سیاست پایدار مرکز

 هیأت دولت در نخستین جلسهء خود در سال جاری سیاست‏ جدیدی در مورد مسکن اتخاذ نمود که امید به حل مشکل‏ اجاره‏نشینی را افزایش داد.برخلاف سیاستهای یک‏جانبه‏ و غلاظ و شدادی که در سالهای اخیر در امر مسکن اجاره‏ای‏ اتخاد شده بود و مالک و مستأجر را به صورت دو خصم‏ همیشگی در برابر خود قرار داده بود،این‏بار هیأت دولت‏ متوجه افزایش ساخت و توسعهء عرضه واحدهای اجاره‏ای‏ گردید تا به این ترتیب افزایش عرضه سبب کاهش اجاره‏ گردد و فشار دائم به مستأجران برای تخلیه مداوم مسکن‏ اجاره‏ای آنها و یا افزایش سال به سال اجاره بها جای خود را به ثبات نسبی بدهد.

اگر عرضه واحدهای اجاره‏ای در حد تقاضای مؤثر جامعه‏ یا اندکی بیش از آن باشد،صاحب‏خانه‏ها برای نگهداشتن‏ مستأجر و اجتناب از خالی گذاشتن خانه‏های اجاره‏ای به‏ جلب رضایت مستأجر می‏پردازند،همچنانکه در بسیاری از کشورها چنین وضعی دیده می‏شود.بزرگترها بیاد دارند که‏ در همین تهران-سالها قبل،وقتی یک مستأجر خوش‏ حساب،پس از چند سال قصد تخلیه خانه اجاره‏ای را داشت،صاحب‏خانه حتی با پائین آوردن میزان اجاره‏بها می‏کوشید تا مستأجر خود را از تخلیه مسکن اجاره‏ای‏ منصرف نماید.لیکن افزایش جمعیت تهران-کاهش‏ تولید واحدهای اجاره‏ای و دلسوزیهای یک‏جانبه،نارسا و نابجای پاره‏ای از رسانه‏های گروهی،خاصه رسانه‏هائی‏ که به گروههای سیاسی خاص وابسته بودند و از ایجاد نارضائی بین گروههای مختلف در جامعه سود می‏بردند، وضع را بکلی دگرگون ساخت.قضیه آن‏چنان صورت حادی‏ به خود گرفت که بارها به مجلس کشیده شد و هربار لایحه‏ای مبنی بر تثبیت اجاره‏بها،یا خودداری از تخلیه واحدهائی که مدت اجارهء آنها به سرآمده بود، یا تعدیل نامتعادل اجاره‏بها و امثال آن به تصویب رسید.به‏ عبارت دیگر بجای حل ریشه‏ای مشکل و از بین بردن‏ علت،دستگاهها به معلول چسبیده بودند و به رنگ‏آمیزی‏ و نقش‏ونگار بنائی پرداخته بودند که می‏باید از شالوده‏ در آن تغییرات اساسی صورت گیرد.

این‏بار هیأت دولت-موقتا-ظواهر امر را کنار گذاشته‏ و بطور ریشه‏ای با مسأله برخورد کرده است.بدون اینکه‏ ذکری از اجاره بها شود یا دلسوزی فریبکارانه نسبت به‏ مستأجرین به عمل آید،دولت لایحه‏ای را برای تقدیم به‏ مجلس شورای اسلامی تصویب کرد که مقرر می‏دارد:

به انبوه‏سازان خانه‏های اجاره‏ای زمین و تسهیلات‏ اعتباری ارزان واگذار شود و در صدور مجوزها برای آنها تسهیلات لازم فراهم آید.تا 120 مترمربع فضای مفید هر واحد اجاره‏ای از کل مالیات بر درآمد معاف گردد،که این‏ امر هم برای سازندگان واحدهای اجاره‏ای امتیاز غیرمنتظره‏ای محسوب می‏شود،هم برای مستأجران که‏ نهایتا سهمی از این بخشودگی مالیاتی از طریق تنزل‏ اجاره بها عاید آنها می‏شود.

تاکنون در کشور ما ملاکی و داشتن مستغلات چیزی در زمرهء اشرافیت و فخرفروشی محسوب می‏شده است.اجاره‏داری‏ هرگز شغل مستقلی محسوب نشده و جنبه درآمد فرعی‏ داشته است،حتی اگر مالک ده‏ها و احیانا صدها واحد اجاره‏ای می‏داشته است،چنین فردی ممکن بود مباشرین‏ متعددی داشته باشد،ولی خودش حتما مشاغل دیگری را یدک می‏کشید.خدمات به مستأجرین نیز یا منتفی بود یا فقط به حد اقل،آنهم در موردی که به بقای اصل‏ ساختمان مربوط می‏شد،محدود بود،در حالیکه‏ در بسیاری از کشورها،از جمله کشورهای اروپائی،امریکا و کانادا اجاره‏داری خود شغل مستقلی است که تمام‏وقت‏ صاحب یک مجتمع اجاره‏ای را به خود اختصاص می‏دهد. متقابلا علیرغم ضرب المثل معروف‏"اجاره‏نشینی و خوش‏ نشینی‏"به علت برخوردار نبودن امر اجاره‏داری و اجاره‏ نشینی از ثبات لازم،اجاره‏نشینی در ایران از دیرباز به‏ عنوان نشانه‏ای از فقر و ناداری شناخته شده و مترادف‏ با خانه به دوشی و دربه‏دری تلقی شده است.الحق که‏ در اکثر قریب به اتفاق موارد نیز این برداشت مصداق‏ خارجی داشته است.علت نیز کمی عرضه واحدهای‏ اجاره‏ای نسبت به تقاضای مؤثر بوده است.

دلسوزیهای نابجا و به حمایت لفظی و غیرمؤثر از مستأجران و انبوهی ناسزا نصیب مالکان واحدهای‏ اجاره‏ای کردن دو اثر مخرب داشته است.نخست اینکه‏ افراد از اجاره‏نشینی احساس عاروننگ کرده‏اند و کوشیده‏اند تا به هر آب و آتشی بزنند تا از خود صاحب یک‏ واحد مسکونی شوند.این امر در موارد عدیده بجای آنکه‏ مشگل‏گشا باشد،مشکل‏افزا بوده است.از سوی دیگر بسیاری از کسانی را که قدرت داشتند مجتمع‏های اجاری‏ ایجاد کنند از این کار بازداشته است،خاصه اگر این افراد کسانی بودند که برای حیثیت و ارزش اجتماعی خود،احترام‏ قائل بودند.این امر خواه‏ناخواه از ایجاد واحدهای اجاره‏ای‏ کاسته و بر عرضه فشار وارده آورده و سبب بالا رفتن اجاره بها و افزایش تنشهای ناخواسته بین مالک و مستأجر شده‏ است.حمایتهای نامعقول قانونی و نادیده گرفتن اصل‏ احترام به قراردادها بزرگترین ضربه‏ای بود که به انگیزه‏ سازندگان واحدهای اجاری وارد آورد.

وقتی یک سرمایه‏گذار به رأی العین می‏بیند در برابر سرمایه‏گذاری انبوه او،و رنجی که طی چند سال برای ایجاد یک مجتمع اجاری می‏برد،قانون از لحظهء اجاره‏دادن محل‏ مسکونی اجاری،بطور یک‏جانبه به طرفداری غیرمعقول‏ از مستأجر برمی‏خیزد و او برای تخلیه ملک اجاری خود پس از انقضای مدت مقرر،عملا فاقد هر نوع اختیاری‏ است و باید سالها دوندگی کند تا مستأجر را ملزم به تخلیه‏ ملک نماید و در این مدت مستأجر اجاره او را نپردازند و هزینه‏های سنگین از جمله هزینه مالیاتی و هزینه وکیل‏ به او تعلق گیرد،چگونه تشویق می‏شود به اجاره‏داری‏ و توسعهء فعالیتهای خود در این زمینه بپردازد؟

مستأجر اجاره نمی‏پردازد،وزارت دارائی مالیات اجارهء پرداخت نشده را از مالک می‏طلبد.مالک در میزان اجاره بها تخفیف می‏دهد،وزارت دارائی آن تخفیف را قبول نمی‏کند و براساس اصل اجاره مالیات می‏طلبد.حتی در مواردی که‏ رأسا تشخیص دهد اجاره بها باید بالاتر از میزان مقرر باشد،سند رسمی را سازشی فرض کرده و قبول نمی‏کند.در چنین وضعی طبیعی است که مالک هم-بخصوص‏ با توجه به کمبود واحدهای مسکونی اجاری نسبت به‏ تقاضای مؤثر-بی‏کار نمی‏نشیند.به دریافت نقدی قبلی‏ -حتی در بسیاری موارد بدون دادن هیچ نوع سند و مدرکی‏ -مبادرت می‏کند،چک و سفته می‏گیرد.ضامن می‏گیرد، وکالت دریافت حقوق ماهانه را از مؤسسه‏ای که مستأجر در آن کار می‏کند می‏گیرد و به شیوه‏های متعدد دیگر متوسل‏ می‏شود تا حق خود را احیاء کند.قانون نهائی حاکم نیز قوانین دولتی نیست(یعنی قوانینی که از مجلس گذشته و برای اجرا به دولت ابلاغ شده است)بلکه قانون عرضه‏ و تقاضا که قابل دور زدن نیست.

نقطهء پایان این جدال ظاهرا پایان‏ناپذیر،افزایش‏ عرضه واحدهای اجاری در سطح تقاضای مؤثر جامعه‏ است.حالا دولت به این نقطه رسیده و ظاهرا مصمم است، بدون توجه به عواملی که در روابط مالک و مستأجر ایجاد اخلال می‏کند و دائما وضع را آشفته‏تر و مشکل را پیچیده‏تر می‏سازد،افزایش ساخت واحدهای اجاره‏ای را مورد حمایت جدی قرار دهد و اجاره‏دادن را به عنوان یک شغل‏ مستقل تلقی کند و در عین حال اجاره‏نشینی را نه به‏ صورت یک امر اضطراری بلکه به عنوان یک روش‏ ترجیحی زندگی درآورد.

در این صورت:

1-از یکطرف کسانی‏که صاحب سرمایه هستند یا قدرت‏ آنرا دارند که از طریق شرکتهای مختلف قانونی‏ سرمایه‏های انبوهی را جمع‏آوری کنند به سرمایه‏گذاری در واحدهای مسکونی راغب خواهند شد.

2-از دیگر سو-با ایجاد رقابت بین تولیدکنندگان‏ واحدهای اجاری هر سرمایه‏گذار سعی می‏کند واحدهای‏ راحت‏تر و بهتر و با قیمت ارزانتر در اختیار متقاضیان اجاره‏ مسکن قرار دهد.

3-از آنجا که اجاره به شرط تملیک نیز در لایحه گنجانیده‏ شده است اجاره‏نشینان می‏توانند ضمن پرداخت اقساط که عملا در حد اجاره می‏باشد پس از مدتی مثلا 20 تا 25 سال مالک ملک اجاره‏ای شوند.طبعا برای تحقق عینی‏ چنین امری،ساختمانها با عمر مفید بیشتر ساخته خواهد شد و در برابر حوادثی مثل زلزله و سیل تا حد لزوم مقاوم‏ خواهد گردید و این امر در حقیقت به منزلهء ایجاد یک‏ نهضت ساختمانی در کشور و کاهش ضایعات ناشی از حوادث طبیعی است که در نتیجهء ایجاد ساختمانهای‏ غیراستاندارد و غیرمقاوم روی می‏دهد.و هرچند سال یکبار زندگی و اموال زیادی را به کام خود فرو می‏برند.ساختمانهای‏ غیراستاندارد جای خود را به ساختمانهای مقاوم‏تر که‏ عمر مفید بیشتر دارند خواهد سپرد.زیرا ساختمانی که‏ مدتها باید در اجاره باشد و بتدریج حق اجاره(اجاره بها) و اقساط خرید ماهانه از آن کسر گردد و بعد به مالکیت‏ اجاره‏نشین قبلی درآید،ناگزیر باید دارای عمری‏ طولانی‏تر بوده و ارزش چنین معامله و نقل و انتقالی را داشته‏ باشد.

موضوع واگذاری زمین دولتی به قیمت ارزان و با استفاده‏ از تسهیلات اعتباری،نشان می‏دهد که دولت در غلبه‏ بر مشکل اجاره‏نشینی بسیار جدی است زیرا در اختیار داشتن زمین مناسب گام اول در غلبه بر مشکل مسکن‏ است.لیکن البته زمین باید مناسب برای ایجاد ساختمان‏ مسکونی باشد.مناسب بودن زمین به معنی قابل زیست‏ بودن منطقه‏ایست که می‏باید انبوه‏سازی در آن اجرا شود که‏ خود شامل عوامل مختلف می‏باشد.در این زمینه‏ ملاحظاتی ضروری است که توجه پیشاپیش به آنها،از گرفتاریهای بعدی می‏کاهد.از جمله اینکه:

یکم-ایجاد مجتمع‏های مسکونی جدید باید حتی المقدور در مناطقی صورت گیرد که بتوانند بطور خودکفا اداره شوند و سربار شهرهای قبلی-که خود از نظر تجهیزات و نیازهای شهری بسیار نارسا هستند-نشوند.

دوم-مجتمع‏های جدید باید در سطحی وسیع در سراسر کشور بوجود آیند تا جوابگوی ریشه‏ای به نیازهای مسکن‏ باشند.بنابراین اقدامات نارس و موضعی و کم‏اهمیت را باید به اقدامات فراگیر ملی تبدیل کرد.در رسیدن به این هدف‏ باید توجه داشت که هریک از نقاط کشور خصلت،امتیاز و دشواری خاص خود را دارد.بنابراین بخششهای مالیاتی‏ و تسهیلات اعتباری و واگذاری زمین و دیگر کمکها باید متناسب با هر منطقه باشد.برای مثال اگر در منطقه‏ای‏ نزدیک تهران بتوان با ده درصد تسهیلات نسبت به کل‏ هزینه یک مجتمع،انگیزه لازم را فراهم کرد و در منطقه‏ای‏ نزدیک به شهر چابهار 90 درصد تسهیلات می‏تواند این‏ انگیزه را ایجاد کند،باید به هر دو در حد به ثمر رسیدن‏ خواستها و برنامه‏ها کمک شود.ازاین‏رو انعطاف‏پذیری‏ دستگاههای دولتی برحسب نیاز مناطق مختلف کشور ضروری است.

سوم-همزمان با توسعه واحدهای اجاره‏ای و اجاره به‏ شرط تملیک،در جهت ساختن آپارتمانها و خانه‏های‏ ملکی به کسانیکه با اندکی کمک سازمانهای اعتباری‏ می‏توانند به این کار دست بزنند باید توجه شود زیرا به این‏ صورت تقاضای مسکن زودتر با عرضه متعادل می‏شود.

چهارم-فرهنگ زندگی گروهی در مجتمع‏ها و آپارتمانها باید توسعه یابد و در عین حال نواقص قانونی رفع شود. برای مثال در حال حاضر در تهران و بسیاری شهرهای دیگر فقط یک‏"آب‏شمار"و"گازشمار"به هر مجتمع مسکونی‏ داده می‏شود.کسانی‏که هزینه آب و گاز خود را به موقع‏ می‏پردازند اغلب باید ناراحتی کسانی را که از پرداخت این‏ وجوه خودداری می‏کنند تحمل کنند.زیرا شرکت آب‏ و شرکت گاز اظهار می‏دارند یک کنتر دارند و باید یا حساب‏ آن تصفیه شود یا آب و گاز قطع می‏شود.قانون باید حساب‏ آدمهای خوش‏حساب و آدمهای بدحساب را از یکدیگر جدا کند و خوش‏حساب را بخاطر بدحساب جریمه نکند.

پنجم-استانداردهای ساختمانی باید جدی‏تر گرفته‏ شود تا بتوان امر اجاره به شرط تملیک را پیش برد و در عین‏ حال صاحبان واحدهای اجاری بتوانند با اجاره‏دادن مرتب‏ واحدهای خود تسهیلات دریافتی از بانکها را بازپرداخت‏ نمایند.

ششم-در همین راستا بیمه آتش‏سوزی و بیمه حوادث‏ طبیعی واحدهای ساختمانی-خاصه مجتمع‏ها-باید جدی‏تر گرفته شود و بصورت الزامی درآید،خاصه‏ در مواردی که تسهیلاتی از بیت المال به آنها اعطاء می‏شود.

و بالاخره،اینک که دولت به ایجاد واحدهای مسکونی‏ اجاری توجهی خاص معطوف داشته باید تمام جوانب امر را مطالعه کند تا انشاء الله نتیجه قطعی و فراگیر از این‏ اقدامات به دست آید و مشکل مسکن بطور ریشه‏ای حل‏ شود.