



۹ شگرد فروشنده‌های مساله‌دار شناسایی شد

فیک‌فروشی در بازار آنلاین ملک

فیک فروشی در استارت‌آپ‌های ملکی



مشکل‌دار و غیرواقعی) را وارد استارت‌آپ‌ها کرده‌اند.رفتارشناسی صاحبان فایل‌های ماسک‌دار یا فایل‌های مشکل‌دار(فایل‌های فیک) دراستارت‌آپ‌های ملکی نشان می‌دهد این افراد عمدتا اقدام به انتشار فایل‌هایی می‌کنند که اطلاعات املاک و واحدهای مسکونی عرضه شده در قالب آن فایل صحت ندارد و گمراه‌کننده است. طی ماه‌های اخیر به خصوص با افزایش عمق رکود در بازار معاملات مسکن، هم‌زمان با کاهش خریدار در بازار و کمیاب شدن فایل‌های ارزان‌قیمت، برخی از فعالان بازار ملک در نقش صاحبان فایل اقدام به انتشار آگهی‌هایی درباره شرایط ملک عرضه شده به بازار برای فروش کرده‌اند. در میان این آگهی‌ها، فایل‌هایی دیده می‌شود که صاحبان آنها اقدام به انتشار اطلاعات غیرواقعی و گمراه‌کننده می‌کنند و وقت و انرژی بسیار زیادی را از متقاضیان خرید مسکن به هدر می‌دهند. این اقدام در وهله اول منجر به آسیب و تهدید مزیت طلایی استارت‌آپ‌های ملکی می‌شود؛ چرا که اعتبار این سامانه‌ها را در میان متقاضیان به خصوص خریداران خدشه‌دار می‌کند. صاحبان فایل‌های ماسک‌دار یا همان فایل‌های فیک و مشکل‌دار حداقل با ۹ شگرد اقدام به انتشار آگهی‌های غیرواقعی در استارت‌آپ‌های ملکی می‌کنند تا از این طریق به اهداف خود از این اقدام که در ادامه به آن اشاره خواهد شد دست یابند. تمام این شگردها و اهداف طراحی شده از سوی این گروه از صاحبان فایل، در راستای دستیابی منتشر کنندگان آنها به منافع حداکثری در شرایط رکود بازار ملک به کار گرفته می‌شود.

■ مشخصات فایل‌های غیرواقعی

به گزارش «دنیای اقتصاد»، یکی از مهم‌ترین شگردها یا مشخصات فایل‌های غیرواقعی و ماسک‌دار آن است که اساسا برخی از این فایل‌ها وجود خارجی ندارند. یعنی از اساس فیک هستند و هیچ واحدی با مشخصات ذکر شده در متن آگهی وجود خارجی نداشته و به بازار هم عرضه نشده است. دومین شگرد این گروه از صاحبان فایل‌های فیک این است که این افراد اقدام به انتشار فایل‌هایی می‌کنند که ملک آن در محله ضعیف مجاور محله مناسب یا محله برند واقع شده و به اسم محله دیگر (برند) عرضه شده است. در واقع این گروه از عرضه‌کنندگان، در اعلام مشخصات ملکی که برای فروش عرضه شده است به جای اعلام نام محله اصلی که نام‌غوب‌تر از محله مجاور است اقدام به اعلام نام محله مرغوب‌تر مجاور به عنوان محل قرارگیری ملک عرضه شده می‌کنند. متقاضی پس از مراجعه برای بازدید از این فایل تازه متوجه می‌شود که ملک در محله نام‌غوب قرار گرفته است.

این موضوع اعتماد وی به این استارت‌آپ‌ها را خدشه‌دار می‌کند. در برخی موارد و به عنوان شگرد سوم مشاهده شده است که فایلی که در شهر ضعیف یا ارزان است، به اسم فایل واقع در شهر مجاور که در بورس بازار املاک قرار دارد، عرضه می‌شود. به عنوان مثال، برخی از فایل‌های عرضه شده در مناطق حومه‌ای به اسم فایل فروش مسکن در شهر مادر عرضه می‌شود که چون سطح قیمت فایل در مقایسه با قیمت فایل مشابه در شهر مادر به مراتب پایین‌تر است، متقاضیان برای بازدید از آن به قصد خرید ترغیب شده و پس از تماس با صاحب فایل، برای بازدید از آن اعلام تمایل می‌کنند. اما به محض دریافت آدرس یا مراجعه به محل اعلام شده به واقعیت ماجرا و محل واقعی ملک عرضه شده پی می‌برند.

ادعای غیرواقعی از سوی صاحبان برخی فایل‌ها مبنی بر آمادگی آنها برای فروش مسکن در شرایطی که واقعا قصد فروش نداشته و تنها به دنبال رصد شرایط بازار و کشف بالاترین قیمت برای ملک خود هستند چهارمین شگرد صاحبان فایل‌های فیک، غیرواقعی و ماسک‌دار است. برخی از صاحبان املاک بدون آنکه قصد فروش داشته باشند تنها با انگیزه ارزیابی بازار و سطح قیمت واحد خود اقدام به فایل کردن آنها در استارت‌آپ‌ها می‌کنند. این گروه از افراد عملا وقت، انرژی و اعتماد خریداران به سامانه‌های مجازی بازاریابی ملکی آنلاین را هدر داده و زیر سوال می‌برند. فایل‌هایی که با قالب آپارتمان بدون مشکل، در استارت‌آپ‌ها به متقاضیان خرید مسکن عرضه می‌شوند، پنجمین گروه از فایل‌های ماسک‌دار هستند. صاحبان این فایل‌ها با این شگرد اقدام به عرضه واحدهایی به بازار می‌کنند که به رغم مشکل‌دار بودن در ظاهر، به عنوان فایل بدون مشکل به متقاضی عرضه می‌شوند. این گروه از فایل‌ها جزو فایل‌های خطرناک نیز هستند چون ممکن است متقاضی قبل از خرید واحد متوجه مشکلات آن نشده و اقدام به خرید کند و بعد از خرید متوجه مشکلات واحدی که خریداری کرده است بشود.

■ فایل نامطلوب در نقش فایل مطلوب

شگرد ششمی که از سوی این گروه از صاحبان فایل در استارت‌آپ‌های ملکی به کار گرفته می‌شود مربوط است به فایل‌هایی که با قیمت و مشخصات مطلوب خریدار عرضه می‌شود، اما عملا این گونه نیست. در بسیاری از موارد امکانات و تجهیزاتی در فایل‌ها برای واحد مورد نظر ذکر می‌شود که این امکانات یا از اساس وجود ندارد یا ناقص است. فایل کردن یک ملک، با چند قیمت و همچنین یک ملک با امکانات متناقض در

اجاره‌داری حرفه‌ای به داد مستاجران می‌رسد؟

معاون وزیر راه و شهرسازی: در قانون اجاره‌داری حرفه‌ای، دولت به عنوان تسهیلات‌دهنده و تامین‌کننده زمین، قیمت ثابت برای واحدهای اجاره‌ای تعیین می‌کند و زمان اجاره از یک سال به ۳ تا ۵ سال افزایش می‌یابد. طرح اجاره‌داری حرفه‌ای که در آن ساخت خانه‌های استیجاری با حمایت ۱۰۰ درصدی دولت از سازندگان آغاز خواهد شد، هم اکنون در کمیسیون‌های تخصصی دولت مراحل نهایی خود را طی می‌کند. / ایرنا

tahlilemaskan@

کارنامه بازار مسکن در هفت فاز



◆ گروه خبری //

تشخیص «فاز کنونی» بازار مسکن بدون بررسی روند گذشته، غیرممکن است. معاملات مسکن تهران از سال ۹۳ تاکنون ۷ فاز را پشت سر گذاشت که بهترین آن برای خریداران مصرفی، به دو علت سال ۹۶ بود. فاز فعلی را می‌توان «پساجهش شکننده» عنوان کرد چون هم تورم ملکی، نوسانی است و هم بنض معاملات، طی ۷ ماه اول امسال، تورم مسکن و خریدها کمتر از پارسال بود.

نوسان تورم مسکن از ابتدای امسال تاکنون از یکسو و رفت و برگشت بنض معاملات مسکن به زیر و روی کف رکود سبب شده بازیگران بازار مسکن در تشخیص فاز کنونی بازار و پیش‌بینی آینده ناتوان باشند. در یک نگاه کلی اولین چیزی که درباره وضعیت بازار مسکن ۱۴۰۰ از ابتدای امسال تاکنون قابل ذکر به نظر می‌رسد این است که امسال میزان تورم مسکن بسیار اندک و حجم معاملات نیز ناچیز است. اما با نگاه دقیق‌تر به تغییرات تورم مسکن و بنض معاملات در ۷ ماه نخست امسال (ابتدای فروردین تا انتهای بهرمه‌ماه) که گزارش‌های رسمی آن منتشر شده است، مشخص می‌شود وضعیت قیمت مسکن در این مدت یک روند ثابت را طی نکرده است؛ به این معنا که در برخی از ماه‌ها روند تغییرات قیمت اسمی مسکن کاهشی بوده اما در برخی ماه‌ها قیمت‌ها با افزایش جزئی همراه بوده یا ثابت مانده است. نکته قابل توجه این است که این میزان نوسان تورم مسکن در هیچ یک از ماه‌های سه سال گذشته که بازار مسکن دچار ابررکود بوده، سابقه نداشته است. در سال‌های رکودی اخیر عموما همراه قیمت‌ها مسیر افزایشی را ادامه می‌داد و تنها در اواخر سال ۹۹ به دنبال کاهش ریسک متغیر غیراقتصادی ناشی از انتخاب جو بایدن به عنوان رئیس‌جمهور آمریکا در انتخابات این کشور توانست روند تورم مسکن را به‌طور موقت در همان مقطع دچار سکنه کند. اما رویه تغییرات قیمتی در سال ۱۴۰۰ از همان ابتدای سال تاکنون بالا و پایین داشته و یک روند ثابت طی نشده است. از سوی دیگر طی ۷ ماه نخست امسال بنض معاملات مسکن نیز مانند نرخ تورم ماهانه در نوسان بوده است؛ کما اینکه حجم معاملات ماهانه مسکن در تهران در برخی از ماه‌های اخیر به زیر کف رکودی (حداقل معاملات مورد انتظار در شرایط رکود) سقوط کرده و در برخی ماه‌ها با قدری افزایش به بالای کف رکودی رسیده است. این وضعیت قدرت تشخیص فاز بازار مسکن را از بازیگران این بازار سلب کرده است و آنها نمی‌توانند به سادگی به این موضوع پی ببرند که اکنون حال و روز بازار مسکن چگونه است و در ماه‌های آینده تغییرات بازار چه جهتی خواهد داشت. /دنیای اقتصاد

قیمت خانه‌های زیر ۱۰۰متر در بندرعباس

◆ صبح ساحل // مصطفی دولخانی:

واحدهای آپارتمانی زیر ۱۰۰متری در بندرعباس جزیر تقاضا ترین ها هستند، باتوجه به رکود شدید حاکم بر بازار خرید و فروش مسکن، واحدهایی که مطابقت بیشتری با بودجه ی خانوار دارند از محبوبیتی بیشتری برخوردار هستند.

در جدول زیر قیمت پیشنهادی این دست املاک در برخی محلات شهر بندرعباس آمده است.

محلّه	عمر بنا (سال)	متراژ (مترمربع)	قیمت به تومان
خیابان طلوع	۲	۱۰۰	۱/۴۰۰/۰۰۰/۰۰۰
کوی نیایش	۷	۹۵	۹۰۰/۰۰۰/۰۰۰
امیرآباد	۱۲	۱۰۰	۷۵۰/۰۰۰/۰۰۰
پشت پمپ بنزین بلال	۳	۹۶	۱/۱۰۰/۰۰۰/۰۰۰
باغ منیر	۱۲	۸۵	۶۰۰/۰۰۰/۰۰۰
خیابان حکمت	۸۰	۸۶	۹۳۰/۰۰۰/۰۰۰
خیابان سمدو	۱	۹۰	۹۵۰/۰۰۰/۰۰۰
چهارراه فاطمیه	۴	۱۰۰	۱/۲۵۰/۰۰۰/۰۰۰
آزادگان	۴	۱۰۰	۱/۲۵۰/۰۰۰/۰۰۰
فروزان	۶	۸۴	۹۴۰/۰۰۰/۰۰۰
شهرک نوبت	۸	۸۳	۷۵۰/۰۰۰/۰۰۰
آزادشهر	۷	۱۰۰	۹۵۰/۰۰۰/۰۰۰
شهرک امام رضا	۱۳	۹۰	۸۲۰/۰۰۰/۰۰۰

بنض بازار

بنض بازار