

## وام اجاره تا پایان اسفند تمدید شد

وزارت راه و شهرسازی اعلام کرد متقاضیان تسهیلات کمک ودیعه مسکن تا پایان اسفند فرصت دارند وام خود را دریافت کنند و امکان تمدید این زمان وجود ندارد؛ پیش از این، پایان بهمن ماه آخرین مهلت اعلام شده بود که تمدید شده است.

به گزارش ایسنا، به‌دنبال مصوبه ستاد ملی کرونا برای پرداخت وام اجاره به مستاجران ۸۲۸ هزار نفر از متقاضیان واجد شرایط شناخته شدند که ۳۰۲ هزار نفر نسبت به دریافت وام اقدام کرده و ۲۳۰ هزار

نفر در بانک‌های عامل تشکیل پرونده دادند که تا ۱۲ بهمن ۱۹۱ هزار نفر وام اجاره را دریافت کرده‌اند. با توجه به طولانی شدن فرآیند تشکیل پرونده بعضی متقاضیان در بانک‌ها پایان بهمن ۱۳۹۹ مهلت دریافت وام اعلام شد که تا انتهای امسال تمدید شده است.

براساس اعلام معاون دفتر اقتصاد مسکن وزارت راه و شهرسازی، بارها زمان پرداخت وام ودیعه مسکن تمدید شده است. انتظار این است متقاضیانی که تشکیل پرونده دادند در این مدت زمان مراجعه و

از نرخ مسکن پایتخت در پایان سال ۱۳۹۹ گزارش می‌دهد

# یک متر سرپناه، حداقل ۲۸ میلیون تومان

تازه‌ترین آمار بانک مرکزی حاکی از آن است که نرخ مسکن در تهران به متری ۲۷.۴ میلیون تومان رسیده است. بنابر این گزارش، دی امسال متوسط نرخ هر مترمربع مسکن در شهر تهران ۲۷ میلیون و ۳۹۰ هزار تومان بوده که نسبت به ماه قبل و ماه مشابه سال قبل به ترتیب ۱.۸ و ۹۸.۳ درصد افزایش دارد. طبق اعلام بانک مرکزی همچنین تعداد معاملات انجام‌شده در دی ماه ۱۳۹۹ معادل ۳.۵ هزار مورد بود که نسبت به مدت مشابه سال قبل ۶۷.۱ درصد کاهش و در مقایسه با ماه قبل ۳۷.۶ افزایش را نشان می‌دهد. این آمار در بهمن به ۲۸ میلیون و ۴۳۰ هزار تومان برای هر مترمربع آپارتمان در مناطق شهری رسید.

این آمار از بازار مسکن در حالی مطرح می‌شود که کارشناسان تحلیل‌های مختلفی درباره روند صعودی نرخ در بازار مسکن ارائه می‌دهند. توقف روند نزولی نرخ ارز و حتی بالا رفتن نسبی قیمت‌ها در روزهای اخیر، رشد نرخ مصالح ساختمانی، قیمت‌های کاذب در بعضی آگهی‌ها، اختلاف فاحش نرخ ساخت با نرخ فروش و ارائه آمارهای متناقض درباره میزان رشد یک‌ماه اخیر نرخ مسکن از جمله مواردی است که کارشناسان از آن به‌عنوان عوامل تثبیت قیمت‌ها اشاره می‌کنند. با گزارش **سایت** درباره بازار این روزهای مسکن همراه باشید.

در هفته‌های اخیر، سیمان به معضلی برای سازندگان مسکن تبدیل شده‌است.

نرخ هر باکت سیمان که تا یک ماه قبل حدود ۳۰ هزار تومان بود در روزهای اخیر به ۴۵ هزار تومان افزایش پیدا کرده که نسبت به ۱۰ هزار تومان سال

گذشته رشد ۳۵۰ درصدی را نشان می‌دهد. البته نمی‌توان انتظار داشت به همین نسبت، نرخ مسکن بالا برود؛ چراکه سایر متغیرها مانند نرخ زمین، دستمزد، عوارض شهرداری و سایر مصالح ساختمانی، رشدی به مراتب کمتر از سیمان داشته‌اند.

## خواب خرگوشی بازار مسکن

طی یک سال با وجود بیماری کرونا و رکود اقتصادی در ایران و تمام جهان، مسکن در تهران با حدود ۱۰۰ درصد افزایش نرخ مواجه شد. معاملات نیز با وجود آنکه از آبان ماه به علت انتخابات آمریکا به یکباره افت کرد، در ۱۰ ماهه امسال نسبت به سال قبل ۲۳ درصد افزایش یافت. این یعنی ورود سرمایه به بازار مسکن.

حالا به‌دلیل بحث برجام و نزدیک شدن به انتخابات ریاست جمهوری، مقداری خرید و فروش مسکن کاهش یافته و ممکن است تا اردیبهشت و خرداد این روند حاکم باشد اما پایدار نیست. متقدم در سال آینده در هر ۴ شاخص معاملات، قیمت، ساخت‌وساز و سرمایه‌گذاری در بخش مسکن با افزایش مواجه می‌شویم.

برنامه‌های ما برای حوزه مسکن اشتباه بوده و هنوز هم مشکل را رفع نکرده‌ایم. ۵۰ سال مسئله مسکن را کوچک شمرده و با تحلیل‌های کوتاه‌مدت خواسته‌ایم که آن را حل کنیم.

علت اینکه فعلا بخش مسکن وارد رکود شده کاملا مشخص است. مسکن در حال حاضر سعی می‌کند در یک فضای باثبات حرکت کند، زیرا معمولا تاثیرات روانی خیلی در این حوزه تاثیر می‌گذارد و هم‌اکنون

با این حال، افزایش نرخ سیمان به‌عنوان یک عامل روانی در جلوگیری از ریزش بیشتر نرخ آپارتمان موثر بود. به علاوه اینکه هنوز سایه نرخ‌های کاذب بر این بازار سنگینی می‌کند. از جمله ابزارهای در اختیار دلان، قیمت‌سازی در فضای مجازی و معاملات

صوری است.

کارشناسان معتقدند درج نرخ در سایت‌های فروش مسکن و خودرو که پس از ۸ ماه ممنوعیت از حدود یک ماه پیش، دوباره آزاد شد، تنها علت رشد قیمت‌ها نیست اما می‌تواند به نابسامانی بازار دامن بزند.

مسکن مانند کشور ما متلاطم نیست.

به‌عنوان کسی که بخش مسکن را در ۴۰ سال گذشته مطالعه کرده، می‌گویم رکود و رونق در یک ماه تاثیری در بخش مسکن نخواهد داشت. ما برای سال ۱۴۰۰ رونق اقتصادی را در ایران و به‌طور کلی شرق جهان پیش‌بینی می‌کنیم. البته منظور توسعه آرمانی نیست، بلکه توسعه نسبت به سال‌های قبل است. اگر این اتفاق بیفتد به‌طور قطع مسکن با رونق تولید، افزایش معاملات و رشد نرخ مواجه می‌شود. این افزایش نرخ تا زمانی که به نظام تعادل تولید برسیم، ادامه می‌یابد و البته ممکن است در ماه‌هایی مثل زمان فعلی با ریزنوسان مواجه شود.

در کشورهای توسعه‌یافته شرکت‌های بزرگ ساختمانی در یک تشکیلات منسجم تمام فرآیند تولید تا عرضه را بر عهده دارند و از ابزارهای مالی مثل بانک و بورس استفاده می‌کنند. حتی زیرساخت‌های شهری و فضاهای خدماتی از سوی این شرکت‌ها ایجاد می‌شود.

دولت هم با ابزارهای مالیاتی جلوی احتکار مسکن را می‌گیرد. در واقع تولید و عرضه در یک فرآیند متوازن حرکت می‌کند و به همین دلیل بازار مسکن کنترل می‌شود.

بیش از حد متعارف و بسترسازی و حمایت از تولید است. نارسایی تولید مسکن، عدم تناسب میان عرضه و تقاضای مسکن و افزایش تقاضا نسبت به‌عرضه به‌ویژه در شهرهای بزرگ، عدم‌شفافیت آمار و اطلاعات زمین و املاک، مهم‌ترین عوامل افزایش نرخ مسکن و هدر رفتن سرمایه‌ها و مانع توسعه اقتصادی و اجتماعی کشور است.

به علاوه اینکه باید سامانه ملی و جامع اطلاعات زمین و مسکن برای ایجاد شفافیت ایجاد شود. دولت‌ها و مدیران کشور با وعده دادن و کم‌کاری و ناکارآمدی در چند دهه اخیر موجب رواج اقتصاد دلالی و سوداگری بازار مسکن شده‌اند و مسکن را به‌شدت به کالای سرمایه‌ای و در مقابل دلان نیز این نیاز ضروری مردم را به یکی از چالش‌های خانواده و اوضاع اجتماعی و اقتصادی کشور تبدیل کرده‌اند.

## سخن پایانی

اختلاف فاحشی را بین نرخ ساخت و نرخ فروش رقم‌زده است. بنا به گفته محمود محمودزاده، معاون وزیر راه و شهرسازی، نرخ هر مترمربع مسکن ساخته شده با نرخ فروش آن حدود ۵۰۰ درصد فاصله دارد که علت آن برخورد سرمایه‌ای با مسکن است. به همین دلیل از اواخر سال گذشته، سامانه املاک و اسکان برای شناسایی واحدهای خالی انجام شد با این امید که مالکان، واحدهای خالی خود را به بازار عرضه کنند. به هر حال، آنچه مسلم است بنا به‌دلایلی که در این گزارش به آنها اشاره شد، قیمت‌ها در هر دو بخش معاملات قطعی و نرخ‌های پیشنهادی رو به افزایش است و مردم و فعالان بازار مسکن در انتظار شرایط ماه‌های آینده هستند.

## استمرار معافیت مالیاتی رانت یا حمایت؟



پربا اسیر تیموری  
روزنامه‌نگار

اعطای مشوق‌های گوناگون به صنایع بالادستی و پایین‌دستی سیاستی است که سال‌ها در کشور اجرایی شده و نتیجه‌بخش نیز بوده است. اما استمرار این سیاست‌های حمایتی در بخش بالادست زنجیره جای تردید دارد. ارائه معافیت مالیات بر درآمد حاصل از صادرات یکی از مهم‌ترین مشوق‌هایی است که به افزایش قدرت رقابت تولیدکنندگان داخلی در بازارهای بین‌المللی منجر شده، اما در سال‌های اخیر مخالفت‌هایی با این مشوق به‌ویژه در بخش بالادست مطرح شده است. به‌گونه‌ای که مجلس شورای اسلامی در لایحه بودجه ۱۴۰۰ موضوع حذف این معافیت‌های مالیاتی را در دست بررسی دارد.

اگرچه حمایت از صادرات محصولات نهایی در بسیاری از کشورهای جهان رواج دارد، اما ارائه مشوق صادراتی برای بخش بالادست زنجیره چندان مرسوم نیست، چراکه صنایع بالادستی بر پایه بهره‌گیری از ذخایر یک کشور اقدام به فعالیت و تولید محصول کرده و از آنجایی که دسترسی به مواد اولیه داخلی مزیتی مهم برای تولیدکنندگان به‌شمار می‌رود، اغلب این تولیدکنندگان از سود نسبی مناسبی در تولید و فروش محصول خود برخوردار هستند و رونق گرفتن فعالیت آنها در بازارهای بین‌المللی نیازی به مشوق صادراتی ندارد.

تعلق گرفتن معافیت مالیاتی بر صادرات محصول در حالی که تولیدکننده باید برای فروش داخلی ۲۵ درصد مالیات از سود بپردازد، باعث شده تولیدکنندگان صادرات را بر فروش داخل ارجح بدانند و این موضوع صنایع تکمیلی کشور را در تامین مواد اولیه خطوط تولید خود دچار چالش کرده‌است. همچنین این معافیت مالیاتی به میزانی اثرگذار است که بارها شاهد فروش مواد اولیه و میانی تولید داخل در کشورهای همسایه با قیمتی کمتر از بهای آن محصول در بازار داخل بوده‌ایم. این موضوع به این مفهوم است که صنایع تکمیلی سایر کشورهای جهان در حال دریافت یارانه از صنایع بالادستی ایران هستند، درحالی که صنایع تکمیلی کشور از چنین مزیتی برخوردار نبوده و چنین تبعیضی باعث شده از قدرت رقابت صنایع تکمیلی کشور در بازارهای بین‌المللی کاسته شود. زبان چنین تصمیمی به‌طور مستقیم به اشتغال و تولید ناخالص ملی بازمی‌گردد.

در چنین شرایطی، حذف این‌گونه مشوق‌ها می‌تواند زمینه بازگشت تعادل میان بازار داخلی و صادراتی را فراهم کرده و امکان رونق هر چه بیشتر تکمیل زنجیره تولید در کشور را فراهم آورد.

البته حذف معافیت مالیاتی صادرات در بخش بالادست مخالفتی نیز دارد که مهم‌ترین دلیل آنها احتمال ریزش بازار سرمایه با تصویب قانون حذف معافیت مالیاتی صادرات است. در واقع مخالفان این طرح معتقدند، با توجه به آنکه اغلب بنگاه‌هایی که تا به حال از معافیت مالیاتی صادرات بهره گرفته‌اند، مجموعه‌های بزرگ و شاخص‌ساز در بازار سرمایه کشور هستند؛ بنابراین حذف معافیت مالیاتی صادرات می‌تواند از سود این بنگاه‌ها بکاهد که این موضوع سیگنالی منفی برای بازار سرمایه کشور به‌شمار می‌رود.

افت درآمد ارزی کشور با لغو معافیت مالیاتی صادرات از دیگر دلایل مخالفت برخی کارشناسان با طرح پیشنهادی در مجلس شورای اسلامی است. در شرایطی که درآمد ارزی حاصل از صادرات نفت به حداقل رسیده، تداوم صادرات در سایر صنایع کشور از اهمیتی به مراتب بالاتر قرار دارد. در این میان، برخی حذف معافیت مالیاتی را عاملی مهم در جهت افت صادرات می‌داند.

اگرچه در مقابل، عده‌ای دیگر نیز بر این باورند که با کاهش صادرات محصولات ابتدایی و میانی زنجیره تولید فرصت صادرات برای صنایع تکمیلی به‌وجود می‌آید که این امر به افزایش درآمد صادراتی در عین رشد اشتغال و تولیدناخالص ملی نیز منجر می‌شود.



گروه گزارش  
editor@smtnews.ir



عین شماعی

علی شماعی، کارشناس اقتصاد مسکن: احتکار

زمین و املاک مانع توسعه اقتصادی و اجتماعی شده است. همچنین پیشی گرفتن تقاضا از عرضه در شهرهای بزرگ باعث شده تا نرخ مسکن فراتر از نرخ تورم افزایش پیدا کند. بکارگیری عادلانه زمین و املاک و مدیریت آن در راستای توسعه برای استفاده همه مردم و نیازمندان یک ضرورت اجتناب‌ناپذیر است. زمین و املاک باید به‌عنوان یک کالای مصرفی و خدماتی باشد، نه کالای سرمایه‌ای. در شرایط تورم، نرخ همه کالاها افزایش می‌یابد و مسکن از این مقوله جدا نیست؛ بنابراین بخشی از افزایش نرخ مسکن، ناشی از تورم است. نمی‌توان انتظار داشت که تورم وجود داشته باشد و نرخ ملک افزایش نیابد.

آنچه غیرطبیعی است افزایش نرخ فراتر از نرخ تورم

## افزایش نرخ مصالح در کنار افت ساخت‌وساز

جمشید پرزگر، رئیس کانون انبوه‌سازان: از سال ۱۳۹۶ تاکنون نرخ مصالح ساختمانی حدود ۱۰ برابر افزایش یافته و ساخت‌وساز به‌شدت افت کرده است. در مقطع فعلی متقاضیان می‌توانند با قیمت‌هایی به مراتب پایین‌تر از نرخ تمام‌شده ساخت، مسکن تهیه کنند؛ یعنی نرخ ساخت هنوز در بازار بروز نیافته است. در این شرایط، انگیزه‌ای برای تولید مسکن باقی نمی‌ماند و تاثیر رکود ساخت‌وساز در آینده خود را به شکل رشد قیمت‌ها نشان می‌دهد. بجز نرخ مصالح که رشد عجیب و غریبی داشته، هزینه نهادهای خدماتی

است که در زمینه ملک اتفاق افتاده است. دلیل این

مسئله پیشی گرفتن تقاضا بر عرضه بوده است. چنانچه در شهرهای بزرگ، تولید و عرضه مسکن کم بوده اما تقاضاها رشد شتابان داشته‌اند. در نتیجه تقاضای روزافزون که بیشتر سرمایه‌گذارانه بوده تا مصرفی و غالب خریداران از جهت نوعی سرمایه‌گذاری مبادرت به خرید ملک کرده‌اند.

یکی از دلایل سرمایه‌گذاری در بخش املاک می‌تواند فاصله میان نرخ سود سپرده بانکی و نرخ تورم باشد. طبیعی است که در شرایط سود بانکی ۱۰ تا ۲۰ درصد و تورم بیش از دو برابر آن هر فرد حسابگری صرفه را در این بیابد موجودی نقد خود را به سرمایه‌گذاری مبدل کند که خاطر جمع است و حداقل در حد تورم افزایش نرخ خواهد داشت.

همچنین گسترش تقاضای کاذب برای خرید زمین و

## فرا تورم بازار مسکن ناشی از احتکار است

املاک به علت حفظ ارزش اندوخته‌ها در شرایط تورم افسار گسیخته موجب رواج دلالی زمین و مسکن شده که باید برای پیگیری از آن ایجاد بسترهای کار و

فعالیت و رونق تولید را فراهم می‌کردیم. در کل نبود حکمرانی خوب موجب شده زمین‌های زیادی در بخش مرکزی شهرها و بافت‌های قدیمی و فرسوده روستاها و شهرها بدون استفاده بماند و احتکار

شود. این درحالی است که باید تمام زمین‌ها و املاک در یک سیستم یکپارچه اطلاعاتی شفاف‌سازی و با حل مسائل حقوقی آنها به چرخه تولید و بهره‌برداری وارد شوند. افرادی چندین خانه بدون استفاده و احتکار شده دارند که این سرمایه‌ها به‌دلیل عدم‌حمایت از تولید و بسترسازی تولید راکد شده و در سیستم دلالی وارد شده‌اند.

یکی از راه‌های کنترل این مسئله مالیات بر املاک