



کشور سالانه به ۸۰۰ هزار تا یک میلیون واحد مسکونی جدید نیاز دارد  
صدیف بدری، عضو کمیسیون عمران مجلس با اشاره به برنامه‌ریزی دولت برای اجرای بخش عمده‌ای از طرح مسکن ملی تا پایان دولت دوازدهم، گفت: به نظر می‌رسد طرح ملی نتواند مشکل کمبود مسکن در کشور را رفع کند. بر اساس آمارها، کشور سالانه به ۸۰۰ هزار تا یک میلیون واحد مسکونی جدید نیاز دارد، در شرایط کنونی سالانه حدود ۴۰۰ هزار واحد مسکونی توسط سازندگان بخش خصوصی تولید می‌شود که این میزان جوابگوی نیاز بازار نیست.

گزارشی درباره ادامه روند صعودی قیمت مسکن متوسط قیمت هر متر مربع در تهران:

۲۳ میلیون و ۱۰۷ هزار تومان

# تب قیمت مسکن

طرح‌های مسکنی دولت حتی مسکنی هم برای بازار مسکن نشد  
قیمت مسکن در سال جاری بیش از ۵۰ درصد رشد داشته است



## اخبار

### مالیات بر عایدی سرمایه

#### باعث کاهش قیمت مسکن می‌شود

رئیس کمیسیون اقتصادی مجلس با اشاره به طرح مالیات بر عایدی سرمایه که در دستور کار کمیسیون اقتصادی مجلس شورای اسلامی قرار دارد، اظهار کرد: عمده تمرکز این طرح بر املاک و مستغلات است. محمدرضا پورابراهیمی



در گفت‌وگو با ایسنا، با اشاره به تصویب کلیات این طرح گفت: تلاش ما این است این طرح پیش از تدوین لایحه بودجه سال ۱۴۰۰ به تصویب برسد تا بتوانیم اصلاح بودجه را بر مبنای آن داشته باشیم، چرا که با این طرح پایه جدید مالیاتی به سرفصل مالیات اضافه خواهد شد. رئیس کمیسیون اقتصادی مجلس شورای اسلامی خاطر نشان کرد: مالیات بر عایدی سرمایه در واقع باعث می‌شود سفته‌بازی در بازار املاک و مستغلات خاتمه یابد و تقاضا برای مسکن، زمین و املاک و مستغلات به نیاز واقعی تبدیل شود، چرا که بازار دلالی از بین خواهد رفت و بر همین اساس قیمت مسکن هم پایین‌تر می‌آید. وی با بیان اینکه هدف‌گیری مالیات بر مجموع درآمد، دریافت مالیات از ثروتمندان است، خاطر نشان کرد: این امر موجب ایجاد منابع جدید برای دولت و همچنین تحقق عدالت اجتماعی می‌شود، در واقع ماهیت وصول مالیات به سمت اشخاص حقیقی تغییر می‌کند و حتی طبقه متوسط هم مشمول آن نمی‌شود. در واقع مالیات بر مجموع درآمد تعداد قلیل اما عدد بالایی را شامل می‌شود که شاید به لحاظ تعداد ۵ درصد ۱۰۰۰ است ولی عدد آن در سهم مالیاتی عدد بالایی است.

### فروش میلیاردری مجوزهای واردات موز

رئیس اتحادیه ملی محصولات کشاورزی گفت: با بسته شدن ثبت سفارش موز، بازار این محصول در بنادر توسط دلالان و واسطه‌ها رونق گرفته تا آنجا که آنها برای مجوز واردات هر کیلو موز ۸۰۰ تا ۸۵۰ تومان از واردکنندگان دریافت می‌کنند و این هزینه در هیچ جا ثبت نمی‌شود. سیدرضا نورانی در گفت‌وگو با فارس، با انتقاد از سیاست‌های یک شبه درباره صادرات و واردات افزود: با احتساب یک حساب سرانگشتی کسی که مجوز ۱۲۰۰ تن واردات موز را دارد، بی‌دردر حدود یک میلیارد تومان به جیب می‌زند.

### افزایش مجدد حقوق کارگران در مجلس بررسی می‌شود

عضو کمیسیون اجتماعی مجلس شورای اسلامی از بررسی «افزایش مجدد حقوق کارگران» در نیمه دوم سال ۹۹ خبر داد و گفت: این موضوع در نشست هفته آینده کمیسیون اجتماعی مورد بررسی قرار می‌گیرد. خلیل بهروزی‌فر در گفت‌وگو با تسنیم، با اشاره به پایین بودن حقوق کارگران و تناسب نداشتن آن با نرخ تورم اظهار کرد: امروز نرخ تورم موجود در کشور بیش از ۵۰ درصد است اما حقوق کارگران و مشمولان قانون کار، طبق مصوبه شورای عالی حقوق و دستمزد، صرفاً ۳۳ درصد در سال جاری افزایش یافته است؛ او با تأکید بر اینکه تصمیمات برای افزایش حقوق کارگران پیش از سال ۹۹ و اواخر سال گذشته اتخاذ شده است، متذکر شد: در آن مقطع زمانی هنوز با بحران شیوع کرونا و افزایش افسار گسیخته قیمت مسکن و اجاره‌ها مواجه نبودیم، بنابراین باید تمهیداتی برای افزایش مجدد حقوق کارگران در نیمه دوم سال اندیشیده شود.

### یک گام تازه برای مالیات‌ستانی از املاک و خودروهای لوکس



وزارت اقتصاد آیین‌نامه اجرایی بند «ت» تبصره ۶ ماده واحده قانون بودجه سال ۱۳۹۹ کل کشور درباره شیوه اخذ مالیات از املاک و خودروهای با شرایط خاص را به کمیسیون اقتصاد هیأت دولت ارائه کرد. مطابق آیین‌نامه پیشنهادی، همه اشخاص حقیقی و حقوقی مشمول مکلفند مالیات سالانه مربوط به هر یک از واحدهای مسکونی و خودروهای مشمول تحت تملک خود و افراد تحت تکفل را حداکثر تا پایان بهمن ماه ۱۳۹۹ پرداخت کنند. گفتنی است دفاتر اسناد رسمی و نیروی انتظامی مجاز به ثبت نقل و انتقال املاک و نیز نقل و انتقال و تعویض پلاک خودروهای مشمول مالیات موضوع این آیین‌نامه قبل از پرداخت بدهی مالیاتی مربوط نیستند.

است که طرح‌های دولت برای کنترل قیمت‌ها در این بازار راه به جایی نبرده است.

در طول ۵ ماه گذشته از سال جاری قیمت هر متر مربع واحد مسکونی در شهر تهران ۵۱ درصد افزایش داشته است. این فاجعه در حالی رخ داده است که وزارت راه‌وشهرسازی برنامه مدونی برای کنترل قیمت مسکن ندارد.

در ماه‌های اخیر مواردی مانند طرح اقدام مسکن و وام ودیعه مطرح شد که هیچ کدام نتوانست باعث کنترل قیمت مسکن شود. اساساً پیش از این هم طرح‌های دولت از جمله طرح مسکن اجتماعی به هیچ نتیجه‌ای نرسیده بود و مشخص نیست این روند رشد قیمت تا کجا ادامه خواهد داشت.

وزیر راه‌وشهرسازی در آخرین اظهار نظرهای خود درباره قیمت مسکن، آن را معطوف به تورم کالاهای دیگر خوانده بود. با این دست‌فرمان و تبدیل شدن مسکن به کالای سرمایه‌ای، هر اتفاقی را می‌توان پیش‌بینی کرد. موضوع اساسی این است که مسکن نباید تبدیل به یک کالای سرمایه می‌شد.

گفت‌وگوی ویژه خبری و به مناسبت هفته دولت از صدور دستور خود به معاونت مسکن و ساختمان وزارت راه و شهرسازی برای عدم انتشار آمار مذکور، رونمایی کند. وی در این برنامه تلویزیونی اظهار داشت: «من به معاونت مسکن وزارت راه و شهرسازی هم گفته‌ام؛ گفتم بیخود است این اطلاعاتی که منتشر می‌شود؛ گفتم آن را منتشر نکنند و دامن نزینیم؛ نمی‌گویم این اطلاعات، بیخودی است.»

#### توجیه معاونت مسکن برای عدم انتشار آمار

به گفته محمود محمودزاده، معاون مسکن و ساختمان وزارت راه‌وشهرسازی، از نظر وزیر راه و شهرسازی، اطلاعات بازار مسکن سبب شده هم در مناطق مختلف پایتخت که قیمت‌ها متفاوت است، مردم از متوسط قیمت مسکن در کل تهران پیروی کنند و هم در سایر شهرها نیز به تبعیت از پایتخت، شاهد افزایش قیمت مسکن باشیم. از همین رو، اسلامی خواهان عدم انتشار اطلاعات مذکور شده است.

#### طرح‌های شکست‌خورده

در حالی قیمت مسکن در کشور به شرایط بحرانی رسیده

تحلیلی معاونت مسکن و ساختمان وزارت راه و شهرسازی و بانک مرکزی، تناقض‌ها یا تفاوت‌هایی دیده شده است. مرکز آمار ایران نیز از همین سالانه برای انتشار گزارش‌هایی درباره وضعیت بازار مسکن بهره می‌برد؛ اما گزارش‌های مرکز آمار، فصلی منتشر می‌شود و از ارائه گزارش‌های ماهانه خودداری می‌کند. با این حال انتشار این آمار از سوی ۲ نهاد اصلی منتشر کننده (بانک مرکزی و وزارت راه‌وشهرسازی) همواره منتهی‌القدر نیز داشته است؛ اگر چه کارشناسان معتمدان انتشار این آمار علاوه بر آنکه به شفافیت بازار کمک می‌کنند، می‌تواند امکان برنامه‌ریزی برای بهبود وضعیت مسکن را نیز فراهم کند اما منتقدان می‌گویند این شعارها که «برنامه‌ریزی بهتر با ارائه آمار فراهم می‌شود» بیشتر روی کاغذ بوده و هیچ‌گاه نتوانستیم با استفاده از آمار یاد شده به افزایش قیمت‌ها و تورم مسکن دامن می‌زند.

#### وزیر راه‌وشهرسازی در برنامه تلویزیونی چه گفت؟

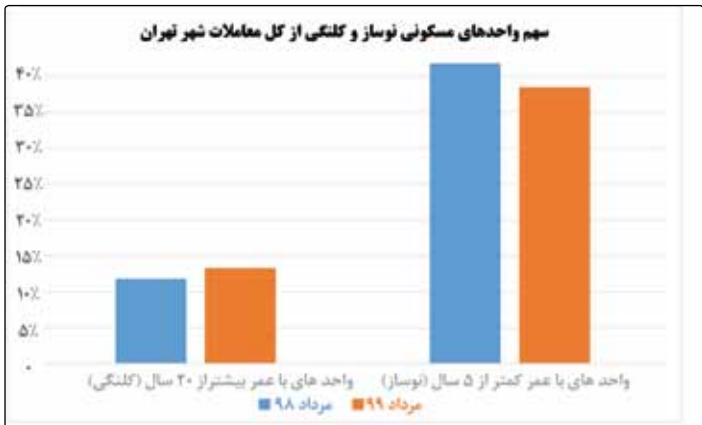
شاید همین استدلال‌های مخالفان بوده که سبب شد محمد اسلامی، وزیر راه و شهرسازی ۲۸ مرداد امسال در برنامه

گروه اقتصادی؛ بانک مرکزی در گزارشی از افزایش ۱۰/۵ درصدی قیمت مسکن در مرداد ۹۹ در تهران نسبت به تیر خبر داد و اعلام کرد: متوسط قیمت هر مترمربع زیربنای واحد مسکونی شهر تهران ۲۳ میلیون و ۱۰۷ هزار تومان است.

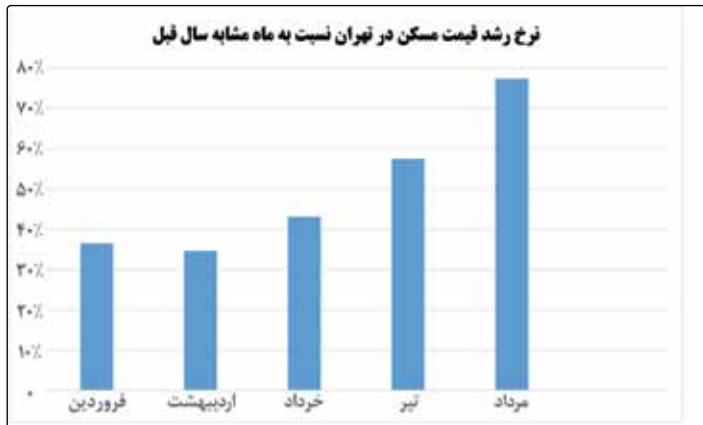
به گزارش «وطن امروز»، مردادماه امسال تعداد معاملات آپارتمان‌های مسکونی شهر تهران به ۹۱۰۰ واحد مسکونی رسید که نسبت به ماه قبل و ماه مشابه سال گذشته به ترتیب ۳۵،۴ و ۱۷۵،۸ درصد افزایش نشان می‌دهد. همچنین متوسط قیمت خرید و فروش یک مترمربع زیربنای واحد مسکونی معامله‌شده از طریق نگاه‌های معاملاتی شهر تهران تیرماه ۲۳ میلیون و ۱۰۷ هزار تومان بود که نسبت به ماه قبل (تیر) و ماه مشابه سال گذشته به ترتیب معادل ۱۰/۵ و ۷۷/۴ درصد افزایش نشان می‌دهد. بررسی توزیع تعداد واحدهای مسکونی معامله شده در شهر تهران به تفکیک عمر بنا در مردادماه امسال حاکی از آن است که از مجموع واحدهای معامله شده، واحدهای تا ۵ سال ساخت با سهم ۳۸/۵ درصد بیشترین سهم را به خود اختصاص داده است. سهم مذکور در مقایسه با مردادماه سال گذشته حدود ۳،۳ درصد کاهش یافته و در مقابل بر سهیم واحدهای با قدمت ۱۱ تا ۱۵ سال، ۱۶ تا ۲۰ سال و بیش از ۲۰ سال ساخت افزوده شده است. بر اساس اعلام بانک مرکزی، متوسط قیمت هر مترمربع واحد مسکونی در منطقه یک از مرز ۵۴ میلیون تومان عبور کرده است. تیرماه امسال متوسط قیمت هر مترمربع واحد مسکونی در منطقه یک ۴۵ میلیون و ۳۰۰ هزار تومان بود. در تیرماه همچنین متوسط قیمت هر مترمربع واحد مسکونی در مناطق ۲۲ گانه تهران حدود ۲۱ میلیون تومان بود.

#### سانسور آمار، قیمت‌ها را پایین می‌آورد؟

وزارت راه و شهرسازی از سال ۸۸ بارانه‌اندازی سامانه املاک و مستغلات - تحت نظارت اتحادیه مشاوران املاک، اتاق اصناف ایران و وزارت صمت - به طور مرتب هر ماه اقدام به انتشار گزارش‌هایی درباره بازار مسکن در ماه منتهی به زمان ارائه این گزارش می‌کند. سامانه‌ای که اگر چه منبع بانک مرکزی در ارائه آمار بازار مسکن است اما بسیار پیش آمده که در گزارش‌های



مردادماه سال جاری سهم معاملات واحدهای کلنگی از کل معاملات افزایش سهم واحدهای نوساز نسبت به ماه مشابه سال قبل کاهش داشت



مردادماه سال جاری قیمت مسکن نسبت به ماه مشابه سال قبل بیش از ۷۵ درصد افزایش داشت

### بررسی ریزش شاخص بازار سرمایه در ماه جاری

## پشت‌پرده بازار سرخ



#### فروش ناگهانی سهام عدالت

علت دیگر مطرح شده درباره سقوط بازار سرمایه، مربوط به فروش ناگهانی بخش قابل توجهی از سهام عدالت است. با آزادسازی ۳۰ درصد دوم سهام عدالت در ۱۸ مرداد، سهامداران از ۱۹ مرداد شروع به ثبت درخواست خود برای فروش سهام عدالت کرده و طبق قانون، شرکت‌های کارگزاری و بانک‌ها موظف هستند بعد از ۴۸ ساعت این سهام را فروخته و در اسرع وقت مبلغ آن را به حساب سهامداران واریز کنند. با این حساب، نخستین روز فروش سهام عدالت توسط کارگزاری‌ها و بانک‌ها روز چهارشنبه ۲۲ مرداد بود. به نظر می‌رسد کارگزاری‌ها برای آنکه مشکلات گذشته رخ ندهد، ۲۲ مرداد را برای فروش سهام عدالت انتخاب کردند و بعد از عرضه سهام آزاد شده این ۳۶ شرکت بورسی، بازار سرمایه با کم شدن فشار تقاضای شدید مواجه شد و اکثر نمادها که در حال تعادل عرضه و تقاضا بودند، به صف فروش تبدیل شدند.

#### شوکهای متوالی دولت

یکی دیگر از دلایل مطرح شده برای تشریح علت ریزش سنگین شاخص‌ها در بازار سرمایه، شوکه‌های متفی ارسال‌شده از طرف دولت به این بازار است. آغاز جدی این شوکه‌ها با خبر گشایش اقتصادی رئیس دولت بود. بلافاصله پس از این اظهار نظر، گمانه‌زنی‌ها از جزئیات گشایش اقتصادی آغاز شد. در میان احتمالات مطرح شده درباره جزئیات طرح گشایش اقتصادی دولت، «فروش اوراق سلف نفت» مهم‌ترین موضوع مطرح در این باره بود.

#### رگولاتور خاموش

از سازمان بورس اساساً هیچ‌گونه رگولاتوری مدون و اثربخشی در بازار نسبت به عرضه‌های کلان مشاهده نمی‌شود. مثلاً به سادگی چند کارگزاری در جریان روند نزولی بورس و در شرایطی که بنا بر ادعای فعالان بازار، بورس توان بازگشت به روند متعادل و طبیعی خود را داشت، با فروش سهام عدالت باعث تخریب این روند شدند.

این مسیر تنها متعلق به شماست.  
اینترنتی "كاملا" اختصاصی برای کسب‌وکار شما

## رسپینا

بزرگ‌ترین ارائه‌دهنده پهنای باند اختصاصی به سازمان‌ها در ایران

www.respina.net



شرکت داده‌پردازی رسپینا  
(سهامی خاص) - شماره ثبت (۱۳۷۱)  
آدرس: پونهان FCP به شماره ۴۴-۱۱  
از میانان تعلیم و تربیت و ارتباطات (۱۳۵۵) بازمین

تلفن: ۰۲۱-۹۱۰۷۰۰۰۰

@respinaofficial