

رکود شد، به طوری که نرخ رشد قیمت آن در تهران، حتی به منفی ۲/۷ درصد در سال ۷۶ رسید.

سیاست‌های دولت

در کنار عامل مهم رشد نقدینگی، سیاست‌های مأخوذه بانک مرکزی و دولت را در قبال نوسان قیمت مسکن نباید از یاد برد و چه بسا اگر بخواهیم نگاهی کارشناسانه به آن بی‌اندازیم، این عوامل حتی تأثیری بیشتر و مهمتر بر نوسان قیمت مسکن داشته‌اند. سیاست‌های مالی (و در واقع بودجه‌ای) دولت مهمترین مسأله‌ای است که در این خصوص مصداق دارد. همواره دولت‌ها در ایران با استفاده از سیاست غلط چاپ پول در جهت جبران کسری بودجه، به افزایش بی‌رویه نقدینگی در اقتصاد دامن می‌زنند که این مسأله تأثیر زیادی در افزایش قیمت مسکن در کشور داشته و البته - با تداوم آن در آینده - ادامه خواهد داشت. سیاست نابجای تعیین دستوری نرخ ارز از دیگر سیاست‌های ناکارآمدی است که تأثیر زیادی در بخش مسکن بر جای گذاشته است. همچنین هجوم افراد و اصناف غیرمتخصص به ساخت و ساز و عدم تدوین قانونی مدون برای جلوگیری از توسعه قایچی آنها که اصطلاح معروف "بساز و بفروش" را پدید آورد، از دلایل رشد مسکن‌های بی‌کیفیت و گران قیمت در کشور بوده است.

علاوه بر موارد مذکور، مسائلی همچون نرخ بهره، تورم، قیمت سایر دارایی‌های مالی برای سرمایه‌گذاران، میزان

عرضه تسهیلات و اعتبارات حوزه مسکن، درآمد قابل تصرف خانوار، قیمت زمین و هزینه ساخت مسکن، دیگر متغیرهای تأثیرگذار بر قیمت مسکن هستند. همواره با کاهش نرخ بهره، تقاضا برای مسکن افزایش می‌یابد. نمونه جهانی آن را می‌توان در آمریکا مشاهده کرد. زمانی که پس از واقعه ۱۱ سپتامبر، این کشور جهت جلوگیری از فرار سرمایه، نرخ بهره را کاهش داد، پیامد آن افزایش تقاضا برای این بخش بود. نمونه داخلی این مسأله هم در سال‌های ۸۳ به بعد، با کاهش نرخ سود مورد انتظار تسهیلات بانک‌های دولتی از ۱۸ درصد به ۱۶، ۱۴ و ۱۲ درصد در سال ۸۴، ۸۵ و ۸۶ کاملاً قابل لمس است، به طوری که در سال‌های مذکور شاهد صعود قیمت مسکن به ارقام ۱۱، ۲۸ و ۸۱ درصد بودیم. در کنار نرخ بهره، با افزایش سطح عمومی قیمت‌ها و کاهش ارزش پول، عموماً دارایی‌های مدت‌دار همچون زمین و مسکن، تقاضای بیشتری می‌یابند که نرخ‌های ۹/۴، ۱۱/۱ و ۱۸/۴ درصدی تورم مصرف‌کننده در کشور در همان سال‌های ۸۳، ۸۴ و ۸۶ شاهد این مدعا است.

بر این اساس و برای کنترل بازار مسکن، علاوه بر ترمیم مشکلات مربوط به آن، باید همزمان به ترمیم زیرساخت‌های اقتصادی کشور بپردازیم، چرا که عدم چاره‌اندیشی برای تمام بخش‌ها و تمرکز بر یک زیربخش، تنها در کوتاه مدت مؤثر است و نمی‌تواند تأثیر قابل توجهی در بلند مدت داشته باشد. ■

۱۰ سال تولید شود که واقعاً رقم بزرگی است.

اقتصاد ایران: چرا وضعیت تقاضا و قیمت مسکن

بدین شکل و ناگهانی اوج گرفت؟

طبق آمار و ارقام ثبت احوال کشور، تنها در سال ۸۶ رقمی نزدیک به ۸۰۰ هزار ازدواج در کشور صورت پذیرفته که قطعاً تمام این افراد نیاز به سرپناه دارند. علاوه بر این، رشد جمعیت را نباید از یاد ببریم. همچنین افرادی هم به نوسازی مسکن ملکی خود می‌پردازند که همه این موارد تقاضا را تقویت می‌کند. بخش دیگر تقاضا هم به مهاجرت از روستاها به شهرها برمی‌گردد. در نتیجه تقویت این عوامل در خلال سال‌های اخیر، شاهد صعود ناگهانی قیمت مسکن بودیم. به همین دلیل، انبوه سازان برای پاسخ به این تقاضا مشغول به کار شدند و کانون سراسری انبوه سازان کل کشور در سال ۸۲ در این خصوص شکل گرفت که در حال حاضر رقمی معادل ۶ هزار و ۵۰۰ انبوه ساز حقیقی و حقوقی در کل کشور و بیش از ۷۵۰ عضو در تهران داریم. موضوع مهم دیگر مسأله کیفیت است. در حال حاضر، عمر بنا در کشور ما ۱۵ تا ۲۰ سال است، در حالی که در بسیاری از کشورهای دیگر، عمر بنا ۱۰۰ تا ۱۲۰ سال است که نشان می‌دهد ما در حال هدر دادن سرمایه‌های ملی - آن هم به این میزان بالا - هستیم. مضاف بر این که این نوع ساخت و ساز بی‌کیفیت سبب شده بافت‌های فرسوده زیادی در کشور وجود داشته باشد. در حال حاضر، نزدیک به ۶۵ هزار هکتار بافت فرسوده در کشور داریم که ترمیم آنها، خود هزینه بسیار گزافی را می‌طلبد.

اقتصاد ایران: هدفمند سازی یارانه‌ها، ترس و

واهمه‌ای را از لحاظ قیمت تمام شده ساخت بر انبوه سازان وارد آورده است. در این رابطه چه نظری دارید؟

قبل از پاسخ به شما باید عرض کنم که ترس ما به دلیل درآمد و سود نیست، بلکه به خاطر تعهدی است که نسبت به انجام این کار داریم. ما انتظارمان از دولت این است که با بخش خصوصی تعامل داشته باشد، چرا که هر دو یک هدف را دنبال می‌کنیم. البته منظورم این نیست که تعاملی وجود ندارد، بلکه مقصودم این است که این تعامل بیشتر شود و در بوروکراسی‌ها بازنگری مجدد شود. علاوه بر این، برخی مواقع به دلیل کمبود منابع، به بخش خصوصی گفته می‌شود به کارت ادامه بده و صبر داشته باش. مطمئناً بخش خصوصی صبور است، اما اگر این برخورد حالت تحقیرآمیز داشته باشد،

وضعیت نامعلوم مسکن

خانه‌تکانی سیاستی در مسکن

مصاحبه اختصاصی «اقتصاد ایران» با مهندس ایرج رهبر، رییس کانون سراسری انبوه سازان کشور

اقتصاد ایران: انبوه سازان و

صنعتی‌سازان چه نقشی در رفع مشکلات حال حاضر مسکن دارند؟

با توجه به آن که بیش از ۳۵ درصد بودجه اقتصاد کشورمان در بخش مسکن صرف می‌شود و از آنجا که در ماده ۳۱ قانون اساسی هم قید شده دولت باید برای مردم سرپناهی تأمین کند، اهمیت



مسکن بیش از پیش مشخص می‌شود. در کنار دولت، ما هم که جزو بخش خصوصی هستیم، در قالب انجمن انبوه سازان به امر ساخت و ساز که در آن تخصص داریم مشغول هستیم. متأسفانه علیرغم

اهمیت این بخش، به دلیل غفلتی که در گذشته صورت گرفته، مسکن در سالیان قبل فاقد اتحادیه جداگانه‌ای بوده که به امور مسکن سر و سامان دهد. به همین دلیل انجمن انبوه سازان خیلی دیر و در سال ۸۰ شکل گرفت. نتیجه این غفلت آن شد که بسیاری از اصناف و غیرحرفه‌ای‌ها در زمان‌های اوج قیمت به سرمایه‌گذاری در این بخش روی آوردند و لطمه بزرگی به مسکن وارد آمد. در حال حاضر، وضعیت تقاضا در بخش مسکن با مازاد رویه‌رو شده و طبق آمار باید سالانه ۱/۵ میلیون واحد مسکونی در طول

به کام مسکن

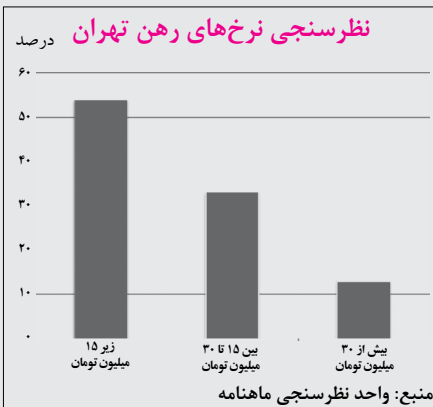
نظرسنجی «اقتصاد ایران»

بر اساس نتایج نظرسنجی ماهنامه «اقتصاد ایران» از شهروندان تهرانی ۵۹ درصد از حجم نمونه مورد بررسی صاحب خانه‌اند و ۴۱ درصد آن اجاره نشین می‌باشند. در این بین ۵۴ درصد از اجاره نشینان این نظرسنجی مبلغ رهن و اجاره پرداختی خود را (با احتساب اجاره و برگشت مبلغ آن به رهن) زیر ۱۵ میلیون تومان عنوان کرده‌اند. همچنین ۳۳ درصد بین ۱۵ تا ۳۰ میلیون تومان و ۱۳ درصد باقیمانده هم بیش از ۳۰ میلیون تومان از سرمایه خود را بابت رهن مسکن گرو گذاشته‌اند.

دخل ۱۹، خرج ۲۰

برای مقایسه سرمایه مصرفی و سهم درآمدی خانوار، میزان دریافتی آنها در طول ماه مورد سؤال واقع شد که دریافتی ۴۱ درصد آنان زیر ۵۰۰ هزار تومان بوده که این رقم کمتر از خط فقر اعلام شده در کشور (بالای ۷۰۰ هزار تومان) می‌باشد. در این بین ۳۱ درصد از حجم نمونه رقمی بین ۵۰۰ تا ۸۰۰ هزار تومان در ماه حقوق دریافت می‌نمایند. همچنین دریافتی ماهانه ۱۶ درصد رقمی بین ۱/۲ تا ۱/۵ میلیون تومان می‌باشد، ۷ درصد بین ۱/۵ تا ۲ میلیون تومان و در نهایت ۵ درصد باقیمانده بیش از ۲ میلیون تومان دریافت می‌کنند. نتایج این نظرسنجی از عدم انطباق دستمزدها و مخارج مصرفی در بخش مسکن حکایت دارد. نکته دیگر آن که حجم بزرگی از سرمایه‌های خانوار مستأجر ایرانی که می‌توانست در کار و تولید استفاده شود به رهن واحدهای مسکونی درآمده که این امر خود جای تأمل دارد.

در پایان ۳۶ درصد نمونه مورد برآورد، آینده طرح مهر را موفق دانسته و ۳۴ درصد برای آن شکست پیش‌بینی کرده‌اند. در عین حال، ۳۰ درصد موفقیت این طرح را منوط به شرایط آتی جامعه می‌دانند.



مترائ بالاتر واحد، قیمت آن بالاتر می‌رود. در این بین در صورتی که تقاضا کننده از وام صنعتی سازی ۲۵ میلیونی استفاده کند، تنها مابقی که نهایتاً ۳ تا ۵ میلیون می‌شود را باید پرداخت کند که پرداخت این مبلغ خیلی سخت نخواهد بود.

اقتصاد ایران: در حال حاضر

بازیگران بخش مسکن چه گروه‌هایی هستند و وظایف آنها چیست؟

دست‌اندرکاران بخش مسکن را می‌توان به دو بخش سرمایه‌گذاری و ساخت و ساز تقسیم کرد. در بخش ساخت و ساز،



کسی غیر از ما (انبوه سازان) حق ورود ندارد، ولی در بخش سرمایه‌گذاری، افرادی که تمایل به سرمایه‌گذاری دارند، می‌توانند سرمایه‌هایشان را به این بخش بیاورند و در کنار متخصصان به ساخت و ساز بپردازند - که ما هم از آنها استقبال می‌کنیم. مطمئن باشید با رویکرد صنعتی سازی، دیگر هیچ صنف و فرد غیرمتخصصی نخواهد توانست به این بخش وارد شود و به ساخت و ساز بپردازد.

اقتصاد ایران: نقش بازارهای ناکارآمد کشور را در بروز

رکود در بخش مسکن چگونه ارزیابی می‌کنید؟ رکودی که شما بیان کردید بر اساس حساب قیمتی شکل می‌گیرد. حساب قیمتی هم زمانی به وجود می‌آید که عرضه و تقاضا در مسکن با هم همخوانی نداشته باشند. اگر بتوانیم عرضه را به تقاضا نزدیک کنیم، دیگر شاهد افزایش قیمت نخواهیم بود. به عنوان مثال در سال‌های ۴۷ و ۴۸ وقتی صنعت خودرو سازی داخلی، توان تولیدی پایینی داشت، یک خودرو پس از تحویل و کارکرد ۳ یا ۴ ساله، به قیمتی حتی بالاتر فروخته می‌شد، اما با افزایش تولید و عرضه، اقتصاد این بخش سالم شد. مسکن هم همین‌طور است. با شناسایی بخش تقاضا در مسکن و عرضه مناسب برای آن و همچنین اتخاذ تدابیر لازم برای جلوگیری از مهاجرت در کنار پیگیری راهکارهایی همچون اشتغال در مناطقی که مهاجرت خیز است، می‌توان وضعیت عرضه مسکن را به تقاضای آن نزدیک کرد و از رکودهای احتمالی آن جلوگیری نمود.

اقتصاد ایران: متشکریم.

مناسب و در شأن هیچ یک از دو طرف نیست. در مورد یارانه‌های انرژی، قطعاً آزادسازی قیمت‌ها بر قیمت اقلامی که در ساخت مسکن دخیل‌اند، تأثیر گذار است. مصالح ساختمانی، دستمزد کارگران و هزینه‌های جانبی ساخت مسکن از این نمونه‌اند. البته پیش‌بینی شده که با اجرای تدریجی قانون، تأثیر آن به کمترین حد ممکن تقلیل یابد و اقلامی که تأثیر بیشتری دارند، در دیرتر آزادسازی شوند. در خصوص بخش مسکن هم، وزیر اعلام داشته اگر این مسأله تأثیر شگرفی داشته باشد، دولت به جبران آن خواهد پرداخت.

اقتصاد ایران: با توجه به عدم بر خورداری از مسکن

با کیفیت و مسایلی که در ارتباط با افزایش کیفیت مسکن مطرح شده است، آیا این مسایلی باز هم در حد حرف باقی می‌مانند؟

وقتی یک کاری به کاردان آن داده شود، قطعاً بدانید که متخصص آن، کار با کیفیت ارایه خواهد کرد. پس اگر کار ساخت و ساز را به انبوه سازان که متخصص این کار هستند واگذار کنیم، قطعاً کیفیت واحدهای مسکونی افزایش خواهد یافت. مضاف بر این مطلب، چون قرار است در آینده حجم بالایی از واحدهای مسکونی - معادل ۱/۵ میلیون واحد در سال - عرضه شود، باید به صورت صنعتی سازی عمل کنیم. در جریان این صنعتی سازی، ناخودآگاه از حالت سنتی خارج می‌شویم و در نتیجه کیفیت واحدها افزایش می‌یابند. به طور حتم با توانایی‌هایی که مهندسان کشورمان دارند و از آنجا که با صنعتی سازی، میزان کنترل واحدها و رعایت آیین‌نامه‌ها افزایش می‌یابند، شاهد افزایش قطعی کیفیت در ساخت و ساز خواهیم بود.

اقتصاد ایران: ارزیابی شما از طرح مسکن مهر چیست

و آیا آن را موفق می‌دانید؟

طبق محاسبات، اگر شخصی درآمد زیر ۵۰۰ هزار تومان داشته باشد، با پس‌انداز منابع مالی محدود خود ۱۰۰ تا ۱۲۰ سال طول می‌کشد که صاحب خانه شود! با همین مثال ساده می‌بینید که طرح مهر، چه اهمیت بالایی دارد. اگر قیمت تمام شده مسکن مهر بین ۳۵۰ تا ۴۰۰ هزار تومان باشد، رقمی بین ۲۵ تا ۳۰ میلیون برای صاحب خانه شدن نیاز است که البته با