



قیمت سکه افزایش یافت

هر سکه طرح جدید دیروز در بازار طلای تهران با ۴۰۰ هزار تومان افزایش ۴۱ میلیون و ۹۰۰ هزار تومان معامله شد. سکه بهار آزادی طرح قدیم نیز با افزایش ۶۰۰ هزار تومانی، ۳۸ میلیون و ۸۰۰ هزار تومان معامله شد. دیروز نیمسکه به ۲۴ میلیون تومان رسید؛ همچنین ربع سکه ۱۵ میلیون و ۵۰۰ هزار تومان معامله شد. سکه گرمی نیز بدون تغییر، ۷ میلیون و ۲۰۰ هزار تومان دادوستد شد. همچنین هر گرم طلای ۱۸ عیار ۳ میلیون و ۴۵۱ هزار تومان معامله شد.

گزارش «وطن امروز» از پدیده جدید بازار مسکن؛ خرید و فروش ملک با ارزهای دیجیتال چه پیامدهایی دارد؟

رمزارز ردپای پولشویی

از رشوه دیجیتال تا دور زدن قوانین خروج ارز از کشور



گروه اقتصادی: خرید و فروش ملک با استفاده از رمزارز و ارزهای دیجیتال در چند سال اخیر سه عنوان یک الگوی تجارت جدید مورد توجه برخی معامله‌گران املاک قرار گرفته است. این روش، به خریداران و فروشندگان امکان می‌دهد تراکنش‌های خرید و فروش ملک را با استفاده از رمزارزهایی مانند بیت‌کوین، اتریوم و دیگر ارزهای دیجیتالی انجام دهند. البته در کشور ما هنوز قوانین در حوزه رمزارزها و اصول معاملات با آنها نهایی نشده است و مشکلات و معایب معامله با آنها ممکن است دامن‌گیر معامله‌کنندگان شود، در حالی‌که قوانین حقوقی نیز در این بخش نهایی نشده و می‌تواند باعث مشکلاتی برای خریدار و فروشنده شود.

در حال حاضر هیچ قانون صریحی در ایران وجود ندارد که به طور خاص خرید املاک با کریپتوکارنسی را مجاز کند. بانک مرکزی ایران هم در سال ۱۳۹۶ اعلام کرد که بیت‌کوین و سایر رمزارزها را به رسمیت نمی‌شناسد و استفاده از آنها در معاملات را غیرقانونی می‌داند.

■ **مشکلات حقوقی احتمالی معامله با رمزارزها**

در معاملات املاک، استفاده از رمزارزها به عنوان روش پرداخت توصیه نمی‌شود به دلیل نوسانات قابل توجه ارزهای دیجیتال و نیز مسائل حقوقی و مالی که ممکن است پیش بیاید. معاملات املاک معمولاً شامل مبالغ بزرگی هستند و نیاز به روش‌های پرداخت پایدار و امن دارند تا معامله به‌درستی انجام شود. برای مثال اگر طرفین یک معامله مسکن در روند قرارداد دچار مشکل شوند انتقال پول در شبکه رمزارزها مورد تایید دعایو حقوقی نیست و احتمال کلاهبرداری در این زمینه وجود دارد.

■ **معایب استفاده از رمزارزها در معاملات املاک**

نوسانات قیمت: یکی از معایب خرید و فروش ملک با رمزارز، نوسانات قیمت رمزارزهاست. ارزش رمزارزها معمولاً در بازارهای نوسانی تعیین می‌شود و ممکن است در یک بازه زمانی کوتاه تغییر کند. این موضوع می‌تواند باعث عدم پیش‌بینی قیمت و مشکلات مالی برای خریداران و فروشندگان ملک شود.

عدم‌پذیرش جامعه: در حال حاضر، رمزارزها هنوز به طور گسترده توسط جوامع و صنعت املاک پذیرفته نشده‌اند و بسیاری از کشورها و سامانه‌های مالی هنوز قوانین و مقررات مربوط به استفاده از رمزارزها را بررسی و تکلیف نکرده‌اند. این موضوع می‌تواند محدودیت‌ها و مشکلاتی را برای خریداران و فروشندگان آن ایجاد کند.

ریسک‌های عملیات پرداخت: در صورت انجام یک تراکنش با رمزارز، قابلیت بازپرداخت معمولاً کمتر است. به دلیل خصوصیت غیرقابل برگشت تراکنش‌های رمزارز، در صورت بروز خطا در تراکنش، بازپرداخت و استرداد وجه به طور آسان انجام نمی‌شود.

کمبود حمایت قانونی: استفاده از رمزارزها در بسیاری از کشورها هنوز تحت حمایت قانونی قرار نگرفته و ممکن است با محدودیت‌ها و مسائل حقوقی مواجه شود. قوانین و مقررات مربوط به رمزارزها همچنان در حال تکامل است و ممکن است تغییر کند.

ریسک امنیتی: در حوزه رمزارزها، ریسک‌های امنیتی مانند سرقت رمزارزها از طریق حملات سایبری، هک شدن کیف‌های رمزارز و سوءاستفاده از آنها وجود دارد. از آنجا که امنیت رمزارزها به‌درستی تأمین نشده است، هنوز احتمال دسترسی به ارزهای دیجیتال توسط افراد غیرمجاز وجود دارد. ■ **نقل وانتقالات مسکن با استفاده از ارز دیجیتال در کشور ما هنوز محدود است**

مجید گودرزی، استناد دانشگاه و کارشناس بازار مسکن درباره پدیده نوظهور خرید و فروش املاک واحدهای مسکونی از طریق رمزارز و کیف‌های پول دیجیتال به «وطن امروز» گفت: این موضوع در بازار نقل و انتقالات مسکن در کشور ما هنوز محدود است و اینگونه معاملات از سوی عده‌ای انجام می‌شود که هم می‌خواهند قانون را دور بزنند و هم در پی این موضوع

هستند که ردی در معاملات داخلی از آنان باقی نماند تا بتوانند از پرداخت موقوفات و بدهی‌های مالیاتی و غیرمالیاتی شانه خالی کنند. وی گفت: از دیدگاه من این اقدام در هر کشوری باب شود به جهت احتمال پولشویی، دستگاه اقتصادی آن کشور با این روند برخورد خواهد کرد و عموماً در کشورهای پیشرفته چنین اقدامی را حتی با حبس پاسخ می‌دهند. متأسفانه با توجه به اینکه سیستم مالیات بر املاک و خرید و فروش ملک در کشور ما بدون پایگاه مرکزی داده و ردیابی است چنین معاملاتی در این سیستم قابل رهگیری و پایش نیست. کارشناس بازار مسکن افزود: دولت باید تمهیداتی بیندیشد تا کسانی را که از طریق رمزارزها اقدام به خرید و فروش ملک می‌کنند پایش و اسنادی را که به این شکل رسمی شده‌اند از درجه اعتبار ساقط کند و همچنین تمهیداتی را پیش‌بینی کند که امکان رسیدگی حقوقی به این اسناد وجود نداشته باشد تا ترس از این معاملات و ریسک اینگونه معاملات بالا رود.

■ **بازار مسکن باید زیر تیغ مالیات قرار گیرد و به هر نحو ممکن قانونمند شود**

وی افزود: دولت این امکان را دارد تا با ردیابی دارایی‌ها و ثبت معاملات فلزات گرانبها و ارزهای معتبر بتواند این معاملات را رهگیری کند ولی بازار مسکن باید زیر تیغ مالیات قرار گیرد و به هر نحو ممکن قانونمند شود. وی تأکید کرد: یکی از بی‌قانون‌ترین بازارهای جهان امروز بازار معاملات مسکن در کشور ما است که راه زیادی تا ساماندهی این بازار وجود دارد. لازمه این ساماندهی این است که دولت قیمت تمام‌شده را برای معاملات مسکن مصوب کند تا بازار مسکن به یک ضمانت اجرایی برای ساماندهی قیمت دست پیدا کند و دولت بتواند با کارشناسی دقیق قیمت را تعیین کند و بر روند معاملات مسکن نظارت داشته باشد. بر این اساس، نمونه این نوع خرید و فروش اگر در بازارهای دیگر اشاعه پیدا کند می‌تواند آسیب جدی برای حکمرانی و شمولیت «پول» در کشور باشد، از این رو سیاست‌گذاران پولی و مالی کشور مسیری را باید طراحی کنند که این مسائل به حداقل برسد. ■ **حتی در ایالات‌متحده ابزارهای دیجیتال جدید پشتوانه محکمی ندارد**

با توجه به اینکه استفاده از ابزارهای دیجیتال جدید

هنوز به طور گسترده حتی در ایالات‌متحده تنظیم نشده است، معامله با این شبه‌پول با ریسک‌های زیادی همراه است ولی قوانین جدید در اروپا قرار است در سال ۲۰۲۵ درباره استفاده از رمز ارزها اجرایی شود که ممکن است منجر به تجدیدنظر سرمایه‌گذاران در ایده و نمادسازی دارایی‌های دنیای واقعی، از جمله املاک و مستغلات نیز شود. در صورت اجرایی شدن موفق این قوانین در اروپا، این موضوع می‌تواند منجر به تغییر نگاه عمومی مردم به این ارزها شود.

در قوانین پیش‌بینی‌شده برای معامله با رمزارزها اینگونه دیده شده که توکن‌ها از طریق قراردادهای هوشمند روی بلاک‌چین کار کنند و یک توکن بتواند امکانی به وجود آورد که کامل یا رمزارز را بتوان معامله کرد.

با این حال، علاقه به ارزهای دیجیتال و دارایی‌های دیجیتال مبتنی بر بلاک‌چین اخیراً افزایش یافته است؛ سرمایه‌گذاری‌های رمزنگاری می‌تواند پیچیده باشد و این موضوع درک ریسک‌های مرتبط با سرمایه‌گذاری را دشوار می‌کند.

■ **رشوه دیجیتال!**

موضوع قابل توجه دیگر اینکه در حال حاضر در خلأقوانین، بیشتر رشوه‌ها با به نام زدن یک ملک یا ویلای خاص (بدون مالیات قرار گیرد و به هر نحو ممکن قانونمند شود. وی تأکید کرد: یکی از بی‌قانون‌ترین بازارهای جهان امروز بازار معاملات مسکن در کشور ما است که راه زیادی تا ساماندهی این بازار وجود دارد. لازمه این ساماندهی این است که دولت قیمت تمام‌شده را برای معاملات مسکن مصوب کند تا بازار مسکن به یک ضمانت اجرایی برای ساماندهی قیمت دست پیدا کند و دولت بتواند با کارشناسی دقیق قیمت را تعیین کند و بر روند معاملات مسکن نظارت داشته باشد. بر این اساس، نمونه این نوع خرید و فروش اگر در بازارهای دیگر اشاعه پیدا کند می‌تواند آسیب جدی برای حکمرانی و شمولیت «پول» در کشور باشد، از این رو سیاست‌گذاران پولی و مالی کشور مسیری را باید طراحی کنند که این مسائل به حداقل برسد.

■ **خروج پول از کشور به وسیله ارزهای دیجیتال**
پرویز جلیلی کامجو، کارشناس اقتصاد درباره خروج پول از کشور به وسیله ارزهای دیجیتال، اظهار کرد: اکنون سرمایه‌گذاری بین‌المللی در ایران به ۳ قسمت تقسیم می‌شود؛ بخش اول بازار فارکس است که از سال‌های

گذشته تاکنون در حال انجام است و با خراب شدن بازار سرمایه ایران، مردم در حال انتقال سرمایه و معامله کردن در این بازار هستند.

وی با بیان اینکه بخش دیگر سرمایه‌ها به بازار رمزارزها رفته است و برخی در حال معامله و سرمایه‌گذاری در این بخش هستند، توضیح داد: پیش از این اگر شخصی سعی بر خروج ۵۰۰ هزار دلار از ایران داشت، امکان‌پذیر نبود و با دشواری‌های بسیاری روبه‌رو می‌شد اما اکنون بسیاری از افراد که به دنبال خروج پول خود از کشورند، به راحت‌ترین راه ممکن سرمایه خود را تبدیل به ارز دیجیتال می‌کنند که معادل دلار آمریکاست.

■ **راهکارهایی برای دور زدن قوانین خروج ارز از کشور وجود دارد**

تحلیلمگر بازار سرمایه در پاسخ به اینکه صرفی‌های دیجیتال ایرانی محدودیت روزانه در واریز و برداشت دارند و سرمایه‌های سنگین به راحتی امکان انتقال به خارج از کشور را ندارند، گفت: افراد با افتتاح چند حساب به نام اعضای خانواده خود و دوستان‌شان، خیلی راحت می‌توانند روزانه ۵ هزار دلار را از کشور خارج کنند و این اقدام در حال انجام است.

وی با تأکید بر اینکه مهم خروج سرمایه است و ما باید به فکر این باشیم که سرمایه از کشور خارج نشود، اظهار کرد: امروز ایمیلی به من رسیده بود که با بیت‌کوین می‌توانید خانه و زمین در ترکیه خریداری کنید. چنین اقداماتی باعث شده است خروج پول از کشور اتفاق بیفتد، همچنین پولشویی‌هایی در حال انجام است.

جلیلی کامجو درباره اینکه در موقعیت فعلی، بازار سرمایه ایران رزنده‌تر است یا بازار ارزهای دیجیتال؟ گفت: همه چیز بستگی به دولت‌ها دارد و نمی‌توان آینده ارزهای دیجیتال را پیش‌بینی کرد. زمانی که شخصی مانند «ایلان ماسک» با یک هشتگ گذاشتن بیت‌کوین در توییتر خود این ارز را دچار افزایش قیمت ناگهانی می‌کند، نمی‌توان آینده آن را پیش‌بینی کرد. در لحاظ تکنیکی پس از هر رشدهی، نمودار نیاز به استراحت دارد اما اینکه تا کجا ادامه پیدا کند کسی نمی‌داند و اکنون هدف‌های ۱۰۰ هزار دلاری برای بیت‌کوین متصور می‌شوند.

یکشنبه ۲۳ اردیبهشت ۱۴۰۲
وطن‌امروز | شماره ۴۰۲۶

اقتصادی

اخبار

تدوین برنامه اجرایی قطار سریع‌السیر تهران – مشهد تا پایان ماه

معاون وزیر راه از تدوین برنامه عملیاتی اجرایی قطار سریع‌السیر تهران – مشهد تا پایان اردیبهشت خبر داد و گفت این پروژه مجوز ماده ۲۱۵ قانون برنامه پنجم را دارد. امیرمحمود غفاری در جلسه بررسی نحوه اجرایی دستور رئیس‌جمهور برای تسریع در شروع عملیات اجرایی قطار سریع‌السیر تهران – مشهد اظهار کرد: محور مذکور به طول ۸۷۰ کیلومتر ساخته می‌شود که با توجه به اهمیت آن در جابه‌جایی سلالانه ۴۱ میلیون مسافر از توجیه لازم برخوردار است. وی با بیان اینکه در ماه جاری برنامه عملیاتی اجرای پروژه قطار سریع‌السیر تهران – مشهد تدوین می‌شود، افزود: با توجه به اعلام آمادگی سرمایه‌گذاران و بخش‌های فنی و اجرایی داخلی و همچنین اعلام آمادگی سرمایه‌گذاران خارجی برای اجرای این پروژه، سید تأمین مالی متنوع آن طراحی و بزودی برای اتخاذ تصمیم نهایی تقدیم دولت خواهد شد. وی با اشاره به برخوردار ی پروژه قطار سریع‌السیر تهران – مشهد از مجوز ماده ۲۱۵ قانون برنامه پنجم توسعه یادآور شد: سعی ما بر این است که از حضور کنترسیوم مشاوران توانمند داخلی و خارجی برای طراحی و نظارت مطمئن و کامل پروژه حداکثر بهره را داشته باشیم. معاون برنامه‌ریزی و مدیریت منابع وزیر راه و شهرسازی تأکید کرد: این معاونت با ترکیب همه منابع و روش‌های تأمین مالی ممکن از جمله انواع تهاتر نفت، منابع عمومی، مشوق‌ها و امتیازات مالی، تأمین مالی فابنانس، تخفیف سود بازرگانی تجهیزات وارداتی، امتیاز معادن، مولدسازی و… نسبت به تهیه سبد متنوع تأمین مالی این پروژه اقدام می‌کند. اسفند ۱۴۰۱ وزیر راه و شهرسازی از آغاز عملیات قطار سریع‌السیر تهران – مشهد خبر داد و بر ضرورت ورود نسل‌های مختلف تکنولوژی برای به‌روزرسانی فناوری حمل‌ونقل ریلی تأکید کرده بود.

دستور برای بررسی نحوه انتشار

اطلاعات مالی مصاف

رئیس کل بانک مرکزی به‌دنبال انتشار غیرقانونی اطلاعات مالی موسسه مصاف در فضای مجازی، ضمن تأکید بر خلاف قانون بودن این اقدام نادرست از سوی هر فرد و جریانی، دستور پیگیری فوری و بررسی ابعاد مختلف آن را صادر کرد. روابط عمومی بانک مرکزی اعلام کرد: رئیس کل بانک مرکزی به دنبال انتشار غیرقانونی اطلاعات مالی موسسه مصاف در فضای مجازی، ضمن تأکید بر خلاف‌قانون بودن این اقدام نادرست از سوی هر فرد و جریانی، طی جلسه عصر پنجشنبه ۲۰ اردیبهشت‌ماه دستور پیگیری فوری و بررسی ابعاد مختلف آن را صادر کرد و گفت: اگر محرز شود ارسال اطلاعات مالی این موسسه از طرف شبکه بانکی بوده باشد با عاملان این اقدام غیرقانونی شدیداً برخورد خواهد شد. طبق اعلام بانک مزی، محمدرضا فرزین عصر پنجشنبه و به مناسبت اطلاع از انتشار غیرقانونی اطلاعات مالی موسسه مذکور با تشکیل جلسه‌ای فوری با حضور معاونان و مدیران مربوط و ضمن اطلاع به مدیران موسسه مذکور و تأکید بر اینکه صیانت و حفاظت از حساب‌ها، سپرده‌ها و تراکنش‌های بانکی افراد و موسسات، از وظایف اصلی بانک‌های عامل محسوب می‌شود به معاونان فناوری‌های نوین، حقوقی رئیس مرکز حراست بانک مرکزی دستور داد ضمن بررسی دقیق ابعاد فنی چگونگی دسترسی و انتشار غیرقانونی اطلاعات مالی این موسسه، گزارش کتبی از این موضوع و افراد ذی‌ربط به‌قید فوریت تهیه و ارائه کنند. فرزین همچنین ضمن تأکید مجدد بر اینکه دسترسی غیرقانونی به تراکنش‌ها و اطلاعات مالی و بانکی افراد و موسسات بدون دستور قضایی و انتشار آن در فضای مجازی جرم محسوب می‌شود، تصریح کرد: بر همین اساس، مدیران و مسؤولان ذی‌ربط باید فوراً تحقیقات، پیگیری‌ها و بررسی‌های لازم در قبال سناریوهای مختلف و فنی این اقدام غیرقانونی را از موسسه مربوطه اخلاقی انتشاردهنده و حساب‌های این موسسه در بانک‌های عامل انجام دهند و نتایج آن را ارائه کنند. رئیس کل بانک مرکزی تصریح کرد: با متخلفان این اقدام غیرقانونی در هر سمت و مقامی که باشند قطعاً طبق ضوابط قانونی برخورد قاطع می‌شود.

ظرفیت نیروگاه‌های کشور

۱۸۳ مگاوات افزایش یافت

معاون توسعه طرح‌های شرکت برق حرارتی گفت دومین واحد گازی نیروگاه سیکل ترکیبی راشد تربت حیدریه با حجم سرمایه‌گذاری ۷۰ میلیون یورو به شبکه برق کشور متصل و وارد چرخه تولید انرژی الکتریکی شد. در راستای توسعه تولید برق در کشور و پاسخگویی به رشد مصرف در منطقه خراسان، ساخت نیروگاهی راشد تربت حیدریه با برخورداری از ۲ واحد گازی ۱۸۳ مگاواتی و یک توربین بخار ۱۸۰ مگاواتی توسط گروه مینا در حال احراست. محمد رضضانی با اشاره به نقش مهم این نیروگاه در رفع مشکلات مربوط به افت ولتاژ برق منطقه خراسان، ادامه داد: نیروگاه تربت حیدریه با هدف تأمین برق مطمئن و پایدار شبکه سراسری برق کشور، استفاده بهینه از سوخت، جلوگیری از هدررفت ثروت ملی، حفظ محیط‌زیست، ایجاد اشتغال در منطقه و رفع مشکلات افت ولتاژ منطقه خراسان از اهمیت ویژه‌ای برخوردار است.

معاون توسعه طرح‌های شرکت مادر تخصصی برق حرارتی با بیان اینکه نخستین واحد گازی این نیروگاه شهریور سال گذشته وارد مدار شده است، اضافه کرد: مدت زمان ساخت این پروژه، ۲۵۰ نفر به صورت مستقیم بوده‌اند. رضضانی اردنمان نهایی این نیروگاه را بیش از ۵۳ درصد برشمرد و گفت: نیروگاه سیکل ترکیبی راشد تربت حیدریه در زمینی به مساحت ۲۷ هکتار در ۱۲ کیلومتری شمال شرق شهرستان تربت حیدریه استان خراسان‌رضوی واقع شده و دومین واحد گازی آن ۲۱ اردیبهشت‌ماه، به شبکه برق کشور متصل شد.