تامین مالی؛ برای سازنده مدل اقتصادی؛ برای مصرف کننده

جذب پس‏اندازهای مردم در بازارهای مالی این حسن را دارد که پس‏اندازهای آنان همواره منطبق با رشد قیمت‏ مسکن و ساختمان خواهد بود سال‏ها است که مردم از گفتن این جمله یعنی‏"اجاره‏ نشین خوش نشین‏"است فاصله گرفته‏اند و آسایش و آرامش را در تملک سرپناهی می‏دانند.آنچه در این‏ سال‏ها برای سامان‏دهی بخش مسکن با برنامه‏ها و قوانین مختلف به اجرا درآمده نتوانسته با توفیق همراه‏ باشد.از نوسانات میزان وام‏دهی تا تغییر بهره‏ها انتظارها را برآورده نکرد.پیش‏بینی‏های برنامه‏های‏ توسعه هم دست نیافتنی شد.برای آگاهی از چند و چون‏ فعالیت‏های این بخش که بیش از 95 درصد آن در دست‏ بخش خصوصی است با مهندس شهرام سلماسی‏ رییس هیئت مدیره شرکت مدیریت بازار ساختمان‏ ایرانیان(مبسا)به گفت و گو نشستیم.و با همین پرسش‏ که چرا بخش مسکن سامان نمی‏یابد بحث آغاز شد. مهندس سلماسی می‏گوید:

مسکن یک زنجیره است که از کارهای مهندسی اولیه‏ تا سرمایه‏گذاری و ساخت مانند حلقه‏های زنجیر در پی هم قرار می‏گیرد و البته شهرداری‏ها،سازمان نظام‏ مهندسی و وزارت مسکن و شهرسازی هم در این‏ زنجیره ایفای نقش می‏کنند.در هنگام عرضه این‏ محصول به بازار مدل اقتصادی عرضه به عنوان یک‏ موضوع اصلی نمایان می‏شود.در حلقه آخر این زنجیره‏ هم مصرف‏کننده قرارمی‏گیرد.ولی با این همه مسکن‏ به راحتی به دست مصرف‏کننده نمی‏رسد.یعنی‏ فرآیندهای دیگری هم در این میان به وجود می‏آید. متاسفانه در بازار مسکن ما دو نوع مصرف تعریف‏ می‏شود.یک مصرف استفاده از مسکن برای زندگی و نوع دیگر مصرف برای سرمایه‏گذاری.بازار سرمایه‏گذاری در ایران 40 درصد کل را تشکیل می‏دهد و بازار مصرف 60 درصد.این زنجیره از ابتدا تا انتها حجم‏ بزرگی از عملیات مالی را به خود اختصاص می‏دهد.در سال 1383 که سال متوسطی از لحاظ ساخت مسکن‏ بود 576 هزار واحد مسکونی ساخته و عرضه شد. مبادلات این سال حدود 50 میلیارد دلار بود.یعنی‏ 50 هزار میلیارد تومان.گرچه تولید در این بازار در انحصار هیچ گروهی نیست اما بخش خصوصی‏ حضوری فعال دارد و به دلیل وجود بازار مصرف،بسیاری‏ برای حضور در آن اغوا می‏شوند.

قیمت مسکن

آنچه در وهله نخست در رابطه با مسکن مطرح‏ می‏شود افزایش روزافزون قیمت آن است.سلماسی‏ رشد قیمت مسکن را اولین عارضه بخش عنوان می‏کند و می‏گوید:"طی یک دوره 20 ساله یعنی از سال 1358- 1381 هر سال قیمت مسکن نسبت به سال قبل حدود 30 درصد افزایش داشت و در هیچ یک از این سال‏های‏ رشد زیر نرخ تورم نبوده است."و در ادامه می‏گوید:"ما می‏گوییم مصرف‏کننده مسکن را از پس‏اندازهای‏ گذشته و درآمدهای آینده باید تامین کند.نکته قابل‏ توجه آنکه دارایی هر فرد در هر زمینه با مسکن‏ اندازه‏گیری می‏شود زمانی که پس‏انداز گذشته به نرخ‏ تورم هر سال رشد می‏کند،نشان می‏دهد که دارایی‏ فرد هر سال نسبت به سال قبل،از مسکن دور شده‏ است یعنی دارایی مردم با تهیه مسکن دو خط متنافر تشکیل می‏دهد که مرتب از هم دور می‏شود.این دور شدن مردم از تهیه مسکن و دغدغه صاحب مسکن‏ شدن یک بحران فکری در خانواده به وجود می‏آورد. البته نباید به این دغدغه خرده گرفت چون حتی در تقسیم‏بندی سازمان ملل هم تهیه مسکن بعد از نیاز اول‏ یک خانواده که غذا است قرار دارد.

سال‏هاست مسکن به صورت یک کالای سرمایه‏ای‏ مورد توجه قرار گرفته است.مهندس سلماسی ضمن‏ تایید این مطلب که آن را عارضه دیگر بخش مسکن‏ می‏داند می‏افزاید:"مسکن به دو شکل برای مردم‏ اهمیت دارد به عنوان یک کالای اساسی و یک کالای‏ سرمایه‏گذاری یعنی کالایی که همیشه رشد قیمت‏ داشته،در واقع به یک محل پس‏انداز تبدیل شده است.

موقعی که رشد یک کالایی در بازار بالای رشد تورم‏ باشد،جذابیتی در مردم ایجاد می‏کند.دلیلی که نظام‏ بانکی نمی‏تواند به اندازه نیاز مردم به آنها وام بدهد از همین‏جا ناشی می‏شود.چون مردم نمی‏توانند اقساط را بپردازند.زیرا درآمد با اقساط فاصله پیدا می‏کند.هر چند اجاره‏بها هم طبق آمارهای واقعی بیشتر از قیمت‏ مسکن یعنی حدود 33 درصد رشد داشته است.

در دو برنامه سوم و چهارم نیاز بازار مسکن به ترتیب‏ سالانه 750 هزار و یک میلیون واحد پیش‏بینی شده‏ است.بر این مقدار باید دو میلیون تقاضاهای تامین‏ نشده سال‏های قبل را هم افزود.اما در بهترین سال‏های‏ برنامه سوم 570 هزار واحد شهری و 200 هزار واحد روستایی ساخته شد.به باور سلماسی بازار مسکن‏ عارضه مالی دیگری هم دارد و قیمت‏های آن به صورت‏ یک منحنی سینوسی است.یعنی بازار یک دوره‏ شکوفایی و یک دوره رکود دارد.گرچه مسکن به عنوان‏ "تولید"باید به دست مصرف‏کننده برسد و چون نیاز مستمر است نباید دوران شکوفایی و رکود وجود داشته‏ باشد؛اما وجود دارد.باید برای سامان‏دهی چاره‏ای‏ اندیشید.

ساده‏ترین بخشی که می‏توان آن را سامان داد بخش‏ تولید است.این بخش به عنوان کار فنی مهندسی باید نظم پیدا کند.برای اینکار کافی است ارگان‏هایی که در بخش قانون‏گذاری و مالی بخش ذی مدخل هستند، بپذیرند برای قانون‏سازی بخش مسکن و ساختمان با یک نظم فکری وارد شوند و حوزه فعالیت هر یک‏ روشن و شفاف باشد.البته از حدود سه سال پیش‏ کارهایی شروع شده و امیدوارم که تا پایان برنامه‏ چهارم موضوع دخالت سازمان‏های مختلف به یک‏ نظم اساسی برسد.در بخش فنی مهندسی،رعایت‏ مقررات ملی ساختمان و رعایت کیفیت ساخت و ساز نیز مطرح است که الزاماتی قانونی است.اما به‏ دلیل ورود گروه‏های زیادی به بخش مسکن آن هم به‏ دلیل جاذبه و برگشت سرمایه،عملا این کار نیز سامان نیافته است.چون برخی گروه‏ها صلاحیت‏ حضور در یک کار فنی و مهندسی را ندارند.در تفکیک این موضوع درمی‏یابیم آنانی که کارشان فنی‏ و مهندسی نیست،می‏توانند درزمینه مدیریت مالی‏ نقش داشته باشند.این همان تعریفی است که در قانون‏ برنامه سوم برای انبوه‏سازی شده است.یعنی‏ گروه‏هایی که بتوانند مدیریت مالی و مدیریت فنی و مهندسی را انجام دهند.

وی راهکار این روش را دشوار نمی‏بیند و می‏گوید: با تشکیل شرکت‏های بزرگ و پایدار در بخش مسکن‏ و ساختمان،که برخی به صورت شرکت سهامی عام‏ در بورس عرضه شده است و فعالند امید می‏رود این‏ حوزه تولید سامان یابد.

حقوق مصرف‏کننده

ولی در این میان یک نگرانی عمومی وجود دارد و آن‏ رعایت مقررات ملی ساختمان یا کیفیت ساخت و ساز است.چند سال قبل بحثی مطرح شد که مسکن تولیدی‏ بسیار مرکب است یعنی اجزاء مختلف در آن دخالت‏ دارند.برای محصولی چنین مرکب باید یک فرآیند تخصصی طی شود.به همین دلیل مصرف‏کننده‏ نمی‏تواند از جزییات فرآیند خبر داشته باشد و اگر شرکت‏های بزرگ سازنده نباشند هویت سازنده گم‏ می‏شود.از این جهت باید نهادی دفاع از حقوق‏ مصرف‏کننده در حوزه فنی مهندسی را عهده‏دار باشد که خوشبختانه در حال شکل‏گیری است.یکی از وظایف‏ انجمن‏های صنفی و تخصصی در حوزه مسکن و ساختمان،وزارت مسکن و شهرسازی و شهرداری‏ها این است که بتوانند نهاد دفاع از حقوق مصرف‏کننده را ایجاد کنند.چون یا باید عامه مردم در مورد محصولی‏ مانند ساختمان آنقدر آگاه باشند که نیازی به وجود نهادی‏ برای احقاق حق نباشد،که عملی نیست و یا باید نهادی‏ کاملا مستقل ایجاد شود.ما می‏توانیم در حوزه مسکن‏ و ساختمان که یک سرمایه‏گذاری ملی است و برای حفظ دارایی و حقوق مردم،این بخش را سامان بدهیم که در حال سامان یافتن هم هست.

به باور سلماسی مشکل بخش مسکن مسائل فنی‏ مهندسی نیست؛او مشکل را در بخش مالی می‏داند"باید بخش تامین مالی برای سازنده و تعریف مدلی اقتصادی‏ برای مصرف‏کننده،حل شود.در غیر این صورت بحران‏ ادامه خواهد داشت."وی در تشریح عوامل موثر در کار ساخت به قیمت زمین،قیمت کارهای فنی مهندسی، قیمت مصالح،قیمت نیروی کار و انرژی،و عوارض‏ اشاره می‏کند که تعیین‏کننده قیمت مسکن است و باید بخش تامین مالی‏ برای سازنده و تعریف‏ مدلی اقتصادی برای‏ مصرف‏کننده،حل شود. در غیر این صورت‏ بحران ادامه خواهد داشت‏ می‏افزاید هیچ‏یک از این عوامل قیمت ثابت ندارند.مثلا دستمزدها هر سال 20-25 درصد افزایش می‏یابد و به‏ تبع آن نیز بقیه موارد کم و بیش افزایش می‏یابد؛البته‏ هیچ‏کدام قیمت جهشی ندارند.

او اشکال را در مدل تامین مالی مسکن می‏داند با این‏ تاکید که در ایران تامین مالی بر پایه‏های پولی استوار است یعنی استقراض مستقیم از بانک‏ها یا از نهادهای‏ مالی و یا سرمایه‏گذاری مردم و می‏گوید:"نرخ تامین‏ مالی از طریق نظام بانکی در قبل از دولت نهم حدود 28 درصد در سال بود و علیرغم دستورات اخیر برای‏ کاهش این نرخ به حدود 25 درصد رسیده است.یعنی‏ نرخ تامین مالی 5 درصد ارزان شده است.اما نرخ‏ 25 درصد یعنی هر سرمایه‏ای که از طرف نظام بانکی و نهادهای تامین مالی تعریف شده وارد بخش مسکن و ساختمان می‏شود هر سال قیمتش 25 درصد افزایش‏ می‏یابد.چون با اصل آن جمع می‏شود و به سود هم‏ طی سال‏های بعد سود تعلق می‏گیرد هر سه سال‏ قیمت آن دو برابر می‏شود.یعنی هر 1000 ریالی که از نظام بانکی و یا نهاد تامین مالی وارد بخش مسکن‏ می‏شود،هر سال قیمتش دو برابر می‏شود.از یک‏ طرف مشکل تامین مالی داریم و از طرف دیگر نتوانستیم خود را با الگوهای فناوری جدید جهانی‏ تطبیق دهیم.طول ساخت در کشور ما از زمان تعریف‏ پروژه تا آماده عرضه به بازار حداقل 4 سال است در حالیکه استاندارد جهانی برای پروژه‏های خیلی پیچیده‏ به 18 ماه رسیده است.چون زمان ساخت طولانی است‏ در نتیجه نرخ تامین مالی هم گران می‏شود و نرخ توقف‏ سرمایه هم بالا می‏رود.این عارضه بخش مسکن است. بر تامین مالی ما همچنان یک مدل سنتی حاکم است و هیچ‏یک از ابزار مالی متداول در جهان بکار گرفته‏ نمی‏شود.حتی آمادگی نداریم که بازار مسکن ایران را به بازار سرمایه وصل کنیم و مدل تامین مالی را از دوش‏ بازارهای پولی برداریم.علیرغم اینکه در بسیاری‏ تبصره‏های بودجه و قوانین مرتبط با بخش مانند اوراق‏ مشارکت و جذب پس‏اندازهای کوچک مردم و... مطرح شده است،اما هیچ‏کدام راهکار اصولی برای‏ ساماندهی کار نیست.اگر مدلی طراحی کنیم که بتوانیم‏ پس‏اندازهای مردم را جمع و به بازارهای تعریف شده‏ مسکن و ساختمان هدایت کنیم اولا آن گروه‏ 40 درصدی که در ابتدا اشاره کردم که دنبال‏ سرمایه‏گذاری‏اند و تنها مدل سرمایه‏گذاری آنها مالکیت است،به سمت سرمایه‏گذاری‏های تعریف‏ شده در مدل جذب سرمایه‏ها می‏آیند.ثانیا جذب‏ پس‏اندازهای مردم در بازارهای مالی این حسن را دارد که ورود به بازار مسکن برای همه امکان‏پذیر خواهد بود.پس‏اندازهای آنان همواره منطبق با رشد قیمت‏ مسکن و ساختمان خواهد بود.هر لحظه که میزان‏ پس‏انداز به میزان پیش‏پرداخت قیمت خرید مسکن‏ برسد آنان می‏توانند مستقیما وارد بخش مالکیت شوند و اوراق آنها برای تبدیل به مسکن آماده است.

اما پیچیدگی‏های بازار مسکن بسیار است و مهندس‏ سلماسی این پیچیدگی‏ها را اینگونه تشریح می‏کند. "در دوران شکوفایی پول از همه حوزه‏ها به این بخش‏ می‏آید و بازار متورم می‏شود.در دوران رکود، سرمایه‏ها از این بخش خارج و سازنده‏ها دچار مشکل‏ مالی می‏شوند.تعدادی از سرمایه‏گذارها که منابع مالی‏ مختلف و متعددی در اختیار دارند،وارد بازار می‏شوند و با تحمل رکود سرمایه را در بخش نگه می‏دارند تا دوران شکوفایی فرا برسد و سودهای بسیار ویژه‏ای از این بازار می‏برند.اگر مسئله ابزارهای تامین مالی برای‏ بخش ساخت حل شود،در واقع مسکن با قیمت بسیار متعادلی به دست مردم می‏رسد و بازار هم بازار رقابتی‏ خواهد شد.خوشبختانه مشکل مقرراتی در بازار مسکن‏ نداریم.یعنی مالکیت شناخته شده،انتقال مالکیت و بازارهای رهن و بازارهای واسطه و..شناخته شده‏ است.اگر بتوانیم مدل تامین مالی در بازار سرمایه و در واقع این حلقه گم‏شده را بیابیم و به جای حرکت در بازارهای پول به سمت بازارهای مالی و بازار سرمایه‏ حرکت کنیم،به سمت ساماندهی گام برداشته‏ایم. علاوه بر آن سرمایه‏گذار نیازی ندارد بلافاصله‏ پروژه‏اش را وارد بازار فروش کند،چون تامین مالی‏ پروژه‏ها از طریق سهام آن بازار صورت گرفته این‏ پروژه‏ها می‏تواند در بازار استیجاری هم راه یابند.در چنین شرایطی می‏توان سرمایه‏های ایرانیان خارج از کشور را هم به این بازار جذب کرد.موضوع تبدیل‏ مسکن و ساختمان به سهام در همه دنیا یک موضوع‏ بسیار ساده است ولی ما در مملکت همه کار را به‏ راحتی انجام نمی‏دهیم.اگر این مدل پیاده شود،سهام‏ دست مردم می‏تواند در بازار ثانویه معامله شود و ما عملا وارد حوزه مسکن کاغذی خواهیم شد.

عارضه دیگری که بخش مسکن به آن دچار است‏ تجمیع کار در یک فرد و یا شرکت است یعنی از ساخت‏ و تامین مالی و بازاریابی و..شهرام سلماسی می‏گوید: در سال‏های اخیر شرکت‏هایی مانند شرکت مدیریت‏ بازار ساختمان ایرانیان(مبسا)فعالیت‏هایی را آغاز کرده‏اند و به صورت شرکت‏های واسطه مدیریت‏ فرآیند میانی بخش ساختمان را بر عهده گرفته‏اند.بیش‏ از 95 درصد مدیریت در حوزه مسکن و ساختمان‏ بر عهده بخش خصوصی است.از این میزان‏ تنها 25 درصد منابع مالی از طریق نظام بانکی و بقیه از شرکت‏های تولید مسکن و خانوار و..تامین مالی‏ می‏شود.این عارضه باید در بخش مسکن شناسایی و برطرف گردد.زیرا در غیر این صورت تولیدکننده در نقش‏ بنکدار ظاهر می‏شود و کالا را انبار می‏کند تا سود بیشتری عایدش شود.اگر شرکت‏هایی مانند مبسا حضور داشته باشند،مسئولیت ورود به بازار محصول‏ بخش ساخت و ساز را بر عهده خواهند داشت.این‏ شرکت‏ها تمام فرآیند میانی بین خریدار و فروشنده را پوشش می‏دهند.یعنی با مجموعه‏ای از کارشناسان‏ حقوقی،فنی مهندسی،بازرسی،ازریابی،بیمه‏ای و... کار را در دست می‏گیرند.

طی یک دوره 20 ساله‏ یعنی از سال 1358- 1381 هر سال قیمت‏ مسکن نسبت به سال‏ قبل حدود 30 درصد افزایش داشت‏

ضرورت برآورد درست قیمت

طولانی بودن زمان تولید یکی دیگر از مشکلات بخش‏ مسکن و ساخت است.و به نظر می‏رسد مشکل در بررسی توجیه اقتصادی یک پروژه در ابتدای کار است. مهندس سلماسی می‏گوید:به هنگام بررسی و توجیه‏ اقتصادی کار،ایجاب می‏کند که زمان تولید را بشناسیم، قیمت تمام شده را برآورد کنیم و زمانی که قابل عرضه‏ به بازار است،چه به صورت پیش‏فروش یا هنگام ساخت‏ و یا در پایان ساخت،باید از قیمت تمام شده برآورد درستی داشته باشیم.متاسفانه میزان عوارض و مالیات‏ و..سالانه تغییر می‏کند و در بازار ما ثابت نیست.وقتی‏ تولیدکننده نمی‏تواند ارزیابی درستی بر اساس این تغییر قیمت‏ها داشته باشد،به 2 اقدام در بازار دست می‏زند.یا برای خود حاشیه امن در نظر می‏گیرد یعنی اجحاف به‏ مصرف‏کننده و قیمت بالا،یا اگر قیمت متعادل در نظر گرفته شود،با افزایش عوارض برای جلوگیری از زیان، یا تحویل را عقب می‏اندازد یا از مشخصات فنی کم‏ می‏کند و یا با خریدار وارد مذاکره می‏شود.این امر یعنی عدم امنیت تولیدکننده و مصرف‏کننده در بازار. متاسفانه تعدادی از شرکت‏ها از این نیاز مردم استفاده‏ و تبلیغات واهی در بازار می‏کنند و بازاری را به وجود می‏آورند که عدم اعتماد مصرف‏کننده را در پی دارد.

یکی از مسائل بخش مسکن ساخت و سازهایی‏ است که بیشتر جنبه تجملی دارد تا سکونت‏گاه،به نظر می‏رسد این‏گونه ساختمان‏ها به افزایش قیمت مسکن‏ دامن می‏زنند.مهندس سلماسی با رد تاثیر این‏ ساختمان‏ها بر بهای مسکن تاکید می‏کند که اصولا نباید دست به اقدامی زد که سبب حسرت یک طبقه‏ اجتماعی در برابر طبقه دیگر شود.ولی نباید با تکیه بر ارزان‏فروشی،از کیفیت محصول کاست.وقتی از ارزان‏ سازی سخن گفته می‏شود به معنی بدسازی نیست. ارزان‏سازی یعنی کاستن از متراژ واحدها و مواردی‏ که قیمت مسکن و ساختمان را بالا می‏برد.نباید هم به‏ شیوه‏ای بسازیم که مردم رغبتی به زندگی در آن نداشته‏ باشند.ولی متاسفانه به دلیل گرانی مسکن در بازار این‏ اتفاق می‏افتد.

وی در ادامه سخنانش به موضوع انبوه‏سازی اشاره‏ می‏کند و می‏گوید:اگر بر اساس مدلی که اشاره شد ساخت و ساز صورت بگیرد،وظیفه‏ای برای انجمن‏ها و رسانه‏ها ایجاد می‏شود و آن هم فرهنگ‏سازی است. یکی از اقداماتی که شرکت‏هایی مانند مبسا انجام‏ می‏دهند طبقه‏بندی پروژه‏ها است.یعنی مسکن طبقه‏ الف و ب....در این صورت مردم در مورد مسکنی که‏ در اختیار می‏گیرند مقداری اطلاعات پیدا می‏کنند.ولی‏ هم‏اکنون سازنده‏ها از عدم آگاهی مردم بهره‏برداری‏ می‏کنند.در مورد مسکن تجملی که شما اشاره کردید در هیچ جای دنیا اینگونه نمی‏سازند،ولی وقتی متاسفانه‏ در بازار خریدار هست و به مردم هم نمی‏گوییم‏ تجملاتی که در منزل خریداری شده بکار رفته نه تنها آسایش و راحتی به همراه ندارد بلکه برایتان عذاب و ناراحتی به همراه خواهد داشت،این یک کار فرهنگی‏ است که وظیفه گروه‏های سازنده است.البته صنف‏ باید خود را اصلاح کند.اما نمی‏توان گفت این موضوع‏ یکی از مصادیق بالا رفتن قیمت‏ها است.دلایل‏ بالا رفتن قیمت‏ها این نیست.البته گروه‏های سازنده‏ اینگونه ساختمان‏ها تبلیغات می‏کنند.متاسفانه با موضوع مسکن تخصصی برخورد نکرده‏ایم اجازه‏ دادیم هر کسی بسازد،تبلیغ کند و بفروشد.نظام بانکی‏ هم با موضوع به دلخواه برخورد کرده یعنی به هر پروژه‏ای که باب میل‏اش بوده اعتبار داده است.