



صدا و سیما جمهوری اسلامی ایران

معاونت سیاسی

اداره پژوهش‌های سیاسی

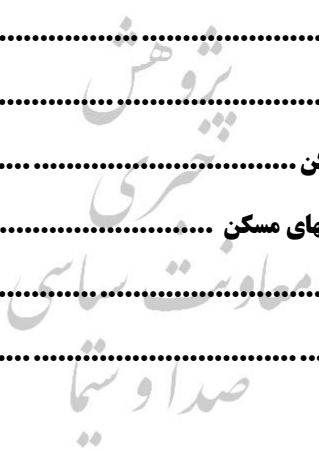
نشست پژوهشی؛
"بررسی وضع مسکن در ایران
و
راهکارهای مناسب برای کنترل تورم بازار مسکن"

فرآورده‌های خبری و تولیدات پژوهشی در بخش‌های زیر قابل دسترس است:

- وب سایت خبرگزاری صداوسیما (سرویس پژوهش) <http://www.iribnews.ir>

پژوهشگر: زهره دانشمندی

۳	کتاب بزرگ
۳	□ مقدمه
۳	وضعیت کنونی بازار مسکن
۴	تأثیر ویروس کرونا بر بازار مسکن
۵	پیشینه وضعیت بخش مسکن
۵	تحولات مثبت در عرضه مسکن
۵	شاخص های سنجش حباب قیمت مسکن
۶	عوامل افزایش قیمت خرید و اجاره بهای مسکن
۹	راهکارهای کنترل قیمت مسکن
۱۱	کلام آخر



- کارشناسان دلایل مختلفی چون نوسانات شدید بازارهای موازی بازار مسکن از جمله نرخ ارز، طلا و بورس از عوامل تعیین کننده برای افزایش قیمت مسکن در نظر گرفته‌اند.
- آخرین آمارها، متوسط قیمت هر متر مربع واحد مسکونی در تهران ۱۹ میلیون و ۷۱ هزار و ۹۰۰ تومان اعلام کرده و همچنین ۱۱ هزار و ۴۶ فقره مبیعه نامه به ثبت رسیده است.
- جوان بودن جمعیت کشور و تقاضای بالای آنان برای خرید و یا اجاره مسکن و همچنین افزایش نقدینگی در کشور بر تقاضای بخش مسکن تاثیر گذاشته است. در بخش عرضه نیز حضور دلالتان در حوزه مسکن و همچنین بالا رفتن مصالح ساختمانی و کمبود عرضه مسکن از عوامل تاثیرگذار بر افزایش قیمت مسکن در کشور است.
- وضع قوانین و مقررات برای محدودیت دلالتان، طرح اقدام ملی مسکن، عملیاتی شدن مالیات بر خانه‌های خالی برای جلوگیری از سفته بازی در بازار، طرح پیش فروش مسکن متری در بورس کالا و ... از راهکارهایی است که می‌تواند تاثیر بسزایی در جلوگیری از افزایش قیمت مسکن در آینده داشته باشد.

مقدمه

افزایش قیمت مسکن که از سال گذشته آغاز شده بود، روند صعودی خود را تا بهمن ماه سال ۹۸ طی کرد، اما در یک دوره کوتاه دو ماهه اسفند و فروردین قیمت‌ها چندان رشد قابل توجهی نداشت تا اینکه با آغاز اردیبهشت و افزایش ناگهانی قیمت ارز، طلا و سکه و بورس؛ مجدد با سیر صعودی افزایش قیمت مسکن (خرید، اجاره بها) مواجه شدیم. کارشناسان دلایل مختلفی از جمله؛ نوسانات شدید بازارهای موازی بازار مسکن از جمله نرخ ارز، طلا و بورس و از سویی دیگر عدم کنترل دولت بر قیمت زمین را عوامل تعیین کننده برای این افزایش قیمت در نظر گرفته‌اند. اما در اینجا این سؤال پیش می‌آید که آیا راهکارهایی برای مهار افزایش قیمت وجود دارد، آیا می‌توان با اجرای مالیات بر عایدی مسکن، ساخت مسکن ملی و ... کنترل و نظارت بیشتری بر قیمت مسکن و اجاره بها به عمل آورد؟ برای بررسی و ارائه راهکارهای بیشتر این موضوع، نشست تخصصی با حضور آقای مهدی سلطان محمدی، تحلیل‌گر بازار مسکن و خانم پروانه اصلانی، مدیر کل دفتر اقتصاد مسکن وزارت راه و شهرسازی در تیرماه برگزار شد. در این نشست ضمن بررسی علل و عوامل گرانی مسکن راهکارهایی برای کنترل بازار مسکن ارائه شده است.

وضعیت کنونی بازار مسکن

جدیدترین گزارش دفتر برنامه‌ریزی و اقتصاد مسکن وزارت راه و شهرسازی؛ وضعیت بازار مسکن تهران را چنین نشان می‌دهد که متوسط قیمت هر متر مربع واحد مسکونی در تهران ۱۹ میلیون و ۷۱ هزار و ۹۰۰ تومان اعلام شد و همچنین ۱۱ هزار و ۴۶ فقره مبیعه نامه به ثبت رسیده است.

جدول شماره ۱- وضعیت بازار مسکن شهر تهران طی فروردین تا خرداد ۱۳۹۹

ماه	تعداد مبیعات		متوسط قیمت یک متر مربع واحد مسکونی				ارزش ریالی مبیعات (هزار میلیارد ریال)				تعداد واحد مسکونی در پروانه های ساختمانی صادره									
	آپارتمانی (هزار ریال)		آپارتمانی (هزار ریال)				آپارتمانی (هزار ریال)				آپارتمانی (هزار ریال)									
	۹۸	۹۹	نرخ رشد (درصد)	ماه به ماه قبل	ماه به ماه قبل	سال قبل	۹۸	۹۹	نرخ رشد (درصد)	ماه به ماه قبل	ماه به ماه قبل	سال قبل	۹۸	۹۹	نرخ رشد (درصد)	ماه به ماه قبل	ماه به ماه قبل	سال قبل		
فروردین	۳,۳۹۳	۱,۳۰۰	-۸۷/۳	-۶۲/۸	۱۱۴,۱۱۷	۱۵۵,۴۵۷	-۰/۷	۳۶/۳	۳۱/۶	۱۷/۸	۲,۸۰۳	۳,۴۸۲	-۵۳/۸	-۱۱/۵	۲۱,۹۳۷	۲۳,۹۱۵	۹	۷,۵۰۱	۹,۴۳۸	-۲۰/۵
اردیبهشت	۱۲,۳۱۷	۱۱,۵۶۹	۷۸۹,۹	-۶/۱	۱۲۷,۱۲۶	۱۷۰,۶۶	۹/۴	۳۳/۸	۱۳۳	۱۶۰/۱	۶,۶۳۵	۵,۰۱۹	۱۰۲/۲	-۲۴/۴	۲۱,۹۳۷	۲۳,۹۱۵	۹	۷,۵۰۱	۹,۴۳۸	-۲۰/۵
خرداد	۶,۱۲۷	۱۱,۰۴۶	-۴/۵	۸۰/۳	۱۳۴,۳۵۴	۱۹۰,۷۱۹	۱۲/۱	۴۲/۱	۶۸/۸	۱۷۹/۸	۱۲,۳	۱۶۱/۵	-	-	۲۱,۹۳۷	۲۳,۹۱۵	۹	۷,۵۰۱	۹,۴۳۸	-۲۰/۵
کل	۲۱,۹۳۷	۲۳,۹۱۵	۹	۳۷/۵	۱۷۲,۰۸۱	۲۲۳,۳	۳۵۷/۷	۲۳۳/۳	۳۵۷/۷	۲۳۳/۳	۲۱,۹۳۷	۲۳,۹۱۵	۹	۳۷/۵	۲۱,۹۳۷	۲۳,۹۱۵	۹	۷,۵۰۱	۹,۴۳۸	-۲۰/۵

جدول شماره ۲- گزارش تجمیعی وضعیت بازار مسکن شهر تهران طی سه ماه نخست سال ۱۳۹۹

وضعیت بازار مسکن شهر تهران	سه ماه نخست سال ۹۸	سه ماه نخست سال ۹۹	نرخ رشد سه ماهه نخست سال نسبت به مدت مشابه سال قبل (درصد)
تعداد مبیعات	۲۱,۹۳۷	۲۳,۹۱۵	۹
متوسط قیمت یک متر مربع واحد مسکونی آپارتمانی (هزار ریال)	۱۲۵,۱۶۵	۱۷۲,۰۸۱	۳۷/۵
ارزش ریالی مبیعات (هزار میلیارد ریال)	۲۲۳,۳	۳۵۷,۷	۵۳/۳
تعداد واحدهای مسکونی در پروانه های ساختمانی صادره	۹,۴۳۸	۷,۵۰۱	-۲۰/۵

همچنین گرانترین منطقه تهران منطقه یک با میانگین ۴۲ میلیون و ۴۹۹ هزار و ۹۰۰ تومان بود و پس از آن منطقه سه با متوسط هر متر ۳۳ میلیون و ۲۹۸ هزار و ۹۰۰ تومان و در رتبه سوم منطقه دو با متوسط متری ۲۸ میلیون و ۹۵۴ هزار و ۸۰۰ تومان قرار گرفته است. بیشترین تعداد معاملات در منطقه ۵ تهران با هزار و ۵۷۰ فقره رخ داده و مناطق دو با ۸۹۳ فقره و منطقه ۴ با ۸۷۴ فقره معامله در رتبه های بعدی قرار دارند. ارزانترین منطقه تهران نیز منطقه ۱۸ با متوسط متری ۸ میلیون و ۸۰۸ هزار و ۸۰۰ تومان است و منطقه ۲۰ با میانگین هر متر ۹ میلیون و ۱۸۲ هزار و ۶۰۰ تومان و منطقه ۱۷ با متوسط هر متر ۹ میلیون و ۵۹۴ هزار و ۶۰۰ تومان به ترتیب ارزانترین مناطق تهران بودند. کمترین تعداد معاملات نیز در منطقه ۱۹ با ۶۹ فقره معامله و پس از آن منطقه ۱۶ با ۱۲۰ فقره و منطقه ۲۰ با ۱۳۴ فقره معامله قرار دارند. متوسط قیمت هر متر مربع واحد مسکونی در خرداد امسال نسبت به ماه قبل (اردیبهشت ۹۸) ۱۲,۱ درصد و نسبت به مدت مشابه سال گذشته (خرداد ۹۸) ۴۲,۱ درصد رشد داشته است. تعداد معاملات نیز در خرداد امسال نسبت به اردیبهشت امسال منفی ۴,۵ درصد کاهش داشته ولی نسبت به خرداد سال گذشته ۸۰,۳ درصد رشد داشته است. آمارها نشان دهنده رشد چشمگیر و جهشی قیمتها است و امیدواریم با ارائه طرحهای جدید در حوزه مسکن بتوان بخشی از این رشد جهش قیمتها را کنترل کرد.

تأثیر ویروس کرونا بر بازار مسکن

شیوع ویروس کرونا در کشور و به ویژه کلانشهرها، با تأثیر خود در این بخش توانست نقطه عطفی در حوزه مسکن به وجود آورد. نخست اینکه سبب شد تا حجم معاملات کاهش زیادی داشته باشد. اما در بخش عرضه هم، کرونا سبب شد تا بسیاری از ساخت و سازها به دلیل دستورالعملهای ستاد مقابله با کرونا که از سوی شهرداری تهران ابلاغ شد، تعطیل شوند یا کارهای نهایی ساختمانهای نیمه کاره با تأخیر انجام شود. در واقع تعطیلی کسب و کارها و کاهش توان خرید شهروندان از یک طرف و عرضه کمتر مسکن از سوی دیگر سبب شد تا حجم معاملات مسکن کاهش پیدا کند. بخش مسکن به دلیل اینکه جزو پیه شرانهای اقتصاد کشور است، رکود در این بخش، سبب بیکاری افراد شاغل در این حوزه و کاهش تولید ملی خواهد شد.

با این حال کاهش عرضه واحدهای مسکن به دلیل برخی محدودیت‌ها، ممکن است در سال‌های آینده فشار قیمتی را افزایش دهد که این خود منجر به کاهش حجم معاملات و رکود دوباره مسکن خواهد شد. البته اینها فقط آثار آشکار پاندمی به نام کرونا بر یکی از مهم‌ترین بخش‌های اقتصادی کشور است، اثرات کرونا بر تمام حوزه‌های اقتصادی گسترده و ماندگار خواهد بود و نمی‌توان با اطمینان گفت که در آینده نزدیک شرایط اقتصادی به روال عادی گذشته باز می‌گردد. با این حال این ویروس مانند همه اپیدمی‌ها تا حدودی کنترل خواهد شد؛ اما پیامدهای آن دیرپا خواهد بود.

پیشینه وضعیت بخش مسکن

بخش مسکن یک روند رکودی از چند سال قبل آغاز کرد؛ علائم رونق از سال ۹۶ کمی شروع شد، ولی بلافاصله به فضای رکود برگشت. در برخی سال‌ها ورود به بخش مسکن برای بخش خصوصی جذاب بود. به طوری که سال ۹۲ اوج صدور پروانه‌های ساخت مسکن را داشتیم. به گونه‌ای که در ۱۰ سال گذشته جمع پروانه‌های صادره برابر با پروانه‌های ساختمانی بود که در سال ۹۲ صادر شد. این هم یک علامت بود و هم یک پیامد داشت. علامتش این بود که بازار مسکن جذاب شده بود، سودآوری زیادی داشت و سفته بازی در آن قابل ملاحظه بود، ولی پیامد آن این بود که پس از آن، دیگر نیاز به پروانه ساختمانی نداشتیم. پس می‌توان گفت که تورم در پروانه‌ها و عرضه مسکن اتفاق افتاد.

تحولات مثبت در عرضه مسکن

در حال حاضر، در سمت عرضه مسکن شاهد تحولات مثبت و امیدوارکننده از بابت سرمایه‌گذاری ساختمانی و تیراژ ساخت و ساز هستیم. در سال ۹۴ حجم صدور پروانه‌های ساختمانی ۴۹ درصد کاهش پیدا کرد که به معنی کم شدن میزان عرضه آپارتمان در دو سال بعد از آن بود. از طرفی میزان سرمایه‌گذاری ریالی در ساخت و سازهای مسکونی نیز کاهش ۱۷ درصدی پیدا کرد اما در حال حاضر حجم صدور پروانه‌های ساختمانی با کاربری مسکونی ۸ درصد افزایش پیدا کرده و در سرمایه‌گذاری ساختمانی نیز رشد ۲۰ درصدی رقم خورده است. لذا سیاست‌های تنظیم‌گری در بازار مسکن توانسته باعث تقویت سمت عرضه مسکن برای تعادل بخشی به بازار معاملات شود.

شاخص‌های سنجش حباب قیمت مسکن

در ادبیات اقتصاد مسکن، دو شاخص برای سنجش حباب قیمت مسکن وجود دارد. شاخص اول از استخراج رفتار متغیرهای نوسانی از رفتار بلندمدت، به دست می‌آید که بر اساس این شاخص مشخص می‌شود قیمت مسکن تقریباً از ابتدای سال ۹۶ حرکت صعودی با شیب کند داشته است. شاخص دوم اما دقیق‌تر است و از نسبت قیمت به اجاره (P به R) محاسبه می‌شود. این شاخص از سال ۸۰ تا کنون، همواره در بازه عددی ۱۵ تا ۲۶ در نوسان بوده است به این صورت که در دوره رشد شدید قیمت مسکن، شاخص به حداکثر سطح و در زمان رکود و تخلیه حباب قیمتی، شاخص به نقطه کف رسیده است. در سال ۸۶ که قیمت مسکن در تهران بیش از ۸۰ درصد جهش کرد، این شاخص به عدد ۲۶ رسید. در سال ۸۹ نیز که دوره اوج عرضه مسکن با ساخت و سازهای مسکن مهر بود، این شاخص به عدد ۱۵ تنزل کرد. در حال حاضر نسبت قیمت به اجاره، عدد ۱۹ است و در سال قبل، عدد ۱۷ بوده است. بنابراین رفتار شاخص سنجش حباب مسکن نشان می‌دهد اکنون حساب بسیار کوچک و جزئی در بازار مسکن وجود دارد.

اگر از منظر بازار اجاره بخواهیم بیان کنیم در سال ۹۵ عدد ۳۰٫۷ درصد خانوارهای کشور ما در مناطق شهری اجاره نشین بوده اند در شهر تهران ۴۳٫۶ درصد در استان تهران ۴۳٫۵ درصد خانوارهای شهری اجاره نشین بوده اند که عدد خوبی نیست. به اساس اعلام بانک مرکزی نرخ رشد بازار اجاره در تهران در سال ۹۸ حدود ۳۰ درصد گران‌تر شده است.

عوامل افزایش قیمت خرید و اجاره بهای مسکن

۱- نهادهای تولید

بخشی از افزایش قیمت مسکن مربوط به افزایش برخی از نهادهای تولید آن است. در همه سالها هم همین گونه بوده است. این رفتار سینوسی این سه دسته را در همه سالهای مشاهده می‌کنیم. اگر بخواهیم از بخش تقاضا به این موضوع نگاه کنیم تعداد خانوارهای ما در سال ۹۵ به ۲۴ میلیون رسیده است که مشتمل بر شهری (۱۸ میلیون شهری) و روستایی بوده است. اما تعداد خانه‌ها با احتساب خانه‌های دوم و خانه‌های خالی ۲۷ میلیون است. یعنی ما ۳ میلیون بیشتر از تعداد خانوارهایمان، واحد مسکونی داریم. این اتفاق در سال ۹۵ افتاده است. ۲ میلیون و ۵۰۰ هزار آن خانه خالی است ۲ میلیون و ۹۸ هزار واحد آن خانه دوم است. اما چه اتفاقی افتاده که ما حدود ۱۹ میلیون مسکن داریم در حالی که تعدادی از مردم ما صاحب خانه هستند و یک عده اصلا خانه ندارند. در تیرماه ۱۳۹۹ یک خروجی از سامانه املاک و مستغلات گرفتیم از رکوردهایی که تاکنون ۱۰ میلیون از آن ثبت شده است که در این ۱۰ میلیون نفر یک نفر صاحب ۱۹۴ واحد مسکونی در تهران بود. این همان توزیع نابرابر درآمد است که منجر به توزیع نابرابر ثروت شده است.

پس یک نکته ای وجود دارد و آن اینکه شاید تولید زیاد منجر به توزیع نامناسب نشود. چنانکه از گذشته تاکنون این موضوع نیز محقق نشده است. این اطلاعات مربوط به سال ۹۷ است و دلیل آن هم این است که اطلاعات درآمد خانوار که مبنای شاخص است تا سال ۹۷ بیشتر ارائه نشده است. اگر یک نفر یک سوم درآمد خود را پس انداز کند، با این یک سوم پس انداز برای دسترسی به یک واحد ۷۵ متری در تهران باید ۱۴۳ سال منتظر بماند. متوسط این وضع برای دهک اول ۳۱ سال است. حتی دهک های ۷ و ۸ و ۹ و ۱۰ هم وضعیت خوبی ندارند. چرا این اتفاق دارد می‌افتد این شاخص می‌گوید که فرد فقط از پس انداز خود استفاده کند یعنی تسهیلات بانکی به کمک وی نیاید، حمایت‌های دولت به کمکش نیاید. حالا سراغ بانک می‌رویم می‌گوییم در بانک چرا این شاخص در کشور ما اینگونه است؟ چرا در کشورهای پیشرفته شاخص این گونه نیست. بررسی می‌کنیم و می‌بینیم که بانک‌ها در کشور پیشرفته بین ۸۰ تا ۱۱۰ درصد قیمت یک خانه را وام می‌دهند و قسط وام اجاره خانه وی محسوب می‌شود و همچنین در نهایت بعد از ۳۰ سال صاحبخانه نیز می‌شود. اما در کشور ما چگونه است حداکثر وامی که بانک می‌دهد پوشش ۲۴ درصد مبلغ واحد متوسط مسکن را شامل می‌شود که قسط آن هم ۱۲ ساله است. یعنی هر یک ماه بخش عمده ای از درآمد آن فرد باید برای قسط صرف شود. حالا به عنوان سیاستگذار بخش مسکن چه کار می‌توانیم بکنیم. البته پوشش رقم وام در سال ۹۹ به ۱۷ درصد رسیده است یعنی بانک تنها ۱۷ درصد مبلغ واحد متوسط مسکن را پرداخت می‌کند.

۲- تغییرات قیمت ارز

ریشه تغییرات قیمت مسکن همان ارز است و این دو از هم جدا نیستند بازار مسکن در چند سال اخیر دچار رکود معاملاتی و کندی در افزایش قیمت شد و هم پای سایر دارایی‌های مالی، به لحاظ نرخ بازدهی و رشد قیمت، حرکت نکرد. این در حالی است که بازارهای اقتصادی در یک مسیر موازی و هم جهت در بلندمدت حرکت می‌کنند و به رغم تفاوت سرعت در حرکت آنها، اما جهت حرکت آنها، همسو خواهد شد. میانگین قیمت مسکن در سال ۹۶ حدود ۵ درصد افزایش پیدا کرد در حالی که در بازار ارز قیمت دلار ۷۰ تا ۸۰ درصد افزایش یافت و در بازار سهام نیز شاخص رشد ۲۴ درصدی را در سال گذشته تجربه کرد و حتی قیمت خودرو تا ۱۰۰ درصد افزایش یافت. بنابراین نمی‌توان توقع عدم واکنش بازار مسکن نسبت به تحولات قیمتی سایر بازارهای موازی را داشت.

۳- کمبود عرضه مسکن

عامل دیگر افزایش قیمت خانه کمبود عرضه در طی سالهای اخیر است. اوایل دهه ۹۰ تولید سالیانه مسکن در کشور بین ۸۰۰ هزار تا یک میلیون واحد بود و هم اکنون به ۳۰۰ تا ۴۰۰ هزار واحد رسیده است. اگر همین دو اقدام یعنی کنترل تورم و افزایش تولید مسکن انجام شود بازار به تعادل می‌رسد و نیازی به پلیسی کردن فضا نیست. امنیتی کردن فقط باعث می‌شود که عرضه

مسکن در فشار قرار گیرد؛ زیرا سازنده اگر ببیند با محدودیت‌هایی روبرو است از بازار خارج می‌شود. مسکن مهر بزرگ‌ترین پروژه در خانه سازی بوده است که دیگر تکرار هم نخواهد شد.

این نکته را هم باید بیان داشت که هر چند که عرضه مسکن کم است، اما راهش این نیست که دولت وارد عرضه مسکن شود. مثلاً اگر عرضه پیاز یا سیب‌زمینی هم کم شود، نباید نتیجه گرفت که دولت شروع به پیاز کاشتن کند. باید زمینه را به گونه‌ای فراهم کند که کشاورزان تمایل بیشتری به تولید این محصول پیدا کنند. در رابطه با مسکن هم دولت باید زمینه تولید را فراهم کند. ما از نظر تولید مصالح ساختمانی، نیروی انسانی و سرمایه بخش خصوصی مشکلی نداریم. زمینه‌ها و قواعد به گونه‌ای تنظیم شده که سرمایه‌گذار بخش خصوصی تمایلی ندارد وارد بازار مسکن شود، حتی با وجود اینکه سال گذشته در شهر تهران قیمت مسکن بیش از ۱۰۰ درصد و در سطح کشور نزدیک به ۵۰ درصد افزایش یافت؛ با این حال، میزان ساخت و سازها افزایش پیدا نکرده است. علتش هم این است که زمینه‌های سرمایه‌گذاری فراهم نیست. دولت باید نسبت به مقررات‌زدایی، آماده‌سازی زمین‌ها، بهبود شبکه‌های ارتباطی اقدام کند. اگر این کارها را در حوزه مسکن انجام دهد، مردم خودشان خانه می‌سازند. اگر در شهری زمین‌هایی وجود دارد که قابلیت ساخت و ساز در آن وجود دارد، عرضه کنند تا مردم خودشان نسبت به ساخت خانه اقدام کنند. دولت وظیفه بسیار مهم‌تر و اثرگذارتری در بازار مسکن دارد. وظایف دولت در بازار مسکن، کنترل تورم است که بر افزایش قیمت مسکن و اجاره هم اثر دارد. باید این را باور کنیم که تورم فقط از تصمیمات دولت و بانک مرکزی خارج می‌شود. حتی طرح اخیر می‌تواند تورم را باشد. مانند مسکن مهر که با صرف ۷۰ هزار میلیارد تومان از منابع بانک مرکزی به تورم دامن زد.

۴- «تورم عمومی» و «قیمت مسکن»؛ دو فاکتور مؤثر در اجاره‌بها

اجاره‌بها تابع قیمت مسکن است، زیرا اجاره بازدهی سرمایه‌گذاری در بخش مسکن است. به طور معمول عددی در حدود ۵ درصد سالانه بازدهی ناخالص اجاره بر مسکن است. برای مثال، اگر یک فرد خانه یک میلیاردی داشته باشد، به طور متوسط ۵ درصد آن مبلغ اجاره سالانه‌اش می‌شود. این عدد در سال‌های مختلف ممکن است متفاوت باشد و از حدود ۴٫۵ تا ۶٫۵ درصد می‌شود. این رقم در حال حاضر عدد بالایی نیست و از حدود ۵ درصد هم شاید اندکی پایین‌تر باشد.

برای آنکه بتوانیم نرخ اجاره را کنترل کنیم، باید نرخ مسکن را کنترل کنیم؛ وگرنه سرمایه‌گذار مسکن حاضر نمی‌شود ملک خود را اجاره دهد. البته مالک انتظار دارد که قیمت ملک افزایش پیدا کند و اگر خیلی بخواهیم مالک را تحت فشار قرار دهیم، ترجیح می‌دهد خانه خود را اجاره ندهد؛ همان‌طور که در حال حاضر وجود حجم بالای خانه‌های خالی نشان می‌دهد که مالکان حاضر نیستند خانه‌های خود را اجاره دهند. این در حالی است که رقم اجاره‌ها بسیار سنگین است. از طرف دیگر، اجاره مسکن متأثر از نرخ تورم عمومی است. خیلی از موجران هزینه زندگی خود را از این راه در می‌آورند، بنابراین زمانی که نرخ تورم افزایش می‌یابد، به تبع ارزش پول نیز کاهش پیدا می‌کند، موجران انتظار دارند که نرخ اجاره را بالا ببرند. این در شرایطی است که درآمد مستأجر افزایش پیدا نکرده و تحت فشار است. به دلیل رشد شدید قیمت واحدهای مسکونی طبعاً اجاره‌بها نیز به شدت تحت تاثیر قرار گرفته و افزایش یافته است. هر چند که رشد اجاره‌بها کمتر از رشد قیمت ملک بوده با این وجود همین افزایش نیز فشار بسیار سنگینی را بر مستأجران وارد کرده که بعضاً خارج از توان آنهاست. راه حل بنیادی حل این مشکل، کنترل تورم و ارائه مشوق‌هایی برای افزایش عرضه واحدهای استیجاری است.

۵- مداخله دولت در تعیین قیمت

مداخله دولت در تعیین قیمت منجر به بدتر شدن شرایط مستأجران در بلندمدت می‌شود. قیمت در بازار اجاره بر اساس تعادل عرضه و تقاضا تعیین می‌شود و مداخله دستوری دولت در تعیین سقف افزایش قیمت اجاره‌بها علاوه بر کاهش عرضه مسکن، شرایط را برای افزایش تقاضا ناشی از کاهش قیمت دستوری مهیا می‌سازد. بدین ترتیب، در بلندمدت شاهد افزایش اجاره‌بها خواهیم بود. اقدام دولت در بازار اجاره منجر به افزایش سهم معاملات غیر رسمی می‌شود که این امر آثار بسیار مخربی در بازار خواهد داشت.

تجربه‌هایی مثل طرح مسکن مهر نشان می‌دهد که دولت تولید کننده خوبی برای مسکن نیست. ساخت و عرضه مسکن وظیفه دولت نیست، سهم دولت‌ها در تولید مسکن همواره زیر ۵ درصد بوده و بیش از ۹۵ درصد عرضه مسکن توسط بخش خصوصی صورت گرفته است. دولت باید نقش هدایت کننده در بازار مسکن ایفا کند و اگر می‌خواهد اثرگذار باشد در گام نخست باید تورم عمومی را کنترل کند چرا که در شرایط تورمی قیمت همه کالاها افزایش می‌یابد. ظرفیت‌های تولید مصالح در کشور ما بسیار بیشتر از نیاز ما به یک میلیون مسکن است. حتی کشور نیروی کارآموده و قوی در این زمینه دارد که می‌تواند به بهترین شکل ممکن مسکن مورد نیاز جامعه را بسازند. با توجه به روندهایی که بازار مسکن در دوره‌های قبلی طی کرده و چرخه‌های رونق و رکودی که این بازار تاکنون داشته است، به نظر می‌رسد که مسکن وارد یک دوره رکودی جدید شده است. معمولاً چرخه‌های رکودی مسکن در ایران پنج یا شش سال طول می‌کشد که نیمی از این دوره به افزایش قیمت اختصاص دارد و نیم دیگر آن نیز این است که قیمت‌ها یک توقف نسبی را تجربه خواهند کرد. مشکل اصلی مسکن این است که دولت‌ها نتوانسته‌اند نقش اصلی خود را به خوبی ایفا کنند.

۶- سیاست‌گذاری کوتاه مدت در بخش مسکن

در کنار طرح اقدام ملی، چند طرح دیگر را نیز دولت در پیش گرفته است؛ تام‌کاد طرحی است که ساخت مسکن برای کارکنان دولت را دنبال می‌کند. دیگری طرحی است که با وزارت دفاع برای ساخت خانه‌های مسکونی داشته و دیگری هم تام‌فاز است که برای سایر اقشار در نظر گرفته شده است. برای هر کدام از این‌ها نیز ۱۰۰ هزار واحد هدف‌گذاری شده است. هنوز چند صد هزار واحد از طرح مسکن مهری که از سال ۱۳۸۷ شروع شده، کامل نشده است؛ بهتر است ابتدا آن‌ها را تکمیل کنند. افزون بر این، مسکن کالایی نیست که اگر امروز برای آن تصمیم گرفتیم، فردا در بازار اثر خود را نشان دهد. این طرح‌ها در طول یک تا دو سال به جواب نخواهد رسید. چنین طرح‌هایی حداقل تا سه سال آینده تأثیری روی قیمت نمی‌گذارد.

این طرح‌ها تنها تعهداتی را برای دولت ایجاد می‌کند. همواره این انتقاد وجود داشت که طرح مسکن مهر تعهدات سنگینی روی دوش این دولت گذاشته، چندین میلیارد تومان از منابع را بلعیده و به اهداف مدیریت بازار مسکن نیز کمکی نکرده است؛ با این حال، اکنون طرحی مشابه آن در حال اجرا است. ضعفی که این طرح‌ها دارد این است که زمین‌های عمومی و ملی را به مسکن تبدیل می‌کند. خیلی از پادگان‌هایی که قرار بود تبدیل به فضای سبز شود، اکنون دارد به خانه‌هایی با تراکم زیاد تبدیل می‌شود که این اقدام مشکلاتی را به شهر اضافه می‌کند.

۷- خانه‌های شخصی در زمین‌های ملی

زمین‌هایی که متعلق به نهادهای دولتی بوده، باید در سازمان ملی زمین و مسکن تجمیع و استفاده بهینه می‌شود، اما اکنون به ادارات مختلف گفته شده که خود شروع به ساخت و ساز کنند. این کار در حالی صورت می‌گیرد که برآوردی از تعداد، مقدار، موقعیت، کاربری این زمین‌ها و تعداد نیازمندان هر بخش وجود ندارد. این زمین‌ها متعلق به همه مردم و نسل‌های آینده است و متعلق به یک سازمان خاص نیست که بخواهند آن را بین خودشان تقسیم کنند. این زمین‌ها در شهرهای بزرگ تمام شد و در شهرهای کوچک نیز رو به اتمام است؛ پس از آن دیگر چه باید کرد؟ باید سراغ رویه اصولی‌تری رفت. اکنون در وضعیت سال‌های آغازین انقلاب اسلامی نیستیم که بخواهیم زمین‌های ملی و دولتی را بین اقشار خاصی توزیع کنیم و تصور کنیم مسئله زمین حل شده است. کما اینکه آن زمین‌ها توزیع و مساحت تهران هفت برابر شد، ولی اکنون برای ساخت مدرسه، دانشگاه، بیمارستان، راه و ... مشکل داریم و در نیازهای اولیه شهر مانده‌ایم. اکنون بخش عمده‌ای از بودجه شهرداری دارد صرف تملک زمین می‌شود.

۸- افزایش قیمت مصالح ساختمانی و دستمزد کارگران ساختمانی

هر چند تغییرات نقطه‌ای قیمت مسکن در تهران در ماه گذشته افزایش بیش از ۲۵ درصدی نسبت به ماه مشابه در سال ۹۶ را نشان می‌دهد اما متوسط یکساله قیمت مسکن یا همان میانگین ۱۲ ماهه سطح قیمت آپارتمان‌های مسکونی در تهران، رشد حدود ۱۲ درصدی پیدا کرده که این میزان رشد مطابق پیش‌بینی‌های قبلی، در حول و حوش نرخ تورم عمومی قرار دارد. اما آنچه باعث

افزایش نقطه‌ای قابل توجه قیمت مسکن (میزان افزایش در هر ماه نسبت به ماه مشابه سال قبل) شده، به دو عامل «افزایش قیمت مصالح ساختمانی و دستمزد کارگران ساختمانی» و همچنین «عقب ماندن نرخ رشد قیمت اسمی مسکن از میزان بازدهی سایر دارایی‌های مالی» مربوط می‌شود.

شاخص قیمت تولیدکننده نهاده‌های ساختمانی و همچنین شاخص دستمزد کارگر ساختمانی به ترتیب ۱۵٫۸ درصد و ۸٫۷ درصد افزایش پیدا کرده و در نتیجه هزینه ساخت و ساز در حال حاضر ۲۳ درصد نسبت به سال گذشته، متورم شده است. نتیجه این افزایش در جزء اصلی قیمت تمام شده ساخت مسکن، در قیمت فروش آپارتمان‌ها منعکس شده است.

۹- حضور دلالت در حوزه مسکن

حضور دلالت در حوزه مسکن قیمت زمین را گران کرده و نهایتاً قیمت ساخت مسکن را افزایش داده است. در حال حاضر قیمت زمین با دلار ارزش گذاری می‌شود، از این رو قیمت ملک به صورت غیرمنطقی افزایش می‌یابد.

راهکارهای کنترل قیمت مسکن

با توجه به دلایلی که در خصوص افزایش قیمت بیان کردیم، به نظر می‌رسد که در این خصوص باید راهکارهایی را نیز در این خصوص بیان کنیم، راهکارهای زیر مهمترین راهکارهایی است که از سوی برخی کارشناسان ارائه شده است:

۱- فراهم کردن امکانات برای سرمایه‌گذاری بیشتر در بخش مسکن از سوی دولت

دولت باید امکانات برای سرمایه‌گذاری بیشتر را در بخش مسکن فراهم کند. ظرفیت‌های تولید مسکن در ایران خیلی بالاتر از وضعیت موجود است. در حال حاضر تولید مسکن در حدود چهار صد هزار دستگاه است در صورتی که می‌توان تا سقف هشتصد هزار تا یک میلیون واحد مسکونی تولید کرد.

۲- کنترل تورم عمومی کشور و استفاده از ابزارهای مالی و پولی

دولت با کنترل تورم عمومی کشور و استفاده از ابزارهای مالی و پولی نظیر دقت در بودجه‌بندی کشور، می‌تواند از افزایش قیمت مسکن جلوگیری کند. بخش عمده افزایش نجومی قیمت مسکن در سال‌های اخیر ناشی از فعالیت‌های سوداگرانه و سفته‌بازی در حوزه مسکن است. در شرایطی که سرمایه‌ها به منظور ایمن کردن خود در مقابل تورم عمومی کشور رو به بازارهایی نظیر مسکن آورده‌اند، کنترل تورم و هدایت سرمایه به سمت تولید با استفاده از ابزار مالیات‌های تنظیمی نظیر مالیات بر عایدی سرمایه، می‌تواند از افزایش ناگهانی قیمت مسکن جلوگیری کند.

۳- مالیات بر خانه‌های خالی

مالیات بر خانه‌های خالی از سال ۹۵ مصوب شده است و به لحاظ اجرایی با مشکل مواجه است. چون شناسایی خانه‌های خالی اساساً کار مشکلی است. چند مطلب در این مسئله وجود دارد اساساً تصور مردم بر این است که ۲ تا ۲٫۵ میلیون خانه خالی وجود دارد که با اعمال این قانون وارد بازار می‌شود که تصویری واقع بینانه نیست. اخیراً وزارت راه و شهرسازی اعلام کرد این سامانه آماده است تا در اختیار وزارت دارایی قرار بگیرد. اما حتی با این سامانه باید دید چقدر می‌توان در شناسایی خانه‌ها توفیق پیدا کرد، چون همواره برای مالکین راهی وجود دارد تا خانه خود را خالی نشان ندهند. مسئله دیگر هزینه‌های جستجوی خانه‌های خالی است که از درآمد حاصله بیشتر است و سازمان مالیاتی اشتیاق چندانی به این کار نشان نمی‌دهد. این مالیات برای سال اول معاف است و برای سال دوم نصف مالیات اجاره است. مالیات اجاره حدوداً ده درصد قیمت اجاره است و نصف آن گرفته می‌شود یعنی ۵٪ برای دوره دو ساله در مجموع دو و نیم درصد اجاره پرداخت می‌شود اجاره معمولاً ۴٪ ارزش خانه است این عدد آنچنان ناچیز است که اگر مالکی به هر مقصدی خانه خود را خالی نگه داشته باشد با این مالیات وارد بازار نخواهد شد و این مالیات نمی‌تواند مشوق خوبی برای ورود خانه‌های خالی به بازار مسکن باشد.

۴- افزایش تسهیلات همچون صندوق مسکن یکم

دولت از طریق افزایش تسهیلات می‌تواند قدرت مردم را در خرید مسکن افزایش دهد. در این زمینه ابزارهایی را طراحی و عملیاتی شده است مانند صندوق وزارت مسکن یکم، که این ابزار توانست به طور مستقیم سقف تسهیلات را افزایش داده و کمک نماید تا خانوارها منابع بیشتری را برای خرید مسکن داشته باشند اما اتفاقی که صورت نپذیرفت و امروز در دستور کار وزارت مسکن و شهرسازی قرار دارد تجهیز عرضه می‌باشد یعنی اینکه حمایت از تقاضا صورت گرفت اما در بخش عرضه آن گونه که باید تا ظرفیت‌های اقتصادی آن استفاده شود این امر میسر نشد.

۵- حمایت از عرضه مسکن

مهم‌ترین اولویتی که در دستور وزارت مسکن و شهرسازی قرار گرفته حمایت از عرضه مسکن است. بر این اساس برنامه ریزی ساخت و تولید ۴۰۰ هزار واحد مسکونی و همچنین تکمیل ۵۰۰ هزار واحد مسکن مهر در دستور کار وزارت مسکن و شهرسازی قرار دارد که این رویکرد می‌تواند کمک بسیاری در کنترل قیمت‌ها در این بخش باشد.

۶- عملیاتی شدن ابزار پیش فروش متری مسکن در بورس کالا

ابزارهای مالی بازار سرمایه در ارتباط با حوزه مسکن، شامل اوراق سلف موازی استاندارد جهت پیش فروش متری ساختمان، بازار تهاتری مصالح و ملک، انتشار اوراق خرید دین بر پایه معاملات نسبی مصالح ساختمانی، صندوق سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات شاخص شهر تهران قابل معامله در بورس، قراردادهای آتی بر پایه صندوق سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات شهر تهران، قراردادهای آتی بر پایه سبد شاخص مصالح ساختمانی معاملات فیزیکی مسکن (عرضه زمین و املاک دولت و بخش خصوصی در بورس کالا) است.

انتشار اوراق سلف موازی استاندارد مسکن جهت پیش فروش متری ساختمان و اوراق خرید دین مصالح ساختمانی برای تامین مالی ساخت پروژه‌ها در اولویت اجرا قرار دارند که در آینده نزدیک در بخش مسکن مورد بهره‌برداری قرار می‌گیرند. با راه اندازی اوراق سلف موازی استاندارد، افراد این امکان را دارند که با خرید هر ورق سهام، مالک بخشی از واحد ساختمانی در پروژه مشخصی شوند و در پایان دوره ساخت، چنانچه فرد به تعداد کافی اوراق در اختیار داشته باشد، واحد مسکونی را بر اساس قیمت مشخص شده در قرارداد اولیه، در اختیار بگیرد و یا با فروش اوراق در بازار بورس و استفاده از افزایش قیمت اوراق سود دریافت کند.

۷- وضع قوانین و مقررات برای محدودیت کردن دست دلان در بازار مسکن

راهکار اصلاح وضعیت مسکن را می‌توان وضع قوانین برای محدودیت برای دلان عنوان کرد. اگر مثل چین قانونی وضع شود که هر فرد صرفاً بتواند یک خانه را تصاحب کند، دست دلان از بازار مسکن کوتاه شده و قیمت کاهش پیدا می‌کند.

کلام آخر

بررسی نظرات کارشناسان در خصوص افزایش قیمت مسکن نشان داد که دو موضوع تقاضا و عرضه مسکن دو عاملی است که تاثیر بر افزایش قیمت مسکن خواهد گذاشت. جوان بودن جمعیت کشور و تقاضای بالای آنان برای خرید و یا اجاره مسکن و همچنین افزایش نقدینگی در کشور در سال‌های اخیر بر تقاضای بخش مسکن تاثیر بسزایی گذاشته است. در بخش عرضه نیز حضور دلالتان در حوزه مسکن و همچنین بالا رفتن مصالح ساختمانی و کمبود عرضه مسکن از عوامل تاثیرگذار بر افزایش قیمت مسکن در کشور است.

وضع قوانین و مقررات برای محدودیت دلالتان، طرح اقدام ملی مسکن، عملیاتی شدن مالیات بر خانه‌های خالی برای جلوگیری از سفته بازی در بازار، طرح پیش فروش مسکن متری در بورس کالا و ... از جمله راهکارهایی است که می‌تواند تاثیر مناسبی در جلوگیری از افزایش قیمت مسکن در آینده داشته باشد.

بنابراین برای اجرایی شدن راهکارهای حوزه مسکن؛ نیاز به عزم دولت و وزارت راه و شهرسازی و وزارت اقتصاد و بخش خصوصی است تا بتوان از طریق ابزارها و اهرم‌های تشویقی و بازدارنده این امکان را به وجود آورد و بازار مسکن را به شیوه اصولی و منطقی مدیریت کرد.

معاونت ساسی
صد او سیمای
حرمی