

خبر

هشدار بانک ملی ایران نسبت به کلاهبرداری افراد سودجو از اپلیکیشن ۶۰

بانک ملی ایران نسبت به هرگونه سوءاستفاده افراد کلاهبردار از طریق تماس تلفنی برای نصب و راه اندازی اپلیکیشن ۶۰ و رمز یکبار مصرف بانکی هشدار داد. به گزارش روابط عمومی بانک ملی ایران، با توجه به تماس برخی افراد کلاهبردار که خود را نماینده این بانک معرفی می کنند، مبنی بر راه اندازی و نصب اپلیکیشن ۶۰ برای مشتریان جهت ارائه رمز یکبار مصرف بانکی، لازم است مشتریان گرمای از ارائه هرگونه اطلاعات حساب، رمز و تراکنش های خود به این افراد امتناع کرده و تنها از طریق سایت بانک ملی ایران نسبت به دریافت اپلیکیشن و نصب آن اقدام کنند. بانک ملی ایران تاکید می کند برای پیشگیری از هرگونه کلاهبرداری احتمالی و متضرر شدن، هموطنان به هیچ عنوان این گونه تماس ها را ترتیب اثر نداده و هوشیاری لازم را داشته باشند.

دیدگاه

بی اثر شدن پیمان سپاری ارزی با اجرای واردات بدون انتقال ارز

سیدکمال سیدعلی | معاون ارزی سابق بانک مرکزی
روش واردات بدون انتقال ارز، مسیر را برای ورود کالاهای لوکس و غیرضروری به کشور هموار می کند. بانک مرکزی به دنبال «کنترل نرخ ارز» و «مدیریت نقدینگی» است اما اعمال روش واردات بدون انتقال ارز، موجب افزایش تقاضا و به تبع، افزایش مصرف ارز خواهد شد. بانک مرکزی به عنوان دستگاه سیاستگذار ارزی باید در چرخه نقل وانتقال ارز حضور داشته باشد. شکی نیست که عدم مدیریت بانک مرکزی در واردات بدون انتقال ارز موجب افزایش قیمت می شود؛ چرا که واردات عامل مهمی برای تغییر قیمت ارز است. به عنوان مثال اگر درآمد مورد انتظار ارزی کشور ۶۰ میلیارد دلار باشد اما در عمل ۷۰ میلیارد دلار به دست آید، با توجه به خدمات ارزی بری، درآمد ارزی باید تا انتهای سال محاسبه شده و مشخص شود که چه میزان ارز از طریق صادرات غیرنفتی، چه میزان از فروش نفت و چه میزان از سایر راه ها تامین می شود؛ اما اگر این درآمد بیش از ۳۰ میلیارد دلار نباشد باید به میزانی که ارز تامین می شود ثبت سفارش صورت گیرد؛ چرا که برای اضافه آن قابلیت پاسخگویی توسط بانک مرکزی وجود ندارد و این موضوع موجب به هکاری و عدم انجام تعهدات سیستم بانکی خواهد شد.

واردات بدون انتقال ارز موجب افزایش تعهدات بانک مرکزی خواهد شد، به این معنا که نمی داند سال آتی باید به چه میزان پرداختی داشته باشد؛ بنابراین بانک مرکزی با توجه به اعتبار اسنادی و ثبت سفارش ها با حذف این شکل از واردات، بازار ارز را مدیریت می کند.

از سوی دیگر کالای قاچاق به دو شکل به کشور وارد می شود؛ بخشی از واردات از طریق مبادی رسمی کشور و گمرکات صورت می گیرد و بخش دیگر هم از طریق واردات بدون انتقال ارز؛ به این شکل که ارز آن از خارج کشور تامین شده و سپس کالا به کشور وارد می شود. این شیوه به ورود کالاهای قاچاق نیز کمک می کند.

عملکرد اقتصادی دولت ضعیف است

الله‌مراد سیف | دانشیار گروه اقتصاد دانشگاه جامع امام حسین (ع)
اضافه برداشت بانک‌ها در سایه بی‌توجهی بانک مرکزی باعث خلق پول می‌شود و رشد بی‌رویه نقدینگی و تورم را در جامعه دامن می‌زند. در چنین شرایطی نوع بی‌انضباطی پولی حاکم بر عملکرد نظام بانکی اتفاق می‌افتد. بانک‌ها موظفند در چارچوب قوانین بانک مرکزی نرخ‌های سود اعلامی بانک مرکزی را رعایت کنند؛ این در حالی است که بعضاً و به دلایلی چون جذب مشتری، این نرخ‌ها از سوی بانک‌ها رعایت نمی‌شود و در نهایت نیز اعطای سود بالاتر از نرخ مصوب، زمینه افزایش نقدینگی را فراهم می‌کند؛ در واقع خلق اعتبار برای مشتری به خلق پول می‌انجامد. در این میان بانک مرکزی موظف است از تخصیص درست منابع توسط بانک‌ها اطمینان حاصل کند؛ چرا که به واسطه ضعف بانک‌ها در رصد منابع تخصیصی، منابع به‌جای اینکه صرف فعالیت‌های تولیدی شود سر از دلالی و تجارت درمی‌آورد و این امر باعث تضعیف بنیه تولید در کشور و منجر به رونق فعالیت‌های غیرتولیدی می‌شود.

یکی از محورهای معاملات سوداگران به‌منظور جلوگیری از مانور آنها در برهم خوردن بازارها که معمولاً همزمان با فشار روانی دشمن تشدید می‌شود، ایجاد آرامش روانی در صحنه اقتصاد ملی است.

در این زمینه عملکرد دولت نباید مغفولانه باشد و نباید تسلیم گروه‌های فشار شود. نمونه بارز تسلیم شدن دولت مقابل فشارها، وضعیت موجود در بازار خودرو و افزایش افسارگسیخته قیمت آن است. در این میان متأسفانه وزارت صمت نیز در مواجهه با فعالیت سوداگران در بازار خودرو به گونه‌ای با فضا سازی سوداگران بازار خودرو همراهی می‌کند. اینکه بنابه دلایلی در بازار خودرو با مشکلاتی مواجه هستیم غیرقابل انکار است؛ عمده این مشکلات به مدیریت‌های ضعیف از گذشته تاکنون بازمی‌گردد که صنعت خودرو را به عنوان یک زنجیره ارزش، کمتر مورد توجه قرار داده و صنعت قطعه‌سازی را تضعیف کرده است و قطعه‌سازان نتوانستند رشد کنند؛ اما به‌طور کلی آنچه در بازار خودرو اتفاق افتاد صرف یک افزایش طبیعی قیمت نیست بلکه بازار خودرو شاهد یک نوع آشننگی در قیمت‌هاست که بیشتر شبیه تبانی بین فضای سوداگری در بازار و خودروسازها بوده و در این شرایط متأسفانه شاهد همراهی وزارت صمت با این مساله و زبان خالص مصرف کننده بودیم. عملکرد دولت در حوزه مدیریت تجاری کشور نیز عملکرد موفقی نبوده است؛ مدیریت تجاری کشور چه در بخش واردات و چه در بخش صادرات، نیازمند راهبری و تنظیم است. این مدیریت ضمن رعایت مصالحت‌های فوری و عاجل که قاعده اصلی را کتان می‌گذارد، نباید به گونه‌ای باشد که نوعی روزمرگی را بر فضای تجاری کشور حاکم کند. نمایندگان اقتصادی باید بتوانند حداقل آینده نزدیک خود را پیش‌بینی کنند، لذا اعلام سیاست‌های زودگذر و متناقض آسیب‌زا ست.



مهدی عبداللهی

روزنامه نگار

مسکن این روزها به یک دغدغه برای همه دهک‌های درآمدی کشور تبدیل شده است، به‌طوری که براساس آنچه در گزارش بانک مرکزی ایران آمده، طی یک‌سال اخیر قیمت هر مترمربع زیربنای مسکونی در شهر تهران نزدیک به ۱۰۴ درصد رشد کرده است. رشد چشمگیر قیمت مسکن از آنجایی بااهمیت است که بین ۲۵ تا ۴۰ درصد هزینه سبد معیشتی خانوار به مسکن اختصاص دارد و همچنین بیش از ۳۰ درصد از خانوارهای کشور در خانه‌های استیجاری زندگی می‌کنند. در کنار این موارد، طی یک‌سال اخیر تعداد معاملات در شهر تهران و شهرهای بزرگ کاهشی نزدیک به ۵۰ درصدی را تجربه کرده که این مولفه نیز می‌تواند گواه افزایش هرچه بیشتر تعداد جمعیت اجاره‌نشین کشور باشد. اما آنچه از روند تحولات بخش مسکن طی دودعه اخیر در ایران فهم می‌شود، این است که سیاستگذار بخش مسکن در کشور عملاً این بخش را به دست بخش سوداگر سپرده و در انجام وظایف خود علاوه بر کم‌کاری، به‌نوعی یک هم‌دستی توافق نشده با سوداگران دارد. این ادعا زمانی قابل فهم می‌شود که بدانیم براساس آمارهای رسمی، سهم تقاضای مصرفی مسکن در کشور از حدود ۷۸ درصد در سال ۵۵ به ۲۸ درصد در سال‌های اخیر رسیده و سهم تقاضای سرمایه‌ای و سوداگرانه از ۲۲ درصد در سال ۵۵ به ۷۲ درصد در سال ۹۵ رسیده است. بر این اساس آنچه در چند دهه اخیر اتفاق افتاده، مسکن را از حالت نیاز ضروری خانوارها به کالایی برای سوداگری ودلالی تبدیل کرده است که حالا کمتر خانواده‌ای جرات خرید آن را دارد. در این زمینه کارشناسان مسکن در گفت‌وگو با «فرهیختگان» می‌گویند سیاستگذاری بخش مسکن در کشور در شرایط فعلی نیازمند چندین اقدام حساب‌شده است. به باور کارشناسان، در قدم اول سیاستگذاران ابتدا باید با ابزار مالیاتی متناسب سوداگران را از بازار مسکن خارج و در مرتبه بعدی با سیاست‌های حمایتی در بخش عرضه مسکن همچون امکان تولید مسکن استیجاری، می‌توان از مشکلات فعلی عبور کرد.

۱۱۱

قدرت خرید وام مسکن اولی‌ها؛ ۱۴ متر

پس از توقف مسکن مهر، پلانکلیفی مسکن اجتماعی و سرعت لاک‌پشتی طرح‌های نوسازی و بازآفرینی شهری، ازجمله اقدامات دولت در ۶ سال اخیر اعطای تسهیلات کم‌بهره مسکن اولی‌ها برای خرید مسکن بوده است. براساس این طرح، تسهیلات مسکن برای زوجین در شهر تهران درمجموع ۱۶۰ میلیون تومان، برای زوجین در شهرهای بالای ۲۰۰ هزار نفر جمعیت ۱۲۰ میلیون تومان و برای زوجین ساکن سایر شهرها حدود ۸۰ میلیون تومان است. در این زمینه تطبیق میزان وام دریافتی زوجین در شهر تهران با متوسط قیمت زیربنای مسکونی نشان می‌دهد وام ۱۶۰ میلیون تومانی زوجین تهرانی با احتساب قیمت ۱۱/۲ میلیون تومانی هر مترمربع زیربنای مسکونی، فقط قدرت خرید ۱۴ مترمربع را دارد. همچنین در مسطح مناطق نیز بررسی‌ها نشان می‌دهد قدرت خرید وام ۱۶۰ میلیون در مناطق یک، دو، سه، چهار، پنج، شش، هفت و منطقه هشت حدود هفت تا ۱۵ متر، در مناطق ۱۴، ۱۵ و منطقه ۲۲ بین ۱۸ تا ۲۰ متر، در مناطق ۱۵، ۱۶، ۱۷، ۱۹ و ۲۰ بین ۲۰ تا ۳۱ مترمربع است. همچنین بالاترین قدرت خرید وام ۱۶۰ میلیون تومانی در تهران مربوط به منطقه ۱۸ با ۳۳ مترمربع است. بر این اساس سیاست خرید خانه با وام مسکن اولی‌ها که مهم‌ترین و تنها سیاست قابل ارزیابی دولت در سال‌های اخیر بود، عملاً قدرت خرید خانه را از دست داده است.

۲/۱ میلیون تومان؛ اجاره ماهانه یک خانه ۶۰ متری در تهران

بررسی آماری بازار اجاره‌بهای مسکن نشان می‌دهد در

۷۲ درصد تقاضای مسکن برای دلالی است

افشین پروین پور، کارشناس مسکن و عضو سابق شورای عالی مسکن در گفت‌وگو با فرهیختگان، افزایش تقاضای سرمایه‌ای مسکن را عمده دلیل بروز التهابات بازار مسکن می‌داند و می‌گوید: بررسی و آسیب‌شناسی وضعیت مسکن از سال ۱۳۵۵ تا آخرین سرشماری نفوس و مسکن در کشور (سال ۱۳۹۵) نشان می‌دهد در سال ۵۵، سهم تقاضای مصرفی مسکن در کشور حدود ۷۸ درصد و سهم تقاضای سرمایه‌ای مسکن ۲۲ درصد بوده است. این در حالی است که در سال ۹۵ سهم تقاضای سرمایه‌ای و سوداگرانه مسکن در کشور به حدود ۷۲ درصد رسیده است. به عبارت دیگر، در حال حاضر ۷۲ درصد از تقاضای موجود در بازار مسکن، تقاضای سوداگرانه و با هدف کسب سود بیشتر است، نه تقاضای مصرفی. «در این میان ذکر این نکته ضروری است که در طول ۴۰ سال مورد بررسی، همواره اختلاف بین موجودی مسکن و تعداد خانوارها حدود یک میلیون بوده؛ در واقع تعداد مسکن موجود در کشور به نسبت تعداد خانوارهای کشور یک میلیون کمتر بوده است. البته طی سال‌های مورد مطالعه، همواره بر موجودی مسکن افزوده شده، اما با وجود این، کسری یک میلیون مسکن به نسبت تعداد خانوارها همواره وجود داشته است. آنچه در این میان قابل تامل است، افزایش سهم تقاضای سرمایه‌ای و سوداگرانه طی ۴۰ سال گذشته است که موجب شده به جای تقاضای مصرفی، تقاضای سرمایه‌ای معیار تعیین قیمت مسکن در بازار باشد.

دست سوداگران فقط با ابزار مالیاتی قطع می‌شود

با توجه به موارد ذکر شده به خوبی می‌توان دریافت برای حل مشکل بازار مسکن در کشور باید تقاضای سرمایه‌ای در این بازار به صفر برسد. در واقع سیاستگذاران و متولیان حوزه مسکن باید با استفاده از ابزارهای مالیاتی از جمله مالیات بر عایدی سرمایه، مالیات بر خانه‌های دوم و بیشتر و مالیات بر خانه‌های خالی و ابزارهایی از این دست، مانع رشد تقاضای سرمایه‌ای در بازار مسکن شوند. بدیهی است رشد بی‌رویه تقاضای سرمایه‌ای در بازار مسکن، زمینه جهش غیرمنطقی قیمت‌ها را فراهم می‌کند. در این صورت دولت با توافق مهم در بازار مسکن رخ خواهد داد؛ نخست اینکه مسکن در دسترس متقاضیان واقعی و مصرفی قرار می‌گیرد و دوم اینکه قیمت مسکن به شدت سقوط کرده و به قیمت واقعی خود دست پیدا

اقتصاد

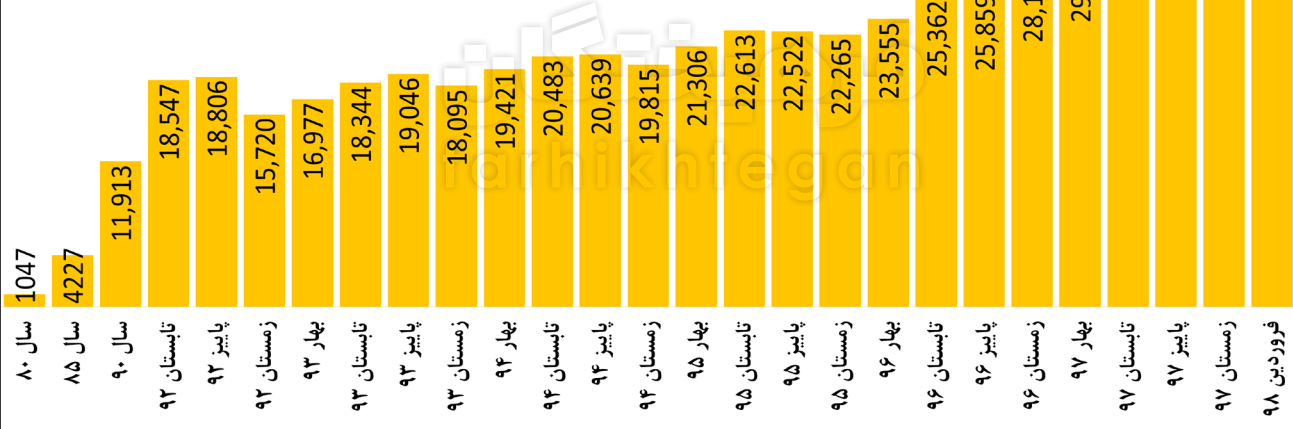
با وام مسکن اولی‌ها در تهران فقط ۱۴ متر خانه قابل خرید است، اجاره هم نسبت به آغاز دولت روحانی ۲ برابر شده است

بازار مسکن؛ تونل وحشت!

متوسط مبلغ اجاره ماهانه به اضافه سه درصد ودیعه پرداختی برای اجاره یک

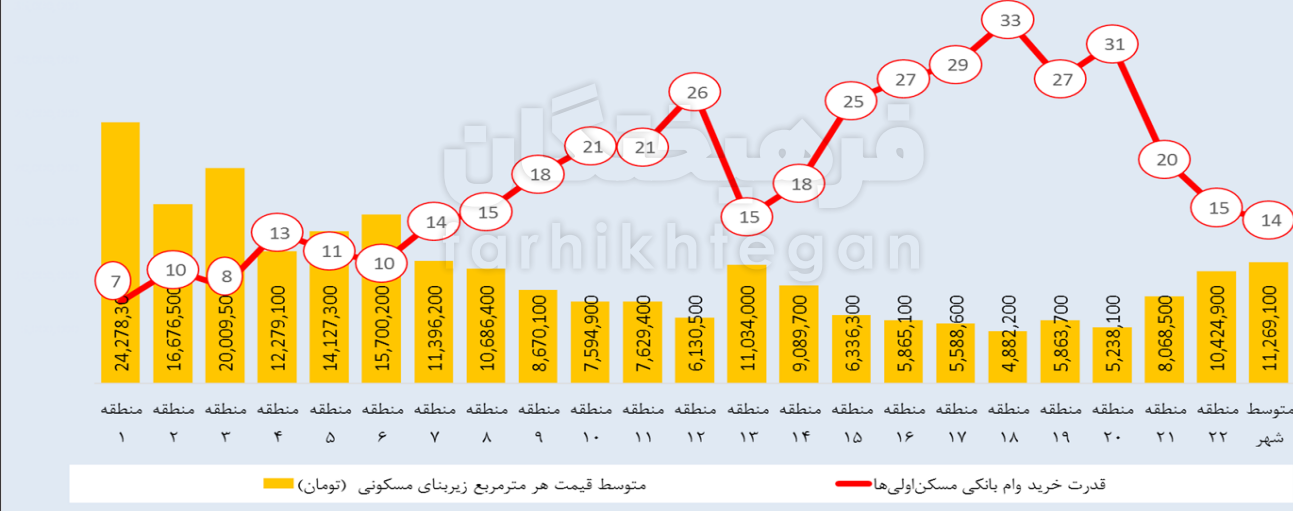
مترمربع زیربنای مسکونی در شهر تهران طی سال‌های ۱۳۸۰ تا فروردین ۹۸

(تومان)



قیمت هر متر زیربنای مسکونی در شهر تهران و قدرت خرید وام ۱۶۰ میلیون تومانی مسکن اولی‌ها

در مناطق ۲۲گانه شهر تهران طی فروردین ۱۳۹۸ (میلیون تومان / مترمربع)



تا سال ۹۷ به ۱۵۸ هزار و ۲۲۰ واحد رسیده است. به عبارت دیگر، طی سال‌های ۷۹ تا ۸۲ تعداد مشاوران املاک در کشور ۳۱ درصد، بین سال‌های ۸۲ تا ۸۶ تا ۱۹ درصد، بین سال‌های ۸۶ تا ۹۳ حدود ۲۷۴ درصد و طی سال‌های ۹۳ تا ۹۷ حدود ۴۱ درصد افزایش یافته است.

برای تصور اینکه تعداد مشاوران املاک در ایران چه مقدار بی‌رویه رشد کرده، همین قدر کافی است که بدانیم در شهر تهران در حالی ۱۱ هزار مشاور املاک فعالیت می‌کنند که در اسفندماه ۹۷ تعداد معاملات حدود ۱۲ هزار و ۸۰۰ فقره بوده است. به عبارت دیگر، در اسفندماه به ازای هر بنگاه مشاور املاک حدود یک فقره معامله املاک و در فروردین ۹۸ به ازای هر دو واحد مشاور املاک یک فقره معامله املاک وجود داشته است. تعداد زیاد مشاوران املاک از آنجایی مهم است که کارشناسان حوزه مسکن معتقدند مشاوران املاک با تضاد منافی که ایجاد می‌کنند، در افزایش بی‌رویه قیمت‌ها موثر هستند، به‌طوری که آنان با حمایت از عرضه‌کننده و تشویق به افزایش قیمت، عملاً آتش افزایش قیمت را شعله‌ورتر می‌کنند.

چشمگیری رشد کرده است. بررسی داده‌های مرکز آمار ایران نشان می‌دهد در دوره دولت روحانی، متوسط مبلغ اجاره ماهانه به علاوه سه درصد ودیعه پرداختی برای اجاره یک متر زیربنای مسکونی در شهر تهران از ۱۸/۵ هزار تومان در تابستان سال ۹۲ به ۳۴/۳ هزار تومان در زمستان ۹۷ و ۳۶/۳ هزار تومان در فروردین سال ۹۸ رسیده است. به عبارت دیگر، در شهر تهران میانگین اجاره ماهانه به علاوه سه درصد ودیعه پرداختی برای اجاره یک واحد مسکونی ۶۰ متری در تابستان سال ۹۲ حدود یک میلیون و ۱۱۲ هزار تومان بوده که این میزان در زمستان ۹۷ به دو میلیون و ۵۸ هزار تومان و در فروردین سال جاری به ۲/۱ میلیون تومان رسیده است.

هر مشاور یک معامله!

یکی از موارد قابل تامل در افزایش واسطه‌گری مسکن در ایران، تعداد بسیار زیاد مشاوران املاک در کشور است، به‌طوری که بررسی‌ها نشان می‌دهد در سال ۷۹ در کل کشور ۱۹ هزار و ۳۰۰ واحد مشاور املاک وجود داشته که این میزان تا سال ۸۲ به ۲۵ هزار و ۳۰۰ واحد، تا سال ۸۶ به ۳۰ هزار و ۱۰ واحد، تا سال ۹۳ به ۱۱۲ هزار و ۲۷۰ واحد و

سال ۸۰ متوسط مبلغ اجاره ماهانه به علاوه سه درصد ودیعه پرداختی برای اجاره یک متر زیربنای مسکونی در شهر تهران هزار و ۴۷ تومان بوده که این میزان تا سال ۸۵ به چهار هزار و ۲۲۷ تومان، تا سال ۹۰ به ۱۱ هزار و ۹۱۳ تومان و تا ابتدای دولت روحانی به ۱۸ هزار و ۵۴۷ تومان رسیده است. بر این اساس در شهر تهران میانگین اجاره ماهانه به علاوه سه درصد ودیعه پرداختی برای اجاره یک واحد مسکونی ۶۰ متری در سال ۸۰ نزدیک به ۶۳ هزار تومان، در سال ۸۵ حدود ۲۵۳ هزار تومان، در سال ۹۰ به حدود ۷۱۵ هزار تومان و در تابستان سال ۹۲ به یک میلیون و ۱۱۲ هزار تومان رسیده است.

با روی کار آمدن دولت روحانی و همزمان با ورود بخش مسکن به رکود تورمی، علاوه بر کاهش قابل توجه عرضه و تقاضای مسکن، نرخ اجاره‌بها نیز طی تابستان ۹۲ تا پاییز ۹۳ روندی کاهشی داشته است، به‌طوری که اجاره یک متر زیربنای مسکونی در شهر تهران از ۱۸/۵ هزار تومان در تابستان ۹۲ به ۱۸/۲ هزار تومان تا تابستان سال ۹۳ رسید، اما از پاییز ۹۳ بازم نرخ اجاره‌بها شروع به رشد کرده و این روند همچنان ادامه داشته و در یک‌سال اخیر با سرعت

می‌کند. به جرات می‌توان گفت حبابی که

اکنون در قیمت مسکن وجود دارد، یک حباب واقعی نیست بلکه حبابی است که به دست سوداگران مسکن ایجاد و موجب توزیع نامناسب و عادلانه مسکن در کشور شده است. نکته حائز اهمیت دیگر اینکه در حال حاضر، مستاجربودن در کشور یک اجبار است؛ به این معنا که خانوارها چون توانایی خرید ملک ندارند، بالاچار به سمت اجاره مسکن حرکت می‌کنند. این در حالی است که اگر تقاضای سوداگران در کشور از میان برداشته شود، مستاجربودن به یک انتخاب تبدیل می‌شود. بنابراین گام نخست در سروسامان بخشیدن به بازار مسکن کشور، حذف دلالی و سوداگری در بازار مسکن با استفاده از ابزارهای مالیاتی است.

دلان مقابل قانون ایستاده‌اند

اما آنچه در حال حاضر در بازار مسکن اتفاق افتاده است این سوال را در ذهن ایجاد می‌کند که دلیل اصلی عدم تصویب یا اجرای قوانین مالیاتی برای جلوگیری از سوءاستفاده سوداگران در بازار مسکن چیست؟ بدیهی است با اجرای قوانین مالیاتی، منافع عده‌ای در معرض خطر قرار می‌گیرد. این عده یا بدنه حاکمیت هستند و از آشفته بازار مسکن سود می‌برند یا در بیرون از بدنه حاکمیت قرار دارند اما به واسطه ارتباطات و نفوذ عمیقی که در حاکمیت برخورد دارند، اجازه اجرای قوانین مالیاتی و به خطر افتادن منافع‌شان را نمی‌دهند. برای مثال اکنون بانک‌ها بیشترین سوداگران مسکن هستند؛ چرا که با استفاده از نفوذ و ارتباطات قوی با بدنه حاکمیت، به جای هدایت نقدینگی خود به سمت تولید، نقدینگی را به سمت سوداگری و احتکار مسکن می‌برند. به هر حال آنچه مسلم است، مسکن نیاز اساسی مردم و زمین یک کالا و نهاده اصلی تولید مسکن است که معمولاً با محدودیت مواجه بوده، بنابراین باید به صورت عادلانه میان خانوارها تقسیم شود.



۲ راهکار برای مهار سوداگری در مسکن



محمدعلی پورشریازی، عضو هیات مدیره انجمن شرکت‌های ساختمانی در گفت‌وگو با «فرهیختگان» با اشاره به اینکه سید خانواده باید ملاک اقتصادی، اجتماعی و سیاسی حرکت یک جامعه باشد، می‌گوید: «متأسفانه در ایران به سبد خانواده از این دیدگاه نگاه نمی‌شود و مسکن برخلاف این دیدگاه، جزء سبد خانواده محسوب نمی‌شود.» به جرات می‌توان گفت طی چند سال

اخیر، نگاه سیاسی بر حوزه مسکن در کشور حاکم بوده است و عده‌ای با استفاده از این دیدگاه سودهای کلانی از مسکن کسب کرده‌اند. در شرایطی که در کشورهای توسعه‌یافته بین مسکن و درآمد افراد یک رابطه برقرار است، در کشور ما میان مسکن و درآمد افراد شکاف عمیقی وجود دارد که پرکردن این شکاف عمیق نیازمند یک برنامه همگانی، سیاست حساب‌شده و مدیریت اجراست. در این زمینه مالیات یکی از ابزارهایی است که می‌تواند در کنار سیاست‌های حساب‌شده عرضه مسکن، مشکلات فعلی را حل کند. یکی از راه‌های سامان بخشیدن به بازار مسکن، مالیات بر خانه‌های خالی و خانه‌های دوم است تا دست احتکارکنندگان از آن سود توهمی مورد انتظار سوداگران کوتاه‌شود. به عبارت دیگر، اگر صاحبان ملک بدانند در صورت عدم عرضه خانه‌های خالی مجبور به پرداخت مالیات هنگفت خواهند شد، نرخ اجاره‌به منطقه‌ای شده و در مسیر درست خود کرد. در کنار این سیاست، می‌توان از سیاست‌های تشویقی نیز استفاده کرد، برای مثال اگر به مالکان خانه‌های خالی این اطمینان داده شود که با اجاره ملک خود از پرداخت مالیات معاف می‌شوند، بی شک تمایل بیشتری به اجاره دادن ملک خود دارند و در نتیجه برای جذب مستاجر، نرخ اجاره را کاهش می‌دهند. راهکار دیگر اینکه، در کنار سیاست مالیاتی درست که سوداگری را مهار می‌کند، باید سیاست‌های حساب‌شده برای تولید مسکن اجرا شود. بر این اساس، اگر دولت با ارائه تسهیلات به سازندگان مسکن از آنها تعهد گرفته که تا چند سال واحدهای مسکونی ساخته‌شده را به صورت اجاره در اختیار متقاضیان قرار دهند، نرخ اجاره‌به منطقه‌ای شده و در مسیر درست خود قرار می‌گیرد. البته برای تحقق این هدف دولت باید نرخ نهاده‌های ساختمانی را کنترل کرده و مانع افزایش قیمت انواع مصالح ساختمانی شود.