

گفت‌وگو با حسین عبده تبریزی

تغییرات مدیریتی در بازار سهام امری نامعمول نیست

هیچ برنامه پشت‌پرده‌ای برای تحریک بورس نباید باشد

قیمت مسکن تقییری نمی‌کند ولی حجم معاملات چرا

دلار ۳۸۰۰ تومان هم چندان بعید نیست

بورس ۲۴: تغییرات در سازمان بورس و اوراق بهادار بهانه خوبی است برای گفت‌وگو با حسین عبده تبریزی استاد برجسته علم مالی و دبیرکل پیشین بورس. او که در بازار سهام به عنوان بنیانگذار بورس نوین و از نگارندگان قانون بازار سرمایه مصوب ۸۴ شناخته می‌شود، از همان سال ترجیح داد به جای ورود به امورات اجرایی، خود را در موقعیت کارشناس اقتصادی عمومی تری قرار دهد. دکتر عبده به دلیل سطح دانش، تسلط و آگاهی کامل به امورات بازار سرمایه، همواره مورد مشورت بازیگران و دست‌اندرکاران بازار سهام قرار می‌گیرد. روی کارآمدن حسن روحانی شایعه برگشتن دبیرکل سال‌های ۸۲ تا ۸۴ را بر صندلی جنب پل حافظ تقویت کرده بود، اما او ترجیح داد در دفتر شخصی خود در حوالی میدان ونک تنها دو پست غیراجرایی پاره‌وقت در دولت جدید قبول کند، یکی عضویت در شورای عالی بورس و دیگری مشاور مدیریت و تأمین مالی وزیر راه و شهرسازی.

در دفتر دکتر عبده تبریزی با او به گفت‌وگو می‌نشینیم. از او از تغییرات در مدیریت بازار سرمایه می‌پرسیم، همچنین از راه کارهای جلوگیری از فساد در بخش‌های اقتصادی و نحوه‌ی کیفیت‌بخشی به بازار سرمایه.

مردی که این روزها دغدغه‌اش تجدیدساختار شرکت‌های کوچک و سرپاکردن واحدهای نیمه‌تعطیل شده است، معتقد است: تلاش برای مشارکت در فعالیت صنعتی و کار تولیدی میان جوانان دانشگاهی کم شده و همه به دنبال راهی سریع برای ثروتمندشدن از طریق بازارهای مالی هستند؛ در حالی که لزوماً آن مسیر ممکن است راه ثروتمندشدن هم نباشد. نوع نگرش جوانان تغییر کرده و همه دنبال معجزه کسب پول بی‌زحمت و یک‌شبه هستند؛ کاری که از عهده هیچ اقتصادی برنمی‌آید. می‌گویند دانشجویان کلاسش ترجیح می‌دهند به بازار سرمایه بروند و به مالی شرکت‌ها

(corporate finance) علاقه نشان نمی‌دهند. یعنی کم‌تر از این‌که بخواهند در شرکت‌ها وظیفه‌ی مالی را برعهده گیرند، ترجیح می‌دهند در بانک‌ها، تأمین سرمایه‌ها و کارگزاری‌ها کار کنند. غافل‌اند اگر تولید و خدمتی نباشد، این کاغذهایی که ما در بازار سرمایه معامله می‌کنیم، بی‌ارزش می‌شود. این روزها صنایع از جذب مغزهای برتر برای تمثیت امور مالی واحدهای خود عاجزاند، آن مغزها ترجیح می‌دهند در بازار سرمایه کار کنند.

او راه‌چاره بورس برای رهایی از مشکلات فعلی را ارتقای کیفیت و توان جذب سرمایه بلندمدت می‌داند. دبیرکل پیشین بورس که حالا دیگر ۶۵ ساله شده است، این روزها را روزهای سخت کشور می‌داند و عملکرد دولت را قابل قبول. علت رکود حال حاضر در کشور را به رشدهای بی حساب و حساب‌های دو دولت قبل ربط می‌دهد. می‌گوید، بی‌برنامگی کامل آن دولت همه چارچوب‌های انضباطی کشور را بر هم زده و به‌ویژه فساد را گسترش داده است که در صورت کنترل‌نشدن فساد و عدم تبعیت از نظامات در بخش‌های مالی و اقتصادی، مشکلات ادامه می‌یابد ...

تغییرات در مدیریت بازار سهام را چگونه ارزیابی می‌کنید...؟

تغییر در ذات سازمان‌هاست و برای تحول لازم. خوب، دوره مأموریت دو عضو هیأت‌مدیره سازمان بورس و اوراق بهادار مدتی بود که خاتمه پیدا کرده بود و تغییر آنان الزام قانونی داشت. همزمان با تغییرات در هیأت‌مدیره، آقای دکتر فطانت به دلیل مسائلی خواستار کناره‌گیری شده بودند. ریاست شورا، آقای وزیر، هم موافقت کرده بودند. به هر حال، امیدوارم هیأت‌مدیره جدید سازمان بورس و اوراق بهادار بتواند تحریک جدیدی در بازار سرمایه ایجاد کند و برخی مشکلات جاری را حل کند. ببینید الان ریسک برخی نهادهای مالی مثل صندوق‌های سرمایه‌گذاری با درآمد ثابت بالا رفته است. در شرایطی که نرخ سود بانکی ۱۵ درصد اعلام شده است، صندوق‌های با درآمد ثابت چگونه سود ۲۰ درصد و بالاتر می‌دهند. آیا منابع آن‌ها هدف دورزدن نرخ‌های بانک‌ها را دنبال نمی‌کنند؟ ادامه نرخ‌های بالای سود بانکی، حیات بازار سرمایه و شرکت‌ها و قیمت سهام را تهدید می‌کند. بازار سرمایه نباید با ایجاد امکان دورزدن نرخ‌های بانکی، تیشه به ریشه خود بزند.

به نظرم افرادی که می‌خواهند در سازمان بورس و اوراق بهادار فعالیت داشته باشند و کارمند آنجا باشند، باید به جایگاه و موقعیت خود واقف باشند. آنجا نهاد نظارتی بازار سرمایه است. می‌توانند بخش خصوصی را انتخاب کنند، سهم خرید و فروش کنند و ده‌ها کار دیگر بکنند. اما مقام ناظر، موقعیت حساس و ویژه‌ای دارد؛ کسی که در آنجاست باید در وهله‌ی اول عشق خدمت به بازار را داشته باشد. در وهله دوم، انتظارات خود را مطابق با شغلی که انتخاب کرده، تنظیم کند.

البته در مورد تغییرات، ناگفته نماند که دکتر فطانت در زمان سختی مدیر بازار سهام شد؛ در دوره‌ای که علاقه‌مندان به این شغل محدود بودند، و در این مدت با پیگیری‌های مجدانه توانست بخشی از مشکلات و ابهامات را از سر راه بازار بردارد. رابطه‌ی او با صنعت این امکان را پدید آورد که با وزرای وزارت‌خانه‌های تولیدی کابینه از نزدیک کار کند. شخصاً برای ایشان آرزوی سلامتی و بهروزی دارم.

چه کنیم تا نفوذ بازار سرمایه در سطح جامعه بیشتر شود و مردم بیشتر به آن ورود کنند؟

در این برهه، تشویق بیشتر مردم به ورود به بورس اولویت اول نیست. حضور آنان باید کیفیت داشته باشد. در حال حاضر افزایش تعداد، چیز زیادی را حل نمی‌کند، چرا که با حدود ۱۲ میلیون کد سهامداری در بازار سرمایه، از نظر تعداد افراد، وضع قابل قبول است. اما این تعداد تا چه حد فعال‌اند و چند کد فعال وجود دارد؟ در دوره حاضر، کوشش مدیران می‌باید متمرکز بر بهبود کیفیت همه اجزا در بازار سرمایه و از جمله ارتقای کیفی ابزارهای مالی باشد.

در حال حاضر آنقدر که بخواهید نوسان‌گیر در بازار سرمایه وجود دارد؛ افرادی که به هر حال بازار را از مسیر موردنظر مقامات بازار خارج می‌کنند. بازار نیازمند سرمایه‌گذار حرفه‌ای بلندمدت است تا جریان سرمایه‌گذاری‌های بازار به جریانی بلندمدت بدل شود، و نه نوسان‌گیری صرف. باید در بخش واقعی اقتصاد چیزی خلق شود تا بخش مالی اقتصاد معنا و مفهوم پیدا کند. باید بخش واقعی اقتصاد بتواند منابعی را بلندمدت دریافت کند تا امکان خلق ارزش پیدا کند. به همین دلیل، توصیه شد به سمت صندوق‌های سرمایه‌گذاری و به‌ویژه صندوق‌های پروژه حرکت شود، چرا که بسیاری از اشکال این صندوق‌ها در ذات خود می‌تواند ابزار تأمین مالی باشد، نه ابزاری جهت دورزدن نرخ‌ها و فرار از

نرخ بهره مصوب نظام بانکی. متأسفانه در حال حاضر بخش عمده منابع این صندوق‌های ثابت در بانک‌ها با نرخ‌های بالاتر سپرده‌گذاری می‌شود، در حالی که صندوق‌ها باید ترکیب مناسبی از دارایی‌ها را داشته باشند، و مردم را به سرمایه‌گذاری بلندمدت‌تر عادت دهند. سرمایه‌گذاران هم می‌باید بر این موضوع واقف شوند که صندوق تنها زمانی سودی بیشتر از سپرده‌های بانکی خواهد داد که آن‌ها ریسکی بیش‌تر را بپذیرند. امروزه صندوق‌های با نرخ ۲۰ درصد و بالا وجود دارد که منابع جمع کرده‌اند. این نرخ‌های بالا باعث می‌شود صندوق بزرگ شود و منابع آن‌ها هم عملاً به سپرده بانکی تبدیل شده است. این صندوق‌ها چه تأثیری در وضعیت کلی بازار می‌توانند داشته باشند؟ غیر از این است که مردم را از سرمایه‌گذاری در سهام دور می‌کنند؟ به علاوه، در صورتی که تعداد قابل‌ملاحظه‌ای از سرمایه‌گذاران صندوق‌های بزرگ تصمیم به دریافت وجوه خود از صندوق‌ها بگیرند، برخی صندوق‌ها حتی قادر به پرداخت ۲۰ درصد از کل وجوه دریافتی خود نیستند؛ چرا که بانک‌های دریافت‌کننده این وجوه، این منابع را در اختیار ندارند. آن‌گاه به حیثیت بازار سرمایه خدشه وارد خواهد شد. همچنین، بازار سرمایه باید کیفیت تأمین مالی‌های خود را هم بالا ببرد، به این معنی که ادعا می‌شود بازار سرمایه مرجعی برای تأمین مالی مطمئن با هزینه‌ی کمتر از بانک‌هاست. اگر این ادعا ثابت نشود، شرکت‌ها تشویق نمی‌شوند که برای تأمین مالی به بازار سرمایه رجوع کنند. واقعیت آن است که در شرایط امروز، هزینه‌های تأمین مالی بازار سرمایه در ایران گران‌تر از هزینه‌های نظام بانکی است. این وضعیت می‌باید تغییر کند.

از طرفی بازار بدهی هم باید کیفیت پیدا کند. اوراق بدهی دولتی و با تعهدات دولتی به نرخ‌های مختلف در بازار سرمایه به فروش می‌رسد که معنای آن برهم‌ریختن ساختار نرخ‌های بهره و عدم کارایی بازار است. عدم رعایت تعادل بین ریسک و بازده به آن معناست که ابتدائیات بازار هم رعایت نمی‌شود. بخشی از عدم کارایی به زیرساخت‌های معاملاتی برمی‌گردد. مثلاً عرضه‌ی اوراق خزانه اخیر با نرخ ۱۸ درصد باعث شد تا نرخ واقعی کشف نشود. پس بهترین کار برای این که بازار سرمایه واقعاً ضریب نفوذ بیشتری داشته باشد، آن است که کیفیت ابزارهای مالی و کارایی زیرساخت‌ها بالا برود تا بازار حرفه‌ای شود.

در حال حاضر برخی معتقدند دستکاری‌هایی در بازار سرمایه وجود دارد، شما چه نظری دارید؟

برای کنترل فساد باید نخست زمینه‌های فساد را محدود کرد. زمانی که در عرصه‌ای ۶۰ درصد دست‌اندرکاران قوانین را رعایت نمی‌کنند و تخلف می‌کنند، مقام ناظر نمی‌تواند کنترل‌های لازم را انجام دهد. اگر فساد خیلی گسترده باشد، و عده‌ی زیادی درگیر آن باشند، مقام ناظر به دشواری بتواند چیزی را حل کند. اقدام مقام ناظر در چنین شرایطی به درگیری‌های گسترده می‌انجامد و نهایتاً به دلیل لابی‌های مختلف، مقام مسئول کنار گذاشته می‌شود. راه‌کار اصلی برای حل این مشکل آن است که راه‌هایی بیابیم که زمینه‌ی تخلف را محدود کند. مثلاً در دوره‌ای که نظام کنترل قیمت سیمان حاکم بود، عرصه برای رانت‌های گسترده‌ای گشود شده بود و ناظر (وزارت‌خانه مربوطه) هم کاری نمی‌توانست بکند. اما، پس از آزاد شدن قیمت‌ها، اکنون فساد قابل کنترل شده است. هم‌چنین، در بحث ارز اگر نظام دو نرخ اصلاح شود، تخلف هم قابل کنترل خواهد شد.

در بازار سرمایه هم اگر فساد یا تخلفی وجود داشته باشد، با اصلاح فرایند و نحوه‌ی نظارت مقام ناظر، باید راه‌های مقابله با آن را جستجو کرد. ابتدا اشخاص حرفه‌ای باید در جای خود قرار گیرند تا نظارت‌ها با قدرت و صحیح انجام شود. امکان به صفر رساندن فساد کم‌تر در دسترس است، اما حیطه آن حتماً قابل کنترل و محدود شدن است. این‌جا هم البته باز به بحث قبلی یعنی بالابردن کیفیت می‌رسیم. در بخش نظارت، به تقویت کیفیت نیاز است.

به عنوان مثال، وقتی بانک مرکزی صورت‌های مالی بانک‌ها را قبل از مجمع بررسی می‌کند، و می‌تواند سود صورت سودوزیان آن‌ها را به شدت تغییر دهد، این نشان از نبود کیفیت مطلوب آن گزارش‌ها دارد. زمانی که مدیران بانک از این صورت‌هایی که تهیه کرده‌اند، نمی‌تواند دفاع کند، این بدان معناست که می‌پذیرند صورت‌های مالی بانک آن‌ها کیفیت نازل دارد، و بانک مرکزی در تلاش است کیفیت آن صورت‌ها را با نظارت خود بالا برد.

زمانی که نظامات برهم می‌خورد، فساد چهره نشان می‌دهد. بورس هم مانند بانک‌ها از این قاعده مستثنی نیست. اگر با برقراری نظامات دقیق فاصله داریم، پس باید شاهد فساد هم باشیم. البته، وضع بورس از بانک‌ها بسیار بهتر است. بورس

می باید به دنبال این باشد که کیفیت را ارتقا دهد و شرایط را برای ورود شرکت‌های فاخر بخش خصوصی به بازار سرمایه آماده کند، و این در گرو ایجاد فضای امن و عاری از فساد و تخلف برای آن‌هاست.

شاخص بورس چقدر در بازار سرمایه و در کل اقتصاد مهم است و آیا شاخص اهمیت بالایی دارد؟

توجه به شاخص باید باز هم کمرنگ‌تر شود و تأمین مالی از طریق بازار سرمایه تقویت شود، و به شاخص موردعلاقه بدل شود. اقتصاد ایران در حال تغییر بوده و متأسفانه ضعیف‌تر شده است و شاخص بورس وضع ضعیف‌تر بخش واقعی اقتصاد را نشان می‌دهد، و انتظاری غیر از این نیز از آن نداریم.

بهره‌وری در بخش‌های تولید نازل است و این موضوع بر اقتصاد تأثیر می‌گذارد، و تبلور آن در بازار سرمایه را از طریق حرکات شاخص می‌بینیم. بهره‌وری پایین را حتی در حوزه‌هایی می‌بینم که در آن‌ها از دید اقتصاد کلان مزیت نسبی داریم. مثلاً در حوزه‌ی پتروشیمی گفته می‌شود دو طبقه‌بندی برای محصولات وجود دارد: محصولات عربستان و قطر که کیفیت بهتر تلقی می‌شود و محصولات سایر تولیدکنندگان و از جمله ایران. این وضعیت البته باید تغییر کند. کیفیت محصولات و خدمات ایرانی می‌باید ارتقا یابد. بورس آینده اقتصاد است و وضع موجود را حداقل این روزها به خوبی نشان می‌دهد.

البته، بازارهای مالی می‌باید با قیمت‌های پایین‌تری صنایع را تأمین مالی کنند. با نرخ جاری تورم، نرخ تسهیلات و بهره بانکی باید کاهش یابد. با توجه به رکود جاری، صنایع تولیدی توان پرداخت سودهای حتی ۱۸ درصد را ندارند، ضمن این که تا این اواخر هزینه‌های تأمین مالی بیش از ۲۵ درصد بود. به نظرم، در شرایط فعلی نرخ سود سپرده‌ی بانکی ۱۰ درصد و نرخ تسهیلات ۱۵ درصد معقول به نظر می‌آید.

آیا نرخ‌های بانک مرکزی برای اعطای وام به بانک‌ها قابل قبول است؟ اساساً نظام بانکی در حال حاضر در چه وضعیتی است؟

بانک مرکزی نرخ بالایی برای اعطای وجوه به بانک‌ها تعیین کرده تا بانک‌ها در حد امکان به بانک مرکزی رجوع نکنند، و فقط در زمان اضطرار به تأمین مالی از بانک مرکزی رو آورند.

برخی بانک‌ها در شرایط عادی اقتصادی قرار دارند، سلامت مالی دارند، اما در برخی موارد خاص در کوتاه‌مدت از بانک مرکزی منابعی اخذ می‌کنند و توان بازپرداخت در کوتاه‌مدت را هم دارند. اما برخی دیگر از سر عجز به سراغ منابع بانک مرکزی می‌روند تا ادامه حیات خود برای مدتی طولانی‌تر را ممکن کنند.

این دو مراجعه می‌باید از یکدیگر تمییز داده شود. منابع بانک مرکزی برای تسهیل نقدینگی است، نه برای نجات مالی بانک‌ها. بانک مرکزی تجدیدساختار نظام بانکی را در دستور کار خود قرار داده و می‌داند اصلاحات ساختاری بانک‌ها در شرایط جاری که بانک‌ها مشکلات بسیار دارند، ضرورت دارد. همین موضوع هم مورد تأکید مجدد رئیس‌جمهور قرار گرفته است. تجدیدساختار نظام بانکی باید صورت پذیرد تا پس‌انداز مردم به سمت بانک‌های مطمئن برود. بانک مرکزی تا حدی توانسته تغییراتی را اعمال کند. راه‌های تعطیلی یا ادغام برخی بانک‌ها، تحت نظام درآوردن بانک‌ها، تعدیل سپرده‌های قانونی نسبت به وضعیت خوب یا بد بانک‌ها، و تقویت صندوق تضمین سپرده‌ها می‌باید با قدرت دنبال شود.

وضعیت بورس و اقتصاد را در ۱۰ ماهه پایانی دولت تدبیر و امید چطور پیش‌بینی می‌کنید؟ آیا بازار را تحریک خواهند کرد؟!

هیچ دلیلی وجود ندارد و بسیار بعید است دولت دست به ایجاد حباب بزند و برای کسب امتیاز کوتاه‌مدت سیاسی، تحرکات تصنعی در بخش‌های اقتصاد ایجاد کند. دولت سه راه برای اداره‌ی کشور داشته است.

❖ ادامه‌ی توسعه در چارچوب روال قبلی پس از موفقیت برجام.

❖ اصلاحات درونی در مرزهای بسته و بدون برجام.

❖ تحقق برجام و انجام اصلاحات اقتصادی اصولی.

❖ دولت گزینه سوم را که سخت‌ترین مورد است انتخاب کرد.

در این سه سال، با توجه به شرایط کشور در حال حاضر، پس از اقدامات گسترده انجام‌شده، شاهد آن هستیم که به‌رغم حجم بالای تلاش‌های انجام‌شده در این دولت، اکنون کشور نسبت به دهه‌ی ۷۰ و ۸۰ فقیرتر شده و بودجه خانوار از

سال ۸۶ به جز یکسال افت نشان می‌دهد. اصلاحات ساختاری اصلی انجام شده توسط دولت یعنی کنترل تورم تمام مشکلات سال‌های گذشته را عیان ساخته و نشان می‌دهد که چه قدر حجم مشکلات اقتصادی بالا بوده و برای گذار از این مرحله، نیاز به تحمل شرایط سخت داریم تا اصلاحات اقتصادی در دست دولت به بار بنشیند.

نرخ مشارکت در اقتصاد فعلاً ۳۶ درصد است، یعنی از هر ۱۰۰ نفر در سن کار فقط ۳۶ نفر کار می‌کنند. در گذشته به جای توجه به طیف گسترده‌ای از همه صنایع تولیدی و خدماتی، در دولت قبل فقط بخش ساختمانی و بانکداری توسعه یافته و نتیجه آن کاهش ارزش افزوده در سایر بخش‌های اقتصاد شده است. این غفلت‌ها شرایط فعلی اقتصاد را سخت کرده است. برخی از دولت توقع دارند تا دوباره حباب ایجاد کند تا رونق مصنوعی ایجاد شود که البته دولت باید در برابر این امر مقاومت کند. کشور ناچار است با واقعیت اوضاع اقتصادی خود مواجهه شود.

اکنون دوره باثباتی را تجربه می‌کنیم و نباید توقع اتفاق خاصی برای ماه‌های پیش‌رو داشت و البته تولید و اشتغال مقداری بهبود می‌یابد، اما فکر نمی‌کنم دولت برنامه تحرک بخشی مصنوعی و خاصی برای بورس داشته باشد.

به نظر شما چرا برجام نتوانسته آن‌طور که پیش‌بینی می‌شد تأثیر خود را بر اقتصاد کشور بگذارد؟

به نظر بنده با برجام بسیار سیاسی برخورد شده است. برجام در بسیاری از حوزه‌ها موفق بوده است و توانسته تا ۷۰ درصد به اهداف خود برسد، و ۳۰ درصد باقی‌مانده مربوط به بانک‌های بزرگ است. در صورت رفع آن ۳۰٪ موانع، البته گسترش باز هم بهتری در بخش‌های مختلف ایجاد خواهد شد. از لابی‌های عربستان هم غافل نباشید که خود به تهدید بزرگی بدل شده، چرا که در برخی موارد بانک‌های بزرگ، شرکت‌های حمل‌ونقل و شرکت‌های بین‌المللی را تهدید می‌کند که در صورت عقد قرارداد با ایران، سپرده‌های بانکی خود را برداشت می‌کند و یا دیگر با آن خطوط کشتیرانی و شرکت‌ها کار نمی‌کند.

در بعد دیگر، نظام بانکی جاری ایران هم چندان آمادگی کار با دنیا را ندارد. مقررات بانکداری در کشور ما با قوانین بین‌المللی سال‌های ۲۰۰۲ به بعد انطباق ندارد. مثلاً، امروز برای گشایش یک اعتبار اسنادی (LC) ساده هم بانک ایرانی آماده‌ی پاسخگویی به تعهدات موردانتظار مقررات بین‌الملل نیست. بانک کارگزار بانک ایرانی از بانک ایرانی توقع

دارد که تعهد کند جنس موضوع معامله و مشتری ایرانی با محدودیت‌های مختلف مواجه نیستند. مثلاً مشتری ایرانی پولشویی نکرده و یعنی مالیات خود را تمام و کمال پرداخت کرده است. خوب بانک ایرانی نمی‌تواند چنین تعهدی بدهد.

عامل دیگر هم وجود فساد مالی است که برخی شرکت‌های بزرگ بین‌المللی را از انجام معامله با ایران نگران می‌کند. البته دولت تلاش می‌کند واسطه‌ها را حذف کند و معاملات مستقیم انجام دهد، و این کار به دلیل به خطر افتادن منافع عده‌ای، اعتراضاتی را باعث شده است. به هر حال، باور کنید اگر برجام نبود، اوضاع اقتصادی ایران امروز قطعاً وضعی همانند ونزوئلا می‌داشت.

آیا اجرای برنامه رونق مسکن به کاهش رکود کمک خواهد کرد؟

قطعاً فعالیت‌های ساختمانی نقش مؤثری در اقتصاد ایران دارد، چرا که هم اشتغال را سخت تحت تأثیر قرار می‌دهد، هم ارزش افزوده بالایی در تولید ملی دارد، و هم زنجیره فعالیت آن به ده‌ها صنعت دیگر تسری می‌یابد. رقم اشتغال در بخش مسکن در دولت قبلی قریب به ۱۶ درصد بوده که رقم بسیار بالایی بوده است و در دوره فعلی که با رکود شدید در بخش مسکن روبرو هستیم، بخش عمده‌ای از این سطح اشتغال کاسته شده است.

در ده سال اخیر، چون بخش مسکن و ساختمان توسعه یافته، فعالیت شرکت‌ها و بخش‌های درگیر با آن هم توسعه داشته و آن شرکت‌ها به توسعه ظرفیت‌های تولیدی خود اقدام کرده‌اند. با رکود فعلی، کاهش تقاضا و اشباع بازار، نه تنها ظرفیت‌های خود بخش ساختمانی، بلکه ظرفیت‌های تمام آن بخش‌های مرتبط با ساختمان بلااستفاده افتاده است. به هر حال، برای تحرک در این عرصه، بازار رهن باید توسعه یابد تا مردم بتوانند با اقساط طولانی‌مدت خرید کنند و رونق نسبی ایجاد شود. با اتفاقاتی که در بانک مسکن رخ داده و ابزارهای رهنی افزایش یافته، شاهد اندک رونقی خواهیم بود، و وضع تقاضا و حجم معاملات بهتر می‌شود، اما قیمت مسکن لزوماً تغییر خاصی نخواهد داشت.

اساساً فکر می‌کنید که بازار مسکن در ماه‌های باقی‌مانده از دولت فعلی رونق پیدا کند؟

اگر منظور از رونق رشد قیمت است، خیر. چنین پیش‌بینی‌ای ندارم. اما با توجه به متغیرهای موجود و با افزایش حجم اعتبارات رهنی اعطایی بانک مسکن، معاملات باید از رکود خارج شود. البته در چند هفته اخیر معاملات مسکن اندکی رونق داشته است؛ البته، مسکن مصرفی و نه مسکن سرمایه‌گذاری و سوداگری. به دلیل افزایش مبلغ تسهیلات رهنی، مردم حالا آسان‌تر می‌توانند واحدهای مسکونی موردنظر را بخرند، تبدیل به احسن کنند و یا برای اجاره‌دادن، مسکن تهیه کنند. ولی بازار مسکن به لحاظ قیمتی در مقطع فعلی رشد زیادی نمی‌تواند بکند و از این‌رو، به وسیله پس‌انداز و سرمایه‌گذاری بدل نخواهد شد؛ چیزی که لزوماً مورد علاقه وزارت راه و شهرسازی هم نیست. این وزارت به دنبال رواج بازرگانی در این بخش نیست، بلکه به دنبال صاحب‌خانه‌شدن مردم و در عین حال توسعه بازار اجاره در کشور است.

وضعیت دلار تا آخر دولت را چگونه ارزیابی می‌کنید؟

در صورتی که اقتصاد سیاسی ایران سرکوب قیمت دلار را در ماه‌های باقی‌مانده عمر دولت ایجاب نکند، افزایش قیمت تا سطح ماه‌های آغازین دولت یازدهم یعنی ۳۸۰۰ تومان بعید نیست، یعنی دولت با همان نرخ که دلار را تحویل گرفته، با همان نرخ هم تحویل دهد.