



## منشا مشکلات اجاره‌نشینی چیست؟ مواجهه ناقص دولت با مشکل مسکن

معمولا با افزایش قیمت واحدهای مسکونی نیز به‌عنوان یک علت برخورد می‌شود؛ حال آنکه رشد قیمت مسکن، خود معلول علت‌های دیگر است که نهایتا ناشی از تصمیمات دولت‌هاست. اصولا وقتی می‌گوییم، چیزی گران است، آن را با چه می‌سنجیم؟ اگر با حقوق و دستمزد کارمندان و کارگران بسنجیم، در شرایط فعلی همه‌چیز گران است؛ مثلا قیمت یک کیلوگرم گوشت یا یک لیتر شیر نسبت به دستمزد کارگران ایرانی، در مقایسه با دستمزد کارگر هلندی یا آلمانی، به مراتب گران‌تر است. ولی وقتی آنها را با قیمت یورو یا تیرآهن می‌سنجیم، چندان گران به نظر نمی‌رسد. مقایسه قیمت یورو و تیرآهن در سال ۱۳۹۰ با متوسط قیمت هر مترمربع مسکن، حتی در شهر تهران، نشان می‌دهد که در سال ۱۴۰۰ قیمت هر مترمربع مسکن از سال ۱۳۹۰ گران‌تر نشده، ولی به‌طور قطع، نسبت به قدرت خرید مردم بسیار افزایش یافته است. علت هم کاملا مشخص است؛ علت، اتخاذ سیاست‌های پولی و مالی اشتباه دولت‌ها بوده که خود را نهایتا در تورم لجام‌گسیخته و کاهش قدرت خرید اکثریت مردم متجلی ساخته است. تا اینجا اگر بپذیریم که رشد اجاره‌بها، معلول رشد قیمت مسکن و رشد قیمت مسکن، معلول تورم دست‌ساخته دولت‌ها بوده است، آنگاه به نادرستی و حتی بیهودگی تلاش‌های مرسوم دولت‌ها برای مقابله با آن، بیش از پیش پی خواهیم برد.

رابطه بین قیمت سرمایه با عایدی آن (P/ E) در تمام کشورهایی که قوانین اقتصادی در آنها حاکم است، با دخالت‌دادن عامل ریسک و بدون در نظر گرفتن تورم، تقریبا یکسان است و معمولا نرخ بهره (P/ E) سپرده بانکی یا اوراق خزانه) مبنای تعیین آنهاست؛ به همین دلیل، مثلا در دوران بحران اقتصادی ۲۰۰۸ - ۲۰۰۷ با کاهش محسوس نرخ بهره سپرده‌های بانکی در آمریکا بر اثر سیاست‌های اصلاحی دولت، عدد P/ E سهام بورس به‌شدت افزایش یافت که این افزایش، البته در قیمت سهام بورسی متجلی شد (نه کاهش سود شرکت‌ها). روشن است که این نوع تصمیم‌گیری، در P/ E سایر سرمایه‌گذاری‌ها، از جمله مسکن، اثرگذار است. از آنجا که

نرخ بهره سپرده در ایران طی دو دهه اخیر، حدود ۲۰ درصد در نوسان بوده، بنابراین P/ E سپرده بانکی همواره نزدیک به عدد ۵ بوده است که باتوجه به تورم بیشتر سال‌ها، عدد جذابی نیست، ولی مردم از روی ناچاری و برای مصون ماندن از ریسک، عمده پس انداز خود را در بانک‌ها سپرده‌گذاری می‌کردند. تا قبل از تصویب قانون جدید مالک و مستاجر در سال ۷۶ به دلیل ریسک بالای ناشی از مداخلات دولت، تمایل به سرمایه‌گذاری در املاک استیجاری بسیار پایین بود که این مساله، نگرانی‌هایی را برای اقتصاددان‌ها و دولتمردان ایجاد کرد، به همین دلیل، قانونی متعادل برای حفظ حقوق مالکیت به تصویب رسید که هنوز هم در ظاهر جاری است. متعاقب تصویب این قانون، تولید و عرضه واحدهای مسکونی اجاری به شدت افزایش یافت و در تهران، درصد مستاجران به مالکان روزبه‌روز بیشتر شد؛ هرچند به دلیل عدم استقرار اجاره‌داری تجاری در ایران، هنوز با استاندارد شهرهای بزرگ اروپا فاصله زیادی دارد.

طی این سال‌ها P/ E ملک مسکونی در نقاط شهری ایران، به‌طور متوسط حدود ۲۰ بود که هرچند از P/ E سپرده‌های بانکی به مراتب بزرگ‌تر و به‌ظاهر سرمایه‌گذاری در مسکن کم‌بازده‌تر بود، ولی در بلندمدت، به دلیل وجود تورم مزمن در کشور و در نتیجه عایدی سرمایه قابل‌توجه در بعضی سال‌ها، تمایل به سرمایه‌گذاری در واحدهای مسکونی اجاری روزبه‌روز بیشتر شد و بین عرضه و تقاضا تاحدودی تعادل ایجاد کرد. هرچند در اکثر این سال‌ها، سهم هزینه مسکن در سبد مخارج خانوار در ایران، نسبت به بسیاری از کشورها بالاتر بود که علت آن عاملی غیر از تورم و کاهش قدرت خرید طبقه متوسط به پایین نبود، ولی می‌شد تاحدودی آرامش را بر این بازار حاکم فرض کرد.

در این سال‌ها به‌رغم وجود زیرساخت‌های مقرراتی (مثلا معافیت کامل مالیاتی برای اجاره‌داری تجاری واحدهای مسکونی طبق الگوی مصرف) دولت‌ها به‌منظور ایجاد نهادهای سرمایه‌گذار، اقدام موثری برای تولید مجتمع‌های مسکونی اجاری انجام ندادند، حال آنکه بزرگ‌ترین حمایت‌ها از اقشار متوسط و ضعیف در کشورهای دارای دولت رفاه، در اختیار گذاشتن واحدهای اجاری ارزان‌قیمت به این خانوارهاست. البته در این کشورها، دولت فقط پرداخت‌کننده یارانه است (از طریق واگذاری زمین‌های ملی، معافیت‌های مالیاتی و پرداخت مابه‌التفاوت اجاره‌بها و... به بخش خصوصی اجاره‌دار) و بقیه کارها از طریق سازوکار بازار و بخش خصوصی انجام می‌شود.

تعلل دولت‌ها طی ۵۰ سال اخیر در اتخاذ سیاست‌های درست اقتصادی، به‌خصوص در زمینه مسکن، باعث پیدایش حلی‌آبادها، حاشیه‌نشینی بیشتر، توسعه بافت‌های فرسوده شهری و پدیده بدمسکنی برای تقریبا یک‌چهارم جمعیت کشور شد. با این‌حال، بحران اخیر مسکن را می‌توان بزرگ‌ترین بحران از این دست در

نیم‌قرن اخیر دانست. رشد ۸۰۰ درصدی قیمت دلار بعد از سال ۱۳۹۷ و متعاقب آن، رشد لجام‌گسیخته نرخ مسکن در کشور، امکان خانه‌دار شدن قشر عظیمی از مردم، به‌خصوص جوانان را از بین برد و زمان لازم برای خانه‌دار شدن آنها را چندبرابر استانداردهای جهانی کرد. طبیعی است که این افزایش قیمت با فاصله، خود را به اجاره‌بها منتقل کند و در میان‌مدت، عدد P/ E مسکن را به نرم قبلی برگرداند. به‌نظر می‌رسد، به دلایل گوناگون، از جمله فرهنگ بالای اکثریت مالکان در ملاحظه وضعیت مستاجران، این فاصله اندکی هم طولانی شده است.

در حال حاضر، تقریباً P/ E متوسط در بازار اجاره ایران حدود ۴۰ است که با استاندارد رایج تا قبل از بروز این بحران، حدود صد درصد فاصله دارد. همین موضوع باعث شده است تا حتی بعضی از صاحب‌نظران اقتصادی، قیمت مسکن را بالاتر از قیمت ذاتی آن بدانند و انتظار کاهش آن را داشته باشند، در حالی که به‌طور قطع، این نرخ اجاره نتوانسته است در حد قابل‌انتظاری بالا برود؛ چیزی که یقیناً با گذشت زمان اتفاق خواهد افتاد و در آینده نزدیک، شاهد افزایش بحران اجاره بیش از حدی که در حال حاضر وجود دارد، خواهیم بود (کافی است به افزایش اجاره‌بها در یکی دوماه اخیر، نظر بیفکنیم).

در اینجا لازم است به استفاده کاسبان حرفه‌ای بازار سهام از P/ E بالا در بازار اجاره اشاره‌ای گذرا شود. این دوستان در بحران بورس در سال ۹۹ و هم‌اکنون P/ E بالا و غیرمنطقی بورس را با بازار اجاره مقایسه کرده و می‌کنند و اصرار دارند که این عدد در بازار سهام نیز می‌تواند تا ۴۰ بالا برود، در حالی که ماهیت دارایی‌ها و ریسک این دو بازار با یکدیگر متفاوت است؛ زیرا در بازار اجاره، کل دارایی، دارایی مشهود و در مقابل در بازار سهام، بخش مهمی از دارایی‌ها دارایی نامشهود (مثل برند، مشتریان و...) است، بنابراین ریسک در این بازار به مراتب بیشتر از بازار اجاره است.

نحوه برخورد دولت‌ها با این بحران در کشور، حداقل در میان‌مدت (و به نظر می‌رسد در بلندمدت)، مانند بقیه موارد به‌صورت فرافکنی و پاک‌کردن صورت‌مساله بوده و ظاهراً خواهد بود. اقدام اولیه دولت دوازدهم در محدود کردن رشد اجاره‌بها تا حداکثر ۲۵ درصد در شرایط کرونایی پایان سال ۹۸ تا حدودی قابل‌پذیرش بود، ولی استمرار آن در سال‌های بعد، به‌خصوص در سال جاری که خوشبختانه بحران کرونا فرونشسته، به هیچ‌وجه قابل قبول نیست و در بلندمدت به‌شدت، به زیان اقتصاد و اجاره‌نشین‌ها خواهد بود. هرچند در دو سال گذشته، مالک و مستاجر به‌رغم دستورات دولت، توافق خودشان را انجام دادند و هر سال تقریباً دوبرابر عدد مورد نظر دولت به اجاره‌بها افزودند، ولی نگرانی از استمرار سیاست‌های ضد حقوق مالکانه دولت (شامل اخذ مالیات بر خانه‌های خالی و مالیات بر افزایش قیمت مسکن، ناشی از تورم و تمدید مقررات اضطراری سال ۹۸) می‌تواند سرمایه‌گذاری در مسکن را به‌شدت کاهش دهد و ضمن فلج‌کردن بخش مهمی از تولیدات کالا و خدمات، عرضه مسکن را چه در زمینه ملکی و چه در زمینه اجاری، با کمبود مواجه سازد. برای اطمینان از صحت این ادعا کافی است به آمار درخواست و صدور پروانه‌های ساختمانی در یکی دو سال اخیر که ظاهراً سود ساخت‌ساز به ادعای دولت و مجلس بسیار هنگفت بوده، نگاهی بیندازیم. مقایسه بین پروانه‌های صادره

ساختمانی در تهران در سال ۱۴۰۰ و سال ۱۳۸۰، نشان‌دهنده فاصله عمیق (کاهش از ۲۵ هزار به حدود ۷ هزار) تمایل سرمایه‌گذاران به ساخت‌ساز در کلان‌شهرهاست که می‌تواند بسیار نگران‌کننده باشد. این در حالی است که دولت سیزدهم، به‌رغم وعده‌های بسیار، برنامه مدونی برای تامین مسکن اجاره‌ای انبوه، ارائه نداده است.