



تمهیدات دولتی برای ساماندهی بنگاه‌های ملکی

کدرهگیری رایگان برای معاملات مسکن و اجاره، اسم رمز اجرای اقدامات دولت در راستای ساماندهی بنگاه‌های مشاور املاک است

۱۸



مشاوران املاک در جهان چگونه کار می‌کنند

فصل مشترک قوانین فعالیت مشاوران املاک در جهان صدور گواهینامه‌های فنی است

۲۰

نکته

کدرهگیری رایگان



چاره‌سازی برای ختم غائله املاکی‌ها

عواملی به نارتزای بازار مسکن و اجاره در ایران و شیوع واسطه‌گری به جای تولید منجر شده‌اند که رفع آنها جز با اصلاح تحولات کلان اقتصادی میسر نیست؛ اما برای اصلاح قواعد در دوره گذار به اصلاحات اقتصادی با کنترل وضعیت موجود، باید تمهیداتی اندیشید که با کاهش تب سوداگری، فشار به متقاضی مصرفی و حتی سرمایه‌گذاری را نیز کاهش دهد. البته یک اصل مهم در همین وضعیت نیز جهش تولید مسکن است که بهترین راهبرد برای آن، تقویت توان متقاضیان مصرفی از طریق حمایت دولت (نهضت ملی مسکن)، تغییر شیوه‌های تأمین مالی (تمهیدات بلندمدت و لیزینگ مسکن) و تقویت قدرت خرید متقاضیان مصرفی (واقعی سازی دستمزد) محسوب می‌شود؛ اما هم‌زمان با این اقدامات به خصوص در دوره فعلی که بازار مسکن و اجاره با تنش‌های متوالی قیمت مواجهند، باید آفت‌کشی در حوزه املاک و مستغلات، به خصوص بازارهای مسکن و اجاره نیز در دستور کار قرار گیرد.

در گام نخست، اصلاح فرآیند موجود در تغییر کاربری اراضی است که اغلب شه‌های خوش آب‌وهوای کشور را به کلونی بنگاه‌های مشاور املاک تبدیل کرده است. این مسئله، مستقیم بازار مسکن و اجاره این مناطق را به سمت و سوی بوده که بومیان هر منطقه به‌سختی می‌توانند در فضای سوداگری بازار، صاحب مسکن یا واحد استیجاری شوند.

گام دوم برای چاره‌سازی غائله املاکی‌ها، شفافیت اطلاعاتی حوزه املاک و مستغلات و به تبع آن رصد هوشمند و بازدارنده معاملات مکرر مسکن در همه ابعاد عم از رسمی، قولنامه‌ای و کالتی است. این کار باید با هدف حذف اثرگذاری دلالت و سوداگران بازار املاک و مستغلات و نه خلق در آمد در دریافت مالیات از عموم مردم، در دستور کار قرار بگیرد و شناسایی بازار املاک را به‌نحو مدیریت شده فریز کند. این اقدام از یک سو به توالی سودهای تحمیل شده به معاملات مسکن پایان می‌دهد و از سوی دیگر مسکن و ساختمان را حتی اگر از زمره کالاهای سرمایه‌ای خارج نکند، آن را به یک سرمایه‌گذاری با قدرت نقدشوندگی پایین تبدیل خواهد کرد که یکی از نمرات آن، کاهش فعالیت‌های سوداگری در این بازار است.

راهکار دیگری که باید با فوریت به آن توجه کرد تا راه برای مدیریت بازار از مسیر قاعده‌مند کردن بنگاه‌های مشاور املاک فراهم شود، تغییر قوانین نظام صنفی در حوزه صدور و تمدید مجوز است که به اتحادیه‌های صنف مشاور املاک، اجازه سختگیری در صدور مجوز را می‌دهد. در شرایط فعلی، یک متقاضی، امکان‌پذیری بنگاه مشاور املاک فقط با داشتن سواد خواندن و نوشتن و تأمین محل کسب و رعایت الزاماتی نظیر دوربین مدار بسته، یوپی‌اس و یک دستگاه آی‌انه، می‌تواند مجوز فعالیت خود را از اتحادیه املاک دریافت کند و این اتحادیه به بدترین سناریو فقط می‌تواند زمان اعطای مجوز را با در نظر گرفتن شرایط آرمانی برای تجهیز محل کسب و تأییدیه‌های پلاک شهرداری و... اندکی طولانی کند. این در حالی است که به‌واسطه حاشیاس حقوقی حوزه املاک و مستغلات و اهمیت شرایط فنی و مهندسی ساختمان به‌عنوان بزرگ‌ترین خرید یک خانوار و محل زندگی بلندمدت آن، صنف مشاوران املاک باید دارای حداقل دانش حقوقی و فنی و مهندسی باشند و بتوانند وظایف کارگزار خود را به نحو شایسته به‌انجام برسانند.

در یک گام دیگر که به‌نوعی مکمل راهکار قبلی نیز محسوب می‌شود، باید پایش مشاوران املاک فعال فعلی، از منظر حرفه‌ای، امانت‌داری و قانون‌مداری در دستور کار قرار گیرد و ضمن اینکه امکان دریافت مجوز املاک محدود به افسراد متخصص و متعهد می‌شود، از تمدید مجوز واحدهای فاقد صلاحیت حرفه‌ای نیز ممانعت به عمل آید. این اقدام هرچند برخلاف سیاست‌های حفظ اشتغال و کاهش بیکاری، باید برای اصلاح بازاری که اساسی‌ترین نیاز خانوارها را تأمین می‌کند، اجرایی شود و در ادامه، نظارت قانونی و ابزار بر دلالت ملکی به سمتی سوق پیدا کند که ضمن افزایش هزینه تخلف، امکان بروز تخلف نیز به حداقل برسد. در این شرایط، با حذف سودهای نجومی و آسان از معاملات مسکن که فشار زیادی به مصرف‌کنندگان نهایی وارد می‌کند، عوامل منجر به رشد قارچ گونه بنگاه‌های ملکی نیز حذف می‌شود.

حذف دلالت مسکن دولتی



در سال‌های گذشته، دلالتی در طرح‌های مسکن دولتی به یک بحران برای شه‌های جدید تبدیل شده و خالی ماندن و انجماد بخشی از سرمایه‌های احداث شده در این طرح‌ها را به دنبال داشته است. ورود این واحدها به چرخه دلالتی، زمینه را برای حذف بلندمدت آنها از بازار فراهم آورده و به شرایط بد دامن زده در جریان اجرای قانون مالیات بر خانه‌های خالی، قرار است ضمن شناسایی دلالت مسکن دولتی، حلقه مشاوران املاک غیرمجاز در این مناطق تنگ تر شود.

همیشه برای اقتصاد

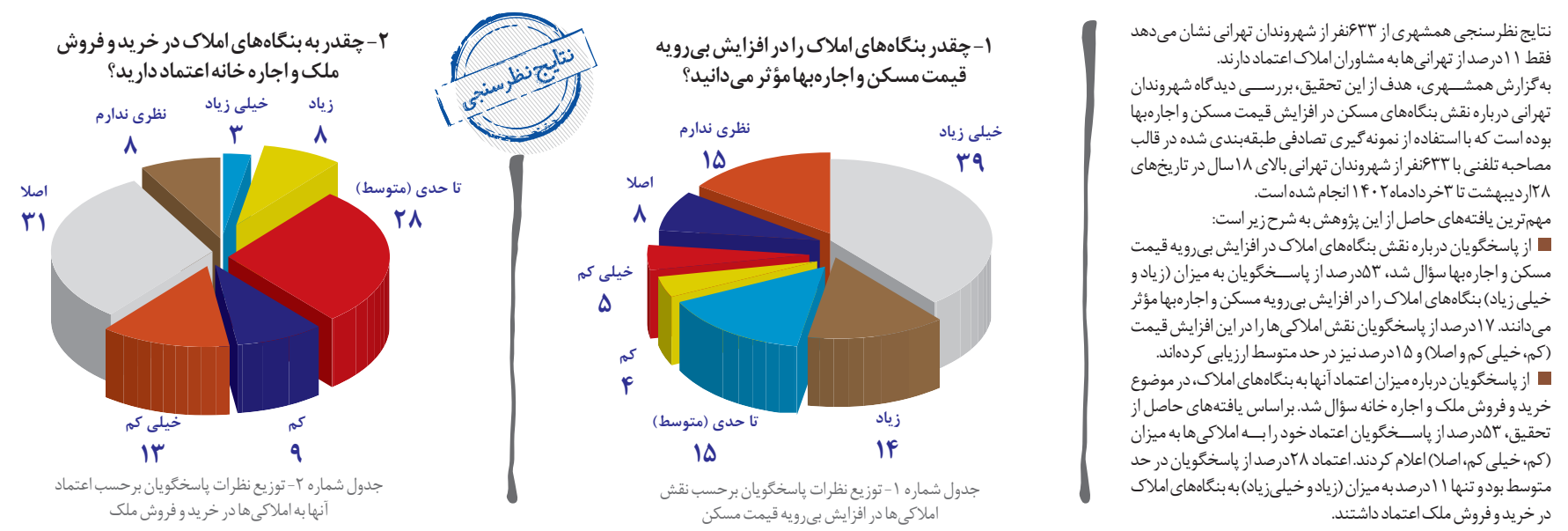
چهارشنبه ۳۰ خرداد ۱۴۰۴ | ۴۴۴۴ | سال سی و یکم | شماره ۸۷۸



نتایج نظرسنجی جدید همشهری اعلام شد

اعتماد به املاکی‌ها فقط ۱۱ درصد

هدف از این تحقیق، بررسی دیدگاه شهروندان تهرانی درباره نقش بنگاه‌های مسکن در افزایش قیمت مسکن و اجاره‌ها بوده است



نتایج نظرسنجی همشهری از ۶۳۳ نفر از شهروندان تهرانی نشان می‌دهد فقط ۱۱ درصد از تهرانی‌ها به مشاوران املاک اعتماد دارند. به گزارش همشهری، هدف از این تحقیق، بررسی دیدگاه شهروندان تهرانی درباره نقش بنگاه‌های مسکن در افزایش قیمت مسکن و اجاره‌ها بوده است که با استفاده از نمونه‌گیری تصادفی طبقه‌بندی شده در قالب مصاحبه تلفنی با ۶۳۳ نفر از شهروندان تهرانی بالای ۱۸ سال در تاریخ‌های ۲۸ اردیبهشت تا ۳ خردادماه ۱۴۰۲ انجام شده است.

مهم‌ترین یافته‌های حاصل از این پژوهش به شرح زیر است:

- از پاسخگویان درباره نقش بنگاه‌های املاک در افزایش بی‌رویه قیمت مسکن و اجاره‌ها سؤال شد، ۳۹ درصد از پاسخگویان به میزان (زیاد و خیلی زیاد) بنگاه‌های املاک را در افزایش بی‌رویه مسکن و اجاره‌ها مؤثر می‌دانند. ۱۷ درصد از پاسخگویان نقش املاکی‌ها را در این افزایش قیمت (کم، خیلی کم و اصلاً) و ۱۵ درصد نیز در حد متوسط ارزیابی کرده‌اند.
- از پاسخگویان درباره میزان اعتماد آنها به بنگاه‌های املاک، در موضوع خرید و فروش ملک و اجاره خانه سؤال شد. براساس یافته‌های حاصل از تحقیق، ۵۳ درصد از پاسخگویان اعتماد خود را به املاکی‌ها به میزان (کم، خیلی کم، اصلاً) اعلام کردند. اعتماد ۲۸ درصد از پاسخگویان در حد متوسط بود و تنها ۱۱ درصد به میزان (زیاد و خیلی زیاد) به بنگاه‌های املاک در خرید و فروش ملک اعتماد داشتند.



مشاوران املاک مجاز کشور از حدود ۸ هزار واحد صنفی به بیش از ۱۵۰ هزار واحد صنفی افزایش یافته که نشان‌دهنده رشد ۱۷۷۰ درصدی است. البته با احتساب شیوع بنگاه‌های فاقد مجوز در سال‌های اخیر، این ارقام عجیب‌تر نیز خواهد شد. معنای این تحولات این است که در سال ۱۳۷۵ به ازای هر ۱۲۰۰ واحد مسکونی موجود در کشور، یک بنگاه ملکی دارای جواز کسب فعال بوده و سال ۱۴۰۰ این نسبت به کمتر از ۱۸۰ واحد مسکونی به ازای هر بنگاه مجاز تقلیل یافته است. البته با احتساب بنگاه‌های غیرمجاز، سرانه مسکن به ازای هر بنگاه ملکی به کمتر از ۱۵۰ واحد مسکونی می‌رسد که احتمالاً در سطح جهانی یک رکورد محسوب می‌شود.

ملکی فعال در دوره رونق مسکن، فاقد مجوز فعالیت صنفی هستند و در بهترین حالت با توکن و جواز سایر بنگاه‌ها فعالیت می‌کنند. گرچه اتحادیه مشاوران املاک مدعی است که در نظارت مستمر با همکاری اماکن، نسبت به شناسایی این واحدها و تعطیل یا مجوزدار کردن آنها اقدام می‌کند، اما سؤال این است که چه چیزی می‌تواند زمینه‌ساز چنین اتفاقی شود و وضعیت فعلی چگونه است؟

براساس اطلاعات رسمی مرکز آمار ایران، در دوره سال‌های ۱۳۷۵ تا ۱۳۹۹ تعداد واحدهای مسکونی کشور ۱۴۹ درصد رشد کرده و از ۱۰,۷ میلیون واحد به ۲۶,۸ میلیون واحد رسیده است؛ این در حالی است که در همین دوره زمانی براساس آمارهای موجود، تعداد بنگاه‌های

شتاب رشد موجودی مسکن و تعداد بنگاه‌های مشاور املاک کشور در ۲۵ سال اخیر بسیار نامتناسب بوده است؛ به‌گونه‌ای که اگر در دهه ۷۰ به ازای هر ۱۳۰۰ واحد مسکونی یک مشاور املاک دارای مجوز وجود داشت، در شرایط فعلی به ازای کمتر از ۲۰۰ واحد مسکونی یک واحد صنفی مشاور املاک دارای مجوز وجود دارد. با توجه به اینکه تعداد مشاوران املاک غیرمجاز نیز حدود ۲۰ درصد بنگاه‌های دارای مجوز تخمین زده می‌شود، فعلاً سرانه مسکن هر بنگاه به کمتر از ۱۵۰ واحد می‌رسد. مسئولان صنف مشاوران املاک در دوره‌های مختلف آمارهایی از وضعیت فعالیت واحدهای صنفی مجاز و غیرمجاز مشاور املاک ارائه داده‌اند که نشان می‌دهد به‌طور میانگین حدود ۲۰ درصد از بنگاه‌های