سوداگران مسکن در تور مالیاتی

در حالی که ۲۸ درصد خانوار اجاره‌نشین هستند برخی مالکان ۱۰۰ واحد خالی در اختیار دارند

گزارش

گروه اقتصادی
eghtesad@irannewspaper.com

جدیدترین آمار سامانه اسکان و املاک وزارت راه و شهرسازی نشان می‌دهد از ۲ میلیون و ۵۰۰ هزار واحد خالی تاکنون اطلاعات ۵۷۰ هزار واحد به سازمان امور مالیاتی برای دریافت مالیات از مالکان آنان ارسال شده است. روند کند شناسایی واحدهای خالی در حالی است که اخذ مالیات از مالکان این واحدها از سال ۹۹ در قانون بودجه آورده شده است. آمار ۲ میلیون و ۵۰۰ هزار واحد خالی از سرشماری نفوس و مسکن سال ۹۵ به دست آمده و پیش‌بینی این است که اکنون تعداد واحدهای خالی بیشتر باشد. در سال ۹۱ تعداد واحدهای خالی کشور یک میلیون و ۶۰۰ هزار واحد بوده است، بنابراین افزایش واحدها از این رقم به ۲٫۵ میلیون واحد در سال ۹۵، این پیش‌بینی را بسیار واقعی نشان می‌دهد. نکته قابل توجه در اطلاعات ثبت شده املاک کشور مربوط به مالکان است. این اطلاعات نشان می‌دهد که برخی مالکان تا ۱۰۰ واحد و برخی دیگر تا ۵۰ واحد خالی در اختیار دارند، اما از عرضه آن به بازار امتناع کرده‌اند. احتکار و انجماد ملک، یکی از مهم‌ترین عوامل سوداگری را در این بازار نشان می‌دهد. اما مهم‌تر این است که مالکان این املاک هیچ هزینه‌ای (مالیات) بابت این دارایی و سرمایه خود نمی‌پردازند، در حالی که قانون صراحتاً اخذ مالیات از مالکان واحدهای خالی را اعلام کرده است. هدف اخذ مالیات از مالکان واحدهای خالی، افزایش هزینه خالی ماندن واحدها و ترغیب مالکان به عرضه آن به بازار است. خرید تعداد بالای واحد مسکونی و عدم عرضه آن به بازار نشانه بارز سوداگری در این بازار است، این در حالی است که واحد مسکونی به عنوان یک کالای ضروری و نیاز اولیه خانوار است و در بیشتر کشورها مسکن کالایی مصرفی است نه سرمایه‌ای. سوداگری بر رشد قیمت مسکن دامن زده است و آمار نیز این موضوع را به‌روشنی ارائه می‌کند.

در سال ۱۴۰۰ متوسط قیمت فروش یک مترمربع آپارتمان در شهر تهران ۳۴ میلیون تومان و در نقاط شهری کشور ۱۱ میلیون تومان بوده است که نسبت به سال قبل آن به ترتیب ۴۰٫۱ و ۵۳٫۹ درصد افزایش نشان می‌دهد. نسبت متوسط قیمت یک مترمربع زیربنای مسکونی در نقاط شهری نسبت به متوسط درآمد خانوار شهری طی سال‌های ۱۳۹۱ تا ۱۴۰۰ با نوسان همراه بوده به طوری‌که از ۶٫۳ در سال ۱۳۹۱ به ۴٫۴ در سال ۱۳۹۶ رسیده و پس از آن به ۱۰٫۱ در سال ۱۴۰۰ رسیده است. به عبارت دیگر قیمت یک متر واحد مسکونی برابر ۱۰ درصد درآمد خانوار است. با این حساب هزینه یک واحد ۶۰ متری حدود ۶۰۰ درصد درآمد خانوار خواهد بود.

طی سال‌های ۱۳۹۱ تا ۱۴۰۰، هزینه مسکن خانوار در مناطق شهری و روستایی کشور با نوسان همراه بوده است. در سال ۱۴۰۰، هزینه مسکن خانوار در مناطق شهری و روستایی کشور به ترتیب ۳۵٫۹۶ و ۱۸٫۵۴ درصد بوده است. در سال ۹۱ متوسط هزینه و درآمد خانوار تقریباً سربه‌سر و برابر ۱۶ میلیون تومان بوده است، اما در سال‌های اخیر درآمد از هزینه جامانده و در سال ۱۴۰۰ درآمد سالانه خانوار معادل ۹۲ میلیون تومان بود، اما هزینه آن بیش از ۱۱۰ میلیون تومان بوده است. افزایش هزینه‌ها همزمان با افزایش قیمت مسکن، توان مالی خانوار را برای خرید مسکن کاهش داده و به تعداد اجاره‌نشینی افزوده است. در سال ۱۴۰۰، ۶۸٫۳۴ درصد از خانوارهای شهری دارای واحد مسکونی ملکی و ۲۳٫۱۶ درصد از خانوارهای شهری دارای واحد مسکونی اجاره‌ای بوده‌اند. همچنین ۸۷ درصد از خانوارهای روستایی دارای واحد مسکونی ملکی و ۴٫۹۴ درصد از خانوارهای روستایی دارای واحد مسکونی اجاره‌ای بوده‌اند. آمار بالای خانوار اجاره نشین (حدود ۲۸ درصد خانوار شهری و روستایی)، هزینه اجاره‌نشینی را بالا برده است. با اینکه بسیاری از خانواده‌ها مجبورند بیشتر درآمد خود را صرف اجاره خانه کنند، اما تعداد بالایی هم واحد خالی در کشور وجود دارد که مالکان آن بابت آن حتی مالیات نیز نمی‌پردازند.

بر اساس آماری که وزارت راه و شهرسازی از واحدهای خالی ارائه داده است، حدود ۱۰ مالکی که ۱۰۰ واحد خالی دارند از اشخاص حقوقی هستند. ورود به بازار ملک توسط برخی نهادها بخصوص بانک‌ها از عوامل رشد نامتعارف قیمت مسکن عنوان می‌شود.

نرخ بالای تورم و رشد قیمت املاک و دارایی‌ها در کشور، مالکان را ترغیب می‌کند تا در فروش (عرضه) املاک مازاد خود تعلل یا مقاومت کنند، چون مطمئن هستند که حفظ و نگهداری آن، در بلندمدت برای آنها سودآورتر است. با همین استدلال بانک‌ها نیز معتقدند با وجود هزینه‌های مربوط به نگهداری املاک و مستغلات، کماکان سود ناشی از تغییرات قیمت املاک بانک، بسیار بالاتر از سود اعطای تسهیلات است. تاکنون آمار رسمی از سوی بانک مرکزی در خصوص میزان اموال مازاد بانک‌ها منتشر نشده، اما معاون وزیر امور اقتصادی و دارایی میزان اموال مازاد (اعم از اموال غیرمنقول و سهام) بانک‌های دولتی و خصوصی‌شده را بیش از ۲۰۰ هزار میلیارد تومان عنوان کرده است. مبارزه با سوداگری در بخش مسکن با استفاده از ابزارهایی مانند دریافت مالیات، از راهکارهای مطمئن کاهش سوداگری در ملک است که بسیاری از کشورها این راهکار را اجرا می‌کنند. دولت نیز با این هدف قصد اجرای قانون اخذ مالیات از واحدهای خالی را دارد.

مهرداد بذرپاش، وزیر راه و شهرسازی در نشست شورای‌عالی استان‌ها بر برخورد با سوداگران بخش مسکن تأکید کرده است.

بذرپاش در خصوص خانه‌های خالی و تصمیم وزارتخانه در این خصوص اعلام کرد: سامانه املاک و اسکان ۵۷۰ هزار خانه خالی را شناسایی کرد و به سازمان امور مالیاتی ابلاغ شد. در بخش مسکن در خصوص سوداگری مسکن موضع ما کاملاً مشخص است و با تمهیداتی که در همکاری با مجلس تدوین کرده‌ایم، تلاش شده است تا دست سوداگران را در این بخش کوتاه کنیم.

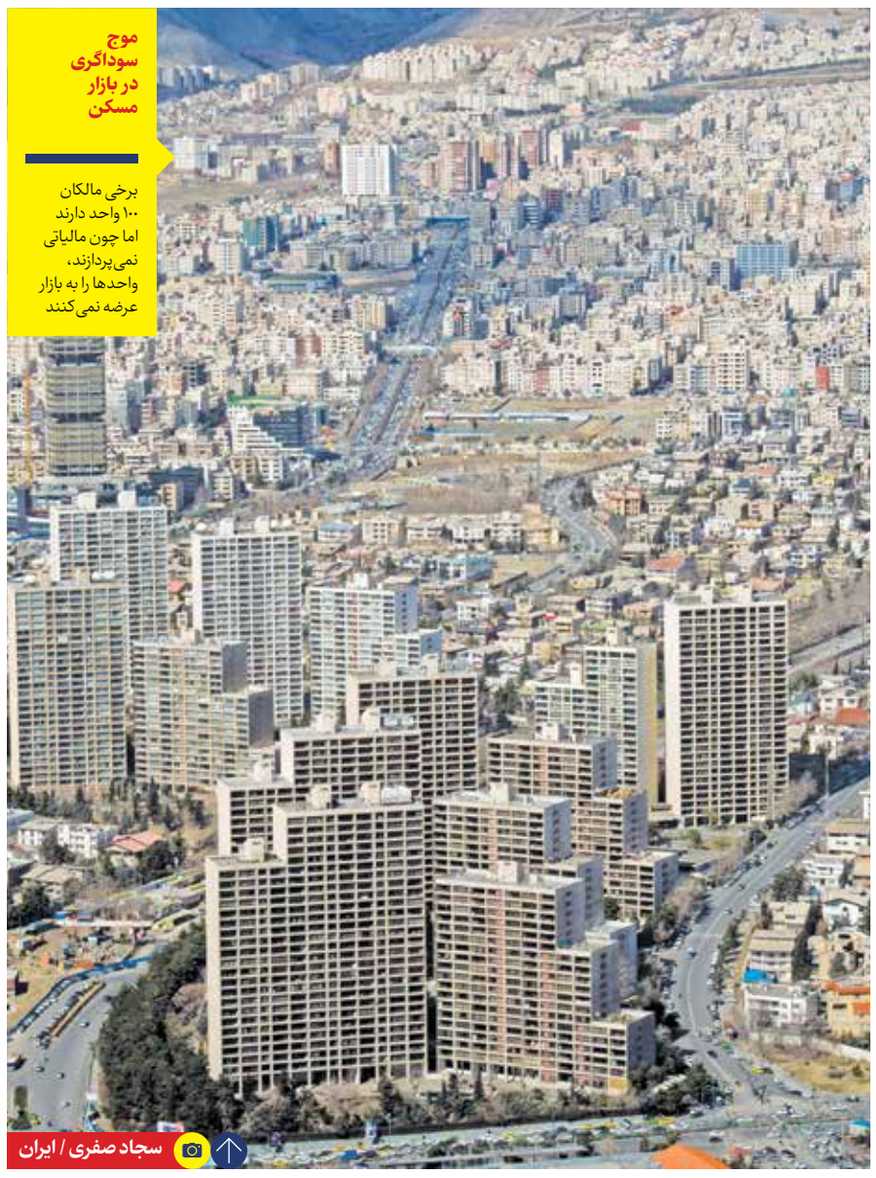
وی افزود: خانه‌های خالی مرتب در حال شناسایی و معرفی به سازمان امور مالیاتی است. بعضاً مکانیزم‌های سخت‌گیرانه‌تری را در این‌باره در نظر می‌گیریم. در هماهنگی کامل با سازمان امور مالیاتی، اگر سوداگران بخواهند زندگی را برای مردم دشوار کنند و قیمت مسکن را ناباورانه بالا ببرند، برخورد می‌کنیم.

وزیر راه و شهرسازی توضیح داد: وجود اراضی، نیروی کار و تولید مصالح ساختمانی در داخل مزیت‌هایی است که در حوزه مسکن وجود دارد. بنابراین باید بتوانیم از این مزیت‌ها برای راه انداختن چرخه اقتصاد کشور بهره لازم را ببریم. بنابراین فارغ از تأمین مسکن برای آحاد جامعه، از شهرداری‌ها می‌خواهیم تا تسهیل‌گری لازم را انجام دهند. اراضی مازادی که در اختیار و مالکیت شهرداری‌ها و یا دولت قرار دارد هرچه سریع‌تر باید به مدار ساخت برگردد. زیرا ساخت یک میلیون واحد مسکونی در سال علاوه بر اینکه قانون است نیاز کشور نیز بوده و باید تمامی دستگاه‌ها در اجرای آن اهتمام داشته باشند.

احتکار و انجماد املاک، یکی از مهم‌ترین عوامل سوداگری در بازار مسکن است، مالکان املاک خالی هیچ هزینه‌ای (مالیات) بابت این دارایی خود و سرمایه نمی‌پردازند

موج سوداگری در بازار مسکن

برخی مالکان ۱۰۰ واحد دارند اما چون مالیاتی نمی‌پردازند، واحدها را به بازار عرضه نمی‌کنند



سجاد صفری / ایران

۵۷۰ هزار واحد

از ۲ میلیون و ۵۰۰ هزار واحد خالی تاکنون اطلاعات ۵۷۰ هزار واحد به سازمان امور مالیاتی برای دریافت مالیات از مالکان آنان ارسال شده است

خبر

بکارگیری ظرفیت بندر بوشهر برای تردد دریایی ایران - قطر

وزیر راه و شهرسازی گفت: با توجه به مراودات مسافری با قطر باید از ظرفیت پایانه بین‌المللی مسافربری دریایی در بوشهر برای تردد دریایی به مقصد این کشور بهره‌گیری شود. مهرداد بذرپاش در آیین افتتاح بخش دریایی پایانه بین المللی مسافربری دریایی بوشهر اظهارکرد: با هدف رونق گردشگری دریایی باید با توسعه تعاملات بین‌المللی ظرفیت بنادر جنوبی کشور و بویژه بوشهر بیش از پیش در ترددهای دریایی بکارگیری شود. وی بیان کرد: همچنین باید شرایطی فراهم شود تا مردم بتوانند در قالب طرح گردشگری دریایی داخلی در محدوده بنادر و جزایر جنوب کشور تردد دریایی داشته باشند. بذرپاش عنوان کرد: پایانه بین المللی مسافربری دریایی نیز بیش از ۱۶ سال غیرفعال مانده که با توجه به احداث بخش تأسیسات دریایی با بیش از ۹۰۰ میلیارد ریال اعتبار باید همت مضاعف کرد تا تعمیر اساسی سالن آن در هفته دولت سال آینده مورد بهره‌برداری قرار گیرد. وزیر راه و شهرسازی ادامه داد: استان بوشهر بخاطر موقعیت خاص و از حیث اینکه محل استقرار یکهزار و ۸۵۰ شناور از مجموع ۲ هزار و ۵۰۰ شناور سنتی کشور است حجم قابل توجهی از ترددهای دریایی را دارا است. بذرپارش در ارتباط با عملیاتی شدن طرح توسعه بندر گناوه اظهار کرد: این پروژه با ارزش بیش از ۱۶ هزار میلیارد ریال پروژه‌ای بسیار ارزشمند برای بندرنشینان گناوه است. با توجه به حجم پروژه می‌توان از طرح توسعه گناوه به عنوان احداث بندری جدید نام برد.

نوبت: اول کد:۳۲-۴۰۱-۲۰۰-ر

آگهی فراخوان

وزارت راه و شهرسازی
شرکت عمران شهر جدید پردیس

شرکت عمران شهر جدید پردیس در نظر دارد بر اساس بند ۲ مصوبه‌شماره ۹۰۱/۲۱ مورخ ۱۴۰۱/۰۸/۰۹ هیأت‌مدیره شرکت عمران شهر جدید پردیس نسبت به برگزاری فراخوان جهت انتخاب مشاور به روش کیفیت (QBS) با شرایط زیر اقدام نماید. لذا از مشاوران و شرکت‌های واجد شرایط دعوت می‌گردد جهت دریافت، تکمیل و بارگذاری اسناد به‌شرح ذیل اقدام نمایند:

۱ موضوع فراخوان:
۱-۱- پروژه A: نظارت کارگاهی و عالیه بر کلیه بخش باقی‌مانده پروژه‌های ساخت، محوطه‌سازی و آماده‌سازی واحدهای مسکن‌مهر در فاز ۸ شهر جدید پردیس
۱-۲- پروژه B: نظارت کارگاهی و عالیه بر کلیه بخش باقی‌مانده پروژه‌های ساخت، محوطه‌سازی و آماده‌سازی واحدهای مسکن‌مهر در فاز ۵ و ۹ (قدیم و جدید) شهر جدید پردیس
۱-۳- پروژه C: نظارت کارگاهی و عالیه بر کلیه بخش باقی‌مانده پروژه‌های ساخت، محوطه‌سازی و آماده‌سازی واحدهای مسکن‌مهر در فاز ۱۱ شهر جدید پردیس
۱-۴- پروژه D: نظارت کارگاهی و عالیه بر کلیه پروژه‌های آماده‌سازی و محوطه‌سازی فاز ۱۲ شهر جدید پردیس
۱-۵- پروژه E: نظارت کارگاهی و عالیه بر کلیه پروژه‌های آماده‌سازی و محوطه‌سازی پروژه‌های شرکت راهسازی و عمران ایران و قرارگاه سازندگی خاتم‌الانبیا: (ص)
۱-۶- پروژه F: نظارت کارگاهی و عالیه بر کلیه پروژه‌های ساخت و محوطه‌سازی پروژه‌های اقدام ملی
۲ روش انتخاب: روش کیفیت (QBS)
۳ کلیه مراحل برگزاری از دریافت و بارگذاری اسناد و بازگشایی پاکت‌ها از طریق سامانه ستاد (www.setadiran.ir) انجام می‌شود. شماره ثبت در سامانه تدارکات الکترونیکی دولت (ستاد):
۳-۱- پروژه A: ۲۰۰۱۰۰۱۰۹۸۰۰۰۱۲۵
۳-۲- پروژه B: ۲۰۰۱۰۰۱۰۹۸۰۰۰۱۲۷
۳-۳- پروژه C: ۲۰۰۱۰۰۱۰۹۸۰۰۰۱۲۸
۳-۴- پروژه D: ۲۰۰۱۰۰۱۰۹۸۰۰۰۱۲۹
۳-۵- پروژه E: ۲۰۰۱۰۰۱۰۹۸۰۰۰۱۳۰
۳-۶- پروژه F: ۲۰۰۱۰۰۱۰۹۸۰۰۰۱۳۱
۴ نوع گواهی‌نامه رشته، تخصص و پایه مورد نیاز برای هر یک از پروژه‌ها: داشتن گواهی‌نامه صلاحیت‌های ذیل از سازمان برنامه و بودجه کشور به شرط داشتن ظرفیت آزاد (تعدادی و ریالی) و معتبر:
۴-۱- پروژه A: پایه یک در رشته ساختمان‌های مسکونی، تجاری، اداری، صنعتی و نظامی و پایه دو در رشته راهسازی به‌صورت توأم
۴-۲- پروژه B: پایه دو در رشته ساختمان‌های مسکونی، تجاری، اداری، صنعتی و نظامی و پایه دو در رشته راهسازی به‌صورت توأم
۴-۳- پروژه C: پایه دو در رشته ساختمان‌های مسکونی، تجاری، اداری، صنعتی و نظامی و پایه دو در رشته راهسازی به‌صورت توأم
۴-۴- پروژه D: پایه دو در رشته راهسازی
۴-۵- پروژه E: پایه دو در رشته راهسازی
۴-۶- پروژه F: پایه دو در رشته ساختمان‌های مسکونی، تجاری، اداری، صنعتی و نظامی و پایه دو در رشته راهسازی به‌صورت توأم
۵ نام و نشانی کارفرما: شهر جدید پردیس، فاز یک، میدان عدالت، خیابان فروردین شمالی، خیابان پیام، خیابان عمران، شرکت عمران شهر جدید پردیس، تلفن: ۷۴۹۰۲، داخلی ۲۶۶
۶ مدت اجرای کار: ۲۴ ماه شمسی
۷ مبلغ برآورد اولیه:
۷-۱- پروژه A: ۱۷۰،۳۷۳،۹۱۲،۹۸۰ (یکصد و هفتاد میلیارد و سیصد و هفتاد و سه میلیون و نهصد و دوازده هزار و نهصد و هشتاد) ریال
۷-۲- پروژه B: ۹۳،۷۶۲،۵۸۰،۱۸۷ (نود و سه میلیارد و هفتصد و شصت و دو میلیون و پانصد و هشتاد هزار و یکصد و هشتاد و هفت) ریال
۷-۳- پروژه C: ۱۳۷،۷۲۰،۲۲۲،۱۴۳ (یکصد و سی و هفت میلیارد و هفتصد و بیست میلیون و دویست و بیست و دو هزار و یکصد و چهل و سه) ریال
۷-۴- پروژه D: ۴۸،۹۷۰،۱۳۸،۹۱۷ (چهل و هشت میلیارد و نهصد و هفتاد میلیون و یکصد و سی و هشت هزار و نهصد و هفده) ریال
۷-۵- پروژه E: ۷۶،۱۸۹،۶۱۴،۶۶۱ (هفتاد و شش میلیارد و یکصد و هشتاد و نه میلیون و ششصد و چهارده هزار و ششصد و شصت و یک) ریال
۷-۶- پروژه F: ۹۲،۸۹۱،۴۴۲،۷۸۸ (نود و دو میلیارد و هشتصد و نود و یک میلیون و چهارصد و چهل و دو هزار و هفتصد و هشتاد و هشت) ریال
۸ محل تأمین اعتبار: بودجه داخلی شرکت عمران شهر جدید پردیس
۹ دریافت اسناد هر یک از پروژه‌ها از سامانه ستاد: از ساعت ۰۰:۰۸ روز یک‌شنبه مورخ ۱۴۰۱/۱۲/۱۴ تا ساعت ۱۶:۳۰ روز سه‌شنبه مورخ ۱۴۰۱/۱۲/۲۳
۱۰ بارگذاری پاکت اسناد هر یک از پروژه‌ها جهت انتخاب لیست کوتاه:
۱۰-۱- به‌صورت الکترونیکی تا ساعت ۱۶:۳۰ روز سه‌شنبه مورخ ۱۴۰۲/۰۱/۰۸ در سامانه ستاد بارگذاری شود.
۱۱ زمان و محل بازگشایی پاکت اسناد هر یک از پروژه‌ها:
۱۱-۱- پروژه A: ساعت ۱۰:۰۰ روز شنبه مورخ ۱۴۰۲/۰۱/۱۹، در سالن اجتماعات شرکت عمران شهر جدید پردیس
۱۱-۲- پروژه B: ساعت ۱۱:۰۰ روز شنبه مورخ ۱۴۰۲/۰۱/۱۹، در سالن اجتماعات شرکت عمران شهر جدید پردیس
۱۱-۳- پروژه C: ساعت ۱۰:۰۰ روز یک‌شنبه مورخ ۱۴۰۲/۰۱/۲۰، در سالن اجتماعات شرکت عمران شهر جدید پردیس
۱۱-۴- پروژه D: ساعت ۱۱:۰۰ روز یک‌شنبه مورخ ۱۴۰۲/۰۱/۲۰، در سالن اجتماعات شرکت عمران شهر جدید پردیس
۱۱-۵- پروژه E: ساعت ۱۰:۰۰ روز دوشنبه مورخ ۱۴۰۲/۰۱/۲۱، در سالن اجتماعات شرکت عمران شهر جدید پردیس
۱۱-۶- پروژه F: ساعت ۱۱:۰۰ روز دوشنبه مورخ ۱۴۰۲/۰۱/۲۱، در سالن اجتماعات شرکت عمران شهر جدید پردیس
۱۲ هزینه خرید اسناد هر یک از پروژه‌ها از سامانه ستاد ۱،۰۰۰،۰۰۰ (یک میلیون) ریال است.
۱۳ توزیع اسناد ارزیابی فنی (RFP) بین مشاورین منتخب لیست کوتاه و زمان بازگشایی پاکت‌ها برای هر یک از پروژه‌ها متعاقباً اعلام خواهد شد.
۱۴ سایر موارد و مشخصات در گزارش شناخت و اسناد استعلام ارزیابی کیفی (RFQ) هر یک از پروژه‌ها مندرج می‌باشد.

روابط عمومی شرکت عمران شهر جدید پردیس