۲۰ درصد سوپرمارکت‌های تهران در آستانه تعطیلی

سفره‌های مردم دیگر کوچک نیست، حقیر است!

گروه اقتصادی – محمدرضا حقی: اگرچه در علم اقتصاد آمارها سخن می‌گویند و وضعیت را تشریح می‌کنند اما برای مردم، وضعیت اقتصاد واقعیت ملموسی است که آن را با گوشت و پوست خود لمس می‌کنند. دهک‌هایی از مردم که درآمد کمتری دارند پیش از صاحب نظران و کارشناسان آمار، نتیجه هر گرانی در ملزومات زندگی را می‌فهمند و کوچک شدن سفره خانواده شان را مشاهده می‌کنند. با این حال نشانه‌های دیگری هم هست که این واقعیت را در وضعیت این روزهای اقتصاد کشور نشان می‌دهد. وقتی خبرهایی مانند «تعطیلی ۲۰ درصد سوپرمارکت‌های تهران»، «افزایش سوء تغذیه در میان ایرانیان» و گرانی خوراکی‌های اصلی خانواده مثل برنج و حبوبات منتشر می‌شود، احتیاجی به آمار نیست و می‌توان به راحتی حدس زد که در میان خانواده‌های ایرانی چه می‌گذرد و سفره‌هایشان تا چه اندازه کوچکتر از قبل شده است.

رئیس اتحادیه سوپر مارکت و مواد پروتئینی به تازگی با بیان اینکه افزایش قیمت کالاهای مصرفی و کاهش قدرت خرید مردم موجب شده تا میزان فروش در صنف ما به حداقل برسد خاطر نشان کرد: با توجه به شرایط اجاره، فروش کم و شرایط اقتصادی بین ۱۵ تا ۲۰ درصد سوپرمارکت‌ها تغییر شغل داده یا مغازه‌های خود را بسته اند. کاهش میزان فروش، افزایش هزینه‌های آب، برق، گاز، تلفن، بالا رفتن دستمزد نیروی انسانی، افزایش مالیات و در نهایت مقرون به صرفه نبودن فعالیت در صنف سوپرمارکت داران موجب شده تا بسیاری از فعالان این صنف اقدام به تغییر شغل و یا تعطیلی واحد صنفی خود بکنند.به این ترتیب باید گفت تعطیلی سوپر مارکت‌ها نه تنها خبر از بیکاری بعضی از فعالان در این صنف را می‌دهد، بلکه نشانه ای واضح از وضعیت عمومی‌مردم تهران است.

اگر به این امر هم دقت کنیم که مشتری‌های سوپر مارکت‌ها که عموما خریدهای یکباره می‌کنند اقشار متوسط به بالای جامعه بودند، باید گفت که وضعیت نامناسب اقتصاد سوپرمارکت‌ها در واقع نشان از کاهش قدرت خرید قشر متوسط جامعه می‌دهد و در این وضعیت ناگفته پیداست که قشر ضعیف و دهک‌های پایین جامعه وضعیتی به مراتب دشوارتر را طی می‌کنند.این موضوع را البته از بازخوانی میزان مصرف محصولاتی شاخص خوراکی هم می‌توان فهمید.

چندی قبل رئیس کمیسیون کشاورزی و صنایع تبدیلی اتاق بازرگانی تهران اعلام کرد: داده‌های مرکز آمار که به تازگی منتشر شده نشان می‌دهد که سرانه مصرف آبزیان طی یک دهه اخیر کاهش ۵۰ درصدی داشته به طوری که از ۴ کیلوگرم در سال ۱۳۹۰ به ۲ کیلوگرم در سال ۹۹ کاهش یافته است. به گفته وی، سرانه مصرف گوشت قرمز نیز طی این مدت با کاهش ۴۶ درصدی مواجه شده و از ۱۳ کیلوگرم در سال ۱۳۹۰ به ۷ کیلوگرم در سال گذشته کاهش یافته است. سرانه مصرف قند و شکر طی یک دهه اخیر به میزان ۳۳ درصد کاهش یافته و از ۲۴ کیلوگرم در سال ۱۳۹۰ به ۱۶ کیلوگرم در سال ۹۹ رسیده است. وی تصریح کرد: سرانه مصرف برنج در سال ۱۳۹۰ که ۴۴ کیلوگرم بود به ۳۳ کیلوگرم در سال گذشته کاهش یافته و افت سرانه مصرف ۲۵ درصدی را نشان می‌دهد و سرانه مصرف لبنیات نیز طی این مدت با افت ۱۷ درصدی مواجه شده و سرانه مصرف این محصولات برای خانوار ایرانی در حالی طی سال ۱۳۹۰ معادل ۱۲۷ کیلوگرم بود که این میزان به ۱۰۶ کیلوگرم در سال ۱۳۹۹ کاهش یافته است.کاهش نزدیک به ۵۰ درصدی مصرف گوشت، کاهش ۲۵ درصدی مصرف برنج و ... در کشور طی ده سال اخیر فاجعه‌ای است که متاسفانه مسئولان هیچ توجهی به آن ندارند. سوء تغذیه ناشی از این امر بدون شک در سالها یآینده دامان جامعه را خواهد گرفت.

وقتی که شاهد چنین کاهشی در سفره خانواده‌های ایرانی هستیم، می‌توان نتیجه گرفت که اولا وضعیت سلامت و بهداشت خانواده‌های ایرانی در وضعیتی به مراتب بدتر قرار دارد و هزینه ای که صرف آنها می‌شود به مراتب بیش از هزینه خوراکی‌ها کاهش یافته است و ثانیا چشم انداز مثبتی هم نسبت به آینده سلامت و بهداشت خانواده‌های ایرانی قابل تصور نیست.این درصدها االبته مربوط به گذشته است و این در حالی است که طی دو ماه گذشته قیمت محصولات خوراکی اصلی خانواده به شدت افزایش یافته است.

بر اساس اعلام وزارت صمت از بین ۹ کالای اساسی (شامل گوشت، برنج، مرغ ، شکر و...) که وضعیت قیمت آن‌ها در شهریورماه امسال منتشر شده، قیمت هفت کالا حدودا بین ۱۶ تا ۹۰ درصد نسبت به شهریور سال قبل افزایش داشته است. همانطور که پیش از این ذکر شد این افزایش قیمت‌ها بلافاصله توسط مردم مشاهده و احساس می‌شود و گرانی هر قلم از این کالاها منجر به کوچکتر شدن سفره آنها می‌شود؛ اگرچه آمار آن در ماه‌های بعد اعلام می‌شود و تاثیر آن در سفره مردم در آینده اعلام خواهد شد!

دست و پنجه نرم کردن مردم با گرانی و کوچک شدن سفره‌ها البته چیز جدیدی نیست و چند دهه است که سال به سال بیشتر می‌شود ولی حتی اگر صبر مردم هم انتهایی نداشته باشد، تاثیر مخرب این وضعیت بر همه شئون اجتماعی کشور معلوم است و اگر فکری برای آن نشود، بدون شک آینده ای بسیار تیره برای کشور رقم خواهد زد.

تخلیه حدود ۲ میلیون تن گندم در بنادر کشور در نیمه نخست امسال

معاون امور بندری و اقتصادی سازمان بنادر و دریانوردی از تخلیه یک میلیون و ۹۴۵ هزار و ۴۲۱ تن گندم در بنادر کشور در نیمه نخست امسال خبر داد و گفت: یک میلیون و ۸۰۰ هزار تن گندم دیگر تا پایان مهرماه در بنادر کشور تخلیه می‌شود. به گزارش سازمان بنادر و دریانوردی «فرهاد منتصر کوهساری» افزود: واردات گندم توسط ۱۲۲ شناور انجام و در بنادر تخلیه شده است. ضمن اینکه با توجه به خریدهای انجام شده، پیش‌بینی می‌شود در مهرماه امسال حدود یک میلیون و ۸۰۰ هزار تن گندم دیگر در بنادر کشور تخلیه شود.معاون امور بندری و اقتصادی سازمان بنادر و دریانوردی با اشاره به تاکیدات هیات دولت و ستاد تنظیم بازار، عنوان کرد: با هماهنگی صورت گرفته با دستگاه‌ها و سازمان‌های مرتبط، تجهیزات لازم در تمامی‌بنادر شمالی و جنوبی کشور برای تخلیه این کالا آماده و فرآیند خروج گندم بدون تخلیه در انبارهای بندری و به صورت حمل یکسره از کشتی به مقاصد مصرف و بدون توقف انجام می‌شود.کوهساری افزود: در خصوص تأمین کامیون و واگن مورد نیاز، هماهنگی خوبی با سازمان راهداری و حمل و نقل جاده ای و شرکت راه آهن جمهوری اسلامی‌به عمل آمده و از جنبه حمل و نقل کالا از بندر به مقاصد مصرف، با مشکل خاصی روبرو نیستیم.به گزارش ایرنا، از ابتدای امسال تا اوایل شهریورماه، حجم تخلیه و ورود کالاهای اساسی به بنادر کشور به بیش از ۱۱ میلیون تن رسید. ۱۲ بندر امیرآباد، نوشهر، انزلی، امام خمینی(ره)، شهیدرجایی، بوشهر، چابهار، آستارا، فریدونکنار، لنگه، شهیدباهنر و خرمشهر مهمترین محل ورود کالاهای اساسی به کشور هستند.

رشد شاخص بورس بی‌رمق شد

شاخص کل بازار بورس روزگذشته با ۷۰۸ واحد افزایش در جایگاه یک‌میلیون و ۴۲۵ هزار واحدی قرار گرفت.به گزارش ایرنا، در معاملات روز سه شنبه بیش از پنج میلیارد و ۷۴۹ میلیون سهم، حق تقدم و اوراق بهادار به ارزش ۵۰ هزار و ۴۵۶ میلیارد ریال داد و ستد شد.همچنین شاخص کل (هم‌وزن) با یک هزار و ۴۰۸ واحد کاهش به ۴۱۹ هزار و ۵۵۱ واحد و شاخص قیمت (هم‌وزن) با ۸۸۸ واحد افت به ۲۶۴ هزار و ۷۳۷ واحد رسید.شاخص بازار اول سه هزار و ۱۴۰ واحد رشد و شاخص بازار دوم ۶ هزار و ۷۱۸ واحد کاهش داشت.علاوه بر این در بین همه نمادها، گسترش نفت‌وگاز پارسیان (پارسان) با یک‌هزار و ۲۵۹ واحد، پالایش نفت بندرعباس (شبندر) با ۸۶۹ واحد، شرکت سرمایه‌گذاری غدیر (وغدیر) با ۵۱۹ واحد، پتروشیمی‌شیراز (شراز) با ۴۷۷ واحد، پالاش نفت تهران (شتران) با ۴۲۹ واحد، پتروشیمی‌پردیس (شپدیس) با ۴۲۲ واحد، ملی صنایع مس ایران (فملی) با ۳۹۸ واحد و پالایش نفت اصفهان (شپنا) با ۳۴۰ واحد تاثیر مثبت بر شاخص بورس همراه شدند.دیروزشاخص فرابورس بیش از ۵۳ واحد افزایش داشت و بر روی کانال ۲۰ هزار و ۸۵۹ واحد ثابت ماند.همچنین در این بازار دو میلیارد و ۸۱۰ میلیون برگه سهم به ارزش ۲۳۰ هزار و ۹۴۲ میلیارد ریال داد و ستد شد.همچنین نماد پلیمر آریا ساسول (آریا)، پتروشیمی‌زاگرس (زاگرس)، پتروشیمی‌تندگویان (شگویا)، صنعتی مینو (غصینو)، مجتمع جهان فولاد سیرجان (فجهان)، گروه سرمایه گذاری میراث فرهنگی (سمگا)، پالایش نفت لاوان (شاوان) و مدیریت انرژی تابان هور (وهور) تاثیر مثبت بر شاخص فرابورس داشتند.

اخبار کوتاه

عبور درآمدهای مالیاتی از ۱۳۸ هزار میلیارد

معاون درآمدهای مالیاتی سازمان امور مالیاتی ضمن بیان رشد ۶۲ درصدی تحقق درآمدهای مالیاتی در نیمه اول سال جاری، عوامل موثر بر تحقق درآمدهای مالیاتی را نیز اعلام کرد. محمد مسیحی در گفت‌وگو با ایسنا، اظهار کرد: در شش ماهه سال جاری بالغ بر ۱۳۸ هزار میلیارد تومان درآمدهای مالیاتی وصول شده که نسبت به مدت مشابه سال قبل با رشد ۶۲ درصدی مواجه شده و بالغ بر ۱۰۱ درصد درآمدهای مالیاتی پیش‌بینی شده در قانون بودجه محقق شده است.وی افزود: درحالیکه در شش ماهه سال گذشته سازمان امور مالیاتی از محل مالیات نقل‌وانتقال سهام در بازار سرمایه بالغ بر ۱۰ هزار میلیارد تومان درآمد کسب کرد، در شش ماهه سال جاری این رقم به ۳۰۰۰ میلیارد تومان کاهش پیدا کرد.معاون درآمدهای مالیاتی سازمان امور مالیاتی تمرکز بر پرونده‌های مهم مالیاتی، رصد تراکنش‌های بانکی مشکوک و مقابله با شرکت‌های صوری و کاغذی را در قالب برنامه مقابله با فرار مالیاتی، اجرای ماده ۹۷ (پذیرش خوداظهاری نزدیک به ۵۰ درصد از فعالان اقتصادی)، تسهیل فرآیندهای مالیاتی و تغییر رفتار مؤدیان مالیاتی را از جمله عوامل موثر در تحقق درآمدهای مالیاتی دانست.

خرید و فروش محصولات فولادی در بورس کالا

بورس کالا از آغاز خرید و فروش محصولات فولادی در بورس کالا از ۱۰ مهر ماه صرفا با ثبت نام خریداران و فروشندگان خرد و عمده در سامانه تجارت و دریافت کد نقش، خبر داد.به گزارش خبرنگار مهر، محمد رضا بهنام زاده مدیر پذیرش و بازاریابی بورس کالای ایران در نامه‌ای به کلیه خریداران و عرضه کنندگان محصولات فولادی در بورس کالا، الزام به دریافت کد نقش و ثبت معاملات در سامانه جامع تجارت را ابلاغ کرد.در این ابلاغیه با اشاره به نامه سازمان حمایت مصرف کنندگان و تولیدکنندگان در خصوص الزام خریداران و عرضه کنندگان محصولات فولادی اعم از خرد و عمده به ثبت معاملات در سامانه جامع تجارت و دریافت «کد نقش» از این سامانه، زمان آغاز معاملات محصولات فولادی با کد نقش از ۱۰ مهر ماه اعلام شده است.

رشد ۳/۶ درصدی صدور پروانه‌های بهره‌برداری واحدهای صنعتی

بر اساس بررسی‌های انجام شده در پنج ماه نخست امسال ۲ هزار و ۶۵۷ فقره پروانه بهره‌برداری صنعتی صادر شده است که در مقایسه با مدت مشابه سال گذشته رشد ۳.۶ درصدی نشان می‌دهد.به گزارش وزارت صنعت، معدن و تجارت، در پنج ماه نخست امسال پروانه‌های بهره‌برداری صنعتی صادر شده با رشد ۳.۶ درصدی نسبت به بازه زمانی مشابه سال ۹۹، به ۲هزار و ۶۷۵ فقره افزایش یافت.این در حالی است که برای صدور این تعداد مجوز حدود ۱۰۸ هزار میلیارد تومان سرمایه‌گذاری و نزدیک به ۶۴ هزار و ۲۶۰ فرصت شغلی (رشد ۲۵.۸ درصدی نسبت به پنج ماه نخست سال گذشته) در کشور ایجاد شد.در خصوص جواز تاسیس صنعتی در این بازه زمانی نیز، ۱۴ هزار و ۸۵۰ فقره مجوز با اشتغال‌زایی ۳۶۱ هزار و ۴۷۸ نفر (رشد ۱۱.۷ درصدی) در کشور صادر شد.

امکان کمک به بازسازی عتبات عالیات با ایرانسل

ایرانسل امکان مشارکت مشترکان خود در طرح‌های توسعه و بازسازی عتبات عالیات را فراهم کرد.به گزارش روابط عمومی‌ایرانسل، اولین و بزرگترین اپراتور دیجیتال ایران، همزمان با ایام اربعین حسینی(ع)، با همکاری ستاد بازسازی عتبات عالیات، امکان مشارکت مشترکان خود در طرح توسعهٔ «صحن و شبستان حضرت زینب(س)» در حرم مطهر حضرت امام حسین(ع) در کربلای معلی و نیز سایر پروژه‌های بازسازی عتبات عالیات را فراهم کرده است.مشترکان ایرانسل، به این منظور، می‌توانند به بخش «خدمات» در اپلیکیشن «ایرانسل‌من» مراجعه و مبلغ دلخواه خود را به حساب ستاد بازسازی عتبات عالیات واریز کنند.مشترکان ایرانسل همچنین می‌توانند با شماره‌گیری کد دستوری #۷۲* و با در نظر گرفتن موجودی کیف پول ایرانسلی خود، پرداخت به صورت «کمک نقدی» و یا عضویت در سرویس «مشارکت روزانه» را انتخاب کند.

بازار مسکن پیشتاز سرمایه‌گذاری در ۱۴۰۰

شرکت گروه سرمایه‌گذاری مسکن از ابتدای تاسیس تاکنون عملیات اجرایی بیش از ۶۹ هزار واحد مسکونی را در قالب ۵۴۲ پروژه مسکن آغاز کرده و بیش از ۶۰ هزار واحد مسکونی نیز به بهره‌برداری رسیده است. این شرکت علاوه بر آن در ساخت مجتمع‌های تجاری، اداری و آموزشی و نیز ساخت آزادراه، خطوط انتقال آب و آماده‌سازی زمین فعالیت چشمگیری انجام داده است. این شرکت در حال حاضر بیش از ۹ هزار واحد مسکونی در دست ساخت و بیش از ۴ هزار واحد مسکونی در مرحله طراحی، مطالعه و بررسی دارد.

گروه سرمایه‌گذاری مسکن دارای ۱۶ شرکت تابعه است که در ۲۸ استان و ۳۶ شهر کشور، گسترده شده‌اند. شرکت در سال ۸۲ با نماد «ثمسکن» وارد بورس تهران شد و طی چند سال اخیر، سهام ۶ زیر مجموعه شرکت نیز در بازار سرمایه ایران پذیرفته شده‌اند. آخرین سرمایه ثبت شده شرکت ۵۵۰۰ میلیارد ریال است و شرکت «گروه مالی بانک مسکن» سهامدار اصلی آن به شمار می‌آید.

متن زیر ماحصل گفت‌وگوی ما با یاسر امامی، مدیرعامل گروه سرمایه‌گذاری مسکن درخصوص اهداف و چشم‌اندازهای این سازمان است.

حوزه مسکن و مستغلات و به‌ویژه ساختمان را برای یک سال آینده چطور ارزیابی می‌کنید؟

بازار مسکن به‌صورت کلی متاثر از نرخ ارز است. انتظار عمومی‌و پیش‌بینی‌ها این است که دولت جدید تدبیری برای توافق با غرب خواهد اندیشید. در نتیجه به نظر می‌رسد نرخ ارز صعودی نخواهد بود و تا حدی تعدیل خواهد شد. این به این معنی است که احتمالا در نرخ نهاده‌ها و هزینه‌های ساخت و در نهایت بهای تمام شده ساخت افزایشی نخواهیم داشت. بنابراین احتمالا در سال پیش‌رو با افزایش قیمت‌ها در بازار مسکن مواجه نخواهیم شد. حتی احتمالا در نیمه دوم سال و ماه‌های انتهایی سال ۱۴۰۰ نشانه‌های عمیق‌تر شدن رکود نمایان می‌شود. براین اساس، شرکت گروه سرمایه‌گذاری مسکن برای دوره پیش‌رو پیش‌بینی‌های لازم را صورت داده و برنامه‌ریزی لازم را انجام داده است.

به نظر شما آیا مسکن باز هم گران‌تر خواهد شد؟ و آیا اتفاق‌های خوب و مثبتی را می‌شود برای مسکن در سال ۱۴۰۰ متصور بود؟

مطابق آنچه پیش از این بیان شد به نظر نمی‌رسد شاهد افزایش جدی قیمت‌ها در بازار مسکن باشیم، غیر از آنچه در تورم انتظاری و نوسانات طبیعی بازار شاهد بوده‌ایم. با ورود به دوره رکود و عمیق‌تر شدن آن احتمال تثبیت کامل قیمت‌ها نیز دور از انتظار نیست. از سوی دیگر، طرحی که دولت جدید در قالب ساخت یک میلیون واحد مسکونی در هر سال و تشکیل صندوق املاک و مستغلات در نظر دارد هم می‌تواند در کنترل قیمت و ایجاد تعادل در عرضه و تقاضا مؤثر باشد. به شرطی که برنامه‌ریزی منطقی و مبتنی بر کارشناسی انجام شود و تخصیص بودجه و منابع به درستی صورت پذیرد. آنچه مسلم است، کمبود مسکن در کشور بیش از یک و نیم میلیون واحد است. بنابراین صنعت ساختمان در درون خود، نیاز را به همراه دارد؛ اما آنچه حائز اهمیت بوده، این است که آیا استطاعت خرید برای تشکیل تقاضا نیز وجود دارد یا خیر؟ این وظیفه مهم بر عهده بانک مسکن است که بنا دارد در قالب طرح‌های جدید و افزایش سقف اعطای تسهیلات به خریداران و سازندگان، قدرت خرید را به بازار تزریق کند. شرکت گروه سرمایه‌گذاری مسکن به عنوان یکی از شرکت‌های بااهمیت بانک مسکن در پروژه‌های مختلف می‌تواند تسهیلات ارزان بانک مسکن را همراه واحدهای قابل فروش خود در اختیار مشتریان قرار دهد. در نتیجه تا حد زیادی مستقل از فراز و فرودهای بازار می‌تواند فعالیت کند.

آیا مالیات بر خانه‌های خالی درمان درد بازار مسکن است؟

مالیات یکی از مهم‌ترین منابع درآمد دولت‌ها در دنیاست، بنابراین دولت جمهوری اسلامی‌ایران نیز باید به این منبع درآمد توجه ویژه داشته باشد. در دنیا بیشترین میزان مالیات از جامعه ثروتمند و سرمایه‌دار کشور اخذ می‌شود، یعنی گروهی که در ایران بدون شک بیش از یک واحد دارند. پس باید بخشی از ثروت و درآمد خود را به عنوان مالیات در اختیار دولت قرار دهند.

در سال‌های گذشته میزان پرداخت مالیات یک ثروتمند سرمایه‌دار تفاوت چندانی با یک کارگر نداشت، اما امروز با اصلاح این نگاه و اخذ مالیات از خانه‌های خالی طبعا شرایط تغییر خواهد کرد و منابعی برای توسعه در اختیار دولت قرار خواهد گرفت. از سوی دیگر اخذ مالیات از خانه‌های خالی می‌تواند تا حدی جلوی سفته‌بازی در بازار املاک را بگیرد و ترازوی عرضه و تقاضا را منطقی‌تر کند. به‌علاوه همان‌گونه که پیش‌تر بیان شد بر اساس طرح جهش تولید مسکن، این نوع مالیات که یکی از ارکان درآمدی دولت از محل املاک و مستغلات است، در اختیار صندوق املاک و مستغلات قرار می‌گیرد و می‌تواند در تثبیت و تقویت بازار مسکن موثر باشد. بنابراین، اینکه به صورت کلی گفته شود مالیات بر خانه‌های خالی درمان درد این بازار باشد، طبیعتا عبارت درستی نیست اما بی‌تردید تا حدی می‌تواند فراهم‌کننده شرایط بهتر و منطقی‌تری باشد.

چه راهبردی برای ترمیم و بهبود اوضاع اقتصادی فعلی در بخش مسکن دارید؟

استفاده از ترکیبی از ابزار تامین مالی در بازار سرمایه همچون تشکیل صندوق‌های زمین و ساختمان، عرضه انواع اوراق بدهی همچون مرابحه، اجاره، منفعت و... خصوصا عرضه اوراق سلف موازی استاندارد که عملا با پیش‌فروش متری آپارتمان جذب سرمایه‌های خرد را در بستر بازار سرمایه ایجاد می‌کند از جمله روش‌های موثر است. همچنین ادغام‌های عمودی و افقی در خود سازمان با رقبا یا در طول زنجیره ارزش از دیگر عوامل موثر خواهند بود. اعطای تسهیلات ارزان با بازپرداخت طولانی مدت و آسان به سازندگان و خریداران، ورود دولت به عرصه ساخت مسکن اما نه در جایگاه تصدی‌گری، بلکه در جایگاه تسهیل‌گری و عدم مداخله مستقیم، ایجاد سهولت در عرضه نهاده‌های ساختمانی خصوصا سیمان و آهن‌آلات، واگذاری زمین‌های ارزان قیمت به سازندگان توسط دولت، ایجاد شهرهای جدید اقماری با امکانات و خدمات کافی و مناسب برای زندگی در حاشیه شهرهای بزرگ از دیگر رئوس توصیه‌های اینجانب است.

بخش عمده شوکی که بر بازار مسکن وارد شد ناشی از کاهش ارزش پول ملی بود، نظر شما در این رابطه چیست و چطور باید این وضعیت را مدیریت کرد؟

افزایش نرخ ارز و کاهش ارزش پول در همه بخش‌ها مضر است. این مساله اگرچه در بخشی از صادرات کشور تاثیر مثبت می‌گذارد، اما در مجموع به زیان اقتصاد است. خصوصا اینکه در همه صنایع باعث بالا رفتن شدید قیمت‌ها و پایین آمدن قدرت خرید مردم می‌شود. در کشور ما که جامعه جوانی دارد و جمعیت مصرف‌کننده عمدتا جوان هستند یکی از مهم‌ترین موتورهای محرک اقتصاد، همین تقاضای داخل است. این ظرفیت در صورتی که قدرت خرید کاهش یابد، به صورت قابل توجهی از بین می‌رود. بنابراین بی‌شک چنین اتفاقی مطلوب نیست. همان‌گونه که پیش از این نیز بیان شد، دولت باید چاره‌ای برای اصلاح روابط با غرب و گشایش اقتصادی و FATF بیندیشد و به نظر می‌رسد در حال حاضر این تنها درمان ممکن است.

پیش‌بینی شما درباره آینده مسکن در دولت جدید چیست؟

دولت در نظر دارد در قالب طرح جهش تولید مسکن، کمبود عرضه مسکن را جبران کند. این مساله با نگرش کارشناسی و برخورد منطقی و پرهیز دولت از تصدی‌گری و مداخله مستقیم می‌تواند بسیار موثر باشد که هماهنگی کامل بین همه ارکان اقتصادی و اجرایی دولت و استفاده از همه ظرفیت‌ها را می‌طلبد.

مطلع شدیم که گروه سرمایه‌گذاری مسکن یک طرح جامع را به نام طرح «آباد» آغاز کرده، کمی‌در مورد این طرح و آینده آن بفرمایید؟

در شرکت گروه سرمایه‌گذاری مسکن در ۳۲ سال گذشته به طور متوسط، حدود ۲هزار واحد مسکونی سالانه کلنگ‌زنی و وارد سبد پروژه‌ها شده، این در حالی است که رکود وارد شده در بخش مسکن و همچنین تورمی‌بودن اقتصاد و عدم بازگشت منابع سرمایه‌گذاری شده در برخی پروژه‌های تجاری در سالیان گذشته موجب شد که از سال ۱۳۹۵ تا ۱۳۹۷ به‌طور متوسط حدود ۷۰۰ واحد مسکونی کلنگ‌زنی شود که ۳۰درصد از ظرفیت ۳۰ساله شرکت را تشکیل می‌داد و اثر چشمگیری در کاهش فعالیت و سودآوری شرکت داشت. در یک تحویل مدیریتی، با تمرکز بر چرخه عمر گروه و بررسی‌های دقیق علمی‌و کارشناسی صورت گرفته مشخص شد که گروه گرفتار دو آفت مهم یعنی تله بنیان‌گذار و پیری زودرس شده است و باید تغییر و تحولاتی مهم در استراتژی و عملکرد گروه صورت می‌گرفت تا منجر به تولد دوباره سازمانی شود. شناخت صورت گرفته درخصوص افت فعالیت‌های گروه به عنوان یکی از نقاطی که سرازیری و افول را در شرکت ایجاد کرده و اشکالات بعدی را در طول عمر مجموعه موجب شده بود، مدیریت جدید را ملزم می‌کرد برنامه‌ای عملیاتی برای بازگشت به اهداف تعیین شده همسو با ماموریت اصلی، یعنی تلاش در راه تامین مسکن با کیفیت برای اقشار متوسط جامعه، تهیه و تدوین کند. این برنامه در سه بخش کلی هدف‌گذاری شد.

بخش اول، تعریف پروژه به‌گونه‌ای که ضمن تامین مسکن اقشار متوسط، واجد شرایط اقتصادی مورد نیاز برای تحقق سودآوری سهامداران شرکت به عنوان یک مجموعه سهامی‌عام باشد. دوم، توجه ویژه به این اصل که بدون بازنگری در فرآیند و ساختار، هیچ‌گونه توسعه فعالیتی نه تنها منطقی نیست؛ بلکه برعکس، موجب آسیب به مجموعه هم می‌تواند باشد و سوم، حفظ و ارتقای خوشنامی‌و اعتبار مجموعه برای استفاده حداکثری از تسهیلات بانکی با ایجاد انضباط مالی در پرتفوی تسهیلات. همچنین، ضرورت هم‌راستاسازی توسعه فعالیت و توسعه پروژه‌های جدید با سیاست‌های بانک مسکن و وزارت راه و شهرسازی منجر به ورود گروه سرمایه‌گذاری مسکن در پروژه‌های «بازآفرینی شهری» و برنامه «اقدام ملی مسکن» شد که در دو بخش تعریف پروژه در زمین‌های متعلق به شرکت و تعریف پروژه از طریق مذاکره و مشارکت با سازمان‌هایی از جمله شهرداری‌ها و شهرهای جدید صورت گرفت. در مجموع، ۴۷ پروژه به تعداد حدود ۹۲۰۰ واحد مسکونی با زیربنای یک‌میلیون و ۴۲۰هزار مترمربع پروژه‌هایی هستند که از مرداد ماه ۱۳۹۷ در کمیته سرمایه‌گذاری شرکت مصوب شده که ۳۱ پروژه و حدود یک‌میلیون و یکصد هزار مترمربع و ۶۱۰۳ واحد در این سبد در قالب طرح «آباد» نام‌گذاری شده است. «طرح آباد» (آغاز، بهبود و اقدامی‌دوباره) توسعه کمی«پویش فصل‌نو» است که همان دوران نوزایی و حیات مجدد شرکت گروه سرمایه‌گذاری مسکن است که در کنار توسعه کیفی، موجب جهش بیش از ۶۰ درصدی نسبت به میانگین ۳۰ ساله و همچنین یک جهش حدود ۹ برابری نسبت به آمار سال مالی ۱۳۹۷ در کلنگ‌زنی و آغاز پروژه‌ها شده است. تمام طرح‌هایی که در گروه سرمایه‌گذاری مسکن مصوب شده از مسیر کمیته سرمایه‌گذاری عبور کرده و بیشترین بررسی‌های فنی و اقتصادی و مالی در مورد آنها صورت گرفته تا از سودآوری مناسب این پروژه‌ها اطمینان حاصل شود و امید داریم با اجرای این پروژه‌ها و افتتاح آنها، گامی‌دیگر در راستای بهره‌مندی مردم از سرپناه‌هایی با کیفیت فراهم شود.

بازار سرمایه (بورس) را برای ورود شرکت‌های ساختمانی چطور می‌بینید یا ارزیابی می‌کنید؟

در تمام کشورها بازار سرمایه یکی از مهم‌ترین ابزارهای تامین مالی برای شرکت‌ها تلقی می‌شود و بازار بورس اوراق بهادار در کشور ما نیز از این قاعده مستثنی نیست، اما ورود و حضور در این عرصه مانند یک تیغ دولبه است. اگرچه تامین مالی و عرضه شرکت‌ها در این بازار بسیار خوب و موثر است اما از سوی دیگر شرکت را با چالش‌هایی نیز مواجه می‌کند که بی‌توجهی به آنها خسارت‌های بزرگی را به دنبال دارد. از جمله مهم‌ترین این الزامات جدا کردن مالکیت از مدیریت در این بازار است. صاحبان شرکت‌ها باید بپذیرند که به مجرد حضور در بازار سرمایه باید کار را به متخصصان امر و مدیران کارکشته بسپارند. مساله شفافیت نیز از مهم‌ترین مسائلی است که باید به آن توجه شود. شفافیت در عملکرد، شفافیت در ارائه و انعکاس اطلاعات و... در این حوزه از جمله مهم‌ترین شرایط بوده و در قانون بورس، به صراحت برای عدم شفافیت جرم‌انگاری شده است.

ورود منطقی و حضور کارشناسانه در بازار سرمایه با لحاظ تمامی‌الزامات، در نهایت برای شرکت‌های ساختمانی بسیار مفید است. به‌ویژه شرکت‌هایی که برای بخشی از کارهای اجرایی خود به منابع مالی نیاز دارند و از طریق بازار سرمایه این منابع مالی بسیار ارزان و بدون واسطه در اختیار شرکت قرار می‌گیرد. اما پس از ورود به بازار سرمایه، سهامداران اصلی شرکت‌ها نباید فراموش کنند که از این پس سهامداران دیگری در کنار آنها ذی‌نفع خواهند بود و عدم توجه به حقوق آنها و منابعی که عملا در اختیار شرکت قرار داده‌اند، خسارت‌های بزرگی را به دنبال خواهد داشت.

چشم‌انداز و ماموریت گروه سرمایه‌گذاری مسکن را در پنج سال آینده چطور می‌بینید؟

چشم‌انداز گروه سرمایه‌گذاری مسکن، «پیشتاز بودن در بازار مسکن ایران و حضور اثرگذار در سایر بازارهایی که بر بستر ارزش‌های بنیادین شرکت به آن وارد می‌شویم» تعریف شده است و ارزش‌های بنیادین شرکت نیز «اخلاق‌مدار»، «ارزش‌آفرین»، «تعهد به توانمندسازی مردم»، «پیشگام، الگوساز و مشتری‌مدار»، «مسئولیت‌پذیر»، «یادگیرنده و چابک»، «دیدگاه خلاق» و «حامی‌کارکنان» به‌شمار می‌روند. همچنین ماموریت شرکت در حوزه محصول عبارت است از: توسعه‌گری و آبادگری شهرها و احداث شهرک‌های جدید در مناطق هدف، انبوه‌سازی و ویژه‌سازی ساختمان مسکونی، غیر مسکونی، صنعتی و...، ارائه انواع خدمات مالی و سرمایه‌گذاری و فنی و مهندسی و البته خدمات فروش و بهره‌برداری در حوزه ساخت و تولید محصولات و فناوری‌های ساختمانی. حضور فعال در بخش مسکن استان‌ها یا شهرهای منتخب و حضور اقتضایی در بازارهای پررونق و قابل رقابت خارج از کشور نیز از ماموریت‌های شرکت در حوزه جغرافیایی شناخته می‌شود. از دیگر سو، فعالیت در سطح کشور، برخورداری از منابع ارزشمند مالی و انسانی قابل اتکا، توان مدیریت در بازار ساختمان، توان مدیریت سطح بنگاه و مدیریت سرمایه‌گذاری، دانش فنی و مدیریت ساخت، اعمال مدیریت پیشرفته پروژه و سبد پروژه، اشتهار به کیفیت خوب در محصولات و خدمات، نام تجاری قابل اعتماد (Brand)، رضایت مشتریان و تامین‌کنندگان، برخورداری از روابط استراتژیک با ارگان‌های ذی‌ربط (از جمله بهره‌مندی از پشتوانه بانک مسکن – نهاد مالی و سرمایه‌گذاری) و نگاه هوشمندانه به بازار کسب‌وکار و مسکن، مزایای رقابتی گروه سرمایه‌گذاری مسکن به شمار می‌روند و انتظار داریم در آینده نزدیک و براساس استراتژی‌های ترسیم شده، مزیت‌های دیگری از قبیل به‌کارگیری فناوری اطلاعات و ابزارهای دیجیتال جهت یکپارچه‌سازی سیستم‌ها و فرآیندها، هوشمندسازی شرکت و توسعه ارتباط فعال با مشتریان و سایر ذی‌نفعان، توان مدیریت در بازار املاک و مستغلات، توسعه و بهبود مدل کسب‌وکار با تمرکز بر حوزه‌های جدید، توسعه و ترویج برند شرکت، بهره‌گیری از فناوری‌های نوین در راستای ارتقای شاخص ارزش پروژه (محصولات و خدمات) و توسعه نظام‌های کنترل حاکمیتی گروه (Corporate Control Management System) به آنها افزوده شود.