

خبرنامه فصلی شماره ۱۲ برنامه ریزی و اقتصاد مسکن (بام)

وزارت راه و شهرسازی

معاونت مسکن و ساختمان

دفتر برنامه ریزی و اقتصاد مسکن

مدیر مسئول و سردبیر: علی چگنی

ناظر علمی: نادر مهرگان

همکاران این شماره: علی قائدی، محمود نصرالهی، زکيه

اکبر نژاد، نرگس رزبان

آدرس سایت: mrud.ir

inbr.ir

در این شماره می خوانید:

✓ سرمقاله

✓ گزارش تحولات فصلی بازار مسکن (بهار ۱۳۹۶)

✓ سابقه و چرایی تغییر رویکرد سیاستی در مالیات ستانی بخش

ساختمان

✓ بررسی تحولات بازار اجاره مسکن در کشور

✓ بررسی تحولات جمعیت، خانوار، بعد خانوار و موجوی

مسکن و تراکم خانوار در واحد مسکونی، در یک نگاه

✓ خبرهای بهار حوزه برنامه ریزی و اقتصاد مسکن

یکی از مهمترین موارد معرف تغییر و تحولات و وضعیت هر بخش اقتصادی شاخص های آماری است. شاخص ها و اطلاعات آماری دارای ابعاد گوناگون و پیچیده ای هستند و موارد متعدد و گاهاً متناقضی را در هر بخش نمایندگی می کنند. در پاره ای از بخش های اقتصادی به دلیل پیچیدگی ها و درهم تنیدگی با اقتصاد کلان و اقتصاد خانوار، شاخص های آماری و شیوه تحلیل و ارزیابی آن اهمیتی دو چندان می یابد. بخش مسکن در شمول بخش های حساس و چند بعدی اقتصاد کشور است که تغییر و تحولات آن به طور مستقیم با زندگی و رفاه مردم عجین شده است.

مروری بر مهم ترین شاخص های آماری بخش مسکن، طی چند سال اخیر حاکی از بهبود وضعیت مواردی همچون تراکم خانوار در واحد مسکونی، تولید، کیفیت ساخت و ساز، امکانات رفاهی و ... است. به عنوان مثال تراکم خانوار در واحد مسکونی براساس تعداد واحدهای مسکونی در تصرف خانوار از ۱.۱۴ در سال ۱۳۷۵ به ۱.۰۶ در سال ۱۳۹۵ کاهش یافته است. لازم به یادآوری است که اعداد اعلام شده براساس کل موجودی مسکن کشور (شامل واحدهای مسکونی در تصرف، واحدهای خالی و اقامت گاه دوم) به ۰.۸۴ درصد می رسد. به عبارتی موجودی مسکن از تعداد خانوارها پیشی گرفته که این به معنای وضعیت مطلوب سرمایه گذاری و تولید در بخش مسکن است.

لکن علی رغم بهبود شاخص های کیفی مسکن و نیز تولید و عرضه مطلوب سال های گذشته که منجر به بهبود پاره ای شاخص ها شده است، پدیده بد مسکنی در این بخش به طور چشمگیری قابل مشاهده است. به طوری که حدود یک سوم از جمعیت شهری کشور در سرپناه نامناسب (بافت های فرسوده و سکونت گاه های غیررسمی) زندگی می کنند. علاوه بر این اقشار کم درآمد و خانوارهای تحت پوشش نهادهای حمایتی در مضیقه مسکن به سر می برند.

با توجه به موارد فوق در یک نگاه کلی می توان تقویت توان خرید متقاضیان مصرفی مسکن، توجه موکد به نوسازی و بهسازی بافت های فرسوده و کم برخوردار شهری و سکونت گاه های غیررسمی، طراحی و تدوین مکانیزیم های اجتماعی تامین مسکن برای اقشار ضعیف و ناتوان جامعه و برنامه ریزی و هدایت طرح ها برای تامین مسکن خانه اولی ها و زوج های جوان را به عنوان مهم ترین رویکردها در نظام برنامه ریزی مسکن برشمرد که می بایست مورد توجه دولت مردان و سیاست گذاران این بخش قرار گیرد.

خلاصه گزارش

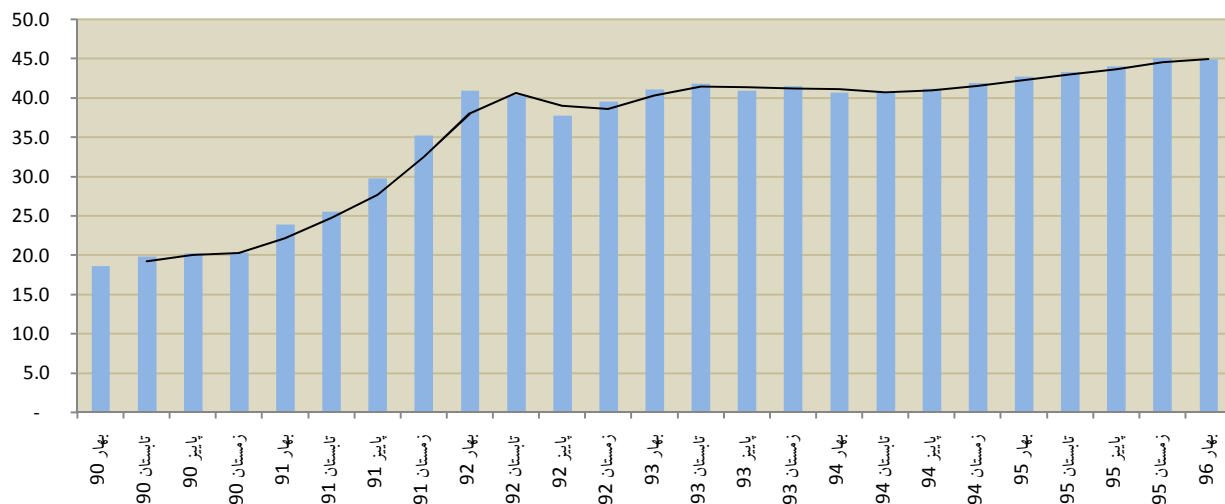
- متوسط بهای یک مترمربع آپارتمان در شهر تهران در سه ماهه اول سال ۱۳۹۶ به عدد ۴۴/۹ میلیون ریال رسید که نسبت به سه ماهه قبل معادل ۰/۳- درصد و نسبت به سه ماهه مشابه سال قبل ۵/۲ درصد افزایش یافته است (نمودار شماره ۱).
 - نرخ رشد قیمت مسکن در فصل بهار سال ۱۳۹۶ نسبت به مدت فصل مشابه سال قبل، کمتر از نرخ تورم در این دوره بوده است. نرخ تورم در دوره مذکور حدود ۱۲ درصد بوده است. (نمودار شماره ۲)
 - در فصل بهار سال ۱۳۹۶ بیشترین نرخ رشد افزایش قیمت در شهر تهران نسبت به مدت مشابه سال قبل به ترتیب متعلق به مناطق ۱۸ و ۱۴ با ۶ و ۵/۹ درصد بوده است و منطقه ۹ و ۱ به ترتیب با نرخ رشد ۲/۶- و ۲/۲- درصدی با بیشترین کاهش مواجه شده اند. (نمودار شماره ۳).
 - متوسط اجاره بهای آپارتمان در شهر تهران در سه ماهه اول سال ۱۳۹۶ به عدد ۲۵۸ هزار ریال به ازای یک مترمربع رسیده است. (نمودار شماره ۴)
 - در فصل بهار ۱۳۹۶ بیشترین میزان اجاره بها متعلق به مناطق ۱، ۳، ۲ و ۶ (به ترتیب معادل ۴۴۸، ۴۳۴، ۳۶۶ و ۳۵۳ هزار ریال به ازاء هر متر مربع) و کمترین میزان اجاره بها متعلق به مناطق ۲۰، ۱۹، ۱۸ و ۱۱ (به ترتیب معادل ۱۲۲، ۱۲۷، ۱۳۲ و ۱۳۳ هزار ریال به ازاء هر متر مربع) می باشد. (نمودار شماره ۵)
 - بررسی روند فصلی تعداد معاملات ثبت شده واحدهای مسکونی شهر تهران حاکی از این است در فصل بهار سال ۱۳۹۶ در شهر تهران تعداد معاملات نسبت به فصل قبل و نسبت به فصل مشابه سال قبل به ترتیب با ۱۶/۷- و ۱/۸ درصد تغییر همراه بوده و به عدد ۳۷۹۲۷ رسیده است (نمودار شماره ۶).
 - بر اساس آخرین اطلاعات منتشر شده، تعداد واحد مسکونی در پروانه های ساختمانی شهر تهران، در فصل بهار سال ۱۳۹۶ نسبت به فصل قبل و فصل مشابه سال قبل به ترتیب ۱۸/۹- و ۴/۵- درصد بوده است (نمودار شماره ۷).
 - آخرین اطلاعات منتشر شده در خصوص صدور پروانه های ساختمانی مناطق شهری کل کشور نیز نشان می دهد که در دو ماه اول فصل زمستان ۱۳۹۵ (دی و بهمن ماه) تعداد ۵۴ هزار واحد مسکونی پروانه ساختمانی صادر شده که نسبت به مدت مشابه سال قبل حدود ۲۸ درصد افزایش را نشان می دهد ولی در کل ۱۱ ماه ابتدائی سال ۱۳۹۵، تعداد واحد مسکونی در پروانه های ساختمانی مناطق شهری کشور نسبت به مدت مشابه سال قبل ۱۳.۹- درصد کاهش یافته و به حدود ۲۸۵ هزار واحد رسیده است. (نمودار شماره ۸)
 - بر اساس آخرین اطلاعات منتشر شده از سوی بانک مرکزی، میزان سرمایه گذاری کل بخش مسکن به قیمت جاری در مناطق شهری در فصل زمستان ۱۳۹۵، نسبت به سه ماهه قبل و نسبت به مدت مشابه سال قبل معادل ۰/۴- و ۱۳/۸- درصد مواجه بوده است (نمودار شماره ۹).
 - بر اساس آخرین اطلاعات منتشر شده از سوی بانک مرکزی، رشد ارزش افزوده بخش ساختمان (شامل فعالیت های ساختمانی بخش خصوصی و دولتی) در سال های ۱۳۹۴ و ۱۳۹۵، به ترتیب حدود ۱۷- و ۱۳.۱- درصد بوده است. (جدول شماره ۱)
 - بررسی بازارهای رقیب بخش مسکن در کنار نرخ تورم عمومی نشان می دهد، در فصل بهار ۱۳۹۶ نسبت به فصل مشابه سال گذشته، در حالی که نرخ تورم حدود ۱۲ درصد بوده؛ نرخ رشد شاخص کل بورس، سکه، ارز و متوسط قیمت یک متر مربع واحد مسکونی در شهر تهران به ترتیب برابر با ۸.۴، ۱۷.۱، ۳.۵ و ۵.۲ درصد بوده است. (نمودار شماره ۱۰)
- در ادامه به طور تفصیلی موارد فوق الذکر مورد بررسی قرار گرفته است.



قیمت مسکن در شهر تهران

نگاهی به روند فصلی قیمت مسکن از ابتدای سال ۱۳۹۰ تا پایان سال ۱۳۹۵ در شهر تهران (نمودار شماره ۱) حاکی از وجود ثبات برای قیمت مسکن از بهار سال ۱۳۹۲ در حدود ۴۰ میلیون ریال به ازای هر متر مربع بوده است. لیکن قیمت یک متر مربع واحد مسکونی از فصل بهار سال ۱۳۹۵ به میزان اندکی افزایش یافته به طوریکه در سال ۱۳۹۵ قیمت یک مترمربع واحد مسکونی در شهر تهران نسبت به سال قبل حدود ۶.۷ درصد افزایش یافته ولی در فصل بهار سال ۱۳۹۶ نسبت به فصل قبل، قیمت مسکن در شهر تهران به میزان اندکی (۰.۳-) کاهش یافته و به حدود ۴۴.۹ میلیون ریال رسیده است.

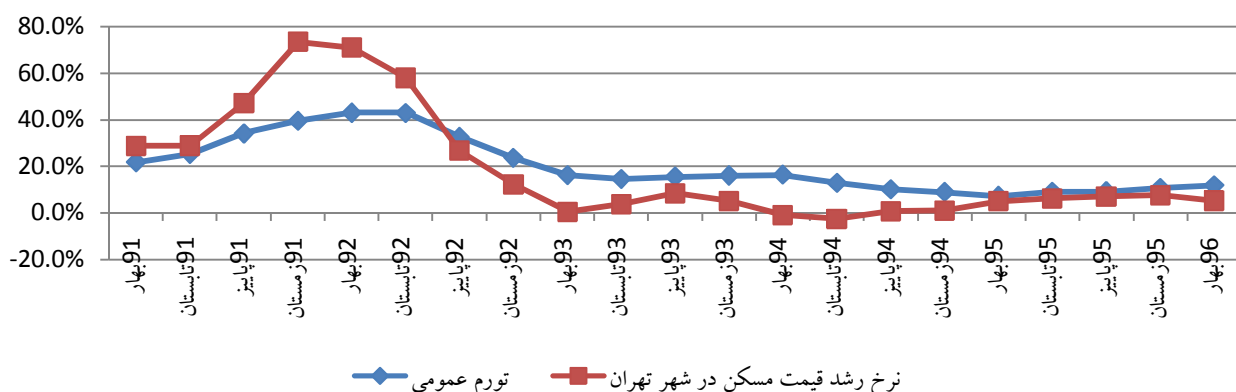
نمودار شماره ۱: متوسط قیمت یک مترمربع آپارتمان در شهر تهران (میلیون ریال)



ماخذ: سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور

مقایسه نرخ رشد قیمت مسکن با تورم عمومی (نمودار شماره ۲) نیز نشان می‌دهد که نرخ رشد قیمت مسکن از پاییز سال ۱۳۹۲ همواره پایین‌تر از نرخ تورم بوده است ولی در سال ۱۳۹۵ نرخ رشد قیمت مسکن به نرخ تورم عمومی نزدیک شده ولی همچنان کمتر از نرخ تورم عمومی بوده است. در فصل بهار ۱۳۹۶ نیز نرخ رشد قیمت مسکن نسبت به مدت مشابه سال گذشته معادل ۵/۲ درصد بوده در حالیکه نرخ تورم در این دوره حدود ۱۲ درصد بوده است.

نمودار شماره ۲: نرخ رشد قیمت مسکن در شهر تهران و تورم عمومی نسبت به فصل مشابه سال قبل (درصد)



ماخذ: بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران، سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور

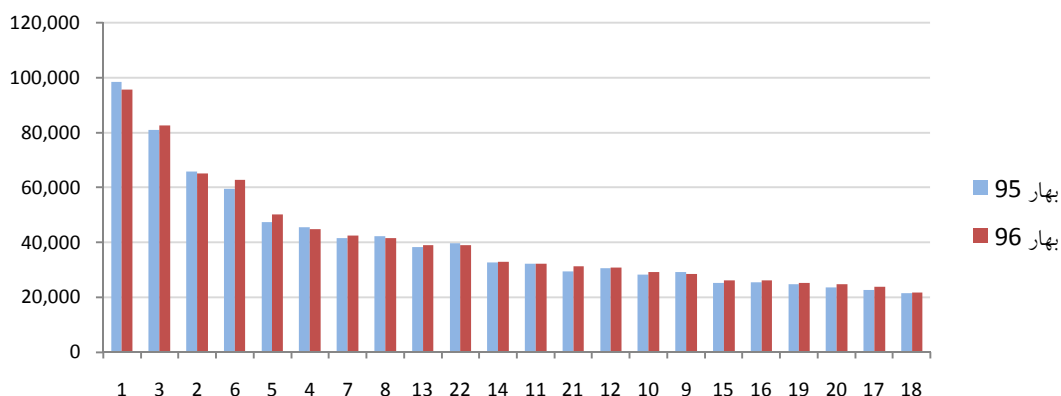


قیمت مسکن در مناطق ۲۲ گانه شهر تهران

در نمودار شماره ۳، متوسط قیمت یک مترمربع آپارتمان مسکونی معامله شده در مناطق مختلف شهری تهران را می‌توان در مقایسه با فصل مشابه سال قبل مشاهده نمود. بر اساس نمودار مذکور بیشترین قیمت به ترتیب متعلق به مناطق ۱، ۳، ۲ و ۶ (به ترتیب با قیمت معادل ۹۵.۸، ۸۲.۶، ۶۵.۲ و ۶۲.۸ میلیون ریال به ازاء هر متر مربع) و کمترین قیمت متعلق به مناطق ۱۸، ۱۷، ۲۰ و ۱۹ (به ترتیب با قیمت معادل ۲۱.۸، ۲۳.۷، ۲۴.۸ و ۲۵.۳ میلیون ریال به ازاء هر متر مربع) است.

نمودار شماره ۳: متوسط قیمت یک مترمربع آپارتمان مسکونی معامله شده در مناطق شهری تهران

در بهار ۹۶ و بهار ۹۵ (میلیون ریال)

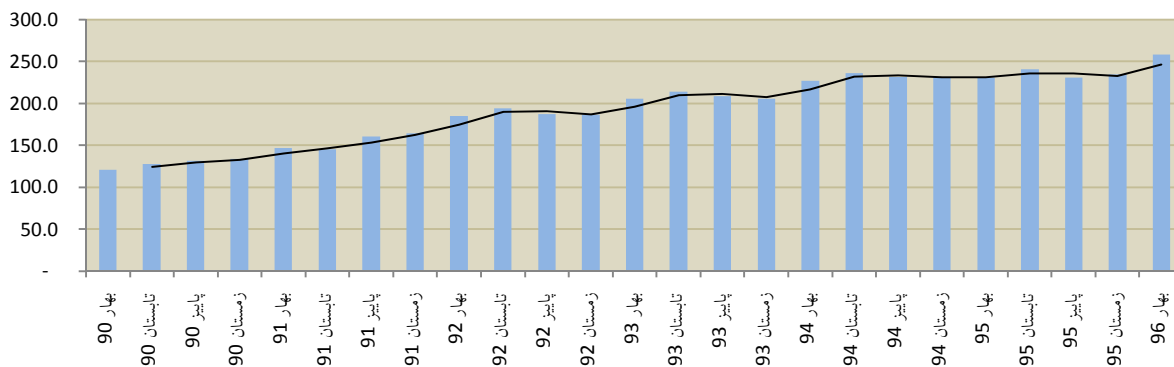


ماخذ: سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور

اجاره‌بها در شهر تهران

بررسی بازار اجاره مسکن شهر تهران (نمودار شماره ۴) نشان می‌دهد اجاره‌بهای مسکن صرف‌نظر از برخی تغییرات فصلی، همواره دارای روند صعودی بوده هر چند در پی کنترل تورم عمومی و ثبات نسبی که از تابستان سال ۱۳۹۲ در بازار مسکن رخ داد، تا حدی از شیب این روند افزایشی، کاسته شده است. لازم به ذکر است در بهار ۱۳۹۶، میانگین نرخ اجاره‌بها در شهر تهران به حدود ۲۵۸ هزار ریال به ازاء هر مترمربع رسیده است.

نمودار شماره ۴: متوسط اجاره بهای یک مترمربع آپارتمان در شهر تهران (هزار ریال)



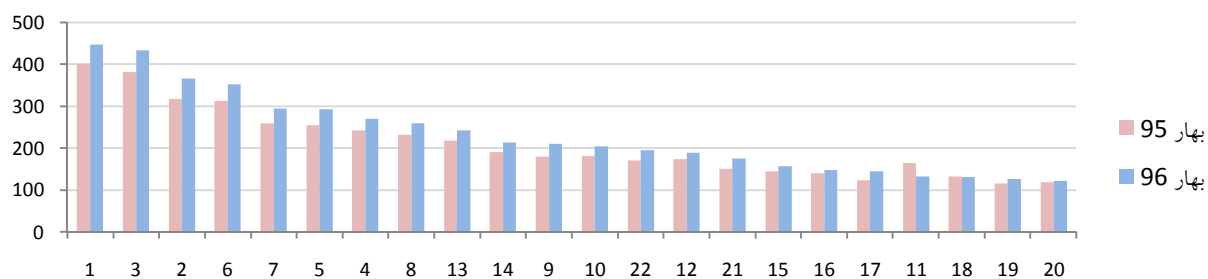
ماخذ: سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور



اجاره‌بها در مناطق ۲۲ گانه شهر تهران

در نمودار شماره ۵، متوسط اجاره‌بهای یک مترمربع آپارتمان در مناطق مختلف شهری تهران را می‌توان در فصل بهار در مقایسه با فصل مشابه سال قبل مشاهده نمود. بر اساس نمودار مذکور بیشترین اجاره‌بها به ترتیب متعلق به مناطق ۱، ۳، ۲ و ۶ (به ترتیب معادل ۴۴۸، ۴۳۴، ۳۶۶ و ۳۵۳ هزار ریال به ازاء هر متر مربع) و کمترین اجاره‌بها متعلق به مناطق ۲۰، ۱۹، ۱۸ و ۱۱ (به ترتیب معادل ۱۲۲، ۱۲۷، ۱۳۲ و ۱۳۳ هزار ریال به ازاء هر متر مربع) می‌باشد.

نمودار شماره ۵: متوسط اجاره‌بها یک مترمربع آپارتمان در مناطق شهری تهران در بهار ۹۶ و بهار ۹۵ (هزار ریال)

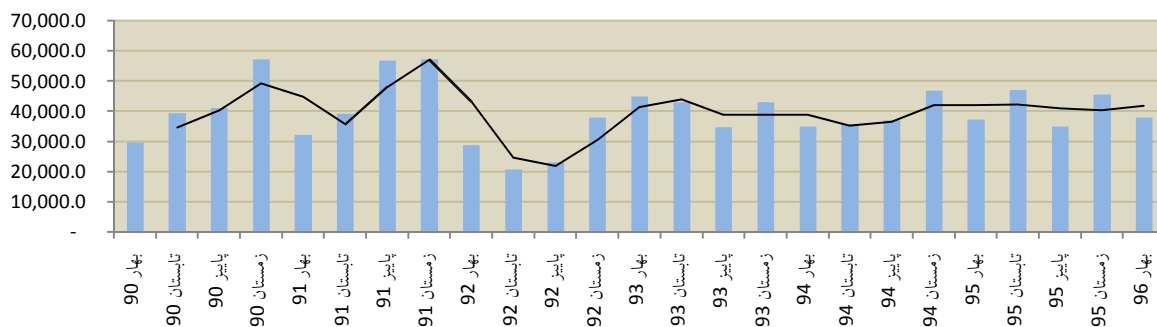


ماخذ: سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور

تعداد معاملات ثبت شده در شهر تهران

بررسی روند فصلی تعداد معاملات ثبت شده واحدهای مسکونی شهر تهران (نمودار شماره ۶) حاکی از این است که پس از سال‌های ۱۳۹۰ و ۱۳۹۱ با میانگین حدود ۴۴ هزار معامله در هر فصل در این دو سال، متوسط تعداد معاملات در سال‌های ۱۳۹۲ تا ۱۳۹۴، به طور میانگین به حدود ۳۵٫۸ هزار واحد در هر فصل کاهش یافته است. لیکن آمار معاملات ثبت شده نشان می‌دهد که میانگین فصلی تعداد معاملات در سال ۱۳۹۵ حدود ۴۱ هزار واحد افزایش یافته است. در فصل بهار سال ۱۳۹۶ نیز تعداد معاملات در شهر تهران نسبت به فصل قبل و فصل مشابه سال قبل به ترتیب با ۱۶/۷- و ۱/۸ درصد تغییر همراه بوده و به عدد ۳۷٫۹ هزار واحد رسیده است. لازم به ذکر است تعداد معاملات در فصل بهار هر سال (به دلیل افت تعداد معاملات در اسفندماه) در مقایسه با فصل مشابه قبل با کاهش قابل توجهی مواجه می‌گردد لذا می‌بایست آمار معاملات در این فصل با فصل مشابه سال قبل مقایسه گردد.

نمودار شماره ۶: تعداد مبادیه نامه در شهر تهران (هزار واحد)



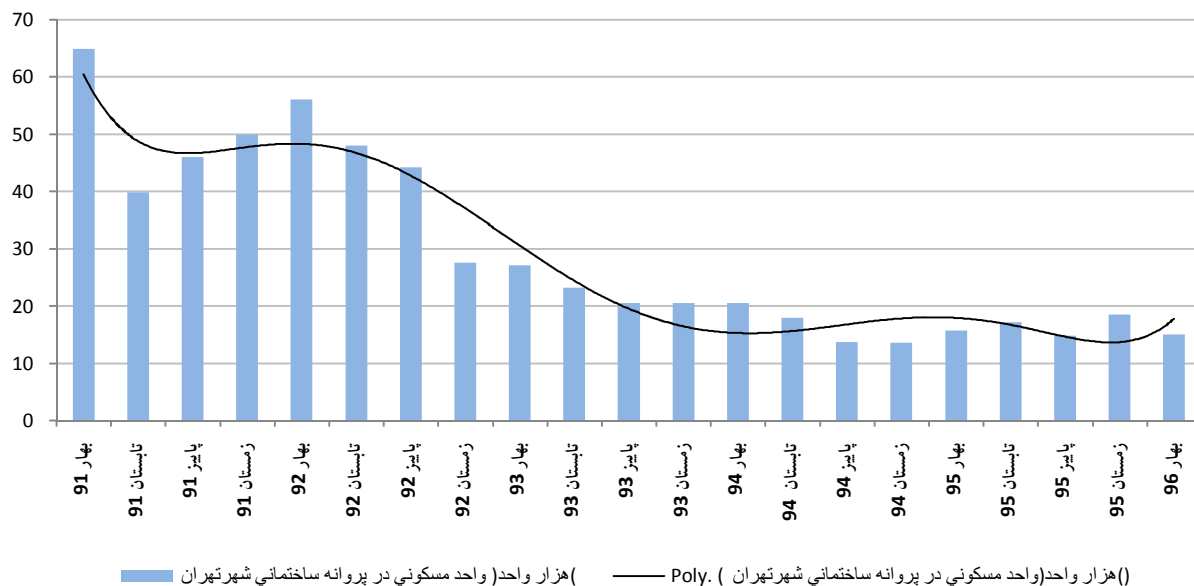
ماخذ: سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور



تعداد پروانه‌های ساختمانی

آخرین اطلاعات منتشر شده در خصوص تعداد پروانه‌های ساختمانی شهر تهران (نمودار شماره ۷) نشان می‌دهد که تعداد واحد مسکونی در پروانه‌های ساختمانی، در فصل بهار سال ۱۳۹۶ نسبت به فصل گذشته و فصل مشابه سال قبل به ترتیب برابر با ۱۸/۹- و ۴/۵- است و به حدود ۱۵ هزار رسیده است.

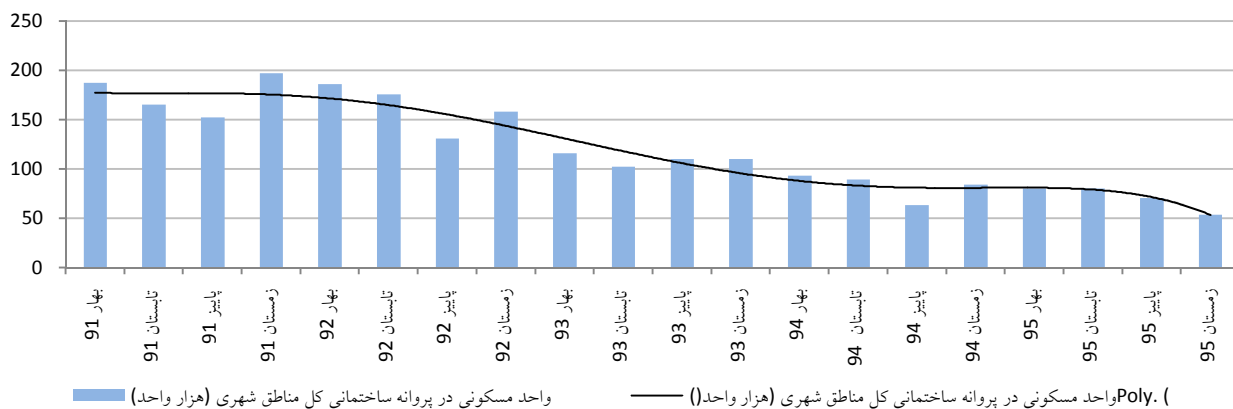
نمودار شماره ۷: واحد مسکونی در پروانه‌های ساختمانی شهر تهران (هزار واحد)



ماخذ: بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران

آخرین اطلاعات منتشر شده در خصوص صدور پروانه‌های ساختمانی مناطق شهری کل کشور نیز نشان می‌دهد که در دو ماه اول فصل زمستان ۱۳۹۵ (دی و بهمن ماه) تعداد ۵۴ هزار واحد مسکونی پروانه ساختمانی صادر شده که نسبت به مدت مشابه سال قبل حدود ۲۸ درصد افزایش را نشان می‌دهد ولی در کل ۱۱ ماه ابتدایی سال ۱۳۹۵، تعداد واحد مسکونی در پروانه‌های ساختمانی مناطق شهری کشور نسبت به مدت مشابه سال قبل ۱۳.۹- درصد کاهش یافته و به حدود ۲۸۵ هزار واحد رسیده است.

نمودار شماره ۸: واحد مسکونی در پروانه‌های ساختمانی کل مناطق شهری کشور (هزار واحد)



ماخذ: بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران

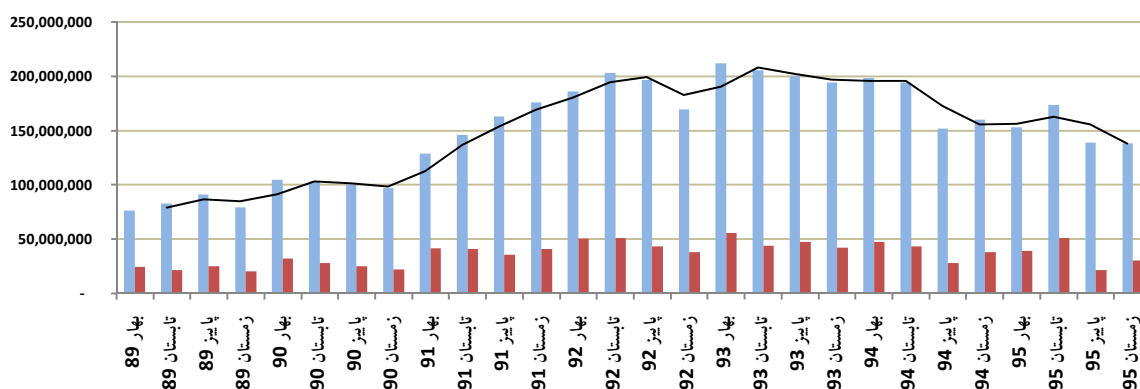


سرمایه‌گذاری در بخش مسکن

بررسی روند کل سرمایه‌گذاری صورت گرفته در بخش مسکن توسط بخش خصوصی در مناطق شهری کشور به قیمت جاری بر اساس آخرین اطلاعات منتشر شده بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران (نمودار شماره ۹) نشان می‌دهد که سرمایه‌گذاری از بهار سال ۱۳۹۳ روند نزولی به خود گرفته به طوری که در فصل زمستان سال ۱۳۹۵ نسبت به فصل قبل و فصل مشابه سال قبل، سرمایه‌گذاری کل در بخش مسکن توسط بخش خصوصی به ترتیب حدود ۰/۴- و ۱۳/۸- درصد کاهش یافته است. این در شرایطی است که سرمایه‌گذاری بخش خصوصی در مناطق شهری در ساختمان‌های شروع شده در فصل زمستان سال ۱۳۹۵ نسبت به فصل قبل و فصل مشابه سال قبل، به ترتیب حدود ۴۱.۵ و ۲۰.۲- درصد تغییر را نشان می‌دهد.

نمودار شماره ۹: روند سرمایه‌گذاری کل در بخش ساختمان توسط بخش خصوصی

در مناطق شهری کشور به قیمت جاری (میلیون ریال)



ماخذ: بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران

ارزش افزوده بخش مسکن

جهت سنجش ارزش افزوده بخش مسکن، از متغیر ارزش افزوده ساختمان‌های اجرا شده توسط بخش خصوصی استفاده می‌شود. با توجه به آمارهای موجود، بررسی میزان رشد اجزاء جدول حساب‌های ملی (جدول شماره ۱) نشان می‌دهد که با وجود بهبود نرخ رشد اقتصادی از ۶/۸- درصد در سال ۱۳۹۱ به ۱/۹- درصد در سال ۱۳۹۲ و در نهایت ۱۲.۵ درصد در سال ۱۳۹۵، نرخ رشد ارزش افزوده ساختمان توسط بخش خصوصی در سال‌های ۱۳۹۲ و ۱۳۹۳ به ترتیب ۷/۵- و ۲/۱- درصد بوده است. در سال ۱۳۹۴ و سال ۱۳۹۵ نیز رشد ارزش افزوده بخش ساختمان (توسط بخش خصوصی و دولت) به ترتیب ۱۷- و ۱۳.۱- درصد رسیده است.

جدول شماره ۱- رشد تولید ناخالص داخلی، ارزش افزوده بخش ساختمان و خدمات مستغلات به قیمت ثابت ۱۳۹۰ (درصد)

شرح	دهه ۷۰	دهه ۸۰	سال ۱۳۹۰	سال ۱۳۹۱	سال ۱۳۹۲	سال ۱۳۹۳	سال ۱۳۹۴	سال ۱۳۹۵
گروه کشاورزی	۳.۳	۲.۳	-۰.۱	۳.۷	۴.۷	۳.۸	۴.۶	۴.۲
گروه خدمات	۴	۶.۵	۵.۸	۱.۱	-۱.۵	۲.۴	-۲.۳	۳.۶
گروه صنایع و معادن	۶	۷.۶	۵	-۶.۴	-۲.۹	۵	-۶.۱	۲.۲
++بخش ساختمان (جمع دولتی و خصوصی)	۴.۸	۶.۲	۲.۵	-۳.۶	-۳.۱	-۰.۴	-۱۷	-۱۳.۱
+++بخش ساختمان خصوصی	۴	۶.۹	۱.۹	۴	-۷.۵	-۲.۱	-	-
تولید ناخالص داخلی	۳.۴	۵.۱	۴.۳	-۶.۸	-۱.۹	۳	-۱.۶	۱۲.۵
تولید ناخالص داخلی بدون نفت	۴.۳	۶.۳	۵.۴	-۰.۹	-۱.۱	۲.۸	-۳.۱	۳.۳

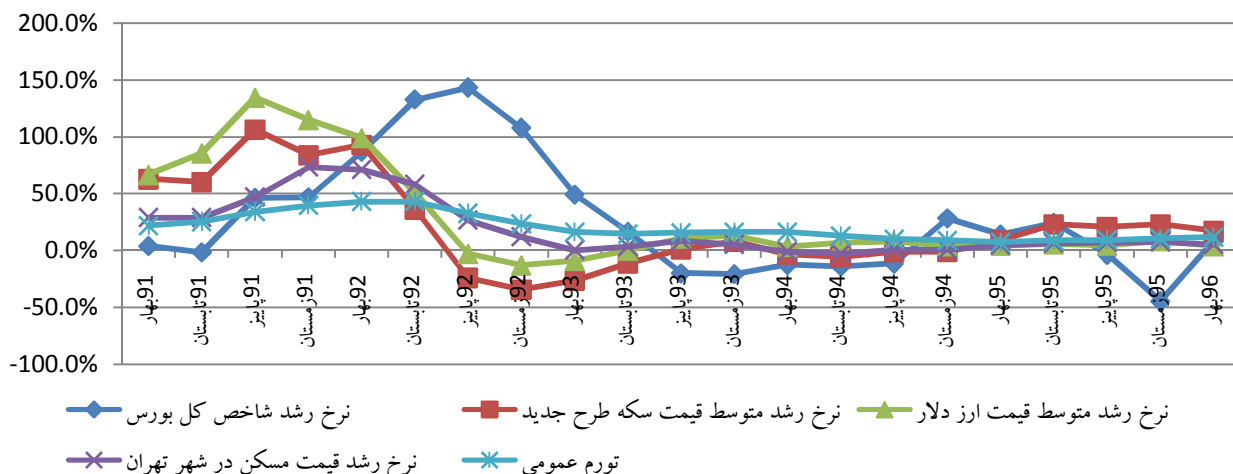
ماخذ: بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران



بازارهای رقیب بخش مسکن

بررسی بازارهای رقیب بخش مسکن در کنار نرخ تورم عمومی (نمودار شماره ۱۰) نشان می‌دهد در فصل بهار ۱۳۹۶ نسبت به فصل مشابه سال گذشته، در حالی که نرخ تورم حدود ۱۲ درصد بوده؛ نرخ رشد شاخص کل بورس، سکه، ارز و متوسط قیمت یک متر مربع واحد مسکونی در شهر تهران به ترتیب برابر با ۸.۴، ۱۷.۱، ۳.۵ و ۵.۲ درصد بوده است.

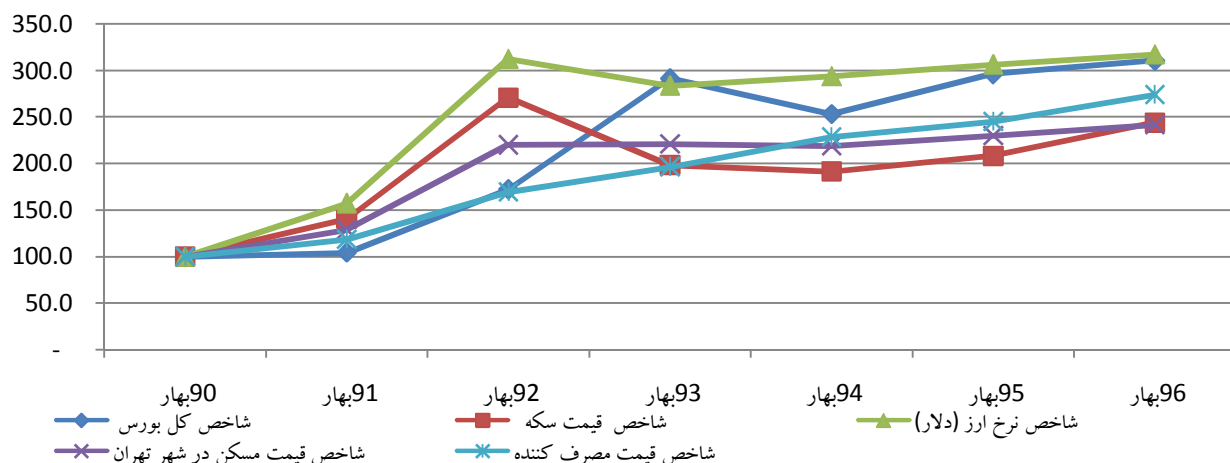
نمودار شماره ۱۰: تورم عمومی و نرخ رشد قیمت مسکن، سکه، ارز و شاخص کل بورس نسبت به فصل مشابه سال قبل (درصد)



ماخذ: سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور، بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران، سامانه بورس اوراق بهادار تهران، اتحادیه طلا، جواهر و سکه تهران

همچنین بررسی روند شاخص‌های بازار مسکن در فصل بهار سال ۱۳۹۶ در کنار بازاری‌های رقیب و شاخص قیمت کالاها و خدمات عمومی (بر مبنای سال ۱۳۹۰=۱۰۰) نشان می‌دهد (نمودار شماره ۱۱)؛ شاخص بورس و نرخ ارز بالاتر از شاخص تورم عمومی قرار گرفته‌اند، ولی شاخص قیمت سکه و شاخص قیمت مسکن پایین‌تر از نرخ تورم عمومی قرار گرفته است.

نمودار شماره ۱۱: شاخص‌های قیمت مسکن، سکه، ارز و بورس و مصرف کننده به قیمت ثابت سال ۱۳۹۰



ماخذ: سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور، بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران، سامانه بورس اوراق بهادار تهران، اتحادیه طلا، جواهر و سکه تهران



سابقه و چرایی تغییر رویکرد سیاستی در مالیاتی‌ستانی بخش ساختمان

تغییر مالیات ماده ۷۷ قانون مالیات‌های مستقیم، از رویکرد اخذ ارقام ثابت مالیاتی به ارقام مبتنی بر درآمد مکتسبه موجب شد تا بار دیگر سابقه سیاستی مالیات ساخت و فروش در چارچوب قوانین و مقررات مربوطه مورد بررسی قرار گیرد. براساس مقررات قانون مالیات‌های مستقیم مصوب سال ۱۳۶۶، فروش مسکن به صورت تجاری و یا به عبارتی ساخت مسکن با هدف فروش آن، به استناد ماده ۷۷ (قانون صدرالاشاره) مشمول مالیات می‌گردد. این نوع مالیات که اصطلاحاً به آن مالیات بساز و بفروشی اطلاق می‌گردد، از دو گروه صاحبان املاک دریافت می‌شد:

گروه نخست اشخاصی که شغل آنها ساخت و فروش واحدهای مسکونی (و یا اداری و تجاری) بود و دوم اشخاص حقیقی که در یک سال مالیاتی بیش از یک واحد مسکونی و یا دو واحد تجاری احدائی توسط خود را که بیش از ۲ سال از تاریخ خاتمه بنای آن نگذشته بود به فروش می‌رسانند. تعیین گروه‌ها به منظور تفکیک فعالیت‌های تجاری در بخش ساخت و ساز از سازندگان بود که مسکن مورد معامله را قبلاً با هدف تأمین مسکن شخصی تولید کرده بودند.

مالیات بساز و بفروشی بر مبنای خالص درآمد حاصل از ساخت و فروش مجموع واحدهای مسکونی فروش رفته، طی یک سال مالیاتی، پس از کسر معافیت مالیاتی موضوع ماده ۱۰۱ قانون مالیات‌های مستقیم و به نرخ‌های مندرج در ماده ۱۳۱ قانون مذکور مصوب ۱۳۶۶، صورت می‌پذیرفت که برای ارقام بالای ۳۰۰ میلیون ریال نرخ مالیات دریافتی بعضاً تا ۵۴ درصد نیز می‌-

رسید. با توجه به اینکه بالا بودن نرخ مالیاتی موضوع این ماده، منجر به ایجاد شبهه در کاهش انگیزه تولید در بخش ساختمان شده بود، در برنامه سوم توسعه تلاش بسیاری برای اصلاح و تغییر آن صورت پذیرفت.

بر این اساس در اصلاحیه سال ۱۳۸۰ قانون مالیات‌ها، اولین نقل و انتقال قطعی ساختمان‌های نوساز (اعم از مسکونی و غیره)، مشمول مالیات مقطوع به نرخ ۱۰ درصد به مأخذ ارزش معاملاتی اعیانی قرار گرفتند. این مالیات که هر دوی اشخاص حقیقی و حقوقی را شامل می‌گردید، تنها مالیات، بابت درآمد حاصل از ساخت و فروش املاک (مالیات بساز و بفروشی) به فعالان محسوب می‌شد. به اعتقاد کارشناسان حوزه مالیاتی با این اقدام عملاً نرخ موثر مالیات بر درآمد حاصل از ساخت و ساز در بخش املاک (اعم از مسکن) به شدت کاهش یافت و بهره‌مندی از کارکردهای درآمدی، توزیعی، تخصیصی و تثبیتی مالیات را به محاق برد. البته لازم به اشاره است که رویکرد مالیات‌ستانی قبل از انجام اصلاحات (قانون سال ۱۳۶۶) نیز در حصول دستاوردهای سیاستی چندان موفق نبود.

با توجه به اینکه بخش ساختمان و مسکن نقش قابل توجهی در اقتصاد ملی ایفا می‌کند و به واقع سهم بسیار بالایی از ثروت و درآمد ملی را به خود اختصاص داده، طبیعی است که در یک ساختار اقتصادی توسعه یافته، می‌بایست نقش موثرتری در نظام مالیاتی ایفا نماید و همچنین رویکرد دولت در مواجهه با آن مشابه دیگر فعالیت‌های تولیدی و اقتصادی باشد و البته به اقتضای شرایط و ضرورت‌ها از معافیت‌ها، مشوق‌ها و حمایت‌های دولتی نیز برخوردار گردد. به هر روی مالیات به عنوان



مهم‌ترین و مرسوم‌ترین ابزار سیاست‌گذاری دولت در چارچوب قانون‌مند و عدالت‌محور می‌تواند، در اتخاذ سیاست‌ها و تصمیمات صحیح اثرگذار بوده و در مواقع لزوم با اعمال مشوق‌ها در تنظیم و کنترل بازار موثر واقع گردد.

از سوی دیگر مساله هزینه کرد درآمد حاصل از منابع طبیعی (نفت و گاز)، در مصارف جاری کشور و ناکارآمدی بهره‌مندی از آن در پروژه‌های عمرانی که عمدتاً از اتکای بیش از حد دولت به درآمدهای نفتی و ضعف نظام مالیاتی سرچشمه می‌گیرد، تاکید و جدیت سیاست‌گذاران را بر اصلاحات اقتصادی به ویژه در سیستم مالیاتی برانگیخت و بدین ترتیب تدوین اصلاحیه مقررات مالیاتی آغاز شد. بدیهی است که در انجام فرآیند اصلاحات اقتصادی، بخش مسکن ساختمان نیز مبرا از این رویه نبوده و همچون سایر بخش‌ها شیوه مالیات‌ستانی در آن دستخوش تغییراتی شده است.

نکته قابل توجه و تحسین برانگیز موضوع این است که فعالان و سازندگان بخش مسکن و ساختمان، بر پایه نظری مساله مالیات‌ستانی و رویکرد عدالت‌محوری آن تاکید داشته و خود را مقید به پرداخت مالیات و رعایت چارچوب قانون می‌دانند. اما آنچه منجر به بروز تضاد فکری در این حوزه و برداشت‌های متفاوت و متناقض شده، اختلافات ساختاری شیوه فعالیت در بخش ساختمان با دیگر فعالیت‌های تولیدی و عدم توجه کافی سیاست‌گذار به ظرافت‌های حاکم بر این موضوع بوده است. پیچیدگی شرایط تولید در بخش مسکن به لحاظ دوره ساخت طولانی، سهم بالای زمین در هزینه ساخت، شیوه‌های تامین مالی که عمدتاً در قالب مشارکت با بانک‌ها یا اشخاص صورت می‌پذیرد و... در شرایطی که سابقاً اقتصاد کشور با نوسانات

تورمی بالا مواجهه و اغلب ریسک در آن بالا بوده است، نحوه محاسبه سود و زیان و تدقیق درآمد واقعی آن را با ابهام مواجه کرده است.

پیش‌بینی بر این است که سازمان امور مالیاتی در محاسبه و اخذ مالیات این بخش با چالش و دشواری مواجه خواهد شد. به ویژه اینکه شرکت‌های حقوقی بر جمع درآمدهای خود نیز مالیات بر عملکرد پرداخت خواهند کرد که احصا و تفکیک آن با درآمد ساخت و فروش، خود یک مساله است. همچنین نواقص و تضادهای موجود در بطن قانون، این دشواری را مضاعف خواهد نمود و ممکن است منجر به عدم کارکرد صحیح آن بر شاخص‌های بازار شود. در صورتی که دقت نظر بیشتر در تدوین این ماده قانونی، می‌توانست تا حدود زیادی در رفع مشکلات آن و تطابق با شرایط اقتصادی کشور موثر واقع گردد. با این وجود تلاش‌های بسیاری برای تدوین آیین‌نامه با لحاظ کمترین آسیب‌ها به بخش مسکن صورت پذیرفت که با همکاری سازمان امور مالیاتی و استفاده از ظرفیت‌های قانون تعدیلات عمده‌ای صورت پذیرفت.

علی‌ایحال به نظر می‌رسد که با بازنگری در ماده ۷۷ اصلاحیه قانون مالیات‌های مستقیم و با لحاظ شرایط اقتصادی کشور و اقتصاد بخش ساختمان بتوان، مقررات مالیات ساخت و فروش ساختمان را به گونه تعدیل نمود که علاوه بر حصول نتایج و کارکردهای بهتر سیاست‌گذاری، آثار بر جای مانده بر بازار ساختمان و فعالیت سازندگان بخش مسکن را تعدیل نماید.

بررسی تحولات بازار اجاره مسکن در کشور

اجاره‌بهای مسکن از متغیرهای درون و برون‌بخشی بازار اجاره تاثیر می‌پذیرد. متغیرهای دورن‌بخشی متاثر بر



خبرنامه فصلی شماره ۱۲ - بهار ۱۳۹۶

اجاره‌بها را می‌توان میزان عرضه و تقاضای در بازار اجاره و همچنین تغییر و تحولات فصلی این بازار نام برد. در شرایط فعلی به دلیل عدم تغییر قابل توجه در شرایط عرضه و تقاضای مسکن اجاره‌ای، امکان تاثیرپذیری اجاره‌بها از این ناحیه دور از انتظار است ولی جابجائی مستاجران در فصل نقل و انتقالات (تابستان) می‌تواند باعث افزایش اجاره‌بها در این فصل گردد. متغیرهای برون‌بخشی متاثر بر اجاره‌بها عموماً شامل قیمت مسکن، تورم عمومی و همچنین نرخ سود بانکی است. در بلندمدت و میان‌مدت، با افزایش قیمت مسکن و تورم عمومی، مالکین واحدهای استیجاری به منظور کسب بازدهی مطلوب از اجاره‌داری و حفظ قدرت خرید اجاره‌بهای دریافتی، اقدام به افزایش اجاره‌بها می‌نمایند. همچنین با افزایش نرخ سود بانکی از طرفی مالکین به دریافت رهن بیشتر (بجای مبلغ نقدی اجاره‌بها) تمایل پیدا می‌نمایند (و برعکس) و از طرف دیگر با افزایش نرخ سود بانکی، با مقایسه بازدهی اجاره و بازدهی سپرده‌گذاری در سیستم بانکی، مالکین واحدهای استیجاری، بازدهی (اجاره‌بهای) بیشتری را طلب می‌کنند.

بررسی تورم عمومی و قیمت مسکن طی دوره بلندمدت ۱۳۷۰ تا ۱۳۹۵ (جدول ۲) حاکی از این است که در این دوره نرخ رشد سالانه این دو متغیر تقریباً برابر و قابل ملاحظه (حدود ۲۰ درصد) بوده و به تبع آن نرخ رشد سالانه اجاره‌بها نیز بالا و در حدود نرخ رشد دو متغیر مذکور بوده است. ولی در دوره سه ساله اخیر (دوره زمانی ۱۳۹۳ تا ۱۳۹۵)، با کنترل تورم عمومی و ایجاد ثبات در بازار مسکن، اجاره‌بها نیز کنترل شده و به حدود ۱۱ درصد کاهش یافته است. همچنین بررسی نرخ رشد اجاره‌بهای مسکن و تورم عمومی نسبت به ماه مشابه سال قبل در طی سال‌های اخیر (نمودار ۱۲)، نشان می‌دهد با کاهش تورم عمومی، نرخ رشد اجاره‌بها نیز به طور مداوم سیر نزولی داشته و از حدود ۲۰ درصد در مهر ماه

۱۳۹۲ به ۹.۴ درصد در اردیبهشت ماه ۱۳۹۶ کاهش یافته است.

بر این اساس آمار و ارقام رسمی منتشر شده، بیانگر وجود ثبات نسبی در بازار اجاره و افزایش محدود اجاره‌بها طی سال‌ها است.

علی‌رغم مباحث فوق‌الذکر، ارائه نکاتی به شرح ذیل ضروری است:

۱- با وجود کنترل تورم عمومی، قیمت مسکن و اجاره‌بها طی سال‌های اخیر، به دلیل عدم افزایش مناسب درآمد خانوار در این سالیان گذشته (ناشی از شرایط رکودی حاکم بر کشور)، سهم اجاره‌بهای مسکن در بودجه خانوار شهری کشور به ۳۵ درصد در سال ۱۳۹۴ افزایش یافته است (نمودار ۱۳).

۲- هر چند میانگین سهم اجاره‌بها در بودجه خانوار شهری کشور در سال ۱۳۹۴، رقم ۳۵ درصد بوده ولی این سهم در سال مذکور برای خانوارهای موجود در دهک‌های ۱ و ۲ درآمدی به ترتیب ۵۲ و ۴۵ درصد است (جدول ۳) و فشار اقتصادی زیادی بر خانوارهای مستاجر موجود در دهک‌های پائین درآمدی وارد می‌شود. راهکار اصولی حل این مشکل، توانمندسازی خانوار از طریق ایجاد رشد پایدار در اقتصاد کشور و کنترل تورم عمومی است ولی به منظور کمک به این خانوارها، راه‌اندازی نهاد اجاره‌داری حرفه‌ای و اجرای مسکن اجتماعی نیز ضروریست.

۳- با وجود بالا بودن سهم هزینه اجاره‌بها در سبد هزینه خانوار، بازدهی نقدی اجاره‌داری در کشور به دلیل بالا بودن قیمت مسکن، اندک (سالانه در حدود ۶ درصد) است (نمودار ۱۴). لذا راه‌اندازی نهاد اجاره‌داری حرفه‌ای توسط بخش خصوصی بر اساس شرایط بازار، دارای توجیه اقتصادی نیست.



خبرنامه فصلی شماره ۱۲ - بهار ۱۳۹۶

جدول ۲: نرخ رشد قیمت مسکن، تورم عمومی و اجاره‌بهای مسکن

سال	متوسط قیمت یک متر مربع واحد مسکونی در شهر تهران (هزار ریال)	شاخص کل تورم عمومی (۱۳۹۰=۱۰۰)	شاخص اجاره‌بهای مسکن در مناطق شهری کشور (۱۳۹۰=۱۰۰)
۱۳۷۰	۴۷۵	۳	۲.۲
۱۳۹۲	۳۹,۵۴۶	۱۷۶	۱۳۵.۶
۱۳۹۳	۴۱,۳۶۲	۲۰۳	۱۵۸.۲
۱۳۹۴	۴۱,۱۰۲	۲۲۸	۱۷۷.۷
۱۳۹۵	۴۳,۷۸۴	۲۴۸	۱۹۴.۶
میانگین نرخ رشد سالانه طی دوره ۱۳۷۰ تا ۱۳۹۵ (درصد)			
۱۳۹۵	۱۹.۸	۱۹.۴	۱۹.۷
میانگین نرخ رشد سالانه طی دوره ۱۳۹۳ تا ۱۳۹۵ (درصد)			
۱۳۹۵	۲.۹	۱۰.۴	۱۰.۹

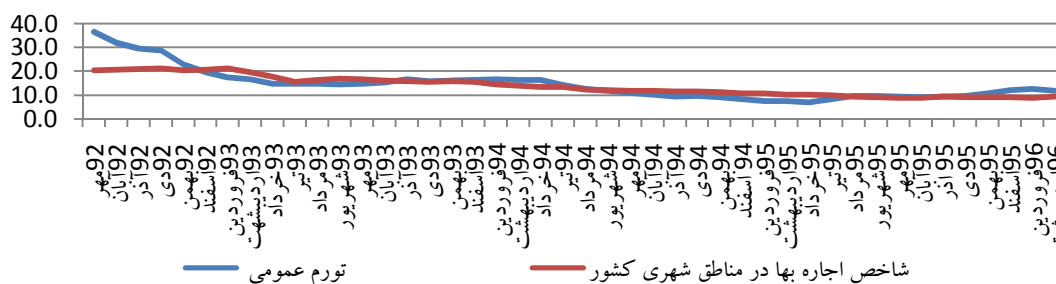
ماخذ: بانک مرکزی ج.ا.ا، سامانه ثبت معاملات املاک کشور و محاسبات گزارش

جدول ۳: سهم اجاره‌بها در سبد هزینه مسکن خانوار در دهک‌های درآمدی در سال ۱۳۹۴ (درصد)

دهک	متوسط	دهک ۱	دهک ۲	دهک ۳	دهک ۴	دهک ۵	دهک ۶	دهک ۷	دهک ۸	دهک ۹	دهک ۱۰
سهم هزینه مسکن در سبد هزینه خانوار	۳۵	۵۲	۴۵	۴۱	۳۸	۳۶	۳۴	۳۲	۳۰	۳۱	۳۴

ماخذ: بانک مرکزی ج.ا.ا

نمودار ۱۲: نرخ رشد شاخص اجاره‌بهای مسکن و تورم عمومی نسبت به ماه مشابه سال قبل (درصد)

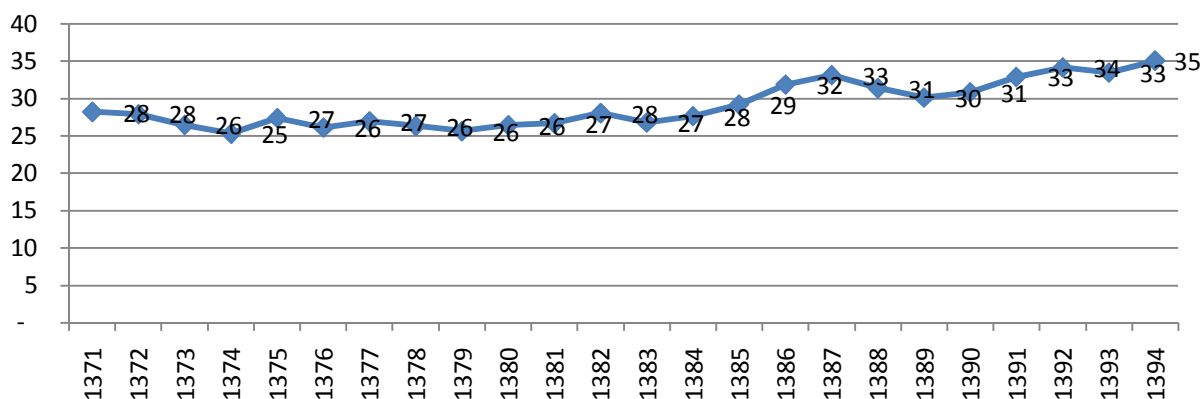


ماخذ: بانک مرکزی ج.ا.ا



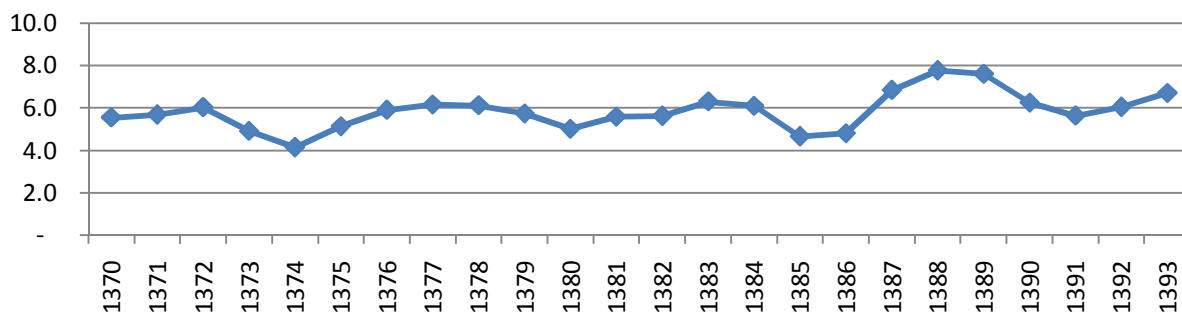
خبرنامه فصلی شماره ۱۲ - بهار ۱۳۹۶

نمودار شماره ۱۳: سهم هزینه مسکن از کل هزینه ناخالص خانوار در مناطق شهری (درصد)



ماخذ: بانک مرکزی ج.ا.ا.

نمودار ۱۴: بازدهی سالانه اجاره‌داری در شهر تهران (درصد)



بررسی تحولات جمعیت، خانوار، بعد خانوار و موجودی مسکن و تراکم مسکن در واحد مسکونی، در یک نگاه

بررسی تحولات جمعیت، خانوار، بعد خانوار، موجودی مسکن و تراکم خانوار در واحد مسکونی بر اساس نتایج سرشماری عمومی نفوس و مسکن مرکز آمار ایران از سال ۱۳۷۵ تا ۱۳۹۵ در یک نگاه (جدول ۴) حاکی از موارد ذیل است.

- ۱- جمعیت کل کشور به ۷۹.۹ میلیون نفر افزایش یافته است.
- ۲- تعداد خانوار کشور از حدود ۱۲.۲۸ میلیون خانوار به ۲۴.۲ میلیون خانوار افزایش یافته است.

۳- بعد خانوار کشور از ۴.۸۴ نفر به ۳.۳ نفر کاهش یافته که بیانگر بیشتر بودن نرخ رشد تعداد خانوار از نرخ رشد تعداد جمعیت کشور طی دوره ۱۳۷۵ تا ۱۳۹۵ است.

۴- تعداد کل واحدهای مسکونی کشور در سال ۱۳۹۵ به ۲۵.۴ میلیون واحد افزایش یافته است که از این میزان حدود ۲۲.۸۲ میلیون واحد مسکونی در تصرف خانوار بوده و ۲.۵۸ میلیون واحد مسکونی خالی بوده است.

۵- با لحاظ تعداد خانوار و میزان موجودی مسکن بدون احتساب خانه‌های خالی، در سال ۱۳۹۵ به میزان حدود ۱.۴ میلیون واحد مسکونی در کشور کمبود وجود دارد.



برنامه ریزی و اقتصاد مسکن

(م.ب)

معاونت مسکن و ساختمان، دفتر برنامه ریزی و اقتصاد مسکن

خبرنامه فصلی شماره ۱۲ - بهار ۱۳۹۶

با احتساب خانه‌های خالی این عدد به ۰.۹۵ کاهش یافته است.

۶- بر اساس موارد فوق، تراکم خانوار در واحد مسکونی در

سال ۱۳۹۵، بدون احتساب خانه‌های خالی عدد ۱.۰۶ بوده ولی

جدول ۴: تحولات جمعیت، خانوار، بعد خانوار، تعداد واحدهای مسکونی و تراکم خانوار در واحد مسکونی

شرح	۱۳۷۵	۱۳۸۵	۱۳۹۰	۱۳۹۵
تعداد جمعیت (هزار نفر)	۶۰,۰۵۵	۷۰,۴۹۵	۷۵,۱۴۹	۷۹,۹۲۶
تعداد خانوار (هزار)	۱۲,۲۸۰	۱۷,۵۸۵	۲۱,۱۱۰	۲۴,۱۹۶
بعد خانوار	۴.۸۴	۴.۰۳	۳.۵۵	۳.۳
تعداد واحد مسکونی بدون احتساب خانه‌های خالی (هزار واحد)	۱۰,۷۷۰	۱۵,۸۵۹	۱۹,۹۵۴	۲۲,۸۲۵
تعداد خانه‌های خالی (هزار واحد)	—	۶۳۳	۱,۶۶۳	۲,۵۸۷
تعداد واحد مسکونی با احتساب خانه‌های خالی (هزار واحد)	—	۱۶,۴۹۲	۲۱,۶۱۷	۲۵,۴۱۲
تراکم خانوار در واحد مسکونی بدون احتساب خانه‌های خالی	۱.۱۴	۱.۱۱	۱.۰۶	۱.۰۶
تراکم خانوار در واحد مسکونی با احتساب خانه‌های خالی	—	۱.۰۷	۰.۹۸	۰.۹۵

ماخذ: مرکز آمار ایران

شهر، ۴- بافت‌های فرسوده و سکونتگاه‌های غیررسمی و
۵- بازار مسکن، برگزار خواهد گردید.

• افزایش سرمایه بانک مسکن

سرمایه بانک مسکن از محل تبصره ۳۵ قانون بودجه سال ۱۳۹۵ به میزان ۵۰ هزار میلیارد ریال افزایش یافت و با احتساب سرمایه قبلی این بانک، مجموع سرمایه بانک مسکن به حدود ۸۵ هزار میلیارد ریال رسید.

خبرهای بهار مرتبط به حوزه برنامه‌ریزی و اقتصاد مسکن

• برگزاری هفدهمین همایش سیاست‌های توسعه

مسکن در ایران

پیرو سلسله همایش‌های سیاست‌های توسعه مسکن در ایران، هفدهمین همایش از این مجموعه همایش‌ها توسط معاونت مسکن و ساختمان وزارت راه و شهرسازی در مهر ماه سال ۱۳۹۶ با تمرکز بر محورهای؛ ۱- مسائل تامین مالی مسکن، ۲- مسکن اقشار کم درآمد و مسکن روستایی، ۳- سیاست‌های زمین، شهرسازی و اقتصاد



برنامه ریزی و اقتصاد مسکن

(مب)

معاونت مسکن و ساختمان، دفتر برنامه ریزی و اقتصاد مسکن