

لزوم اخذ مالیات از واحدهای تجاری خالی

معاف می‌کنند و بدون انجام هیچ فعالیتی، فقط تنها با بالا رفتن تورم و قیمت ملک تجاری‌شان، صاحب سود اقتصادی می‌شوند. این در حالی است که اگر واحدهای تجاری مجبور به فعالیت باشند، چندین نفر را در خود به اشتغال و کسب درآمد می‌رسانند. با این تفاسیر اگر به جای خانه‌های خالی از مغازه‌های خالی مالیات گرفته شود، صاحبان املاک تجاری مجاب می‌شوند تا واحد صنفی خود را به قیمت مناسب اجاره دهند و در پی آن چندین نفر دارای شغل می‌شوند.

در سال‌های اخیر یکی از سیاست‌های دولت‌ها برای افزایش عرضه مسکن در بازار، اخذ مالیات از خانه‌های خالی بود. اما سمانه محرمی‌نمین، نایب‌رئیس اتحادیه مشاوران املاک تهران در این حوزه پیشنهاد می‌کند: به نظر من بهتر است مانند اکثر کشورهای دنیا به جای مالیات بستن بر خانه‌های خالی، بر واحدهای تجاری خالی و غیرفعال مالیات بسته شود. مالکان واحدهای تجاری با اعلام خالی بودن و غیرفعال بودن واحد صنفی‌شان، خود را از دادن مالیات، عوارض، بیمه و...



هلمش‌های

راهنما

میزان رشد قیمت اجاره‌بها

بررسی‌های میدانی نشان می‌دهد که در حال حاضر قیمت اجاره‌بهای مسکن با یک شیب بسیار کم در حال رشد است و فعلاً شاهد کاهش قیمت نیستیم. محرمی در باره چشم‌انداز نوسان قیمت مسکن در سال آینده می‌گوید: با توجه به شرایط حاکم بر بازار فعلاً نمی‌توان به‌طور دقیق اعلام کرد که در سال جاری چند درصد افزایش قیمت در حوزه مسکن داشته‌ایم. دولت از سال ۹۹ به این سو هر سال فقط مجوز افزایش ۲۵ درصدی اجاره‌بهای مسکن را صادر کرده است. این درصد اعلامی باید سقف رشد قیمت در بازار باشد، اما در بازار وضع اینگونه نیست و همواره این میزان افزایش به‌عنوان قیمت کف در بازار در نظر گرفته شده است. در این بین وزارت راه و شهرسازی انتظار داشت با پلمب و برخورد با دفاتر املاک نرخ اجاره‌بها را کاهش دهد اما با تمام این اعمال فشارها، متأسفانه نرخ‌ها در بازار اجاره‌بها رشد نکرده‌اند. طبق آمار رسمی در سال گذشته اجاره‌بهای مسکن بین ۴۰ تا ۷۰ درصد افزایش داشته است.

دلایل افزایش اجاره‌بها

به باور کارشناسان، بالا رفتن اجاره‌بهای مسکن دلایل مختلفی دارد. نایب‌رئیس اتحادیه مشاوران املاک تهران آنها را به این ترتیب توضیح می‌دهد: در مورد اجاره مسکن دو طرف موجر و مستأجر ذی‌نفع هستند. باید در نظر داشت که هزینه زندگی موجرها نیز همگام با رشد نرخ تورم افزایش داشته است. در بسیاری از نقاط شهر تهران، موجرین افراد بازنشته‌ای هستند که با خرید یک ملک و اجاره دادن آن به قصد تامین هزینه‌های زندگی و تهیه کمک‌خرج در کنار حقوق بازنشستگی‌شان هستند. وقتی هزینه‌های زندگی بالا می‌رود موجر نیز به اجبار قیمت اجاره‌بها را افزایش می‌دهد. به نظر می‌رسد مسئله تعیین نرخ اجاره‌بهای مسکن در کشور ما شبیه یک زخم کهنه شده است. در نتیجه هر چه این زخم را دستکاری کنیم اوضاع بدتر می‌شود. به همین دلیل امیدواریم دولت چهاردهم کمتر در بازار مسکن دخالت کند.

امکان رونق بازار مسکن از اردیبهشت ۱۴۰۴ سال آینده سال خانه‌دار شدن است؟



بازار مسکن، سال ۱۴۰۳ را در شرایط رکود تورمی به پایان رساند. در این میان، انگشت اتهام به‌سوی مشاوران املاک نشانه رفت. در نتیجه شاهد پلمب و اخذ جریمه‌های سنگین بعضی از فعالان این صنف بودیم. اکنون در آستانه سال ۱۴۰۴، بسیاری می‌پرسند آیا در سال جدید، تغییری در این وضع ایجاد خواهد شد؟ با سمانه محرمی‌نمین، نایب‌رئیس اتحادیه مشاوران املاک تهران، ضمن بررسی عوامل تأثیرگذار بر بازار مسکن، درباره چشم‌اندازهای این بازار در سال آینده گفت‌وگو کرده‌ایم.

سال ۱۴۰۴ خانه‌بخریم یا نخریم؟

این روزها، خرید مسکن به گران‌ترین رویای هر خانواده ایرانی تبدیل شده است. سمانه محرمی‌نمین، نایب‌رئیس اتحادیه مشاوران املاک تهران ضمن پیش‌بینی روند بازار مسکن در سال ۱۴۰۴ می‌گوید: توجه داشته باشید، تمام هزینه‌های مربوط به قیمت تمام‌شده ساخت، مانند قیمت مصالح، فولاد، ماشین‌آلات ساختمانی، دستمزد کارگر و... در سال آینده افزایش خواهد داشت و به تبع آن قیمت تمام‌شده ساخت مسکن نیز دچار افزایش خواهد شد. با این توصیف امکان ظهور نشانه‌های رونق دوباره در بازار مسکن از اردیبهشت سال ۱۴۰۴ وجود دارد. البته این رونق به معنی جهش هیجانی قیمت‌ها نیست، مگر اینکه شرایط اقتصادی و بازارهای موازی به سمت و سویی حرکت کند که مردم سرمایه‌های خود را از بازارهای دارایی‌های منقول، به سمت بازار دارایی‌های غیرمنقول ببرند. با توجه به این امر، پیش‌بینی کارشناسان برای سال ۱۴۰۴ مشاهده شیب ملایم در منحنی قیمت مسکن است. به اعتقاد من، در شش‌ماه اول سال ۱۴۰۴ چشم‌انداز هیجانی در بازار مسکن وجود ندارد. منتهی توصیه من این است که اگر در پی خرید ملک برای خودتان هستید و اگر پول نقد در دست دارید تا قبل از اتمام سال جاری خرید خود را انجام دهید، اما توقع افزایش قیمت هیجانی، چشمگیر و سریع را در بازار املاک نداشته باشید.

”

شیب تند اجاره‌خانه‌ها

در مورد اجاره مسکن دو طرف موجر و مستأجر ذی‌نفع هستند. باید در نظر داشت که هزینه زندگی موجرها نیز همگام با رشد نرخ تورم افزایش داشته است.

تأثیر طرح نهضت ملی بر بازار مسکن

آماده تحویل و سکونت نیست. از سوی دیگر در خیلی از پروژه‌های دولتی قراردادهای با ارقام پایین بسته می‌شود. این رقم‌های پایین باعث می‌شود که پیمانکاران نتوانند به تعهدات خود عمل کنند و در اکثر موارد پروژه‌ها نیمه‌تمام می‌شود و بالطبع تا پایان کار چندین کارفرما عوض می‌شود که خود عامل کندی کار و کاهش کیفیت ساخت است. راهکار حل مشکل واگذاری ساخت این پروژه‌ها به بخش خصوصی است. چنان‌که طبق تجربه تعاونی‌هایی که پروسه ساختشان دست بخش خصوصی بوده، اکثر آنها به تعهدات خود پایبند هستند.

در سال‌های اخیر برنامه ساخت صدها هزار دستگاه آپارتمان در قالب طرح‌های متنوع ساخت مسکن دولتی کلنگ خورده و بسیاری از آنها تحویل متقاضیان شده، اما اثر این موضوع بر روند قیمت‌ها در بازار مسکن چندانی ملموس نیست. نایب‌رئیس اتحادیه مشاوران املاک تهران درباره دلایل کم‌تأثیر بودن طرح نهضت ملی مسکن بر روند بازار املاک می‌گوید: مشکل اصلی درباره طرح‌های دولتی، کاغذی بودن آنهاست. به‌طور مثال دولت اعلام می‌کند که هزاران واحد ساختمان ساخته، در حالی که اکثر این پروژه‌ها هنوز در حالت نیمه‌تمام است. یعنی ساختمان

چگونه در بازار مسکن سود کسب کنیم؟

در سال‌های اخیر، هم‌زمان با رشد نرخ تورم توان مالی خانوارها هم کاهش یافته. هر چند در سال‌های گذشته تقاضای خرید خانه‌اولی‌ها به سمت خانه‌های با متراژ پایین در بازار خرید مسکن سوق پیدا کرده بود، اما حالا سقف قیمت مسکن به محدوده‌های رسیده که خرید خانه‌های کوچک هم کار راحتی نیست. با وجود این واقعیت، نایب‌رئیس اتحادیه مشاوران املاک تهران باز هم خرید خانه را پیشنهاد می‌کند و می‌گوید: از قدیم گفته‌اند هر کسی قصد دارد از زمین بلند شود باید دستش را به خاک بگیرد، یعنی اینکه در زمین یا ملک سرمایه‌گذاری کند. به‌صورت علمی اثبات شده که سرمایه‌گذاری در حوزه مسکن همواره با موفقیت همراه است ولی برای رسیدن به موفقیت در بازار املاک باید بین ۳ تا ۵ سال صبر کرد. سرمایه‌گذاری در حوزه مسکن، یک سرمایه‌گذاری میان‌مدت است. برای سال آینده افراد سوداگری‌ها را باید رها و به اصطلاح «امروز بخر فردا بفروش» را فراموش و صبوری پیشه کنند.

دلایل رکود تورمی بازار مسکن در سال ۱۴۰۳

به باور بسیاری از کارشناسان، بازار مسکن در سال ۱۴۰۳ دچار رکود تورمی بود، اما این مفهوم یعنی چه؟ نایب‌رئیس اتحادیه مشاوران املاک تهران در توضیح مفهوم رکود تورمی بازار مسکن می‌گوید: یعنی در عین راکد بودن معاملات، بالا رفتن قیمت مسکن حتی با شیب کم قابل رویت بود. از پارسیال تاکنون شاهد کاهش شدید معاملات در بازار مسکن بوده‌ایم، اما با این حال کاهش قیمت به هیچ عنوان اتفاق نیفتاد. در یک سال گذشته عوامل مختلفی مانند رشد قیمت مصالح ساختمانی، مخصوصاً سیمان و فولاد و در کنار آن افزایش عوارض دولتی و مالیات تأثیر زیادی بر افزایش قیمت تمام‌شده مسکن داشت. به همین دلیل سازنده‌های اصلی مسکن، چه در انبوه‌سازی، چه در حوزه ساخت‌وساز خرد و نوسازی با افزایش چشمگیر هزینه‌ها مواجه شدند.

