

شهروندان در سامانه املاک و اسکان خوداظهاری کنند

مدیرکل راه و شهرسازی استان تهران ارائه خدمات شهروندی را منوط به دریافت اطلاعات از سامانه ملی املاک و اسکان عنوان کرد و از شهروندان خواست هرچه سریعتر در سامانه مذکور ثبت نام و نسبت به خوداظهاری اقدام کنند.

حسین جنتی، مدیرکل راه و شهرسازی استان تهران گفت: به زودی ارائه خدمات شهروندی منوط به ثبت اطلاعات اقامتی یا ملکی در سامانه املاک و اسکان خواهد بود و از شهروندان می‌خواهم هرچه سریعتر نسبت به ثبت اطلاعات سکونتی خود اقدام کنند. وی تصریح کرد: سامانه املاک و اسکان ظرفیت خوبی برای برنامه‌ریزی و سیاست‌گذاری‌های آینده کشور با توجه به اطلاعات ثبت‌شده‌هر خانوار دارد که از سوداگری مسکن جلوگیری و خدمات‌رسانی را تسهیل می‌کند.

جنتی گفت: طی سال جاری ثبت‌نام‌دانش‌آموزان منوط به خوداظهاری در سامانه مذکور بود و به زودی صدور چک نیز از این طریق انجام خواهد شد و در سال آینده نیز خدمات‌رسانی دستگاه‌های خدمات‌رسان از طریق اتصال به سامانه مذکور انجام خواهد شد. وی از ثبت ۴۰۰ میلیون رکود اطلاعاتی توسط سازمان‌ها، نهاده‌ها و مردم در سامانه مذکور به آدرس amlak.mrud.ir خبر داد و از شهروندان خواست هرچه سریعتر پروفایل خود را تکمیل کنند.



طرح جامع تهران باکمک همه بخش‌ها به نتیجه می‌رسد

معاون معماری و شهرسازی وزارت راه و شهرسازی با بیان اینکه بسیاری امیدوار و خوشبین هستیم که با مدیریت شهردار توانمند تهران مشکلات برطرف شود، گفت: باید همه بخش‌ها کمک کنند تا طرح جامع تهران به نتیجه برسد. خسرو دانشجو، در گردهمایی «تهران آینده» یک شهر، یک برنامه» با بیان اینکه باید سلیقه‌های فردی را کنار بگذاریم و مشکلات را کنار بگذاریم؛ ما توان خود را خواهیم گذاشت تا کمک کنیم این وظیفه سخت انجام شود. البته باید همه بخش‌ها کمک کنند تا طرح جامع تهران به نتیجه برسد. وی ادامه داد: مجموعه شهر تهران با داشتن برنامه‌ای که در عین حال که تکلیف‌کلیت شهر را روشن کرده و وظایف مختلف مجموعه‌ها را تعیین کرده، جهت اعتدلی شهر نیز برنامه‌ریزی کرده و به عزم عمومی برای اجرا نیاز دارد. دانشجو با بیان اینکه بسیاری امیدوار و خوشبین به این موضوع هستیم که با مدیریت شهردار توانمند تهران مشکلات برطرف شود، گفت: تهران شهری بزرگ و شهرداری مجموعه‌ای بزرگ با چن‌دین هزار کارمند است که باید تمام این موارد را در راستای مصلحت‌شهر ببینیم. معاون وزیر راه و شهرسازی تاکید کرد: با برنامه‌ریزی می‌توان هم مسائل شهر را پایش کرد و هم شهرداری می‌تواند به درآمدهای به‌حق و درست برای تأمین نیازها دست پیدا کند.

کلاف سردرگم مالیات بر خانه‌های خالی

بر اساس لایحه بودجه ۱۴۰۳ مقرر شده است تا اخذ مالیات بر واحدهای خالی و واحدهای مسکونی لوکس با جدیت پیگیری شود. به دنبال برخی اقدامات دولت در حوزه بازار مسکن، مانند طرح شناسایی خانه‌های خالی و اخذ مالیات از آنها و کنترل بنگاه‌های ملکی و مشاوران املاک، رکود بازار مسکن همچنان پابرجا است. در این میان به دلیل کاهش تعداد معاملات ملکی، در برخی نقاط، کاهش قیمت مسکن گزارش شد، اما به دلیل توان ضعیف مردم در خرید یا رهن و اجاره مسکن، همچنان تحول خاصی در این بازار ایجاد نشده است.

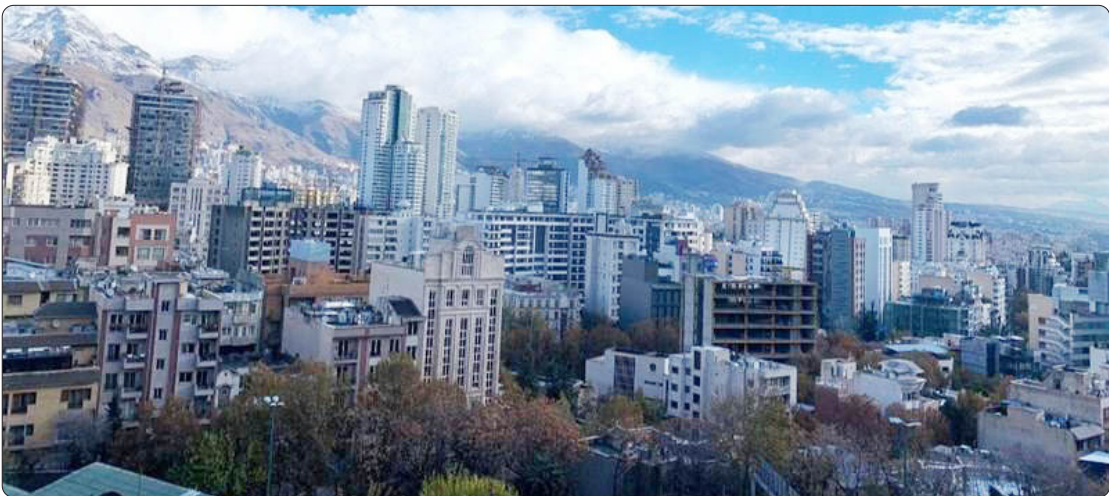
به گزارش «خانمان» قانون مالیات بر خانه‌های خالی با هدف کاهش قیمت اجاره‌بها، افزایش عرضه مسکن و مبارزه با احتکار مسکن تصویب شده است. این قانون از آذرماه ۱۳۹۹ تصویب شد، اما به دلیل ضعف در مکانیزم دقیق شناسایی و کمبود اطلاعات، اجرای آن شکل جدی به خود نگرفت.

مالیات بر خانه خالی طبق ماده ۵۴ مکرر قانون مالیات‌های مستقیم، به خانه‌هایی که بیش از ۱۲۰ روز در طول سال خالی بمانند، تعلق می‌گیرد. در تاریخ ۲۲ تیر ماه سال ۱۳۹۹ این طرح با ۱۱ تبصره تصویب و در دستور کار دولت قرار گرفت. بر این اساس تمامی خانه‌ها مشمول مالیات نمی‌شوند، مگر خانه‌ای که تبصره‌های قانونی شامل حال آن شود. امروزه یکی از راه‌های افزایش سرمایه‌گذاری و درآمدزایی، خرید ملک و اجاره آن است. در چنین شرایطی ملاک کشور که صاحب چندین ملک هستند، با خالی نگه داشتن خانه‌های خود، بر قیمت ملک تأثیر می‌گذارند و موجب ضرر عده کثیری می‌شوند. بر این اساس دولت، قانونی را مقرر کرده تا دست سودجویان را ببندد و به تمامی اقشار جامعه کمک کند.

تمامی افرادی که ساکن ایران یا خارج از کشور هستند، به عنوان اشخاص حقیقی و حقوقی موظفند املاک خود را اجاره دهند. برخی معتقدند علت کمبود مسکن در کشور ما نه به‌خاطر نبود مسکن، بلکه ناشی از وجود خانه‌های خالی است. بعضی از سرمایه‌داران در زمان‌های خاص از فروش یا اجاره املاکشان خودداری می‌کنند تا با این کار باعث افزایش قیمت شده و سپس به سودهای کلان دست پیدا کنند. جریمه خلع ید، کاهش قیمت مسکن گزارش شد، اما به وجود آمد. طرح مالیات بر خانه‌های خالی در تیرماه ۱۳۹۹ به تصویب مجلس رسید و سپس به شورای نگهبان ارسال شد. هرچند در وهله اول این طرح مورد تأیید واقع نشد، اما بعد از رفع ایرادات شورای نگهبان به مالیات خانه‌های خالی توسط مجلس، این طرح به مرحله اجرا درآمد.

تأثیر مالیات بر خانه‌های خالی بر بازار مسکن

به باور کارشناسان، اجرای قانون مالیات بر خانه‌های خالی باعث می‌شود احتکار مسکن توجیه اقتصادی نداشته باشد و واحدهای خالی از سکنه به بازار عرضه شود که به دنبال آن بر روی قیمت مسکن تأثیر بسزایی خواهد داشت. پس از اجرای این طرح می‌توان انتظار داشت که کاهش قیمت و افزایش معاملات را داشته باشیم و دست سوداگران از بازار مسکن کوتاه شود. از سوی دیگر دریافت مالیات بر خانه‌های خالی می‌تواند برای دولت نیز درآمدزایی داشته باشد.



راه‌های شناسایی خانه‌های خالی

اما در مسیر شناسایی خانه‌های خالی نیز موانعی وجود دارد و با توجه به چالش‌های فراوانی که در مورد اطلاعات و آمار خانه‌های خالی وجود دارد، برای گرفتن مالیات از خانه‌های خالی نیاز به اطلاعاتی دقیق است.



در همین رابطه فرهاد بیضایی، کارشناس مسکن در خصوص راه‌های شناسایی خانه‌های خالی، گفت: راه تشخیص خانه‌های خالی از طریق قبوض، که بارها اعلام شده است، بحث شماره کنتورهای برق است، چرا که واحدهای مسکونی کدهایی دارند که در برق است. چرا که بقیه کنتورها از قبیل گاز و آب مشترک است و برق تنها کنتوری است که جداگانه برای هر واحد مسکونی در نظر گرفته می‌شود و کد یونیک دارد و این کد با کد ملی سرپرست خانوار متصل است که این اتصال نشان می‌دهد کدام خانواده در کدام واحد مسکونی ساکن هستند.

وی در ادامه افزود: اگر مستأجر باشد که در یک واحد مسکونی سکونت داشته باشد، کد سرپرست خانوار ساکن در آن خانه کد یونیک برق است و این باعث می‌شود خانه‌هایی که در آن یک خانواده زندگی می‌کند، کاملاً مشخص شود. این کارشناس مسکن در ادامه افزود: نکته بعدی این است که واحدهای مسکونی که دارای کد یونیک برق هستند و کسی در آن ساکن نیست خالی از سکنه تشخیص داده



بیژن ستاریان، کارشناس اقتصادی:

پول ساخت یک میلیون مسکن وجود ندارد

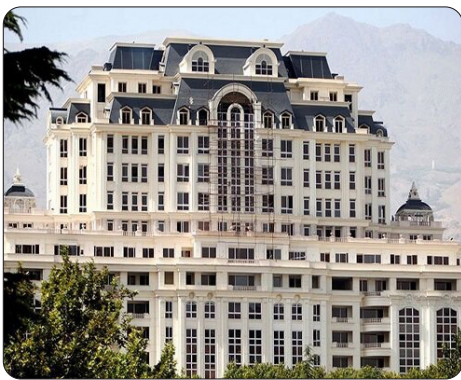
کنیم تا به عدد واقعی برسیم، گفت: بنابراین آمارهای ارائه‌شده با ابهامات بسیاری مواجه است. آمارگیری‌ای که امروز انجام می‌شود، بسیار ساده است و این آمارها بر مبنای کار کارشناسی انجام می‌شود، از این رو سیاست‌گذاری در این حوزه نیز اشتباه می‌شود.

وسیع‌ی نیاز دارد ساخت یک میلیون مسکن به بودجه

وی با بیان اینکه هدف‌گذاری برای ساخت یک میلیون مسکن صحیح است، اظهار کرد: بیش از دو دهه است که هر ساله باید یک میلیون مسکن ساخته شود، اما در نهایت ۳۰۰ هزار واحد مسکن تولید می‌شود و این رقم در دو سال اخیر نیز کاهش یافته و به ۲۰۰ هزار واحد مسکن رسیده است. حال کشور با کمبود بالای مسکن مواجه شده و می‌خواهد در شرایط اقتصادی کنونی، نیاز



منطقه سه پيشتاز گرانی مسکن در پایتخت شد



رسید که نسبت به ماه قبل ۱۴.۷ درصد افزایش و نسبت به ماه مشابه سال قبل ۵۵.۱ درصد کاهش نشان می‌دهد.

مناسب بازار به تفکیک مناطق

بررسی آمارها نشان می‌دهد در آبان ماه، در میان مناطق ۲۲ گانه شهرداری تهران، بیشترین متوسط قیمت یک مترمربع زیربنای مسکونی معامله شده معادل ۱۳۵ میلیون و ۷۴۰ هزار

تومان به منطقه ۳ و کمترین مقدار معادل ۳۵ میلیون و ۱۰ هزار تومان به منطقه ۱۸ اختصاص داشته است.

با این حساب، لقب گران‌ترین منطقه پایتخت که تاکنون به منطقه یک و شمیرانات اختصاص داشت، به منطقه ۳ یعنی مناطق چردن و پاسداران و... منتقل شده است؛ البته این تغییر جایگاه، بیش از هر چیز ناشی از جنس معاملاتی است که در این مناطق انجام شده است و لزوماً ربطی به وضعیت کلی بازار مسکن در این مناطق ندارد؛ اما از منظر آمارهای رسمی این تغییر، جایگاه مناطق شمالی شهر را تغییر داده و فعلاً مناطق ۳، یک و دو به ترتیب رتبه اول تا سوم گران‌ترین مناطق را به خود اختصاص می‌دهند.

بر اساس آمارهای جدید، شکاف تغییرات قیمت میان منطقه یک و ۳ در شمال تهران به ۱۵.۱ واحد درصد رسیده و در شرایطی که میانگین قیمت در منطقه یک معادل ۹.۴ درصد افت کرده، در منطقه ۳ با رشد ۵.۷ درصدی مواجه بوده است. در کل شهر تهران نیز، اختلاف تغییرات قیمت میان منطقه دارای بیشترین افت قیمت یعنی منطقه ۱ که با کاهش ۹.۴ درصدی قیمت مواجه شده با منطقه دارای بالاتری رشد قیمت یعنی منطقه ۲۱ که شاهد رشد ۱۰.۹ درصدی میانگین قیمت بوده، اختلاف ۲۰.۳ واحد درصدی وجود دارد.



شنبه شماره ۹۴



بازار مسکن

آپارتمان‌های ۵۰ تا ۶۰ متری در مسکن تهران محرمات

آپارتمان‌های ۵۰ تا ۶۰ متری بالاترین حجم معاملات مسکن در شهر تهران طی آبان ماه امسال را داشته‌اند. به گزارش تسنیم، گزارش بانک مرکزی از تورم مسکن در آبان ماه حاکی است: توزیع فراوانی تعداد واحدهای مسکونی معامله شده شهر تهران در آبان ماه سال ۱۴۰۲ نشان می‌دهد که به لحاظ مساحت، واحدهای مسکونی با سطح زیربنای کمتر از ۸۰ متر مربع سهمی معادل ۵۵/۸ درصد از معاملات انجام شده را به خود اختصاص دادند.

بالاترین حجم معاملات مسکن مربوط به آپارتمان‌های ۵۰ تا ۶۰ متری به میزان ۱۵/۵ درصد بوده است.



کاهش ۱۴ میلیونی قیمت مسکن در منطقه یک تهران

بررسی گزارش بانک مرکزی حاکی است، متوسط قیمت مسکن در منطقه یک تهران طی آبان ماه امسال نسبت به ماه پیش از آن (مهرماه) ۱۴ میلیون تومان کاهش یافته است. به گزارش تسنیم، بانک مرکزی گزارش مربوط به تحولات بازار مسکن را منتشر کرد که بر اساس آن متوسط قیمت هر مترمربع واحد مسکونی معامله شده در مناطق ۲۲ گانه تهران در آبان‌ماه به ۷۵ میلیون و ۷۷۰ هزار تومان رسیده است.

در بین مناطق شهری تهران، منطقه سه با متوسط قیمت ۱۳۵ میلیون و ۷۴۰ هزار تومان بیشترین قیمت را داشته است. طی سال‌های اخیر منطقه یک همواره بیشترین متوسط قیمت مسکن را در مناطق ۲۲ گانه به خود اختصاص داده بود. متوسط قیمت مسکن در منطقه یک در ماه گذشته ۱۳۴ میلیون و ۹۳۰ هزار تومان بود. در مهرماه امسال متوسط قیمت هر مترمربع واحد مسکونی در این منطقه ۱۴۸ میلیون و ۹۶۰ هزار تومان بود که در مقایسه با متوسط قیمت آبان‌ماه بیش از ۱۱ درصد کاهش یافته است. متوسط قیمت مسکن در منطقه سه طی مهرماه امسال ۱۲۸ میلیون و ۳۹۰ هزار تومان بود.



با وجود رکود سنگین، قیمت مسکن فرقی نکرده است

یک کارشناس اقتصادی در تویییتی به تحلیل آمارهای بانک مرکزی در بازار مسکن پرداخت و نوشت: علیرغم رکود سنگین در بخش مسکن قیمت‌ها تفاوتی نکرده است.

سیامک قاسمی نوشت: «تعداد معاملات مسکن در تهران به سطح بی‌سابقه‌ای کاهش یافته، در مناطقی مثل منطقه ۲۰ در آبان ماه فقط ۳۳ معامله انجام شده! اما میانگین قیمت تقریباً هیچ تغییری نکرده و در سطح بالا باقی مانده. این همان ویژگی خاص دوره رکود بازار مسکن ایران است: چسبندگی بالای قیمتی و رکود عمیق معاملاتی.»

