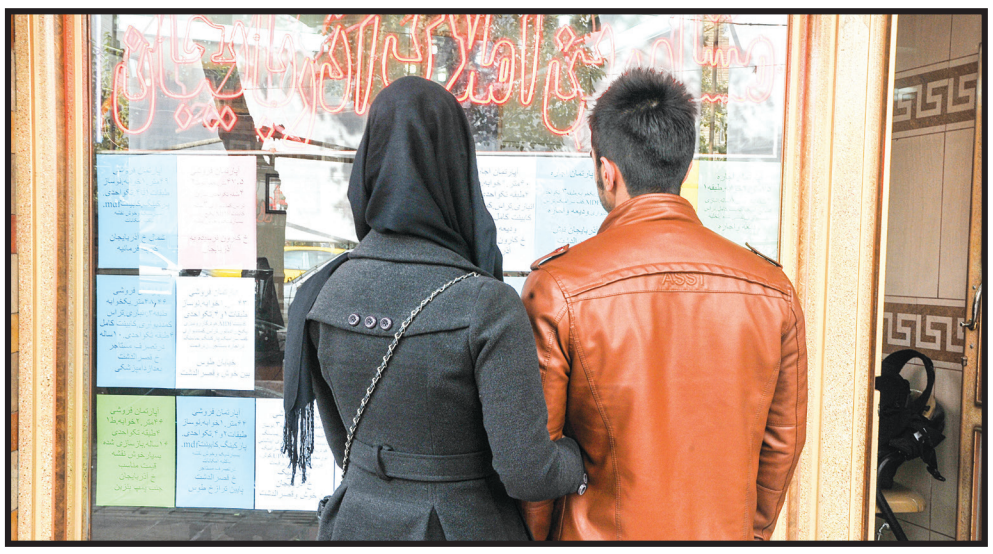
یادداشت
O P I N I O N

کلید مسئله مسکن دست چه کسی است؟

متهم کردن یک‌جانبه واسطه‌ها و مشاوران املاک، بدترین رویکرد برای حل مشکل زیرساختی بازار مسکن است



[عکس: مرضیه پروانه]

معضل افزایش افسارگسیخته اجاره مسکن که در ماه‌های اخیر، یکی از مشکلات اقشار مختلف به‌ویژه اقشار کارگر و حقوق‌بگیر و دارای درآمد ثابت بوده، ریشه در مسائلی دارد که سال‌های متمادی است در برنامه‌ریزی‌های کلان اقتصاد کشور مورد بی‌توجهی قرار می‌گیرد. متاسفانه وقتی با نتایج و پیامدهای بی‌اعتنایی به اصولی‌ترین آموزه‌های علم اقتصاد روبه‌رو می‌شویم، تحلیل‌هایی در مورد چرایی شکل‌گیری معضلات و راهکارهایی برای حل مسئله شنیده می‌شود که عمل به آن‌ها، معضل را پیچیده‌تر و حل آن را دشوارتر می‌کند. اگر تیترهای رسانه‌ای را در موضوع اجاره مسکن مرور کنیم به کرّات با عباراتی مثل جولان دلالان در بازار اجاره مسکن، سودجویی واسطه‌ها در بازار اجاره و عباراتی از این دست مواجه می‌شویم که در بهترین حالت موضوع افزایش اجاره مسکن را به‌صورت وارونه تحلیل می‌کنند. سوال این است که آیا می‌توان بخشی از فعالان بازار را به‌عنوان دلال مسکن و اجاره به تنهایی و بدون توجه به سایر عوامل موثر بر صندلی اتهام گران‌کردن خانه و اجاره‌خانه نشاند؟ آیا مشاوران املاک در اقدامی هماهنگ به موجران تاکید می‌کنند خانه‌های خود را -حتی به‌اقشار دستمزدبگیر که‌ناتوان از پرداخت هرگونه اجاره‌بهای بیشتر هستند- گران‌تر اجاره دهند؟! واقعیت این است که حتی اگر از دیدگاه منافع مشاوران املاک به این موضوع ورود کنیم، سود این بخش از فعالان بازار در افزایش معاملات است، این در حالی است که با افزایش قیمت مسکن و اجاره، طبق آمار ثبت‌شده در سامانه معاملات املاک، تعداد مبایعه‌نامه‌های خریدوفروش، همچنین تعداد اجاره‌نامه‌های به ثبت رسیده نسبت به دوره مشابه سال گذشته در مناطق مختلف از ۳۰ تا ۷۰درصد کاهش داشته است. کاهش معاملات به‌معنی واردشدن به فاز رکود خواهد بود و راکدشدن بازار مسکن که اکنون به روشنی شاهد آن هستیم به نفع مشاوران املاک نیست که آن‌ها موجران را به افزایش اجاره یا قیمت مسکن ترغیب کنند. اصولا چنین تصوری در مورد ایجاد موج گرانی در بازار مسکن و اجاره، توسط مشاوران املاک -که در برخی رسانه‌ها با سطحی‌نگری با عناوینی مثل دلالان و واسطه‌ها و با ترکیب صفت‌های منفی مثل سودجویی و فرصت‌طلبی و... از آن‌ها یاد می‌شود- نادرست و با واقعیت این بازار در تعارض است. گرانی لجام‌گسیخته اجاره مسکن نتیجه سیاست‌های کلان اقتصاد کشور است که اتفاقا طی سال‌های گذشته بارها توسط نمایندگان صنف مشاوران املاک موردانتقاد قرار گرفته است. سیاست‌هایی که برای بیش از پنج سال به بهانه کنترل تورم، قفل‌زدن به تسهیلات ساخت‌وساز را موجه می‌دانست و ورود دولت به مقوله تولید مسکن را به هیچ‌شکل برنمی‌تابید در کاهش عرضه مسکن و فشرده‌شدن فنر قیمت تاثیر عمده‌ای داشته است. از سوی دیگر، ناتوانی دولت‌های گذشته -تمام دولت‌های گذشته و نه یک دولت خاص- در کنترل رشد نقدینگی و سیاست‌های نامتوازن ارزی که با بازگشت تحریم‌ها به نقطه بحرانی رسید نیز تورمی در اقتصاد ایران ایجاد کرده که دامنه آن به تمام بازارها از جمله بازار مسکن کشیده شده است.

درواقع در شرایطی که اقتصاد کشور تورم بالای ۴۰درصدی و بی‌ثباتی و انتظارات تورمی را به شکلی فزاینده تجربه می‌کند، انتظار اینکه بازار مسکن تافته جدابافته باشد، با منطق اقتصادی هم‌خوانی ندارد. اگر به‌دنبال راهکارهایی برای حل مشکل اجاره‌نشینان هستیم قطعا باروش‌های جزمی و دستوری به نتیجه‌ای نخواهیم رسید. تعیین سقف برای اجاره یا الزام موجران به انعقاد قراردادهای بلندمدت با افزایش مشخص سالانه که از تورم واقعی بازار دور باشد، اصولا به‌دلایل قانونی و شرعی امکان‌پذیر نیست و حتی اگر چنین قوانینی را به‌زور پیاده کنیم به‌راحتی دور زده می‌شود. بازار مسکن و اصولا بازارهای اقتصادی، جایی نیست که بتوان معضل و گره‌ای را که سال‌های گذشته ایجاد و تلنبار شده، یک شبه حل کرد و اگر می‌خواهیم این بازار به ثبات واقعی برسد باید از امروز برای سه تا چهار سال آینده برنامه‌ریزی کنیم.

نقدینگی که اکنون به بازار ساخت‌وساز واردشده بدون ساماندهی لازم به این بازار آمده و اگر دولت و شهرداری‌ها در برابر هجوم نقدینگی به بازار مسکن در موضع انفعال باشند -کما اینکه در گذشته هم شاهد این اتفاق بوده‌ایم- باز هم شاهد ساخت‌وسازهایی خواهیم بود که نتیجه مثبتی برای متقاضیان واقعی بازار مسکن ندارند و دست اقشار کارگر و حقوق‌بگیر را از سرپناه کوتاه‌تر می‌کنند. هدایت ساخت‌وسازها به واحدهای مسکونی کاربردی‌تر برای متقاضیان واقعی مسکن در کنار تلاش برای ایجاد ثبات در شاخص‌های کلان اقتصاد، آرامش را در سال‌های آتی به بازار مسکن بازخواهد گرداند، اما قدرمسلم با واقعیت ناخوشایندی در بازار مسکن مواجه هستیم و آن اینکه چشم‌اندازی برای اجرای برنامه فوری که بتواند شرایط را برای اجاره‌نشینان متحول کند، وجود ندارد و چنین برنامه‌هایی -مثل ارائه وام‌های ارزان‌قیمت پیش‌پرداخت(رهن) به اقشار کم‌درآمد- در صورت اجرا نمی‌تواند اقشار وسیعی را پوشش دهد و تحول ملموسی در بازار ایجاد کند.

حسام عقبایی
نایب‌رئیس اتحادیه مشاوران املاک

خانه‌دارکردن کارگران بدون دخالت دولت ممکن نیست

توسعه هر کشور نیازمند مبانی نظری و تئوریکی است که برآمده از ویژگی‌های اجتماعی، اقتصادی، فرهنگی، تاریخی و حتی روان‌شناسی مردم آن کشور است و اگر مبانی نظری توسعه یا تئوری‌ها و مفروضات برنامه‌های کلان اقتصادی یک کشور را بدون توجه به خصوصیات اجتماعی، اقتصادی، تاریخی و... آن کشور صرفا با نگاه و الگوبرداری از دیگر کشورها -ولو موفق‌ترین برنامه‌های کشورهای مدرن و توسعه‌یافته- کپی‌برداری کنیم، نتیجه‌ای که به‌بار می‌آید کورتر شدن گره مشکلات و شکست برنامه‌ها و حتی ایجاد بحران در بازارهاست. با این مقدمه، باید به این واقعیت اذعان کرد، برنامه‌هایی که تحت عنوان خانه‌دار کردن اقشار نیازمند به سرپناه یا همان متقاضیان واقعی مسکن -و نه متقاضیان سرمایه‌گذاری- طی سال‌های اخیر اجرا شده، از تئوری‌های شکست خورده اقتصاد آزاد الگوبرداری شده است. صفت شکست‌خورده را از این جهت در کنار این تئوری‌ها قرار دادم که تاکید کنم این تئوری‌ها در کشوری مثل ایران در بازارهای مختلف از جمله بازار مسکن محکوم به شکست هستند و در بوته‌عمل نیز نتیجه‌ای جز شکست به‌بار نیاورده‌اند. مدافعان نظریه‌های کپی‌برداری‌شده از اقتصاد آزاد طی بیش از پنج‌سال سکان‌داری سیاست‌های مسکن کشور، برخانه‌دارکردن اقشار مختلف خصوصا گروه‌های کم‌درآمد و کارگران و حقوق‌بگیران و زوج‌های جوان و... با تکیه بر پس‌انداز خود آن‌ها تاکید کردند و ورود دولت به عرصه تولید مسکن را تورم‌زا برشمردند. این در حالی بود که نظر آن‌ها درباره تورم‌زابودن ورود دولت به عرصه تولید مسکن پایه علمی نداشت و محکوم کردن کلیات طرح «مسکن مهر» به‌دلیل استفاده از پول پُرقدرت و جانمایی‌های نامناسب و هزینه‌های زیرساختی سنگین این طرح، بیش از آنکه پایه و مایه نقد علمی داشته باشد -که صدالبته این طرح از دیدگاه علمی جای نقد فراوان داشت- رنگ و بوی جناحی و سیاسی گرفت. طی مناظره‌های متعدد هیچ‌گاه از سوی مدافعان تئوری‌های مذکور، پاسخی به این پرسش داده نشد که اقشار محروم که توان پس‌انداز آن‌ها بسیار اندک است چگونه می‌توانند از عهده پیش‌پرداخت تسهیلات پیشنهادی برآیند و در مرحله بعد، چگونه و از محل چه درآمدی می‌توانند اقساط سنگین این وام را پرداخت کنند؟ با حاکم‌شدن این نظریات بر اقتصاد مسکن کشور، رکودی که در نتیجه سرکوب مولفه‌های دیگر اقتصاد در بخش مسکن نیز پدیدار شده بود، عمق بیشتری یافت و ساخت مسکن به‌حدی کاهش یافت که اکنون نتیجه آن را در بازار مشاهده می‌کنیم. از سوی دیگر، برخلاف شعارهایی که درباره تشویق ساخت واحدهای متراژ پایین داده شد، سیاست تشویقی موثری نیز در این زمینه به اجرا گذاشته نشد و بخش اعظم سرمایه و نقدینگی وارد شده به بازار مسکن به سوی ساخت واحدهایی رفت که مورد تقاضای اقشار کم‌درآمد نیستند. معضل اجاره‌بهای مسکن که در دو سال اخیر به یک بحران برای اقشار کارگر تبدیل شده، حاصل همین سیاست‌ها بوده و اگر خواستار حل ریشه‌ای این بحران هستیم باید از گذشته درس بگیریم. باید این نکته مدنظر سیاست‌گذاران ما قرار گیرد که خانه‌دارکردن کارگران و دیگر اقشار دارای درآمد ثابت، بدون دخالت دولت، امکان‌پذیر نیست و دولت می‌تواند با کسر هزینه‌های زمین، زمان دسترسی به سرپناه مناسب را برای این اقشار کوتاه کند. کوتاه سخن اینکه زمین ارزان، کلید اصلی حل مشکل مسکن اقشار کم‌درآمد است و اگر زمین ارزان در طرح مسکن مهر به نتیجه لازم نرسید، می‌توان با بررسی نقاط ضعف آن طرح، طرح جدیدی برای حل این معضل تدوین و اجرا کرد.

فرهاد بیضایی
رئیس گروه مطالعات مسکن دانشگاه علم و صنعت

نقش دولت در ساخت مسکن استیجاری ارزان

یادداشت

بازار مسکن یک بازار چندوجهی در اقتصاد هر کشور است و پاسخ‌گویی به نیازهای متقاضیان هر قشر با برنامه‌های علمی که در چارچوب تئوری‌های اقتصادی صحیح قرار داشته باشند، میسر است. آنچه به‌طور مشخص طی دو دهه اخیر شاهد آن بوده‌ایم این است که برای پاسخ‌گویی به نیاز اقشار دارای درآمد ثابت -که حتی اگر کار یدی انجام نمی‌دهند، در طبقه‌بندی بیمه پردازان عموما کارگر به‌شمار می‌روند- تنها یک طرح فراگیر و در ابعاد ملی مطرح شده که همان طرح «مسکن مهر» است. این طرح با کاستی‌هایی مواجه بود که درباره آن به اندازه کافی بحث شده و در این مجال به تحلیل کاستی‌های این طرح‌وروود نمی‌کنیم، اما نکته‌ای که باید به آن توجه کرد اینکه این طرح در دولت‌هایی که وارث آن بودند با بی‌مهری مواجه شد و مورد آسیب‌شناسی قرار نگرفت تا طرح جایگزینی که مزیت‌های این طرح را داشته باشد و فاقد معایب آن باشد، به مرحله اجرا درآید.

درک درست از علل افزایش شدید اجاره مسکن در دو سال پیاپی ۹۷ و ۹۸، راه اصلی و مسیر درست به‌سوی ارائه راهکارهای علمی برای حل این مشکل را پیش روی ما قرار می‌دهد. براین اساس، باید گفت، علاوه بر افزایش شدید قیمت مسکن، عامل دیگری که طی این دو سال به افزایش غیرقابل مهار اجاره، دامن زده، کاهش ارزش پول ملی بر اثر تورم است که موجران را به افزایش ودیعه مسکن و انتقال این ودیعه‌ها به بازارهای ارز و طلا برای کسب سود، ترغیب کرده است. پُرواضح است که مستاجران اغلب از طبقات حقوق‌بگیر هستند و توان پرداخت اجاره ماهانه بیشتر را ندارند و برای هماهنگ‌شدن با تغییراتی که در بازار مسکن ایجاد شده، چاره‌ای جز افزودن بر مبلغ ودیعه یا کوچ به مناطق حاشیه‌ای شهر ندارند. اگر به سیاست‌هایی که دولت طی ماه‌های اخیر در حوزه مهار نوسانات بازار مسکن پیشنهاد داده، توجه کنیم دو موضوع مشخص می‌شود؛ اول اینکه بعد از تغییر وزیر راه و شهرسازی، سیاست حمایت از انبوه‌سازی به منظور تقویت طرف عرضه دوباره در دستور کار قرار گرفته و دوم اینکه سیاست مالیات‌ستانی از خانه‌های خالی با جدیت بیشتری مطرح شده است. در موضوع اول، نتایج اجرای این سیاست به فوریت حاصل نمی‌شود و نمی‌توان امیدوار بود که عرضه مسکن در کوتاه‌مدت به حدی افزایش یابد که قیمت مسکن و به‌تبع آن، نرخ اجاره کاهش یابد، اما اجرای این سیاست در سال‌های آینده، تحولات مثبتی در بازار مسکن رقم خواهد زد. در موضوع دوم، موضوع مالیات بر عایدی سرمایه است که در صورتی که مجلس و شورای نگهبان با آن موافقت کنند، می‌تواند اثر روانی بر بازار مسکن داشته باشد، اما اینکه انتظار داشته باشیم با تصویب و اجرای این قانون، قیمت مسکن و اجاره‌بها به فوریت وارد فاز نزولی شود، چندان واقع‌بینانه نیست. آنچه به نظر واقع‌بینانه می‌رسد این است که در صورت اجرایی‌شدن قانون مالیات بر عایدی مسکن، بخشی از واحدهای متراژ بالا و لوکس که اکنون اصطلاحا در حالت خواب -که می‌توان به آن تعبیر احتکار هم داد- برای فروش به قیمت بالاتر هستند در بازار عرضه شوند، اما عرضه این واحدها تاثیر چندانی بر کاهش اجاره نخواهد داشت. نهایتا اینکه دولت تاکنون در عرصه تولید واحدهای مسکونی استیجاری ورود جدی نکرده است، اما اخیرا اخباری در مورد عزم دولت برای ساخت واحدهای استیجاری به کمک انبوه‌سازان منتشر شده است. این واحدها چنانچه زمین آن، توسط دولت به قیمت ارزان تامین شود و ساخت آن به روش‌های صنعتی و در زمان کوتاه به اتمام برسد، از نظر پاسخ‌گویی به نیاز مسکن اقشار حقوق‌بگیر کارآمد است. ناگفته نماند که ساخت واحدهای استیجاری در ایران تجربه‌ای نو در کشور ماست و باید در بوته‌عمل قرار گیرد تا بتوان در مورد موفق‌بودن این تجربه اظهارنظر دقیق‌تری کرد، اما چنانچه سازوکار مناسبی برای ساخت این واحدها و هدایت مستاجران کم‌درآمد به آنجا اتخاذ شود، می‌توان به این طرح امیدبست. کلام آخر اینکه گردآوری خیل انبوه اقشار حقوق‌بگیر در محلات مشخص در قالب اجاره‌نشین، فارغ از بحث تعدیل هزینه‌های اجاره‌نشینی این اقشار که جنبه مثبت آن است، ممکن است پیامدهای منفی اجتماعی به‌دنبال داشته باشد که باید در جای خود به بحث در مورد آن پرداخت.

منصور غیبی
کارشناس اقتصاد مسکن

یادداشت
O P I N I O N

بیت‌الله ستاریان
کارشناس اقتصاد مسکن

تامین مسکن
اقشار کم‌درآمد یک برنامه ملی است

وضعیت مسکن اقشار ضعیف و کم‌درآمد اجتماع که مستاجران جزء این قشر هستند در یک سال اخیر به‌سرعت رو به بحرانی‌شدن رفته است. آمارهای رسمی از قیمت میانگین هر متر مربع مسکن در کلان شهر تهران ۱۳/۵ میلیون تومان است و با وجود پدیدارشدن نشانه‌هایی از بازگشت قیمت‌ها، به نظر نمی‌رسد کاهش قیمت به اندازه‌ای باشد که تغییری در معادلات کنونی بازار ایجاد کند. در حال حاضر فاصله قیمت مسکن از درآمد کارگران به اندازه‌ای زیاد است که دسترسی به مسکن با فرض پس‌انداز ۷۰درصد از درآمد پس از ۴۰سال، میسر است. چنین فاصله‌ای را نمی‌توان با تسهیلاتی که اکنون به متقاضیان عرضه می‌شود پُر کرد. افزایش سقف تسهیلات از ۱۶۰میلیون به ۲۰۰میلیون تومان و رقم‌های بالاتر نیز با توجه به درآمد کارگران و توان بازپرداخت تسهیلات توسط آن‌ها، کمکی به خانه‌دارشدن آن‌ها نخواهد کرد. تسهیلاتی که اکنون به زوج‌های خانه‌اولی پرداخت می‌شود براساس بررسی‌های به‌عمل آمده تنها قدرت خرید ۱۱ متر مربع خانه را به آن‌ها می‌دهد. از سوی دیگر، افزایش سقف تسهیلات مسکن -با وجود آنکه افزایش سقف وام خرید مسکن کمک خاصی به اقشار کارگر نمی‌کند- در شرایطی که کشور با محدودیت منابع مواجه است به‌سادگی امکان‌پذیر نیست و اخیرا نیز وزیر راه و شهرسازی از منتفی بودن افزایش وام خرید مسکن خبر داد.

با این اوصاف چشم‌انداز بحران در حوزه مسکن اقشار کم‌درآمد هویدا شده. جهش قیمت مسکن اکنون به نرخ اجاره‌بها نیز سرایت کرده و نمی‌توان از روش‌های دستوری، مانع آن شد. کارگران و اقشار حقوق‌بگیر و کم‌درآمد با نرخ‌های فعلی اجاره باید بیش از ۸۰درصد درآمد خود را بابت اجاره‌خانه پرداخت کنند و این امر به فقر شدید این اقشار خواهد انجامید. بسیاری از این اقشار برای پیداکردن سرپناهی که از عهده اجاره آن برآیند به شهرک‌های دور از مرکز تهران و دیگر کلان‌شهرها رفته‌اند که این انتقال، نوعی مهاجرت اجباری به‌شمار می‌رود و علاوه بر تحمیل هزینه‌های تردد، زمان زیادی را برای حضور در محل کار و بازگشت به خانه از آن‌ها خواهد گرفت و خستگی جسمی و روانی برای آن‌ها ایجاد خواهد کرد. این مشکلات، یعنی فقر ناشی از افزایش هزینه اجاره و خستگی‌های جسمی و روانی، نارضایتی را در بخش قابل توجهی از جامعه دامن خواهد زد که می‌تواند با یک جرقه، به یک تنش اجتماعی تمام‌عیار تبدیل شود. به نظر می‌رسد، برای جلوگیری از چنین اتفاقاتی، دولت راه دیگری جز ورود همه‌جانبه به بازار مسکن ندارد و بعد از طرح «مسکن مهر» که نتوانست اهداف خود را محقق کند، باید در انتظار اجرای یک طرح فراگیر و ملی دیگر در حوزه مسکن باشیم. درواقع، اتفاقات و تحولات اقتصادی کشور طی یک سال و نیم اخیر، ورود دولت به حوزه تولید و عرضه مسکن را ناگزیر کرده است و اکنون بحث اصلی درباره نحوه تامین مالی طرح‌های ساخت‌وساز مسکن و نیز پیداکردن زمین‌های مناسب برای ساخت‌وساز است تا مشکلاتی را که در مسکن مهر شاهد بودیم، تکرار نشود.