



ابعاد اجتماعی، اقتصادی و زیست محیطی پروژه های مسکونی انسان محور بر توسعه شهری؛

# ارزش آفرینی مسکن اجتماعی پایدار

آنچه در این شماره می خوانید

رئیس جمهور آینده به  
قوانین بخش مسکن  
مقید باشد

نگاهی کوتاه به  
بازار مسکن در دولتهای  
گذشته

شکاف میان  
قیمت مسکن و میزان  
دستمزدها

تبصره ماده ۱۰۰ قانون  
مالیتهای مستقیم سال  
۱۴۰۳ چیست؟



عکس از: روزنامه نسیم خراسان شمالی

بررسی قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول مصوب ۱۴۰۳؛

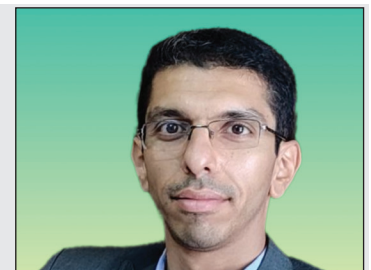
## امکان بیمه کردن مسئولیت ناشی از ابطال معاملات ملکی

خوبی برای پوشش این نوع از خسارات است. البته بیمه کردن مسئولیت ناشی از ابطال معاملات ملکی الزامی نبوده و بنا به اختیار و اراده طرفین معامله است و چنانچه طرفین معامله مایل باشند می توانند با پرداخت مبلغی تحت عنوان حق بیمه مسئولیت را از طریق بیمه پوشش دهند که آیین نامه مخصوصی در رابطه با نحوه تعیین حق بیمه هر معامله تعیین خواهد شد که احتمالاً حق بیمه هر معامله بر اساس ارزش یا مساحت هر ملک تعیین خواهد شد که تا زمان تعیین دقیق این حق بیمه باید منتظر تصویب آیین نامه بمانیم. البته این مانع از این نیست که در حال حاضر نیز طرفین یک معامله بخواهند با اختیار خود و در قالب یک قرارداد خصوصی مسئولیت خویش را نزد یکی از شرکت های بیمه، بیمه نمایند. هرچند که اکنون در جامعه امر رایج نیست اما منع قانونی ندارد.

با پیشنهاد مشترک سازمان و بیمه مرکزی جمهوری اسلامی ایران به تصویب هیأت وزیران می رسد. بنا بر این مقرر قانونی پس از اینکه شرکت بیمه خسارات متضرر را پرداخت کرد می تواند برای بازپافت آن مبالغ به مسبب اصلی زیان که با اقدام و معامله خود چنین ضرری را ایجاد کرده است مراجعه کند و پولی که به متضرر داده است را از عامل اصلی زیان پس بگیرد. با این اوصاف برای اولین بار در نظام معاملاتی کشور در حوزه املاک شاهد ورود صنعت بیمه هستیم که بسیار نیز کارساز و موثر و لازم بوده می تواند حمایت های بسیار مطلوبی از افرادی کند که بدون هیچ تقصیری و با حسن نیت با تکیه بر سند رسمی معاملات کرده اند اما متاسفانه بنا به دلایلی معاملات آنها در آینده ابطال می گردد. این دسته از افراد نباید متحمل زیان شوند و بنابراین بیمه نمودن مسئولیت راهکار بسیار

نزد یکی از شرکت های بیمه، بیمه نماید. در حقیقت مطابق این ماده قانونی و برای ایجاد آسایش روانی برای خریداران املاک و یا فروشندگان آنها این امکان پیش بینی شده است که سازمان ثبت اسناد و املاک در هنگام انجام معامله مبلغی را به عنوان حق بیمه از طرفین معامله بگیرد تا مسئولیت احتمالی ناشی از ابطال احتمالی معامله در آینده را پوشش دهد. این امر ریسک معاملات اموال غیرمنقول را ا حد زیادی کاهش می دهد و نوعی امنیت روانی برای معامله گران و مردم ایجاد می کند. با اینکه حق بیمه تدبیر بسیار خوبی برای حمایت از شخصی است که تقصیری نکرده اما زیان دیده است اما به دنبال حمایت از مقصر نخواهد بود. در واقع طبق قانون این امر، با رعایت قواعد ضمان قهری مانع مراجعه حسب مورد شرکت بیمه یا زیان دیده به شخصی که بطلان مستند به او است، نمی باشد. نحوه تعیین حق بیمه

معامله رعایت شود اما بنا به دلایلی باز هم سند ابطال گردد شخصی که به قانون احترام گذاشته و بر اساس اتکا به سند معامله ای را کرده است نباید متضرر شود. مطابق این ماده قانونی کسی که مسبب ورود به خسارت به چنین فردی است باید طبق قواعد حقوقی پاسخگو باشد و خسارات وارده را جبران کند. از سوی دیگر با توجه به اینکه این خسارت می تواند هنگفت باشد و به عنوان مثال لازم باشد که ثمن معامله به قیمت روز مسترد شود و استرداد پول به قیمت روز ممکن است بسیار دشوار باشد قانونگذار در تدبیری بسیار نو و جالب امکان بیمه کردن مسئولیت ناشی از ابطال معامله را پیش بینی کرده است. طبق این قانون سازمان ثبت اسناد و املاک موظف است در صورت تقاضای طرفین معاملات موضوع ماده (۱) این قانون با اخذ حق بیمه از طرفین معامله نقل و انتقال مالکیت، مسئولیت موضوع این ماده را



دکتر یاسر غلامی  
حقوقدان و پژوهشگر

یکی از تبعات سنگین ابطال معاملات ملکی مسئولیت هایی است که متوجه فروشندگان این گونه املاک می شود. وقتی یک معامله ای که حتی دارای سند رسمی بوده است ابطال گردد مسئولیت های قانونی ایجاد می گردد.

طبق ماده ۱۳ قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول در صورتی که معامله رسمی انجام شده ابطال شود، شخصی که بطلان مستند به او باشد، با رعایت قواعد ضمان قهری مسئول جبران خسارات وارده به زیان دیده است. ممکن است معامله با سند رسمی انجام شود و تمام شرایط مربوط به ثبت رسمی



## ابعاد اجتماعی، اقتصادی و زیست محیطی پروژه های مسکونی انسان محور بر توسعه شهری؛

# ارزش آفرینی مسکن اجتماعی پایدار



ابعاد مسکن اجتماعی پایدار

در اینجا تلاش شده است تا ابعاد مسکن اجتماعی پایدار به عنوان یک رویکرد نوین و منطبق در مسیر حرکت به سوی پایداری، تشریح شود. در ابتدا، دلایل ارزشمند بودن آن مورد توجه قرار گرفته و سپس بر راه حل ها و دستورالعمل های پایدار تمرکز شده است. ابعاد مسکن اجتماعی پایدار به دلایل زیر ارزشمند است:

۱. بخش ساختمان دارای بالاترین پتانسیل برای بهبودهای پایداری است. با کاهش در مقیاس گسترده

**گروه مسکن نسیم - محسن عظیمی:** با گذشت چند دهه از طرح و تجربه مسکن اجتماعی در سطح جهان، تاکید بر روی راه حل های جدیدی از این سیاست وجود دارد. این رویکردها باید به صورتی باشند که علاوه بر تدارک اسکان مناسب و دسترسی به امکانات و خدمات برای اقشار کم درآمد و آسیب پذیر، تحقق پذیری کیفی در نظام شهری و منطقه ای را نیز مد نظر داشته باشند. مسکن اجتماعی پایدار، یکی از رویکردهای نوین در کشورهای در حال توسعه است که همراه با تحول در مسکن اجتماعی و تاکید جهانی بر پایداری و توسعه شهری پایدار مطرح شده است. این رویکرد با تمرکز بر کارآمدی همزمان اجتماعی، اقتصادی و زیست محیطی، به شناسایی و اتخاذ راه حل های نوآورانه، پایدار و قابل اجرا در زمینه پروژه های مسکن اجتماعی می پردازد.

این راه حل ها که نتیجه همکاری موثر میان تمامی بازیگران دارای نقش در تعهد واقعی به پایداری هستند، به بخش وسیعی از محدودیت های تجربه شده یا موجود در ارتباط با مسکن اجتماعی پاسخگویی می کنند. این ظرفیت سازی برای نیل به پایداری در پروژه های مسکن اجتماعی از طریق فرآیندی چهار مرحله ای شامل «نقشه رسمی» و «برآورد»، «پایه گذاری دستورکار و حوزه پروژه»، «افزایش آگاهی و ظرفیت سازی» و «نظارت و ارزیابی» فراهم می شود. در حال حاضر، دست اندکاران در حال تشویق به آزمون این رویکرد و انطباق دستورالعمل های اختصاصی آن در انواع و سطوح مختلف پروژه ها هستند و در نهایت به دست آوردن بازخورد برای بازبینی و بهبود بیشتر می باشند.

در انتشار کربن و استفاده بهینه از منابع، می توان با هزینه کم یا حتی بدون هزینه، به این هدف دست یافت. در حال حاضر، ساختمان ها مسئول ۴۰ درصد از مصرف انرژی و انتشار گازهای گلخانه ای هستند و همچنین مواد و آب را به طور قابل توجهی مصرف می کنند و زباله تولید می کنند.

۲. در سراسر جهان، میلیون ها واحد مسکن اجتماعی در حال ساخت هستند. در برزیل تنها، کمبود مسکن بیش از ۶ میلیون واحد است. تصمیماتی که امروز اتخاذ می شود، کارایی این واحدها را در آینده بیش از ۵۰ ساله تعیین می کند. اقدامات کنونی می توانند از قفل شدن پتانسیل پایداری آن ها جلوگیری کرده و اثرات مثبتی برای میلیون ها واحد مسکونی و خانوار کم درآمد به همراه داشته باشند.

۳. ساختمان های پایدار نه تنها به مزایای زیست محیطی بلکه به مزایای اجتماعی و اقتصادی نیز دست می دهند. هزینه های بهره برداری و نگهداری برای ساکنان کاهش می یابد و در عین حال شرایط سلامت و راحتی نیز بهبود می یابد. در سطح ملی، افزایش کارایی انرژی می تواند نیازهای انرژی کشور را کاهش داده و تعهدات پایداری و توسعه را حمایت کند.

مسکن اجتماعی همچنان در سطح جهان و به ویژه در کشورهای در حال توسعه، در دستور کار قرار دارد. با توجه به تجارب گذشته و مرور نتایج حاصل از اتخاذ این سیاست، اکنون بر

شکل های جدیدی از راه حل بر مبنای مشارکت بخش خصوصی و دولتی، اختلاط اجتماعی و نیز اصول و الگوهای نوین معماری و شهرسازی تاکید می شود. تحقق پذیری کیفی در نظام شهری و منطقه ای و نه صرفاً تدارک فیزیکی مسکن یا تولید کمی واحد مسکونی باید در نظر گرفته شود.

در این راستا، تحول در مسکن اجتماعی موضوعی کلیدی است که توجه به ابعاد مختلف آن، جهت اتخاذ راهبردها و سیاست های موفق و کارآمد در عمل شهرسازی و توسعه شهری و منطقه ای بسیار مهم و راهگشا خواهد بود. مسکن اجتماعی پایدار، یکی از رویکردهای نوین و در عین حال مورد توافق در این زمینه است و با تاکید جهانی بر پایداری و توسعه شهری پایدار، مورد توجه قرار می گیرد.

این رویکرد با تاکید بر کارآمدی همزمان، اجتماعی، اقتصادی و زیست محیطی به واسطه شناسایی انتخاب و اتخاذ راه حل های پایدار موجود یا جایگزین و قابل اجرا در زمینه و بستر محلی، به محدودیت هایی مانند کیفیت پایین و زیراستاندارد، طول عمر کوتاه، مصرف انرژی، نقایص و هزینه نگهداری بالا، جدایی گزینی اجتماعی و ... در ارتباط با مسکن اجتماعی پاسخ می دهد. ارتقاء پتانسیل های پروژه های مسکن اجتماعی و نیز نیل به پایداری رفاه اجتماعی و پایداری توسعه اقتصادی، همزمان با پایداری ارزش های محیطی، نه صرفاً در ارتباط با جمعیت با درآمد پایین یا آسیب پذیر، بلکه در ارتباط با تمام اجتماع، فراهم می شود.

## تبصره ماده ۱۰۰ قانون مالیات های مستقیم سال ۱۴۰۳ چیست؟



مالیاتی به صورت کامل و پیچیده، مالیات خود را به صورت مقطوع پرداخت نمایند.

### شرایط بهره مندی از تبصره ماده ۱۰۰ سال ۱۴۰۳

برای استفاده از مزایای این تبصره البته در نسخ قبلی روزنامه نسیم توضیح کامل داده شد که باید ابتدا نوع فعالیت خود را مشخص کنید و شرط حجمی داشته باشید. یعنی مجموع فروش کالا و یا ارائه خدمات شما در طول یکسال کاملاً شفاف مشخص باشد و از سال های قبل به سازمان امور مالیاتی هیچ گونه بدهی نداشته باشید. به طور خلاصه صاحبان مشاغل برای بهره مندی از تبصره ماده ۱۰۰ سال ۱۴۰۳ باید واجد شرایط ذیل باشند. میزان فروش یا ارائه خدمات

مجموع فروش کالا و یا ارائه خدمات در سال پایه (۱۴۰۲) باید حداکثر ۱۵۰ برابر سقف معافیت مالیاتی باشد. این سقف برای سال ۱۴۰۳، ۶۷۲ میلیارد تومان تعیین شده است.

### عدم بدهی مالیاتی

عدم بدهی مالیاتی معوقه یعنی شخص صاحب کسب و کار، در سال های گذشته نباید هیچ گونه بدهی مالیاتی به سازمان امور مالیاتی کشور داشته باشند.

و الزامات، مزایا و تغییرات تبصره ماده ۱۰۰ سال ۱۴۰۳ پرداخته خواهد شد. موضوع بحث برای صاحبان مشاغل کوچک و متوسط، حسابداران، مدیران مالی، کارشناسان مالیاتی مفید خواهد بود. همچنین، ملاحظات و نکات مهم پیرامون این تبصره مورد بحث قرار خواهد گرفت که برای بسیاری از افراد کاربردی است.

### شرح مختصر تبصره ماده ۱۰۰ سال ۱۴۰۳

این تبصره به صاحبان مشاغلی که در سال ۱۴۰۲ حداکثر تا ۱۵۰ برابر سقف معافیت مالیاتی (۱۸ میلیارد تومان) فروش کالا و یا ارائه خدمات داشته و هیچ گونه فعالیت خارج از شمول این قانون نداشته باشند، اجازه می دهد تا از ارائه اظهارنامه مالیاتی و پرداخت مالیات به صورت علی الحساب معاف شوند.

### هدف اصلی از ثبت این تبصره چیست؟

هدف اصلی از وضع تبصره ماده ۱۰۰ سال ۱۴۰۳، ساده سازی فرآیند پرداخت مالیات برای صاحبان مشاغل کوچک و همچنین تشویق آن ها به قانون مندی و شفافیت بیشتر در فعالیت های اقتصادی خود است. با استفاده از این تسهیلات، این دسته از مؤدیان می توانند بدون نیاز به ارائه اظهارنامه

### گروه اقتصادی علی لنگری: در دنیای پویای

امروز، نظام های مالیاتی نقشی حیاتی در تنظیم فعالیت های اقتصادی و حمایت از ثبات اقتصادی ایفا می کنند. در این راستا، قوانین مالیاتی باید به گونه ای تدوین و اجرا شوند که ضمن شفافیت و عدالت، زمینه را برای رشد و شکوفایی کسب و کارها، به ویژه بنگاه های کوچک و متوسط، فراهم نمایند. در واقع تبصره ماده ۱۰۰ سال ۱۴۰۳، راهکاری جایگزین برای ارائه اظهارنامه مالیاتی و پرداخت مالیات به صورت علی الحساب ارائه می دهد و با هدف ساده سازی فرآیند مالیاتی و حمایت از این بخش مهم از اقتصاد کشور تدوین شده است. در کشور عزیزمان ایران نیز، قانون مالیات های مستقیم به عنوان یکی از قوانین مادر در حوزه مالیات، چارچوبی برای اخذ مالیات از اشخاص حقیقی و حقوقی در نظر گرفته است. در راستای تسهیل فرآیند پرداخت مالیات برای صاحبان مشاغل کوچک و متوسط، تبصره ای در ماده ۱۰۰ سال ۱۴۰۳ این قانون لحاظ شده است. آشنایی با مفاد این تبصره قانون مالیات های مستقیم، برای صاحبان مشاغل کوچک و متوسط از اهمیت بالایی برخوردار است. چرا که تبصره ماده ۱۰۰ سال ۱۴۰۳ می تواند راهکاری مناسب برای ساده سازی فرآیند پرداخت مالیات و کاهش بار مالیاتی این دسته از مؤدیان باشد.

در این مقاله به تشریح شرایط بهره مندی، تعهدات

### ارسال درخواست

صاحبان مشاغل باید حداکثر تا پایان خرداد ماه ۱۴۰۳ درخواست کتبی خود مبنی بر استفاده از این تبصره را به اداره امور مالیاتی مربوطه ارسال نمایند.

### عدم فعالیت در برخی رسته ها

مؤدی نباید هیچ گونه فعالیت خارج از دایره شمول این مالیات داشته باشد. همچنین فعالیت در برخی رسته های شغلی از جمله موارد زیر مانع برخورداری از تبصره ماده ۱۰۰ سال ۱۴۰۳ می شود.

صاحبان املاک اجاره ای / واحدهای تولیدی / ارائه دهندگان خدمات بازرگانی / استخراج کنندگان منابع معدنی / صاحبان مشاغل مربوط به املاک و مستغلات / مؤدیان حقوقی



آرشیو روزنامه نسیم خراسان شمالی

<http://B2n.ir/y44431>





# رئیس جمهور آینده به قوانین بخش مسکن مقید باشد

پورحاجت با تاکید مجدد بر این که رئیس جمهور چهاردهم باید به قانون مقید باشد، اضافه کرد: اظهارات و وعده‌های فراقانونی یک شعار انتخاباتی بیشتر نخواهد بود. با وجود بیان وعده‌هایی از سوی برخی کاندیداها درباره مسکن اما هیچکدام از آنها سازوکارها را اعلام نکردند که مثلاً چگونه می‌خواهند جوانان را صاحب مسکن کنند یا این که به مردم زمین بدهند.

وی با یادآوری این که طی یک دهه گذشته وضعیت مسکن در ایران نامناسب بوده است، اظهار کرد: باید به این جمع‌بندی برسیم که طی یک دهه گذشته شرایط تولید مسکن بهبود نیافته و باید به این نتیجه برسیم چه سیاست گذاری کنیم که سرمایه‌گذاری خرد و کلان به صورت کارآمد و برای سرپناه مردم جذب شود. وی بیان کرد: این که گفته شود مردم را صاحبخانه می‌کنیم و زمین می‌دهیم بیشتر شعارهای انتخاباتی است. معتقدم ماحصل شعار کاندیداها باید به نحوی باشد که هر کدام از کاندیداها که منتخب مردم شد به آنها پاسخگو باشد. / تسنیم



دهه‌های اخیر فناوری ساخت و ساز مسکن افزایش قابل توجهی در راستای سریع‌سازی معرفی و به کار گرفته شده، اما روند تولید مسکن در کشور کاهش یافته است.

با سیاستگذاری‌های بدون پشتوانه مردم صاحب مسکن نشده‌اند، گفت: باید برنامه‌ریزی کنیم که چگونه تولید مسکن ایران به میزانی افزایش دهیم تا کم‌کاری‌های گذشته جبران شود. با وجود آن که طی

**گروه مسکن:** دبیر کانون سراسری انبوه‌سازان ایران با تاکید بر این که رئیس جمهور آینده باید در بخش مسکن به قانون مقید باشد، گفت: وعده‌های فراقانونی، شعار انتخاباتی است.

فرشید پورحاجت در خصوص اظهارات کاندیداها ریاست جمهوری درباره مسکن، اظهار کرد: طی هفته‌های اخیر صحبت‌های ۶ کاندیدای ریاست جمهوری را شنیدم و تمام مناظرات آنها را از ساعت ۲۰ تا ۲۴ شب تک به تک گوش کرده‌ام. وی ادامه داد: آن چیزی که بدیهی است در کشور قوانین بالادستی در رابطه با بخش مسکن داریم؛ قانون جهش تولید مسکن، قانون احیا و بازآفرینی شهری و قانون ساماندهی تولید و عرضه مسکن. معتقدم هرکسی که رئیس جمهوری آینده ایران شده و مردم به وی رای می‌دهند باید به قانون مقید باشد.

وی افزود: برخی از کاندیداها صحبت‌های متفاوتی را درباره تامین مسکن بیان کردند؛ از گذاری آپارتمان ۷۵ متری تا ساخت ۲۰۰ تا ۳۰۰ هزار واحد مسکونی. به نظرم باید مبنای کار قانون باشد که ساری و جاری است و بر اساس آن سیاستگذاری کنیم. دبیر کانون سراسری انبوه‌سازان با تاکید بر این که

## نگاهی کوتاه به بازار مسکن در دولتهای گذشته



درصدی میانگین قیمت مسکن در یک سال (۷۶) مقایسه کنیم، مشخص می‌شود «اثر کاهشی نتیجه انتخابات در آن سال در کوتاه‌مدت» بیشتر از «میان‌مدت و بلندمدت» بوده است و در عین حال، در ماه‌های بعد نیز همواره «بازار مسکن از اثر تورمی تنش‌های اقتصادی و سیاسی» در امان بوده است. بازار مسکن در شروع به کار دولت دوم سیدمحمد خاتمی نیز با «شرایط معنادار» مواجه شد.

سال ۸۰ برای بازار مسکن، سال دوم رونق بود و مطابق چرخه‌های رکود- رونق قبلی، قیمت مسکن در این سال تحت تاثیر «رشد و رونق معاملات خرید آپارتمان» افزایش یافت. میانگین قیمت مسکن در سال ۸۰ به میزان ۴۲ درصد افزایش یافت به طوری که قیمت واقعی مسکن ۳۰ درصد رشد کرد. اما میزان تغییر صعودی قیمت مسکن در تیر ۸۰ یعنی «ماه اعلام نتیجه انتخابات»، به مراتب محدود و کمتر از رشد سالانه بود. بازار مسکن در ابتدای دولت دوم اصلاحات نیز نه به اندازه دولت اول اما به شکل قابل توجهی، «واکنش مناسب» نشان داد (تعریف این گزارش از مناسب، آن تعریفی نیست که بعضاً دلالان مسکن دارند. مناسب از نگاه آنها، یعنی رونق قیمتی یا همان افزایش قیمت مسکن اما مناسب از دید این گزارش به معنای ثبات یا عدم التهاب قیمت مسکن است). بازار مسکن در تیر ماه سال ۸۴ واکنشی متفاوت از «روند چرخه‌های رکود- رونق مسکن» به نتیجه انتخابات ریاست جمهوری نشان داد.

سال ۸۴ دومین سال رکود مسکن بعد از جهش قیمت‌ها در سال‌های ۸۱ و ۸۲ بود. میانگین قیمت مسکن در سال ۸۱ به میزان ۵۰ درصد و سال ۹۲ به میزان ۲۵ درصد افزایش یافت. شروع رکود معاملات مسکن و خارج شدن خریداران از بازار در سال ۸۳ باعث شد میانگین قیمت مسکن ۲۵ درصد افت کند. اما «ادامه رکود مسکن در سال ۸۴» عملاً متوقف شد به طوری که در ابتدای تابستان «سال اول دولت احمدی نژاد»، قیمت مسکن در تهران ۱۲ درصد جهش کرد. در سال ۸۴ قیمت آپارتمان - میانگین یکساله - ۱۱ درصد افزایش یافت در حالی که صرف نظر از «فاکتور انتظارات نسبت به اقتصاد در دولت احمدی نژاد»، با فاکتور «روند گذشته بازار مسکن»، انتظار می‌رفت قیمت مسکن در سال ۸۴ افزایش پیدا نکند.

تیر ماه سال ۸۸ را به دلیل شرایط آن زمان نمی‌توان در این بررسی، لحاظ کرد. در آن مقطع به دلیل اعتراضات، فعالیت در بازار معاملات مسکن عملاً متوقف شد و قیمت مسکن در ابتدای تابستان، حدود نیم درصد افت کرد. سال ۹۲ یعنی شروع به کار دولت اول حسن روحانی، مقطعی برای بازار مسکن بود که «قیمت‌ها پس از جهش در سال اول رونق یعنی سال ۹۱» همچنان در فصل بهار ملتهب بود. در پایان بهار ۹۲ یعنی ماه برگزاری انتخابات، قیمت مسکن ۴ درصد نسبت به میانه بهار جهش کرد که قابل توجه بود. با این حال برخلاف «انتظاری که از چرخه‌های رکود- رونق برای سال ۹۲» وجود داشت، نتیجه انتخابات باعث شد در تیر ماه ۹۲ قیمت مسکن ۵ درصد ریزش کند و در طول همه ماه‌های بعد از آن، «قیمت مسکن با ثبات همراه شد» به طوری که رشد سالانه قیمت مسکن

**گزارش:** مشاوران املاک توقف روند «خرید سرمایه‌ای ملک» را در روزهای گذشته به مراتب بیشتر از ابتدای تیر ماه توصیف می‌کنند و تا حدودی هم این «صبر» را بیش از «توقف روند فروش» می‌دانند که همین اثر ثبات یا کاهشی روی قیمت گذاشته است.

با این حال، هنوز «داده فراگیر از نبض قیمت فروش آپارتمان در کل شهر تهران» در دسترس نیست و با این تحقیق میدانی از برخی محله‌ها و برخی مناطق، نمی‌توان «تصویر مشخص از اینکه قیمت مسکن در تیرماه نسبت به خرداد کاهش پیدا کرد یا افزایش یافت»، ارائه کرد.

چشم‌انداز مرداد ماه ۱۴۰۳ بازار مسکن به لحاظ «ماه اول پس از انتخابات» را باید از روی «کارنامه قیمت مسکن» در اولین تیرماه دوره‌های ۴ ساله چهار رئیس جمهور قبلی، پیش‌بینی کرد. این تفاوت اسمی در «ماه شروع به کار دولت چهاردهم» نسبت به دولت‌های قبلی، ناشی از حادثه‌ای بود که پایان اردیبهشت ماه امسال برای هلی‌کوپتر حامل شهید آیت الله رئیسی رخ داد که باعث شد، «انتخابات ریاست جمهوری برای دولت چهاردهم، هم به لحاظ سال برگزاری و هم به لحاظ ماه برگزاری» تغییر کند. به بیان دیگر، از گذشته تاکنون، «انتخابات‌های ریاست جمهوری همواره در خرداد» انجام شده و ماه‌های تیر، «اولین ماهی بوده که فعالان بازارها با علم به رئیس جمهور منتخب، می‌توانستند تشخیص دهند ۴ سال بعد اوضاع اقتصاد چگونه پیش خواهد رفت».

به این ترتیب بر اساس «واکنشی که بازار مسکن در تیرماه سال‌های ۷۶، ۸۰، ۸۴، ۸۸، ۹۲، ۹۶ و ۱۴۰۰» به اعلام «رئیس جمهور منتخب» و به استناد دیدگاه و برنامه‌های وعده‌دهنده شده او نشان داده است، می‌توان دو سناریوی کوتاه‌مدت برای بازار مسکن ۱۴۰۳ در نظر گرفت.

بررسی دوره‌های قبلی انتخابات ریاست جمهوری مشخص می‌کند، هر زمان جامعه و فعالان اقتصادی با «اعلام اسم رئیس جمهور منتخب بعد از برگزاری انتخابات»، احساس کردند رئیس دولت جدید می‌تواند اقتصاد ایران را در مسیر «بهبود به صورت افت تورم، رشد اقتصادی و حذف ریسک‌های اقتصادی و غیراقتصادی» قرار دهد، اثر این «برداشت عمومی» در بازار مسکن به شکل «کاهش قیمت مسکن» و «آرامش نسبی رفتار معامله‌گران» منعکس شده و «مصرف‌کننده‌ها در این بازار» از این حس نفع برده‌اند. همچنین هر انتخاباتی که «برداشت عمومی از آینده اقتصادی» غیر از این بوده، «قیمت مسکن با شیب قابل ملاحظه» صعود کرده است.

سال ۷۶ مقطعی بود که بازار مسکن، دو سال جهش قیمت را پشت سر گذاشته بود؛ رشد میانگین ۶۰ درصدی قیمت مسکن در سال‌های ۷۴ و ۷۵. بنابراین بر اساس چرخه‌های رکود- رونق مسکن، انتظار می‌رفت در سال ۷۶ قیمت مسکن به ثبات برسد یا کاهش پیدا کند. در تیر ماه سال ۷۶ با مشخص شدن رئیس جمهور منتخب و شکل‌گیری دولت اصلاحات، قیمت مسکن در ابتدای تابستان ۲۵ درصد نسبت به اواخر بهار افت کرد. بافت ۲ درصدی قیمت مسکن در تابستان ۷۶ را وقتی با «افت ۲٫۵

در ۹۲ حدود ۱۰ واحد درصد کمتر از ۹۱ شد. در تیرماه ۹۶ نیز قیمت مسکن عملاً ثابت ماند. تیر ماه ۱۴۰۰ نیز تورم ماهانه مسکن در تهران یک درصد شد. سال ۱۴۰۰ برای بازار مسکن مقطعی بود که «بازار سه سال جهش تند قیمت مسکن را پشت سر گذاشته بود» و فعالان بازار مسکن منتظر بودند موتور انتظارات تورمی با مهار تنش‌های سیاسی و ریسک‌های اقتصادی خاموش شود. وعده‌هایی که شهید رئیسی برای رفع موانع تولید و همچنین موضوع برج‌ها در شروع به کار دولت خود داد، امیدواری نسبی نسبت به کاهش تورم مسکن ایجاد کرد به طوری که در سال ۱۴۰۰ میانگین یکساله قیمت مسکن کمتر از ۹۹ شد اما در دو سال بعد از آن، بار دیگر تورم مسکن صعودی شد. به این ترتیب، کارنامه‌های به ثبت رسیده از اثر نتیجه انتخابات در ماه‌های تیر سال‌های انتخابات ریاست جمهوری می‌گوید، «انتظار بهبود اوضاع» در این مقطع باعث خواهد شد «استعداد کاهشی قیمت مسکن» بروز کند. قیمت مسکن در سال‌های اخیر به شکل نامتعارف افزایش یافته است و اگر شرایط بیرونی بازار مسکن تغییر کند، سطح فعلی قیمت تا رسیدن به سطح متعارف، می‌تواند تعدیل شود.





## شکاف میان قیمت مسکن و میزان دستمزدها

شاخص یادشده نیز در مقایسه با سال ۱۴۰۰ کاهش داشته و این بار ۸.۲ برابر ثبت شده است. البته این دنده عقب، چندان پابرجا نبوده و با جهش قیمت مسکن در سال ۱۴۰۲، بار دیگر فاصله متوسط قیمت یک متر خانه در تهران با میزان پایه حقوق بیشتر شده و این بار ۱۲.۵ برابر ثبت شده است.

متوسط قیمت مسکن فروردین امسال از سوی بانک مرکزی ۸۱ میلیون و ۶۳۰ هزار تومان اعلام شده و وزارت کار نیز پایه حقوق را حدود هفت میلیون و ۱۰۰ هزار تومان تعیین کرده است. در این مقطع به دلیل پیشی گرفتن میزان رشد دستمزدها در مقایسه با قیمت مسکن، نسبت قیمت خانه به دستمزد کاهشی بوده و این بار ۱۱.۳ برابر برآورد شده است.

اما چرا محاسباتی که به آن اشاره شد، مهم است؟ بر اساس آمارهای بانک مرکزی، یک خانه ۷۰ متری در تهران طی فروردین ۱۳۹۶ معادل ۳۰۵ میلیون و ۹۰۰ هزار تومان قیمت داشته و همان‌طور که بیان شد، پایه حقوق در این سال ۹۳۰ هزار تومان بوده است.

بنابراین خانوارها با پس‌انداز کامل پایه حقوق خود طی حدود ۲۷ سال می‌توانستند در تهران صاحب خانه شوند. این در حالی‌ست که اکنون قیمت همان آپارتمان ۷۰ متری در تهران به حدود پنج میلیارد و ۷۱۴ میلیون تومان رسیده است. از آنجا که پایه حقوق نیز در سال ۱۴۰۳ معادل هفت میلیون و ۱۸۲ هزار تومان اعلام شده، خانوارها باید ۶۶ سال، پایه حقوق خود را پس‌انداز کنند تا بتوانند، خانه‌ای با متراژ متوسط در تهران بخرند.



به ۱۱.۴ رسیده است.

متوسط قیمت مسکن در فروردین ۱۴۰۱ رشدی معادل ۱۶.۸ درصد داشته است؛ این در حالی‌ست که پایه حقوق، افزایشی ۶۳.۶ درصدی را پشت سر گذاشته است. در این مقطع، میزان پایه از دو میلیون و ۵۵۴ هزار تومان پا به کانال چهار میلیون و ۱۷۹ هزار تومانی گذاشته است. بر اساس این اتفاق، نسبت دو

تومان اعلام شده بود. به بیان دیگر نسبت پایه حقوق نسبت به متوسط قیمت هر متر مسکن، معادل ۴.۶ برابر بوده است.

این نسبت در فروردین سال ۱۳۹۷ افزایشی نسبی داشته و به ۴.۹ درصد رسیده و پس از آن نیز همچنان مسیری صعودی را در پیش داشته، تا آنجا که نسبت متوسط قیمت مسکن به پایه حقوق در فروردین ۱۴۰۰

**گروه خبر:** نسبت متوسط قیمت مسکن و دستمزدها طی سال‌های اخیر افزایش قابل توجهی داشته است. بررسی آمارهای رسمی بیانگر آن است که فروردین ۱۳۹۶ متوسط قیمت مسکن نسبت به پایه حقوق، ماهانه ۴.۶ برابر برآورد می‌شده و فروردین امسال، این نسبت به ۱۱.۳ برابر رسیده است.

تورم مسکن طی سال‌های اخیر سرعت بالایی داشته است. قیمت این کالای اساسی از دهه ۸۰ تا کنون بیش از دو هزار درصد رشد داشته و این در حالی است که میزان افزایش دستمزدها کماکان نتوانسته خود را به آن برساند.

استاندارد جهانی می‌گوید که خانوارها باید یک سوم از درآمد خود را به هزینه‌های مربوط به مسکن اختصاص دهند تا رفاه آنها تامین شود، اما در حال حاضر ایرانی‌ها به‌ویژه در کلانشهرها مجبورند در برخی موارد تمام دستمزد خود را خرج تامین سقفی برای زیستن کنند و در نهایت برای امرار معاش، به کار دوم یا سوم مشغول شوند.

آمارهای رسمی نیز بیانگر آن است که نسبت حداقل دستمزد به متوسط قیمت مسکن هر روز شکاف بیشتری یافته، به‌گونه‌ای که احتمال خرید مسکن برای اغلب خانوارها با تکیه بر درآمد ماهانه عملاً غیرممکن است.

آمارهای منتشر شده از سوی بانک مرکزی بیانگر آن است که متوسط قیمت مسکن در پایتخت، طی فروردین ۱۳۹۶ متری چهار میلیون و ۳۷۰ هزار تومان بوده است. در همان سال، پایه حقوق ماهانه ۹۳۰ هزار

**۸ تیرماه ۱۴۰۳؛ حماسه‌ای دیگر با حضور آگاهانه ملت رقم خواهد خورد**  
**انتخاب اصلح از بین نامزدهای چهاردهمین دوره انتخابات ریاست جمهوری،**  
**تضمینی است برای آینده بهتر ایران**