Vol. 13 | No. 3411 | Wed. Sep 16 . 2026 | چهارشنبه ۲۵ شهریور ۱۴۰۵ | ۴ ربیع‌الثانی ۱۴۴۸ | سال سیزدهم | شماره ۳۴۱۱ | ۸ صفحه | قیمت: ۱۵۰۰۰ تومان

WWW.TAADOLNEWSPAPER.IR

تعادل

نیاز اقتصاد ایران

دلار	یورو	تمام‌سکه	شاخص بورس
--	--	--	--

«تعادل» فرمول جدید خوراک پالایشگاه‌ها را بررسی می‌کند

اثر فرمول جدید بر پالایشی‌ها

صفحه ۴

شهرهای جدید سهم خود را می‌پردازند؟

۷۰۰ میلیارد تومان روی دست مترو

صفحه ۵

چرا شرکت‌های دولتی به چالش اقتصاد ایران تبدیل شدند؟

دولت، بنگاه‌داری و گره بهره‌وری

در اقتصاد ایران، کمتر موضوعی به اندازه نقش دولت در فعالیت‌های اقتصادی محل مناقشه بوده است. از دهه‌های گذشته تاکنون تقریباً همه دولت‌ها با شعار کوچک‌سازی دولت، افزایش بهره‌وری و تقویت بخش خصوصی روی کار آمده‌اند، اما در عمل سهم گسترده شرکت‌های دولتی در اقتصاد همچنان پابرجا مانده است. نتیجه این وضعیت، اقتصادی است که بخش بزرگی از منابع مالی، اعتبارات بانکی و بودجه عمومی آن صرف بنگاه‌هایی می‌شود که بسیاری از آنها یا سودآور نیستند یا با بهره‌وری پایین فعالیت می‌کنند. در شرایطی که اقتصاد ایران همزمان با تورم مزمن، کاهش سرمایه‌گذاری و محدودیت‌های ناشی از تحریم روبه‌رو است، بازنگری در ساختار شرکت‌های دولتی بیش از هر زمان دیگری به یک ضرورت تبدیل شده است. کارشناسان معتقدند تا زمانی که دولت از تصدی‌گری فاصله نگیرد و میدان بیشتری به بخش خصوصی واقعی ندهد، دستیابی به رشد اقتصادی پایدار و افزایش بهره‌وری دشوار خواهد بود. اقتصاد ایران طی دهه‌های گذشته به تدریج به سمت گسترش نقش دولت حرکت کرد. در بسیاری از صنایع بزرگ، از انرژی و پتروشیمی گرفته تا حمل‌ونقل، بانکداری، بیمه و صنایع مادر، دولت یا مالک اصلی بنگاه‌هاست یا از طریق نهادهای عمومی کنترل آنها را در اختیار دارد. این ساختار اگرچه در دوره‌هایی با هدف توسعه زیرساخت‌ها شکل گرفت، اما به مرور زمان پیامدهایی نیز به همراه داشت. مهم‌ترین آنها کاهش رقابت، کند شدن نوآوری و وابستگی بنگاه‌ها به منابع عمومی بود. زمانی که یک شرکت خصوصی زیان‌ده می‌شود، ناچار است ساختار خود را اصلاح کند یا از بازار خارج شود؛ اما بسیاری از شرکت‌های دولتی به دلیل اتکای مستقیم یا غیرمستقیم به بودجه عمومی، امکان ادامه فعالیت حتی در شرایط زیان‌دهی را دارند. همین موضوع باعث شده فشار اصلاح ساختار در آنها بسیار کمتر از بنگاه‌های خصوصی باشد.

صفحه ۲ را بخوانید

پشت پرده مسیر واردات خودروهای فوق لوکس چیست؟

«میباخ»؛ مهمان میلیاردی بازار ایران!

۷

«تعادل» از پرمصرف‌های یارانه انرژی گزارش می‌دهد

معمای کیک انرژی!

گلناز پرتوی مهر | در روزهایی که بحث از اصلاح ساختارهای اقتصادی و بازنگری در یارانه‌ها بیش از هر زمان دیگری در فضای عمومی داغ شده است، بازگشت به بحث «قیمت‌گذاری انرژی» نه یک انتخاب، بلکه یک ضرورت اجتناب‌ناپذیر به نظر می‌رسد. اما پرسش اصلی اینجاست: چگونه می‌توان میان «اصلاح قیمت» و «حفظ رفاه» پلی زد که شکاف طبقاتی بیشتر نشود؟

صفحه ۳ را بخوانید

چه کسی قیمت خانه را بالا می‌برد

گرانی مسکن زیر سر مشاوران املاک یا بازار؟

یک طرف بازار مسکن، مشاوران املاکی ایستاده‌اند که منتقدان آنها را یکی از عوامل اثرگذار بر افزایش قیمت و اجاره‌بها می‌دانند و طرف دیگر، بازاری قرار دارد که حتی در زمان تعطیلی دفاتر املاک نیز مسیر صعودی خود را ادامه داده است. مقایسه این دو تصویر، یک پرسش مهم را پیش می‌کشد: آیا گرانی مسکن محصول عملکرد مشاوران املاک است یا این صنف صرفاً یکی از حلقه‌های زنجیره‌ای است که قیمت‌ها در آن شکل می‌گیرند؟ نایب‌رییس اتحادیه مشاوران املاک تهران معتقد است برای پاسخ به این پرسش باید از نگاه ساده‌سازی‌شده به نقش مشاوران عبور کرد و مجموعه عوامل موثر بر بازار مسکن را مورد بررسی قرار داد. داود بیگی‌نژاد، با رد نسبت دادن افزایش قیمت مسکن و اجاره‌بها به عملکرد مشاوران املاک، تأکید کرد که فعالیت این صنف صرفاً به نوشتن قرارداد محدود نمی‌شود و...

صفحه ۵ را بخوانید

یادداشت-۱

اقتصاد مهم‌ترین متغیر ملی انتخابات امریکا

حسن بهشتی‌پور

انتخابات میان‌دوره‌ای مجلس نمایندگان و مجلس سنا امریکا در ۱۲ آبان ماه آینده برگزار می‌شود. این انتخابات سیاست رییس‌جمهوری امریکا را تغییر نمی‌دهد، اما آرایش قدرتی سیاسی را در داخل کنگره امریکا شکل می‌دهد که دو سال پایانی دولت دونالد ترامپ تحت تاثیر عمیق آن قرار می‌گیرد. پرسش اصلی فقط این نیست که کدام حزب کرسی‌های بیشتری به دست می‌آورد، بلکه پرسش مهم‌تر آن است که آیا رییس‌جمهور با کنگره‌ای همسو، دوپاره یا کنگره‌ای عمدتا منتقد روبه‌رو خواهد شد. این انتخابات بر تصویب بودجه، انتصابات، نظارت بر دولت و ظرفیت سیاسی دولت در پرونده‌های سیاست خارجی از جمله ایران اثر مستقیم دارد. تمام ۴۳۵ کرسی مجلس نمایندگان و ۳۵ کرسی سنا در معرض رای‌گیری‌اند؛ ۳۳ کرسی، انتخابات عادی مرحله دوم سنا و دو کرسی (فلوریدا و اوهایو)، انتخابات ویژه است. در سنا، جمهوری‌خواهان ۵۳ کرسی در برابر ۴۷ عضو حزب دموکرات دارند. از این رو، دموکرات‌ها برای کنترل سنا به دست کم چهار تغییر خالص نیاز دارند؛ آرایش ۵۰-۵۰، به سبب رای خاص معاون رییس‌جمهور، کنترل را در اختیار جمهوری‌خواهان نگه می‌دارد. نظرسنجی‌های ماه‌های جولای تا اوایل سپتامبر ۲۰۲۶ در نوسان بوده‌اند: از برتری ۵ تا ۷ درصدی تالاریکو در نظرسنجی‌های اواخر جولای و آگوست (از جمله تگراس پابلیک اوپینیون ریسرچ و ۲۵۴ لبز)، تا تساوی کامل ۴۷ به ۴۷ در نظرسنجی نیویورک تایمز/سینا در اواخر آگوست و حتی تساوی ۵۰ به ۵۰ در نظرسنجی آورتون استراتجیز در آغاز سپتامبر. در مقابل، بازارهای پیش‌بینی مانند Kalshi و Polymarket تا اوایل آگوست همچنان پکستون را با اختلافی نزدیک به ۵۲ تا ۵۳ درصد در جایگاه برتر می‌دانستند. این شکاف میان نظرسنجی‌ها و بازار پیش‌بینی خود گواهی است بر اینکه هیچ یک از این دو نظرسنجی را نباید به تنهایی حکم قطعی دانست؛ نظرسنجی معتبر باید همراه با تاریخ اجرا، حجم نمونه، جامعه هدف و خطای نمونه‌گیری خوانده شود و در ایالتی مانند تگزاس، مشارکت لاتین‌تباران، رای‌دهندگان حومه‌نشین، استقلال‌یافتگان و جمهوری‌خواهان ناراضی، می‌تواند از میانگین نظرسنجی‌ها مهم‌تر شود. اما عنوان «نبرد برای کنگره» بدون تحلیل مستقل مجلس نمایندگان ناقص می‌ماند. دموکرات‌ها برای گرفتن مجلس نمایندگان تنها به سه کرسی خالص نیاز دارند؛ رقمی به مراتب کوچک‌تر از چهار کرسی لازم برای تصاحب سنا. با این حال، این نتیجه فقط از محبوبیت ملی رییس‌جمهور به دست نمی‌آید. بازترسیم حوزه‌ها، تمرکز کرسی‌های دموکرات در شهرهای بزرگ، تعداد دموکرات‌های حاضر در حوزه‌های ترامپ‌پسند، نامزدهای بازنشسته و منابع مالی دو حزب، تبدیل رای ملی به کرسی را تعیین می‌کنند.

با وجود این موانع ساختاری، منطق معمول انتخابات میان‌دوره‌ای به زیان حزب مستقر در کاخ سفید عمل می‌کند؛ به‌ویژه هنگامی که ارزیابی اقتصاد و هزینه زندگی منفی باشد. تحلیل سطح نخبه باید از دو خطای رایج پرهیز کند: نخست، نتیجه‌گیری از رای ملی به نتیجه هر حوزه؛ دوم، نادیده گرفتن امکان آنکه دموکرات‌ها مجلس را بگیرند، اما سنا در اختیار جمهوری‌خواهان بماند. این سناریوی «کنگره دوپاره» در سال ۲۰۲۶ کاملا محتمل است، به‌ویژه با توجه به اینکه آستانه پیروزی در مجلس (سه کرسی) به مراتب پایین‌تر از آستانه پیروزی در سنا (چهار کرسی) است. اقتصاد مهم‌ترین متغیر ملی این انتخابات است، اما باید آن را دقیق تعریف کرد. نظرسنجی‌های پیو در تابستان ۲۰۲۶ نشان می‌دادند تنها حدود یک‌چهارم امریکایی‌ها (۲۴ درصد) وضعیت اقتصاد را خوب یا عالی ارزیابی می‌کنند، رقمی که نسبت به ۲۸ درصد ژانویه همان سال نیز افت کرده است. موضوع‌های ملموس برای رای‌دهنده-هزینه مسکن، مواد غذایی، انرژی، بیمه و دستمزد واقعی-معمولا از شاخص‌های کلان در تعیین ادراک سیاسی اثرگذارترند. از این جهت، فشار هزینه زندگی می‌تواند به رای تنبیهی علیه حزب حاکم تبدیل شود. در عین حال، رابطه میان اقتصاد و رای مکانیکی نیست. قطبی شدن حزبی سبب می‌شود بسیاری از رای‌دهندگان یک وضعیت اقتصادی مشابه را به گونه‌ای متفاوت تفسیر کنند. جنگ با ایران نیز باید نه به عنوان یک علت مستقل و قطعی، بلکه از طریق چهار کانال تحلیل شود: هزینه انرژی و تورم، ارزیابی از مدیریت بحران، تلفات یا طولانی شدن درگیری و امکان بسیج یا فرسایش پایگاه‌های حزبی. موضوع‌هایی چون مهاجرت، سقط جنین، امنیت مرزی، تعرفه‌ها و سلامت نیز می‌توانند در ایالت‌ها و حوزه‌های متفاوت وزن‌های متفاوت پیدا کنند. در نتیجه، مدل تحلیلی مناسب باید دست کم پنج متغیر را همزمان بسنجد: ارزیابی از اقتصاد و عملکرد رییس‌جمهور؛ رای ملی فرضی برای کنگره؛ وضعیت نامزدها و حامیان مالی آنها؛ الگوی مشارکت میان دوره‌ای و ساختار انتخاباتی هر ایالت یا حوزه. پیش‌بینی‌های رسانه‌ای و حتی بازارهای پیش‌بینی باید به عنوان برآوردهای مقید به زمان دیده شوند، نه واقعیت‌های قطعی. انتخابات ۲۰۲۶ را باید همه‌پرسی ساده درباره ترامپ ندانست؛ این انتخابات آزمون همزمان اقتصاد، عملکرد دولت در بحران خارجی، قطبی شدن سیاسی، کارآمدی سازمان‌های حزبی و قواعد نهادی امریکاست.

ادامه در صفحه ۷

یادداشت-۲

پیشتازی خاموش بازار

علی فراقی

در حال حاضر شاهد ثبت اعداد و سطوح جدید در بازار بورس هستیم؛ اما نکته‌ای که بیش از هر چیز به چشم می‌آید، توجه نسبتا کم عموم جامعه به این بازار است. این موضوع را می‌توان از دو منظر متفاوت بررسی کرد؛ از یک سو می‌تواند نشانه‌ای مثبت برای تداوم روند فعلی بازار باشد و از سوی دیگر، در صورت تداوم این وضعیت و ورود دیرهنگام سرمایه‌گذاران، می‌تواند زمینه‌ساز تکرار برخی رفتارهای گذشته شود.

از جنبه مثبت، کم‌توجهی عمومی به بازار باعث شده است بخش قابل توجهی از حرکت اخیر، بدون شکل‌گیری هیجانات گسترده و ورود سنگین سرمایه‌گذاران غیرحرفه‌ای انجام شود. در چنین شرایطی، افرادی که فارغ از هیجانات مقطعی و با اتکا به تحلیل، مدیریت سرمایه و مدیریت ریسک وارد بازار شده‌اند، فرصت بیشتری برای بهره‌برداری از روند ایجادشده داشته‌اند.

این گروه از سرمایه‌گذاران، در صورت تداوم روند صعودی، می‌توانند به تدریج بخشی از سود خود را شناسایی کنند و در مقاطع مکث یا اصلاح بازار، بخشی از سرمایه یا سود تحقق‌یافته را از بازار خارج کنند. به بیان دیگر، تفاوت اصلی میان سرمایه‌گذار آگاه و سرمایه‌گذار هیجانی، صرفا در زمان ورود نیست، بلکه در نحوه مدیریت موقعیت پس از ورود نیز خود را نشان می‌دهد.

اما روی دیگر ماجرا می‌تواند متفاوت باشد. بازاری که امروز کمتر مورد توجه رسانه‌ها و فضای عمومی جامعه قرار دارد، ممکن است در صورت ادامه رشد و ثبت اعداد جدید، به‌تدریج توجه بیشتری را به خود جلب کند. در این مرحله، احتمال دارد بخشی از افراد تنها با مشاهده اخبار کوتاه، افزایش شاخص یا انتشار مطالب و منطقه‌های سیگنال‌محور در فضای مجازی، تصمیم به ورود بگیرند. تجربه دوره‌های گذشته بازار نشان داده است که این گروه معمولا زمانی وارد می‌شوند که بخش قابل توجهی از موج صعودی قبلا شکل گرفته است. در واقع، سرمایه‌گذارانی که در ابتدای حرکت حضور نداشته‌اند، ممکن است در مراحل پایانی یک موج جنبشی یا حتی در نزدیکی نقاط چرخش بازار، تحت تاثیر هیجان و عملکرد گذشته قیمت اقدام به خرید کنند.

در چنین شرایطی، بخشی از این سرمایه‌ها که عمدتا می‌تواند شامل پول‌های خرد و کدهای حقیقی باشد، به‌جای آنکه در ابتدای یک روند وارد بازار شود، در مراحل پیشرفته‌تر آن وارد می‌شود؛ جایی که نسبت ریسک به بازده دیگر الزاما مانند ابتدای حرکت جذاب نیست.

به نظر می‌رسد بازار بورس در دوره فعلی، در حال تجربه نوعی «پیشتازی خاموش» است؛ حرکتی که بدون هیاهوی رسانه‌ای و بدون حضور گسترده عموم جامعه در حال شکل‌گیری است. اگر این حرکت را با ادبیات موج‌های جنبشی بررسی کنیم، می‌توان این احتمال را مطرح کرد که بازار همچنان در بخشی از موج اولیه صعودی قرار داشته باشد؛ موجی که معمولا در مراحل ابتدایی خود با کمترین میزان توجه عمومی شکل می‌گیرد.

در چنین الگویی، ممکن است پس از تکمیل این مرحله، بازار وارد یک دوره اصلاح یا استراحت میان‌مدت شود. نکته مهم اینجاست که همین اصلاح می‌تواند نقطه‌ای باشد که بخشی از سرمایه‌گذاران تازه‌وارد، به دلیل ورود دیرهنگام و نداشتن استراتژی مشخص، با فشار روانی بیشتری مواجه شوند.

در واقع، ممکن است همان زمانی که بازار برای سرمایه‌گذارانی که از ابتدای حرکت همراه آن بوده‌اند، تبدیل به دوره شناسایی سود و مدیریت موقعیت شود، برای گروهی که در مراحل پایانی روند وارد شده‌اند، به دوره نگرانی و شناسایی زیان تبدیل شود.

البته نباید فراموش کرد که بازارهای مالی، به‌ویژه بورس، در کوتاه‌مدت می‌توانند تحت تاثیر عوامل مختلف، غیرقابل پیش‌بینی به نظر برسند. اخبار سیاسی و اقتصادی، تغییرات نرخ ارز، جریان نقدینگی، تصمیمات سیاستگذار و حتی رفتار معامله‌گران می‌توانند در مقاطع مختلف مسیر حرکت بازار را تغییر دهند.

اما اگر افق زمانی را از نوسانات کوتاه‌مدت فراتر ببریم، می‌توان مشاهده کرد که بازار در نهایت تحت تاثیر مجموعه‌ای از عوامل بنیادی، تکنیکال، نقدینگی و انتظارات سرمایه‌گذاران حرکت می‌کند.

بنابراین، سرمایه‌گذاری موفق الزاما به معنای پیش‌بینی دقیق آینده نیست؛ بلکه بیشتر به معنای واکنش صحیح به شرایط موجود، کنترل ریسک و داشتن برنامه برای سناریوهای مختلف است.

ترکیب تحلیل تکنیکال و بنیادی با اصول ساده اما بسیار مهم مدیریت سرمایه و ریسک، می‌تواند به سرمایه‌گذار اجازه دهد در دوره‌های مختلف بازار، چه در روندهای صعودی و چه در دوره‌های اصلاحی، تصمیمات منطقی‌تری اتخاذ کند.

درنهایت، هدف صرفا این نیست که همگام با شاخص کل حرکت کنیم. با انتخاب صحیح صنایع و شرکت‌ها، تشکیل یک سبد متناسب با میزان ریسک‌پذیری و مدیریت صحیح سرمایه، حتی می‌توان در دوره‌های مناسب یک یا چند گام جلوتر از بازدهی عمومی بازار حرکت کرد.

شاید مهم‌ترین نکته در شرایط فعلی همین باشد: بازارها همیشه زمانی که همه درباره آنها صحبت می‌کنند، بهترین فرصت‌های خود را ایجاد نمی‌کنند؛ گاهی مهم‌ترین بخش یک روند، همان جایی شکل می‌گیرد که هنوز توجه عمومی چندانی به آن وجود ندارد و شاید آنچه امروز در بورس شاهد آن هستیم، بیش از آنکه یک حرکت پرهیاهو باشد، آغاز یک «پیشتازی خاموش» باشد.

یادداشت-۳

مبارزه با پولشویی در جریان‌های مالی اتباع خارجی

مهرداد حاجی‌زاده فلاح

افزایش جابه‌جایی جمعیت، مهاجرت نیروی کار، تجارت فرامرزی و انتقال وجوه خانوادگی موجب شده مدیریت جریان‌های مالی اتباع خارجی به یکی از موضوعات مهم در نظام مبارزه با پولشویی و تأمین مالی تروریسم تبدیل شود. این موضوع برای ایران اهمیت مضاعف دارد، زیرا کشور در یکی از مهم‌ترین مسیرهای مهاجرتی منطقه قرار گرفته و بخش قابل توجهی از اتباع خارجی مقیم ایران را اتباع افغانستان تشکیل می‌دهند. در چنین شرایطی، کنترل جریان مالی نباید براساس تابعیت افراد صورت گیرد، بلکه باید بر مبنای هویت، وضعیت اقامت، شغل، منشا وجوه، هدف انتقال، مقصد وجوه و الگوی تراکنش انجام شود. جریان مالی اتباع خارجی بخشی طبیعی از اقتصاد جهانی است. کارگران مهاجر حقوق دریافت می‌کنند، خانواده‌ها برای یکدیگر پول ارسال می‌کنند، تجار به تأمین کنندگان خارجی پرداخت می‌کنند و افراد هزینه‌های زندگی، تحصیل و درمان خود را منتقل می‌کنند، بنابراین، جریان مالی اتباع خارجی ذاتا پرریسک یا مجرمانه نیست. ریسک زمانی ایجاد می‌شود که از تفاوت‌های هویتی، مرزی و حقوقی میان کشورها برای پنهان کردن منشا وجوه، مالک واقعی پول یا مقصد نهایی آن استفاده شود. FATF در گزارش‌های جدید خود همچنان بر این موضوع تأکید دارد که روش‌های پولشویی در حال تحول هستند و مجرمان در واکنش به کنترل‌های نظام مالی، به روش‌ها و شبکه‌های جایگزین روی می‌آورند. براساس اطلاعات UNHCR، در سال ۲۰۲۶ حدود ۱،۶۵ میلیون نفر تحت پوشش ماموریت این سازمان در ایران قرار دارند؛ این رقم شامل حدود ۷۷۰ هزار پناهنده دارای کارت آمایش و هویت و سایر افراد نیازمند حمایت بین‌المللی است. در پایان سال ۲۰۲۵ نیز UNHCR رقم حدود ۱،۶۳۷۸ میلیون نفر از اتباع افغان پناهنده و سایر افراد نیازمند حمایت بین‌المللی در ایران را ثبت کرده بود. از سوی دیگر، تحولات مهاجرتی سال ۲۰۲۵ و ۲۰۲۶ بسیار گسترده بوده است. گزارش UNHCR نشان می‌دهد که در سال ۲۰۲۵ حدود ۱،۹ میلیون نفر از ایران به افغانستان بازگشته‌اند که بخش عمده آنان اخراج شده بودند. این حجم جابه‌جایی جمعیت می‌تواند به معنی افزایش بالقوه نیاز به: انتقال حقوق و دستمزد، حواله خانوادگی، تبدیل ارز، پرداخت هزینه‌های سفر، انتقال دارایی، تسویه حساب‌های تجاری، خدمات بانکی و صرافی باشد. بنابراین، مدیریت مالی اتباع خارجی باید بخشی از نظام مدیریت ریسک ملی AML/CFT تلقی شود. یکی از مهم‌ترین تحولات قابل توجه برای سال ۲۰۲۶، توجه FATF به بانکداری زیرزمینی و Hawala و سایر ارایه‌دهندگان خدمات مشابه انتقال ارزش (HOSSPs) است. گزارش منتشر شده توسط FATF در سال ۲۰۲۶ تصریح می‌کند که این شبکه‌ها می‌توانند نیازهای مشروع انتقال وجه را پاسخ دهند، اما در عین حال ممکن است مورد سوءاستفاده شبکه‌های حرفه‌ای پولشویی قرار گیرند. FATF عواملی مانند سرعت، هزینه پایین، دسترسی آسان، قابلیت اطمینان و سطح پایین شفافیت را از ویژگی‌هایی می‌داند که می‌تواند این شبکه‌ها را برای مجرمان جذاب کند. چرا اتباع خارجی می‌توانند در معرض ریسک مالی متفاوتی قرار گیرند؟ ریسک اصلی ناشی از «خارجی بودن» نیست؛ بلکه از پیچیدگی بیشتر در شناخت رابطه مالی ناشی می‌شود. برای مثال ممکن است: درآمد فرد در یک کشور ایجاد شود، حساب بانکی در کشور دیگری باشد، خانواده در کشور سوم زندگی کند، انتقال وجه از طریق صرافی انجام شود و درنهایت وجه توسط شخص دیگری دریافت شود. در چنین وضعیتی، بدون سیستم مناسب KYC و Transaction Monitoring، تشخیص منشا و مقصد واقعی پول دشوار می‌شود. مدل پیشنهادی ارزیابی ریسک: می‌توان ریسک مالی یک تبعه خارجی را به صورت مفهومی چنین بیان کرد: امتیاز ریسک = ریسک مشتری + ریسک تراکنش + ریسک جغرافیایی + ریسک خدمت مالی + ریسک رفتاری. برای نمونه، یک تبعه خارجی دارای شغل مشخص، درآمد منظم و انتقال ماهانه مبالغ متعارف برای خانواده ممکن است ریسک پایین‌تری داشته باشد. در مقابل، فردی که: فعالیت اقتصادی مشخصی ندارد، مبالغ قابل توجهی از اشخاص متعدد دریافت می‌کند، وجوه را بلافاصله منتقل می‌کند، از چند حساب استفاده می‌کند و هدف اقتصادی روشنی ارایه نمی‌دهد، ممکن است نیازمند بررسی تشدید شده باشد. در این مسیر KYC؛ نخستین مرحله کنترل است. فرآیند KYC باید حداقل امکان پاسخ به این پرسش‌ها را فراهم کند: مشتری کیست؟ کجا زندگی می‌کند؟ چه شغلی دارد؟ درآمد او از کجاست؟ چرا این معامله را انجام می‌دهد؟ پول از کجا آمده است؟ پول به چه کسی و برای چه منظوری منتقل می‌شود؟ در مورد اشخاص حقوقی نیز باید در صورت اقتضای مقررات، مالک یا ذی‌نفع واقعی UBO شناسایی شود.

اما باید دید تفاوت CDD و EDD در مورد اتباع خارجی شامل چه مواردی می‌شود؟ سی‌دی‌دی در واقع اقدامات معمول شناخت مشتری شامل: شناسایی، راستی‌آزمایی هویت، شناخت فعالیت، شناخت هدف رابطه مالی، پایش مستمر. ولی ای‌دی‌دی در شرایط پرریسک، اقدامات تشدید شده می‌تواند شامل: اطلاعات بیشتر درباره منشا وجوه، بررسی منشا ثروت، شناخت دقیق‌تر روابط تجاری، افزایش سطح پایش، بررسی ارتباطات جغرافیایی، اخذ مستندات تکمیلی. نکته مهم این است که EDD نباید صرفا به علت تابعیت خارجی اعمال شود، بلکه باید نتیجه ارزیابی ریسک باشد. برخی شاخص‌های مهم هشدار عبارتند از:

الف) شاخص‌های هویتی: مسائلی چون مدارک متناقض، تغییرات غیرعادی هویت، استفاده از اسناد متعدد، عدم تطابق اطلاعات هویتی با اطلاعات مالی را دربر می‌گیرد.

ب) شاخص‌های مالی: هم در خصوص موضوعاتی چون گردش حساب نامتناسب با درآمد؛ دریافت وجوه از تعداد زیادی فرد، انتقال سریع پس از دریافت، گردش مالی غیرمنطقی بحث می‌کند.

ج) شاخص‌های جغرافیایی به حوزه‌هایی چون انتقالات مکرر و فاقد توجیه به حوزه‌های مختلف؛ ارتباط مالی غیرعادی با حوزه‌های پرریسک اشاره دارد.

د) شاخص‌های رفتاری هم در مورد گزاره‌هایی چون امتناع از ارایه اطلاعات، ارایه توضیحات متناقض، تلاش برای تقسیم تراکنش‌ها، استفاده از واسطه‌های متعدد بحث دارد. باید توجه داشت که هیچ‌یک از این موارد به‌تنهایی اثبات‌کننده پولشویی نیست؛ بلکه مجموعه شاخص‌ها و شرایط معامله اهمیت دارد. در این مسیر بخش مهمی از بحث‌ها به عهده صرافی‌هاست. صرافی‌ها در مدیریت جریان مالی اتباع خارجی اهمیت ویژه‌ای دارند؛ زیرا ممکن است محل تبدیل ارز یا انتقال ارزش میان کشورها باشند.

ادامه در صفحه ۳

یادداشت-۴

مسکن؛ اصلاحی که بدون اراده ممکن نیست

حسین راغفر

سال‌هاست که بازار مسکن از یک مساله صرفاً اقتصادی به یکی از مهم‌ترین چالش‌های اجتماعی ایران تبدیل شده است. افزایش مداوم قیمت زمین، رشد هزینه ساخت، کاهش قدرت خرید خانوارها و فاصله عمیق میان درآمد مردم و قیمت واحدهای مسکونی، موجب شده خانه‌دار شدن برای بخش بزرگی از جامعه به هدفی دور از دسترس تبدیل شود. در چنین شرایطی، بسیاری از اقتصاددانان معتقدند ریشه بحران را باید بیش از هر چیز در سیاست‌گذاری عمومی جست‌وجو کرد؛ جایی که تصمیمات دولت و نحوه مدیریت زمین، اعتبار و ساخت‌وساز نقش تعیین‌کننده‌ای در شکل‌گیری بازار مسکن دارد. یکی از مهم‌ترین نکاتی که در تحلیل وضعیت امروز مطرح می‌شود، سهم بالای قیمت زمین در هزینه نهایی مسکن است. هنگامی که ارزش زمین به سرعت افزایش پیدا می‌کند و همزمان رشد نرخ ارز هزینه نهاده‌های ساختمانی را بالا می‌برد، طبیعی است که قیمت مسکن نیز از توان خرید خانوارها فاصله بگیرد. نتیجه این روند تنها افزایش قیمت واحدهای ملکی نیست؛ بلکه بازار اجاره نیز تحت تأثیر قرار می‌گیرد و فشار معیشتی بر میلیون‌ها خانوار افزایش می‌یابد. در مقابل این وضعیت، تجربه دهه نخست انقلاب به عنوان نمونه‌ای از مداخله متفاوت دولت در بازار مسکن مطرح می‌شود. در آن دوره، بخش قابل توجهی از ساخت‌وساز توسط تعاونی‌های مسکن و با مشارکت مستقیم مردم انجام شد. واگذاری زمین با قیمت بسیار پایین و تأمین مصالح ساختمانی ارزان، امکان ساخت حدود دو میلیون واحد مسکونی را فراهم کرد؛ الگویی که نشان می‌دهد کاهش هزینه زمین و حمایت هدفمند از ساخت‌وساز مردمی می‌تواند ظرفیت تولید مسکن را به شکل محسوسی افزایش دهد. مساله مهم دیگر، ناکارآمدی نظام تأمین مالی مسکن است. در بسیاری از کشورها، حتی اقتصادهای مبتنی بر بازار، دولت‌ها از طریق تسهیلات بلندمدت و پوشش بخش عمده قیمت مسکن، امکان خرید خانه را برای خانوارها فراهم می‌کنند. اما در ایران، فاصله میان سقف وام‌های مسکن و قیمت واقعی واحدهای مسکونی آنقدر زیاد شده که عملاً تسهیلات بانکی نمی‌تواند شکاف قدرت خرید را جبران کند. به همین دلیل، وام مسکن بیش از آنکه ابزاری برای خانه‌دار شدن باشد، تنها بخش کوچکی از هزینه خرید را پوشش می‌دهد. بحران مسکن البته تنها یک مساله اقتصادی نیست؛ پیامدهای اجتماعی آن نیز روز به روز پررنگ‌تر می‌شود. دشوار شدن ازدواج جوانان، افزایش سن تشکیل خانواده، گسترش حاشیه‌نشینی و کاهش امنیت اقتصادی خانوارها، همگی به نوعی با وضعیت بازار مسکن گره خورده‌اند. به همین دلیل، مسکن را باید کالایی با ابعاد اقتصادی، اجتماعی و حتی سیاسی دانست؛ حوزه‌ای که تصمیمات دولت مستقیماً بر کیفیت زندگی شهروندان اثر می‌گذارد. در نهایت، اصلاح بازار مسکن بیش از هر چیز به اراده سیاسی و تغییر رویکرد در سیاست‌گذاری نیاز دارد. واگذاری هدفمند زمین، تقویت تعاونی‌های مسکن، کاهش هزینه ساخت و طراحی نظام کارآمد تأمین مالی می‌تواند بخشی از مسیر خروج از بحران باشد. تا زمانی که این اصلاحات به صورت ساختاری دنبال نشود، فاصله میان درآمد خانوارها و قیمت مسکن همچنان افزایش خواهد یافت و یکی از مهم‌ترین دغدغه‌های معیشتی جامعه پابرجا می‌ماند.