

دولت خانه‌های خالی را اجاره می‌دهد

بازار اجاره‌بها زیر ذره بین دولت قرار می‌گیرد.



بازار اجاره‌بها زیر ذره بین دولت قرار می‌گیرد.

به گفته مسئولان وزارت مسکن و شهرسازی قرار است کمیته ویژه‌ای نسبت به شناسایی خانه‌های خالی از سکنه اقدام کرده و آنها را در اختیار اجاره‌نشین‌ها قرار دهد. معاون وزیر مسکن با اعلام جزئیات بسته اجاره‌بهای مسکن که احتمالا از اواخر خردادماه اجرایی خواهد شد، گفت: کمیته ویژه‌ای مامور شناسایی خانه‌های خالی از سکنه شده تا این خانه‌ها در اختیار مستاجران قرار گیرد. ابوالفضل صومعلو افزود: کمیته فنی متشکل از کارشناسان دارایی، مسکن و دادگستری روی این موضوع کار می‌کنند. معاون وزارت مسکن اظهار داشت: خانه‌های خالی می‌تواند در اختیار مستاجران قرار گیرد که این موضوع بر کاهش قیمت اجاره‌بها مؤثر خواهد بود.

وی در گفت‌وگو با همشهری در پاسخ به این پرسش که آیا سیاست رسمی دولت، عرضه واحدهای خالی از سکنه به بازار اجاره بهاست؟ اظهار کرد: این پیشنهاد مطرح است ولی هنوز به نتیجه رسمی نرسیده‌ایم. ابوالفضل صومعلو تاکید کرد: آنچه تاکنون قطعی است تشکیل کمیته ویژه‌ای برای شناسایی واحدهای خالی از سکنه است اما برای یافتن راهی جهت عرضه این واحدها به بازار اجاره بها باید یک راهکار حقوقی پیدا کنیم که الان این پیشنهاد در دست بررسی است.

او در پاسخ به سؤال دیگر همشهری که در صورت تایید این پیشنهاد، تمامی خانه‌های خالی به بازار عرضه می‌شود یا اینکه شرایط خاصی برای عرضه این واحدها در نظر گرفته خواهد شد؟ گفت: البته هنوز دولت و وزارت مسکن درباره این مسئله تصمیم قطعی نگرفته است اما در صورتی که به جمع بندی برسیم، واحدهای مسکونی که به صورت متراکم خالی از سکنه باشد، به بازار اجاره بها عرضه می‌شود مثلا کسانی که بیش از 3 واحد مسکونی خالی را بلااستفاده نگه داشته‌اند، ملزم به عرضه این واحدها می‌شوند. او افزود: اینکه دولت مصمم به اجاره دادن واحدهای مسکونی خالی است، چنین چیزی صحت ندارد و همه آنچه گفته شده بیشتر پیشنهادی است که از سوی رئیس اتحادیه مشاوران املاک کشور در گفت‌وگو با یکی از روزنامه‌ها مطرح شده و هنوز بسته پیشنهادی دولت نهایی نشده است.

به گزارش همشهری، این طرح از مدت‌ها پیش مطرح بوده، اما تا کنون اجرایی نشده است. رسول خادم رئیس کمیسیون برنامه و بودجه شورای شهر تهران بحث شناسایی خانه‌های خالی را یک مسئله قدیمی عنوان و تصریح کرد: قبلا شورای شهر مصوبه‌ای برای شناسایی واحدهای مسکونی خالی از سکنه داشته است و وزارت مسکن هم این موضوع را پیگیری می‌کند. خادم در پاسخ به این سؤال همشهری که آیا امکان شناسایی خانه‌های خالی و عرضه آن به بازار اجاره‌بها وجود دارد یا خیر؟ گفت: حتما باید این اقدام صورت گیرد اما استفاده بهینه از فضای مسکونی شهرها به ویژه شهر تهران یک بخش از نیاز بازار مسکن و اجاره‌بها را با توجه به نیاز جمعیتی شهرها پوشش می‌دهد و درصد محدودی از نیازها را تامین خواهد کرد و جهت‌گیری اصلی باید معطوف به تولید و عرضه مسکن با قیمت تمام‌شده مناسب باشد و در کنار این سیاست راهبردی، راهکارهای کنترلی هم به اجرا گذاشته شود.

عضو شورای شهر تهران با اشاره به تجربه موفق کشورهای توسعه یافته در عرضه واحدهای مسکونی خالی از سکنه به بازار اجاره‌بها تصریح کرد: استاندارد جهانی خانه‌های خالی 4 درصد است که در ایران این میزان حدود 6 تا 7 درصد برآورد می‌شود و در بهترین شرایط در تهران حدود 180 هزار واحد مسکونی خالی از سکنه داریم درحالی‌که نیاز شهر تهران خیلی بیش از اینهاست که بتواند هم نیاز انباشته را پوشش دهد و هم پاسخگوی نیازهای جدید باشد. وی با اشاره به اینکه پراکندگی خانه‌های خالی در سطح شهر تهران رابطه مستقیمی با تقاضای موجود از حیث پراکندگی جغرافیایی ندارد گفت: سیاست عرضه خانه‌های خالی به بازار اجاره‌بها ضرورتا متناسب با نیاز اقشار پایین جامعه نخواهد بود اما بر نیاز اقشار متوسط و بالای جامعه تاثیر می‌گذارد و در نهایت تاثیر محدودی بر بازار اجاره‌بها خواهد داشت.

شناسایی خانه‌های خالی

رئیس اتحادیه مشاوران املاک کشور هم در گفت‌وگو با همشهری با بیان اینکه هم‌اکنون در هر یک از مناطق تهران حدود 20 همیار مسکن فعالیت می‌کنند، اظهار داشت: این همیاران به طور مستمر تمام اطلاعات املاک مناطق مربوطه را اعلام می‌کنند. مصطفی قلی خسروی با اشاره به ساماندهی همیاران مسکن توسط وزارت مسکن و شهرسازی، خاطرنشان کرد: با همکاری این همیاران که تعداد

آنها در تهران حدود 415 نفر است، کار شناسایی واحدهای مسکونی خالی به هیچ وجه سخت نیست.

وی تصریح کرد: برای اعلام تعداد و موقعیت مکانی واحدهای خالی تنها منتظر دستور دولت هستیم. به گفته خسروی، در حال حاضر کمیته‌ای مشغول بررسی راهکارهای شناسایی و اعلام تعداد واحدهای مسکونی خالی است که به‌نظر می‌رسد یکی از بهترین گزینه‌ها استفاده از پتانسیل همیاران مسکن باشد. رئیس اتحادیه مشاوران املاک کشور با اشاره به برنامه‌های دولت به‌منظور کنترل و کاهش نرخ اجاره‌بها، خاطرنشان کرد: قطعاً شناسایی و اعلام واحدهای مسکونی خالی می‌تواند عامل مؤثری در جهت نیل به اهداف دولت در این زمینه باشد اما این کار زمانی به نتیجه قطعی خواهد رسید که در کنار سایر اقدامات و برنامه‌های کنترلی دولت به اجرا گذاشته شود.

برنامه‌های دیگر دولت

به گزارش مهر، معاون وزیر مسکن در توضیح برنامه‌های دیگر دولت برای بازار اجاره مسکن با بیان اینکه سیاست کلی وزارت مسکن عرضه بیشتر واحدهای مسکن مهر است، گفت: ارائه تسهیلات به واحدهای نیمه تمام در قالب مسکن مهر هم از دیگر مفاد بسته اجاره‌بهاست که فروش یا اجاره این واحدها تاثیر زیادی بر اجاره‌بها دارد. این گزارش می‌افزاید: برنامه حمایت از اجاره‌نشین‌ها که از نیمه سال گذشته در قالب تهیه بسته ساماندهی بازار اجاره در دستور کار دولت قرار گرفت، با انجام یکسری اصلاحات روی پیش‌نویس آن، تقریباً نهایی شده است و ماموریت‌های جدیدی به وزارت بازرگانی، سازمان امور مالیاتی و وزارت مسکن داده شده تا اقداماتی را برای تسهیل شرایط تعدیل اجاره‌بها انجام دهند.

بر این اساس، مشاوران املاک باید قراردادهای اجاره را به‌صورت دوساله یا بیشتر تنظیم کنند و تمام قراردادهای اجاره را همچون مبیعه‌نامه در سامانه رهگیری معاملات املاک ثبت کنند و لیست مالکانی که اجاره‌بها را به‌صورت نرخ‌های پیش‌تاز (نرخ بالاتر از عرف منطقه یا نرخ پایین‌تر از عرف منطقه) تنظیم می‌کنند، برای تشویق یا استفاده از ابزارهای تنبیهی به مسئولان اعلام کنند. این گزارش می‌افزاید: در صورت اجرایی شدن بسته حمایت از اجاره‌نشین‌ها قرار است با انجام اصلاحاتی، ضمن حذف معافیت عمومی مالیاتی برای واحدهای اجاره‌ای، اعمال چنین معافیت‌هایی را فقط به‌عنوان یک ابزار تشویقی آن هم برای مالکانی در نظر گرفت که در کنترل اجاره‌بها مشارکت می‌کنند.

براساس این بسته حمایتی شرط معافیت مالیاتی مالکان واحدهای مسکونی اجاره‌ای از مالیات 15 درصدی، انعقاد قراردادهای بیش از یک‌سال و اعمال افزایش سالانه اجاره متناسب با تورم اعلامی از سوی بانک مرکزی است و مالکانی که قراردادهای اجاره قبلی را متناسب با نرخ تورم تمدید کنند، نیز از این معافیت بهره‌مند خواهند شد. خبر دیگر اینکه وزارت مسکن و شهرسازی درصدد است تا تیرماه امسال بیش از 42 هزار واحد مسکونی مهر در تهران و اطراف تهران به بهره‌برداری برسد. همچنین چنانچه صاحبخانه‌های مسکن مهر علاقه‌ای به سکونت در این واحدها نداشته باشند، به جای خالی گذاشتن این واحدها می‌توانند آن را با وام ودیعه به مستاجران اجاره دهند.

5 برنامه دولت برای کنترل بازار اجاره‌بها

1. عرضه مسکن مهر فاقد سکنه به بازار اجاره‌بها
2. عرضه واحدهای مسکونی خالی از سکنه به بازار اجاره‌بها
3. معافیت مالیاتی برای اجاره دهندگان و تنبیه خاطیان احتمالی
4. طولانی‌تر شدن زمان اجاره مسکن از یک‌سال به 2 سال یا بیشتر
5. الزام مشاوران املاک به ثبت رسمی قراردادهای اجاره در سامانه رهگیری معاملات مسکن