



## عوامل درون زا و برون زای گرانی مسکن

مریم السادات حسینی

می گردد که جماعت کسبه و بازاری بی دلیل مایلند سالی چند بار همه چیز را گران کنند. معلوم نیست به چه دلیل مسئولان که روزی اعلام می کردند مایلند با اعمال سیاست های حمایتی و جلوگیری از گرانی مسکن قدرت خرید را بالا ببرند و به رونق بازار مسکن کمک کنند به چه دلیل مسکن را به سمت گران تر شدن سوق می دهند.

در این میان گلایه مردم از دولت عدالت مهر و مهرورز است که با مهرورزی اقشار متوسط و ضعیف جامعه را در زیر بار گرانی له می کنند و با عدالت مهرورزی اقشار کثیری از جامعه را از حداقل های زندگی که مسکن متناسب، تغذیه و پوشاک است دور می کنند.

تامین مسکن مناسب برای شهروندان و نظارت بر قیمت ها از وظایف اصلی دولت است. مطابق اصول ۳۱، ۲ و ۴۳ قانون اساسی، تامین مسکن متناسب با نیاز شهروندان از

میلیونی مسکن تا اسفند ماه ۲۰ میلیون تومان خواهد شد و قرار است همین وام خرداد ماه سال آینده به ۲۴ میلیون تومان برسد که متناسفانه همین اعلام موجب گرانی مسکن در سطح جامعه شده است. اما فاجعه و بروز تشنج از زمانی آغاز می شود که مسکن گران و گرانتر می شود، خانه ها به فروش نمی رسند و مدت بازپرداخت وام انبوه سازان سر می رسد و جریمه های بانکی که به آنها تعلق می گیرد، بر قیمت مسکن می افزاید.

اما قائله به همین جا ختم نمی شود، ۸۰ درصد سرمایه های در گردش کشور در بازار مسکن است و از بازار مسکن همواره به عنوان موتور محرک اقتصاد کشور یاد می شود و به همین دلیل، گران شدن مسکن گرانی تمامی کالاهای ریز و درشت را در پی دارد.

البته این موضوع بیش از آنکه به اقتصاد کشور ارتباط داشته باشد، بیشتر به فرهنگ کشور ما بر

بازار مسکن می رود تا روزهای پرتنش و پر تشنجی را برای اقتصاد کشور به ارمغان آورد. رشد ناگهانی قیمت مسکن طی سه ماه گذشته موجب نگرانی صاحب نظران اقتصادی و تأیید پیش بینی کارشناسان بازار شده است.

در حالیکه اعلام می شود قیمت مسکن افزایش ۱۵ تا ۲۰ درصدی داشته، اما واقعیت این است که قیمت مسکن ۲۵ تا ۳۰ درصد بالا رفته است و این افزایش قیمت کاذب و غیر منطقی را تنها انبوه سازان، پیمانکاران و دلالان بازار مسکن یا همان مشاورین املاک مقصرند.

اما بیش از همه، تقصیر بگردن انبوه سازان است. به دلیل اینکه آنها از گران شدن ریال به ریال قیمت مسکن نفع می برند، البته اگر مشتری برای واحدهای مسکونی و یا تجاری ساخته شده بیابند.

اما گویا قرار است گرانی مسکن کام همه مردم را تلخ کند. شنیده ها حاکی از آن است که وام ۱۸

وظایف اصلی دولت شمرده شده است.

اگر چه دلایلی چون افزایش جمعیت و رشد صنعتی کشور، مهاجرت به سوی شهرها، افزایش جمعیت شهری و کاهش بعد خانوارها به عنوان موانعی بر سر راه تامین مسکن مطرح است، اما دو دسته عوامل برون زا و درون زا تأثیری اساسی بر قیمت مسکن دارد.

بررسی علل گرانی مسکن و به تبع آن اجاره بهاء از دو منظر قابل بررسی است.

۱- عوامل تأثیر گذار خارج از بازار ( عوامل برون زا )

۲- عوامل داخلی (عوامل درون زا)

سه عامل اساسی به عنوان عوامل تأثیر گذار خارج از بازار، بر گرانی مسکن تأثیر گذار هستند. این عوامل عبارتند از:

#### عدم تخصیص بهینه منابع مالی موجود

##### به تولید مسکن در کشور

منابع مالی موجود اعم از دولتی و غیر دولتی جهت فعال سازی و توسعه تمامی بخش های اقتصاد کشور، علی رغم افزایش درآمدهای نفتی ناکافی و محدود است. بنابراین لزوم برنامه ریزی و اولویت بندی بخش های اقتصادی کشور در برنامه ریزیها محسوس است تا با تخصیص بهینه منابع مالی موجود بتوان اولویت های اقتصادی کشور را رفع نمود. اما آنچه موجب بروز معضل شده عدم وجود دیدگاهی اینچنینی در نزد برنامه ریزان اقتصادی کشور است.

این در حالی است که بخش مسکن به دلایل خود کفا بودن و عدم نیاز جدی به واردات، توان جذب نقدینگی بالا، توان بالای اشتغال زایی، سهم بالای اشتغال در این بخش و وجود تقاضای تضمین شده در بازار و بالا بودن سطح تخصص، می تواند برای اقتصاد کشور در صورت تامین منابع مثر باشد.

به این ترتیب در صورت تحقق نیازهای بخش مسکن عرضه افزایش یافته و پاسخگویی تقاضا خواهد شد و به این ترتیب سهم هزینه مسکن در سبد خانوار که بیش از ۳۰ درصد از آن را به خود اختصاص می دهد کاهش پیدا خواهد کرد.

البته لازم به یادآوری است که به نظر می رسد شرایط فعلی بازار مسکن به گونه ای است که افزایش منابع مسکن به تنهایی به معنای افزایش تولید مسکن به همان نسبت نخواهد بود.

#### افزایش درآمدهای نفتی و افزایش

##### بی رویه نقدینگی

در کشورهایی همچون ایران که متکی بر درآمدهای نفتی هستند در صورت تصمیم گیری نادرست، افزایش درآمدهای نفتی موجب افزایش حجم نقدینگی و در پی آن بالا رفتن تورم می شود. اگر چه افزایش قیمت در اقالم تجاری و مصرفی به وسیله اهرم های مختلفی همچون واردات کنترل می شود اما این امر در کالاهای غیر منقول همچون زمین، ساختمان و برخی خدمات بروز پیدا می کند.

تورم شدید و جهت گیری عوامل تولید به سمت این گونه کالاها، به همراه ورود سرمایه های سرگردان سبب سوداگری و واسطه گری می شود که همین امر مسکن را به یک کالای سرمایه ای پربازده تبدیل خواهد کرد.

این عوامل در نهایت سبب تخصیص غیر بهینه عوامل تولید و بروز عدم تعادل در تعاملات اقتصادی خواهد شد. این موضوع به عنوان بیماری هلندی در بخش مسکن نمایان شده است. به دلیل سرمایه ای شدن مسکن، عرضه کننده به راحتی قیمت مسکن را افزایش می دهد و متقاضی نیز به دلیل نیاز به آن در هر صورت تن به قیمت می دهد که این امر شکست بازار را در پی دارد.

به این ترتیب بخش غیر دولتی توانایی لازم را برای ایجاد تعادل در بخش مسکن نداشته و ساز و کار بدون ضابطه بازار نمی تواند بدون حضور و نظارت دولت فاصله عمیق ایجاد شده بین عرضه و نیاز را کم نماید. آنچه در بخش مسکن ضروری به نظر می رسد حضور دولت در عرصه حاکمیت و مهار بحران ایجاد شده ناشی از شکست بازار است.

#### اثر گذاری ۵ بازار اصلی اقتصادی

##### کشور بر روی یکدیگر

بازارهای اصلی اقتصاد کشور را می توان به زمین و مسکن، کالاهای با دوام، طلا و سکه، ارز

و بازارهای سرمایه تقسیم کرد. از میان بازارهای مذکور، دولت به دلیل دارا بودن منابع متنابهی از ارز و پشتوانه بالای طلا، توان مهار و کنترل دو بازار اصلی ارز و طلا و سکه را دارد.

از سوی دیگر سیاست های دولت مبنی بر کاهش قیمت و افزایش تولید کالاهای با دوام است. بنابراین جذابیت های این بازار طی سالیان اخیر به طور قابل ملاحظه ای کاهش پیدا کرده است. در این صورت دو بازار سرمایه و زمین و مسکن است که می تواند هدف های اتی جریان نقدینگی باشد. در شرایط کنونی به دلیل سابقه نامطمئن بازار سرمایه این بازار از جذابیت کمتری برخوردار است.

#### اگر دولت اقدام به اتخاذ

##### سیاست های اصولی در بخش

##### زمین و مسکن نماید و سیاست

##### عرضه به جای تحریک بازار، از

##### ناحیه تقاضا و حذف مالکیت

##### واسطه زمین در پروژه های

##### ساخت انبوه مسکن و تبدیل

##### تهدید سرمایه های سرگردان به

##### فرصت را در پیش بگیرد، بخش

##### مسکن از گرانی مفرط نجات

##### خواهد یافت.

بنابراین تنها بازاری است که با سابقه اطمینان آور، می تواند جریان نقدینگی سرگردان در جامعه را به خود جذب کند، بازار زمین و مسکن است که متأسفانه این بازار به دلیل عدم وجود ساز و کار مناسب، مستعد سوداگری و دلالی است.

در شرایط کنونی اگر دولت اقدام به اتخاذ سیاست های اصولی در بخش زمین و مسکن نماید و سیاست عرضه به جای تحریک بازار، از ناحیه تقاضا و حذف مالکیت واسطه زمین در پروژه های ساخت انبوه مسکن و تبدیل تهدید سرمایه های سرگردان به فرصت را در پیش بگیرد، بخش مسکن از گرانی مفرط نجات خواهد یافت.

این در حالی است که در شرایط کنونی تجربه

شده است که ورود نقدینگی به این بازار نه تنها منجر به افزایش تولید به نسبت مذکور نخواهد شد بلکه منجر ب افزایش شدید قیمت زمین و مسکن می شود.

### عوامل درون زای تاثیر گذار بر گرانی مسکن:

بازار مسکن علاوه بر تاثیر پذیری از عوامل بیرونی، از عوامل گوناگون درونی نیز متاثر است. عوامل درونی به خودی خود تاثیر جدی بر قیمت مسکن و ملتهب شدن آن دارد و می تواند به شدت بر نابسامان شدن بازار سایه افکند. عوامل تاثیر گذار درونی بر قیمت بازار مسکن عبارتند از:

#### عدم تعادل بین عرضه و نیاز؛

متأسفانه در شرایط فعلی وجود چهار عامل اصلی تولید مسکن در کشور یعنی نیاز نیروی کار، تجهیزات و مصالح و همچنین زمین قابل تبدیل به مسکن در بیرون و درون شهرها، منجر به تولید و عرضه مسکن متناسب با نیاز جامعه نشده است و رونق در بخش مسکن مقطعی و توری بوده است.

به عبارت دیگر عوامل لازم برای فعالیت اقتصادی در بازار وجود دارد، اما چرخه اقتصادی این بازار نتوانسته است به نحوه صحیحی این عوامل را در یک زنجیره ارزش کامل و کارا قرار دهد.

بنابراین عرضه صورت گرفته به بازار نه تنها از نظر کمی متناسب با نیاز بازار نبوده است بلکه قیمت مسکن عرضه شده در توان مالی نیاز مصرف کننده نیست و روز به روز این توان تحلیل رفته است.

#### تبدیل مسکن به کالای سرمایه ای؛

مسکن، در نهایت یک کالای مصرفی است. بدین معنی که در تولید کالای مذکور زنجیره ای از نهادهای واسطه ای در یک چرخه اقتصادی فعال بوده اند اما خود مسکن ماحصل چرخه مذکور است و به عنوان نهاد واسطه ای برای تولید کالای دیگری مورد استفاده واقع نخواهد شد.

بنابراین اگر در شرایطی از اقتصاد مسکن از کالای مصرفی به کالای سرمایه ای و سوداگرانه تبدیل شود، بدین معنی خواهد بود که برای خرید کالایی که تولید شده نقدینگی بیشتری را باید پرداخت و یک کالا با چند بار دست به دست

شدن به افزایش قیمت قابل ملاحظه ای دست پیدا خواهد کرد که در این شرایط دلایلی واسطه گری بر بازار مسکن حاکم شده و سرمایه ای شدن مسکن، معضل خانه های خالی را به وجود خواهد آورد و مالکان به امید افزایش نرخ بازگشت سرمایه به احتکار خانه های خالی اهتمام می کنند.

به نظر می رسد راه حل مناسب برای خانه ها خالی اخذ مالیات سنگین از این خانه های است که این امر افزایش عرضه و کاهش قیمت را به دنبال خواهد داشت. به این ترتیب عوامل اصلی ایجاد و تشدید حلقه رکود و رونق، مجموعه سیاست های حاکم در این بازار است که از آن جمله می توان به اتکا صرف به سازو کار بازار و عدم حضور دولت در بخش عرضه مسکن، تحریک بازار از ناحیه تقاضا با تخصیص و افزایش سطح وام های خرید مسکن و فروش زمین های دولتی و کاهش مداخله مستقیم دولت در بازار زمین و آزادسازی بازار آن یاد کرد.

از سوی دیگر اجرای سیاستهای فوق منجر به ایجاد حلقه بسته رکود و رونق تور می شده و این بدان معنا است که علی رغم نیاز شدید کشور به تولید مسکن دوران رونق که توری نیز هست، ناپایدار بوده و در بازه های متناوب زمانی به رکود می انجامد.

به عبارت دیگر آتشی که درون اقتصاد کشور و در بخش مسکن برپا می شود با رکود ناشی از عدم سیاست گذاری های درست دامن گیر تمام بخش های اقتصادی کشور می شود.

#### عدم سیاست گذاری اصولی و صحیح در بخش زمین؛

زمین به عنوان مهمترین دارایی حقیقی دارای بازاری است که با تعامل خریداران و فروشندگان در آن قیمت آن مشخص می شود و براساس این قیمت، تخصیص زمین به کاربردهای مختلف صورت می پذیرد. این بازار دارای ویژگی هایی است که آن را از دیگر بازارها متمایز می سازد. از جمله این ویژگی ها این است که در بازار زمین اعمال حقوق مالکیت به صورت مطلق هم مخرب است و هم امکان ناپذیر است و شفافیت در تعریف این حقوق موجب کاهش هزینه های اجرایی و کارآمدتر

شدن بازار می شود. همچنین با دوام بودن زمین موجب می شود که در گذر زمان اعمال حق مالکیت هزینه چندانی برای مالک نداشته باشد. از سوی دیگر وجود خاصیت ساختاری رانت در بازار زمین موجب می شود که قیمت زمین به وسیله قدرت انحصاری مالکان تعیین شود.

واگذاری زمین بصورت دولتی و شکست خورده بودن آن بررسی عملکرد دولت ناشی از واگذاری زمین ارزان قیمت و سیاست فروش زمینهای دولتی به هر دو صورت مذکور سیاستی شکست خورده و ناکارآمد است و منجر به عدم تخصیص بهینه زمین دولتی و شهری می شود.

سهم بالای هزینه زمین از قیمت مسکن موجب شده تا دولت سیاست عرضه زمین را اتخاذ کند اما این امر سیاست شکست خورده است و به نظر می رسد در مقابل ایجاد بانک زمین در کشور می تواند به عنوان سیاستی کارآمد به کار آید. به این ترتیب بانک زمین می تواند از فشار تقاضای زمین و گرانی آن که فشاری اساسی بر بازار مسکن وارد آورده، بکاهد.

به نظر می رسد اگر چه افزایش اجاره بهاء معلول گرانی مسکن است. اما باید توجه شود که عدم وجود نگاهی مستقل به نظام استیجاری، خود عاملی در جهت تشدید افزایش اجاره بهاء شده است.

اصلاح عوامل تاثیر گذار برونی بازار اجاره بهاء همانند سالانه بودن عقد اجاره، عملکرد نا درست بنگاه های مسکن و یکپارچه نبود آنها و نبود مکانیزمی در جهت کنترل آنها و عدم وجود مکانیزم های اصولی در تخصیص یارانه همگی می تواند منجر به بهبود وضعیت کنونی شود.

البته باید توجه داشت که رفع اساسی و اصولی مشکلات بخش استیجاری کشور منوط به اتخاذ سیاست های درست در بازار مسکن است. به نظر می رسد بحران کنونی افزایش قیمت مسکن تنها و تنها با حل مشکلات و موانع موجود می تواند رفع شود و دیگر مسکن های موقت و سیاست های مقطعی راه گشا نیست.