گزارش

یک کارشناس مسکن در گفت‌وگو با «شرق» بررسی می‌کند

۳ سناریو برای بازار مسکن

شرق: کاهش قابل توجه ساخت‌وساز مسکن، نگرانی‌های متعددی برای کاهش عرضه مسکن و در نتیجه شوک تورمی به این بازار را ایجاد کرده است. از سوی دیگر تداوم ساخت‌وساز در برخی کلان‌شهرهای کشور و تمرکز جمعیت در بسیاری از نواحی ایران با دغدغه بحران آب مواجه است. محمد دبیری، کارشناس مسکن، با اشاره به ناترازی انرژی و کمبود آب، به «شرق» می‌گوید: «به‌نظر من مسیر پروژه‌های مسکونی در ایران، با توجه به موضوع ناترازی انرژی و بحران آب باید «تاب‌آور» شود؛ یعنی از اول فرض کنیم آب و برق همیشه پایدار نیست و ساختمان باید با حداقل وابستگی هم کیفیت زندگی را حفظ کند. در واقع باید گفت ناترازی انرژی دیگر یک ریسک مقطعی نیست؛ یک واقعیت ساختاری است و روی هزینه ساخت، زمان اجرا و حتی بهره‌برداری ساختمان اثر مستقیم می‌گذارد. در این شرایط، جهت‌گیری درست پروژه‌ها چهار محور دارد: اول، کاهش مصرف قبل از اضافه‌کردن تکنولوژی، یعنی طراحی اقلیمی، پوسته درست ساختمان، عایق‌کاری واقعی، سایه‌اندازی، پنجره مناسب و تهویه طبیعی. اینها کم‌هزینه‌تر از هر سیستم پیچیده‌ای هستند و بیشترین اثر را دارند. دوم، مدیریت انرژی در مقیاس ساختمان و مشاعات به این معنی که برای پروژه‌های جدید، باید از همان فاز طراحی، برای خورشیدیِ مشاعات، روشنایی کم‌مصرف، پمپ‌های بهینه و حتی برق پشتیبان برای تجهیزات حیاتی مثل پمپ آب و سیستم‌های امنیتی فکر کرد. اینها ریسک نارضایتی ساکن و هزینه نگهداری را پایین می‌آورد». او ادامه می‌دهد: سوم، ورود جدی به مدیریت آب و کاهش وابستگی به شبکه به این معنی که شیرآلات کم‌مصرف، تجهیزات بهینه، طراحی فضای سبز کم‌آب‌بر و اگر امکان اجرای فنی و مقرراتی باشد، استفاده از چرخه آب خاکستری برای فلاش‌تانک یا آبیاری. پروژه‌ای که در بهره‌برداری به مشکل آب بخورد، برند سازنده را مستقیم می‌زند. چهارم، بهینه‌سازی روش ساخت برای کاهش پرت و کاهش ریسک توقف به این معنی که صنعتی‌سازی، پیش‌ساختگی، مدیریت کارگاهی دقیق و زمان‌بندی مبتنی بر فصل‌های پرریسک (تابستان برق، زمستان سوخت و انرژی) باعث می‌شود پروژه‌ها کمتر درگیر توقف‌های پرهزینه شوند. این کارشناس مسکن می‌افزاید: جمع‌بندی من این است: در بازار آینده، «ساختمان کم‌مصرف و سازگار با اقلیم» فقط یک ویژگی لوکس نیست و تبدیل به مزیت رقابتی و حتی شرط بقا می‌شود.

دبیری با اشاره به رکود ساخت‌وساز مسکن تأکید کرد: در سمت عرضه، نشانه‌های آمار پروانه‌های ساختمانی و شروع پروژه‌ها نشان می‌دهد که ساخت‌وساز آن‌قدر که اقتصاد مسکن نیاز دارد پرقدرت و روان نیست؛ یعنی سازنده‌ها با احتیاط بیشتری وارد شروع پروژه‌های جدید شده‌اند. این اتفاق معمولا باعث می‌شود بازار به سمت «رکود معاملاتی» برود، اما قیمت‌ها هم خیلی راحت پایین نیاید؛ چون عرضه جدید، به اندازه کافی تقویت نمی‌شود».

این کارشناس درباره پیش‌بینی خود از بازار مسکن توضیح می‌دهد: «از نظر قیمت تا پایان سال، سه سناریو محتمل است، اما سناریوی پایه محتمل‌تر است. براساس سناریوی پایه، تورم عمومی هنوز بالاست، بنابراین مسکن معمولا از تورم کامل جا نمی‌ماند، اما به خاطر فشار قدرت خرید و کاهش حجم معاملات، احتمال جهش‌های تند مثل برخی سال‌ها کمتر است. در نتیجه رشد اسمی هست، ولی رشد واقعی (بعد از تورم) می‌تواند کم یا حتی منفی باشد».

این کارشناس همچنین می‌گوید: سناریوی بدبینانه این است که اگر تکانه جدی به ارز و انتظارات تورمی وارد شود، بازار مسکن هم با تأخیر به سمت افزایش قیمت‌های پیشنهادی می‌رود، حتی اگر معاملات همان‌قدر نچرخد. سناریوی خوش‌بینانه ثبات نسبی و افزایش معاملات است و این سناریو فقط وقتی رخ می‌دهد که ابزارهای تأمین مالی واقعی شوند و تسهیلات به شکل مؤثر به تقاضای مصرفی کمک کند. اگر وام‌ها صرفا اقساط سنگین داشته باشند، به‌جای تحریک بازار، تقاضا را خفه می‌کنند.

دبیری در ادامه توضیح می‌دهد: تا پایان سال، محتمل‌ترین تصویر «بازار کم‌معامله با رشد قیمت کنترل‌شده‌تر» است، مگر اینکه شوک انتظارات ورق را برگرداند.

این کارشناس بازار مسکن با اشاره به ضرورت کاهش مداخله دولت برای کاهش قیمت تمام‌شده مسکن می‌گوید: «اگر دولت واقعا بنا دارد دخالت را کم کند، بهترین کمکش این است که «تسهیلگر» باشد و ریسک‌های غیرضروری را از دوش پروژه بردارد. خواسته‌های بخش خصوصی خیلی پیچیده نیست، ولی باید اجرایی و قابل سنجش باشد. مثلا ثبات مقررات و حذف تصمیمات خلق‌الساعه یکی از این موارد است. البته باید تأکید کنم که سازنده با قانون مشکل ندارد؛ با غیرقابل پیش‌بینی‌بودن ضوابط، عوارض، روند صدور مجوز و تغییرات ناگهانی مشکل دارد. نکته دوم اینکه اصلاح فرایند مجوزها را در پیش بگیرد. در واقع پنجره واحد واقعی، زمان پاسخ مشخص، کاهش رفت‌وبرگشت‌ها و استانداردسازی استعلام‌ها. زمان صدور مجوز، خودش یک هزینه مالی سنگین است».

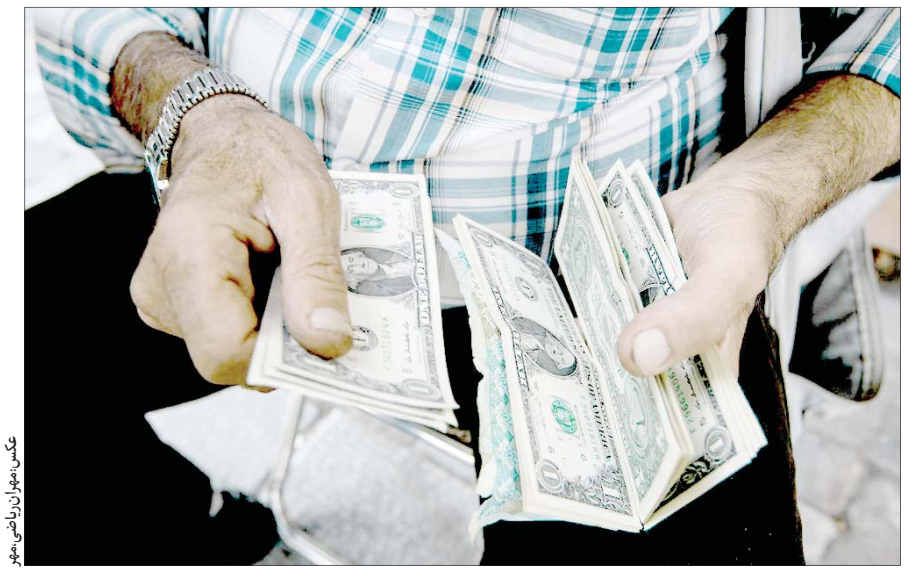
دبیری همچنین می‌گوید: «ساخت‌وساز مسکن نیازمند منابع مالی است اما به‌جای فشار به شبکه بانکی با وام‌های ناکارا، باید مدل‌های تأمین مالی ساخت، صندوق‌های پروژه، مشارکت‌های شفاف و ابزارهای بازار سرمایه فعال‌تر شوند؛ طوری که پول به پروژه سالم برسد و پروژه هم تعهد تحویل داشته باشد».

او در ادامه می‌گوید: «با ناترازی آب و برق، ریسک بزرگ سازنده این است که ساختمان آماده شود اما در بهره‌برداری به مشکل آب/ برق بخورد؛ بنابراین دولت باید استاندارد اتصال، زمان‌بندی، تعرفه و تعهدات خدمات‌رسان‌ها را شفاف کند».

به گفته این کارشناس: «وقتی مسئله کشور انرژی و آب است، سیاست درست این است که پروژه‌هایی که استاندارد مصرف را پایین می‌آورند، در عوارض، مالیات یا تسهیلات امتیاز بگیرند؛ نه اینکه همه یکسان دیده شوند».

اقتصاددانان سیاست تک‌نرخی‌شدن ارز در شرایط تداوم تحریم را بررسی می‌کنند

تیغ دولبه ارز ترجیحی


عکس: مهران ریاضی‌مهر

شرق: با افزایش نرخ ارز غیررسمی در ماه‌های اخیر، نه‌تنها حذف ارز ترجیحی به کالاهای اساسی مانند حبوبات، برنج و حتی برخی اقلام دارویی رسیده است، بلکه حتی زمزمه حذف کلی آن از بودجه سال آینده نیز شنیده می‌شود؛ موضوعی که به تعبیر بسیاری از متخصصان، تجربه تلخ حذف ارز چهارهزارو ۲۰۰ تومانی را تکرار کرده و شوک جدیدی به سفره خانوارها وارد می‌کند. هم‌زمان در شرایطی که فاصله میان نرخ ارز در تالار مبادله و نرخ بازار غیررسمی افزایش یافته، بانک مرکزی نیز تحت فشار سعی دارد با بالابردن نرخ‌های رسمی و انتقال تدریجی صادرکنندگان به تالار دوم، شکاف موجود را کاهش دهد تا صادرکنندگان انگیزه بیشتری برای بازگشت ارز پیدا کنند. البته طی سال‌های گذشته نیز سیاست‌گذار بارها در شرایط مشابه قرار گرفته و تنها میراث این سیاست، فشار و تورم بیشتر برای مردم بوده است.

تجربه تورمی حذف ارز ۴۲۰۰ تومانی

آخرین تجربه حذف ارز ترجیح نشان می‌دهد در حالی که نرخ تورم نقطه‌ای بعد از شوک کرونا در محدوده ۳۰درصدی تثبیت شده بود، بعد از سیاست حذف ارز ترجیحی در اسفند ۱۴۰۱ نرخ تورم نقطه به نقطه به ۶۴ درصد رسید.

در ماه‌های اخیر نیز رشد سرسام‌آور قیمت حبوبات و برخی دیگر از اقلام اساسی که حاصل حذف تدریجی ارز ۲۸هزارو ۵۰۰ تومانی در ماه‌های گذشته بود، بر فرض تأثیر تورمی حذف ارز ترجیحی صحه گذاشت. طبق گزارش مرکز آمار، نرخ تورم سالانه گروه سبزیجات و حبوبات در تیرماه ۱۴۰۴ به رکورد بی‌سابقه ۶۶ درصد رسیده است. از ابتدای سال تاکنون، قیمت کالاهایی مانند قند، شکر و حبوبات بیش از ۵۰ درصد افزایش یافته و این افزایش، اثر دومینویی بر سایر اقلام نیز داشته است.

بااین‌حال، ارز چندنرخی هم برای اقتصاد کشور بدون تبعات نبوده است. علیرضا گچ‌پززاده، معاون ارزی بانک مرکزی، اخیرا اعلام کرده طبق بررسی‌های انجام‌شده حدود ۹۰۰ کارت بازرگانی اجاره‌ای ثبت شده است که بیش از ۱۵ میلیارد دلار ارز را به چرخه رسمی اقتصاد برنگردانده‌اند. این رقم به اندازه کل ارز ترجیحی ۲۸هزارو ۵۰۰ تومانی است که دولت در بودجه امسال برای کالاهای ضروری مردم اختصاص داده بود. طبق آمارهای اعلامی معاون ارزی بانک مرکزی، سال ۱۴۰۳ حدود ۱۸ میلیارد دلار ارز برگشت داده نشده و در سال جاری تاکنون این رقم به ۹ میلیارد دلار رسیده است. پیش از این هم ابراهیم نجفی، نماینده مجلس، ادعا کرده بود از سال۱۳۹۷ تا ۱۴۰۳ بالغ بر ۵۶ میلیارد دلار ارز حاصل از صادرات داریم که به داخل کشور بازنگشته است.

در پی همین دست اخبار بود که تالار اول ارزی به عنوان جایگزین ارز نیمایی راه‌اندازی شد؛ تالاری که قرار بود به کشف نرخ واقعی‌تر ارز کمک کند. بااین‌حال، از ابتدای سال ۱۴۰۴ به‌تدریج نرخ ارز در تالار اول نیز به سمت تثبیت حرکت کرد و عملا رفتاری مشابه ارز نیمایی پیدا کرد. در نتیجه، در حالی که نرخ دلار در بازار آزاد تا بیش از صد هزار تومان افزایش یافت، نرخ ارز در تالار اول در محدوده ۶۷ تا ۷۰ هزار تومان نوسان داشت. این شکاف فزاینده میان نرخ رسمی و غیررسمی، انگیزه صادرات را به‌شدت تضعیف کرد. در نتیجه، در ادامه و هم‌زمان با آغاز نیمه دوم سال، موضوع راه‌اندازی تالار دوم ارزی مطرح شد؛ تالاری که قرار بود با نرخ‌های بالاتر، در ابتدا بیش از ۸۴ هزار تومان و سپس تا میانه کانال ۹۰ هزار تومان، تقاضای واقعی صادرکنندگان را پوشش دهد بدون آنکه فشار تورمی درخور توجهی به اقتصاد وارد کند. بااین‌حال، به نظر می‌رسد سیاست‌گذار در پی آن است که به تدریج تالار اول را حذف و همه صادرکنندگان را به تالار دوم منتقل کند تا هم انگیزه عرضه افزایش یابد و هم فاصله نرخ‌ها کمتر شود. در ظاهر، این تصمیم منطقی به نظر می‌رسد، اما طبیعتا بدون اصلاحات نهادی، چنین اقدامی می‌تواند پیامدهای سنگینی برای ثبات اقتصادی کشور داشته باشد.

ندری: چاره‌ای جز حذف ارز ترجیحی نمانده است

کامران ندری، اقتصاددان، در گفت‌وگو با «شرق» توضیح می‌دهد که در شرایط فعلی، این سیاست انتخاب بانک مرکزی نبوده، بلکه عملا انتخاب چندانی پیش‌روی او وجود ندارد و اگر می‌بینیم ارز ۲۸هزارو ۵۰۰ تومانی از برخی اقلام حذف شده، به این دلیل است که بانک مرکزی ارز کافی برای تخصیص به کالاها در اختیار ندارد. همچنین اگر بسیاری از کالاها دیگر قادر نیستند ارز خود را از تالار اول با نرخ‌های موجود تأمین کنند، ریشه این موضوع به کمبود عرضه ارز بازمی‌گردد.

او می‌گوید: «در حال حاضر، بخش درخور توجهی از کالاها در صف دریافت ارز قرار دارند، اما عرضه‌ای متناسب با این تقاضا وجود ندارد. در چنین شرایطی، بانک مرکزی ناگزیر است برای ایجاد انگیزه در میان صادرکنندگان برای عرضه ارز، نرخ‌ها را افزایش دهد؛ به همین دلیل شاهد انتقال معاملات به تالار دوم و احتمالا افزایش تدریجی نرخ ارز در این تالار هستیم. این وضعیت ناشی از مجموعه‌ای از اجبارهاست که بانک مرکزی ناچار به پذیرش آن شده است. در حالی که مسئولان، چه در بانک مرکزی و چه در وزارت نفت، مدام تأکید می‌کنند که مشکلی در فروش نفت و تأمین ارز وجود ندارد، شواهد میدانی در بازار ارز چنین ادعایی را تأیید نمی‌کند. ممکن است در مقاطعی کوتاه، نوسانات بازار ناشی از هیجانات روانی باشد، اما اگر بانک مرکزی ارز کافی در اختیار داشت و آن را به بازار تزریق می‌کرد، این التهابات نباید تا این حد تداوم می‌یافت. طولانی‌شدن وضعیت ناپایدار بازار ارز نشان می‌دهد با کمبود جدی منابع ارزی مواجه هستیم. در مجموع، به نظر می‌رسد فعال‌شدن مکانیسم ماشه و تهدیدهای مرتبط با آن، بر درآمدهای نفتی و دسترسی به منابع ارزی کشور اثرگذار بوده است. هرچند مسئولان تلاش می‌کنند این موضوع را انکار کنند، اما واقعیت‌های بازار ارز از وجود یک کمبود درخور توجه حکایت دارد».

او یادآور می‌شود که تقریبا همه اقتصاددانان از ابتدا هشدار داده بودند که سیاست ارز ارزان در بلندمدت قابل تداوم نیست؛ نخست آنکه زمینه‌ساز فساد و رانت گسترده می‌شود، از جمله اینکه واردکنندگان، ارز ارزان دریافت می‌کنند اما در نهایت کالاها با قیمت بالا به دست مصرف‌کننده می‌رسد و دوم اینکه دولت ابزار مؤثری برای نظارت ندارد و تجربه نشان داده که حتی کالاهای مشمول ارز ترجیحی نیز تورم بالایی را تجربه کردند؛ در برخی موارد، تورم این کالاها از متوسط تورم اقتصاد هم بیشتر بوده است.

ندری می‌گوید: «می‌توان گفت این سیاست عملا شکست خورده و ادامه آن نه‌تنها کارایی ندارد، بلکه منابع محدود کشور را نیز هدر می‌دهد. به نظر من، دولت باید رویکرد حمایتی خود را تغییر دهد. به‌جای تلاش برای پایین نگه‌داشتن مصنوعی قیمت‌ها، بهتر است حمایت مستقیم از مردم را در دستور کار قرار دهد. یکی از راهکارها، ترمیم حقوق و دستمزدها متناسب با تورم است. این خود نوعی حمایت مؤثر محسوب می‌شود. برای افرادی که شاغل نیستند یا درآمد ثابتی ندارند، از جمله بازنشستگان، خانوارهای تحت پوشش کمیته امداد و سازمان بهزیستی، افزایش مستمری و استفاده از ابزارهایی مانند کالابرگ می‌تواند راه‌حل مناسبی باشد». از نگاه این کارشناس، حرکت به سمت تک‌نرخی‌شدن ارز، هرچند تبعات تورمی خاص خود را دارد، اما می‌تواند رانت را از بین ببرد. البته مشروط به اینکه هم‌زمان با این اقدام، دولت به‌طور جدی از اقشار متوسط و کم‌درآمد حمایت کند.

حق‌شناس: اصلاح اقتصاد نیازمند شجاعت است

هادی حق‌شناس، دیگر کارشناس اقتصادی نیز نگاهی مشابه ندری دارد. او در گفت‌وگو با «شرق» پیش از هر چیز تأکید می‌کند که اکنون بیش از هر زمان دیگری می‌توان فهمید که چرا در ادبیات اقتصادی جهان بر استقلال بانک‌های مرکزی تأکید می‌شود. به گفته او، سیاست‌گذار پولی باید مستقل از سیاست‌های مالی، بودجه‌ای و تجاری تصمیم‌گیری کند. اگر بازار پول بتواند سیاستی خردمندانه و مستقل در پیش بگیرد، سایر بازارها از جمله بازار ارز و کالا نیز به سمت ثبات و نرخ‌های تعادلی هدایت می‌شوند.

حق‌شناس می‌گوید: «مسئله اصلی اقتصاد ایران این است که بانک مرکزی استقلال عملی ندارد. در آستانه تدوین لایحه بودجه، تکالیف متعددی بر بانک مرکزی تحمیل می‌شود؛ از پوشش کسری بودجه تا تأمین منابع برای خرید تضمینی کالاهای اساسی. اگرچه ظاهر این تصمیم‌ها حمایتی به نظر می‌رسد، اما در عمل به رشد نقدینگی، افزایش تورم و در نهایت ناترازی و تلاطم در بازارهایی مانند ارز منجر می‌شود. اگر ریشه‌ای به موضوع نگاه کنیم، ناترازی‌های موجود -از جمله چندنرخی‌بودن ارز- بیش از آنکه ناشی از تحریم، جنگ یا عوامل بیرونی باشد، حاصل سیاست‌های نادرست پولی است. امروز تحریم و نااطمینانی سیاسی در کشورهایی مانند روسیه، افغانستان یا حتی سوریه نیز وجود دارد، اما شدت تلاطم ارزی و تورمی که در ایران مشاهده می‌شود، در آن کشورها دیده نمی‌شود. این تفاوت، نقش سیاست‌گذاری پولی را برجسته می‌کند».

این کارشناس باور دارد که اقتصاد ایران نیازمند تصمیم‌های سخت، شجاعانه و البته دردناک است و واقعی‌سازی نرخ ارز یک گام ضروری است، هرچند به‌تنهایی همه مشکلات را حل نمی‌کند. او از همین رو می‌گوید: «گام بعدی، اصلاح نرخ بهره و حرکت به سمت یکسان‌سازی آن است. اگر دولت آینده براساس واقعیت‌های میدانی اقتصاد تصمیم بگیرد و هم‌زمان نرخ بهره، نرخ ارز و سیاست‌های بودجه‌ای را هماهنگ کند، یکی از مهم‌ترین و در عین حال دشوارترین تصمیم‌های اقتصادی کشور را اتخاذ کرده است. تجربه‌های پیشین اصلاحات اقتصادی، از جمله در سال‌های ۱۳۸۹ و ۱۳۹۸، نشان داد که اصلاحات مقطعی و ناقص نه‌تنها مسئله را حل نکرد، بلکه مسیر را منحرف کرد. مشکل اصلی این است که همواره بخشی از اقتصاد را اصلاح کرده‌ایم و سایر بخش‌ها را رها کرده‌ایم؛ در حالی که اقتصاد یک کل به‌هم‌پیوسته است».

افقه: تأثیر تورمی ارز ۴۲۰۰ تومانی تکرار می‌شود

مرتضی افقه، سومین کارشناسی که با «شرق» گفت‌گو می‌کند، با این دیدگاه کاملا مخالف است. او معتقد است ما گرفتار نوعی ساده‌انگاری خطرناک در سیاست‌گذاری اقتصادی شده‌ایم و بخشی از تصمیم‌هایی که امروز گرفته می‌شود، تحت تأثیر دو عامل است: نخست، گروهی از اقتصاددانان طرفدار بازار آزاد که تصور می‌کنند آزادسازی نرخ ارز، در هر شرایطی، راه‌حل همه مشکلات است و دوم، دولت که با کسری بودجه مزمن مواجه است و به هر سیاستی که بتواند بخشی از این کسری را جبران کند، گرایش پیدا می‌کند، حتی اگر از تبعات آن آگاه باشد.

او توضیح می‌دهد: «استدلال این گروه‌ها این است که ارز ترجیحی منجر به رانت واردکنندگان می‌شود و فاصله نرخ رسمی و آزاد، انگیزه صادرکنندگان برای بازگشت ارز را از بین می‌برد. بنابراین معتقدند با آزادسازی نرخ ارز، ارزهای صادراتی به کشور بازمی‌گردد. اما این تحلیل، در شرایط فعلی اقتصاد ایران، نادرست است. اولا با آزادسازی ارز، رانت از واردکننده به صادرکننده منتقل می‌شود؛ آن هم صادرکنندگانی که بخش عمده صادراتشان مواد خام یا نیمه‌خام مانند محصولات پتروشیمی و فولاد است. این صنایع به اندازه‌ای حیاتی نیستند که کل اقتصاد و معیشت مردم قربانی حمایت از آنها شود. اگر رانت وجود دارد، باید سازوکاری طراحی شود که منافع آن به توده مردم برسد، نه به گروه‌های خاص. ثانیا افزایش نرخ ارز، حتی اگر به طور فرضی صادرات را افزایش دهد -که در شرایط فعلی بعید است- به‌طور قطع واردات را گران می‌کند. حدود ۸۰ درصد واردات کشور شامل کالاهای سرمایه‌ای و واسطه‌ای است که در تولید داخلی به کار می‌رود. بنابراین افزایش نرخ ارز، مستقیم به افزایش هزینه تولید و در نهایت رشد شدید قیمت‌ها در داخل منجر می‌شود؛ چه برای کالاهای وارداتی و چه برای تولیدات داخلی».

این کارشناس یادآور می‌شود تجربه حذف ارز چهار هزار و ۲۰۰ تومانی به‌روشنی نشان داد که چنین سیاستی، تورم سنگینی را به مردم تحمیل می‌کند. او می‌افزاید: «استدلال جایگزین این است که دولت می‌تواند این فشار را از طریق یارانه جبران کند اما دولتی که نتوانسته با تخلفات محدود در تخصیص ارز برخورد مؤثر کند، به‌طور طبیعی قادر به اجرای یک سیاست یارانه‌ای کارآمد و عادلانه هم نخواهد بود. از سوی دیگر، فرض اینکه صادرکننده صرفا به دلیل افزایش نرخ ارز، ارز خود را به کشور بازمی‌گرداند، ساده‌لوحانه است. در شرایطی که اقتصاد با ریسک‌های بالای سیاسی، تهدیدهای امنیتی، تحریم، نبود افق روشن و بی‌ثباتی مزمن مواجه است، حتی نرخ‌های بسیار بالای ارز نیز تضمینی برای بازگشت منابع ارزی ایجاد نمی‌کند. نتیجه این مسیر، یک چرخه معیوب است: افزایش نرخ ارز تورم را تشدید می‌کند، تورم دوباره نرخ ارز را بالا می‌برد و دولت ناچار می‌شود مدام خود را با بازار آزاد تطبیق دهد. حاصل این روند، فشاری فزاینده بر معیشت مردم و تهدید جدی ثبات اجتماعی است. نباید فراموش کرد که اقتصاد ایران اکنون وارد هشتمین سال تورم‌های بالای ۳۰ درصد شده است. این تورم انباشته، بخش بزرگی از جامعه را فرسوده کرده و عملا سفره بسیاری از خانوارها را کوچک یا خالی کرده است. در چنین شرایطی، آزادسازی شتاب‌زده نرخ ارز، ضربه‌ای بسیار سنگین به مردم وارد می‌کند».

افقه تأکید می‌کند که برخلاف آنچه گفته می‌شود، سیاست‌های حمایتی مانند ارز ترجیحی ذاتا بی‌اثر نیستند. اینکه قیمت برخی کالاها در دوره تخصیص ارز چهار هزار و ۲۰۰ تومانی افزایش یافت، به این معنا نیست که این سیاست کاملا ناکارآمد بوده است. بخشی از افزایش قیمت‌ها ناشی از تورم عمومی و رشد سایر هزینه‌های تولید بود. شاهد روشن این ادعا آن است که به محض حذف ارز ترجیحی و جایگزینی آن با ارز ۲۸هزار و ۵۰۰ تومانی، قیمت همان کالاهای اساسی در مواردی تا ۷۰ درصد افزایش یافت. این نشان می‌دهد که ارز ترجیحی، دست‌کم به‌طور نسبی، نقش مهارکننده داشته است.

به گفته او در شرایط بحرانی، حتی اقتصادهای سرمایه‌داری نیز به سیاست‌های حمایتی و مداخله‌گرایانه روی می‌آورند و وضعیت امروز اقتصاد ایران نیز به‌مراتب سخت‌تر از دوران جنگ است؛ با این تفاوت که نه دسترسی‌های مالی آن دوره وجود دارد و نه سرمایه اجتماعی و همراهی عمومی. او می‌افزاید: «در چنین شرایطی، راه‌حل این نیست که برای جلوگیری از سوءاستفاده چند صد نفر، ۸۰ میلیون نفر را با تورم مجازات کنیم. اگر مشکل، انحراف در تخصیص ارز است، باید با همان گروه‌های خاص برخورد شود، نه اینکه کل جامعه هزینه آن را بپردازد».

مرتضی افقه معتقد است که ما گرفتار نوعی ساده‌انگاری خطرناک در سیاست‌گذاری اقتصادی شده‌ایم و بخشی از تصمیم‌هایی که امروز گرفته می‌شود، تحت تأثیر دو عامل است: نخست، گروهی از اقتصاددانان طرفدار بازار آزاد که تصور می‌کنند آزادسازی نرخ ارز، در هر شرایطی، راه‌حل همه مشکلات است و دوم، دولت که با کسری بودجه مزمن مواجه است و به هر سیاستی که بتواند بخشی از این کسری را جبران کند، گرایش پیدا می‌کند، حتی اگر از تبعات آن آگاه باشد

نوبت اول

شرکت ملی پخش فرآورده‌های نفتی منطقه البرز
روابط عمومی

آگهی فراخوان مناقصه عمومی یک مرحله ای همراه با ارزیابی یکپارچه به شماره ۱۴۰۴/۷ حفر چاه عمیق آتشنشانی در انبار نفت شهیددولتی کرج

شماره فراخوان در سامانه ستاد : ۲۰۰۴۰۹۱۵۳۹۰۰۰۰۰۸

دستگاه مناقصه گزار: شرکت ملی پخش فرآورده های نفتی منطقه البرز به نشانی: کرج عظیمیه ، بالاتر از میدان طالقانی ساختمان ستاد شرکت ملی پخش فرآورده نفتی البرز در نظر دارد مناقصه مشروحه ذیل را از طریق سامانه تدارکات الکترونیکی دولت برگزار نماید.

عنوان	شرح
۱-موضوع مناقصه	حفر چاه عمیق آتشنشانی در انبار نفت شهیددولتی کرج
۲-مدت انجام کار	۱۲۰ روز از تاریخ اعلام برنده
۳-برآورد پایه	۵۳/۸۹۰/۸۲۳/۴۱۱ ریال براساس فهرست بهاءچاه سال۱۴۰۴و فهرست بهاء سازمان برنامه و بودجه سال۱۴۰۴ و فهرست بهاء نفت سال ۱۴۰۴ و نرخ عوامل نفت سال ۱۴۰۴ و قیمت روز بازار
۴-مبلغ تضمین شرکت در فرآیند ارجاع کار و نوع تضمین	واریز سپرده نقدی به مبلغ ۲/۶۹۵/۰۰۰/۰۰۰ ریال بحساب شماره ۲۱۷۲۵۸۸۰۰۲۰۰۵ بانک ملی بدون شناسه واریز یا ضمانتنامه بانکی معتبر (باستثناء ضمانتنامه به عهده بانک پاسارگاد و بانک گردشگری) با شناسه ملی منطقه البرز به شماره ۱۴۰۰۷۴۷۸۴۴۳ معادل مبلغ فوق و یا سایر تضامین قابل قبول در بند «الف» ماده «۶» آئین نامه تضمین در معاملات دولتی مصوب ۱۳۹۴/۰۹/۲۲.
۵-مهلت دریافت اسناد از سامانه ستاد	از زمان انتشار آگهی تا ساعت ۱۶ روز شنبه مورخ ۱۴۰۴/۱۰/۰۶
۶-تاریخ و محل بازدید و جلسه توجیهی	راس ساعت ۱۰ روز سه شنبه مورخ ۱۴۰۴/۱۰/۱۶ در محل تأسیسات انبارنفت شهید دولتی واقع در کرج جاده ملارد
۷-مهلت زمانی ارسال پیشنهاد	تا ساعت ۱۶ روز شنبه مورخ ۱۴۰۴/۱۰/۲۰
۸-محل و نحوه دریافت و تسلیم پیشنهادات :دریافت اسناد مناقصه و تسلیم پاکات الف:(تضمین شرکت درفرآیند ارجاع کار)ب:(اسناد و مدارک مناقصه)ج: (پیشنهاد قیمت)	در مهلت مقرر متقاضیان با مراجعه به سایت www.setadiran.ir اسناد را دریافت و پس از بارگزاری کلیه پاکات تکمیل شده در سامانه تدارکات الکترونیک دولت (ستاد)،رسید آن را همراه با اصل پاکت"الف"تا قبل از گشایش پاکات بصورت لاک و مهر شده به دبیرخانه کمیسیون مناقصات شرکت ملی پخش فرآورده های نفتی البرز واقع در کرج بالاتر از میدان طالقانی ساختمان ستاد شرکت ملی پخش فرآورده نفتی البرز تحویل نمایند .
۹-شرایط متقاضیان و الزامات شرکت در مناقصه	۱- ارائه گواهی معتبر تایید صلاحیت و رتبه بندی حداقل پایه ۵ ،در رشته نفت و گازو یا رتبه تجهیزات و تاسیسات و یا رتبه ۵ ابنیه ویا کاوش های زیر زمینی از سازمان مدیریت و برنامه ریزی کشور. ۲-مدارک و سوابق مورد نیاز الزامات HSE و رعایت اطلاعیه ها و دستور العمل های HSE(ایمنی ،بهداشت و محیط زیست)مناقصه گزارو اخذ حداقل امتیاز ۶۰ از ۱۰۰ در ارزیابی HSE. ۳-لیست پرسنل فنی و تخصصی شرکت به همراه مدارک مربوطه. ۴- ارزیابی کیفی با معیارها و شرایط زیر، با کسب حداقل ۶۰ امتیاز از ۱۰۰: (به قرارداد های ازتاریخ ۱۳۹۴/۱۰/۱۰ به بعد بر اساس نرخ تورم مراجع ذیصلاح ،نرخ تعدیل تعلق میگیرد و ارائه مدارک مبنی بر دارا بودن ظرفیت مجاز کاری الزامی است) الف: تجربه در ۱۰ سال گذشته-حداقل ۷،۵ و حداکثر ۲۰ امتیاز از ۱۰۰ (توضیح اینکه کارهای صرفا برقی و ...کار مشابه محسوب نمی شوند) ب: حسن سابقه در ۱۰ سال گذشته- حداقل ۷،۵ و حداکثر ۲۰ امتیاز از ۱۰۰(توضیح اینکه حسن سابقه الزاما برای کارهایی مورد قبول است که به عنوان تجربه کاری (موضوع بند الف) ارائه شده است) ج:توان مالی در ۱۰ سال گذشته - حداکثر ۴۰ امتیاز از ۱۰۰ *در ارزیابی سوابق کاری و اجرایی ، ارائه قرارداد، گواهی تحویل موقت/قطعی الزامیست.لازم به ذکر است در پروژه هایی که دارای اضافه کاری هستند ارائه مفاصا حساب بیمه و مجوز اضافه کاری الزامیست. ۵-ارائه تصویر کلیه صفحات اساسنامه شرکت ،آگهی تاسیس شرکت ،آخرین تغییرات در روز نامه رسمی و کد اقتصادی و شناسه ملی. ۶-۷- اجرای پروژه فوق می بایست حتما و صرفا توسط شرکت های لیست مجاز و دارای گواهینامه از سازمان آب و فاضلاب کشور انجام پذیرد.
۱۰-تاریخ گشایش پاکات ارزیابی	ساعت ۱۰ روز یکشنبه مورخ ۱۴۰۴/۱۰/۲۱
۱۱-تاریخ و محل گشایش پاکات (الف،ب،ج)	ساعت ۹ روز دوشنبه مورخ ۱۴۰۴/۱۰/۲۹ در سالن جلسات شرکت به نشانی مناقصه گزار واقع در کرج،خیابان طالقانی شمالی،جنب دادگستری،شرکت ملی پخش فرآورده های نفتی منطقه البرز
۱۲-تاریخ اعتبار پیشنهادات	سه ماه بعد ازگشایش پاکات نرخ.
۱۳-سایر شرایط و زمانبندی ها	وفق اسناد مناقصه و گزیده شرایط اسناد (ضروریست متقاضی کلیه اسناد مناقصه و صورتجلسه توجیهی قبل از پیشنهاد نرخ را دریافت ، مطالعه و اطلاعات و مدارک درخواستی را از طریق سامانه ستاد ارائه نماید.

* قیمت ها می بایست متناسب با کالای ساخت داخل ، با لحاظ کیفیت ارائه گردد. (خرید کالای خارجی که مشابه تولید داخل دارد ممنوع می باشد.
**پاکات پیشنهاد نرخ شرکت کنندگانی که در ارزیابی شکلی مورد تایید واقع گردند گشوده خواهد شد.

شناسه آگهی : ۲۰۷۲۲۹۶
نوبت اول : ۱۴۰۴/۰۹/۲۹ نوبت دوم : ۱۴۰۴/۱۰/۰۱
۵۹۹۹