



بورس هفته را نزولی آغاز کرد

شاخص کل بورس تهران دیروز با ۱۵ هزار و ۴۲۴ واحد کاهش، در ارتفاع یک میلیون و ۳۹۷ هزار واحدی ایستاد. شاخص هموزن نیز با ۴ هزار و ۷۵۶ واحد کاهش به ۴۰۵ هزار و ۵۶۸ واحد و شاخص قیمت با ۲ هزار و ۸۴۵ واحد افت به ۲۴۲ هزار و ۶۱۷ واحد رسید. شاخص بازار اول، ۱۲ هزار و ۹۷۹ واحد و شاخص بازار دوم، ۲۵ هزار و ۹۸۴ واحد کاهش را ثبت کرد.

نقش پلتفرم‌های انتشار آگهی در دامن زدن قیمت‌های کاذب بازار مسکن

اجاره‌بها از دیوار بالا می‌رود!

شاخص کرایه مسکن اجاری مناطق شهری در مرداد ۱۴۰۱ نشان‌دهنده رشد ۵۰٫۶ درصدی نسبت به ماه مشابه سال قبل است

تورم نقطه به نقطه مسکن تهران در مردادماه به ۴۵٫۲ درصد رسیده است



به ماه قبل (۱۴۰۰٫۳) ۸۱٫۲ درصدافزایش داشته است. همچنین تورم مسکن برای خانوارهای شهری در تیرماه ۱۴۰۱ نیز بر اساس گزارش شاخص قیمت کالاهای وخدمات مصرفی خانوارهای شهری مرکز آمار ۳۱٫۸ درصد بوده است. بنا بر این گزارش، مسکن خانوارهای شهری کشور در تیرماه ۱۴۰۱ نسبت به ماه مشابه سال قبل ۲۱٫۸ درصد گران تر شده و نسبت به ماه گذشته (خرداد ۱۴۰۱) ۴ درصد تورم را تجربه کرده است.منظور از تورم نقطه به نقطه، درصد تغییر عدد شاخص قیمت نسبت به ماه مشابه سال قبل است. در تیرماه ۱۴۰۱ شاخص قیمت به نقطه قیمت آپارتمان‌های مسکونی شهر تهران به عدد ۴۵٫۲ درصد رسیده است. تورم نقطه به نقطه این ماه در مقایسه با ماه قبل (۳۵٫۵ درصد) ۹٫۷ واحد درصد افزایش داشته است.

■ **تورم اجاره‌بها در کانال ۳۰ درصد**

همچنین در آخرین آماری که مرکز آمار در گزارش شاخص قیمت مصرف‌کنندهمنتشر کرده‌است،میزان تورم اجاره‌بها در تیرماه برای خانوارهای شهری عدد ۳۳٫۵ درصد را به ثبت رساند، این در شرایطی است که برای چهارمین ماه پیاپی است که رقم تورم نقطه به نقطه اجاره در کانال ۳۰ درصد باقی مانده است.

■ **سامانه ملی املاک و اصلاح نظام مالیاتی مسکن، راهکارهای اصلی حل مشکل اجاره‌بها**

راه‌حل ریشه‌ای برای حل مشکل بازار مسکن، ابتدا تکمیل و امکان بهره‌برداری از سامانه ملی املاک و اسکان و سپس استفاده از تمام ابزارهای مالیاتی است. سامانه املاک به عنوان اساسی‌ترین ابزار داده‌کامی و اتخاذسیاست‌های مناسب برای هر منطقه سکونتگاهی است. از طرفی اجرای کامل ابزارهای متنوع مالیاتی مانند مالیات بر خانه‌های خالی، مالیات بر عایدی سرمایه، مالیات بر زمین‌های بایر و مالیات بر درآمد اجاره، وابسته به این سامانه است.

■ **یک دیواره که پشتش هیچی ندانها**

در سال‌های اخیر بازار مسکن کشور شاهد ایفای نقش یک بازیگر جدید و صلابت‌تاثیرگذار است؛ تا پیش از این خریداران، مشتریان و مشاوران املاک و در مقطعی کوتاه آگهی روزنامه‌ها تنها طرفین یک خرید و فروش و اجاره یک واحد مسکونی بودند اما حالا سامانه‌های هوشمند به عنوان ابزاری در دسترس در حال نقش آفرینی در بازار مسکن هستند. با وجود اینکه این پلتفرم‌های هوشمند با فلسفه وجودی ارتباط مستقیم بین مشتری و فروشنده به وجود آمدند تا به نوعی نقش واسطه و دلالی را کاهش دهند اما حالا خود آتش‌پیار معرکه شده‌اند و سودجویان با بهره گیری از آنها اقدام به سوداگری، قیمت‌سازی و حتی در برخی موارد کلاهبرداری می‌کنند. یکی از ایرادات این پلتفرم‌ها – که اصلی‌ترین آنها «دیوار» است– آن است که هویت عرضه‌کنندگان احراز نمی‌شود و در این بین اغلب

گفت‌وگوی «وطن‌امروز» با کارشناس حوزه مسکن درباره عدم نظارت بر پلتفرم‌های مجازی

احراز هویت، مقدمه جلوگیری از قیمت‌سازی کاذب

حسین عبداللهی، کارشناس حوزه مسکن در گفت‌وگو با «وطن‌امروز»، درباره نقش پلتفرم‌های دیوار و شیپور در دامن زدن به افزایش قیمت مسکن گفت: یکی از نیازهایی که

در حوزه قیمت‌گذاری مسکن احساس می‌شود، وجود پلتفرمی است که قیمت کارشناسی شده املاک را ارائه دهد. این نوع پلتفرم‌ها در دنیا وجود دارد و این ۲ برنامه می‌توانند بر اساس قیمت پیشنهادی مؤجر، مستأجر و کارشناسی شده این نقش را بر عهده بگیرند در حالی که در حال حاضر اینچنین نیست. در این پلتفرم‌ها باید پیگیری شود تا فردی که آگهی را ثبت می‌کند مؤجر و مالک واقعی باشد و بر اساس کد ملی و شماره تلفن ثبت شده این موضوع راستی‌آزمایی شود. علاوه بر این موضوع، ۲ برنامه دیوار و شیپور به دلیل اینکه اطلاعات دقیقی از بازار مسکن به صورت شفاف به دلیل عدم تکمیل سامانه جامع املاک و اسکان وجود ندارد، توانایی ارائه قیمت کارشناسی و پیشنهادی را ندارند و هر فردی، هر قیمتی که به ذهنش خطور کند می‌تواند به ثبت برساند. وی افزود: به نظر می‌رسد اگر سازوکاری در نظر گرفته شود تا جلوی ثبت آگهی توسط مالکان غیرواقعی

و سوداگران که موجب افزایش قیمت‌ها می‌شوند گرفته شود، این پلتفرم‌ها کارایی بهینه خود را به دست خواهند آورد. کارشناس حوزه مسکن درباره آسیب‌های ثبت آگهی توسط مشاوران املاک در برنامه‌های دیوار و شیپور گفت: در حال حاضر عمده آگهی‌های ثبت شده توسط مشاوران املاک منتشر شده است و این مشاوران نبض قیمتی بازار را دست خود گرفته‌اند، در حالی که باید جلوی این اتفاق گرفته شود و بار حقوقی برای مشاوران املاکی که قیمت خارج از عرفی به ثبت می‌رسانند در نظر گرفته شود. به عنوان مثال برای مشاوران املاکی که این اقدام را در جهت افزایش قیمت مسکن انجام می‌دهند باید مجازات‌هایی همچون باطل کردن مجوز در نظر گرفت تا تخلف در این حوزه هزینه داشته باشد. عبداللهی درباره لزوم توجه ویژه به تکمیل سامانه جامع املاک و اسکان کشور توضیح داد: این سامانه عملیاتی شده است و اطلاعات خوداظهاری را دریافت می‌کند اما با مشکل عدم همکاری و هماهنگی دستگاه‌ها و وزارت راهوشهرسازی روبه‌رو است. به عنوان مثال سازمان ثبت احوال یا شهرداری که اطلاعات کلی ملک را در اختیار دارند به طور کامل این اطلاعات را در سامانه قرار ندادند.

علاوه بر اینکه لزوم است سیاست‌های کنترل نرخ ارز در خارج از بازار مسکن طراحی و پیاده شود، نیاز است در داخل بازار مسکن علاوه بر افزایش عرضه، با استفاده از ابزارهای مالیاتی کنترل‌کننده تقاضای سرمایه‌یابی و سوداگری، بازار مسکن مدیریت شود تا قدرت تهیه مسکن خوارها کاهش نیابد.

نمونه‌های مشابه خارجی دیوار

چگونه عمل می‌کنند؟

گروه زیلو Zillow معروف به زیلو شرکت خرید و فروش ملک به صورت آنلاین واقع در ایالات متحده آمریکاست. زیلو بستری را فراهم کرده است تا خریدار و فروشنده به صورت مستقیم بدون واسطه به‌مبادله کالا بپردازند.زیلو همچنین باطراحی سیستم‌احراز هویت، همه فروشندگان را ملزم به احراز هویت می‌کند تا بدین وسیله دلالان و سفته‌بازان نتوانند آزادانه به بازارسازی‌های کاذب بپردازند. همچنین زیلو با استفاده از سیستم هوش مصنوعی خود، قیمت حدودی و منصفانه هر یک از واحدها و منازل ارائه شده را تخمین می‌زند تا خریداران با چشمانی باز به ارزیابی آگهی‌های درج شده در این بستر بپردازند.به نظر می‌رسد پلتفرم‌های مشابه داخلی نیز می‌توانند با الزام کاربران نسبت به احراز هویت خود، علاوه

چلوگیری از جولان دلالان و واسطه‌ها در بازار مسکن، قیمت‌های اراته شده در این اپلیکیشن‌ها را به قیمت‌هایی واقعی‌تر نزدیک کنند. همچنین می‌توان با هدف واقعی‌تر شدن قیمت‌ها، با اتصال بسترهای داخلی خرید و فروش مسکن به سامانه جامع املاک و اسکان، میانگین قیمت مسکن در منطقه مربوط به هر آگهی و قیمت تخمینی بر اساس داده‌های این سامانه راه‌کاربران نمایش داد.

