



گران شدن مسکن در بنگاه

نقش مشاورین املاک در وضعیت بازار مسکن



گزارش

فصل تابستان، با توجه به تعطیلی مدارس و دانشگاه‌ها، ایام جابه‌جایی ملک برای مستأجران به حساب می‌آید. در این بین، نقش بنگاه‌های ملکی به‌عنوان واسطه معاملات مسکن فزونی می‌یابد. این درحالی است که داود بیگی نژاد، نایب‌رئیس اول اتحادیه مشاوران املاک تهران از فعالیت بیش از ۲۵۰۰ بنگاه غیرمجاز در تهران خبر داد و گفت: «تا زمانی که انگیزه‌ای برای برخورد با متخلفان در این حوزه نباشد، همچنان بستری درآمدزا برای متخلفان فراهم خواهد بود و باید این برخوردها هر چه بیشتر در دستور کار قرار گیرد.» پیش‌تر دبیر کارگروه کنترل و تنظیم بازار ملک و مستغلات با بیان اینکه استان‌های تهران، خراسان رضوی، مازندران، خوزستان و قم دارای بیشترین بنگاه غیرمجاز در کشور هستند، خواستار همکاری اصناف و پلیس اماکن برای پیگیری ساماندهی بنگاه‌های مشاور املاک در سراسر کشور شد. استان‌هایی که هم‌اکنون بیشترین تعداد بنگاه‌های غیرمجاز را دارند، شامل تهران با حدود ۸۰۰۰ و خراسان رضوی با ۲۰۰۰ واحد معاملات غیرمجاز و مازندران، خوزستان و قم هرکدام با داشتن حدود ۱۰۰۰ واحد فاقد مجوز هستند.

مدل فعالیت بنگاه‌های املاک باید تغییر کند

مهدی سلطان محمدی، کارشناس بازار مسکن در گفت‌وگو با «آتی‌نو» با بیان اینکه روند دلالی در بازار مسکن نیازمند اصلاح و به‌روزرسانی است، گفت: «وقتی یک خانه برای فروش به بنگاه‌های املاک واگذار می‌شود، افراد زیادی درگیر این روند شده و فایده در دسترس چندین بنگاه قرار می‌گیرد. در چنین شرایطی، روند معاملات به درستی پیش نمی‌رود.» او ادامه داد: «اگر یک سامانه ملی ایجاد شود که تمامی خریداران، فروشندگان و بنگاه‌ها به آن دسترسی داشته باشند، تبادل اطلاعات شکل مناسبی گرفته و فرآیند خرید و اجاره تغییر می‌یابد. علاوه بر این، اگر بنگاه‌های موفق به انجام یک معامله شود، فردی که نخستین بار آن واحد را در سامانه به ثبت رسانده، درصدی از کمیسیون را دریافت خواهد کرد. این روش به تسهیل فرایند دلالی مسکن کمک می‌کند و باعث کاهش

وابستگی به روش‌های سنتی می‌شود که در نتیجه کاهش مشکلات مردم در خرید، فروش یا اجاره را در پی دارد.» این کارشناس بازار مسکن توضیح داد: «در کشورهای اروپایی، وقتی مالک تصمیم به فروش خانه خود می‌گیرد، یک قرارداد رسمی و معتبر با مشاور مستغلات امضا می‌کند. مشاور هم با اختصاص وقت و انرژی خود به بازاریابی ملک، از طریق سامانه‌های موجود اطلاعات دقیق و به‌روز را منتشر می‌کند. در صورتی که شخص دیگری موفق به فروش ملک شود، حق دلالی به‌طور عادلانه بین آن‌ها تقسیم می‌شود. با وجود قراردادهای مشخص، هزینه‌ها از طرفین نسبت به حقوق و وظایف خود آگاه هستند و مشکلات کمتری پیش می‌آید.» سلطان محمدی افزود: «دستمزد مشاوران املاک به‌طور مستقیم با افزایش قیمت مسکن مرتبط است؛ زیرا با بالا رفتن قیمت مسکن، میزان کمیسیون‌ها نیز افزایش می‌یابد. در گذشته، این نرخ‌ها براساس اندازه، متراژ ساختمان و موقعیت جغرافیایی متغیر بود. به نظر می‌رسد این تغییرات می‌تواند به شفافیت و انصاف بیشتری در بازار

مسکن منجر شود. بنابراین با پیاده‌سازی یک مدل مناسب، بهبود فرآیند خریدوفروش و کاهش مشکلات موجود در بازار مسکن رقم خواهد خورد. برای دستیابی به این هدف تلاش‌های گسترده و هماهنگی میان تمامی ذی‌نفعان از جمله دولت، بنگاه‌های ملکی و سایر نهادهای مرتبط ضروری است. ایجاد قوانین و مقررات مناسب و تأسیس سامانه‌های ملی ثبت و مدیریت معاملات قدم‌های مؤثری در این مسیر هستند. چنین اصلاحاتی با پیشرفت کیفیت خدمات اعتماد عمومی را در بازار مسکن افزایش می‌دهد. با شفافیت بیشتر در نحوه تقسیم کمیسیون و حقوق و وظایف واسطه‌ها، خریداران و فروشندگان مطمئن‌تر قدم برداشته و در مورد فرآیندها و تصمیمات خود نگرانی ندارند.»

دو دیدگاه در مورد عملکرد بنگاه‌های مسکن

احمدرضا سرحدی، دیگر کارشناس بازار مسکن نیز در گفت‌وگو با «آتی‌نو» با اشاره به اینکه واسطه‌های فعال در

دبیر اسبق سندیکای صنعت برق ایران تشریح کرد

ریشه‌های ناترازی انرژی در فصل تابستان



رامین بیات
روزنامه نگار

گفت‌وگو

شدت گرفتن دمای هوا و گرمای طاقت‌فرسای این روزها، مصرف برق را به اوج رسانده و همین موضوع بار دیگر ناترازی تولید و مصرف برق را به جریان انداخته است. در چنین شرایطی ریشه‌یابی این مسئله از اهمیت بسزایی برخوردار است. قطعی برق صنایع، خاموشی‌های پراکنده منازل و کاهش ساعت کاری ادارات و نهادها از جمله راهکارهایی بوده که برای مدیریت مصرف به کار گرفته شده است؛ اقداماتی که به نظر می‌رسد، تنها در کوتاه‌مدت جوابگوست. برای آینده باید برنامه‌ریزی مناسب‌تری ترتیب داد. حمیدرضا صالحی، دبیر اسبق هیئت مدیره سندیکای صنعت برق ایران و نایب‌رئیس کمیسیون انرژی اتاق بازرگانی ایران در گفت‌وگو با «آتی‌نو» به بررسی این مسائل پرداخته است.

این روزها با افزایش گرما، شاهد قطعی برقی صنایع و بعضاً خاموشی در منازل هستیم. ریشه این موضوع را در چه چیزی می‌دانید؟

در حال حاضر، نرخ تشکیل سرمایه در کشور منفی به حساب می‌آید. وقتی که سرمایه‌گذاری برای ساخت زیرساخت‌ها و پروژه‌های توسعه‌ای انجام نشود، به‌طور حتم این مسئله تأثیرات خاص خود را به دنبال دارد. به‌طوری که در زمینه تأمین برق در تابستان به وضوح نتیجه این عدم سرمایه‌گذاری‌ها را مشاهده می‌کنیم. علاوه بر این با افزایش میزان مصرف، فشار زیادی بر نیروگاه‌ها وارد می‌شود.

در این بین هدررفت برق در شبکه توزیع چه نقشی دارد؟

این هدررفت عمدتاً به دلیل فرسودگی شبکه و عدم تعمیرات به‌موقع است. اگر از گذشته برای کاهش این میزان هدررفت برق برنامه‌ریزی و اقدام صورت می‌گرفت، امروز با وجود افزایش مصرف شاهد خاموشی‌ها به این گستردگی و ابعاد نبودیم. برای این موضوع، دولت به‌خاطر کسری بودجه شدید، از منابع کافی برای تعمیرات شبکه برق برخوردار نیست. از سوی دیگر، بخش خصوصی به دلیل عدم جذابیت و سودآوری این حوزه، تمایلی به سرمایه‌گذاری در آن ندارد. از جمله عوامل اصلی که

موجب‌ات آن را فراهم آورده تا صنعت برق به این وضعیت دچار شود، وجود زیان‌دهی و عدم توجه اقتصادی سرمایه‌گذاری در این صنعت قلمداد می‌شود. این مسائل شرایطی را پیش آورده که بخش خصوصی نه‌تنها در ایجاد ظرفیت‌های جدید تولید، بلکه در تعمیرات شبکه نیز پیشگام نباشد.

تیمت گذاری دستوری برق در این بین کجای ماجرا قرار می‌گیرد؟

در حال حاضر دولت برق را از نیروگاه‌های بخش خصوصی به قیمتی پایین، به‌ازای هرکیلووات ساعت خریداری می‌کند که این نرخ قادر به پوشش هزینه‌های تولید نیست. قیمت‌گذاری دستوری عملاً صنعت برق را با مشکلات جدی مواجه کرده است. در این وضعیت، دولت اجازه نمی‌دهد نیروگاه‌های خصوصی برق تولیدی خود را به‌صورت رقابتی در بورس انرژی به صنایع عرضه کنند.

بر اساس اسناد بالادستی، هر سال چه میزان برق باید به ظرفیت تولیدی افزوده شود؟

با توجه به برنامه‌های توسعه کشور قرار بود سالانه ۵۰۰۰ مگاوات به ظرفیت تولید برق اضافه شود اما در شرایط کنونی، نه بخش خصوصی تمایلی به سرمایه‌گذاری در این زمینه نشان می‌دهد و نه دولت، به دلیل کسری بودجه، توان لازم برای افزایش ظرفیت تولید برق را دارد. از این‌رو،

حوزه مستغلات در سراسر جهان تحت عنوان مشاوران املاک فعالیت مشابهی دارند، گفت: «در حال حاضر دو روش برای خرید مسکن وجود دارد؛ نخست مراجعه به بنگاه‌های معاملاتی به‌عنوان واسطه‌های بازار و بازدید از واحدهای موجود است که در نهایت متقاضی می‌تواند انتخاب مناسبی انجام دهد. روش دوم استفاده از فضای مجازی و سایت‌هایی است که فایل‌های مسکن را منتشر می‌کنند. این روش دوم مشکلاتی را به همراه دارد؛ چرا که گاهی به دلیل قیمت‌سازی، نرخ‌ها از این آگهی‌ها حذف می‌شوند و همین امر می‌تواند تأثیراتی بر بازار بگذارد.»

او افزود: «در مورد عملکرد بنگاه‌های مسکن دو دیدگاه وجود دارد؛ در نگاه اول، این بنگاه‌ها به‌عنوان واسطه، هدف اصلی‌شان به سرانجام رساندن معامله و دریافت دستمزد است. به همین دلیل، آن‌ها تلاش درخوری به خرج می‌دهند تا دیدگاه‌های خریدار و فروشنده را به یکدیگر نزدیک کنند و معامله را به انجام برسانند. در نگاه دوم اما برخی از این افراد به حق قانونی خود اکتفا نکرده و بیش از کمیسیون مجاز، که یک درصد از مبلغ معامله به حساب می‌آید، از هر دو طرف درخواست می‌کنند.»

این کارشناس بازار مسکن توضیح داد: «برخی از بنگاه‌های املاک برای دستیابی به سود بیشتر، به قیمت‌سازی در معاملات مسکن روی می‌آورند تا حق بیشتری بگیرند. این افراد امکان دارد قیمت کارشناسی ملک را به خریدار بیشتر و به فروشنده کمتر بگویند تا در نهایت سود خود را افزایش دهند. این مسئله در میان برخی از این اشخاص رایج است و نمی‌توان آن را نادیده گرفت. چنین رفتارهایی منجر به افزایش قیمت مسکن می‌شود و یکی از عوامل اصلی رشد بهای خانه به شمار می‌آید.»

سرحدی با اشاره به برخی از روش‌های افزایش قیمت توسط دلالان، گفت: «در سال‌های اخیر، با توجه به افزایش انتظارات تورمی، این عده از طریق خرید و فروش‌های صوری که در واقع هیچ معامله‌ای صورت نمی‌گیرد، قیمت‌ها را افزایش داده‌اند. این عمل به نوعی بازار مسکن را به رکود کشانده و این وضعیت تاکنون ادامه دارد.»

باشد، اقتصاد برق با چالش مواجه می‌شود. بدهی دولت نیز موجبات آن را فراهم می‌آورد تا سرمایه‌گذاری در زیرساخت‌ها صورت نگیرد، که این فرآیند منجر به ناترازی می‌شود.

این روزها با مصرف بالای برق مواجه هستیم، دلایل این افزایش مصرف چیست؟

در قیاس با سال‌های گذشته شاهد افزایش حدود ۶۰ درصدی مصرف برق هستیم. همچنین امسال پیک مصرف به نسبت پارسل زودتر شروع شد. این مسئله به دو دلیل افزایش تقاضای برق در همه‌جوه و گرمای شدید که همچنان ادامه دارد، رخ داد.

باید چه اقداماتی صورت پذیرد تا در سال‌های آتی از وقوع چنین وضعیتی جلوگیری شود؟

با توجه به آمار و ارقامی که از میزان مصرف این روزها وجود دارد می‌توان تخمین زد که وضعیت سال آینده نیز به همین منوال خواهد بود. بنابراین باید برنامه‌ریزی‌های لازم به عمل آید تا دوباره دچار مشکل نشویم. به‌جز این باز هم مشکلات ناترازی پابرجاست و قطعی برق به‌خصوص برای صنایع ادامه می‌یابد.

به برق صنایع اشاره کردید؛ خیلی از فعالان اقتصادی نسبت به این موضوع شکایت دارند. قطعی انرژی آن‌ها چه مشکلاتی را در پی دارد؟

اگر برق صنایع در اولویت باشد، اقتصاد کشور می‌تواند در مسیر رشد حرکت کند. در غیر این صورت افزایش اشتغال و صادرات محقق نخواهد شد و رکود همچنان در اقتصاد کشور حکم فرماتست.

وضعیت تولید انرژی‌های تجدیدپذیر در کشور چگونه است؟

تنها ۵٫۱ درصد از برق تولیدی در کشور از طریق تجدیدپذیر تولید می‌شود، درحالی‌که پتانسیل این موضوع خیلی بیشتر است. باید سرمایه‌گذاری قابل توجهی در این زمینه انجام شود تا بتوان سهم برق تجدیدپذیر را افزایش داد. در حال حاضر تولید برق سبز روزانه تنها ۱۴۰٫۱ مگاوات برآورد می‌شود که در قیاس با تقاضا، بسیار کم به حساب می‌آید.

سهم برق سبز در جهان چقدر است؟

هم‌اکنون این سهم بیش از ۳۰ درصد است و روزبه‌روز افزایش می‌یابد. کشورهای دیگر برنامه‌ریزی وسیعی برای این امر دارند. ما نیز باید در این مسیر گام برداریم تا بتوانیم این ناترازی در تولید و مصرف برق را مدیریت کنیم.

یادداشت

راهکارهای بهبود وضعیت بورس

عظیم ثابت
کارشناس بازار سرمایه

بازار سرمایه برای افزایش رونق از دولت چهاردهم مطالبات مهمی دارد. حذف قیمت‌گذاری دستوری، از بین بردن شکاف قابل توجه نرخ ارز نیمايي و بازار آزاد، تناسب سیاست‌های پولی و مالی، پیگیری مطالبات شرکت‌های بورسی از دولت، ثبات مقررات و رویه‌ها و جلب اعتماد سرمایه‌گذاران، رفع ناترازی انرژی و... از جمله خواسته‌های مهم و اولویت‌های مورد انتظار در این خصوص به حساب می‌آید. چندی پیش کانون‌های فعال در بازار سرمایه شامل کانون کارگزاران بورس و اوراق بهادار، کانون نهاد‌های سرمایه‌گذاری و جمعی از سهام‌داران با هدف بهبود فضای کسب‌وکار و رشد و توسعه اقتصاد ایران پیشنهادهایی به نامزدهای ریاست جمهوری ارائه کرده بودند که در حال حاضر همان موارد از رئیس‌جمهور جدید، مطالبه و درخواست می‌شود. در سال‌های اخیر دولت‌ها با مداخله در سازوکارهای بازار و تعیین قیمت کالاها و خدمات به شکل دستوری، موجبات کاهش حاشیه سود بنگاه‌ها را فراهم آورده و حتی برخی صنایع و شرکت‌ها مانند صنعت خودرو را با زیان مواجه ساخته‌اند. این مسئله نه‌تنها باعث انتفاع مصرف‌کنندگان نهایی از قیمت‌های دستوری نشده، بلکه به کام واسطه‌ها بوده و با نقض اصل رقابت، انگیزه سرمایه‌گذاری میان فعالان اقتصادی را کاهش داده است. توجه به مکانیسم‌های قیمت‌گذاری بر مبنای عرضه و تقاضا در بازار و استفاده از ظرفیت‌های بورس کالا می‌تواند به بهبود وضعیت شرکت‌ها، رشد اقتصادی و اشتغال در کشور و اعتلای جایگاه بازار سرمایه در اقتصاد ایران کمک کند. یکی دیگر از انتظارات بازار سرمایه از دولت جدید ایجاد ثبات در مقررات و رویه‌هاست، در چنین شرایطی اعتماد سرمایه‌گذاران برای حضور در بازارهای مالی جلب می‌شود. تعدد دستورالعمل‌ها و مصوبات و اخذ تصمیمات خلق الساعه در سالیان اخیر با خدشه‌دار کردن اصل پیش‌بینی‌پذیری اقتصاد، اعتماد سرمایه‌گذاران به بازار سرمایه را از بین برده است. بنابراین انتظار می‌رود تا دولت مسائلی مانند مالیات، قیمت انرژی، بهره‌مالکانه، نرخ خوراک و... را با هدف بازگرداندن اعتماد به فعالان اقتصادی در قالب احکام بلندمدت در برنامه‌های توسعه تدوین و تا جای ممکن اقتصاد را برای سرمایه‌گذاران پیش‌بینی‌پذیر کند. از سویی تصویب مقرراتی که با هدف تأمین کسری بودجه، سود شرکت‌ها را کاهش می‌دهد، از دیگر موارد مهم در ایجاد بی‌اعتمادی به بازار سرمایه و امر سرمایه‌گذاری مولد به شمار می‌آید. این امر ایجاد حس بی‌اعتمادی به بازار سرمایه، خروج سرمایه‌ها و هجوم آن‌ها به بازارهای غیرمولد را در پی دارد. انباشت مطالبات شرکت‌هایی مانند اوره‌سازها، نیروگاه‌ها، پالایشگاه‌ها و... از دولت طی سال‌های گذشته مشکلاتی نظیر تأمین سرمایه در گردش آن‌ها را پدید آورده و بنگاه‌ها را ناگزیر به تأمین مالی با نرخ‌های سود بالا کرده که این معضل نیز به سایر مشکلاتشان اضافه شده است. کاهش حاشیه سود این شرکت‌ها و نیز انباشت مطالبات آنان از دولت نه‌تنها موجب تحقق نیافتن اهداف رشد اقتصادی کشور می‌شود، بلکه میلیون‌ها ذی‌نفع سهام‌دارت را نیز تحت‌تأثیر قرار می‌دهد. عدم مداخله دولت در مدیریت شرکت‌ها یکی دیگر از مطالبات و انتظارات از رئیس‌جمهور جدید به حساب می‌آید. این درحالی است که همیشه در بازار سهام شاهد وجود اخبار و شایعات متعدد هستیم اما مسئله حائز اهمیت این است که سرمایه‌گذاران قبل از متأثر شدن از وضعیت موجود، باید به‌عنوان یک سرمایه‌گذار در بازار تصمیمات هوشمندانه بگیرند. این افراد باید منابع در اختیار خود را به‌منظور کاهش ریسک احتمالی تقسیم و سرمایه‌های خود را وارد سهامی کنند که دارای بنیاد قوی برای سرمایه‌گذاری باشد. همچنین سهام‌داران می‌توانند با ورود سرمایه‌های خود به صندوق سرمایه‌گذاری با مدیران حرفه‌ای، از نوسانات حاکم در بازار در امان بمانند و در شرایط بحرانی به‌صورت هیجانی اقدام به تصمیم‌گیری در بازار نکنند. سرمایه‌گذاری حرفه‌ای در بازار با تلاش برای در پیش گرفتن معیار درست و وجود نگاه بلندمدت به سرمایه‌گذاری در بازار ایجاد می‌شود.