

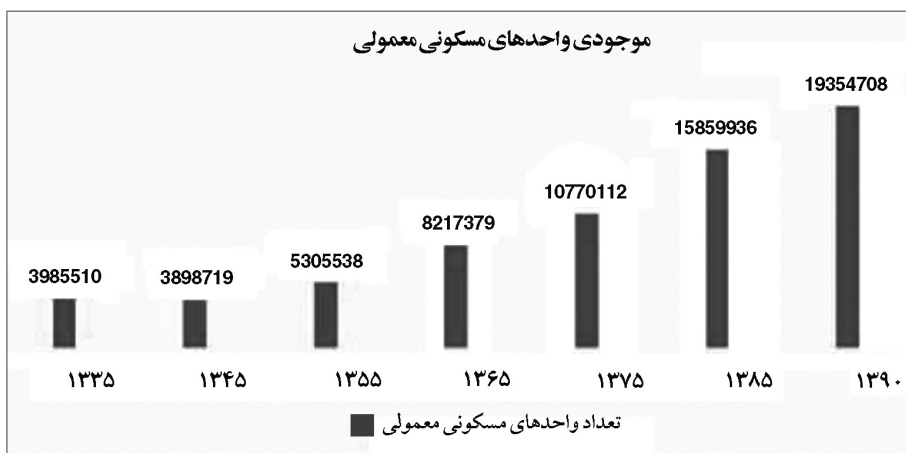
نگاهی به بازار مسکن در ایران

علی احمدی

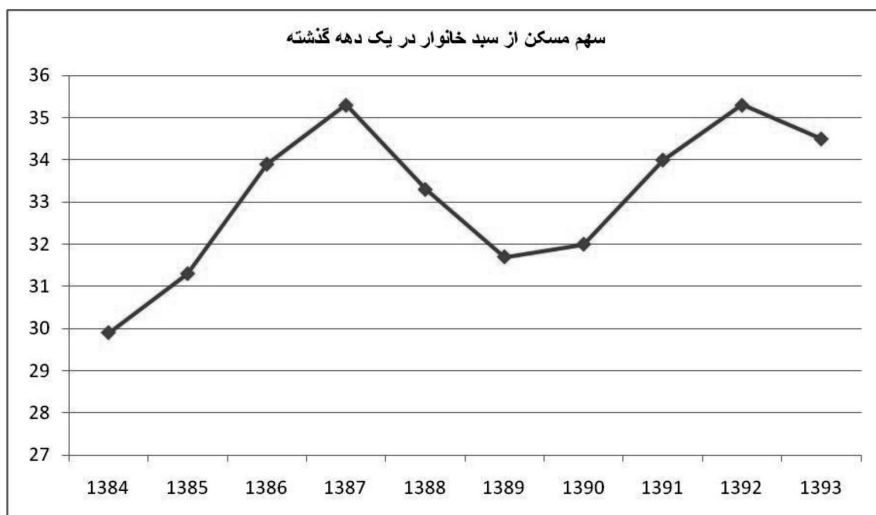
کارشناس مسائل اقتصادی

بر اساس نتایج سرشماری عمومی نفوس و مسکن در سال ۱۳۹۵، تعداد خانوارهای ایران برابر با ۲۴۱۹۶۰۳۵ بوده است. یادآور می‌شود که در سال ۱۳۹۰ تعداد خانوارهای کشور برابر با ۲۱۱۸۵۶۴۷ بوده است. نکته جالب توجه در نگاه به نتایج سرشماری‌های انجام‌شده، روند کوچک شدن بعد خانوار طی چهار دهه گذشته در کشور است، به گونه‌ای که در سال ۱۳۵۵ در هر خانوار به طور متوسط ۵ نفر زندگی می‌کردند که این تعداد در سال ۱۳۸۵ به ۴ نفر، در سال ۱۳۹۰ به ۳/۵۵ نفر و در سال ۱۳۹۵ به ۳/۳ نفر کاهش یافته است.

در سال ۱۳۸۵ تعداد ۱۵۸۵۹۹۳۶ واحد مسکونی در کشور وجود داشته، که در سال ۱۳۹۰ این رقم به ۱۹۳۵۴۷۰۸ واحد مسکونی و در سال ۱۳۹۵ به ۲۲۸۲۵۴۶ واحد مسکونی افزایش یافته است. این به معنای تولید مسکن به میزان متوسط سالانه ۶۹۹۰۰۰ واحد مسکونی بین دو سرشماری ۱۳۹۰-۱۳۸۵ و ۶۹۴۰۰۰ واحد مسکونی از ۱۳۹۵-۱۳۹۰ است. در عین حال این آمار بیانگر آن است که در سال ۹۰ در مقایسه با تعداد خانوارهای موجود، حدود ۱۸۳۰۹۳۹ واحد مسکونی و در سال ۹۵ تعداد ۱۳۷۰۹۸۹ کسری وجود داشته است. اگر در نظر آوریم دولت احمدی‌نژاد با اجرای طرح مسکن مهر و ساخت حدود ۳ میلیون واحد مسکونی با حمایت منابع بانکی در پی پرکردن کسری واحدهای مسکونی بود، این آمار نشان می‌دهد که به رغم اجرای این طرح همچنان کسری واحدهای مسکونی وجود دارد و بازار مسکن قادر به تأمین کامل تقاضای مسکن نبوده است.



در سال ۸۵ معادل ۱۱۷۸۷۰۰۰ خانوار ایرانی مالک مسکن بودند (۶۷/۹ درصد از کل خانوارها)، که در سال ۹۰ شمار مالکان به ۱۳۲۸۳۰۰۰ افزایش یافته است (۶۲/۷ درصد از کل خانوارها) و در همین سال ۵۶۳۵۰۰۰ خانوار در مسکن اجاره‌ای (۲۶/۶ درصد از کل خانوارها)، و مابقی (۱۰/۷ درصد از کل خانوارها) در منازل رایگان (سازمانی) زندگی می‌کرده‌اند. در سال ۹۵ شمار مالکان به ۱۴۶۳۹۰۰۰ افزایش یافته (۶۰/۵ درصد از کل خانوارها)، ۷۴۲۸۰۰۰ خانوارها در مسکن اجاره‌ای (۳۰/۷ درصد از کل خانوارها)، و ۲۱۲۹۰۰۰ مابقی خانوارها (۸/۸ درصد از کل خانوارها) در منازل رایگان (سازمانی) زندگی می‌کرده‌اند. ملاحظه می‌شود که در طی زمان هم از بعد خانوار و تعداد و درصد مالکان مسکن کاسته شده و بر تعداد و درصد اجاره‌نشین‌ها افزوده شده است، و این روند تغییر در شیوه زندگی خانوارهای ایرانی را نشان می‌دهد. همچنین مطابق با آمارهای ارائه‌شده از نتایج سرشماری نفوس و مسکن سال ۹۵، برابر با ۶۶ درصد از کل واحدهای مسکونی در سال جاری مساحتی کمتر از ۱۰۰ مترمربع داشته‌اند، این در حالی است که این نسبت در سال ۹۰ معادل ۶۴/۶ درصد گزارش شده بود. بر اساس همین آمار در سال ۹۵، ۹۹/۵ درصد جمعیت ایران در واحدهای مسکونی معمولی و آپارتمانی ساکن بوده‌اند. ۳۹/۳ درصد واحدهای مسکونی به صورت آپارتمان و مابقی غیرآپارتمانی بوده است. و در سال ۹۵ حدود ۹۵ درصد به صورت تک‌خانواری و حدود ۴ درصد نیز به صورت دو خانواری زندگی می‌کرده‌اند که این موضوع نشان می‌دهد در ایران خانواده‌ها در حال تفکیک هستند. میانگین تعداد اتاق در اختیار خانوار در سال ۹۰ به میزان ۲/۹۸ اتاق بوده است. بر اساس آمار سازمان ثبت احوال کشور که در سال ۱۳۹۵ اعلام شده تعداد ۷۰۵۰۰۰ ازدواج در کشور انجام گرفته است. اگر نیاز به تولید مسکن سالانه را به همین میزان به علاوه جبران کسری و بازسازی واحدهای مسکونی قدیمی و فرسوده بدانیم برای پاسخگویی به نیاز مسکن خانوارها در

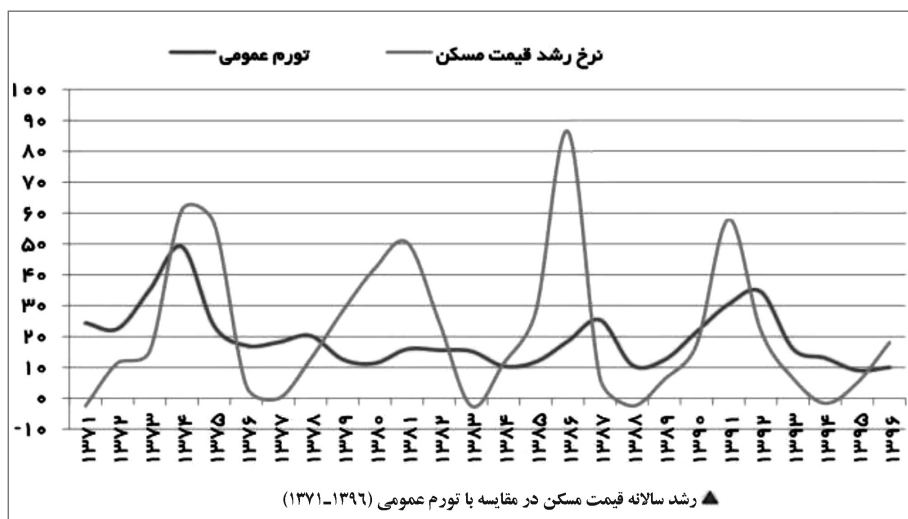


سالهای پس از ۱۳۹۵ به تولید رقمی حدود حداقل ۱/۵ میلیون واحد مسکونی نیاز بوده است تا بتواند رفع کننده نیاز تقاضای موجود مسکن در بازار باشد.

جالب توجه اینکه در گزارش اخیر سازمان مدیریت و برنامه‌ریزی آمده است: در مجموع بررسی عملکرد شاخص‌های اساسی بخش مسکن در برنامه ششم توسعه نشان می‌دهد که براساس سرشماری سال ۱۳۹۵ تعداد خانوارها در کشور حدود ۲۴ میلیون و تعداد واحدهای در حال استفاده معادل ۲۲/۸ میلیون است، به عبارت دیگر، نیاز مسکن ناشی از تراکم بیش از یک خانوار در واحد مسکونی حدود ۱/۲ میلیون واحد است، از طرفی حدود ۲/۶ میلیون واحد مسکونی خالی در کشور وجود دارد که به دلیل منطبق نبودن با تقاضای واقعی در بازار بدون استفاده مانده است. با احتساب خانه‌های خالی از سکنه، کل واحدهای مسکونی در کشور حدود ۲۵/۴ میلیون واحد است که با توجه به تعداد کل خانوارها حدود ۱/۴ میلیون واحد مسکونی در کشور اضافه بر نیاز مسکن وجود دارد، اما همان‌طور که اشاره شد سازوکار بازار در این زمینه درست عمل نکرده و بخش عمده‌ای از واحدهای خالی به دلیل منطبق نبودن با نیاز مصرفی و استطاعت متقاضیان به صورت لوکس و با مترای بالا ساخته شده است.^۱

اگر محتوای این گزارش را درست بدانیم از یک سو بر ناکارا بودن سازوکار بازار مسکن در تأمین مسکن متقاضیان اعتراف دارد، و از سوی دیگر بر خالی ماندن تعداد زیادی واحد مسکونی اشاره دارد که قطعاً در شرایط اقتصاد ایران از منطق سودمندی برخوردار است. به عبارتی با توجه به شرایط اقتصاد کلان ایران و فضای کسب و کار، سرمایه‌گذاری در ساخت واحدهای مسکونی به‌عنوان یک کالای سرمایه‌ای و سودمند همچنان در جامعه و به‌ویژه برای سرمایه‌داران خرد جاذبه دارد،

1. <https://www.eghtesadonline.com/>

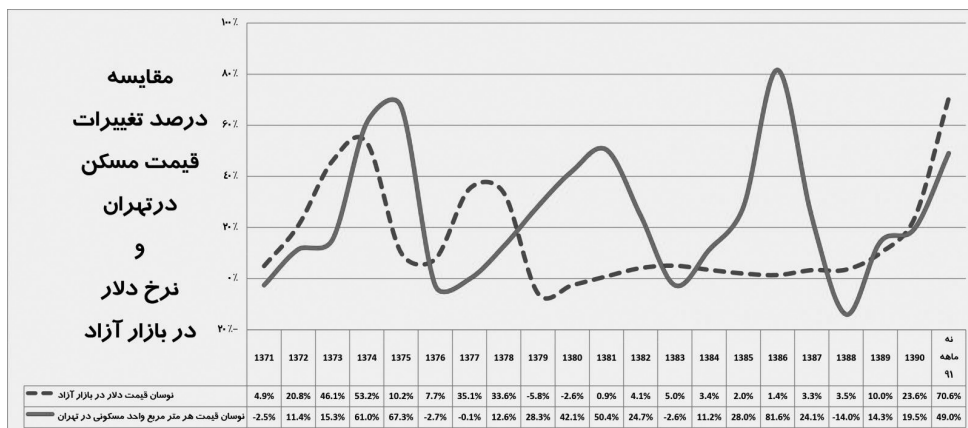


و فعالان در این عرصه ترجیح می‌دهند با ساخت واحد مسکونی و نگهداری آن از سرمایه خود در مقابل موج‌های تورمی حفاظت کند و هرگاه نیاز داشتند به عرضه و فروش یا اجاره در بازار مسکن اقدام نمایند.

یادآور می‌شود که هزینه مسکن به‌عنوان یک نیاز و کالای اساسی در سبد هزینه خانوارهای ایرانی (هزینه مسکن شامل هزینه آب و برق و سوخت مصرف‌شده در مسکن می‌شود)، به‌ویژه دهک‌های درآمدی پایین و متوسط، سهمی قابل توجه حدود یک‌سوم تا یک‌چهارم دارد. براساس اطلاعات منتشرشده مرکز آمار ایران، هزینه مسکن با بیش از ۳۴ درصد در سالهای پس از ۱۳۹۰، بیشترین سهم از هزینه خانوارهای ایرانی شهرنشین را در سال به خود اختصاص می‌دهد، این رقم برای خانوارهای روستایی ۱۶ درصد بوده است.

با توجه به این شرایط، اغلب خانوارها ترجیح می‌دهند خود مالک مسکن باشند تا مستأجر و علت این امر را باید در نوع نگاه خانوارها به کالای مسکن هم به‌عنوان یک کالای اساسی مصرفی و هم به‌عنوان یک کالای سرمایه‌ای و دارایی دانست و به هر حال شرایط اقتصاد ایران بازار نسبتاً پرونقی را برای این کالا در بیش از پنج دهه گذشته فراهم آورده است، به گونه‌ای که فعالان این بازار هرگز زیان نکرده‌اند، هرچند با فراز و فرودهای قیمتی در بازار مسکن روبه‌رو بوده‌اند.

بر پایه پژوهش‌های انجام‌شده، منحنی قیمت هر مترمربع واحد مسکونی و همچنین قیمت اجاره‌بهای آن با تأثیرپذیری از نرخ تورم و با تأخیر زمانی روند مشابهی را در سالهای گذشته پشت سر گذاشته است و به نظر می‌رسد تا زمانی که شکاف بین عرضه و تقاضای مسکن پر نشود، این روند ادامه خواهد داشت. نمودار بالا روند حرکت نرخ رشد قیمت مسکن را در ارتباط با نرخ تورم نشان می‌دهد.



نمودار بالا روند حرکت قیمت هر مترمربع واحد مسکونی در تهران در مقایسه با منحنی نرخ دلار در بازار آزاد، که به گونه‌ای بازتاب‌دهنده روند حرکت نرخ تورم است، در سالهای پس از ۱۳۷۱ نشان می‌دهد.

در شرایط اقتصاد ایران، «بازار مسکن» در مقایسه با بقیه بخش‌های اقتصادی به‌طور نسبی به علت زود بازده بودن و امنیت نسبی فعال‌تر بوده و همواره سهم مناسبی در تولید ناخالص ملی داشته است و از این‌رو بخش خصوصی بیشترین نقش و سهم را در این عرصه داشته است، چرا که مسکن در ایران به‌ویژه در شرایط تورمی به منزله ذخیره‌گاه نقدینگی و حفظ ارزش پول ملی برای صاحبانش عمل می‌کرده است، یعنی اگر در کشورهایی مانند ترکیه و مالزی بازار سرمایه به‌عنوان ذخیره‌گاه نقدینگی نقش بازی می‌کند، در نبود بازار سرمایه قابل قبول در ایران، این نقدینگی در بازار مسکن عمل می‌کند.

باید توجه داشت که اگر بازار مسکن ظرفیت لازم برای جذب نقدینگی پمپاژ شده به اقتصاد را نداشته باشد، سرازیر شدن آن به دیگر بازارها از جمله بازار ارز و طلا و بورس و... می‌تواند به آشوبی در اقتصاد ایران دامن زند که هیچ نیرویی و از جمله دولت قادر به مدیریت و جمع کردن آن در کوتاه‌مدت نخواهد بود که نمونه‌هایی از این وضعیت در مقاطع مختلف و از جمله در ارتباط با نرخ ارز و طلا در دو سال ۹۰ و ۹۱ و بار دیگر در دو سال ۹۶ و ۹۷ رخ داده است. با همه این احوال، میزان تولید سالانه مسکن در ایران پاسخگوی نیازهای رو به رشد خانوارها به‌ویژه در سالهای اخیر نبوده و در گذر زمان بر دامنه شکاف عرضه و تقاضا در این بخش افزوده شده است.

همچنان‌که پیش‌تر آمد در ایران انگیزه‌های کافی در بخش خصوصی و خانوارها برای ساخت و تولید مسکن وجود دارد به شرطی که راه سرمایه‌گذاری و تولید در این بخش به آسان‌ترین وجه بر روی آنها گشوده باشد و این‌گونه نباشد که برای ورود به این عرصه باید از خوان‌ها و موانع فراوان دیوانسالاری دولتی و... عبور کنند.

بزرگترین خدمتی که هر دولتی در ایران می‌تواند برای رونق‌بخشی بخش مسکن کند، کناره‌زدن این موانع و خوان‌ها و بسترسازی بازار سرمایه و مسکن است، که در دولت احمدی‌نژاد انجام نشد، و از این رو اجرای طرح «مسکن مهر» در این دولت نه تنها نتوانست باری را از دوش بازار مسکن و خانوارهای ایرانی بردارد، بلکه به دلیل پیامدهای زیانبار تورمی‌اش به مثابه میراث تلخی بر روی دوش دولت روحانی افتاد، و به‌عنوان معضلی اجتماعی در کشور خودنمایی کرد و متأسفانه چشم‌انداز روشنی برای حل مشکل مسکن نشد.

براساس اعلام بانک مرکزی میزان اعتبارات مستقیم بانک مرکزی به طرح «مسکن مهر» در سالهای ۱۳۸۷، ۱۳۸۸ و ۱۳۸۹ به ترتیب ۲۴ هزار، ۱۶ هزار و ۱۹ هزار میلیارد تومان بوده که مجموع آن حدود ۶۰ هزار میلیارد تومان شد. تزریق این میزان نقدینگی از سوی بانک مرکزی به دستور دولت برای اجرای طرح «مسکن مهر» پیامدش در بازار مسکن جز افزایش شاخص قیمت مسکن و اجاره‌بها در سالهای ۱۳۸۹ به بعد نبوده، و سالانه افزایشی حدود ۵۰ درصد را برای این شاخص به دنبال داشته است.

هر چند با روی کار آمدن دولت روحانی از میانه سال ۹۲ تا حدودی آرامش به بازار مسکن بازگشت و روند افزایشی شاخص قیمت مسکن و اجاره‌بها متوقف شده است، اما با وضعیتی که در بازار سرمایه ایران با میزان نقدینگی بالا وجود دارد و به دلیل اعمال دوباره تحریم‌های اقتصادی یکجانبه آمریکا علیه کشورمان از سال ۹۶ و افزایش شدید قیمت ارز و تورم، شاهد بازگشت روند افزایشی قیمت واحدهای مسکونی و اجاره‌بها هستیم که از سوی دولت روحانی باید سیاست‌هایی برای مدیریت این وضعیت و تولید مسکن تمهید و اجرا شود.

خلاصه اینکه با «نگاهی به بازار مسکن ایران» و از کنار هم نهادن داده‌ها و اخبار و گزاره‌ها می‌توان نتیجه گرفت که مسأله «مسکن» از مسائل اساسی اقتصاد ایران در حال و آینده خواهد بود و دست‌اندرکاران اداره حکومت و به‌ویژه دولت روحانی باید برای حل این مسأله برنامه‌ریزی خاصی داشته باشند. نتیجه دوم آنکه امکانات مرتبط برای ظرفیت تولید مسکن در کشور باید افزایش یابد. نتیجه سوم هم این است که الگوی تولید مسکن باید تغییر یابد و نتیجه چهارم این است که بازار اجاره مسکن باید گسترش یابد.

اما سؤال این است که آیا این اتفاقات با توجه به شرایط اقتصاد ایران و ساختار موجود تصمیم‌گیری و اداره کشور می‌تواند اتفاق بیفتد؟