

### گره‌گور ساماندهی بازار اجاره مسکن

قریب به یک ماه از شروع فصل نقل و انتقالات مسکن می‌گذرد و هنوز بازار عرضه و تقاضای واحدهای استیجاری به تعادل قیمت نرسیده‌است.

طبق آمار رسمی میانگین اجاره‌بهای مسکن در مناطق شهری ایران ظرف ۵ سال گذشته بالغ بر ۴۹ درصد افزایش داشته که بیشترین سهم رشد قیمت اجاره‌بها مربوط به سه سال اخیر است. در چنین شرایطی شورای عالی مسکن میانگین سقف رشد قیمت اجاره‌بها را نسبت به سال گذشته ۲۵ درصد تعیین کرد، ولی گزارش‌های میدانی نشان می‌دهد عمده قراردادهای جدید اجاره در مناطق شهری بین ۳۵ تا ۴۵ درصد گرانتر شده‌اند. کارشناسان بر این باورند که تعیین سقف ۲۵درصدی اجاره‌بها در کشور اجرا نشدنی است و بازار مسکن را نمی‌توان با اهرم‌های دستوری کنترل کرد. درواقع مادامی که نرخ تورم اقتصادی بیش از ۴۰ درصد است، نمی‌توان از فعالان حوزه اجاره مسکن انتظار داشت نرخ رشد ۲۵ درصدی اجاره‌بها را رعایت کنند. سیاست شکست‌خورده توسعه مسکن و ناکامی طرح‌هایی نظیر «مسکن مهر» و «نهضت ملی مسکن» در ۱۰ سال اخیر به همراه کوتاهی دولت‌ها در ایجاد واحدهای استیجاری و تخصیص سرپناه موقت به متقاضیان واقعی موجب شده تا تعادل میان عرضه و تقاضا در بازار به هم بخورد و افسار قیمت‌ها پاره شود. تمرکز دولت‌ها در ۱۰ سال

اخیر روی این دو طرح پرهزینه و ناتوانی آنها در تخصیص اعتبارات لازم و تأمین امکانات زیرساختی، علاوه بر ایجاد رکود تورمی در بازار مسکن موجب بالا رفتن تقاضای اجاره و در نتیجه افزایش اجاره‌بها شده. اکنون در اغلب کلان‌شهرهای کشور، نرخ رشد سالانه اجاره‌بها کمتر از ۳۵ درصد نیست و در محلات پرتقاضا این رقم به ۵۰درصد نیز رسیده. فقدان برنامه‌ریزی برای ایجاد مسکن استیجاری از سوی دولت‌ها و تبدیل بازار اجاره به یک میدان سرمایه‌گذاری بی‌مالیات، باعث شده تا تمایل به تعدیل کاهش یابد. موجران می‌گویند وقتی نرخ سود سپرده‌گذاری در بانک‌ها و سایر بازارهای سرمایه همگام با شرایط تورمی اقتصاد، صعودی است، چرا دولت اصرار دارد تا سود سرمایه‌گذاری در بازار اجاره را بدون ایجاد بسترهای حمایتی از سرمایه‌گذاران کاهش دهد؟

از سوی دیگر تقاضای اجاره مسکن توسط متقاضیان فاقد قدرت خرید خانه در تمامی شهرهای کشور به قدری بالا است که هرگز امکان تعدیل قیمت‌ها را فراهم نمی‌کند و کمبود عرضه مسکن نیز تنور این بازار را همچنان گرم نگه داشته. با وجود هشدارهای دولتی و صدور بخشنامه‌های اداری از التهاب بازار اجاره مسکن در کشور کاسته نشده و قیمت‌ها همچنان صعودی است. بدتر آنکه در

پایان فصل نقل و انتقالات، مسئولان صادرکننده بخشنامه‌های ی‌اثر حصر به پذیرش نقش خود در التهاب بازار نیستند و مستأجران را بی‌تدبیری دولت‌ها ضربه می‌خورند و هر سال محل اقامت خود را با محلات پایین‌تر عوض می‌کنند.

میزگرد بررسی مشکلات قانون پیش‌فروش مسکن نشان داد که این قانون اگر اصلاح می‌شد تا چه حد می‌توانست بر رونق تولید مسکن، کاهش قیمت و خانه‌دار شدن مردم کمک حال باشد.

قانون پیش‌فروش مسکن در سال ۸۸ و در ۲۵ ماده به تصویب مجلس شورای اسلامی رسید، اما به علت وجود برخی مشکلات در حوزه اجرایی، عملیاتی نشد. از این رو اصلاح آن برای رفع ابهامات و تناقضات قانونی ازجمله مالکیت تدریجی، صدور سند قطعی بدون طی مراحل قانونی، شناسنامه فنی و اجرایی و تأخیر موجه و غیرمجاز و پرداخت خسارت از سوی فروشنده، حق فسخ قرارداد از سوی خریدار بسیار ضروری و سبب شد تا این قانون آن‌چنان که باید اجرایی نشود. در نتیجه در سال ۹۷ برای اصلاح بار دیگر به مجلس شورای اسلامی عودت شد و کلیات آن نیز به تصویب رسید، اما از آن زمان تاکنون تصویب نهایی و اجرایی شدن آن بر زمین مانده و در حال بلاتکلیفی است. برای بررسی مشکلات قانون پیش‌فروش ساختمان، دو کارشناس حوزه تولید مسکن و خریدوفروش مسکن به عواقب احتمالی ادامه اجرای این قانون پرداختند.

#### رکود شدید در تولید مسکن

فرشید پورحاجت، دبیر کانون سراسری انبوه سازان کشور در میزگرد اقتصاد آنلاین در دفاع از مشاوران املاک گفت: گذشته که قانون پیش‌فروش ساختمان به تصویب مجلس شورای اسلامی رسیده است، نه تنها تولید مسکن رونق نگرفت، بلکه به دلیل قطع منابع مالی سازندگان، تولید مسکن با یک رکود شدیدی مواجه شد.

او با بیان اینکه در قانون پیش فروش ساختمان یک نگاه مجرمانه به املاکی‌ها شد و آنها را از گردونه وصل کردن انبوه‌سازان به خریداران خارج کردند گفت: قانون پیش‌فروش ساختمان نه به نفع خریدار و نه به نفع تولیدکننده تمام شد. کمکی به خریدار مسکن نکرد و در سوی دیگر نیز انبوه‌سازان نفعی نبردند.

#### قانونی ۱۵ ساله اما بلااثر

داود بیگی‌نژاد، نایب رئیس اول اتحادیه مشاوران املاک تهران نیز معتقد است: قانونی که بعد از گذشت ۱۵ سال نتوانسته کمکی به بخش مسکن و خانه‌دار شدن مردم کند، از این به بعد هم نمی‌تواند. امروز متأسفانه مشاوران املاک به استناد قانون پیش‌فروش مسکن در سال ۸۸ از نگارش قرارداد پیش‌فروش مسکن منع شده‌اند. از سوی دیگر هم دسترسی انبوه‌سازان به منابع مالی قطع شده است.

بخش نخست میزگرد بررسی مشکلات قانون پیش‌فروش ساختمان را با حضور فرشید پورحاجت، دبیر کانون سراسری انبوه‌سازان و «داود بیگی‌نژاد، نایب رئیس اول اتحادیه مشاوران املاک را با هم می‌خوانیم:

**برای ورود به بحث بررسی قانون پیش‌فروش مسکن ابتدا این سوال را مطرح می‌کنیم که بعد از اینکه در سال ۸۸ قانون پیش-فروش مسکن تصویب شد، بعد از سال‌ها قرار شد که این قانون اصلاح شود. در این چند سال قانون پیش‌فروش مسکن را از نگاه انبوه‌سازان و تولیدکنندگان مسکن چگونه ارزیابی می‌کنید؟ و اینکه اگر این قانون اصلاح شود، چه اقدام مثبتی در حوزه مسکن به‌خصوص در حوزه ساخت‌وساز رخ خواهد داد؟**

**پورحاجت:** قانون پیش‌فروش ساختمان از قوانینی بود که در سال ۸۸ جهت تنظیم‌گری امور پیش‌فروش ساختمان در مجلس وقت مصوب شد. امروز بعد از گذشت ۱۵ سال از عمر این قانون آنچه که انبوه‌سازان به عنوان فعالان بخش خصوصی در حوزه تولید و عرضه مسکن از این قانون برداشت می‌کنند، آن است که اثرات شایسته و بایسته‌ای که

از یک قانون کامل باید انتظار داشته باشیم، برآورده نشده است. باید به صراحت گفت که قانون پیش‌فروش ساختمان یک قانون کاملاً بازدارنده در حوزه تولید مسکن شد و نتوانست تنظیم‌گری روابط را بین خریداران و فروشنده‌ها و حتی واسطه‌های ملکی ایجاد کند. لذا به نظر می‌رسد این قانون نتوانست به آن اهداف خود دست یابد.

**انبوه‌سازان معتقد هستند که قانون پیش‌فروش ساختمان بعد از ۱۵ سال نتوانسته است موفق شود و به یک مدل بازدارنده برای تولید مسکن تبدیل شده است. از نگاه مشاوران املاک چطور؟ آیا به نظر شما قانون پیش‌فروش مسکن به نوعی توانسته است باعث شود تا املاکی‌ها از این حوزه به نوعی خارج شوند؟ آیا مشاوران املاک می‌توانستند به حوزه تولید مسکن نیز کمک کنند؟**

**بیگی‌نژاد:** وقتی بخواهیم یک قانون را بعد از ۱۵ سال رصد و بررسی کنیم که ببینیم این قانون تا چه حد توانسته است شرایط تسهیل‌گری در بازار مسکن را ایجاد کند و یا بازدارندگی ایجاد کرده است، باید بر آمارهایی تکیه کنیم که از این ناحیه ایجاد شده است. وقتی که ابتدای سال ۸۸ این قانون تصویب شد و از سال ۹۰ اجرایی شد بررسی می‌کنیم، می‌بینیم که تا همین الان به استثنای قانونی که بعد از گذشت مشاوران املاک را ملزم به ک رهگیری کرد؛ با قانون پیش‌فروش مسکن در سال ۸۸ در تناقض است. شاید این موضوع تناقض موضوع بحث ما نباشد، اما اگر رصد کنیم و ببینیم که آیا این قانون پیش-فروش مسکن باعث این شده است که مشاوران املاک به عنوان یکی از زنجیره‌های اصلی صنعت ساختمان توانسته‌اند جذب سرمایه کنند؟ منابع مالی سازنده باید در دسترس او باشد. قطع به یقین وقتی همکاران مشاور املاک تخصصی در نوع ساخت مسکن ندارند، از آن سو نیز انبوه‌سازان نباید دغدغه مالی داشته باشند. این ارتباط بین منابع مالی خُرد که از نظر مشاوران املاک در دست جامعه است، قبل از تصویب قانون پیش‌فروش مسکن از سوی مشاوران املاک به دست انبوه‌سازان و سازنده‌ها می‌رسید. اما امروز متأسفانه مشاوران املاک به استناد قانون پیش‌فروش مسکن در سال ۸۸ از نگارش قرارداد پیش‌فروش مسکن منع شده‌اند. از سوی دیگر هم دسترسی انبوه‌سازان به منابع مالی قطع شده است. اقدامی که می‌توانستیم به صورت قانونمند انجام دهیم منابع مالی که مردم قصد دارند در آن حوزه صرف کنند، در این موضوع پیش‌فروش و یا پیش‌خرید از نظر مردم از دسترس سازنده‌ها خارج شده است. چراکه زنجیره ارتباطی بین مشاوران املاک و سازنده‌ها و انبوه‌سازان قطع شده است.

**اصلی‌ترین ایرادی که به قانون پیش‌فروش مسکن می‌توان گرفت و باید اصلاح شود چیست؟ به هر حال نایب رئیس اول اتحادیه مشاوران املاک عنوان می‌کنند**

**در میزگرد برر سی «قانون پیش‌فروش ساختمان» مطرح شد**

## قانونی برای مسکن‌نسازی



**که نقدینگی در بازار مسکن پایین است و املاکی‌ها می‌توانستند با جذب منابع خُرد، انبوه‌سازان را تقویت مالی کنند. آیا می‌توان با اصلاح این قانون نقدینگی در بخش مسکن را افزایش داد؟**

**پورحاجت:** آن چیزی که از مفاد این قانون و الزاماتی که در قانون پیش‌فروش مسکن دیده شده است، یک بخش، بخش تنظیم-گری میان روابط فروشنده و خریدار مسکن است. بخش دوم این قانون اگر بخواهیم به عنوان ماهیتی به آن نگاه کنیم، باید پذیرفت که پیش‌فروش ساختمان یک ابزار مالی بسیار مرفقی در دنیا و در ایران است. از این قانون در جهت پوشش نقدینگی بنگاه‌های تولیدی استفاده می‌شود. حالا قانونی وضع شده است بدون اینکه بدانیم ظرفیت‌های این قانون چه آسیب‌هایی به لحاظ ساختاری بر تولید مسکن کشور وارد می‌کند. از سویی قصد کردند که امنیت را برای خریداران مسکن ایجاد کنند، اما از سوی دیگر معاملات مسکن را قفل کردند. سازنده‌های مسکن این روزها توان پیش‌فروش مسکن ندارند و ابزاری هم برای پیش‌فروش مسکن وجود ندارد. از سویی دیگر هم مردمی که قصد دارند در حالی که تورم‌های سنگین وجود دارد خود را در پروژه‌ای سهیم کنند تا صاحب مسکن شوند، از این موضوع محروم شده‌اند. در قانون پیش‌فروش مسکن موضوع صدور این شناسنامه فنی ملکی در هیچ نقطه‌ای از کشور اجرایی نشده است. نقدی هم که به سازمان‌های نظام مهندسی است، این است که از سال ۸۴ تاکنون آن را اجرا نکرده است. موضوع دیگری که باید به آن اشاره کرد، این است که در کشور اساساً بیمه تضمین کیفیت به هیچ وجه وجود ندارد. هیچ ساختار بیمه‌ای در کشور نیست که یک کالای تولیدی در مسکن را بیمه تضمین کیفیت کند.

**بیگی‌نژاد: مشاوران املاک به استناد قانون پیش‌فروش ساختمان از نگارش قرارداد پیش‌فروش مسکن منع شده‌اند. دسترسی انبوه‌سازان هم به منابع مالی قطع شده است**

**یعنی قانون پیش‌فروش ساختمان نه به نفع خریدار و نه به نفع تولیدکننده است؟ پورحاجت:** قانون پیش‌فروش ساختمان نه به نفع خریدار و نه به نفع تولیدکننده است. کمکی به خریدار مسکن نکرده است و در سوی دیگر نیز انبوه‌سازان نفعی نبرده‌اند.

**ظاهراً در این قانون گفته شده است که خریدار تعهدی به فروشنده و سازنده مسکن ندارد؟ پورحاجت:** دقیقاً همین‌طور است.

**اما از یک سو هم گفته می‌شود که در قانون پیش‌فروش مسکن از تولیدکننده تعهد زیادی گرفته می‌شود؟ شاید تدوین این قانون برای این بود که در گذشته تعداد زیادی از خریداران با فروش ملک‌های خود به چند نفر مواجه شدند و متضرر شدند؟ پورحاجت:** آن را هم می‌توان حل کرد. سوال من این است که امروز وقتی دنبال خرید مسکن باشید، کجا به دنبال ملک مورد نظر خواهید گشت و به کجا مراجعه می‌کنید؟ آیا به دفاتر اسناد رسمی می‌روید یا اینکه به مشاوران املاک مراجعه می‌کنید؟ باید

صمت، اداره ثبت اسناد و املاک، معاونت پیشگیری از وقوع جرم دادگستری و دادستانی در استان نیز این موضوع ابلاغ شده که ممنوعیت خریدوفروش امتیاز نهضت ملی مسکن اطلاع رسانی شود. وی گفت: از زمان ثبت‌نام نیز در فرم‌های ثبت‌نام به متقاضیان اطلاع‌رسانی لازم صورت گرفته که خریدوفروش مسکن ملی ممنوع بوده و غیرقانونی است. همچنین از طریق اتاق اصناف به اتحادیه مشاورین املاک ابلاغ شده که بنگاه‌های معاملات املاک، قرارداد خریدوفروش امتیاز نهضت ملی مسکن را تنظیم نکنند و این امر غیرقانونی است.



**شنبه شماره ۲۲۳**

## بازار مسکن

### قرارداد اجاره بیش از ۶۵۳ هزار واحد در سامانه خودنویس ثبت شد

مدیر سامانه خودنویس از ثبت ۶۵۳ هزار و ۶۲۵ قرارداد رایگان اجاره در سامانه خودنویس خبر داد و میزان قراردادهای خرید و فروش را نیز معادل ۵۳۵ واحد عنوان کرد.

مهدی ساسانی، جزئیات ثبت قراردادهای اجاره و همچنین خریدوفروش را در سامانه خودنویس تشریح کرد و گفت: تاکنون یک میلیون و ۱۱۸ هزار و ۶۱۹ قرارداد در سامانه خودنویس ایجاد شد که از این تعداد ۶۵۳ هزار و ۶۲۵ قرارداد در این سامانه تکمیل و منجر به عقد قرارداد رسمی شده است.

مدیر سامانه خودنویس، امکان استفاده از خدمات این سامانه در تمام ایام هفته و در همه ساعات شبانه‌روز را یکی از مهم‌ترین ویژگی‌های این سامانه عنوان کرد و افزود: به عنوان نمونه در ایام تاسوعا و عاشورای حسینی بیش از یک هزار قرارداد در سامانه خودنویس ثبت شد و کد رهگیری دریافت کردند. همچنین، پشتیبان‌های سامانه در این ایام نیز پاسخگوی مردم بودند.

ساسانی توضیح داد: صرفه‌جویی صورت‌گرفته در سامانه خودنویس برای عموم مردم براساس فرمول‌های رسمی محاسبه حق الزحمه مشاوران املاک یک هزار و ۹۹ میلیارد تومان بوده است. این مبلغ برای قراردادهایی محاسبه شده که متعالمین ایجادشده در این سامانه به دلیل حق انتخاب ایجادشده در این سامانه بدون مراجعه به مشاوران املاک قرارداد منعقد کردند. به گفته ساسانی، قراردادهای خریدوفروش نیز از خردآمده در سامانه خودنویس امکان ثبت را یافتند که اکنون ۵۳۵ قرارداد خریدوفروش در این سامانه به ثبت رسیده و کد رهگیری دریافت کرده‌اند.

### نقش‌اثرگذار گزارشات مردمی در ساماندهی بازار اجاره‌بها

مدیرکل راه و شهرسازی استان گلستان از همراهی مردم استان و ارائه ۶۰۰ مورد گزارش برای شناسایی بنگاه های مشاور املاک متخلف در سطح استان خبرداد و گفت: گزارشات مردمی نقش اثرگذاری بر شناسایی بنگاه‌های مشا وراملاک متخلف و ساماندهی بازار اجاره بها دارد.

سید محمد حسینی اظهار کرد: کارگروه تنظیم و کنترل بازار املاک و مستغلات با هدف ساماندهی بازار اجاره و مسکن سال گذشته و همزمان با شروع فصل نقل و انتقالات در گلستان تشکیل شد.

وی افزود: اعضای این کارگروه در سه سطح صنفی، تعزیراتی و حکومتی و همچنین اطلاعاتی از بنگاه‌های مختلف استان بازدید می‌کنند. در استان گلستان سه هزار و ۳۸۵ بنگاه املاک وجود دارد که تاکنون از دو هزار و ۶۹۱ بنگاه بازدید به عمل آمده است.

مدیرکل راه و شهرسازی گلستان تصریح کرد: طی این بازرس‌ها ۵۱۴ پرونده تعزیراتی برای بنگاه‌های متخلف ایجاد و ۱۵۰ واحد صنفی متخلف پلمب شدند.