

یادداشت
O P I N I O N

حسن محشیر

عضو هیأت مدیره انجمن آئینوسازان تهران

بازار مسکن در انتظار صلح و ثبات

بازار مسکن که تا پیش از آذرماه امسال در وضعیت رکود سنگین و بلا تکلیفی ناشی از شرایط نه جنگ و نه صلح قرار داشت، با جهش ناگهانی نرخ ارز در ماه‌های پایانی سال دچار تحرک نسبی شد. در فاصله آذر تا نهم اسفند، بازار خرید و فروش واحدهای مسکونی رونق محدودی یافت و قیمت‌ها با شیبی ملایم رو به افزایش گذاشت. اما به محض وقوع جنگ میان ایالات متحده، رژیم صهیونیستی و ایران، فرایند رونق متوقف و بازار ناچار به عقب‌نشینی فوری شد. شوک روانی ناشی از حملات، معاملات را به حداقل رساند و نگاه خریداران را از سودآوری به سمت حفظ دارایی تغییر داد.

افزایش محسوس قیمت‌ها در ماه‌های منتهی به اسفند، پدیده‌ای غیرطبیعی نبود. بخش مسکن بیش از دو سال در رکود عمیق به سر برده بود و در این میان، تورم عمومی اقتصاد از مرز ۶۰ درصد گذشت و بنا بر گزارش‌ها در اسفندماه به حدود ۷۲ درصد رسید. در چنین شرایطی روشن است که قیمت ملک، به‌ویژه در شهرهای بزرگ، توان باقی ماندن در نرخ‌های پیشین را ندارد. اگر آتش بسی که در نوزدهم فروردین اعلام شد به توافقی پایدار منجر شود، قوی‌ترین سناریو برای بازار، بازگشت آرام و تدریجی رونق خواهد بود. تحقق این سناریو، اما به سیاست‌گذاری اقتصادی، ثبات ارزی وفاق روابط بین الملل وابسته است.

در صورت شکل‌گیری توافقی و گشایش سیاسی، افزایش درآمدهای ارزی کشور می‌تواند زمینه‌ساز رشد سرمایه‌گذاری، رونق ساخت‌وساز و در نتیجه کاهش تدریجی تورم عمومی شود. در چنین شرایطی، احتمال رسیدن بازار مسکن به رونق غیرتورمی وجود خواهد داشت. اما تداوم وضعیت فعلی، یعنی نوسانات نرخ ارز، رشد قیمت طلا و بی‌ثباتی شاخص‌های کلان، رکود تورمی مسکن را ادامه‌دار می‌کند و خریدهای مصرفی را به تعویق می‌اندازد.

مسکن، ترکیبی از کالاها و خدماتی است که مستقیماً با نرخ تورم عمومی و هزینه دستمزد پیوند دارد. افزایش هزینه مصالح ساختمانی، همانند رشد قیمت سایر کالاها، دیر یا زود به قیمت تمام‌شده ملک سرریز می‌کند. از این رو انتظار کاهش قیمت مسکن در شرایط تورم ساختاری، انتظاری غیرواقع‌بینانه است. هم‌زمان، بازار تحت تأثیر بحران‌ها معمولاً واکنش منفی نشان می‌دهد؛ اما پس از فروکش تنش‌ها مجدداً به مدار طبیعی بازمی‌گردد، زیرا تقاضای واقعی سرپناه در هر وضعیتی پابرجاست.

اگرچه از نظر آماری تعداد واحدهای مسکونی با تعداد خانوارها برابری دارد، اما توزیع آن‌ها ناعادلانه است. بیش از دو و نیم میلیون واحد خالی، عمدتاً لوکس و گران قیمت، در مناطق برخوردار انباشته شده و توان خرید متقاضیان مصرفی به آن نمی‌رسد. در مقابل، کسری حدود هفت میلیون واحد برای تقاضای مؤثر وجود دارد. مرور روند سه‌ساله اخیر نیز نشان می‌دهد قیمت ملک، با وجود رشد ظاهری، از تورم عمومی و بازارهای موازی عقب مانده است. از این رو در صورت کاهش التهاب سیاسی و بازگشت ثبات، جهش دوباره قیمت‌ها محتمل خواهد بود.



اجاره‌نشینی در میانه فشارهای مضاعف جنگ

رکود شدید معاملات، توقف ناگهانی فعالیت بنگاه‌ها و فشار مضاعف بر مستأجران، بازار مسکن را در موقعیتی کم‌سابقه قرار داد؛ موقعیتی که غیبت سیاست‌های حمایتی آن را پیچیده‌تر ساخت

آغاز جنگ آمریکایی-صهیونی علیه ایران در واپسین روزهای سال گذشته، صحنه جابه‌جایی‌های اضطراری و کوتاه‌مدت را در شهرهای هدف رقم زد؛ جابه‌جایی‌هایی که از نخستین ساعات حملات نهم اسفند در تهران نمود یافت و مبادی خروجی پایتخت را با موج خودروهایی روبه‌رو کرد که شتابان به سوی شهرهای شمالی و مرکزی روانه شدند. تهران ظرف دو سه روز از ریتیم معمول تهی شد و در پی آن، سلسله‌ای از حملات آمریکا و اسرائیل به واحدهای مسکونی و غیرمسکونی، سیمای پایتخت را زیر غبار آوار و التهاب قرار داد. آمار رسمی شهرداری نشان می‌دهد تنها در محدوده تهران ۳۹ هزار و ۵۸۵ واحد ساختمانی آسیب دیده است؛ رقمی که در آن ۲۸ هزار و ۸۵ واحد با خسارت جزئی، ۴۲۸۴ واحد با خسارت متوسط، ۹۵۲ واحد در آستانه نیاز به مقاوم‌سازی و ۹۱۲ واحد در

فرار سرمایه‌ها

بازار مسکن در روزهای جنگ تحمیلی سوم یکی از نخستین عرصه‌هایی بود که ضربه‌های معمول خود را از دست داد و زیر سایه نااطمینانی، به رکودی عمیق فرو رفت. بنگاه‌های معاملات ملکی یکی پس از دیگری تعطیل شدند، معاملات خرید و فروش به کمترین سطح ممکن رسید و قراردادهای اجاره به‌طور محسوسی کاهش یافت؛ وضعیتی که مستأجران را در میانه بحرانی فراگیر و بدون پشتوانه روشن قانونی رها کرد. نبود بخشنامه یا مصوبه فوری برای حمایت از اقشار فاقد مالکیت، ابهام این دوران را بیشتر ساخت و فاصله میان نیاز فوری و اقدام نهادهی را آشکار کرد.

در چنین شرایطی مسئولیت بازسازی میان وزارت راه و شهرسازی، بنیاد مسکن و شهرداری تهران تقسیم شد و بسته‌ای از خدمات شامل اسکان موقت، ثبت خسارت، آواربرداری، بازسازی و پرداخت ودیعه طراحی شد. رقم ودیعه برای خانوارهای آسیب‌دیده در تهران ۲ میلیارد تومان و در سایر شهرها بین ۳۰۰ تا ۷۰۰ میلیون تومان تعیین شد؛ ارقامی که برای جبران بی‌خانمانی جنگ‌زدگان در نظر گرفته شد.

اجاره‌نشینی در تنگنا

موج جابه‌جایی‌های ناگزیر در جریان جنگ رمضان، تنها به خروج موقت ساکنان از شهرهای هدف محدود نماند و به سرعت الگوی تازه‌ای از فشار اقتصادی بر مستأجران پدید آورد؛ گروهی که ناچار شدند هم خانه خالی مانده در شهر خود را حفظ کنند و هم برای ادامه زندگی در شهرهای امن، واحدی تازه اجاره کنند. چنین وضعیتی در عمل به معنای پرداخت دوبله اجاره‌بها بود؛ فشاری که در بستر اختلال گسترده کسب و کارها تشدید شد. تجربه جنگ ۱۲ روزه پیشین نشان داده بود ۳۶ درصد مشاغلی که به تعطیلی یا وقفه کشیده می‌شوند امکان دور کاری ندارند و همین واقعیت در جنگ ۴۰ روزه اخیر نیز معیشت خانوارهای اجاره‌نشین را در تنگنایی جدی قرار داد.

اقدامات حمایتی دولت در این دوره عمدتاً معطوف به بنگاه‌ها و فعالان اقتصادی بود؛ از پرداخت تسهیلات به کسب و کارهای کوچک و متوسط و تمدید مجوزها تا پرداخت حداقل دستمزد به واحدهای آسیب‌دیده، حمایت از کارگران روزمزد، تعویق چک‌های برگشتی و اقساط، بهره‌مندی از تسهیلات گمرکی و تمدید مواعید مالیاتی. با این همه، عدم پیش‌بینی بسته مشخص برای مستأجران، خلئی آشکار در سیاست‌های اضطراری جنگ تحمیلی سوم ایجاد کرد؛ خلئی که بار مالی جابه‌جایی و سکونت اجباری را به دوش خانوارهایی انداخت که پیشاپیش در معرض شکنندگی اقتصادی قرار داشتند.

توقف ناگهانی معاملات

بازار مسکن در روزهای جنگ، یکی از خاموش‌ترین و منفعل‌ترین دوره‌های خود را تجربه کرد؛ دوره‌ای که از نظر فعالان این حوزه، نشانه‌های رکود آن به قدری آشکار بود که حتی اندک معاملات پیش‌رو نیز به حالت تعلیق درآمد. سعید لطفی، عضو هیأت مدیره اتحادیه مشاوران املاک، در گفت‌وگو با آئینه‌نو تا کید می‌کند که روند معاملات از اواخر آذر تا پیش از آغاز حملات در اوایل اسفند رو به افزایش بود و بخش خرید و فروش پس از مدت‌ها نشانه‌هایی از جان‌گیری را نشان می‌داد. همین روند اما با ورود کشور به وضعیت جنگی متوقف شد؛ به‌طوری که فعالیت عمده بنگاه‌های املاک در روزهای بحران به حالت تعطیل درآمد و تنها از ۲۲ فروردین بود که برخی دفاتر کار خود را از سر گرفتند؛ هرچند نبود مشتری عملاً اجازه بازگشت بازار به وضعیت عادی را نداد. لطفی توضیح می‌دهد که بخش قابل توجهی از مستأجرانی که محل سکونت

بحران بی‌پاسخ اجاره

تسهیلات مورد انتظار مستأجران و مالکان در روزهای جنگ هرگز از سوی نهادهای متولی ساماندهی نشد؛ وضعیتی که تورج سرباز، عضو هیأت مدیره اتحادیه مشاوران املاک، آن را یکی از خلاهای جدی مدیریت بحران در حوزه اجاره توصیف می‌کند. او در گفت‌وگو با آئینه‌نو توضیح می‌دهد که انتظار می‌رفت وزارت راه و شهرسازی یا دیگر دستگاه‌های مرتبط با تشکیل ستاد بحران، بسته‌های حمایتی ویژه‌ای برای ساماندهی بازار اجاره تدوین کنند، اما نه در جنگ ۱۲ روزه و نه در جنگ ۴۰ روزه، هیچ مصوبه یا بخشنامه‌ای درخصوص شرایط اضطرار منتشر نشد. همین فقدان سیاست‌گذاری، موجی از گلایه‌ها را میان مستأجران و مالکان ایجاد کرد؛ گلایه‌هایی که طبق توضیح او، راهی به سوی اتحادیه املاک پیدا کرد، در حالی که این اتحادیه هیچ اختیار اجرایی در حوزه حمایت‌های اضطراری ندارد و تنها می‌تواند مشاوره‌های حقوقی و ملکی ارائه دهد. سرباز مهم‌ترین دلیل مناقشه بین موجر و مستأجر را آسیب واحدهای مسکونی در جریان جنگ

ابهام در پایان قرارداد

زمان اتمام قرارداد نیز از منظر قانون‌گذار چارچوب مشخصی دارد. سرباز توضیح می‌دهد که با پایان یافتن مدت اجاره، قرارداد فسخ می‌شود و مستأجر می‌تواند ودیعه را مطالبه کند. مالک نیز باید برای اعلام زمان تخلیه اظهارنامه ارسال کند. عدم ارسال اظهارنامه به معنای ادامه قرارداد با همان شرایط پیشین است و موجر نمی‌تواند مبلغی افزون بر توافق اولیه مطالبه نماید. گاهی نیز قرارداد تمام شده اما هیچ‌یک از طرفین مراجعه‌ای نمی‌کنند و مستأجر همچنان اجاره را طبق روال قبلی پرداخت می‌کند؛ در چنین حالتی، استمرار قرارداد تا زمان ارسال اظهارنامه از سوی موجر تلقی می‌شود. سرباز در ادامه به برداشت نادرستی اشاره می‌کند که در میان برخی مالکان و مستأجران رواج دارد؛ این که باید چند ماه یا چند هفته پیش از پایان قرارداد در باره تمدید یا فسخ اطلاع‌رسانی کنند. به گفته او، این تصور مبنای قانونی ندارد، مگر آنکه وجه التزامی در متن قرارداد ذکر شده باشد. در حالت عادی، «زمان پایان قرارداد» تنها ملاک قانونی است و نه توافقات پیشنهادی پیش از موعد. مجموعه این نکات تصویری روشن از وضعیت حقوقی مستأجران در روزهای جنگ ارائه می‌دهد؛ تصویری که نشان می‌دهد جز موارد مرتبط با آسیب فیزیکی واحدهای مسکونی و تعهدات ناشی از آن، قانون‌گذار در برابر طیفی از مشکلات و مناقشات ناشی از جنگ، زلزله، سیل یا سایر حوادث، سکوت کرده است. همین خلأ، دست مدیران و نهادهای مسئول را برای عدم مسئولیت‌پذیری باز می‌گذارد و مستأجران را در میانه بحران با مجموعه‌ای از قواعد ناکافی و سازوکارهای فرسایشی تنها می‌گذارد.

وضعیت تخریب و نوسازی قرار گرفته‌اند. دامنه آسیب در سایر نقاط کشور نیز گسترده است و ۹۱ هزار و ۲۵۰ واحد مسکونی و غیرمسکونی، شهری و روستایی، در جات مختلفی از خسارت را تجربه کرده‌اند؛ از بیش از ۷۲ هزار واحد نیازمند تعمیر تا ۱۱۵۶ واحد تخریب‌شده کامل. این داده‌ها نشان می‌دهد حدود ۱۳۰ هزار خانوار، معادل بیش از ۴۰ هزار نفر، مستقیماً در معرض پیامدهای جنگ قرار گرفته‌اند؛ جمعیتی هم‌سنگ نیمی از یک شهر بزرگ مقیاس. واقعیت میدانی حتی فراتر از این آمار حرکت کرده و بسیاری از ساکنان محلاتی که مستقیماً هدف قرار نگرفته‌اند، زیر فشار پروازهای مکرر، انفجارها و هراس عمومی، ناچار به ترک موقت خانه‌هایشان شده‌اند؛ ترک‌هایی که عمق روانی بحران را هم‌پای خسارت‌های فیزیکی آشکار می‌کند.

خود را ترک کردند، نه با اسباب‌کشی، بلکه با سفرهای کوتاه‌مدت از شهر خارج شدند و با اعلام آتش‌بس بازگشتند؛ بنابراین موج گسترده‌ای از جابه‌جایی شکل گرفت. البته در این میان، گروه کوچکی از مستأجران نیز تحت تأثیر نگرانی‌های ناشی از بحران، اقدام به جابه‌جایی کردند؛ جابه‌جایی‌هایی که گرچه محدود بود، اما بر اضطراب عمومی مستأجران افزود. بحث حقوقی قراردادهای اجاره در چنین شرایطی، یکی از دغدغه‌های اصلی خانوارهاست؛ به‌ویژه با نزدیک شدن به فصل نقل و انتقالات. لطفی تصریح می‌کند که قانون، تمهید جداگانه‌ای برای قراردادهای اجاره در وضعیت جنگی پیش‌بینی نکرده و موجر و مستأجر ملزم‌اند تعهدات خود را همانند شرایط عادی اجرا کنند. اجاره‌بها، زمان تخلیه، پرداخت ودیعه، یا جریمه تأخیر در پرداخت، همچنان جزء اصول پایه قرارداد است و عدول از آنها می‌تواند به فسخ یا مطالبه خسارت منجر شود.

می‌داند. بمباران یا انفجار در صورتی که ملک را از قابلیت سکونت خارج کند، وضعیت «عدم انتفاع» را رقم می‌زند و تکلیف هر دو طرف را خارج از روال معمول به شورای حل اختلاف منتقل می‌کند. این قاعده همانند شرایط سیل، زلزله، آتش‌سوزی یا دیگر حوادث مخرب عمل می‌کند. او سپس این پرسش را مطرح می‌کند که تکلیف واحد اجاره‌ای آسیب‌دیده چیست؟ در پاسخ توضیح می‌دهد که اگر عیوب حادث شود، «شرط فاسخ» جاری است و موجر باید عیوب را رفع کند؛ در غیر این صورت حق دریافت اجاره‌بها ندارد. مستأجر نیز باید با ارسال پیامک یا اظهارنامه رسمی از طریق دفتر الکترونیک قضایی، مطالبه رفع عیب را مطرح کند. راه دوم در این حالت، دریافت «ارش» است؛ مفهومی حقوقی به معنای مابه‌التفاوت جنس سالم و معیوب که پرداخت آن بسته به توافق طرفین انجام می‌شود. این کارشناس حوزه حقوق ملکی چند نمونه از مصادیق دریافت ارش را تشریح می‌کند. به‌طور مثال اگر مالک از رفع عیب سرباز بزند و مستأجر ناگزیر به ادامه سکونت باشد، تعیین خسارت با نظر کارشناس انجام می‌گیرد.

زمان اتمام قرارداد نیز از منظر قانون‌گذار چارچوب مشخصی دارد. سرباز توضیح می‌دهد که با پایان یافتن مدت اجاره، قرارداد فسخ می‌شود و مستأجر می‌تواند ودیعه را مطالبه کند. مالک نیز باید برای اعلام زمان تخلیه اظهارنامه ارسال کند. عدم ارسال اظهارنامه به معنای ادامه قرارداد با همان شرایط پیشین است و موجر نمی‌تواند مبلغی افزون بر توافق اولیه مطالبه نماید. گاهی نیز قرارداد تمام شده اما هیچ‌یک از طرفین مراجعه‌ای نمی‌کنند و مستأجر همچنان اجاره را طبق روال قبلی پرداخت می‌کند؛ در چنین حالتی، استمرار قرارداد تا زمان ارسال اظهارنامه از سوی موجر تلقی می‌شود. سرباز در ادامه به برداشت نادرستی اشاره می‌کند که در میان برخی مالکان و مستأجران رواج دارد؛ این که باید چند ماه یا چند هفته پیش از پایان قرارداد در باره تمدید یا فسخ اطلاع‌رسانی کنند. به گفته او، این تصور مبنای قانونی ندارد، مگر آنکه وجه التزامی در متن قرارداد ذکر شده باشد. در حالت عادی، «زمان پایان قرارداد» تنها ملاک قانونی است و نه توافقات پیشنهادی پیش از موعد. مجموعه این نکات تصویری روشن از وضعیت حقوقی مستأجران در روزهای جنگ ارائه می‌دهد؛ تصویری که نشان می‌دهد جز موارد مرتبط با آسیب فیزیکی واحدهای مسکونی و تعهدات ناشی از آن، قانون‌گذار در برابر طیفی از مشکلات و مناقشات ناشی از جنگ، زلزله، سیل یا سایر حوادث، سکوت کرده است. همین خلأ، دست مدیران و نهادهای مسئول را برای عدم مسئولیت‌پذیری باز می‌گذارد و مستأجران را در میانه بحران با مجموعه‌ای از قواعد ناکافی و سازوکارهای فرسایشی تنها می‌گذارد.

“

آسیب
واحدهای
مسکونی،
اختلافاتموجر و
مستأجر و نبود
سازوکارهای
ویژه، باری
مضاعفبر دوش
اجاره‌نشینان
نهادده و خلأ
قانون رادر
روزهای بحران
آشکار کرده
است