

پیش‌بینی‌ها و احتمالات بازار مسکن مسکن‌های مسکن

آمده در وزارت صنایع و ستاد طرح تحول اقتصادی، سهم مناسبی از یارانه‌ها در اختیار صنایع تولید مصالح ساختمانی قرار گیرد. همچنین با حمایت دولت از بخش تولید مسکن از طریق منابع حاصل از هدفمندسازی یارانه‌ها و حمایت از تولید مسکن مهر و مسکن کم‌درآمدها تا حدود زیادی اثرات منفی فشار هزینه‌ای خنثی خواهد شد.

از سوی دیگر، این امر در میان ملت و بلند مدت موجب صرفه‌جویی و ارتقای روش‌های ساخت و همچنین بهبود و ارتقای سطح تکنولوژی در صنعت ساختمان خواهد بود.

■ **اقتصاد ایران: متشکریم.**

طرح ۹۹ ساله مسکن و تحولات آن یک عمر خانه‌داری

بر اساس گزارشات شرکت مادر تخصصی عمران شهرهای جدید تا پایان سال گذشته رقمی معادل ۷۶ هزار و ۸۱۵ واحد فونداسیون از سوی کلیه متقاضیان، سازندگان و انبوه‌سازان در طرح مسکن مهر اجرا شده است. در این بین همواره مشکلات مربوط به نحوه تأمین منابع مالی از مهمترین موانع حرکت رو به جلوی مسکن در کشور بوده است که در راستای رفع این مشکل، سقف وام‌های مربوط به ساخت و ساز سنتی و صنعتی به ترتیب از ۱۵ به ۲۳ و از ۲۰ به ۲۵ میلیون تومان افزایش یافته‌اند؛ مضاف بر آن که نرخ بهره نیز از ۱۲ درصد به ۴ درصد کاهش یافته است که مجموعه این اقدامات توانایی سرمایه‌گذاری را در این بخش افزایش داده است. در کنار موارد فوق، عدم توانایی کارخانجات مکمل در بخش مسکن جهت عرضه نهاده‌های اولیه ساخت و ساز که یکی از دغدغه‌های متقاضیان در سال‌های گذشته به شمار می‌رفته، با حمایت‌هایی که در این بخش صورت گرفته، در حال حاضر به نسبت قابل‌ذکری کاهش یافته است. وجود ظرفیت ۶۰ میلیون تُنی سیمان و رقابت کارخانه‌ها برای عرضه محصول به قیمت‌های کمتر از قیمت موجود در بازار یکی از نکات مثبت در ارتباط با این مقوله به شمار می‌رود.

مسکن ۹۹ ساله در سال ۸۸

تعداد کل متقاضیان پس از انصرافی‌ها	۳۱۹,۶۱۰
میزان زمین تخصیصی برای اجرای طرح (هکتار)	۴,۹۶۹
تعداد واحدهای در حال اجرا و آماده‌سازی	۲۳۱,۲۵۷
تعداد قراردادهای اجاره‌ای	۹۲,۸۲۹
درافتی از متقاضیان برای اجرا و آماده‌سازی طرح	تعداد
	۱۱۹,۷۶۹
	مبلغ*
	۱,۱۷۰,۶۳۵

* واحد، میلیون ریال

استخراج: «اقتصاد ایران» از سازمان عمران شهرهای جدید

مصاحبه «اقتصاد ایران» با آقای ابوالفضل صومعلو، معاون امور مسکن و ساختمان وزارت مسکن و شهرسازی

اقتصاد ایران: به طور کلی، وضعیت مسکن را در سالی که گذشت، چگونه ارزیابی می‌کنید؟

مهمترین واقعه سال گذشته در بازار مسکن، کاهش ۳۰

درصدی قیمت‌ها است. این اتفاق طی

دو دهه اخیر بی‌سابقه بوده و دسترسی

خانوارهای با درآمد کمتر را به بازار

مسکن تا حلی تسهیل نموده است.

به علاوه، روند ساخت و ساز مسکن

مهر در سال گذشته از رونق مناسبی

برخوردار شد، به طوری که تا پایان

سال ۸۸ جهت احداث ۵۱۴ هزار واحد

مسکونی پروانه ساختمانی صادر گردید

و بالغ بر ۳۲۱ هزار واحد هم به مرحله

پی‌ریزی رسیدند. علاوه بر این آمار، نرخ افزایشی پروانه‌های صادر شده ساختمانی در سال گذشته که از آن‌ها ماه مجدداً آغاز شد، نشانه‌های رونق ساخت و ساز را بیش از پیش نمایان کرده است.

پیش از این، سرمایه‌گذاران با توجه به نرخ بازدهی

دارایی‌ها در حوزه‌های مختلف، اقدام به اصلاح ملانوم سبد

دارایی‌های خود می‌کردند و این امر با توجه به بازدهی بالای

مسکن، منجر به افزایش تقاضا و بالطبع قیمت آن می‌شد،

بنابراین می‌توان امیدوار بود که با افزایش بازدهی دارایی‌های

جانشین مسکن، از میزان تقاضا برای آن کاسته شود و به این

ترتیب در آینده، وضعیت مسکن از بُعد قیمت بهبود یابد.

از طرف دیگر، با توجه به تدابیر اتخاذ شده از سوی دولت، در

حال حاضر از میزان سرمایه‌گذاری‌های واسطه‌ای کاسته شده

و عرصه، بیشتر برای تولیدکنندگان واقعی مهیا گردیده است.

به این ترتیب، دولت با درک این مهم که بخش مسکن

با تقاضای روزافزون مواجه است، به اتخاذ سیاست‌های

حمایت از تولید و عرضه مسکن پرداخته، به طوری که

در نظر دارد رونق بخش مسکن را از طریق افزایش تولید

و حمایت از عرضه مسکن تضمین نماید. در این راستا،

دولت به معرفی طرح مسکن مهر به منظور پاسخگویی

بازار مسکن به متقاضیان گروه هدف اقدام نموده تا با حذف

قیمت زمین از قیمت مسکن - به خصوص برای گروه‌های

کم درآمد - قیمت مسکن را متعادل سازد تا با افزایش

عرضه، تعادل را در بازار فراهم آورد.

اقتصاد ایران: انتشار اوراق مشارکت و عرضه آن در بورس

چه جنبه‌های مثبتی را در زمینه رشد سرمایه‌گذاری در مسکن به همراه خواهد داشت؟

مطابق ماده ۱۴ قانون ساماندهی و حمایت از تولید

و عرضه مسکن که در سال گذشته به

تصویب مجلس شورای اسلامی رسید،

وزارت مسکن به همراه وزارت اقتصاد

و بانک مرکزی پیگیر تأمین مالی

تولید مسکن توسط ابزارهای مالی ذیل

می‌باشند:

• انتشار اوراق مشارکت به پشتوانه

تسهیلات رهنی

• راه‌اندازی شرکت‌های تأمین

سرمایه در حوزه مسکن

• استفاده از شرکت‌های واسطه‌ای (لیزینگ) در تأمین

مالی تولید مسکن به صورت اجاره و اجاره به شرط تملیک

• انتشار اوراق مشارکت و سایر ابزارهای مالی اسلامی

مانند صکوک (گواهی برای تجمیع وجوه به همراه قرارداد

اجاره) و استصناع (گواهی برای تجمیع وجوه به همراه قرارداد

ساخت) با سررسیدهای مختلف

• جذب مشارکت سرمایه‌گذاران خارجی در تولید انبوه

مسکن

• استفاده از صندوق‌های سرمایه‌گذاری مشترک در داخل

و خارج با هدف جذب منابع برای تولید انبوه مسکن.

استفاده از این ابزارها به خصوص بکارگیری آنها جهت

حمایت از سمت تولید به تدریج باعث توسعه بازارهای

مالی در بخش مسکن و ثبات در بازار خواهد شد.

اقتصاد ایران: هدفمندی یارانه‌ها که به افزایش قیمت

انرژی می‌انجامد، چه تأثیری را بر آینده بخش مسکن و

ساختمان در سال جاری و پس از آن خواهد گذاشت؟

آنچه مشخص است همه کارشناسان بر هدفمند کردن

یارانه‌ها تأکید دارند و اختلافات موجود هم به نحوه اجرای

آن بر می‌گردد. در رابطه با طرح هدفمند کردن یارانه‌ها با

توجه به تدابیر اتخاذ شده از سوی دولت و مجلس مبنی

بر اختصاص ۳۰ درصد منابع حاصل از آزادسازی یارانه‌ها به

بخش تولید، انتظار می‌رود صدمات وارده به بخش تولید

در اثر اجرای این طرح، به حداقل برسد. با توجه به این که

صنایع تولید مصالح ساختمانی از انرژی‌بری بالایی برخوردار

می‌باشند، انتظار می‌رود با توجه به هماهنگی‌های به عمل