مسکن در چنبره رکود

خدابخشی، لیلا

رکود بازار مسکن با توقف فروش تراکم از سوی‏ شهرداری تهران آغاز و به تدریج با افزایش فاصله میان‏ تقاضای موثر برای خانه و عرضه این فاصله بیشتر شد. امروز وضع به گونه‏ای است که دهک اول درآمدی کشور براساس آمارهای موجود باید 100 سال در انتظار خانه‏ دار شدن بماند.

براساس اصل 31 قانون اساسی،داشتن مسکن‏ متناسب با نیاز،حق هر فرد و خانوار ایرانی است و دولت‏ موظف است با رعایت اولویت،برای آن‏ها که‏ نیازمندترند،به خصوص روستانشینان و کارگران،زمینه‏ اجرای این اصل را فراهم آورد.

از سوی دیگر براساس برنامه چهارم توسعه،وزارت‏ مسکن و شهرسازی مکلف است طرح جامع مسکن را حداکثر تا پایان سال اول برنام چهارم تهیه و به تصویب‏ هیات وزیران برساند.این طرح به تازگی-در سال دوم‏ برنامه چهارم-به هیات دولت تقدیم شد و اکنون بررسی‏ آن در کمیسیون‏های دولت آغاز شده است.

مبنای طرح جامع مسکن،براساس آنچه عنوان شده، تقویت تعاونی‏های تولید مسکن،سازمان‏های خیریه و غیر دولتی فعال در بخش مسکن،مدیدریت یکپارچه و منسجم زمین،تشکیل بازار ثانویه رهن،افزایش سهم‏ انبوه‏سازی به میزان سه برابر عملکرد برنامه سوم، گسترش بازار سرمایه مسکن و اتخاذ تدابیر لازم برای‏ تامین سرمایه در حوزه مسکن است.

برخی صاحب نظران،طرح جامع مسکن را طرحی‏ تورم‏زا ارزیابی می‏کنند،اما مینور رفیعی،مدیر طرح جامع‏ مسکن،می‏گوید:"روح کلی طرح این است که اثرات‏ تورمی در بازار مسکن ایجاد نشود،یعنی هر کجا که ما وامی برای خرید مسکن پیش‏بینی کرده‏ایم برای افزایش‏ عرضه هم پیش‏بینی‏های لازم را انجام داده‏ایم.برخلاف‏ آنچه که گفته می‏شود این طرح تورم زاست ما الان در رکود به سر می‏بریم و مقدار زیادی هم موجودی مسکن‏ خالی داریم،بنابراین باید اول تقاضای مسکن را کمی‏ افزایش دهیم تا رکود از بین برود و تولید شروع شود. تولید هم قیمت را پایین آورد.رکود تور ی در اقتصاد ما ساختاری است و نمی‏توانیم با نساختن و یا ندادن‏ وام خرید با آن مبارزه کنیم.سه سال است که در رکود شدید ساخت و ساز و معاملات به سر می‏بریم.این‏ وضعیت قیمیت را بالا می‏برد،چون عرضه دایما کم و کمتر می‏شود."

مینو رفیعی نتیجه‏گیری می‏کند:"این طرح یک برنامه‏ تدریجی است که سال‏های اول حجم کمتری دارد و در سال‏های بعد گسترش می‏یابد،ولی از همین الان هم‏ قدم‏هایی برداشته شده است.گام‏هایی که هر چند جاه‏طلبانه است،اما عملی هم هست،چون خوشبختانه‏ درآمد نفت هم در این سال‏ها افزایش یافته و به ما امکان‏ می‏دهد که برنامه‏های خود را عملی کنیم 200 هزار وام‏ مقاوم سازی یا ساخت مسکن روستایی برای امسال‏ آماده است و به نظر می‏رسد می‏توانیم در یک افق ده‏ ساله و با ترکیبی از سیاست‏های مبتنی برعرضه و تقاضا مشکل مسکن را حل کنیم."

اگر چه هیچ عدد رسمی درباره تعداد خانه‏های خالی‏ در تهران وجود ندارد،اما رفیعی می‏گوید:"با اطمینان 90 درصد می‏توان گفت که در تهران 80 هزار مسکن خالی‏ وجود دارد."

به گفته او این عدد از مقایسه میان آمار معامله مسکن‏ و تعداد مسکن ساخته شده به دست می‏آید.رفیعی ادامه‏ می‏دهد:"اگر فرض کنیم این آمار درست نیست نهایتا می‏شود گفت 100 هزار مسکن خالی در تهران داریم.

دهک اول درآمدی کشور باید 100 سال در انتظار خانه‏دار شدن بماند مسکن در چنبره رکود

لیلا خدابخشی

البته در شهرهای بزرگ دیگری مانند اصفهان هم ما مازاد تولید داریم.اما باید ببینیم خانه خالی یعنی چه؟برای‏ اینکه یک بازار مسکن به خوبی کار کند باید همیشه یک‏ تعدادی خانه خالی وجود داشته باشد.براساس آمار، 14 هزار دفتر معاملات ملکی داریم.فرض کنید که مردم‏ به این دفاتر مراجعه کنند و همه بگویند خانه خالی وجود ندارد،این باعث وحشت مردم و تورم می‏شود.بنابراین‏ وجود درصدی از خانه‏های خالی برای عملکرد مطلوب‏ بازار لازم است.در کشورهای مختلف تعداد خانه‏های‏ خالی بین 3 درصد تا 5 درصد است.در تهران اگر 5 درصد خانه‏ها هم خالی باشد با توجه به اینکه 2 میلیون‏ مسکن داریم همان 100 هزار واحد خانه خالی است."

رفیعی گفته کسانی را که 300 هزار واحد مسکونی‏ خالی برای تهران تخمین می‏زنند بی‏پایه می‏داند:"اگرچه‏ ما الان در تهران 100 هزار واحد مسکونی خالی داریم، اما 150 هزار واحد مورد نیازمان است.بنابراین کسانی‏ که می‏گویند در تهران 300 هزار واحد مسکونی خالی‏ داریم حرفشان غیر قابل قبول است.چون اگر این همه‏ خانه خالی داشتیم تولید کننده نمی‏توانست چندین سال‏ این همه خانه را نگه دارد.البته برای این موضوع ما در طرح جامع مسکن پیش‏بینی کرده‏ایم که مالیات از خانه‏های خالی را افزایش دهیم.اگر چه امکان فرار صاحبان خانه‏های خالی از مالیات وجود دارد،اما همین‏ که میزان مالیات بالا باشد مردم ترغیب می‏شوند که‏ خانه‏هایشان را خالی نگذارند."

او ادامه می‏دهد:"البته در طرح شاخص‏های نظارتی‏ داریم که چگونگی اجرای تکالیف را دنبال کنیم،اما متاسفانه هنوز در داخل وزارتخانه هم در مورد طرح‏ جامع مسکن نظرات قوی نگرفته‏ایم؛یعنی کسی که طرح‏ را مطالعه کرده باشد و آن را نقد کند.در ضمن خیلی‏ از بندهای این مطرح،مصوبه و آیین‏نامه و حتی قانون‏ می‏خواهد و پیگیری می‏خواهد.بنابراین اجرا بستگی به‏ این موارد هم دارد."

رفیعی از اختلافاتی که در طرح جامع مسکن با طرح‏ جامع تهران وجود دارد می‏گوید:"تفکری که طرح جامع‏ مسکن براساس آن نوشته شده است با تفکری که طرح‏ جامع تهران براساس آن نوشته شده است،اختلاف دارد. آن‏ها معتقدند که مردم فقط برای تامین مسکن به تهران‏ می‏آیند و این عنوان می‏شود که تولید مسکن در تهران‏ یک فعالیت جمعیت پذیر است چون با تولید مسکن‏ ظرفیت اضافه ایجاد می‏شود و برای مهاجرت انگیزه به‏ وجود می‏آید.در حالی که ما معتقدیم مردم فقط برای‏ تامین مسکن به تهران نمی‏آیند.در ضمن آنها می‏گویند ما هر چقدر هم مسکن بسازیم کسانی که توان خرید ندارند نمی‏توانند در تهران خانه بخرند و فقط ثروتمندان‏ شهرهای دیگر تشویق می‏شوند به تهران بیایند،در حالی‏ که ما الگوی ساخت مسکن در تهران را کوچک‏ گرفته‏ایم.این نوع مسکن هم که به درد ثروتمند اصفهانی‏ یا تبریزی یا مشهدی نمی‏خورد."

بسیاری از بندهای طرح مسکن فرابخشی است، به این معنا که برای اجرایی شدن آن‏ها به مصوبات یا تفاهم نامه‏هایی میان دستگاه‏ها مانند سازمان مدیریت، بانک‏ها و سایر نهادها نیاز است.مجری طرح جامع‏ مسکن برای برطرف شدن این مشکل در زمان اجرا، شورای سیاست‏گذاری مسکن را پیشنهاد کرده است:" ما پیشنهاد کرده‏ایم یک شورای سیاست‏گذاری مسکن‏ تشکیل بشود که در کمیته‏های زیر مجموعه آن‏ کسانی که می‏گویند در تهران 300 هزار واحد مسکونی خالی داریم‏ حرفشان غیر قابل‏ قبول است

تصمیمات میان بخشی اتخاذ شود و نقش همه دستگاه‏ها در این شورا و کمیته‏های زیر مجموعه دیده شود.رییس‏ شورا وزیر مسکن است.البته در مورد نام و شکل شورا هنوز به نتیجه‏گیری قطعی نرسیده‏ایم،اما روح کار همین‏ است."

حضور سرمایه‏گذاران خارجی برای ساخت و ساز در بخش مسکن یکی از بندهای مورد تاکید طرح جامع و به گفته نویسندگان آن یکی از بهترین گزینه‏ها برای‏ خروج صنعت ساخت و ساز مسکن از رکود فعلی‏ است.با این حال به عقیده برخی صاحب نظران گنجاندن‏ این بند در طرح جامع مسکن در شرایط فعلی بسیار بلند پروازانه است.رفیعی می‏گوید:"بله ممکن است این بند غیر قابل اجرا به نظر برسد چون مشکلات اجرایی آن‏ هنوز از سر راه برداشته نشده است،اما در ضروری بودن‏ آن تردیدی وجود ندارد،چون حجم اعتبارات بانکی ما نسبت به نیازمان بسیار کم است.البته منظور ما از سرمایه‏ خارجی هم لزوما حضور سرمایه‏گذاران اروپایی یا آمریکایی نیست.منظور ایرانیان هستند که برای مثال‏ سرمایه‏شان را به دبی می‏برند و در همین کار ساخت و ساز هم سرمایه‏گذاری می‏کنند."

او به مشوق‏های سرمایه‏گذاری در بخش مسکن ایران‏ اشاره می‏کند:"نرخ بازگشت سرمایه در حوزه مسکن‏ ایران نسبت به تمام دنیا بسیار بالا است و همین امر جذابیت سرمایه‏گذاری در بازار مسکن ایران را بسیار تقویت می‏کند.حاشیه سود فعالیت در حوزه مسکن ایران‏ 50 تا 100 درصد است،بنابراین اگر ما اعتماد سرمایه‏گذاران خارجی را در سایر حوزه‏ها جلب کنیم‏ بسیاری از مشکلات‏مان حل می‏شود."

رفیعی اگر چه تایید می‏کند که امکان حضور سرمایه‏گذاران خارجی در بخش مسکن بسیار کم است‏ اما معتقداست:"برنامه‏ریز یعنی آرزو کننده،من به عنوان‏ برنامه‏ریز می‏گویم باید سرمایه جذب کنیم.اما برنامه‏ ریز نمی‏تواند فقط آرزو کند و برود دنبال کارش باید راه‏ حل بدهد.یعنی ما باید برنامه عمل بدهیم.باید برویم‏ دنبال قانون سرمایه‏گذاری خارجی که بتوانم این بند از طرح را عملی کنیم."

رفیعی بارها اعلام کرده است که مشکلات بازار مسکن کشور قابل حل است،اما او امروز به عنوان مدیر فنی طرح جامع مسکن کشور می‏گوید:"با اینکه‏ مشکلات مسکن الان بازتاب خیلی وسیعی در جامعه‏ دارد،اما نسبت به سایر مشکلات اقتصادی ما غیر قابل‏ حل نیست."

به گفته رفیعی هم اکنون 3 میلیون خانوار اجاره‏نشین‏ در کشور وجود دارند،اما این امر به معنای بد مسکنی‏ نیست:"در کشوری که هیچ نوع تامین اجتماعی بلند مدتی وجود ندارد داشتن خانه یعنی تامین اجتماعی و گذر از آستانه اقتصادی امن.بنابراین 2 میلیون از کسانی‏ که الان اجاره‏نشین هستند فکر می‏کنند که خیلی‏ وضعشان بد است و حتما هم مسکن ملکی می‏خواهند. ما 5/2 میلیون خانوار داریم که از نظر مسکن در وضعیت‏ بدی قرار دارند.از این تعداد هم 5/1 میلیون نفر باید به‏ صورت فوری به وضعیت مسکن‏شان رسیدگی شود. برای یک میلیون باقی مانده هم باید برنامه‏ریزی کرد."

سال 1393 تقاضای مسکن به اوج می رسد.رفیعی‏ می‏گوید:"طی ده سال آینده جمعیت جوان ما به تدریج‏ به آستانه ازدواج می‏رسند و متقاضی مسکن می‏شوند. بنابراین تا ده سال آینده باید سالانه در حدود یک میلیون‏ مسکن بسازیم تا هم تقاضای عقب مانده را جبران کنیم، هم ساختمان‏های غیر مقاوم را اصلاح کنیم و هم به‏ تقاضای جدید جواب بدهیم."این در حالی است که در سال 82،که بهترین سال ساخت و ساز مسکن در کشور بوده،700 هزار مسکن ساخته شده است.

تنها راه مواجهه با بحران تقاضای مسکن در ده سال‏ آینده براساس طرح جامع مسکن انبوه‏سازی و صنعتی‏سازی عنوان شده است:"ما توان ساخت‏ 70 میلیون متر مربع خانه شهری را داریم؛یعنی اگر خانه‏های شهری را 70 متری بسازیم همین الان‏ می‏توانیم یک میلیون واحد مسکن در سال بسازیم.بعد با کمی حرکت می‏توانیم به ظرفیت ساخت خانه‏های‏ 100 متری برسیم.به هر حال در نهایت تنها راه پاسخگویی‏ به تقاضای مسکن،انبوه‏سازی و صنعتی‏سازی است. صنعتی‏سازی به این معنا که انبوه‏سازی را با قطعات‏ مقاومی که به سرعت آماده می‏شود همراه کنیم."