



وام‌های ودیعه مسکن چه باری از دوش مستأجران برداشت؟

پرداخت آن انجام شود که به محض اینکه مستأجر، خانه را اجاره و قرارداد را در سامانه وام بارگذاری کرد، مبلغ وام ودیعه مسکن به حساب موجر واریز شود. اما اکنون اینگونه است که خانه اجاره و بعد از شاید ۱۰ ماه این وام پرداخت می‌شود و به این صورت نمی‌تواند کمک‌حال مستأجران باشد، زیرا کسری مبلغ پیش‌اجاره خانه، قبل از انجام عقد قرارداد باید تامین شود.

در ابتدای پرداخت، وام‌های ودیعه با سود کم در اختیار متقاضیان قرار می‌گرفت، اما به مرور به سود این وام نیز اضافه شد و به حالت وام‌های معمولی درآمد، در واقع دیگر وام ودیعه مسکن و وام‌های معمولی فرقی با هم ندارند و این وام دیگر یک امتیاز خاص برای مستأجران محسوب نمی‌شود. وام ودیعه در صورتی برطرف‌کننده مشکلات مستأجران است که به حساب موجر واریز شود، یعنی اینکه آنقدر سریع

هلمش‌های



پرسش و پاسخ

مشاوران املاک می‌توانند قیمت‌ها را کاهش بدهند؟

سماحه محرمی نمین، نایب رئیس اتحادیه مشاوران املاک تهران می‌گوید: مشاوران املاک می‌توانند دست‌آجری دولت در کاهش قیمت‌ها باشند؛ در صورتی که به این دفاتر کارشناس معتمد اضافه شود و قیمت‌ها از حالت حباب خارج و به واقعیت نزدیک شوند. به عنوان مثال یک موجر در پلنفرم‌های آگهی که املاک نیز در آنها معامله یا اجاره داده می‌شوند وارد می‌شود و در آنجا قیمت‌ها را بررسی می‌کند تا به این ترتیب برای ملک خود اجاره‌بها تعیین کند. در آنجا مثلاً می‌بیند فلان واحد مسکونی که یک جاکفشی از واحد او کمتر دارد، به ۱۱ میلیون تومان اجاره داده می‌شود و حالا او به خاطر همان جاکفشی اضافه‌تر اجاره‌بها را ۵۰۰ هزار تومان بالاتر می‌برد. در حال حاضر یک قانون برای اعلام افزایش سالانه قیمت اجاره‌بها از سوی دولت در حال تصویب است که براساس درصد اعلامی دولت قیمت‌ها افزایش یابد. مثلاً امسال افزایش اجاره‌بها در تهران ۲۶ درصد تعیین شده، اما با قیمت‌های دستوری و دستکاری بازار هیچ‌گاه نمی‌تواند قیمت‌ها را کنترل کند.

آیا قانون را دور می‌زنند؟

این اتحادیه مشاوران املاک در پاسخ به این سوال که چه کسانی و چطور قانون را دور می‌زنند اینطور می‌گوید. به این صورت که معامله‌های کالابه کالا انجام می‌شود، یعنی اینکه مبلغی در قرارداد آورده می‌شود که با همان قانون ۲۶ درصد افزایش همخوانی دارد، اما در اصل معامله با قیمتی بالاتر انجام می‌شود و الباقی مبلغ به صورت طلا، سکه، خودرو، ارز و... پرداخت می‌شود. با این روش هم معامله بدون غش انجام شده هم اینکه از پرداخت مالیات نیز فرار صورت گرفته است.

قانون ۲۶ درصد ضمانت اجرائی ندارد؟

محرمی نمین درباره ضمانت اجرائی قانون ۲۶ درصدی هم معتقد است ضمانت اجرائی ندارد، زیرا متولی اجرای این قانون که مشاوران املاک باشند توسط دولت به نوعی خلع سلاح شده‌اند. یکی از دلایل اثبات این موضوع سامانه خودنویس است که افراد در آن سامانه با دریافت کد رهگیری بدون مراجعه به دفاتر مشاورین املاک، به معامله و اجاره‌دادن و اجاره‌کردن ملک می‌پردازند، ایراد بزرگ این سامانه نداشتن نظارت بر قیمت‌هاست و باز در اینجا اجاره‌بها بدون کارشناسی و به صورت اختیاری از سوی صاحب ملک تعیین می‌شود که باعث ایجاد افزایش قیمت‌هاست. اگر قراردادها در دفاتر مشاورین املاک نوشته شود، حتی اگر علاوه بر قیمت قید شده در قرارداد مبلغی به صورت کالا از سوی موجر از مستأجر دریافت شود و بعداً موجر و مستأجر دچار مشکل شوند، کاملاً به صورت قانونی قابل پیگیری و احقاق حق است، زیرا مشاور املاک به عنوان تنظیم‌کننده قرارداد، ضامن اجرائی آن نیز است، اما اگر همین قرارداد در سامانه خودنویس حتی با دریافت کد رهگیری بسته شود، در صورت بروز مشکل به سختی قابل پیگیری قانونی است و در مواردی اصلاً قابل پیگیری نیست.



سماحه محرمی نمین، نایب رئیس اتحادیه مشاوران املاک تهران:

بازار کاذب اجاره وجود ندارد

بازار مسکن، به ویژه بخش اجاره، در سال‌های اخیر با چالش‌های متعددی روبه‌رو بوده است. افزایش چشمگیر قیمت اجاره‌بها، فشار زیادی به مستأجران وارد کرده و دغدغه‌های زیادی را برای آنها به وجود آورده است. در گفت‌وگو با سماحه محرمی نمین، نایب رئیس اتحادیه مشاوران املاک تهران به بررسی علل اصلی افزایش اجاره‌بها، راهکارهای موجود برای کنترل آن و همچنین وضعیت قانونی حاکم بر روابط موجر و مستأجر می‌پردازیم.



در این حالت حتی صاحب ملک ۵۰ ساله نیز خود را محق افزایش اجاره‌بها می‌داند و این مسئله را اعمال می‌کند. در حال حاضر بین یک پنجم تا یک هشتم قیمت یک ملک، اجاره‌بها برای آن تعیین می‌شود.

راهکاری برای کاهش اجاره‌بها وجود دارد؟
با کاهش مالیات‌ها و عوارض که هر ساله چند برابر می‌شود، همچنین با ایجاد تخفیف‌های مالیاتی تا حدود زیادی می‌توان قیمت ملک را کنترل کرد؛ البته باید به این موضوع توجه کنیم که افراد صاحب ملک در تعیین اجاره‌بها مخیر هستند.

آیا قانونی وجود دارد که صاحب ملک به تبع آن اجاره‌بها تعیین کند؟

در دین اسلام مالکیت محترم شمرده می‌شود و افراد به ملک خود مخیر هستند، اما باید گفت که شرط انصاف نیز باید رعایت شود. عمدتاً یک پروژه متهم‌سازی علیه مشاوران املاک صورت می‌گیرد که آنها باعث بالارفتن قیمت‌ها هستند. به این موضوع باید توجه کنیم که ما فقط رقم قیمت را از زبان مشاوران املاک می‌شنویم و به همین دلیل فکر می‌کنیم که آنها این قیمت را تعیین کرده‌اند، در صورتی که خود مالکان هستند که قیمت‌گذاری درباره فروش یا اجاره‌بها را تعیین و به مشاوران املاک اعلام می‌کنند.

بارها از طرف اتحادیه املاک خواستیم که به این مسئله ورود کند و بخواهیم مثل کارشناسان رسمی ما که در مناطق مختلف حضور دارند، کارشناس معتمد در دفاتر مشاورین املاک حضور یابند و برای املاک به صورت کارشناسی و دقیق قیمت تعیین کنند.

اصلی‌ترین دلایل افزایش اجاره‌خانه چیست؟

در حال حاضر طبق آمار اعلامی دولتی ۳۰ درصد از جمعیت کل کشور مستأجر هستند. در ابتدا قیمت خود ملک تأثیر گذارترین موضوع بر قیمت اجاره‌بها خانه است. هر وقت قیمت ملک دچار تورم شود، قطعاً اجاره‌بها نیز افزایش می‌یابد. نکته دوم که در لایه‌هایی پنهان‌تر قرار دارد، موضوع تورم در دیگر اقلام است، یعنی اینکه خیلی از موجران کسانی هستند که از طریق دریافت اجاره‌بها امرار معاش می‌کنند. مثلاً یک فرد بازنشسته شده و با پول دریافتی خود یک ملک خریداری و با اجاره‌دادن آن کسب درآمد و ارتزاق می‌کند. وقتی تورم باعث بالارفتن قیمت اقلام اصلی، حتی اقلام سوپر مارکتی شود در افزایش اجاره‌بها مؤثر خواهد بود، زیرا بسیاری از موجران با اجاره‌بها کسب درآمد می‌کنند.

حتی میزان افزایش حقوق سالانه توسط دولت نیز بر میزان افزایش اجاره‌بها تأثیر دارد، یعنی هر درصدی حقوق افزایش یابد اجاره‌بها نیز بالا می‌رود. همانطور که گفته شد قیمت مسکن تأثیر اصلی را روی افزایش اجاره‌بها دارد، قیمت مسکن نیز خود متأثر از مسائل مختلفی مانند بازار ارز، سکه، طلا و... است، اما قیمت مصالح ساختمانی ارتباط مستقیم با قیمت تمام‌شده مسکن دارد. هر چه قیمت مصالح ساختمانی بالاتر برود، عوارض شهرداری و مالیات‌ها نیز افزایش می‌یابد و موجب بالارفتن قیمت مسکن می‌شود. هر قدر قیمت ملک نوساز بالاتر برود، اجاره‌بها نیز بالاتر می‌رود.

مشاوران املاک از بالارفتن قیمت‌ها ناراضی هستند؟

هر کسی به دفاتر مشاوران املاک مراجعه می‌کند، نخستین جمله‌ای که مشاور به آنها می‌گوید درباره قیمت بالای تعیین‌شده ملک افراد است. اگر قیمت‌ها روز به روز بالا برود بازار مسکن را کتر و خرید و فروش نیز کم می‌شود. در مقابل اگر قیمت‌ها متعادل و منطقی باشد بازار مسکن نیز از رکود خارج و باعث رونق در کسب و کار دفاتر مشاور املاک نیز می‌شود.

این موضوع بازار مشاوران املاک را کساد کرده؟

۲ سال است که در این بازار دچار رکود شدید تومی هستیم، یعنی اینکه کسی خرید و فروش انجام نمی‌دهد. نه اینکه اصلاً خرید و فروش نباشد، اما به پایین‌ترین سطح خود در سال‌های اخیر رسیده است. قیمت‌ها بالا می‌رود و طبیعتاً آن قدرت خرید نیز کم می‌شود و دفاتر املاک نیز به همین دلیل دچار رکود شده‌اند.

رقمی که برای مشاوران املاک در نظر گرفته شده ۲۵ درصد است، یعنی حتی اگر یک مشاور یک ملک را یک میلیارد تومان بالاتر از قیمت تعیین شده بفروشد، ۲۵۰ میلیون و ۵۰۰ هزار تومان به رقم کمیسیون آن اضافه می‌شود. آیا هر کسی که می‌خواهد خرید کند، می‌تواند یک ملک را یک میلیارد تومان بالای قیمت بدهد و فروخت؟ آن هم با وجود این تعداد سایت و پلتفرم و اطلاعات گسترده درباره قیمت‌ها.

در ملک‌های اجاره‌ای هم بازار کاذب وجود دارد؟

بازار کاذب در قسمت فروش ملک تأثیر زیادی دارد و بازار را جابه‌جا می‌کند، اما در بازار ملک‌های اجاره‌ای بازار کاذب وجود ندارد. اما این مشکل وجود دارد که بعضی افراد فاصله بین قیمت ملک مورد تقاضای خود را با چیزی که در واقعیت وجود دارد نمی‌دانند؛ یعنی اینکه به قسمتی از محله‌های شهر برای اجاره رجوع می‌کنند که با میزان سرمایه‌شان همخوان نیست. در کل در بازار اجاره مسکن در هیچ‌جایی انباشت تقاضا وجود ندارد که باعث بالارفتن قیمت‌ها بشود.

چه راهکاری برای کنترل قیمت اجاره‌بها وجود دارد؟



دولت تمام تلاش خود را برای کنترل این بازار انجام داده است، اما باید بگویم که با روش‌های دستوری و کاغذی کارها آنطور که باید پیش نمی‌روند. برای تدوین یک قانون مؤثر و یافتن راهکارهای دقیق باید از مشاورانی که در بازار ملک فعالیت اقتصادی دارند نیز بهره ببرند. اعداد و ارقام روی کاغذ با رقمی که گاهی تصمیمات این چنینی در بازار نتیجه معکوس دارند. مثلاً همین سامانه خودنویس نتیجه عکس داشته و باعث شده تا افراد کاملاً به صورت شخصی برای ملک خود اجاره‌بها تعیین کنند؛ اجاره‌هایی که هیچ کارشناسی‌ای در آن انجام نشده است. با این روش‌ها فشار روی مستأجرها بیشتر می‌شود و ممکن است اندک سرمایه آنها نیز از بین برود؛ این در حالی است که رقم دریافتی مشاوران املاک آنقدر بالا نیست که بخواهد موجران و مستأجران را به سمت استفاده از این سامانه ترغیب کند.