

راهکار کنترل اجاره‌بها چیست؟

مالیات بر خانه‌های خالی و افزایش ساخت و ساز در کنار نظارت بر بازار



مریم طیبی نظری: تقاطع گیری آمارهای رسمی و رصد بازار اجاره‌بها حاکی از آن است میزان افزایش اجاره‌بها در اسفند ۱۴۰۲ نسبت به اسفند ۱۴۰۱ بیش از ۲۵ درصد بوده است. البته میزان افزایش اجاره‌بها در سال گذشته نسبت به سال‌های ۱۴۰۱ و ۱۴۰۰ کمتر بوده است. دلیل آن نیز سرعت گرفتن نهضت ملی مسکن است. بر اساس آخرین آمار اعلام‌شده توسط مسئولان وزارت راه و شهرسازی، در حال حاضر ۲.۵ میلیون واحد مسکونی در سراسر کشور در حال ساخت است. در ۲ سال گذشته حدود ۱۰ هزار واحد مسکن مهر نیز به متقاضیان تقدیم شده است و هر کدام از این واحدها که ساخته می‌شود از میزان مستاجرها کم می‌کند و می‌تواند باعث کاهش تقاضا در بازار اجاره شود. با این تفاسیر باز هم میزان اجاره‌بها در حد ایده‌آل قرار ندارد. طبق گزارش مرکز آمار ایران، سهم مسکن از سبد هزینه خانوارهای ایرانی ۳۶ درصد و سهم پایتخت‌نشینان ۵۰ درصد است.

به عبارت دیگر اگرچه اقدامات دولت در مدیریت بازار اجاره‌بها لازم بوده اما کافی و بازدارنده نیست. سال گذشته دولت با ۲ اقدام، تعیین سقف افزایش ۲۵ درصدی اجاره‌بها در تهران و ۲۰ درصدی در سایر شهرها و همچنین طرح مالیات بر خانه‌های خالی به دنبال سروسامان دادن به بازار اجاره‌بها بود.

البته تبعات اصلی رسیدن تورم مسکن به تورم عمومی، جذاب شدن این بازار برای سرمایه‌گذاری و ورود تقاضای سرمایه‌ای به این حوزه است که با توجه به کمبود مسکن در کشور نتیجه‌ای جز از بین رفتن بیش از پیش تعادل بازار مسکن و جهش قیمتی نخواهد داشت.

کارشناسان حوزه مسکن معتقدند برای کنترل بازار اجاره‌بها به عنوان تابعی از بازار خرید و فروش نیاز به ۲ اقدام اساسی است؛ اول آنکه مسئولان با بالا بردن عرضه مسکن به بازار، ضمن برگرداندن تعادل به بازار، آن را رقابتی کرده و قیمت‌ها را کنترل کنند و در ادامه با استفاده از ابزارهای نظارتی مانند مالیات، اجازه فعالیت‌های سوداگرانه در این بازار را ندهند.

■ **بالا رفتن تورم اجاره‌بها تهدیدی معیشتی برای مستاجران**

طبق آمار رسمی کشور، میانگین تورم اجاره کشور در ابتدای دهه ۹۰ و قبل از سال ۹۷، ۱۳ درصد می‌رسید اما در ۶ سال گذشته، تورم سالانه اجاره‌بها در کشور افزایش یافته است.

با نزدیک شدن تورم اجاره در کشور با تورم عمومی جذابیت و ظرفیت مخربی برای بازار مسکن پدید می‌آید. این برابری باعث می‌شود تقاضای سرمایه‌ای و به تبع آن سوداگری در

بازار مسکن تشدید شود که نتیجه‌ای جز بالا رفتن قیمت در این بازار ندارد. در حال حاضر که بازار مسکن به دلیل از بین رفتن تعادل عرضه و تقاضا با تورم مواجه است، پدید آمدن این ظرفیت شرایط را برای این حوزه هم در بخش خرید و فروش و هم در بخش اجاره‌بها بحرانی خواهد کرد. طبق آمار اعلامی هادی عباسی، معاون وزیر راه و شهرسازی، جمعیت اجاره‌نشینان ایران به ۲۰ میلیون نفر می‌رسد و این به معنای آن است که افزایش اجاره‌بها می‌تواند یک تهدید معیشتی جدی برای ۲۰ میلیون ایرانی به حساب آید. به عبارت دیگر، مستاجرانی که قبل از این هم به دلیل بحران اقتصادی کشور سفرشان کوچک شده است و عملاً به آستانه تحمل فشار اقتصادی رسیده‌اند، باید فشار بیشتری در حوزه تامین هزینه مسکن متحمل بشوند. در نتیجه کنترل قیمت در بازار اجاره‌بها یک الزام و ضرورت ملی است.

■ **افزایش مسکن ملکی راه‌حل اصولی مدیریت افزایش اجاره‌بها در اقتصادهای تورمی**

صحبت از راه‌حل مدیریت اجاره‌بها در کشور به دلایل مختلفی پیچیده است. یکی از مهم‌ترین آن وجود اقتصاد

تورمی در کشور است. فرشیاید ایلاتی، کارشناس حوزه اقتصاد مسکن در گفت‌وگو با «وطن امروز» بهترین راه‌حل در شرایط کنونی را افزایش عرضه مسکن و بالا رفتن درصد مالکیت می‌داند. ایلاتی در این باره اینگونه توضیح می‌دهد: «مهم‌ترین نکته در رابطه با کنترل افزایش قیمت مسکن در بازار اجاره‌بها، اهمیت طرح‌های دولتی و افزایش مالکیت است. به طور اساسی و با توجه به شرایط تورمی کشور، سیاست دولت بر این است که از تعداد خانواده‌های مستاجر کم و بر تعداد خانواده‌های دارای مسکن ملکی بیفزاید؛ به اصطلاح

در کشور مالک جدید اضافه کند.» وی ادامه داد: «این سیاست ۲ بعد دارد؛ اول، خانواده‌ها از طریق طرح‌های ملی مسکن صاحب مسکن می‌شوند، پس از بازار اجاره خارج شده و هزینه پرداختی آنها، تنها هزینه اقساط مسکن است. به عنوان مثال، اقساط مسکن مهر که ۱۰ سال پیش تحویل شده، امروز ۲۵۰ هزار تومان است. این مبلغ امروز بسیار ناچیز بوده و شاید درآمد یک نصف روز کارگری شود. این امر باعث شده خانواده‌هایی که از

این طریق صاحب مسکن شده‌اند، دیگر نگران افزایش اجاره‌بهای سالانه که ۵۰ درصد درآمد خانوارها را نیز به خود اختصاص می‌دهد، نباشند و تنها اقساط خانه را پرداخت کنند. این اقساط نیز بعد از گذشت چند سال دیگر آن فشار معمول را بر خانواده نخواهد داشت. البته شاید این اقساط در سال اول سخت باشد اما با توجه به همان مثال مسکن مهر، با گذشت چند سال دیگر مبلغ قابل توجهی نیستند.»

ایلاتی در پایان افزود: «باید توجه کرد زمانی که یک واحد خانوار از اجاره خارج می‌شود، انگار یک مسکن استیجاری تولید شده است. به این اصل لانه کیوتری می‌گویند. با توجه به شرایط تورمی کشور، اولویت بر برق وجود دارد.

وی با بیان اینکه امکان صادرات برق به اروپا در فاز اول با تاسیسات موجود بدون اینکه شبکه را تقویت کنیم تا ۳۰۰ مگاوات از مسیر آذربایجان و ارمنستان امکان تبادل برق با روسیه وجود دارد و با تقویت خطوط پروژه ایر تا ظرفیت ۱۰۰۰ مگاوات نیز امکان صادرات و واردات وجود خواهد داشت، گفت: اجرای این طرح زمانبر است به دلیل اینکه شبکه‌هایی که احداث می‌شوند در کشور نیازمند ایجاد سرمایه‌گذاری و برنامه‌ریزی بوده و باید موضوعات دیپلماتی برطرف شود.

به گفته معاون انتقال و تجارت خارجی شرکت توانیر زمان دقیق اجرای این طرح بستگی به اراده آن کشورها دارد که آیا تمایل دارند این کار به سرعت انجام شود یا ممکن است اولویت کشور آذربایجان در شرایط کنونی این موضوع نباشد. بعد از سنکرون ترکیه امکان اتصال

تامین مسکن خانوارها است و باید اصرار بر مسکن ملکی باشد. این سیاست باعث می‌شود همزمان و توانمند افزایش عرضه در بازار اجاره به صورت غیرمستقیم اتفاق بیفتد، در حالی که ما مسکن برای اجاره نیز تولید نکرده‌ایم. این سیاست را می‌توان چند سال آینده در پیش گرفت و اگر به شرایط ثبات تورمی برسیم و تورم سالانه ۴۰ تا ۵۰ درصدی در کشور وجود نداشته باشد، با برنامه‌ریزی می‌توان یک بخش مسکن استیجاری و اجتماعی توسط شهرداری‌ها و نهادهای حوزه مسکن نیز ساخت. این مسکن‌ها با اجاره‌های کمتر از بازار در اختیار زوج‌های جوان قرار خواهد گرفت.»

■ **ضعف قانون، چراغ سبز افزایش اجاره‌بها**
از نظر کارشناسان، دولت در کنار عرضه مسکن و افزایش مالکیت به عنوان یک راه اصولی در مدیریت بازار اجاره‌بها، باید از ابزارهای تنظیمی دیگری نیز استفاده کند. یکی از مهم‌ترین ابزار دولت برای مدیریت بازار مسکن اخذ مالیات بر خانه‌های خالی است. اساساً در سراسر جهان سیاست‌گذاران از مالیات به عنوان ابزار تنظیم بازارهای مالی و اقتصادی استفاده می‌کنند. در ایران اما به دلیل ضعف قوانین موجود، حتی بعد از تصویب قانون مالیات بر خانه‌های خالی نیز موفقیتی در این زمینه کسب نشده است.

طبق آمارهای سازمان امور مالیاتی، در ۱۱ ماهه سال گذشته، کل رقم دریافتی تحت عنوان مالیات بر واحدهای مسکونی خالی از سکنه حدود ۴ میلیارد تومان بوده که کمترین میزان درآمد مالیاتی دولت در پایه‌های فرعی است. از طرفی مالیات نقل و انتقال املاک ۶ همت و مالیات واحدهای مسکونی گران‌قیمت ۴۳ میلیارد تومان بوده است.

برای تصور ناچیز بودن این مقدار کافی است بدانیم درآمد مالیاتی ۴ میلیارد تومانی دولت از خانه‌های خالی درحالی است که طی این مدت دولت از محل فروش و تولید سیگار در مجموع ۸.۴ همت درآمد مالیاتی داشته است. به‌عبارتی درآمد مالیاتی دولت از تولید و فروش

سیگار ۲.۵ همت بیشتر از درآمد دولت از محل مالیات بر خانه‌های خالی و سودگران زمین و مسکن بوده است. اهمیت اخذ مالیات از خانه‌های خالی آنجاست که با اجرایی شدن آن، خانه‌هایی که به دلیل احتکار خارج از چرخه توزیع و مصرف مسکن در بازار هستند، مجبور به عرضه خواهند شد، در نتیجه تا حدی تعادل بین عرضه و تقاضا به بازار مسکن بر خواهد گشت و به تبع آن قیمت مسکن کنترل می‌شود. بنابراین وضع مالیات بر خانه‌های خالی باعث گردش پول در اقتصاد کشور و تحرک بازار مسکن خواهد شد و اساساً بازگشت این تعداد خانه خالی به چرخه مصرف در شرایطی که خانوار زیادی در کشور اجاره‌نشین هستند، در کاهش اجاره‌های واحدهای مسکونی بسیار مؤثر است.

محمدرضا یزدی‌زاده، کارشناس اقتصاد و مسکن با تاکید بر اینکه حل مشکل حوزه مسکن در گرو از بین بردن تقاضا برای احتکار است، به «وطن امروز» گفت: «مشکلات امروز مسکن ۲ بعد اساسی دارد که هر کدام از یک مسئله نشأت می‌گیرند. زمانی

که برای یک کالای ضروری تقاضای اضافی با هدف سرمایه‌گذاری و بورس‌بازی ایجاد می‌شود، قیمت‌ها به صورت غیرواقعی بالا می‌رود و مردم از نیازهای ضروری خود محروم می‌شوند. متأسفانه امروز مسکن و خودرو در کشور کالاهای ضروری هستند که جنبه بورس‌بازی پیدا کرده‌اند. در نتیجه برای حل مشکلات مسکن باید در ابتدای هر سیاست اجرایی، تقاضای غیرضروری و سرمایه‌گذاری را از روی مسکن برداشت. یعنی نخستین قدم از بین بردن تقاضاهایی است که باعث احتکار کالا می‌شود.»

■ **به دلیل نقص، قانون تصویب‌شده نتیجه عکس می‌دهد**
کارشناس مسکن راه‌حل مقابله با احتکار مسکن را

اخذ مالیات دانست و بیان کرد: «با تصویب قانون مالیات بر عایدی سرمایه توسط مجلس شورای اسلامی، می‌توان از احتکار زمین و مسکن جلوگیری کرد اما اهداف قانون مالیاتی که در مجلس تصویب شد، با هدف مالیات بر عایدی سرمایه مغایرت دارد و مردم را به احتکار بیشتر تشویق می‌کند. در قانون فعلی، هرچه کالاهای سرمایه‌ای در زمان بیشتری نگهداری شوند؛ مؤدی مالیات کمتری پرداخت می‌کند. یعنی هدف قانون فعلی اهداف اصلی از اجرای مالیات بر عایدی سرمایه را نقض می‌کند. به عبارت دیگر، اگر به دنبال خروج کالاهای اساسی از بورس بازی هستیم، باید مانند همه دنیا بر تعداد بیشتر کالاهای سرمایه‌ای در تملک افراد مالیات دریافت کرد. به عنوان مثال نیاز به خانواده یک مسکن است که مشمول معافیت مالیاتی می‌شود اما اگر فردی خانه‌ای به غیر از خانه‌ای در آن ساکن است دارد، باید مالیات آن را پرداخت کند.»

یزدی‌زاده با بیان اینکه مقدار مالیات باید به گونه‌ای باشد که عامل بازدارندگی شود، افزود: «برای ایجاد تغییر در رفتار افراد و مقابله با احتکار کالایی، لازم است مبلغ مالیات به قدری شدید شود که دیگر بورس‌بازی برای افراد سودی نداشته باشد. یعنی این اقدامات باید یک بی‌ربطی برای نگهداری و احتکار ملک برای مردم ایجاد کند و آنها بدانند که احتکار سودده نیست.»

کارشناس مسکن درباره راهکارهای حل مشکلات مسکن ادامه داد: «امروز در کشور بیش از ۲ میلیون واحد خالی وجود دارد. ارزش اقتصادی این تعداد واحد خالی ۴ برابر میزان مبلغی است که می‌توان با آن کشور را از تمام خام‌فروشی‌ها نجات داد. به عبارت دیگر، ما یک کشور ثروتمند فقیر هستیم. به علت آنکه سرمایه در کشور به وفور وجود دارد اما مدیریت سرمایه نداریم. این امر خود مکافاتی شده که نیاز ضروری کشور را تهدید می‌کند. وزارت راه و شهرسازی برای حل درست این مشکل باید یک اصلاحیه در شورای سران روی قانون مالیات بر عایدی بزند، همچنین لازم است یکی از مفاد این قانون تغییر کند.»

وی درباره دیگر اقداماتی که باید برای مقابله با احتکار ملک انجام شود، گفت: «برای مقابله با احتکار ملک نیاز است در کنار تصویب یک قانون مالیاتی درست، تقاضای وثیقه‌ای برای آن نیز از بین برود. به بیان دیگر، در حال حاضر بهترین وثیقه برای اخذ وام از بانک‌ها، ملک است. یعنی افراد با تهیه یک ملک و وثیقه قرار دادن سند آن می‌توانند یک و نیم برابر ارزش همان ملک وام دریافت کنند. این در حالی است که فرد می‌تواند در ملک ساکن شود و در مدت یک سال ارزش همان ملک ۵۰ درصد افزایش یابد. در حالی که ۲۰ درصد به بانک بهره می‌دهد. باید این نوع تقاضاهای غیرضروری حتی برای بانک‌ها از بین برود. در این باره لازم است بانک مرکزی وارد عمل شده و به همه وثیقه‌های خود را از روی ملک بردارند. تنها زمانی ملک را به عنوان وثیقه قبول کنند که خود ملک دلیل سرمایه‌گذاری باشد. اجازه به شرط

طبق آمارهای سازمان امور مالیاتی، در ۱۱ ماهه سال گذشته، کل رقم دریافتی تحت عنوان مالیات بر واحدهای مسکونی خالی از سکنه حدود ۴ میلیارد تومان بوده که کمترین میزان درآمد مالیاتی دولت در پایه‌های فرعی است. از طرفی مالیات نقل و انتقال املاک ۶ همت و مالیات واحدهای مسکونی گران‌قیمت ۴۳ میلیارد تومان بوده است

سرمایه‌گذاری باشد. اجازه به شرط تملک و ساخت زمین، نمونه‌های استفاده ملک برای وثیقه است. در این موارد خود ملک مساله سرمایه‌گذاری است و وثیقه قرار دادن آن بلامانع است.

■ **خودنویس برای تحریر قانون**
سازوکار ایجادشده تحت عنوان سامانه «خودنویس» ابزار مناسبی است که سال گذشته توسط وزارت راه و شهرسازی راه‌اندازی شد. این بستر تا حدودی توانست معاملات در خودنویس رایگان است و دیگر نیازی به پرداخت حق‌الزحمه به مشاوران املاک نیست که هر ۲ طرف معامله را ترغیب می‌کند تا در آن اقدام به ثبت معامله کنند و از طرفی تضمین انجام قانون است.

برق ایران در چند قدمی اروپا



برق بین ایران و اروپا فراهم شده و درحال حاضر از طریق ترکیه می‌توانیم ۴۰۰ مگاوات را صادر کنیم که عملیاتی است.

■ **به دنبال ایجاد الزامات قانونی برای صادرات برق به اروپا هستیم**

آنطور که به نظر می‌رسد دولت برای توسعه تبادلات برقی خود مصمم است و مذاکرات برای رسیدن برق ایران به اروپا به‌طور جدی انجام می‌شود. مجتبی اکبری، رئیس مرکز بین‌الملل و هماهنگی دیپلماتی وزارت نیرو درباره آخرین وضعیت سنکرون برق ایران و ترکیه و صادرات برق به اروپا از آن طریق گفت: در تلاش هستیم با استفاده از خط بک‌تویک وان - خوی بتوانیم تا ۲ ماه آینده کار را پیش ببریم و اکنون در حال مذاکره هستیم.

وی افزود: به دنبال این هستیم که الزامات قانونی را هماهنگ کنیم.

■ **تبادل برق ایران چقدر است؟**
ایران با ۹۳ هزار مگاوات ظرفیت منصوبه یکی از کشورهای بزرگ تولیدکننده برق در منطقه است و در حال حاضر با تمام کشورهای هم‌مرز خاکی دارند، تبادل انرژی انجام می‌دهد. این موضوع در حالی است که از ۳ کشور شمالی آذربایجان، ارمنستان و ترکمنستان واردات و به ۳ کشور عراق، پاکستان و افغانستان صادرات برق انجام می‌شود. همچنین با کشور ترکیه تبادل دوطرفه یعنی هم صادرات و هم واردات انجام می‌شود.

یکی از راه‌هایی که برق ایران می‌تواند از آن طریق به اروپا برسد، ترکیه است؛ با توجه به مذاکرات و برنامه‌ریزی‌های انجام شده، تبادل برق ایران و ترکیه وارد فاز عملیاتی شده و اکنون مذاکرات برای رسیدن برق ایران به اروپا در جریان است.

ترکیه اکنون یکی از مصرف‌کنندگان بزرگ برق در منطقه است و علاوه بر آن از امکان انتقال انرژی به اروپا نیز برخوردار است که این موضوع زمینه را برای تبادل انرژی میان ۲ کشور به لحاظ اقتصادی بشدت توجیه‌پذیر می‌کند. یکی از ویژگی‌های مهم صنعت برق ایران تفاوت قابل توجه میان ظرفیت تولید و مصرف در ۲ فصل زمستان و تابستان است که همین موضوع زمینه را برای تبادل برق با کشورهای هم‌عنوان یکی از همسایه‌های راهبردی کشور توجیه‌پذیر می‌کند.

■ **چند پروژه برای رسیدن برق ایران به اروپا**

اواسط فروردین‌ماه، وزیر نیرو با وزیر انرژی و منابع طبیعی ترکیه دیداری داشت و در این دیدار اعلام شد تبادل برق ایران و ترکیه وارد فاز عملیاتی شده است. با عملیاتی شدن تبادل برق ایران و ترکیه، برق ایران در مسیر اروپا هم قرار گرفته

ایران با ۹۳ هزار مگاوات ظرفیت منصوبه یکی از کشورهای بزرگ تولیدکننده برق در منطقه است و در حال حاضر با تمام کشورهای هم‌مرز خاکی دارند، تبادل انرژی انجام می‌دهد. این موضوع در حالی است که از ۳ کشور شمالی آذربایجان، ارمنستان و ترکمنستان واردات و به ۳ کشور عراق، پاکستان و افغانستان صادرات برق انجام می‌شود. همچنین با کشور ترکیه تبادل دوطرفه یعنی هم صادرات و هم واردات انجام می‌شود

پیدا می‌کند (ترکیه روزهای شنبه و یکشنبه تعطیل است و ایران پنجشنبه و جمعه و بر این اساس پیک ایران و ترکیه نیز با یکدیگر تفاوت دارد). مطالعاتی در حال انجام است که اتصال الکتریکی به کشور قطر میسر شود.

در حال حاضر مجموع تبادل الکتریکی میان ایران و همسایگان بیش از ۳۰۰۰ مگاوات است.