گزارش خبر
NEWSREPORT
کد خبر: ۴۵۱۰۸۶
یکشنبه ۲۹ فروردین ۱۴۰۰ ۸:۴۰

ارزش خانه‌های خالی ۱,۹۵۷,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰ تومان است!

در شرایطی که ارزش تقریبی ۲.۶ میلیون واحد خالی موجود در کشور به عدد افسانه‌ای ۱۹۵۷ تریلیون تومان رسیده دولت و مجلس عزم خود را برای ورود خانه‌های خالی به بازار مصرف جزم کرده‌اند؛ هرچند با توجه به معافیت اقامتگاه دوم از مالیات، عملا نمی‌توان امیدوار بود بخش قابل توجهی از واحدهای خالی فروخته یا وارد بازار اجاره شود.

به گزارش خبرنگاران جامعه گزارش خبر، طبق سرشماری سال ۱۳۹۵ حدود ۲.۶ میلیون واحد مسکونی خالی در ایران وجود دارد. متوسط مساحت خانه‌ها در ایران طبق آخرین آمار از معاملات کشور در تابستان ۱۳۹۹ به میزان ۱۰۵ متر مربع بوده است. میانگین قیمت مسکن کشور در همان مقطع نیز متری هفت میلیون و ۱۷۲ هزار تومان بود که از طرف وزارت راه و شهرسازی اعلام شد. یعنی ارزش هر واحد مسکونی در کشور به طور میانگین ۷۵۳ میلیون و ۶۰ هزار تومان است و اگر همین رقم را ملاکی برای قیمت خانه‌های خالی قرار دهیم ارزش تقریبی ۲.۶ میلیون واحد خالی به عدد افسانه‌ای ۱۹۵۷ تریلیون و ۹۵۶ میلیارد تومان می‌رسد! البته واضح است که این ارقان از تابستان گذشته تاکنون نیز افزایش یافته است/
حدود ۵۰۰ هزار واحد از ۲.۶ مسکن خالی کشور در تهران قرار دارد. قیمت هر متر خانه در تهران طی اسفندماه ۱۳۹۹ به طور متوسط ۳۰.۲ میلیون تومان و میانگین مساحت واحدهای معامله شده در پاییز سال گذشته ۸۷ متر بوده است. یعنی به طور تقریبی هر خانه در تهران هم اکنون ۲ میلیارد و ۶۲۷ میلیون تومان ارزش دارد. اگر این مبلغ را برای واحدهای خالی در نظر بگیریم هم اکنون با ۱۳۱۳ تریلیون و ۷۰۰ میلیارد تومان حبس سرمایه از طریق خانه‌های بدون سکنه تهران مواجهیم. این در حالی است که عمده آپارتمان‌های خالی تهران در شمال شهر قرار دارند که ارزش آنها بیش از متوسط قیمت پایتخت است.
از حدود یک سال قبل دولت و مجلس برای آنکه واحدها خالی را وارد بازار مصرف کنند طرح مالیات بر خانه های خالی را دنبال کردند که پیش نیاز آن راه اندازی سامانه املاک و اسکان بود؛ سامانه‌ای که می بایست از سال ۱۳۹۴ راه اندازی می شد اما به هر دلیل بین دو وزارتخانه راه و شهرسازی و اقتصاد پاسکاری شد تا اینکه نهایتا توسط وزارت راه و شهرسازی مسئولیت آن به وزارت راه و شهرسازی رسید و از مردادماه سال گذشته شکل اجرایی به خود گرفت. اما ثبت املاک توسط سرپرستان خانوار از ۱۹ فروردین ماه ۱۴۰۰ آغاز شده و قرار است ظرف دو ماه صاحبخانه ها اطلاعات واحدهای خود را در این سامانه ثبت کنند.
شهرهای کمتر از ۱۰۰ هزار نفر مشمول مالیات خانه خالی نیست
در اصلاحیه ماده ۵۴ قانون مالیاتهای مستقیم، اقامتگاه دوم خانوار در شهر دیگر معاف از مالیات است. خانه‌های واقع در روستاها و شهرهای دارای جمعیت کمتر از ۱۰۰ هزار نفر نیز در صورت خالی بودن مشمول مالیات نمی‌شود. واحدهای نوساز هم پس از ۱۲ ماه و در طرح پروژه‌های انبوه‌سازی پس از ۱۸ ماه از زمان صدور گواهی اتمام عملیات ساختمانی مشمول مالیات موضوع این ماده می‌شوند. با توجه به این مشوقها به نظر نمی‌رسد که تعداد قابل توجهی از ۲.۶ میلیون خانه بدون سکنه در کشور مشمول مالیات واحدهای خالی و به بازار مصرف عرضه شود.
مسئولان وزارت راه و شهرسازی می گویند که ثبت املاک در این سامانه هیچ نوع مالیاتی را برای هموطنان در پی نخواهد داشت؛ مگر اینکه واحد را خالی نگه دارند. در واقع اگر اجاره بدهند بجز خانه‌های بالای ۱۵۰ متر در تهران و بالای ۲۰۰ متر در شهرستانها که باید مالیات متعلق بر اجاره را بپردازند، هیچ نوع مالیاتی به آن تعلق نمی‌گیرد و افراد می‌توانند تا ده‌ها و صدها خانه در تملک خود داشته باشند.
اما بعضی کارشناسان از جمله عضو هیات مدیره انجمن انبوه‌سازان معتقدند که هر نوع مالیات از بازار مسکن نهایتا به خریداران منتقل می‌شود. حسن محتشم می گوید که جریمه‌های مالیاتی برای واحدهای خالی از سکنه ممکن است در کوتاه مدت منجر به عرضه این واحدها و کنترل نسبی قیمتها شود اما در بلندمدت تاثیر منفی بر حوزه ساخت و ساز دارد و به رشد قیمتها منجر خواهد شد.
مالکیت یک فرد حقیقی بر ۲۴ هزار واحد مسکونی
از طرف دیگر در تملک گرفتن املاک و زمین توسط بانک‌ها، دستگاه‌ها، ارگان‌ها و اشخاص حقوقی به یکی از معضلات اقتصاد ایران و بخصوص حوزه مسکن تبدیل شده است. آمار دقیقی از تعداد واحدهای در اختیار بانک‌ها وجود ندارد اما مردادماه سال گذشته محمود محمودزاده ـ معاون وزیر راه و شهرسازی ـ گفت که ۱۰۰۰ واحد مسکونی در اختیار یک بانک است. چند روز بعد هم در جریان اجرایی شدن سامانه املاک و اسکان اعلام کرد که یک فرد حقیقی ۶۰۵ واحد و یک شخصیت حقوقی ۲۳ هزار و ۸۰۰ واحد مسکونی را در تملک دارد.
با این حال تعداد واحدهای خالی در اختیار دستگاه‌ها و ارگانهای دولتی هنوز به طور دقیق مشخص نشده است. البته شاید پس از ثبت اطلاعات سکونتی اشخاص حقیقی و حقوقی در سامانه املاک و اسکان، آماری در این زمینه به دست بیاید. به هر حال خرید مسکن توسط افراد اگر در بازار اجاره یا فروش عرضه شود اشکالی ندارد. کما اینکه همواره کارشناسان و مسئولان به این موضوع اشاره کرده و در اختیار گرفتن املاک برای اشخاص حقیقی را بلااشکال دانسته‌اند.
غلبه بر تورم انگیزه سفته بازی بانکها
اما سوال این است که چرا ارگان‌ها، دستگاه‌ها و بانک‌ها اقدام به خرید مسکن یا ساخت و ساز می‌کنند؟ مهمترین علت این است که افراد، دستگاه‌ها و بانکها برای غلبه بر تورم سیستماتیک اقتصاد ایران به تملک دارایی‌های ثابت روی می‌آورند. در واقع علت اصلی احتکار مسکن توسط افراد حقیقی و حقوقی، مصون ماندن از تورم است که همواره اقتصاد ایران با آن دست به گریبان بوده است. یعنی اقدام اول باید کنترل نرخ تورم باشد که راه حل بسیاری از معضلات اقتصاد ایران خواهد بود.
تخمین زده می شود که در کشور حدود ۲۸ میلیون واحد مسکونی وجود دارد که تا کنون از طریق تقاطع اطلاعاتی ۱۳.۴ میلیون آن در سامانه املاک و اسکان شناسایی شده است. ۹ میلیون و ۳۰۰ هزار فرد حقیقی و حقوقی مالکیت این واحدها را در اختیار دارند. طبق شناسایی انجام‌شده ۲ میلیون و ۷۰۰ هزار خانوار کشور بیش از یک واحد مسکونی در اختیار دارند و نام ۱۵۰۰ شخصیت حقوقی نیز در این بین به چشم می‌خورد.
قانون هست اما اجرا نمی‌شود
دستگاه‌های دولتی و ارگانها بجز در اختیار گرفتن املاک به تملک زمین نیز علاقه دارند. در ماده ۱۰ قانون زمین شهری مصوب ۱۳۶۶ مقرر شده است «از

تاریخ تصویب قانون اراضی شهری مصوب ۱۳۶۰ کلیه زمین های متعلق به وزارتخانه ها و نیروهای مسلح و موسسات دولتی و بانکها و سازمانهای وابسته به دولت و موسساتی که شمول حکم مستلزم ذکر نام است و کلیه بنیادها و نهادهای انقلابی در اختیار وزارت مسکن و شهرسازی قرار می گیرد.
همچنین سال‌هاست که دستگاه‌های دولتی، بنیادها و نهادهای انقلابی مکلف هستند اراضی در اختیار خود را برای اجرای پروژه‌های بازآفرینی اختصاص دهند اما به نظر می‌رسد هیچ دستگاهی این مساله را جدی نگرفته است؛ به طوری که عباس آخوندی ـ وزیر سابق راه و شهرسازی ـ در جلسه تودیع خود در ۱۹ آبان ماه سال ۱۳۹۷ گفت: «در حال حاضر ایده ارائه زمین دولتی برای بازآفرینی شهری ارائه شد که مایلم به شما بگویم تا کنون کل زمین دولتی که برای این منظور اختصاص یافته ۳۶ متر مربع بوده است»!
مردادماه سال ۱۳۹۸ نیز کاوه حاجی علی‌اکبری ـ مدیرعامل سازمان نوسازی شهرداری تهران ـ گفت: دستگاه‌های دولتی تا کنون حتی یک مترمربع زمین هم برای اجرای این طرح (مسکن ملی) واگذار نکرده‌اند.
بر اساس طرح جهش تولید و تامین مسکن که اخیرا به تصویب مجلس رسیده زمین‌های در اختیار دستگاه‌های اجرایی که بلااستفاده رها شده باید به پروژه های مسکن اختصاص یابد؛ بدین صورت که براساس تشخیص وزارت راه و شهرسازی باید دستگاه‌ها طی مدت مشخصی زمین را در اختیار این وزارتخانه قرار دهند و در غیر این صورت سازمان ثبت املاک باید ظرف دو ماه آن را با هدف ساخت مسکن به نام وزارت راه و شهرسازی کند.
روز ۱۹ فروردین ماه ۱۴۰۰ رییس مجلس شورای اسلامی در صفحه توییتر خود از تصویب طرح جهش تولید مسکن با هدف احداث سالانه یک میلیون واحد مسکونی در کشور خبر داد و نوشت: «بر اساس این قانون، زمینهای دولتی احتکار شده پس از شفاف سازی، وارد چرخه تولید مسکن برای مردم خواهند شد».
نماینده مجلس: بانک‌ها زمینه‌ساز افزایش قیمت مسکن شدند
مجتبی یوسفی ـ عضو کمیسیون عمران مجلس ـ می‌گوید: بسیاری از بانک‌ها و دستگاه‌ها به جای سرمایه‌گذاری در اقتصاد مولد به بازار سفته‌بازی روی آورده‌اند و خودشان زمینه افزایش قیمت مسکن را فراهم کردند. در هیچ جای دنیا مسکن کالای سرمایه‌ای نیست اما متاسفانه در ایران به دلیل عدم توازن در عرضه و تقاضا شاهد چنین اتفاقاتی هستیم. حال امیدواریم قانون مالیات بر خانه های خالی تا حدودی مسکن را از این وضعیت خارج کرده و به کالایی مصرفی تبدیل کند.
با توجه به اقدامات سه گانه یعنی راه اندازی سامانه املاک و اسکان، تصویب ماده ۵۴ مکرر قانون مالیاتهای مستقیم و تصویب طرح جهش تولید و تامین مسکن، سرانجام قوای سه گانه می توانند به اهدافی مثل ملزم کردن بانکها و ادارات به خروج از بنگاهداری و سفته بازی و از آن مهمتر تبدیل مسکن از یک کالای سرمایه ای به کالای مصرفی موفق شوند یا همچنان در بر همان پاشنه می چرخد؟