

وام جدید مسکن هرچه زودتر متوقف شود

یک کارشناس حوزه مسکن بیان کرد: افزایش وام خرید مسکن که اخیراً مصوب شده پوستر خریزه‌ای زیر پای دولت است که به تحریک تقاضا و تورم مسکن می‌انجامد و باید هرچه زودتر متوقف شود.

به گزارش سایت خبری پرسون، مقدار همتی، مشاور علی نیکزاد وزیر راه و شهرسازی دولت دهم در نشست بررسی برنامه و راهکارهای دولت در حوزه مسکن که توسط بسیج دانشجویی دانشگاه امام صادق علیه السلام برگزار شد اظهار کرد: اگر از هر کسی بپرسید مهم‌ترین وعده‌ی آقای ریسی چه بود؟ می‌گوید بحث یک میلیون واحد مسکونی. آقای ریسی هم آقای قاسمی را به عنوان وزیر راه و شهرسازی انتخاب کرد تا جدیت خودشان را در این مسئله نشان دهد.

وی افزود: تعداد واحدهای مسکونی کشور از تعداد خانوار بیشتر است. اما اگر ۲ میلیون واحد مسکونی خالی از سکنه را از این سیستم جدا کنیم و نقش پراکندگی واحدهای مسکونی در کشور را در نظر بگیریم دقیقاً ۲ میلیون واحد مسکونی در کشور کم داریم. اگر به این عدد زوج‌های جوانی که ازدواج می‌کنند، ۸ میلیون واحد مسکونی فرسوده که باید احیا شوند و نرخ استهلاک واحدهای مسکونی غیر فرسوده فعلی را اضافه کنیم، مجموعاً می‌توان تخمین زد که طی ۱۰ تا ۱۵ سال آینده به تولید ۲۰ میلیون واحد مسکونی نیاز خواهد بود.

این کارشناس مسکن تأکید کرد: با توجه به این ۲۰ میلیون واحد مسکونی به نظر می‌رسد حتی اگر در سال یک میلیون واحد هم ساخته شود باز هم کم است و اگر به سیاست‌های افزایش جمعیت مقام معظم رهبری نیز توجه شود هر فردی متوجه خواهد شد برای سال‌های آتی به حداقل سالی ۲ میلیون واحد مسکونی نیاز خواهد بود.

همتی با بیان اینکه قرار نیست تمام یک میلیون واحد را دولت بسازد گفت: ۳۵۰ هزار واحد را خود مردم سالانه می‌سازند. ۲۰۰ هزار واحد تسهیلات برای بازسازی بافت فرسوده نیاز خواهد بود. ۲۰۰ هزار واحد هم طبق قانون باید در روستاها ساخته شود که شامل احیا و نوسازی و بازسازی آن‌ها می‌شود و در نتیجه مسکن حمایتی که دولت باید آن را بسازد حدود ۲۵۰ هزار واحد خواهد بود. پس در حمایت از طرف عرضه شکی نیست اما به اندازه یک میلیون واحد امکان پذیر نخواهد بود.

مشاور وزیر راه و شهرسازی دولت دهم، حذف سوداگری از بازار مسکن را ضروری دانست و گفت: با توجه به شرایطی که بازار مسکن دارد اگر تنظیم‌گری در این بازار صورت نگیرد افزایش عرضه بی‌اثر خواهد ماند. پس یک قانون جامع مالیاتی نیز در این زمینه لازم خواهد بود که مشتمل بر مالیات‌های مرسوم در دنیا در این بازار است. مثل مالیات بر خانه‌های خالی، مالیات بر خانه‌های لوکس، مالیات بر خانه‌های دوم و بیشتر، مالیات بر افزایش ارزش زمین (LVT) و مالیات بر عایدی سرمایه یعنی افزایش مازاد بر تورم (CGT)، پس دو بازو در بازار مسکن نیاز است؛ یکی برای افزایش عرضه بازار و دیگری برای تنظیم‌گری.

مسکن مهر منجر به تورم نشد

وی در پاسخ ابهامات تأمین مالی طرح و اثرات سوء آن بیان کرد: در زمانی که مسکن مهر انجام می‌شد طرح توسط خط اعتباری بانک مرکزی تأمین مالی شد و اگر بر اساس معنی تورم قضیه تحلیل شود مشخص خواهد شد که این مسئله منجر به تورم نشد. تورم یعنی زمانی که مازاد تقاضا در بازاری شکل بگیرد در نهایت قیمت‌ها افزایش پیدا خواهند کرد. پس این موضوع واضح خواهد بود که اجرای مسکن مهر منجر به تورم نشد؛ زیرا توان تولید مصالح هم افزایش یافته بود و نیروی کار بیکار در این پروژه استفاده شد مضافاً بر اینکه جنس افزایش پایه پولی نه از جنس افزایش هزینه‌های جاری بلکه از جنس افزایش تولید بود.

به گفته همتی، اگر افزایش پایه پولی با تولید همراه باشد با کمترین تورم همراه خواهد بود. اشکال مسکن مهر این بود که با سیاست‌های مالیاتی همراه نشد. در رابطه با برنامه‌ی فعلی می‌توان گفت سیاست‌گذار قرار نیست برای تأمین مالی سراغ افزایش پایه پولی برود بلکه فقط سهم ۲۵ درصدی مسکن از اعتبارات بانکی را طلب می‌کند. توان وام‌دهی بانک‌ها ۱۲۰۰ هزار میلیارد تومان است که ربع این رقم می‌شود ۳۰۰ هزار میلیارد تومان و برای تأمین مالی طرح کافی است.

این کارشناس مسکن با اشاره به اینکه بانک‌ها عمده تسهیلات را در حوزه‌های مسکن، صنعت، خدمات و کشاورزی می‌دهند گفت: طی سال‌های گذشته سهم مسکن از تسهیلات بانکی کمتر از ۵ درصد بوده است. اگر ۲۵ درصد بخش مسکن معادل ۳۰۰ هزار میلیارد را بدهند منابع لازم برای تسهیلات بخش مسکن تأمین خواهد شد. فقط یک مشکل خواهد داشت و آن هم بازپرداخت وام خواهد بود که شاید در توان متقاضی وام نباشد که پیشنهاد شده از روش پلکانی استفاده شود یعنی سال اول ۲ میلیون تومان سال دوم ۲.۵ میلیون تومان و بعد از آن ماهیانه مبلغی که افزایش پیدا می‌کند از آنها گرفته شود. در این صورت به کسی فشار نخواهد آمد و افراد معادل همان مبلغی که برای اجاره پرداخت می‌کردند را می‌پردازند و صاحب خانه می‌شوند.

وی در جواب یکی از انتقادات به طرح مشابه قبلی که عدم شناسایی بهینه متقاضیان طرح بود و احتمال تکرار در برنامه‌ی فعلی و اینکه گروه هدف چه کسانی خواهند بود و چطور شناسایی خواهند شد گفت: سیاست مسکن حمایتی شامل دو رکن اصلی است؛ یکی زمین صفر یا رایگان یا در قالب اجاره ۹۹ ساله، دوم تسهیلات بلند مدت. قسمتی از آورده را هم خود متقاضی می‌آورد. دهک‌های ۸ تا ۱۰ مخاطب این طرح نیستند، دهک‌های ۵ تا ۷ تسهیلاتی دریافت می‌کنند تا خودشان خانه بسازند یا نوسازی کنند. افرادی هم در دهک‌های ۴ تا ۶ هرچند با تقسیم‌بندی قبلی همپوشانی دارند باید به آنها هم زمین داد و هم تسهیلات.

دولت باید زمین، وام و آورده دهک‌های ۱ تا ۳ را تامین کند

همتی تصریح کرد: دهک‌های ۱ تا ۳ تحت حمایت کمیته امداد، سازمان بهزیستی و ... هستند و بعضا فقط توان تامین نان شب شان را دارند. به اینها باید زمین و تسهیلات داد و نیز قسمتی یا کل آورده آنها را دولت بدهد. مثلا اگر قرار باشد یک خانه‌ی ۸۰ متری که حداقل متری ۵ میلیون تومان هزینه دارد ساخته شود، ۴۰۰ میلیون تومان هزینه خواهد داشت که ۵۰ تا ۱۰۰ میلیون تومان باید آورده خود فرد باشد (برای دهک ۱ تا ۳ آن آورده ۵۰ تا ۱۰۰ میلیون تومانی را دولت می‌دهد)، ۳۰۰ تا ۳۵۰ میلیون هم باید تسهیلات بلند مدت توسط بانکها داده‌شود و زمین هم که رایگان است.

مشاور وزیر راه و شهرسازی دولت دهم با اشاره به دهک‌های ۵ تا ۷ نیز گفت: این دهکها تنها تسهیلات می‌خواهند و نیاز به تحقیقات محلی برای آنها نیست. فقط اینکه قبلا از تسهیلات دولتی و زمین دولتی استفاده نکرده باشند باید از سازمان ملی مسکن استعلام گرفته شود. آن چیزی که می‌ماند دهک‌های ۴ تا ۶ هستند که قرار است از زمین دولتی و تسهیلات استفاده کنند. یکی باید بحث سکونتشان در آن محل مشخص شود که می‌توان از مدرسه فرزندشان یا از سابقه بیمه محل کار استعلام شود یا اگر آنجا مستاجر بوده نیز می‌توان این مسئله را بررسی کرد.

وی ادامه داد: مورد دیگر اینکه متقاضی قبلا از این نوع تسهیلات استفاده نکرده باشد که با استفاده از اطلاعات طرح‌های shy­ قبلی یا بانک‌ها می‌توان آن را نیز بررسی کرد ولی در هر صورت تا ۸۰ یا ۹۰ درصد می‌توان انتظار داشت تخصیص به درستی انجام شود و ۱۰ تا ۲۰ درصد هم تشخیص اشتباه رخ خواهد داد.

همتی در پاسخ به این سوال که چرا در ایران بحث مالکیت، بیش از دیگر کشورها مطرح است گفت: در کشورهای دیگر تورم مثل ایران نیست. تورم سالانه ۱ تا ۲ درصد است. در کشورهایی که تورم بیشتر از ۱۰ درصد است، اصلا اجاره و رهن معنی ندارد چون پول شما ارزشش را دارد از دست می‌دهد و قیمت ملک هم به‌طور پیوسته افزایش پیدا می‌کند. برای مثال در نظر بگیرید اوایل دولت یازدهم قیمت ملک چقدر بود و اواخر دولت دوازدهم قیمت خانه به چه عددی رسید؟ کسی که خانه نداشته ضرر کرده است. همچنین فرهنگ خانه‌دار شدن در ایران از قدیم وجود داشته است.

توسعه افقی شهرها در دستور کار قرار گیرد

این کارشناس مسکن درباره حالت مطلوب برای تامین زیر ساخت‌ها مثل زمین تصریح کرد: باید از سیاست‌های توسعه‌ی افقی استفاده شود. لندن جمعیتی برابر تهران دارد در حالی که وسعتش دو برابر تهران است یا اینکه شهرهای زنجیره‌ای در دیگر نقاط جهان نیز وجود دارد. مثلا شهرهای شرقی آمریکا به‌هم چسبیده است و در نهایت به نظر می‌رسد بهترین مدل، ساخت خانه‌های ویلایی و دو طبقه است. هزینه‌ی زیرساخت هم آن‌طور که محاسبه شده بین ۴۰ تا ۵۰ میلیون تومان خواهد بود. در رابطه با آب و برق و گاز هم با سیاست‌های کنترلی می‌شود مصرف برق، آب و گاز را کنترل کرد و انشعاب‌هایی به این مصرف کننده‌ها رساند. در کل اگر ۳۰۰ متر برای هر خانه با ۱۲۰ متر زیربنا در نظر گرفته شود این طرح به راحتی قابل اجرا خواهد بود.

وام جدید مسکن پوست خربزه‌ای زیر پای دولت است

همتی درخصوص سیاست‌های مناسب طرف تقاضا و ویژگی‌های آن خاطر نشان کرد: ابتدا خوب است ذکر شود وام مسکن که جدید اعلام کردند، رسماً پوست خربزه‌ای است زیر پای دولت و وزارت راه و شهرسازی. تا زمانی که عرضه افزایش پیدا نکرده، تحریک تقاضا با کمک وام خرید منجر به افزایش تورم می‌شود. در زمان مسکن مهر هم این اشکال وجود داشت و قبل آن وام‌های ۱۲ میلیونی خرید مسکن داده شد که منجر به افزایش قیمت مسکن در آن دوره شد، لذا این کار اشتباهی است که باید هرچه زودتر متوقف شود.

سازمان امور مالیاتی عزمی برای مالیات خانه‌های خالی ندارد

مشاور وزیر اسبق راه و شهرسازی همچنین اظهار کرد: بحث دیگر مالیات است که عظم و اراده می‌خواهد و در حال حاضر در سازمان امور مالیاتی این عزم و اراده دیده نمی‌شود. الان چند ماه گذشته ولی اقدامی در رابطه با مالیات‌ستانی از خانه‌های خالی دیده نشده است. علاوه بر این با مالیات بر خانه‌های خالی لزوما نمی‌شود به این بازار سامان داد حتما باید مالیات بر عایدی سرمایه، حق شارژ شهری، مالیات بر خانه‌های دوم و بیشتر که مصرفی نمی‌باشند، مالیات بر معامله‌های مکرر مسکن دنبال شوند.

همتی با اشاره به صحبت یکی از نامزدهای ردصلاحیت شده انتخابات ریاست جمهوری مبنی بر اینکه ساخت یک میلیون مسکن امکان پذیر نیست، تاکید کرد: بخش مسکن پیچیدگی‌هایی دارد که هرکسی نمی‌تواند در آن صاحب نظر باشد. خیلی‌ها خیال می‌کنند که قرار است کل این یک میلیون واحد حمایتی باشد. در صورتی که حدود ۲۵۰ هزار واحد آن را مسکن‌های حمایتی تشکیل می‌دهند و گذشته از این قرار نیست مثل مسکن مهر خط اعتباری تخصیص داده شود بلکه اگر فقط یک چهارم کل تسهیلات بانک‌ها به صورت بلند مدت و با اقساط پلکانی به این بخش اختصاص یابد تامین مالی بخش مسکن انجام خواهد شد.

مشاور وزیر اسبق راه و شهرسازی یادآور شد: مشکل مسکن، مشکل مدیریتی است مصالح و تسهیلات و زمین موجود است ولی کسی

نیست که این عوامل را به درستی کنار هم قرار دهد. در حال حاضر مردم یک میلیون واحد مسکونی می‌خواهند که به معادل روزی ۳۰۰۰ واحد. اگر این وعده انجام نشود اعتمادی که مردم به دولت جدید کرده‌اند از دست خواهد رفت. ساخت یک میلیون واحد مسکونی ضروری است و با برنامه‌ریزی درست قابل انجام است.

منبع: ایسنا