

دستی ماشین مسکن را نکشید



مهدی عبدالملکی
مدیر گروه اقتصاد

این روزها که فصل جابه‌جایی مستاجران بوده، دیدن و شنیدن اعداد و ارقام عجیب‌وغریب از اجاره و رهن مسکن برای بسیاری از مستاجران بسیار ناراحت‌کننده است. مساله این است که گرچه جهش‌های مکرر قیمت‌ها در خرید و فروش مسکن حالا کمتر شده و بازار مسکن نسبتاً آرام است، اما در بازار اجاره به دلیل شرایط خاص آن یعنی حرکت با تاخیر اجاره از خرید و فروش، شوک‌های قبلی هنوز فروکش نکرده و رام نشده است. در این شرایط این سوال پیش می‌آید که رویکرد دولت چهاردهم در بخش مسکن چیست. به دلیل اینکه مسعود پزشکیان هنوز تیم اقتصادی خود و به‌طور ویژه وزیر راه و شهرسازی را معرفی نکرده، با جزئیات بیشتری نمی‌توان از رویکرد دولت چهاردهم در این بخش سخن گفت. با این حال براساس آنچه پزشکیان در مناظره‌ها گفت، دولت چهاردهم معتقد است نمی‌توان سالانه یک میلیون مسکن ساخت و کل توان دولت احتمالاً کم‌کم به ساخت سالانه حد اکثر ۵۰۰ هزار واحد مسکونی خواهد بود. به تجریبات سال‌های اخیر به نظر می‌رسد اگر دولت چهاردهم سه اقدام را در این حوزه پیگیری کند، کارنامه موفق خواهد داشت. ۱- تسهیل شرایط ساخت و ساز شامل تسهیل دسترسی مردم به زمین و کاهش مدت زمان صدور مجوز ساخت و ساز ۲- مقابله با سفته‌بازی در بازار مسکن از طریق ایجاد ثبات در اقتصاد کلان و بهره‌گیری از ابزارهای تنظیم‌گیر همچون مالیات سالانه بر املاک.

رشد ۱۲ درصدی ساخت و ساز

بازار مسکن ایران بین سال‌های ۱۳۹۳ تا ۱۳۹۶ یک رکورد عمیق را تجربه کرد. آمارها نشان می‌دهد رکود بخش ساخت و ساز در آن سال‌ها به قدری عمیق بوده که تعداد صدور پروانه مناطق شهری کشور به کف سال ۱۳۸۳ برگشته است. با التهابات ارزی اواخر سال ۹۶ و اوایل سال ۹۷، گرچه قیمت‌ها در بازار مسکن سر به فلک کشید، اما همچنان در بخش عرضه رشد قابل ملاحظه‌ای رخ نداد، به طوری که تعداد پروانه‌های ساختمانی و تعداد واحدهای درج شده در آن درحالی از ۲۰۰ هزار قفله و ۷۵۰ هزار قفله در سال‌های ۱۳۸۸ تا ۱۳۹۲ به ۱۲۰ هزار و ۳۳۰ هزار قفله رسیده بود که در سال ۱۳۹۷ نیز رشد ناچیزی را تجربه کرد. این وضعیت در سال ۹۸ نیز با شیوع کووید ۱۹ بازهم تعریفی نداشت تا اینکه در سال ۱۳۹۹ و همزمان با اجرای طرح اقدام ملی مسکن، صدور پروانه به ۱۷۴ هزار و تعداد واحدها به ۴۹۰ هزار قفله رسید. وضعیت سال ۱۳۹۹ در سال ۱۴۰۰ و ۱۴۰۱ ادامه نیافت و روند ساخت و ساز به میانگین سال‌های ۱۳۹۳ تا ۱۳۹۶ بازگشت. اما در سال ۱۴۰۲ روند ساخت و ساز کمی بهتر شده و صدور پروانه‌های ساختمانی نسبت به سال ۱۴۰۱ رشد ۱۲ درصدی داشته است. عددی که تعداد واحدهای مسکونی درج شده در پروانه‌ها را به حول و حوش ۴۹۰ هزار واحد می‌رساند. این اعداد هرچند با تکلیف ساخت ۱ میلیون مسکن در سال فاصله دارد، اما به اذعان اغلب کارشناسان واقعیت روی زمین بوده و ضروری است دولت چهاردهم، به جای توقف آن، موانع را اصلاح و رویکرد جدید مبتنی بر تسهیل ساخت و ساز (تسهیل دسترسی به زمین و تسهیل صدور مجوز ساخت) را پیگیری کند.

شکست ایده تزریق ۲۰ درصدی وام

براساس ماده ۴ قانون جهش تولید مسکن بانک‌ها و موسسات اعتباری غیربانکی مکلفند حداقل ۲۰ درصد از تسهیلات پرداختی نظام بانکی در هر سال را با نرخ سود مصوب شورای پول و اعتبار به بخش مسکن اختصاص دهند، به صورتی که در سال اول اجرای قانون از حداقل ۳۶۰ هزار میلیارد تومان برای واحدهای موضوع این قانون کمتر نباشد و برای سال‌های آینده نیز حداقل منابع تسهیلاتی مذکور با افزایش درصد صدراالذکر مطابق با نرخ تورم سالانه افزایش یابد. مجموع دوران مشارکت و فروش اقساطی در این تسهیلات، ۲۰ ساله تعیین شده است، همچنین مبتنی بر تبصره ۵ سازمان امور مالیاتی کشور موظف است در صورت عدم رعایت موضوع این ماده،

در قالب بودجه سنواتی، مالیاتی برابر ۲۰ درصد تعهد انجام نشده را از بانک‌ها و موسسات اعتباری مستکنف، اخذ و به خزانه‌داری کل کشور واریز کند. اما آن‌طور که در نمودار قابل مشاهده است، سهم بخش مسکن از تسهیلات نظام بانکی از حدود ۱۷ درصد در سال ۱۳۹۰ تا ۱۰ تا ۱۳ درصد در سال‌های ۱۳۹۱ تا ۱۳۹۴، به ۹ درصد در سال ۹۵ و ۸٫۴ درصد در سال ۹۶ رسیده بود. این مقدار در سال ۹۷ با رشد عجیب و غریبی به ۱۳٫۴ درصد رسیده است. با توجه به اینکه رشد ساخت و ساز در سال ۹۷ چندان قابل توجه نبوده، به نظر می‌رسد در سال ۱۳۹۷ عمده تسهیلات بخش مسکن و ساخت و ساز صرف خرید مسکن و البته سفته‌بازی در بازار مسکن شده است. در سال‌های ۹۸ تا ۱۴۰۲ سهم بخش مسکن به طور قابل توجهی کاهش یافته و بین ۶ تا ۷ درصد بوده است. در سال ۱۴۰۲ داده‌های بانک مرکزی در دو بخش متفاوت ارائه شده است. بخش اول مربوط به جدول تسهیلات دهی بانک‌ها به خانوار و کسب و کار است که براساس آن، مجموع تسهیلات دریافتی بخش ساختمان و مسکن در سال ۱۴۰۲ حدود ۲۶۰ همت بوده است که این مقدار معادل ۵٫۶ درصد از کل تسهیلات نظام بانکی است. اما در بخش دیگری، بانک مرکزی آمارهای با عنوان تسهیلات بخش مسکن منتشر کرده که به نظر می‌رسد با در نظر گرفتن مجموع تسهیلات بخش مسکن و ساختمان + تسهیلات ودیعه، بازسازی و تعمیر و معامله مسکن است. اگر این داده‌ها را در نظر بگیریم، تسهیلات مسکن در سال ۱۴۰۲ حدود ۳۴۹ همت بوده که سهم ۶٫۲ درصد از کل تسهیلات نظام بانکی (خانوار + بنگاه‌ها) را شامل می‌شود.

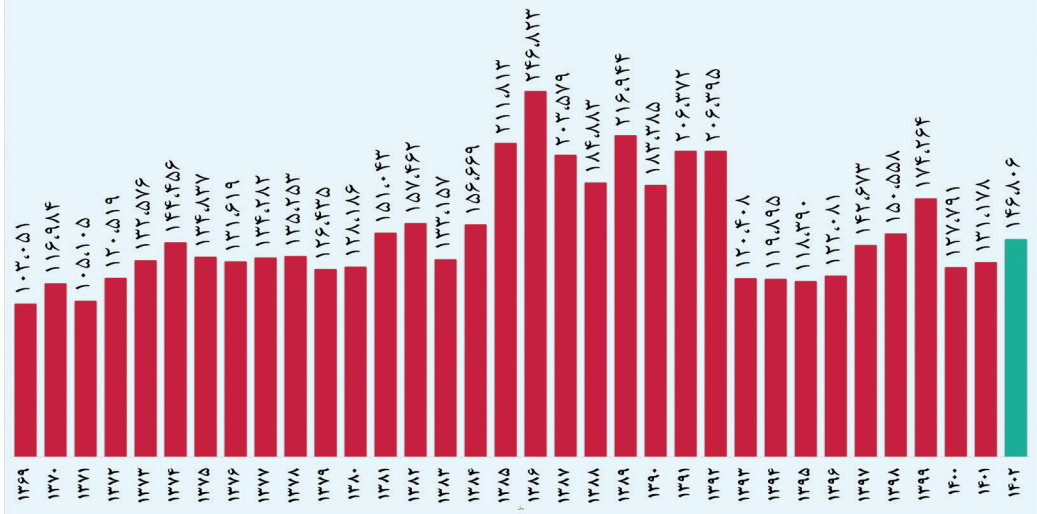
در هر حال، عدد ۲۰ درصدی که مجلس یازدهم در قانون جهش مسکن طی سال ۱۴۰۰ برای ارائه تسهیلات به بخش مسکن تصویب کرد، از ابتدا در تحقق آن تردید وجود داشت و کارشناسان اقتصادی نسبت به عدم تحقق آن هشدار داده بودند و در واقعیت نیز مشخص شد با اجرای سیاست کنترل ترانزنامه و مهم‌تر از آن با اعطای تسهیلات تکلیفی و تسهیلات اشخاص مرتبط و تسهیلات اجباری شرکت‌های دولتی و بعضاً شبه دولتی، توانی برای نظام بانکی برای اعطای ۲۰ درصد از تسهیلات خود به بخش مسکن وجود ندارد.

سهم ۵ تا ۷ درصدی زمین در قیمت مسکن

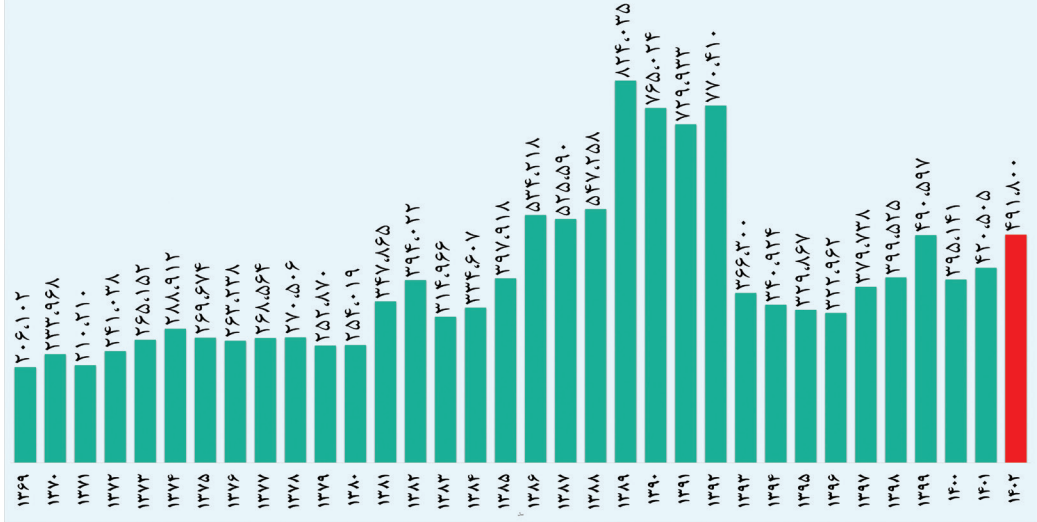
آطور که داده‌های ساخت و ساز نشان می‌دهد شروع ساخت و ساز در کشور طی سال ۱۴۰۲ با ۴۹۰ هزار واحدی که در پروانه‌های ساختمانی درج شده، هنوز ۵۰ درصد کمتر از تکلیف قانون جهش تولید مسکن است. با توجه به وضعیت ۱۰ تا اخیر ساخت و ساز که میانگین ساخت مسکن حدود ۴۰۰ هزار واحد بوده؛ به نظر می‌رسد شروع ۴۹۰ هزار واحد در سال ۱۴۰۲ کل انرژی دولت برای هل دادن بخش ساخت و ساز در بخش مسکن است. این موضوع یعنی واقعیت روی زمین نشان می‌دهد نه مسکن دولتی پاسخ درستی به معضل مسکن در کشور بوده و نه ساخت یک میلیون مسکن در سال قابل تحقق است. اما این تمام ماجرا نیست، کارشناسان معتقدند که اصلی مسکن در کشور مربوط به دو بخش است. ۱- مساله اصلی، شرایط اقتصاد کلان است که با تلاطم‌ها و تنش‌های ارزی و تورم بالا موجب شده بخش مسکن برای سازندگان جذابیت کمتری داشته باشد (چون خواب سرمایه نسبتاً بالاست) و ۲- در سمت دیگر، این بخش برای سفته‌بازان و سرمایه‌های سرگردان به شدت جذاب باشد. اما برای برون رفت از این دو چالش گرچه باید شرایط اقتصاد کلان بهبود یافته و ثبات به اقتصاد ایران بازگردد، اما ضروری است دولت چهاردهم روندی که در یک سال آخر دولت سیزدهم پیگیری شده را ادامه دهد. در یک سال اخیر دولت سیزدهم تلاش‌های زیادی ۱- برای تسهیل دسترسی مردم به زمین کرده، ۲- تلاش‌هایی برای کنترل فعالیت‌های سفته‌بازانه در بازار مسکن درحال انجام است. درخصوص زمین داده‌های آماری نشان می‌دهد در موضوع مسکن باید زمین رایجی از متهمان ردیف اول به شمار آورد، به طوری که در مراکز شهری کشور زمین سهم ۴۷ درصدی، در استان تهران سهم ۶۵ درصدی و در پایتخت سهم ۷۰ درصدی از قیمت تمام شده مسکن دارد. همچنین داده‌های آماری نشان می‌دهد جهش‌های قیمت زمین در ایران و به ویژه در شهر تهران به شدت سریع بوده، به طوری که طی ۳۰ سال اخیر قیمت زمین بیش از ۲۰۰۰ برابر شده است. در همین مدت

دلار ۱۸۳ برابر و سکه نیز ۱۰۰۰ برابر شده است. همچنین بررسی‌ها نشان می‌دهد درحالی‌که طی سال ۱۴۰۰ نرخ دلاری قیمت زمین در تهران مشری حدود ۲۷۷۰ دلار (معادل ۷۲ میلیون تومان) بوده، این میزان در آنکارای ترکیه ۸۳۷ دلار، در ریاض عربستان ۶۳۸ دلار، در جدّه ۵۰۵ دلار، در مکه مکرّمه ۲۷۷ دلار و در مدینه منوره ۲۹۵ دلار بوده است. علاوه بر این، براساس

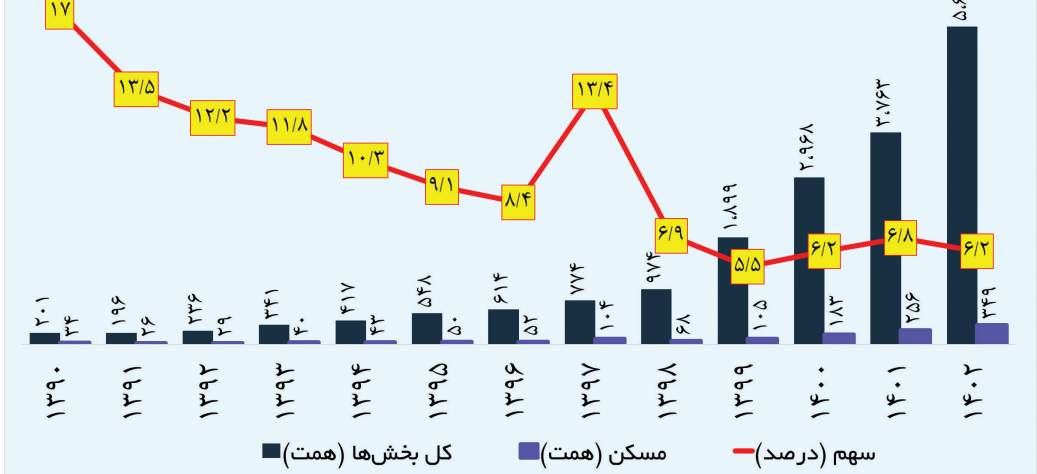
تعداد پروانه‌های ساختمانی احداث بنا در مناطق شهری کشور



تعداد واحدهای مسکونی درج شده در پروانه‌های ساختمانی مناطق شهری کشور



سهم تسهیلات مسکن از کل تسهیلات اعطایی نظام بانکی از سال ۱۳۹۰ تاکنون



هشدار رکوردزنی مصرف برق

سخنگوی صنعت برق گفت: «با توجه به گرمای شدید هوا در اکثر نقاط کشور نصاب اوج مصرف برق از ۷۷ هزار مگاوات عبور کرد.» به گزارش تسنیم، مصطفی رجبی مشهدی، سخنگوی صنعت برق از احتمال ثبت نصاب جدید نیاز مصرف برق کشور خبر داد و گفت: «در دو روز گذشته تقاضای مصرف برق از ۷۶ هزار مگاوات عبور کرده است.» وی افزود: «روزهای بسیار گرمی را سپری می‌کنیم و اوج تقاضای مصرف برق امروز به بیش از ۷۷ هزار مگاوات رسیده است.» رجبی مشهدی خاطر نشان کرد: «در روزهای آینده استمرار روند افزایش دما را خواهیم داشت که با توجه به برگزاری کنکور سراسری، در این شرایط همکاری و همراهی مشترکان می‌تواند در تأمین پایدار برق کمک شایانی داشته باشد.» مدیرعامل توانیر با اشاره به ارسال پیامک‌هایی به مشترکان درخصوص افزایش شدید مصرف برق در برخی مناطق تأکید کرد: «شبکه برق کشور پایدار است و ارسال پیامک‌ها صرفاً با هدف اطلاع مردم از روند افزایش مصرف برق و درخواست همکاری بیشتر مردم در مصرف بهینه برق صورت گرفته است.»

تبلیغات در کسب و کارهای اینترنتی ساماندهی می‌شود

در شبکه‌های اجتماعی، ایمیل مارکتینگ، تبلیغات اپلیکیشن، بازاریابی موتورهای جست‌وجو، تبلیغات کلیک و موبایلی و... اشاره کرد. مرکز توسعه تجارت الکترونیکی در راستای انجام وظایف محوله خود از جمله برنامه ریزی، ارائه راهکارها، پشتیبانی و نظارت به منظور استانداردسازی فعالیت‌های اطلاع‌رسانی تجاری، تدوین مقررات و استانداردها و ضوابط مربوط به تجارت الکترونیکی، حمایت از گسترش بازارهای تجارت الکترونیکی و تسهیل تجارت و با استناد به ماده ۷۹ قانون تجارت الکترونیکی، بر آن شد تا پیش نویس آیین نامه مواد ۵۶ و ۵۷ قانون تجارت الکترونیکی را به منظور ارائه رویه حرفه‌ای انتشار محتوا و شیوه تبلیغات در فضای مجازی و اطلاع‌رسانی الکترونیکی تدوین

تبلیغات در دنیای کسب و کار نقش بسزایی ایفا می‌کند و با پیشرفت فناوری و انتقال بخش عمده‌ای از فعالیت‌ها به فضای مجازی، تبلیغات نیز تغییراتی را تجربه کرده است. به طوری که فضای مجازی به عنوان یک پلتفرم جهانی، به کسب و کارها امکان دسترسی به مخاطبان جهانی با هدف‌گذاری دقیق را داده است. لیکن دغدغه اصلی کلیه ذی‌نفعان این حوزه، انتشار محتوا به صورت مطمئن و مطابق با قوانین و مقررات است و کسب و کارهای اینترنتی باید محتوای تبلیغاتی اطلاع‌رسانی را با رعایت اصول حرفه‌ای منتشر کنند. همچنین تطابق با مقررات مربوط به حریم خصوصی و حقوق مولف نیز از اهمیت بالایی برخوردار است که از جمله رایج‌ترین بزرگ‌ترین روش‌های تبلیغاتی می‌توان به تبلیغات

حدود ۵۸ درصد از هزینه‌های جاری دولت از مالیات تأمین شد

رئیس کل سازمان امور مالیاتی با بیان اینکه نگاه ما در حوزه مالیات، نگاه تعاملی و رحمانی به مودیان است، گفت: «در ۱۲ سال گذشته حدود ۴۷ تا ۴۸ درصد هزینه‌های جاری دولت از محل درآمد مالیاتی تأمین می‌شد که در سال ۱۴۰۲ به ۵۷٫۷ درصد رسید.» به گزارش ایسنا، محمد هادی سبحانیان در مراسم افتتاح آزمایشگاه داده‌کاوی مالیاتی اظهار کرد: «امروز نظام مالیاتی در حال پوست اندازی است و یک حرکت پرشتاب تحولی را دنبال می‌کند. در شقوق مختلف می‌توان این تحول را مثال زد. از یک منظر در حوزه اتکای منابع بودجه‌ای دولت به منابع مالیاتی که سال‌ها از روی بود، توانستیم در یکی دو سال گذشته به آن دست پیدا کنیم و اتکای بودجه دولت به نفت را که عامل وضع نابسامان اقتصاد مثل تورم و رشد‌های پایین اقتصادی بود را برطرف

کنیم.» وی افزود: «ما با استفاده از اقدامات مختلفی که انجام دادیم با استفاده از ظرفیت شرکت‌های دانش‌بنیان توانستیم طی دهه‌های ۱۴۰۰ و ۱۴۰۱ نسبت درآمد مالیاتی به بودجه عمومی بین ۳۷ تا ۳۸ درصد بوده و نظام مالیاتی نتوانست منابع عمومی را تأمین کند. این عدد در سال ۱۴۰۰ حدود ۳۴ درصد بوده و سال گذشته توانستیم این رقم را به ۴۱٫۴ درصد برسانیم.» سبحانیان با بیان اینکه هزینه‌های جاری در همه جای دنیا از محل مالیات تأمین می‌شود، گفت: «در ۱۲ سال گذشته حدود ۴۷ تا ۴۸ درصد هزینه‌های جاری دولت از محل درآمد مالیاتی تأمین می‌شد که در سال ۱۴۰۲ به ۵۷٫۷ درصد رسید.» رئیس کل سازمان امور مالیاتی با بیان اینکه باید این راه امتداد پیدا کند، افزود: «اگر می‌خواهیم حرکت پرشتاب در حوزه مالیات تقویت شود

باید مردم و سهام‌کنیم. مردم باید بدانند با مالیات پردازی آنهاست که کشور پیشرفت خود را دنبال می‌کند. مردم باید نسبت به مصارف مالیات آگاهی پیدا کنند. اقدامی که از سال گذشته در این راستا انجام شد این بود که به اشخاص حقیقی اجازه دهیم درآمد صرف مالیات خود را تعیین کنند. اشخاص می‌توانند تعیین کنند مالیات آنها در کدام پروژه عمرانی و در کدام استان هزینه شود.» وی تصریح کرد: «موضوع دیگری که باید دنبال شود این است که نظام مالیاتی متکی بر داده و اطلاعات باشد. نظام چانه‌زنی که در سال‌های گذشته بین نظام مالیاتی و مودیان وجود داشت کنار گذاشته شده است. در حال حاضر بین ما و مودی، داده حکم می‌کند. از سوی دیگر نگاه ما به مودی مالیاتی، شریک مالیاتی است.»