

# رشد بی‌رویه مسکن سوغات چه کسانی است؟

میلیارد تومان پول بدون پشتوانه برای طرح مسکن مهر به افزایش پایه پولی کشور، جهش قیمت دلار و نهایتاً تورم اقتصادی انجامید. به بیان دیگر مسکن از یک سو مجرم دیابت پولی و از سوی دیگر قربانی سیاست‌های اقتصادی دولت قبل شد. بخش اجاره اما در سال ۱۳۹۲ با افزایش قیمت چندانی مواجه نبود؛ چرا که جامعه هدف این بخش، توان اقتصادی بالایی نداشت. با این که برآورد می‌شد بخش اجاره این عقب‌ماندگی را در طول زمان جبران کند اما سیاست‌های انقباضی دولت روحانی تا حدودی جلوی این خطر را گرفت و شاهد بودیم که نرخ افزایش اجاره بها طی سه سال اخیر بیش از ۱۰ درصد نبود. تحقیقات نشان می‌دهد حدود ۱۵ سال طول می‌کشد تا از محل اجاره، قیمت ملک مستهلک شود در حالی که این رقم در کشورهای با نرخ تورم نزدیک به صفر ۲۰ تا ۲۵ سال است؛ بنابراین در کشوری که ۳۰ درصد تورم سالانه دارد قناعت به حتی نرخ‌های اجاره جاری (که از دید مصرف‌کننده، نرخ‌های بسیار بالایی تلقی می‌شود) بیانگر آن است که مالکان کماکان به شدت به عایدی سرمایه‌ای یعنی افزایش قیمت‌های آتی، دل بستند بدین معنا که هنوز املاک و مستغلات جزو دارایی‌های مورد علاقه سرمایه‌گذاران است و تقاضا برای آن فراتر از تقاضای مصرفی می‌رود و زمین و ساختمان هنوز دارایی سرمایه‌ای مهمی در کشور تلقی می‌شود.

در اقتصاد جهانی هرگاه تولید مسکن ۴ تا ۵ درصد بیش از نیاز کشورها باشد به کالایی مصرفی تبدیل می‌شود؛ در حالی که هم‌اکنون تعداد مسکن در ایران ۴

پنجره ایرانیان: در شرایطی که بین سال‌های ۱۳۸۱ تا ۱۳۹۲ قیمت زمین ۱۴ برابر شده است، توان اقتصادی متقاضیان مصرفی به شدت افت کرد و مسکن در انتهای دولت دهم وارد عمیق‌ترین رکود خود پس از انقلاب اسلامی شد.

به گزارش ایسنا، در بازه زمانی ۱۳۸۱ تا ۱۳۹۲ اتفاقات مختلفی با نوسانات فراوان در حوزه مسکن رخ داد. در این دوره ۱۱ ساله تورم باعث افزایش قیمت ۵۶ برابری شد، دلار ۵ برابر افزایش یافت، قیمت زمین ۱۴ برابر و قیمت ساختمان ۱۱۶ درصد بالا رفت که این آمار در چهره‌نمایی از این بازه زمانی، باعث رکود بازار معاملات مسکن در سال ۱۳۹۲ شد.

قیمت هر متر مربع زیر بنای مسکونی طی ۱۰ سال گذشته با بیش از ۱۰ برابر افزایش در خرید و فروش و بیش از هشت برابر افزایش در اجاره‌ها مواجه بود. همچنین طی ۲۰ سال اخیر قیمت خرید و فروش خانه ۶۰ برابر و قیمت اجاره‌ها ۵۰ برابر شده است.

با اینکه دولت‌های نهم و دهم با اجرای مسکن مهر تلاش کردند تا مشکل مسکن را برای همیشه حل کنند، اما نه تنها این طرح به اهداف مدنظر خود مبنی بر ساخت سالیانه دو میلیون واحد مسکونی نرسید، بلکه ساخت و ساز دولتی که وزیر راه و شهرسازی دولت یازدهم آن را نوعی بساز و بفروش دولتی قلمداد کرد، به رونق مسکن منجر شد تا قیمت مسکن شخصی در بازه زمانی ۱۳۸۶ تا ۱۳۹۲ با شتاب بیشتری نسبت به قبل، سیر صعودی به خود بگیرد. از سوی دیگر تزریق ۵۰ هزار

یازدهم بوده است. معاون وزیر راه و شهرسازی ادامه داد: در حال حاضر ۱۲۰ هزار خانوار در طرح صندوق پس انداز یکم سرمایه‌گذاری کرده‌اند که این استقبال و این آمار نشان‌دهنده اعتماد مردم به سیاست‌های مجموعه وزارت راه و شهرسازی در طرح‌های مربوط به مسکن است.

وی این روش را سالم‌ترین روش خانه‌دار کردن و حتی سرمایه‌گذاری دانست و گفت: این روش که بر نظام پس‌انداز متکی است یکی از سالم‌ترین روش‌های سرمایه‌گذاری مسکن است که بر سرمایه بخش خصوصی و مردم متکی است و با نوسانات قیمت نفت تغییر نمی‌کند.

مظاهریان نرخ سود تسهیلات را که در حال حاضر تک رقمی شده است و در بافت‌های فرسوده ۸ درصد و در سایر بافت‌ها ۹.۵ درصد شده است را از دیگر اقدامات قابل توجه در حوزه مسکن دانست.

معاون وزیر راه و شهرسازی گفت: سیاست‌های شفاف در حوزه مسکن به فعالان عرصه ساخت و ساز دورنمایی می‌دهد که با اطمینان وارد عرصه‌های ساخت و ساز شوند.

وی تاکید کرد: مجموعه سیاست‌های شفاف وزارت راه و شهرسازی، شرایطی را ایجاد کرد که تقاضای کاذب شکل نگیرد و همچنین به سرمایه‌گذاران و فعالان، قدرت برنامه‌ریزی داده و می‌دهد تا همزمان از طریق سپرده‌ها وارد بازار شوند.

درصد کمتر از تعداد خانوار است. در حال حاضر به ازای هر ۱۰۴ خانوار ۱۰۰ مسکن در ایران وجود دارد. این رقم البته در اوایل انقلاب اسلامی ۱۲۷ خانوار در مقابل ۱۰۰ مسکن بود. لذا با این که کار بزرگی در دوران انقلاب اسلامی انجام شده، مسکن هنوز به نقطه عطف عبور از حالت کالایی و سرمایه‌ای به حالت مصرفی نرسیده است؛ زیرا الگوها تغییر کرده‌اند و با این که رشد جمعیت کاهش داشته، در بعد خانوار با افزایش قابل توجهی مواجه بودیم. به عنوان نمونه با هر طلاق که رخ می‌دهد به تعداد خانوارها افزوده می‌شود.

از سوی دیگر معاون مسکن و ساختمان وزارت راه و شهرسازی در روزهای اخیر با انتقاد از نوسان شدید قیمت‌ها در بازه زمانی ۸۱ تا ۹۲ گفت: باید سیگنال‌های شفاف‌تری را به سرمایه‌گذاران منتقل کنیم و با رویکردهای مناسب به افزایش اشتغال در بخش مسکن که ۱۳ درصد کل اشتغال کشور را شامل می‌شود بپردازیم.

حامد مظاهریان خاطر نشان کرد: قدرت خرید مردم در سال‌های مورد انتقاد متناسب با بالا رفتن قیمت زمین و ساختمان افزایش پیدا نکرد که راه‌حل این چالش تقویت طرف تقاضاست.

وی در تشریح سیاست‌های وزارت راه و شهرسازی به مجموعه اقدام‌های وزارت خانه برای تامین تسهیلات و شرایط خانه‌دار کردن متقاضیان اشاره کرد و افزود: وزارت راه و شهرسازی همزمان با افزایش طرف تقاضا، افزایش طرف عرضه را نیز تقویت کرد. همچنین تجربه جهانی نشان می‌دهد که متقاضیان واقعی مسکن باید صاحب شغل باشند و بر همان اساس نیز راهکارهای مسکن برنامه‌ریزی و اجرا شد.

مظاهریان صندوق پس‌انداز مسکن یکم را یکی از راهکارهای وزارت راه و شهرسازی در دولت یازدهم برشمرد و به میزان تسهیلاتی که بانک مسکن به متقاضیان مسکن می‌دهد اشاره کرد و گفت: صندوق پس‌انداز یکم شرایطی را فراهم می‌کند که افراد با پس‌انداز، دو برابر میزانی که ودیعه در اختیار بانک به مدت یکسال می‌گذارند وام دریافت کنند که این رقم در شهرهای بزرگ، ۸۰ میلیون، در شهرهای میانی ۶۰ میلیون و در شهرهای کوچک ۴۰ میلیون تومان است و در عین حال خانه اولی‌ها و زوجها می‌توانند به میزان ۱۶۰ میلیون تسهیلات خرید مسکن دریافت کنند که این اقدام روشی قابل توجه برای خانه‌دار کردن متقاضیان مسکن در دولت

