

## نگاه کارشناس / ۱

### ناصر ذاکری کارشناس اقتصادی سفته‌بازی را متغیر اصلی بازار مسکن دانست

# کلاهبرداری مسکن نتیجه ضعف نظارت است

ناصر ذاکری، کارشناس اقتصادی ضعیف قانون‌گذار و سیاست‌گذار در تدوین و پیش‌بینی قوانین بازازنده را عامل اصلی آمار کلاهبرداری در سال ۱۴۰۰ می‌داند. او می‌گوید: کلاهبرداری‌های مسکن در سال ۱۴۰۰ به دلیل ضعف نهاد نظارت‌کننده رخ داده است.

### به نظر شما چرا کلاهبرداری حوزه مسکن در سال ۱۴۰۰ چنین آمار زیادی داشته است؟

واقعیت این است که امکان کلاهبرداری در پیش‌فروش‌ها زیاد است، زیرا خریداران معمولاً اطلاعات جامع و کاملی از شرایط مسکن ندارند و تا حدی هم تحت تأثیر فضای بازار قرار می‌گیرند. آنان می‌خواهند زودتر اقدام کنند و خانه بخرند. سازندگان و سرمایه‌گذاران، حتی اگر قصد کلاهبرداری نداشته باشند به دلیل مشکلاتی که پیش می‌آید، در انجام تعهدات خود گرفتار می‌شوند و تحویل مسکن به درازا کشیده و مشکلاتی پیش می‌آید. مسئله‌ای که وجود دارد این است که دولت و نهادهای مربوطه با وجود اینکه ضوابطی برای پیش‌فروش اعمال کرده‌اند؛ اما نظارت کافی در این مورد وجود ندارد. در فضایی که نظارت وجود ندارد طبیعتاً است کسانی که می‌خواهند از امکان پیش‌فروش استفاده کنند، در معرض کلاهبرداری قرار بگیرند.

### امکان است این آمار باز هم در سال‌های بعدی افزایش یابد؟

انتظار این است در حالت کلی، این کلاهبرداری‌ها مدام بیشتر شود. زیرا مشکلات مردم برای تأمین مسکن بیشتر است و تلاش می‌کنند از فرصت پیش‌فروش‌ها استفاده کنند، سازندگان هم با مشکلاتی مواجه هستند. بنابراین، چه بخواهند و چه نخواهند به نوعی گرفتار همین مسئله می‌شوند. اصل ماجرا این است که در واقع ما در بازار مسکن با تقاضای سفته‌بازانه مواجه هستیم. این تقاضا عملاً اقتصاد خانوار را فلج کرده است. این همان وضعیتی است که داریم می‌بینیم و براساس آن پیش‌بینی می‌کنیم آمارها بدتر شود.

### امکان است دلیل تقاضای سفته‌بازانه این باشد که مسکن از یک کالای مصرفی تبدیل به یک کالای سرمایه‌ای شده است؟

دقیقاً همین است. براساس آماری که وجود دارد در اواخر دهه ۶۰ و در مقایسه با اکنون، تقاضای سفته‌بازانه در بازار مسکن حدود ۱۲ درصد بوده که حالا به ۸۰ درصد رسیده است. یعنی اگر در آن زمان از ۱۰۰ مسکنی که خرید و فروش می‌شد، نهایتاً ۱۵ تقاضا، سفته‌بازانه بود و بقیه واحدهای عرضه‌شده را مصرف‌کننده واقعی می‌خرید اما حالا از هر ۱۰۰ مسکنی که خرید و فروش می‌شود، کمتر از ۲۰ واحد را مصرف‌کننده واقعی می‌خرد. علت این امر هم آن است که تقاضای سفته‌بازانه در کشور به شکل نامناسبی افزایش یافته است. در واقع نه‌بورس آن قدر جذابیت دارد که مردم در آن سرمایه‌گذاری کنند و نه دولت آن حمایتی که باید را از آن انجام می‌دهد که مشوقی برای سرمایه‌گذاری مردم در آن بستر شود. فرصت‌های سرمایه‌گذاری مستقیم در بخش‌های مولد اقتصادی نیز وجود ندارد. به همین دلیل، تنها امکانی که صاحبان سرمایه می‌شناسند، خرید مسکن، طلا و ارز است. به همین دلیل هم تقاضای سفته‌بازانه هر روز رشد پیدا می‌کند و معضل اصلی اقتصاد کشور می‌شود. هر دولتی که بخواهد حرکت جدی در مسیر اصلاح اقتصاد کشور انجام دهد، باید در مسیری حرکت کند که تقاضای سفته‌بازانه را از بازار مسکن، املاک و مستغلات خارج کند تا اوضاع اقتصادی کشور سامان یابد.

### به نظر شما بانک‌ها نقشش در تقاضای سفته‌بازانه که افزایش یافته است، دارند؟

نهاد مرجع برسد. به‌طور طبیعی، پیش‌فروش نیاز به مقدماتی دارد. وگرنه خود فرایند پیش‌فروش، یک نیاز و ضرورت است. بسیاری از خریداران واقعی مسکن پول خود را آرام‌آرام می‌کنند و این گونه نیستند که هر لحظه اراده کنند، مسکن بخرند. آن‌ها در طول زمان، پول پس‌انداز می‌کنند. پول پس‌انداز هم مرحله به مرحله به فرد یا شرکتی که خانه می‌سازد، پرداخت می‌شود و در نهایت خانه تحویل خریدار داده می‌شود.

### وظیفه دولت در این فرایند چیست؟

نهاد دولتی و مسئول خصوصی، باید بتوانند شرایطی ایجاد کنند که فردمتقاضی با خیال راحت و بدون نگرانی در بخش مسکن، سرمایه‌گذاری کند؛ یعنی پروژه‌هایی که مجاز هستند، با توجه به شرایطی که دارند اعلام شوند و شرایطشان در دید عموم قرار بگیرد. پروژه‌هایی که این مراحل را طی کرده‌اند هم باید بتوانند واحدهای خود را پیش‌فروش کنند تا این گونه مشکلات پیش نیاید. مثلاً در بورس، این طور نیست که هر شرکتی بتواند سهام خود را ارائه دهد و مردم هم سهام بخرند. ابتدا باید کارشناسی اولیه صورت بگیرد و سازمان بورس، روندهای مالی را بررسی کند. پس از آن، اعلام می‌شود که آیا شرکتی می‌تواند سهام خود را در بورس عرضه کند یا نه. به همین دلیل هم وقتی فرد در بورس سهام می‌خرد، خیال‌اش راحت است که نهادی شرکت را بررسی اولیه و تأیید کرده است. مسکن است اصلاً همان سهام هم‌زمان به‌شدت اما اشکالی ندارد. این جزو سازوکارهای طبیعی بازار سرمایه است. فعالیت‌های نظارتی این گونه در حوزه مسکن لازم است. نهاد نظارتی باید احساس مسئولیت کند و وارد میدان شود تا پروژه‌ها رده‌بندی شده و مجوزی برای پیش‌فروش صادر شود. یعنی فقط پروژه‌هایی پیش‌فروش شوند که همگی خیال‌شان راحت است مشکلی که خریدار تحمیل نمی‌کند.

فرد سرمایه‌گذار، باید پروژه‌های مجوزدار را ببیند و بتواند تصمیم بگیرد در کدام سرمایه‌گذاری کند. وقتی پروژه‌ای به‌عنوان صندوق مسکن ساختمان به رسمیت شناخته شد. همان طرحی که خیلی دیر آغاز به کار کرد - خریدار خیالش راحت است که مشکلی در فرایند پیش‌فروش وجود ندارد. بنابراین می‌تواند به پروژه اعتماد کرده و از آن سهام بخرد؛ بعد هم به تدریج، تعداد سهام خود را افزایش دهد و تا زمانی که پروژه تمام می‌شود، بتواند یک واحد را به تملک خود در بیاورد و مالک شود. متأسفانه این‌ها، همه ایراداتی است که در سیستم دولتی وجود دارد. افراد منتصب در دولت، دغدغه‌ها و اولویت‌بندی‌های متفاوتی با مردم عادی دارند. وقتی در حوزه مسکن به بررسی می‌پردازیم، انگار این نگرانی‌ها و گرفتاری‌هایی که برای مردم وجود دارد برای دولتی‌ها مسئله نیست. وقتی کسی می‌خواهد در حوزه مسکن سرمایه‌گذاری کند، باید مطمئن باشد که پروژه، پروژه امنی است؛ نه اینکه شری یا خط بیاندازد و ریسک کند. چرا هیچ نهادی که پروژه‌ها را بررسی کارشناسی کرده باشد وجود ندارد؟ این مردم عادی هستند که در پروژه‌ها سرمایه‌گذاری می‌کنند و سرشان کلاه می‌رود. بعد مجبور به شکایت می‌شوند. به همین دلیل هم مشکل پیش‌فروش ایجاد می‌شود؛ وگرنه وقتی دستگاه دولتی، نظارت‌های لازم را اعمال کند، این مشکلات نیز به وجود نمی‌آید.



الآن بخش عمده تقاضای بازار مسکن، تقاضای سفته‌بازانه است. بنابراین آماری که وجود دارد، کمتر از ۲۰ درصد تقاضای بازار واقعی و حدود ۸۰ درصد تقاضا، سفته‌بازانه است. روندهایی که در حوزه سفته‌بازانه رخ می‌دهد، تأثیر بیشتری بر رکود یا رونق بازار مسکن دارد چون ۸۰ درصد سهم معاملات سفته‌بازانه است. طبیعی است که این قسمت در بازار تأثیر بیشتری دارد. حالا باید دید پیش‌بینی صاحبان نقدینگی از وضعیت بقیه فرصت‌های سرمایه‌گذاری چطور است و دلار از طلا و سکه چقدر برای سرمایه‌گذاری جذاب است. یکی از فرصت‌ها هم فرصت املاک و مستغلات است. بخش سفته‌بازانه، سهم زیاد و تأثیرگذاری در این بازار دارد و اگر بخواهیم رونق یا رکود را توجیه کنیم، مهم‌ترین عامل و متغیری که باید در بررسی خود به آن توجه کنیم همین مدل تقاضا است.

**اینکه از نظر قانونی، بنگاه‌های املاکی نمی‌توانند خانه‌ها را پیش‌فروش کنند، تأثیری در افزایش کلاهبرداری‌ها دارد؟ اصلاً این سیاست، درست است؟**

پیش‌فروش باید فرمولی داشته باشد. زمانی قرار بود مجموعه‌هایی که مجوز پیش‌فروش دارند و اطلاعات آن‌ها مشخص شده و بعد این پروژه‌ها، به تصویب

## نگاه کارشناس / ۲

### محمود اولاد استاد دانشگاه علامه مطرح کرد

# افزایش قیمت مسکن عامل کلاهبرداری

محمود اولاد، استاد دانشگاه علامه، دلیل اصلی چنین رخدادی را افزایش ۸۰ درصدی قیمت مسکن در سال ۱۴۰۰ می‌داند. به گفته او فزونی تقاضا بر عرضه، موجب جهش قیمت مسکن می‌شود. در کشوری مانند ایران، سرمایه‌گذاری در بخش‌های دیگر، به خصوص بخش‌های تولیدی، آن قدر پربریک و مسئله‌دار است که سرمایه‌گذار ترجیح می‌دهد در بازار امنی مانند مسکن سرمایه‌گذاری کند. در واقع ناامنی بودن فضای کسب و کار را نشان می‌دهد که موجب می‌شود سرمایه‌گذار بودجه خود را به مسکن اختصاص دهد. همین مسئله نیز محرکی برای رشد قیمت‌ها می‌شود.

### مرکز پژوهش‌های مجلس در گزارشی اعلام کرده که در سال ۱۴۰۰، ۲۵ هزار پرونده کلاهبرداری در بخش پیش‌فروش مسکن در تهران تشکیل شده است. به نظر شما دلیل چیست؟

عموماً در قراردادهای پیش‌فروش ملکی یک مسئله وجود دارد و آن هم اینکه خریدار و فروشنده هر دو بر چیزی که هنوز تولید نشده است، سرمایه‌گذاری می‌کنند. فروشنده قصد دارد با فروش مسکن، خود را تأمین مالی کند؛ خریدار هم قصد دارد که پول خود را سرمایه‌گذاری کند. وقتی چنین شرایطی بر بازار حاکم است، هر دو طرف روی یک نرخ از رشد حساب می‌کنند و تصور ذهنی آنان از رشد و بهره همان عدد است. همین هم سرآغاز همه مشکلاتی که شما گفتید، می‌شود.

### منظورتان از تصور ذهنی را واضح‌تر توضیح می‌دهید؟

مثلاً تصور ذهنی فروشنده این است که اگر از بانک وام بگیرد، باید ۲۳ درصد بهره دهد؛ اما اگر اقدام به پیش‌فروش کند، راحت‌تر و بدون دردرس، با ۲۰ تا ۲۲ درصد همان کار را انجام می‌دهد. این فروشنده، همچنین یک تصور ذهنی از افزایش قیمت‌ها دارد و نرخ بازدهی خود را در نظر می‌گیرد، بعد اقدام به پیش‌فروش

### مسکن از یک کالای مصرفی تبدیل به یک کالای سرمایه‌ای شده که کلاهبرداری و سفته‌بازی در آن زیاد است؟

نمی‌توان چنین حرفی زد زیرا مسکن کالای سرمایه‌ای هست. اصلاً مسکن یعنی سرمایه‌گذاری و ذخیره کردن پول. این حرف که مسکن کالای مصرفی است یا از کالای مصرفی تبدیل به کالای سرمایه‌ای شده است، پشتوانه علمی ندارد. کسی مسکن را مصرف نمی‌کند؛ مردم خدمات مسکن را استفاده می‌کنند. در برخی اوقات، این خدمات ماهانه و به وسیله پول اجاره، دریافت می‌شود. در برخی دیگر از موارد، فرد سرمایه‌گذاری می‌کند و بازدهی این سرمایه‌گذاری هم این است که دیگر قرار نیست ماهانه پولی برای خدمات مسکن پرداخت شود. هیچ کس از فردی که تملک و شلوار خریده است، سوال نمی‌پرسد که آیا این کت و شلوار را در کمد می‌گذاری که پنج سال استفاده نکنی یا قرار است که پنج سال این کت و شلوار را بپوشی. در صورتی که پرسش چنین سوالی وقتی مسئله مسکن باشد، چندان دور از ذهن نیست. همواره کمبود عرضه نسبت به تقاضا در بازار مسکن وجود داشته است. به همین دلیل هم جهش قیمت در بازار مسکن به وجود می‌آید. بنابراین افزایش قیمت مسکن ربطی به اینکه مسکن کالای سرمایه‌ای است، ندارد.

### اینکه مسکن یک کالای سرمایه‌ای شده، به دلیل شرایط اقتصاد ایران است؟

مسکن، کالای سرمایه‌ای است؛ اینکه در کشوری مانند ایران، سرمایه‌گذاری در بخش‌های دیگر، به خصوص بخش‌های تولیدی، آن قدر پربریک و مسئله‌دار است که سرمایه‌گذار ترجیح می‌دهد در بازار امنی مانند مسکن سرمایه‌گذاری کند. در واقع ناامنی بودن فضای کسب‌وکار را نشان می‌دهد که موجب می‌شود سرمایه‌گذار بودجه خود را به مسکن اختصاص دهد. در مقابل سرمایه‌گذاری در مسکن، طلا و دلار ریسک بسیار کمتر و بازدهی بالاتری دارد. مسکن بسیار نااهمگن است و افراد داناتمی می‌خواهند از رانت‌های آن استفاده کنند. در اکثر کشورهای دیگر هم مسکن روزه رشد است که به دلیل شهری شدن و شرایط ویژه مسکن وجود دارد. رو به رشد بودن قیمت مسکن ربطی به سرمایه‌ای بودن این کالا ندارد؛ افزایش قیمت مسکن هم به دلیل فرونی تقاضا بر عرضه است.



**پس شما فکر می‌کنید دلیل اصلی افزایش حجم کلاهبرداری در معاملات ملکی، افزایش قیمت مسکن بوده است؟**

به نظر من دلیل افزایش نرخ کلاهبرداری در سال ۱۴۰۰ به خصوص، همین مسئله است. کشور در این سال، شاهد رشد بسیار بالا در نرخ و قیمت مسکن بود. البته، اصلاً این گزارش را ندیده‌ام و به‌طور عمومی مسئله را بررسی کردم.

**آیا می‌شود گفت دلیل کلاهبرداری‌ها در این سال این است که**

## فعلان خصوصی



### کارنامه بد صادرات بخش کشاورزی

رئیس کمیسیون صنایع غذایی اتاق ایران، آمار صادرات در بخش کشاورزی را در ۱۰ ماهه گذشته ۴/۹ میلیارد دلار برآورد کرد و گفت: شرایط صادرات کشور در این حوزه در مقایسه با رقبای خارجی مناسب نیست. به گزارش اتاق ایران آنلاین، ابوالحسن خلیلی، رئیس کمیسیون صنایع غذایی اتاق ایران، گفت: امروز نتایج بررسی صادرات صنایع غذایی با توان و ظرفیت سرمایه‌گذاری‌های انجام شده، مطابقت ندارد. او در ادامه به آمار صادرات محصولات کشاورزی و غذا در ۱۰ ماهه امسال اشاره و تصریح کرد: در این مدت، ۴/۹ میلیارد دلار صادرات انجام شده که هدف اصلی آنها بازار کشورهای عراق، امارات متحده عربی و روسیه بوده است. در این بین پسته، سیب، شیر خشک صنعتی، گوجه‌فرنگی و هندوانه بیشترین محصولات صادر شده از کشور هستند. عضو هیئت نمایندگان اتاق ایران میزان واردات این بخش را در مدت مشابه مذکور، ۱۳/۸ میلیارد دلار اعلام کرد که بیشتر به محصولاتی چون ذرت، دانه سویا، برنج، روغن آفتاب‌گردان و گندم که همان کالاهای اساسی هستند، اختصاص دارد.



### لغو عضویت ایران در انجمن بین‌المللی اعتبار بخشی

عضویت مرکز ملی تأیید صلاحیت ایران (NACI) در انجمن بین‌المللی اعتباربخشی (IAF) از ۲۵ بهمن لغو شده است. به گزارش اتاق ایران آنلاین، فرشید شکرخدايي، نایب‌رئیس انجمن مدیریت کیفیت ایران از لغو عضویت مرکز ملی تأیید صلاحیت ایران (NACI) در انجمن بین‌المللی اعتباربخشی (IAF) و عدم اعتبار گواهی‌های صادر شده به دلیل پرداخت نکردن حق عضویت از سوی ایران، خبر داد. او تصریح کرد: در حدود ۱۲ سال پیگیری موفق شدیم امتیاز ایجاد نظام تأیید صلاحیت را در ایران با عنوان NACI ایجاد کنیم و براساس آن بسیاری از آزمایشگاه‌ها و سیستم‌های مدیریت، گواهی‌نامه معتبر دریافت کردند و دیگر نیازی نبود تا این گواهی‌ها را از مؤسسات خارجی دریافت کنیم. این فعال اقتصادی ادامه داد: از ۲۵ بهمن امسال متوجه شدیم، سازمان ملی استاندارد ایران هزینه‌های حق عضویت را پرداخت نکرده و در پی آن گواهی‌نامه‌هایی که از طرف مرکز ملی تأیید صلاحیت ایران صادر شدند، از اعتبار ساقط هستند.



### در حال از دست دادن نیروی انسانی ارزشمند خود هستیم

سیاست‌های غلط منجر به افزایش مهاجرت نیروی انسانی ارزشمند کشور شده است. به همین دلیل باید برنامه آموزش و ارتقاء مهارت را در جوانان و فارغ‌التحصیلان در دستور کار خود قرار دهیم. به گزارش اتاق ایران آنلاین، صمد حسن‌زاده، رئیس اتاق بازرگانی ایران گفت: اگر حمایت‌های منطقی از بخش خصوصی از سوی حاکمیت اعمال شود، این بخش بزرگترین کارها را انجام خواهد داد. اما متأسفانه با در پیش گرفتن سیاست‌های غلط، کشور در حال از دست دادن نیروی انسانی ارزشمند خود است. نیروهای متخصص ما در همه سطوح در حال مهاجرت به کشورهای دیگر هستند. او با بیان اینکه باید برنامه آموزش و ارتقاء مهارت را در جوانان و فارغ‌التحصیلان در دستور کار خود قرار دهیم، افزود: اگر بتوانیم جایگاه مهارتی دانشجویان و فارغ‌التحصیلان را بالا ببریم، نفع آن دوچندان به بخش خصوصی و کسب‌وکار خودمان بازمی‌گردد.