



• یادداشت •

• فردین یزدانی •

## مالیات، راهگشای مشکلات بخش مسکن نیست

با افزایش نرخ تورم که البته نوسانات نرخ ارز و بی‌ثباتی بازارهای سکه و طلا نیز در آن دخیل بوده، بخش مسکن نیز به‌طور منفی از این نوسانات متأثر شده است که توقف معاملات و رکود تورمی مسکن در ماه‌های اخیر آن را نشان می‌دهد. یکی از اثرات مهم تورم بر بخش مسکن، افزایش هزینه‌های ساخت‌وساز و به‌صرفه نبودن تولید آن است که سودآوری سرمایه‌گذاری در این بخش را پایین می‌آورد و برخلاف تصورات موجود، افزایش قیمت مسکن نیز نمی‌تواند هزینه‌های آن را جبران کند. با این شرایط در بخش مسکن احتمال تعمیق رکود و تشدید آن برخلاف برخی خوش‌بینی‌ها وجود دارد که رنگ خطری برای فعالان این حوزه به‌شمار می‌رود.

از آنجایی که بخش بزرگی از مشکلات فعلی مسکن ریشه در شرایط کلی اقتصاد کشور دارد، برای بهبود وضعیت این بخش فعال‌باید منتظر بهترشدن شرایط کلی اقتصاد ماند. باید شرایط اقتصادی به ثبات برسد و التهابات فروکش کند که این نیز وابسته به سیاست‌های دولت و اقداماتی است که در خصوص تثبیت نرخ ارز در دست انجام است. البته طبق همین جوی که وجود دارد، احتمال افزایش تدریجی قیمت‌ها به تناسب نرخ تورم وجود دارد و پیش‌بینی می‌شود، در ماه‌های باقی‌مانده از سال ۹۷، بخش مسکن شاهد جهش قیمتی دیگری نباشد. به همین دلیل حتی کسانی که منتظر افزایش قیمت و فروش برای به دست آوردن سود بیشتر از فعالیت در بازار مسکن هستند، نباید روی افزایش ناگهانی و جهش قیمت‌های این بخش، حساسی باز کنند. فعالیت‌های دلالت‌به نسبت به ماه‌های ابتدایی سال ۹۷، کمتر شده و حداقل در شرایط فعلی بسیاری از دلالتان دست از کار کشیده‌اند و در حالت انتظار به سر می‌برند. معاملات متوقف شده و به نظر می‌رسد دلالتان نیز به دنبال فرصت‌های بهتر برای سودآوری هرچه بیشتر هستند که به نظر بعید می‌آید. با توجه به این امر حتی سیاست اخذ مالیات از عایدی سرمایه که به کرات از سوی کارشناسان برای تعدیل فعالیت‌های دلالت‌به مطرح می‌شود نیز راهگشا نیست. مالیات‌ستانی به این امید که تقدینگی را از فعالیت‌های دلالت‌به سمت ساخت‌وساز سوق دهد، نیز در تغییر شرایط مسکن تأثیر چندانی ندارد، بنابراین با توجه به آنچه از بازار مسکن مشاهده می‌شود، نمی‌توان انتظار داشت که وضع مالیات بر کاهش التهابات مسکن تأثیر آنچنانی داشته باشد. ضمن آنکه باید گفت مالیات نه تنها معجزه نمی‌کند، بلکه برخی از مشکلات بخش مسکن را هم بدتر خواهد کرد.

رئیس گروه مطالعات طرح جامع مسکن

ادامه از صفحه ۳

## چرا چالش....

از بخش سرمایه‌گذاری در سنوات آتی به شدت پایین بیاید. نگرانی عمیق‌تر، مشکلات اجرای سیاست خروج از بنگاهداری است. در شرایط کنونی علاوه بر اینکه انتظار از کسب درآمدهای این بخش محقق نمی‌شود، شاید دیگر امکان فروش بنگاه‌ها نیز وجود نداشته باشد. چرا که خریداری باقی‌مانده که تامین اجتماعی بتواند اموال و دارایی‌های خود را به او بفروشد. در نبود مشتری جدید، احتمالاً سیاست خروج از بنگاهداری هم در هاله‌ای از ابهام فرو می‌رود. علاوه بر این‌ها با کاهش ورودی بیمه‌ای، کم‌شدن درآمدهای حاصل از بخش سرمایه‌گذاری و امکان‌پذیر نبودن بهره‌گیری از کمک‌های دولتی، یکی از بزرگ‌ترین قربانیان، مصارف بخش سرمایه‌گذاری است که به مرور کمتر می‌شود. یعنی دیگر پولی برای سرمایه‌گذاری باقی نمی‌ماند و بالطبع اندوخته‌گذاری برای آیندگان ممکن نخواهد بود. اینهمه گویای حساسیت شرایط و ضرورت اتخاذ تدابیر همه‌جانبه از سوی نظام و دولت برای مدیریت همه‌جانبه بحران‌هایی که توان موجود اقتصاد ایران را نشانه گرفته است.

کارشناس اقتصادی و مدرس دانشگاه

## «سامانه کارا» بسته شد

مدیر پروژه‌های سرمایه‌گذاری اشتغال وزارت تعاون، کار و رفاه اجتماعی از بسته شدن سامانه کارا از روز شنبه به‌دلیل تکمیل ظرفیت و حجم بالای ثبت طرح‌های متقاضی مشاغل روستایی، عشایری و فراگیر خبر داد. رامین اسدی گفته، متقاضیان اشتغال فراگیر مناطق روستایی و عشایرانشین در برخی استان‌ها ۱/۵ برابر حد مجاز در سامانه کارا ثبت‌نام کرده‌اند که طبق قانون، سامانه باید بسته شود. وزارت تعاون، کار و رفاه اجتماعی این سامانه را برای حمایت از توسعه و ایجاد اشتغال پایدار مناطق روستایی و عشایری راه‌اندازی کرده و به طرح‌های اشتغال‌پذیر در این مناطق با همکاری صندوق توسعه ملی و بانک‌های عامل، تسهیلات کم‌بهره پرداخت می‌کند.

## ۰۴ | کتبه‌نو

• مجتبی کاوه •

• روزنامه نگار •

هجوم سرمایه‌گذاران برای سرمایه‌گذاری در بخش مسکن که به تبع افزایش تقدینگی سرگردان در جامعه رخ داد، افزایش قیمت شدیدی را در این بخش به همراه آورده که تقریباً خانه‌دار شدن را برای قشر متوسط به‌پایین، دست‌نیافتنی کرده است. بر همین اساس، رشد اجاره‌ها که پس از افزایش قیمت مسکن رخ داد نیز به‌دغدغه بسیاری از اجاره‌نشینان تبدیل شده است. چالش کنونی مسکن، اما تعمیق رکودی است که از نظر برخی کارشناسان با توجه به شرایط حاکم بر این بخش محتمل خواهد بود. با توجه به افت قدرت خرید مردم و کاهش ارزش پول ملی، امیدی به رونق تقاضا در این بخش نمی‌رود و مشکل چند ساله رکود در بخش مسکن بار دیگر تازه خواهد شد. به همین دلیل همواره از سوی کارشناسان پیشنهادهایی به منظور جلوگیری از نوسانات قیمت مسکن و مشکلات حاصل از آن مطرح شده است. از جمله این پیشنهادها؛ تلاش دولت برای هدایت درست تقدینگی به سمت بخش‌های مولد اقتصاد، دریافت مالیات از عایدی بخش مسکن و خانه‌های خالی، همچنین کنترل و نظارت بیشتر بر این بازار است. با این حال همان‌طور که محمدرضا پورابراهیمی، رئیس کمیسیون اقتصادی مجلس نیز پیش‌بینی کرده است، برخی از کارشناسان امیدوار به تحرک عرضه مسکن در مناطق پایین‌دست و تامین تقاضای طبقات متوسط به پایین هستند که نویدبخش تامین بخش عمده‌ای از نیاز ضروری مردم در این بخش است. بررسی‌های موجود نشان می‌دهد متوسط قیمت فروش هر مترمربع زمین یا زمین ساختمان مسکونی کلنگی معامله‌شده از طریق بنگاه‌های معاملات ملکی در شهر تهران در بهار ۹۷، ۶ میلیون و ۱۷۵ هزار و ۶۰۰ تومان با میانگین مساحت ۲۵۹ مترمربع بوده است که نسبت به فصل قبل ۳۱/۱ درصد و نسبت به فصل مشابه سال قبل ۳۳/۷ درصد افزایش داشته است. این در حالی است که افزایش قیمت مسکن برای ماه‌های بعدی نیز با توجه به شرایط بی‌ثبات بازار محتمل خواهد بود.

### ■ کاسبی دلالتان از شرایط حاکم بر بازار

بی‌شک کاسبی دلالتان در شرایط روانی حاکم بر بازار نیز یکی از عوامل دخیل در افزایش قیمت مسکن است. قیمت‌های نجومی مطرح‌شده از سوی آن‌ها برای فروش مسکن جدا از شرایط اقتصادی مانند افزایش نرخ تورم و التهابات حاکم بر اقتصاد، موجب تنش بازار مسکن بوده است و گفته می‌شود بده‌بستان بین دلالتان این بخش و عرضه‌کنندگان مسکن در دامن‌زدن به افزایش قیمت‌ها نقش اساسی دارد. از آنجایی که افزایش قیمت‌ها در هیچ‌یک از بخش‌ها با نظارت و کنترل جدی همراه نیست، فرصت مناسبی برای دلالتان این بخش فراهم آمده که به سودجویی‌های واسطه‌گرانه از این بخش شدت بخشند. این وضعیت در نهایت به سود تولیدکنندگان و فعالان ساخت‌وساز نیست و آن‌ها نیز از این شرایط گله‌مندند.

### ■ تداوم رشد قیمت‌ها، رکود را تمدید می‌کند

با توجه به افزایش شدید قیمت مسکن که تقریباً از اواخر سال ۹۶ شروع به اوج‌گیری کرد، پیش‌بینی می‌شود با تداوم رشد قیمت‌ها، رکود این بخش تمدید شود. با این حال برخی



معیشت و زندگی

نوسان‌های تورمی بازار مسکن زیر ذره‌بین «آتیه‌نو»:

# مسکن از دسترس کم‌درآمدها دورتر شد

که خود می‌تواند افزایش ساخت‌وساز و تامین مایحتاج مردم در این بخش را تسریع کند.»

### ■ اشباع عرضه مسکن در مناطق شمالی شهر

وی با اشاره به اینکه عرضه انبوه مسکن در سال‌های گذشته در مناطق بالای شهر تهران و دیگر کلان‌شهرها بوده که قیمت آن فراتر از قدرت خرید بسیاری از متقاضیان مسکن است، ادامه می‌دهد: «معمولاً سرمایه‌گذاران در مکان‌هایی سرمایه‌گذاری می‌کنند که سود بالاتری به‌دست بیاورند، از این رو در افق پیش‌رو، در مناطق پایین‌دست و جاهایی ساخت‌وساز می‌شود که مردم از پس خرید آن بر بیایند. به همین دلیل با خوش‌بینی باید گفت این بار می‌توان امیدوار بود که معاملات بخش مسکن در مناطق پایین‌دست و از سوی متقاضیان متعلق به قشر پایین جامعه، رونق بگیرد. از سوی بخش مسکن به مثابه بازارهای طلا، سکه و... نیست که جذب تقدینگی در آن برای اقتصاد مخرب باشد، بلکه سرمایه‌گذاری در این بخش با توجه به نیاز مردم و همچنین مشاغلی که در ارتباط با آن رونق خواهد گرفت، به لحاظ اشتغال‌زایی و ایجاد منافع اقتصادی اهمیت دارد.»

### ■ تأثیر نوسازی واحدهای فرسود در رونق مسکن

نورزیور با بیان اینکه بسته‌چیداری تأثیر مثبتی بر بازار مسکن دارد و می‌توان با امید به تغییرات اقتصادی، برای بخش مسکن نیز تحولات امیدبخشی را پیش‌بینی کرد، ادامه می‌دهد: «قبلاً عرضه عمده بخش مسکن در قسمت‌های شمال شهر بود که به لحاظ قیمتی خرید آن را برای بخش متوسط به پایین غیرممکن کرده بود. قیمت‌ها در این بخش به‌گونه‌ای غیرقابل دسترس بود و به همین خاطر عرضه مسکن در مناطق شمالی اشباع شده بود، اما حالا با توجه به سیاست‌های رئیس‌جمهور در انتشار و اجرای بسته‌چید ارز و احتمال تثبیت نرخ دلار، همچنین اقدامات شهردار در حوزه نوسازی بافت‌های فرسوده، احتمال رونق بخشی برای این بخش وجود دارد و پیش‌بینی می‌شود با نوسازی بافت‌های فرسوده که ترس از مخاطرات طبیعی را از میان می‌برد و ایمنی منطقه را افزایش می‌دهد، ساخت‌وساز نیز رونق بگیرد. در حالی که پیش از این به دلیل رکودی که در بخش مسکن حاکم بود، انگیزه برای ساخت‌وساز وجود نداشت و عرضه در بخش‌های پایین شهر و با قیمت‌های ارزان و مناسب به میزان کافی نبود.» بر اساس آمارهای مرکز آمار در فصل بهار امسال، میانگین قیمت اجاره‌بها نیز با افزایش ۲۶/۷ درصدی نسبت به مدت مشابه سال قبل مواجه بوده است که البته مشاهده‌های میدانی در برخی مناطق، خبر از افزایش دو برابری اجاره‌ها می‌دهد. از آنجایی که رشد اجاره‌بها نیز تحت تأثیر افزایش قیمت‌ها در بخش مسکن و به تبع افزایش تورم رخ داده است، مشکلات زیادی برای مستاجران به منظور دسترسی به خانه ارزان‌تر به وجود آمده است. بخش زیادی از افزایش اجاره‌ها به دلیل انتظار صاحب‌خانه‌هاست که جبران قدرت خرید از دست رفته خود بر اثر تورم را از مستاجران طلب می‌کنند. از نظر کارشناسان، جو روانی بازار نیز فرصت را برای این نوع فعالیت‌های سودآورانه فراهم کرده است. به همین دلیل در حال حاضر برای کسانی که قدرت خرید کمتری دارند حتی امید تمدید قرارداد اجاره نیز بسیار سخت شده است.



با توجه به رشد قیمت‌ها و افزایش چند درصدی معاملات نمی‌توان به آینده این بخش امیدوار بود مگر آنکه تاحد امکان دست سودجویان را از این بخش کوتاه کرد.

تحریک نکرده است. به همین دلیل با توجه به رشد قیمت‌ها و افزایش چند درصدی معاملات نمی‌توان به آینده این بخش امیدوار بود مگر آنکه تاحد امکان دست سودجویان را از این بخش با اخذ مالیات و سیاست‌های نظارتی، کوتاه کرد. البته این نظارت‌ها به معنی عملیاتی کردن سیاست‌های دستوری برای این بخش نیست، چرا که سیاست‌های دستوری تنها به بدتر کردن شرایط دامن می‌زند بدون آنکه اندک کمکی به وضعیت موجود بازار کند.»

### ■ ترغیب سرمایه‌گذاران به بخش مسکن

با این حال علی نورزیور، کارشناس بخش مسکن با تأکید بر احتمال رونق بخش مسکن و تامین نیازهای طبقات متوسط، به «آتیه‌نو» می‌گوید: «بخش مسکن به لحاظ قیمتی دوره‌ثبات ۵ یا ۶ ساله را طی کرده است و در این مدت قیمت‌ها ثابت باقی مانده و تغییرات آن جزئی و قیمت طبیعی بوده است. به همین دلیل سرمایه‌گذاران نیز رغبتی برای سرمایه‌گذاری در این بخش نداشته و کمتر حاضر به ساخت‌وساز در این بخش شده‌اند. اما افزایش قیمت‌ها طی مدت اخیر سازندگان مسکن را برای ورود به این بخش راغب کرده است. به‌طوری که سرمایه‌گذارانی که قبلاً این بخش را ترک کرده بودند در حال حاضر علاقه‌مند به سرمایه‌گذاری در بخش مسکن هستند

بخش مسکن به لحاظ قیمتی دوره ثبات ۵ یا ۶ ساله را طی کرده است و در این مدت قیمت‌ها ثابت باقی مانده و تغییرات آن جزئی و قیمت طبیعی بوده است. به همین دلیل سرمایه‌گذاران نیز رغبتی برای سرمایه‌گذاری در این بخش نداشته و کمتر حاضر به ساخت‌وساز در این بخش شده‌اند. اما افزایش قیمت‌ها طی مدت اخیر سازندگان مسکن را برای ورود به این بخش راغب کرده است.

## افزایش رفتارهای محترانه در بخش مسکن

تدارک دیده نشده است، بنابراین باید گفت اگر دولت با سازوکارهای مالیاتی و تعزیراتی وارد بازار مسکن نشود، افزایش قیمت‌ها با فعالیتی که دلالتان در این بخش دارند، تداوم پیدا می‌کند و عرصه برای عرضه مسکن تنگ‌تر می‌شود. با این فرض اجاره‌نشینی تشدید می‌شود و ساخت‌وساز مسکن سخت‌تر خواهد شد. بنابراین با کاهش ساخت‌وساز و عرضه و تقاضای استیجاری بالا می‌رود و رکود مسکن با وجود گردش مالی ضعیفی که در حال حاضر دارد از این چیزی که هست هم بدتر خواهد شد. با این اوصاف نمی‌توان امیدی به آینده این بخش و خروج از رکود تورمی آن داشت.

مدیر گروه مطالعات اقتصادی دانشگاه علم و صنعت

می‌شود. همین امر، افزایش رفتارهای محترانه در بخش مسکن را به همراه آورده است و خانه‌با قیمت مناسب برای اقبال کم‌درآمد را نایاب کرده است. بعضاً نیاز فیل‌های مسکن را در اوج قیمت بیرون می‌کشند و عرضه می‌کنند و اثرات روانی آن در بازار دوباره به افزایش قیمت منتهی می‌شود و به مشکلات موجود در این بخش می‌افزاید. متأسفانه بخش مسکن از کنترل‌های تعزیراتی که بر سایر بخش‌ها وجود دارد، محروم بوده و سوداگران این بخش بیشترین فرصت را برای سودجویی هرچه بیشتر در اختیار داشته‌اند که در افزایش فعالیت‌های آن‌ها در این بخش نسبت به سایر بازارها، موثر بوده است. در نتیجه شرایط ملتهب اقتصادی به واسطه‌گری هرچه بیشتر آن‌ها دامن

بخش‌ها وجود دارد. محروم بوده و سوداگران این بخش بیشترین فرصت را برای سودجویی هرچه بیشتر در اختیار داشته‌اند که در افزایش فعالیت‌های آن‌ها در این بخش نسبت به سایر بازارها، موثر بوده است. در نتیجه شرایط ملتهب اقتصادی به واسطه‌گری هرچه بیشتر آن‌ها دامن