# مأموریت: ساماندهی املاک

کد رهگیری رایگان برای معاملات مسکن و اجاره، اسم رمز اجرای اقدامات دولت در راستای ساماندهی بنگاه‌های مشاور املاک است

گزارش

**رضا کربلایی - احمد میرخدایی**
روزنامه‌نگار

مشاوران املاک، بازیگران اصلی بازار فعلی املاک و مستغلات در ایران هستند و به‌واسطه ناکارآمدی‌ها و تخلفاتی که در ابعاد مختلف معاملات و قیمت‌گذاری انجام می‌شود، دولت درصدد ساماندهی این صنف در کنار سایر اقدامات اصلاحی برای بازارهای مسکن و اجاره است.

به گزارش همشهری، از سال گذشته و در جریان تصویب بسته مسکنی وزارت راه و شهرسازی، مقرر شد ضمن الزامی شدن دریافت کد رهگیری برای همه معاملات املاک و مستغلات، سامانه مربوط به کد رهگیری از زیرمجموعه وزارت صنعت، معدن و تجارت به وزارت راه و شهرسازی منتقل شود تا ضمن فراهم کردن شرایط برای دریافت کد رهگیری رایگان توسط عموم مردم، اقدامات موردنیاز برای ساماندهی صنف مشاوران املاک نیز اجرایی شود.

مشاوران
املاک

## فصل‌الخطاب برای کد رهگیری

در میان همه سیاست‌هایی که برای اصلاح سازوکار بازار املاک و انتظام‌بخشی به بازیگران این بازار مطرح، تدوین یا اجرا شده، کد رهگیری رایگان برجسته‌ترین اقدامی است که هم نقشی در رقابتی کردن بازار دارد و هم می‌تواند شرایط را برای اجرای بدون بهانه الزام قانون برای ثبت همه معاملات ملکی فراهم کند. سامانه معاملات املاک و مستغلات کشور یکی از زیرمجموعه‌های سامانه ملی املاک و اسکان است که از ۲۹فروردین‌ماه به‌صورت آزمایشی در استان یزد فعال شد و حالا به‌صورت کشوری فعال شده و صدور کد رهگیری رایگان برای همه قراردادهای اجاره ۶دانگ را دربرمی‌گیرد. این سامانه در راستای اجرای ماده ۱۸قانون جهش تولید مسکن راه‌اندازی شده که در راستای رصد و نظارت بر بازار مسکن، ثبت همه معاملات املاک و مستغلات و دریافت کد رهگیری را الزامی دانسته است. طبق این ماده‌قانونی، صدور کد رهگیری برای متعاملین در بنگاه‌های مشاوران املاک، باید توسط بنگاه‌ها دریافت شود و کد رهگیری برای سایر متعاملین، بدون مراجعه به بنگاه‌ها و البته به‌صورت رایگان از طریق «سامانه معاملات املاک و مستغلات کشور» به نشانی https://srem.ir صادر خواهد شد.

## ساماندهی حق کمیسیون املاک

در طرحی که مجلس در سال گذشته برای ساماندهی بازار مسکن و اجاره تدوین کرد و اکنون نیز در دستور کار نمایندگان قرار دارد، مقرر شد فرمول محاسبه حق‌الزحمه بنگاه‌های مشاور املاک تغییر کند و به‌جای درصدی از ارزش معامله یا مبلغ رهن و اجاره به مبلغی ثابت به‌اضافه درصدی از ارزش معامله طبق تقویم املاک تغییر کند. با این اتفاق، عملاً ارتباط سود و زیان مشاوران املاک از افزایش یا کاهش قیمت معامله قطع می‌شود و امکان تبانی در این صنف برای قیمت‌سازی مرتفع خواهد شد.

گام نخست اجرای این سیاست با الزامی و رایگان‌شدن کد رهگیری معاملات املاک برداشته شده و با انتشار قیمت‌های مبنای معاملات مسکن، کاملاً قابل‌اجرا خواهد بود، اما موفقیت این سیاست نیازمند مراقبت مجلس برای انجام قانون و رفع ایرادات احتمالی است؛ در غیراین صورت کارکرد آن می‌تواند منفی بوده و تبعاتی برای بازار و رواج قراردادهای غیررسمی به‌دنبال داشته باشد.

## شکست انحصار بنگاه‌های ملکی

با فعال شدن سامانه معاملات املاک و مستغلات کشور در زیرمجموعه سامانه ملی املاک و اسکان، انحصار صدور کد رهگیری معاملات املاک که متأسفانه اجرای غیردقیق و سلیقه‌ای آن زمینه‌ساز بروز تخلف نیز شده بود، شکست و از این به بعد، در گام نخست قراردادهای اجاره ۶دانگ یک‌به‌یک و در گام‌های بعدی همه معاملات ملکی بدون دخالت مشاوران املاک می‌توانند کد رهگیری دریافت کنند. رقابتی شدن بازار، یکی از کارکردهایی است که با فعالیت این سامانه قابلیت تحقق دارد و بخشی از ناکارآمدی صنف مشاوران املاک را جبران خواهد کرد. این مسئله از سوی دیگر، با ثبت مداوم همه قراردادهای معتبر مسکن و اجاره، دست سیاستگذار را برای پایش وضعیت مالکیت و سکونت افراد و اتخاذ تصمیمات حمایتی یا تنبیهی برای اصلاح سازوکار بازار باز می‌گذارد.

## صدور کارت فعالیت برای مشاوران

دلالی در صنف مشاوران املاک از گذشته متعلق به خبرگان بازار املاک و مستغلات بوده، اما به‌تدریج با تکرار دوره‌های تنش و جهش قیمت مسکن و فراهم شدن شرایط برای کسب سودهای قابل‌توجه بدون نظارت و تعزیر، از وزن خبرگان در این صنف کاسته شده و دلالان و واسطه‌ها جایگزین آنها شده‌اند. این مسئله که از قضا مطابق میل اتحادیه صنف مشاوران املاک هم نیست، در جریان تمهیدات اصلاحی وزارت راه و شهرسازی برای ساماندهی بازار مسکن مورد توجه قرار گرفته و مقرر شده بود در کنار انتقال سامانه کد رهگیری به این وزارتخانه، فعالیت مشاوران املاک نیز علاوه بر دریافت مجوز از اتحادیه صنفی، نیازمند دریافت کارت فعالیت از این وزارتخانه باشد. این اقدام به‌واسطه ناتمام ماندن اجرای بسته مسکنی وزارت راه و شهرسازی همچنان اجرا نشده، اما به‌عنوان یکی از دانه‌های زنجیره اصلاحات بازار مسکن می‌تواند مفید باشد.

## نورافکن روی آگهی‌های اینترنتی

ارائه بسته نظارتی ساماندهی بنگاه‌ها و نظارت بر آگهی‌های اینترنتی مسکن از مصوبات نشست اخیر شورای‌عالی مسکن بوده که درصدد است ضمن شناسنامه‌دار کردن آگهی‌دهندگان، محدوده قیمتی ثبت آگهی را نیز براساس واقعیت‌های بازار تعیین کند. پیش‌ازاین سیاست حذف قیمت از آگهی‌های مسکن و خودرو در سال‌های ۹۸ و ۹۹ در دستور کار قرار گرفت، اما به‌واسطه ابتر بودن این سیاست، نه‌تنها نتیجه مثبتی از آن حاصل نشد، بلکه زمینه رشد چراغ خاموش قیمت‌ها و غفلت سیاستگذار از واقعیت‌های بازار را فراهم آورد. از سوی دیگر توقف انتشار آمارهای رسمی حوزه مسکن از دی‌ماه سال گذشته، به ابهام قیمت‌ها در بازار مسکن دامن زده و این مسئله می‌تواند به بدگمانی فعالان بازار به سیاست نظارت بر آگهی‌های اینترنتی دامن بزند؛ اتفاقی که می‌تواند منجر به واکنش منفی بازار به مسئله شده و زمینه رشد غیرواقعی قیمت‌ها را مهیا سازد.

## آغاز برخورد با مشاوران املاک غیرمجاز در تهران

از هر ۵دفتر مشاور املاکی که در سطح شهر تهران فعالیت می‌کند یکی از آنها فاقد جواز کسب است

**برنامه هیأت‌مدیره اتحادیه مشاوران املاک تهران برای برخورد با مشاوران غیرمجاز و فاقد مجوز اعلام شد.**
**سمانه محرمی‌نمین، نایب‌رئیس دوم اتحادیه مشاوران املاک تهران در گفت‌وگو با همشهری اعلام کرد: در حال حاضر از هر ۵دفتر مشاور املاکی که در سطح شهر تهران فعالیت می‌کند یکی از آنها فاقد جواز کسب است.**

### بساط مشاوران املاک غیرمجاز را امسال جمع می‌کنیم

نایب‌رئیس دوم اتحادیه مشاوران املاک تهران تأکید کرد: تمام تلاش هیأت‌مدیره اتحادیه مشاوران املاک در سال‌جاری بر این است که به سرعت واحدهای صنفی غیرمجاز را از چرخه فعالیت در بازار املاک و مسکن خارج کنیم، زیرا این اقدام در آرامش خاطر جامعه، اعم از موجران و مستأجران و همچنین مالکان و خریداران نقشی مؤثر خواهد داشت. محرمی‌نمین گفت: در دوره جدید فعالیت هیأت‌مدیره اتحادیه مشاوران املاک تهران تلاش کرده‌ایم با افزایش تعداد بازرسان و نظارت دقیق و مستمر و همچنین تلاش برای تحقق شعار هر عضو یک بازرس، نسبت به جمع‌آوری اطلاعات مربوط به دفاتر غیرمجاز که به شکلی قارچ‌گونه در حال گسترش هستند، اقدام کنیم.

### فاصله غیرمجازها تا پلمب؛ فقط ۲هفته

به گفته نایب‌رئیس دوم اتحادیه مشاوران املاک تهران، با وجود همه موانع و خلأهای قانونی، طبق ضوابط موجود هم امکان برخورد قاطع با مشاوران املاک غیرمجاز فراهم است. چنان که پس از نخستین اخطار واحد غیرمجاز فقط ۲هفته برای اصلاح مسیر خود مهلت دارد. در غیر این صورت نامه درخواست پلمب واحد غیرمجاز به اداره اماکن ارسال خواهد شد.

سمانه محرمی‌نمین در عین حال تأکید کرد: درصورتی که این مهلت ۲هفته‌ای درنظر گرفته شده برای مشاوران متخلف حذف و امکان ارسال بلافاصله نامه درخواست پلمب به اداره اماکن فراهم شود، سرعت حذف دفاتر غیرمجاز فعال در حوزه املاک، با توجه به فرارسیدن فصل جابه‌جایی‌ها، افزایش خواهد یافت و از حجم پرونده‌های قضایی و همچنین میزان نارضایتی عمومی کاسته خواهد شد.

### دسته‌بندی مشاوران املاک غیرمجاز

نایب‌رئیس دوم اتحادیه مشاوران املاک تهران، دفاتر املاک فاقد مجوز را به ۴دسته تقسیم کرد و توضیح داد: دسته نخست، در بین واحدهای مشاور املاک فاقد مجوز شامل مغازه‌های تجاری هستند که به دلایل مختلف ازجمله دریافت نکردن گواهی پایان کار ساختمان، پایین بودن متراژ، نارضایتی شریکان یا وارثان و فرار مالیاتی، بدون مجوز و به شکل غیرقانونی در این صنف فعالیت می‌کنند. دسته دوم، مشاوران فعال در آپارتمان‌های مسکونی هستند که به هیچ وجه از امکان اخذ مجوز برخوردار نخواهند شد. دسته سوم و چهارم هم شامل واحدهای فروش مستقر در مال‌ها و واحدهای فروش و اجاره مستقر در برج‌ها هستند.

### معضلی به نام دفاتر مشاوران املاک برج‌ها و مال‌ها

به گفته نایب‌رئیس دوم اتحادیه مشاوران املاک تهران، دفاتر فروش مستقر در مال‌ها و برج‌ها یک معضل جدی بر سر راه ساماندهی مشاوران املاک هستند. محرمی‌نمین توضیح داد: اینگونه دفاتر به‌صورت غیرقانونی به تنظیم قرارداد اجاره یا فروش اقدام می‌کنند. آنها عموما مانع تنظیم قراردادهای منطبق بر معیارهای حقوقی در دفاتر مشاوران املاک قانونی و دارای مجوز می‌شوند. او تأکید کرد: چون عمده افراد فعال در اینگونه دفاتر خود به‌عنوان مالک در برج‌ها و مال‌ها ذی‌نفع هستند، عموما املاک در اختیارشان را با قیمت‌های نجومی و غیرکارشناسی عرضه می‌کنند و نظم اقتصادی را در بازار املاک به هم می‌زنند.

### غیرمجازها: عامل افزایش قیمت در بازار املاک

سمانه محرمی‌نمین تأکید کرد: واحدهای غیرمجاز فعال در حوزه مشاور املاک که به‌صورت غیرقانونی قراردادهای فروش و اجاره را تنظیم می‌کنند، عموما عامل تعیین قیمت‌های بالا و غیرکارشناسی در بازار مسکن هستند. عملکرد این نوع واحدها نظم اقتصادی را به مخاطره می‌اندازد.

### آثار سوءفعالیت غیرمجازها در افزایش کلاهبرداری‌ها

به گفته نایب‌رئیس دوم اتحادیه مشاوران املاک تهران، حساسیت اتحادیه درباره آثار فعالیت دفاتر فاقد مجوز بی‌مورد نیست زیرا اغلب مشاهده شده عمده تخلفات رخ داده در این حوزه از جانب دفاتر فاقد مجوز سر می‌زند. او در تکمیل بحث خود هشدار داد: مشاوران املاک فاقد مجوز، امکان اخذ کد رهگیری را ندارند و به همین دلیل امکان محاسبه و شمارش و جمع‌آوری آمار دقیق از نحوه خرید و فروش‌ها و همچنین چگونگی عقد قراردادهای اجاره در این دفاتر وجود ندارد؛ بر همین اساس تداوم حضور اینگونه از دفاتر در بازار املاک می‌تواند در نهایت سیاستگذاران بازار مسکن را هم دچار گمراهی کند. ضمن اینکه متأسفانه در دفاتر بسیاری از مشاوران فاقد مجوز، راه برای کلاهبرداری و سوءاستفاده از اعتماد مشتریان باز است.

### فعالیت غیرمجازها دور از چشم بازرسان و ناظران

نایب‌رئیس دوم اتحادیه مشاوران املاک تهران در عین حال توضیح داد: چون واحدهای غیرمجاز عموما در مکان‌های فاقد دید انتظامی مستقرند، طبیعتا بازرسان اتحادیه مشاوران املاک هم از امکان نظارت کافی بر آنها برخوردار نیستند. او افزود: همچنین از آنجا که متصدیان واحدهای غیرمجاز فعال در حوزه مشاوره املاک، از دانش و آگاهی حقوقی کافی در زمینه کار خود برخوردار نیستند، مشاهده شده اغلب، قراردادهایی را تنظیم می‌کنند که برای موجر و مستأجر و خریدار و فروشنده و همچنین مراجع قضایی، دردسرساز و هزینه‌زاست.

### چگونگی تشخیص مجازها از غیرمجازها

سمانه محرمی‌نمین در توضیح چگونگی شناسایی واحدهای مشاوره املاک مجاز از غیرمجازها گفت: مراجعان و استفاده‌کنندگان از خدمات مشاوران املاک برای شناسایی و تفکیک مشاوران دارای مجوز از مشاوران فاقد مجوز، لازم است جواز فعالیت مشاوران را رویت و نشانی درج‌شده در مجوز صادر شده را با محل کسب تطبیق دهند. او در عین حال افزود: البته توجه داشته باشید نصب جواز کسب برای مشاوران املاک در محلی که قابل رویت باشد، الزامی است. ضمن اینکه اطلاعات مزبور را می‌توان از طریق مراجعه به سایت اتحادیه مشاوران املاک هم کسب کرد.

### تفاوت دفاتر دارای مجوز با غیرمجازها

نایب رئیس دوم اتحادیه مشاوران املاک تهران تأکید کرد: براساس ماده ۸۰ قانون نظام صنفی، اعضای صنف مشاور املاک هم می‌بایست مانند دیگر صنوف برای فعالیت مجوز رسمی اخذ کنند. برای دریافت این مجوز گذراندن دوره‌های تخصصی ضروری است. زیرا آموزش اولیه، پیش از اعطای مجوز باعث می‌شود تعداد قراردادهایی که بر اصول حقوقی صحیح و همچنین رعایت موارد مربوط به احراز مالکیت و اخذ استعلامات دقیق مبتنی نیست، به شدت کاهش یابد. سمانه محرمی‌نمین گفت: در نتیجه ملاحظه می‌کنید که اعطای مجوز برای فعالیت در صنف مشاوران املاک صرفا به اجاره یک واحد مسکونی یا تجاری و چند میز و صندلی محدود نمی‌شود بلکه فرد صاحب صلاحیت از نظر اتحادیه کسی است که از آموزش کافی برای رعایت حقوق افراد در جامعه برخوردار باشد.

نکته

## رؤیای ساماندهی املاکی‌ها

تقریبا همه دولت‌ها بر این باور بوده‌اند که برای کنترل بازار اجاره‌بها و قیمت مسکن یکی از راه‌ها این است که جلوی قیمت‌سازی کاذب توسط واسطه‌ها یا همان بنگاه‌های مشاور املاک را بگیرند و اجازه موج‌سواری آنها را ندهند. گزینه‌های زیادی هم در این سال‌ها به اجرا درآمده اما همچنان اصل ماجرا به قوت خود باقی است و تصور این است که می‌توان بازار اجاره و مسکن را با نظم دادن و ساماندهی املاکی‌ها تا حدودی کنترل کرد. اما سؤال اینجاست که آیا نرخ اجاره‌بها و قیمت مسکن را تنها املاکی‌ها بالا می‌برند؟ تردیدی نیست که در نوسان شدید قیمت‌ها و افزایش نگرانی‌ها در سطح جامعه برخی از مشاوران املاک هم دنبال نفع خویش هستند اما واقعیت این است که وزن و سهم اصلی در تعیین نرخ اجاره‌بها را دو سر ماجرا یعنی صاحب‌خانه‌ها و مستأجران تعیین می‌کنند و در بازار مسکن هم فروشندگان و خریداران نقش و سهم دارند.

با این حساب حتی اگر بنگاه‌های مشاور املاک محدود شوند، نمی‌توان انتظار کاهش قیمت اجاره‌بها و مسکن را داشت. دست‌کم اینکه می‌توان به سمت بنگاه‌داری حرفه‌ای در حوزه املاک روی آورد و از تجربه دیگر کشورها به‌ویژه در حوزه اجاره‌بها و کنترل قیمت زمین و مسکن استفاده برد. از سوی دیگر افزایش خیره‌کننده و قارچ‌گونه تعداد املاکی‌ها هم به نوعی وابسته به کشش بازار است و از دیگر سو، فعالیت در این بازار ناشی از وضعیت بازار کار هم هست چرا که یکی از گزینه‌های قابل دسترس برای اشتغال، فعالیت در بنگاه‌های مشاور املاک است. آن‌هم اشتغالی بدون تخصص و تعهد حرفه‌ای لازم و با ضعف شدید آگاهی نسبت به قوانین و مقررات. رؤیای ساماندهی املاک با تکیه بر اقتدار قانونی و سختگیری با هدف مهار بازار اجاره و مسکن، بدون درنظر گرفتن همه جوانب به نتیجه نخواهد انجامید.

نگاه

## معمای ساماندهی در اقتصاد ایران

سال‌هاست که اقتصاد ایران با یک کلیدواژه در حوزه سیاستگذاری مواجه شده است؛ ساماندهی! راستی ریشه نابسامانی‌ها کجاست که دنبال ساماندهی هستیم؟ بگذاریم سؤال را شفاف‌تر مطرح کنیم؛ آیا نابسامانی در اقتصاد و بازارها ریشه در خطای سیاستگذاری گذشته ندارد؟ پاسخ به این سؤال راز معمای ساماندهی در اقتصاد ایران را برملا می‌کند چراکه در فقدان یک نگاه به چارچوب فکری در حوزه سیاستگذاری کلان اقتصادی و محیط کسب‌وکارها، گرفتار خطای تحلیل می‌شویم و تصور می‌کنیم با رمز ساماندهی یا بخوانید مداخله دولت‌ها می‌توان مشکلات را حل کرد. حال آنکه اگر یک سیاست درست طراحی و اجرا شود، نیازی به سامانه‌ها و خلق ایده‌های ساماندهی کمتر خواهیم داشت.

در اقتصاد ما به سبب نرخ تورم بالا، شاهد تلاطم در بازارها و رشد تقاضاهای غیرمطلوب با هدف حفظ ارزش پس‌اندازها هستیم و تا زمانی که تورم بالا باشد، انتظار بهبود با مداخله حداکثری به نتیجه منجر نخواهد شد. تجربه نشان داده که قاعده حاکم بر دادوستد کالاها و خدمات در بازارها بر اصل عرضه و تقاضا استوار شده و چون یکی از طرفین این قاعده کلی دچار نوسان شود، اثر آن در بازارها نمایان شده و نابسامانی‌ها در قالب رشد قیمت‌ها نمود پیدا می‌کند. در این میان اما برندگان نابسامانی در اقتصاد همانا کسانی هستند که دست برتر را دارند و دست دولت‌ها را می‌خوانند و تصمیم‌ها را دور می‌زنند.

پرسش

## دولت‌ها کجای ماجرا ایستاده‌اند؟

در ماجرای ساماندهی بنگاه‌های مشاور املاک مهم این است که دولت‌ها کجا ایستاده‌اند و در چه اندیشه‌ای هستند؟ پرواضح است که دولت‌ها تلاش می‌کنند سمت مصرف‌کننده بایستند. نقش‌آفرینی دولت در این معرکه می‌تواند در مقام تعادل‌بخش و ثبات‌ساز قلمداد شود تا مداخله‌گر با کمترین اثربخشی. دولت‌ها می‌توانند با تدوین قوانین و مقررات نظم‌دهنده به بازارها و ثبات‌بخش، راه سوءاستفاده‌ها و موج‌سواری‌ها را مسدود کنند. مشروط به اینکه یک نگاه راهبردی بر سیاستگذاری در حوزه مسکن و بازار اجاره حاکم شود به‌نحوی که برایند آن رضایت عمومی باشد.

نگاه سلبی به فعالیت بنگاه‌های مشاور املاک به تنهایی کافی و راهگشا نیست و بسته‌ای جامع لازم است. وظیفه دولت‌ها این نیست که تعیین کنند کشور چه تعداد بنگاه مشاور املاک نیاز دارد، بلکه مسئولیت آنهاست که ساماندهی بنگاه‌های مشاور املاک از یک قاعده منطقی پیروی کند و عملا فعالان در این حوزه نقش واسطه حرفه‌ای و نه قیمت‌ساز داشته باشند. واقعیت این است که داده‌ها و آمارهای دقیقی از آنچه در بازار اجاره‌بها و مسکن، می‌گذرد، در دسترس نیست و در چنین وضعیتی تصمیم‌گیری سخت و پیچیده است. رسالت دولت این است که تقاضای سرمایه‌گذاری افراطی در بازار مسکن را کاهش دهد و این مهم با مهار تورم و ایجاد ثبات در سطح اقتصاد کلان آسان‌تر به‌دست خواهد آمد. کافی است به استان‌های شمالی کشور سر بزنید که تعداد تابلوهای مشاور املاک رشد انفجاری را تجربه می‌کند و اگر نباشد تقاضا و انگیزه سرمایه‌گذاری در حوزه املاک و مستغلات، این تابلوهای پرنقش‌ونگار، دیگر جذاب نخواهند بود. مداخله دولت‌ها در بازار اجاره و مسکن، ضرورت دارد اما حد و مرز این مداخله اگر درست تعریف نشود، عملا مثمر ثمر نخواهد بود و بازار راه خود را خواهد رفت.

---

## حذف دلالان ملکی از مسکن دولتی

گرچه صنف مشاوران املاک به‌عنوان دلالان ملکی باید در معاملات املاک و مستغلات نقش‌آفرینی کنند و براساس قوانین و قواعد موجود، مترصد جوش‌دادن معاملات براساس اسناد واقعی و معتبر باشند، اما در سال‌های گذشته فعالیت این صنف در طرح‌های مسکن دولتی به یک بحران برای شهرهای جدید تبدیل شده و خالی ماندن و انجماد بخشی از سرمایه‌های احداث شده در این طرح‌ها را به‌دنبال داشته است. بررسی‌ها نشان می‌دهد در شهر پردیس که بیش از ۱۰سال از آغاز دلالی‌های مسکن مهر آن می‌گذرد، بیش از ۲هزار و ۶۰۰بنگاه املاک غیرمجاز شناسایی شده که بخش عمده فعالیت آنها خریدوفروش امتیاز مسکن دولتی است. این اقدام تا جایی ادامه پیدا کرده که در شهر جدید پردیس با جمعیت ۴۰۰هزار نفری، ۶۵هزار خانه خالی شناسایی شده است. گرچه یکی از دلایل خالی ماندن این واحدهای مسکونی، نبود پیوست زیست اجتماعی در شرح مسکن مهر این شهر بوده، اما ورود این واحدها به چرخه دلالی، زمینه را برای حذف بلندمدت آنها از بازار فراهم آورده و به شرایط بدی دامن زده است. در منطقه ۲۲تهران نیز که یکی دیگر از جولانگاه‌های مشاوران املاک است، قریب به ۴۵هزار واحد مسکونی خالی یا در حال ساخت شناسایی شده است.

## چراغ قرمز برای معاملات مکرر مسکن

خرید واحدهای مسکونی خوش‌قیمت یا پر تقاضا توسط دلالان ملکی و فروش آنها در کوتاه‌مدت، سود قابل توجهی به‌دنبال دارد و در دوره‌های جهش قیمت مسکن، یکی از عوامل تشدید افزایش قیمت محسوب می‌شود، اما براساس لایحه‌ای که دولت ارائه داده است، به‌زودی با هدف جلوگیری و کنترل سوداگری در بخش مسکن، تبدیل پیشنهاد مالیات بر معاملات مکرر مسکن در دستور کار قرار خواهد گرفت و بخش عمده سود معاملاتی که در کوتاه‌مدت به هر شکلی اعم از وکالتی، قولنامه‌ای و... انجام شود، به‌عنوان مالیات بر معاملات مکرر و سود اتفاقی مسکن دریافت و به خزانه دولت واریز خواهد شد. در این قانون، تمهیدات لازم برای مشمول نشدن معاملات مسکن مردم عادی اندیشیده شده و هدف آن کاهش سرعت گردش نقدینگی در بازار مسکن و ممانعت از سفته‌بازی‌های مکرر و غیرمولد در این بازار است.

## تعدیل کمیسیون بنگاه‌ها

دولت مصوب کرده که نرخ خدمات مشاوران املاک برای خرید و فروش ملک بر مبنای درصدی از ارزش معاملاتی املاک و برای امور اجاره ملک بر مبنای درصدی از ارزش اجاری ملک تعیین شود و کمیسیون نظارت هر شهرستان موظف است نرخ‌های مورد عمل صنف مشاوران املاک را ظرف یک‌ماه از ابلاغ، اصلاح کند و به این ترتیب دریافت هرگونه حق‌الزحمه توسط مشاوران املاک بیش از نرخ‌های مصوب، مشمول تخلف گرانفروشی است.

افزون بر اینکه هرگونه ارائه خدمات به متقاضیان فروش و اجاره ملک پس از ثبت اطلاعات طرفین در سامانه ملی املاک و مسکن امکان‌پذیر است و مشاوران املاک موظفند براساس اطلاعات اقامتگاه ثبت‌شده در سامانه، نسبت به اخذ شناسه رهگیری از سامانه معاملات اقدام کنند. به این ترتیب مشاوران املاکی که بدون اخذ شناسه رهگیری نسبت به انجام معاملات خرید و فروش و یا اجاره اقدام کنند، مجازات خواهند شد.

با تصمیم دولت وزارت راه‌وشهرسازی مکلف است ظرف ۳ماه از تاریخ ابلاغ این مصوبه با همکاری سازمان ثبت اسناد و املاک کشور امکان دسترسی و اخذ شناسه رهگیری توسط عموم مردم از سامانه معاملات را به‌صورت مستقیم فراهم سازد.

همچنین حق‌الزحمه مربوط به هریک از خدمات مشاوران املاک توسط سامانه معاملات محاسبه و در قراردادها و مبایعه‌نامه‌ها چاپ می‌شود و مشاوران املاک موظف حق‌الزحمه را صرفا براساس مبلغ محاسبه‌شده توسط سامانه معاملات و به وسیله دستگاه‌های کارتخوان متصل به سازمان امور مالیاتی کشور دریافت کنند.

## اتاق اصناف کجاست؟

نکته مهم این است که اتاق اصناف وظیفه دارد گزارش عملکرد نظارت بر فعالیت مشاوران املاک و همچنین رتبه‌بندی مشاوران املاک براساس شاخص‌های اعلامی ازجمله رعایت ضوابط و مقررات قانونی و صنفی، گزارش‌های نظارتی ثبت‌شده در سامانه معاملات، توان فنی و تخصصی در حوزه مسکن و ساختمان و رضایت طرفین معاملات را به‌صورت دوره‌های سه‌ماهه و به تفکیک استان و شهرستان جهت درج در سامانه معاملات به‌نحوی که برای عموم قابل دسترس باشد، در اختیار وزارتخانه‌های راه‌وشهرسازی و صمت قرار دهد.

## سامانه را کامل کنید

با حکم دولت، وزارت راه‌وشهرسازی می‌تواند برای تکمیل اطلاعات سامانه نسبت به اخذ اطلاعات املاک از جمله اطلاعات بهره‌برداران، مالکان، ساکنان و نیز اطلاعات مربوط به مالکیت و انشعابات از کلیه دستگاه‌های اجرایی از قبیل وزارتخانه‌های نیرو، نفت، ارتباطات و فناوری اطلاعات، صنعت، معدن و تجارت، تعاون، کار و رفاه اجتماعی، امور اقتصادی و دارایی، کشور، علوم، تحقیقات و فناوری و آموزش و پرورش، سازمان‌های امور مالیاتی و ثبت اسناد و املاک کشور، بانک مرکزی، مرکز آمار ایران و کلیه مراجع صدور پروانه‌های ساختمانی اقدام کند. این دستگاه‌ها هم وظیفه دارند نسبت به ارائه اطلاعات به‌صورت رایگان حداکثر ظرف یک‌ماه از تاریخ درخواست وزارت راه‌وشهرسازی اقدام کنند.

## سقف اجاره‌بها در ۱۴۰۲

براساس تازه‌ترین تصمیم دولت در حمایت از اجاره‌نشین‌ها، شورای‌عالی مسکن سقف مجاز افزایش اجاره‌بها در شهر تهران را ۲۵درصد و سایر شهرها ۲۰درصد تعیین کرده است؛ تصمیمی که اجرا و نظارت دقیق بر آن می‌تواند راه هرگونه زیاده‌خواهی به‌ویژه از سوی بنگاه‌های مشاور املاک را سد کند. با این حساب، اگر بنگاهی قرارداد اجاره‌بها را بالاتر از رقم مصوب ببندند، مقصر خواهد بود.

## گام‌های دولت برای اصلاح صنف مشاوران املاک

۲۲تیرماه سال ۱۴۰۱ بود که هیأت وزیران به پیشنهاد وزارت راه‌وشهرسازی و به استناد اصل ۱۳۸ قانون اساسی، چارچوب سیاست‌های دولت برای ساماندهی بازار مسکن و اجاره‌بها را با امضای محمد مخبر، معاون اول رئیس جمهور تعیین و مرد شماره۲ دولت هم در ابتدای مرداد این تصمیم را برای اجرا به دستگاه‌های مسئول ابلاغ کرد. بازخوانی این مصوبه مهم نشان می‌دهد که دولت خود را در کنار مستأجران می‌بیند و تلاش دارد تا اثرگذاری مخرب بنگاه‌های مشاور املاک را خنثی کند و حتی حق کمیسیون آنها را منطقی سازد. این حکم چه می‌گوید؟

۱
بانک مرکزی موظف است با اعلام وزارت و مطابق با ضوابط مربوط و در حدود اعتبارات مصوب، امکان پرداخت تسهیلات کمک ودیعه مسکن به مستأجران را در هرسال فراهم آورد.

۲
وزارت راه‌وشهرسازی مکلف است با همکاری بانک مرکزی و وزارت اقتصاد بسته‌های پیشنهادی و تشویقی شامل پرداخت تسهیلات جعاله مسکن و مشوق‌های مالیاتی را برای صاحبخانه‌ها ارائه دهد.

۳
تعیین اجاره‌بها حداکثر به میزان سقف مصوبه شورای‌عالی مسکن و شهرسازی

۴
انعقاد قرارداد اجاره برای زمان بیش از یک سال با رعایت میزان افزایش اجاره‌بها

گفت‌وگو

## ۸۰درصد آگهی‌های اجاره را املاکی‌ها منتشر می‌کنند

مدیر بازاریابی یکی از پلتفرم‌های آنلاین در گفت‌وگو با همشهری

مشاوران املاک، سایت‌های آگهی آنلاین را مخل نظم بازار مسکن می‌دانند و انگشت اتهام را در زمینه ایجاد نرخ‌های کاذب به‌سوی این پلتفرم‌ها نشانه می‌روند. مسئولان اتحادیه مشاوران املاک معتقدند نرخ‌های اعلامی در آگهی‌های آنلاین، کارشناسی نشده، غیراصولی و موجب افزایش شدید بهای خرید و اجاره ملک شده است. این در حالی است که این پلتفرم‌ها امروزه نخستین و در دسترس‌ترین مرجع خریداران کالا و خدمات هستند و بسیاری از مستأجران دست‌کم برای برآورد اولیه قیمت مسکن به این سایت‌ها مراجعه می‌کنند. علیرضا هنرکار، مدیر ارشد بازاریابی سایت «شیپور» در گفت‌وگو با همشهری درباره این اتهام وارد شده توضیح داده است.

**مشاوران املاک معتقدند قیمت ملک در بنگاه‌ها براساس کارشناسی قیمت منطقه تعیین می‌شود، اما پلتفرم‌های آنلاین با توجه به نبود فیلتر کارشناسی، باعث افزایش کاذب نرخ اجاره‌بها در سال‌های اخیر بوده‌اند. پاسخ شما چیست؟**

این اتهام به هیچ عنوان از سوی ما پذیرفته نیست و املاکی‌ها نمی‌توانند چنین ادعایی داشته باشند؛ چون ۷۰ تا ۸۰درصد آگهی‌هایی که در سایت‌های آنلاین مثل دیوار و شیپور وجود دارد، از سمت خود مشاوران املاک سفارش داده شده و کاربران این سایت‌ها همه از این موضوع آگاهند. این خود مشاوران املاک هستند که قیمت‌ها را تعیین و آگهی مربوطه را در سایت‌ها بارگذاری می‌کنند و اگر این اعتقاد وجود دارد که قیمت‌های سایت‌ها به رشد کاذب نرخ اجاره دامن زده، خود مشاوران باید درباره این قیمت‌سازی‌ها پاسخگو باشند؛ چون قیمت‌هایی که آگهی‌دهنده‌های غیرشخصی یعنی همان مشاوران املاک تعیین می‌کنند بعضا خیلی هم کارشناسی نیست، اما موضوع دیگر بحث کارشناسی قوه قضاییه است که آن هم در اختیار ما و دیگر سایت‌ها قرار نمی‌گیرد. درنتیجه بیشترین آگهی‌ها از سوی خود مشاوران املاک بارگذاری می‌شود.

**یعنی شما معتقدید نهایتا ۳۰درصد آگهی‌های آنلاین اجاره و فروش را مالکان ثبت می‌کنند؟**

بله، یک بررسی ساده در این آگهی‌ها این موضوع را ثابت می‌کند و بیشتر کاربران نیز از این موضوع آگاهی دارند. برای بسیاری از آگهی‌دهنده‌ها مهم است که مستقیم با مستأجر یا خریدار طرف صحبت شوند و وقتی با آنها تماس می‌گیرید از شما می‌پرسند که مشاور هستید یا خریدار و این موضوعی است که هر کاربری یک‌بار هم که شده با آن روبه‌رو شده است.

**آیا امکان اینکه سایت‌ها سازوکاری برای ایجاد تمایز بین مالک و مشاور ایجاد کنند، وجود دارد؟**

ما برای احراز هویت آگهی‌دهنده و همچنین احراز اطلاعات ملک، دیتاهای دقیقی در اختیار نداریم. کسب این اطلاعات تنها با همکاری اتحادیه و مراجع ذی‌صلاح امکان‌پذیر است. اگر اتحادیه اطلاعات مربوط به مشاوران و دفاتر املاک را در اختیار ما قرار دهد، ما خیلی راحت می‌توانیم این موضوع را مدیریت کنیم.

**چه تدابیری برای ساماندهی آگهی‌های ملکی با تکیه بر قابلیت‌های خود پلتفرم‌ها اندیشیده شده است؟**

من همچنان معتقدم مهم‌ترین راهکار ساماندهی قیمت‌ها همکاری اتحادیه مشاوران املاک است؛ اتحادیه اطلاعات مشاورین را در اختیار دارد و اطلاعات مربوط به املاک نیز با استفاده از کدپستی قابل احصاست. اگر سایت‌های اینترنتی این اطلاعات را در اختیار داشته باشند می‌توانند به‌راحتی و آنلاین این کار را انجام دهند؛ چون در نهایت مهم‌ترین عامل ایجاد آرامش در بازار ملک شفاف‌سازی است. وقتی سال ۹۹درج قیمت در آگهی‌های آنلاین ممنوع شد پلتفرم‌ها تبعیت کردند، اما این کار در نهایت شرایط را بدتر کرد؛ چون افراد قیمت را در آگهی‌ها توافقی اعلام می‌کردند و در تماس‌ها هرچه تمایل داشتند به مشتری اعلام می‌کردند که این خود باعث نابسامانی بیشتر شد.

**این موضوع در دستور کار پلتفرم‌های آنلاین هست؟**

تلاش ما و دیگر پلتفرم‌های مشابه همواره افزایش کیفیت آگهی‌های منتشر شده در سایت بوده است. بر این موضوع اذعان داریم که بخشی از آگهی‌های منتشرشده بر مبنای اطلاعات غلط و قیمت‌های نادرست است که ما به آنها آگهی‌های فیک می‌گوییم؛ به همین دلیل در حال ایجاد زیرساخت‌هایی هستیم که بتوانیم بر پایه آنها آگهی‌های واقعی را از موارد فیک تشخیص دهیم، اما به‌نظر ما محدودسازی اطلاعات ازجمله حذف قیمت از آگهی راهکار درستی برای مدیریت بازار نیست.

**چه زیرساخت‌هایی در دست اجراست و آیا این زیرساخت‌ها قرار است فقط در بخش آگهی‌های مسکن مورد استفاده قرار گیرد؟**

این موضوع به‌طور کلی و برای همه آگهی‌های سایت در دستور کار است، اما طبیعتا در حوزه مسکن و خودرو با توجه به بازار بزرگ مصرف‌کنندگان این کالاها می‌تواند دستاوردهای چشمگیرتری داشته باشد.