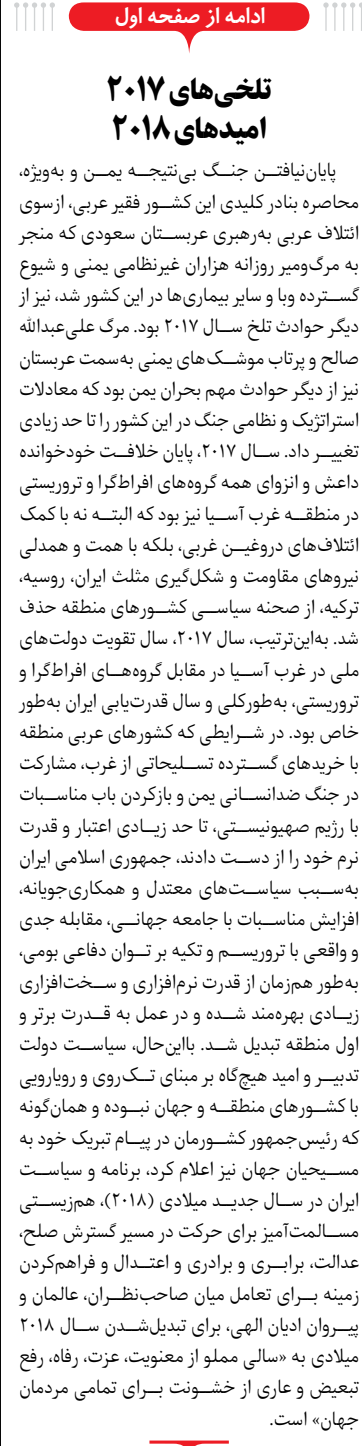




● نایب‌رئیس کنگره اروپایی و آسیایی فارماکو ایدومولوژی نسبت به گرانی دارو بر اثر افزایش قیمت بنزین ابراز نگرانی کرد. به گزارش تسنیم، جمشید سلامزاده در پاسخ به پرسش خبرنگاران در نشست خبری کنگره اروپایی و آسیایی فارماکو ایدومولوژی درباره تأثیر گرانی قیمت بنزین روی قیمت دارو اظهار کرد: متعاقبا افزایش قیمت بنزین بر قیمت دارو نیز تأثیر خواهد داشت و با گرانی بنزین، دارو هم گران می‌شود. وی درباره فواید گایدلاین‌های پزشکی که گلايه می‌شود حتی اگر این راهنماهای بالینی هم وجود داشته باشند، بیمه‌ها آن را مدنظر قرار نمی‌دهند، عنوان کرد: سود اولیه و مالی از راهنماهای بالینی برای بیمه‌هاست و متعاقبا بیمه‌ها باید از تهیه کایدلاین‌ها حمایت کنند و از سوی دیگر نیز وزارت بهداشت، نظام پزشکی و انجمن‌های پزشکی باید به نگارش و تهیه راهنماهای بالینی همت کنند.

نایب‌رئیس کنگره اروپایی و آسیایی فارماکو ایدومولوژی نسبت به گرانی دارو بر اثر افزایش قیمت بنزین ابراز نگرانی کرد. به گزارش تسنیم، جمشید سلامزاده در پاسخ به پرسش خبرنگاران در نشست خبری کنگره اروپایی و آسیایی فارماکو ایدومولوژی درباره تأثیر گرانی قیمت بنزین روی قیمت دارو اظهار کرد: متعاقبا افزایش قیمت بنزین بر قیمت دارو نیز تأثیر خواهد داشت و با گرانی بنزین، دارو هم گران می‌شود. وی درباره فواید گایدلاین‌های پزشکی که گلايه می‌شود حتی اگر این راهنماهای بالینی هم وجود داشته باشند، بیمه‌ها آن را مدنظر قرار نمی‌دهند، عنوان کرد: سود اولیه و مالی از راهنماهای بالینی برای بیمه‌هاست و متعاقبا بیمه‌ها باید از تهیه کایدلاین‌ها حمایت کنند و از سوی دیگر نیز وزارت بهداشت، نظام پزشکی و انجمن‌های پزشکی باید به نگارش و تهیه راهنماهای بالینی همت کنند.



پایان‌نیافتن جنگ بی‌نتیجه یمن و به‌ویژه، محاصره بنادر کلیدی این کشور فقیر عربی، انزوی ائتلاف عربی بهره‌بری عربستان سعودی که منجر به مرگ‌ومیر روزانه هزاران غیرنظامی یمنی و شیوع گسترده وبا و سایر بیماری‌ها در این کشور شد، نیز از دیگر حوادث تلخ سال ۲۰۱۷ بود. مرگ علی عبدالله صالح و پرتاب موشک‌های یمنی به‌سمت عربستان نیز از دیگر حوادث مهم بحران یمن بود که معادلات استراتژیک و نظامی جنگ در این کشور را تا حد زیادی تغییر داد. سال ۲۰۱۷، پایان خلافت خودخوانده داعش و انزای همه گروه‌های افراطگرا و تروریستی در منطقه غرب آسیا نیز بود که البته نه با کمک ائتلاف‌های دروغ‌بین غربی، بلکه با همت و همدلی نیروهای مقاومت و شکل‌گیری مثلث ایران، روسیه، ترکیه، از صحنه سیاسی کشورهای منطقه حذف شد. به‌این‌ترتیب، سال ۲۰۱۷، سال تقویت دولت‌های ملی در غرب آسیا در مقابل گروه‌های افراطگرا و تروریستی، به‌طورکلی و سال قدرتیابی ایران به‌طور خاص بود. در شرایطی که کشورهای عربی منطقه با خریدهای گسترده تسلیحاتی از غرب، مشارکت در جنگ ضدانسانی یمن و بازکردن باب مناسبات با رژیم صهیونیستی، تا حد زیادی اعتبار و قدرت نرم خود را از دست دادند، جمهوری اسلامی ایران به‌سبب سیاست‌های معتدل و همکاری جویانه، افزایش مناسبات با جامعه جهانی، مقابله جدی و واقعی با تروریسم و تکیه بر توان دفاعی بومی، به‌طور هم‌زمان از قدرت نرم‌افزاری و سخت‌افزاری زیادی بهره‌مند شده و در عمل به قدرت برتر و اول منطقه تبدیل شد. بااین‌حال، سیاست دولت تدبیر و امید هیچ‌گاه بر مبنای تک‌دروی و رویارویی با کشورهای منطقه و جهان نبوده و همان‌گونه که رئیس‌جمهور کشورمان در پیام تبریک خود به مسیحیان جهان نیز اعلام کرد، برنامه و سیاست ایران در سال جدید میلادی (۲۰۱۸)، هم‌زیستی مسالمت‌آمیز برای حرکت در مسیر گسترش صلح، عدالت، برابری و برادری و اعتدال و فراهم‌کردن زمینه برای تعامل میان صاحب‌نظران، عالمان و زیوران ادیان الهی، برای تبدیل‌شدن سال ۲۰۱۸ میلادی به «سالی مملو از امنیت، عزت، رفاه، رفق، تبعیض و عاری از خشونت برای تمامی مردمان جهان» است.

«سلب‌ریتی»‌هایی که ما ساخته‌ایم

حال این امر را مقایسه کنیم با زمانی که تصور می‌شد قرار است از سخت‌گیری‌ها بیرون آمده و نتیجه آن یک سو نام‌های شگفت‌انگیز بود که افسرد امروز گاه بر فرزندان خود می‌گذارند و از سوی دیگر، ورود گسترده نقد نام‌گذاری‌های «غربی» بر بسیاری از فضاهای عمومی و کالاهای از آن بدتر ورود عناوینی که امروز حتی شنیدنش نیز آزاردهنده است؛ نظیر «لاکچری»، «سلب‌ریتی» و «برند» که اینها را نیز باید واکنشی دیگر در برابر آن رویکردهای پیشین دانست. اما اگر فاجعه «لاکچری» (که فرصتی دیگر برای بحث می‌طلبد) و مصیبت «سلب‌ریتی» که در این یادداشت به آن می‌پردازیم به موضوعی در سطح زبان و سلایق زبان‌شناختی مربوط می‌شد، چندان اهمیتی نداشت که به آن به‌مثابه موضوعی مهم نگریسته شود کمااینکه بین دو زبان پرتوگیشگر و بین‌المللی فرانسه و انگلیسی به دلایل بسیار با رواج این یا آن واژه از زبان دیگر رویه‌رو هستیم مثل واژه فرانسوی «لِسه فر» (اقتصاد بازار آزاد) در انگلیسی یا واژه انگلیسی «فست‌فود» (غذای سریایی یا فوری) در فرانسه. همه زبان‌ها از یکدیگر چنین وام‌گیری‌هایی می‌کنند. اما فاجعه زمانی آغاز می‌شود که مشکل نه در یک انتقال زبانی و حتی معنایی، بلکه در یک انکار معنایی مخرب است؛ کاری که ما با «سلب‌ریتی» کرده‌ایم. در اروپای غربی و آمریکا، سلب‌ریتی‌ها عموماً در چند شاخه متمرکز هستند: موسیقی پاپ، ورزش فوتبال، تلویزیون و سینمای گیشه.

ادامه در صفحه ۶

شرق: زلزله در کمین تهران است. با زمین‌لرزه ۴٫۲ریشتری شامگاه سه‌شنبه ملارد، باز هم افکار به این سو رفت که برای خروج از تهران بحران‌زده راه نجات چیست؟ با کمی دقت در نحوه رفتار مردم تهران و البرز پس از این زلزله، کاملاً پیداست که مردم در راه خروج از تهران، در ترافیک‌های سنگین، می‌مانند و فرار هم دیگر معنادار نیست. آنچه بیش از زمین‌لرزه ذهن‌ها را به خود درگیر می‌کند، اتفاقات پسازمین‌لرزه و مدیریت تبعات آن است. حالا در همین روزها، مدیرعامل شرکت زیرساخت خبر می‌دهد که چهار آزادراه برای خروج سریع از تهران در زمان زلزله طراحی شده یا در حال اجراست. چهار آزادراهی که هنوز تکمیل نشده و شاید باید برای عزم دولت بردن ساخت آنها دعا کرد! گو اینکه هشدار درباره زلزله در تهران، بیش از چند دهه مطرح نبوده و حالا تازه مسئولان به فکر واداشته شدنند! نادبیری که بیشتر نوشدارو پس از مرگ سهراب را به خاطر می‌آورد. «کنارگذر جنوبی تهران» و «آزادراه حرم تا حرم»، «کنارگذر بوین‌زهر- قزوین» و «اتصال چرمشهر به بومهن» مسیرهای در نظر گرفته‌شده هستند که یا قطعه نخست آنها تکمیل و افتتاح شده یا وعده افتتاح داده‌اند یا اینکه تازه تفاهم‌نامه برای ساخت آن در نظر گرفته‌اند! قرار است با افتتاح این چهار آزادراه، ترافیک بدون ورود به تهران به مسیرهای شرق، غرب و شمال توزیع شود.

ساخت ۴ آزادراه برای خروج سریع از تهران در زمان زلزله

مدیرعامل شرکت ساخت در خبری گفته بود: قطعه اول کنارگذر جنوبی تهران تا پایان سال به بهره‌برداری می‌رسد و تفاهم‌نامه سرمایه‌گذاری اتصال کنارگذر جنوبی تهران (چرمشهر) به بومهن و پردیس هم برای تسریع خروج از تهران امضا شده است. خیرالله خادمی با اشاره به اینکه از حدود پنج سال پیش تاکنون چهار پروژه راهی برای کاهش بار ترافیکی پایتخت اجرا شده یا در شرف اجراست، گفته بود: کنارگذر جنوبی تهران با طول ۱۵۸ کیلومتری یکی از همین پروژه‌هاست که قطعه اول آن تا پایان امسال حد فاصل چرمشهر تا اتوبان تهران- قم به بهره‌برداری می‌رسد.او با بیان اینکه بزرگراه قزوین-بوین‌زهر-ساوه یکی دیگر از این پروژه‌هاست، گفت: پروژه حرم تا حرم نیز یکی از طرح‌های مهم برای حذف ترافیک تحمیلی به داخل شهر تهران بوده که تأثیر خوبی نیز در این زمینه داشته است. خادمی از پروژه چرمشهر-بومهن- پردیس به‌عنوان طرح چهارم برای دسترسی آسان مردم به محوره‌ای فیروزکوه و هراز نام برد و اظهار کرد: با ساخت کنارگذر جنوبی و آزادراه چرمشهر-بومهن بخش زیادی از مباحث مربوط به تخلیه مردم در زمان بروز بحران‌ها ازجمله زلزله در اسرع وقت برطرف می‌شود.

هشدار به مدیریت بحران تهران

افشین کلاتری، دانشیار پژوهشگاه بین‌المللی زلزله‌شناسی و مهندسی زلزله، در گفت‌وگو با «شرق»

اقتصاد

مسئولان تازه به فکر ایجاد مسیرهای خروج سریع برای تخلیه تهران افتاده‌اند

ساخت راه فرار از پایتخت در وقت اضافه



یک منظره از جاده فرار از پایتخت

هشدار می‌دهد که ضرورت دارد سناریوهای مختلفی برای مواقع بحران در تهران در نظر گرفته شود تا بار را تخلیه کنیم. به گفته او، درحال حاضر بزرگراه‌های اصلی که در شهر داریم، یک‌سری سازه و امکانات دارند که در هریک از سناریوها ممکن است آسیب ببینند و منجر به انسداد مسیر شوند؛ بنابراین در هر سناریویی، باید توجه شود که وقتی شبکه تردد راه‌ها را تحلیل می‌کنیم، به مجموعه‌ای از مسیرها برسیم که اگر مسدود شده بود، امکان تردد از مسیر دیگری وجود داشته باشد. کلاتری خطا به سازمان مدیریت بحران تهران می‌گوید: طبق قاعده شهردار و سازمان مدیریت بحران شهر تهران باید سناریوهای مختلفی را برای حمل‌ونقل پس از زمین‌لرزه و بحران در نظر بگیرند تا با بحران‌های بعدی روبه‌رو نشویم.

تهران در مرکز راه‌های عبوری کشور

در بررسی مسیرهای حمل‌ونقلی اطراف تهران متوجه می‌شویم که برای تخلیه بار تهران، در هر چهار طرف دچار مشکل هستیم و باید محوره‌های اصلی تهران را به مبادی خروجی پایتخت متصل کنیم. از طرف دیگر باید حمل‌ونقلی را که از شرق و غرب کشور به‌ویژه مرکز کشور و جنوب به سمت شمال کشور آمده و توزیع می‌شود، هم اجازه ندهیم وارد پایتخت شود. این در حالی است که اکنون تقریباً همه راهایی که از جنوب کشور به سمت شمال می‌روند، به تهران آمده و از این استان توزیع می‌شوند.

حلقه مفقوده جاده ابریشم

راه‌حلهایی را که از سوی مسئولان برای حل این بحران در نظر گرفته شده، می‌توان در چند بخش بررسی کرد. مدیریت زیرساخت در وهله نخست آغاز به ساخت آزادراه قم- گرمسار (حرم تا حرم) کرده است. تا پیش‌ازاین اتصال قم به گرمسار و در انتهای

مسیر به مشهد، به سمت جنوب تهران می‌رفت و از سهرار افسریه به سمت پاکدشت و بعد به سمت شرق (گرمسار، سمنان، دامغان، شاهرود و مشهد) حرکت کرده که ترافیک سنگینی را در این محدوده ایجاد می‌کرد. اکنون با طراحی این مسیر جدید، اتصال قم مستقیماً به آزادراه حرم تا حرم برخورد

چالش‌های سرمایه‌گذاری و تکنولوژی در توسعه صنعت نفت ایران

رضا پدیدار . نایب‌رئیس قدراسیون صنعت نفت ایران

سرمایه‌گذاری توجّه و برای برطرف‌کردن هریک از آنها متناسب با موقعیت‌های جامعه، نسبت به موارد تخصصی یا جاری اقدام کرد. یادمان باشد تأیید و ضرورت سرمایه‌گذاری‌های بلندمدت در حوزه نفت و انرژی که مضادیتی از ضرورت‌های یادشده مطرح و مورد تأکید قرار گرفت، با خود خطرات و ریسک‌های بسیاری را نیز بر دارد.

در این صورت برای برطرف‌کردن خطرهای سرمایه‌گذاری که همیشه یکی از چالش‌های مهم برای سرمایه‌پذیران بوده است، این توجّه را باید داشته باشیم که سرمایه‌ها محدود و سرمایه‌خواهان نامحدود هستند. این‌موضوع رقابت شدیدی را برای جذب سرمایه‌های جدید به وجود می‌آورد. در این حالت، شرکت‌های فعال در حوزه نفت و انرژی که قصد سرمایه‌گذاری در پروژه‌های نفتی را داشته باشند، بیش از هر اقدامی باید خطرپذیری‌های موجود در این صنعت را شناسایی کنند تا با دید وسیعی در این مسیر گام بردارند.

بر پایه آخرین مطالعات انجام‌شده دراین‌باره، باید گفت علاوه بر میزان خطرپذیری، سطح تکنولوژی و فناوری‌های به‌کاررفته در جریان پروژه به‌عنوان یک رفتار حرفه‌ای در پیشبرد امور، مورد توجّه جدید صاحبان تصمیم در شرکت‌های بزرگ در دنیا قرار گرفته و خطرپذیری‌های موجود در آن و چالش‌ها یا فرصت‌های روبه‌رو را به‌ویژه در زمینه‌های مدیریتی، سهام، سطح فناوری و نظایر آن، مورد بررسی جدی قرار داده و سپس در ادامه کار نظر نهایی خود را اعلام می‌دارد. مهم‌ترین راهی که سیاست می‌تواند در صنعت نفت تأثیرگذار باشد، از طریق قانون‌گذاری و ایجاد موانع قانونی است.

به‌طور معمول هر شرکت در محلی که به اکتشاف، تولید و صادرات نفت و فراورده‌های نفتی می‌پردازد، با محدودیت‌هایی روبه‌روست که از طریق دستگاه‌های سیاسی و قانون‌گذار کشور وضع می‌شود. این شرایط زمانی که گستره فعالیت‌های شرکت از مرزهای کشور خود فراتر می‌رود، پیچیده‌تر هم می‌شود.

شرکت‌های نفت و گاز بیشتر به دنبال کشورهایی هستند که نظام‌های سیاسی باثبات‌تری داشته باشند و سابقه‌ای مشخص از اجرای پروژه‌های بزرگ در آنها وجود داشته باشد. بااین‌حال بخشی از شرکت‌ها کاری به این مسائل ندارند و هر جا که نفت و گاز کشف شود به آنجا می‌روند. این کار همیشه مشکلاتی برای این نوع شرکت‌ها در پی داشته است که از آن جمله می‌توان به ملی‌شدن صنعت نفت و انرژی این کشورها که به‌طور ناگهانی رخ می‌دهد اشاره کرد. تغییر ناگهانی سیاست‌های خرد و کلان کشور که در بسیاری موارد رخ می‌دهد می‌تواند اوضاع را درگیر کند.

در این صورت سطح دانش و تکنولوژی، تعیین‌کننده و عامل مهمی در هدایت بهره‌گیری از ذخایر نفت و گاز در آن کشور خواهد بود. در صورت

۱۵۸ کیلومتر آن تکمیل شود تا اثرش را روی بار ترافیک کل تهران نشان دهد. در این زمینه، منابع آگاه خبر می‌دهند تکمیل آن چیزی حدود سه سال زمان می‌برد؛ زمانی که معلوم نیست تهران در چه وضعیتی باشد و آیا زلزله رخ داده است یا نه.

۲ توسعه تکمیل آزادراه همت-کرج

توسعه آزادراه همت-کرج نیز مسیر دیگری برای زمان بحران است که هنوز بلاانکلیف است و حدود ۱۵ کیلومتر آن هنوز ساخته نشده است. گرّه کار البته در یک جا نیست. این مسیر دو گرّه دارد؛ کمربند شمالی کرج که به دست شهرداری کرج در حال ساخت است باید شتاب بیشتری بگیرد تا باری که از همت بناست به خارج از شهر منتقل شود، از طریق کمربندی شمال کرج منتقل شود و از گلوگاه‌های آن جلوگیری شود. این کمربندی اکنون در حال ساخت است؛ اما به‌شدت کند پیش می‌رود. گرّه دوم، تملک اراضی در محدوده جهان‌نمای کرج است که هنوز مشکل آن برطرف نشده و حدود ۳۵ میلیارد تومان خرج بقی می‌دارد. این آزادراه در این محدوده دقیقاً از وسط خانه‌های مردم عبور می‌کند و باید ابتدا تملک اراضی آن حل شود. به گفته مسئولان شرکت زیرساخت، در صورت حل این مشکل، برای اجرا به لحاظ فنی و مهندسی مشکل وجود ندارد.

طراحی مسیر تخلیه تهران

مسیر دیگر نیز مربوط به بومهن است. در این زمینه همان‌گونه که مدیرعامل شرکت زیرساخت خبر داده، تفاهم‌نامه سرمایه‌گذاری اتصال کنارگذر جنوبی تهران (چرمشهر) به بومهن و پردیس است که با طول ۱۲۰ کیلومتر برای تسریع خروج از تهران امضا شده است؛ اما هنوز در انتظار امضای قرارداد برای آغاز ساخت آن باید بود. همچنین در شرق تهران نیز هنوز با قفل‌شدن مسیر در محدوده رودهن مواجه هستیم که قرار است کمربندی شمالی رودهن طراحی و کمربند آزادراهی در این قسمت ساخته شود که آن نیز هنوز سرانجامی به خود نگرفته است. حال اگر در نظر بگیریم این پروژه‌ها ساخته شد و تهران با بحران زمین‌لرزه روبه‌رو شد، سؤال اینجاست که آیا توانایی تحمل این بار سنگین در انبیه و جاده‌ها وجود دارد یا خیر؟ مسئولان در شرکت زیرساخت معتقدند در ساخت انبیه فنی، در راستای اقدامات پدافند غیرعامل، پایداری انبیه فنی بسیار مورد توجّه است و حتی به‌تازگی در ساخت راه‌آهن قزوین - رشت که از بخشی از منجیل به‌عنوان یکی از زلزله‌خیزترین مکان‌های ایران عبور می‌کند، نیز این مسئله در نظر گرفته شده و روی سد منجیل بزرگ‌ترین سد ملی کشور نزدیک به ۱٫۵ کیلومتر ساخته شده است که پایه‌های این پل هم در سد منجیل در آب قرار دارد. با همه این احوالات، باید در نظر داشت اکنون تهران شهر بی‌دعای است که قرار بود برای روبه‌روشدن با بحران آماده شود؛ اما همین اکنون هم به نظر می‌رسد به‌تازگی مسئولان با چند لرزه نسبتاً شدید، توجّه جدی‌بودن بحران شده‌اند و ساخت راه‌ها را در اولویت قرار داده‌اند. البته همین‌جای کار هم باز جای نگرانی است؛ چراکه معلوم نیست با آرام‌شدن فضا، دوباره این اقدامات پشت گوش بیفتد و روز از نو و روزی از نو!

توجّه جدی و عملی به این مهم، قرارداد از پایداری قابل‌توجهی در طول اجرای پروژه یا تغییرات احتمالی در آن برخوردار بوده و می‌تواند وجوه هدایت‌شده حاصل از سرمایه‌گذاری را تضمین و روند اجرایی کمی و کیفی آن را محقق کند. عوامل خطرپذیری در ادامه کار عدم توجّه به سطح و میزان تکنولوژی مورد توافق در پروژه است. بد نیست یادآوری کنم که یکی از اهداف انقلاب صنعتی چهارم در اجرای پروژه‌های مهم و بین‌المللی، کارایی بهره‌برداری و استفاده مناسب از رویکردهای توسعه‌ای در طراحی و اجرای آن است. در این صورت برنامه‌ریزی کمی و کیفی به بازدهی و کارایی عملیاتی و نیز مدل‌های جدید فعالیتی و بهره‌دهی بستگی مستقیم دارد؛ برنامه‌ریزی تکنولوژی بالاترین اثر در بازدهی سرمایه‌ای را داشته و می‌تواند پاسخی برای مکانیسم‌ها و نیز هدایت تقاضاهای باشد.

در این صورت زوایای مختلف ارزش سرمایه‌گذاری با نازچیره ارزش افزوده تولید در مجموع سرمایه‌گذاری صورت‌گرفته در مدل جدید کسب‌وکار در پروژه مؤثر واقع شده که حجم و سطح برنامه‌ریزی و مدیریت تقاضا را مشخص می‌کند:

ترکیب سرمایه و تکنولوژی در انقلاب صنعتی چهارم بازخورد دیگری را نیز با خود دنبال می‌کند. یکی از این دستاوردها، بهره‌گیری از سیستم‌های هوشمند (Expert System) است؛ روشی که سیستم‌های هوشمند در اروپا موجب شده که نگهداری پیمانکاران در بیمارستان‌ها حدود ۶۰ درصد از لحاظ زمانی کاهش یافته و تبدیل به (E Care Monitoring) شده است.

این پیشرفت‌های روبایتیکی در انجام هرگونه سرمایه‌گذاری‌های حوزه نفت و انرژی در دنیا به تحولاتی دست یافته که قیاس هر یک با سرمایه‌گذاری‌های حوزه نفت و انرژی از سوی کشورهای فاقد آن راندنمای کمتر از دوسوم مجموع سرمایه‌گذاری‌های فوق را دارد.

با توجّه به نکات فوق و نیز درنظرگرفتن برنامه‌ها و اولویت‌های وزارت نفت که از سوی ریاست‌جمهوری برای تحقق اهداف دولت دوازدهم ابلاغ شده است می‌توان گفت که این برنامه‌ها باید به طور دقیق و جدی مورد رصد قرار گرفته و زوایای اثرگذار در هر یک را در شناخت نقش و چالش‌های سرمایه‌گذاری‌های حوزه نفت و گاز و سایر پروژه‌های مربوطه در این حوزه را به دست آورد.

نگاهی به اولویت‌های عمومی و نیز اولویت‌های تخصصی به شرح زیر می‌تواند زمینه‌ساز بسیاری از اجرای نقشه راه تعیین‌شده در وزارت نفت باشد.

در این صورت امکانات بخش نفت با توانمندی‌های داخلی باید مورد توجّه جدی قرار گرفته و در جهت حداکثرکردن سهم داخلی در قراردادهای بین‌المللی، این امکان شناسایی و از آن بهره‌برداری شود.

یادداشت

رونق بازار مسکن یا تورم قیمت مسکن در مناطق خاص تهران

حامد آزادی . کارشناس مالی

● نگاهی به آمارهای خرید و فروش مسکن در کلان‌شهر تهران در سال ۹۶ مشخص می‌کند خرید و فروش نسبت به سال گذشته رشد نسبتاً چشمگیری داشته است (البته با توجّه به رکود پنج‌ساله اخیر بازار مسکن). این آمارها نشان می‌دهد در هفت‌ماهه ۹۶ نسبت به زمان مشابه در سال ۹۵ خریدوفروش مسکن، افزایش شش درصدی داشته است.

شاید برخی معتقدند رونق بازار مسکن می‌تواند عامل مهمی در تحریک و رشد اقتصادی باشد، اما سؤال اساسی این است:

رونق بازار مسکن یا افزایش قیمت بدون رونق بازار، آن هم در مناطق خاص؟!

تجربه ثابت کرده قیمت مسکن تابع میزان تقاضا برای مسکن است و زمانی که افزایش تقاضا برای مسکن وجود دارد، می‌تواند عاملی این است که تقاضا برای بازار مسکن به‌ویژه در مناطق ۲۲گانه تهران در سال ۹۶ به‌صورت نامتوازن افزایش یافته است. مناطق ۲، ۴، ۵ و ۶ بیشترین تقاضا برای خرید مسکن را داشته است. (به‌صورت متوسط ۱۰٫۵ میلیون تومان افزایش قیمت برای هر متر مربع، بیش از ۳۰ درصد) و مناطق ۱۹ و ۲۱ با میانگین افزایش قیمت کمتر از ۲۰۰ هزار تومان (کمتر از ۱۰درصد) کمترین سهم را در بازار داشته‌اند؛ بنابراین به نظر می‌رسد علت اصلی افزایش قیمت در برخی مناطق تهران افزایش تقاضا باشد. افزایش تقاضا برای خرید مسکن در برخی از دهک‌های جامعه رشد بیشتری داشته است. نگاهی به مناطقی که بیشترین افزایش را داشته‌اند نشان می‌دهد مناطقی که دارای قیمت متوسطی هستند بیشترین افزایش قیمت مسکن را داشته‌اند. ارتباط دهک‌های جامعه با مناطق ۲۲گانه تهران نشان می‌دهد دهک‌های متوسط جامعه بیشترین متقاضیان مسکن هستند. حال سؤالی که پیش می‌آید، این است که چرا دهک‌های متوسط جامعه تقاضای بیشتری برای خرید مسکن دارند؟

از ابتدای سال ۹۶ و فشار بانک مرکزی به بانک‌ها در جهت کاهش سوده‌های بانکی و عملیاتی‌کردن این موضوع در مرداد سال ۹۶، اکثر سپرده‌گذاران بانک‌ها که معمولاً دهک‌های متوسط جامعه هستند وجوه خود (سپرده‌های مشمول سود) را از بانک برداشت‌اند و در بازار مسکن سرمایه‌گذاری کرده‌اند. مسکن در ایران به‌عنوان یک کالای سرمایه‌ای شناخته می‌شود، درحالی‌که مسکن در کشور مالزی یک کالای مصرفی است؛ بنابراین عدم توازن در افزایش قیمت مسکن در مناطق ۲۲گانه شهر تهران نشان می‌دهد به‌نوعی در بازار مسکن تهران و به‌ویژه در مناطقی که اشاره شد، افزایش قیمت رخ داده، معلول افزایش تقاضای مقطعی و کاذب بوده است و نه رونق بازار مسکن؟! اگر این افزایش رونق بازار مسکن باشد باید به‌نوعی افزایش قیمت تقاضا با الگوریتم متوازنی را در همه مناطق به همراه بیاورد. به نظر می‌رسد خروج سرمایه برخی از افراد در بانک‌ها یکی از عوامل افزایش قیمت در شهر تهران است که با کم‌شدن این وجوه سرگردان و خرید آپارتمان تا چند ماه آینده تلاطم بازار مسکن در مناطق متوسط‌نشین کم‌کم آرام خواهد شد.

دولت‌ها در این زمینه، وظیفه سنگینی دارند، چراکه اجرای یک سیاست پولی می‌تواند منجر به افزایش تورم مردم، خروج وجوه مردم از بانک‌ها منجر به افزایش نقدینگی خواهد شد و میل نهایی به مصرف را بالا خواهد برد. افزایش تورم بازار مسکن در مناطق خاص شهر تهران که نتیجه خروج سپرده‌ها از بانک‌ها است مصداق آن است.

درصورتی‌که دولت بخواهد به هر دلیلی سیاست پولی انبساطی را در سطح جامعه اجرا کند و سرمایه‌گذاری جایگزینی وجود نداشته باشد، تورم افزایش می‌یابد. افراد، سرمایه‌گذاری سنتی (کالایی) که در ادوار گذشته مشمول تورم زیادی شده است) را جایگزین سرمایه‌گذاری اول می‌کنند و این توسعه نامتوازن منجر به افزایش مقطعی قیمت می‌شود.

با عنایت به اینکه بسیاری از سپرده‌گذاران وجوه خود را به‌صورت یک‌ساله تمدید کرده‌اند، احتمالاً با اتمام دوره و تمدید‌نشدن مدت از سوی بانک بازهم وجوه سرگردان می‌تواند باعث افزایش کاذبی در خرید و به‌ویژه تورم مسکن شود که فروش اوراق قرضه از سوی دولت می‌تواند نتایج توری می‌این موضوع را کاهش دهد.

شایسته است مسئولان مسکن در تهران به فکر استراتژی در جهت رونق بازار مسکن باشند و نه صرفاً افزایش قیمت مسکن آن هم به‌صورت نامتوازن. یکی از کارهای که دولت‌ها می‌توانند در این زمینه انجام دهند، فروش اوراق مشارکت در صنایع زیرساختی و تلاش و اتخاذ تدبیر برای تبدیل تدریجی مسکن از کالای سرمایه‌ای به کالای مصرفی است.