



کاهش ۲۶ هزار واحدی شاخص بورس تهران

شاخص کل بورس اوراق بهادار تهران در پایان معاملات دیروز یکشنبه با کاهش ۲۶ هزار و ۱۱۹ واحدی همراه شد. همچنین شاخص کل با معیار هموزن با کاهش ۴ هزار و ۶۳۱ واحدی به ۴۶۴ هزار و ۳۷۳ واحد رسید.ارزش بازار که ناشی از ارزش شرکت‌های حاضر در بورس است، دیروز به بیش از ۵ میلیون و ۷۸۹ هزار میلیارد تومان رسید. همه شاخص‌های بورس دیروز به رنگ قرمز در آمد و کاهشی شدند به گونه‌ای که شاخص کل بازار و شاخص قیمت با معیار وزنی -ارزشی ۱٫۶ درصد افت کردند.

گزارش «وطن امروز» از چالش‌های سرمایه‌گذاری در بخش ساخت‌وساز

تأمین مالی؛ کلید قفل مسکن

توسعه ابزارهای نوین تأمین مالی، ایجاد ابزار مشارکت در پیش‌خرید، بازتنظیم قواعد شهرسازی، تغییر فرآیند صدور جواز و بازتعریف مقررات نظام مهندسی از جمله محورهای مشوق سرمایه‌گذاری در بخش مسکن است

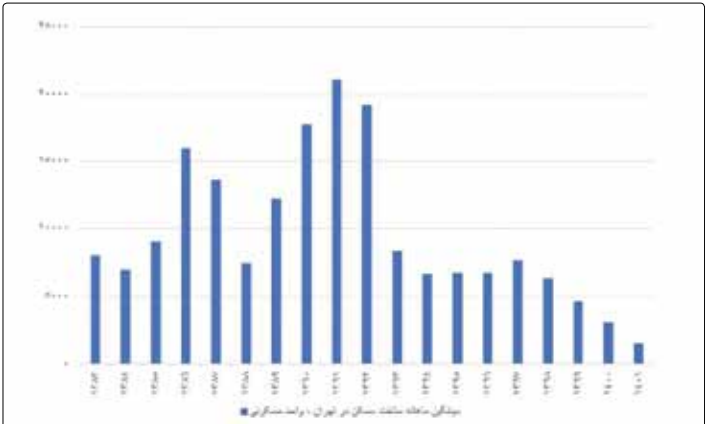
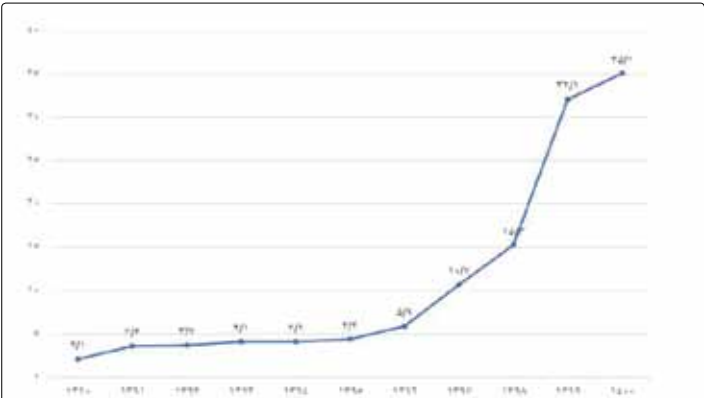


شد. علت آن نیز تشویق غیرمستقیم به حرکت سرمایه‌گذاری‌ها به سمت این مدل است و عدم حمایت و جهت‌گیری مناسب در قوانین حوزه شهرسازی موجب فرار سرمایه‌های موجود می‌شود و انگیزه‌های سرمایه‌گذاری در بخش مسکن را با توجه به وجود رقبای منطقه‌ای با معافیت‌های مالیاتی در کشورهای اطراف کاهش داده و سبب کوچ سرمایه‌ها می‌شود که خود عاملی در جهت تشدید بحران مسکن خواهد شد و هزینه‌های سنگین خروج سرمایه و رکود در کار و فعالیت را به کشور تحمیل می‌کند، در حالی که با تأکید بر مالیات بر سوداگری و تشویق سرمایه‌گذاری در بخش مسکن به طور عام و به طور خاص با اعلام رویکردهای هدفمند در بخش مسکن می‌توان موجبات افزایش سرمایه‌گذاری در این بخش و کسب موهایی که در بخش قبل اشاره شد را فراهم آورد. حجم سرمایه‌گذاری در ساختمان از ۲۵۶ هزار میلیارد تومان به قیمت ثابت سال ۱۳۹۵ در سال ۱۳۹۰ به ۱۵۰ هزار میلیارد تومان در سال ۱۴۰۰ رسیده‌است.مقایسه روند سرمایه‌گذاری واقعی در بخش ساخت‌وساز و خالص حساب سرمایه ایران که نمایشگر میزان خروج سرمایه از کشور است، طی یک دهه گذشته رابطه مستقیم بین این ۲ مؤلفه مهم سرمایه‌گذاری در کشور را نشان می‌دهد. خروج سرمایه از کشور به طور میانگین هر ساله حدود ۱۰ میلیارد دلار بوده که بیش از پیش چالش سرمایه‌گذاری در کشور را برجسته می‌کند. در کنار این مساله، آمار خرید آپارتمان ازسوی ایرانیان، فقط در یکی از کشورهای همسایه در چند سال اخیر به طور میانگین بیش از ۶۰۰ واحد بوده، آن هم در شرایطی

که‌این کشور از نظر مراکز معتبر رتبه‌بندی‌ریسک،ریسک اقتصادی، سلیسی بالایی دارد.در واقع سرمایه‌گذاری در بخش مسکن و توسعه شهری کشورهایی حتی با ریسک و شرایط اقتصادی نامناسب‌تر، نشانگر نبود بستر مناسب برای سرمایه‌گذاری در این بخش در داخل کشور است. در دوره ۱۰ ساله ۱۳۹۱ الی ۱۴۰۰، فقط در ۳ سال ۱۳۹۳،۱۳۹۹ و ۱۴۰۰ رشد کل سرمایه‌گذاری در اقتصاد ایران، مثبت بوده است. در همین بازه زمانی، فقط طی ۲ سال رشد سرمایه‌گذاری در ساختمان مثبت بوده است و میانگین نرخ رشد سالانه سرمایه‌گذاری در حوزه ساختمان نیز منفی ۵۲ درصد است. این در حالی است که تقدینگی هم رشد داشته اما وارد بخش سرمایه‌گذاری در ساختمان نشده است.

■ مشکلات اساسی سرمایه‌گذاری در بخش مسکن

وجود دوره‌های رونسق کوتاهمدت و رکود بلندمدت و چرخه‌های قیمتی در قالب ادوار تجاری و شوک‌های حقیقی و واقعی بازار دارایی‌ها را منازم می‌کند. برخی چرخه‌های تجاری را پدیده‌ای طبیعی و بر خسی آن را نتیجه اقدامات و سیاست‌گذاری‌های دولتی دانسته‌اند. شوک‌های پولی، حجم نقدینگی همراه با سیاست‌های دولت در حوزه پولی و استحکام بازارهای پولی و مالی و میزان ثبات آنها به شکل چشمگیری بر بازار دارایی‌ها اثر دارند. به دنبال هر رونقی، شرایط رکودی شکل گرفته است، چون در دوران رونق در نتیجه افزایش قیمت و سودآوری، عرضه افزایش یافته و به دلیل پیشی گرفتن تولید از تقاضا و درهم تنیدگی و پیوستگی بازارهای مالی در زمان رونق مسکن،



مواد اول و سوم طرح مالیات بر عایدی سرمایه در صحن علنی مجلس تصویب شد

گام مهم مجلس برای اخذ مالیات از سوداگری



خودرو، متقاضی خرید خودرو شوند.

■ مالیات بر سوداگری و سفته‌مورد اجماع اقتصاددانان جهان
در همین باره در مقدمه گزارشی از مرکز پژوهش‌های مجلس درباره مالیات بر عایدی سرمایه آمده است: درباره اصل ضرورت وضع مالیات بر عایدی سرمایه در میان اقتصاددانان ونظر به پردازان برجسته‌ملیه عمومی تقریبا هیچ‌گونه اختلاف نظری وجود ندارد. زیرا براساس اکثرین توان پرداخت (به عنوان دکتترین مورد اجماع مالیاتی از ابتدای قرن بیستم تاکنون) هر گونه عایدی خالص سرمایه باعث افزایش توان پرداخت مؤذیان مالیاتی می‌شود و بنابراین دلیلی برای معافیت آن وجود ندارد. به علاوه از آنجا که بخش مهم عایدی سرمایه نصیب طبقات بالای در آمدی می‌شود

گروه اقتصادی: اگر چالش‌های اقتصاد ایران را اولویت‌بندی کنیم، بحران مسکن در بالای این لیست قرار می‌گیرد. تورم فرآینده بخش مسکن در طول سال‌های اخیر، عدم ساخت و عرضه خله متناسب با تقاضای بازار، بهره نبردن از ابزارهای سیاستی بازدارنده از سوداگری در بازار مسکن و نبود برنامه‌های جامع و مشخص برای بخش مسکن در طول سال‌های اخیر، این بحران را وخیم‌تر کرده است. همین وضعیت ناسامان موجب شد مجلس یازدهم قانون جهش مسکن را تصویب کند و دولت سیزدهم نیز در ابتدای روی کار آمدن، وعده ساخت ۴ میلیون مسکن در ۴ سال را بدهد.

اما چالش اصلی ساخت مسکن برای جبران کمبود عرضه بازار چیست؟ با توجه به تجربه ساخت مسکن مهر در دولت دهم، چالش اصلی ساخت مسکن در تأمین نیروی کار یا ظرفیت تولید مصالح ساختمانی نیست، بلکه چالش اصلی تأمین منابع مالی مورد نیاز برای اجرای پروژه‌های ساختمانی است. به عبارتی کلید قفل مسکن در تأمین مالی است. آمارهای این حوزه نشان می‌دهد اگر مسیر سرمایه‌گذاری در بخش ساخت‌وساز تسهیل شود، می‌توان انتظار بهبود وضعیت مسکن در اقتصاد ایران را داشت.

سرمایه‌گذاری به عنوان عاملی کلیدی در توسعه و پیشرفت کشور هاست و می‌تواند رشد اقتصادی، افزایش تولید ناخالص ملی، درآمد سرانه، اشتغال و ارزش پول ملی و کاهش تورم و به طور کلی بهبود مؤلفه‌های مختلف اقتصاد کلان نقش مؤثری ایفا کند، از این رو مورد توجه کشورهای مختلف بوده است. مسکن دارای ویژگی خاصی است که با سایر کالاها و خدمات تفاوت اساسی دارد. این کالا به دلیل بايوم بودن، یک کالای سرمایه‌ای است و به دلیل داشتن امنیت، نسبت به سایر کالاهای سرمایه‌ای دارای مزیت نسبی است لذا سرمایه‌گذاران مایل به سرمایه‌گذاری در این بخش هستند. از سویی تأمین مسکن، یکی از موضوع‌های اصلی رفاه افراد یک جامعه است که دولت‌ها توجه ویژه‌ای به این بخش دارند به طوری که تأمین مسکن افراد کم‌درآمد نقش بارزی در تأمین عدالت در جامعه ایفا می‌کند.

مسکن از منظر اثر گذاری بر اشتغال، تولید و ایجاد بومیایی و تحرک در اقتصاد ملی، ارتباط گسترده با بیش از ۱۵۰ فعالیت اقتصادی دارد. برخوداری از ۳۰ درصدی در تشکیل سرمایه ثابت ناخالص کشور و سهم ۱۲ درصدی در ایجاد اشتغال از ویژگی‌های بارز این بخش است. مسکن سهمی حدود ۳۰ درصد از حجم نقدینگی و مبادلات مالی و همچنین بعضا تا ۷۰ درصد در سبب هزینه مصرفی افراد دارد. آمار و ارقام نیز گویای این واقعیت است که در ۳ دهه اخیر همواره بین ۲۰ تا ۴۰ درصد کل سرمایه‌گذاری‌های کشور در این بخش انجام شده است. این مهم نشان‌دهنده اهمیت بسیار زیاد مسکن در رشد تولید، اشتغال و شاخص‌های اقتصادی است، لذا نوسانات در بخش مسکن می‌تواند کل اقتصاد را تحت تأثیر قرار دهد. پایش و تحلیل آسیب‌های سرمایه‌گذاری در بخش مسکن از زوایای مختلف واجد ارزش و مهم بوده است. از سویی اشتغال آفرینی ناشی از تولید مسکن و در پی آن رشد اقتصادی و سهم مسکن در GDP و همچنین نیاز شهروندان با توجه به جایگاه اقتصادی و توانایی مختلف افراد و نگاه آنها به سرمایه‌گذاری در بخش مسکن به عنوان یک نیاز اولیه و سرپناه تا نیازهای مختلف آینده‌نگر ایانه همچون به عنوان سپهر تورمی، حافظ ارزش پس‌انداز (به علت تجربه‌های تاریخی شوک‌های ارزی) و نگاه به عنوان آتیة فرزندان و حتی امکانی برای ورود سرمایه‌گذاران خارجی به کشور تنها بخشی از ضرورت‌های پرداخت به این بخش است که پیشران اقتصاد کشور و زمینه‌ساز رفاه و آرامش روانی جامعه است. در کشور ما تاکنون نگاه به بخش سرمایه‌گذاری در بخش مسکن صرفا معطوف به تأمین مسکن برای برخی اقشار کم‌درآمد و متوسط بوده و اساسا سرمایه‌گذاری در بخش مسکن و تولید مسکن مورد بی‌توجهی قرار گرفته و همین مساله باعث شده مسکن ساخته‌شده برای اقشار کم‌درآمد نیز به علت فشار ناشی از عدم پاسخ به نیاز بخش‌های دیگر جامعه از دسترس این اقشار نیز خارج و به محلی برای سرمایه‌گذاری تبدیل شود. از سویی به دلیل افزایش بروکراسی اداری و شوک‌های ارزی و تورمی، بخش خصوصی نیز ناامید و ناتوان شده که در آمار سرمایه‌گذاری این بخش که در ادامه ارائه شده، مشهود است.

■ آمارهای سرمایه‌گذاری در بخش مسکن چه می‌گوید؟

ساختار بازار مسکن از نگاه سرمایه‌گذاری به علت سختی قوانین و نبودبسترهای قانونی باقابلیت اجرایی دچار چالش بوده و پاسخگوی نیازهای مختلف نیست. مسکن تولیدشده به مناطق خاصی (عمدتا اعیان‌نشین در کلاشهرها) در مساحت‌های بالا محدود شده و وعده واحدهای خالی با نیاز موجود در بازار سختی ندارد که حتی در صورت عرضه به بازار زمینه‌ساز کاهش محسوس قیمت‌ها در واحدهای در استطاعت شهروندان با درآمد متوسط و کم نخواهد

طرح مالیات بر عایدی سرمایه پس از ۹

ماه، بالاخره در دستور کار صحن علنی مجلس قرار گرفت. همچنین در نوبت عصر روز گذشته صحن علنی مواد ۱ و ۳ این طرح با رای نمایندگان به تصویب رسید.

ماده ۱۲ این طرح برای بررسی بنیتر مسکوت ماند. در ماده ۳ طرح مالیات بر سوداگری وسفته‌بازی قانونگذار به تشریح وتعریف اشخاص مشمول مالیات بر عایدی سرمایه وحساب‌های بانکی تجاری وغیرتجاری پرداخته است.

طرح مالیات بر عایدی سرمایه – که نام آن به «مالیات بر سوداگری وسفته‌بازی» تغییر کرد- اردیبهشت سال ۱۴۰۰ در صحن علنی مجلس بررسی شد و کلیات آن به تصویب رسید اما برای بررسی بیشتر، جزئیات آن به کمیسیون اقتصادی بازگشت. کمیسیون اقتصادی هم با همکاری وزارت اقتصاد و مرکز پژوهش‌های مجلس جزئیات این طرح را بررسی کرد و در اواخر فروردین‌ماه به تصویب رساند. اما به دلایل متعددی این طرح در نوبت دستور کار صحن مجلس قرار نگرفت تا اینکه دیروز یکشنبه ۱۱ دی در دستور کار صحن علنی قرار گرفت و تاکنون ۲۰ ماده آن هم بررسی شده است.

این طرح در ۲۷ ماده تدوین شده و دارای ابعاد و جزئیات زیادی است. مالیات بسر عایدی سرمایه در واقع مالیات



دوشنبه ۱۲ دی ۱۴۰۱

وطن‌امروز | شماره ۳۶۶۸

اقتصادی

اخبار

فاصله دلار صرافی و دلار آزاد
۱۰۰۰ تومان شد



بررسی میدانی بازار ارز تهران بیانگر کاهش فاصله قیمت ارز در تبادلات غیررسمی با قیمت ارز توافقی است. دلار در بازار آزاد دیروز در کانال ۳۹ هزار تومان مبادله شد. پس از گذشت ۲ روز از سیاست‌گذاری جدید دولت در بازار ارز کشور سری به یکی از مهم‌ترین محل‌های خرید و فروش ارز در تهران یعنی میدان فردوسی زدیم تا از آخرین تحولات بازار اطلاعات کسب کنیم.

بر اساس گزارش میدانی، قیمت دلار روی تابلوی صرافی‌های رسمی به عدد ۳۸۰۰۰ تومان رسیده بود که مرتبط با قیمت خرید ارز توسط صرافی‌ها بود؛ همچنین قیمت فروش ارز در صرافی‌های رسمی نیز روی عدد ۳۷۹۰۰ تومان ایستاده بود.

■ قیمت دلار غیررسمی به قیمت بازار توافقی نزدیک شد

یکی از نکات مهم بازار دلار در روز گذشته، نزدیک شدن قابل توجه قیمت تبادلات غیررسمی دلار به قیمت دلار روی تابلوی صرافی که بیانگر قیمت ارز توافقی است، بود. بر این اساس قیمت دلار آزاد یا غیررسمی از سوی دلان ۳۹ هزار تومان و ۳۸۰۰۰ تومان از سوی صرافی‌ها اعلام شده بود.

■ ■ ■

اندازه صادرات نفت

مازاد عرضه ارز داریم

طبق اعلام وزیر امور اقتصادی و دارایی، به میزان صادرات نفت، مازاد عرضه ارز وجود دارد که با اصلاح مدیریت عرضه – تقاضای انواع ارز (بویژه درهم) در بانک مرکزی، ثبات به بازار بازمی‌گردد.

سیداحسان خاندوزی در توییتی نوشت: «طبق آمار گمرک ایران، کل واردات کشور تا امروز صرفا از محل صادرات غیرنفتی، گاز و برق قابل تأمین است؛ لذا به میزان صادرات نفت، مازاد عرضه ارز وجود دارد، با اصلاح مدیریت عرضه– تقاضای انواع ارز (بویژه درهم) در بانک مرکزی، ثبات به بازار باز خواهد گشت.

■ ■ ■

۹۵ درصد تعهد بانک‌ها برای پرداخت

وام مسکن روستایی کامکان بلا تکلیف

نظام بانکی در ۱۰ ماه گذشته به ۹۴٫۶ درصد از تعهد خود در پرداخت تسهیلات مسکن روستایی عمل نکرد. در این‌باره کارشناسان و نمایندگان مجلس از رئیس کل جدید بانک مرکزی انتظار دارند در موضوع تسهیلات ساخت مسکن مطابق قانون عمل شود. بررسی گزارش آخرین وضعیت طرح‌های بهسازی و نوسازی مسکن در روستاها و شهرهای زیر ۲۵ هزار نفر در سال ۱۴۰۱ حاکی از عملکرد بسیار نامطلوب نظام بانکی در پرداخت تسهیلات مسکن روستایی است. درحالی که مقرر بود ۲۰۰ هزار فقره تسهیلات بهسازی و نوسازی مسکن روستایی در سال ۱۴۰۱ به مردم پرداخت شود، تعداد قرارداد منعقد شده برای پرداخت وام توسط نظام بانکی تا تاریخ ۱۰ دی سال ۱۴۰۱ با گذشت ۱۰ ماه از سال به ۱۰ هزار ۸۷۰ فقره می‌رسد. عملکرد بسیار نامطلوب نظام بانکی در پرداخت تسهیلات مسکن روستایی درحالی به ثبت رسیده است که ۳ بانک دولتی ملی، صادرات و ملت تا تاریخ مذکور فقط ۵۰ فقره تسهیلات نوسازی مسکن روستایی پرداخت کردند. این در حالی است که ۳ بانک نامبرده مطابق برنامه ششم توسعه باید ۸۷ هزار فقره تسهیلات مسکن پرداخت کنند. با توجه به آمار ذکر شده عملکرد نظام بانکی در پرداخت تسهیلات نوسازی مسکن روستایی طی ۱۰ ماه ابتدایی سال معادل ۵٫۴ درصد بر آورد می‌شود و ۹۴٫۶ درصد از تکلیف در این بخش محقق نشده است. این در حالی است که از تعهد ۴ میلیونی دولت تحت عنوان نهضت ملی مسکن، ۸۰۰ هزار واحد مربوط به نوسازی و بهسازی روستاها است و این تکلیف با وجود دستور رئیس‌جمهور و ابلاغ شورای عالی مسکن از ۲۵ آبان ۱۴۰۰ پیشرفت نامطلوبی را ثبت کرده و اجرا با تاخیر بیش از یک‌ساله مواجه شده است.

■ ■ ■

اثر نوسازی مسکن روستایی

در بلایای طبیعی

تأثیر نوسازی و بهسازی بافت فرسوده در مسکن روستایی در بلایای طبیعی یخبونی مشخص می‌شود. در این راستا توجه به ۲ زلزله رخ داده در منطقه غرب آسیا شایان توجه است. بر این اساس اخیرا در کشور افغانستان به عنوان یک کشور که از بافت فرسوده روستایی بنشدت رنج می‌برد، زلزله‌ای با قدرت ۶٫۱ ریشتر، دست کم ۱۵۰۰ کشته و ۲ هزار زخمی برجا گذاشت. این زلزله بامداد روز چهارشنبه یکم تیرماه ۴۴ کیلومتری شهر «خوست» واقع در جنوب شرق افغانستان و در عمق ۵۱ کیلومتری زمین رخ داد. در فاصله کمتر از ۱۰ روز از زلزله افغانستان، در زلزله ۶٫۳ ریشتری سایه‌خوش ۵ نفر از هموطنان جان باختند، بر این مبنا نوسازی و مقاومسازی مسکن روستایی در ایران بر خلاف کشور افغانستان زمینه کاهش تعداد جان‌باختگان را فراهم کرد. بر این اساس در شرایطی که نوسازی و مقاومسازی مسکن روستایی متوقف نشود، زلزله در برخی از مناطق کشور می‌تواند مشابه افغانستان زمینه جان باختن تعداد زیادی از مردم را فراهم کند.

پرداخت تسهیلات ساخت مسکن می‌تواند زمینه حل اساسی‌ترین نیاز مردم یعنی تأمین سرپناه را فراهم کرده و با فعال‌سازی یک پیشران اقتصاد در کشور زمینه حرکت به سمت رونق اقتصادی را فراهم کند.