

■ بر اساس جدیدترین آمار منتشرشده از سوی بانک مرکزی، متوسط قیمت مسکن در تهران طی مهرماه ۱۴۰۱ بالغ بر ۴۳ میلیون و ۷۲۰ هزار تومان بود که در مقایسه با ماه قبل و مدت مشابه سال قبل به ترتیب ۱.۲ و ۳۸.۲ درصد افزایش یافته است. همچنین مهرماه سال ۱۴۰۱، تعداد آبارتمان‌های مسکونی معامله شده در شهر تهران ۵.۴ هزار واحد مسکونی رسید که نسبت به ماه قبل و ماه مشابه سال قبل به ترتیب ۱۰.۲ درصد کاهش داشته است

## گزارش «وطن‌امروز» درباره وضعیت بازار مسکن و راهکارهای عبور از بحران

# کلیدهای مسکن کجاست؟

**توسعه ابزارهای مالیات بر عایدی مسکن و خانه‌های خالی، اجرای طرح‌های تأمین مالی برای پروژه‌های ساختمانی و تسریع در روند تخصیص زمین و ساخت مسکن توسط دولت از اصلی‌ترین محورهای سامان بخشی به بازار مسکن است**

قیمت یک متر مربع مسکن در تهران مهرماه امسال نسبت به مدت مشابه سال قبل ۳۸.۲ درصد افزایش یافت



منابع مالی که طرح‌های عمرانی دولتی را زمین زده است، نمی‌توان به تقویت مالی سمت عرضه و تقاضا از سوی دولت امیدوار بود. در نتیجه می‌توان تنها راهکار عملی برای دستیابی به هدف کنترل بازار اجاره را در تسهیل ساخت‌وساز توسط بخش خصوصی یافت. در کنار این فاکتور البته لازم است دولت اثری بیشتری صرف کنترل نرخ تورم کند تا کار در حوزه کنترل تورم اجاره‌ها هم آسان شود؛ میزان رشد اجاره‌ها طی یک سال گذشته (تا پایان مهرماه) در شهر تهران و کل مناطق شهری به ترتیب معادل ۴۰.۹ و ۴۶.۸ درصد بوده است. در همین حال نرخ تورم سالانه هم تا پایان مهرماه معادل ۴۲.۹ درصد بوده است. این روند حاکی از پیروی قیمت اجاره‌ها از نرخ تورم است. گفتنی است نرخ تورم سالانه در شهر بورما هم ۴۲.۱ درصد بوده و به عنوان پیش‌ران تورم مسکن و اجاره‌ها عمل کرده است. نتایج همین بررسی اجملی، کنترل نرخ تورم راه‌عنوان اصلی‌ترین وظیفه دولت برای ساماندهی بازار مسکن از جمله بازار اجاره‌ها مطرح می‌کند.

■ مالیات بر خانه‌های خالی چه شد؟

مردم‌دم سال جاری معاون درآمدهای سازمان مالیاتی اعلام کرد تا ۱۰ شهریور فهرست نهایی خانه‌های خالی مشمول مالیات آماده می‌شود. در مهر سال جاری سازمان امور مالیاتی اعلام کرد در مجموع ۵۱۵ هزار و ۴۹۳ خانه خالی به این سازمان معرفی شده است. به گفته رئیس سازمان امور مالیاتی، سال ۱۴۰۰ عملاً از خانه‌های خالی، مالیاتی دریافت نشده زیرا پایان سال گذشته تکلیف خانه‌های خالی روشن شد، یعنی مشخص شد کدام یک از خانه‌های خالی هستند. در نتیجه مالیات سال گذشته را باید در ۱۴۰۱ اخذ کنیم. داوود منظور همچنین به تازگی درباره دریافت مالیات از خانه‌های لوکس گفته است: در حال محاسبه مالیات خانه‌های لوکس برای ۱۴۰۱ هستیم.

اخذ مالیات از خانه‌های خالی و خانه‌های لوکس قرار بود به عنوان یکی از طرح‌های مهم دولت و با هدف کنترل بازار مسکن بویژه در بخش اجاره در سال ۱۴۰۱ اجرا شود. این طرح در حالی است که سازمان امور مالیاتی در نیمه نخست سال به‌رغم شناسایی بیش از ۵۰۰ هزار خانه خالی، هیچ گونه مالیاتی از این خانه‌ها دریافت نکرده است و از سبوی دیگر همچنان در حال محاسبه مالیات بر خانه‌های لوکس است. به این ترتیب می‌توان یکی از دلایل تأثیرگذار بر وضعیت بازار مسکن را عدم اجرای طرح‌های مالیاتی دولت در حوزه مسکن دانست.

■ راهکارهای پیش روی دولت

مرکز پژوهش‌های مجلس شورای اسلامی در گزارشی با عنوان «بررسی تجربی چهلانی مدیریت بازار مسکن» به این نکته اشاره کرده است که تجربه اکثر کشورهای نشان می‌دهد یکی از شیوه‌های برون‌رفت از بحران تأمین مسکن برای اقبال فرودست، کنترل و مداخله دولت در مواقع شکست بازار است. شکست بازار در شرایط مختلف اتفاق می‌افتد. یکی از مهم‌ترین جنبه‌های آن، برهم خوردن بازار عرضه و تقاضا و استفاده سودجویانه، انحصار گرایانه و بورس‌بازی است. با توجه به اینکه مسکن یکی از نیازهای مبرم زندگی افراد جامعه است، در بیشتر کشورهای یک کالای مهم و حساس خواهد بود و شمار می‌رود و گاه ماهیت سرمایه‌ای آن پرنریزتر از ماهیت مصرفی سکونت آن می‌شود. بدیهی است که یکی از شیوه‌های مؤثر و مطلوب دولت‌ها برای کنترل سودگاری در بازار زمین و مسکن و هدایت سرمایه‌ها به سمت تولید مسکن، استفاده از ابزارهای مالیاتی است. لذا دولت و سازمان امور مالیاتی باید هر چه سریع‌تر برای اخذ مالیات از خانه‌های خالی و خانه لوکس اقدام کنند. ضرورت تسریع در ساخت و عرضه مسکن که در قالب طرح نهضت ملی مسکن در حال اجراست، به دولت کمک می‌کند تا آرامش و ثبات را به بازار مسکن بازگرداند. ارتقای ساخت‌وساز مسکن توسط بخش خصوصی که سالانه بین ۳۳۰ تا ۳۵۰ هزار واحد است، تحریک تقاضا در بافت‌های فرسوده، ساخت واحدهای مسکونی برای دهک‌های اول تا سوم با حد اکثر حمایت دولت (نقطه کانونی طرح نهضت ملی مسکن)، ساخت مسکن برای دهک‌های متوسط با حمایت نسبی دولت، احداث واحدهای مسکونی روستایی و تأمین مسکن اجاره‌ای نیز به عنوان راهکارهای دیگری برای برون‌رفت از بحران مسکن مطرح می‌شود.

رشد قیمت مصالح و نرخ دلار در مدت مورد مقایسه بسیار به یکدیگر نزدیک بوده که این امر محصول وابستگی تولید برخی مصالح ساختمانی به اقلام و مواد اولیه وارداتی و نیز استفاده از تجهیزات و تأسیسات خارجی در بسیاری از ساخت‌وسازهاست. به این ترتیب در سال‌های اخیر جهت قیمت مصالح تا حد زیادی با رشد ارزی همسو بوده است.

■ تأثیر تورم عمومی بر مسکن

موضوع اثر تورم بر قیمت مسکن همواره در تحلیل‌های کارشناسان اقتصادی به عنوان یک اصل مهم و اثرگذار در بازار مسکن مطرح بوده است. به گفته کارشناسان، یکی از عوامل اصلی رشد جهشی قیمت مسکن، تقاضای سرمایه‌گذاری به جای مصرفی و سفته‌بازی در بازار مسکن است که ریشه در مشکلات ساختاری اقتصاد کلان از جمله رشد شتابان نقدینگی و عدم ظرفیت‌پذیری سایر بخش‌های اقتصادی و بازار سرمایه برای جذب این نقدینگی دارد. با مقایسه تورم مسکن با نرخ تورم عمومی نیز این واقعیت روشن می‌شود که مسکن بیشتر از حد متعارف رشد کرده است به‌طوری‌کل قیمت مسکن همواره تابعی از نرخ تورم عمومی است و رابطه میان آنها تقریباً همیشه به این ترتیب بوده که تورم مسکن در بازه‌های بلندمدت و در مقاطع جهش، حدود ۳ تا ۴ واحد درصد بیشتر از تورم عمومی بوده است اما در دوره جهش اخیر، مسکن در حالی ۹.۱ برابر شده که شاخص قیمت کالاها و خدمات تقریباً نصف این میزان رشد کرده است. این ارقام خوبی نشان می‌دهد که مسکن همیشه تابع روند تغییرات تورم عمومی نبوده و رفتار قیمتی متفاوتی نشان داده که اکنون به قله رسیده و سرمایه‌گذاران را از ساخت‌وساز منصرف کرده است.

■ رشد قیمت زمین

در کنار تأثیر تورم عمومی بر قیمت مسکن نباید از تأثیر افزایش قیمت زمین بر قیمت مسکن غافل بود. در فاصله سال‌های ۹۶ تا ابتدای بهار ۱۴۰۱ (آمار رسمی تورم زمین در پایتخت طی بهار امسال هنوز منتشر نشده است) میانگین قیمت هر مترمربع زمین در شهر تهران ۱۱.۹ برابر شده است. ظاهر آمار یاد شده ممکن است این تصور را ایجاد کند که با این وصف تورم مسکن هنوز به تورم زمین نرسیده و از این بابت جا برای رشد قیمت مسکن دست‌کم از بابت تأثیرپذیری از متغیر زمین وجود دارد اما اگر به ۲ نکته ظریف در این رابطه دقت شود، مشخص خواهد شد که قیمت مسکن حتی با پیروی از این متغیر نیز جایی برای رشد مضاعف ندارد. نکته اول این است که از دهه ۷۰ به بعد که داده‌های تغییرات قیمت زمین گردآوری شده است، فارغ از نوسان‌های مقطعی تقریباً همیشه تورم سالانه زمین حدود ۵ درصد بیشتر از تورم مسکن بوده است. در نتیجه معیار قیمت مسکن در دوره گذشته تقریباً ۹ برابر شده، قیمت زمین نزدیک ۱۲ برابر شده باشد. نکته دوم این است که مهم‌تر از قیمت زمین، این نسبت قیمت زمین به مسکن است که رابطه میان روند تورم این دو گونه ملکی را نشان می‌دهد. نسبت قیمت زمین به مسکن در شهر تهران در دهه ۷۰ زیر یک دهه ۸۰ نزدیک یک و دهه ۹۰ بیشتر از یک بوده است که ناشی از سرعت گرفتن تورم زمین با توجه به طبیعت این بازار ناشی از محدودیت عرضه زمین در شهرهاست. این نسبت در مقطعی از دهه ۹۰ تا ۱.۵ نیز رسید و در بهار امسال نیز ۱.۳۸ محاسبه شده است؛

۴۱ درصد افزایش یافته است.

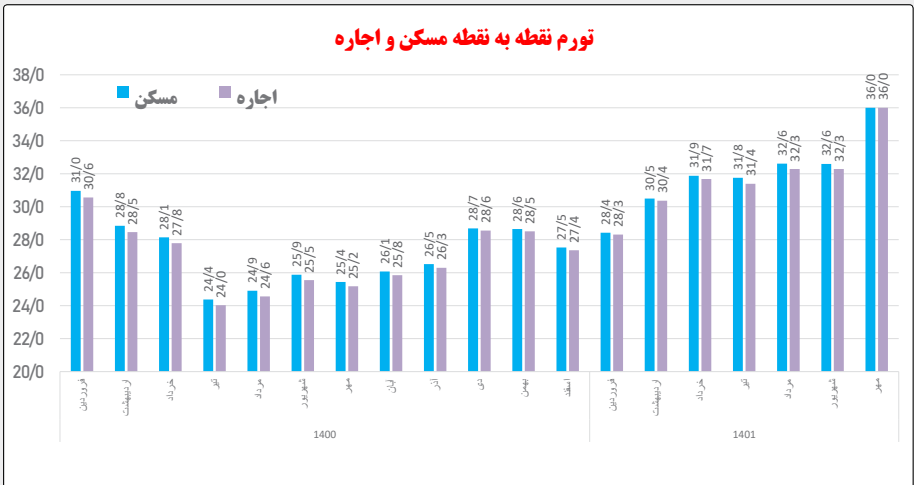
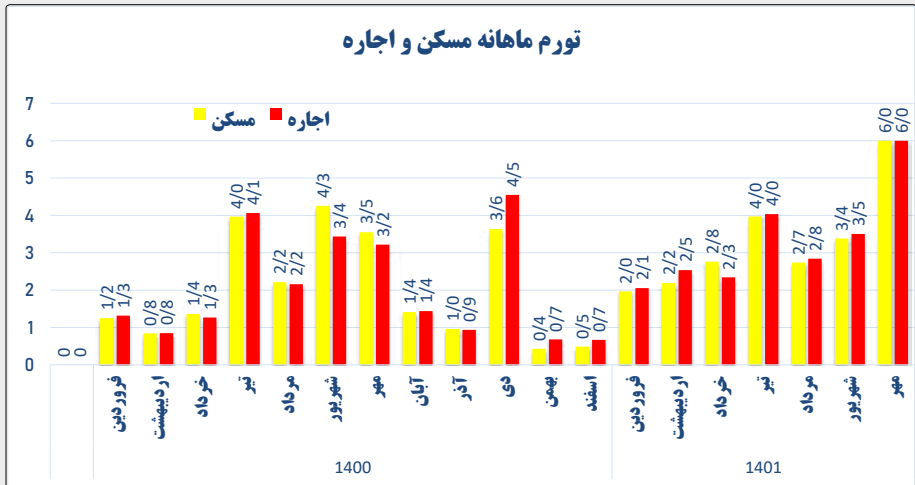
■ طرح‌های دولت به کجا رسید؟

دولت سیزدهم با وعده ساخت سالانه یک میلیون واحد مسکونی، این نوید را داد که با ساخت و عرضه مسکن در قالب طرح نهضت ملی مسکن، نه تنها نیاز بازار را تأمین خواهد کرد بلکه با پاسخ به نیاز مصرفی جامعه، دست دلانگس و سودجویان را از این بازار قطع خواهد کرد. این در حالی است که معاون وزیر راه‌وشهرسازی اعلام کرده است: علاوه بر ۴۳۰ هزار واحد نهضت ملی مسکن که با مدیریت وزارت راه‌وشهرسازی در مراحل مختلف ساخت قرار دارد، واحدهای روستایی، خودمالکی، نیروهای مسلح و... را داریم. در بخش روستایی نیز ۱۸۰ هزار واحد به پیشرفت بیش از ۵۰ درصد رسیده است. به طور کلی هم‌اکنون دست کم یک میلیون واحد نهضت ملی مسکن با میانگین پیشرفت حدود ۳۰ درصد در حال اجراست.

■ نگاهی به آمارها

بر اساس جدیدترین آمار منتشرشده از سوی بانک مرکزی، متوسط قیمت مسکن در تهران طی مهرماه ۱۴۰۱ بالغ بر ۴۳ میلیون و ۷۲۰ هزار تومان بود که در مقایسه با ماه قبل و مدت مشابه سال قبل به ترتیب ۱.۲ و ۳۸.۲ درصد افزایش یافته است. همچنین در مهرماه سال ۱۴۰۱، تعداد آبارتمان‌های مسکونی معامله شده در شهر تهران ۵.۴ هزار واحد مسکونی رسید که نسبت به ماه قبل و ماه مشابه سال قبل به ترتیب ۱.۲ و ۳۸.۲ درصد کاهش داشته است.

نگاهی به وضعیت بازار مسکن طی ۹ سال اخیر، یعنی از سال ۹۲ تا ۱۴۰۱ نشان می‌دهد روند افزایش قیمت در برخی سال‌ها به شکل باورنکردنی و افسارگسیخته بوده و حتی به بالای ۴۰ درصد رشد نیز رسیده است. در مرداد سال ۹۲ قیمت هر مترمربع واحد مسکونی در شهر تهران ۳ میلیون و ۸۳۴ هزار تومان بود که در پایان عمر دولت حسن روحانی متوسط قیمت به ۳۰ میلیون و ۹۷۰ هزار تومان رسید؛ یعنی رشد حدود ۷۱۰ درصدی طی ۸ سال. از مرداد سال گذشته تا مهرماه امسال نیز روند رشد قیمت مسکن ادامه داشته و



## تابستان ۱۴۰۱ تورم فصلی نهادهای ساختمانی منفی ۳.۴ درصد شد که ناشی از رکود حاکم بر بازار ساخت‌وساز است

### بازار کساد نهادهای ساختمانی

منظور از تورم سالانه، درصد تغییر متوسط شاخص قیمت فصلی منتهی به فصل مورد نظر، نسبت به همین اطلاع در سال قبل است. در این فصل بین گروه‌های اجرایی بیشترین تورم مربوط به گروه اجرایی «شیشه» با ۸۵.۲ درصد و کمترین تورم با ۱۸ درصد متعلق به گروه «هن آت، میلگرد، پروفیل درب و پنجره و نرده» بوده است.

■ ارزانی برآمده از رکود مسکن

کاهش ۳.۴ درصدی قیمت انواع مصالح ساختمانی در تابستان نسبت به بهار سال جاری برآمده از رکود حاکم بر بازار ساخت‌وساز کشور به‌طور ویژه ساختمان‌های مسکونی است. همپای این رکود، پروژه‌های دولتی ساخت مسکن نیز با چالش‌های همیشگی مانند تأمین نشدن منابع و اختصاص نیافتن زمین‌های مناسب روبه‌رو است و در نتیجه نمی‌تواند گشایشی در بازار مسکن و بازارهای زیرمجموعه آن ایجاد کند.

■ کاهش تورم نقطه به نقطه  
تابستان ۱۴۰۱ تورم نقطه به نقطه معادل ۲۹.۳ درصد بوده است که در مقایسه با همین اطلاع در فصل قبل (۳۴.۲ درصد) واحد درصد کاهش داشته است. منظور از تورم نقطه‌ای، درصد تغییر شاخص قیمت در فصل جاری نسبت به شاخص قیمت فصل مشابه سال قبل است.

در این فصل بین گروه‌های اجرایی، بیشترین تورم نقطه به نقطه مربوط به گروه اجرایی «شیشه» با ۸۳.۳ درصد بوده و این در حالی است که گروه اجرایی «هن آت، میلگرد، پروفیل درب و پنجره و نرده» با ۰.۴ درصد کاهش تورم نقطه به نقطه مواجه شده است.

■ کاهش تورم سالانه

تابستان ۱۴۰۱ تورم سالانه معادل ۳۶.۷ درصد بوده است که نسبت به همین اطلاع در فصل قبل (۴۴.۸ درصد) ۸.۱ واحد درصد کاهش داشته است.

تابستان ۱۴۰۱ شاخص قیمت نهادهای ساختمانی مسکونی شهر تهران به عدد ۱۴۹۱۸ رسید که این رقم نسبت به شاخص فصل قبل (۱۵۴۴۲) ۳.۴ درصد کاهش داشته است.

تابستان ۱۴۰۱ تورم فصلی معادل منفی ۳.۴ درصد بوده است که در مقایسه با همین اطلاع در فصل قبل (۲۶.۳ درصد) ۲۹.۷ واحد درصد کاهش داشته است. منظور از تورم فصلی، درصد تغییر عدد شاخص قیمت در فصل جاری نسبت به عدد شاخص در فصل قبل است.

در این فصل بین گروه‌های اجرایی، بیشترین تورم فصلی مربوط به گروه اجرایی «تفاسی ساختمانی» با ۹.۹ درصد بوده و این در حالی است که گروه اجرایی «سیمان، بتن، شن و ماسه» با ۱۵.۴ درصد کاهش، با بیشترین کاهش تورم فصلی نسبت به سایر گروه‌ها مواجه شده است.

میانگین قیمت برخی اقلام مصالح ساختمانی - تابستان ۱۴۰۱			
کودکترین، بیش‌ترین و متوسط قیمت	عنوان		منبع
	بیش‌ترین قیمت	متوسط قیمت	
۶۹۸۳۳۱	۱۱۰۰۰۰۰	۴۰۰۰۰۰۰	سنگ پلاک مسطحی تروتن سلید - درجه‌ای یک (مترمربع)
۱۰۷۶۶۴	۱۷۰۰۰۰	۷۰۰۰۰	عکاس (کیسه ۲۰ کیلوگرم)
۷۶۶۶۶۶۷	۹۵۰۰۰۰۰	۵۵۰۰۰۰۰	کوبی‌ای با قدرت ۷۰۰
۱۷۲۵۵۸	۱۸۳۰۰۰۰	۱۶۷۰۰۰	نمران نموده ۱۲ (کیلوگرم)
۱۸۰۷۶۶	۳۱۰۰۰۰۰	۱۷۵۰۰۰	میلگرد ساده نموده ۱۸ و کمتر (کیلوگرم)
۵۳۱۶۱۳	۶۰۰۰۰۰۰	۴۸۰۰۰۰	سیمان پرلاند تپه ۲ (کیسه ۵۰ کیلوگرم)
۷۵۹۳۱۸۳	۱۰۵۰۰۰۰۰	۶۰۰۰۰۰۰	بتن آماده با عیار ۲۰۰ کیلوگرم در مترمکعب (مترمکعب)
۱۵۶۶۳۳۹	۲۶۳۰۰۰۰۰	۱۷۰۰۰۰۰	ردیابور (ریبه)
۱۷۲۸۱۸۸	۱۷۰۰۰۰۰	۱۳۰۰۰۰۰	شیشه ایرانی ۴ میل