

راهکار درمان بیماری خانه‌های شبه خالی

پنجره ایرانیان: اقامتگاه دوم، خانه‌های شبه خالی به حساب می‌آید که اگرچه آثار منفی این نوع املاک مسکونی در متغیرهای اقتصادی بازار ملک، به مراتب کمتر از خانه‌های خالی است اما رشد نجومی هر دو گروه از این املاک طی ۵ سال گذشته، از یک بیماری پنهان در بازار مسکن کشور خبر می‌دهد.

به گزارش صما، آمار خانه‌های دوم خانوارها در جریان تکمیل اطلاعات سرشماری سال ۹۵، برای اولین بار اعلام شد. تعداد خانه‌هایی که خانوارها در قالب اقامتگاه دوم، برای مدتی از سال، حداکثر ۶ ماه ناپیوسته در سال از آن استفاده می‌کنند، در کشور ۲ میلیون و ۱۱۵ هزار واحد است که معادل ۷ درصد کل موجودی مسکن را شامل می‌شود. این تعداد خانه دوم که شبه خالی گفته می‌شود، طی ۵ سال، سه برابر شده است. املاک مسکونی کشور بر اساس نحوه استفاده به سه گروه در حال استفاده، خانه خالی و خانه دوم تقسیم شده است.

آمارها چه می‌گویند؟

گزیده نتایج سرشماری عمومی نفوس و مسکن ۱۳۹۵ که اسفند سال گذشته، منتشر شد، نشان می‌داد: کل موجودی مسکن کشور بدون احتساب واحدهای مسکونی خالی از سکنه و اقامتگاه دوم دسته‌ای از خانوارهای کشور، رقمی معادل ۲۲ میلیون و ۸۲۵ هزار و ۴۶ واحد است. در صفحه ۴۰ گزارش مرکز آمار با عنوان گزیده نتایج سرشماری عمومی نفوس و مسکن ۱۳۹۵، تأکید شده، آمار ۲۲/۸ میلیونی از تعداد واحدهای مسکونی در حال استفاده، بدون احتساب خانه‌های خالی و اقامتگاه دوم، محاسبه شده است.

بررسی‌ها نتایج سرشماری نفوس و مسکن سال ۱۳۹۵ نیز نشان می‌دهد کل واحدهای مسکونی موجود در کشور از سه دسته خانه در حال استفاده، خانه خالی از سکنه و خانه شبه خالی تشکیل می‌شود که مجموعه آنها معادل ۲۷ میلیون و ۵۲۸ هزار و ۲۸۲ واحد است.

چرا مالکان از مالیات بر خانه‌های خالی نمی‌ترسند

در خصوص مفهوم خانه‌های شبه خالی یک کارشناس مسکن با بیان اینکه خانه‌های شبه خالی جز املاکی محسوب می‌شوند که در طول سال به‌عنوان محل اقامتی کوتاه‌مدت چندماهه قرار می‌گیرند، گفت: اگرچه آثار منفی این املاک نسبت به املاک خالی بهتر است، اما به نظر می‌رسد رسوب مدت‌دار این املاک نیز مناسب شرایط اقتصادی کشور نباشد.

علیرضا خسروی با بیان مطلب فوق گفت: رشد نجومی هر دو گروه از این املاک طی ۵ سال گذشته، از یک وضعیت بحرانی در بازار مسکن کشور خبر می‌دهد که در دنیا برای جلوگیری از بروز آن، نسخه آزموده شده، از سوی دولت‌های مرکزی و محلی (شهرداری‌ها)، به کار گرفته شده است.

وی با بیان اینکه تعداد خانه‌های خالی در کشور در فاصله سال‌های ۹۰ تا ۹۵، رقمی معادل ۵۵ درصد رشد پیدا کرده گفت: از طرفی، تعداد خانه‌های شبه خالی نیز در فاصله ۹۰ تا ۹۵ با رشد ۲۰۰ درصدی، از ۷۰۰ هزار واحد مسکونی به ۲ میلیون و ۱۱۵ هزار واحد رسیده است.

عضو گروه عمران مجلس نهم تأکید کرد: رشد شدید املاک خالی و شبه خالی، به دلیل

عدم اخذ مالیات است. اگر هزینه‌های نگهداری دارایی ملکی در کشور عدد و رقمی می‌داشت هم اکنون شاهد افزایش این املاک نبودیم.

وی با بیان اینکه در کشورهای توسعه‌یافته با درجات مختلف توسعه‌یافتگی، دو نوع مالیات ملی و محلی اخذ می‌شود، گفت: این مالیات‌ها که شامل مالیات بر عایدی سرمایه ملکی و مالیات سالانه بر املاک است از مالکان دریافت می‌شود.

خسروی در خصوص مالیات عایدی سرمایه ملکی گفت: این عایدی به‌عنوان عوارض شهری در اختیار دولت محلی قرار می‌گیرد. این مالیات شامل اخذ ۳۰ درصد و حتی تا ۴۵ درصد از مالکان است. مبنای این مالیات، سود حاصل از فروش ملک است؛ به این معنا که بهای فروش، پس از کسر قیمت زمان خرید و هزینه استهلاک، مبنای نرخ مالیات قرار می‌گیرد. مالیات سالانه بر املاک نیز در عمده کشورها، دارای نرخ ۱/۵ تا ۰/۵ درصد است که پایه آن، ارزش روز املاک است.

وی در خصوص مالیات سالانه نیز گفت: این مالیات، در کلان‌شهرها به شکل شارژ شهری با نرخ پایه یک‌درصدی دریافت می‌شود. اگرچه ما در کشور مالیاتی شهری با عنوان عوارض نوسازی با نرخ ۰/۱ درصد داریم اما متأسفانه به علت نبود ضوابط حاکمیتی بالا، بی‌ارزش بودن این نرخ و عدم بزرگ بودن رقم جرائم تأخیر در پرداخت این عوارض به لحاظ ریالی و شکل اعمال، مالکان ترسی از عدم پرداخت عوارض را ندارند.

وی در نهایت گفت: سیاست‌گذاران می‌توانند با ابزارهای مالیاتی، دست‌کم، هزینه‌ها و عوارضی را که وجود خانه‌های خالی و شبه خالی به شهرها وارد می‌کند به نفع متقاضیان مصرفی مسکن تامین کنند.

راهکار استفاده از املاک شبه خالی

در همین زمینه مدیرعامل شرکت کنسرسیوم همکاری توسعه فضاهای گردشگری با بیان اینکه عدم سوددهی بازارهای موازی باعث شده است مردم به‌شدت به خرید ملک گرایش داشته باشند گفت: در حال حاضر کشور با یک پدیده خانه‌های شبه خالی روبرو شده است که مسئولان باید از این پدیده به‌عنوان یک فرصت استفاده کنند.

شهرام آلیا با بیان این مطلب گفت: مالکان این املاک با همکاری دوجانبه موسسات توریستی می‌توانند از املاک شبه خالی به‌عنوان املاک توریستی بهره ببرند. از آنجایی که موارد مرتبط به گردشگری از معافیت مالیاتی برخوردار هستند این املاک می‌تواند برای مالکان و کشور منافع خوبی داشته باشد.

وی با بیان اینکه این املاک می‌تواند متناسب با توجه به پتانسیل‌های هر استان لحاظ شود گفت: در حال حاضر از این املاک می‌توان به‌عنوان املاک استیجاری شرکت‌های خارجی، بازرگانی، سلامت، تحصیلی و... بهره برد.

مدیرعامل شرکت کنسرسیوم همکاری توسعه فضاهای گردشگری گفت: مسئله گردشگری دارای بیش از ۱۶ طیف متنوع است که می‌توان از این املاک در این طیف‌ها استفاده کرد.

وی با بیان اینکه املاک شبه خالی در تمام کشورها وجود دارد تأکید کرد: مسئله وجود این املاک از اهمیت بالایی برخوردار نیست مسئله این است که از این املاک بتوانیم به بهترین نحو بهره ببریم. وی در نهایت گفت: در حال حاضر کشور ما در بحران خانه‌های خالی و شبه خالی غوطه‌ور است و احساس تأسف درمان این مصیبت و هدررفت سرمایه نیست. بنابراین باید با بهترین راهکارها از جمله راهکارهای ارائه‌شده از معضلات این بی‌برنامگی و بیماری اقتصادی رهایی پیدا کنیم.

