

## تبعید گسترده مستاجران از تهران

تهران (پانا) - روزنامه شرق نوشت: اجاره مسکن در تهران، حالا مهم‌ترین دغدغه چندصد هزار شهروند تهرانی است که دیگر بین‌دوره‌ای خروج از تهران و مهاجرت به دیگر شهرها و تن‌دادن به وضعیت موجود حق انتخابی ندارند و تنها راه باقی‌مانده برای آن‌ها خروج از تهران و حتی حاشیه‌های مسکونی آن است.

آن‌ها نیز که مانده‌اند در قامت بردگانی معاصر، هر روز ساعت‌ها کار می‌کنند تا در انتهای ماه بخش‌بزرگی از درآمد خود را به صاحبخانه‌ها پرداخت کنند. صاحبان منازل نیز که دهه‌هاست به وضعیت موجود و استفاده از مسکن به‌نوان سرمایه‌ای سودآور عادت کرده‌اند، در ماه‌های اخیر چنان بر میزان اجاره‌افزوده‌ها و گویی اطمینان دارند قطعاً برای این قیمت‌ها نیز مشتری خواهند یافت.

ریچارد بندیکت، عضو گروه مهندسين مشاور دانشگاه هاروارد که در دهه ۳۰ از ایران بازدید کرده و عضو گروه تدوین برنامه سوم عمرانی پیش از انقلاب بود، در توضیحات خود درباره وضعیت ایران نوشته بود: ایران محال‌است توسعه‌یابد؛ زیرا ساختار نهادی موجود به افراد اجازه می‌دهد از طریق سوداگری پول و سوداگری مستغلات به برخورداری‌های بزرگ، بی‌زحمت و بدون ریسک دست پیدا کنند. حالا پس از ۶۰ سال از ادعای بندیکت، همچنان به‌ظرمی‌رسد هیچ‌اراده‌ای برای کردن سرمایه‌های عظیم نهفته در بخش مستغلات و هدایت آن‌ها به سوی فعالیت‌های مولد و توسعه‌آفرین اقتصادی وجود ندارد و همچنان در حالی‌که میلیون‌ها مستأجر ایرانی زیر چرخ‌دنده‌های بازار مسکن له می‌شوند، نمایندگان مجلس و وزیران دولت به‌دنبال راه‌هایی برای ساختن فرصت‌های تازه رانت و توزیع منابع عمومی به‌مسیردلخواه خود هستند.

### ایجاد بنگاه اجاره‌داری

در حالی‌که بازار مسکن و قیمت اجاره‌بها در ماه‌های گذشته به بالاترین حرارت خود در دهه‌های گذشته رسیده و پیش‌بینی می‌شود در ماه‌های پیش‌رو و با آغاز فصل نقل و انتقالات مسکونی، بار دیگر شاهد افزایش‌حرارت این بازار و شکستن رکورد‌های تازه قیمت اجاره‌مسکن باشیم، در جواب شکایت‌های پیاپی شهروندان از وضعیت موجود بازار مسکن، مزمه‌هایی مبنی‌بر ورود دولت به این موضوع شنیده می‌شود.

گمانه‌زنی‌ها درباره ورود دولت به موضوع افزایش سرسام‌آور هزینه‌های اجاره‌منازل در حالی مطرح می‌شوند که وزیر راه‌وشهرسازی در گفت‌وگو با خانه ملت، وجود برنامه‌ای برای تعیین سقف اجاره‌بها در وزارت راه‌وشهرسازی را رد کرد، اما از طرحی برای نظم‌بخشی به سیستم اجاره‌بها خبر داد.

محمد سلامی با تأکید بر اینکه توجه به نظم‌بخشی به سیستم اجاره‌بها مورد توجه وزارتخانه است، گفت: اهتمام راه‌وشهرسازی برای اجرای ماده ۲ قانون ساماندهی زمین‌ومسکن است که در اجرای این قانون یک آیین‌نامه اجرائی وجود دارد که براساس ماده ۲ آن در راستای ساماندهی ایجاد بنگاه‌های اجاره‌داری مطرح شده که در قالب یک چارچوب و حرکتی نظام‌مند و ضابطه‌مند این فعالیت‌ها صورت گیرد تا مردم به‌ویژه در فصل نقل‌وانتقالات دچار بورس‌بازی و شرایط لجام‌گسیخته

نشوند.

وزیر راه و شهرسازی ادامه داد: بنابر این نظام و بخشی به سیستم اجاره بها را در دستور کار داریم که به محض ابلاغ شیوه نامه و های آن به استان ها فراخوان برگزار می کنیم و طبق قانون آمادگی لازم را برای عرضه زمین و ارائه تسهیلات ارزان قیمت به کسانی که می خواهند این بنگاه ها را داشته باشند، داریم.

اسلامی اضافه کرد: این بنگاه ها دارای واحد های مسکونی اجاره ای هستند و مالکانی که واحد های مسکونی خود را اجاره می دهند، به آن ها مراجعه می کنند و این کمک می کند که مالک و مستأجر با جریان شناخته شده حقوقی مواجه شده و براساس روالی طبیعی و عادی معاملات خود را انجام دهند.

به این ترتیب، راه و شهرسازی برای حل مشکل مسکن ایجاد فرصت جدیدی برای انواع رانت ها از زمین ارزان تا تسهیلات طلائی است تا در زمانی که مشخص نیست چه هنگام خواهد بود، بنگاه های اجاره داری در زمین هایی که احتمالاً خارج از شهر هستند، کار خود را آغاز کنند و تأثیر دوباره ای بر قیمت مسکن در شهر های بزرگ کشور بگذارند. به عبارت ساده تر، به نظر می رسد مستأجران در ایران در هیچ یک از ارکان حاکمیت حضور ندارند و به این ترتیب، راه و شهرسازی برای نجات آن ها اغلب این چنین بی ربط، زمان بر و رانت زاست.

#### افزایش اجاره بر مبنای تورم

هم زمان با طرح عجیب وزارت راه و شهرسازی برای پایان دادن به وضعیت بد مستأجران، محمدرضا رضایی کوچی، رئیس کمیسیون عمران مجلس در اظهارنظری عجیب مدعی شد علت افزایش هزینه اجاره مسکن، کاهش تولید مسکن در دهه اخیر بوده است و کمیسیون عمران مجلس و وزارت راه و شهرسازی می کوشند با برنامه ریزی دقیق و همکاری با شهرداری ها، وزارت کشور و دستگاه های اجرایی زمینه را برای تولید انبوه مسکن فراهم کنند.

این نماینده مجلس در گفت و گو با خانه ملت گفت: به نظر من بازار مسکن نیازمند شفاف سازی در عرصه سیاست گذاری است و در این مسیر برای رونق بازار مسکن، تمام دستگاه ها باید به وزارت راه و شهرسازی کمک کنند. مجلس و دولت می کوشند در کوتاه مدت ثباتی را به بازار مسکن به ویژه اجاره مسکن تزریق کنند و در بلندمدت نیز رونق مسکن شکل بگیرد.

این نماینده مجلس طرح دیگری را نیز ارائه کرد و گفت: وزارتخانه به دنبال تعیین نرخ افزایش سالانه برای بخش اجاره مسکن است؛ یعنی آنکه قیمت اجاره براساس شاخص های مختلف از جمله میزان تورم به صورت سالانه افزایش یابد؛ برای مثال وزارتخانه اعلام می کند با توجه به تورم ۲۰ درصدی، نرخ اجاره برای یک سال فقط ۲۰ درصد بالا می رود. طرحی که خلاصه اشکار آن نیاز به مرور ندارد و تنها می توان به همین نکته اکتفا کرد که تورم در واقع سنجه افزایش قیمت کالاها و خدمات از جمله قیمت مسکن و اجاره است و میزان آن نیز در تمامی نقاط کشور و در تمامی بخش های سبد هزینه ای یکسان نیست و تعیین چنین نرخی در هر حالت، اجحاف در حق بخشی از جامعه است.

#### مخالفت با هوش

اظهار نظر های مسئولان درباره وضعیت مسکن، اما به همین جا ختم نمی شود و حسن خسته بند، دیگر عضو کمیسیون عمران مجلس، در گفت و گو با خانه ملت با اشاره به تصمیم وزارت راه و شهرسازی برای ورود به قرارداد های اجاره مسکن گفت: معایب و تبعات این اقدام بیش از فواید و سود آن است و این سیاست ها و برنامه ها در هیچ کشوری اجرایی نشده است.

البته بی‌اطلاعی این نماینده و مجلس از قوانین سخت‌آجاره و منزل در کشور؛ های توسعه یافته و تلاش دولت و های توسعه؛ گرا برای ایجاد نظم و انضباط در بازار آجاره؛ مسکن به همین؛ جا ختم نمی‌شود و ادامه داده است؛ به؛ نظر من اخذ مالیات از قرارداد؛ های آجاره؛ مسکن موجب بروز توافق؛ های زیرزمینی و قرارداد؛ های پنهانی می‌شود، به این؛ صورت که مالکان و مستأجران در قرارداد رسمی، سقف؛ قانونی را رعایت می‌کنند؛ اما به؛ صورت پنهانی توافق کرده و مستأجر مابه‌التفاوت را پرداخت می‌کند؛.

به این ترتیب این نماینده و مجلس در عمل مدعی شد دولت توانایی کنترل بازار مسکن را ندارد و نخواهد داشت و باید به وضعیت موجود تن داد. این نماینده و مجلس هم راه؛ حل افزایش سرمایه بخش تولید مسکن را پیش کشیده است تا مشخص شود این نمایندگان بیشتر از آنکه نگران وضعیت مستأجران باشند، به دنبال تزریق منابع عمومی بیشتر به؛ سمت دلخواه خود هستند.