

رونق مسکن در گرو صنعت و کشاورزی است



یک کارشناس اقتصاد مسکن، معضل مسکن را محصول ناکارآمدی اقتصاد نامولد دانست و گفت: تا زمانی که ناکارآمدی در توسعه بخش صنعت و کشاورزی وجود دارد، نباید انتظار حل معضل مسکن را داشت و سیاست های حمایتی بیش از آن که راهکارهای پایدار باشند داروی تسکین دهنده هستند.

به گزارش پایگاه خبری صنعت غذا و کشاورزی به نقل از ایسنا؛ علی شماعی اظهار کرد: نارسایی تولید مسکن، عدم تناسب میان عرضه و تقاضای مسکن و افزایش تقاضا نسبت به عرضه به ویژه در شهرهای بزرگ، وجود تقاضاهای کاذب برای ملک به خاطر حفظ ارزش اندوخته ها در شرایط تورم افسارگسیخته، دلالتی و عدم شفافیت آمار و اطلاعات زمین و املاک، مهمترین عوامل افزایش قیمت مسکن و مانع توسعه اقتصادی و اجتماعی کشور است.

وی با اشاره به اصل ۳۱ قانون اساسی مبنی بر اینکه «داشتن مسکن متناسب با نیاز، حق هر فرد و خانواده ایرانی است» گفت: طبق این اصل دولت موظف است با رعایت اولویت برای نیازمندان مسکن به خصوص روستا نشینان و کارگران زمینه اجرای این اصل را فراهم کند.

بخش مسکن ۴۰ درصد اقتصاد کشور را شکل می دهد

استاد دانشگاه خوارزمی با بیان اینکه در حال حاضر اقتصاد مسکن حدود ۴۰ درصد اقتصاد خانواده و کشور را تشکیل می دهد گفت: بررسی ها و اطلاعات بدست آمده مشخص می کند بیش از ۲۰۵ میلیون واحد مسکونی خالی از سکنه در کشور وجود دارد. همچنین طبق اطلاعات بدست آمده ۱۰۳ میلیون خانوار در کشور هستند که دو خانواده در یک خانه زندگی می کنند. ۲۰۱ میلیون خانه نیز وجود دارند که تنها چند روز و یا چند ماه از سال مورد استفاده قرار می گیرند. برای حل مساله مسکن به ویژه قرار دادن واحدهای احتکار شده و خالی در جرگه استفاده، ایجاد سامانه ملی و جامع اطلاعات زمین و مسکن و شفافیت اوضاع این پدیده بسیار ضروری است.

شماعی اظهار کرد: به دلیل سوء مدیریت، اقتصاد دلالی و سوداگری، مسکن به کالای سرمایه ای تبدیل شده و دلان و سوداگران مسکن این نیاز ضروری مردم را به یکی از چالش های خانواده و اقتصاد کشور تبدیل کرده اند. بنابراین مجلس و قوه قضائیه باید دخالت و نظارت کنند تا دولت به اجرای راهکارهای برون رفت از وضعیت فعلی سوق پیدا کند.

اقتصاد نامولد، بخش تولید را زمین گیر کرده است

وی یکی از مهمترین عوامل افزایش قیمت مسکن را ناشی از اقتصاد نامولد و ناتوانی دولت در بازگرداندن سرمایه های سرگردان به چرخه تولید دانست و گفت: اگر در بخش کشاورزی و صنعت از جمله مصالح ساختمانی رونق تولید صورت گیرد، اشتغال پایدار تضمین می شود. اشتغال پایدار و انطباق مزایای شغلی بر رفع نیازها و از جمله مسکن، بسیاری از مسائل کنونی را حل می کند. اما خبر ناگوار برای جامعه ما زمین گیر شدن بخش تولید و خلق موجودی نابارور به اسم اقتصاد نامولد و واسطه گر یا دلالی است. بدترین کارکرد اقتصاد نامولد، سرگردانی سرمایه در حوزه های واسطه و دلالی است.

این کارشناس اقتصاد مسکن تاکید کرد: اقتصاد دولتی اقتصادی معتاد به تورم است. تورم در ماهیت خود داروی مسکن و مالیات غیرمستقیم و سهل الوصول برای دولت است. برندگان تورم جز دولت و افراد ثروتمند نیستند؛ چرا که تورم، غنی را غنی تر و فقیر را فقیرتر می کند. در نتیجه تورم های پیاپی بخش دلالی و واسطه گری تقویت می شود و شیب نابرابری به نفع طبقه ثروتمند و دولت تشدید شده و به ویژه اقشار فقیر را برای تامین نیاز روزمره به دردسر می اندازد.

شماعی با بیان اینکه رونق بخشهای غیرمولد به اقتصاد آسیب می زند گفت: رونق بخش دلالی مسکن و سایر بخش های واسطه ای و غیرتولیدی، اگرچه در کوتاه مدت مشکل دولت را حل می کنند اما در بلندمدت اقتصاد تولیدی را دچار مشکل می کند. اگر بخشی از این سرمایه های انباشت شده در بخش های واسطه ای و مستغلاتی به سمت تولید بچرخند و در چرخه تولید بکار گرفته شوند، به شکل گسترده و عالی می توانند مسائل اقتصادی و اجتماعی ما را حل کنند.

وی تصریح کرد: مسئله مسکن محصول ناکارآمدی اقتصاد دولت مدار و نامولد است. تا زمانی که ناکارآمدی در توسعه بخش صنعت و کشاورزی وجود دارد، نباید انتظار حل معضل مسکن را داشت. سیاست های حمایتی بیشتر شبیه داروی تسکین کننده اند تا راه حل پایدار و همیشگی.

ایجاد بانک اطلاعاتی املاک ضروری است

استاد دانشگاه خوارزمی، ایجاد یک سیستم یا بانک اطلاعاتی جامع و کامل از اوضاع املاک و مسکن را ضروری دانست و افزود: پس از آن ضمن قائل شدن معافیت از مالیات برای حد متعارفی از املاک، برای بقیه مالیات با نرخ تصاعدی بالا تعیین شود؛ به طوری که در تملک نگه داشتن بیش از حد متعارف زمین و ملک به دلیل مالیات و عوارضی که بر آن مترتب می شود مقرون به صرفه نباشد. این سامانه املاک تمام اطلاعات موجود واحدهای مسکونی کشور را به صورت یکپارچه و دقیق رصد و پایش کند.

شماعی خاطرنشان کرد: در شرایط کنونی بخشی از این اطلاعات در اختیار شهرداریها و بخشی نیز در اختیار وزارت راه و شهرسازی و اداره ثبت اسناد و سازمانهای آب و برق و گاز قرار دارد. بدیهی است این اطلاعات بایستی جمع آوری و یکپارچه و تکمیل شده و قابلیت روزآمدسازی آنی را داشته باشد. همچنین با نقشه های کاداستر اداره ثبت اسناد و املاک و سایر منابع اطلاعاتی اعم از منابع طبیعی و جهاد کشاورزی و دستگاههای دیگر پشتیبانی و تکمیل و حد و حدود دقیق آنها تعیین شود. معمولاً بعضی افراد و گروههای سوءاستفاده گر، زمین خوار و رانت جو آمار و اطلاعات زمین و املاک خود را ارایه نمی دهند و مانع راه اندازی یا شکل گیری این سامانه اطلاعاتی و شفافیت آن می شوند.

وی ادامه داد: مشخص شود بر اساس هر کد ملی و کد ثبتی چند متر زمین و املاک به نام هر فرد است. اراضی و املاک کشور دقیقاً به نام

چه کسی یا کسانی و یا دستگاه یا سازمانی است و چه فعالیت یا کاربری دارد. بر این اساس می توان به همان نسبت بیشتر از حد معین فضای مسکونی به صورت تصاعدی مالیات دریافت شود، تا مسکن از کالای سرمایه ای خارج و به کالای مصرفی و ضروری تبدیل شود و سرمایه ها در بخش تولیدات با مالیات کم و حتی بدون مالیات هدایت شود.

سرویس خبری: گوناگون

منبع: ایسنا