

گزارش ۲ زینب‌زبرین

اصلاح سازوکار خلق پول به نفع رفاه عموم

تأمین مالی بازسازی و توسعه ابرپیشران‌های کشور با هدایت هدفمند اعتبارات بانک‌های دولتی میسر است

خلق پول یکی از ناعادانه‌ترین تقسیمات را دارد و مبتنی بر نظام ذخیره جزئی، هر بانک صرفاً به دنبال سود خود است و خلق پول در کشور به جای اینکه به دنبال رفاه عموم مردم و رشد تولید در اقتصاد باشد که نشانه یک اقتصاد سالم است، متأسفانه وضعیت بالعکس شده است؛ بانک‌ها برای سهم بردن بیشتر از تسهیلات کلی اعطایی شبکه بانکی و به نوعی دست‌نهایی به رانت خلق پول بیشتر، با یکدیگر وارد رقابت منفی می‌شوند و این وضعیت به بازو یاخت - یا یاخت برای حکمرانی پولی ما منجر شده است.

یکی از مهم‌ترین پروژه‌های بساجنگ اصلاح سازوکارهای مرتبط با خلق پول در کشور است، از این رو با توجه به مسئولیت مستقیم وزارت اقتصاد بر بانک‌های دولتی و مسئولان بانک مرکزی بر بانک‌های غیردولتی و خصوصی، این تغییر رویکرد سبب یکی از مگاپروژه‌های تعریف‌شده در وزارت اقتصاد مبتنی بر اصلاح نظام بانکی و تأمین مالی تولید است، از همین رو نیز تغییرات مدیریتی در شبکه بانکی آغاز شده است.

اما مسئله‌ای که اهمیت در زمینه اصلاح سازوکار خلق پول در کجای داستان اصلاحات اساسی دولت است؟ مسئله خلق پول و امکان هدایت هدفمند اعتبارات بانکی به سمت تولید و رفاه مردم، موضوعی کلیدی بوده است که علاوه بر تحقق عدالت اجتماعی، زمینه‌ساز دسترسی آزادانه و مساوی به منابع بانکی را نیز فراهم خواهد کرد.

وزارت اقتصاد دولت چهاردهم همزمان با تداوم وضعیت جنگی کشور به دنبال تغییر اساسی در رویکرد خلق پول در نظام بانکی است. وزارت اقتصاد که مسئولیت مستقیم بانک‌های دولتی را دارد، به دنبال تغییر و تحولات جدی در نظام خلق پول در راستای تحقق رفاه اجتماعی و حمایت حداکثری از تولید است.

در همین راستا کام اول و راهبردی با محوریت بانک‌های دولتی در حمایت از رشد و تداوم تولید با تکیه بر سامانه کات بر داشته شد. بلافاصله بعد از این اقدام نیز رئیس یکی از بزرگ‌ترین بانک‌های کشور نیز تغییر کرد تا در ادامه پروژه کلیدی اصلاح نظام بانکی با محوریت تحول در خلق پول بانک‌های دولتی، گام دوم در راستای به کارگیری از مدیران بانکی موفق و همسو با سیاست‌های وزارت اقتصاد برداشته شود.

گام‌های بعدی در شرایط حین و پس از جنگ نیز از سوی وزیر اقتصاد معرفی شد. برنامه راهبردی و کلیدی بر داخات اعتبار ملی ایرایشان محور جدید اقدامات وزارت اقتصاد است که به دنبال آن به ازای هر نفر، حدود ۵ میلیون تومان اعتبار خرید کالا‌های اساسی با بازپرداخت یک ساله و نرخ سود فرضی الحسنه به خصوص برای اقشار خاص نظیر دهک‌های پایین جامعه و همچنین افرادی را که درگیر مسئله رکود و بیکاری در سال جدید شدند، در وهله نخست دربر خواهد گرفت.



گام مهم و کلیدی بعدی که وزیر اقتصاد به طور جدی روی آن تمرکز کرده است، تأمین مالی مبتنی بر هدایت اعتبارات بانکی و جلب مشارکت حداکثری بانک‌های تولیدی به سمت ۲۰ ابرپروژه کلان کشور در حوزه‌های صنایع پیشران و دانش‌بنیان کشور است که نقشی کلیدی در تحول بانکداری به سمت بانکداری صنعت محور خواهد داشت و هر یک از این ابرپروژه‌های درآمدهای ارزی بیش از ۵۰۰ میلیون دلار در سال را محقق خواهد کرد. برای اطمینان از گام‌ها و اقدامات نیازمند تغییر مدیران تا کارآمد و غیر همسو با این برنامه‌ها در بانک‌های دولتی هستیم و گام نخست در این زمینه نیز در بانک ملی برداشته شده است، بنابراین بانک‌های دولتی با مسئولیت مستقیم وزارت اقتصاد، محوریت اصلی تأمین مالی و مشارکت در ابرپروژه‌های اقتصادی و از آراور را عهددهار هستند، از همین رو تغییرات جدید مدیریتی در بانک‌های دولتی مبتنی بر شرایط ویژه جنگی کشور و در راستای تأمین مالی بازسازی کشور است.

تغییرات جدید برای اجرای مگاپروژه اصلاح خلق پول مصطفی پوردهقان، نماینده مجلس با اشاره به تغییرات اخیر در مدیریت بانک‌های دولتی کشور گفت: بانک ملی به عنوان بزرگ‌ترین بانک دولتی کشور نقش کلیدی در تأمین مالی دارد و به دلیل دسترسی دولت، بیشترین تکالیف نیز بر آن تحمیل می‌شود. اگر این بانک نتواند از بخش تولید در حوزه‌های صنعت، کشاورزی و خدمات حمایت کند، نمی‌توان انتظار جدی از سایر بانک‌ها داشت.

این عضو کمیسیون صنایع مجلس تأکید کرد: تغییرات مدیریتی در بانک ملی در راستای تقویت حمایت از تولید و هدایت منابع به سمت بخش‌های مولد است. رویکردهای متناقض باید از بین برود و حمایت از مردم به طور جدی در دستور کار بانک ملی در شرایط بساجنگ قرار گیرد.

اصلاح خلق پول برای رشد تولید و رفاه عموم بیانی ادامه داد: سیاست‌های نادرست می‌تواند عواقب خطرناکی در شرایط فعلی برای کشور داشته باشد. جنگ‌های امروزی فقط به حوزه نظامی محدود نمی‌شوند و ابعاد اقتصادی هم دارند. بخش زیادی از جنگ دشمن علیه کشور، در حوزه اقتصادی است. بر همین اساس نیاز است سیاست‌های درستی در راستای بهبود شرایط به اجرا گذاشته شود. این نماینده مجلس خاطرنشان کرد: بانک‌ها از توانایی بالایی برای کمک به اقتصاد ملی برخوردارند. تنها نیازمند اعمال مدیریت قوی در این زمینه هستیم تا بانک‌ها به وظایف اجتماعی خود عمل کنند و به کمک اقتصاد ملی بیایند، از همین رو نیز تغییراتی در مدیریت بانک‌های دولتی و از آراور را عهددهار هستند، از همین رو تغییرات جدید در مدیریت در بانک‌های دولتی مبتنی بر شرایط ویژه جنگی کشور و در راستای تأمین مالی بازسازی کشور است.

گزارش یک سعیده زمانی

جزئیات افزایش ۳۰ درصدی تسهیلات مستأجران بررسی شد

عیار سنجی وام جدید ودیعه مسکن



وام ودیعه مسکن در تهران به تازگی از سوی بانک مرکزی ۳۰ درصد افزایش یافت و به ۳۶۵ میلیون تومان رسید. با توجه به اینکه متوسط قیمت اجاره مسکن در تهران متری ۵۰۰ هزار تومان است این مبلغ حدوداً ۳۰ تا ۵۰ درصد ترکیب رهن و اجاره را در مناطق مختلف تهران در بر می‌گیرد.

طبق گزارش‌های رسمی از منابع آماری، نرخ اجاره مسکن در فروردین امسال، اگرچه نسبت به سایر کالاها و خدمات کمترین میزان رشد را داشته اما در هر صورت پرداخت هزینه‌های اجاره، همچنان بار سنگینی بر دوش مستأجران تحمیل می‌کند. بر اساس گزارش مرکز آمار ایران، تورم نقطه به نقطه شاخص اجاره مسکن فروردین ماه، به سطح ۱۱/۳ درصد رسید که در مقایسه با تورم عمومی فاصله حدود ۴ درصدی دارد.

مرکز آمار با اعلام این گزارش، رقم اجاره‌ها را کمترین سطح تورم نقطه به نقطه اجاره مسکن در چهار سال گذشته عنوان کرده است.

با این حال بررسی آگهی‌های اینترنتی نشان می‌دهد نرخ قراردادهای جدید در فروردین ماه حدود ۴۰ درصد افزایش یافته است.

هر چند در موارد تمدید اجاره، گزارش‌های اعلامی از افزایش ۲۰ تا ۲۵ درصدی حکایت دارد اما قراردادهای جدید طبق اعلام برخی واسطه‌گران ملکی، با ارقام بالاتر از ۲۵ درصد منعقد شده است.

در هر صورت آنچه مشخص است اینکه در همه آمارهای رسمی و غیررسمی، بخش قابل توجهی از درآمد مستأجران صرف هزینه‌های اجاره می‌شود.

افزایش وام ودیعه مسکن به ۳۶۵ میلیون تومان بر این اساس هیئت عالی بانک مرکزی افزایش سقف کلی فردی تسهیلات کمک ودیعه مسکن مستأجران از محل منابع بانکی موضوع ماده (۴۰) قانون جهش تولید مسکن و نیز تسهیلات ارزان قیمت طرح ویژه بهسازی و نوسازی مسکن در روستاها، شهرهای زیر ۲۵ هزار نفر جمعیت و کمک به تأمین مسکن محرومان را تصویب کرد.

طبق این مصوبه، سقف فردی تسهیلات مزبور در شهر تهران به ۲ میلیون و ۶۵۰ میلیون ریال (۲۶۵ میلیون تومان)، در مراکز استان‌ها به ۲ میلیون و ۰ میلیون ریال (۲۰۰ میلیون تومان)، سایر شهرها به یک میلیارد و ۸۵۰ میلیون ریال (۱۸۵ میلیون تومان) و در روستاها به ۷۵۰ میلیون ریال (۷۵ میلیون تومان) افزایش یافت.

در شرایطی که متوسط نرخ اجاره‌ها در شهر تهران به شکل ترکیبی رهن و اجاره و بر اساس ارقام پیشنهادهی مؤجرها در نظر گرفته شود، وام ودیعه حدود ۳۰ درصد پول پیش یا پوشش می‌دهد.

این رقم در مناطق مختلف شهر متفاوت است، به نحوی که در مناطق جنوبی پایتخت در شکل ترکیبی رهن و اجاره ماهانه، میزان پوشش دهی وام تسهیلات که خودسرپرست هستند نیز می‌تواند اقدام کنند.

گزارش ۳

به ۸۰ درصد در مدل رهن کامل به ۵۰ درصد می‌رسد. میزان پوشش سقف وام ودیعه در مناطق متوسط‌نشین شهر، در صورت رهن کامل حدود ۱۵ درصد و در مدل ترکیب رهن و اجاره حدود ۲۰ درصد خواهد بود.

افزایش منابع و راهکار کوتاه شدن صف وام ودیعه کارشناسان اقدام سیاستگذار برای پرداخت وام ودیعه مسکن را مثبت اما نیازمند سایر اقدامات تکمیل کننده می‌دانند.

اولین مسئله پرداخت بموقع این تسهیلات و به نوعی کاهش صف دریافت وام است. متقاضیان برای ثبت‌نام باید به سامانه حمایتی مسکن وزارت راه و شهرسازی به نشانی SAMAN.MRUD.IR مراجعه کنند. شرایط دریافت هم این گونه است که متقاضی باید مستأجر (فاقد مسکن)، متاهل یا سرپرست خانوار باشد. زنان مجرد بالای ۲۵ سال و مردان مجرد بالای ۳۵ سال و خودسرپرست هستند نیز می‌توانند اقدام کنند.



مردانی که در گذشته سرپرست خانواده بودند اما به دلیل طلاق یا فوت همسر اکنون مجرد هستند نیز مشمول این تسهیلات می‌شوند. نکته مهم اینکه اجاره‌نامه متقاضی باید با رسمی باشد یا در سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات (خودنویس) ثبت شده و کد رهگیری داشته باشد. پس از معرفی به شعبه بانک، مدارک تکمیل و فرایند

صاحبنظران اقتصاد مسکن، کنترل نرخ تورم را همچنان بیه عنوان مهم‌ترین راهکار حمایت از مستأجران عنوان می‌کنند. باید پذیرفت که برای کاهش بازار (خودنویس) ثبت شده و کد رهگیری داشته باشد. پس از معرفی به شعبه بانک، مدارک تکمیل و فرایند

صاحبنظران اقتصاد مسکن، کنترل نرخ تورم را همچنان بیه عنوان مهم‌ترین راهکار حمایت از مستأجران عنوان می‌کنند. باید پذیرفت که برای کاهش بازار (خودنویس) ثبت شده و کد رهگیری داشته باشد. پس از معرفی به شعبه بانک، مدارک تکمیل و فرایند

منابع مالی برای پرداخت این تسهیلات در سال جاری ۳۰۰ همت تعیین شده است. با در نظر گرفتن نرخ متوسط تسهیلات در سه گروه شهر، احتمالاً این تسهیلات کفاف تقاضای ۱۵۰ هزار متقاضی را می‌دهد.

پروژه‌های اجاره‌داری حرفه‌ای و کنترل تورم تکمیل‌کننده سیاست‌های حمایتی از مستأجران

در کنار توصیه‌های کارشناسان برای افزایش کارایی وام ودیعه، صاحبنظران اقتصاد مسکن، کنترل نرخ تورم را همچنان به عنوان مهم‌ترین راهکار حمایت از مستأجران عنوان می‌کنند. باید پذیرفت که برای کاهش بازار پر التهاب مسکن، از سال ۱۴۰۰ تاکنون یک میلیون و ۳۲۴ هزار و ۳۸۴ مستأجر این تسهیلات را دریافت کرده‌اند که از این تعداد، ۳۶۶ هزار و ۳۶۲ فقره مربوط به نیمه اول دیهشت سال گذشته تاکنون است. از سوی دیگر ضرورت افزایش تعداد افراد مشمول این وام است که لازم‌ه آن افزایش منابع مالی تعیین شده است.

بانکی طی می‌شود.

در سال‌های گذشته رویکرد سلیقه‌ای برخی مدیران شعب مانع پرداخت بموقع این وام شده است و این رویه همچنان ادامه دارد.

واکوی آمارهای پرداختی نشان می‌دهد از ابتدای پرداخت این تسهیلات در سال ۱۴۰۰ تاکنون، حدود ۱۵۲ همت تسهیلات به مستأجران واجد شرایط پرداخت شده است. بر همین اساس کل تسهیلات پرداختی در پنج سال گذشته، معادل ۵۰ درصد اعتبار سال جاری است. به بیانی دیگر، صرفاً افزایش منابع یا سقف وام به معنای گره‌گشایی از کار مستأجران نیست بلکه باید فرایند بهره‌مندی از این وام تسهیل شود.

طبق اطلاعات سامانه طرح‌های حمایتی مسکن، از سال ۱۴۰۰ تاکنون یک میلیون و ۳۲۴ هزار و ۳۸۴ مستأجر این تسهیلات را دریافت کرده‌اند که از این تعداد، ۳۶۶ هزار و ۳۶۲ فقره مربوط به نیمه اول دیهشت سال گذشته تاکنون است.

از سوی دیگر ضرورت افزایش تعداد افراد مشمول این وام است که لازم‌ه آن افزایش منابع مالی تعیین شده است.

بورس به رکوردشکنی خود ادامه می‌دهد؟

ثبت رکوردهای جدید در صندوق‌های سرمایه‌گذاری

راهکاری عملی برای رفع نیاز مالی سهامداران خرد ارائه داد؛ برای پاسخ به فشارها جهت تأمین نقدینگی، به جای بازگشایی زود هنگام بازار، می‌توان به سهامداران خرد وامی معادل درصدی از ارزش پورتفولی آنها (مثلاً ۱۰ درصد) پرداخت کرد و همان سهام بسته‌شده را به عنوان وثیقه در نظر گرفت.

بسیاری از کارشناسان بازار سرمایه نیز بازگشایی سهام در شرایط فعلی را در گرو رفع الزاماتی می‌دانند که شفاف‌سازی از مهم‌ترین آنهاست. محمدمهدی زارع پور یکی از این کارشناسان است. وی در این باره می‌گوید: عده‌ای موافق بازگشایی بازار هستند چرا که گفته می‌شود تعطیلی طولانی مدت نقدشوندگی را مختل و فضای شایعه را گسترده می‌سازد.

این کارشناس بازار سرمایه می‌افزاید: همه این نکات در دست هستند، اما تنها تا جایی که پیش‌فرض حیاتی وجود اطلاعات حداقلی برقرار باشد، در این شرایط نمی‌توان انتظار داشت سهامدار تصمیمی مبتنی بر تحلیل بگیرد، بنابراین با افزایش داده‌ها و تحلیل باید جای شایعه گرفت تا تصمیم‌گیری سهامدار به واکنش‌های احساسی گره نخورد. مسئله دیگر به سازوکار بازگشایی بازار در روزهای نخست بازمی‌گردد که باید ظرفیت جذب نوسان را داشته باشد. در کنار ملاحظات

برای تسهیل تعطیلی بورس کارشناسان چند سناریو برای بازگشایی بازار ارائه کرده‌اند؛ از جمله بازگشایی تدریجی و مرحله‌ای، شروع معاملات با دامنه نوسان محدود و همچنین فعال‌سازی ابزارهای کنترلی برای مدیریت هیجانات احتمالی که باید دید در نهایت چه تصمیمی برای بازگشایی بورس اتخاذ می‌شود.

کارشناسان تأکید دارند که بازگشت بورس به مدار معاملات در کنار مدیریت صحیح و مرحله‌ای، می‌تواند از انتقال فشار به بازارهای موازی از جمله دلار و سایر بازارهای مالی جلوگیری و به بازگشت تعامل به فضای اقتصادی کمک کند.

سیاستگذاران همچنان وجود دارد که باید دید در نهایت در جلسه مربوط به بازگشایی چه نتایجی حاصل می‌شود.

در این باره نایب رئیس کمیسیون اقتصادی مجلس می‌گوید: بازگشایی بازار سهام باید زمانی انجام شود که سهامداران خرد با رفتارهای هیجانی متضرر نشوند.

مهدی طغیانی در ادامه می‌گوید: در جریان بازدید مدیران سازمان بورس از فولاد مبارک، ایده‌هایی برای بازسازی صنعت فولاد از جمله ایجاد صندوق بازسازی مطرح شد. صنایع آسیب‌دیده می‌توانند از محل سرمایه‌گذاری‌هایی که انجام می‌شود به سرمایه‌گذاران در صندوق بازسازی سود پرداخت و در پایان اوراق فروخته شده را باز خرید کنند. در این مسیر هم شرکت‌ها به چرخه تولید بازمی‌گردند و هم سرمایه‌گذاران بازده مناسبی دریافت می‌کنند.

این نماینده مردم در مجلس عنوان کرد: اصل تأمین هزینه بازسازی به ویژه برای صنایعی که در جریان جنگ به طور مستقیم هدف قرار گرفته‌اند بر عهده دولت است اما بازار سرمایه نیز نقش مکمل را در این حوزه ایفا می‌کند.

نایب رئیس کمیسیون اقتصادی مجلس اظهار کرد: قوانین تسهیل‌کننده برای کمک به صنایع آسیب‌دیده در جنگ وجود دارد اما استفاده از این ظرفیت‌ها نیازمند ابتکارهای اجرایی است و دستگاه‌های ذی‌ربط مثل سازمان بورس باید از ظرفیت‌های قانونی بهره بگیرند. مجلس نیز در رفع موانع فعال است و پیگیر اقدامات لازم خواهد بود.

وی افزود: بازگشایی بازار سهام باید زمانی انجام شود که سهامداران خرد با رفتارهای هیجانی متضرر نشوند. بازگشایی بازار سهام باید با واقعیت‌های موجود تطبیق داشته باشد و در نقطه‌ای بینه صورت گیرد. محمد نوربخش، کارشناس اقتصادی نیز با تأکید بر اینکه به دلیل ابهامات، زمان بازگشایی بورس باید تا روشن شدن کامل شرایط به تعویق بیفتد،



دیگر توجه سرمایه‌گذاران را به خود جلب کردند. ارزش معاملات این گروه نیز به ۳ هزار و ۱۶۰ میلیارد تومان رسید.

ورود موج نقدینگی به صندوق‌های املاک و مستغلات ارزش معاملات صندوق‌های املاک و مستغلات نیز که با شروع جنگ رمضان (۹ اسفند ماه ۱۴۰۴) بسته شده بود، بعد از دو ماه از سر گرفته شده است.

این وقفه زمانی موجب شده بود ارزش ذاتی در سمت مقابل، صندوق‌های طلا بار دیگر رکورد و ردد پول را جابه‌جا کردند. با این اتفاق، تراز مالکیت حقیقی این صندوق‌ها از ابتدای جنگ و پس از ۲۸ روزه به محدوده مثبت و به سطح ۱۲/۱۶ همت رسید.

ارزش معاملات خرد روزانه طلا نیز از ۳۱ همت عبور کرد و از میان ۲۱ صندوق فعال، تنها سه صندوق با خروج پول مواجه شدند.

صندوق‌های نقره در مرکز توجه همسو با صندوق‌های طلا، صندوق‌های نقره نیز به روند جذب نقدینگی ادامه دادند. این صندوق‌ها در محدوده مثبت ۴/۵ تا ۵/۵ درصد معامله شدند و با ثبت ۵۸۱ میلیارد تومان ورود پول حقیقی، بار



بر خلاف صندوق‌های سرمایه‌گذاری که روزهای پر معامله‌ای را پشت سر می‌گذارند، بازگشایی بازار سرمایه همچنان در ابهام است و طبق آخرین خبرها تصمیم‌گیری درباره بازگشایی آن بعد از تعطیلی بیش از ۶۵ روزه به آخر هفته موکول شده است.