

تقابل در رابطه مالک و مستاجر

طی بیش از یکسال گذشته از زمان فراگیری ویروس کرونا، تمامی اقشار و گروه‌های جامعه تحت‌تاثیر آن قرار گرفتند و به مشکل برخوردند. وارد شدن آسیب به اقشار مختلف جامعه نیز به این موضوع ارتباطی ندارد که یک فرد در گروه کارگر قرار دارد یا کارفرما، در گروه موجران قرار دارد یا مستاجران. درست است که ممکن است برخی از گروه‌ها آسیب‌پذیری بیشتری از شیوع این ویروس داشته باشند. اما به هر حال تمامی گروه‌ها از اثرات اقتصادی شیوع کرونا، آسیب دیده‌اند.

به گزارش سایت خبری پرسون، محمود اولاد، کارشناس اقتصاد مسکن نوشت:

پایش بازار اجاره مسکن ۹۹ نشان می‌دهد اعمال سقف مجاز برای افزایش اجاره‌بها در سال گذشته نتوانسته کارآمد باشد و نتایج مثبتی برای حمایت از مستاجران در پی نداشته است. این درحالی است که مطابق با اعلام ستاد ملی مقابله با کرونا و متولیان بخش مسکن قرار است این سیاست مجدداً برای بازار اجاره در تابستان امسال تا زمانی که فراگیری ویروس کرونا استمرار دارد، ادامه پیدا کند. اما این سوال اساسی پابرجاست که آیا اعمال چنین سیاست‌هایی می‌تواند برای ساماندهی بازار اجاره و جلوگیری از افزایش قیمت‌ها در شرایط سخت اقتصادی کارآمد باشد یا خیر؟

برای پاسخ به این سوال در ابتدا نیاز است چند نکته اصلی با توجه به ساختار بازار مسکن و اجاره شهرهای کشور، مورد بررسی قرار گیرد. نکته اول اینکه طی دهه‌های اخیر، اصل «دوگانه‌سازی» برای حمایت از یک گروه در برابر گروه دیگر مبنا قرار گرفته است و چارچوب قانون‌گذاری مبتنی بر منافع برد-برد طرفین، طراحی نشده است. یک طرف موجر و طرف دیگر مستاجر، یک طرف کارگر و طرف دیگر کارفرما و... بوده و تلاش شده تا از یک طرف در مقابل طرف دیگر حمایت شود. اما در تمامی برهه‌های زمانی به‌ویژه در زمان‌هایی همچون مقطع فراگیری ویروس کرونا، که تمامی اقشار جامعه از آن آسیب دیده‌اند، دوگانه‌سازی میان گروه‌ها و گروه‌های مختلف جامعه نمی‌تواند دارای اثرات مفید در بلندمدت باشد.

آنچه مشخص است طی بیش از یکسال گذشته از زمان فراگیری ویروس کرونا، تمامی اقشار و گروه‌های جامعه تحت‌تاثیر آن قرار گرفتند و به مشکل برخوردند. وارد شدن آسیب به اقشار مختلف جامعه نیز به این موضوع ارتباطی ندارد که یک فرد در گروه کارگر قرار دارد یا کارفرما، در گروه موجران قرار دارد یا مستاجران. درست است که ممکن است برخی از گروه‌ها آسیب‌پذیری بیشتری از شیوع این ویروس داشته باشند. اما به هر حال تمامی گروه‌ها از اثرات اقتصادی شیوع کرونا، آسیب دیده‌اند.

از این رو اینکه این حمایت چگونه باید اتفاق بیفتد، چقدر حمایت شود و منافع مالی برای این حمایت چگونه باید تامین شود که از جیب یکی برای جیب دیگری نباشد، مهم‌ترین مسائلی است که باید در این چارچوب به آن اندیشیده شود. بررسی تجارب سایر کشورها در ماه‌های گذشته از فراگیری این ویروس نشان می‌دهد هیچ کشوری برای حمایت از یک گروه در مقابل یک بیماری همه‌گیر که تمامی گروه‌های جامعه از آن آسیب دیده‌اند از جیب گروه دیگری هزینه‌های آن را جبران نمی‌کند. بلکه منابع جداگانه‌ای به‌گونه‌ای که بتواند منافع تمام گروه‌های جامعه را تامین کند برای آن پیش‌بینی شده است.

اما در تدوین سیاست‌ها در مورد موجر و مستاجر از سال گذشته این تصور وجود داشته که مستاجران به‌دلیل فراگیری ویروس کرونا به شدت آسیب دیده‌اند و بودجه کافی برای جبران هزینه‌های اقتصادی ناشی از شیوع آن را ندارند. در حالیکه موجران با چنین مشکلاتی مواجه نیستند. بنابراین برای کاهش آسیب اقتصادی وارد شده بر مستاجران باید از جیب موجران به جیب مستاجران کمک کرد. پس چند قانون اولیه همچون جلوگیری از تخلیه اجباری واحدهای مسکونی، افزایش نرخ اجاره تا سقف مشخص و... تدوین و مورد تصویب قرار گرفت، قوانینی که در حمایت از منافع اقتصادی یک سمت از معادله بود.

تدوین، تصویب و ابلاغ چنین قوانینی با هدف ساماندهی بازار اجاره، این گمانه را در ذهن ایجاد می‌کند که آیا سیاست‌گذار بخش مسکن با شناخت کامل از مختصات بازار مسکن چنین تصمیمی گرفته است. آیا این تصمیم‌ها با ساختار بازار اجاره در ایران تطابق دارد؟ در پاسخ به این گمانه باید به نکته مهمی توجه کرد و آن اینکه، بازار اجاره در شهرهای کشور، یک بازار حرفه‌ای و متشکل نیست. در بخش زیادی از بازار اجاره شهرهای کشور، با موجران و مالکانی مواجه هستیم که برای تامین هزینه ماهانه زندگی خود یک واحد را اجاره داده‌اند یا اینکه متقاضیانی که در زمان خرید ملک، بودجه کامل را نداشته‌اند و برای چند سال، با اجاره واحد مسکونی تلاش می‌کنند مابقی بودجه خود را تامین کنند. یعنی برخلاف بسیاری از کشورها که بازار اجاره‌داری حرفه‌ای دارند و موجران شرکت‌های بزرگ اجاره‌داری هستند که از مستاجران در چنین شرایطی سوءاستفاده می‌کنند. در ایران و بخش زیادی از موجران در بازار اجاره شهرهای کشور افرادی هستند که از محل دریافت اجاره‌بها، تامین زندگی می‌کنند.

از این رو به‌نظر می‌رسد دوگانه‌سازی در بازار اجاره، در حمایت از یک طرف در مقابل طرف دیگر، در بلندمدت نه تنها به نفع مستاجران نیست، بلکه می‌تواند به منافع این گروه آسیب بزند. چراکه وقتی یک سقف مشخص برای افزایش میزان اجاره‌بها تعیین می‌شود موجران به تدریج به‌دلیل بالا رفتن هزینه‌های مبادلاتی، تمایل خود به عرضه واحد مسکونی در بازار و اجاره آن را از دست می‌دهند و به جای عرضه مسکن در بازار اجاره، ترجیح خواهند داد واحد مسکونی را خالی نگه دارند.

در نتیجه، از یکسو عرضه واحد مسکونی در بازار اجاره، از وضعیت کنونی نیز کمتر و به شدت کاهش پیدا می‌کند و در مقابل تعداد محدودی از موجران نیز که در بازار باقی می‌مانند، قدرت انحصاری پیدا می‌کنند و قدرت چانه‌زنی بیشتری دارند. از سوی دیگر نیز حجم قراردادهای اجاره غیررسمی برای دورزدن قانون «اعمال سقف مشخص برای نرخ اجاره» افزایش پیدا می‌کند. از این رو به‌طور قطع باید گفت با دستورالعمل نمی‌توان به ساماندهی بازار اجاره کمک کرد، چراکه تبعات آن دامن‌گیر همه گروه‌های بازار به‌ویژه مستاجران می‌شود.

شاید سیاست‌گذار در مقابل رد این دستورالعمل به‌عنوان سیاست مناسب برای ساماندهی بازار اجاره، به دنبال یک سیاست کارآمد باشد. برای تدوین و اجرایی کردن یک سیاست مناسب باید به دو مقوله به‌صورت جداگانه توجه شود. اولین موضوع، بحث بازار مسکن و اجاره است که سیاست‌های خاص خود را دارد.

پیش از این بارها به شکل‌گیری شرکت‌های اجاره‌داری به‌عنوان ابزاری برای ساماندهی بازار با توجه به تجربه سایر کشورهای توسعه‌یافته اشاره شده است. از سوی دیگر پیش‌بینی بسته‌های تشویقی در حمایت از تولید و عرضه مسکن نیز می‌تواند کمک‌کننده باشد تا از این طریق حجم واحدهای عرضه شده در بازار مسکن و اجاره افزایش پیدا کند و بی‌تعادلی موجود میان عرضه و تقاضا رفع شود. مقوله دوم، اعمال سیاست‌های خاص در زمان‌های خاص همچون شیوع و فراگیری یک ویروس همچون کرونا است. به‌طور قطع آن دسته از سیاست‌های حمایتی می‌تواند کارآمد باشد که منابع آن مستقیماً از طرف خود دولت تامین شود، نه اینکه از جیب گروهی در حمایت از گروه دیگر تامین شود. چراکه اعمال سیاست‌های دوگانه‌سازی در بلندمدت می‌تواند لطمات جبران‌ناپذیری به اقتصاد کشور وارد کند. تجربه سایر کشورها در تدوین و اعمال سیاست‌های حمایتی در دوره فراگیری کرونا نشان می‌دهد حتی در مواردی که دولت‌ها ناگزیر به اجرای راهبردهایی همچون چاپ پول شدند که منجر به ایجاد تورم عمومی در جامعه می‌شود، سیاستی را انتخاب کرده‌اند که هزینه آن از جیب همگان پرداخت می‌شود همان‌طور که آسیب اقتصادی آن دامن‌گیر تمامی اقشار جامعه شده است اما سراغ اجرای سیاست‌های دوگانه‌سازی نرفته‌اند.

منبع: دنیای اقتصاد