

مسکن چگونه اقتصاد را رونق می بخشد؟

دکتر کیا پارسا، مدیر کل حوزه ریاست و روابط عمومی موسسه مطالعات و پژوهش های بازرگانی

دنیای اقتصاد - همشهری اقتصادی پورشیع - یاد

آمار حساب های ملی در کشورهای مختلف نشان می دهد که بخش مسکن و ساختمان یکی از بزرگ ترین بخش های اقتصادی است. در بسیاری از کشورها، صنعت ساختمان حدود نیمی از سرمایه ثابت اقتصاد آن کشورها را تشکیل می دهد. صنعت یاد شده حدود ۲۰ تا ۲۵ درصد از رشد اقتصادی را در بردارد، بطوریکه حدود ۱۲۰۰ فعالیت بطور مستقیم و غیرمستقیم با این بخش در ارتباط هستند. بنابراین نه تنها کیفیت، عرضه منظم و استاندارد فنی سایر صنایع بر وضعیت مسکن اثرگذار است بلکه فعالیت های ساختمانی نیز تاثیر متقابلی بر رشد و توسعه سایر بخش ها دارند. ارتباط متقابل رشد اقتصادی و فعالیت های ساختمانی، به خصوص در کشورهای در حال توسعه که مراحل اولیه توسعه اقتصادی خود را می گذرانند، اهمیت فراوانی دارد. چراکه افزایش فعالیت های ساختمانی بر آهنگ رشد اقتصادی افزوده و در مراحل بعدی افزایش فعالیت های ساختمانی تحت تاثیر رشد اقتصادی گسترش می یابد. ارتباط فعالیت های ساختمانی با سایر فعالیت های اقتصادی به شکلی است که در صورت کاهش فعالیت های ساختمانی تاثیر آن بر رشد اقتصادی محسوس خواهد بود.

بر این اساس می توان اظهار کرد که بخش مسکن حدود ۴/۲ درصد از تولید ناخالص ملی کشور را در اختیار دارد و نقش عمده ای در اقتصاد ایران ایفا می کند. این بخش بواسطه رویدادهای اقتصادی و سیاسی با نوسانات مختلفی روبرو می گردد، بطوریکه در برخی سال ها شاهد بهبود و رونق آن و در برخی سال ها شاهد رکود و بحران آن هستیم، لذا اتخاذ سیاست های دولت در این باره بسیار لازم و ضروری است.

در غیاب بازار اولیه کامل و فعال سرمایه و در شرایطی که بورس کشور از ظرفیت های لازم و کافی برای جذب نقدینگی مازاد برخوردار نیست، نقدینگی یا جذب فعالیت های تولید شده و یا در غیاب نرخ بازده قابل رقابت در بخش های تولیدی، جذب فعالیت ها احتکاری می شود. با توجه به ثبات نسبی قیمت ارز و رشد نسبی قیمت طلا، مازاد نقدینگی در سال های گذشته بطور عمده تا سال ۱۳۸۱ جذب بازار مسکن گردید. بطوریکه با احتساب هزینه زمین مقدار گردش نقدینگی در بازار مسکن و ساختمان های شهری در سال ۱۳۸۱ معادل ۱۰۰ هزار میلیارد ریال شد که حدود ۲۴ درصد از نقدینگی کل کشور را شامل می شود.

بطور کلی مازاد نقدینگی موجود در جامعه در غیاب بازار سرمایه به دلیل ویژگی ها و امکانات بالقوه، جذب سرمایه در بخش مسکن و اقتصاد زیرزمینی، می شود. حال چنانچه با اعمال سیاست های ویژه حرکت مازاد نقدینگی به سمت بخش مسکن متوقف یا کند شود، در این صورت به دلیل عدم توان جذب آن توسط سایر بخش های اقتصادی، مازاد نقدینگی به سمت بخش اقتصاد سایه ای حرکت می کند.

این اتفاق زمانی که بازار خرید و فروش طلا، ارز و خودرو از مطلوبیت لازم برای سرمایه گذاری برخوردار نباشد و بازار خرید و فروش سهام نیز رونق لازم را نداشته باشد، تشدید می شود. در طول سال های گذشته همزمان با افزایش سهم نقدینگی موجود در بخش مسکن، نقدینگی در بخش اقتصاد زیرزمینی که اثرات آن بر اقتصاد ملی بسیار مضر ارزیابی می شود، کاهش یافته است. به عنوان نمونه در سال های ۷۶ و ۷۷ که سال های رکود بخش مسکن محسوب می شد، سهم اقتصاد زیرزمینی از کل نقدینگی حدود ۸ درصد و سهم بخش مسکن حدود ۲۱ درصد بود. اما در سال های ۸۰ و ۸۱ با رونق گرفتن فعالیت های ساختمانی، سهم بخش مسکن از کل نقدینگی به میزان ۳۰ درصد رسید، سهم اقتصاد زیرزمینی از کل نقدینگی به نسبت قابل ملاحظه ای کاهش یافته و به حدود ۳ درصد رسید. که این موضوع نقش مسکن در جذب نقدینگی مازاد و عدم ورود آن به بخش اقتصاد زیرزمینی را نشان می دهد.

رونق بخش مسکن با روند صعودی قیمت ها رو به رو است و رکود آن با کاهش قیمت ها. وقتی در سال ۱۳۸۷ با شروع سیر نزولی قیمت ها، تعداد پروانه های صادره برای ساخت مسکن نیز کاهش یافت. نرخ رشد ۸۰ درصدی قیمت مسکن در تهران در سال ۱۳۸۶ با نرخ رشد بیش از ۷۰ درصدی

پروانه های صادره همراه شد. اما پس از آن و در آغاز دوره رکود با کاهش قیمت مسکن همگام شد، صدور پروانه ها نیز به شدت کاهش یافت و این روند نزولی در سال های ۱۳۸۸ و ۱۳۸۹ نیز ادامه یافت. به عبارت دیگر هم روندی میان قیمت ها و صدور پروانه های ساختمانی نشان از رکود و رونق بخش مسکن دارد که این امر بیانگر آن است که سرمایه گذاران بخش مسکن تنها با انگیزه سود ناشی از افزایش قیمت وارد این بخش می شوند و در غیراین صورت از سرمایه گذاری در بخش مسکن روی برمی گردانند.