تجربه کشورهای پیشرفته در بازار اجاره مسکن

بازار اجاره مسکن در کشور، به‌ویژه در سال‌های اخیر و در نتیجه افزایش نرخ تورم، با رشد قیمت‌ها و کاهش توان مالی مستأجران مواجه شده است.

این شرایط الگوی تعامل میان مالکان و مستأجران را تغییر داده است؛ به‌گونه‌ای که بسیاری از موجران با توجه به افزایش هزینه‌ها، ترجیح می‌دهند مبلغ ودیعه را کاهش داده و در عوض اجاره ماهانه بیشتری دریافت کنند. در نتیجه، بسیاری از مستأجران به دلیل محدودیت‌های مالی، ناچار به نقل مکان به مناطق حاشیه‌ای شهرها شده‌اند. طبق آمار رسمی وزارت کار، در بازه زمانی سال‌های ۱۳۹۵ تا ۱۴۰۱ تعداد خانوارهای مستأجر درگیر فقر ۴۸ درصد افزایش یافته است. بیش از یک میلیون خانوار مستأجر در مناطق شهری درآمدی کمتر از خط فقر دارند. علاوه‌بر این، سهم هزینه مسکن در سبد خانوارهای ایرانی به بیش از ۵۰ درصد رسیده است، که در مقایسه با استانداردهای جهانی، که معمولاً بین ۳۰ تا ۳۵ درصد است، رقم بسیار بالایی محسوب می‌شود.

در کشورهایی مانند آلمان و سوئد، دولت با اعمال سقف افزایش اجاره‌بها، مانع از رشد افسارگسیخته قیمت‌ها می‌شود. این اقدام که معمولا بر اساس نرخ تورم یا شاخص‌های اقتصادی تعیین می‌شود باعث می‌شود افزایش قیمت اجاره‌خانه‌ها به طور کنترل‌شده انجام گیرد و مستأجران از افزایش ناگهانی هزینه‌ها در امان بمانند.

این در حالی است که بسیاری از کشورهای پیشرفته توانسته‌اند با سیاست‌های حمایتی مختلف وضعیت بازار اجاره را کنترل کنند، اما در کشورمان مشکلات متعددی در این حوزه وجود دارد. بررسی وضعیت بازار اجاره مسکن نشان می‌دهد که این بخش از چهار مشکل اساسی رنج می‌برد؛

مشکلات بازار اجاره

اول این‌که سیاست‌های کنترلی کارآمد در بازار اجاره‌بها مسکن وجود ندارد. افزایش نرخ اجاره‌بها اغلب بدون نظارت مناسب و به‌صورت سلیقه‌ای صورت می‌گیرد و مستأجران تحت فشار قرار می‌گیرند. این افزایش قیمت‌ها، به‌ویژه در شرایط رکود اقتصادی، موجب شده که مستأجران با مشکلات مالی و ناتوانی در تأمین هزینه‌ها مواجه شوند.

یکی از مشکلات؛ نبود قراردادهای بلندمدت اجاره در کشور است. قراردادهای اجاره مسکن به‌صورت یک‌ساله امضا می‌شوند که این مسئله علاوه بر ایجاد بی‌ثباتی، امنیت روانی مستأجران را کاهش می‌دهد. علاوه بر این، در شرایطی که نرخ‌ها به‌طور مداوم افزایش می‌یابند، امکان تمدید قراردادها با قیمت‌های مناسب برای مستأجران به‌ویژه در شهرهای بزرگ بسیار کم است.

دوم، نبود قراردادهای بلندمدت اجاره در کشور است. قراردادهای اجاره مسکن به‌صورت یک‌ساله امضا می‌شوند که این مسئله علاوه‌بر ایجاد بی‌ثباتی، امنیت روانی مستأجران را کاهش می‌دهد. علاوه بر این، در شرایطی که نرخ‌ها به‌طور مداوم افزایش می‌یابند، امکان تمدید قراردادها با قیمت‌های مناسب برای مستأجران به‌ویژه در شهرهای بزرگ بسیار کم است.

سومین مشکل کمبود عرضه مسکن اجاره‌ای است. در واقع، عرضه و تقاضا در این بخش به شدت با هم فاصله دارند. سیاست‌های تولید مسکن عمدتاً به خرید و فروش مسکن متمرکز است و به توسعه واحدهای استیجاری توجه کمتری شده است. این امر منجر به افزایش رقابت بر سر واحدهای اجاره‌ای محدود می‌شود که خود فشار زیادی به مستأجران وارد می‌کند.

مانع چهارم برای بهبود وضعیت مستأجران، عدم دسترسی به وام‌های حمایتی مناسب است.

در حالی‌که بسیاری از کشورهای دیگر تسهیلات متعددی برای مستأجران، مانند وام‌های با نرخ بهره پایین یا یارانه‌های اجاره‌ای، ارائه می‌دهند، در کشور ما حمایت مالی از مستأجران به‌صورت محدودی وجود دارد. این موضوع در کنار عدم وجود سیاست‌های حمایتی مؤثر، باعث می‌شود که بسیاری از خانوارها به دلیل ناتوانی در تأمین هزینه‌های مسکن، با مشکلات اقتصادی جدی مواجه شوند.

ابزارهای کارآمد برای حمایت از مستأجران

نگاهی به تجربه سایر کشورها، به‌ویژه کشورهای به‌اصطلاح پیشرفته، نشان می‌دهد دولت‌ها سیاست‌های متنوع و کارآمدی را برای کنترل بازار اجاره و حمایت از مستأجران اجرا کرده‌اند. به‌عنوان مثال، در کشورهایی مانند آلمان و سوئد، دولت با اعمال سقف افزایش اجاره‌بها، مانع از رشد افسارگسیخته قیمت‌ها می‌شود. این اقدام، که معمولاً بر اساس نرخ تورم یا شاخص‌های اقتصادی تعیین می‌شود، باعث می‌شود افزایش قیمت اجاره‌خانه‌ها به‌طور کنترل‌شده انجام گیرد و مستأجران از افزایش ناگهانی هزینه‌ها در امان بمانند.

در فرانسه و هلند، مستأجران می‌توانند قراردادهای چندساله امضا کنند که امنیت بیشتری برای آنها فراهم می‌کند. این قراردادها به مستأجران اطمینان می‌دهند قیمت اجاره برای مدت طولانی ثابت خواهد ماند و از نگرانی‌ها در مورد افزایش سالانه اجاره‌بها کاسته می‌شود.

یکی از برنامه‌هایی که در کشورهای توسعه‌یافته برای حمایت از قشر مستأجر اجرا شده، ساخت مسکن اجتماعی است. دولت‌ها از طریق ساخت و تخصیص این نوع مسکن به اقشار کم‌درآمد، دسترسی به مسکن ارزان‌قیمت را تسهیل می‌کنند. این مسکن‌ها به‌ویژه در مناطقی که قیمت‌ها بالاست، برای افراد کم‌درآمد قابل‌دسترس‌تر می‌شوند.

در این کشورها، وام‌های کم‌بهره، کمک‌هزینه‌های اجاره، و حتی پرداخت‌های مستقیم به مستأجران برای پوشش بخشی از هزینه‌ها ارائه می‌شود. این تسهیلات به‌طور معمول با کمترین مانع و پیچیدگی‌های اداری به خانوارهای کم‌درآمد تخصیص می‌یابد.

همچنین، بهبود زیرساخت‌های شهری از جمله موارد حمایتی از مستأجران در کشورهای توسعه‌یافته است. دولت‌ها با توسعه حمل‌ونقل عمومی، ایجاد امکانات شهری و افزایش دسترسی به خدمات عمومی، فشار بر مناطق پرتقاضا را کاهش می‌دهند و مسکن در مناطق حاشیه‌ای یا کمتر توسعه‌یافته را قابل‌دسترس‌تر می‌کنند. این سیاست‌ها به مستأجران این امکان را می‌دهد که از مناطق ارزان‌قیمت‌تر که دسترسی مناسبی به حمل‌ونقل عمومی دارند، استفاده کنند و هزینه‌های زندگی خود را کاهش دهند.

راهکارهای حمایت از اجاره‌نشین‌ها

دولت در کوتاه‌مدت، می‌تواند با کنترل اجاره‌بها متناسب با نرخ تورم و افزایش وام‌های کم‌بهره برای مستأجران، بخشی از فشار سالانه بر اجاره‌نشین‌ها را کاهش دهد. این اقدامات می‌تواند به مستأجران کمک کند که بدون نگرانی از افزایش اجاره‌بها، مدت بیشتری در مسکن خود بمانند.

سقف تسهیلات ودیعه مسکن در تهران در حال حاضر ۲۰۰ میلیون تومان، در مراکز استان‌ها ۱۵۰ میلیون تومان، در سایر شهرها ۱۰۰ میلیون تومان و در روستاها ۴۰ میلیون تومان است. این وام‌ها با سود ۲۳ درصدی و پس از طی کردن فرآیند پیچیده اداری(که بسیاری از مستأجران آن را به «هفت‌خوان رستم» تشبیه کرده‌اند)، به مستأجران پرداخت می‌شود. مستأجرانی که موفق به دریافت وام ودیعه در تهران می‌شوند، پس از یک دوره پنج ساله باید حدود ۱۳۸ میلیون تومان سود پرداخت کنند. سود وام ۱۵۰ میلیون تومانی مراکز استان‌ها نیز حدود ۱۰۴ میلیون تومان برآورد می‌شود. علاوه بر این، مستأجران در سایر شهرها برای وام ۱۰۰ میلیون تومانی باید حدود ۷۰ میلیون تومان سود پرداخت کنند. در روستاها، که تعداد مستأجران به‌طور قابل‌توجهی کمتر است، اجاره‌نشین‌ها باید حدود ۲۸ میلیون تومان بابت وام ۴۰ میلیون تومانی سود پرداخت کنند.

این ارقام نشان‌دهنده بار مالی سنگینی است که مستأجران به‌ویژه در شهرهای بزرگ با آن مواجه‌اند. سود بالای این وام‌ها، در کنار مشکلات پیچیده دریافت آن‌ها، به جای کمک به مستأجران، می‌تواند فشار بیشتری بر آن‌ها وارد کند. این وضعیت، ضرورت اصلاح سیاست‌های حمایتی و تسهیل شرایط پرداخت وام‌ها را به وضوح نشان می‌دهد.

همچنین وزارت راه و شهرسازی با همراهی سایر دستگاه‌های ذی‌ربط می‌تواند در یک بازه زمانی سه تا پنج ساله، قراردادهای بلندمدت اجاره مسکن را در کشور ترویج کند. این کار می‌تواند با ارائه مشوق‌های مالی یا قانونی برای مالکان و مستأجران، امنیت بیشتری برای اجاره‌نشین‌ها فراهم آورد و از نوسانات سالانه قیمت‌ها جلوگیری کند. برای مثال، کاهش مالیات برای مالکان قراردادهای بلندمدت یا اعطای تسهیلات ویژه به مستأجرانی که قراردادهای بلندمدت امضا می‌کنند، می‌تواند انگیزه‌ای برای طرفین ایجاد کند. در دوره بلندمدت، می‌توان با سرمایه‌گذاری در ساخت مسکن استیجاری، با حمایت دولت و همکاری بخش خصوصی، عرضه واحدهای مسکونی برای اجاره را افزایش داد. این مسکن‌ها می‌توانند به‌ویژه در مناطق پرتقاضا و شهرهای بزرگ ساخته شوند و دولت می‌تواند از طریق تخصیص زمین‌های دولتی، ساخت مسکن استیجاری را تسهیل کند. به‌علاوه، بهبود زیرساخت‌های شهری و توسعه حمل‌ونقل عمومی می‌تواند به توزیع متوازن جمعیت کمک کند و فشار روی مناطق پرجمعیت را کاهش دهد.

در کشورهای پیشرفته، وام‌های کم‌بهره، کمک‌هزینه‌های اجاره، و حتی پرداخت‌های مستقیم به مستأجران برای پوشش بخشی از هزینه‌ها ارائه می‌شود. این تسهیلات به طور معمول با کمترین مانع و پیچیدگی‌های اداری به خانوارهای کم‌درآمد تخصیص می‌یابد.

خبرگزاری تسنیم

بازار لوازم خانگی در محاصره مشکلات

بازار لوازم خانگی که نقطه اتصال تولید طیفی از کالاهای داخلی با اقتصاد خانوارهای ایرانی است، طی سال‌های گذشته شاهد تصمیماتی بوده تا هم تولیدکننده حمایت و هم قدرت خرید مردم تقویت شود.

در سال ۱۳۹۷ با هدف حمایت از تولیدکنندگان داخلی قرار شد واردات محصولات خارجی تا پایان ۱۴۰۰ ممنوع شود. در ادامه و به صورت سالانه این ممنوعیت تمدید شد تا این که در ماه‌های اخیر زمزمه‌هایی مبنی بر پایان این محدودیت به گوش رسید.

اواسط بهمن‌ماه بود که «ابراهیم شیخ»؛ معاون صنایع عمومی وزارت صمت در نشست خبری اظهار داشت: «سیاست ما رقابت‌پذیری کالای ایرانی است و ممنوعیت واردات جایی در برنامه‌های ما ندارد. کم‌کم با اتخاذ سیاست‌های تعرفه‌ای، زمینه را برای رقابت‌پذیری کالای ایرانی فراهم می‌کنیم.»

فعال حوزه خدمات لوازم خانگی هم می‌گوید: «انحصار از تولید گرفته تا فروش، فشارش روی زندگی مردم است و سودش را سراها می‌کنند و بانک‌ها. در این میان کسبه هم مثل مردم دارند زیر فشار له می‌شوند چون عملاً اتحاد بانک‌ها و سراها باعث می‌شود برای مشتری راهی جز خرید اقساطی باقی نماند و هر طور و با هر نرخ سودی که دلشان بخواهد اجناس‌شان را به خانوارهای مجبور می‌فروشند.»

با وجود این تصمیمات، طی سال‌های اخیر بازار لوازم خانگی به گفته فعالان این بازار درگیر رکود بوده است؛ رکودی که با تورم همراه‌شده و مسائلی چون افزایش نرخ ارزش توان خرید خانوارها را تحلیل برده است.

«اکبر پازوکی»؛ رئیس اتحادیه فروشندگان لوازم خانگی که تابستان پارسال مدعی رکود ۹۰ درصدی بازار لوازم خانگی شده بود چند هفته پیش درباره وضعیت بازار لوازم خانگی، بعد از به‌کارگیری تدابیری چون راه‌اندازی سامانه ارز تجاری مرکز مبادله ارز و طلای ایران به رسانه‌ها می‌گوید: «همزمان با تغییر نرخ ارز، تقریباً همه شرکت‌های لوازم خانگی قیمت محصولات خود را افزایش دادند.»

او می‌افزاید: «این رشد قیمت متناسب با نوع کالا، میزان ارزبری و مواد اولیه آنها متفاوت بوده، به طوری که شاهد بودیم مثلاً قیمت یک کالا پنج درصد و قیمت کالای دیگر ۲۰ درصد افزایش داشته است. باید به این نکته توجه کرد که قیمت برخی مواد اولیه داخلی مثل فولاد و پتروشیمی نیز افزایش داشته است.»

یکه‌تازی سراها با پشتوانه تسهیلات بانکی

با نگاهی به اوضاع بازار لوازم خانگی می‌توان گفت؛ این بازار با طیفی از چالش‌ها و مسائل درگیر بوده که گاه ریشه‌هایشان به هم پیوند می‌خورد؛ از تورم و تحریم تا قاچاق و گسترش شدید سراها و شهرها و آقاهای لوازم خانگی که صدای طیفی از فعالان این بازار را درآورده است. یکی از کارشناسان فعال در صنعت خدمات لوازم خانگی تصریح می‌کند: «انحصار بیش از گرانی کمر مردم را خم می‌کند. این انحصار از تولید گرفته تا فروش، فشارش روی زندگی مردم است و سودش را سراها می‌برند و بانک‌ها. در این میان کسبه هم مثل مردم دارند زیر فشار له می‌شوند؛ چون عملاً اتحاد بانک‌ها و سراها باعث می‌شود برای مشتری راهی جز خرید اقساطی باقی نماند و هر طور و با هر نرخ سودی که دلشان بخواهد اجناس‌شان را به خانوارهای مجبور می‌فروشند؛ خانوارهایی که با اقساط پربهره‌ای که می‌پردازند عملاً آینده و رفاه خودشان را پیش‌فروش می‌کنند.»

او می‌افزاید: «طی سال‌های اخیر بخش مهمی از تقاضای تعویض و ارتقای لوازم خانگی خانوارها که قبلاً وجود داشت به خصوص برای حقوق‌بگیرها به سمت تعمیر رفته و آن‌هایی که دست‌شان به دهان‌شان می‌رسد ترجیح می‌دهند جنس قاچاق بخرند؛ موضوعی که از جهت ریزش توان خرید مردم و مرتبط نبودن با تولیدکننده‌های جهانی می‌شود به مسئله‌ها تحریم‌ها هم ربطش داد.»

محدودیت‌های ناشی از موانع وارداتی از کالاهای نهائی و مصرفی گرفته تا فناوری‌های روز و انواع قطعات، افزایش هزینه‌های تولید را به دنبال داشته و این وضعیت توان رقابتی برندهای داخلی را در بازارها به شکل قابل توجهی کاهش داده است. تغییر ساختار توزیع و فروش کالاها، از مسیرهای رسمی به سمت مجاری غیررسمی و پلتفرم‌های آنلاین، در حالی که فروشگاه‌های بزرگ با محدودیت تنوع محصول مواجهند نه‌تنها رقابت سالم را مختل ساخته، بلکه به تقویت و توسعه فعالیت شرکت‌های کوچک و غیررسمی نیز دامن زده است.

بازاریاب لوازم خانگی: اقدامات انجام‌شده در حوزه جلوگیری از ورود کالای قاچاق تاکنون بیشتر جنبه مقابله‌ای داشته‌اند و به ریشه‌های اصلی این مشکل توجه کافی نشده است. برای مثال، مشکلات اقتصادی و معیشتی مردم که باعث گرایش آنها به کالای قاچاق می‌شود، کمتر مورد توجه قرار گرفته است. همچنین، ضعف قوانین و ساختارهای اداری که زمینه را برای فساد و تبانی فراهم می‌کند، همچنان به‌قوت خود باقی است.

دلایل ازدیاد مشتریان کالاهای قاچاق

همچنان که اشاره شد، بالا رفتن قیمت لوازم خانگی وارداتی و حتی محصولات داخلی، بسیاری از مصرف‌کنندگان را به سمت خرید کالاهایی سوق داده که از طریق مبادی غیررسمی وارد بازار شده‌اند. ورود کالاهای قاچاق از مبادی غیررسمی و بدون هزینه‌های ضمانت، خدمات پس از فروش و مالیات باعث می‌شود این کالاها بعضاً با نرخی بسیار پایین‌تر از تولیدات داخلی در بازار عرضه شوند. از این‌رو، ازدیاد این گروه کالاها و تنوع و راحتی دسترسی به این کالاها، مصرف‌کنندگان داخلی را به خرید کالاهای قاچاق سوق داده است.

رشد واردات لوازم خانگی قاچاق علاوه‌بر آسیب جدی به تولیدکنندگان داخلی، رقابت ناعادلانه‌ای در بازار ایجاد کرده است. این روند نه‌تنها به کاهش درآمدهای دولتی از مالیات و گمرک منجر شده، بلکه با تضعیف برندهای داخلی، شفافیت اقتصادی کشور را نیز زیر سؤال برده است. در بلندمدت، افزایش نفوذ کالاهای قاچاق می‌تواند تولیدکنندگان داخلی را از رقابت خارج کند و وابستگی به محصولات خارجی را افزایش دهد. این وضعیت، علاوه‌بر ضربه به اقتصاد ملی، موانع بیشتری را بر سر راه توسعه پایدار و اصلاح ساختار اقتصادی کشور قرار می‌دهد.

یکی از فعالان بازار لوازم خانگی تصریح می‌کند: «افزایش فروش کالاهای قاچاق می‌تواند حتی منجر به نابودی بازار داخلی شود کمااینکه در یک دهه اخیر بسیاری از همکاران ما مجبور شدند نمایندگی‌هایشان را تعطیل کنند یا اینکه اصلاً از این صنف کنار بکشند. وقتی قیمت محصولات داخلی گاهی نزدیک به قیمت برندهایی مثل ال‌جی یا سامسونگ باشد طبیعی است که مصرف‌کننده ترجیح بدهد محصولی را خریداری کند که در دنیا نام آشناتر باشد ولو این‌که ریسک نبودن خدمات پس از فروش را به جان بخرد.»

وی در پاسخ به این پرسش که «چرا با اینکه خرید کالای قاچاق ریسک بالایی برای مصرف‌کننده دارد با این وجود به خرید این کالا ادامه می‌دهند؟» می‌گوید: «اولاً قیمت پایین‌تر؛ کالاهای قاچاق معمولا به دلیل عدم پرداخت عوارض و مالیات، قیمت پایین‌تری نسبت به کالاهای رسمی دارند. این عامل برای بسیاری از مصرف‌کنندگان، به‌ویژه در شرایط اقتصادی نامناسب، جذابیت زیادی دارد. ثانیاً دسترسی آسان؛ کالاهای قاچاق گاهی اوقات به‌راحتی در دسترس هستند و می‌توان آنها را از فروشگاه‌های غیررسمی، دستفروشان و آنلاین‌شاپ‌ها تهیه کرد. این فعال بازار لوازم خانگی می‌افزاید: «ثالثاً تنوع بیشتر؛ در برخی موارد کالاهای قاچاق تنوع بیشتری نسبت به کالاهای رسمی دارند و شامل محصولاتی می‌شوند که به طور رسمی وارد کشور نمی‌شوند. این عامل برای برخی از مصرف‌کنندگان که به دنبال محصولات خاص یا کمیاب هستند، جذابیت دارد. در آخر هم عدم آگاهی مشتری؛ برخی از خریداران ممکن است به‌طور کامل از خطرات خرید کالای قاچاق مانند کیفیت پایین، عدم گارانتی و احتمال تقلبی‌بودن کالا، آگاه نباشند.»

به‌گفته او، «تولیدکنندگان داخلی برای مقابله با کالای قاچاق باید راهکارهای گوناگونی را مدنظر قرار دهند. اول اینکه باید بتوانند کیفیت کالاهای خود را در حد رقابتی با کالاهای خارجی افزایش دهند. نکته دیگر آنکه باید بتوانند تنوع کالاهای موجود را بالا ببرند تا اینکه مصرف‌کننده هنگام رجوع به بازار قدرت انتخاب زیادی داشته باشد. هم‌چنین برای خدمات پس از فروش و خرید ایمن باید حداکثر اطلاع‌رسانی و آگاه‌سازی برای مصرف‌کننده انجام شود تا مصرف‌کننده بتواند این مهم را درک کند. در واقع باید مشتری تجربه متفاوتی از خدمات پس از فروش داشته باشد.»

ریشه گرایش به کالای قاچاق

بازاریاب یک شرکت نام‌آشنای کره‌ای در ایران می گوید: «اگر امروزه یک سایدبای‌ساید کره‌ای به صورت رسمی و شرکتی به ایران وارد شود نرخی بین ۱۵۰ تا ۲۰۰ میلیون تومان خواهد داشت و طبیعتاً تعداد زیادی از مصرف‌کننده‌ها امکان پرداخت چنین هزینه‌هایی را ندارند و همان کالا را می‌توانند با قیمت شاید ۸۰ الی ۱۰۰ میلیون تومان به صورت قاچاق راحت خریداری کنند.»

وی می‌افزاید: «دولت و سایر نهادهای مسئول، اقداماتی را برای مقابله با قاچاق کالا انجام داده‌اند؛ از جمله تشدید نظارت‌ها، افزایش گشت‌های مرزی و وضع قوانینی برای برخورد با قاچاقچیان. با این حال، به نظر می‌رسد که این اقدامات کافی نبوده‌اند و قاچاق کالا همچنان به صورت گسترده در بازار لوازم خانگی و سایر بازارها دیده می‌شود.»

این بازاریاب لوازم خانگی می‌گوید: «اقدامات انجام شده تاکنون بیشتر جنبه مقابله‌ای داشته‌اند و به ریشه‌های اصلی این مشکل توجه کافی نشده است. برای مثال، مشکلات اقتصادی و معیشتی مردم که باعث گرایش آنها به کالای قاچاق می‌شود، کمتر مورد توجه قرار گرفته است. همچنین، ضعف قوانین و ساختارهای اداری که زمینه را برای فساد و تبانی فراهم می‌کند، همچنان به قوت خود باقی است.»

ایرنا

رشد واردات لوازم خانگی قاچاق علاوه‌بر آسیب جدی به تولیدکنندگان داخلی، رقابت ناعادلانه‌ای در بازار ایجاد کرده است. این روند نه‌تنها به کاهش درآمدهای دولتی از مالیات و گمرک منجر شده، بلکه با تضعیف برندهای داخلی، شفافیت اقتصادی کشور را نیز زیر سؤال برده است. در بلندمدت، افزایش نفوذ کالاهای قاچاق می‌تواند تولیدکنندگان داخلی را از رقابت خارج کند و وابستگی به محصولات خارجی را افزایش دهد.

فعال در صنعت خدمات لوازم خانگی : انحصار بیش از گرانی کمر مردم را خم می‌کند. این انحصار از تولید گرفته تا فروش، فشارش روی زندگی مردم است و سودش را سراها می برند و بانک‌ها. در این میان کسبه هم مثل مردم دارند زیر فشار له می‌شوند؛ چون عملاً اتحاد بانک‌ها و سراها باعث می‌شود برای مشتری راهی جز خرید اقساطی باقی نماند و هر طور و با هر نرخ سودی که دلشان بخواهد اجناسشان را به خانوارهای مجبور می‌فروشند؛ خانوارهایی که با اقساط پربهره‌ای که می‌پردازند عملاً آینده و رفاه خودشان را پیش‌فروش می‌کنند.

راهکار هدایت اعتبار از ژاپن تا ایران

اقتصاد ایران سال‌هاست که با چالش‌های بزرگی همچون تورم فزاینده، ناترازی‌های بانکی و کمبود سرمایه‌گذاری در بخش‌های مولد دست‌وپنجه نرم می‌کند. در چنین شرایطی، مدیریت نقدینگی و هدایت آن به سمت فعالیت‌های تولیدی، اهمیتی حیاتی می‌یابد. در گزارش حاضر، ضمن بررسی عمیق این چالش‌ها، راهکارهایی عملی برای برون‌رفت از این وضعیت ارائه داده شده و بر لزوم هدایت هدفمند اعتبارات بانکی به سمت تولید تأکید می‌کند.

یکی از مسائل اساسی اقتصاد ایران، انحراف نقدینگی از مسیر تولید و سرازیر شدن آن به بازارهای غیرمولدی همچون مسکن، ارز و طلا است. این روند، ضمن تشدید تورم، به رکود در بخش‌های تولیدی دامن زده و بی‌ثباتی اقتصادی را افزایش می‌دهد.

تجربه کشورهای موفق نشان می‌دهد که سیاست‌های هدایت اعتبار، ابزاری کارآمد برای تقویت بخش‌های تولیدی و هدایت سرمایه‌ها به سمت فعالیت‌های مولد است. این سیاست‌ها، با جهت‌دهی به جریان اعتبارات بانکی، می‌توانند زمینه‌ساز رونق تولید، ایجاد اشتغال و در نهایت، رشد پایدار اقتصادی شوند.

یکی از مسائل اساسی اقتصاد ایران، انحراف نقدینگی از مسیر تولید و سرازیر شدن آن به بازارهای غیرمولدی همچون مسکن، ارز و طلا است. این روند، ضمن تشدید تورم، به رکود در بخش‌های تولیدی دامن زده و بی‌ثباتی اقتصادی را افزایش می‌دهد.

تجربه‌های آسیایی

کشورهایی مانند ژاپن، کره جنوبی و چین، با به‌کارگیری موفق سیاست‌های هدایت اعتبار، توانسته‌اند به پیشرفت‌های چشمگیری در توسعه صنعتی و اقتصادی دست یابند.

ژاپن: در ژاپن پس از جنگ جهانی دوم، بانک مرکزی با همکاری بانک‌های تجاری، سیاست‌های هدایت اعتبار را با هدف توسعه صنایع کلیدی اجرا کرد. این سیاست‌ها، با تعیین سهمیه‌های اعتباری برای بخش‌های اولویت‌دار و نظارت دقیق بر عملکرد بانک‌ها، به رشد سریع اقتصادی این کشور کمک شایانی کرد.

کره جنوبی: کره جنوبی نیز با استفاده از ابزارهایی مانند یارانه اعتباری و مشوق‌های مالیاتی، توانست سرمایه‌گذاری در صنایع صادرات‌محور را افزایش داده و به یکی از قدرت‌های اقتصادی جهان تبدیل شود.

چین: چین از سال ۱۹۹۸ تاکنون، با به‌کارگیری سیاست‌های هدایت اعتبار، توانسته است ضمن حفظ رشد اقتصادی بالا، از بروز بحران‌های مالی جلوگیری کند. بانک مرکزی چین با تعیین سقف رشد اعتبارات برای بانک‌ها و ارائه دستورالعمل‌های مشخص برای تخصیص وام به بخش‌های اولویت‌دار، نقش مهمی در هدایت منابع مالی به سمت فعالیت‌های مولد ایفا کرده است.

نقاط قوت مشترکی در اجرای سیاست‌های هدایت اعتبار در این کشورها وجود دارد که عبارتند از؛

نظارت مستمر و ماهانه بر عملکرد بانک‌ها در اجرای دستورالعمل‌ها.

استفاده از ابزارهای قیمتی سیاست پولی برای تعیین نرخ بهره و عدم تعیین دستوری آن.

وجود سازوکار انگیزشی مناسب برای رعایت دستورالعمل‌ها توسط بانک‌ها.

تمرکز سیاست‌های هدایت اعتبار بر بانک‌هایی که نفوذ مقام ناظر بر آن‌ها بیشتر بود.

راهکارهای پیشنهادی برای ایران

با توجه به شرایط خاص اقتصاد ایران و تجربیات موفق جهانی، راهکارهای زیر برای مدیریت نقدینگی و هدایت اعتبار پیشنهاد می‌شود:

اصلاح ساختار بودجه دولت: کاهش وابستگی بودجه به منابع تورم‌زا مانند استقراض از بانک مرکزی و افزایش درآمدهای پایدار از طریق اصلاح نظام مالیاتی و کاهش هزینه‌های غیرضروری دولت از اقدامات ضروری است.

تقویت سلامت مالی بانک‌ها: نظارت دقیق‌تر بر عملکرد بانک‌ها، کاهش دارایی‌های منجمد و افزایش کفایت سرمایه آن‌ها، به کاهش ناترازی‌های بانکی و کنترل رشد نقدینگی کمک می‌کند.

هدایت هدفمند اعتبارات که شامل؛

تعیین سهمیه اعتبارات برای بخش‌های تولیدی و ارائه مشوق‌های مالیاتی برای سرمایه‌گذاری در این بخش‌ها.

استفاده از ابزارهای پولی مناسب برای کنترل نرخ بهره و جلوگیری از سفته‌بازی در بازارهای دارایی است.

تجربه کشورهای موفق نشان می‌دهد که سیاست‌های هدایت اعتبار، ابزاری کارآمد برای تقویت بخش‌های تولیدی و هدایت سرمایه‌ها به سمت فعالیت‌های مولد است. این سیاست‌ها، با جهت‌دهی به جریان اعتبارات بانکی، می‌توانند زمینه‌ساز رونق تولید، ایجاد اشتغال و در نهایت، رشد پایدار اقتصادی شوند.

اعمال مالیات بر عایدی سرمایه به عنوان مکمل سیاست هدایت اعتبار: این مالیات می‌تواند با کاهش جذابیت فعالیت‌های سوداگرانه در بازارهایی مانند مسکن، ارز و طلا، به هدایت غیرمستقیم سرمایه‌ها به سمت بخش‌های مولد کمک کند. این سیاست در بسیاری از کشورهای توسعه‌یافته اجرا می‌شود و می‌تواند به عنوان یک ابزار مکمل در کنار سیاست‌های هدایت اعتبار، به کار گرفته شود.

تقویت نظارت که شامل؛

نظارت دقیق و مستمر بر اجرای سیاست‌های هدایت اعتبار توسط بانک‌ها.

ایجاد سامانه‌های یکپارچه برای رصد جریان اعتبارات و جلوگیری از انحراف منابع.

چالش‌های پیش‌رو و الزامات اجرا

اجرای سیاست‌های پیشنهادی با چالش‌هایی همراه است. ساختار ناکارآمد نظام بانکی، ضعف نظارت بر عملکرد بانک‌ها و وابستگی بالای دولت به منابع بانک مرکزی، از مهم‌ترین این چالش‌ها هستند.

اجرای آنها هم الزاماتی دارد که شامل؛

اصلاح نظام بانکی: بازنگری در قوانین و مقررات بانکی، تقویت نظارت بر بانک‌ها و اصلاح ساختار مالکیت آن‌ها.

کاهش وابستگی دولت به بانک مرکزی: اصلاح نظام بودجه‌ریزی، افزایش درآمدهای مالیاتی و کاهش هزینه‌های غیرضروری دولت.

شفافیت و اطلاع‌رسانی: ارائه گزارش‌های منظم و شفاف از عملکرد بانک‌ها در اجرای سیاست‌های هدایت اعتبار و اطلاع‌رسانی به عموم درباره اهداف و نتایج این سیاست‌هاست.

ضرورتی برای رفع چالش‌های اقتصادی ایران

مدیریت نقدینگی و هدایت اعتبار، ضرورتی انکارناپذیر برای برون‌رفت از چالش‌های اقتصادی ایران است. با اصلاحات ساختاری در نظام بانکی، اصلاح بودجه دولت و به‌کارگیری سیاست‌های اعتباری هدفمند، می‌توان ضمن مهار تورم، زمینه‌ساز رونق تولید، ایجاد اشتغال و رشد پایدار اقتصادی شد.

تجربه کشورهایی چون ژاپن، کره‌جنوبی و چین نشان می‌دهد که سیاست‌های هدایت اعتبار، در صورت اجرای صحیح و همراهی با سایر سیاست‌های اقتصادی، می‌توانند به عنوان ابزاری قدرتمند در خدمت توسعه اقتصادی قرار گیرند.

مسیر اقتصاد