

مخابره سه پیام از یک برجسوزی

دولت محلی در استان شمالی به جای آنکه مطابق فرمول اداره مناطق توریستی جهان، بخشی از «هزینه نگهداشت و توسعه» مناطق شهری و روستایی را از «مالکان غیربومی ویلاها و برجها» در قالب عوارض سالانه دریافت کند، خدمات مجانی (از جیب بومی‌ها) به این افراد می‌دهد. تبعات این کار، پیش‌تر باعث جولان «خانه‌های دوم» و اکنون ضعف در «مهار یک آتش» شد.

به گزارش سایت خبری پرسون، آخرفته گذشته یک برج مسکونی ۱۷ طبقه در «شمال»، با جرقه آتش در یکی از طبقات فوقانی، ظرف ۱۲ ساعت تبدیل به «خاکستر» شد. مطابق آنچه خبرگزاری‌های محلی استان مازندران اعلام کردند، عصر چهارشنبه گذشته، برج مسکونی «رامیلا» واقع در یک شهرک در شهرستان چالوس دچار آتش‌سوزی در یکی از طبقات بالا می‌شود که علت یا منشأ آتش را هم کابل‌های برق ساختمان اعلام کرده‌اند. غروب چهارشنبه عنوان می‌شود به خاطر «ترافیک در خیابان‌ها» امکان مهار آتش وجود ندارد؛ بامداد پنج‌شنبه اما خبر درباره این برج این‌گونه منتشر می‌شود که «در ساعات پایانی چهارشنبه، آتش در بالای برج تقریباً مهار شده بود اما با وزش باد در بامداد پنج‌شنبه، شعله آتش زبانه کشید و کل ساختمان در آتش سوخت». حادثه «رامیلا» حاوی سه پیام درباره «رامیلا»های شمال است که مخاطب خاص آن، «دولت محلی» و البته «ویلاباز»ها در این استان هستند.

شهرها و روستاهای «شمال»، انبار اصلی «خانه‌های دوم» محسوب می‌شود که طی سه سال گذشته، بر حجم این املاک (ویلا و برج‌ویلا) با شدت بیشتر از سال‌های قبل‌تر، افزوده شده است. «دولت محلی» اما در مواجهه با این انبار، کاملاً «منفعل» عمل کرده و بدون آنکه تکلیف «خرج انبار» را تعیین کند، «سرویس مجانی» به عوامل و بهره‌برداران این نوع املاک ارائه می‌کند. دود این میهمانی، فعلاً به چشم مالکان و ساکنان یکی از همین ساختمان‌ها رفت اما در آینده ممکن است، تاوان سخت‌تری داده شود.

آمار رسمی می‌گوید، سهم ساختمان‌سازی «شمال» از کل ساخت و سازهای کشوری، از زیر ۵ درصد در اوایل دهه ۹۰ به نزدیک ۱۰ درصد رسیده است. اشتباهی بیشتر به «ویلاسازی» و «خرید ملک» در مناطق شمال کشور طی این سال‌ها عمدتاً با هدف «سرمایه‌گذاری در بازار رو به رشد و پرسود» یعنی بازار املاک شمال، به وجود آمد و نتیجه‌اش، خرید تهاجمی ویلا و آپارتمان در برج‌های «شمال» - با وجود محدودیت‌ها و ممنوعیت کرونایی سفر - شد و در نهایت، این بازار، جهش قیمت زمین و ویلا در دو سال گذشته را تجربه کرد.

«خانه دوم» به خرج بومی‌ها

تقریباً همه ویلاها و برج ویلاهای «شمال»، بورس خانه دوم و املاک خالی است. هر چند طی یک‌سال اخیر دسته‌ای از خانواده‌ها برای مدت طولانی در خانه‌های دوم خود در «شمال» ساکن شدند اما هنوز وزن ویلاها و ساختمان‌های مسکونی خالی «شمال» متعلق به مالکان ساکن در تهران و دیگر شهرهای کشور، بالا است.

«دولت محلی» در مناطق شمالی کشور، به خاطر یک «غفلت سیاستی»، از دو جا به بازار املاک «شمال» آسیب وارد کرد. آسیب اول، «محروم شدن منطقه از درآمد حاصل از عوارض محلی بر ویلاها» است. شهرداری‌ها و دهیاری‌های «شمال» مطابق فرمول اداره مناطق توریستی جهان، باید در همه این سال‌ها از مالکان ویلاها و خانه‌های دوم، یعنی املاک تحت مالکیت غیربومی‌ها، «عوارض محلی سالانه» دریافت می‌کردند. اما این کار را نکردند و منطقه را برای «خانه‌های دوم»، به خرج بومی‌ها، توسعه دادند تا مالکان آن خانه‌ها به اعتبار توسعه منطقه، از رشد ارزش ملک‌شان، عایدی کسب کنند.

«عوارض محلی» مبنای اقتصاد شهری کاملاً مشخص و ساده دارد به‌طوری‌که، «بخش اصلی هزینه اداره منطقه (شهر یا روستا) همچون نگهداشت، خدمات و تاسیسات شهری و طرح‌های توسعه‌ای، باید توسط کسانی تامین شود که از همین امکانات بهره می‌برند و از آن مهم‌تر، به‌واسطه همین امکانات، در آنجا سرمایه‌گذاری ملکی انجام داده‌اند. توسعه یک نقطه از استان شمالی، «اثر مستقیمی بر قیمت ویلا در آن نقطه و حتی مناطق مجاور» دارد. به گونه‌ای که با افتتاح هر قطعه از آزادراه تهران-شمال، بازار املاک شمال شاهد ترقی قیمت‌ها بود. در شهرهای توریستی جهان، شهرداری‌ها دست‌کم ۳۰ درصد از بودجه اداره شهر را از محل دریافت «شارژ شهری» از مالکان، تامین می‌کنند و با این اعتبار مالی پایدار، نسبت به افزایش سرانه‌های خدمات شهری، ایمن‌سازی شهر و سایر اقدامات مطلوب یک شهر توریستی، اقدام می‌کنند. در حادثه «رامیلا»، صحبت از «ضعف امکانات اطفای حریق» مطرح می‌شود. یک علت اصلی و مشخص «ضعف خدمات ایمنی» مربوط به «ضعف بنیه مالی و اعتباری دستگاه‌های محلی» است که این هم به «غفلت از دریافت هزینه نگهداری بلااستفاده ملک در شمال» از سوی دولت محلی برمی‌گردد.

آسیب دوم که دولت محلی در «شمال» با غفلت از دریافت «خرج انبار» از مالکان خانه‌های دوم - خرج انبار منظور همان عوارض سالانه محلی بر املاک است - به منطقه وارد کرده است، جهش غیرمتعارف قیمت زمین و ویلا است.

دولت محلی در استان مازندران بد نیست به این پرسش پاسخ دهد که «رشد شدید قیمت ملک در شمال» چطور رقم خورد؟

در اینکه بخشی از رشد قیمت املاک «شمال» در پی رشد قیمت مسکن در تهران و همچنین تورم ملکی کشور و همچنین تورم عمومی بوده، شکی نیست. اما منشأ «اضافه پرش» قیمت املاک شمال آن هم در مناطقی که هنوز آب و برق و گاز روی زمین برقرار نشده است، چیست؟

پاسخ به «مجوز خاموش دولت محلی به ملاکان برای ملک‌بازی روی اراضی شمال» برمی‌گردد. این مجوز با «عدم دریافت عوارض و مالیات شهری از املاک» صادر شده است.

این در حالی است که «چنانچه ویلاداری و ملاکی دست‌کم در شمال، مشمول پرداخت مالیات محلی سالانه معادل درصدی از قیمت روز ملک شود»، تقاضا برای خرید خانه دوم در شمال فروکش می‌کند و هزینه مالیاتی برای مالکان موجود نیز منجر به اجاره این املاک در گام اول یا فروش آنها در گام بعدی خواهد شد. مالیات محلی بر املاک متعلق به غیربومی‌ها در «شمال»، در نهایت جلوی رشد نامتعارف قیمت ملک را خواهد گرفت.

استعداد حریق در خانه‌های خالی

انبار «خانه دوم» در شهرها و روستاهای شمالی، در حکم انبار باروت در مواقع بروز آتش‌سوزی یا سایر حوادث غیرمترقبه، می‌تواند عمل کند. این، دومین پیام «حادثه رامیلا» برای مالکان ویلا و برج‌ویلا در مناطق توریستی کشور است. «ساختمان بلااستفاده»، در مواقعی که به هر دلیل، حادثه‌ای همچون جرقه ناشی از یک اتصال برق رخ دهد، از استعداد بالایی برای گسترده‌تر شدن ابعاد حادثه برخوردار است تا یک ساختمان در حال استفاده که ساکنانش بلافاصله «واکنش سریع» به کوچک‌ترین رفتار غیرعادی در بخش ساختمان نشان می‌دهند و مانع از سرایت مثلا آتش به بخش‌های دیگر ساختمان می‌شوند.

«خانه‌های دوم» در شمال، نوع متفاوتی از خانه‌های خالی هستند. در املاک شمال، به دلیل «استفاده موردی» از ویلاها و آپارتمان‌ها در برج‌ها، معمولا اکثریت مالکان، در اکثر مواقع سال در ساختمان حضور ندارند و اقلیتی از مالکان احتمال دارد دفعات بیشتری از ملک خود در طول سال استفاده کنند. در این صورت، با بروز حادثه، امکان واکنش سریع در بخش زیادی از سازه وجود ندارد و همین مساله، ساختمان را بسیار آسیب‌پذیر می‌کند نسبت به موقعی که همه در ساختمان حضور دارند. این زنگ خطری است برای صاحبان و ذی‌نفعان بازار املاک شمال از این بابت که ریسک مشابه «رامیلا» برای تک تک این املاک وجود دارد.

«پایان کار»های کاریکاتوری

طی روزهای گذشته درباره حادثه آتش‌سوزی در یک ساختمان در «شمال»، به موضوعی اشاره شد که از «مجوزهای کاریکاتوری در طول ساخت و ساز» حکایت دارد. این‌طور گفته شده که سیستم‌های اعلام و اطفای حریق در برج آتش‌گرفته، در بخشی از طبقات به آتش واکنش نشان داده اما در برخی طبقات دیگر، کار نکرده است. اگر این موضوع بعد از بررسی‌های فنی بیشتر، تایید شود، همان فرضیه «نصب ماکت‌گونه برخی تجهیزات ساختمان» در برخی ساخت و سازها، بار دیگر تایید می‌شود. به دلیل عدم نظارت موثر دستگاه‌های مسوول «حسن اجرای مقررات ملی ساختمان» بر کار سازنده‌ها، ساختمان‌ها اغلب با نقص فنی و اشکالات متعدد احداث می‌شوند.

در شهرهای بزرگ از جمله تهران، هم شهرداری و هم سازمانی که مسوولیتش، استخدام ناظر بر کار سازنده است، مسوولیت دارند «اجرای صحیح مقررات ملی ساختمان» در پروژه‌های ساختمانی را تضمین کنند. اما بهره‌برداران ساختمان‌های نوساز از ایرادات ریز و درشت در سازه می‌نالند که این، بیانگر «ضمانت صفر» آن مسوولیت‌ها است. در «شمال» نیز وضعیت به مراتب آشفته‌تر است.

منبع: دنیای اقتصاد