

سهم بخش مسکن و ساختمان از وام‌های بانکی به ۵/۶ درصد سقوط کرد

تاوان سرکوب تقاضای مسکن

تهران (پانا) - دو پرسش مهم یکی در ذهن سیاست‌گذار مسکن و دیگری در بین فعالان ملکی شکل گرفته که پاسخ آنها، مشترک و «عبرت‌آموز» است.

به گزارش دنیای اقتصاد، پرسش اول در پی «سقوط بزرگ سهم بخش مسکن و ساختمان از وام‌ها» ایجاد شده؛ به طوری که نیمه اول امسال فقط ۵/۶ درصد از کل تسهیلات شبکه بانکی، جذب بازار مسکن شد. سیاست‌گذار به گذار به دنبال احیای سهم ۲۵ درصدی مربوط به اوایل دهه ۸۰ است. از طرفی، علت رکود شش‌ساله مسکن، سازی آن هم در شرایطی که رشد قیمت، عرصه را برای سازندگان فراهم کرده نیز یک سوال اساسی است. بررسی‌ها مشخص می‌کند ریشه این دو اتفاق، «سرکوب تقاضای مسکن» است. کارنامه سه دهه تامین مالی مسکن، دو دوره «سرکوب تقاضا» به شکل «جلوگیری از تعدیل سقف تسهیلات» را نشان می‌دهد. این سیاست - محرومیت تقاضای مصرفی از وام موثر - به تضعیف قدرت خرید و سپس به «تخریب جریان عرضه» منجر شده است. سازنده‌های ناتوان از فروش آپارتمان (به دلیل نبود قدرت خرید)، امکان ساخت جدید را از دست داده‌اند.

متهم مخفی جهش قیمت مسکن با استناد به روایت چهار آمار درباره ریشه رکود ساختمانی شناسایی شد. در شرایطی که بازار ساخت و ساز واحدهای مسکونی در حال سپری کردن و ثبت هفتمین سال رکود ساختمانی (از سال ۹۳ تاکنون) است، هم‌اکنون ۲ سوال در بازار معاملات مسکن از سوی سیاست‌گذار این بخش و سایر فعالان این بازار مطرح است که یک پاسخ عمده برای هر دو سوال، متهم مخفی جهش قیمت مسکن و همچنین عامل اصلی تخریب بازار ساخت و ساز را معرفی می‌کند. اخیراً سیاست‌گذار بخش مسکن با ابراز نگرانی از کاهش سهم تسهیلات مسکن از مجموع تسهیلات پرداختی در شبکه بانکی به دنبال یافتن پاسخ این سوال است که چرا در سال‌های اخیر این سهم کاهش یافته و درصد است تا به صورت دستوری بانک‌ها را مکلف به افزایش این سهم کند. از سوی دیگر فعالان مسکن و سایر دست‌اندرکاران این حوزه سالی مبنی بر دلیل اصلی ایجاد رکود ساختمانی در سال‌های اخیر مطرح می‌کنند و اینکه چرا از سال ۹۳ تاکنون به مدت ۶ سال پیاپی بازار ساخت و ساز در حالت رکود قرار دارد و هم‌اکنون نیز این بازار در سال ۹۹ در آستانه ثبت هفتمین سال رکود ساختمانی است؟

پاسخ هر دوی این سوالات در یک سیاست پولی و اعتباری نادرست نهفته است که اعمال این سیاست در وهله اول منجر به سرکوب تقاضای مسکن و در گام بعدی منجر به تخریب عرضه یا بازار ساخت و ساز شده است. طی دست‌اندرکاران یک سیاست پولی و اعتباری نادرست مبنی بر عدم افزایش و مناسب سازی سقف تسهیلات خرید مسکن متناسب با تحولات قیمتی در این بازار به دلیل ترس از جهش قیمت به واسطه افزایش سقف وام، منجر به کاهش قدرت خرید خانوارها در این بازار شده و عملاً بخش قابل توجهی از تقاضای مصرفی را به اجبار به حاشیه بازار رانده است. این اخراج اجباری از بازار مسکن منجر به انباشت تقاضا در حاشیه بازار شد و انباشتی از متقاضیان را ایجاد کرده است که علاوه بر ایجاد تقاضای سالانه جدید در هر سال، منجر به افزایش قابل ملاحظه نیاز به مسکن می‌شوند.

در وهله دوم، این سیاست نادرست که می‌توان از آن به عنوان متهم مخفی جهش قیمت مسکن در سال‌های اخیر یادکرد باعث تخریب بازار ساخت و ساز و سمت عرضه واحدهای مسکونی شده است. از آنجاکه به دلیل عدم افزایش سقف تسهیلات خرید مسکن متناسب با افزایش قیمت واحدهای مسکونی در سال‌های اخیر، بخش قابل توجهی از تقاضای مصرفی واحدهای مسکونی به دلیل افت قدرت خرید و کاهش قدرت وام در پوشش

هزینه خرید مسکن به حاشیه بازار رانده شدند، سمت عرضه واحدهای مسکونی نیز به دلیل نبود متقاضی قادر به فروش واحدهای خود نیستند و بنابراین نقدینگی مورد نیاز برای شروع و تکمیل پروژه‌ها و ZWNJ؛ برای آنها حاصل نخواهد شد. همین موضوع باعث می‌شود سازنده‌ها و ZWNJ؛ نیز قادر به ورود به پروژه‌ها و ZWNJ؛ جدید نباشند و بازار عرضه نیز تخریب شود. کمبود عرضه در سال‌ها و ZWNJ؛ اخیر به ZWNJ؛ خصوصاً دو سال گذشته یکی از مهم‌ترین عوامل جهش قیمت‌ها و در نهایت ایجاد رکود معاملاتی در بازار مسکن بوده است.

بررسی‌ها نشان می‌دهد که به لحاظ سیاست‌ها و ZWNJ؛ پولی و اعتباری در بخش مسکن یک دهه مطلوب و سپس یک دهه نامطلوب در این حوزه تجربه شده است. آمارها نشان می‌دهد که به لحاظ سهم تسهیلات در تامین مالی بخش مسکن دهه ۷۰، دهه‌ها و ZWNJ؛ ای مطلوب بوده است که در این دهه قدرت خرید وام مسکن نسبتاً مناسب و معادل حدود ۲۸ مترمربع مسکن بوده است. در سال ۷۳ این میزان به ۴۲ مترمربع افزایش یافت. در نیمه اول دهه ۸۰ نیز تا سال ۸۳ تقریباً شرایط به لحاظ سیاست‌ها و ZWNJ؛ پولی و اعتباری در بخش مسکن مطلوب بود و سقف تسهیلات مسکن تقریباً برای پوشش بخش موثری از هزینه‌ها و ZWNJ؛ پولی و اعتباری در بخش مسکن مطلوب بود و سقف تسهیلات مسکن تقریباً سرکوب تقاضا در بازار مسکن رخ داده است؛ یک دوره مربوط به سال‌ها و ZWNJ؛ تا ۹۳ و دوره دوم مربوط به سال‌ها و ZWNJ؛ تاکنون ۹۴ است. در دوره اول یعنی در فاصله سال‌ها و ZWNJ؛ تا ۸۴ تا ۹۳، سقف وام مسکن با هدف جلوگیری از رشد قیمت مسکن و ایجاد مانع در مسیر وقوع جهش قیمتی ثابت بود و افزایش نیافت اما در همین دوره میانگین قیمت هر مترمربع مسکن در شهر تهران از ۷۰۰ هزار تومان به ۴ میلیون و ۱۰۰ هزار تومان افزایش یافت. این میزان معادل رشد ۴۸۰ درصدی یا افزایش ۵/۸ برابر قیمت مسکن است.

در این مدت قدرت خرید وام مسکن در شهر تهران معادل یک‌ششم شد و از ۲۸ مترمربع در سال ۸۴ به ۵ مترمربع در سال‌ها و ZWNJ؛ تاکنون ۹۲ و ۹۳ رسید. بنابراین بازار مسکن در کل دهه ۸۰ تحت ZWNJ؛ تأثیر این اتفاق قرار گرفت و میانگین سالانه قدرت خرید وام مسکن در پایتخت در این دهه به ۱۵ مترمربع کاهش یافت. بنابراین اولین عارضه اعمال این سیاست پولی و اعتباری اشتباه، یعنی جلوگیری از افزایش سقف وام مسکن به دلیل نگرانی از رشد قیمت واحدهای مسکونی در شکل سرکوب تقاضا، به حاشیه راندن متقاضیان مصرفی و در نتیجه انباشت تقاضای مسکن و ورود آنها با فشار بیشتر در دوره‌ها و ZWNJ؛ بعدی به بازار، در این دوره‌ها و ZWNJ؛ شکل گرفت. در سال ۸۴ تا ۹۳ عارضه ثانویه اعمال این سیاست اشتباه یعنی کاهش عرضه واحدهای مسکونی و تخریب بازار ساخت و ساز به دلیل نبود تقاضای موثر به ZWNJ؛ عنوان حلقه آخر ساخت مسکن یعنی فروش آپارتمان‌ها و ZWNJ؛ ساخته شده، به دلیل ساخت و سازهای مسکن و ZWNJ؛ مهر (ساخت بیش از ۲ میلیون واحد مسکن مهر) در آمارها نمایان نشد و ZWNJ؛ اما این موضوع خود را در دوره بعد نشان داد.

در سال ۹۴ و به ZWNJ؛ دنبال افزایش سقف وام مسکن در سال ۹۳ قدرت خرید وام از ۵ مترمربع به ۱۴ مترمربع افزایش یافت. سقف وام خرید مسکن از ۲۰ میلیون تومان در سال ۹۲ به ۳۵ میلیون تومان در سال ۹۳ و سپس ۶۰ میلیون تومان در سال‌ها و ZWNJ؛ تاکنون ۹۴ تاکنون سقف وام خرید مسکن متناسب با تحولات قیمتی واحدهای مسکونی افزایش نیافته است و این موضوع نه ZWNJ؛ تنها عارضه اول یعنی سرکوب تقاضا را به همراه داشته است، بلکه منجر به بروز و تشدید عارضه دوم یعنی افزایش عمق رکود ساختمانی شده است. هر ZWNJ؛ چند در سال ۹۸ سقف وام خرید مسکن به ZWNJ؛ صورت جزئی افزایش یافت اما این افزایش در مقایسه با میزان افزایش قیمت مسکن ناچیز و فاقد کارایی بوده است. از سال ۹۴ تاکنون سقف تسهیلات خرید مسکن در شهر تهران از ۸۰ میلیون تومان به ۱۴۰ میلیون تومان رسیده است اما از آنجا که رشد ۷۵ درصدی تسهیلات خرید مسکن متناسب با تورم سال‌ها و ZWNJ؛ گذشته مسکن نبوده است، این میزان افزایش برای تقویت قدرت خرید خانوارها موثر نبوده است؛ در نتیجه هم ZWNJ؛ اکنون قدرت خرید وام مسکن در شهر تهران از ۱۴ مترمربع در سال ۹۴ به ۵ مترمربع در حال ZWNJ؛ حاضر رسیده است.

در همین فاصله میانگین قیمت هر مترمربع مسکن در شهر تهران از ۴ میلیون تومان به ۲۴ میلیون و ۶۰۰ هزار تومان افزایش یافته؛ که معادل رشد ۵۱۰ درصدی یا ۶/۲ برابری است. در قالب عارضه دوم، به دنبال نبود تقاضای موثر و ناتوانی متقاضیان مصرفی از خرید مسکن، سمت عرضه نیز دچار مشکل شده و عارضه دوم یعنی تخریب بازار ساخت و ساز شکل گرفته است. در نیمه اول دهه ۸۰ که پوشش وام از هزینه خرید مسکن مناسب بود سهم مسکن از تسهیلات بانکی نیز سهمی مناسب و معادل ۲۵ درصد کل تسهیلات بانکی بود. در نیمه دوم دهه ۸۰ مصادف با دوره اول سرکوب تقاضای مصرفی سهم مسکن از تسهیلات بانکی به لحاظ ارزش تسهیلات به ۱۹ درصد کاهش یافت. در سال ۹۲ این سهم به ۱۳ درصد، در ۹۳ به ۱۲ درصد، در ۹۴ به ۱۰ درصد، در ۹۵ به ۹ درصد و در ۹۶ به ۸ درصد رسید.

این میزان در سال ۹۷ تحت ZWNJ& تاثیر رونق معاملات مسکن و استفاده از تسهیلات خرید مسکن به ۱۰ ZWNJ& درصد رسید اما به ZWNJ& صورت مجدد و همزمان با کم ZWNJ& اثر تر شدن سقف وام مسکن در پوشش هزینه ZWNJ& های خرید واحدهای مسکونی در سال ۹۸ به ۷ درصد و در ۶ ماهه اول ۹۹ به ۵ / ۶ درصد رسید. میانگین قدرت خرید سالانه وام مسکن در دهه ۹۰ از ابتدا تاکنون ۸ مترمربع برآورد می ZWNJ& شود. در واقع روند نزولی سهم تسهیلات بخش مسکن از تسهیلات بانکی، تحت ZWNJ& تاثیر اعمال سیاست اشتباه جلوگیری از افزایش سقف تسهیلات خرید مسکن به دلیل نگرانی از رشد شدید قیمت ZWNJ& ها، به دو علت یعنی کاهش قابل ZWNJ& ملاحظه تقاضا از سوی خریداران و همچنین افت شدید تقاضا برای دریافت وام از سوی سازنده ZWNJ& ها به دلیل کم ZWNJ& اثر و بی ZWNJ& اثر شدن رقم تسهیلات بانکی و عدم کفایت تسهیلات در تامین مالی خرید و ساخت مسکن مربوط است.

در سال ۹۸ تعداد افرادی که وام خرید مسکن دریافت کردند ۳۲ درصد در مقایسه با سال ۹۷ کاهش یافت. این میزان در ۶ ماهه اول سال ۹۹ نیز ۲۰ درصد کاهش یافت. در همین مدت همچنین تعداد افرادی که اقدام به دریافت وام ساخت مسکن کردند نیز ۳۵ درصد افت کرد. کارشناسان می ZWNJ& گویند در شرایطی که سیاست ZWNJ& گذار بخش مسکن باید به این موضوع توجه داشته باشد که نمی ZWNJ& توان با انجام اقدامات دستوری سهم تسهیلات مسکن از مجموع تسهیلات پرداختی شبکه بانکی را افزایش داد و راهکار این موضوع در احیای حلقه آخر زنجیره رونق مسکن نهفته است. تقویت قدرت خرید متقاضیان و افزایش سقف تسهیلات مسکن متناسب با افزایش قیمت ZWNJ& ها راه ZWNJ& حلی است که می ZWNJ& تواند منجر به افزایش تقاضا برای خرید مسکن و تحریک سمت عرضه به ساخت بیشتر واحدهای مسکونی و خروج بازار معاملات خرید و ساخت و ساز از حالت رکودی شود. در چنین حالتی یکی از مهم ZWNJ& ترین عوامل رکود بازار مسکن یعنی عدم کفایت عرضه از بین می ZWNJ& رود و بازار مسکن به سمت رونق و تعدیل سطح قیمت ZWNJ& ها حرکت می ZWNJ& کند.