

حمیدرضا بیاتی‌نیا کاشانی

روزنامه نگار

**اقتصاد دریامحور** یکی از راهبرد‌های کلیدی در توسعه پایدار کشورها محسوب می‌شود که از طریق بهره‌گیری هوشمندانه از ظرفیت‌های دریایی، زمینه‌های متعددی برای رشد اقتصادی، ایجاد اشتغال و افزایش درآمد‌های ارزی فراهم می‌آورد. کشورهایی که از موقعیت جغرافیایی مطلوبی در مجاورت دریا برخوردارند، با برنامه‌ریزی صحیح و سرمایه‌گذاری در زیرساخت‌های مرتبط، قادرند به بهره‌وری حداکثری از منابع دریایی دست یابند.

کشورمان با داشتن مرزهای گسترده آبی، فرصت‌های قابل توجهی در حوزه‌هایی همچون حمل‌ونقل دریایی، شیلات، گردشگری و انرژی‌های تجدیدپذیر در اختیار دارد. توسعه این بخش نه‌تنها به افزایش تولید ناخالص داخلی و تنوع‌بخشی به اقتصاد کشور کمک می‌کند، بلکه می‌تواند در کاهش وابستگی به منابع سنتی و ایجاد توازن در سیاست‌های اقتصادی نقش مؤثری ایفا کند.

### اقتصاد دریامحور چیست؟

اقتصاد دریامحور، یا دریاپایه، به مجموعه فعالیت‌های اقتصادی اشاره دارد که به استفاده از منابع دریایی و توسعه صنایع مرتبط با دریا مربوط می‌شود. دریاها به‌عنوان منبعی غنی از مواد اولیه و انرژی، فرصت‌های فراوانی برای توسعه اقتصادی فراهم می‌کنند. یکی از مزایای بارز اقتصاد دریامحور، ایجاد فرصت‌های شغلی است. صنایع دریایی همچون کشتیرانی، شیلات، حمل‌ونقل دریایی، گردشگری دریایی، ساخت و تعمیر شناورها و صنایع تبدیلی و فرآوری محصولات دریایی همگی از ظرفیت‌های بالایی برای ایجاد اشتغال برخوردارند. این اشتغال‌زایی می‌تواند به بهبود شرایط اقتصادی، کاهش بیکاری و افزایش درآمد‌های خانوارها یاری رساند.

کشورمان با موقعیت استراتژیک خود در کنار آب‌های خلیج فارس و دریای عمان، از ظرفیت‌های حمل‌ونقل دریایی برای توسعه تجارت خارجی و افزایش صادرات بهره‌برداری می‌کند. توسعه بنادر و زیرساخت‌های دریایی، به‌ویژه در مناطق آزاد و ویژه اقتصادی، به اموری مانند تسهیل ترانزیت کالا، افزایش حجم واردات و صادرات و

### گزارش

**ایده فروش متری مسکن به‌عنوان راهکاری برای ورود سرمایه‌گذاران خرد به بازار ملک مطرح شد.**
**این روش که در برخی کشورها به مرحله اجرا درآمده، در ایران هنوز در مرحله آزمون و خطا قرار دارد و به دلیل نبود چارچوب‌های قانونی و نظارتی، با چالش‌های جدی روبه‌رو است.**

در حالی که برخی از ظرفیت‌های این مدل برای افزایش نقدشوندگی دارایی‌های ملکی و گسترش فرصت‌های سرمایه‌گذاری سخن می‌گویند، عده‌ای دیگر آن را زمینه‌ساز معاملات غیرشفاف و حتی کلاهبرداری‌های گسترده می‌دانند. خرید و فروش متری مسکن در حال حاضر به دلیل نبود سازوکار قانونی در بازار سرمایه، به صورت غیرقانونی در برخی سایت‌ها و پلتفرم‌های اینترنتی انجام می‌شود.

### خبرات فروش مسکن در پلتفرم‌های غیرمجاز

رئیس اتحادیه مشاوران املاک، ضمن هشدار نسبت به خرید و فروش متری مسکن، اعلام کرد: «فروش متری املاک در برخی پلتفرم‌ها غیرقانونی است و آسیب‌های زیادی به دنبال خواهد داشت. باید سازوکارهای مشخص و قاعده‌مند بازار سرمایه برای عرضه اوراق مبتنی بر مستغلات مورد استفاده قرار گیرد تا مشکلی به‌وجود نیاید. کیانوش گودرزی توضیح داد: «در این پلتفرم‌ها، جنبه‌های مختلف مقرراتی، قانونی و فنی به هیچ وجه رعایت نشده و حتی نحوه محاسبه قیمت مشخص نیست. این سؤال مطرح می‌شود که آیا این پلتفرم‌ها نرخ فروش را بر اساس قیمت روز اعلام می‌کنند یا خیر. از طرف دیگر، مقررات سازوکارهای فروش متری مسکن تاکنون در هیچ نهاد و سازمان دولتی و مراجع قضایی تأیید نشده و به همین دلیل شفافیتی در این پلتفرم‌ها وجود ندارد.»

او با بیان اینکه این شیوه از عرضه مسکن متولی ندارد، هشدار داد: «احتمال کلاهبرداری در ابعاد بزرگ در این بازار وجود دارد. بنابراین، ضروری است که سازوکارهای مشخص و شفاف بازار سرمایه، مانند صندوق‌های املاک و مستغلات، جایگزین این نوع پلتفرم‌ها شود تا آسیب‌های ناشی از فروش غیرقانونی اوراق مبتنی بر املاک و مستغلات به حداقل برسد.»

اکبر نیکزاد، عضو شورای توسعه و نظام‌مهندسی کشور نیز در این خصوص گفت: «با روندی که شکل گرفته، فروش متری مسکن بسیار خطرناک است و اگر در مورد این مسئله اطلاع‌رسانی صورت نگیرد، امکان دارد در آینده پرونده‌های قضایی بسیاری



جذب سرمایه‌گذاری‌های خارجی کمک می‌کند. در این راستا، کشورمان قادر است به یک هاب ترانزیتی و مرکز تجاری در منطقه تبدیل شود.

### منابع دریایی و امنیت غذایی

منابع دریایی در ایران به‌ویژه در حوزه شیلات، قادرند نقش مهمی در تأمین امنیت غذایی کشور ایفا کنند. با بهره‌برداری بهینه از این منابع و تقویت صنایع فرآوری و صادرات محصولات دریایی، می‌توان به کاهش وابستگی به واردات مواد غذایی و تقویت امنیت غذایی دست یافت. این مسئله همچنین موجب افزایش صادرات و تقویت جایگاه ایران در بازارهای جهانی خواهد بود.

### گردشگری دریایی

سواحل ایران در دریای خزر، خلیج فارس و دریای عمان دارای پتانسیل بالایی برای جذب گردشگران داخلی و خارجی است. توسعه زیرساخت‌های گردشگری دریایی شامل هتل‌ها، مراکز تفریحی و توریستی و فعالیت‌های مربوط به ورزش‌های آبی می‌تواند به جذب گردشگران کمک کند و درآمد‌های ارزی قابل توجهی برای کشور به همراه داشته باشد.

## هشدار اتحادیه مشاوران املاک:

# فروش متری مسکن غیرقانونی است!



جدیدی را برای سرمایه‌گذاران به ارمغان می‌آورد. البته ذکر این نکته ضروری است که هنوز معاملات فروش متری مسکن در بازار سرمایه به صورت رسمی آغاز نشده، ولی مقدمات آن در حال تدارک است.»
جوکار با بیان اینکه یکی از بزرگ‌ترین مزایای فروش متری مسکن در بورس، فرایند خرید و فروش برای سرمایه‌گذاران به‌بهره‌تر صورت می‌گیرد، این امر به‌ویژه برای سرمایه‌گذاران که به نقدینگی بالایی نیاز دارند، بسیار مفید است.»
او افزود: «در این نوع بازار، افراد قادرند به راحتی سهم‌های خود را بفروشند یا خریداری کنند بدون اینکه نیاز به انجام فرایندهای پیچیده باشد. این ویژگی بورس مسکن را به یک بازار با نقدینگی بالا تبدیل می‌کند و می‌تواند برای کسانی که به دنبال سرمایه‌گذاری‌های سریع و کم‌دردسر هستند، بسیار جذاب باشد.»
این کارشناس بازار سرمایه یادآور شد: «با این شیوه، پروژه‌های ساختمانی قادر به تأمین منابع مالی سریع‌تر و مؤثرتر خواهند بود. در روش‌های سنتی، معمولاً تأمین مالی به سرمایه‌گذاران بزرگ یا بانک‌ها وابسته است و ممکن است زمان بر و پیچیده باشد اما در بورس، پروژه‌های مسکونی جذب سرمایه‌ایز افراد مختلف، منابع مالی مورد نیاز خود را در زمان کوتاه‌تری تأمین می‌کنند. بنابراین، این شیوه می‌تواند باعث تسریع در روند ساخت و تکمیل پروژه‌ها شود که در نهایت به نفع همه طرف‌ها خواهد بود. همچنین، چون پروژه‌ها تحت نظارت دقیق قرار دارند، احتمال سوءاستفاده‌های مالی به حداقل می‌رسد.»

# اقتصاد

محور اصلی استوار است، گفت: «کشتی‌سازی، تعمیر و نگهداری کشتی، ترانزیت کالا، گردشگری، شیلات و... از جمله پایه‌های اصلی اقتصاد دریاپایه به حساب می‌آیند.»
او افزود: «به دلیل تحریم‌ها، سفارش کشتی‌سازی یا تعمیر و نگهداری آن عملاً نمی‌تواند خیلی کارا باشد و از آن درآمد ارزی به دست آورد، اما در حوزه ترانزیت کالا با توجه به پتانسیل‌های موجود، می‌توان از آن بهره برد.»

دانشمند توضیح داد: «هند علاقه‌مند است که از مسیر چابهار، سالانه ۲۰ میلیون تن کالا از طریق روسیه به اروپای شمالی و حوزه اسکاندیناوی صادر کند. بنابراین ضروری است به این ظرفیت مهم توجه شود.»

او ادامه داد: «با توجه به اقداماتی که در این رابطه صورت گرفته، حتی اگر راه‌آهن چابهار نیز به بهره‌برداری نرسد، ظرف سه تا چهار سال آینده قادر خواهیم بود هشت تا ده میلیون تن کالا از چابهار به اروپای شمالی ترانزیت کنیم. این موضوع می‌تواند برای استان سیستان و بلوچستان از اهمیت بسزایی برخوردار باشد.»

دبیرکل اسبق خانه اقتصاد ایران یادآور شد: «در حوزه شیلات نیز با توجه به دسترسی فراوان به دریا در منطقه ساحلی، از طریق پرورش ماهی در قفس‌های کوچک، می‌توان کسب وکارهای فراوانی ایجاد کرد. دولت نیز باید این ماهی‌ها را به صورت تضمینی از تولیدکنندگان بخرد و آن‌ها را صادر یا در بازار داخلی عرضه کند. این چرخه می‌تواند هم گردش مالی قابل توجهی ایجاد کند و هم اشتغال‌زایی مناسبی را به دنبال داشته باشد.»

در مجموع باید گفت، اقتصاد دریامحور با توجه به منابع طبیعی فراوان دریایی، موقعیت جغرافیایی استراتژیک ایران و پتانسیل‌های بالای آن در حوزه‌های مختلف اقتصادی، محیط‌یستی و... نقش تعیین‌کننده‌ای در توسعه پایدار کشور ایفا می‌کند. از این رو، سرمایه‌گذاری در صنایع دریایی، توسعه بنادر و زیرساخت‌های حمل‌ونقل دریایی، حفاظت از منابع دریایی و تقویت فناوری‌های نوین به ارتقای جایگاه ایران در سطح منطقه و جهان یاری می‌رساند.

با برنامه‌ریزی جامع و اجرای دقیق سیاست‌ها، می‌توان از ظرفیت‌های بی‌نظیر دریایی کشور برای دستیابی به رشد اقتصادی پایدار، ایجاد اشتغال و افزایش درآمد‌های ارزی بهره برد. این امر نه‌تنها به بهبود وضعیت اقتصادی کشور کمک می‌کند، بلکه می‌تواند جایگاه ایران را به‌عنوان یکی از بازیگران اصلی در اقتصاد جهانی تثبیت کند.

## اقتصاد دریامحور؛ راهبرد کلیدی برای عبور از تحریم‌ها

ایجاد بی‌اعتمادی در میان خریداران و فروشندگان می‌شود. در بورس، اما قیمت‌گذاری بر اساس اصول عرضه و تقاضا صورت می‌گیرد و شفافیت آن برای همه طرف‌های معامله قابل دسترسی است. این شفافیت، به‌خصوص برای کسانی که می‌خواهند سرمایه‌گذاری‌های خود را در یک بازار رقابتی انجام دهند، بسیار مهم است.»
جوکار توضیح داد: «یکی دیگر از بزرگ‌ترین مزایای فروش متری مسکن در بورس، برخورداری از امنیت حقوقی و قانونی بالاست. پروژه‌هایی که قصد فروش واحدهای متری خود را دارند، باید از سازمان بورس و اوراق بهادار مجوزهای لازم را دریافت کنند. این مجوزها شامل بررسی‌های دقیق و جامع از سوی نهادهای نظارتی است که به سرمایه‌گذاران اطمینان می‌دهد پروژه‌ها تحت قوانین و مقررات مشخصی قرار دارند.»
این کارشناس بازار سرمایه اضافه کرد: «در واقع، این قوانین از حقوق خریداران و فروشندگان به‌طور هم‌زمان محافظت می‌کند. بدین ترتیب، فروش متری مسکن تبدیل به یک بازار امن و قانونی برای سرمایه‌گذاری می‌شود.»
جوکار با اشاره به اینکه در بازار مسکن سنتی، فروش و نقل و انتقال ملک می‌تواند یک فرایند زمان‌بر و پیچیده باشد، گفت: «معمولاً خرید و فروش واحدهای مسکونی به دلیل نیاز به تأیید اسناد، اخذ وام و مسائل قانونی دیگر، مدت‌زمان زیادی طول می‌کشد. در فروش متری مسکن در بورس، فرایند خرید و فروش سریع‌تر، ساده‌تر و کم‌هزینه‌تر صورت می‌گیرد. این امر به‌ویژه برای سرمایه‌گذاران که به نقدینگی بالایی نیاز دارند، بسیار مفید است.»
او افزود: «در این نوع بازار، افراد قادرند به راحتی سهم‌های خود را بفروشند یا خریداری کنند بدون اینکه نیاز به انجام فرایندهای پیچیده باشد. این ویژگی بورس مسکن را به یک بازار با نقدینگی بالا تبدیل می‌کند و می‌تواند برای کسانی که به دنبال سرمایه‌گذاری‌های سریع و کم‌دردسر هستند، بسیار جذاب باشد.»
این کارشناس بازار سرمایه یادآور شد: «با این شیوه، پروژه‌های ساختمانی قادر به تأمین منابع مالی سریع‌تر و مؤثرتر خواهند بود. در روش‌های سنتی، معمولاً تأمین مالی به سرمایه‌گذاران بزرگ یا بانک‌ها وابسته است و ممکن است زمان بر و پیچیده باشد اما در بورس، پروژه‌های مسکونی جذب سرمایه‌ایز افراد مختلف، منابع مالی مورد نیاز خود را در زمان کوتاه‌تری تأمین می‌کنند. بنابراین، این شیوه می‌تواند باعث تسریع در روند ساخت و تکمیل پروژه‌ها شود که در نهایت به نفع همه طرف‌ها خواهد بود. همچنین، چون پروژه‌ها تحت نظارت دقیق قرار دارند، احتمال سوءاستفاده‌های مالی به حداقل می‌رسد.»

# اقتصاد

atiyeno.ir

### زهرا آقاجانی

استادیار مؤسسه مطالعات و پژوهش‌های بازرگانی

## خوشه‌های صنعتی دریایی

خوشه‌های صنعتی دریایی، مناطقی جغرافیایی هستند که فعالیت‌های مرتبط با دریا در آن‌ها متمرکز شده است. این خوشه‌ها معمولاً شامل فعالیت‌های متنوعی نظیر عملیات بندری و لجستیک دریایی، کشتی‌سازی، تعمیر شناورها، فعالیت‌های فراساحلی مرتبط با تولید انرژی، شیلات، فناوری زیستی دریایی، گردشگری دریایی و ساحلی و... می‌شوند. صنایع مستقر در مناطق مذکور، مانند هر خوشه صنعتی دیگری، با یکدیگر ارتباط متقابل داشته و زیرساخت‌ها، منابع و تخصص‌های موجود را در میان خود به اشتراک می‌گذارند. این اشتراک‌گذاری منجر به افزایش اثربخشی و مرغوب‌نآوری در بین اعضای خوشه‌ها می‌شود. در واقع، قرارگیری آن‌ها در امتداد سواحل یا در مجاورت بنادر، امکان دسترسی مشترک صنایع مستقر در خوشه‌ها به دریا و منابع طبیعی موجود در آن‌ها، امکانات بندری و خطوط کشتیرانی مرتبط را فراهم می‌آورد. خوشه‌های صنعتی دریایی نقش کلیدی در پشتیبانی از تجارت جهانی (بین‌المللی)، تولید انرژی و تلاش برای حفاظت از دریاها ایفا می‌کنند. از جمله خوشه‌های دریایی مطرح جهان می‌توان به خوشه‌های فعال در کشورهای سنگاپور، هلند (روتتردام)، ایالات متحده (بوسطن و لس‌آنجلس)، نروژ (برگن)، دانمارک (کپنهاگ)، هنگ‌کنگ، چین (شانگهای)، امارات متحده عربی (دبی)، کره جنوبی (بوسان و اولسان) و کانادا (ونکوور)، اشاره کرد. این خوشه‌ها از ویژگی‌های تقریباً مشترکی همچون موقعیت استراتژیک به لحاظ دسترسی به شبکه‌های حمل‌ونقل بین‌المللی دریایی، بهره‌مندی از امکانات بندری و خدمات دریایی مربوطه و ساخت و تعمیر انواع شناورها و تولید انرژی‌های فراساحلی (عمدتاً نفت و گاز) برخوردارند. در برخی از این خوشه‌ها، متناسب با مزیت‌های نسبی آن‌ها، بخش‌های مختلفی نظیر پالایشگاه‌ها، صنایع شیمیایی، شیلات، فناوری‌های زیستی دریایی (از جمله کشاورزی دریایی)، بهداشت‌های آبریان، تولید داروها و آژیم‌های دریایی، پاک‌سازی آلودگی‌های زیست‌محیطی و تولید سوخت‌های زیستی) و زیرگاه‌های بادی فراساحلی مستقر شده‌اند.

توسعه خوشه‌های دریایی صنعتی می‌تواند نقش مهمی در شتاب بخشیدن به رشد اقتصادی کشورها ایفا کند. کشورهای در حال توسعه با درک اهمیت این موضوع، ایجاد و گسترش این خوشه‌ها را در دستور کار قرار داده‌اند. به عنوان مثال، هندوستان از سال ۲۰۱۵ میلادی در حال اجرای برنامه ساگارمالا با هدف توسعه و ارتقای نقش بنادر در اقتصاد این کشور است. یکی از محورهای برنامه یادشده، صنعتی‌سازی بنادر برای کاهش هزینه‌های لجستیک به واسطه استقرار صنایع در پس کرانه آن‌هاست و ایجاد خوشه‌های صنعتی یکی از زیربرنامه‌های این محور محسوب می‌شود.

دولت اندونزی نیز سیاست محور دریایی را برای تبدیل این کشور به هاب جهانی دریایی و برنامه توسعه اقتصاد آبی را در قالب توسعه فعالیت‌های شیلات پایدار، گردشگری دریایی و تولید انرژی تجدیدپذیر دنبال می‌کند. ترغیب سرمایه‌گذاری بخش خصوصی در خوشه‌های صنعتی دریایی، یکی از اقدامات مهم این برنامه است.

ویتنام در استراتژی توسعه اقتصاد دریایی خود (۲۰۲۰-۲۰۳۰)، بر توسعه خوشه‌های صنعتی دریایی در حوزه‌هایی مانند کشاورزی دریایی، کشتیرانی و گردشگری دریایی و سرمایه‌گذاری در زیرساخت‌های بندری و زیست‌فناوری دریایی متمرکز شده است. برنامه دیگر این کشور، ابتکار رشد آبی است که استفاده پایدار از منابع دریایی را ترویج می‌کند. در این برنامه، همکاری‌های بین‌المللی و سرمایه‌گذاری در خوشه‌های دریایی مورد توجه قرار گرفته است. برنامه‌های مشابهی در کشورهایی نظیر فیلیپین، کنیا، بنگلادش، برزیل و مراکش نیز در حال اجراست. بررسی‌ها نشان می‌دهد که توسعه خوشه‌های صنعتی دریایی و پیوستن آن‌ها به زنجیره‌های جهانی ارزش در کشورهای در حال توسعه، با موانعی روبه‌رو است. از جمله این موانع می‌توان به مواردی همچون کمبود زیرساخت‌های بندری و پس کرانه، دسترسی محدود به سرمایه و منابع مالی، کمبود نیروی انسانی متخصص و ماهر، موانع سیاست‌گذاری و رگولاتوری و... اشاره کرد. توجه به نقش خوشه‌های صنعتی دریایی در تنوع‌بخشی اقتصادی و کاهش وابستگی به صنایع منبع‌پایه و نیز مشارکت کشورها در زنجیره‌های ارزش جهانی از اهمیت بسزایی برخوردار است. از سویی، اولویت‌دادن به سرمایه‌گذاری در زیرساخت‌هایی نظیر شبکه‌های حمل‌ونقل، بنادر و مراکز پژوهش و نوآوری برای توسعه خوشه‌های صنعتی دریایی باید در دستور کار قرار گیرد. در نهایت، توسعه سرمایه‌گذاری در آموزش و تربیت نیروهای متخصص در زمینه‌هایی مانند مهندسی دریایی، کشتی‌سازی و مدیریت پایدار شیلات ضروری است و باید برنامه‌ریزی دقیقی در این زمینه صورت گیرد.

با توجه به روند جهانی شدن و افزایش اهمیت اقتصاد دریاپایه، خوشه‌های صنعتی دریایی به عنوان موتورهای رشد اقتصادی در آینده نقش پررنگ‌تری خواهند داشت. کشورهایی که بتوانند با استفاده از مزیت‌های جغرافیایی و منابع طبیعی خود، این خوشه‌ها را توسعه دهند، قادر خواهند بود رونق بیشتری از بازارهای جهانی را به خود اختصاص دهند. همچنین، همکاری‌های بین‌المللی و انتقال فناوری‌های پیشرفته می‌تواند به کشورهای در حال توسعه کمک کند تا موانع موجود را پشت سر بگذارند و به بازیگران اصلی در اقتصاد جهانی تبدیل شوند.