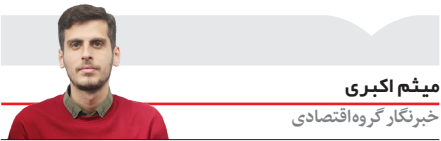
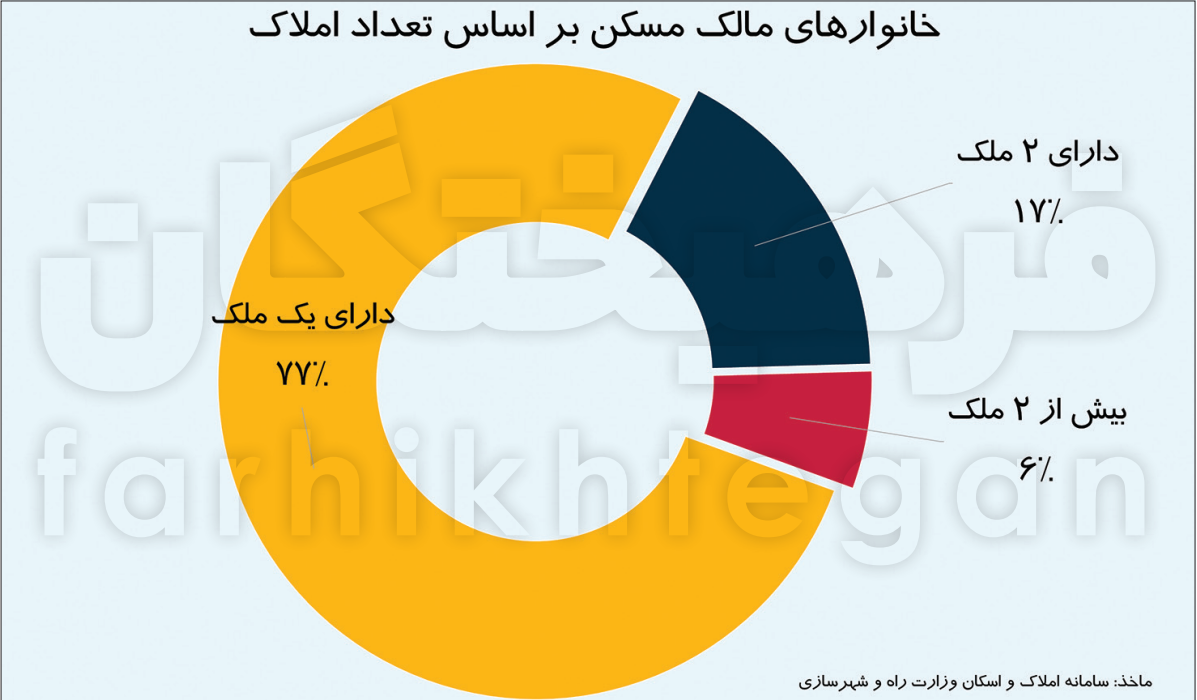
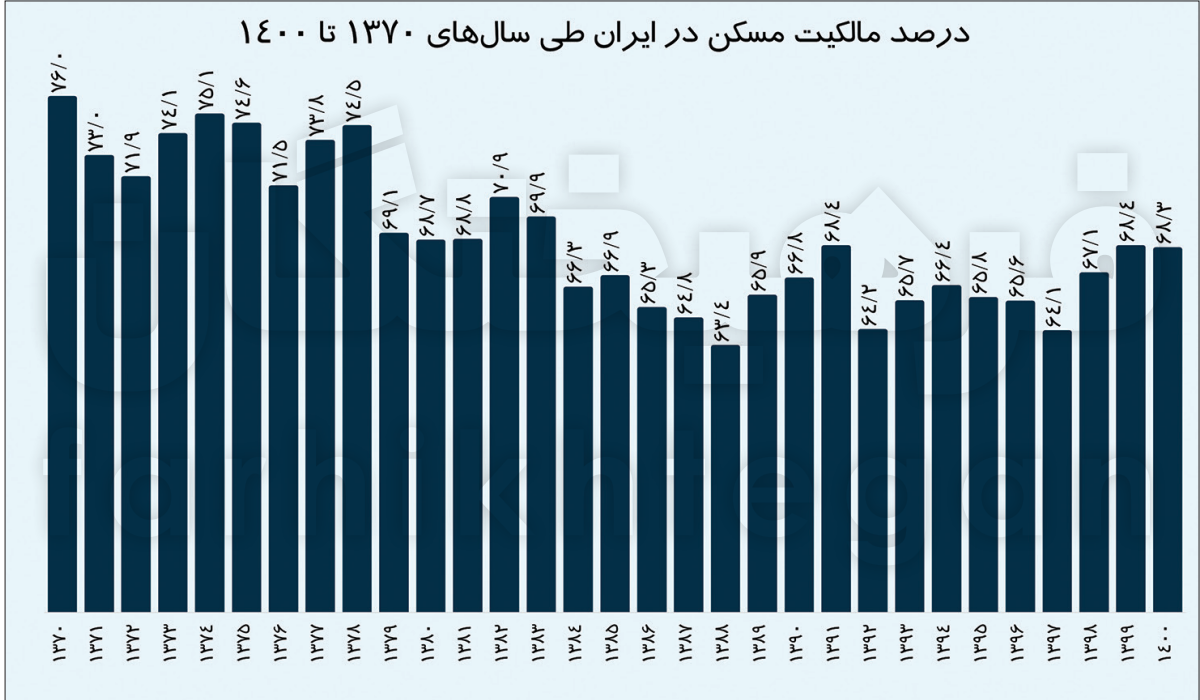


تبدیل مسکن از کالای مصرفی به کالای سرمایه‌ای باعث رشد سودآوری شده است

۲۳ درصد ایرانی‌ها حداقل ۲ خانه دارند



میثم اکبری
خبیرنگار گروه اقتصادی

حل مشکل مسکن همواره از حوزه‌های مورد توجه دولت‌های مختلف بوده که هر یک سعی داشتند با اتخاذ سیاست‌های متنوع نظیر عرضه رایگان زمین، ساخت و اعطای تسهیلات گام‌هایی در این خصوص بردارند. از سویی این بازار به سبب ویژگی‌های ذاتی خود، ازجمله بخش‌های مورد علاقه اشخاص حقیقی و حقوقی برای سرمایه‌گذاری بوده است. اما آمارها نشان می‌دهد دولت‌ها در سیاستگذاری بخش مسکن توفیق چندانی به‌دست نیاورده‌اند، از سویی طبق داده‌های مرکز آمار درحالی طی سال ۱۴۰۰ حدود ۳۲ درصد از خانوارهای کشور مستأجر بوده‌اند که طبق آمارهای سامانه املاک و اسکان وزارت راه و شهرسازی حدود ۲۳ درصد از خانوارهای مالک کشور، دارای ۲ تا چند ملک هستند. اما موضوع صرفاً بحث مالکیت نیست، درحالی که طی ۱۰ سال اخیر دولت‌ها با ارائه رایگان زمین‌های عمومی و صرف هزینه‌های هنگفت برای ایجاد زیرساخت‌های شهری و... سعی کرده‌اند جمعیت فاقد مسکن را صاحب‌خانه کنند، اما آنطور که آمارها نشان می‌دهد سهم تقاضاهای سرمایه‌ای از ۲۲ درصد در سال ۱۳۵۵ به ۷۵ درصد در دو سال اخیر رسیده است. در همین مدت سهم تقاضاهای مصرفی نیز از ۷۸ درصد به ۲۵ درصد تنزل یافته‌است. این وضعیت موجب شده چندین میلیون واحد مسکنی که در دو دهه اخیر ساخته شده، به گروه‌های هدف یعنی مستأجران کم‌درآمد نرسد و عملاً به دلیل نبود اطلاعات موجودی و مالکیت مسکن (املاک قولنامه‌ای)، برخی افراد و حتی اشخاص حقوقی مالک چندین فقره ملک یارانه‌ای (مسکن مهر و...) که زمین آنها رایگان است) شوند. در این شرایط تهیه و تکمیل پایگاه اطلاعات املاک و استفاده از ابزار مالیاتی که در اینجا تأکید روی مالیات بر ملک (دریافت مالیات سالانه از همه املاک) می‌تواند تقاضاهای سرمایه‌گذاری را از بازار مسکن بیرون کرده و مانع ورود ملاکان و دلالتن به بازار مسکن شود. از این رو سیاستگذار در کنار اجرای طرح نهضت ملی مسکن، باید از ابزارهای مالیاتی که دارد به بهترین شکل استفاده کرده و شفافیت در حوزه مالکیت را به‌عنوان یک اصل اساسی دنبال کند.

۲۳ درصد از خانوارها ۲ تا چند ملک دارند

مرکز پژوهش‌های مجلس در گزارشی باعنوان «طرح اصلاح برخی احکام قوانین مالیاتی» به برخی از انواع معافیت‌های مربوط به املاک پرداخته که بر اساس داده‌های سامانه املاک و اسکان وزارت مسکن گردآوری شده است. طبق این آمار توزیع خانوارهای مالک براساس تعداد ملک تحت مالکیت نشان می‌دهد ۷۷ درصد از خانوارهای مالک کشور دارای یک ملک، ۱۷ درصد دارای ۲ ملک و ۶ درصد بیش از ۲ ملک دارند؛ در واقع ۲۳ درصد از خانوارهای مالک دارای دو ملک یا بیش از دو ملک هستند. از طرفی بررسی داده‌های مرکز آمار درخصوص نرخ مالکیت خانوارهای ایرانی از سال ۱۳۷۰ تا ۱۴۰۰ نشان می‌دهد در سال ۱۳۷۰ حدود ۷۶ درصد از خانوارها مالک واحد مسکونی بوده‌اند. این روند طی سال‌های بعد روندی کمابیش نزولی داشته‌است، به‌طوری‌که در دهه ۹۰ این شاخص به زیر ۷۰ درصد رسیده و در سال ۱۴۰۰ حدود ۶۸ درصد از خانوارهای ایرانی در واحدهایی که مالک آن بوده‌اند و ۳۲ درصد باقی مانده در سایر اشکال نظیر اجاره، رهن یا منازل سازمانی سکونت داشتند. برای بیان دقیق‌تر ۱۵ درصد از خانوارها در منازل اجاره‌ای، ۸ درصد به شکل رهنی و ۷ درصد در منازل رایگان سکونت دارند. به عبارتی‌با نگاهی تلفیقی به این دو آمار می‌توان گفت حدود ۵۲ درصد از خانوارهای کشور دارای یک ملک هستند و ۱۶ درصد از جامعه هدف خانوارهای کشور ۲ یا بیش از ۲ ملک تحت تملک دارند.

ساخت مسکن یارانه‌ای برای دلالتن!

بررسی داده‌های مرکز آمار ایران نشان می‌دهد با درنظر گرفتن تعداد کل واحدهای مسکونی و تعداد مسکن ملکی کشور، سهم مسکن ملکی از کل مسکن‌های کشور در سرشماری سال ۱۳۵۶ حدود ۶۸ درصد بوده است. همچنین این عدد بر اساس سرشماری سال ۱۳۶۵ به ۷۳ درصد، سال ۱۳۷۵ به ۷۵ درصد، سال ۱۳۸۵ به ۶۷ درصد، سال ۱۳۹۰ به ۶۷ درصد، در سال ۱۳۹۵ به ۶۶ درصد و درنهایت در سال ۱۴۰۰ مالکیت محل سکونت به ۶۸ درصد رسیده است. طی این سال‌ها در طول دوره‌های سرشماری مرکز آمار ایران، میانگین افزایش تعداد مسکن حدود ۳ میلیون و ۵۰۰ هزار عدد بوده و درخصوص تعداد واحد مسکن ملکی این افزایش میانگین یک میلیون و ۸۰۰ هزار واحدی داشته‌است. نکته قابل تأمل اینکه، طی دهه اخیر به‌رغم تلاش دولت‌ها برای ساخت مسکن، سهم مسکن ملکی تقاضاهای سرمایه‌ای مسکن رشد چشمگیری داشته و بازار است، به‌طوری‌که در سال ۱۳۶۵ حدود ۶۵ درصد از افزایش در واحدهای جدید مربوط به واحدهای ملکی بوده، اما این عدد در سال ۱۳۷۵ به ۶۴ درصد کاهش داشته و در سال ۱۳۸۵ به ۵۰ درصد، در سال ۱۳۹۰ به ۳۸ درصد و درنهایت در سال ۱۳۹۵ به ۳۹ درصد رسیده است که نشان‌دهنده کاهش سهم واحدهای ملکی (تقاضاهای مصرفی) از موجودی مسکنی که طی سال‌ها اضافه شده است دارد. این امر بدان معناست که تقاضاهای سرمایه‌ای مسکن رشد چشمگیری داشته و بازار به‌سمت غلبه تقاضای سرمایه‌ای رفته است. در تایید این موضوع نگاهی به وضعیت تقاضاهای موجود در بازار مسکن شهر تهران نیز نشان می‌دهد طی سال‌های ۱۳۵۵ تا ۱۳۶۵ حدود ۷۸ درصد از تقاضای مسکن مصرفی و ۲۲ درصد سرمایه‌ای بوده است، حال آنکه طی سال‌های ۱۳۹۵ تا ۱۴۰۰ این مقدار عکس شده و سهم تقاضاهای سرمایه‌ای به ۷۵ و تقاضاهای مصرفی به ۲۵ درصد نزول پیدا کرده است. معنی این اعداد این است که دولت‌ها به‌رغم صرف هزینه‌های هنگفت برای ایجاد زیرساخت‌های شهری، ارائه زمین رایگان و وام کم‌بهره بلندمدت، نتوانسته‌اند افراد فاقد مسکن را صاحب‌خانه کرده اما به‌جای آن، این یارانه‌های عمومی به جیب دلالتن و سفته‌بازان رفته است. توجه داشته باشیم در ایران به‌دلیل حجم بالای املاک قولنامه‌ای (بین ۳۵ تا ۴۵ درصد از املاک کشور) امکان رصد مالکیت مسکن برای دولت وجود نداشته و ملاکان می‌توانند از یارانه‌های ساخت‌وساز بیش از افراد کم‌درآمد بهره‌مند شوند.

سیاستگذاری شلخته دولت‌ها

موضوع مسکن همواره یکی از سرفصل‌های مشترک وعده‌های مسئولان بوده و تاکنون وعده‌ها و برنامه‌های متفاوت با مشابهی با عنوان «راهکار» برای رفع معضلات بخش مسکن و تثبیت بازار آن در دستور کار قرار گرفته است، اما این طرح‌ها طبق اظهارات کارشناسان تنها مسکنی برای زخم‌منورم مسکن بوده‌اند. بخش مسکن در چهار دهه سیاستگذاری، فرازونشیب‌های زیادی را

به همراه داشته است سیاست‌هایی که گاه باعث رونق و رشد ساخت‌وساز شده و گاه این بخش را با رکود سنگین مواجه کرده‌اند. افزایش تصاعدی قیمت زمین و مسکن، دوره‌های رکود و تورم سودآوری فراوان در این بخش، سنتی ماندن ساخت‌وساز و عدم ورود فناوری نوین به بخش مسکن، فقدان طراحی شهری و شهرسازی مناسب و... همه و همه نشان از عدم وجود دید کلان نسبت به این بخش و ناکارآمدی سیاست‌های اجراشده در جهت رونق پایدار در بخش مسکن و حل معضل آن در کشور است. براساس آخرین گزارش بانک مرکزی ایران، متوسط قیمت یک متر مربع مسکن در شهر تهران تا پایان آبان امسال به ۴۶ میلیون و ۷۰۵ هزار تومان رسیده که نسبت به مهرماه سال گذشته رشد ۴۶ درصدی و نسبت به ماه قبل یعنی مهر ۱۴۰۱ رشد ۷ درصدی را نشان می‌دهد. با توجه به نرخ فعلی تورم، گرچه افزایش قیمت در بازار مسکن چندان هم طول از انتظار نبود، اما جهش‌هایی تا این حد و به‌طور ممتد در طی چندین سال باعث شده تا خیلی از خانوارها نتوان خرید مسکن را ندارند بلکه به دلیل رشد قابل توجه اجاره‌ها نیز مجبورند به محلات جنوبی‌تر شهرها و شاید هم به حومه و اقمار شهرها کوچ کنند.

از مسکن مهر تا نهضت ملی مسکن

طرح مسکن مهر که در دولت نهم و دهم مطرح شد با هدف حذف قیمت زمین از هزینه ساخت و پررنگ کردن نقش دولت، علاوه بر افزایش پاسخگویی برای تقاضای مسکن در سال‌های آتی زمینه کاهش قیمت مسکن را فراهم کند. طرح مسکن مهر در قالب واگذاری حق بهره‌برداری از زمین برای ساخت مسکن کوچک با متوسط زیربنای هر واحد ۷ مترمربع و با هدف کاهش و حذف هزینه زمین از قیمت تمام‌شده ساختمان برای انطباق با توان مالی خانوارهای کم‌درآمد و میان‌درآمد در نظر گرفته شد و در اهداف کلی آن کمک به تأمین مسکن اقشار کم‌درآمد، ارتقای کمی و کیفی تولید و عرضه مسکن، کاهش نابرابری در برخورداری از مسکن مناسب، پالایش محیط کلانشهرها و بهبود ارتقای معیارهای زیست‌محیطی، جذب سرمایه‌های کوچک، جلوگیری از افزایش بی‌رویه قیمت زمین و مسکن، جلوگیری از توسعه حاشیه‌نشینی و ارتقای عدالت اجتماعی دیده شد. این طرح که می‌توان آن را به‌عنوان بزرگ‌ترین پروژه ساخت مسکن قبل و بعد از انقلاب در سطح کشور دانست اگرچه زمینه‌سازی خانه‌دار شدن طیف بزرگی از متقاضیان را فراهم کرد اما این طرح در دولت‌های یازدهم و دوازدهم که زمان بهره‌برداری و تحویل بسیاری از واحدها بود، به حاشیه رانده شد چنانکه هنوز هم واحدهای نیمه‌تمامی از آن وجود دارد که وزرا و مسئولان مختلف وعده تکمیل آن را می‌دهند. علاوه بر این ورود افراد غیرنیزمند به منزل به این حوزه زمینه سفته‌بازی و سرمایه‌گذاری را در آن افزایش داد و به‌نوعی از اهداف اصلی خود دور شد. دولت سیزدهم نیز که با تکلیف مجلس یازدهم تحت قانون جهش ملی مسکن و البته وعده خود به ساخت ۴

میلیون مسکن متعهد شده بود در این خصوص تکلیف سختی در پیش دارد. چنانکه یک سال از مهلت چهارساله سپری شده و سه سال تا رسیدن به تولید ۴ میلیون مسکن مانده است. البته جدا از جنبه فنی، زیرساختی و تأمین مالی این طرح، الزام ثبت‌نام کنندگان به پرداخت مالیاتی که در شرایط اقتصادی فعلی خارج از توان اقشار ثبت‌نام‌کننده است نیز مشکلاتی را در استقبال از این طرح ایجاد کرده است. چنانکه مدیرکل راه و شهرسازی استان تهران تا شهریورماه سال جاری از واریز آورده اولیه ۲۰ هزار متقاضی تأییدشده کمتر از ۲۰ درصد از ۱۰۳ هزار متقاضی تأییدشده نهضت ملی مسکن در تهران خبر داد.

نه تورم تک‌عاملی و نه راه‌حل تک‌خطی

همان‌گونه که پیش‌تر بدان اشاره شد افزایش انتظارات تورمی در دوره‌های مختلف یکی از عوامل هجوم منابع مالی به بازارهای مالی بوده که مسکن به‌عنوان کالایی که بادوام بوده و خطراتی نظیر از بین رفتن و... نسبت به سایر کالاهای دیگر آن را تهدید نمی‌کند جزو بازارهای مورد علاقه برای ورود سرمایه بدن بوده است. همچنین علی صالح‌آبادی، رئیس کل بانک مرکزی در گفت‌وگوی تلویزیونی شامگاه ۲۵ آذرماه خود به برشمردن ریشه‌های تورم و وضعیت تورمی فعلی اشاره داشت و گفت: «تورم گاهی ناشی از عوامل عرضه است. مثلاً وقتی قیمت‌های جهانی بالا می‌رود موجب افزایش تورم می‌شود یا سایر مواردی که می‌توانند هزینه‌ها را افزایش دهد. عامل دیگری که بر تورم مؤثر می‌باشد از جانب تقاضا است که عمدتاً به نقدینگی و پایه پولی برمی‌گردد. بنابراین عامل نقدینگی عامل دومی است که روی تورم اثر می‌گذارد. عامل سوم اثرگذار بر تورم انتظارات است که این سه مورد، عوامل مؤثر بر تورم هستند.» این گفته صالح‌آبادی که در واقع بیان رسمی علل تورم و نوسانات بازارهای مختلف توسط بالاترین مقام پولی و بانکی کشور است، از یک سو نشان می‌دهد سیاستگذار به این امر رسیده که راه‌حل معضل تورم (نه تمام مسیر حل بلکه قسمتی از آن) از رفع انتظارات تورمی می‌گذرد اما سمت دیگر ماجرا و چه بسا نکته مهم‌تر این است که راه‌حل این موضوع تنها در ساختمان میرداماد وجود ندارد. چراکه انتظارات تورمی اخیر به مساله نبود دورنمای مثبت از به ثمر رسیدن مذاکرات و قسمتی دیگر به اغتشاشات اخیر و تحولات اجتماعی و اقتصادی اخیر و ناامنی‌های آن مربوط است. لذا می‌تلمبد «ایده مرکزی حکمرانی دولت» به هم‌افزایی و ارتباط میان بخش‌های مختلف و تأثیرگذاری آنها به یکدیگر نیز باید پیروارد. همچنین در ادامه موارد ذکرشده توسط صالح‌آبادی باید بیان داشت که یکی از پایه‌های ایجاد تورم علاوه بر فشار تقاضا، عرضه و انتظارات تورمی، فشار هزینه و ساختار است. چنانکه عباس دادجوی توکلی، پژوهشگر پولی و بانکی به هزینه‌های ثابت بالا، ساختار معیوب تولید، مدیریت ناکارآمد، سرمایه‌های مستهلک‌شده، افزایش بی‌دربی هزینه‌های تولید و قیمت‌گذاری دستوری به‌عنوان یکی از عوامل تورم اشاره

تعداد منازل مسکونی و وضعیت سکونت خانوار در آن – مأخذ: مرکز آمار ایران					
سال	تعداد واحدهای مسکونی	درصد افزایش واحدهای مسکونی	تعداد خانوارهای ساکن در واحدهای مسکونی ملکی	درصد مالکیت منزل خانوار	درصد رشد خانوارهای ساکن در منزل ملکی
۱۳۳۵	۳,۹۸۵,۵۱۰	-	۲,۴۱۷,۱۳۸	۶۱%	-
۱۳۴۵	۳,۸۹۸,۷۱۹	۲%-	۲,۹۸۷,۲۲۴	۷۷%	۲۴%
۱۳۵۵	۵,۳۵۵,۵۳۸	۳۶%	۴,۷۰۹,۸۸۸	۸۹%	۵۸%
۱۳۶۵	۸,۲۱۷,۳۷۹	۵۵%	۶,۸۱۴,۲۲۱	۸۳%	۴۵%
۱۳۷۵	۱۰,۷۷۰,۱۱۲	۳۱%	۸,۴۴۴,۲۰۸	۷۸%	۲۴%
۱۳۸۵	۱۵,۸۵۹,۹۲۶	۴۷%	۱۱,۰۱۳,۲۳۵	۶۹%	۳۰%
۱۳۹۰	۱۹,۹۵۴,۷۰۸	۲۶%	۱۱,۸۷۵,۰۰۳	۶۰%	۸%
۱۳۹۵	۲۲,۸۳۰,۰۰۳	۱۴%	۱۴,۲۵۹,۸۴۸	۶۲%	۲۰%
۱۴۰۰	۲۶,۱۵۳,۳۳۱	۱۵%	۱۷,۸۶۲,۷۲۵	۶۸%	۲۵%

دارد که خود نشان‌دهنده وجود تورم از طرف «فشار هزینه و ساختاری» است. چنانکه فشار هزینه باعث آن می‌شود که «کالا و خدمات با برچسب بالاتری وارد بازار شوند» و این موضوع خود نیاز به خلق پول را افزایش می‌دهد.

اقدامات اجرای مالیات بر عایدی سرمایه

وضعیت آشفته چندمسئله‌ای در اقتصاد کشور که ناشی از نبود سیاست موازنه‌شده بین برنامه‌ها و ظرفیت کشور و همچنین عدم ارتباط بخش‌های سیاسی، اقتصاد و بین الملل است مسبب تورم، افت ارزش پول ملی و افزایش حجم نقدینگی در کشور شد. این نوسانات قیمتی موجب شد تا با هدف حل مشکل‌های بیان‌شده مالیات بر عایدی سرمایه که به‌عنوان یکی از پایه‌های مالیاتی است و در سال ۲۰۲۱ در دست کم ۱۴۲ کشور استفاده شده مورد توجه قرار گیرد تا با وضع آن، نوسانات قیمتی ناشی از سودآوری کاهش یابد. اسما این نوع معافیت اگرچه انگیزه‌های ضابطه‌مندی دارد و پیش‌بینی می‌شود ۹۵ درصد از خانوارهای کشور مشمول مالیات نخواهند شد اما باید توجه شود که در نبود ساختار پرداخت رسمی و در شرایطی که انتظارات تورمی در حد بالایی رشد دارد این موضوع می‌تواند به خروج سرمایه بینجامد چنانکه مجید شاکری در بررسی چرایی این موضوع که روسیه علی‌رغم تحریم‌های اعمالی همانند ایران با معضلی به نام هجوم پول به بازارهای موانی یا خروج آن از کشور خود روبه‌رو نیست به نبود سیستم پرداخت رسمی در ایران اشاره می‌کند. حال آنکه این ساختار پرداخت رسمی در روسیه تقریباً سالم مانده است و همچنان مبادلات و تراکنش‌های مالی در آن صورت می‌گیرد و این کشور به‌راحتی می‌تواند حساب سرمایه‌را ببندد و ارتباط بین ارز صادراتی و خروج سرمایه را قطع‌فعل کند. از این رو روی عقیده دارد توصیه به تصویب مالیات بر عایدی سرمایه قبل از احیای شبکه پرداخت رسمی، دعوت به خروج شدید سرمایه است. از سویی دیگر باید مشخص شود که سهم هر یک از انواع مالیات بر عایدی سرمایه به چه مقداری است و درصورت اجرا ضمانت‌های رسیدن به آن در چه حدی است چنانکه درخصوص مسکن که با افزایش تقاضاهای سرمایه‌ای روبه‌رو هستیم طرح مالیات بر خانه‌های خالی طی دو سال گذشته در حال اجرا است که عملاً دریافتی حاصل از آن نه در حدی است که بتوان آن را با اهداف ترسیم‌شده مقایسه کرد و نه توانسته به اهداف اجرایی خود نظیر عرضه مسکن خالی برسد. چراکه انواع راهکارهای گریز و دور زدن از این قانون نظیر قراردادهای صوری یا افزایش مصرف آب و برق و... برای خالی نشان ندادن منزل وجود دارد.

لزوم حرکت به سمت مالیات بر ملاکی

البته واضح است که مشکل سودآوری در بازار مسکن مساله‌ای نیست که برای اولین بار در دنیا با آن روبه‌رو شده باشند و راهکارهای خاص و البته موفق خود را دارد. برای مثال یکی از تجربیات موفق دنیا دریافت مالیات از ملاکان است. در این طرح منزل مسکونی فارغ از پر یا خالی بودن مشمول مالیات می‌شود و مالک ملزم به پرداخت آن است. باید توجه داشت که در این طرح و طرح‌های مشابه مالیات پرداختی ملاکان بستگی به عوامل مختلفی دارد. برای مثال مالک برای هر یک از خانه‌های اول، دوم و سوم خود درصدهای متفاوتی پرداخت می‌کند که با افزایش تعداد منازل تحت تملک این مالیات افزایش می‌یابد. از سویی دیگر در حالت‌های دیگری نیز می‌توان به این طرح هم اعطاف داد و هم دایره شمول آن را گسترده ساخت؛ مضاف اینکه از دقت بالاتری برای اجرا برخوردار باشد. به‌عنوان مثال در نظر گرفتن موقعیت جغرافیایی منزل و مکان قرارگیری آن در شهر، درصد مالیات دریافتی می‌تواند مختلف و متنوع نسبت به ارزش ملک باشد. با در نظر گرفتن این عوامل و پیش‌بینی شدن انواع راه‌های گریز و همچنین عادلانه ساختن مالیات دریافتی براساس متغیرهای مختلف نگهداری واحد مسکونی برای دارندگان به‌صرفه نبوده و وارد سبد عرضه مسکن می‌شود.