

شده است. اگر این رقم درست در بخش مسکن هزینه می شد، مشکل بخش قابل ملاحظه ای از طبقه متوسط نیازمند مسکن حل می شد.

این آمار بیانگر آن است که سرمایه گذاری در جای مناسب صورت نگرفته است. آمار معاملات مسکن سال ۱۳۹۵ در شهر تهران نشان می دهد که ۵۵ درصد خرید و فروش ها متعلق به واحدهای زیر ۸۰ متر و ارزان قیمت بوده است. بنابراین، این بازار هنوز در دسترس انبوه سازان است. دولت نیز با حمایت از بانک مسکن میزان وام خرید را بالا برده است. در سال های قبل به دلیل اینکه سقف وام بانک مسکن برای خرید فقط ۲۰ و ۳۰ میلیون تومان بود، مردم نمی توانستند با این تسهیلات صاحبخانه شوند. این وضعیت حالا تصحیح شده است.

#### نگاه دولت یازدهم به مسکن چگونه است؟

دولت یازدهم طرح های ویژه ای در بخش مسکن و برای تأمین مسکن اقشار مختلف مردم داشت، ولی به دلیل اینکه نمی خواست مانند دولت قبل با چاپ اسکناس منابع مالی آن را تأمین کند، با صرفه جویی و انضباط مالی سعی کرد تمام منابع در اختیار خود را برای به پایان رساندن طرح مسکن مهر هزینه کند و همین اقدام تاکنون باعث تحویل ۱/۲ میلیون واحد مسکن مهر به متقاضیان شده است. همچنین با افزایش وام مسکن تا سقف حتی ۱۶۰ میلیون تومان وام خرید برای زوج های جوان و خانه اولی ها نشان داد که نیاز جامعه را درست ارزیابی کرده است. طبقات متوسط نمی توانند مسکن را بدون تسهیلات خرید با نرخ های سود پایین خرید کنند و بر همین اساس دولت یازدهم تشخیص درستی در ارائه راه حل داد.

علاوه بر افزایش قابل توجه تسهیلات خرید و ساخت مسکن، دولت برنامه ای برای بازسازی بافت های فرسوده تدوین کرد که به دلیل مشکلات نظام بانکی، چندان اجرایی نشد. اما این تشخیص که اصلاح بافت های فرسوده در مرکز شهرها اولویت دارد و برای تأمین مسکن نیاز به گسترش شهرها نیست، کماکان درست است. وقتی توجه کنیم که ۱۹ میلیون نفر معادل ۳۰ درصد جمعیت کشور در بافت های فرسوده زندگی می کنند و مسکن مناسب ندارند و بد مسکن هستند، نوسازی و بازسازی این بخش از شهرها اولویت پیدا می کند. اما متأسفانه به دلیل کمبود منابع مالی، دولت نتوانسته پیشرفت زیادی در این بخش داشته باشد. شبکه بانکی کشور تنها ۲۸ صدم درصد از اعتباری که در توافق با دولت قرار بود برای بافت های فرسوده پرداخت کند را توانسته تخصیص دهد و بر همین اساس دست دولت عملاً بسته شده. بدمسکن های این بافت ها را نمی توان از طریق بازار پاسخ داد و نیاز به تأمین بودجه در چارچوب برنامه های تأمین اجتماعی دارد. بودجه ای که در حال حاضر در دسترس نیست. در تمام کشورها طرح مسکن اجتماعی که دولت یازدهم به دنبال اجرای آن است با حمایت مالی شهرداری ها، خیرین و دولت عملیاتی می شود. بنابراین با بررسی طرح ها و عملکرد دولت یازدهم می توان نتیجه گرفت که دولت در شناسایی درست معضلات بخش مسکن و نیازمندان واقعی آن موفق بوده، ولی برای اجرای سریع و گسترده طرح های خود اعتبار کافی در اختیار نداشته است.

#### در دوره پسابرجام بانک های بزرگ دنیا برای همکاری با ایران پیش قدم نشدند. آیا این موضوع مسیرهای بانکی ایران را مسدود نکرده است؟

در خصوص نتایج برجام در مناسبات بانکی بین ایران با صنعت بانکداری بین المللی هم اکنون بسیاری از محدودیت ها رفع شده است و در زمینه رفع نیازهای بانکی و ارتباط با سایر بانک ها، مشکل به اندازه گذشته بزرگ نیست. گشایش اعتبارات اسنادی در جریان است. اما بانک های تراز اول و بزرگ دنیا به دو دلیل هنوز همکاری ها را از سر نگرفته اند: اول و مهم تر به روز نبودن و عدم انطباق بانک های ایرانی با استانداردهای بانکداری جهانی و دوم نگرانی بانک های خارجی از جریمه امریکا.

در دهه گذشته، بانک های ایرانی از استانداردهای بانکداری جهان عقب ماندند و پیاده سازی و اعمال آن استانداردها با وضعیت نامناسب نظام بانکی در ایران دشوار و زمانبر است.



اگر دستاوردهای برجام نبود و سیاست های اقتصادی گذشته ادامه می یافت، امروز ایران باید در رده کشورهای بحران زده ای مانند ونزوئلا که با تورم های چند صد درصدی و نرخ رشد منفی و بیکاری شدید قرار دارند، قرار می گرفت. در حالی که هم اکنون شرایط اقتصادی ایران با این دسته از کشورها فاصله و تفاوت معناداری دارد

نکرد؛ تنها در بخش مسکن مهر وزیر مربوطه مردم را در جریان اشتباهات و سوء برنامه ریزی در این حوزه قرار داد. شاید اگر در سایر بخش ها نیز مشکلات باقی مانده از دولت قبل توضیح داده می شد و به مردم گفته می شد چه نظام بانکی مشکل داری، چه صندوق های بازنشستگی کسری داری، چقدر بدهی های بزرگی،... از دولت دهم به ارث رسیده، انتظار و توقع برای بهبود سریع شرایط شکل نمی گرفت.

#### بخش مسکن همواره یکی از بخش های حساس اقتصاد ایران بوده ولی در طول سال های گذشته بانوسانات بسیاری مواجه بوده است. در این سال ها چه اتفاقی در بخش مسکن افتاده است؟

بخش مسکن یکی از حوزه هایی است که در دولت های نهم و دهم دچار سوء مدیریت بزرگی شد. هر چند در این دوره در کشور ساخت و سازهای زیادی انجام شد، ولی به دلیل اینکه در این ساخت و سازها تقاضای واقعی جامعه دیده نشد، تأثیر کافی بر پاسخ دهی به نیاز مردم نداشت. اگر مسکن مهر را کنار بگذاریم، در واقع، در این دوره عمده ساخت و سازهای بخش خصوصی (از نظر سرمایه) در شهرهای بزرگ کشور و مناطق گران قیمت انجام شد. به همین دلیل یک میلیون و ۶۰۰ هزار واحد مسکونی خالی که در سرشماری سال ۱۳۹۰ شناسایی شده و هم اکنون باید به ۲ میلیون واحد خالی افزایش یافته باشد، حاصل آمد. سرمایه محبوس در خانه های خالی باید حدود ۲۰۰ میلیارد دلار باشد که عمده آن از بانک ها گرفته

در این عرصه ها دولت یازدهم موفقیت چندانی به دست نیآورده است.

#### همانگونه که اشاره کردید افت شدید قیمت نفت بر دستاوردهای اقتصادی دولت تأثیر داشته است. آیا عوامل درونی نیز بر این بخش اثرگذار بوده است؟

در کنار عوامل بیرونی مانند کاهش قیمت نفت و تحریم ها، برخی از عوامل درونی نیز بر سیاست ها و دستاوردهای دولت یازدهم در عرصه اقتصاد تأثیر گذاشته است. مهم ترین این عوامل گستردگی فساد در دولت قبل است. در واقع، این سطح از فساد که کل عرصه اقتصاد ایران دچار آن شده، یکی از عوامل مانع دستیابی به نرخ رشد بالای اقتصادی بوده است. این در حالی است که برای مبارزه با فساد، عزم دولت به تنهایی کافی نیست؛ باید تمام قوا و نهادها دست به دست هم دهند تا با این پدیده مقابله کنند، چرا که تنها بخشی از فرآیند مبارزه با فساد در اختیار دولت است.

#### در سه و نیم سالی که از فعالیت دولت یازدهم می گذرد، بسیاری از شاخص های اقتصادی بهبود یافته، ولی برخی اعتقاد دارند که این تغییرات را لمس نمی کنند؛ برخی دیگر نیز با نگاه بدبینانه تر آمارها را زیر سؤال می برند. چرا این احساس در میان عده ای از منتقدان، به فرض آنکه سیاسی نباشد، به وجود آمده است؟

برخی از رونق اقتصادی تعبیر سوداگرانه دارند و به دنبال حباب جدیدی برای منفعت طلبی هستند. این در حالی است که دولت توانسته نرخ تورم را مهار کند و ثبات نسبی در بازارها ایجاد کند و بسیاری از حباب ها را از بین ببرد. اما عده ای وجود حباب و بسترهای سفته بازانه را نشانه رونق می دانند در حالی که این گونه نیست.

اگر نرخ متوسط رشد اقتصادی ۵/۲ درصدی دولت هشتم ادامه می یافت، در پایان سال ۱۴۰۰ درآمد سرانه مردم ایران ۶۰ درصد بالاتر می ایستاد. ولی متأسفانه روند مثبت رشد اقتصادی در دهه ۸۰ تداوم نیافت و اقتصاد با رشد منفی حرکت کرد. حال با وجود آن شرایط باز هم عده ای انتظار معجزه از دولت را داشته و دارند و می گویند که در سه و نیم سال باید معجزه ای رخ می داد و به یک باره شرایط اقتصادی تغییر می کرد. مثل اینکه بعد از خروج داعش از شهر موصل عراق که آن شهر را به ویرانه بدل کرده از دولت عراق بخواهیم در مدت ۴ سال این شهر را به شرایط قبل خود بازگرداند؛ توقعی که به هیچ عنوان واقع گرایانه نیست. بنابراین، منتقدان دولت یازدهم باید در معیارهای ارزیابی خود از عملکرد دولت یازدهم تجدید نظر کنند و اثر «وابستگی مسیر» را در نظر بگیرند و توجه کنند این دولت از چه نقطه عزیمت دشواری شروع کرده. این مسأله را ریشه یابی کرده و در نظر بگیرند که چرا با وجود درآمدهای هنگفت نفتی در دولت های نهم و دهم، درآمد سرانه مردم به قیمت های ثابت تا این حد کاهش یافته؟ چرا اشتغال خالص در این دوره در حد صفر بوده؟ و چرا شبکه بانکی و صندوق های بازنشستگی به شرایط فعلی رسیده اند؟

#### ظرفیت واقعی رشد اقتصادی ایران چقدر است؟

به طور قطع دستاوردهایی که در سال های اخیر دولت یازدهم به دست آورده مانند رشد اقتصادی و کاهش نرخ تورم آمارسازی نبوده است. هر چند دولت نرخ رشد اقتصادی شش ماهه نخست امسال را ۷/۴ درصد اعلام کرد، ولی در کنار آن نرخ رشد بدون نفت را نیز محاسبه و منتشر کرده که نشان دهنده ظرفیت های واقعی اقتصاد ایران برای رشدی پایدار و مستمر است. برای سال آینده نیز به دلیل اینکه امکان افزایش تولید و صادرات نفت زیادی وجود ندارد و نمی توان انتظار افزایش نرخ رشد اقتصادی از ناحیه نفت را داشت، رشد باید از محل سایر بخش ها و بویژه از ناحیه بهره وری تأمین شود. در واقع، هنوز اقتصاد ایران ظرفیت رشد اقتصادی ۷ درصدی (بدون نفت) را ندارد، و منابع سرمایه ای لازم برای آن را هم ندارد. اگر چنین امکان و ظرفیتی وجود داشت و رخ داده بود، طبیعتاً تمام اقشار جامعه آثار آن را لمس می کردند. با وجود این، نمی توان منکر تغییر شرایط معیشتی مردم در سال های اخیر شد.

#### آیا به نظر می رسد که انتظارات بیش از این هاست؟

یکی از دلایلی که باعث افزایش انتظار میان برخی شده این است که دولت یازدهم در ابتدای فعالیت خود شرایط حاد اقتصاد ایران در تمام بخش های اقتصادی را برای مردم تشریح