

# ماfiای خرید و فروش امتیاز وام مشغول کار است

صفحه ۱۶



## بنیاد نخبگان روستای پلان

گزارش خبرنگار «فرهیختگان» از یک کتابخانه خصوصی که اهالی یک روستا در سیستان و بلوچستان را عاشق کتاب کرده است

روزنامه خبری تحلیلی، دانشگاهی صبح ایران  
صدای نخبگان، نگاه جوانان

۱۶ صفحه  
۵۰۰۰ تومان

فصل جدید رادیو مضمون:  
روایت سال‌های جنگ



# فرهیختگان

شماره مسلسل ۲۷۷۵  
پنجمین شماره ۱۴۰۷  
۷ جلدی قفسه‌ای ۱۴۴۵  
۲۱ دسامبر ۲۰۲۳  
شماره ۲۰۲۷

www.fdn.ir | Thu, 21 Dec 2023 | vol.15 | No. 4037 | 16 Pages

حاکمیت آمریکا به بهانه وقایع ۶ ژانویه می‌خواهد از شر ترامپ راحت شود  
فرآیند رد صلاحیت ترامپ از کلرادو آغاز شد؟

# خالص سازی شورش‌ها



دکتر طهرانچی در اختتامیه دهمین جشنواره فرهیختگان:

### نبود نگاه جامع به پژوهش آموزش عالی را دچار نقص کرده است

تقریباً یک چهارم نمایندگان مجلس در رأی‌گیری‌های مهم مثل تصویب بودجه حضور ندارند

## این ۷۰ نماینده همیشه غایب

جزئیاتی از زیست مرکزیت سازمان منافقین که احتمالاً خودشان هم نمی‌دانند

## جواب آزمایش اردوگاه تیرانا آمد

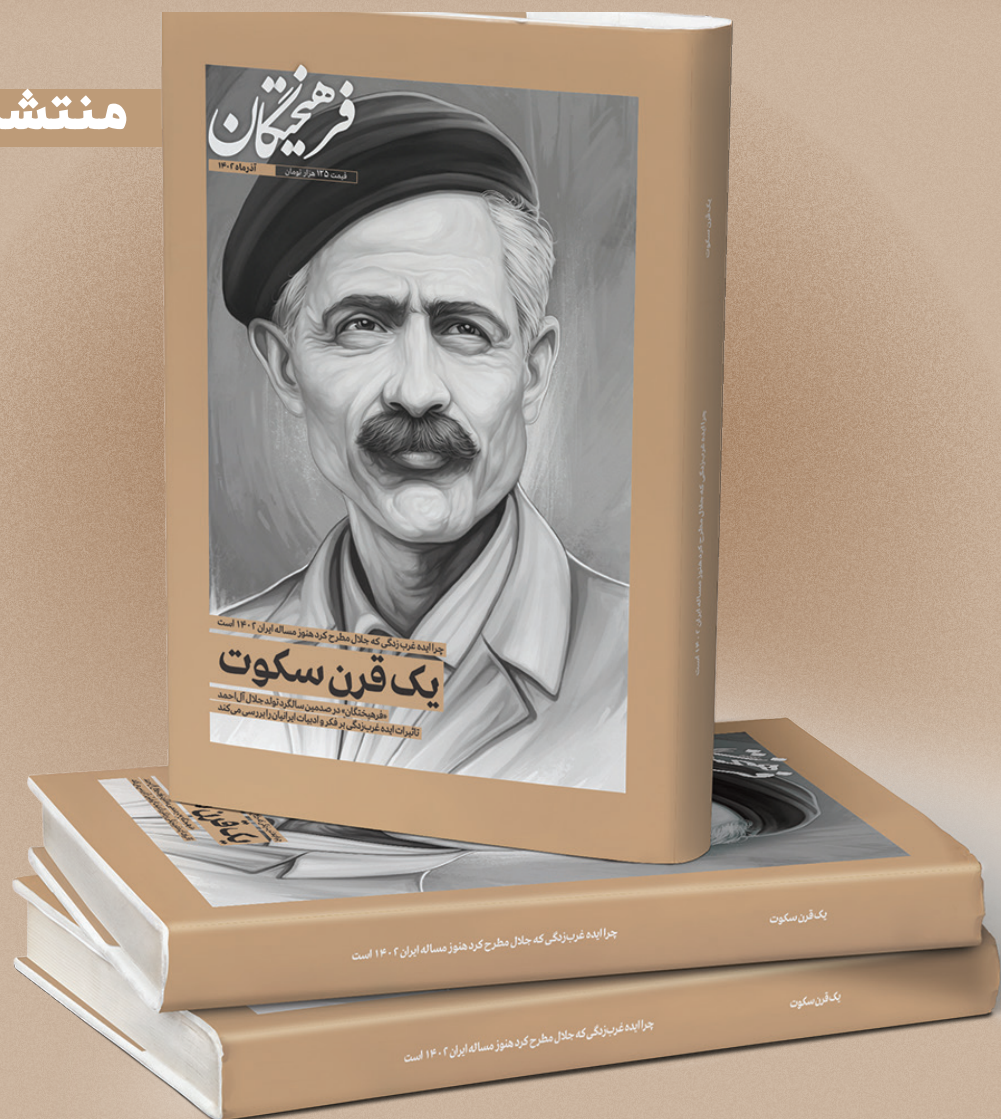
## جمعی سازی مسکن

محمود زارعی  
کارتشناس اقتصادی

مسکن را می‌توان یکی از سه بحران اصلی اقتصاد ایران دانست، مشکلی که اگرچه خود معلول افزایش تورم و کاهش قدرت خرید مردم است؛ اما با افزایش مشکلات در این صنعت به یک کلاف سردرگم و یک مشکل مزمن تبدیل شده است. به‌گونه‌ای که هم اکنون تامین مسکن و پرداخت اجاره بها سهم زیادی از درآمد ماهانه خانواده‌های مستاجر را از آن خود می‌کند و باعث کاهش قدرت خرید و افزایش شکاف اجتماعی شده است. ماجرای مسکن به حدی جدی شده است که حالا حتی برنامه‌های دولت مثل نهضت ملی مسکن هم نمی‌تواند کمکی به باز شدن گره آن کند. نهضت ملی مسکن اگرچه با الگوبرداری از طرح مسکن مهر به دنبال حذف قیمت زمین از قیمت نهایی مسکن برای اقبال هدف است اما همچنان سهم بالایی آورده مخاطبان طرح، موقعیت‌یابی پروژه و زمان بر بودن ساخت پروژه‌ها موجب شده طرح نهضت ملی مسکن نتواند تاکنون نقش مهمی در ساماندهی بازار مسکن ایران داشته باشد. از همه اینها گذشته همین الان پروژه‌های نهضت ملی مسکن به دلیل عدم تامین مالی توسط بانک‌ها و عدم تحقق تکالیف شبکه بانکی با چالش‌های جدی مواجه است. دستگاه‌های دولتی نیز همچنان در تامین زمین سنگ اندازی می‌کنند؛ موضوعاتی که در مجموع موجب شده است سرعت ساخت پروژه‌های نهضت ملی مسکن پایین بوده و طرح از برنامه زمانی خود عقب بماند. بنابراین در کنار نهضت ملی مسکن اقدامات دیگری نیز برای ساماندهی بازار مسکن ایران ضروری است. به عنوان مثال ساماندهی بازار مسکن و خروج این نیاز عمومی از حوزه سوداگری یکی از همین پازل‌ها برای حل بحران مسکن در ایران است. خروج مسکن از یک کالای سرمایه‌ای و تبدیل شدن آن به کالای مصرفی، یکی از کلیدی‌ترین اقداماتی است که در قانون مالیات بر عایدی سرمایه، قانونگذار به دنبال تحقق آن است. اما طرح مالیات بر عایدی سرمایه نیز در بعد اجرا با اما و اگرهای فراوانی همراه است. هنوز ایرادات شوری‌نگاه اقداماتی مانند کاهش مدت زمان صدور مجوز ساخت، تسهیل و تخفیف هزینه جواز ساخت، بهره‌مندی بخش خصوصی از تسهیلات بانکی ساخت مسکن است؛ اقداماتی که می‌تواند به حل مشکل مسکن کمک کند. در این میان جمعی سازی ساخت مسکن و یا به عبارتی مردمی سازی بیشتر ساخت مسکن در ایران را می‌توان یکی از اقدامات مهم در ساماندهی بازار مسکن و افزایش امید به خانه دار شدن مردم دانست.

جمعی سازی ساخت مسکن علاوه بر افزایش آمار ساخت و ساز می‌تواند به نوسازی بافت فرسوده نیز کمک شایانی کند. همین الان یکی از مشکلات مدیریت شهری در ایران، فرسوده بودن بخش عمده‌ای از بافت شهرهاست. فرسودگی‌ای که در کشور زلزله خیزی مانند ایران تبدیل به یک بمب ساعتی شده است و در صورت رخ دادن حوادث طبیعی می‌تواند بحران آفرین باشد. جمعی سازی را می‌توان مدل ارتقا یافته و بهبود یافته فرآیند سنتی مشارکت در ساخت دانست. در فرآیند سنتی مشارکت در ساخت، صاحب زمین که می‌تواند مالک ملک کلنگی باشد با یک سرمایه‌گذار که معمولاً سازنده هم هست برای نوسازی بافت فرسوده و ملک قدیمی شراکت کرده و بر اساس ارزش زمین به عنوان آورده مالک و هزینه ساخت و ساز به عنوان آورده سرمایه‌گذار، عواید حاصل از نوسازی ملک و ساخت بنای جدید بین مالک و سازنده تقسیم می‌شود. این عواید هزینه ساخت و ارزش زمین تقسیم می‌شود مثلاً در تهران سهم طرفین معمولاً به صورت ۵۰-۵۰ و یا ۶۰-۴۰ است. جمعی سازی ساخت مسکن متفاوت با مشارکت در ساخت است. در مشارکت در ساخت سرمایه‌گذار و سازنده معمولاً یک نفر است؛ اما در فرآیند جمعی سازی ساخت سرمایه‌گذار تعداد زیادی از افراد هستند. در فرآیند جمعی سازی سرمایه اصلی پروژه از طریق تامین مالی جمعی در قالب صندوق‌های سرمایه‌گذاری ساخت و ساز صورت می‌گیرد و عواید حاصل از سرمایه‌گذاری به صورت سود به سرمایه‌گذاران پرداخت و یا در قالب پروژه‌های سرمایه‌گذاری جدید وارد می‌شود. جمعی سازی را می‌توان در قالب پروژه‌های تعاونی نیز تعریف کرد. پروژه‌هایی که در آن یک مجموعه و یا شرکت و یا جمعی از افراد برای صاحبخانه شدن در رشته‌ای از پروژه‌های ساخت و ساز مشارکت داشته و در نهایت می‌توانند با افزایش سهم به مرور زمان صاحب مسکن شوند. در روش جمعی سازی ارزش سرمایه‌گذاری در یک ملک برای ساخت و ساز بر اساس سهم از درصد و یا سهم از متراژ تعیین خواهد شد مثلاً یک فرد می‌تواند در پروژه‌ای هزینه ساخت ۱۰ متر زیربنای مسکونی را پرداخت کند. ورود سرمایه خود به بازار مسکن از طریق جمعی سازی می‌تواند علاوه بر رونق ساخت و ساز از ورود این سرمایه‌ها به بازارهای موازی که معمولاً افراد برای حفظ ارزش پول اقدام به تبدیل پول نقد به کالاهای سرمایه‌ای نظیر خودرو، طلا و دلار می‌کنند جلوگیری کرده و باعث جلوگیری از نوسان در این بازارها شود. البته فرآیند جمعی سازی نیازمند بستر سازی قانونی برای حفظ دارایی مردم و جلوگیری از سوء استفاده از آنهاست. در مدل جمعی سازی حتی می‌توان به جای سرمایه‌گذاری در صندوق‌های سرمایه‌گذاری ساخت و ساز، مجموعه‌ای از افراد اقدام به خرید املاک کلنگی کرده و سهام زمین را بین سرمایه‌گذاران تقسیم کرد و زمین مربوطه را با کمک مسایر سرمایه‌گذارها وارد حوزه ساخت و ساز کنند. آنچه اهمیت دارد استفاده از ابتکارات مختلف برای حل بحران مسکن در کشور است. ابتکاراتی که می‌تواند جهش چشمگیری را در این صنعت به همراه آورد، ولی همان‌گونه که اشاره شد شرط اساسی آن این سازی، اعتماد سازی و بستر سازی قانونی برای ورود سرمایه‌های خرد در حوزه ساخت و ساز است. با هدف سوداگری بلکه با نیت تامین نیاز مصرفی و رونق ساخت و ساز است.

منتشر شد



چرا ایده غرب زندگی که جلال مطرح کرد هنوز مساله ایران ۱۴۰۲ است

## یک قرن سکوت

«فرهیختگان» در صدمین سالگرد تولد جلال آل احمد تأثیرات ایده غرب زندگی بر فکر و ادبیات ایرانیان را بررسی می‌کند

اگر علاقه‌مند به تهیه ویژه‌نامه‌های روزنامه فرهیختگان هستید به شماره زیر پیامک بزنید

@FarhikhteganOnline  
www.farhikhtegandaily.com

۰۹۱۰۸۱۰۶۵۳۳

روایت سال‌های جنگ  
مضمون  
فصل جدید رادیو مضمون منتشر شد  
رادیو مضمون، کاری از گروه یادگست‌های همیشه در میان و روزنامه فرهیختگان  
@radiomazmoon