



## حمایت از مستأجران در دستور کار وزارت راه



هموطنان به این سامانه از طریق سایت [amlak.mrud.ir](http://amlak.mrud.ir) قسمت «سامانه ثبت رایگان اجاره مسکن» امکان پذیر است.

### دریافت کد رهگیری رایگان قرارداد اجاره چگونه است؟

سامانه املاک و مستغلات صرفاً برای کسانی قابل استفاده است که قصد ایجاد قرارداد اجاره جدید یا دریافت کد رهگیری دارند. در حال حاضر، فقط امکان ایجاد قرارداد اجاره برای املاک دارای سند ۶ دانگ امکان پذیر است. بعد از ثبت قرارداد، کد رهگیری قرارداد در اختیار طرفین قرارداد قرار می‌گیرد. تمامی مراحل ایجاد و ثبت قرارداد و همچنین دریافت کد رهگیری، رایگان است.

برای ثبت قرارداد ابتدا باید موجر (صاحب ملک) اقدام به ایجاد قرارداد کرده و در مراحل بعدی، مستأجر به قرارداد اضافه خواهد شد و مستأجر نمی‌تواند به تنهایی قراردادی را ایجاد نماید. برای ایجاد و ثبت قرارداد، مدارکی از جمله سند ملک، شناسنامه طرفین قرارداد و قبوض ملک مورد اجاره (در صورت بدهی) ضرورت دارد. در اولین گام شروع به کار این سامانه، امکان ثبت و استعلام قراردادهای ثبت شده برای قرارداد اجاره مسکن در حالت یک به یک (یک مالک شش دانگ به یک مستأجر)، به صورت برخط فراهم شده است و موجر (صاحب ملک) و مستأجر می‌توانند قرارداد اجاره واحد مسکونی مورد معامله خود را در این سامانه انجام داده و کد

از دیگر برنامه‌هایی که در خرداد ماه به همت وزارت راه و شهرسازی در دوره تصدی مهرداد بذریاش اجرای شد، راه‌اندازی سامانه املاک و مستغلات بود که با اجرایی شدن این سامانه دیگر مالک و مستأجر برای ثبت قراردادهای خود نیاز به مراجعه به بنگاه‌های املاک نداشته و این امکان برای آنها فراهم شده که تمامی روند ثبت قراردادهای خود را به صورت آنلاین و شبانه‌روزی انجام و پس از آن نیز کد رهگیری خود را به صورت کاملاً رایگان دریافت کنند.

### دریافت کد رهگیری رایگان

راه‌اندازی سامانه معاملات املاک و مستغلات کشور، یکی دیگر از اقدامات وزارت راه در ماه‌های اخیر برای اصلاح بازار مسکن است. در حال حاضر نسخه آزمایشی سامانه معاملات املاک و مستغلات کشور راه‌اندازی شده که در گام نخست امکان دریافت کد رهگیری رایگان قرارداد اجاره توسط مستأجران و صاحب‌خانه‌ها فراهم شده و لازمه استفاده از خدمات این سامانه ثبت نام در سامانه ملی املاک و اسکان است.

از روز چهارشنبه ۳ خرداد ۱۴۰۲ نسخه آزمایشی سامانه معاملات املاک و مستغلات کشور راه‌اندازی شد که در اولین گام امکان ثبت رایگان قراردادهای اجاره و دریافت کد رهگیری توسط مالکان و مستأجران، بدون مراجعه به دفاتر املاک ایجاد شد. تا پیش از این دریافت کد رهگیری در انحصار مشاوران املاک بود. دسترسی



## تکمیل تعهدات مسکنی دولت‌های گذشته

در کنار سایر اقدامات، باید از اراده دولت سیزدهم برای تکمیل تعهدات مسکنی دولت‌های گذشته از جمله تکمیل ۲۶۰ هزار واحد مسکن نیمه تمام باقی مانده و نیز واحدهای مسکونی طرح اقدام ملی مسکن یاد کرد که به گفته مرحوم رستم قاسمی وزیر سابق راه و شهرسازی واحدهای مسکن ملی که زمان دولت دوازدهم ساخت آنها آغاز شده بود با پیشرفت متوسط تنها ۸ درصد به دولت سیزدهم تحویل شد.

دولت سیزدهم برای تکمیل تعهدات مسکنی دولت‌های گذشته از جمله تکمیل ۲۶۰ هزار واحد مسکن نیمه تمام باقی مانده و نیز واحدهای مسکونی طرح اقدام ملی مسکن یاد کرد که به گفته مرحوم رستم قاسمی وزیر سابق راه و شهرسازی واحدهای مسکن ملی که زمان دولت دوازدهم ساخت آنها آغاز شده بود با پیشرفت متوسط تنها ۸ درصد به دولت سیزدهم تحویل شد.

## افزایش وام مسکن با پیگیری وزیر راه

افزایش متناوب تسهیلات ساخت مسکن در دو سال دولت سیزدهم نیز از دیگر اقداماتی بود که برای کمک به ساخت و ساز با توجه به تورم مصالح ساختمانی به تصویب شورای پول و اعتبار رسید. این دولت که اعطای تسهیلات را با وام ۳۰۰ میلیون تومانی برای شهرهای متوسط و مراکز استان‌ها و ۴۰۰ میلیون تومانی برای تهران و کلانشهرها آغاز کرده بود اخیراً رقم آن را به ۵۰۰ میلیون تومان برای همه شهرها و ۸۰۰ میلیون تومان برای پروژه‌هایی که به صورت صنعتی ساز یا با فناوری‌های نوین ساختمان احداث شوند افزایش داده است.

این سامانه به هیچ وجه مشمول مالیات جدید نمی‌شوند و مردم نگران این موضوع نباشند. وی در پاسخ به این سؤال که اگر بین طرفین مشکلی ایجاد شود هر یک طرف برای رفع مشکل به کجا مراجعه خواهند کرد؟ گفت: همین الان هم اگر مشکلاتی پیش آید هم مشاوران املاک به آن ورود نمی‌کنند و طرف قرارداد به دستگاه قضایی مراجعه می‌کند. معاون وزیر راه و شهرسازی درباره آمار جدید و به‌روز شده از تعداد مستأجران در کشور، گفت: برآورد این است که ۶ میلیون خانوار مستأجر هستند به عبارت دیگر هستند.

## کنترل اجاره بها با اقدامات زیربنایی

دولت در حوزه کنترل بازار اجاره بها در این دو سال اقدامات شایسته‌ای در پیش گرفته که گواه دیگری بر توجه به اقشار متوسط و دهک‌های پایین جامعه از سوی دولت سیزدهم است. اعطای تسهیلات ودیعه مسکن در سال گذشته تا حدود ۱۳ هزار میلیارد تومان یکی از اقدامات حمایتی این دولت بود؛ همچنین تعیین سقف اجاره بها از سوی شورای عالی سران قوا در دو سال اخیر و همکاری گسترده با مجلس برای تصویب طرح ساماندهی بازار زمین و مسکن و اجاره بها که در آن سقف تسهیلات مسکن برای نخستین سال اجرای این طرح در تهران به ۲۰۰ میلیون تومان می‌رسد از دیگر اقدامات حمایتی مستأجران در دو سال اخیر شمرده می‌شود.

دولت در این دو سال اقدامات شایسته‌ای در پیش گرفته که گواه دیگری بر توجه به اقشار متوسط و دهک‌های پایین جامعه از سوی دولت سیزدهم است. اعطای تسهیلات ودیعه مسکن در سال گذشته تا حدود ۱۳ هزار میلیارد تومان یکی از اقدامات حمایتی این دولت بود؛ همچنین تعیین سقف اجاره بها از سوی شورای عالی سران قوا در دو سال اخیر و همکاری گسترده با مجلس برای تصویب طرح ساماندهی بازار زمین و مسکن و اجاره بها که در آن سقف تسهیلات مسکن برای نخستین سال اجرای این طرح در تهران به ۲۰۰ میلیون تومان می‌رسد از دیگر اقدامات حمایتی مستأجران در دو سال اخیر شمرده می‌شود.



## شناسایی و اخذ مالیات از خانه‌های خالی

در کنار ابرپروژه نهضت ملی مسکن که امروز در حال اجرایی شدن است و البته تحقق آن زمان بر خواهد بود، دولت برنامه‌های کوتاه مدتی نیز برای بهبود وضعیت مسکن در کشور پیاده‌سازی کرد که یکی از این برنامه‌ها، شناسایی خانه‌های خالی و معرفی آنها به سازمان امور مالیاتی برای دریافت مالیات بود. طبق آخرین آمارها بیش از ۲.۵ میلیون واحد خانه خالی در کشور وجود دارد که این خانه‌ها بیشتر در دست اشخاص حقوقی و با بانک‌ها هستند، از این تعداد به طور رسمی بیش از ۵۶۰ هزار واحد خالی از سوی وزارت راه و شهرسازی شناسایی و اطلاعات آنها برای سازمان امور مالیاتی ارسال شده است.

## عزم دولت سیزدهم برای ساماندهی بازار مسکن

با وجود تمام این مشکلات، اما دولت سیزدهم از همان روزهای ابتدایی فعالیت خود، عزمش را جزم کرد تا با ورود به بخش مسکن سروسامانی به آن بدهد. اگر چه تقابص و مشکلات بر سر راه تحقق این مهم به حدی زیاد است که سال‌ها برای برطرف کردن آن زمان لازم است، اما با وجود این، دولت از پای نشستی و با اجرای طرح‌های بلندمدت و کوتاه مدت سعی داشته و دارد تا آرامش را به حوزه مسکن برگرداند که البته تاکنون نیز قدم‌های خوبی در این راستا برداشته شده است.

با وجود تمام این مشکلات، اما دولت سیزدهم از همان روزهای ابتدایی فعالیت خود، عزمش را جزم کرد تا با ورود به بخش مسکن سروسامانی به آن بدهد. اگر چه تقابص و مشکلات بر سر راه تحقق این مهم به حدی زیاد است که سال‌ها برای برطرف کردن آن زمان لازم است، اما با وجود این، دولت از پای نشستی و با اجرای طرح‌های بلندمدت و کوتاه مدت سعی داشته و دارد تا آرامش را به حوزه مسکن برگرداند که البته تاکنون نیز قدم‌های خوبی در این راستا برداشته شده است.

موجر و مستأجر قرارداد را امضا می‌کنند و هر کدام از اینها نیز یک نفر را به‌عنوان شاهد معرفی می‌کنند. پس از این مرحله کد رهگیری رسمی صادر می‌شود. معاون وزیر راه و شهرسازی خاطرنشان کرد: این قراردادها قابل استعلام‌گیری از سوی هر کدام از دو طرف قرارداد است. بندهای قرارداد سامانه ثابت است اما بندهای قابل ویرایش هم وجود دارد و دو طرف قرارداد می‌توانند بندهایی به قرارداد اضافه کنند. وی با تأکید بر اینکه فرایند ثبت قرارداد با استفاده از رمز یک‌بار مصرف انجام می‌شود، اظهار کرد: تا قبل از رونمایی از این سامانه، صدور کد رهگیری از سوی مشاوران املاک رایگان نبود که با راه‌اندازی این سامانه املاک هم اخیراً کد رهگیری را به طور رایگان صادر می‌کنند. عباسی در پاسخ به اینکه مهم‌ترین هدف وزارت راه برای راه‌اندازی



## بازگشت آرامش به بازار مسکن

شده است. بررسی چندین منطقه تهران حاکی از آن است که در بازار فعلی مسکن، خریداری وجود ندارد و به نوعی با یک رکود سنگین با محوریت کاهش تقاضا مواجه هستیم.

در این بازار بسیاری از فروشندگان ملک، قیمت‌های بالایی را ارائه می‌دهند اما زمانی که با بازار واقعی مواجه می‌شوند، متوجه می‌شوند که این قیمت‌ها منطقی نیست. برای مثال فروشندگانی تحت تأثیر فضا سازی سایت‌ها، قیمت ملک خود را برای هر متر ۶۵ میلیون تومان گذاشته بود اما در پای معامله و زمانی که متوجه واقعیت قیمت‌ها شده بود این واحد مسکونی را به قیمت هر متر ۵۰ میلیون تومان به فروش رساند.

بررسی‌ها از چندین دفتر معاملات املاک در مناطق مختلف پایتخت نشان می‌دهد در یک هفته اخیر میان قیمت اعلامی و قیمت معامله برای املاک، شاهد افت قیمت بین ۱۵ تا ۳۰ درصدی بوده‌ایم و بخشی از تورم شکل گرفته ناشی از افزایش نرخ ارز در بازار مسکن در حال تخلیه شدن است.

به گفته کارشناسان مسکن، افرادی که برای دلالتی به بازار مسکن مراجعه می‌کنند، قطعاً زبان می‌بینند، از سوی دیگر تصویب قانون مالیات جدید می‌تواند ریسک سرمایه‌گذاری را بالا ببرد. همزمان با کاهش قیمت مسکن به واسطه کاهش قیمت دلار پیش‌بینی می‌شود، با اجرای قانون مالیات بر عایدی سرمایه قیمت مسکن سیر کاهشی خود را ادامه دهد و میزان تورم انتظاری خود را تخلیه کند.

مجموع اقدامات صورت گرفته به همت دولت سیزدهم که به بخش کوچکی از آنها اشاره شده موجب شد تا به خصوص در خرداد ماه شاهد کاهش قیمت مسکن در بسیاری از شهرهای کشور باشیم که به عقیده برخی کارشناسان این روند تداوم خواهد داشت. به عنوان مثال، کاهش ۱۰ درصدی قیمت مسکن در رباط کریم و اندیشه، ریزش ۱۵ درصدی قیمت در پزند و کاهش قیمت در شهرستان فردیس که به صورت مستند و با جمع‌آوری اطلاعات میدانی به دست آمده، همگی نشان‌دهنده به بار نشستن اقدامات دولت در این بخش بوده که با توجه به ادامه‌دار بودن این فعالیت‌ها و در کنار آن عرضه مسکن در قالب نهضت ملی، در آینده‌ای نه چندان دور شاهد ثبات هر چه بیشتر بازار مسکن خواهیم بود.

### کاهش ۱۵ تا ۳۰ درصدی قیمت مسکن

بازار مسکن در سال‌های اخیر همزمان با ورود تقاضاهای سرمایه‌ای به بازاری مشابه ارز، سکه و طلا تبدیل شده و نوسانات قیمتی این بازار نیز مشابه بازارهای یاد شده انجام می‌شود.

در حالی که خلأ آماری بانک مرکزی موجب شده است که اطلاعاتی از قیمت روز بازار مسکن در تهران و شهرستان‌ها در دسترس نباشد اما اطلاعات میدانی از بازار مسکن بیانگر آن است که همزمان با ریزش قیمت دلار و اجرای قانون مالیات بر عایدی سرمایه، قیمت معاملات مسکن نیز با کاهش مواجه



## برخورد با غول مشاوران

یکی از فرایندهایی که به افزایش قیمت مسکن دامن می‌زند اقدامات دلالتی از سوی برخی مشاوران املاک یا فعالان بازار مسکن است که دولت اقدامات زیر را با تشخیص صحیح این اتفاق انجام داد:

اقدام به کنترل فعالیت‌های مشاوران املاک، جمع‌آوری مشاوران املاک بدون پروانه کسب و برخورد با مشاورانی که به گران کردن قیمت مسکن دامن می‌زنند.

اصلاح قانون مالیات بر خانه‌های خالی با همکاری مجلس یازدهم برای افزایش عرضه مسکن به بازار.

تلاش برای شناسایی خانه‌های خالی که با همکاری گسترده بین دستگاهی در ماه‌های اخیر آغاز شده شاهد دیگری بر تلاش دولت در راستای کنترل بازار مسکن خصوصاً کاهش اجاره بها از محل افزایش عرضه مسکن است.

ارسال لایحه مالیات بر معاملات مکرر مسکن هم در همین راستا بود. دو فوریت این لایحه در مجلس به تصویب رسیده و در حال حاضر در کمیسیون عمران مجلس در دست بررسی است تا دولت بتواند به کمک ابزار مالیاتی خانه‌های خالی به کنترل بخش مسکن ورود جدی‌تری داشته باشد.

یکی از مهم‌ترین بخش‌هایی که در سال‌های اخیر به دلیل نبود نظارت، به خود این جسامت را داد که به عنوان سوداگران وارد بازار مسکن شده و با در اختیار گرفتن تعداد زیادی واحد مسکونی، نسبت به قیمت‌گذاری اقدام کنند؛ بنگاه‌های املاک غیرمجاز بود که با هدف کسب سود، شبانه و به صورت قارچ‌گونه فعالیت خود را آغاز می‌کردند. به همین منظور، دولت سیزدهم در خرداد ماه با هدف برخورد با این مشاوران املاک غیرمجاز که صدای بنگاه‌های دارای مجوز را نیز درآورده بودند، در طرحی با عنوان شناسایی بنگاه‌های املاک غیرمجاز اقدام به شناسایی و پلمب آنها کرد.

به عنوان مثال در پردیس در یک بازه زمانی کوتاه مدت در خرداد ماه پس از اجرای این طرح، بیش از ۲ هزار و ۶۰۰ بنگاه غیرمجاز شناسایی که با پلمب دفاتر این مشاوران املاک، قیمت مسکن در این منطقه، حداقل ۵۰۰ میلیون تومان در ماهی که گذشت کاهش یافت.