

نسخه قدیمی مسکن دیگر جواب نمی‌دهد

گروه زیرساخت: یکی از سیاست‌های دولت چهاردهم در بخش مسکن، تدوین «طرح جامع مسکن» متناسب با شرایط روز این حوزه است. این در حالی است که طرح جامع مسکن در نیمه اول دهه ۱۳۹۰ تدوین شده و نیازمند بازنگری بود. بر همین اساس در روزهای اخیر نشست بررسی نتایج اولیه طرح جامع مسکن جدید با حضور کارشناسان و صاحب‌نظران حوزه اقتصاد، مسکن، شهر و جامعه برگزار شد.

ضرورت فاصله گرفتن از نسخه‌های یکسان مسکن

مختلف کشور تعیین شود و نمی‌توان همچنان یک نسخه واحد را برای همه مناطق و گروه‌های اجتماعی در نظر گرفت. وی با تأکید بر ضرورت تغییر نقش دولت در بخش مسکن اظهار کرد: دولت باید به‌تدریج از تصدی‌گری مستقیم فاصله

محمود اولاد، نویسنده و مجری طرح جامع مسکن، در این نشست با اشاره به نتایج مطالعات و نیازسنجی‌های انجام‌شده گفت: نیاز مسکن کشور در شرایط کنونی باید بر اساس تحولات اقتصادی، اجتماعی و جمعیتی و با توجه به تفاوت‌های مناطق

گرفته و نقش خود را به سمت تسهیل‌گری، اصلاح شکست‌های بازار و حمایت هدفمند از گروه‌های کم‌درآمد تغییر دهد. اولاد همچنین بر ضرورت توجه به الگوی واقعی تقاضا تأکید کرد و گفت: سیاست‌گذاری مسکن باید بتواند میان نیاز

گروه‌های مختلف اجتماعی، شرایط اقتصادی و ظرفیت‌های محلی هماهنگی ایجاد کند و برنامه‌های مسکن نباید بدون توجه به زیرساخت‌ها، خدمات، شرایط محیطی و ظرفیت‌های هر منطقه دنبال شود.

مسکن را نمی‌توان از اقتصاد کلان جدا کرد

کمال اطهاری، صاحب‌نظر حوزه مسکن و شهری، با تأکید بر اینکه مسکن را نمی‌توان جدا از اقتصاد کلان سیاست‌گذاری کرد، گفت: سیاست مسکن باید با بازار، نظام برنامه‌ریزی، نظام تأمین اجتماعی و اقتصاد کلان دارای پیوند و هماهنگی باشد و بدون ایجاد این هم‌افزایی، انتظار موفقیت از سیاست‌های مسکن دشوار است.

وی با اشاره به ضرورت ایجاد نهادهای لازم برای اجرای سیاست‌های جدید افزود: تصویب قانون به‌تنهایی به معنای حل مسئله نیست و برای اثربخشی قوانین باید نهادهای اجرایی و شرایط تحقق آنها نیز شکل بگیرد.

اطهاری تأکید کرد که سیاست‌های جدید علاوه بر اقع کارشناسی و مدیریتی، به زمینه اجتماعی مناسب برای اجرا نیاز دارند و نمی‌توان مسائل پیچیده مسکن را صرفاً با وضع قوانین جدید حل کرد.

چشم‌انداز مسکن باید با واقعیت جمعیت هماهنگ شود

به گزارش ایسنا، اسفندیار زبردست، صاحب‌نظر حوزه مسکن و شهری، با اشاره به کاهش نرخ رشد جمعیت و کوچک‌تر شدن خانوارها، بر ضرورت بازنگری در چشم‌انداز طرح جامع مسکن تأکید کرد.

وی گفت: چشم‌انداز باید در عین بلندپروازانه بودن، با شرایط واقعی کشور سازگار باشد و لازم است مشخص شود چه بخش‌هایی از آینده در اختیار سیاست‌گذار است و بر اساس همان ظرفیت‌ها برنامه‌ریزی صورت گیرد.

نیاز مسکن بدون سناریوی اقتصادی قابل بر آورد نیست

فریدین یزدانی، دیگر صاحب‌نظر حوزه مسکن، تأکید کرد که نیازسنجی مسکن نمی‌تواند مستقل از وضعیت اقتصاد کلان انجام شود. به گفته وی، نیاز مسکن در سال‌های آینده باید در قالب سناریوهای مختلف اقتصادی بررسی شود تا برنامه‌ها با شرایط احتمالی اقتصاد کشور و توان مالی خانوارها و دولت هماهنگ باشد.

یزدانی همچنین بر ضرورت بازنگری در سیاست زمین تأکید کرد و گفت: سیاست زمین باید در چارچوب یک برنامه جامع مسکن مورد بازتعریف قرار گیرد.

از تصدی‌گری به تسهیل‌گری

مجموع دیدگاه‌های مطرح‌شده در این نشست نشان می‌دهد که بازنگری در سیاست مسکن صرفاً به معنای تغییر یک ابزار یا اجرای یک طرح جدید نیست، بلکه نیازمند بازتعریف مجموعه‌ای از مفروضات گذشته است؛ از اینکه چه خانواری متقاضی مسکن است و چه نوع واحدی نیاز دارد، تا اینکه دولت و بانک‌ها چه میزان توان تأمین مالی دارند و زمین با چه الگویی باید در اختیار برنامه‌های مسکن قرار گیرد.

در همین چارچوب، حبیب‌الله طاهرخانی، معاون مسکن و ساختمان وزارت راه و شهرسازی، بر حرکت از تصدی‌گری به سمت تسهیل‌گری، استفاده از ظرفیت بخش خصوصی، ترکیب سیاست‌های مالکیت و اجاره و بازتعریف سیاست زمین تأکید کرد؛ رویکردی که می‌تواند نشانه‌ای از حرکت سیاست‌گذاری مسکن به سمت الگوهایی متناسب‌تر با شرایط اقتصادی و اجتماعی امروز کشور باشد.

نسخه ساتنی متری شهرداری برای التیام بحران بزرگ مسکن

قانون پیش‌بینی شده است». بررسی‌ها نشان می‌دهد که این طرح مستلزم «اجرا از طریق بازار عمومی اوراق بهادار منوط به ثبت نزد سازمان بورس و اوراق بهادار» است، اما در قسمت‌های معرفی این بازار سرمایه‌گذاری ملکی، توضیحی درباره مجوز سازمان بورس آورده نشده است.

■ **سکوت بورس در برابر ابهام حقوقی**

در چنین شرایطی، انتظار می‌رود سازمان بورس به عنوان متولی بازار سرمایه، درباره حدود صلاحیت خود و ماهیت حقوقی این طرح موضعی شفاف و رسمی ارائه کند. با این حال، آنچه قابل تامل است، سکوت سازمان بورس در قبال این موضوع است. سازمان بورس نیز طی روزهای اخیر با وجود پیگیری‌های مکرر رسانه‌ها، تاکنون پاسخی به این تخلف احتمالی نداده و سکوت کرده است. سکوتی که خود جای تامل دارد؛ چرا که پای سرمایه‌های خرد مردم در میان است و تعیین چارچوب حقوقی، نحوه نظارت و مسئولیت‌ها از اهمیت دوچندانی برخوردار است. این ابهام حقوقی، یکی از جدی‌ترین چالش‌های پیش روی طرح «خانه‌ریز» است که نه تنها اعتماد عمومی را خدشه‌دار کرده، بلکه می‌تواند عواقب حقوقی جدی برای شهرداری به همراه داشته باشد.

■ **ابهام در قیمت، نقدشوندگی و زمان تحویل**

حسن محتمس، عضو هیات‌مدیره انجمن انبوه‌سازان استان تهران، با انتقاد از ابهامات طرح «خانه‌ریز» می‌گوید که مشخص نیست این پروژه با چه امکاناتی، توسط چه پیمانکارانی، با چه نرخ تمام‌شده‌ای و در چه زمانی ساخته و تحویل خواهد شد. او در گفت‌وگو با بورس ۲۴ تأکید کرده که خرید سانسیمتری مسکن لزوماً به خنده‌دار شدن مردم منجر نمی‌شود و درباره نقدشوندگی این نوع سرمایه‌گذاری نیز ابهام‌های جدی وجود دارد. قیمت هر «خانه‌ریز» به صورت ماهانه کارشناسی می‌شود؛ یعنی سرمایه‌گذار در لحظه خرید از نرخ نهایی و سود یا زیان احتمالی خود در زمان تحویل پروژه اطلاعی ندارد. این نوسان نرخ ماهانه، همراه با بالاترکلیفی در زمان تحویل پروژه، طرح را به سرمایه‌گذاری با ریسکی بسیار بالا تبدیل کرده است. کارشناسان حوزه مسکن نیز بارها نسبت به بدت‌های احتمالی که در حوزه مسکن به این صنعت و نیاز طبیعی مردم آسیب می‌زند، هشدار داده‌اند. یکی از مهم‌ترین نقدها به این طرح، محرومیت خریداران خرد از تحویل ملک و تسویه فیزیکی است؛ به این معنا که اگر فردی در طول چند سال موفق شود مجموعاً ۵ یا ۱۰ مترمربع خریداری کند، باز هم قادر به سکونت در آن نخواهد بود.

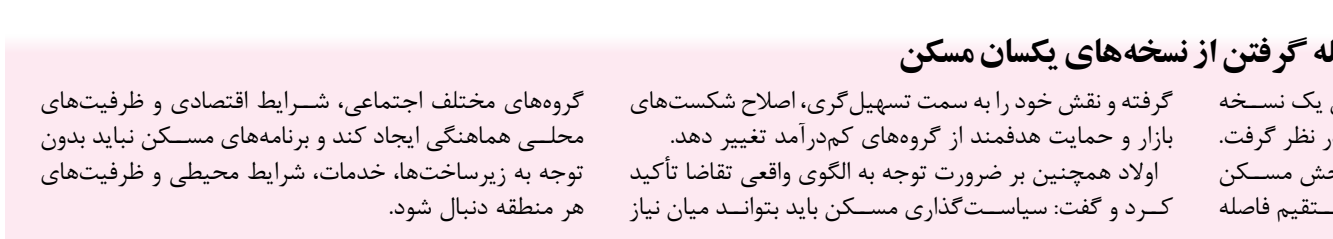
■ **از مسکن متری تا خانه‌ریز**

به گزارش تجارت نیوز، طرح «خانه‌ریز» نخستین تجربه شهرداری در حوزه فروش خرد مسکن نیست. این طرح ریشه در ایده‌ای دارد که از

زمان شهرداری محمدباقر قالیباف با نام «مشارکت در احداث ریزخانه‌های جنوب تهران» در بافت‌های فرسوده پایتخت کلید خورد. هدف آن طرح، تجمیع قطعات کوچک در بلندمدت و صدور سند مشترک بود، اما در نهایت به نتیجه‌نهایی نرسید. پس از آن، طرح «فروش متری مسکن» در دستور کار شهرداری قرار گرفت، طرحی که با وعده‌های بزرگ رونمایی شد اما در عمل با مشکلات متعددی مواجه شد؛ از جمله تأخیرهای طولانی در ساخت، نبود شفافیت در نحوه تخصیص واحدها، نوسانات شدید نرخ مسکن و نبود سازوکار مشخص برای نقدشوندگی اوراق متری. حالا شهرداری با تغییر نام از «متری» به «سانسیمیتری» بار دیگر به میدان آمده است. اما همان‌طور که منتقدان می‌گویند، مسئله اصلی نه متر است و نه سانسیمتر؛ بلکه بی‌اعتمادی عمیقی است که از تجربه‌های ناموفق گذشته به‌جا مانده است.

■ **طرح، خارج از سیاست‌های دولت است**

نایب‌رئیس کمیسیون عمران مجلس شورای اسلامی، با انتقاد از طرح جدید شهرداری تهران برای فروش متری مسکن، این اقدام را خارج از سیاست‌های دولت و بدون پشتوانه کامل کارشناسی دانست و تأکید کرد که کمیسیون عمران در جریان این طرح قرار نداشته و شهرداری موظف به ارائه گزارش کامل آن است. عباس صوفی، نایب‌رئیس کمیسیون عمران



زمین خام دیگر راه‌حل مسکن نیست

غلامرضا سلامی، اقتصاددان، از زاویه محدودیت منابع به ناکارآمدی برخی رویکردهای گذشته پرداخت و گفت: در شرایطی که دولت منابع کافی برای پاسخگویی به نیاز مسکن ندارد، نظام بانکی نیز ظرفیت تأمین مالی گسترده را ندارد و خانوارها توان پرداخت اقساط سنگین را از دست داده‌اند، نمی‌توان همچنان سیاست مسکن را بر همان الگوهای گذشته بنا کرد.

وی بر ضرورت بازتعریف سیاست زمین تأکید کرد و گفت: سیاست زمین نمی‌تواند مانند گذشته صرفاً بر توزیع گسترده زمین‌های خام و توسعه مناطق جدید متکی باشد؛ زیرا هر زمینی برای سکونت مناسب نیست و هزینه تأمین زیرساخت، خدمات و دسترسی به مراکز شهری می‌تواند مزیت اولیه زمین ارزان را از بین ببرد.

سلامی افزود: زمین همچنان یکی از مهم‌ترین ابزارهای حمایت از مسکن اقشار کم‌درآمد است، اما نحوه استفاده از آن باید تغییر کند و ارزش افزوده زمین می‌تواند برای کاهش سهم زمین در هزینه تمام‌شده و همچنین تأمین هزینه آماده‌سازی و زیرساخت مورد استفاده قرار گیرد.

متقاضی مسکن دیگر شبیه گذشته نیست

علی سرزعی، اقتصاددان و صاحب‌نظر حوزه مسکن، تغییرات جمعیتی را یکی از مهم‌ترین عواملی دانست که ضرورت بازنگری در سیاست‌های مسکن را نشان می‌دهد.

وی با اشاره به افزایش زندگی یک‌نفره، تجرد قطعی، طلاق، سالمندی جمعیت و کاهش تمایل خانوارها به فرزندآوری گفت: الگوی تقاضای مسکن در کشور در حال تغییر است و سیاست‌گذاری باید این تحولات را در نظر بگیرد.

سرزعی تأکید کرد: افزایش تعداد خانوارهای کوچک و افراد تنها، ضرورت توجه به واحدهای کوچک‌تر را افزایش داده و در این میان، محل استقرار مسکن نیز اهمیت دارد؛ به‌ویژه آنکه دسترسی به مراکز شهری و حمل‌ونقل عمومی برای بخشی از این خانوارها اهمیت بیشتری پیدا می‌کند.

هر برنامه مسکن باید تکلیف منابعش را روشن کند

مسکن گذشته بر اساس آن طراحی شده بود.

وی با اشاره به کاهش اندازه خانوار، افزایش زندگی یک‌نفره و حرکت سریع جامعه به سمت سالمندی، بر ضرورت توجه به این تحولات در سیاست‌گذاری مسکن تأکید کرد و گفت: نیازهای مسکونی سالمندان، خانوارهای کوچک و افرادی که به‌صورت مستقل زندگی می‌کنند، با الگوهای گذشته یکسان نیست.

ایمانی جاجرمی همچنین بر ضرورت توجه به مرحله اجرای برنامه‌ها تأکید کرد و گفت: مسئله تنها تدوین طرح نیست و تجربه گذشته نشان داده است که اجرای برنامه‌ها اهمیت اساسی دارد. از این رو، سیاست‌های ملی مسکن باید با برنامه‌های منطقه‌ای و محلی و همچنین سیاست‌های شهری هماهنگ شود.



مجلس، در گفت‌وگو با ایلنا تأکید کرده که ارائه چنین طرحی از سوی شهرداری تهران قطعاً نیازمند مبنای کارشناسی و هماهنگی با مسئولان مرتبط است. از سوی دیگر باید مشخص شود که آیا هدف این طرح واقعا خنده‌دار کردن مردم است یا صرفاً نوعی بستر سرمایه‌گذاری. آنچه از لابه‌لای اظهارات مسئولان شهرداری، نظرهای کارشناسان و سکوت معنادار نهادهای نظارتی برمی‌آید، این است که طرح «خانه‌ریز» بیش از آنکه راه‌حلی برای بحران مسکن باشد، پاسخی است به نیاز شهرداری برای تأمین مالی پروژه‌هایش. نبود ناظر مستقل، خلالای حقوقی آشکار، نبود شفافیت در قیمت‌گذاری و زمان تحویل، و مهم‌تر از همه، سابقه تلخ شکست پروژه‌های مشابه، همگی تصویری نگران‌کننده از سرنوشت سرمایه‌های خردی ترسیم می‌کند که قرار است جذب این طرح شوند. شهرداری تهران با این طرح، عملاً پای خود را به عرصه‌ای گذاشته که هم تخصصی در آن ندارد و هم نظارتی بر عملکردش وجود ندارد. تجربه نشان داده که هرگاه نهادهای عمومی به جای وظایف ذاتی خود، به بنگه‌داری و جذب سرمایه روی آورده‌اند، نتیجه جز اتلاف منابع عمومی و بی‌اعتمادی مردم نبوده است. حالا پرسش اینجاست که با وجود همه این هشدارها و ابهامات، شهرداری تا کجا اصرار بر اجرای طرحی خواهد داشت که نه تضمینی برای سود سرمایه‌گذار دارد و نه راهگشای بحران مسکن است؟

■ **نهاد ناظر، خود شهرداری است**

مهم‌ترین ابهام طرح «خانه‌ریز» به جایگاه نظارتی آن بازمی‌گردد. در شرایطی که ابزارهای مشابه سرمایه‌گذاری در بازار سرمایه یا نظام بانکی هرکدام زیر نظر نهادهای نظارتی مشخصی فعالیت می‌کنند، «خانه‌ریز» نه زیر نظر بورس تعریف شده و نه بانک مرکزی مسئولیتی در قبال آن پذیرفته است. نوید خاصه‌یاف، مدیرعامل سازمان سرمایه‌گذاری و مشارکت‌های مردمی شهرداری تهران، در پاسخ به این ابهام، صراحتاً اعلام کرده است که «نهاد ناظر این طرح خود شهرداری است» و مجوز اجرای این طرح را از سند جامع سرمایه‌گذاری مصوب شورای شهر و ماده ۸۴ قانون شهرداری‌ها دانسته است.

■ **ایرادهای حقوقی**

اما حقوقدانان بازار سرمایه این استدلال را نمی‌پذیرند. حمید اسدی، حقوقدان بازار سرمایه، با استناد به بند ۴ ماده ۴ و بند ۴ ماده ۴۶ قانون بازار اوراق بهادار هشدار داده که «هرگونه تأسیس بورس جدید با انتشار آگهی جهت پذیرهنویسی اوراق بهادار در صلاحیت شورای عالی بورس و سازمان بورس است و برای این موضوع ضمانت اجرایی کیفری نیز در