

درباره مقابله با شیوع ویروس کرونا (۲۲)

بررسی ابعاد اثرات ویروس کرونا بر بخش مسکن

۱. کلیات

نوع بشر در طول تاریخ همواره با انواع بلاها و بحران‌ها مواجه بوده و افول و محو بسیاری از تمدن‌ها و کشورها و شهرها بر این اساس رقم خورده است. با توسعه دانش و پیشرفت انسان، شناخت انسان از انواع بلاها و بحران‌ها و به تبع آن آمادگی در برابر آن به‌طور روزافزون بیشتر شده و در بسیاری از موارد شناخته شده نظیر سیل و زلزله و... دانش بشری تا حد زیادی زمینه تاب‌آوری در برابر این سوانح و بحران‌ها را فراهم ساخته و در سایه این آمادگی به توسعه‌های عظیم در تمامی حوزه‌ها دست یافته است. در این فضای اطمینان رشد جمعیت، شهرنشینی و تراکم و ارتباطات دوچندان شده و انسان امروزی بیش از هر روز دیگر در تعاملات متراکم چندبُعدی قرار دارد.

در این میان شروع سال ۲۰۲۰ تکانه‌ای بزرگ برای غفلت و عجز انسان مدرن هزاره بود که با تمام پیشرفت‌های علمی، به یکباره در برابر شیوع ویروس به‌شدت مسری در کمتر از ۳ ماه تمامی قاره‌ها و ۲۰۰ کشور جهان را درنوردیده و آهنگ توسعه و رشد اقتصادی جهانی را معکوس و ابرقدرت‌های اقتصادی چین، اروپا و آمریکا و قریب به اتفاق کشورها را به چالش کشیده است.

شیوع این ویروس در کشورمان نیز فراگیر و گسترده و در زمره ۱۰ کشور اصلی تأثیرپذیر از شیوع این ویروس قرار داده است. در طول تاریخ اپیدمی‌های این‌چنینی کلیت و ساختارهای توسعه را به چالش کشیده و حیات اقتصادی و اجتماعی جوامع را در معرض چالش‌های جدی قرار داده است و در این میان شهرها و مناطق مرکزی اقتصادی شهرها به‌عنوان نماد توسعه بشری، مهم‌ترین کانون اشاعه و گسترش این ویروس‌ها شده‌اند.

از این حیث در کنار ابعاد درمانی و بهداشتی و تلاش‌های علمی برای فائق آمدن بر این ویروس، زمینه‌سازی رهایی، تاب‌آوری و احیای حیات شهری به‌عنوان موتور اقتصادی کشورها و عرصه استقرار عمده‌ترین گروه اشتغال و فعالیت در بخش خدمات اهمیتی دوچندان دارد.

۲. آثار کرونا بر بخش مسکن

گسترش آنی شیوع ویروس کرونا در اسفندماه ۱۳۹۸ به کاهش شدید فعالیت‌های اقتصادی، تعطیلی مشاغل و کاهش تعاملات اقتصادی منجر شد که به‌طور مستقیم اثر خود را در کاهش ۲۴ درصدی تعداد معاملات ماهیانه شهر تهران نسبت به بهمن‌ماه ۱۳۹۸ و همچنین کاهش نسبت به معاملات اسفندماه ۱۳۹۷ نمایش می‌دهد. با تعطیلی کسب‌وکارها و به‌خصوص بر خورده‌های رودررو، انتظار می‌رود روند کاهشی تعداد معاملات اسفندماه، در فرودین ۱۳۹۹ هم ادامه یابد. پیش‌بینی در مورد تداوم وضعیت قیمت و تعداد معاملات مسکن تا حد زیادی

معاونت پژوهش‌های

زیربنایی و امور

تولیدی

دفتر: مطالعات

زیربنایی

مشخصات گزارش

شماره مسلسل:

۲۵۰۱۶۹۷۳

تاریخ انتشار:

۱۳۹۹/۱/۲۷

مبتنی بر سناریوهای زمانی مهار شیوع ویروس کرونا متغیر خواهد بود، به نظر تداوم وضعیت قرمز و تعطیلی و کاهش کسب و کارها مستقیماً به کاهش یا ثبات تعداد معاملات و ثبات یا کاهش قیمت‌ها در فصل بهار منجر شود.

در حوزه اجاره‌بها به نظر می‌رسد با توجه به آسیب معیشت خانوار، تثبیت اجاره‌بها در دو ماه ابتدای سال ۱۳۹۹ محتمل باشد، هرچند در ادامه سال احتمالاً به روند افزایشی بین ۲۰ تا ۳۰ درصد سال‌های اخیر باز خواهد گشت.

موضوع مهم در این حوزه تشدید شکاف استطاعت خانوار با پرداخت هزینه اجاره‌بهاست که به نظر نیازمند مداخله دولت است. در همین حوزه تجارب مشابه جهانی در حمایت از مستأجران در حال افزایش است. در انگلستان با توجه به شرایط پیش آمده در اثر شیوع کرونا، صاحبخانه‌ها تا سه ماه آینده از جواب کردن مستأجران خود منع شدند.

دولت آلمان در صدد کمک‌هایی، از جمله ممنوعیت اخراج مستأجران واحدهای مسکونی و تجاری در صورت عدم پرداخت اجاره است. به نظر می‌رسد انفعال دولت و وزارت راه و شهرسازی در ایفای نقش سامان‌دهی بازار مسکن استیجاری، تبعات اقتصادی و اجتماعی نامطلوبی خواهد داشت و تعریف گزینه و بسته‌های حمایتی و تشویقی در این حوزه الزامی است. هرچند به لحاظ محدود بودن ابزارهای اقدام در حوزه مسکن استیجاری نتوان انتظار سیاست مؤثر کوتاه‌مدت در این حوزه داشت.

۱-۲. تولید و عرضه

توقف الزامی (نظیر کلان‌شهر تهران براساس نامه رئیس سازمان مدیریت بحران به شهرداری تهران در تعطیلی کارگاه‌های ساختمانی) یا خودخواسته فعالیت کارگاه‌های ساختمانی شهرها که از اسفندماه مطرح و به مرور اجرا شد به نظر می‌رسد تا پایان فروردین‌ماه ادامه یابد و از آن پس به مرور به روال معمول نزدیک شود که به‌مثابه دو ماه تأخیر در تکمیل واحدهای ساختمانی و حداقل ۱۰ درصد کاهش عرضه در نیمه نخست سال ۱۳۹۹ قابل پیش‌بینی است. دشواری و محدودیت‌های تردد برون و درون‌شهری، ملاحظات سلامت نیروی انسانی و تعطیلی کسب و کارهای مرتبط نیز در این کاهش عرضه مؤثر خواهند بود.

۲-۲. تقاضا

تداوم رشد قیمت مسکن در واپسین ماه سال ۱۳۹۸ با ۸/۶ درصد رشد قیمت نسبت به بهمن‌ماه؛ متوسط قیمت هر مترمربع واحد مسکونی در مناطق ۲۲گانه شهر تهران در اسفندماه به بیش از ۱۵/۵ میلیون تومان رسید؛ که یکی از بیشترین نوسانات ماهیانه مسکن در سال‌های اخیر به‌شمار می‌آید که در مجموع در سال ۱۳۹۸ با بیش از ۶۰ درصد افزایش قیمت در تداوم رشد ۷۰ درصدی قیمت مسکن سال ۱۳۹۷ (آمار شهر تهران) به شکاف یکسره بین استطاعت خرید مسکن خانوار و تقاضای مصرفی مسکن با قیمت‌های عرضه مسکن دامن زده است. هرچند درصد کاهش قابل ملاحظه تعداد معاملات مسکن نسبت به ماه قبل و نیز ماه مشابه سال قبل نشانگر عدم کشش بازار مصرفی و احتمالاً سهم بالای تقاضای بازار سرمایه مسکن در امتداد تحولات ارزی و افزایش قیمت مصالح ساختمانی عمده و چشم‌انداز تحولات اقتصادی سال ۱۳۹۹ قابل تفسیر است. بر این اساس دور شدن متقاضیان واقعی از بازار مسکن و فاصله بیشتر استطاعت مسکن خانوار به کاهش تقاضای مصرفی منجر خواهد شد. تقاضای سرمایه‌ای، اما بیشتر تابع چشم‌انداز کلان اقتصادی و وضعیت سایر بازارها خواهد ماند، هرچند اجرایی شدن قوانین در مورد خانه‌های خالی و گران‌قیمت می‌تواند اندکی از این تقاضا بکاهد و وضعیت بازار را تعدیل کند.

۳-۲. اشتغال

همانند سایر حوزه‌ها، اثرپذیری منفی و افزایش بیکاری ناشی از شیوع کرونا در بخش مسکن و ساختمان نیز قطعی است، اما شدت آن برحسب گروه‌های فعالیت عمده متفاوت خواهد بود. به نظر می‌رسد کمترین اثر شغلی منفی در حوزه صنایع و تولیدکنندگان مصالح ساختمانی خواهد بود که قابل اغماض است. در حوزه فروشندگان کالا و مصالح ساختمانی آثار منفی اقتصادی و اشتغال ملموس خواهد بود. در حوزه مشاغل خدماتی مرتبط با مسکن و ساختمان و همچنین فعالیت خرید و فروش و بنگاه‌های مسکن و مشاورین املاک، آسیب‌پذیری اقتصادی و شغلی قابل توجه و نیازمند تدارک تمهیدات مناسب است.

۳. ارائه راهکار و پیشنهادها

- ارائه گزینه‌های حمایتی به مستاجران شامل:
 - امکان پرداخت وام استیجاری به مستاجران
 - معافیت یک ماهه اجاره‌بها املاک دولتی و نهادهای عمومی
 - تمدید ۳ ماهه مدت قراردادهای جاری املاک دولتی و نهادهای عمومی بدون افزایش اجاره‌بها
- تسریع ورود وزارت راه و شهرسازی به ساماندهی بازار استیجاری
- تمدید عدم افزایش عوارض صدور پروانه ساختمانی از دو ماه ابتدای سال به ششماه نخست سال ۱۳۹۹
- کاهش نرخ سود و افزایش مدت بازپرداخت وام‌های بانکی برای هر سوی عرضه و تقاضای مسکن
- تنفس ۳ تا ۶ ماهه اقساط سازندگان و خریداران مسکن بر حسب میزان آسیب‌پذیری
- توسعه خدمات مشاوره آنلاین و بسترهای مجازی انتخاب و خرید و اجاره مسکن
- تکمیل اصلاح و ارتقای سامانه اطلاع‌رسانی املاک و مستغلات وزارت راه و شهرسازی برای کشف قیمت واقعی برای متقاضیان مبتنی بر معاملات واقعی
- بخشودگی حق بیمه کارگاه‌های ساختمانی به میزان دو ماه

