

## علت حذف قیمت ها از استارت آپ های ملکی مشخص شد

بنا بر استدلال تصویب‌کننده‌های دستورالعمل منع انتشار قیمت‌های پیشنهادی در آگهی‌های ملکی استارت‌آپ‌های بازاریابی مسکن، وجود و مشاهده فایل‌های فیک و غیرواقعی در میان آگهی‌ها به دو شکل عمده منجر به برهم‌ریختگی شرایط و نابسامانی قیمتی در بازار مسکن و افزایش تنش‌ها در این زمینه شده بود.

به گزارش پرسون، دغدغه «عرضه فایل‌های پوچ با قیمت های کاذب» در سامانه‌های اینترنتی معاملات مسکن باعث عقیم‌سازی فایل‌های اینترنتی شده است. بررسی‌ها برای رفع این دغدغه نشان می‌دهد: کلید روشنایی بازار مسکن - احیای سامانه‌ها برای خریداران مصرفی - به سه حرکت نیاز دارد.

کلید روشنایی بازار مسکن

الگوی پرکاربردترین استارت‌آپ ملکی جهان نشان می‌دهد می‌توان با سه کلیک به نمایشگر نرخ واقعی مسکن دست یافت.

با کشف دغدغه اصلی مرجع تصویب دستورالعمل حذف قیمت‌های پیشنهادی از آگهی‌های فروش مسکن در استارت‌آپ‌های ملکی، بررسی‌های انجام‌شده بر پایه یک تجربه موفق جهانی در حوزه استارت‌آپ‌های فروش واحدهای مسکونی نشان می‌دهد می‌توان با راهکارهایی نه تنها از ورود فایل‌های غیر واقعی و قیمت‌های کاذب به آگهی‌های ملکی سایت‌های مجازی بازاریابی مسکن جلوگیری کرد، بلکه با ایجاد شرایط رقابتی برای فروشندگان نسبت به اعلام قیمت‌های واقعی و مناسب فروش مسکن از طریق این سامانه‌های مجازی اقدام کرد.

اواسط بهار امسال براساس یک مصوبه قانونی، استارت‌آپ‌های بازاریابی ملکی از درج نرخ پیشنهادی فروش مسکن در آگهی‌های فروش واحدهای مسکونی منع شدند و از آن پس رویه انتشار نرخ پیشنهادی فروش مسکن که پیش از این به‌عنوان مهم‌ترین بخش این آگهی‌ها مورد توجه خریداران و فروشندگان مسکن قرار داشت، متوقف شد. درواقع اعلام نرخ پیشنهادی فروش مسکن در این استارت‌آپ‌ها جزء اصلی آگهی‌های ملکی بود که به آگهی‌های فروش مسکن درج شده در این سایت‌ها معنا و مفهوم می‌داد و آن را از شکل سنتی و تلفنی آگهی‌های غیراستارت‌آپی خارج می‌کرد. در واقع با حذف قیمت‌های پیشنهادی از سامانه‌های مجازی معرفی فایل‌های فروش مسکن، عملاً مهم‌ترین کارایی این استارت‌آپ‌ها که امکان مشاهده و دسترسی سریع وانبوه به تعداد قابل توجهی از فایل‌های فروش مسکن و اطلاع از سطح قیمت‌های پیشنهادی و امکان مقایسه بین فایل‌های مختلف برای انتخاب مناسب‌ترین فایل خرید ملک از سوی خریداران بود، از بین رفت.

استدلال مصوبه منع درج قیمت

تصویب‌کننده‌های دستورالعمل منع انتشار قیمت‌های پیشنهادی در آگهی‌های ملکی استارت‌آپ‌های بازاریابی مسکن با یک استدلال عمده اقدام به صدور دستور منع درج قیمت‌های پیشنهادی در استارت‌آپ‌های ملکی کردند. بنا بر استدلال آنها وجود و مشاهده فایل‌های فیک و غیرواقعی در میان آگهی‌های استارت‌آپ‌های ملکی به دو شکل عمده منجر به برهم‌ریختگی شرایط و نابسامانی قیمتی در بازار مسکن و افزایش تنش‌ها در این زمینه شده بود که اقدام صورت‌گرفته در این زمینه نیز به منظور برطرف کردن این نابسامانی‌ها انجام شده است.

به استدلال آنها از اواخر سال گذشته و همچنین اوایل امسال در میان فایل‌های فروش مسکن استارت‌آپ‌های ملکی، آگهی‌هایی مشاهده شد که یا غیرواقعی بودند و اصلاً ملکی در کار نبود و آگهی‌دهنده‌ها تنها با هدف جا انداختن قیمت‌های بالا در بازار و ایجاد نابسامانی قیمتی اقدام به انتشار آنها کرده بودند یا این آگهی‌ها مربوط به واحدهای مسکونی بود که فروشندگان آنها اقدام به تعیین قیمت‌های غیرواقعی برای فروش با نرخ بالا و ایجاد آشفته‌گی قیمتی در بازار با هدف کسب سودهای کلان از بازار فروش مسکن می‌کردند. به همین دلیل و با همین استدلال در نیمه بهار امسال دستور منع انتشار قیمت‌های پیشنهادی فروش مسکن در استارت‌آپ‌های ملکی صادر شد.

با این اقدام، چراغ راهنما یا صفحه نمایش بازار مسکن از کار افتاد. این چراغ راهنما پیش از این امکان رصد قیمت‌های پیشنهادی نه تنها برای متقاضیان خرید مسکن بلکه برای فروشندگان از بابت اطلاع از سطح قیمت‌ها و ایجاد مقایسه بین فایل‌ها را فراهم می‌کرد و باعث می‌شد نه تنها متقاضیان خرید مسکن در مدت زمان کوتاهی فایل‌های مناسب مورد نظر خود را از میان انبوه فایل‌های عرضه شده به بازار مسکن انتخاب و برای بازدید هماهنگی‌های لازم را انجام دهند، بلکه بسیاری از فروشندگان نیز از این طریق اقدام به تعیین نرخ در یک فضای رقابتی می‌کردند و برای رسیدن به هدف خود که فروش در موعد زمانی کوتاه‌تر است در یک فضای رقابتی اقدام به تعیین نرخ مناسب برای فروش می‌کردند.

هر چند در این میان وجود برخی فایل‌ها با قیمت‌های غیرواقعی را نمی‌توان انکار کرد و دغدغه مرجع وضع مصوبه منع انتشار نرخ پیشنهادی در استارت‌آپ‌های ملکی از یک زاویه دغدغه‌ای مهم محسوب می‌شود و بعضاً در استارت‌آپ‌های ملکی مشاهده شده است؛ اما از سوی دیگر اعلام قیمت‌های پیشنهادی فروش مسکن در سال‌های اخیر مهم‌ترین کمکی بود که این سامانه‌های مجازی بازاریابی مسکن به خریداران مسکن می‌کردند. اعلام قیمت‌های پیشنهادی از یک زاویه دیگر اتفاقاً نوعی بازدارندگی خودکار برای فروشندگان مسکن از بابت تعیین قیمت‌های پیشنهادی غیرواقعی و کاذب ایجاد می‌کرد؛ چراکه خریداران به واسطه دسترسی به انبوه فایل‌های فروش مسکن در مدت زمان کمتر و بدون مراجعه حضوری یا نیاز به تماس تلفنی برای دریافت اطلاعات قیمتی فایل‌ها، امکان مقایسه قیمتی فایل‌های مختلف را داشتند و از این رو فایل‌های غیرواقعی یا با سطح قیمت‌های پیشنهادی نجومی و کاذب در نهایت فاقد مشتری باقی می‌ماند و مورد توجه خریداران واقع نمی‌شد و از دایره انتخاب آنها خارج می‌شد.

اما در شرایط فعلی با حذف این امکان از استارت‌آپ‌های ملکی عملاً صفحه نمایش بازار مسکن از جلوی دید متقاضیان خرید واحدهای مسکونی و حتی فروشندگان مسکن خارج شده و کارکرد استارت‌آپ‌ها نیز مختل شده است. استارت‌آپ‌های ملکی به واسطه ایجاد امکان دسترسی متقاضیان خرید و فروش مسکن به انبوه فایل‌های فروش مسکن با اعلام سطح قیمت‌های پیشنهادی برای خرید و فروش، عملاً بازاریابی ملکی را یک پله مدرن‌تر کرده بودند و بازاریابی ملکی را از شکل سنتی به روشی مدرن تبدیل کرده بودند، اما با حذف قیمت‌های پیشنهادی از این سامانه‌های مجازی، اگر چه استارت‌آپ‌های ملکی کماکان به فعالیت خود ادامه می‌دهند، اما ماهیت فعالیت آنها در عمل به شکلی سنتی و تلفنی تغییر کرده است و امکان مقایسه سطح قیمت‌ها با دسترسی مستقیم به قیمت‌های پیشنهادی اعلام‌شده، وجود ندارد.

انتشار نرخ اثر منفی دارد؟

این در حالی است که برخی کارشناسان بازار مسکن معتقدند خاموش شدن صفحه نمایش بازار مسکن از یک زاویه امکان تعیین قیمت‌های نامتعارف را در بازار معاملات مسکن افزایش داده است؛ چراکه امکان مقایسه سطح قیمت‌ها در تعداد زیادی از فایل‌ها در کوتاه‌مدت و در زمان کم وجود ندارد و خریداران از چنین امکانی محروم شده‌اند.

این گروه از کارشناسان می‌گویند در حالی که تصویب‌کنندگان دستورالعمل منع انتشار قیمت‌های پیشنهادی در استارت‌آپ‌های ملکی با حسن نیت و برای جلوگیری از تاثیرگذاری منفی درج قیمت‌ها در فایل‌های فروش مسکن اقدام به تصویب چنین مصوبه‌ای کرده‌اند، اما اساساً آنچه درست است اینکه امکان چنین تاثیرگذاری منفی به واسطه اعلام قیمت‌های پیشنهادی در این سامانه‌های مجازی بازاریابی ملکی وجود ندارد؛ چرا که به دلیل وجود امکان مقایسه سطح قیمت‌ها برای خریداران در هر منطقه و محله به واسطه کثرت فایل‌های پیشنهادی که در آنها قیمت‌های مدنظر فروشندگان درج شده است عملاً آن دسته از فایل‌های غیرواقعی یا فایل‌هایی که به رغم واقعی بودن، فروشندگان اقدام به تعیین نرخ نامتعارف فروش برای آنها کرده است از سوی خریدار بلافاصله به عنوان فایل مشکل‌دار و کاذب شناسایی و از دایره انتخاب و رصد خریداران در همان مراحل اولیه کنار گذاشته می‌شود. در واقع خود خریدار امکان تشخیص تقلبی بودن فایل‌ها را دارد. در واقع یکی از مهم‌ترین کارکردها و مکانیزم‌های استارت‌آپ‌های ملکی حذف‌کنندگی خودکار فایل‌های پوچ است.

با این حال و پس از کار افتادن صفحه نمایش بازار مسکن، در نیمه تابستان هم، چراغ راهنمای بازار مسکن خاموش شد. وزارت راه و شهرسازی که هر ماه اقدام به اعلام تحولات نرخ مسکن می‌کرد از مردادماه اعلام قیمت‌های قطعی فروش مسکن را متوقف کرد. استدلال سیاست‌گذار بخش مسکن نیز در راستای همان استدلال مطرح‌شده از سوی تصویب‌کنندگان دستور منع توقف انتشار قیمت‌های پیشنهادی در استارت‌آپ‌های ملکی بود.

سیاست‌گذار بخش مسکن با اعلام اینکه در شرایط فعلی اعلام سطح قیمت‌های فروش مسکن و ارائه آمار قیمتی بازار معاملات املاک منجر به تشدید روند رشد نرخ در این بازار می‌شود، روند انتشار ماهانه آمار رسمی این حوزه را متوقف کرد و با این اقدام و در ادامه از کار افتادن صفحه نمایش بازار مسکن (توقف اعلام قیمت‌های پیشنهادی در استارت‌آپ‌های ملکی)، چراغ راهنمای بازار مسکن (اعلام قیمت‌های قطعی فروش مسکن) نیز خاموش شد.

بررسی‌ها نشان می‌دهد این دو اقدام صورت گرفته که با نیت کنترل روند رشد نرخ مسکن انجام شد عملاً در بازار نتیجه معکوس داشته است؛ چرا که در نبود تابلو و چراغ راهنمای نرخ در بازار مسکن امکان تعیین و اعلام قیمت‌های پیشنهادی کاذب و تثبیت آن در بازار افزایش یافته است چون اساساً امکان مقایسه قیمت‌ها برای خریداران فراهم نیست. در واقع هم‌اکنون و در نبود چراغ راهنمای بازار مسکن، امکان مانور برای برهم‌زنندگان نظم قیمتی بازار مسکن افزایش یافته است و خریداران نیز به مرجع رسمی نرخ برای سنجش و ارزیابی و اطلاع از صحت و سقم مشخصات قیمتی فایل‌ها دسترسی ندارند.

در چنین شرایطی امکان افزایش تعداد فایل‌های تقلبی و پوچ نیز زیاد می‌شود. در واقع، آنچه در واقعیت اتفاق افتاد مغایر با نیت سیاست‌گذار بخش مسکن برای ایجاد مانع در مسیر برهم‌زنندگان نظم قیمتی بازار مسکن است. بررسی‌های انجام شده و همچنین تجارب موفق جهانی در این زمینه نشان می‌دهد در برابر استدلال تصویب‌کنندگان و تصمیم‌گیرندگان منع انتشار قیمت‌های پیشنهادی و اعلام آمار رسمی از نرخ مسکن، یک واقعیت نامرئی درون استارت‌آپ‌های ملکی نهفته است که اگر از سوی سیاست‌گذار بخش مسکن مورد توجه واقع شود دغدغه‌های موجود از بابت مانور افراد منفعت‌طلب و اعلام‌کنندگان قیمت‌های کاذب و نجومی در بازار ملک نیز از بین می‌رود. در واقع می‌توان با تکیه بر تجربیات موفق جهانی در این زمینه از روش‌هایی استفاده کرد که نه تنها خریداران و فروشندگان مسکن به قیمت‌های پیشنهادی دسترسی داشته باشند و امکان مقایسه سطح قیمت‌های فروش مسکن برای انتخاب گزینه مناسب‌تر برای آنها فراهم باشد بلکه دغدغه سیاست‌گذار بخش مسکن از بابت فعالیت‌های مخرب سودجویان ملکی نیز برطرف شود.

علاوه بر آنچه از بابت قابلیت استارت‌آپ‌ها در حذف خودکار قیمت‌ها و آگهی‌های کاذب به واسطه امکان مقایسه تعداد زیادی از فایل‌های فروش مسکن از سوی خریداران گفته شد حتی اگر یک درصد امکان فریب‌خوردگی متقاضیان خرید مسکن و تهدید بازار با قیمت‌های غیرواقعی وجود داشته باشد می‌توان با سه کلیک در این استارت‌آپ‌ها، بدون اینکه به‌طور کل از انتشار نرخ در همه فایل‌ها جلوگیری کرد، می‌توان از ورود فایل‌های فیک و غیرواقعی به این سامانه‌های مجازی جلوگیری و آنها را حذف کرد.

در واقع با سه کلیک می‌توان هم کارکرد اصلی استارت‌آپ‌های ملکی را احیا کرد و هم مسیر ورود فایل‌های غیرواقعی و کاذب را به این سامانه‌ها مسدود کرد. کلیک اول مربوط به الزام آگهی‌ها از بابت ارائه مستندات حقوقی ملک همچون سند یا مبایعه‌نامه فروش در زمان انتشار آگهی است. در واقع هر فروشنده‌ای که قصد انتشار آگهی فروش مسکن دارد باید مستندات حقوقی ملک خود را در اختیار این استارت‌آپ‌ها قرار دهد که متقاضیان با یک کلیک امکان مشاهده آن را داشته باشند. از آنجا که مکانیزم فعالیت استارت‌آپ‌های ملکی رسمی است و برای فعالیت دارای مجوزهای قانونی هستند می‌توان از طریق در نظر گرفتن تدابیر امنیتی و حقوقی به گونه‌ای عمل کرد که امکان سوءاستفاده از تصاویر اسناد ملکی واحدهای مسکونی از بین برود و فروشنده‌ها از این بابت نگرانی نداشته باشند. به‌عنوان مثال می‌توان با استفاده از کد ملی افراد نسبت به احراز مالکیت آنها اقدام کرد. در صورت وجود نگرانی از امکان سوءاستفاده از اسناد ملکی می‌توان با استفاده از کد ملی و اتصال به سامانه‌های ثبتی، اطلاعات ثبتی و حقوقی و همچنین مالکیتی واحدهای مسکونی را رصد کرد.

با دومین کلیک در استارت‌آپ‌های ملکی باید امکان مشاهده آدرس و موقعیت دقیق (لوکیشن) ملکی که برای فروش فایل شده است فراهم شود. در واقع آدرس و لوکیشن فایل فروش ملک باید به‌طور دقیق مشخص باشد در چنین شرایطی امکان معرفی فایل‌های فیک و غیرواقعی از سوی سودجویان و برهم‌زنندگان نظم قیمتی بازار از بین می‌رود.

تجهیز استارت‌آپ‌ها به قابلیت تخمین و برآورد نرخ از بابت تشخیص متعارف یا نامتعارف بودن سطح قیمت‌ها اقدام دیگری است که باید در این زمینه در استارت‌آپ‌ها انجام شود تا با کلیک سوم، خریداران بتوانند اطلاعات کاملی از فایل‌های فروش مسکن به‌دست آورند و از سوی دیگر امکان هرگونه قیمت‌گذاری غیرواقعی و کاذب و ورود فایل‌های فیک با هدف سودجویی و برهم‌زدن نظم قیمتی بازار مسدود شود.

در واقع در استارت‌آپ‌های ملکی باید تدابیری اندیشیده و سازوکاری طراحی شود که از یکسو قیمت‌های پیشنهادی آپارتمان‌های مسکونی که در نواحی اطراف فایل شده‌اند و برای فروش به بازار عرضه شده‌اند برای خریداران قابل رویت باشد. از سوی دیگر، امکان رصد نرخ آپارتمان‌های فروش رفته در همان محله و محدوده و همچنین روند تغییرات قیمتی یک‌ماه و یک‌سال گذشته آپارتمان‌های مشابه یا همان آپارتمان در همان محله روی نمودار فراهم شود.

این سه مرحله یا این کلیک باید به صورت همزمان برای خریداران امکان استفاده داشته باشند و همزمان خریداران بتوانند با این سه کلیک به صورت پشت سر هم از صحت اطلاعات قیمتی وسایر مشخصات فایل مورد مشاهده و معرفی شده اطمینان حاصل کنند.

«زیلو»، نمونه موفق جهانی

در یک نمونه موفق جهانی می‌توان به استارت‌آپ زیلو (ZILLOW) اشاره کرد. زیلو یکی از پرکاربردترین استارت‌آپ‌های ملکی است. نحوه کار در این استارت‌آپ نشان می‌دهد باید سه کلیک روی هر کدام از فایل‌های معرفی شده برای فروش مسکن زده شود تا مشخصات کامل ملک در اختیار خریدار قرار بگیرد. محیط این استارت‌آپ به گونه‌ای طراحی شده است که خریداران با چند کلیک روی هر فایل از واقعی بودن آن اطمینان حاصل می‌کنند و امکان رصد تمام ویژگی‌های قیمتی و غیرقیمتی واحدهای مسکونی معرفی شده به بازار را به دست می‌آورند.

زیلو در عین حال یک عملکرد یا قابلیت تکمیلی برای خریداران مسکن آمریکا نیز ایجاد کرده است. در این استارت‌آپ ملکی که پرکاربردترین سامانه مجازی معرفی واحدهای مسکونی برای فروش در امریکاست در قالب یک نمودار نوعی شاخص نرخ مسکن به صورت لحظه‌ای و روزانه از میانگین نرخ مسکن بازار مسکن آمریکا در ایالت‌های مختلف برای خریداران، فعالان بازار مسکن و کارشناسان، قابل دسترس است. در واقع این استارت‌آپ علاوه بر آنکه امکان دسترسی خریداران مسکن به فایل‌های فروش مسکن در ایالت‌های مختلف آمریکا و رصد سطح قیمت‌ها را برای آنها فراهم می‌کند به عنوان یک مرجع جامع قیمتی تحولات لحظه‌ای، روزانه و... نرخ مسکن را در اختیار فعالان بازار مسکن و سایرین قرار داده و گزارش می‌دهد.

از سوی دیگر این استارت‌آپ ملکی که برای کاربران در سایر کشورها نیز در دسترس است به سامانه‌های مالیاتی ایالات متحده آمریکا و شبکه بانکی این کشور متصل است و مشخصات مالیاتی و بانکی این واحدهای مسکونی از بابت مالیات‌های پرداخت شده و همچنین وام‌های دریافت شده را به متقاضیان نشان می‌دهد. تمام این اطلاعات به صورت شفاف در این استارت‌آپ در دسترس عموم قرار دارد. این در حالی است که در غیاب صفحه نمایش بازار مسکن حتی در صورت توقف رشد نرخ مسکن، بسیاری از متقاضیان به واسطه عدم دسترسی به اطلاعات قیمتی فایل‌های فروش ملک، از این موضوع مطلع نمی‌شوند.

منبع: دنیای اقتصاد