

گران‌ترین شهرهای جهان از نظر تامین مسکن

افزایش قیمت مواد غذایی و حمل و نقل در حالی منجر به افزایش هزینه‌های زندگی در برخی از شهرهای جهان از جمله تهران شده است که در این میان شاهد این هستیم که قیمت مسکن در برخی از شهرها، بخش بزرگی از درآمد ماهیانه مردم را به خود اختصاص می‌دهد تا جایی که این موضوع زندگی را حتی برای افرادی با درآمد بالا نیز مشکل کرده است. در ادامه به معرفی شهرهایی از جهان با بالاترین هزینه تهیه مسکن پرداخته می‌شود:




سیدنی، استرالیا

سیدنی، بزرگترین شهر استرالیا و قاره اقیانوسیه از حیث مسکن گران‌قیمت‌ترین شهر کشور و سومین در جهان به شمار می‌رود. ساکنان این شهر به طور میانگین در ماه شش هزار و ۱۰۰ دلار درآمد کسب می‌کنند. در حالی که تهیه یک خانه معمولی با امکانات متوسط برای آن‌ها بیش از یک میلیون و ۴۰۰ هزار دلار هزینه در بر دارد. هزینه اجاره یک خانه در فاصله دور از مرکز شهر به بیش از سه هزار دلار در ماه می‌رسد.



ونکوور، کانادا

ونکوور، شهری ساحلی و بسیار مهم در کانادا به حساب می‌آید که در منطقه لوئر مینلند استان بریتیش کلمبیا واقع شده است. این بندر بزرگ، دومین جایگاه شهرهای جهان از حیث هزینه بالای مسکن را از آن خود کرده است. مردم این منطقه برای تهیه یک خانه با امکانات معمولی یک میلیون و ۴۰۰ هزار دلار هزینه مصرف می‌کنند در حالی که درآمد ماهیانه آن‌ها به طور میانگین از چهار هزار و ۷۲۰ دلار تجاوز نمی‌کند.



هنگ کنگ

هنگ‌کنگ، یک قلمرو خودمختار و منطقه ویژه اداری در غرب دلتای رود مروارید و دریای جنوبی جمهوری خلق چین، میزبان گران‌ترین بازار مسکن جهان است. میانگین درآمد ماهیانه ساکنان از سه هزار و ۸۰۰ دلار آمریکا تجاوز نمی‌کند در حالی که تهیه مسکن در آن به طور باور نکردنی بیش از یک میلیون و ۶۰۰ هزار دلار هزینه در بر دارد.



ملبورن، استرالیا

ملبورن، پایتخت ایالت ویکتوریا، ششمین شهر این فهرست است که در آن، خرید یک خانه معمولی نااقل یک میلیون دلار آب می‌خورد. در حالی که میانگین درآمد مردم آن بسیار کمتر از ساکنان سیدنی است و به حدود پنج هزار و ۲۸۰ دلار در ماه می‌رسد.



تورنتو، کانادا

تورنتو دومین شهر کانادایی نیز در لیست پرهزینه‌ترین شهرهای جهان از نظر مسکن قرار گرفته است که نرخ تهیه منزل در آن به بیش از یک میلیون دلار می‌رسد حال آنکه میانگین درآمد ماهیانه خانواده‌ها از هشت هزار و ۸۰۰ دلار تجاوز نمی‌کند.



اوکنده، نیوزلند

هزینه مسکن در اوکلند، پرجمعیت‌ترین شهر در نیوزیلند، با سرعتی باورنکردنی و بدون توقف در حال رشد است و در حال حاضر به بیش از یک میلیون و ۱۰۰ هزار دلار می‌رسد در حالی که میانگین درآمد ساکنان از چهار هزار و ۲۶۹ دلار تجاوز نمی‌کند.

اینفوگرافیک: آرشین میرسعیدی

تله قیمت‌گذاری مسکن

آیا قیمت‌گذاری دولتی برای املاک شدنی است؟

نسترن یوسف‌بکیان

پرونده دوم

می‌توان در زمانی که دلار به دلیل مباحثی همچون کسری بودجه، کمبود منابع ارزی و اخبار بی‌نتیجه از مذاکرات وین، بالا می‌رود، قیمت مسکن را با سیاست‌گذاری‌های دستوری یا بگیر و ببند پایین نگه داشت.

واقعیت این است که در شرایط کنونی بازار هیچ کالایی سروسامان نخواهد گرفت مگر اینکه ساختار اقتصادی کشور به صورت کلی اصلاح شود و دولتمردان راه جدیدی را در پیش بگیرند. در این میان پیاده‌سازی سیاست‌هایی همچون افزایش تولید و عرضه مسکن، نمی‌تواند در شرایط فعلی کارایی داشته باشد چرا که این سیاست بر اساس علم اقتصاد، با مشکل روبه‌رو است و برای طرف تقاضا در آن فکری نشده است.

به عبارتی حتی اگر عرضه مسکن در بازار هم افزایش پیدا کند اما برای کاهش تورم و افزایش قدرت خرید مردم فکری نشود، نمی‌توان به نتیجه مناسبی دست پیدا کرد. بلکه به این وسیله التهاب در بازار مسکن و بازارهای مرتبط با آن همچون بازار مصالح ساختمانی افزایش پیدا خواهد کرد. نکته مهم‌تر اینکه استفاده از سیاست‌های دستوری از جمله قیمت‌گذاری دولتی برای برخی حوزه‌ها همچون مسکن نه تنها ممکن نیست بلکه معقول و مطلوب هم به نظر می‌رسد. از این رو می‌توان گفت هیچ ماینر غیراقتصادی‌ای در حوزه مسکن به نتایج مطلوب اقتصادی منجر نخواهد شد.

در این پرونده می‌خواهیم دلایل افزایش نجومی قیمت املاک در تهران را بررسی کنیم و به این پرسش پاسخ دهیم که به چه دلیل قیمت املاک در تهران افزایش پیدا می‌کند و اگر دغدغه قیمت وجود دارد، چگونه باید آن را کنترل کرد؟

هفته گذشته گزارش‌های زیادی درباره مقایسه قیمت مسکن در تهران با شهرهای گران دنیا منتشر شد که انعکاس زیادی در رسانه‌ها داشت. در یکی از گزارش‌ها، آگهی فروش پنت‌هاوس در تهران مورد توجه قرار گرفت که قیمت آن حدود ۱۵ میلیون دلار بود. نویسندگان گزارش نوشته بود، حتی در بورلی هیلز آمریکا هم چنین قیمت‌هایی فوق‌العاده زیاد است.

همزمان، نایب رئیس کمیسیون عمران مجلس در واکنش به قیمت‌های نجومی املاک در تهران گفت: تهران گران‌ترین پایتخت املاک دنیاست و باید مقابل قیمت‌گذاری‌های نجومی در مسکن ایستاد. وی افزود: اگر امروز بخشی از املاک تهران از سوی کارشناسان قیمت‌گذاری شود، نرخ تعیین‌شده یک‌دهم نرخ است که در بازار عرضه می‌شود. به گفته اسماعیل حسین‌زهی، باید جلوی عده‌ای خاص که قیمت‌ها را به صورت حباب بالا می‌برند ایستاد و هم دولت و هم مجلس باید به

این موضوع ورود جدی داشته باشند. از نظر اقتصاددانان، ایرادی که به تحلیل آقای حسین‌زهی وارد است این است که انتظارات تورمی و اثر تورم بر بازار مسکن را نادیده می‌گیرد و فکر می‌کند عده‌ای نشسته‌اند و قیمت مسکن را بالا می‌برند پس باید با آنها برخورد کرد. در این میان ارتباط مستقیم بازار مسکن با افزایش نرخ دلار از سوی برخی مسوولان نادیده انگاشته می‌شود و گمان می‌رود که



ماموریت ناممکن

قیمت گذاری مسکن چه عواقبی دارد؟

یکی دیگر از این آدرس های غلط است. در اینکه در پایتخت، املاک فوق لوکس با قیمت های نجومی وجود دارد شکی نیست اما نکته این است که این املاک چه درصدی از بازار ملک کشور یا حتی تهران را شامل می شود. ممکن است برخی به دنبال این باشند که با برجسته کردن چنین املاکی، اقدام به مداخله گری حاکمیتی در قیمت مسکن کنند تا به زعم خود بازار مسکن را کنترل کنند.

باید توجه داشت که معادل میانگین قیمت دلاری مسکن تهران با احتساب دلار بازار آزاد در یکی دو دهه گذشته همواره عددی نزدیک به هزار دلار به ازای هر مترمربع بوده که گاهی قیمت بالاتر از آن و گاهی قیمت پایین تر از آن تثبیت شده است. در حال حاضر هم حتی با وجود املاک نجومی، میانگین قیمت مسکن پایتخت ۳۲ میلیون تومان و همچنین در حال حاضر قیمت دلار در بازار آزاد حدود ۳۰ هزار تومان است. به این معنا که قیمت دلاری مسکن تهران در همان محدوده هزار دلار به ازای هر مترمربع در نوسان است. به عبارت بهتر، این ارزش پول ملی است که مرتب در حال کاهش است.

بنابراین آدرس غلط دادن با املاک نجومی به بازار مسکن چندان معقول و مطلوب به نظر نمی رسد. باید توجه داشت که اقتصاد مسکن با دستور و قیمت گذاری دولت به سرانجام نخواهد رسید. قیمت گذاری دستوری در حوزه مسکن نه ممکن است و نه مطلوب. حاکمیت حق ندارد برای قیمت مسکن مردم چه در حوزه خرید و فروش و چه در حوزه اجاره، کف و سقف معین کند. قیمت مسکن باید از طریق تعادل عرضه و تقاضا تعیین شود و این اقتصاد دستوری در حوزه مسکن موجب فرار سرمایه بیشتر و به تبع آن کاهش تولید در بازار مسکن خواهد شد و این امر موجب تعمیق بیشتر مشکل مسکن مردم در بلندمدت خواهد بود. هیچ میانبر غیراقتصادی ای در حوزه مسکن به نتایج مطلوب اقتصادی منجر نخواهد شد. مشکل مسکن یک مشکل درون بخشی نیست، بنابراین با روش های درون بخشی تنها نمی توان این مشکل را حل کرد.

مادامی که ما در حوزه اقتصاد کلان سرعت رشد نقدینگی و تورم بالا داریم، خواهناخواه این تورم به همه بخش ها از جمله بخش مسکن سرایت می کند. باید در کنار بستر سازی مناسب برای تولید و عرضه مسکن، با ایجاد رشد و ثبات اقتصادی زمینه توانمندسازی خانوارها را به عنوان سمت تقاضا تقویت کنیم و این مهم جز با اصلاح حکمرانی کلان اقتصادی میسر نیست.

گفته شد، تولیدکنندگان مسکن در سال های اخیر تحت فشارهای اقتصادی بسیاری بوده اند و در سایه عدم امنیت اقتصادی و کاهش توجیه اقتصادی پروژه ها، ما با کاهش تولید مسکن مواجه شده ایم.

از سوی دیگر در اجاره املاک مسکونی هم نسبت قیمت به اجاره کاملاً به هم ریخته است و خرید ملک به قصد اجاره داری توجیه اقتصادی گذشته را ندارد. یکی از شاخص های مهم اقتصاد مسکن، رابطه P به R است که از تقسیم قیمت یک مترمربع مسکن به اجاره سالانه همان یک مترمربع به دست می آید. در سال های گذشته این نسبت همواره عددی بین ۱۴ تا ۲۵ بوده است اما اکنون این نسبت از عدد ۳۰ نیز به مراتب بالاتر رفته است.

این بدین معنی است که بین قیمت مسکن و عایدی حاصل از اجاره آن در حال حاضر تناسب سابق برقرار نیست و اجاره داری املاک حتی با قیمت های فعلی و فشار کم سابقه بر مستاجران توجیه اقتصادی سابق را ندارد. در چنین شرایطی، ایجاد دوقطبی کاذب تولیدکننده و مصرف کننده یا مالک و مستاجر بیشتر آدرس غلط دادن به مخاطبان است. با ارائه آدرس غلط، گاهی تلاش می شود مقصر اصلی که ضعف حکمرانی اقتصادی و سیاسی است، به حاشیه رانده شود و بخشی از مردم به عنوان مشکل بخشی دیگر از همین مردم معرفی شوند.

اغراق در مورد املاک فوق لوکس نیز

در روزهای اخیر شاهد گزارش هایی از قیمت های نجومی برخی املاک شمال پایتخت بوده ایم. قیمت هایی که در برخی موارد، از میانگین قیمت برخی کشورهای اروپایی و آمریکایی بالاتر است. در کنار آن طبق آخرین گزارش بانک مرکزی، میانگین قیمت مسکن تهران به ازای هر مترمربع به ۳۲ میلیون تومان رسیده است. در ارتباط با قیمت های مسکن پرسش های زیر مطرح است:

واقعیت قیمت مسکن چیست؟ آیا قیمت املاک نجومی پایتخت الزاماً منعکس کننده کلیت واقعیت بازار مسکن است؟

چه عواملی باعث رشد قیمت مسکن در ایران می شود؟ راهکارهای تعدیل قیمت مسکن در بازار ایران چیست؟

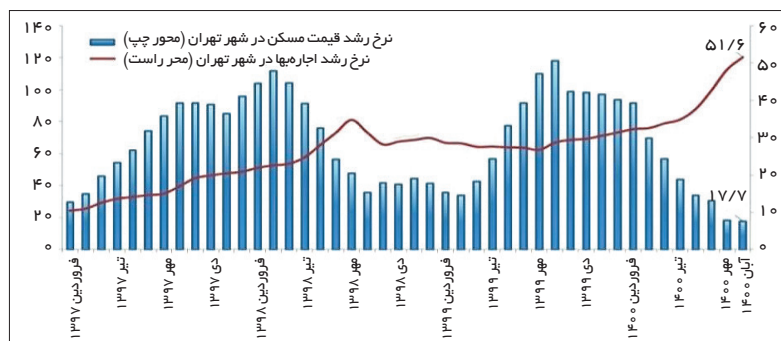
آیا با اقتصاد دستوری و قیمت گذاری دولتی می توان بازار مسکن را کنترل کرد؟ آیا قیمت گذاری دولتی مطلوب است و در صورت انجام چه تبعاتی به همراه خواهد داشت؟

طبق آخرین گزارش بانک مرکزی، میانگین قیمت مسکن تهران در یک سال گذشته با ۱۷/۷٪ رشد از حدود ۲۷ میلیون تومان به ۳۲ میلیون تومان رسیده است. همچنین این رقم رشد ۱۲/۲ درصدی نسبت به ماه گذشته را نشان می دهد. در همین بازه زمانی اجاره بها ۵۱/۶٪ درصد رشد نسبت به سال گذشته داشته است. رقم های فعلی قیمت مسکن در ایران گویای این است که روزبه روز خانه دار شدن در ایران برای بخش عظیمی از مردم سخت تر و دور از دسترس تر می شود.

کشور ما از لحاظ شاخص دسترسی به مسکن در شرایط مطلوبی قرار ندارد و مدت زمان خانه دار شدن برای دهک های درآمدی پایین جامعه گاهی به یک قرن می رسد. به تبع افزایش قیمت مسکن، اجاره املاک مسکونی نیز با چالش های فراوانی روبه رو است و امکان اجاره ملک مناسب نیز روزبه روز سخت تر می شود. در این شرایط بسیاری از مستاجران ناچار می شوند که به واحدهای کوچک تر یا محله های ارزان تر کوچ کنند. در واقع مهم ترین عامل رشد قیمت مسکن، اقتصاد کلان بیمار کشور است. به طوری که در یک اقتصاد نفت محور و به علت تحریم های خارجی و خودتحریمی های داخلی، با کسری بودجه های شدید مواجه هستیم. به عنوان مثال برای سال جاری از کسری بودجه بالای ۳۰۰ هزار میلیارد تومان سخن گفته می شود.

در این شرایط، دولت ها برای تامین این میزان از کسری، به سراغ منابع بانک مرکزی می روند و با استقرار از بانک مرکزی، سبب افزایش پایه پولی و افزایش سرعت رشد نقدینگی می شوند. در حالی که این امر خودش را در تورم های بالا نشان می دهد. بدیهی است بازار مسکن هم از این تورم در امان نمی ماند. از دیگر سو ما با چالش کمبود تولید و عرضه واحدهای مسکونی مواجه هستیم. طبق مطالعات مختلف، ما به تولید دست کم ۸۰۰ هزار تا یک میلیون واحد مسکونی نیازمندیم. اما به علت کاهش سودآوری و جذابیت سرمایه گذاری در تولید مسکن در سال های گذشته، میزان تولید مسکن بسیار پایین تر از نیاز سالانه و نیاز انباشته از قبل بوده است.

در چنین شرایطی، گاهی تولیدکنندگان با مالکان واحدهای مسکونی آماج حملات رسانه ای قرار می گیرند و علت نابسامانی و گرانی در بازار مسکن به آنها نسبت داده می شود. بسیاری از رسانه ها به ایجاد دوقطبی سازنده و خریدار، یا مالک و مستاجر دست می زنند. همان طور که پیشتر



عاقبت آزمون و خطا

گفت‌وگو با غلامرضا سلامی درباره دلایل گرانی مسکن و راهکارهای ساماندهی به بازار

تشدید نااطمینانی در ماه‌های اخیر اثر خود را در بازار ارز نشان داده و به تبع آن دیگر بازارهای کشور از جمله بازار ملک نیز با تغییراتی همراه بوده است. تغییراتی که می‌تواند با تداوم روند افزایشی در بازار ارز و به دنبال آن کاهش هرچه بیشتر قدرت خرید مردم که یکی از مهم‌ترین مولفه‌های اثرگذار بر قیمت مسکن است، به افزایش هرچه بیشتر قیمت‌ها در بازار مسکن یا سرگردانی متقاضیان آن منتهی شود. در این میان تداوم سیاستگذاری‌های دستوری در مورد بازارهای مختلف همچون بازار مسکن در دولت سیزدهم نیز شرایطی را فراهم کرده است که آینده خوش‌بینانه‌ای برای بازار مسکن وجود ندارد و مشخص نیست طی ماه‌های آینده با چه افزایش قیمت‌هایی در بازار مسکن به خصوص در کلان‌شهرهایی همچون تهران روبه‌رو باشیم. آنچه غلامرضا سلامی، کارشناس اقتصاد مسکن، در این گفت‌وگو به آن پاسخ داده، دلایل افزایش قیمت املاک در تهران و راهکارهای چگونگی کنترل قیمت در مورد بازار مسکن است.

مسکن سوق پیدا می‌کند، این مساله بر افزایش نهاده‌های تولید نیز اثرگذار است به طوری که با افزایش نرخ دلار، قیمت مصالح ساختمانی از جمله سیمان، تیرآهن، میلگرد و... نیز افزایش پیدا می‌کند و نوسان نرخ ارز این بازارها را نیز به شدت متاثر می‌کند. این در حالی است که سوداگری در بازار مسکن نیز خود عامل افزایش قیمت مسکن در تهران است. نکته قابل تامل اینکه از بین رفتن سوداگری و سفته‌بازی در بازار مسکن با تمرکز بر نیاز متقاضیان مصرفی و تقویت قدرت خرید آنان در بازار مسکن امکان‌پذیر خواهد بود.



در میان اظهاراتی که در سفر استانی رئیس‌جمهوری به لرستان مطرح شد، این موضوع اعلام شد که راه‌اندازی صنعت مسکن می‌تواند محرک بسیاری از صنایع باشد. به نظر می‌رسد سخن رئیسی پیام مهمی برای بازار مسکن دارد و نشان می‌دهد که احتمالاً دولت برای عرضه بیشتر مسکن مصمم است. تحلیل شما در این باره چیست؟ آیا این سیاست دولت سیزدهم می‌تواند موجب ساماندهی بازار مسکن شود؟

این سیاست تنها مختص دولت سیزدهم نیست و در دولت‌های گذشته نیز همواره این باور وجود داشته است که با افزایش عرضه مسکن می‌توان مشکلات این بازار را حل و فصل کرد. اما متأسفانه این سیاست‌ها حتی با بدیهیات علم اقتصاد نیز سازگاری ندارد. بر اساس علم اقتصاد، بازار دو سمت عرضه و تقاضا را شامل می‌شود. فرض کنید میلیون‌ها واحد مسکونی به بازار عرضه شود. اما تا زمانی که تقاضایی برای خرید آنها وجود نداشته باشد، هیچ تغییر مثبتی در بازار ایجاد نخواهد شد. در واقع این سیاست‌ها نه تنها تأثیری در رشد و تحول اقتصادی ندارد بلکه به ورشکستگی برخی کسب‌وکارها هم منجر می‌شود. البته تقاضای بالقوه برای خرید مسکن در بازار به وفور وجود دارد اما برای اینکه این تقاضاها بالفعل شود، باید منابع مالی در اختیار دولت باشد. مردم در شرایط فعلی از قدرت خرید مناسبی برای خرید ملک برخوردار نیستند و بانک‌ها نیز توان این را ندارند که تسهیلات مناسبی را در این رابطه به مردم ارائه دهند. در این میان دولت فربه نیز با انواع و اقسام هزینه‌های سنگین روبه‌رو است که این اجازه را به او نمی‌دهد که در این زمینه کمک قابل توجهی کند.

بنابراین ما حتی اگر در بخش تولید و عرضه مسکن هم فعال شویم، برای ایجاد تقاضای بالفعل که ناشی از وجود منابع مالی است ابزار کارآمدی در اختیار نداریم. با این حال اما این دیدگاه نادرست است که می‌توان با افزایش عرضه مسکن به بازار، مشکلات را حل کرد، در دولت‌های گذشته وجود داشته و اثرات آن نیز مشاهده شده است. در دولت کنونی نیز همواره این دیدگاه مطرح می‌شود در حالی

قیمت‌گذاری دولتی در بخش مسکن می‌تواند به کاهش ورود سرمایه به این بخش و در نهایت کاهش ساخت‌وساز منجر شود. هیچ سرمایه‌گذاری حاضر نیست کالایی را تولید کند که قرار است قیمت آن را دولت به صورت دستوری تعیین کند.

اثر مذاکرات وین و نوسانات بازار ارز بر بازار مسکن را چطور می‌بینید؟

با پایان دور هفتم مذاکرات وین شاهد عبور نرخ دلار از مرز ۳۰ هزار تومان بودیم. این در حالی است که افزایش نرخ ارز بر قیمت مسکن اثرگذار است مگر اینکه به دلایلی رکودی بر این بازار حاکم باشد که اثر افزایش نرخ ارز را خنثی کند. اما به طور کلی زمانی که نرخ دلار بالا می‌رود، خرید مسکن تنها راهی است که مردم می‌توانند به وسیله آن قدرت خرید و ارزش پول خود را حفظ کنند چراکه ممکن است به دلیل مسائلی که برای خریدار ایجاد می‌شود، امکان خرید دلار، طلا یا سکه وجود نداشته باشد. از این‌رو مردم به سمت خرید مسکن متمایل خواهند شد. به این ترتیب در صورتی که سناریوی به نتیجه نرسیدن مذاکرات اتفاق بیفتد، افزایش نرخ ارز و به دنبال آن افزایش قیمت مسکن اتفاقی است که به طور قطع رخ خواهد داد. این در حالی است که طولانی شدن مذاکرات نیز به دلیل اینکه با تنش و کمبود هرچه بیشتر منابع ارزی دولت همراه خواهد بود، افزایش نرخ ارز را به دنبال دارد و می‌تواند به افزایش قیمت مسکن منجر شود اما شدت این افزایش قیمت به نسبت زمانی که به طور قطع توافق حاصل نشود، کمتر خواهد بود.

براساس رتبه‌بندی «واحد اطلاعات اگنومیست» که یکی از معتبرترین شاخص‌های گرانی شهرهای جهان را ارائه می‌دهد، تهران در سال ۲۰۲۱ به ۵۰ پله صعود بیش از هر شهر دیگر در جدول گرانی‌ترین شهرهای جهان صعود کرد و از جایگاه ۷۹ به پله ۲۹ جدول رسید که قیمت مسکن نیز به طور حتم در این گرانی اثرگذار بوده است. تحلیل شما در این مورد چیست و به نظر شما به چه دلیل قیمت مسکن در تهران افزایش پیدا می‌کند؟

واقعیت این است که طی سال‌های اخیر ما همواره در کشور با ابرچالش‌هایی همچون افزایش نرخ ارز، افزایش نرخ تورم و کاهش ارزش پول ملی روبه‌رو بودیم به طوری که قیمت کالاها نیز متاثر از این بحران‌ها با افزایش روبه‌رو بوده است. این در حالی است که قیمت کالاها و خدمات اگر چه با افزایش قابل توجهی همراه بوده اما به طور مثال کرایه وسایل نقلیه عمومی به نسبت افزایش نرخ ارز بالا نرفته است اما در مورد مسکن، افزایش قیمت‌ها متناسب با افزایش نرخ ارز بوده است چراکه مسکن مقصد بیشتر سرمایه‌گذاری‌های شخصی است و زمانی که دلار بالا می‌رود، قیمت مسکن نیز افزایش پیدا می‌کند. بنابراین عجیب نیست که این بازار در ایران به خصوص در تهران هم‌تراز با کشورهای دیگر بالا برود. قیمت مسکن در ایران جزو گرانی‌ترین کشورهای دنیاست و این موضوع حقیقت دارد.

علاوه بر اینکه با افزایش نرخ ارز سرمایه‌گذاری‌های شخصی به سمت بازار

اجاره مسکن شد. چرا که در مورد مسکن امکان کنترل قیمتی از سوی دولت وجود ندارد و حتی اصولی هم نیست. به عنوان مثال اینکه ملکی با ارزش ۱۰ میلیارد تومان را به قیمتی اجاره دهید که اصلاً با قیمت بازار آن تناسبی نداشته باشد، به هیچ عنوان منطقی نیست. بنابراین ترجیح خواهید داد که ملک را به فروش برسانید و سرمایه خود را در جای دیگری هزینه کنید. بنابراین چنین اقداماتی بازار اجاره مسکن را مخدوش می‌کند. در مورد خرید مسکن نیز قیمت‌گذاری دولتی می‌تواند به کاهش ورود سرمایه‌گذاری به این بخش و در نهایت کاهش ساخت‌وسازها منجر شود. در واقع هیچ سرمایه‌گذاری حاضر نیست کالایی را تولید کند که قرار است قیمت آن را دولت به صورت دستوری تعیین کند. در نتیجه در میان مدت تولید مسکن پایین می‌آید و همین موضوع افزایش قیمت قابل توجهی را به همراه خواهد داشت.

در حقیقت این موضوعات الفبای اقتصادی است اما متأسفانه در چند دهه اخیر حتی تغییر دولت و مسوولان نیز باعث نشد که این سیاست‌گذاری‌ها تغییر کند. به عبارتی هر مسوول و مدیر جدیدی که سر کار می‌آید تصویری می‌کند مدیران قبلی در حوزه اجرا ضعف داشتند اما ماهیت کار آنها درست بوده است. از این رو در مورد خیلی مباحث شاهد این هستیم که مدیران کشور همچون اوایل انقلاب در حال آزمون و خطا هستند. در حالی که این سیاست‌ها راه به جایی که نخواهد برد هیچ کار را از این هم سخت‌تر می‌کند.

در دولت کنونی نیز به نظر می‌رسد کسانی اختیار امور را در دست گرفته‌اند که تجربه عملی ندارند و تنها در دانشگاه تحصیل کرده‌اند و مباحث اقتصادی را به صورت تئوری می‌دانند اما خصوصیات لازم برای مدیریت کارهایی با این اهمیت را ندارند. بنابراین قصد دارند ایده‌ها و تفکرات خود را در قالب آزمون و خطا در اقتصاد پیاده کنند. نکته تأسف‌آور اینکه برخی مدیران و مسوولان کشور حتی به خود این زحمت را نمی‌دهند که در این مورد تحقیق کنند و تجربه مدیران قبلی را مورد واکاوی قرار دهند تا در نهایت به این موضوع پی ببرند که چرا سیاست‌ها و کارهایی که در دولت‌های گذشته در دستور کار قرار گرفته، موفق نبوده است. حتی در این بین با سیاست‌هایی همچون بگیر و ببند و حتی اعدام برخی افراد با عنوان سلاطین بازارهای مختلف نظیر ارز روبه‌رو بودیم، در حالی که این سیاست‌ها تأثیر چندانی نداشته است. از این رو همچنان قیمت دلار با یک تحول داخلی و خارجی یا انتشار یک خبر شدیداً بالا می‌رود و به تهدیدهای دولتی هم هیچ توجهی نمی‌شود. در واقع بازار کار خودش را می‌کند و دخالت‌های دولتی نمی‌تواند سازوکار بازار را به سمت‌وسوی مثبتی هدایت کند بلکه سازوکار آن را مختل می‌کند.

❖ **طی ماه‌های اخیر شاهد سبقت خرید ملک در ترکیه از مناطق لوکس‌نشین پایتخت بودیم. به نظر شما چطور باید باعث توقف خروج سرمایه از کشور به خصوص در مورد بازار مسکن شد؟**

اصولاً سرمایه ترسو است و همیشه به دنبال یک مکان مطمئن و امن می‌گردد. صاحب سرمایه نیز تمام تلاش خود را می‌کند تا سرمایه خود را در مقابل خطرات مصون نگه دارد تا سرمایه‌اش حفظ شود. این در حالی است که به زور و روش‌های دستوری نمی‌توان سرمایه را وارد هیچ بازاری کرد. بنابراین زمانی که سرمایه‌گذار در ایران خود را در تیررس هزینه‌ها و مالیات‌های سنگین مشاهده می‌کند و در مقابل می‌بیند که در کشورهایی همچون ترکیه و دوبی چنین خبرهایی نیست و سرمایه شما طبق قواعد تجارت آزاد حفظ می‌شود، به آن سمت متمایل می‌شود. در واقع سرمایه راه خودش را پیدا می‌کند و به سمتی می‌رود که امن‌تر است. به عبارتی کشورهای دیگر از تصمیمات و سیاست‌های غلطی که در ایران در دستور کار قرار می‌گیرد، استفاده می‌کنند. سرمایه‌گذاران نیز سرمایه‌های خود را به این کشورها می‌برند تا علاوه بر حفظ سرمایه، امکان جابه‌جایی نیز داشته باشند. پس به طور کلی فرار سرمایه از کشور به خصوص از بازار مسکن کاملاً طبیعی است. نکته قابل تأمل این است که دولت و مجلس در کشور ما به خوبی می‌دانند که فشار روی سرمایه‌گذار باعث کاهش تولید، فرار سرمایه و... می‌شود اما متأسفانه از گذشته‌ها درس نمی‌گیرند و با تصمیمات فی‌البداهه و ناگهانی، به چالش فرار سرمایه از کشور دامن می‌زنند.

در صورتی که سناریوی به نتیجه نرسیدن مذاکرات اتفاق بیفتد، افزایش نرخ ارز و به دنبال آن افزایش قیمت مسکن اتفاقی است که رخ خواهد داد. این در حالی است که طولانی شدن مذاکرات نیز به دلیل اینکه با تنش و کمبود هرچه بیشتر منابع ارزی دولت همراه خواهد بود، افزایش نرخ ارز می‌تواند به افزایش قیمت مسکن منجر شود اما شدت این افزایش قیمت به نسبت زمانی که به طور قطع توافق حاصل نشود، کمتر خواهد بود.

تجارت آزاد

زمانی که سرمایه‌گذار خود را در تیررس هزینه‌ها و مالیات‌های سنگین مشاهده می‌کند و در مقابل می‌بیند که در کشورهایی همچون ترکیه و دوبی چنین خبرهایی نیست و سرمایه طبق قواعد تجارت آزاد حفظ می‌شود، به آن سمت متمایل می‌شود.

که این سیاست علاوه بر اینکه تأثیری در بازار مسکن نداشته بازار را آشفته‌تر هم کرده است.

در واقع زمانی که شما نتوانید تقاضای بالقوه را به تقاضای بالفعل تبدیل کنید، بسیاری از سازندگان و گروه‌های شغلی مثل مصالح‌فروشان ورشکسته می‌شوند چرا که پولی به دست آنها نخواهد رسید. این وضعیت حتی می‌تواند افزایش قیمت مصالح ساختمانی را نیز به دنبال داشته باشد. به عبارتی با به کارگیری این سیاست، شما کالایی را تولید می‌کنید که تقاضایی بالفعل برای آن وجود ندارد و بلااستفاده باقی می‌ماند. حتی این امکان وجود ندارد که این کالا به صورت رایگان هم به مردم داده شود چرا که دولت منابع مالی آن را در اختیار ندارد. بنابراین وعده و وعیدهایی که در مورد اعطای وام مسکن نیز داده می‌شود با اما و اگرهای زیادی همراه است. برای تحقق این کار، در ابتدا باید بانک‌ها منابع مالی مورد نیاز را در اختیار داشته باشند که به عقیده من این منابع مالی را ندارند و نکته دیگر اینکه شاهد این هستیم که نرخ بهره بانکی به دلیل افزایش نرخ تورم در کشور بالا رفته است که به تناسب آن اقساط تسهیلات بانکی نیز بالاست و ۹۰ درصد متقاضیان خرید، استطاعت پرداخت این اقساط را ندارند.

❖ **اگر دغدغه قیمت مسکن وجود دارد، چگونه باید آن را کنترل کرد؟**

برای سروسامان دادن به بازار مسکن در ابتدا باید اصلاح ساختارهای اقتصادی در دستور کار قرار گیرد. این در حالی است که نگاه روبنایی برای حل مشکلات مسکن نیز کاری از پیش نمی‌برد و در این زمینه باید بر روی حل مسائل زیرساختی تمرکز کرد. در این مورد به نظر می‌رسد باید طرح آمایش سرزمینی از سوی مسوولان پیاده شود. سواحل خلیج فارس و دریای عمان مناطقی است که جمعیت‌پذیری بالایی دارد و امکانات جغرافیایی در این قسمت‌ها به ما اجازه می‌دهد که صنعت ایجاد کنیم. این در حالی است که ایجاد صنایع در این مناطق، اشتغال را به همراه دارد و به شاغلان این نواحی این امکان را می‌دهد که با درآمدی که دارند، مسکنی را که در جوار صنایع ایجاد شده است خریداری کنند. این در حقیقت راهکاری است که باید به سمت آن برویم اما متأسفانه هیچ‌گاه این اقدام اجرایی نشده است. در واقع ما همه تمرکز خودمان را به کلانشهرها منعطف کردیم که نتیجه آن هم به مشکلاتی همچون کمبود آب، ترافیک، آلودگی هوا و معضلات محیط زیستی منتهی شده است. در واقع تمامی این مشکلات و معضلات ناشی از این است که ما تمایلی به اجرای طرح آمایش سرزمین نداشتیم.

❖ **براساس آخرین آمارها تعداد ثبت‌نام‌کنندگان در طرح جهش مسکن از دو میلیون نفر عبور کرده است، یعنی هنوز نصف ظرفیت واحدهای این طرح خالی است؛ در حالی که فرصت ثبت‌نام تاکنون دو بار تمدید شده و متقاضیان تا پایان آذر فرصت نام‌نویسی دارند. از سوی دیگر نیز معاون وزیر راه و شهرسازی نیز گفته امکان تمدید ثبت‌نام وجود دارد. به نظر شما دلیل عدم استقبال از این طرح چیست؟**

در مورد عدم استقبال مردم از طرح جهش مسکن عوامل متعددی دخیل هستند. نخست اینکه مردم چندان به حرف‌های دولت اعتماد ندارند. به خصوص زمانی که پول کافی برای ارائه سرمایه اولیه مورد نیاز در مورد با این طرح را در اختیار ندارند و ناچارند برای تأمین آن دارایی‌های دیگر خود را بفروشند یا اینکه به استقراض روی بیاورند. در واقع این موضوع که مردم به عملی شدن وعده‌های دولت هیچ امیدی ندارند، خود یکی از عوامل اصلی عدم استقبال از این طرح است. دلیل دیگر این است که در اثر اتخاذ سیاست‌های نادرست طی سال‌های متمادی، بسیاری از اقشار جامعه به زیر خط فقر سقوط کرده‌اند و توان تأمین سرمایه اولیه برای خرید مسکن را ندارند. این در حالی است که مشارکت‌کنندگان در این طرح هم مشخص نیست که تا مراحل انتهایی بتوانند بمانند یا خیر.

❖ **آیا به نظر شما قیمت‌گذاری دولتی برای مسکن شدنی است؟ چنین سیاستی چه عواقبی به دنبال دارد؟**

قیمت‌گذاری دولتی نه تنها در مورد مسکن بلکه در مورد بسیاری از حوزه‌ها و کالاها امکان‌پذیر نبوده است. با این حال طی ۵۰ سال گذشته ما همواره در حال آزمودن این سیاست بوده‌ایم. طی دو سه سال گذشته نیز به بهانه کرونا با سیاست‌هایی همچون تعیین سقف برای اجاره‌بها روبه‌رو بودیم که باعث تشنج بازار