

فرمول پاکسازی رکود مسکن

دنیای اقتصاد: بازار مسکن مشروط به اعمال دو دسته سیاست کوتاه‌مدت و بلندمدت، می‌تواند وارد رونق غیرتورمی شود. فرمول پاکسازی کامل معاملات و ساخت‌وساز از رکود نشان می‌دهد برای تبدیل نیاز بالقوه به تقاضای موثر خرید مسکن باید پنج گام مالی به هم پیوسته، برداشته شود. در سمت عرضه نیز با هدف کاهش قیمت تمام شده مسکن، چهار اقدام حمایتی از جمله «گسترش بازار زمین با تاسیس شرکت‌های توسعه‌گر» و همچنین «اصلاح ساختار شهرداری‌ها» لازم است. علاوه بر ۹ ماموریت زمان‌بر، تحریک ضربتی بازار نیازمند راه‌اندازی «صندوق سرمایه‌گذاری مستغلات» است.

میثم رادپور: اقتصاد کشور در سال‌های اخیر وضعیت منحصر به فردی را تجربه کرده است. تدابیر غیر کارشناسی دولت‌های قبلی، آثار ناشی از تحریم‌ها و کاهش قیمت نفت در رکود بی‌سابقه بخش واقعی و مالی اقتصاد نمایان شده است. در بخش واقعی اقتصاد شاهدیم نرخ بیکاری افزایش یافته است، مصرف کاهش پیدا کرده؛ رونق از بازار مسکن رخت بر بسته؛ کشتی بخش صنعت و معدن به گل نشسته؛ بخش قابل توجهی از ظرفیت واحدهای تولیدی بلااستفاده مانده؛ طرح‌های سرمایه‌گذاری فراوانی نیمه‌کاره رها شده و چشم‌انداز پرابهامی پیش روی صاحبان کسب‌وکار قرار گرفته است. در بخش مالی اقتصاد نیز نظاره‌گریم پیمانکارانی را که مطالبات عمده‌ای در حدود ۹۴ هزار میلیارد تومان از دولت دارند؛ دولتی را که بیش از 100 هزار میلیارد تومان به بانک‌ها بدهکار است؛ بانک‌هایی را که بیش از ۸۰ هزار میلیارد تومان به بانک مرکزی بدهکارند، بانک مرکزی‌ای که هر روز برای تامین نیازهای نقدینگی بانک‌ها، پول بیشتری به اقتصاد تزریق می‌کند و اقتصادی که در آن حجم نقدینگی از مرز یک تریلیون تومان گذشته است.

آینده بازار مسکن

مهم‌ترین متقاضیان مسکن خانوارها هستند، و بر این اساس، آمارهای مربوط به وضعیت جمعیت‌شناختی و اقتصادی خانوارها به‌طور عمده تعیین‌کننده نیروهای طرف تقاضای بازار مسکن است. بر اساس متغیرهایی نظیر رشد جمعیت، هرم سنی، آمار ازدواج و طلاق، بعد خانوار و... وزارت راه و شهرسازی برآورد کرده که کشور طی ۱۰ سال آینده به تعداد ۱۰ میلیون واحد مسکونی نیازمند است. این مقدار تقاضا برای رونق بازار مسکن بسی بیش از حد نیاز است، اما این تقاضا فقط تقاضای بالقوه است. برای قضاوت در مورد تقاضای موثر باید وضعیت اقتصادی خانوارها را نیز بررسی کنیم.

از یک طرف در سال‌های اخیر اقتصاد کشور دچار رکود تورمی بوده است. این رکود تورمی فشار مضاعفی را هم از بابت افزایش سطح عمومی قیمت‌ها و هم از بابت کاهش درآمدها، بر قدرت خرید خانوارها وارد کرده است. علائم کاهش قدرت خرید خانوارها در بازار مسکن مشهود است. به‌عنوان مثال، در طرح «صندوق پس‌انداز مسکن یکم» که تا سقف ۱۶۰ میلیون تومان تسهیلات رهنی در اختیار زوجین خانه‌اولی قرار می‌گیرد، طی یک سال گذشته تنها حدود ۵۰ هزار نفر ثبت نام کرده‌اند که بسیار پایین‌تر از میزان موردانتظار بود (پیش‌بینی ثبت نام ۱۰۰ هزار متقاضی در هر سال). با وجود اینکه

طرح یادشده فرصت منحصر به فردی را برای خانه‌دار شدن در اختیار زوجین قرار می‌دهد، بسیاری از آنها قادر نیستند برای دریافت تسهیلات، مبالغ پیش‌پرداخت (سپرده‌گذاری یکساله معادل نصف مبلغ وام) یا اقساط نه چندان بزرگ تسهیلات یادشده را متقبل شوند.

از طرف دیگر به دلیل تنگنای اعتباری نظام پولی کشور که غالباً از محل افزایش سطح دارایی‌های نقدنشو و مطالبات مشکوک‌الوصول بانک‌ها ایجاد شده است، کارکرد آنها به‌عنوان مهم‌ترین نهادهای تامین مالی کشور دچار اختلال شده است. در حال حاضر بانک‌ها قادر نیستند نقش خود را در تامین منابع مالی مورد نیاز و تحریک تقاضای بازار مسکن ایفا کنند. بر این اساس می‌توان گفت با وجود این که تقاضای بالقوه بسیار بزرگی در بخش مسکن برآورد شده است، از یک طرف به دلیل کاهش عمده قدرت خرید خانوارها و از طرف دیگر به دلیل نارسایی‌های عمده نظام بانکی در تامین مالی طرف تقاضای مسکن، چشم‌انداز تقاضای موثر واحدهای مسکونی چنگی به دل نمی‌زد.

اما در سمت عرضه واحدهای مسکونی، شرایط ویژه‌ای به‌چشم می‌خورد. طی سال‌های گذشته بازیگران بزرگ بازار املاک و مستغلات از جمله شرکت‌های تابعه بانک‌ها و موسسات اعتباری، مجموعه‌های بزرگ دولتی و شبه‌دولتی و فعالان دانه‌درشت بخش خصوصی در اندازه‌های بزرگی در طرح‌های ساخت‌وساز واحدهای مسکونی، اداری و تجاری سرمایه‌گذاری کرده‌اند. علاوه بر این، در این سال‌ها بخش قابل‌توجهی از وثایق ملکی در اثر نکول وام‌گیرندگان به بانک‌ها و موسسات اعتباری واگذار شده است. در اثر رکود سال‌های اخیر بازار مسکن این دارایی‌های ملکی به دارایی‌های غیرمولد و نقدنشو مبدل شده‌اند، که به‌خصوص بانک‌ها را در معرض فشارهای جدی نقدینگی قرار داده است. همچنین بانک مرکزی بانک‌ها را ملزم کرده برای بهبود وضعیت نقدینگی خود بخش عمده‌ای از سرمایه‌های غیرمالی خود را واگذار کنند. این عوامل روی هم بزرگ‌ترین بازیگران بازار ملک را به بزرگ‌ترین عرضه‌کنندگان آن بازار بدل کرده است. آنها درصددند در اولین فرصت، دارایی‌های ملکی خود را واگذار کنند. بنابراین، در حالی که بازار مسکن با تقاضای موثر نویدبخشی مواجه نیست، عرضه‌کنندگان بزرگ برای فروش املاک و مستغلات خود صف کشیده‌اند. صرف‌نظر از آمارهایی که از خالی‌بودن تعداد نسبتاً زیادی مسکن در کلان‌شهرهای کشور حکایت دارد، حجم بزرگ واحدهای مسکونی آماده فروش بازیگران بزرگ یادشده در برابر تقاضای موثر نه‌چندان امیدبخش خانوارها، فرصت رونق مسکن را در کوتاه‌مدت و حتی میان‌مدت به کلی از بازار مسکن ربوده است. بنابراین اگر بخواهیم واقع‌بین باشیم بدون تعارف باید قبول کنیم که با صرف‌نظر کردن از مسکن لوکس که تقاضای آن کمتر تحت تاثیر چرخه‌های تجاری است و به استثنای رونق‌های موقتی که ممکن است در سایه اجرای طرح‌هایی مانند «صندوق پس‌انداز مسکن یکم» در بخش‌هایی از بازار مسکن ارزان‌قیمت ایجاد شود، تا چندسال آینده بازار مسکن از خواب زمستانی بیدار نخواهد شد. با وجود پیچیدگی‌های غیرقابل فهم نظام‌های اقتصادی و خطاهای جدی‌ای که در امر پیش‌بینی متصوریم، در حال حاضر تکلیف نیروهای اثرگذار در بازار مسکن چنان روشن است که در سطح اطمینان بالا انحرافی از آینده یادشده نخواهیم داشت، مگر اینکه بانک مرکزی با جادوی تزریق پول و به بهای رکود شدیدتر و بلندمدت‌تر، خرس بازار مسکن را برای کوتاه‌مدت از خواب بیدار کند.

درس‌های گذشته اندوهبار "بازار مسکن"

بخش مسکن سهم عمده‌ای در میزان توسعه‌یافتگی کشورها در سطح خرد و کلان اقتصاد دارد. کشورهایی که در رشد کمی و کیفی بخش مسکن به کامیابی نسبی دست یافته‌اند، عموماً شهروندان مرفه‌تر و اقتصاد شکوفاتری دارند. کارنامه بخش مسکن را می‌توان با مقایسه «سهولت خانه‌دارشدن» شهروندان کشورها ارزیابی کرد. معیارهای استطاعت مالی خانوارها، ابزارهای مناسبی برای مقایسه «سهولت خانه‌دارشدن» است، چراکه این معیارها به‌طور همزمان قیمت مسکن و «درآمد در دسترس خانوارها» را لحاظ می‌کنند. با مقایسه این معیارها، در مورد استطاعت مالی خانوارهای ایرانی در مقابل خانوارهای دیگر کشورها به نتایج ناامیدکننده‌ای می‌رسیم: در نیمه اول سال ۲۰۱۶، رتبه ایران در مورد شاخص «استطاعت خرید خانه (Housing Affordability Index)» یا (HAI) و نسبت «قیمت خانه به درآمد (house price to income ratio)» در میان ۹۵ کشور جهان به ترتیب ۹۰ و ۶۷ بوده است (http://www.numbeo.com/property/investment/rankings_by_country.jsp).

رقم اول بیانگر آن است که میزان استطاعت مالی یک خانواده ایرانی واقع در دهک‌های میانی درآمد برای بازپرداخت وام رهنی یک خانه میان‌قیمت در کشور از خانواده‌های مقیم در ۸۹ کشور دیگر پایین‌تر است. رقم دوم بیانگر آن است که در کشورمان نسبت قیمت یک خانه میان‌قیمت به درآمد در دسترس یک خانواده میان‌درآمد از ۶۶ کشور خارجی بالاتر است. به‌طور خلاصه ما در کشوری با مردمان بسیار کم‌درآمد و خانه‌هایی گران‌قیمت زندگی می‌کنیم. به‌راستی ما در سال‌های گذشته تا چه حد بی‌ملاحظگی به خرج داده‌ایم و چگونه به اینجا رسیده‌ایم؟

بازار مسکن در گذشته همواره با اهرم تقاضای مازاد حرکت کرده است. طی سال‌ها این تقاضای مازاد با متورم کردن قیمت‌های زمین، پروانه‌های ساخت و سایر نهاده‌های تولید، الگوی پله‌ای افزایش قیمت مسکن را به همراه داشته است. همین تورم بوده است که اشتغال به ساخت‌وساز را برای اغلب سازندگان خرد و بزرگ، غیرحرفه‌ای و حرفه‌ای توجیه‌پذیر کرده است. اکنون جای خالی تورم برایمان روشن کرده که در این سال‌ها خلق ارزش نمی‌کردیم، بلکه ارزش‌ها را نابود می‌کردیم. حال معلوم شده که چرا هرچیزی با هر کیفیتی می‌ساختیم، به‌صرفه بوده است؛ چرا به تکنولوژی‌های جدید ساخت‌وساز نیازی نداشته‌ایم؛ چرا تاخیر در بهره‌برداری از پروژه‌ها که در دنیا فاجعه محسوب می‌شود، مایه نزول برکت بوده است، چرا گاهی خانه‌هایمان را زودتر از خودروهایمان تخریب می‌کردیم و چرا...

امروز که اقتصاد کشور در تنگنا قرار گرفته است، نتیجه سال‌ها بی‌تدبیری در سیاست‌گذاری‌های مسکن بیش از پیش عیان است. امروز به‌خوبی احساس می‌شود که بخش واقعی اقتصاد در خلق ارزش در حوزه مسکن ناتوان است؛ درماندگی بخش مالی کشور در حمایت از بازار مسکن نمایان است؛ به‌وضوح روشن است که قیمت‌های واحد مسکونی با درآمدهای خانوارهای ایرانی ناهمخوان است؛ کاملاً بدیهی است رویای خانه‌دارشدن برای بسیاری از شهروندانمان در دور دست‌هاست.

با دست خالی و بدون توشه به کارزار بازار مسکن آمده‌ایم. تجربه‌هایمان برای روزهای خوش تورم و سیاست‌گذاری‌هایمان برای روزهای وفور نعمت بوده است. جای افسوس است که برای عمده‌ترین قلم سبد مصرفی خانوارها هیچ برنامه بلندمدتی تنظیم نکرده‌ایم؛ طی سال‌ها هیچ سیاستی که تضمین‌کننده رشد پایدار بخش مسکن باشد، تدوین نکرده‌ایم. کمبود مسکن

در کشور بی‌اغراق فرصتی برای رشد اقتصادی کشور بوده و هست؛ فرصتی که تاکنون مایه تورم‌های بزرگ‌تر، اختلاف‌های طبقاتی بیشتر و فقر گسترده‌تر در اقتصاد کشور بوده است. به قول امیر مومنان (ع) آنچه بود و رفت، مثل آنچه نبود، و آنچه به‌دست نیامد، مثل آنچه بود و رفت. چاره‌ای نیست تا با شناخت کاستی‌ها، فرصت شکوفایی اقتصادمان را از مجرای رشد بازار مسکن فراهم کنیم. در ادامه این نوشته به نارسایی‌هایی می‌پردازیم که وضعیت موجود بازار املاک و مستغلات را به‌طور اعم و شرایط فعلی بازار مسکن را به‌طور اخص توضیح می‌دهد. این نارسایی‌ها را به‌طور کلی در دو گروه نارسایی‌های طرف عرضه و نارسایی‌های طرف تقاضا دسته‌بندی می‌کنیم:

اول) نارسایی‌های طرف عرضه

در بخش مسکن، طرف عرضه شامل توسعه‌گران، انبوه‌سازان، شرکت‌های ساختمانی و سازندگان خرد است. آنها با صرف مخارج و هزینه‌هایی شامل هزینه تحصیل زمین، هزینه‌های ساخت‌وساز (مصالح، انرژی و نیروی کار)، هزینه پروانه ساخت و هزینه‌های مالی، نهاده‌های تولید را به مسکن تبدیل می‌کنند. با وجود اینکه کشورمان نسبت به بسیاری از کشورها از نظر وسعت زمین‌های قابل توسعه و نیز از بابت هزینه نهایی نهاده‌هایی مانند مصالح، انرژی و نیروی کار مزیت نسبی جدی دارد، با مقایسه قیمت واحدهای مسکونی علی‌الخصوص در کلان‌شهرهای کشور با قیمت‌های مسکن در دنیا به این نتیجه می‌رسیم که ما در زمره کشورهای گران‌قیمت هستیم. در بسیاری از محله‌های کلان‌شهرهای کشورمان قیمت زمین از بسیاری شهرهای پیشرفته دنیا هم بالاتر است و این در حالی است که سطح خدمات شهری در آن محله‌ها در مقایسه با شهرهای مدرن بسیار پایین‌تر است. اما چگونه می‌توان این پدیده را توضیح داد؟

عدم حضور "توسعه‌گران زمین (land developers)"

در کشورمان متوسط «سهم زمین از قیمت مسکن» در مقایسه با دیگر کشورها بسیار بالا است. بنابر اظهارات وزیر مسکن سهم زمین از قیمت مسکن در نقاط متراکم شهری چیزی حدود ۶۰ درصد است، و در مورد مسکن لوکس این سهم حتی به ۹۰ درصد هم می‌رسد. با وجود اینکه در خصوص «سهم زمین از قیمت واحد مسکونی» ملاحظات متعددی وجود دارد، ولی به هر ترتیب در کشورمان متوسط سهم زمین تناسبی با ارقام جهانی ندارد. در دنیا تنها در برخی شهرها و مراکز مالی و تجاری بسیار ویژه مانند هنگ‌کنگ و نیز در کشورهای کوچک و پرجمعیتی مانند ژاپن که به‌علت کمبود زمین سعی دارند بستر دریا را به زمین قابل سکونت تبدیل کنند، «سهم زمین از قیمت واحد مسکونی» تا این حد بالاست. اما چرا؟ دلیل این امر در کمبود عرضه زمین شهری نهفته است، و علت این کمبود هم به فقدان حضور توسعه‌گران مربوط است.

عدم حضور توسعه‌گران در کشورمان باعث شده عرضه زمین شهری به‌هیچ‌عنوان پاسخگوی تقاضای فزاینده آن نباشد. شهروندان برای برخورداری از حداقل سطح خدمات شهری ناچارند به کلان‌شهرها مهاجرت کنند. تقاضای مازاد، قیمت‌های زمین شهری را به سوی نقاط تعادلی بالا و بالاتر هدایت کرده است و به همین دلیل در کلان‌شهرها، «سهم زمین از قیمت واحد مسکونی» به‌طرز غیرعادی بالا رفته است. کمبود عرضه زمین شهری به‌خوبی در تراکم بسیار بالای کلان‌شهرهای کشور و به‌خصوص تهران نمایان است. در حال حاضر در میان ۱۰۰ شهر اول پرجمعیت دنیا، تهران دوازدهمین شهر متراکم

است که عمدتاً پس از شهرهای کشورهای پرجمعیتی نظیر هند، بنگلادش، پاکستان و فیلیپین قرار دارد (منبع: <http://www.demographia.com/db-worldua.pdf> که البته شهر کرج جدا از تهران لحاظ شده است).

این مساله در دنیا با حضور شرکت‌های بزرگ توسعه‌گری حل‌وفصل شده است. این شرکت‌ها، زمین خام را در مقیاس‌های بسیار بزرگ از دولت تحویل می‌گیرند و آن را به زمین شهری بدل می‌کنند. آنها با ایجاد تاسیسات زیربنایی از قبیل آب، برق، تلفن، اینترنت، گازشهری، شبکه فاضلاب و نیز احداث تاسیسات روبنایی مانند فضای سبز، اماکن تفریحی، بیمارستان، مدرسه، مسجد، مراکز پلیس و نیروی انتظامی و همین‌طور با جاده‌کشی، ریل‌گذاری و ایجاد امکانات دسترسی ارزان‌قیمت به خدمات حمل‌ونقل ریلی و جاده‌ای، زمین خام را برای انبوه‌سازی و احداث شهرها و شهرک‌ها آماده می‌کنند. توسعه‌گران با آباد کردن سطوح بسیار بزرگ زمین از صرفه‌های ناشی از مقیاس بهره می‌گیرند، و به این ترتیب با عرضه قطعات بسیار بزرگ زمین شهری، قیمت تمام‌شده زمین شهری و در نتیجه «سهام قیمت زمین از قیمت واحد مسکونی» را به میزان قابل‌ملاحظه‌ای می‌کاهند. در همسایگی کشورمان، با حضور فعال همین شرکت‌ها است که بیابان‌های امارات متحده عربی در سال‌های اخیر با هزینه‌هایی قابل‌قبول به زیباترین شهرهای منطقه و حتی جهان بدل شده است.

به دلیل فقدان این شرکت‌ها است که شاهدیم تنها در کلان‌شهرها خدمات شهری در دسترس شهروندان است، و هرچه از کلان‌شهرها و حتی از مراکز شهرها دورتر می‌شویم، دسترسی به حداقل امکانات شهری کم و کمتر می‌شود. به دلیل نبود چنین شرکت‌هایی است که در بسیاری از شهرها و شهرک‌های تازه تاسیس مانند پرند، پردیس، صدرا و بهارستان و نیز در بسیاری از واحدهای مسکن مهر به دلیل عدم احداث زیرساخت‌های لازم، بهره‌برداری از واحدهای مسکونی ساخته‌شده تا زمان استقرار تاسیسات زیربنایی و روبنایی به تعویق افتاده است و در نهایت باز هم به همین دلیل است که در برخی از محله‌های کلان‌شهرهایی مانند تهران، مشهد و... با وجود سطح بالای آلودگی هوا و انواع آلودگی‌های صوتی و همچنین با وجود ترافیک سنگین شبانه‌روزی قیمت زمین و نیز «سهام زمین از قیمت مسکن» سر به فلک می‌کشد.

در غیاب عرضه‌کنندگان عمده زمین شهری، قیمت زمین طی سال‌ها در شهرهای کشور به طرز افسارگسیخته‌ای افزایش یافته است. همین تورم قیمت زمین در شهرها است که یکی از بزرگ‌ترین مشوق‌های حضور سازندگان کوچک و غیرحرفه‌ای در بخش مسکن است. این سازندگان بی‌تجربه بدون اینکه نیاز به هنر خاصی داشته باشند، با بهره‌وری بسیار پایین خانه‌هایی غیراستاندارد می‌سازند و به مردم می‌فروشند و تمام هزینه‌های ناکارایی خود را خصوصاً از محل افزایش قیمت زمین و در نهایت از جیب مردم جبران می‌کنند. به مدد تورم قیمت زمین است که این سازندگان غیرحرفه‌ای مجال می‌یابند خانه‌هایی بی‌کیفیت بسازند و برخلاف تعهدات خود زمان تحویل واحدها را به تعویق بیندازند. همین است که آنها امکان می‌یابند به جای خلق ارزش، ارزش‌های موجود را نابود کنند و هم‌چنان زنده بمانند. و باز هم به دلیل همین تورم است که تخریب خانه‌های کمتر از ۱۰ سال برای اخذ تراکم از شهرداری و ساخت یکی دو طبقه بیشتر صرفه اقتصادی داشته است؛ تخریبی که معادل اتلاف منابع محدود اقتصادی کشور است. بر این اساس می‌توان گفت یکی از مهم‌ترین سیاست‌های طرف عرضه ایجاد بستری مناسب برای حضور شرکت‌های توسعه‌گر است. برای انجام فعالیت توسعه‌گری اساساً به سرمایه‌های بزرگی نیاز است و متأسفانه با وجود اینکه توسعه‌گری فعالیتی بسیار پر بازده محسوب می‌شود، به دلیل بسترهای سیاسی-اقتصادی نامناسب کشور، تحریک بخش خصوصی برای ورود به فعالیتی تا این حد سرمایه‌بر دشوار است. به هر حال تا زمانی که توسعه‌گران حاضر نباشند در کشور سرمایه‌گذاری کنند، مساله کنترل قیمت زمین شهری لاینحل باقی می‌ماند. شاید در

مراحل اولیه بهتر باشد از شرکت‌های خارجی دعوت به عمل آید و شاید حتی نیاز باشد برای انگیزه دادن به آنها تضامین دولتی داده شود. در این صورت می‌توان امیدوار بود به تدریج دانش و تجربه آن شرکت‌ها به شرکت‌های ایرانی منتقل شود. با فعال شدن توسعه‌گران در کشور و افزایش عرضه زمین شهری، علاوه بر کاهش قیمت زمین شهری و افزایش سطح کیفیت زندگی شهری، زمینه برای توسعه انبوه‌سازی فراهم می‌شود. با حضور گسترده انبوه‌سازان، هزینه‌های ساخت‌وساز و متعاقباً قیمت تمام‌شده تولید مسکن به واسطه صرفه‌های ناشی از مقیاس و نیز افزایش بهره‌وری کاهش می‌یابد.

عدم توسعه انبوه‌سازی

در کشورمان مزیت‌های نسبی قابل‌ملاحظه‌ای در قیمت مصالح ساختمانی (مانند سیمان و کاشی)، انرژی و هزینه کارگر وجود دارد. اما با لحاظ این مزیت‌ها هزینه‌های ساخت‌وساز در کشورمان نسبت به استانداردهای جهانی بالاست. یکی از دلایل عمده این پدیده عدم توسعه انبوه‌سازی و در نتیجه عدم امکان بهره‌برداری از صرفه‌های ناشی از مقیاس است. دلیل عمده عدم توسعه انبوه‌سازی نیز به فقدان شرکت‌های توسعه‌گر برمی‌گردد. انبوه‌سازان به قطعات نسبتاً بزرگ زمین شهری نیاز دارند، چنین زمین‌هایی یا در شهرهای بزرگ یافت نمی‌شود یا تنها در قیمت‌هایی بسیار بالا عرضه می‌شود. از آنجا که در کشورمان به دلیل فقدان حضور شرکت‌های توسعه‌گری، عرضه زمین شهری محدود است، انبوه‌سازی نیز توسعه نیافته است.

غیر از تورم ناشی از افزایش قیمت زمین، عدم توسعه انبوه‌سازی نیز یکی از دلایل رشد سازندگان انفرادی و بی‌تجربه محسوب می‌شود، و الا چگونه ممکن است برای سازندگان غیرحرفه‌ای با وجود بهره‌وری پایین و عدم دسترسی به روش‌های کنترل هزینه و مدیریت پروژه و حتی عدم امکان بهره‌گیری از صرفه‌های ناشی از مقیاس، فرصت رقابت با انبوه‌سازان فراهم بوده باشد. بدیهی است که حضور انبوه‌سازان مستقیماً به حضور توسعه‌گران گره خورده است. با فعال شدن توسعه‌گران در کشور و افزایش عرضه زمین شهری، علاوه بر کاهش قیمت زمین شهری و افزایش سطح کیفیت زندگی شهری، زمینه برای توسعه انبوه‌سازی فراهم می‌شود. با حضور گسترده انبوه‌سازان، هزینه‌های ساخت‌وساز و متعاقباً قیمت تمام‌شده تولید مسکن به واسطه صرفه‌های ناشی از مقیاس و نیز افزایش بهره‌وری کاهش می‌یابد.

خودکفایی بودجه شهرداری‌ها

تا قبل از دهه ۶۰ شمسی بودجه شهرداری‌های کشور از محل بودجه عمومی تامین می‌شد. در دهه ۶۰ بر اساس تصمیم دولت وقت شهرداری‌ها به سمت خودکفایی در تامین بودجه سوق داده شدند. این ایده به‌ظاهر موجه رفته‌رفته شهرداری‌ها را از اهداف اولیه خود دور کرده است. در حال حاضر عمده بودجه شهرداری‌های کشور از محل درآمدهای ناپایدار تامین می‌شود. به گفته معاون معماری و شهرسازی وزیر راه حدود ۷۹ درصد از ترکیب درآمدهای شهرداری‌های کلان‌شهرها، ناپایدار و عمدتاً از محل فروش تراکم است. تلاش شهرداری‌های کشور برای تامین هزینه‌های دستگاه‌های عریض و طویل

خود (که بخش عمده آن هم هزینه‌های حقوق و دستمزد کارکنان است) آنها را از نهادهایی ناظر به بنگاه‌هایی کاسب بدل کرده است، به همین دلیل است که امروزه شاهدیم معیارهای صدور پروانه ساخت‌وساز، فروش تراکم، و تغییر کاربری در شهرداری‌های کشور نه بر اساس اصول شهرسازی، بلکه به‌طور ناقص و غیربهبوده‌ای بر پایه صرفه‌های اقتصادی استوار شده است. از همین روست که وزیر راه و شهرسازی نگرانی‌های خود را در لفافه ملاحظات سیاسی این‌گونه فریاد می‌زند: «در حال حاضر شهرها از سوی سوداگران شهری لگدمال شده‌اند؛ شهرهای ما شهرهای آشوب‌زده‌ای هستند؛ شهرهایی که بدقواره رشد کرده و به شهروندان خود سیلی می‌زنند».

رویکرد کاسب‌کارانه شهرداری‌ها باعث شده که این نهادها برای جلوگیری از کسری بودجه، گاهی پیام‌های اشتباه به سازندگان بازار املاک و مستغلات مخابره کنند. به‌عنوان مثال گاهی اوقات دیده شده است که شهرداری‌ها بدون توجه به کسب منطقه، با اعطای تخفیف‌های موردی سازندگان را به ساخت واحدهای ملکی تشویق کرده‌اند؛ واحدهایی که بعدها به دلیل کاهش نقدشوندگی بازار، هزینه‌های عمده‌ای را به صاحبان اغواشده خود تحمیل کرده‌اند. اتکای بیش از حد بر درآمدهای ناپایدار آن‌هم از مجرای فروش تراکم، نه تنها سطح دسترسی به خدمات شهری و کیفیت زندگی شهرنشینی را به طرز قابل‌ملاحظه‌ای کاهش داده بلکه شهرداری‌ها را برای افزایش غیرمنصفانه قیمت پروانه‌های ساخت‌وساز انگیزه‌مند کرده است. در سال‌های اخیر بالارفتن هزینه پروانه‌ها، بخش غیرقابل اغماضی از افزایش هزینه تمام‌شده واحدهای ملکی و از جمله واحدهای مسکونی را توضیح می‌دهد. بدین ترتیب شهرداری‌ها عملاً نسبت به گذشته تراکم‌هایی گران‌تر و بی‌کیفیت‌تر به شهروندان می‌فروشند.

در اینجا لازم به توضیح است که در سال‌های اخیر هزینه پروانه ساخت‌وساز واحدهای اداری و به‌خصوص تجاری به‌شکل سرسام‌آوری زیاد شده است. در حال حاضر بدون اغراق می‌توان گفت هزینه پروانه واحدهای تجاری یکی از مهم‌ترین دلایل کاهش توجیه‌پذیری راه‌اندازی کسب‌وکارهای صنفی است. گزافه نیست اگر گفته شود شهرداری‌ها به نفع تامین بودجه خود اشتغال شهری را قربانی کرده‌اند. تا زمانی که قسمت عمده بودجه شهرداری‌ها از محل درآمدهای ناپایدار و عمدتاً فروش تراکم تامین می‌شود، نمی‌توان از آنها انتظار داشت در جهت زیباسازی و افزایش سطح خدمات شهری و نیز قیمت‌گذاری منصفانه پروانه ساخت‌وساز برنامه‌ریزی کنند. شاید نیاز باشد همانند بسیاری از کشورهای توسعه‌یافته (مانند آلمان و انگلستان) بخش مهمی از بودجه شهرداری‌ها از محل بودجه عمومی تامین شود و حتی شاید نیاز باشد برای محدود کردن درآمدهای ناپایدار شهرداری‌ها قوانینی در مجلس شورای اسلامی تصویب شود. البته بدیهی است که ایجاد تغییراتی تا این حد عمده آن‌هم در نهاد عریض و طویلی مانند شهرداری بیش از حد تصور دشوار است، ولی به هر حال تا زمانی که شهرداری‌ها با متراکم کردن شهرها کسب درآمد می‌کنند، نهادهای ذی‌صلاح مدیریت شهری، بر خلاف اهداف اولیه خود شهرهایی زشت، شلوغ، گران‌قیمت و کم‌کیفیت به مردم عرضه می‌کنند.

بی‌توجهی به بافت‌های فرسوده

یکی دیگر از مسائلی که قیمت زمین و نیز کیفیت زندگی شهرنشینی را در شهرها تحت تاثیر قرار می‌دهد، مساله بافت‌های فرسوده است. این بافت‌ها که عموماً دارای تاسیسات زیربنایی و روبنایی اند، عمر نسبتاً بالایی دارند و غالباً به شکل

غیربهمینه‌ای فضاهای ارزشمند شهری را اشغال کرده‌اند. معماری و ترکیب هندسی ناکارآمد واحدهای ملکی واقع در بافت‌های فرسوده آنها را به منابع بالقوه عرضه زمین شهری بدل کرده است. با وجود اینکه در حال حاضر بافت‌های فرسوده مساحت قابل توجهی (حدود ۱۵ درصد) از کلان‌شهرهای کشور را تشکیل می‌دهند، آنچنان گام موثری در جهت تجدیدساختار آنها برداشته نشده است. بی‌توجهی دولت به مساله نوسازی و بهسازی بافت‌های فرسوده، به معنی نادیده‌انگاشتن فرصت‌های توسعه کمی و کیفی شهرها است؛ فرصت‌هایی که از طریق عرضه زمین شهری و در نتیجه کاهش قیمت زمین، شهروندان ما را یک گام به سمت تحقق رویای خانه‌دارشدن نزدیک می‌کند. از آنجا که بافت‌های فرسوده در نواحی شهری پتانسیل بالایی برای آزادسازی زمین شهری دارند، بسیاری معتقدند که به‌عنوان اولین منابع عرضه زمین شهری باید مورد توجه قرار بگیرند. برخی معتقدند حتی با وجود دشواری‌های اجرایی، بازسازی بافت‌های فرسوده مطلقاً بر طرح‌هایی مانند مسکن مهر اولویت دارد، چراکه اولاً در بافت‌های فرسوده نیازی به صرف مبالغ کلان جهت تولید زمین شهری نیست، ثانیاً رسیدگی به بافت‌های فرسوده، چهره شهرهای چندصدساله‌ای را دگرگون می‌کند که بزرگ‌ترین بازارها و مراکز تجاری کشور در آنها واقع است. درست است که اجرای چنین طرح‌هایی به دلیل مساله مالکیت واحدهای ملکی واقع در بافت‌های فرسوده، بسیار بغرنج است، ولی در دنیا تجربه‌های موفق بسیاری وجود دارد. به‌عنوان مثال یکی از مسیرهای آزموده‌شده برای حل مساله مالکیت، خرید واحدهای ملکی واقع در بافت‌های فرسوده و اجاره دادن آنها به مالکانشان است. در طول دوره اجاره‌داری به تدریج نواحی خریداری شده گسترش می‌یابد و ضمن آماده‌سازی اذهان ساکنان جهت اجرای برنامه‌های نوسازی و بهسازی، تدابیر لازم برای انتقال آنها اندیشیده می‌شود.

دوم) نارسایی‌های طرف تقاضا

بزرگ‌ترین متقاضیان مسکن، خانوارها هستند و مسکن عموماً عمده‌ترین قلم سبد مصرفی آنها است. ضمناً خرید مسکن به‌طور متوسط بزرگ‌ترین سرمایه‌گذاری یک خانواده عادی محسوب می‌شود. از آنجا که برای افراد و خانوارها خرید مسکن یکی از چالش‌برانگیزترین تصمیم‌های اقتصادی محسوب می‌شود، وجود نهادهایی که آنها را در این زمینه حمایت و راهنمایی کنند، برای توسعه طرف تقاضا ضروری به نظر می‌رسد؛ نهادهایی که در بازار مسکن کشورمان فقدان آنها به‌وضوح احساس می‌شود. بر این اساس، عمده‌ترین نارسایی در طرف تقاضای بازار مسکن، عدم‌نهادسازی و توسعه سازمان‌هایی است که فرآیند طولانی و پردردسر خرید این دارایی عمده را برای آحاد مردم تسهیل می‌کنند. در دنیا بانک‌های رهنی، موسسات اعتبارسنجی، بیمه‌کنندگان وام‌های رهنی، ارائه‌دهندگان خدمات حساب امانی، خریداران وام‌های رهنی و... سابقه چند ده‌ساله دارند. حضور این نهادها برای توسعه بازارهای اولیه و ثانویه رهن و متعاقباً توسعه طرف تقاضای مسکن ضروری به نظر می‌رسد.

البته در طرف عرضه نیز عدم توسعه چنین نهادهایی از عوامل مهم توسعه نیافتگی بازار مسکن است. به‌عنوان مثال طرح پیشنهادی فروش اقساطی که از جانب انبوه‌سازان ارائه شده بود و بر اساس آن مقرر بود واحدهای مسکونی انبوه‌سازان به‌صورت اقساطی به متقاضیان واگذار شود، به دلیل اینکه بانک مسکن نرخ کارمزد بالایی را برای ارائه خدمات واسطه‌گری مطالبه کرده است، بیش از یک سال است که به حالت تعلیق درآمده است. کسب‌وکار اصلی انبوه‌سازان تولید واحدهای مسکونی در مقیاس انبوه است، نه فعالیت‌هایی از قبیل ترهین، وصول مطالبات، اعتبارسنجی مشتریان و امثال آن. آنها برای فروش انبوهی از واحدهای ملکی به‌شدت نیازمند خدمات واسطه‌های مالی هستند. در غیاب نهادهایی که حاضر باشند

این‌گونه خدمات را با قیمت‌های منصفانه ارائه دهند، شاهدیم بسیاری از انبوه‌سازان برای رهایی از دغدغه‌های سروکله‌زدن با تعداد زیادی متقاضی، به ساخت‌وساز مسکن لوکس روی آورده‌اند. در دنیا دولت‌ها عموماً با کمک به تشکیل نهادها و توسعه فعالیت‌هایی که بخش خصوصی به‌طور طبیعی به آنها ورود نمی‌کند، نقش عمده‌ای در توسعه طرف تقاضای بخش مسکن ایفا می‌کنند. به‌عنوان مثال ایجاد نهادهای بیمه‌کننده وام‌های رهنی دهک‌های درآمدی پایین‌تر از متوسط به توسعه بازار اولیه رهن کمک می‌کند. با وجود این نهادها بانک‌ها برای اعطای وام رهنی به خانوارهای کم‌بضاعت انگیزه‌مند می‌شوند. همچنین تاسیس نهادهای خریدار وام‌های رهنی نیز از مسیر توسعه بازار ثانویه رهن، به رونق بازارهای اولیه رهن کمک می‌کند. چنانچه بانک‌ها فرصت فروش وام‌های رهنی بلندمدت و نقدنشو را داشته باشند، برای اعطای وام رهنی انگیزه‌مند می‌شوند. با وجود نهادهای توسعه‌دهنده بازارهای رهن، افراد می‌توانند تنها به پشتوانه پس‌اندازهای هرچند ناچیز گذشته خود و با اتکا بر ظرفیت درآمدزایی مستمر حال و آینده خود، واحد مسکونی خریداری کنند. در کشورمان تقاضا به‌اندازه کافی برای مسکن وجود دارد، ولی به‌دلیل فقدان نهادهای واسطه‌ای و عدم‌برخورداری از سطح حداقل خدمات مالی، بسیاری از متقاضیان به اشخاص یا شرکت‌هایی رجوع می‌کنند که از صلاحیت کافی برای ارائه خدمات برخوردار نیستند. به همین دلیل در سال‌های گذشته بارها شاهد بوده‌ایم که سرمایه‌گذاری بسیاری از شهروندانمان مثلاً در اثر پیش‌خرید واحدهای مسکونی از اشخاص کلاهبردار بر باد رفته است. حداقل نقشی که انتظار می‌رود نهادهای مالی در بازار مسکن بر عهده بگیرند این است که با قرار گرفتن بین متقاضیان و عرضه‌کنندگان، از طریق کاهش ریسک‌های عملیاتی انجام معاملات، در جهت حفظ پس‌اندازها و سرمایه‌های طرفین معاملات گام بردارند. (خدماتی که در دنیا به‌عنوان خدمات حساب امانی معروف است).

سیاست‌هایی که برای توسعه طرف عرضه و تقاضا پیشنهاد شد، عموماً بلندمدت هستند. این سیاست‌ها در واقع با ایجاد زیرساخت‌های لازم فرصت رشد بازارهای خرید و البته اجاره مسکن را فراهم می‌کنند. در عین حال طی دوران رکود جاری آحاد مردم به مسکن نیاز دارند و بنابراین نمی‌توان از سیاست‌های کوتاه‌مدت صرف‌نظر کرد. یکی از سیاست‌هایی که دولت می‌تواند در دستور کار قرار دهد، توسعه بازار اجاره مسکن است. هرچند که در دوران چندساله رکود، قدرت خرید بسیاری از خانوارهای ایرانی کاهش پیدا کرده است، دولت می‌تواند از طریق نهادسازی با تقویت طرف عرضه واحدهای استیجاری، امکان دسترسی به واحدهای مسکونی مناسب را برای بخش بزرگی از متقاضیان مسکن اجاره‌ای فراهم کند. در دنیا نهادها و ابزارهای متنوعی برای توسعه بازار اجاره طراحی شده است. یکی از مهم‌ترین این نهادها، صندوق‌های سرمایه‌گذاری مستغلات است. این صندوق‌ها با بهره‌گیری از ظرفیت‌های تامین مالی بازار سرمایه، به خرید عمده واحدهای ملکی اقدام می‌کنند و سپس با واگذاری واحدهای ملکی به مستاجران به اجاره‌داری می‌پردازند. این صندوق‌ها از یک طرف با «تبدیل به سرمایه کردن» جریان‌های نقدی ناشی از اجاره، دارایی‌های ملکی مالکان را آزاد می‌کنند و از طرف دیگر با عرضه انبوه آنها در بازار اجاره از قیمت اجاره واحدهای مسکونی می‌کاهند.

نقشه راه اتصال بازار مسکن به رونق غیر توری

کروکی حاوی دو مسیر اصلی است که باید همزمان پیموده شود

اقدامات	هدف	نوع مسیر
تقویت بازار رهن (تسهیلات مسکن)	توانمند شدن خانوارها برای خرید مسکن (تبدیل نیاز بالقوه به تقاضای موثر)	مسیر اول برای رفع نارسایی سمت تقاضا
راه اندازی نهادهای بیمه کننده وام مسکن (موسسه بیمه اعتباری رهن)		
ایجاد موسسات اعتبارسنجی		
شکل گیری گسترده بازار رهن ثانویه		
افتتاح عملیاتی حساب امانی برای پیش فروش		
حمایت از تاسیس شرکت های توسعه گر زمین	افزایش عرضه انبوه مسکن ارزان از طریق کاهش قیمت زمین و هزینه ساخت و ساز	مسیر دوم برای جبران کاستی و نواقص سمت عرضه
تبدیل خرده سازها به انبوه ساز واقعی (بهره گیری از صرفه ناشی از مقیاس)		
هدایت ساخت و ساز به بافت فرسوده (استفاده از منابع بالقوه زمین)		
کاهش وابستگی شهرداری ها به درآمد تراکم فروشی (مهار دو ضربه شهری به بازار مسکن)		