



## جراحی بر پیکر بخش مسکن

پنجره ایرانیان: دست‌اندرکاران بخش مسکن امیدوارند با خروج غیرتورمی از رکود، شکستن قیمت زمین، نوسازی، دو اقدام اصلاحی در بخش فروش، یک اصلاح قانونی و یک اقدام تقویتی در بخش حمایت، روند آرام این حوزه برای خروج از حالت سنتی سرمایه‌ای به کالای مصرفی سرعت بگیرد.

به گزارش ایسنا، دولت یازدهم جنب‌وجوش برای ایجاد ساختار پایدار در بخش مسکن را آغاز کرده که در بعضی سطوح به موفقیت‌های نسبی رسیده و در بعضی دیگر چندان توفیق نیافته است. با این حال تلاش‌ها برای تقویت طرف تقاضا، نوسازی بافت‌های فرسوده، اصلاحاتی در قانون پیش فروش، ایجاد شفافیت در بازار معاملات، اصلاح مبحث ۱۸ و ۱۹ مقررات ملی ساختمان و ایجاد نهاد توسعه‌ای مسکن ادامه دارد.

بخش مسکن در ایران طی حداقل پنج دهه گذشته همواره با توجه به ساختار غیرعلمی خود، نبود آمار از ظرفیت و تقاضای بازار، کمبود عرضه نسبت به تقاضا، وجود سازندگان غیرمتخصص، مهاجرت‌های بی‌رویه، غبارآلود بودن فضای معاملات و حاکمیت فضای سوداگری در مسیری قرار داشته که از یک طرف با فرسودگی زود هنگام مواجه شده و از سوی دیگر با مقداری شدت و ضعف در هر دهه یک یا دو بار در ادوار رکودی و حبابی قرار گرفته است. در این شرایط جراحی در هفت قسمت از پیکر مسکن ضروری به نظر می‌رسد.

### خروج غیرتورمی از رکود

بخش مسکن دارای رابطه پیشین با ۷۸ بخش اقتصاد و رابطه پسین با ۵۶ بخش اقتصادی با ضریب انتشار ۱.۲ است. یعنی به ازای هر یک اشتغال ۱.۲ اشتغال غیرمستقیم ایجاد شده است. همچنین سهم مسکن و ساختمان در اشتغال مستقیم کشور حدود ۱۲ درصد و تعداد شاغلان این بخش نیز ۳.۱ میلیون نفر هستند. با این حال این مسکن از سال ۱۳۹۱ وارد رکودی بی‌سابقه شده که هنوز ادامه دارد و پیش‌بینی‌ها حاکی از ادامه این وضعیت است. دولت از سال گذشته تلاش‌هایی را برای رونق مسکن به کار گرفت. ابتدا وام‌های ۳۵ میلیونی خرید مسکن را به ۶۰ میلیون تومان افزایش داد، بعد وام زوج‌ها را به ۱۶۰ میلیون تومان رساند و همین رقم را به بافت‌های فرسوده نیز اختصاص داد، سپس با پرداخت تسهیلات ۱۵۰ میلیون تومانی به ساخت مسکن موافقت کرد و در ادامه به شرکت‌های لیزینگ اجازه فعالیت مشروط بر عدم استفاده از منابع بانکی را داد و سپس سود تسهیلات خرید و ساخت مسکن در بافت فرسوده را به ۹.۵ و ۸ درصد کاهش داد. با این‌که این اقدامات باعث افزایش تقاضا برای دریافت وام خانه اولی شد و آن را از رقم روزانه ۲۲۰ نفر در انتهای سال قبل به روزانه ۱۰۰۰ نفر طی روزهای اخیر رساند اما به نظر می‌رسد اتکای صرف به یک آیتیم نمی‌تواند این بخش را از رکود خارج کند و باید راهکارهایی همسو در این جهت دنبال شود.

با این‌که طی دو سال اخیر فعالان بخش مسکن عنوان

کردند که مسکن در حال خروج از رکود است، در سال جاری تعداد معاملات نه تنها رشد چندانی نیافت بلکه در بعضی ماه‌ها نسبت به ماه مشابه سال قبل با افت همراه بود. در آخرین آمار که مربوط به مهرماه ۱۳۹۵ است ۱۰۳۲۵ مورد معامله آپارتمان مسکونی در پایتخت صورت گرفت. این رقم در شهریورماه ۱۴۲۸۷ مورد بود که نشان می‌دهد تعداد معاملات در مهرماه ۳۸ درصد نسبت ماه قبل و ۱۰.۹ درصد نسبت به ماه مشابه سال قبل افت داشته است. با این حال قیمت‌ها مقداری رشد را تجربه کرد. در مهرماه متوسط یک متر مربع واحد مسکونی شهر تهران ۴.۴۴ میلیون تومان بود که نسبت به ماه قبل و ماه مشابه سال قبل به ترتیب ۱.۶ و ۵.۹ درصد افزایش نشان داد که سیگنالی مینی بر رونق مسکن ارسال نمی‌کند؛ زیرا هنوز قیمت مسکن پایتخت ۲.۸ درصد از تورم عمومی پایین است.

### مدیریت قیمت زمین

کارشناسان، راهکار اصلی کاهش قیمت مسکن را مدیریت زمین عنوان می‌کنند. در حال حاضر زمین بین ۷۰ تا ۹۰ درصد قیمت مسکن را در شهرهای کشور به خود اختصاص می‌دهد و ۲۰ تا ۳۰ درصد به هزینه ساخت مربوط می‌شود. یعنی اگر آپارتمانی ۴ میلیون تومان در هر متر مربع قیمت داشته باشد، بین ۲.۸ تا ۳.۴ میلیون تومان به هزینه زمین و ۰.۶ تا ۱.۲ میلیون تومان به هزینه ساخت برمی‌گردد؛ لذا می‌شود با مدیریت زمین، قیمت مسکن را در کشور تا ۵۰ درصد کاهش داد. برای این منظور وزیر راه و

### سازندگان غیر حرفه‌ای

اما یکی از مهم‌ترین عوامل ایجاد فرآیند بیمارگونه بازار مسکن، کمبود عرضه نسبت به تقاضا بوده که باعث شده بازار این بخش از یک سو به دست افراد غیرمتخصص بیفتد که نتیجه آن فرسودگی پیش از موعد ساختمان‌ها و هدررفت انرژی بوده است. طبق برآوردها متوسط عمر ساختمان در ایران ۲۰ سال و هدررفت انرژی در بخش مسکونی ایران ۵ تا ۶ برابر کشورهای اروپایی است. همچنین مصرف انرژی سالیانه در ایران معادل ۲۲۰۰ میلیون دلار برآورد شده است. با این وجود طی ۲۰ سال گذشته اقدام موثری برای جلوگیری از اتلاف انرژی در ساختمان‌ها انجام نشده و این در شرایطی است که هدفمندسازی پارانه‌ها تاثیر چندانی در جلوگیری از اتلاف انرژی ایجاد نکرد. به همین دلیل مسئولان به فکر افتادند تا بخش مسکونی را در برابر نابودی انرژی مجهز کنند. روند اصلاح مباحث ۱۸ و ۱۹ مقررات ملی ساختمان که وزارت راه و شهرسازی آن را دنبال می‌کند و سخت‌گیری شهرداری‌ها در صدور مجوزهای ساختمانی می‌تواند به این هدف کمک کند. همچنین سازمان نظام مهندسی باید ارجاع کار ساخت و ساز را به مهندسان واجد صلاحیت بسپارد و با رویه بعضاً صوری اعمال نظارت مبارزه کند.

### خلاء نهاد توسعه‌ای مسکن

هفتمین و شاید مهم‌ترین قدم دولت برای ایجاد تعادل در بازار مسکن، افزایش قدرت خرید است که چالشی جدی محسوب می‌شود. تامین مالی مسکن طی ۴ دهه گذشته در ایران از طریق بانک رهنی به عنوان نقطه کانونی، دو نهاد پولی و مالی یعنی بانک ساختمان و شرکت‌های سرمایه‌گذاری ساختمانی در حلقه نخست و موسسه پس‌انداز و وام منطقه‌ای با هدف تامین مالی بخش مسکن در هر استان انجام می‌شد که بنا به نظر کارشناسان، چندان موفق عمل نکرده است. در این شرایط پیشنهاد توسعه‌ای شدن بانک مسکن مطرح شد که دولت با جدیت آن را دنبال می‌کند و موفق شده تا در اصلاحیه بودجه ۱۳۹۵ سرمایه بانک مسکن را ۴ برابر افزایش دهد. بدین ترتیب بانک مسکن به بانک اول کشور تبدیل می‌شود. توانمندسازی «خانوارهای فاقد مسکن به منظور افزایش توان و قدرت خرید مسکونی»، «فعالان بخش مسکن و ساختمان» و «بانک‌ها و موسسات تخصصی فعال در بخش مسکن و ساختمان» سه بخش اصلی در جهت فعالیت توسعه‌ای بانک مسکن عنوان می‌شود. بنا به پیشنهاد مشترک وزارت راه و شهرسازی و بانک مسکن در چارچوب این سه توانمندسازی، برای نخستین بار دستورالعمل تاسیس و راه‌اندازی موسسات پس‌انداز و تسهیلات مسکن به شکل منطقه‌ای اخیراً در بانک مرکزی و شورای پول و اعتبار به تصویب رسید که به گفته بت‌شکن مدیرعامل بانک مسکن، یک گام بزرگ در جهت بهره‌مندی از ظرفیت نهادهای بازار مسکن است.

آن به دلیل سوءاستفاده‌های مالی و کلاهبرداری ناشی از فروش ملک توسط پیش‌فروشنندگان به دو یا چند نفر، بسیار زود ناکارآمدی خود را نشان داد و هم‌اکنون کمتر متقاضی پیدا می‌شود که به پیش‌فروش اعتماد کند. بر همین اساس دولت تصمیم گرفت تا اصلاحاتی در این قانون انجام دهد و دستورالعمل آن ۲۱ شهریورماه با امضای وزیر راه و شهرسازی برای اجرا در قراردادهای پیش‌فروش ساختمان ابلاغ شد. طبق این اصلاحیه حالا دیگر دفتر مشاور املاک حق انعقاد قرارداد پیش‌فروش را ندارد و تنها می‌تواند متعاملین را به دفتر اسناد رسمی معرفی کند. البته قانون نگفته که دفتر املاک هیچ اقدامی در بحث پیش‌فروش انجام ندهند بلکه برای جلوگیری از سوءاستفاده‌های احتمالی هریک از متعاملین، انعقاد قرارداد را به دفتر اسناد رسمی احواله داده است اما طبیعتاً نگاه‌های املاک که نقش واسط را ایفا می‌کنند می‌توانند بابت کاری که انجام می‌دهند هزینه دریافت کنند. اما انبوه‌سازان می‌گویند این اصلاحیه رابطه انبوه‌سازان و املاک را قیچی می‌کند. مجید نیک‌نژاد عضو هیات مدیره کانون انبوه‌سازان با بیان اینکه مشاوران املاک با توسعه گران همپوشانی دارند، اظهار کرد: قانون پیش‌فروش با گرفتن اختیار عقد قرارداد از مشاوران املاک بخش پیش‌فروش توسعه گران را قیچی کرده است. این خودش ضد توسعه عمل می‌کند. سپس غیرقانونی دفتر اسناد رسمی را وارد ماهیت معامله کردند و بعد بانک را درگیر کردند. در حالی که انبوه‌سازان باید حق مدیریت دارایی‌های خود را داشته باشند. اصلاحی که دارای پروانه فعالیت نباشد طبق قانون حق ندارد وارد این بخش شود. اما از سال ۱۳۷۵ اجازه دادند تا هرکسی به این بخش وارد شود و حالا می‌خواهند جلوی آن را بگیرند و با قانون فعلی همه چیز را غیراجرای کردند. لذا باید مسئولان دولتی و مجلسیان، نظرات کارشناسان را بشنوند و به اتفاق یکدیگر تصمیمی درست برای این قانون بگیرند.

### فضای تیره در بازار معاملات

گام دومی که نیاز به بازنگری در آن احساس می‌شود شفافیت در بازار معاملات است. از زمانی که عباس آخوندی بر مسند وزارت راه و شهرسازی قرار گرفت، دسترسی آزاد شهروندان به اطلاعات این وزارتخانه را سرلوحه کار خود قرار داد که یکی از این اقدامات ایجاد سامانه بازار املاک است. با این که هنوز این سامانه به تمام نقاط کشور تسری پیدا نکرده اما در کلان‌شهر تهران راه‌اندازی شده و حالا دیگر کلیه معاملات مسکن ثبت و کد رهگیری ارائه می‌شود. این فرآیند تا حد بسیاری به شفافیت و مبارزه با رانت اطلاعاتی کمک کرده است. اما هنوز یک پاشنه آشیل در روند خرید و فروش ملک خودنمایی می‌کند و آن استفاده از ابزارهای نوین همچون رایانه برای جست‌وجوی املاک است. با این که طی سال‌های اخیر دفاتر و سامانه‌هایی برای عرضه و فروش الکترونیکی مسکن راه‌اندازی شده، به نظر می‌رسد هنوز پختگی لازم را ندارد و باید دولت نهادهایی برای تقویت این بخش ایجاد کند.

شهرسازی مدل پنجم قیمت‌گذاری زمین را پیشنهاد کرد. ۱۰ سیاست‌مدار عباس آخوندی برای مدیریت اراضی دولتی که اردیبهشت ماه سال جاری به سازمان ملی زمین ابلاغ شد، از طریق اعمال «نظام جدید قیمت‌گذاری زمین» به اجرا درمی‌آید. آخوندی اخیراً با انتقاد از نگاه تجاری به زمین‌های دولتی، خواستار طراحی مدلی متفاوت از ۴ دهه گذشته در واگذاری این اراضی شده بود. جزئیات این مدل که بازار زمین را در خدمت سیاست‌گذاری‌های اجتماعی قرار می‌دهد، حاکی است هر نوع واگذاری عمده یا محدود اراضی دولتی، با لحاظ «ارزش اعتباری» زمین که کاملاً از «ارزش فیزیکی و قیمت تجاری» مجزا و تفکیک‌شده است، انجام خواهد شد و «ارزش اعتباری» تابعی از دو مولفه «میزان جمعیت» و «سطح خدمات» مناطق شهری است. واگذاری اراضی براساس «ارزش اعتباری» باعث می‌شود بازار زمین در نقش اهرم تنظیم جمعیت شهری، به ناموازنه شدید جمعیت در شهرهای بزرگ و کوچک پایان دهد. در حال حاضر، میانگین تراکم جمعیت در کشور، ۴۶ نفر در کیلومتر مربع است؛ اما در تهران و البرز، میزان تراکم جمعیت، بیش از ۱۰ برابر و در برخی دیگر از استان‌ها، یک ششم میانگین کشوری است. آخوندی، چهار الگوی «تعیین قیمت» اراضی در دولت‌های پس از انقلاب را حاوی نواقص و اشکالاتی می‌داند.

### نوسازی شهرهای فرسوده

پس از طی بیش از چهار دهه زندگی شهرنشینی در ایران به دلیل بی‌توجهی به ساخت و ساز، هم‌اکنون شهرها با پوسیدگی از درون مواجه شده‌اند. دولت یازدهم به دنبال ناکارآمدی و صرف هزینه برای ساخت مسکن مهر که دور بودن از زیرساخت‌های شهری را در سیاست خود جدی نگرفت، بر آن شد تا مسکن مهر را ادامه ندهد و به جای آن نوسازی بافت‌های فرسوده را به عنوان مهم‌ترین سیاست کاری خود در نظر بگیرد؛ سیاستی که البته از نبود منابع مالی کافی رنج می‌برد. با این که شرکت عمران و بهسازی شهری هشت مدل را برای بهسازی و نوسازی طراحی کرده، به نظر می‌رسد بخش خصوصی هنوز مایل نیست به این بافت‌ها ورود پیدا کند. به دنبال این معضل، شرکت بهسازی و نوسازی مدلی جدید را طراحی کرده که می‌تواند امتیاز خوبی برای ورود انبوه‌سازان برای مشارکت با دولت باشد و آن مدل زمین صفر است. بدین صورت که دولت اراضی و املاکی که در محدوده‌های هدف در اختیار دارد را با قیمت صفر در دوره مشارکت ساخت در اختیار انبوه‌سازان قرار می‌دهد و با آنها توافق می‌کند که با رقم ثابت سود در پایان دوره سهم خود را بردارند و هرچه باقی ماند عایدی دولت شود تا از طریق آن پروژه‌های بعدی را تعریف کند.

### دغدغه تامین منابع مالی اولیه

اولین دغدغه برای تولید مسکن، منابع مالی است که تلاش شد طی دهه‌های قبل از طریق ابزارهایی همچون «پیش‌فروش» تامین شود. اما این ابزار طی دو دهه از اجرای