



بابک حاجیان ، مدیرعامل شرکت تعاونی مسکن کارگران :

## حجم بالای نقدینگی موجب گرانی مسکن شده نه نیاز واقعی

افزایش قیمت مسکن و اجاره بهاء در چند ماه گذشته موجب شد تا بار دیگر بحث مسکن و مسایل مبتلا به آن در راس اخبار و گزارش رسانه ها قرار گیرد. هر چند که از بازار مسکن در ایران هیچ وقت شناخت درستی بدست نیامده، اما با این وجود، بررسی ابعاد مختلف آن همواره از بحثهای مورد علاقه محافل اقتصادی است. ما نیز در این شماره با آقای بابک حاجیان مدیرعامل شرکت تعاونی کارگران کشور درباره وضعیت بازار مسکن به گفتگو نشستیم.

کند، ناخود آگاه آن تقاضایی که اشاره کردید، متورم می شود.

در شرایط موجود مسکن به عنوان یک کالای سرمایه ای مطرح است و با توجه به اینکه نقدینگی ما بیش از سرعت تورم است، لذا دولت مجبور است که چاره ای بیندیشد، دولت هم در قالب برنامه چهارساله چاره اندیشی می کند، در حالیکه مقوله مسکن در قالب برنامه چهارساله یا ۲۰ ساله نمی گنجد و این مقوله

سرازیر می شود و بیشتر در این بخش سرمایه گذاری صورت می گیرد.

به نظر من، که یک عمر در کار ساخت و ساز بوده ام، به هیچ عنوان مشکل مسکن نداریم. مشکل نوسانات سیاسی اقتصاد باعث می شود که گاهی بعضی از بازارها رشد داشته باشد و بعضی از بازارها دچار رکود شوند. بنابراین وقتی که نقدینگی سرگردان به سمت سرمایه گذاری در بخش مسکن سوق پیدا می

■ آقای حاجیان، تحلیلی از وضعیت بازار مسکن دارید و الان وضعیت عرضه و تقاضا به چه شکلی است؟

ما تعریف کاملی از مسکن نداریم. اگر منظور از مسکن سرپناه است، یک تحلیل دارد و اگر منظورمان از مسکن یک کالای سرمایه ای است، تحلیل دیگری. در شرایط فعلی، به دلیل چرخش سینوسی اقتصاد و نابسامانی های بازار سرمایه، حجم نقدینگی به سمت بازار مسکن

برنامه و سیاست گذاری طولانی مدتی را می طلبد.

بنابراین به ناچار دولت تحت فشار شرایط زمانی و مکانی، قوانینی را تصویب می کند که نمی تواند پاسخگوی شرایط باشد. ما باید کاری بکنیم که تقاضای بالفعل واقعا بالفعل باشد. در این شرایط دولت هم می تواند در برنامه های ۲۰ و یا ۱۵ ساله اقداماتی انجام دهد ولی در شرایط فعلی دولت فقط راهکارهای فرعی ارائه می کند.

## ما الان از ۱۰۰ درصد واحدهای مسکونی که می فروشیم، فقط ۲۰ درصد از خریداران در آن سکونت دارند، ۸۰ درصد به عنوان کالای سرمایه ای خرید کرده اند و نشان می دهد که تقاضای موجود تقاضای بالقوه است.

الان با کاهش اجباری نرخ بهره و بالا رفتن ریسک سرمایه گذاری در بازار سرمایه، نقدینگی به سمت بازار مسکن رفته است و حجم بالای نقدینگی موجب گرانی مسکن شده نه نیاز واقعی به مسکن. نقدینگی سرگردان در بازار کالاهای منقول مثل ماشین، محصولات کشاورزی، کالاهای مصرفی جذب می شوند یا برای خرید اموال غیرمنقول مثل زمین و مسکن.

دولت می تواند با ابزار تعرفه و واردات بازار نوع اول را کنترل کند ولی نمی تواند به اموال غیرمنقول مسلط شود، لذا قیمت مسکن به مراتب اضافه می شود.

■ وضعیت عرضه و تقاضا در بازار مسکن در حال حاضر به چه شکل است؟

به نظر من بازار مسکن با کمبود عرضه مواجه نیست، در حال حاضر ۲۵ درصد از ساختمانهای تهران خالی است. الان ساختمان هایی است که انبوه ساز ساخته ولی مردم تقاضایی برای خریدش ندارند. الان واحدهای مسکونی داریم که با ۱۴ میلیون یا ۱۰ میلیون وام و ۴ میلیون نقد می توان صاحب خانه شد، ولی تقاضایی برای خرید وجود ندارد. اما کفایت این واحدها را با قیمت بالاتر بفروشیم، آنوقت تقاضا برایش پیدا می شود. الان شرکت ما در اطراف تهران ساختمان هایی ساخته که با همه امکانات آب و برق و تلفن، متری ۲۵۰ هزار تومان، ولی متقاضی خرید نیست و این نشان می دهد که ما مطالبات مردم را زیاد کردیم. ما الان از ۱۰۰ درصد واحدهای مسکونی که می فروشیم، فقط ۲۰ درصد از خریداران در آن سکونت دارند، ۸۰ درصد به عنوان کالای سرمایه ای خرید کرده اند و نشان می دهد که تقاضای موجود تقاضای بالقوه است.

■ چقدر زمان می برد تا عرضه و تقاضا در بخش مسکن به تعادل برسند؟

درباره مسکن نمی شود یک نسخه ثابت برای همه شهرها و مناطق پیچید. در خیلی از شهرها و مناطق کشور، به مسکن به عنوان کالای سرمایه ای نگاه نمی شود و لذا این تب و تاب که در تهران وجود دارد، در آنها نیست. بطور مثال در دزفول مردم خرید طلا را بیشتر از مسکن ترجیح می دهند یا در نکاء ما واحدهای با بهترین شرایط ساختیم ولی مشتری نداشت چون مردم آنجا روستا را ترجیح می دهند. حتی در شهرهای اصفهان و مشهد هم ما مشکل مسکن نداریم. ما فقط مشکل را در چند شهر داریم و آن را تعمیم می دهیم به همه کشور.

■ طرح جدیدی که دولت تحت عنوان مسکن استیجاری داده، آیا می تواند در حل مشکل مسکن موثر باشد؟

دولت به خاطر حل مقطعی و موضعی مسکن، شروع به تصویب قوانینی می کند، مثل قوانین اجاره داری به شرط تملیک، اجاره داری و یا قوانینی که درباره شهرهای زیر ۱۵۰ هزار نفر است. این قوانین و برنامه ها از لحاظ علمی مردود است. هر قوانینی تابع یک بلوغ است

ولی آن قوانینی که دولت ارائه می کند، دارای بلوغ کافی نیستند و بعضی از آنها در تناقض است. زمانی که بحث اجاره داری واحدهای استیجاری مطرح شد، گروههای هدف، دهک های پایین جامعه بود. حتی دهک هایی که توان پرداخت اجاره نداشتند، نه دهک های بالا. در زمان تصویب این طرح هدف این بود که دولت واحدهای با ۵۰ درصد از محل طرح های عمرانی و ۵۰ درصد هم با کمک شبکه بانکی بسازد و در اختیار شوراهای شهر و تعاونی ها قرار دهد و طی ده سال این نهادها از اعضای خود، حق بخش مسکن و یا قسط آن را بگیرند و در نهایت بعد از ده سال، ان شرکت تعاونی این مسکن را به شخص دیگری اجاره دهد. اما در قانون در دوجا به اشتباه کلمه اجاره به شرط تملیک آمده. در آن مقطع وزارت مسکن دید چون نمی تواند در مقوله اجاره به شرکتهای تعاونی و شوراهای شهر اعتماد کند و آنها هم نمی توانند عدالت و تساوی را رعایت کنند، لذا با استناد به مقررات اجاره به شرط تملیک، دارا بودن مالکیت با فرض بردیون، تاکید کرد و از مجموع ۹۷ هزار واحد ساخته شده فقط ۵ هزار واحد بعنوان اجاره و بقیه اجاره به شرط تملیک واگذار شد.

این قانون هنوز تست نشده بود که دولت قانون اجاره داری را هم ابلاغ کرد، بطوری که هر انبوه سازی که دارای رتبه انبوه سازی باشد، می تواند زمین مجانی از دولت بگیرد و طی دو سال در آن برنامه ریزی و اجرا کند و آن واحد را طی ۵ سال اجاره بدهد و بعد از ۵ سال می تواند به همان شخص بفروشد یا می تواند به فرد دیگری اجاره دهد یا به کسی دیگر بفروشد. تسهیلاتی هم که برایش در نظر گرفته شده، وام با نرخ بهره ۴ درصد بود که اگر در بافتهای فرسوده باشد ۴ درصد هم آنجا می تواند یارانه بگیرد.

■ این طرح چه نقاط منفی دارد؟

الان شما برید، به مراکز مسکن و شهرسازی و لیست زمینهای موجود در تهران را بگیرید، متوجه خواهید شد که در طول ۲۳ سال گذشته هر زمینی که در مناطق خوب تهران بوده به افراد با نفوذ واگذار شده و امروز زمین خالی نداریم. زمانی که آقای عبدالعلی زاده وقتی خواست

پروژه استیجاری را شروع کند، مجبور شد از اشتها شروع کند یا درمحمدهشهر کرج، پیشوا ورامین، شهرک واوان و اسلامشهر در استانها هم زمین هایی که در حیطه سازمان های مسکن و شهرسازی هستند، زمین های قابل ساخت نیستند.

الان به غیر از تهران در بقیه شهرها، زمین را در پروژه های عمده اصلا یک عامل هزینه محسوب نمی کنیم حالا دولت بخواهد این زمین ها را مجانی هم بدهد، مشکلی را حل نمی کند. این شعار، شعار قشنگی است مشروط به آنکه در مناطق ۲۲ گانه تهران اجرا شود.

بحث تامین مالی این پروژه ها هم معضل جدی است. الان یک واحد ۷۵ متری کمتر از ۳۵ میلیون تومان هزینه ندارد. بانک ۱۳/۵ میلیون وام می دهد و بقیه را خود انبوه ساز باید سرمایه گذاری کند و هفت سال باید این ساختمان را اجاره بدهد و بعد از ۷ سال باید به امید بازگشت سرمایه اش بنشیند و به همین دلیل هیچ انبوه سازی وارد این مقوله نمی شود. ■ در چند سال گذشته طرحهای جالبی در بازار مسکن مطرح شده که یکی از آنها، طرح فروش متری مسکن بود که در دوره آقای عبدالعلی زاده مطرح شد، به نظر شما این طرح مناسبی برای خانه دار شدن مردم بود؟

در طرح فروش متری مسکن که آقای دکتر عبدالعلی زاده مطرح کردند، قرار بود که شرکت های سرمایه گذاری استانی منابعی را جمع آوری کنند و در راستای ساخت و ساز سرمایه گذاری کنند. چون تبدیل به سهام عام می شد، افراد دیگری هم می آمدند و مشمول این مالکیت می شدند. عمدتاً سه نوع سود در بخش مسکن وجود دارد؛ ۱- سودی که ناشی از رشد قیمت زمین است. یعنی زمین را می خرید ۱۰۰ تومان و زمانی که می خواهید آپارتمان را واگذار کنید می شود، ۴۰۰ تومان. ۲- ارزش افزوده ای است که از رشد فیزیکی ساختمان نصیب می شود. ۳- افزایش قیمت مسکن. آقای عبدالعلی زاده می گفت؛ بیایم مدلی طراحی کنیم و اوراق سهامی منتشر کنیم که هر فرد بتواند بیاید متناسب با نقدینگی خودش یک متر، دو متر یا ۵۰ درصد یک واحد را بخرد.

در این طرح پیمانکار باید کار ساخت و ساز انجام می داد و سازمان دیگری کارهای مالی را انجام می داد.

در این طرح زمین تعریف می شود و بعد از اینکه امکان سنجی شد، انبوه ساز شروع به کار می کند و بعد از ۳۰ درصد کار، کارشناسی می شود و قیمت گذاری می کنند و فروش متری آغاز می گردد.

■ چرا این طرح موفق نبود؟

موفق بود.

■ پس چرا متوقف شد؟

دولت نهم اولین استراتژی اش در این مقوله، توقف آن بود و دلیلش را هم نمی دانم.

■ چند نفر از این طریق (خرید و فروش متری)

صاحب خانه شدند؟

هیچکدام، چون طرح خرید و فروش

متری، الزاماً به معنی خانه دار شدن نیست.

■ به نظر جنابعالی آیا دخالت دولت در بازار مسکن لازم است و این دخالت چطور باید باشد؟

به نظر من دولت فقط باید نظاره گر باشد.

■ منظورتان این است که دولت اصلاً نباید دخالت کند؟

بله، دولت جایگاه نظارتی دارد.

■ طبق قانون اساسی مگر دولت موظف به تامین مسکن برای شهروندان نیست؟

قانون گفته دولت مکلف است که به این امر اهتمام کند، اما نگفته که دولت خودش بسازد.

■ برای جذب سرمایه گذاری خارجی در بخش مسکن دولت باید چه اقداماتی انجام دهد؟

الان مالزیایی ها آمده اند در شهر پرنده دارند واحدهایی را می سازند. دولت باید بازگشت سرمایه آنها را تضمین کند. الان در همین طرح مالزیایی ها، دولت تضمین کرده که واحدها را در صورتی که فروش نرفت از آنها بخرد. این نوع برنامه ها در جلب سرمایه های خارجی کمک بزرگی می تواند در بخش مسکن بکند.



به نظر من، که یک عمر در کار ساخت و ساز بوده ام، به هیچ عنوان مشکل مسکن نداریم. مشکل نوسانات سیاسی اقتصاد باعث می شود که گاهی بعضی از بازارها رشد داشته باشد و بعضی از بازارها دچار رکود شوند. بنابراین وقتی که نقدینگی سرگردان به سمت سرمایه گذاری در بخش مسکن سوق پیدا می کند، ناخود آگاه آن تقاضایی که اشاره کردید، متورم می شود.