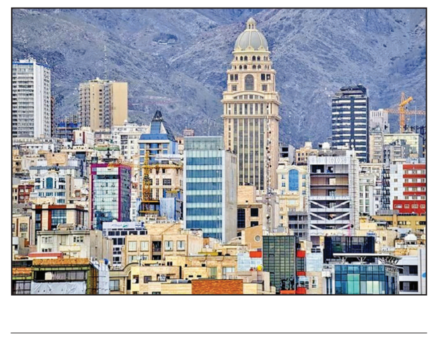
مسکن

## نرخ مالکیت خانه در ایران

طبق اطلاعات موجود نرخ مالکیت خانـــه در ایران در حدود ۶۳درصد است که البته برخی کارشناسان این ارقام را پایین‌تر از این مقدار می‌دانند و اعتقاد دارند ایـــن نرخ پایین‌تر از این میزان است و حتی در شهرهای بزرگ که اهمیت زیادی دارند این نرخ نسبت به میانگین کشور پایین‌تر است. به‌طور مثال طبق برخی آمارها بیش از ۵۱درصـــد تهرانی‌ها خانه ندارند و فقط ۴۹درصد پایتخت‌نشـــینان مالک خانه هســـتند. این اطلاعات همچنین نشان می‌دهد حتی با فرض اینکه ۶۳درصد ایرانی‌ها صاحب خانه باشند اما باز هم این مقدار در مقایسه با نرخ جهانی و کشـــورهای هم‌رده ایران رقم پایینی محسوب می‌شود. به‌طور کلی در یک فهرست از ۵۰کشور هم‌رده ایران از نظر جمعیت، مســـاحت و تا حدودی اقتصاد، ایران در قعر جدول و در میان ۱۰کشور پایین جدول از نظر سطح مالکیت قرار دارد. کارشناسان مهم‌ترین عوامل مرتبط با نرخ پایین‌تر مالکیت را نرخ تورم یا افزایش قیمت مسکن، افزایش نرخ وام، افزایش جمعیت متقاضی خانه و سیاستگذاری‌های این بخش می‌دانند. با این حال طبق آمارهای رسمی میزان مالکیت خانه در ایران از کشورهایی مانند ترکیه و کره‌جنوبی بالاتر است.



جهان

## نرخ مالکیت خانه در جهان

آمارها همچنین نشـــان می‌دهد در برخی کشورها ۹۸درصد مردم صاحب خانه هســـتند که البته این موضوع بستگی به عوامل زیادی ازجمله سیاست‌های بخش مسکن، مساحت، جمعیت و سایر عوامل کلان اقتصادی ازجمله تولید و تـــورم دارد. به‌طور مثال در کشـــورهای کوچکی مانند کوزوو و رومانی بین ۹۵تا۹۸درصد مردم صاحب خانه هستند و در کشور پهناوری مانند روســـیه نزدیک به ۹۲درصد مردم خانه دارند.در اتحادیه اروپـــا ۷۰درصد و در آمریکا ۶۶درصد مردم خانه دارند.در واقـــع در اروپا از هر ۱۰نفر اروپایی ۷نفر در خانه‌هایی زندگی می کنند که مال خودشان است. در کانادا نیز با وجود کاهش قابل توجه مالکیت خانه در دهه گذشته، نرخ مالکیت در بین خانواده‌های جوان نســـبت به سایر کشورها ازجمله ایالات متحده بیشتر است. به‌نظر می‌رسد در بسیاری از کشورهای توسعه یافته نرخ مالکیت خانه بیشتر از سایر کشورهاست. با این حال این موضوع بستگی زیادی به سیاست‌های اقتصادی نیز دارد؛ به‌طور مثال در کشورهایی که سیاست‌های اقتصادی متمایل به مشارکت عمومی است نرخ مالکیت خانه پایین است اما در کشورهایی که متمایل به اقتصاد آزاد هســـتند نرخ مالکیت خانه بالاتر است. به‌طور مثال در آلمان و سوئیس با توجه به شرایط اقتصادی قدرتمندی که دارند، باز هم درصد بیشتری از مردم اجاره‌نشین هستند و بیش از نیمی از مردم این کشور هر ماه اجـــاره می‌پردازند که به‌نظر می‌رســـد این موضوع ناشی از سیاست‌های کلان اقتصادی است.

مقایسه

مقایسه نرخ مالکیت خانه در ایران با سایر کشورهای جهان (ارقام به درصد)

| نام کشور | نرخ مالکیت خانه |
|---|---|
| کوزوو | ۹۷٫۸ |
| رومانی | ۹۵٫۳ |
| اسلواکی | ۹۲٫۳ |
| روسیه | ۹۱٫۷ |
| مجارستان | ۹۱٫۷ |
| کرواسی | ۹۰٫۵ |
| مونته نگرو | ۹۰٫۲ |
| لیتوانی | ۸۹ |
| سنگاپور | ۸۸٫۹ |
| لهستان | ۸۶٫۸ |
| صربستان | ۸۶ |
| مقدونیه | ۸۵٫۸ |
| بلغارستان | ۸۵ |
| لتونی | ۸۳٫۲ |
| مالت | ۸۱٫۹ |
| استونی | ۸۱٫۶ |
| نروژ | ۸۰٫۸ |
| پرتغال | ۷۸٫۳ |
| جمهوری چک | ۷۸٫۳ |
| اسلوونیا | ۷۶٫۱ |
| اسپانیا | ۷۵٫۸ |
| ایتالیا | ۷۳٫۷ |
| ایسلند | ۷۳٫۶ |
| یونان | ۷۳٫۳ |
| بلژیک | ۷۲٫۵ |
| لوکزامبورگ | ۷۱٫۱ |
| هلند | ۷۰٫۶ |
| فنلاند | ۷۰٫۳ |

مسکن
مسکن بهشتی
اجاره

عکس: همشهری/ حامد خورشیدی

# ۸سیاست برای نجات بازار اجاره

ساماندهی بازار اجاره نیازمند اقداماتی است که اهم آنها در قالب ۸سیاست اصلاح‌گر، انتظام‌بخش و حمایتی توسط دولت پیگیری می‌شود

گزارش
**امیر الهی**
روزنامه‌نگار

بازار اجاره ایران می‌تواند اصلاح و ساماندهی شود، اما تحقق این مهم، نیازمند جفت‌وجور شـــدن «اگرهایی» است که در قالب ابزارهای اصلاح بازار اجاره قابل دسته‌بندی است و دولت می‌خواهد در حد توان از این ابزارها بهره بگیرد.

به گزارش همشهری، بازار اجاره قابلیت اصلاح و ساماندهی دارد؛ اگر اطلاعات و آمار حوزه مسکن و اجاره شفاف و تجمیع شود، اگر فعالان بازار ملک قاعده‌مند، شناسنامه‌دار و منتظم شـــوند، اگر ســـازوکار معاملات املاک و مستغلات شفاف و قانونمند شود، اگر رقیب متشخصی برای بازار سنتی ظهور کند، اگر تولید و عرضه مسکن ملکی و استیجاری شتاب بگیرد و اگر در کل، یک سیاستگذار بزرگ در قامت دولت، اثبات کند که حواسش به این بازار هست و می‌خواهد این حوزه از زندگی ایرانی را سروســـامان بدهد؛ آن‌وقت می‌توان انتظار داشت که متقاضی مصرفی مسکن ناگزیر به تن دادن به آشفته‌بازار نباشد و مستأجر نیز مجبور به پرداخت سودهای کلان بابت سرمایه‌گذاری ملکی موجران نشود.

مکث

### پایان ناگزیر بی‌عملی در بازار اجاره

بازار مســـکن و اجاره یکی از معدود حوزه‌های اقتصاد ایران است که به سبک و ســـیاق اقتصادهای آزاد، پیرو سازوکار بازار است و نه در قیمت‌گذاری کالا یعنی خریدوفروش ملک و نه در ارائه خدمات یعنی هزینه اجاره، روی خوشـــی به مداخلات سیاستگذاری یا قیمت‌گذاری دستوری نشان نمی‌دهد. برای رام کردن این بازار که در قیاس با اغلب حوزه‌های اقتصادی سرکش‌تر است و از قضا یک نیاز اساسی جامعه نیز محسوب می‌شود، باید تمهیداتی اندیشیده شود که در سال‌های اخیر کم‌وبیش و در دولت سیزدهم به‌صورت برجسته و شاخص در حال اندیشیده شدن است! اجرای نهضت ملی مسکن با هدف احداث ۴میلیون واحد مسکونی در ۴سال برای متقاضیان مسکن اولی و دهک‌های کم‌درآمد، ساماندهی صنف مشاوران املاک و تغییر شیوه محاسبه حق‌الزحمه در معاملات ملکی، اجرای سختگیرانه کد رهگیری برای انواع معاملات بازار املاک و مســـتغلات، ایجاد شرکت‌های اجاره‌داری حرفه‌ای، احداث مسکن متری و توسعه ابزارهای تأمین مالی حوزه مسکن ازجمله اقداماتی است که برخی تا قبل از تابستان اجرایی خواهند شد و می‌توانند برخی اگرهای مطرح شده برای ساماندهی بازار مسکن و اجاره را رفع‌ورجوع کنند.

## تجربه ۱۰کشور در حمایت از اجاره‌نشین‌ها

اجاره‌نشینی در همه‌جای دنیا یک چالش است و مسئولیت دولت‌هاست که از مستأجران حمایت کنند، اما این حمایت به‌گونه‌ای است که بازار اجاره‌بها دچار اختلال در عرضه و تقاضا نشود. مهم‌ترین شـــاخص و وجه تمایز در تنظیم اجاره‌بها در کشورهای مختلف با ایران، مدت اجاره‌بهاست که معمولا بیش از یک سال اســـت. سؤال مهم این است که کدام الگو برای مداخله دولت در تعیین مدت و میزان اجاره‌بها مطلوب است و آیا نظام اجاره‌داری ایران می‌تواند بازنگری و مدرن شـــود. تجربه ۱۰کشور دنیا اکنون پیش روی دولت قرار دارد و به‌نظر می‌توان نظام اجاره‌نشینی را متحول کرد؛ به‌گونه‌ای که هم رضایت اجاره‌نشین‌ها و هم صاحب‌خانه‌ها را به همراه داشته باشد، مشروط بر اینکه نرخ تورم در بلندمدت تک‌رقمی باشد.

### حمایت از مستأجران آلمانی

تنظیم تمام قراردادهای اجاره بدون توجه به اینکه مالک شخص حقیقی یا حقوقی باشد، براساس قانون مدنی این کشور است و قرارداد اجاره الزاما غیرقطعی تنظیم می‌شود. به‌گونه‌ای که به غیر از سرپیچی مستأجر نظیر پرداخت‌نشدن اجاره‌بها، آسیب به ملک یا رفتارهای ضداجتماعی، تنهـــا دلیل قانونی مالک برای فسخ قرارداد اجاره، نیاز او به ملک جهت سکونت شخصی است. با این حال، اگر مستأجر از تخلیه سر باز زده و به دادگاه شکایت کند، درصورتی که از نظر دادگاه مستأجر آسیب‌پذیرتر از مالک تشخیص داده شود، تملک توسط مالک دشوار خواهد بود. سیاست‌های حمایتی دولت آلمان از مستأجران در کنار اجاره‌بهای نســـبتا پایین، مهم‌ترین دلیـــل تمایل کم افراد به خانه‌دارشدن نســـبت به سایر کشـــورهای اروپایی است. در بخش مسکن استیجاری بدون کمک‌هزینه که ۹۰درصد از کل ذخیره مسکن استیجاری را در آلمان تشکیل می‌دهد، مبلغ اجاره‌بهای اولیه نمی‌تواند آزادانه تعیین شـــود و باید براساس اجاره مبنای محلی تنظیم شود. همچنین در یک قرارداد جاری اجاره، تا زمانی که مبلغ اجاره‌بها بیش از اجاره مبنا باشد، هیچ اجازه افزایشی وجود ندارد و همچنین مالک نمی‌تواند اجاره‌بها را بیش از ۲۰درصد در ۳سال افزایش دهد.

### کنترل اجاره‌بها در سوئد

مهم‌ترین ویژگی نظام اجاره‌داری در سوئد وجود یک سیستم مذاکره جمعی است که مبنای آن قراردادهای توافقی بین انجمن مستأجران سوئد و شهرداری و مالکان خصوصی است که بعد از جنگ جهانی دوم راه‌اندازی شده است. در این سیستم اجاره تعیین‌شده توسط شرکت‌های مسکن شهرداری برای مالکان خصوصی نیز ملاک عمل قرار می‌گیرد و این نظام اجاره‌داری به‌نحوی طراحی شده که مالکان را وادار کند تا بخشی از این سیستم مذاکره جمعی اجاره شـــوند که براساس آن اجاره‌بها برای قراردادهـــای بلندمـــدت حتی بدون مـــدت و افزایش اجاره‌بهای منظم طبق شـــرایط مورد توافق تعیین می‌شود. اجاره‌بها در سوئد از طریق سیستم ارزش ملک اجاره منطقی تعیین می‌شود، به شکلی که اگر اجاره‌بهای یک ملک بالاتر از اجاره واحدهای مشابه و هم‌تراز باشد، منطقی تلقی نمی‌شود و اگر طرفین روی اجاره‌بهای بالاتر به توافق نرسند، مستأجر حق دارد شکایتی برای دادگاه اجاره منطقه‌ای تنظیم کند و این دادگاه با بررســـی اجاره‌بهای واحدهای مسکونی مشابه، اجاره‌بهای منطقی را برای ملک مـــورد نظر تعیین می کند و معمولا ارجاع فرایند به دادگاه به نفع مستأجر تمام می‌شود.

### فرانســـه؛ کمک‌هزینـــه دولـــت به مستأجران

براســـاس قانون اجاره که از ســـال ۲۰۱۵ اجرا شـــده، دولت مقررات ویـــژه‌ای را به اجرا می‌گذارد ازجمله اینکه قرارداد اجاره باید به‌صورت کتبی تنظیم شـــده و مدت آن درصورتی که مالک شخص حقیقی باشد، ۳سال و اگر شخص حقوقی باشد، ۶سال تعیین می‌شود و مالک تنها هنگام به پایان رسیدن مدت قرارداد می‌تواند به آن خاتمه دهد مگر در مواقعی مانند نیاز سکونت خود، فروش و مواردی از این قبیل. البته در تمام قراردادهای جدید، اجاره‌بها به‌طور آزادانه تعیین می‌شود و اگر مالک هیچ بهبودی در ملک ایجاد نکرده باشد، افزایش اجاره نسبت به مستأجر قبل تنها به یک میزان مشخص از قبل تعیین‌شده می‌تواند صورت گیرد. افزون بر اینکه درصورت تمدید قرارداد با مســـتأجر قبلی در طول مدت ۳ یا ۶ســـال، اجاره به شـــاخص اجاره مبنا تعیین خواهد شد و اگر مقدار اجاره‌بها بسیار پایین‌تر از نرخ بازار باشد، می‌تواند تا سطح ملکی مشابه در همسایگی افزایش داده شود.

### فنلاند؛ اجاره بدون دخالت مستقیم

در فنلاند هیچ سیســـتم کنتـــرل اجاره مســـتقیمی بـــرای بخـــش خصوصـــی اســـتیجاری وجود ندارد و مالک می‌تواند معادل اجاره بازار را از مستأجر طلب کند، اما درصورت شکایت مستأجر، اگر مبلغ اجاره بیشـــتر باشد، دادگاه می‌تواند مقدار آن را کاهش دهد یا از فسخ قرارداد بدون مدت درصورتی که مالک اجاره‌بهای بیشتر را به‌عنوان شرطی برای ادامه قرارداد با مستأجر درنظر بگیرد، جلوگیری کند. البته زمینه و شرایط افزایش اجاره‌بها نیز به‌صورت توافقی بدون درنظر گرفتن هیچ حقی برای مالک برای افزایش اجاره‌بهـــا به‌صورت یک‌طرفه در قرارداد درنظر گرفته می‌شود. مهم‌ترین شاخص‌هایی که در تعیین اجاره‌بها درنظر گرفته می‌شـــود، ۲شاخص هزینه زندگی و شاخص هزینه مصرف‌کننده است و در سال ۲۰۰۳ با همکاری انجمن مالکان و انجمن مســـتأجران یک راهنما با عنوان شیوه‌های اجاره منصفانه تهیه شـــد که در آن توصیه شده مذاکرات افزایش اجاره‌بها حداقل از ۶ماه قبل انجام شود و میزان افزایش نیز باید منطقی باشد و براساس تجربه افزایش اجاره‌بها نباید بیش از ۱۵درصد در ســـال درنظر گرفته شود. مالک هم درصورت درخواســـت اتمام قرارداد در قراردادهای بالای یک ســـال حداقل ۶ماه و در قراردادهای زیر یک سال حداقل ۳ماه قبل باید به مستأجر اطلاع دهد.

### دانمارک؛ قانون پیچیده

در دانمارک قوانیـــن کنترل اجاره تنها به بخش استیجاری خصوصی اعمال می‌شود و دارای ۴نوع مقررات اجاره بسته به سن ساختمان است که فرایند پیچیده‌ای دارد. از میان آنها قانون اجاره بازار تنها موردی اســـت که به عرضـــه و تقاضای واقعی ارتباط پیدا می‌کند. در این کشور تعیین اجاره بر مبنای ارزش است که در سال ۱۹۷۶ معرفی شـــده و کماکان ۸۰درصد از بخش خصوصی استیجاری را پوشـــش می‌دهد. این قانون به واحدهای مسکونی که از ســـال ۱۹۹۱ به بعد ساخته شده‌اند، اعمال نمی‌شود و اجاره براساس هزینه‌های جاری ملک تعیین می‌شود و مالک می‌تواند مقداری سود و هزینه اضافی به‌دلیل بهبود ملک نسبت به وضعیت احداث اولیه به اجاره‌بها اضافه کند و به این ترتیب اجاره‌بها مقدار دقیقی ندارد و تخمین زده می‌شود و البته مستأجران اغلب اجاره کمتری را نسبت به نرخ بازار پرداخت می‌کنند.

### آمریکا و تنوع بالای قوانین

قوانین نسل دومی که در این کشور به اجرا گذشته شده، اغلب به‌عنوان قانون «ثبات اجاره» شناخته می‌شود و سیاستگذاران درنظر داشـــتند که قوانین کنترل اجاره به نفع مســـتأجران آسیب‌پذیر بدون کاهش کیفیت و کمیت تأمین مسکن تمام شود. با این حال، قوانین کنترل اجاره در مناطق خارج از نواحی ســـاحلی ایالات متحده به‌کار گرفته نشـــده و در سال ۲۰۱۸ تنها ۴ایالـــت دارای دولت‌هایی با قوانین فعـــال کنترل اجاره هستند و ۳۶ایالت به‌طور آشکار از قوانین کنترل اجاره ممانعت می‌کنند درحالی‌که ۹ایالت دیگر با اصل قانون موافق هستند؛ اما هیچ حوزه اجرایی و قضایی برای آن ندارند. برنامه‌های قانون کنترل اجاره در ایالات آمریـــکا دارای این قانون، تنوع بالایی دارد. وظیفه نهادهای قانون ثبات اجـــاره تعیین نرخ افزایش اجاره‌بهای ساختمان‌های مشمول این قانون است که به‌طور سالانه بررسی و از اول اکتبر ســـال‌جاری تا ۳۰سپتامبر سال آینده اعمال می‌شوند.

### ملاک تعیین اجاره در ترکیه

براســـاس قانون ترکیه یک قرارداد اجاره تحـــت ضوابـــط قانونی خاصـــی محدود نمی‌شـــود و می‌تواند به‌صورت شـــفاهی یا کتبی (ترجیحا کتبی) بین مالک و مســـتأجر برقرار شود. آزادبودن قرارداد اجـــاره یکی از اصول اولیـــه در قانون اجاره ترکیه است و مفاد قرارداد شامل مدت اجاره، اجاره‌بها، افزایش ســـالانه اجاره‌بها و مقدار ودیعه به‌طور توافقـــی بین مالک و مستأجر تنظیم می‌شـــود. البته اگر طرفین در مورد افزایش اجاره‌بهای سالانه به توافق نرسند، می‌توانند از طریق دادگاه اقدام کنند که در این صورت اجاره‌بهای سال آینده به‌نحوی تعیین می‌شـــود که نرخ تغییر آن از متوسط شاخص هزینه مصرف‌کننده در ۱۲ماه گذشـــته بیشتر نباشـــد. البته مقدار ودیعه تحت هیچ شرایطی نباید بیش از مبلغ اجاره ۳ماه درنظر گرفته شود و این مبلغ توسط مســـتأجر به یک حساب بانکی واریز می‌شـــود و ۳ماه بعد از اتمام قرارداد با رضایت موجر به مستأجر بازگردانده می‌شود.

### ژاپن؛ اجاره‌نشینی باکیفیت

قانون تســـهیل و عرضه مسکن باکیفیت بـــرای اجـــاره در ســـال ۱۹۹۹ در ژاپن به‌تصویب رسیده و از سال ۲۰۰۰ میلادی در حال اجراســـت. براســـاس این قانون ۲نوع قرارداد اجاره ســـاختمان در ژاپن وجود دارد؛ قـــرارداد معمولی و قرارداد مدت‌دار که در قرارداد معمولی طرفین آزاد هســـتند مدت زمانی را برای قـــرارداد به‌صورت توافقی تعییـــن کنند و تا زمانی که هیچ کـــدام از طرفین اتمام قرارداد را درخواســـت نکند، قرارداد به‌طور خودکار با شـــرایط مشابه قبل تمدید می‌شود. درصورت تمایل به اتمام قرارداد، مستأجر و مالک به‌ترتیب از ۳ و ۶ماه قبل باید طرف مقابل را از درخواســـت اتمام قرارداد مطلع ســـازند و لازم است مالک دلیل موجهی مانند عدم‌پرداخت اجاره یا نقض مفاد قرارداد توسط مستأجر داشته باشـــد. درصورتی که مدت قرارداد بیش از یک سال باشـــد مالک باید ۶ماه قبل از اتمام قـــرارداد، تاریخ انقضای آن را به مســـتأجر یادآوری کند و اگر این کار را انجام ندهد، قرارداد اجاره ۶ماه پس از هر زمانی کـــه مالک اطلاع دهد، پایان می‌یابد. البته اجاره‌بها به‌صورت ماهانه و در ابتدای‌ماه پرداخت می‌شود.

### مالزی؛ آزادی تعیین اجاره‌بها

در مالزی قراردادهای اجاره به‌طور آزاد و قابل بحث بین طرفین در چارچوب قانون ملی زمین مالزی تنظیم و میزان اجاره‌بها به‌صورت توافقی بین مالک و مستأجر تعیین می‌شود. نیاز به ودیعه و نحوه تعیین آن نیز بستگی به توافق مالک و مستأجر دارد و در عین حال استانداردهایی نیز نظیر تعیین اجاره‌بهای ۳ماه به‌عنـــوان ودیعه برای قراردادهای اجاره ۳ســـاله اعمال می‌شود؛ چراکه در قانون ملی زمین مالزی، مدت زمان اجاره را تا سقف ۳سال درنظر می‌گیرد و تمدید قرارداد به‌طور خودکار وجود ندارد، اما طرفین می‌توانند در مورد تمدید قرارداد به‌طور توافقی قبل از انقضای آن تصمیم بگیرنـــد. قرارداد اجاره در صورت عدم‌پرداخت اجاره یا پرداخت آن با تأخیر و نقض مفاد اساسی قرارداد اجاره فسخ می‌شود.

### کره‌جنوبی؛ حمایت از اجاره‌نشین‌ها

سیستم اجاره مســـکن در کره متفاوت از اغلب کشورهاست و پرداخت اجاره‌بهای ماهانه همـــراه با ودیعـــه تضمینی بخش بســـیار محدودی از بازار اســـتیجاری را تشـــکیل می‌دهد. قراردادهای مختلف موجود در کره شـــامل مـــوارد متعددی است ازجمله اینکه مســـتأجر ودیعه قابل‌توجهی را حدود ۳۰ تا ۶۰درصد ارزش مسکن به مالک پرداخت می‌کند و معمولا ۲سال بدون پرداخت اجاره‌بهای ماهانه سکونت کند.

این نوع اجاره درواقع نوعی وام اســـت که ازسوی مستأجر به مالک پرداخت می‌شود و مقدار آن تحت‌تأثیر شرایط بازار مالی و مسکن است.

همچنین یک قرارداد نیز به‌صورت ترکیب ودیعه و اجاره ماهانه وجود دارد و نوع دیگری از قرارداد پرداخت کل اجاره به‌صورت پیش‌پرداخت و بدون ودیعه به مالک است و در قوانین مربوط به قراردادهای اجـــاره بخش خصوصی حمایت از مســـتأجر اهمیت زیادی دارد.

---

### نهضت خانه‌سازی ملی

شاخص‌ترین اقدام مســـکنی که اجرای درست آن از طریق اصلاح عرضه و تقاضا، بر مناســـبات بازار اجاره نیز اثرگذار اســـت. دولت طبق قانون جهش تولید مسکن، برای احداث ۴میلیون واحد مسکونی در ۴سال برنامه‌ریزی کرده و از این مســـیر، بخش عمده خانه‌اولی‌ها و به‌خصوص زوج‌های جوان، اقشار کم‌درآمد و متقاضیان خودمالکی خانه‌دار خواهند شد. البته یکی از چالش‌های اجرای این نهضت، تأمین مالی از طریق تسهیلات بانکی بود که هم به‌واسطه عدم‌همکاری برخی بانک‌ها و هم به‌دلیل افزایش هزینه‌های ساخت یا رشد تورم، وزارت راه و شهرسازی و بانک مسکن به‌دنبال استفاده از راهکارهای متنوع تأمین مالی این نهضت هستند. در هفته گذشـــته، محمد مخبر، معاون اول رئیس‌جمهوری در نشست بررسی تحولات بازار مسکن برای رفع مشکلات اجرایی و رصد و پیگیری پرداخت تسهیلات مسکن، به وزرای راه و شهرسازی و اقتصاد و همچنین متولیان سازمان برنامه‌وبودجه و بانک مرکزی دســـتور داد تا با تشکیل کمیته اجرایی، آخرین وضعیت پرداخت تسهیلات بانکی به نهضت ملی مسکن و میزان تحقق آن را پایش و به‌صورت هفتگی ارائه کنند.

خرید
فروش
رهن
اجاره
امتیاز معتبر تعاونی ها

### خانه‌دارشدن تدریجی با مسکن متری

به‌واسطه فاصله نجومی قیمت مسکن با درآمد خانوار و رشد پیوسته تورم در بازار املاک و مستغلات، عملاً خانه‌دارشدن از طریق پس‌انداز، اگر غیرممکن نباشـــد، بســـیار سخت و طاقت‌فرساست؛ چراکه رشد قیمت مسکن به‌مراتب از رشد پس‌انداز خانوارها بیشتر است و به‌مرور زمان، فاصله خانوار با آرزوی خانه‌دارشدن بیشتر خواهد شـــد. یکی از راهکارهای مطرح‌شـــده برای اصلاح این وضعیت، فراهم‌سازی خرید متری مسکن برای خانوارهاســـت که می‌تواند قدرت خرید پس‌اندازها را در بازار مسکن حفظ کند. بعد از چندین سال، تئوری احداث مسکن متری در دولت سیزدهم و توسط شهرداری تهران به حقیقت می‌پیوندد. به‌گفته علیرضا زاکانی، شهردار تهران، طرح مسکن متری با هدف جذب نقدینگی برای رونق صنعت ساخت و حفظ سرمایه شهروندان راه‌اندازی خواهد شد.

### بازنگری مبلغ و نرخ سود وام مسکن

نرخ بهره بانکی در بهمن‌ماه سال قبل از سوی شورای پول و اعتبار افزایش پیدا کرد و به‌تبع این اتفاق نرخ سود تسهیلات مشارکتی بانک‌ها نیز از ۱۸درصد که شامل حال نهضت ملی مسکن نیز می‌شد، به ۲۳درصد رسید. از سوی دیگر به‌واسطه جهش‌های متوالی قیمت مسکن در سال‌های اخیر، قدرت اثرگذاری تسهیلات مسکن در اغلب مناطق شهری تناسبی با ارزش مسکن ندارد و قادر به گره‌گشایی از کار خریداران مصرفی مسکن نیست؛ بر همین اساس در نشست اخیر بررسی تحولات بازار مسکن، معاون اول رئیس‌جمهوری دستور داد بازنگری در میزان و نرخ سود تسهیلات مسکن به‌فوریت پیشـــنهادهای عملیاتی با هماهنگی بانک مرکزی، وزارت اقتصاد، سازمان برنامه‌وبودجه و صندوق توسعه ملی جمع‌بندی شده و جهت تصویب نهایی به شورای پول و اعتبار ارائه شود.

### انتظام‌بخشی با کد رهگیری رایگان

یکی از ابزارهایی که از سال گذشته از سوی وزارت راه و شهرسازی در بسته ساماندهی بازار مسکن گنجانده شد، انتقال سامانه کد رهگیری از زیرمجموعه وزارت صنعت به وزارت راه و مهیاکردن دسترسی عامه مردم برای استفاده از خدمات این سامانه به‌صورت رایگان بود. این تکلیف قانونی در ماده ۱۸قانون جهش تولید مســـکن و با هدف رصد و نظارت بر بازار مسکن، برای وزارت راه و شهرسازی تعیین شده و در هفته گذشته تحت عنوان «سامانه معاملات املاک و مستغلات کشور و ثبت قرارداد» به‌عنوان زیرمجموعه سامانه ملی املاک و اسکان به نشانی https://srem.sedrehgroup.ir رونمایی شد. این سامانه به‌صورت آزمایشی برای ثبت قراردادهای اجاره استان یزد فعال شده و قرار اســـت به‌زودی به‌صورت ملی و برای ثبـــت همه معاملات حوزه املاک و مســـتغلات مورداستفاده قرار گیرد.

### ساماندهی حق‌الزحمه مشاوران املاک

در بسته وزارت راه و شهرسازی که در سال گذشته به تصویب دولت نیز رسید، مقرر شـــد ضمن انتقال ســـامانه کد رهگیری به این وزارتخانه، ساماندهی مشـــاوران املاک با صدور کارت فعالیت و اصلاح فرمول محاسبه حق‌الزحمه آنها نیز در دستور کار قرار گیرد. با نهایی‌شدن این اصلاحات، حق‌الزحمه بنگاه‌های مشاور املاک که در شرایط فعلی یکی از متهمان قیمت‌سازی در بازار هستند، تغییر پیدا کرده و به‌جای درصدی از ارزش معامله یا مبلغ رهن و اجاره به مبلغی ثابت به‌اضافه درصدی از ارزش معامله طبق تقویم املاک تغییر می کند. با این اتفاق، عملاً ارتباط سود و زیان مشاوران املاک از افزایش یا کاهش قیمت معامله قطع می‌شود و امکان تبانی در این صنف برای قیمت‌سازی مرتفع خواهد شد. گام نخست اجرای این سیاست با الزامی و رایگان شدن کد رهگیری معاملات املاک برداشته شده و با انتشار قیمت‌های مبنای معاملات مسکن، کاملاً اجرا خواهد شد.

### مالیات بر معاملات دلالی مسکن

قیام علیه معاملات دلالی و کوتاه‌مدت مسکن، یک اقدام دیگر در مسیر کنترل بازار مسکن و اجاره است که به‌تازگی در دستور کار دولت قرار گرفته و وزارت راه و شهرسازی نیز در اسرع‌وقت لایحه مرتبط با آن را برای ارائه به مجلس تدوین کرده است. هدف از این سیاست، جلوگیری و کنترل سوداگری در بخش مسکن است و براساس آن مقرر شده از ســـود اتفاقی معاملات مســـکن که در بازه زمانی یک تا ۵ســـال انجام می‌شود، مالیات قابل‌توجه اخذ شود. متولیان امر امیدوارند تبدیل این لایحه به قانون و اجرای آن تا پیش از تابستان عملی شود. از یکی، دوماه دیگر، اگر لایحه دولت برای دریافت مالیات از معاملات مکرر مسکن به تصویب مجلس برسد، سود ناشی از این معاملات به‌صورت پلکانی مشمول مالیات می‌شود و سوداگران کوتاه‌مدت مســـکن باید تا ۶۰درصد سود خود را به‌عنوان مالیات بپردازند.

### مالیات بر خانه‌های خالی

تیرماه ۱۳۹۴بود که مجلس در جریان تصویب اصلاح قانون مالیات‌های مســـتقیم، خانه‌های خالی را مشمول پرداخت مالیات کرد و وزارت راه و شهرسازی مکلف شد سامانه ملی املاک و اسکان را برای شناسایی این خانه‌ها راه‌اندازی کند. این ماجرا تا سال ۱۳۹۹به طول انجامید و عملاً در سال ۱۴۰۰مقدمات محاسبه و وصول مالیات از خانه‌ها فراهم آمد. هرچند در این سال کارنامه وصول مالیات از خانه‌های خالی قابل دفاع نبود و به‌واسطه نقص در اطلاعات حوزه مسکن، عملاً سازمان امور مالیاتی نتوانست مالیات مقرر در قانون بودجه را وصول کند. حالا اما درنتیجه اقدامات راه‌اندازی سامانه جدید کد رهگیری شده، می‌توان امیدوار بود که خانه‌های خالی با قاطعیت شناخته شـــده و با ابزار مالیاتی به بازار روانه شوند.

### وام ودیعه مسکن برای مستأجران

پرداخت وام ودیعه مسکن از سال ۱۳۹۹ و در دوره شیوع کرونا در دســـتور کار دولت قرار گرفـــت و ســـال‌های ۱۴۰۰ و ۱۴۰۱ نیـــز پرداخت شـــد. از قرار معلوم، این سنت در سال‌جاری نیز ادامه خواهد داشت و طبق دستور رئیس‌جمهوری، رقم آن برای واجدان شرایط افزایش خواهد یافت. احمد دنیامالی، عضو کمیسیون عمران مجلس از دستور رئیس‌جمهوری برای افزایش وام مســـتأجران خبر داده و گفته است: در جلسه اخیر شورای‌عالی مسکن که با حضور رئیس‌جمهوری برگزار شد، وزیر راه و شهرسازی اقداماتی را در قالب بسته حمایت از مستأجران مطرح کـــرد و با توجه به دســـتور رئیس‌جمهـــوری حمایت از مستأجران از طریق سرعت بخشیدن به ارائه تسهیلات و افزایش سقف آن برای مستأجران و تدوین بسته حمایتی از مستأجران در دستور کار شورای‌عالی مسکن قرار دارد.

نگاه

## افزایش شدید نسبت قیمت به اجاره

آمارها نشان می‌دهد نسبت قیمت به اجاره مسکن در ایران در سطوح بالاتری از میانگین تاریخی خود قرار گرفته است اما مقایسه این نسبت با سایر کشورهای جهان نشان می‌دهد که این نسبت فاصله معناداری با اغلب کشورهای جهان دارد و به خوبی آشکار است که قیمت مسکن و به تناسب آن میزان اجاره به شکل افراطی در طول چند سال گذشته افزایش یافته که عامل آن افزایش قیمت مسکن تحت‌تأثیر نرخ تورم است. به گزارش همشهری، نسبت قیمت به اجاره یا همان نسبت پی به آر(P/R) یک شاخص جهانی است که به‌عنوان دماسنج بازار مسکن شناخته می‌شـــود و در عین حال با محاسبه آن می‌توان به وضعیت بازار مســـکن، نرخ اجاره و قیمت مسکن پی برد. این نسبت با محاســـبه میانگین قیمت هر مترمربع آپارتمان مســـکونی به میانگین اجاره ماهانـــه هر مترمربع آپارتمان به‌دست می‌آید که مقدار آن نشان می‌دهد آیا قیمت مسکن دچار افزایش افراطی شده و باید منتظر تخلیه حباب بود یا نســـبت اجاره‌خانه با قیمت خانه تناسب ندارد و باید منتظر افزایش قیمت اجاره‌خانه بود. در واقع این نسبت نشان می‌دهد که نرخ بازگشت ســـرمایه با خرید یک خانه چقدر است. به بیان ساده‌تر این نرخ بیانگر آن است که مالک خانه در ازای دریافت چه مبلغی کل سرمایه یا هزینه‌ای که بابت خرید مسکن صرف کرده اســـت باز خواهد گشت. به‌طور مثال اگر شما یک خانه یک‌میلیارد تومانی بخرید و سالانه ۱۰۰میلیون تومان بابت اجاره‌خانه از مستأجر دریافت کنید به‌معنای آن است که شما قادرید ظرف ۱۰ســـال اصل مبلغی را که برای خرید خانه هزینه کرده‌اید با دریافت اجاره دریافت کنید. اما اگر میزان اجاره‌بهای شما به نصف یعنی ۵۰میلیون تومان در سال کاهش یابد یعنی اینکه شـــما باید برای بازگشت اصل پول‌تان با فرض ثابت ماندن قیمت‌ها ۲۰سال منتظر بمانید.

ایران

## نسبت قیمت به اجاره در ایران

آمارها نشـــان می‌دهد نرخ قیمت به اجاره در ایران به‌صورت تاریخی تا اواخر ســـال ۱۳۹۶ حدود ۱۴ تا ۱۵مرتبه بوده است در حالی که این نسبت از ســـال ۱۳۹۷ و به دنبال افزایش نرخ تورم و ســـپس قیمت مســـکن به‌شدت افزایش یافته و هر ســـال نیز در حال افزایش است.

نســـبت قیمت به اجاره مســـکن در ایران در سال ۱۳۹۲ که قیمت مسکن دچار جهش شد و حباب حداکثری پیدا کرد، به عدد ۱۸ رسید. بعد از آن تحت‌تأثیر شروع فرایند تخلیه حباب مسکن و رکود معاملاتی، شیب منفی تغییرات نسبت قیمت اجاره آغاز شد؛ به‌طوری که در سال ۹۳، این نسبت به ۱۶٫۷ و در سال‌های ۹۴ و ۹۵ نیز به سطح ۱۵مرتبه نزول کرد. تا قبل از شروع افزایش محسوس و قابل‌توجه قیمت مسکن در اواخر پاییز سال ۹۶، نسبت قیمت به اجاره در بازار مسکن شـــهر تهران در این محدوده قرار داشـــت اما از سال ۱۳۹۷ شیب رشد قیمت مســـکن منجر به رشد این نسبت شـــد و اگرچه اجاره‌ها به شکل سرسام آوری افزایش یافته اما همچنان این نســـبت فاصله معناداری با دوره‌های تاریخی خود دارد.

تازه‌ترین اطلاعات نشـــان می‌دهـــد در حال حاضر نســـبت قیمت به اجاره در ایران به‌طور میانگین به ۳۷ رســـیده که به‌نظر می‌رســـد بالاترین نسبت در تاریخ بازار مسکن است.

مقایسه

## مقایسه با جهان

نکته قابل توجه این اســـت که حتی با وجـــود افزایش این نسبت در طول چند ســـال گذشـــته، اما باز هم این نسبت یکی از پایین‌ترین اعداد در میان کشـــورهای جهان است. این نسبت حتی در میان کشـــورهای توسعه‌یافته و در حال توســـعه کمترین میزان است و نشـــان می‌دهد که میزان اجاره‌بها در ایران در تناســـب با قیمت خانه بسیار بالاست. مطابق این اطلاعات بعد از ایران کشـــور فنلاند پایین‌ترین نســـبت قیمت به اجاره را دارد و مالک خانه ۹۷ســـال باید منتظر بماند تا از طریق اجاره خانه، کل هزینه خرید خانه را تامین کند. در بسیاری از کشورهای توسعه‌یافته و در حال توسعه این نســـبت بالاتر از ۱۰۰ است و حتی این نسبت به ۱۶۰ تا ۱۸۰سال می‌رسد. همین موضوع منجر شده است که ســـرمایه‌گذاری به‌منظور دریافـــت اجاره‌بها در بخش مسکن در این کشـــورها چندان صرفه نداشته باشد و تقاضا را برای معاملات مسکن و حتی سفته‌بازی کاهش دهد. در شرایطی که نســـبت قیمت به اجاره مسکن فاصله زیادی با میانگین تاریخی خود یعنی ۱۵مرتبه گرفته است، احتمال وقوع ۲حالت در آینده تقویت شده است تا این نسبت دوباره به میانگین تاریخی خود بازگردد. حالت اول کاهش قیمت مسکن و حالت دوم افزایش اجاره است. در چنین شرایطی با توجه به نرخ تورم و چشم‌اندازهای تورمی کارشناسان اعتقاد دارند که احتمالا در ماه‌های آینده حالت دوم اتفاق خواهد افتاد؛ به‌معنای اینکه قیمت اجاره خانه باز هم افزایش خواهد یافت. اســـتدلال تحلیلگران این است که هم نرخ تورم روند فزاینده‌ای دارد و هم چشم‌اندازهای تورمی رو به رشد است و در چنین شرایطی نمی‌توان انتظار داشت که قیمت مسکن کاهش یابد تا نســـبت قیمت به اجاره کم شـــود و به سمت اعداد تاریخی خود بازگردد. این موضوع زنگ خطر را برای اجاره‌نشین‌ها به صدا در آورده است.