سوءمدیریت، گره کور بازار مسکن

گروه زیرساخت
editor@smtnews.ir

بازار مسکن ایران در شرایطی با افزایش قیمت خرید، جهش اجاره‌بها و کاهش قدرت دسترسی خانوارها به سرپناه روبه‌روست که ریشه بحران را نمی‌توان تنها در تورم، تحریم‌ها و افزایش هزینه ساخت‌وساز جست‌وجو کرد. بخش مهمی از این وضعیت به ضعف سیاست‌گذاری، تعدد مراکز تصمیم‌گیری، نبود نظارت مؤثر و استفاده نکردن از ظرفیت‌های موجود بازمی‌گردد. از بلاتکلیفی زمین‌های قابل ساخت و واحدهای مسکونی بلااستفاده گرفته تا ناکارآمدی برنامه‌های حمایتی و فاصله میان قوانین مصوب و عملکرد نهادهای اجرایی، مجموعه‌ای از مشکلات مدیریتی به شکل‌گیری بازاری نامتوازن دامن زده است. در این میان، سهم فزاینده مسکن از درآمد خانوارها، به‌ویژه در دهک‌های پایین، نه‌تنها امنیت اقتصادی خانواده‌ها را تهدید می‌کند، بلکه بر مصرف، پس‌انداز و کیفیت زندگی نیز اثر گذاشته است. به اعتقاد کارشناسان در شرایط کنونی مسئله اصلی، صرفا تولید خانه بیشتر نیست؛ بلکه بازنگری در شیوه اداره بازاری است که سال‌ها از نبود مدیریت یکپارچه آسیب دیده است.



سیاست‌گذاری‌های پراکنده و زمین‌های بلاتکلیف

مسکن یکی از اساسی‌ترین نیازهای خانوار و از مهم‌ترین شاخص‌های سنجش رفاه اقتصادی جامعه است، اما در سال‌های اخیر به یکی از سنگین‌ترین هزینه‌های زندگی تبدیل شده است. افزایش مداوم قیمت خرید و اجاره، کاهش قدرت پس‌انداز خانوارها و فاصله گرفتن درآمدها از هزینه تأمین سرپناه، شرایطی ایجاد کرده که خانه‌دار شدن برای بخش بزرگی از جامعه به رویایی دور از دسترس تبدیل شده است. در چنین شرایطی، اگرچه تحریم‌ها، تورم و افزایش هزینه مصالح ساختمانی در تشدید بحران مسکن نقش دارند، اما نمی‌توان تمام مشکلات این بخش را به عوامل بیرونی نسبت داد. بخش مهمی از وضعیت کنونی، ریشه در ضعف مدیریت، تصمیم‌گیری‌های ناهماهنگ و نبود سیاست‌گذاری منسجم در بازار زمین و ساختمان دارد. یکی از مهم‌ترین چالش‌های مدیریتی بازار مسکن، نبود نگاه یکپارچه به زنجیره تأمین زمین، تولید ساختمان و عرضه واحدهای مسکونی است. در حالی که زمین یکی از اصلی‌ترین نهاده‌های تولید مسکن به شمار می‌رود، سیاست مشخص و پایداری برای شناسایی ظرفیت‌های قابل استفاده، آماده‌سازی اراضی و هدایت آن‌ها به سمت ساخت‌وساز وجود ندارد. تعدد نهادهای مسئول، اختلاف دیدگاه میان نهادهای اجرایی و طولانی شدن فرایندهای اداری، باعث شده بسیاری از ظرفیت‌های موجود به جای ورود به چرخه تولید، بلاتکلیف باقی بمانند.

از سوی دیگر، سیاست‌های مربوط به عرضه زمین نیز همواره با چالش‌هایی همراه بوده است. در برخی مناطق، محدودیت عرضه و نبود زیرساخت‌های لازم، هزینه دسترسی به زمین را افزایش داده و در مقابل، در نقاطی دیگر، اراضی و ظرفیت‌های ساختمانی بدون برنامه مشخص باقی مانده‌اند. این وضعیت نشان می‌دهد مشکل صرفا کمبود زمین نیست، بلکه نحوه مدیریت، توزیع و استفاده از ظرفیت‌های موجود نیز اهمیت زیادی دارد. تا زمانی که سیاست زمین با برنامه توسعه شهری، حمل‌ونقل، اشتغال و خدمات عمومی هماهنگ نشود، افزایش محدوده‌های ساخت‌وساز نیز لزوما به معنای افزایش مسکن قابل دسترس نخواهد بود.

■ خانه‌های خالی و مازاد؛ حلقه گمشده مدیریت عرضه

یکی دیگر از مسائل مهم بازار مسکن، نبود اطلاعات دقیق و نظام مدیریتی کارآمد برای شناسایی و بهره‌برداری از ظرفیت واحدهای موجود است. در شرایطی که بخش قابل توجهی از خانوارها برای تأمین سرپناه با دشواری روبه‌رو هستند، وجود واحدهای خالی، خانه‌های دوم و ظرفیت‌های بلااستفاده، پرسش‌های جدی درباره کارآمدی سیاست‌های عرضه مسکن ایجاد می‌کند. البته همه واحدهای خالی لزوما قابلیت عرضه فوری به بازار اجاره را ندارند، اما نبود تفکیک روشن میان خانه‌های مصرفی، سرمایه‌ای، خالی و مازاد، امکان طراحی سیاست‌های دقیق را از بین می‌برد.

مسئله فقط ساخت واحدهای جدید نیست؛ بلکه مدیریت موجودی ساختمان‌ها نیز باید در اولویت سیاست‌گذاران قرار گیرد. اگر نهادهای مسئول نتوانند اطلاعات قابل اتکایی از تعداد، موقعیت، وضعیت مالکیت و قابلیت سکونت واحدها داشته باشند، برنامه‌ریزی برای تعادل عرضه و تقاضا نیز با خطا همراه خواهد شد. از سوی دیگر، اجرای سیاست‌هایی مانند مالیات بر خانه‌های خالی بدون تکمیل اطلاعات، شناسایی دقیق مالکان و ایجاد ضمانت اجرایی، نمی‌تواند به تنهایی گره بازار را باز کند. در این میان، تمرکز صرف بر آمار ساخت‌وساز نیز یکی از ضعف‌های سیاست‌گذاری محسوب می‌شود. تعداد پروانه‌های ساختمانی یا واحدهای آغازشده، به تنهایی نشان‌دهنده موفقیت برنامه‌های مسکن نیست. آنچه اهمیت دارد، تعداد واحدهای تکمیل‌شده، زمان تحویل، کیفیت ساخت، موقعیت جغرافیایی و تناسب قیمت آن‌ها با قدرت خرید خانوارهاست. ممکن است واحدهای متعددی ساخته شوند، اما به دلیل قرار گرفتن در مناطق فاقد امکانات یا قیمت‌گذاری نامتناسب، نتوانند پاسخگوی نیاز مصرف‌کنندگان واقعی باشند. بنابراین، سنجش عملکرد سیاست‌های مسکن باید از آمارهای کمی فراتر برود و به نتیجه واقعی آن‌ها در زندگی مردم توجه کند.

■ اجاره‌نشینی زیر سایه ضعف نظارت و نبود برنامه بلندمدت

در بازار اجاره نیز ضعف مدیریت و نبود سیاست‌های حمایتی هدفمند، فشار مضاعفی بر خانوارها وارد کرده است.

رشد هزینه اجاره در بسیاری از کلان‌شهرها، سهم بزرگی از درآمد ماهانه خانواده‌ها را به خود اختصاص داده و امکان تأمین سایر نیازهای ضروری را محدود کرده است. زمانی که بخش عمده درآمد خانوار صرف مسکن می‌شود، هزینه‌های آموزش، سلامت، تغذیه و حتی پس‌انداز نیز تحت تأثیر قرار می‌گیرد. این وضعیت به‌ویژه برای مستأجران جوان، خانوارهای کم‌درآمد و گروه‌هایی که از پشتوانه مالی برخوردار نیستند، دشوارتر است. با وجود این شرایط، سیاست‌های تنظیم بازار اجاره اغلب به تعیین سقف افزایش اجاره‌بها یا ارائه بسته‌های حمایتی کوتاه‌مدت محدود می‌شود. چنین اقداماتی در صورتی که با افزایش عرضه واحدهای استیجاری، شفافیت قراردادها و نظارت مؤثر همراه نباشد، اثرگذاری محدودی خواهد داشت. کنترل دستوری قیمت بدون توجه به واقعیت عرضه و تقاضا، نمی‌تواند به تنهایی تعادل پایدار ایجاد کند. از سوی دیگر، نبود نظام حرفه‌ای و گسترده اجاره‌داری، باعث شده بازار به شکل پراکنده و عمدتا بر پایه روابط مستقیم میان موجر و مستأجر اداره شود.

در کنار این مسائل، ناهماهنگی میان سیاست‌های پولی، مالیاتی، شهری و مسکن نیز به پیچیده‌تر شدن شرایط دامن زده است. تصمیماتی که در یک بخش با هدف کنترل تورم یا محدود کردن فعالیت‌های ساختمانی اتخاذ می‌شوند، ممکن است در بخش دیگر هزینه تولید را افزایش دهند. تغییر مکرر مقررات، دشواری تأمین مالی، طولانی شدن صدور مجوزها و نبود ثبات در برنامه‌های حمایتی، انگیزه سرمایه‌گذاری مولد در بخش ساختمان را کاهش می‌دهد.

> مشکل اصلی بخش مسکن را باید در شیوه مدیریت بازار آن جست‌وجو کرد

سهم مسکن از درآمد خانوارها از مرز توان اقتصادی گذشت



مجید گودرزی، کارشناس بازار مسکن، با اشاره به سهم سنگین هزینه مسکن در سبد خانوارها، معتقد است که بخش مسکن با وجود برخورداری از قوانین و ظرفیت‌های گسترده، به یکی از رهاشده‌ترین بخش‌های اقتصاد کشور تبدیل شده است. گودرزی با بیان اینکه بیش از ۶۰ درصد درآمد خانوارهای ایرانی صرف مسکن می‌شود، اظهار کرد: این فشار اقتصادی به شکل یکسان میان گروه‌های درآمدی توزیع نشده و خانوارهای کم‌درآمد بیشترین آسیب را از شرایط موجود متحمل می‌شوند. به گفته وی، در حالی که سهم هزینه مسکن در برخی خانوارهای برخوردار ممکن است کمتر از ۱۰ درصد باشد، این نسبت در دهک‌های پایین به بیش از میانگین عمومی می‌رسد و حتی در مواردی از کل درآمد خانوار نیز فراتر می‌رود.

این کارشناس بازار مسکن با اشاره به گروه‌هایی که بیشترین فشار را تحمل می‌کنند، افزود: بازنشستگان، کارگران، بیکاران و خانواده‌های تحت پوشش نهادهای حمایتی در زمره آسیب‌پذیرترین اقشار قرار دارند و بخش قابل توجهی از درآمد محدود آن‌ها صرف تأمین سرپناه می‌شود. در چنین شرایطی، امکان تأمین سایر نیازهای ضروری زندگی نیز کاهش پیدا می‌کند.

گودرزی با اشاره به فاصله میان دستمزدها و هزینه اجاره مسکن خاطرنشان کرد: سال‌هاست که دستمزدها از رشد هزینه‌های زندگی عقب مانده‌اند و حداقل مزد مصوب حتی پاسخگوی نیازهای اولیه یک خانوار نیست. برای نمونه، میانگین اجاره ماهانه واحدهای مسکونی در تهران در سال ۱۴۰۴ حدود ۱۹ میلیون و ۵۰۰ هزار تومان بوده است؛ رقمی که پرداخت آن برای بسیاری از خانوارهای دارای حداقل دستمزد دشوار یا غیرممکن است.

وی ادامه داد: این وضعیت تنها به بازار مسکن محدود نمانده و در بخش تجاری نیز افزایش‌های نامتعارف اجاره‌بها، فعالیت واحدهای تولیدی و صنفی را تحت فشار قرار داده است. هنگامی که هزینه اجاره مغازه و محل فعالیت اقتصادی بدون تناسب با قدرت خرید و درآمد کسب‌وکارها افزایش پیدا می‌کند، نتیجه آن می‌تواند کاهش فعالیت، افت مصرف و تعمیق رکود اقتصادی باشد.

■ زمین گران و خانه‌های مازاد؛ دو روی بحران مدیریت مسکن

این کارشناس بازار مسکن در ارزیابی ادعای کمبود واحدهای مسکونی، به آمار اعلام‌شده از سوی معاون وزیر راه و شهرسازی اشاره کرد و گفت: بر اساس این آمار، در کشور حدود ۲۶ میلیون خانوار در بیش از ۳۲ میلیون و ۵۰۰ هزار واحد مسکونی زندگی می‌کنند؛ بنابراین حدود ۶ میلیون و ۵۰۰ هزار واحد بیشتر از تعداد خانوارها وجود دارد. این ارقام نشان می‌دهد که مسئله بازار مسکن را نمی‌توان صرفا به کمبود تعداد ساختمان‌ها نسبت داد و باید نحوه توزیع، عرضه و استفاده از واحدهای موجود را نیز بررسی کرد.

گودرزی با تاکید بر اینکه مشکل اصلی را باید در شیوه مدیریت بازار جست‌وجو کرد، اظهار کرد: وجود واحدهای مازاد در کنار افزایش شدید قیمت خرید و اجاره، بیانگر آن است که میان موجودی مسکن و دسترسی خانوارها به این واحدها ارتباط مؤثری برقرار نشده است. به عبارت دیگر، داشتن تعداد زیادی واحد مسکونی لزوما به معنای دسترسی آسان مردم به خانه نیست و سیاست‌گذاران باید برای فعال کردن ظرفیت‌های بلااستفاده برنامه مشخصی داشته باشند. وی ریشه بخش مهمی از گرانی مسکن را در مدیریت زمین دانست و افزود: زمین یکی از مهم‌ترین مؤلفه‌های تعیین‌کننده قیمت تمام‌شده ساختمان است و به اعتقاد او، بیش از ۷۰ درصد بهای تمام‌شده مسکن در برخی محاسبات به زمین مربوط می‌شود. گودرزی معتقد است دولت با آزادسازی و مدیریت صحیح ظرفیت‌های زمین می‌تواند زمینه کاهش فشار هزینه‌ای در این بازار را فراهم کند.

این کارشناس با اشاره به ظرفیت اراضی کشور خاطرنشان کرد: حتی آزادسازی و استفاده هدفمند از بخشی از زمین‌های موجود می‌تواند بر تعادل بازار اثرگذار باشد، اما محدودیت عرضه زمین و نبود برنامه مؤثر برای بهره‌برداری از ظرفیت‌های موجود، هزینه تولید مسکن را افزایش داده است. از این منظر، سیاست زمین باید از تصمیم‌های مقطعی فاصله بگیرد و بر اساس نیاز واقعی خانوارها، زیرساخت‌های شهری و امکان دسترسی به خدمات عمومی تنظیم شود.

■ قوانین روی کاغذ، بازار رهاشده در عمل

گودرزی با انتقاد از فاصله میان قوانین مصوب و عملکرد نهادهای اجرایی تصریح کرد: کشور از نظر قوانین مرتبط با مسکن با کمبود جدی مواجه نیست و قانون برنامه هفتم توسعه، قانون جهش تولید مسکن، قانون جوانی جمعیت و قانون ساماندهی بازار زمین، مسکن و اجاره از جمله ظرفیت‌های قانونی موجود هستند. با این حال، مشکل اصلی در اجرای این قوانین و نظارت بر عملکرد نهادهای مسئول است.

وی با بیان اینکه بازار مسکن به نظارت و شفافیت بیشتری نیاز دارد، گفت: در شرایطی که قیمت‌ها بدون سازوکار مؤثر و شفاف تعیین می‌شوند، خریداران، فروشندگان و مستأجران با نااطمینانی بیشتری روبه‌رو خواهند شد. نبود اطلاعات دقیق و به‌روز نیز زمینه را برای انتشار قیمت‌های پیشنهادی غیرواقعی فراهم می‌کند و تصمیم‌گیری را برای فعالان بازار دشوارتر می‌سازد.

این کارشناس بازار مسکن همچنین از عملکرد دولت چهاردهم انتقاد کرد و گفت: به اعتقاد او، انحلال کمیسیون مسکن و توقف انتشار آمارهای رسمی این بخش طی ۲۲ ماه گذشته، از جمله اقدامات نگران‌کننده در حوزه مدیریت بازار است. گودرزی این وضعیت را مصداق ترک فعل دانست و تاکید کرد: وقتی اطلاعات رسمی در دسترس نباشد، امکان تحلیل درست روند قیمت‌ها و ارزیابی سیاست‌های اجرایی نیز کاهش پیدا می‌کند و فضای بازار بیش از گذشته تحت تاثیر قیمت‌گذاری‌های پیشنهادی قرار می‌گیرد.

وی در پایان با اشاره به ضرورت توجه دولت به فشار اقتصادی خانوارها خاطرنشان کرد: همراهی مردم با سیاست‌های اقتصادی زمانی معنا پیدا می‌کند که دولت نیز برای کاهش مشکلات معیشتی اقدامات عملی انجام دهد. به گفته گودرزی، منابع و ظرفیت‌های کشور باید به شکلی مدیریت شوند که دسترسی خانوارها به مسکن تسهیل شود و هزینه تأمین سرپناه از سبد معیشت آن‌ها کاهش یابد. حل بحران مسکن نیز بیش از آنکه به اعلام برنامه‌های جدید وابسته باشد، به اجرای قوانین موجود، شفافیت اطلاعات، مدیریت زمین و پاسخ‌گویی نهادهای مسئول نیاز دارد.

> بحران مسکن؛ حاصل سال‌ها تصمیم‌گیری ناکارآمد و مدیریت بی‌برنامه است

سخن پایانی

بحران مسکن زمانی عمیق‌تر می‌شود که میان نیاز واقعی جامعه و مسیر تصمیم‌گیری مدیران فاصله بیفتد. ساخت واحدهای جدید، تصویب قوانین تازه و تعیین سقف‌های اجاره، هرچند می‌توانند بخشی از راه‌حل باشند، اما بدون اصلاح ساختار اجرایی و نظارتی به نتیجه پایدار نمی‌رسند. بازار مسکن به سیاستی نیاز دارد که به جای تمرکز بر آمارهای ظاهری، کیفیت عرضه، قدرت خرید خانوارها و امکان دسترسی اقشار مختلف به سرپناه را معیار موفقیت قرار دهد. شفافیت اطلاعات، تعیین تکلیف زمین‌های بلااستفاده، هدایت سرمایه‌ها به سمت تولید مصرفی و ایجاد نظام کارآمد اجاره‌داری باید در کنار یکدیگر دنبال شوند. همچنین پاسخگویی نهادهای مسئول و ثبات مقررات می‌تواند از تصمیم‌های پراکنده و هزینه‌ساز جلوگیری کند. اگر مسکن همچنان بدون نقشه راه مشخص اداره شود، پیامدهای آن تنها در بازار ملک باقی نمی‌ماند و به تعمیق نابرابری، کاهش رفاه و فرسایش توان اقتصادی خانوارها منجر خواهد شد.

نظرگاه

چرا افزایش ساخت‌وساز منجر به خانه‌دار شدن مردم نمی‌شود؟



فریبرز واحدی- کارشناس حوزه مسکن: بازار مسکن ایران در سال ۱۴۰۵ بیش از آنکه با مسئله کمبود واحدهای مسکونی مواجه باشد، از مجموعه‌ای از ناترازی‌های ساختاری رنج می‌برد که امکان دسترسی خانوارها به خانه را دشوار کرده است. افزایش سهم زمین در بهای تمام‌شده ساختمان، ضعف نظام تأمین مالی، کاهش قدرت خرید خانوارها و افت انگیزه سرمایه‌گذاری در بخش ساختمان، چهار عاملی هستند که مسیر تولید و عرضه مسکن را با اختلال روبه‌رو کرده‌اند. در چنین شرایطی، تداوم سیاست‌هایی که صرفا بر افزایش تعداد واحدهای در حال ساخت تمرکز دارند، نمی‌تواند به‌تنهایی گره بازار را باز کند. مسئله اساسی این است که میان تولید مسکن و توان واقعی خانوارها برای خرید آن فاصله‌ای جدی ایجاد شده و اصلاح این فاصله به تغییر رویکرد در سیاست‌گذاری نیاز دارد.

در سال ۱۴۰۵ نشانه‌هایی از تغییر جهت سیاست‌های مسکن دیده می‌شود. حرکت از تعریف پروژه‌های جدید به سمت تکمیل طرح‌های نیمه‌تمام، واگذاری زمین و استفاده بیشتر از ظرفیت بخش خصوصی را می‌توان گامی مثبت در مسیر واقع‌بینانه‌تر شدن برنامه‌ها دانست. با این حال، این تغییر رویکرد زمانی به نتیجه مطلوب می‌رسد که با اصلاح موانع اصلی تولید و سرمایه‌گذاری همراه شود. تکمیل پروژه‌های نیمه‌تمام اهمیت دارد، اما اگر هزینه ساخت همچنان بالا باشد، منابع مالی به‌موقع تأمین نشود و قدرت خرید متقاضیان تقویت نشود، اثر این اقدامات بر بازار محدود خواهد ماند.

نخستین محور اصلاحات باید به مدیریت زمین اختصاص پیدا کند. نرخ زمین سهم قابل توجهی از بهای تمام‌شده مسکن را تشکیل می‌دهد و هرگونه افزایش در این بخش، مستقیم هزینه تولید ساختمان را بالا می‌برد. از همین‌رو، آزادسازی هدفمند اراضی دولتی و واگذاری آنها از طریق مدل‌های مشارکتی یا اجاره بلندمدت می‌تواند یکی از ابزارهای مؤثر برای کاهش هزینه تولید باشد. البته واگذاری زمین نباید صرفا به انتقال مالکیت یا افزایش محدوده ساخت‌وساز محدود شود، بلکه لازم است با مکان‌یابی مناسب، تأمین زیرساخت‌ها و توجه به نیاز واقعی مناطق همراه باشد. هدف اصلی باید فراهم کردن امکان تولید مسکن با هزینه قابل کنترل و دسترسی مناسب برای مصرف‌کنندگان واقعی باشد.

در کنار اصلاح بازار زمین، بازنگری در نظام تأمین مالی نیز ضرورتی جدی است. اتکای بیش از اندازه به منابع بانکی، در شرایطی که هزینه ساخت افزایش یافته و قدرت بازپرداخت خانوارها محدود شده، نمی‌تواند پاسخگوی نیاز گسترده این بخش باشد. توسعه ابزارهایی مانند صندوق‌های سرمایه‌گذاری، اوراق رهنی و جذب سرمایه‌های خرد می‌تواند منابع متنوع‌تری را به سمت تولید و عرضه مسکن هدایت کند. چنین رویکردی ضمن کاهش فشار بر شبکه بانکی، امکان مشارکت سرمایه‌گذاران مختلف را فراهم می‌کند و ظرفیت تأمین مالی پروژه‌های ساختمانی را افزایش می‌دهد.

البته افزایش تسهیلات بانکی به‌تنهایی راهکار مناسبی برای حل مشکل نیست. زمانی که بازار زمین با تورم و افزایش نرخ مواجه است، تزریق اعتبار بدون اصلاح عوامل هزینه‌زا ممکن است به جای افزایش قدرت خرید واقعی، به رشد بیشتر قیمت‌ها منجر شود. بنابراین، سیاست اعتباری باید در کنار کنترل هزینه تولید، اصلاح بازار زمین و ایجاد ثبات اقتصادی اجرا شود. معیار موفقیت نیز نباید صرفا افزایش مبلغ وام باشد، بلکه باید مشخص شود این تسهیلات تا چه اندازه توانسته‌اند دسترسی خانوارها به مسکن را بهبود دهند.

محور دیگر اصلاحات، بازتعریف نقش دولت و بخش خصوصی در تولید مسکن است. دولت به جای تصدی‌گری مستقیم و اجرای گسترده پروژه‌ها، می‌تواند نقش سیاست‌گذار، تسهیل‌گر و ناظر را تقویت کند و از توان انبوه‌سازان و فعالان حرفه‌ای ساختمان بهره بگیرد. کاهش مداخلات اجرایی غیرضروری و ایجاد فضای قابل پیش‌بینی برای سرمایه‌گذاری، می‌تواند انگیزه بخش خصوصی را افزایش دهد. در این مسیر، ثبات مقررات و سرعت‌بخشیدن به فرآیندهای اداری اهمیت زیادی دارد. طولانی شدن صدور مجوزها، تعدد استعلام‌ها و پیچیدگی مراحل آغاز پروژه، هزینه‌های پنهانی به تولیدکنندگان تحمیل می‌کند که در نهایت در نرخ نهایی مسکن منعکس می‌شود.

از سوی دیگر، سیاست‌گذاری مسکن نباید تنها بر مالکیت متمرکز باشد. توسعه بازار اجاره و ایجاد امکان دسترسی به واحدهای استیجاری مناسب، بخش مهمی از نیاز خانوارها را پوشش می‌دهد. در این زمینه، ایجاد مشوق‌های مالیاتی برای توسعه اجاره‌داری حرفه‌ای می‌تواند سرمایه‌ها را به سمت عرضه پایدار واحدهای استیجاری هدایت کند. شکل‌گیری این بازار به خانوارهایی که در کوتاه‌مدت توان خرید خانه ندارند، امکان می‌دهد با هزینه و شرایط قابل پیش‌بینی‌تری از مسکن مناسب استفاده کنند.