روزنامه خانه ما
اولین روزنامه تخصصی مسکن
صنایع و کسب و کارهای وابسته
KHANMAN.IR
۰۵ ۰۹ ۰۲
یک‌شنبه شماره ۹۰

اخبار

تولید ناخالص داخلی در حوزه مسکن به مثبت ۳،۸ رسید

مرکز آمار ایران اعلام کرد که نرخ رشد تولید ناخالص داخلی در حوزه مسکن بعد از تجربه نرخ رشد منفی ۱۵.۴ سال ۱۳۹۹ در پایان دولت دوازدهم، برای نخستین بار در شش ماهه نخست امسال علاوه بر ورود به روند افزایشی، به رکورد مثبت ۳.۸ رسید.

مرکز آمار ایران اعلام کرد که نرخ رشد تولید ناخالص داخلی در حوزه مسکن بعد از تجربه‌های نرخ رشد منفی ۱۵.۴ سال ۱۳۹۹ و نرخ رشد منفی ۱۳.۸ سال ۱۳۹۸ برای نخستین بار در ۶ ماهه نخست امسال علاوه بر ورود به روند افزایشی، به مثبت ۳.۸ رسید.

بنا بر این گزارش نرخ رشد تولید ناخالص داخلی در حوزه مسکن در ۶ ماهه نخست سال ۱۴۰۱ منفی ۱.۶ بوده است و در کل سال ۱۴۰۱ این عدد به منفی ۲.۳ رسیده بود.

۱۲۰هزار واحد مسکن ملی در شهرهای جدید ساخته می‌شود

مدیرعامل شرکت عمران شهرهای جدید از ساخت ۱۲۰ هزار واحد نهضت ملی مسکن در شهرهای جدید سراسر کشور خبر داد.

علیرضا جعفری، در حاشیه بهره‌برداری از ۱۱۶۵ واحد مسکونی و تجاری شهر جدید اندیشه، اظهار کرد: شهر اندیشه یکی از الگوهای موفق در بین شهرهای جدیدی کشور است.

وی با بیان اینکه این شهر می‌تواند الگوی مناسبی برای ایجاد شهرهای جدید کشور باشد، ادامه داد: باید شهرهای جدیدی در کشور ایجاد کنیم تا با خصوصیات شهرهای پیشرفته دنیا همترازی کنند. هوشمندسازی صنعتی‌سازی، استفاده از فناوری‌های نوین و زیرساخت‌های مبتنی بر محیط زیست یکی از اصل‌های مهم در ایجاد شهرهای جدید است.

جعفری یادآور شد: در دوره جدید برنامه ما صرفاً پرداختن به مسکن‌سازی نیست، بلکه ما به دنبال شهرسازی هستیم، آن هم شهرسازی مبتنی بر معماری ایرانی-اسلامی.

وی با بیان اینکه امیدواریم نگاه هویت بخشی شهر اندیشه به سایر شهرهای جدید ایران تعمیم یابد، گفت: در حال حاضر ۱۲۰ هزار واحد نهضت ملی مسکن در شهرهای جدید سراسر کشور در حال ساخت است.

مسکن مهر ۱۸ساله شد، اما تمام نشد

مسکن مهر که اولین بار در قانون بودجه ۸۶ کلید خورد، ردپای آن در لایحه بودجه سال ۱۴۰۳ هم دیده شده است.

در طرح اولیه مسکن مهر ساخت ۲.۲ میلیون مسکن در دستور کار بود که تا به امروز هنوز چند ده هزار از این پروژه‌ها به ویژه در شهرهای جدید تکمیل نشده است.

مسئولان وزارت راه وعده تکمیل باقی مانده پروژه‌های مسکن مهر را تا تابستان سال آینده داده‌اند.

کارشناسان اقتصادی دو نسخه پیشنهادی برای حل مشکل مسکن ارائه کردند

گره‌گشایی از بازار مسکن

بررسی مشکلات عدم ساخت مسکن در طول دو سال گذشته و بالا بودن قیمت زمین، نشان می‌دهد دولت تنها یک راه برای خانه‌دار کردن مردم دارد.

«وام هست، اما کم است» را می‌توان بهترین تعبیر برای تسهیلات مسکن و نقش آن در بازار مسکن دانست.

تسهیلاتی که بنا بر تکلیف قانونی برگردن بانک‌ها گذاشته شده تا مردم با استفاده از آن بتوانند مسیر سخت خانه‌دار شدن را کمی راحت‌تر طی کنند. چند روز پیش رئیس مجلس در جریان بررسی بخشی از لایحه برنامه هفتم توسعه درباره رسیدگی به تخلفات بانک‌ها در پرداخت تسهیلات مسکن گفت: «طبق پیگیری‌های ما، بانک‌ها به هر فردی که برای دریافت تسهیلات مسکن مراجعه می‌کند، وام مسکن پرداخت می‌کنند. وام مسکن هست، اما مردم توان پرداخت اقساط را ندارند.»

طبق قانون جهش تولید مسکن بانک‌ها مکلف به پرداخت ۲۰ درصد از منابع تسهیلاتی خود به حوزه مسکن شده‌اند. اما بانک‌ها که سرشان به بنگاه‌داری گرم است، تمایلی در این زمینه از خود نشان نداده‌اند. به جز بانک مسکن، سایر بانک‌ها عملکرد بسیار ضعیفی و نزدیک به «صفر» داشتند.

اگر از این تخلف قانونی بانک‌ها بگذریم، مسئله اصلی این است که آیا وام مسکن با توجه به شرایط اقتصادی کشور و بازار مسکن می‌تواند راه‌گشا باشد؟

تسهیلات مسکن نه مؤثر است، نه مکفی

برای بررسی راه‌گشا بودن تسهیلات مسکن از دو منظر باید به آن توجه کرد: اول مبلغ وام و نسبت آن با کل هزینه مسکن در بازار و دیگری مبلغ اقساط وام است. در حال حاضر تسهیلات بانکی مرتبط با حوزه مسکن در سه قالب، وام‌های نهضت ملی مسکن، وام مسکن با اوراق ممتاز و وام اوراق ممتاز در راستای قانون جوانی جمعیت به مردم ارائه می‌شود.

وام نهضت ملی مسکن طبق آخرین تصمیمات اخذ شده، ۵۵۰ میلیون تعیین شده، هم چنین نرخ وام خرید مسکن با اوراق ممتاز نیز برای زوجین در تهران ۸۰۰ میلیون تومان، در مراکز استان‌ها ۶۴۰ میلیون تومان و سایر مناطق ۴۸۰ میلیون تومان است. و نهایتاً وام خرید مسکن قانون جوانی جمعیت با اوراق که طبق آن سقف تسهیلات خرید و تعمیر مسکن از محل اوراق ممتاز به ازای هر فرزند زیر ۲۰ سال و حداکثر تا ۴ فرزند ۲۵ درصد اضافه می‌شود و برای خانوارهای دارای ۴ فرزند زیر ۲۰ سال به دو برابر سقف تسهیلات خرید و تعمیر مسکن با اوراق خواهد رسید.

خرید خانه با پرداخت ۷۰ درصد وام

> پازوکی: برای حل مشکل مسکن باید بخش خصوصی وارد میدان شود و سرمایه‌گذاری کند. این مهم هم در سلامت اقتصاد که لازمه آن نبودن انحصار است، اتفاق می‌افتد

در کشورهای موفق در حوزه تأمین مالی مسکن با استفاده از تسهیلات بانکی، دست‌کم ۷۰ درصد از هزینه خرید مسکن در قالب وام بلندمدت به متقاضیان پرداخت می‌شود. به عبارت دیگر اگر متقاضی ۳۰ درصد از قیمت نهایی مسکن را نقد داشته باشد، با کمک این تسهیلات می‌تواند خانه‌دار شود. اما نسبت تسهیلات با قیمت نهایی مسکن در کشور ما چگونه است؟

برای مثال، یک واحد ۵۰ متری به عنوان حداقل متراژ مطلوب براب یک زوج دونفره، طبق آمار رسمی بانک مرکزی که قیمت متوسط مسکن در تهران را متری ۷۷ اعلام کرده است، می‌شود ۳ میلیارد و ۸۵۰ میلیون تومان. درنتیجه وام ۵۵۰ میلیونی در خوشبینانه‌ترین حالت ممکن، ۱۵ درصد قیمت نهایی خانه را پوشش می‌دهد و تأثیر تعیین‌کننده‌ای در بالا بردن استطاعت متقاضیان در خرید خانه ندارد.

تسهیلات مسکن اثربخشی ندارد

اما مسئله بعدی مقدار اقساط این تسهیلات است. اگر مبنای بررسی بر وام نهضت ملی مسکن گذاشته شود، مبلغ اقساط این وام پس از کاهش نرخ سود آن از ۲۳ درصد به ۱۸ درصد، به روش پلکانی در سال اول به بیش از ۷ میلیون و ۳۵۷ هزار تومان و سال بیستم بیش از ۱۲ میلیون و ۹۰۰ هزار تومان می‌رسد. اینکه آیا این اقساط ۱۲ میلیون تومانی در استطاعت مردم است یا خیر، آن را باید در مبلغ حقوق متقاضیان جست.

اساساً دهک‌های پایینی و میانی برای تأمین مسکن در طرح‌های حمایتی و دولتی ثبت‌نام می‌کنند و در شرایطی که یک کارگر با دریافت مزایای شغلی حدود ۹ میلیون تومان درآمد دارد، مشخص است که توانایی پرداخت اقساط ماهی ۱۲ میلیون تومان را ندارد.

از این رو تسهیلات مسکن در شرایط کنونی بازار کشور نه کافی است و نه مؤثر. بر فرض آنکه بانک‌ها این وام‌ها را هم به مردم عرضه کنند، اما گرهی از کار مردم و مشکلات حوزه مسکن باز نخواهد شد.

انحصار زمین، سد خانه‌دارشدن

بر اساس این گزارش، بازار مسکن یک بازیگر اصلی دیگری دارد که از قضا در سایه است. از یک سو، طبق آمار رسمی از سال ۱۳۷۷ تا ۱۴۰۰ شاخص قیمت زمین در تهران ۲۱۵ برابر شده است و از سوی دیگر ۷۰ درصد از قیمت نهایی مسکن را قیمت زمین تشکیل می‌دهد. بنابراین هر چقدر هم تسهیلات هم داده شود؛ به علت تورم بالای زمین، کمکی به خانه‌دار شدن مردم نمی‌شود. در درجه اول تورم مسکن که تابعی از تورم زمین بوده، باید با سیاست‌گذاری‌های مناسب کنترل شود.

حذف انحصار و رانت، شرط رقابت سالم

در این راستا مهدی پازوکی، اقتصاددان و استاد سابق دانشگاه علامه طباطبایی علت اصلی مشکلات حوزه مسکن را انحصار زمین دانست و گفت: سلامت باید به اقتصاد کشور بازگردد. ما باید با سیاست‌های خردمندانه اقتصادی، شرایط سالمی را در این خصوص ایجاد کنیم و با برخورد علمی و درست با معضلات اقتصادی سلامت را به حوزه اقتصاد برگردانیم. یکسری از سیاست‌ها نه تنها توزیع درآمدی را عادلانه نکردند، بلکه باعث ایجاد رانت هم شده‌اند.

با ایجاد زمینه رقابت، می‌توان جلوی رانت را گرفت. بازار رقابتی به نفع مصرف‌کننده است و دولت باید زمینه بورس‌بازی را از بین ببرد. همچنین دولت باید رقابت سالم بین بنگاه‌های اقتصادی را فراهم کند، یعنی بین تولیدکنندگان مسکن این رقابت سالم ایجاد و این حوزه از حالت بورس‌بازی خارج شود.

حل مشکل مسکن با ورود بخش خصوصی

پازوکی ادامه داد: این رقابت سالم با از بین بردن انحصار و رانت ایجاد می‌شود. انحصار یعنی رانت، این را نباید فراموش کنیم. ما باید هرگونه انحصاری را از بین ببریم. چه انحصار دولتی باشد، چه خصوصی و چه خصولتی‌ها. انحصار یک پدیده شوم و ایجادکننده رانت است. اگر این اتفاق بیفتد، سلامت و رونق به اقتصاد برخواهد گشت. بنابراین برای حل مشکل مسکن دولت باید کاری کند که بخش خصوصی وارد میدان شود و سرمایه‌گذاری کند، این مهم هم در سلامت اقتصاد که لازمه آن نبودن انحصار است، اتفاق می‌افتد.

دولت زمین با اقساط بلندمدت واگذار کند

همچنین محمد آرین‌نژاد، کارشناس مسکن در رابطه با اهمیت شکستن انحصار زمین و استفاده از عرضه زمین برای تنظیم بازار مسکن کشور گفت: رسیدگی به بحران مسکن، مستلزم شکستن انحصارات زمین و ترویج توسعه افقی است. با اجرای سیاست‌هایی که رقابت، شفافیت و توزیع عادلانه زمین را تشویق می‌کند، دولت می‌تواند محیطی ایجاد کند که گزینه‌های مسکن مقرون به صرفه را تقویت کند.

> آرین‌نژاد: با اجرای سیاست‌هایی که رقابت، شفافیت و توزیع عادلانه زمین را تشویق می‌کند، دولت می‌تواند محیطی ایجاد کند که گزینه‌های مسکن مقرون به صرفه را تقویت کند

شکستن سلطه انحصارها فرصت‌هایی را برای توسعه‌دهندگان کوچک‌تر و افراد برای مشارکت در بازار مسکن باز می‌کند.

در این بین، موضوعی که متأسفانه مسئولان کمتر مورد توجه قرار می‌دهند، موضوع زمین با اقساط بلندمدت است. تجربه مسکن مهر نشان داده که تنها عامل ارزان بودن این مسکن، اقساط ۹۹ ساله زمین بود. بر این اساس، اکنون که دولت قصد دارد به ساخت‌وساز توجه کند تا اقتصاد کشور از رکود خارج شود، می‌تواند از سیاست زمین ۹۹ ساله بهره ببرد و ضمن حل مشکلاتی که مسکن مهر داشت، از جمله خانه‌هایی که با کمترین امکانات ساخته و تحویل مشتری می‌شد، با توجه به میزان زمین‌های موجود در بافت شهری، اقدام به ساخت مسکن در محیط‌های شهری کند.

خبر

گزارش بانک مرکزی نشان داد

رشد ۱۴.۷ درصدی معاملات مسکن در آبان ماه

گزارش بانک مرکزی درخصوص متوسط قیمت فروش یک متر مربع بنای واحد مسکونی در مناطق شهر تهران در آبان ۱۴۰۲ نشان می دهد که قیمت مسکن نسبت به ماه قبل، منفی ۰.۴ درصد و حجم معاملات مثبت ۱۴.۸ درصد بوده است.

گزارش بانک مرکزی درخصوص قیمت مسکن در مناطق ۲۲ گانه تهران برای کل ماه آبان نشان می‌دهد که نسبت به ماه قبل قیمت مسکن منفی ۰.۴ درصد و حجم معاملات مثبت ۱۴.۸ درصد بوده است.

بنا بر این گزارش، متوسط قیمت فروش یک متر مربع بنای واحد مسکونی در مناطق شهر تهران نشان می‌دهد بیشترین کاهش قیمت در آبان ۱۴۰۲ نسبت به ماه قبل مربوط به منطقه یک تهران با ۹.۴ درصد است. همچنین متوسط قیمت فروش یک متر مربع بنای واحد مسکونی در منطقه ۱۲ تهران، ۷.۸ کاهش را تجربه کرد.

بنا بر گزارش بانک مرکزی، متوسط قیمت فروش یک متر مربع بنای واحد مسکونی منطقه ۲۰ تهران کاهش قیمتی ۶.۶ و منطقه ۴ کاهش قیمتی ۶.۲ را در آبان ۱۴۰۲ نسبت به ماه قبل داشت.

همچنین بانک مرکزی گزارش داد که تعداد معاملات واحدهای مسکونی در مناطق شهر تهران در آبان ۱۴۰۲ نسبت به ماه قبل ۱۴.۷ درصد رشد داشته است.

بنا بر این گزارش، تعداد معاملات واحدهای مسکونی در مناطق شهر تهران نشان می‌دهد که بیشترین افزایش معاملات مربوط به منطقه ۶ تهران با رشد ۴۵.۲ درصدی بوده است.

منطقه شهری ۹ تهران نیز افزایش ۳۴.۸ درصد و منطقه ۱۷ رشد ۳۱.۹ درصدی را در تعداد معاملات واحدهای مسکونی در آبان ۱۴۰۲ نسبت به ماه قبل را تجربه کردند.

همچنین در منطقه ۸ شهرداری تهران، تعداد معاملات واحدهای مسکونی در آبان سال ۱۴۰۲ نسبت به ماه قبل ۲۷.۵ درصد و منطقه ۳ شهرداری تهران ۲۲.۵ درصد را ثبت کرده‌اند.

در گزارش بانک مرکزی توضیح داده شده است: متوسط قیمت معاملاتی برآورد شده، صرفاً تصویر کلی از تحولات قیمتی در شهر تهران را ارائه می‌نماید که با توجه به ناهمگن بودن واحدهای مسکونی معامله شده (به لحاظ ناحیه، محله، طبقه، وضعیت مشاعات همچون پارکینگ و انباری، آسانسور، کیفیت ساخت و سایر عوامل)، لازم است این موضوع در مقایسه قیمت‌های محاسبه شده در ماه‌های مختلف به ویژه در سطح مناطق مدنظر قرار گیرد.

وزارت راه و شهرسازی به روش‌های مختلف یک میلیون و ۹۰۰ هزار واحد مسکونی را در دست ساخت دارد و تاکنون بیش از ۴۰۰ هزار متقاضی، زمین رایگان تحویل گرفته‌اند و تا پایان سال این رقم به یک میلیون نفر در بخش‌های شهری و روستایی خواهد رسید.

خبر

در آمد دولت از مالیات بر خانه‌های لوکس؛ فقط ۱۷ میلیارد تومان!

کل درآمدی که دولت از اول سال از «مالیات بر خانه‌های لوکس»، به دست آورده، ۱۷ میلیارد تومان بوده. یعنی رقمی کمتر از قیمت یک آپارتمان لوکس.

دنیای اقتصاد نوشت: «دولت در لایحه بودجه ۱۴۰۳ تغییراتی در مالیات ملکی مربوط به خانه‌های لوکس اعمال کرده است که عملا به ناکارآمدتر شدن این نوع مالیات منجر شده است. کف مالیات املاک لوکس از ۲۰ به ۲۵ میلیارد تومان تغییر پیدا کرده است. این در حالی است که سهم خانه‌های بالاتر از ۲۰ میلیارد از کل ذخیره املاک مسکونی کشور همین امسال بر اساس سطوح قیمت فعلی حدود یک‌درصد بوده است. در واقع دولت امسال فقط یک‌درصد از کل خانه‌های کشور را مجلل و لوکس شناسایی کرده و قصد مالیات ستانی از مالکان آن‌ها را داشته است. با در نظر گرفتن افزایش کف قیمت خانه‌های مشمول مالیات در سال آینده، عملا از تعداد این خانه‌ها کاسته خواهد شد و در واقع تور مالیاتی باز هم کوچک‌تر می‌شود. با در نظر گرفتن کف ۲۵ میلیارد تومان ارزش ملک برای شمول مالیاتی، در تهران این نسبت به ۵ تا ۶ درصد افزایش پیدا می‌کند، اما باز هم تعداد خانه‌های مشمول مالیات مذکور همچنان حداقلی باقی خواهد ماند.

از طرفی عملکرد سال‌جاری مالیات مذکور نیز تاکنون معادل «تقریبا هیچ» بوده است. امسال از مجموع ۳۰ میلیون واحد مسکونی در کشور مجموعا حدود ۳۰۰هزار واحد مسکونی ارزش ریالی بیش از ۲۰ میلیارد تومان داشته است که باید مالیات ستانی از آن‌ها صورت می‌گرفت. با این حال در برش ۷ ماهه به جای ۷ هزار میلیارد تومان، فقط ۱۷ میلیارد تومان درآمد از محل این سرفصل مالیاتی برای دولت حاصل شده است. این کارنامه مردود مالیاتی البته سابقه دار بوده و در سال‌های گذشته نیز وضعیت، بهتر نبوده است. به عنوان مثال در طول کل سال ۱۴۰۱ درآمد وصولی حدود ۲۶ میلیارد تومان بوده که هیچ نسبتی با هدف درآمدی در این بخش نداشته است. این تفاوت نجومی بین هدف مالیاتی و وصول مالیاتی دست کم یک معنا دارد؛ اینکه اهمیت تنظیم مالیاتی بخش مسکن برای سیاستگذار تبیین نشده و همچنان به تعریف مالیاتی که مثل فشنگ مشقی عمل می‌کند، در لایحه بودجه ادامه داده.

انگیزه دولت از وضع مالیاتی که دیگر حتی بخش زیادی از خانه‌های لوکس موجود در کشور را شامل نمی‌شود چیست؟ اگر بنا بر کمک به تامین بودجه از محل درآمدهای مالیاتی باشد که این هدف نه در سال گذشته و نه در سال‌جاری عملیاتی نشده. اگر هم انگیزه مالیات ستانی ملکی، مهار قیمت‌های نجومی در بازار مسکن باشد، باز هم با توجه به کف ۲۵ میلیارد تومانی املاک مشمول مالیات، این هدف محقق نخواهد شد، چراکه ۹۹درصد از خانه‌های کشور ارزشی بیش از این حد قیمتی نخواهند داشت و عملا از پرداخت این نوع مالیات ملکی معاف هستند.