

مهندس ابوالقاسم زنگانه کارشناس حوزه مسکن:

## افزایش قیمت مسکن به نفع هیچ کس نیست

در چنین شرایطی که شرایط خرید و ساخت مسکن برای قشر پائین جامعه مهیا نیست، اجاره بها نیز به تبع افزایش پیدا می کند و ماحصل آن مهاجرت مردم شهرنشین به حاشیه شهرها و حتی شهرهای کوچکتر و روستاها می شود.

به گزارش خبرنگاران گروه صنعت و تجارت گزارش خبر، نقدینگی لجام گسیخته و انباشت پول در دست عده ای و از سویی گره خوردن بخشهای مختلف اقتصاد و شاخصهای قیمتگذاری به قیمت ارز یکی از مشکلات بزرگی است که در سالهای اخیر شاهد این مسئله بوده ایم و همین امر موجب افزایش نجومی قیمت مسکن، خودرو و حتی وسایل خانگی شده است.

اوضاع زمانی پیچیده تر از گذشته می شود که برخی از مهمترین کالاهای مورد نیاز مردم از جمله مسکن در قالب یک بازار سرمایه ای به قیمت ارز گره بخورد. بی شک تا زمانی که تقاضای موثر در بازار مسکن ناشی از تقاضای سرمایه ای باشد، شاهد افزایش قیمت های نجومی در این بازار هستیم و خارج کردن این تقاضای سرمایه ای از واجبات نظام تصمیم گیری کشور در حوزه مسکن به حساب می آید. در حقیقت سرمایه گذاری هجومی مردم در مسکن، سکه، ارز، خودرو و ... باعث افزایش قیمت می شود و سیاست های دولت باید به گونه ای تنظیم شوند که نقدینگی کاهش پیدا کند. اولین راهکار کاهش نقدینگی نیز دریافت مالیات به صورت منظم و غیر نمایشی است. در دنیا مالیات به صورت های مختلف و از کالاها و خدمات متفاوت اخذ می شود ولی در کشور ما طلا فروش و آهن فروش و پزشک کمتر از معلم و کارمند مالیات می دهد! تبعات این مدل اخذ مالیات باعث افزایش نقدینگی و بالارفتن نجومی قیمت در بازارهای سرمایه ای و حتی غیر سرمایه ای (مثل خودرو) می شود.

در چنین شرایطی که شرایط خرید و ساخت مسکن برای قشر پائین جامعه مهیا نیست، اجاره بها نیز به تبع افزایش پیدا می کند و ماحصل آن مهاجرت مردم شهرنشین به حاشیه شهرها و حتی شهرهای کوچکتر و روستاها می شود.

به منظور بررسی بازار مسکن و اجاره بها و چالش های این حوزه با "مهندس ابوالقاسم زنگانه کارشناس حوزه مسکن و مدیر مجموعه مشاور املاک سرپناه" به گفتگو نشستیم:

دلایل افزایش بی سابقه قیمت مسکن کدامند؟

نقدینگی بالا و نظام مند نبودن بازار سرمایه گذاری در کشور عامل اصلی افزایش قیمت مسکن در سال های اخیر است. هر چند در سال های گذشته نیز نظام سرمایه گذاری کشور هدفمند نبود و سرمایه گذاری ها به صورت تجمیعی بر روی موارد خاصی صورت می گرفت، ولی نکته اینجاست که در سال های اخیر نوسانات و افزایش قیمت ارز، افزایش قیمت مصالح، جو روانی ایجاد شده توسط فضای مجازی، بنگاه داری برخی نهاد های دولتی نظیر بانک ها، افزایش نقدینگی، عدم نظارت دولت و ... در مجموع باعث هجوم سرمایه ها به این سمت و افزایش قیمت مسکن شد. متأسفانه در کشور ما بعضی افراد دوست دارند قیمت خودرو و املاک شان بالا برود اما در نظر نمی گیرند که تورم به سود هیچکس نیست. در ضمن عده ای با خانه هایشان تجارت می کنند و زمانی که از لحاظ اقتصادی دچار کمبود می شوند سعی می کنند از این طریق جبران مافات کنند که همین امر نیز باعث افزایش تورم و بالا رفتن قیمت مسکن می شود.

چه کسانی از افزایش قیمت مسکن سود می برند؟

به جرات می توان گفت افرادی که دارای فعالیت اقتصادی هستند از افزایش قیمت مسکن سود نمی برند. افزایش قیمت مسکن باعث رکود در بازار خرید و فروش، ساخت و ساز، مصالح و اجاره نشینی می شود. کسی که دارای یک ملک مسکونی است و قصد خرید و فروش این ملک را ندارد قطعاً با افزایش قیمت ملکش چیزی عایدش نخواهد شد و اکثر مردم هم چنین شرایطی دارند. اما همین افزایش قیمت منجر به بیکاری قشر زیادی از جامعه می شود. از مهندس و معمار و کارگر گرفته تا فروشنده مصالح و بنگاه و ... بماند که اجاره بها نیز افزایش می کند که تبعات آن در سطح جامعه جبران ناپذیر است. بنابراین اگر قیمت ها واقعی و غیر هیجانی باشند، مردم برای ساخت و خرید مسکن رغبت بیشتری از خود نشان می دهند و چرخه اقتصاد و تولید روان تر می چرخد.

نقش دولت در تامین مسکن را چگونه ارزیابی می کنید؟

دولت های نهم و دهم از طریق پول پر قدرت بانک مرکزی و به میزان حدود ۵۰ هزار میلیارد تومان در مسکن مهر هزینه کردند که علی رغم خانه دار شدن عده ای منجر به مشکلاتی در سطح اقتصاد کلان نیز شد. بعد از این تجربه هرگاه صحبت از دخالت دولت در بخش مسکن می شود، این موضوع مدنظر قرار می گیرد که دخالت دولت در امر مسکن سازی و پول پاشی در این حوزه باعث افزایش تورم می شود. بنابراین دولت نباید خود وارد ساخت و ساز شده و باید حمایتگر بخش خصوصی و انبوه سازان باشد تا چرخه مسکن به صورت واقعی بچرخد و نظارت نیز مستمر و هدفمند باشد.

در ضمن بانک ها صاحب و مالک بزرگترین ساختمان ها هستند و به دنبال سود بیشتر هستند و بهترین سود را حوزه مسکن دارد و تا زمانی که بانک ها بنگاه داری و خلق پول و دخالت در اقتصاد می کنند، دچار بیماری مزمن اقتصادی دولتی خواهیم بود و این نهضت ادامه خواهد داشت و برای این موضوع هم باید چاره ای اندیشید.

نقش دولت را در حمایت از مستاجران چگونه ارزیابی می کنید؟

اگر دولت به عنوان یک ناظر قوی به نقش اصلی خود یعنی تعیین راهبردها بپردازد بسیار اثرگذارتر عمل می کند و می تواند مانع بروز بسیاری رخدادهای منفی اقتصادی شود. مثلاً این که تلاش شود تا قراردادهای اجاره به جای یک ساله، دو ساله یا حتی ۵ ساله تنظیم شوند. در ضمن دولت باید برای حمایت از این سیاست، معافیت های مالیاتی نیز در نظر بگیرد تا قولنامه های صوری شکل نگیرند. البته قبل از این بخشنامه باید مالیات های واقعی از موجران اخذ شود تا مشوق های مالیاتی نیز برای موجران پیش بینی شده است، چشمگیر باشد و کسانی که واحد مسکن خود را دو ساله یا بیشتر اجاره می دهند، بتوانند از معافیت مالیاتی استفاده کنند.

سخن پایانی

سیاست های دولت ها در طول سال های اخیر در خصوص مسکن چاره ساز نبوده و کارشناسان حوزه های مختلف اقتصادی باید با هم همفکری کنند و به جای ارائه مسکن های موقت نظیر ودیعه اجاره مسکن و دخالت دادن دولت در ساخت و ساز و ... چاره ای قطعی بیندیشند.

بازار مسکن در سال های اخیر با افزایش و چالش های متعددی همراه شده و وقتی بازار ثبات ندارد هر کسی قیمت خود را می گوید این واقعیت را باید در نظر گرفت که عرضه و تقاضا از یک سو و از سوی دیگر قیمت ارز است که بر این بازار تأثیر خواهد گذاشت. شاید در این شرایط بتوان تنها چاره را کاهش نقدینگی و اخذ مالیات از خانه های خالی و لوکس قلمداد کرد تا سرمایه های سرگردان به جای ورود به بازار های موقت به بازار تولید تزریق شوند.

هر چند تلاش هایی هم در این مسیر گرفته که باز هم با نواقصی همراه است. به عنوان مثال دولت اعلام کرده افراد دارای ۴ مسکن از پرداخت مالیات معاف هستند ولی بین کسی که دارای ۵ خانه است با فردی که ۱۰۰ واحد مسکونی دارد فرقی نگذاشته و از هر دو گروه بابت هر خانه یک مبلغ ثابت اخذ می کند که محل اشکال است. طبیعتاً کسی که دارای ۱۰۰ واحد مسکونی است سرمایه و درآمد بیشتری دارد و باید مالیات پرداختی اش به صورت تصاعدی افزایش پیدا کند.