



تعادل نحس در بازار مسکن



سیاستگذاران اقتصادی تصور می‌کنند که تعادل عرضه و تقاضا در بازار مسکن طی سال‌های اخیر به هم خورده و کاهش عرضه باعث افزایش شدید قیمت شده است. آیا طرح صورت‌مساله به این شکل با واقعیت انطباق دارد؟ پاسخ منفی است. آنچه بازار مسکن را به یک بازار ناکارآمد تبدیل کرده است نه وضعیت عدم تعادل، بلکه وضعیت خاصی است که می‌توانیم آن را تحت عنوان «تعادل نحس» نام‌گذاری کنیم.

قبل از پرداختن به مفهوم تعادل نحس و برای داشتن تصویری روشن از وضعیت فعلی کافی است به آمار رسمی رجوع کنیم. بر اساس آمار رسمی موجود، درحالی که تعداد واحدهای مسکونی در سال ۸۵ فقط ۹۰ درصد خانوارها را پوشش می داد، این نسبت در سال ۹۰ به ۱۰۵ درصد و در سال ۹۵ به ۱۱۳ درصد افزایش یافته است و برای سال ۹۹ هم نسبتی حول و حوش ۱۱۱ درصد برآورد می شود.

این آمار به روشنی نشان می دهد تعداد واحدهای مسکونی که ۱۵ سال پیش به صورت معناداری از تعداد خانوار کمتر بود هم اکنون حداقل ۱۰ درصد بیش از تعداد خانوارهای کشور است. این در حالی است که با وجود سبقت قابل توجه بخش عرضه از تقاضای مصرفی، متوسط قیمت هر متر واحد مسکونی در تهران طی همین مدت بیش از ۴۰ برابر شده است. شاخص های مهم دیگری نیز نشانگر آن است که قیمت نسبی مسکن در ایران نسبت به سایر کشورها بسیار بالاست که از جمله می توان به «شاخص قیمت به اجاره» اشاره کرد که در اکثر کشورها عددی حول و حوش ۱۵ اما در ایران، عددی حول و حوش ۳۰ است.

برگردیم به مفهوم تعادل نحس در بازار مسکن. تعادل نحس به معنای شکل گیری نوع خاصی از تعادل است که در آن، بخش عرضه مسکن نه در خدمت تقاضای مصرفی بلکه در خدمت تقاضای سرمایه ای است. نگاهی به تفاوت میانگین متراژ واحدهای معامله شده و واحدهای در حال ساخت، این گزاره را تایید می کند و نشان می دهد میانگین متراژ واحدهای در حال ساخت دست کم ۳۰ درصد از واحدهای معامله شده بزرگ تر است. این واقعیت به معنای آن است که افزایش شدید قیمت نسبی مسکن باعث خروج تدریجی تقاضای مصرفی از بازار و جایگزینی آن با تقاضای سرمایه ای شده است که سیگنال متفاوتی از نوع تقاضا را به بخش عرضه مخابره کرده و تدریجا بخش ساخت و ساز را در خدمت تقاضای سرمایه ای قرار داده است.

از سوی دیگر، کیفیت نامناسب سیاست گذاری اقتصادی باعث شده است که بازار ملک به

تنها پناهگاه بدون ریسک حفظ قدرت خرید پس‌انداز هم برای اشخاص حقیقی و هم برای اشخاص حقوقی (اعم از بانک‌ها و شرکت‌های تولیدی و خدماتی) تبدیل شود که تقاضای سرمایه‌ای در این بازار را همواره در اوج نگه داشته و سودگیری از بازده اسمی ملک را جایگزین خلق ارزش افزوده در فعالیت‌های اقتصادی کرده است.

در مجموع باید گفت تعادل نحس در بازار مسکن نه تنها تهدیدی برای رفاه ملکی خانوارها بلکه موتور تخریب نظام خلق ثروت در کشور است و به همین دلیل، باید راهکار عبور از این معضل را نه در یک راه‌حل تکنیکی برای بخش مسکن بلکه در یک راه‌حل جامع شامل بهبود کیفیت همه سیاستگذاری‌ها اعم از سیاست پولی، سیاست مالیاتی و سیاست ارزی جست‌وجو کرد؛ چراکه این معضل دقیقاً ریشه در بی‌کیفیتی این سیاستگذاری‌ها دارد. اما مشکل آن است که علاوه بر فهم اشتباه صورت‌مساله توسط سیاستگذار، طرح راهکارهای غیرموثری همچون مالیات بر خانه‌های خالی یا مالیات بر عایدی سرمایه نیز باعث انحراف از راه‌حل موثر شده است.

اگرچه در راه‌حل جامع می‌توان گوشه چشمی به ابزارهای مالیاتی داشت، اما این مالیات‌های فرعی پاسخگوی چنین معضلی نیستند و در مواجهه با این صورت‌مساله باید ابزار اصلی رگولاتوری بازار مسکن یعنی مالیات سالانه بر مجموع املاک سرمایه‌ای اشخاص حقیقی و حقوقی (فراتر از املاک مصرفی) در دستور کار قرار گیرد که اخیراً در برخی کلان‌شهرهای چین به دلیل مواجهه با همین معضل عملیاتی شده است؛ اما در نهایت نباید فراموش کرد که این راهکار موثر هم بدون ایجاد جاذبه در نظام خلق ثروت از طریق بهبود کیفیت سیاستگذاری راه به جایی نمی‌برد.