

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 به 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. ■

سرمايه‌گذاري بخش خصوصي در ساختمان‌هاي جديد

مليارد ريال

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