

راه‌های سرمایه‌گذاری در تولید با تکیه بر سرمایه‌داخلی

معمولاً «سرمایه‌گذاری» در بسیاری از ذهن‌ها با تصویر دلارهای خارجی، سرمایه‌گذار خارجی و انتقال فناوری گره خورده است، واقعیتی ساده و مغفول مانده، ما خود، صاحب سرمایه‌ای هستیم که اگر بدرستی هدایت شود، می‌تواند چرخ تولید را بی‌نیاز از بیرون به حرکت درآورد. سرمایه داخلی، فقط به منابع مالی موجود در بانک‌ها یا بازار سرمایه محدود نیست. شبکه وسیعی از دارایی‌های خوابیده، بلااستفاده، دانش فنی بومی، تجربه‌های کارآفرینی و حتی نیروی انسانی جوان، همگی بخشی از ظرفیت‌های بالقوه‌ای هستند که می‌توانند در مسیر تولید به بالفعل تبدیل شوند.

■ **هدایت نقدینگی به سمت تولید**

بر اساس آخرین گزارش‌های رسمی، حجم نقدینگی در کشور از ۸هزارهزار میلیارد تومان گذشته است. این از قام، اگر چه در نگاه اول نگران‌کننده‌اند اما با طراحی سازوکارهای جذاب برای تولید، می‌توانند به فرصتی بزرگ بدل شوند. دولت می‌تواند از طریق انتشار اوراق مشارکت صنعتی، تسهیلات هدفمند بانرخ ترجیحی برای صنایع اولویت‌دار و ضمانت‌نامه‌های بانکی ویژه برای پروژه‌های تولیدی، مسیر امن و سودآوری برای صاحبان سرمایه‌های خرد و کلان فراهم آورد. مهم آن است که سود این سرمایه‌گذاری، نه صرفاً از محل سوداگری، بلکه از محل تولید واقعی و بازده عملیاتی باشد.

■ **سرمایه‌گذاری‌های مشارکتی و تعاونی**

در بسیاری از روستاها، شهرک‌ها و واحی صنعتی کشورمان، امکانات و نیروی انسانی آماده به کار وجود دارد اما سرمایه اولیه برای راه‌اندازی یا توسعه خط تولید فراهم نیست. یکی از راهکارهای کم‌هزینه و کارآمد، ترویج الگوی تعاونی‌های تولیدی و سرمایه‌گذاری‌های مشارکتی مردمی است. نمونه‌های موفقش از این مدل در حوزه کشاورزی، صنایع تبدیلی، دام‌پروری و بسته‌بندی طی سال‌های اخیر در برخی استان‌های ایجاد شده‌اند. نهادهای حمایتی مثل بسیج سازندگی، صندوق کارآفرینی امید، کمیته امداد و برخی بانک‌های توسعه‌ای نیز می‌توانند به‌عنوان پشتوانه‌های اولیه ورود کنند.



■ **استفاده بهینه از دارایی‌های راكد**

میلیاردها تومان دارایی، شامل سوله‌های بلااستفاده، زمین‌های بایر در حاشیه شهرها، خطوط تولید متوقف‌شده و کارگاه‌های نیمه‌فعال، در حال حاضر بدون بهره‌برداری مانده‌اند. این دارایی‌ها اگر شناسایی و احیا شوند، می‌توانند بستری برای تولید با کمترین سرمایه‌گذاری اولیه باشند. طرح‌هایی مانند «مولدسازی دارایی‌های دولت» اگر به‌درستی اجرا شوند و به جای فروش صرف، با قرار دادهای BOT، اجاره بلندمدت یا شراکت با بخش خصوصی همراه شوند، می‌تواند چشمی واقعی در حوزه سرمایه‌گذاری داخلی ایجاد کنند.

■ **پیوند سرمایه‌های خرد با کارآفرینان واقعی**

یکی از موانع سرمایه‌گذاری تولیدی، نداشتن ایده یا تجربه کافی از بسوی صاحبان سرمایه‌های خرد است. در مقابل، کارآفرینانی هستند که طرح تولیدی و مهارت دارند اما فاقد منابع مالی‌اند. ایجاد پلتفرم‌های دیجیتال برای پیوند این دو گروه، می‌تواند فصل تازه‌ای در اکوسیستم سرمایه‌گذاری باز کند. پلتفرم‌های تأمین مالی جمعی صنعتی، اگر با مجوز و نظارت دقیق همراه باشند، می‌توانند فرصت‌های تولیدی را به سرمایه‌گذاران معرفی و شفافیت لازم را تضمین کنند.

■ **اولویت‌دهی به صنایع مزیت‌دار بومی**

تجربه نشان داده است در هر استان، یک یا چند حوزه تولیدی وجود دارد که به‌دلیل اقلیم، منابع، نیروی کار یا بازار منطقه‌ای، مزیت رقابتی دارد. تمرکز بر این صنایع، به‌جای کپی‌برداری از الگوهای وارداتی، می‌تواند ریسک سرمایه‌گذاری را کاهش دهد. برای نمونه، صنایع فشرش در آذربایجان، گیاهان دارویی در خراسان، محصولات لبنی در مازندران، شيلات در بوشهر و خدمات فنی‌مهندسی در تهران، هر کدام پستسترهایی کم‌هزینه و سودآور برای سرمایه‌گذاری با سرمایه داخلی‌اند.

■ **سختن پایانی**

سرمایه‌گذاری در تولید، نیاز به معجزه ندارد، به نقشه راه نیاز دارد. منابع در داخل کشور وجود دارند اما بی‌سازو کارهای اتصال آنها به تولید، شفاف، جذاب و قابل اتکا شود. ما اگر بخواهیم، می‌توانیم بدون تکیه به سرمایه خارجی، تولید را بر دوش خودمان بنا کنیم، به شرطی که سرمایه‌های داخلی را باور کنیم و به کار اندازیم.

دوره انتظار برای خانه‌دارشدن در کشورمان به ۲۷سال رسیده است. آن هم به شرطی که خانوار هیچ هزینه‌ای جز مسکن نداشته باشد. در واقع اگر خانواده‌ای بخواهد همه درآمد خود را صرف خرید خانه کند، این دوره به ۹سال می‌رسد. هرچند ساخت ۵۰۰هزار واحد از نهضت ملی مسکن شروع شده و دولت چهاردهم نیز ساخت ۱۱۰هزار واحد دیگر را کلید زده است اما همچنان عطش بازار و شکاف عرضه و تقاضا به قوت خود باقی مانده است. هیچ چیز مانند نداشتن سقف، طعم بی‌خانمانی را در جان آدمی نمی‌ریزد. در روزگاری که خانه از یک نیاز اولیه به کالایی سرمایه‌ای تبدیل شده، مردم نه برای رفاه که برای بقا می‌جنگند. واقعیت سخت‌تر از این اعداد است. با هزینه‌های جاری و تورم افسارگسیخته، میانگین واقعی انتظار برای خانه‌دار شدن به ۲۷سال رسیده است. در چنین شرایطی حتی هیش‌های آماری در صدور پروانه‌های ساختمانی نیز نتوانسته امید را به بازار مسکن بازگرداند. دولت چهاردهم وعده ساخت ۱۱۰هزار واحد جدید را داده است. اما آیا این مسکن‌ها به مقصد نیازمندان واقعی خواهد رسید؟

■ ■ ■

خانه، هنوز رؤیایی ناتمام است. در روزگاری که اجاره‌خانه به کالوسی ماهانه تبدیل شده، خرید خانه دیگر تنها از جنس آرزو نیست، بلکه از جنس رؤیای گمشده‌ای است که مردم در پی آن فرسوده می‌شوند. تازه‌ترین آمارهای ارائه‌شده از سوی حبیب‌الله طاهرخانی، معاون وزیر راه، تصویری دقیق‌تر از این وضعیت به دست می‌دهد. به گفته وی، در قالب طرح نهضت ملی مسکن تاکنون حدود ۸۴۰۰هزار نفر ثبت‌نام کرده‌اند. از این میزان، عملیات ساخت ۵۰۰هزار واحد آغاز شده و در ادامه، دولت چهاردهم نیز با آغاز ساخت ۱۱۰هزار واحد جدید وارد میدان شده است. افزایش صدور پروانه‌های ساختمانی از ۴۹۰هزار واحد به حدود ۲۰هزار واحد در مدت کوتاهی، نشانه‌ای از تحرک در بخش ساخت‌وساز است اما واقعیت این است که شکاف عمیق میان توان مالی خانوار و قیمت مسکن، همچنان جل‌نشده باقی مانده است.

■ **زنگ خطر برای دهک‌های پایین**

دهک‌های پایین درآمدی اولین قربانیان این شکاف عمیق‌اند. سیاست‌های حمایتی که باید با هدف‌گذاری دقیق به این گروه‌ها برسد، گاهی با موانع اداری، مالی و فنی مسیر را دشوار می‌کنند. حتی اگر پروژه‌های کاغذ پیش بروند، عملیاتی شدن آنها و تبدیل شدن به سقف واقعی برای خانواده‌ها، با چالش‌هایی چون تأمین زمین، زیرساخت و منابع مالی روبه‌روست. در بسیاری از شهرها، پروژه‌های نهضت ملی با سرعت مطلوب پیش نمی‌رود. معوقات پیمانکاران، دشواری‌های تأمین مصالح، و نبود برنامه جامع بهره‌برداری، همگی سبب شده تا روند خانه‌دارشدن کندتر از وعده‌های پیشی برود.

■ **بازی قیمت‌ها، بازی بی‌پایان**

افزایش بی‌رویه قیمت مسکن در سال‌های اخیر، علاوه بر حذف اقبال متوسط‌ان بازار خرید، حتی امکان اجاره‌نشینی پایدار را نیز دشوار کرده است. خانوارهایی که روزی در آرزوی مالکیت خانه بودند، امروز به دنبال تعدید یک‌ساله اجاره‌نامه‌ها با کمترین افزایش قیمت هستند. در شرایطی

میانگین انتظار برای خانه‌دار شدن در کشورمان رکورد زد

خانه، رؤیای دور باسقفی در مه



رشاد هشری | جوان

بی‌سرانجام‌رها خواهند شد؟ برای جلوگیری از تکرار خطاهای گذشته، لازم است نظارت دقیق‌تری بر زنجیره اجرا از طراحی تا تحویل، اعمال شود. شفافیت در تخصیص منابع، اطلاع‌رسانی درست و حذف واسطه‌ها می‌تواند مؤثری برای تسهیل خرید فراهم آورد.

■ **راهکار چیست؟**

کارشناسان اقتصاد مسکن تأکید دارند، صرفاً ساخت‌وساز دردی را دوا نمی‌کند. به‌ویژه اگر پروژه‌ها در مناطق فاقد تقاضای واقعی متمرکز شوند. مسکن باید به‌درستی مکان‌یابی شود، به دهک‌های هدف تخصیص یابد و با مدل‌های مشارکتی، قدرت خرید خانوار تقویت شود. یکی از راهکارهای مطرح‌شده، استفاده از ابزارهایی نظیر اجاره‌به‌شرط تملیک، پرداخت پاره‌انه مستقیم به دهک‌های پایین و توسعه صندوق‌های پس‌انداز مسکن است. رویکردی که در کشورهای توسعه‌یافته نیز پی‌شگوه بوده است.



ساخت خانه، فقط بخشی از پاسخ به بحران مسکن است. آنچه کمتر مورد توجه قرار گرفته، سیاستگذاری درست برای بهره‌برداری عادلانه و پایدار از این واحدهاست. اگر سازوکار توزیع، هدف‌گذاری و قیمت‌گذاری به نفع اکثر نیازمند اصلاح نشود، انبوهی از پروژه‌های ساختمانی بدون سکنه باقی می‌ماند. آنچه امروز به آن نیاز داریم، نه فقط آجر و سیمان که اراده‌ای برای ساختن عدالت در بازار مسکن است. سقفی که همه زیر آن جای‌گیرند، نه فقط آنان که در صف اول مزایده‌ها ایستاده‌اند

در چنین فضایی، مسکن به‌جای آن که کالای مصرفی و زبستی باشد، به کالای سرمایه‌ای و ابزار سفته‌بازی تبدیل شده است. تغییری که تبعات آن نه‌فقط اقتصادی، بلکه اجتماعی و روانی نیز بوده است. دولت‌ها در دو دهه گذشته، بارها با طرح‌های ملی مانند «مسکن مهر»، «مسکن ملی» و اکنون با نسخه‌های دولت چهاردهم تلاش کرده‌اند این گره را باز کنند. اما ساختار بیمار بازار زمین و ناترازی عرضه و تقاضا همچنان پابرجاست. سهم بالای قیمت زمین در بهای نهایی مسکن، کمبود زمین دولتی آماده‌سازی‌شده در کلانشهرها و نبود منابع پایدار مالی برای اقبالش کم‌درآمد، این سیاست‌ها را بارها در نیمه راه متوقف کرده است.

■ **ناهمگونی منطقه‌ای از تهران تا طیس**

باید توجه داشت بحران مسکن یک پدیده یک‌دست در سراسر کشور نیست. در کلانشهرهایی مانند تهران، کرج، اصفهان و شیراز، مسئله کمبود عرضه و گرانی زمین عامل اصلی بحران است. در مقابل، در برخی مناطق کم‌جمعیت‌تر، واحدهای ساخته‌شده بدون متقاضی مانده‌اند. زیرا سیاستگذاری بدون توجه به تمرکز جمعیتی، اشتغال و خدمات انجام شده است. نظام ساخت مسکن در ایران به یک بازیگری اساسی در مکان‌یابی نیاز دارد. نمی‌توان واحدی در منطقه‌ای بی‌زیرساخت، ساخت و انتظار داشت مردم به آن مهاجرت کنند. مردم در جایی زندگی می‌کنند که مدرسه، درمانگاه، بازار کار و حمل‌ونقل دارد. نبود یک طرح جامع آمایش سرزمین در سیاست‌های مسکن‌سازی، موجب شده است تا سرمایه‌های ملی صرف پروژه‌هایی شود که در نهایت خالی بمانند.

دولت هنوز پول گندم‌های خریداری‌شده را پرداخت نکرده است

گندم را می‌خرند اما پول نمی‌دهند!



توافق‌شده را به حساب کشاورزان ریز کند. این الزام قانونی، برای حفظ انگیزه کشاورزان و جلوگیری از انحراف محصولات به سمت بازار آزاد پیش‌بینی شده است. اما در عمل، به‌رغم اینکه خرید آغاز شده و حتی ظرفیت سیلوها در حال پر شدن است، هنوز هیچ‌یک از گندم‌کاران پولی دریافت نکرده‌اند. پیمان فلسفی، نایب‌رئیس کمیسیون کشاورزی، هشدار داده تکرار تراژدی سال گذشته، یعنی پرداخت با تأخیر چندماهه، به‌شدت اعتماد کشاورزان را فرسوده خواهد کرد.

■ **تکرار تجربه تلخ سال قبل**

در سال زراعی گذشته، کشاورزان برخی استان‌ها تا چهار ماه پس از تحویل گندم همچ‌نان در انتظار بودند. همین امر موجب شد بسیاری از آنها در فصل جدید، با زیر کشت نبرند یا بخشی از محصول را در بازار آزاد عرضه کنند. اگر



حتی با صرف تمام درآمد خانوار برای خرید خانه، دوره انتظار به ۹ سال کاهش می‌یابد اما این فرض رویایی در شرایط واقعی اقتصادی دوام نمی‌آورد. تورم، هزینه‌های جاری و نوسانات بازار مسکن، موجب شده‌اند تا میانگین زمان واقعی انتظار برای خانه‌دار شدن در ایران به عددی نگران‌کننده یعنی ۲۷سال برسد. این داده، نمادی از بحرانی خاموش در جامعه است که اگر فکری به حال آن نشود، شکاف طبقاتی را تشدید و امنیت روانی شهروندان را تهدید خواهد کرد

■ **نقدی بر بانک‌ها و نظام تسهیلاتی**

بانک‌ها به‌عنوان نهادهای مؤثر در بازار مسکن، طی سال‌های گذشته به‌جای تأمین مالی برای ساخت و خرید خانه، بیشتر درگیر سوداگری ملکی و خرید و فروش املاک خود شده‌اند. نظام بانکی باید به کارکرد اصلی خود یعنی تجهیز و تخصیص منابع در خدمت تولید و مصرف واقعی بازگردد. متأسفانه وام‌های خرید مسکن نه متناسب با قیمت واقعی خانه هستند و نه اقساط آنها با درآمد دهک‌های پایین سازگار دارد. وام ۸۰۰میلیون تومانی خرید مسکن که در برخی بانک‌ها اعطای می‌شود، با اقساط ماهانه چندین میلیون تومانی همراه است. رقمی که از توان بسیاری از خانوارهای کارگری، رزنتستان و دهک‌های پایین خارج است. در نتیجه، این تسهیلات عملاً از دسترس نیازمندان واقعی خارج شده‌اند و فقط به بخشی از طبقه متوسط شهری می‌رسند.

■ **مشارکت عمومی، حلقه مفقوده**

بازار مسکن نیازمند یک رویکرد مشارکتی جدی با حضور بخش خصوصی، شهرداری‌ها، بانک‌ها و نهادهای مردمی است. دولت نمی‌تواند و نباید نقش مطلق در ساخت و تأمین مسکن داشته باشد، بلکه باید تسهیلهگر، سیاستگذار و ناظر باشد. یکی از الگوهای موفق، مدل تعاونی‌های مسکن با حمایت دولتی و نظارت مردمی است. در این مدل، مردم با تجميع منابع خود و با استفاده از تسهیلات هدفمند، ساخت و تحویل خانه را در چارچوبی شفاف دنبال می‌کنند. چنین راهکاری می‌تواند در ایران نیز اجرا شود. به شرط آن که شفافیت، نظارت و حذف رانت از چرخه ساخت و تحویل مسکن رعایت شود.

■ **پیامدهای اجتماعی تأخیر در خانه‌دارشدن**

تأخیر در دستیابی به مسکن، تنها یک مسئله اقتصادی نیست. جوانان، با تأخیر در ازدواج و استقلال مالی، عملاً بخش مهمی از تجربه زیستی خود را از دست می‌دهند. ناراضیاتی اجتماعی، احساس ناآبرویی و اضطراب ناشی از ناتوانی در تأمین حداقل‌های زندگی، همگی پیامدهای مستقیم بحران مسکن‌اند. وقتی خانه به آرزویی دورست تبدیل می‌شود، رابطه نسل جدید با مفهوم «ثبات» و «امید به آینده» نیز خدشه‌دار می‌شود. مسکن، پایه زندگی است و بی‌مسکنی، پایه‌گذار ناراضیاتی‌های تلنبارشده‌ای است که می‌تواند پیامدهای امنیتی و فرهنگی نیز به دنبال داشته باشد.