

**دولت و مجلس برای مهار رشد صعودی اجاره‌بهای مسکن ۴ طرح ناموفق را دوباره روی میز آورده‌اند**

# ۴ فرمول شکست خورده بازار اجاره



شرق: قیمت مسکن در یک دهه گذشته ۱۳.۳ برابر و دستمزد تنها ۸.۵ برابر شده است. شکاف وسیع بین قیمت مسکن و دستمزد، قدرت خرید بسیاری از شهروندان ایرانی را نه تنها در بازار خرید و فروش مسکن که حالا در بازار اجاره کاهش داده است و همین سبب شده دولت و مجلس چهار فرمول را برای کنترل بازار اجاره در دستور کار خود قرار دهند. چهار فرمولی که البته پیش از این امتحان شده و شکست خورده است.

عکاس: سیدرضا حسینی

عکاس: سیدرضا حسینی

عکاس: سیدرضا حسینی

عکاس: سیدرضا حسینی

عکاس: سیدرضا حسینی

عکاس: سیدرضا حسینی

عکاس: سیدرضا حسینی

عکاس: سیدرضا حسینی

عکاس: سیدرضا حسینی

عکاس: سیدرضا حسینی

عکاس: سیدرضا حسینی

عکاس: سیدرضا حسینی

عکاس: سیدرضا حسینی

عکاس: سیدرضا حسینی

عکاس: سیدرضا حسینی

عکاس: سیدرضا حسینی

عکاس: سیدرضا حسینی

عکاس: سیدرضا حسینی

عکاس: سیدرضا حسینی

عکاس: سیدرضا حسینی

عکاس: سیدرضا حسینی

عکاس: سیدرضا حسینی

عکاس: سیدرضا حسینی

عکاس: سیدرضا حسینی

عکاس: سیدرضا حسینی

عکاس: سیدرضا حسینی

عکاس: سیدرضا حسینی

عکاس: سیدرضا حسینی

عکاس: سیدرضا حسینی

عکاس: سیدرضا حسینی

عکاس: سیدرضا حسینی

عکاس: سیدرضا حسینی

عکاس: سیدرضا حسینی

عکاس: سیدرضا حسینی

عکاس: سیدرضا حسینی

عکاس: سیدرضا حسینی

عکاس: سیدرضا حسینی

عکاس: سیدرضا حسینی

عکاس: سیدرضا حسینی

عکاس: سیدرضا حسینی

عکاس: سیدرضا حسینی

عکاس: سیدرضا حسینی

عکاس: سیدرضا حسینی

عکاس: سیدرضا حسینی

عکاس: سیدرضا حسینی

عکاس: سیدرضا حسینی

عکاس: سیدرضا حسینی

عکاس: سیدرضا حسینی

عکاس: سیدرضا حسینی

عکاس: سیدرضا حسینی

عکاس: سیدرضا حسینی

عکاس: سیدرضا حسینی

عکاس: سیدرضا حسینی

عکاس: سیدرضا حسینی

عکاس: سیدرضا حسینی

عکاس: سیدرضا حسینی

عکاس: سیدرضا حسینی

عکاس: سیدرضا حسینی

عکاس: سیدرضا حسینی

عکاس: سیدرضا حسینی

عکاس: سیدرضا حسینی

عکاس: سیدرضا حسینی

عکاس: سیدرضا حسینی

عکاس: سیدرضا حسینی

عکاس: سیدرضا حسینی

عکاس: سیدرضا حسینی

عکاس: سیدرضا حسینی

عکاس: سیدرضا حسینی

عکاس: سیدرضا حسینی

عکاس: سیدرضا حسینی

عکاس: سیدرضا حسینی

عکاس: سیدرضا حسینی

عکاس: سیدرضا حسینی

عکاس: سیدرضا حسینی

عکاس: سیدرضا حسینی

عکاس: سیدرضا حسینی

عکاس: سیدرضا حسینی

عکاس: سیدرضا حسینی

عکاس: سیدرضا حسینی

عکاس: سیدرضا حسینی

عکاس: سیدرضا حسینی

عکاس: سیدرضا حسینی

عکاس: سیدرضا حسینی

عکاس: سیدرضا حسینی

عکاس: سیدرضا حسینی

عکاس: سیدرضا حسینی

عکاس: سیدرضا حسینی

عکاس: سیدرضا حسینی

عکاس: سیدرضا حسینی

عکاس: سیدرضا حسینی

عکاس: سیدرضا حسینی

عکاس: سیدرضا حسینی

عکاس: سیدرضا حسینی

عکاس: سیدرضا حسینی

عکاس: سیدرضا حسینی

عکاس: سیدرضا حسینی

عکاس: سیدرضا حسینی

عکاس: سیدرضا حسینی

عکاس: سیدرضا حسینی

عکاس: سیدرضا حسینی

عکاس: سیدرضا حسینی

به عبارت دیگر در نزدیک به یک دهه بهای هر مترمربع مسکن در پایتخت بیشتر از ۱۳.۳ برابر رشد کرده است.

حداقل دستمزد در سال ۹۲ تقریبا ۴۸۷ هزار و ۲۰۰ تومان بوده است. حداقل دستمزد در سال ۱۴۰۱ حدود چهار میلیون و ۱۷۹ هزار تومان اعلام شد. به این ترتیب در یک دهه گذشته بهای مسکن بیشتر از ۱۳.۳ برابر رشد کرده اما دستمزد تنها ۸.۵ برابر شده و قدرت خرید در بازار مسکن را تضعیف کرده است.

به جز این تورم اجاره‌بها گاهی از ۵۰ درصد گذشته است و فشار سنگین بر مستاجران دولت و مجلس را بر آن داشته است که چهار فرمول شامل شناسایی خانه‌های خالی و تزریق این خانه‌ها به بازار اجاره، پرداخت وام اجاره، تعیین سقف مجاز افزایش اجاره‌بها و الزام به ارائه کد رهگیری را برای کنترل این بازار در دستور کار قرار دهند.

چهار طرحی که البته قبلا امتحان شده و شکست خورده‌اند.

**شکست طرح سقف اجاره‌بها**

جزئیات طرح دوفوریتی کنترل و ساماندهی اجاره‌بهای املاک مسکونی که کلیات آن بهار سال گذشته به تصویب مجلس شورای اسلامی رسیده بود، سرانجام نهایی شد

# اتوپای دموکراسی

به بیانی کاربردی، اتوپیا (آرزو، تصور و…) در تضاد با عین (واقعیت) درک می‌شود.

**دموکراسی؟**

بنیادی‌ترین اهداف سیاسی در جهان خرد و اخلاق بنیاد معاصر، صیانت و حصول منافع، امنیت و توسعه (در عرصه‌های گوناگون ملی است. اینکه نوع ساختار یا شیوه حکمرانی امری ثانوی است. اینکه کاربردی‌ترین «معیار ارزیابی مطلوب‌بودن یا نبودن شیوه یا ساختار مدیریت سیاسی، رضایت شهروندان از زیست روزمره است». در سراسر تاریخ جوامع، انتقال قدرت تنها از طریق انواع ابزارهای سخت (خشونت‌آمیز) انجام شده است. دموکراسی محصول عصر روشنگری (رنسانس) در اروپا، به‌عنوان میوه تحولات و توسعه علمی در عرصه‌های گوناگون به‌ویژه در حوزه‌های علوم انسانی و علوم اجتماعی است. به عبارتی عصر روشنگری در اروپا زمینه نگاه کاربردی به

و انتظار می‌رود در هفته‌های آینده در دستور کار صحن مجلس قرار گیرد. در ۲۸ اردیبهشت سال گذشته، مجلس به دوفوریت طرح کنترل و ساماندهی اجاره‌بهای املاک مسکونی رای داد. این طرح پس از تصویب کلیات در نشست علنی اول تیر سال ۱۴۰۱، برای کسب نظرات دستگاه‌های اجرائی و به پیشنهاد دولت و تصمیم هیئت رئیسه مجلس بار دیگر به کمیسیون عمران ارجاع شد و در نهایت جزئیات آن با اعمال تغییراتی نسبت به پیش‌نویس اولیه به تصویب کمیسیون عمران رسید.

جزئیات این طرح در اسفند سال ۱۴۰۱ به هیئت رئیسه مجلس ارجاع شد و حالا نمایندگان می‌گویند که این طرح در اولویت رسیدگی به طرح‌های دوفوریتی مصوب مجلس قرار دارد.

بر اساس این طرح دولت برای اجاره املاک سقف قیمت تعیین می‌کند. بر این اساس که کشف قیمت املاک یکی از ویژگی‌های این طرح است و بر اساس ماده ۸ آن وزارت راه و شهرسازی مکلف است با همکاری معاونت علمی و فناوری ریاست جمهوری، سازمان ثبت اسناد و املاک کشور و سازمان امور مالیاتی ظرف مدت شش ماه پس از

لازم‌الاجرا شدن این قانون، با بهره‌گیری از ظرفیت سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور با اولویت استفاده از فناوری‌های نوین نظیر هوش مصنوعی و درنظرگرفتن ملاک‌هایی اقدام به کشف قیمت هر پلاک ثبتی با کاربری مسکونی کند و این اطلاعات باید به صورت برخط و رایگان در اختیار عموم مردم قرار بگیرد.

به جز این مشوق‌های مالیاتی برای صاحبخانه‌هایی در نظر گرفته شده است که املاک خود را به صورت دو یا سه ساله اجاره می‌دهند و اجاره املاک به شکل استاندارد مبادعه‌نامه در سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور ثبت شود تا کد رهگیری گرفته شود.

حالا مجلس در شرایطی از کشف قیمت اجاره املاک و سقف بهای اجاره می‌گوید که در دولت حسن روحانی، طرح تعیین سقف اجاره‌بها شکست خورد و هرگز به مرحله اجرا درنیامد.

دریافت مالیات از خانه‌های خالی دیگر طرحی است مصوب کرد که بر اساس آن سقف افزایش اجاره‌بهای مسکن در تهران حداکثر ۲۵ درصد، کلان‌شهرهای بالای یک میلیون نفر جمعیت ۲۰ درصد و سایر شهرها ۱۵ درصد

تعیین و به تصویب رسید.

در همان روزهای اول تصویب این طرح انتقاداتی به آن صورت گرفت و بسیاری معتقد بودند که این موضوع نمی‌تواند اجرائی شود، چراکه این مسئله گره حقوقی دارد و دولت نمی‌تواند برای مالکان خصوصی قیمت تعیین کند.

بنابراین قانون در هنگام اجرا دچار مشکل می‌شود.

همان‌طورکه پیش‌بینی می‌شد رعایت سقف ۲۵ درصدی افزایش اجاره‌بهای مسکن به جایی نرسید و بر اساس آمارهای بانک مرکزی ایران از سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور، تورم نقطه‌ای اجاره‌بهای مسکن در مناطق شهری کشور از ۳۱ درصد در بهار و تابستان سال ۱۳۹۹ به ۵۵ درصد تا آبان‌ماه ۱۴۰۰ و ۵۰ درصد در فروردین ۱۴۰۱ رسید و به این ترتیب تورم اجاره‌بها به حدود دو برابر سقف تعیین‌شده رسید.

**مالیات خانه‌های خالی به سرانجام نرسید**

دریافت مالیات از خانه‌های خالی دیگر طرحی است که دولت و مجلسی می‌گویند برای کنترل بازار اجاره در دستور کار خود قرار داده‌اند. دولت در این زمینه با را فراتر از شناسایی خانه‌های خالی با سامانه‌های احراز هویت

گذاشته و در شرایطی که قصد دارد از ۱۵ شهریور مالیات خانه‌های خالی را اجرا کند، وزارت راه و شهرسازی از تشکیل گشت‌هایی برای شناسایی خانه‌های خالی استان تهران خبر داده است!

قانون مالیات بر خانه‌های خالی از آذرماه ۱۳۹۹ به تصویب رسید. با این‌حال مشکلاتی که در مکانیسم شناسایی این خانه‌ها وجود داشت، روند اجرای قانون را دچار مشکلاتی کرد.

پیش از آن در بهمن ۱۳۹۸ وضعیت سکوتی واحدهای مسکونی در کشور سامانه املاک و اسکان توسط وزارت راه و شهرسازی راه‌اندازی شد. از روش شناسایی واحدهای خالی از سکنه در این سامانه، استفاده از تقاطع اطلاعاتی بود. به این صورت که از طریق دستگاه‌های مرتبط با بخش مسکن، وضعیت سکونت خانه‌ها دریافت می‌شد.

پس از گذشت بیش از سه سال از آغاز به کار سامانه املاک و اسکان، قانون مالیات خانه‌های خالی روال مناسبی پیدا نکرد؛ به طوری که در ۹ماه ابتدای سال ۱۴۰۱ تنها یک میلیارد و ۵۲۵ میلیون تومان از این محل به دست آمد. قرار است دولت در سال جاری دو هزار میلیارد تومان از محل مالیات خانه‌های خالی به دست آورد.

سلاک دریافت مالیات از خانه‌های خالی الزام افراد به ثبت اطلاعات هویتی در سامانه ملی املاک و اسکان وزارت راه و شهرسازی بود. اما نه تنها مالکان از ثبت‌نام در این سامانه استقبال نکردند که بحث هک این سامانه هم مطرح شد.

در تیر ماه سال ۱۴۰۱ وزارت راه و شهرسازی اعلام کرد که با وجود آنکه بیشتر از یک سال از شروع ثبت‌نام اجباری در سامانه املاک و اسکان گذشته اما از حدود ۲۵ میلیون خانوار تنها دو میلیون نفر در آن ثبت‌نام کردند؛ چراکه اطلاعات سه میلیون خانوار قبلی به دلیل هک‌شدن سایت، پاک شده است!

این اتفاق در حالی رخ داد که دولت اعلام کرده بود کسانی که در این سایت ثبت‌نام نکرده‌اند از بسیاری خدمات دولتی مثل پارانه، دسته‌چک و خدمات بانکی محروم می‌شوند اما عملا نه گوش مردم به ثبت‌نام در این سامانه بدهکار بود و نه اصولا سامانه بستر امنی برای نگهداری داده‌های خصوصی مالکان به شمار می‌آمد.

به همین دلیل در پاییز سال گذشته بود که بسیاری از رسانه‌ها از شکست طرح مالیات بر خانه‌های خالی نوشتند و حتی داوود منظور، رئیس وقت سازمان امور مالیاتی، با پذیرش تلویحی این شکست اعلام کرد که «ما در ناموفق‌بودن اجرای طرح مالیات خانه‌های خالی مقصر نیستیم چراکه از تمام ظرفیت موجود استفاده کردیم اما مبنای اطلاعات خانه‌های خالی اشتباه بوده است و با خوداظهاری نمی‌توان مالیات از خانه‌های خالی گرفت».

پرداخت وام اجاره هم سیاست دیگری بود که در دولت گذشته مطرح شد و در نهایت به سرانجامی نرسید.

در حالی که دولت پیش‌بینی می‌کرد تسهیلات ودیعه مسکن را به ۷۰۰ هزار نفر تا سقف ۴۰ هزار میلیارد تومان پرداخت کند اما خبرگزاری مهر در تیر ماه سال گذشته و به نقل از یک منبع آگاه در وزارت راه و شهرسازی نوشت که تا تاریخ گفته‌شده فقط به سه هزار نفر وام ودیعه پرداخت شده است و بانک‌ها از پرداخت این تسهیلات تکلیفی طفره می‌روند.

اتفاقی که البته برای تسهیلات ساخت مسکن حمایتی هم رخ داده و طرح ساخت چهار میلیون مسکن دولت رئیسی را به بن‌بست کشانده است.

اهدا می‌شود، اینکه توپ طلا (قدرت) برای مدت محدودی در اختیار برترین فوتبالیست‌ها (صاحب‌منصبان) قرار می‌گیرد. اگر تبیین کلی و مختصر از مفهوم دموکراسی منطقی و کاربردی تلقی شود، آن‌گاه باید گفته شود که نکته‌ای بسیار کلیدی و کاربردی در اذهان دموکراسی‌طلبان مغفول مانده است. اینکه شیوه مدیریت کلا سیاسی، براینده و تاج سطح توسعه علوم گوناگون به‌ویژه علوم انسانی و علوم اجتماعی به‌مثابه زمینه «تولد و رشد خرد جمعی» است. اینکه تلاش برای استقرار دموکراسی در ساختار مدیریت مبتنی بر اندیشه‌ها، اهداف و تمایلات جناحی، متافیزیکی و تاریخی (دلایل عدم توسعه علوم انسانی و اجتماعی) به‌عنوان اصلی‌ترین مانع تولد و رشد خرد جمعی در جامعه، چگونه ممکن است؟ دموکراسی مطلوب‌ترین روش شناخته‌شده حکمرانی است و «بالاخره» در ایران مستقر خواهد شد؛ اما دموکراسی‌طلبان موظف هستند توضیح دهند که «تا زمان بالاخره»، درد و رنج بی‌پایان، ناامیدی، امور و چالش‌های گوناگون و انواع و انبوه تلاش‌های شهروندان «با کدام روش و ساختار مدیریت کلان سیاسی» باید مدیریت شود؟ به باور نگارنده، «اتوپای دموکراسی، مانعی بنیادی بر سر راه تدبیر و ایجاد ساختارهای تصمیم‌سازی و تصمیم‌گیری کاربردی و بومی به منظور ایجاد تحولات در ساختارهای مدیریت سیاسی است».

**شرایط عینی عرصه سیاسی؟**

بر کسی پوشیده نیست که انواع و انبوه چالش‌های اجتماعی و ملی زیستی

و

و

و

و

و

و

و

و

و

و

و

و

و

و

و

و

و

و

و



این رویداد با حضور ۳۸ شرکت دانش‌بنیان و شهرداری‌های اصفهان و مشهد از ۱۲ تا ۱۵ اردیبهشت ۱۴۰۲ در دانشگاه صنعتی اصفهان برگزار شد.