

نایب رئیس اتحادیه مشاوران املاک مطرح کرد:

اصلاح سیاست های پولی و بانکی، شاه کلید خروج مسکن از بن بست

نایب رئیس اتحادیه مشاوران املاک، اصلاح سیاست‌های پولی و بانکی را شاه‌کلید خروج مسکن از بن‌بست تولید اعلام کرد و گفت:اگر مشخص باشد که در سال ۱۴۰۴ می‌خواهیم به کجا برسیم شاید با تحقق ۶۰ درصد از برنامه‌ها نیز مشکل ما در بخش مسکن حل شود.

حسام عقابیی در گفت‌وگو با خبرگزاری تسنیم با تاکید بر این که برای سامان دهی بازار مسکن یکی از اقدامات مهم این است که اصلاح سیاست‌های پولی و بانکی باید در دستور کار دولت و مجلس قرار گیرد، اظهار کرد: در مرحله بعدی دولت باید امسال در حوزه مسکن

نگاهی آماری به بازار مسکن

مسکن در بن بست نرخ ارز

محمد حقگو

روزنامه‌نگار

رشد پیش از ۱۰۰ درصدی قیمت مسکن در یک سال گذشته، این دغدغه و سوال را برای خیلی ها به وجود آمده است که مسکن چه خواهد شد؟ آن هایی که دنبال خرید خانه اند، منتظرند ببینند آیا جهش های سرسام آور مسکن فروکش می کند یا نه؟ اجاره نشین ها هم به تبع افزایش اجاره ها، به نوعی تغییر و تحولات بازار مسکن را پیگیری می کنند. چرا که نرخ مسکن بر اجاره بها هم تاثیر دارد. آن هایی هم که دستی در ساخت و ساز دارند، از بابت این که سرمایه شان بازده مناسب را داشته و یا حتی واحدهایشان خالی نماند، چشم به فراز و فرود این بازار دارند. در این رابطه، نگاهی به آمار و ارقام بخش مسکن در ماه های گذشته، بیش از پیش بیانگر اوضاع و احوال شاخص های رشد این بخش است. با این حال، تغییر رویکردهای صورت گرفته در دولت در هفته های اخیر، این بارقه امید را کماکان زنده نگه می دارد که روندهای منفی که در بخش مسکن و ساختمان در فصل های گذشته در پی شوک نرخ ارز شکل گرفته، در سال جدید کم و بیش بشکند و اصلاح جهت در این بخش آغاز شود.



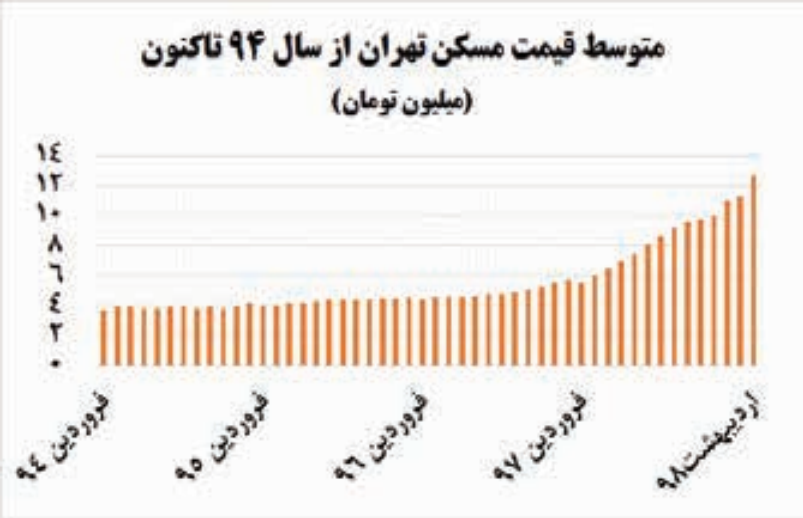
● قیمت های کپکشانی مسکن

قبل از هر چیز باید به وضع قیمت ها در بازار مسکن که عمق دغدغه خانواده ها برای خانه دار شدن را آشکار می کند، اشاره کرد. به عنوان نمونه، آخرین آمارهای ارائه شده، نشان می دهند قیمت هر واحد مسکونی در شهر تهران در اردیبهشت امسال به متوسط متری ۱۲ میلیون و ۶۷۲ هزار تومان رسیده است که نسبت به فروردین سال ۹۸، یک میلیون و ۴۰۳ هزار تومان و نسبت به اردیبهشت سال ۹۷، در حدود ۶ میلیون و ۶۹۰ هزار تومان افزایش را نشان می دهد. این بدان معناست که قیمت ماهانه مسکن در تهران در اردیبهشت امسال نسبت به فروردین امسال ۱۲،۵ درصد و نسبت به اردیبهشت سال قبل (یک سال قبل) ۱۱۲ درصد جهش پیدا کرد. نکته جالب توجه اینجاست که رشد ماهانه ۱۲،۵ درصدی قیمت مسکن در اردیبهشت امسال لااقل از فروردین ۹۴ یعنی ۴ سال اخیر بی سابقه است. البته این جهش قیمت، اثر خود را بر معاملات مسکن گذاشته و رشد منفی ۳۶،۵ درصدی تعداد معاملات نسبت به اردیبهشت سال ۹۷ را رقم زده است. نمودارهای ۱ و ۲ روند قیمت مسکن در تهران را طی ۴ سال اخیر نشان داده است.

● شگفتی رشد قیمت مسکن از منظر دیگر

یکی از سوالاتی که در خصوص رشدهای اخیر قیمت در بازار مسکن، مطرح می شود این است که آیا این موضوع یک پدیده غیر عادی و یا قابل انتظار بوده است؟ برای تحلیل این سوال و پاسخ آن باید نگاهی مقایسه ای بین آمارهای تورم عمومی و همچنین آمارهای بخش مسکن ببندازیم. برای این کار باید یک مبدأ زمانی در نظر گرفت. بهار ۹۲ از این نظر که بعد از دور قبلی تحریم ها، یک قله قیمتی عمده به

نمودار ۱: قیمت ماهانه مسکن در تهران



نمودار ۲: رشد قیمت ماهانه و سالانه مسکن در تهران



استیجاری به صورت کوتاه مدت، میان مدت و بلند مدت ورود جدی داشته باشد.وی با تاکید بر این که باید استارت مسکن استیجاری زده شود، افزود: همچنین برای سامان دهی بخش مسکن باید از تولیدکنندگان مسکن و انبوه‌سازان برای ساخت و ساز در زمین‌های دولتی دعوت به عمل آید. با توجه به این که دولت بودجه آن چنانی ندارد و بانک‌ها نیز به سازندگان وام پرداخت نمی کنند باید در این مسیر از ظرفیت پول‌های سرگردان در جهت تولید استفاده کنیم و تولید را افزایش دهیم.عقابیی با بیان این که طرح جامع مسکن در

انتظاری از بازار مسکن باید داشت باید گفت که پاسخ این مسئله به متغیرهای زیادی بستگی دارد. در ادامه سعی می کنیم به بعضی از جنبه های این موضوع سری زده و به طور ضمنی به مولفه های مهم تاثیر گذار بر عرضه و تقاضای مسکن که در سطح بازار، بر قیمت مسکن اثر گذارند، اشاره کنیم .

● عطش تقاضا در مقابل کمبود مسکن ارزان قیمت

مطابق آمارهای رسمی و غیر رسمی ارائه شده، یکی از مسائل عمده مسکن در کشور ما کمبود عرضه در برابر تقاضاست. هم اینک در حالی عنوان می شود که کشور نیاز به سالانه یک میلیون واحد مسکونی دارد که آمار ساخت منازل مسکونی طبق اظهارات ایرج رهبر (عضو هیئت مدیره انجمن انبوه‌سازان تهران) به حدود ۲۰۰ هزار واحد در سال می رسد. واحدهایی که معلوم نیست تا چه میزان در رفیع نیاز واقعی بازار مسکن یعنی تامین تقاضای مصرفی، کاربرد داشته باشد. چرا که به گفته حسینی معاون وزیر راه، در طول سال های اخیر که بخش مسکن با رکود مواجه شده، ساخت منازل لوکس رونق خود را کماکان حفظ کرده است. از سوی دیگر برخی آمارها نیز در سال های اخیر، به انباشت تقاضایی به میزان ۳،۵ میلیون واحد مسکونی در کشور اشاره می کنند که بر معضل کنونی افزوده است. این ها همه در شرایطی است که از سال ۹۴، طرح دولت در حوزه وام مسکن به نام مسکن یکم تنها منتهی به خانه دار شدن سالانه زیر ۱۰۰ هزار متقاضی خرید مسکن شد.

● زخم جهش نرخ ارز بر پیکر مسکن

اما نگاهی عمیق تر بر وضعیت عرضه مسکن در سال های اخیر، واقعیات بیشتری از آن چه هم اینک در صنعت ساخت و ساز در جریان است را ناظر به آینده نشان می دهد. در این راستا، نباید از تاثیر تحریم ها بر رونق بخش مسکن غافل شد. اگر چه به درستی گفته می شود تولید بخش زیادی از مواد اولیه صنعت ساخت و ساز، ارتباط زیادی به تحریم ها ندارد، اما وقتی پای بازار ساخت و ساز به میان می آید، قضیه تا حد زیادی فرق می کند. تحریم ها در اولین گام می توانند با تحت تاثیر قرار دادن «نرخ ارز»، هزینه ساخت و ساز را در مقابل قدرت خرید مردم عادی خیلی سریع افزایش دهند. به طوری که دست مردم مزد و حقوق بگیر از رسیدن به مسکن تا سال ها دور خواهد ماند. طبق آمارهای وزارت راه در این زمینه، طول دوره انتظار خانوار ها برای خرید مسکن در سال ۹۵، (با احتساب ذخیره یک سوم درآمد برای خرید مسکن)، ۱۸ سال بوده که این رقم طبق محاسبات در ماه های اخیر به بیش از ۴۰ سال رسیده است.

از سوی دیگر تحریم ها با ایجاد نوسانات رفت و برگشتی در قیمت کالاها از جمله مصالح ساختمانی، و همچنین بر هم زدن فضای انتظارات مثبت از آینده، به مانند یک سم، حیات جریان سرمایه گذاری در این بخش را تهدید می کنند. در این زمینه، نگاهی به آمارهای بخش مسکن به روشنی گویای این مطلب است که رشد ارزش افزوده در این بخش (به عبارت ساده همان ساخت و ساز) پس از تحریم های گسترده سال ۹۱، تحت تاثیر قرار گرفته است. نمودار شماره ۳ رشد ارزش افزوده بخش ساختمان از سال ۹۱ تا کنون را نمایش داده است.

کشور خاک می خورد، تصریح کرد: باید همراه با طرح جامع مسکن، بر اساس آمایش سرزمین نیازسنجی‌های بخش مسکن از جمله ازدواج سالانه حدود یک میلیون، نیازهای انباشته مسکن با یک برنامه منسجم عملیاتی شود.

نایب رئیس اتحادیه مشاوران املاک ادامه داد: یکی از برنامه‌ها باید این باشد که توسعه، بازسازی و نوسازی بافت فرسوده بر اساس نیازها اجرایی شود نه این که بافت فرسوده را برداریم دوباره در آن خانه بسازیم. نوسازی باید مطابق با اصول درست شهرسازی انجام شود.

● چشم انداز تیره و تار مسکن با یک شرط ضمنی

به نظر می رسد که روندهای منفی بازار مسکن در سال های اخیر، به دو دلیل عمده زیر رخ داده است: ۰ از آن جایی که میزان سرمایه گذاری در هر بخشی از جمله مسکن، وابستگی بالایی به انتظارات و چشم انداز کلی اقتصاد دارد، مهمم یا منفی بودن چشم انداز اقتصادی در بخش مسکن، منجر به این شده است که سرمایه گذاران ترجیح دهند تصمیمات سرمایه گذاری خود را به تاخیر بیندازند. به عبارت دیگر پس از رفع تحریم ها، باقی ماندن فضای لایه های پنهان تحریمی، نامناسب ماندن فضای کسب و کار و ... بر تصمیمات سرمایه گذاران این بخش اثر گذاشته است. ۰ در سال گذشته و در اوج بحران ارزی، افزایش نرخ ارز و در نتیجه کاهش ارزش سرمایه های ریالی، منجر به خروج سرمایه از کشور شد که خود را در خرید املاک در کشورهای همسایه و خارجی نشان داد. همین موضوع بر انتظار منفی سرمایه گذاری دامن زد که اثر آن به همراه چشم اندازهای منفی سرمایه گذاری، کماکان بر اقتصاد باقی است. با توجه به مواردی از این دست است که مرکز پژوهش های مجلس، سال گذشته، نرخ رشد بخش ساختمان در سال ۹۷ را منفی ۱۱،۵ درصد پیش بینی کرده است. این مرکز هم چنین با اشاره به کاهش مخارج عمرانی دولت، افزایش سطح قیمت ها، سطح بالای عدم اطمینان و البته با شرط ادامه روندهای پیشین، پیش بینی کرده است که رشد بخش ساختمان در سال ۹۸ حتی از سال ۹۷ نیز بدتر شده و بین منفی ۱۵ تا منفی ۲۰ درصد شود.

● مسکن و معادلاتی که می تواند تغییر کند

با این حال، نباید از نقش مهم شرط یادشده در چشم انداز بازار مسکن چشم پوشی کرد. همه اتفاقات گفته شده در لایه های مختلف عرضه و تقاضای مسکن در شرایطی است که در سال های اخیر، نقش دولت در بازار مسکن با تاسیس صندوق مسکن یکم، به حداقل رسید و شاید از همین روست که روند ساخت مسکن های غیر لوکس در کشور در سال های اخیر بیش از پیش کند شد.

محاسبات مرکز پژوهش های مجلس، نشان می دهد که حتی با پیش بینی رشد منفی تا یک درصد در سال ۹۸،اقتصاد ایران می تواند با رویکرد فعال ضد تحریمی به رشد مثبت ۳ درصد در این سال دست پیدا کند و لذا تحقق روندی مشابه در بخش مسکن نیز دور از انتظار نخواهد بود.

● سیاست های جدید مسکن در راه است

تحولات اخیر صورت گرفته در سیاست های مسکن را نیز می توان در راستای این رویکردها تعبیر کرد. هم اینک دولت با اجرای بسته جدید قصد دارد آب از جوی رفته سرمایه گذاری مسکن در اقتصاد ایران را به مسیر اصلی بازگرداند.

آن گونه که مسئولان وزارت راه گفته اند، قرار است این بسته جدید از محل افزایش عرضه، موجبات گشایش در بازار مسکن و ساخت ۴۰۰ هزار مسکن را پدید آورد. چرا که ارائه صرف وام خرید، صرفاً با افزایش تقاضا، رشد مجدد قیمت مسکن را در پی خواهد داشت. در این راستا، قرار است پروژه‌های بزرگ وزارت راه و شهرسازی به شکل سهام درآمده و سهام آن ها در فرابورس عرضه شود. بدین ترتیب پیش بینی شده است که ۸۰ درصد منابع اجرای این طرح ها توسط بخش خصوصی تامین شود. همچنین اعلام شده است که علاوه بر واگذاری زمین های دولتی به سازندگان، هزینه صدور پروانه و مجوزهای ساخت ۵۰ درصد کاهش یابد.

وام ۲۵ میلیون تومانی «ساخت» با نرخ سود صفر درصد و خرید مصالح از بازاری تحت عنوان «بازار تعدی» که قیمت مصالح برای سازندگان را تا ۳۰ درصد ارزان تر خواهد کرد، از دیگر تدابیر اندیشیده شده است.

اگر چه به نظر نمی رسد تعداد مسکن هدف گذاری شده برای ساخت در این بسته در کوتاه مدت بتواند تمام نیازهای موجود را پاسخ دهد، اما قطعاً با تحرکی در بخش مسکن، از طریق هدایت نقدینگی سرگردان موجود در جامعه، هدف گیری تامین نیاز اقشار کم درآمدتر، استفاده از ابزارهای نوین تامین مالی می تواند رکود حاکم بر این بازار را دستخوش تغییری کند. قرار است این هفته جزئیات بیشتری از بسته رونق منتشر شود و لذا می توان به تغییر مسیرهای گذشته بخش مسکن در کشور امیدوار بود.

نمودار ۳: رشد ارزش افزوده بخش ساختمان

