

## پشت پرده رونق و رکود بازار مسکن یا گره کور آن

غلامرضا احمدی  
کارشناس مسکن

خرید ملک می‌بایستی اختصاص یابد، به علت افزایش قیمت بی‌محابا کفاف خرید ملک را نمی‌داد و بدون استفاده از وجه وام، آن پول مکمل هم بلااستفاده گردید، به علت افزایش لحظه به لحظه قیمت ملک پول ارزش خود را از دست می‌داد و آثار تورمی خود را آشکار نمود و مسوولین اقتصادی را به واکنش وادار کرد. به همین دلیل بلافاصله دستور پرداخت وام مسکن را ابلاغ و افزایش سود سپرده‌گذاری ثابت جهت جمع‌آوری نقدینگی صادر گردید و جلوی افزایش قیمت سد شد با اعلام واگذاری زمین‌های نود و نه ساله و احداث بیست هزار دستگاه مسکن مهر و غیره، متقاضیان مصرف‌کننده مسکن با این ذهنیت که نیاز آنها با حداقل قیمت از طرف مراجع ذی‌صلاح تامین خواهد شد، از چرخه بازار به عنوان خریدار خارج گردیدند و از طرفی وقوع بحران اقتصادی جهانی و تاثیر آن بر کاهش مصالح ساخت و ساز مخصوصاً آهن آلات که یکی از اصلی‌ترین قلم مصرفی احداث بنا است، متقاضیان خرید (سرمایه‌گذار) را شدیداً دچار تردید نمود و آنها نیز از گردونه معامله‌گران ملک بیرون رانده شدند و با این شرایط قیمت ملک با نزولی شدید مواجه گردید. رونمای ظاهری این روند نبود حد و مرز و چشم‌انداز معین و نگاه به آینده، توقف بازار مسکن را از کاهش قیمت به رکود بازار کشاند.

حال با مرور دو دهه شرایط بازار مسکن و وضعیت فعلی آن باید به این نکته توجه نمود که بازار مسکن در سیستم اقتصادی ما در گذشته چه نقشی ایفا کرده است. آیا رونق یا رکود به وضعیت اقتصادی ما از نظر گردش پول و اشتغال‌زایی و از طرفی ایجاد تورم موثر بوده است. این وضعیت در آینده همانند فتر جمع شده رها و یا پرش قورباغه‌ای خود را انجام خواهد داد، یا در حالت اغماز نگاه داشته خواهد شد. به امید اینکه کسب و کار ملک و مسکن در حد اعتدال رونق بگیرد و رونق جایگزین اقتصادی مانند صنعت، کشاورزی، جهانگردی و با این آرزو که هرگز شاهد رکود، ورشکستگی و تعطیلی هیچ بنگاه اقتصادی نباشیم.

اگر نگوئیم مسکن مهمترین چالش داخلی دولت نهم در حوزه اقتصادی است، به طور حتم یکی از سه دغدغه‌ای است که اما و اگرهای بسیاری را در طول سه سال گذشته در برداشته است. افزایش تصاعدی و چندبرابری قیمت ملک، زمین و آپارتمان در طول سال‌های اخیر به حدی چشمگیر بود که برخی از این رهگذر در طول چند ماه سودهای ۱۰۰ درصدی و ۲۰۰ درصدی ببرند و خرید مسکن برای عده کثیری از جوانان به رویای دور از انتظار مبدل شود.

سیاست‌های دولت برای مهار این موج کاذب، از جمله طرح مسکن ۹۹ ساله، قانون مالیات بر ملک و... و از طرفی بحران‌های مالی و اقتصادی جهان بازار مسکن را نیز با رکودی قابل ملاحظه مواجه نمود که هر چند به تعدیلی نسبی بر قیمت‌های کاذب منجر شده، اما خود چالش دیگری است که در ذیل به آن اشاره شده است.

مشتاق، بازار مسکن را فعال و پا بر جا نگاه داشتند. بعد از این تاریخ با اعلام افزایش مبلغ وام مسکن از دوازده میلیون تومان به هجده میلیون تومان و نرخ سود از شانزده بالایی بیست درصد به دوازده درصد ثابت و پرداخت وام مسکن در کلیه بانک‌ها و تصویب محدودیت تراکم در شورای شهر یکصد و بیست درصد در چهار تا پنج سقف (سقف پنجم به عرض گذر محل احداث بنا بستگی دارد) به شهرداری ابلاغ گردید. و این شرایط، تعادل رشد آهنگین بازار مسکن را به هم زد و شدیداً بازار با افزایش قیمت مواجه گردید و این افزایش برای اولین بار به سایر مناطق شهر و حومه و شهرستان‌ها سرایت کرد و وضعیت ملک را از متری سیصد هزار تومان به متری حدود یک میلیون تومان رساند. البته این مساله قابل توجه است که سازنده عقیده دارد افزایش قیمت در این حد محدودیت تراکم را برای ساخت و ساز مقرون به صرفه جبران می‌کند ولی از طرف دیگر این افزایش قیمت نه برای سرمایه‌گذار و نه خریدار (مصرف‌کننده) مسکن خوشایند بود، چون پولی که کنار مبلغ وام افزایش یافته با بازپرداخت سود کمتر به

آنچه امروز شاهد آن هستیم، در مرحله نخست کاهش قیمت ملک و دوم رکود بازار مسکن است. اگر خواسته باشیم ابتدا رونق بازار مسکن را مورد ارزیابی قرار دهیم، ضرورتاً بایستی به حدود پانزده سال پیش برگردیم زمانی که شهرداری‌های چندگانه مخصوصاً مناطق شمال شهر تراکم بلندمرتبه‌سازی را بدون محدودیت متراژ (مساحت زیربنا) تعداد طبقات (سقف) و شرایط الزامی (امکانات رفاهی مشاعی) قابل واگذاری و احداث دانست و از طرفی اعطای تسهیلات بانکی مسکن چه از نظر ساخت و ساز و چه خرید، ابعاد بناهای جدید و معاملات املاک را رونق بخشید. با تاسیس بانک‌های خصوصی و اعطای تسهیلات مسکن تا سقف هشتاد درصد از قیمت کارشناسی شده ارزش ملک، این طیف اقتصادی را در بورس مدت‌دار و بی‌رقیب قرارداد. باید یادآور شد که هشتاد درصد از معامله‌گران مسکن را سرمایه‌گذاران با هدف درآمد و سود بیشتر و بیست درصد هم مصرف‌کننده مسکن تشکیل می‌داد و روند رشد چشمگیر به صورت مدون تا حدود سال ۱۳۸۵ رونق این بازار را تضمین می‌نمود و این خیل

## راهنمای اشتراک

## برگ اشتراک ماهنامه گزارش

گزارش

## یک سال، ماهنامه گزارش را دریافت کنید.

## لطفاً نکات ذیل را در نظر داشته باشید:

- ۱- فرم اشتراک را کامل و خوانا تکمیل کرده و کدپستی را حتماً قید فرمایید و همراه با برگ واریز وجه به نشانی دفتر مجله پست یا با نمابر ۸۸۸۳۲۳۶۱ ارسال نمایید.
- ۲- حق اشتراک را الف: به حساب جاری ۱۸۸۸/۱۰ بانک صادرات، شعبه گلزار، کد ۷۹۰ تهران (قابل واریز در همه شعب بانک صادرات به نام مجله گزارش واریز نمایید.
- ب: به حساب جاری مهر بانک کشاورزی شماره ۱۰۰۳۹۲۰۳۳۰۰۶ به نام ابوالقاسم گلباف واریز نمایید و اصل فیش بانکی را همراه با برگ تکمیل شده اشتراک به نشانی تهران، صندوق پستی ۵۴۶۷ - ۱۴۱۵۵ ارسال فرمایید.
- ۳- کپی فیش بانکی را تا زمان دریافت نخستین شماره نگاه دارید.
- ۴- برای اشتراک خارج از کشور مبلغ ۵۰۰,۰۰۰ ریال به یکی از حساب‌های فوق واریز و قبض آنرا همراه با نشانی کامل به لاین ارسال فرمایید.
- ۵- حق اشتراک یک‌ساله برای مؤسسات دولتی ۱۲۰۰۰ تومان و برای بخش خصوصی ۱۰۰۰۰ تومان است و برای دانشجویان ۸۰۰۰ تومان است.
- ۶- در صورت هر گونه تغییر در نشانی، سریعاً دفتر ماهنامه گزارش را در جریان قرار دهید.

نام: .....

نام خانوادگی: .....

نام شرکت یا مؤسسه: .....

شغل: .....

تحصیلات: .....

نوع فعالیت: .....

درخواست اشتراک از شماره: .....

و تعداد موردنیاز از هر شماره: ..... نسخه

نشانی: .....

کدپستی: ..... تلفن: .....

صندوق پستی: .....

نشانی مجله: تهران، صندوق پستی ۵۴۶۷ - ۱۴۱۵۵