

دیدگاه

شماره: ۰۵۳	موضوع: استفاده از فرصت انتقال هدایت شده نقدینگی به بخش مسکن
تاریخ: ۱۳۹۰/۱۱/۰۵	

تهیه و تنظیم: محمد رضا صادقی فروشانی

توضیح اجمالی: حجم عظیم نقدینگی سرگردان در جامعه به همراه مجموعه ای دیگر از عوامل منجمله تشدید تحریم ها، نرخ تورم و انتظار کاهش قدرت خرید، موجبات سوق یافتن سرمایه های سرگردان به سوی معاملات سفته بازانه در بازارهای ارز، طلا و سکه، سهام و اوراق بهادار، مسکن و برخی دیگر از کالاهای سرمایه ای شده است. کارکرد این اقلام به منزله سبّدی از دارایی ها که در جذب نقدینگی مردم هم دارای آثار مثبت و هم واجد جنبه های منفی هستند، قابل انکار نیست. از آثار مثبت آن می توان به تبدیل بخشی از نقدینگی به اجزای این سبد خصوصا اوراق بهادار و بخش مسکن نام برد. که ضمن کمک به سیاستهای انقباضی، بسترهای افزایش تولید و سرمایه گذاری را هم فراهم خواهد کرد. جنبه منفی آن هم افزایش سفته بازانه نرخ این کالاها بعنوان نرخهای مرجع و تاثیر آن در افزایش نرخ تورم و ... است. اعمال سیاستهای جدید بانک مرکزی در خصوص تعیین نرخ رسمی (آزاد) برای صرافی ها و جرم تلقی شدن فروش بدون فاکتور و مجوز ارز باعث اندکی وقفه در معاملات سفته بازانه ارز و ثبات نسبی قیمت آن در روزهای اخیر شده است اما بواسطه رقابت شانه به شانه اقلام فوق اشاره در جذب نقدینگی جامعه، شواهد و علائم حاکی از آن است که نقدینگی سرگردان در حال انتقال به بخش مسکن (بخش آثار مثبت کارکرد سبد) می باشد. براساس تازه ترین نظر سنجی ها تاکنون ۸ هزار و ۸۰۰ نفر از مخاطبان در نظرسنجی خبر آنلاین با این سوال که "چنانچه پس اندازی داشته باشید ترجیح می دهید در کدامیک از موارد زیر سرمایه گذاری کنید؟" شرکت کرده اند. از این میان ۳۵.۲ درصد سکه و طلا را انتخاب کرده اند. ۳۴.۳ درصد مخاطبان خبر آنلاین هم مسکن را اولویت سرمایه گذاری خود دانسته اند. ارزش م ۱۷.۴ درصد آراء را به خود اختصاص داده است. مقام چهارم و پنجم هم به ترتیب با ۹.۴ و ۳.۷ درصد به سپرده بانکی و بورس و اوراق بهادار رسیده است. جالب این جاست که طی یک روزی که از شروع این نظرسنجی می گذرد، انتخاب گزینه مسکن در مقایسه با سکه و طلا در حال افزایش است به طوری که فاصله آراء آنها به کمتر از یک درصد رسیده است. هرچند در ۴ ماه اخیر، مرکز آمار ایران که به صورت دوره ای- فصلی- روند نوسان قیمت مسکن در تهران را گزارش می کرد، آمار جدیدی در این باره منتشر نکرده، اما با معیار قراردادن رفتار مردم در بازار به عنوان نبض بازار، رشدی که امسال دامن قیمت مسکن را گرفته به مراتب متفاوت از دو سال گذشته بوده است.
--

نکات کلیدی: با توجه به تحولات فوق، اقدامات زیر قابل توصیه است: - انتقال نقدینگی سرگردان به بخش مسکن را مشروط بر هدایت هدفمند آن بایستی به فال نیک گرفت چرا که اگر چه مسکن نیز مصون از معاملات سفته بازانه نیست اما می توان این انگیزه سفته بازانه را در جهت افزایش تولید و عرضه مسکن هدایت نمود. - تأمین تسهیلات مورد نیاز بخش مسکن به منظور تسهیل و افزایش سرمایه گذاری ها در بخش مسکن و جذب هدایت شده نقدینگی ها در این بخش - تعیین نرخهای ترجیحی تسهیلات برای سرمایه گذاران این بخش به زیان معاملات ارز، سکه و طلا - کاهش قیمت و نرخ فروش تراکم از سوی شهرداری های شهرهای بزرگ منجمله تهران بعنوان نرخهای مرجع مسکن - افزایش سطح تراکم قابل ارایه نسبت به حد فعلی به گونه ای که جذابیت سرمایه گذاری در این بخش فراهم شود. - توجه به رفع مشکلات مالی بخشهای پسین و پیشین مسکن و تولیدکنندگان مصالح و تجهیزات ساختمانی از سوی کمیته ای متشکل از وزارتخانه های ذیربط به منظور پیشگیری از افزایش قیمتها از سر منشاء تولید مصالح بخش مسکن در این صورت با انتقال آرام، تدریجی و هدایت شده نقدینگی های سرگردان به این بخش مولد نه تنها آثار مثبتی بجا خواهد گذاشت بلکه از انتقال آن به بازارهای سفته بازانه ارز و طلا نیز پیشگیری خواهد نمود. و در نتیجه این بازارها و به تبع آن تورم انتظاری هم آرام خواهد گرفت.

دی-دگاه

تأیید رئیس موسسه:	تأیید رئیس گروه مشاوران:
-------------------	--------------------------