کارشناس مسکن در گفت‌وگو با «توسعه ایرانی» و با اشاره به معاملات و تحولات جدید بازار:

آمارهای رسمی حتی مورد استفاده مشاوران املاک هم نیست

رامتین موثق

در حالی که فعالان بازار مسکن دائما از چالش‌های این حوزه گلایه دارند و مشاهده‌ها حاکی از رکود شدید در این بازار است، بانک مرکزی آمارهایی درباره قیمت و حجم معاملات منتشر کرده که برخی از خبرگزاری‌های دولتی آن را نویدبخش ارزیابی کرده‌اند.

تازه‌ترین گزارش بانک مرکزی از تغییرات قیمت مسکن در شهر تهران نشان می‌دهد؛ متوسط قیمت یک متر مربع بنای واحد مسکونی معامله‌شده در تهران در آذرماه ۱۴۰۲ به ۷۴۰,۹ میلیون ریال رسید که نسبت به ماه قبل ۲,۲ درصد کاهش نشان می‌دهد. به گزارش تسنیم، بانک مرکزی تاکید دارد: این رشد منفی در آذر ماه در تداوم روند نزولی این مولفه از تیرماه سال جاری بوده است که این امر حاکی از برقراری آرامش نسبی در بازار معاملات مسکن شهر تهران به دنبال برقراری ثبات در بازار ارز و سایر دارایی‌ها در طول ماه‌های اخیر و نیز بواسطه برنامه‌های در دست انجام دولت در خصوص ساخت و عرضه مسکن در سطح کشور است. اما آمار مهمتر در این گزارش، مربوط به حجم معاملات است. گزارش حجم معاملات مسکن در شهر تهران نسبت به ماه قبل معادل ۱,۲ درصد کاهش نشان می‌دهد و از مجموع ۲۲ منطقه شهر تهران، ۱۴ منطقه رشد قیمتی ماهانه منفی را تجربه کرده‌اند. این وضعیت می‌تواند نشانگر بروز افت‌های شدیدتر قیمت مسکن در ماه‌های آتی باشد.

وعده کاهش قیمت واحدهای مسکن نهضت ملی

رئیس بنیاد مسکن با اشاره به این که قیمت ساخت واحدهای نهضت ملی مسکن، قیمت تمام شده است، گفت: در موضوع مصالح ساختمانی بیشتر می‌توانیم قیمت را کاهش دهیم.

غلامرضا صالحی در گفت‌وگو با تسنیم با یادآوری این که عملیات اجرایی ۳۷۱ هزار واحد مسکن روستایی در قالب پروژه‌های نهضت ملی مسکن آغاز شده، اظهار کرد: از این تعداد تا امروز ساخت ۱۹۲ هزار واحد به اتمام رسیده است.

او با اشاره به این که خیلی از پروژه‌های بنیاد مسکن در استان‌ها در پیشرفت فیزیکی حدود ۹۵ درصد هستند و تا پایان سال جاری تعداد قابل توجهی واحد افتتاح می‌شود، تاکید کرد: قیمت ساخت عمدتاً در نهضت ملی مسکن قیمت تمام شده است. با توجه به این که مجموعه بنیاد مسکن واحدهای مسکن را می‌سازد در موضوع تامین مصالح ساختمانی بیشتر می‌توانیم قیمت‌ها را کاهش دهیم. با توجه به این که به‌صورت عمده مصالح خریداری می‌شود فکر می‌کنم نهایتاً اتفاقی که می‌افتد به نفع مردم است و قیمت، قیمت تمام شده است و ما سعی می‌کنیم امانتداری کنیم.

تکذیب اخذ مالیات از مستاجران

البته کاهش قیمت و معاملات تنها اخبار این روزهای بازار مسکن نبود. خبری تحت عنوان اخذ مالیات از مستاجران منتشر و به‌سرعت تکذیب شد به‌طوری که سازمان امور مالیاتی اعلام کرد: «خبرهای منتشره در فضای مجازی مبنی بر اینکه طبق لایحه بودجه سال ۱۴۰۲ اجاره‌نشین‌ها هم باید معادل هفت متر مربع از یک آپارتمان مالیات پرداخت کنند، به هیچ‌عنوان صحت نداشته و از اساس کذب و غیرواقعی ست و این گونه اخبار هدفی جز تشویش اذهان عمومی ندارد.»

همان گونه که اشاره شد، بررسی لایحه بودجه سال آینده نشان می‌دهد قرار نیست دولت به‌طور مستقیم مالیاتی منحصر از مستاجران اخذ کند؛ با این حال اما نگاهی به پایه‌های مالیاتی موجود در لایحه نشان می‌دهد مستاجران به طور غیرمستقیم تحت تاثیر انواع پایه‌های مالیاتی هستند. در ادامه نگاهی خواهیم داشت به اینکه مالیات‌های بودجه سال آینده چگونه مستاجران را تحت تاثیر قرار می‌دهد؟

شاهد آمارسازی‌ها در نهادهای رسمی هستیم

یک کارشناس حوزه مسکن در گفت‌وگو با «توسعه ایرانی» درباره آمارهای رسمی بخش مسکن عنوان کرد که آمارهای بانک مرکزی و مرکز ملی آمار ایران را حتی مشاوران املاک هم قبول ندارند.

مجید گودرزی درباره این آمارها افزود: شاهد آمارسازی‌ها در نهادهای رسمی هستیم. مرکز آمار ایران و بانک مرکزی آمار غیرواقعی از بازار مسکن ارائه می‌دهند و همین امر تشویش را در بازار بیشتر می‌کند.

او تاکید کرد که این آمارها خود به نیت جلوگیری از افزایش قیمت است و چون این آمارها رسمی و مورد استفاده سیاستگذاران است، باعث انحراف در سیاستگذاری می‌شود.

این کارشناس اقتصاد مسکن درباره آمار کاهش معاملات مسکن در تهران بیان کرد: همین اکنون در مناطق یک، دو و پنج تهران برخی فروشندگان حاضرند ملک خود را تا ۳۰ درصد زیر قیمت بفروشند، اما به علت تورم انتظاری، خریداری وجود ندارد.

مجید گودرزی، در گفت‌وگو با «توسعه ایرانی»: در حالی که آمارهای بانک مرکزی و مرکز ملی آمار ایران را حتی مشاوران املاک هم قبول ندارند؛ چون این آمارها رسمی و مورد استفاده سیاستگذاران است، باعث انحراف در سیاستگذاری می‌شود

گودرزی یادآور شد: دو سال گذشته هم چنین بود. اتحادیه مشاوران املاک کشور اعلام کرد که ۱۵ درصد کاهش در قراردادها داشتیم، ولی این دو نهاد رسمی اقدام به انتشار آماری دروغ مبنی بر افزایش ۴ درصدی معاملات مسکن کردند یعنی با ۱۹ درصد اختلاف!

۶۰ درصد قیمت مسکن، زمین است

این کارشناس حوزه مسکن در واکنش به ادعای کاهش قیمت مسکن با کاهش قیمت مصالح اظهار کرد: ۶۰ درصد قیمت مسکن زمین است یعنی اینکه این کمبودها عمدی و برنامه‌ریزی شده و برای ایجاد نارضایتی است.

گودرزی ادامه داد: ما یکی از کشورهای پهناور دنیا هستیم و در بخش مسکن ظرفیت‌های فوق‌العاده عظیمی داریم. اگر حتی یک درصد زمین‌های کشور به ساخت‌وساز اختصاص پیدا کند می‌توان به حل مشکل مسکن امیدوار بود.

او تصریح کرد: در بخش زمین کمبودی نداریم. برخی کشورها که حتی دارای زمین کمتری نسبت به ما هستند، با مدیریت درست، مشکلی در این زمینه ندارند.

این کارشناس اقتصاد مسکن، چالش اصلی حوزه مسکن در ایران را مدیریت دانست و گفت: مسکن به یک خوان نعمتی تبدیل شده است زیرا که قیمت‌گذاری رها شده و قانون نابسامان است. با این اوضاع قیمت‌ها واقعی نیست و می‌بینیم از ظرفیت‌های عظیم کشور استفاده‌ای نمی‌شود.

کارشناس بازار مسکن: چرا از عقد قراردادهای اجاره ۹ درصد مالیات بر ارزش افزوده اخذ می‌شود؟ شاید برای مالکان این رقم قابل قبول باشد زیرا اجاره برای آنها در آمد محسوب می‌شود اما چرا باید این ۹ درصد از مستاجر کسب شود که ۱۰۰ درصد ماهیت هزینه‌ای دارد؟ چنین کاری غیرمنصفانه است

گودرزی به سرمایه‌گذاری بیش از حد در این حوزه اشاره کرد و افزود: متاسفانه یک انحراف بزرگی در سرمایه‌گذاری ایرانیان و مدیریت سرمایه‌گذاری اتفاق افتاده که در کشور بحران ایجاد کرده است. او بیان کرد: بخش مسکن متورم شده است و به دلیل جذابیت‌های کاذبی که دارد، بخش بزرگی از سرمایه‌های کشور جذب بازار مسکن شده و حتی بخش‌های مولد اقتصاد هم به علت اینکه توان رقابت با بخش مسکن را ندارند، دچار چالش شده‌اند.

این کارشناس بازار مسکن تأکید کرد: حدود ۴۰ درصد از دارایی‌های کشور با ارزش افزوده صفر در مسکن سرمایه‌گذاری می‌شود و این سرمایه‌گذاری اقتصاد ما را فلج کرده است.

اخذ مالیات از مالک، منطقی‌تر است تا مستأجر

گودرزی درباره اخذ مالیات از مستاجران اظهار کرد: ما از نظام مالیاتی کشور و از سازمان امور مالیاتی گلایه داریم. چرا از عقد قراردادهای اجاره ۹ درصد مالیات بر ارزش افزوده اخذ می‌شود؟

او تاکید کرد: شاید برای مالکان این رقم قابل قبول باشد زیرا اجاره برای آنها در آمد محسوب می‌شود اما چرا باید این ۹ درصد از مستاجر کسب شود که ۱۰۰ درصد ماهیت هزینه‌ای دارد؟ چنین کاری غیرمنصفانه است.

گزارش

مصرف‌کنندگان خرد نیز نگرانند

تلاطم بازار طلا در واکنش به قانون مالیاتی جدید

در روزهای اخیر خبر افزایش ۲۵ درصدی مالیات طلاجنجال‌ها و نگرانی‌های زیادی را برای طلافروشان و مردم به همراه داشته است. این واکنش تا آنجا بود که رئیس اتحادیه طلا و جواهر تهران از کاهش تقاضا در بازار طلا خبر داد. حالا اگر چه سازمان امور مالیاتی کشور این خبر را تکذیب کرده و اعلام می‌کند که مالیات خرید طلا تغییری نداشته و صرفا قرار است که خرید و فروش در سامانه مودیان مالیاتی ثبت شود، اما سایه بی‌اعتمادی به این قانون جدید همچنان برقرار مانده و به نظر می‌رسد بازار طلا را که از ابتدای امسال در رکود به سر می‌برد بیش از پیش با مشکل مواجه کند.

به گزارش اقتصاد ۲۴، از اول دی ۱۴۰۲ فروشندگان مصنوعات طلا و پلاتین مکلف شده‌اند به سامانه مودیان مالیاتی متصل شوند و صورت‌حساب‌های خرید و فروش طلا و جواهر را در این سامانه بارگذاری کنند، سامانه‌ای که قرار است موجب شفافیت بیشتر در معاملات طلا شده و ابزاری باشد تا از فرارهای مالیاتی جلوگیری به عمل آورد. اما چه می‌شود که حتی مصرف‌کنندگان خرد طلا نیز با اعلام این نوع از اخبار به تکاپو افتاده، از ثبت اطلاعاتشان در هنگام خرید ابراز نگرانی کرده، بازار را ترک و امنیت خود را در خطر می‌بینند؟ گفتنی است، صنف طلافروشان از بابت فرار مالیاتی همواره در مظان اتهام بوده است. مالیات سرانه پرداختی این صنف به دلیل نبود سامانه‌ای که معاملات آن‌ها را شفاف کند، در سال جاری کمتر از ۱۱ میلیون تومان بوده است. اجرای کامل سامانه مؤدیان از ابتدای دی ماه کمک می‌کند با اتصال به سامانه مؤدیان و شفافیت در بخش اجرت و سود طلافروشان، طبق قانون مصوب مجلس، اجرت ساخت و سود فروشنده شفاف شود.

این وضعیت در حالی است که همزمان فشار مالیاتی بر افراد عادی جامعه از کارگر تا کارمندان و... هر سال زیادتر می‌شود. به همین دلیل است که نسبت به هر گونه اقدامی که به‌رصد بیشتر آنان منجر می‌شود واکنش نشان می‌دهند و گاه تلاش دارند تا خود را از تیررس نگاه سیاستگذار دور نگه دارند. بی‌اعتمادی مصرف‌کنندگان برای خرید طلا را نیز شاید بتوان به شرایط تورمی کشور مرتبط دانست.

گزارش

به دلیل ضعف زیرساخت‌های صادراتی صورت می‌گیرد؛

معطلی ۱۷ روزه کامیون‌ها در مرز ایران و آذربایجان

هر چند خبر امضای توافق‌نامه تجارت آزاد میان ایران و اوراسیا نوید توسعه تجارت خارجی ایران را با کشورهای این منطقه به ویژه روسیه می‌دهد، اما بنابر گفته صادرکنندگان ایرانی که از مرزهای شمالی کشور صادرات انجام می‌دهند زیرساخت‌های صادراتی در این مرزها به قدری ضعیف است که حتی برای حجم کنونی تجارت نیز کافی نیست.

به گزارش ایلنا، زیرپوست صادرات ایران به روسیه که پیشینه‌ای طولانی دارد، مشکلات بسیاری نهفته و بیم آن وجود دارد که تسهیل جریان تجارت در پی به صفر رسیدن تعرفه تجارت بین دو کشور بدون اینکه این مشکلات حل شده باشد به وقوع بحران در مسیر تجارت بینجامد. یکی از شواهد حاکی از وجود این مشکلات صف کامیون‌هایی است که در مرزهای آستارا و بیله‌سوار مدت‌هاست شکل گرفته و موجبات زیان‌دهی تاجران و افزایش هزینه‌های تجارت را برای آنها فراهم آورده است.

در همین خصوص نایب رییس اتاق مشترک ایران و آذربایجان در گفتگو

با این خبرگزاری تاکید کرد: به باور من موضوعات سیاسی بر تجارت ایران سایه انداخته و برای رفع مشکلات نیاز به ورود وزارت خارجه است. علاوه بر اینها زیرساخت‌ها نیز برای توسعه صادرات باید فراهم شود، پل مرزی آستارا به جمهوری آذربایجان ۷۰ سال قدمت دارد و این تنها یک نمونه از ضعف زیرساخت‌هاست. مهران فکری تصریح کرد: در چنین شرایطی صادرکنندگان در بازگشت ارز حاصل از صادرات در فشار هستند، در حالی که تفاوت بالای نرخ ارز در سامانه نیما و بازار آزاد به کاهش حاشیه سود بازرگانان انجامیده است؛ تاوقتی که این مشکلات حل نشود نمی‌توان به رشد چشمگیر صادرات امیدوار بود.

معطل شدن کامیون‌ها به فساد کالای تجاری می‌انجامد

عضو هیئت رئیسه اتاق بازرگانی گیلان نیز در گفتگو با ایلنا بیان کرد: مسئولان دولتی در تصمیماتی که برای تجارت خارجی ایران از جمله تجارت با اوراسیا می‌گیرند، فراموش می‌کنند صاحبان کسب و کارهای تجاری چه کسانی هستند و چه نظری در توسعه تجارت خارجی ایران دارند، این در حالی است که خود آنها اطلاع کامل از شرایط تجارت خارجی ایران ندارند.

فرنگیز رحمانی تاکید کرد: صف کامیون‌هایی که در مرزها شکل گرفته شاهدی بر همین ناآگاهی از شرایط موجود است. کامیون‌ها در حالی گاه تا دو هفته معطل عبور از مرز می‌شوند که بار آنها فاسدشدنی است و فساد آنها به متضرر شدن تاجر می‌انجامد. گاه عبور کامیون‌ها به دلیل مسائل پیش پا افتاده مانند خراب شدن تجهیزات تا چندین ساعت متوقف می‌شود و در این بین تنها تاجر است که به دلیل معطلی بار خسارت می‌بیند.

خبر اقتصادی

عضو کمیسیون صنایع مجلس خبر داد:

ارجاع قانون واردات خودرو به قوه قضاییه در صورت عدم اجرا

عضو کمیسیون صنایع و معادن مجلس تاکید کرد: متاسفانه کمیسیون مجبور است در صورت اجرا نشدن قانون واردات خودرو، قانون را به دلیل اجرا نشدن به قوه قضاییه ارسال کند. به گزارش ایلنا، حجت‌الله فیروزی با تاکید اینکه به باور من حل مشکل خودرو باید امروز در اولویت دولت باشد، گفت: گلایه ما در مجلس این است که دولت خود لایحه واردات خودرو را ارائه کرده و مجلس هم براساس نظر دولت این لایحه را تصویب کرده و همه محدودیت‌ها بر سر راه واردات رفع شده است. در موضوع تامین ارز از هر منبعی که قرار است تامین شود خود دولت باید شرایط تامین آن را فراهم کند.

رئیس انجمن مراکز اسقاط:

اسقاط خودرو ۸۰ درصد کاهش داشت

رئیس انجمن مراکز اسقاط و بازیافت خودروهای فرسوده، گفت: افراد خودروهای فرسوده خود را تحویل مراکز اسقاط نمی‌دهند یا مراکز خودروهای خود را اسقاط نمی‌کنند و همین امر باعث کاهش ۸۰ درصدی اسقاط خودرو در سه ماهه گذشته شده است. به گزارش ایسنا، محمود مشهدی شریف، افزود: تاخیر هشت ماهه دولت در تدوین آیین‌نامه از رده خارج کردن خودروهای فرسوده سبب شد ستاد نوسازی ناوگان به هدف اسقاط ۱۰۰ هزار خودرو نرسد. وی ابراز امیدواری کرد در هفته جاری هیأت دولت پس از هشت ماه تاخیر در تصویب آیین نامه این موضوع را تصویب و ابلاغ کند.

یک مقام ارزی اعلام کرد:

حذف دلار از سبد ارزهای مسافرتی به کشورهای همسایه

مدیر عامل مرکز مبادله ارز و طلای ایران با تاکید بر اینکه دلار از سبد ارزهای مسافرتی به کشورهای همسایه حذف می‌شود، گفت: برنامه‌ریزی کرده‌ایم که ارز کشورهای همسایه یا مقصد را در اختیار مسافرین ایرانی قرار دهیم. به گزارش تسنیم، علی سعیدی افزود: اگر بتوانیم از ابتدا به مسافر ایرانی اسکناس کشور مقصد را بدهیم، برای ایشان راحت‌تر خواهد بود؛ چرا که اگر دلار یا یورو تحویل دهیم باید دو بار هزینه تسعیر بپردازند که با این اقدام هزینه‌های آنها را کاهش می‌دهیم.

آگهی دعوت به افراز

نظر به این که آقای محمد مرادی سراب میرزا اصالتا از طرف خود برابر درخواست وارده بشماره ۴۵۵۸ مورخه ۱۴۰۲/۸/۲۴ مبنی بر افراز سهمی خود از پلاک ۲۷۵۷ اصلی بخش ۳ سنندج روستای فرجه از محل، را به علت معلوم نبودن اقامتگاه سایر شرکاء از طریق صدور آگهی نموده لذا بدینوسیله به استناد ماده ۶ آئین نامه قانون افراز و فروش املاک مشاع به اشخاصی که در پلاک مزبور ذینفع هستند اعلام میدارد که افراز سهمی خواهان از پلاک مرقوم در مورخه ۱۴۰۲/۱۰/۱۸ روزدوشنبه ساعت ۱۰:۳۰ صبح در محل وقوع ملک مزبور به عمل خواهد آمد کلیه افراد ذینفع میتوانند در تاریخ ذکر شده در محل حضور به هم رسانند عدم حضور آنان مانع از انجام عملیات افراز نخواهد بود این آگهی مطابق ماده ۱۷ آئین نامه اجرای مفاد اسناد رسمی لازم الاجرا به کلیه افراد ذینفع در آن پلاک ابلاغ و فقط در یک نوبت انتشار می یابد.

م/الف:۱۹۲۳ رئیس ثبت ناحیه ۱ سنندج – بهنام قباد

(اصلاحی) رای هیات قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمانهای فاقد سند رسمی

شناسه آگهی: ۷ ۱۷۲۹۵۵ م الف: ۱۹۲۰

برابر آراء صادره هیات تعیین تکلیف مستقر در ثبت اسناد و املاک شهرستان سنندج تصرفات مالکانه بلا معارض متقاضیان ذیل تایید گردیده لذا بدین وسیله مشخصات املاک در دو نوبت به فاصله ۱۵ روز جهت اطلاع عموم آگهی میگردد در صورتی که اشخاص نسبت به صدور سند مالکیت متقاضیان اعتراضی داشته باشند میتوانند از تاریخ انتشار اولین آگهی و در روستاها از تاریخ الصاق در محل تا مدت دوماه اعتراض خود را به این اداره تسلیم نمایند و پس از اخذ رسید ظرف مدت یک ماه از تاریخ تسلیم اعتراض دادخواست خود را به مرجع قضایی تقدیم و گواهی اخذ و تحویل اداره ثبت نمایند بدیهی است در صورت انقضای مدت مذکور و عدم وصول و گواهی اخذ تحویل اداره ثبت نمایند بدیهی است در صورت انقضای مدت مذکور وعدم وصول اعتراض سند مالکیت طبق مقررات صادر خواهد شد صدور سند مالکیت مانع مراجعه متضرر به دادگاه نیست .

۱ – ششدانگ یک باب خانه بنام خانم بدیعه پروین فرزند صدیق صادره مریوان به مساحت ششدانگ ۱۳۵/۴۵ متر مربع تحت پلاک ۱۶۹۰ فرعی از ۱۶۱ فرعی از ۱۳۲۸ اصلی بخش یک منطقه ۲ سنندج انتقالی برابر سند قطعی شماره ۶۴۵۵۸ مورخ ۱۳۹۶/۹/۸ دفتر ۲۱ سنندج

اداره ثبت منطقه دو سنندج