تهاتر املاک چیست؛ مهم‌ترین نکات و مزایای آن

تهاتر املاک یکی از روش‌های انجام معاملات ملکی در بازار املاک است. قطعا وقتی راهی به غیر از خرید و فروش مرسوم در بازار املاک مورد استفاده قرار می‌گیرید، مزایایی دارد. در این مقاله به مزایای معاوضه ملک که به آن تاخت زدن (در اصطلاح عامیانه به اشتباه طاق زدن) گفته می‌شود می‌پردازدیم. علاوه بر این نکاتی که باید در تهاتر ملک رعایت شود تا ضرر نکنید را نیز توضیح می‌دهیم.

تهاتر (معاوضه) در بازارهای مختلف مرسوم بوده و هست، اما برای انجام تهاتر در بازار مسکن باید حساسیت بیشتری داشته باشید. چرا که هم قیمت ملک نسبت به کالاهای دیگر بسیار بالا است، هم معاملات ملکی مسائل حقوقی مختلفی دارد که حساسیت کار را افزایش می‌دهد.

تهاتر املاک حالات مختلفی دارد که هر حالت مزایا و معایب خاص خود را برای سرمایه‌گذاران، سازندگان یا مصرف‌کنندگان شخصی مسکن دارد. با ما همراه باشید تا از زوایای مختلف به بررسی این موضوعات بپردازیم.

منظور از تهاتر املاک چیست و چه مزایایی دارد؟

تهاتر از گذشته‌های دور تاکنون در زندگی انسان‌ها رواج داشته و به یک معامله پایاپای اشاره دارد که اصطلاحا به آن Barter نیز گفته می‌شود. با گذشت زمان پای تهاتر به بخش ملک و املاک نیز باز شده است.

در واقع تهاتر به مبادله کالا به کالا گفته می‌شود که حالت‌های مختلفی دارد. یکی از این حالات معاوضه است. یعنی زمانی که شما تصمیم دارید ملکی را به فروش برسانید تا ملک دیگری را بخرید. در این حالت اگر گزینه‌ منطقی‌تری برای تهاتر وجود داشته باشد، بهتر است از این راهکار استفاده کنید.

افزایش سرعت در انجام معاملات با تهاتر

یکی از مزایای تهاتر املاک این است که سرعت انجام معامله بسیار بالاتر می‌رود. در خرید و فروش عادی، شما ابتدا باید برای ملک خود مشتری پیدا کرده و ملک را به فروش برسانید، سپس باید ملک مورد نظر خود را پیدا کنید و آن را بخرید.

این فرایند کار زمان‌بری است. اما در حالت تهاتر به جای اینکه با دو نفر به تفاهم برسید، با یک فرد به تفاهم می‌رسید. در این حالت دو قرارداد عقد می‌‌شود که شما در یک قرارداد خریدار و در قرارداد دیگر فروشنده هستید. همانطور که می‌بینید، به این ترتیب صرفه‌جویی چشمگیری در زمان انجام شده و معامله شما زودتر به سرانجام می‌رسد.

**اما چرا افزایش سرعت در انجام معامله مزیت قابل توجهی به حساب می‌آید؟** پاسخ این سوال به مزیت بعدی تاخت زدن یا همان تهاتر ملک اشاره دارد.

کاهش ریسک خرید و فروش با معاوضه ملک

از یک سو اقتصاد ایران بسیار پر تلاطم است و از سوی دیگر قیمت ملک بسیار بالاست. گاهی اوقات حتی در فاصله زمانی بین فروش ملک و پیدا کردن ملک جدید شاهد افزایش قیمت در بازار املاک هستیم. حتی اگر این افزایش قیمتی کمتر از نرخ تورم هم باشد، می‌تواند شما را از خرید ملک جدید دور کند.

در نیمه دوم سال ۱۴۰۰ متوسط قیمت ملک در تهران متری ۳۰ میلیون تومان است. فرض کنید پس از فروش ملک و در فاصله پیدا کردن ملک جدید، شاهد ۱۰ درصد افزایش قیمت باشیم. یعنی قیمت یک خانه ۷۰ متری ۲۱۰ میلیون تومان افزایش می‌یابد! تامین این رقم در مدت کوتاه، برای بسیاری از افراد سخت یا حتی غیر ممکن است.

اگر تمایلی به تهاتر نداشته باشید و بخواهید دچار مشکلی که گفتیم نشوید، کار شما مقداری سخت می‌شود. چرا که ابتدا باید بتوانید برای ملک خود خریدار پیدا کنید و او را منتظر نگه دارید. سپس باید ملک دیگری پیدا کرده و با فروشنده به تفاهم برسید. بعد از آن باید به سرعت ملک خود را فروخته تا بتوانید ملک جدید را معامله کنید.

شاید بپرسید چرا باید مشتری ملک خود را منتظر نگه داریم؟ چرا باید ابتدا با مالک ملک مورد نظر به تفاهم برسیم و سپس ملک خود را بفروشیم؟

معمولا مالک می‌تواند خریدار ملک خود را نگه دارد، اما خریدار نمی‌تواند فروشنده را منتظر نگه دارد. افرادی که قصد خرید ملک دارند؛ در صورت رضایت از یک ملک می‌توانند برای آن صبر کنند. اما معمولا فروشنده برای خریدار صبر نمی‌کند. بلکه با هر کسی که حاضر به پرداخت پول باشد معامله می‌کند.

بنابراین اگر نخواهید دچار این پیچیدگی شوید، بهتر است به انجام معاوضه یا تهاتر در این شرایط فکر کنید، چرا که این کار به نفع شما است.

در تهاتر کارشناسی ملک بسیار اهمیت دارد

نکته مهم دیگر در تهاتر بحث کارشناسی هر دو ملک است. یعنی باید هر دو ملک به درستی و با دقت کارشناسی شوند تا قیمت منطقی آنها مشخص شود و هیچ کدام از طرفین متضرر نشوند.

طبیعی است فردی که کار کارشناسی ملک را انجام می‌دهد؛ باید دلایل کافی برای قیمت ملک مورد نظر داشته باشد و این امر ممکن نیست مگر اینکه کارشناسی قیمت ملک را به صورت اصولی و تخصصی بلد باشید.

برای آموختن کارشناسی و قیمت گذاری ملک به روش اصولی، می‌توانید از محصول «[**آموزش کارشناسی ملک و کارشناسی قیمت**](https://alirezaamooei.com/product/%d8%a2%d9%85%d9%88%d8%b2%d8%b4-%da%a9%d8%a7%d8%b1%d8%b4%d9%86%d8%a7%d8%b3%db%8c-%d9%85%d9%84%da%a9-%da%a9%d8%a7%d8%b1%d8%b4%d9%86%d8%a7%d8%b3%db%8c-%d9%82%db%8c%d9%85%d8%aa/)» استفاده کنید.

مزایای تهاتر ملک برای سازنده‌ها چیست؟

نوع دیگری از تهاتر وجود دارد که معمولا سازنده‌ها انجام می‌دهند. اگر شما جزء سازندگان ملک هستید، برای ساختن یک ملک نیاز به مصالح ساختمانی مختلفی دارید. در نتیجه در برخی موارد ممکن است مثلا به جای پرداخت پول نقد جهت خرید میلگرد، به مصالح‌فروش یک واحد مسکونی اعطا کنید که معادل همان میزان میلگرد یا مصالحی است که از وی می‌گیرید. اما این کار چه سودی برای طرفین دارد؟

در این حالت شما به عنوان سازنده از دو جنبه نفع می‌برید. اول آنکه برای ساخت واحد مورد نظر به نقدینگی کمتری نیاز دارید. دوم آنکه میزان خواب سرمایه خود را کاهش می‌دهید. چرا که پول نقدی از جانب شما برای خرید مصالح پرداخت نشده است.

اما فردی که مثلا با فروش مصالح ساختمانی مالک یک واحد مسکونی شده نیز از این کار می‌تواند سود خوبی کسب کند. چرا که با این کار صاحب یک واحد مسکونی می‌شود که تا زمان ساخت و فروش آن احتمالا با قیمت روبرو می‌شود. در واقع ساخت و تکمیل ملک، علاوه بر تورم، ارزش افزوده‌ای به قیمت واحد تهاتر شده اضافه می‌کند.

بنابراین می‌توان گفت مصالح فروش در مثال بالا، دست به یک سرمایه‌گذاری پربازده زده است. بنابراین در این حالت نیز هر دو طرف معامله به یک سود منطقی می‌رسند.

سود دو طرفه در تهاتر بسیار مهم است

نکته مهم در تهاتر همین سود دو طرفه است. یعنی تهاتری می‌تواند موفق شود که برای طرفین سود به همراه داشته باشد. تهاتر ممکن است از جنبه‌های دیگری نیز برای افراد سود داشته باشد.

برای نمونه ممکن است شما صاحب یک قطعه زمین باشید. از آن جایی که در دوران رکود ساخت‌وساز افت می‌کند، مشتری برای زمین شما کمتر پیدا می‌یابد. در نتیجه فروش آن سخت می‌شود. در اینجا ممکن است شما قصد داشته باشید که با فروش زمین، یک واحد مسکونی خریداری کنید.

در این زمان امکان دارد یک سازنده پیدا شود که با فروش ملک خود به دنبال خرید زمین و ساخت‌وساز باشد. در این حالت می‌توانید با سازنده اقدام به تهاتر کنید. چرا که فروش زمین در دوران رکود نیز معمولا سخت‌تر است.

در اینجا شما از دو جنبه سود می‌کنید. جنبه اول همان حذف فرایند خرید و فروش و امکان بالا رفتن قیمت به دلیل تورم است که به پیش‌تر آن اشاره شد. جنبه دوم نیز به فروش زمین برمی‌گردد که در شرایط رکود معمولا کار سختی است.

همانطور که که دیدید، تهاتر ملک یا تاخت زدن ملک در شرایط مختلف می‌تواند برای خریدار، فروشنده و حتی سازنده یک اقدام کاملا منطقی و حتی سودآور باشد.

در این مقاله به نکات مهم در خصوص تهاتر املاک و شرایط مربوط به آن اشاره شده. در صورت وجود هر گونه سوال یا ابهام در این زمینه، می‌توانید سوال خود را در انتهای همین مقاله در بخش نظرات مطرح کنید تا در سریع‌ترین زمان به سوال شما پاسخ دهیم.