



دولت باز هم پول چاپ می‌کند

احسان سلطانی
اقتصاددان

چندی پیش دولت اعلام کرد وام کمک‌ویدیعه مسکن را افزایش داد و متقاضیان واجد شرایط از تسهیلات مالی ایجادشده می‌توانند استفاده کنند.

این خبر اعلام‌شده از چند بعد قابل توجه است؛ نخست آنکه آیا اجرای چنین طرحی می‌تواند به ساماندهی بازار مسکن کمک کند یا خیر.

مسکن در کشور ما درگیر تورم فزاینده شده و دولت‌ها طی سال‌های اخیر طرح‌ها و اقدامات مثبتی انجام ندادند.

افزایش وام کمک‌ویدیعه مسکن از نامناسب‌ترین اقدامات و طرح‌های دولت در رابطه با کنترل بازار است. باید در نظر داشت این اقدام به‌منزله تأیید قیمت‌های نجومی فعلی از سوی دولت است.

همچنین اعطای وام باعث افزایش نرخ مجدد مسکن شده و به مستاجران ضربه بدتری وارد خواهد کرد، بنابراین افزایش وام ودیعه نه‌تنها به مستاجران کمک نخواهد کرد، بلکه باعث آشفته‌گی بیشتر بازار مسکن و رشد نجومی اجاره‌ها خواهد شد.

در آمریکا طی دهه‌های گذشته، بررسی شد که افزایش وام اجاره و مسکن، چه آسیب‌های مخربی برای بازار داشته است.

کارشناسان اقتصادی و دولت آمریکا دریافته‌اند افزایش وامی که به مستاجران می‌دادند، باعث رشد بهای مسکن و اجاره شد.

از این‌رو طرح‌های افزایش وام را حذف کرده و دنبال راهکاری برای کنترل بازار گشتند.

به‌نظر می‌رسد هدف دولت از اجرایی کردن چنین طرح‌هایی، حمایت از مالکان است، چرا که به‌دلیل بالا بودن قیمت‌ها، بازار مسکن درگیر رکود بوده و با تریق نقدینگی به مستاجران، توان اجاره و اشتیاق آنها بیشتر می‌شود.

از سویی دیگر باید در نظر داشت دولت در برابر اخذ مالیات از خانه‌های لوکس و املاک مازاد، تاکنون عملکرد موثقی نداشته است.

در ردیف بودجه تعریف‌شده برای سال ۱۴۰۱، بودجه مالیات خانه‌های لوکس و مازاد، بسیار کمتر از مواردی مانند عوارض خروج از کشور است.

همین موضوع نشان‌دهنده حمایت دولت از مالکان و حتی سودگران بازار است.

مسئله بعدی که در پی خبر افزایش وام کمک‌ویدیعه مسکن باید به آن توجه کرد، مسئله نقدینگی و محلی است که دولت از آن به‌عنوان منبع برای تأمین این وام‌ها بهره گیرد.

در ابتدا باید تأکید کرد در چند سال اخیر به‌حدی میزان تورم در جامعه بالا بود که حجم رشد نقدینگی در برابر آن به‌چشم نمی‌آید.

با افزایش وام ودیعه مسکن نیز تورم مسکن مجدد افزایش یافته و در نتیجه باز هم میزان نقدینگی رقم قابل توجهی نخواهد بود.

در این مدت تورم فزاینده در تمامی بخش‌های اقتصادی سبب شده تا میزان نقدینگی زیادی که در جامعه داریم، قابل توجه و مشاهده نباشد.

این هم یکی دیگر از مواردی است که نشان می‌دهد دولت در رابطه با تنظیم و کنترل بازارها، چقدر ضعیف عمل کرده است.

در رابطه با منبع افزایش وام اعطایی به مستاجران نیز دولت هیچ راهی جز چاپ پول ندارد؛ دولتی که با کمبود بودجه و سایر مشکلات مالی مواجه است، برای افزایش هزینه‌های خود چاره‌ای به غیر از چاپ پول، پیش‌روی خود نداشته و برداشت می‌شود که دولت این راهکار را در دستور کار خود قرار خواهد داد، هرچند در چند وقت اخیر دولت تمامی هزینه‌های اقتصادی و معیشتی خانوارها را افزایش داده است و این موضوع می‌تواند یک منبع درآمد دیگر دولت باشد.

حذف یارانه‌ها برای اقلام اساسی و افزایش قیمت‌های این چنینی برای دولت درآمد‌های مناسبی را به‌همراه دارد که می‌تواند بخشی از افزایش وام ودیعه مسکن را با آن جبران کند.

جزئیات طرح «ساماندهی اجاره‌بهای املاک»

سختگوی کمیسیون اصل ۹۰ مجلس شورای اسلامی جزئیات «طرح کنترل و ساماندهی اجاره‌بهای املاک مسکونی» را تشریح کرد. به‌گزارش ایرنا، علی‌خضریان با اعلام ثبت طرح دوفوریتی «کنترل و ساماندهی اجاره‌بهای املاک مسکونی» به خبرنگاران گفت: بخش قابل توجهی از هزینه خانوارها به پرداخت اجاره‌بهای منزل اختصاص دارد و رشد افسارگسیخته نرخ اجاره منازل باعث ایجاد مشکلات زیادی برای مردم شده است. سختگوی کمیسیون اصل ۹۰ مجلس با بیان اینکه تاکنون

بازار و اصناف

فوق افزایش دهد، درباره مبلغ مسازاد، مکلف به پرداخت مالیات بر درآمد اجاره به‌نحو مضاعف شوند. خضریان خاطرنشان کرد: در طرح پیشنهادی با پیش‌بینی سازکارهای غیرکیفری، ضمانت اجرایی مناسبی نیز برای الزام صاحبان منازل به ثبت قرارداد در سامانه‌های مربوطه پیش‌بینی شده است و امیدواریم با تصویب این طرح در مجلس یکی از دغدغه‌های اصلی خانواده‌ها رفع و از افزایش افسارگسیخته هرساله اجاره‌بهای منازل مسکونی در کشور جلوگیری شود.

راهکار کنترلی یا قیمت‌گذاری در این‌باره انجام نشده، افزود: ستاد ملی کرونا چندی قبل مصوبه‌ای درباره اجاره املاک مسکونی داشت که به‌دلیل فقدان ضمانت اجرایی کافی، توفیق قابل توجهی در این حوزه نیافت. از این‌رو لازم است با ملاحظه اصول و قواعد حقوقی و فقهی، راهکار مناسبی در این زمینه اندیشیده شود. عضو هیات‌رئیس کمیسیون اصل ۹۰ مجلس تأکید کرد: در مقابل آن نیز اگر موجد در قرارداد اجاره خود، اجاره‌بها را به‌میزان بیش از شاخص

تاثیر افزایش وام کمک‌ویدیعه مسکن بررسی شد

خانوار در یک قدمی «فقر مسکن»



عکس: آنا فریدی

بعد از رشد حدود ۶۰۰ درصدی نرخ خانه در تهران از سال ۱۳۹۶ تا ۱۴۰۰، افزایش نرخ اجاره‌بها پس از وقفه‌ای کوتاه، از سال گذشته شدت گرفت و نرخ رشد اجاره از حدود ۱۲ درصد در اوایل سال ۱۴۰۰ به بالای ۵۰ درصد در اواخر همان سال رسید. از آنجا که اوضاع مستاجران با هر نوع تغییر در شرایط اقتصاد کلان کشور، دگرگون می‌شود، بدیهی است عوامل مختلفی مانند نرخ سود بانکی، تورم عمومی، نرخ مسکن و رشد دستمزد بر نرخ بازار مسکن اثرگذار است. دیگر شاخص‌های کلان اقتصادی نیز به‌طور مستقیم قدرت خرید مردم و توان پرداخت اجاره‌بها توسط مستاجران را تعیین می‌کند که در چند سال اخیر با تشدید بحران‌های تورمی، شرایط برای مستاجران دشوارتر از قبل شده است. دولت در ۲ سال اخیر اقداماتی همچون پرداخت تسهیلات ودیعه مسکن و تعیین سقف مجاز ۲۵ درصد برای افزایش اجاره‌بها تعیین کرده که به‌نظر کارشناسان تاکنون اثر چندانی در ثبات بازار و کاهش نرخ مسکن نداشته است. انتشار خبر افزایش وام کمک‌ویدیعه مسکن به مستاجران، بهانه‌ای شد تا **سازمان اسکان** ضمن بررسی شرایط فعلی بازار اجاره مسکن، در گفت‌وگو با کارشناسان به تاثیر راهکارهای این‌چنینی دولت در اقتصاد بپردازد.

ملیکا انصاری
editor@smtnews.ir

کارشناس دفتر مطالعات رفاه اجتماعی وزارت تعاون، کار و رفاه اجتماعی در نشست که پیرامون «فقر مسکن در ایران» در محل این وزارتخانه برگزار شد، به‌ارائه نتایج مطالعه‌ای پیرامون این موضوع پرداخت و گفت: براساس برنامه اسکان بشر سازمان ملل متحد واحصای مفاهیم

مکان زندگی کافی، مسکن بادوام و امنیت تصدی) دچار محرومیت هستند. براساس گزارش وزارت تعاون، کار و رفاه اجتماعی، بررسی شاخص‌های فقر مسکن در دهه ۹۰ حاکی از آن است که شاخص دسترسی نداشتن مقرون به‌صرفه در این بازه زمانی دارای روند افزایشی بوده است، به‌طوری که

تعریف «فقر مسکن» از نگاه وزارت کار

موردنظر و منطبق در ایران، فقر مسکن را می‌توان تعریف کرد. آزاده شهاب‌افزود: بر این اساس، بدمسکنی و دسترسی نداشتن به مسکن مقرون به‌صرفه ۲ شاخص تعریف مسکن هستند. بدمسکنی یعنی درصد افرادی که حداقل در یکی از ابعاد مسکن (دسترسی به آب، سرویس بهداشتی،

مکان زندگی کافی، مسکن بادوام و امنیت تصدی) دچار محرومیت هستند. براساس گزارش وزارت تعاون، کار و رفاه اجتماعی، بررسی شاخص‌های فقر مسکن در دهه ۹۰ حاکی از آن است که شاخص دسترسی نداشتن مقرون به‌صرفه در این بازه زمانی دارای روند افزایشی بوده است، به‌طوری که

بحران آفرینی دولت تمامی ندارد



مناسب دولتی برای کنترل بازار عنوان کرد و توضیح داد: دولت به‌عنوان مسئول اصلی کنترل بازارهای اقتصادی، باید جلوی هرگونه جهش قیمتی در بحث مسکن و اجاره‌بها را بگیرد. در حال حاضر حدود ۸۰ درصد درآمد خانواده‌های مستاجر، هزینه اجاره‌خانه شده و اگر قیمت‌ها بیشتر از این افزایش یابد، مردم توانایی و تحمل برای پرداخت آن را ندارند. این موضوع در ادامه منجر به افزایش فقر و مشکلات اقتصادی تمامی اقشار جامعه خواهد شد. وی متذکر شد: به‌طور کلی باید تأکید کرد ثبات بخش مسکن نیازمند حرکات و اقداماتی جدی است. یکی از راهکارهایی که می‌تواند در بحث تنظیم بازار مسکن موثر باشد، پیگیری اجرای طرح کد رهگیری برای خانه‌های اجاره‌ای است. در این طرح هر یک از خانه‌ها در صورت اجاره داده شدن، در سامانه ثبت شده و تمام مشخصات مربوط به آن از جمله میزان اجاره‌بها درج شده است. در این طرح، اگر قرارداد با مستاجر فعلی به‌انجام رسیده و صاحب‌خانه ملک را به فرد دیگری اجاره دهد، هیچ ارتباطی بین ۲ قرارداد نبوده و مالک می‌تواند با هر نرخی خانه را مجدد اجاره دهد. این ضعفی بزرگ است که باید اصلاح شود. گودرزی تصریح کرد: باید قرارداد قبلی، مبنای تعیین نرخ اجاره‌بها در قرارداد جدید باشد؛ چه خانه به مستاجر فعلی مجدد اجاره داده شود و چه مستاجر جدید. در این شرایط ضمن تثبیت قیمت‌ها، از افزایش بی‌منطق اجاره‌بها و ایجاد جوهای روانی منفی جلوگیری می‌شود.

آمارهای نهادهایی مانند بانک مرکزی ورود کند تا شاهد انتشار این دست تغلفات آماری و اطلاعاتی نباشیم.

بخشنامه‌های بی‌ثمر

گودرزی در ادامه صحبت‌های خود به پیش‌بینی بازار مسکن در چند ماه آتی اشاره کرد. او ضمن تأکید بر اهمیت عملکرد دولت در ثبات بازار، گفت: آینده بازار بسیار بستگی به رویکرد دولت در مواجهه با تنش‌های بازار دارد. از سویی دیگر هنوز اعطای وام کمک‌ویدیعه مسکن اجرایی نشده و در ابتدای فصل نقل و انتقالات هستیم، از این‌رو پیش‌بینی و تحلیل بازار در زمان فعلی امکان‌پذیر نیست و باید صبر کنیم تا در ادامه تاثیر تصمیمات و طرح‌های دولتی را در بازار ببینیم. این کارشناس بازار مسکن نبود قوانین مشخص برای کنترل بازار مسکن را ضعف قانونی در مدیریت این بخش عنوان کرد و گفت: به‌طور کلی شاهد یک راهشگدی غیرقابل‌باور در بازار مسکن شاهد هستیم؛ این مجلس شورای اسلامی به نهادهای مربوط به قانون‌گذاری، هیچ قانون یا بخشنامه‌ای به‌طور رسمی برای ساماندهی بخش مسکن تدوین نکرده‌اند. در دوران شیوع ویروس کرونا دولت بخشنامه‌هایی را در راستای حمایت از مستاجران تصویب کرد که می‌توان گفت ضمانت اجرایی چندانی در بازار نداشتند، اما همین تصمیم برای وضع مقررات محدود را می‌توان قدیمی مثبت در راستای مدیریت صحیح بخش مسکن از سوی دولت عنوان کرد.

ضرورت پیگیری اجاره‌بها با کد رهگیری

گودرزی همچنین در ادامه به افزایش سرسام‌آور بار هزینه‌های تأمین مسکن برای بیشتر خانوارها در ایران اشاره کرد. او فقر مسکن را نتیجه استمرار نبود تدبیر

بازار مسکن و سیر صعودی نرخ اجاره‌بهای خانه‌ها عنوان کرد. او مهم‌ترین عامل را ایجاد فضای روانی منفی در جامعه توصیف کرد و توضیح داد: در ابتدا باید تأکید کرد کنترل قیمت‌ها کار پیچیده‌ای نیست و دولت در صورت اجرا و پیگیری راهکارهای صحیح، می‌تواند ضمن ایجاد ثبات، قیمت‌های واقعی را به بازار مسکن برگرداند. از سویی دیگر باید توجه داشت تشویش و ایجاد حباب‌های قیمتی در تمامی بازارهای اقتصادی، همواره به‌نفع دلالتان و سودجویان است. در این میان بخشی از منتقدان در تلاشند تا بازارها به‌ثبات بازنگشته و به این منظور تمام تلاش خود را به‌کار می‌گیرند.

این کارشناس مسکن ادامه داد: یکی از مواردی که باعث ایجاد جو روانی منفی در بازار مسکن می‌شود، اعلام آمارهای نادرست توسط برخی نهادهای دولتی از جمله بانک مرکزی است. این آمار ضمن تشویش اذهان عمومی، می‌تواند مصداق نشر اکاذیب باشد. به‌عنوان مثال در سال گذشته، بانک مرکزی اعلام کرد بازار مسکن به‌طور میانگین ۱۵ درصد رشد قیمتی را در سال ۱۴۰۰ تجربه کرد.

این در حالی است که رئیس اتحادیه مشاوران املاک تهران اعلام کرد براساس اسناد موجود، به‌طور میانگین، نرخ بازار مسکن در اجاره و خرید و فروش، ۴ درصد کاهش داشته است. این اختلاف ۱۹ درصدی، به‌هیچ عنوان قابل توجهی و پذیرش نیست.

گودرزی خاطر نشان کرد: انتشار این آمارهای نادرست منجر به ایجاد فضای منفی روانی در جامعه شده که خود منجر به افزایش شدید قیمت‌ها در بازار مسکن خواهد شد. بارها درخواست شده تا دادستانی کل کشور به

افزایش نرخ اجاره مسکن شایعه است

آگهی‌های اجاره مسکن در پلتفرم‌های آگهی و سایت‌ها چند برابر نرخ واقعی است. قلی‌خسروی ضمن تکذیب رشد قیمت‌های اجاره در جنوب پایتخت، گفت: هیچ‌کدام از قیمت‌های اعلام‌شده در سایت‌های مجازی را قبول نداریم و اعلام می‌کنیم قیمت‌ها غیرواقعی است. آگهی‌هایی در فضای مجازی دیده می‌شود که چند برابر ارزش واقعی ملک، نرخ‌گذاری شده است. بارها در جلسه با دادستانی خواستار برخورد با آگهی‌های غیرواقعی نرخ فروش و اجاره در سایت‌های مجازی شدیم.

به‌گفته رئیس اتحادیه املاک تهران، سوداگران مسکن و مخالفان طرح‌های اقتصادی دولت در بخش مسکن با هدف کسب سود بیشتر و برهم زدن بازار، قیمت‌های غیرواقعی را در فضای مجازی منتشر می‌کنند.

قلی‌خسروی با تکذیب افزایش نرخ اجاره‌بها که در برخی رسانه‌ها تا ۱۳۹ درصد عنوان شده است، افزود: حتی در فصل جابه‌جایی مستاجران (تابستان) که تعداد معاملات مربوط به اجاره واحد مسکونی چندین برابر اکنون است، رشد قیمت‌ها تا این‌ن میزان نبوده است.

لزوم پیگیری قضایی متخلفان

به‌گفته قلی‌خسروی، قیمت‌های درج‌شده در

سخن پایانی

گزارش میدانی خبرنگار صمت از بازار نشان می‌دهد همچنان مالکان به‌دلیل پایین بودن نرخ بهره بانک‌ها در مقایسه با اجاره‌بها، ترجیح می‌دهند به‌جای پول پیش بیشتر، اجاره بیشتری دریافت کنند. از طرف دیگر مبلغ رهنی که مستاجران به‌دست صاحب‌خانه‌ها می‌دهند به‌دلیل بالای ۴۰ درصدی اقتصاد ایران، هرساله کم‌ارزش‌تر می‌شود، بنابراین مستاجران در یک بازی دو سر باخت قرار دارند و هنوز مشخص نیست چه زمانی قرار است طرح‌های دولت برای حمایت از این قشر، که بخش مهمی از جامعه را تشکیل می‌دهند، به‌ثمر بنشیند؛ طرح‌هایی که به‌نمنا مستاجران است اما آب در آسیاب دلالتان می‌ریزد.