



گزارش «وطن امروز» از رکود ۴۱ درصدی تورم نقطه‌ای مسکن

بازار مسکن قفل شد



محمدطاهر رحیمی

مسکن در ساختار اقتصاد کلان ایران سال‌هاست از ماهیت کارکرد اصلی خود به عنوان یک کالای مصرفی و سرپناه خارج شده و به پناهگاه سرمایه و اصلی‌ترین سپر تورمی خانوارها و سرمایه‌گذاران تبدیل شده است. در اقتصادهای بیمار که با تورم‌های مزمن و ساختاری دست و پنجه نرم می‌کنند، بازار دارایی‌ها بشدت نسبت به سیگنال‌های اقتصاد کلان واکنش نشان می‌دهد. در این میان، بازار مسکن ایران در نیمه دوم سال ۱۴۰۴

شاهد یکی از بی‌سابقه‌ترین و حیرت‌انگیزترین تلاطمات تاریخ خود بود. بازار مسکن که از فروردین تا شهریور ۱۴۰۳ حتی در شرایط عملیات «وعده صادق ۱» به دلیل ثبات ارزی ایجاد شده توسط دولت شهید رئیسی «از فصل آخر ۱۴۰۱ تا شهریور ۱۴۰۳» آرام گرفته بود، دوباره از نیمه دوم سال ۱۴۰۳ با تصمیم‌سازی‌های ارزی برخی مشاوران نزدیک دولت بشدت صعودی شده است. این گزارش در پی آن است با رویکردی آسیب‌شناسانه، ریشه‌های جهش تاریخی قیمت مسکن در بهمن‌ماه را مورد واکاوی قرار دهد. بررسی‌ها نشان می‌دهد سرخ

این التهابات، نه در درون بازار مسکن، بلکه در سیاست‌گذاری‌های کلان اقتصادی و به طور ویژه «تصمیمات غلط ارزی دولت از شهریور ۱۴۰۳» نهفته است. افزایش‌های دستوری، پلکانی و مداوم نرخ ارز رسمی در کنار رهاشدگی بازار آزاد، لنگر انتظارات تورمی جامعه را از جا کند و موجی از هراس و تقاضای سرمایه‌یاری را روانه بازار املاک کرد. در ادامه، ضمن تحلیل دقیق داده‌های بازار مسکن و مکانیسم اثرگذاری نرخ ارز بر این بازار، به ارائه راهکارهای عملیاتی و ساختاری برای خروج از این بحران خواهیم پرداخت.

بخش اول

دومینوی سیاست‌های غلط ارزی؛ از شهریور ۱۴۰۳ تا شوک بزرگ

ریشه بحرانی که در بهمن ۱۴۰۴ در بازار مسکن خود را نشان داد، باید در تصمیمات ارزی اتخاذ شده از اواخر تابستان ۱۴۰۳ جستجو کرد. در اقتصاد ایران، نرخ ارز تنها یک متغیر اقتصادی برای تسویه تراز تجاری نیست، بلکه دماسنج اقتصاد و قطب‌نمای انتظارات آحاد جامعه است.

شهریور ۱۴۰۳، در حالی که نرخ ارز در بازار آزاد در محدوده ۵۹ هزار تومان قرار داشت، سیاست‌گذار اقتصادی با هدف ادعایی کاهش فاصله نرخ نیما (رسمی) و بازار آزاد، همچون جبران کسری بودجه، دست به یک جراحی خطرناک و پریسک زد. این رویکرد که مبتنی بر افزایش نرخ رسمی ارز

بود، به جای آنکه بازار آزاد را مهار کند، به عنوان سیگنال تایید دولت بر افزایش قیمت‌ها تفسیر شد. دولت در یک روند پلکانی و فرسایشی، نرخ ارز رسمی را که در ابتدا ۴۲ هزار تومان بود، به ۵۲ هزار تومان افزایش داد. این گام اول، شوک اولیه‌ای به هزینه‌های تولید وارد کرد اما ماجرا به اینجا ختم نشد؛ در گام‌های بعدی، نرخ رسمی از ۵۲ به ۶۱ هزار تومان، سپس به ۷۰ و در ادامه به ۸۰ هزار تومان رسید. این تعقیب و گریز قیمتی به جای ایجاد ثبات، به بازار آزاد این پیام را مخابره کرد که دولت توان کنترل تورم را ندارد و خود پیشگام

افزایش قیمت‌هاست. تیر خلاص به ثبات بازارها زمانی شلیک شد که در گام نهای، نرخ ارز رسمی از ۸۰ هزار تومان به ۱۳۰ هزار تومان جهش یافت. نتیجه این سیاست‌گذاری اشتباه، فاجعه‌بار بود. بازار آزاد که در شهریورماه روی عدد ۵۹ هزار تومان قرار داشت، با یک جهش مهارگسیخته و بی‌سابقه به ۱۶۴ هزار تومان رسید. در واقع، سیاست «تک‌نرخ کردن از طریق افزایش نرخ رسمی» نه تنها محقق نشد، بلکه شفاف قیمت‌ها را بازتولید کرد.

بخش دوم

پارگی لنگر انتظارات تورمی و سرایت بحران به مسکن

در ادبیات اقتصادی، «لنگر انتظارات تورمی» به متغیری گفته می‌شود که مردم و فعالان اقتصادی، پیش‌بینی‌های خود از آینده قیمت‌ها را بر اساس آن

تنظیم می‌کنند. در ایران، این لنگر بی‌چون و چرا «نرخ ارز» است. زمانی که نرخ ارز با سرعت و شتابی که در بخش قبل ذکر شد (از ۵۹ به ۱۶۴ هزار تومان)

بالا رفت، انتظارات تورمی در جامعه بشدت و با سرعتی فزاینده فعال شد. آحاد مردم، سرمایه‌گذاران خرد و حتی تولیدکنندگان متوجه شدند ارزش پول ملی در حال یک سقوط آزاد تاریخی است. در چنین شرایطی، نگهداری رمال معادل نابودی قطعی قدرت خرید بود. این انتظارات تورمی شعله‌ور شده، به سرعت به دنبال پناهگاهی امن می‌گشت. بازار سرمایه (بورس) به دلیل ریسک‌های سیستماتیک، جذابیت خود را از دست داده بود؛ بازار طلا و ارز

نیز با حباب‌های عظیم و ریسک‌های امنیتی و قانونی مواجه بود. در نتیجه، سیل ویرانگر نقدینگی و سرمایه‌های هراسان از تورم، به سمت بازار مسکن سرازیر شد. مسکن به عنوان دارایی‌ای که هم ارزش ذاتی دارد، هم استهلاک سرمایه‌یاری آن پایین است و هم در ایران هرگز با افت قیمت اسمی مواجه نمی‌شود، مهم‌ترین پشیران رشد خود یعنی تقاضای سفته‌بازانه و سرمایه‌یاری ناشی از انتظارات تورمی را فعال دید و آماده یک جهش تاریخی شد.

بخش سوم

رکوردشکنی بی‌سابقه در بهمن‌ماه ۱۴۰۴؛ تحلیل آمارها

برخی پیمایش‌ها از فایل‌های فروش آپارتمان، ابعاد این فاجعه قیمتی را در بهمن‌ماه خوبی به تصویر می‌کشد. بازار مسکن تهران در این ماه، رکوردهایی را جابه‌جا کرد که در تاریخ اقتصاد معاصر ایران کهنظیر است.



۱- پرواز قیمت‌های پیشنهادهی بر اساس آمارهای مستند، میانگین قیمت پیشنهادهی واحدهای مسکونی در مناطق بیست‌و‌گانه شهر تهران در بهمن‌ماه به رقم نجومی ۱۳۳ میلیون تومان در هر مترمربع رسید. عمق فاجعه زمانی مشخص می‌شود که این رقم را با ماه‌های گذشته مقایسه کنیم. این عدد در دی‌ماه ۱۱۵ میلیون تومان و در بهمن سال گذشته تنها ۹۴ میلیون تومان بود.

۲- ثبت بالاترین تورم ماهانه در ۱۲ سال اخیر با رسیدن میانگین قیمت به ۱۳۳ میلیون تومان، بازار مسکن تورم ماهانه ۱۵۶ درصدی را تنها در عرض ۳۰ روز ثبت کرد. این میزان رشد قیمت در یک ماه، از سال ۱۳۹۱ تاکنون کاملاً بی‌سابقه است. همچنین تورم نقطه‌ای مسکن (نسبت به بهمن سال قبل) به مرز ۴۱ درصد رسید که نشان‌دهنده آب رفتن شدید قدرت خرید متقاضیان مصرفی است.

۳- توقف عرضه در برابر تقاضای هراسان بررسی‌های میدانی نشان‌دهنده یک پدیده خطرناک در بازار بود: «رکود تورمی عمیق». این جهش قیمتی ۱۵۶ درصدی، نه حاصل رونق اقتصادی و افزایش تعداد معاملات، بلکه حاصل تقابل رفتار عرضه و تقاضا در بستر ناطمینیاتی بود. در بهمن‌ماه، با اینکه تقاضا نسبت به دی‌ماه افزایش فیزیکی و چشمگیری نداشت اما رفتار فروشندگان تغییر کرد. سازندگان و مالکان با مشاهده پرواز قیمت دلار به سمت ۱۶۴ هزار تومان، انتظار رشد بیشتر قیمت مسکن را داشتند. از سوی دیگر، نگرانی از ناتوانی در جایگزینی ملک فروخته شده، باعث شد بخش عظیمی از فایل‌های فروش از بازار خارج شود. کاهش محسوس عرضه در حالی که تقاضای سرمایه‌یاری همچنان در بازار پرسه می‌زد، جرقه انفجار قیمت‌ها را زد.

۴- قیمت‌گذاری‌های دلخواه و روزانه در این دوره تاریک، منطق قیمت‌گذاری بر اساس ارزش منطقه‌ای و بهای تمام‌شده کاملاً رنگ باخت. قیمت‌های پیشنهادی در بیشتر محلات تهران بسیار بالاتر از ارزش واقعی ملک تعیین می‌شد. بی‌ثباتی به حدی رسید که اعتبار قیمت‌های اعلامی از سوی مالکان به کمتر از ۲۴ ساعت کاهش یافت و شاهد تغییرات روزانه قیمت مسکن بودیم.

۵- عوامل تشدیدکننده (کاتالیزورها) در کنار شوک ارزی، عوامل دیگری نیز به این آتش دمید. افزایش نرخ ارز رسمی به ۱۳۰ هزار تومان، قیمت نهادهای ساختمانی (آهن، سیمان و تاسیسات) را بشدت بالا برد و هزینه‌های تولید را مضاعف کرد. این امر در کنار ناطمینیاتی به آینده اقتصاد، منجر به کاهش شدید ساخت‌وساز شد. همزمان بخشی از سرمایه‌گذارانی که در بازار طلا و ارز سودهای کلانی کسب کرده بودند، برای سیو سود (Save Profit) و کاهش ریسک، سرمایه‌های خود را به بازار مسکن منتقل کردند که این ورود پول هوشمند، کفه تقاضا را سنگین‌تر کرد.

آنچه امروز در بازار مسکن می‌گذرد، معلولی از علت‌های کلان اقتصادی و سیاست‌گذاری‌های نادرست است. بازگرداندن آرامش به این بازار با دستور، پلمب بنگاه‌های املاک و قیمت‌گذاری‌های دستوری بی‌ضمانت، امکان‌پذیر نیست. برای مهار این اسب سرکش، اجرای همزمان یک بسته سیاستی شامل اصلاحات اقتصاد کلان و تغییرات ساختاری در بخش زمین و مسکن الزامی است.

۱- مهار و کنترل نرخ ارز توسط دولت (خاموش کردن موتور تورم) اولین و حیاتی‌ترین گام، مهار نوسانات ارزی است. دولت باید بپذیرد سیاست افزایش مداوم نرخ رسمی برای رسیدن به نرخ بازار آزاد، یک چرخه باطل و ویرانگر است و باید با تقویت دیپلماسی اقتصادی برای تسهیل ورود ارز و مدیریت دقیق منابع و مصارف ارزی، ترمز رشد قیمت ارز را بکشد. تا زمانی که لنگر انتظارات تورمی (دلار ۱۶۴ هزار تومانی) تثبیت و تعدیل نشود، هیچ سیاست بخشی در بازار مسکن جواب نخواهد داد. دولت باید اقتدار خود را در مدیریت بازار ارز احیا کند و از شوک‌درمانی‌های بی‌حاصل دست بردارد.

۲- اعمال ابزارهای تنظیم‌گر مالیاتی (نقره‌داغ کردن سودگران) بازار مسکن در ایران فاقد هرگونه هزینه برای احتکار و سفته‌بازی است. برای خروج تقاضای سوداگران و هدایت سرمایه‌ها به سمت تولید، استقرار یک نظام مالیاتی هوشمند و بی‌رحم در برابر دلالان ضروری است.

مالیات بر عایدی سرمایه (CGI): این مالیات باید به گونه‌ای وضع شود که خرید و فروش‌های مکرر در کوتاه‌مدت را کاملاً غیراقتصادی کند. هر کس ملکی را به قصد فروش سریع و کسب سود تورمی می‌خرد، باید بخش اعظم سود خود را به عنوان مالیات بپردازد.

مالیات بر خانه‌های خالی: هزاران واحد مسکونی در تهران صرفاً به عنوان گاوآندی برای حفظ ارزش پول خالی نگه داشته شده‌اند. اجرای دقیق و بدون اغماض این مالیات، مالکان را مجبور به عرضه واحدها

بخش چهارم

راهکارهای راهبردی و نقشه خروج از بحران

به بازار فروش یا اجاره می‌کند که خود باعث افزایش عرضه و شکست قیمت‌ها می‌شود.

۱- مالیات بر زمین و خانه‌های اضافی: افرادی که بیش از نیاز مصرفی خود (مثلاً بیش از ۲ واحد) مسکن در اختیار دارند یا زمین‌های بایر شهری را احتکار کرده‌اند، باید مشمول مالیات‌های سنگین سالانه شوند تا هزینه نگهداری دارایی‌های غیرمولد افزایش یابد.

۲- اعطای زمین به مردم و اجرای نقشه توسعه افقی شهرها (شکستن انحصار زمین)

در حال حاضر بیش از ۶۰ تا ۷۰ درصد هزینه تمام‌شده مسکن در کلانشهرها مربوط به قیمت زمین است. دلیل این گرانی، محدود بودن مصنوعی حریم شهرها و احتکار زمین توسط نهادهاست. دولت باید با باز کردن حریم شهرها و اجرای استراتژی «توسعه افقی»، انحصار زمین را بشکند. اعطای زمین‌های ارزان‌قیمت یا رایگان (به شرط ساخت) به مردم، تعاونی‌ها و انبوه‌سازان واقعی می‌تواند حباب قیمت زمین را تخلیه کند. تجربه نشان داده توسعه افقی و ساخت خانه‌های حیاط‌دار و یک‌طبقه در حومه شهرها، بسیار سریع‌تر و ارزان‌تر از انبوه‌سازی‌های عمودی به نتیجه می‌رسد.

۴- توسعه شبکه حمل‌ونقل حومه‌ای در اطراف کلانشهرها توسعه افقی شهرها زمانی موفق خواهد بود که دسترسی ساکنان حومه به مراکز اشتغال در کلانشهرها تسهیل شود. یکی از دلایل تراکم تقاضا در مرکز تهران و رسیدن قیمت به ۱۳۳ میلیون تومان، ضعف شدید در زیرساخت‌های حمل‌ونقل حومه‌ای است. دولت و شهرداری‌ها باید سرمایه‌گذاری عظیمی در توسعه قطارهای سریع‌السیر حومه‌ای، متروهای متصل به شهرهای اطرفی و آزادراه‌های استاندارد انجام دهند. با کاهش زمان سفر از حومه به مرکز شهر به کمتر از ۳۰ تا ۴۰ دقیقه، تقاضای انباشته در پایتخت به سمت شهرهای حاشیه‌ای شیفت کرده و تعادل فضایی و قیمتی در بازار مسکن ایجاد خواهد شد.

حاکمیتی برای کنترل بازار ارز، تنبیه سوداگران از طریق چکش مالیات و آزادسازی زمین از قید انحصارات است. در غیر این صورت، رشد قیمت‌ها در

دلار به سمت ۱۶۴ هزار تومان، رویای خانه‌دار شدن را برای بخش بزرگی از جامعه ایران به یک حسرت ابدی تبدیل کرده است. عبور از این بحران نیازمند اراده‌ای

جهش تاریخی و رکوردشکنی بی‌سابقه قیمت مسکن در بهمن ۱۴۰۴، آینه تمام‌نمای سیاست‌گذاری‌های اشتباه ارزی و رهاشدگی اقتصاد کلان است. حرکت

نتیجه‌گیری

بازار مسکن توفقی نخواهد داشت و تبعات اجتماعی و اقتصادی این بحران در آینده‌ای نزدیک، غیرقابل جبران خواهد بود.