

دخل و خرج

شنبه ۱۳ بهمن ۱۳۹۷ - شماره ۵



وضعیت بازار رهن کامل در تهران

بسیاری از مشاوران املاک معتقدند در تهران اگر چه بازار نقل و انتقالات ملکی در تابستان داغ‌تر است، اما در تمام فصول دیگر نیز حجم قابل قبولی از عرضه و تقاضا وجود دارد. با این حال همین مقدار اندک کاهش تقاضا در بازار اجاره سبب شده بر تعداد آپارتمان‌های عرضه شده به‌صورت رهن کامل که مطلوب مستاجران است، افزوده شود.

بر خلاف سال گذشته که به دنبال افزایش کاهش نرخ سود بانکی، آپارتمان برای رهن کامل به کالایی نایاب در بازار مسکن تبدیل شده بود، امسال با توجه به اینکه مصوبه نرخ‌های بانک مرکزی همچون سال گذشته سفت و سخت اجرا نمی‌شود و از طرفی مختصات بازار مسکن دستخوش تغییرات اساسی نسبت به سال گذشته شده

نگاهی به

فرمول

املاکی‌ها

حق کمیسیون مشاور ان املاک چقدر است؟

محدثه انبیائی روزنامهنگار	

توسط برخی از مشاوران املاک سبب بروز مشکل می‌شود. علت می تواند عدم آشنایی کافی مردم از تعرفه ها و ضعف در قانون گذاری باشد.. از همین‌رو در در این گزارش از دخل و خرج بر آنیم تا به بررسی سازوکار کمیسیون مشاوران املاک برای آگاهی بیشتر عموم مردم در این زمینه بپردازیم. تا مهرماه سال ۹۷ حق کمیسیون مشاورین املاک توسط خودشان مشخص می‌شد ولی بعد از آن با تصویب وزارت صنعت، معدن و تجارت به صورت یک قانون در آمد. در ادامه قانون محاسبه حق کمیسیون املاک در تهران را بیان می کنیم.



وضعیت بازار رهن کامل در تهران

بسیاری از مشاوران املاک معتقدند در تهران اگر چه بازار نقل و انتقالات ملکی در تابستان داغ‌تر است، اما در تمام فصول دیگر نیز حجم قابل قبولی از عرضه و تقاضا وجود دارد. با این حال همین مقدار اندک کاهش تقاضا در بازار اجاره سبب شده بر تعداد آپارتمان‌های عرضه شده به‌صورت رهن کامل که مطلوب مستاجران است، افزوده شود.

بر خلاف سال گذشته که به دنبال افزایش کاهش نرخ سود بانکی، آپارتمان برای رهن کامل به کالایی نایاب در بازار مسکن تبدیل شده بود، امسال با توجه به اینکه مصوبه نرخ‌های بانک مرکزی همچون سال گذشته سفت و سخت اجرا نمی‌شود و از طرفی مختصات بازار مسکن دستخوش تغییرات اساسی نسبت به سال گذشته شده

- فرمول محاسبه حق کمیسیون املاک در موارد خرید و فروش املاک**

ارزش ملک تا سقف ۵۰۰ میلیون تومان؛ ۵۰درصد از هر دو طرف معامله

ارزش ملک بیش از ۵۰۰ میلیون تومان؛ ۵۰درصد + مازاد آن ۲۵درصد به عنوان حق کمیسیون از فروشنده و خریدار به حق کمیسیون محاسبه شده
مالیات بر ارزش افزوده نیز تعلق می‌گیرد که معادل ۰٫۹ است.

- فرمول محاسبه حق کمیسیون املاک در موارد رهن**

برای محاسبه حق کمیسیون موارد رهن، مبلغ رهن را به اجاره تبدیل می‌کنند. هر یک میلیون تومان رهن در عدد ۳۰ ضرب می‌شود. ۲۵ درصد نتیجه حاصل شده به اضافه ۹ درصد مالیات مبلغ رداختی برای کمیسیون املاک است.

- فرمول محاسبه حق کمیسیون املاک در موارد اجاره**

۲۵درصد از مبلغ اجاره بهای ماهیانه

- فرمول محاسبه حق کمیسیون املاک در موارد رهن و اجاره**

در ابتدا مبلغ رهن را به اجاره تبدیل و سپس با مبلغ اجاره جمع می‌زنیم؛ ۲۵ درصد عدد به دست آمده به اضافه ۹ درصد مالیات آن مبلغ حق کمیسیون پرداختی است.

هر چند تخلقاتی در رعایت موارد فوق توسط برخی از مشاوران املاک در تهران نیز وجود دارد، اما مردم با آگاهی از نحوه محاسبه حق کمیسیون می توانند به این تخلفات پایان دهند. متأسفانه چنین سازوکاری در مشهد کاربرد ندارد و چالش عدم رعایت حق کمیسیون مصوب در این شهر عمیق تر است، اگر به تازگی در مشهد معامله مسکن انجام داده باشید، حتما به هنگام پرداخت کمیسیون بنگاه دچار تردید شده اید که بالاخره نرخ واقعی کمیسیون املاک چقدر است؟ بر اساس گزارش های میدانی در شهر مشهد متوجه شدیم مشاور املاک‌ها نرخ های متفاوتی برای کمیسیون خود دارند. هنگامی که از مشتریان معاملات مسکن نرخ کمیسیون پرداختی شان را جویا می شویم، مقادیر متفاوتی اعلام می‌کنند. خانم کریمی که به تازگی ملکی را فروخته است در پاسخ به این سوال که برای فروش منزل‌تان چقدر کمیسیون پرداختید؟ می‌گوید: ۱ درصد به اضافه اینکه بنگاه دار پیشنهاد داد خانه ما را ۵۰ میلیون تومان گران‌تر بفروشد و بعد ۲۵ میلیون تومان از آن را علاوه بر حق کمیسیون خود بردارد. آقای طاهری که قصد خرید منزل دارد می‌گوید: برای خرید خانه به یکی از بنگاه‌های املاک مراجعه کردم. خانه‌ای را به من نشان داد که آن را پسندیدم و درخواست تعیین‌قرار با صاحبخانه برای خرید کردم. در همین فاصله به چند مشاور املاک دیگر در همان حوالی مراجعه کردم تا شاید مورد بهتری پیدا کنم. در کمال تعجب یکی از بنگاه‌ها همان خانه را با قیمت ۲۰ میلیون تومان کمتر به من نشان داد. بعدا متوجه شدم صاحبخانه با مشاور املاک قبلی به توافق رسیده است که هر چقدر خانه را گران‌تر معامله کرد درصدی را به عنوان کمیسیون خود بردارد، البته به جز کمیسیون قانونی که از هر دو طرف دریافت می‌کند. مظه‌ری که در حال سفارش فروش ملک خود به چند مشاور املاک است، می‌گوید: گویا متأسفانه نرخ مصوبی برای کمیسیون املاک وجود ندارد، یک نفر می‌گوید: نیم درصد، دیگری ۱ درصد و آن یکی ۲ درصد از قیمت خانه. مظه‌ری ادامه می‌دهد: این

و تحت تاثیر افزایش شدید قیمت‌ها، عده زیادی از متقاضیان بالقوه خرید مسکن ناگزیر روانه بازار اجاره شده‌اند، تعداد آپارتمان‌های عرضه شده به‌صورت رهن کامل در بنگاه‌ها بسیار زیاد است. حتی در مورد آپارتمان‌هایی که به‌صورت ترکیبی از رهن و اجاره فایـل شده‌اند نیز قید «قابل تبدیل» لحاظ شده است. البته تحقیق از مشاوران املاک نشان می‌دهد در بسیاری از محله‌های متوسط و متوسط رو به بالا، آپارتمان‌هایی که به‌صورت ترکیب رهن و اجاره فایـل شده‌اند، بهای مناسب‌تری نسبت به آپارتمان‌های رهن کامل دارند، چراکه مالکان بر این باورند که فایـل رهن کامل ارزش بیشتری نسبت به فایـل رهن و اجاره دارد. هر چند در نهایت برای عقد قرارداد چانه‌زنی در مورد رقم پیشنهادی رهن کامل موثر است.اندیای اقتصاد



سردرگمی مرا برآن داشت تا با اتحادیه املاک مشهد تماس بگیرم و کمیسیون مصوب را بپرسم اما کسی پاسخگوی تلفن های اعلام شده بر روی سایت املاک نبودا

برای پیگیری نرخنامه و عدم پاسخگویی اتحادیه املاک مشهد، با علی مرادزاده، رئیس اتحادیه املاک مشهد گفت‌وگو کردیم.

■ **دلیل عدم پاسخگویی به شماره تلفن های اعلام شده بر روی سایت اتحادیه املاک چیست؟**
همشهریان می‌توانند با شماره تلفن ۳۱۴۳۲ سوالات، مشکلات و شکایات خود را در میان بگذارند. علت اینکه بعضا به تلفن های روی سایت پاسخ داده نمی‌شود، این است که خط تلفن‌های اعلام شده در اتاق های کارمندان هستند و کارمندان موظفند ارباب رجوعی را که به صورت حضوری مراجعه کرده را مقدم بدانند و از آنجایی که مراجعات زیاد هست، امکان پاسخ‌گویی به تمامی تماس ها وجود ندارد، اما با شماره تلفن ۳۱۴۳۲ به پاسخ سوالات خود خواهند رسید.

■ **با توجه به اینکه مشاوران املاک نرخ های متفاوتی برای حق کمیسیون خود ارائه می دهند، نرخ واقعی و مصوب حق کمیسیون املاک در مشهد چقدر است؟**
نرخ قانونی درمشهد ۰٫۰۳ است. چنانچه این نرخ از سوی مشاور املاکی رعایت نشود و قیمت بالاتری از مشتری دریافت شود در صورت شکایت مشتری با آنها برخورد خواهد شد. اما یک نکته وجود دارد که باعث می‌شود تا خود ما نیز با این نرخ موافق نباشیم و آن ناعادلانه بودن تصویب این نرخ برای مشهد است. نرخ کمیسیون در تمام شهرهای کشور بالای نیم درصد است و تنها در تهران نیم‌درصد است که با توجه به بالا بودن سقف معاملات در این شهر منطقی به نظر می‌رسد، زیرا در حال حاضر اکثر املاک و منازل تهران قیمتی بیش از ۱ میلیارد تومان دارد و حق کمیسیون آن حداقل ۱۰ میلیون تومان می‌شود که برای مشاور املاک قابل قبول است. این در حالی‌ست که در مشهد نرخ کمیسیون ۰۰۳ تصویب شده است، بنابراین برای معامله یک ملک به ارزش ۳ میلیارد تومان مبلغ مصوب نرخ کمیسیون برابر

سه میلیون تومان می‌باشد که بسیار ناچیز است.

مشهد تنها شهری در ایران است که در حال حاضر نرخ کمیسیون آن ۰٫۰۳ است. این در حالیست که از سال ۷۴ تا سال ۹۵ در مشهد نیز نرخ کمیسیون ۱ درصد بود، اما پس از این تاریخ تاکنون نرخ کمیسیون کاهش یافته است که همین موضوع سبب می‌شود مشاوران املاک به تکاپو بیایندند تا از مسیر دیگری مثل توافق با مشتری و خریدار نرخ کمیسیون خود را افزایش دهند. همچنین سقف کمیسیون‌ها برابر است با ۲ میلیون و ۱۸۰ هزار تومان که این مبلغ برای یک معامله ۵ میلیارد تومانی قابل توجیه نیست.

مالیات نیز علاوه بر نرخ کمیسیون یکی دیگر از عواملی است که مشاوران املاک را دچار مشکل می‌کند. میزان مالیاتی عملکرد مالیاتی مشاوران املاک را بر اساس نرخ بیش از ۱ درصد در نظر می‌گیرند، در طرف مقابل کمیسیون نظارت معتقد است نرخ کمیسیون نباید بیش از ۰٫۰۳ باشد. ما امیدوار هستیم با نرخ کمیسیون عادلانه اعلام شود تا بتوان جلوی هر گونه تخلف را به راحتی گرفت.

■ **کمیسیون موارد اجاره چقدر است؟**

اجاره ۷ روز از هر طرف بعلاوه مالیات بر ارزش افزوده به عنوان مثال: اگر کمیسیون اجاره پس از احتساب طبق فرمول فوق ۵۰۰ هزار تومان شد. ۹ درصد از این مبلغ به عنوان مالیات به حساب دارایی می‌رود.

نرخ کمیسیون اجاره دارای سقف است که این مبلغ با احتساب مالیات مبلغ ۸۷۹ هزار تومان می‌باشد.

■ **مردم چگونه مشاورین املاک مجاز را بشناسند؟**

همه مشاوراملاک های مجاز، ملزم هستند برچسبی از سمت اتحادیه مطابق با عکس فوق به شیشه بچسبانند.

همچنین بایستی نرخنامه اتحادیه خود را در مکثی که به راحتی قابل رویت است، نصب کنند. مردم هوشیار باشند تنها زمانی به یک بنگاه املاک وارد شوند که برچسب مزبور به شیشه آن نصب شده باشد و عکس شخص روی نرخنامه همان فردی باشد که خود را مسئول مشاور املاک معرفی می‌کند. نکته مهم دیگر در مورد نوع قولنامه است. قولنامه باید حتما به صورت کامپیوتری (پرنیتی) و دارای هولوگرام باشد (مطابق شکل)
هولوگرام در واقع برچسب اعتمادی است که نشان می‌دهد قولنامه دارا یا فاقد اعتبار است. تمامی قولنامه های تحریر شده توسط مشاورین املاک بایستی دارای هولوگرام قرمز رنگ باشد و شماره سریال روی آن بایستی با شماره سریال هولوگرام درج شده در سربرگ قرارداد همخوانی داشته باشد وگرنه قرارداد فاقد اعتبار و جعلی است. مردم آگاه باشند قولنامه های دستی قدیمی از نظر ما فاقد اعتبار است و ارائه قولنامه دستی (طبق شکل) به مشتری تخلف محسوب می‌شود.

■ **پس چرا هنوز هم قولنامه های دستی رایج هستند؟**
برخی از مشاوران املاک به دلیل راحتی تنظیم قولنامه‌های دستی همچنان از این شیوه استفاده می‌کنند. در صورتیکه قراردادهای دستی تنها می‌توانند به عنوان پیش نویس استفاده گردند و پس از پیش نویس بایستی وارد سیستم گردد و خروجی آن به صورت پرنیت باشد. یکی از دلایل دیگری که سبب می‌شود هنوز قولنامه های دستی رایج باشند این است که ادارات دولتی همچنان قراردادهای سنتی را مورد پذیرش قرار می‌دهند. در این زمینه ما نیزا درایم همه ادارات با ما همکاری کنند تا مردم دچار مشکل نشوند.

عصبانیت بانکی، جهش سیمان و شروع تحرک مسکن

حال و هوای بورس در هفته دوم بهمن ماه

بازار سرمایه هفته دوم بهمن را در سطح ۱۶۳ هزار واحد شروع کرد و با ۱۶۰ هزار واحد تمام کرد؛ هفته ای که در آن بانکی ها با وجود ارائه گزارش افزایش سرمایه بانک تجارت دچار عقبگرد شدند. گروه سیمان در اثر موضوع افزایش سرمایه با قدرت خریداری می شود و گروه مسکن هم حرکت خود را شروع کرد. قبلا در مورد ظرفیت رشد این گروه توضیح داده بودیم. امروز بعد از مرور کلیت روندهای بازار، سراغ بررسی بر خی نمادهای گروه مسکن می رویم.

جواد غیاثی

روزنامهنگار

- روند منفی بازار؛ رونق تک سهم ها و حاشیه نشینی بزرگان**

همانند هفته قبل، همچنان رکودی قابل توجه بر معاملات سهم های بزرگ بازار مشاهده می شود. برخی خبرها حکایت از آن دارد که شرکت های بزرگ پتروشیمی و فولادی بر اثر موانع تحریمی و برای تداوم فروش، تخفیف قابل توجهی به مشتریان ارائه می دهند و در هزینه های حمل و نقل نیز با تورم مواجهند. اگرچه این اخبار موردی است و قابلیت تممیم (به دوره های مختلف در آینده و همچنین به شرکت های مختلف صادراتی) و ارزیابی ندارد اما نشانه ای است که در کنار موضوعات دیگر باعث هراس سهامداران از خرید قوی در این نمادها شده است. از جمله این موضوعات تاخیر در راه اندازی SPV واما و اگرهای طرح شده از سوی اروپایی ها درباره کیفیت این ساز و کار است. همچنین با ثبات نفت در ۶۰ دلار، وضعیت بین المللی و قیمت کالاهای اساسی نیز بدون چشم انداز افزایشی قوی تصویری می شود. در این شرایط اما همچنان تک سهم ها آقایی می کنند.

- عصبانیت از انتشار اطلاعات سوخته در کدال و عقبگرد بانکی**

بانک تجارت که طی چند موج صعودی و عمدتا تحت تاثیر اخبار مربوط

- مروری بر وضعیت چند نماد مسکنی**

در این گروه البته سهم های زیان ده کم نیستند. مثلا سرمایه گذاری مسکن تهران (تتران) در سال مالی اخیر (منتهی به شهریور ۹۷) ۱۰ تومان به ازای هر سهم زیان ساخت. البته این سهم در سال مالی قبل ۵۰ تومان ضرر ساخته بود. قیمت سهم نیز در محدوده نرخ اسمی یعنی ۱۰۰ تومان است که طی روزهای اخیر تا ۱۱۶ تومان بالا رفت. نماد ناخت نیز در آخرین سل مالی ضرر ساخته است اما با توجه به قیمت پایین، طی یک هفته اخیر حدود ۲۰ درصد رشد کرده است. اما نماد نمسکن که خود سهامدار بسیاری از شرکت های ساخت و ساز است و طی سالهای اخیر همیشه سودده بوده وضعیت مناسبی دارد. این سهم که با وجود رشد روزهای اخیر، تازه ۱۰۰ تومانی شده سال قبل حدود ۱۰ تومان سود ساخته بود و در صورت بهبود شرایط زیرمجموعه هایش قابلیت رشد بیشتر هم دارد. سرمایه گذاری شاهد (تشاهد) هم با وجود سود حدودا ۱۷ تومانی در سال مالی قبل و رشد ۹۵ درصدی سود در ۶ ماهه سال جاری، همچنان در محدوده کمتر از ۱۳۰ تومان معامله می شود. با توجه به شرایط بررسی نمادهای این گروه قابل توصیه است. اگرچه صف نشینی و رفتار هیجانی و خرید بدون بررسی بنیادین، خرید بدون برنامه و چشم انداز مالی (تعیین حد زیان، دوره سرمایه گذاری و …) در هیچ گروه یا نمادی توصیه نمی شود.

ها هم تکرار شود. به طور کلی غلبه فضای روانی، اهمیت یافتن افراطی موضوع افزایش سرمایه از محل تجدید ارزیابی و عادت به صف نشینی باعث پیش بینی ناپذیری بازار و متضرر شدن سهامداران خرد شده است؛ مخصوصا کسانی که نگاه تحلیلی و بلندمدت را با نگاه نوسانگیری کوتاه مدت تعویض کرده اند.

- عوامل محرک گروه مسکن؛ از رکود چندساله تا رشد جذابیت ساخت و ساز**

جذابیت این گروه، البت به قابلیت سودسازی جهشی نیست بلکه به سه عامل دیگر وابسته است: ۱- افت قابل توجه قیمت ها با توجه به رکودهای اخیر ۲- امکان رشد اسمی سود با توجه به تورم و رشد قیمت بخش مسکن. ۳- افزایش قیمت برخی دارایی ها.

علاوه بر این موارد، در بازار مسکن هم شاهد تحرک هایی هستیم. آخرین گزارش مرکز آمار حکایت از رشد حدودا ۱۵ درصدی صدور پروانه های ساختمانی در تابستان دارد. ثبات قیمت مسکن طی سالهای رکود (از ۹۱ تا ۹۵) سودآوری این بخش را به کمتر از نرخ سود بانکی تقلیل داده بود اما اکنون شرایط متفاوت است. البته ارزش افزوده کلی این بخش در بهار و تابستان امسال منفی بوده است اما با توجه به عوامل پیش گفت و همچنین سیاست های وزیر جدید راه، احتمال تغییر روند وجود دارد.