

چهارم از اقتصاد؟

قفل رکود مشاغل گردشگری می شود

محمد قاسمی، مدیر کل دفتر بازاریابی و تبلیغات گردشگری وزارت میراث فرهنگی، گردشگری و صنایع دستی از تدوین پیش نویس یک پروتکل برای ورود گردشگران بین المللی به ایران خبر داد و تاکید کرد که این پروتکل برای دوره بازگشایی مرزها و کاهش محدودیت های سفر است. او گفت: با توجه به اینکه در چند ماه گذشته تهیه پروتکل ورود گردشگران بین المللی با حضور مستمر معاون گردشگری کشور و مسئولان ارشد نهادهای فرابخشی مرتبط در دستور کار قرار گرفته، لذا طبق آخرین نشست تصمیم بر آن شد تا پس از تایید نهایی نمایندگان، متن نهایی شده پروتکل در ستاد ملی مقابله با کرونا مصوب و پس از آن به شکل رسمی و از طریق مجاری ذی ربط در کشورهای مختلف اطلاع رسانی شود.

شستا به اروپا کمرصادر می کند

وحید نام نیک، مدیر عامل شرکت نیروکمر از شرکت های اقماری شستا گفت: صادرات این شرکت به اروپا با وجود محدودیت های ناشی از ویروس کرونا در جهان به حدود ۵ هزار تن رسید. او با اعلام این خبر اظهار کرد: با اینکه جهان تحت تاثیر ویروس کرونا قرار دارد ما موفق شدیم یک محموله جدید هزار تنی کمر را به اروپا صادر کنیم که با ارسال این محموله، مجموع وزنی صادرات شرکت نیروکمر از ابتدای امسال تاکنون به بیش از ۴ هزار و ۸۰۰ تن رسید. او با تاکید بر وجود رقابتی قدرتمند در اروپا و غرب آسیا گفت: کیفیت رقابتی محصولات شرکت نیروکمر به دلیل استفاده از فناوری بالای خطوط تولیدی در کنار رویکرد جدید واحد بازرگانی در توسعه بازارهای بیرون مرزی، دو عامل اصلی دستیابی به این موفقیت است.

بدهی تامین اجتماعی استان مرکزی تسویه شد

روح الله سهرابی، مدیر درمان تأمین اجتماعی استان مرکزی گفت: تمامی مطالبات مراکز درمانی طرف قرارداد تا پایان سال ۹۸ پرداخت شد. او در جلسه شورای هماهنگی دستگاه های تابعه وزارت رفاه اظهار داشت: یکی از استراتژی های مدیریت ارشد سازمان، ارتقای سطح خدمات درمانی و اعتباربخشی به دفترچه های درمان با پرداخت به موقع مطالبات مراکز طرف قرارداد تأمین اجتماعی است. در حال حاضر صدرصد مطالبات تمامی مراکز درمانی دانشگاهی و خصوصی طرف قرارداد تا پایان سال ۹۸ پرداخت شده و ماحدی یک ریال معوقه به مراکز درمانی نداردیم.

طی چند سال اخیر بازار مسکن هم مانند بسیاری از حوزه های کسب و کار به فضای آنلاین کشیده شده و بستر مناسبی برای فعالیت در حوزه مسکن فراهم کرده است. این برنامه ها شبیه پلی میان مشاوران املاک و مشتریان با فروشندگان ملک و مشتریان قرار گرفته اطلاعات مربوط به املاک مختلف را برای میلیون ها متقاضی ملک نمایش می دهند



[عکس: مرضیه پروانه]

پای صحبت مشاوران املاک؛ بنگاهداران سابق

وام های مسکن، دام شده اند

گزارش

مسکن سال هاست که در کلانشهرها از جمله تهران به یک معضل جدی و قابل توجه تبدیل شده و در دو سال اخیر نیز نوسانات ارزی زمینه را برای گران تر شدن آن فراهم کرده تا جایی که با کمی وبگردی می توان به دستکاری قیمت ها از ساعتی به ساعت دیگر رسید و پشت صحنه آن را در میان دلان مسکن جست وجو کرد.

فصل تابستان هم هر سال با موجی از جابه جایی های مستاجران همراه است؛ تابستان امسال اما برای «موجران» و «مستاجران» با سال های قبل تفاوت چشمگیری دارد. بهانه این تغییر بزرگ و کارساز هم انتشار ویروس کرونا است که بازار مسکن و مشاوران املاک و سایر افرادی که در این زمینه اشتغال دارند هم از تاثیرات آن مستثنی نیستند تا جایی که عضو کمیسیون تخصصی املاک کل کشور کرونا باعث کساد صد درصدی معاملات املاک می داند. مصطفی قلی خسروی، رئیس اتحادیه مشاوران املاک تهران و عضو کمیسیون تخصصی املاک کل کشور معتقد است ترس از شیوع کرونا در سطح جامعه اولین آثار خود را در بخش مسکن نشان داده و فعالیت این حوزه در سه بخش خرید و فروش، ساخت وساز و رهن و اجاره سیری به شدت منفی را در پیش گرفت. «ویروس کرونا به تمام اصناف بخصوص تالاردارها، پوشاک فروشان، اغذیه فروشی ها و... آسیب زد و آن ها را به زانو درآورد. صف ما هم از این آسیب بی بهره نبود. در این مدت مشاوران، خریداران یا مستاجران را به بازدیدهای املاک مورد نیاز می برند اما مالکان، موجران و یا مشتریان پای قرارداد نمی آمدند و می گفتند از هر پنج نفر یک نفر کرونا دارد و ماریسک نمی کنیم. از این رو، کرونا باعث کساد صد درصدی معاملات املاک شد.» قلی خسروی یکی از چرخ های مهم اقتصاد کشور را معاملات املاک می داند و می گوید: «این صنف مولد مالیاتی، اقتصادی و شغلی است، بدون اینکه هزینه ای برای دولت داشته باشد.» رئیس اتحادیه مشاوران املاک تهران در مورد ارزیابی آینده شغلی این صنف بر اساس کرونا و تورم موجود در مسکن می گوید:

تصور مردم بر این است که مشاوران هر چقدر ملکی را گران تر بفروشند در صد بیشتری کمیسیون دریافت می کنند، اما اینطور نیست برعکس مشاوران مایلند معاملات بیشتری را با ارقام پایین تر انجام دهند، زیرا نرخ صنف مسا در معامله ای با سقف ۵۰۰ میلیون تومان نیم در صد است، اما اگر معامله از این مبلغ بالاتر باشد کمیسیون ما یک چهارم در صد خواهد بود،

اکنون با ۴۰۰ شهر و ۳۰ استان، ۴۰۰ نرخ در شهر و ۳۰ نرخ در استان ها وجود دارد، زیر ا مجلس تعیین این نرخ را به کمیسیون هر شهر و استان واگذار کرده است. از این رو این نرخ های متفاوت باعث مشکلات و تورم در حوزه مسکن در کل کشور شده است.

فصل نقل و انتقالات تازه آغاز شده است

محمدی از مشاوران املاک جنوب تهران اما از روند کار رضایت دارد و می گوید: با اینکه مساله بروز ویروس کرونا و گرانی های اخیر بر حوزه ملک سایه انداخته، اما خانوار ها برای تمدید قرارداد خود به ما مراجعه می کنند و فصل نقل و انتقالات تازه آغاز شده است.

او رویه بیشتر مشتری ها را تمدید قرارداد قبلی می داند و می افزاید: اغلب مالکان منطقه ششوش شرقی به مناطق دیگر مهاجرت کرده اند، چون با به علت کم بودن متر اژه به جمع و نوسازی رضایت داده یا بازسازی کرده و ملک خود را اجاره داده اند. از طرفی ما با هجوم اتباع سایر کشور ها به این منطقه مواجه هستیم که حتی گاهی خواستار تخفیف نیستند و قدرت چانه زنی هم ندارند و مالکان نیز گرایش به این مستاجران دارند. محمدی با اشاره به بی اعتمادی موجر به مستاجر و رد شایعه پیشنهاد مشاوران املاک به صاحبخانه ها برای عوض کردن مستاجر و افزایش اجاره بها گفت: این طور نیست که صاحبان املاک صرفا به دلیل قرارداد خود به ما مراجعه کنند و حالا مثلا با یک پشت نویسی ساده قرارداد بین خودشان دیگر نیازی به حضور در دفتر نباشد. مشاوران املاک در نقش مشاور هم برای مستاجران هم مالکان خدمات ارائه می کنند و در بسیاری از موارد همین معامله بین خودشان کار را به داد گاه و دادرسا کشانده است؛ به همین خاطر مالکان مراجعه به مشاوران را به سود خود می دانند.

تور مجازی بازدید از خانه ها؛ پیامد کرونا

اغلب کسانی که در سال های اخیر به دنبال جابه جایی، خرید یا فروش خانه و مسافه خود بوده اند، تجربه استفاده از اپلیکیشن ها، برنامه ها و سایت های ارائه دهنده پیشنهاد های ملک و ساختمان را داشته اند. طی چند سال اخیر بازار مسکن مابرگردانند، اما این نرخ در مواجهه با گرانی قیمت بنزین و کرونا عقب افتاده و اجرایی نشده، اما ما به دنبال یکپارچگی و عدالت در تعیین نرخ معاملات هستیم. قبل از انقلاب این نرخ یک در صد در کل کشور بود، اما

اطلاعات املاک مهیا است و فقط لینک شدن با سامانه ها، شفاف سازی، برند سازی و ایجاد بستر اعتماد سازی برای مردم باید محقق شود. مصطفی قلی خسروی، رئیس اتحادیه مشاوران املاک نیز در این زمینه به درج قیمت مسکن در سایت های اینترنتی اشاره کرد و آن را قمار بازی دانست. او گفت: اگر قیمت ملک را در سایت های اینترنتی اعلام نکنند، بازار مسکن به آرامش می رسد. با دفاع از حذف اعلام قیمت ملک در فضای اینترنتی حدود ۲۰ درصد کاهش تعداد معاملات مسکن (۱۷ درصد در مابعه نامه و ۲۳ درصد در اجاره نامه) را در سه ماهه نخست امسال شاهد بودیم و چنانچه دیگر قیمت ملک را در سایت های اینترنتی اعلام نکنند، وضعیت بازار در بلندمدت به آرامش خواهد رسید. قلی خسروی در نشست خردادماه خود با وزیر راه و شهر سازی نیز خواستار رسیدگی وزیر به سایت های اینترنتی فروش ملک برای ساماندهی به بازار مسکن کشور شد و تحکیم کد رهگیری، تقویت قراردادهای دستی با استفاده از توان دولت و دستگاه قضایی، اصلاح قانون مالک و مستاجر در جلوگیری از نقشی عوامل التهاب را را نیز از جمله مواردی اعلام کرد که اتحادیه خواستار رسیدگی به آن است؛ هر چند با گذشت حدود یک ماه از تعیین سقف اجاره بهای مسکن در تهران، کلانشهرها و سایر شهرها، آنچه که از بازار اجاره گزارش و منعکس می شود اجابت برخی مالکان از سقف تعیین شده و اجرای مناسب این مصوبه از سوی مشاوران املاک است که شاید کارشناسان و یا فعالان مسکن خوش بین به این مصوبه نیز تصور نمی کردند که بتواند تا حدودی از التهاب بازار اجاره بهای مسکن بکاهد. این روزها پیشنهادات زیادی برای سامان دادن بازار مسکن وجود دارد. اینکه تا چه حد این اقدامات نیاز مستاجران جامعه را که به حاشیه نشینی و خروج از شهر ها به دلیل افزایش نرخ ها و بودجه محدود خود، تن داده اند، پوشش می دهد، آن را زمان تعیین می کند اما سوال این است که تعیین تکلیف مشاوران املاکی که دفاتر آن ها این روزها به خاطر کم شدن مشتری، به بنگاه معاملاتی بورس و... بدل شده و افرادی که از این صنف بیکار می شوند و جای خود را به دلان سودجوی بی نام و نشان می دهند را چه کسی بر عهده دارد؟ این صنف هم مثل سایر صنوف آسیب دیده از کرونا زیر سایه کدام چتر حمایتی قرار دارند؟ لایحه «قانونمند کردن بازار مسکن و اجاره بها» کجای بازار شلوغ این روزها مسکن گم شده است؟ اینها سوالاتی است که همچنان بی پاسخ مانده است.

ساماندهی بازار مجازی مسکن

بحث استفاده از فضای مجازی برای خرید و فروش املاک مدت زمانی است که در کشور مطرح شده است. حسام عقیابی، نایب رئیس اتحادیه مشاوران املاک سال ۱۳۹۲ زمانی که رئیس اتحادیه مشاوران املاک بود، درباره مشاوران املاک مجازی پیش بینی هایی کرد. او حالا می گوید: من سال ۱۳۹۲ گفتم مشاوران املاک مجازی در راه هستند و امروز هم اعلام می کنم چه خواهیم چه نخواهیم حداکثر تا ۱۰ سال آینده ۷۰ درصد از معاملات مسکن در ایران از طریق فضای مجازی انجام می شود؛ هم اکنون نیز ۹۰ درصد زیرساخت های تحقق این مساله مثل کد رهگیری و سامانه