



علی اکبر نیکوآقبال

کارشناس اقتصادی

طرح های بی نتیجه برای حل معضل بازار مسکن



طرح احداث خانه‌های کوچک استیجاری با واگذاری زمین به انبوه‌سازان، تقریباً مشابه طرح مسکن مهر است با این تفاوت که برخی از امتیازات آن را ندارد. برای مثال، در طرح مسکن مهر، فرد بعد از ۹۹ سال اجاره می‌توانست مالک واحد مسکونی شود، اما در این طرح مالکیت مطرح نیست. اجرای نهایی این طرح حداقل دو، سه سالی زمان می‌برد در حالی که بحران مسکن به راه‌حل آبی و فوری نیاز دارد. راهکار حل بحران بازار مسکن که سال‌های سسال است در کشورهای دیگر تجربه شده، مداخله دولت برای تنظیم بازار است. در بسیاری از کشورها دولت‌ها از خانه‌های دوم، سوم و چهارم افراد مالیات می‌گیرند و مردم را برای ورود خانه‌های مازاد به چرخه اقتصادی تشویق می‌کنند. همچنین اجاره‌مسکن، مالیات مشخصی دارد، یعنی اگر صاحب‌خانه از رقم تعیین شده دولت برای اجاره‌مها، تجاوز کند، باید به دولت مالیات بدهد، اما در کشور ما هیچ مکانیزم دقیقی که موجب اخذ مالیات از موجران شود وجود ندارد. به همین دلیل افزایش اجاره، سقفی ندارد. هر بار موضوع اجاره‌حد می‌شود، بحث تعیین سقف اجاره هم مطرح می‌شود، اما اقتصاددانان می‌دانند که تعیین سقف اجاره به صورت دستوری ممکن نیست، بلکه تعیین سقف اجاره با مکانیزم مالیات بر اجاره، میسر است. اجرای طرح راهاندازی سامانه املاک و مسکن می‌تواند چندین هزار خانه خالی را به چرخه اقتصادی برگرداند و مشکل بسیاری از متقاضیان را حل کند. هم از منظر قانون اساسی و هم از این نظر که مسکن، بخشی پرتقاضا و ضرورت زندگی مردم است، مداخله مستقیم دولت در مهم‌ترین و کم‌هزینه‌ترین کار دولت برای بازار اجاره و مسکن، کمک به کاهش قیمت‌ها و خالی شدن حباب قیمت‌ها در این بازار است که با تثبیت شرایط اقتصادی کشور و کاهش التهاب در بازارها فراموش می‌شود. اگر قیمت‌ها در بازارهای موازی، یعنی ارز و طلا به صورت ادامه‌دار کاهش پیدا کند، قیمت مسکن نیز فروکش خواهد کرد، کما اینکه طبق اعلام اتحادیه مشاوران املاک، این اتفاق در حال افتادن است.»

عقب نشینی به حاشیه شهرها

چهار میلیون مستاجر در انتظار اجرای طرح‌های دولت برای ساماندهی بازار اجاره هستند



بر عدم ورود دلالت و سودجویان در فرایند اجرای این طرح با توجه به سابقه طرح‌های مشابه، وجود دارد؟ در صورتی که دولت برای پاسخ به هر یک از ابهامات مطرح شده، دلیل قانع کننده داشته باشد، مسئله ساخت مسکن اجاره‌ای شفاف تر نشان داده می‌شود. ساخت واحدهای اجاره‌ای باید با برنامه دقیق و نظارت فراگیر دولت باشد و هزینه‌های اجرای آن، از نظارت گرفته تا مراحل نهایی، موردسنجش قرار بگیرد.»

طرح وام ودیعه به تورم مسکن کمک می‌کند

سلطانی با تأکید بر اینکه طرح‌های حمایتی از اقشار ضعیف معمولاً به حذف صورت مسئله منجر می‌شود تا حل مسئله، اظهار کرد: «مسئله اساسی و معضل جدی بازار مسکن، رشد غیرمنطقی قیمت مسکن در مقاطعی از جمله سال گذشته است که خود این تورم شدید مسکن، ریشه در نابسامانی شاخص‌های کلان اقتصادی دارد. دولت به جای حل التهاب بازار مسکن که بالطبع روی کاهش قیمت اجاره اثر گذار است، روی طرح‌هایی دست می‌گذارد که بر تورم بازار مسکن سربوش می‌گذارد. برای مثال، تخصیص رهن اجاره به مستاجران که اخیراً به عنوان یکی از طرح‌های دولت در راستای تنظیم بازار اجاره مطرح شده، به تورم بازار مسکن دامن می‌زند و به نوعی حتی تأییدی است بر قیمت‌های نجومی اجاره. این مسئله حتی ممکن است تب‌صاحبان مسکن برای افزایش قیمت‌ها را بالا ببرد و با توقعی که در آن‌ها نسبت به رهن پرداختی به مستاجران ایجاد می‌کند، بحران بازار اجاره را جدی‌تر کند، بنابراین مهم‌ترین و کم‌هزینه‌ترین کار دولت برای بازار اجاره و مسکن، کمک به کاهش قیمت‌ها و خالی شدن حباب قیمت‌ها در این بازار است که با تثبیت شرایط اقتصادی کشور و کاهش التهاب در بازارها فراموش می‌شود. اگر قیمت‌ها در بازارهای موازی، یعنی ارز و طلا به صورت ادامه‌دار کاهش پیدا کند، قیمت مسکن نیز فروکش خواهد کرد، کما اینکه طبق اعلام اتحادیه مشاوران املاک، این اتفاق در حال افتادن است.»

تصویب آن، به «آتی‌هنو» می‌گوید: «سال‌های زیادی از بحث طرح مالیات بر عایدی مسکن و حتی تأکید بر تصویب آن، می‌گذرد، اما از آنجا که بازار مسکن، سودجویان و ذی‌نفعان بسیاری از نظام بانکی گرفته تا برخی از افراد و جریان‌های با نفوذ در حوزه مسکن دارد، اجرای این امر با بهانه‌هایی به تأخیر می‌افتد.» سلطانی می‌افزاید: «در کشورهای توسعه یافته‌ای مثل آمریکا، کانادا، فرانسه، انگلستان و... مهم‌ترین مکانیزم برای مهار قیمت مسکن، که اجاره نیز تابعی از آن است، اخذ مالیات است که سوداگران و واسطه‌گران را از بازار مسکن خارج خواهد کرد. کشوری مثل چین هم علاوه بر مالیات بر عایدی سرمایه، با تغییر قانون فرسودگی ساختمان، دلالت را از بازار مسکن خارج می‌کند، یعنی به عنوان مثال، با افزایش سن فرسودگی ساختمان از ۱۰ به ۱۵ سال، به هیچ واحد مسکونی شهری زیر ۱۵ سال در صورت تخریب، تراکم تعلقی نمی‌گیرد، در صورتی که در ایران هیچ قانونی برای جلوگیری از واسطه‌گری بی‌رویه و حتی احتکار مسکن وجود ندارد.»

دلالتان در کمین مسکن اجاره‌ای

وی با ذکر اینکه ساخت واحدهای کوچک استیجاری توسط دولت یا تخصیص زمین به انبوه‌سازان برای ساخت چنین واحدهایی شرایطی دارد که بی‌توجهی به آن، نتایج معکوسی روی بازار دارد، افزود: «وقتی از اختصاص زمین به انبوه‌سازان صحبت می‌کنیم باید مراقبت سودجویان باشیم. آیا این طرح، رسیدن زمین با قیمت ارزان به مصرف‌کننده نهایی را تضمین خواهد کرد؟ به بیان دیگر، چگونه می‌توان مانع از سودجویی برخی از انبوه‌سازان در فرایند عرضه مسکن به متقاضیان شد و از تبدیل انبوه‌سازان به دلالتان بزرگ اجاره جلوگیری کرد؟ موضوع دیگر مکانی است که برای ساخت واحدهای کوچک قرار است در نظر گرفته شود. برای مثال، زمین‌های موردنظر دولت در کدام قسمت از شهر قرار دارد؟ آیا این زمین‌ها در محلی واقع شده که دسترسی به امکانات زندگی شهری میسر باشد؟ چه تضمینی

اما هنوز معلوم نیست چه زمانی به طور دقیق این کار به فاز اجرایی می‌رسد. موضوعی که در خصوص این طرح، ابهاماتی ایجاد می‌کند، بازه زمانی اجرای این کار است که مناسب شرایط اضطراری بازار اجاره و ضرورت ارائه راهکاری ضرب‌الاجلی نیست، ضمن اینکه در استقبال کارگران و اقشار ضعیف از اسکان در چنین محله‌های متمرکزی نیز تردیدهایی وجود دارد. به عقیده کارشناسان، اگر این طرح عملیاتی شود، زمین‌هایی که در اختیار انبوه‌سازان قرار می‌گیرند باید از فضای مناسب و امکانات شهری بهره‌مند باشند. در غیر این صورت، برخی مواقع مشکلات و هزینه‌ورود امکانات و تجهیزات لازم به زمین‌های اطراف شهرها، کارایی طرح را به شدت زیر سوال خواهد برد. برخی از کارشناسان نیز معضل مسکن را نه به کمبود عرضه واحد مسکونی، بلکه به ورود واسطه‌گران به بازار مسکن نسبت می‌دهند. از دید آن‌ها، در صورتی که دولت اراده جدی برای خروج سوداگران از بازار مسکن یا در یافت مالیات داشته باشد، شاید نیازی به دخالت دولت در ساخت‌وساز و طرح‌های انبوه‌سازی - که تأمین مالی آن‌ها در شرایط کمبود منابع فعلی، مشکل آفرین است و حتی پیامدهای تومی به دنبال دارد - نباشد. برای درک معضل بازار اجاره و مسکن و راهکارهای آن، پاسخ به چند سوال اساسی ضروری است. اول اینکه چرا طرح‌هایی مثل طرح مالیات بر عایدی سرمایه یا اخذ مالیات از خانه‌های خالی به رغم اثرات مثبت و تأیید شده آن و با گذشت سال‌ها از طرح آن در هیئت دولت، هنوز بلا تکلیف است؟ با توجه به تجربه طرح‌های ناکامی مثل طرح مسکن اجتماعی و عدم اجرای درست آن، چه تضمینی برای اثرگذاری مستقیم مسکن استیجاری برای پاسخ دادن به تقاضای مسکن وجود دارد؟

سد محکم سودجویان بر مسیر تصویب طرح‌های مهار بازار مسکن

احسان سلطانی، کارشناس اقتصادی با اشاره به مخالفت ذی‌نفعان و سودجویان از عدم تصویب طرح مالیات بر عایدی مسکن و عدم

فصل جابه‌جایی خانه در سال جاری برای مستاجران در حالی شروع شد که بسیاری از اقشار حقوق‌بگیر و کارگران مناطق سکونت سابق خود و حتی از خانه‌های معمولی مراکز و پایین شهر به مناطق پایین تر و حاشیه شهرها، همچنین به واحدهای بسیار کوچک اطراف شهرها عقب‌نشینی کرده‌اند. افزایش بیش از صد درصدی قیمت مسکن، نه تنها خانه‌دار شدن را برای اقشار ضعیف و قشر کارگر به یک رویا تبدیل کرده، بلکه بر اساس آمارهای موجود، رهن کامل یک خانه را نیز برای آن‌ها دور از دسترس کرده است. بر اساس آمارها اگر رهن کامل یک واحد مسکونی ۶۰ متری در تهران - به طور میانگین در کل مناطق ۲۲ گانه - ۶۰ میلیون تومان باشد، یک کارگر با این فرض که ۳۵ درصد درآمد ماهیانه خود را پس‌انداز کند، بعد از ۱۱ سال به این مبلغ دست پیدا خواهد کرد. در حالی که گشت‌گذاری در سطح شهر و سرکشی به بنگاه‌های املاک و فایلهای اجاره، نشان می‌دهد، رهن کامل یک خانه ۶۰ متری با ۶۰ میلیون تومان در مناطق پایین دست نیز، اگر نتوانیم غیرممکن، بسیار دشوار است. از سویی اندک بررسی‌ها از نرخ‌های اجاره در بازار مسکن حتی در مناطق پایین دست نشان می‌دهد، بابت یک خانه ساده ۵۰ و ۴۰ متری حداقل یک میلیون اجاره باید پرداخت کرد، این در حالی است که کارگر باید مبلغ ودیعه رهن حداقل ۳۰ تا ۴۰ میلیونی در گرو مالک قرار دهد. در یک جمله می‌توان گفت؛ موضوع اجاره مسکن برای اقشار ضعیف بحرانی‌تر از آن چیزی است که در ظاهر امر نشان داده می‌شود. طی چندماه اخیر مسئولان بازار مسکن با اذعان به این مسئله، راهکارها و طرح‌های متفاوتی ارائه کرده و پیشنهادهای مختلفی مطرح کرده‌اند. تولید مسکن اجاره‌ای، پرداخت وام اجاره، تصویب طرح مالیات بر عایدی سرمایه و اخذ مالیات از خانه‌های خالی، از جمله طرح‌ها و پیشنهادهای مسئولان این حوزه است. آخرین صحبت‌های محمد اسلامی، وزیر راه و شهرسازی نیز حاکی از تخصیص زمین توسط شهرداری‌ها به انبوه‌سازان برای ساخت مسکن اجاره‌ای و واحدهای مسکونی کوچک است،

کسزارش



مجتبی کاوه

روزنامه‌نگار



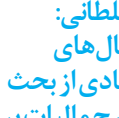
مجتبی کاوه

روزنامه‌نگار



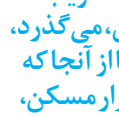
مجتبی کاوه

روزنامه‌نگار



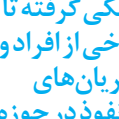
مجتبی کاوه

روزنامه‌نگار



مجتبی کاوه

روزنامه‌نگار



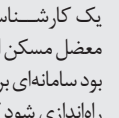
مجتبی کاوه

روزنامه‌نگار



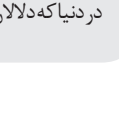
مجتبی کاوه

روزنامه‌نگار



مجتبی کاوه

روزنامه‌نگار



مجتبی کاوه

روزنامه‌نگار



فتح‌الله بیات

رئیس اتحادیه

کارگران قراردادی

کوچ کارگران

حتی به بیرون شهرها!



گرانی و تورم بی‌سابقه‌ای که در بازار مسکن وجود دارد، باعث کوچ کارگران و افراد ضعیف به مناطق حاشیه‌ای شده است. در این فرایند بسیاری از کارگران به دلیل مهاجرت اجباری، شغل خود را ناگزیر تغییر می‌دهند و برخی هم به مشاغل کاذب روی می‌آورند. در حاشیه شهرها اشتغال مورد نیاز کارگران وجود ندارد، از این رو تعدادی از کارگران هم‌زمان با حاشیه‌نشینی با چالش‌های دیگری نیز روبه‌رو هستند. جدا از هزینه مسکن، هزینه حمل و نقل نیز بالا رفته است. به همین دلیل آن دسته از کارگرانی که کماکان برای دستیابی به شغل ناگزیر از رفت و آمد از حاشیه شهرها به داخل شهرها هستند، بخش زیادی از دستمزد خود را صرف حمل و نقل خواهند کرد که این مقوله جدا از هزینه‌های فرسایشی روانی، همچنین هزینه‌های سلامت جسمی کارگران در رفت و آمدهای طولانی است. ساخت مسکن اجاره‌ای در حاشیه شهرها از این نظر که هزینه رفت و آمد به داخل شهرها را برای کارگران چندین برابر می‌کند و به تبع آن، کارگران برای آموزش فرزندان، درمان و... به رفت و آمدهای طولانی مدت نیاز دارند، چندان موافق حال شرایط و زندگی جامعه کارگری نیست، لذا پیشنهادی که به طور مشخص معضل مسکن را حل خواهد کرد، جدا از عرضه املاک و خانه‌های خالی، تمرکز دولت بر احیای بافت فرسوده املاک و واحدهای مستقر در داخل شهر و عرضه آن به کارگران بسا و امهایی با نرخ کم و مدت زمان بازپرداخت طولانی مدت است. همچنین می‌توان این واحدها را به صورت اجاره به شرط تملیک در اختیار اقشار ضعیف و متقاضی قرار داد. در غیر این صورت اقشار ضعیف و کم‌درآمد با فرض اینکه کل حقوق و دستمزد خود را پس‌انداز کنند، در نهایت قادر به خرید یا اجاره مسکن نیستند. در حال حاضر دولت طرح‌های متعددی برای حل مسئله مسکن ارائه داده است اما مسئله اساسی عدم وجود اراده در برخی مسئولان دولتی برای اجرای درست طرح‌هاست. هر یک از این طرح‌ها مشکلاتی را از بازار مسکن حل خواهد کرد، اما زمانی که ما نسبت به اجرای آن‌ها بی تفاوت هستیم، باید از منظر اجتماعی هزینه‌های زیاد دیگری بپردازیم. هزینه افزایش فساد و بی‌پندوباری در حاشیه شهرها و هزینه هجوم جمعیت به این مناطق و خالی ماندن واحدهای مسکونی در مراکز شهری از این جمله هستند. بر ایده‌ای که در بازار مسکن به صورت برنامه در می‌آید باید آسیب‌شناسی شده و منافع اقشار ناتوان را در نظر بگیرد، متأسفانه طرح‌هایی که تا به حال پیشنهاد یا حتی اجرا شده، کمک موثری به تغییر شرایط زندگی کارگران نکرده است.

ضرورت حذف تقاضای سوداگری از بازار مسکن

یک کارشناس بازار مسکن نیز با اظهار این نکته که تنها راه درمان معضل مسکن از مسیر مالیات‌ها می‌گذرد، به «آتی‌هنو» گفت: «قرار بود سامانه‌ای برای شناسایی صاحبان مسکن و رصد اطلاعات آن‌ها راه‌اندازی شود که البته برخی کارشناسان پیامدهای راه‌اندازی این سامانه را بسیار سنگین می‌دانند، چرا که با ایجاد شفافیت در این بازار دیگر نمی‌توان از زیر بار مسئولیت ساماندهی فرار کرد.» افشین پروین پور افزود: «با توجه به تجربه مثبت طرح مالیات بر عایدی مسکن در دنیا که دلالت و واسطه‌گران را از بازار مسکن حذف می‌کند، اجرای

این طرح مهم‌ترین گام برای مهار ورود واسطه‌گران و سرمایه‌های سرگردان و سوداگری به این بازار است.» وی تصریح کرد: «هم به لحاظ شرعی و هم از منظر اقتصادی، کاسبی‌های میلیاردری از دست به دست کردن و منطقی به نظر نمی‌رسد. در حال حاضر برخی افراد ۱۰ خانه و حتی بیشتر دارند، محاسبه سود حاصل از کاسبی آن‌ها از اجاره مسکن و فروش آن، بسیار قابل توجه است. دولت باید با تعیین درصد مشخصی از مالیات برای کسانی که بیش از یک واحد مسکونی دارند، مالیات در نظر بگیرد. اخذ مالیات تقاضای سوداگری در بازار

مسکن را که مهم‌ترین معضل کنونی بازار است، حل می‌کند.» با توجه به دیدگاه‌هایی که کارشناسان ابراز می‌کنند، به نظر می‌رسد مسئولیت کنترل قیمت مسکن و مدیریت آن، بر عهده وزارت راه و شهرسازی است، اما این وزارتخانه برنامه‌ای روشن برای مهار قیمت مسکن در کوتاه مدت ارائه نکرده و سازمان امور مالیاتی نیز عزمی بر اخذ مالیات از بازار مسکن ندارد. متأسفانه به نظر می‌رسد دلیل اجرانشدن سیاست مالیات بر عایدی سرمایه، سودی است که برخی از افراد و جریان‌های ذی‌نفوذ از عدم اجرای طرح مالیات بر عایدی سرمایه دارند.

