

دولت جدید باید تسهیلگر باشد

عطاءالله آیت‌اللهی
کارشناس بازار مسکن

یادداشت

در ابتدا باید این موضوع را روشن کنیم که وزارت راه و شهرسازی مالک یا مصرف‌کننده مسکن نیست. در معادله بازار اجاره نیز، ۲ سمت موجر و مستاجر را داریم که برای ساماندهی تعارضات میان آنها به برنامه‌های متفاوتی نیاز است.

۲ سرفصل عرضه و تقاضا در این موضوع مهم‌ترین نقش را ایفا می‌کنند و دولت باید با این واقعیت آشکار کنار آید. موجر و مستاجر باید در رابطه با مشکلات خود با یکدیگر به تفاهم برسند و در این راه، یک نتیجه مشخص به دست آید تا بازار اجاره به آرامش نسبی نزدیک شود.

این دو بازیگر بازار اجاره می‌توانند به جمع‌بندی خوبی درباره نرخ اجاره دست پیدا کنند و هیچ قانون و ضابطه‌ای در این بین نمی‌تواند نقش موثری ایفا کند.

در گذشته بارها و بارها دستورات این‌چنینی صادر شده، اما هیچ نتیجه و خروجی مثبت و خوشایندی حاصل نشده است. برای من جای تعجب دارد که دولت‌ها مدام به قیمت‌گذاری دستوری اصرار می‌ورزند و این‌طور تصور می‌کنند که با تجویز چنین نسخه‌هایی می‌توان بازار اجاره را نجات داد، بنابراین دولت جدید باید خط و مشی متفاوتی نسبت به دولت قبل درباره بازار مسکن و اجاره داشته باشد و از نرخ‌گذاری دستوری پرهیز کند.

اولویت‌های اساسی بازار برحسب چالش‌های موجود تا حد زیادی مشخص است. دولت جدید باید نگاهی جدی به مسائلی از قبیل تامین مسکن، پرداخت تسهیلات، رکود تورمی در بازار، به‌سرا انجام رساندن طرح‌های بزرگ نظیر نهضت ملی مسکن، ساماندهی بازار اجاره و ثبت قراردادهای خریدوفروش داشته باشد.

دیدگاه‌های ۲ نامزد انتخابات ریاست‌جمهوری درباره مفروضات مختلف حوزه مسکن دارای تضاد آشکار است. شخص منتخب باید با کمک افراد متخصص و به یاری یک برنامه اصولی، موارد مذکور را مورد ارزیابی قرار دهد. شرایط فعلی بازار مسکن مطلوب نیست و حجم معاملات نیز به‌شدت کاهش یافته است.

بحث عرضه مسکن یکی از ایرادات اساسی کشور ما محسوب می‌شود و به‌سراور من رئیس‌جمهوری جدید باید در راستای بهبود وضعیت عرضه تمام تلاش خود را به‌کار بگیرد. دولت سیزدهم سعی کرد تا با برخی برنامه‌ها به اهداف خود در این زمینه دست پیدا کند، اما در نهایت نتیجه موردنظر حاصل نشد.

بی‌تردید یکی از نیازهای اساسی و کلیدی مردم ما، موضوع مسکن است که قسمت اعظمی از سبد خانوارها را دربرمی‌گیرد. دولت‌ها به‌عنوان سیاست‌گذار حوزه مسکن، باید نقش تسهیلگر داشته باشند و در راستای کمک به تامین مسکن، امکانات خوبی را برای اقشار کم‌درآمد جامعه فراهم کنند. قوه مجریه باید بستر و فضای لازم را برای ورود سرمایه‌گذار مهیا کند تا تولید مسکن در کشور رونق بگیرد.

محمد انوشه‌نی
editor@smtnews.ir

بین‌المللی حاصل نمی‌شود. بازار مسکن دیگر کشش جهش قیمتی شدید را ندارد و همین

اتفاق، عامل سبب اصلی رکود تورمی فعلی در این بازار شده است. بازار مسکن دیگر فریب رفتارهای هیجانی را نمی‌خورد و مجبور است در مسیر عادی تورم و با شیب ملایم حرکت کند. در گذشته تورم نقطه به نقطه بخش مسکن رشد چشمگیری داشت و ممکن بود از ماهی به ماه دیگر در نوسان شدید باشد، اما اکنون شرایط بازار مسکن به‌شکل دیگری است و تنها تورم سالانه رشد زیادی را نشان می‌دهد که عاملی برای رکود تورمی بازار مسکن شده است. در ادامه با منوچهر بهرویان، تحلیلگر اقتصادی و استاد دانشگاه به گفت‌وگو پرداخته‌ایم که در ادامه می‌خوانید.

سیاست‌های بازار مسکن باید تغییر کند

نیز حاصل شد. دولت سیزدهم علاوه بر این موضوع، بسیاری از طرح‌های دولت روحانی را هم برطرف ساخت و همین موضوع دلیل مهمی بر فاصله گرفتن پروژه‌ها تا اجرا شد.

در همین راستا دولت چهاردهم هرچند موافق برخی سیاست‌های دولت قبل درباره پروژه‌های مسکنی نباشد، اما نباید بگذارد که تلاش‌های انجام‌گرفته انباشت شوند، زیرا این اتفاق ضربه‌های مالی زیادی به دولت و متقاضیان طرح نهضت ملی مسکن وارد می‌کند. به‌نظر می‌رسد ساخت‌وسازهای طرح نهضت ملی مسکن باید شکل خود را عوض کند و دولت تمرکز خود را در اتمام و تکمیل همین ۲ میلیون و ۶۰۰ هزار واحد استارت‌خورده بگذارد و بیشتر به‌سراغ حل مشکلات اقتصادی برود. بازار مسکن به‌شدت متأثر از اوضاع اقتصاد کلان است و این امر جز با تعاملات

وضعیت بازار مسکنی بغرنج‌تر از این حرف‌ها است که بخواهیم وضعیت آن را در شرایط پسانتخاباتی بررسی و خبرهای خوشایندی درباره‌اش به مردم بدهیم، اما اتفاقی که می‌توانیم از آن به‌عنوان مهم‌ترین واکنش بازار مسکن به انتصاب رئیس‌جمهوری جدید یاد کنیم به «شکست مقطعی حساب بازار» و «سرکوب استارت‌گرانی» برمی‌گردد.

با بررسی‌های میدانی **سنت** از وضعیت بازار معاملات مسکن در روزهای انتخاباتی، این نکته حاصل شد که برخی مشاوران املاک که تنها همانند دلالاتی در این بازار هستند، سعی در خرابی بازار و تشویش اذهان معامله‌گران دارند، به‌شکلی که می‌توانیم استرس و عجله را در چشمان خریداران و فروشندگان ببینیم. برخی مشاوران با این شگرد که قرار است بعد از انتخابات شاهد یک «نفجار قیمتی» از سوی بازار باشیم، سعی در ترغیب معامله‌گران به نشست‌های قطعی می‌کردند؛ موضوعی که باعث شد بسیاری از واحدهایی که سال‌ها مشتری نداشتند، به‌یک‌باره مشتری پیدا کنند و فروش روند. البته از حق نگذریم بیشتر خریداران خانه‌های خوش‌قیمت، خود املاکی‌ها بودند که در قالب مشتری ظاهر شدند و با یک صحنه‌سازی بچه‌گانه ملک‌های به‌اصطلاح «پول لازم» را خریداری کردند و تا بعد از انتخابات با طمع سود بادآورده به‌فروش برسانند.

بارها توسط **سنت** از اتحادیه املاک در این‌باره سوال شد که چرا نظارت بر مشاوران املاک کم است که به‌راحتی اقدام به اخذ کمیسیون چندبرابری می‌کنند و با ترفندهای خاص خود، دلالتی در بازار مسکن را به سقف چسبانده‌اند، اما آنها این صحبت‌ها را اتهام‌زنی به مشاوران می‌دانند و می‌گویند در همه اصناف تخلف وجود دارد و ما از این موضوع مستثنا نیستیم.

در چند روز اخیر، وزارت راه و شهرسازی بارها نشست‌های مکرری تشکیل داده است تا از عملکرد نه چندان خوب خود دفاع کند که شاید کمی دیر باشد و رئیس‌جمهوری منتخب مردم فکر تازه‌ای درباره بازار مسکن داشته باشد. آقای پزشکیان بارها اعلام کرد باید برخی سیاست‌های بازار مسکن تغییر کند و در این موضوع، بیشتر کارشناسان بازار مسکن با ایشان موافق بودند. رئیس دولت چهاردهم در مناظرات اخیر به این اعتقاد داشت که باید درباره مسائل مهم اقتصادی نظر کارشناسان را پرسید و این دقیقاً همان موضوعی است که همه مردم انتظارش را دارند. البته از حق نباید گذشت که دولت شهید رئیسی با پشتکار و پیگیری‌های منسجم، سعی در حل مشکلات مهم مردم به‌ویژه پروژه‌های عمرانی داشت و در این راستا موفقیت‌های زیادی

● معمولاً تنش‌های بازار مسکن، قبل و بعد از انتخابات ریاست‌جمهوری افزایش پیدا می‌کند و قیمت‌ها با حساب مواجه می‌شوند، اما در دوران پسانتخاباتی کنونی، بازار ملک رفتار متفاوتی از خود نشان داد و با افزایش نرخ روبرو نشد. به‌نظر شما دلیل این اتفاق به چه عواملی برمی‌گردد؟

مشکل اصلی رکود فعلی بازار مسکن به‌کمبود نقدینگی مردم برمی‌گردد. متأسفانه بیشتر مردم توانایی خرید خانه آن هم با این قیمت‌های فزاینده را در خود نمی‌بینند و شرایط اقتصادی به آنها اجازه نمی‌دهد تا هزینه‌های بخش مسکن را تامین کنند. مردم ما هزینه‌های اجاره را هم با چالش و مشکلات زیادی پرداخت می‌کنند و مجبور هستند هر ساله مبلغ قابل‌توجهی را به موجران پرداخت کنند.

مشکل بازار مسکن با قبول واقعیت‌ها حل می‌شود و با شعار و عددسازی کاری از پیش برده نمی‌شود. تا زمانی که وضع اقتصادی بهبود پیدا نکند و تحریم‌ها برداشته نشود و مسئولان نتوانند مشکلات معیشتی مردم را حل کنند، شرایط بازار مسکن نه‌تنها بهتر نمی‌شود، بلکه روزبه‌روز در مسیر سخت‌تری قرار می‌گیرد. تورم فعلی کشور افسارگسیخته است و از کنترل خارج شده، بنابراین باتوجه به این موضوع، برای دولت سخت است که حقوق‌ها و دستمزدها را افزایش دهد.

آن چیزی که مهم است، آزادسازی بیشتر تعاملات بین‌المللی کشور ما با دنیا است. از طرفی باید در راستای اقتصاد آزاد گام برداریم و بگذاریم سرمایه‌گذاران با خیال آسوده به‌سراغ بازار مسکن بیایند. متأسفانه مسائل سیاسی باعث شده است رکود سرمایه‌گذاری خارج از کشور نیز به یک معضل بزرگ تبدیل شود. ما می‌توانیم روی سرمایه‌های هموطنان خارج از کشور خود نیز حساب ویژه‌ای باز کنیم. مسلمانان زیادی هستند که علاقه دارند به کشور خود برگردند و در خاک خود سرمایه‌گذاری کنند. در کل اینها فرصت‌هایی است که اگر به آنها توجه نکنیم، از دست می‌رود.

● به‌نظر شما وزیر فعلی راه و شهرسازی اگر در سمت خود باقی بماند، به‌نفع بازار مسکن است یا باید جایگزین شود؟

به‌نظر من فردی باید سکندار وزارت راه و شهرسازی باشد که از تخصص کافی در این حوزه برخوردار باشد و همان‌طور که گفته شد، سرمایه‌گذاران را به بازار مسکن بکشاند. مشکل بازار مسکن در کشور پیچیده نیست و اگر مسئولان ما به افراد خیره و باتجربه در این حوزه اطمینان کنند، ساخت مسکن ارزان‌نرخ با سرعت زیادی در کشور پیش می‌رود. طلسم مشکلات بازار مسکن راه‌حل دارد و باید بار راهکارهای مطمئن حل‌وفصل شود. دولت‌مردان ما باید بدانند که موضوعی مثل مسکن، محل آزمون و خطا نیست، بلکه نیاز به نیروی متخصص و سرمایه دارد. در دهه‌های اخیر، به‌دلیل سیاست‌های نادرست و اشتباه، بازار مسکن درگیر مشکلاتی شده و در هر زمانی طرح‌هایی بی‌نتیجه برای بهبود وضعیت بحرانی این بازار پیشنهاد شده، اما هر بار نه‌تنها تحسینی در برابر بهبود ایجاد نشده است، بلکه شرایط به‌گونه‌ای تغییر کرده‌اند که خرید ملک و حتی اجاره یک خانه کوچک برای بسیاری از اقشار کم‌درآمد به رویا تبدیل شده است. در جوامع صنعتی و پیشرفته و بسیاری از کشورها که دارای زیرساخت‌های قوی برای توسعه و پیشرفت اقتصادی هستند، می‌توان ردپای مدیران متخصص و وزیران کارآمد را در حوزه‌های که مسئولیت آن را برعهده دارند، مشاهده کرد. آنها به‌خوبی با تخصص مربوط به حوزه کاری خود آشنا هستند، اما متأسفانه در کشور ما، شایسته‌سالاری راه خود را گم کرده است و مدیرانی که در سمت‌های اجرایی قرار دارند، تخصص مرتبط با حوزه کاری خود را ندارند. این اتفاق باعث ضربه‌های غیرقابل‌جبرانی به بدنه اقتصاد کشور شده و ما را از مسیر توسعه دور نگه داشته است.

● شما امیدوی به اجرای پروژه نهضت ملی مسکن دارید؟
باتوجه به بحران اقتصادی فعلی که کشور با کمبود زیرساخت‌های اساسی مواجه است، باید توجه داشت تامین منابع مالی در حال حاضر بسیار دشوارتر از گذشته است. از طرف دیگر، به‌دلیل محدودیت‌های

فراوانی که اقتصاد کشور دارد، نمی‌توان برای پروژه‌های مسکنی که سرمایه زیادی نیاز دارند، برنامه‌ریزی مالی کافی و دقیقی انجام داد. دولت باید هرجا که احساس می‌کند به دلایل مختلف نمی‌تواند پروژه‌های مانند نهضت ملی مسکن را به‌صورت عملی اجرا کند، یا پس بکشد و سرمایه‌گذاری در این حوزه را متوقف کند، زیرا اگر

این اتفاق نیفتد، علاوه بر اینکه بخش قابل‌توجهی از مردم در انتظار مسکن ارزان‌نرخ ناامید می‌شوند، سرمایه‌های ملی نیز برای یک طرح نیمه‌کاره که در نهایت به‌تعلیق می‌افتد، هدر خواهد رفت. این سرمایه‌ها اگر در بخش‌های دیگر سرمایه‌گذاری شوند، ممکن است نتایج بسیار ارزشمندتری برای اقتصاد و توسعه کشور به‌همراه داشته باشند. مدیریت مسکن در کشور ما باید تغییر کند. امروزه با کمک هوش مصنوعی به درجه‌ای از دانش و علم در تمام موضوعات رسیده‌اند که آدم حیرت می‌کند؛ خوب با این شرایط چرا ما از این ظرفیت‌ها استفاده نکنیم؟ چرا خودمان را درگیر مسائل پیچیده می‌کنیم؟ ما نیاز داریم تا همسو با فناوری و دانش روز پیش برویم. از سوی دیگر کشور ما برای ساخت‌وساز بسیار غنی است و بهترین مصالح ساختمانی در کشور ما به‌راحتی تولید می‌شود.

● در پایان اگر صحبتی هست، بفرمایید.
همه صحبت‌ها بیان شد و تنها برای جمع‌بندی صحبت‌های خود می‌خواهم یادآوری کنم که باید با حضور مدیران اجرایی توانمند و با انجام نظارت و پیگیری‌های مستمر، به تسریع فرآیند تولید مسکن در کشور بپردازیم و منابع مالی لازم برای ساخت‌وساز را فراهم کنیم تا اعتماد عمومی نسبت به بازار مسکن در جامعه موجود آید. علاوه بر این، با ایجاد سیاست‌های پولی و مالی مناسب، باید اقشار مختلف جامعه را به‌سمت خرید مسکن توانمند کنیم. مشکلات بخش مسکن باعث ایجاد رکود در بازار و این امر منجر به تجمع تقاضا شده است؛ در نتیجه، توان خرید مردم کاهش یافته و بازار اجاره نیز تحت‌تأثیر نرخ مسکن قرار گرفته که این وضعیت ناراضی‌های عمومی را ایجاد کرده است. امیدوارم این مسائل به‌سرعت برطرف شوند.

قراردادهای بلندمدت اجاره مشمول معافیت مالیاتی می‌شوند

و شهرسازی از مجهز شدن اتحادیه‌های بنگاه‌های معاملات املاک به دستگاه‌های کارتخوان اندروید برای شفافیت در پرداخت‌ها خبر داد و افزود: یکی از اتحادیه‌ها، دستگاه‌های کارتخوان اندروید مطابق ضوابط سازمان امور مالیاتی تنظیم کردند که در پرداخت شفافیت ایجاد می‌کند.

مقرر شد تا سایر روسای اتحادیه‌ها با همکاری سازمان امور مالیاتی در مراکز استان‌ها و در همکاری با این شرکت این کار را در مراکز استان‌ها انجام دهند تا در پرداخت مالیات‌ها تسهیل‌گری انجام شود و بتوانند به‌راحتی از طریق این کارتخوان‌ها با سازمان امور مالیاتی تعامل برقرار کنند.

به‌گفته دستمالچیان، طبق تبصره ۳ ماده ۷ قانون ساماندهی بازار زمین، املاک و اجاره، حق‌الزحمه هریک از خدمات مشاوران املاک توسط سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور محاسبه و به‌صورت خودکار در قراردادهای و بیع‌نامه‌ها ثبت می‌شود. مشاوران املاک موظف هستند حق‌الزحمه را حداکثر تا مبلغ محاسبه‌شده توسط این سامانه و به‌وسیله دستگاه کارتخوان متصل به سامانه امور مالیاتی کشور اخذ کنند.

داد: موجران و مستاجرانی که قراردادهای خود را در سامانه خودنویس ثبت کنند، طبق تبصره ۱۱ ماده ۵۳ قانون مالیات‌های مستقیم شامل معافیت مالیاتی می‌شوند که این مالیات برای مالکان تهران و واحدهای تا ۱۵۰ مترمربع و برای مالکانی که در سایر مراکز استان‌ها هستند، واحدهای تا ۲۰۰ مترمربع را شامل می‌شود. قراردادهای بلندمدت اجاره مشمول معافیت‌های مالیاتی ۷۰ تا ۱۰۰ درصدی هستند.

دستمالچیان ادامه داد: همچنین مالکانی که متراژ واحدهای مسکونی مورداجاره آنها بیش از ۱۵۰ متر در تهران و بیش از ۲۰۰ متر در سایر مراکز استان‌هاست. چنانچه قرارداد واحدهای خود را بلندمدت منعقد کنند، برای معاملات ۲ ساله تا ۷۰ درصد و برای معاملات ۳ ساله تا ۱۰۰ درصد مشمول مالیات خواهند شد.

همچنین این دسته از مالکان چنانچه واحدهای مسکونی خود را به خانوارهای دارای ۳ فرزند و بیشتر یا خانوارهای تحت‌پوشش کمیته امداد و سازمان بهزیستی یا ۳ دهک پایین درآمدی اجاره بدهند مشمول ۱۰۰ درصد معافیت مالیاتی می‌شوند.

دبیر کارگروه تنظیم و کنترل بازار املاک و مستغلات وزارت راه

دبیر کارگروه تنظیم و کنترل بازار املاک و مستغلات وزارت راه و شهرسازی با تأکید بر اینکه انعقاد قراردادهای بلندمدت اجاره مشمول معافیت‌های مالیاتی ۷۰ تا ۱۰۰ درصدی هستند از تجهیز بنگاه‌های معاملات املاک به دستگاه کارتخوان اندروید خبر داد.

یاسر دستمالچیان در گفت‌وگو با خبرنگار پایگاه خبری وزارت راه و شهرسازی، ضمن اعلام برگزاری جلسه‌ای با حضور ادارات کل راه و شهرسازی استان‌های سراسر کشور، نماینده وزارت صنعت، معدن و تجارت، نماینده اتاق اصناف، نماینده سازمان امور مالیاتی و روسای اتحادیه‌های بنگاه‌های معاملات املاک در ساختمان دادمان به تشریح برخی تصمیمات اخذشده در این نشست پرداخت.

دبیر کارگروه تنظیم و کنترل بازار املاک و مستغلات با تأکید بر اینکه طبق ماده یک قانون ساماندهی بازار املاک و مستغلات معافیت‌های مالیاتی برای افرادی که قراردادهای خود را در سامانه خودنویس ثبت می‌کنند در نظر گرفته شده است، توضیح



دبیر کارگروه تنظیم و کنترل بازار املاک و مستغلات وزارت راه و شهرسازی با تأکید بر اینکه انعقاد قراردادهای بلندمدت اجاره مشمول معافیت‌های مالیاتی ۷۰ تا ۱۰۰ درصدی هستند از تجهیز بنگاه‌های معاملات املاک به دستگاه کارتخوان اندروید خبر داد.

یاسر دستمالچیان در گفت‌وگو با خبرنگار پایگاه خبری وزارت راه و شهرسازی، ضمن اعلام برگزاری جلسه‌ای با حضور ادارات کل راه و شهرسازی استان‌های سراسر کشور، نماینده وزارت صنعت، معدن و تجارت، نماینده اتاق اصناف، نماینده سازمان امور مالیاتی و روسای اتحادیه‌های بنگاه‌های معاملات املاک در ساختمان دادمان به تشریح برخی تصمیمات اخذشده در این نشست پرداخت.

دبیر کارگروه تنظیم و کنترل بازار املاک و مستغلات با تأکید بر اینکه طبق ماده یک قانون ساماندهی بازار املاک و مستغلات معافیت‌های مالیاتی برای افرادی که قراردادهای خود را در سامانه خودنویس ثبت می‌کنند در نظر گرفته شده است، توضیح