

بسته سیاست‌گذاری دولت برای رونق حوزه مسکن:

با استقرار دولت یازدهم، همواره از بخش مسکن به عنوان حلقه مفقوده و پیشران اصلی رونق اقتصادی نام برده شده و عنوان گردیده که رونق اقتصادی بدون رونق انبوه‌سازی و تحرک بخش املاک و مستغلات ایجاد نخواهد شد. از این رو بسته‌های سیاست‌گذاری متعددی طی این مدت تهیه و ارائه گردیده که هیچ یک نتوانست رونق و رشد حوزه مسکن را موجب گردد.

لذا از اوایل امسال با دستور معاون اول رئیس جمهور کارگروهی از مدیران ارشد وزارتخانه‌های راه و شهرسازی، اقتصاد و دارائی، بانک مرکزی، بانک مسکن، سازمان بورس و شهرداری جهت تهیه و ارائه بسته سیاست‌گذاری خروج مسکن از رکود تشکیل گردید و مقرر گردید در حداقل زمان با آسیب‌شناسی حوزه مسکن و مستغلات نسبت به رفع مشکلات این حوزه و ایجاد راهکارهای اجرایی در راستای رونق انبوه‌سازی اقدام گردد.

این کارگروه با برگزاری نشست‌ها و جلسات متعدد و جمع‌آوری اطلاعات میدانی و تحقیقات متعدد از سراسر کشور ابتدا به بررسی عوامل بروز رکود بازار مسکن پرداخت و این عوامل را مبنای سیاست‌گذاری خود جهت ارائه راهکارهای اجرایی قرار داد.

طبق بررسیهای صورت گرفته در معاونت مسکن و ساختمان وزارت راه و شهرسازی مهمترین عوامل ایجاد رکود مسکن طی چند سال اخیر اینگونه دسته‌بندی گردید:

- ۱- ضعف قدرت خرید (کاهش تقاضا)
- ۲- افزایش قیمت مسکن
- ۳- افزایش جذابیت سرمایه‌گذاریهای بازار پول (بانکها و...)
- ۴- نیمه تمام ماندن مسکن مهر
- ۵- پروژه‌های تکمیل با بهای تمام شده نسبتاً بالا (کاهش عرضه)

هر یک از این عوامل با اوزان مختلف در ایجاد رکود مسکن به ویژه از سال ۹۲ تاکنون نقش داشته‌اند اما شاید جهش قیمت مسکن از یکسو و سهم پایین تسهیلات بانکی جهت تقویت مصرف‌کنندگان مهمترین عوامل ایجاد رکود محسوب گردند.

از سوی دیگر عزم دولت برای اتمام پروژه‌های مسکن مهر همین اندک تسهیلات بانکی موجود را هم به خود اختصاص داده تا سایر حوزه‌های ساخت و ساز از تسهیلات بانکی محروم بمانند.

در کنار این موارد افزایش سود سپرده‌های بانکی سبب جذب سرمایه‌های سرگردان به بانکها و مؤسسات مالی گردید و این امر نیز رکود حوزه مسکن را در اثر چرخش سرمایه‌ها بیشتر دامن زد.

بررسیهای تیراژ ساخت و ساز کشور در سال ۹۳ حاکی از آن است که این تیراژ با حدود ۴۰ درصد کاهش به پایین‌ترین سطح خود از سال ۸۵ تاکنون رسیده است. همچنین درخصوص واحدهای تکمیل شده نیز شاهد کاهش چشمگیر ۱۶ درصدی سال ۹۳ نسبت به سال ۹۲ بوده‌ایم.

یکی دیگر از معضلات حوزه مسکن، کاهش چشم‌گیر تسهیلات بانکی به حوزه مسکن می‌باشد که مقرر شده مشکل اعطاء تسهیلات بانکی به هر دو سمت معادله حوزه مسکن یعنی تولیدکننده و مصرف‌کننده (عرضه و تقاضا) برای همیشه حل شود و این امر تنها با تسویه مطالبات معوق بانکها از دولت در پروژه‌های مسکن محقق خواهد شد. در حال حاضر دولت بابت پروژه‌های مسکن بیش از ۱۷۰۰ میلیارد تومان به بانکهای عامل بدهکار است که این رقم با احتساب سودهای بانکی به ۲۶۳۳ میلیارد تومان بالغ می‌گردد و قطعاً تا تسویه این مطالبات معوق صورت نگیرد امکان ایجاد منابع جهت اعطاء وامهای جدید برای بانکها میسر نخواهد شد.

یکی دیگر از مشکلات حوزه مسکن عدم استقبال خریداران از واحدهای تکمیل شده انبوه‌سازان است. طبق آخرین آمار بالغ بر ۸۰۰ هزار واحد مسکونی تکمیل و آماده بهره‌برداری در سبد فروش انبوه‌سازان بدون متقاضی باقی مانده است که دولت در نظر دارد امکان ارائه این حجم از مسکن را با شرایط تقسیتی فراهم نماید.

البته در صورتیکه دولت بخواهد این کار را بدون حضور و نظارت شبکه بانکی انجام دهد خود حواشی و تبعاتی به همراه خواهد داشت که به نظر می‌رسد اخذ ضمانت‌نامه‌های مربوطه از مشتریان نیاز به تقویت ساز و کار لیزینگ خواهد داشت.

از دیگر راهکارهای ارائه شده جهت رونق حوزه مسکن می‌توان به موارد ذیل اشاره کرد:

۱- انعطاف‌پذیری بیشتر شبکه بانکی جهت اعطاء تسهیلات

۲- انتشار اوراق گواهی حق سپرده بابت تأمین منابع پرداخت تسهیلات مسکن توسط بانکها.

۳- معافیت انبوه‌سازان از پرداخت مالیات ساخت مشروط به تکمیل و عرضه کلیه پروژه‌های نیمه تمام خود تا پایان سال ۹۴

۴- اصلاح الگوی ساخت و ساز از طریق کاهش متوسط متراژ واحدهای مسکونی جدید الاحداث ❖ در حال حاضر متوسط متراژ ساخت و ساز واحدهای مسکونی کشور حدود ۱۸۰ مترمربع است که افق سیاست‌گذاری کشور برای سال ۱۴۰۴ کاهش این متوسط تا ۸۸ مترمربع است.

۵- توسعه صندوقهای سرمایه‌گذاری زمین و ساختمان جهت بهره‌برداری بهینه از ابزارهای تأمین مالی بورس در حوزه مسکن

۶- توسعه درآمدهای پایدار شهرداریها جهت کاهش هزینه‌های تحمیلی شهرداریها در ساخت و سازها

۷- احداث صندوقهای نیکوکاری ساختمان

۸- تشکیل صندوق حمایت تسهیلات مسکن

۹- اعطای یارانه تسهیلات خرید مسکن برای اقشار مختلف به ویژه اقشار کم درآمد جامعه

۱۰- شفاف‌سازی مالیاتهای حوزه مسکن

۱۱- افزایش سقف تسهیلات بانکی بر حوزه مسکن از مرز ۱۲ درصد تا ۲۵ درصد

۱۲- جذب مشارکتهای سرمایه‌گذاری خارجی در حوزه مسکن

۱۳- حمایت از تولیدکنندگان و انبوه‌سازان حرفه‌ای حوزه مسکن

۱۴- توسعه خدمات و کاهش هزینه‌های بیمه‌ای برای انبوه‌سازان

۱۵- توسعه تکنولوژی نوین ساخت و ساز و بهینه‌سازی تولید در حوزه مسکن و انبوه‌سازی

۱۶- انتشار اوراق صکوک جهت تأمین مالی ساخت مسکن

امید است با اجرای این دستورالعمل‌ها و همکاری کلیه بخشهای درگیر حوزه مسکن و گشایشهای سیاسی انجام شده شاهد رشد و رونق حوزه مسکن و به دنبال آن رشد اقتصادی کشور در آینده نزدیک باشیم.