

پرونده‌های قضایی افزایش می‌یابد

خشیار یاقربور مدیرعامل اتحادیه تعاونی‌های عمرانی شهر تهران

اصناف در حوزه‌های مختلف نقش تاثیرگذاری در ایجاد اشتغال و رونق اقتصادی دارند و بی‌تردید حمایت از نگاه‌های اقتصادی که گردش مالی زیادی در اقتصاد کشور ایجاد می‌کنند، در شرایط نامناسب موجود، نه فقط یک تصمیم عاقلانه، بلکه یک ضرورت است. اما نکته بحث برانگیز اینجاست که پشت پرده تصمیم ناکارآمدی که درباره کاهش میزان کارمزد مشاوران املاک در معاملات مسکن با تمام تبعات منفی آن گرفته شده، چیست؟

قریب به یک دهه از بی‌ثباتی شغلی شدید فعالان حوزه صنفی مشاوران املاک می‌گذرد. در این دوره زمانی مقاطع طولانی رکود و همچنین چند مقطع زمانی، رونق هیجانی در بازار مسکن، موجب شد بهره‌برداری مناسب از تجربیات و استعدادهای متعدد این صنف میسر نشود.

بسیاری از فعالان این حوزه به دلیل همین شرایط نامساعد ترک کار کردند و برخی متهم شدند؛ حال آنکه جز معدود تخلفاتی که می‌شود مشابه آن را در تمامی صنف مشاهده کرد، نقش موثر دفاتر املاک در کارسازی معاملاتی، قابل انکار نیست، این در حالی است که فعالان این صنف، با عملکرد خود بیشترین حجم دادوستد پولی می‌مایین افراد عالی جامعه را رقم می‌زنند. واقعیت این است که تعرفه قانونی کمیسیون این بنگاه‌ها در کشور ما، بسیار نازل‌تر از ارقام جهانی آن است. با این حال در تازه‌ترین فصل و انفعالات انجام شده در این حوزه و در راستای حمایت از مصرف‌کنندگان، می‌بینیم که تصمیم به کاهش تعرفه تا حدود نصف میزان قبلی گرفته شده است.

سوال اولی که در این باره به ذهن متبادر می‌شود این است که چرا مسئولان در هنگام افزایش نجومی و افسارگسیخته قیمت مصالح و حمل‌ونقل و دستمزد و به تبع آن تورم شدید و گران شدن چنده درصدی مسکن، حمایتی از مصرف‌کننده نداشتند و تدابیر امروز را مد نظر قرار ندادند و اکنون با کاهش چند دهم درصد از کمیسیون واسطه معامله، در پی ایجاد چه تعدیلی در شرایط بازار مسکن به نفع متعاملین هستند؟

سوال دوم در این زمینه این است که مگر مشاوران املاک در کشور ما که عمدتا از درآمد ثابت، بیمه و حقوق استخدامی محرومند، در فضای اقتصادی دیگری جز همین کشور ارتقا می‌کنند که حالا باید برخلاف روند تصاعدی و تورم در هزینه‌های زندگی، از عایدی قانونی آنها تا این حد کاسته شود؟

و سوال سومی که در این باره مطرح می‌شود این است که عدم تمکین از تصمیم اتخاذ شده به دلایل مختلف، آیا جز ترویج تخلف در این صنف، تاثیر منفی بر سلامت معاملات و بروز اختلاف مالی و حتی درگیری بین افراد و مشاوران املاک و در نهایت مفتوح شدن پرونده‌های متعدد در محاکم قضایی و شبه‌قضایی، حاصل دیگری برای جامعه خواهد داشت؟

و چهارمین و آخرین سوال درباره این موضوع این است که آیا بهتر نبود با کیفی‌سازی و الزام به ارتقای خدمات، نظیر آنچه که در دفاتر املاک کشورهای پیشرفته ارائه می‌شود، رضایتمندی طرفین معاملات ملکی و درآمد بهتر برای این صنف را ایجاد کرد؟

به نظر می‌رسد وقت آن رسیده که اتحادیه‌های صنف مشاوران املاک و اتاق اصناف تحولی جدی در نگاه خود به این مقوله را در دستور کار قرار دهند تا دیگر شاهد تصمیماتی از این دست شعارگونه و عملاً ضدحمایتی از اصناف نباشیم که اثری خلاف اهداف مورد انتظار ما در حوزه اقتصاد به دنبال داشته باشد.

در نهایت اینکه ما باید توجه داشته باشیم که مشاوران املاک هم بخشی از فعالان اقتصادی همین جامعه هستند که از قضا نقشی بزرگ در ایجاد گردش مالی و تعالی صنعت مادر ساختمان دارند و حمایت از آنها و فعالیت‌شان نقش مهمی در بهبود وضعیت اقتصادی در حوزه مسکن کشور خواهد داشت.

بازار و اصناف

editor@smtnews.ir

مسکونی کشور را شامل می‌شود. وی افزود: در این بین مشخص شده ۱.۵ میلیون نفر مالک بیش از یک واحد مسکونی هستند که برای آنها پیامک ارسال کردیم تا وضعیت سکونت خانه‌های خود را مشخص کنند. معاون وزیر راه و شهرسازی با بیان اینکه تا پایان شهریور اطلاعات مربوط به خانه‌های خالی شناسایی شده را به سازمان امور مالیاتی ارائه می‌دهیم، گفت: مالکان باید با مراجعه به سامانه املاک و اسکان که نشانی آن در پیام‌ها درج شده، وضعیت خانه‌های خود در زمینه

معاون وزیر راه و شهرسازی با بیان اینکه تا پایان شهریور اطلاعات مربوط به خانه‌های خالی را به سازمان امور مالیاتی ارائه می‌دهیم، گفت: تاکنون ۱۳.۴ میلیون واحد شناسنامه‌دار و ۱.۵ میلیون پیامک به مالکان بیش از یک خانه ارسال شده است. محمود محمودزاده در گفت‌وگو با ایسنا اظهار کرد: از حدود ۲۸ میلیون واحد مسکونی در کل کشور تا امروز ۱۳ میلیون و ۴۰۰ هزار واحد شناسایی و در واقع شناسنامه‌دار شدند که ۴۸ درصد کل واحدهای

معرفی خانه‌های خالی تا پایان شهریور به معیارهای اعلام شده است. محمود محمودزاده در گفت‌وگو با ایسنا اظهار کرد: از حدود ۲۸ میلیون واحد مسکونی در کل کشور تا امروز ۱۳ میلیون و ۴۰۰ هزار واحد شناسایی و در واقع شناسنامه‌دار شدند که ۴۸ درصد کل واحدهای

معرفی خانه‌های خالی تا پایان شهریور به معیارهای اعلام شده است. محمود محمودزاده در گفت‌وگو با ایسنا اظهار کرد: از حدود ۲۸ میلیون واحد مسکونی در کل کشور تا امروز ۱۳ میلیون و ۴۰۰ هزار واحد شناسایی و در واقع شناسنامه‌دار شدند که ۴۸ درصد کل واحدهای

حق کمیسیون خرید مسکن خریدار و فروشنده ۲۵٪ درصد شد

راه حل یا دلخوشی موقت؟!



جلوی افزایش کارمزد را گرفتیم

مصرف‌کنندگان خود را تنها ندانند و بدانند که انجمن حمایت همه سعی خود را برای دفاع از حقوق آنها خواهد کرد. امیدواریم تلاش‌های دیگر هم به نتیجه برسد و منافع عموم مردم به‌خوبی تامین شود. در شرایط کنونی که با تورم و نابسامانی اقتصادی مواجهیم امید می‌رود کاهش کارمزد معاملات مسکن بتواند به سهم خود، نقش مثبتی ایفا و جامعه را کمی امیدوار کند.

کارمزد تمهید اجاره هم کاهش یافت نجف‌پور در ادامه افزود: کارمزد مشاوران املاک در تمهید اجاره‌نامه برای سال‌های دوم به بعد هم به نصف میزان قبلی کاهش پیدا کرد. قبلاً یک‌چهارم میزان اجاره یک ماه از هر کدام از طرفین دریافت می‌شد اما براساس مصوبه جدید باید از این به بعد یک‌هشتم اجاره یک ماه از طرفین اخذ شود. همچنین تنظیم متمم برای قراردادهای رایگان خواهد بود.

حق کمیسیون باید ثابت باشد

شیوه محاسبه حق کمیسیون، طبیعتاً افزایش قیمت مسکن در آمد بیشتری را نصیب مشاوران املاک می‌کند و افزایش سود این فعالان در گرو افزایش قیمت مسکن در حوزه خرید، فروش و اجاره خواهد بود. بیضایی عنوان کرد: با توجه به موارد یادشده به‌نظر می‌رسد بهتر بود برای مشاوران املاک، کارمزدهای مشخصی در چارچوب عرف کارمزد تعیین شود.

وی در این باره تصریح کرد: ارائه این پیشنهاد برای تعیین کارمزد مشاوران املاک بر این مبناست که فعالیت فعالان این حوزه صنفی در مترهای مختلف و قیمت‌های متفاوت املاک تغییر خاصی نسبت به هم نمی‌کند و در واقع این مشاوران املاک میزان کار یکسانی را برای معاملات مختلف در هر سطحی از قیمت انجام می‌دهند و وقتی فرایند انجام شده، وقت صرف شده و حاصل کار در موارد مختلف یکسان است، طبیعتاً است که انتظار داشته باشیم کارمزد یا حق کمیسیون یکسانی نیز برای تمام آنها در نظر گرفته و مطالبه شود. بیضایی در پایان گفت: اگر میزان ثابتی از حق کمیسیون و کارمزد برای مشاوران املاک در معاملات مختلف حوزه مسکن در نظر گرفته شود، طبیعتاً این کارمزد از میزان افزایش قیمت ملک مجزا می‌شود و احتمال تعارض منافعی که پیش‌تر نیز به آن اشاره شد از بین خواهد رفت که خود این مسئله می‌تواند در بازار مسکن کشور اثرگذار باشد و بسیاری از اختلاف‌نظرهای موجود در این حوزه را برطرف کند و باعث کاهش تنش در این بخش شود.

درصد برای هر یک از طرفین قرارداد بود؛ به این ترتیب اکنون نرخ کارمزد مشاوران مسکن تک‌نرخ و یکسان شده است. رئیس انجمن حمایت از حقوق مصرف‌کنندگان در ادامه افزود: بعد از ابلاغ مصوبه هر یک از واحدهای صنفی که از مصوبه و نرخ جدید تخطی کنند، متخلف به‌شمار می‌آیند و شهروندان برای شکایت می‌توانند به مراجع ذی‌ربط که انجمن حمایت از حقوق مصرف‌کنندگان و سازمان صنعت، معدن و تجارت تهران از آن جمله است مراجعه و شکایات خود را مطرح کنند. وی در ادامه افزود: صادر نشدن فاکتور هم همچنان یک تخلف صنفی به‌شمار می‌آید. امیدواریم این اقدامات و پیگیری‌ها، به لحاظ روانی تاثیر مفیدی به‌جا بگذارد و باعث شود مردم و

پس از کش‌وقوس‌های فراوان درباره حق کمیسیون مشاوران املاک سرانجام این موضوع تعیین تکلیف شد. موضوع از آنجا آغاز شد که بسیاری از طرفین قراردادهای ملکی، از بالا بودن کارمزد مشاوران مسکن، آن هم در شرایطی که قیمت مسکن به‌شدت و به طرز بی‌سابقه، افزایش داشته، گلهمند بودند و از تخطی برخی مشاوران املاک از نرخ‌نامه قبلی خیر می‌دادند و به آن معترض بودند. در مقابل این گروه، مشاوران مسکن بودند که نظر متفاوتی داشتند و با تکیه بر این استدلال که حجم معاملات مسکن کاهش یافته و این بازار در رکود به‌سر می‌برد، به دنبال افزایش بیشتر کارمزدها بودند. این موضوع در نهایت با طرح در جلسه کمیسیون نظارت اتاق اصناف استان تهران، به مصوبه‌ای منتهی شد که بیشتر موجب خشنودی حامیان حقوق مصرف‌کننده شد تا مدافعان حقوق مشاوران املاک.

مهدی نجف‌پور، رئیس انجمن حمایت از حقوق مصرف‌کنندگان در این زمینه در گفت‌وگو با گسترش نیور عنوان کرد: بعد از مدت‌ها بحث، بررسی و مذاکره تکلیف کارمزد مشاوران مسکن با تک‌نرخ شدن و کاهش نسبی این نرخ مشخص شد. نجف‌پور در این باره اظهار کرد: چندی پیش به‌دنبال وصول خبری مبنی بر تقاضای افزایش کارمزد مشاوران مسکن، این موضوع در دستور کار انجمن قرار داده شد.

در همین راستا این موضوع در جلسه کمیسیون نظارت اتاق اصناف استان تهران به بحث و بررسی گذاشته شد. در این جلسه اعضای انجمن به‌خوبی از حقوق مصرف‌کنندگان دفاع کردند. موضع انجمن آن بود که نه تنها مخالف افزایش کمیسیون مشاوران مسکن هستیم بلکه نرخ کنونی هم باید کاهش یابد. ما با استناد به ۴ دلیل مهم خواستار کاهش کارمزد

مهدی نجف‌پور، رئیس انجمن حمایت از حقوق مصرف‌کنندگان در این زمینه در گفت‌وگو با گسترش نیور عنوان کرد: بعد از مدت‌ها بحث، بررسی و مذاکره تکلیف کارمزد مشاوران مسکن با تک‌نرخ شدن و کاهش نسبی این نرخ مشخص شد. نجف‌پور در این باره اظهار کرد: چندی پیش به‌دنبال وصول خبری مبنی بر تقاضای افزایش کارمزد مشاوران مسکن، این موضوع در دستور کار انجمن قرار داده شد.

در همین راستا این موضوع در جلسه کمیسیون نظارت اتاق اصناف استان تهران به بحث و بررسی گذاشته شد. در این جلسه اعضای انجمن به‌خوبی از حقوق مصرف‌کنندگان دفاع کردند. موضع انجمن آن بود که نه تنها مخالف افزایش کمیسیون مشاوران مسکن هستیم بلکه نرخ کنونی هم باید کاهش یابد. ما با استناد به ۴ دلیل مهم خواستار کاهش کارمزد

اتحادیه خواهان افزایش کارمزد است

درخواست افزایش کارمزد مشاوران املاک در حالی از سوی اتحادیه مشاورین املاک استان تهران مطرح شده بود که اردیبهشت امسال مصطفی قلی‌خسروی، رئیس اتحادیه مشاوران املاک استان تهران اعلام کرد حق کمیسیون بنگاه‌ها در قراردادهای رهن و اجاره برای امسال افزایش نمی‌یابد. قلی‌خسروی در این باره گفته بود: در ماه‌های گذشته پیشنهاد افزایش حق کمیسیون بنگاه‌های املاک را به اتاق اصناف تهران ارائه دادیم اما اتاق اصناف با پیشنهاد ما برای افزایش حق کمیسیون بنگاه‌ها در قراردادهای رهن و اجاره مخالفت کرد و با وجود اینکه پیشنهاد ما برای قراردادهای اجاره در یافت یک‌سوم اجاره ماهانه از طرفین بود، با مخالفت اتاق اصناف، نرخ‌ها مثل سال گذشته همان یک‌چهارم است.

رئیس اتحادیه مشاوران املاک استان تهران در گفت‌وگو با ایسنا به درخواست افزایش کارمزد مشاوران املاک در حالی از سوی اتحادیه مشاورین املاک استان تهران مطرح شده بود که اردیبهشت امسال مصطفی قلی‌خسروی، رئیس اتحادیه مشاوران املاک استان تهران اعلام کرد حق کمیسیون بنگاه‌ها در قراردادهای رهن و اجاره برای امسال افزایش نمی‌یابد. قلی‌خسروی در این باره گفته بود: در ماه‌های گذشته پیشنهاد افزایش حق کمیسیون بنگاه‌های املاک را به اتاق اصناف تهران ارائه دادیم اما اتاق اصناف با پیشنهاد ما برای افزایش حق کمیسیون بنگاه‌ها در قراردادهای رهن و اجاره مخالفت کرد و با وجود اینکه پیشنهاد ما برای قراردادهای اجاره در یافت یک‌سوم اجاره ماهانه از طرفین بود، با مخالفت اتاق اصناف، نرخ‌ها مثل سال گذشته همان یک‌چهارم است.

به اندازه ۲.۵ میلیون تومان شاد شویم!

باید دید کم و کیف نظارت سازمان‌ها و نهادهای ذی‌ربط و متولی بر اجرای نرخ‌نامه جدید چگونه است و آیا مشاوران املاک تمایلی به تبعیت از آن دارند یا بازار شیوه‌هایی مانند حق کمیسیون‌های توافقی و فاکتورهای صوری در حوزه مسکن داغ خواهد شد؟ جدا از این موارد، آیا می‌توان کاهش حق کمیسیون مشاوران املاک را در مقابل قیمت‌های نجومی و همچنان رو افزایش مسکن

هر چند با یک حساب سرانگشتی ساده به‌راحتی می‌توان به این نتیجه رسید که مصوبه اخیر تنها ۲.۵ میلیون تومان در حق کمیسیون تاثیر داشته که با توجه به قیمت املاک و مبلغ کارمزد، کاهش چندان قابل توجهی نیست، اما به نظر می‌رسد با تصویب نرخ جدید یکی از مهم‌ترین دغدغه‌های طرفین قراردادهای ملکی که بیم افزایش این کارمزدها بود، برطرف شده است. البته

بررسی دلیل کاهش تقاضا برای خرید لوازم خانگی مردم دیگر برای خرید ولع ندارند

اگر تا حدی سود نداشته باشد، در این بازار پرتلهات نمی‌ماند و ترجیح می‌دهد سرمایه خود را در بانک‌ها سپرده‌گذاری کند تا حداقل بهره ۱۸ درصد بگیرد و با فرض سرمایه یک میلیارد تومان و سود ۱۸ درصد، ماهانه ۱۸ میلیون تومان سود دریافت می‌کند. پازوکی با اشاره به اینکه سازمان امور مالیاتی مبلغ معینی را برای فروشندگان در نظر گرفته، در این زمینه توضیح داد: صنف لوازم خانگی خود نیز یک مصرف‌کننده است. کالایی را خریداری می‌کند و نرخی که از طرف سازمان مالیاتی برای آن تعریف شده باید روی اجناس قرار بگیرد و اجناس به فروش برسند. به همین جهت برای

رئیس اتحادیه لوازم خانگی به ۳ دلیل عمده کاهش تقاضا برای خرید لوازم خانگی اشاره کرد و گفت: اعتقادات افراد جامعه موجب شده در ماه‌های محرم و صفر خرید نکنند، به همین دلیل تقاضا کمتر است. دوم اینکه خوشبختانه با رشد تولید توانسته‌ایم بخش اعظمی از بازار را اشباع کنیم؛ البته نه به صورت ۱۰۰ درصد، بلکه ۷۰ درصد آن را پوشش دادیم که منجر به کاهش خریدهای اضافی شده است. در نهایت نکته سوم آنکه مردم برای خرید دیگر ولع ندارند، چراکه جنس به اندازه کافی وجود دارد. اکبر پازوکی در گفت‌وگو با ایسنا افزود: ما از سال ۹۶ تحریم هستیم و این تحریم‌ها نسبت به لینا‌های گذشته چندین برابر شده است. در این شرایط یک کاسب

کندو کاو این موضوع ابتدا باید به سراغ تولیدکنندگان رفت و این سوال را پرسید که محصولی را که تولید کرده‌اید، می‌خواهید به بنگار یا مغازه تک‌فروش تحویل دهید؟ و به چه نرخ فروخته می‌شود؟ آیا شما در یک ماه تا یک سال گذشته افزایش نرخ داشته‌اید؟ در صورتی که جواب مثبت باشد این استدلال وجود دارد که فولاد، مواد پلاستیکی، پتروشیمی، رنگ و تمامی قطعات اولیه ساخت یک محصول را به نرخ روز خریداری می‌کنیم. وی ادامه داد: این استدلال برپیراه هم نیست زیرا برای وارد کردن قطعه از خارج از کشور که توان تولید آن در کشور وجود ندارد ارز را به نرخ روز

خریداری کرد. قاعده قیمت‌گذاری نیز باز است ما در صورتی که می‌خواهیم یک نرخ ثابت، رقابت سالم و یک بازار بدون حاشیه‌ایم از تولیدکننده، فروشنده و خریدار داشته باشیم ابتدا باید بدانیم منبع و ماخذ تولید کجاست؟ رئیس اتحادیه لوازم خانگی اضافه کرد: ما باید در عرصه تولید کاری کنیم. به‌جای اینکه بانک‌ها کارت اعتباری صادر کنند و به کارمندان دولت هدیه دهند، همین مبلغ را با سود ناچیز در اختیار تولیدکننده قرار دهند کارگر بیکار نمی‌شود و مغازه‌ها کالای قاچاق نمی‌فروشند که خوشبختانه در صنف ما وجود ندارد.