

ضرورت ساماندهی بازار اجاره مسکن قم

مدیر کل فرهنگی و اجتماعی استانداری قم با اشاره به اینکه هر سال با آغاز فصل نقل و انتقال مسکن، مسئله افزایش بی‌ضابطه اجاره‌بهای مسکن در صدر اخبار و رویدادهای اجتماعی و اقتصادی مطرح می‌شود، طی یادداشتی به ضرورت ساماندهی بازار اجاره مسکن و راهکارهای عملیاتی این مهم در کوتاه‌مدت پرداخت.

به گزارش سایت خبری پرسون از قم، رضا ملک زاده مدیر کل فرهنگی و اجتماعی استانداری قم در خصوص نابسامانی وضعیت مسکن یادداشتی را در اختیار خبرگزاری‌ها قرار داده است که شرح آن در ادامه می‌آید:

«هرسال با آغاز فصل نقل و انتقال مسکن، مسئله افزایش بی‌ضابطه اجاره‌بهای مسکن در صدر اخبار و رویدادهای اجتماعی و اقتصادی مطرح می‌شود و پس از کش‌وقوس‌های فراوان، همواره زور مالکین مسکن و بنگاه‌های املاک بر مستأجران می‌چربد؛ اتحاد نانوشته بنگاهداران و مالکان مسکن در کنار خلاء قوانین و مقررات و عدم وجود نظارت بر نحوه محاسبه و تعرفه گذاری نرخ اجاره‌بهای مسکن، باعث شده است تا موضوع اجاره مسکن علیرغم اهمیت و تأثیر قابل توجهی که در زندگی بخش عمده‌ای از مردم دارد، جایگاه مناسبی در نظام برنامه‌ریزی کشور پیدا نکرده و به تبع آن دلالت، واسطه‌ها و فعالان بازار مسکن به فعال مایشاء تبدیل گردیده و به انحای مختلف توانسته‌اند از هرگونه اقدام اساسی برای ضابطه‌مند نمودن نرخ‌های اجاره‌بهای مسکن جلوگیری نمایند.

فعالان بازار مسکن هیچ‌گونه تمایلی برای ضابطه‌مند نمودن و ایجاد شفافیت در نحوه محاسبه نرخ اجاره‌بهای مسکن نداشته و با استفاده از این خلأ، نرخ شناور در بازار اجاره مسکن رونق گرفته است. و در برخی از سال‌ها با افزایش چندین‌باره اجاره‌بهای مسکن در طول یک‌فصل جابجایی مواجه بوده‌ایم.

عوامل مختلفی در ایجاد نابسامانی در بازار خریدوفروش و اجاره مسکن تأثیرگذار بوده‌اند و به طور خلاصه پنج عامل مهم تأثیرجدي در نابسامانی بازار اجاره مسکن داشته و مانع از حل و فصل این مسئله در بلندمدت شده است.

عوامل نابسامانی بازار اجاره مسکن

عامل اول شامل عدم شفافیت در تعیین نرخ و نحوه محاسبه اجاره‌بهای مسکن است. بر اساس قوانین و مقررات جاری کشور، عرضه هرگونه کالا و خدمات در بازار، پس از طی فرآیند قیمت‌گذاری انجام می‌پذیرد و قیمت آن می‌بایست در یک چهارچوب مشخص تعیین گردیده و پس از طی مراحل قانونی و به‌ویژه تأیید مراجع دولتی و نظارتی ذی‌ربط، اعلام عمومی شود.

متأسفانه بر اساس عرفی که در چند دهه گذشته در زمینه تعیین نرخ اجاره مسکن حاکم شده است، اولاً مرجع تعیین نرخ و ترکیب اعضای آن مشخص نیست، ثانیاً پارامترهای تعیین نرخ مشخص نیست و صرفاً «قیمت منطقه‌ای املاک» ملاک عمل قرار می‌گیرد، ثالثاً نرخ مذکور به تأیید مراجع دولتی و نظارتی نرسیده است و اعلام رسمی نمی‌شود و رابعاً ضمانت اجرایی برای رعایت نرخ وجود ندارد.

تحت تأثیر این شرایط، افزایش اجاره‌بهای مسکن به هدف اصلی در تعیین نرخ‌ها تبدیل شده است و به دلیل عدم لحاظ پارامترهایی از قبیل نرخ درآمد سرانه و نرخ رسمی تورم در تعیین قیمت‌ها، هیچ‌گونه ارتباط معنادار و منطقی بین درآمد عموم مردم و هزینه اجاره‌بهای مسکن وجود ندارد.

به عبارت دیگر هزینه افزایش ثروت و دارایی مالکان مسکن از سبد هزینه خانوار مستأجران تأمین می‌شود و با افزایش ارزش املاک آن‌ها می‌بایست هزینه بیشتری توسط مستأجران پرداخت شود. (به عنوان مثال بررسی‌ها نشان می‌دهد مالکان مسکن در برخی موارد با دریافت ودیعه دو واحد مسکونی، می‌توانند یک واحد مسکونی جدید خریداری نمایند.) تحت تأثیر این شرایط، بازار مسکن به یک بازار جذاب برای دلالت و واسطه‌ها تبدیل گردیده و فقدان نظارت بر معاملات و تعیین تعرفه‌ها، عطش دلالت برای حضور در این بازار و افزایش مضاعف قیمت‌ها و خرید واحدهای مسکونی را روزبه‌روز افزایش داده است.

ارتباط میان افزایش قیمت مسکن و افزایش حق الزحمه بنگاهداران

عامل دوم در افزایش قیمت اجاره‌بهای مسکن، ناشی از وجود ارتباط بین افزایش قیمت‌ها و افزایش حق الزحمه بنگاهداران می‌باشد و بر این اساس به منظور افزایش حق الزحمه خود، همواره درصد افزایش نرخ اجاره‌بهای مسکن خواهند بود. این در حالی است که تنظیم قرارداد اجاره یک واحد ۵۰ متری، هیچ تفاوتی با قرارداد یک واحد ۱۵۰ متری نداشته و با مدنظر قرار دادن اینکه بنگاهداران هیچ‌گونه مسئولیتی را در این قراردادها نیز تقبل نمی‌نمایند، لذا می‌بایست حق الزحمه مشخصی برای تنظیم قرارداد تعیین و ملاک عمل قرار گرفته و از ارتباط دادن آن به قیمت مورد معامله جلوگیری شود.

عامل سوم در نابسامانی بازار اجاره مسکن، ناشی از تمرکز تعیین، محاسبه و اجرای نرخ اجاره در اتحادیه‌های املاک است. بر این اساس اتحادیه‌های املاک خود را به‌عنوان مرجع تعیین نرخ اجاره‌بهای مسکن مطرح نموده و از ورود نهادهای دولتی و مراجع نظارتی به این موضوع جلوگیری شده است. لذا پرسش مهمی که باید پاسخ داده شود این است که آیا اتحادیه‌های املاک مرجع رسمی تعیین نرخ اجاره‌بهای مسکن هستند؟

دو ایراد اساسی اتحادیه‌های املاک و بنگاه داران

در این رابطه دو ایراد اساسی نسبت به اتحادیه‌های املاک و بنگاه‌داران مطرح است.

ایراد اول ناظر بر این نکته مهم است که تعیین پارامترهای اجاره‌بهای مسکن، مقوله‌ای جدا از محاسبه اجاره‌بهای مسکن است و اقدام در خصوص این دو مقوله می‌بایست به تفکیک و به‌صورت مستقل از طریق نهادهای ذی‌ربط انجام پذیرد؛ لذا می‌بایست تعیین پارامترها و شاخص‌ها بر مبنای اطلاعات و آمارهای رسمی انجام پذیرد و با توجه به اختیارات قانونی دولت تعرفه گذاری کالا و خدمات، حضور نمایندگان دولت و دادستانی در این فرآیند ضروری است.

ایراد دوم ناظر بر اینست که بر اساس اصل عدم تعارض منافع در تصمیم‌گیری‌ها، اتحادیه‌های املاک و بنگاه‌داران، بی‌طرفی لازم را به‌عنوان مرجع تعیین نرخ اجاره‌بهای مسکن را از دست داده‌اند و با توجه به منافعی که به‌تبع افزایش نرخ اجاره‌بهای مسکن برای اتحادیه‌های املاک ایجاد می‌شود، صلاحیت آن‌ها به‌عنوان مرجع بی‌طرف جهت تعرفه گذاری زیر سؤال قرار می‌گیرد.

نحوه مداخله دولت در نابسامانی بازار اجاره مسکن

عامل چهارم در نابسامانی بازار اجاره مسکن، ناظر بر سیاست‌ها و نحوه مداخله دولت در موضوع می‌باشد. در حال حاضر برنامه اصلی دولت برای ساماندهی مسکن از طریق اجرای پروژه‌های تامین مسکن اجتماعی پیگیری می‌شود و اختیارات قانونی دولت در زمینه نظارت بر تعیین نرخ اجاره بهای مسکن، به مورد اجرا گذاشته نمی‌شود. این درحالیست که باید توجه داشت بازار خرید و فروش و اجاره مسکن یک مجموعه در هم تنیده بوده و نمی‌توان آن‌ها را جدا از یکدیگر مدیریت نمود.

نکته مهمی دیگری که در این زمینه باید مورد توجه قرارگیرد آنست که بخش عمده‌ای از منابع بازار خرید و فروش مسکن از محل منابع بازار اجاره و ودیعه مسکن تامین می‌شود و باتوجه به فقدان نظارت و گستردگی معاملات غیررسمی و عدم استقرار نظام مالیاتی در اینگونه معاملات، فضای مناسبی برای فعالیت دلالان و واسطه‌ها ایجاد گردیده و در کوتاه مدت سود سرشاری برای فعالان بازار فراهم کرده است.

ازسوی دیگر تمرکز سیاستگذاری‌های مسکن در وزارت راه و شهرسازی، باعث شده است تا بر روی ابعاد فنی و به ویژه احداث شهرک‌های جدید تمرکز شود و سایر مولفه‌ها از قبیل توجه به ابعاد اجتماعی موضوع و بهره برداری از ابزارهای قانونی و اختیارات دولت برای ساماندهی بازار اجاره مسکن اجرایی نشود.

همچنین برخی اقدامات از قبیل پرداخت وام ودیعه مسکن و افزایش ۱۰ تا ۲۵ درصدی اجاره‌بهای مسکن، فاقد مبنای کارشناسی است و نه تنها تاثیری در ساماندهی بازار اجاره مسکن نداشته است بلکه در بلند مدت می‌تواند به افزایش بدهی مستأجران به نظام بانکی منجر شود.

این درحالیست که موضوع مسکن در کشورهای توسعه‌یافته به‌شدت تحت حمایت قانون است و دولت‌ها به‌جای ورود در فعالیت‌های اجرایی و تصدی‌گری‌ها، بر روی اعمال اختیارات قانونی برای تنظیم بازار تمرکز می‌کنند. به‌عنوان مثال به‌منظور جلوگیری از افزایش قیمت‌ها و پیشگیری از رواج دلالی و واسطه‌گری در بازار مسکن، حاشیه سود معاملات مسکن توسط دولت مشخص شده و در صورت کسب سود بیشتر از روال مصوب، مابقی به‌عنوان مالیات به‌حساب دولت واریزی می‌شود. همچنین املاکی که در کمتر از یک سال و یا در دوره زمانی کمتر از ۵ سال، چندین بار مورد معامله واقع شوند، مالیات مضاعفی از آن‌ها دریافت می‌شود و به‌این‌ترتیب بازار مسکن برای دلالان ناامن بوده و از تمایل آن‌ها برای ورود به بازار مسکن جلوگیری می‌شود.

عدم توجه به منافع مصرف‌کنندگان در تصمیم‌گیری‌های خرد و کلان

عامل پنجم در نابسامانی بازار مسکن ناشی از ضعف کارکردی «انجمن حمایت از مصرف‌کنندگان» در بازار مسکن می‌باشد. این نهاد می‌توانست با بهره‌برداری از ظرفیت‌های قانونی و تعامل با بخش دولتی و مراجع نظارتی، بسترهای لازم برای ایجاد شفافیت، حمایت از منافع عموم مردم و رعایت حقوق مصرف‌کنندگان را فراهم نماید. در نقطه مقابل، شاهد فعالیت مستمر اتحادیه‌های املاک به‌عنوان تنها نهاد مدنی فعال در بازار مسکن هستیم که نقش تأثیرگذاری در تحولات بازار مسکن ایفا می‌نماید؛ بنابراین قدرت چانه‌زنی و تأثیرگذاری املاک داران و بنگاه‌های مسکن قابل‌مقایسه با مستأجران نبوده و به‌این‌ترتیب منافع مصرف‌کنندگان در تصمیم‌گیری‌های خرد و کلان موردتوجه قرار نمی‌گیرد.

نتیجه‌گیری و پیشنهادات و راهکارها

به‌طور کلی در شرایط حاضر، نهاد خانواده با آسیب‌های متعددی مواجه شده است که برخی از مهم‌ترین آن‌ها شامل کاهش تمایل جوانان به ازدواج، کاهش تمایل خانواده‌ها به فرزند آوری، افزایش مسائل و مشکلات اقتصادی برای تأمین هزینه‌های زندگی، بروز استرس و تعارضات خانوادگی و کاهش توجه والدین به مباحث عاطفی و تربیتی بوده است و بخش عمده‌ای از این مسائل ناشی از کاهش دسترسی خانواده‌ها به مسکن مناسب است. از سوی دیگر تعداد قابل‌توجهی از مردم به‌ویژه درکلان شهرها، در مسکن استیجاری زندگی می‌کنند و ازدواج جوانان و آغاز زندگی آن‌ها نیز در مسکن استیجاری شکل می‌گیرد و بنابراین هزینه اجاره مسکن، بخش عمده‌ای از سبد هزینه‌های خانوار را به خود اختصاص داده است و مهم‌ترین مطالبه این

قشر از مردم، ناظر بر ضرورت بهره‌برداری از اختیارات دولت در زمینه تنظیم بازار و ایجاد ارتباط منطقی بین درآمد عمومی و هزینه اجاره مسکن است.

همچنین با مدنظر قرار دادن جایگاه خانواده در سیاست‌های کلان کشور و تأثیر این نهاد اجتماعی در اجرایی نمودن سیاست‌های کلی جمعیت ابلاغی مقام معظم رهبری و ضرورت اتخاذ تمهیدات حمایت از نهاد خانواده از سوی دولت، راهکارهایی وجود دارد که با بهره‌برداری از آن می‌توان ساماندهی اجاره‌بهای مسکن را در کوتاه‌مدت به سرانجام رسانده و از نتایج آن در راستای ساماندهی بازار خریدوفروش مسکن در بلندمدت نیز بهره‌برداری کرد. قطعاً اجرای این پیشنهادها تأثیر مثبت در تشکیل و تعالی نهاد خانواده داشته و می‌تواند به‌عنوان نقطه سرآغاز کاهش مسائل و مشکلات و فشارهای اقتصادی و روانی و ارتقای امید به زندگی در خانواده‌ها موردتوجه قرار گیرد.

اقدام اول شامل تعیین «نرخ سالیانه اجاره‌بهای مسکن» و اجرای آن در سطح کشور است. در این رابطه می‌توان «نرخ درآمد سرانه»، «نرخ رسمی تورم» و «ارزش منطقه‌ای املاک» را به‌عنوان پارامترهای تعیین نرخ اجاره‌بهای مسکن اعمال کرد و برای اجرایی کردن آن در هریک از استان‌ها «کمیسیون تعیین نرخ سالیانه اجاره‌بهای مسکن» را در ابتدای سال برگزار کرد و تصمیمات آن را به مورد اجرا گذاشت. اعضای کمیسیون می‌تواند شامل استاندار، دادستان، رئیس سازمان مدیریت و برنامه‌ریزی استان، مدیرکل امور اجتماعی و فرهنگی استانداری، مدیرکل صنعت معدن تجارت، مدیرکل راه و شهرسازی، مدیرکل اقتصاد و دارایی و رئیس اتحادیه املاک استان باشد که در ابتدای سال نسبت به تعیین و ابلاغ نرخ سالیانه بر مبنای پارامترها و وضعیت اجتماعی و اقتصادی هریک از استان‌ها اقدام کنند. اقدام دوم شامل تعیین حق‌الزحمه ثابت برای تنظیم قراردادهای اجاره مسکن استو بر این اساس می‌بایست میزان حق‌الزحمه کلیه قراردادهای به‌صورت ثابت تعیین و به مورد اجرا گذاشته شود.

اقدام سوم ناظر بر شمول مقررات حمایتی کالاهای اساسی به اجاره‌بهای مسکن می‌باشد و بر این اساس هرگونه گران‌فروشی و احتکار (عدم تمایل به اجاره یا فروش ملک) از طریق ستاد تنظیم بازار استان‌ها پیگیری و تحت پیگرد قانونی قرار گیرد. نکته مهمی که در این رابطه باید موردتوجه قرار گیرد آن است که ایجاد شهرها و توسعه زیرساخت‌ها و شریان‌های حیاتی با صرف منابع و هزینه‌های سنگین از سوی دولت و مدیریت شهری میسر می‌گردد و هدف از آن پاسخگویی به نیازهای جمعیت و رفاه و تعالی جامعه است.

متأسفانه برخی از افراد با سوءاستفاده از این منابع، به احتکار زمین و واحدهای مسکونی و تجاری در داخل محدوده‌های شهری اقدام می‌کنند و لذا دولت، مراجع نظارتی و مجموعه مدیریت شهری نیز می‌بایست در راستای حمایت از منافع عمومی و جلوگیری از هدر رفت منابع دولتی که برای ایجاد زیرساخت‌های شهری تخصیص یافته است، اقدامات متقابلی را در زمینه اعمال عوارض شهری مضاعف، برقراری مالیات ویژه و استفاده از ابزارهای قانونی تنظیم بازار، برای جلوگیری از این‌گونه تخلفات طراحی و اجرا کنند.

اقدام چهارم تأکید بر اجرای دقیق قانون مالیات بر واحدهای مسکونی خالی از سکنه است و می‌توان با الزام شهرداری‌های سراسر کشور به تهیه شناسنامه کاربری املاک و مشخص نمودن وضعیت بهره‌برداری از واحدهای مسکونی در بازه زمانی شش ماه آینده، بخش عمده‌ای از ظرفیت واحدهای مسکونی خالی از سکنه را به چرخه بهره‌برداری مردم برگرداند.

اقدام پنجم شامل ایجاد شفافیت در معاملات مسکن و الزام کلیه بنگاه‌داران و عموم مردم جهت انجام معاملات رسمی است.

اقدام ششم برقراری نظام مالیاتی ویژه معاملات مسکن است. براین اساس می‌توان در خصوص واحدهای مسکونی که در کمتر از یک سال و یا در بازه زمانی کمتر از پنج سال، چندین بار مورد معامله قرار می‌گیرند، مالیات سنگین در نظر گرفت. با اعمال این‌گونه مالیات‌های هدفمند، معاملات ساختگی که صرفاً برای افزایش قیمت انجام می‌شود دارای توجیه اقتصادی نخواهد بود و زمینه برای انجام معاملات واقعی، خروج دلالان از بازار مسکن و حمایت از مصرف‌کنندگان تحقق خواهد یافت.

اقدام نهمی شامل ایجاد تسهیلات و بسترسازی برای شکل‌گیری «انجمن‌های حمایت از مصرف‌کنندگان در بازار مسکن» است و می‌توان از ظرفیت این‌گونه نهادهای مدنی در زمینه ارتقای آگاهی‌های عمومی، ترویج حقوق مصرف‌کنندگان، آشنایی مردم نسبت به قوانین و مقررات و انجام هماهنگی‌های بین بخشی برای طراحی سازوکارهای قانونی در راستای ایجاد شفافیت در بازار مسکن بهره‌برداری کرد.»