



تحول در الگوی ساخت مسکن با یارانه‌های هدفمند

یکی از نتایج مثبت اجرای طرح تحول اقتصادی در بخش مسکن، افزایش ۲۰ درصدی سهم صنعتی‌سازی در مقایسه با سهم کنونی (۳ درصد) است

■ احمد صدری

مدیرکل دفتر اقتصاد مسکن وزارت مسکن و شهرسازی همزمان با تصویب طرح هدفمندکردن یارانه‌ها، درباره تاثیر اجرای این طرح بزرگ بر ساخت‌وساز در کشور گفت: بررسی‌های ما نشان می‌دهد، هدفمند کردن یارانه‌ها احتمال دارد در کوتاه مدت افزایش قیمت تمام شده مسکن را موجب شود یا حتی رکود در این بخش را باعث شود، اما این مسیری است که باید طی کرد و تبعات کوتاه مدت آن را پذیرفت. محمود جهانی در عین حال اجرای طرح تحول اقتصادی را فرصت استثنایی برای سازندگان مسکن توصیف کرد و اثر مثبت آن در بخش ساختمان را تغییر شیوه ساخت‌وساز از حالت سنتی به فاز صنعتی توصیف کرد. جهانی در گفت‌وگو با خبرنگار ما، درباره شکل جدیدی که ساختمان‌سازی با اجرای طرح تحول به خود می‌گیرد، تصریح کرد: در شیوه فعلی ساختمان‌سازی که همان شیوه سنتی است انرژی‌بری ساختمان‌ها چه در مرحله ساخت

و چه در مرحله مصرف، فوق‌العاده زیاد است. بیش از ۳۰ درصد انرژی تولید شده در کشور در بخش ساخت‌وساز و بخش خانگی مصرف می‌شود. بنابراین افزایش قیمت انرژی که با حذف یارانه‌ها اتفاق خواهد افتاد، الگوی ساخت مسکن در کشور را متحول می‌کند و این همان هدفی است که وزارت مسکن و حتی برنامه‌های بالادستی بخش مسکن بر تحقق آن تاکید دارند. جهانی افزود: در حال حاضر مهم‌ترین دلیل بی‌میلی سازندگان به استفاده از مصالح پیش‌ساخته و فن‌آوری‌های نوین دسترسی، راحت به سیمان، گچ، آجر و مصالح خام است. این در حالی است که با افزایش قیمت انرژی صرفه اقتصادی تولید این مصالح خام که بخش زیادی از هزینه تمام شده آنها را سوخت و انرژی تشکیل می‌دهد، به پایین‌ترین حد ممکن می‌رسد ضمن این که قیمت تمام شده تولید مصالح سنتی افزایش خواهد یافت و آن موقع است که ساخت‌وساز مجبور می‌شود به مصرف مصالح نوین ساختمانی رو بیاورد. این مقام وزارت مسکن یادآور شد: در حال حاضر آجر را که از گل

خام تشکیل شده به قیمت یارانه‌ای انرژی به عمل می‌آورند و تا زمانی که سوخت ارزان در دسترس است کسی سراغ فناوری نوین نخواهد رفت. جهانی پیش‌بینی کرد؛ یکی از نتایج مثبت اجرای طرح تحول اقتصادی در بخش مسکن، افزایش ۲۰ درصدی سهم صنعتی‌سازی در مقایسه با سهم کنونی (۳ درصد) است. مدیرکل اقتصاد مسکن وزارت مسکن در ادامه گفت‌وگو تاثیر انقباضی بودن بودجه ۸۸ در نحوه ارائه تسهیلات بانکی به سازندگان را خنثی توصیف کرد و گفت: بحث تسهیلات بانکی به بودجه عمومی دولت ارتباطی ندارد و بنابراین انقباضی بودن بودجه دولت تاثیری بر تسهیلات بانکی نخواهد داشت. وی در مورد وام بانکی مورد نیاز انبوه‌سازان نیز گفت: به دلیل آنکه بانک مرکزی برای پروژه ملی مسکن مهر خط اعتباری در نظر گرفته، بنابراین فشاری از این ناحیه روی منابع بانک‌ها وجود ندارد و بانک‌ها می‌توانند از محل منابع تحت اختیارشان به انبوه‌سازان تسهیلات پرداخت کنند.

در شرایطی که موضوع هدفمند کردن یارانه‌ها بار دیگر در محافل تصمیم‌گیری آغاز شده‌است، وزارت مسکن در گزارشی تحقیقاتی، پیامد اجرای طرح تحول اقتصادی در بازار مسکن را بررسی کرده است.

در این گزارش پیش‌بینی شده با هدفمند شدن یارانه‌ها، قیمت مسکن در کوتاه مدت افزایش و دسترسی مردم به مسکن کاهش می‌یابد. اما در بلندمدت شاهد تعدیل قیمت‌ها در بازار مسکن خواهیم بود. در تحقیقات وزارت مسکن، حذف یارانه حامل‌های انرژی بر متغیرهایی همچون قیمت تمام‌شده ساخت، تقاضای واقعی مسکن، تقاضای سوداگرانه و تقاضای گروه‌های کم‌درآمد بررسی شده است:

قیمت تمام شده ساخت مسکن

از آنجا که قیمت تمام شده ساخت مسکن ناشی از قیمت تمام شده نهاده‌های تولید است، هر گونه تغییر در قیمت نهاده‌های فوق منجر به تغییر قیمت تمام شده ساخت مسکن می‌شود. از جمله نهاده‌های تولید مسکن که تحت تاثیر آثار حذف یارانه‌های انرژی قرار می‌گیرند، می‌توان به مصالح ساختمانی و نیروی انسانی شاغل در این بخش اشاره کرد. با توجه به میزان انرژی‌بری بالای تولید مصالح ساختمانی که در کشور به صورت سنتی تولید می‌شود، با حذف یارانه حامل‌های انرژی از جمله برق، گاز، مازوت و نفت، افزایش قیمت تولید مصالح ساختمانی اتفاق خواهد افتاد. به عنوان مثال برای تولید یک تن بتن در شرایط کنونی به طور متوسط میزان ۳/۵ کیلوگرم انرژی لازم است که با توجه به ضریب تبدیل واحدهای متعارف انرژی معادل شش دهم بشکه نفت خام است یا برای تولید یک تن گچ از طریق روش‌های مختلف تولید به طور متوسط به میزان ۱/۲۶ کیلوگرم انرژی که معادل تقریباً دو دهم بشکه نفت خام است، انرژی مصرف می‌شود. همچنین بر اساس گزارش‌های آماری وزارت صنایع و معادن تولید آجر سفالی به روش‌های کنونی جزء ۱۰ درصد بالاترین گروه انرژی‌بری تولید است. شایان ذکر است سهم هزینه مصالح ساختمانی در قیمت تمام شده ساخت مسکن ۷۰ درصد است. به علاوه پس از حذف یارانه حامل‌های انرژی، هزینه حمل و نقل مصالح ساختمانی نیز به شدت بالا رفته و از این کانال نیز موجب افزایش هزینه استفاده از مصالح ساختمانی در

خیز قیمت مسکن بعد از یارانه‌های هدفمند

تقاضای سوداگرانه مسکن در دوره‌های رکود و رونق به ترتیب به ۳۰ و ۶۰ درصد بالغ می‌گردد. چنانچه حذف یارانه‌های حامل‌های انرژی به افزایش سطح عمومی قیمت‌ها منجر گردد، بخش قابل توجهی از نقدینگی در بازار جذب سطح عمومی قیمت‌ها می‌شود و از این طریق فشار بر تقاضای سرمایه‌ای فروکش خواهد کرد

ساخت مسکن و بنابراین افزایش قیمت ساخت مسکن خواهد شد. از طرف دیگر، هزینه دستمزد نیروی انسانی شاغل در بخش تولید مسکن نیز پس از افزایش سطح عمومی قیمت‌ها و افزایش در دستمزد بخش‌های غیردولتی لاجرم افزایش می‌یابد. با توجه به سهم تقریبی ۳۰ درصدی دستمزدها در قیمت تمام شده ساختمان، افزایش ناشی از حذف یارانه‌ها به افزایش قابل توجه قیمت تمام شده مسکن منتهی می‌گردد.

تقاضای واقعی (سکونت) مسکن

تقاضای مصرفی مسکن تابعی از قیمت مسکن، درآمد خانوار و پس‌اندازها، توسعه بازارهای مالی و دسترسی به تسهیلات و... است. از آنجا که پس از اجرای طرح مذکور هزینه‌های تولید مسکن و بنابراین قیمت مسکن افزایش می‌یابد، با توجه به افزایش هزینه اقلام مصرفی در بودجه خانوار، پس‌اندازها کاهش یافته و منجر به کاهش دسترسی به مسکن شده و بنابراین تقاضای مصرفی مسکن کاهش خواهد یافت.

تقاضای سوداگرانه مسکن

یکی از مهم‌ترین ویژگی‌های ساختاری بخش مسکن وجود نوسانات ادواری شدید در تولید مسکن است که قطعاً بر میزان حضور تقاضای سوداگرانه در «بخش» موثر واقع خواهد شد. بررسی‌های صورت گرفته حاکی از آن است که تقاضای سوداگرانه مسکن در دوره‌های رکود و رونق به ترتیب به ۳۰ و ۶۰ درصد بالغ می‌گردد. چنانچه حذف یارانه‌های حامل‌های انرژی به افزایش سطح عمومی قیمت‌ها منجر گردد، بخش قابل توجهی از نقدینگی در بازار جذب سطح عمومی قیمت‌ها می‌شود و از این طریق فشار بر تقاضای سرمایه‌ای فروکش خواهد کرد.

تقاضای مسکن گروه‌های کم‌درآمد

بر اساس لایحه هدفمندسازی یارانه‌ها، ۶۰ درصد درآمد حاصل از حذف یارانه انرژی به ۷ دهک اول تعلق داشته و انتظار می‌رود درآمد اسمی این گروه‌ها افزایش یابد؛ اما با توجه به افزایش همزمان سطح عمومی قیمت‌ها، درآمد حقیقی این گروه افزایش نخواهد یافت. همچنین با توجه به این‌که میل نهایی به مصرف در این گروه‌ها بالا است، حتی اگر این امر منجر به ارتقای درآمد واقعی آنها نیز شود، انتظار نمی‌رود موجب افزایش توان پرداخت این گروه‌ها برای مسکن شود. با توجه به موارد ذکر شده، در کوتاه‌مدت افزایش قیمت تمام شده، کاهش تقاضای واقعی، کاهش تقاضای سرمایه‌ای در «بخش» اتفاق می‌افتد که منجر به تعمیق شرایط رکودی-تورمی در بخش مسکن خواهد شد. وزارت مسکن در این گزارش پیشنهاد کرده است: با توجه به رشد فزاینده تقاضای مسکن در ۵ سال آینده، فرآیند حذف یارانه انرژی به صورت تدریجی و همراه با اعمال سیاست‌های تشویقی استفاده از الگوهای تولید صنعتی ساختمان ضروری باشد.