

خرید متری مسکن، نیازمند شفافیت حقوقی

رئیس اتحادیه صنف مشاوران املاک تهران با تأکید بر لزوم تدوین یک سیاست جامع و بلندمدت در بخش مسکن، گفت: طرح‌هایی مانند خرید متری مسکن و ورود مستقیم نهاده‌ها به ساخت‌وساز، بدون شفاف‌سازی حقوقی و اجرایی نمی‌توانند به‌تنهایی راهگشا باشند. کیانوش گودرزی در گفت‌وگو با ایرنا با اشاره به سیاست‌های حوزه مسکن اظهار کرد: در شرایط فعلی باید از سیاست‌های مقطعی فاصله گرفت و به سمت تدوین یک سیاست جامع، پویا و بلندمدت در بخش مسکن حرکت کرد.

وی گفت: نمی‌توان هر طرحی را به‌عنوان راهکار اصلی مطرح کرد؛ موضوعاتی مانند «خرید مسکن متری» نیز در همین چارچوب قابل بررسی است و هنوز ابهامات زیادی درباره آن وجود دارد.

این مقام صنفی افزود: طرح خرید متری مسکن که در ماه‌های اخیر از سوی برخی نهاده‌ها و شهرداری مطرح شده است، بیشتر با هدف جمع‌آوری سرمایه‌های خرد و هدایت نقدینگی از بازارهایی مانند ارز و طلا به سمت تولید مسکن دنبال می‌شود، اما هنوز ابعاد آن برای جامعه شفاف نشده است.

گودرزی ادامه داد: مشخص نیست در این طرح، خریدار دقیقاً مالک چه چیزی می‌شود؛ زمین، اعیان یا سهم مشاع؟ همچنین معلوم نیست قیمت‌گذاری بر چه مبنایی انجام خواهد شد و آیا سرمایه‌گذار با نرخ روز مواجه است یا نرخ زمان خرید؟ این مسائل از نظر حقوقی و اجرایی نیازمند شفاف‌سازی جدی است.

وی با اشاره به ورود دولت و شهرداری‌ها به حوزه ساخت‌وساز گفت: تجربه‌هایی مانند مسکن مهر نشان داد که دولت می‌تواند در مقاطعی عرضه مسکن را افزایش دهد و بخشی از مردم را صاحب خانه کند، اما این سیاست‌ها نباید مقطعی و کوتاه‌مدت باشند و لازم است با نگاه بلندمدت و زیرساختی دنبال شوند.

رئیس اتحادیه صنف مشاوران املاک تهران یادآور شد: در حوزه نهضت ملی مسکن نیز همواره تأکید ما این بوده که خرید و فروش امتیازها باید متوقف شود، زیرا فروش امتیاز به معنای خارج شدن یک متقاضی واقعی از چرخه حمایت است. شاید این موضوع از نظر حقوقی یا مدنی مشکل مستقیمی نداشته باشد، اما در عمل به نظم و عدالت سامانه تخصیص مسکن آسیب می‌زند.

وی تصریح کرد: بسیاری از متقاضیان نهضت ملی مسکن به‌دلیل شرایط اقتصادی و ناتوانی در تأمین آورده اولیه مجبور به فروش امتیاز خود می‌شوند. وقتی فردی توان پرداخت اجاره یا ودیعه مسکن را ندارد، طبیعی است که نتواند آورده سنگین ساخت را نیز تأمین کند.

گودرزی گفت: دولت از یک‌سو وام ودیعه اجاره پرداخت می‌کند و از سوی دیگر قبل از تحویل واحدهای نهضت ملی مسکن، از متقاضی مطالبه آورده می‌شود؛ این یک دوگانگی در سیاست‌گذاری است. اگر فرد توان مالی داشت، اساساً وارد چرخه حمایت دولتی نمی‌شد. وی پیشنهاد کرد: بهتر است واحد مسکونی ابتدا تحویل متقاضی شود و سپس اقساط و بازپرداخت‌ها در قالب وام تعریف شود تا فرد بتواند در خانه مستقر شود و فشار مضاعف به او وارد نشود.

این مقام صنفی افزود: در مواردی که متقاضی واقعا توان ادامه پرداخت را ندارد، باید سازوکاری طراحی شود که بدون حذف دائمی از سامانه حمایتی، امکان بازگشت او در سال‌های بعد وجود داشته باشد. نباید با یک‌بار انصراف یا ناتوانی مالی، فرد برای سال‌ها از دریافت حمایت محروم شود.

وی تأکید کرد: جلوگیری از خرید و فروش آزاد امتیازها می‌تواند بخش زیادی از سوداگری را کاهش دهد، زیرا درحال حاضر برخی افراد صرفاً با هدف سرمایه‌گذاری و کسب سود وارد این بازار می‌شوند، و دنبال تأمین نیاز واقعی مسکن نیستند.

گودرزی افزود: این موضوع نیازمند تدوین دستورالعمل‌های مشخص و حتی ورود قوه قضاییه و نهادهای سیاست‌گذار برای تنظیم مقررات شفاف و اجرایی است، زیرا بازار مسکن زنجیره‌ای از عوامل به‌هم‌پیوسته اقتصادی، حقوقی و اجتماعی را در بر می‌گیرد.

رئیس اتحادیه صنف مشاوران املاک تهران درباره چشم‌انداز بازار مسکن تا پایان سال گفت: با توجه به شرایط فعلی، رشد قابل توجه دیگری در نرخ مسکن قابل انتظار نیست، مگر آنکه شوک‌های اقتصادی یا سیاسی جدیدی به بازار وارد شود. وی ادامه داد: طی دو تا سه مرحله گذشته، نرخ مسکن افزایش قابل‌توجهی داشته، اما در مقابل، درآمد و حقوق اقشار متوسط و کارگری متناسب با آن رشد نکرده است. در نتیجه قدرت خرید کاهش یافته و بازار وارد رکود معاملاتی شده است.

گودرزی ادامه‌داد: دولت نیز توان تزریق منابع گسترده و فراتر از ظرفیت اقتصادی را ندارد و فشار اقتصادی موجود باعث شده بخش بزرگی از طبقه متوسط صرفاً در تلاش برای حفظ وضعیت معیشتی فعلی خود باشد. وی اظهار کرد: به همین دلیل عامل محرک لازم برای رونق معاملات و جهش مجدد قیمت‌ها در بازار مسکن فعلاً وجود ندارد و به نظر می‌رسد تا پایان سال بازار در شرایطی با ثبات نسبی قرار داشته باشد.

این مقام صنفی افزود: البته بازار مسکن همواره تحت تأثیر متغیرهای اقتصادی، اجتماعی و سیاسی است و هرگونه تصمیم مهم در حوزه‌هایی مانند انرژی، ارز یا سیاست‌های کلان اقتصادی می‌تواند بر این بازار اثرگذار باشد.

گودرزی در پایان خاطرنشان کرد: حتی نوسانات بازار طلا و ارز نیز در مقطع فعلی اثرگذاری مستقیم و پررنگ گذشته را بر بازار املاک ندارند و به نظر می‌رسد بازار مسکن وارد دوره‌ای با ثبات نسبی بیشتری شده است.

خانه‌های ریز؛ نسخه سانتی‌متری برای بحران مسکن



مسکن در تنگنای نرخ و عرضه

در بسیاری از پروژه‌های ساختمانی، نرخ زمین سهم قابل توجهی از هزینه نهایی مسکن را تشکیل می‌دهد. سیاست عرضه هدفمند زمین دولتی، استفاده از اراضی مزاد دستگاه‌های عمومی و واگذاری زمین با سازوکارهای شفاف می‌تواند هزینه اولیه ساخت را کاهش دهد؛ مشروط بر اینکه این زمین‌ها به تولید واقعی مسکن منجر شوند و صرفاً به عاملی برای سوداگری تبدیل نشوند.

راهکار دیگر، تسهیل تأمین مالی ساخت و خرید مسکن است. تسهیلات بانکی باید با نرخ واقعی ساخت و توان بازپرداخت خانوارها تناسب داشته باشد. در کنار وام خرید، حمایت از سازندگان حرفه‌ای و تأمین سرمایه در گردش پروژه‌ها نیز اهمیت دارد؛ زیرا کمبود منابع مالی در میانه ساخت می‌تواند پروژه‌ها را طولانی و در نهایت هزینه تمام‌شده واحدها را بیشتر کند.

همچنین باید به بازار اجاره به‌عنوان بخشی مستقل از بحران مسکن توجه کرد. همه خانوارها در کوتاه‌مدت توان خرید خانه ندارند؛ بنابراین توسعه مسکن استیجاری، قراردادهای بلندمدت و ایجاد مشوق برای سرمایه‌گذاری در ساخت واحدهای اجاره‌ای می‌تواند فشار بر مستأجران را کاهش دهد.

در این میان، مدل‌هایی مانند خانه‌های سانتی‌متری می‌توانند

بحران مسکن در ایران دیگر تنها به افزایش نرخ خانه محدود نمی‌شود، بلکه مجموعه‌ای از عوامل اقتصادی، اجتماعی و سیاستی، دسترسی خانوارها به مسکن مناسب را دشوار کرده است. رشد هزینه ساخت، افزایش نرخ زمین، کاهش قدرت خرید، تورم، محدودیت منابع مالی و فاصله میان درآمد خانوار و نرخ مسکن باعث شده سهم هزینه مسکن از سبد خانوار افزایش پیدا کند و بخش قابل توجهی از متقاضیان از بازار خرید خارج شوند. در چنین شرایطی، حل مسئله مسکن نیازمند مجموعه‌ای از سیاست‌های هماهنگ و بلندمدت است و نمی‌توان انتظار داشت یک طرح واحد، به‌تنهایی این بحران را برطرف کند.

یکی از مهم‌ترین راهکارها، افزایش مستمر عرضه مسکن متناسب با نیاز واقعی مناطق گوناگون است. تولید مسکن زمانی می‌تواند به تعادل بازار کمک کند که با نیازسنجی دقیق جمعیتی و اقتصادی همراه باشد. ساخت واحدهای مسکونی باید در مناطقی انجام شود که تقاضای واقعی وجود دارد و هم‌زمان زیرساخت‌هایی مانند حمل‌ونقل، مدرسه، درمان، آب، برق و خدمات شهری نیز توسعه پیدا کند.

در کنار افزایش عرضه، کاهش هزینه زمین اهمیت ویژه‌ای دارد.

بحران کسری مسکن و ناکارآمدی طرح‌های محدود

وزارت راه و شهرسازی اجرا می‌شود، گفت: به‌عنوان نمونه، وزارت راه و شهرسازی طرحی تحت عنوان «استیجاری عمومی» مطرح کرد که قرار بود ۱۰ هزار واحد خریداری شود؛ در حالی که می‌گویند حدود ۵۰ درصد آن خریداری شده است، مشخص نیست چه تعداد از این واحدها عملاً در اختیار مستأجران قرار گرفته است. این ۱۰ هزار واحد در مقایسه با کسری چند میلیونی، بسیار ناچیز است.

ابهامات در عملکرد شهرداری و لزوم شفافیت

به گفته محتشم، شهرداری تهران نیز به دفعات خواسته به مقوله ساخت مسکن ورود کند، اما عملاً خروجی قابل‌قبولی ندیده‌ایم. برای نمونه در طرح «نهضت ملی مسکن»، شهرداری ادعا کرد که سالانه ۱۸۰ هزار واحد می‌سازد و تفاهمنامه‌هایی نیز منعقد کرد، اما این موارد صرفاً روی کاغذ باقی ماند و ماندیم که واحدی ساخته و به مردم ارائه شود.

عضو هیات‌مدیره انجمن انبوه‌سازان استان تهران اظهار کرد: اکنون درباره طرح خانهریز پرسش‌های بی‌پاسخی وجود دارد؛ این طرح با چه امکانات، توسط کدام پیمانکاران و با چه قیمتی اجرا می‌شود؟ مودع تحویل آنچه زمانی است؟ اگر فرد ۱۶۰ میلیون تومان بابت یک مترمربع پرداخت کند، درواقع انگار حدود ۱۰ گرم طلا خریده است، با این تفاوت که طلا قابلیت نقدشوندگی بالایی دارد اما سرعت نقدشوندگی دارایی در طرح خانهریز جای ابهام دارد.

ضرورت مشارکت انبوه‌سازان و رویکرد عرضه زمین

وی با بیان اینکه اگر شهرداری می‌خواهد به این مقوله ورود کند، باید با همکاری مجموعه تولیدکنندگان و

عضو هیات‌مدیره انجمن انبوه‌سازان استان تهران درباره طرح «خانهریز» که توسط شهرداری اجرا می‌شود، گفت: به نظر نمی‌رسد کسی با خرید سانتیمتری مسکن خانه‌دار شود، نقدشوندگی این طرح هم جای سوال است، شهرداری تهران پیش از این به دفعات خواسته به مقوله ساخت‌وساز ورود کند. به گزارش تجارت‌نیوز، حسن محتشم درباره طرح «خانهریز» که شهرداری تهران از آن رونمایی کرده، اظهار کرد: طرح‌هایی مانند «خانهریز» که به صورت محدود در بعضی مناطق اجرا می‌شود شاید منجر به تولید مسکن شود، اما اینکه بتواند به خانه‌دار شدن مردم کمک کند، موضوعی کاملاً متفاوت است. وی افزود: ما پیش‌تر تجربه بورس مسکن و فروش متری مسکن را داشتیم که خود شهرداری نیز در آن ورود کرده بود. هرچند از هر نوع تولید مسکنی استقبال می‌کنیم، چراکه تولید به افزایش عرضه کمک می‌کند، اما اینکه طرحی با نام عامه‌پسند خانهریز معرفی شود و بگویند فرد می‌تواند یک‌صدم یک سانتی‌متر از یک ملک را خریداری کند، ارتباطی به خانه‌دار شدن ندارد.

عضو هیات‌مدیره انجمن انبوه‌سازان استان تهران خاطرنشان کرد: در گذشته نیز فروش متری مسکن اجرا شد و خرید یک یا دو مترمربع، کمکی به تملک مسکن برای متقاضیان نکرد. تبلیغ فروش بخش‌های خرد (سانتی‌متری) به نظر نمی‌رسد گره‌ای از مشکل خانه‌دار شدن مردم باز کند. راهکار اصلی این است که دستگاه‌های دولتی دست‌به‌دست هم دهند و با فراهم کردن امکانات، یک واحد مسکونی را به مردم معرفی کنند و آن را در اختیارشان بگذارند؛ به‌طوری‌که یا اجاره‌بها را با رقم کمتری بپردازند و یا بهای تمام‌شده خانه را به‌صورت اقساطی تسویه کنند.

محتشم با بیان اینکه اگر از طریق طرح خانهریز تولید مسکن افزایش یابد، باید دید آیا با نیاز سالانه یک میلیون واحد همخوانی دارد یا خیر بیان کرد: ما درحال حاضر حدود شش میلیون واحد کسری مسکن داریم تا به نقطه سربه‌سر برسیم. البته در اواسط دهه ۹۰ که طرح جامع مسکن رونمایی شد، برآوردها حاکی از ۱۰ میلیون واحد کسری بود. طبق برآوردهای جدید وزارت راه و شهرسازی در سال ۱۴۰۵، این کسری به ۶ میلیون واحد رسیده است؛ بنابراین، این شکاف عظیم با تعداد محدودی واحد تولیدی پر نمی‌شود.

وی با اشاره به طرح «مسکن استیجاری» که توسط

صرفاً به‌عنوان یک ابزار جدید برای مشارکت سرمایه‌های خرد در پروژه‌های ساختمانی موردبررسی قرار گیرند. این مدل‌ها در صورتی می‌توانند جایگاه مشخصی در بازار پیدا کنند که سازوکار مالکیت، قیمت‌گذاری، نحوه استفاده از سرمایه، زمان‌بندی پروژه و امکان خروج سرمایه‌گذار کاملاً روشن باشد. با این حال، چنین روش‌هایی نباید با سیاست خانه‌دار کردن خانوارها اشتباه گرفته شوند، زیرا مشارکت مالی در یک پروژه با مالکیت یک واحد مسکونی تفاوت دارد.

در نهایت، حل بحران مسکن به ترکیبی از افزایش عرضه، کاهش هزینه زمین و ساخت، تأمین مالی مناسب، توسعه اجاره‌داری حرفه‌ای و کنترل سوداگری نیاز دارد. مهم‌تر از اجرای طرح‌های متعدد، ایجاد یک سیاست پایدار و قابل پیش‌بینی است؛ سیاستی که تولیدکننده، سرمایه‌گذار و مصرف‌کننده نهایی بتوانند بر اساس آن برای سال‌های آینده تصمیم‌گیری کنند. مسکن زمانی از یک بحران مزمن به یک مسئله قابل مدیریت تبدیل می‌شود که سیاست‌گذاری از اقدامات مقطعی فاصله بگیرد و تولید مستمر، به‌صرفه و متناسب با توان اقتصادی خانوارها را به هدف اصلی تبدیل کند.



انبوه‌سازان حرفه‌ای وارد عمل شود گفت: درباره احتمال گرانی مسکن باید گفت که شاید شهرداری نیازی به افزایش نرخ نداشته باشد؛ این موضوع

بستگی به مبنای قیمت‌گذاری و عرضه دارد. اگر شهرداری زمین را با نرخ مناسب عرضه کند و به‌جای پیگیری منافع درآمدمدی، صرفاً بر افزایش عرضه و تعادل‌بخشی به بازار تمرکز کند شرایط متفاوت خواهد بود. همه این مسائل زمانی شفاف می‌شود که طرح به نتیجه محسوسی برسد.

محتشم تأکید کرد: در نهایت معتقدم هر واحد مسکونی به هر شکلی که در بازار عرضه شود، به اندازه سهم خود به تعادل بازار مسکن کمک می‌کند، اما طرح «خانهریز» بدون شفافیت و همکاری با بخش خصوصی، راهکار خانه‌دار شدن مردم نیست.

بنابراین گزارش، پس از حدود هشت ماه بحث و تبادل‌نظر درباره طرح «خانهریز» از روز ۲۰ مرداد ۱۴۰۵ این طرح توسط شهرداری تهران آغاز شد. طبق اعلام سازمان سرمایه‌گذاری و مشارکت‌های شهرداری تهران، نخستین پروژه طرح «خانهریز» با متراژ کل زیربنای ۱۰ هزار و ۲۹۰ مترمربع و متراژ مفید ۶ هزار و ۴۸۰ مترمربع، در ۹ طبقه شامل ۵۴ واحد مسکونی است. مشارکت‌کنندگان در این طرح به ازای هر ۱۰۰ خانهریز خریداری‌شده، از منافع تغییر ارزش یک مترمربع از این پروژه بهره‌مند خواهند شد و هم‌زمان به پیشرفت پروژه، از رشد مربوط به پیشرفت فیزیکی و تورم مسکن به صورت توأم بهره‌مند می‌شوند.

سخن پایانی

طرح «خانهریز» را می‌توان تلاشی برای ایجاد مسیرهای تازه در تأمین مالی ساخت‌وساز و ورود سرمایه‌های خرد به بازار مسکن دانست، اما میزان موفقیت آن در نهایت به اثری بستگی دارد که بر افزایش واقعی عرضه و دسترسی خانوارها به مسکن می‌گذارد. در بازاری که با کسری چندمیلیونی واحد مسکونی و کاهش قدرت خرید متقاضیان مواجه است، طرح‌های محدود و پروژه‌های کوچک به‌تنهایی نمی‌توانند پاسخگوی ابعاد بحران باشند. مشارکت افراد در خرید سهم‌های کوچک از یک پروژه نیز زمانی می‌تواند اثرگذار باشد که سازوکار آن شفاف، قیمت‌گذاری قابل دفاع، فرآیند ساخت قابل نظارت و زمان تحویل مشخص باشد. از سوی دیگر، سرمایه‌گذاری در