

در این سرفصل همچنین می‌خوانید:

- ۲۴ خانه تکانی سیاستی در مسکن
- ۲۵ به کام مسکن
- ۲۶ اجاره نشینی، تاوان کم درآمدی
- ۲۷ "گیر سه پیچ" خانه‌داری
- ۲۸ صنعتی با مشکلات حل ناشدنی
- ۲۹ "۳۰ برابر توسعه یافته‌ها مازاد تقاضا داریم"
- ۳۰ مسکن در ریکواری



رفتار پرنوسان مسکن

زلزله در قیمت

نفت و عدم توانایی خنثی سازی آن توسط مقام پولی بالای دامن‌گیر همه بخش‌های اقتصادی است و مسکن در این راستا به شدت از قیمت نفت تأثیر پذیر است.

نظام عرضه و تقاضا، قیمت را مهمترین عامل تنظیم بازار می‌داند. این متغیر، ناخودآگاه وظایف مهمی همچون هدایت سیگنال‌های سرمایه‌گذاری را با خود به یدک می‌کشد. به طور قطع هر گونه انحراف قیمتی، سیگنال‌های سرمایه‌گذاری را هم به انحراف می‌کشد که عدم تخصیص مناسب و بهینه منابع از پیامدهای آن است.

در زمینه مسکن باید گفت فقدان بازارهای جانشین (Alternative Markets) از مهمترین دلایل انحراف قیمتی بازار مسکن در ۱۵ سال اخیر به شمار می‌رود. به دلیل عدم بهره‌مندی اقتصاد از بازارهای کارآمد سرمایه، طلا، بورس، نفت و مانند آن، عمده سرمایه‌گذاران در سال‌های اخیر متوجه بخش مسکن گردیده است. هجوم سرمایه‌گذاران به بخش مسکن، پس از رونقی چند ساله به حساب قیمتی تبدیل شد و از آنجا که هر حباب قیمتی،

کشش متغیرهای تأثیر گذار بر قیمت مسکن در کشور

کشش	تهران	شهرهای بزرگ	شهرهای کوچک
قیمت زمین	۰/۴۴۶۶	۰/۳۳۴۲	۰/۳۴۴۸
نرخ رشد قیمت مسکن	۰/۰۱۶۵	۰/۰۲۶۴	۰/۰۶۱۱
هزینه ساخت	۰/۱۰۷۱	۰/۲۵۹۲	۰/۲۷۷۹
درآمد واقعی خانوار	۰/۶۱۳۸	۰/۴۲۹۵	۰/۵۹۹۷
حجم نقدینگی	۰/۷۸۹۲	۰/۳۴۳۰	۰/۳۱۳۷

منبع: ماهنامه «اقتصاد ایران» از وزارت مسکن و شهر سازی

صعود چند وجهی

فردین یزدانی، کارشناس و پژوهشگر وزارت مسکن در گفت‌وگو با «اقتصاد ایران»، صعود قیمت مسکن را در سال‌های ۷۳ و ۷۴ چند وجهی توصیف کرد و گفت: به دلیل رشد اقتصادی حاصل از بازسازی جنگ، علاوه بر ارتقای توان ملی، درآمد خانوار نیز بالا رفت. به موازات این مطلب، شاهد افزایش تقاضا در کشور بودیم که این افزایش تقاضا در حوزه مسکن به رشد قیمت‌ها در این بخش منجر شد. همچنین به دلیل فقدان بهره‌مندی از بازارهای کارآمد ارز و طلا عمده سرمایه‌گذاران، سرمایه‌های خود را به بازار ساخت و ساز مسکن منتقل کردند و در نهایت، بحران ارزی آن زمان که تقاضا را برای کالاهای قابل تجارت (Tradable) کاهش و در عوض برای کالاهای غیرقابل تجارت (Non-Tradable) افزایش داد عامل سومی بود که راه را برای افزایش قیمت مسکن باز کرد. در توضیح این مطلب باید این گونه بیان داشت که به دلیل غیرقابل تجاری بودن مسکن و عدم وجود جایگزین وارداتی برای آن، همواره در معرض تهدید مواردی چون افزایش قیمت و کاهش کارایی تولید قرار می‌گیرد. همچنین به این دلیل که استانداردهای لازم در تولید آن رعایت نمی‌شوند، عواقب خطرناک امنیتی - همچون زلزله - آنها را به شدت تهدید می‌کند. ساخت و سازهای بی‌کیفیت سال‌های گذشته، می‌تواند مؤیدی بر این گفته باشد. یزدانی در ادامه، اشباع بازار مسکن و کاهش قیمت نفت خام را عامل سقوط قیمت‌ها در سال ۷۶ بیان کرد و افزود: در آن زمان، با کاهش شدید قیمت نفت خام صادراتی به رقم ۸ تا ۱۰ دلار برای هر بشکه و کاهش رشد اقتصادی، دولت مجبور به اتخاذ سیاست‌های انقباضی مالی شد که این امر نقدینگی را در کشور کاهش داد و در نتیجه، مسکن در کشور به خصوص تهران وارد

سرنجام رکود را با خود به ارمغان خواهد آورد، مسکن نیز با ترکیب حباب قیمتی - در چند نوبت - به رکود رفت. اُفت و خیز قیمت‌ها در مسکن، عمدتاً به دو دلیل نوسان قیمت نفت و سیاست‌های پولی و مالی بانک مرکزی و دولت برمی‌گردد. در ۱۵ سال گذشته، در سه مقطع شاهد افزایش قیمت مسکن در کشور بوده‌ایم. برهه اول به سال‌های ۷۲ و ۷۳ برمی‌گردد که در آن شاهد افزایش قیمت نفت خام بودیم. این اتفاق مجدداً در سال‌های ۷۷ و ۷۸ برای سومین بار در سال ۸۴ تکرار شد.

در هر سه مقطع، با صعود قیمت نفت خام صادراتی ایران در بازارهای جهانی و از آنجا که سیاست‌های بانکداری مرکزی ایران قادر به خنثی سازی این افزایش قیمت نفت نمی‌باشند، با تزریق ارز حاصل از فروش نفت به بازارهای داخلی، رشد نقدینگی در کشور به شدت افزایش یافت و به تبع آن، قیمت مسکن نیز رونقی صعودی را طی کرد. نرخ‌های رشد ۶۷، ۵۰ و ۸۱ درصدی قیمت مسکن در سال‌های ۷۵، ۸۱ و ۸۶ که بیشترین رشد قیمت مسکن را در تهران و کلان شهرها با خود به همراه آوردند، مؤید این مطلب است. علاوه بر این، دفتر برنامه‌ریزی و اقتصاد مسکن وزارت مسکن و شهر سازی هم با بیان ضرایب ۰/۸۶ و ۰/۷۸، کشش حجم نقدینگی، رشد نقدینگی را مهمترین عامل افزایش قیمت مسکن در تهران بیان کرده است.

رکود شد، به طوری که نرخ رشد قیمت آن در تهران، حتی به منفی ۲/۷ درصد در سال ۷۶ رسید.

سیاست‌های دولت

در کنار عامل مهم رشد نقدینگی، سیاست‌های مأخوذه بانک مرکزی و دولت را در قبال نوسان قیمت مسکن نباید از یاد برد و چه بسا اگر بخواهیم نگاهی کارشناسانه به آن بی‌اندازیم، این عوامل حتی تأثیری بیشتر و مهمتر بر نوسان قیمت مسکن داشته‌اند. سیاست‌های مالی (و در واقع بودجه‌ای) دولت مهمترین مسأله‌ای است که در این خصوص مصداق دارد. همواره دولت‌ها در ایران با استفاده از سیاست غلط چاپ پول در جهت جبران کسری بودجه، به افزایش بی‌رویه نقدینگی در اقتصاد دامن می‌زنند که این مسأله تأثیر زیادی در افزایش قیمت مسکن در کشور داشته و البته - با تداوم آن در آینده - ادامه خواهد داشت. سیاست نابجای تعیین دستوری نرخ ارز از دیگر سیاست‌های ناکارآمدی است که تأثیر زیادی در بخش مسکن بر جای گذاشته است. همچنین هجوم افراد و اصناف غیرمتخصص به ساخت و ساز و عدم تدوین قانونی مدون برای جلوگیری از توسعه قاچچی آنها که اصطلاح معروف "بساز و بفروش" را پدید آورد، از دلایل رشد مسکن‌های بی‌کیفیت و گران قیمت در کشور بوده است.

علاوه بر موارد مذکور، مسائلی همچون نرخ بهره، تورم، قیمت سایر دارایی‌های مالی برای سرمایه‌گذاران، میزان

عرضه تسهیلات و اعتبارات حوزه مسکن، درآمد قابل تصرف خانوار، قیمت زمین و هزینه ساخت مسکن، دیگر متغیرهای تأثیرگذار بر قیمت مسکن هستند. همواره با کاهش نرخ بهره، تقاضا برای مسکن افزایش می‌یابد. نمونه جهانی آن را می‌توان در آمریکا مشاهده کرد. زمانی که پس از واقعه ۱۱ سپتامبر، این کشور جهت جلوگیری از فرار سرمایه، نرخ بهره را کاهش داد، پیامد آن افزایش تقاضا برای این بخش بود. نمونه داخلی این مسأله هم در سال‌های ۸۳ به بعد، با کاهش نرخ سود مورد انتظار تسهیلات بانک‌های دولتی از ۱۸ درصد به ۱۶، ۱۴ و ۱۲ درصد در سال ۸۴، ۸۵ و ۸۶ کاملاً قابل لمس است، به طوری که در سال‌های مذکور شاهد صعود قیمت مسکن به ارقام ۱۱، ۲۸ و ۸۱ درصد بودیم. در کنار نرخ بهره، با افزایش سطح عمومی قیمت‌ها و کاهش ارزش پول، عموماً دارایی‌های مدت‌دار همچون زمین و مسکن، تقاضای بیشتری می‌یابند که نرخ‌های ۹/۴، ۱۱/۱ و ۱۸/۴ درصدی تورم مصرف‌کننده در کشور در همان سال‌های ۸۳، ۸۴ و ۸۶ شاهد این مدعا است.

بر این اساس و برای کنترل بازار مسکن، علاوه بر ترمیم مشکلات مربوط به آن، باید همزمان به ترمیم زیرساخت‌های اقتصادی کشور بپردازیم، چرا که عدم چاره‌اندیشی برای تمام بخش‌ها و تمرکز بر یک زیربخش، تنها در کوتاه مدت مؤثر است و نمی‌تواند تأثیر قابل توجهی در بلند مدت داشته باشد. ■

۱۰ سال تولید شود که واقعاً رقم بزرگی است.

اقتصاد ایران: چرا وضعیت تقاضا و قیمت مسکن

بدین شکل و ناگهانی اوج گرفت؟

طبق آمار و ارقام ثبت احوال کشور، تنها در سال ۸۶ رقمی نزدیک به ۸۰۰ هزار ازدواج در کشور صورت پذیرفته که قطعاً تمام این افراد نیاز به سرپناه دارند. علاوه بر این، رشد جمعیت را نباید از یاد ببریم. همچنین افرادی هم به نوسازی مسکن ملکی خود می‌پردازند که همه این موارد تقاضا را تقویت می‌کند. بخش دیگر تقاضا هم به مهاجرت از روستاها به شهرها برمی‌گردد. در نتیجه تقویت این عوامل در خلال سال‌های اخیر، شاهد صعود ناگهانی قیمت مسکن بودیم. به همین دلیل، انبوه سازان برای پاسخ به این تقاضا مشغول به کار شدند و کانون سراسری انبوه سازان کل کشور در سال ۸۲ در این خصوص شکل گرفت که در حال حاضر رقمی معادل ۶ هزار و ۵۰۰ انبوه ساز حقیقی و حقوقی در کل کشور و بیش از ۷۵۰ عضو در تهران داریم. موضوع مهم دیگر مسأله کیفیت است. در حال حاضر، عمر بنا در کشور ما ۱۵ تا ۲۰ سال است، در حالی که در بسیاری از کشورهای دیگر، عمر بنا ۱۰۰ تا ۱۲۰ سال است که نشان می‌دهد ما در حال هدر دادن سرمایه‌های ملی - آن هم به این میزان بالا - هستیم. مضاف بر این که این نوع ساخت و ساز بی‌کیفیت سبب شده بافت‌های فرسوده زیادی در کشور وجود داشته باشد. در حال حاضر، نزدیک به ۶۵ هزار هکتار بافت فرسوده در کشور داریم که ترمیم آنها، خود هزینه بسیار گزافی را می‌طلبد.

اقتصاد ایران: هدفمند سازی یارانه‌ها، ترس و

واهمه‌ای را از لحاظ قیمت تمام شده ساخت بر انبوه سازان وارد آورده است. در این رابطه چه نظری دارید؟

قبل از پاسخ به شما باید عرض کنم که ترس ما به دلیل درآمد و سود نیست، بلکه به خاطر تعهدی است که نسبت به انجام این کار داریم. ما انتظارمان از دولت این است که با بخش خصوصی تعامل داشته باشد، چرا که هر دو یک هدف را دنبال می‌کنیم. البته منظورم این نیست که تعاملی وجود ندارد، بلکه مقصودم این است که این تعامل بیشتر شود و در بوروکراسی‌ها بازنگری مجدد شود. علاوه بر این، برخی مواقع به دلیل کمبود منابع، به بخش خصوصی گفته می‌شود که کارت ادامه بده و صبر داشته باش. مطمئناً بخش خصوصی صبور است، اما اگر این برخورد حالت تحقیرآمیز داشته باشد،

وضعیت نامعلوم مسکن

خانه‌تکانی سیاستی در مسکن

مصاحبه اختصاصی «اقتصاد ایران» با مهندس ایرج رهبر، رییس کانون سراسری انبوه سازان کشور

اقتصاد ایران: انبوه سازان و

صنعتی‌سازان چه نقشی در رفع مشکلات حال حاضر مسکن دارند؟

با توجه به آن که بیش از ۳۵ درصد بودجه اقتصاد کشورمان در بخش مسکن صرف می‌شود و از آنجا که در ماده ۳۱ قانون اساسی هم قید شده دولت باید برای مردم سرپناهی تأمین کند، اهمیت



مسکن بیش از پیش مشخص می‌شود. در کنار دولت، ما هم که جزو بخش خصوصی هستیم، در قالب انجمن انبوه سازان به امر ساخت و ساز که در آن تخصص داریم مشغول هستیم. متأسفانه علیرغم

اهمیت این بخش، به دلیل غفلتی که در گذشته صورت گرفته، مسکن در سالیان قبل فاقد اتحادیه جداگانه‌ای بوده که به امور مسکن سر و سامان دهد. به همین دلیل انجمن انبوه سازان خیلی دیر و در سال ۸۰ شکل گرفت. نتیجه این غفلت آن شد که بسیاری از اصناف و غیرحرفه‌ای‌ها در زمان‌های اوج قیمت به سرمایه‌گذاری در این بخش روی آوردند و لطمه بزرگی به مسکن وارد آمد. در حال حاضر، وضعیت تقاضا در بخش مسکن با مازاد رویه‌رو شده و طبق آمار باید سالانه ۱/۵ میلیون واحد مسکونی در طول