

■ **مشاهدات میدانی، از این موضوع حکایت دارد که در حال حاضر درصد بالایی از افرادی که در زمره فعالان صنف مشاوران املاک هستند یا در کار ساخت‌وساز و خرید و فروش املاک و مسکن پول‌های کلانی را جابه‌جا می‌کنند، دارای مدرک کارشناسی یا بالاتر هستند**

گروه اقتصادی: حوزه ملک، آبارتمان، خانه و مسکن به دلیل ریسک پایین، سوددهی بالا، ثبات قیمت و همچنین امکان سرمایه‌گذاری به روش‌های مختلف، محبوبیت زیادی در بین سرمایه‌داران دارد. به سبب عقب ماندن تولید از مصرف در دهه ۹۰ ورود به بازار مسکن و تحرک در این بازار اعم از مشارکت در ساخت، خرید و فروش... و از رایج‌ترین و پرسودترین انواع سرمایه‌گذاری به شمار می‌رود.

در دنیا برای روی ندادن چنین وضعیتی سازوکاری به نام مالیات بر عایدی سرمایه طراحی شده است؛ مالیاتی که اساسا برای عدم حرکت به سمت سرمایه‌گذاری و سفته‌بازی طراحی شده و مانع از این می‌شود فردی به سمت بازارهای غیرمولد برود. تاکنون زیاد دیده شده بود که بازیگران، فوتبالیست‌ها و سایر اقدشار با درآمد بالا به صورت چشمگیر به شغل‌های خاصی مثل فست‌فود، رستوران و... وارد شوند اما کمتر انتظار می‌رفت پزشکان به‌عنوان کنشگر و فعال بازار مسکن معرفی شوند اما امروز با یک پرس‌وجوی ساده از چند مشاور املاک این موضوع به‌عنوان یک شگفتانه در بازار املاک کشور خود را نشان خواهد داد.

مشاهدات میدانی خیرنگار اقتصادی «وطن امروز» از این موضوع حکایت دارد که در حال حاضر درصد بالایی از افرادی که در زمره فعالان صنف مشاوران املاک هستند یا در کار ساخت‌وساز و خرید و فروش املاک و مسکن پول‌های کلانی را جابه‌جا می‌کنند، دارای مدرک کارشناسی یا بالاتر هستند. با توجه به اینکه تمایلات و علایق شخصی، نخستین انگیزه افراد برای ورود به حوزه معاملات املاک است، در واقع می‌توان گفت ۲ دسته از افراد خواستار ورود به این حوزه هستند؛ دسته اول کسانی که درآمد بالا دارند و علاقه‌مند به سرمایه‌گذاری در این حوزه هستند و دسته دوم، علاقه‌مندان به رشته‌های معماری و هنری و... که به این شغل علاقه قلبی دارند. البته از درآمد دلالی مسکن هم در شرایط فعلی نباید غافل شد.

■ **واسطه‌گری مسکن شغل دوم سرمایه‌داران شده است**

عده‌ای از سرمایه‌داران در زمینه‌های کاری مختلف – که تعدادشان هم کم نیست – هم‌زمان با شغل خود به واسطه‌گری مسکن هم مشغول هستند یا هم‌زمان با شغل اصلی خود در حال ساخت‌وساز مسکن و بنگاهداری هم هستند که یک‌نمونه از این جامعه آملری، پزشکانی هستند که هم‌زمان با طبابت، بنگاهدار مسکن یا بسازفروش هم هستند.

سؤال این است: مگر ساخت مسکن، حوزه تخصصی مهندسان معماری و عمران نیست؟ چرا باید افراد دیگری مانند پزشکان به خریدوفروش آن ورود کرده و به دنبال کسب سود از این بازار باشند؟ در پاسخ باید گفت چون سود بازار مسکن و دلالی این کالای اساسی غیرقابل چشم‌پوشی است! متناهدات حاکی از آن است به طور مثال در منطقه میرداماد تهران گروهی از پزشکان با همکاری یکدیگر دفتر

گروه اقتصادی: یکی از انتقادهای اساسی به پروژه مسکن مهر، بلندمرتبه‌سازی و ساخت شهرهایی با تراکم بالا در حاشیه شهرها بود. مخالفان این سبک از شهرسازی معتقد بودند کیفیت زندگی در شهرهای جدید بسیار پایین است.

در برخی پروژه‌های مسکن مهر مردم با وجود اینکه باید از شهرهای اصلی خود خارج می‌شدند، در شهر مقصد نیز با همان تراکم‌های بالا، شلوغی و زندگی نامطلوب آپارتمانی دست‌وپنجه نرم می‌کردند.

■ **واگذاری زمین و تسهیلات، برای ساخت خانه‌های یک‌طبقه حیاطدار**

حالا در یک تغییر پارادایمی مهم که می‌تواند انقلابی در حوزه مسکن و شهرسازی باشد، دولت تلاش کرده به جای ساخت شهرهای پر تراکم و آپارتمان‌سازی، با واگذاری زمین و تسهیلات، خانه‌های یک‌طبقه حیاطدار بسازد.

به نظر می‌رسد ساخت مسکن‌های یک‌طبقه دارای مزیت‌های فراوانی نسبت به بلندمرتبه‌سازی است که ساخت مسکن به این روش را بسیار مطلوب‌تر می‌کند. بر اساس منابع و کتب شهرسازی، سرانه هر نفر از واحد مسکونی، حدود ۴۰ مترمربع است.

از دید کارشناسان اجتماعی، در کشور ایران با تعداد خانوار متوسط ۳٫۳ احداث واحدهایی با متراژ حداقل ۱۳۰ مترمربع ضروری است، البته با توجه به اینکه سیاست افزایش جمعیت در دستور کار قرار دارد و از طرف دیگر مسکن کالایی بادوام و ماندگار تا چند دهه است لذا لازم است ساخت مسکن بر اساس سیاست افزایش جمعیت در کشور پایه‌گذاری شود.

بر این اساس در صورتی که رسلاندن بُعد خانواده به ۵ نفر در دستور کار قرار گیرد، ساخت واحدهایی با متراژ

شهرپورماه ۱۴۰۲ بود که حسین علی رعیتی‌فرد، معاون روابط کار ووزارت تعاون در یک نشست خبری که به مناسبت هفته دولت برگزار شد، گفت: حوزه روابط کار، حوزه حاکمیتی و تنظیم‌گر روابط بین کارگر و کارفرماست. جامعه کارگری و کارفرمایی کشور ۲۴۰۰۰۰ سال تولید هستند و در همه موضوعات نظرات شرکای اجتماعی برای ما مهم است.

رعیتی‌فرد بیان کرد: پیشنهاد ما تغییر جدول پرداخت مقرری بیمه بیکاری است. بر این اسس پیشنهاد دادیم مقرری مجردینی که بالای ۲۴۰ ماه بیمه‌پردازی دارند حداکثر ۲۴ ماه و مقرری متاهلان حداکثر ۳۰ ماه تعلق بگیرد.

روند پرداخت بیمه بیکاری همچنان ادامه داشت تا اینکه چندی پیش تفاهمنامه‌ای بین سازمان فنی و حرفه‌ای، سازمان تأمین اجتماعی ووزارت کار منعقد شده به موجب این تفاهمنامه

گزارش «وطن امروز» از حضور برخی پزشکان و افراد با درآمد بالا در بازارهای غیرمولد **بنگاه املاک پزشکان** **به گفته رئیس اسبق اتحادیه مشاوران املاک بیش از ۴۰۰ پزشک در بازار مسکن تهران فعال هستند**

مشاور املاک دارند. البته این موضوع در سایر نقاط تهران هم شاهد مثال دارد.
■ **برخی‌ها نمی‌توانند از سود مسکن‌سازی و مسکن‌فروشی چشم‌پوشی کنند**

البته باید اعتراف کرد بیشتر پزشکان در مناطق بالای شهر فعالیت می‌کنند و نمی‌توان دقیقا مشخص کرد که حوزه فعالیت آنها در خرید و فروش آپارتمان است یا زمین یا بیشتر ساخت‌وساز می‌کنند ولی آنچه مشخص است پزشکان ترجیح می‌دهند خود به این موضوع ورود کرده و اقدام به ساخت مطب، دفتر اداری و واحد مسکونی کنند و سپس مازاد نیاز خود را به فروش برسانند تا از سود این بازار بهترین استفاده را کرده باشند.

رئیس اسبق اتحادیه مشاوران املاک درباره این موضوع اظهار کرده بود: بیش از ۴۰۰ پزشک در صنف مشاوران املاک تهران فعالیت دارند و این افراد هم‌زمان با اشتغال در بخش طبابت، در بخش واسطه‌گری ملک نیز فعالیت می‌کنند. اینکه گفته‌می‌شود پزشکان فعال در این حوزه مافیای زمین هستند، درست نیست ولی متأسفانه یکی از مهم‌ترین علل افزایش قیمت مسکن، همین بنگاهداری‌ها است که با افزایش قیمت و پخش این خبر که گرانی در پیش است، اهداف خود را پیاده می‌کنند و در این میان تنها مردم ضعیف خسارت می‌بینند.
■ **آسیب‌های ورود غیرمتخصصان به بازار مسکن**

وی افزوده بود: تنها پزشکان نیستند که به این عرصه ورود کرده‌اند، بسیاری از سرمایه‌داران و افرادی که مشاغل دیگر دارند نیز به این بازار وارد شده‌اند که این موضوع نیاز به ساماندهی ویژه در این حوزه را بیشتر نمایان می‌کند. مرحوم مصطفی قلی‌خسروی درباره ترکیب مشاوران املاک گفته بود: در تهران ۴۰ درصد اعضای این صنف مهندس عمران هستند که بخش مهمی از آنها هم‌زمان با کار واسطه‌گری خریدوفروش املاک در کار ساخت‌وساز نیز فعالیت می‌کنند.
■ **جلوگیری از ورود گسترده برخی اصناف با هدف کسب سود به بازار املاک، مطالبه‌ای عمومی است**

در بررسی «وطن امروز» از بنگاه‌های املاک تهران، این فعالان اقتصادی اظهار کردند: «دیدگاه ما این سؤال مطرح است که آیا پزشکان اجازه می‌دهند مهندسان طبابت کنند؟ پزشکی که این‌گونه به حرفه خود حساس هستند باید به دیگر حرفه‌ها هم احترام گذاشته و به حوزه غیر تخصصی خود ورود نکنند».

■ **چرا به اینجا رسیدیم؟**

برای پاسخ به این سوال که چرا پزشکان به سمت دلالی مسکن می‌روند باید کمی وسیع‌تر به این مساله نگاه کرد و به این سوال پاسخ داد که اساسا چرا افرادی که سرمایه قابل توجهی دارند ترجیح می‌دهند به سمت بازارهای غیرمولد بروند؟

توسعه افقی شهرها و اعطای زمین

ابزارهای ارزان‌مهار تورم مسکن

دارد، در حالی که مساحتش ۴ برابر تهران است. کشور هلند به‌اندازه استان مازندران ایران است، ۱۶ میلیون جمعیت دارد و حدود ۸۰ درصد ساکنانش در ویلا زندگی می‌کنند.
■ **با گسترش افقی شهر، بسیاری از مشکلات حل می‌شود**
وی ادامه داد: وقتی شهر به‌صورت افقی گسترش یابد، بسیاری از مشکلات حل می‌شود. برخلاف این موضوع که برخی تصور می‌کنند تأمین زیرساخت‌ها برای خانه‌های ویلایی و حیاطدار هزینه بالایی دارد، تأسیس مترو در شهرهای شلوغ بسیار پرهزینه‌تر است.

وی افزود: حل کردن مسائل یک فضای شهری متراکم به‌مراتب نسبت به برطرف کردن نیازهای مناطقی که خانه‌های حیاطدار دارند، سخت‌تر است. برای مثال، در شهر تهران روزی دو بار باید به جمع‌آوری زباله‌ها بپردازیم، در صورتی که اگر شهر به‌صورت افقی گسترش یابد، هفته‌ای یکبار لازم است این کار را انجام دهیم. این الگویی است که در دنیا پیاده می‌شود و بسیار مفید است.

وی در ادامه گفت: بنده از نزدیک دیده‌ام که در برخی شهرهای دنیا که تراکم کمی دارند، مخازنی زیر زمین قرار داده می‌شود و خانواده‌ها زباله‌های‌شان را آنجا می‌اندازند و هفته‌ای یکبار شهرداری آنها را جمع می‌کند، وقتی شهر متراکم است، برای برقرسانی باید از تجهیزات قوی و گران استفاده کرد، در حالی که در مناطق کمتر متراکم و بسا خانه‌های حیاطدار و ویلایی از طریق ایستگاه‌های محلی و تجهیزاتی که برای این مناطق کم‌تراکم در دسترس است، نیاز برق منطقه برطرف می‌شود.

گزارش «وطن امروز» از حضور برخی پزشکان و افراد با درآمد بالا در بازارهای غیرمولد

بنگاه املاک پزشکان

به گفته رئیس اسبق اتحادیه مشاوران املاک بیش از ۴۰۰ پزشک در بازار مسکن تهران فعال هستند



کدام کشورها مالیات بر عایدی سرمایه را در دستور کار خود قرار داده‌اند؟

باعث ثروتمندتر شدن ثروتمندان و ضعیف‌تر شدن ضعفا شده‌است بنابراین ضرورت دریافت مالیات بر عایدی سرمایه در کشور ما بسیار بیشتر از کشورهای دیگر است. موضوع مهم بعدی این است که در کشور ما سرمایه‌ها به سمت فعالیت‌های غیرمولد از جمله فعالیت‌های سوداگرانه، خرید ملک، خودرو، ارز و به طور کلی کالا‌هایی که جنبه پس‌انداز داشته باشند سوق می‌یابد. جالب است که نه‌تنها سود این نوع فعالیت‌ها در ایران بیشتر است، بلکه از پرداخت مالیات نیز معافند. در واقع در ایران بی‌ریسک‌ترین، ثبات‌ترین، مطمئن‌ترین و غیرمولدترین فعالیت‌ها از پرداخت مالیات معاف شده‌اند.

پزشکان که ضامن سلامتی و فرشتگان نجات مردم شناخته می‌شوند یکی از بازیگران بازار مسکن در مناطق شمالی تهران شده‌اند، البته باید به این نکته توجه داشت که این موضوع هنوز در کشور تبدیل به اپیدی شده است و نمی‌توان آن را به تمام جامعه پزشکی کشور تعمیم داد.

با وجود اینکه مورد بررسی‌شده در این گزارش مسکن بود در دیگر بازارها مانند خودرو، طلا و سکه نیز همچنین شرایطی حاکم است. اصنافی که در آمد درخوری دارند قریب ۱۲ سال است تصمیم گرفته‌اند در کنار شغل اصلی پردرآمدی که دارند در بازارهای غیرمولد نیز سرمایه‌گذاری کنند تا حدی که امروز

توسعه افقی شهرها و اعطای زمین

ابزارهای ارزان‌مهار تورم مسکن

وی تأکید کرد: به طور کلی خدمات‌رسانی به مناطق کم‌تراکم یا خانه‌های حیاطدار نسبت به ارائه خدمات به شهرهای متراکم بسیار راحت‌تر است.

■ **توسعه افقی شهرها، راهکار اصلی شکستن قیمت مسکن مهدی‌زاده گفت:**
توسعه افقی شهرها با توجه به تراکم بالا کلاشتهایی مثل تهران راهکار اصلی شکستن قیمت مسکن در کشور است. همچنین ما کمتر از ۱۰ درصد کل اراضی کشور را مصرف کردیم و به میزان بسیار زیادی امکان اعطای زمین داریم.

وی توضیح داد: ما کسبوری هستیم که به لحاظ زمین محدودیت نداریم و می‌توانیم به‌راحتی زمین مورد نیاز برای ساخت خانه‌های تک طبقه را تأمین کنیم، بنابراین امکان برداشتن محدوده شهرها و گسترش افقی آنها وجود دارد. این کارشناس مسکن خاطرنشان کرد: تمام آنچه در بالا شرح داده شد، لزوم توسعه افقی شهرها، ساخت خانه‌های ویلایی و حیاطدار و استفاده از فضای حاشیه کلاتشهرها را مطرح می‌کند اما اینکه برخی سازمان‌ها مانند نظام مهندسی و شهرداری‌ها در مقابل این موضوع مقاومت می‌کنند، دلایل مختلفی دارد.

وی گفت: امکان دارد انگیزه‌های مالی در این موضوع دخیل باشد، زیرا ساخت خانه‌های تک طبقه به‌جای آپارتمان‌های چندطبقه احتمالا امکان امضای طلایی و برخی سهواستفاده‌ها را از بین می‌برد، البته شاید بتوان گفت ناگاهی افراد نسبت به مزیت‌های توسعه افقی شهرها نیز در این موضوع دخیل است و شاید از دلیل اول هم قوی‌تر باشد.

جزئیات اصلاح قانون بیمه بیکاری چیست؟

ماهر و کاربلد نیاز دارد و هم سازمان فنی و حرفه‌ای آمادگی دارد آموزش‌های لازم را ارائه دهد تا افسراد بیکار به چرخه اشتغال بازگردند

■ **پیشنهاد گسترش دامنه شمول در اصلاح قانون بیمه بیکاری**
معاون روابط کار وزیر تعاون، کار و رفاه اجتماعی با اشاره به اصلاح قانون بیمه بیکاری اظهار کرد: در قانون پیشنهاد دادیم دامنه شمول گسترش پیدا کند، چون قبلا هم دامنه شمول محدودتر بود و هم کسانی که در منطقه آزاد و ویژه کار می‌کردند مشمول مقرری بیمه بیکاری نمی‌شدند، از طرفی کارگران پروژه‌های هم محدودیتی برای پوشش‌شان وجود داشت. یک بحث هم درباره از کار افتادگی بود، مثلا اگر کسی انتهای بازنشستگی‌اش بود ممکن بود مشمول مقرری بیمه بیکاری شود و دیگر به‌رگشت به کار انجام نمی‌شد. لذا پیشنهاد دادیم اگر از کار



سه‌شنبه ۲۵ اردیبهشت ۱۴۰۳

وطن‌امروز | شماره ۴۰۳۸

اقتصادی

کار شوند یا برگشت به کارشان با مهارت قبلی نیست، مهارت جدید توسط سازمان فنی و حرفه‌ای برای‌شان لحاظ می‌شود که به بازار کار بازگردند.

به گفته وی، تلاش وزارت کار این است که افراد آموزش‌های لازم را فراگیرند و به محیط کار بازگردند چون هم به نیروی کار نیاز است و هم کسی که سال‌ها کار کرده و صاحب تجربه است می‌تواند برای کشور مفید باشد.

رعیتی‌فرد افزود: تفاهمنامه سه‌جانبه ما با سازمان تأمین اجتماعی و فنی و حرفه‌ای در حال اجراست و سازمان آن به استان‌ها رفته و هماهنگی با استان‌ها انجام گرفته است. کسانی که مشمول مقرری بیمه بیکاری می‌شوند باید حتما به چرخه آموزش باز گردند و آموزش ببینند و در جایی مشغول کار شوند.

افتاده و ناتوان است بازگرد ولی اگر توان کار دارد طی یک سال که مقرری بیمه بیکاری گرفت باید بتواند در جایی مشغول به کار شود و ادامه فعالیت بدهد و صرفا دنبال گرفتن مقرری نباشد.

به گفته رعیتی‌فرد، منابع صندوق بیمه بیکاری محدوداست و باید بتواند در شرایط بحران نظیر کرونا به کمک بیاید تا کسانی که سال‌ها بیمه‌پرداز بودند را تحت پوشش قرار بدهد.

■ **فرآیند بازگشت افراد به چرخه اشتغال**

معاون وزیر کار درباره فرآیند بازگشت به کار و تفاهمنامه سه‌جانبه بین سازمان تأمین اجتماعی، وزارت کار و سازمان فنی حرفه‌ای توضیح داد: به موجب این تفاهمنامه کسانی که مشمول مقرری بیمه بیکاری می‌شوند باید حتما بعد از ۶ ماه با فراخوانی که انجام می‌شود آموزش لازم را ببینند و به محل کار قبلی باز گردند. اگر نمی‌توانند در محل قبلی مشغول