

دور ان رونق معاملات مسکن دهه ۹۰ تکرار نمی‌شود

دبیر کانون سراسری انبوه‌سازان با اشاره به افزایش قیمت مصالح، گفت: میانگین هزینه ساخت یک ساختمان پنج‌طبقه در کشور به متری ۶۰ میلیون رسیده که نسبت به سال گذشته حدود ۷۰ درصد افزایش داشته است. فرشید پورحاجت، دبیر کانون سراسری انبوه‌سازان در گفت‌وگو با مهر درباره وضعیت بازار مسکن در شرایط کنونی کشور، اظهار کرد: برخلاف برخی اظهارنظرهای غیرکارشناسی، کشور در شرایط جنگی قرار دارد و به واسطه جنگ تحمیلی و ظالمانه‌ای که شکل گرفته، اقتصاد مسکن نیز تحت‌تأثیر این شرایط قرار گرفته است.

وی افزود: آنچه امروز قابل رصد است، کاهش حجم معاملات مسکن نسبت به ادوار گذشته، به‌ویژه در تهران و مناطقی است که به‌طور مستقیم درگیر آثار جنگ هستند. البته در سایر نقاط کشور نیز نقل‌وانتقال و خرید و فروش مسکن با سرعت کمتری نسبت به گذشته انجام می‌شود که این موضوع کاملاً طبیعی است.

دبیر کانون سراسری انبوه‌سازان بیان کرد: در حوزه مسکن و ساختمان همچنان این تصور وجود دارد که بازار باید به شرایط دهه ۹۰ بازگردد؛ دوره‌ای که حجم ساخت‌وساز و معاملات مسکن در کشور بسیار بالا بود. اما به اعتقاد من، آن دوران دیگر تکرار نخواهد شد و آنچه امروز در بازار مسکن مشاهده می‌شود، روندی طبیعی است و اتفاق غیرمنتظره‌ای رخ نداده است.

وی ادامه داد: در تهران تعداد معاملات کاهش یافته، اما در سایر نقاط کشور معاملات همچنان در حال انجام است. هرچند تعداد این معاملات نسبت به گذشته کمتر شده، اما اینکه گفته شود خرید و فروش در بازار مسکن متوقف شده، برداشت درستی نیست و من چنین اعتقادی ندارم.

■ سرمایه‌ها از بازار مسکن به سمت طلا و ارز رفته‌اند

پورحاجت درباره میزان کاهش معاملات مسکن گفت: در شرایط جنگی، سرمایه‌ذاتا محتاط و محافظه‌کار عمل می‌کند و مردم معمولاً به سمت دارایی‌هایی حرکت می‌کنند که نقدشوندگی بیشتری داشته باشند؛ در شرایط فعلی، بازار طلا و ارز برای حفظ ارزش سرمایه جذابیت بیشتری نسبت به بازار مسکن پیدا کرده است و دولت باید برای این موضوع برنامه‌ریزی و تدبیر جدی داشته باشد.

وی با انتقاد از سیاست‌های سال‌های گذشته در حوزه مسکن اظهار کرد: سال‌ها با تصور وجود سوداگری در بازار مسکن، تعادل این بازار را برهم زدیم و انواع مالیات‌ها را بر این بخش اعمال کردیم، اما در مقابل، بازارهایی مانند طلا عملاً بدون سیاست‌گذاری مؤثر رها شده‌اند.

دبیر کانون سراسری انبوه‌سازان یادآور شد: بخش قابل‌توجهی از سرمایه‌هایی که می‌توانست وارد بخش تولید و ساخت‌وساز شود، اکنون به سمت بازارهایی مانند طلا و ارز هدایت شده و این موضوع بر وضعیت تولید مسکن نیز اثرگذار بوده است.

■ افزایش قیمت مصالح ساختمانی تا ۲۷۰ درصد رسید

وی درباره هزینه ساخت مسکن نیز تصریح کرد: هزینه ساخت نسبت به سال گذشته افزایش قابل توجهی داشته و این میزان افزایش بسته به نوع پروژه و گروه ساختمانی متفاوت است؛ بر اساس آمارهای رسمی، قیمت مصالح ساختمانی بین ۴۰ تا ۲۷۰ درصد افزایش یافته است. البته این به معنای افزایش ۲۷۰ درصدی همه مصالح نیست، بلکه برخی اقلام مانند محصولات پتروشیمی به دلیل شرایط جنگی تا این میزان رشد قیمت را تجربه کرده‌اند.

پورحاجت ادامه داد: همزمان با افزایش قیمت مصالح، هزینه‌های تولید نیز افزایش یافته و این موضوع به‌طور مستقیم بر هزینه ساخت مسکن اثر گذاشته است.

دبیر کانون سراسری انبوه‌سازان در پایان خاطرنشان کرد: در شرایط فعلی، میانگین هزینه ساخت یک ساختمان پنج‌طبقه در کشور حدود متری ۶۰ میلیون تومان برآورد می‌شود که نسبت به سال گذشته حدود ۷۰ درصد افزایش داشته است.

هزینه ساخت مسکن به متری ۶۰ میلیون تومان رسید

قفل بازار مسکن بانرخ‌سازی



بازار مسکن نیازمند شفاف‌سازی

بازار نیست. این شیوه قیمت‌گذاری باعث می‌شود فروشندگان انتظار قیمت‌های بالاتری داشته باشند و خریداران نیز به دلیل کاهش قدرت خرید، توان ورود به بازار را از دست بدهند. گودرزی تأکید کرد: نتیجه چنین شرایطی، کاهش تعداد معاملات و قفل شدن بازار است. در این وضعیت، فروشنده حاضر نیست نرخ مسود انتظار خود را کاهش دهد و خریدار نیز قدرت خرید کافی برای پذیرش قیمت‌های پیشنهادی را ندارد. در نتیجه، فاصله میان قیمت‌های پیشنهادی و قدرت خرید واقعی خانوارها افزایش پیدا می‌کند و بازار در رکود معاملاتی عمیق‌تری قرار می‌گیرد. رکود فعلی تنها خریداران مسکن را تحت‌فشار قرار نمی‌دهد، بلکه تمام ذی‌نفعان این بازار را با مشکل مواجه می‌کند. سازندگان با کاهش تقاضای مؤثر مواجه می‌شوند، مالکان برای فروش دارایی خود با دشواری بیشتری روبه‌رو می‌شوند و مستاجران نیز تحت‌فشار افزایش هزینه‌های اجاره قرار می‌گیرند. در چنین شرایطی، سیاستگذار باید از انتشار اطلاعات نادرست و قیمت‌سازی جلوگیری کند و بازار را به سمت شفافیت بیشتر هدایت کند.

وی افزود: اظهارنظر درباره نرخ مسکن صرفاً یک موضوع رسانه‌ای نیست و هر گونه اعلام نرخ غیرواقعی می‌تواند پیامدهای اقتصادی و اجتماعی گسترده‌ای داشته باشد. زمانی که یک نرخ غیرواقعی به‌عنوان نرخ معمول بازار معرفی می‌شود، این عدد می‌تواند انتظارات فروشندگان و خریداران را تغییر دهد و در نهایت به کاهش معاملات منجر شود. این کارشناس بازار مسکن درباره خروج بخشی از سرمایه‌ها از بازار ملک و حرکت آنها به سمت طلا و ارز نیز گفت: کاهش نقدشوندگی و نبود چشم‌انداز روشن از آینده بازار مسکن، یکی از عواملی است که سرمایه‌گذاران را به سمت بازارهای دیگر هدایت می‌کند. بازار مسکن در سال‌های اخیر با نوعی قیمت‌گذاری غیر کارشناسی مواجه شد و همین موضوع باعث شد ملک از منظر سرمایه‌گذاری با دو مشکل مواجه شود: نخست اینکه فروش آن به آسانی امکان‌پذیر نباشد و دوم اینکه قیمت‌های اعلام شده الزاماً با ارزش واقعی و قدرت خرید جامعه تناسب ندارد. در چنین شرایطی، برخی سرمایه‌گذاران بازارهایی مانند؛ طلا و ارز را به دلیل نقدشوندگی بیشتر انتخاب می‌کنند.

گودرزی ادامه داد: ورود سرمایه به این بازارها نیز به معنای سود قطعی نیست. بازارهای ارز و طلا نیز تحت‌تأثیر تحولات اقتصادی و سیاسی با نوسان‌های شدید مواجه شده‌اند و سرمایه‌گذاران ممکن است در مقطعی با کاهش ارزش دارایی‌های خود روبه‌رو شوند.

جهش هزینه ساخت واقعی است

به پرهزینه‌تر شود. ستاریان معتقد است؛ این وضعیت یک چرخه معیوب ایجاد می‌کند؛ افزایش هزینه ساخت، نرخ نهایی مسکن را بالا می‌برد و همزمان قدرت خرید خانوارها نیز کاهش پیدا می‌کند. در نتیجه، خانه اولی‌ها بیش از سایر گروه‌ها از بازار خارج می‌شوند و بسیاری از خانوارها دیگر توان خرید واحدهای نوساز را ندارند. به گفته ستاریان، رشد شدید نرخ مسکن باعث می‌شود الگوی معاملات نیز تغییر کند. در گذشته، بخشی از خانوارها با فروش خانه قبلی خود، واحد بزرگ‌تر یا مناسب‌تری خریداری می‌کردند؛ اما اکنون شرایط به‌گونه‌ای پیش می‌رود که برخی مالکان برای تأمین نقدینگی یا کاهش هزینه‌های زندگی، خانه بزرگ‌تر خود را می‌فروشند و به سراغ واحدهای کوچک‌تر می‌روند. اگر معامله‌ای هم انجام شود، الزاماً به معنای ارتقای کیفیت زندگی خانوار نیست، در همین حال، به دلیل نرخ بالاتر واحدهای نوساز، تقاضا بیشتر به سمت خانه‌های چندان ساخت و قدیمی‌تر حرکت می‌کند. ستاریان در ادامه درباره خروج سرمایه از بازار مسکن و ورود آن به بازار طلا و ارز گفت: نقدشوندگی بالاتر این بازارها یکی از دلایل

سخن پایانی

بنابراین گزارش، بازار مسکن همزمان زیر فشار جهش هزینه ساخت و قیمت‌سازی گرفتار شده و نتیجه این دو، رکودی است که همه بازیگران از سازنده تا مستأجر را تحت‌فشار قرار داده است. از یک‌سوی، تورم عمومی، افزایش هزینه انرژی، مواد اولیه و دستمزد، هزینه ساخت هر مترمربع را به سطوح بی‌سابقه‌ای رسانده و به‌ویژه در پروژه‌های بلندمرتبه، ساخت‌وساز را به یک فعالیت پریسک و پرهزینه تبدیل کرده است. از سوی دیگر، روایت‌های



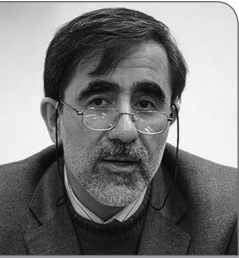
وی با انتقاد از برخی روایت‌های غیرکارشناسی درباره بازار مسکن گفت: حل بحران این بازار نیازمند ارائه تحلیل‌های دقیق و پرهیز از اظهارنظرهای هیجانی است، نمی‌توان با اعلام قیمت‌های بالا یا

نسبت دادن تمام افزایش نرخ مسکن به رشد نرخ مصالح ساختمانی، واقعیت‌های بازار را توضیح داد.

وی تأکید کرد: نرخ مسکن تحت‌تأثیر مجموعه‌ای از عوامل قرار دارد و زمین، هزینه تأمین مالی، سیاست‌های اقتصادی، قدرت خرید خانوارها، نرخ تورم، میزان عرضه و تقاضا و شرایط عمومی اقتصاد همگی بر این بازار اثر می‌گذارند. اگر دولت به دنبال ایجاد تعادل در بازار است، باید سیاست عرضه زمین، تسهیل ساخت‌وساز و افزایش تولید مسکن را در کنار سیاست‌های مالیاتی و نظارتی دنبال کند. در غیر این صورت، افزایش هزینه‌های ساخت و کاهش قدرت خرید خانوارها همچنان بازار را با رکود مواجه می‌کند.

گودرزی در ادامه بر ضرورت اجرای سیاست‌های مالیاتی مؤثر تأکید کرد و گفت: خروج سرمایه از بخش مولد اقتصاد نباید بدون هزینه باشد. اگر سرمایه‌ها به صورت گسترده از بخش تولید و ساخت‌وساز خارج شوند و به سمت فعالیت‌های غیرمولد حرکت کنند، اقتصاد با آسیب جدی مواجه می‌شود. مالیات بر عایدی سرمایه می‌تواند یکی از ابزارهای سیاستگذار برای مدیریت جریان سرمایه باشد. البته از نگاه او، هدف این سیاست نباید فشار بر سرمایه‌گذاری مولد باشد، بلکه باید به‌گونه‌ای طراحی شود که فعالیت‌های سوداگرانه و غیرمولد را کنترل کند و سرمایه را به سمت بخش‌های واقعی اقتصاد هدایت کند.

گودرزی در پایان گفت: بازار مسکن برای عبور از رکود به ثبات، شفافیت و سیاستگذاری کارشناسی نیاز دارد. نرخ‌سازی‌های رسانه‌ای و اعلام ارقام غیرواقعی نه‌تنها مشکلی از بازار حل نمی‌کند، بلکه باعث می‌شود فاصله میان قیمت‌های پیشنهادی و توان خرید خانوارها بیشتر شود. در چنین شرایطی، معاملات محدودتر می‌شود، سرمایه‌گذاری در ساخت‌وساز کاهش پیدا می‌کند و فشار بر مستاجران نیز افزایش می‌یابد. دولت باید با اصلاح سیاست‌های زمین، تقویت عرضه مسکن، افزایش شفافیت اطلاعات و طراحی ابزارهای مالیاتی مناسب، زمینه بازگشت سرمایه به بخش مولد اقتصاد و خروج بازار مسکن از رکود را فراهم می‌کند.



رشد شدید نرخ مسکن باعث می‌شود این بازار نیز برای بخش بزرگی از متقاضیان دست‌نیافتنی شود

اصلی این جابه‌جایی است. زمانی که نرخ طلا و ارز با سرعت افزایش پیدا می‌کند، سرمایه‌گذاران به‌دلیل امکان خریدوفروش سریع‌تر، منابع خود را به سمت این بازارها هدایت می‌کنند. هر زمان بازار ارز و طلا وارد دوره ثبات می‌شود، بخشی از سرمایه‌ها دوباره به سمت مسکن بازمی‌گردد و حتی در مقطعی افزایش معاملات در برخی مناطق مشاهده می‌شود. با این حال، رشد شدید نرخ مسکن باعث می‌شود این بازار نیز برای بخش بزرگی از متقاضیان دست‌نیافتنی شود. ستاریان در پایان تأکید کرد: بازار مسکن برای خروج از این وضعیت به افزایش تولید، کنترل هزینه ساخت و تقویت قدرت خرید خانوارها نیاز دارد. در غیر این صورت، افزایش هزینه ساخت در کنار کسری عرضه، نه‌تنها نرخ مسکن را افزایش می‌دهد، بلکه رکود معاملات را نیز عمیق‌تر می‌کند و فاصله میان خانه اولی‌ها و بازار مسکن را بیشتر از گذشته افزایش می‌دهد.

بازار مسکن در شرایطی با رکود سنگین معاملاتی مواجه شده که همزمان برخی گزارش‌ها از افزایش ۴۰ تا ۲۷۰ درصدی نرخ مصالح ساختمانی و رشد هزینه ساخت‌وساز حکایت می‌کنند. در همین راستا اعلام شده، هزینه ساخت مسکن به متری ۶۰ میلیون تومان رسید. با این حال، کارشناسان معتقدند افزایش نرخ برخی مصالح ساختمانی به‌تنهایی نمی‌تواند توضیح‌دهنده رشد نرخ مسکن باشد و سهم زمین همچنان بخش عمده‌ای از بهای تمام‌شده واحدهای مسکونی را تشکیل می‌دهد. در این میان، انتشار ارقام غیرکارشناسی، قیمت‌سازی و بزرگ‌نمایی هزینه‌های ساخت، از نگاه فعالان بازار، به تشدید رکود و کاهش معاملات دامن می‌زند. افزایش قابل‌توجه نرخ مصالح ساختمانی در کنار رشد دستمزدها، تورم عمومی و تداوم کمبود مسکن، شرایط بازار ملک را پیچیده‌تر می‌کند. درحالی‌که نرخ برخی مصالح ساختمانی با رشدهای قابل‌توجهی مواجه می‌شود، هزینه ساخت واحدهای مسکونی نیز افزایش پیدا می‌کند و این موضوع در نهایت فاصله میان نرخ مسکن و توان خرید خانوارها را بیشتر می‌کند.

مجید گودرزی، کارشناس بازار مسکن درباره ادعای افزایش ۴۰ تا ۲۷۰ درصدی نرخ مصالح ساختمانی و اثر آن بر هزینه نهایی ساخت مسکن گفت: برخی اظهارنظرها درباره نرخ مصالح ساختمانی بدون توجه به سهم واقعی هر کالا در بهای تمام‌شده ساختمان مطرح می‌شود و همین موضوع باعث می‌شود تصویر دقیقی از وضعیت بازار ارائه نشود. در شرایط فعلی ممکن است نرخ برخی مصالح ساختمانی با رشدهای قابل‌توجهی مواجه شود، اما این افزایش نرخ لزوماً به همان میزان در نرخ نهایی مسکن اثر نمی‌گذارد. برای بررسی اثر افزایش نرخ هر مصالح باید سهم آن در مجموع هزینه ساخت موردتوجه قرار بگیرد. به‌عنوان نمونه، اگر نرخ سیمان با افزایش ۱۰۰ درصدی مواجه شود، این به معنای افزایش ۱۰۰ درصدی هزینه ساخت ساختمان نیست، زیرا سهم سیمان در مجموع بهای تمام‌شده مسکن محدود است.

گودرزی ادامه داد: باید میان افزایش نرخ یک کالای ساختمانی و رشد هزینه نهایی ساخت تفاوت قائل شد. برخی ارقام و آمارهایی که در فضای رسانه‌ای مطرح می‌شود، بدون ارائه تحلیل دقیق از سهم هر نهاده در هزینه ساخت، موجب شکل‌گیری انتظارات غیرواقعی در بازار می‌شود. یکی از مهم‌ترین عواملی که نرخ نهایی مسکن را افزایش می‌دهد، هزینه زمین است. در بسیاری از مناطق، بیش از ۷۰ درصد نرخ مسکن به ارزش زمین مربوط می‌شود و بنابراین تمرکز صرف بر نرخ مصالح نمی‌تواند تحلیل کاملی از دلایل گرانی مسکن ارائه کند.

گودرزی افزود: دولت در صورت استفاده درست از ظرفیت‌های قانونی و اجرای درست قوانین بالادستی، می‌تواند زمین‌موردنیاز برای ساخت مسکن را با شرایط مناسب در اختیار مردم و سازندگان قرار دهد. از نگاه او، سیاست عرضه زمین می‌تواند یکی از مهم‌ترین ابزارهای دولت برای کنترل نرخ تمام‌شده مسکن باشد.

وی ادامه داد: اگر زمین با نرخ مناسب در اختیار پروژه‌های ساخت‌وساز قرار بگیرد و همزمان موانع اداری و بروکراسی‌های موجود کاهش پیدا کند، هزینه نهایی تولید مسکن نیز تحت‌تأثیر قرار می‌گیرد. البته در شرایط فعلی، سیاست‌های دولت در حوزه مسکن به اندازه کافی مؤثر نیست و همین مسئله باعث می‌شود بازار با مشکلات ساختاری مواجه شود.

وی ادامه داد: در برخی موارد، بالاترین نرخ ثبت‌شده برای یک ملک یا یک منطقه به‌عنوان نرخ پایه معاملات معرفی می‌شود، درحالی‌که بالاترین نرخ یک معامله لزوماً نشان‌دهنده نرخ واقعی

بیت‌الله ستاریان، کارشناس بازار مسکن درباره رشد هزینه ساخت گفت: اقتصاد کشور با تورم عمومی مواجه است و این تورم تمام بخش‌های زنجیره ساخت‌وساز را تحت‌تأثیر قرار می‌دهد. از سوی دیگر، رکود طولانی‌مدت بازار مسکن باعث می‌شود بسیاری از کارخانه‌های تولید مصالح ساختمانی با ظرفیت کامل فعالیت نکنند و برخی واحدهای تولیدی نیز با درصد پاییی از ظرفیت خود کار کنند یا حتی در مقطعی تعطیل شوند. کاهش تولید در کنار افزایش هزینه‌های انرژی، مواد اولیه و دستمزد، نرخ تمام‌شده مصالح ساختمانی را افزایش می‌دهد. بنابراین، سازندگان از یک‌سو با رشد نرخ مصالح و از سوی دیگر با افزایش هزینه نیروی انسانی مواجه می‌شوند. مجموع این عوامل موجب می‌شود هزینه ساخت هر مترمربع ساختمان به شکل محسوسی افزایش پیدا کند.

ستاریان تأکید کرد: هزینه ساخت به نوع ساختمان و تعداد طبقات نیز بستگی دارد و هرچه پروژه بلندمرتبه‌تر می‌شود، هزینه‌های ساخت افزایش پیدا می‌کند. هزینه ساخت یک ساختمان پنج طبقه و پنج واحدی در شرایط فعلی به رقم بالایی می‌رسد و در ساختمان‌های بلندمرتبه، این هزینه می‌تواند به‌مراتب بیشتر شود. وی افزود: در پروژه‌های بلندمرتبه، هزینه ساخت هر مترمربع حتی به حدود ۱۵۰ تا ۲۰۰ میلیون تومان نیز می‌رسد. این هزینه‌ها در حالی افزایش پیدا می‌کند که نرخ زمین نیز سهم قابل‌توجهی در نرخ نهایی مسکن دارد. بنابراین، رشد همزمان هزینه زمین و ساخت، نرخ نهایی واحدهای مسکونی را بیش‌ازپیش افزایش می‌دهد.

کارشناس بازار مسکن ادامه داد: کشور سال‌هاست با مشکل کمبود مسکن مواجه است و این کسری تاریخی همچنان ادامه دارد. از یک‌طرف تقاضای واقعی برای مسکن وجود دارد و از سوی دیگر، افزایش هزینه ساخت باعث می‌شود تولید واحدهای جدید دشوارتر