

**۴ گزارش ۳**
**سعیده زمانی**

## دام واسطه‌گران مسکن برای خریداران مصرفی

۱۸ ماه گذشته فصل رونق بسیاری از دارایی‌ها از جمله طلا و ارز بود. شاید کمتر کسی تصور می‌کرد قیمت طلا بتواند با سرعت این چنین، گوی سبقت را از بازارهای موازی بر بیاورد. در این میان خریداران و فروشندگان بازار مسکن به نوعی به تماشای سود بازارهای موازی نشستند و بسیاری از سرمایه‌گذاران ترجیح دادند تا به بازارهای نقدشوندهٔ تر کوچ کنند. با این حال در ماه میانی زمستان امسال در سایه تشدید انتظارات تورمی و همچنین جاماندگی بازار مسکن از سایر بازارها شاهد افزایش کم سابقه قیمت‌ها که بر اساس گزارش‌های غیررسمی به ۱۵درصد نیز رسیده است؛ بودیم. عمده دلیل این افزایش تلاش واسطه‌گران مسکن از طریق ارائه تحلیل‌های غیررسمی برای پیوند دادن نرخ دلار به مسکن در شرایطی است که به گفته بسیاری از کارشناسان این پیوند تاریخی دستکم به دلیل کاهش قدرت خرید متقاضیان مصرفی از سال ۱۴۰۰ به بعد از بین رفته است. ■ ■ ■

عمده تحلیل‌گران در چند ماه گذشته پیش‌بینی می‌کردند که بازار مسکن دستکم به اندازه بازارهای رزوبازده همانند طلا، فرصت رشد چندانی ندارد. از این رو توجهات تقاضای غیرمصرفی بر بازارهای موازی و رزوبازده قرار گرفته بود. این مسئله را نه فقط در حوزه خرید بلکه در حوزه ساخت‌وساز مسکن نیز شاهد بودیم؛ جایی که از ناحیه افزایش قیمت مصالح ساختمانی قیمت آپارتمان‌های نوساز سر به فلک کشید و تقاضای سرمایه‌گذاری نیز در این شرایط تمایل چندانی برای ورود نداشت. بر این اساس سازندگان مسکن نیز از بابت رکود مسکن و سوداندک ساخت‌وساز نسبت به بازارهای موازی مسکن دلخوشی چندانی برای فروش واحدهای نوساز را نداشتند.

با افزایش شتابان قیمت طلا، کم‌کم اوضاع به نوعی برای خریدهای مصرفی بهتر شد. سرمایه‌گذارانی که به نوعی می‌توانستند با فروش طلا و وام مسکن رزهای خرید خانه را برای خود محقق کنند. با این حال وضعیت افزایش قیمت‌ها در بهمن‌ماه به گونه‌ای شده که واحد مناسب برای خریداران مصرفی وجود ندارد. بر اساس گزارش‌ها متوسط قیمت ملک در بهمن‌ماه در تهران به متری ۱۳۳ میلیون تومان افزایش یافته که همچنان باوام یک میلیاردی خرید مسکن همخوانی ندارد.

**■ افزایش قیمت مسکن بیشتر هیجانی است**

منصور غیبی، کارشناس بازار مسکن با اشاره به آمارهای جدید از قیمت مسکن گفت: بر اساس برآوردهای میدانی شخصی، طی یک‌ونیم تا دو ماه اخیر حدود ۳۳ تا ۳۶ درصد افزایش قیمت در برخی بخش‌های بازار مسکن مشاهده شده که بخشی از آن ناشی از هیجانات و انتظارات تورمی است. وی تأکید کرد: ما تشویق به فشار هیجانی و شتاب‌زده نمی‌کنیم و نمی‌گوییم امروز خرید فرارگران تر می‌شود، بلکه توصیه می‌کنیم تحلیل قیمت مسکن را از نرخ دلار جدا کنیم و بر مبنای توان مالی، نیاز مصرفی و واقعیت‌های اقتصادی تصمیم بگیریم. اگر امکان خرید وجود دارد، تعویق آن به امید ارزیابی قابل توجه، تصمیم منطقی نیست.

وی درباره برخی آگهی‌های منتشر شده با محوریت «معامله ملک با دلار ۸۰هزار تومانی» و «دلار بودن قیمت مسکن» که مهر گفت: مدتی است در فضای اجتماعی آگهی‌هایی منتشر می‌شود که مدعی‌اند با دلار ۱۶۰هزار تومانی قیمت دلاری مسکن هنوز پایین‌است و اکنون بهترین زمان خرید ملک است. وی افزود: حوزه اقتصاد مسکن چسبندگی خود را به نرخ دلار از دست داده و دیگر نمی‌توان رونق یا رکود بازار مسکن را صرفاً با قیمت ارز سنجید. از سال ۱۴۰۰ این چسبندگی تضعیف شده اما برخی همچنان تلاش می‌کنند همان الگو را احیا کنند و به نوعی به طبل گرانی مسکن بکوبند که این رویکرد، هم تحلیل اشتباه است و هم مصرف‌کننده را دچار خطای تصمیم‌گیری می‌کند.



این کارشناس بازار مسکن تصریح کرد: اینکه گفته شود چون

قیمت دلاری مسکن ۸۰هزار تومان است باید دو برابر شود، تحلیل درستی نیست. نمی‌توان گفت آپارتمان ۲۰۰میلیونی باید ناگهان ۴۰۰میلیون تومان شود. این مدل محاسبه دیگر مبنای علمی ندارد و القای هیجانات فریب‌الوقوع‌ها، فضای سوداگری ایجاد می‌کند و مصرف‌کننده را سردرگم می‌سازد. غیبی ادامه داد: بازار مسکن از بازارهای موازی مانند ارز و طلا بی تأثیر نیست اما اثر پذیری آن مستقیم و آنی نیست. عملکرد بازار ملک بیشتر ترمیمی است و با تأخیر واکنش نشان می‌دهد. بنابراین پیوند زدن کامل قیمت مسکن به دلار، تحلیل دقیقی از وضعیت بازار مسکن ارائه نمی‌دهد.

**■ توصیه به خریداران مصرفی**

در ماه‌های پایانی سال، معمولاً فرهنگ خرید و تمیز متراژ واحدهای مسکونی افزایش می‌یابد؛ یعنی خانوارها در تلاشند واحدهای کوچک‌تر خود را به واحدهای بزرگ‌تر تبدیل کنند. این رفتار، همراه با تقاضای مؤثر محدود، یکی دیگر از دلایل فشار بر قیمت‌ها و گرانی مسکن در بازار فعلی است. جمع‌بندی آن است که بازار مسکن مسیر خود را بر اساس متغیرهای درونی و هزینه‌های تولید طی می‌کند. انتظار بزرش‌های سنگین یا جهش‌های صرفاً دلاری، تحلیل دقیقی از وضعیت بازار مسکن ارائه نمی‌دهد و خریداران باید با نگاه واقع‌بینانه و مبتنی بر نیاز مصرفی وارد بازار شوند.

**■ کنترل تورم و افزایش عرضه مسکن بازار را بهبود می‌بخشد**

فعالان بازار مسکن تهران می‌گویند در حال حاضر، قیمت‌ها اگرچه افزایش داشته اما در بسیاری از موارد، قیمت‌های پیشنهادی بازارش واقعی املاک همخوانی ندارد و بالاتر از سطح تعادلی تعیین می‌شود. برخی واسطه‌ها از تغییر ریزانه قیمت‌ها خبر می‌دهند؛ به طوری که در نمونه‌هایی، طی کمتر از یک‌هفته حدود یکمیلیارد تومان به قیمت برخی آپارتمان‌ها از ارزش حدود ۴میلیارد تومان افزوده شده‌است.

در صورت عمده‌ترین دلایل این موارد به ناهمخوانی عرضه و تقاضای مسکن بازمی‌گردد. در همه صنایع‌یوهای آینده بازار مسکن نقش این ناهمخوانی دیده می‌شود و سیاستگذار از طریق کنترل تورم و افزایش عرضه می‌تواند تا حدودی این مسیر را متعادل کند. بخش قابل توجهی از فروشندگان مسکن که از پای میز معامله خارج می‌شوند چشم‌انداز مشخصی برای جایگزین شدن و رشد خود ندارند. واقعیت آن است که ابهامات غیراقتصادی فعلی وضعیت ساخت و ساز ۱۴۰۵ را با مشکلات زیادی همراه می‌کند و در کل کمبود مسکن سرخ‌مهمی برای مشکلات این حوزه است.

**۴ گزارش یک**
**یمناز قاسمی**

با باز شدن پای سوداگران به خرید شرکت‌های بزرگ خودروسازی

# گره خودرو و هر روز کورتر می‌شود

در حالی که تا پایان سال حدود ۸۰هزار دستگاه خودرو به کشور وارد خواهد شد، بازار خودرو نه تنها آرام نشده، بلکه افزایش قیمت‌های غیرقابل توجیه

زنگ خطر ناکارآمدی سیاست‌های تنظیم بازار را به صدا در آورده است



قیمت نهاده‌های تولید و نوسانات نرخ ارز، این افزایش‌ها را برای بقا و پوشش هزینه‌های تولید ضروری بوده است. از سوی دیگر، مخالفان بر این باورند، مدیریت ناکارآمد و بهر‌هوی پایین خودروسازان، عامل اصلی زیان‌دهی است و قیمت‌گذاری‌های بی‌دریی، بدون اصلاح ساختار مدیریتی، تنها فشار را بر دوش مصرف‌کننده نهایی می‌گذارد. با توجه به اینکه خودروسازان هنوز نتوانستند تعهدات سابق خود را تحویل دهند، سایپا در تولید و تحویل کوئیک و خودروی شاهین و ایران خودرو در تحویل خودروهای ۲۰۶، سورن پلاس و دنا دچار عقب‌ماندگی هستند، همچنان حقوق خریداران خودروهای داخلی در حال تضییع است و وزارت صنایع به عنوان متولی این صنعت هنوز تصمیم عاجلی اتخاذ نکرده است. با توجه به قیمت‌های نجومی بهمن‌ماه

امسال، چنانچه خودروسازان نتوانند قیمت تمام شده تولیدات‌شان را کاهش دهند، قطعاً با کاهش قیمت‌ها مواجه شده و اقتصادشان دچار نابسامانی خواهد شد. بسیاری از فعالان بازار معتقد هستند؛ مؤلفه اصلی افزایش قیمت خودرو، ترکیبی از چند عامل هم‌زمان است. در کنار نرخ ارز، تورم و مهم‌تر از همه میزان عرضه خودرووسازان است؛ به طوری که هر زمانی که خودروسازان میزان عرضه خود را کاهش دادند قیمت خودرو در بازار افزایش چشمگیری رویه‌رو شد. با این حال، فضای انتظارات تورمی و اقتصادی در جامعه و پیش‌بینی‌پذیری اقتصادی نقش بزرگی در رفتار

خودروسازان و فروشندگان داشته؛ به طوری که هر خنبر مرتب با از زی قیمت کارخانه‌ای به موجی از واکنش در بازار خودرو منتج شده است. **■ دلایل التهاب بازار خودرو در سال جاری** از یک سو، بالا بودن قیمت تمام‌شده تولید خودروهای داخلی و از سوی دیگر واردات قطره چکانی خودرو و عدم تخصیص ارز موجب شد بازار خودرو سال ۱۴۰۴ را ملتهب‌تر از سال‌های قبل سبزی کند و مصوبه واردات خودروهای صفر و کارکرده، بی‌اثر شود. زیر به دلیل عدم تخصیص ارز، واردات به سمت خودروهای لوکس منحرف شده و همین امر تأثیر چندانی بر تنظیم بازار خودرو نداشته است. در بند «**»** قانون بودجه سال جاری، ۲میلیارد دلار برای واردات خودروهای نو و کارکرده با تعرفه ۱۰۰ درصد (به‌صورت میانگین) پیش‌بینی شده بود. با این حال، طبق اعلام رسمی، هیچ مبلغی از این ۲میلیارد دلار به واردات خودرو اختصاص نیافته است. این در حالی است که آیین‌نامه اجرایی نیز پس از طی فرآیندی پرچالش از اختلاف سر نحوه اعمال تعرفه گرفته تا ابطل در دیوان عدالت اداری و اصلاح مجدد از سوی دولت نهایتاً در آبان‌ماه قابلیت اجرا یافته است.

**■ مصوبه واردات خودرو به سود لوکس سواران**

آمارهای رسمی وزارت صنعت، معدن و تجارت نشان می‌دهد: در ۱۰ ماهه سال جاری ۵۴هزار دستگاه خودرو وارد کشور شده و با احتساب خودروهای در حال حمل،

به گزارش سنسیم، براساس آمارهای گمرک جمهوری اسلامی ایران، در ۱۰ ماهه سال ۱۴۰۴، تعداد خودروهای وارداتی نسبت به مدت مشابه سال قبل ۱۸درصد افزایش یافته اما ارزش این واردات رشدی

# رنج مالیاتی بیشتر بر تولید مردم

سال گذشته، مؤدی جدیدی که مالیات قابل توجهی بیردازد، شناسایی نشده است و همین موضوع بیانگر فشار روی مؤدیان رفتاری متناقض به دنبال افزایش فشار مالیاتی به تولید و مردم با افزایش نرخ مالیات بر ارزش افزوده و همچنین



کسری در وصول روبرو بودند که این انحراف جدی در زمینه وصول نامتوازن درآمدهای مالیاتی منجر به تشدید فشار به مردم و بخش مولد اقتصاد شده است. بنابراین دولت در سال ۱۴۰۵ به جای اینکه رویکردی حمایت‌گانه از تولید و بخش مولد اقتصاد داشته باشد، در رفتاری متناقض به دنبال افزایش فشار مالیاتی به مردم و حرجین عدم دریافت مالیات از بازارهای موازی و همچنین عدم دریافت مالیات بر ارزش افزوده و وضعی با وجود قوانین متعدد در زمینه بر خورد مالیاتی از سود دلالی در بازارهای دلار، دلار، باز هم هیچ بخشی از مالیات کشور از محل اخذ مالیات از سوداگران و همچنین شناسایی سوداگران عاید کشور نشود است و به این ترتیب، در سایه اهمال کاری مالیاتی شاهد فرار مالیاتی بزرگ در بازارهای موازی تولید هستیم و در عوض هر ساله فشار مالیاتی به تولید و مردم زیاد می‌شود.

**■ مالیات بر ارزش افزوده همین حالا هم به جامعه**

**فشار می‌آورد؛ چه برسد آن را زیاد هم کنیم!**

درآمدهای مالیاتی حتی بیشتر از منابع مالیاتی مصوب شده در بودجه، از مسیر اخذ مالیات از مشاغل، کارکنان و بخش‌های تولیدی بوده است و مالیات بر ثروت که عمدتاً مالیات بر سوداگران است و مالیات مرتبط با کالاها و خدمات که عمدتاً به تولید اصابت ندارد، با

## اقتصاد

سرویس اقتصادی ۶۰۴۰۸۵۳۳

با باز شدن پای سوداگران به خرید شرکت‌های بزرگ خودروسازی

# گره خودرو و هر روز کورتر می‌شود

در حالی که تا پایان سال حدود ۸۰هزار دستگاه خودرو به کشور وارد خواهد شد، بازار خودرو نه تنها آرام نشده، بلکه افزایش قیمت‌های غیرقابل توجیه

زنگ خطر ناکارآمدی سیاست‌های تنظیم بازار را به صدا در آورده است

۲۵درصدی را تجربه کرده است. میانگین ارزش هر دستگاه خودروی وارداتی از ۱۸هزارو ۸۰۰دلار در سال ۱۴۰۳ به ۲۲هزارو ۶۸۰دلار در سال جاری رسیده که افزایشی حدود ۴هزاردلاری را نشان می‌دهد. این آمار حاکی از تغییر ترکیب سبد وارداتی به نفع خودروهای گران‌قیمت‌تر است. بررسی بازار نیز این موضوع را تأیید می‌کند، جایی که قیمت برخی خودروهای لوکس وارداتی به ارقام نجومی رسیده است. برای نمونه، تویوتا لندکروز ۲۰۲۵ با قیمتی حدود ۵میلیارد تومان در بازار معامله می‌شود. این در حالی است که به گفته کارشناسان، هدف اصلی از آزادسازی واردات، تأمین خودروهای اقتصادی برای اقشار متوسط و تنظیم بازار بوده است.

**■ خودروهای کارکرده، وعده‌ای که محقق نشد**

یکی از مهم‌ترین راهکارها برای تعدیل قیمت‌ها، واردات خودروهای کارکرده با قیمت‌های مناسب‌تر است. بر اساس اعلام کارشناسان، خودروی کارکرده با قیمت ۱۰هزار دلار و با احتساب حداکثر تعرفه ۵۰درصدی، حدود ۲میلیارد تومان هزینه می‌برد؛ رقمی که با توجه به قیمت خودروهای داخلی در همین رنج، می‌تواند به رقابت‌پذیری بازار و کاهش قیمت‌ها کمک کند.

با گذشت بیش از دو سال از تصویب قانون ساماندهی صنعت خودرو که در مساده ۱۱۱ن به صراحت بر مجاز بودن واردات خودروهای کارکرده تأکید شده، هنوز حتی یک دستگاه خودروی دست‌دوم وارد کشور نشده است. محدودسازی واردات و نبود شفافیت، فضا را برای خودروهای کارکرده ازسوی مردم عادی انجام نمی‌شود و تنها شرکت‌هایی که توانایی ارائه خدمات پس از فروش دارند، می‌توانند اقدام‌به‌این کار کنند. این رویکرد اگرچه از منظر تضمین کیفیت خدمات پس از فروش قابل دفاع است اما عملاً واردات خودروهای کارکرده را به انحصار شرکت‌های خاصی درآورده که ممکن است تمایلی به واردات خودروهای ارزان‌قیمت نداشته باشند.

به نظر می‌رسد، سقف ۲۰هزار یورویی برای ارزش خودروهای وارداتی (با اولویت خودروهای زیر ۱۰هزار یورو)، که در مصوبات اولیه پیش‌بینی شده بود، در صورت اجرای دقیق می‌تواند از ورود خودروهای لاکچری که از مسیرهایی مثل خودروی جنبازی وی. جی جلوگیری کرده و بازار را به سمت خودروهای اقتصادی سوق دهد. قطعاً موفقیت طرح واردات خودرو در گرو دو اقدام موازی است: نخست، تسریع در واردات خودروهای کارکرده با قیمت مناسب و شکستن انحصار موجود و دوم، جلوگیری از نماندگنده نبود کنترل است. کیفیت این نشان‌دهنده نبود کنترل است. خود به نماد ناکارآمدی سیاست‌های وارداتی تبدیل می‌شوند. این موضوع به تنظیم‌گری دقیق و نظارت مؤثر وزارت صمت نیاز دارد که متأسفانه مورد غفلت قرار گرفته است.

جایگزین مطرح کرد و گفت: می‌توان به جای تعدد پایه‌های مالیاتی، در صد مشخصی از تراکنش‌ها را مبنای اخذ مالیات قرار داد؛ به این معنا که هر فرد متناسب با حجم گردش مالی خود مالیات بپردازد.

**■ افزایش مالیات بر ارزش افزوده عامل بی‌عدالتی و فشار به تولید**

علی احمدی، دیگر نماینده مجلس شورای اسلامی نیز در گفت‌وگو با «جوان» در تشریح وضعیت مالیات بر ارزش افزوده و اثر آن بر تولید اظهار کرد: مالیات موضوعی چینی است و همه کشورها از آن استفاده می‌کنند اما پیش از هر افزایش مالیاتی، باید عدالت مالیاتی برقرار باشد و نظارت دولت تقویت شود.

وی افزود: طرحی که برای مجلس ارائه شده بود ابتدا ۱۲درصد بود که ۱۰درصد کاهش یافت اما قبل از اینکه مالیات اعمال شود، باید مطمئن شویم مالیات از کسانی گرفته می‌شود که واقعاً در آمدن دارند، نه از تولیدکنندگان خرد و ریز.

احمدی با اشاره به مشکلات ناشی از نبود نظارت جدی و پایدار در اداره کشور دنبال کردیم. به گفته وی، اکنون که به سمت اخذ مالیات حرکت کرده‌ایم، این حوزه هنوز به بلوغ کامل ساختاری نرسیده و نیازمند اصلاحات اساسی است. این نماینده مجلس افزود: اشکالات متعددی در نظام مالیاتی وجود دارد؛ از جمله نحوه معافیت‌ها، تمرکز بر برخی گروه‌ها مانند حقوق‌بگیران و در مقابل، گسترندگی معافیت‌هایی که گاه نتیجه معکوس داده است. فیاضی تأکید کرد نشاندار کردن مالیات می‌تواند گام مثبتی در جهت ارتقای شفافیت و افزایش شفافیت‌های وصول باشد. این نماینده مجلس در خصوص مالیات بر ارزش افزوده تصریح کرد: همین میزان فعلی نیز فشار قابل توجهی بر جامعه وارد می‌کند. به اعتقاد وی، در شرایط اقتصادی موجود باید نسبت به آثار این نوع مالیات بر معیشت مردم توجه جدی داشت. فیاضی در عین حال پیشنهادی

نماینده مجلس شورای اسلامی

راهکارهای جوان

نماینده مجلس شورای اسلامی