هادی حق‌شناس در گفت‌وگو با «توسعه ایرانی» و در بررسی ادعای آماری جدید عبدالملکی:

درآمد ارزی مناطق آزاد حاصل سرمایه‌گذاری‌های گذشته است

رامتین موثق

میزان سرمایه‌گذاری خارجی در مناطق آزاد تجاری یکی از شاخص‌های مهم برای سنجش قدرت جذب اقتصاد کشور و استفاده از آن برای توسعه است. شاخصی که در ایران با موانع جدی مواجه شده و به نظر می‌رسد تمام اقدامات دولت برای جذب سرمایه خارجی به بن‌بست خورده است؛ مناطقی که قرار بود روزی به افزایش صادرات و درآمد ارزی و توسعه صنعت کشور کمک کند با تراز تجاری منفی روبه‌رو شده است.

این روزها شاهد سخنانی از دبیر شورای عالی مناطق آزاد در خصوص این مناطق هستیم. حجت عبدالملکی پس از انتصاب به این پست نظرات خود را در خصوص مناطق آزاد عوض کرد که تناقضات فکری او را نشان می‌دهد. در سال ۱۳۹۷ عبدالملکی مدعی شده بود سرمایه‌گذاری خارجی یک حرف بی‌خود و یک دروغ بزرگ برای استثمار است و هیچ کشوری با سرمایه خارجی توسعه پیدا نکرده است. همچنین او در دولت قبل بی‌محابا به وجود مناطق آزاد و افزایش واردات حمله می‌کرد. اما عبدالملکی در مراسم معارفه خود به عنوان دبیر شورای عالی مناطق آزاد از مناطق آزاد به عنوان موتور محرک توسعه اقتصاد کشور نام برد. او همچنین ۸ شهریور در نمایشگاه روایت خدمت، رشد سریع تراز تجاری مثبت در مناطق آزاد و ویژه اقتصادی را از دستاوردهای دولت سیزدهم برشمرد و گفت: مشکلات زیرساختی برای سرمایه‌گذاری در مناطق مذکور در دولت سیزدهم برطرف شده و اکنون سرمایه‌گذار می‌تواند طرحش را انتخاب کند.

وقتی هندی‌ها در بندر چابهار از سرمایه‌گذاری پشیمان می‌شوند، وقتی پل خلیج فارس قشم هنوز تکمیل نشده و برای تامین بودجه آن صرفا نامه‌نگاری می‌شود، وقتی هنوز در لیست سیاه FATF هستیم و...، افتتاح سه منطقه آزاد جدید چه دستاوردی می‌تواند باشد جز اینکه در این مناطق هم با بحران سرمایه‌گذاری و تراز تجاری منفی مواجه شویم؟

سهم ناچیز مناطق آزاد در اقتصاد کشور

یکی از چالش‌های مناطق آزاد در ایران تصویب چارچوب قانونی یکسان برای همه آنهاست. بر اساس قوانین موجود، مناطق آزاد و ویژه اقتصادی از حیث مزیت‌ها و مقررات صادرات، واردات (بجز خرده‌فروشی و کالای همراه مسافر)، اشتغال، تولید و مالیات بر ارزش افزوده تا حد زیادی مشابه یکدیگر هستند. به عنوان مثال واحدهای صنعتی و معدنی مناطق آزاد دارای معافیت مالیاتی ۲۰ سال هستند و در مناطق ویژه اقتصادی ۵ تا ۱۳ سال معافیت مالی دارند و در صورت استقرار در مناطق کمتر برخوردار از اشتغال معافیت مالیاتی آنها مشابه مناطق آزاد خواهد شد.

مناطق آزاد در ایران سهم ناچیزی در اقتصاد کشور دارند. گزارش مرکز پژوهش‌های مجلس نشان می‌دهد سهم این مناطق (بالحاظ صادرات خدمات) از صادرات غیرنفتی و تولید کشور حدود ۱ درصد، از میزان تولید از تعداد واحدهای تولیدی فعال کمتر از ۳ درصد، از جذب سرمایه‌گذاری مستقیم خارجی حدود ۱۰ درصد و از اشتغالزایی کل کشور حدود ۴ درصد است. همچنین میزان واردات کالا از طریق مناطق آزاد حدود ۲ برابر صادرات کالا از این مناطق به خارج از کشور است. شایان ذکر است وسعت مناطق آزاد ۳ برابر وسعت شهرک‌ها و نواحی صنعتی کشور بوده اما میزان اشتغال در شهرک‌های صنعتی بیش از ۳ برابر اشتغال در مناطق آزاد کشور است.

این چالش‌ها از زبان مدیران حوزه نیز بیان می‌شود. مدیرعامل سابق سازمان منطقه آزاد قشم اعلام کرد: تغییر قوانین و ابلاغ برخی ضوابط و دستورالعمل‌های متعدد و کاهش مزیت‌های اقتصادی ویژه مناطق آزاد در سال‌های گذشته نیز موجب سردرگمی سرمایه‌گذاران و فرار سرمایه و کاهش انگیزه فعالان اقتصادی در این مناطق شده است. افشار فتح‌الهی در ادامه گفت: نبود زیرساخت‌های اساسی از قبیل جاده، آب، برق و سایر ملزومات توسعه اقتصادی و اجتماعی و مدیریت چندگانه نیز از مهمترین موانع در مسیر پیشرفت مناطق آزاد است. او اهداف و محور اصلی فعالیت‌های این منطقه آزادی تجاری را شامل توسعه و گسترش صنعت ترانزیت و حمل و نقل، گسترش تجارت و خدمات تجاری، صنایع انرژی‌بر، صنایع بیوتکنولوژیک و منابع دریایی، صنایع گردشگری، شیلات و صید صنعتی، خدمات پشتیبان نفت و پارک‌های انرژی دانسته بود.

تحریم‌ها و عدم عضویت در FATF، آفت اصلی مناطق آزاد

هادی حق‌شناس در گفت‌وگو با «توسعه ایرانی» بیان کرد: مشکل اصلی برای فعالیت مناطق آزاد تحریم‌ها و عدم الحاق ایران به FATF است. برای اهمیت این مطلب باید گفت ما با هیچ کشوری مثل عراق پیوندهای دینی و فرهنگی و... نداریم اما عراق نتوانست پول گاز و برق ایران پرداخت کند و از طریق یک کشور دیگر و با اجازه آمریکا این کار را انجام داد. باید پرسید چرا دو سال طول کشید پول بلوکه شده ایران از کره به یک کشور دیگر برای پرداخت برود؟ پیدا کردن پاسخ اینکه چرا سرمایه‌گذاری نمی‌شود مانند سوالات پیش بسیار واضح است.

این کارشناس اقتصادی ادامه داد: وقتی کشور نفت خود را نمی‌تواند بفروشد آنوقت یک سرمایه‌گذار خارجی چگونه در کشور سرمایه‌گذاری کند؟ هدف سرمایه‌گذار کسب سود است، اما در ایران امکان انتقال سود برای سرمایه‌گذار خارجی وجود ندارد.

مدیر سابق منطقه ویژه اقتصادی بندر انزلی افزود: با این موانع برای نظام پولی کشور طبیعی است سرمایه‌گذار خارجی تمایلی به فعالیت نداشته باشد.

هزینه سرمایه‌گذاری متناسب با ظرفیت کشور نیست و تنش‌های سیاسی و تحریم‌ها هزینه این کار را زیاد کرده است.

حق‌شناس در پاسخ به ادعای عبدالملکی در خصوص رفع موانع سرمایه‌گذاری در مناطق آزاد تصریح کرد: کافی است به میزان جذب سرمایه‌گذاری خارجی در دو سال گذشته نگاه کنیم. آمارهای منتشره بیانگر ادعای دبیر شورای عالی مناطق آزاد کشور نیست. ما در جذب سرمایه خارجی به تناسب ظرفیت اقتصادی، جمعیت و وسعت کشور تقریبا از همه‌ی کشورهای همسایه عقب افتادیم. وقتی که آمار و اطلاعات داخلی دقیق نیست و به برخی مراجع آمار بین‌المللی نظیر آمارهای بانک جهانی و صندوق بین‌المللی پول مراجعه می‌کنیم متوجه می‌شویم جذب سرمایه‌گذاری خارجی در ایران چه مقدار کم است. در واقع این ادعا، ادعای درستی نیست و ما متناسب با ظرفیت مناطق آزاد موفق به جذب سرمایه خارجی نشدیم. عضو کمیسیون اقتصادی مجلس هشتم در پایان گفت: ما در این ۳۰ سال و شروع فعالیت مناطق آزاد موفقیت‌هایی در این زمینه داشتیم. همین حالا صادرات و درآمد ارزی که در این مناطق وجود دارد حاصل سرمایه‌گذاری‌های گذشته است.

هادی حق‌شناس: وقتی کشور نفت خود را نمی‌تواند بفروشد آنوقت یک سرمایه‌گذار خارجی چگونه در کشور سرمایه‌گذاری کند؟ هدف سرمایه‌گذار کسب سود است، اما در ایران امکان انتقال سود برای سرمایه‌گذار خارجی وجود ندارد

افتتاح‌های نمادین در مناطق تجاری هم وجود دارد!

ماه گذشته بود که مجلس افتتاح سه منطقه آزاد تجاری جدید سرخس، دوغارون و مازندران را تصویب کرد. ۱۵ مرداد بعد از بحث نمایندگان در این خصوص، لوایح تاسیس این مناطق به تصویب نمایندگان رسید. لازم به توضیح است مناطق سرخس، دوغارون و مازندران پیش از این به عنوان منطقه ویژه اقتصادی تعیین شده بودند و در لایحه جدید قرار است این نواحی از منطقه ویژه اقتصادی به منطقه آزاد تجاری و صنعتی تغییر حالت دهند. مسئله‌ای که احتمال تبلیغاتی بودن تصویب این لوایح را تقویت می‌کند زیرا تبدیل منطقه ویژه به منطقه آزاد مزیت قابل توجهی برای افزایش تولید و صادرات در منطقه ویژه اقتصادی ایجاد نخواهد کرد.

وقتی هندی‌ها نیز در بندر چابهار از سرمایه‌گذاری پشیمان می‌شوند و باز باید با آنها مذاکره کرد، وقتی پل خلیج فارس قشم هنوز تکمیل نشده و برای تامین بودجه آن صرفا نامه‌نگاری می‌شود، وقتی هنوز وضعیت سیاست خارجی و رفع تحریم‌ها و بن‌بست نظام پولی ایران و قرار گرفتن آن در لیست سیاه FATF مطرح است، افتتاح سه منطقه آزاد جدید چه دستاوردی می‌تواند باشد جز اینکه در این مناطق هم با بحران سرمایه‌گذاری و تراز تجاری منفی مواجه شویم؟ بهتر است دولت فکر رفع موانع مناطق موجود باشد تا اینکه با افتتاح مناطق جدید برای خود موانع جدید درست کند.

گزارش

متهم جدید دولت برای بحران بازار؛

سکوهای آنلاین چه نقشی در بازار مسکن دارند؟

دولت که ماه‌های گذشته مشاوران املاک را عامل اصلی افزایش قیمت در بازار مسکن و اجاره بود اکنون متهم جدیدی برای توجیه تورم مسکن یافته است؛ سکوهای آنلاین! این در حالی است که سیاست‌های دولت سیزدهم یکی پس از دیگری در ماه‌های گذشته برای ساماندهی بازار مسکن و اجاره شکست خورده است.

به گزارش تجارت نیوز هر چند نمودار قیمت مسکن از دهه‌ها پیش همچنان بر مدار صعودی قرار داشته است، اما از سال ۱۳۹۷ و با ابطال یک‌طرفه قرارداد برجام از سوی ترامپ تاکنون پرواز قیمتی بی‌سابقه‌ای را تجربه کرده است. بررسی بازار مسکن در این سال‌ها نشان می‌دهد علاوه بر تاثیر تورم و ناترازی‌های اقتصاد کلان کشور بر بازار مسکن، سیاست‌های غلط دولت‌های مختلف نیز در وضعیت نابسامان آن دخیل بوده است؛ سیاست‌هایی که یا در زمان درست و موقعیت مناسب به اجرا درنیامده‌اند یا سیاست‌هایی بوده‌اند که با وجود ایده‌های جالب روی کاغذ، اما در عمل هیچ کارایی و نتیجه‌ای نداشته‌اند.

فرافکنی دولت برای فرار از اتهام اهمال کاری

از سوی دیگر بررسی رفتار دولت‌ها در دوره‌های مختلف نشان می‌دهد هر زمان که این نهاد از سر و سامان دادن به بازار مسکن ناتوان شده، سعی کرده است به جای پیدا کردن نقطه ضعفی که بحران از آن نشت می‌کند، به دنبال مقصری خارج از مجموعه خود بگردد تا اشتباهات را به گردن او بیاندازد.

این رویکرد به‌ویژه در دولت سیزدهم پررنگ‌تر شده و زوایای جدیدی پیدا کرده است. در ابتدای سال ۱۴۰۲ که تورم اجاره و قیمت خرید مسکن به‌ویژه در شهر تهران سر به فلک زد، دولت رئیسی ابتدا به سراغ مشاوران املاک رفت و به تنبیه این صنف پرداخت؛ روندی که هم اکنون نیز ادامه دارد.

دولتمردان معتقد بودند دستکاری مشاوران املاک در قیمت‌ها و سرمایه‌گذاری این صنف در بازار مسکن باعث دامن زدن به تورم در حوزه مسکن می‌شود. هر چند دولت به جای راه حل دنبال متهم میگردد.

نقش سکوها در اطلاع رسانی قیمت‌ها

متهم بعدی دولت برای افزایش قیمت ملک و اجاره، سکوهای اینترنتی هستند. پلتفرم‌هایی که آگهی‌های فروش و اجاره مسکن بر بستر آنها منتشر می‌شود. چند روز پیش، ابراهیم رئیسی نیز خواستار ساماندهی سکوهای انتشار آگهی و جلوگیری از قیمت‌سازی این سکوها شد. از سوی دیگر وزیر اقتصاد هم پیشنهاد در نظر گرفتن جرایم پلکانی و در نهایت لغو مجوز سکوهای متخلف را مطرح کرد. جالب آنکه وزارت صمت هم در این حرکت یکپارچه به دولت پیوسته و خواستار تعلیق فعالیت دیوار و شیپور شده است

این در حالی است که عموم کاربران فعال در این پلتفرم‌های آنلاین یا همان مشاورن املاک هستند و در نتیجه همان گونه که کارشناسان معتقدند، تاثیر آنها بر بازار مسکن گسترده نیست، یا کاربران شخصی هستند که بر اساس قوانین مالکیت خصوصی مجازند ملک خود را به قیمت دلخواه عرضه و دادوستد کنند.

گزارش

مسئول ذی‌ربط در سازمان برنامه:

ساختار فعالی سرمایه‌گذاری بالادستی ضد توسعه است

رئیس امور هماهنگی و تلفیق بودجه سازمان برنامه و بودجه اعلام کرد: ساختار فعالی سرمایه‌گذاری بالادستی ضد توسعه است.

به گزارش مهر، حسن چنارانی در تحلیل موانع و مشکلات سرمایه‌گذاری بالادستی، انحصار شرکت نفت و عدم برنامه‌ریزی معطوف به افزایش ظرفیت تولید را از مشکلات اساسی در این زمینه معرفی و تاکید کرد که ساختار فعلی سرمایه‌گذاری بالادستی ضد توسعه است. در این راستا او علاوه بر فضای انحصاری، بر ضرورت تحول در روابط مالی فعلی خاطرنشان کرد که در ساختار فعلی، تزریق منابع بیشتر چاره‌ساز نبوده و منابع صرف هزینه‌های جاری در قالب‌های مختلف شده و به توسعه منجر نمی‌شود.

او در بررسی و نقد الگوی پرداخت فی به‌ازای هر بشکه تولید، این الگوی را در صورت برآورد صحیح هزینه‌های تمام‌شده، موجب ایجاد انگیزه برای توسعه میادین مشترک و دریایی عنوان نمود. چنارانی موفقیت الگوی پروانه بهره‌برداری را در گرو حل سایر چالش‌ها از جمله بدهی سنگین شرکت نفت، ضعف حکمرانی شرکتی، قیمت‌گذاری تکلیفی و ضعف قواعد انگیزشی دانست. مدیرعامل مؤسسه مشاوره انرژی سولوشن به چالش‌ها و مشکلات سرمایه‌گذاری در بالادست نفت و گاز، به ضرورت افزایش سهم سرمایه‌گذاری از درآمدهای شرکت ملی نفت به ۳۰ درصد براساس نیاز توسعه بالادستی در آینده اشاره کرد. محمدرضا کثیری در نشست تخصصی سرمایه‌گذاری در بالادست صنعت نفت گفت: این مسئله ضرورت تحول اساسی در رابطه مالی و ساختار سرمایه‌گذاری بالادستی را نشان می‌دهد.

در ادامه این نشست رئیس سابق اداره ارزیابی مخازن شرکت ملی مناطق نفت‌خیز جنوب با اشاره به عدم تحقق اهداف تولیدی در بخش عمده مخازن شرکت ملی مناطق نفت‌خیز جنوب، چالش مهم در این زمینه را عدم مدیریت یکپارچه مخازن-تولید عنوان کرد.

رجیم سیلاوی افزود: با وجود ضعف در شرکت‌های تابعه ملی نفت در این حوزه، به دلیل ماهیت پیمانکاری شرکت‌های غیر دولتی، این مشکل در این شرکت‌ها نیز دو چندان است. بنابراین با صدور پروانه بهره‌برداری به شرکت‌های غیر دولتی، حتی با وجود سرمایه‌گذاری اما به دلیل عدم مدیریت یکپارچه مخازن-تولید و استفاده از فناوری‌های به روز میزان تولید افزایش چندانی نخواهد داشت.

خبر اقتصادی

با افزایش ۱۷ درصدی خروج آب

پرشدگی سدها فقط ۴۸ درصد است

بر اساس آمار جدید از اطلاعات و داده‌های آب، ورودی آب به سدهای کشور از ابتدای سال جاری تا پنج شهریور سال آبی ۱۴۰۱-۱۴۰۲، ۳۸.۳۳ میلیارد متر مکعب بوده است در حالی که این رقم در همین بازه زمانی سال گذشته ۳۰.۱۳ میلیارد متر مکعب بوده که ۲۷ درصد افزایش را نشان می‌دهد. این در حالی است که خروجی از سدها هم در همین بازه زمانی ۱۷ درصد افزایش یافته. بنابر گزارش ایلنا حجم آب موجود در مخازن سدها در سال جاری ۲۳.۷۵ میلیارد متر مکعب است و این رقم در سال آبی گذشته ۲۰.۶۰ میلیارد متر مکعب بوده که ۱۵ درصد اختلاف را نشان می‌دهد و در کل میزان پرشدگی صد تا ۴۸ درصد است.

معاون سازمان بنادر اعلام کرد:

توافقات جدید با روسیه برای عبور کشتی‌های جدید ایران

معاون دریایی سازمان بنادر با اشاره به توافقات جدید با روسیه تاکید کرد: با روسیه تفاهمی امضا شده است که بر اساس آن، زمان تغییر پرچم را از یکسال به دو هفته کاهش دادیم. پس از این دستورالعمل داخلی کشور روسیه به شکلی بود که یکسال زمان می‌برد تا کشتی خریداری شده از آنجا به مقصد نهایی منتقل شود و امروز این زمان را به دو هفته کاهش دادیم که کشتی از ولگا به کشورمان منتقل شود. مجید علی‌نازی در گفتگو با ایلنا تصریح کرد: پس از این طبق قوانین کشور روسیه هر کشتی که خریداری می‌شد برای انتقال در ابتدا باید به پرچم روسیه تغییر داده می‌شد و وقتی به ایران می‌رسید دوباره پرچم تغییر میکرد اما با پایان این سختگیری‌ها، کشتی با پرچم ایران طی دو هفته چارد آب‌های ایران می‌شود. او در پایان افزود: در حال حاضر در مسیر خزر را افزایش تقاضا برای حمل کالا مواجه هستیم اما ناوگان دریایی محدود است. از این رو برای پاسخ به این نیاز و توسعه ناوگان این تسهیل گری در بخش خرید ناوگان انجام شده است.

وزیر اقتصاد و دارایی:

۴ میلیون و ۷۰۰ هزار نفر مشمول سهام عدالت می‌شوند

وزیر اقتصاد گفت: جاماندگان و مشمولین سهام عدالت مجموعا بیش از ۴ میلیون و ۷۰۰ هزار نفر می‌شوند در صورتی که سهام مورد نیاز برای تخصیص به آنها به تایید هیئت دولت برسد تمام این افراد تحت پوشش قرار خواهند گرفت. به گزارش تجارت نیوز، احسان خاندوزی در نشست شورای هماهنگی مدیران دستگاه‌های تابعه وزارت اقتصاد با بیان اینکه طی طبق تکلیف قانون بودجه سال گذشته سهام عدالت به ثبت‌نام کنندگانی که در دهه ۸۰ به آنان تعلق نگرفته بود، با اولویت مشمولین نهادهای حمایتی شامل کمیته امداد و بهزیستی تخصیص می‌یابد اظهار داشت: پیشنهادی آماده شده که باید مراحل خودش را در هیئت وزیران طی کند.

هیات موضوع قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمانهای فاقد سند رسمی

آگهی موضوع ماده ۳ قانون و ماده ۱۳ آئین نامه قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمانهای فاقد سند رسمی

شناسه آگهی: ۱۵۵۷۸۰۷

برابر رای شماره ۱۴۰۲۶۰۳۳۱۰۱۱۰۰۱۷۵۱ مورخ ۱۴۰۲/۰۶/۰۲ هیات موضوع قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمانهای فاقد سند رسمی مستقر در واحد ثبتی حوزه ثبتی ناحیه سه کرج تصرفات مالکانه بلامعارض متقاضی آقای رسول سرابی به شناسنامه شماره ۴۷۵ صادره از چاراویماق فرزند علی در ششدانگ یک قطعه زمین با بنای احداثی در آن به مساحت ۱۲۰ متر مربع مفروز از پلاک شماره ۶۶۲ فرعی از ۱۷۰ اصلی واقع در البرز و با خریداری از آقای امان اله ترابی که خود مالک اولیه میباشد تایید مینماید لذا به منظور اطلاع عموم مراتب در دو نوبت به فاصله ۱۵ روز آگهی میشود در صورتی که اشخاص نسبت به صدور سند مالکیت متقاضی اعتراضی داشته باشند می توانند از تاریخ انتشار اولین آگهی به مدت دو ماه اعتراض خود را به این اداره تسلیم و پس از اخذ رسید ظرف مدت یک ماه از تاریخ تسلیم ،اعتراض دادخواست خود را به مراجع قضایی تقدیم نمایند. بدیهی است در صورت انقضای مدت مذکور و عدم وصول اعتراض طبق مقررات سند مالکیت صادر خواهد شد.

تاریخ انتشار نوبت اول :۱۴۰۲/۰۶/۱۱

تاریخ انتشار نوبت دوم : ۱۴۰۲/۰۶/۲۷

اداره ثبت اسناد و املاک