

## سیاست‌های کنترل اجاره‌بها

## Housing Rent Control Policy

وجود ارتباط یک‌به‌یک بین قیمت و اجاره‌بها مسکن به معنای آن است که دولت‌ها فقط و فقط در صورت کنترل قیمت مسکن و جلوگیری از نوسان و رشد شدید آن قادر به کنترل اجاره‌بها مسکن خواهند بود. سیاست‌های مکملی کنترل قیمت مسکن نیز مدنظر سیاست‌گذاران می‌باشد که در کنترل اجاره‌بها به خصوص برای گروه‌های کم‌درآمد و میان‌درآمد یکی از اهداف مهم تأمین سرپناه گروه هدف در اغلب کشورهای توسعه‌یافته یا در حال توسعه است و حائز اهمیت است و در ادامه توضیح داده می‌شود. دولت‌ها به منظور تأمین سرپناه گروه‌های هدف سیاست‌های مستقیم یا غیرمستقیم در بازار مسکن را به مرحله اجرا می‌گذارند (عابدین‌درکوش، ۱۳۹۶). سیاست‌های مستقیم می‌تواند شامل مسکن اجتماعی و یا ساخت واحدهای مسکونی دولتی باشد و با توجه به گران‌قیمت بودن مسکن و تجربه ناموفق دولت‌ها در دهه ۱۹۸۰ و قبل از آن جای خود را به سیاست‌های غیرمستقیم داده است. روش مهم و مؤثرکنترل اجاره‌ها وضع قوانین و مقررات است. تنظیم قراردادهای چندساله، کنترل و نظارت بر اجاره‌ها در مناطق فقیرنشین و میان‌درآمد و تنظیم اجاره‌بها از جمله مهم‌ترین سیاست‌هایی است که دولت‌ها در جهت کمک به اقبال کم‌درآمد اجرا می‌کنند. یارانه و کمک مالی مسکن در برخی کشورها از قبیل آمریکا به گروه هدف پرداخت می‌شود. در کنار سیاست‌های کنترل قیمت و اجاره، ابزارهای تشویقی می‌تواند مؤثر واقع شود. سیاست‌های درآمدی جهت جلوگیری از رشد اجاره‌ها می‌تواند مؤثر و مفید واقع شود. برای مثال، افزایش کمتر رشد اجاره یا تنظیم قراردادهای دو یا سه‌ساله برای خانوارهای گروه هدف مشمول تخفیف در مالیات مستغلات شود (قلی‌زاده و امیری، ۱۳۹۲).

## کتاب‌شناسی

قلی‌زاده، علی‌اکبر (۱۳۹۸). نظریه قیمت مسکن در ایران به زبان ساده، چاپ دوم، همدان: انتشارات نور علم.

قلی‌زاده، علی‌اکبر، امیری، نعمت‌الله (۱۳۹۲). «نگاهی به نظام مالیاتی بخش مسکن در جهان و چارچوبی برای اصلاح ساختار مالیات‌ها در بخش مسکن ایران»، *مجله اقتصادی*، سال سیزدهم، شماره ۱۱ و ۱۲، صص ۹۱ - ۱۱۰.

قلی‌زاده، علی‌اکبر (۱۳۸۷). نظریه قیمت مسکن در ایران به زبان ساده، همدان: انتشارات نور علم.

عابدین‌درکوش، سعید (۱۳۹۶). *درآمدی بر اقتصاد شهری*، تهران: مرکز نشر دانشگاهی.

علی‌اکبر قلی‌زاده

عضو هیئت‌علمی دانشکده اقتصاد، دانشگاه بوعلی سینا، همدان، ایران