

بحران خاموش اجاره بها

آمار اعلامی از سوی بانک مرکزی نشان می‌دهد در خرداد امسال در شهر تهران ۳۴ درصد و در کلانشهرها ۲۰ درصد و در سایر شهرها ۱۵ درصد به اجاره‌بهای مسکن اضافه شده است. این میزان ۳۶ درصد بیشتر میزان اجاره‌بهایی است که مستاجران در خرداد سال گذشته متقبل شدند. این آمار به وضوح نشان می‌دهد که حوزه اجاره‌بها رها شده و هیچ سیاست و نگرش و دستورالعملی هم از سوی دولت، مجلس و وزارت راه و شهرسازی در این حوزه موثر نبوده است.

به گزارش سایت خبری پرسون، ضعف مدیریت در لایه‌های مختلف دولت به شدت روشن است و میلیون‌ها خانواده به دلیل همین ضعف امروز در بدترین شرایط اقتصادی باید میلیون‌ها تومان برای سرپناهی که هرساله به نرخ آن اضافه می‌شود، بپردازند و هر سال هم نگران سال بعد زندگی‌شان را در سایه این بی‌ثباتی بگذرانند. البته طبیعی است که این مساله که زندگی میلیون‌ها نفر در کشور را به خطر انداخته و آرامش آنها را سلب کرده برای دولتی‌ها و مسئولانی که خانه‌شان را هم خودشان به دست نیاورده و اجاره‌نشین نیستند درد این آدم‌ها را بفهمند.

در همین رابطه عطا آیت‌اللهی، کارشناس بازار مسکن درباره چرایی این اتفاق گفت: «واقعیت این است که با توجه به وضعیت تورم و رشد حقوق و دستمزد یا افزایش قیمت کالاهای اساسی برخلاف واردات آنها با ارز ترجیحی ۴۲۰۰ تومانی اتفاقاتی به هم پیوسته است. بنابراین افزایش اجاره‌بها در حدود ۳۴ درصد نتیجه همین وضعیت است. این اتفاق مردم و مستاجران را تحت فشار می‌گذارد چراکه درآمد آنها ۳۴ درصد افزایش پیدا نکرده است.»

او ادامه داد: «این موضوع کاملاً به موضوع عرضه و تقاضا مرتبط است. یعنی افزایش تعداد تقاضا در فصول جابه‌جایی مثل بهار و کاهش عرضه می‌تواند یکی از دلایل این رشد باشد. به اعتقاد من این میزان افزایش نرم طبیعی اقتصاد کشور است و عامل دیگری نمی‌تواند در کار باشد.»

آیت‌اللهی اضافه کرد: «البته با توجه به رکودی که در مسائل اقتصادی وجود دارد یا کاهش سرمایه‌گذاری‌ای که در همه عرصه‌ها به‌ویژه مسکن شاهد بودیم کاهش ساخت مسکن هم بی‌تاثیر نبوده است.»

این کارشناس درباره اینکه دخالت دولت در این بازار تاثیری ندارد؛ تاکید کرد: «بخشنامه و آیین‌نامه و مصوبه در این بازار هیچ تاثیری ندارد و دولت برای خودش اینها را کارها را انجام می‌دهد. حداقل در بخش مسکن ما اقتصاد آزاد و مبتنی بر بازار را حس می‌کنیم یعنی بازار حرکت و تعیین می‌کند. ممکن است یکسری از تصمیمات و سیاست‌ها اثرگذار باشد ولی قانون، قانون بازار است.»

او درباره خروج مردم به واسطه افزایش اجاره‌بها از شهرها، تصریح کرد: «اینکه نفع شهرها را در کاهش جمعیت یا حاشیه‌نشینی و استقرار مردم در شهرهای اقماری است یا نه اینها موضوعات بنیادی است که باید عمیق درباره آن فکر کرد ولی معتقدم این وضعیت به نفع شهرها نیست و مستاجران به تدریج در وضعیت بدتری قرار می‌گیرند و وضعیت آنها بدتر خواهد شد.»

این کارشناس بازار مسکن ادامه داد: «مسلماً در چنین شرایطی مردم از سایر هزینه‌های خود از جمله بهداشت، آموزش و آتیه فرزندان‌شان خواهند زد تا بتوانند هزینه تامین مسکن را جور کنند. رشد اجاره‌بها باعث تنگ‌تر شدن عرصه برای مستاجران می‌شود.»

افزایش تولید تنها راهکار

آیت‌اللهی توضیح داد: «معتقدم نظام و دولت باید آنچنان بستر امن سرمایه‌گذاری ایجاد کنند تا سرمایه‌گذاری در این بخش افزایش یابد که تولید مسکن رشد کند. مسکن ارزان‌قیمت و متوسط و حتی خاص اقشار پردآمد. باید تولید افزایش پیدا کند و راهی جز این نیست. با افزایش تولید همه چیز به سمت تعادل خواهد رفت.» او در پاسخ به این سوال که با توجه به اینکه دولت‌ها در حوزه مسکن طرح موفقی نداشتند و قیمت مصالح هم هر روز افزایش پیدا می‌کند و قیمت ساخت را بیشتر می‌کند، چه باید کرد؛ ادامه داد: «اگر انتظار داشته باشیم که دولت‌ها برای این موضوع این کار را انجام بدهند هیچ دولتی این کار را نخواهد کرد.»

حتی مسکن‌مهر دولت نهم و دهم که تعداد زیادی مسکن ارزان‌قیمت محسوب می‌شود، ولی موقتی است و مساله پایدار و درازمدت و حسابشده و برنامه‌ریزی شده نبود. این کارشناس بازار مسکن تاکید کرد: «بنابراین اگر قرار باشد دولت‌ها کار کنند، دولت‌ها باید بسترسازی کنند این سرمایه‌گذاری در حیطه بخش خصوصی است.»

دلیل اینکه بخش خصوصی وارد این بازار نمی‌شود نبود ثبات در قوانین است. نمی‌شود بخش خصوصی با سرمایه خودش مسکن بسازد و دولت تعیین کند که کی و با چه قیمتی بفروشد! بخش خصوصی اختیار سرمایه خود را هم ندارد؟ طرح مالیات بر خانه‌های خالی یکی از طرح‌هایی است که سرمایه بخش خصوصی را تهدید می‌کند و باعث عقب‌نشینی آنها برای مشارکت در ساخت مسکن است.»

آیت‌اللهی تصریح کرد: «امثال این تصمیمات خلع‌الساعه و غیرکارشناسی که گرفته می‌شود اعتماد سرمایه‌گذاری را سلب می‌کند. سرمایه‌گذار باید اعتماد داشته باشد که یک نظام تصمیم‌گیری منطقی مبتنی بر اصول علمی اقتصاد و مسائل جامعه‌شناسی اجتماعی برای امور مختلف تصمیم می‌گیرد. گاهی یک طرح با ۱۵ امضا در مجلس هیجانی درست و طرحی تصویب می‌شود و بعد خودشان هم می‌مانند که آیا این کار شدنی است یا نه؟!»

ساخت زیرساخت کار دولت نیست

این کارشاس بازار مسکن اظهارکرد: «باید زمینه‌ای فراهم شود تا سرمایه‌گذارها با اشتیاق و اطمینان خاطر وارد عرصه سرمایه‌گذاری شوند. کجای دنیا دولت‌ها سرمایه‌گذاری می‌کنند یا زیرساخت‌ها را می‌سازند، ساخت زیرساخت کار دولت نیست و کار سرمایه‌گذاران و عمدتاً هم سرمایه‌گذاران بخش خصوصی است.» او ادامه داد: «برخی از افراد و طبقات قدرت و سیستم دارند و می‌توانند سرمایه را به سمت خود ببرند و قوانین را شکل بدهند. این مسائل نشان نمی‌دهد که سرمایه‌گذار بخش خصوصی وارد کار شود و تا روزی هم که ما منتظر این هستیم که دولت برای ما کار انجام بدهد هیچ اتفاقی نخواهد افتاد و این انتظار بیهوده‌ای است که راه به‌جایی نخواهد برد.»

به‌هرحال امروز مهمترین مشکل و هزینه‌برترین بخش زندگی مردم ایران اجاره‌بهاست که هر ماه آمارها نشان از رشد و افزایش آن دارند. این شرایط مردم را به ستوه آورده و باعث شده تا بخش عمده‌ای از درآمد آنها در این بخش هزینه شود و همین موضوع روی کیفیت زندگی‌شان تاثیر منفی بگذارد. دولت‌ها وظیفه قانونی برای تامین مسکن و رفاه عمومی دارند و این صرفاً نیازمند حضور دولت‌ها به‌عنوان سرمایه‌گذار نیاز ندارد؛ بلکه نیاز آن خروج دولت از اقتصاد و ایفای نقش نظارت دقیق بدون رانت و فساد برای بهبود وضعیت است.

منبع: آرمان ملی