

بازار مسکن در وضعیت رهاشدگی

افزایش نرخ ملک هیچ توجیه اقتصادی ندارد

بازار مسکن ایران طی دهه‌های اخیر تحت‌تأثیر جهش‌های متوالی قیمت، کاهش شدید قدرت خرید خانوارها، افت سرمایه‌گذاری مولد و افزایش هزینه‌های ساخت، وارد یکی از طولانی‌ترین دوره‌های رکود تورمی خود شده است؛ رکودی که نه تنها معاملات خرید و فروش را کاهش داده، بلکه بازار اجاره را نیز به مرحله‌ای بحرانی رسانده و بخش قابل توجهی از مستأجران را به حاشیه کلانشهرها سوق داده است.

در همین حال بسیاری از کارشناسان و فعالان اقتصادی با انتقاد از وضعیت بازار مسکن معتقد است بازار در شرایط رهاشدگی قرار دارد و در حالی نرخ ملک افزایش یافته که این رشد هیچ توجیه اقتصادی ندارد و ناشی از سوداگری است.



مستأجران قربانی رکود و گرانی شدند



بسیاری از سازندگان معتقدند ایجاد سازوکار مشخص برای تأمین مصالح ساختمانی با نرخ ترجیحی یا کنترل‌شده برای پروژه‌های حمایتی می‌تواند بخشی از فشار هزینه‌ای موجود را کاهش دهد؛ چراکه در شرایط فعلی، کوچک‌ترین نوسان در بازار مصالح، مستقیماً هزینه ساخت را افزایش می‌دهد. در این راستا، فرشید پورحاجت، دبیر کانون سراسری انبوه‌سازان در گفت‌وگو با خبرنگار مهر از افزایش حدود ۳۰ درصدی هزینه‌های ساخت نسبت به سال گذشته خبر داد و اظهار کرد: باتوجه‌به شرایط اقتصادی موجود و افزایش عمومی قیمت‌ها، بسیاری از اقلام کلیدی موردنیاز صنعت ساختمان با جهش قابل توجهی مواجه شده‌اند. وی افزود: بر اساس برآوردهای انجام‌شده، هزینه ساخت هر مترمربع ساختمان پنج‌طبقه به‌طور میانگین به حدود ۵۰ تا ۵۱ میلیون تومان رسیده که این عدد در برخی مناطق و پروژه‌ها حتی فراتر نیز می‌رود.

پورحاجت ادامه داد: نرخ مواد اولیه پتروشیمی نسبت به سال گذشته حدود ۲۰۰ درصد افزایش یافته و فولاد نیز رشد ۳۰ تا ۳۵ درصدی را تجربه کرده است. بخشی از این افزایش‌ها ناشی از اختلال در تولید و تعطیلی مقطعی برخی واحدها بوده، اما همچنان بازار با بی‌ثباتی جدی مواجه است.

دبیر کانون سراسری انبوه‌سازان همچنین یکی از چالش‌های مهم صنعت ساختمان را عملکرد برخی دستگاه‌های خدمات‌رسان عنوان کرد و گفت: اگرچه وزارت راه و شهرسازی در بسیاری از بخش‌ها همراهی لازم را داشته، اما برخی دستگاه‌ها همکاری مؤثری با پروژه‌های ساختمانی ندارند.

وی تصریح کرد: به‌عنوان نمونه، شرکت‌های توزیع نیروی برق در فروردین‌ماه امسال، نرخ خرید انشعابات برق را بیش از صددرصد افزایش دادند، تصمیمی که فشار جدیدی به هزینه‌های ساخت وارد کرده است.



خانوار را به خود اختصاص داده و افزایش نرخ مسکن و اجاره‌بها فشار سنگینی به مستأجران وارد کرده است؛ موضوعی که از نگاه کمیسیون عمران مجلس به هیچ عنوان قابل قبول نیست. وی با اشاره به تمدید خودکار قرارداد اجاره مستأجران در روزهای جنگ گفت: یکی از اقدامات

مطلوب اخیر، تمدید خودکار اجاره‌بهای مستأجرانی بود که در ایام جنگ قراردادشان به پایان می‌رسید؛ اقدامی که موجب آرامش خاطر بسیاری از خانواده‌ها شد و می‌توان آن را تصمیمی مثبت و قابل تحسین دانست، هرچند انتظار می‌رفت این اقدام زودتر اجرایی شود.

وی ادامه داد: در حالی چنین ادعاهایی مطرح می‌شود که اساساً آموریت اصلی این کارخانه‌ها تولید این نوع محصولات نبوده و کارخانه‌های دیگری مسئول تولید این اقلام هستند؛ بنابراین این فضاسازی‌ها بیشتر با هدف ایجاد بازار کاذب و افزایش قیمت‌ها صورت می‌گیرد. سخنگوی کمیسیون عمران مجلس تأکید کرد: این بهانه‌پردازی‌ها چیزی جز فرصت‌طلبی برای ایجاد بازار کاذب در بازار مسکن نیست که باید هرچه جلوی با این روند گرفته شود.

احتکار و ضعف نظارت عامل اصلی سوداگری است

وی با گلایه از عملکرد وزارت صنعت، معدن و تجارت و همچنین وزارت راه و شهرسازی، اظهار کرد: انبیا هم‌ملو از کالا است، اما احتکار، ضعف نظارت مؤثر، شرایط را برای فعالیت سوداگران فراهم کرده است.

ایری یادآور شد: در حال حاضر مسکن حدود ۵۰ درصد سبدمعیشت

تورم اجاره‌بها در مقایسه با سایر گروه‌های کالایی و خدماتی، کمترین میزان را ثبت کرده و نرخ تورم ماهانه آن به ۱.۶ درصد رسیده است، اما کارشناسان معتقدند این کاهش به معنای ارزانی اجاره یا بهبود قدرت خرید مستأجران نیست، بلکه صرفاً از شدت شیب افزایش قیمت‌ها کاسته شده است.

در واقع، بخش قابل توجهی از خانوارها همچنان بیش از نیمی از درآمد ماهانه خود را صرف تأمین هزینه مسکن می‌کنند و همین مسئله موجب شده سهم سایر هزینه‌های ضروری زندگی از سبد خانوار کاهش یابد. کارشناسان اقتصادی معتقدند تداوم این وضعیت می‌تواند به تعمیق فقر شهری و افزایش نابرابری در کلانشهرها منجر شود.

در همین حال، بازار ساخت‌وساز نیز با چالش‌های جدی روبه‌روست. افزایش مداوم نرخ مصالح ساختمانی، رشد هزینه خدمات زیربنایی، نوسانات نرخ ارز و مشکلات تأمین نقدینگی، سرعت اجرای پروژه‌های ساختمانی را کاهش داده و هزینه تمام‌شده تولید مسکن را به‌شدت افزایش داده است.

فعالان صنعت ساختمان تأکید دارند که در چنین شرایطی، مهم‌ترین اقدام دولت باید تکمیل سریع‌تر پروژه‌های نیمه‌تمام نهضت ملی مسکن و جلوگیری از افزایش هزینه متقاضیانی باشد که علاوه بر پرداخت خود را بر پرداخت کرده‌اند. به اعتقاد کارشناسان، طولانی شدن زمان ساخت، مستقیماً منجر به افزایش نرخ تمام‌شده واحدها می‌شود و فشار مضاعفی را به متقاضیان وارد می‌کند.

۵۰ درصد سبد خانوار صرف تأمین سر پناه می‌شود

وی با تأکید بر اینکه ارتباط منطقی میان نرخ مصالح ساختمانی و نرخ تمام‌شده مسکن وجود ندارد، افزود: بر اساس برآوردهای کارشناسی، سهم مصالح ساختمانی در نرخ نهایی مسکن در کلانشهری مانند تهران حداکثر ۱۰ درصد است و حدود ۹۰ درصد باقی‌مانده به هزینه زمین، دستمزد، عوارض و سایر هزینه‌های جانبی مربوط می‌شود.

سخنگوی کمیسیون عمران مجلس تأکید کرد: بنابراین افزایش شدید نرخ مسکن در ماه‌های اخیر، توجیه فنی و اقتصادی ندارد.

ایری درباره بهانه مطرح شدن حملات اخیر به کارخانه‌های فولادی به‌عنوان عامل گرانی مصالح ساختمانی نیز گفت: متأسفانه برخی سوداگران و سفته‌بازان، حملات اخیر به فولاد مبارک و فولاد خوزستان را بهانه‌ای برای افزایش بی‌رویه نرخ میلگرد، تیر آهن و سایر محصولات فلزی قرار داده‌اند.

در حالی که بازار مسکن طی ماه‌های اخیر با افزایش نرخ مسکن، رشد نرخ اجاره‌بها و تعدید فشار بر مستأجران روبه‌رو شده، سخنگوی کمیسیون عمران مجلس معتقد است بخش زیادی از گرانی‌های اخیر در بازار، ناشی از سوداگری و نبود نظارت مؤثر است و ارتباط مستقیمی با هزینه واقعی ساخت‌وساز ندارد.

عبدالجلال ابری، سخنگوی کمیسیون عمران مجلس شورای اسلامی، درباره جهش نرخ مسکن در ماه‌های اخیر می‌گوید: متأسفانه آنچه امروز در کف بازار مشاهده می‌شود، افزایش قیمت‌های پیش‌فهادی نسبت به ۶ماه گذشته است؛ این در حالی است که هیچ‌آمار رسمی، دقیق و شفافی از سوی مراجع ذیصلاح منتشر نشده و عملاً بازار مسکن در وضعیت رهاشدگی قرار دارد.

سخن پایانی

مسکن را در سال‌های آینده تشدید کند، زیرا نبود آمار شفاف و نظارت کافی موجب شده فضای بازار بیش از گذشته تحت تأثیر قیمت‌سازی و رفتارهای هیجانی قرار گیرد و همین مسئله نگرانی متقاضیان خرید و اجاره مسکن را افزایش داده است.

تورم عمومی، ثبات‌بخشی به اقتصاد کلان، تسهیل تأمین مالی پروژه‌های ساختمانی، افزایش قدرت خرید خانوارها و تسریع در تکمیل پروژه‌های حمایتی است. در غیر این صورت، ادامه روند فعلی می‌تواند رکود بازار را عمیق‌تر کرده و بحران دسترسی به

افزایش ناگهانی هزینه انشعابات و خدمات زیربنایی، آثار مستقیم بر نرخ تمام‌شده مسکن دارد و در نهایت این هزینه‌ها به مصرف‌کننده نهایی منتقل می‌شود. از سوی دیگر کارشناسان بازار مسکن معتقدند در شرایط فعلی، خروج بازار از رکود نیازمند مجموعه‌ای از اقدامات هماهنگ شامل کنترل

چشم مالکان واحدهای آپارتمانی به دستور رئیس قوه قضاییه

به‌عنوان مالک در دفتر املاک سازمان ثبت اسناد و املاک به ثبت رسیده یا از مالک رسمی ارث برده باشد. ضمن آنکه معاملات املاکی که سند مالکیت آنها پس از سوم تیر ماه ۱۴۰۳ صادر شده‌اند و دارای سند حد نگار یا تک برگ سبز رنگ می‌باشند گرچه سامانه ثبت ادعا نیز راه‌اندازی رسمی نشده باشد، مشمول ماده یک قانون الزام بوده و امکان انجام معامله با قولنامه عادی نسبت به این املاک میسر نبوده و فاقد اعتبار است.

ورود قوه قضاییه جدی شد

اعظم قویدل، سخنگوی سازمان ثبت اسناد و املاک طراحی، در این باره گفت، راه‌اندازی سامانه ساغر به عهده قوه قضاییه و سازمان ثبت اسناد بوده است و گرچه همکاری و ارتباط سامانه‌های سایر دستگاه‌های اجرایی با این سامانه لازم بوده است، طراحی و راه‌اندازی این سامانه و پیگیری تکالیف سایر دستگاه‌های اجرایی در اجرای قانون الزام و راه‌اندازی سامانه توسط شورای راهبری قانون الزام به ریاست معاون اول قوه قضاییه پیگیری می‌شود و در ۱۲ آذرماه سال گذشته نسخه آزمایشی این سامانه راه‌اندازی شد.

به گفته سخنگوی سازمان ثبت اسناد و املاک طراحی، راه‌اندازی رسمی این سامانه و اجرایی شدن آن نیازمند دستور رئیس قوه قضاییه است. تفاوت راه‌اندازی آزمایشی سامانه ثبت ادعا با راه‌اندازی رسمی این سامانه صرفاً در احتساب مواعد قانونی است که این مواعد و مهلت‌ها از زمان راه‌اندازی رسمی سامانه ثبت ادعا، محاسبه می‌شود. قویدل درباره آخرین وضعیت سامانه ساغر به ایسنا گفت: از زمان راه‌اندازی آزمایشی سامانه ساماندهی اسناد غیر رسمی در ۱۲ آذر ماه ۱۴۰۴، ادعا در این سامانه ثبت شده است.

سخنگوی سازمان ثبت اسناد و املاک طراحی ادامه داد: در حال حاضر در کشورمان آپارتمان‌های زیادی داریم که به دلیل عدم اخذ پایان کار شهرداری، تاکنون تفکیک اعیانی نشده و فاقد سند مالکیت هستند. این موضوع مردم را دچار مشکلات متعددی کرده است. هر لحظه که از تأخیر دستور اجرای نهایی سامانه ساغر می‌گذرد تداوم اختلافات ملکی، جعل اسناد، کلاهبرداری، معاملات معارض و سیل ورودی پرونده‌ها به دستگاه قضایی وجود خواهد داشت.

راه‌اندازی سامانه ثبت ادعا قرار است در همین چارچوب موجب تثبیت حقوق مالکانه، کاهش اختلافات قضایی و ارتقای امنیت حقوقی معاملات املاک شود.

طبق ماده ۱۰ قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول، سازمان ثبت اسناد مکلف است، ظرف یک سال از تاریخ ابلاغ این قانون (از تاریخ تیرماه سال ۱۴۰۳)، سامانه ساغر را جهت درج ادعاهای راجع به مالکیت عین، مالکیت منافع بیش از دو سال و حق انتفاع و حق ارتفاق اموال غیرمنقول و مستندات مربوط به آن که قبل از راه‌اندازی سامانه مذکور ایجاد شده و فاقد سند رسمی هستند، ایجاد کند. با راه‌اندازی سامانه ثبت ادعا به دستور رئیس قوه قضاییه و اعلان رسمی آن، دارندگان اسناد عادی باید مدارک، ادله و مستندات مربوطه را در این سامانه ظرف دو سال بارگذاری کنند و ظرف مدت دو سال پس از آن نیز پیگیری و اسناد عادی را اقدامات قانونی را انجام دادند، ولی یا سند رسمی در دفاتر اسناد رسمی تنظیم شود یا از طریق اداره ثبت اسناد نسبت به دریافت اسناد مالکیت پیگیری کنند.

با اینکه از طریق مراجع قضایی با طرح دعوی حقوقی بتوانند نسبت به آن سند تعیین تکلیف لازم را از طریق مراجع قضایی انجام دهند. همچنین افرادی که ظرف دو سال در سامانه ساماندهی به اسناد عادی مستندات عادی خود را بارگذاری کردند و پس از آن ظرف دو سال برای تبدیل و تعیین تکلیف اسناد عادی اقدامات قانونی را انجام دادند، ولی طی دو سال مذکور تعیین تکلیف انجام نشد؛ اینگونه افراد اجازه دارند تا حداکثر ۸ سال با همان مستندات عادی نقل و انتقال عادی انجام دهند، ولی این کار را فقط در همان سامانه ساماندهی اسناد غیر رسمی که مستندات خود را بارگذاری کرده اند، می‌توانند انجام دهند.

پس از گذشت یک سال از راه‌اندازی رسمی سامانه ثبت ادعا، هرگونه قرارداد در زمینه اموال غیرمنقول زمین، آپارتمان، ویلا، ساختمان و پیش‌فروش آن باید در «سامانه ثبت الکترونیک اسناد» ثبت شود. اسناد ثبت نشده در زمینه اموال غیرمنقول در سامانه ثبت الکترونیک اسناد، یک سال پس از راه‌اندازی سامانه ساماندهی اسناد غیر رسمی در هیچ یک از دستگاه‌های اجرایی پذیرفته نخواهد شد و در مراجع قضایی و اداری، فقط شخصی مالک ملک شناخته می‌شود که نام او

نهایتاً در ۲۶ اردیبهشت‌ماه ۱۴۰۳ مصوبه در مجمع تشخیص مصلحت نظام تصویب و به مجلس ابلاغ شد و در خردادماه سال ۱۴۰۳ قانون «الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول» در روزنامه رسمی منتشر و از سوم تیرماه ۱۴۰۳ نیز این قانون لازم‌الاجرا شد اما همچنان پس از گذشت سه سال از وصیت رهبر شهید انقلاب در این زمینه این قانون به طور کامل اجرا نشده است.

هدف مهم «قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول» توقف نقل و انتقالات املاک با اسناد عادی است. برابری ماده یک این قانون، یک سال پس از راه‌اندازی سامانه ساماندهی اسناد غیررسمی (ساغر)، هرگونه نقل و انتقال در اموال غیرمنقول باید به‌صورت رسمی و از طریق دفاتر اسناد رسمی انجام شود؛ البته در تبصره ۴ همان ماده مقرر شده، معاملات املاکی که سند مالکیت آنها پس از تاریخ لازم‌الاجرا شدن قانون الزام یعنی سوم تیرماه سال ۱۴۰۳ صادر می‌شود، مشمول مقررات ماده یک قانون از حیث نحوه معاملات است، همچنین برای تعیین تکلیف شدن املاک فاقد سند و املاکی که در گذشته نقل و انتقال آنها به‌طور عادی انجام شده بود، مقرر شد سامانه ساغر که به آن سامانه ثبت ادعا هم گفته می‌شود، توسط سازمان ثبت اسناد راه‌اندازی شود لازم به ذکر است که این سامانه با نام سامانه ثبت الکترونیکی پذیرش درخواست صدور سند مالکیت (موضوع قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمان‌های فاقد سند رسمی) قابل دسترسی است.

سامانه‌ای برای ثبت ادعای مالکیت

سامانه ساغر، بستر الکترونیکی برای ثبت ادعای مالکیت اشخاص نسبت به املاک فاقد سند مالکیت رسمی با هدف طی فرآیند قانونی و دریافت سند مالکیت تک‌برگ است. با وجود گستردگی معاملات غیررسمی در سال‌های گذشته، تعداد قابل توجهی از املاک به دلیل وجود موانع و اختلافات حقوقی، امکان تبدیل اسناد عادی و قولنامه‌ای خود را به سند رسمی به‌دست نیاوردند. در همین راستا، قانون‌گذار با توجه به تعدد دعوی و پرونده‌های اختلاف ملکی ناشی از این نوع املاک، راهکار قانونی ساماندهی را پیش‌بینی کرده و بر اساس آن، کلیه اسناد غیررسمی و عادی باید در نهایت به سند رسمی تبدیل شوند.

به مدت ۱۰ سال است که نقل و انتقالات عادی اراضی و املاک به دلیل معتبر بودن قول‌نامه‌های کاغذی مشکلات عدیده‌ای برای مردم به وجود آورده است؛ از جمله اینکه در عمل یک ملک ممکن است به چندین نفر به فروش برسد و هرچند در سال ۱۴۰۲ رهبر شهید انقلاب برای تعیین تکلیف این معضل به آن ورود کردند همچنان این مسئله نهایی نشده و صاحبان واحدهای آپارتمانی از مالکیت بر ملک خود اطمینان ندارند و در اضطراب به سر می‌برند.

در کشور ما سالیان متمادی مشکلات زیادی در حوزه املاک از حیث نقل و انتقالات عادی، املاک فاقد سند و یا املاک دارای اسناد مشاعی وجود داشت و باعث بروز مشکلاتی از جمله افزایش پرونده‌های قضایی، عدم امکان شناسایی مالکین واقعی، عدم امکان اتمام حدنگاری، پولشویی، کلاهبرداری و... می‌شد.

با توجه به نتایج زیان‌بار ناشی از اعتباربخشی به معاملات با اسناد عادی و موانع و مشکلاتی که در این زمینه وجود داشت، در تاریخ ۱۳ دی ماه ۱۳۹۵، طرحی با عنوان «طرح ارتقای اعتبار اسناد رسمی» با امضای تعدادی از نمایندگان وقت مجلس جهت طی مراحل قانونی به مجلس ارائه شد. نهایتاً پس از ۴ سال مجلس شورای اسلامی، در تاریخ ۳۱ اردیبهشت ۱۳۹۹، طرح «الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول» را که با عنوان طرح ارتقای اعتبار اسناد رسمی به مجلس تقدیم شده بود با اصلاحات و تصویب رساندن و جهت تصویب نهایی به شورای نگهبان ارسال کرد. این طرح تا سال ۱۴۰۱ با طرح ایرادات و ابهامات متعدد شورای نگهبان، پنج بار جهت اصلاح به مجلس شورای اسلامی اعاده شد و در نهایت برای حل اختلاف در موارد باقیمانده، به مجمع تشخیص مصلحت نظام ارجاع شد.

کمیسیون حقوقی و قضایی مجمع تشخیص مصلحت نظام با طرح جلسات متعددی به بررسی این طرح پرداخت. تا اینکه در تاریخ تیرماه ۱۴۰۲ رهبر شهید انقلاب در دیدار با رئیس و مسئولان قوه قضاییه به این مسئله ورود کرده و معاملات غیررسمی اموال غیرمنقول را منشاء فسادهای بزرگ نامیدند و تأکید کردند که باید از اینگونه معاملات سلب اعتبار شود و اگر هم از دیدگاه شورای نگهبان به مصوبه مجلس ایرادی هست، تسلیح قطعی کشور و نظام، تصویب نهایی قانون است.