در سال گذشته به ازای هر معامله واقعی حداقل ۴۱ آگهی منتشر شده، قیمت‌های نجومی در این فرآیند ساخته می‌شود

در بازار سیاه مسکن چه می‌گذرد

مهدی عبداللهی
دبیر گروه اقتصاد

این روزها مساله افزایش اجاره بهای مسکن به یک معضل تبدیل شده است. داده‌های مرکز آمار ایران نشان می‌دهد تا پایان سال ۹۹ در مناطق شهری کشور ۴۳ درصد و در تهران ۵۰ درصد از هزینه مستاجران مربوط به مسکن بوده است. در سطح جهان این مقدار ۲۳ درصد بوده و اگر از ۳۰ درصد عبور کند، دولت‌ها دخالت گسترده در بازار مسکن و اجاره می‌کنند؛ چراکه مستاجران دچار فقر شدید مسکن شده و امکان شورش‌های اجتماعی، فقر گسترده و انواع بیماری‌های روحی و جسمی و... وجود دارد. دلیل آن، کاهش هزینه‌های رفاهی فرد در نتیجه بالا بودن سهم مسکن در هزینه خانوار است. در گزارش حاضر با پذیرش این نکته که افزایش بازار اجاره بها تابعی از افزایش قیمت مسکن و تورم عمومی است که التهابات بازار مسکن نیز به واسطه چهار دسته عوامل اصلی شامل سیاست‌های مالی، پولی، عوامل سمت عرضه و تقاضا و عوامل جمعیتی رخ می‌دهد، به این موضوع پرداخته‌ایم که در شرایط فعلی که بازار اجاره بهای مسکن منجر به فقر ۲۷ تا ۳۰ میلیون نفر مستاجر کشور شده، دولت چگونه می‌تواند در این بازار مداخله کند. مورد قابل تاملی که در این گزارش به آن پرداخته‌ایم، قیمت‌سازی در بازار مسکن و اجاره با تثبیت آگهی‌های فیک صوری و تکراری است؛ به‌طوری که در شهر تهران طی سال گذشته به ازای یک معامله مسکن و اجاره نامه، ۴۱ آگهی ثبت شده است. مورد دوم، ضابطه‌مند کردن قیمت گذاری در بازار مسکن و اجاره با صحت‌سنجی اطلاعات و خارج کردن قیمت غیرمتعارف از این بازار است.

انتشار آگهی ۴۱ تا ۱۰۰ برابر بیشتر از معاملات

وجود اطلاعات دقیق و دستکاری نشده، جزء اصلی‌ترین شروط تحقق یک بازار کامل است. هرچند جریان اطلاعات در تمامی بازارها به صورت کامل محقق نمی‌شود اما در بازار زمین و مسکن و به‌ویژه در بازار اجاره‌بها داده‌ها به‌شکل عجیب‌وغریبی در بازار دستکاری می‌شوند. در این گزارش به بررسی داده‌های آگهی مسکن یا معاملات و خرید و فروش و تعداد اجاره‌نامه‌ها در شهر تهران پرداخته‌ایم. «فرهیختگان» در بررسی‌های خود از داده‌های سه منبع معتبر و رسمی استفاده کرده است؛ از داده‌های بانک مرکزی ایران برای محاسبه تعداد معاملات مسکن، از داده‌های وزارت راه‌وشهرسازی برای برآورد تعداد اجاره‌نامه‌های مسکونی منعقد شده و از داده‌های موتور جست‌وجوی ملک رادار برای محاسبه تعداد آگهی‌های مسکونی در شهر تهران طی سال ۱۴۰۰. نتایج بسیار قابل تامل است، به‌طوری که براساس آنچه در جدول ملاحظه می‌شود، در منطقه یک که به‌دلایلی حجم تقاضای سرمایه‌ای و سفته‌بازانه بالاست، به‌ازای انتشار هر ۱۱۲ آگهی خرید و فروش و اجاره مسکن، تنها یک معامله مسکن و اجاره‌نامه منعقد شده است. منطقه ۹ با ۹۸ آگهی به ازای هر معامله مسکن و اجاره‌نامه، در رتبه دوم قرار دارد. منطقه ۱۳ با ۹۴ آگهی سوم است. در منطقه ۲۲ که براساس آمارهای شهرداری تهران بیشترین واحدهای مسکونی خالی از سکنه وجود دارد و طی سال‌های اخیر بپرازده‌ترین منطقه تهران در معاملات مسکن مناطق ۲۲ گانه بوده و تقاضاهای سرمایه و سفته‌بازانه چندین برابر تقاضاهای مصرفی است، به‌ازای ۹۲ آگهی، تنها یک معامله مسکن و اجاره‌نامه منعقد شده است. این میزان در منطقه ۲۱ تعداد ۸۳ آگهی، در مناطق ۷ و ۸ به ترتیب ۸۱ و ۸۰ آگهی، در مناطق ۳، ۱۵ و ۲ به ازای هر ۵۰ تا ۵۵ آگهی، تنها یک معامله مسکن و اجاره‌نامه و به‌طور کلی در شهر تهران طی سال گذشته به ازای انتشار ۴۱ آگهی تنها یک معامله مسکن و اجاره‌نامه منعقد شده است.

لازم به ذکر است در مناطق ۱۴، ۱۱ و ۱۲ که به ترتیب کمترین آگهی ۷،۶ و ۱۰ آگهی به‌ازای یک معامله مسکن و اجاره مسکن وجود دارد شرایطی خاص در منطقه حاکم است. در مناطق ۱۴ و ۱۱ شهرک‌هایی مسکونی سازمانی و همچنین بخش اداری بر سایر بخش‌ها غلبه دارد. در منطقه ۱۲ نیز منطقه تجاری بر مسکونی غلبه دارد که همین عامل در کاهش آگهی‌ها و به‌ویژه آگهی‌های فیک اثرگذار بوده است.

گرچه ممکن است بخشی از قراردادهای اجاره در آمارهای وزارت راه‌وشهرسازی نباشد و این داده‌ها بتواند تعداد آگهی را تعدیل کند که در این گزارش این موضوع را رد نمی‌کنیم، اما مصطفی قلی خسروی، رئیس اتحادیه مشاوران املاک استان تهران و حسام عقبایی، نایب رئیس اتحادیه مشاوران املاک کشوری در گفت‌وگو با «فرهیختگان» می‌گویند: «تنها مرجع آمار و اطلاعات دقیق از اجاره‌نامه‌های مسکن، همان داده‌های آماری وزارت راه‌وشهرسازی است و خارج از آن آمارهای دقیقی و قابل استناد وجود ندارد.»

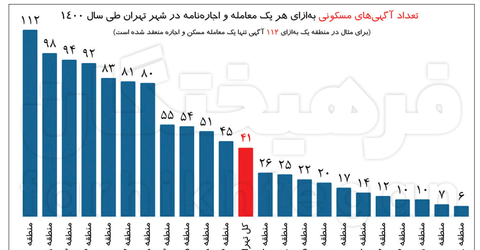
با فرض همه این موارد، به‌نظر می‌رسد تعداد بالای آگهی‌ها آن‌طور که «فرهیختگان» در مطالعات میدانی نیز به آن رسیده، این شائبه را تقویت می‌کند که عاملان تقاضاهای سرمایه‌ای و برخی مشاوران املاک در دستکاری بازار نقش فعال و جدی دارند و از فضای غیرشفاف بازار مسکن و اجاره سوءاستفاده می‌کنند. یکی از مالکان به «فرهیختگان» می‌گوید ملکی که در یکی از پلتفرم‌ها فقط یک‌بار برای فروش آگهی کرده، پس از آن ۲۵ بار این ملک آگهی مجدد شده است، البته تعداد این تجربه‌های شخصی بسیار زیاد و قابل تامل هستند و در این گزارش قابل بیان نیستند.

طراحی یک مکانیسم کشف قیمت

یکی از مواردی که در این گزارش به آن اشاره شد، قیمت‌های غیرمتعارفی است که در آگهی‌های پلتفرم‌ها گذاشته می‌شود. گفته شد که در برخی مناطق تفاوت قیمت معاملاتی که با توان و وسع خرید از تعدیل شده، تفاوت ۲۰ تا ۳۰ درصدی دارد. در برخی مناطق این ۲۰ تا ۳۰ درصد به معنی تفاوت قیمت ۱۰ تا ۲۰ میلیون تومانی در یک منطقه در یک ماه است. برای اینکه قیمت‌ها منصفانه مشخص شود و قیمت‌های غیرمتعارف آگهی نشود، می‌توان از کشف قیمت توسط هوش مصنوعی که در سال‌های اخیر یکی از پلتفرم‌ها و استارتاپ‌های معاملات مسکن نیز به صورت آزمایشی از آن بهره گرفت، استفاده کرد.

مکانیسم کشف قیمت حداقل چندین واحد مسکونی در یک مقطع زمانی مشخص است. با تورم عمومی و تورم املاک مسکونی هوش مصنوعی می‌تواند با استفاده از الگوریتم ها کشف قیمت را انجام دهد

تعداد آگهی‌های مسکونی به‌ازای هر یک معامله و اجاره‌نامه در شهر تهران طی سال ۱۴۰۰
(برای مثال در منطقه یک، به‌ازای ۱۱۲ آگهی تنها یک معامله مسکن و اجاره منعقد شده است)



مکانیسم‌ها و ابزارهای قانونی دخالت دولت در بازار اجاره

مکانیسم کشف قیمت

مکانیسم کشف قیمت در سال‌های اخیر توسط یکی از استارتاپ‌ها به صورت آزمایشی اجرا شد

مکانیسم کشف قیمت از طریق الگوی هم جواری، نرخ تورم عمومی و تورم مسکن، موقعیت منطقه‌ای ملک، ویژگی‌های ظاهری و فیزیکی ملک، امکانات ملک، وضعیت دسترسی به ملک، عرض و طول معبر، بن‌بست یا بن‌باز بودن معبر و سایر ویژگی با هوش مصنوعی می‌تواند قیمت‌های منصفانه را مشخص و قیمت‌های غیرمنصفانه را هم مشخص و قیمت‌های خارج از عرف منطقه و شهر را از آگهی‌ها حذف یا آگهی نکند

راستی‌آزمایی آگهی‌های املاک

به دلیل حجم بالای ثبت آگهی‌های فیک و تکراری که شائبه دستکاری قیمت‌ها در بازار مسکن و اجاره وجود دارد، سرویس‌های شاهکار، PGSB و سرویس GNF می‌تواند این مشکل را حل کند

با ویژگی‌های ظاهری همچون داشتن تعداد طبقات و تعداد واحدها، سن بنا، سال ساخت، متراژ، تعداد اتاق و همچنین با امکانات واحد مسکونی شامل پارکینگ، آسانسور، انباری، بالکن، سیستم سرمایشی و گرمایشی، کابینت و... هوش مصنوعی می‌تواند اقدام به ارزش‌گذاری برای کشف قیمت کند

بررسی وضعیت آگهی‌های منتشرشده در پلتفرم‌ها، معاملات و اجاره مسکن طی سال ۱۴۰۰

تعداد اجاره‌نامه‌ها- وزارت راه‌وشهرسازی		معاملات مسکن تهران- بانک مرکزی		آگهی‌های منتشرشده در پلتفرم‌ها	
منطقه	تعداد	ماه	کل سال ۱۴۰۰	کل آگهی‌ها (مسکونی-تجاری و اداری)	مسکونی
منطقه ۱	۴،۷۷۵	منطقه ۱	۳،۵۷۱	۱،۰۵۹،۷۶۷	۹۳۲،۵۹۵
منطقه ۲	۱۴،۸۶۲	منطقه ۲	۶،۵۶۶	۱،۱۰۷،۲۸۲	۹۷۴،۴۰۸
منطقه ۳	۵،۳۹۱	منطقه ۳	۲،۷۵۶	۵۰۵،۶۸۱	۴۴۴،۹۹۹
منطقه ۴	۱۱،۱۷۹	منطقه ۴	۶،۴۰۶	۵۰۸،۰۸۵	۴۴۷،۱۱۵
منطقه ۵	۲۱،۴۲۶	منطقه ۵	۱۱،۲۲۷	۸۱۸،۴۶۷	۷۲۰،۲۵۱
منطقه ۶	۵،۵۰۲	منطقه ۶	۲،۵۶۰	۲۳۷،۷۰۰	۲۰۹،۱۷۶
منطقه ۷	۷،۴۶۴	منطقه ۷	۴،۳۷۱	۱،۰۸۳،۵۷۵	۹۵۳،۵۴۶
منطقه ۸	۷،۱۶۱	منطقه ۸	۴،۳۳۶	۱،۰۳۸،۸۱۸	۹۱۴،۱۶۰
منطقه ۹	۳،۳۱۹	منطقه ۹	۱،۷۶۴	۵۶۴،۹۲۰	۴۹۷،۱۳۰
منطقه ۱۰	۹،۲۲۵	منطقه ۱۰	۷،۵۶۲	۳۳۳،۰۴۴	۲۹۳،۰۷۹
منطقه ۱۱	۱۲،۹۶۷	منطقه ۱۱	۳،۴۲۱	۱۲۹،۳۰۸	۱۱۳،۷۹۱
منطقه ۱۲	۳،۸۰۰	منطقه ۱۲	۱،۸۴۱	۶۲،۰۳۱	۵۴،۵۸۷
منطقه ۱۳	۵،۲۴۵	منطقه ۱۳	۲،۴۷۴	۸۲۸،۰۶۰	۷۲۸،۶۹۳
منطقه ۱۴	۵،۹۸۳	منطقه ۱۴	۴،۸۲۷	۷۹،۷۷۴	۷۰،۲۰۱
منطقه ۱۵	۶،۰۹۵	منطقه ۱۵	۴،۰۵۵	۶۲۶،۸۷۶	۵۵۱،۶۵۱
منطقه ۱۶	۱،۹۱۲	منطقه ۱۶	۱،۳۵۹	۵۰،۶۷۳	۴۴،۵۹۲
منطقه ۱۷	۲،۴۷۲	منطقه ۱۷	۱،۹۹۸	۶۱،۸۰۷	۵۴،۳۹۰
منطقه ۱۸	۵،۵۴۶	منطقه ۱۸	۲،۰۵۷	۴۳۶،۳۳۰	۳۸۳،۹۷۰
منطقه ۱۹	۲،۸۴۶	منطقه ۱۹	۶۴۸	۴۰،۳۸۲	۳۵،۵۳۶
منطقه ۲۰	۲،۵۵۷	منطقه ۲۰	۸۷۹	۷۶،۷۱۹	۶۷،۵۱۳
منطقه ۲۱	۲،۸۷۹	منطقه ۲۱	۱،۴۸۱	۴۰۹،۴۹۷	۳۶۰،۳۵۷
منطقه ۲۲	۲،۲۴۰	منطقه ۲۲	۱،۰۶۳	۳۴۷،۰۹۵	۳۰۵،۴۴۴
مجموع اجاره‌نامه‌های جدید	۱۴۴،۸۴۶	مجموع معاملات مسکن	۷۷،۲۲۲	۱۰،۴۰۵،۸۹۱	۹،۱۵۷،۱۸۴
منبع: وزارت راه‌وشهرسازی		منبع: بانک مرکزی ایران		منبع: موتور جست‌وجوی ملک رادار	

مکانیسم‌های اینترنتی دستگاه‌های اجرایی که به کسب‌وکارها یا عموم مردم خدماتی ارائه می‌کنند، خدمت‌مورد نیاز خود (مثل استعلام کدملی یا استعلام کدپستی) را از طریق گذرگاه PGSB تبادل می‌کنند

با سرویس شاهکار شماره تلفن همراه هر فرد به کدملی شخص متصل می‌گردد و مشاور املاک دیگر اجازه ثبت آگهی‌های فیک و تکراری را ندارد و فردی که آگهی زمانی مثلا یک ماه نمی‌تواند بیش از یک یا ۲ آگهی ثبت کند. این مورد باعث می‌شود دقیقا مالک یا نماینده قانونی او اقدام به ثبت آگهی کنند نه مشاوران املاک. مشاوران املاک هم با اطلاع مالک آگهی انجام می‌دهند

سرویس GNF کدهای پستی به تفکیک هر واحد مسکونی را دارد و باعث می‌شود در زمان ثبت آگهی، آگهی‌های فیک و تکراری حذف شود تا شائبه قیمت‌سازی در بازار رفع گردد

شرکت ملی پست

نقش دولت

پلتفرم‌ها
دیوار، شیپور، کیلیدو...

زیرساخت‌های فعلی قوانین و مقررات

طرح کنترل وساماندهی اجاره‌بهای املاک مسکونی

قانون مالیات بر خانه‌های خالی

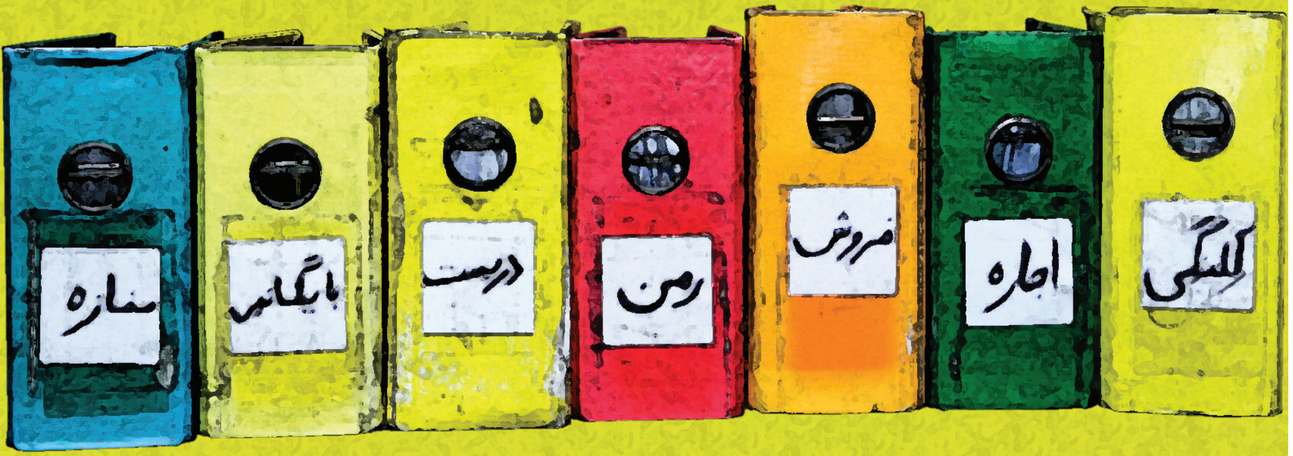
تعیین نرخ افزایش اجاره‌بها از سوی دولت و مجلس

الزام به ثبت اقامتگاه اصلی خانوار با کدملی و کدپستی

مجازات مالیاتی برای عدم تنظیم قرارداد اجاره دفاتر اسناد رسمی یا در سامانه الکترونیک ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور

عدم ثبت اقامتگاه اصلی خانوار مساوی عدم ارائه خدمات از سوی کلیه دستگاه‌های اجرایی و خدمت‌رسان

اصلاح رویه فعلی تعیین تعرفه کمیسیون دلالان معاملات املاک



ادامه از صفحه ۱۴

سازوکار ساماندهی بازار اجاره مسکن

سازوکارهای قانونی دخالت دولت در بازار اجاره

«فرهیختگان» در چندین گزارش مفصل به بررسی تجربه کشورهای مختلف در خصوص ساماندهی بازار اجاره مسکن پرداخته است، برای مثال در گزارشی تحت‌عنوان «ضمانت قانون کنترل اجاره مسکن؛ تقریبا هیچ»، تجربه مداخله دولت‌های عضو سازمان همکاری و توسعه اقتصادی (OECD) در بازار اجاره مسکن پرداخته‌ایم. در گزارش مذکور آمده است دولت‌ها در کشورهای مبتنی بر اقتصاد بازار که خط قرمزشان دخالت در سازوکار بازار و قیمت‌هاست، با استناد به اینکه صاحبان مسکن قدرت چانه‌زنی بالایی دارد و مهم‌تر از آن، مسکن کالای اساسی و ضروری خانوار است، حتی در شرایط عادی هم (غیر از شرایط کرونایی) با دوره‌های با تورم عمومی بالا) بازار اجاره مسکن را به حال خود رها نمی‌کنند و در این بازار مداخله می‌کنند. این مداخله شامل جلوگیری از افزایش غیرمتعارف نرخ‌ها و قانونگذاری سفت‌وسخت در خصوص شفافیت معاملات مسکن و اجاره، شفافیت اطلاعات سکونت افراد، شفافیت اطلاعات مالکیت و اجاره و... است.

در کشورمان به رغم اینکه در مناطق شهری حدود ۴۳ درصد و در کلانشهرهایی همچون ۵۰ درصد از درآمد خانوارها برای مسکن صرف می‌شود که میانگین جهانی آن ۲۳ درصد است، اما به این بهانه که معاملات مسکن و اجاره باید مبتنی بر آزادی اراده (عرضه و تقاضا) باشد، تا کنون دولت در این حوزه دخالت نداشته است. البته جالب‌توجه است که دولت در ایران حتی در قیمت تخم‌مرغ، شن‌وماسه و... دخالت می‌کند که در مهیشت خانوارها سهم چندانی ندارند اما مسکن که سهم ۵۰ درصدی در هزینه‌های خانوارها دارد به حال خود رها شده و مکانیسم‌های آن در بازارهای که ۵۰ تا ۸۰ درصد تقاضاهای آن سرمایه‌گذاری و سفته‌بازی است، به بازار سپرده شده است.

اما درخصوص سازوکارهای قانونی برای دخالت دولت، قانون مالیات بر خانه‌های خالی، افراد و خانوارها را مکلف به ثبت اقامتگاه اصلی خود کرده و دولت نیز مکلف به صحت‌سنجی این اطلاعات است. دولت مکلف شده که کسانی که می‌خواهند این قانون را دور بزنند، هیچ خدمات عمومی ارائه ندهد. بر این اساس دولت مکلف شده ارائه خدمات عمومی دولتی از قبیل افتتاح حساب بانکی و صدور دسته‌چک، خدمات ناشی از اعمال سیاست‌های حمایتی، یارانه‌ای و کمک‌معیشتی، تعویض پلاک خودرو، فروش انشعاب آب، برق، تلفن و گاز طبیعی، ارسال اسناد و مدارک مانند گواهینامه رانندگی، گذرنامه، مدارک خودرو، اخطاریه، ابلاغیه، ثبت‌نام مدارس در منطقه محل اقامت، استحقاق دریافت خوابگاه دانشجویی و امثال آن را صرفا با اخذ کدملی و براساس کدپستی یا شرح نشانی یکتای درج‌شده مربوط به اقامتگاه اصلی آنان در سامانه املاک و اسکان کشور ارائه دهند.

اما اخیرا نیز دولت و مجلس در دو طرح جداگانه اقدام به نرخ‌گذاری کرده‌اند، با ارائه طرح کنترل و ساماندهی اجاره‌بهای املاک مسکونی، مالکان، موجران و مستاجران و مشاوران املاک را مکلف به ثبت قراردادها در سامانه الکترونیک ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور کرده‌اند. مقرر شده است کسانی که معاملات و قراردادهای خود را در این سامانه ثبت نمی‌کنند برای برخورداری از خدمات قضایی و عمومی، تعرفه چندبرابری بدهند و همچنین از صورت کشف تخلف، مالک جریمه مالیاتی سنگینی خواهد شد.

سامانه‌ها و زیرساخت‌های موجود

یکی از مواردی که در این گزارش به آن اشاره شد، معضل ثبت آگهی‌های تکراری و فیک است که مقایسه آمارهای ثبت آگهی‌های مسکونی و معاملات خرید و فروش و اجاره مسکن تهران این معضل را به‌خوبی بیان می‌کند. مشاهدات میدانی و گفت‌وگوهایی که «فرهیختگان» با برخی مالکان و خریداران داشته، همگی اذعان می‌کنند که متاسفانه برخی مشاوران املاک با این ترفند سعی در جذب مشتری دارند و با رقابت غیرسالم سعی می‌کنند بیشتر دیده شوند. البته این شائبه وجود دارد که برخی مشاوران با ثبت تعداد زیاد آگهی‌های فیک و تکراری قصد دارند قیمت منطقه را دستکاری و با تکراری قیمت‌های کاذب به‌نوعی قیمت‌سازی کنند. یکی از راهکارهایی که می‌تواند فضای شفافی را برای ثبت آگهی‌های مسکن ایجاد کند، سرویس تطبیق سامانه «شاهکار» است. این سرویس جهت بررسی تطبیق بین شناسه هویتی ثبت‌شده برای سرویس با شناسه سرویس مورد بهره‌برداری قرار می‌گیرد. مزیت استفاده از سامانه شاهکار این است که هر شخص در یک مقطع مثلا یک ماه یا یک هفته فقط می‌تواند تعداد محدودی آگهی ثبت کند و اگر مشاوران املاک می‌خواهند آگهی خرید و فروش و اجاره در پلتفرم‌ها بگذارند باید آگهی با شماره تماس مالک ثبت شود و می‌توان گذ تایدی برای مالک ارسال کرد تا مشاوران املاک نتوانند آگهی‌های فیک و تکراری ثبت کنند.

سامانه «جی‌نف» (GNAF) دیگر زیرساخت موجود است که می‌تواند به کمک سامانه‌های بازار اجاره بیاید. در حالی که در ایران دریافت کدپستی شهروندان در نهادهای دولتی و حاکمیتی و سازمان‌های ارائه‌دهنده خدمات به یک امر روتین تبدیل شده است برخلاف کدملی، صحت‌سنجی کدپستی چندان مهم نیست، در اغلب کشورهای جهان موضوع صحت‌سنجی کدپستی تا آنجایی است که اگر افراد کدپستی محل سکونت یا کار را به سازمان‌های مربوطه ارائه ندهند، از دریافت بسیاری از خدمات بی‌بهره خواهند ماند. در سال‌های اخیر شرکت ملی پست جمهوری اسلامی ایران موظف به اجرای پروژه‌ای با عنوان «پروژه ملی GNAF» شده است. این پروژه امکان بررسی و صحت‌سنجی یک نشانی فیزیکی به همراه موقعیت و مختصات جغرافیایی آن را در کشور مقدور می‌سازد. همچنین به‌واسطه ایجاد و راه‌اندازی پایگاه ملی GNAF امکان تعیین موقعیت دقیق نشانی‌های فیزیکی حاصل خواهد شد. با این دو سامانه آگهی‌های فیک و تکراری حذف خواهد شد و به‌راحتی می‌توان از وجود فیزیکی املاک باخبر شد و اطلاعات ارزشمندی به هوش مصنوعی برای کشف قیمت ارائه داد.

ادامه در صفحه ۱۵

می‌روند که پایبندی کمتری به اخلاق حرفه‌ای، قوانین و عرف دارند. آنها (مشاوران املاک) به‌راحتی با دور زدن قوانین، هر نرخ غیرمتعارفی را به‌عنوان قیمت واقعی به بازار معرفی می‌کنند و با این اقدام، قیمت منطقه را نیز دستخوش تغییرات می‌کنند.» این مشاور املاک ادامه می‌دهد: «مشکل از آنجا شروع می‌شود که بسیاری از مشاوران املاک برای دور زدن قانون به مستاجران می‌گویند مالک واحد مسکونی را به شرطی اجاره می‌دهد که موجر درخواست قرارداد رسمی دارای کدرهگیری نکند.» «مراجعه میدانی خبرنگار «فرهیختگان» به برخی مشاوران املاک نشان می‌دهد مشاوران املاک بیشترین نقش را در منصرف کردن مالک از امضای قراردادهای دارای کدرهگیری دارند.

براساس همین، زمانی که اطلاعات اجاره با کد رهگیری ثبت شود، مشخصات مستاجر جدید املاک مشخص شده و موجران و مشاوران املاک متخلف نمی‌توانند به بهانه‌های واهی همچون فروش صوری ملک و آمدن فرزند، ازدواج فرزند و امثال آن قوانین ساماندهی بازار اجاره را دور بزنند.

تجربه الگوی کشف قیمت در آگهی‌های فروش خودرو

در سال‌های گذشته و به‌دنبال درج قیمت‌های نامتعارف برای آگهی‌های فروش خودرو، یکی از پلتفرم‌های ثبت آگهی با طراحی سازوکاری، نسبت به استخراج محدوده قیمت متعارف آگهی‌ها اقدام کرد. این پلتفرم با مبنا قرار دادن قیمت بازار آزاد خودروهای صفرکیلومتر، محدوده قیمتی متعارف خودروهای کارکرده را با درنظر گرفتن سال تولید خودرو، میزان کارکرد خودرو، رنگ، داشتن ضربه یا رنگ روی بدنه و... کشف می‌کند. به‌عنوان مثال اگر شما بخواهید خودروی خود را برای فروش آگهی کنید باید مشخصاتی از قبیل مدل ساخت، رنگ بدنه، کارکرد خودرو، مدت باقی‌مانده از اعتبار بیمه‌نامه، شخص ثالث، رنگ شدگی بدنه به دلیل تصادف و کیفیت لاستیک‌ها را به این پلتفرم اعلام کنید. این پلتفرم پس از دریافت مشخصات اعلام‌شده، محدوده قیمتی متعارف خودروی شما را در یک طیف قیمتی از محدوده منصفانه تا غیرمنصفانه تعیین می‌کند. البته چنانچه خودروی شما به لوازم جانبی خاصی نظیر رینگ اسپرت، ضبط و باند، کف‌پوش و... مجهز شده باشد، می‌توانید این موارد را در متن آگهی فروش قید کنید تا خریدار قضاوت دقیق‌تری درخصوص آگهی شما داشته باشد.

سازوکارهای قانونی دخالت دولت در بازار اجاره

«فرهیختگان» در چندین گزارش مفصل به بررسی تجربه کشورهای مختلف درخصوص ساماندهی بازار اجاره مسکن پرداخته است، برای مثال در گزارشی تحت‌عنوان «ضمانت قانون کنترل اجاره مسکن؛ تقریبا هیچ»، تجربه مداخله دولت‌های عضو سازمان همکاری و توسعه اقتصادی (OECD) در بازار اجاره مسکن پرداخته‌ایم. در گزارش مذکور آمده است دولت‌ها در کشورهای مبتنی بر اقتصاد بازار که خط قرمزشان دخالت در سازوکار بازار و قیمت‌هاست، با استناد به اینکه صاحبان مسکن قدرت چانه‌زنی بالایی دارد و مهم‌تر از آن، مسکن کالای اساسی و ضروری خانوار است، حتی در شرایط عادی هم (غیر از شرایط کرونایی) با دوره‌های با تورم عمومی بالا) بازار اجاره مسکن را به حال خود رها نمی‌کنند و در این بازار مداخله می‌کنند. این مداخله شامل جلوگیری از افزایش غیرمتعارف نرخ‌ها و قانونگذاری سفت‌وسخت درخصوص شفافیت معاملات مسکن و اجاره، شفافیت اطلاعات سکونت افراد، شفافیت اطلاعات مالکیت و اجاره و... است.

در کشورمان به رغم اینکه در مناطق شهری حدود ۴۳ درصد و در کلانشهرهایی همچون ۵۰ درصد از درآمد خانوارها برای مسکن صرف می‌شود که میانگین جهانی آن ۲۳ درصد است، اما به این بهانه که معاملات مسکن و اجاره باید مبتنی بر آزادی اراده (عرضه و تقاضا) باشد، تا کنون دولت در این حوزه دخالت نداشته است. البته جالب‌توجه است که دولت در ایران حتی در قیمت تخم‌مرغ، شن‌وماسه و... دخالت می‌کند که در مهیشت خانوارها سهم چندانی ندارند اما مسکن که سهم ۵۰ درصدی در هزینه‌های خانوارها دارد به حال خود رها شده و مکانیسم‌های آن در بازارهای که ۵۰ تا ۸۰ درصد تقاضاهای آن سرمایه‌گذاری و سفته‌بازی است، به بازار سپرده شده است.

اما درخصوص سازوکارهای قانونی برای دخالت دولت، قانون مالیات بر خانه‌های خالی، افراد و خانوارها را مکلف به ثبت اقامتگاه اصلی خود کرده و دولت نیز مکلف به صحت‌سنجی این اطلاعات است. دولت مکلف شده که کسانی که می‌خواهند این قانون را دور بزنند، هیچ خدمات عمومی ارائه ندهد. بر این اساس دولت مکلف شده ارائه خدمات عمومی دولتی از قبیل افتتاح حساب بانکی و صدور دسته‌چک، خدمات ناشی از اعمال سیاست‌های حمایتی، یارانه‌ای و کمک‌معیشتی، تعویض پلاک خودرو، فروش انشعاب آب، برق، تلفن و گاز طبیعی، ارسال اسناد و مدارک مانند گواهینامه رانندگی، گذرنامه، مدارک خودرو، اخطاریه، ابلاغیه، ثبت‌نام مدارس در منطقه محل اقامت، استحقاق دریافت خوابگاه دانشجویی و امثال آن را صرفا با اخذ کدملی و براساس کدپستی یا شرح نشانی یکتای درج‌شده مربوط به اقامتگاه اصلی آنان در سامانه املاک و اسکان کشور ارائه دهند.

اما اخیرا نیز دولت و مجلس در دو طرح جداگانه اقدام به نرخ‌گذاری کرده‌اند، با ارائه طرح کنترل و ساماندهی اجاره‌بهای املاک مسکونی، مالکان، موجران و مستاجران و مشاوران املاک را مکلف به ثبت قراردادها در سامانه الکترونیک ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور کرده‌اند. مقرر شده است کسانی که معاملات و قراردادهای خود را در این سامانه ثبت نمی‌کنند برای برخورداری از خدمات قضایی و عمومی، تعرفه چندبرابری بدهند و همچنین از صورت کشف تخلف، مالک جریمه مالیاتی سنگینی خواهد شد.

سامانه‌ها و زیرساخت‌های موجود

یکی از مواردی که در این گزارش به آن اشاره شد، معضل ثبت آگهی‌های تکراری و فیک است که مقایسه آمارهای ثبت آگهی‌های مسکونی و معاملات خرید و فروش و اجاره مسکن تهران این معضل را به‌خوبی بیان می‌کند. مشاهدات میدانی و گفت‌وگوهایی که «فرهیختگان» با برخی مالکان و خریداران داشته، همگی اذعان می‌کنند که متاسفانه برخی مشاوران املاک با این ترفند سعی در جذب مشتری دارند و با رقابت غیرسالم سعی می‌کنند بیشتر دیده شوند. البته این شائبه وجود دارد که برخی مشاوران با ثبت تعداد زیاد آگهی‌های فیک و تکراری قصد دارند قیمت منطقه را دستکاری و با تکراری قیمت‌های کاذب به‌نوعی قیمت‌سازی کنند. یکی از راهکارهایی که می‌تواند فضای شفافی را برای ثبت آگهی‌های مسکن ایجاد کند، سرویس تطبیق سامانه «شاهکار» است. این سرویس جهت بررسی تطبیق بین شناسه هویتی ثبت‌شده برای سرویس با شناسه سرویس مورد بهره‌برداری قرار می‌گیرد. مزیت استفاده از سامانه شاهکار این است که هر شخص در یک مقطع مثلا یک ماه یا یک هفته فقط می‌تواند تعداد محدودی آگهی ثبت کند و اگر مشاوران املاک می‌خواهند آگهی خرید و فروش و اجاره در پلتفرم‌ها بگذارند باید آگهی با شماره تماس مالک ثبت شود و می‌توان گذ تایدی برای مالک ارسال کرد تا مشاوران املاک نتوانند آگهی‌های فیک و تکراری ثبت کنند.

سامانه «جی‌نف» (GNAF) دیگر زیرساخت موجود است که می‌تواند به کمک سامانه‌های بازار اجاره بیاید. در حالی که در ایران دریافت کدپستی شهروندان در نهادهای دولتی و حاکمیتی و سازمان‌های ارائه‌دهنده خدمات به یک امر روتین تبدیل شده است برخلاف کدملی، صحت‌سنجی کدپستی چندان مهم نیست، در اغلب کشورهای جهان موضوع صحت‌سنجی کدپستی تا آنجایی است که اگر افراد کدپستی محل سکونت یا کار را به سازمان‌های مربوطه ارائه ندهند، از دریافت بسیاری از خدمات بی‌بهره خواهند ماند. در سال‌های اخیر شرکت ملی پست جمهوری اسلامی ایران موظف به اجرای پروژه‌ای با عنوان «پروژه ملی GNAF» شده است. این پروژه امکان بررسی و صحت‌سنجی یک نشانی فیزیکی به همراه موقعیت و مختصات جغرافیایی آن را در کشور مقدور می‌سازد. همچنین به‌واسطه ایجاد و راه‌اندازی پایگاه ملی GNAF امکان تعیین موقعیت دقیق نشانی‌های فیزیکی حاصل خواهد شد. با این دو سامانه آگهی‌های فیک و تکراری حذف خواهد شد و به‌راحتی می‌توان از وجود فیزیکی املاک باخبر شد و اطلاعات ارزشمندی به هوش مصنوعی برای کشف قیمت ارائه داد.