

رشد ۴۱ درصدی قراردادهای ثبت شده در سامانه خودنویس

طبق آمار ارائه شده از سوی معاونت مسکن و ساختمان، قراردادهای ثبت شده در سامانه خودنویس در ۴۰روز ابتدای سال ۱۴۰۳، ۴۱ درصد رشد داشته است. طبق آمار ارائه شده از معاونت مسکن و ساختمان، در ۴۰روز ابتدایی سال ۱۴۰۲ در سامانه ایران املاک، ۸۰هزار و ۱۸۶ قرارداد ثبت شده است، در حالی که در مدت زمان مشابه در سال ۱۴۰۳ در سامانه خودنویس ۱۱۲ هزار و ۸۶۴ قرارداد ثبت شده و کد رهگیری صادر شده که نشان از رشد ۴۱ درصدی قراردادهای ثبت شده دارد.

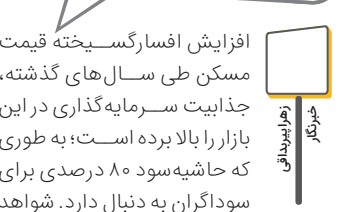
طبق بررسی‌های انجام شده، آمار یکم فروردین تا دهم اردیبهشت ۱۴۰۳ از مدت مشابه سال ۱۴۰۲ به تعداد ۳۲ هزار و ۶۷۸ قرارداد بیشتر است. این در حالی است که در سال ۱۴۰۲ ثبت قراردادهای اجاره و دریافت کد رهگیری فقط از طریق مشاوران املاک امکان پذیر بوده است، در حالی که با راه‌اندازی سامانه خودنویس مردم می‌توانند بر اساس قانون، خودشان نیز قراردادهای اجاره را ثبت کنند. روند مراجعه مردم به سامانه خودنویس هر روز در حال رشد است و برخی مشکلات گزارش شده از سوی مردم رفع شده است. توجه به اینکه بهای ۸۷ درصد قراردادهای ثبت شده تاکنون توسط مالک و یا مستاجر انجام شده است، نشان داد که همه مردم توانمند هستند و صرفا با ذکر نکات قانونی و یادآوری الزامات قرارداد اجاره ملک همه می‌توانند خودشان این کار را انجام دهند.

۶ ماه حبس برای معامله امتیاز نهضت ملی مسکن

مدیرعامل شرکت عمران شهر جدید پرند گفت: خرید و فروش امتیاز طرح نهضت ملی مسکن پرند ممنوع است و انتشار دهندگان آگهی فروش به حبس از ۴۵ روز تا ۶ ماه و جریمه چهار برابری محکوم می شوند. آرش صیادی با بیان اینکه خرید و فروش امتیاز نهضت ملی مسکن غیرقانونی و غیرمجاز است، اظهار داشت: امتیاز هیچ هویت حقوقی ندارد و امکان دارد افراد دارنده امتیاز از آن حذف شوند. بنابراین مردم بدانند این قرارداد بسیار پر ریسک است و امکان دارد تمام سرمایه خود را از دست بدهند.

وی افزود: بر اساس شیوه‌نامه اجرایی نهضت ملی مسکن، واحد متقاضیان در مراحل پایانی اجرای پروژه به آنها اختصاص می یابد و با توجه به عدم انعقاد قرارداد، بدیهی است خرید و فروش و انجام معاملات ثانویه واحدهای نهضت ملی مسکن غیرقانونی است. صیادی تأکید کرد: طبق ماده ۳۳ قانون پیش‌فروش ساختمان اختصاصی که بدون تنظیم سند رسمی اقدام به پیش‌فروش ساختمان یا بدون اخذ مجوز اقدام به درج یا انتشار آگهی کنند، به حبس از ۴۵ روز تا ۶ ماه یا جزای نقدی به میزان دو تا چهار برابر وجوه و اموال دریافتی محکوم می‌شوند.

با تصویب طرح مالیات بر سوداگری و سفته‌بازی، دیگر مسکن بازاری امن با حاشیه سود تضمین شده برای سوداگران نخواهد بود و با سیاست های تکمیلی می‌توان شاهد رونق تولید بود.



افزایش افسارگسیخته قیمت مسکن طی سال های گذشته، جذابیت سرمایه گذاری در این بازار را بالا برده است؛ به طوری که حاشیه سود ۸۰ درصدی برای سوداگران به دنبال دارد. شواهد و قرائن نشان می‌دهد، حتی بانک‌ها هم تمایلی به اعطای تسهیلات به بخش مسکن ندارند، چراکه با سوداگری در این بازار سود بالاتری به جیب می‌زنند. این هجوم تقاضای غیرواقعی موجب شده تا خرید خانه برای متقاضیان مصرفی، به رویایی دست‌نیافتنی تبدیل شود، به طوری که بنا به گفته کارشناسان ۹۰ درصد معاملات مسکن به بخش سرمایه‌ای اختصاص یافته که شکاف طبقاتی عمیق و رکود تولید را به دنبال داشته است.

در پی تبعات سوداگری در بازار مسکن، خودرو، طلا و ارز بهارستان‌نشینان دست به تصویب طرح مالیات بر سوداگری و سفته‌بازی زده‌اند. بر این اساس در حوزه املاک، اگر زمان نگهداری این دارایی کمتر از یک سال باشد، سود حاصل از فروش مسکن مشمول مالیات ۶۰ درصدی می‌شود. اگر همان ملک برای مدت دو سال نگهداری شود، نرخ مالیات بر عایدی سرمایه معادل ۴۰ درصد محاسبه خواهد شد. پس از سه سال معادل ۲۰ درصد و با گذشت چهار سال به ۱۰ درصد و پس از ۵ سال یا بیشتر به پنج درصد کاهش پیدا می‌کند. براساس آنچه گفته شد، این سولات مطرح می‌شود که آیا

با تصویب این طرح تولید مسکن رونق می‌گیرد؟ چگونه باید مانند طرح‌های دیگر گرفتار قرار مالیاتی نشویم؟ آیا اجرای این طرح موجب تشدید تورم خواهد شد؟ برای پاسخ به این سوالات روزنامه «خانمان» به گفت‌وگو با یک تحلیلگر و پژوهشگر مسائل اقتصادی پرداخته است که در ادامه می‌خوانید.

❖ گامی به سوی اصلاح نظام مالیاتی

در همین زمینه ناصر ذاکری، تحلیلگر و پژوهشگر مسائل اقتصادی به «خانمان» گفت: سیستم مالیاتی برعکس درآمد شکل گرفته است، به طوری که حقوق‌بگیران را تضعیف کرده است. بنابراین باید این روش اخذ مالیات اصلاح شود و به سمت مالیات از ثروت و دارایی حرکت کند. طرح مالیات از سوداگری و سفته‌بازی گامی به سوی اصلاح نظام مالیاتی است. درواقع این نوع مالیات از برخی فعالیت‌ها و سودآورهایی که حالت سفته‌بازی دارد، اخذ خواهد شد. به عبارتی فعالیت‌هایی که به اتکال نقدینگی موجب انجام می‌شود، نظیر ذخیره ارز خانگی، طلا، خرید مسکن و خودرو مشمول مالیات خواهند شد، نه فعالیت تجاری سازنده و اشتغال‌آفرین. قاعدتا هر چقدر از فعالیت‌های غیرمولد و دارایی‌ها مالیات اخذ شود، حرکت مثبتی است. وی افزود: ورود نقدینگی به بازارها را می‌توان به سلیبایی تشبیه کرد که وارد شهر می‌شود و مسئولان تلاش می‌کنند وارد معابری شوند که کمترین خسارت مالی، جانی و زیربنایی را به دنبال داشته باشد. هر چقدر که به معابر درست هدایت شود، از آثار منفی آن دور خواهیم بود؛ اما متأسفانه شاهد بودیم در طول سال‌های گذشته نقدینگی در پرخسارت‌ترین معابر جاری شده است و بازار مسکن با گسترش فقر و افزایش تورم، بیشترین خسارت را به اقتصاد ملی زده

«خانمان» تصویب طرح مالیات بر سوداگری و سفته‌بازی را برر سی می‌کند

پایان سلطه سوداگران بر بازار مسکن



است. هر چقدر زودتر از این بیراهه برگردیم، به سود اقتصاد تمام خواهد شد. درواقع می‌توان گفت جلوی ضرر را از هر کجا که بگیریم، منفعت است. قاعدتا زمانی که چنین سیاستی پیاده می‌شود، باید سنجیده عمل شود تا عرصه بر فعالیت‌های سفته‌بازانه

تنگ شود و نقدینگی به سمت فعالیت‌های سازنده و مولد حرکت کند.

ذاکری تشریح کرد: در طول سال‌های گذشته همیشه سهم تقاضای سفته‌بازانه در بازار مسکن و ساختمان در مقایسه با سهم نیازمندان واقعی فوق‌العاده افزایش داشته و با نرخ بالایی سرعت گرفته است؛ به

طوری که متقاضیان واقعی مسکن به علت اینکه نقدینگی لازم را ندارند، درآستانه حذف از بازار مسکن هستند. هر چقدر در حوزه مسکن افراد را وادار کنند که نقدینگی را از احتکار مسکن خارج کنند و در فعالیت‌های مولد به کار گیرند، قاعدتا به نفع خریداران واقعی بازار مسکن خواهد بود، چرا که قیمت حبابی مسکن را کاهش خواهد داد. قاعدتا وقتی این سیاست با کمترین هزینه و آثار منفی پیاده شود، به نفع اقتصاد کشور تمام خواهد شد و به نیازمندان واقعی مسکن هم کمک می‌کند تا در آینده صاحبخانه شوند.

❖ دولت دست از نگاه درآمدزایی بردارد
این تحلیلگر و پژوهشگر مسائل اقتصادی در پاسخ به این سوال که آیا با پیاده کردن این سیاست دوباره شاهد حضور سازندگان در بازار ساخت‌وساز خواهیم بود یا خیر، گفت: آثار چنین سیاستی را به سرعت نمی‌توان در بازار ساخت‌وساز دید و در طولانی‌مدت نمایان خواهد شد، اما در کل سیاست‌های مالیاتی و یا یارانه‌ای دولت اثر خواهد گذاشت، چراکه دولت بناست با این سیاست‌گذاری‌ها اقتصاد را هدایت کند. منتها در کشورمان به علت اینکه دولت با انبوه استخدام‌های ناشی از ارتباطات دربند خود مواجه است و باید حقوق این مجموعه عظیم نیروی انسانی را پرداخت کند، با معضلی به نام کسری بودجه روبه‌رو است. به همین علت زمانی که چنین سیاست‌هایی پیاده می‌شود، نگاه دولت درآمدزایی و به تبع آن جبران کسری بودجه است. به عبارتی چنین سیاست‌هایی هم درآمدزایی به دنبال دارد و هم موجب هدایت اقتصاد می‌شود، اما به علت اینکه نگاه دولت درآمدزایی است، از بعد هدایت اقتصاد غافل می‌شود.

❖ از سیاست‌های تکمیلی غافل نشویم
وی ادامه داد: البته در این مسیر به سیاست‌های تکمیلی هم نیاز داریم و باید زمینه‌سازی‌های لازم انجام شود و

مشوق‌هایی را در نظر بگیرند تا نقدینگی وارد تولید شود. چرا که تولیدکنندگان عادت کرده‌اند نه از طریق تولید، بلکه از راه دارایی‌هایشان به صورت املاک و مستغلات سود ببرند؛ به همین علت ایجاد تغییر، زمانی طولانی‌تری می‌طلبد.

❖ ثبات در اجرا ضروری است
ذاکری افزود: همچنین زمانی که طرحی به تصویب می‌رسد، باید چندین سال با ثبات اجرا شود و حتی با روی کار آمدن دولت جدید رویه قبلی تغییر نکند، بلکه اگر ضعفی دارد آسیب‌شناسی شود تا پس از چند سال آژارش را در حوزه مسکن ببینیم. در حال حاضر در حوزه مسکن با تولیدکننده و خریدار واقعی روبه‌رو نیستیم، چراکه سازندگان اغلب غیرحرفه‌ای هستند و فقط به علت اینکه ارزش دارایی‌شان در قالب املاک و مستغلات حفظ شود، در این بازار حضور دارند. حتی اگر از تولید هم سود نبرند، برایشان مهم نیست. در حوزه تقاضا هم ۹۰ درصد خریداران واقعی نیستند و فقط می‌خواهند ارزش نقدینگی خود را حفظ کنند. بنابراین این سیاست باید به گونه‌ای اجرا شود که غیرواقعی‌ها خارج شوند و خریداران و تولیدکنندگان واقعی بمانند.

❖ شکاف طبقاتی و گستردگی فقر
این تحلیلگر و پژوهشگر مسائل اقتصادی در پاسخ به این سوال که آیا نبود سیاست مالیات بر سوداگری موجب شکاف طبقاتی هم شده است، گفت: در یک اقتصاد سالم قدرت اول تولید درآمد و ثروت‌اندوزی در اختیار نیروی کار است که به اتکالی خلایق، توانایی، ابتکارات و تخصص‌شان درآمد کسب می‌کنند، اما شرایط در کشورمان به گونه‌ای رقم خورده که افراد به اتکالی ثروت و درآمدی که دارند، سود عایدشان می‌شود. وی یادآور شد: این اقتصاد ناسالم، سیستم رای به سمت ارباب رعیتی هدایت می‌کند که تمام بنیان‌های اقتصاد سالم را تخریب می‌کند. همان‌طور که شاهد هستیم فردی که یک واحد مسکونی دارد، از بابت اجاره آن سود کلانی به دست می‌آورد و هر سال هم افزایش می‌یابد، اما درآمد نیروی متخصص به مقدار اندکی افزایش پیدا می‌یابد. بنابراین همانطور که می‌بینیم اقتصاد ناسالم موجب گستردگی فقر شده است. این در حالی است که اگر این امکان فراهم می‌شد تا صاحبان نبوغ و متخصصان درآمد کسب کنند، انگیزه داشتند تا توانایی خود را افزایش دهند که منجر به کارآفرینی، اشتغال‌زایی و درنهایت افزایش تولید می‌شد.

به گفتار وی، کارشناس اقتصادی، متأسفانه این چشمه جوشان با سیاست‌های غلط خشک شده و شرایط سودآوری و کسب سود برای بیرون از تخصص‌شان در حال کسب می‌کنند، اما شرایط در کشورمان به گونه‌ای رقم خورده که افراد به اتکالی ثروت و درآمدی که دارند، سود عایدشان می‌شود. وی یادآور شد: این اقتصاد ناسالم، سیستم رای به سمت ارباب رعیتی هدایت می‌کند که تمام بنیان‌های اقتصاد سالم را تخریب می‌کند. همان‌طور که شاهد هستیم فردی که یک واحد مسکونی دارد، از بابت اجاره آن سود کلانی به دست می‌آورد و هر سال هم افزایش می‌یابد، اما درآمد نیروی متخصص به مقدار اندکی افزایش پیدا می‌یابد. بنابراین همانطور که می‌بینیم اقتصاد ناسالم موجب گستردگی فقر شده است. این در حالی است که اگر این امکان فراهم می‌شد تا صاحبان نبوغ و متخصصان درآمد کسب کنند، انگیزه داشتند تا توانایی خود را افزایش دهند که منجر به کارآفرینی، اشتغال‌زایی و درنهایت افزایش تولید می‌شد.

به گفتار وی، کارشناس اقتصادی، متأسفانه این چشمه جوشان با سیاست‌های غلط خشک شده و شرایط سودآوری و کسب



وی در پایان عنوان کرد: با توجه به قوانین مهم و کارآمدی که در سال‌های اخیر در حوزه مسکن به تصویب رسیده و هم‌اکنون در مسیر درست اجرا هستند، در سال‌های آینده تلاطم‌های کم‌تری را در بازار مسکن شاهد خواهیم بود و حداقل انتظاراتمان این است که دیگر مؤلفه‌های غیراقتصادی بر نوسانات قیمت مسکن تأثیر نباشد. از سوی دیگر افزایش عرضه مسکن با رونق ساخت‌وساز و مالیات‌ستانی از محترکین نوید آرامش در بازار مسکن را می‌دهد.



دوشنبه شماره ۱۸۸

بازار مسکن

تایید طرح ساماندهی بازار مسکن و اجاره‌بها

سخنگوی شورای نگهبان گفت: طرح ساماندهی بازار زمین، مسکن و اجاره‌بها که از سال گذشته میان مجلس و شورای نگهبان دررفت و آمد بود، در نهایت خلاف موازین شرع و قانون اساسی شناخته نشد و امیدواریم این طرح به اهداف خود دست یابد. طحان نظیف در نشست خبری گفت: ۱۰ طرح و لایحه، ۵ اساسنامه و ۳ استعلام دیوان عدالت اداری در شورای نگهبان مورد بررسی قرار گرفت و پاسخ داده شد. وی افزود: بر این اساس طرح ساماندهی بازار زمین، مسکن و اجاره‌بها که از سال گذشته میان مجلس و شورای نگهبان دررفت و آمد بود، در نهایت خلاف موازین شرع و قانون اساسی شناخته نشد و امیدواریم این طرح به اهداف خود دست یابد.

دو طرح تأمین مالی تولید و زیرساخت‌ها و استفساریه ماده ۵ قانون بیمه‌های اجتماعی کارگران ساختمانی و همچنین لایحه دو فوریتی تمدید امرای قانون اساسنامه شرکت ملی پست و لایحه ارجاع اختلاف توانیر و شرکت گنت ترکیه به داوری خلاف موازین شرع و قانون اساسی شناخته نشد.

❖ بهانه‌ای به نام تشدید تورم
وی در پاسخ به این سوال که آیا اخذ مالیات در شرایط فعلی موجب تشدید تورم خواهد شد یا خیر، گفت: اگر قرار است به این دلیل مالیات گرفته نشود، ابتدا باید حقوق‌بگیران مشمول معافیت شوند. اگر کسی چنین نظری دارد، حتما از افرادی است که دارای چندین ملک است. به این معنی که وقتی سرخ را دنبال می‌کنیم، متوجه خواهیم شد خودشان از دینفعان هستند و به‌خاطر منافع حقیر شخصی خود لطمه به کشور می‌زنند.

مشکل تأمین مسکن در مازندران، کمبود زمین است

معاون رئیس جمهور با ذکر اینکه محدودیتی در تأمین و پرداخت تسهیلات هفت میلیارد ریالی برای خرید و یا ساخت مسکن جانیاران و ایثارگران وجود ندارد، گفت: اصلی‌ترین مشکل در تأمین مسکن این جامعه در مازندران فقط کمبود زمین است. امیرحسین قاضی‌زاده هاشمی ادامه داد: مدیران دستگاه‌های اجرایی شهرستان‌های استان مازندران باید در تأمین زمین برای ساخت و خرید مسکن جانیازان و ایثارگران همکاری داشته باشند.

❖

آخرین وضعیت وام ودیعه مسکن اعلام شد

مدیرکل دفتر طرح‌های نهضت ملی مسکن از پرداخت تسهیلات ودیعه مسکن توسط بانک‌ها به بیش از ۴۴۵ هزار متقاضی خبر داد.

سیداحمد خادمیان مدیرکل دفتر طرح‌های نهضت ملی مسکن روند ارائه تسهیلات ودیعه مسکن را توسط بانک‌ها تشریح کرد و گفت: تاکنون به تعداد یک میلیون و ۶۵۴ هزار و ۳۶ نفر از متقاضیان در «سامانه» ثبت‌نام کردند که از این میزان متقاضی ثبت‌نام شده، یک میلیون و ۴۶۹ هزار و ۸۷۵ نفر دارای شرایط دریافت وام ودیعه مسکن یک میلیون و ۳۳ هزار و ۳۰۵ نفر به بانک‌ها برای دریافت تسهیلات ودیعه مسکن معرفی شدند که بانک‌ها تاکنون با ۴۴۵ هزار و ۶۸ نفر عقد قرارداد کردند.

مدیرکل دفتر طرح‌های نهضت ملی مسکن در ادامه تأکید کرد: از تعداد واجدین شرایط دریافت وام ودیعه مسکن یک میلیون و ۳۳ هزار و ۳۰۵ نفر به بانک‌ها برای دریافت تسهیلات ودیعه مسکن معرفی شدند که بانک‌ها تاکنون با ۴۴۵ هزار و ۶۸ نفر عقد قرارداد کردند.

تایید طرح ساماندهی بازار مسکن و اجاره‌بها

سخنگوی شورای نگهبان گفت: طرح ساماندهی بازار زمین، مسکن و اجاره‌بها که از سال گذشته میان مجلس و شورای نگهبان دررفت و آمد بود، در نهایت خلاف موازین شرع و قانون اساسی شناخته نشد و امیدواریم این طرح به اهداف خود دست یابد. طحان نظیف در نشست خبری گفت: ۱۰ طرح و لایحه، ۵ اساسنامه و ۳ استعلام دیوان عدالت اداری در شورای نگهبان مورد بررسی قرار گرفت و پاسخ داده شد. وی افزود: بر این اساس طرح ساماندهی بازار زمین، مسکن و اجاره‌بها که از سال گذشته میان مجلس و شورای نگهبان دررفت و آمد بود، در نهایت خلاف موازین شرع و قانون اساسی شناخته نشد و امیدواریم این طرح به اهداف خود دست یابد.

دو طرح تأمین مالی تولید و زیرساخت‌ها و استفساریه ماده ۵ قانون بیمه‌های اجتماعی کارگران ساختمانی و همچنین لایحه دو فوریتی تمدید امرای قانون اساسنامه شرکت ملی پست و لایحه ارجاع اختلاف توانیر و شرکت گنت ترکیه به داوری خلاف موازین شرع و قانون اساسی شناخته نشد.

❖

مشکل تأمین مسکن در مازندران، کمبود زمین است

معاون رئیس جمهور با ذکر اینکه محدودیتی در تأمین و پرداخت تسهیلات هفت میلیارد ریالی برای خرید و یا ساخت مسکن جانیاران و ایثارگران وجود ندارد، گفت: اصلی‌ترین مشکل در تأمین مسکن این جامعه در مازندران فقط کمبود زمین است. امیرحسین قاضی‌زاده هاشمی ادامه داد: مدیران دستگاه‌های اجرایی شهرستان‌های استان مازندران باید در تأمین زمین برای ساخت و خرید مسکن جانیازان و ایثارگران همکاری داشته باشند.

❖