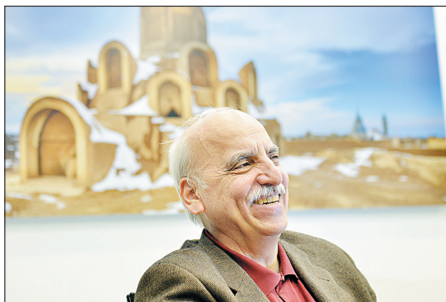


دولت از تهدید و شوک به اقتصاد پرهیزد

حسین عبده تبریزی از زوایای پیدا و پنهان راهکارهای پیشنهادی برای کنترل بازار مسکن می‌گوید

سایه فتحي: در شرایطی که بازار مسکن تحت تاثیر هجوم نقدینگی رشد بی سابقه قیمت‌ها را تجربه می‌کند به تازگی وزیر راه و شهرسازی از بسته تعادل بخشی به بازار ملک در جمع کارشناسان و فعالان بخش مسکن رونمایی کرده است تا شاید از طریق آن دولت بتواند روند افزایش قیمت‌ها در بازار ملک و اجاره را کنترل کند. در بسته مذکور دولت ۹ راهکار در جهت ایجاد تعادل در بازار مسکن پیشنهاد داده که به زعم کارشناسان این راهکارها چندان جدید نیستند و قبلاً هم از سوی دولت برای ساماندهی بازار مسکن به ویژه در طرح جامع مسکن مطرح شده بودند اما بنا به دلایلی اجرایی نشده یا در مسیر اجرا هستند. با این حال در شرایط آشفته بازار مسکن، دولت پیشنهادهایی را در قالب بسته‌ای ارائه کرده که گفته می‌شود این بسته سه طرح (بورس مجازی بازار ملک، مشوق برای افزایش عرضه منطبق با الگوی تقاضا و مالیات ضدسوداگری برای بازار زمین) قابل اجرا دارد و نمی‌توان به اجرای سایر پیشنهادها این بسته چندان دل خوش کرد و البته موفقیت آن سه طرح هم به شرایط اقتصادی و چگونگی اجرای آن بستگی دارد. به این بهانه در گفت‌وگو با حسین عبده تبریزی اقتصاددان و مشاور مالی وزیر راه و شهرسازی به بررسی پیشنهادهای ۹ گانه وزارت راه و شهرسازی پرداختیم. او درباره اینکه این پیشنهادها چقدر عملی هستند و چقدر بر بازار مسکن اثرگذار خواهند بود، می‌گوید: «راهکارهای دولت برای تعادل بخشی بازار ملک برنامه‌هایی هستند که از قبل وجود داشتند با این تفاوت که با توجه به شرایط جدید اولویت‌بندی شده که باید بر چه حوزه‌هایی بیشتر تمرکز و تاکید داشت تا بتوان وضعیت بازار مسکن را کنترل کرد». در ادامه مشروح این گفت‌وگو را می‌خوانید.

موضوع نیز تازه نیست. دولت برای احیای بافت‌های فرسوده تعهد داشته سالانه تسهیلاتی با نرخ سود ارزان برای ۳۰۰ هزار واحد مسکونی پرداخت کند. اما عملکرد بانک‌ها در این زمینه با توجه به شرایط اقتصادی کشور بسیار محدود بوده است. با این حال دولت سعی دارد این برنامه را که در بند هفتم به آن اشاره شده با اهرمی کردن منابع محدود بودجه‌ای و همچنین تخصیص بخشی از اعتبارات دستگاه‌های خدمات‌رسان و ذی‌ربط در محلات هدف اجرایی کند. پس این برنامه هم جدید نیست بلکه قبلاً وجود داشته اما به دلیل کمبود منابع اجرایی نشده است.



نوسانات شدید قیمت مسکن بر اثر هجوم نقدینگی به این بازار گویا باعث شده تا وزارت راه و شهرسازی بسته‌ای با عنوان «تعادل بخشی به بازار ملک» ارائه کند. با توجه به این امر این بسته با چه هدفی از سوی دولت تدوین و اجرایی شده است؟

شاهدیم در ماه‌های اخیر تحولاتی در وضعیت سطح عمومی قیمت‌ها در بازارهای مختلف رخ داده است. تغییراتی که در پایان سال قبل در حجم پول انجام شد و امسال نیز با خروج آمریکا از برجام این روند تشدید شد و هیجانی به بازارهای مختلف چون ارز، طلا و مسکن وارد کرد. در بازار مسکن حداقل در حد انتظارات می‌بینیم مردم توقع قیمت‌های خیلی بالا دارند. طبیعی است در چنین شرایطی که اوضاع تغییر می‌کند البته اقتصاد کماکان قواعد خود را دارد.

از طرفی در بازار اجاره، اولین انتظاری که در این شرایط وجود دارد این است که مالکان با توجه به افزایش قیمت دارایی‌های سرمایه‌ای بخواهند نرخ اجاره را به همان میزان افزایش دهند، این شرایط به مردمی که در خانه‌های استیجاری زندگی می‌کنند فشار بیشتری می‌آورد. وظیفه دولت در این موقعیت چیست؟ مردم انتظار دارند که دولت کاری کند تا اجاره‌ها افزایش قابل ملاحظه‌ای پیدا نکنند یا در حد معقولی افزایش یابند. تنها اقدام معقولی که دولت می‌تواند در این زمینه انجام دهد طراحی بسته تشویقی مالیاتی در بازار اجاره است که یکی از راهکارهای ۹ بند مذکور بر همین موضوع تاکید دارد. بسته تشویقی مالیاتی هم همواره در بازار اجاره به‌عنوان ابزاری برای کنترل قیمت‌ها مطرح بوده است.

در مجموع می‌خواهم بگویم راهکارهای دولت برای تعادل بخشی بازار ملک برنامه‌هایی هستند که از قبل وجود داشتند، با این تفاوت که با توجه به شرایط جدید اولویت‌بندی شده که باید بر چه حوزه‌هایی بیشتر تمرکز و تاکید داشت تا بتوان وضعیت بازار مسکن را کنترل کرد.

یکی از برنامه‌های اصلی بسته تعادل بخشی بازار ملک تاکید بر راه‌اندازی بورس مجازی برای مسکن است. در شرایط فعلی راه‌اندازی بازار گاه الکترونیکی قرار است به چه نیازی از بازار مسکن پاسخ دهد و هدف از ایجاد ارتباط مستقیم بین عرضه‌کنندگان و متقاضیان مسکن چیست و این کار چقدر ممکن است؟ اتفاقاً بورس مجازی از جمله بخش‌هایی است که کاملاً قابل اجراست چرا که هزینه بالایی ندارد و امکانات و بستری زیرساختی آن نیز فراهم است. ببینید در حال حاضر در بانک مسکن نزدیک به ۴۵۰ هزار نفر سپرده‌گذاری کردند و تاکنون ۵۰ هزار نفر وام خود را گرفته‌اند و وارد بازار شده‌اند. این افراد که در نوبت گرفتن وام قرار دارند متقاضی عینی هستند و آماده‌اند به محض دریافت

برنامه‌ای که در قالب بسته تعادل بخشی به بازار ملک ارائه شده همان برنامه قدیمی است که در طرح جامع مسکن اعلام شده بود اما این ۹ بند می‌گوید دولت در کدام حوزه‌ها با توجه به شرایط جدید در بازار مسکن باید تمرکز داشته و اولویت قائل شود.

در اینجا با توجه به انتظاراتی که مردم از دولت دارند، این مساله مطرح می‌شود که آیا دولت با توجه به نقش حاکمیتی و نظارتی‌ای که بر عهده دارد باید در بعضی از حوزه‌ها در جهت مدیریت بازار تاکید و تمرکز بیشتری داشته باشد یا خیر؟ با این نگاه در شرایط جدید، وزارت راه و شهرسازی اولویت راهکارهای خود را برای بازار مسکن ارائه کرده و در حقیقت بسته جدیدی تدوین نشده است. برنامه‌ای که در قالب بسته تعادل بخشی به بازار ملک ارائه شده همان برنامه قدیمی است که در طرح جامع مسکن اعلام شده بود اما این ۹ بند می‌گوید دولت در کدام حوزه‌ها با توجه به شرایط جدید در بازار مسکن باید تمرکز داشته و اولویت قائل شود.

به طور مثال در بند سوم راهکارهای وزارت راه و شهرسازی بر انتقال مأموریت وصول مالیات بر خانه‌های خالی از سازمان امور مالیاتی به شهرداری‌ها، تخصیص این مالیات‌ها به شهرداری‌ها و مصرف وجه آن برای اجرای برنامه مسکن اجتماعی، تاکید شده است. در حالی که تخصیص منابع برای طرح مسکن اجتماعی موضوع جدیدی نیست. این طرح برنامه مورد نظر دولت بوده و در طرح جامع مسکن هم گنجانده شده اما به علت کمبود منابع و نبود امکانات بودجه‌ای اجرا نشده. اکنون نیز که دولت در شرایط سخت‌تر اقتصادی قرار دارد باز هم امکاناتی ندارد که بخواهد منابع آن را تامین کند. به همین جهت اکنون تاکید بر تامین منابع طرح مسکن اجتماعی از وصول مالیات بر خانه‌های خالی دارد.

یا در قسمت دیگر این راهکارها در بند هفتم در مورد بافت‌های فرسوده این

وام وارد بازار شوند. وقتی بازار گاه الکترونیکی داشته باشیم بانک مسکن می تواند اطلاعات این متقاضیان را از طریق آن در اختیار عرضه کنندگان مسکن قرار دهد. یعنی متقاضی و عرضه کننده یکدیگر را سریع تر شناسایی می کنند و به هم وصل می شوند. عرضه کننده با توجه به اطلاعاتی که در اختیار دارد می داند حدود ۴۰۰ هزار متقاضی واقعی دارد که باید برای آنها خانه کوچک و متناسب با بودجه شان بسازد نه اینکه خانه های بزرگی بسازد که نه تنها نیاز این افراد را پاسخ نمی دهد بلکه به تعداد خانه های خالی که یکی از معضلات بزرگ بخش مسکن است، دامن بزند. راه اندازی بازار گاه الکترونیکی مسکن به رغم اینکه کار آسانی است اما مساله بسیار مهمی است و باعث کاهش هزینه ها و هدفمند شدن ساخت و ساز در کشور می شود.

آیا نقش آفرینی دولت در این زمینه را مطلوب می دانید؟

از ابتدای دولت یازدهم تلاش شده تا به هیچ عنوان در بازاری که بیش از ۹۵ درصد آن در اختیار بخش خصوصی است دولت نه مداخله کند و نه اجرا کننده پروژه باشد. دولت تنها باید سیاستگذار و ناظر باشد. قرار نیست بازار گاه الکترونیکی مسکن را دولت راه اندازی کند. از قبل سامانه های الکترونیکی بخش خصوصی راه اندازی شده اند و یک سامانه ثبت قیمت های قطعی در وزارت راه و شهرسازی هم وجود دارد. با توجه به زیرساخت های موجود راه اندازی این بازار گاه به راحتی امکان پذیر است.

به نظر می رسد بسته مذکور راهکارهای تشویقی و تنبیهی برای تحریک عرضه و مهار تقاضای سرمایه های در نظر گرفته و قرار است با ابزارهای مالیاتی و کنترل قیمت زمین، اهدافی را که تعیین کرده محقق کند. با توجه به این امر چقدر این ابزارها در حال حاضر قابلیت اجرا دارند؟

سیاست عرضه زمین یکی از اهدافی است که دولت به طور جدی در حال حاضر آن را دنبال می کند. دولت تلاش دارد برای مسکن اجتماعی، زمین به قیمت تمام شده که در دفاتر دولت یعنی سازمان ملی زمین و مسکن ثبت می شود، عرضه شود. در مورد مسکن کم درآمد هم به دنبال آن است که قیمت زمین بر مبنای قیمت تمام شده یا قیمت های منطقه ای باشد. اگر هم دولت زمین گران قیمتی دارد باید آن را به اهرمی برای تامین زمین های ارزان قیمت برای پاسخگویی به نیازهای مسکن افراد کم درآمد تبدیل کند. در این شرایط که دولت هیچ منابع بودجه ای ندارد ابزارهای سیاستی زمین و مشوق های مالیاتی تنها می توانند کمک کنند تا حداقل این وضع تا حدودی سامان داده شود.

یعنی مالیات ضد سوداگری برای بازار زمین به نسبت سایر پیشنهادها اثرگذاری بیشتری در کنترل بازار مسکن دارد؟

متاسفانه نسبت به مساله مالیات بر زمین از اواخر دهه ۴۰ تاکنون بسیار کوتاهی شده و سیاست فعالی در این عرصه نداشته ایم. توجه کنید افزایش قیمت زمین بدترین شکل تبدیل پس انداز به سرمایه گذاری است چون هر چقدر قیمت آن بالا برود به تولید و اشتغال کمی نخواهد کرد.

در حقیقت به داستان سکه فروشی دولت ها در گذشته و ماه های اخیر می ماند. بدترین ایرادی که اکنون به این سیاست دولت ها می توان گرفت این است که سکه را به وسیله پس انداز مردم تبدیل کرده اند. مثلاً مردم اگر با یک کوزه بزرگ سکه در خانه پس انداز کنند آیا با آن می توان اشتغال ایجاد کرد؟ این پس انداز به سرمایه گذاری مولد تبدیل نشده است.

فرض کنید قیمت زمین های شمال تهران نصف شود، آن وقت پول های هنگفتی آزاد خواهند شد که بتوانیم آنها را به بخش تولید هدایت کنیم. انباشته شدن ارزش در قیمت زمین کمی به اقتصاد نمی کند تنها سودهای بادآورده ای ایجاد می کند و ساختار نظام توزیع ثروت را به نفع عده ای محدود تغییر می دهد. جای تاسف دارد در ۵۰ سال گذشته سوداگری در بخش زمین بسیار شدید و مالیات های پرداخت شده بسیار پایین بوده است. وقتی فردی زمینی را به قیمت ۱۰ میلیارد تومان فروخته اما فقط ۴۰۰ هزار تومان مالیات پرداخته این مساله به خوبی نشان می دهد که چون سیاست مالیاتی فعالی در حوزه کنترل قیمت زمین نداشته ایم، سوداگری محور کار زمین و ساختمان در کشورمان شده و ثروت های کلانی در این حوزه برای عده معدودی انباشته شده است.

به هر ترتیب در این شرایط سخت اقتصادی، نمی توان پیشنهاد بستن مالیات های

متاسفانه نسبت به مساله مالیات بر زمین از اواخر دهه ۴۰ تاکنون بسیار کوتاهی شده و سیاست فعالی در این عرصه نداشته ایم. توجه کنید افزایش قیمت زمین بدترین شکل تبدیل پس انداز به سرمایه گذاری است چون هر چقدر قیمت آن بالا برود به تولید و اشتغال کمی نخواهد کرد. در حقیقت به داستان سکه فروشی دولت ها در گذشته و ماه های اخیر می ماند.

سنگین بر زمین داد. باید دولت در این عرصه تدبیر به خرج دهد تا در زمان مناسب که شرایط اقتصادی وضعیت بهتری پیدا کرد مالیات ها را بالا ببرد.

با این اوصاف پیشنهاد های ۹ گانه دولت برای تعادل بخشی به بازار ملک در شرایط فعلی چقدر عملی هستند و چقدر بر بازار اثر گذار خواهند بود؟

اثر گذاری راهکارهای پیشنهادی وزارت راه و شهرسازی بر بازار مسکن به چگونگی و شکل اجرای آنها بستگی دارد. فضای اقتصادی ای که قرار است ابزارهای سیاستی در آن اجرایی شوند، بسیار مهم است. وقتی شرایط هیجانی بر اقتصادی حاکم است انتظارات مردم در حال تحول هست، نباید شوک بیشتری به جامعه وارد کرد. دولت نمی تواند در شرایطی که اوضاع اقتصادی وخیم است با دستور، تهدید، داغ و درفش و... خواسته هایش را اجرایی کند تا قیمت ها پایین بیایند.

مثل اعمال قدرت در بورس می ماند. وقتی بازار خوب است شما می توانید سختگیری های پتان را بیشتر کنید و مدیران شرکت ها را وادار کنید تا خواسته های پتان را اجرا کنند اما وقتی بازار بد است، نمی توانید شرکت ها را تهدید کنید چون به راحتی از بورس خارج می شوند. اگر اوضاع شرکتی خوب باشد می توانید فشار بیایید سود سهامش را به موقع پرداخت کند ولی وقتی اوضاع بد باشد و شرکت ها پول نداشته باشند این گونه فشارها اثر منفی خواهد داشت.

در مجموع بر کل اقتصاد نیز چنین وضعیتی حاکم است و دولت باید در شرایط سخت اقتصادی از مداخلات زیاد و تهدیدها دست بردارد. راهکارهای تشویقی هم باید مورد توجه قرار گیرد. مثلاً در بازار اجاره اگر مالکان حاضر به انعقاد قراردادهای اجاره دو تا سه ساله شوند و قیمت ها را یا افزایش ندهند یا به شکل متناسبی افزایش دهند تا معافیت های مالیاتی بر خوردار شوند. به هر حال در این شرایط دولت متناسب با امکاناتی که دارد و شکل اجرای راهکارهای پیشنهادی می تواند در این عرصه کار معقولی انجام دهد.

با توجه به شرایط جدید اقتصاد ایران و جو روانی منفی که اکنون با هجوم نقدینگی بر این بازار سایه افکننده، وضعیت بازار مسکن را چگونه پیش بینی می کنید؟

اگر بخواهیم در یک جمله وضعیت بازار مسکن را خلاصه کنیم باید بگوییم سرودهایی که در حال حاضر در بازار مسکن برپا شده از نظر تحولات قیمتی در حد تقاضای واقعی نیست. یعنی تقاضای واقعی بسیار محدودتر است. علت آن هم به دو موضوع برمی گردد. اول آنکه وضعیت نقدشوندگی دیگر بازارهای دارایی چون ارز، طلا، سکه و حتی سهام یا اوراق دولتی و ابزارهای بدهی که دولت می فروشد در مورد زمین صادق نیست. یعنی با برخی مفروضات می توان گفت قیمت مسکن همیشه نمی تواند بالا بماند. حتی اگر وضعیت سیاسی اجتماعی خاص به وجود آید قیمت مسکن می تواند به شدت کاهش پیدا کند. سرمایه گذار نسبت به این مساله آگاهی دارد و ممکن است در شرایط فعلی به سمت بازار مسکن حرکت نکنند.

دوم آنکه در بازار مسکن سرمایه گذاری بر خانه و زمین های گران قیمت انجام می شود و هیچ گاه خانه های ارزان قیمت موضوع سرمایه گذاری و بازرگانی در بخش مسکن نیست. در حال حاضر بازار خانه های گران قیمت اشباع شده و مازاد عرضه دارد. حدود ۲/۵ میلیون واحد اضافه و ۲/۱ واحد خانه های دوم وجود دارد. در این شرایط نمی توان بیش از اندازه قیمت ها را بالا برد. از طرف دیگر در این شرایط بالا بردن نجومی اجاره که مشوق سرمایه گذاری سفته بازانه است، امکان عملیاتی چندانی ندارد. یعنی اجاره در بخش واحدهای میان قیمت و ارزان قیمت جایی برای بالا رفتن ندارد. چون دیگر خانوار بودجه ندارد که بخواهد اجاره بالا بپردازد. متاسفانه از سال ۸۶ تا امروز بودجه خانوار در ایران تضعیف شده است.

بنابراین وقتی مالکان می خواهند پول بیشتری برای اجاره بگیرند موفق نخواهند شد چون افراد در این شرایط ترجیح می دهند دیگر آن خانه را اجاره نکنند و به مناطق ضعیف تر یا خانه های کوچک تر کوچ کنند. مثل اینکه اگر قیمت گوشت هر روز گران تر شود مردم هم کمتر مصرف می کنند چون خانوار با افزایش قیمت ارز درآمدش بالا نرفته که توان پرداخت چنین هزینه های گزاف را داشته باشد. بنابراین اگر مالکان انتظار دارند نرخ اجاره به اندازه ارز بالا برود به نظرم انتظار بیهوده ای است چون سقف درآمد خانوار آن را کنترل می کند و مانع می شود.

چگونگی اجرا

اثرگذاری راهکارهای پیشنهادی وزارت راه و شهرسازی بر بازار مسکن به چگونگی و شکل اجرای آنها بستگی دارد. فضای اقتصادی ای که قرار است ابزارهای سیاستی در آن اجرایی شوند، بسیار مهم است. وقتی شرایط هیجانی بر اقتصادی حاکم و انتظارات مردم در حال تحول است، نباید شوک بیشتری به جامعه وارد کرد.