

**گیلان امروز** – به نظر می رسد در حالی که بانک ها باید حلال مشکلات اقتصادی باشند در سال های اخیر خود تبدیل به مشکل و معضل شده اند. در این باره می توان رد پای بانک ها را در معضلات اقتصادی کشور مشاهده کرد. از اختلاس های نجومی که منشاء آن بانک ها بوده تا اخلال در بازار ارز و سکه یا فیش های نجومی و … همیشه پای یک بانک در میان بوده است.

حیرا برخی از فعالان بازار مسکن عنوان کردند:بانک‌های خصوصی و موسسات مالی و اعتباری اقدام به خرید واحدهای مسکونی با عمر کمتر از سه‌سال در نقاط مختلف تهران و دیگر کلانشهرها کرده‌اند تا خانه‌ها را در دوره رونق با قیمتی نجومی و حداقل تا ۵۰درصد بالاتر از قیمت خرید واحدهای مسکونی در دوره رکود بفروشند. در این باره مصطفی قلی خسروی رئیس پیشین اتحادیه مشاوران املاک کشور معتقد است ورود بانک‌ها به عرصه مسکن، اقتصاد کشور را زمین زده و باعث نابسامانی بازار مسکن و رواج سوداگری شده است.

چرا بانک ها در ایران تبدیل به معضل شده اند؟ اخلال بانک ها در نظام اقتصادی کشور چه پیامدهایی دارد؟ دکتر بازرید مردوخ‌ی مشاور وزیر کار، تعاون و رفاه اجتماعی و دبیر سابق هیات امنای حساب ذخیره ارزی در گفتگو با فرارو گفت: «بانک ها با یک سرمایه اولیه تاسیس می شوند که این سرمایه اولیه به طور عمدۀه صرف ساختمان، تجهیزات و … می شود و آنچه که توانایی بانک ها را تشکیل می دهد سرمایه اولیه نیست، بلکه سپرده هایی است که مردم در بانک ها به ودیعه می گذارند.»

وی ادامه داد: «بانک ها از این سپرده ها باید سودی به سپرده گذار و سودی هم به سرمایه گذار اولیه بدهند که این امر مستلزم این است که بانک ها از کلیه منابعی که در اختیار دارند به بالاترین و بهترین وجه استفاده کنند.»

مردوخ‌ی اظهار کرد: «قانون بانکداری در ایران تنظیماتی دارد که در خیلی از جاها اقتدار برای کنترل را به بانک مرکزی داده است. اما متأسفانه از زمانی که بانک های خصوصی در کشور شکل گرفتند رقابت بسیار شدید و وحشیانه ای میان بانک ها برای سودجویی و سوداگری شکل گرفته است.»

# تبعات رقابت بانک‌ها در ایران

وی ادامه داد: «در این باره از جمله اقداماتی که بانک ها در سال های اخیر انجام می دهند ارائه نرخ سود سپرده بالا است که به تبع آن منجر به نرخ سود بالای تسهیلات می شود. البته اکنون تلاش دولت و بانک مرکزی این است که با توجه به کاهش نرخ تورم، نرخ سود سپرده و تسهیلات را به تدریج کاهش دهند.»

وی افزود: «در ارائه تسهیلات نباید سود تسهیلات پرداختی به سرمایه گذاران تولیدی بالا باشد چرا که در این صورت هیچ طرحی توجیه اقتصادی نخواهد داشت. طرح های سرمایه گذاری بازده مشخصی دارند و اگر قرار بر دریافت تسهیلات باشد، سرمایه گذار در جستجوی این خواهد بود که سودی از سرمایه گذاری داشته باشد که بتواند بهره تسهیلات دریافتی از بانک را بپردازد؛ در حالی که سود سرمایه گذاری ها آنقدر بالا نیست که بتواند پاسخگوی بهره های بالای تسهیلات تحمیل شده به سرمایه گذار باشد.»

این کارشناس مسائل اقتصادی تصریح کرد: «از این رو می توان گفت این مشکل یکی از معضلات بزرگ اقتصاد کشور در سال های اخیر و بعد از تاسیس بانک های خصوصی بوده است.»

مشاور وزیر کار، تعاون و رفاه اجتماعی اظهار کرد: «بانک های خصوصی یا به شیوه های ابتکاری خود کار می کنند که زیر بار قیود بانک مرکزی و نظام بانکی نمی روند، یا اینکه آشکارا این اقدامات را انجام می دهند.»

وی ادامه داد: «احتمالا این مشکل از اینجا نشات می گیرد که عمده ضوابط بانک مرکزی برای تاسیس یک بانک خصوصی، مبلغ سرمایه است. یعنی هر فرد که سیدد میلیارد تومان داشته باشد می تواند بانک تاسیس کند و به وی مجوز می دهند و می تواند شروع به جمع آوری سپرده از مردم کند.»

وی افزود: «لذا باید دید انگیزه این افراد صاحب سرمایه از تاسیس بانک چیست. آیا انگیزه اینها دریافت یک سود منطقی و قابل قبول است یا می خواهند سیدد میلیارد آنها در عرض یک سال هزار

## کالاهای قاچاق چگونه وارد کشور می شوند

شرکت های ترکیه ای نام می برند، در حالی که در دامپینگ، شرکت سازنده کالا اقدام به فروش کالا در خارج از کشور با قیمت پایین تر از داخل کشور می کند، در حالی که در اینجا قاچاقچی هاهستند که به علت بهره مندی از منابع هنگفت حاصل از قاچاق سوخت، می توانند به راحتی با دستکاری قیمت کالای وارداتی به کاهش قیمت کالاهای مصرفی که وارد کرده اند دست بزنند، نه تولید کننده ترکیه ای!

عضو هیات نمایندگان اتاق تهران یادآورشد: یکی از عللی که در سال های اخیر شاهد تعطیلی کارخانجات پوشاک و چرم در داخل کشور هستیم، دستکاری قیمت کالای وارداتی با استفاده از منافع ناشی از قاچاق سوخت است.

او با اشاره به اینکه قاچاق سوخت مختص گازوئیل نیست، عنوان کرد: قاچاق در خیلی از فرآورده های نفتی دیگر نیز اتفاق می افتد که دسترسی به این حجم از سوخت و جایجا کردن این حجم عظیم منابع مالی حاصله، از توان خرده قاچاقچیان خارج است و نشان از این دارد که با باند های حرفه ایی در قاچاق مواجه هستیم.

شمس اردکانی خاطرنشان کرد: به عنوان مثال در جزیره قشم خط لوله ایی به طول سه کیلومتر کشف شد که از طریق آن قاچاق سوخت انجام می شد و این خط لوله در سال ۸۹ کار گذاشته شده بود. درنتیجه مبارزه با قاچاق نیاز به یک اقدام اساسی و همه جانبه دارد. او با بیان اینکه اقدام اساسی دیگر برای مقابله با قاچاق، اصلاح نظام قیمت گذاری سوخت است،گفت: امید است که با اصلاح نظام قیمت گذاری در سوخت بتوانیم از هدر رفت منابع ملی و از بین رفتن صنایع داخلی جلوگیری کنیم.

به گفته وی با قطع جریان مالی قاچاق سوخت، جلوی بخش عظیمی از قاچاق گرفته خواهد شد.



میلیارد شود. بنابراین دستگاهی که مجوز تاسیس بانک می دهد و نظارت می کند باید دقت کند که این افراد سوداگری را در حد معقول انجام دهند که ظاهرا اینگونه نیست.»

مردوخ‌ی گفت: «مشکلی که پیش آمده این است که چون سرمایه بانک های خصوصی متعلق به دولت نیست، بلکه متعلق به هلدینگ ها، کمپانی ها و صاحبان سرمایه ای است که ممکن است علاوه بر فعالیت بانکی، اهل فعالیت های اقتصادی نیز باشند و زمانی که مثلا وارد بخش مسکن می شوند طبیعی است که از بانک خود تسهیلات نجومی دریافت کنند.»

وی افزود: «بنابراین باید تکلیف بانک داری خصوصی – دولتی را روشن کرد و دید چقدر می توانند تحت نظم در بیایند.»

مردوخ‌ی در پاسخ به این سوال که آیا می توان گفت وضعیت معیوب بانک ها در ایران ناشی از وضعیت معیوب اقتصاد کلان کشور است؟، گفت: «خیر، بانک ها باید مشکل گشا باشند. بنده به خاطر دارم در یکی از قانون های پولی و بانکی گذشته، ورود بانک ها به حوزه سرمایه گذاری ای که منابع آن منجمد شده و از دور گردش نقدینگی

# تبعات رقابت بانک‌ها در ایران

خارج شود ممنوع بود.»

وی ادامه داد: «اما امروز این اتفاق در بسیاری از بانک ها به دلیل همان رقابت شدیدی که عرض شد روی داده است. به طور مثال بانک ها در سال های اخیر در بخش مسکن، واردات، خدمات، تجارت خارجی و دلالی حضور پیدا کرده اند که البته باید انتظار داشت با توجه به دقت و نظارت خوبی که وزارت اقتصاد در این باره دارد و یکسری آمار ی که می توان منتشر کرد، تمام ملامت ها بر سر بانک ها خالی نشود و گفته شود چقدر در منابع بانکی در بخش صنعت و کشاورزی و چقدر در بخش مسکن، دلالی و تجارت رفته است. آنگاه با تحلیل این آمار می توان گفت آیا اشکالی در ترکیب این منابع خارج شده از بانک وجود دارد یا خیر و سپس سیاست موردنظر را اتخاذ کرد.»

مردوخ‌ی درباره پیامدهای فعالیت سوداگری و بنگاه داری بانکها در ایران گفت: «وقتی بانک ها منابع خود را به طور مثال در بخش مسکن وارد می کنند و بخش مسکن دچار رکود می شود، به این معنا خواهد بود که بانک ها انتظار سودی داشتند که این سود برنمی گردد که بیشترین ضرر از این اقدام را خود بانک می برد چراکه نمی تواند پاسخگوی متقاضیانی باشد که با طرح های موجه خواستار تسهیلات هستند.»

وی ادامه داد: «ضرر بعدی این است که این اقدام بانک ها نوعی احتکار است که مثلا اقدام به ساخت مسکن کرده یا در شرایط رکودی تعداد قابل توجهی مسکن با قیمت پایین خریداری می کنند. این کار هم برای بانک ها و هم برای بخش مسکن کشور ریسک بسیار بزرگی است، چراکه بانک ها به سهولت قیمت ها را پایین نمی آورند.» وی افزود: «بنابراین با قیمت مسکن فریز می شود یا افزایش پیدا می کند. وقتی قیمت مسکن افزایش یابد به تبع آن قیمت اجاره نیز افزایش خواهد یافت و هزینه خانوار بالا خواهد رفت. همچنین مهم ترین تاثیر این اتفاق هم بر روی جوانان است که تازه وارد بازار کار شده یا تشکیل زندگی داده اند که با مشکلات زیادی روبرو خواهند شد.»

## سال سخت آبی در انتظار وزارت نیرو

وضعیت عادی خواهد بود.

حاج رسولیها تاکید کرد: دغدغه شرکت مدیریت منابع آب بر توزیع یکسان بارش ها است چراکه در سال گذشته علی رغم اینکه بارش ها تنها دو درصد نسبت به میانگین بلند مدت کاهش داشته است در برخی از حوزه های اصلی تا ۱۸ درصد ودر برخی از استان ها نیز تا ۴۵ درصد کاهش بارندگی را شاهد بوده ایم؛ بر همین اساس این توازن غیریکسان بارش بحران بیشتری را ایجاد خواهد کرد.

مدیر عامل شرکت مادر تخصصی مدیریت منابع آب تصریح کرد: یکی دیگر از چالش های پیش روی این سازمان تامین آب شرب مردم است بطوریکه درحال حاضر سه منطقه فارس، اصفهان و خراسان رضوی با مشکلات جدی روبرو هستند.

وی همچنین اذعان داشت: برای سه منطقه مذکور تدابیر ویژه ای اندیشیده شده است که از جمله آن می توان به بهره برداری از سد ارداک و اتصال آن به شبکه آب مشهد قبل از تابستان سال آینده اشاره کرد. حاجی رسولیها در پایان با اشاره به فعالیت های انجام شده در مناطق بحرانی، گفت: برای هر استان پروژه های تامین و انتقال آب بطور جداگانه دنبال خواهد شد ضمن اینکه برنامه های میان مدت و کوتاه مدت برای تزریق به شبکه یا حفر چاه های جدید نیز در دست اقدام است.

وی در خصوص تاخیر در بارش های پاییزی و احتمال بروز مشکل در سال آینده نیز، گفت:وزارت نیرو همه ساله برنامه های خود را طبق بدبینانه ترین سناریو ها تنظیم می کند چرا که ما در بررسی میزان بارش ها اطمینان کامل نداریم.

محمودی تاکید کرد: بر همین اساس با تمرکز بر حداقل ها سعی می کنیم تا از ظرفیت های موجود بهره برداری حداکثری داشته باشیم.

**نحوه توزیع بارش ها**

**مهمترین چالش سال آبی جاری**

محمد حاج رسولیها مشاور وزیر نیرو و مدیر عامل شرکت مادر تخصصی مدیریت منابع آب در خصوص آخرین وضعیت بارش های سال آبی گذشته و برنامه های آتی این شرکت در گفتگو با خبرنگار اقتصاد و انرژی گروه اقتصادی باشگاه خبرنگاران جوان، گفت: بارش های سال آبی ۹۵-۹۴نسبت به سال پیشین آن ۲۳ درصد افزایش داشته اما کماکان نسبت به میانگین بلند مدت دو درصد کمتر بوده است.

وی در خصوص میزان بارش در سال آبی جاری(۹۵-۹۶) گفت: پیش بینی های هواشناسی حاکی از آن است که بارش های پاییزی با تاخیر دوماهه آغاز خواهند شد اما تا پایان اسفند ماه

## آیا باید منتظر افزایش قیمت در بازار مسکن باشیم

اقتصادی و همچنین بازار های مالی و پولی بستگی دارد و لذا نمی توان خیلی قطعی پیش بینی کرد. اما این انتظار وجود دارد که از نیمه دوم امسال و به خصوص در سال ۹۶ بازار مسکن وضعیت پر رونق تری شاهد باشد و لذا عمده رونق در سال ۹۶ خواهد بود.»

سلطان محمدی درباره میزان رشد قیمت مسکن در ماههای آتی گفت: «این انتظار وجود دارد که رشد قیمت مسکن در سال ۹۵ حول و حوش نرخ تورم عمومی و شاید اندکی بالاتر باشد، اما اگر شرایط به همین گونه پیش برود به احتمال زیاد در سال ۹۶ رشد قیمت مسکن از نرخ تورم بیشتر خواهد بود.»

سلطان محمدی درباره حضور برخی بانک های خصوصی و موسسات مالی و اعتباری در بازار مسکن در چند ماه اخیر گفت: «بنده چنین پدیده ای را ندیدم و نمی توانم بپذیریم که چنین پدیده ای وجود داشته باشد. بانک ها آنقدر با مشکلات عدیده ای روبرو

هستند که اصلا منابعی ندارند که به خرید ملک اختصاص دهند.» وی ادامه داد: «این اتفاق مربوط به سال های ۹۲ و ۹۳ بود و عمده خرید بانک ها نیز در بخش تجاری و اداری بود و در بخش مسکونی ورودی نداشتند و بخش تجاری و اداری نیز از رونق خاصی برخوردار نشده است و حتی ممکن است رکود در این بخش تشدید شود.» وی افزود: «لذا بروز این اتفاق در ماههای اخیر از اساس منتفی است و صرفا پدیده ای به جا مانده از دوره های قبلی و آن هم در بخش تجاری است که انتظار رونق برای این بخش در دو سال آینده وجود ندارد.»

**گیلان امروز**– برخی فعالان بازار مسکن عنوان می کنند: بانک‌های خصوصی و موسسات مالی و اعتباری اقدام به خرید واحدهای مسکونی با عمر کمتر

از سه‌سال در نقاط مختلف تهران و دیگر کلانشهرها کرده‌اند تا خانه‌ها را در دوره رونق با قیمتی نجومی و حداقل تا ۵۰درصد بالاتر از قیمت خرید واحدهای مسکونی در دوره رکود بفروشند. در این باره مصطفی قلی خسروی رئیس پیشین اتحادیه مشاوران املاک کشور معتقد است ورود بانک‌ها به عرصه مسکن، اقتصاد کشور را زمین زده و باعث نابسامانی بازار مسکن و رواج سوداگری شده است. در این میان آمارهای موجود در حالی از رشد ۲۷٫۶درصد معاملات مسکن طی ۴ ماهه نخست امسال حکایت می‌کند که ثبات نسبی بر قیمت ملک در کشور حاکم شده است. آیا افزایش معاملات مسکن واقعی و از روی نیاز صورت گرفته است؟ بازار مسکن چه زمان وارد رونق می‌شود؟ آیا باید منتظر افزایش قیمت در بازار مسکن بود؟

دکتر مهدی سلطان محمدی کارشناس بازار مسکن در گفتگو با فرارو گفت: «شواهد موجود حاکی از این است که بازار مسکن در حال خروج آرام از رکود است. منتهی همانطور که قبلا پیش بینی می شد خروج مسکن از رکود بسیار آرام است و این انتظار هم وجود ندارد که توام با شوک های قیمتی باشد.»

وی ادامه داد: «شرایط کلان اقتصاد کشور زمینه را برای شوک های قیمتی در بازار مسکن مهیا نمی کند و لذا تغییرات در بازار مسکن آرام و تدریجی خواهد بود.»

کارشناس بازار مسکن اظهار کرد: «یکی از عواملی که به رونق

### نرخ مصلحتی ارز برای اقتصاد ملی چه رقمی است

**گیلان امروز**– دولت مصمم است در نیمه دوم سال‌جاری ارز را تکنرخی کند و در این میان نرخ یکسان در بازه ۳۶۰۰ تا ۴ هزار تومان را می‌توان نرخ مصلحتی برای اقتصاد ملی دانست

محسن بهرام‌ی‌ارض اقدس ، رییس کمیسیون تسهیل تجارت و توسعه صادرات ا اتاق بازرگانی تهران تصریح کرد: «به عبارتی، علاوه بر کاهش نرخ تورم، ثبات و آرامش در بازار، اصلاحات نرم‌افزاری و سخت‌افزاری در شبکه بانکی کشور، ارتقا و روزآمدسازی و بازسازی بخش بین‌المللی بانک مرکزی و بانک‌های تجاری، ارتباط مناسب و دوسویه با بانک‌های مرکزی کشورهای توسعه‌یافته و سایر بانک‌های بزرگ برای انجام کارگزاری، اجرای کامل برجام و رفع تحریم‌ها، آزادسازی منابع ارزی بلوکه شده کشور در سایر کشورها، بهبود تراز تجاری کشور، توقف خروج سرمایه از کشور و تسهیل در جذب سرمایه خارجی و از همه مهم‌تر پذیرفتن شرایط عضویت سازمان‌های بین‌المللی مرتبط با نقل و انتقال ارز و تبدیل ارزهای جهان روا به یکدیگر، از جمله پیش‌نیازهای یکسان‌سازی نرخ ارز و توافق بر تعیین نرخ مصلحتی ارز به نحوی است که امکان تداوم صادرات اتاق بازرگانی تهران عنوان کرد: «به دلیل بهرهمی‌ارض‌اقدس خاطرنشان کرد: «در این نرخ امکان تامین تمامی نیازها اعم از مصارف تجاری، دانشجویی، و موجودی ارزی مناسب و در دسترس، تاکنون بانک مرکزی قادر به اجرای این سیاست نبوده است.»

بهرام‌ی‌ارض‌اقدس ابراز امیدواری کرد «با فراهم شدن امکانات و اجرای سیاست‌های درست، در آینده نزدیک

مهم را به انجام رساند.»