

گزارش «وطن امروز» درباره وضعیت قیمت مسکن در سال آینده

ثبات به شرط نهضت ملی



گروه اقتصادی: بنا بر آمار رسمی اعلام شده توسط بانک مرکزی و مرکز آمار، بازار مسکن سال جاری شرایط نسبتاً کم‌نوسان و حتی با ثباتی را تجربه کرد به طوری که می‌توان گفت متوسط قیمت هر متر مربع مسکن در شهر تهران از اوایل تابستان تا اواسط پاییز کاهش می‌شد. با این تفاسیر برخی فعالان بازار مسکن پیش‌بینی می‌کنند سال آینده با افزایش قیمت ارز و بر هم خوردن بازارهای دیگر مانند خودرو و طلا، قیمت مسکن هم افزایش خواهد شد به طوری که حتی عقب‌ماندگی‌های خود را در سال جاری نیز جبران خواهد کرد. فارغ از اینکه آیا اساساً افزایش قیمت ارز در سال آینده اتفاق خواهد افتاد یا نه، بررسی‌ها نشان می‌دهد هیچ نشانه بنیادینی برای افزایش قیمت مسکن وجود ندارد. از سوی دیگر با توجه به بودجه تقدیمی دولت به مجلس پیداست که دولت سیزدهم می‌خواهد سیاست تثبیت را ادامه دهد و مانند سال جاری بودجه را به اصطلاح انقباضی بسته است. این یعنی دولت می‌خواهد مانند امسال قیمت دلار را تا حد ممکن مدیریت کند و مانع از افزایش هیجانی آن شود. از سوی دیگر این نکته را باید در نظر داشت که به گفته وزارت راه و شهرسازی، ساخت حدود ۲ میلیون واحد مسکونی در سراسر کشور شروع شده است و به احتمال زیاد بخش قابل توجهی از این واحدها در سال آینده تحویل مردم خواهد شد که تأثیر بسزایی در کاهش قیمت‌ها خواهد داشت.

■ مسکن؛ محل متزلزل سرمایه‌گذاری

یکی از عوامل تأثیرگذار در بروز تلاطم در بازار مسکن و افزایش قیمت ملک در یک دهه گذشته، فعالیت دلالت و سوداگران در این حوزه بود. تفاوت بین عرضه و تقاضا محل مناسبی برای سرمایه‌گذاری دلالتی مهیا کرده بود تا دور از تیررس مالیات‌های بارزدارنده، باعث افزایش قیمت‌ها شوند.

قریب به اتفاق کارشناسان تنها مسیر کاهش قیمت مسکن را خروج آن از لیست کالاهای سرمایه‌ای دانسته و می‌دانند؛ اتفاقی که هم‌اکنون نشانه‌های آن در حال رویت شدن در بازار مسکن است.

بیت‌الله ستاریان، کارشناس مسکن در این باره گفته بود: مسکن وقتی از وضعیت یک کالای سرمایه‌ای خارج می‌شود و تعادل را تجربه می‌کند که عرضه و تقاضا همخوان باشد. طبیعی است عدم همخوانی عرضه و تقاضا در بلندمدت، طی یک سال و ۲ سال قابل جبران نیست. از این رو با تولید انبوه مسکن، می‌توان انتظار داشت وضعیت این بازار عادی و حیاب مسکن تخلیه شود. طبقه گفته وی، خروج مسکن از لیست کالاهای سرمایه‌ای نیازمند تغییر ریل اقتصاد و تمرکز بر تولید است و نمی‌توان بدون اصلاحات ساختاری انتظار چنین اتفاقی را داشت.

خشایار نادی، کارشناس مسکن هم گفته بود: تا زمانی که مسکن در ایران بعد سرمایه و سرمایه‌گذاری دارد و به عنوان ضرورت، نیاز و سرپناه صرف تلقی نمی‌شود، تورم در آن موجود خواهد بود و هیچ کنترلی نمی‌توان روی آن داشت.

فرهاد بیضایی، دیگر فعال و کارشناس حوزه مسکن نیز بر این باور است که مسیر کاهش قیمت مسکن از مسیر خروج آن از کالاهای سرمایه‌ای می‌گذرد.

وی در این باره گفته بود: در این مقطع زمانی بانک‌ها، بویژه بانک‌های خصوصی شکل گرفته در اوایل دهه ۸۰، سرمایه‌گذاری در حوزه مسکن را شروع کردند و به سبب آن، تقاضاهای سرمایه‌ای در بازار مسکن رشد کرد و برای نخستین بار در طول تاریخ باعث شد سهم تقاضای سرمایه‌ای از تقاضای مصرفی پیشینی بگردد به طوری که بر اساس مطالعات طرح اول جامع مسکن،

سهم تقاضای سرمایه‌ای مسکن به بیش از ۵۰ درصد بازار رسید و تقاضای مصرفی سهم ۴۸ درصدی را به خود اختصاص داده بود.

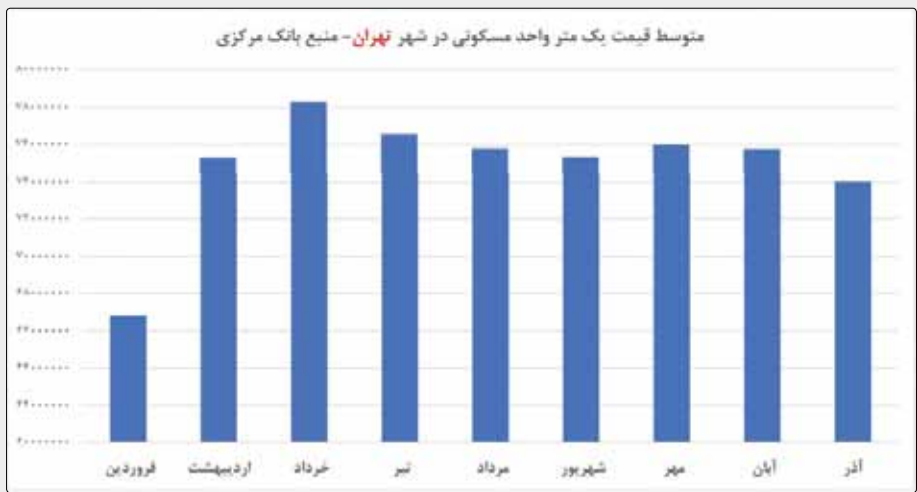
■ شروع عملیات اجرایی ۲ میلیون واحد مسکونی

اهتمام وزارت راه و شهرسازی برای ساخت مسکن و عرضه آن به متقاضیان واقعی، موجب شده است توازن میان عرضه و تقاضا شکل بگیرد. عدم ساخت مسکن توسط دولت گذشته عاملی بر گرانی مسکن بود که با ناترازی میان عرضه و تقاضا، حسرت خانه‌دار شدن را به دل بسیاری از مردم گذاشته بود اما دولت سیزدهم ساخت مسکن را یکی از کلیدی‌ترین اقدامات خود به شمار آورده و در تلاش است با سرعت بخشیدن به ساخت مسکن، نه تنها مراتب خانه‌دار شدن را آسان کند، بلکه اوضاع نابسامان بازار مسکن را نیز بهبود بخشد.

بر اساس آخرین آمار ارائه‌شده از سوی مسؤولان وزارت راه و شهرسازی، از ابتدای دولت سیزدهم تا امروز عملیات ساخت یک میلیون و ۹۶۵ هزار و ۷۱۹ واحد مسکونی ذیل نهضت ملی مسکن شروع شده است. از این میزان یک میلیون و ۵۵۳ هزار و ۱۳۲ واحد مربوط به مناطق شهری و ۴۱۲ هزار واحد در مناطق روستایی است، همچنین همزمان با شروع به کار دولت سیزدهم، ۱۰۸ هزار و ۶۶۴ واحد مسکن مهر تکمیل شد. در ماه‌های اخیر شاهد عرضه واحدهای ساخته‌شده از سوی دولت هستیم و همین موضوع نشانگر عزم جدی در رابطه با تحقق شعارهای ساخت مسکن است. همین موضوع سیگنال و پیامی به بازار مسکن است.

■ کاهش تورم انتظاری

مجید گودرزی، کارشناس اقتصاد مسکن هم در گفت‌وگو با «وطن امروز» درباره رکود حاکم بر بازار مسکن گفت: اتفاق خوب رخ داده در بخش مسکن فروکش کردن تورم انتظاری مسکن است؛ به این ترتیب



خبرداران منتظرند قیمت مسکن کاهش یابد، لذا در حال حاضر انگیزه‌ای برای معامله مسکن در بازار وجود ندارد. به گفته وی، همین امر باعث شده نگاه سرمایه‌ای به مسکن از بین برود و در نتیجه سوداگری مسکن صرفه اقتصادی برای سوداگران نداشته باشد. از طرفی به دلیل کاهش قیمت‌ها در بخش مسکن، قیمت‌هایی که اکنون از سوی برخی فروشندگان و بعضاً از سوی برخی مشاوران املاک ارائه می‌شود، کاذب است. گودرزی افزود: اقدامات قابل توجهی از سوی وزارت راه و شهرسازی در حوزه مسکن انجام شده که پیامدهای خوبی به همراه داشته است؛ طرح واگذاری زمین رایگان و زمین‌های ۹۹ ساله، افزایش حریم شهرها، طرح الزام به ثبت رسمی اموال غیرمنقول، تحویل زمین به بخشی از واجدان طرح حمایت از جوانی جمعیت و اقداماتی از این قبیل گام‌های مثبتی بوده که سوداگری بخش مسکن را بنشدت کاهش داده است. البته ناگفته نماند برای کنترل بازار مسکن این اقدامات به تنهایی کافی نیست.

■ مالیات بر خانه

یکی دیگر از اقدامات مهم دولت سیزدهم و وزارت راه و شهرسازی آن برای کنترل و ساماندهی بازار مسکن، ایجاد ابزارهای تنظیمی برای تنظیم بازار بود. مالیات بر خانه‌های خالی، مالیات بر عایدی سرمایه یا مالیات بر سوداگری، مالیات بر معاملات مکرر، مالیات بر زمین‌های خالی، مالیات بر املاک لوکس و گران‌قیمت، ساماندهی مشاوران املاک و پلتفرم‌های مسکنی و ارتقای سامانه املاک و مسکن برای انعقاد قراردادهای آنلاین از سیاست‌های تنظیم بازار مسکن بود که برخی از این اقدامات در تمام دنیا برای کنترل بازار مسکن مورد استفاده قرار می‌گیرد. از جمله مالیات‌هایی که در دوره‌های مختلف از سوی دولت‌ها پیگیری شد اما به ثمر نرسید، مالیات بر خانه‌های خالی بود. این مالیات پس از ۵۰ سال در کشور اجرایی و برای نخستین‌بار در دولت سیزدهم اخذ شد. اگرچه میزان اخذ این مالیات در حال حاضر تنها محدود به ۸۰ هزار واحد است اما اهتمام دولت برای اجرایی شدن ابزارهای تنظیمی در راستای تنظیم بازار مسکن، امری ستودنی است.

مالیات بر عایدی سرمایه که نامش به مالیات بر سوداگری تغییر یافت، از دیگر مالیات‌هایی بود که به عنوان ابزار تنظیمی بازار مسکن معرفی شد. این مالیات به نسبت دیگر مالیات‌هایی که از جانب دولت مطرح شده، اثر بیشتری داشته اما هنوز به مرحله اجرایی نرسیده و طرح آن میان مجلس شورای اسلامی و مجمع تشخیص مصلحت نظام سردرگم است.

■ ۲۰۰ هزار خانه خالی به بازار مسکن عرضه شد

وزیر راه و شهرسازی می‌گوید: تمام تلاش ما این است از طریق ابزارها و مکانیزم‌های متعدد، بخش مسکن را ساماندهی و قیمت را کنترل کنیم که یکی از آن ابزارها

مهدی سلطان محمدی، کارشناس حوزه مسکن درباره شنیده شدن زمزمه‌هایی از سوی برخی فعالان بازار مسکن که قیمت‌ها سال آینده جهش خواهد داشت به اندازه‌ای که ثبات قیمت در سال جاری را نیز جبران خواهد کرد، به «وطن امروز» گفت: این گمانه‌زنی‌ها پایه علمی ندارد و به نظر من اتفاق نخواهد افتاد. وی افزود: باید توجه داشته باشید کسانی که این شایعه را ایجاد کرده و آن را اشاعه می‌دهند منافع‌شان در افزایش قیمت است، بنابراین تورم انتظاری بخش مسکن می‌دند. سلطان محمدی افزود:

به عقیده من در بیشترین حالت قیمت مسکن سال آینده به اندازه تورم عمومی افزایش خواهد یافت؛ افزایشی که متداول بوده و در سال‌های اخیر هم اتفاق افتاده است. این کارشناس مسکن ادامه داد: این یعنی بازار مسکن از دیگر بازارها

آماده‌سازی این اراضی به سرعت انجام شد و ساخت و ساز توسط متقاضیان در بخشی از این اراضی در حال انجام است. دبیر شورای عالی شهرسازی و معماری تأکید کرد: در جلسه دیروز نیز فاز ۲ این شهرک با وسعت ۳۴۰ هکتار مصوب شد تا مشابه فاز یک عملیات آماده‌سازی و واگذاری اراضی به متقاضیان با فوریت و اهتمام مسؤولان محلی انجام شود.

وی یادآور شد: در فاز یک مجوز ساخت و ساز به‌صورت یک طبقه بود و در فاز ۲ نیز با ساخت مسکن به همین شکل موافقت شد. دانشجو گفت: مجموع الحاقات مصوب دیروز در شهرهای کاشمر، سبزوار، تربت‌حیدریه و شهرک پرنیان قم به ۷۵۸ هکتار رسید که تمامی این اراضی به نهضت ملی مسکن و طرح جوانی جمعیت اختصاص می‌یابد. وی با بیان اینکه هر شهرک و مرکز جمعیتی علاوه بر مسکن به فضاهای دیگری از جمله پارک، مدرسه، فضاهای بهداشتی درمانی، فرهنگی،

که دارند، با قیمت نازل‌تری به متقاضیان ارائه شده و وضعیت بهتری نسبت به کلانشهرها دارد.

■ برخورد با بنگاه‌های متخلف

نگاهی به عملکرد ۲ ساله دولت سیزدهم در بخش مسکن نشان می‌دهد تمرکز دولت تنها ساخت مسکن نبوده و توجه به متقاضیان و مستاجران نیز از دیگر اقدامات دولت محسوب می‌شود. این موضوع در حالی است که دولت با ایجاد امکان دریافت کد رهگیری رایگان برای قراردادهای اجاره توسط مالکان و مستاجران و همچنین برخورد با بنگاه‌های فاقد مجوز، تا حدودی به داد مستاجران رسید.

دولت با راه‌اندازی سامانه‌ای موسوم به سامانه معاملات املاک و مستغلات کشور امکان دریافت کد رهگیری قرارداد اجاره، بدون مراجعه مضر و مستأجر به بنگاه معاملات را به صورت رایگان فراهم کرد.

گفتنی است یکی از عوامل تشدید التهابات بازار مسکن برخی بنگاه‌های املاک بوده است. برخورد‌های سوداگرانه و قیمت‌گذاری‌های سلیقه‌ای نه‌تنها التهابات بازار را افزایش می‌داد بلکه موجب ضایع شدن حق مستاجران نیز می‌شد. بر همین اساس یکی از اقدامات دیگری که دولت سیزدهم در زمینه مسکن انجام داد، ساماندهی این بنگاه‌ها بود. نبود مجوز کسب، ثبت قرارداد در مابیع‌نامه غیرمجاز و عدم دریافت کد رهگیری، گران‌فروشی و دریافت حق‌الزحمه بیش از میزان ابلاغی، عدم صدور صورتحساب، عدم نصب جواز کسب در رؤیت مشتریان، عدم رعایت سقف افزایش اجاره اعلامی، کتمان درآمد مالیاتی و اخلاف در بازار املاک و زمین، نمونه‌هایی از تخلفات این بنگاه‌ها بوده است. گفتنی است به گفته مهرداد بذرش، وزیر راه و شهرسازی، ۵ هزار و ۶۰۰ بنگاه معاملات املاک که به صورت غیر قانونی فعالیت کرده و فاقد مجوز بودند، پلمب شدند.

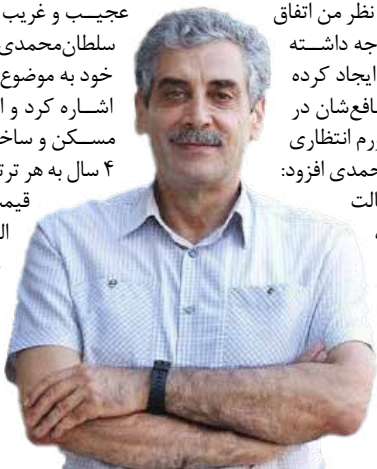
■ اولتیماتوم به پلتفرم‌ها

پلتفرم‌هایی نظیر دیوار و شیپور نقش مهمی در تعیین قیمت بازار مسکن ایفا می‌کنند. سوداگران و دلالان با استفاده از این پلتفرم‌ها می‌توانند آگهی‌های مختلفی را منتشر کرده و چه‌بسا با جریان‌سازی‌های واهی و قیمت‌های سلیقه‌ای، التهابات بازار مسکن را افزایش دهند.

یکی دیگر از اقدامات دولت در راستای تنظیم بازار مسکن و کاهش قیمت‌ها برخورد با این پلتفرم‌ها بود. با اینکه ابتدا پس از اخبارهای متمادی از سوی وزارت‌خانه مربوط، هیچ تغییر رویکردی در عملکرد این پلتفرم‌ها ایجاد نشد اما بالاخره پس از تهدید جدی که از سوی وزارت راه و شهرسازی در ماه گذشته شکل گرفت، باب همکاری‌ها بین وزارت‌خانه و این پلتفرم‌ها باز شد. بر همین اساس قرار است این پلتفرم‌ها به سامانه املاک و اسکان متصل شده و آگهی‌های زاینه از بازار حذف شوند. همچنین به گفته مهرداد بذرش، وزیر راه و شهرسازی، نسبت به مقررات‌گذاری برای سکوهای انتشار آگهی مسکن و ساختمان‌نظامیاتی اتخاذ و جلسات خوبی نیز با وزارت‌خانه‌های صمت و ارتباطات برگزار شده است. سکوهای انتشار آگهی، مقررات را پذیرفته‌اند و مقررات این سکوهای آگهی انتشار را بعد از تأیید هویت مالکان ملک توسط سامانه املاک و اسکان منتشر کنند.

سال آینده افزایش قیمت هیجانی مسکن نداریم

نه‌تنها بازدهی بالاتری نخواهد داشت، بلکه پیش‌بینی می‌شود افزایش نسبی‌تری هم داشته باشد. وی افزود: مسلماً با این تفاسیر اتفاقاتی که در سال‌های اخیر درباره رشد هیجانی قیمت مسکن رخ داد، سال ۱۴۰۳ محقق نخواهد شد و نباید انتظار وقوع اتفاقات عجیب و غریب در این بازار را داشته باشیم. سلطان محمدی درباره دیگری از بخش‌های خود به موضوع ساخت مسکن توسط دولت اشاره کرد و اظهار داشت: مساله نهضت ملی مسکن و ساخت ۴ میلیون واحد مسکونی طی ۴ سال به هر ترتیب می‌تواند سیگنالی کاهش‌دهنده قیمت در بازار مسکن باشد. وی افزود: البته بعید می‌دانم تأمین مالی ۲ میلیون واحد در حال ساخت طوری انجام شود که همه سال ۱۴۰۳ تحویل متقاضیان شود اما به هر ترتیب این برنامه‌ها می‌تواند روی قیمت مسکن تأثیرگذار باشد.



۷۵۸ هکتار زمین برای نهضت ملی مسکن خراسان و قم

اداری، تجاری و... نیاز دارد، افزود: در این جلسه نیز تأکید شد سرانه‌های استاندارد در همه این مصوبات در نظر گرفته شود، از جمله اینکه به‌ازای هر نفر ساکن چه میزان فضای سبز، فضای آموزشی و فضای بهداشتی نیاز است، همچنین معابر و دسترسی‌ها طبق استانداردها باید رعایت شود.

معاون معماری و شهرسازی با تأکید بر اینکه نهضت ملی مسکن فقط ساخت خانه نیست، بلکه باید همه موارد مربوط به زندگی و سکونت در این طرح رعایت شود، گفت: رعایت حریم خطوط گاز و انتقال برق و حریم‌های مربوط به آبراه‌ها در تهیه نقشه‌ها الزامی است که مطابق معمول در مصوبات امروز این موارد نیز مورد تأکید قرار گرفت. وی در انتها از مسؤولان استانی و شهرستانی خواست که با اهتمام و سرعت بیشتر زمین‌های الحاقی را که مراحل تصویب و ابلاغ را پشت سر گذاشته‌اند، برای شروع عملیات ساختمانی آماده کنند.

در استان خراسان رضوی با شرایط ۲ شهر دیگر بود که کاشمر، مورد بررسی قرار گرفت و اعضای شورای عالی با اضافه شدن ۱۸۸ هکتار به شهر موافقت کردند که این اراضی به طور کامل به طرح نهضت ملی مسکن و جوانی جمعیت اختصاص می‌یابد تا پاسخگوی ثبت‌نام‌کنندگان واجد شرایط در این شهر باشند. دبیر شورای عالی شهرسازی و معماری دومین دستور جلسه را مربوط به شهر سبزوار دانست و گفت: با توجه به اینکه تعدادی متقاضی واجد شرایط در این شهر ثبت‌نام کرده بودند و هنوز زمین تخصیص داده نشده بود، این شورا با الحاق ۷۰ هکتار زمین به اراضی شهر سبزوار موافقت کرد تا به بحث نهضت ملی مسکن و طرح جوانی جمعیت اختصاص یابد. دانشجو ادامه داد: با الحاقات صورت گرفته در کاشمر و سبزوار امیدواریم متقاضیان به فوریت تخصیص زمین یابند و ساخت و ساز را در این اراضی آغاز کنند. وی افزود: سومین دستور جلسه مربوط به شهر تربت‌حیدریه

استان خراسان رضوی در قالب مغایرت اساسی طرح جامع کاشمر، مورد بررسی قرار گرفت و اعضای شورای عالی با اضافه شدن ۱۸۸ هکتار به شهر موافقت کردند که این اراضی به طور کامل به طرح نهضت ملی مسکن و جوانی جمعیت اختصاص می‌یابد تا پاسخگوی ثبت‌نام‌کنندگان واجد شرایط در این شهر باشند. دبیر شورای عالی شهرسازی و معماری دومین دستور جلسه را مربوط به شهر سبزوار دانست و گفت: با توجه به اینکه تعدادی متقاضی واجد شرایط در این شهر ثبت‌نام کرده بودند و هنوز زمین تخصیص داده نشده بود، این شورا با الحاق ۷۰ هکتار زمین به اراضی شهر سبزوار موافقت کرد تا به بحث نهضت ملی مسکن و طرح جوانی جمعیت اختصاص یابد. دانشجو ادامه داد: با الحاقات صورت گرفته در کاشمر و سبزوار امیدواریم متقاضیان به فوریت تخصیص زمین یابند و ساخت و ساز را در این اراضی آغاز کنند. وی افزود: سومین دستور جلسه مربوط به شهر تربت‌حیدریه

معاون شهرسازی و معماری وزیر راه و شهرسازی از موافقت با الحاق ۷۵۸ هکتار زمین برای اجرای طرح نهضت ملی مسکن و طرح جوانی جمعیت در ۲ استان خراسان رضوی و قم خبر داد. خسرو دانشجو، معاون شهرسازی و معماری وزیر راه و شهرسازی نوزدهمین جلسه شورای عالی شهرسازی و معماری ایران را توضیح داد و گفت: این جلسه صبح دوشنبه دوم بهمن ماه با ۴ دستور جلسه درباره الحاق اراضی به شهرهای کاشمر، سبزوار و تربت‌حیدریه در استان خراسان رضوی و شهرک پرنیان در استان قم برگزار شد. دانشجو یادآور شد: در طرح نهضت ملی مسکن و طبق قانون حمایت از خانواده و جوانی جمعیت، تکالیفی بر عهده ما قرار دارد که باید ذیل این تکالیف، زمینه اجرای آنها را با اختصاص اراضی برای ساخت‌وساز مسکن فراهم کنیم. وی ادامه داد: در همین راستا الحاق ۱۸۸ هکتار زمین به محدوده شهر کاشمر در

استان خراسان رضوی در قالب مغایرت اساسی طرح جامع کاشمر، مورد بررسی قرار گرفت و اعضای شورای عالی با اضافه شدن ۱۸۸ هکتار به شهر موافقت کردند که این اراضی به طور کامل به طرح نهضت ملی مسکن و جوانی جمعیت اختصاص می‌یابد تا پاسخگوی ثبت‌نام‌کنندگان واجد شرایط در این شهر باشند. دبیر شورای عالی شهرسازی و معماری دومین دستور جلسه را مربوط به شهر سبزوار دانست و گفت: با توجه به اینکه تعدادی متقاضی واجد شرایط در این شهر ثبت‌نام کرده بودند و هنوز زمین تخصیص داده نشده بود، این شورا با الحاق ۷۰ هکتار زمین به اراضی شهر سبزوار موافقت کرد تا به بحث نهضت ملی مسکن و طرح جوانی جمعیت اختصاص یابد. دانشجو ادامه داد: با الحاقات صورت گرفته در کاشمر و سبزوار امیدواریم متقاضیان به فوریت تخصیص زمین یابند و ساخت و ساز را در این اراضی آغاز کنند. وی افزود: سومین دستور جلسه مربوط به شهر تربت‌حیدریه