نگاه

توسعه صنعتی چاره ثبات اقتصادی

در هر مقطع زمانی، دولت‌ها با نیت بهبود شرایط، مجموعه‌ای از تصمیم‌ها و سیاست‌های کوتاه‌مدت را از کنترل قیمت‌ها و تنظیم بازار گرفته تا محدودیت‌های تجاری و تزریق منابع ارزی اجرا کرده‌اند اما تجربه مداوم نشان داده است؛ هیچ‌یک از این اقدامات، هرچند گاهی اثر مقطعی داشته‌اند، نتوانسته‌اند مسیر اقتصاد را به سمت رشد پایدار تغییر دهند. علت اصلی این ناکامی، فقدان یک نقشه جامع توسعه صنعتی است؛ نقشه‌ای که بتواند روابط میان تولید، سرمایه، تجارت و سیاست‌های پولی را در چارچوبی منسجم و بلندمدت سامان دهد.

در واقع، آنچه اقتصاد به آن نیاز دارد، بخشنامه‌های کوتاه‌مدت نیست بلکه بازآرایی ساختار تولید و سیاست صنعتی کشور است. اقتصاد بدون برنامه صنعتی، مانند کشتی‌ای است که در دریا حرکت می‌کند اما قطب‌نما ندارد. در چنین وضعیتی، هر موجی جهت حرکت را تغییر می‌دهد و هیچ مقصدی در افق دیده نمی‌شود.

ضرورت بازنگری در نگاه به صنعت

صنعت، موتور پیشران کل اقتصاد است و کشورهایی که مسیر صنعتی‌شدن را با برنامه طی کرده‌اند، توانسته‌اند از دام اقتصادهای وابسته به مواد خام یا تجارت ناپایدار رها شوند و پایه‌های رشد پایدار را بنا کنند. کره‌جنوبی، ترکیه، چین و مالزی نمونه‌های شناخته‌شده‌ای از این مسیرند. همه آنها از نقطه‌ای مشابه ما آغاز کردند؛ با منابع محدود، زیرساخت‌های ناقص و وابستگی به واردات. اما تفاوت در وجود استراتژی صنعتی هدفمند است.

در کشورمان هرچند در مقاطع مختلف از «تولید ملی» و «حمایت از صنعت» سخن گفته شده است اما نبود برنامه منسجم و ثبات سیاستی، باعث شده است این شعارها به نتیجه نرسند. حمایت از تولید به‌جای آنکه بر اساس مزیت‌های واقعی و نیازهای زنجیره ارزش طراحی شود، اغلب به شکل عمومی، پراکنده و کوتاه‌مدت اجرا شده است. در نتیجه، صنایع کشور نه توان رقابت پیدا کرده‌اند و نه فرصت رشد پایدار داشته‌اند.

عناصر یک سیاست صنعتی موفق

توسعه صنعتی صرفاً به معنای افزایش تعداد کارخانه‌ها نیست. سیاست صنعتی مؤثر، مجموعه‌ای از تصمیمات هماهنگ در حوزه‌های مختلف از تعرفه و گمرک تا سیاست پولی و بانکی است. نخستین گام در این مسیر، اصلاح نظام تعرفه‌ای و تجاری است. در حال حاضر، ساختار تعرفه‌ها اغلب بر اساس ملاحظات مقطعی تعیین می‌شود و در بسیاری موارد، با منطق حمایت از تولید ملی سازگار نیست. برای نمونه، در برخی کالاها تعرفه واردات مواد اولیه بالاتر از کالای نهایی است، یا صادرات برخی محصولات با محدودیت‌های غیرقابل پیش‌بینی مواجه می‌شود. نتیجه چنین وضعی، بی‌اعتمادی تولیدکنندگان و کاهش انگیزه سرمایه‌گذاری است.

نظام تعرفه‌ای باید به‌گونه‌ای طراحی شود که ضمن حمایت از صنایع نوپا، آنها را به سمت رقابت‌پذیری سوق دهد. این امر تنها با تعیین نرخ‌های منطقی و پایدار ممکن است. تغییرات مکرر تعرفه یا وضع بخشنامه‌های ناگهانی، اقتصاد را در وضعیت بی‌ثباتی نگه می‌دارد و هزینه تولید را افزایش می‌دهد.

نقش نظام مالی و پولی

عامل دوم، هماهنگی سیاست پولی با اهداف صنعتی است. در بسیاری از کشورها، نظام بانکی و مالی در خدمت تولید و نوآوری قرار دارد. اما در کشورمان، نرخ‌های بالای بهره و سازوکارهای پیچیده دریافت تسهیلات، عملاً تولیدکننده را از دسترسی به منابع ارزان‌قیمت محروم کرده است. از سوی دیگر، نبود ابزارهای مالی کارآمد برای تأمین سرمایه در گردش یا توسعه خطوط تولید، یکی از موانع اصلی رشد صنعتی محسوب می‌شود.

برای تحقق توسعه صنعتی، نظام بانکی باید بخشی از منابع خود را با اولویت به بخش‌های مولد اختصاص دهد. این تسهیلات نیز باید در چارچوب برنامه‌ای شفاف و بلندمدت ارائه شود، نه به‌صورت مقطعی یا بر اساس روابط اداری. همچنین، استفاده از بازار سرمایه برای تأمین مالی پروژه‌های صنعتی، به‌ویژه از طریق انتشار اوراق مشارکت تولیدی و صندوق‌های پروژه، می‌تواند مسیر جدیدی برای جذب سرمایه‌های خرد و کلان باز کند.

سرمایه‌گذاری هدفمند و امنیت اقتصادی

صنعت بدون سرمایه رشد نمی‌کند. اما سرمایه‌گذار، چه داخلی و چه خارجی، زمانی وارد یک حوزه می‌شود که آینده آن روشن و محیط اقتصادی باثبات باشد. نوسان قوانین، تصمیم‌های ناگهانی و تغییرات پی‌درپی در مقررات، بزرگ‌ترین دشمن سرمایه‌گذاری هستند. بنابراین، شرط نخست جذب سرمایه، ثبات سیاستی و پیش‌بینی‌پذیری اقتصاد است. از سوی دیگر، سرمایه‌گذاری در صنعت باید بر مبنای مزیت‌های واقعی کشور انجام گیرد. ما در برخی حوزه‌ها مانند انرژی، پتروشیمی، صنایع غذایی، داروسازی، تجهیزات فنی و مهندسی و معادن، ظرفیت‌های قابل توجهی داریم. تمرکز سرمایه بر این بخش‌ها می‌تواند علاوه بر افزایش اشتغال، منجر به توسعه صادرات غیرنفتی و تقویت تراز تجاری کشور شود.

اما شرط موفقیت در این مسیر، هدفمندی است. سرمایه‌گذاری باید در زنجیره‌های صنعتی کامل و نه صرفاً در بخش‌های ابتدایی صورت گیرد. اگر مثلاً در حوزه پتروشیمی یا فولاد سرمایه‌گذاری می‌کنیم، باید حلقه‌های پایین‌دستی آن نیز توسعه یابد تا ارزش افزوده در داخل کشور باقی بماند.

پروژه‌های بزرگ و نقش آنها در جهش صنعتی

بسیاری از کشورها مسیر صنعتی‌شدن را از طریق اجرای چند پروژه بزرگ آغاز کرده‌اند؛ پروژه‌هایی که به‌دلیل مقیاس و اثرات گسترده‌شان، مانند موتور پیشران برای سایر بخش‌ها عمل کرده‌اند. کشورمان نیز برای آغاز یک دوره جدید از توسعه صنعتی، نیازمند تعریف چنین پروژه‌هایی است. این پروژه‌ها می‌توانند در حوزه‌هایی مانند انرژی‌های تجدیدپذیر، صنایع دانش‌بنیان، خودروسازی نوین، تجهیزات نفت‌وگاز پیشرفته یا فناوری‌های دیجیتال طراحی شوند.

اجرای این پروژه‌ها باید با مشارکت بخش خصوصی و استفاده از ظرفیت شرکت‌های دانش‌بنیان انجام گیرد. دولت در این میان نقش هماهنگ‌کننده و تسهیلگر دارد، نه مجری مستقیم. اگر دولت بتواند از طریق ایجاد زیرساخت‌های لازم، تضمین خرید محصولات اولیه و رفع موانع اداری، زمینه مشارکت بخش خصوصی را فراهم کند، اعتماد و سرمایه به تدریج به سمت تولید بازمی‌گردد.

نقش درست دولت، طراحی سیاست‌های حمایتی هوشمندانه است؛ به‌گونه‌ای که حمایت از صنایع در مرحله آغازین صورت گیرد و با افزایش توان رقابتی، این حمایت‌ها کاهش یابد. در کنار آن، دولت باید با توسعه زیرساخت‌های حمل‌ونقل، انرژی و فناوری، هزینه تولید را کاهش دهد و زمینه رقابت سالم را فراهم سازد.

وقتی بنگاه‌ها بدانند تصمیمات دولت در افق میان‌مدت تغییر نخواهد کرد، می‌توانند برنامه‌ریزی کنند، سرمایه‌گذاری انجام دهند و نیروی کار جدید جذب کنند. در مقابل، تغییر مداوم سیاست‌ها، بی‌اعتمادی ایجاد می‌کند و سرمایه را از بخش تولید به سمت فعالیت‌های غیرمولد می‌کشاند. یکی از دلایل اصلی رشد سوداگری در اقتصاد ما نیز همین بی‌ثباتی و نبود افق روشن برای تولید است.

از مدیریت بازار تا توسعه صنعتی

در اقتصاد ما، معمولاً وقتی مشکلاتی مانند افزایش قیمت یا کمبود کالا پیش می‌آید، تمرکز سیاستگذاران به سمت «مدیریت بازار» می‌رود. اما مدیریت بازار، بدون توسعه تولید، مانند کنترل تب بدون درمان بیماری است. اگر تولید داخلی قوی نباشد، هر سیاست کنترلی فقط برای مدتی کوتاه اثر دارد و پس از آن دوباره مشکلات بازمی‌گردند. توسعه صنعتی در حقیقت راهکار ریشه‌ای برای مدیریت پایدار بازار است. وقتی تولید داخلی متنوع، باکیفیت و رقابت‌پذیر باشد، هم عرضه افزایش می‌یابد و هم قیمت‌ها تثبیت می‌شود. از سوی دیگر، اشتغال افزایش یافته و درآمد مردم بهبود پیدا کرده و در نتیجه تقاضا به شکل طبیعی و متعادل رشد می‌کند.

بازنگری در سیاست‌های توسعه‌ای یک ضرورت است چه آنکه تداوم وضعیت فعلی، تنها به فرسایش بیشتر منابع، کاهش سرمایه‌گذاری و تضعیف اعتماد عمومی منجر می‌شود. در مقابل، اتخاذ یک سیاست صنعتی جامع می‌تواند مسیر اقتصاد را به سمت رشد پایدار و باکیفیت هدایت کند. این سیاست باید بر پایه شناخت مزیت‌های ملی، اصلاح ساختارهای مالی و تجاری، توسعه فناوری و ارتقای بهره‌وری شکل گیرد. هماهنگی میان نهادهای تصمیم‌گیر، ایجاد ثبات در مقررات و حمایت هدفمند از صنایع منتخب، سه رکن اصلی این رویکرد خواهند بود.

اگر بخواهیم از چرخه بحران‌های تکراری خارج شویم، باید بپذیریم که راهی جز حرکت به سمت یک برنامه صنعتی بلندمدت و هماهنگ وجود ندارد. بدون چنین برنامه‌ای، کنترل نقدینگی، سیاست‌های ارزی یا اقدامات مقطعی هیچ‌کدام به نتیجه نخواهد رسید.

گزارش یک

هادی اسماعیلی

بازار زعفران درحال حرکت به سمت واقعی‌تر شدن قیمت به سود کشاورزان است

طلای سرخ از چنگ دلالان بیرون می‌آید

زعفران که سال‌ها زیر سایه انحصار و دستکاری قیمت‌ها نفس می‌کشید، حالا با ورود به بورس کالا، گسترش صندوق‌های حمایتی و بازگشت اعتماد کشاورزان دوباره به جایگاه واقعی خود در اقتصاد ملی نزدیک می‌شود

وحید خادمی | ایرنا

سال‌ها گروهی معدود با شبکه‌ای پیچیده و نفوذ در صادرات، بازار زعفران را در قبضه خود گرفته بودند و قیمت را در داخل آنقدر پایین نگه می‌داشتند که بسیاری از کشاورزان حتی توان پرداخت هزینه برداشت را نداشتند. در حالی که هر گرم زعفران ایرانی در بازارهای جهان، به قیمت طلا معامله می‌شد، کشاورز ایرانی محصولش را زیر قیمت تمام‌شده می‌فروخت. اما با ورود برخی نمایندگان مجلس، ورق در حال برگشتن است به طوری که از سال ۱۳۹۹ به بعد، با ورود زعفران به بورس کالا، تشکیل صندوق‌های سرمایه‌گذاری و اجرای سیاست‌های حمایتی دولت، انحصار در حال شکستن است و قیمت‌ها واقعی‌تر می‌شود.

هر گرم تولید زعفران حاصل هزاران ساعت کار دستی است و کشورمان با تولید بیش از ۹۰درصد زعفران جهان، اولین تولیدکننده بلامنازع این محصول است. اما فرصت سال‌ها در عمل به اسارت چند صادرکننده و دلال بزرگ درآمده بود؛ به طوری که قیمت آن در بازار داخلی به عمد پایین نگه داشته می‌شد تا جایی که کشاورز زعفرانش را کیلویی حدود ۳۰۰دلار می‌فروخت، در حالی که همان محصول با بسته‌بندی مجدد، در کشورهای مختلف تا هزارو ۸۰۰ دلار معامله می‌شد.

چطور بازار به گروگان رفت؟

مافیای زعفران با چند روش ساده اما مؤثر بازار را در اختیار داشت. در فصل برداشت، به‌ویژه آبان و آذر که عرضه زیاد و نقدینگی کشاورز پایین بود، با پخش شایعه «افزایش تولید» یا «نبود صادرات به‌دلیل تحریم»، فضا را منفی می‌کرد. همزمان بسیاری از خریداران عمده وابسته به همین شبکه، خرید را متوقف یا مغازه‌ها را می‌بستند. کشاورز ناچار می‌شد محصولش را با پایین‌ترین قیمت بفروشد تا هزینه‌های زندگی را تأمین کند.

زعفران خریداری‌شده؛ بعداً به نام شرکت‌های خارجی همان افراد صادر و سودی چندبرابر به جیب آنان سرازیر می‌شد. این چرخه سال‌ها ادامه داشت و نتیجه‌اش، فقر کشاورزان، بی‌انگیزگی روستاها و حتی شخم زدن مزارع در سال ۱۳۹۸ بود.

آن سال، قیمت زعفران به پایین‌ترین سطح تاریخ خود رسید. بسیاری از کشاورزان که عمر و جان‌شان را خرج این محصول کرده بودند، دیگر توان ادامه نداشتند و برخی زمین‌ها را شخم زدند و به کشت‌های کم‌دردسرتر روی آوردند به طوری که طلای سرخ در آستانه خاموشی بود اما بحران همانجا نقطه عطف شد. دولت و نهادهای تخصصی دریافتند؛ اگر این زنجیره فساد قطع نشود، نه‌تنها کشاورزان که اعتبار جهانی برند «زعفران ایرانی» هم از بین خواهد رفت.

تلاش برای احیای بازار طلای سرخ

از سال ۱۳۹۹، طرحی برای بازگرداندن عقلانیت به بازار زعفران آغاز شد. نخستین گام، ورود زعفران به بورس کالا بود تا قیمت در فضایی شفاف و بر اساس عرضه و تقاضای واقعی تعیین شود. در گام بعدی، دو صندوق سرمایه‌گذاری زعفران ایجاد شد تا کشاورز بتواند محصولش را به‌جای فروش فوری، به‌صورت اوراق بهادار عرضه کند و در آینده، با رشد قیمت، سود بیشتری ببرد. این کار، عملاً دست دلالان را کوتاه کرد و جریان نقدینگی را از مسیر رسمی عبور داد. هم‌زمان، صندوق‌های حمایتی دولتی و خصوصی با خرید انبارهای استاندارد و پرداخت تسهیلات، زمینه ذخیره‌سازی و عرضه هوشمندانه زعفران را فراهم کردند. بنابراین طی سه‌سال اخیر، بازار زعفران بدون نیاز به خرید حمایتی دولت توانست قیمت‌های جهانی را لمس کند. در مقاطعی، هر کیلو زعفران ایرانی تا هزارو ۵۰۰دلار نیز معامله شد. رقمی که کشاورز را از زیان خارج و انگیزه تولید را زنده کرد. در همین دوره، ارزش افزوده بازار زعفران حتی از بازار طلا و مسکن پیشی گرفت. کشاورز یاد گرفت؛ عرضه را مدیریت کند، از انبارهای بورس استفاده کند و در برابر خریدهای احساسی دلالان مقاومت نشان دهد. زعفران، برای نخستین‌بار در سال‌های اخیر، تبدیل به کالایی شد که مسیر قیمتش نه در دفاتر صادرکنندگان خاص، بلکه در تالار شفاف بورس کالا تعیین می‌شد.

مافیا هنوز بیدار است

اما قصه هنوز تمام نشده است. مافیای زعفران که منافع چند هزار میلیارد تومانی‌اش به خطر افتاده، همچنان فعال است. آنان فضاسازی یا ایجاد موج‌های خبری، تلاش می‌کنند جو بازار را منفی کنند. در پاییز امسال نیز درست در اوج برداشت، خرید را متوقف کردند و با فشار روانی، قیمت را از ۱۳۰میلیون به ۹۰میلیون تومان در هر کیلو رساندند. اما واکنش آگاهانه کشاورزان و تلاش برخی نمایندگان، این نقشه را خنثی کرد و قیمت‌ها دوباره در مسیر صعودی قرار گرفت. اکنون زعفرانکاران آموخته‌اند که در برابر جنگ روانی مقاومت کنند و اسیر هیاهوی قیمت‌های ساختگی نشوند.

زعفران یک دارایی ملی است و سهم ایران از بازار جهانی زعفران بیش از ۹۰درصد است اما سهم ما از ارزش اقتصادی آن کمتر از نیمی از بازار نهایی است و دلیل آن را باید در خام‌فروشی، نبود برند ملی و سیطره دلالان دانست. با ورود شرکت‌های دانش‌بنیان، فرآوری زعفران به شکل دارویی، غذایی و آرایشی در حال گسترش است. این همان نقطه‌ای است که می‌تواند ارزش افزوده را چند برابر کند. هر کیلو زعفران خام شاید هزارو ۵۰۰دلار قیمت داشته باشد اما در قالب دارو یا اسانس صادراتی، تا چند برابر نیز می‌ارزد. البته تجربه بورس و صندوق‌ها نشان داد؛ می‌توان با قواعد علمی و شفاف، سود برد و از زمین جدا نشد. در بسیاری از روستاها، کشاورزان با تشکیل تعاونی‌های کوچک، محصول خود را مستقیماً به انبارهای بورسی تحویل می‌دهند.

مصرف داخلی زعفران تنها ۱۵درصد کل تولید است؛ یعنی هر ایرانی به‌طور میانگین سالی یک گرم زعفران مصرف می‌کند. بنابراین افزایش قیمت در بازار جهانی، تأثیری جدی بر سبد خانوار ندارد. در مقابل، همین افزایش قیمت، هزاران خانواده زعفران‌کار را از ورشکستگی نجات می‌دهد و ارزآوری چشمگیری برای کشور دارد. مافیایی که نگران «گرانی زعفران برای مردم» است، در واقع نگران کاهش سود خودش است. اشک تمساح او برای مردم، بیش از آنکه از دلسوزی باشد، از هراس از دست دادن انحصار سرچشمه می‌گیرد.

آینده طلای سرخ

اگر مسیر فعلی ادامه یابد، زعفران می‌تواند به یکی از ارکان صادرات غیرنفتی کشورمان بدل شود. ارزش جهانی این بازار در حال رشد است و تقاضا در کشورهای مختلف به سرعت بالا می‌رود. ایران، با در اختیار داشتن خاک مناسب، نیروی انسانی ماهر و تجربه تاریخی، می‌تواند بازار جهانی را به‌صورت مستقیم در دست بگیرد. شرط آن ادامه شفافیت، توسعه فرآوری و حمایت هوشمند از تولیدکننده است. سرگذشت زعفران، نمونه‌ای گویا از وضعیت بسیاری از بازارهای سنتی است که گرفتار واسطه‌ها و بی‌نصیب از سود واقعی تولید شده‌اند اما همین بازار نشان داد؛ اگر قواعد عقلانیت و شفافیت بر آن حاکم شود، می‌تواند الگویی برای دیگر بخش‌ها باشد. بورس کالا، صندوق‌های سرمایه‌گذاری و کشاورزی قراردادی ابزارهایی هستند که اگر درست به‌کار گرفته شوند، بسیاری از محصولات ایرانی را از انحصار دلالی نجات خواهند داد.

گزارش ۲

حسام کمالی

گفت‌وگوی «جوان» با امیرحسین اقبالی، کارشناس اقتصادی

۲۰همت صرفه‌جویی در بازار اجاره با سامانه خودنویس

با توجه به اتمام فصل جابه‌جایی مستأجران و ورود به پاییز، سامانه خودنویس توانست با مراجعه متعدد مردم به این سامانه برای عقد قرارداد اجاره جدید خود یا تمدید قرارداد ۲۰هزارمیلیارد تومان صرفه‌جویی به همراه داشته باشد.

سامانه خودنویس سامانه عقد قرارداد مسکن بین مردم با مردم و مبتنی بر حذف واسطه‌هاست که با موفقیت توانسته است؛ بیشتر قراردادهای بخش مسکن را به خود جذب کند و در این بین، مشاوران املاک مجبور به ارتقای ارائه خدمات خود شدند تا بتوانند مشتری جذب کنند و به این ترتیب سامانه خودنویس توانسته است قدرت اختیار به مردم در مراجعه به مشاورین املاک و واسطه‌ها بدهد و این قدرت اختیار مردم، کمک به بهبود رقابت‌پذیری در ارائه خدمات مشاوره‌ای حوزه مسکن به مردم نیز شده است. اکنون با خودنویس، تمامی قراردادها به‌طور خودکار در سامانه ثبت و کد رهگیری صادر می‌شود. این امر علاوه بر شفافیت حقوقی و امکان پیگیری رسمی، منجر به ایجاد بانک اطلاعاتی دقیق از وضعیت بازار اجاره نیز شده است. چنین بانک اطلاعاتی به دولت، نهادهای حمایتی و حتی پژوهشگران امکان می‌دهد تا تصمیمات خود را بر مبنای داده‌های واقعی و لحظه‌ای اتخاذ کنند. علاوه بر این کد رهگیری رایگان اعطا شده به مردم در قراردادهای منعقد شده در سامانه خودنویس مزیت بزرگی دارند که تمامی خدمات حوزه حمایتی در بخش مسکن نظیر ثبت‌نام در مدارس، اخذ کارت بانکی و همچنین وام‌های حمایتی حوزه مسکن همگی منطبق بر کد رهگیری اخذ شده از سامانه خودنویس خواهد بود و به این ترتیب با عقد قرارداد در سامانه خودنویس از این مزیت‌ها نیز بهره خواهند برد.

با توجه به اتمام فصل جابه‌جایی مستأجران و ورود به پاییز، با مراجعه متعدد مردم به این سامانه برای عقد قرارداد اجاره جدید خود یا تمدید قرارداد؛ شاهد ۲۰هزار میلیارد تومان صرفه‌جویی در این سامانه بودیم. تجربه موفق خودنویس نشان داد، وقتی دولت، مردم و فناوری در یک مسیر هم‌افزا حرکت کنند، نتایج اقتصادی و اجتماعی آن می‌تواند چشمگیر و پایدار باشد. در نهایت، با ادامه توسعه و اتصال این سامانه به سایر زیرساخت‌های دیگر، می‌توان امیدوار بود خودنویس در سال‌های آینده به یکی از ارکان حکمرانی هوشمند مسکن در ایران بدل شود؛ سامانه‌ای که نه‌تنها هزینه‌های مردم را کاهش داده، بلکه اعتماد و شفافیت را به بازار اجاره بازگردانده است تا بتواند مرجعی برای شناسایی خانه‌های خالی نیز شود. هر قراردادی که کدرهگیری خود را از سامانه خودنویس اخذ کند؛ طبق نظر دولت به عنوان مسکن و محل سکونت گاهی یک خانواده در نظر گرفته می‌شود و در صورت عدم اخذ کد رهگیری رایگان چه برای مسکن اجاره‌ای چه مسکن مالکی و شخصی افراد، خانه مذکور خالی شناسایی خواهد شد و به این ترتیب با توسعه سامانه خودنویس در دو، سه سال آینده بستر شناسایی خانه‌های خالی تکمیل خواهد شد.

تحولی در حکمرانی نوین بازار مسکن

امیرحسین اقبالی، با اشاره به ورود سامانه خودنویس به بازار معاملات مسکن و حذف انحصار بلندمدت مشاوران املاک و کمک به از بین بردن نقش واسطه‌ها در عقد قرارداد مسکن خاطرنشان کرد: برای دهه‌ها، بازار اجاره مسکن در ایران وابسته به شبکه گسترده مشاوران املاک و واسطه‌ها بوده است. این وابستگی منجر به افزایش هزینه‌های مبادله، نبود شفافیت در قیمت‌ها و وابستگی مطلق مستأجران و مؤجران به واسطه‌ها شده بود تا جایی که اخذ کد رهگیری ساده برای مسکن استیجاری یا ملکی خود فرد نیازمند پرداخت هزینه به مشاورین املاک بود. با تصویب مجلس و پیگیری دولت سیزدهم، شاهد روی کار آمدن سامانه خودنویس بودیم. ورود سامانه خودنویس با مدل مردم برای مردم، این انحصار بلند مدت را شکسته است. اکنون، هر شهروند ایرانی می‌تواند قرارداد اجاره خود را به‌صورت رسمی، با کد رهگیری قانونی و بدون پرداخت کمیسیون‌های سنگین تنظیم کند. این فرآیند ساده اما بنیادین، باعث تغییر رفتار دو گروه اصلی بازار یعنی مستأجران و مؤجران شده است.

وی در ادامه افزود: تا پیش از ایجاد سامانه خودنویس در بازار اجاره، کمیسیون‌های دریافتی مشاورین املاک، هزینه استعلام‌ها، هزینه چاپ و تنظیم قرارداد و حتی هزینه‌های جانبی مانند مراجعات حضوری و حمل‌ونقل، سهم بالایی از هزینه‌های مبادله را تشکیل می‌داد. برآوردها نشان می‌دهد؛ در هر قرارداد اجاره، به‌طور میانگین ۱ تا ۲درصد از ارزش کل معامله به‌صورت هزینه‌های مستقیم و غیرمستقیم از جیب مردم خارج می‌شد. صرفه‌جویی تحقق‌یافته در این سامانه عملاً ناشی از حذف کمیسیون‌های غیرضروری، حذف مراجعات حضوری و رایگان شدن صدور کد رهگیری رسمی است. به بیان دیگر، سامانه خودنویس به مردم اجازه داده است تا همان خدمات را که پیش‌تر با هزینه‌های بالا دریافت می‌کردند، اکنون رایگان یا بدون پرداخت هزینه‌ای انجام دهند. این دستاورد، مصداق بارز کاهش هزینه‌های مبادله در اقتصاد و حرکت به‌سوی کارایی بیشتر بازارهاست.

اقبالی با اشاره به نقش کد رهگیری رایگان به عنوان مزیت سامانه خودنویس خاطرنشان کرد: یکی از برجسته‌ترین مزیت‌های سامانه خودنویس، اعطای رایگان کدرهگیری رسمی برای قراردادهای منعقده است. در گذشته، اخذ این کد مستلزم مراجعه به دفاتر املاک، پرداخت هزینه‌های مشخص و گاه وابسته به تمایل یا عدم تمایل مشاور املاک به ثبت‌رسمی قرارداد بود. نتیجه آن، انبوهی از قراردادهای غیررسمی، عدم ثبت دقیق آمار معاملات و بروز اختلافات حقوقی متعدد بین مؤجر و مستأجر بود ولی با سامانه خودنویس همه این مشکلات حل شده است. بسیاری از خدمات اجتماعی و حمایتی نظیر ثبت‌نام مدارس، دریافت کارت بانکی، درخواست وام‌های حمایتی و یارانه‌های مسکن، اکنون منوط به ارائه کد رهگیری معتبر است. به این ترتیب، سامانه خودنویس به زیرساخت هویتی معاملات ملکی کشور تبدیل شده و از نظر اعتبار حقوقی در ردیف دفاتر رسمی معاملات املاک قرار گرفته است.

وی در ادامه افزود: یکی از مهم‌ترین پیامدهای ظهور سامانه خودنویس، افزایش قدرت اختیار مردم در انتخاب مسیر انعقاد قرارداد است. تا پیش از این، مستأجران و مؤجران ناچار بودند برای هر قرارداد کوچک یا بزرگ، به دفاتر املاک مراجعه کنند. این تغییر پارادایم موجب شد؛ مشاورین املاک نیز به‌جای مقاومت در برابر فناوری، به سمت ارتقای خدمات خود حرکت کنند. بسیاری از دفاتر املاک، برای رقابت در زمینه جذب مشتری برای مراجعه حضوری به مشاورین املاک، خدمات مشاوره‌ای حرفه‌ای‌تر، شفاف‌تر و با هزینه کمتر ارائه کردند. به بیان دیگر، خودنویس با ایجاد رقابت، موجب افزایش کیفیت خدمات واسطه‌گری و کاهش هزینه‌های آن شد، بی‌آن که جایگاه حرفه‌ای مشاوران املاک را حذف کند.

اقبالی در پایان گفت: با پایان فصل جابه‌جایی مستأجران در تابستان و ورود به نیمه دوم سال، داده‌های منتشرشده از سامانه خودنویس نشان می‌دهد این سامانه توانسته است در مدت کوتاهی از فعالیت گسترده خود، موجب ۲۰هزارمیلیارد تومان صرفه‌جویی در هزینه‌های مبادله بازار اجاره مسکن شود. رقمی که نه‌تنها بیانگر یک دستاورد فناورانه و اقتصادی چشمگیر است، بلکه نشان از آغاز مرحله‌ای تازه در مسیر تحقق حکمرانی دیجیتال در بازار مسکن ایران دارد.