

آینده‌ی بخش مسکن ایران

در گفتگو با حسین عبده تبریزی

تجارت فردا: در همین چند روز اخیر، وزیر اقتصاد در مجمع بانک مسکن از مدیران این بانک خواست تا «بسته‌ی تأمین مالی بخش مسکن» را طراحی و ارائه کنند. این همان دغدغه‌ی چندین ساله‌ی شما بوده؛ و البته در آغاز دولت روحانی، تحقیقی مشترک با همکاری شما در بانک مسکن برای «تأمین مالی پایدار و مناسب بخش مسکن» صورت گرفت. خاطرم هست، در آن بسته‌ی پیشنهادی که دکتر بت‌شکن (مدیرعامل وقت بانک مسکن) پیگیر نهایی شدن آن در بانک مرکزی بود، مدلی طراحی شد مبنی بر این که «بانک‌ها در ازای کاهش ضریب سپرده‌ی قانونی‌شان نزد بانک مرکزی، تسهیلات پرداخت‌شده توسط بانک مسکن به مشتریان را، در قالب بازار رهن ثانویه، نقد کنند تا منابع تازه‌ای برای پرداخت مجدد تسهیلات در بانک مسکن فراهم شود.» در آن طرح حتی از «لیزینگ مسکن» برای طبقه‌ای از جامعه که توان پرداخت اقساط بالای وام خرید مسکن را دارند هم صحبت شده بود. به نظر شما در شرایط فعلی آیا می‌توان بسته‌ای سیاستی برای تأمین مالی در بخش مسکن طراحی کرد که هم به درد تقویت طرف عرضه و هم به کار تقویت طرف تقاضا بخورد؟

حسین عبده تبریزی: این کار در شرایط جاری بسیار دشوار است؛ در دولت آقای روحانی هم به دلیل کمبود منابع مالی متأسفانه به جایی نرسید. ما الان با بحران «استطاعت مالی» برای خرید مسکن روبرو هستیم. بسیاری از شهرهای بزرگ در کشورهای توسعه‌یافته و در حال توسعه به دلیل افزایش سریع قیمت مسکن و زمین، همراه با عقب‌ماندن سطح دستمزدها از نرخ تورم و عرضه‌ی محدود مسکن، با همین بحران در گذشته مواجه شده‌اند. شهرهایی چون سانفرانسیسکو، لندن، سیدنی، ونکوور و هنگ‌کنگ به دلیل هزینه‌های مسکن بسیار بالا نسبت به سطح درآمد شهروندان، به عنوان شهرهای گران‌بند نام شده‌اند. اما مورد ما در شهرهای بزرگ ایران به مراتب «بحرانی» عمیق‌تر و شدیدتر است. این سؤال که در این شرایط برای مسکن چه می‌شود کرد، سؤال بزرگی است و بعید می‌دانم افراد زیادی برایش پاسخ داشته باشند. شرایط امروز در بخش مسکن بسیار خاص است، و حتی می‌توان گفت برای رفع بحران مسکن در بن‌بست به سر می‌بریم. در گذشته راه‌کارهایی چون اعطای یارانه‌ی سود، ساخت‌وساز ارزان‌تر در شهرهای جدید، و خانه‌سازی دولتی در دولت‌های مختلف مطرح می‌شد. حالا به نظر می‌رسد که دولت جدید هم هیچ کدام از این اقدامات را راه‌حل نمی‌داند. یعنی امروز همان راه‌حل‌های مقطعی مسکن هم دیگر در دسترس نیست. بنابراین، وضع فعلی، وضعیت ویژه‌ای است. اتفاقی که افتاده این است که برای مدتی طولانی شاهد رشد اقتصادی پایین (درآمد نازل مردم) و افزایش نقدینگی (که باعث افزایش شدید قیمت مسکن شده) در کشور هستیم.

تجارت فردا: بحران «استطاعت مالی» برای خرید مسکن از کجا شکل گرفته است؟

*بحران تأمین مسکن شهری در استطاعت کم‌وبیش بحرانی جهانی است، و از این واقعیت ناشی می‌شود که در بسیاری از مراکز شهری در سراسر جهان، هزینه‌های مرتبط با مسکن خانوار سریع‌تر از افزایش حقوق و دستمزد آن افزایش یافته است. عوامل دست‌اندر کار در بازار مسکن در کشورهای در حال توسعه کاملاً متنوع و پیچیده‌اند، و تحت تأثیر عواملی مانند رشد اقتصادی، نرخ شهرنشینی، سیاست‌ها و مقررات دولت، کندی فرایندهای اداری، فساد شهرداری‌ها و دسترسی به سیستم‌های تأمین مالی رسمی قرار دارند. فقدان بازار وام خرید مسکن (mortgage) یا آنچه اصطلاحاً وام رهنی خوانده می‌شود، دلیل اول است. در ایران به دلیل نرخ تورم مزمن ۴۰ سال گذشته، بازار رهن (تسهیلات خرید مسکن) گسترش نیافته و هنوز محدود به بانک مسکن است. کشورهای دیگری هم در توسعه‌ی بازار وام مسکن با چالش مواجه شده‌اند که مانع دسترسی اکثریت مردم به منابع مالی برای خرید حتی مسکن ارزان قیمت شده است. در حالی که بدون وام‌های رهنی که طولانی‌مدت باشد و با اقساط «در استطاعت» وصول شود، جوانان و عامه‌ی مردم امکان خرید مسکن نخواهند داشت.

در برخی از کشورهای در حال توسعه، شهرنشینی و رشد اقتصادی از توسعه‌ی زیرساخت‌های مناسب مسکن پیشی گرفته و منجر به تورم قیمت مسکن در مراکز شهری شده است. در هر کشور یک یا دو عامل مهم‌تر بوده است: مثلاً در شهرهای بزرگ هند، برزیل (مانند سائوپائولو و ریودوژانیرو)، و نیجریه (مانند لاگوس) شهرنشینی سریع و رشد جمعیت؛ در آفریقای جنوبی، فیلیپین (مانند مانیل و حومه) نبود بازار بزرگ رسمی برای وام‌های رهنی؛ و در اندونزی (مانند جاکارتا) و کنیا (مانند نایروبی) به دلیل فراتر رفتن افزایش قیمت ملک از رشد درآمد، بحران «در استطاعت مالی» نبودن مسکن برای شهروندان بروز کرده است. در دوره‌های تورم بالا که ما همیشه در ایران داشته‌ایم، خارج شدن مسکن از استطاعت مالی شهروندان به علت‌هایی چون افزایش قیمت مسکن، کاهش قدرت خرید (خرید خانه برای افراد با درآمد و پس‌انداز موجود، سخت‌تر می‌شود)، بالارفتن هزینه‌ی وام خرید مسکن و اقساط آن، تورم اجاره (فشار بر بودجه‌ی مستأجران و دشواری پس‌انداز کردن برای پیش‌پرداخت خرید خانه)، شکاف در استطاعت مالی (بین افراد با درآمدهای بالاتر و پایین‌تر)، سرمایه‌گذاری و سفته‌بازی (افزایش قیمت برای خریداران مصرفی بالقوه)، عدم تعادل تقاضا و عرضه، و عدم اطمینان اقتصادی (احتیاط بیشتر خریداران و انبوه‌سازان مسکن) احتمال بیشتر می‌یابد.

تجارت فرد۱: آیا همین عوامل بحران «استطاعت مالی» برای خرید مسکن را در ایران شکل داده‌اند؟

*همه‌ی این عوامل به‌علاوه‌ی دو عامل که ریشه‌های آن معضلات است: ۴۵ سال تورم مزمن، و با صرفه‌نبودن سرمایه‌گذاری در بخش واقعی اقتصاد. بخش مسکن در بن‌بست است، چون در شرایطی که ۸۰ درصد مردم در شهرهای بزرگ و متوسط، قدرت خرید حتی واحدی ۶۰ متری را ندارند، قیمت‌ها همچنان بالا می‌رود. یعنی از یک طرف قدرت خریدی وجود ندارد، و از سوی دیگر به دلیل سفته‌بازی (سوداگری) قیمت‌ها دائماً بالا می‌رود و این بازی ادامه دارد. به نظر پس‌اندازکننده، فعلاً راه دیگری برای حفظ ارزش پول وجود ندارد. وقتی اقتصاد کلان دچار مشکلات حاد است، در بخش مسکن به طور معجزه‌نمی‌توان معجزه کرد. به نظر می‌رسد تا وضعیت اقتصاد کلان و روابط بین‌المللی ایران سامان نیابد، این شرایط بن‌بست ادامه دارد.

تجارت فرد۲: آقای دکتر! بازار مسکن از سال ۹۶ تا الان، «بی‌سابقه‌ترین دوره» را دست‌کم از سال ۷۰ به این طرف تجربه کرده است. برای سال‌های دهه‌ی ۵۰ و ۶۰، آمار مستندی برای تحلیل در دسترس نیست. اما تورم مسکن ۵ سال اخیر، هم به لحاظ طول زمانی و هم به لحاظ نرخ، بی‌سابقه بوده است. موتورهای محرک تورم مسکن در این دوره چیست که چنین افزایش قیمت‌هایی را شکل داده است؟

* اولاً بدانید که این به قول شما «بی‌سابقه‌ترین دوره»، در دنیا بی‌سابقه نیست و به همان میزان که برای مردم ایران دوره‌ی دشوار و دردناکی بوده، برای مردم دنیا نیز این دوره‌ها با رنج فراوان تجربه شده است.

تجارت فرد۳: اما این که قیمت زمین یا آپارتمان در ظرف ۵ سال چندین برابر شود، نبوده.

* چرا بوده. در سشن، شانگهای، و پکن قیمت املاک بین سال‌های ۲۰۰۶ تا ۲۰۱۱ به ترتیب بیش از ۶۰۰، ۵۰۰، و ۴۰۰ درصد افزایش یافت. در ترکیه، ایسلند، نیوزیلند، شیلی، تایلند، استونی، مالزی، هنگ‌کنگ، ایالات متحده، ایرلند، اسپانیا، پرتغال، یونان، سنگاپور ... در همه‌ی این کشورها در ۲۰ سال اخیر ظرف یک سال افزایش ۱۰۰ درصدی در قیمت املاک داشته‌اند. البته، همه‌ی این کشورها هم به موضوع به عنوان «بیماری» پرداخته و مشکلات خود را کم‌وبیش حل کرده‌اند. یعنی، مثل دولت امروز ایران دست‌بسته تسلیم شرایط

نشده‌اند. در مقابل، کشورهای هم وجود دارد که قیمت مسکن در آنها در ۲۰ سال اخیر بیش از ۱۰۰ درصد در یک سال سقوط کرده است: ایسلند، ایالات متحده، ایرلند، اسپانیا، یونان، پرتغال، هنگ‌کنگ، تایلند، مالزی، ... در اوج بازار مسکن روسیه در سال ۱۹۹۴، قیمت آپارتمان‌ها تنها در چند سال بیش از ۱۰۰۰ درصد افزایش یافت. در شهرهای دیگر، این افزایش حتی چشمگیرتر بود. این حساب قیمتی در نهایت در همان دهه‌ی ۱۹۹۰ ترکیب. در اواخر دهه‌ی ۱۹۹۰ و اوایل دهه‌ی ۲۰۰۰ قیمت‌ها در بازار مسکن روسیه به شدت کاهش یافت. در مسکو، قیمت آپارتمان‌ها بیش از ۷۰ درصد از اوج خود فروریخت. در شهرهای دیگر، این کاهش حتی چشمگیرتر بود. البته ما به دو دلیل بالا کاهش اسمی صددرصدی و خیلی کمتر هم در ایران نداشته‌ایم. البته من قبول دارم این پنج سال اخیر موضوع متفاوتی است و ما از طبقه‌بندی «مشکل مسکن» وارد مرحله‌ی «بحران مسکن» شده‌ایم. حالا برگردیم به سؤال شما برای متفاوت بودن این پنج سال. بازار دارایی‌ها و از جمله مسکن به طور کلی پس از تجربه‌ی قیمت سهام، یعنی تجربه‌ی یکی از طولانی‌ترین رکوردهای قیمتی قبل از ۱۳۹۷، در طول ۵ سال گذشته وضعیت پرتلاطمی داشته است. بخش عمده‌ی تغییرات قیمت مسکن در ۵ سال گذشته منعکس‌کننده‌ی تورم به تأخیرافتاده‌ی سال‌های قبل از ۱۳۹۷ و انتظارات تورمی و تورم‌های بالای خود این ۵ سال بوده است. مسکن چون چندان در حوزه‌ی دخالت دولت نیست، و عده‌ی زیادی در آن درگیرند، و قیمت آن از بازارهای جهانی هم متأثر نمی‌شود، کم‌ریسک‌ترین دارایی برای حفاظت قدرت خرید افراد در مقابل تورم تلقی می‌شود. قیمت مسکن تقریباً به طور کامل از همان نیروی تبعیت می‌کند که تورم را شکل می‌دهد، یعنی نهایتاً رشد نقدینگی عامل شکل‌دهنده‌ی قیمت مسکن در ایران است. حداقل در ۳۵ سال گذشته، متوسط نرخ رشد قیمت مسکن کم‌وبیش مشابه متوسط نرخ رشد نقدینگی بوده است. در کل این دوره، متوسط رشد نقدینگی ۲۸ درصد و متوسط رشد قیمت مسکن ۲۹ درصد بوده است. گرچه قیمت مسکن دچار رکود و رونق‌های سیکلی بوده، اما طی این دوره تا حد زیادی این سیکل منظم بوده است. اما دوره‌ی مورد اشاره‌ی شما، یعنی دوره‌ی پس از سال ۱۳۹۷ تا امروز، متفاوت بوده است. به دلیل رکود قیمتی مسکن قبل از سال ۱۳۹۷، جهش شدید قیمت مسکن در سال ۱۳۹۷ و در ادامه تا تابستان ۱۳۹۸ مطابق انتظار بوده، اما جهش قیمت مسکن در سال‌های ۱۳۹۹ و ۱۴۰۱ دیگر طبق روند گذشته نبوده، و در نظم قبلی اختلال ایجاد کرده است. به نظر می‌رسد این جهش‌ها، غیر از تأثیر رشدهای بالای نقدینگی، تحت تأثیر تداوم انتظارات تورمی بالا رخ داده است. افزایش شدید قیمت‌های بین‌المللی کالاهای اساسی فلزی (و جهش‌های ارزی)، قیمت سایر مصالح ساختمانی، قیمت اشتراک‌های آب و برق و گاز، خدمات شهرداری، و نیز افزایش قابل ملاحظه‌ی نرخ دستمزدها عوامل مؤثر دیگر در پرش قیمت مسکن در این دوره بوده است. وجود انتظارات تورمی بالا است که اثر رشدهای بالای نقدینگی را به سرعت روی قیمت مسکن منتقل کرده است.

تجارت فردا: سؤال اصلی من هم همین بود. راه برون‌رفت از این به قول شما «بحران مسکن» پنج سال اخیر کدام است؟ موضوع اصلی بحران چیست؟ سؤال فرعی من هم این است که آیا امکان دارد که در ایران قیمت مسکن کاهش‌های صددرصدی در یک سال را تجربه کند؟ چیزی که در ۵۰ سال گذشته نداشته‌ایم.

* در پاسخ به سؤال فرعی، عرض کنم که ریزش در مسکن ایران معمولاً به معنای کاهش قیمت نیست، بلکه به شکل ثابت ماندن قیمت تا زمانی است که خریداران قیمت‌ها را منطقی بدانند و بتوانند دوباره به بازار برگردند. لذا بازار مسکن ممکن است دچار رکود عمیق شود، و الان هم وارد این فاز شده است. البته این اتفاق هم موقت خواهد بود، و تا زمانی که ما مسائل عمده‌ی اقتصاد کلان و مشکلات بین‌المللی مان را حل نکنیم، دوباره وارد چرخه‌های معیوب افزایش و جهش قیمت مسکن خواهیم شد. در پاسخ به پرسش اصلی، تأکید

کنم که موضوع اصلی سفته‌بازی در بخش املاک، و به‌ویژه زمین، است. از دهه‌ی ۹۰، بُعد سرمایه‌گذاری مسکن وجه پررنگ‌تری در ایران یافته است. این بُعد سوداگرانه به همراه نوسانات قیمتی شدید (عمدتاً در بخش زمین) و برای کسب عایدی سرمایه‌ای، شرایط ویژه‌ای را بر بازار مسکن ایران حاکم کرده است. قدرت خرید خانوارها از سال ۸۶ رو به کاهش نهاده و در بازار اجاره شاهد این کاهش قدرت خرید هستیم. یعنی، به‌رغم تلاش مؤجران برای افزایش اجاره و متناسب کردن آن با قیمت‌های مسکن، نرخ اجاره‌ها متناسب با قیمت زمین و مسکن بالا نرفته، چرا که مستأجران توان پرداخت ندارند. به همین خاطر، نسبت قیمت مسکن به اجاره در بعضی نقاط تهران بالاتر از همه‌ی کشورهای دیگر، به ۵۰ یا ۶۰ برابر رسیده است. یعنی، ۵۰ یا ۶۰ سال طول می‌کشد تا با پول اجاره بتوان همان واحد مسکونی را خرید. این نسبت مثلاً در آلمان که تورم بسیار پایین‌تری از ایران دارد، ۲۳ سال است. این نشان‌دهنده‌ی حباب قیمتی جدی در بخش ساختمان در ایران است. یعنی بین ارزش مصرفی و قیمت رابطه‌ای نیست. فقدان نظام مالیاتی کارآمد، مسکن را به محل سرمایه‌گذاری جذاب با نرخ بازده بالا تبدیل کرده است. ریسک بالای فعالیت در بخش واقعی اقتصاد، بسیاری از کارآفرینان، صنعتگران و صاحبان مشاغل را نیز به سرمایه‌گذاری در بازار مسکن سوق داده است. سهم بالای تقاضای سوداگرانه سبب شده تا مسکن از تحولات و نوسانات اقتصاد کلان تأثیر زیادی بپذیرد. چرا قیمت مسکن به جای افزایش هموار و متناسب با رشد نقدینگی، افزایش ناهموار و نامتناسب با متوسط رشد نقدینگی را از خود نشان می‌دهد؟ دلیل اصلی این موضوع به ماهیت دارایی‌هایی برمی‌گردد که در معرض رفتار سفته‌بازانه هستند. سرمایه‌گذاران در مسکن در واکنش به نسبت اجاره به قیمت مسکن و همچنین در واکنش به انتظارات تورمی، در مقاطعی به بازار مسکن روی می‌آورند و در مقطعی از آن رویگردان می‌شوند. هنگامی که تداوم تورم چشم‌انداز اجاره‌ی مسکن و عایدی سرمایه‌ای هر دو را افزایش می‌دهد، سرمایه‌گذاران به بازار مسکن روی آورده و جهش‌های قیمت مسکن را شکل می‌دهند. با کم‌رنگ شدن عوامل اشاره‌شده، از بازار مسکن روی برمی‌گرداندند و دوره‌ی رکود قیمتی مسکن شروع می‌شود.

تجارت فردا: در سال جاری وضعیت «ریسک غیراقتصادی» (موضوع برجام و مذاکرات مرتبط با آن) به گونه‌ای شده که فعالان اقتصادی و به‌خصوص سرمایه‌گذاران، خود را در وضعیت برزخ می‌دانند. از یک سو امید به حل مسئله دارند و از سوی دیگر همچنان نگران از ادامه‌ی نااطمینانی‌ها هستند. این نگاه خوب و بد به مسئله باعث شده «از ادامه‌ی خریدهای سرمایه‌ای در بازارهایی مثل ارز و سکه عقب بکشند» این تصمیم خود را در کاهش قیمت دلار و سکه در ماه‌های اخیر نشان داده است. از سوی دیگر، این نگاه نسبتاً خاکستری به مسئله، گروهی را متوجه «سرمایه‌گذاری در بازار ملک» کرده است. در واقع، شرایط برزخ اقتصاد ایران در سال جاری، بازار مسکن را ظاهراً اولین بازار برای سرمایه‌گذاری نزد سرمایه‌گذاران معرفی کرده است. این وضعیت برای تقاضای مصرف‌کننده در بازار مسکن و مستأجرها اصلاً خیر خوبی نیست. به نظر شما، سیاست‌گذار چه کار باید انجام دهد تا وضعیت در بخش مسکن از این که هست بدتر نشود؟

* بنده با تحلیل شما در این مورد خاص همدل نیستم. من و همکارانم در گروه دانایان در گزارش خود برای سال ۱۴۰۲ چنین پیش‌بینی کرده‌ایم: «با توجه به سطوح بالای ریسک در سال‌های اخیر، به نظر می‌رسد تنها افزایش قابل توجه احتمال وقوع سناریوهای بسیار بدبینانه، قادر است سطح قیمت‌های مسکن را به طور جدی فراتر از تورم عمومی رشد دهد. در مقابل، با فرض تحقق سناریوی که در آن با کاهش ریسک‌ها، از فشارهای موجود برای بالا نگاه داشتن بهای دارایی‌ها کاسته شود، امکان تعدیل قیمت مسکن به گونه‌ای که رشد بهای مسکن از تورم عمومی عقب بماند، وجود خواهد داشت.» یعنی در سال ۱۴۰۲، چون فشار چندانی برای افزایش قابل توجه قیمت مسکن وجود ندارد، محتمل‌ترین سناریو برای افزایش قیمت مسکن، در حد کمتر از تورم عمومی است. در طول دوره‌ی ۱۴۰۱-۱۳۷۰، تقریباً رشد قیمت مسکن مشابه رشد نقدینگی بوده است، اما در پنج سال اخیر، همان طور که شما می‌گویید، اثر

رشد‌های نقدینگی بر قیمت مسکن با سرعت ظاهر شده است. چون در سال ۱۴۰۲ نرخ رشد نقدینگی کمتر از ۱۴۰۱ پیش‌بینی می‌شود، و تداوم سیاست محدودیت رشد ترازنامه توسط بانک مرکزی احتمالاً تنزل مختصری در رشد نقدینگی ایجاد می‌کند، پس محتمل‌ترین سناریو رشد کمتر قیمت مسکن در سال ۱۴۰۲ نسبت به ۱۴۰۱ خواهد بود. بنابراین، سیاست‌گذار باید همان کارهای بنیادی را انجام دهد که در سؤال‌های دیگر به آن پرداختیم، و اقدام خاصی در این زمینه ضرورت ندارد.

تجارت فردا: اخیراً *دنیای اقتصاد* پیمایشی انجام داد درباره «نسل Z» در تهران. با سطح فعلی حقوق و دستمزد و مخارج زندگی در تهران، بررسی ما نشان داد که ۱۶۶ سال طول می‌کشد تا جوانی صاحب خانه شود! این جماعت به ما اعلام کردند، «ما اصلاً به صاحب خانه شدن در ایران فکر نمی‌کنیم.» عمده‌ی آنان در فکر مهاجرت در یکی دو سال آینده‌اند. ترجمه‌ی (مفهوم) این وضعیت از نگاه شما چیست؟ یکی از همکاران ما در تحلیل اقتصادی این وضعیت گفت، «در سال‌های آینده با مهاجرت جوانان از یک سو و رشد جمعیت بازنشسته از سوی دیگر، موتور اقتصاد ایران در وضعیتی خواهد افتاد که کسری منابع صندوق‌های بازنشستگی از این که هست بدتر می‌شود.» آیا این به معنای بحران جدید برای دهه‌های آتی نیست؟

* بله هست و البته این موضوع مهاجرت و صندوق‌های بازنشستگی موضوعات مهم و متفاوتی است که شرح آنها فکر نمی‌کنم در حوصله‌ی این مصاحبه باشد.

تجارت فردا: آقای دکتر! شما دست کم از دهه‌ی ۷۰ تاکنون، نقش مؤثری در تولید «فکر و ایده» برای سیاست‌گذاری در بخش مسکن داشته‌اید. اگر امروز رئیس دولت از شما بخواهد «طرح نجات برای بخش مسکن» ارائه کنید، در گام اول به او چه می‌گویید؟ فرمول شما برای حل این مسئله‌ی مهم ملی چیست؟

* فراموش نکنیم که علم اقتصاد ورزش‌ها کرده است و مقدمات بسیاری در چنته دارد. بنابراین، راه‌حل وجود دارد، اما به گمان من، این راه‌حل بسیار دشوار و مهم‌تر آن که بلندمدت است. وقتی مشکل «استطاعت مالی» برای خرید مسکن بروز می‌کند، در شرایطی که سرمایه‌گذاران بخش خصوصی (به شرط وجود تقاضا) مایل به سرمایه‌گذاری باشند، دولت‌ها زیاد هم دست‌بسته نیستند. آنها می‌توانند با افزایش عرضه‌ی مسکن (ساده کردن فرآیند تصویب و کاهش محدودیت‌ها)، مشارکت‌های دولتی – خصوصی، تعریف مشوق برای مسکن ارزان‌قیمت (معافیت مالیاتی)، تعریف بهتر از کاربری زمین و برنامه‌ریزی شهری، پرداخت یارانه‌ی مسکن، کنترل اجاره، تشکیل صندوق‌های ویژه‌ی سرمایه‌گذاری در مسکن ارزان‌قیمت با منابع دولتی و خصوصی، اصلاحات مقررات برای اطمینان از این که مانع توسعه‌ی مسکن ارزان‌قیمت نیستند، منطقه‌بندی فراگیر (تشویق انبوه‌سازان به تولید درصدی از واحدهای ارزان‌قیمت در پروژه‌های میان و گران‌قیمت)، وام‌های خرید مسکن حمایتی برای خانه‌اولی‌ها و کم‌درآمدها، ... به حل معضل کمک کنند. متأسفانه، بسیاری از این راه‌حل‌ها به دلیل ضعف منابع مالی، کوچک بودن بازار رهن، و نرخ بالای تورم؛ از دسترس دولت آقای رئیسی خارج است. مسیر پیشنهادی من به دولت از همان راه‌های شناخته شده در مدیریت مسکن جاری در دنیا خارج نیست. مثلاً گسترش بازار رهن یکی از راه‌حل‌هاست؛ اما تا مسئله‌ی تورم مزمن جاری حل نشود، بازار رهن بسط نمی‌یابد؛ و تا شکاف درآمدی حل نشود، خریداران مسکن نمی‌توانند قسط وام پرداخت کنند. دولت امروز می‌تواند بر تولید مسکن «در استطاعت» تأکید کند، و برای این کار هم مقررات را اصلاح کند، اما ابزار اصلاح مقررات ساخت‌وساز برای حل بحران جاری کافی نیست. در این مصاحبه دائماً در مورد سفته‌بازی در بخش مسکن صحبت شده. برای رفع اصولی این مشکل و آرام گرفتن قیمت‌های مسکن، ضروری است که بخش واقعی اقتصاد اصلاح شود تا وضعیت درآمدی مردم بهبود یابد. می‌بینید که اینها اصلاً مسائل ساده‌ای نیست و حتی موضوعات محدود به حوزه‌ی اقتصاد هم نیست. چنین است که از من بپذیرید که حل مشکل مسکن به این زودی‌ها و با چند اقدام مقطعی و فوری ممکن نیست. مشکلات انباشته شده، و راه‌حل‌ها بلندمدت

است، و عمدتاً به انجام اصلاحات بنیادین اقتصاد ایران برمی گردد. هیچ راه حل کوتاه مدتی برای مشکلات عمده و بزرگ در بخش مسکن متأسفانه در دسترس نیست. بحران «در استطاعت مالی» بودن بسیار جدی است.

تجارت فردا: در ۵ سال گذشته، سرمایه گذاران ساختمانی نیز حال و روز خوشی نداشته اند. وقتی حلقه‌ی آخر زنجیره‌ی ساخت و ساز که همان فروش است، از کار افتاده باشد، روشن است که سازنده، توان ساخت را از دست می دهد. رشد قیمت زمین، افزایش شدید قیمت مصالح ساختمانی، و این اواخر دستمزد کارگران ساختمانی نیز مشکل را برای سازنده‌ها پیچیده تر کرده است. آینده‌ی این بازار را چطور می بینید؟

* نخست بگویم که کسب و کار املاک، به ویژه از دهه‌ی ۹۰، بسیار حرفه‌ای تر شده، و کسب سود از آن مشکل تر از گذشته است. اما بگذارید یک بار دیگر به مشکل اصلی بخش اشاره کنم. ما دچار سفته بازی در بازار مسکن ایران هستیم و این مشکل اصلی است، و انبوه ساز هم چون با بازار مصرفی روبرو نیست، ریسک بالاتری را تحمل می کند، و همواره با نوسان در تقاضا روبروست. برای سفته بازی در بخش مسکن دلایل متعددی در جهان وجود دارد: انتظار برای افزایش قیمت در آینده؛ نرخ بهره‌ی پایین؛ دسترسی آسان به اعتبار؛ فقدان مقررات کافی؛ تقاضای بالا برای زمین و مسکن جهت سرمایه گذاری و کسب سود، برای کسب اجاره و عایدات سرمایه‌ای (افزایش ارزش دارایی در طول زمان)، برای مزایای مالیاتی و نه برای زندگی و مصرف؛ ... در ایران تقاضای سرمایه گذاری (سوداگرانه) برای املاک و مستغلات محرک اصلی سفته بازی در بازار مسکن است و قیمت‌ها را دائماً افزایش می دهد و برای افرادی که می خواهند خانه‌ای برای مصرف بخرند، زندگی را سیاه کرده است.

برای هر خانوار ایرانی مالکیت مسکن ساده ترین راه مقابله با تورم مزم است. اما این روزها حتی خرید یک واحد ۵۰ متری برای بسیاری از ساکنان شهرهای بزرگ به یک رویا تبدیل شده است. در همین شرایط، معاملات سفته بازانه‌ی مسکن رواج خود را حفظ کرده است. ناتوانی خرید مسکن برای مصرف در مقابل افزایش قیمت دائمی هر مترمربع مسکن بیانگر تعارضی جدی است. سرمایه گذاران مسکنی را می خردند که امکان اجاره دادن آن را ندارد. می توان چنین تصور کرد که مسکن خالی بین سرمایه گذاران دست به دست می شود، و رابطه‌ی قیمت مسکن و اجاره قطع شده است. نقدینگی بزرگی که در ایران تولید می شود، شاخص قیمت‌های مسکن را بیش از گذشته بالا برده است. پس در حوزه‌ی مسکن با بن بست مواجه ایم: از یک طرف درآمد خانوار امکان خرید حتی واحدهای کوچک را نمی دهد و بنابراین تقاضای مصرفی بازار بسیار محدود است و در عین حال نقدینگی بزرگ تولید شده به ناچار روی قیمت مسکن در شهرهای بزرگ خالی می شود. مسکن خالی را می خریم به این امید که به کس دیگری گرانتر بفروشیم. پس این ریسک پاسخگویی به بازار سوداگری است که کار را برای سازنده سخت کرده است، و گرنه کشوری مثل ایران برای سال‌ها نیاز به عرضه‌ی گسترده‌ی مسکن دارد. مشکل قدرت خرید مردم است. اگر خریدار باشد، مانعی فرا روی ساخت و ساز نیست، و ظرفیت‌های بسیار زیادی در دسترس است. تا اصلاح اساسی وضعیت، همین وضع نیم بند توسعه گری شهری ادامه می یابد.

تجارت فردا: آیا در شرایط کنونی کارهایی مثل کنترل اجاره‌ها می تواند جلوی سفته بازی در این بخش را بگیرد؟

* تا حدودی شاید. کنترل اجاره که با عنوان تثبیت اجاره نیز شناخته می شود، اقدامی سیاستی است که دولت‌ها برای تنظیم اجاره‌ای که مالکان باید از املاک مسکونی دریافت کنند، به اجرا درمی آورند. اقتصاددانان دیدگاه‌های مختلفی در مورد کنترل اجاره دارند: اقتصاددانان نئوکلاسیک عموماً با کنترل اجاره مخالفند و معتقدند که سازوکارهای بازار را مخدوش می کند و ناکارآمدی حاصل آن

است. این نظریه معتقد است که کنترل اجاره، عرضه‌ی مسکن اجاره‌ای را کاهش می‌دهد، زیرا مالکان انگیزه‌ی کمتری برای سرمایه‌گذاری در املاک اجاره‌ای خواهند داشت. پس، به باور آنان، کنترل اجاره‌بها می‌تواند به کمبود مسکن منجر شود. اقتصاددانانی مثل میلتون فریدمن یا فردریش هایک، و خیل اقتصاددانان مکتب شیکاگو یک قدم جلوتر با شدت بیشتری با کنترل اجاره مخالف‌اند. استدلال می‌کنند که کنترل اجاره با نیروهای طبیعی عرضه و تقاضا تداخل دارد. برخی کینزی‌ها هم منتقد کنترل اجاره‌بها هستند. قبول دارند که کنترل اجاره‌بها برای مستأجران کم‌درآمد در شرایط خاص تسکین کوتاه‌مدت ایجاد می‌کند، با این حال، هشدار می‌دهند که کنترل اجاره به‌تنهایی راه‌حل جامع برای ارتقای استطاعت مالی متقاضیان مسکن نیست. البته اقتصاددانان کینزی معروفی چون جوزف استیگلیتز یا پل کروگمن برای کنترل اجاره قائل به ویژگی‌های خوب و بد هر دو هستند. اقتصاددان نهادگرا هم از سیاست‌های متناسب طراحی‌شده‌ی کنترل اجاره با این استدلال حمایت می‌کنند که کنترل اجاره از مستأجران آسیب‌پذیر در برابر افزایش اجاره محافظت می‌کند. من در شرایط فعلی کنترل اجاره را خیلی عملی و اجرایی نمی‌دانم. دولت ضعیف‌تر از آن است که بتواند این سیاست را اجرایی کند.

تجارت فردا: آیا با وضع مالیات سرمایه‌ای بر املاک و مستغلات موافق‌اید؟

* موافق مشروطم. واضح است که زمین و مستغلات در اقتصاد ایران محمل اصلی سفته‌بازی و سوداگری در ۶۰ سال گذشته بوده است. از محل این سفته‌بازی‌ها سودهای کلانی برده شده است. می‌دانیم که با وجود این سودها، اقتصاد کلان منتفع نشده، چرا که اگر قیمت زمین ۱۰۰۰ برابر هم شود، یک شغل در کشور ایجاد نمی‌شود. بنابراین، وضع مالیات بر ارزش مازاد (عایدات سرمایه‌ای) زمین و مستغلات قطعاً بسیار ضروری است، مشروط به این که قواعد درست آن رعایت شود، یعنی از تورم مالیات نگیریم. اگر من خانه‌ی صدمتری خودم را امروز بفروشم، و بعد از پرداخت مالیات در همین روز نتوانم خانه‌ی صدمتری مشابهی در مجاورت خانه‌ی قبلی بخرم، پس یک جای کار می‌لنگد؛ مالیات تورم را پرداخته‌ام.

تجارت فردا: در مورد مالیات بر خانه‌های خالی چه نظری دارید؟

* چندین کشور برای تسهیل معضل «استطاعت مالی» در بخش مسکن، اشکال مختلفی از مالیات بر مسکن خالی را اعمال کرده‌اند: در ونکوور و تورنتوی کانادا مالیات خانه‌های خالی در سال ۲۰۱۷ به تصویب رسید. فرانسه (پاریس) در سال ۲۰۱۵، کره جنوبی در سال ۲۰۱۹، ایرلند در سال ۲۰۱۵، ایالت ویکتوریای استرالیا در سال ۲۰۱۷، و ایالات متحده (کالیفرنیا) در سال ۲۰۱۹، مازنی در سال ۲۰۱۴، ... مالیات بر املاک مسکونی خالی را اعمال کرده‌اند. روسیه هنوز مالیات بر خانه‌های خالی نبسته، اما قبل از حمله به اوکراین، پیشنهادهایی برای اجرای مالیات بر املاک خالی در شهرهای مسکو و سن پترزبورگ وجود داشت.

نگاهی به گزارش اداره‌ی ملی آمار چین در این مورد جالب است. این اداره می‌گوید که در سال ۲۰۱۶، حدود ۱۳۰ میلیون واحد مسکونی خالی در چین وجود داشته که ۱۷ درصد از کل موجودی مسکن را تشکیل می‌داده؛ در سال ۲۰۲۱، تعداد این واحدهای خالی به ۱۶۵ میلیون واحد می‌رسد که ۱۹ درصد از کل موجودی مسکن آن کشور بوده است. کاهش رشد اقتصادی، ظهور «شهرهای ارواح»، و افزایش سرمایه‌گذاری در املاک و مستغلات برای ذخیره‌ی ثروت به جای مصرف دلایل اصلی این تعداد خانه‌ی خالی ذکر شده است.

خانه‌های خالی منجر به بروز مشکلات اجتماعی هم شده و به افزایش بی‌خانمانی و کاهش کیفیت زندگی برای بسیاری از مردم منجر شده است. دولت چین از مشکل واحدهای مسکونی خالی آگاه است و برای منصرف کردن مردم از نگهداری املاک خالی، در سال ۲۰۲۱ مالیات آزمایشی بر مسکن‌های خالی بست، و فراتر از آن با محدودیت‌های خرید خانه توسط یک فرد یا خانوار و تعیین سقف قیمت، برای کنترل قیمت املاک و مهار سفته‌بازی در شهرهای بزرگ تلاش می‌کند. البته چین همزمان به دنبال ترویج و توسعه بازارهای اجاره و نوسازی و تغییر کاربری مسکن‌های خالی است. در مورد مالیات بر واحدهای خالی در ایران حداقل می‌شود این را پرسید که غیر از اخذ مالیات، دولت چه کاری می‌خواهد بکند. چون مسکن کالایی اجتماعی و سرپناه است، در شرایط عادی در کشورهای اروپایی سعی می‌شود سطح عرضه بالاتر از تقاضا نگاه داشته شود. مثلاً در آلمان گفته می‌شود سیاست آن است که عرضه ۸ درصد بالاتر از تقاضا باشد؛ دولت هر وقت احساس کند بخش خصوصی به قدر کفایت مسکن تولید و عرضه نمی‌کند، از شهرداری‌ها به‌ویژه برای ساخت مسکن اجتماعی کمک می‌گیرد. حداقل در این موارد، نباید بر مازاد عرضه در بازار مالیات بست. به هر حال کلاً مخالف این مالیات نیستم، اما متأسفانه معتقدم که بسیار بد اجرا خواهد شد، و اجرای آن هدفی جز اخذ مالیات را دنبال نخواهد کرد.

تجارت فردا: بسیاری از اقدامات که می‌فرمایید امروز به نظر نمی‌رسد در دسترس دولت باشد. آیا دولت ۱۱۳ حداقل می‌تواند یک کاری کند که بودجه‌ی زیاد نخواهد و به نفع بخش ساختمان باشد؟

* شفافیت و افشای داده‌ها توسط دولت هم نقش مهمی در کاهش قیمت مسکن دارد، چرا که داده‌های شفاف در مورد قیمت مسکن، نرخ اجاره، روند عرضه و تقاضای مسکن، ... درک روشنی از وضعیت فعلی بازار مسکن به سیاست‌گذاران ارائه می‌دهد تا سیاست‌های مؤثرتری اتخاذ کنند؛ یعنی تصمیمات مبتنی بر شواهد بگیرند و تأثیر سیاست‌های موجود را ارزیابی کنند. داده‌های شفاف کمک می‌کند تا مناطق و گروه‌های جمعیتی که بیشترین نیاز به مسکن دارند، سریع‌تر شناسایی شوند؛ تأثیر سیاست‌های خود را بهتر تحلیل کنند؛ و در قبال اقدامات خود پاسخگو باشند. در دسترس بودن و شفافیت داده‌ها به کارایی بازار، خریداران، فروشندگان و انبوه‌سازان هم کمک می‌کند که تصمیمات آگاهانه‌تری بگیرند، عملکرد بهتر و رقابتی‌تر داشته باشند، اعتماد سرمایه‌گذاران افزایش یابد، و نوآوری مبتنی بر داده بیشتر شود. داده‌هایی چون قیمت و شاخص قیمت زمین و مسکن؛ نرخ‌ها، و روندهای اجاره از قبیل امکان‌پذیری اجاره؛ عرضه‌ی مسکن از نظر تعداد واحدهای مسکونی موجود برای فروش، اجاره، و نرخ ساخت‌وساز مسکن جدید؛ داده‌های درآمد خانوار؛ داده‌های وام مسکن از قبیل نرخ بهره، الزامات پیش‌پرداخت، و سطح دسترسی مالی خانوارها؛ داده‌های جمعیتی مانند سن، اندازه و ترکیب خانوار؛ داده‌های سیاستی و حمایتی دولت؛ نرخ‌های مسکن خالی، شاخص در استطاعت بودن مسکن؛ ... همه و همه به تصمیم‌گیری‌های فعالان بخش، دولت و شهرداری‌ها کمک می‌کند. اگر همین تولید و انتشار اطلاعات شفاف وجود داشت، امروز شاهد این همه واحدهای تجاری مازاد و خالی در کلان‌شهرها نبودیم، و شاید به جای آنها واحدهای مسکونی کوچک ساخته می‌شد. اما چون تا پیش از این مدیریت شهری صرفاً به دنبال کسب درآمد بوده، وجود واحدهای مسکونی لوکس مازاد یا واحدهای مازاد تجاری در شهرها را برای سرمایه‌گذاران بخش شفاف نمی‌کرده است. با این کار اجازه داده ساخت واحدهای تجاری بیش از ظرفیت شهر ادامه پیدا کند. این شفاف‌سازی در اختیار شهرداری و شورا است و هزینه‌ای هم ندارد. این سنت را شورای شهر و شهرداری‌ها می‌توانند رواج دهند که انتشار آمار شفاف به یک اصل بدل شود تا از مازاد ساخت و سازها جلوگیری شود. در شرایطی که کشور به یک میلیون دلار خود هم نیاز دارد،

به برآورد من حداقل حدود ۱۳۰ میلیارد دلار خانه خالی و تجاری مازاد در به‌ویژه کلان شهرهای کشور داریم. در مجموع، قبول دارم می‌شود کارهای اصلاحی کوچکی کرد، ولی پیش‌نیاز کار اصولی، اصلاح در کلان اقتصاد، اصلاح سیاست‌ها در سطح حاکمیت، و بهبود مناسبات بین‌المللی ایران است.
