حسین درودیان و محمدرضا یزدی‌زاده از دلایل رشد نامتعارف قیمت مسکن می‌گویند

حقوقی‌ها زمین می‌خرند خانه گران می‌شود

مهدی عبدالهی- وانیا رحیمی
گروه اقتصاد

بیش از دو سال از تصویب قانون جهش تولید مسکن می‌گذرد. در این قانون، مجلس به دولت تکلیف کرده بود زمینه ساخت سالانه یک میلیون واحد مسکن را فراهم کند. اکنون با گذشت بیش از یک دوره ۴ ساله از تصویب این قانون مالی آن باید حدود ۴۰ درصد از تسهیلات خرید را به بخش مسکن اختصاص می‌دادند. گرچه آمارها رسمی دقیق از میزان پیشرفت ساخت‌وسازهای نهضت ملی مسکن در بخش قابل دسترس نیست، اما گزارش‌های بانک مرکزی از وضعیت تسهیلات دهی در برخی نهضت ملی مسکن یک واقعیت تلخ را نشان می‌دهد. در حالی‌که مجلس سهم ۴۰ درصدی را برای تسهیلات‌دهی و محمدرضا یزدی‌زاده، تصور می‌کند اقتصاد در سال اخیر این مقدار به بالاتر از ۵،۵ درصد نرسیده است، اینکه چرا نهضت ملی مسکن تا امروز نتوانسته به اهداف خود برسد موضوعی است که کارشناسان اقتصادی از ابتدا نسبت به آن هشدار داده‌اند. در همین خصوص «فرهیختگان» در گفت‌وگوی مفصل خود با حسین درودیان، اقتصاددان و مدرس دانشگاه و محمدرضا یزدی‌زاده، اقتصاددان به این سوال پاسخ می‌دهد که چرا نحوه مواجهه دولت با موضوع مسکن چگونه باید باشد. همچنین مهم‌ترین معضل در بخش مسکن چیست؟ آیا مسکن از توسم عمومی تبعیت می‌کند یا نرخ ارز؟ اگر قرار باشد دولت به مهم‌ترین شاخص در حوزه مسکن بپردازد، آن شاخص اثرگذار کدام است. آن طور که این دو کارشناس می‌گویند، در چهار سال اخیر در کشور انتقاد به سیاه‌های رخ داده و این امر اثرات قیمت دلاری مسکن در دوره جهش ارزی است. به عبارتی، درحالی‌که در دوره‌های قبلی جهش ارزی مثل سال‌های ۹۱ و ۷۴ یا سال‌های ۹۶ و ۹۲، زمانی که رشد نرخ دلار بالا بود قیمت دلاری مسکن پایین می‌آمد، اما طی چهار سال اخیر قیمت دلاری مسکن به بالاترین مقدار ۷۲ و ۷۴ سال اخیر رسیده است. کارشناسان می‌گویند این اتفاق به ضرر زمین اتفاق افتاده است، موضوعی که حتی باعث شده احتکار زمین به ساحت مسکن بپیوندد.

آقای درودیان، حدس‌سازی دولت (طرح زمین صفر مثل مسکن مهر، اقدام ملی مسکن و نهضت ملی مسکن) چه مشکلی دارد؟ چرادولت بدعهد ناقض هایی که داشته نتوانسته پاسخ مناسبی به مسأله تقاضای مسکن بدهد؟

حسین درودیان مسأله اصلی حوزه مسکن در کشور افزایش شدید قیمت است. از این موضوع در حوزه اجاره بها و ارزهای تجاری و مسکونی بیشتر خود را نشان می‌دهد؛ به طوری‌که به یک موتور فشار عرضه بسیار قوی نیاز است تا افزایش قیمت‌ها را با توجه به نقش و اهمیتی که دارد، تحت تاثیر قرار دهد. درنهایت این مهم بر زندگی مردم تاثیر می‌گذارد. بخشی از افزایش قیمت مسکن به دلیل افزایش قیمت ارز است. در اقتصاد کوچک، قیمت ارز در نهایت کم و بیش تمام قیمت‌ها را با خود حرکت می‌دهد. عموم قیمت‌ها از قیمت ارز تبعیت می‌کنند. مهم‌ترین مسأله که کارگر بتواند اجاره بپردازد بدون اینکه قانون و قاعده‌ای رسمی برای دلاری‌سازی وجود داشته باشد، این موضوع به‌وجود آمده از افزایش قیمت مسکن بر اجاره‌بها تحت‌الشعاع قرار گرفته و مرتب تحمیل‌ها به قیمت ارز و دلار است. در اوایل پا بر ۱۰ سال است که با افت و خیز شدید و تنش ارزی جدی روبه‌رو هستیم. در ۳ سال اخیر در کشور اتفاق بی‌سابقه‌ای رخ داده و این امر اثرات قیمتی خود را در اجاره‌بها و به موجود تبعش از دست داده است. در دوره‌های قبلی جهش ارزی مثل سال‌های ۹۱ و ۷۴ یا سال‌های ۹۶ و ۹۲، زمانی که رشد نرخ دلار بالا بود قیمت دلاری مسکن پایین می‌آید. یعنی قیمت مسکن از ارز در آن مقطع جا می‌ماند. چون پول را بین بکسان نشده به آن بخش‌ها تزریق می‌کنند و این امر باعث می‌شود مابقی مردم از افزایش قیمت مسکن مواجه نشوند. اما در سال ۹۷ در عین تنش ارزی و جهش نرخ ارز، قیمت دلاری مسکن بالا رفته یعنی قیمت مسکن از قیمت ارز پیشی گرفته است. پس صرفا نمی‌توان گفت چون ارز گران شده این اتفاق افتاده است. قیمت مسکن بیش از ارز افزایش یافته است. قصه داراصل، به افزایش قیمت زمین بازمی‌گردد. یک نظریه در حوزه اقتصاد مسکن می‌گوید قیمت زمین در کل شده‌ها با توجه به کاهش موجودی زمین بیش‌ترفزاینده افزایش پیدا می‌کند. در واقع با گذشت زمان تعداد خانه‌های کلنگی و قدیمی که امثال نهضت ملی مسکن اختصاص می‌دادند. گرچه آماررسمی دقیق از میزان پیشرفت ساخت‌وسازهای نهضت ملی مسکن در بخش قابل دسترس نیست، اما گزارش‌های بانک مرکزی از وضعیت تسهیلات‌دهی در برخی نهضت ملی مسکن یک واقعیت تلخ را نشان می‌دهد. درحالی‌که مجلس سهم ۴۰ درصدی را برای تسهیلات‌دهی و محمدرضا یزدی‌زاده، تصور می‌کند اقتصاد در سال اخیر این مقدار به بالاتر از ۵،۵ درصد نرسیده است، اینکه چرا نهضت ملی مسکن تا امروز نتوانسته به اهداف خود برسد موضوعی است که کارشناسان اقتصادی از ابتدا نسبت به آن هشدار داده‌اند. در همین خصوص «فرهیختگان» در گفت‌وگوی مفصل خود با حسین درودیان، اقتصاددان و مدرس دانشگاه و محمدرضا یزدی‌زاده، اقتصاددان به این سوال پاسخ می‌دهد که چرا نحوه مواجهه دولت با موضوع مسکن چگونه باید باشد. همچنین مهم‌ترین معضل در بخش مسکن چیست؟ آیا مسکن از توسم عمومی تبعیت می‌کند یا نرخ ارز؟ اگر قرار باشد دولت به مهم‌ترین شاخص در حوزه مسکن بپردازد، آن شاخص اثرگذار کدام است. آن طور که این دو کارشناس می‌گویند، در چهار سال اخیر در کشور انتقاد به سیاه‌های رخ داده و این امر اثرات قیمت دلاری مسکن در دوره جهش ارزی است. به عبارتی، درحالی‌که در دوره‌های قبلی جهش ارزی مثل سال‌های ۹۱ و ۷۴ یا سال‌های ۹۶ و ۹۲، زمانی که رشد نرخ دلار بالا بود قیمت دلاری مسکن پایین می‌آمد، اما طی چهار سال اخیر قیمت دلاری مسکن به بالاترین مقدار ۷۲ و ۷۴ سال اخیر رسیده است. کارشناسان می‌گویند این اتفاق به ضرر زمین افتاده است، موضوعی که حتی باعث شده احتکار زمین به ساحت مسکن بپیوندد.

بخش زیادی برای بخش خصوصی است.

محمدرضا یزدی‌زاده بخش خصوصی هرچه دارد پول آن را دریافت کرده و سند را به وثیقه گذاشته است. کافی است اعلام شود یک سال فرصت دارید این وثیقه را جایگزین کنید. نه به‌صورت تدریجی، بلکه سال اول ۱۰ درصد و سال دوم ۵۰ درصد باقی‌مانده را باید جابه‌جا کنید. نیاز است اعلام شود هر عنوانی که دارند از الان در ترازنامه مشمول ۹۰ درصد عایدی می‌شود. من ملک را می‌خرم، چون می‌توانیم وثیقه بگذارم و پول آن را بگیرم. اگر این اجازه را ندانسته باشم، دست تکه می‌دارم. در اقتصاد متاسفانه دو دیدگاه داریم که یک عده می‌گویند بازار رها باشد و اسم آن را لیبرالیسم گذاشته‌اند که هر کسی هر کاری کرد، مشکلی نیست و یک عده می‌گویند دولت باید قیمت‌گذاری کند. این دو روش، هر دو اشتباه است. آنچه باید در اقتصاد اتفاق بیفتد، این است که اگر در یک بخش پدیده تورم بخشی وجود دارد، باید عرضه و تقاضا مدیریت شوند. حذف تقاضای غیرضروری از بازار ملک سبب تغییر قیمت‌ها می‌شود. مشکل مسکن با قانون دولت و مجلس حل نمی‌شود. ما با دارایی‌های رها به‌گونه‌ای در اینها تخصیص می‌دهم که بازدهی دارایی‌هایکسان شود تا زمانی که این میزان یکسان نشده به آن بخشی که بازدهی بیشتری دارد، پول بیشتر اختصاص می‌دهد. وقتی در بخش ملک وارد می‌شوید، حد وقف ندارد. یعنی هرچه تقاضا بیشتر وارد می‌شود چون محدودیت عرضه دارید، در ثروتی‌های دارایی اقدام‌گذاشته می‌شود مهم‌ترین عامل مؤثر برتقاضا، قیمت است. من به این موضوع معتقد نیستم. تقاضا تابع قدرت خرید است. یعنی شرط لازم تحقق تقاضا درآمد است، نه قیمت؛ قیمت باعث انتخاب می‌شود. من تا پولی در جیب نداشته باشم در بازار نمی‌روم که خرید کنم ولی وقتی پول در جیبم بود به بازار وقتی قیمت تعیین می‌کنند انتخاب می‌کنم. قیمت شرط لگام است، شرط لازم نیست. مهم‌ترین عامل در تقاضا قیمت نیست، بلکه درآمد است، شرط لازم نیست. ملک هم همین‌طور است، اگر با این دید به این نگاه کنید، دیگر نیازی به افزایش قیمت منجر می‌شود. لذا شما هیچ چاره‌ای ندارید جز اینکه در پاسخ اینکه تقاضا داشت باشد که اینطور نیست و متغیرهایی مانند نقدینگی، نجمع‌ت...روند صعودی دارند، موجودی زمین کلانشهر محدود و روبه کاهش است. این موضوع منجربه افزایش شدید قیمت مسکن می‌شود. براساس آمار، نرخ رشد زمین در سال‌های اخیر از رشد قیمت مسکن پیشی گرفته است. مرکز آمار و بانک مرکزی طی اعلام یک شاخص قیمت هدزینه مسکن به‌جای متر مربع مسکن را اعلام می‌کند، اگر این عدد را در صورت و قیمت مسکن را در مخرج بگذارید، می‌توانید سهم هزینه ساخت در قیمت هر متر مسکن در ایران را محاسبه کنید. بر این اساس قیمت مسکن مربوط به هزینه ساخت، حدود ۴۰ میلیون تومان است که ۱۰ درصد از هزینه مسکن مربوط به هزینه ساخت است. این عدد در سال ۷۱ حدود ۲۲ درصد، در سال ۷۷ حدود ۲۷ درصد و در دهه ۸۰ حدود ۱۸ درصد بوده است. اکنون ۱۰ درصد از قیمت مسکن است، همه چیز ما شبیه آمریکاست و فقط همین مورد باقی مانده است. باید توجه داشته باشید که ۲۵ درصد در آمریکا مالیات مازاد بر حداکثر نرخ مالیات بر درآمدی است که ۵۰ درصد است. یعنی ۲۵ درصد است. از قبل کل درآمدی که در آمریکا مشمول عایدی می‌شده، مشمول مالیات هستند. مگر می‌شود در آمریکا درآمدی داشته باشید که مشمول مالیات نشود؟ از ابتدا بوده است. می‌گوید همه اینها مشمول درآمد ۵۰ درصدند ۴۰ درصد هستند. جدای از این، اگر روی این سه، چهار کالا رفته باشید ۲۵ درصد دیگر هم می‌گیرم. بعد مجلس ما می‌گوید اینها ۲۵ درصد می‌گیرند و ما هم باید ۲۵ درصد قرار دهیم. اینها ناشی از نادانی نیست، یعنی نمی‌توانید بگویید اینها ناشی از نادانی است، اینها منافع شخصی، منافع گروهی، منافع بدرخواندگی است که کار را به اینجا می‌رساند. زور دولت به شرکت و بانک دولتی که می‌رسد، به بانک‌ها بگویید هرچه اموال دارید و شرکت‌های بخش عمومی هرچه اموال مسکونی دارند مشمول عایدی ۹۰ درصد می‌شود، چه حجم عظیمی از املاک وارد بازار می‌شود؟ قیمت ملک می‌تواند بالا بماند؟

می‌توانند ۱۰-۱۵ سال نگه دارند و مشمول نشوند؟

محمدرضا یزدی‌زاده شما به اشتباه بزرگ در طراحی مالیات بر عایدی سرمایه دوباره مرتکب شدید. مجلس توجه نکرد که مشکل ملک خرید و فروش مکرر آن نیست، مشکل احتکار ملک است و در نظام صحیح، اگر کسی ۱۰ سال نگه دارد، روزی که فرد قصد فروش داشت باید ۹۰ درصد را به‌عنوان مالیات پرداخت کند. هیچ سرمایه‌گذاری این ملک را نگهداری نمی‌کند.

در دنیا این مالیات وجود دارد و در ایران هم می‌گذارند ولی هرچه مدت زمان طولانی‌تر باشد نرخ پایین‌تر می‌آید. منظورم این است پایه دقیق‌تر می‌تواند مالیات بر ملاکی باشد.

محمدرضا یزدی‌زاده متاسفانه این طرح به نفع ملاکان شد و قرار نبود این‌طور باشد. در مجلس تلاش زیادی شد تا مالیات عایدی سرمایه را اخته و اپتر کنند و کردند. مشکل ملک نگهداری و احتکار است، سفته‌بازی نیست. مشکل ملک مثل مشکل خودرو نیست. مجلس می‌گوید هرچه بیشتر ملک را نگه دارید مالیات کمتر از شما دریافت می‌کنم. همچنین می‌گوید نرخ مالیات عایدی سرمایه معادل فعالیت تولیدی است و بعد می‌گوید چراکه آمریکا هم ۲۵ درصد است، همه چیز ما شبیه آمریکاست و فقط همین مورد باقی مانده است. باید توجه داشته باشید که ۲۵ درصد در آمریکا مالیات مازاد بر حداکثر نرخ مالیات بر درآمدی است که ۵۰ درصد است. یعنی ۲۵ درصد است. از قبل کل درآمدی که در آمریکا مشمول عایدی می‌شده، مشمول مالیات هستند. مگر می‌شود در آمریکا درآمدی داشته باشید که مشمول مالیات نشود؟ از ابتدا بوده است. می‌گوید همه اینها مشمول درآمد ۵۰ درصدند ۴۰ درصد هستند. جدای از این، اگر روی این سه، چهار کالا رفته باشید ۲۵ درصد دیگر هم می‌گیرم. بعد مجلس ما می‌گوید اینها ۲۵ درصد می‌گیرند و ما هم باید ۲۵ درصد قرار دهیم. اینها ناشی از نادانی نیست، یعنی نمی‌توانید بگویید اینها ناشی از نادانی است، اینها منافع شخصی، منافع گروهی، منافع بدرخواندگی است که کار را به اینجا می‌رساند. زور دولت به شرکت و بانک دولتی که می‌رسد، به بانک‌ها بگویید هرچه اموال دارید و شرکت‌های بخش عمومی هرچه اموال مسکونی دارند مشمول عایدی ۹۰ درصد می‌شود، چه حجم عظیمی از املاک وارد بازار می‌شود؟ قیمت ملک می‌تواند بالا بماند؟

**چراقدرت ملک بیش از ارز افزایش پیدا می‌کند؟ دلیل کاملا روشن است. چون سرمایه‌گذاری از طریق خرید ملک بدون کنترل دولت است، من عامل دیگر را ساختار قوانین اقتصادی می‌دانم. فرضا امروز ملک را می‌خرم، آیا روز سرمایه من به حوزه ملک به معنای تخصیص سرمایه می‌رود به این بخش است؟ خیر. من همین ملک را بلافاصله در زهن بانک می‌گذارم و به قیمتی که خریداری کردم به بانکی می‌دهم و این قیمت را ۲۰ یا ۲۱ برابر می‌کند و پول را برمی‌گردانم. این اجازه را داده‌ایم که بدهم. یعنی ۷۰ درصد، در بورس پولی که دادم را بازنمی‌گیرم. با این کار اولا با سرمایه گذاری، سرمایه خود را به ملک تبدیل کرده و سپس بهره بانکی ۲۵ درصد دریافت کرده‌ام. مطمئنا قیمت ملک من بیش از ۲۵ درصد افزایش قیمت خواهد داشت. این موضوع منجر به افزایش تقاضا و احتکار ملک و مسکن که مختص ۵ درصد جامعه است، می‌شود. طی این فرآیند، فرد سرمایه‌گذار، دردسر ساخت‌وساز را هم تحمل نمی‌کند. با در نظر داشتن این مهم که هزینه ساخت به ۱۰ درصد رسیده، ساخت‌وساز معقول نیست. با دوبین افراد این است که برای بنین خالی در اراضی شهری یا شهرهای دوبلایی که در محدوده شهرهای بزرگ وجود دارد مالیات بر عایدی سرمایه گذاری کردید که سبب شما را قفل نمی‌کند، می‌توانید بلافاصله پول خود را بازگردانید و در بخش دیگری هزینه کنید. ریسک صفر و سود معاف از مالیات و سود بسیار بالاتر از موانع و کالاهای پایدار فرد. این جذابیت سبب می‌شود که درصد جامعه که درآمد، سرمایه‌ها و ثروت دارند، پول خود را به این بازار سوق دهند. فریدمن میخی را درباره تابع تقاضا مطرح می‌کند. تقاضای پول یا نقدینگی به یک سری کالاها و دارایی‌ها وابسته‌گی دارد. یعنی من پولم را بین یک سری دارایی تقسیم می‌کنم. این دارایی‌ها را به‌گونه‌ای در اینها تخصیص می‌دهم که بازدهی دارایی‌هایکسان شود تا زمانی که این میزان یکسان نشده به آن بخشی که بازدهی بیشتری دارد، پول بیشتر اختصاص می‌دهم. وقتی در بخش ملک وارد می‌شوید، حد وقف ندارد. یعنی هرچه تقاضا بیشتر وارد می‌شود چون محدودیت عرضه دارید، قیمت دارایی‌ها افزایش پیدا می‌کند. یک نظریه در حوزه اقتصاد مسکن می‌گوید قیمت زمین در بلندمدت به کاهش موجودی زمین بستگی دارد. یک نظریه در حوزه اقتصاد مسکن می‌گوید قیمت زمین در کلانشهرها با توجه به کاهش موجودی زمین بیش‌ترفزاینده افزایش پیدا می‌کند. در واقع با گذشت زمان تعداد خانه‌های کلنگی و قدیمی که امثال نهضت ملی مسکن اختصاص می‌دادند. گرچه آمارسرسمی دقیق از میزان پیشرفت ساخت‌وسازهای نهضت ملی مسکن در بخش قابل دسترس نیست، اما گزارش‌های بانک مرکزی از وضعیت تسهیلات‌دهی در برخی نهضت ملی مسکن یک واقعیت تلخ را نشان می‌دهد. درحالی‌که مجلس سهم ۴۰ درصدی را برای تسهیلات‌دهی و محمدرضا یزدی‌زاده، تصور می‌کند اقتصاد در سال اخیر این مقدار به بالاتر از ۵،۵ درصد نرسیده است، اینکه چرا نهضت ملی مسکن تا امروز نتوانسته به اهداف خود برسد موضوعی است که کارشناسان اقتصادی از ابتدا نسبت به آن هشدار داده‌اند. در همین خصوص «فرهیختگان» در گفت‌وگوی مفصل خود با حسین درودیان، اقتصاددان و مدرس دانشگاه و محمدرضا یزدی‌زاده، اقتصاددان به این سوال پاسخ می‌دهد که چرا نحوه مواجهه دولت با موضوع مسکن چگونه باید باشد. همچنین مهم‌ترین معضل در بخش مسکن چیست؟ آیا مسکن از توسم عمومی تبعیت می‌کند یا نرخ ارز؟ اگر قرار باشد دولت به مهم‌ترین شاخص در حوزه مسکن بپردازد، آن شاخص اثرگذار کدام است. آن طور که این دو کارشناس می‌گویند، در چهار سال اخیر در کشور انتقاد به سیاه‌های رخ داده و این امر اثرات قیمتی دلاری مسکن در دوره جهش ارزی است. به عبارتی، درحالی‌که در دوره‌های قبلی جهش ارزی مثل سال‌های ۹۱ و ۷۴ یا سال‌های ۹۶ و ۹۲، زمانی که رشد نرخ دلار بالا بود قیمت دلاری مسکن پایین می‌آمد، اما طی چهار سال اخیر قیمت دلاری مسکن به بالاترین مقدار ۷۲ و ۷۴ سال اخیر رسیده است. کارشناسان می‌گویند این اتفاق به ضرر زمین افتاده است، موضوعی که حتی باعث شده احتکار زمین به ساحت مسکن بپیوندد.

آیا می‌توان با ابزار کردن زمین برای طبقه خیلی خاصی مثلا دهک یک مسکن ساخت؟ به عبارتی دولت در قبال زمینی که می‌دهد، سهم‌بری می‌کند و سهم خود را به یک‌سری از اقشار خاص اختصاص می‌دهد؟

حسین درودیان این پروژه‌هایی که بیان کردم همه می‌توانند ترکیبی باشند، یعنی مخاطبان آنها می‌توانند متنوع باشند. از نظر من یک طرح مسکن در ایران نه‌تنها بودجه و منابع بانکی نیاز ندارد، بلکه می‌توانند از منابع موجود در بازار مسکن استفاده کند و سرآور باشد. می‌توانند از پول دست مردم استفاده کنند. بخشی از آن واحدهای مسکونی با شرایط خیلی خاص و خوب به قشری که شما مدنظر هستید بازمی‌گردد، یعنی مخاطبان آن پروژه لاجرم می‌توانند متفاوت و متکثر باشند ولی اگر بگوییم صرفا می‌خواهیم مسکن برای آن کاسبی عرضه کنیم که پول ندارند، در عمل خیلی‌ها پول دارند، یعنی حداقل به اندازه‌ای که هزینه تولید آن را بتوانند تامین کنند. منتها بحث این است که حاضر نیستند هزینه کنند. پروژه‌های خوب و باکیفیت مسکونی رانگاه کنید، افراد نسبت به پیش خرید اقدام می‌کنند و بسیاری نیز در اثر کلاهبرداری سرمایه خود را از دست می‌دهند.

جنابعالی در ریشه‌یابی مشکل زمین و مسکن، عمدتا سمت تقاضا را مدنظر داشتید، این بدین معناست که ما دربحث عرضه مشکلی نداریم یا فکر می‌کنید مشکل بزرگ‌تر عمدتا سمت تقاضاست؟

محمدرضا یزدی‌زاده خیر. وقتی درباره کالای سرمایه‌ای صحبت می‌کنید تقاضا و عرضه تقریبا یک طرف هم می‌توانند قرار بگیرند، چون تحدید تقاضا به معنای تشدید عرضه است. درباره کالاهای سرمایه‌ای که تفکیک تقاضا و عرضه به‌صورت دو پدیده مجزا مطرح نیستند چون کالا سرمایه‌ای است و مصرفی نیست. هرچه تقاضا بالاتر می‌رود و جذب نقدینگی را بیشتر می‌کند. بنابراین پدیده‌ای که مثل بالن مواجه است تقاضای سرمایه‌گذاری، تقاضای بورس بازی، تقاضای احتکار و... شما نمی‌توانید این موضوع را با افزایش عرضه از طریق توسعه محدوده شهری حل کنید. چقدر می‌خواهید عرضه دهید که این حجم نقدینگی که در بازار وارد شده - امروز بحث این است که می‌گوییم به بورس سرمایه‌ای که کشور برای خلاص شدن از خام‌فروشی نیاز دارد، در ملک اضافه آمده است و تراکم کرده- را کنترل کنید؟ نمی‌توانیم این کار را کنیم. از طرف دیگر توجه بفرمایید ماهیت کالاهای سرمایه‌ای با کالای مصرفی و کالای ضروری کاملا متفاوت است. تقاضای کالای سرمایه‌ای را می‌توان در وهله اول با کاهش امتیازات می‌شوم چون نیاز دارم یا باید احتکار کنم و باید تدابیر این سیاست‌ها، تقاضاهای ضرورت‌گونه قبلی که منجربه احتکار ملک شده‌اند، خود به عرضه تبدیل می‌شوند، ما متاسفانه در سیاست‌های مسکن اشتباهات زیادی داشته‌ایم برای مثال مسکن مهر را برای قشر خاصی می‌سازیم ولی به آنها اجازه فروش نمی‌دهیم. فرد ملک را می‌خرد و بلافاصله به صاحب سرمایه می‌فروشد. درنتیجه بخشی که قرار بود افزایش قیمت نداشته باشد و دولت به آن زمین رایگان اختصاص داده بود دچار رانت می‌شود. اگر مسکن مهر با مسکن ملی می‌سازم باید بگویم این مسکن را باید ملی دهم که در آن سکونت کنید. اگر خواستید بفروشید باید به کسی که شرایطی مانند شما دارد بفروشید و نباید به کسی که شرایطی مانند شما ندارد بفروشید و این تفاوت را تحمیل می‌کنم. بنابراین اگر ما بخواهیم مشکل را حل کنیم، چه زمین و چه مسکن ساخته‌شده، می‌بایست ابتدا در تقاضا اقدام کنیم و این تقاضاها را از هم جدا کنیم. نیاز است در فاز اول تقاضاهایی غیرضروری را تحدید کنیم، در فاز دوم تقاضای لوکس‌گرایی که به سمت خانه‌های بزرگ می‌رود را تحدید کنیم تا بتوانیم مشکل بازار مسکن را حل کنیم. یعنی بازار مسکن را برای کسانی بگذاریم که متقاضی واقعی هستند و برای سرمایه‌گذاری وارد آن نشده‌اند. در این صورت مشکل مسکن حل می‌شود.

ابزار این کار چیست؟

محمدرضا یزدی‌زاده دولت حتی اگر مدعی است که نمی‌تواند بخش خصوصی را کنترل کند، ساختار خود را که می‌تواند کنترل کند. زور دولت به بخش خصوصی نمی‌رسد یا زور دولت به خورش هم نمی‌رسد؛ اما زور دولت می‌تواند اعتماد کند بانک‌ها حق ندارند به ریزپایه‌ها زیان بدهی شده، مسکونی را به‌عنوان وثیقه قبول کنند. همین اقدام تأثیر مهمی در جریان تقاضای ملک می‌گذارد و می‌توانند مالیات عایدی بالا بر املاک مسکونی متعلق به شرکت‌های بخش عمومی (دولتی، بنیادها، صندوق‌ها و شرکت‌های بانک‌ها) را اجرایی کنند.

مشکل زمین هم وجود دارد.

محمدرضا یزدی‌زاده بله، شما به عنوان دولت می‌توانید بگویید کسانی که به‌عنوان وثیقه ملک می‌گذاشته‌اند، یک سال فرصت دارند تسویه و وثیقه‌های دیگری را جایگزین کنند. بااین اقدام یک تقاضای عمده ملک حذف می‌شود. درنتیجه بخشی از این اعتبار است که برای تبدیل به دارایی خوبی به بانک‌ها می‌دهیم و بولایی که در محدوده شهرهای بزرگ وجود دارد مالیات بر عایدی سرمایه گذاری کردید که سبب می‌شود که جهش غیرقابل تصوری داشته باشیم، بااین حال حتی قیمت دلار هم از نظر میزان افزایش به مسکن نمی‌رسد. آنچه در مستغلات می‌بینیم سود بردن دلالی‌ها و این فقط جذبه توزیعی دارد، وجه تولیدی ندارد. زمین خریدن برای استفاده از زمان افزوده و آورده‌ای ندارد. مشکل طرح‌های عمل‌کرده‌اند وجه عدم تحقق است یک‌میلیون واحد مسکن شده‌اند شناسایی شوند. چرادولت اجازه می‌دهد شرکت‌های بخش عمومی دراحتکار ملک نقش داشته باشند؟ اگر دل‌تان برای مردم می‌سوزد صبح یک مالیات عایدی سرمایه بر شورای سران قوا تصویب کنید. این شرکت‌ها دولتی است و یک درصد سهام دولتی هم داشته باشد، باید مالیات عایدی سرمایه پرداخت کنند. ملک و بورس در شهرهای بزرگ، بالای ۵۰ درصد نقش مضاربی عایدی سرمایه سنگین است. فرد این ملک را نگهداری نمی‌کند. در تهران خانه‌های بالای پنج هزار متر بسیاری وجود دارد. چرا مالک این ملک را نگه داشته است؟ اگر مالیات بر عایدی سرمایه باشد وثیقه می‌گذارد و وام دریافت می‌کند. قیمت ملک او هم افزایش پیدا می‌کند.

در زمان فروش می‌توان مالیات عایدی سرمایه را دریافت کرد؟ بسیاری معتقدند ما باید سالیانه مالیات املاک را بدهون دوشان زمان فروش در راستای جلوگیری از احتکار را دریافت کنیم.

محمدرضا یزدی‌زاده این موضوع مربوط به مالیات عایدی بر فروش است.

پس من می‌توانم ملک خود را نگه دارم؟

محمدرضا یزدی‌زاده نگه دارید. سرمایه‌گذاری و احتکار ملک، بازده کنونی را نخواهد داشت و این تغییر رفتار، ایجاد می‌کند.

چون می‌توانم تعداد بسیار ملک بخرم و ۱۰ تا ۱۵ سال نگهداری کنم؟

محمدرضا یزدی‌زاده نگهداری کنید. نباید عرضه داشته باشد، بلکه باید نرخ افزایند داشته باشد. مالیات عایدی بر سرمایه برای ملک اصلی و مازاد بر سکونت است. مجلس می‌گوید چهار ملک هم معاف از مالیات است. ملک مسکونی ملک اصلی مشمول مالیات نیست، ملک مسکونی می‌تواند آپارتمان ۵۰ متری یا ویلای پنج‌هزار متری باشد. پیامد این موضوع تغییر الگوی مسکن به‌سمت آپارتمان‌های تریپلکس یکی هزار متر باشد. درنتیجه نیاز است چهارچوب مشخصی برای محل سکونت وجود داشته باشد. ثروتمندان باید سرمایه را وارد بخش تولید کنند. این کشور ثروتمند نیست کشور فقیر دنیاست. حدود پنج برابر سرمایه‌ای که کشور برای فرار از تحریم‌ها نیاز دارد فقط در حوزه ملک وجود دارد. این مساله درنتیجه سیاست‌گذاری‌های غلط به وجود آمده است.

جنابعالی در ریشه‌یابی مشکل زمین و مسکن، عمدتا سمت تقاضا را مدنظر داشتید، این بدین معناست که ما دربحث عرضه مشکلی نداریم یا فکر می‌کنید مشکل بزرگ‌تر عمدتا سمت تقاضاست؟

محمدرضا یزدی‌زاده خیر. وقتی درباره کالای سرمایه‌ای صحبت می‌کنید تقاضا و عرضه تقریبا یک طرف هم می‌توانند قرار بگیرند، چون تحدید تقاضا به معنای تشدید عرضه است. درباره کالاهای سرمایه‌ای که تفکیک تقاضا و عرضه به‌صورت دو پدیده مجزا مطرح نیستند چون کالا سرمایه‌ای است و مصرفی نیست. هرچه تقاضا بالاتر می‌رود و جذب نقدینگی را بیشتر می‌کند. بنابراین پدیده‌ای که مثل بالن مواجه است تقاضای سرمایه‌گذاری، تقاضای بورس بازی، تقاضای احتکار و... شما نمی‌توانید این موضوع را با افزایش عرضه از طریق توسعه محدوده شهری حل کنید. چقدر می‌خواهید عرضه دهید که این حجم نقدینگی که در بازار وارد شده - امروز بحث این است که می‌گوییم به بورس سرمایه‌ای که کشور برای خلاص شدن از خام‌فروشی نیاز دارد، در ملک اضافه آمده است و تراکم کرده- را کنترل کنید؟ نمی‌توانیم این کار را کنیم. از طرف دیگر توجه بفرمایید ماهیت کالاهای سرمایه‌ای با کالای مصرفی و کالای ضروری کاملا متفاوت است. تقاضای کالای سرمایه‌ای را می‌توان در وهله اول با کاهش امتیازات می‌شوم چون نیاز دارم یا باید احتکار کنم و باید تدابیر این سیاست‌ها، تقاضاهای ضرورت‌گونه قبلی که منجربه احتکار ملک شده‌اند، خود به عرضه تبدیل می‌شوند، ما متاسفانه در سیاست‌های مسکن اشتباهات زیادی داشته‌ایم برای مثال مسکن مهر را برای قشر خاصی می‌سازیم ولی به آنها اجازه فروش نمی‌دهیم. فرد ملک را می‌خرد و بلافاصله به صاحب سرمایه می‌فروشد. درنتیجه بخشی که قرار بود افزایش قیمت نداشته باشد و دولت به آن زمین رایگان اختصاص داده بود دچار رانت می‌شود. اگر مسکن مهر یا مسکن ملی می‌سازم باید بگویم این مسکن را باید ملی دهم که در آن سکونت کنید. اگر خواستید بفروشید باید به کسی که شرایطی مانند شما دارد بفروشید و نباید به کسی که شرایطی مانند شما ندارد بفروشید و این تفاوت را تحمیل می‌کنم. بنابراین اگر ما بخواهیم مشکل را حل کنیم، چه زمین و چه مسکن ساخته‌شده، می‌بایست ابتدا در تقاضا اقدام کنیم و این تقاضاها را از هم جدا کنیم. نیاز است در فاز اول تقاضاهای غیرضروری را تحدید کنیم، در فاز دوم تقاضای لوکس‌گرایی که به سمت خانه‌های بزرگ می‌رود را تحدید کنیم تا بتوانیم مشکل بازار مسکن را حل کنیم. یعنی بازار مسکن را برای کسانی بگذاریم که متقاضی واقعی هستند و برای سرمایه‌گذاری وارد آن نشده‌اند. در این صورت مشکل مسکن حل می‌شود.

ابزار این کار چیست؟

محمدرضا یزدی‌زاده دولت حتی اگر مدعی است که نمی‌تواند بخش خصوصی را کنترل کند، ساختار خود را که می‌تواند کنترل کند. زور دولت به بخش خصوصی نمی‌رسد یا زور دولت به خورش هم نمی‌رسد؛ اما زور دولت می‌تواند اعتماد کند بانک‌ها حق ندارند به ریزپایه‌ها زیان بدهی شده، مسکونی را به‌عنوان وثیقه قبول کنند. همین اقدام تأثیر مهمی در جریان تقاضای ملک می‌گذارد و می‌توانند مالیات عایدی بالا بر املاک مسکونی متعلق به شرکت‌های بخش عمومی (دولتی، بنیادها، صندوق‌ها و شرکت‌های بانک‌ها) را اجرایی کنند.

مشکل زمین هم وجود دارد.

محمدرضا یزدی‌زاده بله، شما به عنوان دولت می‌توانید بگویید کسانی که به‌عنوان وثیقه ملک می‌گذاشته‌اند، یک سال فرصت دارند تسویه و وثیقه‌های دیگری را جایگزین کنند. بااین اقدام یک تقاضای عمده ملک حذف می‌شود. درنتیجه بخشی از این اعتبار است که برای تبدیل به دارایی خوبی به بانک‌ها می‌دهیم و بولایی که در محدوده شهرهای بزرگ وجود دارد مالیات بر عایدی سرمایه گذاری کردید که سبب می‌شود که جهش غیرقابل تصوری داشته باشیم، بااین حال حتی قیمت دلار هم از نظر میزان افزایش به مسکن نمی‌رسد. آنچه در مستغلات می‌بینیم سود بردن دلالی‌ها و این فقط جذبه توزیعی دارد، وجه تولیدی ندارد. زمین خریدن برای استفاده از زمان افزوده و آورده‌ای ندارد. مشکل طرح‌های عمل‌کرده‌اند وجه عدم تحقق است یک‌میلیون واحد مسکن شده‌اند شناسایی شوند. چرادولت اجازه می‌دهد شرکت‌های بخش عمومی دراحتکار ملک نقش داشته باشند؟ اگر دل‌تان برای مردم می‌سوزد صبح یک مالیات عایدی سرمایه بر شورای سران قوا تصویب کنید. این شرکت‌ها دولتی است و یک درصد سهام دولتی هم داشته باشد، باید مالیات عایدی سرمایه پرداخت کنند. ملک و بورس در شهرهای بزرگ، بالای ۵۰ درصد نقش مضاربی عایدی سرمایه سنگین است. فرد این ملک را نگهداری نمی‌کند. در تهران خانه‌های بالای پنج‌هزار متر بسیاری وجود دارد. چرا مالک این ملک را نگه داشته است؟ اگر مالیات بر عایدی س