



حفاظت مسکن از رونق انحرافی

نویسنده: فرزین یزدانی

رمزگشایی از یک «معمای کلان» در بازار ملک، به شناسایی ۵ عامل شکل‌دهنده رونق انحرافی در بخش مسکن منجر شد. نتایج مطالعات نویسنده طرح جامع مسکن درباره آنچه طی دوره‌های پیشین رونق باعث «حملات سفته‌بازی» به این بازار شد، نشان می‌دهد «تثبیت نرخ ارز» - به‌عنوان مهم‌ترین عامل - چون به افت جذابیت صادرات می‌انجامد، در دوره‌های گذشته باعث کاهش بازدهی تولید و سرمایه‌گذاری صنعتی نسبت به بازدهی بازار مسکن شده و هنگام رونق ملکی، باعث هجوم منابع به بازار ملک و بروز سفته‌بازی شده است. همچنین ناکارآمدی ابزارهای مالیاتی و نقش بازیگران منفی عرصه ساخت‌وساز نیز از جمله عوامل منحرف‌کننده رونق مسکن از مسیر اصلی بوده است. رونق واقعی در بخش مسکن با توان‌پذیر شدن تقاضای مصرفی از طریق کاهش فشار تأمین مسکن برای اقشار متوسط و کم‌درآمد معنا پیدا می‌کند؛ اما رونق انحرافی تحت‌تاثیر شدت سفته‌بازی، ۱۰ پیامد منفی هم در بازار مسکن و هم در سایر بخش‌های اقتصادی دارد که جهش قیمت زمین و آپارتمان و افزایش هزینه تأمین فضای کسب‌وکار از جمله این تبعات است. این تحقیق ضمن معرفی راه پیشگیری از رونق انحرافی در این دوره، به پرسش درباره «نقش پیشران مسکن در رشد اقتصادی» نیز پاسخ داده است.

یافته‌های یک پژوهش جدید با معرفی منشأ اصلی بروز رونق انحرافی در بازار مسکن، «پافشاری بر تثبیت نرخ ارز» را مهم‌ترین عامل رواج سفته‌بازی در بازار مسکن اعلام و در عین حال از یک «معمای کلان» در خصوص نقش حوزه املاک و مستغلات در شکل‌گیری رونق اقتصادی، رمزگشایی کرد.

پژوهش‌های فردین یزدانی، نویسنده طرح جامع مسکن و صاحب‌نظر برجسته اقتصاد مسکن در عین حال که مهم‌ترین ویژگی‌های رونق انحرافی دوره‌های قبلی را شناسایی و معرفی می‌کند این هشدار را خطاب به فعالان و سیاست‌گذار حوزه مسکن مطرح می‌کند که سرکوب نرخ ارز از طریق پافشاری بر تثبیت نرخ‌ها به همراه ۴ عامل دیگر، در حالی منجر به تکرار رونق انحرافی در مقطع زمانی فعلی خواهد شد که به تازگی بازار مسکن وارد فاز رونق شده است. وی در توضیح نحوه اثرگذاری منفی پرهیز از واقعی‌سازی نرخ ارز، بر بازار مسکن و بروز رونق انحرافی در مقطع زمانی فعلی سیاست سرکوب نرخ ارز را به‌عنوان عامل مهم کاهش جذابیت صادرات غیرنفتی و در نتیجه کاهش انگیزه برای تولید و صادرات محصولات غیرنفتی معرفی می‌کند؛ موضوعی که منجر به خروج سرمایه‌ها از بازارهای مولد و ورود آنها به بازار سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات می‌شود؛ این درحالی است که طی سال‌های اخیر پافشاری بر سیاست تثبیت نرخ ارز، منجر به بروز نوعی نبود توازن ساختاری بین بخش‌های مبادله‌ای و غیرمبادله‌ای اقتصاد شده و بازدهی سرمایه‌گذاری در بخش‌های صنعتی را در برابر بازدهی سرمایه‌گذاری در بازار املاک و مستغلات در شرایط «غیرقابل رقابت» قرار داده است.

همچنین، پژوهش انجام شده درحالی برای ارائه پاسخ دقیق به سوال مطرح شده درخصوص پیشران بودن بخش مسکن در تحولات اقتصاد کشور در مقطع زمانی فعلی انجام شده است که در دوره رکود اخیر، متولی بخش مسکن و برخی کارشناسان اقتصاد مسکن با معرفی این بخش به‌عنوان موتور پیشران رونق اقتصاد اعلام کردند لازم است برای توزیع بهینه منابع محدود، با اختصاص منابع به بخش مسکن به منظور رونق‌بخشی به این بخش، رونق از دست‌رفته را به سایر فعالیت‌های اقتصادی بازگرداند. در همان زمان، به‌رغم برخی مخالفت‌ها و تردیدها در برابر طرح این فرضیه، پژوهش‌هایی انجام شد که در آنها بخش مسکن با اشاره به برخی دلایل و مستندات به‌عنوان بخش پیشران اقتصاد کشور معرفی شد؛ نظریه‌پردازان در توضیح این موضوع اعلام کردند از آنجا که بخش مسکن به‌طور مستقیم و غیر مستقیم در ارتباط با بیش از ۱۰۰ صنعت کشور قرار دارد تحرک در این بخش می‌تواند منجر به ایجاد رونق و بازدهی این صنایع شود. با این حال، در اوایل دولت دوازدهم، تردیدهای قبلی درخصوص پیشران بودن بخش مسکن در مقطع زمانی فعلی تقویت شد و حتی برخی از صاحب‌نظران و کارشناسان برجسته اقتصاد مسکن به صراحت اعلام کردند در شرایط فعلی بخش مسکن نمی‌تواند به‌عنوان بخش پیشران، موتور محرک اقتصاد کشور باشد.

فردین یزدانی، کارشناس برجسته اقتصاد مسکن و نویسنده طرح جامع مسکن، روز دوشنبه گذشته در سمیناری با عنوان «بازار مستغلات؛ پیشران یا مانع توسعه؟» که در دانشگاه تهران برگزار شد، ضمن اشاره به مهم‌ترین عوامل ایجاد رونق انحرافی در بازار مسکن، با استناد به نتایج تازه‌ترین پژوهش انجام شده در این باره اعلام کرد: اگرچه در تئوری‌های اقتصادی بر نقش پیشران مسکن در تحولات اقتصادی اشاره شده است، اما بررسی‌ها نشان می‌دهد این نقش در بلندمدت و در تمامی ادوار رونق بخش مسکن به‌طور ثابت وجود ندارد؛ به خصوص در اقتصاد ایران به دلیل وجود نوعی عدم توازن ساختاری بین بخش مبادله‌ای و غیرمبادله‌ای اقتصاد، هیچ همبستگی معناداری بین رشد ساختمان و مستغلات و رشد اقتصاد ملی مشاهده نمی‌شود. سال‌های رونق ساختمان و مستغلات اکثراً با افول اقتصاد ملی همراه بوده است؛ طوری که در سال ۸۶ و ۸۷ بخش مستغلات ۸ درصد، ساختمان ۱۸ درصد و تولید ناخالص داخلی ۲ درصد رشد یافته است. همچنین در سال ۹۴، افزایش ارزش افزوده ساختمان و مستغلات به بیش از ۲/۹ برابر ارزش خود در سال ۷۰، افزایش تولید ناخالص داخلی کشور به ۲ برابر ارزش خود در سال ۷۰ و متوسط نرخ رشد سالانه ارزش افزوده ساختمان و مستغلات ۴/۷ درصد در بازه زمانی سال‌های ۷۰ تا ۹۴ رسید. همچنین متوسط نرخ رشد سالانه تولید ناخالص داخلی کشور به غیر از ارزش افزوده ساختمان و مستغلات ۲/۸ درصد بوده است.

تحقیقات یزدانی درحالی که اثبات می‌کند بخش مسکن دست‌کم در وضعیت موجود نمی‌تواند عامل پیشران اقتصاد کشور محسوب شود به سیاست‌گذار و فعالان بخش مسکن راه‌حل اصلی رونق غیرانحرافی را نشان می‌دهد؛ مبنی بر اینکه در صورتی که سیاست‌گذار و فعالان بخش مسکن درصدد هستند رونق ایجاد شده در بخش مسکن منجر به افزایش توان خرید واحدهای مسکونی از سوی دهک‌های کم درآمد و گروه‌های با سطح درآمدی متوسط شود، هزینه اجاره‌بها را کاهش دهد و بر هزینه‌های

واسطه‌ای سایر بخش‌های اقتصادی اثر تورمی نداشته باشد لازم است ۵ اقدام از طرف دولت، سیاست‌گذار پولی، سرمایه‌گذاران و فعالان بخش مسکن انجام شود. بر مبنای نتایج یافته‌های حاصل از این پژوهش، جنس رونق بخش مسکن در غالب دوره‌های گذشته به ۵ علت عمده انحرافی بوده است؛ یعنی نه تنها اثر محسوسی در رشد اقتصادی نداشته، بلکه دوره‌های رونق گذشته منجر به بروز دست‌کم ۱۰ پیامد منفی هم برای بخش مسکن و هم برای سایر بخش‌های اقتصادی شده است. یزدانی در این پژوهش همچنین با اشاره به پیامدهای تکرار رونق انحرافی سال‌های قبل در دوره رونق پیش‌روی بازار مسکن، راهکارهای جلوگیری از بروز و ظهور شاخص‌های رونق انحرافی در مقطع زمانی فعلی را تشریح می‌کند.

منشأ رونق انحرافی در بازار مسکن

فردین یزدانی، در این پژوهش ضمن معرفی سرکوب نرخ ارز به‌عنوان اصلی‌ترین عامل بروز رونق انحرافی در بازار مسکن «بی‌اثر بودن سیاست‌های مالیاتی در بخش مسکن» را دومین منشأ رونق انحرافی در بازار املاک و مستغلات طی ادوار گذشته تاکنون عنوان می‌کند. هم‌اکنون کارآیی مالیات‌های بخش مسکن نزدیک به صفر است. این درحالی است که مالیات ابزار اقتصادی مؤثری برای تنظیم بازارها از جمله بازار مسکن محسوب می‌شود. هم‌اکنون مالیات‌های بخش مسکن کمتر از یک درصد ارزش کل سرمایه درگردش بخش مسکن را به خود اختصاص می‌دهد. این درحالی است که این رقم در سایر کشورها بین ۳ تا ۴ درصد است. «توجه اندک به شفاف‌سازی فضای بازار مستغلات» منشأ دیگر بروز رونق انحرافی در بازار املاک و مستغلات است. این درحالی است که «تعدد بازیگران برهم‌زننده نظم اقتصادی بازار مسکن» عامل دیگر مؤثر در بروز رونق انحرافی بازار مسکن است. هم‌اکنون بخش زیادی از ساخت‌وسازها از سوی نهادهای عمومی، دولتی و شرکت‌های وابسته به بانک‌ها انجام می‌شود. این درحالی است که همین موضوع منجر شده است متغیرهای اقتصاد مسکن در مسیر مخالف تقاضای مصرفی قرار بگیرد. فعالیت‌های ملکی بانک‌ها و سایر دستگاه‌های عمومی و دولتی عامل اصلی در تشدید سفته‌بازی در زمان رونق و افزایش قیمت املاک و مستغلات است. «ضعف سیاست‌گذار بخش مسکن در مدیریت هوشمندانه بازارزمین و فقدان سیاست ملی زمین» پنجمین عامل مؤثر در شکل‌گیری رونق انحرافی در بازار مسکن است. هم‌اکنون بیش از ۵۰ درصد هزینه ساخت مسکن مربوط به هزینه تأمین زمین است. به گزارش «دنیای اقتصاد» این پژوهش همچنین با تکیه بر تجربیات ادوار گذشته رونق بازار مسکن نشان می‌دهد غالب ادوار گذشته رونق در بازار مسکن از جنس رونق سفته‌بازی بوده است و نه رونق مصرفی! به این معنا که رونق‌های ایجادشده در ادوار قبلی بازار مسکن نه تنها منجر به افزایش نرخ دسترسی خانوارهای متعلق به گروه‌های درآمدی متوسط و دهک‌های کم‌درآمد به مسکن ملکی نشده است، بلکه موجب تشدید نابرابری اقتصادی در بازار مسکن و افزایش کفه ترازو به نفع سرمایه‌داران و سفته‌بازان مستغلاتی شده است. به عبارت دیگر، رونق در ادوار گذشته بازار مسکن بیش از آنکه به نفع خانوارهای متعلق به دهک‌های درآمدی متوسط یا گروه‌های کم‌درآمد در جهت تقویت نرخ دسترسی به مسکن شود، زمینه کسب منفعت اقتصادی بیشتر برای سرمایه‌داران را فراهم کرده است.

درحالی که اقتصاد ایران از گذشته تاکنون همواره دچار نوعی عدم توازن ساختاری بین بخش مبادله‌ای و غیرمبادله‌ای بوده است، شکاف موجود بین سود سرمایه‌گذاری در املاک و مستغلات (بخش غیرمبادله‌ای) و بخش صنعت (بخش مبادله‌ای) موجب «انتقال منابع مالی سرمایه‌گذاری در میان‌مدت از بخش‌های صنعتی و تولیدی به بخش‌های مستغلاتی» شده است. این موضوع اولین پیامد منفی رونق انحرافی بخش مسکن برای اقتصاد کشور است. آمارهای موجود نشان می‌دهد که در دوره ۲۰ ساله اخیر، متوسط رشد سالانه قیمت زمین و مسکن به ترتیب ۳۸ و ۲۳ درصد بوده است؛ درحالی که متوسط نرخ رشد سالانه قیمت در بخش‌های مبادله‌ای اقتصاد در این دوره ۱۸ درصد بوده است. این آمارها نشان می‌دهد در زمان رونق بازار املاک و مستغلات، منابع سرمایه‌گذاران از بخش‌های صنعتی و تولیدی به بخش‌های مستغلاتی سرازیر می‌شود. همچنین برآوردها نشان می‌دهد در فاصله

سال‌های ۷۰ تا ۹۴ که متوسط نرخ رشد سالانه قیمت در بخش ساختمان ۲۴ درصد بوده است، متوسط نرخ رشد سالانه قیمت در بخش صنعت ۱۹ درصد گزارش شده است.

«کاهش حجم تولید کالاهای مبادله‌ای به واسطه خروج سرمایه‌ها از این بخش و ورود به بازار املاک و مستغلات به واسطه بازدهی بیشتر» دومین پیامد منفی رونق انحرافی بازار املاک و مستغلات طی دوره‌های گذشته تاکنون بوده است. همچنین افزایش قیمت در مستغلات امکان افزایش بسیار بالای کسب درآمدهای حاصل از دارایی را در مقابل درآمدهای حاصل از کار فراهم کرده است. چنین فرآیندی در یک دوره زمانی می‌تواند منجر به «کاهش سهم نیروی کار از کل ارزش درآمد ایجادشده در سطح جامعه» شود و این موضوع سومین پیامد منفی رونق انحرافی مسکن است که در دوره‌های گذشته تجربه شد. یافته‌های آماری نشان می‌دهد سهم نیروی کار در فاصله سال‌های ۱۳۸۴ تا ۱۳۹۴ با ۱۲ درصد کاهش از ۳۴ درصد به ۲۲ درصد رسیده است.

«افزایش شدید قیمت زمین و مسکن» پیامد چهارم بروز رونق انحرافی است. یافته‌های آماری حاکی است سهم زمین از کل هزینه‌های ساخت مسکن که در دهه ۶۰ حدود ۳۴ درصد بود، در دهه ۷۰ به حدود ۴۱ درصد و در دهه ۸۰ به حدود ۵۲ درصد افزایش یافت. افزایش قیمت مسکن در طول سال‌های گذشته موجب «کاهش امکان دستیابی گروه‌های کم درآمد به مسکن در بازارهای رسمی» شده است. براساس محاسبات انجام شده یک درصد کاهش سهم نیروی کار از درآمد ایجاد شده مترادف با ۱/۱۶ درصد کاهش نرخ مالکیت مسکن در میان این گروه‌هاست و این پنجمین پیامد منفی رونق انحرافی در بازار مسکن است. «توزیع نامتوازن ثروت» ششمین پیامد منفی بروز رونق انحرافی در بازار مسکن است. در این پژوهش آمده است هم‌اکنون بیش از ۵۰ درصد ارزش املاک و مستغلات شهر اصفهان تنها متعلق به ۱۰ درصد افراد ساکن در این شهر است که در ردیف افراد ثروتمند و پردرآمد قرار دارند.

«افزایش نرخ اجاره‌نشینی و حاشیه‌نشینی» پیامد هفتم رونق انحرافی ادوار گذشته در بازار مسکن است. این در حالی است که در این پژوهش از «گران شدن و افزایش هزینه تأمین فضای کسب و کار به واسطه بروز رونق در بازار املاک و مستغلات» به‌عنوان پیامد منفی هشتم یاد شده است. هم‌اکنون حدود ۳۰ درصد از هزینه‌های واسطه‌ای فعالیت‌های اقتصادی مربوط به بخش مستغلات است. در بخش ساختمان‌های غیرمسکونی، افزایش هزینه مکان برای فعالیت‌های اقتصادی، روندی حاکم بوده است. آمارهای موجود نشان می‌دهد متوسط سالانه نرخ رشد ارزش افزوده مستغلات غیرمسکونی بین سال‌های ۷۰ تا ۹۳، معادل ۴/۸ درصد و متوسط سالانه نرخ رشد ارزش افزوده بخش‌های مبادله‌ای ۳/۸ درصد بوده است. از سوی دیگر و به‌عنوان پیامد نهم، افزایش قدرت سرمایه‌گذاران بخش مستغلات به‌عنوان یک گروه ذی‌نفع تأثیرگذار در همراهی با الگوی رفتاری مدیریت شهری می‌تواند به‌وجود آورنده نوع خاصی از رژیم‌های شهری باشد که با «واگذاری فضاها و مشاعات عمومی شهری به فعالان بخش مستغلات» در درجه اول نسبت به رونق فعالیتی این بخش و کسب منافع توسط فعالان آن اقدام کرده و سپس از قبل منافع حاصل از این اقدام با دریافت سهمی از این منافع، نسبت به تأمین مالی دستگاه مدیریت شهری اقدام می‌کنند. «حبس شدن حجم زیادی از منابع مولد در بازار ملک» پیامد دهم رونق انحرافی در بازار مسکن است. این پژوهش در نهایت به یک سؤال عمده پاسخ می‌دهد مبنی بر اینکه با توجه به آنچه گفته شد آیا رونق فعلی مسکن را می‌توان به رونقی مطلوب و غیرانحرافی تبدیل کرد؟

فردین یزدانی ایجاد رونق غیرانحرافی در بازار مسکن را مشروط به انجام ۵ اقدام مهم می‌داند؛ پایان دادن به سیاست سرکوب نرخ ارز و تعدیل قیمت ارز متناسب با تحولات نرخ تورم که منجر به محور قرار گرفتن و تقویت صادرات غیرنفتی و تشویق به تولید و سرمایه‌گذاری صنعتی خواهد شد؛ به‌طوری که بازدهی سرمایه‌گذاری در صنعت قابل رقابت با بازدهی سرمایه‌گذاری در بخش املاک و مستغلات می‌شود. وضع مالیات‌های کارآ و مؤثر در بخش مسکن، توجه به شفاف‌سازی در بازار زمین، محدود شدن فعالیت در عرصه ساخت‌وساز به فعالیت بخش خصوصی و اعمال مدیریت هوشمندانه در بازار زمین از طریق تدوین سیاست ملی زمین اقداماتی است که دولت، سیاست‌گذار پولی، سیاست‌گذار بخش مسکن و فعالان بازار ملک می‌توانند با کمک به اجرای آنها از بروز رونق انحرافی در بازار ملک در مقطع زمانی فعلی جلوگیری کنند.