



عکس: اکوایران

مجید گودرزی کارشناس مسکن در گفت‌وگو با «ایران اقتصادی» مطرح کرد

دولت روحانی بیشترین ترک فعل را در حوزه مسکن داشت

گفت‌وگو

مسکن مواجه بود. از سوی دیگر دولت سیزدهم در ابتدای فعالیت خود با کارشکنی از طرف افراد وابسته به دولت قبل مواجه بود اما با وجود تمام این موانع و مشکلات، دولت سیزدهم برای تمام این مشکلات و برطرف کردن آنها و ایجاد آرامش و رفاه برای مردم در این مدت تمام دو سال همت خود را گذاشته که به موفقیت‌های بسیار دست پیدا کرده است.

● یکی از راهکارهای دولت در این رابطه وضع مالیات بر خانه‌های خالی و لوکس بوده، وضع کردن چنین مالیات‌هایی را چقدر مؤثر می‌دانید؟

قوانینی مثل مالیات بر خانه‌های خالی و خانه‌های لوکس نشان داد که به دلیل کارشناسی نبودن این قوانین و نیز نداشتن ضمانت اجرایی از سوی مجلس، امکان کنترل بازار مسکن با این قوانین وجود ندارد، در واقع می‌توان گفت که هزینه تصویب این قوانین از عایدی دولت از این قوانین بیشتر بود.

به عقیده بنده، دولت و مجلس باید فکری اساسی برای مالیات بر املاک داشته باشند تا هم بتوان این بازار سرکش را مهار کنند و هم بخش مهمی از درآمدهای دولت از مالیات بر املاک محقق شود. از سوی دیگر، دولت نمی‌تواند بدون ورود به بخش قیمت‌گذاری منطقه‌ای مسکن، میزان مالیات را تعیین و اخذ کند. این را نباید فراموش کرد که به علت باز بودن دست مالکان برای قیمت‌گذاری، هر مالیاتی، به قیمت ملک با چندین برابر، افزوده می‌شود و بیشتر بهانه‌های خوبی هستند، نه ابزارهای کنترلی مفید. همچنین مصوبات مجلس در این حوزه ضمانت اجرایی زیادی نداشته یا کار کارشناسی ندارد که همین مسئله سبب می‌شود عایدی دولت از اجرای قوانینی مانند مالیات بر خانه‌های خالی حتی

به اندازه هزینه تصویب آن نباشد. البته امروز این روند نسبت به قبل در مسیر بهتری افتاده و با طراحی و راه‌اندازی سامانه‌هایی مانند املاک و اسکان توسط دولت برای شناسایی و در نهایت دریافت مالیات از بخش مسکن، یک قدم رو به جلو برداشتم؛ اما با وجود اینکه قدم‌های خوبی هستند، کافی نیستند.

در بیش از ۱۱۶ سال گذشته که از تشکیل اولین مجلس شورای ملی می‌گذرد، ما حتی یک بند قانونی در خصوص ساماندهی قیمت‌گذاری در بازار مسکن نداریم. کاملاً رها و بی‌قانون با عرف غلط، استعماری و استثمارری، می‌توان گفت که مشاوران املاک از مجلس در خصوص قیمت‌گذاری مسکن، نقش بیشتری دارند.

● یکی از مشکلات در این بخش، آگهی‌ها هستند. به نظر شما چگونه می‌توان این حوزه را نیز مهار کرد؟

شناسنامه‌دار کردن آگهی‌ها یکی از مهم‌ترین راهکارها است، چرا که این اقدام موجب مهار قیمت‌سازی‌های کاذب می‌شود، زیرا زمانی که مشخص شود آگهی منتشر شده مربوط به چه کسی یا دستگاہی است و دارای کد رهگیری باشد و قیمتی که در آگهی درج شده مبنای اخذ مالیات شود، در این صورت اقدام به درج قیمت‌های درست با توجه به بار مالی که برای آنها خواهد داشت خواهند کرد. در واقع، آگهی‌های شناسنامه‌دار شده بهترین نوع خود اظهاری مالیاتی هستند که دولت اقدامات خوبی برای مهار هرج و مرج گسترده در آگهی‌های مسکن، انجام داده و پلتفرم‌ها را مجبور به انتشار آگهی‌های واقعی کرده است. از سوی دیگر آگهی‌های کاذب مصداق واقعی «نشر اکاذیب» و «تشویش اذهان عمومی» است.

● آیا اقدامات دولت برای ساماندهی آگهی‌های هادر حوزه مسکن را مثبت می‌بینید؟

تلاش دولت برای ساماندهی آگهی‌های مسکن ستودنی است، بسیاری از این آگهی‌های اصلاً وجود خارجی ندارند و آگهی‌دهنده ممکن است حتی یک متر ملک مسکونی هم نداشته باشد، در این بین بدون شک اکثریت قریب به اتفاق این آگهی‌ها برای ایجاد سونامی در بازار مسکن منتشر می‌شوند.

از سوی دیگر، افزایش یک میلیارد درصدی قیمت در این آگهی‌ها هم، منع قانونی ندارد! و این نشان‌دهنده کم‌کاری مفرط قانونگذاران در بخش نظارت و کنترل بازار مسکن است. این در حالی است که اکثر کالاها و خدمات هم قیمت دارند و هم تعزیر، اما مسکن به علت نفوذ و نه دشواری قیمت‌گذاری، فاقد ابزارهای قانونی برای قیمت‌گذاری به‌عنوان یک نیاز ضروری جامعه است.

امروز شاهد هستیم که به ازای هر معامله در منطقه یک تهران ۱۱۲ آگهی منتشر می‌شود که تمام آنها بدون استثنا برای بالا بردن و افزایش قیمت مسکن است، این در حالی است که حتی اگر فروشنده‌ای، قیمت ملک را در آگهی خود ۱۰۰ درصد بالا ببرد هیچ کسی نیست که بگوید گرانفروشی شد.

● همکاری بانک‌ها با طرح تولید در حوزه ساخت‌ایماناسب بوده‌است؟ دولت تلاش زیادی برای تولید مسکن کرد اما عدم همکاری بانک‌ها از ابتدا هم قابل پیش‌بینی بود، چرا که جهش‌های بیش از صد درصدی قیمت مسکن، مانع عرضه وام و تسهیلات با نرخ حتی ۲۳ می‌شود.

همچنین نگاه‌داری و دپو گسترده سرمایه بانک‌ها در مسکن یک چالش برای اعمال نفوذ دولت و مجلس برای ساماندهی این بازار است. از سوی دیگر، بخش زیادی از معاملات صوری در مسکن توسط افراد حقوقی مانند بانک‌ها انجام می‌شود و شاهد بودیم که بارها و بارها برای ایجاد سونامی قیمت، یک سری معاملات با قیمت بسیار بالا را انجام دادند و آگهی‌هایی نیز در این رابطه منتشر می‌کردند.

اما اقدامات دولت موجب شده با وجود تمام این مشکلات، امروز شاهد نزولی شدن قیمت مسکن باشیم که این روند، سرمایه‌گذاری در مسکن سرمایه‌ای را از طرف بانک‌ها و سوداگران غیر اقتصادی کرده است. این را نیز نباید فراموش کرد که بخش بزرگی از تورم در مسکن، تورم انتظاری است و با نزولی شدن

قیمت‌ها، فروشندگان زیاد و خریداران کم شده‌اند.

مسکن بیشترین تأثیر را در بالا بردن تورم عمومی کشور دارد، چون علاوه بر تأثیر مستقیم در تورم عمومی، بر قیمت تمام شده تمام کالاها و خدمات دیگر هم در یک اقتصاد نقش دارد.

● کمیته‌های کشور در حوزه مسکن چیست؟

ما هیچ کمیته‌ای در بخش مسکن نداریم و تمام کمیته‌ها عمدی و ناشی از برخی سیاست‌گذاری‌های غلط گذشته بوده است، می‌توان گفت که دولت روحانی بیشترین ترک فعل را در حوزه مسکن داشته اما دولت سیزدهم برای جبران این کاستی‌ها و ساماندهی بازار مسکن به صورت جدی پای کار آمده و در این راه مصمم است.

در واقع دولت با برگزاری منظم جلسات شورای عالی مسکن با حضور رئیس‌جمهور، نشان داد عزم جزیی برای مقابله با بحران ملی مسکن دارد. در کنار برگزاری جلسات شورای عالی مسکن که در این دولت در حال برگزاری است، دیگر اقدامات مانند نهضت ملی، طرح‌های مالیاتی و مقابله با سوداگران، نشان از اقدامات و عزم جدی دولت سیزدهم برای به آرامش رساندن حوزه مسکن است.

● آیا نیازی به حضور سرمایه‌گذاران به خصوص سرمایه‌گذاران خارجی در حوزه مسکن می‌بینید؟

بله و به نظر بنده دولت باید ورود سرمایه‌گذاران خارجی را به بازار مسکن ایران هم برای ایجاد رقابت و هم ورود تکنولوژی‌های جدید تسهیل کند.

● چه راهکاری برای ساماندهی بازار مسکن دارید؟

ساماندهی بازار مسکن از ساخت چهار میلیون واحد مسکونی هم مفیدتر است، ما اکنون با حبس بیش از ۴۰ درصد سرمایه‌های کشور در بخش مسکن مواجه هستیم که اگر در مسیر سرمایه‌گذاری درست قرار گیرد، بحران مسکن براحتی با این حجم بزرگ سرمایه قابل حل است.

● خود اظهاری از سوی مالکان را آیا روشی مناسب برای ساماندهی بازار مسکن می‌دانید؟

بله در واقع خود اظهاری بهترین مبنای برای مهار قیمت مسکن است چرا که در این صورت دیگر افراد جرأت درج قیمت‌های نجومی را نداشته تا بازار مسکن را بهم بریزند، این مسأله سبب می‌شود بازار کنترل شده و قیمت‌هایی ارائه شده با توجه به اینکه خود اظهاری مبنای دریافت مالیات می‌شود، واقعی‌تر شود. همچنین وصل کردن آگهی‌های حوزه مسکن به سازمان امور مالیاتی یکی از راه‌های متوقف کردن نابسامانی و هجمه‌ها در بازار مسکن است.

از سوی دیگر بارها از نمایندگان در مجلس شورای اسلامی درخواست داریم که طرح بهای تمام شده قیمت مسکن را کلید بزنند؛ چرا که در ۱۱۶ سال گذشته حتی یک بند قانونی برای ساماندهی بحث قیمت مسکن نداشتیم، کما اینکه در تمام کشورهای دنیا بازار مسکن به صورت مستقیم یا غیرمستقیم در حال کنترل است. تغییر رویکرد در سطح بین‌المللی و قطع امید از کشورهای غربی به عنوان نخستین برنامه دولت بود که در اجرای آن موفق ظاهر شد و در کنار آن بهبود و توسعه ارتباط با کشورهای همسایه، مهار رشد نقدینگی، تسویه کردن بدهی‌های بانکی باقیمانده از دولت قبل، احیای واحدهای تولیدی تعطیل و نیمه‌تعطیل، آزادسازی سواحل و رودخانه‌ها، تولید مسکن و افزایش مبلغ یارانه‌ها که سال‌ها بدون تغییر مانده بود را از دیگر موفقیت‌های دولت کنونی می‌توان عنوان کرد.

بر همین اساس می‌توان گفت که امروز دولت در حال باز کردن تمام گره‌ها است و در مسیر شکوفایی و رشد قرار گرفته است.

اقدامات دولت موجب شده با وجود تمام این مشکلات، امروز شاهد نزولی شدن قیمت مسکن باشیم که این روند، سرمایه‌گذاری در مسکن سرمایه‌ای را از طرف بانک‌ها و سوداگران غیر اقتصادی کرده است



تأثیرگذاری مالیات بر معاملات مسکن را که دولت سیزدهم به صورت جدی به دنبال اجرائی کردن آن است در بازار مسکن چگونه می‌دانید؟

مالیات بر معاملات مکرر مسکن یک مطالبه عمومی است و جلوی سوداگری را در بخش مسکن می‌گیرد، به عنوان مثال اکنون در آلمان خانه‌های شخصی برای معاف شدن از مالیات بر مسکن سرمایه‌ای باید حداقل ۱۰ سال فروخته شوند، اما در ایران فقر قانونی بخش بزرگی از مشکلات مسکن را رقم زده است. از سوی دیگر، قیمت‌گذاری رها شده و غیر معمول باعث قفل شدن بازار مسکن شده و حتی خود صنعت ساختمان هم با بحران مواجه شده اما بازار مسکن ایران از وحشی‌ترین نوع لیبرالیسم و بازار آزاد برخوردار است، این در حالی است که حتی اقتصادهایی با بازار آزاد هم نیازهای ضروری و کم‌کشش را مدیریت و قانونمند می‌کنند.



برش