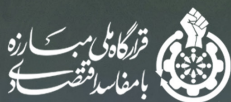


شفافیت بازار مسکن با اتصال کد پستی به کد ملی

//// محمدعلی حضرتی //////////////////////////////////////



ایده‌ی اتصال کدپستی به کدملی در بازار مسکن ایران از دل یک دغدغه قدیمی یعنی نبود تصویر روشن از اینکه چه کسی، در کجا، و با چه کاربری مالک یا ساکن یک واحد مسکونی است، متولد شد. سال‌ها سیاست‌گذاران از خانه‌های خالی و احتکار مسکن سخن گفتند، اما در عمل هیچ پایگاه داده‌ی یکپارچه‌ای وجود نداشت که بتواند این واقعیت‌ها را آشکار کند. نظام ثبتی قدیمی، جزئیات پراکنده شهرداری‌ها و سازمان پست، و اطلاعات ناقص شرکت‌های خدماتی هرکدام تکه‌ای از پازل بودند، بی‌آنکه به هم متصل شوند. همین خلأ باعث شد مالیات بر خانه‌های خالی، با وجود تصویب قانونی، عملاً سال‌ها بر زمین بماند. با راه‌اندازی سامانه ملی املاک و اسکان در سال ۱۳۹۹ گامی جدی برای پر کردن این شکاف برداشته شد. هدف سامانه آن بود که هر کدپستی به یک یا چند کدملی متصل شود و تصویر شفافی از مالکیت و سکونت واحدهای مسکونی شکل گیرد. این تحول در نگاه نخست می‌توانست زیرساختی بنیادین برای سیاست‌گذاری مسکن، شفافیت معاملات و وصول عادلانه مالیات‌ها باشد. اما تجربه چند سال گذشته نشان داد فاصله‌ی زیادی میان ایده‌ی روی کاغذ و تحقق عملی آن وجود دارد.

۱ موانع تکمیل داده‌های سامانه ملی املاک و اسکان

نخستین مانع، وابستگی شدید سامانه به خوداظهاری مردم بود. بسیاری از خانوارها یا اطلاعات را ناقص وارد کردند یا عمداً ثبت نکردند. نبود انگیزه‌های مثبت، همراه با نگرانی از مالیات یا پیچیدگی مراحل ثبت، مشارکت مردمی را کاهش داد. دومین مانع، عدم همکاری کامل دستگاه‌ها بود. سازمان ثبت اسناد، سازمان ثبت احوال، شهرداری‌ها، شرکت‌های آب و برق و گاز و حتی سازمان پست، هرکدام بخشی از داده را در اختیار دارند اما به دلیل ضعف هماهنگی نهادی یا نگاه مالکیتی به داده، اتصال کامل محقق نشد. سومین چالش، بی‌اعتمادی عمومی بود؛ شهروندان سامانه را نه به عنوان ابزاری برای خدمات‌دهی، بلکه صرفاً به مثابه ابزاری برای مالیات ستانی می‌دیدند. این نگاه منفی، سرمایه اجتماعی لازم برای موفقیت پروژه را تضعیف کرد. نتیجه آن شد که با وجود تبلیغات گسترده، سامانه املاک و اسکان هنوز نتوانسته است نقش واقعی خود را در شفافیت بازار مسکن ایفا کند. گزارش‌ها نشان می‌دهد مالیات بر خانه‌های خالی به‌طور محدود و گزینشی اجرا شده، بخش زیادی از داده‌ها ناقص یا متناقض است، و در نهایت بازار مسکن همچنان در ابهام و عدم شفافیت به‌سر می‌برد.

۱ تاثیر اجرای کامل سامانه

اتصال کدپستی به کدملی همسو با مالیات بر خانه‌های خالی می‌تواند بازار را کنترل و شفاف کند. به بیانی دیگر؛ مشخص شدن عرضه واقعی زمانی رخ می‌دهد که هر واحد به یک کدملی وصل باشد، مشخص می‌شود که چند واحد واقعاً خالی است. این اطلاعات نشان می‌دهد چه میزان عرضه مصنوعی به بازار اضافه یا کم شده است و شناخت عرضه واقعی یکی از پیش‌نیازهای هر سیاست‌کنترلی قیمت است. همچنین اگر مالیات بر خانه‌های خالی اعمال شود و بر اساس داده سامانه قابل اثبات باشد، نگر داشتن یک خانه خالی هزینه دار می‌شود. صاحب خانه یا آن را عرضه می‌کند یا هزینه مالیاتی می‌پردازد. این کار عرضه مسکن را

افزایش می‌دهد و از فشار قیمتی میکاهد و این اقدام موجب کشف بهتر قیمت (شفافیت معاملات) میشود. یک سامانه شفاف باعث می‌شود اطلاعات معاملات، اجاره‌ها و تغییر مالکیت قابل‌دسترس شوند. وقتی اطلاعات واضح باشد، قیمت‌ها کمتر بر اساس شایعه یا رفتار سفته‌بازانه شکل می‌گیرد و بازار نزدیک‌تر به قیمت واقعی عمل میکند. هدف‌گیری بهتر سیاست‌ها فقط با داده‌های دقیق امکان‌پذیر است که با توجه آن می‌توان مناطق نیازمند مسکن یا مناطق با مشکل عرضه خالی را شناسایی کرد و بودجه و برنامه‌ها را دقیق‌تر هدایت کرد. این یعنی کمک‌ها بجا و مؤثر خواهند بود و نه پراکنده. وقتی که هویت خریدار و فروشنده و وضعیت ملک در سامانه ثبت و قابل پیگیری باشد، امکان شناسایی الگوهای مشکوک بیشتر می‌شود و همین امر باعث جلوگیری از معاملات جعلی و پولشویی میشود. این کار از بازار کاذب جلوگیری می‌کند که خود عامل بالا رفتن قیمت است. در نهایت سامانه یکپارچه موجب ایجاد داده‌های به‌روزی می‌شود که اجازه می‌دهد تا شاخص‌هایی مثل درصد خانه‌های خالی، نرخ رشد قیمت در هر محله و نسبت عرضه به تقاضا ساخته شود. این شاخص‌ها به سیاست‌گذار امکان می‌دهد زودتر وارد عمل شود.

ا املاک واسکان ستون حکمرانی داده در مسکن

اما آینده چه خواهد شد؟ تحلیل این روند نشان می‌دهد که تکمیل سامانه املاک و اسکان اجتناب‌ناپذیر است؛ نه به‌عنوان پروژه‌ای صرفاً مالیاتی، بلکه به‌عنوان ستون اصلی حکمرانی داده در حوزه مسکن.



تکمیل سامانه پیامدهای مثبت گسترده‌ای خواهد داشت: از شناسایی دقیق الگوی سکونت و مهاجرت داخلی گرفته تا تخصیص عادلانه زیرساخت‌های شهری و حتی امکان مقابله با سوداگری و فساد ملکی. در مقابل، اگر رویکرد فعلی یعنی اتکا به خوداظهاری و عدم همکاری برخی دستگاه‌ها در تکمیل اطلاعات سامانه ادامه یابد، این پروژه به سرنوشت بسیاری از طرح‌های نیمه تمام دچار خواهد شد: هزینه‌ی بالا، خروجی اندک، و بی‌اعتمادی بیشتر شهروندان.

برای آنکه آینده متفاوتی رقم بخورد، باید تغییراتی بنیادین رخ دهد، ابتدا یکپارچگی نهادهای به این منظور که هیچ سامانه‌ای بدون اتصال داده‌های ثبتی، خدماتی و شهری کارآمد نخواهد شد. طبق ماده ۳ قانون ساماندهی بازار زمین، مسکن و اجاره بها، باید دستگاه‌های متولی اطلاعات مکانی طی روندی که کارگروه تعامل‌پذیری مشخص کرده است، اطلاعات موردنیاز را در اختیار این سامانه قرار دهند.

دوم، ارائه خدمات ملموس به مردم که اگر شهروند بتواند از طریق همین سامانه مالکیت خود را استعلام کند، از وقوع معاملات جعلی جلوگیری کند یا حتی خدمات شهری را راحت‌تر دریافت کند، انگیزه‌ی مشارکت افزایش خواهد یافت. در ادامه تضمین حقوقی و شفافیت حکمرانی داده که بدون چارچوب قانونی مشخص برای حفاظت از حریم خصوصی و دسترسی کنترل‌شده، هیچ اعتمادی شکل نمی‌گیرد.

به بیان دیگر، وقتی سامانه ناقص بماند و قانون مالیات بر خانه‌های خالی فقط روی کاغذ بماند، بازار همان‌طور مبهم می‌ماند و خانه‌های خالی رها می‌شوند، سوداگری ادامه پیدا می‌کند و قیمت‌ها همچنان بالا می‌ماند. همچنین ساختن سیاست‌های هدفمند برای ساخت مسکن یا توزیع زیرساخت‌ها غیرممکن خواهد بود. آینده‌ی اتصال کدپستی به کدملی بستگی به آن دارد که سیاست‌گذار این طرح را چگونه تعریف کند، اگر فقط ابزار مالیات‌ستانی باشد، احتمال شکست بالاست؛ اما اگر به‌عنوان زیرساخت شفافیت و حکمرانی هوشمند مسکن بازطراحی شود، میتواند نقطه عطفی در اصلاح بازار مسکن ایران باشد.





دریافت سایر مکتوبات

«قرارگاه ملی مبارزه با مفاسد اقتصادی» به عنوان یک مجموعه مردم نهاد مستقل، برآن شده است تا در مسیر مبارزه با مفاسد اقتصادی؛ با رویکردی پیشگیرانه فعالیت نماید و این مجموعه هدف خود را همسوسازی ظرفیت پژوهشگاه‌ها، رسانه‌ها و جریان‌های دانشجویی و صنفی و در یک کلام نخبگان جامعه قرار داده است تا مبدائی برای گفتمان سازی عالمانه در راستای ریشه کنی سرطان فساد اقتصادی از پیکر نظام مقدس اسلامی ایجاد گردد.

www.FesadSetiz.ir

  @fesadsetiiz

  @fesadsetiz_ir

تهران میدان انقلاب
خیابان کارگر شمالی
بن بست امین - پلاک ۱۰

۰۲۱-۶۶۴۰-۸۷۳۰

قرارگاهی مبارزه با مفاسد اقتصادی