

کارشناسان در گفت‌وگو با «ایران» از راه‌های مقابله با بحران اجاره بها می‌گویند

قیمت مسکن؛ این حباب زیادی سنگین

میتر جلیلی / «اجاره‌نشینی، خوش‌نشینی» عبارتی آشنا برای بسیاری از مستأجران سال‌های دور بود که اجاره، سهم چندان بالایی در سبد خانوارشان نداشت، ولی حالا نه تنها خیری از خوش‌نشینی نیست که فصل نقل و انتقال که از راه می‌رسد، فقط باید مستأجر باشی تا با تمام وجود، تکانه‌های بازار را حس کنی؛ تکانه‌هایی که گاه برخی را بویژه در کلانشهرها مجبور می‌کند در نهایت به بدمسکنی یا حاشیه‌نشینی پناه ببرند.

تلاش‌های دولت برای حل بحران مسکن

وضعیت بحرانی و تورم افسارگسیخته مسکن، به حد غیرقابل‌تحمیلی رسیده است. حل مشکلات این حوزه، باید یکی از دغدغه‌های اصلی دولتمردان باشد. رئیس‌جمهور بتازگی در شورای عالی مسکن، بر ساماندهی بازار اجاره‌بها و نظارت بر عملکرد سکوه‌های ارتباطی در این حوزه به منظور جلوگیری از سوداگری و قیمت‌سازی در بازار مسکن تأکید کرده است. نمایندگان مجلس هم در تازه‌ترین واکنش‌ها، مسئولیت تعیین بازه قیمت و اجاره‌بهای مسکن در کلانشهرها را به وزارت راه و شهرسازی واگذار کرده‌اند تا با استفاده از ظرفیت سامانه املاک و مستغلات، نسخه‌ای بپیچد که مرهمی بر زخم مستأجران باشد. تعیین جریمه برای موجران و مشاوران املاک که سقف اجاره‌بهای اعلام شده را رعایت نکنند هم یکی دیگر از تلاش‌ها برای رام کردن بازار سرکش مسکن بوده است. اما چرا وضعیت مسکن به نقطه بحرانی رسیده و آیا نسخه‌های جدید می‌تواند گره از کار فروبسته مسکن را به عنوان یکی از ابتدایی‌ترین نیازهای جامعه، باز کند؟

به فکر موانع تولید مسکن باشیم

یکی از کارشناسان حوزه مسکن و عضو هیأت مدیره کانون انبوه‌سازان به «ایران» گفت: هرچند طرح‌های جدید مناسب هستند ولی معتقدم دولت و مجلس به جای درگیر شدن در این موضوعات، بهتر است به فکر برنامه منسجم‌تری برای رفع موانع بخش خصوصی در تولید مسکن باشند تا عرضه و تقاضا به تعادل برسد. به این ترتیب مشکلات خودبه‌خود حل می‌شود.

«فرشید پورحاجت» یادآور شد: حوزه اجاره و تولید مسکن بر هم تأثیرگذارند. گواه این ادعا

هم روند نزولی سرمایه‌گذاری در حوزه مسکن در ۱۰ سال گذشته است که نشان می‌دهد وقتی تولید پایین بیاید، قیمت خانه و بالطبع اجاره‌بهای آن، بالا می‌رود.

وی گفت: طبق گزارش نهادهای معتبر، ما در کشور حداقل ۵ میلیون کمبود مسکن داریم. درحالی که در سال ۹۱-۹۲ سالانه حدود ۷۰۰ تا ۸۰۰ هزار مسکن ساخته می‌شد، اکنون این رقم به حدود ۴۰۰ هزار واحد تقلیل یافته است. بنابراین راه کاملاً مشخص است و اگر ساخت مسکن حداقل ۶۰ تا ۷۰ درصد افزایش یابد، بی‌شک می‌توان از بحران کنونی عبور کرد. باید آسیب‌شناسی شود که چرا برنامه‌ریزی‌های گذشته، اثرگذاری نداشته و چرا روند سرمایه‌گذاری در مسکن تا این حد کاهش یافته است. بعد با توجه به نتیجه این آسیب‌شناسی، باید برنامه‌ریزی کرد تا طرح‌های جدید دولت، شکست نخورد و مشکلات حل شود.

وقتی بافت فرسوده هست

چرا در بیابان مسکن بسازیم؟

عضو هیأت مدیره کانون انبوه‌سازان یادآور شد: نه تنها ساخت مسکن بلکه محل ساخت هم باید مورد توجه قرار بگیرد. در دنیا استانداردهایی برای میزان فاصله محل کار و منزل وجود دارد و نمی‌توان این استانداردها را نادیده گرفت. مردم حق دارند انتخاب کنند در کدام جغرافیا متناسب با شغل و شرایط زندگی‌شان، مسکن ملکی یا استیجاری خود را انتخاب کنند. بنابراین باید هدفگذاری ساخت مسکن، متناسب با تقاضای مردم باشد یعنی اگر قرار است ملکی ساخته شود باید همه جوانب و مسائل فرهنگی و اجتماعی و استانداردها را در نظر گرفت.

پورحاجت افزود: اینجاست که بازآفرینی شهری خودنمایی می‌کند و باید به عنوان اولویت در دستور کار دولت قرار گیرد، همان‌طور که محمد آیینی معاون وزیر راه و شهرسازی هم بر آن تأکید دارد، وقتی بافت فرسوده هست، چرا در بیابان مسکن بسازیم؟ با توجه به بافت فرسوده، نیازی به ساخت مسکن در بیابان نیست. زیرساخت‌ها در این محله‌ها فراهم است و اگر با سیاست درست، به بافت‌های فرسوده ورود شود، بی‌شک یک نسخه شفابخش برای درد مستأجران خواهد بود. تسهیلات مناسب

و سیاست‌های تشویقی، هم مالکان و هم سرمایه‌گذاران را تشویق می‌کند تا در این بازآفرینی شهری، حضوری فعال داشته باشند و بخش زیادی از مشکلات حوزه مسکن حل شود.

بخش زیادی از قیمت مسکن حباب است

علی فرنام یکی دیگر از کارشناسان حوزه مسکن است که اعتقاد دارد باید نحوه تنظیم‌گری دولت از «پسینی» به «پیشینی» تغییر کند تا بتوان از بحران مسکن عبور کرد. وی افزایش قیمت مسکن را ناشی از مؤلفه‌هایی همچون تورم و تکانه‌های ارزی دانست و گفت: همیشه تناظری بین افزایش نقدینگی، تورم، نرخ ارز و افزایش قیمت مسکن وجود داشته است ولی بحران جایی شروع می‌شود که مسکن، بالاترین سهم را در سبد خانوار به خود اختصاص می‌دهد و عملاً رفاه خانوار با کم شدن سهم مواردی از جمله مواد غذایی، لباس، تفریح و حمل و نقل، کم و کمتر می‌شود و آب می‌رود. این کارشناس حوزه مسکن افزود: اگر تورم نقطه به نقطه و سالیانه به صورت پائبات، آهنگ کاهشی به خود بگیرد و تکانه‌های بیرونی همچون مسائل ارزی پیش نیاید، حتماً می‌توان شاهد قیمت واقعی مسکن و بالطبع اجاره‌بها بود. درحال حاضر بخش زیادی از قیمت مسکن حباب است تا جایی که قیمت یک آپارتمان معمولی در مناطق شمالی تهران معادل یک ملک ویلائی بزرگ در بسیاری از شهرهای مشهور دنیاست که این امر ناشی از دلالت بازی، بورس بازی و برندسازی‌هایی است که مبتنی بر هیچ واقعیتی نیست.

مناطق لوکس و پرچمدار

هدف قوانین مالیاتی قرار بگیرد

این کارشناس حوزه مسکن گفت: اگر پروژه‌های مسکونی دارای ارزش افزوده با انبوهی از امکانات و فضاهای باز و خدمات در یک منطقه پررونق باشد چنین قیمت‌هایی معقول است. ولی چیزی که ما شاهدش هستیم این است که در کوچه‌های ۱۲ و ۱۵ متری، برج‌های سربه فلک کشیده با قیمت‌هایی گران‌تر از غالب شهرهای دنیا ساخته شده‌اند و امکانات شهری خاصی هم در آن محدود دیده نمی‌شود. هیچ منطق اقتصادی وجود ندارد و پشت آن، قیمت سازی، برندسازی و سوداگری بویژه در مناطق

لوکس را شاهد هستیم.

فرنام افزود: یکی از تبعات منفی موضوع، این است که این پروژه‌های مسکونی، ماهیت پرچم و پیشرو بازار را دارند. چنین خانه‌هایی، اثرات روانی و آبخاری دارند و به صورت زنجیره‌ای، کشش بقیه مناطق مجاور خود را هم بالا می‌برند. به اعتقاد من، دقیقاً چنین مناطقی باید هدف مبارزه با سوداگری قرار بگیرد.

وی یادآور شد: تاکنون در این حوزه طرح‌های زیادی همچون مالیات بر خانه‌های خالی و مالیات بر معاملات مکرر تدوین شده است ولی ضمن تأیید چنین طرح‌هایی، آرزو می‌کنم که تنظیم‌گری به گونه‌ای دیگر بود و ماهیت راهبردی داشت. یعنی دقیقاً همین مناطق هدف سوداگری را نشانه می‌گرفت.

از تجربه جهانی بهره بگیریم

این کارشناس حوزه مسکن یادآور شد: در تجربه جهانی هم، قانون‌هایی همچون مالیات بر خانه‌های خالی یا خانه‌های لوکس و مالیات‌های مشابه، بر مناطق لوکس تأکید فراوانی دارند. از آنجا که هدف چنین ساخت و سازهایی در این مناطق، مصرفی نیست و عملاً نگاه سرمایه‌ای به آن می‌شود، این مناطق لوکس، عملاً بازار را به هم می‌زنند و تبعات منفی برای بازار مسکن دارند.

فرنام با انتقاد از اینکه همه اقدامات ما پسینی است، گفت: به عنوان مثال بعد از ساخت یک برج، در قالب قانون مالیات عایدی بر سرمایه، از سازنده مالیات بیشتری طلب می‌کنیم درحالی که تجربه جهانی مبتنی بر تنظیم‌گری و مدیریت پیشینی است. یعنی به عنوان مثال باید عوارض پرداختی ساخت یک واحد ۶۰ متری با یک برج هزارمتری تفاوت‌های چشمگیری داشته باشد. درست است که با توجه به مترها، مبلغ بالاتری از سازنده اخذ می‌شود ولی منطق حکم می‌کند که این موضوع هدایت شده‌تر باشد و از آنها عوارض پلکانی بیشتری گرفته شود. خانه‌های لوکس با مترها بالا در مناطق مرغوب شهر باید عوارض بسیار بالاتری بدهند تا هم درآمد پایدار شهری ایجاد شود و هم دافعه‌ای برای ساخت خانه‌های بزرگ باشد.

به گفته فرنام، درحالی که تقاضای مردم برای ساخت خانه‌هایی با مترها پایین و ۶۰ تا ۷۰ متری بسیار بالاست، خیلی از سازندگان رغبتی به این موضوع ندارند و آن را به‌صرفه نمی‌دانند

بنابراین دنبال پروانه‌های ساختمانی با مترها بالا هستند و تأمین چنین واحدهایی بشدت محدود شده است. باید تنظیم‌گری شود تا این موضوع برعکس شده و مردم با استطاعت کمتر هم بتوانند خانه مورد نیاز خود را پیدا کنند.

موج تنظیم‌گری‌های مالیاتی همزمان

تبعات دارد

فرنام با اشاره به راه‌اندازی سامانه‌ای برای ثبت قرارداد اجاره، بدون نیاز به مراجعه به مشاوران املاک گفت: راه‌اندازی چنین سامانه‌ای کار خوبی است ولی هرگز جایگزین بنگاه نمی‌شود. هرچند نمی‌تواند تأثیر چندانی هم در کاهش میزان اجاره‌بها داشته باشد، ولی به هر حال بر هزینه مبادلاتی موجر و مستأجر اثر مثبت دارد.

وی افزود: وقتی طرفین همدیگر را می‌شناسند و به یکدیگر اعتماد دارند می‌توانند در صورت نیاز به تمدید یا کد رهگیری، بدون پرداخت هزینه، مشکل را حل کنند. ولی بسیاری از مردم هنوز به این سامانه اعتماد ندارند و ابهامات زیادی برایشان پیش آمده است. معتقدم که اطلاع‌رسانی، ضعف این کار است. چنین کاری نیازمند آگاهی‌بخشی مستمر است و باید قبلاً حالات مختلف ابهامات در آن دیده شده باشد، چندین ماه راجع به آن اطلاع‌رسانی شود و بعد رونمایی شود ولی همزمان با رونمایی، تازه دارد اطلاع‌رسانی می‌شود.

فرنام درباره قانون مالیات بر معاملات مکرر مسکن هم گفت: این قانون اگر فقط برای بازه کوتاه یک تا دو ساله باشد، معقول است چون به ندرت افراد در این مدت خانه را می‌خرند و می‌فروشند مگر انگیزه سوداگری وجود داشته باشد. ولی طبق این قانون، سازنده باید در سال پنجم هم مالیات پرداخت کند که با توجه به تورم، چنین مالیاتی عادلانه نیست.

وی همچنین یادآور شد: شاهد هستیم که موجی از تنظیم‌گری‌های مالیاتی همزمان به بازار عرضه شده است. در چنین زمانی باید بحث روانی و پالسی که به بخش خصوصی، سازندگان و سرمایه‌گذاران ارسال می‌شود و همچنین ایجاد، جوانب و تبعات آن در نظر گرفته شود.

گفتنی است تلاش‌های روزنامه «ایران» برای تماس با دستگاه‌های ذیربط، به منظور اظهارنظر درباره سوزه گزارش، تا زمان تنظیم گزارش بی‌نتیجه ماند.

