

■ مجموعه اقدامات وزارت راه‌وشهرسازی پس از انتخاب مهرداد بذریاش به عنوان سکان‌دار این وزارتخانه موجب سرعت گرفتن روند کاهش تورم در بخش ساختمان از آذر تاکنون شده است. نرخ تورم ماهانه مسکن در ماه‌های اخیر به صورت مستمر کاهش یافته است به طوری که از ۴ درصد در مهر سال گذشته به ۱.۸ درصد در اردیبهشت امسال رسیده است. همچنین تورم ماهانه بخش اجاره نیز از ۴ درصد در پاییز ۱۴۰۱ به ۱.۷ درصد در اردیبهشت رسیده است

دولت چگونه توانست تورم ماهانه بخش اجاره و مسکن کل کشور را از آذر ۱۴۰۱ تاکنون به صورت مستمر کاهش دهد

مسکن در سرائشیبی قیمت

تأمین زمین برای ساخت بیش از ۱.۵ میلیون واحد مسکونی، اعطای وام ودیعه مسکن، تعیین سقف اجاره‌بها و راه‌اندازی سامانه ثبت رایگان قراردادهای اجاره و مالیات مکرر بر سوداگری مسکن از جمله اقدامات دولت برای ساماندهی بازار مسکن بوده است

کرده‌اند و مقدار تسهیلات پرداخت‌شده از سوی آنها در بخش مسکن تطابق ۱۰۰ درصدی با میزان قانونی داشته است. از میان ۲۵ بانک و موسسه اعتباری دیگر نیز تنها عملکرد بانک مسکن در اعطای تسهیلات به بخش مسکن با آنچه قانون تکلیف کرده بود تطابق بالای ۵۰ درصد دارد (تقریباً ۸۰ درصد) و درصد تطابق عملکرد ۲۴ بانک و موسسه دیگر در زمینه پرداخت وام در حوزه مسکن به ۵۰ درصد هم نمی‌رسد!

جدول زیر نشان می‌دهد در ۲۰ ماه سپری شده از ابلاغ قانون جهش تولید مسکن، عملکرد شبکه بانکی کشور در زمینه اعطای تسهیلات مسکن مطابق قانون به چه صورت بوده است:

درصد تحقق نسبت به سهمیه سه ماهه اول و دوم (همت) سال اول و دوم (همت)	مجموع تسهیلات منعقد شده در حوزه مسکن در سال اول و دوم (همت)	سهمیه تخصیصی سال اول و دوم (همت)	بانک عامل
۱۱۸.۴	۱۲۳.۵	۶۶۵	مجموع
۷۳.۴	۸۵.۹	۱۱۷	مسکن
۳.۸	۲.۲	۵۸.۲	ملی
۱۱.۶	۹	۷۷.۷	ملت
۱۱.۵	۸.۴	۷۳.۵	تجارت
۵.۷	۴.۴	۷۷.۶	صادرات
۱۵.۱	۵.۹	۳۹	سپه
۷	۰.۷	۱۰	کشاورزی
۶.۱	۲.۲	۳۵.۵	رفاه
۲۰.۵	۳.۸	۱۸۵.۵	سایر بانک‌ها

اما دلایل یا بهانه‌های بانک‌ها و مؤسسات مالی برای پرداخت نکردن وام مسکن چه چیزهایی است؟ در ادامه به نقد و بررسی دلایل احتمالی این نهادها برای عدم تمکین به قانون می‌پردازیم.

■ **کسری اعتبار و نسبت کفایت سرمایه نامناسب**
طبق گزارشی که در ۶ ماهه اول سال ۱۴۰۱ از سوی بانک‌ها و به صورت درصدی منتشر شده است، تنها ۵ بانک کفایت سرمایه متناسب با حداقل درصد قانونی (۸ درصد) داشته‌اند که به ترتیب بانک ملت با ۸.۳، بانک پاسارگاد ۹.۷، بانک توسعه صادرات ۱۲.۱، بانک کارآفرین ۱۳ و بانک خاورمیانه با ۱۳.۱ درصد هستند.

در همین بازه زمانی، ۵ بانک مذکور در مجموع تنها ۷ هزار میلیارد تومان به تسهیلات بخش مسکن پرداخت کرده‌اند، در حالی که مطابق سهمیه تخصیصی بانک مرکزی، مکلف بوده‌اند مجموعاً ۸۲ هزار میلیارد تومان به تسهیلات مسکن پرداخت وام داشته باشند. از این رو، نامناسب بودن نسبت کفایت سرمایه جهت پرداخت وام نمی‌تواند به عنوان دلیل اصلی عدم پرداخت وام مسکن مطرح باشد، زیرا بانک‌ها با همین وضعیت خودشان وام‌های بسیار دیگری نیز پرداخت می‌کنند که شاید مهم و سوده بودن آنها زیر سوال باشد!

■ **اولویت نبودن اعطای وام مسکن برای بانک‌ها**
بانک‌ها و مؤسسات مالی در حالی پس از گذشت ۲۰ ماه از ابلاغ قانون جهش تولید مسکن، تنها ۱۷.۵ درصد از سهمیه تخصیصی تسهیلات مسکن را محقق کرده‌اند که مطابق گفته محسن دهنوی، عضو هیات‌رئیس مجلس شورای اسلامی در سال ۱۴۰۰، بانک‌های خصوصی و دولتی در این سال بیش از ۱۴۶ هزار میلیارد تومان تسهیلات به کارکنان خود پرداخت کرده‌اند. بانک صادرات با ۲۸ هزار و ۲۰۰ میلیارد تومان، بانک تجارت با ۱۷ هزار و ۲۰۰ میلیارد تومان و بانک ملت با ۱۴ هزار و ۹۰۰ میلیارد تومان، بیشترین میزان وام پرداختی به پرسنل خود را داشته‌اند.

این در حالی است که ۳ بانک مذکور، از شهریور ۱۴۰۰ تا شهریور ۱۴۰۱، مجموعاً ۹ هزار میلیارد ریال بابت وام مسکن به مردم پرداخت کرده‌اند! همچنین بررسی مانده تسهیلات بانک‌هایی نظیر رفاه و سپه به افراد مرتبط، نشانگر این است که مجموع مانده این تسهیلات نزد هر کدام از این بانک‌ها تا اسفند ۱۴۰۱ به ترتیب ۲.۵ و ۴ هزار میلیارد تومان بوده است؛ این در حالی است که این ۲ بانک روی هم رفته تنها ۲۰۰ ماه گذشته تنها ۸.۱ هزار میلیارد تومان از ۷۴.۵ همت سهمیه تخصیصی خود به بخش مسکن پرداخت کرده‌اند.

مجموع مطالب فوق این احتمال را تقویت می‌کند که علت اصلی عدم تمکین بانک‌ها نسبت به ماده ۴ قانون جهش تولید مسکن، می‌تواند اولویت نبودن پرداخت این نوع از وام‌ها که در جهت منافع ملی و کلان پروژه‌های کشور است، باشد. سوال این است: بانک‌ها مگر چه وامی بهتر از این نوع وام که هم مصرف‌کننده و هم نگاه‌های تولیدی را راضی خواهد داشت، پرداخت می‌کنند که به این بهانه از وام مسکن فراری هستند؟

■ **همکاری بانک‌ها؛ شرط عملی شدن وعده دولت**
یکی از دلایل احتمالی شبکه بانکی برای عدم تمکین نسبت به ماده ۴ قانون جهش تولید مسکن را می‌توان بهانه‌تراشی این نهادها نسبت به عدم معرفی متقاضیان دریافت وام از سوی وزارت راه عنوان کرد اما با توجه به اعمال جریمه مالیاتی ۹۵ هزار میلیارد تومانی برای بانک‌های متخلف از این قانون، نمی‌توان تقصیر ماجرا را به گردن وزارت راه انداخت، چرا که در این صورت، اعمال جریمه برای این بانک‌ها موضوعیتی نداشت.

بنابراین با توجه به بی‌اعتنایی شبکه بانکی نسبت به قانون و عدم تمکین از آن و همچنین با عنایت به اینکه بخشی از وظیفه تأمین مالی مهم‌ترین وعده دولت که ساخت سالانه یک میلیون مسکن است بر دوش بانک‌هاست، نمی‌توان تا زمانی که بانک‌ها نسبت به این مهم بی‌توجه هستند، انتظار داشت که این وعده عملی شود.



که این روند ادامه داشته باشد، می‌توان امیدوار بود قیمت مسکن و اجاره‌بها افزایش قابل توجهی نداشته باشد.

■ **ساماندهی بازار مسکن با همکاری وزارت راه‌وشهرسازی و مجلس**
خرداد ماه سال جاری طرح ساماندهی بازار مسکن و اجاره‌بها به منظور تقویت ابزارهای نظارتی، مقابله با احتکار زمین، کشف قیمت توسط سامانه‌های هوشمند، شناسایی بهتر خانه‌های خالی، استفاده از سکوها‌های هوشمند برای انجام معاملات و ساماندهی مشاوران املاک در مجلس شورای اسلامی مصوب شد.

به دنبال تصویب طرح ساماندهی بازار مسکن و اجاره‌بها در همکاری وزارت راه‌وشهرسازی و مجلس با هدف کنترل و آرامش بازار مسکن در ۲ بخش اجاره و خرید و فروش و ارائه آن برای تأیید نهایی به شورای نگهبان، مهرداد بذریاش از نمایندگان مجلس قدرانی کرد.

مهرداد بذریاش، وزیر راه‌وشهرسازی در صفحه توئیتر خود نوشت: «امروز طرح ساماندهی بازار زمین، مسکن و اجاره‌بها در مجلس شورای اسلامی به تصویب رسید، جا دارد از نمایندگان محترم مجلس شورای اسلامی بابت به سرانجام رساندن این طرح خوب قدرانی نمایم».

■ **تأکید رئیسی بر تأمین مالی طرح‌های نهضت ملی مسکن**

یکی از چالش‌های عرضه مسکن، تأمین مالی ساخت‌وساز است که بخشی از آن بر عهده بانک‌هاست و کوتاهی‌هایی در عمل به تعهدات آنها مشاهده می‌شود. همین موضوع موجب شد جلسه ویژه «بررسی راهکارهای تأمین مالی پروژه‌های ساخت مسکن» به ریاست حجت‌الاسلام سیدابراهیم رئیسی و با حضور اعضای تیم اقتصادی دولت در اواسط خرداد ماه برگزار شود. بعد از گزارش وزیر راه‌وشهرسازی از روند اجرای پروژه‌های نهضت ملی مسکن و تکمیل واحدهای نیمه‌تمام مسکن مهر، اعضا راهکارهای اجرایی تأمین مالی این پروژه‌ها را مورد بررسی قرار دادند.

رئیس‌جمهور در این نشست با اشاره به اینکه اجرای طرح «نهضت ملی مسکن» هم نیاز جامعه، هم الزام قانونی و هم برنامه مهم دولت مردمی است، کمک به تحقق این برنامه را وظیفه همه بخش‌های اقتصادی دانست و بر بهره‌گیری از ظرفیت سرمایه‌گذاری و توان ساخت مسکن بخش خصوصی، خصوصاً شرکت‌های توسعه‌ای و انبوسازان تأکید کرد.

رئیس‌جمهور همچنین به بانک‌ها یادآور شد به تکلیف قانونی خود در اختصاص سهم مسکن از تسهیلات بانکی عمل کنند.

با تأکید رئیس‌جمهور، وزارت راه‌وشهرسازی نیز مکلف شد با همکاری شورای پول و اعتبار، راهکارهای قانونی کاهش سود وام‌های بانکی در حوزه مسکن، بویژه مسکن حمایتی را بررسی و تصمیمات لازم را اتخاذ کند.

واگذاری زمین به متقاضیان واجد شرایط، حمایت از احداث مسکن در بافت‌های فرسوده و خودمالکی، تسریع در تأمین اراضی مورد نیاز با الحاق اراضی به محدوده شهرها جهت احداث مسکن و تأمین مالی مورد نیاز از دیگر تصمیمات این جلسه بود.

■ **بهانه‌تراشی بانک‌ها برای ندانن تسهیلات مسکن**
آماره‌ها نشان می‌دهد با گذشت ۲۰ ماه از ابلاغ قانون جهش تولید مسکن، اکثر بانک‌ها و مؤسسات مالی کشور از اعطای تسهیلات به بخش مسکن، منطبق با مقدار تعیین‌شده در قانون جهش تولید مسکن، سرپیچی کرده‌اند.

مطابق ماده ۴ قانون جهش تولید مسکن (ابلاغ شده در ۳۰ شهریور ۱۴۰۰)، بانک‌ها و مؤسسات اعتباری غیربانکی مکلف شده بودند که حداقل ۲۰ درصد از تسهیلات پرداختی نظام بانکی در هر سال را با نرخ سود مصوب پرداختی نظام بانکی در هر سال در بخش مسکن اختصاص دهند.

آمارها بیانگر آن است از زمان ابلاغ این قانون تا فروردین ۱۴۰۲، از میان ۲۷ بانک و موسسه مالی، تنها ۲ بانک به ماده ۴ قانون جهش تولید مسکن تمکین

بنا بر مشاهدات و آمارهای کسب شده از مشاوران املاک مستقر در پرند، قیمت آپارتمان در این شهر حداقل ۳۰۰ میلیون تومان کاهش داشته است که این میزان ریزش در پروژه‌هایی مانند مسکن مهر بیشتر بوده است. به عنوان مثال، آپارتمان یک خوابه ۷۵ متری آماده تحویل در فاز ۶ شهر جدید پرند که تا پیش از این حدود یک میلیارد و ۳۰۰ میلیون تومان قیمت داشته به رقمی حدود یک میلیارد تومان و حتی کمتر برای فروش گذاشته شده است.

واحد ۸۵ متری در فاز ۴ پرند، یک میلیارد و ۳۸۰ میلیون تومان معامله شد، این در حالی است که فروشنده تا پیش از ریزش قیمت، رقمی حدود یک میلیارد و ۷۰۰ میلیون تومان را برای آن تعیین کرده بود. به گفته یکی از مشاوران املاک با وجود ریزش قیمت اما عرضه بسیار بیشتری از تقاضا است و بازار مسکن در شهر جدید پرند، مشتری زیادی ندارد.

همچنین بررسی‌ها از قیمت آپارتمان در منطقه پردیس تهران حکایت از ریزش ۵۰۰ میلیون تومانی دارد. این در حالی است این کاهش قیمت در مناطق بالای شهر تهران نیز تجربه شد.

بررسی‌ها نشان می‌دهد پس از سکت بازار ملک در پایتخت، نرخ‌های پیشنهادی در مناطق شمالی تهران بین ۱۰ تا ۲۰ درصد کاهش یافته است.

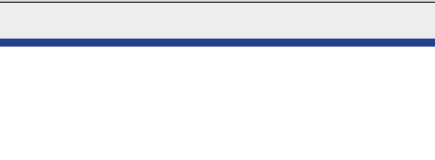
طولانی شدن فرآیند رکود فروش آپارتمان‌های بزرگ‌متر و لاکچری محله‌های شمال تهران باعث شده تا شتاب کاهش قیمت این نوع واحدها بیش از آپارتمان‌های کوچک واقع در مناطق جنوبی باشد.

در حال حاضر معاملات مسکن در تمام مناطق تهران دچار رکود شده و واسطه‌های ملکی انتظار دارند در فاز دوم، ریزش قیمت‌ها به مناطق میانی همچون مناطق ۴، ۵ و ۸ سرایت کند؛ هر چند مقایسه نرخ‌های فروش در آگهی‌ها نسبت به ماه گذشته از کاهش تا ۱۰ درصدی قیمت‌های اعلامی در مناطق متوسط حکایت دارد. با توجه به نوسان شدید نرخ‌های پیشنهادی در مناطق میانی شهر تهران افت مجدد قیمت بسیار محتمل است.

■ **موج عرضه و فروش به خانه‌های قدیمی هم رسید**
بررسی سکوها‌های فروش آنلاین نشان می‌دهد بعد از سال‌ها، فایل‌های مربوط به آپارتمان‌ها و خانه‌های سالخورده با اصطلاحا گلنگی افزایش یافته است. همین موضوع نشان می‌دهد حالا موج عرضه به این واحدها رسیده است. روزنامه «دنیای اقتصاد» اخیراً در گزارشی به این موضوع پرداخت و نوشت: «آپارتمان‌هایی از گروه سنی ۱۷ یا ۱۸ سال ساخت به بالا در میان فایل‌های فروش مسکن شهر تهران به‌مراتب بر تعدادتر از آپارتمان‌های نوساز و میانسال است. از این رو اگر خریداری در بازار حضور جدی داشته باشد، دامنه انتخاب وسیع‌تری از فایل‌های سالخورده دارد. در نتیجه مالکان املاک سالخورده امیدوارند اقبال به خانه‌های قدیمی در این بازار بیشتر از هر وقت دیگری باشد. مساله مهم دیگری که در افزایش عرضه واحدهای قدیمی سراز اثر داشته، افت محسوس قیمت‌های پیشنهادی مسکن در هفته‌های اخیر است». واقعیت این است که هم‌اکنون بازار مسکن در رکود کامل به سر می‌برد و تا حدودی به دلیل مشخص نبودن سمت و سوی آینده بازار، تقاضای سوداگری به همین دلیل کاهش یافته است. در صورتی

انتقال مالکیت از هر طریق به شخص حقیقی یا حقوقی دیگر در کمتر از ۵ سال پس از تاریخ تملک اقدام کنند مشمول مالیات بر معاملات مکرر خواهند شد. یکی از چالش‌هایی که طرح‌های مالیاتی حوزه مسکن در سال‌های اخیر با آن مواجه شده‌اند چگونگی اجرا بوده است به طوری که طرح مالیات بر خانه‌های خالی در آذر ۱۳۹۹ به تصویب رسیده هنوز در نحوه اجرا دچار معضلاتی است. قرار است دولت در سال جاری ۲۰۰۰ میلیارد تومان از محل مالیات خانه‌های خالی اخذ کند اما در ۹ ماه ابتدای سال گذشته تنها یک میلیارد و ۵۲۵ میلیون تومان از این محل به دست آمد.

مالیات بر عایدی سرمایه هم که خرید و فروش‌های سوداگرانه در بازارهایی مثل مسکن، خودرو، طلا و ارز را هدف قرار داده با گذشت حدود ۳ سال از اعلام وصول شدن آن در مجلس، هنوز به قانون تبدیل نشده است. مالیات عایدی سرمایه یکی از پایه‌های مالیاتی است که از حدود ۱۰۰ سال قبل در بسیاری از کشورها اجرایی شده و در سال ۲۰۲۱ در دست کم ۱۴۲ کشور استفاده شده است. انتظار می‌رود با وضع این مالیات، نوسانات قیمتی ناشی از سوداگری کاهش یابد.



به موازات ساماندهی بخش اجاره، اقدامات دولت در سمت ساخت مسکن و عرضه زمین نیز پیش می‌رود. سرپرست سازمان ملی زمین و مسکن از تأمین زمین برای ساخت بیش از ۱.۵ میلیون واحد مسکونی در دولت سیزدهم خبر داد.

ارسالن مالکی با بیان اینکه مساله مسکن یک دغدغه و چالش اساسی و مهم برای ما است، افزود: بخش زیادی از این چالش‌ها به کم‌کاری‌های گذشته باز می‌گردد، چنانکه در ۲ دولت گذشته یک کار در مساله مسکن انجام نشده است. سرپرست سازمان ملی زمین و مسکن با اشاره به اینکه دولت سیزدهم اراده کرده چالش مسکن را برطرف کند، تصریح کرد: تاکنون تأمین زمین در کشور بخوبی پیش رفته و حدود ۳۲ هزار هکتار زمین با کاربری مسکونی در اختیار طرح نهضت ملی مسکن قرار دادیم.

وی با بیان اینکه ۲۴ هزار هکتار زمین در کارگروه‌ها و شوراهای برنامه‌ریزی در حال الحاق داریم، ادامه داد: در مجموع ۵۶ هزار هکتار از اراضی دولت در اختیار طرح نهضت ملی مسکن قرار دارد و بالغ بر ۲ میلیون واحد مسکونی می‌توان احداث کرد و با آنچه تاکنون اعلام شده ۱.۵ میلیون خانوار در این زمین‌ها می‌توانند صاحب خانه شوند.

مالکی با تأکید بر اینکه در سازمان ملی زمین و مسکن تمام مسکن مهری که در اراضی دولتی ساخته شد ۵۹۰ هزار واحد است، خاطر نشان کرد: تاکنون در دولت سیزدهم زمین ۱.۵ میلیون واحد مسکونی تأمین شده است.

■ **موج کاهش قیمت در بازار مسکن؛ از پرند و پردیس تا شمال پایتخت**
گزارش ایرنا از تعدادی از بنگاه‌های املاک مستقر در شهر جدید پرند و گفت‌وگو با مشاوران املاک نشان می‌دهد قیمت آپارتمان در این شهر جدید بویژه در یک ماه اخیر حدود ۴ درصد کاهش داشته است.

تورم ماهانه بخش اجاره

ماه	تورم ماهانه
تیرماه	3/7
فروردین	3/1
مهر	2/9
مهر	2/5
اسفند	2/0
فروردین	1/8
اردیبهشت	1/7

در شرایطی که تقاضای سرمایه‌ای ۲۲ درصد معاملات مسکن را به خود اختصاص می‌دهد، فعالان بازار مسکن معتقدند مالیات بر معاملات مکرر می‌تواند به عنوان ابزاری در کنترل قیمت مسکن عمل کند. این پایه مالیاتی که سوداگران را هدف قرار داده مکملی برای مالیات خانه‌های خالی و مالیات بر عایدی سرمایه خواهد بود.

پس از برگزاری نشست تحولات بازار مسکن در اواخر فروردین با حضور معاون اول رئیس‌جمهوری که موضوع اخذ مالیات بر معاملات مکرر مسکن در آن مطرح شد، وزارت راه‌وشهرسازی با همکاری دستگاه‌های مربوط به بررسی کارشناسی ابعاد این پایه مالیاتی پرداخت و لایحه‌ای را برای تصویب به دولت ارائه کرد.

مطابق این لایحه تمام اشخاص حقیقی و حقوقی که اقدام به تملک واحد مسکونی یا زمین با کاربری مسکونی از هر طریق پس از ابلاغ این قانون کنند، اگر نسبت به

گروه اقتصادی: در هفته‌های اخیر شاهد کاهش قیمت در بازار مسکن و اجاره کشور هستیم. این در شرایطی است که در سال‌های گذشته در این بازه زمانی به دلیل زمان نقل و انتقال مستأجران شاهد افزایش قیمت‌های بخش ساختمان و رشد تورم در بهار بودیم. نگاهی به آخرین وضعیت نرخ تورم بخش مسکن و اجاره نشان می‌دهد این بخش در طول یک سال اخیر روند نزولی داشته است. بررسی آمارها حکایت از آن دارد که اتخاذ مجموعه اقدامات وزارت راه‌وشهرسازی پس از انتخاب مهرداد بذریاش به عنوان سکان‌دار این وزارتخانه موجب سرعت گرفتن روند کاهش تورم در بخش ساختمان از آذر ماه تاکنون شده است. نرخ تورم ماهانه مسکن در ماه‌های اخیر به صورت مستمر کاهش یافته است به طوری که از ۴ درصد در مهر سال گذشته به ۱.۸ درصد در اردیبهشت امسال رسیده است. همچنین تورم ماهانه بخش اجاره نیز از ۴ درصد در پاییز ۱۴۰۱ به ۱.۷ درصد در اردیبهشت رسیده است، البته تورم نقطه به نقطه بخش مسکن و اجاره در طول سال گذشته سیر صعودی را تجربه کرد اما اتخاذ سیاست‌های تنظیم‌گر وزارت راه‌وشهرسازی پیش از شروع سال و آغاز فصل نقل و انتقالات مستأجران موجب کاهش این نرخ شد و در ماه‌های اخیر تورم نقطه به نقطه بخش مسکن و اجاره روند نزولی داشته است. این شاخص از ۳۹ درصد اسفند سال گذشته به ۳۸ درصد در اردیبهشت سال جاری کاهش یافته است.

به گزارش «وطن امروز» دولت سیزدهم، مسکن را به عنوان یکی از مهم‌ترین اولویت‌های خود قرار داد و با روش‌های مختلف از جمله راه‌اندازی سامانه املاک و مستغلات، شناسایی و پلمب بنگاه‌های املاک غیرمجاز و تعیین سقف اجاره‌بها سعی کرد این بازار را ساماندهی کند. مجموع اقدامات انجام شده در ماه‌های اخیر موجب شده با شروع فصل جابه‌جایی‌ها، سختی‌هایی که در سال‌های اخیر مستأجران با آن روبرو بودند، کاهش یابد. در واقع مسیر ساماندهی این بازار با رویکرد جدیدی که وزارت راه‌وشهرسازی در پیش گرفته، آغاز شده است.

■ **۳ اقدام مهم دولت در حمایت از مستأجران و ساماندهی بازار اجاره مسکن**
یکی از اقدامات مهم دولت، تعدید اعطای تسهیلات ودیعه مسکن تا پایان شهریور امسال که زمان اوج فصل جابه‌جایی مستأجران به شمار می‌رود، بوده است. بر اساس برنامه ابلاغی بانک مرکزی، محل تأمین منابع این تسهیلات پرداختی این بازار با رویکرد جدیدی که آن ۴۰ هزار میلیارد تومان است.

سقف وام ودیعه مسکن برای مستأجران تهران ۱۰۰، کلانشهرها ۷۰ و سایر شهرها ۴۰ میلیون تومان با بازپرداخت ۵ ساله است که بر اساس آخرین آمار اعلامی مجموع تسهیلات پرداختی تا انتهای ۱۴۰۱ معادل ۱۳ هزار میلیارد تومان بوده و هنوز آمار تسهیلات ودیعه مسکن پرداخت شده در سال جاری اعلام نشده است.

اقدام دوم دولت برای حمایت فوری از مستأجران مصوبه شورای عالی مسکن بوده که ۲۴ اردیبهشت مصوب و مقرر شد سقف اجاره‌بها در تهران ۲۵ درصد و سایر شهرها ۲۰ درصد باشد که این میزان در مقایسه با رقم اجاره‌بهای سال گذشته و درج شده در اجاره‌نامه‌هاست. سومین اقدام حمایتی دولت راه‌اندازی سامانه ثبت رایگان قراردادهای اجاره در سامانه املاک و مستغلات کشور ذیل سامانه وزارت راه‌وشهرسازی به آدرس amlak.mrud.ir و بر اساس ماده ۱۸ قانون جهش تولید مسکن است و مستأجران و مالکان (متعاملان) می‌توانند بدون نیاز به مراجعه به دفاتر مشاوران املاک، اجاره‌نامه‌ها و قراردادهای اجاره مسکن را رایگان ثبت کنند.

طرح ساماندهی بازار مسکن و اجاره‌بها در راستای همکاری وزارت راه‌وشهرسازی و مجلس برای کنترل و آرامش بازار مسکن در ۲ بخش خرید و اجاره در مجلس شورای اسلامی مصوب و برای تأیید در اختیار شورای نگهبان قرار گرفت.

■ **مالیات مکرر بر سوداگری مسکن**
در شرایطی که تقاضای سرمایه‌ای ۲۲ درصد معاملات مسکن را به خود اختصاص می‌دهد، فعالان بازار مسکن معتقدند مالیات بر معاملات مکرر می‌تواند به عنوان ابزاری در کنترل قیمت مسکن عمل کند. این پایه مالیاتی که سوداگران را هدف قرار داده مکملی برای مالیات خانه‌های خالی و مالیات بر عایدی سرمایه خواهد بود.

پس از برگزاری نشست تحولات بازار مسکن در اواخر فروردین با حضور معاون اول رئیس‌جمهوری که موضوع اخذ مالیات بر معاملات مکرر مسکن در آن مطرح شد، وزارت راه‌وشهرسازی با همکاری دستگاه‌های مربوط به بررسی کارشناسی ابعاد این پایه مالیاتی پرداخت و لایحه‌ای را برای تصویب به دولت ارائه کرد.

مطابق این لایحه تمام اشخاص حقیقی و حقوقی که اقدام به تملک واحد مسکونی یا زمین با کاربری مسکونی از هر طریق پس از ابلاغ این قانون کنند، اگر نسبت به