گفت‌وگوی «فرهیختگان» با دکتر محمد عدالتخواه، استاد دانشگاه و کارشناس مسکن

شایعه‌سازی راهکار خرید خانه نیست

■ برای ایجاد تحول در بخش مسکن باید مشکل زمین حل شود

■ پابرجا ماندن اسکلت خانه‌های مسکن مهر در زلزله کرمانشاه بیانگر ساخت مناسب آنها بود

روند روبه رشد جمعیت کشور در چند دهه اخیر و جابه‌جایی‌های گسترده آن و سیاست‌هایی که در سال‌های اخیر در پی رشد و توسعه کشور اتخاذ شد، مشکلاتی را در زمینه مسکن به وجود آورد که از آن با عنوان «بحران مسکن» یاد می‌شود. در این میان، گروهی ریشه این بحران را در ناتوانی برای ایجاد تعادل بین عرضه و تقاضا دانسته و معتقد به تولید بیشتر مسکن بوده و گروهی دیگر بحران اصلی را فراتر از این موضوع و زاییده درک نادرست از ماهیت سکونت دانسته و در طول سال‌های گذشته همواره به دنبال ارائه راه‌حل‌های دیگری بوده‌اند. موضوع جهش قیمت مسکن همیشه بحث داغی در نوع و نحوه سرمایه‌گذاری دراین حوزه بوده که بسیاری را برای ورود به بخش مسکن ترغیب کرده است؛ از سوی دیگر افزایش قیمت مسکن و عدم برخورداری مردم از درآمدهای مناسب در خرید مسکن از جمله مشکلاتی است که بخش مسکن را با چالش‌هایی مواجه ساخته است. سال‌هاست که رکود در حوزه مسکن آغاز شده و همچنان تداوم دارد؛ موضوعی که بسیاری را دچار بلاتکلیفی در این حوزه کرده است. از این رو «فرهیختگان» در گفت‌وگویی با دکتر محمد عدالتخواه، کارشناس اقتصادی به بررسی دلایل گرانی و رکود مسکن در اقتصاد ایران پرداخته است. متن کامل این گفت‌وگو از نظرتان می‌گذرد.

گفت‌وگو

اخیرا آماری منتشر شد که براساس آن مردم به خرید مسکن با قیمت‌های بالاتری نسبت به قبل تمایل دارند، مثلا اگر در یکی دو سال گذشته عمده مسکن خریداری‌شده از سوی مردم بین ۱۲۰ تا ۱۵۰ میلیون تومان قیمت داشت، این رقم در حال حاضر به ۲۰۰ میلیون تومان رسیده است. آیا می‌توان این موضوع را به نوعی رونق در بخش مسکن دانست؟

افزایش قیمت در تقاضای خرید مسکن نشان‌دهنده رشد اقتصادی در بخش مسکن نیست. اگر تا پیش از این مردم به دنبال خرید خانه‌ای بین ۱۲۰ تا ۱۵۰ میلیون تومان بوده و اینک به دنبال خرید خانه ۲۰۰ میلیون تومانی هستند، بیانگر نیاز مردم به خانه بزرگ‌تراست، نه اینکه شرایط اقتصادی و توان خرید مردم تغییر خاصی کرده باشد. بی‌شک در شرایط نامطلوب اقتصادی و رکود سنگینی که بر تمام اقتصاد کشور سایه افکنده است، هیچ کس نمی‌تواند ادعا کند که افزایش تقاضا در خرید خانه‌ای گران‌تر به معنای بهتر شدن روند در بازار مسکن کشور است، مگراینکه برخی به دنبال آمارسازی یا تحمیل آمارهای دروغین به جامعه باشند. ضمن اینکه اگر منبع این آمارها از سوی بنگاه‌های املاک صادر شده باشد، به هیچ وجه قابل اطمینان نیست، چراکه آنها همواره به دنبال فروش و اخذ پورسانت بیشتر از مشتری و فروشنده هستند، بنابراین آمارهای قابل استنادی ندارند، چراکه املاکی‌ها همیشه دنبال فروش بیشترند. در صورتی می‌توان از آمار معاملات انجام‌شده اطمینان حاصل کرد که این آمارها توسط دولت تایید شود، در غیر این صورت هیچ‌گاه نمی‌توان به زودبندهای بنگاه‌های معاملات ملکی اطمینان کرد.

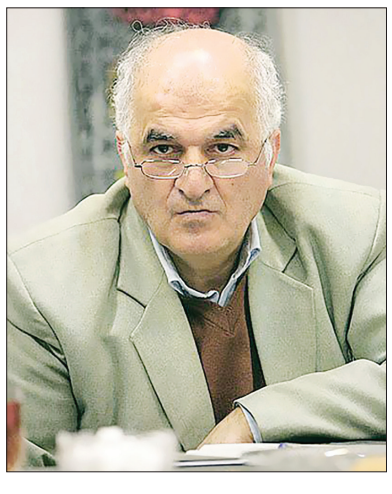
در قانون مالکیت باید تغییراتی ایجاد شود؛ یعنی حد و حدودی برای آن تعیین شود. نمی‌توان در برابر کسی که آپارتمان احتکار می کند و سرمایه‌های کشور را در رکود نگاه داشته است، ساکت ماند

با توجه به اینکه مسکن یکی از کالاهای اساسی و ضروری موردنیاز مردم در هر جامعه‌ای است، تحلیل شما از وضعیت مسکن کشور، افزایش قیمت‌ها و چالش‌هایی که در این حوزه وجود دارد، چیست؟

متاسفانه چه قبل و چه بعد از انقلاب دولت‌ها به خوبی بر جایگاه واقعی مسکن و مشکلاتی که به تبع بی‌توجهی به مردم و اقتصاد وارد می‌شود، واقف نبودند. هرچند بعد از انقلاب و تدوین قانون اساسی مسکن تنها کالایی است که در بند ۳۱ قانون اساسی به صورت جدی مورد توجه قانونگذار قرار دارد، اما همچنان مشکل عدم تامین مسکن قشر متوسط و نیازمند جامعه یکی از مشکلات کشور است. شاید بهتر باشد موضوع زمین را به‌عنوان یک چالش یا مشکل در حوزه مسکن بیش از پیش مورد توجه قرار دهیم. با آنکه ایران زمین‌های بسیار زیادی دارد و خدا در این سرزمین ما را از این نعمت ارزشمند بهره‌مند ساخته، اما متاسفانه زمین به کالایی برای سوءاستفاده برخی افراد تبدیل شده که به بهانه‌های مختلف از جمله احیای زمین هکتارها زمین را برداشته و به نام خود سند می‌زنند! در حالی که دولت‌ها برای ساخت مدرسه، بیمارستان یا پارک با مشکل کمبود زمین مواجهند. ادعای احیا کردن زمین اگرچه ادعای خوبی بود، اما در واقع هرگز عملی نشد و اصلا احیا کردن آنقدر ساده تعریف شد که عده‌ای به عناوین مختلف زمین‌ها را از دست مردم خارج کردند. به نظر می‌رسد اگر زمینی به بهانه احیا تحت تملک افراد قرار گرفته، دولت باید با بررسی آن به مساله ورود کند که اگر واقعا احیا شده که هیچ، در غیر این صورت لازم است زمین‌ها به بیت‌المال برگردانده شود تا زمین به صاحبان اصلی آن یعنی افراد بی‌خانمان برسد. بی‌شک درصد بالایی از قیمت خرید خانه هزینه زمین است که اگر این مشکل حل شود، درصد بالایی از مردم قادر به خانه‌دارشدن خواهند بود. خانه‌دار شدن حتما به معنای سند زدن و داشتن مالکیت نیست، بلکه دولت می‌تواند این خانه‌ها را برای زندگی در اختیار مردم قرار دهد.

از مواردی که در بسیاری از کشورهای توسعه‌یافته مشاهده می‌شود، همکاری بانک‌ها در خانه‌دار کردن مردم است، به نحوی که در این کشورها سهم زیادی از مبلغ خرید خانه از سوی بانک‌ها پرداخت می‌شود، لذا خرید خانه در این کشورها بسیار ساده‌تر از ایران است، در حالی که با تسهیلات بانکی در کشور ما در شهری مانند تهران حتی نمی‌توان ۲۰ متر خانه خرید. ارزیابی شما از نقش نظام بانکی ایران در این حوزه چیست؟

به نکته خوبی اشاره کردید. اما واقعیت این است که زمانی می‌توانیم عملکرد بانکی کشورمان را با اروپا و آمریکا مقایسه کنیم که اقتصاد ما هم مشابه اقتصاد کشورهای توسعه‌یافته باشد. اقتصاد ایران بیمار است، چراکه در اقتصاد ما بانک‌ها و موسسات مالی همواره به دنبال افزایش سوددهی به مشتریان خود بوده‌اند، در حالی که دولت توان پرداخت یارانه نقدی را به مردم ندارد، بانک‌ها حاضرند تا بیست و چند درصد سود پرداخت کنند. اینکه کشورهای توسعه‌یافته بالغ بر ۶۰ درصد و حتی بیشتر از قیمت تمام‌شده خرید خانه را به مشتریان خود می‌پردازند، به دلیل فیش‌های حقوقی مشتریان و درآمدهای مناسب آنهاست. جوان بیکار یا جوانی که امنیت شغلی ندارد، با کدام فیش حقوقی می‌تواند از بانک تقاضای وام مسکن کند؟ به نظر بنده بانک‌ها در ایران نه‌تنها مشکلات مردم را کاهش نداده‌اند، بلکه سیاست‌های غلط بانکی طی چهار دهه گذشته منجر به افزایش مشکلات اقتصادی شده است. مواردی که در مسیر وام‌دهی ایجاد می‌شود، از موانعی است که خانه‌دار شدن بسیاری را با مشکلات متعددی مواجه می‌کند. در ایران در بخش مسکن برخی مصرف‌کننده و خریدار هستند وعده‌ای نیز به طمع سودآوری در این حوزه وارد بخش مسکن می‌شوند. رکود مسکن در طول سال‌های اخیر یکی از مهم‌ترین مواردی است که سودجویان را از عرصه مسکن دور کرد، چراکه دیگر حوزه مسکن سودی برایشان نداشت، بنابراین از این بازار کنار کشیدند و مسکن نیز همچنان در رکود باقی ماند. بی‌شک حل مشکلات مسکن و از بین رفتن رکود در این بخش به مثابه افزایش اشتغالزایی برای جوانان است. اگر در بخش مسکن مشکل زمین حل شود و در این حوزه تحول ایجاد شود، مسلما مشکل بیکاری تا حد زیادی حل می‌شود. اگر دولتمردان نگاه مجددی به موضوع قانون تملک و مالکیت داشته باشند، مسلما بخشی از قیمت مسکن به واسطه افزایش زمین کاهش می‌یابد. هرچند آقای احمدی‌نژاد به دنبال خانه‌دار کردن مردم بود، اما سنگ بزرگ علامت نزدن است، چراکه ایشان به دنبال آن بود که آنچه در بیش از ۳۰ سال انجام نشده را در یک دوره کاری به انجام برساند. بی توجهی به منطقه‌ای که آپارتمان در آن ساخته می‌شود، در کنار عدم تامین زیرساخت‌ها برای زندگی تعداد زیادی خانواده و بی‌توجهی به سود یا زیان سازنده و مردم از جمله عواملی بود که در عدم توفیق مسکن مهر تاثیرگذار بود. هرچند نباید از این موضوع غافل شویم که پابرجا ماندن اسکلت خانه‌های مهر در زلزله کرمانشاه بیانگر ساخت مناسب آپارتمان‌هاست.

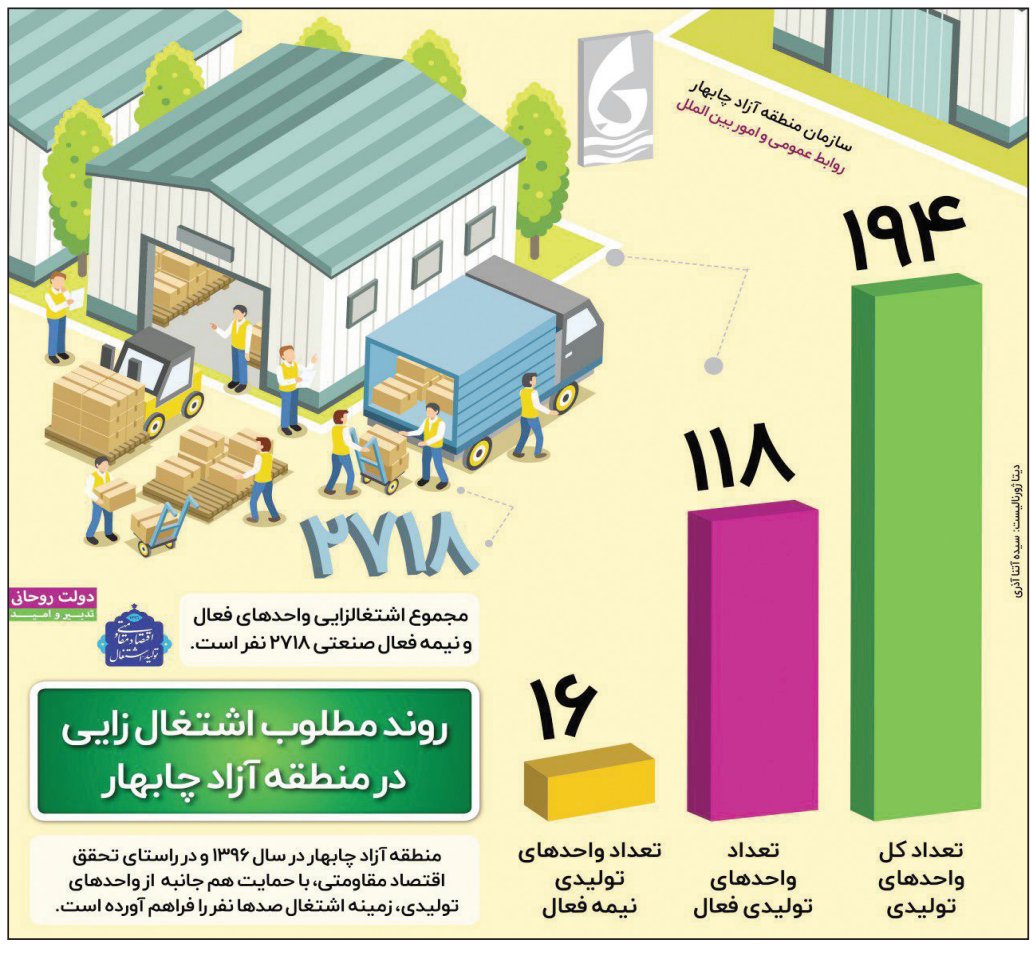


طبق آمارهای منتشرشده از سوی دولت تعداد واحدهای مسکونی خالی در کشور به‌خصوص در تهران و شهرهای بزرگ زیاد است. این در حالی است که به‌رغم سرمایه‌گذاری‌های زیادی که صورت گرفته، اما بهره‌وری قابل‌قبولی وجود ندارد. قانون مالیات بر خانه‌های خالی نیز همچنان بلاتاثیر است و دولت توجهی به این مورد ندارد. تحلیل شما از این وضعیت چیست؟

برخی از خانه‌ها خالی یا نیمه‌کاره بوده یا به حال خود رها شده‌اند. به نظر بنده باید در قانون مالکیت تغییراتی ایجاد شود؛ یعنی حد و حدودی برای آن تعیین شود. نمی‌توان در برابر کسی که آپارتمان احتکار می‌کند و سرمایه‌های کشور را در رکود نگاه می‌دارد، ساکت ماند. با توجه به اینکه در ایران خانه کالایی سرمایه‌ای بوده، از زمانی که قیمت‌ها افزایش نیافت، بسیاری از افراد سودجو از این حوزه دور شدند. بنده پنج سال است که تاکید می‌کنم به دنبال افزایش قیمت مسکن نباشید. منتظر معجزه در گران شدن خانه نباشید. به نظر می‌رسد صاحبان خانه‌های خالی همچنان امیدوار به افزایش قیمت مسکن هستند. مالیات بر خانه‌های خالی به قدری نیست که مالک را وادار به فروش یا استفاده از مسکن کند، بنابراین نمی‌توان روی این موضوع به‌عنوان اهرم فشار مانور داد. هرچند مالکین ادعا می‌کنند خریدار وجود ندارد، اما واقعیت این است که خریدار هست، اما چون اینها همچنان تمایل به گران‌فروشی دارند مشتری پیدا نمی‌کنند. به نظر بنده در موضوع قانونگذاری در حوزه مسکن و خانه‌های خالی مشکلاتی وجود دارد، ما نیازمند اصلاح خط تولید مسکن هستیم.

دولت و مسئولان بانک مرکزی بدانند که شایعه‌سازی راهکار ترغیب مردم برای خرید خانه نیست و دولت راه غلطی را در پیش گرفته است. با حل مشکل رکود و اصلاح خط تولید مسکن شاهد رونق در عرصه مسکن خواهیم بود

بنابراین شما معتقدید قیمت مسکن همچنان افزایش نخواهد داشت؟

مسلما قیمت مسکن همانند گذشته افزایش نمی‌یابد، مگر مسائلی اتفاق بیفتد که ذهن ما توان تحلیل آن را نداشته باشد. در درجه اول دولت و قانونگذاران باید تکلیف خانه‌های خالی را روشن کنند. البته نه به این معنی که خانه‌ها به مردم داده شود، بلکه قانون مالیات بر خانه‌های خالی باید اصلاح و به صورت دقیق اجرا شود. متحول شدن شهرسازی امری ضروری است، چراکه بی‌تدبیری‌ها در بخش مسکن یک‌شبه باعث ثروتمند شدن برخی و به خاک نشستن تعداد کثیری از هموطنان شده است. هرچند بانک مرکزی تلاش می‌کند با اعلام اینکه قیمت مسکن به کف رسیده، مردم را وادار به خرید خانه کند، اما بهتر است دولت و مسئولان بانک مرکزی بدانند که شایعه‌سازی راهکار ترغیب مردم برای خرید خانه نیست و دولت راه غلطی را در پیش گرفته است. با حل مشکل رکود و اصلاح خط تولید مسکن شاهد رونق در عرصه مسکن خواهیم بود. ضمن اینکه تا زمانی که از راه بساز بفروشی سود عاید برخی شود، نمی‌توان به تحول در بخش مسکن امیدوار بود، چراکه در صورت عدم سودآوری زیاد در این حوزه سرمایه‌ها از بخش مسکن به کارهای غیرتولیدی انتقال داده می‌شود، بنابراین نیازمند تدابیر متفاوتی هستیم.

اینفوگراف منطقه آزاد چابهار