

اظهارات وزیر راه و شهرسازی در خصوص وضعیت بخش مسکن کشور:

بخش مسکن دستکاری شده‌ترین بخش در حوزه اقتصاد ملی ایران است؟!

تعداد خانوار موجود در ایران ۲۴ میلیون و ۱۹۰ هزار خانوار است؛ تعداد خانه در ایران ۲۵ میلیون و ۴۰۰ دستگاه است؛ یعنی به ظاهر بیشتر از خانوار، خانه داریم؛ یعنی باید اوضاع خیلی خوب باشد؛ اما آیا واقعا این طور است؟ آیا وضع مسکن به این خوبی است؟ قطعاً خوب نیست.

آمارهای سال ۹۵ حاکی از آن است که ۲ میلیون و ۵۸۷ هزار خانه خالی در کشور داریم؛ این تعداد در سال ۹۰ به میزان ۶۳۰ هزار دستگاه بوده؛ یعنی ظرف پنج سال ۲ میلیون خانه خالی اضافه شده است. در ضمن ۲ میلیون و ۱۰۰ هزار خانه دوم در ایران وجود دارد؛ جمع خانه‌های خالی و خانه‌های دوم حدود ۴ میلیون و ۷۰۰ هزار دستگاه است. مفهوم این عدد چیست؟ اگر هر خانه را ۱۰۰ هزار دلار در نظر بگیریم، حدود ۴۷۰ میلیارد دلار ثروت کشور بدون استفاده در خانه‌های خالی و خانه‌های دوم انباشته شده است.

این رقم بیش از چهار برابر کل ارزش بازار بورس ایران است؛ این وضعیت بازار مسکن غیرمتعارف ایران است. از سال ۸۴ تا ۹۲، قیمت زمین در تهران ۹ برابر و قیمت مسکن ۶ برابر شده است و در حال حاضر بیش از ۱۹ میلیون نفر در کشور در وضعیت بدمسکنی مطلق زندگی می‌کنند. هم اکنون در منطقه یک تهران ۳۱ هزار خانه خالی وجود دارد و این نشان می‌دهد با دو قطبی شدن شمال و جنوب شهر تهران تفاوت قیمت مسکن در این مناطق به ۱۲ برابر رسیده است.

در ۴ سال گذشته از شهر فروشی و تراکم فروشی در ایران جلوگیری گردیده و اکنون تورم قیمت مسکن در ایران کمتر از میانگین نرخ تورم است. اگر قیمت زمین در ایران رشد ندارد، دلیل آن جلوگیری از فساد در شهر فروشی است چراکه ادامه وضعیت گذشته در حوزه مسکن امکان پذیر نبود. به طور کلی در ایران ۴ گروه وجود دارد که باید وضعیت مسکن آنها سر و سامان پیدا کند.

۱- خانه اولی‌ها؛ کسانی هستند که برای تشکیل خانواده نیازمند مسکن هستند.

۲- حاشیه‌نشینها؛ رفع حاشیه نشینی ۱۱ میلیون ایرانی که بدمسکن هستند از اهمیت زیادی برخوردار است.

۳- بافت فرسوده؛ احیای بافتهای فرسوده شهری که هم اکنون ۸ میلیون نفر در این بافت در شرایط بد زندگی می‌کنند.

۴- گروههای کم درآمد؛ تأمین مسکن گروههای کم درآمد که باید با برنامه‌ریزی مناسب نسبت به تأمین مسکن برای این گروه‌ها اقدام لازم انجام پذیرد.

این در حالی است که با بیش از ۱۰۰ هزار میلیارد تومان هزینه در مسکن مهر، مشکلات مسکن در کشور هرگز حل نگردید. در ۴ سال گذشته ۹۰۰ هزار واحد مسکن مهر به متقاضیان تحویل داده شده، در حالی که پیش از این بسیاری از واحدهای مسکن مهر ناقص به مردم تحویل شده بود.

به طور کلی خروج از رکود مستلزم سیاست انبساطی در بخش تقاضا با استفاده از ابزارهای مالی هدفمند است اما نرخ سود سپرده بالا و نوسانات بازار ارز و سکه در چند سال گذشته، این جذابیت را از بازار مسکن گرفته است. البته در فصل جاری تعداد معاملات کمی افزایش یافته است ولی نمی توان با استناد به این موضوع تصور کرد که دوران رکود مسکن به پایان رسیده است.

زیرا بخشی از این افزایش معاملات مربوط به فصل تابستان است که فصل جا به جایی محسوب می شود و بخش دیگر نیز مربوط به وصول شدن بخش اول وامهای مسکن است که سال گذشته به زوجین داده شده است.

تعداد زیاد واحدهای خالی در شهر تهران از یک سو و سخت بودن شرایط اعطای وامهای مسکن توسط بانکها از سوی دیگر باعث می شود، مشکل رکود مسکن در کشور در حال حاضر امری حل نشدنی باشد. با توجه به مشکلاتی که عنوان شد نه تنها تا پایان سال ۹۶، بلکه گمان می رود در سال ۹۷ نیز رکود در بازار مسکن همچنان پابرجا باشد. چالش اصلی تعدیل قابل توجه نرخ سود بانکی است و حل این چالش در گرو تصمیمات دشوار دولت و بانک مرکزی خواهد بود.

باسپاس

شرکت سرمایه گذاری سامان سهام سپاهان