اقتصاد سیاسی

برندگان و بازندگان مسکن در سه دهه گذشته به روایت آمار

منافع مردم اسیر بازی مافیای قدرت و ثروت

قدرت مافیای ساختمان و رانت گسترده آن موجب شد تا در شرایط فعلی، مسکن به عنوان پیشران اقتصاد معرفی شود

حسین راغفر ـ احسان سلطانی-

در این اواخر به‌ویژه با تغییر الگوهای مصرفی، دارایی‌های کلانی از محل واردات و مستغلات انباشته شده است. ایرانیان بخش بزرگی از درآمدهای خود را به کالاهای وارداتی رویاتی، ساخت ویلاها، خرید و فروش زمین و سفرهای اروپایی اختصاص می‌دهند. مستغلات که واجد تاریخی مملو از تجربیات موفقیت‌آمیز است، بر سرمایه‌گذاری صنعتی برتری دارد. عجیب است سرمایه‌گذاری در حوزه مستغلات و زمین در مقایسه با سرمایه‌گذاری صنعتی از بی‌ثباتی سیاسی و اقتصادی، آسیب به‌مراتب کمتری دیده است. اغلب گفته شده «زمین» و «سفته»، اصلی‌ترین جدیت‌کننده‌های سرمایه در ایران هستند. تا زمانی که سوداگری روی مستغلات و سفته‌بازی موجب سودهای بزرگی می‌آرحمت می‌شود و ریسک ایجاد می‌کند، ممکن است در ایران تولید صنعتی اتفاق بیفتد و کسی خود را درگیر دردسرهای تولید کند. (ریچارد بندیکت، تأمین مالی صنعتی در ایران، گروه مشاورین هاروارد، ۱۹۶۴ میلادی).

۵۰ سال پیش ریچارد بندیکت، استاد دانشگاه هاروارد، در تحلیل اقتصاد ایران، امتناع توسعه صنعتی را به دلیل ساختارهای معیوب اقتصاد مورد تأکید قرار داد. با وجود تحولات بزرگ نیم‌قرن گذشته در سطح جهان، کماکان اقتصاد ایران از همان بیماری‌های گذشته رنج می‌برد. هدف مقاله‌ای که در پی این نگارش مقدماتی می‌آید، بررسی چگونگی تداوم و تشدید روند اقتصادی معیوب نیم‌قرن اخیر و تبیین عبارات آغازین ریچارد بندیکت است. ضمن بررسی عملکرد مافیای مستغلات و بحران مسکن در کشور و علل بروز، ماندگاری و رشد آن، سعی خواهد شد با ارائه راهکارهای برون‌رفت از بحران کنونی، چشم‌انداز روشنی در مقابل سیاست‌گذاران کشور تصویر شود. با بررسی و تجزیه و تحلیل نقاط قوت و کژکاری‌های این بخش مهم در اقتصاد، تلاش می‌شود نقش آن در شکل‌گیری فعالیت‌های ناموفق، تخریب تولید، انحراف تخصیص منابع و عوارض اجتماعی، سیاسی و فرهنگی ازجمله افزایش فرار سرمایه‌های فکری و مالی، طلاق، اعتیاد، خشونت و ازجمله مسکن آم در تشکیل فساد و در پی آن، خلق کُمَل‌های ناباروری‌های اقتصادی و اجتماعی، شفاف و روشن شود.

مسکن یکی از نیازهای اساسی بشر و همزمان یکی از مهم‌ترین عوامل ثبات‌بخش زندگی افراد در همه جوامع است. به‌همین‌دلیل در کانون سیاست‌های عمومی دولت‌ها قرار دارد. تا از دسترسی همه آحاد جامعه به سرپناه قابل زیست و قابل تأمین اطمینان حاصل شود. اهمیت این بخش بیش از آنکه معطوف به جنبه‌های اقتصادی آن باشد متوجه وجوه اجتماعی-سیاسی آن است. متأسفانه به دلایل مختلف بخش بزرگی از جمعیت کشور و به‌ویژه جوانان، از دسترسی به مسکن مستقل به عنوان عاملی ثبات‌بخش در زندگی محروم هستند که از دلایل بروز و تشدید معضلات مهمی از قبیل تشکیل‌ندادن خانواده و حتی مهاجرت‌های گسترده از کشور به شمار می‌رود. همزمان با خارج‌شدن مسکن از سبد مصرف خانوار، بیشتر خانوارها، فرار بی‌سابقه نخبگان کشور و سرمایه‌های انسانی و مالی ناشی از این ناامنی اقتصادی و روانی به وقوع می‌پیوندد. این احساس ناامنی خود به بی‌ثباتی‌های بیشتر اقتصادی-اجتماعی دامن می‌زند.

در اغلب کشورها بخش مسکن یکی از موتورهای محرک رشد و توسعه اقتصادی محسوب می‌شود. درحالی‌که دهه‌هاست به عنوان یکسی از موانع توسعه در ایران عمل کرده است و امروز در قامت یک بحران اقتصادی- اجتماعی- اقتدار سیاسی را به چالش می‌کند. هم‌اکنون مافیای مسکن تبدیل به غده‌ای سرطانی شده است که به زیان منافع ملی عمل می‌کند.

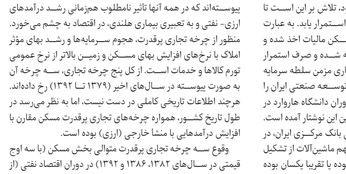
اهمیت نقش مسکن در زندگی اقتصادی- اجتماعی مردم

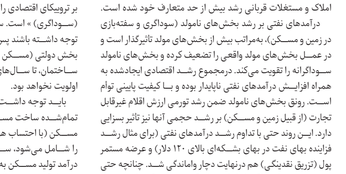
زمین و مسکن همواره از جذابترین بخش‌های اقتصادی مورد علاقه سرمایه‌گذاران و مردم به شمار می‌رود. سازوکار حاکم بر اقتصاد و منفعت‌طلبی‌های سوداگرانه موجب شده مسکن از آنچه مسکن برطرف‌کننده نیازهای مصرفی طبیعی جامعه باشد، کارکرد سرمایه‌ای و تجاری پیدا کند. در دهه ۸۰ شمسی، همچنان که تزریق درآمدهای نفتی، اقتصاد را به سمت فعالیت‌های نامولد رانتی سوق داد، سرمایه‌ها هم به طرف زمین و مسکن حرکت کرد. در این میان نه‌تنها بخش‌های ساختمانی لوکس و ویلاسازی رشد سریعی یافت که در جای‌جای کشور، طبقات مختلف جامعه، درحد توان، اقدام به ساخت‌وساز (اعم از ساختمان مسکونی، مغازه و اماکن تجاری) کردند. همراه با روند فزاینده سرمایه‌گذاری در مستغلات و بزرگ‌ترشدن ابعاد منازل مسکونی، تجملی‌گرایی هم در خانوارها رشد یافت و مصرف‌گرایی را تشدید کرد. در زمینه تأثیر محیطی و اجتماعی رشد بی‌رویه و نامتعارف بخش ساختمان، می‌توان به کوشکری اشاره کرد. در شرایطی که عامه مردم (۹ دهک درآمدی) از دسترسی به خدمات کردکشی در هزینه قابل استطاعت و با معیارهای لازم محروم هستند، از جزایر جنوبی خلیج‌فارس تا بخش اعظم سواحل شمالی و حاشیه دریای خزر و اغلب نقاط خشک‌آب‌وها حاشیه و حتی کردنه خیران یا ویلاسازی، از دسترس عامه مردم خارج شده و در انحصار طبقات مرفه درآمدی است. در همین راستا می‌توان به سدسازی‌ها و بسیاری اقدامات عمرانی دیگر از قبیل صرف منابع کشور برای ساختمان‌های بسیار لوکس سازمان‌های دولتی و سفه‌دولتی و بانک‌ها اشاره کرد. همه اینها اگر منجر به خسارات اقتصادی، اجتماعی، فرهنگی و محیطی نشده باشد، تأثیر اندکی بر خلق ثروت و ایجاد درآمدهای گسترده در کشور داشته است.

ساخت ویلاهای لوکس هرچند به تشکیل سرمایه در کشور منجر می‌شود، اما تفاوت زیادی بین ساخت ویلا با نابودی باغات میوه و ساخت یک استخر برای این باغات وجود دارد. در دو ماه اول تشکیل سرمایه صورت گرفته و درآمد ملی افزایش می‌یابد، اما در ویلاسازی منابع کشور که می‌توانست در خدمت سرمایه‌گذاری‌های مولد قرار گیرد و منجر به خلق ثروت‌های زاینده شود، درآمد و شغل در جامعه شود، در ساختمان (غیرمولد) قفل شده و هیچ نوع زایش ثروت و اشتغال پدید نمی‌آید و منابع عظیم کشور در نسبت مستقیم داشته و همواره افزایش عرضه توام با افزایش قیمت بوده است. از کل تعداد واحدهای مسکونی کشور در سال ۱۳۹۰، ۴۴.۸ درصد در دوره ۹۰-۱۳۸۵ و ۳۰.۱ درصد در دوره ۸۴-۱۳۷۵ ساخته شده‌اند که به عبارت دیگر، بیش از نیمی از واحدهای مسکونی کشور فارغ عمر ساخت زیر ۲۰ سال هستند. در دوره ۹۰-۱۳۷۵ نسبت خانوار شهری به خانه از ۱.۲۵ خانوار به ازای هر خانه به ۱.۰۱ و نسبت جمعیت شهری به خانه از ۵.۸ نفر به ازای هر خانه به ۴.۶ نفر کاهش یافته است. در همین دوره نرخ رشد متوسط سالانه تعداد واحدهای مسکونی، خانوار شهری و جمعیت شهرنشین به ترتیب ۵.۸، ۴.۵ و ۲.۵ درصد است.

در سال جاری، برآوردها حاکی از رشد اقتصادی چهار تا نیم درصد است و به همین دلیل، بعضی دست‌اندرکاران امید دارند این رشد اقتصادی بر بازار زمین و مسکن تأثیر قابل ملاحظه‌ای داشته باشد. افزایش صادرات نفت نیز تردید رشد تولید ناخالص داخلی حقیقی را در سال ۱۳۹۵ به ۱ درصد برمی‌خواهد آورد. اما باید توجه داشت نظر به تنزل شدید بهای نفت و به تبع آن، کاهش درآمدهای ارزی حاصله، منجر به افزایش ورودی مابقی مالی و بهبود سطح معیشت مردم نخواهد شد. این رشد اقتصادی بیش از حد بی‌کیفیت، نه به سبب ارتقای بهره‌وری و درونزایی اقتصاد و خروج کسب‌وکارها از رکود که از افزایش حجم استخراج نفت و فروش ثروت‌های ملی تأمین خواهد شد. بنابراین کارکرد چندان مؤثر و مفیدی ندارد. بنابراین باید گفت برای از سخت‌ترین سال‌های رکود قرن اخیر از نظر کمبود درآمدهای نفتی محسوب می‌شود که میان بودجه‌های عمرانی نیز به تبع از تنزل خواهد کرد.

هر چند در دوساله ۹۴-۱۳۹۲ و ۱۳۹۵، در شرایطی که کمپوینش اغلب بخش‌های اقتصادی با رکود و حتی زیان‌دهی مواجه بودند، افزایش سود سپرده‌های بانکی، منجر به کسب منافع کلان اقتصادی در حدود ۳۰۰ هزار میلیارد تومانی (۳۰ درصد کل نقدینگی) برای سپرده‌گذاران شد، اما جای تردید است که با کاهش نسبی سود سپرده‌های بانکی، بخشی از این نقدینگی به بازارهای دیگر از قبیل زمین و مسکن سرازیر شود. هر چند این بازارها مقداری رشد را تجربه خواهند کرد، اما نبود توان مصرف عامه مردم مانع از افزایش قابل‌توجه قیمت‌ها خواهد شد. پس از دوره صعود شدید بهای مسکن تا سال ۱۳۹۲، نظر به رشد نامتعارف و بی‌رویه قیمت مسکن، شکاف بین بهای عرضه و توان خرید مصرف‌کنندگان به‌شدت عمیق شد و در نتیجه فقدان قدرت خرید عامه مردم، رکود ایجاد شد. عوامل تاثیرگذار مثبت بر چگونگی خروج از رکود بخش مسکن عبارتند از: خروج نقدینگی‌ها از بانک‌ها و حرکت به سمت بخش مسکن (نظر به کاهش سود سپرده‌ها) و افزایش نسبی توان خرید مسکن (با توجه به عقب‌افتادن افزایش بهای مسکن از نرخ کلی تورم) و تهدیدهای تداوم رشد بخش مسکن شامل مواردی از قبیل شتاب تند بهای اسلاف (که می‌تواند مجددا این بخش را در رکود فروببرد) و خارج‌نشدن کل اقتصاد از رکود (و به‌ویژه رونق کسب‌وکارهای بخش خصوصی و ایجاد اشتغال).





معرض استهلاک و نابودی تدریجی قرار می‌گیرند. مهم‌تر اینکه وقتی فعالیت‌های سوداگری مستغلات در کشور رشد می‌کند، موجب انحراف منابع در بخش‌های دیگر می‌شود. برای مثال، صنایع فولاد کشور به جای اینکه نیازهای صنعتی را با تولید فولادهای باکیفیت تامین کنند، به طرف تولید تیرآهن و میل‌گرد (با ارزش افزوده پایین) برای ساختمان‌سازی حرکت کرده‌اند. مصرف بالا و تمرکز صنعت فولاد کشور بر تامین نیازهای بخش ساختمان موجب شد تا از تولید فولادهای با دانش فنی بالا و مهندسی غفلت شده و تولید مقاطع آهنی کم‌کیفیت و معمولی مورد توجه قرار گیرد که مانع از رشد کیفی و توانرانه صنعت شد. تاثیر این انحراف منابع در آسیب‌پذیری اقتصاد کشور وقتی بیشتر آشکار شد که با شروع تحریم‌های گسترده، صنایع کشور دچار آسیب شدند. ظرفیت عمده صنایع فولاد کشور داخلی معطوف به تولید برای صنعت ساختمان بود و نداشتن توانایی و آمادگی آنها برای تامین نیازهای صنعتی- موجب بروز معضلات و تا حدی رکود در صنعت و بی‌کاری بخشی از نیروی کار کشور شد. دراین‌باره باید اشاره شود در بین ۲۴ رشته صنعتی، دو رشته صنعتی کانی غیرفلزی (صنایع کانی- سیمان- آجر و اساسا تامین‌کننده نیاز ساختمان) و فلزات اساسی (عمدتا تولید تیرآهن و میل‌گرد و امثالهم) اولین و دومین مقام سرمایه‌گذاری صنعتی کشور در دهه ۸۰ (به‌ترتیب ۲۰ و ۱۵ درصد از کل) را به خود اختصاص دادند.

بنابراین ملاحظه می‌شود در ربع قرن اخیر (۹۳-۱۳۶۹)، در شرایطی که درآمد سرانه کل اقتصاد (بدون مستغلات) فقط ۵۹ درصد رشد کرده، درآمد سرانه بخش مستغلات ۲۳۱ درصد افزایش یافته و سهم ساختمان و مستغلات از ۱۸ درصد درآمد اقتصادی کشور (تولید ناخالص داخلی) در سال ۱۳۷۹، به ۲۴ درصد در سال ۱۳۹۲ می‌رسد، بی‌آنکه رفاه عامه مردم بهبود پیدا کرده باشد. درهمین‌حال سهم هزینه مسکن از کل هزینه خانوارها به صورت فزاینده بالا رفته که موجب کاهش سهم هزینه‌های دیگر خانوارها و تنزل سطح کیفیت زندگی مردم شده است.

سرمایه‌گذاری در املاک و مستغلات

در ربع قرن اخیر، سوداگری و سرمایه‌گذاری بر زمین یا مسکن از هر زمینه دیگری حتی خریدوفروش طلا یا ارز ـ سودآورتر بوده است. طبق داده‌های مرکز آمار ایران، در دوره ۹۲-۱۳۷۲ بهای زمین، ۱۰۷ برابر، مسکن ۷۶ برابر و اجاره‌بهای مسکن (متوسط تهران) ۶۱ برابر افزایش داشته‌اند. درحالی‌که سطح عمومی قیمت‌ها (نرخ تورم کالاها و خدمات) ۲۷ برابر شده است. به عبارت دیگر، بهای زمین سه برابر، مسکن ۲.۲ برابر و اجاره‌بها ۱.۲ برابر سطح عمومی قیمت‌ها افزایش یافته است. در همین دوره، سرمایه‌گذاری بر زمین نسبت به سرمایه‌گذاری بر ارز، سپرده بین‌ساله بانکی و طلا به‌ترتیب به میزان ۱۰.۶، ۱.۴ و ۱.۸ برابر افزایش پیدا کرده است.

نکته قابل‌توجه این است که کسی زمین را تولید نکرده و نمی‌کند و خریدوفروش و سوداگری زمین یک وجه آشکار فعالیت‌های نامولد است که با تخصیص منابع کشور به این فعالیت‌های نامولد و دست‌کاری در قیمت‌ها بدون آنکه به ثروت ملی افزوده شود، سودهای کلانی به جیب گروه قلیلی سرازیر می‌شود که سوخت اصلی برای شعله‌وورشدن تورم در کشور است. این امر باعث می‌شود سرمایه‌های کشور از فعالیت‌های مولد در صنایع به خلق ثروت و شغل منه‌کند و موجب می‌شود توزیع درآمد بسیی آحاد جامعه امکان‌پذیر شود و رفاه عمومی افزایش یابد. خارج و وارد فعالیت‌های غیرمولد سوداگری خریدوفروش زمین و مستغلات شود. سرمایه‌هایی که می‌تواند موجب خلق ثروت، اشتغال-درآمد و توسعه در کشور باشد، به‌دلیل ناکارآمدی و سوء مدیریت در بخش مسکن، تولید ثروت نکرده و به‌ویژه تولیدکنندگان به‌اجبار اخذ می‌شود. تلاش بر این است تا تامین رانت مافیای ساختمان و مستغلات استمرار یابد. به عبارت دیگر به جای اینکه از درآمدهای زمین و مسکن مالیات اخذ شده و تا تولید حمایت شود، از تولید مالیات گرفته شده و فرصت استمرار کسب درآمد زمین و مسکن می‌شود. این بیماری مزمن سلطه سرمایه تجاری و سوداگری در ایران به عوامل تورم توسعه صنعتی ایران را نیم قرن پیش ریچارد بندیکت از گروه مشاوران دانشگاه هاروارد در ایران به‌درستی بیان کرده که در عبارات آغازین این نوشتار آمده است.

با استناد به داده‌های حساب‌های ملی بانک مرکزی ایران، در شرایطی که در سال‌های ۱۳۷۶ تا ۱۳۸۴ سهم ماشین‌آلات از تشکیل سرمایه ثابت ناخالص از ساختمان بیشتر بوده تا تقریبا یکسان بوده است. از سال ۱۳۸۵ این روند به‌شدت واگرا شده به طوری که تا سال ۱۳۹۱، سهم ساختمان از تشکیل سرمایه به ۷۲ درصد از کل تشکیل سرمایه در کشور و سهم ماشین‌آلات به ۲۸ درصد می‌رسد. در همین دوره زمانی سهم مستغلات از تشکیل سرمایه ثابت ناخالص کشور از حدود ۲۴ درصد به ۴۴ درصد افزایش می‌یابد و سهم بخش صنعت و معدن از ۱۸ درصد به ۹ درصد تنزل می‌یابد. این داده‌ها بر حضور قدرتمند دو روند نامطلوب و مستولید در اقتصاد کشور در ۱۰ سال اخیر دلالت دارند: (۱) روند تشکیل سرمایه از اجاره تا عادی خود خارج شده و از سرمایه‌گذاری‌های مولد ثروت به ماشین‌آلات (اعم از صنعتی، معدنی، کشاورزی، ساختمانی و از این قبیل) فاصله گرفته و به‌صورت بی‌تناسبی به‌شدت به سمت سرمایه‌گذاری در بخش ساختمان انحراف پیدا کرده است. (۲) ضمن آنکه سهم بخش صنعت و معدن از کل تشکیل سرمایه ثابت ناخالص کشور پایین بوده، در نیمه دوم دهه ۸۰ به نصف رسیده است. درهمین‌حال سهم مستغلات، رشته نامتعارف و بی‌قاعده بیش از ۱۰ درصدی را تجربه کرده است. روند انحراف تخصیص منابع به سمت بخش‌های غیرمولد ساختمان، همراه با تضعیف و تحدید بخش‌های مولد است. بوواضح است پس از یک دهه تمرکز منابع کشور بر بخش ساختمان و مستغلات (آن هم در زمان اوج درآمدهای ارزی و رویائی دولت و بخش خصوصی)، اکنون لازم است منابع انباشت‌شده در بخش‌های مولد صنعتی و کشاورزی شود.

چرخه‌های تجاری مسکن در ایران

با توجه به داده‌های تاریخی در دسترس، در یک قرن اخیر پنج چرخه تجاری پرقدرت زمین و مسکن در نیمه دوم دهه ۳۰، نیمه اول دهه ۵۰ و سال‌های ۸۴-۱۳۷۹، ۹۲-۱۳۸۴ و ۹۴-۱۳۸۸ به وقوع پیوسته‌اند که در همه آنها تاثیر نامطلوب هم‌زمانی رشد درآمدهای ارزی- نفتی و به تعبیری بیماری هلندی، در اقتصاد به چشم می‌خورد. منظور از چرخه تجاری پرقدرت، هجوم سرمایه‌ها و رشد بهای مولد با نرخ‌های افزایش بهای مسکن و زمین بالاتر از نرخ عمومی تورم کالاها و خدمات است. از کل پنج چرخه تجاری، سه چرخه آخر به صورت پیوسته در سال‌های اخیر (۱۳۷۹ تا ۱۳۹۲) رخ داده‌اند. هرچند اطلاعات تاریخی کاملی در دست نیست، اما به نظر می‌رسد در طول تاریخ کشور، همواره چرخه‌های تجاری پرقدرت مسکن مقارن با افزایش درآمدهایی با منشا خارجی (ارزی) بوده است.

وقوع سه چرخه تجاری پرقدرت متوالی بخش مسکن (با سه اوج قیمتی در سال‌های ۱۳۷۶ تا ۱۳۸۴ سهم ماشین‌آلات از تشکیل سرمایه ثابت ناخالص از ساختمان بیشتر بوده تا تقریبا یکسان بوده است. از سال ۱۳۸۵ این روند به‌شدت واگرا شده به طوری که تا سال ۱۳۹۱، سهم ساختمان از تشکیل سرمایه به ۷۲ درصد از کل تشکیل سرمایه در کشور و سهم ماشین‌آلات به ۲۸ درصد می‌رسد. در همین دوره زمانی سهم مستغلات از تشکیل سرمایه ثابت ناخالص کشور از حدود ۲۴ درصد به ۴۴ درصد افزایش می‌یابد و سهم بخش صنعت و معدن از ۱۸ درصد به ۹ درصد تنزل می‌یابد. این داده‌ها بر حضور قدرتمند دو روند نامطلوب و مستولید در اقتصاد کشور در ۱۰ سال اخیر دلالت دارند: (۱) روند تشکیل سرمایه از اجاره تا عادی خود خارج شده و از سرمایه‌گذاری‌های مولد ثروت به ماشین‌آلات (اعم از صنعتی، معدنی، کشاورزی، ساختمانی و از این قبیل) فاصله گرفته و به‌صورت بی‌تناسبی به‌شدت به سمت سرمایه‌گذاری در بخش ساختمان انحراف پیدا کرده است. (۲) ضمن آنکه سهم بخش صنعت و معدن از کل تشکیل سرمایه ثابت ناخالص کشور پایین بوده، در نیمه دوم دهه ۸۰ به نصف رسیده است. درهمین‌حال سهم مستغلات، رشته نامتعارف و بی‌قاعده بیش از ۱۰ درصدی را تجربه کرده است. روند انحراف تخصیص منابع به سمت بخش‌های غیرمولد ساختمان، همراه با تضعیف و تحدید بخش‌های مولد است. بوواضح است پس از یک دهه تمرکز منابع کشور بر بخش ساختمان و مستغلات (آن هم در زمان اوج درآمدهای ارزی و رویائی دولت و بخش خصوصی)، اکنون لازم است منابع انباشت‌شده در بخش‌های مولد صنعتی و کشاورزی شود.

چرخه‌های تجاری مسکن در ایران

با توجه به داده‌های تاریخی در دسترس، در یک قرن اخیر پنج چرخه تجاری پرقدرت زمین و مسکن در نیمه دوم دهه ۳۰، نیمه اول دهه ۵۰ و سال‌های ۸۴-۱۳۷۹، ۹۲-۱۳۸۴ و ۹۴-۱۳۸۸ به وقوع پیوسته‌اند که در همه آنها تاثیر نامطلوب هم‌زمانی رشد درآمدهای ارزی- نفتی و به تعبیری بیماری هلندی، در اقتصاد به چشم می‌خورد. منظور از چرخه تجاری پرقدرت، هجوم سرمایه‌ها و رشد بهای مولد با نرخ‌های افزایش بهای مسکن و زمین بالاتر از نرخ عمومی تورم کالاها و خدمات است. از کل پنج چرخه تجاری، سه چرخه آخر به صورت پیوسته در سال‌های اخیر (۱۳۷۹ تا ۱۳۹۲) رخ داده‌اند. هرچند اطلاعات تاریخی کاملی در دست نیست، اما به نظر می‌رسد در طول تاریخ کشور، همواره چرخه‌های تجاری پرقدرت مسکن مقارن با افزایش درآمدهایی با منشا خارجی (ارزی) بوده است.

وقوع سه چرخه تجاری پرقدرت متوالی بخش مسکن (با سه اوج قیمتی در سال‌های ۱۳۸۲، ۱۳۸۶ و ۱۳۹۲) در دوران اقتصاد نفتی (از سال ۱۳۷۹ تاکنون)، نه‌تنها در تاریخ کشور بلکه در جهان هم بی‌سابقه است. این موضوع منجر به شکل‌گیری توهم اساسا طبیعی این روند در ذهن بخش فعالان و کارشناسان شده است. بر همین مبنا آنها حاضر به درک شرایط کنونی اقتصاد کشور نیستند و انتظار دارند دوران رشد بخش مسکن در سال جاری یا آتی با جهش قیمت‌ها آغاز شود که ستاره‌باران و سودآوران این بخش آن را رشد و رونق تفسیر می‌کنند.

معمولا رونق مسکن با نرخ تورم بالای ارزشی آن کم خورده و قاعده رشد آن این است که به افزایش قیمت‌ها- خریدوفروش و ساخت‌وساز زیاد می‌شود. روندی که حاکم است رشد فزاینده قیمت‌ها در سطوحی بالاتر از قدرت خرید مردم است که درعمل خیم معاملات نهایی مسکن را محدودتر می‌کند. در این میان منافع کلانی نصیب بخش غیرمولد ساختمان (صاحبان زمین، دلالان، واسطه‌گران و مدیران سازمان‌ها در ساخت‌وساز و شهرداری‌ها) می‌شود. درمجموع افزایش قیمت زمین و مسکن است که بیش از حد چیز به افزایش بهای مسکن دامن می‌زند. چنانچه در چرخه‌های تجاری پرقدرت سال‌های اخیر، سرعت نرخ رشد بهای زمین به‌مراتب بیشتر از نرخ افزایش قیمت مسکن بوده است. درنتیجه سایر بخش‌های مولد مسکن از چرخه‌های تجاری مناسع جدیدالی حاصل نکرده و اشتغال مولد و پایدار ایجاد نشده است. تجربه نشان می‌دهد از رشدهای ناگهانی بی‌رویه و سوداگرانه و حبابی بخش مسکن، به‌مراتب بیش از فعالان واقعی، بخش‌های واسطه‌گری و دلالی سود برده‌اند. در هر وقوع چرخه تجاری پرقدرت مسکن، قدرت خرید مصرف‌کنندگان کاهش یافته است. بنابراین با وقوع سه چرخه تجاری پرقدرت متوالی مسکن، دیگر قدرت مصرفی برای متقاضیان باقی نمانده که بتوانند اقدام به خرید کنند. درحقیقت بنا بر ضرب‌المثل معروف، بخش سال‌های اخیر بیش از آنچه لازم بود، سرمایه‌گذاری صورت گرفته و تداوم تزریق سرمایه‌ها به بدنه متورم آن فقط می‌تواند به رشد تورمی هرچه بیشتر آن و اتلاف منابع محدود اقتصاد کشور منتهی شود. این امر آن‌گونه که تجربه نشان می‌دهد، با افزایش هزینه تامین مسکن- درآمدهای رانتی صاحبان سرمایه را بالا برده و با خارج‌کردن مسکن از دسترسی طیف وسیع‌تری از طبقات اجتماعی، شکاف‌های طبقاتی را تشدید می‌کند و از سویی دو پدیده همزمان، ساختمان‌های مسکونی (به‌ویژه لوکس) خالی و ریزش طبقاتی توام با مهاجرت مردم به اطراف شهرهای بزرگ، به وقوع می‌پیوندد. همچنین باید توجه داشت کیفیت زندگی در دنیای امروز صرفا متکی به مسکن نیست، بلکه در کنار کیفیت تغذیه و پوشاک مناسب، مسائل فرهنگی، بهداشتی و گذران اوقات فراغت نیز از اهمیت بالایی برخوردار است.

همزمان با رشد و رونق بازار زمین و مسکن، کیفیت ساخت‌وساز به شدت کاهش یافته است. نظر به تفوق بخش نامولد (سوداگری و سفته‌بازی) و سودجویی فزاینده در بخش ساختمان، ضمن توجه سطحی بیش از حد به ظواهر و تجملات ساختمان‌ها، موضوع مهم کیفیت به‌شدت مغفول واقع شده است. در حالی که ساختمان‌های اجری و حتی خشتی در ایران عمر چند صد ساله داشته‌اند، عمر مفید ساختمان‌هایی که در دهه‌های اخیر با تکنولوژی و مصالح مدرن ساخته شده، حدود ۳۰ سال است. نظرات کارشناسی حاکی از آن است که عمر مفید ساختمان‌ها در ایران بین یک‌سوم تا یک‌هشتم دنیاست. سلطه سرمایه مالی-تجاری و سودجویی و منفعت‌طلبی ذی‌نفعان و ناکارآمدی نظام صنعت ساختمان موجب شده کارایی حقیقی سرمایه‌گذاری در ساختمان در ایران و درنتیجه کارایی مفید و مؤثر بخش ساختمان در حدود ۲۰ تا ۵۰ درصد جهان باشد. به عبارت دیگر، در حدود سه‌چهارم از کل سرمایه‌گذاری انجام‌شده در این بخش به هدر رفته که به مفهوم اتلاف ۵ تا ۱۰ درصد از کل تشکیل سرمایه کشور در سال‌های اخیر است. در صورت تشویق‌سازی و واقعی‌سازی شرایط ساخت‌وساز در کشور و قطع مجراهای زهکش‌های نامولد رانتی، می‌توان امید داشت تا کارایی و کارآمدی بخش ساختمان به میزان قابل توجهی افزایش یابد. بنابراین به جای تزریق منابع مالی از تجربی و دستوری (رانتی)، اهم اولویت مسئولان باید بازسازی و بازآرایی ساختارهای نهادی جهت ساختمان و رقابتی‌سازی و واقعی‌سازی شرایط اجرائی و عملکرد این بخش و تحدید فعالیت‌های نامولد باشد. تفوق و تسلط بخش نامولد (سفته‌بازی و سوداگری) منجر به انحراف تخصیص منابع از بخش مولد مسکن به سمت آنها شده که کژکارکردی‌های وسیعی را موجب شده است. هم‌اکنون در حدود نیمی از ساخت‌وسازهای کشور از مقررات ملی ساختمان تبعیت نمی‌کند. آن هم در شرایطی که ایران کشوری زلزله‌خیز است و رعایت‌نکردن استانداردهای لازم، بتانسیل ریسک خسارات انسانی و اقتصادی در کنار فعالان مسکن، بخش‌های زیادی ذی‌نفع هستند. به‌طورکلی گروه‌هایی که در عرصه مستغلات منافع بسیاری به دست آورده و از انتظار کسب مجدد درآمدهای کلان هستند، عبارتند از:

(۱) صاحبان زمین و سفته‌بازان و دلالان بخش مستغلات

(۲) فعالان و سرمایه‌گذاران در بخش مسکن و به‌اصطلاح بسازفروش‌ها

(۳) شهرداری‌ها با وابستگی به رانت تولید ساختمان و تکیه بر عواید ناشی از محل تراکم‌فروشی (فروش حقوق عمومی)

(۴) بانک‌های خصوصی که از سرمایه‌گذاری در املاک و مستغلات سودهای کلان برده‌اند. اینها هم‌اکنون دچار زیان‌های انباشته بوده و بخش مهمی از سپرده‌های مردم نزد آنان به صورت املاک و مستغلات مصدره است. تحرک بخش مسکن و تورم ناشی از آن کژکارکردهای آنها را تا حد زیادی پوشش خواهد داد.

(۵) ضایع فرات اسیب (تیرآهن، میل‌گرد، نبشی و از این قبیل) و کانی غیرفلزی (کاشی-سیمان، آجر، جپ، شیشه و از این قبیل) با رانت انرژی و منابع طبیعی ارزان.

بزرگ‌ترین خطای راهبردی اقتصادی در سال ۱۳۹۲ این بود که بخش‌های رانتی نقد، معادن و پتروشیمی را به عنوان پیشران اقتصاد در نظر گرفتند و هم‌اکنون نیز عامه‌اند با از سرناگاهی مسکن را به عنوان «پیشران اقتصاد» مطرح می‌کنند

و در این میان بازندگان عبارتند از:

(۱) عامه مردم به بهای افزایش سهم هزینه مسکن از کل هزینه خانوار و کاسته‌شدن از مصارف غذا، پوشاک و دیگر هزینه‌های رفاهی و درمجموع کاهش کیفیت زندگی و فقیرترشدن مردم؛

(۲) تحدید و تضعیف بخش‌های مولد با توجه به حرکت سرمایه‌ها به سمت زمین و مسکن با سودهای بالا؛

(۳) بخش اعظم نسل جوان که در آستانه تشکیل زندگی مشترک هستند و از میراث خانواده‌گی بهره‌ای ندارند. قادر به تشکیل زندگی مشترک نخواهند بود که جامعه را در معرض آسیب‌های شناخته‌شده آن قرار داده است؛

و درمجموع کل اقتصاد و نظام حیات جمعی کشور بازنده این میزان محسوب می‌شود.

رونق اقتصادی آتی مسکن

با توجه به رشد مستمر و فزاینده حجمی و ارزشی بخش مسکن در دوره اقتصاد نفتی ۹۲-۱۳۷۹، این پرسش از دوران طولانی رونق و رشد بخش مسکن، انتظار لازم است از دیگر بخش‌های اقتصادی نیز رشد کرده و بتوانند خود را به زمین و مسکن برسانند. رونق‌های آتی بخش مسکن به شرح ذیل ارزیابی می‌شوند:

(۱) افزایش‌یافتن درآمدهای نفت تا حداقل بیش از آینده که بر ترویجای اقتصادی رانتی «بانک‌ها -مستغلات (سفته‌بازی) -واردات (سوداگری) » است. سیاست‌گذاران و مسئولان اقتصادی کشور باید توجه داشته باشند بیش از ۳۲ سال رشد مداوم و تزریق فزاینده منابع بخش دولتی (مسکن مهر و تسهیلات بانکی) و بخش خصوصی به ساختمان، تا سال‌های پیش‌رو این بخش دارای قدرت رشد مفید و اولویت نخواهد بود.

باید توجه داشت در شرایطی که در حدود نیمی از قیمت تمام‌شده ساخت مسکن به زمین اختصاص دارد و سود سازندگان مسکن (با احتساب هزینه سرمایه) حداقل ۴۰ درصد از بهای فروش را شامل می‌شود، سهم واقعی نیروی کار و بخش مولد داخلی از درآمد تولید مسکن به‌سختی به ۱۵ درصد افزایش خواهد رسید. بنابراین بیش از آنچه رونق ظاهری بخش مسکن به‌نفع اقتصاد و خروج واقعی از رکود منتهی شود، به نفع نیروهای نامولد جهت بود و هر چند به‌ظاهر در کوتاه‌مدت هزینه به تحولات منتهی نشود، اما این رشد سطحی بوده و پایدار نخواهد بود. سهم عمده اشتغال بخش مسکن مربوط به کارگران خارجی و مهاجران روستایی (یا اولویت کارگران خارجی) است که خود عوارض نامطلوب اجتماعی و فرهنگی زیادی را به همراه دارد. در بخش مهمی از صنایع وابسته به مسکن از قبیل کوره‌های آجرپزی نیز وضع به همین منوال است. البته در اینجا قصد آن نیست تا بر اهمیت داشتن یا نداشتن بخش مسکن مباحثه شود، بلکه هدف از این بحث به کجاکاه واقعی آن در اقتصاد و خروج از رکود کشور روشن و تبیین شود. بخش قابل‌توجهی از تقاضای بخش مسکن به سرمایه‌گذاری در ایران زمینه و همچنین انتظار کسب سودهای بالا و سرمایه‌گذاری در مسکن کویتی برای جذب درآمدهای رانتی (به‌ویژه در تهران و شهرهای بزرگ) برمی‌گردد. که آن هم دیگر قابل تداوم نیست. بنابراین تنها راه پیش‌رو و تجارب‌ثبت اقتصاد و همچنین این بخش در این است که جایگاه واقعی آن در اقتصاد و خروج از رکود کشور روشن و تبیین شود. بخش قابل‌توجهی از تقاضای بخش مسکن به سرمایه‌گذاری در ایران زمینه و همچنین انتظار کسب سودهای بالا و سرمایه‌گذاری در