

بله بعضاً دیده شده که برخی از بنگاه‌ها اقدام به اجاره دادن توکن یا همان کدهای رهگیری می‌کنند که می‌توان گفت کد رهگیری اجاره‌ای شیوه جدید متخلفان است که البته اقدامی غیرقانونی می‌باشد، یکی از پیشنهادهای که در وزارت راه و شهرسازی برای جلوگیری از کرایه دادن توکن‌ها دادیم این بود که این توکن‌ها به تلفن ثابت وصل شوند.



عکس: ایران

نایب رئیس اتحادیه مشاوران املاک:

پلتفرم‌ها قیمت مسکن را به مزایده می‌گذارند

گزارش

اتحادیه مشاوران املاک داشتیم.

● میزان تأثیرگذاری پلتفرم‌ها در بازار مسکن چگونه است؟

متأسفانه شاهد هستیم که بخش زیادی از مشاوران املاک غیرمجاز با حضور در پلتفرم‌ها بازارسازی کرده و قیمت‌ها را در این فضا به مزایده می‌گذارند که همین مسأله سبب شده تا شاهد افزایش بی‌رویه قیمت مسکن باشیم، چرا که بارها دیده شده یک واحدهای مسکونی بارها و بارها توسط همین افراد و با قیمت‌های مختلف در این پلتفرم‌ها آگهی شده که همین سبب قیمت‌سازی کاذب می‌شود.

● کسانی که در این پلتفرم‌ها اقدام به انتشار آگهی می‌کنند تحت‌نظر چه قوانینی هستند؟

این افراد خود را میرا از قوانین می‌دانند چرا که پروانه و مجوز کسب و کار ندارند این درحالی است که مشاوران املاک دارای مجوز که در فضای واقعی کار می‌کنند از هر نظر از سوپیشینه گرفته تا موارد دیگر مورد بررسی قرار می‌گیرند اما در خصوص فعالان در حوزه اپلیکیشن‌ها این اتفاق نمی‌افتد.

● به عقیده شما بیشترین آسیب در حوزه مسکن از چه ناحیه‌ای بوده است؟

با توجه به اینکه بستر قانونی برای برخورد با این افراد وجود ندارد، فضای مجازی را به عنوان بستری برای بدون قانون کار کردن در صنعت ساختمان انتخاب کردند که می‌توان گفت بیشترین آسیب به بخش مسکن در بستر همین فضاست.

● نحوه فعالیت مشاوران املاک غیرمجاز در پلتفرم‌ها به چه طریق است؟

این افراد و واحدهای صنفی غیرمجاز و فاقد پروانه، بدون برخورداری از

پروانه‌های کسب و کار و اینکه مالیاتی پرداخت کنند، در این پلتفرم‌ها حضور یافته و یک واحد مسکونی را با چندین قیمت آگهی کرده و در واقع با این اقدام خود بازارسازی می‌کنند، بازاری که به ضرر مردم است.

● پلتفرم‌ها چه آسیبی به مشاوران املاک دارای مجوز وارد می‌کنند؟

واحدهای صنفی دارای مجوز سال‌ها است که در فضای واقعی در حال کار کردن هستند و می‌توان گفت که به‌عنوان معتمد مردم هستند اما فعالیت واحدهای غیرمجاز و اپلیکیشن‌ها سبب شده تا توکن پیکان افزایش قیمت مسکن در رهن و اجاره و خرید و فروش به سمت این بنگاه‌ها گرفته شود، این درحالی است که این مشاوران املاک در چهارچوب قانون فعالیت می‌کنند اما می‌توان گفت که بیشترین تأثیرگذاری مخرب در بازار مسکن از سمت مشاوران غیرمجاز و آگهی‌های فاقد شناسه در پلتفرم‌ها بوده است.

● آیا پلتفرم‌ها در این فضای بی‌قانونی توانستند به‌عنوان یک مرجع برای مردم انتخاب شوند؟

بله، به عنوان مثال وب‌سایت دیوار مرجعی برای قیمت‌گذاری در بازار مسکن شده است و هر کسی که بخواهد در موضوع قیمت تصمیمی بگیرد به این سایت مراجعه می‌کند و شاهد حضور افراد غیرمتخصص و صرفاً با نگاه سودجویانه در این پلتفرم‌ها هستیم که باعث التهاب در بازار مسکن می‌شوند.

● تبعات فعالیت بدون نظارت پلتفرم‌ها در حوزه مسکن چیست؟

ایجاد فساد و قیمت گذاری‌های کاذب همان چیزی که در سال‌های اخیر شاهد آن بودیم و هستیم و مهم‌ترین تبعات ادامه این روند اصلی‌ترین سرمایه مردم

که مسکن است را تحت‌الشعاع خود قرار داده و آسیب‌های زیادی به‌خصوص با دهک‌های پایین جامعه وارد می‌کند.

● اتحادیه مشاوران املاک تا چه میزان می‌تواند از فعالیت بدون قانون اتحادیه و افراد جلوگیری کند؟

قانون فراتر از ما است و نمی‌توانیم به همکاران خود دستور بدهیم که وارد چه فضایی بشوند یا اینکه از کدام اپلیکیشن استفاده کنند یا نکنند و در واقع ما نمی‌توانیم کسی را محدود کنیم.

● روش اجاره دادن توکن‌ها به چه طریقی است؟

قانون‌گذار توکن‌ها را در اختیار صاحب‌پروانه قرار می‌دهد و بنگاه‌ها این اجازه را ندارند که آنها را کرایه بدهند، روش کدهای رهگیری کرایه‌ای بدین شکل است که یک واحد صنفی غیرمجاز که از پروانه صنفی برخوردار نیست، اقدام به کرایه کردن توکن یا همان امضای دیجیتال کرده و با این کار کدرهگیری را به مستأجر و مالک تحویل می‌دهد.

● خطرات دریافت کدهای رهگیری کرایه‌ای برای مردم چیست؟

دقت نکردن مردم در این خصوص سبب می‌شود که اگر قرارداد نیاز به

بخش زیادی از مشاوران املاک غیرمجاز با حضور

در پلتفرم‌ها بازارسازی کرده و قیمت‌ها را در این

فضا به مزایده می‌گذارند که همین مسأله باعث

شده تا شاهد افزایش بی‌رویه قیمت مسکن

باشیم چرا که بارها دیده شده یک واحد مسکونی

بارها و بارها توسط همین افراد و با قیمت‌های

مختلف در این پلتفرم‌ها آگهی شده که همین

باعث قیمت‌سازی کاذب می‌شود

● نقش بنگاه‌های املاک غیرمجاز برای ساماندهی این بازار چیست؟

مشاوران املاک بازوی توانمند اطلاعات مسکن هستند که می‌توانند به موجر و مستأجر کمک کنند و قیمت‌ها را کنترل کنند چرا که روند صعودی قیمت‌ها از فضای مجازی استنارت خورد. با توجه

به اینکه نظارتی هم بر فضای مجازی نیست، حتی شاید برخی از کسانی که در فضای مجازی آگهی می‌گذارند مجوز فعالیت شغلی در رسته مشاوره املاک را نداشته باشند و باعث افزایش قیمت خواهند شد بالعکس مشاوران املاک می‌توانند به‌عنوان بازوی اطلاعات

مسکن باعث جذب سرمایه و افزایش تولید مسکن شوند. در کل نمی‌توان گفت که مشاوران املاک دلیلی بر افزایش قیمت مسکن هستند چون مشاوران املاک فقط یکی از شاخه‌های

صنعت ساختمان هستند. اگر مشاوران املاک در مسیر صحیح قرار داده شوند، می‌توانند با تشویق مردم به سرمایه گذاری به تولید مسکن کمک کنند.

اینکه برخی مشاوران املاک، بیشتر از نرخ‌نامه، دستمزد دریافت می‌کنند به

دلیل ازدیاد بنگاه‌های املاک است. در تهران حدود ۱۲ هزار بنگاه مشاور املاک

وجود دارد و اگر در هر بنگاه، میانگین، ۵ نفر مشغول کار باشند، یعنی ۶۰ هزار نفر در تهران در بنگاه‌های املاک

امرارعاش می‌کنند. در سال‌های اخیر تعداد بنگاه‌های املاک زیاد شده و افراد

به‌راحتی مجوز بنگاه املاک می‌گیرند. تعداد مشاوران املاک زیاد شده ولی

تعداد قراردادهای افزایش نیافته و از این‌رو

برخی افراد بالاتر از نرخ تعیین‌شده، دستمزد دریافت می‌کنند. بنگاه‌های

املاک موظف‌اند معاملات را ثبت و کد رهگیری دریافت کنند و هنگام دریافت

کد رهگیری حق‌الزحمه آنها در پایین قرارداد محاسبه و مشخص می‌شود.

وجود تبانی بین مشاوران املاک

رئیس اتحادیه مشاوران املاک استان تهران به بیان توضیحاتی درباره وجود تبانی بین مشاوران املاک و معاملات صوری برای افزایش قیمت مسکن پرداخت. کیانوش گودرزی گفت: از ابتدای فروردین ماه تاکنون ۱۴۰ تا ۱۵۰ بازرسی از مشاوران املاک تهران داشتیم و دو بار از تمام مشاوران املاک تهران بازرسی و گشت ویژه داشتیم و با کمک تعزیرات این گشت‌ها را ادامه داده‌ایم.

وی ادامه داد: در این ۶ ماه هزار و ۴۲۰ مورد مشاور املاک بدون مجوز را به اتاق اصناف و اماکن معرفی کرده‌ایم. ۱۱ هزار واحد صنفی مشاوره املاک دارای پروانه کسب داریم. چیزی حدود ۲ درصد دیگر به هزار و ۴۲۰ مورد مشاوره املاک بدون مجوز نیز باید اضافه کنیم زیرا ممکن است مورد بازرسی قرار نگرفته باشند.

وی خاطرنشان کرد: ما در حال اجرای طرح ساماندهی و قانونمداری برای مشاوران املاک هستیم. اینکه گفته شده ۱۱ تا ۱۲ هزار بنگاه بدون پروانه داریم درست نیست و ما در دو بار گشت‌زنی به این مسأله نرسیده‌ایم.

رئیس اتحادیه مشاوران املاک استان تهران گفت: ما باید کاری کنیم که به صورت الکترونیکی جلوی واحدهای بدون پروانه گرفته شود و آنقدر گشت و بازرسی نداشته باشیم. کد رهگیری جز وظایف مشاوران املاک است و باید این اقدام را انجام دهند. وی در ادامه وجود تبانی بین مشاوران املاک برای انجام معامله صوری و افزایش کاذب قیمت مسکن را تأیید کرد و گفت: این مسأله در هر صنفی ممکن است وجود داشته باشد ولی این مسأله خیلی در افزایش قیمت مسکن تأثیرگذار نبوده است. در پردیس شاهد نابسامانی زیادی بودیم که ساماندهی شد. به عنوان مثال خانه

۳ میلیاردی در پردیس بعد از این اقدامات ۷۰۰ تا یک میلیارد کاهش یافت. در تهران هم شاهد افت ۱۰ تا ۱۵ درصد قیمت مسکن هستیم.

گودرزی گفت: مشاوران املاک از سالیان گذشته یک درصد حق کمیسیون می‌گرفتند و باعث گرانی مسکن نیز نمی‌شدند. ولی وقتی پلتفرم‌های فضای مجازی راه‌اندازی شد افراد ملک‌شان را با هر قیمتی که می‌خواهند عرضه می‌کنند و باعث مشکلات گرانی مسکن شده، کار مشاوران املاک را هم سخت کرده‌اند و مشاوران املاک هم مقصر شناخته می‌شوند.

تمدید یا تهیه متمم داشته باشد در مرحله بعد که به همان بنگاه مراجعه می‌کنند به دلیل قطع توکن، دیگر این امکان برای آنها فراهم نباشد.

● درخصوص پلتفرم‌ها پیشنهاد

شما برای ساماندهی این بخش

چیست؟

پلتفرم‌ها امروز بازیگران اصلی در قیمت‌گذاری در حوزه مسکن شدند، قیمت‌های متفاوت در این فضا بدون هیچ‌گونه نظارتی آگهی می‌شود که همین مسأله به نابسامانی بازار مسکن دامن زده است و به همین منظور نیاز است تا فرایندهای قانونی برای برخورد با این فضاها صورت گرفته و با ارائه راهکارهایی از قیمت‌سازی کاذب آنها جلوگیری کرد.

بر همین اساس نیاز است تا این آگهی شناسنامه‌دار شده و مشخص شود که مربوط به چه افراد یا بنگاه‌هایی هستند، همچنین همانند سایر صنوف از جمله قالیبویی‌ها، این بنگاه‌ها باید آگهی‌های خود را با مجوز بنگاه‌ها در این پلتفرم‌ها ثبت کنند.

● نقش بنگاه‌های املاک غیرمجاز

برای ساماندهی این بازار چیست؟

مشاوران املاک بازوی توانمند اطلاعات مسکن هستند که می‌توانند به موجر و

مستأجر کمک کنند و قیمت‌ها را کنترل کنند چرا که روند صعودی قیمت‌ها از

فضای مجازی استنارت خورد. با توجه

به اینکه نظارتی هم بر فضای مجازی نیست، حتی شاید برخی از کسانی که

در فضای مجازی آگهی می‌گذارند مجوز فعالیت شغلی در رسته مشاوره املاک

را نداشته باشند و باعث افزایش قیمت خواهند شد بالعکس مشاوران املاک

می‌توانند به‌عنوان بازوی اطلاعات مسکن باعث جذب سرمایه و افزایش

تولید مسکن شوند. در کل نمی‌توان گفت که مشاوران املاک دلیلی بر

افزایش قیمت مسکن هستند چون مشاوران املاک فقط یکی از شاخه‌های

صنعت ساختمان هستند. اگر مشاوران املاک در مسیر صحیح قرار داده شوند،

می‌توانند با تشویق مردم به سرمایه گذاری به تولید مسکن کمک کنند.

اینکه برخی مشاوران املاک، بیشتر از نرخ‌نامه، دستمزد دریافت می‌کنند به

دلیل ازدیاد بنگاه‌های املاک است. در تهران حدود ۱۲ هزار بنگاه مشاور املاک

وجود دارد و اگر در هر بنگاه، میانگین، ۵ نفر مشغول کار باشند، یعنی ۶۰

هزار نفر در تهران در بنگاه‌های املاک

امرارعاش می‌کنند. در سال‌های اخیر تعداد بنگاه‌های املاک زیاد شده و افراد

به‌راحتی مجوز بنگاه املاک می‌گیرند. تعداد مشاوران املاک زیاد شده ولی

تعداد قراردادهای افزایش نیافته و از این‌رو

برخی افراد بالاتر از نرخ تعیین‌شده، دستمزد دریافت می‌کنند. بنگاه‌های

املاک موظف‌اند معاملات را ثبت و کد رهگیری دریافت کنند و هنگام دریافت

کد رهگیری حق‌الزحمه آنها در پایین قرارداد محاسبه و مشخص می‌شود.

