

مصوبه اجاره بها گامی مؤثر برای نظم بخشی به بازار مسکن

به گفته دبیر کانون انبوه سازان تمدید خودکار قراردادهای اجاره و حمایت از مستأجران، در کنار افزایش تسهیلات ودیعه مسکن، اقدامات مثبتی است اما به تنهایی مشکلات بازار اجاره را حل نخواهند کرد؛ در کنار این سیاست، تولید و توسعه مسکن استیجاری باید به یکی از اولویت های اصلی سیاست گذار بخش مسکن تبدیل شود. فرشید پورحاجت در گفت وگو با ایسنا، اظهار کرد: بازار اجاره بها همواره یکی از حساس ترین بخش های اقتصاد مسکن و از دغدغه های اصلی خانوارها، به ویژه مستأجران، بوده است. افزایش هزینه های مسکن و هم زمانی آن با تورم عمومی، فشار مضاعفی بر مستأجران وارد کرده و ضرورت سیاست گذاری مؤثر برای ایجاد ثبات در این بازار را بیش از گذشته نمایان ساخته است.

وی افزود: در چنین شرایطی، مصوبه اخیر وزارت راه و شهرسازی درباره تعیین سقف افزایش اجاره بها و تسهیل تمدید قراردادهای را می توان اقدامی مؤثر و ضروری برای حمایت از مستأجران و ایجاد نظم در بازار اجاره دانست.

نشانه ای به سمت ثبات

دبیر کانون انبوه سازان با اشاره به اینکه براساس این مصوبه، شوراها ی مسکن استان ها موظف شده اند سقف افزایش اجاره بها را متناسب با شرایط اقتصادی هر استان تعیین کنند، گفت: گزارش های میدانی نیز نشان می دهد بخش قابل توجهی از مالکان، افزایش اجاره بها را در چارچوب سقف های تعیین شده و عمدتاً در محدوده ۲۵ تا ۳۰ درصد اعمال کرده اند. این روند می تواند نشانه ای از حرکت بازار به سمت ثبات بیشتر باشد.

پورحاجت تصریح کرد: با این حال، اجرای موفق این سیاست نیازمند نظارت جدی است. تجربه گذشته نشان داده است که در برخی موارد، محدودیت های رسمی ممکن است به دریافت مبالغ خارج از قرارداد، افزایش قراردادهای کوتاه مدت یا شکل گیری توافقات غیرشفاف میان موجر و مستأجر منجر شود. بنابراین، ثبت شفاف قراردادهای، نظارت میدانی و برخورد با تخلفات پنهان باید در کنار تعیین سقف اجاره بها دنبال شود.

این سیاست نباید ما را از هدف راهبردی، یعنی تکمیل زنجیره تولید مسکن در چارچوب نهضت ملی مسکن و برنامه هفتم توسعه، غافل کند وی گفت: از سوی دیگر، بخشی از مالکان نیز به این نتیجه رسیده اند که حفظ مستأجر فعلی و تمدید قرارداد، در بسیاری از موارد اقتصادی تر از تخلیه واحد و پذیرش هزینه های خالی ماندن، تعمیرات و واسطه گری است. این موضوع می تواند به کاهش التهاب و جابه جایی های غیرضروری در بازار کمک کند.

دبیر کانون سراسری انبوه سازان مسکن و ساختمان درباره مصوبه تمدید خودکار قراردادهای اجاره با نرخ ۲۵ درصد که به تصویب سران قوا رسیده است، گفت: تسهیل تمدید قراردادها و حمایت از مستأجران، در کنار افزایش تسهیلات ودیعه مسکن، اقدامات مثبتی است؛ اما نباید تصور کرد که این سیاست ها به تنهایی مشکلات بازار اجاره را حل خواهند کرد.

گام بعدی «مدیریت عرضه» باشد

به گفته پورحاجت، مهم ترین گام بعدی دولت باید حرکت از «مدیریت قیمت» به سمت «مدیریت عرضه» باشد. تولید و توسعه مسکن استیجاری باید به یکی از اولویت های اصلی سیاست گذاری مسکن تبدیل شود. برای تحقق این هدف، استفاده از ظرفیت بخش خصوصی، تسهیل صدور مجوزها، تأمین زمین، دسترسی به منابع مالی و ایجاد مشوق های سرمایه گذاری ضروری است.

وی اظهار کرد: همچنین یکی از موانع ورود سرمایه گذاران به حوزه مسکن استیجاری، نگرانی از عدم پرداخت به موقع اجاره بها یا وارد شدن خسارت به واحد مسکونی است. ایجاد صندوق بیمه اجاره می تواند بخشی از این نگرانی ها و ریسک ها را پوشش دهد و در کنار مشوق های مالیاتی و تسهیلاتی، انگیزه سرمایه گذاری در این بخش را افزایش دهد.

پورحاجت، مصوبه سقف اجاره بها را اقدامی ایجابی و کوتاه مدت برای مدیریت بازار در فصل جابه جایی دانست و گفت: این سیاست نباید ما را از هدف راهبردی، یعنی تکمیل زنجیره تولید مسکن در چارچوب نهضت ملی مسکن و برنامه هفتم توسعه، غافل کند.

دبیر کانون انبوه سازان تصریح کرد: در نهایت، این مصوبه می تواند سرآغاز رویکردی حرفه ای تر در بازار اجاره باشد؛ مشروط بر آنکه در ادامه، تولید و عرضه مسکن، به ویژه مسکن استیجاری، با جدیت بیشتری دنبال شود. ثبات پایدار بازار اجاره نه از مسیر کنترل دستوری قیمت، بلکه از مسیر افزایش عرضه و ایجاد تعادل واقعی میان عرضه و تقاضا حاصل خواهد شد.

گروه مسکن
editor@smtnews.ir

از یک طرف
می گوئیم مسکن
یک حق اساسی
است و باید
حقوق اساسی
مردم تأمین شود
از طرف دیگر
می گوئیم توان
مالی برای انجام
این کار وجود
ندارد

چهار ایران و
چهار سایر نقاط
جهان، نتیجه
دولتی سازی
تولید مسکن
پاسخ مثبتی
ندارد و دولتی
نباید خود
به عنوان
تولیدکننده و
پیمانکار مسکن
وارد عمل شود



است برای یک واحد مشابه به حدود ۲ میلیارد تومان برسد. بنابراین هرچه تمرکز ساخت و ساز در مناطقی باشد که کیفیت مناسب و تقاضای بیشتری دارند، هزینه ها و شرایط بازار مسکن نیز تحت تأثیر قرار می گیرد. مختاری تأکید کرد: این شرایط همان وضعیتی است که امروز در بازار مسکن شاهد آن هستیم و تزریق منابع دولتی و منابع حاصل از درآمدهای نفتی نیز می تواند بر این وضعیت اثر گذار باشد.

وی با تأکید بر اهمیت موضوع استیجار اظهار کرد: مسئله استیجار بسیار مهم است. با وجود تعداد قابل توجهی خانه خالی، نمی توان انتظار داشت همه این واحدها پاسخگوی نیاز گروه های هدف بازار اجاره باشند. بخشی از خانه های خالی متعلق به طبقات و متقاضیان با توان مالی بالاتر است.

با وجود تعداد قابل توجهی خانه خالی، نمی توان انتظار داشت همه این واحدها پاسخگوی نیاز گروه های هدف بازار اجاره باشند. بخشی از خانه های خالی متعلق به طبقات و متقاضیان با توان مالی بالاتر است. به عنوان مثال ممکن است یک واحد ۱۵۰ متری خالی باشد، اما چنین واحدی با نیاز و توان مالی جامعه هدف ما تطابق نداشته باشد و در نتیجه میان عرضه موجود و تقاضای واقعی بازار اجاره تعادل ایجاد نشود. یکی از دلایل این عدم تعادل آن است که قوانین موجود، حمایت کافی از ساخت و عرضه واحدهای مسکونی کوچک متراژ را انجام نمی دهد.

برای افرادی در نظر گرفته شده است که در سامانه مربوطه ثبت نام کرده اند، اما به دلیل تورم و افزایش هزینه ها، توان مالی لازم برای تکمیل واحد خود را ندارند.

وی گفت: در حال حاضر، تمرکز ما بر واحدهایی است که بیش از ۸۰ درصد پیشرفت فیزیکی دارند و تلاش می کنیم این واحدها را به مرحله صدورصد برسانیم و زمینه خندهار شدن متقاضیان را فراهم کنیم.

رئیس صندوق ملی مسکن یادآور شد: طبیعتاً نمی توانیم به پروژه های که اکنون مثلاً ۳۰ درصد پیشرفت فیزیکی دارد، به همان شکل کمک کنیم. این پروژه باید ابتدا آورده های مورد نیاز خود را تأمین کند.

البته اگر منابع کافی در اختیار داشته باشیم، علاقه مند هستیم به پروژه های دیگر نیز کمک کنیم، اما وقتی منابع محدود است، برنامه ریزی مشخص می کند که منابع چگونه و در کجا بهینه مصرف شوند. وی تصریح کرد: از نظر ملی، اگر فرض کنیم ۱۰۰ هزار واحد مسکونی دارای بیش از ۸۰ درصد پیشرفت فیزیکی باشند، تکمیل این واحدها و صاحب خانه شدن ۱۰۰ هزار نفر، استفاده بهتری از منابع است تا اینکه همین منابع میان ۴۰۰ هزار پروژه توزیع شود و در نهایت هیچ کدام به مرحله بهره برداری نرسند.

دولت چهاردهم پروژه جدید مسکن حمایتی آغاز نمی کند
مختاری در پایان خاطرنشان کرد: بنابراین اولویت این است که منابع به واحدهایی اختصاص پیدا کند که به آستانه بهره برداری رسیده اند و با تزریق منابع محدود می توان آنها را تکمیل و آماده تحویل کرد؛ این موضوع درباره پروژه های مسکن حمایتی است که از قبل آغاز شده اند و دولت چهاردهم نیز بنا ندارد پروژه های جدیدی را در این بخش شروع کند، بلکه هدف اصلی، تکمیل پروژه های موجود و رساندن آنها به مرحله بهره برداری است.

سخن پایانی

بحران مسکن امروز تنها حاصل افزایش نرخ خانه نیست، بلکه نتیجه شکاف عمیقی میان هزینه ساخت، نرخ زمین، توان مالی خانوار و الگوی عرضه مسکن است. در چنین شرایطی، سیاست گذاری مسکن نمی تواند صرفاً بر افزایش تعداد واحدهای ساخته شده متمرکز باشد؛ بلکه باید میان نوع مسکن، محل ساخت، قدرت خرید خانوار و نیاز واقعی بازار تناسب ایجاد شود.

یکی از نکات مهم این است که افزایش عرضه زمانی می تواند به کاهش فشار بازار منجر شود که واحدهای تولید شده با توان مالی و نیاز خانوارها همخوانی داشته باشند. توسعه واحدهای کوچک متراژ، تقویت بازار اجاره و ایجاد امکان جابه جایی خانوارها

توزیع نامتوازن خدمات، عامل تشدید مهاجرت به تهران است

شان اجتماعی گره خورده است. وی یادآور شد: اینکه مردم انگیزه داشته باشند خانه دار شوند، موضوع مثبتی است، اما این مسئله شدت تقاضا در بازار مسکن را افزایش می دهد. در گذشته اصطلاحاً گفته می شد خوش نشینی داشته باشید یا درآمد خود را صرف اجاره کنید، در کشورهای اروپایی نیز به دلیل مالیات های سنگین، شرایط به گونه ای است که مالکیت مسکن الزاماً به نفع افراد نیست، زیرا از مالکان عوارض و مالیات دریافت می شود؛ ما در ایران چنین بستر قانونی را نداریم و هیچ گاه نیز به سمت ایجاد چنین سازوکاری حرکت نکرده ایم.

هزینه ساخت یک واحد ۱۰۰ متری به حدود ۴ میلیارد تومان رسیده است

مختاری درباره هزینه ساخت مسکن نیز اظهار کرد: حدود ۷۰ درصد هزینه مسکن مربوط به مصالح و ساخت است و از این میزان نیز تقریباً نصف یا حدود ۴۰ درصد، بسته به شرایط، به عوامل گوناگون ساخت مربوط می شود.

هرچه شهرها کوچک تر باشند، سهم ارزش زمین نیز کاهش پیدا می کند، در حالی که در مناطق بالاتر شهر تهران، سهم ارزش زمین می تواند بیش از ۵۰ درصد باشد.

وی افزود: برای نمونه، اگر بخواهید یک واحد ۱۰۰ متری خریداری کنید، با فرض هزینه ساخت فعلی حدود ۴۰ میلیون تومان برای هر مترمربع، هزینه ساخت چنین واحدی حدود ۴ میلیارد تومان خواهد بود. این رقم بدون احتساب ارزش زمین است.

معاون وزیر راه و شهرسازی گفت: هرچه از مرکز شهر و مناطق گران تر فاصله بگیریم، این هزینه کاهش پیدا می کند و حتی ممکن

نیاز مسکن خانوار در مراحل مختلف زندگی تغییر می کند

فرزند، می تواند راهکار مناسبی باشد؛ این موضوع به فرهنگ ما بازمی گردد. یکی از مشکلات فرهنگی ما این است که استیجار را به عنوان یک شیوه مناسب سکونت نمی پذیریم.

مسکن استیجاری باید به عنوان الگوی مناسب سکونت پذیرفته شود

رئیس صندوق ملی مسکن گفت: یکی از مشکلات فرهنگی ما این است که استیجار را به عنوان یک شیوه مناسب سکونت نمی پذیریم، در حالی که می توان با توجه به مراحل مختلف زندگی افراد، الگوی مناسبی برای مالکیت و اجاره مسکن تعریف کرد. اگر مراحل زندگی یک فرد در کلانشهر را به سه دوره تقسیم کنیم، دوره نخست زمان ازدواج، دوره دوم زمان بچه دار شدن و دوره سوم زمانی است که فرزندان از خانواده جدا می شوند. در هر یک از این دوره ها نیاز مسکونی خانوار متفاوت است.

مختاری تأکید کرد: پس از جدا شدن فرزندان نیز فرد می تواند دوباره به واحدی ۵۰، ۷۰ یا ۱۰۰ متری که در استاندارد ما به عنوان مسکن حداقل تعریف می شود، بازگردد.

در حال حاضر بسیاری از افراد هستند که فرزندان شان از خانواده جدا شده اند، اما خودشان همچنان در خانه های ۱۸۰ متری زندگی می کنند و حتی از نگهداری چنین واحد بزرگی دچار مشکل و آزار می شوند؛ با این حال، گرایش بازار به سمت تولید واحدهای مسکونی بزرگ است و این مسئله بر مصرف مصالح و عوامل مختلف دیگر نیز تأثیر می گذارد.

۲۰۰ میلیون وام قرض الحسنه برای تکمیل واحدهای بالای ۸۰ درصد

معاون وزیر راه و شهرسازی با اشاره به برنامه ریزی برای تکمیل واحدهای نهضت ملی مسکن اظهار کرد: جامعه هدف ما در نهضت ملی مسکن همان افرادی هستند که در سامانه وزارت راه و شهرسازی ثبت نام کرده اند. برای این افراد ۲۰۰ میلیون تومان تسهیلات قرض الحسنه در نظر گرفته ایم، این تسهیلات

مسئله اصلی بازار مسکن فقط افزایش نرخ نیست؛ مسئله، کاهش قدرت خرید و از دست رفتن افق خانه دار شدن برای بخش بزرگی از جامعه است. در این راستا، خسرو مختاری، رئیس صندوق ملی مسکن در گفت وگو با مهر با اشاره به ضرورت توزیع متوازن خدمات و امکانات در کشور، اظهار کرد: دولت باید به هر فرد در زادگاه خودش متناسب با مقیاس آن منطقه و جمعیت، خدمات ارائه دهد. خدمات زیربنایی، آموزشی، حمل و نقل و بهداشتی باید به شکل متوازن در مناطق مختلف کشور توزیع شود. امروز اگر به بیمارستان امام خمینی مراجعه کنید، در خیابان و پیاده روهای مقابل آن چادر برپا شده است. این وضعیت نشان دهنده عدم تعادل در توزیع خدمات است.

وی افزود: تقاضای مردم برای دریافت خدمات در محل زندگی خود منطقی است. اگر فردی برای درمان نتواند در شهر خودش به پزشک دسترسی داشته باشد، طبیعی است که به تهران مراجعه کند، اما دولت باید در مبدأ مهاجرت، تسهیلات لازم را برای جذب پزشکان و تشکیل سرمایه فراهم کند؛ اگر این شرایط فراهم شود، فاصله و اختلاف دسترسی به خدمات کاهش می یابد و مردم ترجیح می دهند در مرکز استان یا شهر محل سکونت خود به خدمات مورد نیازشان دسترسی داشته باشند. در این صورت تنها تعداد محدودی از افراد برای دریافت خدمات به تهران مراجعه خواهند کرد.

رئیس صندوق ملی مسکن با اشاره به فرهنگ مالکیت مسکن در ایران بیان کرد: در ایران فرهنگ قدرت مندی برای خانه دار شدن وجود دارد. در کشورهای خارجی، دسترسی به مسکن صرفاً به معنای مالکیت نیست، اما در فرهنگ ما خانه دار شدن با آرمش و

مختاری با تأکید بر ضرورت توسعه مسکن کوچک متراژ و متناسب با مراحل مختلف زندگی خانوارها، تأکید کرد: کوچک نشینی برای فردی که ازدواج می کند و تا زمانی که فرزندش به سن مدرسه برسد و حتی تا زمان داشتن دو فرزند، می تواند راهکار مناسبی باشد. این موضوع به فرهنگ ما بازمی گردد.

در گذشته بسیاری از خدمات مورد نیاز زندگی در داخل خانه های سنتی ارائه می شد، اما امروز بخش قابل توجهی از این خدمات خارج از واحد مسکونی قرار دارد. بنابراین کوچک تر شدن واحدهای مسکونی، به ویژه در شهرهای بزرگ، امکان پذیر است و البته در نقاط دورافتاده نیز این الگو می تواند قابلیت اجرا داشته باشد.

معاون وزیر راه و شهرسازی با اشاره به ضرورت جلوگیری از توسعه افقی تهران گفت: شهری مانند تهران باید به صورت عمودی توسعه پیدا کند و اساساً نباید توسعه افقی داشته باشد. البته توسعه عمودی نیز دارای ظرفیت مشخصی است و از یک حدی که عبور کند، ظرفیت خودپالایی محیطی کاهش می یابد و جمعیت از نظر زیست محیطی و سایر شاخص ها با مشکلات جدی مواجه می شود.

شهرهای جدید نتوانستند سرریز جمعیت را مهار کنند
وی ادامه داد: شهرهای جدید اطراف تهران نیز بنا بود سرریز جمعیت تهران را پذیرش کنند، اما امروز شرایط نشان می دهد که شاخص مهاجرت پذیری تهران همچنان بالاست و این کلانشهر همچنان مقصد مهاجرت است.

مختاری با انتقاد از نبود سازوکارهای متعادل کننده در قوانین حوزه مسکن اظهار کرد: در قوانین، متعادل کننده سیستمی وجود ندارد. از یک طرف می گوئیم مسکن یک حق اساسی است و باید حقوق اساسی مردم تأمین شود و از طرف دیگر می گوئیم توان مالی برای انجام این کار وجود ندارد.

دولت باید زیرساخت مسکن را فراهم کند، نه خانه بسازد
وی افزود: خارج از ایران، اگر نیاز به مسکن وجود داشته باشد و فرد توان تأمین آن را نداشته باشد، دولت موظف است زیرساخت های لازم را فراهم کند.

در ایران نیز دولت ها، با رویکرد کمک به مردم وارد این حوزه شده اند، اما به نظر من مسیر اشتباه این بوده است که دولت مستقیماً اقدام به تولید مسکن کند؛ اگر تجربه کشورهای گوناگون را بررسی کنیم، چه در ایران و چه در سایر نقاط جهان، نتیجه دولتی سازی تولید مسکن پاسخ مثبتی ندارد و دولت نباید خود به عنوان تولیدکننده و پیمانکار مسکن وارد عمل شود.

کوچک نشینی برای فردی که ازدواج می کند و تا زمانی که فرزندش به سن مدرسه برسد و حتی تا زمان داشتن دو