

به نظر شما آیا بازار مسکن از رکود خارج شده است؟

حسین عبده تبریزی. بستگی دارد که رونق و رکود را چگونه تعریف می‌کنید. اگر منظورتان برگشت به شرایط هیجانی و سفته‌بازانه‌ی ۱۳۸۶ یا ۱۳۹۲ است، پاسخ منفی است. اصولاً دولت آقای روحانی به دنبال رونق سفته‌بازانه در این بازار نبوده است. یعنی وزیر راه و شهرسازی نمی‌خواسته مسکن به کالای موضوع سفته‌بازی و سوداگری بدل شود؛ تلاش ایشان آن بوده که در بازار مصرفی مسکن (ارزان و میان‌قیمت) دخالت نکنند تا مطمئن شوند که خرید یا اجاره برای خانوارها تحمل‌پذیر است و هزینه‌ها از طاقت آنها خارج نیست. بنابراین، بازار مسکن مصرفی ارزان و میان‌قیمت در پاره‌ای مناطق و شهرها رونق نسبی گرفته است.

عوامل پیدایش رونق اخیر در بازار مصرفی مسکن (آن‌گونه که شما می‌گویید) و افزایش تعداد معاملات چیست؟

دکتر عبده: تسهیلات صندوق پس‌انداز مسکن یکم کمک کرده است تا خریداران مسکن قدرت خرید پیدا کنند. افزایش تعداد خانوار و ازدواج جدید نیز که جریان دارد. بنابراین، نیاز طبیعی به مسکن جدید وجود دارد، و مسکن‌های خالی گران‌قیمت، این نیازها را پاسخ نمی‌دهد. به علاوه، آمار معاملاتی بیانگر آن است که تبدیل به احسن کردن نیز تا حدودی راه افتاده است. یعنی آن‌ها که مسکن دارند و با تسهیلات بانک مسکن می‌توانند مسکن بهتری اکتیاف کنند، این کار را آغاز کرده‌اند. بهبود حجم معاملات در مناطق شرقی و غربی تهران می‌تواند بیانگر این روند باشد. این واحدها عمدتاً قیمت‌های متوسط دارند.

آیا این تحول در معاملات بازار مسکن فقط در سطح تهران بوده و یا به سایر شهرهای بزرگ و اصلی کشور نیز سرایت داشته است؟

دکتر عبده: در شهرهای بزرگ دیگر کشور نیز تقاضا بهبود نسبی یافته است، اما شدت و ضعف آن از شهری به شهر دیگر متفاوت است.

آیا سیاست دولت در تحریک بخش تقاضا در دو سه سال اخیر مؤثر بوده است؟

دکتر عبده: تسهیلات ارزان قیمت بانک مسکن از طریق صندوق پس‌انداز مسکن یکم حتماً مؤثر بوده است. تسهیلات این صندوق از طریق اعطای یک خط اعتباری مناسب بانک مرکزی به بانک مسکن ممکن شده است. اگر مجوز بانک مرکزی زودتر هم صادر می‌شد، اکنون شاهد تحولات مثبت بیشتری می‌بودیم. اگر دولت منابعی داشت

که به سایر بانک‌ها نیز یارانه‌ی تفاوت سود بدهد، این روند با شدت بیشتری قابل مشاهده می‌شد. من به همراه دانشجویان دیگر در سال ۱۳۴۸ (در سال اول دانشکده) توسط بانک رهنی استخدام شدیم که درب منازل مردم برویم و تسهیلات خرید مسکن ۲۰ ساله به مردم بفروشیم. مایه‌ی تأسف است که بعد از گذشت ۴۰ سال از عمر بانکداری در جمهوری اسلامی، هنوز همان محصول قدیمی را هم در اختیار مردم نمی‌توانیم بگذاریم. همه جا مردم از محل پس‌انداز آینده‌ی خود مسکن خریداری می‌کنند؛ مسکن مهم‌ترین کالایی است که خانوار متوسط در طول عمر خود خریداری می‌کند. بنابراین، چاره‌ای جز خرید اقساطی مسکن وجود ندارد. میلیاردها نفر در دنیا و میلیون‌ها نفر در ایران از این طریق صاحب خانه شده‌اند. این روند باید تقویت شود. اگر دولت بتواند نرخ تورم را تک‌رقمی نگاه دارد، این روند تقویت خواهد شد، چرا که اعطای تسهیلات بانک‌ها از این مجرا کم‌ریسک است، و آن‌ها داوطلبانه در این بخش تسهیلات اعطا خواهند کرد. اما اگر دولت نتواند تورم را تک‌رقمی نگاه دارد، ناچار است یارانه‌ی تفاوت سود پرداخت کند تا اقساط در استطاعت خانوارها باشد.

رونق نسبی اخیر در کدام یک از بخش‌های اداری، مسکونی و تجاری بیشتر بوده است؟

دکتر عبده: مسکونی و اداری وضع بهتری دارند. واحدهای تجاری با مزاد عرضه‌ی عظیم روبرو هستند. ده سال است که به قیمت‌های ثابت، قیمت آن‌ها در حال کاهش است و به برآورد بنده، در سال‌های پیش‌رو و نیز با کاهش قیمت آن‌ها مواجه‌ایم تا حباب قیمت تجاری کلا تخلیه شود.

آیا به نظر شما دوره‌ی سرمایه‌گذاری در دارایی‌های فیزیکی نظیر مسکن به پایان نرسیده است؟

دکتر عبده: ابدا نه. همیشه به سرمایه‌گذاری در بخش مسکن نیاز داریم. با توجه به رشد تعداد خانوار و تعداد ازدواج‌ها، همیشه به مسکن جدید نیاز می‌رود و عده‌ای می‌باید ساخت‌وساز را انجام دهند. خانه‌های خالی موجود هم عمدتاً گران هستند و نمی‌توانند مانع ساخت واحدهای مسکونی کوچک و ارزان بشوند. غیر از مسکن، به ساخت ابنیه و ساختمان‌های بسیار دیگری هم نیاز است. شاید منظور شما آن است که بتوانیم با خرید مسکن، پس‌انداز کنیم. یعنی آیا مسکن وسیله‌ی پس‌اندازی مناسبی است؟ جواب این سؤال آن است که مسکن در شرایط امروز وسیله‌ی پس‌اندازی مناسبی نیست. دیگر وسیله‌ی سفته‌بازی هم نیست. نمی‌شود مسکن را خالی نگاه داشت و بعد از مدتی گران‌تر فروخت و سود کرد. این کاسبی دیگر از بین رفته است. اما می‌شود مسکن را خرید و اجاره‌داری کرد. این کسب و کار در آینده رونق بیشتری خواهد گرفت.

به نظر شما در پایان امسال پربازده‌ترین بازار سرمایه‌گذاری کدام بازار خواهد بود؟ شما از میان بورس، مسکن، ارز و سکه و سپرده‌گذاری بانکی کدام را پربازده‌تر می‌دانید؟

دکتر عبده: مسکن قطعاً پربازده‌ترین نخواهد بود، و دولت هم علاقه‌مند نیست که مسکن ابزار پس‌انداز شود. تلاش وزارت راه و شهرسازی آن است که «زمین» و «مسکن» هیچ‌وقت موضوع سفته‌بازی نشود. در سال‌های آینده نیز با طراحی نظام مالیاتی می‌باید از وقوع این امر جلوگیری کرد.

دولت به دلایل بسیار متشابه‌ها علاقه‌مند نیست ارز و سکه به وسیله‌ی پس‌انداز بدل شود. این‌ها سرمایه‌گذاری مولد نیست. از دل «ارز» یا «سکه‌ای» که به عنوان پس‌انداز خریداری و نگاهداری می‌شود، اشتغال بیرون نمی‌آید. اما خواست دولت‌ها کفایت نمی‌کند. باید کاری کنند که سفته‌بازی در آن عرصه ممکن نشود.

بنابراین، شیوه معقول سرمایه‌گذاری آن است که در دو بازار پول با سرمایه سرمایه‌گذاری شود. کسانی که سپرده‌های قدیمی دارند، تا پایان سررسیدی که سود بالا می‌گیرند وجوه خود را به بازار سرمایه یا طلا و ارز انتقال نخواهند داد. در پایان سررسید سپرده‌ها، اگر مقررات بانک مرکزی رعایت شود، وجوه ممکن است از بانک‌ها به سایر بازارها انتقال یابد.