

آشفته بازار مسکن در انتظار تدبیر



سید علی گلرخی

از اواخر عمر رژیم گذشته تا کنون، بازار مسکن در ایران همواره یکی از پرمقراضی ترین، سودآور ترین، پرفرونی ترین و بعضاً از آشفته ترین بازارها بوده است.

همچنین متقاضیان بازار مسکن در شهرهای ایران و به خصوص مراکز استانها پس از پیامدهای اجتماعی ناشی از اجرای قانون اصلاحات ارضی در رژیم

گذشته رو به فزونی رفت و این در حالی بود که تولید مسکن نیز در این برهه ی زمانی به دلیل وقایع و ناآرامی های کشور متوقف شد.

این اتفاقات در بازار مسکن پس از گذشت یک دوره ی رکود ناشی از فضای امیدواری در جامعه پس از پیروزی انقلاب اسلامی و پس از آن در دوران جنگ تحمیلی، موجبات افزایش قیمت مسکن را فراهم کرد.

از دیاد مشغله ی فکری دولت وقت، پس از پایان جنگ تحمیلی و عدم سیاستگذاری جامعی از ناحیه این دولت در بخش مسکن باعث شد که روند افزایشی قیمت مسکن همچنان ادامه پیدا کند.

البته دولت وقت (دولت سازندگی) طرحی را در بخش مسکن با عنوان طرح "مسکن اجتماعی" اجرایی کرد اما حاصل این طرح بنا به دلایل مختلف منجر به نتیجه مطلوب در بازار مسکن نشد و روند ناخوشایند "گرانی مسکن" همچنان ادامه پیدا کرد. این روند ناخوشایند هر ساله تکرار شد و به نحوی غیر قابل پیش بینی پیش رفت، تا جایی که امسال قیمت مسکن در شهری چون کرمان، نسبت به ۲۵ سال پیش، ۳۰۰ برابر شد.

اما اینکه چرا دولت های ما از بدو انقلاب تا کنون نتوانسته اند در بخش مسکن موفقیت چشمگیری حاصل کنند؟ می توان به چند نکته اساسی اشاره کرد.

• عدم تولید و عرضه ی مسکن از ناحیه دولت ها و یا عدم تناسب تولید و عرضه ی مسکن با میزان متقاضیان این بازار.

• عدم سرمایه گذاری دولت ها در بخش مسکن استیجاری و یا عدم تناسب این سرمایه گذاری با جمعیت اجاره نشین کشور.

• عدم آگاهی دولت ها از جزئیات بازار مسکن و شیوه ی فعالیت فعالان حوزه مسکن و شیوه های سودجویی سودجویان در این بازار.

• اکتفای دولت ها به نظرات کارشناسان مسکن در پایتخت و بی توجهی به نظرات کارشناسان و فعالان بخش مسکن در نقاط مختلف کشور.

• بی توجهی دولت ها به فرهنگ سکونتی مردم در طرح های مسکن.

• فقدان یک سامانه جامع در دولت ها جهت کنترل معاملات مسکن.

• عدم نظارت دولت ها بر تعداد معاملات مسکن توسط افراد حقیقی و حقوقی.

• سهیم نکردن مشاوران املاک کشور به عنوان واسطه های رسمی بین عرضه کنندگان و متقاضیان مسکن در طرح های مسکن دولت ها.

• عدم نظارت دولت ها بر تعاونی های مسکن ادارات و نهاد های دولتی و همچنین بخش خصوصی و ضعف دولت ها در ممانعت از سودجویی آنها در

رئیس اتحادیه مشاوران املاک کرمان می گوید: شاید بعضی ها از این افزایش قیمت تعجب کنند، اما واقعیت این است که در محله های بالای شهر کرمان این افزایش قیمت حتی تا ۵۰۰ برابر نیز بوده است. وی می افزاید: به طور مثال یک

قطعه زمین مسکونی در سال ۶۸ در شهرک باهنر (از محله های بالای شهر) یک میلیون و ۲۰۰ هزار تومان بوده است که در حال حاضر ۶۰۰ میلیون تومان است.

رئیس اتحادیه مشاوران املاک کرمان نسبت به ادامه این افزایش قیمت ها نیز هشدار می دهد و معتقد است: اگر دولت کنونی نیز تصمیم و تدبیری مناسب در بخش مسکن اتخاذ نکند، این افزایش قیمت همچنان ادامه خواهد داشت.

این فعال بخش مسکن می گوید: در حال حاضر بازار مسکن، دوران رکود خود را تجربه می کند و این رکود از انتخابات ریاست جمهوری ۹۲ تا کنون ادامه دارد.

۲۱ هزار خانواده کرمانی در خانه های زیر ۵۰ متر!

رئیس اتحادیه مشاوران املاک کرمان با اشاره به ادامه رکود بازار مسکن به

بازار مسکن.

• خود متقاضی بودن دولت در بازار مسکن.

و دهها نکته اساسی دیگر که در این یادداشت نمی گنجد.

اما این نکته را نیز باید یادآوری کرد که بازار مسکن بازاری بس پیچیده است و بدون شناسایی بخش بخش این بازار، نمی توان در آن موفقیت حاصل کرد.

شیوه هایی که سودجویان و سوداگران در این بازار به کار می گیرند، چنان متبحرانه است که حتی فعالان بخش مسکن را نیز قربانی می کند.

آنها قادرند هر نا مطلق از وضعیت بازار مسکن حتی دولت را ضربه فنی کنند و از این رو اطلاع و آگاهی دولت از بخش بازار مسکن در نقاط مختلف کشور

ضروری و مهم به نظر می رسد و رسیدن به این مهم در صورت خواست دولت و با همکاری فعالان حوزه ی مسکن امکان پذیر است.

و بایست این نکته نیز به صورت ویژه مد نظر دولت باشد که یک طرح واحد در حوزه ی مسکن کشور هرگز مثمر ثمر واقع نخواهد شد و الزاماً طرح های مسکن

باید منطقه ای و متناسب با فرهنگ سکونتی مردم آن منطقه باشد.

شاید یکی از دهها اشکالات طرح مسکن مهر دولت دکتر احمدی نژاد نیز این بود که این طرح یک طرح واحد در سراسر کشور بود و به فرهنگ سکونتی مردم

هر منطقه توجهی نشده بود. اینک انتظار می رود دولت یازدهم در طرح در دست بررسی "مسکن حمایتی و اجتماعی" با شناخت کامل از بازار مسکن و

با مشورت فعالان کار بلد این بازار در نقاط مختلف کشور و بدون شتاب زدگی، طرحی جامع و متناسب با فرهنگ سکونتی مردم هر استان تهیه و به مجلس شورای اسلامی ارائه کند.

دولتی که مدعی در دست داشتن کلید است باید بداند که بدون آگاهی از بخش های مختلف بازار مسکن و نحوه ی فعالیت

افراد که کنترل این بازار را در دست دارند، قفل این بازار استراتژیک باز نخواهد شد و اگر باز هم شود، در آن تله های فراوانی وجود دارد که گرفتار شدن

دولت نیز در آن تله ها، دور از ذهن نیست.

در استان کرمان نیز که از استانهای با رشد تصاعدی قیمت مسکن در سالهای اخیر است، نماینده دولت باید جدای از طرح آتی دولت در بخش مسکن، خود

با تحقیق از بخش های مختلف بازار مسکن استان و مشاوره با فعالان این حوزه، راهکاری در جهت کنترل این بازار بیابد. بازاری پر متقاضی که در صورت ادامه

آشفتنی در آن، نه تنها تدبیر دولتمردان را خدشه دار خواهد کرد، بلکه هزاران خانواده را نیز با مشکل "سرپناه" مواجه خواهد کرد. اکنون طبق آخرین آمارهای

رسمی، بیش از ۱۴۷ هزار خانواده اجاره نشین در استان کرمان وجود دارد که بسیاری از آنها را اقشار کم درآمد تشکیل می دهند. وضعیت آنها، طبق اظهارات

مسئولان ذیربط، روز به روز در حال بحرانی تر شدن است و در این شرایط، استاندار

دولت تدبیر، نباید منتظر طرح "مسکن حمایتی و اجتماعی" دولت بنشیند و باید هر چه سریعتر با ورود به بازار مسکن، در خصوص کنترل و ساماندهی این بازار

تدبیری بیندیشد.

* کارشناس مسکن

وضعیت مسکن استیجاری در کرمان نیز اشاره می کند و از سیر صعودی افزایش اجاره بهای مسکن در کرمان خبر می دهد.

وی می گوید: بسیاری از اجاره نشینان کرمانی، به خصوص زوج ها با مشکل سرپناه مواجه هستند و به رغم رکود نسبی در بازار مسکن کرمان، قیمت اجاره

بهای منازل مسکونی به شکل صعودی رو به افزایش است.

وی با بیان اینکه "قریب به یک سوم مردم شهر کرمان اجاره نشین هستند" تاکید می کند: وضعیت اکثر این مستاجران دردناک و ناراحت کننده است. رئیس

اتحادیه مشاوران املاک کرمان با بیان اینکه "طبق آخرین آمار موجود، در بیش از ۱۸۵ هزار واحد مسکونی شهر کرمان سکونت جاری است" می افزاید: ۱۶ هزار از این واحدهای مسکونی در اختیار خانواده های اجاره نشین قرار دارد که مساحت

۲۱ هزار از این واحدها زیر ۵۰ متر مربع است.

رشیدی زاده گفت: ۶۵۰۰ واحد مسکونی در کرمان نیز خالی از سکنه است و مالکان تمایلی به عرضه آن در بازار اجاره ندارند.