



غلامرضا احمدی
کارشناس مسکن

رکود بازار مسکن و بلا تکلیفی ۵۶ هزار بنگاه معاملات ملکی

آیا پیامد رکود بازار مسکن در کنار هزینه‌های جانبی آن، ارزش کنترل قیمت را توجیه می‌کند؟ آیا امکان‌پذیر نبود کنترل بازار مسکن طوری سیاست‌گذاری و مدیریت می‌شد که شریان اصلی آن آسیب نبیند و بتواند به حرکت آهنگین خود بدون رشت بی‌محابا و بیمارگونه در برهه‌های از زمان و نزول محکوم به سقوط و منجر به رکود در زمانی دیگر ادامه دهد؟ آمار نشان می‌دهد شصت و پنج هزار بنگاه معاملات مسکن در سراسر کشور به ثبت رسیده است که در حال حاضر بدون هیچ گونه چشم‌انداز معین، درگیر و گرفتار رکود کاری شده‌اند. این به هم ریختی و عدم توازن در بخشی از بازار اقتصادی بروز کرده است که کل گردانندگان این طیف اقتصادی از نظر سرمایه و اداره و هزینه‌های جانبی جزو بخش خصوصی محسوب می‌شوند و در عین حال از نظر اشتغال‌زایی و جذب نیروی کار، از شاخص بالایی برخوردارند؛ به طوری که می‌توان گفت فقط در تهران تعداد ۴ نفر دکترا و بیش از هزار نفر فوق‌لیسانس و لیسانس حقوق و پزشکی و تعداد بی‌شماری تخصص‌های دیگر با تحصیلات (و غیره) عالی در این صنف مشغول به کار هستند. با یک حساب سرانگشتی باید این گونه در نظر گرفت که در کوچکترین واحد اقتصادی از (بنگاه معاملات املاک) الزاما یک منشی و آبدارچی و چند مشاور و یک نفر به عنوان مدیر قرارداد بایستی حضور

فعال داشته باشند؛ در حالی که در آژانس‌های املاک این تعداد به دلیل برنامه‌ریزی علمی کاربردی و وضعیت فعالیت از نظر آماری بسیار متفاوت و قابل ملاحظه بوده و به کار دلالتی املاک مشغول و فعالیت دارند. و باید این موضوع را مدنظر قرار داد که مشاورین املاک زمانی مزد کاری خود را دریافت خواهند کرد که کار به سرانجام رسیده باشد. دستمزد تحت عنوان کمیسیون در زمان عقد قرارداد بر مبنای درصدی از ثمن کل معامله محاسبه و پرداخت می‌گردد. این در شرایطی است که مشاورین املاک چه در زمان رونق یا رکود کاری، می‌بایستی در محل کار خود حضور مستمر و بدون وقفه داشته باشند و برای حفظ و اعلام حضور خود در بازار مسکن، کماکان به چاپ آگهی‌های تبلیغاتی بپردازند و هزینه‌های روزمره را پرداخت نمایند؛ با این امید که شرایط

کاری متعادل و به روال عادی برگردد. حال باید دید اگر وضعیت به همین منوال باقی بماند، چه تعداد از مشاورین املاک تاب و تحمل این پرداخت‌ها را در مدت زمان رکود و نداشتن درآمد خواهند داشت و قابل ذکر است که این وضعیت در کلیه صنوف دست‌اندرکار ساخت و ساز مشابه است ولی برای اقشار مزدبگیر مانند کارگر روزمزد، مقاطع و پیمانکار کمی فرق می‌کند که عبارتند از: بنا، تیغه‌چین، گچ‌کار و سیمان‌کار، موزاییک و کاشی‌کار، کارگر ساده، لوله‌کش و سیم‌کش برق‌کار، قیرگونی و آسفالت‌کار، شیشه‌بر، در و پنجره‌ساز، مهندس مشاور (آرشیست)، معمار، فونداسیون و اسکلت و بتن آرمه کار و مهندس فنی تاسیسات. این اقشار از تنوع صنفی بالایی برخوردارند که نقش آنها در امر ساخت و ساز بازار مسکن قابل بررسی و تعمق است و بخش عمده‌ی دیگر که تولید و عرضه‌کننده یکصد و یازده قلم جنسی می‌باشند که در ساخت بنا به کار می‌رود و بعضی از این اقلام به صورت مشترک توسط دو الی سه کارخانه تولید می‌گردد و یا اقلامی که در چندین مارک در کارخانه‌های مختلف تولید و سلیقه مصرف‌کننده را تأمین می‌نمایند را باید اضافه نمود و قشر عظیم دیگر عرضه‌کنندگان یکصد و پانزده قلم جنس در امر ساخت و ساز است که یا در قالب نمایندگی فروش محصولات مورد اشاره یا فروشگاه‌های عرضه‌کننده در این زمینه فعالیت دارند، جزو مقوله بازار مسکن به حساب می‌آیند و دوایر دیگر اداری و غیره هستند که غیرمستقیم از بازار مسکن منتفع می‌شوند مانند دفاتر اسناد رسمی، شهرداری، اداره مخابرات، برق، آب و گاز و اداره ثبت اسناد و املاک. حال اینکه موضوع اختصاص چند میلیارد تومان بودجه را جهت اشتغال‌زایی صنایع زودبازده چگونه باید تحلیل کرد، قابل بحث است. در حالی که بزرگترین طیف اقتصادی و نیروی اشتغال به کار که هیچ هزینه‌ای برای دولت دربر ندارد، در حال از هم پاشیدگی است. خیل بیکاران این اقشار عظیم در آینده‌ای نزدیک اگر تدبیری اندیشیده نشود، آشکار و آثار خود را نمایان خواهد نمود و با وقوع آن کاهش آمار نرخ بیکاری را چگونه می‌توان به سادگی پذیرفت. به امید نگرش مجدد مسوولین محترم به این مقوله و ارایه راهکار مناسب و رهایی این طیف اقتصادی عظیم از شرایط فعلی.



هم دولتمردان جمهوری اسلامی و هم مردم دنیا نمی‌دانند که در جمهوری اسلامی ایران چقدر منابع جلب توریست به سادگی وجود دارد

ایران آمده‌اند که ظاهر آنها از بسیاری از جوانان ساده‌پوش ما ساده‌تر بوده است. با این امکانات کم هم که داریم، توریست‌های آمریکایی و اروپایی که به ایران آمده‌اند راضی از ایران برگشته و مبلغ سفر به ایران هستند. تا آن جا که من می‌دانم هم‌اکنون از سوئیس، اتریش و اسپانیا تورهای توریستی به ایران سفر می‌کنند. من با چند نفر از آنان از آمریکایی گرفته تا سوئیسی و آلمانی و اسپانیایی صحبت کرده‌ام. اکثر آنان از غنی بودن کشور ما در حیرت بودند. از این همه راحتی خانه‌های ایرانی، غذاها و خرید در بازارهای ایران بخصوص تهران و تبریز غرق در شادی و لذت بودند و می‌گفتند ما بعد از سفر به ایران فهمیدیم که ایران جای دیگر و یک کشور جالب و بخصوص است و احترامشان به ما بیشتر و بیشتر شده و حتی گاهی مدافع ایرانیان شده‌اند؛ نظیر خانم دکتری که در مرکز پزشکی مادرید اسپانیا وقتی که دفتر بیمه پزشکی به نام آلوارز مرا دید و فهمید ایرانی هستم گفت: شما چه کشور زیبایی دارید؛ ما با تور ۱۵ نفر رفته بودیم مشهد، یزد، تهران و اصفهان خیلی به ما خوش گذشت و بعد الگوهای طلایش را نشان داد و گفت این‌ها را از اصفهان خریده‌ام. همه دوستانم می‌گویند خوش به حالت این بار رفتی ایران ما را هم ببر. و یا یک روزنامه‌نگار آمریکایی چهار سال پیش به من می‌گفت چند نفر برای سفر توریستی و کنگره به ایران رفته بودند، خیلی از ایران و زندگی ایرانی چیزهای جالبی تعریف می‌کردند، من هم جور بشود می‌خواهم به ایران بروم.

کنگره و فستیوال موسیقی مذهبی

در کشورهای لبنان، مصر، سوریه، عربستان موسیقی مذهبی و سرود و ترانه‌هایی که در ستایش ائمه و امامان گفته و سروده می‌شود بسیار طرفدار دارد. ما همه ساله می‌توانیم فستیوال واقعی سرود و موسیقی مذهبی روز را برای جوانان کشورهای مسلمان راه انداخته، آنها را نیز به ایران اسلامی بکشانیم.