

دخلوخزج

شنبه ۵ مرداد ۱۳۹۸ - شماره ۲۶

خراسان شماره ۲۰۱۵۶

پرونده روز



پرسش: می‌خواستیم خواهش کنیم از تـون درباره سهم الارث فرزندانـی که پدران غیر ایرانی دارند که ازدواجشون در سفارت ایران ثبت شده هم توضیح بدین؟ آیا اینـ بچه ها با توجه به اینـ که ایرانی نیستن ارث خانواده مادر بهشون میر سه ؟

چه میزانی و چه شرایطی و در غیر اینـ صورت ارث مادر به کی میرسه؟

یک سوال دیگه داشتـم درباره حقوقی که از پدر به دختر

فاجعه مسکن در راه است!

با وجود نیاز به احداث سالانه ۲ میلیون و ۷۰۰ هزار مسکن تا سال ۱۴۰۵، اکنون فقط سالی ۳۵۰ هزار واحد ساخته می‌شود

سرانجام بعد از چهار، پنج سال بی تفاوتی در حوزه مسکن و حواله آن به نیروهای عرضه و تقاضا، دولت مجدداً به بازار مسکن بازگشته است. اگر چه برخی وضعیت این روزهای مسکن را صرفاً به نرخ ارز و تورم و .. نسبت می‌دهند، اما باید توجه داشت که وضعیت داخلی بازار مسکن، خود تأثیر شگرفی بر نرخ تورم کشور گذاشته و خواهد گذاشت. آمارها نشان دهنده این است که در حالی تولید مسکن در سایه کم کاری ها و غفلت های چند سال اخیر، به ۳۵۰ هزار واحد در سال تقلیل یافته که در یک بازه ۸، ۷ ساله، باید حدود ۲/۷ میلیون واحد مسکونی در سال در کشور ساخته شود که در مجموع نیاز کشور بر اساس یک تحقیق دانشگاهی تا سال ۱۴۰۵، حدود ۲۲ میلیون واحد است. موضوعی که در صورت تحقق، اساس بحران در بازار اجاره بها را نیز مرتفع خواهد ساخت. از سوی دیگر، به رغم تغییر رویکردهای فعلی وزارت راه که مثبت هم ارزیابی می شود، نقدهای جدی به طرح های اخیر مسکن و اجاره بها وارد است. به نظر می رسد غفلت از این نقدها و پیشگیری نکردن از تبعات سوء مورد انتظار، خود بحران های دیگری را وارد معادله بازار مسکن خواهد کرد.

برنامه ریزی برای این روش تولید مسکن می کند، اما مانند تجربه های تولید مسکن به روش مشارکتی در گذشته، در نهایت مقدار زیادی از منابع دولتی به نام حمایت از محرومان، نصیب انبوه سازان و سوداگران خواهد شد و اثر محسوسی نیز در بازار مسکن ایجاد نمی شود. بنابراین اجتناب از این شیوه ساخت مسکن ضروری است.

● ۴ تهدید عمده پیش روی این طرح

۱- **تولید انبوه، بدون کاهش قیمت مسکن:** از آن جایی که قرار است واحدهای ساخته شده توسط انبوه سازان با قیمت بازار به فروش برسند، در عمل کاهش قیمتی اتفاق نخواهد افتاد.

۲- **فرصت جدید برای سوداگری در بازار مسکن:** در این شیوه تولید مسکن زمینه برای سوداگری در بازار مسکن فراهم است، زیرا انبوه سازان که مانعی برای احتکار واحد نوساز خود نمی بینند، از عرضه این واحدها در دوران رکود قیمت ها خودداری می کنند و در زمانی که قیمت ها با رشد قابل توجهی مواجه شود، واحدهای خود را با قیمت های بالا به فروش می رسانند. بنابراین اجرای چنین سیاست هایی به معنای بازگذاشتن دست سودجویان در سوداگری بیشتر در بازار مسکن خواهد بود.

۳- **تاخیر در اتمام پروژه های مشارکتی به نفع انبوه سازان و به زیان دولت:** در مدل مشارکتی تولید مسکن، تاخیر در به پایان رساندن پروژه عایدی بسیاری نصیب انبوه ساز خواهد کرد. از آن جایی که معمولاً در طول زمان، قیمت زمین بسیار بیشتر از هزینه ساخت مسکن افزایش می یابد و هر چه زمان ساخت پروژه طولانی تر شود هزینه ساخت نسبت به قیمت نهایی مسکن کمتر شده و در نهایت سهم آورده انبوه ساز بسیار کمتر خواهد شد، بنابراین در این شرایط دولت متضرر شده و انبوه ساز منتفع می گردد.
۴- **بی توجهی به تولید صنعتی ساختمان:** یکی از راهبردهایی که ضروری است وزارت راه و شهرسازی به صورت جدی پیگیری کند حرکت به سمت افزایش سهم تولید صنعتی مسکن است. در همین راستا اعطای هرگونه تسهیلات چه از جنس وام یا استفاده از زمین های دولتی، باید تیل به این هدف هم در خود داشته باشد. این در حالی است که در انبوه سازی های مشارکتی چنین هدفی دیده نمی شود.

● تکمیل واحدهای باقی مانده مسکن مهر

هم اینکه و همان طور که مسئولان وزارت راه نیز به آن تأکید کرده اند، تکمیل ۵۰۰ هزار واحد مسکن مهر در دستور کار قرار دارد که می تواند خانوارهای زیادی را از رنج اجاره نشینی رهاکند.

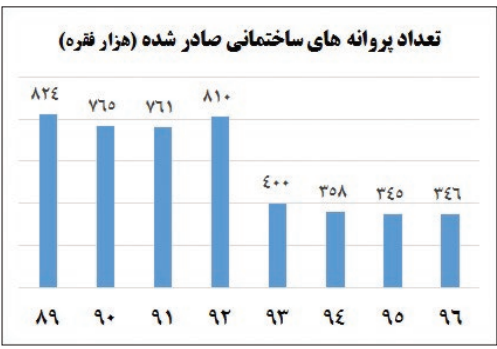
● ابزارهای مالیاتی برای مقابله با تقاضاهای مخرب

یکی از بهترین ابزارها برای مقابله با تقاضاهای مخرب در هر بازار، استفاده از ابزارهای مالیاتی است. به عنوان مثال، در مقابله با بیش از ۲.۵ میلیون واحد خالی در کشور می توان از مالیات بر خانه های خالی استفاده کرد. مجلس در این رابطه طرح مالیات بر خانه های خالی را به عنوان بخشی از لایحه اصلاح قانون مالیات های مستقیم در سال ۹۴ تصویب کرد. بر اساس ماده ۵۴ مکرر این قانون، واحدهای مسکونی واقع در شهرهای با جمعیت بیش از ۱۰۰ هزار نفر که به استناد سامانه ملی املاک و اسکان کشور به عنوان واحد خالی شناسایی شوند، از سال دوم به بعد مشمول این مالیات خواهند شد. در همین زمینه، مجلس در تبصره ۷ ماده ۱۶۹ مکرر قانون مالیات های مستقیم وزارت راه و شهرسازی را موظف کرده بود تا پایان بهمن ماه ۹۴، سامانه ملی املاک و اسکان کشور را ایجاد کند. اما پس از گذشت بیش از سه سال از پایان مهلت قانونی وزارت راه و شهرسازی برای تکمیل این سامانه مهم و ضروری هنوز این سامانه تکمیل نشده و خسارات بسیاری بر مردم و به خصوص مستاجران وارد شده است. از سوی دیگر، وضع مالیات بر عایدی سرمایه ابزاری موثر برای کنترل دلال بازی ها در بازار مسکن است. در این مالیات که قدیمی ترین مالیات حوزه زمین و مسکن است، دولت ها درصدی

ساخت و ساز در مناطق شهری بزرگ از متوسط کشوری بالاتر بوده، هم اینکه تعداد واحدهای مسکونی در کل کشور به طور متوازن توزیع نیافته است. در مجموع در این بخش نیز برآورد می شود که در ده سال آینده می بایست برای ساخت حدود ۶۰۰ هزار واحد به عنوان ذخیره بازار برنامه ریزی شود.

با توجه به این موارد، باید گفت که در مجموع نیاز کشور به مسکن تا سال ۱۴۰۵، حدود ۲۲ میلیون واحد و بطور متوسط سالانه حدود ۲،۷ میلیون واحد است. رقمی که با توجه به آمار فعلی که ساخت سالانه ۳۵۰ هزار واحد را نشان می دهد، فاصله بسیار دارد.

● تقاضاهای مخرب پیش پای عرضه مسکن برآوردی که در بالا از مسکن مورد نیاز شد، در سایه ساختارهای



غلط، ریسک پایین بخش مسکن و سود بالای آن، مورد هجوم تقاضاهای مزادار قرار گرفته و این مساله، کار تعادل بخشی واقعی به بازار مسکن در سخت تر کرده است. برآوردها حاکی از آن است که در بین سال های ۹۰ تا ۹۵، از ۳،۸ میلیون واحد اضافه شده به واحدهای مسکونی کشور، تنها یک میلیون واحد به مسکن ملکی افراد اضافه شده است. یعنی در این سال ها بازار مسکن به ۲،۸ میلیون واحد تقاضای سرمایه ای (و نه مصرفی، عادی و ضروری) مسکن را پاسخ داده است.

شاهد دیگر این قضیه، افزایش چشمگیر تعداد خانه های خالی در سال های اخیر است. طبق آمارهای سال ۹۵ مرکز آمار، تعداد واحدای مسکونی خالی کشور ۲ میلیون و ۵۸۰ هزار واحد بوده است. این در حالی است که در سرشماری سال ۹۰، این رقم یک میلیون و ۶۰۰ هزار واحد برآورد شده بود.

● راهکار، تنظیم و کنترل بازار مسکن چیست؟

همان طور که بیان شد،مسائل پیش روی عرضه و تقاضای مسکن، به رشد قیمت و اجاره بها در این بخش انجامیده است. حال سوال این جاست که چه راهکاری می توان برای بهبود وضع موجود در نظر داشت و یا نقاط ضعف برنامه های موجود چیست؟ با تاملی بر وضعیت موجود، می توان به نکات زیر اشاره کرد:

پیشگیری از تهدیدهای پیش روی برنامه اقدام ملی مسکن: وزارت راه و شهرسازی برای تولید ۴۰۰ هزار واحد مسکونی تا پایان سال ۹۸ برنامه ریزی کرده است. در این بین آن چه نگران کننده است، اتخاذ شیوه مشارکتی برای تولید بخشی از این واحدهای مسکونی است. در این روش، وزارت راه و شهرسازی با مشارکت بخش خصوصی اقدام به تولید مسکن می کند. آورده های وزارت راه و شهرسازی، زمین و پروانه ساخت و تسهیلاتی برای انبوه سازان است و انبوه سازان نیز مسوولیت ساخت را بر عهده می گیرد. در نهایت نیز با فروش واحدهای تکمیل شده وزارت راه و شهرسازی و انبوه سازان هر یک سهم خود را بر می دارند. هرچند وزارت راه و شهرسازی با هدف افزایش تولید و عرضه مسکن و کاهش قیمت آن،

نیاز به مسکن تا سال ۱۴۰۵	کمبودمسکن	ذخیره بازار	تقاضاهای جدید	نوسازی باثت فرسوده	مجموع
۱/۴	۰/۶	۱۲	۸	۲۲	
نیاز هر بخش (میلیون واحد)					

● مسکن چه خواهد شد؟؛ یک پاسخ سریع!

قبل از هر تحلیل و اما و آگری، اجازه بدهید یک پاسخ سریع به این سوال بدهیم که قیمت مسکن امسال به کجا خواهد رسید؟ در جلسه اخیر رئیس جمهور با مسئولان وزارت راه آمارهایی ارائه شد که نشان می دهد در ایران، نرخ رشد قیمت مسکن و اجاره بها در یک بازه طولانی ۲۵ تا ۳۰ ساله، در حدود نرخ تورم نوسان داشته است. یعنی اگر به عنوان مثال فرض کنیم ۲۹ اسفند امسال فرارسیده و متوسط رشد قیمت ها، ۸ درصد شده، باید انتظار داشته باشیم که رشد افزایش قیمت مسکن در امسال نیز همین مقدار باشد. حال سوال این جاست که نرخ تورم امسال چقدر می شود؟ در حال حاضر پیش بینی می شود نرخ تورم به حدود ۳۰ تا ۴۰ درصد در پایان سال برسد. آخرین آمارهای تورم در تیرماه هم نشان می دهد که متوسط رشد قیمت ها در ۱۲ ماه گذشته، ۴۰ درصد است. با این حال، چون هنوز آثار شوک نرخ ارز در تورم ۱۲ ماه لحاظ می شود، این امیدواری وجود دارد که هر چه به ماه های پایانی امسال نزدیک شویم، افت نسبی نرخ ارز و قیمت ها تورم کمتری در ۱۲ ماه امسال را رقم بزند.

● مسکن کم بود، عرضه آن نصف هم شد

آمار سالانه پروانه های ساختمانی صادر شده در سال های اخیر حاکی از این است که از سال ۹۳ به بعد، تعداد این پروانه ها به یکباره به نصف و کمتر از نصف کاهش پیدا کرده است. با توجه به رشد جمعیت کشور و به خصوص جمعیت در سن ازدواج و کار، این یک نشانه مهم از کمبود عرضه مسکن در کشور است.

حال که معلوم شد مسکن کم داریم، سوال بعدی این است که کمبود مسکن چقدر است؟

۱- **کمبود مسکن در برابر تعداد خانوارهای موجود:** مطابق با سرشماری سال ۹۵، تعداد خانوارهای کشور ۲۴ میلیون و ۱۹۶ هزار خانوار گزارش شده است. این در حالی است که طبق همین سرشماری، تعداد واحدهای مسکونی دارای سکنه کشور، رقم ۲۲ میلیون و ۸۲۵ هزار واحد را نشان می دهد. این به معنای آن است که بازار مسکن کشور یک میلیون و ۳۷۱ هزار واحد مسکونی کمبود داشته و از منظری دیگر، برخی از این تعداد خانوار یا به طور مشترک در یک واحد مسکونی زندگی کرده اند یا محل زندگی آن ها به گونه ای نبوده که به آن بتوان مسکن اطلاق کرد.

۲- **تقاضاهای جدید، علاوه بر خانوارهای موجود باید به تقاضاهای جدید از محل ازدواج و طلاق نیز توجه کرد** که سالانه به مجموع تقاضای مسکن خانوارها اضافه می شود. آمارها نشان می دهند که در ۱۰ سال گذشته، به طور میانگین تعداد ۷۸۲ هزار ازدواج در کشور ثبت شده است و بنابراین بازار مسکن باید پاسخگوی این تعداد تقاضای جدید باشد. از سوی دیگر باید توجه داشت که میزان ازدواج، خود به شرایط اقتصادی حانوارها نیز بستگی دارد. بنابراین باید آمار تعداد ازدواج های ممکن در کشور را نیز مد نظر داشت. مطابق با سرشماری سال ۹۸، حدود ۱۴ میلیون نفر مرد هرگز ازدواج نکرده در کشور وجود دارد که تا سال ۱۴۰۵ با احتساب مرگ و میر- حدود ۱۲ میلیون نفر خواهند بود. بنابراین برای تأمین مسکن این ۱۲ میلیون نفر باید پیش بینی های لازم انجام شود.

۳- **لِزوم نوسازی و بهسازی واحدهای مسکونی فرسوده:** واحدهای مسکونی فرسوده، یکی از مسائل پیش روی بخش مسکن است که دیر یا زود باید برای نوسازی این واحدها اقدام کرد. بنابراین باید آمار این مسکن ها را هم به مسکن های مورد نیاز کشور اضافه کرد. بررسی های وزارت راه نشان می دهد که هم اینک ۸ میلیون واحد مسکونی شهری و روستایی در کشور وجود دارند که باید مورد بازسازی و به‌سازی قرار گیرند.

۴- **ذخیره طبیعی ناکافی مسکن:** علاوه بر موارد فوق، باید در نظر داشت که همیشه تعدادی واحد مسکونی خالی از سکنه (به میزان متعارف) باید در کشور وجود داشته باشد تا عرضه و تقاضای بازار بتوانند خود را تنظیم کنند. هم چنین با توجه به این که همواره

به سفارت ایران اعلام گردد تا در سوابق سجلی مادر منعکس شود و لیکن با توجه به این که این فرزندان طبق قوانین ایران فاقد تابعیت لازم تملک سهم الارث مادری هستند بهتر است مادر در زمان حیات خود برای مراجع به تعیین تکلیف این اموال اقدام کند. چنان چه به هر علت این کار مقدور نباشد این فرزندان از مادر خویش ارث می‌برند اما نمی‌توانند این املاک را تملک کنند و مالک آن ها باشند بلکه با دریافت گواهی انحصار وراثت می‌توانند نسبت به فروش آن ها اقدام کنند.

سجاد حاجی خانیکی

کارشناس ارشد حقوق ثبت اسناد و املاک

از ما به التفاوت قیمت خرید و فروش را از فروشنده دریافت می کنند تا حاشیه سود در معاملات مسکن پایین آمده و انگیزه تقاضاهای سوداگرانه کاهش پیدا کند. طبق این شیوه مالیاتی، خانه اول هر فرد که تقاضای مصرفی است و تولیدکنندگان مسکن از این مالیات معاف هستند. در این رابطه، وزارت اقتصاد قرار است لایحه ای را به مجلس ارسال کند که تاکنون، این اقدام انجام نشده است.

سرو سامان دادن به بازار اجاره بها

همزمان با تنظیم بازار مسکن، دولت می بایست به فکر درد اجاره نشینان هم باشد. به تازگی مسئولان وزارت راه از دو طرح تشویق به افزایش زمان اجاره بها و ایجاد اپراتورهای اجاره ای خبر داده اند که به نظر می رسد می تواند بخشی از مشکل رشد قیمت اجاره را حل کند. بر این اساس افرادی که قراردادهای اجاره خانه های خود را برای مدت بیش از دو سال تنظیم کنند، از برخی مالیات های اجاره معاف خواهند شد. از سوی دیگر موسساتی راه اندازی خواهند شد تا افرادی که قصد اجاره واحد مسکونی خود را دارند و نیز افرادی که خواهان اجاره کردن مسکن هستند به این مؤسسات مراجعه کنند. با توجه به تکرر بنگاه های املاک که فرایند نظارت را بر این بنگاه های اقتصادی کم و انحراف آن ها از قوانین و مقررات را افزایش می دهد، به نظر می رسد راه اندازی این اپراتورهای اجاره مسکن می تواند مفید باشد. این موسسات می توانند حلقه واسط ارتباطی و نه معاملاتی میان موجر و مستاجر باشند و با دریافت کارمزد مشخص بدون برقراری ارتباط مستقیم واحد استیجاری را از موجر دریافت و در اختیار مستاجر قرار دهند. اپراتور موظف به دریافت اجاره بها از مستاجر و پرداخت آن به موجر بوده و در این شرایط قیمت گذاری در بازار اجاره و نظارت نیز توسط دولت قابلیت اجرایی دارد.



● «مسکن استیجاری» درست یا غلط؟

یکی دیگر از راهکارهای دولت برای کنترل اجاره بها، توسعه مسکن استیجاری است. سید مازیار حسینی، معاون وزیر راه و شهرسازی ۱۷ اردیبهشت ماه با بیان این که بازار اجاره تبدیل به یک معضل شده است، گفته است: درصدی از تولیدات جدید به عنوان مسکن استیجاری در اختیار مردمی که نیاز دارند، قرار می گیرد. با این حال، به نظر می رسد به دلایل زیر، این نسخه کارایی چندانی برای بازار اجاره بها نخواهد داشت:

● تعداد واحدهای در نظر گرفته شده، امکان تأثیر در بازار اجاره را ندارند: طبق سرشماری سال ۹۵، بیش از ۷،۲ میلیون خانوار مستاجر در کشور وجود دارد. با این حال تنها قرار است بخشی از ۴۰۰ هزار واحد برنامه ریزی شده در برنامه اقدام ملی مسکن به مسکن استیجاری اختصاص پیدا کند که در مقابل بازار اجاره بها بسیار ناچیز است.

● آمارهای بخش مسکن نشان دهنده این هستند که به عنوان مثال اگر یک خانواده تهرانی تمام درآمد خود را پس انداز کند، پس از ۱۸ سال می تواند یک خانه بخرد. این رقم برای خانوارهای با درآمد پایین تر بسیار بیشتر است. بنابراین بدیهی است با راه اندازی مسکن اجاره ای، کمک موثری در جهت پس انداز منتهی به خرید مسکن برای اقشار هدف انجام نخواهد شد.

● بازگشت سرمایه به دولت برای مسکن ملی بیشتر از مسکن اجاره ای است: در ساخت مسکن اجتماعی به صورت اجاره ای، بازگشت سرمایه برای دولت اتفاق نمی افتد. حال آن که در صورت عرضه مسکن حمایتی به صورت ملکی یا اجاره به شرط تملیک، هزینه ساخت مسکن با بخشی از آن، در قالب اقساط بازگشت داده می شود. منابع ناشی از بازگشت اقساط می تواند تضمین کننده برنامه‌های آینده دولت برای خانه دار کردن سایر محرومان باشد. کما این که اکنون این مسئله درباره منابع ناشی از بازگشت اقساط مسکن مهر رخ داده است. علاوه بر این در الگوی مسکن ملکی، وظیفه نگهداری و بهسازی مسکن بر عهده ساکنان خواهد بود، اما در مسکن اجتماعی این هزینه ها بر دولت تحمیل خواهد شد. در مجموع باید گفت بخش زیادی از کم کاری های سال های گذشته، هم اینک روی دوش وزارت راه و شهرسازی قرار گرفته است. کشور با نیاز به احداث ۲۲ میلیون مسکن تا ۸ سال آینده مواجه است و روند فعلی که ساخت سالانه کمتر از ۴۰۰ هزار واحد را نشان می دهد، فاصله ای بسیار زیاد دارد و بعید نیست با ادامه این روند در ۱۴۰۵ با کمبود شدید مسکن و بحران در این بخش مواجه شویم. بحرانی که باید با تغییر اساسی رویکردها و اجرای جدی تر برنامه های جدید و اثربخش برای مسکن جبران شود.

خوانای طالع تان را ببینند
حتما از پیش بینی های شان و حتی اخباری که از گذشته تان می دهند متعجب خواهید شد. احتمالا اگر اجازه پیش روی بیشتر به رمال را بدهید به زوایایی از زندگی شخصی تان اشاره می کند که فقط خودتان می دانید و بس! شاید برای تان جالب باشد، مثلا در همین شهر خودمان و در هزاره سوم درآمد ماهانه یک رمال و دعانویس چیزی حدود ۱۰ تا ۸۵ میلیون تومان گزارش شده است. اما این همه ماجرا نیست، بیایید کمی ماجرا را پلیسی تر کنیم. اگر کسی که توانایی روان خوانی شما را داشته باشد در نقش یک رمال در برابر تان ظاهر نشود چه؟ اگر او در نقش یک فروشنده یا کارفرمایی که به امید استخدام شدن با او برخورد می کند وارد زندگی تان شود دیگر به جنبه های تفریحی مهارت رمال ها توجه نمی کنید. بحث جدی تر می شود. مثلا فکر کنید وارد مغازه می شوید هنوز لب تر نکرده فروشنده لباس با رنگ مورد علاقه تان را برای تان روی ویترین باز می کند! یا اینکه در یک مصاحبه کاری، فرد پرسشگر تمام چیزهایی که درباره شغل تان آرزو دارید یک به یک پیشنهاد می دهد و شما احساس می کنید پرنده شانس و اقبال بالاخره روی شانه شما نه نشسته است! بدیهی است زمانی که چیزی برای پنهان کردن

خطر ذهن خوانی در فروش و استخدام

تقریبا در بین تمام برنامه های تلویزیونی، برنامه عصر جدید توانسته است مخاطبان زیادتری را جمع کند. برنامه ای که در واقع مسابقه ای برای کشف استعدادهای برتر است. یکی از

شرکت کنندگان این برنامه که تقریبا نمایشی منحصر به فردتر نسبت به دیگران دارد، فردی است که ادعا می کند یک روان خوان است. یعنی می تواند در لحظه ذهن شما را بخواند و عکس العمل تان را پیش بینی کند. اگر روزی حوصله و البته پول کافی داشته باشید و اجازه بدهید آن ها با کف

گول نخوریم

سمیه محمدنیا حناپی
روزنامه نگار