

چهار دیواری: رؤیای گران

به تحلیل واحد تحقیقات ماهنامه «اقتصاد ایران»، با رشد بی‌رویه نقدینگی، افزایش قیمت مصالح ساختمانی و دستمزدها و گزینه‌های محدود سرمایه‌گذاری، انتظار می‌رود روند افزایش قیمت زمین و مسکن در سال ۸۶ ادامه یابد.



بازار منحصر به فرد

رفتار بخش مسکن نشان داده است که بر عکس سایر بخش‌های اقتصادی که با افزایش قیمت، عرضه بیشتر شده و عطش تقاضا کاهش می‌یابد و نهایتاً به پایین آمدن قیمت‌ها تا سطح تعادلی منجر می‌گردد، معمولاً قیمت‌ها در بخش مسکن، افزایش ناگهانی و شدیدی را تجربه کرده و در مقابل، افزایش عرضه، کاهش قیمت اندک و به صورت تدریجی صورت می‌گیرد. در این میان، نباید تأثیر تورم بر بازار مسکن را نادیده گرفت، زیرا با تورمی حدود ۲۵ درصد، چگونه می‌توان انتظار داشت تقاضای مسکن از طرف طبقات متوسط و ضعیف جامعه برآورده شود. به اعتقاد کارشناسان، برای سامان دادن به بازار مسکن، ابتدا باید تمامی زمینه‌های عدم تعادل در این بازار شناسایی و رفع شوند. ضمن این که حل مسکن در ایران نیاز به سرمایه‌گذاری وسیعی دارد، و حتی رادیکالی نظیر آنچه ماه‌تیر محمد تحت عنوان «نهضت خانه‌سازی در مالزی» انجام داد، نیازمند ساختارهای سالم و کارآمد اقتصادی است.

دکتر مینو رفیعی، کارشناس بازار مسکن، در این زمینه می‌گوید: بازار مسکن ایران، یک بازار پرنوسان و در عین حال، ناکارآمد بوده که عرضه و تقاضا در آن با هم تناسب ندارند. برای مثال، در بخش مسکن کم‌درآمدها با کاهش عرضه و افزایش تقاضا مواجه هستیم، در حالی که در بخش بازار مسکن پردرآمدها، افزایش عرضه و کاهش تقاضا وجود دارد. در حال حاضر، ۴۰ درصد تقاضا در بخش مسکن مربوط به مسکن ۵۰ متری است، در حالی که عرضه این نوع مسکن تنها ۲۰ درصد است.

گفتنی است، بر اساس آمارهای غیررسمی، بین ۸۰ تا ۱۰۰ هزار واحد مسکونی خالی در شهر تهران وجود دارد که این تعداد ۲ درصد کل واحدهای مسکونی این شهر را تشکیل می‌دهد. به اعتقاد

می‌شود، مجموعاً ۴۵۰ هزار واحد در این سال مسکن تولید شده است که نسبت به سال ۸۴ با تولید ۴۳۰ هزار واحد، افزایش قابل توجهی نشان نمی‌دهد. بدین ترتیب، می‌توان گفت بازار مسکن هنوز از رکود چند ساله خود که از سال ۸۱ آغاز شده، خارج نشده است.

کارشناسان در بیان دلایل مؤثر بر رکود بازار مسکن به نوسانات ادواری اشاره کرده و علت طولانی شدن رکود اخیر بازار مسکن کشور را تغییرات سیاسی سال‌های ۸۳ و ۸۴ از جمله تغییر مجلس و ریاست جمهوری و شعارهای عدالت محور دولت نهم که باعث ایجاد یک تعلیق روانی در میان سرمایه‌گذاران بازار مسکن و در نتیجه خروج سرمایه‌های بخش خصوصی از این بخش گردیده است، می‌دانند.

به موازات، در کنار تقاضای بالای مسکن، ناپسامانی در بخش‌های دیگر اقتصاد کشور از جمله افزایش ناگهانی قیمت سکه، از دیگر عوامل مؤثر بر جذب سرمایه‌های سرگردان و رکود بازار مسکن بوده است. این در حالی است که به دلیل این که خرید زمین ریسک کمتری نسبت به ساختمان دارد، سرازیر شدن بخشی از سرمایه‌ها از سمت خرید زمین، به رکود بازار مسکن دامن زده است.

افزایش جمعیت، مهاجرت به شهرها و بالا رفتن تقاضا برای مسکن (نسبت به عرضه آن) در دو دهه گذشته، اکثر شهرهای بزرگ کشور به ویژه تهران را با چالش مسکن مواجه کرده است. در واقع، در طی سال‌های اخیر علیرغم تقاضای سالانه یک میلیون و ۷۰۰ هزار واحد مسکونی، به طور متوسط حداکثر ۴۵۰ هزار واحد مسکونی در هر سال در کشور تولید شده است. این در حالی است که روند ساخت و ساز واحدهای مسکونی در مناطق شهری و روستایی و اقدامات و سیاست‌های دولت برای افزایش ساخت و سازها نیز تاکنون مؤثر نبوده است. در این میان، مشکل کمبود عرضه مسکن بیشتر برای اقشار متوسط و کم‌درآمد جامعه وجود دارد، به طوری که بر اساس گزارش بانک جهانی، خانوارهای با درآمد متوسط ایران باید بیش از کل درآمد ۹ سال خود را پس‌انداز کنند تا خانه متوسطی در یکی از شهرهای بزرگ مثل تهران خریداری کنند. به گزارش واحد اطلاعات و اخبار «اقتصاد ایران»، در شش ماهه نخست سال ۸۵ در کل کشور ۱۹۷ هزار واحد مسکونی پروانه ساخت گرفته‌اند که از این تعداد ۵۳ هزار واحد در شهرهای بزرگ، ۴۰ هزار واحد در تهران و ۱۰۴ هزار واحد آن مربوط به شهرهای متوسط و کوچک بوده است. اما علیرغم این که شاخص صدور پروانه ساخت برای واحد مسکونی، شاخص خوبی برای تعیین رکود یا رونق بازار مسکن است، اما کاملاً نمی‌شود به آن اطمینان کرد، چراکه دوره ساخت و ساز معمولاً ۱۷۵ تا ۲ سال به طول می‌انجامد.

بر این اساس، انتظار می‌رود در پایان سال ۸۵ نزدیک به ۴۲۰ هزار واحد مسکونی توسط بخش خصوصی تولید شده باشد که با ۲۰ تا ۳۰ هزار واحد مسکونی که توسط بخش دولتی تولید

روند ساخت و ساز در ایران



چشم‌انداز ۸۶

چنانچه از یک سو عوامل مؤثر بر بازار مسکن در سال ۸۶ در شرایطی همانند سال‌های قبل حرکت کنند و شاهد افزایش نقدینگی، افزایش قیمت زمین و افزایش قیمت مصالح ساختمانی باشیم و از سوی دیگر، بازار مسکن هم در مقیاس کنونی عمل کند و تنها ۴۰۰ هزار واحد مسکونی در سال در نقاط شهری ساخت و ساز و تقاضای مؤثر هم در حدود ۶۰۰ هزار واحد مسکونی در سال را طلب کند، طبیعی است که روند افزایش قیمت مسکن در سال ۸۶ ادامه خواهد یافت. ولی رفتار چرخه‌ای قیمت در این بخش می‌تواند از جهش قیمت که در سال ۸۵ اتفاق افتاد، اجتناب کند. البته اگر سیاست‌های تشویق تولید و عرضه زمین اجاره‌ای موفق اجرا شوند، رشد قیمت‌ها در بازار مسکن شهری کمتر از تورم کلی پیش‌بینی می‌شود.

برای مؤثر شدن تقاضاها شده است. بنابراین تقویت این تقاضا به ویژه در شهرهایی غیر از تهران - آن هم در مقیاس ۳۰ هزار وام - نمی‌توانسته موجب افزایش قیمت مسکن شود. در حقیقت، این وام‌ها تنها بازار کم‌فعالیت خانه‌های کوچک و اجاره‌ای را فعال کرده است.

به علاوه، سیاست‌های جدید دولت در قالب طرح جامع مسکن، هم به طرف عرضه و هم به طرف تقاضا توجه دارد، ولی برای اثربخشی بایستی به طور همزمان، با عزم و وفاق همگانی، اجرا شود تا در کوتاه‌مدت بتواند رشد قیمت‌ها را مهار کرده و در میان و بلندمدت، بازار را تنظیم کند. این در حالی است که سیاست‌هایی که افزایش عرضه مسکن و کاهش قیمت زمین (مانند سیاست‌های اجاره زمین) را در نظر دارند، می‌توانند سریع‌تر مسایل و مشکلات بازار مسکن را حل کنند.

اینجا فقر، همسایه ثروت است!

مخالفتان و موافقان دو درصد از سهم صادرات نفت و گاز به مناطق نفت‌خیز و مناطق محروم کشور می‌گویند.

که بر دریایی از نفت و گاز نشسته است. دیدن غبار فقر بر کسوت اهالی مسجد سلیمان، وضعیت تألم بار ساکنان ماهشهر، هندیجان، اهواز، خارک، لاوان، و ده‌ها روستای عسلویه، کنگان، آبادان و ... همه اینها برای توجیه نظریه ضد توسعه‌ای نفت کفایت می‌کند!



پیش به سوی عدالت

شاید همین واقعیت‌های ملموس و مشهود موجب شد تا اکثریت نمایندگان وقت مجلس شورای اسلامی در سال ۷۹، به تصویب قانونی اقدام کنند که بر اساس آن، دو هزارم درآمد ناشی از فروش و صادرات نفت خام برای عمران و آبادانی مناطق نفت‌خیز اختصاص یابد. این قانون که به قانون "سهم دو در هزار" معروف شد، سقف زمانی نداشت و رقم آن هرچند اندک، اما صرفاً برای توسعه و رفاه مناطق نفت‌خیز کشور در نظر گرفته شده بود. گفته می‌شود این قانون طی ۵ سال حیاتش، کارنامه‌ای ناموفق را تجربه کرده و بر اساس برخی اظهارنظرها، هرگز نتوانسته به اهداف و آرمان‌های طراحانش نزدیک شود.

یک سال پس از پیروزی دکتر احمدی‌نژاد در انتخابات ریاست جمهوری تیر ماه ۸۴، دولت جدید لایحه‌ای را به خانه ملت تقدیم کرد که طی آن، پیشنهاد اصلاح جداول شماره ۴ و ۸ قانون برنامه چهارم توسعه و قانون بودجه سال ۱۳۸۵ درخواست شده بود. بر اساس این لایحه اصلاحی، دو درصد از درآمد حاصل از "صادرات نفت خام و گاز طبیعی، به استان‌های نفت‌خیز و گازخیز و "مناطق محروم" اختصاص می‌یافت. لایحه مذکور، بحث و

کارشناسان، بازار مسکن برای این که بتواند فعال باشد، نیاز به ۳ تا ۵ درصد واحد مسکونی خالی دارد. به اعتقاد وی، در آغاز سال ۸۶، بخش مسکن کشور با دو مشکل رکود و تورم روبه‌رو خواهد بود.

رفیعی در این زمینه می‌گوید: رکود بازار مسکن از اواخر سال ۱۳۸۱ شروع شد که همچنان ادامه دارد. در واقع، آمار پروانه‌های ساختمانی صادره و تعداد واحدهای تکمیل شده، تداوم این رکود را نشان می‌دهند. فرآیند افزایش قیمت‌های مسکن، با توقف فروش تراکم در تهران، در اواخر سال ۱۳۸۱ آغاز شد و سپس به سایر شهرهای کشور تسری پیدا کرد. در همین راستا، در تهران تعداد پروانه‌های ساختمانی از ۱۳۲ هزار واحد در سال ۸۱ به ۶۹ هزار واحد در سال ۸۲ کاهش یافت.

در حقیقت، همین شوک سال ۸۲ موجب کاهش شدید سرمایه‌گذاری در بخش مسکن در تهران و سوق سرمایه‌های فعال در این بخش به سوی ساخت و ساز در دیگر شهرهای بزرگ گردید. در همین حال، نقدینگی با رشدی حدود ۳۰ درصد در حال افزایش بود. سپس با اشباع بازار مسکن و ساخت و ساز در شهرهای بزرگ در سال ۸۳، بار دیگر شاهد رکود در پروانه‌های ساختمانی صادره در کل کشور و تهران در سال ۸۴ بودیم.

در واقع، بروز تغییرات مدیریتی در سطح کشور و کند شدن آهنگ اجرای طرح‌های مسکن، موجب تداوم روند کاهشی در پروانه‌های ساختمانی صادره در سال ۸۴ شد. افزایش قیمت مسکن با چنین تصویری از عرضه قابل پیش‌بینی بود. اما آنچه که دامنه افزایش قیمت را گسترش داد و آهنگ آن را سریع‌تر کرد، افزایش شدید نقدینگی در نیمه دوم سال ۸۴ و سال ۸۵ بود. به عبارت دیگر، در برابر کاهش ساخت و سازها و کاهش عرضه مسکن، تقاضا برای مسکن همچنان به رشد خود ادامه داد.

این کارشناس مسکن می‌افزاید: همه این تحولات، دلالت بر افزایش شکاف بین عرضه و تقاضای مسکن شهری و در نتیجه، افزایش قیمت دارند. افزایش قیمت‌ها در تهران و نیز در کل مناطق شهری کشور در نیمه اول سال ۸۵ نسبت به نیمه اول سال ۸۴ به ترتیب حدود ۴۰ و ۳۰ درصد برآورد شده‌اند.

بی‌اثر بودن وام‌های دولت

در دوره ویژه‌ای که رکود بر بازار مسکن حاکم و قیمت‌ها افزایش پیدا می‌کرد، سیاست‌های جدیدی از طرف دولت اعلام شد. پاره‌ای از رسانه‌ها، بخشی از علل افزایش قیمت‌ها را اعلام وام‌های ۱۰ میلیون تومانی و وام‌های ودیعه اجاره بیان کردند. این در حالی است که، به طور عام، وام‌ارزان و وام‌ودیعه، سیاست‌های تقویت طرف تقاضاست که البته می‌تواند در نهایت تورم‌زا باشد. اما باید توجه داشت که بازار مسکن گروه‌های کم درآمد و میان درآمد - که به طور عمده تقاضای مصرفی دارند - در همین دوره دچار کاهش تقاضای مؤثر و نبود توان مالی