصاد مسکن بزرگ تر می کند.

یک کارشناس مسکن معتقد است: تعدد نقطه نظرات نهادهای تصمیم گیر در بخش مسکن این بخش را سردرگم کرده است.

مهدی موذن رئیس کانون کاردان های فنی ساختمان تهران، می گوید: در شرایط فعلی نقش نهادهایی مانند بانک مرکزی در سیاستگذاری ها در کنترل بازار مسکن بیشتر از نهاد مربوطه یعنی وزارت مسکن و شهرسازی است، به طوری که نقش این وزارتخانه کمرنگ تر شده است. وی افزود: وقتی متولی گری در بخش مسکن چندسویه می شود و تصمیم های متعددی در جهت کنترل بازار مسکن گرفته می شود نمی توان انتظار داشت این سیاست ها در جهت مهار قیمت ها تاثیر داشته باشند چرا که گاه دیده شد این تصمیم گیری ها در موازات یکدیگر بوده است.

این کارشناس مسکن تصریح کرد: اگر سیاستگذاری ها از سوی یک متولی مشخص با در نظر گرفتن تمامی مسائل اقتصادی کشور تدوین شود حداقل تاثیر بیشتری برای رفع معضلات این بخش خواهد داشت.

وی گفت: اگر این روند ادامه داشته باشد در درازمدت معضلات این بخش حادتر خواهد شد، بنابراین باید چاره اساسی برای کنترل بازار مسکن اندیشیده شود تا با ایجاد توازن در بخش مسکن تا حدودی از آشفتگی این بازار کاسته شود.

بدون شک انفجار قیمت ها در بازار مسکن حالا دیگر شوخی اقتصادی نیست و به خوبی می توان ریشه های این انحراف اقتصادی را ردیابی کرد. در دو سال گذشته بارها کارشناسان اقتصادی از هیجان نفتی به تلخی یاد کرده اند و آن را در فقدان بازار متشکل سرمایه و عدم حضور بنگاه های صنعتی، آفتی برای اقتصاد ایرانی دانسته اند. وضع مسکن به نظر می رسد به خوبی این ادعای کارشناسان اقتصادی را ثابت کرده است. در این شرایط بدون شک بهترین اتفاق استفاده از تجربیات شکست خورده دو سال گذشته است تا یک بار دیگر گرده حوزه های اقتصادی دچار خمیدگی نشود. در جایی مثل پایتخت هر متر آپارتمان حتی تا ۱۰ میلیون تومان نیز دست به دست می شود. این نرخ بدون شک بزرگ ترین بحران اقتصادی برای بازار مسکن است. با این اوضاع آیا خبر حضور رئیس جمهور در بازار مسکن می تواند قیمت ها را به جای قبلی بازگرداند؟

میهمانی گرانی در بازار خودروها

گروه اقتصاد: بازار خودرو این روزها روندی رو به افزایش را در پیش گرفته است. این روند شاید به دلیل خبرهایی مبنی بر توقف تولید ۱۱ خودرویی که مصرف آنها از سوی شرکت بهینه سازی مصرف سوخت خارج از محدوده استاندارد اعلام شده، باشد.

در این میان برخی از فعالان بازار آزاد اعلام می کنند که توقف تولید این خودروها تاثیری بر بازار خودرو نداشته است و افزایش قیمت خودروها در روزهای اخیر که به نظر می رسد بدون دلیل رخ داده است به دلیل کاهش ۱۱/۸ درصدی تولید خودرو در داخل کشور در فروردین ماه است، چرا که تولید خودرو در ماه فروردین با کاهش ۶ هزار و ۵۵۳ دستگاه معادل ۱۱/۸ درصد، نسبت به مدت مشابه سال گذشته به ۴۸ هزار و ۸۲۱ دستگاه رسید که رشد منفی ۱۱/۸ درصدی را نشان می دهد. بر اساس گزارش ایسنا، در این مدت ۴۰ هزار و ۴۵۵ دستگاه انواع خودروی سواری تولید شد که بیشترین آنها شامل پراید نسیم و صبا به تعداد ۸ هزار و ۴۴۲ دستگاه، پراید مونتاژ نسیم و صبا (پارس خودرو) به تعداد ۶ هزار و ۷۹۳ دستگاه، پراید نسیم و صبای گازسوز به تعداد ۴ هزار و ۵۱۵ دستگاه، پژو پارس به تعداد ۲ هزار و ۴۵۳ دستگاه، پژو ۴۰۵ انژکتوری به تعداد ۲ هزار و ۲۴۳ دستگاه، پژو روآ گازسوز با تیراژ ۲ هزار و ۲۱۵ دستگاه، پراید مونتاژ نسیم و صبای گازسوز (پارس خودرو) با تیراژ یک هزار و ۹۱۶ دستگاه، پژو ۲۰۶ با تیراژ یک هزار و ۸۷۱ دستگاه و سمند با تیراژ یک هزار و ۵۴۴ دستگاه تولید شده است. همچنین در این مدت ایران خودرو یک هزار و ۱۹۲ دستگاه و پارس خودرو یک هزار و یک دستگاه تندر ۹۰ تولید کرده اند. بنابر این گزارش، در گروه وانت ۶ هزار و ۷۹۳ دستگاه، در گروه کامیون ۷۹۹ دستگاه، در گروه خودروهای دو دیفرانسیل ۴۳۹ دستگاه و در گروه خودروهای ون ۱۸۲ دستگاه تولید شده است.

بر این اساس برخی فعالان بازار آزاد با اشاره به این کاهش تولید اظهار می کنند که در هفته های گذشته بازار خودروها با هر تلنگری تغییر قیمتی را تجربه کرده است تا نوسان های قیمتی را به خود ببینند که در راستای آن کاهش تولید هم این بهانه را به دست بازار آزاد داده است تا افزایش قیمت ها را تجربه کند. در این شرایط تفاوت قیمت کارخانه و کف بازار خودروها ۲۰۰ هزار تا ۵ میلیون تومان است که اختلاف قیمت ۲۰۰ هزار تومانی برای خودروهای پرتیراژ همچون پراید و اختلاف قیمت های میلیونی در بازار خودروهای کم تیراژ مشاهده می شود. در چنین شرایطی پراید بنزین سوز در حالی که هفته گذشته با قیمتی بین هفت میلیون و ۹۰۰ هزار تومان معامله می شد، دوباره به قیمت هشت میلیون تومان رسید و پراید گازسوز نیز با کاهش ۱۰۰ هزار تومانی خود با قیمت هشت میلیون و ۲۵۰ هزار تومان معامله شد.

به گزارش ایسنا، در حالی که هفته گذشته زانتیا به قیمتی معادل ۳۲ میلیون تومان به فروش می رفت، این هفته قیمت این خودرو تغییر چندانی نکرد. ریو نیز که از معدود خودروهایی است که قیمت بازار و کارخانه آن به هم نزدیک است، به ۱۳ میلیون تومان رسیده که کمی کاهش را نسبت به هفته قبل خود نشان می دهد.

پژو روآ نیز که چندی است نوسان زیادی در قیمت آن دیده نمی شود، نوع بنزین سوز آن به هشت میلیون و ۳۰۰ هزار تومان رسید. نوع گاز سوز آن نیز ۹ میلیون تومان و ۲۰۰ هزار تومان معامله شد که افزایش ۲۰۰ هزار تومانی را نسبت به هفته گذشته نشان می دهد. این هفته پژو ۴۰۵ بنزین سوز با قیمتی معادل ۱۳ میلیون و ۸۰۰ تا ۹۰۰ هزار تومان و نوع گازسوز آن ۱۴ میلیون و ۴۰۰ هزار تومان در بازار تهران معامله شد که در مقایسه با هفته گذشته، نوع بنزین سوز آن کاهش و نوع گازسوز آن افزایش قیمت داشته اند. شاید بتوان یکی از دلایل کاهش قیمت پژو ۴۰۵ بنزینی را انتشار آمار شرکت بهینه سازی در خصوص خارج از محدوده استاندارد بودن مصرف سوخت این خودرو عنوان کرد.

همچنین پژو پارس معمولی با افزایش ۲۰۰ هزار تومانی به ۱۸ میلیون و ۷۰۰ هزار تومان رسید. مدل ELX این خودرو نیز با توجه به کمبود آن در بازار به مرز ۲۲ میلیون تومان رسیده است. این هفته پژو ۲۰۶ تیپ دو با قیمتی معادل ۱۴ میلیون و ۳۰۰ هزار تومان و تیپ ۶ این خودرو نیز بیش از ۱۹ میلیون تومان در بازار تهران معامله شد. مدل V۲۰ پژو ۲۰۶ نیز با کمی افزایش به ۱۴ میلیون و ۷۰۰ هزار تومان رسید. همچنین مدل V۸ این خودرو ۱۷ میلیون و ۳۰۰ هزار تومان به فروش رفت. در هفته گذشته قیمت سمند بنزین سوز بدون افزایش به ۱۳ میلیون و ۷۰۰ هزار تومان رسید. مدل LX این خودرو نیز ۱۵ میلیون و ۵۰۰ هزار تومان و نوع گازسوز آن حدود ۱۴ میلیون و ۱۰۰ هزار تومان به فروش رفت که افزایش ۱۰۰ هزار تومانی را نشان می دهد. سمند سورن نیز حدود ۱۸ میلیون و ۵۰۰ هزار تومان خرید و فروش می شود. این هفته قیمت سوزوکی گراند ویتارا در نوع دنده ای به ۴۰ میلیون تومان رسید. نوع اتوماتیک این خودرو نیز ۴۴ میلیون تومان خرید و فروش شد. ماکسیما نیز بین ۴۲/۵ تا ۴۳ میلیون تومان معامله شد. تندر ۹۰ در مدل های E۰ و E۱ و E۲ از ۱۰ میلیون و ۴۰۰ تا ۱۴/۵ میلیون تومان خرید و فروش می شود. در حال حاضر تویوتا GLI دنده ای حدود ۳۹/۵ و مدل اتومات این خودرو حدود ۴۰/۵ میلیون تومان به فروش می رسد. تویوتا پرادو چهار در ۶ سیلندر ۴ هزار سی سی حدود ۸۷ میلیون و مدل ۲۷۰۰ سی سی ۴ سیلندر این خودرو نیز حدود ۶۲ میلیون تومان خرید و فروش می شود. همچنین هیوندا آوانته ۲۶ میلیون، آزرا ۵۲ میلیون، سانتافه ۵۷ میلیون و هیوندا کوپه حدود ۴۲ میلیون تومان معامله می شود. در چنین شرایطی GN۲ به ۲۵ میلیون تومان رسیده و مورانو نیز ۷۴ میلیون تومان در بازار تهران معامله می شود. بر این اساس با ادامه این روند می توان گفت بازار خودروها دوباره در دام گرانی گرفتار شده است و با توجه به اینکه با کوچک ترین تلنگری این بازار روند افزایشی را در پیش می گیرد به نظر می رسد افزایش قیمت ها تا ماه های آتی میهمان ماندگار بازار خودروها خواهد بود که هر چند روزهایی را با کاهش قیمت سپری می کند اما دوباره افزایش را به خود می بیند.

عکس: حمید صالحی

سرخط

نقدینگی و نظریه جریان‌ها

شاهرخ کردستانی

احتمالا این جمله را بارها شنیده اید ؛ اقتصاد علمی است که آزمایشگاه ندارد. بر خلاف بسیاری از علوم تجربی که امکان آزمایش یک پدیده در محیط آزمایشگاهی، قابلیت پیش بینی رفتارهای آن پدیده را در مقیاس واقعی فراهم می سازد، چنین امکانی در علم اقتصاد مهیا نبوده و این امر همواره به عنوان یک نقص به حساب آمده است. لیکن وقوع دو اتفاق مهم در سال های اخیر زمینه ساز تحولی شگرف در این عرصه گشته به نحوی که امروزه می توان چنین ادعا نمود که این نقص تا حدود زیادی برطرف شده است.

از یک سو به مدد پیشرفت علم کامپیوتر دانشمندان توانسته اند بسیاری از معادلات پیچیده را به وسیله روش های عددی حل نمایند، با استفاده از این روش امکان شبیه سازی پدیده ها در محیط مجازی و تجزیه و تحلیل رفتار آنها بدون نیاز به محیط آزمایشگاهی فراهم آمده است و از سوی دیگر توسعه همه جانبه علوم موجب شکل گیری نظریات فرارشته ای گردیده که دامنه نفوذشان شاخه های مختلف علم را دربر می گیرد. بر پایه این نظریات در شاخه های مختلف علمی می توان متغیرهایی را یافت که خواص و الگوهای رفتاری مشابهی از خود بروز می دهند. تحت تاثیر چنین دستاوردی می توان از نتایج تجربیات و مشاهدات به دست آمده در شاخه ای از علم که سهل الوصول تر است در سایر شاخه ها نیز بهره جست. چنین تحولی در علم اقتصاد -که از آن تحت عنوان مهندسی اقتصاد یاد می شود- دانشمندان این رشته را قادر ساخته تا به این طریق به مدل سازی اقتصاد و پیش بینی تحولات آینده آن بپردازند و بدینسان از هزینه های هنگفتی که تصمیم های اشتباه ممکن است به بار آورد، جلوگیری نمایند. یکی از مهم ترین نظریات فرارشته ای که در بالا ذکر آن رفت و موضوع بحث این نوشتار را نیز تشکیل می دهد نظریه جریان هاست. بر اساس این نظریه جریان ها همواره تمایل دارند در مسیری حرکت کنند که افت کمتر و بازدهی بیشتری وجود دارد. به عنوان مثال در شرایط یکسان از لوله ای که دارای قطر بزرگتری است جریان بیشتری نسبت به لوله ای با قطر کوچکتر عبور می کند. به همین ترتیب سیمی که ضخیم تر است قادر به عبور جریان الکتریکی بیشتر خواهد بود. این دو مثال عینی از نتایج عملی نظریه جریان ها در دو رشته سیالات و برق است. متغیری که در اقتصاد، رفتار مشابهی از خود بروز می دهد نقدینگی است. به همین دلیل نقدینگی بیشتر جذب فعالیت هایی می گردد که سود و بازدهی بالاتری از آن حاصل می آید. اگر چه اقتصاددانان این نظریه را به طور ضمنی قبول دارند لیکن درباره قطعیت داشتن آن به دیده تردید می نگرند. به طور نمونه اگر از اقتصاددانان کشور در خصوص ضرورت حمایت های مالی از تولید سوال شود، احتمالا جواب اغلب آنها فارغ از نوع گرایش شان مثبت خواهد بود. هر چند که ممکن است درباره شیوه این نوع حمایت ها با یکدیگر اختلاف نظرهایی نیز داشته باشند. این دقیقا همان نقطه افتراق بین دیدگاه های یک مهندس و یک اقتصاددان است. بر اساس نظریه جریان ها، جریان جذب شده در هر مسیر تابعی است از بازدهی و افت آن مسیر. به طور طبیعی هر مسیری که افت کمتر و بازدهی بیشتر داشته باشد قادر به جذب جریان بیشتری خواهد بود. اقتصاد نیز از این قاعده مستثنی نبوده و هر گاه منابع مالی به هر عنوانی در جهت حمایت از یک بخش به کار گرفته شوند، تحت شدیدترین نظارت ها باز هم نتیجه عمل یکسان بوده و نقدینگی به سمت فعالیتی که بازدهی بیشتری دارد جذب خواهد شد. نکته شبهه برانگیز و مغلطه آمیز این قضیه در درک اشتباه از رابطه علت و معلول نهفته است. آنجا که تصور می شود تزریق منابع مالی موجب افزایش بازدهی و رونق تولید می گردد حال آنکه بالعکس این بازدهی است که تعیین می کند نقدینگی به کدام سمت و سو باید حرکت کند، لذا برای افزایش تولید باید به دنبال راهکارهای دیگری به غیر از تزریق منابع مالی بود. ذکر مطلب زیر شاید بتواند به روشن تر شدن موضوع کمک نماید.

تقریبا تمامی تولیدکنندگان کشور خیلی پیش تر از آنکه بخش دولتی به فکر حمایت از آنها بیفتد، به این جمع بندی رسیده اند که برای بقای خویش می بایست مازاد درآمدشان را در فعالیت های غیر مولد همانند خرید املاک و مستغلات که از سوددهی بالایی در مقایسه با تولید برخوردار است، سرمایه گذاری نمایند. بدون شک در شرایطی که بخش دولتی تسهیلات ارزان در اختیار آنان قرار دهد کاملا طبیعی خواهد بود که بخش اعظم این تسهیلات را در فعالیت هایی که سودآوری بیشتری دارد، هزینه کنند. نگاهی اجمالی به صورت های سود و زیان شرکت های معظم تولیدی که سالیان متمادی است علاوه بر حمایت های مالی از انواع و اقسام حمایت های قانونی و تعرفه ای نیز برخوردارند، به خوبی آشکار می سازد که قسمت عمده سود آنها در چند سال گذشته ناشی از سود غیر عملیاتی حاصل از فروش املاکی است که در سال های پیش با قیمت ارزان خریداری نموده اند. با این حساب باید گفت هر میزان نقدینگی اضافه که فراتر از ظرفیت های بخش تولیدی به آن وارد شود در نهایت مسیر خود را به سمت فعالیت های غیر مولد پیدا خواهد کرد. فهم این مطلب ضروری به نظر می رسد که اصل مذکور اصلی ثابت و استوار است. همان قدر که زیر پا گذاشتن قانون جاذبه در فیزیک غیر ممکن است، تعدی از این اصل نیز در اقتصاد امری محال است. مایه بسی شگفتی است که برخی مصرانه بر این باورند که با تشدید نظارت ها می توان این رویه را به نحو مطلوب تغییر داد. خوشبختانه امروزه اکثر کارشناسان اقتصادی بر سر این موضوع متفق القولند که رونق تولید گره گشای بسیاری از مشکلات اقتصادی کشور است. اما ای کاش کسی به این سوال پیش پاافتاده و اتفاقا اساسی پاسخ می داد که وقتی می توان با سرمایه گذاری در فعالیتی تجاری بدون تحمل کمترین ریسک، بدون نیاز به دانش فراوان و بی هیچ زحمتی چندین برابر یک فعالیت تولیدی سود به دست آورد، دیگر چه انگیزه ای برای تولید و ایجاد اشتغال باقی خواهد ماند. به بیان ساده تر وقتی راه آسانی برای پولدار شدن وجود دارد، انتخاب راه دشوار چه توجیهی جز ضعف عقل می تواند داشته باشد. اگر چه در اقتصاد فعالیت های بخش تولیدی و تجاری همچون حلقه های زنجیر به یکدیگر متصل بوده و هر یک مکمل دیگری است، لیکن این ارتباط تا زمانی پابرجاست که رابطه منطقی بین بازدهی سرمایه در این دو بخش برقرار باشد. در شرایطی که این رابطه منطقی گسسته شود و شکاف عمیقی بین بازدهی این دو بخش پدیدار گردد، آنطور که در اقتصاد ایران نیز چنین است، به طور قطع نوعی ناهنجار در اقتصاد وجود دارد و این ناهنجار چیزی نیست جز حضور گسترده دلالان و سفته بازان. سودجویان و سفته بازان سال های سال است در سایه امنیت حضوری که نبود قوانین و نظارت های بخش دولتی برای آنها فراهم نموده به راحتی ادامه حیات می دهند. این آفت خانمانسوز که با اشتهایی وصف ناشدنی منابع اقتصادی این سرزمین را در کام خود می کشد، پیکر نیمه جان اقتصاد را روز به روز ضعیف تر و ضعیف تر کرده است. تحت این شرایط هر زمان که کود بی دریغ حمایت های دولتی در پای این نهال نحیف و آفت زده ریخته شده، نتیجه عمل چیزی جز فربه تر شدن آفت مذکور، افزایش نرخ تورم و بیشتر شدن شکاف طبقاتی نبوده است. از مهم ترین آثار زیانبار این آفت آن است که به سمت هر کالا و یا خدماتی که جذب گردد منجر به ایجاد تقاضای کاذب و گرانی آن خواهد شد. اتفاقی که در دو سال اخیر در بازار مسکن رخ داده دقیقا از همین منظر قابل بررسی است. اگرچه به زعم بسیاری از کارشناسان گرانی مسکن با افزایش تقاضای آن در ارتباط است و بخش اعظم این تقاضا نیز به حساب افزایش تعداد زوجین و نیاز آنها به سرپناه گذاشته می شود.

اما خوب است دانسته شود در ادبیات اقتصادی به این قشر از جامعه که اغلب آنها حتی قادر به پرداخت ۱۰ درصد از بهای فعلی مسکن نمی باشند نیازمند مسکن اطلاق می گردد و نه متقاضی آن. از این رو بسیار بدیهی است که اینگونه افراد نقشی در تعیین قیمت مسکن و گرانی آن نخواهند داشت. آنچه مسلم است عمده این تقاضا، تقاضای کاذبی است که توسط سودجویان فرصت طلب که بازار مسکن را در شرایط حاضر محل مناسبی برای کسب و کار خویش یافته اند، ایجاد می گردد و تا زمانی که این تقاضا در بازار وجود دارد نباید به توقف رشد قیمت ها چندان امیدوار بود. درک ناصحیح از مجموعه عوامل ذکرشده فوق سبب گردیده تا هدف گذاری و اتخاذ تصمیمات کارساز در حوزه اقتصاد به درستی صورت نپذیرد. در حالی که بیشتر کارشناسان اقتصادی رشد چشمگیر حجم نقدینگی را علت اصلی افزایش نرخ تورم در دو سال گذشته قلمداد می کنند و در شرایطی که همه تلاش ها صرف کنترل حجم نقدینگی می گردد، یک عامل مهم دیگر که در کوتاه مدت و میان مدت بر نرخ تورم اثر می گذارد مورد غفلت قرار گرفته و آن میزان جذب نقدینگی در بخش های مختلف است. به طور حتم بسته به میزان جذب نقدینگی در فعالیت های تولیدی و یا فعالیت های واسطه گری و دلالی، اثر افزایش نقدینگی بر نرخ تورم یکسان نخواهد بود. اگر چه برخی از تحلیل ها که دقیق ترند دلیل افزایش نرخ تورم را محدود به افزایش حجم نقدینگی نکرده و نبود ظرفیت های لازم در بخش تولید برای جذب این میزان نقدینگی را یکی دیگر از عوامل اثرگذار در این زمینه می دانند، لیکن این دیدگاه نیز به نوبه خود دارای ایراد است. چرا که ظرفیت های بالقوه و فرصت های بی نظیر فعالیت های تولیدی علی رغم تمامی موانع و عوامل بازدارنده بسیار بیشتر از آن چیزی است که در عمل وجود دارد. از این رو عاملی که مانع جذب نقدینگی در فعالیت های تولیدی می گردد را نه در خود تولید که در بیرون از آن باید جست. به عبارت بهتر ظرفیت اضافه و نامتناسبی که در سایر بخش ها برای جذب نقدینگی وجود دارد اصلی ترین مانع دربرابر فعالیت های تولیدی به حساب می آید. نتایج حاصل از این بحث را می توان در دو بخش خلاصه نمود: ۱- هرچند که در طبقه بندی علوم، اقتصاد شاخه ای از علوم انسانی محسوب می شود، اما در عمل بسیاری از قواعد آن از قوانین محتوم و لایتغیر طبیعت پیروی می کنند. این نکته بیشتر قابل توجه کسانی است که بدون درک صحیح از شرایط موجود بر این باورند که می توان اوضاع را با حکم و دستور مطابق با اراده خود تغییر داد. تحقق این امر خواه در علم اقتصاد باشد و یا در هر رشته دیگری از علوم، همان قدر که ناممکن و غیرعملی است به همان اندازه نیز می تواند مضحک و خنده دار باشد. فی المثل روزی را مجسم کنید که فیزیکدانان گرد هم آمده و حکم می کنند که سیب ها از این پس به جای آنکه تحت تاثیر نیروی جاذبه بر روی زمین بیفتند در فضای لایتناهی معلق و شناور بمانند.

با این اوصاف طرح کاهش بهره بانکی و انتظاری که از اجرای آن برای افزایش تولید و کاهش نرخ تورم می رود در واقع چیزی کمتر از مثال یاد شده نداشته و ارائه چنین طرحی را فقط باید به ساده اندیشی و سهل انگاری طراحان آن نسبت داد. کوتاه سخن این است که اقتصاد بیش از آن که به حکم و دستور احتیاج داشته باشد به برنامه ریزی، کنترل و هدایت منابع با نگاهی سیستماتیک، همه جانبه و همزمان به مجموعه عوامل اثر گذار نیازمند است. تنها نتیجه صدور چنین احکامی بر هم خوردن تعادل موجود در سیستم بوده، لیکن روابط و معادلات حاکم همچنان بدون تغییر باقی خواهند ماند، آنگونه که در دو سال گذشته در اقتصاد ایران نیز شاهد آن بوده ایم. ۲- همان طور که پیش تر نیز توضیح داده شد تزریق منابع مالی در وضع حاضر به هیچ وجه منجر به افزایش تولید نخواهد شد. در صورتی که فرض کنیم تمامی عوامل مرتبط با تولید در جهت صحیح به کار گرفته شده و همه موانع پیش رو از میان برداشته شوند، باز هم نمی توان انتظار داشت که در بهترین حالت متوسط بازدهی سرمایه در بخش تولید بیش از ۱۵ تا ۲۰ درصد افزایش یابد. تحت این شرایط نیز بازدهی فعالیت های تولیدی و تجاری همچنان فاصله معنادار و فاحشی خواهند داشت. به بیان دیگر از میان برداشتن موانع اگر چه باید مد نظر سیاستگذاران اقتصادی کشور باشد، اما راهکار اساسی را باید در اعمال محدودیت بر فعالیت های تجاری و به طور خاص در نوع واسطه گری و دلالی آن جست و جو نمود به نحوی که بازدهی این بخش در سطحی پایین تر از تولید و یا برابر با آن قرار گیرد. تنها در این صورت است که منابع مالی به خودی خود و بدون نیاز به هیچ حکم و دستوری جذب فعالیت های تولیدی خواهد شد و رونق آن را باعث خواهد شد. این مهم به دست نخواهد آمد مگر با ایجاد شفافیت در روابط پولی و کنترل و هدایت جریان نقدینگی با ابزارهای قانونی که دولت در اختیار دارد. به جای آنکه تمرکز صرف داشته باشیم بر کنترل حجم نقدینگی که البته این موضوع نیز در جای خود حائز اهمیت است.

تصحیح و پوزش

روز پنجشنبه گزارشی در این صفحه به چاپ رسید با عنوان «لطفا برای این گزارش هم جوابیه بنویسید.» در بخشی از این گزارش به اشتباه دولت دوم سیدمحمد خاتمی دولت نهم نام گرفته است. از این طریق این اشتباه تصحیح می شود. دولت دوم سیدمحمد خاتمی دولت هشتم بود.