

تابستان سخت مستأجران

ترکیب بحران انرژی، تورم مصالح و رشد تقاضای اجاره، بازار مسکن را در آستانه جهش قیمت قرار داده است؛ اگر سیاست گذاران به موقع مداخله نکنند، تابستان پیش رو می تواند به فصل مهاجرت های اجباری بدل شود

در حالی که تورم عمومی در اقتصاد ایران به سطحی نگران کننده رسیده، بازار مسکن بار دیگر در معرض موج جدیدی از فشارهای قیمتی قرار گرفته است. دو عامل کلیدی - بحران تأمین انرژی برای صنایع ساختمانی و افزایش هزینه های ساخت - هم زمان با آغاز فصل جابه جایی ها در بازار اجاره، سبب شکل گیری یک فشار تورمی دوگانه شده که اثرات آن می تواند به مراتب فراتر از حوزه ساخت و ساز باشد. در چنین شرایطی، خانوارهای شهری، سرمایه گذاران، مستأجران و سیاست گذاران با مجموعه ای از چالش های درهم تنیده روبه رو هستند که هرگونه تأخیر در سیاست گذاری، به تمیق بحران خواهد انجامید.

قطعی برق؛ حلقه ای از زنجیره تورم

در هفته های اخیر، محدودیت های شدید در تأمین برق صنایع انرژی بر نظیر کارخانه های سیمان و فولاد، به اختلال جدی در تولید و عرضه این محصولات انجامیده است. این اختلالات که گاه به توقف کامل خطوط تولید منجر شده، به سرعت خود را در قیمت بازار مصالح ساختمانی نشان داده است. رشد ناگهانی بهای سیمان، میلگرد، آجر و سایر نهاده ها، در کوتاه مدت اثری روانی بر بازار ساخت و ساز گذاشته و انتظارات تورمی را تشدید کرده است.

وابستگی بالای این صنایع به حامل های انرژی سبب شده هرگونه نوسان در قیمت یا دسترسی به برق و گاز، مستقیماً به افزایش بهای تمام شده مصالح منجر شود. با استمرار این وضعیت، سازندگان نه تنها با چالش هزینه های غیرقابل پیش بینی روبه رو هستند بلکه انگیزه خود برای آغاز پروژه های جدید را نیز از دست داده اند. این روند در صورت تداوم، پیامدهایی بلندمدت برای عرضه مسکن در بازار در پی خواهد داشت.

عامل تعیین کننده قیمت نهایی

گرچه مصالح ساختمانی تنها حدود ۳۰ تا ۳۵ درصد از کل هزینه ساخت را شامل می شوند، اما رشد بهای آن ها، همراه با افزایش مزد کارگران و هزینه های جانبی، قیمت تمام شده پروژه های ساختمانی را به طور محسوسی افزایش داده است. این افزایش، به ویژه در بازار واحدهای نوساز، به عنوان قیمت پایه بازار عمل کرده و زمینه ساز رشد عمومی قیمت ملک شده است.

از سوی دیگر، افزایش قیمت ساخت و ساز در دوره ای رخ می دهد که بازار اجاره به استقبالی پرتقاضاترین فصل خود می رود. تابستان همواره با بیشترین میزان جابه جایی در بازار اجاره همراه است و همزمانی آن با رشد قیمت ملک، احتمال افزایش نرخ اجاره را بیش از پیش تقویت کرده است. مالکان برای جبران هزینه های نگهداری یا ارزش

جایگزینی ملک، تمایل به افزایش اجاره بها دارند و این موضوع به طور خاص در کلان شهرها فشار بیشتری بر مستأجران وارد خواهد کرد.

نتیجه نوسانات قیمت مصالح

افزایش شدید و ناپایدار قیمت نهاده های ساختمانی، تنها به افزایش هزینه ساخت محدود نمانده بلکه موجب بروز اختلافات حقوقی میان پیمانکاران و کارفرمایان نیز شده است. بسیاری از قراردادهای ساخت و ساز بر پایه قیمت های ثابت منعقد شده اند و نوسانات شدید بازار مصالح، تعادل این قراردادها را برهم زده است. این چالش، ضمن کاهش اعتماد میان طرفین قرارداد، به توقف برخی پروژه ها و افزایش دعاوی حقوقی در حوزه ساخت و ساز منجر شده است. در غیاب چارچوب های حقوقی منعطف و متناسب با شرایط متغیر اقتصادی، چنین بحران هایی می تواند به عامل بازدارنده ای در مسیر تولید مسکن بدل شوند.

تبعات اجتماعی افزایش اجاره بها

افزایش نرخ اجاره بها تأثیرات زیادی بر معیشت خانوارها و پویایی های اجتماعی دارد. در شرایطی که قدرت خرید اقشار متوسط و ضعیف به شدت کاهش یافته، هرگونه افزایش در هزینه اجاره می تواند به جابه جایی های گسترده از مناطق مرکزی به حاشیه شهرها منجر شود. این مهاجرت های اجباری که عمدتاً برای کاهش هزینه های زندگی انجام می شوند، با افت کیفیت



خدمات عمومی و زیرساختی در مناطق حاشیه ای همراه بوده و خطر گسترش سکونتگاه های کم برخوردار را افزایش می دهد. هم زمان، فشار بر دولت برای توسعه پروژه های مسکن حمایتی و ارزان قیمت نیز بیشتر شده، در حالی که منابع و ظرفیت های اجرایی دولت با محدودیت های جدی مواجه است. در چنین بستری، رشد اجاره بها می تواند به عاملی در افزایش نابرابری شهری و شکاف اجتماعی بدل شود.

رکود سرمایه گذاری و فرار سرمایه

پیامد دیگر بحران جاری، تأثیر منفی آن بر انگیزه سرمایه گذاری در پروژه های ساختمانی است. افزایش پیش بینی ناپذیر هزینه ها، سرمایه گذاران را نسبت به ورود به پروژه های بلندمدت مردد کرده است. نااطمینانی نسبت به قیمت مصالح، نرخ ارز، سیاست های انرژی و همچنین آینده بازار مسکن، بسیاری از فعالان را به سمت بازارهای نقدشونده تری مانند طلا و ارز سوق داده است.

این پدیده ضمن تضعیف پیشران سنتی اقتصاد ایران یعنی بخش ساختمان، به تشدید چرخه تورمی نیز دامن می زند. خروج سرمایه از بازار ساخت و ساز و ورود آن به بازارهای سفته بازانه، توازن اقتصادی را بر هم زده و مسیر حرکت اقتصاد به سوی رشد پایدار را دشوارتر خواهد کرد.

در انتظار اقدام هماهنگ

در چنین شرایطی، اتخاذ رویکردهای هماهنگ و چندبعدی از سوی نهادهای سیاست گذار بیش از

هر زمان دیگری ضروری به نظر می رسد. مدیریت بحران انرژی و تضمین تداوم تولید مصالح کلیدی در کنار بازبینی سیاست های قیمت گذاری و حمایت از سرمایه گذاران بخش خصوصی می تواند تاحدی از شدت بحران بکاهد.

از سوی دیگر، بازنگری در سازوکارهای حقوقی قرارداد های ساخت و ساز و ایجاد سازوکارهای تعدیل قیمت بر اساس شرایط متغیر اقتصادی می تواند از بروز اختلافات حقوقی و توقف پروژه ها جلوگیری کند. در غیاب چنین سیاست هایی، چشم انداز تابستان پیش رو، با افزایش پرشتاب قیمت در هر دو بازار فروش و اجاره مسکن، چندان خوش بینانه نخواهد بود.

ترکیب افزایش قیمت نهاده های ساختمانی و آغاز فصل اوج تقاضا در بازار اجاره، بازار مسکن را در معرض فشاری کم سابقه قرار داده است. این فشار که از یک سو ساخت و ساز را گران تر و از سوی دیگر اجاره نشینی را دشوارتر کرده به طور مستقیم بر زندگی میلیون ها خانوار ایرانی تأثیر می گذارد.

در چنین شرایطی، نبود مداخلات همدمند از سوی دولت و نهادهای ذی ربط، نه تنها به تعمیق رکود در بازار ساخت و ساز خواهد انجامید بلکه منجر به افزایش نابرابری، مهاجرت ناخواسته و بی ثباتی بیشتر در بازار املاک خواهد شد. تابستان ۱۴۰۴ ممکن است نقطه عطفی در روند تحولات بازار مسکن باشد؛ نقطه ای که در آن، بی عملی سیاست گذاران بهایی سنگین برای اقتصاد و جامعه در پی خواهد داشت.

نکته

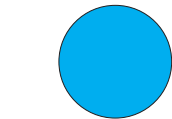
بازار سرمایه و رشد ۸ درصدی اقتصاد

تحقق رشد اقتصادی ۸ درصدی یکی از اهداف کلیدی برنامه هفتم توسعه کشور است که مستلزم تجهیز منابع مالی وسیع و هدایت آن به بخش های مولد اقتصاد است. در این مسیر، بازار سرمایه به عنوان بستری مهم و اثرگذار می تواند نقش کلیدی ایفا کند. شورای عالی بورس نیز بر اساس ماده ۴ آیین نامه اجرایی بند «الف» ماده ۳ قانون برنامه هفتم، موظف به ارائه گزارشی درباره ظرفیت های بازار سرمایه در تأمین مالی تولید شده که این نشان از اهمیت ویژه این بازار دارد.

در سال های اخیر، بازار سرمایه با توسعه ابزارهای متنوعی مانند صندوق پروژه، اوراق صکوک، گواهی سپرده کالایی، صندوق های املاک و مستغلات و ابزارهای بدهی و سرمایه ای، توانسته زیرساخت های مناسبی برای جذب منابع مالی ایجاد کند. همچنین پذیرش شرکت های جدید در بورس و تقویت ساختار نظارتی باعث شده این بازار از نظر آگاهی عمومی و شفافیت به سطح مطلوبی برسد. با وجود این، هنوز ظرفیت واقعی بازار سرمایه به طور کامل به کار گرفته نشده؛ چرا که در سال ۱۴۰۳، تأمین مالی از طریق بازار سرمایه تنها حدود ۱۸۱۴ هزار میلیارد تومان بود که فاصله قابل توجهی با نیاز ۸۰۰۰ تا ۲۵۰۰۰ هزار میلیارد تومانی کشور برای تحقق رشد ۸ درصدی دارد. این امر نشان می دهد بخش عمده تأمین مالی همچنان بر دوش نظام بانکی و بودجه عمومی دولت قرار دارد.

یکی از حوزه های کلیدی که بازار سرمایه می تواند سهم بیشتری در آن داشته باشد، بخش مسکن است. با وجود ابزارهای مناسب، سهم بازار سرمایه در تأمین مالی این بخش و بنگاه های مرتبط تنها بین ۱۵ تا ۲۰ درصد است که این رقم در مقایسه با کشورهای توسعه یافته بسیار ناچیز است. این نابرابری باعث فشار مضاعف بر نظام بانکی شده و کارایی آن را کاهش داده است. چالش هایی از قبیل فرایندهای طولانی قانونی و اداری در انتشار اوراق و افزایش سرمایه و نیز مشارکت محدود نهادهای بازار سرمایه در تصمیم سازی های کلان اقتصادی، مانع بهره برداری بهینه از ظرفیت های این بازار شده اند و نیازمند بازنگری جدی در ساختار مقررات و فرایندهای اجرایی هستند. تسریع در فرایندهای تأمین مالی با بهره گیری از فناوری های نوین و دیجیتال سازی سازوکارهای اجرایی می تواند به افزایش سرعت و کاهش هزینه ها منجر شود و جذابیت بازار سرمایه را برای شرکت ها و پروژه های بزرگ افزایش دهد. همچنین فرهنگ سازی گسترده از طریق ابزارهای آموزشی، رویدادهای تخصصی و مشوق های مالیاتی می تواند مشارکت فعال تر فعالان اقتصادی و عموم مردم را در این بازار ارتقا دهد.

حمایت سیاست گذاران، اصلاح ساختارها و حضور مؤثر مدیران بازار سرمایه در تصمیم گیری های کلان اقتصادی، پیش شرط های لازم برای بهره برداری بهتر از ظرفیت های این بازار هستند. در حوزه مسکن، بازار سرمایه می تواند با طراحی ابزارهای نوآورانه و متناسب با ویژگی های این بخش، نقش محوری تری ایفا کند. یکی از مشکلات دیرینه این حوزه، عدم تطابق منابع مالی کوتاه مدت با نیازهای بلندمدت پروژه های ساختمانی است که بانک ها نیز در تأمین آن با محدودیت های جدی روبرو هستند. در این زمینه، ظرفیت تأمین منابع بلندمدت بازار سرمایه می تواند مکمل نظام بانکی باشد و به پویایی بیشتر بازار مسکن و تحقق اهداف اقتصادی برنامه هفتم کمک شایانی کند.



حمیدرضا نیا کاشانی

روزنامه نگار

“

افزایش شدید و ناپایدار قیمت نهاده های ساختمانی، تنها به افزایش هزینه ساخت محدود نمانده بلکه موجب بروز اختلافات حقوقی میان پیمانکاران و کارفرمایان نیز شده است. بسیاری از قراردادهای ساخت و ساز بر پایه قیمت های ثابت منعقد شده اند و نوسانات شدید بازار مصالح، تعادل این قراردادها را برهم زده است.

سامانه کاتب؛ دروازه ورود به معاملات ملکی مدرن

طرح جدید سازمان ثبت اسناد و املاک کشور با کنار گذاشتن قراردادهای دستی، به دنبال افزایش شفافیت در قوانین و کاهش خطرات ناشی از معاملات غیررسمی است تا نظم و امنیت بیشتری به بازار املاک و معاملات مسکن ببخشد

طبق آمار ارائه شده از سوی رئیس سازمان ثبت، تاکنون بیش از ۱۱۰ هزار مشاور املاک به سامانه کاتب متصل شده اند؛ رقمی که نشان از عزم نظام مند برای استقرار یک شبکه منسجم و قانونمند دارد. شبکه ای که در آن، هر مشاور املاک نه تنها ملزم به رعایت قوانین سامانه است بلکه نسبت به هرگونه تخلف پاسخگو خواهد بود.

● نقشه راه؛ تحولی نهادی

آنچه اکنون در حال وقوع است، صرفاً جایگزینی یک ابزار حقوقی با ابزار دیجیتال نیست بلکه تلاشی برای بازتعریف نهادهای واسط و اعتماد عمومی در یکی از حساس ترین بازارهای اقتصادی کشور است. بازار ملک که سال ها درگیر بی نظمی، سوءاستفاده و فضای خاکستری قانونی بود، اکنون در حال ورود به مرحله ای از شفافیت است که نه تنها به نفع خریداران و فروشندگان است بلکه فشار سنگینی را نیز از دوش نهادهای قضایی برمی دارد.

با وجود همه امیدها، موفقیت کامل این پروژه وابسته به دو عامل کلیدی است: نخست، فرهنگ سازی گسترده بین شهروندان و مشاوران املاک و دوم، تداوم پشتیبانی حقوقی و فنی از سوی نهادهای اجرایی؛ زیرا هر طرحی، هرچند دقیق و فناورانه، بدون پذیرش عمومی و آموزش گسترده، در نهایت با موانع اجرایی روبه رو خواهد شد. اما به نظر می رسد این بار، اراده ای جدی در جریان است. پایان قولنامه های دستی، آغازی است جهت برقراری یک نظم جدید؛ نظامی که شاید سرانجام بتواند اعتماد را به بازار ملک بازگرداند.

با قراردادهای صوری و نظارت بر تمام مراحل تنظیم سند است. این تحول نه فقط از منظر حقوقی، که از جنبه فناوری نیز قابل توجه است؛ زیرا برای نخستین بار شهروندان ایرانی می توانند از راه دور و بدون نیاز به مراجعه فیزیکی یا پرداخت هزینه، وارد فرایند تنظیم سند رسمی شوند.

بابایی تأکید کرده که قولنامه های دستی از این پس نه تنها فاقد اعتبار خواهند بود بلکه به عنوان تخلف شناخته می شوند و پیامدهای حقوقی برای خریداران، فروشندگان و مشاوران املاک به همراه دارند؛ رویکردی که صراحت آن حاکی از عزم راسخ نهادهای حاکمیتی برای پایان دادن به بی سامانی های دیرینه در این بازار است.

● خدا حافظی با جعل و معاملات صوری

طی دهه های اخیر، بخشی از فساد مالی و کلاهبرداری در حوزه مسکن، متأثر از خلأ قانونی ناشی از قولنامه های دستی بود. فقدان ثبت رسمی، عدم وجود نظارت سیستمی و قابلیت بالای جعل محتوا، این اسناد را به پاشنه آشیل اعتماد عمومی در بازار املاک بدل کرده بود.

با ورود سامانه کاتب، شرایط به گونه ای دگرگون می شود که ردیابی، ثبت و اعتبارسنجی قراردادها در لحظه و به صورت سیستمی انجام می گیرد. این تحول، از آن رو اهمیت دارد که در سال های گذشته، تعداد پرونده های مربوط به اختلافات ملکی در دادگاه ها روندی افزایشی داشته و سهم بالایی در اطاله دادرسی داشته اند.

در یک تحول حقوقی کم سابقه، بازار املاک ایران با یکی از جدی ترین اصلاحات ساختاری دهه های اخیر مواجه شده است. سازمان ثبت اسناد و املاک کشور با اعلام رسمی ممنوعیت قولنامه های دستی و راه اندازی سامانه ای جدید موسوم به «کاتب»، فصلی تازه در تاریخ معاملات ملکی گشوده؛ فصلی که با وعده شفافیت، امنیت حقوقی و پایان بی نظمی های دیر پا همراه است.

طی سال ها، قولنامه های دستی به بخشی از فرهنگ عرفی بازار ملک بدل شده بود؛ اسنادی اغلب بدون نظارت حقوقی که نه تنها بستری مناسب برای سوء استفاده و جعل فراهم می کرد بلکه بار سنگینی از دعاوی قضایی و معاملات صوری را نیز بر دوش نظام حقوقی کشور می گذاشت. اکنون، به گفته حسن بابایی، رئیس سازمان ثبت اسناد و املاک، این دوره به پایان رسیده است.

بنابه گفته او، از دوم خرداد ۱۴۰۴، استفاده از سامانه کاتب برای تنظیم پیش نویس قرارداد های ملکی الزامی است؛ به ویژه برای دارندگان اسناد سبز رنگ، این اقدام به معنای حذف واسطه ها و تنظیم رایگان قرارداد از طریق پلتفرمی دیجیتال و رسمی است. سامانه ای که قرار است معاملات ملکی را از پیچیدگی ها و آسیب های سنتی برهاند و به بستری قابل اعتماد بدل شود.

● پلتفرمی برای قانونمندی بازار ملک

سامانه کاتب با ارائه ۱۴ قرارداد استاندارد، نخستین تلاش منسجم برای تدوین چارچوب های واحد حقوقی در حوزه معاملات ملک است. هدف اصلی آن، مقابله