■ طبق تاکید شورای عالی مسکن، هر ملکی که بخواهد در سامانه‌ها و سکوهای انتشار آگهی ثبت شود باید ابتدا احراز هویت مالک و کدپستی آن انجام شود؛ به عبارتی آن ملک باید در سامانه املاک و اسکان وجود خارجی داشته باشد

امروز ضرب‌الاجل الزام درج هویت مالک و کدپستی برای موارد اجاره و فروش مسکن در سکوهای اینترنتی پایان می‌یابد

شفاف‌سازی در بازار مسکن

درج هویت مالک و کدپستی مسکن در سکوهای آنلاین باعث فیک‌زدایی و محدود شدن قیمت‌سازی‌ها می‌شود

ادامه از صفحه یک

مسلما برای واسطه‌ای که سهمی از میزان اجاره یا مبلغ فروش دارد بهتر است که قیمت افزایش پیدا کند و سوداگران برای رسیدن به منفعت از هیچ اقدامی دریغ نمی‌کنند؛ اقداماتی که نهایتا منجر به افزایش قیمت اجاره و افزایش فشار به مستأجران می‌شود. نباید فراموش کنیم که بازار مسکن و اجاره‌بهای کشورمان در یک نقطه تعادلی وجود ندارد که بتوان قواعد عرضه و تقاضا را بر آن حاکم کرد و در این شرایط که در اقتصاد اصطلاحا به آن نابازار می‌گویند احتیاج است یک رگولاتور یا تنظیم‌گر برای حمایت از تقاضاکننده ایفای نقش کند. در شرایط کنونی که به دلیل مسائلی که ریشه در دهه ۹۰ دارد تقاضا از عرضه جلوتر است، هر گونه مسیر سوداگری باید مسدود شود و سیاست‌گذار باید شرایطی را ایجاد کند که قیمت‌ها از یک بازه مشخص منطقی که می‌تواند از تورم عمومی یا میزان افزایش دستمزد پیروی کند، خارج نشود.

■ شروع اخطار به سکوهای عرضه مسکن

آبان سال گذشته پس از جلسه دفتر معاون اول رئیس‌جمهور درباره اجرای تصمیمات جلسه نظارت بر ساماندهی بازار مسکن جهت مدیریت سکوهای انتشار برخط آگهی‌های املاک مسکونی، وزارت راه و شهرسازی در نامه‌ای به وزارت صمت خواستار اجرای ۵ مصوبه به منظور بهبود شرایط درج آگهی در سکوها شد. سکوهای برخط فروش املاک شامل نرم‌افزارهای کلید، دیوار، شیپور و... است که امکان ثبت اینترنتی آگهی فروش املاک را در اختیار کاربران قرار می‌دهند. بر اساس این نامه، وزارت راه و شهرسازی خواستار احراز هویت اشخاص ثبت‌کننده آگهی در سکوها توسط سامانه دولت الکترونیک شد. همچنین این وزارتخانه خواسته بود آن دسته از واحدهای مسکونی ثبت‌شده در سامانه املاک کشور در سکوهای برخط به صورت متمایز (تیک آبی) نمایش داده شوند. علاوه بر این، صرفا مشاوران املاک دارای مجوز باید نسبت به ثبت آگهی در سکوهای مذکور اقدام کنند. در این نامه آمده بود: درباره پیش‌فروش واحدهای مسکونی در دست ساخت، صرفا آن دسته از واحدهایی امکان ثبت در سکوهای انتشار برخط آگهی را دارند که حسب قانون پیش‌فروش ساختمان، مالکان آنها مجوز لازم را از وزارت راه و شهرسازی اخذ کرده‌اند و این مجوز در زمان ثبت آگهی بارگذاری شود.

با وجود گذشت ۶ ماه از ارسال این نامه، اقدامی عملی در راستای ساماندهی سکوهای فروش اینترنتی عرضه‌کننده مسکن انجام نشده و حالا در آستانه فصل نقل‌وانتقالات مسکن شاهد بازیگری منفی در این سکوها هستیم، به‌طوری که دیگر تبدیل به بستری برای نوسان‌گیری دلالان شده‌اند.

■ یک هفته فرصت دارید

همین موضوع باعث شد وزارت راه و شهرسازی ضرب‌الاجلی برای اصلاح رویه فعالیت این سکوهای اینترنتی بدهد. مدیرکل دفتر اقتصاد مسکن وزارت راه و شهرسازی به سکوهای اینترنتی برای ایجاد بخشی در سایت خود به‌منظور احراز هویت مالک و کدپستی املاک هشدار داد و گفت: مهلت یک هفته‌ای (از یکشنبه هفته گذشته) به این منظور در نظر گرفته شده و در صورت عدم انجام آن، بخش مسکن این سایت‌ها مسدود می‌شود. ابوالفضل نوروزی با اشاره به سوءاستفاده برخی دلالان و سوداگران از سایت‌های «شیپور»، «دیوار» و سایر پلتفرم‌هایی که در زمینه انتشار آگهی املاک فعالیت می‌کنند، افزود: شاهدیم این افراد بعضی ملک‌هایی را که به هیچ عنوان وجود خارجی ندارند، در این سکوها آگهی می‌کنند و به صورت گسترده و با هماهنگی یکدیگر به قیمت‌سازی می‌پردازند. وی گفت: طبق تاکید شورای عالی مسکن، هر ملکی که بخواهد در سامانه‌ها و سکوهای انتشار آگهی ثبت شود باید ابتدا احراز هویت مالک و کدپستی آن انجام شود؛ به عبارتی آن ملک باید در سامانه املاک و اسکان وجود خارجی داشته باشد. مدیرکل دفتر اقتصاد مسکن وزارت راه و شهرسازی تاکید کرد: اگر این سکوها تا هفته آینده نسبت به اجرای این بخش که وب‌سایت آن نیز ایجاد شده اقدام نکنند، قسمت املاک این سکوهای اینترنتی با مجوز نهادهای امنیتی مسدود خواهد شد.

بررسی‌ها نشان می‌دهد شیپور اقداماتی برای اصلاح این موضوع انجام داده است و همه در انتظار انجام این اصلاحات از سوی دیوار نیز هستند.

■ اقدامات انجام‌شده برای کنترل قیمت مسکن

وزارت راه و شهرسازی از ابتدای سال ۱۴۰۲ با سیاست‌های مختلف در پی آن بوده که از التهابات و هیجانات بازار مسکن بکاهد که نخستین گام در این مسیر برخورد با بنگاه‌های غیرمجاز بود. در این راستا تنها در استان تهران ۱۴۰۰ واحد مشاور املاک تعطیل شد یا در شهر پردیس بیش از ۱۰۰ بنگاه املاک به همین سرنوشت دچار شدند.

از سوی دیگر وزارت راه و شهرسازی برای ساخت واحدهای نهضت ملی مسکن جدی‌تر از گذشته وارد عمل شد، به طوری که در حال حاضر بیش از ۲٫۵ میلیون واحد مسکونی در حال ساخت است و اخبار بسیار مثبتی از تخصیص بیش از یک میلیون قطعه واحد زمین در سراسر کشور به گوش می‌رسد.

بحث رایگان‌سازی ثبت قراردادهای اجاره‌بها در سامانه خودنویس نیز باعث شفافیت در این زمینه شد و توانست تا حدودی در میزان اجاره‌بها تاثیرگذار باشد و دست مشاوران املاک را برای افزایش در این ناحیه ببندد.تمام این موضوعات باعث شده میزان تورم انتظاری بخش مسکن کاهشی شود. حالا تنها پاشنه آشیل مدیریت بازار مسکن که از اختیار وزارت راه و شهرسازی خارج است، سکوهای فروش آنلاین است که بدون نظارت هر طور که می‌خواهند اقدام به قیمت‌گذاری می‌کنند.

■ ۵۵ درصد آگهی سکوهای فروش برخط بر اساس اطلاعات غلط است

فرهاد صادقی، کارشناس مسکن گفت: نتایج یک بررسی نشان می‌دهد بستر فروش برخط به جولانگاه دلالان مسکن بدل شده و ۵۵ درصد آگهی‌های ثبت‌شده در سکوهای برخط بر اساس اطلاعات غلط است.

راهکار ساماندهی سکوهای فروش برخط به عقیده کارشناسان اتصال این سکو به بانک‌های اطلاعاتی و حاکمیتی است و اساسا نباید امکان ثبت ملک بدون وجود خارجی منتفی شود، همچنین صاحبخانه قادر به آگهی مسکن خود باشد.

همچنین راهکار حذف مسکن از آگهی سکوها راهکار صحیحی نبوده و می‌تواند در بلندمدت نتایج نامطلوبی از جمله کاهش شفافیت بازار مسکن را به همراه داشته باشد.

■ پشت دیوار ...

در سال‌های اخیر بازار مسکن کشور شاهد ایفای نقش یک بازیگر جدید و صدالبته تاثیرگذار است. 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 نقش‌آفرینی 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 آتش‌بیار معرکه شده‌اند و سودجویان با بهره‌گیری 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 عرضه‌کنندگان بویژه در حوزه مسکن، دلال هستند.

از سوی دیگر هیچ بازه منطقی و کارشناسی برای قیمت‌گذاری واحدهای مسکونی وجود ندارد و عرضه‌کنندگان با آزادی تمام و کمال می‌توانند اقدام به قیمت‌گذاری موهوم کالای خود کنند. البته قیمت‌گذاری روی ملک یکی از حقوق مالک به حساب می‌آید اما این حق در شرایطی است که تمام ویژگی‌ها و بایسته‌های یک بازار موجود باشد. این یعنی عرضه و تقاضا ضمن شفافیت یک ارتباط معنادار با یکدیگر داشته باشند، نه مانند شرایط کنونی که به زعم کارشناسان برای رسیدن به تعادل در بازار حداقل به ۱۰ میلیون واحد مسکونی جدید نیاز است.

فارغ از بحث‌های اقتصادی در پلتفرم‌های بومی فروش مسکن، برخی عرضه‌کنندگان که اغلب آنها دلالان هستند با انتشار تصاویری غیرواقعی و مصنوعی به دنبال اغوای مشتریان هستند که پس از مراجعه حضوری، خریداران متوجه آن می‌شوند.

[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 و بدون واسطه به مبادله کالا بپردازند. زیلو همچنین با طراحی سیستم احراز 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 ارائه‌شده 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 بر جلوگیری از جولان دلالان و واسطه‌ها در بازار مسکن، قیمت‌های ارائه‌شده در این اپلیکیشن‌ها را به قیمت‌های 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 را به کاربران نمایش داد.

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

احراز هویت، مقدمه جلوگیری از قیمت‌سازی کاذب است

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 کارشناسی‌شده املاک را ارائه دهد. این نوع پلتفرم‌ها در دنیا وجود دارند و این ۲ برنامه می‌توانند بر اساس قیمت پیشنهادی مؤجر، مستأجر و کارشناسی‌شده این نقش را بر عهده بگیرند، در حالی که در حال حاضر چنین نیست. در این پلتفرم‌ها باید پیگیری شود فردی که آگهی را ثبت می‌کند مؤجر و مالک واقعی باشد و بر اساس کد ملی و شماره تلفن ثبت‌شده 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 خاطر عدم تکمیل سامانه جامع املاک و اسکان وجود ندارد، توانایی ارائه قیمت کارشناسی و پیشنهادی را ندارند و هر فردی، هر قیمتی را 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 ثبت‌شده توسط مشاوران املاک منتشر شده است و این مشاوران نبض قیمتی بازار را در دست خود گرفته‌اند، در حالی که باید جلوی این اتفاق گرفته شود و برای مشاوران املاکی که قیمت خارج از عرفی به ثبت می‌رسانند بار حقوقی داشته باشد. برای 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 و اطلاعات خوداظهاری را دریافت می‌کند اما با مشکل عدم همکاری و هماهنگی دستگاه‌ها با وزارت راه‌وشهرسازی روبه‌رو است. برای مثال سازمان ثبت احوال یا شهرداری که اطلاعات کلی ملک را در اختیار دارند به طور کامل این اطلاعات را در سامانه قرار ندادند.

گفت‌وگوی «وطن‌امروز» با کارشناس حوزه مسکن درباره الزام احراز هویت آگهی‌دهنده در سکوهای اینترنتی

زمان ساماندهی سکوهای پرتاب قیمت فرا رسیده است

کارشناس حوزه مسکن درباره الزام احراز هویت آگهی‌دهنده در سکوهای اینترنتی به «وطن امروز» گفت: وزارت راه و شهرسازی از سال گذشته به این سکوها فرصت داد بسترهای لازم را برای احراز هویت آگهی‌دهنده ایجاد کنند. اگر این سکوها نیتی بر اجرای این کار داشتند تا امروز باید انجام می‌دادند.

فرشید ایلاتی افزود: البته اینطور که پیداست پلتفرم شیپور قول داده است در چند روز آینده این زیرساخت را پیاده‌سازی کند اما درباره دیوار احتمالا این اتفاق با تاخیر رخ دهد.

ایلاتی گفت: موضوعی که وجود دارد در کشور سامانه‌ای ایجاد شده تحت عنوان سامانه املاک و اسکان که این سامانه موضوع ماده ۱۶۹ مکرر اصلاح قانون مالیات‌های مستقیم است و سال ۱۳۹۴ ذیل ماده ۱۶۹، تبصره۷ شکل‌گیری آن توسط وزارت راه و شهرسازی با همکاری باقی دستگاه‌ها در دستور کار قرار گرفت.

وی افزود: این سامانه در حال حاضر اطلاعات خوبی را در خود ذخیره کرده است و درباره بحث اسناد رسمی و حتی معاملات با قولنامه‌ها و اسناد عادی داده‌های خوبی جمع‌آوری شده و لازم است آگهی‌ها و پلتفرم‌های ثبت آگهی مانند دیوار و شیپور قبل از انتشار آگهی استعلامی را انجام دهند.

ایلاتی در ادامه گفت: اگر اطلاعاتی از ملک قبل انتشار آگهی وجود داشته باشد و احراز هویت ملک و مالک از طریق این سامانه انجام شود ۲ حالت پیش می‌آید؛ استعلام از سامانه املاک و اسکان توسط پلتفرم انتشار آگهی انجام می‌شود و ملک و مالک احراز هویت می‌شوند

و آگهی‌های مورد نظر با تیک آبی منتشر می‌شود، این تیک آبی به منزله این است که اطلاعات ملک در سامانه املاک و اسکان وجود دارد، از طرفی اگر اطلاعاتی وجود نداشت کما فی‌الصابق بحث انتشار آگهی ادامه می‌یابد.

وی افزود: البته بعد از مدتی تقریبا بالای ۹۹ درصد بحث ثبت اطلاعات در این سامانه تکمیل می‌شود. در موارد استثنایی ممکن است اطلاعاتی از املاک در سامانه نباشد و به مرور که تایید و تکمیل شود، در این سامانه همه آگهی‌ها با تیک آبی منتشر می‌شود.

ایلاتی گفت: در حال حاضر عنوان می‌شود برخی از این سکوها این کار را انجام داده‌اند، به این صورت که به صورت اختیاری بعد از انتشار آگهی این استعلام را انجام می‌دهند. بعد از انتشار آگهی گزینه‌ای در اختیار شما قرار می‌گیرد که به صورت اختیاری بحث درخواست تیک آبی و استعلام با سامانه املاک و اسکان انجام می‌شود.

ایلاتی افزود: مقصود دولت استعلام قبل از انتشار آگهی است. روش استعلام بعد از انتشار روش غلطی است و باید اصلاح شود. مدل مطلوب یعنی استعلام قبل از انتشار باید در دستور کار قرار بگیرد. از مزایای موضوع مدنظر این است که تمام آگهی‌های نادرست و تقلبی مسکن حذف می‌شود.

ایلاتی در ادامه گفت: احراز هویت قبل از انتشار آگهی این امکان را به ما می‌دهد که آگهی تقلبی نخواهیم داشت و یک دسته‌بندی به وجود می‌آید که اگر یک ملک به روش‌های مختلف و توسط افراد مختلف و با عناوین مختلف آگهی شده باشد مخاطب از سردرگمی خارج و مشخص می‌شود تمام آگهی‌ها مربوط به یک ملک است. هرچه شفافیت‌ها و احراز هویت‌ها بیشتر شود مسائلی مانند جعل و کلاهبرداری کمتر پیش می‌آید.

ایلاتی گفت: سامانه املاک و اسکان به مرور کامل می‌شود و اگر ملکی معامله شده باشد؛ چه به صورت رسمی و چه به صورت قولنامه‌ای و کد رهگیری دریافت کرده باشد و افرادی قصد آگهی همان ملک را داشته باشند، مشخص می‌شود معامله‌ای روی ملک مذکور ثبت شده است و نتیجه آن عدم فروش یک واحد به چند نفر است.

وی گفت: همه باید کمک کنیم سامانه املاک و اسکان تکمیل شود. موضوع دیگری که مطرح است، بحث کنترل قیمت‌ها و جلوگیری از قیمت‌سازی است. وقتی احراز هویت انجام می‌شود امکان قیمت‌سازی از سوی دلالان کاهش می‌یابد. مطمئنا با این اقدام آرامشی نسبی در بازار مسکن حاکم خواهد شد.