

آسیب‌شناسی بخش مسکن

## "گیر سه پیچ" خانه‌داری

گفت‌وگوی «اقتصاد ایران» با خانم مینور فیعی، از طراحان طرح جامع مسکن

**اقتصاد ایران:** لطفاً برای شروع، ارزیابی خود را از وضعیت مسکن ایرانی در مقایسه با کشورهای حوزه خلیج فارس و کشورهای توسعه یافته بفرمایید؟

اول باید مشخص کنیم که آیا این مقایسه در رابطه با بازار مسکن است یا وضعیت مسکن. اگر بخواهیم از کشورهای خلیج فارس - چون اقتصاد کاملاً متفاوتی دارند و با جمعیتی ۳ میلیونی، ۳ میلیون خانه می‌سازند - چشم‌پوشی کنیم، در مقایسه با کشورهای همجوار خودمان، وضعیت مسکن ایران بد نیست. اما چیزی که بازار مسکن ایران را



با مشکل مواجه کرده است، یکی به جوانان متولد دهه ۵۰ و ۶۰ برمی‌گردد که به سن اشتغال و ازدواج رسیده‌اند و عرضه فعلی مسکن پاسخگوی تقاضای آنان نیست و دیگر این که همواره ۳ دهک پایینی درآمدی از بازار مسکن بیرون می‌مانند و اگر چه دولت اقداماتی برای آنها انجام داده، اما این اقدامات هدفمند نبوده‌اند. در حال حاضر ۲۰ تا ۳۰ درصد سهم سرمایه‌گذاری‌ها در کشور مربوط به بخش مسکن است و این بخش رقمی در حدود ۳ تا ۴ درصد سهم ارزش افزوده را در محصول ناخالص داخلی (GDP) کشور در اختیار دارد. در کشورهای پیشرفته دنیا، مسکن سهمی معادل ۵ درصد ارزش افزوده GDP را به خود اختصاص می‌دهد که می‌بینیم از این حیث، خیلی با آنها اختلاف نداریم. در این بازار همواره رکود و رونق همچون تمام بازارها وجود داشته و تا وقتی که این نوسانات به حباب قیمتی نرسد، وضعیت آن کاملاً طبیعی است. افزایش تقاضا که افزایش قیمت را به همراه دارد، سبب رشد تولید و در نتیجه تعادل بازار خواهد شد. مسکن از دو جهت حایز اهمیت است. یکی به دلیل تأثیر متقابلی است که بر بخش‌های دیگر اقتصاد دارد و دیگری، نیازی است که در کشور به مسکن وجود دارد و در نتیجه نمی‌توان در دوره‌های رکود نسبت به آن بی‌تفاوت بود. با بررسی طرف تقاضا، به راحتی مشخص می‌شود کدام بخش را باید به عهده دولت و کدام قسمت را به عهده بخش خصوصی گذاشت. در ۱۵ سال اخیر،

اُفت همراه بوده است. نسبت قیمت مسکن به درآمد خانوار هم که در حد طبیعی، باید در حدود ۵ برابر باشد، اکنون به ۹ برابر رسیده است. از سوی دیگر، با تشکیل حباب قیمت، اگر چه بخش خصوصی به این صنعت هجوم آورده است، اما افزایش قیمت در مسکن، منجر به این نمی‌شود که تمام سرمایه مذکور به سمت تولید هدایت شود، بلکه بخشی هم با ورود به بازار خرید و فروش پوشانده می‌شود. مضاف بر این، چون تولید در بخش مسکن یک فرآیند ۱۴ ماهه تا ۲ ساله دارد، تعادل مسکن سخت‌تر می‌شود. عامل آخر هم که نقش مهمی در سر و سامان دادن به این وضعیت دارد، دولت است. در بررسی‌هایی که اخیراً صورت گرفت، مشخص گردید که در نحوه تخصیص یارانه‌ها و اعتبارات در بخش مسکن، به هیچ وجه کم و کسری نداشته‌ایم، اما این یارانه‌ها در زمان و مکان لازم، به افراد پرداخت نشده است و در اصل، بیشترین مشوقی که در بخش مسکن اعطا شده، کاهش نرخ بهره بوده است. نرخ بهره نیز خیلی دیر و کند طرف تولید را تحریک می‌کند و بیشتر به صورت تقاضا برای خرید نمود پیدا می‌کند.

الآن هم مدتی است که وام برای خرید داده نمی‌شود. این مسأله سبب شده که خانه‌ها خالی بمانند و با وجود این که قیمت‌های اسمی تا حدودی پایین آمده‌اند، اما قیمت‌های معاملاتی خیلی تنزل نکرده‌اند. این امر یک عامل دیگر در رکود مسکن است.

به طور قطع باید گفت از آنجا که بازار بورس و صنعت ما کارآمد نبوده و نمی‌توانند سرمایه‌ها را به خود جذب کنند، این سرمایه‌های سرگردان مجدداً وارد بازار مسکن شده و ابتدا با خرید و فروش و سپس به صورت تولید و عرضه، به رونق این بخش کمک می‌کنند.

**اقتصاد ایران:** آیا به آینده مسکن مهر امیدوار هستید؟

مسکن مهر از طرح جامع مهر شروع شد. هدف ما این بود که گروه‌های کم درآمد و دهک‌های پایینی که سازوکار معمول بازار، اجازه خانه‌دار شدن را به آنها نمی‌داد، از این طریق خانه‌دار شوند. با توجه به سهم زیاد زمین از هزینه مسکن، در طرح مسکن مهر متغیر زمین از قیمت مسکن حذف گردید. به عنوان مثال، در دهه ۴۰ در کوی نازی‌آباد و یا منطقه ۱۳ آبان فعلی، دولت برای گروه‌های کم درآمد مسکن فراهم کرد، اما طی ۵ یا ۶ سال پس از این واگذاری، هیچ کدام از آن افراد در آنجا سکونت نداشتند، چرا که دهک‌های یک تا ۳ دارای‌های جدید خود را برای مصرف به پول نقد تبدیل می‌کنند. طرح مهر در سال اول برای ۲۰ هزار نفر پایه‌ریزی شد و به مرور زمان به ۱/۵ میلیون نفر در

کشور ما با دو حباب قیمتی در سال‌های ۷۴ و ۸۶ (البته این حباب تا سال ۸۷ تداوم داشت) مواجه بوده که البته نباید لزوماً آنها را نشانه عدم سلامت بازار بدانیم. بلکه باید این موارد را که باعث شکل‌گیری حباب و در نتیجه رکود می‌شوند، به عنوان یک علامت‌دهی تلقی کنیم و با کنترل و هدایت آنها در راه مناسب، بهترین تصمیم را بگیریم.

**اقتصاد ایران:** تحلیل شما از نقش بازار رهن ثانویه در تولید و عرضه مسکن چیست؟

تقریباً عمده کارشناسان متفق‌القول‌اند که در بازه فعلی، این مسأله راه دستیابی به ثبات در بازار مسکن نیست، چرا که در درجه اول باید ببینیم آیا اصلاً بازار رهن اولیه ما بازار سالمی است که بازار رهن ثانویه را راه‌اندازی کنیم؟ در بازار رهن ثانویه بابت قرضی که برای خرید خانه پرداخت می‌کنند، وثیقه‌ای بالاتر از وام پرداختی دریافت می‌کنند که در دو روش جداگانه، هم از وام‌ها و هم از اوراق، بهره می‌برند. اما سؤال این است که مگر ما منابع برای تولید و عرضه مسکن کم داریم؟ آیا نرخ‌های بهره به ما اجازه می‌دهند که چنین کارهایی بکنیم؟ وقتی یک سقف بهره داریم، چگونه می‌توانیم این عمل را انجام دهیم؟

**اقتصاد ایران:** پس به نظر شما مشکل اساسی و یا به بیان دیگر "گیر" بازار مسکن کجا است؟

در حال حاضر سه منبع مهم برای سرمایه‌گذاری در بازار مسکن وجود دارد. یکی دارایی و پس‌انداز خانوار، دیگری سرمایه‌گذاری شرکت‌های خصوصی و عامل بعدی دولت است. خانوارها عموماً تقاضای مصرفی دارند و تقاضای سرمایه‌ای در خانوارها رقم قابل توجهی نیست. بخش خصوصی هم به خاطر سودی که بر مبنای تقاضای سرمایه‌ای است وارد بازار می‌شود. از طرفی، در چند سال اخیر به دلیل رشد تورم، درآمد حقیقی خانوارها کاهش پیدا کرده، در نتیجه یکی از منابع سرمایه‌گذاری در این بخش با

سال رسید. اما سؤال این است که آیا تقاضای واقعی ما سالانه ۱/۵ میلیون واحد مسکونی است؟ به طور حتم این گونه نخواهد بود، اما با فرض احتساب کامل ظرفیت‌های تولید - که البته امکان‌پذیر نیست - اگر توانستیم به این ظرفیت ۱/۵ میلیونی پاسخ دهیم، پس از آن می‌خواهیم چه کنیم؟ البته جدیداً بحث افزایش جمعیت مطرح شده است. اما اگر سن تقاضای مسکن آنها را هم بخواهیم در نظر بگیریم، حداقل ۲۰ سال به طول می‌انجامد که این افراد به بازار تقاضای مسکن بپیوندند. پس با این توضیح ما با این ظرفیت مازاد عرضه در سال‌های آتی چه می‌خواهیم بکنیم؟

**تعداد ایران:** پیش‌بینی شما از وضعیت آتی مسکن،

به خصوص در تهران چیست؟ با جایگزینی بخش خصوصی در پروژه مهر و تخصیص گسترده اعتبارات دولتی، به نظر من وضعیت مسکن بهتر خواهد شد. معتمد بازار در حال خارج شدن از رکود است. روال همچون سابق ادامه خواهد یافت و دوره‌های رونق و رکود وجود خواهند داشت. به نظر من دولتی برنامه‌ریزی صحیح دارد که از همین الآن برای هموار کردن مشکلات ناشی از رکود در آن زمان برنامه داشته باشد. قطعاً پس از این رکود - به دلیل فقدان بازارهای کارآمد سرمایه - مجدداً در چند سال بعد به رکود خواهیم رفت.

**تعداد ایران:** متشکریم.

مسکن، بخشی با مکمل‌های بسیار

## صنعتی با مشکلات حل ناشدنی

شدت همبستگی مسکن با دیگر بخش‌های اقتصادی، آنچنان زیاد است که کوچکترین نوسان قیمتی در هر کدام، مسکن را هم تحت تأثیر قرار می‌دهد.

بر اساس آخرین گزارش نماگرهای اقتصادی بانک مرکزی، ارزش افزوده بخش ساختمان با رقمی معادل ۱۵۲ هزار و ۹۵ میلیارد ریال، ۵/۳ درصد از ارزش افزوده محصول ناخالص داخلی (GDP) کشور را به قیمت‌های جاری در سال ۸۶ در اختیار دارد که در قیاس با سال گذشته، رشد ۱/۲ واحد درصدی را نشان می‌دهد. بر اساس همین گزارش، بخش ساختمان در پایان نیمه اول سال ۸۷ رقمی معادل ۱۰/۳ درصد ارزش افزوده GDP را به قیمت‌های جاری کشور به خود اختصاص داده



مکمل آن تأثیر گذار بوده و بالعکس، با رکود و رونق صنایع مکمل، بخش ساختمان از این نوسانات متأثر خواهد شد. در حال حاضر، بر اساس برآورد کارشناسان حوزه مسکن، مصالح ساختمانی رقمی در حدود ۴۰ تا ۵۰ درصد از قیمت تمام شده ساخت هر متر مربع بنای مسکونی را به خود اختصاص می‌دهند که این امر نشان از تأثیر گذاری بالای صنایع مکمل همچون فولاد، سیمان، گچ و چندین و چند بخش کوچک و بزرگ دیگر دارد. به عنوان مثال، در سال ۷۶ بر اساس مصوبه شورای اقتصاد وقت،

قیمت تولیدی سیمان کارخانه‌ها با مسؤولیت و نظارت وزارت صنایع و معادن به منظور ایجاد انگیزه رقابت بین واحدها با رعایت شرایطی خاص آزاد شد و در سال ۷۸ هم بر اساس مصوبه شورا، قیمت آن آزاد اعلام شد. درست در همین سال‌ها شاهد رشد قیمت مسکن در شهر تهران بودیم. در همین کش و قوس، دولت در سال ۸۰ سیمان را تحت پوشش گروه اول سبد حمایتی خود قرار داد، اما مجدداً آن را در سال ۸۳ از سبد حمایتی خود خارج کرد که درست به موازات آن، دوباره شاهد افزایش قیمت مسکن در کشور و به خصوص

شهر تهران بودیم.

### "خانه‌های مهر"

با تغییر وزیر مسکن در دولت دهم، طرح مسکن مهر با تعامل بخش خصوصی رنگ و بوی جدی‌تری به خود گرفت. رویکرد جدید دولت در زمینه صنعتی سازی و تسهیلات مربوط به آن مؤید این مطلب است، به طوری که دولت با پرداخت تسهیلات بانکی تا سقف ۵۰ درصد و در اختیار گذاشتن زمین رایگان برای احداث کارخانه‌های تولید قطعات مسکن از پیش ساخته، اهتمام خود را برای رفع مشکلات مسکن به نمایش گذارد. همچنین ارتقای سقف تسهیلات بانکی در مسکن مهر از ۱۵ به ۲۰ میلیون تومان، صنعتی سازی از ۲۰ به ۲۵ میلیون تومان و مسکن روستایی از ۷/۵ به ۱۰ میلیون تومان، به گفته بسیاری از کارشناسان می‌تواند در تسریع بهبود وضعیت مسکن نقش مؤثری ایفا کند. علاوه بر این، در بازدیدی که علی نیکزاد، وزیر مسکن، در روزهای پایانی اردیبهشت ماه از وضعیت ساخت و ساز در شهر جدید پرند انجام داد، اعلام گردید که سازندگان پروژه‌های حداکثر ۲۰ واحدی در داخل شهر تهران، می‌توانند به ازای هر واحد، ۲۰ میلیون تومان وام ۹ درصدی از بانک مسکن جهت تکمیل واحدهایشان اخذ کنند که این اقدام، روح تازه‌ای در جان مسکن دمیده است. در کنار تمام نکات مثبت مذکور، این روزها پروژه مهر در تب و تاب برخی مسایل، شکل دیگری به خود گرفته است.

برخی از کارشناسان معتقدند تأکید دولت بر قیمت تمام شده پایین برای مسکن مهر، سبب شده تا مراکز و مناطقی برای ایجاد شهرهای جدید انتخاب شوند که عملاً پیشرفت و ترقی آنان، بسیار هزینه‌بر خواهد بود. عدم توجه به زیرساخت‌های آموزشی و درمانی از مهمترین انتقادات این طیف به شهرهای جدید است که سبب شده سرانه پایینی از آموزش، درمان و به طور کلی رفاه در اختیار ساکنین این شهرها قرار گرفته باشد. علاوه بر این، به طور قطع با اجرای هدفمند سازی یارانه‌ها، مشکلات دیگری به طرح مهر افزوده خواهد شد که عمده آن مربوط به رشد هزینه‌های حمل و نقل بین کلان شهرها و شهرهای جدید است. به علاوه، بسیاری از انبوه سازان کشور با توجه به اجرای هدفمند سازی یارانه‌ها از افزایش هزینه‌های ساخت به شدت واهمه دارند. این واهمه بیشتر به آن دلیل است که دولت مبنای فروش ۳۰۰ یا ۲۵۰ هزار تومان برای هر متر مربع را هدف نهایی طرح مهر در نظر گرفته که به گمان انبوه سازان، افزایش قیمت مصالح ساختمانی، قیمت تمام شده آنان را هم تحت تأثیر قرار می‌دهد. مضاف بر این مطلب، در تفاهم‌نامه‌ای که انبوه سازان مسکن مهر با وزارت مسکن به امضا رسانده‌اند، عنوان