

بسته ساماندهی بازار اجاره درد مستأجران را دو می‌کند؟

گشت میدانی، آخرین راهبردی است که برای ساماندهی بازار اجاره در دستور کار متولیان حوزه مسکن قرار گرفته است.

به گزارش سایت خبری پرسون، گشت میدانی، آخرین راهبردی است که برای ساماندهی بازار اجاره در دستور کار متولیان حوزه مسکن قرار گرفته است؛ شناسایی خانه‌های خالی و برخورد با مشاوران املاک متخلف که سال‌های گذشته با وجود الزام قانونی مورد بی‌توجهی قرار گرفته بود، امسال قرار است اسم رمز کنترل عملی بازار اجاره باشد؛ آیا ضریب موفقیت این اقدامات به اندازه‌ای خواهد بود که گرهی از کار مستأجران باز کند؟

بازار اجاره هیچ‌گاه از ترکش‌های نابسامانی بازار مسکن در امان نمانده است؛ اما در سال‌های اخیر، از یک سو با جهش‌های عجیب و غریب قیمت مسکن و از سوی دیگر به واسطه بی‌عملی متولیان امر در رسیدگی به درد بازار اجاره، مسیر نابسامانی‌های این حوزه به واسطه عدم تناسب با دخل و خرج مستأجران، به سمت بحران و معضل اجتماعی تغییر کرده است.

پافشاری بلندمدت روی گفتاردرمانی بازار اجاره به جای اصلاح ساختار و قاعده‌مند کردن آن، وضعیت را به جایی رسانده که امسال اقدام عملی و گشت میدانی به‌عنوان راهکار کنترل بازار اجاره در دستور کار قرار گرفته و در حاشیه این اقدامات قرار است برنامه‌های قبلی نیز برای اصلاح بازار ادامه پیدا کند.

سیر تا پیاپی برنامه‌های اجاره‌ای

از سال ۱۳۹۷ با رسیدن تورم مسکن به بازار اجاره، تدوین نخستین بسته ساماندهی بازار اجاره از سوی معاونت مسکن و ساختمان وزارت راه و شهرسازی آغاز شد؛ اما این بسته هرگز به پایان نرسید.

در ادامه، گفتاردرمانی بازار اجاره در سال ۱۳۹۸ نیز ادامه پیدا کرد؛ اما با شیوع کرونا، دولت ناچار به حمایت جدی‌تر از مستأجران شد و در سال ۱۳۹۹ از طریق پرداخت وام ودیعه مسکن و تعیین سقف قیمت برای افزایش نرخ اجاره تلاش کرد باری از روی دوش آنها بردارد.

با استمرار شیوع کرونا، این حمایت‌ها در سال‌های ۱۴۰۰ و ۱۴۰۱ نیز با قدرت کمتری اجرایی شد؛ اما هرگز از پرداخت وام ودیعه و تعیین سقف قیمت اجاره فراتر نرفت؛ درحالی‌که درد اصلی بازار اجاره ایران، سنتی بودن و تبعیت چشم‌بسته از تورم مسکن بود و باید برای رفع ریشه‌ای این معضل، ضمن شفاف‌سازی حوزه مالکیت، تمهیدات عملی برای اصلاح مناسبات بازار و رفتار بازیگران آن، از جمله مشاوران املاک اندیشیده می‌شد.

این کار، کم‌وبیش در سال گذشته با ارائه بسته‌های دولت و مجلس برای ساماندهی و کنترل بازار مسکن و اجاره آغاز شد؛ اما از یک سو به واسطه تناقض این برنامه‌ها با قانون مالکیت و عرف جامعه و از سوی دیگر به دلیل نابسامانی‌های اقتصاد کلان، هیچ‌کدام از این بسته‌ها تا امروز که در آستانه فصل جابه‌جایی مستأجران هستیم، اجرایی نشد.

مانور میدانی برای ساماندهی بازار اجاره

بخشی از بسته تدوین‌شده برای ساماندهی بازار اجاره در سال جاری، شامل گشت‌هایی است که از طریق اتحادیه اصناف و اتحادیه مشاوران املاک با پشتیبانی وزارت راه و شهرسازی اجرا می‌شود.

به نظر می‌رسد این موضوع که سیدجواد سادات‌فیرزنی، مشاور وزیر راه و شهرسازی در حوزه مسکن در رادیو اعلام کرده، شبیه گشت‌های تعزیراتی برای کنترل بازار کالاهای اساسی است؛ اما این بار به جای برخورد مصداقی با تخلف در یک معامله، بر عملکرد کلی بنگاه‌های ملکی و وضعیت مجوز صنفی آنها تمرکز دارد و به نوعی تلاش می‌کند تا ضمن رصد تخلفات معمول بنگاه‌ها، آنها را ساماندهی کند.

طبق اظهارات سادات‌فیرزنی، چندین اقدام فوری برای ساماندهی بازار مسکن شامل شناسایی خانه‌های خالی و عرضه آن به بازار مسکن و همچنین ساماندهی بنگاه‌های مشاور املاک فاقد مجوز در دستورکار است و گروه‌های ساماندهی با گشت و بازدید میدانی بنگاه‌های معاملات املاک فاقد مجوز را شناسایی می‌کنند که این کار با بهره‌مندی از ظرفیت بسیج اصناف و اتاق اصناف انجام می‌شود.

به‌روزرسانی قوانین اجاره

مشاور وزیر راه و شهرسازی در حوزه مسکن می‌گوید: یک طرح دوفوریتی درخصوص به‌روزرسانی قوانین در دستورکار نمایندگان مجلس قرار دارد و هم‌زمان لایحه مالیات بر معاملات مکرر نیز در هیأت دولت آماده و به مجلس ارائه شده که نیاز است نمایندگان درخصوص این لایحه نیز همکاری لازم را با دولت داشته باشند.

او همچنین از اقدامات جدید در خصوص شناسایی خانه‌های خالی خبر می‌دهد و می‌افزاید: از ۵۷ هزار خانه خالی که اطلاعاتشان در دسترس بود، برای نزدیک به ۳۰۰ هزار خانه خالی برگه تشخیص صادر شده است.

ساماندهی آگهی‌ها و تشویق موجران

یکی از اقداماتی که از سال ۱۳۹۷ در بازارهای مسکن، اجاره و حتی خودرو انجام شد و نتیجه مطلوبی به همراه نداشت، حذف قیمت از آگهی‌های اینترنتی این بازارها بود که فقط توانست جهش‌های عریان قیمت را ظاهراً مخفی کند.

حالا نیز، مشاور وزیر مسکن و شهرسازی در حوزه مسکن، یکی از اقدامات پیش‌رو برای ساماندهی بازار اجاره را ساماندهی سکویهای معاملات املاک برای اصالت بخشی به آگهی‌ها اعلام کرده که به‌زعم سیاستگذاران در کنترل بازار مؤثر خواهد بود. گرچه فعلاً از جزئیات این اقدام وزارت راه و شهرسازی خبری در دست نیست؛ اما می‌توان پیش‌بینی کرد که اگر قرار به تکرار همان تجربه شکست‌خورده حذف قیمت از آگهی‌ها باشد، از هم‌اکنون باید از اثربخشی آن قطع امید کرد.

نکته دیگری که سادات‌فیرزنی در مورد برنامه‌های ساماندهی بازار اجاره مطرح کرده، به‌راه انداختن پویش صاحبخانه خوب و بنگاه معاملات امین و تشویق قراردادهای بلندمدت است.

طبق اظهارات، او برای قراردادهای بلندمدت ابزار تشویقی در نظر گرفته شده و براساس لایحه دولت، قرار است برای مالکانی که قراردادهای ۲ تا ۳ ساله منعقد کنند و مبلغ رهن خانه را در بانک قرار بدهند، ضمن تعیین سود بانکی بالاتر، معافیت‌های مالیاتی نیز در نظر گرفته شود.

اما و اگرهای ساماندهی بازار اجاره

گشت حضوری در کوتاه‌مدت و البته در برخی موارد اثرات مثبت دارد اما هرگز نمی‌تواند جایگزین شفافیت حاصل از اجرای قوانینی نظیر الزام ثبت مالکیت و معاملات در سامانه ملی املاک و اسکان شود.

با توجه به اثر نظارت‌های صنفی در ساماندهی بنگاه‌های املاک، بهتر این است که گشت‌های حضوری فعلی بازار اجاره در خدمت اجرای قانون باشد. در مورد مشوقی که برای قراردادهای بلندمدت و الزام به سپرده‌گذاری مبلغ رهن در بانک تعیین شده، به نظر می‌رسد هدف برنامه‌ریز بیش از اینکه کمک به بازار اجاره باشد، به‌دنبال تجهیز منابع بانکی است و البته با توجه به تورم قابل‌توجه بازار اجاره و نرخ تبدیل ۳۶ درصدی رهن به اجاره، شکست آن حتمی خواهد بود.

شهرداری وارد عمل می‌شود

در حاشیه برنامه‌ریزی‌های وزارت راه و شهرسازی برای ساماندهی بازار اجاره، جلساتی نیز بین این وزارتخانه با وزارت کشور و استانداری تهران برگزار شده است که هدف آن تصمیم‌گیری در مورد استفاده از ظرفیت شهرداری تهران برای ساماندهی مشاوران املاک بدون مجوز و ایجاد سازمان اجاره‌داری بوده است.

شهردار تهران می‌گوید: موضوعی که مطرح شده، ایجاد سازمان اجاره‌داری است که مقرر شده مسئولیت این کار به شهرداری تهران منتقل شود.

علیرضا زاکانی با اشاره به اینکه ۵۱ درصد از تهرانی‌ها اجاره‌نشین هستند و برای رفع این مشکل برنامه‌ریزی‌هایی صورت گرفته است، می‌افزاید: در حال حاضر موضوع اجاره‌داری مورد اقبال مسئولان دولتی است و ما هم شانه از زیر بار خدمت خالی نخواهیم کرد و امیدواریم در سال جاری اتفاقات خوبی در حوزه اجاره‌داری رخ دهد.

منبع: روزنامه همشهری