

# فشار تورم بر بی رونقی بازار مسکن

عضو هیأت مدیره انجمن انبوه‌سازان معتقد است تک‌نرخی شدن ارز به تورم مصالح ساختمانی و حتی زمین منجر می‌شود و به رشد هزینه تولید مسکن دامن می‌زند



اجتماعی، مسأله اقتصاد و معیشت مردم بخصوص افشار متوسط و پایین است اما ادامه پرداخت ارز ترجیحی نیز امکان‌پذیر و منطقی نبود. بسیاری از واردکنندگان و تولیدکنندگانی که از ارز ۲۸ هزار و ۵۰۰تومان استفاده می‌کردند معمولاً کالاهای خود را با این نرخ در بازار نمی‌فروختند بلکه سعی می‌کردند قیمت آن کالا را به نرخ دلار آزاد نزدیک کنند؛ لذا از افزایش قیمت ارز سود می‌بردند. رشد قیمت ارز هم باعث ایجاد شکاف بین دلار دولتی و بازار آزاد می‌شد و هم به رشد قیمت کالاهای وارداتی می‌انجامید. در واقع یک عده مافیای از جیب مردم هر روز پولدار می‌شدند. دولت هم نتوانست این مسأله را مدیریت کند که کالاها ارزان در اختیار جامعه قرار گیرد. تک‌نرخی ارز شدن باعث شده کالاها با ارز بازار آزاد عرضه شود. در اینجا بخش مسکن می‌ماند که از مجموعه کالاها و خدماتی تشکیل شده که ارتباط مستقیم با قیمت ارز دارد. وقتی قیمت ارز بالا می‌رود قیمت نهاده‌های مسکن نیز که در صنایع و کارخانجات تولید می‌شود افزایش می‌یابد. بنابراین تک نرخی شدن ارز به تورم مصالح ساختمانی و حتی زمین منجر می‌شود و به رشد هزینه تولید مسکن دامن می‌زند؛ در حالی که بازاری برای این تولید وجود ندارد.

● **آیا مسکن به میزان کافی در کشور وجود دارد؟**  
آمار نشان می‌دهد تقریباً به تعداد خانوارها در گستره ایران، مسکن وجود دارد. اما مساله این است که یک سری از این واحدها در شرایطی استفاده می‌شود که نمی‌توانیم عنوان مسکن به آن بدهیم، بلکه بیشتر نوعی پناهگاه است. این سکونتگاه‌های نا کارآمد به عنوان مسکن تعبیر نمی‌شود و اغلب در شرایط اضطرار در اختیار مردم قرار دارد که باید نوسازی شود.

موضوع دیگر اینکه دولت باید به وظایف خود طبق اصول ۳۱ و ۳۲ قانون اساسی درخصوص تأمین مسکن افشار جامعه عمل کند. در حال حاضر تعداد زیادی مستأجر در کشور داریم که این مستأجران با شرایطی که هر روز اقتصاد کشور به آنها تحمیل می‌کند در پرداخت اجاره در فشار هستند؛ لذا باید دولت فکری برای این افشار کند.

مسأله دیگری که وجود دارد این است که ما با یک ناهماهنگی در توزیع مسکن مواجهیم. در مناطق مرفه‌نشین کلانشهرها به دلیل دارا بودن توجیه اقتصادی، سازندگان، سرمایه‌گذاران و انبوه‌سازان، ساخت‌وسازهای خود را متمرکز کرده‌اند و از طرف دیگر با کمبود مسکن برای دهکهای پایین مواجهیم. ساخت‌وسازهای انجام شده قابلیت عرضه از نظر اقتصادی به متقاضی دهک پایین را ندارد؛ چرا که دهک‌های پایین از امکان پرداخت قیمت آن واحدها برخوردار نیستند. بنابراین هنوز در کشور به تولیدات جدید در بخش مسکن نیاز داریم و طبق برخی برآوردها باید هفت میلیون واحد مسکونی جدید احداث شود؛ در حالی که تولید سالیان به حدود ۴۰۰ هزار واحد رسیده است.

● **علت فرار سرمایه‌ها از بخش ساخت و ساز چیست؟**  
شورای عالی معماری و شهرسازی که متولی ساخت و ساز است با شهرداری‌ها هماهنگ نیست و به همین دلیل برنامه‌ریزی برای آنکه مشخص شود در چه نقاطی با چه مقیاسی باید به تولید مسکن پرداختیم وجود ندارد. شهرداری‌ها به‌خاطر درآمدزایی، هوافروشی و شهرفروشی می‌کنند. این تراکم‌فروشی و شهرفروشی نیز همانطور که گفتم در نقاط برخوردار شهرها انجام می‌شود. با این اقدام از یک طرف به کیفیت زندگی شهرها آسیب رسانده و از طرف دیگر توازن را در بازار مسکن به هم زده‌اند.

کسانی که پول داشته‌اند و سرمایه‌شان را به تولید مسکن اختصاص داده‌اند حالا با رکود این بخش، سرمایه‌شان حبس شده است. این افراد در واقع مولدند و با هر انگیزه‌ای به تولید کمک کرده‌اند اما با این شرایط ممکن است دیگر حاضر نباشند در آینده سرمایه خود را به بخش ساخت و ساز بیاورند و به این ترتیب سرمایه‌ها از بازار مسکن فراری می‌شود. همین حالا هم بسیاری از انبوه‌سازان و سازندگان حرفه‌ای به نوعی از بخش مسکن کوچ کرده‌اند که این پدیده در بلندمدت باعث مختل شدن فرایند عرضه در هر دو بخش ملکی و استیجاری می‌شود.

● **دولت اعلام کرده که قصد دارد برای اولین بار به طور جدی مسکن استیجار عمومی را در دستور کار**

**قرار دهد. به نظر شما این طرح می‌تواند از فشار بر مستأجران بکاهد؟**

مسکن استیجار عمومی طرح خوبی است و قابلیت اجرا هم دارد. در کشورهای دیگر هم این برنامه تجربه شده و می‌توان از دانش آنها در این حوزه استفاده کرد؛ اما از حدود سه ماه قبل که وزارت راه و شهرسازی اعلام کردند ۱۰ هزار واحد را خریداری می‌کنیم و در اختیار متقاضیان بازار اجاره قرار می‌دهیم هنوز اتفاق خاصی در این بخش نیفتاده و ممکن است در ماههای آینده این عرضه صورت گیرد. بنابراین در این خصوص قضاوت زود است.

اما این طرح یک وجه دیگر هم با استفاده از ظرفیت بخش خصوصی و انبوه‌سازی دارد و اعلام شد قرار است تسهیلاتی بیش از تسهیلات نهضت ملی مسکن به سازندگان مسکن استیجاری پرداخت شود. در این حوزه معتقدم بروکرآسی اداری اجازه اجرای به‌موقع چنین طرح‌هایی را نمی‌دهد. کما اینکه از زمانی اعلام طرح چند ماه می‌گذرد اما تحرکی در ادارات دولتی برای پیگیری این برنامه نمی‌بینیم. سازمان ملی زمین و مسکن، یک تابلو جلوی اداره نصب و اعلام کرده که آمادگی تأمین زمین برای مسکن استیجار را داریم اما سرعت عمل در این بخش نیز بالا نیست. در چنین وضعیتی که از نظر اقتصادی، مسکن توجیه چندانی ندارد دولت اگر دست‌ودلبازانه عمل نکند چندان از طرح استیجار استقبال نخواهد شد. دولت باید با نگرش کمک به جامعه هدف خود، امکانات بدهد و برنامه‌ریزی خوبی داشته باشد. ما این را مشاهده نمی‌کنیم. باید ببینیم این طرح چه زمانی اجرایی می‌شود و چه زمانی به نتیجه می‌رسد. نتیجه این طرح به دو حرکت بستگی دارد؛ اول اینکه وزارت راه و شهرسازی با توجه به سهمیه‌بندی در استان‌ها چه زمانی قرار است واحدهای استیجاری را در فاز اول خریداری و عرضه کند تا یک اثر روانی نسبی در جامعه بگذارد. حرکت دوم دولت واگذاری زمین و مشارکت با انبوه‌سازاست است که در این بخش هم تا واگذاری صورت گیرد و این پروژه با شرایطی که به سختی تأمین نقدینگی می‌شود به اجرا برسد احتمالاً زمان می‌برد و ممکن است به سرنوشت پروژه‌هایی مثل مسکن مهر و مسکن ملی که سالها به طول انجامیدند دچار شود.

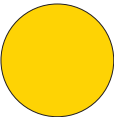
● **به نظر شما تغییر الگوی ساخت، به طور مشخص احداث واحدهای کوچک متراژ می‌تواند به ساماندهی بازار مسکن کمک کند؟**

تغییر الگوی مسکن به عوامل مختلفی بستگی دارد و نمی‌توان یک‌بعدی به این قضیه نگاه کرد. اینکه تصور کنیم با توجه به گرانی مسکن و پایین آمدن توان متقاضی، سریعاً اقدام به ساخت مسکن کوچک متراژ کنیم، نگاهی سطحی است. در اجرای هر طرح باید وجوه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی آن سنجیده شود. به طور مثال در کشورهای توسعه‌یافته واحدهای کوچک وجود دارد اما آنجا آدم‌ها بیشتر وقت خود را بیرون از خانه سپری می‌کنند، حتی آنجا هم نمی‌توان گفت همه خانه‌ها کوچک متراژ است. خانه‌های بزرگ وجود دارد که در اختیار افراد پولدار است.

وضعیت کشور ما کاملاً به لحاظ فرهنگی متفاوت از اروپا و آمریکا است. مثلاً اگر یک سویت ۲۵ متری شش دانگ سند هم به یک خانواده‌ی فاقد مسکن بدهیم برایشان جذابیت نداشته باشد؛ چرا که ما ایرانی‌ها معمولاً دل‌مان می‌خواهد در کنار هم جمع شویم. منظور من این است که وجوه مختلف فرهنگی و عرف جامعه باید در اجرای چنین طرحهایی در نظر گرفته شود.

مضافاً آنکه ما الان یک کشور کاملاً صنعتی نیستیم بلکه به سوی صنعتی شدن حرکت می‌کنیم. شاید در شرایط اضطرار داشتن خانه کوچک بهتر از داشتن آن باشد اما خانه کوچک هم به هر حال باید حداقل ۴۰ تا ۵۰ متر باشد. مسکن ۲۵ متری یا ۳۰ متری نه تنها تناسبی با فرهنگ ایرانی ندارد بلکه سطح رفاه را نیز به چالش می‌کشد. از زاویه دیگری که می‌توان این طرح را نقد کرد شانه خالی کردن دولت از بار مسئولیت است. فرض کنیم همین فردا دولت با مسکن ۲۵ متری موافقت و تعداد انبوهی واحد با این متراژ را به بازار عرضه کند. در آن صورت این واحدها را به عنوان آمار و کارنامه خود فاکتور می‌کند و ممکن است از بار مسئولیت خود مطابق اصل ۳۱ قانون اساسی شانه خالی کند.

یادداشت  
O P I N I O N



مهدی کرباسیان

عضو هیأت ریسه اتحادیه مشاوران املاک

**تک‌نرخی شدن ارز و بازار مسکن**

در همین یکی دو هفته اخیر به دنبال نوسانات ارزی، قیمت‌های پیشنهادی مسکن در شهر تهران بین ۱۰ تا ۲۰ درصد افزایش یافت. این در حالی است که خرید و فروش چندانسی انجام نمی‌شود و در واقع بازار در رکود تورمی به سر می‌برد. شرایط به گونه‌ای است که فروشنده‌ها از فروش امتناع می‌کنند و متقاضیان خانه‌اولی توان خرید ندارند. کسانی هم که قصد تبدیل به احسن واحدهای خود را دارند به دلیل عقب‌نشینی فروشندگان نمی‌توانند واحد مرغوب پیدا کنند و به همین دلیل معاملات در پایین‌ترین سطح قرار دارد.

این سردرگمی که در بین خریداران و فروشندگان بازار مسکن ایجاد شده اتفاق خوبی برای اقتصاد کشور نیست؛ چرا که بخش مسکن از بخش‌های پیشران محسوب می‌شود و تحرک در این حوزه می‌تواند موجب رونق اقتصاد کشور شود.

بعد از اینکه ارز ترجیحی حذف شد و دلار بازار آزاد مبنای قرار گرفت، قیمت کالاها افزایشی شد و این موضوع بر قیمت مصالح ساختمانی اثرگذار بود.

تورم ساخت باعث می‌شود بازار مسکن در همان رکود کاملی که قرار گرفته باقی بماند اما در ماه‌های آینده با افزایش قیمت مواجه می‌شود. به طور مثال، اگر امروز یک واحد مسکونی در محله‌ای از تهران، متری ۱۰۰ میلیون تومان فروخته می‌شود دو ماه بعد بدون هیچ معامله‌ای قیمت آن ۱۱۰ میلیون تومان خواهد بود که از افزایش نرخ مصالح ساختمانی نشأت می‌گیرد. این وضعیتی است که بازار مسکن در هفت سال گذشته به آن دچار شده است.

رکودی که در معاملات ملک طی حدود دو سال اخیر وجود داشته به این بازار لطمه زده و به تبع آن دیگر بخش‌های اقتصادی آسیب دیدند. بنابراین اگر دولتمردان قصد دارند اقتصاد کشور را به حرکت درآورند، باید به بخش‌های پیشران مثل مسکن بیش از پیش توجه داشته باشند. معتقدم به دو دلیل در سال ۱۴۰۵ نرخ‌ها در بازار اجاره بیش از معمول رشد می‌کند؛ عامل اول آن است که بازار اجاره در مقایسه با رشد قیمت مسکن دچار عقب‌ماندگی است و باید به تدریج این فاصله را جبران کند. رشد قیمت مسکن در هفته‌های اخیر نیز مزید بر علت می‌شود تا احتمالاً اجاره‌بها بیش از سال‌های گذشته رشد کند و شرایط برای مستأجران سخت‌تر شود.

گسیل سرمایه‌ها به سمت بازارهای طلا و ارز که از حدود یک سال قبل ایجاد شده باعث شده تا بازار مسکن کساد شود. در خصوص پیش‌بینی بازار مسکن در ماه‌های بهمن و اسفند نیز محتمل‌ترین سناریو رکود تورمی خواهد بود؛ چرا که متقاضیان واقعی توان خرید ندارند و فروشندگان هم در فروش احتیاط می‌کنند و این مسأله به قفل‌شدگی بازار می‌انجامد. اما تجربه نشان داده رکود بازار ملک تا ابد ادامه نخواهد داشت و تورم سرکوب شده بخش مسکن در مقایسه با بازارهای موزی مثل ارز و طلا در آینده بروز خواهد کرد.

“

**دیر یازود  
بخش مسکن  
خودش را  
به اقتصاد  
کشور تحمیل  
می‌کند و  
هرچقدر  
جاماندگی  
رشد قیمت  
ملک از  
بازارهای  
موازی  
طولانی‌تر  
شود، فتر  
فشرده شده و  
بازار مسکن،  
پرش بیشتری  
خواهد داشت**