



## اِهْن و تَلَبِّ مجلسی‌ها برای مسکن!

بررسی عملکرد نمایندگان مجلس یازدهم در زمینه مسکن و قانون مالیات بر خانه‌های خالی

● رقیه خادم‌نیا - سردبیر سابق نشریه بی تعارف

وعده و وعید مسئولین پر است. عمل به وعده‌ها احتیاج مردم است نه صرفاً علم به نیازهای آنها.

برآنیم جوجه‌های مجلس را در آخرین روزهای نفس‌گیر مجلس یازدهم بشماریم. حوزه‌ای که از زمان دولت سازندگی تاکنون دست‌خوش تحولات بسیاری شد. این تغییر و تحولات بیشتر

مناسب حال‌وهوای الآن مجلس است. حال آنکه نمایندگان بعدی که هستند و چه برنامه‌ای برای پیشرفت و از همه مهم‌تر حل مسائل موجود در ایران دارند، بهتر است در مجال دیگر بررسی شود. آنچه مسلم است این است از کسانی که خود را نماینده مردم می‌دانند انتظار می‌رود بدانند گوش مردم ما از

مجلس یازدهم در تابستان سال جاری همچون مجلس‌های پیشین که یک روز بر سر کار آمدند و روز دیگر کرسی را به دیگری واگذار کردند، به آخر خط رسید. مردم، دغدغه‌مندان، کارشناسان و دولت‌مردان چشم به راه مجلسی‌های جدید هستند. اینکه می‌گویند جوجه را آخر پاییز می‌شمارند، دقیقاً

تقاضا برای مسکن خوب زیاد ولی میزان عرضه نسبت به تقاضا کم است. بسیار خانه‌های خالی و زمین‌های بلااستفاده در ایران وجود دارند که در ادامه به آن‌ها خواهیم پرداخت.

**چه شد، نه چه کردیم؟!**

سیاست‌های مربوط به مسکن از جمله سیاست‌هایی است که با زندگی عده بسیاری از اقشار جامعه علی‌الخصوص قشر جوان پیوند خورده است. حتی دهک ششم جامعه نیز توانایی خرید مسکن دلخواه خود را ندارند. این ضعف سیاست‌های اتخاذ شده در حوزه مسکن را اثبات می‌کند. پس از انقلاب اسلامی سیاست‌هایی در قالب برنامه‌های پنج ساله توسعه اجتماعی، فرهنگی و اقتصادی در جامعه ایران به اجرا درآمد. این برنامه‌ها از جمله برنامه‌هایی است که مجلس شورای اسلامی بسیار به آن توجه کرده است. در ادامه به اجمال برخی از دستاوردهای برنامه‌های توسعه طی هفت دوره ذکر خواهد شد. دوره اول، دوران پس از پیروزی انقلاب اسلامی و جنگ تحمیلی (۱۳۶۸-۱۳۵۸): این دوره از بعد از انقلاب تا شروع برنامه اول توسعه

نشستند، هرکدام تیشه‌ای به ریشه اقتصاد زدند؛ در حالی که قصد آن‌ها کمک به خلق‌الله و رفع موانع بود.

واکنش مجلس شورای اسلامی و تلاش آن برای شنیدن صدای مردم، تصمیمات نمایندگان و گوشزدهای مجلس به دولت و دولت به مجلس را واکاوی خواهیم کرد. امید است که این نوشتار مؤثر واقع شده و پلی شود برای تصمیمات سازنده مسئولین علی‌الخصوص بهارستان نشین‌ها.

### ناداره مسکنی به نام مسکن علی‌رغم تقاضای زیاد

تلاطم بازار مسکن خون مردم را در شیشه کرده است. داشتن سرپناه حق طبیعی هر انسانی شمرده می‌شود. این را نه قلم حقیر که حقوق اصل ۳۱ قانون اساسی و نیز حقوق بشر، که دست هر مدعی بی‌سروپا در بلوف‌زدن از پشت بسته است، می‌گویند. وظیفه هر دولت و حکومتی است که برای شهروندان جامعه خود مسکنی ایمن و باکیفیت فراهم کنند. در ایران ما شاهد عدم تعادل در میزان عرضه و تقاضا هستیم. به این معنا که

از آنکه اقتصاد ایران را توسعه دهد، بیشتر زمین‌گیر کرد. این حوزه‌های حیاتی هم از جانب دولت و هم از جانب مجلس شورای اسلامی آماج تصمیمات آغشته به بی‌خردی و کوتاه‌بینی قرار گرفت. دود این تصمیمات نیز به چشم مردم شریف ایران رفت. مجلس یازدهم به ریاست آقای دکتر محمدباقر قالیباف در کنار حواشی بسیار، اقدامات و فعالیت‌هایی در راستای حل مسائل موجود در حوزه‌های مسکن، خودرو و دلار انجام داد. گرچه این فعالیت‌ها، به دور از انتقاد و کاستی‌هایی در اجرای برخی از مصوبات آن نبوده است؛ اما نتایجی به عمل آورده که در ادامه به طور مبسوط بررسی خواهد شد. این انتقادات و ایرادهای لحاظ‌شده نه صرفاً از جانب منتقدان احزاب مختلف سیاسی بلکه از زبان کارشناسان و نمایندگان مجلس بیان شده است. لذا، در این نوشتار ارجاعاتی به اسناد منتشر شده در مرکز پژوهش‌های مجلس شورای اسلامی نیز داشته‌ایم.

مسکن، خودرو و دلار از مهم‌ترین حوزه‌هایی است که با درد مردم مرتبط است. در هر گوشه از کشور که جویای حال مردم شویم، می‌بینیم بیشترین گلایه‌های آن‌ها از افزایش قیمت‌ها در مسکن، کیفیت رو به صفر خودروهای داخلی و قیمت‌های لجام‌گسیخته آن‌ها است. مسکن و خودرو بی‌ارتباط با دلار نیستند. درواقع با تغییرات لحظه‌ای دلار، قیمت‌های مسکن و خودرو نیز تغییر می‌کنند. مسکن و قانون مالیات بر خانه‌های خالی در تیررس نوشتار حاضر است و دو حوزه بعدی یعنی خودرو و دلار در نوشتارهای آتی به شرط جان در قلم ارائه خواهد شد.

مبرهن است دولت‌هایی که آمدند و بر کرسی مسئولیت

هرچه از انقلاب دورتر

می‌شویم می‌بینیم

که پدیده بدمسکنی و

حاشیه‌نشینی گسترش

داشته و سوداگری

و اجاره‌نشینی نیز

افزایش یافته است.

سیاست‌هایی را در موضوع مسکن به کار بست. در این دوره خانه‌دار کردن آحاد مردم، دخالت دولت و واگذاری زمین به طور گسترده و اعطای تسهیلات به زمین‌داران برای ساخت مسکن را شاهد بودیم. هرچه از انقلاب دورتر می‌شویم، می‌بینیم که پدیده بدمسکنی و حاشیه‌نشینی گسترش داشته و سوداگری و اجاره‌نشینی نیز افزایش یافته است. در این دوره اعتبارات عمرانی و سودهای بانکی کمتری به مسکن تعلق گرفت؛ در نتیجه، افزایش سریع قیمت مصالح ساختمانی، اجاره‌های مسکن و کاهش توان مالی خانوارها را شاهد بودیم.

دوره دوم، برنامه اول توسعه (۱۳۷۲-۱۳۶۸): در دوره دوم، سیاست‌های مسکن به مهم‌ترین اهداف خود رسید؛ اما نتایج زیانباری هم به دست آورد اعم از افزایش کرایه خانه، افزایش فعالیت‌های سوداگرانه، عدم ثبات قیمت‌ها، عدم افزایش درآمد خانوارها، افزایش بهای مصالح ساختمانی، پایین بودن سهم تسهیلات بانکی در قیمت تمام‌شده واحد مسکونی و عدم حمایت مالی از واحدهای استیجاری.

دوره سوم، برنامه دوم توسعه (۱۳۷۸-۱۳۷۳): این برنامه به بیشتر اهداف خود دست یافت؛ اما در بخش مسکن نتوانست نتایج درخشانی به دست بیاورد. در دهه ۷۰ تا اوایل دهه ۸۰ (سال‌های برنامه اول تا سوم) وزارت مسکن و شهرسازی برای کمک به خانوارها جهت خرید مسکن، وام‌هایی را به آن‌ها اعطا کردند. همچنین تراکم‌فروشی توسط شهرداری برای درآمدزایی باعث ایجاد ساخت‌وسازهای خصوصی و انبوه‌سازی در کلان‌شهرها شد. این تراکم‌فروشی از دلایل

تبدیل مسکن به کالای سرمایه‌ای محسوب می‌شود.

دوره چهارم، برنامه سوم توسعه (۱۳۸۳-۱۳۷۹): (این برنامه بیشتر در جهت دسترسی همه گروه‌های مختلف جامعه به مسکن حرکت نمود. مهم‌ترین ویژگی آن منطقی و پیوسته بودن اقدامات و فعالیت‌های آن است. اهدافی چون تأمین مسکن جوانان و خانوارهای دارای سرپرست زن، ارتقای فناوری ساخت، صنعتی‌کردن ساخت‌وساز، استانداردکردن مصالح ساختمانی و غیره بود. البته بخش قابل توجهی از این برنامه به مقصد نهایی نرسید و یا به درستی اجرا نشد.

دوره پنجم، برنامه چهارم توسعه (۱۳۸۹-۱۳۸۴): در این برنامه توجه کمی به نابرابری دسترسی به مسکن در اقشار مختلف جامعه صورت گرفت. اهداف این برنامه این بود که تسهیلاتی در قالب مسکن مهر به خانوارها بدهند. همچنین پارانه‌های تأمین مسکن بدهند؛ اما در عمل بسیاری از این برنامه ناتمام ماند و جز ضرر و از دست رفتن زمان بهره‌ای نداشت.

دوره ششم، برنامه پنجم توسعه (۱۳۹۰-۱۳۹۴): این برنامه با اهداف نوسازی بافت‌های فرسوده، افزایش تولید مسکن و استفاده از فناوری‌های جدید در ساخت‌وساز آغاز به کار کرد. در نتیجه این اقدامات آنچه عاید مردم ما شد عدم اصلاح بافت‌های فرسوده، رکود تولید مسکن در نیمه اول برنامه، تولید مسکن در نیمه دوم برنامه، رشد تورم در نیمه اول برنامه، کاهش توانایی خرید مسکن در نیمه اول برنامه و افزایش توانایی خرید مسکن در نیمه دوم برنامه بود. در واقع تورم در نیمه اول بر قدرت خرید مردم اثر گذاشته بود.

دوره هفتم، برنامه ششم توسعه (۱۴۰۰-۱۳۹۶): این برنامه در ادامه برنامه دوره قبل به دنبال بهسازی و مقاوم‌سازی ساختمان‌ها بود. در این برنامه طرح ملی مسکن مطرح شد. همچنین توجه ویژه‌ای به مناطق حاشیه‌نشین شد و مسئولین ذی‌ربط در صدد ساماندهی این مناطق برآمدند. نتایجی که این برنامه به بار آورد عبارت است از بالا رفتن قیمت مسکن، سقوط تولید مسکن و افزایش زمان دسترسی به مسکن.

این برنامه آن‌طور که پیش‌بینی شده بود، نتایج خوبی به دست نیاورد. عمده‌ترین دلیل تحقق نیافتن بسیاری از اهداف برنامه، مدیریت ناصحیح و یا عدم توانایی مدیریت مدیران در رأس کار است. نیازسنجی‌ها به‌دقت صورت گرفته بود ولی پاسخگویی به نیازها احتیاج به برنامه دقیق و کارشناسی‌تر شده‌ای داشت به علاوه مدیریت دقیق و حساب شده. البته طرح ملی مسکن که اجرا شد، اثرات مثبتی به همراه داشت اعم از

۱. دولت مسئول اعلام نرخ اجاره شد.
۲. جریمه‌ی سنگین مالکان متخلف.
۳. کاهش هزینه معاملات.
۴. حمایت گسترده از هزینه املاک اجاره‌ای.
۵. دائمی شدن ودیعه مسکن.
۶. جریمه مالیاتی محتکران زمین.
۷. سفته‌بازی در مسکن دولتی سخت‌تر می‌شود.
۸. شهرداری‌ها مسئول شناسایی خانه‌های خالی.
۹. مشاوران املاک رتبه‌بندی می‌شوند.
۱۰. ایجاد شفافیت در بازار مسکن.

### طرح ساماندهی بازار زمین، مسکن و اجاره‌بها

از مفاد این طرح، مشوق مالیاتی برای صاحب‌خانه‌ها و مجازات برای مستنکفین از اجرای طرح است. دولت می‌تواند برای صاحب‌خانه‌هایی که نرخ اجاره را دست پایین گرفته و

یا اقداماتی در راستای آسودگی خاطر مستأجر آن‌جا می‌دهند، پادشاهایی در نظر بگیرد.

### طرح افزایش وام ودیعه مسکن

بنا به گفته رئیس کمیسیون عمران مجلس، «مصوبات این طرح به این شکل است که سقف فردی تسهیلات در سال اول اجرای قانون برای شهرهای مختلف براساس مصوبه شورای پول و اعتبارات برای تهران ۲ میلیارد ریال، مراکز استان‌ها ۱ میلیارد و ۵۰۰ میلیون ریال و سایر شهرها ۱ میلیارد ریال و برای روستاها ۴۰۰ میلیون ریال تعیین شده است که در سال‌های بعد براساس تورم تغییر پیدا می‌کند. همچنین مصوب شده است که بانک‌ها موظفانند تسهیلات ودیعه مسکن را در اختیار مردم بگذارند. این یک تکلیفی است که بر عهده بانک مرکزی نهاده شده است.»

### مثلث مجلس برای نجات مسکن

از آن‌جا که خانه‌های خالی در تهران و سایر شهرستان‌ها کم نیست. در گام نخست مجلس برای جلوگیری از احتکار، طرح مالیات بر خانه‌های خالی را تصویب کرد. گویا این طرح صرفاً روی کاغذ طرح تکان‌دهنده‌ای در حوزه‌ی مسکن است اما در میدان نه. طبق گزارش‌ها درآمد دولت از مالیات سیگار ۲۳۰۰ برابر بیشتر از مالیات بر خانه‌های خالی است. آقای مجلس و آقای دولت! پاسخگو باشید! در گام دوم مجلس برای تسهیل تولید مسکن، طرح جهش تولید را و در گام سوم برای مبارزه

با قیمت‌های منصفانه، قانون ساماندهی اجاره‌بهای مسکن را تصویب نمود. گام دوم بی‌نتیجه نبود؛ اما تیر گام سوم مستقیم به هدف نخورد و ما همچنان شاهد اجاره‌بهای بالای مساکن هستیم. البته منصفانه بنگریم اجاره‌های نجومی را از سر راه برداشت.

### طرح دوفوریتی کنترل و ساماندهی اجاره‌بهای املاک مسکونی

از آن‌جا که بازار مسکن در تب‌وتاب قیمت‌های سر به فلک کشیده به سر می‌برد، خانوارها بیشترین سهم مخارج خود را به مسکن اختصاص می‌دهند. آمارها می‌گویند تهرانی‌ها ۵۰ درصد و مردم سایر استان‌ها ۳۷ درصد از هزینه‌های خود را به مسکن اختصاص می‌دهند. در کشاکش مسکن با زندگی مردم مجلسی‌ها جدای از طرح مسکن ملی که پیش‌تر عنوان شد، طرح دوفوریتی کنترل و ساماندهی اجاره‌بهای مسکن در سال جاری که البته کلیات آن در تیرماه ۱۴۰۱ تصویب شده بود را تصویب کردند. طرحی که نتایج مثبتی همچون طرح ملی مسکن را در پی خواهد داشت. مسلم است به‌دست‌آمدن نتایج کارآمد و امیدوارکننده بسته به تصمیمات بخردانه و مدیریت کارآمد مدیران است.

### آتش مسکن را خاموش کنید!

صدای مردم شدن کم مسئولیتی نیست! باید به واقع و در عمل نشتر درد مردم را بر خود زد تا درد آن‌ها را فهمید. تا بدانیم مسئله چیست. بس است هرچه شعار سر دادند و شنیدیم.

عملکرد مجلس و نتایج مصوبات و لویج در حوزه‌ی مسکن در جمله‌ی بعدی خلاصه می‌شود. در تصویب، چابک و هوشیارانه ولی در اجرا ضعیف و ندانسته. در تصویب قانون پیشرو هستند و قوانینی تصویب می‌کنند که چراغ امید می‌شود بر سفره‌های خالی. نمونه‌ی آن قانون مالیات بر خانه‌های خالی است که تا حدودی به آن پرداختیم. این ضعف بزرگی برای مجلس و دولتی است که علمدار اسلام و انقلاب خمینی است. اینکه دولت سیزدهم به دنبال ساماندهی بازار مسکن بود و این قانون را با جدیت دنبال کرد چون می‌دانست خانه‌های خالی دال بر گرانی مسکن است. اگر دولت در اجرا سست است که وای بر چنین دولتی؛ اما از مجلس انتظار می‌رود که اجازه ندهد این قانون همچون دیگر طرح‌ها و قوانین مصوب روی زمین بماند.

امروز خرید مسکن برای جوانان ما به آرزویی مبدل شده که دیگر خواب آن نیز شیرین است. مجلسی‌های امروز که دیگر مهلت خدمت آن‌ها رو به اتمام است. آن‌ها ماندند با کوله‌باری از وعده‌های انجام‌نشده که به طور حتم در دیوان عدل الهی پاسخگو خواهند بود. مجلسی‌های آینده! به هوش و به گوش باشید که به قول رهبری: «انتخابات حق مردم است.» به حق مردم احترام بگذارید و از این حق به نفع خود سوءاستفاده نکنید. کرسی‌های بهارستان وفادار نیستند. دل سپردن به این بی‌وفایان جز تلخکامی بهره‌ای برای شما نخواهد داشت. نگذارید نیاز مردم قضا شود.