ادامه از صفحه اول

## قتل رومینا و جای خالی «خانه پدری»

به گفته افراد محلی، مخالفت‌های شـدید پدر دختر با وصلت این دو بـه دلیل «تفاوت‌های فرهنگی»، آنها را به فکر فرار از منزل می‌اندازد؛ اما پیگیری خانواده‌ها به دسـتگیری آن دو به دست پلیس منجر می‌شود. گفته می‌شود رومینا به دلیل حفظ امنیت جانی خود و آشنایی با خلقیات پدرش، تمایل به بازگشـت به خانه نداشته اسـت؛ اما طبـق قوانین جاری و به تشـخیص پلیس، ایـن دختر نوجوان به ناچار به پدر خانواده تحویل داده می‌شود. شواهد امر حاکی از آن است که بازگشت رومینا و حضور او در خانه، سبب نمی‌شود که بحران فروکش کند، بلکه جو حاکم بر فرهنگ سنتی خانه، اختلاف‌های قبلی را تازه می‌کند؛ چنان که آتش خشم پدر شعله‌ور می‌شود. به این ترتیب پدر با خلوت‌کردن خانه، رومینای بند دلـش را در خواب به قتل می‌رسـاند. این تصمیم از رهاشدگی مخاطب ناشی می‌شـود؛ زمانی که هیچ برنامه‌ای در اتاق فکر نهادهای رسانه‌ای موجود نیست و هرگز به تدوین و تصویب نمی‌رسـد. بـه گفته افراد محلی، پدر بعد از ارتکاب جرم با دردست‌داشتن داس از خانه خارج شـده و به قتل دخترش اعتراف می‌کند و از سوی پلیس بازداشـت و به مراجع قضائی سپرده می‌شـود. مطابق مـاده ۲۲۰ قانون مجازات اسـلامی، پـدر رومینـا در جایگاه ولی دم در قتـل فرزند قصاص نمی‌شود، بلکه قصاص تبدیل به دیه و تعزیر می‌شود؛ بااین‌حال هنوز جزئیاتی از احتمال آغاز مراحل قضائی و محاکمه این پدر قاتل منتشر نشده است. در این میان، درحالی‌که کشته‌شدن رومینا به دست پدرش جامعه را متأثر کرده، انتشار تصویر آگهی ترحیم این دختر نوجوان شمالی در رسـانه‌های اجتماعی، بار دیگر واکنش‌های زیادی را برمی‌انگیزد؛ زیرا در اعلامیه ترحیم رومینا، نام پدر او که عامل این قتل ناموسـی است، درج شده و در کنار آن نام پدربـزرگ، برادر، دایی و عموهای رومینا نیز به‌عنوان صاحب عزا آمده است. مراسم ترحیم هفتمین روز درگذشت رومینا روز دوشنبه در منزل پدربزرگش در روستای سفیدسنگان برگزار می‌شود.اکنون که اعلامیه رومینا در رسانه‌های مجازی پخش می‌شود و قرار است در همـان خانه پدری که او را در آن کشـته‌اند، برایش مراسـم سـوگواری بگیرند، چشـم‌ها به جای دیگری دوخته می‌شود که از این فاجعه پیرتر و عمیق‌تر است؛ آن عامل، کم‌کاری رسانه‌های دیداری و شنیداری است که بیش از همه چراغ‌های کم‌سـوی دیگر رخ نشـان می‌دهد. بعـد از خبر پخش این حادثـه خونین، انگار هیچ فاجعه‌ای رخ نداده باشد. آن‌چنان مجازاتی در کار نیست؛ زیرا خط برنامه‌ای منسجم و کاری در سینما، تئاتر و تلویزیون برای آن ترسیم نشده است. تمایل غریزی بر این است که پدر صاحب‌اختیار دختر است و دیه‌اش را می‌پردازد؛ مثـل کالایی که خودش خریده و برایش هر نوع تصمیمی که مایل باشد، می‌گیرد. این مهم نیست که دختر دیگر نمی‌تواند نفس بکشـد، بخندد، انتخاب کنـد و زندگی کند؛ آنچـه اهمیت دارد، حفـظ آبرو و مردانگی پدر است که با بیرون‌رفتن دختر از خانه بدون اجازه او، خدشه‌دار شده و این تعریف قجری ننگ، اقتدار پدرانه را تحریک می‌کند تا مسـئله خود را با خون پاک کند. اینک می‌بینید که خانه پدری تنها یک فیلم نیست، بلکه نماد تعهدی همگانی اسـت. خانـه پدری تنها نمی‌خواهد دوره سـنتی و نفس‌گیر زمـان قاجار را به نمایش بگذارد، بلکه یـادآوری ضروری از تداوم پنهان آن رویه دخترکش اسـت که بر اثر یک استبداد خانگی سـبب می‌شـود فاجعه‌ای بروز کند و مردان مصون از کیفر سنگین، زیر چتر بی‌فکری‌ها و تساهل‌های رسانه‌ای پنهان شوند. شاید قوی‌ترین راه دفع این مصائب خانگی و تکرارنشـدن آن در آینده این مرزوبوم، این باشد که به عزم جمعی رسانه‌ای توجه شود تا آثار متعهدانه‌ای به تولید برسند که فرهنگ بومی را به‌خوبی آسیب‌شناسی کنند و آن را به چالش بکشـند تـا این‌چنین تلخ، بهای خون‌آلودی برای آن باورهای چرکین پرداخته نشود.

## مغایرت تهدید نفتکش‌های ایرانی با حقوق بین‌الملل

به این ترتیب، انجام امور عادی تجاری و شفافیت در نوع محموله کشتی‌هایی که در طول مسیر دریایی خود پرچم ایران را برافراشـته‌اند، مانع از اعطای حق بازرسی به کشتی‌های سایر کشـورها، ازجمله آمریکا در آب‌هـای بین‌المللی خواهد شـد.حتی فراتر از آن، بنا بر قاعـده عرفی عبور بی‌ضرر از دریای سـرزمینی، هیچ کشـور سـاحلی نمی‌تواند مانع از عبور بی‌وقفه، مداوم، سـریع و بی‌ضرر کشتی‌های سـایر دولت‌ها از دریای سـرزمینی خود شود. تنها استثنائی که بر مبنای آن دولت‌ها می‌توانند عبور کشـتی‌های ثالث از دریای سرزمینی خود را به حالت تعلیق درآورند زمانی است که خطری امنیت سرزمینی آنها را تهدید کند. در چنین حالتی هم تعلیق عبور بی‌ضرر باید بدون تبعیض و با اعـلان و اخطار قبلی صورت گیـرد. به این معنا که به فرض وجود موضوع تهدیدکننده امنیت، کشور ساحلی می‌تواند با اطلاع‌رسـانی قبلی، عبور کشتی‌های همه کشـورها را برای مدتی موقت تعلیق کـرده و نباید با عمـل تبعیض‌آمیز خود صرفا مانع عبور کشـتی‌های کشور خاصی شـود. نتیجه آنکه مطابق قواعد عرفی و لازم‌الاجرای حقوق بین‌الملل دریاها، کشـور آمریکا که یکی از دولت‌های ساحلی در دریای کارائیب است و نیز سـایر دولت‌های هم‌پیمان بـا آن، نمی‌توانند به اسـتناد قوانین تحریمی آمریکا مانع از عبور بی‌ضرر و آزادانه کشـتی‌های ایرانی از دریای سرزمینی یا مناطق انحصـاری اقتصادی خود و نیز آب‌های آزاد به مقصد ونزوئلا شـده و درصورتی‌که ایـن قواعد را نقض کنند دارای مسئولیت بین‌المللی خواهند بود.

مشتریان بانک اطلاعاتی ویژه بورس چه کسانی هستند؟

# معامله‌گران در سایه

### ۹۰ درصد از حجم ارزش بورس در دست دانه‌درشت‌های بورسی

**شـرق: تعارض منافـع در اقتصاد ایران پدیده مرسـومی اسـت که گرچه سویه‌های مثبتی می‌تواند داشته باشد در عین حال می‌تواند زمینه‌ساز فساد شـود. این روزها که تنور بازار بورس داغ اسـت، تعارض منافع در این بازار هم رایج‌تر و گسترده‌تر از قبل شـده؛ افراد و گروه‌هایی که به واسطه شغل و سمت خود در شرکت‌های بورسـی بزرگ به بانک اطلاعاتی دسترسی دارند که سـایر سـهامداران خرد و معمولی هیچ اطلاعی از آنها ندارند و برایشان قابل دسـترس نیسـت. غلامرضا سـلامی در گفت‌وگو با «شرق» مصادیق تعارض منافع در بازار سـرمایه را لیست می‌کند و البته به مصادیقی از آن که خیر عمومی دارد هم اشاره می‌کند. سلامی از صندوق‌های بازنشستگی مثال می‌زند که چند دهه اسـت برای پشتیبانی از سـرمایه بیمه‌پردازان در بازار بورس سـرمایه‌گذاری می‌کنند و با استفاده از اطلاعات حسابرسی شرکت‌ها ریسک سرمایه‌گذاری خود را به حداقل می‌رسـانند. اما در این میان کسانی هم هستند که با اسـتفاده از رانت اطلاعاتی و نفوذ و قدرت دست به معامله می‌زنند. این کارشـناس مالی معتقد است گرچه قانون‌گذار محدودیت‌هایی برای افرادی ماننـد اعضای هیئت‌مدیره و مدیران و اعضای شـورای عالی بورس برای معامله در بورس اعمال کرده و برای آنها خرید و فروش سـهام در بورس ممنوع اسـت اما این محدودیت قانونی کافی نبوده و این افراد از بسـتگان و معتمدان خود به عنوان نماینده خویش استفاده می‌کنند و وارد بورس می‌شوند؛ معامله‌گرانی در سـایه و با دسترسی به اطلاعات پنهان. او درباره اینکه چه حجمی از ارزش بورس در دسـت گروه‌های پرقدرت است، می‌گوید: «یک‌شاخصی که در سراسر دنیا مرسوم است، شاخص ارزش شناور بورس است. هر چقدر سهم ارزش آن در بورسی بالاتر باشد، نشان از شفافیت و عمیق‌تر بودن بازار سرمایه آن کشـور دارد. در کشور ما ارزش سهام شناور آزاد میانگین در حدود ۱۰ درصد است. ۹۰ درصد بقیه معمولا سهمشان را نگه می‌دارند و در بزنگاه‌هایی که بانک اطلاعاتی‌شان به آنها می‌گوید سهامشان را می‌فروشند یا می‌خرند. یعنی ۹۰ درصد از بورس ما سهام غیرشناور و در دست عده‌ای محدود است که مهم‌ترین خصیصه آنها رانت اطلاعاتی است».**

**یکی از مصادیـق مهم فسـاد می‌تواند تعارض منافع باشـد. در بخش‌های مختلف اقتصاد ما با پدیده اشـتغال هم‌زمان به عنوان یکی از مؤلفه‌های تعارض منافع روبه‌رو هستیم. بسیاری از دوشغله‌هایی که سـمت دولتی به آنها امکان و امتیاز تأمین منافع در شـغل دیگر را هم می‌دهد. در بازار سرمایه این تضاد منافع را چطور می‌توان ردیابی کرد؟**

تعارض منافع الزاما در بازار سـرمایه به واسطه اشتغال هم‌زمان پدید نمی‌آید و الزاما هم منجر به فساد نمی‌شود. در بازار سرمایه کافی است که یک نفر صاحب اطلاعات و نفوذ به صورت مسـتقیم یا غیرمستقیم سهام داشته باشـد، حالا ممکن است صاحب سـهام صندوق‌های بازنشستگی باشـند که در نهایت نفع عمومی دارند یا شـرکت‌ها و سازمان‌هایی که با استفاده از رانت اطلاعاتی در بورس منافع شخصی خود را دنبال می‌کنند. می‌تواند این سهام به نام خود فرد صاحب نفوذ و جایگاه باشد که معمولا از این نوع مالکیت اجتناب می‌کنند یا به نام بسـتگان و خویشاوندان و افراد مورد اعتمادشان باشد. در بازار سرمایه تعارض منافع که می‌تواند از مبانی فسـاد باشد، بسیار مرسوم و رایج اسـت. این تعارض منافع در بورس خود را در قالـب رانت اطلاعاتـی بروز می‌دهد. یعنی به این شـکل که افرادی بازیگران اصلی و در سـایه بورس هستند که به دلیل داشتن نفوذ و قدرت از رانت دسترسـی به اطلاعات بهره‌مند هسـتند و به همین پشتوانه بازی برد-بردی در بازار سـرمایه انجام می‌دهند. ایـن افراد معمولا در دو محل یعنی بورس و غیربورس منافع دارند و از امتیازاتی برای تأمین منافع در دو محل اسـتفاده می‌کنند. حالا می‌تواند به‌صورت داشـتن شغل و سمت در شـرکت‌های بورسی باشد یا بدون اینکه پستی در شرکتی داشته باشد، خود یا به نمایندگی از او بستگانش سهامدار باشند. قانون‌گذار دو محدودیت در این زمینه تعریف کرده است؛ یکی اینکه هیئت‌مدیره یا شورای عالی بورس خودشان نمی‌توانند به‌عنوان معامله‌گر سهام در بورس نقشی داشته باشند

عکس: سهند تاکی/شرق

و دیگر اینکه از اطلاعات راجع به هرکدام از شرکت‌های بورسی نمی‌توانند در جهت تأمین منافع و کسـب سـود در بورس اسـتفاده کنند اما این دو محدودیت اساسا نتوانسـته خاصیت بازدارندگی داشته باشد. فرض کنید شرکتی تصمیم دارد یک قرارداد مهم ببندد و انعقاد این قرارداد سرنوشت مالی شرکت را زیرورو می‌کند. خب قبل از همه و قبل از اینکه بازار متوجه شود و سهام این شـرکت پربازده تشخیص داده شود، اعضای هیئت‌مدیره از انعقاد قرارداد و تأثیر آن بر صورت‌حسـاب‌های مالی شرکت خبر دارند. دسترسـی به همین اطلاعات برای اعضای هیئت‌مدیره امتیازی اسـت که زودتر از همه خود یا نمایندگانشـان برای جذب سـهام شرکت که در آینده و بعد از انعقاد قرارداد ارزش بیشـتری پیـدا خواهد کرد، اقدام کنند. از این مثال‌ها در بازار سرمایه ما بی‌شمار است. این مدیران و اعضای هیئت‌مدیره شرکت‌ها از بانک اطلاعاتی برخوردار هستند و توان بی‌حدوحصری به آنها می‌دهد که قدرت تعیین‌کنندگی و کسـب سـود حداکثری در بازار بورس داشـته باشـند. قانون می‌گوید این اطلاعات باید در دسـترس عموم قرار بگیرد اما مشخص است که این قانون اجرا نمی‌شود و هنوز که هنوز است هیچ کس جز مدیران و هیئت‌مدیره شـرکت‌های بورسـی اعم از دولتی و شبه‌دولتی از اطلاعات و حسابرسـی و وضعیت مالی شرکت‌ها خبر ندارد و این بانک اطلاعاتی فقط یک رانت برای عده‌ای اسـت تا بتوانند بازیگران اصلی صحنه بورس باشـند. تضاد منافع در بازار سـرمایه جایگاه عمیقی دارد. کسانی که در وزارتخانه‌ها و شرکت‌های دولتی پست‌ها و سمت‌های مهمی دارند، به همراه شـرکت‌های زیرمجموعه خود که برای واگذاری به بورس آمده‌اند، دارنده یک بانک اطلاعاتی هستند. اطلاعات این بانک به آنها می‌گوید چه سهامی بخرند، کی بخرند، کی بفروشند و چه قیمتی برای آنها کشف شود. دسترسی به بانک اطلاعاتی به این گروه امکان معامله بهنگام و با سـود حداکثری در بـورس را می‌دهد، امکانی که برای هیچ معامله‌گر معمولی‌ای در بورس مهیا نیسـت. برای همین هم هست که هرگز اینکه سـهامداران یک شـرکت بورسی چه کسانی هسـتند و هرکدام چند سهم دارند، مشـخص نمی‌شود. اما واقعیت این اسـت که سهامدار اصلی این شـرکت‌های بزرگ کسانی هسـتند که در مدیریت شرکت هم نقش اصلی دارند. از همین رو هم هسـت که چنین شرکت‌هایی امتیازات زیادی هم از سوی مسـئولان دریافت می‌کنند و دقیقا یکی از مهم‌ترین محل‌های تضاد منافع است. شخصی هم از مسئولان است و هم سهامدار اصلی و البته در سایه یک شرکت بزرگ. همین است که ما شاهدیم خوراک‌های ارزان، مواد اولیه یارانه‌ای و انواع سوبسیدها به آنها تعلق می‌گیرد. نهایتا هم رانتشان به جیب عـده خاصی می‌رود که چنـد ویژگی دارند: دسترسـی به بانک اطلاعاتی، دسترسـی به منابع ارزان، صاحب نفوذ و قدرت و تصمیم‌گیری، دارای قدرت تعیین‌کنندگی در تعیین قیمت در بازار.البته در این میان لزوما سود این رویه به جیب یک فرد نمی‌رود و منافع یک نهاد یا سازمان را تأمین می‌کند. مثلا در صندوق‌های بازنشسـتگی از ابتدای انقلاب تاکنون هم این اتفاقات افتاده؛ تصمیم‌گیرانشان خود در رأس وزارتخانه‌ها هستند و سهام مخصوصی برای این صندوق‌ها خریداری می‌شود و اطلاعات در اختیارشان قرار می‌گیرد تا در بورس بتوانند بیشترین سود را کسب کنند.

در مجموع ابزار کشف فساد و تضاد منافع در بورس بسیار دشوار است و اطلاعات محوری و اصلی این بازار در انحصار عده خاصی است. کسانی که از رانت و نفوذ و قدرت استفاده می‌کنند و بازیگران اصلی بورس هستند.

**درباره اطلاعـات نهانی در بورس صحبت کردیـد. این اطلاعات در بورس حاوی چه مطالبی اسـت و صاحبان رانـت از این بانک اطلاعاتی چطور تأمین منافع می‌کنند.**

لحظـه حال حاضر بـورس را در نظر بگیرید. افـراد مطلع و صاحب‌نظر می‌دانند چیزی که الان در بورس در حال معامله و جهش است، ارزش ذاتی سـهام نیست. اما از این فضا اسـتفاده می‌شود و سهام می‌خرند و وقتش که شد، سهامشان را چندین برابر می‌فروشند یا حالت برعکس آن را هم در برخی شرکت‌ها شاهد هسـتیم. ارزش سهم یک شرکت ۵۰۰ تومان است و در حال حاضر تا پنج هزار تومان هم در بورس معامله می‌شود. کسانی در این فضا باد می‌کنند که اطلاعات دارند؛ هر کدام از این شـرکت‌ها در چه وضعیتی هستند و در آینده چه وضعیت مالی‌ای خواهند داشـت. حتی ممکن است اطلاعات تصنعی هم برای عموم ساخته شود و آن را انعکاس دهند. آخر سر هم ضرر با کسـانی است که تمام زندگی‌شان را فروخته‌اند یا کل پس‌اندازشان را خرج کرده‌اند تا سـهم ۵۰۰تومانی را پنج هزار تومان بخرند و بعد با ریزش سهم تا به قیمت واقعی برسد، کل مال آنها از دست رفته است. به‌طور کلی اطلاعات نهانی مصادیق زیادی دارد. مثلا در شـرکتی دعوایی در میان است و مدیران و هیئت‌مدیره شـرکت می‌دانند که در نهایت این دعوا به ضرر شـرکت تمام می‌شود و ضرر و خسارت زیادی را به شرکت تحمیل می‌کند. طبیعی است که چند ماه بعد احتمال ریزش سـهام این شرکت خیلی بالاست اما آیا خریداران سـهام این شرکت خبر از این دعوا و آینده شرکت دارند؟ خیر. بانک اطلاعاتی در انحصار افرادی اسـت که چون می‌دانند در شرکت‌شـان چه خبر اسـت، سـریع‌تر سهامشـان را در بورس واگذار می‌کنند تا مردم و خریداران سهام را در زیانشان شریک کنند. یا موجودی انبار یک شرکت کالاهایی است که با دلار ارزان خریده‌اند و الان با دلار ۱۷هزارتومانی می‌خواهند بفروشند و خالی‌کردن انبار یعنی سـود چند برابر. اینجا هم معامله‌گر معمولـی بورس خبر از این سـود در آینده نزدیک ندارد اما مدیران و هیئت‌مدیره می‌دانند و خودشـان یا نمایندگانشان در صف خرید سهام شرکتشان قرار می‌گیرند. برگ برنده صاحبان رانت دسترسـی به بانک اطلاعاتی است و می‌توانیم بگوییم تا زمانی هم که مشتری این بانک نباشی، نمی‌توانی سهامدار فعال و برنده‌ای در بورس باشی.

**قانون چه محدودیتی برای انحصار اطلاعات در بورس اندیشیده است؟**

در قانون پیش‌بینی شـده که مدیران و اعضای هیئت‌مدیره و اعضای شورای عالی بورس وارد خرید و فروش سهام شرکت نشوند اما دورزدن این قانون بسـیار سـاده و در حال انجام‌شدن اسـت. اینکه این افراد به جای خود نماینده برای معامله می‌فرستند؛ می‌تواند خانواده‌شان باشد یا افراد مورد اعتمادشان.

**می‌شود برآوردی داشت که چه حجمی از ارزش بازار سرمایه در دست رانتیرها است؟**

یک شاخصی که در سراسر دنیا مرسوم است، شاخص ارزش شناور بورس است. هرچقدر سـهم ارزش آن در بورسی بالاتر باشـد، نشان از شفافیت و عمیق‌تر بودن بازار سرمایه آن کشور دارد. در کشور ما ارزش سهام شناور آزاد میانگین در حدود ۱۰ درصد اسـت. ۹۰ درصد بقیه معمولا سهمشان را نگه می‌دارند و در بزنگاه‌هایی که بانک اطلاعاتی‌شان به آنها می‌گوید سهامشان را می‌فروشـند یا می‌خرند. یعنی ۹۰ درصد از بورس ما سهام غیرشناور و در دست عده‌ای محدود است که مهم‌ترین خصیصه آنها رانت اطلاعاتی است. عمق بازار سرمایه در ایران بسیار ضعیف است و به زبان ساده بازیگران اصلی بورس عده‌ای محدود و نهادهای خاصی هسـتند. حالا این نفع ممکن است برای یک نفر نباشد بلکه منافع نهاد یا سازمان خود را تأمین می‌کنند. هرچه عمق بازار و سهام شناور کمتر باشد، به همان میزان امکان رانت اطلاعات و عدم شفافیت بیشتر است.

«شرق» پیش‌فروش مسکن در بورس کالا را بررسی می‌کند

# متری خانه بخرید

**شـرق:** مدیرعامل بـورس کالای ایـران از آمادگی این بورس بـرای آغاز طرح پیش‌فروش متری مسـکن در قالب انتشار اوراق سـلف موازی استاندارد خبر داده اسـت؛ طرحی که قصد از ارائه آن، رفع مشـکل تأمین مالی مسکن برای متقاضیانی اسـت که به‌طور تاریخی در ایران متناسـب با وخیم‌ترشدن شرایط اقتصـادی، از گردونه خانه‌دارشـدن کنار گذاشـته شـده‌اند. بنابراین در چنین شـرایطی می‌توان با ارائه سـازوکار جدیدی برای تأمین مالی بدون وابسـتگی بـه بازار پول و بانک، افراد را با نقدینگی‌هـای کوچک مالک کرد؛ هرچند حتی فقط برای چندمتر. این طرح ایده خوبی برای تأمین سرمایه به نظر می‌رسد، اما ابهاماتی هم دارد که نیاز اسـت مسئولان به آن پاسخ دهند. اینکه در سررسید اوراق چه چیزی قرار است تحویل داده شود؟ یک متر با چه مشخصاتی از چه واحد مسکونی‌ای؟ آیا یک واحد مسـکونی دارای چند مالک خواهد شد؟ چه معیارهایی برای هر متراژ و قیمت‌گذاری آن در نظر گرفته شده است؟

### اوراق سلف برای فروش متری زمین

به گزارش بورس کالای ایران، حامد سـلطانی‌نژاد در بیان کلیات این طرح گفت: در پی مذاکراتی که با وزارت راه و شهرسازی انجام شده، طرح‌هایی مانند فروش املاک و مسـتغلات، بازار تهاتری مصالـح و املاک، طرح فروش متری مسکن و همچنین راه‌اندازی صندوق‌های املاک و مستغلات در بازار سرمایه در حال پیگیری اسـت که هم‌اکنون امکان اجرای طرح پیش‌فروش متری مسکن در قالب انتشار اوراق سلف موازی اسـتاندارد در بورس کالای ایران مهیاست. او افزود: در بازار مسـکن تلاش بر این اسـت تا به ابزاری در بورس کالا برسیم کـه پس‌انداز مردم را افزایش دهد؛ برای مثـال فردی که می‌خواهد در بخش مسکن سرمایه‌گذاری کند، می‌تواند مستقیما با ورود به معاملات متری مسکن در بورس کالا، هرچند اندک در ملک سـرمایه‌گذاری کند. ممکن اسـت برخی افراد سـرمایه کافی برای خرید یک واحد آپارتمان را نداشـته باشند، اما با آغاز معاملات متری مسکن می‌توانند متراژی از یک ملک را خریداری کنند تا سرمایه آنها متناسب با قیمت مسـکن، ارزش یابد؛ به‌این‌ترتیب افراد می‌توانند حتی با سرمایه‌های خرد هم در بازار مسکن سرمایه‌گذاری کنند.

### مذاکره با انبوه‌سازان

مدیرعامـل بورس کالای ایـران گفت: برای این طرح حضور انبوه‌سـازان مسـکن به‌عنـوان عرضه‌کننده این اوراق نیاز اسـت تـا در ازای میزان خرید متقاضیان، متراژ مشخصی از پروژه مشخص‌شده را به مردم و خریداران عرضه کنند. به عبارت بهتر، در این طرح انبوه‌سـازان بـا هدف تأمین مالی و فروش ملک اقدام به انتشار اوراق سلف موازی استاندارد می‌کنند که این اوراق قابل تحویل در سررسـید است و خریداران می‌توانند در سررسید به ازای متراژهای معینـی که تعیین شـده، اوراق را تأمین کرده و اقدام بـه تحویل‌گرفتن واحد مسکونی کنند یا اینکه اوراق را در سررسید تسویه نقدی کنند.

### سرمایه‌گذاری از طریق بازار سرمایه آری، فروش متری نه

علی فرنام، مدرس دانشـگاه و کارشـناس حوزه مسـکن و شهرسازی، در گفت‌وگو با «شـرق» با وجود تأیید توسعه مسکن به کمک بازار سرمایه، نسبت به این طرح و سـازوکار اجرائی آن انتقاداتی را طرح کـرده و می‌گوید: یکی از مشـکلات تأمین مالی مسـکن، به این موضوع بازمی‌گردد که بالای ۹۰ درصد تأمین مالی بازار مسکن از طریق بانک‌ها و بازار پولی شکل می‌گیرد و نه از بازار سرمایه.فرنام با اشـاره به اینکه توسعه مسکن از طریق بازار سرمایه و افزایش سهم بازار سـرمایه در تأمین مالی مسکن می‌تواند مناسب ارزیابی شود، ادامه می‌دهد: سـازوکارهای این اقدام می‌تواند متنوع باشد، اما فروش متری مسکن که پیش‌تر هم تلاش‌هایی برای اجرائی‌کـردن آن صورت گرفته بود، به عقیده من تجربـه موفقی نخواهد بود و صندوق‌های تأمیـن اعتبار پروژه‌های خاص مسکونی کارایی بهتری خواهند داشت. در این شکل، نقدینگی‌های کوچک نیز می‌توانند ورود کنند و به‌نوعی با سرمایه‌گذاری، ارزش پول خود را حفظ کنند. در این نوع سرمایه‌گذاری باید سازوکار کاملا روشن باشد که فرد سهام چه پروژه‌ای را بـا اعلام ریز جزئیات، خریداری می‌کند.فرنام با بیان اینکه باید سـازوکارها به نحوی باشـد که سهامداران خرد بتوانند مشـارکت مستقیم در پروژه‌ها داشته باشند، ادامه می‌دهد: در صندوق‌های زمین و مسکن یا توسعه مسکن، می‌توان علاوه‌بر آنکه سـبد بزرگی از پروژه‌های مختلف در نظر گرفته شـود، پروژه‌های شاخصی هم مدنظر قرار گیرد تا مردم بتوانند با مشارکت از طریق نقدینگی‌های کوچک، در سود آن ذی‌نفع باشند.

### معیار فروش متری مسکن، مشخص شود

او تصریح می‌کند: در این طرح باید مشـخص شود ارجحیت پروژه‌هایی که ساخته می‌شود چیست؛ به‌عنوان نمونه بسیار ساده، یک واحد مسکونی در یک ساختمان، بسته به شمالی یا جنوبی‌بودن، طبقه چندم بودن و ...، بعضا قیمت واحدها تا دوبرابر تفاوت قیمت دارند.به گفته او، اگر صندوق‌های زمین و مسکن روی پروژه‌های خاص مسـکن و مستغلات با اعلام جزئیات دقیق از مختصات فیزیکی و همین‌طور میزان سـود تجمیعی، وارد سـرمایه‌گذاری شوند و مردم عادی بتوانند در آن با نقدینگی‌های کوچک، مشـارکت کنند، اقدامی مناسـب است.او با بیان اینکه یکی از مشکلات عرضه مسکن، تأمین مالی است که به این طریق می‌توان مشـکل را تا حدودی تخفیف داد، ادامه می‌دهد: فروش متری زمیـن چالش‌ها و ابهامات جـدی دارد و فرایندهای آن گاهی می‌تواند به ضرر متقاضی بوده و شراکت منصفانه‌ای را بین سرمایه‌گذاری که اطلاعاتی از شیوه گردش سرمایه خود ندارد تا کسی که سرمایه‌پذیر است و اعتبار در اختیار او قرار می‌گیرد، برقرار نکند و احتمالا افراد را متضرر کرده یا از سود منصفانه و عادلانه دور کند.بـه گفته او، احتمالا این طرح به این سـبب مورد توجه قرار گرفته که فروش متری مسـکن، برای مردم ملموس‌تر است و احتمالا جذب سرمایه‌گذار بهتری خواهد داشت.

### ۲ ابزار فروش مسکن در بورس

میثم رادپور، کارشـناس بازار سـرمایه نیز در گفت‌وگو با «شـرق» با اشاره به راهکارهای مختلف برای تأمین مالی مسـکن از طریق بازار سـرمایه می‌گوید: دو ابزار مشـخص در بورس در زمینه مسکن و مسـتغلات وجود دارد؛ صندوق‌های سـرمایه‌گذاری املاک و مسـتغلات و صندوق‌های زمین و مسکن.رادپور توضیح می‌دهد: صندوق‌های زمین و سـاختمان که عمر مشـخصی دارند، با جمع‌آوری نقدینگی از بازار سـرمایه، اقدام به اجرای یک پروژه ساختمانی کرده و سهام‌داران نیـز به طور مشـاع در عایدات آن پروژه سـهیم می‌شـوند. پس از اتمـام پروژه، واحدهای مسـکونی یا تجاری به فروش رسیده و سـود آن بین سهام‌داران توزیع می‌شـود. در صندوق‌های سرمایه‌گذاری املاک و مسـتغلات هم از هر دو طریق خرید املاک و مستغلات یا جمع‌آوری نقدینگی، برای ساخت یک پروژه، اقدام کرده و با اجاره واحدها، جریان نقدینگی ایجاد کرده و به سهام‌داران خود سود پرداخت می‌کنند. بااین‌حال در سال‌های گذشـته، صندوق زمین و ساختمان به دلیل عدم جذابیت، به‌ویژه برای صاحب زمین، مورد اسـتقبال قرار نگرفت.رادپور می‌گوید: فروش متری زمین، نباید صرفا بازاریابی برای جذب سـرمایه در بورس باشد، زیرا اجرای این طرح با چنین ویژگی‌هایی دارای ابهامات بسیاری است. نخست، اعلام تحویل در سررسید، این سؤال را ایجاد می‌کند که چه چیزی قرار است تحویل داده شـود؟ اگر سهام‌دارانی که اوراق سلف خریداری کرده‌اند تنها سهام بخشی از یک واحد مسکونی را خریداری کرده باشند، قاعدتا سهام‌دار دیگری نیز بخش دیگری از آن واحد مسکونی را در اختیار دارد. سازوکارهای اجرائی آن برای مالکیت چگونه خواهد بود؟ او در قالب طرح این پرسش پیشنهاد می‌کند که به‌جای اعلام تحویل واحدهای مسکونی، ایده تسویه نقدی در سررسید یا سازوکارهای مالی دیگری در دسـتور کار قرار گیرد که اشـکالات آن را رفع کند.این کارشناس می‌افزاید: در این طرح به نظر می‌رسد همپای متراژ یک واحد مسکونی، سود آن به سهام‌دار تعلق بگیرد، در غیر این صورت احتمال ایجاد مشـکلات در تحویل آن وجود دارد و باید سازوکارهای بسیار دقیقی برای آن در نظر گرفت که ایراد حقوقی نداشته باشد. به این معنا که با افزایش قیمت واحد مسـکونی، سود هر فرد در قبال اوراق سلفی که روی هر متر خریداری کرده، به همان میزان افزایش یافته و به‌این‌ترتیب ارزش پولش حفظ می‌شود.رادپور تصریح می‌کند: مسئله آن است که باید سهام مسکن در بازار سرمایه در یک پروژه خاص به صورت مشابه باشد تا بتوان به صورت مشاع آن را بین همه سهام‌داران توزیع کرد. وقتی سخن از تحویل به میان می‌آید، کیفیت هر متر زمین عرضه‌شده، به میان می‌آید که می‌تواند برخی را متضرر کند.

یادداشت

## هزارپای ارز دولتی در اقتصاد ایران

منصور انصاری . پژوهشگر اقتصادی

• مشـخص نیسـت چرا و چگونه یا بر اساس کـدام الگو از نظام و سـاختار اقتصادی موجود در جهـان، ارز دولتـی در کشـور ما بـه عنوان یـک سیاسـت اقتصـادی آزاردهنـده و مضـر ماننـد «شترسـواری دولادولا» در یـک اقتصاد نیمه‌دولتـی درونگـرا، سـال‌ها ریشـه دوانید! مشخص نیست کی و چگونه قرار است این آفت از اقتصاد تحریم‌زده کشـور زدوده شـود! اکثر صاحب‌نظران، بزرگ‌ترین تحول اقتصادی کشور که حتما منجر به تحولات سیاسـی- اجتماعی نیز خواهد شـد، «آفـت زدایی» از سـاختار این اقتصاد می‌دانند. به یاد آوریم بعد از اسـتعفای دولت موقت بر سـر ماجرای گروگان‌گیری، پس از یک وقفه کوتاه، دولتی سر کار آمد که مؤمن و معتقد به نوعی اقتصاد درون‌گرای دولتی متکی به نفت بـود. این دولت بر آن بود تـا با اتکا به رانـت درآمدهای نفتی و ذخایر سـابق و با نرخ آن زمـان دلار کـه به زور در رقـم هفت تومان باقی مانده بود، از «شـیر مرغ تـا جان آدمیزاد» را بـا ارز ارزان دولتی در داخل تولید، یا نبودها و کمبودها را وارد و در عین حال هزینه‌های جنگ را تأمین کنـد. به طور مثال، با همیـن ارز ارزان از ذرت دانه‌ای، کنجاله سـویا، انواع مکمل‌ها و افزودنی‌های خـوراک دام و طیور تا حتی لامپ روشنایی وارد و گوشت مرغ به قیمت ارزان ۲۲۵ ریال تولید و به صورت سـهمیه‌بندی موسوم به کوپنی (کالابـرگ) در واحدهـای صنفی توزیع می‌شـد. به واقع، در فضای فکری و فرهنگی و چارچوب‌هـای اخلاق‌باورانه شـگفت‌آور متأثر از پیروزی انقلاب تقریبا این توزیع سراسـری در شهر و روستا با عدالت نسبی قابل قبول صورت می‌گرفت.

این وضع اقتصادی در حالی بود که نیروهای نظامی کشور به دلیل جنگ تحمیلی، در یک خط مرزی طولانی با عراق مستقر بودند و این جبهه گسـترده با همین اقتصاد اخلاق‌مدار و مردم‌گرا و البتـه همکاری داوطلبانـه مردم و کمک‌های آنان اداره می‌شـد. اگر کمبود بـود، تقریبا برای همـه بود! به تدریـج افزون‌طلب‌ها و با تبعیت از ذات افزون‌خواه بشـر در جسـت‌وجوی سهم بیشتر از گوشه‌وکنار سر برآوردند و به بهانه‌های مختلف و مستمسـک‌های گوناگون به سـمت کسـب امتیازهای بیشتر خیز برداشـتند. اینان از جزئی‌ترین کالاها؛ مثلا دسـتیابی به یک بسـته بیشتر سیگار «اشـنو» یا یک قالب صابون شروع کردند و تا انتها با کشف ارزش نهفته در نرخ دلار هفت‌تومانی که با زور و نه سـامانه یک اقتصاد پویا- پایین نگه داشـته شده بود، حرکت کردند. در همین مقاطع، اصطلاح «بازار سیاه» در افواه متداول و به مفهومی ملموس تبدیل شد. همان اصطلاحی که این روزها بدون شـرمندگی «بازار آزاد» گفته می‌شود! فسـادها از همین جا آغاز شـد. «تخم‌مرغ‌دزدهای» دیروز متوجه شدند به راحتی می‌توانند با یک ترفند به ظاهر قانونی شتر هم بدزدند و این اتفاق افتاد و روزبه‌روز گسترش یافت. افزون‌طلب‌هـا که خود را شایسـته‌تر از دیگران می‌دانستند با سیاه‌بازی‌های ظاهرفریب و مثلا موجه، نقشه گنج را یافتند و به سر گنج که همان دلارهای ارزان‌قیمت دولتی بود، رسیدند. رواناب کوچکی که از سـر چشمه می‌توانستیم با بیل جلویش را بگیریم، به سـیلی تبدیل شـد که با پیـل هم یارای بازایسـتادنش نبود. همان افزون‌طلب‌ها و حتی طبقات متوسط