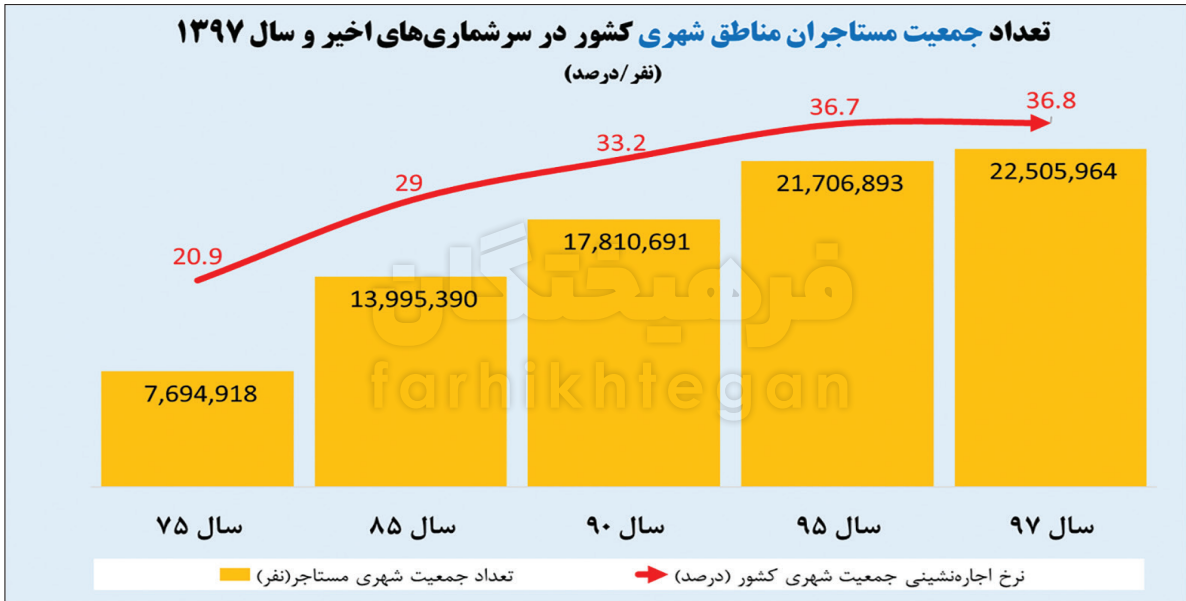
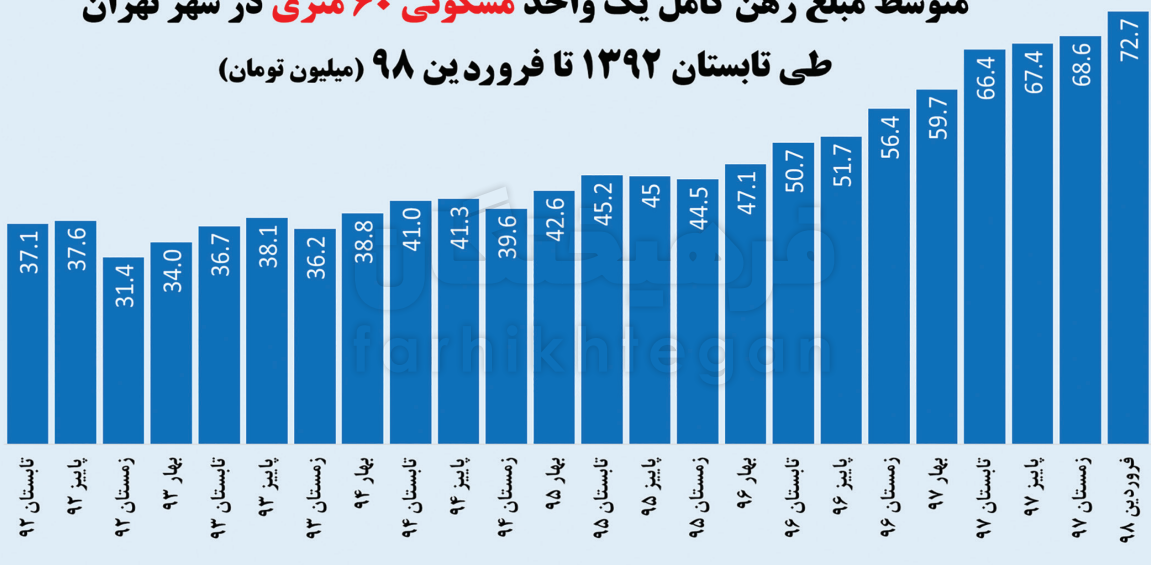


بررسی داده‌های مرکز آمار ایران و وزارت راه‌وشهرسازی نشان می‌دهد

۲۲/۵ میلیون شهروشنین ایرانی مستاجرند

متوسط مبلغ رهن کامل یک واحد مسکونی ۶۰ متری در شهر تهران

طی تابستان ۱۳۹۲ تا فروردین ۹۸ (میلیون تومان)



زهره فریدزادگان

روزنامه نگار

بیراه نیست اگر عباس آخوندی، اولین وزیر راه‌وشهرسازی دولت یازدهم و اقدامات وی در دوره وزارتش را از مهم‌ترین دلایل بحران کنونی بازار مسکن در کشور بدانیم. کاهش آمار تولید مسکن در کشور، عدم تصویب قانون مالیات بر خانه‌های خالی، عدم راه‌اندازی سامانه ملی املاک و اسکان، بی‌نتیجه ماندن مسکن اجتماعی و تکمیل نشدن مسکن مهر تنها بخشی از کارنامه عباس آخوندی در دوره تصدی او بر وزارت راه‌وشهرسازی است که نتیجه‌ای جز شرایط کنونی بازار مسکن به‌همراه نداشته است. افزایش بیش از ۱۲۰ درصدی قیمت مسکن و به تبع آن افزایش نرخ اجاره‌بها در سال ۹۷ به دلیل کاهش عرضه و تولید مسکن در سال‌های گذشته اتفاق افتاد، ماحصلی جز کاهش قدرت خرید خانوارها و سرگردانی مستاجران به‌همراه نداشته است. با رفتن عباس آخوندی از وزارت مسکن و شهرسازی و روی کار آمدن محمد اسلامی، وی اگرچه بر تولید مسکن و کاهش فاصله عرضه و تقاضا در بازار مسکن تاکید دارد، اما سیاستگذاری‌های وی همچنان تاثیر مثبتی بر این بازار نگذاشته است.

با آغاز فصل تابستان که معمولاً فصل جابه‌جایی و نقل مکان است، مستاجران ناگهان با نرخ‌های عجیب و غریبی از اجاره‌بها مواجه شدند. افزایش خودسرانه و غیرکارشناسی شده اجاره‌بها از سوی موجران به حدی بود که علاوه بر راه‌اندازی کمپین‌های متعدد برای حمایت از مستاجران در رسانه‌ها و فضا‌های مجازی، رسانه ملی نیز با ورود به این حوزه و حمایت از کمپین «صاحبخانه خوب»، تلاش می‌کند صاحبخانه‌ها را از افزایش بی‌حساب و کتاب نرخ اجاره‌بها منصرف کند. اما با وجود این، بازار اجاره مسکن همچنان با انبوهی از مستاجرانی مواجه است که به دلیل ناتوانی در پرداخت اجاره‌بهای سال جدید، سرگردان و مستأصل، در انتظار اقدامی از سوی دولت و دستگاه‌های نظارتی بر بازار اجاره مسکن هستند.

مستاجران، سرگردان میان تصمیمات وزارتخانه‌ها

چندی پیش، وزارت راه‌وشهرسازی اعلام کرد پیشنهادهایی را در قالب چهار محور برای ساماندهی بازار اجاره در دست طراحی دارد که هنوز به مرحله اجرا نرسیده است. معاون مسکن و ساختمان وزارت راه‌وشهرسازی از طرحی صحبت کرده که براساس آن قرار است در قالب چند طرح به مستاجران کمک شود؛ مشوق مالیاتی برای موجران، تولید مسکن استیجاری،

طرح وام ودیعه، یک طرح از پیش شکست خورده است



میثم موسایی، اقتصاددان و عضو هیات علمی دانشگاه تهران:

حل مشکل بازار اجاره مسکن، به حل مشکلات متعددی پیش از آن بستگی دارد. در وهله نخست تعیین نرخ اجاره‌بها در ایران تابعی از قیمت مسکن است. در این شرایط وقتی قیمت مسکن در طول یک سال، ۱۲۰ درصد افزایش می‌یابد طبیعی است که اجاره‌بها نیز خود را با قیمت مسکن همسو می‌کند. برای حل مشکل قیمت مسکن، باید معضل عرضه و توزیع مسکن برطرف شود. به عبارت دیگر، در کشوری که میزان عرضه مسکن از تقاضای آن کمتر است، قیمت مسکن افزایش می‌یابد و با افزایش قیمت مسکن، نرخ اجاره‌بها نیز رشد می‌کند. بنابراین تا زمانی که برای حل مشکل قیمت مسکن در کشور راهکار درست و برنامه‌ریزی دقیقی ارائه نشود، کنترل قیمت اجاره‌بها و حمایت از مستاجران با ابزارهای مختلف، عملاً اقدام بیهوده‌ای است.

آمار خانه‌های خالی در کشور نشان می‌دهد به‌طور تقریبی برای بیش از ۹۰ درصد خانوارها مسکن وجود دارد، اما توزیع نامناسب آن موجب شده تقاضای موجود با کمبود مسکن مواجه شود. حال دولت می‌تواند با استفاده از ابزاری به نام مالیات در تعادل بخشی به این بازار حرکت کند؛ روشی که دولت‌های یازدهم و دوازدهم و البته بسیاری از دولت‌های پیشین نیز از کنار این ابزار مهم بی‌تفاوت گذشته‌اند.

معیش مردم باز یچه دست وزارتخانه‌ها



فرهاد بیضایی، مدیر گروه سیاستگذاری مسکن دانشگاه علم و صنعت

در شرایط کنونی کشور، نقدیاب‌ررسی طرح‌های که از سوی دولتمردان ارائه می‌شود هیچ جایگاه منطقی ندارد و جامعه انبوهی از سوالات بدون پاسخ مواجه است. اینکه در میان انواع و اقسام طرح‌هایی که از سوی وزارتخانه‌ها ارائه می‌شود، نقش رئیس جمهور چیست؟ چه کسی نقش هماهنگ کننده تصمیمات و طرح‌های پیشنهادی وزارتخانه‌ها را دارد؟ چرا هر وزارتخانه هر از چندگاهی طرحی را ارائه می‌دهد که وزارتخانه دیگر، بدون هیچ جایگزینی، با طرح ارائه‌شده مخالفت می‌کند؟ آیا به واقع موضوع بحران کنونی مسکن در جلسات هیات دولت مطرح می‌شود؟ اگر مسکن به عنوان مهم‌ترین مشکل این روزهای جامعه در هیات دولت مطرح می‌شود، عملکرد رئیس جمهور در قبال طرح این مسائل چیست؟ خروجی جلسات هیات دولت درباره وضعیت بازار مسکن و راهکارهای عملیاتی حل این معضل چیست؟ معتمد مساله اصلی کشور در حوزه مسکن، اقتصادی نیست بلکه ضعف مدیریتی و ناتوانی مدیران در مواجهه با مشکلات بخش مسکن است. به نظر می‌رسد غدغه مسکن در جامعه برای مسئولان و مدیران دولتی بیشتر شبیه یک شوخی است که هر از گاهی با ارائه طرحی، نور امید را در دل مستاجران ایجاد می‌کند اما پس از مدتی و پس از آنکه به این نتیجه رسیدند که طرح پیشنهادی قابل اجرا نیست، طرح دیگری را جایگزین می‌کنند.

اجرای قانون مالیات بر خانه‌های خالی، شرط موفقیت طرح‌های دولت



جمشید بزرگر، رئیس کانون انبوه‌سازان ایران:

متأسفانه در طول ۴۰ سال گذشته دولت‌ها نتوانسته‌اند مشکل مسکن را از ریشه و بنیاد حل کنند و اکنون نیز با ارائه چنین طرح‌هایی امکان حل یک‌شبه مشکل مسکن وجود ندارد. سال‌هاست که بسیاری از کارشناسان پیشنهاد ایجاد بنگاه اجاره‌داری را مطرح کرده‌اند، البته مشروط بر اینکه قوانین مالیاتی به‌ویژه در حوزه مسکن به‌درستی اجرا شود. درواقع اگر دولت قانون مالیات بر خانه‌های خالی و مالیات بر عایدی سرمایه در حوزه مسکن را به‌درستی اجرا کند، می‌تواند از مالیات‌های دریافتی، منابعی را برای کمک به اقشار کم‌درآمد به‌منظور اجاره مسکن اختصاص دهد. چنین طرح‌هایی در بسیاری از کشورها اجرا می‌شود و دولت‌ها و شهرداری‌ها با دریافت مالیات از خانه‌های خالی یا مالیات بر عایدی سرمایه، خانه‌های استیجاری تولید و با نرخ اجاره کم در اختیار اقشار کم‌درآمد قرار می‌دهند. مضاف بر این دولت می‌تواند با ارائه مشوق‌هایی، سرمایه‌گذاران را به ساخت و تولید مسکن استیجاری تشویق کند. اما اینکه دولت بدون اجرای قوانین مالیاتی تصمیم به کمک به مستاجران و حل مشکلات بازار اجاره مسکن را دارد، عملاً اقدامی بی‌نتیجه است.

اخبار بانک

درگاه جعلی به نام بانک مرکزی

بانک مرکزی ضمن هشدار به مردم درباره افزایش اطلاعات حساب بانکی‌شان اعلام کرد این بانک هیچ‌گونه درگاه پرداخت بانکی ندارد. به گزارش پایگاه خبری بانک مسکن (هینا)، به نقل از «اینا»، بانک مرکزی اعلام کرد: «برخی هموطنان اخیراً پیامکی دریافت کرده‌اند با این مضمون که «مهلّت سرویس پیامک بانکی حساب شما به اتمام رسیده و هم‌اکنون بدون حضور در شعب بانک، سرویس اطلاع‌رسانی پیامکی حساب خود را با مراجعه به درگاه پرداخت بانک مرکزی با پرداخت پنج هزار تومان به مدت دو سال تمدید کنید»، که کلاهبرداران با این ترغند قصد دارند اطلاعات حساب بانکی افراد را به‌منظور سودجویی و فیشینگ (phishing) به دست آورند. بانک مرکزی ضمن هشدار به هموطنان اعلام کرده است این بانک هیچ‌گونه درگاه پرداخت بانکی ندارد و این اقدام کلاهبرداری محسوب می‌شود؛ بنابراین مردم از ارائه اطلاعات حساب خود به افراد ناشناس و از طریق هر کانال ارتباطی اکیداً اجتناب کنند. در همین زمینه به اطلاع می‌رساند اخبار و اطلاعیه‌های بانک مرکزی تنها از طریق سایت این بانک به نشانی cbi.ir قابل دریافت است.»

پذیرندگان POS فروشگاهی

تسهیلات دریافت می‌کنند

بانک تجارت در راستای ارائه خدمات بیشتر به مشتریان خود، در قالب طرح کارآمد تسهیلات ویژه به دارندگان POSهای فعال پرداخت می‌کند. به گزارش روابط عمومی بانک تجارت، «طرح کارآمد» با هدف ارائه خدمات اعتباری متمایز ویژه به دارندگان پایانه‌های فروشگاهی و درگاه‌های پرداخت اینترنتی متصل به حساب بانک تجارت می‌تواند براساس مانده‌ای که در حساب خود برای مدت تعریف شده سه‌ماهه یا سه‌ماهه‌ای ایجاد می‌کنند، از امکان دریافت تسهیلات چهار تا ۱۰ میلیارد ریالی با مدت بازپرداخت حداکثر ۱۸ ماه برخوردار شوند. از مزایای اصلی طرح کارآمد، می‌توان به امکان برداشت مانده حساب مشتری دریافت‌کننده تسهیلات، تنوع و نرخ پایین سود تسهیلات، مبلغ و مدت بازپرداخت تسهیلات اعطایی اشاره کرد. امکان دریافت تسهیلات طرح کارآمد تا سقف ۵۰ میلیون ریال با معرفی یک ضامن معتبر فراهم شده و برای مبالغ بالای یک میلیارد ریال نیز وثایقی مطابق با ضوابط بانک اخذ می‌شود. اطلاعات بیشتر در سایت بانک تجارت به نشانی www.tejaratbank.ir وجود دارد و شماره تماس ۱۵۵۴ مرکز ارتباط مشتریان پای‌پخشگوی مشتریان است.

شناسایی می‌شوند؟ اینها همه سوالاتی است که در صورت نداشتن



یک پاسخ منطقی و درست باعث ایجاد جو روانی در جامعه و در نتیجه ایجاد تورم در اجاره‌بها می‌شود. اگر دولت احساس می‌کند باید با ورود به حوزه مسکن، وضعیت بازار اجاره‌بها را سامان ببخشد، ابتدا باید از روند کنونی رشد سوداگردهی در بازار مسکن بکاهد. در حال حاضر ۷۰ درصد از تقاضای مسکن در بازار سرمایه‌ای و تنها ۳۰ درصد از تقاضا مصرفی است. بدیهی است تقاضای مصرفی مسکن باید مستاجر تقاضای سرمایه‌ای شود در این صورت اجاره‌بها به دست اکثریت تقاضا، یعنی تقاضای سرمایه‌ای تعیین می‌شود. شواهد نشان می‌دهد دولت نتوانسته است با ابزارهایی مانند مالیات، تقاضای سرمایه‌ای و سوداگرانه را از بازار مسکن حذف کند و تا زمانی که این تقاضا همچنان در بازار مسکن وجود داشته باشد، هیچ برنامه، طرح و سیاستی کارایی لازم برای کنترل بازار اجاره مسکن را ندارد.

تعداد جمعیت و خانوار شهری مستاجر کشور در سرشماری‌های اخیر و سال ۱۳۹۷

تعداد جمعیت مستاجر (نفر)	تعداد خانوار مستاجر	درصد اجاره‌نشینی	تعداد کل واحد‌های مسکونی در مناطق شهری	تعداد کل خانوار شهری	جمعیت شهری	سال
۷,۶۹۴,۹۱۸	۱,۶۶۱,۳۲۵	۲۰,۹	۶,۹۱۳,۷۳۰	۷,۹۴۸,۹۲۵	۳۶,۸۱۷,۷۸۹	۱۳۷۵
۱۳,۹۹۵,۳۹۰	۳,۵۹۷,۶۱۹	۲۹	۱۱,۴۳۱,۸۸۰	۱۲,۴۰۵,۵۸۴	۴۸,۲۵۹,۹۶۴	۱۳۸۵
۱۷,۸۱۰,۶۹۱	۵,۱۲۲,۰۴۶	۳۳,۲	۱۴,۷۸۲,۱۱۴	۱۵,۴۲۷,۸۴۸	۵۳,۶۴۶,۶۶۱	۱۳۹۰
۲۱,۷۰۶,۸۹۳	۶,۶۵۲,۰۵۴	۳۶,۷	۱۷,۴۵۲,۰۶۶	۱۸,۱۲۵,۴۸۸	۵۹,۱۴۶,۸۴۷	۱۳۹۵
۲۲,۵۰۵,۹۶۴	۶,۸۱۹,۹۸۹	۳۶,۸	۱۷,۶۵۲,۰۶۶	۱۸,۵۳۲,۵۷۹	۶۱,۱۵۷,۵۱۰	۱۳۹۷

منبع: استخراج «فرهنگستان» از داده‌های مرکز آمار ایران و وزارت راه‌وشهرسازی