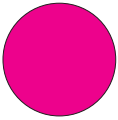


یادداشت
O P I N I O N

کیانوش گودرزی

رئیس اتحادیه مشاوران املاک تهران

وام هست، خانه نیست!

سال‌ها است که دیگر وام‌های مسکن در ایران تأثیر قابل توجهی بر بازار ندارند. وام‌های گرانقیمت مسکن، به ویژه تسهیلات یک میلیارد و ۲۸۰ میلیون تومانی با نرخ سود ۲۲.۵ درصد، مورد استقبال خانه‌اولی‌ها قرار نمی‌گیرند. دلیل اصلی این مسئله، فاصله زیاد بین میزان تسهیلات بانکی و رشد بی‌سابقه قیمت مسکن است. در هشت سال گذشته قیمت مسکن در تهران بیش از ۱۸۰۰ درصد افزایش یافته؛ به طوری که از حدود ۴.۵ میلیون تومان در هر متر مربع در سال ۱۳۹۶ به بیش از ۸۸ میلیون تومان طبق آمار رسمی رسیده و برخی برآوردهای غیررسمی آن را تا ۱۱۴ میلیون تومان نیز تخمین می‌زنند. این رشد نجومی، قدرت خرید متقاضیان را به شدت کاهش داده و عملاً وام‌های موجود را ناکارا کرده است. بانک مسکن نیز اخیراً برخی محدودیت‌های وام اوراق را کاهش داده و این گامی مثبت در جهت بهبود وضعیت بازار محسوب می‌شود، اما این اقدامات در برابر افزایش سرسام‌آور قیمت‌ها بسیار ناچیز است. وامی که در حال حاضر به متقاضیان ارائه می‌شود، تنها امکان خرید حدود ۱۱ متر مربع مسکن در تهران را فراهم می‌کند و اقساط آن نیز حدود ۲۷ میلیون تومان در ماه است؛ رقمی که برای اکثر خانوارها غیرقابل تحمل است. از سوی دیگر، خود اوراق تسهیلات نیز به قیمت‌های بالایی معامله می‌شوند که بار هزینه‌ها را بیشتر می‌کند. سیستم بانکی باید نقش مسئولیت اجتماعی خود را جدی‌تر بگیرد و با ارائه وام‌های بلندمدت و با نرخ سود پایین به اقشار متوسط و ضعیف، امکان خانه‌دار شدن را فراهم کند. در حال حاضر، بانک‌ها نه تنها تسهیلات مناسبی ارائه نمی‌دهند بلکه با ورود به بنگاهداری و خرید و فروش املاک به منظور سودآوری، به تشدید نوسانات و التهاب بازار مسکن دامن می‌زنند. این دوگانگی عملکرد باعث شده متقاضیان واقعی خانه‌اولی کمتر به سمت استفاده از وام‌ها گرایش پیدا کنند.

از سوی دیگر، کنترل تورم مزمن و طولانی‌مدت یکی از پیش‌شرط‌های اساسی برای بهبود وضعیت بازار مسکن است. بدون کنترل تورم، همه اقدامات برای تقویت قدرت خرید متقاضیان بی‌نتیجه خواهد بود. دولت و مجلس نیز باید در زمینه تولید مسکن برای اقشار متوسط و پایین؛ چه در قالب مسکن ملکی و چه در بخش اجاره، به شکل جدی وارد عمل شوند و نظام بانکی را ملزم به ارائه ابزارهای متنوع‌تر کنند.

ناآرامی بانکی و نگاه کوتاه‌مدت بانک‌ها به اقتصاد، از عوامل اصلی تورم و افزایش قیمت مسکن به شمار می‌رود. بسیاری از کشورهای توسعه‌یافته وام‌های مسکن ۳۰ساله با نرخ سود کمتر از یک درصد ارائه می‌دهند تا امکان خانه‌دار شدن برای مردم فراهم شود. در مقابل، وام‌های مسکن در ایران با دوره بازپرداخت ۱۲ ساله و نرخ سود ۲۲.۵ درصد عرضه می‌شوند که در پایان بازپرداخت، رقمی حدود ۳ میلیارد و ۹۰۰ میلیون تومان برای یک وام ۲۸.۱ میلیاردی باید پرداخت شود. این مدل بانکداری باعث افزایش جمعیت مستأجران شده و نظام بانکی به جای تعدیل بازار، خود یکی از عوامل التهاب آن است.



محمد رضوانی

روزنامه نگار

۱۴۰۴؛ سال حذف صفرهای ریال

اجرای حذف صفر با هدف کاهش تورم و تسهیل معاملات مالی در حالی کلید خورد که مخالفان معتقدند این اقدام بدون اصلاحات کلان اقتصادی، مشکل اصلی را حل نخواهد کرد.



در این دوره گذار یک کد جدید معرفی می‌شود یا اینکه به صورت ناگهانی این موضوع اجرایی شود که می‌تواند پیچیدگی‌های خاصی داشته باشد و بار تولیدی را بر بانک مرکزی بیشتر کند.»

مخالفان خداحافظی با صفرها

در این میان، برخی از مردم و مسئولان با حذف صفر از پول مخالف هستند. به‌عنوان مثال، محمد مهدی مفتاح در جلسه علنی روز سه‌شنبه ۲۳ اردیبهشت ماه مجلس شورای اسلامی اظهار داشت که حذف صفر از پول ملی دردی از مشکلات اقتصادی مردم دوا نمی‌کند. او گفت: «در شرایطی که مردم با گرانی و کاهش ارزش پول ملی دست‌وپنجه نرم می‌کنند، پرداختن به حذف صفر از پول ملی جای تأسف دارد.»

مفتاح در ادامه گفت: «اخیراً از قول رئیس کل بانک مرکزی اعلام شده که به دنبال حذف چهار صفر از اسکناس‌های کشور هستند. این موضوع واقعاً جای تأمل و تأسف دارد؛ چرا که بزرگ‌ترین مشکل کشور برای عموم مردم به‌ویژه اقشار آسیب‌پذیر، موضوع اقتصاد است.»

او که نماینده مردم توپسرکان در مجلس شورای اسلامی است، تصریح کرد: «ما شاهد کاهش شدید ارزش پول ملی و گرانی روزافزون کالاها و خدمات هستیم. عجیب است که بانک مرکزی در این شرایط به جای ارائه طرح‌های مؤثر برای کاهش تورم و افزایش قدرت پول ملی، به موضوع حذف صفرها پرداخته است.»

درس‌های حذف صفر در دنیا

کشورها بر اساس شرایط خود حذف تعداد متفاوتی از صفر را تجربه کرده‌اند. به طور مثال کشوری مثل زیمبابوه که تورم آن مثال‌زدنی شده بود، حذف ۱۰ صفر را در دستور کار قرار داد. ترکیه و افغانستان هم از جمله کشورهای همسایه‌ای هستند که در دهه‌های گذشته حذف صفر از پول ملی را تجربه کرده‌اند.

با این حال، مشاهده می‌شود حذف صفرها از پول ملی تنها در صورتی می‌تواند مؤثر باشد که در دوره مشابه، سیاست‌های کاهش تورم به طور همزمان انجام شوند، اما می‌توان از اثرات مثبت و ابعاد روانی آن برای ایجاد ارزش و کنترل تورم و همچنین مدیریت نقدینگی و سیاست ضد تورمی استفاده

از طرفی، حالا دیگر سالیان متمادی است که نه تنها مردم عادی بلکه سیاستمداران نیز از واژه «تومان» به عنوان واحد پول ملی استفاده می‌کنند و حتی شاهد شکل‌گیری عبارت «همت» به جای «هزار میلیارد تومان» هستیم که از سوی تمام مسئولان مورد استفاده قرار می‌گیرد و به صورت تلویحی از پذیرفته شدن تغییر واحد پول خبر می‌دهد.

دلایل حذف صفر از پول ملی

موافقت تقریباً همه دولت‌ها با بحث حذف صفر، ریشه در تورم افسارگسیخته و کاهش ارزش پول ملی دارد. به عبارت دیگر، تورم انباشته طی دهه‌های اخیر منجر به کاهش قدرت خرید مردم با واحد پول کشور شده است. از سوی دیگر، در چنین شرایطی برای تأمین نیازهای مردم نیاز به چاپ اسکناس‌هایی با ارقام بالاتر وجود دارد و وقتی این اتفاق رخ نمی‌دهد برای مبادلات مالی لازم است حجم بالایی از اسکناس رد و بدل شود.

البته این موارد تنها دلایل حذف صفر نیستند و برخی از استدلال‌های دیگری که برای اجرای این طرح وجود دارد، شامل جلوگیری از استفاده از ارقام بزرگ در مبادلات ساده و روزمره، مشکلات محاسباتی و حسابداری دفاتر، ناامن شدن حمل مقادیر زیاد پول، معطلی در صف بانک‌ها و مشکلات شمارش حجم بالای اسکناس، اجبار در استفاده از ایران چک با توجه به مشکلات حقوقی ناظر بر آن، هزینه بالای چاپ و امحای اسکناس و بالا رفتن میزان استهلاک اسکناس است.

ریال یا تومان: مجلس تصمیم می‌گیرد

جعفر مهدی‌زاده، مدیرکل سیاست‌های اقتصادی بانک مرکزی به تازگی اظهار داشته که تغییر نام «ریال» بر اساس مصوبه‌ای خواهد بود که مجلس شورای اسلامی در نوبت بررسی در صحن علنی دارد. به گفته او، اصلاح پول ملی با حذف چهار صفر در مدت اخیر بارها مطرح شده و حتی پژوهشکده پولی و بانکی بانک مرکزی، مطالعات بسیار عمیقی در قالب پروژه‌های مطالعاتی درباره این مسئله انجام داده است.

مهدی‌زاده در ادامه گفت: «این طرح می‌تواند به دو شکل اجرایی شود. یک دوره گذار وجود دارد که

حذف صفر از پول ملی؛ موضوعی است که به تازگی بار دیگر از سوی رئیس کل بانک مرکزی مورد تأکید قرار گرفته است. محمدرضا فرزین اعلام کرده که امسال برنامه حذف چهار صفر از پول ملی را عملیاتی می‌کند. در حالی که حذف صفرها از اسکناس‌ها اقدامی است که تاکنون چندین کشور به دلیل تورم بالا و کاهش ارزش پول ملی خود تجربه کرده‌اند و نتایج مثبت و منفی به همراه داشته، رئیس کل بانک مرکزی ایران دوباره آن را بر سر زبان‌ها انداخته است. هفته قبل (دوشنبه ۲۲ اردیبهشت ۱۴۰۴) بود که محمدرضا فرزین، رئیس کل بانک مرکزی، در نشست تحلیلی ارتقای حکمرانی پولی و بانکی و سرمایه‌گذاری برای تولید و سیاست‌های بانک مرکزی گفت: «حذف چهار صفر از پول ملی، امسال در دستور کار بانک مرکزی قرار دارد.»

رئیس کل بانک مرکزی افزود: «یکی از کارهای مهم در سال جاری، موضوع حذف صفر از واحد پول کشور است. ما حذف صفر را دنبال می‌کنیم و بسیاری از کشورها حذف صفر را انجام داده‌اند و ما می‌توانیم آرایشی جدید از ریال ایجاد کنیم که این امر اگر در زمان مناسبی انجام شود، محقق خواهد شد.»

حذف صفر: از گذشته تا امروز

چندین دهه از طرح موضوع حذف صفر از پول ملی می‌گذرد و در این مدت تعداد صفرهایی که قرار است از واحد پول ایران کم شود، دستخوش تغییراتی شده و حال در آخرین تغییرات صورت‌گرفته از سه صفر به چهار صفر رسیده است. در این میان، عده بسیاری نیز از مزایا و معایب اجرای این طرح سخن گفته‌اند، اما با این حال همچنان نه تنها این طرح اجرایی نشده بلکه حتی زمان دقیقی هم برای خداحافظی با صفرهای پول ملی اعلام نشده است.

موضوع حذف صفر از پول ملی از دهه ۷۰ شمسی مطرح شد و بحث جدی درباره آن به دولت‌های هشتم و نهم، یعنی دولت محمود احمدی‌نژاد بازمی‌گردد. احمدی‌نژاد مدعی بود که حذف سه صفر از پول ملی می‌تواند اثرات مثبتی به دنبال داشته باشد، اما به دلایل متعدد که یکی از آنها نیاز این طرح به شرایط مناسب برای اجرا ذکر شد، عملیاتی شدن آن به دست فراموشی سپرده شد و دولت وقت ترجیح داد انرژی خود را صرف اموری دیگر کند. با این وجود تا امروز همچنان اجرای این طرح در دولت‌های مختلف همواره مورد توجه بوده و حتی مجمع تشخیص مصلحت نظام نیز خداحافظی با صفرهای پول ملی را مغایر با مصالح کشور ندانسته است.

دولت حسن روحانی نیز با حذف صفر از پول ملی موافق بود و نه تنها بر لزوم حذف چهار صفر تأکید داشت بلکه حتی اعتقاد داشت باید نام پول ملی نیز تغییر کند و از ریال به تومان تبدیل شود. در دولت تدبیر و امید نیز براینده نظرات این بود که با توجه به تورم بالا در ایران و پایین آمدن ارزش پول ملی، لازم است چهار صفر از پول ملی کم شود. بر این اساس در سال ۱۳۹۸ در جلسه هیأت دولت به ریاست حسن روحانی، لایحه پیشنهادی بانک مرکزی که در آن به تغییر واحد پول ملی از ریال به تومان و حذف چهار صفر اشاره شده بود، به تصویب رسید. سال پس از آن نیز کلیات لایحه حذف چهار صفر و تبدیل پول ملی ایران از ریال به تومان از سوی مجلس شورای اسلامی مورد تصویب قرار گرفت و لایحه مذکور برای اجرا در انتظار تأیید شورای نگهبان ماند.

صفرهای کمرنگ: تحولی در اسکناس‌ها

پروژه خداحافظی با صفرهای پول ملی به صورت عینی از سال ۱۴۰۰ استارت خورد. از این سال بود که در اسکناس‌های جدید صفرها به صورت کمرنگ چاپ شد و حتی شباهت‌هایی، به طور مثال میان اسکناس ۱۰ هزار تومانی و هزار تومانی یا اسکناس ۵ هزار تومانی و تراول‌های ۵۰ هزار تومانی ایجاد شد.