

از سقف رهنی تا خیال مالکیت

اجاره نشینی، تاوان کم درآمدی

تأثیر نوسانات قیمتی در بازار مسکن، بخش استیجاری را هم بی‌نصیب نگذاشته و به هراس اجاره نشینی در این روزها دامن زده است.

مسکن از مهمترین صنایع حال حاضر دنیا به شمار می‌آید که دلیل عمده این اهمیت به تقاضای بخش سرمایه‌ای و تقاضای مصرفی آن بر می‌گردد. بخش مصرف، بر خلاف بخش سرمایه‌ای که بر مبنای تقاضای سوداگرانه به وجود می‌آید، عمدتاً بر پایه تقاضای نهایی خانوار شکل می‌گیرد. در همین بخش مصرفی، بسیاری از دهک‌های کم درآمد جامعه که توان خرید خانه را ندارند، تقاضای خود را بر مبنای واحدهای استیجاری ارایه می‌کنند. بر اساس آخرین سرشماری نفوس و مسکن در سال ۸۵ از کل ۱۷ میلیون و ۳۵۹ هزار و ۵۷۶ خانوار کشور، رقمی معادل ۳ میلیون و ۹۸۱ هزار و ۵۴۹ خانوار ساکن مسکن اجاره‌ای هستند. این رقم در شهر تهران از کل ۳ میلیون و ۷۲۱ هزار و ۱۴۸ خانوار، معادل یک میلیون و ۳۰۹ هزار و ۵۳۱ خانوار می‌باشد که به طور حتم با افزایش نرخ جمعیت و رشد نرخ ازدواج، تقاضای این بخش از مسکن رو به افزایش خواهد بود. بیان همین مسأله این سؤال را به وجود می‌آورد که چرا با افزایش نرخ جمعیت و رشد ازدواج، عمدتاً تقاضای مسکن استیجاری افزایش می‌یابد؟ چرا سطح درآمدی و هزینه‌ای خانوار کشورمان - به خصوص قشر جوان - تا این حد نامتقارن است که خرید یک خانه مسکونی ولو با مترائز ۵۰ تا ۶۰ متری هم به فکرشان خطور نمی‌کند؟ بر اساس آمارهای سازمان ثبت احوال، در سال ۸۸ تعداد ۸۹۰ هزار و ۲۰۸ واقعه ازدواج به ثبت رسیده که قطعاً تمام آنها نیازمند واحد مسکونی

مابقی پول مسکن را طی اقساطی پرداخت خواهد کرد که تحت پوشش بازار رهن ثانویه قرار دارد. در کشور ما علیرغم گسترش و اهمیت بخش مسکن، هنوز چنین بازاری به وجود نیامده است. نکته آن که بر اساس بند دوم از ماده ۱۴ قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن که در خرداد ۸۷ به ریاست جمهوری ابلاغ شد، به صراحت ذکر شده است که وزارت امور اقتصادی و دارایی موظف است با همکاری بانک مرکزی و وزارت مسکن از طریق ایجاد بازار رهن ثانویه و انتشار اوراق مشارکت به پشتوانه تسهیلات رهنی، منابع مالی مورد نیاز برای تولید مسکن را در کشور تأمین کند. البته این مسأله که چرا باید سه نهاد دولتی و وابسته به دولت مجری این اقدام باشند خود جای سؤال دارد، اما به دلیل توانایی اندک بخش خصوصی کشور که در حد و اندازه پوشش ریسک و ضمانت اوراق منتشره رهنی نیست، نمی‌توان به این مسأله انتقاد زیادی وارد کرد. اما این مطلب که چرا هنوز پس از دو سال از ابلاغ این قانون، مقدمات تدوین این طرح پایه‌ریزی نشده است، خود جای تأمل فراوان دارد.

برای این منظور پیشنهاد می‌کنیم همان طور که گروه‌های مردمی (NGOها)، کانون‌هایی مستقل از دولت را تحت عناوین انجمن انبوه سازان و یا کانون سراسری انبوه سازان پدید آورده‌اند و تا حدود زیادی وضعیت مسکن را بهبود بخشیده‌اند، بازاری با حمایت دولت و با نظارت سازمان بورس و اوراق بهادار توسط همین گروه‌ها تأسیس شود و با توسعه این بازار، علاوه بر رونق بخش مسکن، بازار سرمایه به یک بازار جذاب برای سرمایه‌گذاران تبدیل گردد. البته ذکر این مطلب هم ضروری است که در صورت فراهم نبودن زیرساخت‌های توسعه بازار سرمایه در بخش‌هایی همچون مسکن، تأسیس بازار رهن ثانویه نه تنها کاربردی نخواهد داشت، بلکه ممکن است حتی در صورت شکست، اعتماد سرمایه‌گذاران را به بازار سرمایه نوپای کشور از بین ببرد و نتیجه عکس بدهد. ■

طرح ماه



منبع: ماهنامه «اقتصاد ایران» از خبر آنلاین

بهره سرمایه‌ام را تو بده!

از مشکلات دیگری که در چند سال اخیر گریبان مستأجران را گرفته، تمایل مالکان برای دریافت اجاره بهای بیشتر از اجاره نشینان است. موجران دلیل خود را از دریافت اجاره بهای بیشتر، به بهای ملک خریداری شده خود ربط می‌دهند و بر این باورند که در صورت سرمایه‌گذاری همین مبلغ در بانک، سود بیشتری دریافت می‌کنند. معنای این امر آن است که مستأجران باید بهره سرمایه خوابیده سرمایه‌گذاران را پرداخت کنند! حتی یک مالک در یکی از مناطق مرکزی تهران در این خصوص در پاسخ به سؤال خبرنگار «اقتصاد ایران» گفت: «اگر با سرمایه ملکم ماشین خریداری کنم و ماشین‌های خریداری شده را اجاره دهم، مبلغ بیشتری گیرم می‌آید، پس چرا از مستأجر پول کمتری بگیرم؟» این مسأله که عموماً در دوران رکود مسکن شیوع پیدا می‌کند، تأثیرات ناهمگونی در بخش استیجاری مسکن به همراه داشته است. بی‌شک دلیل اصلی آن، فقدان استانداردهای لازم در بخش فروش و اجاره ملک مسکونی، اداری و تجاری است که تا به حال شاهد رفع معضلات مربوط به این بخش توسط مراجع ذیصلاح نبوده‌ایم. در بسیاری از کشورهای دنیا همچون ایالات متحد و حتی کشورهای حوزه خلیج فارس، فرد حقیقی یا حقوقی تنها با ارایه مبلغ اندکی از رقم کل خرید، صاحب خانه شده و

صاحب‌خانه‌ها و اجاره نشین‌ها

استان	اجاره‌ای	مالک (زمین و بنا)	مالک (آپارتمان)
تهران	۱,۳۰۹,۵۳۱	۱,۷۶۶,۷۴۳	۳۳۶,۶۳۰
خراسان رضوی	۳۷۱,۶۹۸	۸۰۰,۹۳۶	۱۰۲,۹۹۴
اصفهان	۲۵۴,۶۶۰	۸۲۱,۴۰۴	۲۸,۳۷۶
فارس	۱۹۴,۸۶۶	۶۶۱,۸۴۸	۴۴,۹۸۱
خوزستان	۱۶۸,۶۴۵	۵۵۲,۹۷۸	۳۷,۱۸۷
آذربایجان شرقی	۱۴۳,۶۳۲	۶۶۳,۴۸۵	۳۰,۲۲۲
مازندران	۱۲۶,۱۷۴	۵۹۳,۰۲۳	۲۲,۷۶۱
گیلان	۱۲۱,۷۴۷	۴۸۲,۶۰۱	۱۵,۵۵۱
کرمانشاه	۱۱۲,۳۰۳	۲۸۷,۱۸۲	۱۴,۲۹۷
کل کشور	۳,۹۸۱,۵۴۹	۱۱,۰۱۳,۲۳۵	۷۸۱,۰۶۵

منبع: ماهنامه «اقتصاد ایران» از سرشماری نفوس و مسکن ۸۵