

تورم زدگی مسکن

آزمون و خطای سیاستگذاری ها

دکتر محمود جامساز

عوامل غیراقتصادی مانند جنگ، حوادث طبیعی، خشکسالی، تحریم اقتصادی و یا سیاستگذاری های اقتصادی مغایر با قواعد ذاتی و ماهیتی علم اقتصاد قرار گیرد و عرضه از تامین تقاضا ناتوان شود که در اینصورت، سطح عمومی قیمت ها برای مدتی -تارفع بحران - روند افزایشی خواهد داشت. به تداوم افزایش سطح عمومی قیمت ها در چند دوره متوالی، وضعیت تورمی اطلاق می شود که از طریق اعمال سیاستگذاری های پولی و مالی در انطباق با الزامات علم اقتصاد قابل ترمیم است. اما برخورد غیرعلمی با پدیده تورم سبب می شود که متغیر تورم از درون اقتصاد به بازتولید خود بپردازد و آنقدر رشد کند که خصیصه های ذاتی پول، یعنی معیار ارزش، وسیله مبادله و ذخیره ارزش (وسیله پس انداز) بودن پول را زایل سازد و اسباب تنزل ارزش پول ملی و کاهش قدرت خرید جامعه را فراهم آورد.

واحد اندازه گیری تورم، شاخص بهای مصرف کننده است که بیانگر تغییرات سطح عمومی قیمت ها طی یک دوره مشخص نسبت به دوره مشابه قبل از آنست. معمولاً این دوره مشخص یکسال است. گرچه تورم از مجاری مختلفی به اقتصاد وارد می شود، اما به اعتقاد میلتون فریدمان - یکی از بنیانگذاران مکتب شیکاگو - استمرار تورم دورقمی همواره ریشه پولی دارد، بدین مفهوم که رشد حجم نقدینگی، از رشد تولید ناخالص داخلی پیشی می گیرد. این معنا در شکل معادله ایروینگ فیشر مدت ها قبل از فریدمان نشان داده شده است. به موجب معادله فیشر، مجموع حجم نقدینگی و سرعت گردش پول برابر با رشد تولید ناخالص داخلی و نرخ تورم است. حال اگر سرعت گردش پول را ثابت فرض کنیم، معادله فوق را می توانیم به صورت (رشد تولید ناخالص داخلی - رشد نقدینگی = تورم) بنویسیم. نرخ تورمی که به صورت مذکور محاسبه می شود، نرخ تورم ضمنی است و سیاستگذاری های جبران تورم قادرند تا حد قابل ملاحظه ای تأثیر آن را کم کنند. به طور مثال، در پایان سال گذشته، نرخ تورم ضمنی در کشور ما ۲۷/۶ درصد بوده که از تفاضل رشد نقدینگی ۳۴/۳ درصدی و رشد تولید ناخالص داخلی ۶/۷ درصدی حاصل



باید آمار ازدواج ها را عیناً به حساب تقاضای مسکن اضافه کنیم.

بحث اول - تورم

در یک نظام اقتصاد آزاد رقابتی که بازار فارغ از عملکرد و تأثیرات عوامل غیربازاری عمل می کند، قیمت کالاها و خدمات، در فرایند مکانیسم عرضه و تقاضا شکل می گیرد. به عبارت دیگر، برآیند نیروهای طرفین عرضه و تقاضا، قیمت را در نقطه ای قرار می دهد که مبادله انجام پذیر شود. حال چنانچه بر حجم عرضه افزوده شود و تقاضا ثابت بماند و یا تقاضا متناسب با رشد عرضه افزایش نیابد، قیمت ها روبه کاهش خواهند گذاشت؛ و برعکس، در شرایط کمبود عرضه، قیمت ها از روند افزایشی برخوردار خواهند شد. اما در هر حال، مکانیسم خودتنظیمی بازار، تغییرات قیمت های نسبی را از طریق ارایه علامات صحیح به فعالان اقتصادی در جهت تغییر در نوع سرمایه گذاری ها، پس از مدتی، تنظیم می کند و توازن بین عرضه کل و تقاضای کل را برقرار نموده و سطح عمومی قیمت ها را متعادل می سازد.

بدیهی است که کارکرد این مکانیسم، تنها در وضعیت عدم انقیاد و عدم تابعیت بازار از عوامل غیربازاری موثر است، مگر آن که بازار تحت تأثیر

اگر تغییرات قیمت زمین، ویلا و آپارتمان در سال ۸۵ نسبت به سال ۷۵ در شاخص بهای مصرف کننده منظور می شد، نرخ تورم به بیش از ۵۰ درصد صعود می کرد.



بر اساس گفته "داگلاس نورث" تغییرات نسبی قیمت ها، منبع و منشأ تغییرات نهادی است و نهادها عامل تعیین کننده عملکرد اقتصادی کشور هستند.

تعیین تکلیف دولت برای مالکان خانه های خالی، نقض آشکار حقوق مالکیت خصوصی است.

دهه اول انقلاب، فروش تراکم، عوارض ساخت و ساز، توزیع دولتی برخی از مصالح ساختمانی، هزینه نیروی انسانی، خواب سرمایه و بهره های متعلقه، عدم تمایل بخش خصوصی به سرمایه گذاری در پروژه های انبوه سازی، ماهیت غیرتجاری یا غیرمبادله ای زمین و مسکن با خارج، و بسیار عوامل دیگر در افزایش قیمت زمین و ساختمان موثر بوده اند، اما در این میان، به علت وجود سرمایه های سرگردانی که به سمت مسکن حرکت کرده اند و وابستگی شدید قیمت ساختمان به بهای زمین - که در فرایند بورس بازی و تراکم فروشی شهرداری ها ارزش ویژه ای را کسب کرده است - درعمل، مسکن به یک کالای تمام عیار سرمایه ای تبدیل شده و سرمایه را که یک مولفه سیال است، از بخش های اقتصادی کم بازده مانند بخش های صنعت و کشاورزی که از ساختار نظام مالیاتی، نظام کار، ناکارآمدی نظام تسهیلات بانکی، مقررات و ضوابط مرتبط با تخصیص ارز برای واردات مواد اولیه و کالاهای واسطه ای، قاچاق حجیم کالاها و واردات کالاها مشابه و... رنج می برند، به سوی خود جلب کرده است، زیرا به علت کثرت جمعیت و کمبود عرضه، همواره مکانیسم عرضه و تقاضا در این بخش - به دلایلی که در ذیل خواهد آمد - در جهت افزایش قیمت و سود عرضه کننده حرکت کرده است.

بحث سوم - نگاه سرمایه ای به مسکن

مسکن، کالای وارداتی نیست که در آزمون رقابت با کالاهای مشابه خارجی قرار گیرد. در همین حال، نه

شده است، اما اتخاذ سیاست های یارانه ای - پرداخت بین کالاهای اساسی و کمک های مالی بلاعوض از سوی دولت و نهادهای مدنی - یا افزایش عرضه از طریق واردات، تا حدودی در تعدیل نرخ تورم ضمنی موثر بوده است، به طوری که نرخ تورم اسمی از سوی بانک مرکزی در پایان سال گذشته ۱۷۴ درصد اعلام شد. گرچه در صحت روش محاسبه نرخ مزبور که براساس فرمول لاسپیرز انجام گرفته، تردید نیست، اما اگر ایراد و ابهامی در عدم انطباق نرخ اسمی با نرخ واقعی تورم - که احساس و ادراک جامعه به درستی آن را لمس می کند - وجود دارد، در شیوه انتخاب اقلام کالاها و خدمات و اهمیت وزن واقعی آنها در سبد مصرفی خانوار است، و گرنه هر داده ورودی به سیستم محاسباتی مذکور، خروجی متناسب با آن را به دست می دهد.

بحث دوم - جایگاه مسکن در تورم

یکی از مهمترین اقلامی که در سبد مصرفی خانوارها مغفول مانده و از بالاترین وزن هزینه ای برخوردار است، مقوله مسکن است. از سال ۵۷ تاکنون، همواره رشد قیمت واحدهای مسکونی، بسیار بیشتر از متوسط نرخ تورم سالانه بوده و توانایی مردم را در خرید خانه به طور مستمر کاهش داده است. عوامل متعددی در وقوع این پدیده دخیلند، اما اصلی ترین عامل، همانا تزریق دلارهای نفتی به اقتصاد کشور است که به سبب عملکرد ناموفق سایر بخش های اقتصادی، بیشتر به سمت مسکن و زمین جذب شده و قیمت آن را افزایش داده و باعث شده است که خانه دار شدن برای اقشار متعلق به دهک های درآمدی متوسط به پایین، به یک رؤیای دست نیافتنی بدل شود.

در همین راستا، قیمت زمین و اجاره نیز به تبعیت از افزایش بهای مسکن و زمین گران شده و بخش اعظم از هزینه های سبد مصرفی خانوارهای فاقد مسکن را به خود اختصاص داده است. بدیهی است که اختصاص ۶۰-۷۰ درصد از درآمد خانوار به هزینه تامین مسکن، تقاضای موثر خانوارها نسبت به سایر بخش های اقتصادی را به تقاضای غیرموثر تبدیل کرده و موجبات کاهش تولید و رکود در آن بخش ها را فراهم آورده است. این خاصیت تغییرات قیمت های نسبی است که به سبب افزایش قیمت یک یا چند قلم از کالاهای اساسی، مصرف کننده برای حفظ سطح مصرف، از آخرین ترجیحات سبد مصرفی خود چشم می پوشد که طبیعتاً منجر به تقلیل تقاضای آن کالاها در سطح اقتصاد کلان می شود و رکود را در بخشی از اقتصاد حاکم می کند.

ناگفته پیداست که علاوه بر رشد نقدینگی، علل دیگری مانند فزونی تقاضا بر عرضه مسکن به سبب متوسط نرخ رشد سالانه ۳/۴ درصدی جمعیت در

کالای فاسدشدنی است که دارای تاریخ مصرف باشد و نه کالای فصلی است که با تغییر فصل دستخوش کاهش قیمت شود. از این رو، معاملات املاک همواره برای سرمایه‌گذاران حرفه‌ای که در چارچوب انتخاب عقلایی و بر مدار هزینه. فایده عمل می‌کنند، جذاب بوده و در شرایط تورمی بر ثروت آنان افزوده است. بدین ترتیب، نگاه سرمایه‌ای به مسکن خود نیز سبب‌ساز رشد بهای مسکن شده است. طبق آمار کارشناسان در سال ۸۴ حدود ۳۸ درصد واحدهای مسکونی با هدف سرمایه‌گذاری بوده است (روزنامه سرمایه مورخ ۸۵/۱۱/۸). بی‌تردید با توجه به رشد نقدینگی سال‌های ۸۵ و ۸۶ و سرارز شدن بخش اعظم آن به بازار مسکن، جنبه سرمایه‌ای کالای مسکن بیش از گذشته تقویت شده است.

در حال حاضر، گفته می‌شود که بیش از ۳۰ درصد فعالیت‌های اقتصادی کشور در بخش مسکن متمرکز شده، بر این اساس، باید بخش مسکن در تصمیم‌سازی‌ها و برنامه‌ریزی‌های اقتصادی کشور، از وزنی متناسب با حجم و سهم خود از فعالیت‌های اقتصادی برخوردار باشد، اما متأسفانه مقررات نظارت و مدیریت در این حوزه وسیع اقتصادی، ناقص و ناصحیح و ناکارآمد بوده است. وزارت مسکن و شهرسازی به عنوان سیاستگذار و متولی اصلی مسکن، فاقد سازوکار لازم و مؤثر جهت هدایت و کنترل ساخت‌وسازها و قیمت‌ها در جهت ارضای نیازهای واقعی جامعه است. گرچه نهادهای دیگری همچون وزارت صنایع و معادن، بانک‌ها، وزارت تعاون، شهرداری‌ها، سازمان ثبت اسناد و املاک و... به‌علت پیچیدگی معضل مسکن، به نحوی با این مساله مرتبط‌اند، اما باید پذیرفت که وزارت مسکن و شهرسازی به‌عنوان رکن اصلی سیاستگذاری مسکن، باید قادر باشد نیاز واقعی مصرف‌کنندگان را دریابد و با شناخت کامل کلیه مولفه‌های تأثیرگذار بر مسکن و تجزیه و تحلیل آنها، برنامه‌ریزی کند و با بهره‌گیری از بازوهای اجرایی کارآمد، نسبت به تحقق برنامه‌ها اقدام نماید. ولی تاکنون چنین نبوده، زیرا چه در زمانی که دولت پس از تصویب قانون ملی شدن زمین‌ها، دخالت گسترده در بازار مسکن، تملک و واگذاری زمین شهری، مداخله در توزیع مصالح ساختمانی و ورود به عرصه ساخت‌وساز را آغاز کرد و چه هنگامی که به سبب ناکارآمدی سیاستگذاری‌ها و در نتیجه، افزایش نجومی قیمت‌ها در برنامه سوم توسعه اقتصادی، ملزم به تجدیدنظر کلی در این سیاست‌ها شد و مداخلات خود در امر مسکن را تا حد پنج درصد کاهش داد، ساخت‌وساز مسکن به نحو بی‌ضابطه و با برخورداری از حمایت‌های رانتی برخی از صاحبان قدرت، راه خود را رفته و منافع سرشاری را نصیب بورژوازی نوپا و نوظهوری ساخته که در فرایند

سیاستگذاری‌های اقتصاد دولتی متولد شده است.

بحث چهارم - امنیت سرمایه‌گذاری در بخش مسکن

در سال‌های پس از انقلاب، دولت‌ها همواره در حوزه قیمت‌ها مداخله می‌کرده‌اند و قانون تعزیرات هم. فارغ از صحیح یا سقیم بودن آن. در بخش‌های مختلف صنعت و کشاورزی و توزیع کالا و خدمات اجرا می‌شده، اما هیچگاه دیده و شنیده نشده است که کسی به جرم گران‌فروشی مسکن مورد تعزیر قرار گیرد، لذا این بخش همواره در حاشیه امنی قرار داشته و فارغ از محدودیت‌های قیمت‌گذاری در مورد سایر کالاها، به شدت مورد توجه سرمایه‌گذاران حرفه‌ای قرار گرفته و در نتیجه، بسیاری از سرمایه‌های تولیدی و صنعتی به این بخش منتقل شده و تسهیلات بانکی هم به نام تولید اعطا شده، اما به کام مسکن فرورفته است. از این رو، بخش مسکن از رونق حباب‌گونه‌ای برخوردار شده، اما تورم را - منهای رونق - به بخش‌های دیگر اقتصادی تسری داده است.

هم‌اکنون بهای یک مترمربع آپارتمان در برخی از مناطق شمال شهر تهران، به حدود ۱۰ میلیون تومان رسیده. اگر تمام مولفه‌های مادی تأثیرگذار بر ساخت‌وساز مسکن مانند قیمت زمین، هزینه‌های مختلف مجوزها و عوارض و خرید تراکم و دستمزدها و مصالح را مجموعاً در فضای تورمی موجود مورد ارزیابی قرار دهیم، ملاحظه خواهیم کرد که بهای فروش مسکن بسیار فراتر از بهای تمام‌شده آن است. یک بررسی اجمالی بر روی خانه‌های لوکس و خالی شهر تهران و خیل عظیم خانوارهای فاقد مسکن و متقاضیان، نشان می‌دهد که اهداف سوداگری و بورس‌بازی، بر روال عادی و منطقی بازار (عرضه و تقاضا) غلبه کرده و افزایش قیمت، نه بر مبنای قیمت تمام‌شده، بلکه ناشی از فعالیت بورس‌بازان حرفه‌ای بوده که سود غیرقابل توجیهی را نصیب آنان ساخته و از این حیث، از سوی دولت به گروه‌های مافیایی منتسب شده‌اند، در حالی که در واقع، آنان از فرصت‌هایی بهره گرفته‌اند که از سوی سیاستگذاران اقتصاد دولتی فرارویشان گذاشته شده است. این فرصت‌ها در فضای تورمی دورقمی، بی‌ثباتی اقتصادی، عدم جذابیت سرمایه‌گذاری در سایر بخش‌های اقتصادی و نبود سیستم کارآمد مالیات بر نقل و انتقال املاک و مستغلات شکل گرفته و اسباب جذب نقدینگی را به بخش مسکن فراهم ساخته است، زیرا این خصوصیت سرمایه است که به جایی می‌رود که از ریسک کمتر و بازده بالاتر برخوردار باشد.

بحث پنجم - رشد فوق‌تورمی در قیمت مسکن

مجموعه عوامل فوق سبب شده‌اند که سال به سال بر قیمت مسکن فراتر از نرخ تورم افزوده شود و در عین حال، عقب‌ماندن رشد حقوق و دستمزد از



به موجب معادله "ایروینگ فیشر" مجموع حجم نقدینگی و سرعت گردش پول، برابر با رشد تولید ناخالص داخلی و نرخ تورم است.

عواملی همچون تورم

ناشی از نقدینگی،

بی‌ثباتی در

بخش‌های اقتصادی و

کاهش مستمر ارزش

پول ملی، هرگونه

سیاستگذاری در امر

مسکن را با شکست

مواجه خواهند کرد.



**متوسط اجاره بها و
ودیعه مسکن در
تهران بزرگ در سال
۸۶ نسبت به سال
به ترتیب ۱۰۶۳ و ۶۶۶
درصد افزایش یافته
است!**

مسکن، روزه روز کم‌نگتر شده و تنها به صورت یک آرزوی غیرقابل دسترس باقی مانده است.

بحث ششم - تکالیف قانونی دولت

در این میان، دولت به سبب تکالیفی که قانون اساسی برعهده اش نهاده، موظف است که زمینه خانه‌دار شدن آحاد و خانوارهای ایرانی را متناسب با نیاز آنها فراهم آورد. بر این اساس، در ماده ۳۰ بند ج قانون برنامه چهارم توسعه به دولت تکلیف شده است که حداکثر تا آخر اولین سال برنامه، یعنی تا آخر سال ۱۳۸۴، طرح جامع مسکن را با رویکرد اصلی خانه‌دار کردن اقشار کم‌درآمد و توزیع مناسب عدالت اجتماعی تدوین کند و ارایه دهد. محورهای طرح جامع مسکن شامل تأمین مسکن کم‌درآمدها - اعم از شهری و روستایی - تنظیم بازار زمین شهری، بهبود نظام تأمین مالی، مقاوم‌سازی ساختمان‌ها، صنعتی کردن ساخت و سازها، نوسازی و بازسازی بافت‌های فرسوده و ساماندهی حاشیه‌نشینی طبقات فرودست است، اما اینک که در سال چهارم برنامه هستیم، هنوز این طرح نهایی نشده است! در عین حال، طبق قانون برنامه چهارم توسعه، تولید سالانه تقریباً یک میلیون واحد مسکونی پیش‌بینی شده است که اگر محقق می‌شود، قطعاً به افزایش عرضه مسکن می‌انجامد و تا حدودی موجبات تنزل بهای مسکن در سطح کلان را فراهم می‌آورد، زیرا یکی از مهمترین علل افزایش بهای مسکن، همانا عدم تعادل بین عرضه و تقاضاست و لذا هر سیاستی که به افزایش عرضه مسکن - در حاکمیت یک بازار رقابتی - منجر شود، خودبه‌خود در کاهش قیمت موثر خواهد افتاد، اما برعکس، سیاست‌هایی که اسباب تحریک تقاضا را فراهم کند، وضع را از این که هست وخیم‌تر خواهد کرد، کمالینکه سیاست‌های دولت مبنی بر پرداخت وام‌های مسکن ۳، ۱۰ و ۱۸

نرخ تورم، توانایی مالی شهروندان را در خرید مسکن تحلیل برده است. سیاستگذاری‌های دولت در راستای تحقق اهداف بند "ب" اصل سوم و اصل سی و یکم قانون اساسی نیز - همانطور که مذکور افتاد - نه تنها مؤثر نبوده، بلکه با تحریک تقاضا، مردم را به سمت خرید کالاهای واهی سوق داده و بر التهاب بازار مسکن افزوده است. اهمیت مساله در اینست که ضریب وزنی هزینه مسکن در سبد مصرفی خانوارهای فاقد مسکن به‌حدی است که گاهی تا ۶۰ درصد هزینه سبد را شامل می‌شود و این نسبت در روند فزاینده قیمت مسکن که بهای رهن و اجاره را نیز به دنبال خود می‌کشد، همواره به زیان سبد مصرفی خانوارهای مستأجر تغییر می‌کند.

آمارهای رسمی و غیررسمی نشان می‌دهند که تغییر قیمت زمین، ویلا و آپارتمان در سال ۸۵ نسبت به سال ۷۵، از همه ارقام کالاهای مصرفی و سرمایه‌ای بیشتر بوده است. اگر این تغییرات در شاخص بهای مصرف‌کننده (CPI) منظور می‌شود، قطعاً نرخ تورم به بیش از ۵۰ درصد صعود می‌کرد. این تغییرات شگفت‌آور، قیمت ودیعه و اجاره و رهن مسکن را نیز از حجمه خود بی‌نصیب نگذاشته است. به‌طور مثال، آمار برگرفته از سالنامه آماری کشور در سال ۱۳۸۳ نشان می‌دهد که اجاره بهای ماهانه و مبلغ ودیعه، طبق قراردادهای منعقد بین موجر و مستأجر، به ازای هر یک مترمربع واحد مسکونی در تهران در سال ۷۵ به ترتیب ۳۳۸۷ ریال و ۱۰۸۱۰۹ ریال بوده است. همان آمار حاکی از آن است که ارقام مشابه در سال ۸۱ به ترتیب به ۱۳۶۴۰ و ۳۲۳۸۳۷ ریال افزایش یافته‌اند، یعنی از رشدی برابر ۴۰۳ درصد و ۳۰۰ درصد برخوردار بوده‌اند.

گرچه آمارهای رسمی از ارقام مشابه از سال ۸۲ تاکنون در دسترس راقم نبوده، اما واقعیات اقتصادی نشان می‌دهند که رشد افسارگسیخته این ارقام در سال‌های مذکور، به‌ویژه در سال‌های ۸۵ و ۸۶ بسیار بیش از گذشته بوده است. مطالعات غیررسمی حکایت دارند که مبلغ متوسط اجاره بها و ودیعه مسکن به‌ازای هر مترمربع برای یک آپارتمان ۱۰۰ متری در تهران بزرگ - برگرفته از آگهی‌های بخش اجاره مسکن مندرج در روزنامه همشهری - در سال ۸۶ به ترتیب ۳۶۰۰۰ ریال و ۷۲۰۰۰۰ ریال است که رشدی معادل ۱۰۶۳ درصدی برای اجاره و ۶۶۶ درصدی برای ودیعه نسبت به سال ۷۵ دارد. تغییرات بهای زمین و مسکن که اجاره بها و ودیعه از آن تاثیر می‌گیرد نیز برطبق آمارهای مستخرج به ترتیب یادشده، حاکی از رشد غیرمتعارف و بسیار فراتر از نرخ تورم در همین مدت بوده است، درحالی‌که دستمزدها و حقوق پایه‌یای تورم افزایش نیافته و لذا باید پذیرفت که رؤیای خانه‌دار شدن طبقات حقوق‌بگیر و کم‌درآمد یا صاحبان درآمدهای ثابت، در فضای فوق‌تورمی



نگاه سرمایه‌ای به مسکن نیز سبب ساز رشد بهای مسکن شده است.

گروه سنی ۱۴-۵ ساله در سال ۷۵ بالغ بر ۱۷/۶ میلیون نفر بوده (۸/۹ میلیون نفر زن و ۸/۶ میلیون نفر مرد - اعداد روند شده‌اند). این جمعیت در سال‌های ۸۵-۹۵ که به تدریج از مرز ۲۴ سالگی می‌گذرند، سالانه به طور متوسط متقاضی ۸۵۰ هزار واحد مسکونی خواهند بود. آمارهای دولتی نیز حکایت از متوسط ۸۵۰ هزار مورد عقد ازدواج طی سال‌های ۸۵ و ۸۶ داشته‌اند. اینک با احتساب سه میلیون کسری واحدهای مسکونی و حدود شش میلیون واحد بافت فرسوده - با فرض آنکه تا سال ۹۵ تجدید بنا شوند - مجموعاً تا سال مزبور تعداد ۱۵/۸ میلیون واحد مسکونی مورد نیاز است. لذا اگر با سیاست‌هایی که دولت در حال حاضر در پیش رو دارد، از امسال، یعنی سال ۸۷، به طور متوسط یک میلیون واحد مسکونی در سال تولید شود، در سال ۹۵ حدود ۷/۸ میلیون واحد مسکونی کسری خواهیم داشت که معضل مسکن را از امروز حادث‌تر می‌کند. این درحالیست که تقاضاهای بالقوه زیادی هم وجود دارد که هنوز به دلایل عدیده‌ای، از جمله بیکاری، فقر و تجرد، فرصت و جرأت بالفعل شدن نیافته‌اند.

اینک باید پرسیده شود: آیا طراحان اعطای تسهیلات خرید مسکن، تعداد مسکن آماده برای عرضه را با تعداد و میزان اعتبارات و وام‌های مسکن تخصیصی و تقاضای بالقوه مسکن مقایسه کرده‌اند؟ آیا در تعیین میزان اعتبارات، قدرت پرداخت مابه‌التفاوت بهای مسکن و دامنه فقر متقاضیان مورد ارزیابی قرار گرفته است؟ آیا در صدور پروانه‌های ساخت، مترائز آپارتمان در تناسب با بودجه طبقات متوسط و پایین‌تر از متوسط ارزیابی شده است؟ در این راستا، آمارهای بانک مرکزی در هشت

میلیون تومانی نیز به سبب تحریک تقاضا شده و آثار روانی اعطای تسهیلات بر بازار مسکن هم موجبات افزایش هرچه بیشتر قیمت را مهیا کرده و نتیجه‌ای جز زیان مصرف‌کننده نداشته است.

گرچه جهش افسارگسیخته قیمت‌ها طی دو سال گذشته، از ناکارآمدی ساختار اقتصاد دولتی و سیاست‌های تورم‌زای دولت، به‌ویژه از دامن زدن به رشد نقدینگی ریشه می‌گیرد، اما گاهی تصمیمات خلق‌الساعه از این دست نیز که قطعاً با شوق دستیابی به نتایج زودرس با هدف کمک به اقشار آسیب‌پذیر اتخاذ می‌گردد، به دلیل نادیده‌انگاشتن الزامات علم اقتصاد، به بیراهه می‌رود. مثال بارز این امر، کاهش نرخ سود بانکی در سال گذشته است که با هدف افزایش سرمایه‌گذاری‌های مولد و کاهش تورم صورت گرفت، اما در بخش مسکن اجاره‌بها را افزایش داد، بدین مفهوم که موجران از مبلغ ودیعه نقدی کاستند و طبق روال بازار مسکن، با نرخ ۳۶ درصد بر مبلغ اجاره‌بها افزودند.

بحث هفتم - طرح‌های متنوع در بستر آزمون و خطا

البته باید اذعان کرد که همه عوامل و نهادهای دولتی مرتبط با معضل مسکن، سخت در امر ساماندهی بازار مسکن با هدف خانه‌دار شدن اقشار ضعیف در تلاشند، لیکن علاوه بر اعطای تسهیلات سه تا ۱۸ میلیون تومانی که به سبب عدم هماهنگی سیاست وام مسکن با سایر سیاست‌های دولتی در مورد عرضه و تقاضا و توزیع مسکن و همچنین ناتوانی دریافت‌کنندگان تسهیلات در تامین مابه‌التفاوت قیمت واحد مسکونی، عملاً به خرید و فروش وام‌ها انجامید و سرانجام متوقف ماند، طرح‌هایی مانند اجاره به شرط تملیک، واگذاری زمین ارزان به سرمایه‌گذاران و اعطای تسهیلات برای ساخت خانه‌های استیجاری و انبوه‌سازی، طرح مسکن مهر و حذف قیمت زمین از ملک مسکونی در قالب طرح اجاره ۹۹ ساله، طرح باغ‌شهر و نظایر آن که کم یا بیش برگرفته از تجارب دیگر کشورهاست نیز در معرض آزمون و خطا قرار گرفته است. این درحالیست که هنوز دریافت درستی از آمارها و اطلاعات منفصل و پراکنده و متفاوت میان دستگاه‌های ذیربط نسبت به وضعیت واقعی مسکن وجود ندارد.

بنابراین گزارش سایت آفتاب، وزارت مسکن و شهرسازی میزان تقاضای مسکن را ۱۷۵۰ میلیون واحد در سال برآورد کرده است، در حالی که آمار بانک مرکزی تعداد کل واحدهای مسکونی سراسر کشور - اعم از شهری و روستایی - را ۱۵/۸۶۰ میلیون واحد (۱۷۴۳۲ میلیون واحد شهری و بقیه روستایی) اعلام کرده است و از کمبود سه میلیون واحد مسکونی خبر می‌دهد. از سوی دیگر، سالنامه آماری کشور (مرکز آمار ایران) نشان می‌دهد که جمعیت

چنانچه بازار
تحت تأثیر عوامل
غیراقتصادی مانند
جنگ و تحریم، یا
تحت تأثیر
سیاستگذاری های
اقتصادی مغایر با
قواعد ذاتی و ماهیتی
علم اقتصاد قرار گیرد
و عرضه از تأمین
تقاضا ناتوان شود،
در اینصورت، سطح
عمومی قیمت ها برای
مدتی روند افزایشی
خواهد داشت. تداوم
این وضع در چند
دوره متوالی را "تورم"
می نامند.

آزاد و مکانیسم عرضه و تقاضا در یک عرصه رقابتی، جایگاهی ندارد، چندان شگفت آور نیست. این درحالیست که عمده فعل و انفعالات اقتصادی تحت تأثیر فرایندهای دستوری از بالا به پایین هرم فرماندهی مبتنی بر قواعد و مقررات موضوعه از مسیر اصلی و ذاتی خود منحرف می شود. اگر چه هدف از این مصوبه، ایجاد تعادل در بازار مسکن است، اما بی تردید باید آن را از پیش یک سیاست شکست خورده تلقی کرد، زیرا ایجاد تعادل در بازار فقط در حاکمیت بازار آزاد رقابتی و مکانیسم عرضه و تقاضا محقق می شود. در بازار رقابتی، هیچ دلیلی بر احتکار متصور نیست، زیرا اعلامت دهی بازار رقابتی و مکانیسم عرضه و تقاضا، رفتار عرضه کنندگان و تقاضاکنندگان را با یکدیگر منطبق می کند. به همین سبب، افزایش قیمت در برخی از بخش های اقتصادی که به معنای تغییرات نسبی قیمت هاست، برای مدت طولانی پایدار نمی ماند و به قیمت های تعادلی بازگشت می کند. این فعل و انفعالات، فارغ از هرگونه زور و تهدید و دستور و تحمیل به عوامل بازار، صرفاً تابع سازوکار بازار رقابتی است. آنچه بنیان بازار رقابتی بر آن نهاده شده نیز حاکمیت بلامنازع مالکیت خصوصی، تحت لوای حکومت قانون است، بدین مفهوم که مالکیت خصوصی یکی از ارکان حقوق طبیعی آحاد جامعه است که در اعلامیه جهانی حقوق بشر به عنوان یک حق لایتغیر و غیرقابل تفویض شناخته شده و قانون مدنی ما نیز در مواد ۳۰ تا ۳۹ به تعریف و تصریح حق مالکیت و چگونگی اعمال آن پرداخته است و بر آن اساس، مالک قادر است اراده مالکانه خود را بر مایملک خویش. به هر نحو که صلاح بداند. اعمال کند و هیچکس نمی تواند مالک را مجبور به فروش، اجاره، رهن و هبه ملک خود نماید. لذا تعیین تکلیف دولت برای مالکان خانه های خالی نقض آشکار حقوق مالکیت خصوصی تلقی می شود، ضمن آنکه براساس آخرین آمار سرشماری کشور، تعداد واحدهای خالی مسکونی در سراسر کشور حدود ۳/۳ درصد کل خانه های مسکونی و در تهران حدود ۲/۵ درصد است. که پایین تر از حد استاندارد کشورهای پیشرفته است. لازم به یادآوری است که معمولاً این نسبت در شهرهای بزرگ جهان توسعه یافته، بین چهار تا پنج درصد است که این امر برای تأمین خانواده های مهاجر از شهری به شهر دیگر که با توجه به شرایط اقتصادی و تغییر شغل غالباً اتفاق می افتد، امری ضروری است. اما عکس العمل مالکان خانه های خالی نسبت به این مصوبه نیز قابل پیش بینی است. آنان بیکار نشسته اند و به لطایف الحیل خانه های خالی خود را از دید ماموران دولتی و مالیاتی دور نگاهداشته و با تنظیم قراردادهای صوری و یا باج دهی به ماموران شهرداری، از طریق صحنه سازی، شناسایی خانه های خالی خود را تقریباً غیرممکن می کنند. این حقیقت را نیز نباید از نظر

ماه اول سال ۸۶، متوسط زیربنای هر واحد مسکونی را براساس پروانه های صادره برای ۴۳۵،۸۲۶ واحد مسکونی در سراسر کشور، معادل ۱۵۲ مترمربع اعلام کرده است. دستیابی به این متر از آپارتمان، حتی برای دهک های ۵ و ۶ نیز یک تلاش طاقت فرسا و طبیعتاً برای دهک های ۱ و ۲ یک آرزوی دست نیافتنی است. شگفت آنکه در حالی که بهای مسکن و اجاره و رهن طی دو سال گذشته، به اعتبار آگهی های مندرج در جراید، بیش از صد درصد رشد یافته، تخصیص اعتبار ۱۰ و ۱۸ میلیون تومانی برای هر واحد مسکونی، به قاعده چه پشتوانه کارشناسی بوده است؟

با این حال، برای دریافت تسهیلات ده میلیون تومانی، با ظرفیت پرداخت به ۳۰ هزار نفر (۲۱ هزار نفر در شهرهای کوچک و متوسط و ۹ هزار نفر در شهرهای بزرگ) تعداد دو میلیون نفر ثبت نام کرده اند! همینطور برای دریافت زمین ۹۹ ساله در قالب تعاونی های مسکن مهر، تاکنون ۳/۶ میلیون نفر نام نویسی کرده اند، در حالی که کل واگذاری ها به موجب این طرح، ۷۵ واحد مسکونی است!

متأسفانه سیاست های دولت برای ساماندهی مسکن، ناپخته و عجولانه و در پی حل فوری مشکل مسکن است، از جمله این راه حل ها طرح شورای عالی مسکن در مورد انبوه سازی مسکن اجاره ای است که مسکن سازان حرفه ای را مجبور می کند تا برای مدت پنج سال سرمایه های خود را حبس کنند و واحدهای مسکونی خود را درگیر مقوله اجاره داری نمایند. این درحالیست که انبوه سازی و اجاره داری، دو باب کاملاً متفاوت است که هریک تخصص جداگانه ای را می طلبد. گرچه تخفیف چهار درصدی بهره بانکی به انبوه سازان، یک مشوق دولتی است، اما بی تردید در شرایط تورمی، انبوه سازان تاب تحمل خواب سرمایه خود به مدت پنج سال را ندارند، ضمن آنکه دورنمای بدحسابی برخی از مستأجران و هزینه های تأخیر در پرداخت اجاره و درگیر شدن با مسایل حقوقی اجاره داری و آینده نامشخص ثبات اقتصادی، رویهمرفته آنان را نسبت به ورود به فرایند انبوه سازی مسکن اجاره ای بی انگیزه می کند.

از موارد دیگر این سیاست ها، ضرب الاجل شش ماهه دولت برای تعیین تکلیف خانه های خالی است که با ابتنای بر قانون ساماندهی حمایت از تولید و عرضه مسکن به منظور تسهیل در گشودن گره های کور کلاف سردرگم معضل مسکن، توسط کارگروه مسکن دولت تنظیم و از سوی رییس جمهور ابلاغ شده است. این مصوبه چنین القامی کند که یکی از علل مهم گسترش تورم در بخش مسکن، خالی نگهداشتن دلخواسته واحدهای مسکونی توسط مالکان آنهاست و لذا باید مالکان را تحت فشار قرار داد تا به فروش و یا اجاره خانه های خالی از سکنه خود اقدام کنند. البته چنین راهکاری در رژیم اقتصاد دولتی که در آن بازار

دور داشت که آنچه معضل مسکن را در کشور ما رقم زده، کمبود حدود ۲/۵ تا سه میلیون واحد مسکونی است، ضمن آنکه در صورت عدم کمبود نیز همیشه باید تعدادی خانه برای فروش و اجاره آماده باشد. در غیراینصورت، متقاضیان مسکن با چالش بزرگی روبرو می‌شوند و قیمت مسکن سر به فلک می‌کشد. لذا چنین مصوبه‌ای به هیچوجه قابل دفاع نیست و بهتر است که دولت ضمن صیانت از حقوق مالکیت خصوصی، شرایطی را فراهم آورد تا بستر بازار آزاد تقویت شود تا رفتار طرفین عرضه و تقاضای مسکن، حول محور رقابت بدون دخالت عوامل غیربازاری شکل گیرد و منابع به‌طور صحیح و منطقی به سمت نیازهای واقعی بازار حرکت کند. آنگاه بازار متعادل خواهد شد و عوامل احتکار و تعیین کننده قیمت‌های دلخواسته نیز خود را با بازار تطبیق خواهند داد.

از دیگر اقدامات دولت در تعدیل قیمت مسکن، حذف قیمت زمین از قیمت تمام شده مسکن در شهرهای کمتر از یک میلیون نفر است. این درحالیست که معضل مسکن در شهرهای کوچک، با شهرهای بزرگتر و کلانشهرها قابل قیاس نیست. در واقع، در شهرهای کوچک، بهای نهاده زمین بخش مهمی از قیمت تمام شده مسکن را شامل نمی‌شود، اما در شهرهای بزرگ و کلانشهرها که عرضه زمین محدود است و فروش تراکم ارزش و موقعیت خاصی را به زمین بخشیده، تقریباً بین ۵۰ تا ۷۰ درصد از قیمت تمام شده ساختمان را بهای زمین تشکیل می‌دهد که البته این نسبت در قیاس با دیگر شهرهای بزرگ جهان واقعاً حیرت آور است. سیاست غلط فروش تراکم به وضع بی سابقه‌ای بر قیمت واحدهای مسکونی اثرگذار بوده و یکی از علل مهم تورم در بخش مسکن و سایر بخش‌های مرتبط قلمداد می‌شود، ضمن آنکه اصولاً تراکم فروشی فاقد وجهت قانونی است، زیرا وفق ماده ۲۸ قانون مدنی «مالکیت زمین، مستلزم فضای محاذی آنست تا هرکجا که بالا رود و همچنین است نسبت به زیر زمین - بالجممله مالک حق هرگونه تصرف در هوا و فراز گرفتن دارد مگر آنچه را که قانون استثنا کند». لذا با توجه به قسمت آخر ماده مذکور، ممکن است به موجب قانون، مالک از تصرف فراز ملک خود - مثلاً بیش از چهار طبقه شامل طبقات مسکونی، زیرزمین و همکف - ممنوع شود، این به معنای سلب اجازه ساخت بیش از چهار طبقه است نه سلب مالکیت فضای محاذی زمین. اما فروش تراکم بدین مفهوم است که شهرداری مالک فضای بالاسری همه سطح شهر است و معلوم نیست که مدلول تعلق فضای بالای املاک خصوصی به شهرداری چگونه بوده که آن را به صاحب زمین می‌فروشد و چنین فعل صریح خلاف قانون را که نقض آشکار حقوق مالکیت خصوصی است، مرتکب می‌شود، یعنی مال غیر را به همان غیر می‌فروشد!

البته در کشورهای توسعه یافته، مقررات خاصی در مورد ساخت ساختمان‌های مرتفع و برج‌ها اعمال می‌شود، مثلاً طبق قراردادهایی با شهرداری، بخشی از واحدها پس از ساخت به قیمت توافق شده و یا تمام شده به شهرداری واگذار می‌شود که در قیمت زمین چندان مؤثر نیست.

به هر حال، توقف فروش تراکم یکی از راهکارهای مؤثر در جلوگیری از افزایش قیمت زمین است که بهای تمام شده ساختمان را به شدت کاهش می‌دهد. اقدام دیگر دولت، واگذاری زمین برای ساخت و ساز به انبوه‌سازان به صورت اجاره ۹۹ ساله است، اما محدودیت زمین در کلانشهرها، اجرایی شدن آن را با تردید روبرو می‌سازد. واگذاری زمین اجاره‌ای ۹۹ ساله در بیابان‌ها و مناطقی که دسترسی به شهرها و خدمات شهری مشکل و پرهزینه است نیز کمکی به حل معضل مسکن نمی‌کند.

بحث هشتم - حل ریشه‌ای معضل مسکن

با وصف فوق، به رغم ادعای برخی از مسوولان عالی رتبه کشور که حل معضل مسکن را در آینده‌ای نزدیک نوید می‌دهند، به‌ویژه سخنان شگفت‌آور اخیر سخنگوی دولت که از کاهش ۳۰ درصدی بهای مسکن در برخی از شهرها خبر می‌دهد، باید پذیرفت که این مهم بسیار پیچیده‌تر و عظیم‌تر از آنست که در قالب سیاست‌گذاری‌های محصور در ساختار اقتصاد دولتی بسامان شود، زیرا عواملی همچون تورم ناشی از نقدینگی، بی ثباتی در بخش‌های اقتصادی و کاهش مستمر ارزش پول ملی، هرگونه سیاست‌گذاری در امر مسکن را با شکست مواجه خواهند کرد.

باید به راستی متقاعد شویم که حل ریشه‌ای معضلات اقتصادی کشور، از جمله معضل مسکن، در گروی تغییر و تحول ساختار اقتصاد دولتی، کنترل نقدینگی، مهار تورم، تسریع در رشد اقتصادی همراه با تأسیس نهادهای حقوقی متناسب با توسعه، تقویت پول ملی و آزادسازی بازار از انقیاد استبداد اقتصاد دولتی است، زیرا بازار در اقتصاد ایران به سبب قرارگرفتن در فرایند اقتصاد دولتی، از سیر تکوینی ضعیفی برخوردار شده و نتوانسته است در علامت‌دهی مناسب به فعالان اقتصادی نسبت به هدایت تخصیص بهینه منابع بین نیازهای واقعی کشور به درستی ایفای نقش کند، لذا طبیعتاً با برخورداری از چنین خصیصه‌ای، قادر به تأثیرگذاری بر فرایند سیاست‌گذاری‌ها و تصمیم‌سازی‌های توسعه اقتصادی کشور نبوده است.

ناگفته روشن است که بازار باید محل تلاقی عرضه و تقاضای کالاها و خدمات باشد. بازاری که در آن مصرف‌کنندگان نتوانند با شدت و ضعف تقاضاهایشان، در تعیین قیمت مؤثر باشند، نمی‌تواند به مفهوم واقعی بازار در ادبیات اقتصادی تعریف شود،



به اعتقاد "میلتون فریدمن" استعمار تورم دو رقمی همواره ریشه پولی دارد.

برخورد غیرعلمی با پدیده تورم، سبب می‌شود که متغیر تورم از درون اقتصاد به بازتولید خود بپردازد و آنقدر رشد کند که خصیصه‌های ذاتی پول را زایل سازد و اسباب تنزل ارزش پول ملی و کاهش قدرت خرید جامعه را فراهم آورد.



**وجود ایراد و ابهام در
عدم انطباق نرخ
اسمی با نرخ واقعی
تورم - که احساس و
ادراک جامعه
به درستی آن را لمس
می کند - در شیوه
انتخاب اقلام کالاها و
خدمات و اهمیت وزن
واقعی آنها در سبد
مصرفی خانوار است.**

و رشد افسارگسیخته قیمت‌ها، امکان‌پذیر نیست. هرگونه سیاست‌گذاری و نهادسازی در زمینه توسعه بخش مسکن، به ویژه انبوه‌سازی، بدون بازگرداندن ثبات و امنیت به کل اقتصاد کشور، نقش‌زدن بر آب است، لذا دو تکلیف اساسی در مهار تورم و تثبیت اقتصادی فراروی سیاست‌گذاری‌های کلان اقتصادی دولت قرار دارد: اول، جلوگیری از رشد نقدینگی. بدین منظور باید نهادهای حقوقی و قانونی و اجرایی متناسب با سیاست‌گذاری‌های ضدتورمی تعبیه شود که نقطه آغازین آن تحول در نظام بودجه‌نویسی است؛ دوم، جمع‌آوری نقدینگی جامعه با توجه به ابزارهای کارآمد در چارچوب سیاست‌های تعریف‌شده پولی بانک مرکزی و نهایتاً هدایت روان آن به سوی سرمایه‌گذاری‌های مولد در یک فضای باز رقابتی و فارغ از آلودگی‌های رانتی است. در چنین فضایی، سیاست‌گذاری‌های دولت در بخش مسکن مانند تقویت طرف عرضه مسکن متناسب با نیازهای طبقات فرودست فاقدسرنپناه از طریق ایجاد فضای مناسب برای انبوه‌سازی بخش خصوصی، تقویت تعاونی‌های مسکن، هدفمندکردن و ضابطه‌مند نمودن تسهیلات بانکی، زایل‌سازی جاذبه‌های سوداگری بازار مسکن و خارج‌سازی آن از کسوت کالاهای سرمایه‌ای، با استعانت از تعبیه یک سیستم مالیاتی پیشرفته و مؤثر بر نقل و انتقال املاک و مستغلات برحسب قیمت روز، به جای قیمت جاری منطقه‌ای، با هدف تأمین سرپناه برای آحاد مردم که به‌عنوان یک حق در قانون اساسی مورد تأکید قرار گرفته، معضل مسکن را سامان خواهد بخشید. در غیر این صورت، بازار مسکن همواره مأمن مناسبی برای جذب نقدینگی سرگردان از سایر بخش‌های اقتصادی خواهد بود و انگیزه‌های سوداگرانه حاکم بر این بازار، در عمل گره‌های معضل مسکن را محکم‌تر خواهد کرد.

زیرا بازار در نظام اقتصاد آزاد، مهمترین نهاد و رکن اصلی به‌گردش درآوردن سرمایه‌ها، منابع و کالاها و خدماتست و قادر است از طریق چرخش مبادلات، مسیر تخصیص منابع و ثروت را به نحو مطلوب هموار سازد و قیمت را در حد تعادل مشخص نماید. این فرایند از اهمیت ویژه‌ای برخوردار است، زیرا تغییرات نسبی قیمت‌ها - براساس گفته داگلاس نورث، اقتصاددان نهادگرا - منبع و منشأ تغییرات نهادی است و نهادها عامل تعیین‌کننده عملکرد اقتصادی کشور هستند. لذا بازار قادر است که خصلت و ماهیت هرگونه نهادمندی را مشخص کند و انگیزه‌های لازم را برای ایجاد نهادهای کارا تر خلق نماید.

این خصیصه مهم و شگرف بازار در اقتصاد آزاد، جایگاه خاصی را به آن بخشیده که بدون وجود آن، رقابت که شالوده نظام اقتصاد آزاد را شکل می‌دهد، هرگز پانمی‌گیرد. لذا تحول در نظام اقتصاد دولتی در جهت استقرار نظام اقتصاد آزاد، بدون آزادسازی بازار از انقیاد اقتصاد دولتی، امری ناشدنی و محال است، زیرا بازار باید بتواند بستر اقتصاد آزاد و مسیر سرمایه‌گذاری‌ها را برطبق نیازهای جامعه آماده کند و برای این کار لازمست که ابتدا خود آزاد گردد تا قادر شود در مسیر توسعه و انکشاف قرار گیرد و راه را برای دستیابی جامعه به رفاه، آسایش و علی‌الاصول توسعه اقتصادی کشور هموار سازد.

طبیعتاً بازار مسکن نیز بخشی از این بازار رقابتی است که باید میزان مشخصی از منابع را برطبق نیازهای واقعی جامعه جذب کند. نقش دولت نیز در این بازار مبتنی بر عدم دخالت مستقیم، اما تقویت ارکان بازار از طریق آماده‌سازی زیرساخت‌ها و بسترهای سرمایه‌گذاری، تأمین امنیت سرمایه از طریق صیانت از حقوق مالکیت و حق انتخاب آحاد جامعه است که بدون خشکاندن ریشه‌های بی‌ثباتی اقتصادی