

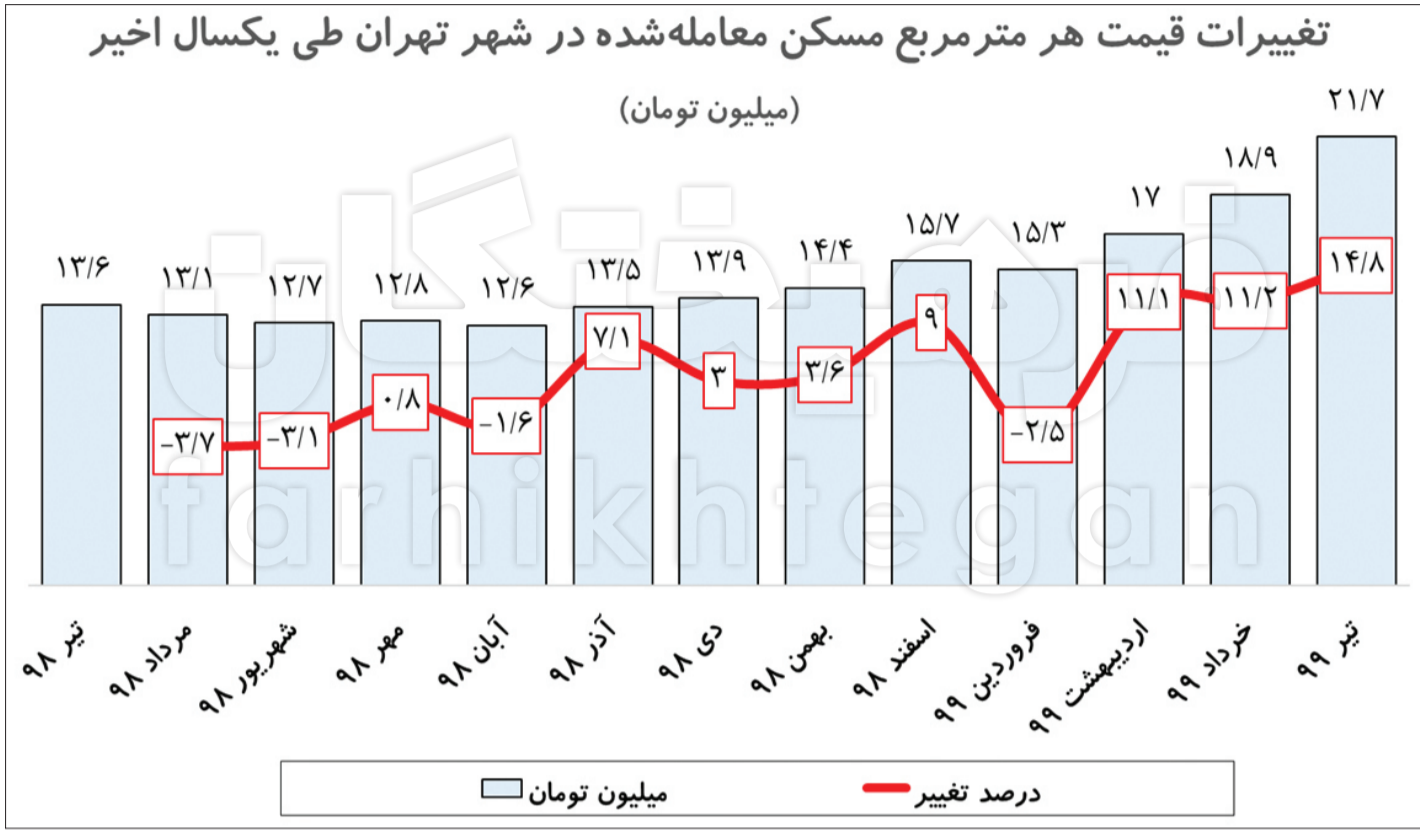


م. رضی عبدالحسینی

روزنامه نگار

مطابق گزارش های رسمی تا تیرماه قیمت میانگین مسکن در تهران طی چهار ماه اخیر ۴۰ درصد رشد کرده است

خانه متری ۲۱ میلیون و ۷۰۰



انتظاری در بازار دارایی ها نیز به صورت روزافزونی افزایش یافته است که همین موضوع عاملی برای افزایش قیمت مسکن در شرایطی بوده که معاملات آن بسیار پایین است. به عبارت دیگر، مردم برای حفظ ارزش پول خود در برابر گزند تورم به سمت مسکن آمده و با تغییر رویکرد مردم قیمت آن نه براساس عرضه و تقاضای مصرفی بلکه به صورت عرضه و تقاضای سرمایه ای تعیین شد و انتظارات فروشنده ها براساس قیمت دلار و طلا و جدیداً شاخص بازار سهام شکل می گیرد. با توجه به بررسی موارد ذکر شده، برای پیش بینی قیمت مسکن انتظار می رود همچنان تقاضای غیرواقعی و کاذب در بازار موج بزند و با افت احتمالی کیفیت سازه ها و افزایش قیمت در بازار مسکن مواجه باشیم. ممکن است با بهتر شدن شرایط و کاهش شیوع ویروس کرونا، اقتصاد ایران و جهان با رکود همراه شده و سیر افزایشی قیمت ها متوقف شود اما با توجه به اوضاع حاکم و همچنین فقدان ابزارهای کنترلی از جمله مالیات بر عایدی سرمایه که بتواند تقاضاهای سرمایه ای را از بازار مسکن بیرون کند، بعید به نظر می رسد قیمت ها در بازار مسکن روند کاهشی به خود بگیرد.

۵ سازوکاری که روی کاغذ ماند

اقتصاد ایران در حالی چهارمین ماه از سال ۹۹ را پشت سر گذاشت که موضوع افزایش بهای مسکن و اجاره بها بیش از پیش داغ شد به نحوی که میانگین افزایش قیمت مسکن در تهران در تیرماه ۹۹ نسبت به خرداد ۱۵ درصد رشد کرده و به مبلغ ۲۱ میلیون و ۷۵۵ هزار تومان رسیده است. میزان افزایشی که چندان قابل پیش بینی نبود و نارضایتی عمومی را در پی داشت. با افزایش بی قاعده نرخ های پیشنهادهای در بازار مسکن، دولت مجاب شد برای کنترل قیمت ها و ساماندهی بازار و فروش تصمیماتی اتخاذ کند. از جمله مهم ترین تصمیماتی که دولت برای کنترل قیمت طی این مدت اتخاذ کرده است می توان: ۱- مدیریت ورود نقدینگی و تقاضای سرمایه ای به بورس، ۲- طرح اقدام ملی مسکن، ۳- اختصاص اراضی دستگاه ها و وزارتخانه ها به ساخت مسکن (طرح زمین صفر)، ۴- افزایش سهم بخش مسکن از تسهیلات بانکی و تصمیم تازه عنوان شده، ۵- طرح ودیعه مسکن و ۶- تصویب نرخ اجاره بها برای مسکن را عنوان کرد. سیاست هایی که از ابتدای سال تاکنون سبب آرامش نسبی در بازار مسکن نشده است. مدیریت ورود نقدینگی و تقاضای سرمایه به بورس برای کنترل قیمت بازار مسکن از لحاظ اقتصادی به عنوان یک گزاره غلط تلقی می شود و در عمل نیز شاهد آن بودیم که با ورود نقدینگی در بازار سرمایه از ابتدای سال نه تنها شاهد کنترل قیمت در بازار مسکن نبوده ایم بلکه شاهد افزایش قیمت در این بازار هستیم. (فرهیختگان در چند گزارش به این مطلب پرداخته است) در طرح اقدام ملی مسکن نیز که از زمستان سال گذشته مطرح شده شامل ساخت ۴۰ هزار واحد مسکونی است سهم تنها شاهد نام نویسی خانوارها آن هم در چند استان خاص بوده ایم و تاکنون اقدام عملی برای انجام آن صورت نگرفته است. اختصاص اراضی دستگاه های اجرایی و وزارتی و وزارتخانه ها برای ساخت مسکن نیز از دیگر تصمیمات دولت برای کنترل قیمت بازار مسکن است که هفته گذشته وزیر راه و شهرسازی اعلام کرد در حدود ۲۵۰ هزار هکتار زمین متعلق به وزارت جهاد کشاورزی برای ساخت مسکن اختصاص یافته است. از طرفی با توجه به دوره ساخت مسکن، این تصمیم بلندمدتی تلقی می شود و بیم آن می رود که با توجه به عمر یک ساله باقی مانده از دولت فعلی این تصمیم هم به مرحله اجرا نرسد. اما طرح ودیعه مسکن که ثبت نام در آن از دیروز آغاز شده است از دیگر تصمیمات دولتی است که ۲۰ هزار میلیارد تومان تسهیلات با نرخ سود ۱۳ درصد با سررسید یک ساله به خانوارهای تحت پوشش کمیته امداد، سازمان بهزیستی، زنان سرپرست خانوار، بازنشستگان و حقوق بگیران پرداخت می شود. همچنین در این طرح آمده است مستاجران متقاضی دریافت وام ودیعه مسکن باید قرارداد ثبت شده در سامانه املاک و مستغلات را در اختیار داشته و کد رهگیری دریافت کرده باشند. همه مدارک نشان دهنده دارا بودن شرایط متقاضی باید در سامانه طرح اقدام ملی مسکن بارگذاری شود که شامل عدم دریافت تسهیلات مسکن از سال ۸۹ بوده و از هیچ یک از تسهیلات دولتی وقت مسکن مانند خانه سازمانی استفاده نکرده باشند که به نظر می رسد پیش شرط های موجود در این طرح، از سختی های گرفتن این تسهیلات برای خانوارها حکایت دارد. تصویب نرخ اجاره بها برای مسکن هم یکی دیگر از این تصمیمات برای بازگشت آرامش به بازار مسکن است که طی چند وقت اخیر اتخاذ شده است. رئیس جمهور طی این مصوبه از ممنوعیت افزایش نرخ اجاره بها برای مسکن در تهران، کلانشهرها و سایر شهرها به ترتیب بیش از ۲۵، ۲۵، ۲۵ درصد خیر داده، مصوبه ای که هرچند در سخن زیبا و کارا به نظر می رسد اما در عمل کارایی و اثربخشی آن به نحوه اجرا و نظارت در اجرای آن بستگی دارد. مصوبه ای که می تواند باعث عدم شفافیت و عدم ثبت قرارداد اجاره ای بین موجر و مستاجر در بنگاه های معاملاتی املاک شود.

حقیقی در این بازار است و از همزمانی رکود و تورم در آن خبر می دهد. چنین سیگنالی بدون شک توجه سیاستگذار را برای جلوگیری از ادامه این روند می طلبد. همچنین لازم به ذکر است که مناطق درگیر با رکود توری از مناطق پایین یا مرکز شهری هستند که طبقات پایین تر جامعه را در خود جا داده اند و ادامه رشد تصاعدی گران شدن مسکن در این مناطق منجر به افزایش اجاره بها می خواهد شد.

تورم قیمت مسکن کجا کشیده می شود؟

با توجه به شرایط حاکم بر جهان و تداوم ویروس کرونا، بسیاری از صنایع تحت تاثیر این موضوع قرار گرفتند که صنعت ساخت و ساز و مسکن هم شامل آن می شود. این صنعت در کشور ما علاوه بر کرونا با بحران های اقتصادی و بی تدبیری های فراوانی نیز به طور

عادی تر شدن شرایط کرونایی، منطقی به نظر می رسد. از میان مناطق ۲۲ گانه شهر تهران، منطقه ۵ با سهم ۱۷/۴ درصدی از کل معاملات، بیشترین تعداد قراردادها را به خود اختصاص داده است. همچنین مناطق ۴ و ۲ به ترتیب با سهم های ۸/۳ و ۸/۵ درصدی در رتبه های بعدی قرار گرفته اند. در مجموع ۷۵/۲ درصد از کل تعداد معاملات انجام شده در شهر تهران در خردادماه سال ۱۳۹۹ مربوط به ۱۰ منطقه شهر (به ترتیب بیشترین فراوانی شامل مناطق ۴، ۲، ۱۰، ۱۰، ۷، ۱۰، ۸، ۱۰، ۳) بوده و ۱۲ منطقه باقی مانده ۲۴/۸ درصد از کل تعداد معاملات را به خود اختصاص داده اند. به عنوان نمونه تعداد معاملات مناطق ۱۶، ۱۷، ۱۹، ۲۰، ۲۱ و ۲۲ همگی زیر ۲۰۰ مورد در تیرماه ۹۹ بوده است که نسبت به ماه های گذشته روند کاهشی را ثبت کرده است. نکته جالب توجه از فراوانی توزیع معاملات مسکن در مناطق مختلف، بالا بودن معاملات، در مناطق بسیار گران شهر تهران است، چرا که براساس آمار، مناطق ۱، ۴، ۳، ۲، ۱۰ و ۵ که دارای قیمتی در بازه ۲۵ میلیون و ۲۰۰ هزار تا ۳۶ میلیون و ۸۰۰ هزار تومان بوده است در عین داشتن بالاترین قیمت، در لیست ۹ منطقه پرمعامله شهر نیز جای دارند. چنین آماری احتمالاً حاکی از بالا بودن میزان سفته بازی مسکن و خرید و فروش های دلالت آن بوده است.

رشد قیمت در مناطق کم تقاضا

همان طور که گفته شد نبض منطقه ای معاملات ملک پایتخت در تیرماه ۱۳۹۹ حاکی از آن است که بالاترین رشد ماهانه قیمت به میزان ۱۶/۶ درصد به منطقه ۱۶ تعلق داشته که جزء ۹ منطقه پرتقاضای تهران (نام برده شده در بالا) محسوب نمی شود. پس از آن بیشترین رشد قیمت به ترتیب در منطقه ۱۵ به میزان ۱۲/۷ درصد، منطقه ۷ در حدود ۱۲/۶ درصد، منطقه ۳ به میزان ۱۰/۲ درصد، منطقه ۲ بالغ بر ۱۰/۱ درصد، منطقه ۱۸ به میزان ۸ درصد، منطقه ۱۰ در حدود ۷/۹ درصد، منطقه ۱۲ به میزان ۷/۷ درصد، منطقه ۲۱ بالغ بر ۷/۱ درصد و منطقه ۲۲ به میزان ۶/۸ درصد رقم خورده است. در بین ۱۰ منطقه مذکور مناطق ۲، ۳، ۲، ۱۰ و ۷ جزء مناطق پرمعامله (پرتقاضا) در تهران محسوب می شوند که به ترتیب ۸/۳، ۴/۶، ۵/۸، ۸/۴ درصد از کل معاملات را به خود اختصاص داده اند. اما راهی مذکور می تواند نشان دهنده این باشد که بازار مسکن پایتخت در مقیاس متناسب با ظرفیت سال ۱۳۹۹ اقتصاد کلان به رونق غیرتورمی نزدیک می شود؛ زیرا در ۹ منطقه پرتقاضای شهر شامل مناطق ۵، ۴، ۲، ۱۰، ۱۴، ۱۰، ۱۰، ۱۰، ۷، ۳ و ۲ رشد کمتری نسبت به خردادماه ۹۹ در مقایسه با دیگر مناطق شهری رقم خورده است. به عبارت دیگر علاوه بر افزایش قیمتی که در همه مناطق نه به یک اندازه، اما هم جهت اتفاق افتاده است، پایین بودن تعداد معاملات در برخی نقاط شهری که اتفاقاً بیشترین رشدهای قیمتی در یک ماه اخیر را داشته اند جلب توجه می کند. این مساله که در چهار ماه نخست سال نیز شاهد آن بودیم نشان دهنده پایین بودن فعالیت های

رشد ۳۹ درصدی قیمت مسکن در ۴ ماه

براساس داده های خام سامانه ثبت معاملات و املاک کشور در تیر ماه امسال متوسط قیمت هر مترمربع واحد مسکونی در مناطق ۲۲ گانه تهران را رشد قابل توجه ۱۵ درصدی در مقایسه با خردادماه به ۲۱ میلیون و ۷۵۵ هزار تومان رسیده است. این درحالی است که متوسط قیمت هر مترمربع واحد مسکونی در تهران در خردادماه ۱۸ میلیون و ۹۴۸ هزار تومان بوده است. به عبارتی دیگر آمارهای معاملات مسکن شهر تهران نشان می دهد طی یک ماه اخیر قیمت مسکن ۱۵ درصد رشد کرده است. همچنین بررسی ها نشان می دهد که تنها در چهار ماه نخست سال جاری متوسط قیمت هر مترمربع مسکن در شهر تهران ۳۹ درصد رشد را تجربه کرده است؛ به طوری که در یک ماهه منتهی به اسفندماه ۹۸ قیمت هر مترمربع واحد مسکونی ۱۵ میلیون و ۶۵۸ هزار بوده که این میزان در آخرین داده های خام سامانه ثبت معاملات و املاک کشور قیمت ۲۱ میلیون و ۷۷۵ هزار تومان را تجربه کرده است. این موضوع موبد این نکته است که تنها در طول چهار ماه ۳۹ درصد از قدرت خرید خانوارها در بازار مسکن کاهش یافته است. بیشترین متوسط قیمت مناطق ۲۲ گانه تهران مربوط به منطقه یک با ۲۶ میلیون و ۸۰۳ هزار تومان بوده که نسبت به خردادماه ۰/۹ درصد افزایش یافته است. کمترین متوسط قیمت نیز مربوط به منطقه ۱۸ با ۹ میلیون و ۵۹۴ هزار تومان بوده است. در خردادماه متوسط قیمت هر مترمربع واحد مسکونی در این منطقه ۹ میلیون و ۳۷۶ هزار تومان بود. به عبارت دیگر در تیرماه سال ۹۹ متوسط قیمت مسکن در این منطقه نسبت به ماه پیش از آن ۲۳ درصد رشد مثبت داشته است. متوسط قیمت هر مترمربع واحد مسکونی در منطقه ۱۶ با ۱۱ میلیون و ۷۸۷ هزار تومان برای هر مترمربع بیشترین افزایش را در مقایسه با خردادماه داشته است. این ماه متوسط قیمت هر مترمربع واحد مسکونی در این منطقه ۱۰ میلیون و ۱۰۵ هزار تومان بود که نشان از افزایش ۱۶ درصدی قیمت مسکن در منطقه مذکور دارد. همچنین نکته جالب توجه اینکه قیمت هر مترمربع واحد مسکونی در مناطق ۲۲ گانه در بین گران ترین (منطقه یک) و ارزان ترین منطقه (منطقه ۱۸) حدود ۲/۸ برابر اختلاف وجود دارد، به طوری که قیمت هر مترمربع واحد مسکونی معامله شده در منطقه ۱۸ در حالی ۹/۵ میلیون تومان است که این میزان در منطقه یک ۳۶/۸ میلیون تومان است.

رشد ۸ درصدی معاملات؛ رونق در شمال شهر

توزیع تعداد معاملات انجام شده بر حسب مناطق مختلف شهر تهران در تیرماه سال ۱۳۹۹ حاکی از آن است که ثبت ۱۱/۶۷۴ معامله انجام شده در این ماه رشد ۸ درصدی را نسبت به خردادماه تجربه کرده است که با توجه به شروع فصل تابستان و همچنین

تعداد معاملات و قیمت واحد های مسکونی معامله شده شهر تهران در تیرماه و خردادماه شهر تهران ۱۳۹۹					
منطقه	تعداد معاملات (فقره)		قیمت هر مترمربع (تومان)		درصد تغییرات
	خرداد	تیرماه	خرداد	تیرماه	
منطقه ۱	۶۱۲	۸۱۲	۳۶,۴۶۲,۶۰۰	۳۶,۸۰۳,۲۱۱	۰/۹
منطقه ۲	۹۸۳	۹۵۲	۲۹,۳۸۳,۳۰۰	۳۲,۳۵۹,۰۶۷	۱۰/۱
منطقه ۳	۴۸۰	۵۲۸	۳۳,۰۸۹,۷۰۰	۳۶,۴۸۰,۰۶۷	۱۰/۲
منطقه ۴	۹۴۷	۹۷۴	۲۰,۳۹۰,۴۰۰	۲۰,۵۰۳,۹۶۰	۰/۶
منطقه ۵	۱۶۶۶	۱,۹۹۰	۲۳,۷۸۱,۲۰۰	۲۵,۳۶۴,۲۱۰	۶/۷
منطقه ۶	۳۶۵	۴۶۸	۲۵,۸۹۴,۹۰۰	۲۷,۳۹۸,۹۹۹	۵/۸
منطقه ۷	۶۳۷	۶۶۹	۱۷,۵۸۳,۸۰۰	۱۹,۷۹۲,۲۹۹	۱۲/۶
منطقه ۸	۵۸۰	۵۸۴	۱۸,۵۳۰,۶۰۰	۱۸,۷۵۸,۵۰۳	۱/۲
منطقه ۹	۲۱۰	۲۳۴	۱۳,۷۱۹,۵۰۰	۱۴,۲۱۰,۴۴۸	۳/۶
منطقه ۱۰	۸۳۷	۹۶۰	۱۲,۹۱۲,۶۰۰	۱۳,۹۳۱,۰۰۱	۷/۹
منطقه ۱۱	۴۹۹	۴۶۰	۱۳,۱۱۵,۶۰۰	۱۴,۰۰۵,۹۴۰	۶/۸
منطقه ۱۲	۳۲۴	۳۰۴	۱۱,۰۱۵,۸۰۰	۱۱,۸۶۳,۲۱۰	۷/۷
منطقه ۱۳	۳۹۱	۴۱۰	۱۶,۸۵۹,۲۰۰	۱۷,۶۶۱,۷۱۸	۴/۶
منطقه ۱۴	۶۴۳	۶۷۵	۱۴,۹۱۲,۳۰۰	۱۴,۸۷۷,۳۷۰	۴/۸
منطقه ۱۵	۴۰۰	۵۵۶	۱۰,۲۹۷,۹۰۰	۱۱,۶۰۱,۵۳۳	۱۲/۷
منطقه ۱۶	۱۴۵	۱۳۸	۱۰,۱۰۰,۲۰۰	۱۱,۷۸۷,۱۸۵	۱۶/۶
منطقه ۱۷	۲۱۶	۱۸۰	۹,۷۴۷,۳۰۰	۱۰,۲۴۴,۲۴۰	۵/۱
منطقه ۱۸	۱۹۶	۲۰۰	۸,۸۸۵,۳۰۰	۹,۵۹۴,۰۶۳	۸/۰
منطقه ۱۹	۷۹	۷۵	۱۰,۰۵۸,۲۰۰	۱۰,۶۲۸,۲۶۲	۵/۶
منطقه ۲۰	۱۴۳	۱۵۱	۹,۳۷۶,۶۰۰	۹,۶۵۳,۵۲۲	۳/۰
منطقه ۲۱	۱۹۰	۱۷۴	۱۳,۶۷۵,۷۰۰	۱۴,۶۵۳,۳۵۱	۷/۱
منطقه ۲۲	۱۵۵	۱۵۹	۱۷,۷۶۰,۵۰۰	۱۸,۹۷۳,۹۳۷	۶/۸
کل شهر تهران	۱۰,۷۷۸	۱۱,۶۷۴	۱۸,۹۴۸,۱۰۰	۲۱,۷۵۵,۱۶۷	۱۵

داده های خام سامانه ثبت معاملات و املاک کشور

صکوک مالیاتی رهیافت مدیریت مطالبات مالیاتی دولت

بزرگ، متوسط و کوچک در حوزه اصل و فرع مالیات گسترش پیدا کرده و انگیزه تسویه مالیاتی و منافع آن با حضور سرمایه گذاران در این صکوک به همراه سایر نهاد های مالی مرتبط در بازار ثانویه توسعه پیدا کند که برکات آن متوجه نظام اقتصادی کشور است. در نتیجه با ایجاد سازوکار تامین مالی دولت از طریق صدور و انتشار صکوک مالیاتی با پشتوانه مطالبات مالیاتی از طریق ناشران و سرمایه گذاران در بازار اولیه و حضور دارندگان اوراق صکوک مالیاتی در بازار ثانویه که انگیزه کسب بازدهی متشکل از سود دریافتی تضمین شده سالیانه و منافع ناشی از افزایش قیمت این اوراق را دارند بستری ایجاد می شود تا نظام پرداخت بدهی مالیاتی برای همه مودیان مالیاتی اعم از حقیقی و حقوقی در مقیاس های بزرگ، متوسط و کوچک فراهم شود و به عنوان رهیافتی موثر در پوشش ناترازی مالی دولت و مودیان مالیاتی و ارتقای نظام پرداخت مالیاتی با استفاده از ابزارهای نوین مالی بازار سرمایه باشد.

مالی است. استفاده از صکوک با عنوان یکی از عقود اسلامی مبتنی بر دارایی امروزه در کشورهای اسلامی در حال گسترش است. تبدیل دارایی ها به اوراق بهادار سازوکاری است که به وسیله آن دارایی ها به وجه نقد تبدیل می شوند و به عبارت دیگر، مطالبات به اوراق بهادار قابل معامله تبدیل می شوند. در چارچوب صکوک این فرآیند توسط ارکان بازار و نهادهای مالی مرتبط انجام می پذیرد. در کشور ما نیز برخی از انواع صکوک طراحی و با موضوعات اجاره، استنفاع، مرابحه و خرید دین منتشر و معامله می شوند. با معرفی «صکوک مالیاتی» که در زمره صکوک منفعت به شمار آمده به عنوان پیوند نظام مالیاتی کشور با بازار سرمایه در مقیاسی وسیع تر به پشتوانه مطالبات مالیاتی دولت که بازه مبلغی بیشتری را پوشش دهد می توان زیرساختی را فراهم کرد که همسو با قوانین و مقررات حاکم علاوه بر اینکه مطالبات مالیاتی دولت سریعاً به نقد تبدیل شده و رودی خزانه را ترمیم کند، ازسوی دیگر نظام پرداخت برای همه مودیان اعم از

بدهی خود به اشخاص را با طلب مالیاتی از آنها تهاتر کند. اما صدور این اوراق با توجه به وضعیت پرداخت سود به آنها، درون سالی بودن، نحوه بازپرداخت آن توسط دولت، قیمت و معامله اوراق، با نام بودن، مقیاس خاص آن و سقف صدور با محدودیت هایی همراه بوده است. همچنین براساس قانون بودجه سنوات اخیر و مصوبه هیات وزیران اوراق منفعت بر مبنای درآمدهای عمومی دولت از جمله مالیات و سود سهام شرکت های دولتی اعلام شده است که سررسیدهایی فراتر از یکسال دارند لیکن محدودیت هایی در سقف صدور این اوراق در تامین مالی دولت و همچنین سازوکار استفاده همه گیر و راحت برای تمامی پرداخت کنندگان مالیاتی اعم از متوسط و کوچک و حتی بزرگ وجود دارد. تامین به موقع درآمدهای مالیاتی دولت و جلوگیری از کسر بودجه که همواره از اولویات نظام اقتصادی کشور بوده نیازمند تحول در حوزه سازوکارهای نظام پرداخت و تسهیلات توان پرداخت کنندگان مالیات و شفافیت با استفاده از ابزارهای مالی نوین در بازارهای



علیرضا حسینی

کارشناس اقتصادی و مدرس دانشگاه

در شرایط تحریم های ظالمانه و کاهش شدید درآمدهای نفتی کشور، درآمدهای مالیاتی به عنوان یکی منبع پایدار و قابل اتکا محسوب می شود؛ با توجه به اینکه وصول مطالبات مالیاتی دولت همواره از اهمیت به سزایی برخوردار بوده و وقفه در این موضوع کارکردهای توزیعی و اثر بخشی درآمدهای مالیاتی را در توسعه و آبادانی کشور به سبب اثر تورمی موجود و دیر دریافت آن تقلیل داده و ازسوی دیگر انباشت بدهی های مالیاتی مودیان و فعالان اقتصادی ضمن بالا رفتن نسبت بدهی آنها، صدور مجوزها و تمدید گواهی های مالیاتی را با چالش مواجه کرده و فضای کسب و کار و تولید نیز دچار آسیب می شود و تداوم بهبود شاخص پرداخت مالیات در کشور را دچار اختلال خواهد کرد.

یکی از برنامه هایی که دولت در سال های اخیر ایجاد کرده این بوده که با اعمال سازوکار اسناد خزانه اسلامی در قوانین بودجه سنواتی سعی کرده بخشی از