

مجموعهٔ **مکانگاه**

## ضرورت ساماندهی مشاوران املاک در بازار مسکن

**کامران ترچه**

سرکوت دولت‌ها در برابر جرم‌های مستهجن صنفی طی سال‌های اخیر، علاوه بر آنکه نظم و تعادل بازار خرده‌فروشی کالا و خدمات را به هم ریخته، موجب تضییع گسترده حقوق مصرف‌کنندگان شده است.

گزارش تحولات متعدد صنعتی در حوزه موادغذایی، پوشاک، مسکن، خودرو، تلفن همراه، لوازم خانگی، دارو و خدمات جنبی نشان می‌دهد که بطور میانگین ۳۰درصدکسبه مرتکب یکی از جرم‌های اقتصادی نظیر کلاهبرداری، کم‌فروشی، تقلب، احتکار فروش اجباری و … هستند. با این قبیل دولت‌ها هم‌زمان، اتفاق اصناف در سال‌های گذشته همواره ارتکاب این جرم‌های زیاده‌واحدانه‌ی صنفی بدون پلوانه نسبت داده‌اند تا بار کم‌کاری خود را در تنظیم بازار به دوش شبکهٔ ای میهم و فرقیابلی‌شناسایی بیاندازند.

یکی از مهمترین شاخه‌های صنفی که دارای بیشترین تخلف در بازار داخلی است، مشاوران املاک هستند که به دلیل ضعف قوانین و ساختارهای موجود نظارتی به سرعت در حال گسترش و سو استفاده از فضای نامناسب بازار مسکن هستند.

نارهٔ نثر گزارش منتشره از سوی وزارت راه و شهرسازی نشان می‌دهد که سوداگری مشاوران املاک به تشدید گرانی خرید و اجاره مسکن در تمامی نقاط کشور دامن زده است و باید هرچه زودتر تدبیر اجرایی برخورد قاطع با اشکارگران این حوزه و ساماندهی مشاوران املاک اقدام کرد.بر اساس گزارش اخیر شورای عالی مسکن، بازرسی‌های صورت گرفته در مسکن‌های کوچک‌سکوتهگاه‌های جمعیتی اطراف پایتخت نشان دهنده حجم انبوه تخلفات واحدهای صنفی مشاوران املاک است که نمی‌توان از تاثیر آنها بر تورم قیمت بازار مسکن چشم‌پوشید.این گزارش نشان می‌دهد طی یک ماه اخیر در شهرچیدپرس از میان ۱۵۳ بنگاه مشاور املاک گرفته از ۲۹ واحد متخلف بوده‌اند. در شهرچیدپرس پند هم از بین ۵۴ بنگاه بازرسی شده ۲۰ مورد مرتکب تخلف شده‌اند و در شهر جدید پیشه‌شهر از ۲۰ بنگاه بازرسی شده ۶ بنگاه مشاور املاک پلمب شده است.

به عبارت دیگر در شهرچیدپرس پرسود حداقل ۱۸۹درصد واحدهای بازرسی شده، در شهر پردیس ۱۷ درصد و در شهر هشتگرد ۳۰ درصد مشاوران املاک دارای حداقل یک تخلف صنفی هستند که میانگین آماری این نشان می‌دهد. از ۲۲۲ درصد مشاوران املاک در بازر مسکن سوداگری می‌کنند. رسته صنفی مذکور به واسطه نبود جواز کسب، ثبت قرارداد در مابیع‌نامه غیربجا و عدم دریافت کد رهگیری، کلاه‌فروشی و دریافت حق‌تازجمه بیش از میزان ابلاغی، عدم صدور صورت‌حساب، عدم رعایت سقف افزایش اجاره‌ی مصوب، کتمان درآمد مالیاتی و اصرار به بالابردن قیمت معاملات جزو عوامل

مؤثر در ناسامتی بازار مسکن هستند.

آمار اخیر شورای عالی مسکن فقط مربوط به واحدهای بازرسی شده در اطراف پایتخت است و چنانچه آن را به تمامی مشاوران املاک سراسر کشور تعمیم دهیم، قطعا به نتایج ناگوارتری دست خواهیم یافت که ضرورت محدودسازی فعالیت این رسته صنفی را برای ساماندهی بازار مسکن گوشزد می‌کند. به نظر می‌رسد وقت آن رسیده‌اند تا دولت از مشامات دیرینه با این رسته صنفی به تخرلف دست برداشته و با ابزار قانونی از گسترش آنها در اطراف سکونتگاه‌های جمعیتی جلوگیری کند.اتحادیه صنفی مشاوران املاک هم در آزمون ساماندهی این رسته طی سال‌های گذشته مردود شده و به گواهِ نتایج بازرسی‌های صورت گرفته برخی از اعضای پروانه‌دار این اتحادیه همواره در جرگه متخلفان شناسایی شده قرار دارند.

اگرچه مداخله مستقیم دولت در کسب و کار بخش خصوصی مورد تأیید عامهٔ محصلان‌ان فعالیت نیست، ولی در شرایط حاضر نمی‌توان به عملکرد مستقل

مشاوران املاک در بازار مسکن اعتماد کرد. به همین دلیل پیشنهاد می‌شود تا

زمان دستیابی به یک مکانیزم قابل اعتماد در معاملات مسکن، دولت با ایجاد واحدهای مشاورهٔ خدماتی کنترل شده و ارزان قیمت در شهرداری‌ها یا هیئت سوداگری این حوزه و از بین برده و به احقاق حقوق مصرف‌کنندگان و متقاضیان مسکن کمک کند.

بازاری که به اقت زایدخواهی عده‌ای سوداگر آلوده شده و موجب بدنامی

بخش خصوصی را فراهم کرده است، باید با مداخله مستقیم دولت یکسازوی

شود و پس از تدوین ضوابط و ساختارهای مناسب تنظیم بازار، فعالیت بخش

خصوصی در آن آزاد شود. همچنین یکی دیگر از شیوه‌های مدیریتی برای

کاهش سوداگری مشاوران املاک، تغییر نحوه محاسبه حق مشاوره آنها در

معاملات ملکی است.

شیوه فعلی که مبتنی بر دریافت نیم درصد کمسیون کل مبلغ ملک از

طرفین معاملات است، به دلیل جهش چشمگیری مسکن در سال‌های

آخرین، اشتباهی مشاوران املاک را برای بالابردن سهم بیشتر قیمت افزایش

داده و تمایل به عدم ثبت قراردادهای رسمی برای فرار مالیاتی در این حوزه

صنفی را بالابرده است.

این نحوه تعیین حق مشاوره زمانی که قیمت مسکن در کشور پایین تر بود،

شاید توجیه مدیریتی داشت، هرچند که در همان زمان هم مشاوران املاک با

ترفندهای مختلف بالاترین کمسیون‌را از طرفین معاملات، می‌گرفتند یا تعرفه‌های

افزایشی ازآن قیمت که کمسیون معامله آنها پایین بود، پرهیز می‌کردند.

اما اکنون که کمترین کمسیون مشاوره املاک برای ارزان ترین واحدهای

مسکونی در کلانشهرها کمتر از ۱۰۰ میلیون تومان نیست، دولت باید زمینه

سودجویی مشاوران املاک را این نحوه محاسبه کمسیون معاملات را محدود

کند. به نظر می‌رسد تعیین قیمت ثابت برای حق مشاوره با کاهش کمسیون

دریافتی به کمتر از یک دهم درصد از طرفین می‌تواند جلوی تخلفات

صنفی را بکشد.

در این میان باید ارائه کد رهگیری ریزبان برای معاملات ملکی در سامانه

املاک و سکونت‌های سوی وزارت راه و شهرسازی هم تاوانگه نام تک‌نخست

برای مقابله با سودجویی مشاوران املاک باشد. این سامانه باید فضای معرفی

تفصیلاتی خرید یا اجاره املاک را به مشاوران واحدهای قابل فروش یا

اجاره‌ها را به خود اختصاص کند تا منحصر خدمات مشاوره توسط این صنف

شکسته شده و در یک رقابت سالم، قیمت‌ها به نفع عرضه‌کنندگان و متقاضیان

املاک تعیین شود.

## مهلت ۱۰ روزه سازمان امور مالیاتی به مودیان صنفی

است، مورد بازنگری و اصلاح قرار

بگیرد

سازمان مالیات و اتاق اصناف برای

پیگیری مسائل مودیان، مقرر شد،

دانش مودیان مالیاتی باید در فرصت

روزه‌ای به مودیان صنفی برای ارائه

اظهارنامه‌های مالیاتی ارائه بدهد.

به گزارش خبرگزاری صدا و

سیما،محمد رضا پورابراهیمی رئیس

کمیسون اقتصادی مجلس درباره

نشست مشترک کمیسون اقتصادی با

وزیر اقتصاد و دارایی، هیات رئیس

اتاق اصناف و رئیس سازمان مالیاتی

بازرسی‌های مشکلات مربوط به

اظهارنامه‌های مالیاتی سال ۱۴۰۲

گفت: با توجه به اینکه در سامانه

مربوطه‌اظهارنامه‌های مالیاتی، افراد

و بازاریان به دلیل حجم بار و موارد

زیاده‌وقت وجود داشته است و

خدمات کامل به مودیان صنفی ارائه

نمی‌شود، به همین جهت مقرر شد

مهلت ۱۰روزه‌ای با توجه به شرایط

پیش آمده برای ارائه اظهارنامه‌های

مربوطه‌اظهارنامه‌های مالیاتی، افراد

کرده‌اند و سایر افراد اظهارنامه خود

را به ثبت رسانده‌اند. آن

موجدی‌کتابت‌بگیرد کرد: ۳۱

خرداد آخرین مهلت برای تسلیم

اظهارنامه مالیاتی است و بپهره‌مدتی از

تبرئه‌شده‌اند ۱۰۰ است و در حال

حاضر سازمان امور مالیاتی برنامه‌ای

برای تعدیل این مهلت قانونی ندارد

و شنومالد در صورت تسلیم نکردن

مالیاتی تشکیل شود تا نظر سازمان

امور مالیاتی مواردی که قابل اصلاح

آغاز تولید شیشه ضخیم در ایران

تولید شیشه یا ضخامت بالاتر از ۵۳

میلیمتر در صنایع شیشه قزوین آغاز

شد

به گزارش خبرنگار،ام، شیشه‌های ضخیم

در صنایع ساختمانی به عنوان آجر

یا بلوک‌های شیشه‌ای برای ساخت انواع

دیوار و مصالح هنری و تزئینی در هتل

سازی و ساخت مراکز فروش، مراکز

تفریحی، سالن‌های اجتماعات و …

کاربرد دارند.مدیر تولید این واحد صنایع

دیروز به شیراز گفت: اکنون در کشور

تولید شیشه ضخیم و نیز داخلی کشور

قابل تأمین است. وی خواستار اصلاح

گمرکات و مبارزه با قاچاق در بازار

در فرآیند ورود مواد اولیه شیشه به

کشور شد و تأکید

کرد که در صنعت قابلیت‌آزادوری

بالایی برای کشور دارد.

# برنامه های بنیاد مسکن برای عمران مناطق روستایی محروم

بنرنامه های بنیاد مسکن انقلاب اسلامی برای عمران مناطق روستایی محروم در جریان گردهمایی روسای دفاتر نمایندگی ولی فقیه در این نهاد انقلابی تشریح شد.
حجت الاسلام والمسلمین حسین روحانی نژاد نماینده مقام معظم رهبری در بنیاد مسکن انقلاب اسلامی در این گردهمایی گفت: هیچ نقطه ای از کشور نیست که اثری از خدمات و اقدامات بنیاد مسکن را در آن نبینیم. وقتی نهادی با این گستردگی به آحاد مردم خدمت رسانی می‌کند، باید زیربنایی با بصیرت و آگاهی تخصصی داشته باشد.

وی گفت: اعضای این نهاد باید مسیر زندگی مردم در انجام مأموریت‌های محوله پس از انقلاب را بشناسند و از مفاصل اسناد بالادستی و اساسنامه بنیاد مسکن انقلاب اسلامی کامل مطلع باشند.

نماینده مقام معظم رهبری در بنیاد مسکن افزود: ساماندهی گروه‌های جهادی تخصصی برای کمک به توسعه‌های مسکن محرومین یکی از اولویات برنامه‌های بنیاد مسکن انقلاب اسلامی قرار گیرد. محمد سمعدینی کاتب عضو شورای مرکزی بنیاد مسکن انقلاب اسلامی هم در این گردهمایی با تأکید بر اینکه این نهاد

## خسارت ناشی از امسه‌های روان سالانه به ۶۰۰ میلیون دلار می‌رسد

تا فعالیت‌ها مختل نشده و شهرها و روستاها خالی از سکنه شوند.

معاون وزیر جهاد کشاورزی از برامه ریزی برای پایان زبایدی ۳۰۰ هزار هکتار ازراضی در هر سال خبر داد و خاطر نشان کرد: ایران در سال ۱۳۷۵ پس از تصویب مجلس شورای اسلامی به عضویت کنوانسیون مقابله

با بیابان‌زایی استان ملل متحد در آمد

که از محورهای مهم این کنوانسیون،

حفظ حاصلخیزی خاک و امنیت

غذایی کشورها است.

نویخت رئیس سازمان منابع طبیعی

و آبخیزداری افزود: در سه ماهه نخست

سالانه ۶۰۰ میلیون دلار ناشی

از هجوم منسه‌های ویوان خسارت

وارد می‌شود که اگر مبلغ دلنگی از آن

برای‌کارهای پیشگیرانه به‌کار گرفته

شود، موجب موفقیت بیشتر در پدیده

مبارزه با بیابان‌زایی می‌شود.

به گزارش ایرنا، عباسعلی

نویخت رئیس سازمان منابع طبیعی

و آبخیزداری دیروز در همایش آروز

جهانی مقابله با بیابان‌زایی ضمن

اعلام این مطلب افزود: ایران با

۱۶۵ میلیون هکتار مساحت، جزو

۱۷ کشور پهناور جهان است که از

این رقم پستین ۱۳۵ تا ۱۳۷ میلیون

هکتار آن مربوط به حوزه منابع طبیعی

است که بیش از ۲۳ میلیون هکتار

آن بیابانی است.

وی با اشاره به اینکه طبق آمارها

از این میزان مساحت، ۱۲۵ میلیون

هکتار آن سالانه در معرض فرسایش

آبی و ۳۰ میلیون هکتار در معرض

فرسایش پادی قرار دارد، در مورد

کانون‌های بحرانی کشور در این

خصوصیت مساحت کانون‌های

بحرانی کشور نزدیک به ۱۴ میلیون

هکتار است که از این میزان به‌طور

متوسط ۴/۲ تن گرد و غبار تولید

می‌شود.

به گفته نویخت، در راستای

مقابله با خسارت‌های گرد و غبار

سال گذشته از یک‌هزار و ۸۱۰

کیلومتر مربع، ۴۳۰ فرودگاه، ۸۰

هزار و ۵۰۰ کانال آبیسانی، ۳۰ هزار

هکتار اراضی کشاورزی و ۸۷ شهر و

بیش از چهار هزار روستا مرتب‌شد

رئیس سازمان بازرسی: عرضه خودروی دربروس باقیمت بالاتر گر انفروشی است

۲ صفحه

بقیه از آخرین وضع پرونده کارگرفروشی

دارو اظهار داشت: با پیگیری‌های سازمان بازرسی

۱۰ شرکت شناسایی شدند که ۶ مورد رفع اتهام

شد و برای ۴ شرکت دوازده‌روزه تعلیق

و با دادرسی صورتی و انقلاب تهران ارسال شد.

احتکار و کلاه‌فروشی و اخلاص در نظام توزیعی

دارو اظهار مدیران فروش شرکت بود و تاکنون قرار به

جلب دادرسی گرفته نشده است.

وی درمورد مرتکز بر نواح کارکرد فعالیت

بانک‌ها اظهار داشت: بنگاه‌های کار با مورد

توجه قرار گرفته است و باید توجه داشت که

وظیفه بانک تولید نیست و این بانک‌ها با بخشی

از سپرده‌ها را در اختیار تولیدی محسوب سارند

اند و درحال زباندهی فعالیت مطابق با قانون

بانک‌ها باید ظرف ۳ سال‌جا بنگاهداری را کنار

می‌گذارند اما این کار در انجام ندادند و احتما

با بانک‌هایی که نسبت به مولد سازن اقدام

نمی‌کنند بر خورد می‌شود.

رئیس سازمان بازرسی با اشاره

به ارز تخصصی گفت: در این حوزه بانک‌ها

صورتی جدی نداشته‌اند و اضافه برداشت‌هایی

متفرقه گسترته به افراد وابسته به خود بانک

ها و امور غیر تولیدی داده می‌شود که درحال

رصد این موارد هستیم.

رئیس سازمان بازرسی کل کشور گفت: در

مسائل گذشته ۴هزار و ۵۸۰برنامه نظارت را به

اجرا گذاشتیم و حدود ۲۰۱هزار میلیارد ریال از

فرا مالیاتی جلوگیری شد.

انتهای اطلاع‌ات: مدیرعامل هلدینگ پتروپالایش اصفهان از ۲۵۰

طرح بزرگ در این هلدینگ با ۷میلیارد دلار اعتبار خیر داد و گفت: طرح واحد گوگردیابی

در ماهه برج‌های تقطیر (RHU)، طرح واحد فرایند شکست کاتالیستی بستر سیال

(RFCC) و طرح واحد تصفیه نفت سفید (KHT) از مهمترین طرح‌های در دست اجرای

این هلدینگ است.

محمد قدری در دومین نشست خبری خود با خبرنگاران که در پایتگاه اصفهان

برگزار شد با بیان این که تمام این طرح‌های بسیاری تولید فرآورده نفتی به

همچنین ایجاد زنجیره ارزش بوده که همه آنها طبق برنامه زمان بندی شده در حال اجرا

است افزود: هلدینگ پتروپالایش اصفهان منابع مالی کافی برای اجرای این طرح‌ها دارد

و نیازی به سرمایه گذاری خارجی ندارد و بیش از ۹۵ درصد تجهیزات این طرح‌ها در تمام

کاتالیستی‌های آن ساخت داخل خواهد بود.

با اشاره به این که طرح واحد گوگرد زایی از به نامده برج‌های تقطیر (RHU)

و طرح واحد فرایند شکست کاتالیستی بستر سیال (RFCC) پس از ۱۴ اردیبه‌ماه در برابری این

طرح‌ها، هلدینگ پتروپالایش اصفهان به کل هلدینگ موفق بین‌المللی در منطقه با ضرب پیچیدگی ۱۶۶ در بین شرکت‌های روز دنیا و همچنین به «هاب پروپیلن»

ایران بدل خواهد شد که از خام‌فروشی جلوگیری خواهد کرد.

مدیرعامل هلدینگ پتروپالایش اصفهان افزود: تا پایان اسفند چندین طرح در دست اجرا همچون گاز راهبردی، آب طرح تعویض تمام لوله‌های آب آتش نشانی

پایتگاه و همچنین تجهیز شدن تمامی دوربین‌های پایتگاه‌ها به هوش مصنوعی به بهره‌برداری می‌رسند.

قدری با بیان این که پلان ۱۳ میلیون روپانه در حال حاضر روزانه ۲۴۵ میلیون لیتر بنزین و سوخت ۲۴۵ میلیون لیتر گازوئیل با استاندارد دیو ۵ پورو ۵ تولید می‌کند افزود:

با بهره‌برداری طرح‌های در دست‌اجرا میزان تولید بنزین روزانه پایتگاه‌ها سال ۱۴۰۵، ۲۲۷ و همچنین گازوئیل به ۱۴۰۵ میلیون لیتر در روز افزایش می‌یابد و به غیر از گازوئیل و بنزین که جز محصولات راهبردی است تمام فرآورده‌های نفتی آن صادرات محور خواهد شد.

وی گفت: بر اساس برنامه ریزی‌های انجام‌شده تمام گوگرد تولیدی پایتگاه‌ها اسفند تا سال ۱۴۰۵ به ۱۲ میلیون روپانه‌ی همچون کودهای گوگردی تبدیل خواهد شد که سالانه ۵ هزار میلیارد تومان سود عاید این شرکت خواهد کرد.

مدیرعامل هلدینگ پتروپالایش اصفهان با بیان این که برای مدیریت آب پایتگاه‌ها اسفند ۱۵ طرح در حال اجرا است به نحوی که تا نیمه اول سال آینده ۷۵ درصد مصرف آب پایتگاه‌ها کاهش می‌یابد افزود: به دلیل نبود آب در رزانه‌ی رود و ایجاد محدودیت در برداشت آب، در حال حاضر پایتگاه اصفهان بیشتر آب مورد نیاز خود را از پساب تصفیه‌شده شاین شهر تأمین می‌کند که با بهره‌برداری از خط انتقال آب از دریاى عمان به اصفهان است و در نیمه اول سال آینده آب دریا

کامل برطرف خواهد شد.

قدری گفت: هلدینگ پتروپالایش اصفهان

عمان به پایتگاه مستقل می‌شود.

وی افزود: ۸۵ کیلومتر خط ریلی و

تنگرهای خیرداری‌های این هلدینگ، مدیریت ۲۵ درصد سرمایه‌های خیرداری

و نفت و نیروگاه‌های کشتور و همچنین ساخت نیروگاه خیرداری

و تساری و وسازی است که ۲۰۰ مگاوات

برق خورشیدی آن تا پایان سال آینده به بهره‌برداری می‌رسد.

### اخبار اقتصادی

چهارشنبه ۳۱ خرداد ۱۴۰۲ - ۱۲ ذی‌الحجه ۱۴۴۴ - ۲۱ ژوئن ۲۰۲۳ - سال نو و هفتم - شماره ۲۸۴۱۸

# برنامه های بنیاد مسکن برای عمران مناطق روستایی محروم

بنیاد مسکنی روستایی آغاز شد و اکنون همساله بالغ بر ۲۰۰ هزار واحد قدیمی در روستاها با تسهیلات بنیاد مسکن احیا و بازسازی می‌شود.

وی ادامه داد: در ابتدای شروع این

طرح حدانکر ۶ درصد خانه‌های روست