

## نامه سرگشاده احمد توکلی به سران سه قوه / ۳ اقدام فوری برای حل معضل مسکن

احمد توکلی در نامه ای سرگشاده به سران سه قوه بر ۳ اقدام فوری برای حل معضل مسکن تاکید کرد.

به گزارش گروه اقتصادی ایسکانیوز، احمد توکلی، رئیس دیده بان شفافیت و عدالت در نامه ای به روسای قوای سه گانه وضع مالیات بر عایدی سرمایه در بخش مسکن، اجرای سریع و بدون فوت وقت مالیات بر خانه‌های خالی و دخالت دولت در شکل‌گیری اجاره‌بها را سه راهکار حل بحران مسکن در کشور ذکر و تأکید کرد: اگر به‌فوریت نسبت به حل بحران مسکن تدبیری صورت نگیرد، مقامات بی‌درد شناخته می‌شوند و مردم به فطرت خویش از مسئولان بی‌درد دوری می‌گزینند؛ متن نامه به شرح ذیل است: بسم الله الرحمن الرحیم

حضور محترم برادران ارجمند، رؤسای قوای سه‌گانه

با سلام و تحیت

مستحضرید در پی تلاطم صعودی قیمت ارز، هرج و مرج بی‌سابقه‌ای در اکثر بازارها پدیدار شده‌است. این هرج و مرج در بازار خرید و اجاره مسکن به بالاترین حد خود رسید و هجوم سرمایه سوداگر به این بازار که البته همیشه وجود داشت، این بار سرعت تازه‌ای یافت و با افزایش کم‌نظیر قیمت هر مترمربع مسکن، بدترین بلا را بر اجاره‌نشینان نازل کرد. در وضعیت جدید متقاضیان خرید کم‌بضاعت‌تر، مایوس از خانه‌دار شدن، به‌ناچار به متقاضیان مسکن اجاره‌ای پیوستند و افزایش بیشتری در اجاره‌بها زمینه پیدا کرد. بی‌حساب و کتاب بودن بازارها موجران را به افزایش اجاره‌بها کشاند. افزایش غیرمتناسب و بی‌انصافی برخی موجران، وضعیت غیرقابل‌تحملی را برای گرفتارترین اقشار اجتماع که اکثریت قاطع آنان را جوانان تشکیل می‌دهند، رقم زده است؛ وضعیتی که لایدرک و لایوصف است و چاره‌اندیشی فوری، ضروری است. همان‌طور که می‌دانید اصل ۳۱ قانون اساسی داشتن مسکن متناسب با نیاز را حق هر فرد و خانواده ایرانی می‌شمارد. همچنین طبق اصل ۴۳ قانون اساسی، فراهم کردن شرایط تهیه مسکن بر عهده دولت‌ها است.

با وجود این تصریح، حتی پیش از هرج و مرج اخیر، همواره مسئله اصلی خانوارهای متوسط روبه پایین و زوج‌های جوان تأمین یک سرپناه مناسب برای زندگی بوده است؛ به‌طوری‌که می‌توان گفت یکی از علل تأخیر در ازدواج‌ها در سال‌های اخیر، مسئله مسکن بوده است. ارزیابی دمدستی ارقام مربوط به مسکن، برای روشن شدن این موضوع کافی است:

اختصاص بیش از یک‌سوم از درآمد خانوار به هزینه مسکن

بر اساس آمارهای منتشرشده از سوی بانک مرکزی، در سال ۱۳۹۵ سهم هزینه‌ای مسکن در سبد خانوار به ۳۵.۵ درصد رسیده است که نسبت به سال ۱۳۸۹ در حدود ۵.۴ واحد درصد افزایش داشته است. این در حالی است که این سهم در انگلیس ۱۳ درصد، اندونزی ۱۹.۹ درصد و کانادا ۲۰.۷ درصد است.

۳۱ سال انتظار برای صاحب‌خانه شدن

همچنین بر اساس اطلاعات ارائه شده از سوی وزارت راه و شهرسازی شاخص دسترسی به مسکن شهری برای یک واحد در سال ۱۳۷۱، با ذخیره تمام حقوق سالانه خانوار ۶ سال بوده است که این شاخص در سال ۱۳۹۴ به ۱۰.۳ رسیده است. شاخص دسترسی به مسکن از نسبت متوسط قیمت مسکن به متوسط درآمد سالانه خانوار به دست می آید.

در سال ۱۳۷۹ برای هر خانوار ایرانی با محاسبه قیمت یک واحد مسکونی، طول دوره انتظار (ذخیره یک سوم درآمد سالانه خانوار) ۱۲ سال بوده است.

دوره انتظار در سال های اخیر افزایش یافته است به طوری که در سال ۹۴ به ۳۱ سال رسیده است. این شاخص تمام دهک های خانوار را در نظر گرفته است اگر تنها دهک های پایین مدنظر قرار داده شود می توان گفت این گروه به تنهایی و بدون حمایت های اجتماعی و مداخله دولت، هرگز قادر به تأمین مسکن مورد نیاز برای سکونت خود نیستند.

تنها نیمی از شهرنشینان مالک خانه هستند

بر اساس گزارش بانک مرکزی از وضع معاملات ملکی در فروردین ۹۷، متوسط قیمت خرید و فروش یک مترمربع واحد مسکونی در فروردین ۹۷، پیش از جهش قیمتی اخیر، نسبت به فروردین ۹۶ نزدیک به ۳۰ درصد رشد داشته است و از رقم هر مترمربع ۴.۲ به ۵.۵ میلیون تومان رسیده است. با توجه به افزایش سالیانه قیمت مسکن، اقشار متوسط جامعه توانایی مالی خود را برای خرید خانه از دست می دهند و بالاجبار به سمت اجاره نشینی روی می آورند به طوری که طبق آمار دهه ۶۰ تقریباً ۸۰ درصد از اقشار شهری دارای خانه ملکی بوده اند که در حال حاضر به ۵۴ درصد رسیده است. این اتفاق با میل افراد نبوده و با اجاره نشینی در برخی کشورهای اروپایی متفاوت است که شهروند با اختیار خود بازار استیجاری را انتخاب می کند. این آمار و ارقام حاکی از عدم توفیق دولت های اخیر در انجام وظیفه تأمین مسکن است.

در پی تلاطمات بازار ارز، با رشد لحظه ای قیمت مسکن، تقاضای اجاره نشینی افزایش پیدا خواهد کرد و به تبع آن، مبلغ اجاره بها نیز توسط موجران بالا خواهد رفت و در نتیجه به طور دائم خانوار سهم بالاتری از درآمد سالانه خود را به تأمین هزینه های اجاره مسکن اختصاص می دهد.

۶۶ درصد از تقاضای مسکن، تقاضای سرمایه ای است

نگاه سرمایه ای غیر مولد به بخش مسکن از جمله دلایل افزایش قیمت مسکن بوده است. بدین معنا که بخشی از جامعه با خرید مسکن و نگهداری آن، هدف کسب سود دارند. این رویه باعث می شود تا تقاضای غیر مصرفی و سوداگرانه به شدت افزایش پیدا کرده و در نتیجه قیمت مسکن افزایش یابد.

اصولاً در بازارهای اقتصادی به هر میزان که ریسک بالاتر باشد، نرخ بازگشت سرمایه نیز بالاتر است. این در حالی است که بخش مسکن با کمترین ریسک دارای بیشترین نرخ بازگشت سرمایه است. این شرایط باعث به هم خوردن توازن اقتصادی از حوزه های مولد اقتصادی به سمت بخش غیرمولد و سوداگرانه مسکن شده است.

اهمیت این موضوع هنگامی مشخص می‌شود که بدانیم از سال ۱۳۵۵ تاکنون به تدریج تقاضای مصرفی کاهش یافته و به تقاضای سرمایه‌ای افزوده شده است. نقطه اوج داستان در بازه زمانی ۱۳۸۵-۱۳۹۵ است که طبق سرشماری مرکز آمار، ۷ میلیون واحد مسکونی بدون احتساب خانه‌های خالی از سکنه به موجودی مسکن اضافه شده است؛ در حالی که تنها ۲.۴ میلیون خانوار جدید دارای مسکن ملکی شده‌اند. در واقع تنها ۳۴ درصد از تقاضای مسکن طی ۱۰ سال اخیر تقاضای مصرفی بوده است و ۶۶ درصد از تقاضای مسکن را تقاضای سرمایه‌ای تشکیل داده است.

### افزایش چشمگیر تعداد خانه‌های خالی

بر اساس آمارها در سال‌های ۱۳۸۵ تا ۱۳۹۵ تعداد خانه‌های خالی به طرز چشمگیری افزایش یافته است. به طوری که درصد این خانه‌ها از رقم ۴.۲ درصد در سال ۱۳۸۵ (۶۳۳ هزار واحد خالی) به ۸.۳ درصد در سال ۱۳۹۰ (۱.۶ میلیون واحد خالی) و ۱۱.۳ درصد در سال ۱۳۹۵ (۲.۶ میلیون واحد خالی) رسیده است که نشان‌دهنده هجوم سوداگران به حوزه مسکن به منظور کسب سود بیش‌تر ناشی از احتکار خانه‌ها است. احتکار این تعداد خانه در کشور منجر به خروج بخش عمده‌ای از نقدینگی (حدود ۲۰۰ میلیارد دلار) از مسیر تولید شده است.

رؤسای محترم قوای سه‌گانه!

تصویری که ارقام فوق‌الذکر ارائه می‌کند، مربوط به وضعیت پیش از بحران ارزی اخیر بوده است. ملاحظه فرمودید که عدم تعادل‌های همان دوران برای فشار بر اقشار متوسط و مستضعف کافی بود که هم‌اکنون در پی بحران ارزی، اجاره‌نشینی به بحرانی کمرشکن برای اجاره‌نشینان و زوج‌های جوان، تبدیل شده است. چاره‌جویی ضرورتی فوری است و از سه طریق قابل تعقیب است: الف) وضع مالیات بر عایدی سرمایه در بخش مسکن؛ ب) اجرای سریع و بدون فوت وقت مالیات بر خانه‌های خالی و ج) دخالت دولت در شکل‌گیری اجاره‌بها.

### الف) مالیات بر عایدی سرمایه در بخش زمین و مسکن

یکی از ابزارهای سیاستی کارا و مؤثر که اغلب کشورهای توسعه‌یافته برای کنترل قیمت مسکن از آن استفاده کرده‌اند و می‌تواند کارآمدی اقتصاد را افزایش دهد، مالیات بر عایدی سرمایه (=) است. این نوع مالیات، مالیات بر سود حاصل از افزایش ارزش دارایی بدون ایجاد ارزش‌افزوده و فعالیت تولیدی است. گروه هدف در اخذ این مالیات، تنها سفته‌بازان و سوداگران هستند. این مالیات به صورت درصدی از افزایش قیمت زمین یا مسکن در هنگام نقل و انتقال از فروشنده دریافت می‌شود. در این نوع مالیات، ملک اول و مصرفی افراد مشمول پرداخت نمی‌شوند. سازندگانی که در بازه زمانی معین اقدام به تولید و عرضه واحدهای مسکونی برای فروش یا اجاره می‌کنند نیز از پرداخت این مالیات معاف هستند. وضع این مالیات از جهات مختلف به رشد تولید و توزیع برابرتر درآمد مدد می‌رساند:

در سطور پیش ملاحظه فرمودید که طبق آمار رسمی، ۶۶ درصد، یعنی دوسوم تقاضای مسکن برای سوداگری است. حذف یا کاهش شدید این تقاضای سرمایه‌ای از بازار مسکن، تأثیر شگرفی در قیمت مسکن خواهد داشت. در شرایط فعلی، مالیات سود حاصل از این سوداگری دو در هزار قیمت منطقه‌ای است! یعنی صفر درصد! در عین حال ریسک این سرمایه‌گذاری به صفر نزدیک است. در حالی که تولید در صنعت و کشاورزی پر ریسک، پردردسر و با مالیات ۲۵ درصد از سود است. بدیهی است که در این وضعیت، سرمایه از بخش مولد صنعتی و کشاورزی، به دلالتی و سوداگری در زمین و مسکن میل پیدا می‌کند. چاره کار وضع مالیاتی با نرخ بالاتر از نرخ ۲۵ درصدی مالیات بخش مولد است.

با معکوس شدن جریان سرمایه، هزاران میلیارد تومان سرمایه را که به بخش تولید سرازیر می‌شود و کمبود سرمایه را در بخش مولد چاره و به رشد تولید کمک می‌کند. به یاد آورید که سرمایه را که در این بخش ۲۰۰ میلیارد دلار برآورد شده است.

تبدیل سرمایه را که و سوداگر به سرمایه مولد از یک سو با کاهش تقاضای کاذب زمین و مسکن، به کاهش اجاره‌بها منجر می‌شود و هزینه طبقات متوسط به پایین را کاهش می‌دهد و نابرابری را کم می‌کند و از سوی دیگر با افزایش عرضه سرمایه در بخش مولد، اشتغال را بالا می‌برد که رشد و عدالت را تقویت می‌کند.

با رفع تبعیض در دو بخش اقتصادی ضمن تقویت عدالت، کارایی اقتصادی را در وضعیت رقابتی‌تر افزایش می‌دهد.

اثر مهم دیگر افزایش درآمد مالیاتی دولت است که عرضه خدمات دولت را بیشتر می‌سازد و از این طریق نیز بر سطح رفاه عمومی می‌افزاید.

#### ب) مالیات بر خانه‌های خالی

دیدیم که تعداد خانه‌های خالی با نرخ فزاینده‌ای در سال‌های اخیر افزایش یافته است. به طوری که در سال ۱۳۹۵ تعداد آن‌ها به ۲ میلیون و ۶۰۰ هزار واحد رسید. وضع مالیات بر خانه خالی، اگر نرخ به‌درستی و مؤثر تعیین شود، انگیزه عرضه را برای فروش یا اجاره فراهم می‌سازد و بدین ترتیب قیمت مسکن و اجاره‌بها کاهش می‌یابد.

مالیات بر خانه‌های خالی در تیرماه سال ۱۳۹۴ توسط مجلس شورای اسلامی به قانون مالیات‌های مستقیم اضافه شد. به منظور اجرایی شدن این قانون، به وزارت راه و شهرسازی فرصتی ۶ ماهه داده شد تا سامانه ملی املاک و اسکان کشور را ایجاد نماید. البته باید گفت کارکرد این سامانه فراتر از اجرایی شدن قانون مالیات بر خانه‌های خالی است. در تمام کشورهای توسعه‌یافته وجود این سامانه جز لاینفک بازار املاک و مستغلات است، زیرا بسیاری از برنامه‌های راهبردی از طریق این سامانه قابل اجرا است.

#### سامانه ملی املاک و اسکان

مهم‌ترین کارکرد سامانه ملی املاک، ایجاد بانک اطلاعاتی جامع از تعداد و نوع املاک، مهاجرت‌ها، عرضه و تقاضا و نیز جمعیت دارای خانه ملکی و استیجاری در مناطق مختلف کشور است. در صورت اجرای صحیح این سامانه می‌توان انتظار داشت بخش مسکن کشور از بی‌نظمی خارج شده و با یک برنامه مدیریتی دقیق، سروسامان بگیرد. با شناسایی فعالان بخش ساخت‌وساز، بانک‌ها و ارگان‌های ذی‌ربط می‌توانند برآورد نسبتاً جامعی از توان سالانه ساخت واحدها برای مناطق مختلف به دست آورند. با راه‌اندازی این سامانه، سرمایه‌گذاران از وضعیت جاری املاک و میزان تقاضا، مطلع می‌شوند که در نحوه تخصیص منابعشان تأثیرگذار است.

این سامانه با شفافیت در معاملات منجر به کاهش کلاهبرداری در خریدوفروش املاک خواهد شد و از سواستفاده و فروش چندباره ملک جلوگیری می‌کند. علاوه بر این اختلافات مربوط به حدود املاک نیز معنا نخواهد داشت. سامانه ملی املاک و اسکان کشور به‌عنوان پیش‌نیاز دریافت مالیات از خانه‌های خالی در قانون تعریف شده، این نوع مالیات با افزایش هزینه خالی نگه‌داشتن واحدهای مسکونی، انگیزه‌های سوداگران مالکان املاک مذکور را کاهش می‌دهد و به تدریج منجر به تعادل قیمت مسکن و اجاره‌بها می‌شود.

سامانه ملی املاک باید در اواخر سال ۱۳۹۴ عملیاتی شده و مالیات بر خانه‌های خالی از سال ۱۳۹۵ اجرایی می‌شد. درحالی‌که هم‌اکنون در اوایل سال ۱۳۹۷ قرار داریم و باوجود مطالبه چندین‌باره سازمان امور مالیاتی خبری از راه‌اندازی سامانه ملی املاک نیست. به برآورد سازمان امور مالیاتی، اتلاف درآمد قابل وصول دولت از محل عدم اجرای قانونی این تکلیف، فقط برای سال نخست ۳۲۰ میلیارد تومان بوده است. روشن است که خسارت اهمال و تفریط وزیر راه و شهرسازی به اقتصاد ملی به‌مراتب بیشتر از این ارقام است. دیده‌بان شفافیت و عدالت به دلیل این اهمال و تفریط بر اساس ماده ۵۹۸ قانون مجازات اسلامی علیه آقای آخوندی، وزیر راه و شهرسازی نزد دادستان محترم تهران، اعلام جرم کرده است. امید است با حمایت آیت‌الله لاریجانی این شکایت زودتر رسیدگی شود. (اگر در جامعه ضعفا در قانون‌شکنی تعقیب و مجازات شوند و قانون‌شکنی قدرتمندان پیگرد و مجازات نداشته باشد، چه بر سر آن جامعه می‌آید؟)

ج) تعدیل اجاره‌بها

چون دو راه حل اساسی مذکور در بندهای الف و ب به سرعت پاسخ نمی‌دهند و آثار مثبتشان به تدریج آشکار می‌شود، برای آنکه بار کمرشکن بر مستأجران قابل تحمل شود، اقدام فوری، به‌ویژه در تهران و شهرهای بزرگ ضرورت دارد. دخالت دولت که فعلاً از آن گریزی نیست، باید به نحوی باشد که موجران آن را دور نزنند و بر میزان اقتصاد زیرزمینی و غیررسمی افزوده نشود. شفاف ساختن بازار اجاره یک تکلیف برای مالک و مستأجر شناخته شود که با ملزم ساختن دو طرف به ثبت در سامانه قابل حصول است. چون تغییر رفتار مالک و مستأجر مقصود است، از سیاست‌های تشویقی نباید غفلت کرد. هر طرحی در این زمینه باید با رعایت این نکات تهیه شود.

بزرگواران!

اعتمادی که با این اقدامات در مردم نسبت به خیرخواهی بلندپایگان نظام برانگیخته می‌گردد ارزشی مهم دارد که از این سرمایه اجتماعی، برکات دیگری نصیب ملت و دولت می‌گردد؛ و بالعکس اگر به‌فوریت نسبت به این تنگنای اکثریت خانواده‌های ایرانی (نیمی از خانوارها که مستأجرند و خانوارهای صاحب‌خانه‌ای که برای جوان‌های خود محتاج خرید یا اجاره خانه‌اند) تدبیری صورت نگیرد، مقامات بی‌درد شناخته می‌شوند و مردم به فطرت خویش از مسئولان بی‌درد دوری می‌گزینند. چراکه آنان را از ویژگی پیامبر که همدردی با مردم بود بی‌بهره می‌شمارند.

با احترام

احمد توکلی

رئیس هیأت مدیره سازمان مردم‌نهاد

دیده بان شفافیت و عدالت

منبع: تسنیم