

سیاستی که بازار مسکن راوبران کرد

## غفلت از مالیات برای مهار سوداگری



کارشناسان معتقدندسیاست انقباضی ۶سال اخیر و فقدان ابزار مالیاتی برای مهار سوداگری در بازار مسکن، عامل رشد لجام‌گسیخته قیمت‌هاست ودر صورت برقراری مالیات بر عایدی سرمایه، حباب قیمت فروکش می‌کند.

به گزارش خبرنگار مهر، کارشناسان معتقدند سیاست‌های انقباضی ۶ سال گذشته وزارت راه و شهرسازی و فقدان ابزار مالیاتی برای مهار سوداگری در بازار مسکن، عامل اصلی رشد لجام‌گسیخته قیمت‌هاست و در صورت برقراری مالیات بر عایدی سرمایه، دلالی و سوداگری از این بازار رخت برمی‌بندد و حباب قیمت فروکش می‌کند.

برخی منابع از نقش تعیین کننده برخی بانک‌های خصوصی در سوداگری بازار مسکن سخن می‌گویند و معتقدند فقدان مصونیت بازار مسکن در مقابل سوداگران بزرگ که حجم عظیمی نقدینگی در اختیار دارند، موجب شده این نقدینگی با نیت کسب سودهای کلان و یک شبه، هر از گاهی بازار ارز، مسکن یا خودرو را تحت تأثیر قرار دهد. حال آنکه دولت می‌تواند با وضع مالیات بر عایدی سرمایه، از چنین سوداگری‌هایی که زندگی مردم عادی را به شدت تحت تأثیر قرار می‌دهد، جلوگیری کند.

**اذعان معاون وزیر راه به ضربه به سیاست‌های غلط آخوندی در حوزه مسکن**

سید مازیار حسینی، معاون مسکن و ساختمان وزارت راه و شهرسازی اخیراً در یک برنامه تلویزیونی در پاسخ به پرسش مجری برنامه مبنی بر اینکه علت نابسامانی‌های اخیر بازار مسکن چه فرد یا عواملی است، گفت: علاوه بر شاخص‌های اقتصاد کلان کشور که در بروز این نابسامانی‌ها مؤثر است، سیاست‌های انقباضی دوره گذشته وزارت راه و شهرسازی که پس از طرح مسکن مهر احساس می‌شد با افزایش عرضه مواجه هستیم، مانع ساخت و ساز شدند که درنتیجه بازار مسکن به این روز افتاد. معاون مسکن وزارت راه و شهرسازی بدون نام بردن از عباس آخوندی، وزیر مستعفی راه و شهرسازی، تلویحاً سیاست‌های انقباضی وی در بخش ساخت و ساز را یکی از عوامل نابسامانی بازار مسکن معرفی کرد. اگرچه مازیار حسینی توضیحی درباره جزئیات سیاست‌های انقباضی بازار مسکن در دوره قبلی وزارت راه و شهرسازی ارائه نداد، اما عباس آخوندی وزیر سابق راه و شهرسازی و حامد مظاهریان معاون سابق مسکن و ساختمان این وزارتخانه بارها درباره وجود ۲.۵ میلیون خانه خالی در کشور و لزوم بازریزیر کردن آنها سخن گفته و این استدلال را مطرح کرده بودند که تا زمانی که این خانه‌ها وارد بازار نشوند، نیازی به ساخت مسکن جدید نیست.

سیاست آخوندی در وزارت راه و شهرسازی آنگونه که بارها اعلام کرده بود، ترجیح تحریک سمت تقاضا بر سمت عرضه با راه اندازی موج جدید تسهیلات خرید مسکن و افزایش سقف‌های آنها در چند مرحله بود بود؛ نقطه اوج این سیاست، راه اندازی صندوق پس‌انداز مسکن یکم با هدف افزایش سقف تسهیلات ارزان قیمت خرید مسکن بود و نرخ سود این نوع تسهیلات را چندین بار کاهش داد که نهایتاً به نرخ‌های سودهای ۶ و ۸ درصد با هدف تحریک سمت تقاضا، ختم شد.

**نایب رئیس انجمن انبوه سازان: تحریک سمت تقاضا با ابزار صندوق مسکن یکم، عامل گرانی مسکن**

ایرج رهبر نایب رئیس انجمن انبوه سازان استان تهران نیز در گفت‌وگویی که سال گذشته با خبرنگار مهر داشت، یکی از عوامل گرانی مسکن در سال گذشته را صندوق پس‌انداز مسکن یکم عنوان کرد.

به گفته این فعال ساخت و ساز مسکن، با توجه به اینکه صندوق پس‌انداز مسکن یکم به تحریک سمت تقاضا دست زد، ولی از تحریک سمت عرضه در این طرح خبری نبود، لذا در گرانی مسکن بی تأثیر نبوده است.

با این حال برخی کارشناسان هم معتقدند بیش از آنکه کافی نبودن عرضه مسکن در افزایش قیمت‌ها مؤثر باشد، عدم وجود ابزار نظارتی در این بازار که بتواند مانع سفته بازی شود، به افزایش قیمت بی رویه مسکن کمک کرد.

عضو شورای عالی مسکن دولت دهم؛ مخالفت آخوندی با

افزایش عرضه در کنار نبود نظارت بر سوداگران، بازار مسکن را به هم ریخت افشین پروین پور در گفت وگو با خبرنگار مهر درباره نقش سیاست‌های دولت قبل در جلوگیری از عرضه مسکن در ایجاد نابسامانی در این بازار اظهار داشت: وقتی جلوی عرضه گرفته می‌شود، روی بازار تأثیر می‌گذارد به خصوص که حجم تقاضا بالاست.

وی افزود: علاوه بر نقش عرضه و تقاضا در بازار مسکن، نباید نقش سوداگری در این بازار را در افزایش قیمت‌ها فراموش کرد. خصوصاً که بازار مسکن مانند سایر کالاها نیست که اگر عرضه زیاد شود، قیمت آن کاهش می‌یابد. قانون عرضه و تقاضا آنگونه که در دیگر کالاها دیده می‌شود، در مسکن صادق نیست. چون مسکن کالای خاص و ویژه‌ای است که می‌تواند به راحتی اسیر سوداگری شود.

کارشناس اقتصاد مسکن تصریح کرد: در همین تهران هم تعداد زیادی خانه خالی که حتی بر اساس الگوی مصرف ساخته شده و جز خانه‌های لوکس محسوب نمی‌شوند، داریم؛ اما به دلیل آنکه در دام سوداگری و سفته بازی بازار مسکن گرفتار شده‌اند، امکان بازارپذیر شدن آنها به دلیل بالا بودن قیمت وجود ندارد.

عضو شورای عالی مسکن دولت دهم ادامه داد: سیاست‌های انقباضی ساخت و ساز در دوره قبلی وزارت راه و شهرسازی (دوره وزارت آخوندی) اگرچه در این نابسامانی بازار تأثیر داشت، اما در حال حاضر هم می‌توان با استفاده از ابزارهای مالیاتی به خصوص مالیات بر عایدی سرمایه‌ظرف ۶ ماه از افزایش نابسامانی‌ها در بازار مسکن جلوگیری کرد.

پروین پور تأکید کرد: هر چه قدر هم که عرضه افزایش یابد، باز هم سفته بازان، دلالان و سوداگران که در بازار مسکن وارد شده‌اند، به خرید واحدهای نوساز اقدام کرده و اجازه کاهش قیمت نمی‌دهند. تا زمانی که سوداگری کنترل نشود، قیمت مسکن تعدیل نمی‌شود.

**بازارهای موازی جذاب نیستند**

وی با تأکید بر اینکه تقاضای سوداگران در بازار مسکن بسیار بالاست، اظهار کرد: با توجه به اینکه بازارهای موازی جذایبیت خود را از دست داده‌اند، سوداگران وارد بازار مسکن شده‌اند و اجازه کاهش قیمت را نمی‌دهند مگر اینکه با افزایش عرضه، سیاست‌های کنترل بازار هم اعمال شود به این صورت که اعلام شود هر فردی بیشتر از یک واحد مسکن بخرد، در هنگام فروش باید مالیات بدهد؛ رقم این مالیات هم باید به قدری زیاد باشد که برای رفتارهای سوداگرانه به صرفه نباشد.

جمهور برای اختصاص اراضی در اختیار خود در بافت‌های فرسوده به برنامه ملی بازآفرینی شهری، یادآور شد: در بخش مالیات‌ها نیز به جای آنکه مالیات بر عایدی سرمایه را پیگیری کنند، سال گذشته مالیات بر ساخت و ساز در هیئت دولت تصویب شد.

وی با اشاره به عدم پرداخت تسهیلات ارزان قیمت با سود پایین به انبوه سازان، تصریح کرد: دولت می‌توانست با اجرایی کردن قانون تسهیل فضای کسب و کار در بخش ساخت و ساز، جلوی مشکلات انبوه سازان را بگیرد تا از قیمت تمام شده مسکن کاسته شود. اما این اتفاق رخ نداده است.

پورحاجت با اشاره به اینکه بخش زیادی از هزینه مسکن را، زمین به خود اختصاص داده است، گفت: دولت می‌تواند با در اختیار قرار دادن اراضی متعلق به خود در شهرها و سپس اخذ قیمت زمین از خریدار نهایی به صورت اقساطی، به تعدیل بازار مسکن کمک کند.

این فعال ساخت و ساز تصریح کرد: زمان آخوندی از برگزاری جلسات شورای مسکن در وزارت راه و شهرسازی خبری نبود؛ این در حالی است که علی رغم آنکه یکی از شعارهای محمد اسلامی وزیر راه و شهرسازی، احیای شورای مسکن بود، اما در هیچیک از جلسات شورای مسکن از انبوه سازان و بخش خصوصی دعوت نشده است. در حالی که رئیس دولت دهم به همه ادارات کل راه و شهرسازی استان‌ها پخشنامه صادر کرده بود که از انبوه سازان در جلسات شورای مسکن دعوت شود.

**اقتصاددان: دولت از ابزار زمین برای کاهش قیمت تمام شده مسکن استفاده کند**

مهدی غلامی، کارشناس اقتصاد مسکن نیز در گفت وگو با خبرنگار مهر درباره طرح دولت در خصوص ساخت ۴۰۰ هزار واحد مسکونی اظهار داشت: ساخت مسکن مشارکتی بیشتر از آنکه به سود مردم و مصرف‌کنندگان نهایی باشد، به سود سازنده و سرمایه‌گذار است. اگر قرار است ساخت این تعداد مسکن در تعدیل بازار مسکن اثرگذار باشد، باید کاری کنیم که قیمت تمام شده آن کاهش یابد، در این راستا دولت می‌تواند از ابزار در اختیار خود به خصوص زمین نهایت استفاده را به سود خریدار ببرد.

وی به طرح مسکن ویژه تهرانسر (شهر تهران) اشاره و اظهار کرد: در این طرح سازندگان تنها هزینه ساخت را دریافت می‌کردند و در مالکیت واحدها سهیم نبودند. از طرفی با پیش فروش واحدها به قیمت تمام شده و نه قیمت روز بازار، علاوه بر کاهش قیمت مسکن، سود حاصل از سرمایه گذاری در فرآیند ساخت، از فروشنده به مصرف‌کننده منتقل شد. بدین ترتیب منفعت ناشی از نهاده‌ها و تسهیلات ارائه شده از سوی دولت، به جای واسطه‌ها مستقیماً به گروه‌های هدف تعلق گرفت.

**کارشناس اقتصادی: آخوندی با مالیات بر عایدی سرمایه و مالیات بر خانه‌های خالی مخالف بود**

وحید عزیزلی، کارشناس اقتصادی نیز در گفت وگو با خبرنگار مهر درباره نقش سیاست‌های دوره وزارت عباس آخوندی بر بازار مسکن، با بیان اینکه آخوندی به دلیل مخالفت با اجرای قانون مالیات بر خانه‌های خالی و همچنین مخالفت با پیگیری مجلس از تصویب طرح مالیات بر عایدی مسکن، نقش مهمی در تشدید نابسامانی این روزه‌های بازار مسکن و رشد لجام گسیخته قیمت‌ها دارد، اظهار داشت: اگر دو ابزار «مالیات بر خانه‌های خالی» و «مالیات بر عایدی سرمایه» اجرایی شده بود، دیگر شاهد تبدیل شدن مسکن به عنوان کالای سرمایه‌ای نبودیم.

وی تأکید کرد: وزارت راه و شهرسازی بیش از ۴ سال فرصت داشت تا سامانه اطلاعاتی مربوط به خانه‌های خالی با نام سامانه ملی املاک و اسکان را تهیه کند اما این اتفاق عملی نشد در حالی که می‌شد با استفاده از همین سامانه، در خصوص مالیات بر عایدی سرمایه نیز به عنوان زیرساخت اطلاعاتی املاک استفاده کرد تا افرادی که معاملات مکرر مسکن دارند یا اقدام به احتکار مسکن می‌کنند، شناسایی و از آنها مالیات اخذ شود. اقدامی که باعث می‌شد تا قیمت‌ها در بازار مسکن دچار نوسانات شدید یک سال گذشته نشود.

### ثروتمندان ۷ برابر فقرا یارانه پنهان می گیرند



متوسط یارانه پنهان مستقیمی که هر خانوار ایرانی سالانه دریافت می‌کند حدودا به ۱۰ میلیون تومان می‌رسد. در این بین متوسط دریافتی یارانه پنهان دهک دهم بیشتر از هفت برابر دهک اول است. به گزارش ایسنا، علاوه بر یارانه نقدی ۴۵ هزار و ۵۰۰ تومانی که در هر ماه از سوی دولت پرداخت می‌شود، یارانه‌های غیر نقدی نیز شامل یارانه حامل‌های انرژی، کالاها، اساسی و دارو به طور غیر مستقیم در اختیار جامعه قرار می‌گیرد. در این بخش یارانه پنهان کالاها، اساسی، دارو، بنزین، گاز طبیعی و برق مستقیماً به خانوارها می‌رسد و در سایر یارانه‌های پنهان مانند نفت سفید، نفت گاز، نفت کوره، گاز مایع و سوخت هوایی به دلیل این‌که بیشتر از طریق بنگاه‌ها مصرف می‌شود به طور مستقیم برای خانوارها مورد محاسبه قرار نمی‌گیرند.

بررسی وضعیت یارانه پنهان بین دهک‌های درآمدی از این حکایت دارد که متوسط یارانه پنهان مستقیم به ازای هر خانوار ایرانی فارغ از دهک‌های

نایب رییس انجمن صنایع همگن نیرومحرکه و قطعه‌سازی کشور خبر داد

### وجود ۱۰۰هزار خودروی ناقص در کارخانه‌های خودروسازی

بیشتر خواهد شد.

وی یادآور شد: مطالبات قطعه‌سازان از خودروسازان در حدود ۳۰ هزار میلیارد تومان بوده که پرداخت ۴،۰۰۰ میلیارد تومان اولیه در سال گذشته تنها یک پنجم آن بود. به تبع قطعه‌سازی هم دارای هزینه‌های دیگر مثل معوقات بانکی، بدهی و پیمانکاران زیرمجموعه خود و غیره است که بخشی از پول دریافتی صرف این دست از هزینه‌ها شده و باقی آن را قطعه و مواد اولیه تهیه کرده است. چنانچه تسهیلات باقی‌مانده از سوی خودروسازان به قطعه‌سازان پرداخت نشود، مشکلات عدیده‌ای در تهیه مواد اولیه ایجاد خواهد شد؛ چراکه مواد اولیه مورد نیاز قطعه‌سازان نیز رو به اتمام است.

نایب رئیس انجمن صنایع همگن نیرومحرکه و قطعه‌سازی کشور اظهار کرد: تا زمانی که مواد مورد نیاز برای تولید در دسترس فعالان این حوزه قرار نگیرد، شرایط صنعت قطعه بهبود نخواهد یافت. امروز صنعت قطعه نیازمند مواد اولیه و ماشین‌آلات است اما به طور قطع با در اختیار داشتن مواد مورد نیاز خود، حتی با ماشین‌آلات قدیمی نیز قادر به تولید خواهد بود. وی ماشین‌آلات جدید را راهی برای بهبود بهره‌وری، تولید بهتر و دسترسی به کیفیت بیشتر دانسته و معتقد است که این امر نیازمند سرمایه‌گذاری بزرگی است که در حال حاضر امکان‌پذیر نیست. در این شرایط بخشی از کار با امید به آینده پیش می‌رود ضمن آنکه لازم است

افق کار نیز مشخص و ثبات اقتصادی افزایش یابد تا سرمایه‌گذاری‌های انجام شده، ثمربخش باشند. مطلب‌زاده تصریح کرد: در حال حاضر به دلیل شرایط موجود بخشی از تولیدات خودروسازان قابلیت تجاری شدن پیدا نمی‌کنند به طوری که حدود ۱۰۰ هزار دستگاه خودروی ناقص در کف کارخانه‌ها موجود است که در صورت تأمین مواد اولیه مورد نیاز صنعت قطعه، این خودروها تکمیل شده و به بازار عرضه می‌شوند که خود می‌تواند کمک‌کننده برای بازگشت آرامش به بازار و متعادل شدن قیمت‌ها شده و در نهایت تعهدات خودروسازان را نیز پاسخگو باشد ضمن آنکه قطعه‌ساز نیز می‌تواند امیدوار به دریافت مطالبات خود باشد.

### اخبار

رئیس کانون انجمن‌های صنایع غذایی:

### چرا گوشت ۵ دلاری ۱۰۰ هزار تومان فروخته می‌شود؟!



رئیس هیئت مدیره کانون انجمن‌های صنایع غذایی ایران گفت: مشخص نیست چرا گوشتی که به قیمت کیلویی پنج دلار وارد می‌شود در نهایت کیلویی ۱۰۰ هزار تومان فروخته می‌شود.

محمدرضا مرتضوی در گفت‌وگو با ایسنا، اظهار کرد: افزایش قیمت برخی از کالاهای تولید داخل در شرایط فعلی اجتناب‌ناپذیر است، چراکه تولیدکنندگان برای تأمین مواد اولیه خود از داخل و خارج کشور با افزایش قیمت مواجه هستند. برای مثال قیمت گندم برای واحدهای صنعتی معادل ۱،۸۰۰ تومان در نظر گرفته شده که در نتیجه آن قیمت آرد گندم نیز از ۱۱۰۰ به ۲،۳۰۰ تومان رسیده است.

وی ادامه داد: دولت می‌گوید که ۱۴ میلیارد دلار برای کالاهای اساسی هزینه کرده که باید بررسی شود چرا سوبسید دولتی به دست مردم نرسیده است.

او همچنین عملکرد وزارت جهاد کشاورزی را در زراعت خوب، اما در تجارت ضعیف توصیف کرد و گفت: باید مشخص شود که چرا گوشتی که به قیمت کیلویی پنج دلار وارد کشور می‌شود در بازار به قیمت کیلویی ۱۰۰ هزار تومان فروخته می‌شود.

رئیس هیئت مدیره کانون انجمن‌های صنایع غذایی ایران با ادعای اینکه رشته نظارت و تنظیم بازار از دست دولت خارج شده، اظهار کرد: راه حل خروج از مشکلات این است که دولت طی جلسه‌ای با کارشناسان، روشی را که برای واردات کالاهای اساسی در نظر گرفته بررسی کند.

وی افزود: اگر قرار است با روش متمرکز در اقتصاد عمل شود، باید یک سیستم متمرکز و پاسخگو تشکیل شود، اما در حال حاضر کسی پاسخگو نیست. از طرف دیگر در شرایط فعلی همه چیز با سیستم‌های کامپیوتری قابل کنترل است که می‌توان در یک سیستم متمرکز از آن‌ها استفاده کرد.

### آغاز مر حله پایانی پرداخت سود سهام عدالت از روز شنبه، ۲۱ اردیبهشت



مرحله پایانی پرداخت سود سهام عدالت عملکرد سال ۱۳۹۶ مربوط به مشمولان شامل کارکنان دستگاه‌های اجرایی و بازنشستگان از روز شنبه ۲۱ اردیبهشت آغاز می‌شود.

به گزارش خبرنگاری مهر به نقل از سازمان خصوصی سازی، مرحله پایانی پرداخت سود سهام عدالت عملکرد سال مالی ۹۶ شرکت‌های سرمایه‌پذیر سهام عدالت مربوط به آخرین گروه مشمولان شامل کارکنان و شاغلین دستگاه‌های اجرایی و خانواده‌های آنها و همچنین بازنشستگان صندوقهای بازنشستگی، کشوری، لشگری و تأمین اجتماعی از روز شنبه (۲۱ اردیبهشت) آغاز می‌شود. در این مرحله ۱۱ میلیون نفر از مشمولان سود سهام عدالت خود را که در مجموع حدود ارزش آن به یک هزار میلیارد تومان بالغ می‌شود، دریافت خواهند کرد و از ۳۵ بانک و مؤسسه‌ای که مشمولان شماره شبای خود را در سامانه سهام عدالت ثبت کرده‌اند، از روز شنبه آینده، ۲۹ بانک و مؤسسه مالی به مرور پرداخت سود سهام عدالت را آغاز می‌نمایند. همچنین گفتنی است مشمولان دیگر گروه‌های سهام عدالت که شماره شبای بانکی خود را در سامانه سهام عدالت قبلاً وارد کرده و به تأیید بانک عامل مربوط رسیده باشد و تا کنون در طی چند مرحله قبل سود سهام عدالت خود را دریافت نکرده‌اند نیز همزمان با مشمولان این دوره سود سهام عدالت خود را دریافت خواهند کرد.

با اجرائ اقدامات واریز سود و پرداخت آن در این مرحله به حدود ۱۱ میلیون نفر از مشمولین، مجموعه بیش از ۴۱ میلیون نفر از جمعیت کشور که مشمول سهام عدالت بوده و اطلاعات شماره حساب بانکی خود را نیز به سامانه سهام عدالت ارائه و تأییدیه دریافت کرده‌اند به طور کامل از دومین نوبت پرداخت سود سهام عدالت پس از تسویه حساب این سهام با دولت برخوردار می‌شوند.

### اعتبار سبد کالایی مددجویان نهادهای حمایتی واریز می شود



سازمان برنامه و بودجه کشور در اطلاعیه‌ای اعلام کرد، اعتبار سبد کالایی ویژه ماه مبارک رمضان تا فردا به حساب مددجویان تحت پوشش کمیته امداد امام(ره) و سازمان بهزیستی واریز می‌شود.

به گزارش ایلنا به نقل از مرکز اطلاع رسانی، روابط عمومی و امور بین الملل سازمان برنامه و بودجه براساس این اطلاعیه مبالغ واریزی بین ۱۰۰ تا ۳۰۰ هزار تومان خواهد بود. گفتنی است این ابلاغ تخصیص اعتبار به دنبال دستور روز گذشته رییس جمهور در این خصوص انجام شده است.