



«فرهیختگان» بررسی کرد

تجربه لیبرالی کنترل اجاره مسکن؛ دخالت مستقیم



مرتضی عبدالحسینی
روزنامه نگار

با رسیدن به آستانه فصل جابه جایی که معمولاً از نیمه اردیبهشت آغاز و تا اواخر شهریورماه ادامه می یابد؛ عموم مردم با افزایش اجاره بها روبه رو می شوند که میزان آن تحت تاثیر عوامل متفاوتی از بازار مسکن گرفته تا دیگر بازارها قرار دارد. از طرفی براساس آمارها در مجموع بیش از ۳۰ درصد جمعیت کشور، ۵۱ درصد جمعیت استان تهران و ۴۴ درصد جمعیت شهر تهران اجاره نشین هستند که همین مساله لزوم توجه بیشتر دولت و سیاستگذاران را به این بخش مشخص می کند. از طرف دیگر مطابق آخرین آمار به دست آمده از بانک مرکزی، حدود ۵۰ درصد سبد هزینه خانوارهای شهری در کلانشهر تهران و ۳۶ درصد سبد خانوارهای شهری در سایر استانها به مسکن اختصاص دارد. با وجود همه اینها اما دولت حسن روحانی در سال های اخیر به خصوص در سال های ابتدایی خود، دخالت دولت در بازار مسکن را به شدت رد می کرد تا جایی که عباس آخوندی، وزیر سابق راه و شهرسازی افتتاح خود را نساختن حتی یک واحد مسکونی می دانست. نتیجه اصرار بر سیاست های غلط در این دولت منجر به افزایش چشمگیر قیمت ها در بخش مسکن شد؛ به طوری که در شهر تهران مقایسه قیمت مسکن در حال حاضر با خرداد ۹۷، افزایش ۱۹۴ درصدی را نشان می دهد. در این گزارش با مرور دلایل افزایش قیمت اجاره بها در بخش مسکن که عمدتاً متوجه ضعف های سیاستگذاری دولت است، از تجربه کشورهای متفاوت در کنترل اجاره در بخش مسکن نیز گفته می شود. بر همین اساس مشاهده می شود دولت ها در کشورهای مبتنی بر اقتصاد بازار حتی در شرایط عادی، اجاره مسکن را به حال خود رها نکرده و از طریق کنترل اجاره بهای اولیه، کنترل میزان افزایش اجاره، ویژگی های قرارداد اجاره و کیفیت مسکن اجاره ای در این بازار مداخله می کنند. مواردی که در این سال ها از دید سیاستگذاران بخش مسکن در کشور مغفول مانده است.

میزان باید حدود ۵۰۰ تا ۵۵۰ هزار ازدواج را که در سال رخ می دهد نیز اضافه کرد، چرا که با افزایش قیمت مسکن، از تعداد زوجینی که قصد خرید خانه با استفاده از تسهیلات خانه اولی ها را داشتند کاسته خواهد شد و بر تقاضای اجاره نشینی افزوده می شود. ازسوی دیگر افزایش نرخ تورم و به تبع رشد قیمت مسکن نیز این احتمال را به وجود می آورد که موجران نرخ های پیشنهادی خود را افزایش دهند. به این موارد باید شرایط خاص رخ داده در یک سال اخیر در کشور و سود روزافزون بخشی از مردم در بازار دارایی هایی چون خودرو، سهام، طلا و... را نیز اضافه کرد که با تقویت شدید انتظارات تورمی، رقابت عجیبی را برای پول درآوردن شکل داده است؛ به طوری که کاهش نرخ سود بانکی و روزهای پررونق بازارهای غیرمولد، بسیاری از موجران را به جهت سرمایه گذاری بیشتر در آن بازارها علاقه مند به دریافت اجاره بها بیشتر کرده است. دلیل دیگری که احتمال افزایش بی سابقه اجاره بها را موجب می شود، بحث عرضه فایل های اجاره ای در بازار است. در حال حاضر با توجه به شرایط رکود تورمی حاکم، سازندگان تمایلی برای فروش مسکن های خود تا زمان افزایش بسیار زیاد قیمت ها ندارند و ازسوی دیگر سرمایه گذاری های جدید و ساخت وسازهای مسکونی نیز به دلیل بسیاری از مشکلات اقتصادی کاهش شدیدی پیدا کرده است. این موارد در حالی حاکی از برهم خوردن نسبت عرضه و تقاضا در بازار مسکن بوده که دولت به عنوان سیاستگذار و متولی اقتصادی برای کنترل آنها عملکردی موثری از خود نشان نداده است. عوامل مطرح شده هرچند دارای کانال های متفاوت تاثیر گذاری بر بازار مسکن هستند اما همه آنها از جنس بی تدبیری یا نداشتن برنامه ازسوی دولت است. به عنوان نمونه فراهم کردن بستری برای رشد سرمایه گذاری و ساخت وساز در بخش مسکن از وظایف دولت بوده (افزایش عرضه مسکن) که مدت هااست به فراموشی سپرده شده است. از طرفی کنترل روند سوداگاری و سودگرشدن در بازارها نیز باید با ابزارهایی چون مالیات بر خانه های خالی و مالیات بر عایدی سرمایه کنترل شود که مورد اولی بعد از پنج سال از زمان تصویب آن در سال جاری قرار است اجرا شود و مورد دوم نیز همچنان تصویب نشده است.

لیبرال ترین دولت ها هم در بازار مسکن مداخله می کنند

سیاست های غلط سال های اخیر دولت در بازار مسکن که مشخص نبود دلیل این همه پافشاری بر آن چه بود، این روزها خانه دار شدن را برای خانه اولی ها و حتی اقشار متوسط جامعه سخت تر کرده است. مثلاً برای شهر تهران طی این مدت، زمان انتظار خرید خانه برای طبقه کارگر و با احتساب پس انداز یک سوم از حقوق، ۸۰ سال است. از طرفی براساس اعلام وزارت راه و شهرسازی تعداد مستاجران تهرانی به ۴۴ درصد از کل جمعیت این شهر و تعداد کل مستاجران کشور به هفت میلیون خانوار از ۲۴ میلیون خانوار رسیده است.

در سال های گذشته و به خصوص در اوایل شکل گیری کابینه دولت یازدهم، دولت مردان به خصوص عباس آخوندی وزیر سابق راه و شهرسازی دخالت دولت بر بازار مسکن را به شدت رد و افتخار خود را نساختن حتی یک واحد مسکونی اعلام می کرد. وی در متن استعفاي خود نکات قابل تاملی را مطرح کرد. در بخشی از این نامه که ۲۸ مهرماه ۱۳۹۷ (ازسوی آخوندی در فضای مجازی منتشر شد، وزیر سابق راه و شهرسازی بیان می دارد:

پیش نویس یک لایحه را برای کنترل بازار مسکن به دولت داد که این پیشنهاد هیچ گاه تبدیل به لایحه در دولت نشد و صورت قانونی به خود نگرفت. اما مطالعه کشورهای دیگر که اذضا مبتنی بر اقتصاد بازار نیز هستند حاکی از سابقه ۶۰ ساله تنظیم بازار اجاره در آنهاست. به عنوان مثال در کشور آلمان، قوانین مربوط به تنظیم بازار مسکن توسعه زیادی یافته است، به طوری که در عین حمایت از مستاجران، سرمایه گذاران مسکن استیجاری (موجران) نیز از کاهش قوانین مالیاتی سود می برند. گرچه میزان اجرائی شدن این قوانین و مؤثر بودن آنها در ارزیابی های مختلف متفاوت است، اما در هر صورت آلمان یکی از کشورهای پیشگام در این زمینه محسوب می شود. از ماه ژوئن ۲۰۱۶ کنترل اجاره بر قراردادهای جدید اعمال می شود و به تمام خانه ها، به جز ساختمان های جدیدالاحداث یا بسیار مدرن، تعلق می گیرد. بدون کمک هزینه که در بخش مسکن استیجاری که ۹۰ درصد از کل مسکن استیجاری را در آلمان تشکیل می دهد، مبلغ اجاره بهای اولیه نمی تواند آزادانه تعیین شود و باید براساس اجاره محلی تنظیم شود. این اجاره منبأ برابر با میانگین اجاره بهای واحدهای مشابه محلی است و تا سقف اجاره بهای توافق شده طی چهارسال اخیر محدود می شود. در برخی شهرهای بزرگ جدآوری وجود دارد که مبنای تعیین اجاره بها قرار می گیرند. مالک می تواند برای مستاجر جدید، اجاره بها را تا ۱۰ درصد بیش از اجاره اولیه و در صورت کمبود مسکن تا ۲۰ درصد بیش از اجاره اولیه تنظیم کند. در یک قرارداد جاری، تا زمانی که مبلغ اجاره بها بیش از اجاره اولیه باشد، اجازه افزایش وجود ندارد و ضمناً مالک نمی تواند اجاره بها را بیش از ۲۰ درصد در سه سال افزایش دهد.

کنترل اجاره در کشور سوئد نیز برای اولین بار در سال ۱۹۴۲ معرفی و بعد از آن بارها دچار تغییر شد. در این کشور تقریباً تمام آپارتمان های استیجاری تحت قانون کنترل اجاره قرار دارند. مهم ترین مشخصه سیستم اجاره داری در سوئد، وجود یک سیستم مذاکره جمعی است که مبنای آن قراردادهای توافقی بین انجمن مستاجران سوئد، شهرداری و مالکان خصوصی است. در این سیستم، اجاره تعیین شده توسط شرکت های مسکن شهرداری برای مالکان خصوصی نیز ملاک عمل قرار می گیرد. سیستم اجاره داری در این کشور به نحوی طراحی شده که مالکان را وادار کند تا بخشی از این سیستم مذاکره جمعی

سیستم اجاره مسکن در کشورهای موفق چگونه است؟

مرور نظام تنظیم اجاره و دخالت در تعیین آن در کشورهای متفاوت از آن جهت اهمیت دارد که سیاستگذاران بخش مسکن در کشور در سال های اخیر در تلاش بوده اند از طریق مصوباتی، سیاست هایی را در جهت حمایت از مستاجران و ایجاد تعادل اتخاذ کنند که معمولاً با جدی نگرفته شدن ازسوی خود دولت ها مواجه بوده است. به عنوان مثال در دولت حسن روحانی تنها یک بار و آن هم در سال ۹۷، وزارت راه و شهرسازی

۷ پیشنهاد برای توسعه تجارت خارجی ایران در شرایط تحریمی

صنعتی نظیر برزیل، هند، چین و... به کار می رود.

۴-افزایش دسترسی به منابع اعتبارات: دسترسی به منابع اعتباری در قالب اعتبارات کوتاه مدت و بلندمدت از لوازم حیاتی برای صادرکنندگان است. بی شک برای شرکت های کوچک و متوسط (SME)، خط اعتبارات بسیار با اهمیت تر از شرکت های بزرگ تلقی می شود. به این دلیل که شرکت های کوچک و متوسط، بخش بزرگی از بنگاه های کشورهای درحال توسعه را تشکیل می دهند، تقویت دامنه اعتبارات برای رشد صادرات کشور بسیار ضروری است.

۵-ساده سازی قوانین و مقررات: دولت باید برای ساده سازی قوانین مرتبط با صادرات اقدام کند. فرآیند طولانی بروکراسی های اداری، تاثیر منفی روی صادرکنندگان تازه وارد می گذارد. همزمان، دولت باید در جهت افزایش جمع آوری و انتشار اطلاعات مورد نیاز صادرکنندگان مانند اطلاعات بازارهای خارجی و نیازهای صادرات به این بازارها، اقدام کند. فعالیت باید استانداردهای کالایی و نیازهای تخصصی برسی صادرات به کشورهای صنعتی را نیز دربر بگیرد.

۶-تقویت همکاری های فی مابین بازیگران اقتصادی: در کنار ابزارهای سنتی سیاست گذاری، رشد صادرات می تواند به وسیله افزایش همکاری های صادرکنندگان و دولت و بازیگران اقتصادی حمایت شده و شتاب گیرد. امروزه، اطلاعات فرایند های درمورد امکان استفاده از کنسرسیوم های صادراتی برای کمک به شرکت های کوچک و متوسط در جهت دسترسی به بازارهای بین المللی وجود دارد. افزایش رایزنان بازرگانی حاضر در کشورهای خارجی جهت تهیه اطلاعاتی واسطه صادرات را و دولت و شرکت های بین المللی و افزایش سهم ایران در این بازارها نیز از

پیش شرط های اجرای این سیاست است. انتخاب رایزنان بازرگانی شایسته از بخش خصوصی که آشنایی کافی با فضای اقتصادی ایران را داشته باشند، می تواند در اجرای این راهبرد کمک شایانی کند. این ابزار، می تواند به عنوان ابزاری مکمل با سایر ابزارها برای توسعه صادرات توسط دولت مورد استفاده قرار گیرد.

۷-ترکیب سیاست های کوتاه مدت و بلندمدت صادراتی: توسعه رشد صادراتی نیاز به ترکیبی از ابزارهای کوتاه مدت و بلندمدت در حوزه سیاست گذاری دارد. برای برخورداری از رشد صادراتی مطمئن، باید ترکیبی از سیاست های نوآورانه (مانند حمایت از صادرات محصولات دانش بنیان و تقویت زیرساخت های حوزه اقتصاد دانش بنیان و استفاده از دیپلماسی علم و فناوری) و سیاست های سنتی (تعرفه های گمرکی، مالیات و یارانه به صنایع نوزاد) باشد و سطوح گوناگون دولتی را دربر بگیرد.

نتیجه گیری

همکاری های استراتژیک بین سطوح مختلف دولتی و بخش خصوصی، یک عنصر کلیدی برای موفقیت در توسعه صادرات ملی است که باید با راهکارهای گوناگون نظیر برگزاری جلسات مشترک و حل مشکلات بخش خصوصی، استفاده از افراد بخش خصوصی در دولت، شفاف سازی مقررات و تصمیمات اقتصادی دولت و مجلس دنبال شود. بدون تردید، پیش شرط موفقیت در سیاست گذاری توسعه صادرات، توانایی دولت در طراحی سیاست ها، اجراء مجازات و رصد نظارت بر سیاست هاست. هر دولتی باید سیاست گذاری هارمبنتی برظرفیت هاوشایستگی های ملی خود بنا گذارد و این سیاست ها را در سطوح ملی، زیرملی و بنگاه های داخلی خود اجرا کند.

منابع

1- http://itsir.ir/article/20175

یادداشت

ایمان محمدنیا

پژوهشگر دفتر مطالعات دیپلماسی اقتصادی دانشگاه امام صادق(ع)

توسعه صادرات، همواره از اولویتهای دولت های گوناگون بوده و از معدود سیاست هایی است که همه احزاب و جناح ها با هر رویکرد سیاسی به عنوان موتور رشد اقتصادی روی آن تاکید دارند. با توجه به اهمیت بحث رونق تولید داخلی و رشد اقتصادی درون زا که از مولفه های کلیدی اقتصاد مقاومتی و مورد تاکید صریح مقام معظم رهبری و سایر مسئولان نظام است، بدیهی است که گشودن بازارهای صادراتی روی تولیدکنندگان ایرانی می تواند منجر به جهشی در حوزه تولید شود و ورود ارز به کشور را رقم بزند. لذا با توجه به شرایط سخت تحریم و فشار ازسوی دولت های خارجی، اهمیت بحث تولید صادرات محور بیش از پیش آشکار شده است و با توجه به ظرفیت های عمیق همکاری های اقتصادی بین ایران و همسایگان، می توان با تکیه بر توان داخلی و سیاست گذاری های صحیح در مسیر توسعه تجارت خارجی گامی مهم در راستای رونق تولید و اقتصاد مقاومتی برداشت.

سیاست استراتژی توسعه تجارت خارجی

بسیاری از اقتصاددان هاتوصیه می کنند بهترین کار، دولت جهت توسعه تجارت خارجی، حذف موانع پیش روی اقتصاد بازار آزاد و فراهم کردن اطلاعات مورد نیاز-بنگاه های صادراتی درباره بازارهای مقصد و رقباي خارجی است. این سخن، هرچند کاملاً درست اما تا کافي است و نیازمند این است که جزئیات مهم تری در اختیار سیاستگذاران جهت تصمیم گیری قرار گیرد. بررسی دقیق سخنان فعالان اقتصادی و تحلیل آنها در رابطه با راهبردهای موفق توسعه تجارت، ما را یاری کرده است که فهرستی از بهترین سیاست های حاضر را در این راستا ارائه دهیم.

۱-تدوین استراتژی توسعه تجارت خارجی: تجارت خارجی به عنوان موتور رشد و توسعه اقتصادی می تواند توسعه پایدار