

یادداشت



تورج سرباز

عضو هیأت مدیره اتحادیه مشاوران املاک تهران

مشاورانماهاعامل هرج و مرج

بازار مسکن ایران حدود دو سال است که در رکود عمیقی فرو رفته و دلایل اصلی آن، شکاف فزاینده میان قدرت خرید مردم و قیمت خانه است. این شکاف به حدی رسیده که حتی خرید یک واحد مسکونی در حاشیه تهران برای بسیاری از خانواده‌ها به رؤیای تبدیل شده است. تورم ساختاری، انتظارات تورمی و فشارهای اقتصادی سبب شده‌اند مردم بخش عمده‌ای از سرمایه خود را به دارایی‌های نقدشونده‌تر مانند دلار و طلا منتقل کنند و تمایل به سرمایه‌گذاری در مسکن که نقدشوندگی پایینی دارد کاهش یابد. این شرایط نشان می‌دهد رکود مسکن تنها نتیجه کمبود منابع مالی خانوارها نیست، بلکه از ترکیب عوامل اقتصادی، سیاسی و اجتماعی نشأت می‌گیرد و به‌نوعی آینه‌ای از وضعیت کلی اقتصاد کشور است.

ریشه‌های این رکود به ضعف‌های ساختاری و قانونی برمی‌گردد. نبود یک نظام حقوقی و نظارتی جامع و پاسخگو باعث شده بازار مسکن با عدم شفافیت و ریسک حقوقی مواجه شود. تصویب شتابزده قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول که می‌توانست امنیت حقوقی ایجاد کند، به دلیل ایراد تبصره ۲ ماده ۳ نتیجه عکس داده و امکان عقد قرارداد بدون نظارت کامل قانونی را فراهم کرده است. این خلأ قانونی زمینه‌ای برای فعالیت مشاورانمایی شده که با اطلاعات ناقص یا گمراه کننده، حقوق خریدار و فروشنده را نقض می‌کنند و بدون هیچ مسئولیت حقوقی و کارشناسی، معاملات را به‌صورت موزی با نهادهای رسمی انجام می‌دهند. ضعف نهاد ناظر نیز شرایط را وخیم‌تر کرده است. در حال حاضر سه نهاد یعنی مشاوران املاک، وزارت راه و شهرسازی و قوه قضاییه مسئول نظارت بر بازار مسکن هستند، اما پراکندگی وظایف و نبود استقلال کافی باعث شده شفافیت کاهش یابد و نافرازی‌های بازار کنترل نشود. مشاورانمایی فاقد مجوز با اجازه دفاتر مسکونی و جذب تعداد زیادی نیروی کم‌تجربه، از طریق سایت‌های اینترنتی و سامانه‌های خودنویس و کاتب معاملات را انجام می‌دهند و از هیچ پاسخگویی قانونی برخوردار نیستند. این رویه به تدریج انگیزه مشاوران رسمی را کاهش داده و باعث می‌شود آنها تصور کنند صرف هزینه برای کلاس‌های آموزشی، اخذ پروانه کسب و اجازه دفتر تجاری بی‌فایده است.

قانون الزام که با شتاب تصویب شد، شامل ۱۵ ماده و نزدیک به ۴۰ تبصره است و مهم‌ترین ایراد آن نادیده گرفتن نظرات و حقوق واسطه‌های ملکی است. تصویب عجولانه این قانون باعث کاهش شفافیت و سردرگمی در بازار شده و زمینه رکود تورمی را فراهم کرده است. انتظار می‌رود در سال آینده قیمت مسکن بین ۲۵ تا ۳۰ درصد افزایش یابد، هرچند ماه‌های پایانی سال معمولاً با افزایش معاملات همراه است و اقتصاد مسکن با رونق موقتی مواجه می‌شود. در نهایت، بدون اصلاحات ساختاری و ایجاد یک نهاد ناظر واحد و مستقل، بازار مسکن ایران همچنان در رکود، ناپایداری و عدم شفافیت باقی خواهد ماند و شکاف بین توان خرید مردم و قیمت خانه همچنان بزرگ‌تر خواهد شد.

مجید انتظاری

روزنامه نگار

مسکن، مشاور و ناظر

در دهه ۷۰، وزارت مسکن با همکاری شهرداری‌ها طرح تولید و عرضه مسکن اجاره‌ای با عنوان الگوی اجاره‌داری را اجرا کرد که بیشتر به شکل «اجاره به شرط تملیک» طراحی شده بود. دولت در ابتدا مسئولیت اجرای پروژه را بر عهده گرفت، اما مشکلات بوروکراتیک باعث شد پس از چند سال، مدیریت آن به یک شرکت خصوصی واگذار شود. این شرکت واحدها را تکمیل و اواسط دهه ۸۰ به متقاضیان تحویل داد. طرح شامل واگذاری زمین به انبوه‌سازان برای ساخت و اجاره پنج‌ساله بود، اما این طرح در نهایت موفقیت‌آمیز نبود و با تغییر مدیریت وزارتخانه به‌طور رسمی متوقف شد. حال دولت قصد دارد طرح مسکن استیجار را پس از سه دهه از اجرای یک طرح عقیم‌مانده مجدداً احیا کند.

احیای یک طرح فراموش شده

اوایل امسال وزارت راه و شهرسازی دولت چهاردهم اعلام کرد که مسکن استیجار را در دستور کار قرار داده است. دولت قصد دارد طرح مسکن استیجار را پس از سه دهه از اجرای یک طرح عقیم‌مانده مجدداً احیا کند. شاید یکی از دلایل عدم توفیق و ادامه نیافتن طرح آن بود که به صورت اجاره به شرط اجرا شد و دست دولت برای کنترل و مدیریت بازار اجاره، خالی ماند.

مسئولان وزارت راه و شهرسازی دولت چهاردهم می‌گویند که از تجارب جهانی و طرح‌های قبلی

اجرا شده در ایران استفاده خواهند کرد. حبیب‌الله طاهرخانی - معاون مسکن و ساختمان وزیر راه و شهرسازی - در گفت‌وگو با آتی‌نو به مهم‌ترین پاشنه آشیل طرح دهه ۷۰ اشاره می‌کند که پس از واگذاری واحدها به مستأجران عملاً دولت نقش خود را برای تنظیم‌گری در بازار اجاره از دست داد. اومی گوید که در طرح جدید قصد داریم عمده واحدها را در تملک دولت نگه داریم و پس از حداکثر پنج سال با توانمند شدن متقاضیان، واحدهای مسکونی را در اختیار دیگر افراد مشمول در دهک‌های پایین قرار دهیم.

سرنوشت تلخ مسکن مهر

از طرف دیگر، دولت با دو طرح ناموفق مسکن مهر و مسکن ملی که شش دولت را درگیر خود کرد مواجه است. مسکن مهر که در سال ۱۳۸۶ آغاز شد از آن جهت ناموفق تلقی می‌شود که به دلیل عدم توانایی متقاضیان در پرداخت آورده و ناتوانی دولت در تأمین خدمات زیربنایی و روبنایی هنوز برخی واحدهای آن در مناطقی مثل شهر جدید پردیس در اطراف تهران تکمیل نشده است. پردیس از سال ۱۳۸۹ که پروژه مسکن مهر در آن تعریف شد هنوز از مشکلات متعدد آن از جمله اجرای زیرساخت‌ها و خدمات رها نشده است. طاهرخانی با اشاره به این موضوع گفت: «بسیاری از خانوارهای کم‌درآمد به دلیل ناتوانی در تأمین سهم آورده، قادر به ورود به طرح‌های تأمین مسکن ملکی



نیستند. برخی از آن‌ها نیز با توجه به مشکلات مالی و معیشتی در ادامه راه ناگزیر به انصراف یا فروش امتیاز خود به دهک‌های درآمدی بالاتر می‌شوند و به رغم هزینه قابل توجه در حوزه تأمین زمین، زیرساخت‌ها و تسهیلات، بی‌مسکن‌ها، مسکن‌دار نمی‌شوند.» مجموع این عملکردها، تجربیات و برنامه‌ها وزارت راه و شهرسازی را بر آن داشت تا مسکن استیجار عمومی را روی میز سیاست‌گذار بگذارد.

همفکری با مسئولان کره جنوبی

شهریور امسال نشست مشترک مسئولان مسکن ایران و کره جنوبی برای بررسی تجربه کشور کره جنوبی در حوزه اجاره‌داری حرفه‌ای و تأمین مسکن استیجاری با اولویت دهک‌های کم‌درآمد در وزارت راه و شهرسازی برگزار شد. کشور کره جنوبی از حدود شش دهه گذشته در حوزه تأمین و عرضه مسکن استیجاری به افشار کم‌درآمد ورود کرده و این دهک‌ها را در صورت نیاز حتی تا ۵۰ سال حمایت می‌کند.

فرزانه صادق-وزیر راه و شهرسازی- اردیبهشت امسال با تأکید بر تنوع در ساخت‌وسازهای بخش مسکن، از برنامه دولت برای تنظیم‌گری در بازار اجاره خبر داد و گفت: «مسکن استیجاری در دستور کار قرار گرفته و بخشی از اراضی مورد نیاز برای این نوع از مسکن توسط دولت تأمین می‌شود و با اولویت در اختیار زوج‌های جوان قرار خواهد گرفت.»

فروش املاک لوکس دولت

حبیب‌الله طاهرخانی در گفت‌وگو با آتی‌نو تصریح کرد: «وزارت راه و شهرسازی در قالب طرح استیجار و به اتکای املاک و دارایی‌های عموماً لوکس در اختیار وزارتخانه که فروخته یا تهاتر می‌شوند تا پایان سال جاری ۱۰ هزار واحد مسکونی را تملک می‌کند و در اختیار زوج‌های جوان متقاضی بازار اجاره قرار می‌دهد.»

اوافرود: «این ۱۰ هزار واحد به عنوان برنامه کوتاه‌مدت برای این منظور اجرا می‌شود که آثار آن را ببینیم. مخاطبان این طرح نیز زوج‌های جوانی هستند که حداکثر پنج سال از زمان ازدواج آنها گذشته است.» معاون مسکن و ساختمان وزیر راه و شهرسازی تأکید کرد: «وجه دوم طرح استیجار عمومی، برنامه میان‌مدت است؛ به این صورت که ما اراضی و زمین‌های مجموعه وزارت راه و شهرسازی را اهرم خواهیم کرد و از طریق همکاری با بخش خصوصی، انبوه‌سازان، سازندگان، نهادهای عمومی غیردولتی و خیرین این سیاست را دنبال می‌کنیم.»

ثبت نام مسکن استیجار

حبیب‌الله طاهرخانی، معاون وزیر راه و شهرسازی، با اشاره به برنامه‌ریزی طرح مسکن استیجار عمومی در سامانه تم، اعلام کرد که تمامی استان‌ها فعالیت خود را آغاز کرده و ظرفیت‌های خود را اعلام می‌کنند. متقاضیان می‌توانند به‌صورت مستقیم در سامانه ثبت‌نام کنند و با توجه به شرایط مشخص شده، نیازی به تشکیل صف طولانی نیست. به گفته او، افرادی که مجرد هستند، بیش از پنج سال از زمان ازدواج آن‌ها گذشته یا در دهک‌های درآمدی بالا قرار دارند، امکان ثبت‌نام نخواهند داشت.

او تأکید کرد که ارزیابی شرایط متقاضیان، اولویت‌بندی و اتصال آن‌ها به واحدهای مسکونی به شکل شفاف و الکترونیکی انجام می‌شود تا هیچ گونه مداخله و دستکاری انسانی امکان‌پذیر نباشد. پس از تأیید واجد شرایط بودن، افراد برای اقدامات بعدی و تنظیم قرارداد به واحدهای مسکونی معرفی می‌شوند.

معاون وزیر درباره زمان آغاز ثبت‌نام گفت که این فرایند تا یکی-دو ماه آینده به‌طور رسمی آغاز می‌شود و در برخی استان‌های پیشرو ممکن است زودتر اجرا شود. او خاطر نشان کرد که برنامه مسکن استیجار عمومی عمدتاً برای کلانشهرها و مناطقی طراحی شده که با محدودیت تأمین مسکن ملی مواجه هستند. در شهر تهران، اراضی فاقد کاربری یا غیرمرتبط و بافت فرسوده گسترده فرصت مناسبی برای اجرای این طرح فراهم می‌کند. با این حال، تسهیل شرایط ساخت و بازگذاری واحدها ضروری است. برای تأمین مسکن استیجار در تهران، شهرهای اطراف مانند اسلامشهر، واوان و اندیشه نیز می‌توانند ظرفیت مهمی برای پاسخگویی به نیازهای اجاره‌ای شهروندان فراهم کنند.

تجربه جهانی در حمایت از مستأجران

کشورهای توسعه‌یافته با یارانه و مالکیت مشترک، تجربه موفق حمایت از مستأجران کم‌درآمد را ارائه کرده‌اند که درس‌های مهمی برای ایران به همراه دارد

ارزان یا رایگان، کاهش هزینه تمام‌شده ساخت را ممکن می‌کند. تنوع ابزارهای تأمین مالی نیز ضروری است و منابع پایدار برای وام‌های بلندمدت با نرخ ترجیحی باید فراهم شود. صرفاً اتکا به منابع بانکی بدون پشتوانه پایدار، تورم‌زا خواهد بود. تقسیم کار هوشمندانه میان دولت و بخش خصوصی نیز مهم است؛ دولت نباید تنها خود سازنده باشد، بلکه باید با ابزارهای تنظیم‌گری، بخش خصوصی را به ساخت مسکن برای اقشار کم‌درآمد هدایت کند. الگوهای واگذاری نیز باید متناسب با دهک‌های درآمدی باشد؛ برای دهک‌های پایین، مسکن اجاره‌ای اجتماعی مناسب‌تر است تا فشار بازپرداخت وام تحمیل نشود و برای دهک‌های متوسط، مالکیت اشتراکی یا پیش‌فروش کارساز خواهد بود. شناسایی دقیق جامعه هدف و شفافیت در تخصیص منابع نیز از فساد و انحراف جلوگیری کرده و دسترسی واقعی گروه‌های نیازمند را تضمین می‌کند.

موفقیت سیاست‌های مسکن بدون ایجاد ثبات اقتصادی و کنترل تورم عمومی ممکن نیست. کشورهای موفق نشان داده‌اند که هماهنگی میان سیاست مسکن و اقتصاد کلان، همراه با همکاری دولت و بخش خصوصی و استفاده از مدل‌های متنوع مالکیت و اجاره، امکان پاسخگویی به نیازهای واقعی اقشار کم‌درآمد را فراهم می‌آورد. این تجارب می‌تواند درس‌های راهبردی مهمی برای طراحی مدل‌های بومی و پایدار مسکن در ایران، به‌ویژه برای شهرهای بزرگ و کلانشهرها، ارائه کند و اطمینان دهد که سیاست‌ها نه‌تنها ساخت واحد، بلکه عدالت اجتماعی و رفاه خانوارها را ارتقا می‌دهند.

کوپن‌های اجاره به خانوارها امکان انتخاب آزاد در بازار خصوصی را می‌دهد و ابزارهای منطقه‌بندی، سازندگان را به تأمین مسکن ارزان تشویق می‌کند. در برزیل، دولت زیرساخت لازم را فراهم کرده و اقشار کم‌درآمد طی سه تا پنج سال مسکن خود را تدریجی تکمیل می‌کنند. ترکیه با سیاست مسکن اجتماعی TOKI زمین رایگان ارائه می‌دهد و واحدها را با پیش‌پرداخت کم و اقساط بلندمدت به متقاضیان واگذار می‌کند. فرانسه، با تمرکز بر پراننده‌سازی واحدهای اجتماعی در بافت شهری و تأمین مالی از مالیات و وام‌های بلندمدت، از ایجاد محله‌های حاشیه‌ای جلوگیری می‌کند. تایوان پس از شکست سیاست وام‌دهی عمومی، به سمت ساخت مسکن اجتماعی اختصاصی برای اجاره حرکت کرده و کره جنوبی با سیستم پیش‌فروش و افزایش سهم مسکن استیجاری دولتی، سوداگری را مهار کرده است. هنگ کنگ با مدیریت انحصاری زمین و ساخت شهرک‌های عمومی موفق شده بازار مسکن را کنترل کند و مالزی و سنگاپور نیز با اختصاص سهمیه قانونی به بخش خصوصی و ایجاد مدل مالکیت عمومی، امکان دسترسی وسیع به مسکن را فراهم آورده‌اند.

اصول کلیدی سیاست مسکن

بررسی این تجارب نشان می‌دهد که هیچ نسخه واحدی برای تأمین مسکن موفق وجود ندارد و سیاست‌های مؤثر معمولاً چندوجهی هستند. مدیریت زمین به عنوان ستون فقرات سیاست‌گذاری نقش محوری دارد و تأمین زمین