

تحلیل عوامل مؤثر بر نرخ مسکن خالی در ایران

www.ketab.ir

تألیف

حسن همتی

و

ایمان عابدی



انتشارات «پروژه»

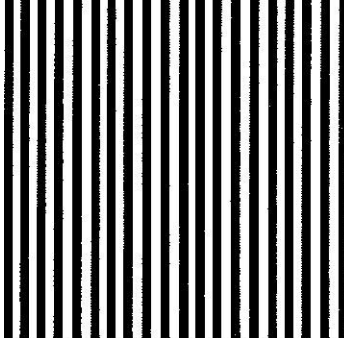
۱۴۰۳

سرشناسه	همتی، حسن، ۱۳۷۷ -
عنوان و نام پدیدآور	تحلیل عوامل مؤثر بر نرخ مسکن خالی در ایران / تألیف حسن همتی، ایمان عابدی
مشخصات نشر	تهران: دبیزش، ۱۴۰۳
مشخصات ظاهری	۱۱۹ ص.: جدول - نمودار
شابک	۹۷۸-۶۲۲-۶۰۶۷-۹۳-۵
وضعیت فهرست نویسی	فیفا
یادداشت	کتابنامه: ص. ۱۱۴ - ۱۱۹.
موضوع	مسکن - ایران - آمار -- Housing-- Iran-- Statistics
موضوع	مسکن - ایران -- قیمت‌ها -- Iran -- Housing -- Prices
شناسه افزوده	عابدی، ایمان، ۱۳۷۴ -
رده بندی کنگره	HD ۷۳۵۹/۲
رده بندی دیویی	۳۶۳/۵۰۹۵۵۰۲۱
شماره کتابشناسی ملی	۹۶۴۳۸۸۷



www.ketab.ir

- عنوان: تحلیل عوامل مؤثر بر نرخ مسکن خالی در ایران
 - تألیف: حسن همتی و ایمان عابدی
 - صفحه آرا و طراح جلد: دلارام پری پیکر
 - ناشر: انتشارات دبیزش
 - چاپخانه: آرزوی دیدار
 - صحافی: آرزوی دیدار
 - نوبت چاپ: اول، ۱۴۰۳
 - شمارگان: ۵۰۰ نسخه
 - قیمت: ۱۵۰۰۰۰۰ ریال
 - مرکز پخش: چاپار ۸۸۸۹۹۶۸۰
- حق چاپ و نشر برای انتشارات دبیزش محفوظ است.



پیشگفتار

مسکن و بازار استراتژیک آن به دلیل ضرورت وجودش برای رفاه زندگی انسان‌ها، همواره مورد توجه سیاست‌گذاران و پژوهشگران بوده است، کشش بسیار پایین تقاضای مسکن بر ضروری بودن این کالا گواهی می‌دهد، اهمیت این کالا از نگاه قانون‌گذار مغفول نمانده و آن‌چنان که در اصل ۳۱ قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران آمده است: «داشتن مسکن متناسب با نیاز، حق هر فرد و خانواده ایرانی است و دولت موظف است با رعایت اولویت برای آن‌ها که نیازمندترند به‌خصوص روستائینان و کارگران زمینه اجرای این اصل را فراهم کند»، اما علی‌رغم تأکید قانون اساسی، بازار مسکن در ایران اختلالاتی دارد که منجر به مشکلاتی در تهیه این کالای مصرفی برای خانوارها شده است.

یکی از مسائل گریبان‌گیر بازار مسکن، افزایش مسکن‌های خالی از سکنه است، با نگاهی به آمارهای سه سرشماری آخر مرکز آمار ایران، می‌توان شاهد افزایش تعداد واحدهای مسکونی خالی بود، همان‌طور که در جدول زیر نشان داده شده، تعداد خانوارها، تعداد واحدهای مسکونی، متوسط قیمت واحد مسکونی و تعداد مسکن خالی در طول دهه هشتاد و نود روندی افزایشی را طی کرده است؛ اما نکته بسیار مهم کمبود تعداد مسکن در ایران است، یعنی به ازای تعداد خانوارهای ایرانی مسکن معمولی وجود ندارد ولی درعین‌حال مسکن خالی و مسکن دوم در کشور وجود دارد و در حال افزایش است، هرچند مطابق آمار مرکز آمار ایران عدد ۱۰۰۶ برای شاخص تراکم خانوار در واحد مسکونی مقداری طبیعی است ولی تعداد خانوارها در سال ۱۳۹۵ به میزان ۱۰۳ میلیون بیش

از تعداد مسکن اشغال شده است که نشان می‌دهد اگر متوسط تعداد افراد خانوار سه نفر در نظر گرفته شود، بیش از ۴ میلیون نفر در کشور مسکن اشتراکی دارند یا فاقد واحد مسکونی هستند.

رشد مسکن خالی درحالی‌که بسیاری از خانوارها بدون مسکن معمولی مستقل گذران زندگی می‌کنند، نشان می‌دهد بازار مسکن نتوانسته سرپناه مناسب و موردنیاز خانوارها را تأمین کند، از طرف دیگر علی‌رغم وجود مازاد عرضه به شکل مسکن خالی، قیمت‌های مسکن دائماً افزایش یافته‌اند، بررسی علت پدیده افزایش تعداد واحدهای خالی از سکنه می‌تواند سیاست‌گذار را در رفع این مشکل کمک کند؛ یعنی با مشخص شدن علت این پدیده می‌توان سیاست‌گذاری‌های صحیحی را در جهت از بین بردن عوامل ایجاد مسکن خالی پایه‌ریزی کرد، در این صورت می‌توان شاهد بهره‌مندی خانوارها از مسکن، رفع مشکلات ناشی از افزایش مسکن خالی و عدم رشد آن در آینده بود.

برخی پژوهش‌های مرتبط با این حوزه به بررسی نرخ طبیعی مسکن خالی (فدایی و همکاران، ۱۳۹۶)، اثر مالیات بر مسکن‌های خالی روی تعداد و قیمت مسکن (نیلی احمدآبادی، ۱۳۸۹) و تأثیر وجود مسکن‌های خالی روی قیمت و بازار مسکن (سعیدی‌راد، ۱۳۹۴) پرداخته‌اند ولی عوامل ایجادکننده مسکن خالی تا به حال موردتوجه قرار نگرفته است، البته در برخی پژوهش‌های انجام‌شده به علت ایجاد مسکن‌های خالی به‌طور مختصر اشاره شده ولی این تبیین بر اساس تحقیق مستقلی نبوده و تنها گزاره‌هایی شهودی از سوی کارشناسان بوده است، عاملی که در این تبیین‌های شهودی به چشم می‌خورد بیان یک علت مهم برای افزایش مسکن خالی است و آن ورود روزافزون مسکن به سبد دارایی سرمایه‌گذاری است (سعیدی‌راد، ۱۳۹۴: ۳) هرچند املاک و مستغلات از قدیم‌الایام در ایران دارایی سرمایه‌ای بوده‌اند ولی روند روزافزون آن و دلایل دیگری (کاهش قدرت خرید، افزایش متوسط متراژ مسکن و...) که در طول این کتاب ذکر می‌شود موجب شده مسکن خالی افزایش پیدا کند، این علت خود به‌منزله تبدیل شدن مسکن به کالای سرمایه‌ای، دور شدن بازار مسکن از هدف مصرفی خانوارها و ورود سوداگران به این بازار است، این عامل و عوامل دیگری که امکان دارد بر افزایش مسکن خالی اثرگذار باشند به محک آزمون تجربی گذاشته نشده و در مورد صحت و سقم آن‌ها تحقیقات کافی صورت نگرفته است، لازم به ذکر است در هر اقتصادی وجود تعداد مشخصی از

مسکن‌های خالی که با اصطلاح نرخ طبیعی مسکن‌های خالی از آن یاد می‌شود ضروری است (این نرخ در ایران طبق محاسبات صورت گرفته در سال‌های ۱۳۸۵ تا ۱۳۹۵ تنها ۴ درصد است)، ولی اگر این تعداد بیش از میزان طبیعی آن باشد در بازار مسکن، قیمت مسکن و اجاره آن اختلالاتی را می‌تواند به وجود آورد؛ بنابراین در این کتاب هرگاه از تعبیر مشکل مسکن خالی استفاده شده منظور بیشتر بودن نرخ موجودی مسکن خالی از نرخ طبیعی آن است، تحقیقاتی که به مالیات بر مسکن خالی پرداخته‌اند، هدف از وضع مالیات بر مسکن خالی را افزایش هزینه یا کاهش سود نگهداری مسکن در سبد دارایی سرمایه‌گذاری دانسته‌اند و سپس در پی محاسبه نرخ مناسب مالیات بر مسکن خالی رفته‌اند، درحالی‌که به نظر می‌رسد راه‌حل برای مشکل مسکن خالی پس از مشخص شدن عوامل ایجادکننده آن باید ارائه شود.

در این کتاب سعی شده است مطالبی مفید، موجز و کاربردی در حوزه عوامل مؤثر بر نرخ مسکن خالی در ایران ارائه شود، محتوای این کتاب در شش فصل تدوین شده است، در فصل اول به اهمیت موضوع مسکن خالی اشاره شده است، در فصل دوم عوامل مهم عرضه و تقاضای مسکن تعریف شده است، در فصل سوم به عوامل مؤثر بر افزایش مسکن خالی پرداخته شده است، در فصل چهارم راهکارهای مقابله با مشکل افزایش نرخ مسکن خالی (با عنایت به سیاست‌های کلی اقتصاد مقاومتی) آورده شده است، در فصل پنجم قوانین مؤثر بر مسکن خالی در ایران بیان شده است و در نهایت، در فصل ششم از اقدامات لازم برای کاهش نرخ مسکن خالی مطالبی آمده است.

در پایان ضروری است از همه عزیزانی که در تدوین، طراحی و آماده‌سازی کتاب یار و یاور ما بوده‌اند سپاسگزاری نماییم، با امید به اینکه کتاب حاضر به برخی از پرسش‌ها و نیازهای روز پاسخ داده باشد و راهگشای ایده‌های نو شود، اذعان داریم که هیچ اثری بی‌نقص نیست و بر همین اساس معتقدیم که این کتاب هم کتاب کاملی نیست، از خوانندگان عزیز، اساتید گرامی و پژوهشگران محترم تقاضا داریم کاستی‌های موجود و نقطه نظرات ارزشمند خود را با ما به اشتراک بگذارند تا در ویراست‌های بعدی از آن‌ها بهره‌برداری شود.

حسن همتی - ایمان عابدی

خرداد ۱۴۰۳

فهرست مطالب

۵

پیشگفتار

فصل اول - اهمیت موضوع مسکن خالی

- ۱۲ اهمیت مسکن در قانون اساسی
- ۱۵ اهمیت مسکن در سند چشم‌انداز جمهوری اسلامی ایران در افق ۱۴۰۴
- ۱۶ اهمیت مسکن در اقتصاد مقاومتی
- ۱۹ اهمیت مسکن در سیاست‌های کلی نظام در امور «مسکن»، «شهرسازی» و «خانواده»
- ۲۰ اهمیت مسکن در نهادهای انقلاب اسلامی

فصل دوم - اقتصاد مسکن

- ۲۸ ماهیت مسکن
- ۳۲ انواع مسکن خالی
- ۴۰ عرضه و تقاضای مسکن
- ۴۱ تقاضای مصرفی مسکن
- ۴۲ تقاضای سرمایه‌ای مسکن
- ۴۶ عرضه مسکن

فصل سوم - انتظارات قیمتی مسکن

- ۵۸ بازدهی انتظاری نسبت به بازارهای مشابه
- ۶۰ قیمت مسکن
- ۶۲ اجاره بها
- ۶۲ تولید ناخالص داخلی و درآمد سرانه
- ۶۴ تسهیلات بانکی
- ۶۵ شاخص‌های جمعیتی
- ۶۵ محدودیت‌های عرضه
- ۶۷ زمان فروش
- ۶۸ تورم و تقاضای سرمایه‌ای

۷۱	قدرت خرید و تقاضای مصرفی
۷۲	تحلیل جمعیت
۷۲	تناسب عرضه با نیاز
	فصل چهارم - نرخ طبیعی مسکن خالی
۸۴	تجربه کشورهای منتخب در مدیریت مسکن خالی
۸۴	انگلستان
۸۶	اسکاتلند
۸۸	فرانسه
۸۸	ایالات متحده آمریکا
۸۹	ایرلند جنوبی
۹۱	تایوان
۹۲	جمع‌بندی تجارت کشورها در مدیریت مسکن خالی
	فصل پنجم - قوانین اجاره و تخلیه
۹۷	قوانین مالیاتی املاک و مستغلات
۹۷	عوارض شهرداری‌ها
۹۸	مالیات بر درآمد اجاره
۹۸	مالیات بر درآمد حاصل از ساخت و فروش
۹۹	مالیات سالانه املاک
۹۹	مالیات بر مسکن خالی
	فصل ششم - ابهام تعریف مسکن خالی در قانون
۱۰۷	شناسایی مسکن‌های خالی
۱۰۷	اصابت مالیات بر مسکن خالی
۱۰۸	انطباق هزینه و فایده
۱۰۹	سیاست‌های تشویقی
۱۱۰	استفاده از لیزینگ
۱۱۰	بازاریابی مناسب
۱۱۱	تعمیق بازار بورس اوراق بهادار
۱۱۱	ساخت‌وساز و عرضه متناسب با نیاز
۱۱۲	مالیات بر عایدی سرمایه، ارزش زمین و معاملات مکرر
۱۱۴	منابع