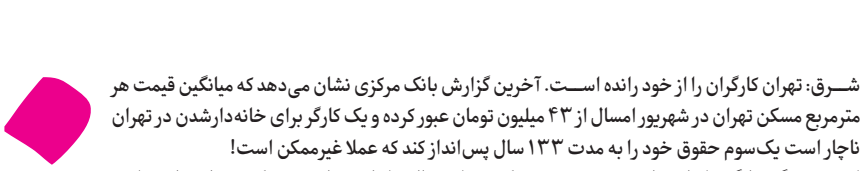




عکس: بابائفضل عرب‌جوادی، بیژان

قدرت خرید کارگران دیگر کفاف خرید و اجاره خانه در پایتخت رانمی دهد

تنگنای شدید اجاره‌بها



شرق: تهران کارگران را از خود رانده است. آخرین گزارش بانک مرکزی نشان می‌دهد که میانگین قیمت هر مترمربع مسکن تهران در شهریور امسال از ۴۳ میلیون تومان عبور کرده و یک کارگر برای خانه‌دارشدن در تهران ناچار است یک‌سوم حقوق خود را به مدت ۱۳۳ سال پس‌انداز کند که عملاً غیرممکن است!

از سوی دیگر میانگین اجاره‌بهای هر مترمربع مسکن تهران مطابق اعلام معاونت مسکن و ساختمان وزارت راه و شهرسازی در بهار امسال با ۵۰ درصد رشد نسبت به اواخر سال گذشته به حدود ۱۲۶هزار و ۹۰۰ تومان رسیده است که با این حساب یک کارگر برای اجاره یک آپارتمان ۷۰ متری در تهران ناچار است حدود ۱.۵ برابر حقوق خود اجاره بپردازد.

انتظار ۱۳ساله کارگران برای خانه‌دارشدن در تهران

اگر حداقل حقوق و مزایای کارگران ایرانی یعنی دستمزد ماهانه حدود پنج‌میلیون و ۶۸۰ هزار تومان را در نظر بگیریم، درآمد سالانه یک کارگر حدود ۶۸میلیون و ۱۶۰ هزار تومان می‌شود که این میزان درآمد نه‌تنها برای خرید خانه مناسب

علی سبحانی، کارشناس اقتصاد: زمانی که بانک‌ها تسهیلات پرداخت می‌کنند،

این پرداخت تسهیلات در واقع خلق نقدینگی است. اگر شفاف باشد که چه کسانی این تسهیلات را دریافت کرده‌اند و چه وثائقی را گرو گذاشته‌اند تا این تسهیلات را دریافت کنند، آن‌گاه می‌توان از روی این اطلاعات حدس زد که این تسهیلات جاری آیا در آینده پتانسیل تبدیل‌شدن به تسهیلات غیرجاری را دارد یا خیر.

در شرایط فعلی کشور، حل مشکلات نظام بانکی و پرداختن به مسائل آن، از اهمیت دوچندانی برخوردار است؛ چراکه یکی از مشکلات عدیده اقتصادی کشور نرخ تورم بالا است و علاج این مسئله هم ممکن نیست مگر با کنترل نظام بانکی که همبستگی شدید بین تورم و نرخ رشد نقدینگی، گواهِ این کملا مدعا است. ازاین‌رو نمی‌توان به‌سادگی و با سطحی‌نگری از کنار مسئله بانک عبور کرد. در کشورهای پیشرو و توسعه‌یافته، بانک محور توسعه و زمینه‌ساز رشد اقتصادی است؛ اما سؤال اساسی این است که چرا در کشور ما، عملکرد بانک‌ها سبب بروز نرخ‌های تورم بالا و در پی آن، تشدید شرایط رکودی شده‌اند. چرا بانک‌ها نتوانستند آن‌طور که در کشورهای موفق نقش ایفا کرده‌اند، در

کشور ما نقش ایفا کنند؟ اگر بخواهیم دقیق‌تر بیان کنیم، می‌توان گفت مشابه آن چیزی که در سایر کشورهای جهان وجود دارد، در کشور ما نیز بانک یک نهاد رسمی است؛ اما مسئله این است که برای این نهاد رسمی، ما نیازمند ضوابط اجرایی هستیم؛ ضوابتی که متضمن عملکرد مطلوب بانک‌هاست. درحال‌حاضر خلا نظام بانکی، ضوابط اجرایی است. ضوابط اجرایی چیزی نیست که بتوان آن را از سایر کشورها الگو گرفت؛ بلکه نیاز است در هر اقتصاد و متناسب با شرایط آن، این ضوابط تهیه و تدوین شوند. نمی‌شود کشوری را که تحت سلطه مالی قرار دارد، مشابه کشوری که سیاست‌گذاری پولی مستقلی دارد، در نظر گرفت؛ به‌عنوان مثال کشور آمریکا از مکانیسم اقتصاد باز و مبتنی بر بازار برخوردار است؛ اما در مسئله نظارت بانکی قوانین بسیار سخت و سخی دارند و بانک مرکزی در آنجا با اقتدار با تخلفات بانکی برخورد می‌کند. متأسفانه در کشور ما خلا نظارتی وجود دارد و اعمال قدرت و اقتداری در برابر بانک‌ها صورت نمی‌گیرد.

لازمه اصلی برای نظارت دقیق، شفافیت است؛ چنانچه شفافیت در عملکرد بانک‌ها وجود داشته باشد، می‌توان بر عملکرد آنها نظارت دقیق داشت که نتیجه نظارت دقیق و پیشینی، کاهش فساد است. تصور کنید که همه فعالیت بانک‌ها روشن و شفاف باشد. آیا مجدداً می‌توانند مانند وضعیت فعلی بر اقتصاد اثر منفی بگذارند؟ شفافیت تسهیلات کلان هزینه فسادهای بانکی را هم برای اشخاص حقیقی و هم اشخاص حقوقی که مرتکب فساد می‌شوند و هم برای مدیران بانکی، چنانچه قصد همکاری با این اشخاص را داشته باشند، به‌شدت افزایش می‌دهد.

زمانی که تسهیلات بانکی نکول شود، بدهی بانک‌ها به بانک مرکزی افزایش می‌یابد. به دنبال این ماجرا، پایه پولی رشد می‌کند و نرخ تورم افزایش می‌یابد. نکته مهمی که در این فرایند وجود دارد، این است که یک عده بسیار محدود از مواهب تسهیلات بانکی بهره‌مند شده‌اند که اقساط را نیز اغلب بازپرداخت نمی‌کنند. این در حالی است که ضرر پول‌های خلق‌شده، از طریق تورم متوجه تکت‌تک افراد جامعه می‌شود. اقساطر ضعیف جامعه قربانیان اصلی تورم هستند؛ بنابراین هم از ابعاد اقتصادی و هم از ابعاد عدالتی و اجتماعی، این مسئله بسیار مهم است.

با توجه به رویه‌های فعلی زمانی که اجازه تأسیس بانک داده می‌شود، هم‌زمان دو رانت به آن بانک داده می‌شود؛ رانت اول قدرت خلق پول و رانت دوم قدرت تخصیص منابع است. بنابراین باید تنظیم‌گری جدی در حوزه بانک صورت گیرد؛ چراکه هرکدام از این رانت‌ها، موقعیت تعارض منافع زیادی را برای مدیران آن به وجود می‌آورد.

شفافیت تسهیلات کلان این امکان را می‌دهد که متخصصان و همچنین آحاد مردم جامعه بررسی کنند که نقدینگی خلق‌شده در نظام بانکی چگونه تخصیص یافته، آیا این پول‌ها صرف تأمین مالی تولید و پروژه‌های مولد شده است یا اینکه اشخاص حقیقی و حقوقی که شایستگی دریافت این تسهیلات را نداشته‌اند، این تسهیلات را اخذ کرده‌اند؟

امسال یک اتفاق بسیار مهم رخ داد و آن این بود که در تبصره ۱۶ قانون بودجه سال ۱۴۰۱، به مسئله شفافیت تسهیلات کلان اشاره شد. مطابق بند «د» تبصره ۱۶ قانون بودجه امسال، بانک مرکزی موظف است با استفاده

داده‌اند.

بر اساس اعلام معاونت مسکن و ساختمان وزارت راه و شهرسازی میانگین اجاره هر مترمربع واحد مسکونی در تهران در بهار امسال به حدود ۱۲۶هزار و ۹۰۰ تومان رسیده که در مقایسه با رقم ۸۴هزار و ۸۰۰ تومان پایان سال ۱۴۰۰ رشد نزدیک به ۵۰درصدی داشته است.

با این حساب یک کارگر برای اجاره یک آپارتمان ۷۰متری در تهران ناچار است ماهانه و به‌طور میانگین حدود هشت‌میلیون و ۸۸۳ هزار تومان بپردازد که این میزان اجاره تقریباً حدود ۱.۵ برابر تمام حقوق و مزایای کارگران است. نگاهی به ارقام اجاره خانه در محلات جنوبی تهران نشان می‌دهد که اجاره خانه در جنوب شهر هم برای کارگران دشوار شده است.

یک آپارتمان ۶۴متری در هزار دستگاه نازی‌آباد درحال‌حاضر با رقم ۷۰ میلیون تومان رهن و ۴.۵ میلیون تومان اجاره ماهانه آکهی شده است و یک آپارتمان ۷۰متری در محله شوش به ۱۲۰ میلیون تومان ودیعه و ماهانه ۳.۵ میلیون تومان اجاره نیاز دارد. یک آپارتمان ۴۵متری در خزانه هم با ۶۰ میلیون تومان رهن و سه میلیون تومان اجاره ماهانه آکهی شده است.

قیمت هر متر خانه از ۴۳ میلیون تومان عبور کرد

حالا بر اساس آخرین گزارش بانک مرکزی در شهریور امسال متوسط قیمت یک مترمربع مسکن در شهر تهران، ۴۳میلیون و ۲۱۶ هزار تومان بوده که نسبت به ماه قبل و مدت مشابه سال قبل به ترتیب ۱.۱ و ۳۶.۳ درصد افزایش یافته است.

علاوه‌براین، تعداد معاملات انجام‌شده در این ماه حدود شش هزار فقره بود که نسبت به ماه قبل و ماه مشابه در سال ۱۴۰۰ به ترتیب ۲۲.۹ و ۲۲.۵ درصد کاهش را نشان می‌دهد و بررسی توزیع تعداد واحدهای مسکونی معامله‌شده در شهر تهران به تفکیک عمر بنا حاکی از آن است که واحدهای تا پنج سال ساخت با سهم ۲۸.۴ درصد بیشترین سهم را به خود اختصاص داده‌اند.

این در حالی است که در میان مناطق ۲۲گانه شهر تهران، بیشترین قیمت هر متر خانه ۸۷میلیون و ۱۳۰ هزار تومان در منطقه یک و کمترین آن با ۲۱میلیون و ۵۰۰ هزار تومان در منطقه ۱۸ بوده است که هریک از آنها با افزایش ۲۶.۴ درصدی در منطقه یک و ۱۸.۸ درصدی در منطقه ۱۸ مواجه شده‌اند.

توزیع فراوانی تعداد واحدهای مسکونی معامله‌شده بر حسب قیمت یک مترمربع بنا در شهریور امسال نیز حاکی از آن است که واحدهای مسکونی در دامنه قیمتی ۳۰ تا ۳۵ میلیون تومان به ازای هر مترمربع بنا با سهم ۱۱.۸ درصد بیشترین سهم از تعداد معاملات شهر تهران را به خود اختصاص دادند و دامنه هفتمی تا ۲۵ و ۳۰ تا ۳۵ و ۴۰ میلیون تومان با ۱۱.۲ و ۱۰.۴ درصد سهم در رتبه بعدی قرار دارد.

از سوی دیگر، در شهریور امسال توزیع فراوانی تعداد واحدهای مسکونی معامله‌شده بر اساس ارزش هر واحد نشان‌دهنده آن است که واحدهای مسکونی با ارزش یک میلیارد تا یک‌میلیارد و ۵۰۰ میلیون تومان با اختصاص سهم

۱۳.۹ درصد بیشترین سهم از معاملات انجام‌شده را داشته‌اند. همچنین، توزیع معاملات انجام‌شده مسکن بر اساس مناطق شهری در تهران حاکی از آن است که منطقه ۵ با ۱۴.۴ درصد از کل معاملات، بیشترین سهم معاملات شهر تهران را به خود اختصاص داده است.

اوضاع اجاره خانه در شهریور امسال

بررسی شاخص کرایه مسکن اجاری در شهر تهران و در کل مناطق شهری در شهریور امسال نشان‌دهنده رشدی معادل ۴۰.۹ و ۴۶.۸ درصد نسبت به ماه مشابه سال گذشته است.

لازم به توضیح است که رشد ماهانه شاخص مزبور در شهریور در شهر تهران و کل مناطق شهری به ترتیب معادل ۴.۶ و ۴.۷ درصد است.

به گزارش ایسنا متوسط اجاره‌بها در شهر تهران در یک ماه گذشته ۴.۶ درصد افزایش داشت که از دلایل اصلی آن می‌توان به رکود در بخش فروش، افزایش سطح عمومی قیمت کالاها و انتقال فشار تورمی از قیمت مسکن به بخش اجاره اشاره کرد. در واقع تنها در یک ماه گذشته اجاره‌بها در شهر تهران ۴.۶ درصد افزایش داشته بلکه رشد بیش از چهاربرابری را در مقایسه با میزان افزایش قیمت مسکن به ثبت رسانده است. شاخص رشد سالانه کرایه مسکن نیز در پایتخت ۴۱ درصد و در کل مناطق شهری کشور حدود ۴۷ درصد بود.

این در حالی است که تورم نقطه به نقطه مسکن در تهران طبق شاخص بانک مرکزی ۳۶.۳ درصد و در کل کشور (مطابق گزارش مرکز آمار) ۳۲.۶ درصد بود. تورم ماهانه در هر دو شاخص فروش مسکن و اجاره‌بها در کل کشور نیز ۳.۵ درصد به ثبت رسید.

با فروکش‌کردن انتظارات کاهشی در حوزه فروش، رشد قیمت خانه در آخرین ماه از نیمه اول سال به پایین‌ترین سطح خود از فروردین تاکنون رسید و افزایش ماهانه ۱.۱ درصد را به ثبت رساند.

طبق اعلام بانک مرکزی شهریور امسال رشد ماهانه و سالانه قیمت مسکن در تهران به ترتیب ۱.۱ و ۳۶.۳ درصد بود.

آمار و ارقام نشان می‌دهد که با وجود ثبات نسبی قیمت مسکن در شهر تهران، بازار اجاره در پایتخت و کل کشور تا حدودی ملتهب است. عواملی مانند تورم عمومی (۴۲ درصد)، میزان افزایش دستمزد (۵۷ درصد)، جبران عقب‌ماندگی بازار اجاره نسبت به قیمت مسکن، پرشدن ظرفیت بازار ملک، رکود معاملات، انتقال انتظارات تورمی از بخش خرید و فروش به سمت بازار اجاره و کاهش بازدهی بازارهای رقیب مسکن از دلایل رشد اجاره‌بها ارزیابی می‌شود.

روند کاهشی معاملات شهر تهران که از تیرماه امسال آغاز شده، در شهریور نیز ادامه پیدا کرد. شهریور امسال شش‌هزار و ۳۳ فقره معامله مسکن در تهران منعقد شد که از کاهش ۲۳ درصدی در درصدی به ترتیب نسبت به مرداد امسال و شهریور سال گذشته حکایت دارد. تجزیه‌ی‌شان می‌دهد در زمان استراحت بازار مسکن و ثبات قیمت‌ها، بازار اجاره به‌تدریج عقب‌ماندگی خود را جبران می‌کند.

از سامانه اطلاعاتی خود و عنداللزوم اطلاعات دریافتی بانک‌ها و مؤسسات اعتباری غیربانکی را بر اساس «تعاریف و مصادیق تعیین‌شده» از سوی شورای پول و اعتبار مانده تسهیلات و تعهدات کلان و میزان پرداختی و مانده تسهیلات و تعهدات اشخاص مرتبط و میزان پرداختی هریک از بانک‌ها و مؤسسات اعتباری غیربانکی را به تفکیک هریک از اشخاص با تعریف شورای پول و اعتبار (مرتبط با ذی‌نفع واحد)، نرخ سود، مدت بازپرداخت، دوره تنفس، وضعیت بازپرداخت (جاری، سررسید گذشته، معوق یا مشکوک‌الوصول) نوع و میزان وثیقه دریافت‌شده بر تارنامای بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران در دسترس عموم قرار داده و به صورت فصلی به‌روزرسانی کند. همچنین بانک‌ها و مؤسسات اعتباری غیربانکی موظف‌اند اطلاعات خود در این‌باره را به صورت فصلی در اختیار بانک مرکزی قرار دهند و در صورت استتکاف از ارسال تمام یا بخشی از اطلاعات در موعد مقرر، مؤسسه اعتباری حسب مورد به تشخیص بانک مرکزی محکوم می‌شود.

زمانی که این تبصره تصویب شد، با حمایت کارشناسان و نخبگان همراه بود؛ چراکه می‌توانست زمینه‌ساز کاهش نکول تسهیلات شود و از جهتی برای پژوهشگران هم بسیار سودمند است؛ زیرا می‌توانند تحقیق‌های مختلفی را که برای ارزیابی نظام بانکی وجود دارد، محاسبه کنند و با اتکا به این آمار، داده‌های خام مورد نیازشان تأمین شود.

زمانی که بانک‌ها تسهیلات پرداخت می‌کنند، این پرداخت تسهیلات خلق نقدینگی است؛ اگر شفاف باشد که چه کسانی این تسهیلات را دریافت کرده‌اند، چه وثائقی را گرو گذاشته‌اند تا این تسهیلات را دریافت کنند، آن‌گاه می‌توان از روی این اطلاعات حدس زد که این تسهیلات جاری آیا در آینده پتانسیل تبدیل‌شدن به تسهیلات غیرجاری را دارد یا خیر.

همین مسئله خودش به خودی خود کمک می‌کند تا مواردی که شایستگی دریافت تسهیلات کلان ندارند یا اینکه قصد نکول آنها را دارند، کمتر بتوانند تسهیلات دریافت کنند.

الان بحث داغ است که رشد ترازنامه بانک‌ها کنترل شود؛ زمانی که عمده درآمد بانک‌ها از محل پرداخت تسهیلات است، طبیعتاً تلاش می‌کنند تا این اتفاق نیفتد یا حداقل اینکه روند کنترل ترازنامه موجب نقصان در اعطای تسهیلات کلان نشود و کنترل رشد ترازنامه از طریق محدودیت در اعطای تسهیلات خرد دنبال شود.

چنانچه بانک‌ها پرداخت تسهیلات خرد را محدود کنند، مردم عادی که متقاضی دریافت این تسهیلات هستند، خواهند تحقیق‌نیافتن سیاست کنترل ترازنامه بانک‌ها می‌شوند و بانک‌ها نیز می‌توانند با اتکا به این مسئله فشار بیشتری بر بانک مرکزی برای رعایت‌نگردن محدودیت‌های تعیین‌شده برای سقف رشد ترازنامه بانک‌ها وارد کنند.

اما زمانی که تسهیلات پرداخت‌شده بانک‌ها شفاف باشد و مشخص شود بانک‌ها محدودیت کنترل رشد ترازنامه را صرفاً برای تسهیلات خرد اعمال کرده باشند، به جای آنکه مطالبه دریافت‌کنندگان تسهیلات خرد لغو دستورالعمل بانک مرکزی باشد، تغییر رویه بانک‌ها برای کنترل تسهیلات‌دهی بانک‌ها را مطالبه می‌کنند. به‌این‌ترتیب شفافیت تسهیلات کلان موجب کاراترشدن دستورالعمل بانک مرکزی خواهد شد و از طرف دیگر هزینه‌های

اجتماعی ناشی از اجرای این دستورالعمل و نارضایتی مردم از روند اعطای تسهیلات نیز کاهش پیدا می‌کند.

افشای تسهیلات کلان می‌تواند جلوی بروز مشکلات اقتصادی آتی را نیز بگیرد؛ چراکه به‌عنوان مثال اگر قرار بر این باشد که یک شرکت ورشکسته یا یک بدهکار بانکی، تسهیلات بگیرد، اگر لیست تسهیلات کلان شفاف باشد، قطعاً آن بانک عامل در پرداخت این تسهیلات با مشکل فشار افکار عمومی مواجه خواهد شد و تسهیلاتی که با احتمال بالا قرار بود مجدداً نکول شوند، پرداخت نخواهند شد.

بعُد دیگر این ماجرا، روشن‌کردن عمق عملکرد بانک‌هاست. بانک‌ها تسهیلات پرداخت می‌کنند و به فعالیت‌ها و شرکت‌های مختلف نقدینگی تخصیص می‌دهند. با شفاف‌بودن تسهیلات جاری می‌توان بررسی کرد که آیا این تسهیلات به سهامداران بانک داده شده است؟ آیا تسهیلات تحت فشارهای دولتی پرداخت شده‌اند؟ همه و همه این مسائل زمانی قابل بررسی است که لیست پرداختی‌های تسهیلات شفاف باشند.

بعد دیگر اهمیت افشای تسهیلات کلان، ایجاد زمینه مناسب برای مقابله با پدیده سلطه مالی است. سلطه مالی سبب کاهش کارایی سیاست‌های پولی می‌شود و کشور را در معرض خطر مانایی نرخ‌های تورم بالا قرار می‌دهد. چنانچه دولت تلاش کند برای پیشبرد اهداف خود و تأمین منابع مالی و بودجه، به مجموعه بانک مرکزی و شبکه بانکی فشار وارد کند، بانک مرکزی نمی‌تواند به هدف اصلی خود یعنی کنترل نرخ تورم دست پیدا کند و ناچار است از طریق روش‌های گوناگون مانند ارائه نتخواه به دولت، اعطای تسهیلات به شرکت‌های دولتی، ارائه خطوط اعتباری و اضافه برداشت به بانک‌های دولتی و سایر روش‌هایی که سبب افزایش پایه پولی می‌شود، به حل مشکلات بودجه‌ای دولت کمک کند. ثمره این مسئله، افزایش رشد نقدینگی و نهایتاً ایجاد تورم است و تا زمانی که این سلطه مالی وجود داشته باشد، نمی‌توان انتظار داشت سیاست‌های پولی کارا اتخاذ شود.

شفافیت تسهیلات کلان کمک می‌کند که اولاً سهم این تسهیلات که در راستای جبران ناترازی‌های دولتی و شرکت‌های کولش است، مشخص شود و ثانیاً زمینه برای ادامه روند فعلی محدود شود؛ چراکه شفافیت تسهیلات کلان موجب پاسخ‌گوترشدن بانک‌ها در قبال عملکردشان در حوزه پرداخت تسهیلات می‌شود. بانک‌ها یکی از دلایل رشد نقدینگی را ناترازی‌های مجموعه دولت و شرکت‌های دولتی بیان می‌کنند.

با ایجاد شفافیت کارشناسان هم می‌توانند تحلیل‌های دقیق‌تری از علت رشد نقدینگی داشته باشند. در پی این اتفاق، فشار افکار عمومی و کارشناسان متوجه دولت و شرکت‌های دولتی خواهد شد و به‌طور کلی هزینه تأمین مالی دولت از طریق نظام بانکی به‌شدت افزایش پیدا خواهد کرد که این مهم می‌تواند زمینه کاهش سلطه مالی در اقتصاد ایران را فراهم کند.

به هر حال آنچه مهم است، نگاه جامع به مسئله بانک است و بدون درنظرگرفتن نقش عواملی که بر بانک‌ها اثرگذار هستند، نمی‌توان عملکرد بانک‌ها را ارزیابی کرد. از این‌ظنرات بر عملکرد شبکه بانکی اتفاق نخواهد افتاد؛ مگر با شفافیت عملکرد بانک‌ها که یکی از فاکتورهای مهم آن، شفافیت تسهیلات کلان است.

^[1] اگر حداقل حقوق و مزایای کارگران ایرانی یعنی دستمزد ماهانه حدود پنج‌میلیون و ۶۸۰ هزار تومان را در نظر بگیریم، درآمد سالانه یک کارگر حدود ۶۸میلیون و ۱۶۰ هزار تومان می‌شود که این میزان درآمد نه‌تنها برای خرید خانه مناسب