

■ از سال ۹۵ تاکنون میزان کلنگی‌نشینی مردم ۸۵ درصد افزایش و میزان سکونت در خانه‌های نوساز ۲۵ درصد کاهش پیدا کرده است
■ در خردادماه سال ۹۵ تنها ۲۲ درصد از معاملات مسکن مربوط به واحدهای زیر ۶۰ متر بوده اما در خرداد ماه سال جاری به ۲۷ درصد رسیده است. به عبارتی می‌توان گفت تمایل مردم به واحدهای کوچک‌تر از سال ۹۵ تاکنون ۲۳ درصد رشد کرده است

گزارش «وطن امروز» درباره روند نقلی و کلنگی شدن خانه‌های مردم در دولت روحانی

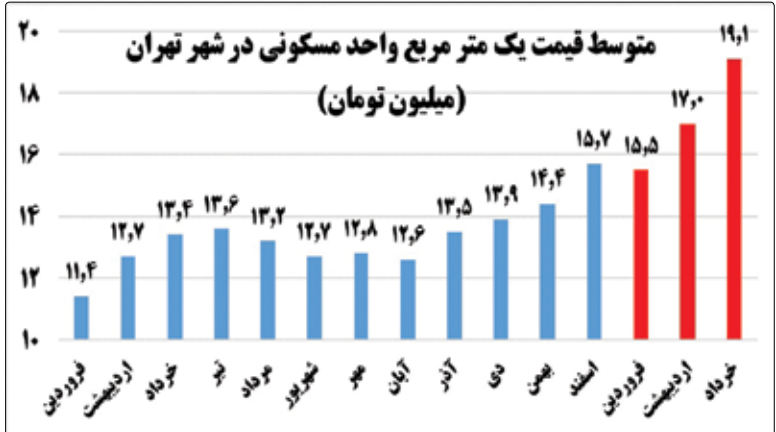
پیش به سوی قوطی کبریت

طبق آمارهای رسمی از خرداد ماه ۹۵ تا خرداد ماه ۹۹ سهم خانه‌های نقلی از معاملات مسکن ۲۳ درصد و سهم خانه‌های کلنگی ۸۵ درصد افزایش داشته است



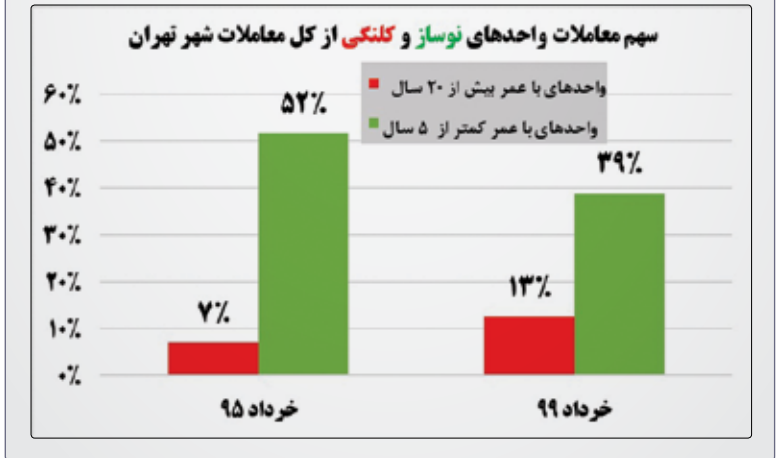
محمد نجار صادقی، حمید کامار گروه اقتصادی

در سال‌های اخیر با سیاست‌های به کار گرفته شده دولت تدبیر و امید در حوزه مسکن، رفته‌رفته واحدهای مسکونی مردم کوچک‌تر و در عین حال با عمر بیشتر شده است؛ موضوعی که می‌شود آن را از گزارش‌های بانک مرکزی و وزارت راه برداشت کرد. در کنار این کارشناسان مسکن معتقدند مردم در کنار خریداری واحدهای کلنگی و با متراژ پایین‌تر به خارج از شهر هم رانده شده‌اند که باعث حاشیه‌نشینی و سکونت‌های غیررسمی شده است. به گزارش «وطن امروز»، جدیدترین آمارهای دفتر برنامه‌ریزی و اقتصاد مسکن وزارت راه‌وشهرسازی، شیب تند افزایش قیمت مسکن در شهر تهران را نشان می‌دهد. بنا بر این گزارش، میانگین قیمت هر مترمربع واحد مسکونی در شهر تهران از مرز ۱۹ میلیون تومان عبور کرد و به ۱۹ میلیون و ۷۱ هزار و ۹۰۰ تومان رسید. این عدد نسبت به ماه قبل ۱۲ درصد، طی ۲ ماه گذشته ۲۳ درصد و نسبت به خرداد سال گذشته ۴۲ درصد افزایش داشته است. بررسی شاخص میانگین قیمت هر مترمربع واحد مسکونی در شهر تهران نشان می‌دهد افزایش ۲/۱ میلیون تومانی این شاخص از اردیبهشت تا خرداد



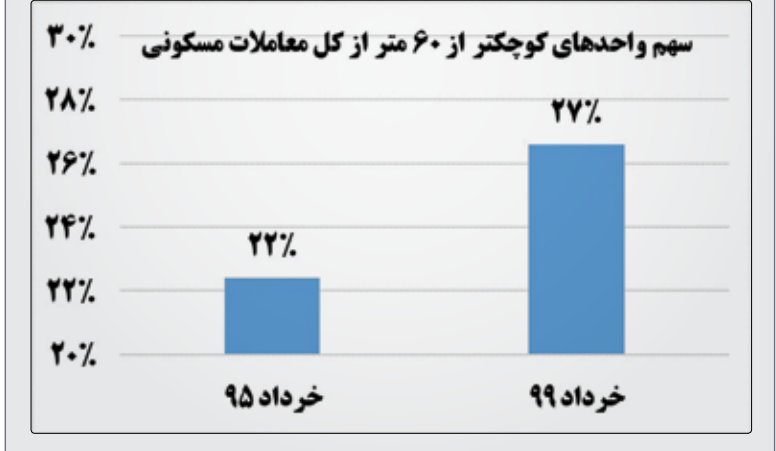
محبوبیت کلنگی‌ها

شاخص «توزیع تعداد آپارتمان‌های مسکونی معامله شده در شهر تهران بر حسب عمر بنا» نشان می‌دهد گرایش مردم به واحدهای مسکونی با عمر بیش از ۲۰ سال افزایش پیدا کرده و در همین حال گرایش به واحدهای نوساز با زیر ۵ سال ساخت روندی نزولی داشته است. به طوری که سهم معاملات خانه‌های با عمر بیش از ۲۰ سال از کل معاملات که در خردادماه سال گذشته ۱۱/۴ درصد بوده، در مدت مشابه سال جاری ۱۲/۵ درصد شده است. این یعنی بازار خانه‌های کلنگی که عمر بیش از ۲۰ سال دارند رونق پیدا کرده است. در عین حال سهم معاملات خانه‌های با عمر زیر ۵ سال یا به اصطلاح نوساز در خردادماه سال گذشته ۳۹/۷ درصد از



رونق واحدهای نقلی

همزمان با کلنگی‌نشینی شدن مردم، مهاجرت به سمت واحدهای کوچک‌تر هم شروع شده است. بررسی «شاخص توزیع فراوانی تعداد واحدهای مسکونی معامله شده بر حسب قیمت یک متر مربع بنا» نشان می‌دهد خردادماه سال ۹۵ تنها ۲۲ درصد معاملات مسکن مربوط به واحدهای زیر ۶۰



افزایش حقوق کارمندان تامین اجتماعی، لشکری، کشوری و کارگران بین ۱۵ تا ۲۰ درصد بوده است، بنابراین رشد دستمزد حقوق‌بگیران به مراتب کمتر از تورم فروردین‌ماه است، لذا شهروندان در بحث اجاره مسکن با مشکل مواجهند. وی در این باره توضیح داد: به دلیل عدم تناسب بین دستمزدها و اجاره‌ها، مستأجران شمال شهر به مرکز شهر، مرکز شهر به وسط شهر و وسط شهر به جنوب شهر و جنوب شهر به حاشیه شهرها پناه برده‌اند. حتی اگر در منطقه خود ساکن بمانند نیز به علت افزایش اجاره‌ها مجبور به اجاره واحدهای با متراژ پایین‌تر یا خانه‌های قدیمی‌تر هستند. نائب‌رئیس اول اتحادیه

پیش به سوی حاشیه

مرکز آمار ایران ۳۰/۲ درصد اعلام شده، در حالی که افزایش حقوق کارمندان تامین اجتماعی، لشکری، کشوری و کارگران بین ۱۵ تا ۲۰ درصد بوده است، بنابراین رشد دستمزد حقوق‌بگیران به مراتب کمتر از تورم فروردین‌ماه است، لذا شهروندان در بحث اجاره مسکن با مشکل مواجهند. وی در این باره توضیح داد: به دلیل عدم تناسب بین دستمزدها و اجاره‌ها، مستأجران شمال شهر به مرکز شهر، مرکز شهر به وسط شهر و وسط شهر به جنوب شهر و جنوب شهر به حاشیه شهرها پناه برده‌اند. حتی اگر در منطقه خود ساکن بمانند نیز به علت افزایش اجاره‌ها مجبور به اجاره واحدهای با متراژ پایین‌تر یا خانه‌های قدیمی‌تر هستند. نائب‌رئیس اول اتحادیه

هیچ شاخص رسمی برای بررسی روند حرکت مردم به سمت حاشیه وجود ندارد اما شواهد میدانی گویای آن است که شهرک‌ها و زندگی در اقامتگاه‌های غیررسمی در سال‌های اخیر رونق پیدا کرده است. حسام عقابایی، نایب‌رئیس اول اتحادیه املاک پیش‌تر در گفت‌وگو با «وطن امروز» در این باره گفته بود: امروز مردمی که از بیکاری و تنگناهای معیشتی رنج می‌برند و مردمی که زیر خطر فقر زندگی می‌کنند قطعاً توان پرداخت اجاره‌های بالا به خصوص در شهرهای بزرگ و کلانشهرها را ندارند. مهاجرت مستأجران شمال شهر نشین به مرکز شهر، مستأجران مرکز شهر نشین به جنوب شهر و مستأجران جنوب شهری به حاشیه‌های شهر گواه این موضوع مهم است که

حاشیه‌نشینی گسترش یافته است

باید خدمات شهری، حمل‌ونقل ارزان و... داشته باشد. چون بدون اینها ساختمان ساخته‌شده مسکن نیست. در چنین شرایطی مردم ترجیح می‌دهند پشت‌بام یا اتاق و انباری اجاره کنند اما در این ساختمان‌ها نباشند یکی از وظایف وزارت راه، ساماندهی این موضوع است. همچنین شهرداری‌ها باید در ساماندهی بازار مسکن حضور فعال داشته باشند. وی در تشریح تبعات تلاطم سیاست تعیین دستوری سقف افزایش اجاره‌ها گفت: اگر سیاست تعیین دستوری سقف افزایش اجاره‌ها ادامه داشته باشد، منجر به تخریب واحدهای مسکونی موجود می‌شود، چرا که این میزان افزایش اجاره‌ها، کفاف تعمیر واحدهای مسکونی را نمی‌دهد. صاحبخانه در حال حاضر لازم است با ملاحظه شرایط موجود، نسبت به افزایش اجاره‌ها نصف را رعایت کند. اما توقع ما برای رعایت انصاف مالکان نمی‌تواند چندان طولانی باشد. الان اکثریت جامعه برای مستأجران گذشت می‌کنند اما اگر دولت بخش مسکن را ساماندهی نکند، جامعه از همه جهت دچار مشکل شده و بر گسل‌های اقتصادی و اجتماعی افزوده می‌شود و آن موقع وضعیت جامعه بسیار وخیم‌تر خواهد شد.

می‌کند اما چرا برای بخش مسکن که نقشی بسیار مهم‌تر برای مردم دارد، این اقدامات را انجام نمی‌دهد؟ این کارشناس مسکن تأکید کرد: باید جلوی این دست اقدامات مخرب را گرفت. دولت هر اقدامی کند، نمی‌تواند جلوی افزایش قیمت ناشی از این اقدامات را بگیرد. هیچ منابعی نمی‌تواند چنان باشد که بتواند از پس افزایش ۱۰۰ درصدی قیمت مسکن در یک فصل بیاورد. اگر بخواهیم مزدها را متناسب با این میزان افزایش دهیم، بنگاه‌ها ورشکست می‌شوند، بنابراین تنها راهکار جلوگیری از نقش آفرینی مخرب بازیگران خطرناکی همچون بانک‌ها در بازار مسکن است. اظهاری گفت: نتیجه این وضعیت، سرایت تورم از داخل شهر به سکونتگاه‌های غیررسمی است. در چنین شرایطی تنها راهکار مردم تصرف غیرقانونی سکونتگاه‌هایی خارج از شهر و نزدیک بیابان است. دولت وظیفه دارد همراه با این سیاست‌ها، بخش واقعی مسکن را ساماندهی کرده و مسکن را صرفاً به ساخت‌وساز منحصر نکند. مسکن

دستور دولت برای تعیین سقف افزایش اجاره‌ها با واکنش‌های مختلفی همراه شد. کمال اطهاری، در گفت‌وگو با «وطن امروز»، موفقیت این سیاست را منوط به همراهی برخی دیگر از سیاست‌های کنترلی دانست. کارشناس مسکن در واکنش به طرح دولت برای تعیین سقف افزایش اجاره‌ها گفت: اقدام دولت برای تعیین سقف اجاره‌ها سیاستی است که باید برای حل مشکل به وجود آمده در بخش مسکن، با مجموعه‌ای دیگر از اقدامات همراه شود. نکته‌ای که وجود دارد این است که از این سیاست اعلام شده تنها افرادی بهره می‌برند که تاکنون مستأجر بوده‌اند و تقاضاهای جدید برای اجاره را شامل نمی‌شود. اطهاری همچنین اظهار داشت: اگر وضعیت فعلی در بازار مسکن ادامه داشته باشد، تقاضاهای جدید برای مسکن ملکی و استیجاری به سمت سکونتگاه‌های غیررسمی منتقل می‌شود. بر اساس بررسی‌هایی که از آمارها داشته‌ام، خانوارهای جوان در این صورت به اسکان در سکونتگاه‌های غیررسمی پیرامون تهران روی می‌آورند. اگر هم در تهران بخواهند بمانند، با افزایش تراکم مسأله سکونت خود در تهران را حل می‌کنند

مروری بر طرح‌های شکست‌خورده قبلی دولت

بدون سامانه ملی املاک و اسکان مدیریت بر بازار مسکن غیرممکن است

مرکز ملی آمار تعداد خانه‌های خالی در سال ۸۵ قریب به ۶۰۰ هزار واحد مسکونی بوده است که ظرف ۱۰ سال به رقم ۲ میلیون و ۶۰۰ هزار واحد رسیده است. با توجه به رکود شکل گرفته در سال‌های اخیر به نظر می‌رسد این رقم رشد قابل توجهی هم نداشته باشد. با این تفاسیر دولت باز هم در دریافت مالیات از خانه‌های خالی تعلل می‌کند که البته این سیاست هم احتیاج به همان سامانه شفافیت‌زا دارد که تاکنون ایجاد نشده است. عبداللهی در پایان با اشاره به طرح تسهیلات اجاره گفت: آمارها حاکی از آن است که نزدیک به ۷ میلیون واحد استیجاری در کشور وجود دارد؛ دولت اگر بخواهد به هر کدام از آنها به طور میانگین ۱۰ میلیون تومان تسهیلات بدهد، رقمی معادل ۷۰ هزار میلیارد تومان باید تسهیلات پرداخت کند که اولاً این رقم بسیار بالاست و دولت توان پرداخت آن را ندارد و ثانیاً تامین این مبلغ به هر طریقی می‌تواند آسیب‌های ثانویه بسیار شدیدی را مانند تورم ایجاد کند.

امکان دسترسی برخط آن را برای سازمان امور مالیاتی به وجود آورد تا بر اساس اطلاعات این سامانه از مالکان خانه‌های خالی طبق مقررات مالیات اخذ شود. به رغم تعیین محدوده زمانی ۶ ماهه برای ایجاد سامانه ملی املاک و اسکان از سوی مجلس شورای اسلامی، وزارت راه‌وشهرسازی نسبت به انجام این تکلیف قانونی اهمال کرده است. بر این اساس سامانه ملی املاک و اسکان سرانجام پس از ۵ سال معطلی در بهمن سال ۹۸ رونمایی و اردیبهشت‌ماه امسال تحویل سازمان امور مالیاتی شد اما به نظر می‌رسد این سازمان هم تاکنون نتوانسته است نسبت به بارگذاری و بهره‌گیری از این سامانه اقدام کند. حسین عبداللهی، کارشناس حوزه مسکن در این باره به «وطن امروز» گفت: از سال ۹۳ تا پایان سال ۹۸ تولید مسکن ۵۶ درصد کاهش پیدا کرده است. این کاهش تولید خود را در افزایش قیمت‌ها نشان می‌دهد. دولت می‌خواهد کاستی‌های خود در زمینه تولید را با

رئیس‌جمهور و وزیر راه‌وشهرسازی در حالی برای اجاره‌ها سقف افزایش مشخص کرده‌اند که اساساً هیچ تصویر شفافی از بازار معاملات مسکن در کشور وجود ندارد. گلوگاه اجرای این طرح کد رهگیری اجاره‌نامه است اما اکثر معاملات بخش اجاره به صورت غیررسمی انجام می‌شود. وجود سامانه‌ای شفافیت‌ساز و اجبار قانونی برای ثبت معاملات که احتیاج به پیوسته‌هایی مانند اینکس اگر خانه‌ای در این سامانه وضعیت مالکیتش مشخص نباشد، مشمول مالیات از خانه‌های خالی می‌شود یا در صورت رشد به اندازه سقف قانون اجاره می‌توان از آن مالیات بر عایدی سرمایه اخذ کرد، برای مدیریت بازار مسکن کشور الزامی است. بر اساس تبصره ۷ ماده ۱۶۹ مکرر قانون مالیات‌های مستقیم مصوب ۲۱ تیر ۹۴ مجلس شورای اسلامی، وزارت راه‌وشهرسازی موظف بود حداکثر ظرف ۶ ماه پس از تصویب این قانون - یعنی تا پایان دی‌ماه همان سال - سامانه ملی املاک و اسکان کشور را ایجاد کند و