

به نام خدا

دوگانه اجاره و تسهیلات مسکن

گزارش به مردم

عباس آخوندی، تیرماه ۱۳۹۹

میزان اجاره‌بها و اقساط تسهیلات مسکن تاثیر و تاثر متقابلی بر یکدیگر دارند و با هم دو متغیر از متغیرهای اصلی بازار مسکن را شکل می‌دهند. البته رژیم مالیات بر مستغلات نیز به عنوان یک ابزار تنظیمی نقش مؤثری در این بازار دارد. تفکیک این سه عامل از یکدیگر نه تنها کمکی به عرضه و تسهیل دسترسی متقاضیان به مسکن مناسب و در استطاعت را نمی‌کند بلکه، شرایط را سخت‌تر و گرهی بر گره‌ها می‌افزاید. در این گزارش به دوگانه‌ی اول پرداخته می‌شود و موضوع مالیات بر مستغلات را در یک گزارش مستقل؛ به قید حیات گزارش خواهیم نمود. هدف از ارائه‌ی این گزارش به هیچ‌وجه مخالفت با راه‌دوکارهای اتخاذی دولت، از جمله اعطای تسهیلات ودیعه اجاره نیست بلکه، در پی آن هستم که تصویر کامل‌تر و دقیق‌تری از شرایط اقتصاد مسکن ارائه کنم تا هم متقاضیان و هم متخصصان حوزه‌های حقوق و اقتصاد و سیاست‌گذاران از تجربه گذشته درس بگیرند و در تصمیم‌هایشان ملحوظ نمایند.

از منظر اقتصادی مبلغ قسط بازپرداخت تسهیلات بانکی خرید خانه و مبلغ اجاره‌بها در بحث تصمیم‌گیری برای خرید و یا اجاره مسکن دو خدمت قابل جایگزینی هستند. بدین معنی که اگر مبلغ قسط کمتر و یا در حوالی نرخ اجاره‌بها باشد متقاضیان مسکن ترجیح می‌دهند که به خودشان تا جایی که ممکن است سستی بدهند و هرچه اندوخته دارند به‌عنوان مبلغ اولیه تامین و به‌جای مبلغ اجاره، اقساط ماهیانه بپردازند، با این چشم‌انداز که

در پایان مالک یک واحد مسکونی خواهند شد. اما اگر مبلغ اجاره نسبت به مبلغ قسط کمتر باشد، افراد ترجیح می‌دهند که به جای خرید از دارایی‌شان به هر میزان که هست استفاده‌ی مطلوب‌تری در زمان حال کنند تا این که درگیر پیامدهای خرید خانه برای یک مدت طولانی شوند. از این رو است که همواره بانک‌های مرکزی در دنیا به دو شاخص مهمی که در سیاست‌گذاری پولی توجه دارند، تغییرات روند نرخ‌های اجاره‌بها و اقساط تسهیلات مسکن متناسب با سود تسهیلات است. و به‌موقع جهت تعادل به بخشی به بازار ورود می‌کنند.

البته پیش از ورود به بحث ضروری است که این نکته را متذکر شوم که اساساً موضوع قیمت تابعی از شرایط اقتصاد کلان است و مساله‌ای بخشی نیست. به ویژه زمانی که شاخص کل سهام در بازار بورس تهران نسبت ابتدای سال ۱۳۹۷ حدود ۲۱، ارزش حدود ۴،۵ و سکه ۶،۸ برابر می‌شود، طبیعی است که نرخ مسکن نیز در تهران حدود ۳،۷ برابر رشد کند. لیکن در این گزارش ما موضوع را از منظر درون‌بخشی مورد بحث و بررسی قرار می‌دهیم و شرایط محیط اقتصاد کلان را مفروض می‌گیریم. اگر چنین فرضی را منظور نمایم از یک سوی، امکان ورود به بحث بخشی را نخواهیم داشت و از سوی دیگر، تمام نتیجه‌گیری‌ها از اعتبار ساقط می‌شوند.

۱- اقساط تسهیلات مسکن به‌عنوان خدمت قابل جایگزین در بازار رقابتی اجاره در بازار

بحث را با یک مثال عددی آغاز می‌کنیم تا این موضوع روشن‌تر شود. فرض کنید ارزش آپارتمانی یک میلیارد تومان است. با فرض این که نرخ اجاره‌بها در حدود یک به دو بیست قیمت ملک تعیین می‌شود، اجاره بهای این واحد ماهیانه حدود پنج میلیون تومان خواهد بود. حال فرض کنید که سیستم بانکی امکان تامین تسهیلات دست‌کم ۶۰ درصد از بهای ملک را دارد. در این صورت فرد می‌تواند ۶۰۰ میلیون تومان تسهیلات اخذ کند. حال آنچه مهم است نحوه اخذ این تسهیلات، میزان سود و طول دوره بازگشت آن است. اگر نرخ سود ۱۸ درصد و طول دوره بازگشت تسهیلات ۱۲ سال باشد اقساط ماهانه این تسهیلات عبارت از ده میلیون و یکصد و نود چهار هزار تومان خواهد بود. اما اگر نرخ سود ۸ درصد و طول دوره بازگشت ۱۵ سال باشد، میزان اقساط ماهیانه پنج میلیون و هفتصد و سی و چهار هزار تومان خواهد شد. در حالت دوم مبلغ اقساط ماهیانه نزدیک مبلغ اجاره‌بهاست. بنابراین، احتمالاً تعدادی از مستاجران به پشتوانه‌ی پس‌اندازهای پیشین خود و هم‌چنین کمک‌هایی که از والدین، خویشان و یا دوستان و سایر روش‌های معمول در خانواده‌ها متمایل شوند که مبلغ پرداخت اولیه را تامین کنند و از بازار اجاره به بازار خرید ملک، هرچند کوچک و باکیفیتی نه‌چندان مطلوب منتقل شوند، به این امید که با این کار یک پایه‌ای برای خود ایجاد کنند و بعدها آن را بهبود بخشند. بنابراین، بخشی از فشار بازار اجاره کاسته می‌شود و نرخ

اجاره‌بها نیز به تبع به سمت پایین تعدیل خواهد شد. با کاهش اجاره‌بها، تقاضا برای آن افزایش می‌یابد و تقاضا برای دریافت تسهیلات کاهش می‌یابد. لذا، سیستم بانکی مجبور به کاهش نرخ تسهیلات بخش مسکن می‌گردد. معکوس این هم مصداق دارد. وقتی مبلغ اقساط بسیار بیش از مبلغ اجاره‌بها باشد؛ مانند وضع موجود، افراد امکان خرید ملک را از دست می‌دهند و از بازار خرید به بازار اجاره مهاجرت می‌کنند. تاثیرات فزاینده بر تقاضای تسهیلات و نرخ آن دارد. اینجاست که سیاست پولی نقش بسیار مهمی در بازار مسکن اعم از خرید و یا اجاره دارد.

با توجه به توضیحی که داده‌شد، سیاست‌گذار پولی سه ابزار برای ایجاد تعادل در بازار مسکن دارد. یکم، تعیین سقف تسهیلات و نسبت آن با قیمت یک واحد مسکونی متعارف، دوم، نرخ سود و سوم دوره بازپرداخت. هرچه نسبت تسهیلات به قیمت یک واحد مسکونی متعارف بیشتر باشد و هر چه نرخ سود کمتر و هر چه دوره بازپرداخت طولانی‌تر باشد، امکان رقابت اقساط ماهیانه با اجاره‌بها بیشتر خواهد شد. در این میان، البته محصولات پولی دیگری هم چون پرداخت تنها سود و یا پرداخت‌ها پلکانی و مدل‌های دیگر نیز قابل طراحی و عرضه هستند.

البته داستان به این سادگی نیست و دارای ابعاد دیگری نیز هست که باید به آن‌ها نیز توجه شود. چراکه افزایش میزان تسهیلات، کاهش نرخ سود و افزایش دوره‌ی بازپرداخت مطلوبیت اعطای تسهیلات برای بانک‌ها را کاهش می‌دهد. در نتیجه سهم بخش مسکن از کل تسهیلات بانکی کاهش خواهد یافت. و نکته دوم آن که بانک‌ها و مؤسسه‌های مالی در صورت چنین سخاوتی با کسری منابع مواجه و چاره‌ای جز اضافه برداشت از بانک مرکزی نخواهند داشت. این نیز در نهایت منجر به افزایش پایه‌ی پولی و ناترازی حساب‌های بانک‌ها می‌گردد. این جاست که نیاز به ترکیب سیاست پولی و سیاست مالی است و گرنه بانک مرکزی به تنهایی امکان سیاست‌گذاری ندارد. برای حل این تعارض و اتخاذ تدبیر درست، تجربه‌ی دنیا نشان می‌دهد که تاسیس و نقش‌آفرینی بانک‌های توسعه‌ای بسیار مهم است. بانک‌های توسعه‌ای با سه ابزار از سوی دولت و قانون‌گذار مورد حمایت قرار می‌گیرند. یکی سیاست مالیاتی شامل معافیت‌ها و نرخ‌های ترجیحی، دیگری مقررات خاص بانکی و دیگری تامین کسری منابع از طریق منابع بین‌بانکی و یا بودجه‌ی دولت است.

برای هر سه ابزار سیاست‌گذاری مثال می‌زنم تا موضوع مفهوم‌تر شود. با توجه به این که بانک‌های توسعه‌ای و در خصوص موضوع مورد بحث ما بانک مسکن، چون دولتی و یگانه است، وضع مالیات ترجیحی دارای آثار منفی نیست. بنابراین، اگر بانک مسکن به جای پرداخت مالیات بر عملکرد، موظف گردد همه‌ساله تمام مبالغ سود عملیاتی

خود را افزایش سرمایه دهد، اقدامی در جهت اجرای سیاست دولت در جهت تنظیم‌گری بازار مسکن خواهد بود. این تنها یک نمونه است. سیاست‌های ترجیحی دیگری نیز به نفع سپرده‌گذاران و پس‌اندازکنندگان می‌توان منظور داشت.

در مورد وضع مقررات خاص بانکی، هم‌اکنون نیز بر استناد ماده ۸ قانون تامین اعتبارات مسکن و تشویق خانه‌سازی مصوب ۱۳۵۱ میزان سپرده قانونی صندوق پس‌انداز مسکن دودرصد تعیین شده‌است. حال آن‌که این نسبت برای سایر سپرده‌ها بین ۱۰ تا ۳۰ درصد است. البته ملاک عمل بانک مرکزی در حال حاضر ۱۱ تا ۱۳ درصد است. افزون‌براین، بر اساس همین قانون، بانک مرکزی می‌تواند سایر بانک‌ها را موظف نماید تا قسمتی از سپرده‌های خود را به‌صورت وام در اختیار بانک رهنی قرار دهند و یا به‌جای سپرده‌ی قانونی اوراق مشارکت بانک مسکن با سودهای بسیار پایین را نزد بانک مرکزی تودیع کند. بی‌گمان، این تدبیر از سوی بانک‌ها مورد استقبال قرار خواهد گرفت چون در هر صورت بهتر از سپرده‌گذاری با سود صفر درصد در بانک مرکزی است. همین اختیار در اختیار شورای عالی بیمه است تا قسمتی از ذخایر فنی خود را نزد بانک رهنی سابق و مسکن امروز قرار دهد. البته این اقدام ممکن است مختصر تأثیری بر افزایش میزان نقدینگی داشته باشد که در نهایت باید نقطه تعادل را با تعیین میزان استفاده از این ابزار معین نمود. افزون‌براین‌ها، امکان افزایش سرمایه بانک مسکن و یا سپرده‌گذاری دولت نزد این بانک جهت جبران کسری نیز وجود دارد.

بدین ترتیب بخشی از منابع کسری اجرای سیاست مسکن تامین می‌گردد. این تدبیرها برای سایر بانک‌ها و بیمه‌ها نیز به‌صرفه است. البته، بانک‌های مرکزی دنیا تدابیر دیگری مختص بانک‌های توسعه‌ای بسته به شرایط بازارشان دارند. مهم این است که بانک مرکزی بپذیرد، مقررات بانک‌های توسعه‌ای باید متفاوت از بانک‌های تجاری باشد و از این ابزارها بهره‌برد. قانون پیش‌گفته همین آآن اعتبار دارد و بانک مرکزی می‌تواند آن را اجرا نماید. ولی، مورد توجه قرار نمی‌گیرد. ممکن است پرسیده شود چرا؟ پاسخ روشن است، عکس‌العمل سیاست‌گذار پولی به تسهیلات تکلیفی از سوی دولت و مجلس و مداخله گسترده آنان در تخصیص منابع بانکی بدان‌جا رسید که خط فاصلی بین سیاست مالی و پولی کشیده شد، و سیاست‌گذار پولی تحت عنوان استقلال بانک مرکزی به‌طور کامل از این مسئولیت‌شانه خالی کرد و به‌قول معروف از آن طرف بام افتاد. این روزها، زمزمه‌هایی برای بازگشت به سر خط و تعیین تسهیلات تکلیفی از سوی مجلس برای بخش مسکن وجود دارد که دوباره این چرخه‌ی باطل برای یک دهه بازار مسکن را با چالش‌های بنیادین روبه‌رو کند.

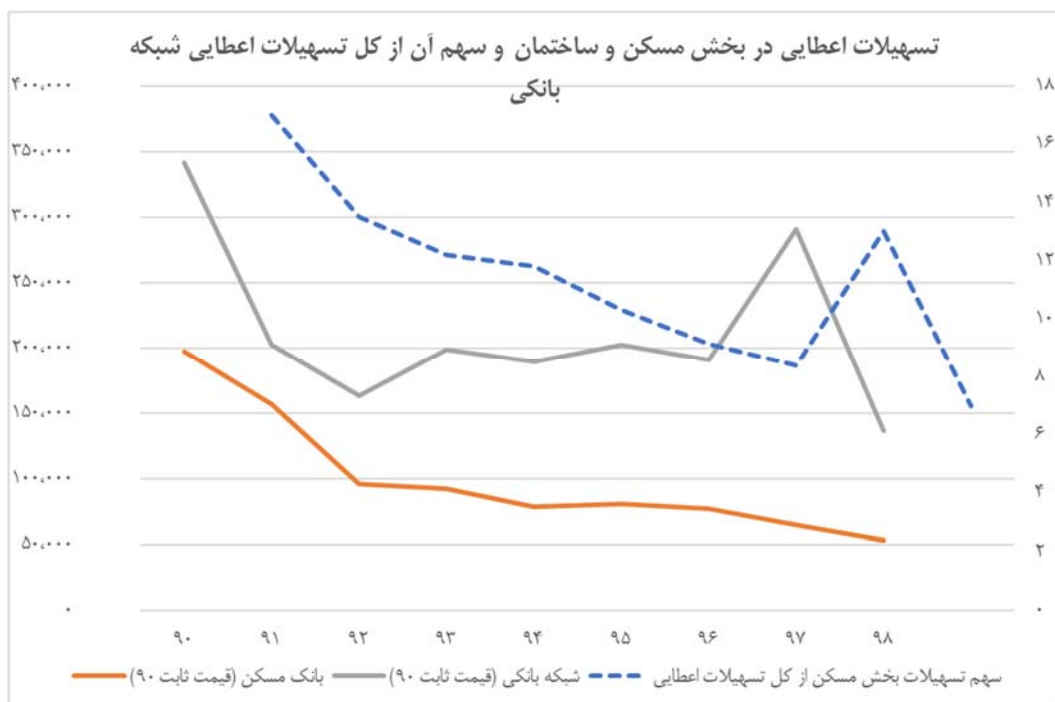
تدبیر سوم، افزایش سرمایه و یا سپرده‌گذاری دولت نزد بانک مسکن در بودجه‌های سالیانه است. این هم در بودجه سال ۱۳۹۵ پیش‌بینی شد ولی، تنها ۵۰٪ آن اجرا شد و در باقی سال‌ها مورد توجه قرار نگرفت. شوربختانه، نه تنها به این تدبیرها توجهی نمی‌شود که روال‌ها ناقص و نیم‌بند جاری نیز تعطیل می‌گردد. گویا مدت اعتبار صندوق پس‌انداز یکم که در خردادماه ۱۳۹۴ تاسیس شد، پنج سال بوده و ادامه‌ی آن هنوز از سوی بانک مرکزی تایید نشده، هرچند بانک مسکن این صندوق را تا کنون زنده نگاه داشته‌است.^{۱۱}

نتیجه‌ی بی‌توجهی به امر تامین مالی احداث و خرید مسکن را در جدول زیر می‌توان دید. سهم کل بخش ساختمان و مسکن از کل تسهیلات بانکی از ۱۷٪ به ۷٪ کاهش یافته و سهم بانک مسکن از کل تسهیلات از ۵۷٪ به ۳۹٪ کاهش یافته است.

مقاطع زمانی	تسهیلات اعطایی در بخش مسکن و ساختمان				سهم بانک مسکن از تسهیلات بخش مسکن	سهم بانک مسکن از تسهیلات بخش ساختمان
	شبکه بانکی	شبکه بانکی	بانک مسکن	بانک مسکن		
۹۰	۳۴۱,۳۹۶	۳۴۱,۳۹۶	۱۹۷,۳۷۵	۱۹۷,۳۷۵	۵۷	۱۷
۹۱	۲۶۴,۱۳۵	۲۰۲,۳۴۰	۱۵۶,۶۰۸	۲۰۴,۴۳۶	۷۷	۱۳,۵
۹۲	۲۸۷,۰۷۴	۱۶۳,۲۲۳	۹۵,۷۲۳	۱۶۸,۳۵۷	۵۹	۱۲,۲
۹۳	۴۰۴,۴۹۲	۱۹۹,۰۲۳	۹۲,۴۱۰	۱۸۷,۸۱۴	۴۶,۴	۱۱,۸
۹۴	۴۳۱,۱۴۸	۱۸۹,۵۴۹	۷۸,۲۷۴	۱۷۸,۰۴۲	۴۱,۳	۱۰,۳۲
۹۵	۵۰۱,۱۹۲	۲۰۲,۰۸۶	۸۰,۶۹۸	۲۰۰,۱۳۹	۳۹,۹	۹,۱۳
۹۶	۵۱۷,۴۴۰	۱۹۰,۳۶۲	۷۶,۸۳۸	۲۰۸,۸۶۰	۴۰	۸,۴

۱۳	۲۲	۶۴,۷۰۵	۲۳۰,۸۲۹	۲۹۰,۷۸۰	۱,۰۳۷,۳۳۵	۹۷
۷	۳۹	۵۲,۸۶۷	۲۶۶,۳۶۲	۱۳۶,۳۴۹	۶۸۶,۹۷۱	۹۸

البته نگاه ریزبینانه‌تر به این موضوع نشان می‌دهد که وضع وخیم‌تر از ظاهر این ارقام کلی است. هفت درصد تسهیلات اختصاص یافته به کل بخش مسکن و ساختمان است و آن چه به بخش مسکن تعلق می‌گیرد، به صورت تخمینی تنها نیم آن است. بنابراین، سهم تسهیلات بخش مسکن از کل تسهیلات بانکی چیزی در حدود ۳,۵٪ است. حال اگر به قدرت خرید تسهیلات اعطایی بین سال‌های ۹۰ تا ۹۸ نگاه کنیم موضوع روشن‌تر می‌شود. کل تسهیلات اعطایی شبکه‌ی بانکی در بخش مسکن و ساختمان در سال ۱۳۹۰ معادل ۳۴۱,۳۹۶ میلیارد ریال بوده است که در سال ۱۳۹۸ به قیمت ثابت سال ۱۳۹۰ به ۱۳۶,۳۴۹ میلیارد ریال کاهش یافته است. این بدین مفهوم است که به قیمت ثابت قدرت خرید کل تسهیلات اعطایی در بخش مسکن در سال ۱۳۹۸ به ۱۳۹۰ شصت درصد کاهش یافته است و تنها چهل درصد سال ۱۳۹۰ است. چنانچه همین مقایسه را در مورد تسهیلات اعطایی بانک مسکن انجام دهیم، در سال ۱۳۹۰، ۱۹۷,۳۷۵ میلیارد ریال تسهیلات اعطا شده است. مبلغ اعطایی بانک مسکن در سال ۱۳۹۸ با قدرت خرید سال ۱۳۹۰ معادل ۵۲,۸۶۷ میلیارد ریال بوده است. این بدین معنی است که قدرت خرید تسهیلات اعطایی بانک مسکن در سال ۱۳۹۸ نسبت به سال ۱۳۹۰ با ۷۳,۲۲ درصد کاهش به ۲۶,۷۸ درصد رسیده است. مفهوم این ارقام این است که هم سهم تسهیلات اعطایی بخش مسکن از کل تسهیلات اعطایی و هم قدرت خرید کل آن کاهش یافته و هم هم‌چنین نقش مؤثر بانک مسکن در تعادل بخشی به بازار مسکن به‌طور کلی تضعیف شده است.



همچنان که گفته شد و در نمودار بالا ملاحظه می‌شود روند سهم تسهیلات بخش مسکن از کل تسهیلات اعطایی، و میزان تسهیلات اعطایی شبکه و بانک مسکن به قیمت ثابت سال ۹۰ هر سه در دروهی پیش از مسئولیت من به شدت نزولی هستند. علیرغم عدم همکاری سازمان برنامه و بانک مرکزی ما در وزارتخانه با توجه به اتخاذ سیاست تشویق پس‌انداز موفق شدیم که جهت این منحنی را تغییر دهیم و سقوط بیش از گذشته آن جلوگیری نماییم و شاهد خروج مسکن از رکود بسیار عمیق آن و افزایش عرضه در سال ۱۳۹۵ باشیم. این‌ها موضوع‌ها و اهرم‌های فراموش شده سیاست‌گذاری بخش مسکن بودند و هستند که سیاست‌گذار در حوزه‌ی مسکن باید به آن‌ها توجه نماید. بی‌گمان، راه‌کار بخش مسکن توجه به این متغیرها و استفاده از این اهرم‌هاست. من در دوره‌ی مسئولیت‌م علیرغم تمام تلاش‌م در نهایت موفق نشدم که رییس‌جمهور، دولت و بانک مرکزی را متقاعد کنم که به آن‌ها توجه نمایند و هنوز هم به آن‌ها توجهی نمی‌شود.

تا اینجای بحث نگاه از منظر سیاست‌گذار است. البته لازم به تذکر است که همواره باید شرایط اقتصاد کلان، رشد سریع نقدینگی، افزایش حدود ۴,۵ برابری نرخ ارز، ۶,۸ برابری بهای سکه و رشد حدود ۲۱ برابری شاخص کل سهام و تاثیر آن‌ها بر سایر بازارها از جمله مسکن را فراموش نکرد.

حال با مقدمه پیش گفته و شرایط اقتصاد کلان، خوب است که به موضوع از منظر متقاضی پرداخته شود. از این منظر افزون بر میزان اقساط ماهیانه و مدت بازپرداخت که در قسمت قبلی درباره آن‌ها بحث شد، میزان سهم تسهیلات از بهای یک واحد مسکونی (Loan to Value, LTV) نیز بسیار مهم است. چون ترکیب این موضوع با میزان اقساط تعیین کننده امکان جانشینی این خدمت با نرخ اجاره‌بها را دارد. جدول زیر سهم تسهیلات از بهای یک واحد مسکونی در پانزده سال گذشته را نشان می‌دهد. هم‌چنان که ملاحظه می‌شود این سهم در سال ۱۳۸۳ کمی بیشتر از ۴۱ درصد بهای یک واحد مسکونی ۷۵ مترمربعی با نرخ متوسط را در تهران شکل می‌داده است. پس از این سال متأسفانه روند نزولی خود را طی می‌کند تا به کمترین میزان خود یعنی نه درصد می‌رسد. این سهم مربوط به سال ۱۳۹۱ است. با پذیرش مسئولیت وزارت خانه در پایان مرداد سال ۱۳۹۲ تمام تلاش من این بود که سقف تسهیلات با هماهنگی بانک مرکزی افزایش یابد. افزون بر این، با اتخاذ سیاست امکان اعطای تسهیلات مسکن به زوجین به ناگاه این سهم در دو ضرب شد. از سال ۱۳۹۵ به بعد دو نوع تسهیلات مسکن در اختیار متقاضیان بود یکی از محل خرید اوراق ممتاز و دیگری صندوق پس‌انداز یکم. نتیجه این اقدام‌ها این شد که در سال ۱۳۹۵ سهم تسهیلات از بهای یک واحد مسکونی متعارف و مطابق الگوی مصرف مسکن در تهران به ۶۱ درصد رسید. چون افراد افزون بر امکان استفاده از هر یک از این محصولات مالی امکان دریافت جعاله ۴۰ میلیون تومانی نیز بودند. این سهم رکورد تاریخی دارد و در ایران فاقد سابقه است.

سال	متوسط قیمت یک مترمربع مسکن در شهر تهران (هزار ریال)	متوسط قیمت مسکن ۷۵ مترمربعی در شهر تهران (میلیون تومان)	مبلغ وام خرید (میلیون تومان)	نسبت وام خرید به قیمت آپارتمان بامساحت ۷۵ مترمربع در شهر تهران (درصد)
۱۳۸۳	۵۸۴۱	۴۴	۱۸	۴۱,۱
۱۳۸۴	۶۴۹۷	۴۹	۱۸	۳۶,۹
۱۳۸۵	۸۳۱۴	۶۲	۱۸	۲۸,۹
۱۳۸۶	۱۵۰۹۸	۱۱۳	۱۸	۱۵,۹
۱۳۸۷	۱۷۷۸۱	۱۳۳	۱۸	۱۳,۵
۱۳۸۸	۱۶۰۷۸	۱۲۱	۱۸	۱۴,۹
۱۳۸۹	۱۷۳۵۸	۱۳۰	۱۸	۱۳,۸
۱۳۹۰	۲۰۴۱۲	۱۵۳	۲۰	۱۳,۱
۱۳۹۱	۲۹۶۴۹	۲۲۲	۲۰	۹,۰
۱۳۹۲	۳۹۵۴۶	۲۹۷	۳۵	۱۱,۸
۱۳۹۳	۴۱۷۶۰	۳۱۳	۳۵	۱۱,۲
۱۳۹۴	۴۱۴۱۷	۳۱۱	۶۰	۱۹,۳
۱۳۹۵ (از محل اوراق)	۴۳۷۲۳	۳۲۸	۱۰۰	۳۰,۵
۱۳۹۵ (صندوق پس انداز مسکن یکم)	۴۳۷۲۳	۳۲۸	۱۶۰	۴۸,۸
۱۳۹۶ (از محل اوراق)	۴۸۳۷۶	۳۶۳	140	۳۸,۶
۱۳۹۶ (صندوق پس انداز مسکن یکم)	۴۸۳۷۶	۳۶۳	۱۶۰	۴۴,۱
۱۳۹۷ (از محل اوراق)	۸۲۴۱۹	۶۱۸	۱۴۰	۲۲,۶
۱۳۹۷ (صندوق پس انداز مسکن یکم)	۸۲۴۱۹	۶۱۸	۱۶۰	۲۵,۹
۱۳۹۸ (از محل اوراق)	۱۳۳۳۰۲	۱۰۰۰	۲۴۰	۲۴,۰
۱۳۹۸ (صندوق پس انداز مسکن یکم)	۱۳۳۳۰۲	۱۰۰۰	۱۶۰	۱۶,۰

سهام تسهیلات از بهای یک واحد مسکونی متعارف در سایر شهرها بیش از تهران بود. جدول زیر این سهم را در برخی از شهرهای بزرگ متوسط و کوچک ایران نشان می‌دهد. به‌عنوان مثال با احتساب تسهیلات جعاله میزان تسهیلات قابل دریافت در شهر بزرگی چون اهواز به بیش از ۱۰۵ درصد رسید. البته این درصد به دلیل این‌که بیش از ۸۰ درصد بهای ملک بود قابل پرداخت نبود مگر آن مساحت و بهای واحد مسکونی بیش از واحد متعارف و الگوی مصرف می‌بود. هم‌چنان‌که در جدول زیر دیده می‌شود این درصدها در شهرهای کوچک اغلب بیش از ۱۰۰٪ بود.

مقایسه LTV - ۹۵ سال													
شهر	متوسط بهای یک متر مربع آپارتمان (میلیون ریال)	تسهیلات فردی - صندوق یکم			تسهیلات زوجین - صندوق یکم			تسهیلات فردی - اوراق ممتاز			تسهیلات زوجین - اوراق ممتاز		
		تسهیلات حداکثر (میلیون تومان)	متوسط متر از قابل خرید	LTV جهت خرید آپارتمان ۷۵ متری	تسهیلات حداکثر (میلیون تومان)	متوسط متر از قابل خرید	LTV جهت خرید آپارتمان ۷۵ متری	تسهیلات حداکثر (میلیون تومان)	متوسط متر از قابل خرید	LTV جهت خرید آپارتمان ۷۵ متری	تسهیلات حداکثر (میلیون تومان)	متوسط متر از قابل خرید	LTV جهت خرید آپارتمان ۷۵ متری
تهران	۴۴/۹۵	۸۰	۱۷/۸۰	۲۲/۷۳	۱۶۰	۳۵/۵۹	۴۷/۴۶	۶۰	۱۳/۳۵	۱۷/۸۰	۱۰۰	۲۲/۲۵	۲۹/۶۶
اصفهان	۳۰/۶۲	۶۰	۱۹/۵۹	۲۶/۱۳	۱۲۰	۳۹/۱۹	۵۲/۲۵	۵۰	۱۶/۳۳	۲۱/۷۷	۸۰	۲۶/۱۳	۳۴/۸۴
شیراز	۲۵/۶۲	۶۰	۲۳/۴۲	۳۱/۲۳	۱۲۰	۴۶/۸۴	۶۲/۴۶	۵۰	۱۹/۵۲	۲۶/۰۳	۸۰	۳۱/۲۳	۴۱/۶۳
تبریز	۲۳/۶۶	۶۰	۲۶/۴۸	۳۵/۳۰	۱۲۰	۵۲/۹۵	۷۰/۶۰	۵۰	۲۱/۱۳	۲۸/۱۸	۸۰	۳۳/۸۱	۴۵/۰۸
مشهد	۲۲/۵۱	۶۰	۲۶/۶۶	۳۵/۵۴	۱۲۰	۵۳/۳۱	۷۱/۰۸	۵۰	۲۲/۲۱	۲۹/۶۲	۸۰	۳۵/۵۴	۴۷/۳۹
اراک	۲۲/۰۲	۶۰	۲۷/۲۵	۳۶/۳۴	۱۲۰	۵۴/۵۱	۷۲/۶۷	۵۰	۲۲/۷۱	۳۰/۲۸	۸۰	۳۶/۳۳	۴۸/۴۴
رشت	۲۱/۴۲	۶۰	۲۸/۰۱	۳۷/۳۵	۱۲۰	۵۶/۰۲	۷۴/۶۰	۵۰	۲۳/۳۴	۳۱/۱۲	۸۰	۳۷/۳۵	۴۹/۸۰
همدان	۲۰/۶۴	۶۰	۲۹/۰۶	۳۸/۷۵	۱۲۰	۵۸/۱۳	۷۷/۵۱	۵۰	۲۴/۲۲	۳۲/۳۰	۸۰	۳۸/۷۶	۵۱/۶۸
بوشهر	۲۰/۶۴	۶۰	۲۹/۰۷	۳۸/۷۶	۱۲۰	۵۸/۱۴	۷۷/۵۲	۵۰	۲۴/۲۲	۳۲/۳۰	۸۰	۳۹/۱۰	۵۲/۱۳
اهواز	۲۰/۱۲	۶۰	۲۹/۸۲	۳۹/۷۷	۱۲۰	۵۹/۶۵	۷۹/۵۳	۵۰	۲۴/۸۵	۳۳/۱۳	۸۰	۳۹/۷۶	۵۳/۰۲
قزوین	۱۹/۸۰	۶۰	۳۰/۳۰	۴۰/۴۰	۱۲۰	۶۰/۶۰	۸۰/۸۰	۵۰	۲۵/۲۵	۳۳/۶۷	۸۰	۴۰/۴۰	۵۳/۸۷
بندرعباس	۱۹/۴۹	۶۰	۳۰/۷۸	۴۱/۰۵	۱۲۰	۶۱/۵۷	۸۲/۰۹	۵۰	۲۵/۶۵	۳۴/۲۱	۸۰	۴۱/۰۵	۵۴/۳۳
ارومیه	۱۷/۹۵	۶۰	۳۳/۴۲	۴۴/۵۶	۱۲۰	۶۶/۸۴	۸۹/۱۲	۵۰	۲۷/۸۶	۳۷/۱۴	۸۰	۴۴/۵۷	۵۹/۴۲
سنندج	۱۷/۹۰	۶۰	۳۳/۵۳	۴۴/۷۰	۱۲۰	۶۷/۰۵	۸۹/۴۰	۵۰	۲۷/۹۳	۳۷/۱۴	۸۰	۴۴/۵۹	۵۹/۵۹
کرج	۱۷/۸۲	۶۰	۳۳/۶۸	۴۴/۹۰	۱۲۰	۶۷/۳۵	۸۹/۸۰	۵۰	۲۸/۰۶	۳۷/۴۱	۸۰	۴۴/۸۹	۵۹/۸۶
قم	۱۷/۱۰	۶۰	۳۵/۱۰	۴۶/۸۰	۱۲۰	۷۰/۲۰	۹۲/۵۹	۵۰	۲۹/۲۴	۳۸/۹۹	۸۰	۴۶/۷۸	۶۲/۲۸
بیرجند	۱۶/۶۱	۶۰	۳۶/۱۲	۴۸/۱۶	۱۲۰	۷۲/۲۵	۹۶/۳۳	۵۰	۳۰/۱۰	۴۰/۱۴	۸۰	۴۸/۱۶	۶۴/۲۲
ساری	۱۶/۴۰	۶۰	۳۶/۵۸	۴۸/۷۷	۱۲۰	۷۳/۱۵	۹۷/۵۴	۵۰	۳۰/۴۹	۴۰/۶۵	۸۰	۴۸/۷۸	۶۵/۰۴
یاسوج	۱۶/۳۱	۶۰	۳۶/۷۹	۴۹/۰۵	۱۲۰	۷۳/۵۷	۹۸/۱۰	۵۰	۳۰/۶۶	۴۰/۸۷	۸۰	۴۹/۰۵	۶۵/۴۰
گرگان	۱۵/۸۸	۶۰	۳۷/۷۹	۵۰/۳۹	۱۲۰	۷۵/۵۸	۱۰۰/۷۶	۵۰	۳۱/۴۹	۴۱/۹۸	۸۰	۵۰/۳۸	۶۷/۱۷
شهرکرد	۱۵/۸۰	۶۰	۳۷/۹۷	۵۰/۶۳	۱۲۰	۷۵/۹۵	۱۰۱/۲۷	۵۰	۳۱/۶۵	۴۲/۱۹	۸۰	۵۰/۶۳	۶۷/۵۱
زنجان	۱۵/۶۱	۶۰	۳۸/۴۳	۵۱/۲۳	۱۲۰	۷۶/۸۵	۱۰۲/۵۰	۵۰	۳۲/۰۳	۴۲/۷۱	۸۰	۵۱/۲۵	۶۸/۳۳
کرمانشاه	۱۵/۱۸	۶۰	۳۹/۵۳	۵۲/۷۰	۱۲۰	۷۹/۰۵	۱۰۵/۴۰	۵۰	۳۳/۹۴	۴۲/۹۲	۸۰	۵۲/۷۰	۷۰/۲۷
اردبیل	۱۵/۰۱	۶۰	۳۹/۹۷	۵۳/۲۹	۱۲۰	۷۹/۹۳	۱۰۶/۶۰	۵۰	۳۳/۳۱	۴۴/۴۱	۸۰	۵۳/۳۰	۷۱/۰۶
زاهدان	۱۴/۹۳	۶۰	۴۰/۱۸	۵۳/۵۷	۱۲۰	۸۰/۳۶	۱۰۷/۱۷	۵۰	۳۳/۴۹	۴۴/۶۵	۸۰	۵۳/۵۸	۷۱/۴۴
کرمان	۱۴/۷۳	۶۰	۴۰/۷۲	۵۴/۳۰	۱۲۰	۸۱/۴۵	۱۰۸/۶۲	۵۰	۳۳/۹۴	۴۵/۲۶	۸۰	۵۴/۳۱	۷۲/۴۱
یزد	۱۴/۷۱	۶۰	۴۰/۸۰	۵۴/۲۹	۱۲۰	۸۱/۵۹	۱۰۸/۷۷	۵۰	۳۳/۹۹	۴۵/۲۲	۸۰	۵۴/۳۸	۷۲/۵۱
خرم آباد	۱۴/۲۸	۶۰	۴۲/۰۳	۵۶/۰۴	۱۲۰	۸۴/۰۶	۱۱۲/۰۴	۵۰	۳۵/۰۱	۴۶/۶۹	۸۰	۵۶/۰۲	۷۴/۷۰
سمنان	۱۳/۸۵	۶۰	۴۳/۳۲	۵۷/۷۶	۱۲۰	۸۶/۶۴	۱۱۵/۵۲	۵۰	۳۶/۱۰	۴۸/۱۳	۸۰	۵۷/۷۶	۷۷/۰۲
بجنورد	۱۲/۵۱	۶۰	۴۷/۹۶	۶۳/۹۵	۱۲۰	۹۵/۹۲	۱۲۷/۹۰	۵۰	۳۹/۹۷	۵۳/۲۹	۸۰	۶۳/۹۵	۸۵/۳۷
ایلام	۱۱/۷۹	۶۰	۵۰/۸۹	۶۷/۸۵	۱۲۰	۱۰۱/۷۸	۱۳۵/۷۱	۵۰	۴۲/۴۱	۵۶/۵۵	۸۰	۶۷/۸۵	۹۰/۴۷
متوسط کل کشور	۱۸/۹۰	-	۳۴/۲۹	۴۵/۷۲	-	۶۸/۵۸	۹۱/۴۵	-	۲۸/۵۰	۳۸/۰۰	-	۴۵/۶۴	۶۰/۸۵

بر همین اساس این برنامه به شدت از سوی مردم مورد استقبال قرار گرفت و تعداد پس اندازکنندگان در صندوق پس انداز یکم به بیش از ۶۶۴ هزار نفر در سال ۱۳۹۸ رسید که تعداد ۱۶۰ هزار نفر از آنان از تهران بودند. این نشان می‌داد که این محصول مالی امکان رقابت با نرخ اجاره‌بها را دارد و متقاضیان مسکن به سمت وسوی آن روی آوردند. این جزء بزرگ‌ترین موفقیت‌های دولت بود و کم‌کم با فرارسیدن امکان استفاده پس اندازکنندگان از امتیاز دریافت تسهیلات‌شان بازار مسکن از رکودی که از سال ۱۳۹۰ در آن فرورفته بود خارج می‌شد. متأسفانه، این برنامه هیچ‌گاه از سوی رییس‌جمهور جدی گرفته نشد و ایشان در هیچ برنامه رسمی از آن پشتیبانی نمود و هم‌چنان پی‌گیر ساخت چند پروژه‌ی مسکونی بود.

در تاریخ ۱۳۹۶/۵/۲ که هنوز هیچ‌کدام از اتفاقات افزایش نرخ ارز و رشد تورم رخ نداده بود و تنها آغاز نشانه‌های افزایش آرام اجاره‌بها در بازار دیده می‌شد طی نامه‌ای خطاب به رییس‌جمهور محترم اعلام داشتیم که برای کنترل اجاره‌بها باید شرایط صندوق پس انداز مسکن و اعطای تسهیلات مسکن؛ شامل افزایش سقف مبلغ تسهیلات، کاهش دوره‌های توقف پس انداز و افزایش زمان بازپرداخت، را تسهیل کنیم تا فشار از روی بازار اجاره برداشت شود (روگرفت نامه به پیوست است). شوربختانه، نه تنها هیچ توجهی به آن شد بلکه در سال ۱۳۹۷ که سطح عمومی قیمت‌ها تحت تاثیر افزایش محدودیت تجارت و افزایش قیمت دلار قرار گرفت، به جای آن که دولت در جهت حفظ قدرت خرید تسهیلات مسکن عمل کند؛ به آن بی‌توجهی نمود. مجدداً متأسفانه، میزان تسهیلات به بهای ملک در سال ۱۳۹۸ به ۲۰ درصد کاهش یافت؛ قاعدتاً این درصد در سال ۱۳۹۹ کاهش بیشتری یافته‌است. با این کار یک‌بار دیگر ثبات سیاست‌گذاری در بخش مسکن که ماهیتی درازمدت دارد مورد خدشه قرار گرفت، و نشان داد که متقاضیان نمی‌توانند به سیاست‌های دولت اعتماد کنند، و اقساط تسهیلات مسکن قدرت رقابت خود را در برابر اجاره‌بها از دست داد و بازار اجاره یگانه‌تاز میدان شد.

در حال حاضر با توجه به کاهش سهم تسهیلات از بهای ملک و کاهش سهم تسهیلات مسکن به کل تسهیلات بانکی به حدود سه و نیم درصد در عمل بازار خرید مسکن تبدیل به یک بازار نقد شده‌است که در دنیا اگر بی‌نظیر نباشد، قطعاً کم‌نظیر است و تنها کسانی می‌توانند اقدام به خرید بکنند که از نظر مالی متمکن باشند و یا ملک را با هدف حفظ قدرت خرید پول و سوداگری انجام دهند. و بازار، بازار موجران باشد. حال در این شرایط، به جای آن که ریشه‌ی موضوع مورد توجه قرار گیرد، دولتیان و مجلسیان در پی وضع مقررات اداری هستند، تا با آن به جنگ نرخ اجاره‌بها بروند. یعنی همان اشتباهی که ده‌ها بار تجربه شده و متأسفانه نظام سیاست‌گذاری ایران

از آن درس نیاموخته است. و با دشنام دادن به دیگران می‌خواهد بار مسئولیتِ عدم‌شناختِ مساله و بی‌تدبیری خود را کاهش دهد.

۲- شرایط و مقررات بازار اجاره: بازنگری در قانون موجر و مستاجر

زمانی رابطه موجر و مستاجر تحت تاثیر مفهومی به نام عسر و حرج بود و موجر به‌سادگی نمی‌توانست نسبت به تخلیه مستاجر از ملک خود اقدام نماید. مشخصاً به ماده ۹ قانون موجر و مستاجر مصوب ۱۳۵۶ و اصلاحات آن در سال ۱۳۵۸ و سال‌های بعد از آن تا سال ۱۳۷۴ به این شرح توجه کنید.

ماده ۹- در مواردی که دادگاه تخلیه ملک مورد اجاره را به لحاظ کمبود مسکن موجب عسر و حرج مستأجر بداند و معارض با عسر و حرج موجر نباشد، می‌تواند مهلتی برای مستأجر قرار بدهد.

تبصره ۱- در مواردی که دادگاه صدور حکم تخلیه اماکن آموزشی و دولتی و مورد اجاره مهاجرین جنگی و رزمندگان را بعلت کمبود جای مناسب و عسر و حرج تشخیص دهد دادگاه موظف است تا رفع عسر و حرج به مدت پنج سال از تاریخ ۱۳۶۴/۶/۲۸ از صدور حکم خودداری کند و مستأجرین اماکن آموزشی و دولتی مکلفند ظرف این مدت جهت رفع کمبود اماکن تدابیر لازم اتخاذ نمایند.

تبصره ۲- شورای عالی قضائی مکلف است در اولین فرصت دادگاه‌های ویژه‌ای را تشکیل داده و کلیه احکام تخلیه که از طرف دادگاه‌ها یا اداره ثبت صادر گردیده و هنوز اجراء نشده‌است مورد تجدید نظر قرار دهند چنانچه تخلیه منزل مستلزم عسر و حرج برای مستأجر باشد آن حکم را متوقف سازد.

تبصره ۳- در مواردی که دادگاه صدور حکم تخلیه اماکن مورد استفاده مهاجرین جنگی را به علت کمبود جای مناسب عسر و حرج تشخیص دهد موظف تا رفع عسر و حرج حداکثر به مدت ۲ سال از تاریخ ۱۳۷۱/۷/۳ از صدور حکم تخلیه خودداری کند. این حکم، مخصوص بصورتی است که عسر و حرج مذکور مزاحم با عسر و حرج مالک نباشد.

نتیجه‌ی عملکرد دو دهه این قانون منجر به اصلاح آن در سال ۱۳۷۶ شد و کلاً بازار اجاره از قاعده‌ی عسر و حرج خارج شد و موجر و مستاجر متعهد به قرارداد فیما بین شدند و با اتمام زمان اجاره مستاجر موظف به تخلیه عین ملک شد مگر آن‌که قرارداد اجاره‌اش برای مدت مشخص دیگری تمدید گردد. متن پیشین به این متن تغییر یافت: "ماده ۳- پس از انقضای مدت اجاره بنا به تقاضای موجر یا قایم‌مقام قانونی وی تخلیه عین

مستاجر در اجاره با سند رسمی توسط دواير اجرای ثبت ظرف یک هفته و در اجاره با سند عادی ظرف یک هفته پس از تقدیم تقاضای تخلیه به دستور مقام قضایی در مرجع قضایی توسط ضابطین قوه قضاییه انجام خواهد گرفت".

همچنان که ملاحظه می‌شود، این دو موضع قرار گرفتن در دو سر طیف است. من شخصا با توجه به تجربه‌ی اجاره در کشور انگلستان و خواندن تجربه‌ی دیگر کشورها، پیش از پذیرش مسئولیت، به این نتیجه رسیده‌ام که سیاست‌گذاری عمومی در اغلب کشورها در جهت تسهیل امکان تطویل مدت اجاره است. از این رو، تلاش من این بود که با اعطای مشوق‌های مالیاتی رفاه مستاجر تامین و ثبات قرارداد اجاره تا حد ممکن تثبیت شود بدون آن که به حقوق موجر لطمه‌ای وارد آید. به عنوان مثال نظرم این بود که اگر مدت قرارداد اجاره دو سال باشد نسبت به یک سال، موجر مشمول تخفیف مالیاتی ملموسی باشد و به همین نحو، قرارداد سه‌ساله بیش از دوساله مشمول تخفیف مالیاتی شود. این تلاش من به جایی نرسید ولی، پس از آغاز حرکت روند اجاره‌بها به سمت بالا فرصتی پیش آمد تا یک‌بار دیگر روابط موجر و مستاجر مورد بازبینی قرار گیرد.

پیش از این در وزارت خانه یک مطالعه‌ی تطبیقی اجمالی انجام داده‌بودیم و به این نتیجه رسیده‌بودیم که قانون روابط موجر و مستاجر می‌بایست به نفع مستاجران بهبود بیاید ولی، نه به بهای تحمیل هزینه به موجر. فرض بنیادین ما پایبندی به قاعده‌ی انصاف در قرارداد بود. البته این روندی بود که در سایر کشورها نیز طی شده و تجربه‌ی جهانی بود. از این رو، در تاریخ ۱۳۹۷/۴/۲۷ طی نامه شماره ۵۲۲۵۵/۱۰۰/۰۲ لایحه‌ی دوفوریتی "الحاق یک ماده و چند تبصره به قانون روابط موجر و مستاجر، سال ۱۳۷۶" را به شرح زیر به دولت تقدیم کردم (روگرفت نامه به پیوست است).

ماده واحده- مستاجران کلیه قراردادهای رسمی یا عادی اجاره واحدهای مسکونی از زمان تصویب این قانون می‌توانند تا یکسال پس از انقضای زمان قرارداد با رعایت شرایط ذیل قرارداد اجاره تمدید نمایند:

تبصره ۱: قیمت اجاره بها حداکثر تا ده درصد نسبت به اجاره بهای قبلی از طرف موجر در زمان تمدید قرارداد قابل افزایش است. چنانچه با تقاضای افزایش ده درصدی مبلغ اجاره، مستاجر موافقت ننماید واحد قابل تخلیه است. رسیدگی به این موضوع در صلاحیت شورای حل اختلاف می‌باشد.

تبصره ۲: چنانچه در قرارداد اجاره مدت زمان بیشتری نسبت به این قانون برای زمان انقضای قرارداد در نظر گرفته شود مدت زمان قراردادی معتبر است.

تبصره ۳: ملاک مسکونی بودن واحد، کاربری آن می‌باشد.

تبصره ۴: هرگونه توافق برخلاف مفاد این قانون در زمان اجرای آن باطل و بلااثر است.

هم‌زمان موضوع را برای دریافت نقطه‌نظرهای حقوق‌دانان، اقتصاددانان، متخصصان و حرفه‌ورزان اعلام عمومی نمودم تا در فرایند رسیدگی به کمیسیون‌های دولت و مجلس انعکاس دهند. و شخصا با تنی چند از حقوق‌دانانی که درباره این پیشنهاد صحبت کردم، با آن مخالف بودند. آنان گرفتاری‌های دو دهه قانون موجر و مستاجر در گذشته را یادآوری می‌کردند و بر این باور بودند که این موضوع منجر به کاهش عرضه‌ی خانه‌ی اجاره‌ای، رواج قراردادهای غیررسمی و اخذ گروه‌های سنگین از مستاجران می‌گردد و درنهایت به زیان مستاجران می‌انجامد. افزون براین، اصلاح مجدد این‌گونه قانون‌ها با مانع‌های جدی روبه‌رو است و ممکن است مجدداً اصلاح این اشتباه دو دهه به‌طول بینجامد هم‌چنان‌که در دفعه‌ی پیشین این‌گونه شد.

اقتصاددانان مخالفت بیشتری با این پیشنهاد داشتند. آنان بر این باور بودند که هرگونه مداخله دولت در بازار اجاره منجر به شکل‌گیری فساد، کاهش عرضه خانه اجاره‌ای و زیرزمینی شدن روابط موجر و مستاجر می‌گردد. خوب خاطرمد هست که یکی از دوستان یادداشتی در یک روزنامه نوشت و گفت فلانی هم وقتی کار به جای سخت رسد از قواعد اقتصاد رقابتی عدول می‌کند. تنی چند از اتحادیه صنف معاملات املاک نیز با این پیشنهاد مخالفت کردند. آنان نیز هم سوابق قانونی را یادآوری می‌کردند و هم به سودمند نبودن این اقدام اشاره می‌کردند. در چنین فضایی، قانع نمودن سیاست‌گذار اعم از دولت و یا مجلس و هم‌چنین جامعه‌ی حرفه‌ای کار دشواری بود. ارائه‌ی نمونه‌های عمل‌شده در سایر کشورها کمک‌کننده بود. در گفتگو با یک دوست اقتصاددان نمونه‌ی مقررات رایج در امریکا را برای‌شان ارائه نمودم^{۱۱}. هم‌چنین مقرراتی که در کشورهای اروپایی، انگلستان و سایر کشورها نیز رایج است را بازخوانی نمودیم. اغلب این مقررات ناظر بر قاعده‌مند سازی نرخ رشد اجاره‌بها، افزایش مدت زمان اجاره و هم‌چنین اولویت تداوم قرارداد جاری تا وقتی که موجر در پی تغییر استفاده از ملک خود نباشد، می‌باشند.

به گمان من اصلاح قانون روابط موجر و مستاجر به نفع مستاجران توجیه نظری داشت و دارد. دلیل آن هم تفاوت هزینه مبادله اجاره برای موجر و مستاجر است. موجر تا حد زیادی توانایی آن را دارد که هزینه مبادله خود را به مستاجر انتقال دهد. موجر معمولاً هزینه یک ماه اجاره را به عنوان گرو دریافت می‌کند تا چنان‌چه عین مستاجر در جریان بهره‌برداری مستاجر از آن دچار آسیب شد، امکان جبران آن را داشته باشد و در جریان جابجایی مستاجر هزینه‌ی چندانی را متحمل نمی‌شود. ولی، هزینه مبادله مستاجر قابل ملاحظه است. هزینه مستقیم و غیر مستقیم هربار اثاث‌کشی و جابجایی رقم قابل توجهی است که موجر از آن مستثنی است.

هزینه‌های اجتماعی، روحی و روانی جابجایی مستاجران نیز بسیار مهم است. به عنوان مثال، خانواری را فرض کنید که فرزندان در سنین دانش‌آموزی داشته باشد. و آنان از مدرسه محله‌ی خود راضی، از شبکه دوستی

هم‌کلاسان خود بهره‌برده و به محیط امن و دل‌پسند محله‌ی خود خو گرفته‌باشند. جابجایی به مفهوم از دست‌دادن کیفیت مذکور است که از منظر اقتصادی پنهان است و در هیچ محاسبه‌ای لحاظ نمی‌گردد. حال آن‌که مبلغی که مستاجر آمادگی دارد برای حفظ این کیفیت بپردازد، رقم قابل توجهی است. از این رو، از منظر نظری، هزینه‌ی فرصت، ارزش استفاده، ارزش مبادله و مطلوبیت نهایی برای یک ملک مشخص برای دو مستاجر کاملاً متفاوت‌اند. موجر معمولاً از این موضوع اطلاع دارد. لذا، توان تعیین شرط و قیمت در اختیار موجر قرار می‌گیرد و مستاجر در وضعیت ضعیف‌تری قرار می‌گردد. دارد. امیدوارم که این موضوع هم از حیث اقتصاد نظری و هم از حیث اقتصاد رفتاری و همچنین از منظر رعایت قاعده‌ی انصاف در قراردادهای مورد توجه متخصصان علم اقتصاد و حقوق قرار گیرد.

سرمع، با توضیح بالا می‌توان دریافت که تا چه حد هزینه‌ی مبادله از منظر مالی، اجتماعی و روحی و روانی برای مستاجر نسبت به موجر بیشتر است. از این رو است که به گمان من، حمایت قانونی نسبی از مستاجر از منظر اقتصاد بازار رقابتی چندان بی‌توجیه و بی‌مبنا نیست. به هر روی، لایحه پیشنهادی اینجانب با حضور شخص من در کمیسیون اقتصاد دولت مورد بررسی قرار گرفت. در جلسه نیز در ابتدا اکثر اعضا مخالف بودند، لیکن آقای مهندس اردکانیان که سابقه سکونت در آلمان را داشت، با تشریح موضوع در آنجا کمک کرد که فضای حمایت از قاعده‌مهندسازی روابط موجر و مستاجر مورد پذیرش جمع قرار گیرد. تا آن‌جا که خاطر من هست، راجع به مآخذ مضرب حداکثر رشد سالیانه ده‌درصد نیز سؤال بود. در این مورد نیز توضیح داده‌شد که در برخی کشورها این مضرب تابعی از نرخ تورم بخش است و در برخی کشورها نیز درصد معینی است، که گرایش جمع به سمت تبعیت از نرخ تورم بود. به هر روی، لایحه پیشنهادی با مختصر اصلاحی مورد تصویب قرار گرفت و مقرر شد که با فوریت در جلسه هیات وزیران طرح شود.

پس از تصویب لایحه در کمیسیون من از دولت کناره گرفتم و از سرنوشت آن دیگر خبری ندارم. البته اخیراً، با گذشت دو سال از تقدیم لایحه دوفوریتی مذکور، از طریق رسانه‌های گروهی مطلع شدم که مقرراتی توسط ستاد مقابله با کرونا در این باره به تصویب رسیده‌است. با توجه به توضیحی که داده شد، اصلاح قانون موجر و مستاجر فراتر از دوره کروناست و می‌بایست از سوی دولت و مجلس به‌موقع مورد رسیدگی و اتخاذ تصمیم قرار می‌گرفت و به قانون تبدیل می‌شد. در آن صورت در این دوران کرونا نیز کارکرد می‌داشت. هنوز هم پیشنهادم به دولت ارسال رسمی آن لایحه از سوی دولت به مجلس شورای اسلامی است.

امیدوارم که این گزارش کمکی به مردم عزیز و همچنین سیاست‌گذاران ملی در دولت و مجلس در شناخت ریشه‌ی رفتاری‌های موجود در بازار مسکن اعم از اجاره، تولید و خرید و همچنین اتخاذ تصمیم درست بنماید.

ⁱ برای آگاهی بیشتر در باره صندوق پس انداز مسکن و بانک توسعه‌ای مسکن رجوع کنید به:

<https://www.abbasakhundi.ir/archive/ID/1784/%D8%AA%D8%A7%D8%B3%DB%8C%D8%B3-%D8%B5%D9%86%D8%AF%D9%88%D9%82-%D9%BE%D8%B3%D8%A7%D9%86%D8%AF%D8%A7%D8%B2-%D9%85%D8%B3%DA%A9%D9%86--%DA%AF%D8%B2%D8%A7%D8%B1%D8%B4-%D8%A8%D9%87-%D9%85%D8%B1%D8%AF%D9%85>

ⁱⁱ <https://www.nytimes.com/2019/06/21/nyregion/rent-laws-new-york.html>



بسمه تعالی

جناب آقای دکتر روحانی
رئیس جمهور محترم

سلام علیکم

احتراماً، پیرو تغییر و تحولات بازار اجاره مسکن کشور طی دهه های گذشته و ایجاد ثبات نسبی در این بازار طی سال های اخیر، در ذیل خلاصه گزارش این تغییر و تحولات و همچنین یکی از راهکارهای عملیاتی حل بخشی از مشکلات بازار اجاره مسکن، جهت استحضار ایفاد می گردد:

اجاره بهای مسکن از متغیرهای درون و برون بخشی بازار اجاره تأثیر می پذیرد. متغیرهای درون بخشی متأثر بر اجاره بها را می توان میزان عرضه و تقاضای در بازار اجاره و همچنین تغییر و تحولات فصلی این بازار نام برد. در شرایط فعلی به دلیل عدم تغییر قابل توجه در شرایط عرضه و تقاضای مسکن اجاره ای، امکان تأثیرپذیری اجاره بها از این ناحیه دور از انتظار است ولی جابجایی مستاجران در فصل نقل و انتقالات (تابستان) می تواند باعث افزایش نسبی اجاره بها در این فصل گردد. متغیرهای برون بخشی متأثر بر اجاره بها عموماً شامل قیمت مسکن، تورم عمومی و همچنین نرخ سود بانکی است. در بلندمدت و میان مدت، با افزایش قیمت مسکن و تورم عمومی، مالکین واحدهای استیجاری به منظور کسب بازدهی مطلوب از اجاره داری و حفظ قدرت خرید اجاره بهای دریافتی، اقدام به افزایش اجاره بها می نمایند. همچنین با افزایش نرخ سود بانکی، از طرفی مالکین به دریافت رهن بیشتر (بجای مبلغ نقدی اجاره بها) تمایل پیدا می نمایند و (برعکس) و از طرف دیگر، با مقایسه بازدهی اجاره و بازدهی سپرده گذاری در سیستم بانکی، مالکین واحدهای استیجاری، اجاره بهای بیشتری را طلب می کنند.

بررسی تورم عمومی و قیمت مسکن طی دوره بلند مدت ۱۳۷۰ تا ۱۳۹۵، حاکی از این است که در این دوره نرخ رشد سالانه این دو متغیر تقریباً برابر و قابل ملاحظه (حدود ۲۰ درصد) بوده و به تبع آن نرخ رشد سالانه اجاره بها نیز بالا و در حدود نرخ رشد دو متغیر مذکور بوده است. ولی در دوره سه ساله اخیر (دوره زمانی ۱۳۹۳ تا ۱۳۹۵)، با کنترل تورم عمومی و ایجاد ثبات در بازار مسکن، اجاره بها نیز کنترل شده و به حدود ۱۱ درصد کاهش یافته است.

علی رغم مباحث فوق الذکر، ارائه نکاتی به شرح ذیل در خصوص بازار اجاره مسکن ضروری است:



۱- با وجود کنترل تورم عمومی، قیمت مسکن و اجاره بها طی سال های اخیر، به دلیل عدم افزایش مناسب درآمد خانوار در سالیان گذشته (ناشی از وجود رکود و عدم افزایش مناسب رشد اقتصادی کشور)، سهم اجاره بها مسکن در بودجه خانوار شهری کشور در یک دهه گذشته همواره رو به افزایش بوده و این سهم به ۳۵ درصد در سال ۱۳۹۴ رسیده است.

۲- هر چند میانگین سهم اجاره بها در بودجه خانوار شهری کشور در سال ۱۳۹۴، رقم ۳۵ درصد بوده ولی این سهم برای خانوارهای موجود در دهک های ۱ و ۲ درآمدی به ترتیب ۵۲ و ۴۵ درصد است.

۳- سهم خانوارهای اجاره نشین طی دهه های گذشته بنا به دلایل مختلف از جمله افزایش قیمت مسکن و عدم امکان تأمین مسکن ملکی برای بسیاری از خانوار، همواره افزایش یافته به طوریکه این سهم در سه دهه گذشته، از ۱۲ درصد در سال ۱۳۶۵ به ۳۰/۸ درصد در سال ۱۳۹۵ رسیده است. لازم به ذکر است هر چند سهم اجاره نشینی در کشور طی سه دهه گذشته افزایشی بوده ولی همچنان این سهم نسبت به بسیاری از کشورها پائین تر است.

همانگونه که از مباحث فوق الذکر مشخص است خانوارهای مستاجر، فشار اقتصادی زیادی را متحمل می شوند. راهکار اصولی و بلندمدت حل مشکل خانوارهای اجاره نشین، توانمندسازی این خانوارها از طریق ایجاد رشد پایدار در اقتصاد کشور و کنترل تورم عمومی است. ولی با این وجود توانمندسازی خانوارهای فاقد مسکن برای تأمین مسکن ملکی از طریق ارائه تسهیلات مکفی و با شرایط دریافت و بازپرداخت آسان، نیز می تواند به عنوان یکی از راهکارهای عملیاتی و کوتاه مدت برای کاهش مسائل اجاره نشینی در کشور، مد نظر قرار گیرد.

در این راستا هر چند در دولت یازدهم، به میزان قابل توجهی سقف تسهیلات خرید مسکن افزایش یافته ولی نکته قابل توجه این است که میزان اقساط ماهانه بازپرداخت این تسهیلات بالا است و متناسب با قدرت اقتصادی خانوار موجود در دهک های درآمدی پائین و حتی متوسط نیست، به نحویکه بسیاری از خانوارها قادر به استفاده از تسهیلات خرید مسکن نیستند. بر این اساس ضروریست بانک مرکزی با استفاده از راهکارهایی شرایط دریافت و بازپرداخت اقساط این تسهیلات را آسان نماید.



در بسیاری از کشورهای توسعه یافته نیز میزان اقساط تسهیلات خرید مسکن (که عموماً بالغ بر ۸۰ درصد از قیمت مسکن را پوشش می دهند)، پائین است به نحویکه در این کشورها میزان اجاره بها و اقساط تسهیلات خرید مسکن برابر می باشند در نتیجه خانوارها با استفاده از این تسهیلات، قادر به تأمین مسکن ملکی هستند.

به عبارت دیگر پرداخت تسهیلات خرید مکفی و با شرایط دریافت و بازپرداخت آسان، یک تجربه جهانی سنجیده شده و پاسخگو برای تأمین مسکن خانوار است. در ایران نیز در صورت بهبود شرایط استفاده از تسهیلات خرید مسکن و کاهش اقساط این تسهیلات، بسیاری از خانوارها قادر به تأمین مسکن ملکی می گردند و به تبع آن بخشی از مشکلات بازار اجاره در کشور مرتفع می گردد.

عباس آخوندی

وزیر

رونوشت :

جناب آقای دکتر سلامی - مشاور محترم وزیر در امور حسابداری، حسابرسی و اصول حاکمیت شرکتی جهت آگاهی.

جناب آقای دکتر مظاهریان - معاون محترم مسکن و ساختمان جهت آگاهی.



آنی

بسمه تعالی

دو فوریتی

جناب آقای دکتر جهانگیری
معاون اول محترم رئیس جمهور

با سلام و احترام

با عنایت به تحولات اخیر در بازار اجاره و نیاز به مداخله دولت برای حمایت از مستاجرین و حسب تجارب جهانی در شرایطی که این بازار با نوسانات شدید مواجه می‌گردد، به پیوست متن پیش نویس لایحه «الحاق یک ماده و چند تبصره به قانون روابط موجر و مستاجر سال ۱۳۷۶» برای بررسی و تصویب فوری در هیات محترم وزیران و ارسال آن به مجلس شورای اسلامی در قالب لایحه دو فوریتی، تقدیم می‌گردد.

عباس آخوندی

وزیر

رونوشت:

جناب آقای دکتر مظاهریان - معاون محترم امور مسکن و ساختمان برای آگاهی.
جناب آقای محفوظی - معاون محترم حقوقی، امور مجلس و استان‌ها برای آگاهی.