

در گفت‌وگو با حسین  
عبده تبریزی بررسی شد

# بازار مسکن در پسا جهش

بهشاد بهرامی

حسین عبده تبریزی صاحب‌نظر ارشد بخش مسکن در تشریح آنچه این روزها «کاهش قیمت پیشنهادی فروش آپارتمان در مناطقی از تهران» را رقم زده، می‌گوید: «شکاف بزرگ» بین قدرت خرید و قیمت مسکن در کنار «جمع‌بندی تقاضای سفته‌بازانه» درباره ادامه دار نبودن روند رشد قیمت با شیب گذشته، باعث شده زمینه برای توقف رشد قیمت اسمی فراهم شود. این کارشناس اقتصادی در گفت‌وگو با «دنیای اقتصاد» در عین حال به تجربه کاهش قیمت واقعی مسکن در دوره‌های مشابه گذشته یعنی در زمان پسا جهش اشاره می‌کند و معتقد است: عاملی که می‌تواند باعث اصلاح قیمتی در بازار مسکن شود تورم است. البته یک نظام مالیاتی مناسب نیز می‌تواند رفتار دو طرف عرضه و تقاضا را در این بازار اصلاح کند. برای به‌کارگیری اهرم‌های مالیاتی در بازار ملک ابتدا باید تکلیف عامل «تورم» و تأثیرپذیری رشد قیمت اسمی مشخص شود. بخش عمده‌ای از رشد قیمت‌های اسمی مربوط به تورم است که در زمان اعمال فرمول‌های مالیاتی باید اثر آن مورد توجه و رشد واقعی مبنای مالیات قرار بگیرد. عبده تبریزی در ادامه گفت‌وگو، ضمن معرفی تبعات بی‌اثر شدن وام‌های خرید مسکن در جریان تقاضای مصرفی درباره بازار ساخت و سازهای مسکونی نیز تأکید می‌کند: پارامتر عمده در قیمت تمام شده ساخت مسکن به خصوص در تهران، قیمت زمین است که انتظار می‌رود با ثابت ماندن قیمت اسمی املاک کلنگی در ماه‌های آینده، شاهد تخلیه حساب آن باشیم. برای این منظور لازم است مالکان در توافقات خود با سازنده‌ها برای مشارکت در ساخت حاضر به تغییر نسبت مشارکت به نفع سازنده شوند. این اتفاق با توجه به رشد قیمت مصالح ساختمانی، نیاز بازار ساخت و ساز و عامل محرک است. هر چند انتظار می‌رود قیمت برخی مصالح ساختمانی نیز در پی تغییر جهت نرخ ارز، کاهش پیدا کند. متن گفت‌وگو با کتر حسین عبده تبریزی را در زیر بخوانید.



طرح: میلاذ رفاقتی

قیمت اسمی مسکن مطرح نیست؟

ممکن است قیمت طلا و ارز به دلیل آنکه یک متغیر پیش برنده در اقتصاد ایران است بر این روند تأثیر گذار باشد اما به نظر می‌رسد یکی دیگر از عواملی که منجر به توقف رشد قیمت اسمی در بازار مسکن می‌شود و ادامه دار است ایجاد شکاف شدید میان قدرت خرید متقاضی مصرفی و قیمت‌های موجود در بازار است. مطابق با آمار رسمی قیمت مسکن در بسیاری از مناطق شهر تهران نسبت به سال گذشته با افزایش چشم‌گیری مواجه شده بنابراین خریدار مصرفی توان پرداخت قیمت پیشنهادی را برای خرید ندارد و همین موضوع ممکن است منجر به توقف روند رشد قیمت اسمی در بازار مسکن شده باشد. عامل دیگری که به نظر می‌رسد سبب شده تا بخشی از تقاضای سوداگری نیز به حضور مجدد در بازار مسکن تردید داشته باشد، کاهش سرعت رشد قیمت در بازار مسکن طی ماه‌های گذشته است چراکه تقاضای سفته‌بازانه به این جمع‌بندی رسیده که از این زمان به بعد قرار نیست قیمت مسکن با شتاب گذشته رشد را تجربه کند به همین دلیل



● طی دوره‌های گذشته، تجربه شده که کاهش قیمت اسمی کمیاب بوده چراکه به‌طور معمول قیمت واقعی در خصوص بازار مسکن کاهش پیدا می‌کند نه



کاهش قیمت قرار گرفتند. اما در خصوص بازار مسکن وضعیت متفاوت است. این بازار ویژگی اصطلاحاً چسبندگی قیمت دارد به این معنا که اگر در محله‌ای از شهر به واسطه انعقاد یک معامله با قیمتی بالاتر از میانگین قیمت منطقه، قیمت پایه منطقه تغییر و قیمت جدید مبنای قرار می‌گیرد در کوتاه‌مدت و به راحتی این سطح قیمتی پایین نمی‌آید. در نتیجه سایر مالکان آپارتمان‌های منطقه نیز تمایل به فروش ملک خود با قیمتی پایین‌تر از قیمت مبنای ندارند همین روند مدت‌ها ادامه پیدا می‌کند.

● پس چه عاملی در بازار مسکن منجر به اصلاح قیمت‌ها می‌شود؟

در مورد مسکن معمولاً عاملی که قیمت را اصلاح می‌کند «تورم» است. اتفاقی که به آن در خصوص کاهش قیمت اسمی در برخی محلات خاص شهر تهران اشاره می‌کنید نکته جالبی است. چراکه طی دوره‌های گذشته، تجربه شده که کاهش قیمت اسمی کمیاب بوده چراکه به‌طور معمول قیمت واقعی در خصوص بازار مسکن کاهش پیدا می‌کند نه قیمت اسمی. به‌طور مثال در سال ۸۸ این اتفاق آن هم به‌صورت گسترده رخ داد. این موضوع حتی در حوزه املاک تجاری هم بین ۵ تا ۱۰ سال زمان می‌برد تا قیمت‌ها ثابت و پس از آن با افزایش تورم، قیمت واقعی کاهش پیدا کند. در این خصوص از قیمت املاک تجاری در منطقه یک مثال می‌زنم. در این منطقه به‌عنوان مثال محدوده نیلوران، املاک تجاری در بازه قیمتی چند سال پیش ثابت مانده‌اند (در حدود مترمربعی ۵۰ تا ۶۰ میلیون تومان) این در حالی است که ارزش واقعی ملک تجاری کاهش پیدا کرده است.

● بنابراین شما معتقد هستید که کاهش قیمت ارز یا طلا به‌عنوان تنها عامل پیش برنده برای کاهش

● در بازار مسکن شهر تهران انتظار برقدردنی برای کاهش قیمت‌ها در روزهای اخیر شکل گرفته است. ظاهراً در برخی مناطق هم فروشنده‌های واحدهای قبلی، برای فروش واحدهای جدید، قیمت پیشنهادی کمتر به پنگاه‌ها اعلام می‌کنند. در واقعیت بازار ملک، امکان کاهش قیمت اسمی وجود دارد؟ در مقطع فعلی بازار که رکود سنگین حاکم است، چطور؟ آیا قیمت اسمی مسکن در ماه‌های آتی افت می‌کند؟

به نظر می‌رسد چنین اتفاقی در حال رخ دادن در بازار مسکن پایتخت است. طی یکسال اخیر، شکل‌گیری انتظارات افزایشی در شهر تهران و سایر شهرها منجر به افزایش قیمت‌ها و نهایتاً شکل دادن وضعیت کنونی در بازار مسکن شد. زمانی که نرخ دلار رو به افزایش گذاشت روند رشد قیمت از انتظارات نیز فراتر رفت. پس از آن همزمان با کاهش قیمت دلار در بازار، قیمت سایر کالاهایی که اصطلاحاً چسبندگی نداشتند در روند نزولی قرار گرفت. یعنی کالاهایی همچون طلا یا سهام پتروشیمی که همزمان با رشد فراتر از انتظار نرخ با رشد زیادی مواجه شدند بلافاصله با کاهش قیمت دلار واکنش نشان داده و در مسیر

## صندوق پس‌انداز مسکن یکم

۹۵ که میزان تورم بخش مسکن همچون سال گذشته بالا نبود توانست پاسخگوی نیاز بخش زیادی از متقاضیان باشد. اما طی یک سال اخیر با توجه به تحولات جدید بازار و سرعت‌گیری روند رشد قیمت مسکن، قدرت خرید متقاضیانی که در این صندوق ثبت نام و سپرده‌گذاری کرده‌اند کاهش پیدا کرده است. از این لحاظ نکته‌ای که اشاره کردید صحیح است اما موضوع آن است که اگر این اقدام انجام نشده بود همین تعداد از متقاضیان نیز

پس‌انداز کنند. بنابراین شعار پس‌انداز از آنجا آمده، نه اینکه ما قبلاً برویم یک پولی بگذاریم و بعداً بگیریم. یکی از دلایلی که در الگوی طراحی صندوق پس‌انداز مسکن یکم، موضوع افتتاح حساب و دوره پس‌انداز حداقل شش ماه مطرح شد کمبود منابع است. از آنجاکه منابع بانک مسکن برای تسهیلات‌دهی محدود بود ناگزیر شدیم تا برای نوبت‌بندی متقاضیان، الگوی پس‌انداز چندماهه تا یک سال را پایه‌ریزی کنیم. به‌طور طبیعی این الگو در سال‌های ۹۴ تا

سال، قیمت مسکن در تهران ۲ برابر شده، می‌تواند پس‌اندازکننده‌ها را به خانه برساند؟ شعار پس‌انداز، کوچک‌سازی و انبوه‌سازی که از دهه ۷۰ تاکنون به‌عنوان یک الگوی تجربه شده در سایر کشورها در ایران نیز مطرح و پیگیری شد، به این معنا نیست که لزوماً مردم برای خرید خانه از سال‌ها قبل پس‌انداز داشته باشند. وقتی مردم ملکی را قسطی می‌خرند، مجبور هستند برای پرداخت اقساط آن

● شما در سال‌های ۹۲ تا ۹۴ مدام از الگوی جهانی خانه‌دار شدن فقط و فقط با رژیم پس‌انداز سخن گفتید تا موفق شدید اجازه تاسیس صندوق پس‌انداز یکم را از بانک مرکزی دریافت کنید. اما آیا واقعاً این الگو در بازار مسکن ایران که با تورم دورقمی دست به گریبان است، جواب می‌دهد؟ پس‌انداز و انتظار برای دریافت وام در شرایطی که به شکل متوسط در هر ۵



پرده اول

بازار مسکن در نقطه عطف

همه شرایط و متغیرهای هادی در بازار مسکن برای «فرود» تورم ملکی فراهم است. سفته‌بازها که از اوایل سال گذشته به جمع خریداران

فریدقدیری

مصرفی پیوستند و موتور تورم در بازار واحدهای مسکونی پایتخت را شتاب دادند مدتی است انگیزه ادامه سوداگری در این بازار را از دست داده‌اند. افت این نوع تقاضا به آرام شدن روند رشد قیمت مسکن و در نتیجه ثبات قیمت اسمی منجر خواهد شد. یک سوداگر ملکی به امید فروش نزدیک با قیمت خیلی بالاتر از زمان خرید، مصمم به فعالیت در عرصه معاملات مسکن می‌شود. هر زمان چشم‌انداز سودگیری در بازار مسکن تیره شود، به همان نسبت از حجم معاملات سفته‌بازانه کاسته خواهد شد. زمان موجود همان فضای نامساعد برای موج‌سواری سفته‌بازهای ملکی است. یک سال و نیم رشد تند قیمت مسکن در تهران و تاثیر مخرب آن بر رونق معاملات (پایان زودرس) باعث شده «خط‌پایان سوداگری» برای فعالان بازار ملک محرز شود.

در کنار تغییر حالت این متغیر درونی هدایت‌کننده تورم مسکن، مهم‌ترین عوامل بیرونی از جمله «دلار» نیز اثر تحریک‌تورمی در بازار ملک را از دست داده است. جهت تاثیرگذاری تحولات بازار ارز در بازار مسکن برعکس پارسل شده است.

نیمه دوم پارسال که بازار معاملات مسکن از ناحیه خروج تقاضای مصرفی با سخته مواجه شد، این سفته‌بازها بودند که با خرید و فروش مکرر و دست به دست کردن آپارتمان‌ها باعث حفظ شیب رشد قیمت‌ها و در عین حال تداوم معاملات ملک حتی در سطح پایین شدند.

پارسل عمده معاملات خرید آپارتمان در تهران توسط سفته‌بازها و سرمایه‌گذاران انجام گرفت. امسال نیز این دو گروه همچنان نقش اصلی را در معاملات ایفا کردند با این تفاوت که وزن سفته‌بازها کمتر شد.

اکنون اما بازار معاملات ملک شاهد خروج تقاضای سفته‌بازی است. تقاضای سرمایه‌های در دوره‌های مختلف در بازار حضور دارد و البته با تغییر فاز از رونق به رکود و برعکس، میزان این نوع از تقاضا نیز افزایش و کاهش پیدا می‌کند.

در حال حاضر نه تنها عوامل شارژ‌کننده موتور تورم ملکی در حال کمرنگ شدن است (تقاضای سفته‌بازانه)، که اثر این اتفاق را می‌توان در تغییر کاهشی قیمت‌های اعلامی فروش آپارتمان مشاهده و ردیابی کرد.

کاهش قیمت پیشنهادی فروش آپارتمان‌ها در تهران فعلا از شمال شهر آغاز شده اما پیش‌بینی می‌شود این موج به زودی به بازار املاک مسکونی مناطق ۵ و ۴ نیز سرایت کند و سپس با فاصله زمانی به مناطق ۲۲ و میانی و جنوبی شهر کشیده شود.

این انتظار وجود دارد کاهش قیمت پیشنهادی در قیمت قطعی معاملات نیز منعکس شود. اگر بازار مسکن در رکود کامل قرار بگیرد پایداری این فاز حدود دو سال طول خواهد کشید.

فقط یک دگرگونی می‌تواند بازار معاملات مسکن را از فاز رکودی خارج کند؛ احیای قدرت خرید مسکن. بازسازی کانال تامین مالی تقاضای مصرفی باعث احیای نبض معاملات مسکن آن هم به شکل رشد غیرتورمی معاملات خواهد شد. این کانال از مسیر افزایش سقف وام خانه‌اولی‌ها باید عبور کند. در کنار بازسازی این کانال، به‌کارگیری اهرم‌های مالیاتی برای کنترل تقاضای غیرمصرفی نیز نیاز فوری بازار مسکن است.

و حتی فعالیت آنها با توجه به شرایط اقتصادی کل کشور می‌تواند در ماه‌های آتی افزایش هم داشته‌باشد.

در شهر تهران و برخی شهرهای بزرگ سرمایه‌گذاران باید بدانند که دلیل اشباع این بخش از بازار ساخت و ساز، گزیننه ساخت و فعال کردن مال‌های تجاری نمی‌تواند خیلی اقتصادی باشد چراکه به قدر کفایت مال و مجتمع تجاری در شهر تهران وجود دارد و حتی برخی مال‌های تکمیل شده موجود در شهر نیز اقتصادی نشده‌اند. از این رو عملکرد منطقی آن است که بیش از این مال و مجتمع تجاری در شهر تهران ساخته نشود چون سرمایه‌گذار باید کالایی را تولید کند که بتواند بفروشد. بنابراین منطقی است که دیگر در تهران حداقل تعداد مال‌ها افزایش پیدا نکند، مگر در مناطق جدیدی که توسعه پیدا می‌کند.

● تحلیل شما از آینده بازار زمین مسکونی در تهران چیست؟ قیمت زمین از قیمت مسکن فراتر رفته و این وضعیت را سازنده‌ها «زیان ساخت و سازهای جدید» می‌دانند و از ساخت‌وساز دست کشیده‌اند.

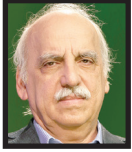
من امیدوار هستم با جدی‌تر شدن مالیات ارزش افزوده از افزایش قیمت خیلی جدی بخش زمین که هیچ نوع اشتغالی هم ایجاد نمی‌کند اما می‌تواند منابع کشور را بلعد و نگذارد کار مولد صورت بگیرد یا کار تولیدی‌ای که اشتغال ایجاد می‌کند؛ جلوگیری شود چراکه طی ۵۰ سال گذشته بدون آنکه اقدام مشخصی برای مقابله و کنترل قیمت زمین صورت گیرد، بخش زیادی از منابع از این حوزه حبس شده بدون آنکه بازده اقتصادی مشخصی داشته باشد. تصور کنید قیمت زمین یک سوم قیمت کنونی بود در این صورت چند ۱۰ هزار میلیارد تومان در ایران سرمایه آزاد می‌شد که در بخش تولید و اقتصاد می‌توانست سرمایه‌گذاری شود. بنابراین این افزایش قیمت در این سطح برای اقتصاد یک نوع بیماری است. نکته دیگری که در این حوزه قابل توجه است نزدیک شدن قیمت اراضی کشاورزی به اراضی شهری است.

به رغم کمبود آب، کشاورزی یک بخش جدی و مهم از اقتصاد ایران است که بخش زیادی از مردم در آن فعالیت دارند. با توجه به آنکه طی ماه‌های گذشته قیمت کالای کشاورزی افزایش پیدا کرده و به نوعی اقتصادی‌تر شده است چراکه ورود تکنولوژی به حوزه فعالیت‌های کشاورزی منجر به ایجاد ارتباط مستقیم کشاورزان با مصرف‌کننده شده است این روند سبب می‌شود مسیری برای افزایش قیمت اراضی کشاورزی به میزان ارضی شهری ایجاد شود. اگر به اینجا برسیم، نقطه خوبی است برای اینکه آن موقع دیگر زمین کشاورزی حفظ می‌شود و زمین‌های باغات و کشاورزی تغییر کاربری پیدا نمی‌کنند. از این منظر به نظر می‌رسد که مساله زمین دچار یک تحول اساسی می‌شود. در مورد زمین‌های شهری گران قیمت هم فکر می‌کنم با ثابت بودن قیمت‌ها باید شاهد تخلیه حباب قیمتی باشیم.

● منظور تان از ثابت بودن قیمت، قیمت اسمی است؟ بله، یعنی اینکه قیمت اسمی‌شان کاهش پیدا نمی‌کند. مالکان ترجیح می‌دهند نفروشنند؛ صبر می‌کنند. چراکه اگر مالک زمینی در شمال شهر تهران، زمین خود را مترمربعی ۵۰ میلیون تومان ارزش‌گذاری کرده باشد و خریداری برای آن وجود نداشته باشد اگر هم مالک مترمربعی ۵ میلیون تومان قیمت زمین را کاهش دهد بازهم خریداری برای آن پیدا نمی‌شود بنابراین مالک ترجیح می‌دهد که همچنان قیمت پیشنهادی خود را ثابت نگه دارد که با افزایش تدریجی نرخ تورم فاصله میان توان خرید و قیمت پیشنهادی مالک پر شود.

● در این شرایط آیا اهرم کمکی دیگری نیز می‌تواند برای کاهش سطح ناامیدی از خانه‌دار شدن متقاضیان طراحی شود؟ کمک اصلی همان یارانه دولت است. به‌عنوان مثال در زمان طرح مسکن مهر اختصاص خط اعتباری ۵۰ هزار میلیارد تومانی توانست در به سرانجام رسیدن این طرح نقش مهمی را ایفا کند. هم‌اکنون نیز دولت مجدداً برای تکمیل واحدهای باقی مانده طرح مسکن مهر تا پایان سال جاری، اعتبار مجددی را برای افزایش سقف تسهیلات از ۴۰ میلیون تومان به ۵۰ میلیون تومان افزایش داده است. از این رو به نظر می‌رسد کمک دولت به شکل پرداخت یارانه نرخ سود می‌تواند کمک‌کننده‌باشد.

● آیا شهرداری‌ها می‌توانند در این زمینه کمکی به تنظیم بازار مسکن کنند؟ در شرایط فعلی شهرداری‌ها به‌خاطر کسری‌های عمده‌ای که خودشان دارند و نظام مالی خودشان را اصلاح نکرده‌اند، خیلی کم می‌توانند حرکت کنند. الان شهرداری‌های زیادی هستند که چون اوراق مشارکت‌هایشان را نتوانسته‌اند بپردازند، یک ریال هم به آنها اعتبارات نمی‌دهند. در شرایطی که یک ذره وضع مالی شهرداری‌ها بهتر بشود قطعاً شهرداری‌ها می‌توانند با مالک شدن و اجاره‌داری به بخش مسکن کمک کنند. به‌عنوان مثال شهرداری‌ها می‌توانند از طریق ارائه تخفیف‌های خاص به خانه‌های ارزان قیمت این کار را انجام دهند.



**در حوزه مشارکت در ساخت نیز باید به تدریج شاهد کاهش مقاومت مالکان زمین و تعدیل نرخ مشارکت به نفع سازنده‌ها باشیم.**

**چراکه تنه‌اره برای ایجاد تعادل و عرضه املاک تکمیل شده به بازار این مسیر است. یعنی اگر فرض کنیم تمامی فاکتورهای دخیل در هزینه ساخت و ساز ثابت باشد راهکار، کاهش سهم مالکان زمین در پروژه‌های مشارکتی است.**

سایر کشورها همچون ترکیه یا آرژانتین در تغییر ناگهانی نرخ سود بانکی اثرات مثبتی در جامعه به دنبال نداشتند. از این‌رو اصلاح نظام بانکی نیز باید در یک روند تدریجی و متناسب با سایر عوامل تاثیرگذار اتفاق افتد. در حال حاضر در حوزه مسکن نیز باید اصلاحات متناسب با منابع موجود انجام شود. این در حالی است که منابع موجود برای افزایش میزان تسهیلات بانکی در بخش مسکن کفاف نمی‌دهد. در حال حاضر یک آپارتمان ۷۰ متری در شهر تهران به‌طور میانگین ۷۰۰ میلیون تومان قیمت‌گذاری می‌شود، بنابراین به‌طور طبیعی تسهیلات بانکی پیش‌بینی شده برای خرید این آپارتمان که سقف آن معادل ۱۶۰ میلیون تومان است نمی‌تواند تاثیر زیادی در تامین بودجه خرید داشته باشد. به همین دلیل هم‌طور که شما اشاره کردید میزان حضور متقاضی مصرفی برای خرید در حال حاضر سالانه بین ۶۰۰ تا ۷۰۰ پدید آمده است. این مساله می‌تواند به معنای افزایش نرخ اجاره‌نشینی در شهری همچون تهران نسبت به سال‌های گذشته باشد. در سمت عرضه نیز مشکل کمبود عرضه مسکن متناسب با نیاز موجود در بازار منجر به ایجاد یک شکاف بزرگ میان تقاضا و عرضه شده است. در حال حاضر سالانه بین ۶۰۰ تا ۷۰۰ هزار ازدواج در کشور اتفاق می‌افتد این در حالی است که میزان تولید و عرضه مسکن متناسب با این تقاضا نیست. هر چند در دهه‌های گذشته در برابر هر ۱۱۷ خانوار، ۱۰ واحد مسکونی در بازار وجود داشت اما در حال حاضر این فاصله بیشتر شده است.

● آیا قیمت فروش واحدهای نوساز در ماه‌های آینده شیب افزایشی خواهد داشت یا بدون تغییر نسبت به ماه‌های گذشته، عرضه می‌شود؟ این سوال را به این دلیل می‌پرسیم که دو فاکتور جهش قیمت زمین و قیمت مصالح ساختمانی در سال گذشته، باعث رشد شدید قیمت تمام شده ساخت و سازهایی که امسال به پایان می‌رسد، شد.

مشکل اساسی بالا بودن قیمت مسکن به‌ویژه شهرهای بزرگ، قیمت بالای زمین است. نکته‌ای که در خصوص قیمت مسکن توجه است آن است که قیمت مسکن به‌صورت اسمی تخلیه نمی‌شود و تخلیه قیمت آن باید به‌صورت واقعی باشد. در زمان حاضر که به نظر می‌رسد بازار مسکن به یک دوره رکود وارد می‌شود، مالکان زمین به‌ویژه در مناطقی از شهر تهران همچون مناطق یک و سه که با محدودیت طبیعی زمین هم روبه‌رو هستند مجاز تخلیه قیمت به سرعت و قابل ملاحظه را نمی‌دهند. ولی طبیعی است برای آنکه کاهش قابل‌ملاحظه‌ای در قیمت‌ها پیدا شود، قیمت زمین با سرعت گذشته افزایش پیدا نکند. الان زمین حتی در مناطق ضعیف شهری یک مرتبه جهش پیدا کرده است یعنی اگر شما به رشد قیمت زمین در این مناطق نگاه کنید، شاید از رشد مناطق یک و سه هم بیشتر باشد. از این نظر عاملی است که می‌تواند یک مقدار قیمت را کنترل کند. در حوزه مشارکت در ساخت نیز باید به تدریج شاهد کاهش مقاومت مالکان زمین و تعدیل نرخ مشارکت به نفع سازنده‌ها باشیم. چراکه تنه‌اره برای ایجاد تعادل و عرضه املاک تکمیل شده به بازار این مسیر است. یعنی اگر فرض کنیم تمامی فاکتورهای دخیل در هزینه ساخت‌وساز ثابت باشد راهکار، کاهش سهم مالکان زمین در پروژه‌های مشارکتی است. البته، یک نکته قابل توجه است که طی دوره اخیر قیمت برخی اقلام مصالح ساختمانی هم‌راستا با قیمت دلار بیش از انتظارات افزایش پیدا کرده است به ویژه در خصوص مصالح ساختمانی وارداتی اما در حال حاضر که قیمت دلار در حال کاهش است و برخی از فروشنده‌ها شاهد باقی ماندن جنس خود در انبار به دلیل رشد بی‌اندازه قیمت‌ها بوده‌اند ممکن است به کاهش قیمت‌ها متناسب با کاهش قیمت دلار روی بیابورند.

به‌طور کلی معتقد هستم که اگر اصلاحاتی در قیمت دلار و سایر بازارها رخ دهد به تدریج اصلاح قیمتی در ساخت و ساز نیز رخ خواهد داد.

● در حال حاضر از یکسو آمارهای رسمی از افزایش ۳۰ درصدی اجاره‌ها حکایت دارد و از سوی دیگر مطابق گفته مستأجران نرخ پیشنهادی موجران در سال جاری تا دوپایه‌ای نسبت به پارسال افزایش پیدا کرده است.

ارزایی شما از آینده رشد نرخ اجاره‌ها در بازار چیست؟ افزایش ۱۰۰ درصدی نرخ اجاره بها نسبت به سال گذشته از دیدگاه من صحیح نیست چراکه چنین قدرتی در سطح شهر تهران از سوی مستأجران وجود ندارد. ممکن است که آمار رسمی دقت بالایی نداشته باشد اما حداقل برخی معیارها در رعایت شده است و از این رو رشد ۳۰ درصدی صحیح‌تر به نظر می‌رسد. حتی از دیدگاه فرهنگی نیز افزایش نرخ اجاره بها غیر قابل قبول است. چراکه به هر حال بخش زیادی از مستأجران سال‌ها در یک خانه بوده‌اند و به هر حال همه مالکان به دنبال چنین افزایشی نیستند. اما در اینکه نرخ اجاره بها بالا رفته، شکی وجود ندارد؛ با اینکه نسبت قیمت به اجاره تعدیل شده باشد در صورتی که پیش‌بینی عایدی سرمایه برای آینده وجود نداشته باشد، این هم قابل فهم است.

● بنابراین تحلیل شما این است که رکود ساخت مال‌ها

هم شاهد افزایش حضور تقاضاهای جدید در بازار سرمایه برای خرید سهام هستیم.

● در ماه‌های اخیر خرید و فروش آپارتمان به پایین‌تر از کف رکود معاملاتی رسید؛ یعنی حدود ۶ هزار واحد در ماه. حجم ماهانه معاملات ۵۰ درصد نسبت به سال ۹۷ افت کرد اما موتور تورم مسکن نه تنها آرام نگرفت بلکه نرخ رشد نقطه‌ای از ۹۰ درصد هم فراتر رفت و به بیش از ۱۱۰ درصد رسید. گفته می‌شود کاهش شدید عرضه در بناگاه‌ها از سمت فروشنده‌ها از یکسو و وجود تقاضای سرمایه‌ای و مقداری هم سفته‌بازانه، علت مقاوم شدن تورم مسکن در برابر کاهش بوده است. به نظر شما چرا رکود تورمی در بازار مسکن وجود دارد؟

زمانی که قیمت دلار در بازار افزایش مواجه شد این انتظار در میان مالکان آپارتمان‌های مسکونی نیز شکل گرفت که قیمت مسکن نیز به میزان افزایش قیمت دلار با رشد مواجه می‌شود غافل از این که در بازار مسکن، قدرت خرید همپای افزایش قیمت موردانتظار نمی‌تواند حرکت کند. به‌طوری که بررسی‌ها نشان می‌دهد بخش عمده متقاضیان مصرفی موجود در بازار مسکن تهران از خرید ملک یک میلیارد تومانی ناتوان هستند، این در حالی است که طی یکسال گذشته، تعداد فایل‌های کمتر از قیمت یک میلیارد تومان در بازار محدود بود. این وضعیت در بازار اجاره نیز به نوعی قابل مشاهده است. به این معنا که بخش عمده موجرین تمایل به افزایش نرخ اجاره به میزان رشد قیمت دلار داشته‌اند اما به‌طور مشخص مستأجرین امکان پرداخت ارقام پیش‌بینی شده از سوی مالکان را ندارند. از این‌رو گزینه دوم یعنی جابه‌جایی از یک منطقه به منطقه دیگر (ارزان‌تر) را انتخاب کردند.

● اصلاح ساختار فعلی بازار مسکن از چه طریق امکان‌پذیر است؟

یک نظام مالیاتی به‌صورت مناسب می‌تواند رفتار دو طرف عرضه و تقاضا را ساماندهی کند، یعنی در صورتی که اصلاح نظام مالیاتی در بخش مسکن رخ دهد می‌توان اینطور انتظار داشت که جریان سفته‌بازی همچون زمان کنونی منجر به تغییر جهت بازار مسکن نشود. چه بسا که گذشته که بحث جدی پرداخت مالیات مطرح نبود چندان به تاثیرگذاری این عامل توجه نمی‌شد اما در حال حاضر که سازمان مالیاتی در حال رسیدگی به پرونده‌های مالیاتی از سال ۹۲ به بعد است، احتمال طرح پرسش در خصوص میزان عایدی سرمایه نیز از محل خرید املاک نیز وجود دارد.

● اما یک پرسش در این خصوص مطرح است. اگر چه در این دولت بدنه کارشناسی معتقد است که اهرم مالیاتی می‌تواند منجر به ساماندهی در بازار مسکن شود اما نکته مهم آن است که عملاً عزمی برای اخذ مالیات مسکن شکل نگرفته است. به‌عنوان مثال بحث مالیات بر خانه‌های خالی و مالیات بر عایدی املاک به‌عنوان دو نوع ابزار مالیاتی مهم برای بخش مسکن شناخته شده اما علت آنکه تاکنون اتفاق جدیدی در این بخش نیفتاده چیست؟

اگرچه نبود یک نظام مالیاتی مناسب منجر به ایجاد وضعیت کنونی بازار مسکن طی چند دهه گذشته شده اما مهم‌ترین دلیل در نبود اراده و عزم جدی برای ایجاد این نظام مالیاتی فاکتور تورم است. به این معنا که اگر فردی ۳۰ سال پیش، خانه‌ای را به قیمت ۲۰ هزار تومان خریداری کرده و در حال حاضر قصد فروش آن خانه به قیمت ۲ میلیارد تومان را دارد؛ بخش عمده رشد منجر به ارزش کنونی ملک مربوط به تورم است از این‌رو برای محاسبه نرخ مالیات باید عناصر موثر بر رشد قیمت از جمله تورم لحاظ شود و اثر آنها حذف شود. در خصوص مالیات بر خانه‌های خالی نیز دسترسی به یک بانک اطلاعاتی که بتواند تشخیص دقیق تعداد خانه‌های خالی را داشته باشد، دشوار است. نکته مهم آن است که ارائه‌اندازی یک نظام مالیاتی یک جریان تدریجی است که با اصلاح سایر عناصر تاثیرگذار بر آن باید اتفاق بیفتد.

● در ماه‌های اخیر تقریباً مصرف‌کننده‌های در بازار مسکن وجود نداشته است. خریداران مصرفی از سطح قیمت‌ها و رشد مداوم آن سرخورده و از بازار خارج شده‌اند. تبعات این وضعیت برای سال‌های آینده بازار مسکن با توجه به بی‌عملی و بی‌توجهی دولت و بانک مرکزی نسبت به تعدیل قدرت وام مسکن، چه چیزی می‌تواند باشد؟

به هر حال در سیاست‌های پولسی و در تصمیم‌های مربوط به اعتبارات همیشه یک نوع محافظه‌کاری توصیه می‌شود؛ چراکه اگر بنا باشد تصمیمات ناگهانی و بدون توجه به تاثیرات احتمالی آن گرفته شود بدون تردید تبعاتی به دنبال خواهد داشت. چنانکه تجربه

صاحب‌خانه نشده بودند. مطابق با آمار، حدود ۱۰۰ هزار نفر از خریداران مسکن از طریق ثبت‌نام در این صندوق توانسته‌اند صاحب‌خانه شوند. درحالی که اگر این پس‌اندازها نمی‌شد و این سرمایه‌گذاری‌ها صورت نمی‌گرفت قطعاً آن خریدها هم انجام نمی‌شد. بنابراین ضمن اینکه این اشکال هست، اما هنوز به‌نظر می‌رسد که تنها چاره خانه‌دار شدن همین مسیر است.