

در این سرفصل همچنین می‌خوانید:

۳۳ "بازار مسکن متعادل تر خواهد شد"



بالا رفتن بی‌سابقه قیمت آن - به ویژه در کلان‌شهرها - گردد.

بعد از طی این دوره از سال ۸۷ به تدریج رشد نقدینگی کاهش یافت و به دنبال این اتفاق، روند افزایشی قیمت مسکن متوقف شد و برای اولین بار بعد از انقلاب اسلامی شاهد کاهش قیمت مسکن بودیم. سیر نزولی قیمت مسکن بدان حد بود که در پایان سال ۸۷ سطح قیمت‌ها در بازار مسکن نسبت به ابتدای سال مذکور حدود ۳۰ درصد کاهش یافت. نکته حایز اهمیت آن است که حتی با کاهش قیمت مسکن نیز سطح تقاضا برای خرید مسکن افزایش نیافت و حجم معاملات مسکن به پایین‌ترین حد خود رسید. در این میان، عوامل فعال در بخش مسکن، وضعیت بازار را بحرانی توصیف می‌کنند، به طوری که بحران گرانی مسکن که تا ابتدای سال ۸۷ ادامه داشت به یکباره به بحرانی رکودی تبدیل شد که البته همچنان ادامه دارد.

در سال ۸۷ سیاست‌های دولت در بخش مسکن بیشتر در جهت متعادل ساختن بازار مسکن بود تا علاوه بر کنترل قیمت مسکن، مانع تداوم رکود در این بخش شود. از جمله این سیاست‌ها می‌توان به مواردی همچون تصویب قانون ساماندهی مسکن، اجرایی شدن مسکن مهر، اجرای کد رهگیری و اعمال مالیات مضاعف بر مسکن اشاره نمود.

مسکن مهر

دولت در سال ۸۶ طرح مسکن مهر را برای تأمین مسکن ارزان برای اقشار کم‌درآمد در دستور کار خود قرار داد. هدف اصلی این طرح، "حذف قیمت زمین" از بهای تمام شده مسکن بود. طبق مطالعات انجام شده، سهم زمین از قیمت مسکن در شهرهای مختلف بین ۲۰ تا ۵۰ درصد و در تهران ۷۰ درصد است. بنابراین، در صورت موفقیت اجرای این طرح، دولت می‌تواند در جهت تأمین مسکن اقشار کم‌درآمد گام مهمی بردارد.

سال ۸۷ را می‌توان سال آماده‌سازی اجرای طرح

مسکن مهر دانست، زیرا در این سال، زمین‌های

گزارش واحد تحقیقات ماهنامه «اقتصاد ایران» از نوسانات بخش مسکن و چشم‌انداز آتی آن

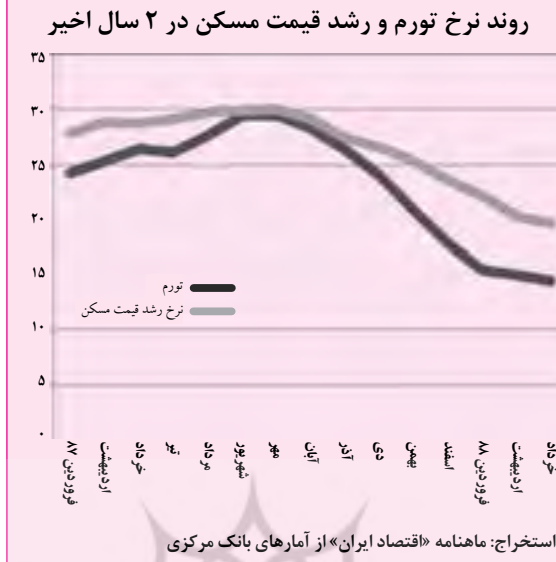
۸۵ و با افزایش قیمت نفت و به تبع آن افزایش درآمدهای نفتی، همواره برای رفع مشکلات اقتصادی، سیاست تزریق هرچه بیشتر منابع مالی را به اقتصاد دنبال کرده که بارزترین نمونه آن، طرح‌های زودبازده تولیدی هستند. طبق ارقام رسمی، تنها تا پایان اسفند ۸۶ بیش از ۱۹ هزار میلیارد تومان تسهیلات بانکی در اختیار متقاضیان طرح‌های زودبازده قرار گرفته و همچنین در آن زمان ۶۰ هزار میلیارد تومان دیگر نیز در نوبت قرار داشتند. در نتیجه این گونه تزریقات سیل‌آسای، پرداخت به جامعه، شاهد رشد بالای نقدینگی در سال‌های ۸۵ و ۸۶ بودیم تا جایی که حجم کل نقدینگی به حدود ۳ برابر افزایش یافت.

از طرف دیگر، عدم وجود بازارهای مطمئن و کارآمد برای سرمایه‌گذاری و جذب این حجم گسترده نقدینگی در بازارهایی همچون بورس، صنعت، کشاورزی و بانک‌ها، کاهش نرخ تسهیلات و نبود مکانیزمی برای کنترل بخش سوداگری بازار مسکن، سبب شدند که نقدینگی موجود به سمت این بازار سرازیر شده که این امر، خود منجر به افزایش شدید تقاضای سرمایه‌ای در بخش مسکن و

مسکن به طور متوسط حدود ۳۰ درصد از هزینه خانوار را به خود اختصاص می‌دهد. همچنین این بخش حدود ۲۰ تا ۴۰ درصد از تشکیل سرمایه کل اقتصاد ایران را در سال‌های مختلف به خود اختصاص داده است، به طوری که رونق یا رکود بخش مسکن، می‌تواند به طور قابل توجهی اقتصاد کشور را تحت تأثیر قرار دهد. سهم ارزش افزوده مسکن - که شامل دو بخش ساختمان و خدمات مستغلات می‌شود - از محصول ناخالص داخلی در سال ۸۶ بالغ بر ۱۵ درصد می‌باشد که این امر بیانگر نقش پررنگ این بخش در اقتصاد کشور است.

در دوره افزایش قیمت مسکن که از اوایل سال ۸۵ شروع و تا اوایل ۸۷ به طول انجامید، عوامل متعددی در شکل‌گیری روند افزایشی قیمت‌ها مؤثر بوده‌اند. قابل ذکر است که قیمت در بخش مسکن، نرخ رشد ۸۱/۶ درصدی را در سال ۸۶ تجربه کرد که علت این رشد را می‌توان در مشکلات ساختاری و مدیریتی موجود در نظام اقتصادی کشور جست‌وجو کرد. در واقع عمده‌ترین این مشکلات ساختاری، وابستگی شدید کشور به درآمدهای نفتی و نبود نظام سیاست‌های پولی نوین است. دولت از سال

دولتی در اختیار تعاونی‌ها قرار گرفتند و عملیات آماده‌سازی طرح انجام شد. در همین راستا، سال ۸۸ را هم می‌توان با توجه به اتمام بسیاری از مقدمات طرح مسکن مهر از جمله تأمین زمین، آماده‌سازی، صدور پروانه و معرفی متقاضیان به بانک‌ها، سال رونق مسکن مهر نامید. در نتیجه، به عقیده برخی از مسؤولان، بخش مهمی از تقاضای مسکن از بازار خارج شده و ثبات بیشتری در بازار آن ایجاد خواهد شد. طبق گفته مهندس محمد سعیدی کیا، وزیر سابق مسکن و شهرسازی، هم‌اکنون بانک‌ها یک میلیون تومان وام برای آماده‌سازی و ۱۴ میلیون تومان برای ساخت واحدهای مسکونی در طرح مسکن مهر پرداخت می‌کنند. وی همچنین از پرداخت ۸ میلیون تومان وام به واحدهای مسکونی نیمه کاره خبر داد و خاطر نشان کرد بانک مسکن از محل منابع داخلی خود، مبلغ ۸ میلیون تومان وام برای تکمیل ساختمان‌هایی که حداقل ۶۰ درصد پیشرفت ساختمانی داشته باشند، پرداخت



می‌کند. طبق اعلام وزارت مسکن، تاکنون بیش از ۳ میلیون نفر برای دریافت زمین‌های ۹۹ ساله در کشور ثبت نام کرده‌اند که تا این لحظه به یک میلیون و ۳۰۰ هزار نفر زمین واگذار شده است که از این تعداد، حدود ۲۱۰ هزار واحد، پروانه ساخت دریافت کرده‌اند. البته راه‌حل‌های غیر بازاری در بازار کم‌وبیش مؤثر مسکن ابهام‌هایی را رقم می‌زند. از طرف دیگر، مشکلاتی همچون حاشیه‌نشینی ایجاد خواهد شد، زیرا دولت برای این که بتواند قیمت تمام شده مسکن را کاهش دهد، به سراغ زمین‌های ارزان حاشیه شهرها رفته است. با این حال، از آنجایی که دولت زمین‌های حاشیه شهرها را به این طرح اختصاص داده و این

تبع آن جهش قیمت مسکن می‌شود، تقاضای سوداگرانه مسکن (یا اگر به صورت مثبت نگاه کنیم، تقاضای سرمایه‌گذاری مسکن) است. هر وقت این تقاضا به صورت توده‌ای وارد بازار شود، موجب بالا رفتن حجم کل تقاضا و در نتیجه افزایش قیمت می‌شود. در مقطع کنونی با توجه به عدم وجود نقدینگی مازاد در جامعه و همچنین عدم وجود انتظارات تورمی در بخش مسکن، هیچ‌گونه زمینه‌ای برای ایجاد تقاضای سرمایه‌ای در بازار مسکن وجود ندارد. در این میان پیش‌بینی کارشناسان و برخی مقامات دولتی در وزارت مسکن از تداوم رکود با شرایط حادث‌تر در ادامه سال ۸۸ حکایت دارد. از طرفی به عقیده کارشناسان، زمینه‌ای برای شارژ تقاضای سرمایه‌ای در بازار مسکن فراهم نیست، زیرا نه نقدینگی مازاد در جامعه وجود دارد و نه انتظارات تورمی. لذا افزایش قیمت در بازار مسکن تا پایان سال ۸۸ منتفی خواهد بود.

بر اساس پیش‌بینی کارشناسان، نقطه اوج تقاضا برای مسکن در برنامه پنجم توسعه اتفاق خواهد افتاد که علت آن به نوع ساختار جمعیتی کشور بازمی‌گردد، بدین صورت که بنا بر مطالعات آماری انجام شده، تعداد خانوارهای نوپا که به عنوان تقاضای جدید برای بخش مسکن محسوب می‌شوند، در سال‌های ۹۱ و ۹۲ افزایش خواهد یافت. طبق گفته وزیر سابق مسکن و شهرسازی در حال حاضر، نیاز سالانه به مسکن در حدود یک میلیون و ۵۰۰ هزار واحد مسکونی است که پیش‌بینی می‌شود در سال ۹۰ و ۹۱ به دلیل اوج نیاز مسکن، این عدد به یک میلیون و ۶۰۰ هزار واحد برسد. لذا در این سال‌ها و در خلال برنامه پنجم، لازم است ظرفیت تولید مسکن از روند افزایشی برخوردار شود تا بتواند پاسخگوی نیازهای ایجاد شده باشد. ■

سیاست دیگری که توسط دولت به اجرا گذاشته شده، طرح سامانه جامع ثبت معاملات مسکن بوده که سامانه مکتور از اول آذر ۸۷ با هدف جلوگیری از سوداگری‌های بازار مسکن به اجرا گذاشته شده است. این امر به آن دلیل است که بخش عمده‌ای از نابسامانی‌های موجود در بازار مسکن به خاطر همین فعالیت‌های سوداگرانه و معاملات کاذب مسکن است، تا جایی که گفته می‌شود ۹۰ درصد معاملات مسکن که تا قبل از اجرای این طرح صورت می‌گرفت، در دست دلان این بخش بود. البته در این بین، نقش مهم سرمایه‌گذاران را نباید از یاد برد.

تداوم رکود

عامل مهمی که همواره باعث افزایش تقاضا و به

روند تغییرات متغیرهای مسکن و مقایسه با تورم

گروه	دوره	۸۵				۸۶				۸۷				۸۸			
		خرداد	شهریور	آذر	اسفند	خرداد	شهریور	آذر	اسفند	خرداد	شهریور	آذر	اسفند	فروردین	اردیبهشت	خرداد	تیر
تورم	نسبت به ماه قبل	۱/۸	۱/۹	۲/۴	۱/۱	۱/۳	۲/۵	۲/۸	۳/۰	۲/۲	۳/۹	۱/۳	۰/۴	۱/۱	۱/۲	۱/۸	۰/۱
	نسبت به مشابه سال قبل	۹/۳	۱۲/۳	۱۴/۴	۱۵/۶	۱۶/۱	۱۷/۹	۱۹/۶	۲۲/۵	۲۶/۴	۲۹/۴	۲۶/۴	۱۷/۸	۱۵/۵	۱۵/۰	۱۴/۵	۱۴/۰
اجاره مسکن	نسبت به ماه قبل	۰/۷	۲/۴	۲/۳	۰/۱	۰/۶	۵/۱	۴/۱	۱/۹	۰/۴	۵/۴	۲/۴	۰/۵	۰/۷	۰/۳	۰/۳	۰/۲
	نسبت به مشابه سال قبل	۱۰/۹	۱۲/۶	۱۶/۲	۱۶/۴	۱۷/۰	۲۱/۳	۲۴/۳	۲۷/۱	۲۹/۰	۳۰/۶	۲۸/۳	۲۴/۴	۲۳/۰	۲۱/۲	۲۱/۰	۱۸/۹
مسکن	ارزش اجاری	۰/۷	۲/۴	۲/۱	۰/۴	۰/۵	۴/۹	۴/۰	۱/۹	۰/۶	۵/۴	۲/۶	۰/۵	۰/۷	۰/۳	۰/۳	۰/۳
	نسبت به مشابه سال قبل	۱۱/۳	۱۳/۰	۱۶/۱	۱۶/۵	۱۶/۹	۲۰/۹	۲۴/۰	۲۶/۴	۲۸/۴	۳۰/۲	۲۸/۱	۲۴/۵	۲۳/۲	۲۱/۶	۲۱/۲	۱۹/۱
تعمیرات و خدمات	نسبت به ماه قبل	۲/۰	۱/۲	۲/۱	۱/۱	۴/۲	۲/۷	۲/۴	۲/۲	۴/۰	۱/۶	۱/۳	۰/۲	۰/۳	۰/۳	۰/۸	۰/۵
	نسبت به مشابه سال قبل	۱۷/۲	۱۸/۵	۲۰/۳	۱۹/۹	۲۴/۷	۳۰/۷	۳۳/۴	۳۷/۹	۴۰/۶	۳۷/۱	۳۳/۰	۲۴/۸	۲۰/۴	۱۶/۴	۱۲/۸	۱۰/۲

استخراج: واحد تحقیقات ماهنامه «اقتصاد ایران» از آمارهای بانک مرکزی