سرمقاله

جنگ در اوکراین، انبساط پولی در ایران!

ادامه از صفحه ۱

ـ به این ترتیب، تغییر معادل ریالی NFA در یک دوره زمانی مشخص، از خالص عملیات خرید و فروش ارز بانک مرکزی در بازار اسکناس و حواله، تغییر قیمت جهانی طلا، تغییر ارزش SDR و تغییر ارزش اسعار مختلف موجود در سبد ارزی بانک مرکزی نسبت به دلار آمریکا نشأت می گیرد. اما نکته کلیدی این است که قبض و بسط پایه پولی که بصورت واقعی اقتصاد را متاثر می کند، صرفاً از محل عملیات خرید و فروش ارز توسط بانک مرکزی حادث می‌شود. به بیان دیگر، چنانچه قیمت جهانی طلا، ارزش SDR و ارزش اسعار موجود در سبد ارزی بانک مرکزی نسبت به دلار آمریکا دچار تغییر شوند، معادل ریالی آن به نرخ ۴۲۰۰ تومان محاسبه و در تغییرات ریالی NFA منعکس می‌شود. این در حالی است که از این محل هیچ قبض و بسط واقعی در پایه پولی و ریال موجود در اقتصاد اتفاق نمی‌افتد. چرا این موضوع مهم است؟ به این دلیل که وقتی اقتصاد دنیا با یک شوک بزرگ نظیر جنگ روسیه و اوکراین روبه‌رو می‌شود و قیمت جهانی طلا به‌شدت افزایش می‌یابد، معادل ریالی NFA بانک مرکزی نیز افزایش می‌یابد؛ در حالی که می‌دانیم ریالی از این محل به اقتصاد تزریق نشده است. بنابراین اگر بخواهیم فضاوت صحیح و عادلانه نسبت به عملکرد بانک مرکزی در انبساط و انقباض پایه پولی داشته باشیم، صرفاً باید تغییرات ریالی ناشی از عملیات خرید و فروش ارز توسط این بانک را ملاک قرار دهیم نه آنکه معادل ریالی کل اجزای NFA را در نظر بگیریم. چه بسا در یک دوره زمانی مشخص، عملیات خرید و فروش ارز بانک مرکزی به‌گونه‌ای باشد که به‌انقباض پولی منجر شود اما تغییر قیمت جهانی طلا، تغییر ارزش SDR و تغییر ارزش اسعار سبد ارزی نسبت به دلار آمریکا به‌گونه‌ای باشد که معادل ریالی NFA را افزایش دهد. در این صورت هرچند بانک مرکزی از طریق عملیات ارزی موفق به جمع‌آوری ریال از اقتصاد شده، اما تحلیلگران اقتصادی با مشاهده انبساط NFA نتیجه می گیرند که بانک مرکزی عملکرد ناموفقی داشته و پایه پولی را افزایش داده که قضاوتی نادرست نسبت به تلاش‌های بانک مرکزی در حوزه ارزی است. نمونه عینی این ماجرا در سال ۱۳۹۹ اتفاق افتاد در اولین روز سال ۱۳۹۹ قیمت هر اونس طلا در بازارهای جهانی، ۱۴۸۴ دلار و در روز پایانی آن سال معادل ۱۷۴۵ دلار بود که اثرات آن در معادل ریالی NFA بانک مرکزی در پایان سال ۱۳۹۹ نمود پیدا کرد. اتفاقا در آن سال به واسطه اجبار بانک مرکزی به خرید ارزهای مسدودی صندوق توسعه ملی و عدم امکان فروش آن، معادل ریالی NFA رشد قابل توجهی پیدا کرد تا بانک مرکزی به‌دلیل انبساط پایه پولی تحت فشار شدید افکار عمومی قرار بگیرد در حالی که اولا هیچ‌کدام از دو اتفاق یادشده در کنترل بانک مرکزی نبود و ثانیا اتفاق اول هیچ اثر ریالی واقعی در اقتصاد ایجاد نکرده بود و انبساط ریالی واقعی فقط از ناحیه خرید ارزهای مسدودی صندوق حادث شده بود.

نکته مهم دیگری که باید به آن اشاره کرد این است که هرچند معادل ریالی تغییر قیمت جهانی طلا، تغییر ارزش SDR و تغییر ارزش اسعار سبد ارزی نسبت به دلار آمریکا در جزو NFA ترازنامه بانک مرکزی منعکس می‌شود؛ اما معادل ریالی مزبور در حسابی با عنوان (ذخیره تسعیر ناشی از تجدید ارزیابی دارایی‌های خارجی بانک مرکزی) که در جزو (خالص سایر اقلام) ترازنامه قرار دارد، با علامت منفی وارد شده و از پایه پولی کسر می‌شود. بنابراین آنچه در گزیده آمارهای اقتصادی بانک مرکزی به‌عنوان تغییرات پایه پولی گزارش می‌شود، کاملا صحیح و قابل اعتماد است. اما پیگیرندی اجزای ترازنامه بانک مرکزی در گزارش‌های ارائه‌شده به‌گونه‌ای است که می‌تواند تحلیلگران اقتصادی را نسبت به عملکرد ارزی بانک مرکزی در بسط و قبض پایه پولی به اشتباه بیندازد و تحلیل‌های نادرست به جامعه ارائه دهد.

راهکار پیشنهادی برای موضوع این است که اجزای ترازنامه بانک مرکزی که با تواتر ماهانه در ترازنامه‌ای این بانک قرار می گیرد با تفصیل بیشتری گزارش شود؛ به‌طوری که معادل ریالی NFA به تفکیک (عملیات خرید و فروش قیمت جهانی طلا، ارزش SDR و ارزش اسعار موجود در سبد ارزی بانک مرکزی نسبت به دلار آمریکا) گزارش شود. به علاوه، حساب (خالص سایر اقلام) نیز به تفکیک (ذخیره تسعیر ناشی از تجدید ارزیابی دارایی‌های خارجی، عملیات بازار باز، ...) گزارش شود تا مخاطب بتواند درک صحیح و اصولی نسبت به تحولات پایه پولی و به‌ویژه اثرات ارزی عملیات خرید و فروش ارز از بانک مرکزی به‌عنوان اصلی‌ترین عامل در تغییرات پایه پولی بدست آورد.

نکته پایانی اینکه از زمان آغاز جنگ روسیه و اوکراین فقط ۲ هفته گذشته ولی در همین مدت کوتاه، اونس جهانی طلا ۱۰۰ دلار افزایش قیمت داشته و ممکن است باز هم بالاتر برود. در این صورت، چنانچه نوع گزارش‌دهی ترازنامه بانک مرکزی تغییر نکند و به سیاق قبل انجام شود، معادل ریالی NFA افزایش نشان خواهد داد و ممکن است برخی تحلیلگران استباط کنند که جنگ روسیه و اوکراین سبب شده است تا بخش ارزی بانک مرکزی بیش از گذشته پول چاپ کند به همین بی‌ربطی(!) حال آنکه نشان داده شد چنین تفسیر و برداشتی از ترازنامه بانک مرکزی صحیح نیست.

دکتر سعید بیات
Alborz.payam@gmail.com

خبر

کشف ۴ کیلو هروئین از خودروی یک قاچاقچی در البرز

رئیس پلیس مبارزه با مواد مخدر البرز از دستگیری یک قاچاقچی مواد مخدر با چهار کیلو و ۳۰۰ گرم هروئین خبر داد.

به گزارش پیام آشنا، سرهنگ علی سلیم پور گفت: مأموران پلیس مبارزه با مواد مخدر استان با انجام اقدامات اطلاعاتی از فعالیت فردی در زمینه خرید و فروش مواد مخدر مطلع و تحرکات تامبرده را تحت رصد اطلاعاتی خود قرار دادند.

وی افزود: در ادامه مأموران پس از چندین روز تعقیب و مراقبت متهم، در یک فرصت مناسبت وارد عمل شده و در هنگام خرید مواد مخدر تامبرده را دستگیر و به پلیس مبارزه با مواد مخدر منتقل کردند.

رئیس پلیس مبارزه با مواد مخدر استان گفت در بازرسی از خودرو متهم مقدار چهار کیلو ۳۰۰ گرم هروئین کشف شد که به همراه متهم به مراجع قضائی تحویل شد.

سرهنگ سلیم پور در پایان به نقش پر رنگ مردم در مبارزه جدی با معضل مواد مخدر اشاره کرد و گفت: شهروندان در صورت اطلاع از فعالیت قاچاقچیان مواد مخدر، موضوع را از طریق شماره تلفن ۱۱۰ به پلیس اعلام کنند.

فرمانده انتظامی البرز مطرح کرد:

پیش‌بینی تردد ۱۰۰ میلیون خودرو از جاده‌های البرز در نوروز ۱۴۰۱

فرمانده انتظامی البرز گفت: پیش‌بینی می‌شود بیش از ۱۰۰ میلیون خودرو در ایام نوروز از جاده‌های البرز تردد کنند.

به گزارش پیام آشنا، سردار عباسعلی محمدیان روز سه شنبه ۲۲ اسفند در رزمایش نوروزی پلیس و دستگاه‌های امدادی استان البرز که در ستاد فرماندهی انتظامی این استان برگزار شد، افزود: امسال پس از دو سال محدودیت سفر و عدم پذیرش مسافر، شرایط سفرهای نوروزی فراهم شده و مردم دوست دارند به دل طبیعت بروند و روح و ذهن خود را آرام کنند.

وی ادامه داد: براین اساس پیش بینی می‌شود که حجم سفرها بیشتر شود و طبق برآوردهای کارشناسی نسبت به نوروز قبل از کرونا ۲۰ درصد افزایش تردد را خواهیم داشت.

محمدیان گفت: طبق آمار تعداد دارندگان گواهینامه رانندگی در البرز حدود یک میلیون و ۵۰۰ هزار نفر بوده و این استان حدود دو میلیون شماره گذاری شده است.

وی تاکید در خصوص اهمیت ترافیک جاده‌ای در ایام نوروز بیان کرد: از طرفی محدودیت زمانی برای سفرها به واسطه ماه مبارک رمضان داریم که مراحل رفت و برگشت مسافران شش مرحله پیش بینی شده است که از امروز عصر برای تهرانی‌ها شروع می شود و تا ۱۵ فروردین سال آینده ادامه دارد.

فرمانده انتظامی البرز افزود: با این شرایط البرز ویژگی خود را دارد زیرا این استان در مسیر مسافران نوروزی تمام استان‌های کشور قرار دارد و پیش‌بینی می‌شود بیش از ۱۰۰ میلیون خودرو در ایام نوروز از جاده‌های البرز تردد کنند.

وی افزود: در دو نوروز گذشته با وجود محدودیت‌های کرونایی ۵۵ میلیون تردد در جاده‌های البرز شاهد بودیم.

وی خطاب به کارکنان خدوم انتظامی استان البرز بیان کرد: ما باید با سعه صدر با مسافران برخورد کنیم و ادامه سفری شیرین برای آنان رقم بزنیم ضمن آنکه رانندگی که تخلف دارد توقیف ساعتی برای آن اعمال کنیم تا برای خود و دیگران حادثه به وجود نیاورد.

فرمانده انتظامی البرز تاکید کرد: برخورد خوب توام با رافت اسلامی که مورد تاکید مقام معظم رهبری است باید در سرلوحه امور قرار دهیم و با ابزار قانون و اخلاق باید اقتدار نظام را نشان دهیم که یکی از نشانه‌های اقتدار رعایت وضع ظاهری و برخورد خوب است.

این مسئول ادامه داد: باید نشان دهیم نظام اسلامی در عین حال که در اجرای قانون و مقررات قاطع است، رافت هم دارد.

فرمانده انتظامی البرز افزود: در حوزه امنیت تا زمانی که این امنیت نقض نشود قدر آن را نمی دانیم اما وقتی حادثه ای ماندند انسداد جاده رخ می دهد و ترافیک به وجود می‌آید آن وقت قدردان ترافیک روان خواهیم بود.

عقاب نشین خبر داد:

بازگشت ۷۳ واحد صنعتی راکد و غیرفعال در البرز به چرخه تولید

مدیرعامل شرکت شهرکهای صنعتی البرز گفت: یکی از مهمترین برنامه‌های شرکت شهرکهای صنعتی البرز، احیای واحدهای راکد و غیرفعال است که تلاش می‌شود با استفاده از ظرفیت‌های موجود، این واحدهای راکد احیا و به چرخه تولید بازگردند.

به گزارش پیام آشنا، حمیدرضا عقاب نشین دیروز در جمع خبرنگاران اظهار کرد: با تشکیل کارگروه و با استفاده از ظرفیت دستگاه‌های اجرایی تلاش می‌شود تا مشکلات واحدهای تولیدی احما شده و سپس راهکارهای مناسب برای رفع مشکلات آنان ارائه شود.

وی ادامه داد: در سال تولید، پشتیبانی‌ها و مانع زدایی‌ها و در راستای تلاش برای افزایش تولید و اشتغال از ابتدای امسال تاکنون ۷۳ واحد صنعتی راکد و غیرفعال در شهرکهای صنعتی استان البرز به چرخه تولید بازگشته‌اند که با آغاز به کار این واحدهای تولیدی برای یک هزار و ۱۷ نفر اشتغال، ایجاد شده است.

وی افزود: رسته فعالیت واحدهای احیا شده شامل صنایع غذایی، خوراک دام و طیور، فلزی، نساجی، شیمیایی، بسته بندی، شوینده، تجهیزات پزشکی، لبنی و لوازم خانگی بوده است.

وی در پایان تصریح کرد: یکی از مهمترین برنامه های شرکت شهرکهای صنعتی البرز احیا واحدهای راکد و غیرفعال است که تلاش می‌شود با استفاده از ظرفیت‌های موجود، این واحدهای راکد به چرخه تولید بازگردند.

ارائه تسهیلات، توسعه بازار و محصول از عوامل مهم در احیای ۷۳ واحد راکد صنعتی در این مدت بوده است.

مدیرعامل شرکت شهرکهای صنعتی استان البرز ضمن تشکر از تلاش های جهادگونه مدیران، کارآفرینان و صنعتگران، ابراز امیدواری کرد تا با اقداماتی که به منظور حمایت از واحدهای صنعتی و رفع موانع تولید انجام می‌شود شاهد افزایش بیش از پیش تولید و اشتغال در استان البرز باشیم.

معاون بهبود تولیدات دامی جهاد کشاورزی استان خبر داد:

راه اندازی واحدهای تولیدی مرغ گوشتی در البرز

معاون بهبود تولیدات دامی جهاد کشاورزی البرز با اشاره به اینکه مرغداران استان فقط بخش کوچکی از نیاز منطقه را برطرف می کنند، گفت: پروژه های بزرگ تولید مرغ گوشتی در البرز ایجاد و راه اندازی خواهد شد.

به گزارش پیام آشنا، مجید مراخانی افزود: واحدهای تولید کننده مرغ گوشتی استان فقط تامین کننده حدود ۲۰ تا ۲۲ درصد نیاز استان هستند و مابقی گوشت مرغ مورد نیاز از سایر استان ها تامین می شود. وی ادامه داد: از ۱۷۰ پروانه صادر شده برای واحدهای مرغ گوشتی استان ۸۷ واحد فعال بوده که از این تعداد نیز اکنون ۵۵ واحد به میزان یک میلیون و ۱۰۰ هزار قطعه جوجه ریزی کرده‌اند.

وی گفت: به منظور تامین حداکثری گوشت مرغ استان قرار است تا واحدهایی که داخل بافت قرار گرفته یا تغییر کاربری به دلیل راکد بودن شده اند، فعال سازی یا پروانه آن ها باطل و تمام امتیازات اخذ شده از طرف جهاد کشاورزی نیز باطل شده و امتیاز آن ها به مگاپروژه ها واگذار شود.

مراخانی با بیان اینکه مگاپروژه ها ظرفیت پرورش یک میلیون تا ۵۰۰ هزار قطعه ای دارند، افزود: در البرز نیاز به راه‌اندازی تعدادی مگاپروژه تا ظرفیت ۲ تا سه میلیون قطعه است.

معاون بهبود تولیدات دامی جهاد کشاورزی استان البرز گفت: اکنون برای تامین نسبی بازار افزایش ظرفیت به میزان ۲۴۷ هزار قطعه در واحدهای پرورش داده شده است.

پلیس فتا البرز:

مردم وضعیت حساب های بانکی خود را به خوبی رصد کنند

رئیس پلیس فتا البرز با اشاره به افزایش خریدها در آستانه سال نو و سفرهای نوروزی از مسافران و مردم خواست نسبت به وضعیت حساب های بانکی خود دقت بیشتری داشته باشند.

به گزارش پیام آشنا، سرهنگ رسول جلیلیان افزود: درچنین شرایطی سرقت های بانکی افزایش یافته و مهمترین آن ها کپی اطلاعات بانکی است.

وی اضافه کرد: هوشیاری کاربران برای پیشگیری از سرقت های الکترونیکی بسیار حائز اهمیت بوده که با حفظ آن می توان مانع از برداشت های غیرمجاز حساب های بانکی شد.

جلیلیان خاطرنشان کرد که آگاهی کاربران برای استفاده از کارت های بانکی درفضاهای مختلف وارد کردن رمز کارت بانکی توسط خود کاربر است که راه نفوذ سارقان الکترونیکی را مسدود می کند.

وی افزود: مسافران درهنگام سفر از فروشگاه های معتبر اقدام به خرید و از تحویل کارت بانکی به فروشندگان سپار خودداری کرده و حتی الامکان از وجه نقد استفاده شود.

وی درخصوص خرید های مجازی نیز خاطرنشان کرد: هموطنان برای خریدهای مجازی قبل ازهرقدام، از اصلی بودن صفحه سایت و آدرس اینترنتی مطمئن تا گرفتار درگاه های جعلی و یا برداشت های غیرمجاز نشوند.

رئیس پلیس فتا البرز گفت: از سپردن کارت های بانکی به افراد غیر برای خرید و تراکنش درفضای مجازی خودداری شود چراکه کارت عابر بانک و رمز یک حریم خصوصی محسوب می شود.

وی بیان داشت: کاربران در انتخاب کلمه عبور برای کارت های بانکی خود دقت و از گذر واژه های پر کاربرد ومتداول استفاده نکنند.

جلیلیان یادآورشد: مشتریان پس از انجام تراکنش های مالی، رسید خود را دریافت و آن را بررسی و چنانچه انجام تراکنش مالی ناموفق بود، رسید مربوطه را نزد خود نگه دارند تا از بازگشت پول به حساب بانکی خودمطمئن شوند.

وی، سایت پلیس فتا را مرجع کامل آخرین اطلاعات و تهدیدات سایبری معرفی کرد و از خانواد ها و عموم مردم خواست که برای پیشگیری و مقابله با هرگونه جرایم سایبری به مطالعه توصیه های این سایت بپردازند.

وی تاکید کرد: کاربران در صورت اطلاع از این‌گونه موارد بلافاصله مراتب را از طریق تماس با شماره تلفن ۰۹۶۳۸۰ به مرکز فوریت‌های سایبری پلیس فتا اعلام کنند.

سخنگوی شورای نگهبان:

مصوبه افزایش ۵۷ درصدی حقوق کارگران ابهام دارد

سخنگوی شورای نگهبان گفت: در پاسخ به سوالی راجع به افزایش ۵۷ درصدی حقوق کارگران که مشمول کارگران دستگاههای اجرایی نشده است گفت: ما راجع به این مورد ابهام داشتیم و این مصوبه به مجلس برگشت می خورد.

به گزارش پیام آشنا، آخرین نشست خبری هادی طحان نظیف سخنگوی شورای نگهبان با خبرنگاران در محل این شورا با محوریت بررسی لایحه بودجه ۱۴۰۱ برگزار شد.

سخنگوی شورای نگهبان در ابتدای این نشست ضمن تبریک اعیاد شعبانیه در رابطه با عملکرد سالیانه شورای نگهبان در سال ۱۴۰۰ گفت: شورای نگهبان ۸۲ مصوبه مجلس را در ۵۳ عنوان بررسی کرده که در ۲۹ مورد رفت و برگشت صورت گرفته است. هم‌چنین ۲۰ اساسنامه را از دولت دریافت کردیم که ۱۶ مورد تایید شده، ۲ مورد در دستور کار است و ۲ مورد نیز به دولت بازگشته است.

وی در پاسخ به سوالی در رابطه با معافیت سربازی افراد دارای دو فرزند و فروش سربازی گفت: این‌ها احکام غیر بودجه‌ای هستند و ارتباط مستقیمی با بودجه ندارند. تصمیم‌گیری راجع به نظام وظیفه یک فرایند قانونی دارد و این که با نیروهای مسلح هماهنگ نشود یعنی ترتیبات قانونی رعایت نشده و از این حیث نیز مورد مخالفت شورای نگهبان قرار گرفت.

سخنگوی شورای نگهبان در پاسخ به سوالی راجع به جهاد تبیین گفت: مخاطب جهاد تبیین هم عموم مردم هستند هم دستگاه‌ها. هم از این مورد مستثنی نیستیم و براساس تعهداتی که داریم در این حوزه تلاش می‌کنیم مثل همین نشست خبری که برگزار شده در فضای مجازی نیز از فضای موجود استفاده می‌کنیم.

وی در پاسخ به سوالی در رابطه با لغو قانون تغییر ساعت گفت: در جریان لغو این قانون نبودم طبعا هر زمان که به شورای نگهبان ارسال کنند بررسی می‌کنیم.

وی در پاسخ به سوالی راجع به افزایش ۵۷ درصدی حقوق کارگران که مشمول کارگران دستگاههای اجرایی نشده است گفت: ما راجع به این مورد ابهام داشتیم و این مصوبه به مجلس برگشت می‌خورد.

طحان نظیف در پاسخ به سوالی راجع به کسری بودجه گفت: واقعی بودن بودجه بحث بسیار مهمی است و اگر موارد روشنی وجود داشته باشد حتما به مجلس منعکس می‌شود اما برخی موارد اختلاف نظر کارشناسی است و برای ما هم روشن نشده است.

یادداشت

تعادل نحس در بازار مسکن

معضل مسکن در ذهن سیاستگذاران اقتصادی یک صورت‌مساله اشتباه دارد و این صورت‌مساله اشتباه به راه‌حل پرلشتباه (ساخت سالانه یک میلیون مسکن) منجر شده است. کمترین ضرر این طرح عظیم فلاخ 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، مجددا به نقطه صفر بر می‌گرداند. اما صورت‌مساله واقعی چیست و چه باید کرد؟

سیاستگذاران اقتصادی تصور می‌کنند 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 صورت‌مساله 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 می‌توانیم آن را تحت عنوان «تعادل نحس» نام‌گذاری کنیم.

قبل از پرداختن به مفهوم تعادل نحس و برای داشتن تصویری روشن آوضعیت فعلی کافی است به آمار رسمی رجوع کنیم. بر اساس آمار رسمی موجود، درحالی که تعداد واحدهای مسکونی در سال ۸۵ فقط ۹۰ درصد خانوارها را پوشش می‌داد، این نسبت در سال ۹۰ به ۱۰۵ درصد و در سال ۹۵ به ۱۳ درصد افزایش یافته است و برای سال ۹۹ هم نسبتی حول و حوش ۱۱۱ درصد برآورد می‌شود.

این آمار به روشنی نشان می‌دهد تعداد واحدهای مسکونی که ۱۵ سال پیش به‌صورت معناداری از تعداد خانوار کمتر بود، هم‌اکنون 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. شاخص‌های مهم دیگری نیز نشانگر آن است که قیمت نسبی مسکن در ایران نسبت به سایر کشورها بسیار بالاست که از جمله می‌توان به «شاخص قیمت به اجاره» اشاره کرد که در اکثر کشورها عددی حول‌وحوش ۱۵ اما در ایران، عددی حول‌وحوش ۳۰ است.

برگردیم به مفهوم تعادل نحس در بازار مسکن. تعادل نحس به معنای شکل‌گیری نوع خاصی از تعادل است که در آن، بخش عرضه مسکن نه در خدمت تقاضای مصرفی بلکه در خدمت تقاضای سرمایه‌ای است. تکلمی به تفاوت میانگین متراژ واحدهای معامله‌شده و واحدهای در حال ساخت، این گزاره را تایید می‌کند و نشان می‌دهد میانگین متراژ واحدهای در حال ساخت دست‌کم ۳۰ درصد از واحدهای معامله‌شده بزرگ‌تر 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 سرمایه‌ای شده است که سیگنال متفاوتی از نوع تقاضا را به بخش عرضه مخابره کرده و تدریجا بخش ساختوساز را در خدمت تقاضای سرمایه‌ای قرار داده است.

از سوی دیگر، کیفیت نامناسب سیاستگذاری اقتصادی باعث شده است که بازار ملک به تنها پناهگاه بدون ریسک حفظ قدرت خرید پس‌انداز هم برای اشخاص حقیقی و هم برای اشخاص حقوقی (اعم از بانک‌ها و شرکت‌های تولیدی و خدماتی) تبدیل شود که تقاضای سرمایه‌ای در این بازار را همواره در اوج نگه داشته و سودگیری از بازده اسمی ملک را جایگزین خلق ارزش افزوده در فعالیت‌های 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 راه‌حل تکنیکی برای بخش مسکن بلکه در یک راه‌حل جامع شامل بهبود کیفیت همه سیاستگذاری‌ها اعم از سیاست پولی، سیاست مالیاتی و سیاست ارزی جست‌وجو کرد چراکه این معضل دقیقا ریشه در بی‌کیفیتی این سیاستگذاری‌ها دارد. اما مشکل آن است که علاوه بر فهم اشتباه صورت‌مساله توسط سیاستگذار، طرح راهکارهای غیرموثری همچون مالیات بر خانه‌های خالی، یا مالیات بر عایدی سرمایه نیز باعث انحراف از راه‌حل موثر شده است.

اگرچه در راه‌حل جامع می‌توان گوشه چشمی به ابزارهای مالیاتی داشت، اما این مالیات‌های فرعی پاسخگوی چنین معضلی نیستند و در مواجهه با این صورت‌مساله باید ابزار اصلی، گولاتوری بازار مسکن یعنی مالیات سالانه بر مجموع املاک سرمایه‌ای اشخاص حقیقی و حقوقی (فراتر از املاک مصرفی) در دستور کار قرار گیرد که اخیرا در برخی کلان‌شهرهای چین به‌دلیل مواجهه با همین معضل عملیاتی شده است؛ اما در نهایت نباید فراموش کرد که این راهکار موثر هم بدون ایجاد جاذبه در نظام خلق ثروت از طریق بهبود کیفیت سیاستگذاری راه به جایی نمی‌برد.

علی میرزاخانی
Alborz.payam@gmail.com

خبر

کاخ سفید، همچنان معتقدیم دیپلماسی بهترین مسیر در تعامل با ایران

سخنگوی کاخ سفید تاکید کرد: ما همچنان بر این باوریم که دیپلماسی بهترین مسیر پیش‌رو در تعامل با ایران است.

به گزارش پیام آشنا، جن ساکی سخنگوی کاخ سفید در نشست خبری هفتگی خود در پاسخ به سوالی درباره تاثیر درخواست جدید روسیه به روند مذاکرات وین و توقف چند روزه آن تصریح کرد: همان‌طور که می‌دانید مذاکره‌کنندگان به پایتخت‌های خود بازگشته‌اند. باید ببینیم طی چند روز آینده دیپلماسی پیرامون برجام به کجا می‌رسد. بنابر گزارش وب سایت رسمی کاخ سفید، جن ساکی همچنین در پاسخ به این سوال که "آیا مذاکرات با ایران پایان یافته است؟" گفت: ما کماکان معتقدیم که دیپلماسی بهترین مسیر پیش رو است. اما این بخشی طبیعی از فرایند مذاکره است. مهم‌ترین و مشکل‌ترین بخش مذاکرات در مراحل پایانی رخ می‌دهد.

وی در پاسخ به سوال دیگری مبنی بر اینکه "باتوجه به حمله روسیه به اوکراین، آیا کشورهایی همچون ایران با موشک‌هایش، چین در رابطه با مساله تایوان و کره شمالی در حال آزمودن آمریکا و غرب هستند؟" گفت: ما رفتارهای این کشورها را مرتبط نمی‌دانیم. مثلا اگر ایران را در نظر بگیرید در حمله موشکی اخیر این کشور هیچ تاسیسات آمریکایی هدف قرار نگرفته و نیروهای آمریکایی آسیب ندیده‌اند. ما هدف این حمله نبودیم.

به گزارش ایسنا، با آغاز حمله روسیه به اوکراین در دو هفته گذشته و اعمال بی سابقه‌ترین تحریم‌های یک و چند جقبه علیه روسیه از سوی آمریکا و کشورهای اروپایی، مسکو با این ادعا که بخشی از تحریم‌ها بر تعهدات روسیه در چارچوب برجام تاثیر می‌گذارد، درخواست های جدیدی را برای مستثنی شدن از تحریم‌های آمریکا مطرح کرد. موضوع درخواست های روسیه خیلی سریع در ادبیات مقامات سفارت در مذاکرات وین جا گرفت. این در حالی بود که از همان شروع جنگ روسیه و اوکراین بسیاری از تحلیل گران بر این مساله تاکید کردند که جدای از محتوای مذاکرات و چالش‌های میان ایران و آمریکا بر سر بازگشت به برجام، این جنگ نیز تاثیر بسیاری بر مذاکرات خواهد داشت تا جایی که ممکن است سرنوشت مذاکرات را با ابهامی جدی رو به رو کند.