

۱- موقعیت امروز بازار مسکن در ایران

کمیت

بازار مسکن ایران با توجه به جمعیت جوان و ترکیب هرم جمعیتی کشور (نمودار شماره ۱) بازاری است به شدت رو به رشد که تا یک دهه دیگر رشد شتابزده تقاضا ادامه داشته و پس از آن این رشد رو به کاهش خواهد گذاشت. عرضه حدود چهارصد هزار واحد مسکونی در چند سال اخیر در مناطق شهری توسط بخش خصوصی تعادل میان عرضه و تقاضا را برقرار نگه داشته لیکن با تقلیل دوره ای سرمایه گذاری بخش خصوصی و همزمانی آن با افزایش تقاضا احتمال کمبود عرضه نسبت به تقاضا تا حد یک میلیون واحد در سال قوی است.

تأمین منابع مالی برای تولید

از جهت تأمین منابع مالی لازم، سرمایه گذاران بخش مسکن وابسته به نظام بانکی کشور هستند که اعتبارات این نظام نیز با محدودیت های خود مواجه است. از این رو برای تأمین کاستی سرمایه و اعتبارات مورد نیاز آتی، باید به تجهیز منابع دیگر از جمله توسعه بازار اوراق بهادار و جلب سرمایه های داخلی و خارجی توجه کرد.

تسهیلات خرید

تسهیلات بانکی خرید واحدهای مسکونی، که در کشورهای صنعتی با متوسط ۸۰ درصد ارزش واحد مسکونی، تأمین مسکن به خصوص برای زوج های جوان را ممکن می کند، در ایران به حدود ۳۰ درصد ارزش واحد تقلیل می یابد که آن هم با محدودیت های میزان و مدت مواجه است. تسهیلات بانکی بانک های خصوصی نیز که از نظر میزان افزایش یافته، به علت دوره بازپرداخت کوتاه تر و بهره بیشتر، اقساط ماهانه ای را طلب می کند که از امکان اکثریت متقاضیان مسکن به دور است.

روش های تولید

استفاده از روش های غیرصنعتی در اکثر قریب به اتفاق ساخت و سازهای مسکن در ایران علاوه بر این که یکی از عوامل تقلیل کیفیت است زیان دیگری را

کاربرد مؤثر سرمایه گذاری خارجی

در بخش زمین و مسکن ایران

مسعود حمیدی

مقدمه

در این مقاله از منظر مدیریتی - اجرایی به مسئله سرمایه گذاری خارجی در بخش مسکن ایران نگاه شده است. استفاده از تجربه بلاواسطه کسانی که در ارتباط مستقیم با سرمایه گذاران خارجی علاقمند به بازار ایران بوده اند یکی از پایه های برداشت ها و توصیه های این مقاله را تشکیل می دهد. از مطالعات کتابخانه ای برای تحلیل و تکمیل آن استفاده شده است. از تجربیات شخصی چه در حوزه زمین و مسکن و چه در رابطه با سرمایه گذاران خارجی نیز بهره گرفته شده است.

به منظور شناسایی بخش هایی از بازار زمین و مسکن ایران که سرمایه گذاری خارجی می تواند در آن ها کاربرد مؤثر داشته باشد، ابتدا موقعیت امروز بازار زمین و مسکن در ایران مورد بررسی و تحلیل قرار گرفته تا کاستی های آن شناخته شود. از جانب دیگر، شناخت و تحلیل انگیزه های سرمایه گذاران خارجی بالقوه (یا بالفعل) مورد نظر قرار گرفته است تا انگیزه های مؤثر از مخرب باز شناخته شود. در نهایت پاره ای از حوزه های همپوش انگیزه های سرمایه گذار و سرمایه پذیر، که می تواند به تعاملی پایدار و مفید برای طرفین بینجامد مورد بررسی قرار گرفته است. همچنین با شناسایی نقاط ضعف این بازار که می تواند مورد سوء استفاده سرمایه گذاران فرصت طلب باشد، نسبت به این گونه از سرمایه گذاری ها هشدار داده شده است.

در نهایت با توجه به تغییر و تحولات مستمر بازارهای جهانی سرمایه و همچنین بازار مسکن ایران از یکسو، و گستردگی عوامل مؤثر در تعیین حوزه های همپوش از سوی دیگر چگونگی بررسی مستمر و سازمان یافته در توصیه ها متبلور شده است.

نیز در بر دارد. در حالیکه تولید ساختمان های بلند مرتبه و یا تولیدات انبوه به صورت سستی در حال حاضر زمانی بین ۳ تا ۴ سال را می طلبد، همین تولیدات به روش های صنعتی در زمانی حدود ۱ تا ۱/۵ سال به اتمام می رسد. در نتیجه در صورت صنعتی شدن تولید ساختمان، بهره گیری از منابع مالی موجود را می توان به دو تاسه برابر افزایش داد.

از جانب دیگر راکد ماندن سرمایه در یک پروژه به مدت طولانی تر انتظار سود سازنده را به همان میزان افزایش داده و باعث گران تر شدن واحد مسکونی نیز می شود.

جغرافیای تقاضا

از نظر مکانی، افزایش تقاضا در شهرهای اقماری شهرهای بزرگ کشور بیش از نقاط دیگر است. روند عمومی مهاجرت از روستا به شهر کوچک و از شهر کوچک به بزرگ با این پدیده در تناقض است. علت را می توان در گرانی مسکن در شهرهای بزرگ جستجو کرد. از این پدیده که می تواند در جهت ایجاد محله ها و شهرهای جدید با استانداردهای جهانی شهرسازی و ساختمانی استفاده شود بهره ای گرفته نشده است. شهرهای جدید و بافت های فرسوده شهری که اراضی آن فرصتهای بزرگی را برای چنین اهدافی عرضه می دارند، با دخالت های غیر ضروری دولت و کمبود عمده اعتبار از اهداف مورد نظر به دور افتاده اند. در شهرها نیز گریز از مرکز باعث افزایش تقاضا در محله های نوساز حاشیه شهرهاست. کمبود در بافت های فرسوده شهری ایران فضایی، که به گفته مسئولین، امکان اسکان ۹ میلیون نفر جمعیت را در خود دارد و حائز کلیه خدمات شهری در درون و همسایگی خود است، را تقریباً بدون استفاده گذاشته است.

معیارهای تقاضی

مقاصی مسکن شهری ایران مرکز گریز است. جوانی جمعیت ایران چه از نظر امکانات مادی و چه از نظر حاصلت نوجویی جوانان به این پدیده شدت بخشیده است، لذا مناطق جدید شهرها که

از نظر قیمت متعادل ترند با اقبال بیشتری روبرو هستند. متقاضیان مسکن در ایران عموماً فاقد حساسیت لازم به استحکام بنا هستند و در نتیجه حاضر به جبران هزینه های کیفی ساخت نیستند. انتخاب واحد ارزان تر با مترای مشابه، ارائه مسکن زیر استاندارد را توسعه داده است. متقاضیان مسکن به معیارهای کاربردی و روابط بین فضاها توجه چندانی نداشته و در عوض به مترای دقیق واحد حساسیت نشان می دهند، لذا در طراحی واحدهای مسکونی استفاده بهینه از فضا نقش عمده ای ندارد.

هزینه های تعمیر و نگهداری در محاسبات تقاضی مسکن و انتخاب او نقش برجسته ای ندارد با وی در عوض ظاهر بین است، لذا سازنده را به استفاده از مصالح زیبا و بی کیفیت ترغیب می کند. به علاوه تقاضی ایرانی، به علت قیمت به شدت حمایت شده، هیچگونه حساسیتی نسبت به اتلاف انرژی در واحد منتخب خود ندارد. در نتیجه سالانه حدود یک میلیارد دلار انرژی به علت اتلاف آن در واحدهای مسکونی به هدر می رود.

معیارهای سازنده

به حداکثر رساندن سود، طبیعت هر فعالیت اقتصادی است. از این رو، فقدان معیارهای کیفی نزد متقاضیان، عرضه مسکن بی کیفیت را گسترش داده است. مقایسه ارزش ظاهری توسط خریداران، سازندگان را به تولید هر چه ارزان تر مسکن به بهای نادیده گرفتن و دور زدن اغلب ضوابط ساختمانی ترغیب کرده

است. عوامل نظارتی، اعم از مأموران شهرداری ها و یا مهندسان ناظر، نیز به دلیل وسعت و پراکندگی عملیات، به کارگیری تمهیدات خاص از جانب سازندگان، و دلایل دیگر قادر به اعمال ضوابط نیستند.

نوسانات بازار

بازار مسکن ایران در سه دهه اخیر نوسانات بسیار شدید قیمت در فشار بوده و به تبع آن میزان سرمایه گذاری نیز نوسان داشته است. طول دوران رونق کوتاه و رکود بلند مدت (به ترتیب حدود ۲ سال و ۴ سال) است.

سازندگان حرفه ای برای به حداکثر رساندن سود و جبران دوره رکود در آغاز دوره رونق، فعالیت های ساختمانی را وسعت می دهند. در این مقطع سازندگان غیر حرفه ای زیادی نیز وارد بازار مسکن شده و در پایان رونق با سرمایه های خود از این بازار خارج می شوند.

ترکیب سرمایه گذاران

بی تفاوتی خریداران نسبت به کیفیت نوسانات شدید بازار احتمالاً از دلایل عمده عدم شکل گیری شرکت های خصوصی در این بخش است. زیرا شرکت های خصوصی سرمایه گذار، از طرفی تابع ضوابط و مقررات هستند و از سویی امکان تعلیق فعالیت شان در دوره طولانی رکود وجود ندارد. به هر حال بخش خصوصی با تعداد معتدله سرمایه گذاری کوچک و بزرگ غیر متشکل تأمین کننده بیش از ۹۵ درصد سرمایه گذاری در بخش مسکن ایران است. (جدول شماره ۱)

جدول شماره (۱) سهم بخش خصوصی و دولتی در تشکیل سرمایه بخش مسکن طی سال های (۷۷-۱۳۷۷) (میلیارد ریال)

شرح	سال				
	۱۳۷۷	۱۳۷۶	۱۳۷۵	۱۳۷۴	۱۳۷۳
به قیمت جاری	۱۱۹۶۸۷	۱۳۳۷۸۱	۱۲۸۱۲۲۴	۷۵۵۵۴۴	۵۵۶۷
بخش خصوصی	۲۹۲۱۸	۳۲۲۲۳	۴۵۲۲۹	۲۲۲۲۹	۲۵۴۲۶
بخش دولتی					

مأخذ: بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران، گزارش اقتصادی و ترافیک سال ۱۳۷۷

سهم بخش خصوصی در تشکیل سرمایه بخش مسکن طی سال های (۷۷-۱۳۷۳) (درصد)

شرح	سال				
	۱۳۷۷	۱۳۷۶	۱۳۷۵	۱۳۷۴	۱۳۷۳
سهم بخش خصوصی از کل تشکیل سرمایه در بخش ساختمان (به قیمت جبری)	۹۸/۴	۹۷/۶	۹۶/۹	۹۶/۵	۹۴

مرجع شماره (۳)



کیفیت

همانگونه که گفته شد، کیفیت ساختمان های عرضه شده به سبب تعداد ناچیز بنگاه های عمده سرمایه گذار تخصصی و حکومت سازندگان غیر حرفه ای و غیر مسئول بر بازار مسکن از سطح نازلی برخوردار است. هر چند عدم مقاومت ساختمان ها در مقابل زلزله مسئله بنیادی کیفیت ساخت در ایران است، لیکن کاستی کیفی در حدی است که حتی فارغ از مسئله زلزله، متوسط عمر ساختمان در ایران نصف تا یک سوم عمر متوسط در کشورهای صنعتی است. این به معنای نیاز به ساخت دو تا سه برابر تعداد واحدهای مسکونی در بلند مدت است. عدم وجود نظارت جدی بر کیفیت، که عملاً با تعدد سازندگان و منافع بزرگ ولی کوتاه مدت ایشان چندان ممکن نیست، امید به بهبود کیفی بدون حضور گسترده بنگاه های معتبر و صاحب نام در بخش مسکن را ناچیز کرده است.

۲- کاستی های بازار مسکن ایران

سرمایه گذاری

جدول شماره (۲) نشان دهنده حداقل ۴۷ هزار میلیارد ریال نیاز به سرمایه گذاری در بخش مسکن شهری در سال ۱۳۸۳، در مقابل پیش بینی حدود ۳۶ هزار میلیارد

جدول شماره (۲) پیش بینی کمبود سرمایه گذاری در بخش مسکن (بخش خصوصی در مناطق شهری طی سال های ۸۳-۱۳۷۹)

جمع	۱۳۷۹	۱۳۸۰	۱۳۸۱	۱۳۸۲	۱۳۸۳
بروز عرصه مسکن در نقاط شهری (هزار متر مربع)	۳۳۸۰	۲۸۲۳	۲۳۲۶	۲۰۲۲	۱۷۲۲۹
لازم کل تولید مسکن در نقاط شهری	۲۱۱۰۲۹	۱۳۲۱۵۹	۲۲۲۷۸۸	۲۸۰۲۵۹	۳۵۸۹۲۷
سرمایه کلاری مورد نیاز بر اساس تعالیف برابله سهم (گزینه ۱)	۲۰۶۰۷	۲۷۷۲۲	۳۳۹۳۵	۲۰۳۹۱۶	۲۴۸۲۷۵
سرمایه کلاری مورد نیاز با احتساب استهلاک (گزینه ۲)	۳۵۳۵۲۶	۳۲۰۵۰۸	۲۲۲۸۷۹	۲۹۶۰۷۱	۳۳۳۷۲۷
سرمایه کلاری مورد نیاز بدون احتساب استهلاک (گزینه ۳)	۲۶۰۲۲	۲۱۵۲۶۷	۲۹۳۸۱	۳۵۳۷۲	۳۷۱۹۷۶
کمبود در گزینه ۱	-	۵۳۰۸۱	۱۰۲۰۶۳	۱۳۳۲۵۷	۲۸۸۹۷۸
کمبود در گزینه ۲	۱۲۵۵۲۷	۱۰۳۲۵	۱۸۵۵۷۱	۲۱۵۶۱۲	۲۴۸۲۷۵
کمبود در گزینه ۳	۲۹۳۷۱	-	۵۷۶۸۳	۳۵۵۱۲	۱۱۲۰۲۹

مدرج شماره (۳)

جدول شماره (۳) سهم بخش های اقتصادی از افزایش درآمدها تسهیلات اعطایی بانک ها به بخش غیردولتی (درصد)

کشاورزی	۱۳۷۴		۱۳۷۵		۱۳۷۶		۱۳۷۷	
	مصوب	عملکرد	مصوب	عملکرد	مصوب	عملکرد	مصوب	عملکرد
کشاورزی	۲۵	۳۲/۲	۲۵	۱۹/۹	۲۵	۲۷/۴	۲۵	۲۶
مسکن و ساختمان	۳۹	۳۵/۳	۳۹	۲۰/۵	۳۹	۳۶/۱	۳۹	۳۳
صنعت و معدن	۳۳/۵	۲۸/۹	۳۳/۵	۴/۵	۳۳/۵	۱۵/۵	۳۳/۵	۱۹/۴
صنایع خدمات و متفرقه	۱۲/۵	۱۲/۶	۱۲/۵	۱۹/۱	۱۲/۵	۲۱	۱۲/۵	۲۰/۶
جمع	۱۰۰	۱۰۰	۱۰۰	۱۰۰	۱۰۰	۱۰۰	۱۰۰	۱۰۰

مأخذ: گزارش اقتصادی و تواننامه بانک مرکزی - سال های مختلف مدرج شماره (۳)

ریال سرمایه گذاری بخش خصوصی است که به مفهوم دست کم ۱۱ هزار میلیارد ریال کاستی سرمایه گذاری است.

کیفیت

کمبود کیفیت در ساخت و سازهای مسکونی ایران فراگیر است. در بخش گذشته ذکر شد که در بازار غیر کارآمد مسکن در ایران تفاوت کیفیت ساخت در قیمت لحاظ نمی شود، پس تولیدکنندگان بی نام و نشان مسکن جهت به حداکثر رساندن سود کیفیت را به حداقل رسانده اند. به نظر نمی رسد که این معضل بدون حضور تولیدکنندگان بزرگ، که با بهره گیری از تولید صنعتی و اقتصاد تولید انبوه قادر به تأمین کیفی مسکن با قیمت مناسب باشند، قابل حل باشد.

فن آوری

بهره گیری از فن آوری های نوین ساختمانی از سال های قبل از انقلاب مورد توجه قرار گرفت و اقداماتی در این زمینه صورت پذیرفت. با خرید و نصب واحدهای تولید قطعات پیش ساخته تولید صنعتی ساختمان آغاز گردید. لیکن محصولات این کارخانجات به علت قیمت بالا، یک نواختی طرح، مشکل اتصالات، حداقل های سفارشات و شعاع اقتصادی محدود چندان مورد استقبال قرار

نگرفت. عدم مقاومت تولیدات مزبور در مقابل زلزله های شدید یعنی مشکل اصلی مسکن در ایران را بدون جواب گذاشت. در فن آوری های نوین کلیه مشکلات پیشین برطرف شده است. با وجود ورود این فن آوری ها به ایران، استفاده از آن بسیار محدود است و حمایت خاصی از آن به عمل نیامده است.

تسهیلات بانکی

تسهیلات از دو منظر می تواند مورد بررسی قرار گیرد:

الف) تسهیلات اعطایی به سرمایه گذاران
تسهیلات اعطایی به سرمایه گذاران بخش مسکن با نوساناتی همراه بوده و در مقاطعی بانک ها جهت تأمین نیاز سرمایه گذاران بیش از سهم تعیین شده در اختیار بخش مسکن قرار داده اند (جدول شماره ۳). نیاز به تسهیلات بیشتر در بخش مسکن، با توجه به رشد غیر متعارف جمعیت جوان، در سال های آتی به صورت فزاینده نمایان خواهد شد.

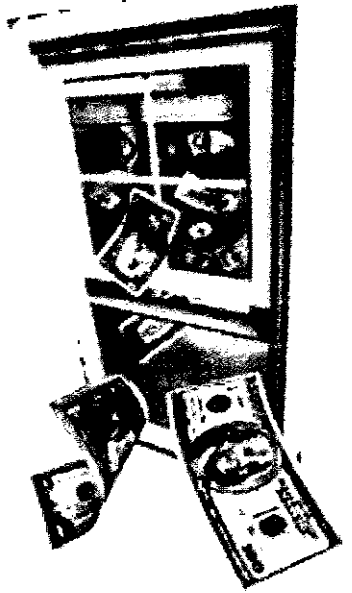
ب) تسهیلات اعطایی به خریداران

متقاضیان عمده مسکن در جهان زوج های جوان هستند. این گروه فاقد پس انداز کافی بوده و در عوض دارای امکانات تولید ثروت در آینده می باشند. لذا برنامه ریزی تأمین مالی این گروه برای خرید مسکن در غالب کشورها بر پایه تأمین حداقل ۸۰ درصد ارزش واحد مسکونی و دوره بازپرداخت حدود ۳۰ سال است.

در ایران عمده تأمین مالی مسکن جوانان بر عهده والدین است که قابل دوام نبوده و نیازمند اتخاذ روش های نوین جهت ارائه تسهیلات کافی به ایشان از نظر مبلغ و مدت است.

کاستی در تأمین طرح های دولتی مسکن

کاستی اعتبارات تخصیص یافته به طرح های بزرگ تأمین مسکن نظیر ایجاد شهرهای جدید و بازسازی بافت های فرسوده، شهری مشکلات عدیده و دور باطلی را در این طرح ها موجب شده است. کمبود اعتبارات جهت آماده سازی فازهای اولیه در شهرهای جدید موجب فروش پیش هنگام زمین در فازهایی



تأثیر کاستی های مورد بحث بر اقتصاد ملی تأثیر کیفیت

مباحث مربوط به فجایع مورد انتظار از یک زلزله بزرگ در شهرهای عمده به خصوص تهران و تأثیر سوء آن بر همه امور از جمله اقتصاد ملی نیاز به تکرار ندارد. حتی زلزله های بونین زهرا یا رودبار که تأثیر اصلی آنها بر مناطق روستایی بوده ضربات اقتصادی عمده ای را موجب گشته است. عمر کوتاه ساختمان ها نیز اتلاف منابع ملی و تحلیل سریع سرمایه اصلی خانواده است. کیفیت نامناسب همچنین عامل اتلاف حدود یک میلیارد دلار انرژی در سال بوده و آلودگی محیط را نیز افزایش می دهد.

تأثیر تسهیلات (اعتبارات)

در "طرح تحلیلی اقتصادی سرمایه گذاری در بخش مسکن" بررسی های مربوط به تأثیر اعتبارات بر اقتصاد ملی با دو فرض رشد ۵ درصد و ۱۰ درصد در مانده اعتبارات در بخش مسکن مورد بررسی قرار گرفته است. (گزینه چهارم) تأثیر گزینه چهارم با دو فرض خود در نمودار شماره (۲) منعکس است. چنانچه ملاحظه می شود افزایش در نرخ رشد مانده اعتبارات از ۵ درصد به ۱۰ درصد تأثیر عمده ای بر بخش های دیگر اقتصاد که تأمین کننده کالا و خدمات واسطه ای مسکن هستند دارد. با توجه به ارتباط حدود ۴۰ درصد صنایع کشور با بخش مسکن (گزارش نقش بازارهای مالی در توسعه مسکن) و تأثیر مهم آن در ایجاد فرصت های شغلی می توان به اهمیت اعتبارات در این بخش پی برد.

تأثیر سرمایه

در بخش های قبلی ذکر شد که کاستی های اعتباری به چه علت زبان بخش هستند. کاستی سرمایه نیز تأثیرات مشابهی بر جای می گذارد. با توجه به محدودیت های اعتبارات و نیاز سایر بخش های اقتصادی به تسهیلات و اعتبارات نمی توان از نظام بانکی انتظار چندانی داشت. لذا ضروری است که با تمهیدات جدید سرمایه های دیگری را به

می شود که هنوز به صورت بکر باقی مانده یا مقدمات ناچیزی از آماده سازی در آنها انجام شده است. فروش این اراضی خود تعهدات جدیدی را جهت ارایه زود هنگام خدمات شهری در این فازها برای مسئولین شهرک به وجود می آورد که نیازمند سرمایه گذاری جدید و بیشتری است.

یکی از تبعات این روش تقلیل در کمیت و کیفیت خدمات زیربنایی، از جمله حذف کانال های مشترک آب، برق، تلفن و گاز و تعویق در احداث بناها و فضاهای عمومی مورد نیاز شهر و در نتیجه افت ارزش اراضی و کم شدن درآمد و ادامه دور باطل است. در واقع اعتبارات کافی علاوه بر امکان احداث شهرهای مطلوب تر و اصولی تر موجب افزایش ارزش اراضی و در نتیجه بازده بیشتر سرمایه گذاری نیز خواهد شد.

در بازسازی بافت های فرسوده شهری که یکی از معضلات شهرهای کشور است نیز کمبود اعتبارات مانع از اجرای طرح ها بر اساس اصول نوین شهرسازی است. به طور مثال می توان از طرح بازسازی اطراف حرم مطهر حضرت رضا (ع) توسط شرکت مسکن سازان خراسان (مسکن سازان شرقی فعلی) نام برد که حتی با انتشار اوراق مشارکت ثامن امکان تأمین اعتبار کافی فراهم نشد و اقدامات بعدی از طرح اولیه بسیار فاصله گرفت.

این بخش جلب نمود.

استفاده از ظرفیت بالای نظام بالای پایه اوراق بهادار یکی از راه های تأمین این کاستی است. بهره گیری از این نظام در ایران نخستین مراحل خود را طی می کند لذا می توان با واسطه سرمایه گذاران خارجی از بازار گسترده کشورهای صنعتی بهره مند شد که البته این روش نیز مستلزم فراهم آوردن پیش زمینه هایی است.

تأثیر نوسانات بازار مسکن

نظر به اهمیت این عامل در اقتصاد و در گزینش سرمایه گذاری خارجی، این مبحث به مقدمه و توضیحات بیشتری نیازمند است. جدول شماره (۴) نشانگر نوسانات چشمگیر در تعداد واحدهای مسکونی تکمیل شده طی سال های ۸۰-۱۳۵۵ است. نظر به اینکه نوسانات کلیه

جدول شماره (۴) تعداد واحدهای مسکونی تکمیل شده رسمی و غیررسمی توسط بخش خصوصی در مناطق شهری کشور (۱۳۵۵-۱۳۸۰)

سال	واحد (هزار واحد)
۱۳۵۵	۲۲۳
۱۳۵۶	۲۶۰
۱۳۵۷	۳۲۸
۱۳۵۸	۳۵۸
۱۳۵۹	۳۶۰
۱۳۶۰	۳۰۰
۱۳۶۱	۳۰۴
۱۳۶۲	۲۱۸
۱۳۶۳	۲۸۵
۱۳۶۴	۳۱۹
۱۳۶۵	۲۹۰
۱۳۶۶	۲۹۵
۱۳۶۷	۲۶۰
۱۳۶۸	۱۸۶
۱۳۶۹	۱۵۱
۱۳۷۰	۲۲۵
۱۳۷۱	۲۸۷
۱۳۷۲	۳۱۴
۱۳۷۳	۳۱۴
۱۳۷۴	۳۴۰
۱۳۷۵	۳۱۴
۱۳۷۶	۲۸۳
۱۳۷۷	۲۸۶
۱۳۷۸	۳۰۴
۱۳۷۹	۳۰۰
۱۳۸۰	۴۰۳
۱۳۸۱	۴۵۶

مرجع شماره (۵)

مناطق شهری را در بر می گیرد نماینده نوسانات واقعی تولید مسکن در هر شهر نیست. دوران رونق و رکود در شهرهای بزرگ با فاصله ای حدود یک سال و شهرهای کوچکتر یک تا دو سال از تهران اتفاق می افتد. لذا رونق ساخت و ساز در شهرهای بزرگ با فاصله ای حدود یک سال و شهرهای کوچکتر یک تا دو سال از تهران اتفاق می افتد. پس رونق ساخت و ساز در شهرهای دیگر در آغاز رکود در تهران جمع ساخت و سازها را تعدیل می کند. حتی دوران رونق و رکود در محلات مختلف تهران متفاوت است. معمولاً محلات مرغوب شهر آغازگر دوران رونق هستند و حاشیه های ارزان شهر هنگامی که گرانی ملک در سایر نقاط به اوج رسیده و از توان خریداران کم بضاعت خارج می شود مورد هجوم قرار می گیرد و افزایش قیمت عمده ای پیدا می کند. به طور مثال در سال ۱۳۸۱ که از تابستان رکود معاملات در شمال شهر تهران حاکم شد اراضی پاره ای از نقاط جنوبی مانند افسریه شروع به افزایش ناگهانی کرد به طوری که بهای قطعاتی که اوایل سال ۱۳۸۱ حدود ۱۵ میلیون تومان بود در اسفند ماه به حدود یکصد میلیون تومان رسید.

جدول شماره (۵) که سری زمانی سرمایه گذاری بخش خصوصی در

سال های ۱۳۶۰ تا ۱۳۸۰ را منعکس نموده است چون به سرمایه گذاری در تهران، شهرهای بزرگ و سایر نقاط تفکیک شده تا حدودی مؤید مطالب فوق است. با توجه به اینکه سرمایه گذاری ها به قیمت جاری ارایه شده اند با در نظر گرفتن تورم افت تولید در دوران رکود مسکن بیشتر نمایان می شود. دامنه نوسانات قیمت مسکن بسیار بیشتر از دامنه نوسان سرمایه گذاری و ساخت و ساز است و یک سال نسبت به آن تقدم زمانی دارد. افزایش قیمت مسکن ابتدا با افزایش قیمت اراضی شهری آغاز می شود.

بررسی های شخصی حاکی از افزایش متوسط چهارصد درصدی (و گاه بیشتر) قیمت زمین و ساختمان در دو ساله رونق ملک در تهران است (قیمت زمین در زعفرانیه، الهیه، فرمانیه و نقاط مشابه به متوسط متری سه میلیون ریال در سال ۱۳۷۹ به متوسط پانزده میلیون ریال در سال ۱۳۸۱ افزایش یافته است). در سال سوم که سرمایه ها به شهرهای اطراف هجوم می برند هر چند قیمت املاک عرضه شده در تهران تا حدودی بیشتر می شود لیکن تقاضای چندانی وجود ندارد. از سال چهارم، با کمی افت قیمت رکود تا سال ششم یا هفتم ادامه پیدا می کند (نمودار شماره ۳).

این رشد پله ای زبان های بسیاری را

در بر دارد. رکود حاکم بر صنایع ساختمانی و افت تولید پاره ای از این صنایع تا حدود ۲۰-۱۵ درصد ظرفیت تولیدی آنها از جمله این زبان هاست که موجب اتلاف ظرفیت کارخانجات و کاهش فرصت های شغلی می شود.

از جانب دیگر هنگام رونق ساختمان این صنایع طبعاً امکان تولید بیش از ظرفیت نداشته و در نتیجه همواره شاهد رشد بی رویه قیمت اقسام ساختمانی و حتی بازار سیاه در این دوران هستیم که سود آن کمتر نصیب صاحبان صنایع جهت جبران دوران رکود می شود. نیروی انسانی این بخش نیز تابع همین نوسانات است و در حالی که در دوران رکود از فرصت های شغلی به شدت کاسته می شود در دوران رونق کیفیت خدمات ارائه شده تقلیل می یابد.

زبان عمده دیگر ایجاد فرصت طلائی برای سرمایه داران فرصت طلب است که با ورود و خروج مقطعی دامنه این نوسانات و تأثیرات سوء آن را تشدید کرده و قبل از آغاز رکود نیز سرمایه چندین برابر شده خود را از این بخش خارج می کنند. چنانچه این فرصت با غفلت مسئولین مورد سوءاستفاده سرمایه گذاران خارجی قرار گیرد می تواند ضربات جبران ناپذیری به اقتصاد کشور وارد کند.

۳- سرمایه گذاری خارجی در امر

مسکن در ایران

تاریخچه سرمایه گذاری خارجی در

امر مسکن در ایران

سرمایه گذاری خارجی در انبوه سازی مسکن با گسترش فعالیت های شرکت نفت ایران و انگلیس شکل گرفت و در آبادان و مسجد سلیمان و بعضی شهرهای نفت خیز جنوب کشور شهرک هایی به سبک انگلیسی و با کیفیت بالای ساختمانی احداث شد که حتی بعد از بیش از نیم قرن همچنان زیبایی و استحکام و صلابتشان چشمگیر بود.

در اوایل دهه چهل نیز کوی صاحبقرانیه (آبیک) توسط شرکت آمریکائی آبیک در اراضی جنوب کاخ صاحبقرانیه، احداث و عرضه گردید. این

جدول شماره (۵) سری زمانی سرمایه گذاری بخش خصوصی و مانده تسهیلات اعطایی بانکها

سال	مانده تسهیلات اعطایی بانکها به بخش غیردولتی ساختمان و مسکن ^۲		سرمایه گذاری بخش خصوصی در ساختمان های جدید مناطق شهری ^۱		
	کلیه مناطق	سایر مناطق شهری	شهرهای بزرگ	تهران	
۱۳۶۷	۲۵۵-۰۲	۲۱۳۲۶	۲۵۲۲۲	۲۲-۰۲	۸۸۷۲
۱۳۶۸	۳۲۱۹۶	۳۶۸۸	۲۹۹۸	۲۲۹۲	۱۰۶۷۸
۱۳۶۹	۲۰۳۶۸	۶۱۲۶	۵۲۲۷	۸۱۲۸	۱۹۵۰۱
۱۳۷۰	۵۵۲۶	۹۸۸۲	۷۳۲۱	۱۱۲۲۲	۲۹۲۶۸
۱۳۷۱	۶۹۵۲۲	۱۳۳۲۲	۱۱۱۰	۱۳۲۰۶	۲۸۱۲۸
۱۳۷۲	۸۸۳۷۹	۱۲۲۸	۱۲۸۵۶	۱۲۵۹۷	۲۱۷۳۲
۱۳۷۳	۱۱۵۹۱	۱۷۷۲۸	۱۸۰۲۷	۱۹۱۷۵	۵۵۶۲
۱۳۷۴	۱۱۷۰۵	۲۸۰۰۲	۲۴۱۷۹	۲۲۵۲۲	۷۵۵۰۲
۱۳۷۵	۱۲۰۶۶	۵۸۳۲۱	۳۳۶۶۷	۲۵۳۶۶	۱۷۸۲۲۲
۱۳۷۶	۱۷۳۲۲	۶۶۸۵۶	۵۷۹۲۲	۵۲۰۰۱	۱۷۳۳۷۱
۱۳۷۷	۲۳۵۵	۳۸۲۶۶	۵۸۲۷۱	۷۲۶۶۱	۱۷۹۳۷۸
۱۳۷۸	۲۲۸۱۹	۶۰۲۰۱	۸۰۸۵۷	۷۲۶۲۲	۲۲۰۳۷۱
۱۳۷۹	۲۲۲۶۷	۹۲۸۲۸	۸۵۱۷۵	۱۰۸۷۹۱	۲۸۸۲۲
۱۳۸۰	۵۲۵۹۱	۱۲۸۳۷	۱۲۵۰۸۷	۱۰۹۳۲۲	۳۷۹۲۶

۱- به قیمت های جاری

۲- قیمت زمین منظور نشده است

۳- بدون احتساب سود و درآمد سالهای آتی

ساخت و سازها که می توانست به عنوان الگوهای توسعه شهری و کیفیت ساخت مورد نظر قرار گیرد محلی از اعتنا نیافت. لیکن اقبال ۴۰ ساله نسبت به کوی آپیک، که به خصوص با گذشت زمان مداوم بر ارزش نسبی آن افزوده شد، نشانگر شناخت پاره ای از متقاضیان مسکن از کیفیت و پاسخ مثبت به طرح هایی است که فقط تأمین کننده فضای مورد نیاز نبوده و سایر خواست های خریداران نظیر امنیت، زیبایی، استحکام و غیره را نیز مرعی داشته باشد.

در سال های اخیر پس از اعلام آمادگی جهت پذیرش سرمایه گذاری های خارجی مراجعاتی در بخش مسکن از جانب سرمایه گذاران خارجی صورت گرفته است. یکی از مراجعین خارجی ایران را، در صورت رفع موانع سرمایه گذاری، بهشت سازندگان خارجی می دانست، زیرا در حالیکه ساخت ۲۰۰-۳۰۰ واحد مسکونی در کشورهای دیگر یک پروژه بسیار بزرگ تلقی می شود، در ایران بحث از پروژه های چند هزار واحدی است.

در حدود سه سال پیش به ابتکار شرکت ایتوک فراخوانی از شرکت های خارجی علاقمند به سرمایه گذاری در ایران صورت گرفت که منجر به همایشی با شرکت ۷۰۰-۸۰۰ علاقمند خارجی گردید. اما در نهایت هیچ یک از شرکت کنندگان اقدامی جهت سرمایه گذاری به عمل نیاورد. گزارش مدونی در زمینه علل شکست این اقدام مشاهده نشد. یکی از مسئولین علت اصلی عدم توفیق این فراخوان را ابهام قوانین و عدم وجود مرکز واحدی جهت جوابگویی به کلیه سؤالات شرکت کنندگان می داند.

در قانون جدید "تشویق و حمایت سرمایه گذاری خارجی" تمرکز کلیه امور مربوط به سرمایه گذاران خارجی و پاسخگویی به درخواست ها و سؤالات ایشان در یک مرکز واحد مورد توجه قرار گرفته است. در آیین نامه اجرایی قانونی مزبور جوابگویی و تسریع و تسهیل امور سرمایه گذاران خارجی "مرکز خدمات

سرمایه گذاری خارجی" واگذار شده است. (فصل چهارم - ماده ۱۶ آیین نامه اجرایی). در حال حاضر یک پروژه ساختمانی با سرمایه گذاری خارجی در دست اجراست. سرمایه گذار خارجی از برخورد آمرانه شریک ایرانی خود (وزارت مسکن و شهرسازی) و شریک ایرانی از سوددهی چشمگیر طرح برای سرمایه گذاری خارجی (به علت رشد ناگهانی قیمت ها و عدم پیش بینی این رشد توسط شریک ایرانی) گله مند هستند.

سرمایه گذاری دیگری با یک شرکت آلمانی صاحب تکنولوژی جهت مشارکت مدنی با شهرداری تهران "سازمان سرمایه گذاری و کمک های اقتصادی و فنی ایران" در دست مذاکره است. نگرانی شرکت آلمانی از عواقب عدم انتقال زمین پروژه به این شرکت (در حد سهم شرکت) و همچنین از برخورد احتمالی یک جانبه

شریک ایرانی است. طرح دیگری برای سرمایه گذاری خارجی، از جانب یک سرمایه دار ایرانی تبار تبعه آمریکا جهت اجرای طرح حرم تا حرم در شهر قم با ابعدادی غول آساشد که علیرغم مغایرت آن با منافع ملی، به علت ظاهر جذاب و بهره گیری از تعلقات مذهبی، بسیاری از مسئولین را نیز شیفته خود گرداند. طرح مزبور پس از بررسی کارشناسان مرود اعلام شد. در مجموع، از تاریخچه تلاش های ناموفق جلب سرمایه گذاری خارجی چنین استنباط می شود که هنوز مسئولین امر در مورد چوینی و چرایی سرمایه گذاری خارجی در بخش مسکن به اجماع نرسیده اند.

علائق سرمایه گذاری خارجی به سرمایه گذاری در بخش زمین و مسکن در ایران هر چند علایق متفاوتی اعم از

جدول شماره (۶) ساخت (تولید) مسکن - آلمان غربی (۱۹۸۸-۱۹۵۰)

سال	تعداد واحدهای جدید مسکن ساخته شده	در هر ۱۰۰۰ نفر
۱۹۵۰	۳۶۳۳۰۰	۷/۶
۱۹۵۵	۵۶۲۶۱۰	۸/۵
۱۹۶۰	۵۷۳۴۰۲	۱۰/۵
۱۹۶۵	۵۹۱۹۱۶	۱۰
۱۹۷۰	۴۷۸۰۵۰	۷/۹
۱۹۷۵	۴۴۶۸۲۹	۷/۱
۱۹۸۰	۳۸۸۹۰۴	۶/۳
۱۹۸۵	۳۱۳۱۲۴	۵/۱
۱۹۸۶	۲۵۱۹۳۰	۴/۱
۱۹۸۸	۲۰۸۳۳۲	۳/۴
۱۹۵۰-۱۹۸۸	۱۸۵۹۷۵۹۰	

در سال ۱۹۸۷ نیز معادل ۲۱۷۰۰۰ واحد تولید شده است مرجع شماره (۲)

جدول شماره (۷) تولید مسکن دائمی در انگلیس (۱۹۸۹-۱۹۴۵)

سال	تولید بخش دولتی - تعداد	تولید بخش خصوصی - تعداد
۱۹۴۵-۵۱	۸۰۶/۸۵۷	۱۸۰/۷۲۷
۱۹۵۲-۵۸	۱/۲۶۲/۰۰۹	۶۸۰/۰۹۸
۱۹۵۹-۶۷	۷۰۶/۵۴۷	۱۰۶۷۶۰۸
۱۹۶۸-۷۰	۹۸۴۳۹۸	۱۱۹۳۶۰۹
۱۹۷۱-۷۶	۶۸۹۰۶۵	۱۰۱۸۳۹۵
۱۹۷۷-۸۰	۴۳۸۸۶۳	۴۷۴۴۷۸
۱۹۸۱-۸۳	۱۵۶۳۷۱	۳۲۳۰۱۱
۱۹۸۴-۸۶	۱۲۴۹۰۰	۴۶۸۶۰۰
۱۹۸۷-۸۹	۹۳۰۰۰	۵۴۶۳۰۰

مرجع شماره (۳)



اقتصادی، سیاسی یا فرهنگی می تواند انگیزه سرمایه گذاری در کشوری دیگر باشد اما در شرایط کنونی جهانی دلیل عمده جابجایی سرمایه جستجوی بیشترین بازده ضمن تأمین امنیت سرمایه است.

فرصت های بازار زمین و مسکن ایران
بازار مسکن ایران در دهه های اخیر با افزایش عام جمعیت کشور و افزایش خاص جمعیت شهرهای بزرگ فرصت مطلوبی را برای سرمایه گذاران خارجی فراهم آورده است. طبق اظهار مسئولین "اقتصادی و فنی ایران" سرمایه گذاران خارجی (عمدتاً عرب) علاقمند به سرمایه گذاری در شهرک های تفریحی در سواحل دریای خزر جهت اجاره (یا واگذاری) به خارجیان هستند. علاقه شیعیان غیرایرانی به تملک زمین و ساختمان در شهرهای مقدس مشهد و قم نیز قابل توجه است.

بازار مسکن اروپا

تقلیل مداوم فرصت های سرمایه گذاری در بخش مسکن در اروپا سرمایه گذاران و صاحبان فن آوری این بخش اروپا را به جستجوی فرصت در بازارهای رو به رشد خارجی واداشته است. جدول شماره (۶) مقدار تولید مسکن در آلمان را بین سال های ۱۹۵۰ تا ۱۹۸۸ نشان می دهد. مشاهده می شود که از اواسط دهه ۶۰ میلادی از تعداد واحدهای ساخته شده مداوماً کاسته شده

به طوری که تعداد ساخت این واحدها در سال ۱۹۸۸ تقریباً به یک سوم سال ۱۹۶۵ تقلیل یافته است.

جدول (۷) نشان دهنده آن است که تولید مسکن در انگلستان در دوره سه ساله ۸۹-۱۹۸۷ با حدود ۶۴۰ واحد، کمتر از یک سوم دوره سه ساله ۷۰-۱۹۶۸ با حدود ۲۱۷۸ واحد مسکونی است.

علائق بازار مسکن ایران به

سرمایه گذاری خارجی

مسکن به ویژه تأمین سرمایه جهت طرح های بزرگ و بلند مدت، انتقال فناوری، مدیریت طرح های بزرگ، افزایش کیفیت اجرا و تأمین تسهیلات خرید مسکن می تواند نقش اساسی داشته باشد لیکن تلاش غیر هدفمندی که فعلاً در این زمینه مشاهده می شود ممکن است به جای سودآوری زیان بخش نیز باشد. حداقل اگر نمی دانیم که از سرمایه گذار خارجی چه می خواهیم باید بدانیم که چه نمی خواهیم. از جمله باید بدانیم که نمی خواهیم که سرمایه گذار خارجی در پای پله رشد قیمت پروژه عظیمی را آغاز کند و با آورده اندک خود، چند ده برابر سرمایه وارد شده را از کشور خارج کند. چنین سرمایه گذاری ای نه تنها به رشد اقتصادی ملی و ایجاد فرصت های شغلی که از اهداف جلب سرمایه گذاری خارجی است کمکی نمی کند بلکه به علت نابه هنگام بودن آن در جهت عکس این نیازها عمل خواهد کرد. اگر برای جلب این سرمایه گذاران زمین های مرغوب دولتی را نیز به قیمت مناسب عرضه کرده و انتظار انتقال تکنولوژی نیز نداشته باشیم سعی صدر را به کمال رسانده ایم.

با توجه به تعدد صاحبان فناوری در

این بخش، دسترسی سرمایه گذاران ایرانی به فن آوری روز این صنعت به سهولت امکان پذیر است. لذا هر چند باید سرمایه گذار خارجی مقید به تولید مسکن با کیفیت بالای جهانی باشد، لیکن هدف اصلی از جلب مشارکت خارجی مسئله انتقال فن آوری نیست.

نکات مطروحه در بخش کاستی های مسکن مبین نیاز به سرمایه و اعتبارات هدایت شده خارجی در بخش های خاص نظیر طرح های بزرگ، تولید و فروش واحدهای مسکونی به اقساط طویل المدت، احداث مجتمع های اجاری، یا فروش در قالب اجاره به شرط تملیک و در مجموع سرمایه ها و اعتباراتی است که در حجم زیاد، در زمان مناسب و در مدت بلند در بخش های مسکن ایران بکار گرفته شود. به خصوص شکستن رشد پله ای قیمت مسکن و همراه کردن آن با نرخ عمومی تورم باید از اهداف جلب سرمایه خارجی باشد. طبیعی است که در صورت تسهیل ورود چنین سرمایه هایی مدیریت آن نیز که بسیار مورد نیاز است، سرمایه وارده را همراهی خواهد کرد.

حوزه مشترک علایق

افول مستمر نیاز ساختمان در جهان صنعتی در زمانی که نیاز کشور ما در حال افزایش روز افزون است، همچنین وفور سرمایه در کشورهای شمال در مقابل کمبود سرمایه در ایران مناسبترین حوزه مشترک علایق را بوجود آورده است.

بخش دولتی در طرح های بزرگ و در انبوه سازی های برنامه ای خود می تواند، بلکه ضروری است که، از سرمایه گذاری خارجی و مدیریت مجرب آن بهره مند گردد. بخش خصوصی سازمان یافته با مشارکت با صاحبان فن آوری می تواند ضمن ارتقای کیفی تولیدات و سرعت بخشیدن به گردش سرمایه خود و با خارج کردن تدریجی تولیدکنندگان کم صلاحیت و بی مسئولیت از صنعت ساختمان، به این بخش سامان و امنیت ببخشد. سیاست های دولت نیز باید در جهت حمایت قاطع از این تولیدکنندگان باشد.



بانک‌ها در زمینه شراکت و یا ایفای نقش واسطه می‌توانند با سرمایه‌گذاران بخش تولید مسکن همکاری داشته باشند. مؤسسات بیمه این همکاری را می‌توانند در زمینه واحدهای اجاری یا اجاره به شرط تملیک به وجود آورند. در بخش تعاون، که خود مبحث مستقلی را می‌طلبد، بهره‌گیری از امکانات مالی، مدیریتی، و فناوری تحول بزرگی را بوجود خواهد آورد.

سرمایه‌گذاری مستقل خارجی در بخش مسکن ایران نیز به شرط اجابت انتظارات فناوری، مدت ابقای سرمایه در ایران و زمان و مکان مناسب سرمایه‌گذاری باید مورد استقبال قرار گیرد.

علائق سرمایه‌گذاران خارجی به خرید زمین

طبق بررسی‌های انجام شده سرمایه‌گذاران خارجی عمده یا متفرقه زیادی به خرید زمین جهت احداث مجتمع‌های توریستی و یا واحدهای مسکونی شخصی در ایران، اظهار تمایل کرده‌اند. این فرصت چنانچه پس از مطالعه و جوهر مختلف امر مورد بهره‌برداری قرار گیرد امکان جذب سرمایه‌های معتابیهی را فراهم می‌آورد.

در تدوین قانون "جلب و حمایت سرمایه‌های خارجی" مصوب آذرماه ۱۳۳۴، قانون مربوط به تملک اموال غیر منقول اتباع خارجی (مصوب ۱۳۱۰/۳/۱۶) ابقاء شده بود. در قانون "تشویق و حمایت سرمایه‌گذاری خارجی" (مصوب ۱۳۸۱/۳/۴) که جایگزین قانون قبلی شده نیز همچنان قانون ۱۳۱۰ به قوت خود باقی است (تبصره ذیل ماده ۲). طبق قانون مزبور تملک اموال غیر منقول توسط اتباع خارجی تشریفات بسیار پیچیده‌ای دارد و از هر جهت دارای محدودیت است.

نگرانی از فروش زمین به اتباع بیگانه ریشه در تاریخچه تشکیل کشور اسرائیل دارد. ظاهر آن به همین دلیل در زمان تجدید نظر در قانون جلب و حمایت سرمایه‌های خارجی هیچ بحثی در مورد ارزیابی مجدد

این ماده صورت‌نپذیرفته است. این در حالی است که امارات کوچکی مانند دبی که باید بیش از کشور وسیع ایران نگران اراضی خود باشد، با عرضه کنترل شده بخشهایی از اراضی خود و با دادن امتیاز اقامت ده ساله، به تشویق و جلب سرمایه خارجی پرداخته است (طرح دبی مارینا، جزیره مصنوعی نخل و طرح جزیره مصنوعی جهان نما).

تهیه طرح‌های کنترل شده برای فروش املاک به این متقاضیان علاوه بر ورود ارز برای خرید زمین و احداث بنا موجب تزریق مستمر آن جهت نگهداری و سایر خدمات خواهد شد.

موانع سرمایه‌گذاری خارجی

در حالیکه اولین خواسته هر سرمایه‌گذار امنیت سرمایه‌اش است رده بندی ایران در گروه کشورهای که از نظر امنیت سرمایه در رتبه چهارم هستند آرامش خاطر چندانی را برای سرمایه‌گذاران خارجی به وجود نمی‌آورد. به خصوص که مسئله مسکن برخلاف نفت و گاز ما که تقاضای جهانی داشته و در صدر کالاهای استراتژیک قرار دارد، مسئله‌ای کاملاً بومی است. لذا طبیعی است که سرمایه‌گذاران این بخش علاوه بر انتظار سود بیشتر در مقابل ریسک بالاتر، خواستار انواع ضمانت‌های معتبر نیز باشند.

اکثر سرمایه‌گذاران خارجی فقط تضمین بانک مرکزی را معتبر می‌دانند که این بانک نیز در اکثر موارد با محدودرات قانونی مواجه است. مسئله دیگر در سرمایه‌گذاری‌های خارجی و بخصوص سرمایه‌گذاری بلندمدت نگرانی از نوسانات ارز و زیان احتمالی ناشی از آن است.

دیوان سالاری، مذاکرات طولانی خسته‌کننده و غالباً بی‌حاصل، یا سابقه وضع مصوبات ناگهانی و زیان بخش برای سرمایه‌گذاران خارجی از جمله گله‌مندی‌های مراجعین خارجی است. عدم آشنایی طرف‌های ایرانی مذاکره‌کننده با قوانین کشور، نداشتن اختیار تام برای مذاکره، بی‌اعتنایی به

ارزش وقت برای طرف خارجی، مبهم و نامشخص بودن خواسته‌ها و اهداف دقیق طرف ایرانی، موجب تعجب و بی‌اعتمادی طرف خارجی در همان مذاکرات اولیه است. احتمالاً دلیل آنکه هیچ یک از چند صد شرکت در فراخوان اینتوک حاضر به سرمایه‌گذاری در ایران نشدند موارد اخیر است.

پراکندگی امور سرمایه‌گذاری خارجی و نیاز به مراجعه به ادارات متعدد با برخورد‌های متفاوت و متناقض، با تشکیل "مرکز خدمات سرمایه‌گذاری خارجی" که در اجرای ماده (۷) قانون "تشویق و حمایت سرمایه‌گذاری خارجی" شکل گرفت، به مقدار زیادی سامان یافته که مسلماً با تحصیل تجربه بیشتر و رفع نواقص موجود تأثیر مثبت آن افزونتر خواهد شد.

از جمله موانع دیگری که مسئولین مربوطه ذکر کرده‌اند برخورد فرهنگی متناقض مسئولین و رسانه‌های گروهی با سرمایه‌گذاران خارجی است. بدین معنی که در حالی که بخشی از نظام وجود سرمایه‌گذاری خارجی را تعمت می‌داند بخش دیگر آن را زیان‌بار دانست و غارتگر می‌نامند. از آنجائی که ما در بازار سرمایه‌گذاری خارجی در رقابت با کشورهای بسیاری قرار داریم و از نقطه قوت چندانی هم برخوردار نیستیم لذا چنانچه خواهان سرمایه‌گذاری خارجی هستیم باید با وضع قوانین و اتخاذ ساز و کارهای مناسب به رفع موانع بپردازیم.

در مورد ضمانت‌های مورد تقاضای سرمایه‌گذاران خارجی، جبران نوسانات غیر متعارف ارز و رفع نگرانی‌های مادی، که اختیار آن با دولت است، برداشت قدم‌های سریع ضروری به نظر می‌رسد. سایر موارد که ریشه‌های فرهنگی دارند به سرعت قابل تطبیق و تصحیح نیستند، لذا چاره‌ای جز پرداخت هزینه‌های آن با افزایش سودآوری برای سرمایه‌گذار خارجی متصور نیست. هر چند که در این زمینه‌ها نیز توجیه امور برای برخی مسئولین و افراد تأثیرگذار تبعات مثبتی را در پی خواهد داشت.



۴- جمع بندی

سرمایه گذاری خارجی مطلوب، سرمایه ای است که در خدمت تأمین کاستی های بخش مسکن با حفظ منافع ملی، قرار گیرد. لذا هر نوع سرمایه گذاری خارجی لزوماً در جهت منافع ملی نبوده و حتی می تواند در خلاف جهت آن باشد. در این مقاله، با بررسی کاستی های بازار مسکن ایران و شناسایی جایگاه سرمایه گذاری در تأمین این کاستی ها تنها کلیاتی بیان شده که کاربردی کردن آن نیازمند مطالعات جامع از یکسو و بررسی هر پیشنهاد مستقل از سوی دیگر است.

سرمایه خارجی از نظر تأمین مالی

سرمایه گذاری خارجی با امکان وسیع تأمین مالی پروژه های بزرگ، استفاده از منابع مالی ارزان تر خارجی، عدم شتابزدگی در بازگشت اعتبارات اعطایی و تجربه گسترده در مدیریت بازار ثانویه رهن، که می تواند در داخل یا خارج از ایران برای نقد کردن اسناد رهنی مورد استفاده قرار گیرد، از مطلوبیت بالا برخوردار است.

سرمایه خارجی از منظر تأمین

کیفیت

بهره گیری از فناوری روز آمد تولید صنعتی مسکن و ساخت واحدهای مقاوم در مقابل زلزله و فرسایش سریع باید از شروط ورود سرمایه خارجی به کشور باشد. تشویق سرمایه گذاری خارجی بدون انتقال و استفاده از فن آوری روز مغایر با مصالح ملی است.

سرمایه خارجی از منظر زمان ورود و

خروج

نوسان پله ای قیمت مسکن ایران توجه دقیقی را در رابطه با زمان سرمایه گذاری، مدت ابقاء آن در کشور و زمان خروج آن ایجاد می نماید. ورود سرمایه در پای پله، بهره گیری از رونق بازار جهت پیش فروش و استفاده از سرمایه خریداران برای تأمین بخش عمده نیاز مالی پروژه، بهره مندی از تسهیلات بانکی برای بخشی دیگر و نهایتاً خروج سرمایه در بالای پله افزایش قیمت، منجر به انتقال چند ده برابر سرمایه وارده به

خارج از کشور ظرف دو تا سه سال خواهد شد.

ورود این نوع سرمایه خارجی حتی اگر همراه با فناوری روزآمد باشد، مغایرت تام با منافع ملی دارد. زبان این سرمایه گذاری تنها متوجه امور مالی یا فشار ذخایر ارزی کشور نبوده، بلکه با افزایش تقاضا در بازار مصالح و نیروی کار که در دوران رونق در حداکثر خود قرار دارد، موجب افزایش بیشتر قیمت کالاها و خدمات مصرفی در صنعت ساختمان شده و قیمت های نهایی مسکن را باز هم افزایش بیشتر خواهد داد. تنها وجه مثبت این نوع سرمایه گذاری می تواند فن آوری آن باشد، که آن نیز بدون سرمایه همراه قابل اکتفا است.

نابجایی زمانی منحصر به ورود سرمایه در آغاز دوران رونق نیست. تشویق به ورود سرمایه خارجی در آغاز دوران رکود نیز موجب سرمایه گریزی و سوء برداشت سرمایه گذاران خارجی از امکانات بازار مسکن ایران و محرومیت بخش های نیازمند از سرمایه خارجی خواهد شد. لیکن در این مورد تضمین خرید واحدهای تولیدی توسط دولت جهت عرضه در بازار مسکن حمایتی یا خرید و استفاده جهت خانه های سازمانی، خرید و استفاده ساختمان ها توسط بیمه ها و صندوق های بازنشستگی برای ارائه در

بازار اجاری مسکن و سایر کاربردهای مناسب، اثر سوء زمانی را خنثی کرده و به تعدیل رکود نیز کمک خواهد کرد.

مطلوب ترین سرمایه گذاری خارجی از منظر زمانی سرمایه گذاری بلند مدت و پایدار است. حتی این نوع سرمایه گذاری نیز چنانچه هدایت شده و مقید به شروطی نباشد، به بهره گیری از نابسامانی های بازار مسکن ایران منجر خواهد شد.

سرمایه خارجی از منظر فن آوری

کاربرد فن آوری صنعتی در بازار مسکن علاوه بر افزایش کیفیت، با تقلیل زمان ساخت به کمتر از نیمی از زمان صرف شده در ساخت و سازهای سنتی و کاستن از زمان خواب سرمایه و تسهیلات، امکان بهره گیری از منابع مالی در این بخش را به دو تا سه برابر افزایش می دهد. نظارت بر کیفیت ساخت نیز کاملاً تسهیل شده و اعمال آن توسط متخصصین و مهندسين مشاور برگزیده ممکن می شود.

سرمایه خارجی از منظر مدیریت

پیشینه موجود بیانگر آن است که طرح های بزرگ انبوه سازی مسکن، ایجاد شهرها و شهرک های جدید با استانداردهای جهانی، بازسازی بافت های فرسوده یا محله های قدیمی، علاوه بر تأمین مالی وسیع، نیازمند تجربه مدیریتی ویژه ای است که کمیابی آن در ایران محسوس است. همراهی سرمایه با



فن آوری و مدیریت خارجی در طرح های بزرگ قادر است محصول نهایی مطلوب تری را تولید کند. نگاهی به شهرهای قدیمی مناطق نفت خیز نظیر آبادان و باکوی صاحبقرانیة تهران مؤید این نظر است.

اگرچه واگذاری مکان یابی و تعیین معیارهای طرح به مدیریت خارجی چنین پروژه هایی می تواند مثبت باشد لیکن نمی توان امکان اجرای طرح های ظاهراً جذابی که در مجموع به زبان مصالح ملی است را از نظر دور داشت.

سرمایه گذاری خارجی از منظر قابلیت اعتماد

در پیش خرید واحدهای مسکونی همواره نگرانی عدم اجرای تعهدات توسط فروشنده اعم از تکمیل و تحویل ساختمان، انجام تعهدات کیفی، یا پیگیری تفکیک و صدور سند ملک وجود داشته است.

تولیدکننده خارجی عموماً از اعتماد مصرف کننده ایرانی برخوردار است لیکن کلیة نگرانی های مزبور در مورد سرمایه گذاران خارجی نیز متحمل است. حتی در صورت تحویل کامل واحد مسکونی و خروج سرمایه گذار خارجی، تکلیف حوادث بعدی ناشی از سوء انجام کار روشن نیست. لذا اخذ تضامین لازم از سرمایه گذاران خارجی ضروری است.

توصیه نهایی

نتیجۀ حاصل از مباحث فوق این است که سرمایه گذاری خارجی توان آن را دارد که در بهبود شرایط حاکم بر بازار مسکن ایران نقش مؤثری بازی کند. لیکن این سرمایه گذاری ها دقیقاً باید مطالعه و هدایت شوند تا در خدمت منافع بلند مدت جامعه و در جهت مصالح مالی باشند. از آنجایی که سوء استفاده از بازار پرتقاضا و نا حدودی آشفته مسکن در ایران به راحتی امکان پذیر است، تشکیل نهادی تخصصی که با بهره گیری از کارشناسان داخلی و خارجی و با مطالعه تجربیات سایر کشورها قادر به تعیین معیارهای شفاف و دقیق برای سرمایه گذاری خارجی و سرمایه پذیری ایرانی باشد توصیه می گردد. این نهاد مسئول رفع موانع باارابه

پیشنهادات مشخص و قابل اجرا به سازمان های ذیربط خواهد بود.

نظر به این که "مرکز خدمات سرمایه گذاری خارجی" در وزارت اقتصاد و دارایی وظیفه مشابهی را در مورد کل سرمایه گذاری های خارجی به عهده دارد، نهاد پیشنهادی باید در تعامل کامل با نهاد مزبور بوده و بعنوان بازوی تخصصی آن مرکز عمل کند. مرکز مزبور نیز که خود فاقد تخصص و تجربه گسترده وزارت مسکن و شهرسازی در امور ساختمانی است موظف به ارائه کلیة پیشنهاد های سرمایه گذاری در بخش مسکن به این نهاد برای بررسی های فنی شود و نتیجۀ بررسی های اخیر در شورای مشترکی مطرح و پیشنهاد مربوطه تصویب یا مردود شود، و یا با پیشنهاد دهنده جهت تطبیق و تعدیل شرایط مذاکره شود.

طرح های پیشنهادی به دولت کلاً و طرح های پیشنهادی به بخش خصوصی در زمینه با انطباق، با منافع و اهداف ملی در این نهاد بررسی شده و نظر نهایی لازم الاتباع باشد. در مورد بخش خصوصی این

نهاد می تواند در موارد دیگر (غیر از انطباق با منافع و اهداف ملی) نظر مشورتی بدهد.

این نهاد مسئول شناسایی ظرفیت های موجود در نهادها و در بخش هایی از اقتصاد ملی است که هدایت آن به سوی مسکن با استفاده از سرمایه خارجی مطلوب و منطبق با مصالح ملی باشد. از جمله هدایت شرکت های بیمه و صندوق های بازنشستگی به بخش اجرای و اجازه به شرط تملیک با مشارکت سرمایه گذاران خارجی به منظور بهره مندی از فن آوری، مدیریت و تجربه ایشان می تواند توسط این نهاد صورت پذیرد.

این نهاد همچنین مسئول شناسایی ظرفیت ها، معیارها و خواسته های سرمایه گذاران خارجی بالقوه با کمک مؤسسه تحقیقاتی کشورهای سرمایه گذار در رابطه با بخش مسکن ایران خواهد بود. توصیه های مفید مؤسسات تحقیقاتی مزبور در جهت رفع موانع و بهبود شرایط توسط این نهاد بررسی و پیگیری خواهد شد.

مراجع

- ۱- طرح تحلیل اقتصادی سرمایه گذاری در بخش مسکن، دکتر منصور خلیلی عراقی
- ۲- بررسی شاخص های مسکن در کشورهای مختلف جهان، محمد مهدی عزیزی
- ۳- نقش بازارهای مالی در توسعه بخش مسکن، مسئول طرح: محمد باقر فرقانی
- ۴- آمار فعالیت های ساختمانی بخش خصوصی در مناطق شهری استان های مختلف کشور سال ۱۳۸۰، بانک مرکزی
- ۵- روند تغییرات تعداد واحدهای مسکونی تکمیل شده بخش خصوصی طی سال های ۵۵-۸۰ دفتر برنامه ریزی و اقتصاد مسکن، سازمان ملی زمین و مسکن
- ۶- قانون جلب و حمایت سرمایه های خارجی، مصوب ۱۳۳۵
- ۷- قانون تشویق و حمایت سرمایه گذاری خارجی و آیین نامه اجرایی مربوطه، مصوب ۱۳۸۱
- ۹- گزارش مشروح بررسی آمار فعالیت های ساختمانی بخش خصوصی در مناطق شهری سال ۱۳۸۰، بانک مرکزی
- ۱۰- طرح پژوهشی تأمین مسکن برای قشرهای آسیب پذیر، مجری: دکتر جمشید پژویان
- ۱۱- سالنامه آماری کشور ۱۳۷۵
- ۱۲- ضرورت "نوازی شهری"، مهندس عباس فرخ زنوزی - فصل نامه هفت شهر شماره چهارم.
- ۱۳- تحلیل های اقتصادی فرسایش محلات شهری و سیاست های مناسب برای مبارزه با آن، دکتر مرتضی چین چیان - فصلنامه هفت شهر شماره چهارم.

گفتگو با

- آقای مهندس ایرج کلانتری، مهندسین مشاور باوند.
- آقای مهندس وحدتی اصل، معاونت طرح توسعه سازمان عمران و بهسازی شهری.
- آقای مهندس کلانتری، مدیر امور هماهنگی تعدادی از استان ها در سازمان عمران و بهسازی شهری.
- آقای میرزائی، کارشناس مرکز خدمات سرمایه گذاری خارجی.
- آقای دالوند، کارشناس مرکز خدمات سرمایه گذاری خارجی.

