

## بازار مسکن و نقش آن در اقتصاد

### دکتر کیا پارسا، کارشناس اقتصادی

#### ابزار اقتصادی

مسکن یکی از مهمترین بخش های اقتصادی است بطوریکه در بعضی از کشورها حدود نیمی از سرمایه ثابت اقتصاد را این بخش تشکیل می دهد. بخش مسکن حدود ۲۰ تا ۲۵ درصد رشد اقتصادی و حدود ۱ هزار و ۲۰۰ فعالیت را به صورت مستقیم و غیرمستقیم در بر می گیرد. هنگامی که در کشوری بازار اولیه کامل برای جذب سرمایه وجود نداشته باشد و از طرفی بورس آن کشور هم ظرفیت کافی برای جذب مازاد نقدینگی نداشته باشد نقدینگی مازاد یا جذب تولید می شود و یا جذب فعالیت های احتکاری. در ایران نیز این مازاد نقدینگی در غیاب بازار سرمایه یا در بخش مسکن سرمایه گذاری می شود و یا جذب اقتصاد زیر زمینی می شود. به همین علت است که حتی اگر دست اندرکاران با انجام سیاست ها و اقدامات ویژه از حرکت مازاد نقدینگی به سمت بازار مسکن جلوگیری کنند، باز هم به دلیل عدم توان جذب آن توسط بخش های دیگر به سمت اقتصاد سایه ای حرکت می کنند.

بخش مسکن در کشورمان به دلیل مهاجرت گسترده به شهرهای بزرگ، نرخ ۴ درصدی افزایش جمعیت در سال های اول انقلاب و ... همواره پرتلاطم بوده و هست. آمار منتشر شده نشان می دهد که در چند سال اخیر با وجود ساخت و سازهای نسبتا مناسب در کشور، تعداد واحدهای مسکونی عرضه شده در هر سال کمتر از خانوارهایی بوده که نیازمند مسکن هستند. در واقع مسکن ساخته شده کم هم نبوده ولی نتوانسته به تقاضای موثر بازار پاسخ دهد و این کمبود عرضه نسبت به تقاضا سبب بروز مشکلاتی در این بخش شده است.

کاهش سود بانکی نیز بر بازار مسکن تاثیرات فراوانی گذاشته بطوریکه کاهش نرخ سود بانک های خصوصی و دولتی سبب انتقال سرمایه به بازار مسکن و افزایش تورم شده است. نرخ جدید سود سپرده گذاری یک ساله بانک ها به مراتب کمتر از نرخ سود ماهانه اجاره مسکن شده که این امر سبب کاهش توان اجاره نشینی شده است. در این راستا کاهش نرخ سود بانکی به هیچ وجه به نفع بازار اجاره نیست.

در این میان یکی از راهکارهایی که توسط برخی از کارشناسان برای حل مشکل مسکن ارابه شده اعطای وام مسکن است. برخی از دست اندرکاران این بخش افزایش میزان وام را کمکی به قدرت خرید می دانند و خواستار افزایش بیشتر وام متناسب با تورم هستند اما در مقابل گروهی دیگر معتقدند که اعطای وام در کنار افزایش شدید نقدینگی، بازار مسکن را دچار شوکی می کند که در کوتاه مدت سبب افزایش بیش از ۵۰ درصدی قیمت ها خواهد شد.

بررسی وضعیت مسکن در ایران با استانداردهای جهانی نشان می دهد که نسبت قیمت مسکن به درآمد سالانه خانوار در ایران ۶ برابر استاندارد جهانی است. بطوریکه هزینه مسکن اقشار کم درآمد ۵۰ تا ۶۰ درصد درآمد خانوارها را تشکیل می دهد. در حالیکه این میزان باید بین ۲۰ تا ۳۰ درصد باشد.

نقش زمین بر قیمت مسکن نیز امری قابل توجه است. این سهم نسبت به هزینه تولید مسکن در سایر کشورها بین ۳۰ تا ۳۵ درصد است که این رقم در شهری مانند تهران بین ۵۰ تا ۵۵ درصد می باشد که بیانگر آن است که بازده اقتصادی بخش مسکن بیشتر در بازار زمین است.

در خاتمه می توان گفت که شرایط حاکم بر بازار مسکن، عدم خرید و انتظار برای مشخص شدن وضعیت قیمت ها می باشد. اکنون افزایش قیمت مصالح ساختمانی دیگر سودی برای انبوه سازان و فروشندگان مسکن ندارد تا آن را با نرخ های قبلی به فروش برساند، از طرفی چون قیمت ها تثبیت نشده، حاشیه سود افزایش یافته، بنابراین عملاً معامله ای صورت نمی گیرد.

در این راستا استفاده از هر روشی در کوتاه مدت بی نتیجه خواهد بود و مشکلات بازار مسکن با تدوین و اجرای سیاست جامع تثبیت اقتصادی یک و نیم تا دو سال قابل حل است. حتی در شرایط تحریم نیز وقتی برنامه مشخص و جامعی داشته باشیم تحریم ها بی تاثیر خواهند ماند. همچنین دستگاه های پولی و مالی کشور باید طی یک برنامه جامع اقدام به تثبیت اقتصادی کنند و در این چارچوب حرکت کنند.