



ناصر ذاکری

کارشناس اقتصادی

ایرادات ساختاری و ناکارآمدی مزمن در نظام تصمیم‌سازی و تصمیم‌گیری کشور، اصرار بر تداوم شیوه‌های اجرایی نادرست و سیاست‌زدگی افراطی در حوزه مدیریت شرایطی را فراهم آورده که اینک شاهد موارد پرتعداد تعارض منافع و کمترین تلاش برای مدیریت این میدان با هدف جلوگیری از تحمیل خسارت به اقتصاد ملی هستیم. با بررسی عملکرد دستگاه‌های دولتی و عمومی می‌توان فهرستی بلندبالا از این موارد را برشمرد. اما بی‌تردید تعارض منافع در شکل‌گیری بحران مسکن دانست. در آن ایام و در شرایطی که مهاجرت نقش پدیده تعارض منافع در شکل‌گیری بحران مسکن یکی از موارد بسیار قابل‌تأمل است.

رونق تجارت مستغلات در شهرهای بزرگ به‌ویژه در تهران در دهه ۱۳۴۰ و بی‌عملی دولتمردان در مقابل پدیدآمدن دشواری مسکن را می‌توان یکی از نخستین موارد تأثیر پدیده تعارض منافع در شکل‌گیری بحران مسکن دانست. در آن ایام و در شرایطی که مهاجرت به تهران سرعت گرفته بود، گروهی معدود از کلان‌سرمایه‌داران متنفذ که ارتباطی با دربار داشتند، با ورود به عرصه خرید و فروش زمین‌های بزرگ در محدوده شهر تهران و حتی اطراف شهر اقدام به ثروت‌اندوزی کردند. آنان با استفاده از نفوذ خود از یک سو مدیریت شهری را وادار می‌کردند تا تصمیماتی همسو با منافع آنان بگیرد و از سوی دیگر دولتمردان

را تشویق می‌کردند تا دولت همچنان برنامه‌ای جدی برای مقابله با معضل مسکن نداشته باشد. در واقع منافع آنان در گرو بی‌عملی دولت در بخش مسکن و مماشات دولتمردان با دشواری‌های متقاضیان و نیازمندان مسکن در کلان‌شهر تهران بود. این سوداگران بزرگ زمین شهری تجارت مستغلات را حیاط‌خلوت خود می‌پنداشتند و با تطمیع مقامات وقت اجازه نمی‌دادند تصمیمات و تدابیر آنان تجارت پرسودشان را کساد کند. اینک با گذشته نزدیک به شش‌دهه از آن ایام و با گسترش ابعاد بحران مسکن، به نظر می‌رسد یک بار دیگر جامعه گرفتار تله تعارض منافع در این میدان مهم شده است. نظام تصمیم‌سازی و تصمیم‌گیری کشور به طرز شگفت‌آوری در مقابل تدابیری برای مهار بحران مسکن که انتخاب آنها ممکن است منافع برخی گروه‌ها را تهدید کند، سرسختانه مقاومت می‌کند. گسترش مناسبات رانتی در دهه‌های گذشته از یک سو و رونق چشمگیر تجارت املاک و مستغلات از سوی دیگر شرایطی را پدید آورده که می‌توان خانوارها را با توجه به میزان و ترکیب دارایی‌ها در قالب سه گروه برندگان مطلق، برندگان نسبی و بازندگان دسته‌بندی کرد. گروه اول با استفاده از ارتباطات قوی و نفوذ در مراکز تصمیم‌گیری به ثروت‌های افسانه‌ای

رسییده و بخش اعظم دارایی خود را صرف خرید املاک و مستغلات کرده‌اند. گروه دوم دهک‌های بالای درآمدی، خانوارهای برخوردار از ارنثه فامیلی و نیز تعدادی از مدیران و صاحب‌منصبان هستند که در طول سالیان گذشته در سایه ارتباطات قوی خود همواره بر صدر نشسته و قدر دیده و با استفاده از موقعیت خود موفق به کسب دارایی قابل توجهی شده‌اند. گروه سوم نیز بقیه جمعیت کشور هستند که در شرایط بحرانی اقتصاد کشور به زیر خط فقر هل داده شده‌اند. تفاوت چشمگیر بین این گروه‌ها در این است که گروه‌های اول و دوم بیش از حد مورد نیاز خود املاک و مستغلات در اختیار دارند و از این طریق کسب درآمد می‌کنند، اما گروه سوم حتی از داشتن مسکن و سرپناه برای خانواده خود محروم هستند و باید از سر ناچاری یکی از واحدهای مسکونی استیجاری دو گروه برنده را اجاره کرده و بخش اعظم درآمد خود را بابت اجاره‌بها به مالک بپردازند. حال اگر بخش عمده منسوب‌های تصمیم‌سازی و تصمیم‌گیری در اختیار افرادی از گروه برندگان باشد، ممکن است در مرحله انتخاب شیوه درمان برای بحران مسکن، روش‌هایی که منافع برندگان را تهدید می‌کنند، کنار گذاشته شوند. در سال‌های گذشته تدابیری که به نوعی می‌توانستند

محمدعلی بهمنی

سید علی خامنه‌ای

بررسی انتخابات پر حاشیه پارلمان بخش خصوصی و امید فعالان اقتصادی به هوای تازه و جایگزینی نیروهای تازه‌نفس و صنعتی

نگاه اتاق به پنجره

ساختمان «اتاق بازرگانی، صنایع، معادن و کشاورزی تهران» در تهران



شرق: رقابت برای تصدی ریاست اتاق بازرگانی تهران بالا گرفته است و در این میان برخی اعضای سابق و فعلی اتاق بازرگانی می‌گویند قدیمی‌های اتاق حاضر به کناره‌گیری از صندلی‌ها نیستند و با لابی‌های گسترده مانع از عرض اندام چهره‌های جدیدتر و حرف‌های تازه می‌شوند. برخی دیگر هم معتقد هستند مداخله سنگینی از سوی برخی دولتی‌ها برای تأثیرگذاری در هیئت‌رئیس‌ه اتاق تهران و اتاق ایران در جریان است و این مسئله مانع از حضور بخش خصوصی واقعی بر صندلی‌های هیئت‌رئیس‌ه پارلمان بخش خصوصی می‌شود.

لابی سنگین برای کرسی‌های هیئت‌رئیس‌ه

در این میان حرف و حدیث برای تصدی گزینه ریاست اتاق تهران بالا گرفته است. برخی می‌گویند رقابت برای کرسی‌های هیئت‌رئیس‌ه به حدی داغ است که حتی گزینه‌هایی با رای بسیار کم، همچنان به صندلی ریاست پارلمان بخش خصوصی چشم دارند و با این استدلال احتمال می‌دهند که افرادی مانند یحیی آل‌اسحاق که در میان بخش خصوصی رای نیاورده، از میان فهرست دولت برای ریاست اتاق کاندیدا شود. از این گذشته به رقابت سنگین برخی چهره‌های قدیمی و پرنفوذ دوره‌های قبلی هم اشاره و گفته می‌شود تنها عضو هیئت‌رئیس‌ه اتاق ایران که توانسته بار دیگر به پارلمان بخش خصوصی راه پیدا کند، یکی از گزینه‌های اصلی ریاست اتاق تهران است. اشاره آنها به حسین سلوح‌ورزی است که از اتاق بازرگانی خرم‌آباد بار دیگر به اتاق ایران راه یافته است. برخی دیگر هم مدعی هستند که چهره‌های پرنفوذی که این‌ها راه یافت‌ه اند در اتاق حضور ندارند، همچنان از خارج اتاق بهره‌چینی می‌کنند و به مسعود خوانساری اشاره دارند.

این افراد ادعا دارند مسعود خوانساری به عنوان یک چهره کلیدی نهمین اتاق دوره اتاق تهران که توانست تأثیر چشمگیری بر پیروزی فهرست ائتلاف فردا داشته باشد، برای انتخاب ریاست دهمین دوره اتاق تهران هم صاحب نفوذ است و ائتلاف فردا با لابی گسترده به دنبال آن است که یکی از این سه نفر یعنی محمود نجفی‌عرب، محمدرضا بهرامن و حسن فروزان‌فرد را به کرسی ریاست اتاق تهران بنشاند. این رقابت سنگین و پرحاشیه در شرایطی شکل می‌گیرد که برخی اعضای قدیمی و پرسیاقه اتاق بازرگانی می‌گویند از شرکت در انتخابات دهمین دوره انصراف داده‌اند تا جای خود را به چهره‌های جدید با حرف‌های نو بسپارند.

غلامحسین شافعی، رئیس فعلی اتاق بازرگانی ایران، یکی از این چهره‌های شاخص است که دیگر در انتخابات اتاق بازرگانی شرکت نکرد. با این حال مشخص نیست با این رقابت سنگین و لابی‌های گسترده، آیا چهره‌های جدید شانس‌ی برای تصدی ریاست اتاق تهران خواهند داشت یا خیر؟ در میان چهره‌های جدیدتر و افرادی که با صنعت ارتباط تنگاتنگی دارند، اما گزینه‌هایی مانند افشین کلاهی و رامین خسروخور شنیده می‌شود. با این حال برخی اعضای اتاق بازرگانی

پرونده مسکن گرفتار تله تعارض منافع

ساختمان «اتاق بازرگانی، صنایع، معادن و کشاورزی تهران» در تهران

با اعمال محدودیت بر جریان ثروت‌اندوزی گروه‌های برنده، کمکی به مهار بحران بکنند، مورد بی‌مهری قرار گرفته‌اند. مالیات بر مستغلات، مالیات بر خانه‌های خالی، تعیین سقف مجاز افزایش اجاره‌بها همه و همه از این‌گونه تدابیر هستند که با فرآیند اجرایی شدن با مشکلات روبه‌رو شده‌اند یا بی‌اعتنایی به ملزومات اجرای آن، عملا ناکارآمد و بی‌فایده رها شده‌اند و در نتیجه منافع برندگان خواه برندگان مطلق و خواه برندگان نسبی از تهاجم دولت مصون مانده است. بانوش کورنای، اقتصاددان برجسته مجار و یکی از پیش‌کسوتان دانش برنامه‌ریزی اقتصادی، در مروری بر تجربه برنامه‌ریزی در مجارستان به وضعیتی اشاره می‌کند که در دهه ۶۰ میلادی گروهی از مقامات و کارشناسان عالی‌رتبه باید به سؤالی اساسی پاسخ بدهند: «شهروندان برای خرید خودرو شخصی باید چند سال منتظر بمانند؟» اما نکته این است که آنها خود مالک خودرو شخصی هستند و دشواری‌های خانوارهای فاقد خودرو را درک نمی‌کنند. کاش می‌شد به آن مرحوم تذکر داد که به‌جای کله از بدعهدی ایام، وضعیتی به‌مراتب بدتر را تصور کند: مالکان واحدهای مسکونی استیجاری بناس‌ت برای محدودکردن میزان افزایش اجاره‌بها با رای مخفی تصمیم بگیرند!

سید علی خامنه‌ای

محمدعلی بهمنی

اخبار برگزیده

مدیرعامل شرکت ملی نفت ایران خبر داد

کشف ۱۶ بلوک جدید نفتی

ایلنا: معاون وزیر و مدیرعامل شرکت ملی نفت ایران از کشف ۱۶ بلوک جدید نفتی خبر داد و تأکید کرد: ایران رتبه اول در تولید نفت و گاز جهان را به خودش اختصاص داده است. محسن خجسته‌مهر درخصوص مدیریت اکتشافات نفتی گفت:ذخایر شناخته‌شده نفتی می‌تواند تضمینی برای تولید نفت در بلندمدت باشد؛ چراکه ایران رتبه اول در تولید نفتی و گازی را دارد و رتبه دوم جهان در ذخایر گازی را به خود اختصاص داده است. وی ادامه داد: در حال حاضر ۱۶ بلوکه اکتشاف جدید معرفی شده و در گذشته ۱۰ بلوک نفتی وجود داشته است که این بلوک‌های نفتی می‌تواند راهبری برای افزایش تولید نفت باشد. خجسته‌مهر در ادامه از سرمایه‌گذاری بخش خصوصی در نفت گفت: سرمایه‌گذاری در بخش اکتشافات و تحقیقات و توانمندی است که در برنامه هفتم توسعه ۱.۵ میلیارد دلار توان سرمایه‌گذاری بخش خصوصی در نظر گرفته شده است.

تأمین نهاده با قیمت سال قبل

ایسنا: مشاور عالی اتحادیه مرغداران گوشتی کشور گفت: برای اینکه مرغداران بتوانند هر کیلو مرغ زنده را با قیمت ۵۲ هزار تومان تولید کنند باید الزامات آن یعنی تأمین نهاده با قیمت سال قبل و همچنین تأمین جوچه یک‌روزه با قیمت مصوب فراهم شود. محمدعلی کمالی با اشاره به فراهم‌شدن برخی الزامات برای اینکه هر کیلو مرغ زنده با قیمت ۵۲ هزار تومان تولید شود، گفت: تأمین نهاده‌ها به قیمت سال گذشته به عنوان مثال ذرت ۱۱هزار ۳۰۰ تومان، کنجاله سویا ۱۶هزار ۳۰۰ تومان و جوچه نین ۱۵هزارو ۹۰۰ تومان تا ۱۶هزارو ۹۰۰ تومان باشد. تعیین قیمت ۵۲ هزار تومان برای مرغ زنده مورد قبول است. وی ادامه داد: البته در جلسه‌ای که با سرپرست وزارت جهاد کشاورزی داشتیم این وعده داده شد که ریزمغذی‌ها و داروها هم با ارز نیمایی تأمین شود. در آن جلسه این نکته نیز اضافه شد که اگر هزینه‌ها افزایش یابد در قیمت‌ها نیز تجدیدنظر شود. مشاور عالی اتحادیه مرغداران گوشتی در پاسخ به اینکه برخی مرغداران می‌گویند جوچه با قیمت مصوب به دستشان نمی‌رسد و دل‌الاها قیمت‌ها را بالا می‌برند، افزود: دستفاهن این واقعیت تلخی است که در این صنعت وجود دارد، ولی ما معتقدیم که واحدهای مرغ مغاند و تولیدکننده جوچه در این بخش مسئول هستند و باید نظارت کافی داشته باشند. به گفته وی انجمن جوچه یک‌روزه وعده داده است که جوچه را با قیمت مصوب برای مرغداران تأمین کند. کمالی در پایان گفت: اگرچه نهاده‌ها تأمین شده و مشکلی در این زمینه نداریم، ولی امیدواریم این تأمین استمرار داشته باشد.

طرح شکست خورده فروش متری مسکن در بورس

مهر: فروش متری مسکن در بورس یکی از راهکارها برای خانه‌دارکردن مردم بوده است اما این پروژه در سال‌های گذشته با شکست روبه‌رو شده بود. دولت سیزدهم تلاش کرده است که با فروش متری مسکن در بورس حداقل مردم را خانه‌دار کرده و سرمایه‌ها را به سمت ساخت‌وساز هدایت کند. با توجه به اینکه هر چهار تا پنج سال قیمت مسکن تحت تأثیر تورم و رشد بازارهای موازی یکباره دچار جهش می‌شود به همین دلیل به نظر می‌رسد باید راهکار اساسی برای خانه‌دارکردن مردم از سوی دولت برنامه‌ریزی شود.

آیا بورس می‌تواند قیمت‌خانه‌را کنترل کند؟

با توجه به رشدهای ادواری بازار مسکن، معمولاً تعدادی از متقاضیان از خرید خانه جا می‌مانند. در دهه‌های اخیر معمولاً چهار تا پنج سال یک بار این اتفاق می‌افتد که قیمت مسکن تحت تأثیر تورم و رشد بازارهای موازی یکباره دچار جهش می‌شود و ارزش روز دارایی مردم در مقایسه با رشد قیمت خانه دچار افت می‌شود. طرح بورس املاک در نمای‌های اخیر مد نظر سازمان بورس، ششورای عالی بورس، وزارت راه و شهرسازی و… بوده و حتی سازوکار اجرایی آن در مقاطعی تهیه شده، اما شکل اجرایی آن به صورت جدی گرفته نشده است. این طرح از سال ۱۳۹۹ مطرح شده است و بورس مسکن نیز می‌تواند ارزش سرمایه مردم را برابر تورم حفظ کند. با توجه به اینکه بازار مسکن بر اساس تورم رشد می‌کند، از سویی برخی افراد سرمایه کافی برای خرید خانه ندارند که در بورس مسکن می‌توانند به متراز مشخصی سهام خریداری کنند و سرمایه‌گذاری در بورس مسکن می‌تواند با کمترین سرمایه انجام شود. از سوی دیگر سال ۱۳۹۹ موضوع بورس مسکن تحت عنوان صندوق‌های زمین و ساختمان مطرح شد که به دلیل یک مشکل آیین‌نامه‌ای، سال‌ها متوقف بود. اصلاح آیین‌نامه در کمیسیون تخصصی دولت وقت انجام شد اما به سرانجام نرسید. دو سال قبل اوراق سلف بازار مسکن طی همکاری وزارت راه و شهرسازی و بورس کالا طراحی و اعلام شد که به‌زودی در یک پروژه عملیاتی می‌شود. بر اساس این ایده ارزش تمام‌شده ساخت یک واحد یا یک پروژه تبدیل به ورقة‌های کوچک بهادار می‌شوند و در بازار بورس عرضه می‌شود. بورس مسکن یکی از روش‌های کاهش وابستگی بازار مسکن به سیستم بانکی عنوان می‌شود. فرهاد بیضایی، کارشناس مسکن درخصوص طرح فروش متری مسکن به مهر گفت: فروش مسکن آن هم متری در بورس امکان‌پذیر نیست. در بورس کالاهای همگن عرضه می‌شود و مسکن جزء کالاهای همگن نیست و قیمت واحدی ندارد. وی در ادامه بیان کرد: قیمت خانه بر اساس طبقات، جنوبی و شمالی بودن و مکان جغرافیایی تعیین می‌شود و نمی‌توان با یک قیمت واحد آن را به فروش رساند، مگر اینکه به صورت اوراق بهادار و سهام در بورس عرضه و به فروش برسد. این کارشناس مسکن در پایان افزود: در گذشته نیز این اتفاق در قالب صندوق زمین و ساختمان نتوانسته افکار عمومی را جلب کند و عرضه مسکن در بورس هم نمی‌تواند افکار عمومی را جلب کند. باید در انتظار بود و دید چه برنامه‌ای برای عرضه در بورس دارند. فروش متری مسکن از طریق بورس در چند سال اخیر مطرح شده اما مجال اجرا پیدا نکرده است. نرم‌افزار بورس مسکن آماده دست‌هاست و باید مسیر بویسستی آن با بازار سرمایه فراهم شود تا مشکل فروش متری خانه برطرف شود.

^[1] تقسیم مورد قبول شامل: ضمانتنامه بانکی / چک تضمینی / چک بی‌بنگنی / اوراق وجه نقد

^[2] شرکت در رد یا قبول هر یک با تمام پیشنهادها بدون آنکه محتاج به ذکر دلیل باشد مختار است.

^[3] کلیه اشخاص حقوقی واجد شرایط میتوانند مطابق تاریخ‌های ذیل جهت دریافت اسناد استعلام ازبانی به آدرس لوح فشرده در مهلت مقرر به آدرس ذیل ارسال نمایند. بدیهی است پیشنهادهایی که با شرایط مندرج در فرآیند استعلام داشته و ارسال مدارک مناقصه از سوی متقاضیان بعد از مهلت مقرر قابل پذیرش نمی باشد. پس از ارزیابی کیفی از متقاضیان تأیید شده جهت ادامه فرآیند مناقصه دعوت بعمل خواهد آمد.

^[4] مهلت دریافت اسناد:

^[5] 1- مهلت دریافت اسناد استعلام ارزیابی کیفی: روز شنبه مورخ ۱۴۰۲/۰۲/۱۴

^[6] 2- مهلت ارسال پاسخ استعلام ارزیابی کیفی: روز شنبه مورخ ۱۴۰۲/۰۲/۲۰

^[7] ۴- نام و نشانی دستگاه مناقصه گزار: راک، کیلومتر ۲۰ جاده پورجود- دو راهی شانزد- شرکت پالایش نفت امام خمینی (ره) - شانزد - اداره تدارکات کالا- اتاق ۱۱۸ تلفن تماس: ۰۸۶-۳۲۴۹۲۸۳۲ (آقای مطهری) یا ۰۸۶-۳۲۴۹۲۸۴۰ (آقای مطهری) یا ۰۸۶-۳۲۴۹۲۸۰۶ (آقای مطهری) یا ۰۸۶-۳۲۴۹۱۰۷ (آقای مطهری) یا ۰۸۶-۳۲۴۹۱۰۶ (آقای مطهری)

^[8] ۳- مهلت دریافت اسناد: