آیا تقاضای مسکن در بازار ناشی از رشد جمعیتی است؟

در شرایط کنونی که نیاز به افزایش رشد جمعیتی از سوی بسیاری از کارشناسان به عنوان یک ضرورت شناخته شده است در برخی از حوزه اقتصادی باعث به‌وجود آمدن برخی از نگرانی‌ها شده است. یکی از این بخش‌ها بخش مسکن است که علی‌رغم برنامه‌ریزی 35 ساله در کشور مشکلات این بخش همچنان پابرجاست. برخی از کارشناسان حوزه جمعیت شناسی بر این نگرانی هستند که افزایش رشد جمعیت می‌تواند منجر به افزایش تقاضای مصرفی در بازار مسکن شده در نهایت شرایط بازار مسکن با مشکلات بیشتری روبرو شود اما در ذیل این مسأله مورد بررسی قرار گرفته است که تا چه حدی بازار مسکن و مشکلات این بخش ناشی از تقاضاهای مصرفی است.

اصولاً عرضه و تقاضا دو رکن اصلی تشکیل­دهنده هر بازار اقتصادی است و اصلِ پویایی و کارکرد صحیح یک بازار نیز در تعادل این دو رکن و متأثر از تعاملی است که باهم دارند. در این راستا ایجاد هرگونه خللی در هریک از این دو رکن، در برخی موارد حتی موجودیت بازار را با چالش مواجه خواهد کرد.

دولت­ها بنابر فراخور بازارهای موجود، نقش­های متفاوتی را بر عهده می­گیرند؛ بدین­صورت که اگر ملاک حضور دولت در میزان و نحوة تأثیرگذاری آن، «کارآمدی» بازار مربوطه تعریف شود و کمک به تنظیم و به تعادل­رسانی عرضه و تقاضای موجود جزو وظایف دولت قرار گیرد، نقش و حوزه دخالت دولت می­تواند از تصدی­گری کامل در بازار مربوطه و اعمال حاکمیت با ابزارهای مختلف تا حضور نظارتی و حتی بدون کمترین حضور دولتی تعریف شود.

تعریف حوزة نفوذ فوق برای دولت در بازارهای مختلف متفاوت بوده و بستگی به عوامل مختلف دارد که باید به­صورت دقیق و جدی مورد بررسی قرار گیرد تا نحوه و میزان حضور دولت به کارآمدتر شدن بازار در به تعادل­رسانی اصولی و صحیح عرضه و تقاضا بینجامد.

در بررسی بازارهای کلان، بازار مسکن از اهمیت ویژه­ای برخوردار است؛ این بازار با داشتن خصوصیات ممتازی همچون در اختیار داشتن 25 تا 30 درصد اقتصاد کشور، توان اشتغالزایی بالا به­همراه ضرایب بالای پسین و پیشین، داشتن بالاترین سهم در سبد هزینه خانوار، داخلی بودن تمامی عوامل تولید و ... متأسفانه با سیاست­های ناکارآمد اتخاذ شده، نتوانسته است در سالیان اخیر کارکرد صحیح خود را در اقتصاد کشور ­ایفا کند.

یکی از مهمترینِ بازنگری­ها در بخش مسکن ساماندهی بخش تقاضاست؛ این بخش از آن جهت اهمیت دارد که تقاضای شکل­گرفته برای یک بازار، می­تواند نوع بازار را جهت حضور دولت تعیین ­کند. عاملی که طی چند دهه گذشته باعث شده است تا تعادل میان عرضه و تقاضا در بازار از بین رود، کاهش عامل عرضه در مقابل تقاضای مصرفی نبوده است. برای روشن شدن بیش از پیش موضوع باید انواع تقاضا‌های موجود در بازار را شناخت

به­طورکلی تقاضاهای موجود در بازارهای مختلف را می­توان از جهات مختلفی تقسیم­بندی کرد؛ رایج­ترین تقسیم­بندی در این زمینه براساس میزان تأثیر تقاضاهای موجود بر بازار مربوطه شکل می­گیرد.

**تقاضای سرمایه­ای**

**تقاضای مصرفی مؤثر**

**تقاضای مصرفی غیر مؤثر**

**تقاضا**

**نیـاز**

شکل (1) : طیف­شناسی تقاضا در بازار كالا و خدمات غيرقابل جانشين

طی بازه زمانی 1390ـ 1355 بیش از 14,7 میلیون واحد مسکونی به موجودی مسکن اضافه شده است در حالی که تنها 8 میلیون خانوار جدید دارای مسکن ملکی شده‌اند. این مسأله بدان معناست که تنها 54 درصد از تقاضای مسکن طی 35 سال گذشته تقاضای مصرفی بوده است و 46 درصد از تقاضای مسکن را تقاضای سرمایه‌ای پوشش داده است. اهمیت موضوع در بازه زمانی 90ـ 1385 دو چندان می‌شود. در این بازه زمانی 4,2 میلیون واحد مسکونی ـ بدون احتساب خانه‌های خالی از سکنه ـ به موجودی مسکن اضافه شده در حالی که 1,3 میلیون خانوار جدید دارای مسکن ملکی شده‌اند. این بدان معنا است که طی فاصله زمانی دو سرشماری گذشته نزدیک به 70 درصد از تقاضای مسکن موجود به تقاضای سرمایه‌ای اختصاص یافته است.

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| سال سرشماری | تعداد کل واحد مسکونی | تعداد کل خانوار | تعداد کل خانوارهای دارای مسکن ملکی | درصد خانوارهای دارای مسکن ملکی | تعداد کل خانوارهای دارای مسکن اجاره‌ای | تعداد خانوارهای دارای مسکن رایگان و سایر |
| 1355 | 5,3 | 6,7 | 5,1 | 76 | 1 | 0,6 |
| 1365 | 8,2 | 9,6 | 7,4 | 77 | 1,2 | 1 |
| 1375 | 10,8 | 12,3 | 8,9 | 73 | 1,9 | 1,5 |
| 1385 | 15,8 | 17,3 | 11,8 | 68 | 4 | 1,5 |
| 1390 | 20 | 21,2 | 13,1 | 62 | 5,6 | 2,5 |

جدول 1ـ نتایج سرشماری در بخش مسکن، مرکز آمار

بنابراین آن‌چه که از آمار قابل فهم و استخراج است این است که قیمت عرضه مسکن در بازار و تفاوت فاحش میان قیمت تمام شده تولید و ساخت مسکن با قیمت عرضه در بازار مسکن به دلیل بالا بودن حجم تقاضاهای سرمایه‌ای در بازار مسکن است.

نکته قابل تأمل دیگر در بررسی سرشماری سال‌های 85 تا 90 این است که طی این فاصله به طور متوسط بیش از 1/1 میلیون مسکن به موجودی مسکن کشور اضافه شده است این درحالی است که به طور متوسط 800 هزار ازدواج در سال اتفاق افتاده است. لذا بیش از آنکه تقاضای مصرفی موثر در بهم خوردن تعادل میان عرضه و تقاضا تأثیر گذار باشد رشد تقاضاهای سرمایه‌ای طی سالیان اخیر باعث از بین رفتن تعادل در بازار مسکن بوده است. شرایط بازار مسکن نیز به‌گونه‌ای است که با حذف تقاضاهای سرمایه‌ای از بازار، امکان پاسخگویی به تقاضاهای مصرفی جدید ناشی از رشد جمعیت را دارا خواهد بود. اساسا مشکل اصلی بازار مسکن که طی 4 دهه اخیر بازار مسکن به شدت از آن رنج برده است رشد چشم گیری فعالیت‌های دلالی و سوداگرانه در این بازار و افزایش چشم گیر تقاضاهای سرمایه‌ای بوده است. در صورتی که دولت بتواند با شفافیت و استفاده از ابزارهای مالیاتی امکان حذف تقاضاهای سوداگرانه و سرمایه‌ای را از بازار فراهم کند. ظرفیت تولید مسکن در کشور ظرفیت 2 برابر شدن تقاضاخای مصرفی را نیز خواهد داشت.