



خروجی سیاست‌های غلط

بازار املاک ویلایی تحت تاثیر کدام متغیرها عمل می‌کند؟

در رابطه با افزایش قیمت ملک در استان‌های شمالی کشور عواملی همچون فعالیت راه‌آهن تهران-شهرت، توسعه منطقه‌ای شمال از جمله ساخت آزادراه تهران-شمال، سکونت موقت کرونیایی، آلودگی هوا و مسائل ترافیکی، رونق دلای برای زمین‌های غرب مازندران و... نیز نقش داشته‌اند اما به طور کلی فشار زیاد دولت، ایجاد محدودیت برای سرمایه‌گذاران و اجبار آنها به حفظ سرمایه‌هایشان در قالب سپرده‌های ثابت علتی است که باعث شده خرید ملک در گیلان و مازندران و جزیره کیش افزایش پیدا کند یا اینکه شاهد خروج سرمایه از کشور باشیم و در خبرها مشاهده کنیم که ایرانیان در صدر خریداران ملک در ترکیه قرار گرفته‌اند.

در واقع محدودیت‌هایی که از سوی دولت و مجلس در حوزه سرمایه‌گذاری در مسکن ایجاد شده است، علاوه بر عوارضی مانند تبدیل زمین‌های مرغوب کشاورزی و جنگل‌ها و مراتع و تخریب این مناطق، می‌تواند از طریق ایجاد رکود در ساخت‌وساز بزرگ‌ترین لطمه را به اقتصاد کشور وارد کند. این در حالی است که همین حالا نیز آمارها نشان می‌دهد که ساخت‌وساز با کاهش قابل توجهی روبه‌رو شده است. اگر این سیاست‌ها ادامه پیدا کند، تولید و فروش مصالح ساختمانی با افت شدیدی مواجه می‌شود، به عبارت روشن‌تر رکود در این بخش می‌تواند صدها صنعت و خدمات وابسته و مرتبط به صنعت ساختمان را با چالش مواجه کند. البته ما در گذشته نیز چندین بار در ایران این پیامدها را تجربه کرده‌ایم اما با توجه به اینکه در آن دوران درآمدهای هنگفت نفتی وجود داشت، تبعات این تصمیمات در اقتصاد تا حدی با این درآمدها پوشش داده می‌شد اما در حال حاضر که فراوانی گذشته دلارهای نفتی وجود ندارد، این تصمیمات به طور حتم می‌تواند برای اقتصاد فاجعه بیافریند.

در شرایط کنونی آمارها نشان می‌دهد که میزان ساخت‌وساز به شدت کاهش پیدا کرده و اقتصاد کشور را به سمت رکودی وحشتناک هدایت می‌کند. از طرفی پیش‌بینی می‌شود در صورتی که سیاست‌های غلط دولت در این حوزه اصلاح نشود، خروج سرمایه از کشور تشدید شود. این در حالی است که بخشی از سرمایه‌گذاران توانایی خرید ملک در خارج کشور را ندارند و به سمت استان‌های شمالی و اطراف کلانشهرها متمایل خواهند شد که این موضوع به طور حتم روند افزایش قیمت‌ها را در بخش‌های به اصطلاح ییلاقی نشین و استان‌های شمالی تشدید می‌کند. البته همین حالا نیز این اتفاق رخ داده است و حتی تبعات این افزایش تقاضا برای خرید ملک و زمین در شمال کشور، اثر خود را در بازار کالاهای مصرفی مردم نیز نشان داده است. در این راستا در برخی خبرها می‌بینیم که برخی از شایلیزهای شمال کشور تغییر کاربری داده‌اند و تبدیل به ویلا شده‌اند که این مساله باعث شده تولید برنج نسبت به سال‌های گذشته کمتر شود و دیگر تولید این کالا صرفه اقتصادی نداشته باشد. در نتیجه بازار برنج نیز تحت تاثیر چالش‌های مربوط به حوزه مسکن قرار گرفته است. البته ناگفته نماند که استان‌های شمالی کشور ظرفیت پذیرش توسعه شهری را دارند اما این نوع هجوم برای سرمایه‌گذاری و فعالیت‌های بی‌حساب و کتاب بدون طرح آمایش سرزمینی و برنامه‌ریزی دقیق شهری می‌تواند آینده شهری و محیط زیستی این مناطق را نیز به مخاطره بیندازد. ❏

بوده‌ایم عمدتاً ناشی از افزایش قیمت ارز و تورم حاصل از آن بود. شواهد مستند نشان می‌دهد که طی این دوران با افزایش قیمت ارز، قیمت مابقی کالاها از جمله مسکن با فاصله کوتاهی بالا رفته و خود را با افزایش قیمت دلار مطابقت داده است.

با این حال اما دولت با حمایت مجلس اقداماتی را در دستور کار قرار داد که کاهش سرمایه‌گذاری در حوزه مسکن به خصوص در کلانشهرها را به دنبال داشت. در واقع آنچه دولت می‌خواهد اتفاق بیفتد این است که مردم سرمایه‌های خود را به بورس ببرند یا اینکه پول‌های خود را در سپرده‌های ثابت بانک‌ها نگهداری کنند. این در حالی است که با اتفاقات دو سال اخیر سرمایه‌گذاری در بورس برای مردم عادی تبدیل به یک کابوس شده و از طرف دیگر آنها با یک حساب و کتاب سرانگشتی به این نتیجه می‌رسیدند که با حفظ پس‌اندازهای خود در سپرده‌های ثابت بانکی، ۱۸ درصد سود دریافت می‌کنند در حالی که با توجه به تورم، ارزش پول آنها ۵۰ درصد کاهش پیدا می‌کند. بنابراین این نوع سرمایه‌گذاری دست‌کم با ۳۰ درصد ضرر برای آنها همراه خواهد بود. پس عجیب نیست که مردم و به طور کلی سرمایه‌گذاران به دنبال یک جای امن برای سرمایه‌گذاری برگردند تا قدرت خرید خود را حفظ کنند. در همین راستا با تسهیلات پیش‌گفته شاهد این هستیم که استقبال از مناطق ییلاقی کشور در بخش‌هایی همچون اطراف تهران مثل کردان، دماوند، جاده فیروزکوه و... و همچنین بخش‌های شمالی کشور همچون گیلان و مازندران افزایش یافته است و موجب افزایش قیمت در این نقاط شده است. چرا که این‌طور استنباط می‌شود که در شرایط فعلی دولت چندان کاری با این مناطق ندارد، هرچند ممکن است از این پس سراغ این مناطق نیز برود و سیاست‌های غلطی را نیز در رابطه با این مناطق در دستور کار قرار دهد. البته

پرسشی که طی هفته‌های اخیر ذهن آحاد اقتصادی را به خود درگیر کرده این است که چرا سرعت رشد بازار املاک بیرون شهر از سرعت رشد املاک شهری بیشتر است و چه عواملی باعث شده که به طور مثال روند افزایش قیمت در شهرهای شمالی کشور به مراتب از سرعت افزایش قیمت در پایتخت کشور سبقت بگیرد. نگرانی در مورد آینده اقلیمی کشور را شاید بتوان به عنوان ریشه‌ای‌ترین علت این موضوع در نظر گرفت، همان‌طور که طی سال‌های گذشته همواره شاهد هشدار سازمان‌های جهانی و نهادهای داخلی در مورد تبعات خشکسالی، کمبود آب و مسائل محیط‌زیستی مناطق جنوب البرز و شرق زاگرس بوده‌ایم. مهاجرت میلیون‌ها انسان از مناطق کویری به سمت مناطق شمالی و شمال غربی کشور نیز از جمله پیش‌بینی‌هایی است که از مدت‌ها قبل به دلیل همین چالش مطرح شده است.

در واقع بسیاری از کسانی که در شهرهای اصفهان، یزد، تهران، کرمان، فارس، بندرعباس، مشهد و سیستان و بلوچستان صاحب ثروت هستند، با در نظر گرفتن وضعیت زیست‌محیطی کلانشهرها و هشدارهایی که در این زمینه داده می‌شود، ترجیح می‌دهند که برای حفظ سلامتی نسل‌های آینده خودشان هم که شده در نقاط خوش‌آب‌وهوا مثل شهرهای گیلان و مازندران اقدام به خرید ملک کنند یا اینکه از طریق خرید ملک سرمایه خود را به کشورهای هم‌چون ترکیه، امارات، گرجستان و... انتقال دهند چرا که آینده زیست‌محیطی این مناطق چندان در خطر نیست. هرچند مناطق شمالی ایران نیز به دلیل مدیریت نامناسبی که وجود دارد، چندان آینده‌دلی‌پذیری نخواهد داشت.

اما سیاست‌های غلط اقتصادی دولت‌ها نیز یکی دیگر از عوامل مهمی است که باعث شده نه تنها تقاضا برای خرید ملک در استان‌های شمالی یا جنوبی کشور مثل جزیره کیش شدت بگیرد بلکه موجب خروج سرمایه از کشور و سرمایه‌گذاری مردم در کشورهایی همچون ترکیه بشود. واقعیت این است که دولت و مجلس طی چند سال گذشته، سیاست‌های اشتباهی را علیه سرمایه‌گذاری در مسکن در داخل شهرهای بزرگ و کلانشهرها اتخاذ کرده‌اند. بعد از بحران ارزی که در کشور اتفاق افتاد و دلار از کانال ۳۰ هزار تومانی نیز عبور کرد، میل به سرمایه‌گذاری در بازار ارز افزایش پیدا کرد در حالی که دولت و مجلس این مساله را امنیتی تلقی کردند. از این‌رو مردم عادی سرمایه‌گذاری در این حوزه را رها کردند و به سمت سرمایه‌گذاری در بازار سکه، طلا و... متمایل شدند اما در آن حوزه نیز با تغییرات مالیاتی و مباحث این‌چنینی که از سوی دولت ایجاد شد، مردم دچار نگرانی شدند و تنها راه باقیمانده برای حفظ ثروت خود را خرید مسکن در کلانشهرها و شهرهای بزرگ دانستند.

افزایش قیمت ملک در کلانشهرها موجب شد که دولت و مجلس مانند همیشه گناه سیاست‌های غلط اقتصادی خود را به گردن عوامل دیگری بیندازند و متعاقب آن به منظور مقابله با سوداگری و افزایش قیمت در حوزه مسکن، اقداماتی همچون اخذ مالیات از خانه‌های خالی، اخذ مالیات از عایدی سرمایه ناشی از فروش ملک و... را در دستور کار قرار دادند. چنین اقداماتی در حالی صورت گرفت که افزایش قیمت مسکن همان‌طور که در طول ۵۰ سال اخیر شاهد آن