

«هدفمندی»، هزینه صاحبخانه شدن را افزایش می‌دهد؟

## آسیب‌پذیری مسکن از یارانه‌ها

• باران عقیلی

هدفمندشدن یارانه‌ها به دو شکل می‌تواند بازار مسکن را تحت تأثیر قرار دهد. در حالت اول هزینه تولید مسکن و انجام فعالیت‌های ساختمانی تحت تأثیر حذف یارانه سوخت و انرژی در بنگاه‌های صنعتی، افزایش پیدا خواهد کرد و در حالت دوم، قیمت مسکن به خاطر تورم انتظاری و روانی ناشی از تغییرات یارانه‌ای در اقتصاد کشور، با نوسان روبه‌رو خواهد شد.

مصالح ساختمانی حدود ۴۰ تا ۵۰ درصد از قیمت تمام شده ساخت هر متر مربع بنای مسکونی را به خود اختصاص می‌دهد، حقوق و دستمزد کارگران ساختمانی نیز بین ۱۵ تا ۲۰ درصد از هزینه ساخت را در بر می‌گیرد، بنابراین هر نوع تورم ناشی از یارانه‌ها بلافاصله هزینه تولید مسکن را افزایش می‌دهد. از سوی دیگر، عمده مصالح پرمصرف آهن و سیمان - جز محصولات صنعتی انرژی‌بر محسوب می‌شود که با واقعی شدن قیمت انرژی، هزینه تولید و عرضه این دو کالای ساختمانی نیز افزایش خواهد یافت.

این در حالی است که سایر کالاهای صنعتی که در قسمت‌های مختلف ساختمان به کار می‌روند نیز از تورم یارانه‌ای سهم خواهند برد.

درباره میزان تأثیر هدفمندشدن یارانه‌ها بر بخش مسکن و ساختمان تعبیر متفاوتی مطرح است.

وزارت مسکن بیشتر با انتشار یک گزارش رسمی اعلام کرد از آنجا که تقاضای مصرفی مسکن تابعی از قیمت مسکن، درآمد خانوار و پس‌اندازهاست و با توجه به اینکه با اجرای طرح یارانه‌ها، هزینه ارقام مصرفی در سبد هزینه خانوار افزایش می‌یابد، در نتیجه دسترسی به مسکن کاهش می‌یابد و حجم تقاضای مصرفی نیز پایین می‌آید.

وزارت مسکن درباره قیمت مسکن نیز پیش‌بینی کرده در کوتاه مدت قیمت تمام‌شده مسکن افزایش می‌یابد، تقاضای واقعی کاهش می‌یابد و منجر به

تعمیق شرایط رکودی-تورمی در بخش مسکن خواهد شد. اما در افق میان مدت و بلندمدت انتظار این است که قیمت‌ها تعدیل شود و شرایط برای رشد تولید مسکن فراهم شود.

تحلیل دیگری که برای نوسان قیمت مسکن بعد از هدفمندی مطرح است از رابطه منطقی و تأیید شده‌ای که بین نرخ تورم و شاخص قیمت مسکن وجود دارد، برداشت می‌شود.

در ۴ دوره رکود-رونق مسکن که از سال ۱۳۷۰ تاکنون به وجود آمده، منحنی تغییرات قیمت مسکن همواره تابعی از منحنی نرخ تورم بوده است. قیمت مسکن همواره به صورت پلکانی نوسان می‌کند؛ بدین معنی که در دوره‌ای که رکود نزدیک می‌شود، شاخص قیمت تقریباً مسیر صاف و بدون تغییری را طی می‌کند و با شروع رکود، شیب منفی پیدا می‌کند. در زمان ظهور رونق منحنی قیمت مسیر صعودی-شیب مثبت- را در پیش می‌گیرد. این در حالی است که منحنی نرخ تورم مسیر یکنواخت صعود را طی می‌کند. آنچه در رابطه تورم و قیمت مسکن حکمفرماست رسیدن این دو منحنی به یکدیگر است. به طوری که در سال‌هایی نوسان قیمت مسکن از نرخ تورم بالاتر می‌رود، اما بعد از مدتی منحنی نوسان قیمت مسکن به سمت منحنی نرخ تورم بازمی‌گردد و در نقطه‌ای با یکدیگر تلاقی می‌کنند. در نیمه اول سال ۸۸ منحنی نوسان قیمت مسکن و نرخ تورم با یکدیگر منطبق شدند. اکنون برای پی بردن به آینده مسیر قیمت در بازار مسکن باید حرکت‌های آتی این دو منحنی را ردیابی کرد.

درباره منحنی اول یعنی منحنی نرخ تورم، پیش‌بینی این است که افزایش آبی قیمت برخی کالاها پر سهم در سید هزینه مصرفی خانوار ایجاد شود. پس منحنی نرخ تورم صعود می‌کند و پتانسیل افزایش قیمت مسکن در منحنی اول شروع به ذخیره شدن می‌کند. این انرژی هم می‌تواند قیمت مسکن را بلافاصله افزایش دهد و هم می‌تواند زمینه جهش قیمت در سال‌های آتی را فراهم کند. به بیان ساده‌تر افزایش تورم در سال آینده تحت تأثیر هدفمندشدن یارانه‌ها حتمی است، حال چنانچه قیمت مسکن همچنان ثابت بماند، با شروع دوره رونق در ماه‌های آتی، قیمت مسکن برای آنکه فاصله عقب‌افتاده خود را با نرخ تورم جبران کند، مجبور به جهش خواهد شد.

### اوضاع ساخت‌وساز

ساخت‌وساز بیشتر از بازار نقل و انتقال مسکن از یارانه‌ها تأثیر می‌پذیرد. وزارت مسکن در این باره اعلام کرده است قیمت تمام شده نهادهای مسکن ناشی از قیمت تمام‌شده نهادهای تولید است و هر گونه تغییر در قیمت نهادهای فوق منجر به تغییر قیمت تمام‌شده ساخت مسکن می‌شود. از جمله نهادهای تولید مسکن که تحت تأثیر 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، حذف یارانه حامل‌های انرژی از جمله برق، گاز، مازوت و نفت به افزایش قیمت تولید مصالح ساختمانی منجر خواهد شد.

به علاوه پس از حذف یارانه حامل‌های انرژی، هزینه حمل‌ونقل مصالح ساختمانی نیز بشدت بالا می‌رود و از این کانال نیز موجب افزایش هزینه استفاده از مصالح در ساخت مسکن و در نتیجه 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. لذا با توجه به سهم تقریبی ۳۰ درصدی دستمزدها در قیمت تمام‌شده ساختمان، افزایش ناشی از حذف یارانه‌ها به افزایش قابل توجه قیمت تمام‌شده مسکن منتهی می‌شود.

وزارت مسکن در ادامه پیش‌بینی کرده است، هدفمندشدن یارانه‌ها باعث خواهد شد بسیاری از کارخانه‌های تولید مصالح سنتی تعطیل شود.

### ساخت‌وساز در فضای یارانه‌ای

سازنده‌ها در اقصی نقاط کشور هم‌اکنون در شوک یارانه‌ای قرار دارند. بسیاری از انبوه‌سازان معتقدند چنانچه یارانه‌ها حذف شود، هزینه تولید مسکن برای آنها افزایش پیدا خواهد کرد. اما آنچه این روزها بازار ساخت‌وساز را بیش از همه تحت تأثیر قرار داده است، آخر و عاقبت طرح مسکن مهر و ساخت‌وساز در این پروژه ملی است.

در حال حاضر بیش از ۴۰۰ هزار قرارداد ساخت بین تعاونی مسکن مهر با انبوه‌سازان منعقد شده است. اما برخی از همین قراردادهای به خاطر نگرانی پیمانکاران از افزایش قیمت آهن و سیمان تقریباً به حالت تعلیق درآمده است.

عمده ارزش قراردادهای با قیمت ساخت متری ۳۰۰ هزار تومان به امضا رسیده است البته تفاهم بر سر این قیمت تقریباً با اصرار وزارت مسکن بوده است، به همین خاطر انبوه‌سازان حاضر نیستند بیش از این-ناشی از افزایش قیمت مصالح- ضرر کنند.

ایرج رهبر، رئیس کانون سراسری انبوه‌سازان در این باره می‌گوید انبوه‌سازان در تمامی پروژه‌های ۹۹ساله‌ای که کار ساخت آن شروع شده تحت هیچ شرایطی اجازه افزایش هزینه ساخت و تحمیل قیمت اضافه‌تر از متن قرارداد به تعاونی‌ها را ندارند.

این در حالی است که وزارت مسکن به طور غیررسمی اعلام کرده، بخشی از افزایش احتمالی قیمت آهن و سیمان را جبران خواهد کرد.

رئیس انجمن انبوه‌سازان تهران در این باره می‌گوید سازمان مسکن استان‌ها از جانب دولت در متن تفاهمی که با انبوه‌سازان برای ساخت مسکن مهر تنظیم کرده‌اند، تعهد کرده‌اند چنانچه در خلال پروژه‌های ساخت مسکن مهر، قیمت

آهن و سیمان تا سقف ۲۰ درصد افزایش پیدا کند، مابه‌التفاوت این رقم را دولت به پیمانکاران پرداخت خواهد کرد.

از سوی دیگر علی نیکزاد، وزیر مسکن نیز به صورت صریح و برای آرامش روانی فعالان حوزه ساخت‌وساز مسکن مهر تصریح کرده است: «هزینه هدفمندشدن یارانه‌ها برای سازنده‌ها و انبوه‌سازان به صفر خواهد رسید و کنترل‌ها در بازار مسکن برای مقابله با زمینه جهش قیمت، همزمان با اجرای قانون یارانه‌ها تشدید خواهد شد».

نیکزاد درباره سهم بازار مسکن از محل هدفمندشدن یارانه‌ها نیز گفت: «در بند ۲ ماده ۷ و بند الف و د ماده ۸ قانون یارانه‌ها تأکید شده ۸۰ درصد منابع آزاد شده از اجرای این قانون برای کمک به تأمین هزینه مسکن و بهینه‌سازی مصرف انرژی در واحدهای مسکونی صرف شود که در این راستا سازنده‌هایی که از طریق صنعتی اقدام به ساخت‌وساز کنند، بیشترین کمک در قالب پرداخت یارانه مستقیم به آنها تعلق می‌گیرد». وزیر مسکن معتقد است دولت در بحث یارانه‌ها به گونه‌ای عمل خواهد کرد که حوزه ساخت‌وساز شامل اجزای تشکیل‌دهنده ساختمان و همچنین بازار مسکن از این محل سهم ببرند.

نیکزاد در عین حال برای اینکه هزینه ساخت‌وساز با کمترین میزان افزایش قیمت مواجه شود، توصیه‌هایی نیز به پیمانکاران کرده است مبنی بر اینکه سازنده‌ها باید شیوه سنتی ساخت را کنار بگذارند چراکه با صنعتی‌سازی هزینه ساخت و پرت مصالح ساختمانی به حداقل خواهد رسید.

### پناه به صنعتی‌سازی

دولت در اقدامی دیگر برای خنثی‌سازی اثر تورمی هدفمندشدن یارانه‌ها در حوزه ساخت‌وساز، زمینه سرمایه‌گذاری در احداث کارخانه‌های تولید قطعات پیش‌ساخته مسکن را فراهم کرده است.

در این راستا، دولت تا سقف ۵۰ درصد از سرمایه ریالی احداث این کارخانه‌ها را از طریق تسهیلات بانکی پرداخت می‌کند و همچنین زمین برای احداث کارخانه را به صورت رایگان در اختیار قرار می‌دهد. از سوی دیگر، وزارت مسکن تولید این کارخانه‌ها را برای خرید تضمین می‌کند.

این میزان حمایت‌ها باعث شده در ماه‌های اخیر بیش از ۲۰ کارخانه تولید مسکن در کشور راه‌اندازی شود. همه این کارخانه‌ها در حال حاضر برای ساخت مسکن مهر بسیج شده‌اند؛ به گونه‌ای که قرارداد ساخت ۸ هزار واحد مسکونی مهر با این کارخانه‌ها به امضا رسیده است.

دولت برای حمایت بیشتر از صنعتی‌سازها در مسکن مهر، تسهیلات ساخت را به ۲۵ میلیون تومان رسانده است که برای ساخت به قیمت متری ۳۵۰ هزار تومان، بیش از ۹۹ درصد از هزینه ساخت پوشش داده خواهد شد. ■