

شاخص‌های اقتصادی زیر سطح خنثی

اقتصاد ایران در بیستمین ماه رکود پیوسته، با محدودیت‌های ارزی و افزایش هزینه‌های تولید، بنگاه‌ها را در تنگنای جدی قرار داده است

یادداشت
O P I N I O N



شخیایار باقرپور

کارشناس بازار مسکن

مسکن استیجاری سرمايه‌گذاري كه جذاب نیست

طرح مسکن استیجاری در شرایط کنونی اقتصاد کشور با چالش‌های ساختاری جدی روبه‌روست و فاقد چشم‌انداز بلندمدت و برنامه اجرایی مشخص است. تورم حدود ۵۰ درصدی، نوسانات شدید بازار و نبود ثبات اقتصادی، اجرای مسکن استیجاری عمومی را عملاً غیرممکن کرده است. تجربه کشورهای اروپایی در این حوزه، که اغلب دارای تورم نزدیک به صفر و ثبات مالی هستند، نمی‌تواند به صورت مستقیم به شرایط ایران تعمیم داده شود. اگرچه اصل مسکن استیجاری به عنوان ابزاری برای سیاست‌گذاری مسکن محل تردید نیست، اما نحوه اجرای آن و ظرفیت برنامه‌های کنونی محل بحث جدی است و افق مشخصی برای آن دیده نمی‌شود. برنامه‌های اعلام شده از سوی دولت اغلب جنبه شعاری دارند و هدف‌گذاری ساخت ۱۰ هزار واحد در مقطع فعلی، تأثیری ملموس بر بازار اجاره یا بحران مسکن نخواهد داشت.

سالانه حدود ۵۰۰ هزار ازدواج در کشور ثبت می‌شود و در طول پنج سال، این رقم به ۲.۵ میلیون خانوار جدید می‌رسد. حتی اگر مسکن استیجاری تنها برای ۴۰ درصد این جمعیت هدف‌گذاری شود، نیازمند ساخت یک میلیون واحد مسکونی طی پنج سال است. در حالی که برنامه فعلی دولت فاصله زیادی با این عدد دارد. مهم‌ترین چالش طرح، تأمین منابع مالی است؛ ۳۰ همت برای مرحله نخست پیش‌بینی شده که تنها کفاف ساخت یا خرید حدود ۶ هزار واحد را می‌دهد و مابقی باید از طریق تهاتر یا سازندگان تأمین شود. با این حال، ناکوتن برنامه مشخصی برای ادامه و تداوم طرح اعلام نشده و نقش انبوه‌سازان در این پروژه محدود است، زیرا عمده واحدهای در دسترس به پروژه‌های بنیاد مسکن تعلق دارد و پروژه‌های انبوه‌سازی معمولاً به شکل پیش‌فروش یا تعاونی‌ها اجرا می‌شوند و سرمایه‌متمرکز برای عرضه گسترده واحد آماده وجود ندارد.

از سوی دیگر، مسکن استیجاری باید به شکل مجتمع‌های مسکونی متمرکز اجرا شود تا امکان مدیریت و بهره‌برداری موثر فراهم شود، اما فراتر از پروژه‌های بنیاد مسکن یا برخی نهادهای برنامه مشخصی برای اختصاص مجتمع‌های مسکونی به این طرح وجود ندارد و آنچه در دسترس است، واحدهای پراکنده در شهرها هستند. برآوردها نشان می‌دهد برای حمایت واقعی از مستأجران، دولت باید حداقل یک میلیون واحد مسکن استیجاری فراهم کند که با هزینه‌های فعلی نیازمند بودجه‌ای حدود ۵ هزار همت است؛ بودجه‌ای که در دسترس نیست و حتی در صورت تأمین، می‌توان با آن مسائل کلان‌تری مانند ناترازی برق کشور را حل کرد.

سرمایه‌گذاری در مسکن استیجاری در تورم بالا و با مداخلات دستنوری جذاب نیست؛ کنترل نرخ اجاره غیرواقع‌بینانه است و ارزش اجاره دریافتی سالانه حدود یک‌سوم کاهش می‌یابد. تازمانی که وزارت راه و شهرسازی برنامه‌ای شفاف، واقع‌بینانه و با جزئیات اجرایی مشخص ارائه ندهد، تصمیم‌گیری درباره مسکن استیجاری امکان‌پذیر نیست.

حمیدرضاییاتی‌نیاکاشانی

روزنامه نگار



اقتصاد ایران وارد بیستمین ماه رکود پیوسته شده و فشارهای ساختاری و هزینه‌های تولید، بخش‌های مولد اقتصاد را بیش از پیش تحت تأثیر قرار داده است. شاخص مدیران خرید (شاخص) که به عنوان معیار پیش‌نگر فعالیت اقتصادی در نظر گرفته می‌شود، نشان می‌دهد فضای کسب‌وکار همچنان در مسیر نزولی قرار دارد و امید به بهبود کوتاه‌مدت بانوسانات ارزی و تورم فزاینده محدود شده است. داده‌های رسمی مرکز آمار ایران نیز کاهش تولید ناخالص داخلی بدون نفت و رشد ناچیز تولید کل را تأیید می‌کنند؛ وضعیتی که بیانگر ضعف شدید بخش‌های غیرنفتی در ایجاد اشتغال و ارزش افزوده پایدار است. فشارهای ناشی از افزایش هزینه‌های تولید، کمبود نقدینگی و محدودیت منابع مالی، استمرار رکود را رقم زده و فعالان اقتصادی را در موقعیتی بحرانی قرار داده است.

شاخص مدیران خرید و رکود فراگیر
شاخص مدیران خرید کل اقتصاد در آبان‌ماه ۱۴۰۴، پس از تعدیل فصلی به عدد ۴۶.۶ رسید که بیانگر رکود عمیق و ادامه‌دار در فضای کسب‌وکار است. کاهش هم‌زمان مؤلفه‌های اصلی این شاخص، از جمله تولید، سفارشات جدید، فروش، موجودی مواد اولیه و میزان استخدام، نشان‌دهنده رکود فراگیر است. شاخص تولید محصولات یا ارائه خدمات به ۴۸.۴ رسیده و با اینکه افت آن نسبت به ماه گذشته کاهش یافته، هنوز زیر سطح خنثی قرار دارد.

عوامل اصلی کاهش فعالیت بنگاه‌ها شامل افزایش شدید نرخ ارز، رشد بی‌رویه قیمت مواد اولیه، محدودیت منابع مالی و ضعف تقاضای داخلی است. شاخص سفارشات جدید مشتریان نیز با عدد ۴۳.۵، برای بیست‌ویکمین ماه متوالی نزولی بوده و کاهش شدیدتر نسبت به ماه قبل بیانگر افت تقاضای مؤثر است. بی‌ثباتی اقتصادی، تورم بالا و کاهش قدرت خرید خانوارها، به‌ویژه در دهک‌های متوسط و پایین، مصرف‌کنندگان را به احتیاط در خرید متوجه کرده است.

بسته حمایتی وزارت صمت برای بنگاه‌ها

این بسته با ۵ محور اصلی شامل تأمین مالی، توسعه منابع انسانی، تحول دیجیتال، توسعه بازار و مدیریت دانش طراحی شده و برای تقویت تولید، ایجاد اشتغال و توسعه صنعتی واحدهای کوچک و متوسط در سال ۱۴۰۵ تدوین شده است

معاون وزیر صنعت، معدن و تجارت از آماده شدن بسته حمایتی جامع برای بنگاه‌های کوچک و متوسط در سال ۱۴۰۵ خبر داد؛ طرحی که با تمرکز بر پنج محور اصلی، قصد دارد نقش این واحدها در تقویت تولید داخلی، افزایش اشتغال و توسعه صنعتی کشور را پررنگ‌تر کند. این بسته با هدف ارتقای بهره‌وری، توسعه منابع انسانی و دیجیتالی شدن فرایندها طراحی شده و قرار است به‌زودی رونمایی شود تا زمینه رشد پایدار و رقابت‌پذیری بنگاه‌های کوچک و متوسط را در اقتصاد ملی فراهم کند.

محورهای اصلی بسته حمایتی

رضا انصاری، مدیرعامل سازمان صنایع کوچک و شهرک‌های صنعتی، اعلام کرد که بسته حمایتی ۱۴۰۵ در پنج حوزه کلیدی تدوین شده است: تأمین مالی، توسعه منابع انسانی، تحول دیجیتال و افزایش بهره‌وری، توسعه بازار و صادرات و مدیریت دانش. او با اشاره به اینکه بیش از ۹۰ درصد واحدهای

اولیه، به کمترین سطح شش‌ماهه رسیده است. با وجود این شرایط، شاخص انتظارات فعالیت اقتصادی برای ماه آینده به بالاترین سطح ۱۴ ماهه خود رسیده است. این بهبود جزئی بیشتر ناشی از کاهش محدودیت‌های انرژی است. اما فعالان اقتصادی هشدار می‌دهند خوش‌بینی‌ها شکننده بوده و رکود تورمی، نوسانات ارزی، محدودیت‌های مالی و ریسک‌های سیاسی همچنان تهدیدهای اصلی پیش‌رو هستند.

اختلالات مکرر در بخش صنعت

شاخص مدیران خرید صنایع کارخانه‌ای در آبان‌ماه پس از دو ماه ثبات نسبی، دوباره روند نزولی گرفت و با ثبت عدد ۴۹.۹ به کمترین سطح سه‌ماهه رسید. کاهش این شاخص در اغلب صنایع محسوس بوده و بیشترین تأثیر را افت موجودی مواد اولیه و کاهش استخدام داشته است. شاخص تولید صنعتی و سفارشات جدید در محدوده مرزی خنثی قرار دارند، اما کمبود مواد اولیه، جهش نرخ ارز، محدودیت‌های مالی و ضعف تقاضا همچنان تولید و سفارشات را محدود کرده است. صادرات صنعتی نیز کمترین سطح چهارماهه خود را ثبت کرده است. کاهش مستمر استخدام در بخش صنعت برای چهاردهمین ماه متوالی ادامه یافته و افزایش هزینه‌ها و محدودیت منابع مالی توان بنگاه‌ها در حفظ نیروی انسانی را کاهش داده است. فاصله دستمزدها با هزینه‌های زندگی نیز انگیزه نیروی کار را تضعیف کرده و کمبود نیروی ماهر را تشدید نموده است. افزایش نرخ ارز و قیمت نهاده‌ها تولیدکنندگان را به افزایش قیمت فروش محصولات واداشته و بیشترین رشد قیمت فروش طی ۴۳ ماه اخیر ثبت شده است، که با رشد ۳.۴ درصدی شاخص قیمت مصرف‌کننده در آبان‌ماه همخوانی دارد. اگرچه وضعیت شامخ بخش صنعت نسبت به شامخ کل اقتصاد کمی بهتر است، اما این تفاوت، عمق رکود در سطح کلان و ضعف تقاضای عمومی را برجسته

اهمیت بنگاه‌های کوچک در اقتصاد

انصاری همچنین تأکید کرد که تجربه جهانی نشان می‌دهد بنگاه‌های کوچک و متوسط نقش بی‌بدیلی در توسعه صنعتی دارند و علاوه بر تقویت و تکمیل زنجیره ارزش صنایع، در ایجاد اشتغال، توسعه فناوری، نوآوری و انتقال دانش فنی تأثیرگذارند. بنگاه‌های کوچک و متوسط با انعطاف‌پذیری بالا و توانایی پاسخ سریع به تغییرات بازار، به‌ویژه در شرایط اقتصادی ناپایدار، ظرفیت چشمگیری

می‌کند و چشم‌انداز سرمایه‌گذاری مولد و رشد پایدار را با چالش جدی مواجه کرده است.

محدودیت‌های ساختاری و اجرایی

فعالان اقتصادی در آبان‌ماه ۱۴۰۴ بر مجموعه‌ای از چالش‌های ساختاری و اجرایی تأکید کرده‌اند. یکی از مهم‌ترین مسائل، عدم تخصیص به‌موقع ارز و تأخیر طولانی در فرایندهای مربوط به آن است. درخواست‌های تخصیص ارز به موقع تصویب نمی‌شود، مقررات و رویه‌ها ناگهانی و مکرر تغییر می‌کنند و گاه انتظار برای دریافت ارز به بیش از یک سال می‌رسد. این وضعیت ترخیص واردات، تأمین مواد اولیه و برنامه‌ریزی تولید را با اختلال جدی مواجه کرده است. کمبود مواد اولیه و افزایش شدید قیمت‌های یکی دیگر از دغدغه‌های اصلی بنگاه‌ها است. نرخ ارز بالا، عرضه ناکافی، انحصار در عرضه برخی کالاها و سهمیه‌بندی ناکارآمد موجب شده بسیاری از شرکت‌ها مواد اولیه مورد نیاز خود را از بازار آزاد با هزینه بالاتر تأمین کنند. بی‌ثباتی نرخ ارز نیز بر افزایش هزینه تمام‌شده تولید اثرگذار بوده و رکود بازار و کاهش تقاضا را تشدید کرده است. فرایندهای اداری و بروکراسی پیچیده، از دیگر مشکلات بنگاه‌هاست. طولانی بودن رویه‌ها، تغییرات مکرر و حتی روزانه در مقررات، تعرفه‌ها و دستورالعمل‌ها، به‌ویژه در گمرک، ثبت سفارش و بورس کالا، امکان برنامه‌ریزی منسجم تولید را دشوار کرده است. همچنین مشکلات وصول مطالبات و تأخیر در پرداخت‌ها، فشار مضاعفی بر نقدینگی واحدهای تولیدی وارد نموده است. سازوکارهای بورس کالا و نظام توزیع نیز انتقاد فعالان اقتصادی را به همراه داشته است. ابهام در قیمت‌گذاری، نرخ‌های متضاد و بالا بودن قیمت اعلامی برای برخی مواد اولیه، ریسک و بی‌اعتمادی را افزایش داده است. کمبود نقدینگی و دسترسی محدود به تسهیلات بانکی نیز به چالش فراگیر تبدیل شده و بسیاری از بنگاه‌ها توان تأمین سرمایه در گردش را ندارند. بانک‌ها با تأخیر یا شروط سخت‌گیرانه تسهیلات ارائه می‌دهند و در شرایط ضعف تقاضا و تأخیر در وصول مطالبات، فشار مالی بر واحدهای تولیدی افزایش یافته است.

پیامدها و چشم‌انداز اقتصادی

با استمرار شرایط موجود، رکود در سطح کلان اقتصاد نه تنها تولید و اشتغال را محدود کرده، بلکه چشم‌انداز رشد پایدار و سرمایه‌گذاری مولد را نیز تحت تأثیر قرار داده است. فشار هزینه‌ها، محدودیت نقدینگی، کمبود مواد اولیه، افزایش نرخ ارز و نوسانات بازار، بنگاه‌ها را در موقعیتی قرار داده که فعالیت اقتصادی با احتیاط و کاهش حجم تولید دنبال می‌شود. افزایش محدود شاخص انتظارات فعالیت اقتصادی، نشان‌دهنده امیدواری موقت است. فعالان اقتصادی تأکید دارند که برای بازگشت رونق لازم است موانع ساختاری برداشته شود، فرآیند تخصیص منابع مالی و انرژی بهبود یابد، نرخ ارز تثبیت شود و سیاست‌های حمایت از تقاضای داخلی اجرایی گردد. در غیر این صورت، رکود تورمی و محدودیت سرمایه‌گذاری، اقتصاد کشور را در وضعیت آسیب‌پذیر و ناپایدار نگه خواهد داشت. در این شرایط، لزوم اصلاحات ساختاری در بخش تولید، بهبود کارایی نظام بانکی و تسهیل دسترسی به منابع مالی، تثبیت زنجیره تأمین و حمایت از تقاضای مؤثر داخلی، بیش از هر زمان دیگری احساس می‌شود. تنها با رفع این محدودیت‌ها است که امکان بازگشت رشد اقتصادی پایدار و کاهش فشار بر بنگاه‌ها و نیروی کار فراهم خواهد شد.