

گزارش



۴ میلیون مسکن، نیاز واقعی اقتصاد کشور

در اقتصاد گفته می‌شود بهترین سنججه برای تعادل عرضه و تقاضای یک کالا در بازار، قیمت آن است. طبق همین منطق، وضعیت بازار مسکن در دهه‌های اخیر به هیچ وجه تعاملی نبوده است. آمارها نشان می‌دهد تورم مسکن حتی از تورم عمومی نیز بالاتر است و سهم هزینه مسکن در سبد هزینه خانوار روزبه‌روز بیشتر می‌شود.

همچنین تازه‌ترین گزارش مرکز آمار ایران از تحولات بازار مسکن شهر تهران، نشان‌دهنده ثبت بالاترین تورم ماهانه مسکن در دی‌ماه سال ۱۴۰۱ است. تورم ماهانه ۹ درصدی مسکن، بالاترین تورم ماهانه مسکن از ابتدای سال ۱۴۰۱ است. ضمن اینکه متوسط تورم ماهانه ۹ ماه اول سال ۱۴۰۱، ۳/۶ درصد بوده است. قانون اساسی کشور در قالب ۳ اصل ۳۱، ۳ و ۴۳ قانون اساسی، داشتن مسکن متناسب با نیاز را حق هر خانوار ایرانی تلقی کرده و بر این مبنا دولت مکلف است، زمینه تأمین این نیاز را مهیا سازد. با این حال آنچه مشخص است در این سال‌ها تأمین مسکن متناسب با نیاز صورت نگرفته و همین مسأله منجر به افزایش قیمت مسکن در سال‌های اخیر شده است. به طور کلی نیاز به مسکن به جبران کمبود مسکن در برابر تعداد خانوار موجود در کشور، نیاز ناشی از تقاضاهای جدید بازار مسکن (عمدتاً ناشی از ازدواج)، نوسازی و بهسازی واحدهای مسکونی موجود در بافت‌های فرسوده شهری و روستایی تقسیم می‌شود. طبیعتاً هر دسته نیاز مسکنی پاسخ متناسب با خود را می‌طلبد و نسخه‌های واحد نمی‌توان برای تمام نیازهای مسکنی پیچید.

کمبود مسکن در برابر تعداد خانوار

بر اساس داده‌های به دست آمده از سرشماری سال ۱۳۹۵، ۲۴.۲ میلیون خانوار در کشور در ۲۲.۸ میلیون واحد مسکونی زندگی می‌کنند. به عبارت دیگر در حال حاضر یک میلیون و ۴۰۰ هزار واحد مسکونی در کشور کمبود وجود دارد که گفتنی است شاخصی که درباره تناسب تعداد خانوارها با تعداد واحدهای مسکونی موجود، طرح می‌شود «شاخص تراکم خانوار در واحد مسکونی» است. این شاخص از نسبت تعداد کل خانوارهای موجود بر تعداد کل موجودی مسکن در حال استفاده، به دست می‌آید. برای مثال اگر این شاخص در کشوری معادل ۱.۱ باشد بدین معنا است که به ازای هر ۱.۱ خانوار در این کشور یک مسکن وجود دارد. طبق گزارش مرکز آمار، این شاخص در سال ۱۳۵۵، ۱.۲۷ بوده است و طبق آخرین آمار در سال ۱۳۹۵ به ۱.۰۶ رسیده است. رقمی که هرچند پیشرفت خوبی را در سال‌های پس از انقلاب نشان می‌دهد ولی قطعاً کافی نیست. طبیعتاً رفع این حجم از مازاد تقاضای مسکن نیازمند ورود دولت و عزمی جدی است.

نیازهای جدید

یکی از مهم‌ترین مسائل جوانان برای ازدواج و تشکیل خانواده مسأله مسکن است. البته در مورد این موضوع باید در نظر داشت وضع مطلوب با وضع موجود متفاوت خواهد بود. طبیعتاً چنانچه معضل مسکن مرتفع شود جهشی در آمار ازدواج رخ خواهد داد. از آنجا که در ۱۰ سال اخیر، به صورت میانگین ۷۸۳ هزار ازدواج رخ داده است، می‌توان گفت بازار مسکن باید پاسخگوی این تعداد تقاضای جدید باشد. مطابق با سرشماری ۱۳۹۵، حدود ۱۴ میلیون نفر مرد هرگز ازدواج نکرده در بازه سنی ۱۰ سال و بیشتر در کشور وجود دارد که تا سال ۱۴۰۵. با احتساب مرگ و میر، حدود ۱۲ میلیون نفر از آنها به سن بالای ۲۰ سال خواهند رسید. تبعاً برای تشکیل خانواده و نیاز به مسکن این ۱۲ میلیون نفر، باید پیش‌بینی‌های لازم صورت پذیرد.

نیاز به بافت فرسوده

شکل‌گیری برخی از محلات و مناطق شهرهای بزرگ بنا به دلایل متعدد به گونه‌ای است که با ضوابط و معیارهای شهرسازی و معماری امروز بویژه در کلانشهرها مغایرت دارد. این بافت به مرور زمان فرسوده‌تر شده و علاوه بر فرسودگی انبیه، شبکه تأسیسات شهری آنها نیز فرسوده شده و کارکردهای شهری خود را از دست می‌دهند.

بافت فرسوده به ۳ دسته بافت‌های دارای میراث فرهنگی، بافت‌های شهری (فاقد میراث فرهنگی) و بافت‌های حاشیه‌ای (سکونتگاه‌های غیررسمی) تقسیم می‌شود که بهسازی هر کدام از آنها نیازمند راهبرد خاص خود است. به طور کلی طبق برآوردهای وزارت راه و شهرسازی حدود ۲۱ میلیون نفر در بافت‌های فرسوده ساکن هستند که با نوسازی این واحدها امکان ساخت ۸ میلیون مسکن جدید در کشور وجود دارد.



بررسی وضعیت مصالح ساختمانی درگفت‌وگو با رئیس کانون سراسری انبوه‌سازان کشور

ترس سرمایه‌گذاران از تورم مصالح

خب همین فولاد به تنهایی ۱۰ تا ۱۵ درصد اثر گذاشته و قیمت تمام شده را افزایش می‌دهد. این بخاطر همین وزن بالای فولاد و سیمان هم قیمت تمام شده است. سیمان هم در فرآورده‌هایی مثل بتن که رایج ترین محصول تولیدی در ساختمان‌هاست یا بلوک‌های سیمانی به کار می‌رود؛ لذا هر وقت سیمان گران می‌شود قیمت تمام شده تغییر زیادی می‌کند. در قراردادهای دولت با انبوه‌سازان هم برای این دو محصول تعدیل را در نظر می‌گیرند. یک سری تأسیسات هم داریم که یا وارداتی هستند یا رقابت شدیدی در بازار این مصالح وجود دارد. که این‌ها از افزایش نرخ ارز تأثیر سریع و مستقیم می‌گیرند. مثل پکیج و رادیاتور. تأثیر این‌ها سریع و زیاد هست. یک سری دیگر محصولات مثل شن و ماسه تولیدشون با نوسان مواجهه هست. این‌ها بخاطر مجوزهایی که برای تولید در معادن می‌گیرند؛ با منابع طبیعی چالش‌هایی دارند که تولیدشان را با نوسان مواجه می‌کند. در استان‌ها هم قیمت این گروه متفاوت است.

تسهیلات را سریع‌تر اختصاص دهند و فرایند تجدید منابع‌شان تسریع شود. از طرفی طول عمر ساختمان‌ها نیز افزایش پیدا می‌کند. در هر حال تورم نقش غیرقابل انکاری در شرایط فعلی دارد و این تورم در صورت طولانی شدن زمان ساخت نقش تعیین‌کننده‌ای در شکست پروژه‌های ساختمانی بازی می‌کند.

● کدام گروه از مصالح پیش از سایرین متأثر از تورم است؟ تقریباً تمام گروه‌ها از نوسانات نرخ ارز متأثر است و اواخر سال گذشته افزایش قیمت تجربه کرده‌است. حالا یک مقدار در برخی گروه‌ها بیشتر در برخی کمتر. اما مسئله دیگر سهم و وزن هر کدام از این‌ها در محاسبه قیمت تمام شده است. مثلاً فولاد و سیمان از باقی موارد وزن بیشتری دارند. وقتی فولاد از ۱۶ تومان رسیده به ۲۲ تومان؛ این قیمت تمام شده را یک تا یک و نیم میلیون در هر متر مربع افزایش می‌دهد. حالا ببینید که وقتی قیمت تمام شده ساختمان ۱۰ میلیون تومان است؛

تقریباً تمام گروه‌ها از نوسانات نرخ ارز متأثر است و اواخر سال گذشته افزایش قیمت تجربه کرده‌است. حالا یک مقدار در برخی گروه‌ها بیشتر در برخی کمتر. اما مسئله دیگر سهم و وزن هر کدام از این‌ها در محاسبه قیمت تمام شده است. مثلاً فولاد و سیمان از باقی موارد وزن بیشتری دارند.

● با توجه به نوسانات توری مصالح ساختمانی، طولانی شدن زمان ساخت در قیمت تمام شده مؤثر است؟ بله، در روش‌های ساخت کنونی برای هر افزایش سقفی باید یک ماه اضافه‌تر در نظر بگیریم که در فرایند ساخت اسکلت اضافه می‌شود. و همین میزان زمان با یک درصد کمتری در سایر فعالیت‌ها مثل سفت کاری و نازک کاری خواهیم داشت. یعنی در شرایط فعلی مثلاً یک ۵ طبقه وقتی تبدیل به ۱۰ طبقه شود؛ ممکن است تا ۱۰ ماه زمان ساخت افزایش پیدا کند. یک ساختمان معمولی ۵ طبقه هم بین ۱۸ ماه تا دو سال زمان می‌برد. یکی از اقدامات خوبی که باید توسط انبوه‌سازان انجام شود توسعه صنعتی‌سازی است. این هم یک تکلیف فنی و اقتصادی است. هم نوعی وظیفه اجتماعی است. یکی از تأثیرگذارترین عوامل برای مهار تورم و کاهش قیمت تمام شده، حرکت به سمت صنعتی‌سازی است. دلیل اصلی موضوع هم این است که در بازه‌های کوتاه‌تری کار به پایان می‌رسد. اگر به طور معمول پروژه‌ای در دو سال ساخته می‌شود، این زمان با صنعتی‌سازی ۸ تا ۱۰ ماه کاهش پیدا می‌کند. ضمن اینکه در این صورت بانک‌ها می‌توانند

تجربه نوسانات قیمتی در سال ۱۴۰۱ در بازار مصالح ساختمانی، ما را بر آن داشت تا با یکی از دست‌اندرکاران ساخت مسکن گفت‌وگویی داشته باشیم. سید محمد مرتضوی، رئیس کانون سراسری انبوه‌سازان، نوسانات ارزی را عامل اصلی تورم در بازار مصالح می‌داند و معتقد است این مسأله باعث کاهش پیش‌بینی پذیری و تخمین قیمت تمام شده مسکن می‌شود و سرمایه‌گذاران را از ورود به حوزه ساخت مسکن برحذر می‌دارد. در ادامه گفت‌وگوی «ایران» با ایشان را می‌خوانید.

● در ابتدا بفرمایید با شرایط فعلی، قیمت هر متر مربع ساختمان چقدر تمام می‌شود؟ نمی‌توانیم یک عدد مشخصی بیان کنیم. بستگی به انواع ساخت و حتی شرایط اقلیمی استان‌ها دارد. مثلاً در استان‌های جنوبی دستمزدها چند برابر جاهای دیگر است. حتی سازمان برنامه هم قیمت تمام شده برای پروژه‌های عمرانی در آن مناطق را با شاخص‌های متفاوتی محاسبه می‌کند. اساساً این تصور دولت و وزارت راه و شهرسازی که با ارائه قیمت واحد در تمام کشور می‌توانند مسکن مناسب برای مردم بسازند؛ از ابتدا غلط بود. در این خصوص می‌شود از ظرفیت شوراها مسکن در استانها استفاده کرد تا بتوانند با احتساب فنآوری و شرایط بومی خود، قیمت مسکن در هر استان را محاسبه کنند. تا انتهای سال گذشته حداقل قیمت ساخت مسکن ۸.۵ تا ۱۰ میلیون تومان رسید.

● در تهران چطور؟ قیمت تمام شده هر متر مربع ساختمان در تهران را چقدر برآورد می‌کنید؟ نوسانات به شکلی است که نمی‌شود راحت برآورد کرد. مثلاً فولاد اواخر سال گذشته دوبرابر شد. باید به ثبات بیشتری برسیم تا بشود دقیق‌تر تخمین زد. اما تا همین چند ماه پیش می‌توانستیم بگوییم هر متر مربع ۸.۵ میلیون تومان تمام می‌شود.

● جزئیات بیشتری در خصوص تورم مصالح بفرمایید. علل اصلی این نوسانات چیست؟ بسیاری از مصالح وابسته به ارزش پول ملی هستند و هر وقت پول ملی سقوط کند این‌ها بلافاصله با افزایش قیمت روبه‌رو می‌شوند. حالا این‌که چه زمانی پول ملی سقوط می‌کند با توجه به پیچیدگی‌های شرایط اجتماعی و سیاسی برای بخش خصوصی قابل ارزیابی نیست. مثلاً محصولی مثل فولاد که بخش عمده‌اش صادر می‌شود و از

● در سال ۱۴۰۱ چند موج توری در بازار مصالح ساختمانی تجربه کردید؟

بشرش

در سال گذشته ما با ۳ موج توری مواجه شدیم. یکی همین ماه پایانی سال بود که بسیار شدید بود. یکی بخاطر افزایش دستمزدها بود که ۶۰ درصد افزایش پیدا کرد. یکی هم در قیمت تمام شده مصالح تولید داخل ۱۲ تا ۹ درصد اثر گذاشت. گرانی مصالح هم در طول سال گذشته داشتیم که در مجموع سه موج توری محسوب می‌کنیم.

در این شرایط جذب سرمایه هم در این بازار مثل بازارهای دیگر با مشکل مواجه شده‌است. الان اساساً سرمایه‌گذار با یک تقریب قابل قبولی نمی‌تواند قیمت تمام شده را پیش‌بینی کند. مثلاً در بازار مصالح ظرف دو ماه ناگهان قیمت فولاد دوبرابر می‌شود. دستمزدها ناگهان رشد پیدا می‌کند. سیمان رشد زیادی می‌کند. حتی عوارض صدور پروانه دوبرابر می‌شود. این‌ها مواردی است خارج از پیش‌بینی. سرمایه‌گذار در این شرایط از سرمایه‌گذاری و فعالیت امتناع می‌کند. که این خود منجر به کاهش تولید و عواقب دیگر به تبع آن خواهد شد.