

کاهش ۵/۶درصدی قیمت مسکن در برابر رشد سالانه ۷۰درصدی!

بحران مسکن در سایه سیاست‌های غلط شورای عالی شهرسازی منجر به حاشیه‌نشینی یک‌چهارم جمعیت تهران شده است
دولت طبق قانون برنامه هفتم توسعه موظف است سالانه ۶۵هزارهکتار زمین با تراکم حداکثر ۶۰ نفر در هکتار به محدوده شهرها الحاق کند

بازار مسکن پایتخت در حالی به نقطه جوش رسیده که سیاست‌های شهرسازی طی دوده گذشته نه تنها به حل مشکل کمک نکرده، بلکه آن را تشدید کرده است. در شرایطی که قانون، دولت را مکلف به الحاق سالانه ۶۵هزار هکتار زمین کرده، شورای عالی شهرسازی همچنان بر بستن محدوده شهر و افزایش تراکم اصرار دارد. نتیجه، شکلگیری پدیده‌ای است که امروز نامش را «حاشیه‌نشینی رسمی» گذاشته‌اند؛ جایی که میلیون‌ها نفر در محدوده پایتخت زندگی می‌کنند اما سهمی از شهر ندارند.

■ ■ ■

تهران، کلانشهری که زمانی نماد توسعه در ایران بود، این روزها در گیر یکی از عمیق‌ترین بحران‌های اجتماعی و فضایی خود شده است. به گفته فرشاد مؤمنی، اقتصاددان، «زدیك به يك‌چهارم كل جمعیت تهران حاشیه‌نشین شده‌اند و ویژگی مشترک ۷۵درصد زندانی‌ها، زندگی در مناطق حاشیه‌ای است.» این آمار هشدار روشنی است برای سیاستگذاران شهری که سال‌هاست توسعه پایتخت را در حصار تصمیمات محدود اداری و کوتاه‌مدت نگه داشته‌اند. در حالی که برج‌ها و مجتمع‌های لوکس در شمال شهر سر برآورده‌اند، در جنوب و حاشیه تهران محله‌هایی شکل گرفته‌اند که حتی در نقشه‌های رسمی جای مشخصی ندارند.

بحران مسکن اما دیگر صرفاً معضل اقتصادی نیست؛ این بحران نمادی از شکاف عمیق اجتماعی، ناکارآمدی ساختار تصمیم‌گیری و فقدان هماهنگی در نظام شهرسازی است. با وجود قانون برنامه هفتم توسعه که دولت را موظف به الحاق سالانه ۶۵هزار هکتار زمین به محدوده شهرها کرده، سیاست‌های اجرایی فاصله چشمگیری با این هدف دارند و همین باعث تشدید مشکلات شده است. واکاوی ابعاد مختلف این بحران، از عدم تحقق قانون الحاق زمین گرفته تا پیامدهای نگران‌کننده آن در شکلگیری سکونتگاه‌های غیررسمی و چالش‌های زیرساختی تهران از سوی مسئولان ضروری است و راهکارهای ضروری پیش‌روی تصمیم‌گیران روشن است.

■ **قانون روی کاغذ، زمین در دسترس نیست**

طبق قانون برنامه هفتم پیشرفت، دولت موظف است سالانه ۶۵هزارهکتار زمین با تراکم حداکثر ۶۰ نفر در هکتار به محدوده شهرها الحاق کند تا مسیر خانه‌دارشدن اقشار مختلف فراهم شود. کارشناسان می‌گویند تنها راه عبور از بحران مسکن، توسعه افقی و تأمین زمین ارزان برای ساخت است اما مصوبات شورای عالی شهرسازی مسیر دیگری را در پیش گرفته است. این شورا در سال‌های اخیر به جای گسترش محدوده‌ها، تمرکز خود را بر توسعه درونی و افزایش تراکم گذاشته است؛ سیاستی که نه تنها به کندی اجرای قانون منجر شده، بلکه شهرداری را به درآمد تراکم‌فروشی وابسته کرده است. بر اساس داده‌های رسمی، در سال ۱۴۰۲ تنها ۲۸هزار هکتار زمین به محدوده شهرها الحاق شد، در حالی که باید بیش از دوبرابر این رقم محقق می‌شد. در سال جاری نیز از میان

۱۱هزار هکتار زمین شناسایی‌شده، تنها ۷هزارو ۳۴۱ هکتار به تصویب رسیده است. در ظاهر، ۲۴شهرک جدید در مسیر بررسی قرار دارند اما کارشناسان می‌گویند تا زمانی که زمین‌ها به پروژه واقعی تبدیل نشوند و خدماتی چون آب، برق و حمل‌ونقل برای آنها فراهم نگردد، این مصوبات تأثیری در بازار نخواهد داشت.

■ **توسعه به جای حاشیه‌نشینی نباید**

در همین راستای این سیاست‌ها، تهران به شهری دوباره تبدیل شده است. در حال حاضر ۲/۳ میلیون نفر در استان تهران در سکونتگاه‌های غیررسمی زندگی می‌کنند و حدود ۴۰۰هزار نفر در محدوده‌هایی خارج از نظارت رسمی شهرداری ساکن‌اند. این آمار معادل یک‌چهارم جمعیت تهران است؛ عددی که با اظهارات فرشاد مؤمنی هم‌خوانی دارد. در مناطقی چون اسلامشهر، ورامین، شهر قدس و پاکدشت،

رشد سکونتگاه‌های غیررسمی طی پنج سال گذشته تا ۴۰درصد افزایش یافته است. تراکم جمعیتی در برخی از این نواحی به چهار برابر میانگین کشور رسیده و زیرساخت‌های شهری توان پاسخ‌گویی به این فشار را ندارند. اگر روند فعلی ادامه یابد، تا پنج سال آینده جمعیت حاشیه‌نشین تهران به مرز ۴۰درصد می‌رسد.

■ **بحران آب، بهانه‌ای برای توقف توسعه**

یکی از محورهایی که شورای عالی شهرسازی برای محدودسازی توسعه شهری به آن استناد می‌کند، بحران آب است. حدود ۳۰درصد آب شرب تهران در شبکه‌های فرسوده هدر می‌رود، معادل بیش از ۱۳۰میلیون مترمکعب در سال، یعنی دو برابر حجم دریاچه چیتگر. با این حال، شورا به جای تمرکز بر اصلاح شبکه فرسوده، توسعه مناطق مسکونی جدید را به «پایداری منابع آبی» مشروط کرده



علی بورده‌مغان جوان

است. کارشناسان معتقدند؛ با مدیریت درست و کاهش نشتی‌ها می‌توان تا ۲۵درصد از هدررفت فعلی را مهار کرد، بدون آنکه مانع توسعه شهری شد. به بیان دیگر، بحران آب واقعی است اما مدیریت نادرست، آن را به ابزاری برای توجیه کم‌کاری در عرضه زمین تبدیل کرده است.

■ **خروج اتباع؛ تأثیر محدود، تبلیغ گسترده**

از تابستان امسال، پس از تصمیم دولت برای بازگشت اتباع غیرمجاز، رسانه‌ها ادعا کردند که خروج آنان موجب کاهش قیمت مسکن شده است. اما بررسی داده‌های مرکز آمار خلاف این را نشان می‌دهد. میانگین قیمت هر مترمربع مسکن در تهران از ۱۰۷میلیون تومان در خرداد به حدود ۱۰۱میلیون تومان در تیر رسید؛ یعنی کاهش حدود ۵/۶درصدی که در برابر رشد سالانه ۷۰درصدی قیمت‌ها،

اجرای دقیق قانون ثبت رسمی معاملات، اختلافات ملکی را ۶۰درصد کاهش می‌دهد

تاکنون ۴۰هزار قرارداد ملکی در سکوی رسمی «کاتب» به ثبت رسیده است



معاملات غیررسمی و قولنامه‌ای است. بر اساس آمارهای معاونت پیشگیری از وقوع جرم قوه قضائیه، حدود ۵تا ۶۰درصد دعاوی حقوقی، منشأ ملکی دارند. در صورت اجرای کامل این قانون، ورود این حجم از دعاوی به داد‌گاه‌ها کاهش می‌یابد. به گفته اصغر جهانگیر، با حذف اسناد غیررسمی و الزام به ثبت معاملات در دفاتر رسمی، ریسک جعل، انکار و تردید اسناد به‌شدت پایین آمده و دستگاه قضایی نیز فرصت بیشتری برای رسیدگی به پرونده‌های اولویت‌دار خواهد داشت. این امر نه تنها موجب صرفه‌جویی در زمان و هزینه می‌شود، بلکه باعث ارتقای کارآمدی نظام قضایی و افزایش اعتماد عمومی به عدالت خواهد شد.

■ **صیانت از اشخاص ثالث، بیمه حقوقی برای شهروندان**
بر اساس مفاد قانون جدید، تنها معاملاتی دارای اعتبار در برابر اشخاص ثالث هستند که به‌طور رسمی به ثبت رسیده باشند. این تبصره‌ها به‌منظور حمایت از کسانی

فروشنده‌گان را نیز ملزم به ارائه اطلاعات دقیق، بدهی‌های احتمالی و وضعیت سندی ملک می‌کند تا هر دو طرف در موقعیتی برابر، اقدام به معامله نمایند.
■ **حکمرانی دیجیتال، نقطه عطف تحول ثبت معاملات**

باورود فناوری‌های دیجیتال و سامانه‌های هوشمند، مسیر اجرای این قانون هموارتر شده است. پلتفرم‌هایی نظیر «کاتب» و سایر سکوها ی دارای مجوز، زمینه ثبت رسمی معاملات را بدون مراجعه حضوری فراهم کرده‌اند. فعالان فین‌تک و حکمرانی داده بر این باورند که اجرای الکترونیکی این قانون، می‌تواند بستر تعامل میان مردم، سازمان ثبت، مشاوران املاک و سایر نهادهای مرتبط را تسهیل کند. این تحول، ضمن کاهش خطای انسانی، هزینه‌های مبادله را کاهش داده و به ارتقای بهره‌وری در زنجیره معاملات ملکی منجر خواهد شد.

■ **وداع با جعل و قولنامه‌های جعلی، پایان سوداگری در سایه**

یکی از چالش‌های اصلی در بازار غیررسمی املاک، تولید اسناد جعلی و فروش همزمان یک ملک به چندین نفر بوده است. در نبود سامانه‌های شفاف، حتی افراد کم‌تجربه نیز قربانی کلاهبرداری‌های پیچیده می‌شدند. اما در نظام جدید، هر گونه معامله بدون ثبت در سامانه رسمی، فاقد اعتبار است. این قاعده بنوعی «فلل حقوقی» بر درهای ورود افراد سودجو و سوداگران ملکی است. با اتصال ثبت اسناد به سامانه‌های کاداستر، اطلاعات شهرداری‌ها و بانک‌ها، امکان استعلام فوری وضعیت یک ملک فراهم می‌شود و این یعنی دیگر جایی برای پنهان‌کاری و سوداگری نیست.

■ **آینده بازار املاک، از بی‌ثباتی تا حکمرانی هوشمند**

در نهایت، می‌توان گفت قانون الزام به ثبت رسمی معاملات، چیرزی فراتر از یک تغییر رویه اداری است. این قانون، بنیانگذار نظامی تازه در بازار پر آشوب املاک ایران است؛ نظامی که با تکیه بر شفافیت، ثبت دیجیتال و حقوق برابر برای همه، به دنبال ساختن آینده‌ای پایدار و امن برای مالکان، خریداران، سرمایه‌گذاران و حاکمیت است. اگرچه چالش‌هایی چون ضعف زیرساخت‌ها، مقاومت گروه‌های ذی‌نفع و ناهماهنگی بین دستگاه‌ها متعدد، توقیف ملک یا حتی ابطال سند می‌شد. قانون الزام به ثبت، با رسمیت‌بخشی به تمام مراحل خرید و فروش، شفافیت فرآیند را تضمین کرده و از کلاهبرداری‌های پیچیده و چندمرحله‌ای جلوگیری می‌کند. این قانون،

فروشنده‌گان را نیز ملزم به ارائه اطلاعات دقیق، بدهی‌های احتمالی و وضعیت سندی ملک می‌کند تا هر دو طرف در موقعیتی برابر، اقدام به معامله نمایند.

■ **حکمرانی دیجیتال، نقطه عطف تحول ثبت معاملات**
باورود فناوری‌های دیجیتال و سامانه‌های هوشمند، مسیر اجرای این قانون هموارتر شده است. پلتفرم‌هایی نظیر «کاتب» و سایر سکوها ی دارای مجوز، زمینه ثبت رسمی معاملات را بدون مراجعه حضوری فراهم کرده‌اند. فعالان فین‌تک و حکمرانی داده بر این باورند که اجرای الکترونیکی این قانون، می‌تواند بستر تعامل میان مردم، سازمان ثبت، مشاوران املاک و سایر نهادهای مرتبط را تسهیل کند. این تحول، ضمن کاهش خطای انسانی، هزینه‌های مبادله را کاهش داده و به ارتقای بهره‌وری در زنجیره معاملات ملکی منجر خواهد شد.

■ **وداع با جعل و قولنامه‌های جعلی، پایان سوداگری در سایه**
یکی از چالش‌های اصلی در بازار غیررسمی املاک، تولید اسناد جعلی و فروش همزمان یک ملک به چندین نفر بوده است. در نبود سامانه‌های شفاف، حتی افراد کم‌تجربه نیز قربانی کلاهبرداری‌های پیچیده می‌شدند. اما در نظام جدید، هر گونه معامله بدون ثبت در سامانه رسمی، فاقد اعتبار است. این قاعده بنوعی «فلل حقوقی» بر درهای ورود افراد سودجو و سوداگران ملکی است. با اتصال ثبت اسناد به سامانه‌های کاداستر، اطلاعات شهرداری‌ها و بانک‌ها، امکان استعلام فوری وضعیت یک ملک فراهم می‌شود و این یعنی دیگر جایی برای پنهان‌کاری و سوداگری نیست.

■ **آینده بازار املاک، از بی‌ثباتی تا حکمرانی هوشمند**
در نهایت، می‌توان گفت قانون الزام به ثبت رسمی معاملات، چیرسی فراتر از یک تغییر رویه اداری است. این قانون، بنیانگذار نظامی تازه در بازار پر آشوب املاک ایران است؛ نظامی که با تکیه بر شفافیت، ثبت دیجیتال و حقوق برابر برای همه، به دنبال ساختن آینده‌ای پایدار و امن برای مالکان، خریداران، سرمایه‌گذاران و حاکمیت است. اگرچه چالش‌هایی چون ضعف زیرساخت‌ها، مقاومت گروه‌های ذی‌نفع و ناهماهنگی بین دستگاه‌ها متعدد، توقیف ملک یا حتی ابطال سند می‌شد. قانون الزام به ثبت، با رسمیت‌بخشی به تمام مراحل خرید و فروش، شفافیت فرآیند را تضمین کرده و از کلاهبرداری‌های پیچیده و چندمرحله‌ای جلوگیری می‌کند. این قانون،

تقریباً ناچیز است. در مناطقی که بیشترین تمرکز اتباع وجود داشت، مانند اسلامشهر و شهر قدس، هیچ تغییر محسوسی در نرخ اجاره مشاهده نشد. اجاره مسکن در اسلامشهر حدود ۱۹میلیون تومان و در تهران ۵۳میلیون تومان باقی ماند. به این ترتیب، تأثیر خروج اتباع در بازار مسکن نه تنها موقتی، بلکه بیشتر روانی و رسانه‌ای بوده است.

■ **حاشیه‌نشینی، از نشانه فقر تا پیامد سیاست**

فرشاد مؤمنی در در گفت‌وگویی گفت: «حاشیه‌نشینان شهری در آستانه رسیدن به رکورد ۲۵میلیون نفر در کل کشور قرار دارند و ۷۵درصد زندانیان سابقه زندگی در مناطق حاشیه‌ای دارند. این گفته اگر چه نیازمند تأیید دقیق آماری است، اما بیانگر پیوند میان نابرابری فضایی و آسیب‌های اجتماعی است.

در تهران، افزایش قیمت زمین و انحصار بازار رسمی باعث شده حتی طبقه متوسط نیز به سمت مناطق فاقد مجوز حرکت کند. خانواده‌هایی که در محدوده‌های جنوبی، شرقی و غربی شهر در زمین‌های کشاورزی یا حرم‌های شهری ساکن شده‌اند، امروز به شهروندان درجه دوم بدل شده‌اند؛ محروم از خدمات ایمنی، آموزش و بهداشت. این روند محصول ساختار پیچیده اداره تهران است. در حالی که شهرداری باید محور اصلی سیاستگذاری شهری باشد، دهها نهاد و دستگاه دیگر از وزارخانه‌ها گرفته تا سازمان‌های خدماتی و نظامی در امور شهر دخالت دارند. این مدیریت جزیره‌ای باعث شده هیچ سیاست واحدی در زمینه مسکن و شهرسازی وجود نداشته باشد و تصمیم‌های کوتاه‌مدت جای برنام‌ریزی بلندمدت را بگیرد.

■ **بازگشت مسکن به اولویت‌های ملی کشور**

سخنان اخیر رهبر انقلاب در دیدار ۱۶شهریور ۱۴۰۴ با اعضای دولت، بار دیگر موضوع مسکن را به رأس اولویت‌های ملی بازگرداند. «مسئله مسکن باید با تصمیم و اقدام جدی دولت حل شود، این موضوع از معیشت مردم جدا نیست.» این تأکید، نشانه‌ای روشن از مطالبه حاکمیت برای رویکرد در سیاستگذاری مسکن است. در همین راستا کارشناسان سه محور اساسی را برای خروج از وضعیت کنونی پیشنهاد می‌کنند؛ اصلاح فوری فرایند الحاق زمین و اجرای بی‌قیدوشرط تکلیف برنامه هفتم پیشرفت، توسعه زیرساخت‌های حیاتی در اراضی جدید شامل آب، برق و حمل‌ونقل، بازآفرینی بافت‌های فرسوده با رویکرد توانمندسازی ساکنان، نه تخریب و جابه‌جایی اجباری. تهران امروز در نقطه‌ای استاند است که می‌تواند مسیر آینده خود را تعیین کند؛ یا با ادامه سیاست‌های محدودکننده، حاشیه‌نشینی را به عنوان واقعیت دائمی بپذیرد، یا با اصلاح ساختارها و توسعه متوازن، عدالت فضایی را محقق کند. بحران مسکن دیگر نه صرفاً معضل اقتصادی، بلکه آزمونی برای عدالت اجتماعی و کارآمدی حکمرانی شهری است. اگر تصمیم‌گیران شهر بخواهند از تکرار اشتباهات گذشته جلوگیری کنند، زمان عمل، همین حالاست.

■ **تفت‌وگو**

گفت‌وگوی «جوان» با محمدصابر ریاحی، کارشناس حقوق اقتصادی

قانون ثبت رسمی معاملات املاک در کما

فاقد اعتبار است. ضمانت اجرای آن نیز به شکلی بی‌سابقه، قاطع و کوبنده طراحی شده است؛ هیچ دادگاه یا مرجع قضایی و اداری حق ندارد به دعاوی مرتبط با معاملات ثبت‌نشده رسیدگی کند. این یعنی اعلام رسمی هر گ قولنامه‌های عادی و اسناد غیررسمی که منشأ بخش عظیمی از پرونده‌های قضایی کشور بوده‌اند.

وی می‌افزاید: «قانونگذار حتی بنگاه‌های املاکی را که خارج از چرخه رسمی اقدام به تنظیم قرارداد کنند، طبق ماده ۱۱۱ مجرم شناخته و برایشان مجازات‌های سنگین در نظر گرفته است. نقشه راه یک نظم نوین ترسیم شده اما این نقشه برای اجرا نیازمند جاده‌ای آسفالت‌است، نه یک مسیر خاکی و ناهموار.»

یکی از نوآوری‌های برجسته و شاید انقلابی‌ترین بخش قانون، مفهوم «قرارداد یکسان» است. ریاحی این ایده را «گامی بلند در راستای مومرک‌اتریشه کردن نظام حقوقی ایران» می‌داند و توضیح می‌دهد: «این تبصره به شهروندان عادی اجازه می‌دهد تا بدون نیاز به هیچ واسطه‌ای خودشان به صورت مستقیم معاملات‌شان را در سامانه الکترونیک ثبت کنند. این یعنی حذف هزینه‌های اضافی، کاهش فساد و توانمندسازی مردم. البته قانونگذار برای جلوگیری از مخاطرات احتمالی، آیین‌نامه‌های دقیقی را پیش‌بینی کرده است.»

اما چگونه این ایده مترقی به واقعیت می‌پیوندد؟ ریاحی پاسخ می‌دهد: «سازمان ثبت موظف است با استفاده از تمام ظرفیت‌های موجود، این امکان را فراهم کند. سریع‌ترین، ارزان‌ترین و منطقی‌ترین راهکار، فعال‌سازی سکوها ی بخش خصوصی است که هم مجوزهای لازم را دارند و هم زیرساخت فنی آماده. اگر این مسیر به درستی طی شود، «قرارداد یکسان» از یک ایده تئوریک به یک ابزار قدرتمند روزه‌مر در دست مردم تبدیل خواهد شد.»

ریاحی در پایان با اشاره به این آزمون بزرگ برای سازمان ثبت می‌گوید: «انتخاب بین همکاری یا بخش خصوصی و حفظ انحصار سنتی، سرنوشت بازار ملک را برای دهه‌های آینده رقم می‌زند. اگر در برابر ورود سکوها ی فاخر مقاومت نشود، این اقدام مستقیماً با فلسفه وجودی قانون یعنی امنیت اقتصادی و رقابت در تضاد است.»