

گزارش

بازار مسکن در دام آگهی های جعلی آنلاین

قیمت سازی با چند کلیک

نایب رئیس اتحادیه مشاوران املاک گفت: نبود نظارت مؤثر بر پلتفرم های آنلاین و انتشار آگهی های غیرکارشناسی، زمینه قیمت سازی در بازار مسکن را فراهم کرده و انتظارات تورمی را تشدید کرده است. سمانه محرمی نمینی، نایب رئیس اتحادیه مشاوران املاک در گفت و گو با مهر درباره نقش پلتفرم های آنلاین خانه یاب در بازار مسکن اظهار کرد: پلتفرم های آنلاین خانه یاب در اصل باید به عنوان یک ابزار در خدمت بازار مسکن باشند و می توانند به شفافیت اطلاعات کمک کنند که این موضوع بسیار مثبت است، اما این ابزارها باید بر پایه داده های واقعی و کارشناسی شده فعالیت کنند.

انتظارات تورمی در بازار مسکن

وی افزود: در حال حاضر به دلیل نبود نظارت مؤثر، این پلتفرم ها زمینه ایجاد انتظارات تورمی و قیمت سازی در بازار مسکن را فراهم کرده اند. یکی از مشکلات موجود این است که برخی مالکان قیمت های درج شده در این سامانه ها را بر مبنای قیمت های واقعی و تنشی های نظامی دانست، هرچند هر نرخ های پیشنهادهای خود را بر اساس آگهی های مشابه ثبت می کنند؛ در حالی که این قیمت ها زورما با واقعیت بازار منطبق نیست. نایب رئیس اتحادیه مشاوران املاک بیان کرد: در شرایط کنونی هیچ مرجع شفافیتی که قیمت های واقعی معاملات را در اختیار عموم قرار دهد، وجود ندارد. از سال ۱۴۰۲ بارها اعلام کرده ام که پیش از این، اطلاعات معاملات در اختیار اتحادیه مشاوران املاک قرار داشت. سامانه ای تحت عنوان «سامانه املاک و مستغلات» فعال بود و هر ملکی که معامله می شد، اطلاعات آن به همراه کد رهگیری در این سامانه ثبت می شد. وی یادآور شد: اتحادیه مشاوران املاک بر اساس همین اطلاعات می توانست وضعیت بازار را تحلیل کند؛ به این معنا که افزایش تعداد معاملات نشان دهنده رونق بازار و کاهش آن بیانگر رکود یا ثبات بود. همچنین بر مبنای قیمت های واقعی معاملات امکان اعلام دقیق افزایش، کاهش یا ثبات قیمت مسکن به مردم وجود داشت. محرمی نمینی تصریح کرد: اطلاعاتی که از سوی اتحادیه منتشر می شد، مبتنی بر کدهای رهگیری و قیمت های معاملاتی واقعی بود، نه قیمت های آسمی و پیشنهادهای که امروز در بسیاری از پلتفرم های آنلاین مشاهده می شود. از سال ۱۴۰۲ این اطلاعات از اختیار اتحادیه مشاوران املاک خارج شده و در اختیار سازمان ثبت اسناد، سامانه کاتب و بخش هایی از وزارت راه و شهرسازی قرار گرفته است. وی تأکید کرد: در نتیجه امروز آینه شفافیتی برای نمایش وضعیت و قیمت های واقعی در مقابل مردم وجود ندارد. در چنین شرایطی، آگهی های آنلاین نقش پررنگ تری پیدا می کنند و مبنای تصمیم گیری بسیاری از افراد قرار می گیرند. این مقام صنفی گفت: برای مثال اگر کار سازنده در یک برج یا یک منطقه، تعداد زیادی واحد را با قیمت های خاص آگهی کند، همین موضوع می تواند بر انتظارات قیمتی آن منطقه اثر بگذارد و موجب جابه جایی سطح قیمت ها شود. مردم نیز با مشاهده این آگهی ها به آن استناد می کنند و قیمت سایر املاک را با همان ارقام مقایسه می کنند. نایب رئیس اتحادیه مشاوران املاک ادامه داد: در چنین شرایطی یک قیاس غیرکارشناسی شکل می گیرد؛ زیرا قیمت گذاری در بازار مسکن نیازمند بررسی دقیق مؤلفه های تخصصی است. من معتقد نیستم که این پلتفرم ها حذف شوند، بلکه تأکید دارم قیمت های کارشناسی شده و مبتنی بر داده های واقعی باید در آنها مینا قرار گیرد؛ ریشه اصلی مشکل از آنجا ناشی می شود که فعالیت در حوزه مسکن کاملاً تخصصی و کارشناسانه است. افرادی که به عنوان مشاور املاک فعالیت می کنند، برای دریافت پروانه کسب باید مراحل مختلف آموزشی و تخصصی را طی کنند. وی بیان کرد: مستقاضان فعالیت در این حوزه باید در آزمون تخصصی سازمان ثبت اسناد، آزمون اصناف و همچنین دوره های آموزشی حقوقی و مهارت های مذاکره که از سوی اتحادیه برگزار می شود، شرکت کنند و پس از گذراندن این سه مرحله موفق به دریافت پروانه فعالیت شوند. بنابراین بازار مسکن نیازمند تحلیل و قیمت گذاری کارشناسی است و نمی توان صرفاً بر مبنای آگهی های منتشرشده در فضای آنلاین درباره قیمت واقعی املاک قضاوت کرد.

قیمت ها مبنای کارشناسی ندارند

محرمی نمینی درباره چالش های ناشی از فعالیت پلتفرم های آگهی آنلاین در بازار مسکن افزود: در حال حاضر افراد به راحتی می توانند در این پلتفرم ها آگهی ثبت کنند و با درج قیمت های غیرواقعی، زمینه قیمت سازی در بازار را فراهم آورند. زمانی که اتحادیه نسبت به این موضوع ورود می کند، پلتفرم ها اعلام می کنند که مجوز فعالیت خود را از اتحادیه مشاوران املاک دریافت نکرده اند و تحت نظارت اتحادیه کسب و کارهای مجازی فعالیت می کنند. وی تأکید کرد: اگر یک پلتفرم صرفاً بستری برای خرید و فروش کالاها یا دست دوم یا خدمات عمومی باشد، شاید تفاوت چندانی در قیمت گذاری ها ایجاد نشود؛ اما در حوزه مسکن، کوچک ترین تغییر در قیمت هر متر مربع می تواند منجر به جابه جایی قابل توجه ارزش یک ملک شود. به همین دلیل قیمت گذاری در این بخش نیازمند نظارت و کارشناسی تخصصی است. نایب رئیس اتحادیه مشاوران املاک ادامه داد: برای مثال اگر در یک برج مسکونی در غرب تهران تعداد زیادی واحد با قیمت مشخصی آگهی شود، همان قیمت می تواند به تدریج مبنای ذهنی فعالان بازار و متقاضیان قرار گیرد و بر قیمت کل منطقه اثر بگذارد. این روند محدود به منطقه خاصی نیست و در هر نقطه ای از شهر می تواند موجب تغییر انتظارات قیمتی و جابه جایی نرخ ها شود. وی تصریح کرد: ریشه این مسئله در غیرکارشناسی بودن قیمت های درج شده در بسیاری از آگهی ها است. اتحادیه مشاوران املاک نسبت به این موضوع هشدار می دهد، اما پاسخ پلتفرم ها این است که تحت نظارت اتحادیه کسب و کارهای مجازی فعالیت می کنند و ارتباطی با اتحادیه مشاوران املاک ندارند. در واقع یک فعالیت کاملاً تخصصی و کارشناسی به بستری سپرده شده که الزاماً زیر نظر نهاد تخصصی این حوزه قرار ندارد. محرمی نمینی با اشاره به هزینه های تحمیل شده به داتر مشاوران املاک از سوی برخی پلتفرم ها گفت: یکی دیگر از مشکلات موجود، تفاوت تعرفه انتشار آگهی بر اساس مناطق مختلف شهری است.

آرمان ملی - صدبینه بهزادپور: با امضای مجازی

تفاهمنامه میان ایران و آمریکا، فضای تازه ای در برابر اقتصاد ایران گشوده شده است که هرچند هنوز با قطعیت، آرامش و ثبات کامل فاصله دارد، اما می تواند نقطه آغاز بازنگری در مسیرهای طی شده و تعیین اولویت های جدید باشد. در شرایطی که بسیاری از فعالان اقتصادی، صاحبان کسب و کار و خانوارها انتظار دارند فضای جدید بتواند بخشی از فشارهای سال های اخیر را کاهش دهد، دغدغه بسیاری از افراد این است که آیا فقط با یک توافق سیاسی می توان مسیر اقتصاد کشور تغییر کند یا اینکه با گذشت به ثبات و رشد، مستلزم تغییرات عمیقتری در شیوه حکمرانی و نظام تصمیم گیری کشور است.

اولویت های اقتصادی پساتفاهم

به گزارش «آرمان ملی»، مرتضی افقه، تحلیلگر اقتصادی در این باره گفت: دشواری های اخیر اقتصادی کشور را نمی توان حاصل فقط ایام جنگ و تنش های نظامی دانست، هرچند هر نااطمینانی سیاسی و امنیتی می تواند هزینه های مضاعفی بر اقتصاد تحمیل کند، اما بخش مهمی از مشکلات امروز حاصل انباشت چالش هایی است که طی سال های گذشته شکل گرفته اند که شامل: تحریم های طولانی مدت و محدودیت های تجاری، ضعف سرمایه گذاری، ناترازی های مالی، بی ثباتی در سیاست گذاری و کاهش توان تولید، ناکارآمدی مدیران و... می شود. او تأکید کرد: اکنون اقتصاد ایران در نقطه ای قرار گرفته که تصمیم گیران ناگزیرند میان تداوم الگوهای گذشته و حرکت به سمت اصلاحات بنیادین یکی را انتخاب کنند، چون قطعاً تفاهمنامه نمی تواند معجزه کند و بر ساختارهای ناپایدار و اشتباه گذشته پیروز شود. قطعاً موضوع اصلی تنها بازگشت به شرایط پیشین نیست، بلکه تعیین این مسأله است که آیا اولویت سیاست گذاری ها بر حفظ وضعیت موجود استوار خواهد بود یا اینکه ترمیم بنیان های تولید، بهبود معیشت خانوارها و ایجاد بستر مناسب برای سرمایه گذاری در دستور کار قرار می گیرد. او افزود: واقعیت آن است که اقتصاد ایران سال هاست با مجموعه ای از مشکلات ساختاری دست و پنجه نرم می کند. وابستگی درآمد های عمومی به منابع نفتی، تأثیرپذیری شدید بازارها از تحولات سیاسی، محدودیت های ناشی از تحریم و نبود ثبات در محیط کسب و کار، شرایطی را رقم زده که فعالان اقتصادی برای برنامه ریزی های بلندمدت با دشواری های فراوانی مواجه شده اند و بدیهی است که در چنین شرایطی، سرمایه گذاری مولد کاهش می یابد، تولیدکنندگان با عدم قطعیت روبه رو می شوند و بازار کار نیز تحت تأثیر قرار می گیرد.

چالش های پیش روی تولید

او با بیان اینکه صنعت کشور در سال های گذشته از وضعیت حاکم بر جامعه مستثنی نبوده است، گفت: صنایع پایه و مادر که نقش مهمی در رزجیره تولید کشور ایفا می کنند که طی سال های اخیر با فشارهای متعددی مواجه شده اند و به کاهش تولید یک صنعت محدود نمی شوند، بلکه دامنه آثار آن به صد ها واحد کوچک تر، شبکه حمل و نقل، بیمانکاران، تأمین کنندگان مواد اولیه و در نهایت بازار مصرف سرایت می کند. به همین دلیل، آسیب دیدن حلقه های اصلی تولید می تواند تبعات گسترده ای برای اشتغال، قیمت کالاها و سطح رفاه عمومی به همراه داشته باشد. این تحلیلگر اقتصاد و اضافه کرد: از سوی دیگر همزمان با مشکلات ساختاری، اقتصاد ایران همچنان با پدیده رکود تورمی مواجه است، وضعیتی که در آن رشد اقتصادی کند یا متوقف می شود، اما سطح عمومی قیمت ها همچنان روندی صعودی دارد و در نهایت این ترکیب، یکی از دشوارترین شرایط برای خانوارها و بنگاه های اقتصادی محسوب می شود، چرا که از یک سو درآمد ها افزایش متناسبی پیدا نمی کنند و از سوی دیگر هزینه های زندگی و تولید به طور مستمر بالا می رود و در ادامه چنین وضعیتی، کاهش قدرت خرید، محدود شدن تقاضا و تضعیف انگیزه برای سرمایه گذاری را به دنبال خواهد داشت.

تأثیر تفاهمنامه در اقتصاد

افقه در پیش بینی وضع اقتصادی کشور در پسا جنگ بعد از امضای تفاهمنامه گفت: آینده اقتصاد کشور تا حد

«آرمان ملی» الزامات پس از تفاهمنامه در بُعد اقتصادی را بررسی می کند

پیش شرط های رونق اقتصادی در پسا جنگ



زیادتی به نحوه مدیریت شرایط پس از تفاهمنامه وابسته خواهد بود. یعنی اگر فضای تنش های سیاسی کاهش یابد، روند گفت و گوها ادامه پیدا کند و مسیر سریع تر با کاهش محدودیت های اقتصادی هموار شود، می توان انتظار داشت بخشی از فشارهای موجود کاهش یافته و زمینه برای احیای فعالیت های اقتصادی فراهم شود و بدیهی است که در چنین شرایطی دسترسی به بازارهای بین المللی تسهیل می شود، هزینه مبادلات کاهش می یابد و امکان جذب منابع مالی و فناوری افزایش پیدا می کند. او توضیح داد: البته تداوم وضعیتی که نه به معنای پایان اختلافات است و نه به معنای بازگشت کامل به شرایط عادی، می تواند اقتصاد را در وضعیتی فرسایشی نگه دارد. بدیهی است که باقی ماندن تحریم ها، استمرار نااطمینانی های سیاسی و نبود چشم انداز روشن برای فعالان اقتصادی، احتمال تداوم رشد ضعیف و تورم بالا را افزایش می دهد و در ادامه هر شوک سیاسی یا نوسان ارزی می تواند به سرعت آثار خود را بر بازارها نشان دهد و روند بهبود را با مانع روبه رو سازد. او با تأکید بر اینکه راه خروج از مشکلات اقتصادی فقط در کاهش فشارهای خارجی خلاصه نمی شود گفت: تجربه سال های گذشته نشان داده است که حتی در مقاطع کاهش تنش های بین المللی نیز در صورت نبود اصلاحات داخلی، امکان تداوم بدتر شدن پایدار محدود خواهد بود. از این منظر، تغییر در نگرش ها و بازتعریف اولویت های حکمرانی اقتصادی، اهمیت ویژه ای پیدا می کند. از این رو، پیش از اجرای هرگونه برنامه اصلاحی، باید نسبت میان سیاست خارجی، امنیت، تولید و رفاه عمومی همچنان تحت تأثیر نگاه های کوتاه مدت و ملاحظاتی قرار گیرد که جایگاه معیشت مردم را در اولویت قرار نمی دهد، اجرای سیاست های اقتصادی نیز نمی تواند به نتایج مطلوب منجر شود و حتی اقداماتی که با هدف اصلاح ساختارها انجام می شوند، ممکن است فشار بیشتری بر اقشار آسیب پذیر وارد کنند.

پیش شرط حذف مشکلات

او معتقد است: تغییر رویکرد در نظام تصمیم سازی به عنوان یکی از مهم ترین پیش شرط های اصلاح اقتصادی مطرح می شود، چون اقتصاد با ثبات نیازمند حکمرانی کارآمد، سیاست گذاری منسجم و نگاه توسعه محور است و زمانی که تصمیمات اقتصادی در فضایی همراه با نااطمینانی، تغییرات مکرر و نبود هماهنگی میان نهاد های مختلف اتخاذ شود، تولیدکنندگان و سرمایه گذاران امکان سرمایه ریزی بلند مدت نخواهند داشت. افقه با تأکید به نقش محوری دولت در اولویت وارد مرحله پساتفاهم می شود تا بتواند از شرایط کنونی بیشترین بهره را کسب کند.

بانک مرکزی:

تغییر نرخ سود سپرده یا تسهیلات بانکی، مورد تأیید نیست

مطرح شده درباره افزایش یا کاهش نرخ سود سپرده یا تسهیلات بانکی، اعم از افزایش یک باره یا مرحله ای، مورد تأیید بانک مرکزی نیست. بدیهی است هرگونه تصمیم نهایی در این زمینه، از طریق مجاری رسمی بانک مرکزی به اطلاع عموم خواهد رسید.

بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران ضمن قدردانی از اهتمام این رسانه ها به مسائل اقتصادی کشور، بار دیگر تأکید می کند که در شرایط کنونی، مدیریت انتظارات تورمی، حفظ آرامش روانی بازارها و تقویت پیش بینی پذیری اقتصاد، نیازمند اطلاع رسانی دقیق، مسئولانه و مبتنی بر منابع رسمی است. از این رو انتظار می رود از انتشار اخبار و تحلیل های مبتنی بر شنیده ها و اطلاعات تأیید نشده که می تواند موجب شکل گیری انتظارات نادرست در بازارها شود، پرهیز شود. بانک مرکزی همچنان متعهد است تصمیمات خود را بر پایه تحلیل های کارشناسی، داده های اقتصادی و در چارچوب اهداف قانونی خود، از جمله مهار تورم، صیانت از ارزش پول ملی، حفظ ثبات مالی و حمایت از تولید و اشتغال ایجاد؛ و به صورت شفاف به اطلاع افکار عمومی بر این اساس، ارقام و درصد های



در سپرده قانونی، بازبینی ساختار نرخ های سود در این راستا می تواند کمک کند و باید بر همین مبنا در حال حاضر تمامی گزینه ها و سناریوهای سیاستی در بانک مرکزی در دست بررسی دقیق قرار دارد و هرگونه تصمیم گیری در این خصوص صرفاً پس از تکمیل ارزیابی های کارشناسی و طی فرآیندهای قانونی انجام خواهد شد.

بر این اساس، ارقام و درصد های ایجاد شود که بانک مرکزی الزاما در مسیر افزایش یا کاهش نرخ های سود قرار گرفته است. با توجه به تحولات اقتصادی کشور، شرایط بازار پول و روند متغیرهای کلان، ضروری است توازن میان اهدافی نظیر مهار تورم، حفظ ثبات شبکه بانکی، حمایت از رشد اقتصادی و تأمین مالی بخش واقعی اقتصاد، صورت پذیرد. استفاده از ابزارهای مناسب سیاست پولی از جمله کنترل مقداری ترزنامه، تغییر

نکته

نقش خودروهای فرسوده در ناترازی بنزین

کارشناسان معتقدند که اکنون نیازمند افزایش عملکرد برای از رده خارج کردن خودروهای فرسوده و تنوع بخشی به سبد سوخت هستیم، چرا که افزایش تولید انرژی موضوع جدی است که باید مورد توجه قرار بگیرد، ضمن اینکه در کنار آن باید به موضوع بهینه سازی مصرف نیز توجه شود، چرا که در شرایط فعلی چاره ای جز کاهش مصرف سوخت، تنوع بخشی به سبد سوخت و از رده خارج کردن خودروهای فرسوده نیست. خودروهای فرسوده به دلیل مصرف سوخت بسیار بالاتر از خودروهای نو و استاندارد، مصرف روزانه و سالانه بنزین را در کشور به شدت بالا می برند. این موضوع چندین دلیل دارد که فرسودگی موتور، ازنگورهای کیفی یا مسدود شده، پمپ سوخت ضعیف یا فیلتر آلوده، جرقه ضعیف یا مشکلات احتراق از مهمترین آنهاست. اگر این خودروها از چرخه حمل و نقل خارج شوند، روزانه میلیون ها لیتر بنزین مازاد خواهیم داشت. البته عواملی هم باعث شده که خودروهای فرسوده معضل جدی در مصرف بنزین کشور شوند، از جمله مصرف اضافه و وسایل اقتصادی، حجم مصرف روزانه سوخت در کشور، وضعیت اسقاط خودروهای فرسوده و تأثیر آن بر ناترازی، بدسوزی سوخت در خودروهای فرسوده چرا که علاوه بر مصرف بالا، بدسوزی سوخت هم دارند که همین عامل مصرف بی رویه و

ناترازی بنزین را تشدید می کند. طبق اعلام وزارت نفت، اکنون حدود ۴۱ میلیون وسیله نقلیه در کشور وجود دارد که از این میان نزدیک به ۲۲ میلیون دستگاه در رده فرسوده قرار می گیرند، اگر فقط ۱۰ لیتر مصرف مازاد برای هر ۱۰۰ کیلومتر در نظر گرفته شود و میانگین پیمایش سالانه هر خودرو حدود ۱۵ هزار کیلومتر باشد، یک خودروی فرسوده سالانه حدود ۱۵۰۰ لیتر بنزین بیش از یک خودروی استاندارد مصرف می کند. هنگامی که این عدد در جمعیت چند میلیونی خودروهای فرسوده کشور ضرب شود، حجم مصرف اضافی بنزین به ده ها میلیارد لیتر در سال می رسد؛ رقمی که به خوبی نشان می دهد بخش قابل توجهی از ناترازی سوخت کشور به ساختار فرسوده ناگهان حمل و نقل بازمی گردد. علاوه بر این، خودروهای فرسوده باعث بیشتر شدن آلودگی هوای می شوند که در فصل سرد سال با پدیده وارونگی هوا، وضعیت را بدتر می کنند. کارشناسان تأکید دارند که برای حل مشکل خودروهای فرسوده به عنوان عوامل اصلی مصرف بی رویه سوخت و ناترازی بنزین پیشنهاد کرده اند؛ اسقاط

خودروهایی فرسوده مهم ترین و سریع ترین راه کاهش مصرف بی رویه بنزین است. برخی از کارشناسان ناگهان حمل و نقل می گویند که اگر اسقاط خودروهای فرسوده در مدت کوتاه سه برابر شود، مصرف بنزین به شکل قابل توجهی کم شده و مشکل ناترازی تا حد خوبی مدیریت خواهد شد. همچنین ورود و جایگزینی خودروهای جدید، هیبریدی و برقی به جای خودروهای فرسوده و کم کیفیت فعلی، باعث کاهش مصرف سوخت و آلودگی می شود. تسهیل واردات و تولید خودروهای به روز با مصرف بهینه سوخت، در کنار ارتقای فناوری های مربوط به مصرف سوخت هم راه حل های پیشنهادی دیگر از سوی کارشناسان هستند. آموزش و فرهنگ سازی در خصوص مصرف بهینه سوخت، همچنین توسعه حمل و نقل عمومی و کاهش استفاده از خودروهای شخصی در شهرها، باعث کاهش تقاضای سوخت و ناترازی بنزین می شود. در شرایطی که خودروهای فرسوده همواره مقصر اصلی افزایش مصرف بنزین و همچنین آلودگی هوا اعلام می شوند، برخی تحلیلگران معتقدند دولت ها در طول دهه گذشته نسبت به نوسازی خودروهای فرسوده بی توجه بوده اند.

در نتیجه این بی توجهی مصرف سوخت در کشور افزایش یافته است و علاوه بر آن شاهد کاهش ایمنی خودروها و افزایش تلفات ناشی از تصادفات رانندگی نیز بوده ایم. بر این اساس شاید مهمترین راه چاره این موضوع تعویض خودروهای فرسوده با تومبیل های جدید باشد. این موضوع می تواند مصرف سوخت کشور را کاهش دهد و علاوه بر آن تأثیرات مثبتی بر کاهش تلفات حوادث جاده ای و همچنین آلودگی هوا داشته باشد. به موازات تولید بنزین، احداث پالایشگاه های نو و کیفی سازی باید در دستور کار قرار گیرد و در عین حال در زمینه بهینه سازی مصرف انرژی گام های جدی برداریم، از این رو همسو با این هدف طرح هایی در زمینه کیفی سازی و تولید و استفاده از خودروهای هیبریدی با همکاری وزارت صنعت، معدن و تجارت (صمت)، اجرای طرح های توسعه ای در شرکت های پالایشی برای تثبیت ظرفیت تولید بنزین طی سال های اخیر در نظر گرفته شده است. هرچند که بر اساس آمار ارائه شده توسط ستاد نوسازی ناوگان و اسقاط خودروهای فرسوده، روند اسقاط این خودروها طی سال های اخیر روندی صعودی داشته که مقایسه میزان اسقاط خودروهای فرسوده طی سال های اخیر نشانگر افزایش اسقاط خودروها بوده اما همچنان خودروهای فرسوده یکی از عوامل مصرف بی رویه سوخت در کشور باقی مانده اند.