

سال رسید. اما سؤال این است که آیا تقاضای واقعی ما سالانه ۱/۵ میلیون واحد مسکونی است؟ به طور حتم این گونه نخواهد بود، اما با فرض احتساب کامل ظرفیت‌های تولید - که البته امکان‌پذیر نیست - اگر توانستیم به این ظرفیت ۱/۵ میلیونی پاسخ دهیم، پس از آن می‌خواهیم چه کنیم؟ البته جدیداً بحث افزایش جمعیت مطرح شده است. اما اگر سن تقاضای مسکن آنها را هم بخواهیم در نظر بگیریم، حداقل ۲۰ سال به طول می‌انجامد که این افراد به بازار تقاضای مسکن بپیوندند. پس با این توضیح ما با این ظرفیت مازاد عرضه در سال‌های آتی چه می‌خواهیم بکنیم؟

تعداد ایران: پیش‌بینی شما از وضعیت آتی مسکن،

به خصوص در تهران چیست؟

با جایگزینی بخش خصوصی در پروژه مهر و تخصیص گسترده اعتبارات دولتی، به نظر من وضعیت مسکن بهتر خواهد شد. معتمد بازار در حال خارج شدن از رکود است. روال همچون سابق ادامه خواهد یافت و دوره‌های رونق و رکود وجود خواهند داشت. به نظر من دولتی برنامه‌ریزی صحیح دارد که از همین الآن برای هموار کردن مشکلات ناشی از رکود در آن زمان برنامه داشته باشد. قطعاً پس از این رکود - به دلیل فقدان بازارهای کارآمد سرمایه - مجدداً در چند سال بعد به رکود خواهیم رفت.

تعداد ایران: متشکریم. ■

شهر تهران بودیم.

"خانه‌های مهر"

با تغییر وزیر مسکن در دولت دهم، طرح مسکن مهر با تعامل بخش خصوصی رنگ و بوی جدی‌تری به خود گرفت. رویکرد جدید دولت در زمینه صنعتی سازی و تسهیلات مربوط به آن مؤید این مطلب است، به طوری که دولت با پرداخت تسهیلات بانکی تا سقف ۵۰ درصد و در اختیار گذاشتن زمین رایگان برای احداث کارخانه‌های تولید قطعات مسکن از پیش ساخته، اهتمام خود را برای رفع مشکلات مسکن به نمایش گذارد. همچنین ارتقای سقف تسهیلات بانکی در مسکن مهر از ۱۵ به ۲۰ میلیون تومان، صنعتی سازی از ۲۰ به ۲۵ میلیون تومان و مسکن روستایی از ۷/۵ به ۱۰ میلیون تومان، به گفته بسیاری از کارشناسان می‌تواند در تسریع بهبود وضعیت مسکن نقش مؤثری ایفا کند. علاوه بر این، در بازدیدی که علی نیکزاد، وزیر مسکن، در روزهای پایانی اردیبهشت ماه از وضعیت ساخت و ساز در شهر جدید پرند انجام داد، اعلام گردید که سازندگان پروژه‌های حداکثر ۲۰ واحدی در داخل شهر تهران، می‌توانند به ازای هر واحد، ۲۰ میلیون تومان وام ۹ درصدی از بانک مسکن جهت تکمیل واحدهایشان اخذ کنند که این اقدام، روح تازه‌ای در جان مسکن دمیده است. در کنار تمام نکات مثبت مذکور، این روزها پروژه مهر در تب و تاب برخی مسایل، شکل دیگری به خود گرفته است.

برخی از کارشناسان معتقدند تأکید دولت بر قیمت تمام شده پایین برای مسکن مهر، سبب شده تا مراکز و مناطقی برای ایجاد شهرهای جدید انتخاب شوند که عملاً پیشرفت و ترقی آنان، بسیار هزینه‌بر خواهد بود. عدم توجه به زیرساخت‌های آموزشی و درمانی از مهمترین انتقادات این طیف به شهرهای جدید است که سبب شده سرانه پایینی از آموزش، درمان و به طور کلی رفاه در اختیار ساکنین این شهرها قرار گرفته باشد. علاوه بر این، به طور قطع با اجرای هدفمند سازی یارانه‌ها، مشکلات دیگری به طرح مهر افزوده خواهد شد که عمده آن مربوط به رشد هزینه‌های حمل و نقل بین کلان شهرها و شهرهای جدید است. به علاوه، بسیاری از انبوه سازان کشور با توجه به اجرای هدفمند سازی یارانه‌ها از افزایش هزینه‌های ساخت به شدت واگم دارند. این واگم بیشتر به آن دلیل است که دولت مبنای فروش ۳۰۰ یا ۲۵۰ هزار تومان برای هر متر مربع را هدف نهایی طرح مهر در نظر گرفته که به گمان انبوه سازان، افزایش قیمت مصالح ساختمانی، قیمت تمام شده آنان را هم تحت تأثیر قرار می‌دهد. مضاف بر این مطلب، در تفاهم‌نامه‌ای که انبوه سازان مسکن مهر با وزارت مسکن به امضا رسانده‌اند، عنوان

مسکن، بخشی با مکمل‌های بسیار

صنعتی با مشکلات حل ناشدنی

شدت همبستگی مسکن با دیگر بخش‌های اقتصادی، آنچنان زیاد است که کوچکترین نوسان قیمتی در هر کدام، مسکن را هم تحت تأثیر قرار می‌دهد.

بر اساس آخرین گزارش نماگرهای اقتصادی بانک مرکزی، ارزش افزوده بخش ساختمان با رقمی معادل ۱۵۲ هزار و ۹۵ میلیارد ریال، ۵/۳ درصد از ارزش افزوده محصول ناخالص داخلی (GDP) کشور را به قیمت‌های جاری در سال ۸۶ در اختیار دارد که در قیاس با سال گذشته، رشد ۱/۲ واحد درصدی را نشان می‌دهد. بر اساس همین گزارش، بخش ساختمان در پایان نیمه اول سال ۸۷ رقمی معادل ۱۰/۳ درصد ارزش افزوده GDP را به قیمت‌های جاری کشور به خود اختصاص داده است. علاوه بر این، بر اساس برآورد کارشناسان واحد تحقیقات «اقتصاد ایران»، رقم تشکیل سرمایه ناخالص ساختمان به قیمت‌های ثابت سال ۷۶ معادل ۸۳ هزار و ۱۷۳ میلیارد ریال در پایان سال ۸۸ بوده که پیش‌بینی می‌شود با رشد ۳/۶ درصدی به رقم ۸۶ هزار و ۱۳۳ هزار میلیارد ریال در پایان سال جاری برسد.



قیمت تولیدی سیمان کارخانه‌ها با مسئولیت و نظارت وزارت صنایع و معادن به منظور ایجاد انگیزه رقابت بین واحدها با رعایت شرایطی خاص آزاد شد و در سال ۷۸ هم بر اساس مصوبه شورا، قیمت آن آزاد اعلام شد. درست در همین سال‌ها شاهد رشد قیمت مسکن در شهر تهران بودیم. در همین کش و قوس، دولت در سال ۸۰ سیمان را تحت پوشش گروه اول سبد حمایتی خود قرار داد، اما مجدداً آن را در سال ۸۳ از سبد حمایتی خود خارج کرد که درست به موازات آن، دوباره شاهد افزایش قیمت مسکن در کشور و به خصوص

افزوده محصول ناخالص داخلی (GDP) کشور را به قیمت‌های جاری در سال ۸۶ در اختیار دارد که در قیاس با سال گذشته، رشد ۱/۲ واحد درصدی را نشان می‌دهد. بر اساس همین گزارش، بخش ساختمان در پایان نیمه اول سال ۸۷ رقمی معادل ۱۰/۳ درصد ارزش افزوده GDP را به قیمت‌های جاری کشور به خود اختصاص داده است. علاوه بر این، بر اساس برآورد کارشناسان واحد تحقیقات «اقتصاد ایران»، رقم تشکیل سرمایه ناخالص ساختمان به قیمت‌های ثابت سال ۷۶ معادل ۸۳ هزار و ۱۷۳ میلیارد ریال در پایان سال ۸۸ بوده که پیش‌بینی می‌شود با رشد ۳/۶ درصدی به رقم ۸۶ هزار و ۱۳۳ هزار میلیارد ریال در پایان سال جاری برسد.

اهمیت بخش مسکن از آن جهت است که تعامل زیادی با سایر بخش‌های اقتصادی کشور داشته و در نتیجه بسیاری از بخش‌ها و صنایع اقتصاد به آن وابسته‌اند. در نتیجه رکود و رونق این صنعت بر صنایع

انبوه سازان و مشکلات پیش روی آنها

"۳۰ برابر توسعه یافته‌ها مازاد تقاضا داریم"

گفت‌وگوی «اقتصاد ایران» با آقای مجتبی بیگدلی، نایب رییس انجمن انبوه سازان تهران

در صورت هدفمند کردن، قیمت مصالح ساختمانی همچون آهن، گچ، سیمان، آجر و سفال به شدت بالا خواهند رفت و این یک واقعیت است که نباید از آن غافل شد.



اقتصاد ایران: برای ترمیم شهر بم نرخ افزایشی مصالح ثابت نگه داشته شد. آیا نمی‌توان همین اقدام را برای انبوه سازان جهت تولید انجام داد؟

قطعاً امکان‌پذیر است. ضمن این که این شیوه در دنیا اعمال می‌شود. امارات و قطر که بزرگترین پروژه‌های پیمانکاری دنیا را در دل خود دارند، از همین شیوه استفاده می‌کنند. البته شاید این اقدام در مورد تمام مصالح امکان‌پذیر نباشد، اما در مورد مصالح شاخص ساختمانی همچون آهن، فولاد و میلگرد، بدون شک باید این مسأله را انجام داد.

اقتصاد ایران: وام‌هایی که به مسکن تعلق می‌گیرند چه وضعیتی دارند؟

در این خصوص، اگر چه دولت سقف وام را افزایش داده، اما باید این افزایش بیشتر شود. مضاف بر این، در تمام کشورهای همسایه - که البته کشورهای پیشرفته‌ای هم نیستند - حدود ۷۰ تا ۸۰ درصد سقف تسهیلات مسکن را وام می‌دهند؛ آن هم با سود تک رقمی و نزدیک به صفر. اما الان سودی که برای بخش تولید در ایران تعیین شده ۲۴ درصد به بهانه عقد مشارکت است که این مسأله به شدت اقتصاد را تحت تأثیر قرار می‌دهد. وام‌هایی که برای مسکن‌های روستایی، صنعتی سازی و معمولی تعلق می‌گیرند، همه خوب هستند اما چیزی که باید عملی شود، آزادسازی بدون قید و شرط پرداخت وام بدون سپرده‌گذاری برای تولید مسکن است. این مطلب از آنجا اهمیت می‌یابد که بدانیم مسکن مهر در همه جای کشور وجود ندارد. اگر این اقدامات را انجام ندهیم، صنعت مسکن وارد رکود می‌شود و با توجه به ۲۰۰ گروه شغلی که با آن در ارتباطند، رکود به بقیه بخش‌ها هم کشیده می‌شود.

اقتصاد ایران: متشکریم. ■

اقتصاد ایران: مشکلات بخش مسکن در کشور چیست؟

کشور ما یک کشور در حال توسعه است و به همین دلیل با خلاءهای زیادی در نظام اقتصادی مواجه است. بسیاری از سازوکارها در کشور ما وضعیت مشخصی ندارند. در نتیجه ما با کشورهای توسعه یافته و سازوکار آنها فرسنگ‌ها فاصله داریم. ما نهادی مسؤول نداریم که به وضعیت

مسکن و ساختمان رسیدگی کند تا به سرمنزل مقصود برسیم. نهادهایی همچون کانون سراسری انبوه سازان یک سازمان سراسری و یک نهاد مستقل از دولت است. در حقیقت، ما به عنوان یک بازوی قدرتمند برای دولت به حساب می‌آییم. نهادهای انجمن انبوه سازان و یا کانون سراسری انبوه سازان هم نهادهایی هستند که انبوه سازان در آن پروانه عضویت دریافت می‌کنند، شناسایی می‌شوند، مجوز می‌گیرند و مشکلاتشان را در آنجا بازگو می‌کنند.

مشکل ما این است که در تمام دنیا، سازمان‌های غیردولتی، وظایف آن صنف را به عهده دارند، در حالی که در کشور ما وظایف، تنها به حاکمیت متمرکز شده است.

اقتصاد ایران: با این وجود، وضعیت مسکن (از بُعد عرضه و تقاضا) را چگونه ارزیابی می‌کنید؟

نیاز کشورهای در حال توسعه به مسکن در حدود ۵۰ تا ۶۰ هزار واحد است، در حالی که در ایران، ما نیاز به یک و نیم میلیون واحد مسکونی در طول سال داریم. این یعنی انفجار جمعیت. به طور قطع اگر به آسانی از کنار این مسأله عبور کنیم، در آینده عواقب خطرناکی متوجه ما خواهد شد. البته این مشکل هم از آن مسأله نشأت می‌گیرد که ما در کشورمان به بخش خصوصی بها ندادیم. به عنوان مثال قرار بر این است که سالانه ۱/۵ میلیون مسکن تولید کنیم، در حالی که بعد از ۴ سال تنها توانسته‌ایم ۲۰۰ تا ۳۰۰ هزار واحد به مردم تحویل دهیم. به همین دلیل باید اختیار عمل را به بخش خصوصی واگذار کنیم.

اقتصاد ایران: اگر یارانه‌ها برداشته شوند، آیا انبوه سازان تحت فشار قرار می‌گیرند؟

ما برای ساخت مسکن از انرژی رایگان استفاده می‌کنیم.

شده که تنها در صورت افزایش قیمت مصالح پایه بیش از ۲۰ درصد، دولت به همان مقدار به ارزش قرارداد می‌افزاید. اما با توجه به دربرگرفتن هزینه تمام شده ۳۰ تا ۴۰ درصدی برای هر متر مربع توسط مصالح ساختمانی، یا باید شاهد گرانی بسیار زیاد مسکن مهر باشیم - که نقض طرح اصلی مهر می‌باشد - و یا بخش خصوصی با کاهش شدید سود مواجه می‌شود که نتیجه آن دلسردی در زمینه تولید مسکن خواهد بود.

در این خصوص، محمد حسن پورخلیل، دبیر انجمن صنفی سیمان، در گفت‌وگو با «اقتصاد ایران» تصریح کرد: قرار بر این است که هدفمندی یارانه‌ها بدون افزایش قیمت نهادهای تولید اجرایی شود، ولی چگونه؟ وی متذکر شد، به طور حتم با هدفمند سازی یارانه‌ها، شاهد افزایش قیمت حامل‌های انرژی خواهیم بود. به موازات آن، مواردی همچون هزینه‌های حمل و نقل، دستمزدها، قطعات یدکی و سایر عواملی که به انرژی وابسته‌اند، با افزایش قیمت مواجه خواهند شد و به نظر نمی‌رسد این مسأله استثنایی داشته باشد. در نتیجه لازم است که مسایل را از جنبه‌های گوناگون مورد ارزیابی قرار داد.

در نهایت باید اذعان داشت اگر چه طرح مسکن مهر می‌تواند روزهای موفقی را در آینده به همراه داشته باشد، اما عدم برنامه‌ریزی در موارد مذکور، شاید حرکت رو به جلوی آن را کند نماید که با توجه به وضعیت حال حاضر مسکن کشور، هر گونه تعلل در این مسیر، نقایص این بخش را تداوم می‌بخشد. ■

سرمایه‌گذاری بخش خصوصی در ساختمان‌های جدید

میلیارد ریال

سال	تهران	شهرهای بزرگ	کلیه مناطق شهری
۱۳۷۵	۵,۸۳۴	۳,۴۶۷	۱۲,۸۳۲
۱۳۷۶	۶,۶۸۶	۵,۷۹۳	۱۷,۷۷۹
۱۳۷۷	۴,۸۴۳	۵,۸۳۱	۱۷,۹۵۰
۱۳۷۸	۶,۰۲۰	۸,۰۸۶	۲۲,۰۶۹
۱۳۷۹	۹,۳۸۵	۸,۵۱۸	۲۸,۷۸۲
۱۳۸۰	۱۳,۸۳۷	۱۲,۵۰۹	۳۷,۲۹۳
۱۳۸۱	۱۸,۸۸۷	۱۸,۵۴۱	۵۲,۶۰۵
۱۳۸۲	۱۴,۵۷۷	۲۴,۹۲۰	۵۹,۷۶۴
۱۳۸۳	۱۵,۶۲۹	۲۹,۹۸۷	۷۴,۰۹۹
۱۳۸۴	۲۱,۲۱۹	۳۱,۶۳۲	۱۰۳,۱۷۱
۱۳۸۵	۲۶,۲۰۰	۳۵,۴۹۰	۱۱۳,۶۰۱
۱۳۸۶	۴۰,۱۷۶	۵۸,۷۹۵	۲۰۴,۹۰۲
۱۳۸۷	۶۸,۳۳۳	۸۵,۹۴۰	۳۱۵,۳۰۶

استخراج: واحد تحقیقات «اقتصاد ایران» از بانک مرکزی