«اجاره ۴۰ هزار تومانی دیگر تنها راه حل نیست» رکود مسکن ۵ سال است بر دوش کارگران ساختمانی سنگینی می‌کند

۵۲۰ هزار مستاجر در ۶ ماه گذشته مجبور به تغییر محل زندگی شده‌اند / ۱۱ درصد واحدهای خالی شهر برای اجاره آماده می‌شوند / انبوه‌سازان می‌گویند بدون حمایت مالیاتی ادامه ساخت ممکن نیست

گزارش ویژه ۱۴۰۱

مهندس هادی رضوی ــ خبرنگار ارشد اقتصادی

ساعت ۱۱ صبح یک‌شنبه ۷ آبان ۱۴۰۱ در محله نارمک شرقی، صف کارگران ساختمانی تا سر کوچه کشیده شده بود. حدود ۴۰ کارگر ساختمانی با کلاه ایمنی و لباس کار در سرما ایستاده بودند تا نوبت ثبت‌نام برای دریافت وام مسکن به دفتر تعاونی مسکن آفتاب برسد. این تعاونی ۱۲۰ واحد مسکونی را برای اعضای خود ساخته است. اما بیش از ۳۰ درصد از اعضا در ۶ ماه گذشته به دلیل افزایش اجاره مجبور به ترک محل کار شده‌اند. برخی از آنها روزانه ۲ ساعت راه می‌روند تا به سر کار برسند. این صف نشان می‌دهد که بحران مسکن فقط یک آمار نیست و زندگی هزاران خانوار را مستقیم هدف قرار داده است.

بر اساس گزارش مرکز آمار ایران، میانگین اجاره‌بهای مسکن در شهرهای بزرگ در مهر ۱۴۰۱ نسبت به مهر سال قبل ۴۱ درصد افزایش داشته است. در همان بازه، شاخص کل هزینه زندگی خانوارهای شهری ۲۸ درصد رشد کرده است. یعنی حقوق کارگر ساختمانی با رشد ۲۸ درصد، قدرت خرید مسکن او حداقل ۱۳ درصد کاهش یافته است. در مقابل، تعداد پروانه‌های ساختمانی صادرشده در همان دوره ۱۹ درصد کمتر شده است. این یعنی آینده عرضه مسکن هم قرار است کمتر شود.

۵۲۰ هزار مستاجر در ۶ ماه گذشته مجبور به تغییر محل زندگی شده‌اند / ۱۱ درصد واحدهای خالی شهر برای اجاره آماده می‌شوند / انبوه‌سازان می‌گویند بدون حمایت مالیاتی ادامه ساخت ممکن نیست

□ گفت‌وگو با دکتر رامین صفاری، عضو هیات‌مدیره سندیکای سازندگان مسکن پایدار و مهندس پرویز کاوه‌نیا، مشاور وزارت راه و شهرسازی

دکتر رامین صفاری، عضو هیات‌مدیره سندیکای سازندگان مسکن پایدار، در گفت‌وگو با ما گفت: «ما سازندگان نمی‌خواهیم فقط بگوییم گران است. می‌خواهیم بگوییم اگر مالیات ساخت مسکن اجاره‌ای را ۵ درصد کاهش ندهید، ما هم مجبوریم پروژه‌هایمان را به سمت فروش ببریم و اجاره‌نشین‌ها را رها کنیم. ۱۲۰ هزار واحد در حال ساخت داریم که ۴۰ درصد آن تا پایان سال آماده تحویل است. اگر این واحدها وارد بازار فروش شوند، قیمت اجاره هم پایین می‌آید. اما اگر ساخت متوقف شود، هیچ کس نه خریدار است و نه اجاره‌نشین.»

مهندس پرویز کاوه‌نیا، مشاور وزارت راه و شهرسازی، اما هشدار داد که هر واحد ساخته‌شده برای اجاره به یارانه ۱۵ تا ۲۰ درصد نیاز دارد تا اجاره ماهانه برای خانوار کم‌درآمد زیر ۱۲ میلیون تومان بماند. به گفته او، اگر این یارانه در بودجه ۱۴۰۲ دیده نشود، عملا هیچ سازنده‌ای حاضر نمی‌شود ریسک بلندمرتبه‌سازی را بپذیرد. او گفت: «ما الگو داریم. در ترکیه و مالزی همین کار را کردند و ظرف ۳ سال عرضه اجاره ۴۰ درصد رشد کرد. ما هم می‌توانیم، اما زمان می‌خواهد و زمان الان در حال تمام شدن است.»

در مقابل، وزارت راه و شهرسازی اعلام کرده که طرح مالیات ۵ درصدی بر درآمد اجاره املاک در لایحه بودجه ۱۴۰۲ گنجانده شده است. اما این طرح با مخالفت جدی مجلس روبه‌رو شده و احتمال دارد به ۱۰ درصد برسد. این تفاوت دیدگاه دقیقا همان چیزی است که سازندگان می‌گویند باعث فلج بازار شده است. در همین حال، شورای شهر تهران هم طرحی برای عوارض خالی بودن واحدها مطرح کرده که صاحبان آپارتمان‌های خالی را ملزم به پرداخت ۳ برابر مالیات می‌کند.

در مقابل، برخی کارشناسان هشدار می‌دهند که کاهش مالیات بدون نظارت می‌تواند به سوءاستفاده منجر شود و سازنده به جای ساخت مسکن، زمین را نگه دارد و منتظر افزایش قیمت بماند. دکتر فرهاد نیک‌پور، استاد دانشگاه تهران، گفت اگر قرار است حمایت انجام شود، باید با قرارداد رسمی و کنترل قیمت همراه باشد. در حال حاضر، هیچ سازوکاری برای کنترل قیمت اجاره در قراردادهای جدید وجود ندارد و بسیاری از مستاجران مجبور به امضای قراردادهای ۱۲ ماهه با افزایش ۳۰ تا ۴۰ درصد هستند.

در همین حال، صف ثبت‌نام وام مسکن تعاونی آفتاب تا ساعت ۴ بعدازظهر ادامه داشت و کارگران قول دادند فردا با کارت شناسایی بیشتر برگردند. یکی از آنها گفت که اگر وام ۱۲۰ میلیونی برسد، می‌تواند یک اتاق کوچک بخرد و دیگر مجبور نباشد هر ماه ۸ میلیون اجاره بدهد. این عدد برای بسیاری از اعضا معادل ۶ ماه حقوق است. اما پاسخ وزارت راه و شهرسازی هنوز رسما اعلام نشده و قرار است تا پایان هفته آینده جلسه مشترک با سندیکا برگزار شود.

اجاره ۴۰ هزار تومانی دیگر راه حل نیست؛ رکود مسکن ۵ سال است بر دوش کارگران ساختمانی سنگینی می‌کند

(مخابرات امروز ـ اجتماعی)

مهندس کامران نوروزی، کارشناس مسکن، در گفت‌وگو با خبرنگار ما گفت: «اگر قرار است مشکل مسکن حل شود، باید از ساخت واحدهای ۶۰ متری برای خانوارهای ۴ نفره صرف‌نظر کرد و به سمت واحدهای ۴۰ متری رفت. این تصمیم تلخ است، اما تنها راه عملی است. در کره جنوبی و ترکیه هم همین مسیر طی شد. اگر ما هم همین کار را نکنیم، ۵ سال دیگر مشکل دو برابر می‌شود.» به گفته او، هزینه ساخت هر متر مربع مسکن در ۱۸ ماه گذشته ۶۲ درصد افزایش داشته و این افزایش مستقیما به اجاره‌بها منتقل شده است.

در مقابل، برخی از سازندگان هشدار می‌دهند که کاهش مالیات بدون نظارت می‌تواند به سوءاستفاده منجر شود و سازنده به جای ساخت مسکن، زمین را نگه دارد و منتظر افزایش قیمت بماند. دکتر فرهاد نیک‌پور، استاد دانشگاه تهران، گفت اگر قرار است حمایت انجام شود، باید با قرارداد رسمی و کنترل قیمت همراه باشد. در حال حاضر، هیچ سازوکاری برای کنترل قیمت اجاره در قراردادهای جدید وجود ندارد و بسیاری از مستاجران مجبور به امضای قراردادهای ۱۲ ماهه با افزایش ۳۰ تا ۴۰ درصد هستند.

در همین حال، صف ثبت‌نام وام مسکن تعاونی آفتاب تا ساعت ۴ بعدازظهر ادامه داشت و کارگران قول دادند فردا با کارت شناسایی بیشتر برگردند. یکی از آنها گفت که اگر وام ۱۲۰ میلیونی برسد، می‌تواند یک اتاق کوچک بخرد و دیگر مجبور نباشد هر ماه ۸ میلیون اجاره بدهد. این عدد برای بسیاری از اعضا معادل ۶ ماه حقوق است. اما پاسخ وزارت راه و شهرسازی هنوز رسما اعلام نشده و قرار است تا پایان هفته آینده جلسه مشترک با سندیکا برگزار شود.

صف وام مسکن ۴۰۰ نفر را در سرما نگه داشت؛ کارگران ساختمانی خواستار تسریع در پرداخت وام شدند

□ گزارش میدانی از تعاونی مسکن آفتاب در نارمک شرقی

صف ثبت‌نام وام مسکن تعاونی آفتاب از ساعت ۶ صبح شنبه ۷ آبان ۱۴۰۱ در کوچه نارمک شرقی ۱۲ تشکیل شد و تا ساعت ۴ بعدازظهر ادامه داشت. بیش از ۴۰۰ کارگر ساختمانی با کارت شناسایی در دست ایستاده بودند تا نوبت به دفتر تعاونی مسکن آفتاب برسد. این تعاونی ۱۲۰ واحد مسکونی را برای اعضای خود ساخته است. اما بیش از ۳۰ درصد از اعضا در ۶ ماه گذشته به دلیل افزایش اجاره مجبور به ترک محل کار شده‌اند. برخی از آنها روزانه ۲ ساعت راه می‌روند تا به سر کار برسند. این صف نشان می‌دهد که بحران مسکن فقط یک آمار نیست و زندگی هزاران خانوار را مستقیم هدف قرار داده است.

بر اساس گزارش مرکز آمار ایران، میانگین اجاره‌بهای مسکن در شهرهای بزرگ در مهر ۱۴۰۱ نسبت به مهر سال قبل ۴۱ درصد افزایش داشته است. در همان بازه، شاخص کل هزینه زندگی خانوارهای شهری ۲۸ درصد رشد کرده است. یعنی حقوق کارگر ساختمانی با رشد ۲۸ درصد، قدرت خرید مسکن او حداقل ۱۳ درصد کاهش یافته است. در مقابل، تعداد پروانه‌های ساختمانی صادرشده در همان دوره ۱۹ درصد کمتر شده است. این یعنی آینده عرضه مسکن هم قرار است کمتر شود.

صف وام مسکن ۴۰۰ نفر را در سرما نگه داشت؛ کارگران ساختمانی خواستار تسریع در پرداخت وام شد