



راستی آزمایی بحران آینده مسکن

مشاور وزیر راه و شهرسازی به یک میلیون و ۴۰۰ هزار واحد رسیده است. حسین عبده تبریزی با بیان این که ۲۰ میلیارد مسکن خالی در کشور وجود دارد می‌گوید که دولت قصد ندارد در بخش مسکن کار بیهوده انجام دهد. وی اظهار کرد: اقتصاد ایران نیاز مبرمی به نقدینگی و پول دارد و هر دلار در این شرایط برای اقتصاد معنا و مفهوم خاصی یافته است.

مشاور وزیر راه و شهرسازی با تأکید بر اینکه باید خطرات ناشی از این وضعیت را برای کلیت اقتصاد مورد بررسی قرار داد و راه‌هایی برای رفع آن یافت افزود: سیاست وزارت راه و شهرسازی در دولت یازدهم به هیچ روی توسعه و رونق سفته‌بازانه بازار مسکن نیست بلکه رونق بازار مسکن مصرفی در دستور کار ما قرار دارد. با این وجود برخی معتقدند سونامی افزایش قیمت مسکن در راه است.

مجتبی بیگدلی رییس انجمن انبوه‌سازان قم در گفت‌وگو با ایسنا اظهار کرد: خوشبختانه از سویی صدای شکسته شدن یخ‌های رکود مسکن پس از سه سال متوالی به گوش می‌رسد و متأسفانه از سوی دیگر باید گفت سونامی افزایش قیمت به زودی در این بخش رخ می‌دهد. با این حال بعضی کارشناسان ضمن رد این ادعا می‌گویند که با امضای برجام و گشایش‌های احتمالی در اقتصاد کلان قطعاً بخش مسکن بی‌نصبی نخواهد ماند و شرایط برای حل مشکل ساخت و ساز فراهم می‌شود؛ به شرطی که دولت به بخش خصوصی اعتماد کند. این اعتماد می‌تواند موجب شکوفایی بخش خصوصی شده و در صورتی که سرمایه‌های خارجی به کشور بیایند مشکل اشتغال و تولید در بخش اقتصاد کلان حل می‌شود که این مسأله می‌تواند بخش ساخت‌وساز را از رکود خارج کرده و ارزش افزوده آن را بالا ببرد، در این صورت تقاضای بالقوه بخش مسکن می‌تواند تبدیل به تقاضای بالفعل شود و شاید در آن صورت بتوان گفت نیاز واقعی بخش مسکن سالیانه یک میلیون واحد است.

یک کارشناس مسکن با تأکید بر اهمیت آمار در اقتصاد خاطر نشان کرد: یکی از عوامل رکود سه سال اخیر بخش مسکن، بی‌برنامگی سرمایه‌گذاران و نیز عدم آرایه‌ی اطلاعات صحیح در خصوص ظرفیت‌های خالی مسکن از سوی دستگاه‌های ذی‌ربط به سازندگان بود. به گفته‌ی محمد عدالت‌خواه، ارگان‌های مربوطه آماری از تعداد یک میلیون خانه خالی استان تهران آرایه نکردند و به همین دلیل، سازندگان اقدام به ساخت خانه‌های لوکس کردند که روی دستشان ماند. طبیعی است که وقتی یک میلیون خانه خالی داریم مسکن، تقاضا و سودآوری نخواهد داشت و وارد رکود می‌شود.

این کارشناس مسکن تأکید کرد: حتی با فرض این که آمار کاهش تعداد خانه‌های خالی صحیح باشد و این خانه‌ها به فروش یا اجاره رفته باشند نمی‌توان به رونق بخش مسکن امیدوار بود؛ چرا که مردم از اقتصاد ضعیفی برخوردارند و قدرت خرید ندارند. لذا برای رونق مسکن باید مالکین از قیمت‌های آن چنانی دست بردارند و با لحاظ قرار دادن واقعیت اقتصاد و امکانات مردم خانه‌ها را با قیمت‌های پایین‌تر به فروش برسانند و دولت نیز در راستای حمایت از اقتصاد خانوارها شرایط مالکیت برای آنها را ولو در بلندمدت فراهم کند.

پنجره ایرانیان: برخی کارشناسان مسکن با استناد به ثبت حدود یک میلیون ازدواج در سال از یک سو و رکود ۲.۵ ساله بخش ساخت و ساز که به عقب ماندن تولید مسکن از نیاز سالیانه کشور منجر شده، پیش‌بینی می‌کنند کشور با بحران کمبود تعداد واحد مسکونی در سال‌های آینده مواجه شود؛ اظهارنظری که به نظر می‌رسد در آن ابعاد اجتماعی و اقتصادی مسکن لحاظ نشده است.

به گزارش ایسنا، با این که آمار دقیقی از تعداد تازه عروس و دامادهای اجاره نشین وجود ندارد، شواهد نشان می‌دهد بسیاری از زوج‌های جوان در خانه‌های اجاره‌ای مستقر می‌شوند؛ چرا که از استطاعت مالی کافی برای خرید مسکن برخوردار نیستند. با این حال و با وجود این که نیمی از درآمد خانوارها به مسکن اختصاص می‌یابد و نیز مشکلات عدیده مستاجران، اجاره‌نشینی در ایران هیچ‌گاه به بحران تبدیل نشده؛ چرا که افزایش اجاره بها در بدترین شرایط از تورم عمومی تبعیت کرده و میانگین آن سالیانه ۱۰ درصد بوده است.

این سیگنال نشان می‌دهد اگرچه مالکیت خانه‌ها کمتر در اختیار زوج‌های جوان بوده اما تعداد واحدهای مسکونی ساخته شده در سال با تعداد ازدواج‌های ثبت شده در کشور تقریباً در حالت تعادل قرار داشته است. مالکیت خانه‌های مسکونی در دست افرادی است که از تمکن مالی کافی برخوردارند، نبض اجاره بها در دست آنها قرار داشته و بعضاً بدون توجه به قیمت مسکن، اجاره بها را با تورم سالیانه تنظیم می‌کنند. اقدامی که انتقاد حسام عقیابی رییس اتحادیه مشاوران املاک تهران را در پی دارد. با همه‌ی این شرایط بخش اجاره همواره شوک‌های قیمت مسکن را کنترل کرده و نمونه آن در افزایش یکباره قیمت مسکن در سال ۱۳۹۱ قابل ملاحظه است که اجاره بها با جهش یکباره قیمت مسکن همراه نشد و پیش‌بینی می‌شود که بخش اجاره طی سال‌های آینده این عقب‌ماندگی را جبران کند.

اما یک کارشناس مسکن در خصوص آمار نیاز کشور به یک میلیون مسکن در سال به ایسنا گفت: ممکن است بر روی کاغذ سالیانه یک میلیون واحد مسکونی احتیاج داشته باشیم، ولی در شرایط فعلی این مسأله قابل اتکا نیست. اگر شرایط اقتصادی در شرایط نرمال قرار داشته باشد و مشکل اشتغال حل شود، می‌توان گفت به یک میلیون واحد مسکونی در سال نیاز داریم. حال آنکه این شرایط در اقتصاد کشور وجود ندارد.

محمد مهدی مافی اظهار کرد: با این وجود اگر صرفاً سرمایه‌های کشور را به تولید مسکن اختصاص دهیم در واقع سرمایه‌های ملی را هدر داده‌ایم. اگر سالیانه هشت درصد رشد اقتصادی داشته باشیم می‌توان گفت نیاز به یک میلیون مسکن داریم ولی در شرایط فعلی ۱۰ درصد این رقم هم واحد مسکونی نیاز نداریم. بر مبنای آمار سازمان ثبت احوال تا پایان شهریورماه ۱۳۹۴ تعداد ازدواج‌های ثبت شده در کشور ۳۶۸ هزار و ۲۰۵ مورد بوده که ممکن است تا پایان سال به ۷۰۰ هزار مورد برسد. تولید مسکن کشور نیز هم‌اکنون با همه رکود ۲.۵ ساله حاکم بر این بخش تقریباً ۷۰۰ هزار واحد است. پس آمار ریاضی نشان می‌دهد تعداد ساخت و ساز از تعداد ازدواج‌ها عقب نیست. مضافاً این که براساس آمار سرشماری سال ۹۰ تعداد یک میلیون و ۶۶۶ هزار واحد خانه خالی در کشور وجود داشته که هم‌اکنون بنا به گفته