

افزایش قیمت مسکن در تحلیل کارشناسان

* ساعدی

هفته پیش گروهی از نمایندگان مجلس رسماً خواستار استیضاح علی عبدالعلی زاده وزیر مسکن و شهرسازی شدند. منتقدان عبدالعلی زاده مشکلات موجود در بخش مسکن و وضع نابسامان شهرنشینی در ایران را دلیل تقاضای خود خواندند. در همین حال افزایش شدید ارزش مسکن برای خرید یا اجاره در تهران، تامین مسکن برای متقاضیان طبقه کم درآمد را سخت تر کرده است.

علی عبدالعلی زاده استاندار سابق آذربایجان غربی وقتی که به عنوان یک چهره جدید در سمت وزیر مسکن و شهرسازی به کابینه اول محمد خاتمی راه پیدا کرد با وعده اجرای طرحهای ضربتی برای ساخت دهها هزار واحد مسکونی در سال و خانه دار کردن بی خانگان و جوانان امیدهایی را برای حل این مشکل ریشه دار در شهرهای بزرگ ایران به وجود آورد، اما اکنون و در حالی که یکسال از دور دوم وزارت عبدالعلی زاده می گذرد مشکل مسکن در ایران تشدید شده و به ویژه در سال جاری قیمتها به شدت بالا رفته است. با توجه به وضعیت پیش آمده در زمینه مسکن و ساخت و سازهای شهری در ایران نمایندگان مجلس اکنون قصد استیضاح عبدالعلی زاده را دارند. آنان می گویند به رغم وعده های گسترده وزیر، مبنی بر احداث و تحویل چند صد هزار واحد مسکونی ظرف ۵ سال گذشته فقط حدود ۲۵ هزار واحد مسکونی آماده شده است.

آنان عدم برنامه ریزی اصولی در تامین مسکن افراد کم درآمد، ورود وزارت مسکن به بازار فروش زمین به قیمت روز، بی توجهی به کیفیت ساخت و ساز شهری، ارائه آمار غیر واقعی و ضعف مدیریت و استفاده از افراد غیر کارشناس را از جمله دلایل به استیضاح کشانیدن عبدالعلی زاده اعلام کردند. در این حال دکتر حسین عبده تبریزی رئیس هیئت مدیره شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران به

بی بی سی گفت: این وزارتخانه در سالهای اخیر در زمینه کوچک سازی و انبوه سازی مسکن موفقیتهایی داشته است. وی گفت: عملکرد وزارت مسکن در چند حوزه قابل بررسی است، یکی حوزه تولید مسکن است که در واقع باید سیاستهایی اتخاذ شود که تولید مسکن معقول شود که البته در این حوزه موفقیتهایی به دست آمده است مثل کوچک سازی و انبوه سازی. وزارت مسکن هم دریافته است که باید از حوزه ساز را به بخش خصوصی واگذار نماید و خود نظارت نماید. آن چیزی که الان مورد انتقاد هست سقف شهرسازی است نه مسئله مسکن.

اما در این صورت چرا قیمت مسکن در سال جاری به این شدت افزایش یافته و تعداد متقاضیان بازار مسکن روز به روز بیشتر شده است؟ گروهی

*** دکتر عبده تبریزی، رئیس هیئت مدیره شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران: بخشی از افزایش قیمت به تورم برمی گردد اما در مورد خانه های بین ارزان قیمت و گران قیمت هر دو سه سال پرش قیمت داریم که به نظر می رسد امسال پرش قیمت خیلی زیاد بوده است.**

*** کمال اطهری، کارشناس اقتصاد مسکن و شهرسازی: حد قابل قبول نسبت بهای مسکن به درآمد سالانه خانوار ۵ است در حالیکه این نسبت در شهرهای بزرگ به ۱۰ رسیده است.**

*** دکتر زنوز: بخش قابل توجهی از سرمایه های بازار ارز به سوی بازار مسکن روانه شده است**



این مسئله را به بحثهای موجود در زمینه توقف یا ادامه فروش تراکم در تهران نسبت می دهند. در عین حال نمی شود تاثیر یکسان سازی نرخ ارز بر بازار مسکن را نادیده انگاشت.

دکتر بهروز هادی زنوز اقتصاددان و استاد دانشگاه گفت: بخش قابل توجهی از سرمایه های بازار ارز اکنون به سوی بازار مسکن روانه شده است. وی گفت: نرخ ارز یکسان و تثبیت شده و موجب از میان رفتن ریسک نوسانات ارزی شده و با توجه به تورم موجب ارزش گذاری ملی و باعث جریان یافتن سرمایه های داخلی و خارجی به بخش کالاهای غیرمبادله ای به خصوص مسکن شده است.

این سرمایه ها نه به قصد سرمایه گذاری بلکه بیشتر به قصد کسب سود و سرمایه داری وارد بخش مسکن می شود و قیمتها را بالا می برد. سقف

وامهای بانکی هم که خیلی ناچیز است، وزیر مسکن خیلی تلاش کرد که نرخ بهره بانکی را برای بخش مسکن پایین بیاورد البته به هر حال سقف وامهای بانکی را به ازای هر وام افزایش داده است ولی این کفایت نمی کند.

در عین حال دکتر عبده تبریزی بخشی از این افزایش قیمت را طبیعی دانسته و گفت: بخشی از این افزایش قیمت به تورم برمی گردد که بیشتر در مورد خانه های ارزان قیمت صدق می کند که البته معقول است، اما در حوزه خانه های میان ارزان قیمت و گران قیمت هر دو سه سال یا سه چهار سال یک پرش قیمت داریم که به نظر می رسد امسال پرش قیمت خیلی زیاد بوده است، فراتر از آن پرش قیمت، مقداری پول خارجی به داخل بخش مسکن آمده است و قیمتها بیش از حد تقاضای واقعی بازار افزایش پیدا

کرده است. ساخت انبوه مسکن ارزان قیمت و کوچک و نیز خانه های استیجاری به وسیله دولتها تجربه ای بود که در دهه ۱۹۶۰ و ۱۹۷۰ میلادی توسط کشورهای در حال توسعه به کار گرفته شد ولی این تجربه موفقیت چندانی را در این کشورها به همراه نداشت اما پس از انقلاب اسلامی در ایران این تجربه در قالب نهادهایی چون بنیاد مسکن انقلاب اسلامی با حمایتهایی به کار گرفته شد و از آنجا که سرمایه گذاری در انجام و اداره چنین پروژه هایی هزینه های سنگینی را طلب می کرد توفیق چندانی در این زمینه به دست نیامد. با توجه به این تجربه آقای عبدالعلی زاده و همکارانش پس از به دست گرفتن اختیار وزارت مسکن و شهرسازی کوشیدند با تحرک بخشیدن به فعالیت انبوه سازان از طریق استفاده از سیستم بانکی و دادن وام به بخش

خصوصی رونق را به ساخت و ساز در بخش مسکن بازگردانند اما منتقدان این سیاست این اقدام را به مداخله وزارت مسکن در فعالیتهای پیمانکاری و حمایت وزیر از برخی سودجویان تعبیر کردند، در عین حال کمال اطهری کارشناس اقتصاد مسکن و شهرسازی گفت: هنوز هم سرمایه گذاری دولتی در بخش مسکن بسیار سنگین است و وزارت مسکن نتوانسته است وظیفه اصلی خود را انجام دهد الان در ایران تا ۳۵٪ کل تشکیل سرمایه در بخش مسکن است در حالیکه حد قابل قبول آن ۲۰ تا ۲۵٪ است و همین سهم دولت که اندک به نظر می رسد بیشتر از سرمایه گذاریهایی است که دولت در بخش های دیگری مثل آب و معدن می کند. نابسامانی حاصل از گسترش حاشیه نشینی که پیامدهای نامطلوبی از لحاظ زیست محیطی و اجتماعی دارد و فاصله زیادی که بهای مسکن با درآمد خانوار پیدا کرده است (حد قابل قبول نسبت بهای مسکن به درآمد سالانه خانوار ۵ است در حالیکه این نسبت در شهرهای بزرگ به ۱۰ رسیده است) نشان دهنده این است که وزارت مسکن نقش راهبردی خود را نتوانسته ارائه دهد.

از سوی دیگر وضعیت مسکن در ایران را نمی توان بدون توجه به دیگر شاخصهای اقتصادی در این کشور از جمله افزایش نقدینگی، یکسان سازی نرخ ارز، افزایش تورم، کمبود فرصتهای شغلی و درآمدزایی، نظام درآمدهای شهرداری از طریق اخذ مالیاتهای مختلف از مسکن و تراکم فروش بررسی کرد. دکتر هادی زنوز با توجه به این مسائل گفت: وزارت مسکن اهرمهای مهمی را در اختیار داشته است. سیاستهای مالی، ارزی، پولی و اعتباری دولت از مسکن خارج است، لذا درآمد شهرداریها بیشتر تحت تاثیر تصمیمات وزارت کشور و شوراهای شهری است و ۹۹٪ ساخت و ساز مسکن در دست بخش خصوصی است بنابراین فرصتهای شغلی و درآمدی را هم قرار نیست که وزارت مسکن ایجاد کند.