



چشم انداز تولید مسکن در سال ۸۹

رونق یا رکود ساخت مسکن

● احمد صدری

پروانه‌های ساختمانی می‌شود و در دوره‌هایی نیز ساخت‌وساز بشدت کاهش پیدا می‌کند. محمود جهانی تصریح می‌کند نظام حرفه‌ای ساخت‌وساز به صورتی است که انبوه‌سازان باید در آستانه رکود مسکن-زمانی که خرید و فروش ملک کاهش می‌یابد و قیمت‌ها تحت تأثیر آن ثابت مانده یا کاهش پیدا می‌کنند- شروع به ساخت‌وساز کنند تا در آستانه رونق-دو سال بعد- واحدهای ساخته شده آماده فروش و عرضه به بازار شوند. این شیوه ساخت‌وساز باعث می‌شود در زمان رونق مسکن، به دلیل عرضه زیاد قیمت‌ها توان افزایش پیدا نکنند. کارشناسان مسکن معتقدند سازنده‌ها به دلیل آنکه انتظار سود زیاد دارند از نظام حرفه‌ای ساخت تبعیت نمی‌کنند. این مسئله موجب شده در سال ۸۷ و امسال کشور با افت شدید در حجم صدور پروانه ساختمانی روبه‌رو باشد. آمارهای بانک مرکزی نشان می‌دهد رکودی که سال گذشته در ساخت‌وساز به وجود آمد، در پنج سال اخیر بی‌سابقه بوده است. در تمامی مناطق شهری کشور صدور پروانه ساختمانی در پاییز سال گذشته ۳۳ درصد افت کرد که این رشد منفی از سال ۸۳ تاکنون بی‌سابقه بوده است. این شاخص در سال ۸۳ افت ۹ درصدی، در سال ۸۴ افت ۵ درصدی و در سال‌های ۸۵ و ۸۶ به ترتیب نیز به ترتیب رشد ۱۵ و ۳۸ درصدی داشته است. از سوی دیگر روند صدور پروانه‌های

یک‌ونیم میلیونی واحد مسکونی برای عرضه روبه‌رو بود. در حقیقت آنچه باعث شد قیمت مسکن مسیر کاهش را طی کند، ابزار تنبیهی برای خروج سوداگران از بازار بود. بنابراین در طول دو سال گذشته موجی از تقاضا-طبق آمارهای رسمی سالانه در حدود ۷۰۰ هزار تا ۸۰۰ هزار ازدواج در کشور صورت می‌گیرد که معادل این رقم به تقاضای موجود در بازار مسکن اضافه می‌شود- وارد بازار مسکن شده اما در مقابل، ساخت‌وساز بشدت افت کرده است.

در حوزه ساخت‌وسازهای مسکونی بیش از نیمی از پیمانکاران به صورت غیرحرفه‌ای مشغول به کار هستند؛ بدین معنی که این گروه از سازنده‌ها به محض رویت علایم رونق در بازار مسکن و افزایش قیمت‌ها وارد می‌شوند و شروع به تعریف پروژه‌های جدید می‌کنند. این پروژه‌ها معمولاً ۲ سال به طول می‌انجامد و در آستانه تکمیل واحدها، به دلیل آنکه رکود مسکن و کاهش قیمت‌ها فرا می‌رسد، سازنده‌ها دست از کار می‌کشند و تا رویت دوباره علایم رونق، از تعریف پروژه‌های جدید ساختمانی سر باز می‌زنند.

مدیرکل دفتر اقتصادی وزارت مسکن در این باره معتقد است، این نحوه ساخت‌وساز در کشور به دلیل آنکه معلول رونق و رکود در بازار مسکن است، از ثبات برخوردار نیست و به همین دلیل کشور در دوره‌هایی شاهد رشد بی‌سابقه در صدور

نیض ساخت‌وساز بعد از آنکه قیمت مسکن در پایان سال ۸۶ به پایان رشد افسارگسیخته رسید، کم‌کم از نفس افتاد تا اینکه در سال ۸۷ و بخصوص نیمه اول سال ۸۸، صدور پروانه‌های ساختمانی به پایین‌ترین رقم در طول ۵ سال گذشته رسید.

آنچه طی دو سال‌ونیم گذشته در بازار مسکن و ساختمان اتفاق افتاد، به ظاهر موفقیت بزرگ برای دولت محسوب شده اما در باطن، کنترل کاذب و مصنوعی قیمت مسکن منجر به خروج سرمایه‌گذاران از حوزه ساخت‌وساز شده که نتیجه چنین رفتار غیرطبیعی در سال‌های آتی که کشور با اوج تقاضا برای صاحب‌خانه شدن روبه‌رو می‌شود، بروز خواهد کرد.

در سال ۸۶، قیمت مسکن بیش از ۸۰ درصد رشد کرد. آن زمان نمایندگان مجلس، از جمله منتقدان به طرح‌های انفعالی دولت در حوزه مسکن بودند که با هشدار رئیس وقت مجلس مبنی بر اینکه دولت باید آبی بر آتش مسکن بریزد، تلاش شد تا مجموعه دستگاه‌ها برای مهار قیمت مسکن اقدام کنند.

دولت سرانجام در ابتدای سال ۸۷ موفق شد رشد قیمت مسکن را متوقف کند، به طوری که متوسط قیمت هر متر مربع واحد مسکونی در شهر تهران از ۲ میلیون تومان به یک میلیون و ۸۰۰ هزار تومان رسید. اما این کاهش قیمت مسکن به طور طبیعی انجام نشد چراکه در آن زمان بازار مسکن با کمبود

ساختمانی در طول سال گذشته در مسیر نزولی قرار گرفت. به طوری که در سه فصل بهار، تابستان و پاییز تعداد پروانه‌های ساختمانی صادر شده در مناطق شهری کل کشور به ترتیب ۵۴ هزار و ۹۸۰ فقره، ۴۷ هزار فقره و ۲۹ هزار فقره گزارش شده است.

آمار سرمایه‌گذاری‌های ساختمانی نیز که بانک مرکزی برای سال ۸۷ منتشر کرده نشان می‌دهد سال گذشته پاییز سرمایه‌گذاری در این حوزه بوده است.

در پاییز سال ۸۷ حجم سرمایه‌گذاری ساختمانی برای احداث واحدهای مسکونی جدید در مناطق شهری کشور ۶ درصد رشد داشته است که این رشد در مقایسه با رشد ۱۰۶ درصدی پاییز سال ۸۵ حاکی از کاهش انگیزه ساخت‌وساز است.

در پاییز سال گذشته که اوج رکود ساختمانی بوده، بخش خصوصی بیش از یک هزار و ۹۸۳ میلیارد تومان در ساخت‌وساز سرمایه‌گذاری کرده است. در این مدت بخش خصوصی همچنین برای تکمیل ساختمان‌های در حال ساخت نیز یک هزار و ۴۸۴ میلیارد تومان سرمایه‌گذاری کرده است.

طبق گزارش‌های مستند بانک مرکزی، میزان سرمایه‌گذاری‌های ساختمانی در طول سال ۸۶ در سه بخش ساختمان‌های شروع شده، ساختمان‌های نیمه‌تمام و ساختمان‌های تکمیل شده حدود ۲ برابر رشد کرد، در حالی که رشد این شاخص در سال ۸۷ در کل به ۵۰ درصد هم نرسید.

هشدار رئیس اتاق تهران

رئیس اتاق تهران معتقد است تداوم رکود مسکن می‌تواند بسیاری از صنایع مرتبط با ساختمان را تهدید کند.

یحیی آل‌اسحاق با بیان اینکه بیش از ۴۰۰ رشته صنعتی با ساخت‌وساز ارتباط مستقیم دارد و محصولات این رشته‌ها در پروژه‌های ساختمانی استفاده می‌شود، تصریح می‌کند چنانچه همچنان با افت در صدور پروانه‌های ساختمانی روبه‌رو باشیم، این صنایع بناچار به ورطه تعطیلی خواهند رفت.

رئیس اتاق تهران از دولت خواسته است به گونه‌ای در بخش مسکن سیاست‌گذاری کند که تعادل منطقی و باثبات در بازار مسکن ایجاد شود.

سال ۸۸ هم رکود بود

طبق آمارهایی که بانک مرکزی برای نیمه اول امسال از بخش ساخت‌وساز اعلام کرده، صدور پروانه نسبت به مدت مشابه سال قبل ۳۱ درصد افت کرده است، به طوری که در ۶ ماه اول سال جاری ۸۲ هزار فقره پروانه صادر شد اما در مدت مشابه سال قبل این رقم ۱۱۸ هزار فقره بوده است. همچنین تعداد واحدهای مسکونی که در این مدت -نیمه اول ۸۸- عملیات ساخت آن آغاز شده نسبت به مدت مشابه سال قبل ۳۲ درصد افت داشته و از ۳۴۳ هزار واحد در نیمه اول ۸۷ به ۲۳۰ هزار در نیمه اول امسال رسیده است.

در سال جاری نه تنها حجم ساخت‌وسازها کاهش پیدا کرده بلکه مساحت واحدهای در حال ساخت

نیز کوچک شده است، به طوری که مجموع مساحت زیربنای واحدهای مسکونی در نیمه اول سال ۸۷، ۴۵ میلیون و ۸۴۳ هزار متر مربع بوده اما در نیمه اول امسال این رقم به ۲۹ میلیون متر مربع کاهش پیدا کرد.

یک کارشناس مسکن علت عمده کاهش سرمایه‌گذاری در حوزه ساخت‌وساز را ناشی از کوچ سرمایه‌های مسکن به بخش‌هایی می‌داند که بازگشت سرمایه در آن بسیار سریع است.

عباس توکلی تصریح کرد: «سرمایه‌گذاران بخش مسکن تشخیص داده‌اند که بازگشت سرمایه در بخش مسکن بسیار زمان‌بر است، به طوری که حداقل دوره بازگشت یک‌سال‌ونیم است، در نتیجه با توجه به شرایط اقتصادی کشور ترجیح داده‌اند که به جای سرمایه‌گذاری در بخش مسکن که همراه با ریسک و رکود است سرمایه خود را به بازارهای امن‌تری انتقال دهند».

این کارشناس مسکن تصریح کرد: «در حال حاضر بازارهای سکه و طلا به نوعی جایگزین بازار سرمایه‌گذاری در ساخت‌وساز شده است».

اوضاع تهران بدتر از کشور

تحلیل اوضاع ساخت‌وساز در کل کشور و شهر تهران نشان می‌دهد افت شاخص‌ها در این حوزه در شهر تهران به مراتب بدتر از کل کشور بوده است. صدور پروانه ساختمانی در تهران در نیمه اول امسال در مقایسه با نیمه اول سال قبل ۶۴ درصد کاهش داشته است. همچنین تعداد واحدهایی که عملیات ساخت آن شروع شده نیز در این مدت ۶۹ درصد افت داشته و از ۸۱ هزار واحد در ۶ ماه اول سال قبل به ۲۵ هزار واحد در ۶ ماه اول امسال کاهش پیدا کرده است.

در سال جاری شهرداری تهران سعی کرد انگیزه سازنده‌ها را زیاد کند، به طوری که در هزینه صدور پروانه ساخت تخفیف ۲۵ درصدی اعمال کرد و حتی نحوه دریافت این هزینه را به صورت اقساط اعلام کرد. اما تا پایان نیمه اول امسال ساخت‌وساز همچنان در رکود بود.

اشتهای ساختمانی به بهانه مسکن مهر زیاد شد

با شروع نیمه دوم سال جاری، اشتیهای سازنده‌ها تحت تأثیر رونق در مسکن مهر زیاد شده و بازار ساخت‌وساز به جریان افتاده است.

طبق جدیدترین آمار که وزارت مسکن اعلام کرده در حال حاضر بیش از ۴۰۰ هزار قرارداد ساخت بین انبوه‌سازان با تعاونی‌های مسکن امضا شده و عملیات ساخت بیش از ۲۰۰ هزار واحد نیز شروع شده است.

در ۵ ماه اخیر پی‌سازی واحدهای مسکونی مهر ۱۵۰ درصد نسبت به سال گذشته رشد کرده است و این رونق قابل تأمل در طرح مسکن مهر باعث شده ساخت‌وساز در کل کشور به جریان بیفتد.

در شهرهای مختلف کشور عمده سازنده‌های بزرگ مشغول ساخت واحدهای مسکونی مهر هستند. وزارت مسکن پیش‌بینی کرده تمرکز انبوه‌سازان بر طرح ملی مسکن مهر بتواند بازار ساخت را از رکود

به صورت کامل خارج کند.

در مسکن مهر در حال حاضر ۹۰۰ هزار نفر واجد شرایط نهایی شناخته شده‌اند و از این تعداد تاکنون ۵۲۰ هزار نفر موفق به انعقاد قرارداد ساخت شده‌اند و برای ۴۴۲ هزار واحد نیز تاکنون پروانه ساخت صادر شده است. همچنین ۲۰۰ هزار واحد نیز از مرحله پی‌ریزی عبور کرده و ۷۷ هزار واحد در مرحله اسکلت و سقف هستند. بر اساس این گزارش در حال حاضر ۱۱ هزار واحد در مرحله نازک‌کاری قرار دارند.

افزایش اشتیهای سازنده‌ها به ساخت‌وساز بخصوص در مسکن مهر را اتفاقاتی که بتازگی در بازار مصالح ساختمانی افتاده است، تأیید می‌کند. روسای تشکلهای فعال در بازار مصالح ساختمانی می‌گویند تقاضا برای خرید ۲ کالای پرمصرف آهن و سیمان ۱۰ تا ۱۵ درصد افزایش یافته است. تولیدکنندگان بزرگ مصالح پرمصرف ساختمانی این رشد تقاضا را نشانه نزدیک بودن بهار ساخت‌وساز می‌دانند.

مصالح‌فروشان تصریح می‌کنند خریدهای نقدی از بازار که اغلب از طرف پیمانکاران مسکن مهر انجام می‌شود افزایش پیدا کرده و در مقابل انبوه‌سازانی که هنوز واحدهای ساخته‌شده را نتوانسته‌اند به فروش برسانند برای خرید مصالح به معاملات پایاپای روآورده‌اند که در این روش در ازای فروش یک واحد مسکونی مصالح را به صورت عمده خریداری می‌کنند. این سبک خرید بیشتر برای مصالحی که قابلیت ذخیره‌سازی دارند، انجام می‌شود که آهن از جمله آنهاست.

رکود مسکن می‌ماند رکود ساخت‌وساز پایان می‌گیرد

مراجع رسمی در حوزه مسکن و ساختمان برای پایان دادن به رکود نقشه متفاوتی کشیده‌اند. علی‌نیکزاد، وزیر مسکن در این باره می‌گوید: «آنچه در حال حاضر در بازار مسکن حاکم است و برخی از آن به رکود نام می‌برند، کاهش یا ثبات قیمت مسکن در کشور است. این نوع رکود از نظر وزارت مسکن طبیعی و به نفع بازار است و همه تلاش ما حفظ این موقعیت در آینده است».

وزیر مسکن همچنین تصریح می‌کند: «اولویت کاری وزارت مسکن ثبات قیمت مسکن برای رفاه ۷ دهک اول جامعه است و برای این هدف، جلوی کسب سودهای آنچنانی از طریق خرید و فروش مسکن با قوت ایستاده‌ایم».

از سوی دیگر محمدصادق مفتاح، معاون بازرگانی داخلی وزارت بازرگانی نیز می‌گوید: «سامانه رهگیری معاملات مسکن به صورت لحظه‌ای روند معاملات و خرید و فروش‌ها را رصد می‌کند تا با ابزار مالیاتی جلوی سوداگری را بگیرد تا بازار مسکن برای خریدهای مصرفی آماده و فراهم باشد».

وزارت مسکن از سوی دیگر برای رونق ساختمانی به مسکن مهر امید دارد که البته تا حدی این امید محقق شده است. ■