



سه دغدغه مهم این روزهای شرکت‌های ساختمانی چیست؟ خروج بزرگ از بازار مسکن

رصد کنونی بازار مسکن به خوبی نشان می‌دهد در پی این سه معضل، بخش بزرگی از دهک‌های جامعه از حوزه خرید خارج شده و بازار عمدتاً در دستان ۲ دهک متمول است پالس‌های همین رخداد تا حدود زیادی موجب حضور سرمایه‌گذاران در فعالیت‌های غیر مولد شده است بر اساس آمارهای موجود چند سالی است که سیل نقدینگی از فعالیت‌های ساختمانی به فعالیت‌های سوداگرانه هدایت شده و بسیاری از نیروهای متخصص و ماهر در بخش ساختمان، کار خود را از دست داده‌اند و به فعالیت‌های غیر مولد اقتصادی روی آورده‌اند. به طوری که بسیاری از سازندگان و تولیدکنندگان مصالح ساختمانی از سرمایه‌گذاری در این عرصه کنار کشیده‌اند و آنهایی که در این صنعت باقی مانده‌اند؛ دست به عصا پیش می‌روند. در پی این رویدادها کمبود عرضه مسکن و افسارگسیختگی قیمت آن، به حدی رسیده که بسیاری از افراد جامعه در حلقه اجاره‌نشینی گرفتار شده‌اند.

اگرچه در این میان برخی معتقد هستند رشد قیمت مسکن به نفع سازنده‌ها و فعالان ساختمانی است اما این موضوع را نباید فراموش کرد با رشد قیمت و کاهش تقاضا بخش اعظمی از سرمایه‌گذاران این عرصه بنیادی را رها کرده و در صورت ادامه این روند، بیشتر از گذشته وارد چرخه‌های غیرمولد اقتصادی خواهند شد. در این میان نیاز است دولت رویکرد جدی‌تری در سیاست‌گذاری و تصمیم‌گیری داشته باشد و نباید به جای بخش خصوصی به عنوان مجریان اصلی ساخت و ساز تصمیم بگیرد.

دولت مدل جدید برای ساخت مسکن ندارد



در همین رابطه مدیرعامل «شرکت بنا برج» درخصوص تاثیرات جهش قیمت مسکن طی سال‌های ۹۷ تاکنون بر روند تولید و فروش مسکن گفت: موضوع اول مربوط به اخذ مجوزها است و همواره درگیر پروسه زمانبر گرفتن پروانه جواز بوده‌ایم. رامین گوران ادامه داد: متأسفانه در ایران روند اخذ پروانه ساختمان طولانی است و سرمایه‌گذاران بخش مسکن نمی‌توانند منابع مالی خود را معطل گرفتن پروانه‌های طولانی مدت کنند البته طی سال‌های اخیر این موضوع شدت گرفته است. براساس وعده شهرداری تهران، مقرر شده جواز ساخت در کمتر از دو ماه صادر شود، اما تحقق این وعده به زیرساخت‌هایی نیاز دارد که هنوز آماده نیست و باید ببینیم آیا در اجرا این امر محقق می‌شود؟

مدیرعامل «شرکت بنا برج» ادامه داد: مساله بعدی مربوط به قیمت‌ها است که نمی‌توان روی آن حساب کرد. قیمت مصالح به شدت در نوسان است و ثبات ندارد. به طور نمونه در حال حاضر سیمان بسیار کمیاب شده یا با قیمت بالا در بازار به فروش می‌رسد. این مسائل معمولاً سرمایه‌گذاران و تولیدکنندگان مسکن را دچار مشکل می‌کند. لذا بسیاری از سرمایه‌گذاران و کسانی که در صنعت ساخت مشغول به فعالیت بودند، وارد بازار ساخت نمی‌شوند.

وی در ادامه گفت: گاهی اوقات حتی سازندگان غیرحرفه‌ای گمان می‌کنند که رشد قیمت مسکن به نفع سازنده‌ها و فعالان ساختمانی است، اما در واقعیت چنین نیست و زمانی که

تورم ایجاد می‌شود، سازنده سرمایه اصلی خود را از دست می‌دهد و بازنده است هرچند قیمت‌ها به صورت فزاینده اضافه می‌شود، اما این تورم به نفع سازنده نیست و معمولا تورم حتی سازنده را به مرز ورشکستگی می‌رساند. گوران با اشاره به کاهش عرضه مسکن طی ۴ سال گذشته نسبت به نیمه اول دهه ۹۰ بیان کرد: ایران جزو معدود کشورهای است که هنوز مسکن در آن کالای سرمایه‌ای محسوب می‌شود و در حال حاضر خریداران اول یا مصرف‌کنندگان واقعی قدرت خرید ندارند. وقتی مصرف‌کننده واقعی توان خرید نداشته باشد، عملا فروش دچار مشکل می‌شود و افراد معمولا تحت تاثیر تورم و برای اینکه ارزش پولی خود را از دست ندهند، از بازارهای دیگر همانند طلا و ارز و با نگاه سرمایه‌ای وارد بازار مسکن می‌شوند. لذا متقاضیان و مصرف‌کنندگان واقعی در این شرایط تورمی امکان خرید ندارند.

دبیر «کانون سراسری انبوه سازان ایران» درخصوص راهکار پیشنهادی به دولت و وزارت راه و شهرسازی برای پایان دادن به رکود تورمی در بازار مسکن و ساختمان اظهار کرد: در کشورهای دنیا برای اینکه مسکن از یک کالای سرمایه‌ای عبور کند، مدل‌های مختلفی را به کار گرفته‌اند. وی در ارزیابی خود از عملکرد دولت در بخش مسکن تصریح کرد: دولت سیزدهم به تازگی فعالیت خود را شروع کرده و مشغول تامین زمین برای نهضت مسکن ملی است که در واقع همان مسکن مهر با وام بیشتر و نرخ وام بالاتر است. در نتیجه خلاقیتی در مدل‌ها نسبت به دولت‌های گذشته دیده نمی‌شود و دولت مدل هوشمندانه و جدیدی را برای تامین مسکن اتخاذ نکرده است.

وی افزود: ما پیشنهادهایی را از طریق انجمن و کانون انبوه سازان به دولت ارائه کرده‌ایم؛ اما هنوز بازخوردی مشاهده نکرده‌ایم و معتقد هستیم باید مدل‌های جدیدتری خلق و اجرایی شود تا وضعیت بازار مسکن بهبود یابد. یکی از راهکارهای ویژه پیشنهادی ما جذب سرمایه‌ها و نقدینگی‌های موجود در بانک‌ها به بخش تولید مسکن است. زمین را باید در اختیار سازندگان حرفه‌ای قرار دهند تا مسکن تولید و عرضه کنند. وگرنه با روش ثبت نام و گرفتن پول از مردم به صورت پرداخت سهم خود به عنوان آورده و همچنین

تسهیلات بانکی با اقساط و درصد بهره بالا استقبال مطلوبی از این طرح نشده است.

این سازنده مسکن درباره درخواست از دولت و رئیس‌جمهور برای رونق بخش مسکن گفت: دولت و بخش خصوصی باید در کنار هم همفکری و مشورت کرده و از ظرفیت دو طرفه استفاده کنند. بودجه بخش مسکن را دولت تامین نمی‌کند. بودجه مسکن و مدیریت این بخش مربوط به مردم است. به همین دلیل بخش خصوصی باید در بخش مسکن دخالت و با دولت همکاری کند تا به اتفاق این بخش را پیش ببرند. به نظر می‌رسد در این زمینه مقاومت‌هایی وجود دارد و پیشنهاد این است که دولت به نظر بخش خصوصی در تولید مسکن توجه کند.

ساخت و ساز تنها در مناطق متمول سودآور است



در ادامه همین مبحث یک معمار و مدرس دانشگاه با اشاره به اینکه طی سال‌های ۹۷ تاکنون، عوامل متعدد سیاسی و اقتصادی در جهش قیمت مسکن موثر بوده است، گفت: در کشور ما مسکن به عنوان یک کالای سرمایه‌ای مطرح است، مردم تصور می‌کنند باید سرمایه خود را در جایی سرمایه‌گذاری کنند که با آن شتاب تورم، ارزش دارایی آنها کاهش نیابد. بنابراین در بخش‌هایی مانند مسکن سرمایه‌گذاری می‌کنند.

«نادر روزرخ» افزود: زمانی که چالش‌های غیر اقتصادی سیاسی و مسائل مختلف درونی و بیرونی ایجاد می‌شود، برای اینکه مردم امنیتی را به سرمایه‌های خود بدهند، به دنبال تثبیت آن سرمایه‌ها در عرصه املاک می‌روند. این باعث افزایش هجوم به بخش مسکن می‌شود و در چنین شرایطی افراد سودجو نیز قیمت‌ها را بالا می‌برند.

«مدیر برنامه‌ریزی کالبدی پروژه آیمان» (گروه سرمایه‌گذاری مسکن) با بیان اینکه به دنبال افزایش قیمت‌ها و کاهش توان اقتصادی مردم به دلیل رشد هزینه‌های زندگی، روند تولید مسکن نیز کند شده است، اظهار کرد: در حال حاضر کسانی که می‌خواهند برای تولید مسکن سرمایه‌گذاری کنند، وقتی مشاهده می‌کنند که توان خرید مردم پایین است و توان اقتصادی مشتریان کاهش پیدا کرده است، در این عرصه سرمایه‌گذاری نمی‌کنند یا میزان سرمایه‌گذاری آنها کاهش می‌یابد.

به عبارتی رونق در این بخش وجود ندارد و با رکود در بازار مسکن مواجه هستیم. این مهندس رتبه ارشد سازمان نظام مهندسی در پاسخ به اینکه آیا رشد قیمت مسکن به نفع سازنده‌ها و فعالان ساختمانی است، گفت: سازنده‌های معدودی هستند که وقتی قیمت‌ها در بازار افزایش پیدا می‌کند، ممکن است از این رشد قیمت‌ها سود ببرند. وقتی پروانه‌های ساختمانی را تحلیل می‌کنیم، با نگاهی به آمار پروانه‌های ساختمانی می‌بینیم که در کل کشور حدود 40 تا 50 میلیون مترمربع پروانه از سوی شهرداری صادر می‌شود. مگر چه میزان از پروانه‌ها مربوط به منطقه گران و بلاشهر متمول است که سرمایه‌گذاری‌ها در این مناطق با قیمت‌های چندبرابر جواب می‌دهد؟ وقتی هزینه‌ها در این حوزه که بخش بزرگ‌تری از ساخت و ساز مسکن ما را شکل می‌دهند، افزایش پیدا می‌کند؛ ساخت و ساز کاهش می‌یابد. یعنی افراد ترجیح می‌دهند که خانه‌های خود را نوسازی نکنند، چون هزینه‌های ساخت و ساز برای آنها صرفه اقتصادی ندارد.

وی تاکید کرد: ساخت و ساز در مناطق لوکس و گران کماکان سودآور است؛ چون متقاضیان آن در بین دهک‌های ۹ و ۱۰ وجود دارد. اما برای دهک‌های ۸ به پایین شاهد

رکود قابل توجهی هستیم و در مجموع رکود وجود دارد. از این رو به دو دلیل فعالیت ما نسبت به نیمه اول دهه ۹۰ بسیار کاهش یافته است؛ نخست اینکه دولت سرمایه‌گذاری در طرح‌های زیربنایی را کاهش داده و طرح‌های عمرانی افت قابل توجهی کرده است. همچنین در ساخت و سازهای بخش خصوصی، سرمایه‌گذاری ما بسیار افت کرده است. البته در پروژه‌های دهک‌های بالا شاهد افزایش بوده‌ایم، اما در پروژه‌های مربوط به دهک‌های پایین تقریباً کاهش قابل توجهی را شاهد هستیم.

وی با ارائه یک مثال تشریح کرد: به طور نمونه مجتمع هزار و ۵۰۰ واحدی را در مراکز یکی از استان‌ها از سال ۹۷ به دست گرفته‌ایم که ابتدا برای دهک‌های ۳ و ۴ هدف‌گذاری شده بود، اما به تدریج با افزایش شدید هزینه‌ها، این دهک‌ها دیگر توان استقرار در این واحدها را ندارند و دهک‌های ۶ و ۷ توان مالی برای خرید آن آپارتمان‌ها را دارند. در اینجا می‌بینیم که بازار مصرف جابه‌جا شده و هدف استقرار اقشار محروم جامعه در مسکن مناسب از بین می‌رود.

روزرخ درباره راهکار پیشنهادی به دولت به‌خصوص وزارت راه و شهرسازی برای پایان دادن به رکود تورمی در بازار مسکن و ساختمان گفت: برای ایجاد رونق باید در ضوابط و معیارهای طراحی مجتمع‌های مسکن ملی، حتماً بحث اشتغال‌زایی را لحاظ کنیم و بحث تامین خدمات جانبی را در کنار واحدهای مسکونی که در ضوابط قدیمی موجود است، بازنگری کرده و دستورالعمل‌هایی صادر کنیم که اقشار ساکن در این مجتمع‌ها بتوانند از درون این مجتمع‌ها استفاده اقتصادی کنند. به طور نمونه یک یا دو واحد از واحدهای یک مجتمع را به واحدهای کارگاهی تبدیل کنیم که فرضاً بانوان ساکن در این مجتمع‌ها امکان راه‌اندازی یک کارگاه صنایع دستی را داشته باشند. هم‌اکنون از نظر مقررات موجود که از سوی شورای عالی معماری و شهرسازی شهرداری ابلاغ می‌شود، این اقدام خلاف محسوب می‌شود و از چنین اقدامی منع می‌شوند. اما ما با تجدیدنظر در ضوابط موجود و اشتغال‌زایی به درون مجتمع‌های مسکونی می‌توانیم این امر را برقرار کنیم.

این معمار برنامه‌ریز با تاکید بر اینکه سیاستگذاران مسکن ملی باید مطالعه عمیق یک‌ساله انجام دهند گفت: وزارت راه و شهرسازی پیش از استقرار دولت جدید و صدور دستورالعمل‌های اداری خود باید، این طرح را کلید می‌زد. به این صورت که ضوابط موجود را دسته‌بندی و آسیب‌شناسی کرده و از داخل آنها رهیافتی برای بحث اشتغال‌زایی، افزایش فضاهای اجتماعی، تفریح و سرگرمی برای جوانان و نوجوانان، نحوه برنامه‌ریزی فضای سبز و با تجدیدنظر روی سایر مواردی که اکنون در ضوابط موجود ما کمرنگ و محو است، یا به گونه درستی مطرح نشده، پیدا می‌کردند. طبیعی است که فرآیند ضابطه‌گذاری فرآیند بسیار دشواری است و به افراد باتجربه‌ای نیاز دارد که اشراف کاملی به مقررات و قوانین داشته باشند.

وی خاطرنشان کرد: با گذشت حدود یک سال از استقرار دولت جدید ندیده‌ام که اراده‌ای در این مجموعه صورت گرفته باشد یا بخش‌هایی شروع به ارائه خروجی یا برگزاری همایش و دعوت از کارشناسان برجسته و طراحان باتجربه بکنند و از خردجمعی آنها برای اصلاح قوانین موجود استفاده کنند. مقررات موجود را ابلاغ می‌کنند؛ درحالی که مکانیزم دستور جواب نمی‌دهد.

نابودی تولید با ارائه تسهیلات با نرخ بهره بالا



در همین حال مدیر کارخانه «شیرآلات آویسا» نیز با اشاره به تاثیرات جهش قیمت مسکن در سال‌های اخیر گفت: این موضوع از یک طرف منجر به کاهش قدرت خرید تولیدکنندگان مسکن برای تامین مواد اولیه شده و طبیعتاً تولید ما به لحاظ تیراژ کاهش یافته است. از آن طرف در فروش نیز اثرگذار بوده؛ چرا که قدرت خرید مصرف‌کننده‌ها نیز کاهش یافته است. «سهیل پاشازاده» در پاسخ به اینکه آیا رشد قیمت مسکن به نفع سازنده‌ها و فعالان ساختمانی است؛ گفت: به لحاظ اینکه قیمت‌ها افزایش یافته، نه به نفع سازنده‌ها است، و نه متقاضی و خریدار، بازار مسکن در رکود باقی مانده است.

وی درخصوص راهکار پیشنهادی به مسوولان دولتی برای پایان دادن به رکود تورمی گفت: یکی از مسائل مهم رسیدگی به تولیدکنندگان مصالح ساختمانی است. تسهیلات بانکی برای ایجاد شغل از طرف ارگان‌های حمایتی مانند کمیته امداد و سازمان بهزیستی به اقشار کم درآمد داده می‌شود؛ در حالی که این تسهیلات در مواردی غیر از ایجاد اشتغال صرف می‌شود. اگر این تسهیلات به ایجاد کارخانه‌های تولیدی و بخش تولید اختصاص یابد، می‌تواند به رفع بیکاری بسیار کمک کند که به نفع جامعه و دولت است و در کاهش فقر در کشور بسیار اثرگذار است.

پاشازاده ضمن ابراز نارضایتی از عملکرد دولت در حمایت از تولید گفت: حدود ۲۵۰ نفر در مجموعه آویسا مشغول به کار هستند و ما دو سال پیش با این وعده کارخانه خود را از تهران به یکی از شهرستان‌ها انتقال دادیم که تسهیلات کم بهره به ما داده شود، اما این وعده عملی نشد و همچنان تسهیلات ۱۸ درصدی به ما می‌دهند. باید تسهیلات کم بهره به بخش تولید کشور ارائه کنند که تولیدکنندگان بتوانند در عرصه صنعت کشور باقی بمانند و فعالیت کنند. با ارائه تسهیلات ۱۸ درصدی تولیدکننده‌ها نه تنها جان نمی‌گیرند، بلکه نابود می‌شوند.

با توجه به موارد مطرح شده، اگر سیاستگذاران کلان کشوری حداقل بتوانند شرکت‌های موفق، باتجربه و دارای قدمت و برند را با هر امکانی مورد حمایت قرار دهند، می‌توانیم



---

امیدوار و شاهد نقش شگرف صنعت ساخت و ساز بر رونق اقتصادی کشور باشیم. در واقع اگرچه رونق این صنعت شاید یک درمان دائمی برای اقتصاد کشور محسوب نشود، ولی بهترین مسکنی است که به مراتب می‌تواند بهتر از بقیه صنایع به ویژه خودروسازی به تقویت تولید در کشور و رونق اقتصادی کمک کند.