

سرمقاله

از «مهندسی اقتصاد» تا «اقتصاد مهندسی شده»

چرا مداخلات کور، جای محاسبات اقتصادی را گرفته اند؟

دکتر غلامعلی رموی

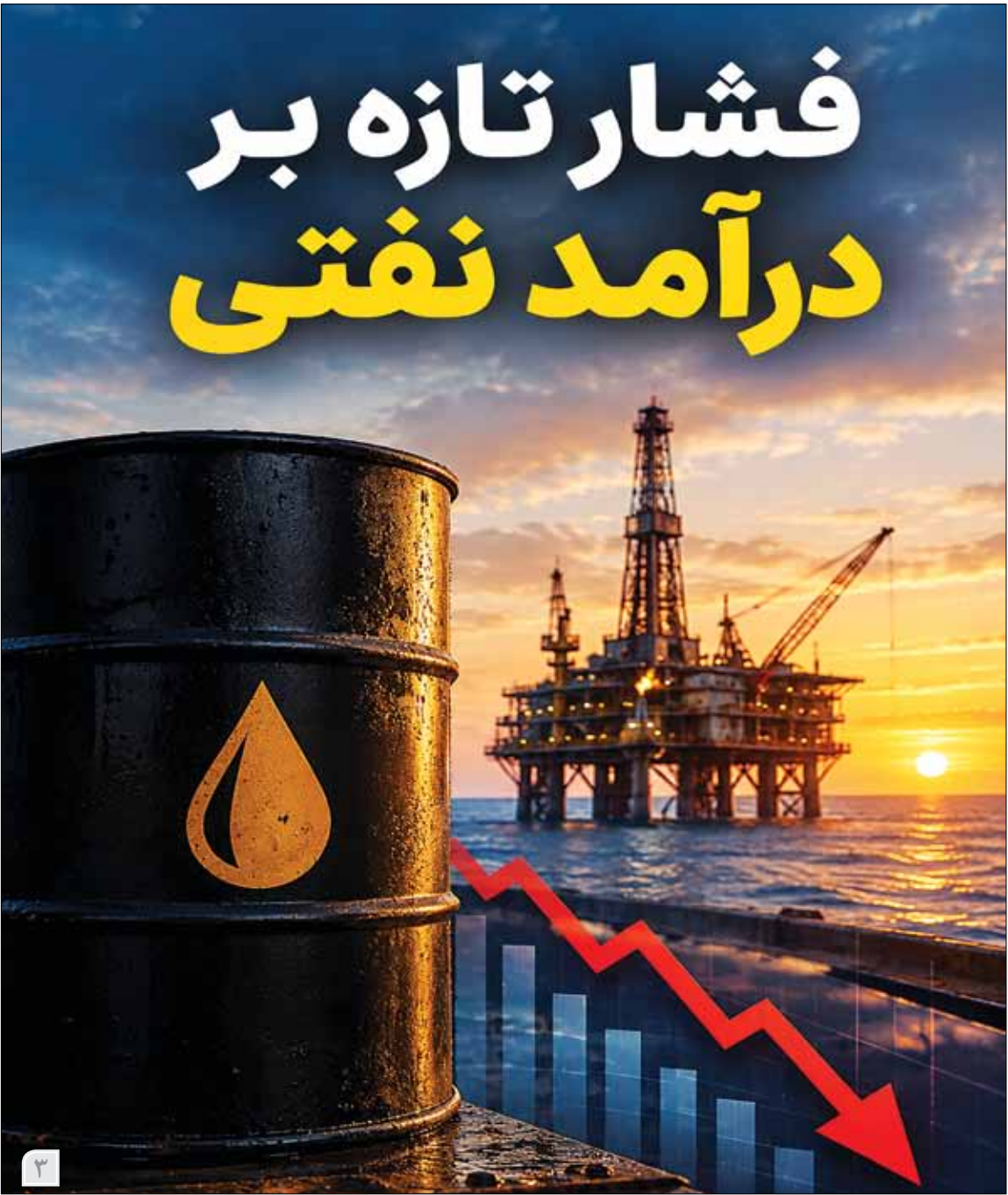
یکی از گر‌ه‌های اساسی اقتصاد ایران، جایگزینی طراحی قواعد پایسدار با دستکاری مستقیم متغیرهای اقتصادی است؛ رویکردی که می‌توان آن را گذار معکوس از «اقتصاد مهندسی‌شده» به «مهندسی اقتصاد» نامید. در این چارچوب تحلیلی، اقتصاد مهندس‌شده به معنای طراحی نهاده‌ها، مشوقها و قواعد شفاف برای افزایش بهره‌وری و رشد پایدار است؛ اما مهندسی اقتصاد به مداخله‌های مودی و فرمان‌محوری اشاره دارد که میکوشند پیچیدگی بازار را با بخشنامه و کنترل اداری مهار کنند.

مسئله، اصل مداخله دولت نیست؛ مسئله، مداخله‌ای است که بدون محاسبه هزینه و فایده، شناخت پیامدهای جانبی و ارزیابی نتایج صورت میگیرد. کنترل دستوری قیمت‌ها، تغییرات ناگهانی مقررات تجاری و تثبیت اداری نرخ‌ها، اگر بدون اصلاح عوامل بنیادی انجام شوند، ممکن است به‌جای حل مسئله، آن را در قالب کمبود، رانت و کاهش انگیزه سرمایه‌گذاری بازتولید کنند.

ادامه در همین صفحه

فرصت امروز

برای کسب وکار آفرینی



فشار تازه بر درآمد نفتی

چرا مداخلات کور، جای محاسبات اقتصادی را گرفته اند؟

و عملکرد بنگاه‌ها را بررسی کرده است.

بنابراین، درس اصلی تجربه شرق آسیا، نفی مداخله نیست؛ بلکه ضرورت طراحی سیاست‌هایی است که حمایت دولتی را به توسعه ظرفیت تولید، یادگیری فناوری‌انه، رقابت و عملکرد قابل سنجش پیوند دهند. هدایت اعتبار بانکی نیز تنها زمانی میتواند به توسعه منجر شود که شفافیت تخصیص منابع، ارزیابی عملکرد و پاسخگویی دریافت‌کنندگان تسهیلات تضمین شود. تجربه ژاپن و کره جنوبی در سیاست‌های اعتباری نیز نشان میدهد که سازوکار تخصیص اعتبار باید در بستر نهادی و اقتصادی هر کشور ارزیابی شود (Vittas & Cho, ۱۹۹۶).

در ایران، بیشبای مقررات ارزی و تجاری، تغییرات پیشبینی‌ناپذیر سیاست‌ها و دشواری تأمین مالی، افق تصمیمگیری بنگاه‌ها را کوتاه میکند. هنگامی که تولیدکننده نمیتواند هزینه‌های آینده یا قواعد فعالیت خود را برآورد کند، بخشی از منابع به مدیریت ریسک سیاستی اختصاص مییابد؛ منابعی که میتوانست صرف توسعه فناوری، افزایش ظرفیت تولید و اشتغال شود.

از سوی دیگر، اگر دسترسی به مجوزها، ارز ترجیحی یا اعتبار

بانکی بیش از بهره‌وری و کیفیت فعالیت اقتصادی در تعیین سودآوری نقش داشته باشد، انگیزه‌ها منحرف میشوند. در چنین شرایطی، فعالیت مبتنی بر امتیاز و تفاوت‌های مقرراتی ممکن است بر سرمایه‌گذاری مولد برتری پیدا کند. مقابله با این وضعیت، به‌جای انکای صرف به نظارت‌های مقطعی، مستلزم شفافیت، رقابت و کاهش امتیازهای تبعیض‌آمیز است.

از منظر نظری نیز، مک‌کینون (McKinnon, ۱۹۷۳) نشان میدهد که محدودیت‌های مالی و اختلال در سازوکار تجهیز و تخصیص پس‌انداز میتواند بر سرمایه‌گذاری و توسعه اقتصادی اثر منفی بگذارد. بر این اساس، اصلاح نظام اعتباری ایران باید بر پایه اعتبار‌سنجی، شفافیت تسهیلات، تأمین مالی فعالیت‌های مولد و ارزیابی بازده اقتصادی منابع انجام شود؛ نه صرفاً بر مبنای دستور‌های اداری برای تخصیص اعتبار.

گزارش‌های بانک جهانی نیز میتوانند برای بررسی آثار سیاست‌های حمایتی و نحوه هدفگیری منابع عمومی مفید باشند؛ بااینحال، هر ادعا درباره آثار مشخص سیاست‌های ارزی، تورم یا تخصیص اعتبارات باید به گزارش و داده‌ای ارجاع دهد که مستقیماً همان

موضوع را بررسی کرده باشد (World Bank, ۲۰۲۰).

گذار به اقتصاد مهندس‌شده به سه اصلاح اساسی نیاز دارد:

نخست، تثبیت قواعد بازی و مشروط‌کردن تغییر سیاست‌ها به ارزیابی کارشناسی و اطلاع‌رسانی شفاف؛

دوم، اصلاح نظام اعتباری بر پایه بهره‌وری، ارزش افزوده، اعتبار‌سنجی و بازپرداخت تسهیلات؛

و سوم، بازطراحی سیاست‌های مالیاتی و حمایتی به‌گونه‌ای که سرمایه‌گذاری مولد تقویت و فرصت‌های رانتجویی محدود شود.

مالیات بر عایدی سرمایه نیز، در صورت طراحی دقیق و اجرای منصفانه، میتواند بخشی از این مجموعه باشد، نه جایگزینی برای پیش از اجرا هزینه و فایده آنها مستجیده شود و پس از اجرا در معرض ارزیابی قرار گیرد. دولت کارآمد، دولتی نیست که هر روز بیشتر به بازار فرمان دهد؛ دولتی است که شرایط رقابت، تولید و سرمایه‌گذاری مولد را فراهم کند. گذار از مهندسی اقتصاد به اقتصاد مهندس‌شده، در نهایت، گذار از توهم کنترل متغیرها به

هواپیماهای MD ایمنی می‌گیرند یا با پرواز خداحافظی می‌کنند؟

فروند از آن در کشور و در ۱۲ شرکت هواپیمایی موجود است و از این میزان نیز ۴۲ فروند عملیاتی هستند و به عبارتی تقریباً حدود ۴۰ درصد ناوگان هوایی کشور را شامل می شود می‌تواند فشار دیگر بر این صنعت باشد و با این تصمیم عملاً ۴۰ درصد ناوگان هوایی کشور پرواز ندارند. ضمن اینکه برخی از شرکت‌های هواپیمایی دارای تعداد زیادی از این نوع هواپیما‌ها هستند که این ممنوعیت اثر بیشتری بر آنها در این شرایط خواهد داشت.

چرا برخی از بوئینگ‌های MD نباید پرواز کنند؟

براساس آنچه فعالان صنعت می‌گویند علت موضوع امریه فنی صادر شده در سال ۲۰۲۱ از سوی مراکز مربوطه جهانی درباره بازرسی و تعویض پره‌های مراحل سوم و چهارم توربین کم فشار موتور این ناوگان با پره نو است و شرکت‌های بهره‌بردار اعلام کرده‌اند پره‌های نو در بازار وجود نداشته، امکان تأمین آن نیز وجود ندارد و در انتظار یکی از شرکت‌ها داخلی برای تولید آن هستند. بنابراین به نظر می‌رسد که با توجه به محدودیت‌ها موجود امکان جایگزینی پره‌ها قدیمی با نو اندکی زمان‌بر است. از طرفی ادامه بهره‌برداری از موتور‌های واجد شرایط با انجام بازرسی‌ها و رعایت الزامات مشخص تا یکسال و دوماه آینده امکان پذیر است.

سازمان هواپیمایی: ایمنی خط قرمز است و چانه‌زنی ندارد

در این میان ابوذر شیروی – رییس سازمان هواپیمایی کشوری – در نشست خبری که در روزهای گذشته برگزار شد، در پاسخ به سوال خبرنگاران در خصوص ممنوعیت پرواز اد‌ی‌ها گفت که موضوع ایمنی برای ما چانه‌زنی ندارد. هیچ فشار دستوری و رسانه‌ای در خصوص اینکه

سه اپراتور هوشمند پستی در آستانه ورود به بازار

وزیر ارتباطات و فناوری اطلاعات ضمن تبریک روز جهانی پست به کارکنان و پستچیان، از برنامه‌های شرکت ملی پست برای هوشمندسازی خدمات، ارتقای کیفیت پاسخگویی و توسعه همکاری با بخش خصوصی خبر داد. به گزارش ایسنا، سیدستار هاشمی به مناسبت روز جهانی پست با حضور در اداره پست مفتاح تهران از بخش‌های مختلف این مجموعه بازدید...

چرا کسب‌وکارهای ایرانی نباید فقط قیمت روز را دنبال کنند؟

نوسان نفت و هزینه انرژی

فرصت امروز: بازار جهانی انرژی در روزهای اخیر میان دو نیروی متضاد حرکت کرده است: از یک سو، نگرانی درباره اختلال عرضه نفت و حمل‌ونقل دریایی قیمت‌ها را بالا می‌برد؛ از سوی دیگر، نشانه‌هایی از کاهش تنش سیاسی و بازگشت بخشی از عرضه فرآورده‌های نفتی می‌تواند از شدت رشد قیمت بکاهد. در چنین بازاری، نگاه‌کردن به یک عدد روزانه و نتیجه‌گیری درباره مسیر آینده انرژی، تصویر ناقصی به دست می‌دهد. برای کسب‌وکار ایرانی، اهمیت این نوسان فقط در قیمت نفت خام نیست؛ هزینه حمل، بیمه، تأمین مواد اولیه، نرخ ارز، قیمت جایگزینی کالا و رفتار رقبا نیز می‌توانند هم‌زمان تغییر کنند.

در معاملات جمعه ۹ اکتبر، بهای نفت برنت در گزارش‌های بازار در محدوده حدود ۱۰۳ تا ۱۰۵ دلار برای هر بشکه قرار داشت و نفت خام آمریکا نیز در محدوده حدود ۹۱ تا ۹۲ دلار معامله شد. این ارقام نشان می‌دهد که بازار پس از نوسانات شدید روزهای قبل، همچنان در سطح بالایی قرار دارد؛ اما جهت حرکت روزانه آن به‌شدت تحت تأثیر خبرهای سیاسی و اختلالات عرضه است. بخشی از نگرانی بازار به تنش‌های...

تاب‌آوری پشت سد گرانی

پشت‌صحنه ۲۵ میلیارد دلار تأمین ارز

مدیریت و کسب‌وکار

هنر پایان‌بندی سال کاری در سازمان

تقویم در ذات خود یک ابزار بی‌رحم است. با نزدیک شدن به آخرین برگ های آن نوعی اضطراب جمعی سازمان ها را فرا می‌گیرد، یک تکاپوی ناگهانی برای به سرانجام رساندن پروژه های معلق، پاسخ دادن به ایمیل های بایگانی شده و پاک کردن فهرست وظایف. این تکاپوی پایانی، اگرچه ظاهری از بهره وری و خاتمه دارد، اما در واقعیت یکی از بزرگ ترین فرصت های استراتژیک سال را به یک فرآیند عملیاتی ساده و واکنشی تقلیل می‌دهد.

پایان سال، یک خط پایان صرف نیست که باید با نفس نفس زدن از آن عبور کرد، بلکه یک سکوی پرتاب است که باید با دقت و هوشمندی برای چشم سال آینده آماده اش نمود. برندهای پیشرو دریافته اند که ارزشمندترین دارایی در این مقطع زمانی، نه پاک کردن صندوق ورودی، بلکه خلق یک فضای حامدانه برای توقف، تأمل و همسویی است. آنها سال را با هفته جمع‌بندی معماری شده به پایان می‌رسانند، یک سرمایه‌گذاری حساب شده که بازده آن، نه...

حکمرانی بر پایه قواعد، محاسبه و پاسخگویی است.

- Asia’s next giant: Amsden, A. H. (۱۹۸۹). South Korea and late industrialization. Oxford University Press
- Free (۱۹۸۰). Friedman, M., & Friedman, R. to choose: A personal statement. Harcourt Brace Jovanovich
- Money and capital in (۱۹۷۳). McKinnon, R. I. economic development. Brookings Institution
- Some lessons from the (۱۹۹۶). Stiglitz, J. E. East Asian miracle. The World Bank Research Observer ۱۱(۲), ۱۵۱-۱۷۷.https://doi.org/1۰.۱۰۹۳/wbro
- Credit policies: (۱۹۹۶). Vittas, D., & Cho, Y. J. Lessons from Japan and Korea. The World Bank Research Observer ۲(۲), ۲۷۷-۲۹۸.

هواپیما از نظر ایمنی و استانداردهای لازم در شرایط مناسبی قرار دارد، اجازه ورود آن به کشور صادر می‌شود؛ بنابراین وظیفه سازمان هواپیمایی کشوری این نیست که نوع خاصی از هواپیما را برای شرکت‌ها تعیین کند بلکه باید اطمینان حاصل کند هواپیمایی که قرار است وارد چرخه پروازی کشور شود، از نظر ایمنی و فنی شرایط لازم را دارد. در حال حاضر منعی برای پرواز این هواپیماهای بوئینگ MD وجود ندارد و هر هواپیمایی که مجاز به پرواز باشد و بخشنامه مربوط به آن صادر شده باشد، می‌تواند در چارچوب مقررات فعالیت کند.

وی همچنین تأکید کرد که شرکت‌های هواپیمایی موظف به رعایت صلاحیت و الزامات ایمنی هستند و هیچ فشار رسانه‌ای، شخصی، ارگانی یا دستگاه دیگری نمی‌تواند سازمان هواپیمایی کشوری را تحت فشار قرار دهد که یک هواپیمای فاقد شرایط ایمنی را وارد چرخه پروازی کند. اگر ظرفیت کشور کاهش پیدا کند، باید این کاهش را تحمل کنیم تا ظرفیت جدید و ایمن ایجاد شود اما نمی‌توانیم برای جبران کمبود ظرفیت، اجازه پرواز به هواپیمایی بدهیم که شرایط ایمنی و استانداردهای لازم را ندارد. در مجموع، اگرچه سازمان هواپیمایی کشوری بر اولویت غیرقابل چشم‌پوشی ایمنی و لزوم رعایت الزامات فنی برای ادامه پرواز هواپیما‌های MD تأکید دارد، اما نگرانی شرکت‌های هواپیمایی درباره تبعات کاهش ظرفیت ناوگان همچنان پابرجاست. حال باید دید آیا امکان تأمین قطعات مورد نیاز و رفع محدودیت هواپیماهای مشمول فرامش می‌شود و MDهایی که مشمول ممنوعیت پرواز هستند، می‌توانند با حفظ ایمنی به چرخه پروازی بازگردند؟

فیلان هواپیما پرواز کند یا خیر، تأثیری در عزم ما نخواهد داشت؛ بنابراین تصمیمی که درباره ناوگان و نوع هواپیما‌ها گرفته می‌شود، کاملاً بررسی شده و براساس استانداردهای کارشناسی است. درباره هواپیماهای MD سه سال و نیم است با بخشنامه و دستورالعمل‌ها همراهی می‌کنیم که ایمنی را رعایت کنند. در حال حاضر نیز در حال بررسی‌های لازم درخصوص ایمنی این پروازها هستیم.

به گفته وی، هر شرکت هواپیمایی که دستورالعمل‌های صادر شده کارخانه سازنده MD را که مورد تأیید سازمان هواپیمایی نیز هست داشته باشد، اجازه پرواز خواهد داشت. این به معنی این نیست که MD امن نیست و صلاحیت پروازی ندارد. اکنون ۵۴ هواپیمای ام دی در کشور داریم که ۴۱ فروند آن عملیاتی هستند و حدود ۲۲ درصد از صندلی‌های عملیاتی کشور را شامل می‌شوند.

رییس سازمان هواپیمایی کشوری در پاسخ به ایسنا در خصوص اینکه چرا سازمان هواپیمایی بر واردات هواپیما‌ها نظارت بیشتری ندارد تا شرکت‌ها با چالش پیش‌ورو مواجه نشوند؟ نیز گفت: شرکت هواپیمایی یک بنگاه اقتصادی است و بر اساس توجیه اقتصادی تصمیم می‌گیرد چه هواپیمایی را وارد کند. اینکه چه شرکتی چه نوع هواپیمایی وارد کند، اصولاً تصمیم خود شرکت هواپیمایی است. البته برای دریافت مجوز، شرکت هواپیمایی باید مستندات هواپیما را به سازمان هواپیمایی کشوری ارائه کند. سازمان نیز تیم نظارتی خود را به کشوری که هواپیما در آن قرار دارد اعزام می‌کند تا هواپیما از نظر سلامت، استانداردها، اتمام تست‌ها و چک‌های لازم بررسی شود.

به گفته شیروی، پس از بررسی مستندات و همچنین بررسی فیزیکی و میدانی هواپیما، اگر مشخص شود که

انبوه‌سازان مسکن ایرانی راه خارج را بلد شده‌اند!

رکود بازار مسکن در ایران شرایطی را به وجود آورده که برخی فعالان صنعت ساختمان بر طبل مهاجرت می‌کوبند. در یک دهه گذشته، بسیاری از سازندگان ایرانی برای ادامه فعالیت به خارج از کشور رفته‌اند؛ مقصد ترکیه، کشورهای عربی، آسیای میانه و حتی استرالیا است. اخیراً هم برخی سازندگان ایرانی در قالب کنسرسیوم و همکاری با شرکت‌های خارجی به دنبال اجرای پروژه در بازارهای منطقه هستند.

به گزارش ایسنا، افزایش هزینه ساخت مسکن، دشواری تأمین مالی پروژه‌ها، کاهش توان خرید خانوارها و نااطمینانی نسبت به آینده بازار مسکن، صنعت ساختمان کشور را با چالش‌های جدی مواجه کرده است؛ شرایطی که به گفته دبیر انجمن انبوه‌سازان استان تهران، حتی به مهاجرت برخی از توسعه‌گران و سازندگان بزرگ به کشورهای حاشیه خلیج فارس، آسیای میانه و سایر بازارهای خارجی منجر شده است. البته این مسأله‌ی امروز و ناشی از شرایط جنگی نیست، پیشتر و طی حدود یک دهه گذشته گزارش‌هایی جسته و گریخته از کوچ سازندگان ایرانی به کشورهای ترکیه، عمان، ارمنستان و عراق منتشر شده بود، هم‌زمان توقف بخش قابل توجهی از پروژه‌های حمایتی و کاهش صدور پروانه‌های ساختمانی در مقاطعی از سال گذشته، نگرانی‌ها درباره آینده عرضه مسکن و تشدید شکاف میان قیمت خانه و قدرت خرید مردم را افزایش داده است.

افزایش هزینه ساخت در پروژه‌های حمایتی

بهار امسال به استناد گزارش مرکز آمار، تورم مصالح ساختمانی در تهران به ۱۰۶ درصد رسید. در این شرایط ساخت مسکن دیگر تنها با چالش تأمین زمین و اخذ مجوزهای ساختمانی مواجه نیست. افزایش هزینه مصالح، دستمزد نیروی انسانی، تجهیزات و تأسیسات، در کنار دشواری تأمین مالی، محاسبات اقتصادی سازندگان را با تغییرات جدی روبرو کرده است.

در این زمینه مهدی زرقانی - دبیر انجمن انبوه‌سازان استان تهران - در گفت‌وگو با ایسنا اظهار کرد: تحولات اقتصادی و جنگ، به‌ویژه بر قیمت برخی مصالح مرتبط با محصولات پتروشیمی و سایر نهاده‌های ساختمانی تأثیر گذاشته است.

برآورد این فعال صنعت ساختمان نشان می‌دهد هزینه ساخت پروژه‌های اقتصادی و حمایتی، از جمله طرح‌های مرتبط با نهضت ملی مسکن، به حدود ۴۲ تا ۵۰ میلیون تومان به ازای هر مترمربع رسیده است. این رقم در پروژه‌های متعارف شهری تهران با ساختمان‌های پنج تا هفت طبقه، حدود ۶۵ تا ۷۰ میلیون تومان برآورد می‌شود.

به گفته زرقانی، هزینه ساخت ساختمان‌های بلندمرتبه و برج‌ها نیز با توجه به نوع سازه و مشخصات پروژه، به حدود ۱۰۰ تا ۱۲۰ میلیون تومان برای هر مترمربع زیربنای غیرمفید می‌رسد؛ رقمی که در پروژه‌های خاص و لوکس ممکن است تا حدود ۱۵۰ میلیون تومان افزایش یابد. البته این ارقام، برآوردهای اعلام شده از سوی دبیر انجمن انبوه‌سازان استان تهران است و شاید نتوان آنها را

به‌عنوان متوسط رسمی هزینه ساخت در کل کشور در نظر گرفت. هزینه نهایی هر پروژه به عواملی مانند موقعیت زمین، تراکم ساختمانی، کیفیت مصالح، تعداد طبقات، هزینه تأسیسات و شرایط قرارداد بستگی دارد. با این حال، همین برآوردها نشان می‌دهد که فاصله میان هزینه تولید مسکن و توان مالی بخش بزرگی از خانوارها تا چه اندازه افزایش یافته است.

تورم نهاده‌ها و کاهش انگیزه سرمایه‌گذاری

افزایش هزینه‌های اعلام شده از سوی سازندگان در شرایطی رخ داده که آمارهای رسمی نیز از رشد قابل توجه قیمت نهاده‌های ساختمانی حکایت دارند. بر اساس گزارش منتشرشده از شاخص قیمت نهاده‌های ساختمان‌های مسکونی شهر تهران، این شاخص در بهار ۱۴۰۵ نسبت به فصل قبل ۲۰٫۷ درصد و در مقایسه با فصل مشابه سال قبل ۱۰۶٫۸ درصد افزایش یافت. تورم سالانه نهاده‌های ساختمانی نیز در همین گزارش ۸۰ درصد اعلام شد.

چنین افزایشی برای سازندگانی که پروژه‌های خود را با قراردادهای چندماهه یا چندساله اجرا می‌کنند، اهمیت ویژه‌ای دارد. در شرایط تورمی، برآورد هزینه نهایی پروژه در زمان آغاز عملیات ساختمانی دشوارتر می‌شود و هرگونه تأخیر در تأمین مالی یا اجرای پروژه می‌تواند به افزایش هزینه‌ها و کاهش حاشیه سود منجر شود.

در پروژه‌های مشارکتی و طرح‌های حمایتی نیز افزایش هزینه‌ها مسئله پیچیده‌تری ایجاد می‌کند؛ زیرا قیمت قرارداد، آورده متقاضیان و تسهیلات بانکی ممکن است با سرعت افزایش هزینه‌های واقعی ساخت هماهنگ نباشد. در نتیجه، سازنده با دو انتخاب روبرو می‌شود؛ یا باید منابع مالی بیشتری برای تکمیل پروژه تأمین کند یا سرعت اجرای کار را کاهش دهد و در انتظار بهبود شرایط بماند. در هر دو حالت، تأخیر در عرضه واحدهای جدید می‌تواند پیامدهای خود را در بازار مسکن نشان دهد.

نهضت ملی مسکن در تنگنای تأمین مالی

یکی از مهم‌ترین بخش‌های اظهارات دبیر انجمن انبوه‌سازان استان تهران، به وضعیت پروژه‌های حمایتی مربوط می‌شود؛ پروژه‌هایی که قرار بود بخشی از نیاز مسکن خانوارهای فاقد خانه را پاسخ دهند، اما اکنون با مشکلات تأمین مالی مواجه‌اند. زرقانی می‌گوید انجمن انبوه‌سازان استان تهران با حدود ۳۶ شرکت در پروژه‌های نهضت ملی مسکن فعالیت دارد و در مجموع، حدود ۱۰ هزار واحد به‌صورت مستقیم در حوزه فعالیت این مجموعه قرار گرفته است. او همچنین از تحویل حدود چهار تا پنج هزار واحد در قالب طرح‌های قبلی خبر می‌دهد.

به گفته وی، پروژه‌های نهضت ملی مسکن در شرایط فعلی با کندی و در مواردی توقف مواجه شده‌اند و فعالیت سازندگان در این طرح‌ها به حدود پنج درصد ظرفیت رسیده است.

دبیر انجمن انبوه‌سازان استان تهران، کمبود منابع مالی را عامل اصلی این وضعیت می‌داند و می‌گوید تأمین مالی پروژه‌ها عمدتاً بر دو پایه آورده متقاضیان

و تسهیلات بانکی استوار است؛ در حالی که هر دو مسیر با محدودیت روبرو هستند.

زرقانی با اشاره به تسهیلات ۸۵۰ میلیون تومانی برخی پروژه‌های حمایتی گفت: این رقم در مقایسه با هزینه‌های فعلی ساخت، پاسخگوی نیاز مالی سازندگان نیست. او همچنین از اجرا نشدن کامل تکالیف قانونی بانک‌ها در زمینه تأمین مالی بخش مسکن انتقاد می‌کند.

بر اساس ماده ۴ قانون جهش تولید مسکن، نظام بانکی مکلف شده است بخشی از تسهیلات خود را به بخش مسکن اختصاص دهد؛ با این حال، اجرای این تکلیف و میزان اثرگذاری آن بر تأمین مالی واقعی پروژه‌ها، همواره محل بحث میان سیاست‌گذاران و فعالان این بخش بوده است.

از نگاه سازندگان، مسئله فقط تعیین سقف تسهیلات نیست، بلکه زمان پرداخت، میزان پوشش هزینه‌ها و امکان تأمین نقدینگی مستمر در طول اجرای پروژه نیز اهمیت دارد. تسهیلاتی که دیر پرداخت شود یا بخش کوچکی از هزینه‌ها را پوشش دهد، نمی‌تواند به‌تنهایی مانع توقف عملیات ساختمانی شود. در چنین شرایطی، تأخیر در تکمیل واحدها علاوه بر افزایش هزینه ساخت، متقاضیانی را که بخشی از منابع مالی خود را به پروژه اختصاص داده‌اند، در معرض انتظار طولانی‌تر و هزینه‌های بیشتر قرار می‌دهد.

تولید مسکن به کمتر از ۴۰۰ هزار واحد رسید

مشکلات مالی سازندگان در شرایطی مطرح می‌شود که آمار صدور پروانه‌های ساختمانی نیز در سال ۱۴۰۴ نوسان قابل توجهی داشته است. بر اساس آمار منتشرشده از مرکز آمار ایران در سال ۱۴۰۴ در مجموع ۳۸۷ هزار و ۶۰۴ واحد مسکونی در پروانه‌های ساختمانی صادرشده در کل نقاط شهری کشور پیش‌بینی شده بود. این ارقام در فصل بهار حدود ۱۰۹ هزار، تابستان ۸۲ هزار، پاییز ۱۰۳ هزار و زمستان ۹۳ هزار واحد بوده که در مقایسه با فصل مشابه سال قبل از آن به ترتیب ۱۹۶، ۲۷۹، ۴۰۷ و ۴۳۵ درصد کاهش داشته و نشان می‌دهد در تمامی فصول سال قبل آمار ساخت و ساز در کشور افت کرده است.

میزان تولید سالیانه مسکن در شرایطی به کمتر از ۴۰۰ هزار واحد در کشور رسیده که مطابق برآورد طرح جامع مسکن باید سالیانه یک میلیون واحد مسکونی در کشور تولید و نوسازی شود. از طرف دیگر آثار کاهش ساخت‌وساز معمولاً با فاصله زمانی در بازار مسکن نمایان می‌شود. کاهش آغاز پروژه‌ها در یک دوره، ممکن است در سال‌های بعد به کاهش تعداد واحدهای آماده عرضه منجر شود؛ به‌خصوص اگر هم‌زمان پروژه‌های نیمه‌تمام نیز به دلیل مشکلات مالی با تأخیر مواجه شوند.

در مقابل، افزایش مقطعی صدور پروانه‌ها هم لزوماً به معنای بهبود پایدار تولید مسکن نیست. برای ارزیابی وضعیت واقعی بازار باید تعداد پروژه‌های آغازشده، سرعت پیشرفت فیزیکی، میزان تکمیل واحدها و توان مالی سازندگان را نیز در نظر گرفت.

(آگهی قانون تعیین تکلیف وضعیت اراضی وساختمانهای فاقد سند رسمی حوزه ثبتی چالوس شماره ۶-۱۴۶)



قوه قضائیه

سازمان ثبت اسناد واملاک کشور

اداره کل ثبت اسناد و املاک استان مازندران

گزارش

ادامه از صفحه ۴

کشاورزی مع الواسطه خریداری از مالکیت رسمی قربانعلی منصوری

۸۰ فرعی به نام سارا نژاد محمودی نسبت به ششدانگ یک قطعه زمین به مساحت ۵۲۳،۳۵متر مربع با کاربری کشاورزی مع الواسطه خریداری از مالکیت رسمی مسیب کریمی سینکا

۸۱ فرعی به نام لیلا بیژنی کشکک نسبت به ششدانگ یک قطعه زمین مزروعی به مساحت ۲۸۲،۶۹متر مربع با کاربری کشاورزی بلاواسطه خریداری از مالکیت رسمی محمدحسین منصور سمائی

۸۲ فرعی به نام احسان نژاد محمودی نسبت به ششدانگ یک قطعه زمین به مساحت ۵۱۰،۴۸متر مربع با کاربری کشاورزی مع الواسطه خریداری از مالکیت رسمی مسیب کریمی سینکا

۸۳ فرعی به نام فاطمه لطفی نسبت به ششدانگ یک قطعه زمین به مساحت ۵۷۶،۹۱متر مربع با کاربری کشاورزی مع الواسطه خریداری از مالکیت رسمی عزت اله منصورسمائی

املاک واقع درقریه سرکاء به شماره ۱۰۵ اصلی بخش یک ییلاقی دهستان بیرون بشم(ناحیه ۰۳)

۷۴ فرعی به نام رحیم یزدان دوست نسبت به ششدانگ یک قطعه زمین به مساحت ۳۷۹،۵۳متر مربع با کاربری کشاورزی مع الواسطه خریداری از مالکیت رسمی ایرج

گلامرج الیاسی

۷۶ فرعی به نام راضیه بوترابی نسبت به ششدانگ یک قطعه زمین به مساحت ۳۴۲،۹۶متر مربع با کاربری کشاورزی مع الواسطه خریداری از مالکیت رسمی ایرج گلامرج الیاسی

۱۰۲ فرعی به نام زهره بوترابی نسبت به ششدانگ یک قطعه زمین به مساحت ۳۵۹،۵۵متر مربع با کاربری کشاورزی مع الواسطه خریداری از مالکیت رسمی ایرج گلامرج الیاسی

۱۰۳ فرعی به نام احسان وطنچی نسبت به ششدانگ یک قطعه زمین به مساحت ۳۲۵،۱۲متر مربع با کاربری کشاورزی مع الواسطه خریداری از مالکیت رسمی ایرج گلامرج الیاسی

۱۰۴ فرعی به نام صغری سقتچی نسبت به ششدانگ یک قطعه زمین به مساحت ۳۸۲متر مربع با کاربری کشاورزی مع الواسطه خریداری از مالکیت رسمی ایرج گلامرج الیاسی

۱۰۵ فرعی به نام زهره رسول بابائی نسبت به ششدانگ یک قطعه زمین به مساحت ۵۹۳،۴۰متر مربع با کاربری کشاورزی مع الواسطه خریداری از مالکیت رسمی سید حسین نقیب حسینی

۱۰۶ فرعی به نام حسین رخشنده رو نسبت به ششدانگ یک قطعه زمین به مساحت ۴۲۶،۲۳متر مربع با کاربری کشاورزی مع الواسطه خریداری از مالکیت رسمی ایرج گلامرج الیاسی

لذا به موجب ماده ۳ قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمانهای فاقد سند رسمی و ماده ۱۳ آیین نامه مربوطه این آگهی در دو نوبت به فاصله ۱۵ روز از

طریق این روزنامه و محلی / کثیرالانتشار در شهر ها منتشر و در روستاها رای هیات الصاق تا در صورتیکه اشخاص ذینفع به آرای اعلام شده اعتراض داشته باشند

باید از تاریخ انتشار اولین آگهی و در روستاها از تاریخ الصاق در محل تا دو ماه اعتراض خود را به اداره ثبت محل وقوع ملک تسلیم و رسید اخذ نمایند . معترض باید ظرف یک ماه از تاریخ تسلیم اعتراض مبادرت به تقدیم دادخواست به دادگاه عمومی محل نماید و گواهی تقدیم دادخواست را به اداره ثبت محل تحویل دهد که در این صورت اقدامات ثبت موکول به ارائه حکم قطعی دادگاه

است و در صورتی که اعتراض در مهلت قانونی واصل نگردد یا معترض ، گواهی تقدیم دادخواست به دادگاه عمومی محل ارائه نکند اداره ثبت مبادرت به صدور سند مالکیت می نماید و صدور سند مالکیت مانع از مراجعه متضرر به دادگاه نیست . بدیهی است برابر ماده ۱۳ آیین

نامه مذکور در مورد قسمتی از املاکی که قبلا اظهارنامه ثبتی پذیرفته نشده ، واحد ثبتی با رای هیات پس از تنظیم اظهارنامه حاوی تحدید حدود ، مراتب را در اولین آگهی نوبتی و تحدید حدود به صورت همزمان به اطلاع عموم می رساند و نسبت به املاک در جریان ثبت و فاقد سابقه تحدید حدود ، واحد ثبتی آگهی تحدید حدود را به صورت اختصاصی منتشر می نماید.

تاریخ انتشار نوبت اول: ۱۴۰۵/۰۷/۱۹

تاریخ انتشار نوبت دوم: ۱۴۰۵/۰۸/۰۳

محمود حسام رئیس اداره ثبت اسناد و املاک شهرستان چالوس شناسه آگهی ۲۲۹۷۳۷۳

(continued)

