

نگاهی به مسکن و بحرانی که خیال تمام شدن ندارد؛

تو فکر یک سقفم!



مشکلات طرح مسکن مهر در همه سال‌های اخیر از زمان اجرای این پروژه تاکنون، وجود موانع و مشکلات قانونی همچون وجود معارض در زمین‌های محل احداث برخی از این پروژه‌ها بود. از این رو، به نظر می‌رسد همان گونه که بخش زیادی از توان دولت‌های دهم تا دوازدهم در بخش مسکن مصروف مسکن مهر و رفع مشکلات ناشی از اجرای این پروژه شده است، دولت سیزدهم نیز عملاً با مشکلات این طرح مواجه خواهد بود. آن هم دشوارترین بخش اجرای این پروژه که از بیش از یک دهه گذشته برطرف نشده و کماکان به قوت خود باقی است.

تاثیر طرح‌های دولتی بر تورم بازار مسکن

بر اساس آمار ارائه شده، کشور ما سالانه به ساخت حداقل ۹۰۰ هزار واحد مسکونی نیاز دارد و این در حالی است که در قالب طرح مسکن مهر طی ۱۵ سال اخیر به‌طور میانگین سالانه ۱۳۰ هزار واحد مسکونی توسط دولت ساخته شد که با نیاز کشور فاصله زیادی دارد. از طرفی آمارها نشان می‌دهد که اجرای این طرح به توقف یا کاهش شیب تورم زمین و مسکن منجر نشد. اجرای طرح مسکن مهر از سال ۸۶ کلید خورد. بررسی میزان تورم زمین و مسکن در شهر تهران در بازه زمانی استقرار دولت‌های نهم و دهم یعنی از سال ۸۴ تا ۹۲ نشان می‌دهد در این مدت قیمت مسکن ۶ برابر شده است. در دوره دوم اجرای این طرح یعنی بازه زمانی فعالیت دولت‌های یازدهم و دوازدهم نیز قیمت مسکن در تهران به‌طور متوسط ۶ برابر شد. همچنین تغییرات قیمت زمین در پایتخت در فاصله سال‌های ۸۴ تا ۹۲ حکایت از ۷/۷ برابر شدن قیمت زمین در این مدت دارد. قیمت زمین در بازه سال‌های ۱۳۹۲ تا ۱۴۰۰ نیز ۸ برابر شده است.

به این ترتیب به نظر می‌رسد در طول ۱۵ سال اخیر تغییرات قیمت زمین و مسکن به‌ویژه در ابرشهرهای پیش‌تاز و در صدر آن‌ها تهران، راه خود را رفته و اجرای طرحی

... مهندس امیر شیری
مدیر مسئول



مسکن همواره یکی از مهم‌ترین و اساسی‌ترین نیازهای بشر در طول تاریخ بوده است. از انسان غارنشین تا انسان کاخ‌نشین صرف‌نظر از کمیت و کیفیت به سقفی برای بالای سرشان نیاز داشته‌اند که به قول شاعر: «ز طوفان و از گردش آفتاب... و از باد و باران نیاید گزند». این نیاز هم‌زمان با استقرار انسان در روستاها و شهرها و گسترش سکونتگاه‌های دائمی و پدید آمدن حاکمیت دولت‌شهرها و کشورها پررنگ‌تر شد به‌نجوی که امروزه دولت‌ها تلاش می‌کنند با ارائه طرح‌های مختلف به این نیاز جوامع پاسخی درخور و مناسب دهند. از ابتدای انقلاب تاکنون طرح‌ها و برنامه‌های مختلفی برای خانه‌دار کردن مردم از سوی متولیان امر ارائه و اجرا شده که دو نمونه از آخرین این طرح‌ها، پروژه مسکن مهر و طرح اقدام ملی مسکن (مسکن ملی) است. این طرح‌ها که توسط دو دولت احمدی‌نژاد و روحانی ارائه شده‌اند همچنان به‌صورت ناتمام و نصفه و نیمه در حال اجرا هستند. مسکن مهر در حالی عملاً از دولت دهم استارت خورد که بخش زیادی از این واحدها تا پایان این دولت به اتمام نرسید و به‌رغم انتقادات متعدد متولی مسکن در دولت یازدهم و دوازدهم به این طرح، این پروژه‌ها در این دو دولت نیز ادامه یافت. یکی از مهم‌ترین

بلکه به حاشیه‌نشینی اجتماعی و سیاسی هم رانده می‌شوند. رشد مهاجرت معکوس از شهرها به روستاها نیز در این شرایط به وجود می‌آید که چون به‌صورت نظام‌مند و هدفمند اتفاق نمی‌افتد و افراد به‌ناچار دست به این عمل می‌زنند می‌تواند اثرات مخربی بر بنیان خانواده و ساختار جمعیتی مناطق داشته باشد.

آیا سقوط قیمت مسکن در راه است؟

میانگین قیمت هر مترمربع مسکن که پارسال به بالای ۳۰ میلیون تومان رسیده بود با شروع سال ۱۴۰۰ به زیر ۳۰ میلیون تومان کاهش داشته است اما آیا این روند ادامه دارد؟ میانگین قیمت هر مترمربع مسکن تهران در اسفند سال گذشته از ۳۰ میلیون تومان عبور کرد اما با شروع سال ۱۴۰۰ قیمت مسکن کاهشی شد و دوباره به زیر ۳۰ میلیون تومان برای هر مترمربع رسید. بر اساس آخرین گزارش بانک مرکزی متوسط بهای هر مترمربع مسکن در تهران در اردیبهشت امسال به ۲۸۸ میلیون تومان رسیده است. باوجود این برخی کارشناسان اعتقاد دارند که قیمت مسکن بیشتر از این کاهش نخواهد داشت. آن‌ها به افزایش هزینه‌های تولید و کاهش عرضه اشاره می‌کنند و اعتقاد دارند نوسان فعلی قیمت به دلیل رکود سنگین بازار و بالاتر رفتن آن در شرایط مبهم وضعیت مذاکرات وین و نتیجه انتخابات است.

عبدالله مشکانی، کارشناس بازارهای مالی در این زمینه به تجارت‌نیوز گفته بود که رشد قیمت مسکن در ایران عموماً به دلیل کمبود عرضه در مقابل تقاضا است و تا این شرایط به بازار حاکم باشد نمی‌توان امید داشت که قیمت مسکن دستخوش ریزش قیمت شود. بر اساس برآوردهای وزارت راه و شهرسازی، بازار ایران سالانه به حدود یک میلیون واحد مسکونی جدید نیاز دارد اما میزان عرضه مسکن چیزی حدود یک سوم این تقاضا است. از این گذشته در حال حاضر هزینه ساخت‌وساز افزایش قابل توجهی داشته است. شهرداری تهران در قانون بودجه سال ۱۴۰۰ خود رشد ۷۰ درصدی عوارض ساخت‌وساز را در نظر گرفته است که به این ترتیب میانگین عوارض ساخت‌وساز هر مترمربع مسکن در تهران تا یک میلیون تومان می‌رسد و به این ترتیب عوارض ساخت یک واحد ۱۰۰ متری در تهران حدود ۱۰۰ میلیون تومان می‌شود!

کاهش قابل توجه ساخت‌وساز

رامین گوران اوریمی، دبیر انجمن انبوه‌سازان تهران نیز در گفتگویی به تجارت‌نیوز گفته است که این اتفاق موجب کاهش شدید ساخت‌وساز در تهران شده است. هم‌زمان با این موضوع انجمن تولیدکنندگان سیمان از رشد ۴۰ درصدی قیمت هر پاکت سیمان خبر داده و تشکلهای صنفی مرتبط با تولیدکنندگان و فروشندگان آهن از روند رو به صعود قیمت تیرآهن و میلگرد خبر داده‌اند. گذشته از این انجمن صنفی کارگران ساختمانی از مهاجرت بخش قابل توجهی از کارگران افغانستانی و افزایش هزینه نیروی انسانی در این بخش خبر داده است.

میلگرد به دلیل احتمال افزایش قیمت سوخت و افزایش قیمت جهانی فولاد گران شد. رئیس اتحادیه فروشندگان آهن با اعلام این خبر گفت: صعود قیمت آهن به دلیل شایعه افزایش قیمت حامل‌های انرژی است. به گفته رئیس اتحادیه فروشندگان آهن، در دو هفته گذشته قیمت هر کیلوگرم میلگرد ۱۳ هزار تومان بود اما طبق آخرین معاملات انجام‌شده هر کیلوگرم میلگرد با دو هزار تومان افزایش با قیمت ۱۵ هزار تومان خریدوفروش می‌شود. روند ساخت‌وساز افزایش نداشته است و گرانی قیمت زمین، میزان ساخت‌وساز در تهران را کاهش داده است اما باوجود کاهش میزان مصرف و تقاضا، روند صعودی قیمت آهن و میلگرد ادامه دارد. اگر این گزینه‌ها را کنار رشد قیمت زمین و سایر عوامل تولید و بازار مسکن بچینیم متوجه می‌شویم که احتمال سقوط قیمت مسکن ضعیف است.

افزایش مالیات بر خانه‌های خالی بر وضعیت مسکن

یکی از طرح‌هایی که برای مقابله با افزایش قیمت‌ها و بحران مسکن در برنامه دولت قرار گرفت طرح مالیات بر خانه‌های خالی است. هدف طرح مالیات بر خانه‌های خالی، افزایش عرضه و جلوگیری از احتکار مسکن قلمداد شده است. احتکار در اقتصادهای بسته، غیر رقابتی و غیر شفاف به وجود می‌آید. بازار مسکن ایران رقابتی نیست و عرضه آنچه «مسکن احتکار شده» خوانده می‌شود، با فشار مالیات و بگیروبند، نمی‌تواند تنگنای ساختاری آن را به شکل پایدار و اساسی حل کند. باین حال می‌تواند تا حدودی به تراز کردن بازار عرضه و تقاضا و تنظیم قیمت‌ها کمک کند به شرطی که مکانیزم اجرایی و ضمانت‌های آن به‌درستی اعمال شود.



با ابعاد مسکن مهر که طی آن ۲ میلیون و ۳۰۰ هزار واحد مسکونی ساخته شده با در حال تکمیل است، عملاً نتوانست از سرعت رشد قیمت مسکن در میان مدت جلوگیری کند. تازه‌ترین گزارش بانک مرکزی از تحولات بازار مسکن تهران نشان می‌دهد که متوسط قیمت خانه در اردیبهشت سال جاری نسبت به ماه مشابه پارسال نزدیک به ۷۰ درصد رشد داشته، حال آنکه شمار دادوستد مسکن ۶۵ درصد کاهش نشان می‌دهد.

دلایل تورم بازار مسکن

برخی از دلایل این تورم، به متغیرهای کلان مربوط است و برخی مربوط به بازار و صنعت، عرضه و تقاضا و ناتوانی تولید، نبود شفافیت و رقابت و همچنین فرار سرمایه از این بازار است. البته مسکن یک استثنا نیست و در شرایط تورم شدید، مسکن نیز مانند سایر اقلام مصرفی و خدماتی گران می‌شود. دلیل این موضوع هم بالا رفتن نرخ تورم عمومی است که خود را در بازار مسکن به این شکل نشان می‌دهد. کسر بودجه و افزایش نقدینگی که در سال گذشته رکورد افزایش بیش از ۴۰ درصد را به نمایش گذاشت و هم‌زمان رکود گسترده و بلندمدت اینک خود را در بازار مسکن به شکل افزایش قیمت‌ها و هم‌زمان کاهش دادوستد نشان می‌دهد. سهم مسکن به شکل خرید یا اجاره‌بها در سبد هزینه خانوار ایرانی بسیار بالاست. با افزایش قیمت مسکن، بد مسکنی و بی‌مسکنی و کوچ به مناطق حاشیه‌ای و حتی روستاها نیز افزایش می‌یابد.

کاهش ازدواج، تشکیل خانواده و کاهش رشد جمعیت یکی از پیامدهای این گران شدن افسارگسیخته مسکن است. مسکن تنها یک پدیده اقتصادی نیست بلکه پدیده‌ای اجتماعی و سیاسی هم هست. با گران شدن مسکن و هم‌زمان کاهش میانگین قدرت خرید، خانوارها نه‌تنها امکان دسترسی به مسکن خوب را از دست می‌دهند

فرار سرمایه در بازار مسکن غیرشفاف

بازار مسکن ایران هرساله نیازمند تولید دست کم یک میلیون مسکن جدید است اما میزان ساخت و ساز و عرضه مسکن در سال‌های اخیر به شدت کاسته و محدود شده است. افزون بر این بازار مسکن در ایران غیر شفاف و بسیار پراکنده است و بعید است که نظام مالیاتی بتواند همه مالکان مسکن را کشف و از آن‌ها مالیات وصول کند. افزون بر این، سیاست افزایش مالیات، قیمت فروش مسکن را افزایش داده و آن را برای مصرف‌کننده گران می‌کند. مسکن هم‌زمان که کالای مصرفی است، نوعی سرمایه‌گذاری هم هست. با اقدامات عوام‌گرایانه، نظیر افزایش مالیات بر خانه‌های خالی یا فروش مسکن بخصوص در دوران رکود، مسکن ارزان نمی‌شود، بلکه افزایش هزینه را در نهایت مصرف‌کننده نهایی می‌پردازد و بازار مسکن غیر شفاف‌تر و زیرزمینی شده و فرار سرمایه از این بخش سرعت می‌گیرد. بدین ترتیب با کاهش سرمایه‌گذاری، رکود تشدید شده و بیکاری در این صنعت که به صدها شاخه صنعتی گره خورده نیز افزایش می‌یابد. بدون رشد واقعی اقتصادی افزایش قدرت خرید و هم‌زمان کارآمدی بازار و صنعت مسکن راه‌حلی برای معضلات بازار مسکن وجود ندارد.

احیای برجام و تورم بازار مسکن

تنها بخشی از تنگنای اقتصاد ایران نظیر بحران بازار مسکن و همچنین تورم عمومی و تورم بخش مسکن دورقمی و به گفته مقامات حکومت تورم نهادینه شده، با تحریم‌ها توضیح داده می‌شود. معضل تورم دورقمی در این چهار دهه و قبل از تحریم‌ها، کم یا زیاد وجود داشته است. بحران مسکن در ایران محصول شکاف بزرگی است که بین ناکارآمدی تولید، عرضه کم و تقاضای رو به فزونی و ناکارآمدی بازار است و نمی‌توان انتظار داشت با این مذاکرات مرتبط با احیای برجام حل شود. تورم نهادینه ایران هم محصول ناترازی ساختاری و بودجه است که از قبل هم سابقه دارد. از منظر اقتصادی پیامدهای این مذاکرات را می‌توان دست کم در سه مقوله دسته‌بندی کرد: یکی پیامدهای روانی و فوری دوم پیامدهای حقوقی و کوتاه‌مدت و سوم پیامدهای واقعی بلندمدت. به نظر می‌رسد که دست کم بخشی از پیامدهای روانی این نشست در بازار بازتاب یافته و شاهد کاهش تکانه‌های هیجانی بازار بخصوص بازار ارز و طلا هستیم اما تحقق آن دو پیامد تا قطعی شدن توافق و اجرایی شدن زمان می‌برد و به شرط ثبات سیاسی و اقتصادی، بعدها نمودار خواهد شد. تنگنای بازار مسکن مربوط است به ناکارآمدی‌های مدیریتی و کاستی‌های ساختاری اقتصاد ایران که غالباً درون‌زا هستند و نمی‌توان انتظار داشت که معضلات آن با بازگشت امریکا به برجام حل شود. کما اینکه بازار مسکن حتی پیش از تحریم‌ها هم در بحران بود و تحریم‌ها و انزوای حکومت ایران تنها آن را تشدید کرد.

انتخابات و چشمان منتظر بازار مسکن

انتخابات ۱۴۰۰ نیز از جمله موضوعاتی است که در ماه‌های اخیر تأثیرات قابل توجهی بر روند کلی بازار مسکن داشته است. صرف‌نظر از رکود کلی بازار، انتظار ارکان بازار برای دیدن نتیجه انتخابات و تأثیری که این نتیجه بر وضعیت کلی سیاست‌های مالی و اقتصادی مملکت خواهد داشت باعث ایجاد نوعی سکون و رکود مقطعی شده که تا پایان انتخابات این وضعیت ادامه خواهد داشت. از سوی دیگر، نقطه نظرانی که نامزدهای ریاست جمهوری در مناظرات، بیانی‌ها و حتی برنامه‌های اقتصادی‌شان پیرامون مسکن ارائه کرده‌اند نیز

از دایره حرف‌های کلی و جملات زیبای بدون پشتوانه عملی فراتر نرفت و چیز دندان‌گیری در میان این مواضع پیدا نمی‌شد. از بین هفت کاندیدای ریاست جمهوری، دست کم پنج کاندیدا وعده‌هایی برای ساخت تا یک میلیون واحد مسکونی در سال داده‌اند که عمده برنامه‌ها بر ساخت و ساز دولتی تکیه دارد. این در حالی است که طی دهه‌های گذشته سهم دولت در تولید مسکن حدود ۵ درصد بوده و بر این اساس کارشناسان معتقدند دولت‌ها توان اجرای طرح‌هایی با این ماهیت یعنی نجات بازار مسکن را نخواهند داشت. مگر این که بخش دولتی با ابزارهای نظارتی و حمایتی که در اختیار دارد با کنترل و کاهش قیمت مواردی مثل زمین خام، مصالح و نهاده‌ها، عوارض شهری، خدمات فنی و نظام‌مهندسی، مالیات‌ها و... به کاهش قیمت نهایی مسکن کمک کند. واقعیت این است که غلبه بر بحران مسکن و کنترل تورم و کاهش قیمت‌ها در شرایطی که تمامی حلقه‌های این زنجیره از جمله زمین، مصالح و نهاده‌های ساختمانی، دستمزدها، عوارض شهرداری، خدمات فنی نظام‌مهندسی، مالیات‌ها و... افزایش قیمت افسارگسیخته‌ای داشته‌اند کار بسیار دشواری است و نمی‌توان از سازندگان بخش خصوصی انتظار داشت درحالی که هیچ حمایتی از آنها صورت نمی‌گیرد و هیچ تضمینی برای برگشت اصل سرمایه‌شان هم وجود ندارد مسکن ساخته‌شده و آماده را با قیمتی پایین‌تر از میزان هزینه‌کرد به دست مصرف‌کننده برسانند.

اینکه در مناظرات و میتینگ‌های انتخاباتی از خانه‌دار کردن مردم صحبت می‌شود بیشتر مصرف تبلیغاتی دارد و مردم دیگر گوششان از این حرف‌ها پرشده است. سطح دسترسی مسکن برای کارگران به بالای ۶۰ سال رسیده آن‌هم اگر تورم ثابت بماند! این تورم ۵۰ درصدی کمر بخش خصوصی را شکسته و بنگاه‌های خصوصی واقعی کشور را به نابودی کشانده است. شوربختانه برنامه پدافندی هم برای این موضوع نداریم. برفرض که دولت بتواند به وعده‌هایش عمل کند؛ برای ساخت یک میلیون واحد مسکونی، ابتدا باید قدرت اقتصادی مردم را افزایش دهیم تا بتوانند به‌صورت نقدی یا اقساطی واحد مدنظر خود را خریداری کنند. می‌گویند فضا را برای بخش خصوصی فراهم می‌کنیم تا مسکن تولید کند. برفرض که بسازند، خریدارش چه کسی است؟ مردمی که با این سطح پایین درآمدی از عهده حداقل‌های زندگی خود بر نمی‌آیند آیا توان و حتی فرصت فکر کردن به خرید مسکن را دارند؟ با این شرایط باید گفت افراد جامعه چگونه باید خانه‌دار شوند یا صرفاً به فکر یک سقف باشند؟! سقفی که به نظر می‌رسد این روزها فکر کردن به آن هم غیرممکن و رویایی شده است.

«تو فکر یک سقفم، یه سقف رویایی»

سقفی برای ما، حتی مقوایی!

