

معمای مسکن مازاد در ایران



خانه هست، اما در دستر سی نیست

■ بحران واقعی کجاست؟

یکی از مهم‌ترین ابعاد بحران مسکن، شکاف میان نرخ خانه و درآمد خانوار است. حتی در شرایطی که تعداد واحدهای موجود افزایش پیدا کند، اگر رشد نرخ مسکن و اجاره از رشد درآمد خانوارها جلو بزند، بخش بیشتری از جامعه از بازار خرید خارج می‌شود و فشار تقاضا به سمت بازار اجاره منتقل خواهد شد. در این وضعیت، بحران مسکن از شکل کمبود فیزیکی فاصله می‌گیرد و به مسئله دسترسی اقتصادی تبدیل می‌شود.

از سوی دیگر، هزینه ساخت نیز نقش مهمی در شکل‌گیری نرخ نهایی دارد. افزایش نرخ زمین، مصالح، دستمزد و هزینه‌های مرتبط با ساخت‌وساز می‌تواند نرخ تمام‌شده واحدهای جدید را افزایش دهد و تولید مسکن ارزان‌قیمت را دشوار تر کند. بنابراین سیاست‌گذاری در این بخش باید فراتر از تعیین اهداف کمی ساخت باشد و کاهش هزینه‌های تولید، تأمین زمین مناسب، تسهیل فرآیندهای اداری و ایجاد مشوق برای ساخت واحدهای متناسب با توان مالی خانوارها را نیز دربرگیرد. در بازار اجاره نیز شرایط مشابهی وجود دارد. خانواری که امکان خرید ندارد، ناگزیر به بازار اجاره وارد می‌شود و هر چه عرضه مناسب و قابل پرداخت کمتر باشد، فشار اجاره‌بها بیشتر خواهد شد. از این منظر، سیاست مسکن باید یک زنجیره کامل را ببیند؛ از تولید و عرضه واحد مناسب گرفته تا قدرت خرید، بازار اجاره و کیفیت زندگی خانوار.

■ آمارها با مشاهدات همخوانی ندارد

در این میان اعلام رسیدن تراکم خانوار در واحد مسکونی به عدد

بازار مسکن ایران در شرایطی با بحران و دشواری دسترسی خانوارها به سرپناه مناسب روبه‌روست که آمار موجود از تعداد قابل توجه واحدهای مسکونی حکایت دارد. رسیدن تراکم خانوار در واحد مسکونی به عدد یک نیز این پرسش را جدی‌تر می‌کند که اگر مسئله صرفا کمبود فیزیکی خانه نیست، ریشه بحران امروز مسکن را باید در کجا جست‌وجو کرد؟ فاصله میان درآمد خانوار و نرخ مسکن، رشد هزینه ساخت، کاهش قدرت خرید، توزیع نامتوازن واحدهای موجود و افزایش هزینه اجاره، بخشی از واقعیتی است که باعث شده داشتن واحد مسکونی روی کاغذ، الزاما به معنای دسترسی خانوارها به مسکن مناسب نباشد. از سوی دیگر، بخشی از موجودی مسکن ممکن است از نظر موقعیت، کیفیت، متراژ یا نرخ با نیاز واقعی خانوارها همخوانی نداشته باشد. بنابراین مسئله اصلی بازار مسکن را نمی‌توان تنها با شمارش تعداد خانه‌ها سنجید. حال پرسش اساسی این است که چرا میان ظرفیت موجود مسکن و توان خانوار برای دسترسی به آن چنین شکاف بزرگی ایجاد شده و سیاست‌گذار برای پر کردن این فاصله باید بر ساخت بیشتر، افزایش قدرت خرید، اصلاح بازار اجاره یا ساماندهی توزیع مسکن تمرکز کند؟

اگر تعداد واحدهای مسکونی را به‌تنهایی معیار سنجش وضعیت بازار قرار دهیم، تصویر ارائه‌شده از بازار مسکن با واقعیت تجربه‌شده توسط بخش بزرگی از خانوارها فاصله خواهد داشت. وجود ۳۲.۵ میلیون واحد مسکونی و رسیدن تراکم خانوار در واحد مسکونی به عدد یک، این گزاره را تقویت می‌کند که مسئله مسکن را نمی‌توان صرفا به کمبود فیزیکی ساختمان تقلیل داد. با این حال، داشتن واحد مسکونی در آمارهای کلان به معنای آن نیست که هر خانوار به مسکنی متناسب با درآمد، نیاز و محل زندگی خود دسترسی دارد. مسکن کالایی است که همزمان باید از منظر قیمت، مکان، کیفیت و توان پرداخت خانوار بررسی شود. ممکن است واحدی در موجودی مسکن کشور ثبت شده باشد، اما به‌دلیل نرخ بالا، متراژ نامتناسب، کیفیت پایین یا قرار گرفتن در منطقه‌ای دور از فرصت‌های شغلی و خدمات عمومی، نتواند پاسخگوی نیاز یک خانوار باشد. از همین‌رو، فاصله میان «تعداد مسکن» و «مسکن در دسترس» یکی از مهم‌ترین نکاتی است که در تحلیل بحران مسکن باید موردتوجه قرار گیرد.

در چنین شرایطی، سیاست ساخت‌وساز بیشتر اگرچه می‌تواند بخشی از نیاز بازار را پاسخ دهد، اما به‌تنهایی راه‌حل همه مشکلات نیست. اگر قدرت خرید خانوار افزایش پیدا نکند و هزینه دسترسی به مسکن همچنان از توان اقتصادی خانوارها فاصله داشته باشد، افزایش تعداد واحدها لزوما به کاهش فشار بازار منجر نخواهد شد. بنابراین سیاست مسکن باید همزمان به عرضه و تقاضا توجه کند و میان تولید واحد جدید و توان اقتصادی خانوارها تعادل ایجاد کند.

فریدین یزدانی، کارشناس اقتصاد مسکن نیز در این زمینه در گفت‌وگو با تجارت‌نیوز مطرح کرد: من فکر نمی‌کنم این آمار که تراکم خانوار در واحد مسکونی به عدد یک رسیده، درست باشد. اگر این عدد را بپذیریم، در واقع به این معناست که جدا از خانه‌های خالی، در تمام واحدهای مسکونی اشغال‌شده فقط یک خانوار زندگی می‌کند و هیچ واحدی وجود ندارد که دو خانوار در آن سکونت داشته باشند.

وی ادامه داد: بعید می‌دانم چنین آماری درست باشد. مشاهدات نیز این موضوع را تایید نمی‌کند؛ اگر به مناطق حاشیه‌نشین مراجعه کنیم، موارد نقض این ادعا به‌وضوح مشاهده می‌شود. بنابراین این آمار به‌عقیده من کاملاً غلط است و به‌نظر می‌رسد با هدف سیاسی مطرح شده باشد.

■ از لحاظ فیزیکی با کمبود جدی مسکن مواجه نیستیم

یزدانی در پاسخ به این پرسش که منظور از کمبود مسکن چیست، گفت: اگر منظور کمبود فیزیکی مسکن باشد و خانه‌های خالی را نیز به واحدهای تحت سکونت اضافه و مجموع آنها را با تعداد خانوارها مقایسه کنیم، این گزاره درست است که از لحاظ فیزیکی با کمبود جدی مسکن مواجه نیستیم؛ یعنی اگر حجم موجودی مسکن را با تعداد خانوارها مقایسه کنیم، کمبود جدی به چشم نمی‌خورد. او افزود: اما ممکن است این پرسش مطرح شود که اگر از نظر فیزیکی کمبود مسکن نداریم، پس چرا با بحران مسکن مواجه هستیم؟ دلیل آن این است که بخشی از خانه‌های خالی براساس الگوی ساخته شده‌اند که متناسب با توان مالی و قدرت خرید خانوارها نیست. در نتیجه، بخش مهمی از خانوارها قادر به تأمین مسکن مورد نیاز خود نیستند.

این کارشناس اقتصاد مسکن با اشاره به نبود تناسب میان نرخ واحدهای مسکونی و قدرت خرید خانوارها اظهار کرد: مسئله اصلی این است که خانوارها اصولا قدرت خرید خود را از دست داده‌اند؛ چه برسد به اینکه بخش مهمی از واحدهای مسکونی نیز با کیفیت و استانداردی ساخته شده‌اند که نرخ آنها فراتر از توان خرید معمول خانوارهاست. بنابراین، مشکل اصلی در استطاعت‌پذیری مسکن است، نه صرفا در فرآیند ساخت‌وساز.

■ سیاست‌های صرفا عرضه جوايوگو نیستند

یزدانی با اشاره به نقش تقاضای موثر در شکل‌گیری ساخت‌وساز اظهار کرد: اگر سازوکار بازار ساخت‌وساز را در نظر بگیریم که عمدتا متکی بر بخش خصوصی است، هرگاه تقاضای موثر و توان مالی خانوار وجود نداشته باشد، ساخت‌وساز نیز به‌صورت خودکار شکل می‌گیرد. نتیجه‌ای که از این وضعیت می‌توان گرفت این است که

یک، از نبود کمبود فیزیکی مسکن در کشور حکایت دارد؛ اما چرا با وجود ۳۲.۵ میلیون واحد مسکونی، بحران مسکن همچنان وجود دارد؟ به‌تازگی حبیب‌الله طاهرخانی، معاون وزیر راه و شهرسازی، از رسیدن شاخص تراکم خانوار در واحد مسکونی به عدد یک خبر داده است؛ خبری که به ظاهر نشان می‌دهد، تعداد واحدهای مسکونی کشور از تعداد خانوارها پیشی گرفته و ایران دست کم از نظر موجودی فیزیکی، با کمبود جدی مسکن مواجه نیست.

بر اساس آمارهای اعلام‌شده، درحال‌حاضر مجموعا حدود ۳۲.۵ میلیون واحد مسکونی در کشور وجود دارد. در حالی که تعداد خانوارهای کشور حدود ۲۷.۱ میلیون خانوار عنوان شده است؛ به عبارتی، اختلاف بیش از ۵ میلیون واحدی میان تعداد خانه‌ها و خانوارهای کشور وجود دارد که در نگاه نخست از مازاد مسکن حکایت می‌کند.

اما آن سوی این آمار، تصویر متناقضی از دسترسی خانوارها به مسکن دیده می‌شود. علیرضا زاکانی، شهردار تهران، تعداد مستأجران پایتخت را ۵۱ درصد اعلام کرده؛ یعنی در تهران تعداد خانوارهای مستاجر حتی از مالکان بیشتر شده است. از سوی دیگر، فشار اقتصادی و افت قدرت خرید مسکن شرایطی را رقم زده که برخی خانوارها ناچار به سکونت مشترک زیر یک سقف شده‌اند. تناقض پیش آمده، این پرسش را مطرح می‌کند که اگر در برابر ۲۷.۱ میلیون خانوار در کشور حدود ۳۲.۵ میلیون واحد مسکونی وجود دارد، چرا هر خانوار به یک واحد مسکونی دسترسی ندارد و بحران مسکن همچنان پابرجاست؟



ساخت‌وساز است، ادامه داد: اگر خانوار استطاعت مالی داشته باشد و تقاضای موثر در بازار وجود داشته باشد، جریان ساخت‌وساز به‌صورت خودکار شکل می‌گیرد.

بنابراین، این‌نوع اظهارات را چندان کارشناسی نمی‌دانم و بیشتر می‌توان آنها را براساس منافع اقتصادی و سیاسی تفسیر کرد. یزدانی در پاسخ به این سوال که آیا دولت‌ها طی سال‌های گذشته مسئله مسکن در ایران را اشتباه تشخیص داده‌اند نیز اظهار کرد: نمی‌توان درباره همه دولت‌ها یک قضاوت کلی داشت. من درباره شرایط فعلی صحبت می‌کنم. برای مثال، در مقاطعی مانند دهه ۷۰ حتی با کمبود تولید مسکن نیز مواجه بودیم. بنابراین نمی‌توان عملکرد تمام دولت‌ها و همه دوره‌ها را یکسان ارزیابی کرد. او افزود: با این حال، یک تمایل ساختاری وجود داشته که می‌تواند دلایل اقتصاد سیاسی نیز داشته باشد؛ اینکه سیاست‌گذار بیشتر به سمت تقویت عرضه حرکت کند تا تقویت تقاضا. البته در برخی دولت‌ها سیاست‌هایی برای تقویت سمت تقاضا نیز اجرا شده است و نمی‌توان این موضوع را به تمام دوره‌ها تعمیم داد.

■ راهکار چیست؟

این کارشناس اقتصاد مسکن درباره راهکارهای کاهش بحران بازار مسکن توضیح داد: راهکار اصلی، رشد اقتصادی و تقویت درآمد خانوارهاست. البته این راهکار یک سیاست مسکنی نیست، بلکه به حوزه اقتصاد کلان مربوط می‌شود. در بخش مسکن نیز اگر بخواهیم به‌طور مشخص درباره راهکار صحبت کنیم، باید سمت تقاضا و استطاعت خانوار تقویت شود؛ اما تحقق آن نیز در نهایت وابسته به شرایط اقتصاد کلان است.

سخن پایانی

کیفیت و شرایط بازار اجاره تأثیر می‌گیرد. بنابراین سیاست‌گذاری در این حوزه نباید تنها بر افزایش تعداد واحدهای ساخته‌شده متمرکز شود. آنچه اهمیت دارد، تولید مسکنی است که با نیاز و توان اقتصادی خانوارها تناسب داشته باشد. در کنار آن، کاهش هزینه ساخت، تسهیل دسترسی به زمین، حمایت هدفمند از تقاضای واقعی و ساماندهی بازار اجاره می‌تواند به کاهش این شکاف کمک کند.

خانه‌ریز شهرداری؛ راه‌خانه‌دار شدن یا سرمایه‌گذاری؟

طرح «خانه‌ریز» شهرداری تهران با هدف ورود سرمایه‌های خرد به بازار مسکن می‌تواند بخشی از ارزش پول مستأجران را در برابر تورم حفظ کند. به گزارش مهر، طرح «خانه‌ریز» شهرداری تهران طی هفته‌های اخیر موردتوجه فضای رسانه‌ای قرار گرفته است؛ طرحی که به گفته مدیرعامل سازمان سرمایه‌گذاری و مشارکت‌های مردمی شهرداری تهران، با هدف ایجاد فضای رقابتی برای سازندگان و کاهش دشواری مردم در بازار مسکن اجرایی شده است. این طرح بر مبنای مشارکت بخش خصوصی به‌عنوان سرمایه‌گذار و مردم به‌عنوان مالک خرد شکل گرفته و صرفا به ساخت مجموعه‌های مسکونی محدود نمی‌شود.

نوید خاصه‌باف، مدیرعامل سازمان سرمایه‌گذاری و مشارکت‌های مردمی شهرداری تهران، می‌گوید سرمایه‌گذاران می‌توانند در هر زمان سرمایه خود را واگذار کنند یا شهرداری متعهد به خرید آن خواهد بود. هدف اصلی این طرح، صیانت از سرمایه‌های خرد مردم در برابر تورم است. به گفته وی، «خانه‌ریز» به افراد این فرصت را می‌دهد که هم برای مالکیت و خانه‌دار شدن اقدام کنند و هم سرمایه خود را در ملکی با درجه نقدشوندگی بالا حفظ کنند.

وی با بیان اینکه نرخ کنونی هر «خانه‌ریز» ۲ میلیون و ۱۹۰ هزار تومان است، گفت: «روی هر رکد ملی حداکثر ۱۰۰ خانه‌ریز را باز کرده‌ایم و هر ماه نرخ کارشناسی می‌شود.» به گفته خاصه‌باف، هر ۱۰۰ خانه‌ریز معادل یک متر مربع خانه است.

طی سال‌های اخیر، طرح فروش متری مسکن در بورس نیز مطرح شده بود، اما این طرح به دلیل نبود سازوکار حقوقی و نظارتی دقیق و شفاف، هیچ‌گاه به مرحله اجرایی شدن نرسید. این در حالی است که بازار مسکن در سال‌های اخیر، به‌ویژه طی دو سال گذشته، به دلیل رشد فزاینده قیمت‌ها، کاهش توان خرید خانوارها و افت قدرت تسهیلات بانکی، به یکی از بزرگ‌ترین دغدغه‌های اقتصادی جامعه تبدیل شده است.

بسیاری از مستأجرانی که تا چند سال پیش در اندیشه خانه‌دار شدن بودند، امروز خرید حتی یک واحد مسکونی کوچک را دست‌نیافتنی می‌دانند. در چنین شرایطی، اجرای طرح‌های نوین تأمین مالی مانند «فروش متری مسکن» می‌تواند کورسوی امید برای احیای رؤیای خانه‌دار شدن باشد، اما کارشناسان بازار مسکن تأکید دارند که در صورت اجرای چنین تصمیمی در بورس، ابتدا باید تمامی ابعاد حقوقی و نظارتی آن تدوین و نهایی شود تا از بروز مخاطرات احتمالی در آینده جلوگیری شود.

■ مسکن را نباید به سمت سرمایه‌ای شدن برد

در همین رابطه، ایرج رهبر، رئیس کمیسیون عمران و امور زیربنایی اتاق تهران در گفت‌وگو با مهر درباره طرح خانه‌ریز شهرداری تهران و فروش متری مسکن اظهار کرد: مسئله مسکن را بارها مطرح کرده‌ایم و معتقدیم نباید مسکن را به سمت و سوی سرمایه‌ای شدن برد، بلکه باید به سمت مصرفی شدن حرکت کند. اگر مسکن به سمت مصرفی شدن برود و این سیاست موفق باشد، می‌تواند اقدامات مؤثری انجام دهد.

وی افزود: درحال‌حاضر، کاری که انجام می‌شود بیشتر به نفع سرمایه‌ای شدن مسکن است؛ به این معنا که سازنده یک واحد یا چند واحد را ساخته، اما فروش نمی‌رود. سپس برای اینکه این واحدها به فروش برسد و قدرت خرید میان مردم تقسیم شود، مطرح می‌کنند که مسکن را متری کنیم؛ یعنی آن را به اجزای کوچک‌تر تقسیم کنیم تا هر فرد بتواند بخشی از آن را خریداری کند و سرمایه سرمایه‌گذار بازگردد تا بتواند دوباره فعالیت ساخت‌وساز دیگری را آغاز کند.

رئیس کمیسیون عمران و امور زیربنایی اتاق تهران تصریح کرد: این شیوه برای سرمایه‌گذار خوب است و از نظر سرمایه‌ای شدن می‌تواند پاسخگو باشد، اما برای خانه‌دار شدن مردم نمی‌توان آن را راهکار مؤثری دانست. برای مثال، فرض کنید فردی پنج متر از یک واحد را خریداری کند و بخواهد فردا پنج متر دیگر به آن اضافه کند و سال آینده نیز میزان آن را افزایش دهد؛ این شیوه عملا نمی‌تواند برای فردی که قصد دارد صاحب خانه‌ای برای زندگی شود، به خانه‌دار شدن منجر شود.

رهبر یادآور شد: به هر حال، موضوع فروش متری مسکن مدت‌هاست مطرح شده و مسئله جدیدی نیست و سال‌ها درباره آن بحث شده است. وی درباره سازوکار فروش متری مسکن در بورس گفت: فروش متری مسکن به آن مشکل حقوقی برخورد نمی‌کند؛ برای مثال، فردی می‌آید و عرضه یک مجتمع ۲۰ واحدی را در بورس انجام می‌دهد که هر واحد آن فرضا ۱۰۰ یا ۱۵۰ متر است. فرد دیگری می‌گوید از این مجتمع، مثلاً ۱۰ متر یا پنج متر خریداری می‌کنم و بر اساس متراژ، مبلغ مشخصی پرداخت می‌کند.

رئیس کمیسیون عمران و امور زیربنایی اتاق تهران ادامه داد: سپس ممکن است همان فرد یک ماه بعد، پنج یا ۱۰ متری را که خریداری کرده، با افزایش قیمت، مثلاً ۱۰ یا ۱۵ درصد، به فرد دیگری بفروشد و سود ۱۵ درصدی نصیب او شود. پس از آن، فرد دیگری می‌آید و ۱۵ متر خریداری می‌کند و آن را با نرخ جدید به شخص دیگری منتقل می‌کند. رهبر در پایان خاطرنشان کرد: این روند در واقع مانند سایر مواردی است که در بورس عرضه می‌شود؛ سهام خریداری می‌کنند تا ارزش آن افزایش پیدا کند، بنابراین اگر هدف، خانه‌دار کردن مردم باشد، به نظر من این اتفاق محقق نمی‌شود.