

اتاق تعاون استان تهران
دبیرخانه
شماره: ۱۴۵
تاریخ: ۱۴۰۲/۰۵/۲۴
پیوست:

بسم تعالی



اتاق تعاون ایران
اولین کنفرانس بین المللی تعاون در ایران
شهریور ماه ۱۴۰۲

تاریخ: ۱۴۰۲/۰۵/۲۴
شماره: ۱۱۰۷۰۴۱۵۲۴۸
دارد پیوست:



بسم تعالی

جناب آقای بهمن عبداللهی
رئیس محترم اتاق تعاون ایران

موضوع: گزارش پژوهشی شماره ۴ مرکز پژوهش های اتاق تعاون ایران

باسلام؛

احتراما به پیوست گزارش پژوهشی تهیه شده توسط مرکز پژوهش های اتاق تعاون ایران با عنوان طرح ساماندهی بازاری زمین، مسکن و اجاره بها جهت استحضار و بهره برداری تقدیم حضور می گردد.

مسئول راه اندازی مرکز پژوهش ها

مهرداد آهوتی

رونوشت:

- جناب آقای علی مطیع جهانی؛ عضو محترم هیئت رئیسه و معاون محترم پشتیبانی و برنامه ریزی جهت استحضار و بهره برداری با پیوست فوق الذکر
- جناب آقای رضا وفایی یگانه؛ معاون محترم اقتصادی و کسب و کار جهت استحضار و بهره برداری با پیوست فوق الذکر
- جناب آقای مرتضی ریحیعی؛ سرپرست محترم معاونت امور استانها و اتحادیه ها جهت استحضار و بهره برداری با پیوست فوق الذکر
- جناب آقای ارسلان قاسمی؛ سرپرست محترم معاونت حقوقی و امور مجلس جهت استحضار و بهره برداری با پیوست فوق الذکر
- جناب آقای علی مصطفایی؛ مدیر محترم آمار و برنامه ریزی جهت استحضار و بهره برداری با پیوست فوق الذکر
- سرکار خانم سعیده محمدی ارگی؛ مدیر محترم مرکز آموزش جهت استحضار و بهره برداری با پیوست فوق الذکر
- جناب آقای علیرضا بنائی فر؛ مدیر محترم توسعه روابط بین الملل جهت استحضار و بهره برداری با پیوست فوق الذکر
- جناب آقای مرتضی عابدی؛ سرپرست محترم روابط عمومی و امور فرهنگی جهت استحضار و بهره برداری با پیوست فوق الذکر
- جناب آقای پارسا گوهری مکمل؛ سرپرست محترم کمیسیونهای تخصصی جهت استحضار و بهره برداری با پیوست فوق الذکر
- روسای محترم کمیسیون های تخصصی اتاق تعاون ایران؛ روسای محترم کمیسیون های تخصصی اتاق تعاون ایران جهت استحضار و بهره برداری با پیوست فوق الذکر
- روسای محترم اتاق تعاون استانها جهت استحضار و بهره برداری با پیوست فوق الذکر
- مدیران عامل محترم اتحادیه های سراسری جهت استحضار و بهره برداری با پیوست فوق الذکر

تهران، خیابان سپهبد قرنی، بالاتر از تقاطع طالقانی، شماره ۸۳ تلفن: ۴۵۲۶۱ نمابر: ۸۳۱۲۰۹۵
کدپستی: ۱۵۸۳۶۱۴۱۱۱ www.icccoop.ir info@icccoop.ir otg_icccoop_dabir@gdn.gov.ir

بسم الله الرحمن الرحيم

طرح ساماندهی بازار زمین، مسکن و اجاره بها

گزارش پژوهشی شماره ۴

مرکز پژوهش های اتاق تعاون ایران

مرداد ماه ۱۴۰۲

شمای کلی از وضعیت بازار مسکن

مسکن یکی از محبوب‌ترین دارایی‌های مردم ایران است؛ ولی این موضوع اتفاقی نیست و ریشه در اقتصاد کلان کشور دارد. از آنجا که بعد از اکتشاف نفت و اکتساب درآمد ارزی ناشی از صادرات نفت، مکرر سیاستگذار اقدام به سرکوب تورم از طریق واردات اقلام مورد نیاز از خارج از کشور کرده است، سرمایه‌گذاری در کالاهای غیرقابل تجارت اعم از زمین و مسکن همواره جذاب بوده است زیرا دولت‌ها امکان سرکوب قیمت آن را از طریق واردات نداشته‌اند. همچنین ناکافی بودن قوانین مالیاتی حوزه مسکن هم مزید بر علت شده است و می‌توان گفت سرمایه‌گذاری در حوزه مسکن برخلاف سایر حوزه‌های تولیدی در عمل از پرداخت مالیات معاف بوده است.

میزان رشد قیمت مسکن و اجاره‌بها در استان‌های کشور مشابه نبوده است؛ در حالی که قیمت مسکن در این بازه در تهران حدود ۵۲ برابر شده است، در یاسوج حدود ۸ برابر شده است. اگرچه در بلندمدت رشد قیمت اجاره در بیشتر استان‌ها کمتر از افزایش قیمت ملک بوده است ولی در برخی از مراکز استان اعم از یاسوج، بیرجند و خرم‌آباد رشد اجاره‌بها بیشتر از رشد قیمت ملک بوده است. این مشاهده در سال‌های اخیر هم تکرار شده است.

در همه دوره‌ها، رشد شاخص اجاره‌بها در شهرهای کوچک بیشتر از رشد شاخص در شهرهای بزرگ بوده است. این به این معنا که برخلاف بازار مسکن که توجه باید بیشتر معطوف به شهرهای بزرگ باشد (چون نقش رهبر بازار) را دارند، در مدیریت بازار اجاره بها لازم است توجه بیشتر معطوف به شهرهای کوچک باشد. ممکن است علت این باشد که از آنجا که در شهرهای کوچک میزان رشد قیمت مسکن به شدت کمتر از شهرهای بزرگ است، خرید مسکن به قصد اجاره دادن در مقایسه با این اقدام در شهرهای بزرگ به صرفه نیست و لذا در شهرهای کوچک با مشکل عرضه املاک استیجاری مواجه‌ایم و این موضوع باید مدنظر سیاستگذار قرار گیرد.

در سال ۱۴۰۱ هم رشد حدود ۵۰ درصد برای این شاخص پیش‌بینی می‌شود. با افزایش مستمر قیمت مسکن که از سال ۱۳۹۷ شروع شده است، بزرگ‌ترین موج افزایش اجاره‌بهای مسکن در کشور شروع شده است که در کنار کاهش درآمد سرانه جامعه در دهه ۱۳۹۰ باعث افزایش نگران‌کننده سهم هزینه مسکن در سبد هزینه خانوار مستأجران شده است. به موازات، روند نزولی ساخت مسکن در این دهه و بعضاً عرضه و تولید در مکانی غیر از محل تقاضای سکونت و کاهش استطاعت خرید مسکن منجر به افزایش طول دوره انتظار خرید مسکن و به تبع افزایش مستمر سهم مستأجران شده است؛ مبتنی بر سرشماری عمومی نفوس و مسکن سال ۱۳۹۵ نسبت ۲ خانانه ملکی به ۱ خانانه استیجاری ثبت شده

است که پیش‌بینی می‌شود این روند تشدید شده باشد. تحولات بازار اجاره‌بها اگرچه با تأخیر فاز و شدت کمتر؛ اما همواره تابعی از قیمت مسکن بوده است و لذا در میان‌مدت و بلندمدت برای ساماندهی و کاهش التهاب بازار اجاره‌بها باید ریشه‌های مختلف افزایش قیمت مسکن را باثبات مؤلفه‌های کلان اقتصادی، افزایش تولید و عرضه مؤثر مسکن در محل تقاضا، حمایت از سرمایه‌گذاری و ساخت مسکن توسط بخش خصوصی، حمایت از خرید مسکن به قصد عرضه استیجاری و تشکیل نظام اجاره داری حرفه‌ای، کنترل و حذف جریان‌ات سوداگری و سفته‌بازی مسکن از طریق نظامات مالیاتی و افزایش استطاعت و قدرت خرید مسکن دنبال کرد.

بررسی محورها و مواد طرح

• ساماندهی مشاورین املاک

در حال حاضر براساس مصوبه اتحادیه مشاورین املاک، مبلغ حق‌الزحمه مشاورین املاک در معاملات مسکن و قراردادهای اجاره درصدی از ارزش معامله یا اجاره است و این امکان وجود دارد که مشاورین املاک به منظور افزایش قیمت یا ارزش معامله، در انعقاد قراردادها دچار تعارض منافع باشند.

افزایش ضمانت اجرای قوانین اعم از قانون مالیات بر خانه‌های خالی با تکمیل سامانه‌های اطلاعاتی

احکام این بخش در واقع تکمیل‌کننده دسترسی‌های سامانه ملی املاک و اسکان به اطلاعات هویتی، سکونتی، مالکیتی، معاملاتی موجود در پایگاه‌های اطلاعاتی دستگاه‌های اجرایی کشور است که به همراه ضمانت اجرا برای متولیان دستگاه‌های دارنده اطلاعات تدوین شده است. گفتنی است در قوانین جاری نیز ضمانت اجراهای قابل‌توجهی برای انجام خوداظهاری املاک تحت تملک، محل اقامت و مورد بهره‌برداری و اخذ مالیات بر خانه‌های خالی وجود دارد که متأسفانه تاکنون به خوبی از این ظرفیت استفاده نشده است. به همین دلیل با پیگیری این مرکز و اهتمام ریاست محترم کمیسیون اصل نودم قانون اساسی کمیته نظارتی در این کمیسیون برای پیگیری مستمر این موضوع ایجاد شده است.

• قیمت‌گذاری بر میزان افزایش سالانه اجاره بها

این موضوع اولین بار نیست که در کشور طرح شده و در قالب مصوبات مختلف برای اجرای آن تلاش شده است. این بحث نخست در قالب ستاد کرونا مطرح شد. در سال ۱۳۹۹ بند ۱ مصوبات جلسه ۷۲ ستاد ملی مدیریت بیماری کرونا با موضوع حمایت از خانوارها در زمینه اجاره املاک مسکونی، حداکثر افزایش مبلغ اجاره‌بها یا مبلغ رهن در کلان‌شهر تهران را تا سقف ۲۵ درصد و سایر کلان‌شهرها تا سقف ۲۰ درصد و برای سایر مناطق شهری کشور تا سقف ۱۵ درصد معین نمود.

در سال ۱۴۰۱ نیز تعیین سقف اجاره در ستاد تنظیم بازار صورت به ریاست معاون اول در تاریخ ۲۹ اردیبهشت ماه سال ۱۴۰۱ برگزار صورت پذیرفت و در آن نیز سقف افزایش اجاره‌بهای مسکن در سال ۱۴۰۱ نسبت به اجاره‌بهای سال ۱۴۰۰، در تهران حداکثر ۲۵ درصد، در کلان‌شهرهای بالای یک میلیون نفر جمعیت ۲۰ درصد و سایر شهرها

۱۵ درصد به تصویب رسید. در سال جاری نیز در تاریخ ۱۴۰۲/۰۲/۲۴ شورای ملی مسکن بر اساس مصوبه خود، حداکثر سقف مجاز افزایش اجاره بهای مسکن در شهر تهران ۲۵ درصد و سایر شهرها ۲۰ درصد را مجاز دانست.

بررسی نحوه اجرای مصوبات فوق نشان می‌دهد که در عمل سقف افزایش قیمت رعایت نشده به نحوی که در حالی که مطابق مصوبه در فروردین ماه ۱۴۰۰ سقف افزایش قیمت اجاره در تهران ۲۵ درصد بوده است آمار بانک مرکزی در اردیبهشت ۱۴۰۱ نشان می‌دهد این افزایش معادل ۴۶ درصد در سال گذشته بوده است (بانک مرکزی، ۱۴۰۱). گزارش بانک مرکزی با عنوان «تحولات بازار معاملات مسکن شهر تهران» در اردیبهشت ماه سال ۱۴۰۱ تصریح می‌کند رشد شاخص کرایه مسکن استیجاری در شهر تهران در اردیبهشت ماه سال ۱۴۰۱ در شهر تهران معادل ۴۶ درصد بوده است. افزایش بیش از ۴۵ درصدی شاخص کرایه مسکن استیجاری در تهران، در طی یک سال پس از اجرای سیاست تعیین سقف ۲۵ درصدی افزایش اجاره‌بها، نشان دهنده ناکارآمدی اجرای چنین سیاست‌هایی در بازار مسکن ایران است.

اصلاح مالیات بر درآمد اجاره برای تطبیق با اهداف اجتماعی از جمله اقدام‌های پیشنهادی برای تنظیم بازار اجاره مسکن در راستای تأمین خیر عمومی و هنجارهای مدنظر حاکمیت نظیر قراردادهای بلندمدت، کشف و اعمال قیمت منصفانه در قراردادها و پیش‌بینی اعطای مشوق‌هایی به مؤجران است.

• تسهیلات ودیعه مستأجرین

یکی از سیاست‌هایی که در کوتاه‌مدت می‌تواند به کمک مستأجرین بیاید، تسهیلات ودیعه مسکن است؛ لیکن در صورتی که شمولیت این تسهیلات گسترده شود و به امری دائمی تبدیل شود به دلیل افزایش مستمر تقاضا، به افزایش اجاره‌بها منجر خواهد شد و عملاً به حمایت از مؤجران تبدیل خواهد شد.

• افزایش عرضه املاک استیجاری از طریق کاهش ریسک و افزایش سهولت معاملات

در حال حاضر برخی از مالکان با توجه به ریسک‌های مترتب بر عملیات اجاره، حتی با وجود هزینه مالیات بر خانه خالی از اجاره ملک خود صرف‌نظر می‌کنند. راه‌حل منطقی برای مواجهه با این چالش، چاره‌اندیشی درخصوص این ریسک‌ها و تلاش برای کاهش آنهاست. در این بخش با الگوگیری از رویکرد قضازدایی حاکم بر اصلاح قانون چک که یکی از دستاوردهای مشترک مجلس و دولت بوده است احکامی ارائه شده است که علاوه بر کاهش قابل توجه پرونده‌های قضایی با موضوع اجاره، بخش چشمگیری از ریسک‌ها را برای مؤجر مرتفع کرده و احقاق حقوق مالکیت را برای وی به شدت تسهیل خواهد کرد. در این بخش اجازه شکل‌گیری سکوه‌های (پلتفرم) ثبت

رسمی اسناد داده می‌شود که براساس قراردادهای استاندارد از پیش تأیید شده و شروط ضمن عقد قابل فراخوانی توسط ماشین، امکان ثبت معاملات مربوط به اجاره را حتی به متعاملین می‌دهد. از این رو در صورتی که پرداخت‌های مرتبط با قرارداد با شناسه قرارداد انجام شود، امکان اجرای خودکار شروط ضمن عقد قرارداد اعم از حکم تخلیه بدون نیاز به طرح دعوی و رسیدگی قضایی فراهم خواهد شد. همچنین تدبیری شده است تا عملکرد مؤجر و مستأجر در ارتباط با یکدیگر در اعتبارسنجی اشخاص لحاظ شود و از این طریق سوء رفتار پرهزینه شود. در یکی از مواد دیگر، بیمه مرکزی هم مکلف شده است امکان صدور پوشش بیمه ملک در زمان اجاره را فراهم کند. این بسترها علاوه بر استفاده مالکین عادی امکان توسعه شرکت‌های اجاره داری حرفه‌ای و اپراتورهای اجاره داری را نیز فراهم خواهد کرد.

• افزایش ساخت و ساز از طریق اخذ عوارض از اراضی معطل مانده (اعیان نامتناسب با کاربری)

یکی از مصادیق احتکار در حوزه زمین و ساختمان، خرید زمین با کاربری‌های مسکونی، اداری تجاری و نگهداشت با هدف افزایش قیمت یا ایجاد ساختمان‌های نیمه کاره است که مشمول هیچ یک از انواع مالیات و عوارض هم نخواهد شد. وضع مالیات یا عوارض بر این اراضی معطل مانده و طبعاً اجرای مؤثر آن، می‌تواند نقش به‌سزایی در مولدسازی این اراضی داشته باشد. تلاش شده است با ایجاد عوارض پلکانی بر زمین‌هایی که اعیان متناسب با کاربری ندارند و عملاً زمین توسط صاحبان آن معطل نگه داشته شده است، عرضه زمین و ساخت‌وساز از سوی اشخاص حقیقی و حقوقی از جمله سازمان‌ها و بانک‌ها افزایش یابد. از آنجا که دولت‌های محلی (شهرداری‌ها) به دلیل اخذ عوارض مختلف، اشراف اطلاعاتی بیشتری بر مناطق شهری دارند، نظارت و کنترل آنها روی کاربری و توسعه این نوع اراضی بیشتر است؛ و نیز با هدف ایجاد درآمد پایدار شهری برای شهرداری‌ها، لذا اجرا و اخذ این عوارض از سوی شهرداری‌ها قطعاً مؤثرتر از اخذ مالیات از سوی دولت خواهد بود. علاوه بر این عوارض اراضی بایر به عنوان یک منبع درآمد محلی، می‌تواند به بهبود خدمات شهری و زیرساخت‌های عمومی در منطقه کمک کند و باعث شود که شهرداری‌ها انگیزه بیشتری برای اجرای این عوارض داشته باشند.

• نحوه اثرگذاری طرح بر نرخ اجاره املاک

همان‌طور که پیش‌تر نیز به آن اشاره شده از یک طرف بازار اجاره تابعی از بازار زمین و مسکن است و تغییرات قیمت مسکن مستقیماً بر نرخ اجاره اثرگذار است و از طرف دیگر بسته به میزان عرضه ملک استیجاری، تقاضا و کشش آن در

هر شهر، نرخ اجاره مستقلا نوسان می کند. در این طرح سازوکارهایی تعیین شده که هم به صورت مستقیم و هم غیرمستقیم از مستأجران حمایت صورت گرفته و قیمت ملک استیجاری بهبود می یابد. سازوکارهایی که در این طرح به صورت مستقیم به حمایت از مستأجرین می پردازند عبارتند از:

- رفع تعارض منافع مشاورین املاک از قیمت ملک،
- افزایش تسهیلات اجاره بها، افزایش عرضه ملک استیجاری از طریق تکمیل سامانه های اطلاعاتی،
- تغییر سازوکار مالیات بر درآمد اجاره به منظور تشویق مؤجرین به رفتارهای مطلوب حاکمیت از جمله انعقاد قراردادهای بلند مدت و تسهیل اجاره به خانوارهای پرجمعیت و آسیب پذیر.

علاوه بر اینها مواردی نیز در این طرح به صورت غیرمستقیم بر نرخ اجاره اثر گذار است، به این صورت که یا منجر به افزایش ساخت و ساز خواهند شد و یا با کاهش ریسک و هزینه های اجاره دهی ملک، مالکان بیشتری را ترغیب به اجاره ملک خود خواهند نمود که از جمله اینها می توان موارد ذیل را برشمرد:

- اخذ عوارض از اراضی معطل مانده که در آنها اعیان متناسب با کاربری وجود ندارد،
- کاهش ریسک و افزایش سهولت معاملات از طریق اجازه شکل گیری سکوهای (پلتفرم) ثبت رسمی اسناد،
- تکمیل سامانه های اطلاعاتی و فراهم کردن امکان سیاست گذاری در حوزه مسکن.

جمع بندی

به جهت کنترل و ساماندهی بازار اجاره بهای مسکن پیشنهاد می شود وزارت راه و شهرسازی موارد ذیل را در

دستور کار خود قرار دهد:

- انتشار گزارش فصلی وضعیت بازار اجاره مسکن به تفکیک استان ها و شهرها با همکاری مرکز آمار ایران و بانک مرکزی و انتشار عمومی آن،
- تخصیص سهمی از برنامه جاری تولید مسکن (نهضت ملی مسکن) به عرضه استیجاری،
- حمایت از ورود شهرداری ها و نهادهای عمومی غیردولتی تعاونی ها به اجاره داری در حمایت از اقشار محروم و کم درآمد در
- تأمین مسکن استیجاری،
- شکل دهی اجاره داری حرفه ای موضوع ماده (۲) قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن با گذشت ۱۵ سال از تصویب قانون.

منابع و مآخذ

- گزارش دفتر مطالعات اقتصادی (گروه محیط کسب و کار و تنظیم گری بخشی) مرکز پژوهش های مجلس شورای اسلامی.