



در نشست بررسی طرح‌های سرمایه‌گذاری استان اعلام شد؛

# ضرب الاجل استاندار برای بازارچه صنایع دستی

## کلنگ‌زنی تقاطع غیرهمسطح خرمشهر

گروه خبر نسیم؛ عملیات اجرایی تقاطع غیرهمسطح میدان خرمشهر بجنورد با حضور مسئولان ارشد استانی آغاز شد؛ پروژه‌ای ۹ هزار میلیارد ریالی برای گره‌گشایی از ترافیک شرق مرکز استان.

توسعه زیرساخت‌های حمل‌ونقل شهری، یکی از شاخص‌های مهم رشد متوازن شهرها به شمار می‌رود؛ به‌ویژه در مراکز استان‌هایی که طی سال‌های اخیر با گسترش جمعیتی و افزایش تردهای درون‌شهری مواجه بوده‌اند. بجنورد نیز به‌عنوان مرکز خراسان شمالی، از این قاعده مستثنا نبوده و برخی گره‌های ترافیکی آن به مطالبه جدی شهروندان تبدیل شده است.

در همین راستا، آیین آغاز عملیات اجرایی طرح تقاطع غیرهمسطح میدان خرمشهر بجنورد با حضور استاندار خراسان شمالی، نماینده ولی‌فقیه در استان و جمعی از مسئولان استانی برگزار شد تا یکی از پروژه‌های مهم زیرساختی شهر وارد فاز اجرایی شود.

این طرح با اعتباری بالغ بر ۹ هزار میلیارد ریال اجرا خواهد شد و از جمله پروژه‌های اثرگذار در بهبود وضعیت حمل‌ونقل شهری، کاهش بار ترافیکی و افزایش ایمنی عبور و مرور در مرکز استان محسوب می‌شود. میدان خرمشهر به دلیل افزایش حجم تردد و توسعه جمعیتی در شرق شهر، به‌ویژه در محدوده شهرک فرهنگیان و مجتمع‌های مسکن ملی، در سال‌های اخیر با ترافیک سنگین مواجه بوده است.

بر اساس اعلام مسئولان، این تقاطع به‌صورت غیرهمسطح و در قالب زیرگذر طراحی شده و در اجرای آن تلاش شده است از سازه‌های سنگین و پرهزینه پرهیز شود تا ضمن مدیریت هزینه‌ها، سرعت اجرای پروژه نیز افزایش یابد. همچنین برای کاهش اختلال در تردد شهروندان، جدول زمان‌بندی مشخصی برای مراحل مختلف عملیات عمرانی پیش‌بینی شده است.

تأمین منابع مالی این طرح از محل اوراق مشارکت و منابع اعتباری پیش‌بینی شده انجام خواهد شد و مسئولان تأکید کرده‌اند اجرای کامل پروژه منوط به تأمین کامل منابع مالی است.

ادامه در صفحه ۲...



## حفظ حرمت نعمت الهی

در فرهنگ دینی ما، آب تنها یک منبع طبیعی نیست؛ اما نیتی آسمانی است که خداوند برای تعالی انسان‌ها ارزانی داشته است. آموزه‌های اسلامی با صدای رسا هشدار می‌دهند که «اسراف نکنید» و در برابر نعمت‌ها مسئول باشید. وقتی قرآن می‌فرماید: «کلوا و اشربوا و لا تسرفوا»، یعنی آب را همچون مروارید حیات پاس بداریم، نه اینکه بی‌پروا آن را هدر دهیم. جامعه‌ای که این اصل الهی را در زندگی روزمره خود جاری سازد، هر قطره آب را با یاد خدا و با حس مسئولیت مصرف خواهد کرد.

۵۱

آشنایی با:  
**فرهنگ  
عمودمی**  
صرفه‌جویی



## ضرب الاجل استاندار برای بازارچه صنایع دستی

**گروه فرهنگی و اجتماعی روزنامه نسیم ؛ استاندار خراسان شمالی با تعیین مهلت ۲۰ روزه، بر بهره‌برداری فوری بازارچه سوغات و صنایع دستی استان تأکید کرد؛ طرحی که قرار است حلقه اتصال هنرمندان بومی با بازار گردشگری باشد.**

توسعه زیرساخت‌های گردشگری در استان‌های کمتر برخوردار، نه تنها یک ضرورت اقتصادی بلکه راهبردی مؤثر برای تقویت هویت فرهنگی و حمایت از تولیدات بومی است. در این میان، ایجاد فضاهای دائمی برای عرضه صنایع دستی می‌تواند به عنوان پیوندی پایدار میان هنرمندان محلی و بازار مصرف عمل کند.

خراسان شمالی با برخورداری از تنوع قومی، فرهنگی و هنری، ظرفیتی قابل توجه در تولید صنایع دستی دارد؛ ظرفیتی که در سال‌های اخیر همواره بر ضرورت بالفعل‌سازی آن تأکید شده است. اکنون به نظر می‌رسد با تعیین ضرب‌الاجل مشخص برای بهره‌برداری از بازارچه سوغات و صنایع دستی، گام تازه‌ای در مسیر حمایت عملی از این حوزه برداشته شده است.

بهمن نوری استاندار خراسان شمالی در نشست بررسی طرح‌های سرمایه‌گذاری استان اعلام کرد: بازارچه فروش سوغات و صنایع دستی استان باید ظرف ۲۰ روز آینده به بهره‌برداری برسد. وی این طرح را از پروژه‌های مهم در تکمیل زیرساخت‌های گردشگری و ایجاد فرصت‌های جدید اشتغال عنوان

کرد. استاندار با تأکید بر ضرورت تسریع در اجرای طرح‌های دارای مجوز بی‌نام، دستگاه‌های اجرایی را موظف دانست با هماهنگی و زمان‌بندی دقیق، روند تکمیل پروژه را بدون وقفه دنبال کنند. به گفته وی، راه‌اندازی این بازارچه زمینه عرضه مستقیم محصولات هنرمندان و تولیدکنندگان محلی را فراهم می‌کند و می‌تواند به حذف واسطه‌ها و افزایش سهم تولیدکننده از بازار منجر شود.

نوری با اشاره به ظرفیت‌های متنوع فرهنگی و هنری استان تصریح کرد: این بازارچه می‌تواند در معرفی سوغات بومی، صنایع دستی و هویت فرهنگی خراسان شمالی به مسافران و گردشگران نقش آفرین باشد. وی همچنین از پایش میدانی تمامی طرح‌های سرمایه‌گذاری خبر داد و تأکید کرد هیچ پروژه‌ای نباید به دلیل بروکراسی یا تعلل دستگاه‌ها متوقف بماند.

بر اساس آمار رسمی، هم‌اکنون بیش از ۱۸ هزار صنعتگر دارای مجوز در ۶۹ رشته صنایع دستی در خراسان شمالی فعالیت می‌کنند و شمار قابل توجهی نیز به صورت سنتی و خودجوش در نقاط مختلف استان مشغول تولید هستند؛ ظرفیتی که در صورت ایجاد بازار پایدار، می‌تواند به یکی از مزیت‌های رقابتی استان تبدیل شود.

تعیین ضرب‌الاجل ۲۰ روزه از سوی



استاندار را می‌توان نشانه‌ای از تغییر رویکرد از «بیان وعده» به «مطالبه نتیجه» دانست؛ رویکردی که در صورت استمرار، می‌تواند به فعال‌سازی پروژه‌های نیمه‌تمام و افزایش اعتماد عمومی منجر شود. با این حال، موفقیت این بازارچه صرفاً به افتتاح آن محدود نمی‌شود؛ بلکه مدیریت حرفه‌ای، تبلیغات هدفمند، اتصال به مسیرهای گردشگری و حمایت مستمر از تولیدکنندگان تعیین‌کننده میزان اثربخشی آن خواهد بود.

اگر این بازارچه بتواند به یک برند گردشگری تبدیل شود و در کنار آن سازوکارهای حمایتی مانند آموزش، بسته‌بندی استاندارد و فروش آنلاین نیز تقویت شود، می‌توان انتظار داشت صنایع دستی از حالت فعالیت معیشتی خارج شده و به یک پیشران اقتصادی

## کلنگ‌زنی تقاطع...

ادامه از صفحه یک ...

بر این اساس، آغاز اجرای تقاطع غیرهمسطح میدان خرمشهر را می‌توان گامی مهم در پاسخ به یکی از مطالبات زیرساختی شهروندان بجنورد دانست؛ اما تجربه پروژه‌های عمرانی نشان می‌دهد موفقیت چنین طرح‌هایی بیش از هر چیز به دو عامل «تأمین پایدار منابع مالی» و «پایبندی به زمان‌بندی اجرایی» وابسته است.

چنانچه تأمین مالی از محل اوراق مشارکت با تأخیر یا نوسان مواجه شود، احتمال کند شدن روند اجرا وجود دارد؛ موضوعی که می‌تواند هزینه‌های نهایی پروژه را نیز افزایش دهد. از سوی دیگر، مدیریت صحیح ترافیک در دوره اجرای پروژه اهمیت ویژه‌ای دارد، زیرا هرگونه اختلال گسترده می‌تواند ناراحتی عمومی ایجاد کند. در صورت اجرای دقیق و زمان‌بندی شده، این تقاطع می‌تواند علاوه بر کاهش بار ترافیکی، به افزایش ایمنی و تسهیل دسترسی به مناطق شرقی شهر کمک کرده و به یکی از نقاط عطف توسعه شهری بجنورد تبدیل شود.

یادآور می‌شود: میدان خرمشهر طی سال‌های اخیر همزمان با توسعه فیزیکی شهر بجنورد و اجرای طرح‌های مسکن ملی در شرق شهر، به یکی از نقاط پرتراфик و حادثه‌خیز تبدیل شده بود. افزایش تردد خودروهای شخصی، ناوگان خدماتی و دسترسی به محله‌های جدیدالاحداث، ضرورت اجرای یک تقاطع غیرهمسطح را در اولویت برنامه‌های مدیریت شهری قرار داد. این پروژه پس از طی مراحل مطالعاتی و تأمین مقدمات مالی، اکنون وارد فاز اجرایی شده است.

## جهش قیمت مسکن به نفع کم‌درآمدها

«بورژوازی مستغلات» به‌وجود آمده است. به گفته فردین یزدانی، سیاست‌های موفق تنها زمانی رخ داده که با شرایط کلان اقتصادی همخوان بوده‌اند. نمونه آن دهه ۷۰ بود که تلاش شد قیمت زمین دولتی به نرخ بازار نزدیک شود. با این حال، سیاست‌های بعدی مثل فروش تراکم در شهرداری‌ها و واگذاری زمین ۹۹ساله، مجدداً رانت بزرگی ایجاد کرد. او معتقد است اکنون مشکل بخش مسکن «زمین» نیست، بلکه وضعیت قفل‌شده‌ای است که نیاز به راه‌حل‌های نوآورانه دارد.

کارشناسان دیگری همچون ابوالفضل مشکینی، به حضور شرکت‌های دولتی در سیاست‌گذاری و اجرای پروژه‌ها انتقاد کردند و آن را تعارض منافع دانستند. او تأکید داشت که مسکن حمایتی ذاتاً سودده نیست و به همین دلیل در دنیا با مشارکت مستقیم دولت‌ها، چه در سطح ملی و چه محلی، به سرانجام می‌رسد. با این حال حتی در مسکن مهر درصد کمی از کم‌درآمدها خانه‌دار شدند.

بهر روز ملکی نیز ریشه بسیاری از مشکلات را در سیاست زمین می‌داند؛ سیاستی که از ابتدای انقلاب تاکنون خانوارهای کم‌برخوردار وارد شود. بسیاری از طرح‌ها نه تنها به حل مشکل کمک نکردند، بلکه مسیر رانت‌جویی و توزیع امتیازات میان گروه‌های غیرفقیر را هموار کردند. کارشناسان در نشست اخیر اقتصاد مسکن تأکید کردند که تمرکز سیاست‌های ایران فقط بر عرضه بوده است، در حالی که تجربه جهانی نشان می‌دهد موفقیت در این حوزه نیازمند ترکیبی از سیاست‌های عرضه، تقاضا و ابزارهای مالی کارآمد است. اتکا به منابع نفتی و مالکیت زمین شاید تا دهه ۸۰ جواب داده باشد، اما با کاهش درآمدهای نفتی و پایان زمین‌های مرغوب شهری، ادامه این سیاست غیرممکن شده است. با این وجود دولت‌ها همچنان بر همان مسیر پیشین حرکت می‌کنند. تجربه «مسکن مهر» یکی از گسترده‌ترین و پراسیب‌ترین سیاست‌ها بود که نتوانست سهم قابل توجهی برای کم‌درآمدها ایجاد کند. کارشناسان می‌گویند شرط موفقیت در آینده، ثبات اقتصاد کلان است؛ در حالی که میانگین رشد اقتصادی یک‌درصدی و تورم ۲۲ درصدی چهار دهه گذشته، هرگونه سیاست طرف عرضه را ناکارآمد کرده است. طی همین سال‌ها قیمت مسکن حدود ۴۰۰۰ برابر افزایش یافته

خانوارهای کم‌برخوردار وارد شود. بسیاری از طرح‌ها نه تنها به حل مشکل کمک نکردند، بلکه مسیر رانت‌جویی و توزیع امتیازات میان گروه‌های غیرفقیر را هموار کردند.

کارشناسان در نشست اخیر اقتصاد مسکن تأکید کردند که تمرکز سیاست‌های ایران فقط بر عرضه بوده است، در حالی که تجربه جهانی نشان می‌دهد موفقیت در این حوزه نیازمند ترکیبی از سیاست‌های عرضه، تقاضا و ابزارهای مالی کارآمد است. اتکا به منابع نفتی و مالکیت زمین شاید تا دهه ۸۰ جواب داده باشد، اما با کاهش درآمدهای نفتی و پایان زمین‌های مرغوب شهری، ادامه این سیاست غیرممکن شده است. با این وجود دولت‌ها همچنان بر همان مسیر پیشین حرکت می‌کنند.

تجربه «مسکن مهر» یکی از گسترده‌ترین و پراسیب‌ترین سیاست‌ها بود که نتوانست سهم قابل توجهی برای کم‌درآمدها ایجاد کند. کارشناسان می‌گویند شرط موفقیت در آینده، ثبات اقتصاد کلان است؛ در حالی که میانگین رشد اقتصادی یک‌درصدی و تورم ۲۲ درصدی چهار دهه گذشته، هرگونه سیاست طرف عرضه را ناکارآمد کرده است. طی همین سال‌ها قیمت مسکن حدود ۴۰۰۰ برابر افزایش یافته

طرح مسکن حمایتی از سوی دولت با هدف تأمین مسکن برای افراد کم‌درآمد آغاز شد با این حال این طرح به نفع گروه‌های خاص غیرفقیر تمام شده است.

گروه مسکن: طرح مسکن حمایتی از سوی دولت با هدف تأمین مسکن برای افراد کم‌درآمد آغاز شد با این حال این طرح به نفع گروه‌های خاص غیرفقیر تمام شده است.

طی ۲۰۵ دهه گذشته، سیاست‌های دولت‌های ایران برای «تأمین مسکن حمایتی» به‌طور یک‌جانبه بر ساخت‌وساز از طریق واگذاری زمین دولتی متمرکز بوده است. این سیاست‌ها با وجود تغییر نام‌ها و قالب‌ها، عملاً در یک نقطه ثابت مانده و به جای توجه به تقاضا و حمایت مستقیم از محرومان، رانت‌قدرتمندی از زمین‌های دولتی ایجاد کرده که به سود گروه‌های خاص تمام شده است. نتیجه این رویکرد، رشد ۱۰۷ برابری جمعیت بدمسکن‌ها در کشور بوده است.

هدف اولیه مسکن حمایتی تأمین سرپناه برای کم‌درآمدها بود، اما افزایش شدید هزینه‌های خرید و اجاره، ناهماهنگی عرضه و تقاضا و سیاست‌های پروژه‌محور و مقطعی باعث شد که فشار مضاعفی بر

## پرداخت ۱۱۷ میلیارد مستمري به مددجویان کمیته امداد

**گروه خبر:** مدیرکل کمیته امداد خراسان شمالی از اجرای گسترده طرح‌های عمرانی و حمایتی خبر داد.

مجید الهی‌راد اظهار کرد: در راستای ارتقای سطح رفاه اجتماعی و حمایت از اقشار کم‌درآمد، این اداره‌کل در سال ۱۴۰۴ موفق شد با همکاری خیران و مشارکت‌های مردمی، اقدامات مؤثری در حوزه عمرانی و معیشتی مددجویان انجام دهد. وی با اشاره به عملکرد این نهاد در بخش مسکن و امور مهندسی ساختمان گفت: طی سال گذشته احداث ۴۱۰ واحد مسکن با اولویت خانوارهای فاقد سرپناه انجام شده و همچنین ۶۲۳ مورد تعمیرات مسکن برای مددجویان در سراسر استان صورت گرفته است.

الهی‌راد افزود: علاوه بر این، ۶۳۰ فضای جانبی برای خانوارهای تحت پوشش احداث شده و ۹۷ مورد گازرسانی رایگان برای مددجویان انجام شده است.

وی گفت: هدف‌گذاری ما در سال جاری، تکمیل مسکن برای تمام افراد واجد شرایط در مناطق محروم و مرزی استان است.

مدیرکل کمیته امداد خراسان شمالی در بخش دیگری از سخنان خود به برنامه‌های این نهاد در حوزه حمایت و سلامت خانواده اشاره کرد و گفت: در سال ۱۴۰۴، ۵۶ هزار و ۳۶۱ خانوار از خدمات این بخش بهره‌مند شده و در مجموع بیش از ۱۱۷ میلیارد تومان مستمري نقدي ماهانه بین خانوارهای مددجو پرداخت شده است.

## فعالان صنفی مشاوران املاک: آیین نامه تعیین تعرفه دلان بازنگری شود

- میانگین ارزش معاملاتی املاک هر شهرستان بر اساس مناطق جغرافیایی مختلف - میانگین قیمت روز املاک هر شهرستان - ضریب پیشنهادی برای قراردادهای مفید انتقال مالکیت و منافع به طور جداگانه - حجم قراردادهای درج و ثبت شده از سوی دلان معاملات املاک هر شهرستان در سامانه - حداکثر مبلغ دریافتی تعرفه برای قراردادهای مفید انتقال مالکیت و منافع به طور جداگانه - وزارت امور اقتصادی و دارایی مکلف است مطابق مقررات مربوط ارزش معاملاتی املاک هر شهرستان را به صورت برخط و آنی در اختیار کمیسیون نظارت هر شهرستان قرار دهد.

چنانچه حجم قراردادهای درج و ثبت شده در سامانه در هر سال برای هر شهر بیش از ۲۰.۵ درصد موجودی مسکن آن شهر بر اساس آخرین سرشماری نفوس و مسکن باشد، در تعیین تعرفه برای سال بعد تعرفه برای آن شهر به میزان ۲ واحد درصد کاهش می یابد. نانچه میزان تعرفه تعیین شده از سقف های مقرر بیشتر شود سقف مذکور به عنوان تعرفه در قرارداد درج شود.

امکان پرداخت تعرفه به صورت الکترونیکی و از طریق دستگاه کارت خوان متصل به سامانه فراهم و در صورت پرداخت از طریق سامانه مشخصات پرداخت در سامانه و قرارداد تنظیم شده ثبت شود.

تا زمانی که ظرفیت های مذکور در این ماده در سامانه طراحی و راه اندازی نشده است. عملیات دلان معاملات املاک از طریق کارت خوان های موجود و طبق رویه معمول انجام خواهد شد.

می شود. مسئولیت پرداخت تعرفه بر عهده دو طرف قرارداد بوده که به طور مساوی بین آنان تقسیم می شود؛ مگر آن که در قرارداد به نحو دیگری توافق کنند.

در قراردادهای یکسان موضوع تبصره (۲) ماده (۳) قانون، دلان معاملات املاک پس از ثبت قرارداد در سامانه مستحق دریافت تعرفه هستند.

دلان معاملات املاک پس از درج آن در سامانه و ارسال به دفاتر اسناد رسمی مستحق دریافت ۵۰ درصد تعرفه هستند و ۵۰ درصد باقی مانده آن در زمان ثبت قرارداد توسط سردفتر اسناد رسمی دریافت خواهد شد. سردفتر مربوط مکلف است هنگام تنظیم سند رسمی، سند پرداخت باقی مانده تعرفه به دلان معاملات املاک را از دو طرف معامله درخواست و در پرونده مربوط نگهداری کنند.

تعرفه بر اساس ضریبی از ارزش معاملاتی املاک موضوع ماده (۶۴) قانون مالیات های مستقیم مصوب ۱۳۶۶ با اصلاحات بعدی آن تعیین می شود.

وزارت صنعت، معدن و تجارت مکلف است هر ساله تا پایان اردیبهشت ماه پیشنهاد کمیسیون نظارت هر شهرستان موضوع ماده (۴۸) قانون نظام صنفی کشور مصوب ۱۳۸۲ با اصلاحات بعدی آن در خصوص ضریب یاد شده را در قالب جدولی متضمن اطلاعات زیر دریافت کرده و پس از تایید وزرای عضو هیات عالی نظارت موضوع ماده (۵۳) قانون نظام صنفی کشور مصوب ۱۳۸۲ با اصلاحات بعدی آن و وزیر راه و شهرسازی به تصویب هیات وزیران خواهد رسید.

مشاوران املاک است؛ چرا که در غیر این صورت فعالان این صنف از نظر معیشتی در آینده دچار مشکل خواهند شد و بخش زیادی از آنان که فعال اقتصادی بوده و ایجاد اشتغال کرده بودند، ممکن است وارد کارهای غیرمولد اقتصادی نظیر بازارهای طلا، ارز و ... شوند.

وی یادآور شد: مشاوران املاک با هزینه های انتشار آگهی، پرداخت حقوق و دستمزد پرسنل، پرداخت انواع آبونمان ها و ... مواجهند، اما اگر قرار باشد بر اساس ارزش منطقه ای دستمزد دریافت کنند، می تواند در کوتاه مدت بر درآمد هایشان و در بلندمدت بر اقتصاد بخش مسکن تاثیر منفی بگذارد.

هیات وزیران در جلسه دوم مهرماه ۱۴۰۴ به پیشنهاد سازمان ثبت اسناد و املاک کشور و وزارتخانه های دادگستری، راه و شهرسازی و صنعت، معدن و تجارت و به استناد اصل ۱۳۸ قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران و تبصره (۱) ماده (۳) قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول مصوب ۱۴۰۱، آیین نامه اجرایی تبصره یاد شده (موضوع تعیین تعرفه دلان معاملات املاک) را به شرح زیر تصویب کرد:

تعرفه (میزان حق دلالی) دلان معاملات املاک به طریق مذکور در این آیین نامه تعیین و دریافت می شود. هرگونه دریافت وجه خارج از مقررات این آیین نامه و مازاد بر تعرفه تحت هر عنوان از قبیل اجرت حق الزحمه و حق التحریر حتی با توافق دو طرف معامله با هر یک از آنان ممنوع است. متخلف با حکم شعب سازمان تعزیرات حکومتی به جزای نقدی معادل سه برابر مبلغ دریافتی محکوم



- که مشاوران باید به دفاتر اسناد مراجعه کنند در حالی که آنها همچون مشاوران املاک از بخش خصوصی هستند، زینده نیست و شأن مشاوران املاک رعایت نمی شود.

به گزارش ایرنا، مطابق آنچه در این آیین نامه اجرایی آمده، دلان معاملات املاک پس از درج قرارداد در سامانه و ارسال به دفاتر اسناد رسمی، مستحق دریافت ۵۰ درصد تعرفه هستند و ۵۰ درصد باقی مانده آن در زمان ثبت قرارداد توسط سردفتر اسناد رسمی دریافت خواهد شد.

این مقام صنفی در عین حال خاطرنشان کرد: اگر دستمزدها به گونه ای نباشد که با هزینه های مشاوران تطابق نداشته باشد، نمی توان توقعی از افرادی که می خواهند از این طریق ارتزاق کنند و در یک مسیر درست به کسب درآمد بپردازند، داشت.

بیگی نژاد ادامه داد: بر این اساس، بازنگری در این آیین نامه بر اساس قانون الزام و حتی اگر نیاز بود قانون الزام هم مورد بازنگری قرار بگیرد، درخواست

**گروه مسکن:** نایب رئیس اول اتحادیه مشاوران املاک گفت: فعالان صنفی مشاوران املاک خواستار بازنگری در آیین نامه تعیین تعرفه دلان معاملات املاک هستند؛ موضوعی که می تواند در کوتاه مدت بر درآمدهای این فعالان اقتصادی و در بلندمدت بر اقتصاد بخش مسکن تاثیر منفی بگذارد.

داود بیگی نژاد درخصوص تصویب آیین نامه اجرایی تبصره (۱) ماده (۳) قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول (موضوع تعیین تعرفه دلان معاملات املاک) اظهار داشت: آیین نامه ای که به تصویب رسیده، بیشتر موضوع پیش نویس را مورد تاکید قرار داده، اما ظرفیت قانون «الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول مصوب ۱۴۰۱» درخصوص قراردادهای یکسان در آن خیلی پر رنگ دیده نشده است؛ این در حالی است که پیش نویس می تواند منشاء خسارت برای مردم بوده و به ویژه به اعتبار مشاوران املاک لطمه بزند.

وی افزود: همچنین نحوه دستمزدگیری

## بازنگری در قوانین پیش فروش؛ راهکار خروج سرمایه ها از رکود بازار مسکن

پیدا کرده و به راحتی می توان علیه فعالان این حوزه اعلام جرم کرد. او با بیان اینکه تسهیل قوانین پیش فروش می تواند سرمایه های مردم را به تولید مسکن هدایت کند، افزود: در حال حاضر، برخی سامانه ها و مقررات مانع ثبت قراردادهای هستند و اگر سازندگان بخواهند از مسیرهای عادی اقدام کنند، ممکن است جرم انگاری شود؛ این موضوع به شدت بر تولید مسکن اثر منفی می گذارد.

بیگی نژاد با تاکید بر وضعیت رکود عمیق بازار مسکن پایتخت گفت: بررسی های مشاوران املاک در مناطق مختلف تهران نشان می دهد که خرید و فروش ها به ویژه در واحدهای بزرگ به حداقل رسیده و معاملات بسیار کم شده است. حتی در مناطقی که تقاضا وجود دارد، روند عرضه کند است و باعث افزایش قیمت ها شده است.

وی همچنین به مشکلات تأمین مالی خرید مسکن اشاره کرد و گفت: «بانک ها تسهیلات کافی در اختیار خریداران قرار نمی دهند و میزان وام ها و شرایط بازپرداخت آن ها پاسخگوی نیاز مردم برای خرید خانه نیست. این وضعیت باعث می شود حتی افرادی که قصد خرید دارند، توانایی ورود به بازار مسکن را نداشته باشند.»

این مقام صنفی در پایان تاکید کرد: «بازار مسکن برای خروج از رکود نیازمند تصمیمات سازنده، تسهیل قوانین پیش فروش و حمایت از سازندگان است. بدون چنین اقدامات هدفمند، سرمایه ها همچنان در بخش های غیرمولد باقی می ماندند و رکود بازار ادامه خواهد داشت.»



ناشی از قوانین نیست؛ برنامه طرد اتباع غیرمجاز در ماه های اخیر نیز باعث کاهش تعداد زیادی نیروی کار ماهر و غیرماهر ساختمانی شده که سال ها در ایران تجربه اندوخته بودند. کمبود نیروی انسانی در پروژه ها باعث توقف بسیاری از ساخت و سازها شده و این روند سال آینده با کاهش عرضه، رکود بازار را عمیق تر خواهد کرد.

نایب رئیس اول اتحادیه مشاوران املاک تهران در توضیح مشکلات پیش فروش مسکن گفت: از سال ۹۰ تاکنون قوانین پیش فروش به نحوی طراحی شده که سرمایه ها را به سمت بازار مسکن هدایت نمی کند و حتی ثبت قراردادهای پیش فروش برای سازندگان با مشکل مواجه است. در سال های اخیر، قوانین این بخش جنبه بازدارندگی

**گروه مسکن و اقتصاد:** نایب رئیس اول اتحادیه مشاوران املاک تهران با انتقاد از سخت گیری های قوانین پیش فروش مسکن، خواستار تسهیل مقررات و تدوین سند چشم انداز بلندمدت برای بخش مسکن شد تا بخشی از سرمایه های مردم به تولید مسکن هدایت شود و رکود بازار شکسته شود.

داود بیگی نژاد، نایب رئیس اول اتحادیه صنف مشاوران املاک تهران، با بیان اینکه بازار مسکن نقش لکوموتیو اقتصاد کشور را دارد، تاکید کرد که قوانین سخت گیرانه پیش فروش مانع ورود سرمایه های مردم به حوزه تولید مسکن شده است.

او با اشاره به زمان طولانی ساخت یک واحد مسکونی گفت: وقتی ساخت یک واحد بین ۲ تا ۳ سال طول می کشد، دولت ها در فرصت چهار ساله نمی توانند به طور کامل مشکلات این بخش را حل کنند.

بیگی نژاد خواستار تدوین سند چشم انداز بلندمدت برای بخش مسکن شد تا برنامه ریزی ها فراتر از دوره های کوتاه مدت دولتی انجام شود.

این مقام صنفی با اشاره به آمارهای مرکز ملی آمار ایران افزود: صدور پروانه های ساختمانی در تهران در بهار ۱۴۰۴ حدود ۱۹ درصد کاهش داشته و تنها ۱۱ هزار و ۴۷ واحد مسکونی پروانه دریافت کرده اند. در برخی موارد حتی پس از صدور پروانه، سازندگان اقدام به ساخت نمی کنند و بنابراین آمار واقعی مسکن های احداث شده کمتر از ارقام اعلام شده است. بیگی نژاد ادامه داد: «رکود حاکم بر بازار مسکن تنها



