آمار

مسکن زیر بار قیمت مصالح ساختمانی

قیمت مصالح ساختمانی در تابستان امسال ۲۹/۳درصد نسبت به تابستان سال قبل رشد کرد

آمارها نشان می‌دهد شاخص قیمت مصالح ساختمانی در تابستان امسال در تهران به ۲۹,۳درصد رسیده است. اگرچه این میزان کمتر از میزان رشد تابستان سال قبل است، با این حال بیانگر آن است که هزینه‌های ساخت مسکن از جنبه مصالح ساختمانی همچنان در حال افزایش است. به گزارش همشهری، یکی از مولفه‌های اثرگذار بر قیمت مسکن، هزینه‌هایی است که سازنده‌ها برای ساخت واحدهای مسکونی متحمل می‌شوند. این هزینه‌ها عوامل مختلفی از جمله نیروی انسانی، اجاره ماشین‌آلات و تجهیزات و مصالح ساختمانی را شامل می‌شود و برخی برآورد می‌کنند هم‌اکنون هزینه ساخت یک مترمربع مسکن به‌طور میانگین به ۸ تا ۱۰میلیون تومان رسیده است در واقع بین ۲۰ تا ۳۰درصد قیمت یک آپارتمان در تهران شامل هزینه‌های ساخت می‌شود. با وجود اینکه در مورد میزان اثر نوسان قیمت مصالح ساختمانی بر قیمت مسکن اتفاق نظر وجود ندارد اما اغلب کارشناسان بر این باورند افزایش قیمت مصالح ساختمانی بر هزینه‌های ساخت و درنهایت بر قیمت نهایی مسکن تأثیر دارد و رشد آن می‌تواند در قیمت نهایی مسکن تأثیر داشته باشد. محمد حمیدزاده، کارشناس بازار مسکن پیش از این در این‌باره گفته بود: با توجه به اینکه مسکن مجموعه‌ای از همه نهاده‌هاست، در نتیجه میزان افزایش قیمت هر بخش با توجه به میزان به‌کار رفته آن تحت عنوان شاخصی با عنوان درصد ضریب اهمیت، باید مورد توجه قرار گیرد. به‌گفته او رشد قیمت مصالح به افزایش ۳۳درصدی قیمت ساخت منجر می‌شود. در چنین شرایطی نتایج تازه‌ترین گزارش‌های مرکز آمار نشان می‌دهد با وجود کاهش سرعت رشد قیمت مصالح ساختمانی قیمت آن همچنان شیب صعودی دارد.

رشد ۲۹درصدی

اطلاعات مرکز آمار ایران نشان می‌دهد شاخص کل قیمت نهاده‌های ساختمانی شهر تهران در تابستان امسال در مقایسه با تابستان سال قبل ۲۹,۳درصد رشد کرده، البته این آمار نشان می‌دهد تابستان سال قبل سرعت رشد قیمت مصالح ساختمانی بیشتر بوده است. مقایسه میزان رشد قیمت مصالح ساختمانی به نسبت بهار امسال نشان می‌دهد شاخص قیمت نهاده‌های ساختمان‌های مسکونی شهر تهران در این ماه نسبت به بهار ۳,۴درصد کاهش داشته، به‌نظر می‌رسد بخش عمده این کاهش ناشی از کاهش نوسان قیمت سیمان و گروه آهن‌آلات بوده است.

رشد در شیشه و نقاشی ساختمان

داده‌های مرکز آمار ایران نشان می‌دهد بیشترین میزان تورم مصالح ساختمانی در تابستان امسال به گروه شیشه و خدمات ساختمانی مربوط بوده است. این اطلاعات نشان می‌دهد قیمت شیشه‌های ساختمانی در تابستان امسال به‌طور میانگین در مقایسه با تابستان سال قبل ۸۳,۳درصد رشد کرده است. همگام با این رشد، هزینه ارائه خدمات ساختمانی در تهران نیز ۶۱,۴درصد افزایش یافته است به‌معنای آنکه سازنده‌های مسکن در تابستان امسال ارقام بالاتری را برای دریافت خدمات ساختمانی در مقایسه با تابستان پارسال پرداخته‌اند.

سومین موضوعی که در نیمه نخست امسال هزینه‌های زیادی را به سازندگان مسکن تحمیل کرده، نقاشی ساختمان است. آمارها بیانگر آن است که هزینه ارائه خدمات در بخش نقاشی ساختمان در تابستان امسال به‌طور میانگین ۵۶,۸درصد بیشتر از تابستان پارسال بوده است.

سایر اقلام ساخت

از دیگر عواملی که در سال‌جاری هزینه‌های ساخت را افزایش داده، رشد قیمت بلوک سفالی، آجر، تاسیسات برقی، ایزوگام، گچ‌کاری، موزائیک و حتی سنگ و چوب بوده است. طبق اطلاعات مرکز آمار قیمت بلوک‌های سفالی و آجر در تابستان امسال در مقایسه با تابستان سال قبل ۴۴,۷درصد و تاسیسات برقی ۳۹,۵درصد افزایش یافته است.

همچنین هزینه‌های سازندگان مسکن در تابستان امسال برای ایزوگام و گچ‌کاری در تهران به‌ترتیب ۳۹,۳ و ۳۸,۸درصد بیشتر از تابستان سال قبل بوده است. هزینه موازئیک کاری، کاشی و سرامیک هم در همین مدت ۳۶,۸درصد افزایش یافته است.

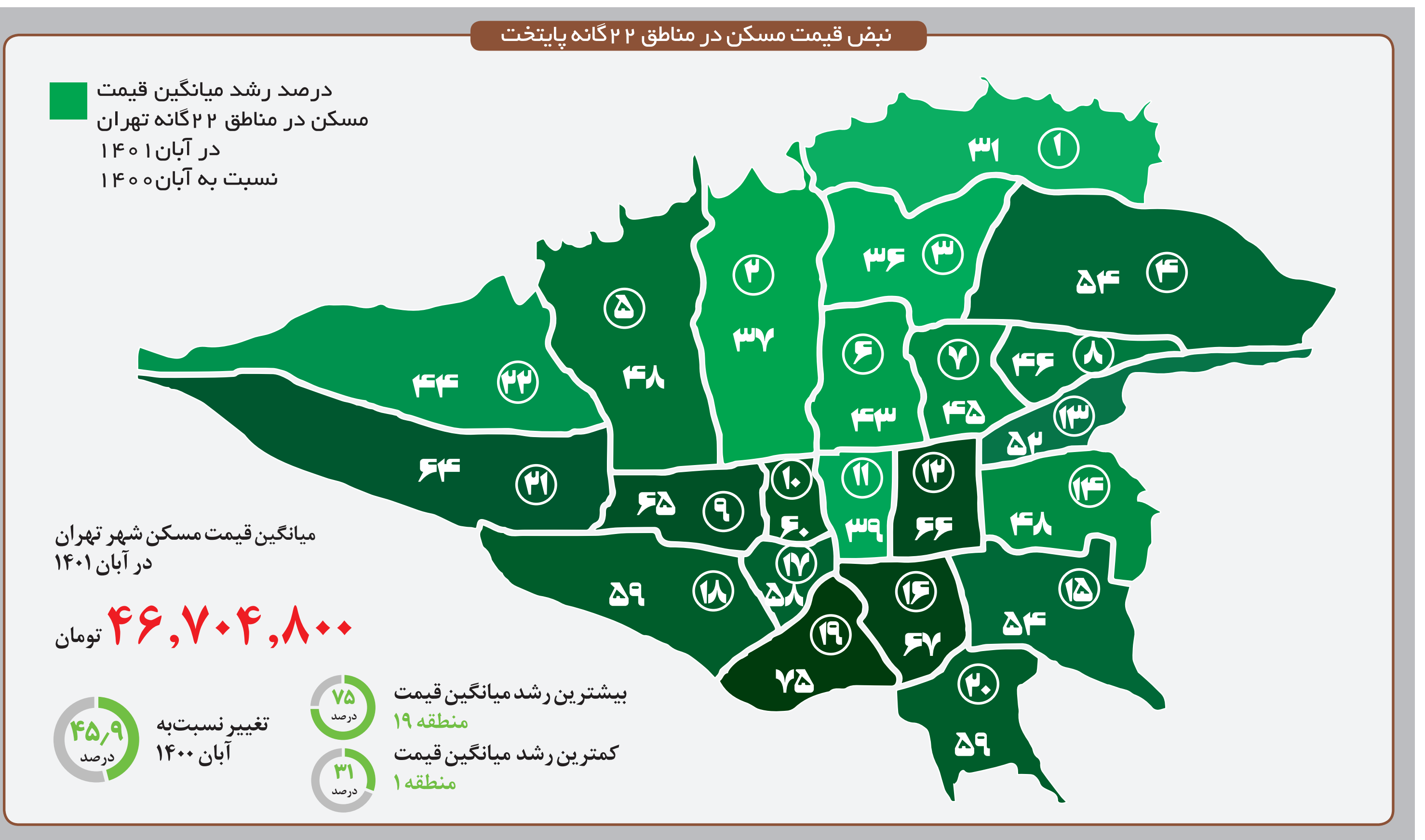
کمترین مقدار رشد

با وجود آنکه تقریبا قیمت همه مصالح ساختمانی در حال افزایش است اما اطلاعات مرکز آمار نشان می‌دهد میانگین قیمت گروه آهن‌آلات میلگرد، پروفیل در و پنجره و نرده در تابستان امسال ۰,۴درصد کمتر از سال قبل بوده است. دراین مدت همچنین قیمت سیمان، بتن ریزی، شن و ماسه با ۲۱,۴درصد کمترین رشد را در میان همه اقلام داشته است. گروه شیرآلات بهداشتی نیز با رشد ۲۸,۶درصدی در قعر رشد افزایش قیمت‌ها است.

تغییر شاخص قیمت نهاده‌های ساختمان‌های مسکونی شهر تهران

شرح	درصد تغییر نسبت به تابستان قبل
گروه شیشه	۸۳,۳
گروه خدمات	۶۱,۴
گروه نقاشی ساختمان	۵۶,۸
گروه انواع بلوک	۴۴,۷
گروه تاسیسات برقی	۳۹,۵
گروه ایزوگام و قیرگونی آسفالت	۳۹,۳
گروه گچ و گچ کاری	۳۸,۸
گروه موزاییک، کاشی و سرامیک	۳۶,۸
گروه سنگ	۳۱,۵
گروه چوب	۳۱,۳
گروه تاسیسات مکانیکی و انواع عایق حرارتی	۳۰,۶
گروه یراق آلات درب و پنجره	۲۹,۹
گروه شیرآلات بهداشتی	۲۸,۶
گروه سیمان، بتن، شن و ماسه	۲۱,۴
گروه آهن‌آلات میلگرد، پروفیل درب و پنجره و نرده	-۰,۴

نبض قیمت مسکن در مناطق ۲۲گانه پایتخت



تغییر قواعد ارزش‌گذاری مسکن در رکود تورمی

تورم مسکن در مناطقی که سهم نهاده‌های ساختمانی از قیمت تمام‌شده مسکن بیشتر بوده، شتاب گرفته است

در آبان امسال، میانگین قیمت مسکن تهران با رشد ۴۵,۹درصدی نسبت به آبان سال قبل مواجه شد؛ اما در این بازه زمانی یک‌ساله روند تغییرات قیمت مسکن در مناطق مختلف تهران دستخوش تغییراتی شده و شتاب رشد آن در برخی مناطق به‌خصوص در پایین‌دست تهران که مسکن ارزان‌تری دارند، بیشتر شده است. به گزارش همشهری، در آبان‌ماه میانگین رشد قیمت مسکن در منطقه ۱۹ تهران ۷۵,۱درصد و در منطقه یک تهران ۳۰,۷درصد بوده است؛ یعنی تورم نقطه‌به‌نقطه مسکن تهران در آبان امسال در منطقه ۱۹معادل ۲۹,۲واحد درصد بیش از میانگین رشد قیمت شهر رشد کرده و افزایش آن در منطقه یک معادل ۱۵,۲واحد درصد کمتر از میانگین رشد قیمت شهر بوده است.

چرا بازار مسکن ارزان‌پسند شد؟

به‌واسطه سرمایه‌ای بودن کالای مسکن و زمین با کاربری مسکونی در ایران، همواره در دوره‌های جهش قیمت مسکن، بازده خرید و نگهداری مسکن و زمین مسکونی در مناطق گران‌قیمت شهر بیشتر است؛ اما وقتی رشد قیمت نه در اثر جهش قیمت بلکه به‌واسطه تخلیه تورم ادامه پیدا می‌کند و قدرت تقاضا در افزایش قیمت‌ها کاهش می‌یابد، واحدهای مسکونی بر مبنای ارزش جایگزینی و هزینه تمام‌شده قیمت‌گذاری می‌شوند. در این شرایط رشد اسمی قیمت آپارتمان در مناطق ارزان قیمت شتاب می‌گیرد؛ چراکه سهم نهاده‌های ساختمانی از ارزش نهایی یک آپارتمان در این مناطق به‌مراتب از سهم نهاده‌ها و مصالح در ساختمان‌های گران‌قیمت مناطق اعیان‌نشین شهر بیشتر است.

۲عامل پرقدرت در تحولات مسکن

در یک سال منتهی به آبان امسال که بازار مسکن در رکود تورمی به‌سر می‌برد، افزایش شیب رشد قیمت مسکن در مناطقی که اغلب جزو مناطق ارزان شهر هستند، از یک‌سو می‌تواند ناشی از کم‌توان شدن متقاضیان سرمایه‌گذاری مسکن و سوق پیدا کردن آنها به این مناطق باشد اما از نگاهی دیگر و با توجه به وضعیت تعداد معاملات این مناطق، بخش قابل توجهی از این افزایش قیمت نیز می‌تواند نتیجه تضعیف تولید و کاهش عرضه قلمداد شود. به‌خصوص که با جهش شدید قیمت نهاده‌های ساختمانی، بازده و ارزش‌افزوده ناشی از ساخت‌وساز در مناطقی که قیمت زمین در آنها پایین‌تر باشد، به‌شدت کاهش پیدا کرده و سازندگان رغبت کمی برای حضور در این بازارها دارند.

نبض قیمت مسکن در مناطق تهران

بررسی میزان تغییرات میانگین قیمت مسکن در مناطق ۲۲گانه تهران در آبان امسال نسبت به آبان سال قبل نشان می‌دهد در این ماه، رشد میانگین قیمت مسکن در ۱۵منطقه تهران بین ۰,۵ تا ۲۹,۲واحد درصد بیشتر از میزان تغییر قیمت میانگین شهر بوده است و در مقابل فقط ۷منطقه تهران با رشد کمتری نسبت به نرخ میانگین شهر مواجه بوده‌اند. البته بررسی میزان تغییرات قیمت ماهانه مسکن در آبان امسال به تفکیک مناطق ۲۲گانه حاکی از این است که در این ماه تعادل کامل در تغییرات قیمتی کمتر و بیشتر از میانگین شهر وجود داشته و در شرایطی که میانگین قیمت در ۱۱منطقه بالاتر از میانگین شهر ثبت شده در ۱۱منطقه نیز میزان رشد قیمت کمتر از میانگین شهر بوده است.

رکورددارانِ قیمت مسکن تهران

در آبان امسال، بیشترین متوسط قیمت یک مترمربع زیربنای مسکونی معامله شده در مناطق پایتخت معادل ۹۵میلیون و ۱۱۴هزار تومان بوده که به منطقه یک اختصاص داشته است و در مقابل کمترین میانگین قیمت نیز معادل ۲۳میلیون و ۹۳هزار تومان در منطقه ۱۸تهران ثبت شده است. براساس اطلاعات بانک مرکزی، شتاب رشد قیمت مسکن در مناطق یک و ۱۸تهران نسبت به آبان سال قبل به‌ترتیب ۳۰,۷درصد و ۵۹درصد بوده است. از نگاهی دیگر، رکوردار بیشترین درصد افزایش میانگین قیمت مسکن در میان مناطق ۲۲گانه به منطقه ۱۲اختصاص داشته که ۱۴,۴درصد نسبت به مهرماه افزایش یافته است. بعدازآن منطقه ۲۰با رشد ۱۴,۳درصدی و منطقه ۴با رشد ۱۳,۶درصدی در رتبه‌های دوم و سوم قرار گرفته‌اند. این در حالی است در همین ماه، میانگین قیمت مسکن در منطقه ۱۱تهران ۴,۹درصد افت کرده و در مناطق ۱۵و ۵نیز رشد ۲,۳درصد و ۲,۶درصد را تجربه کرده است.

بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران
ده هزار ریال
۱۰۰۰۰

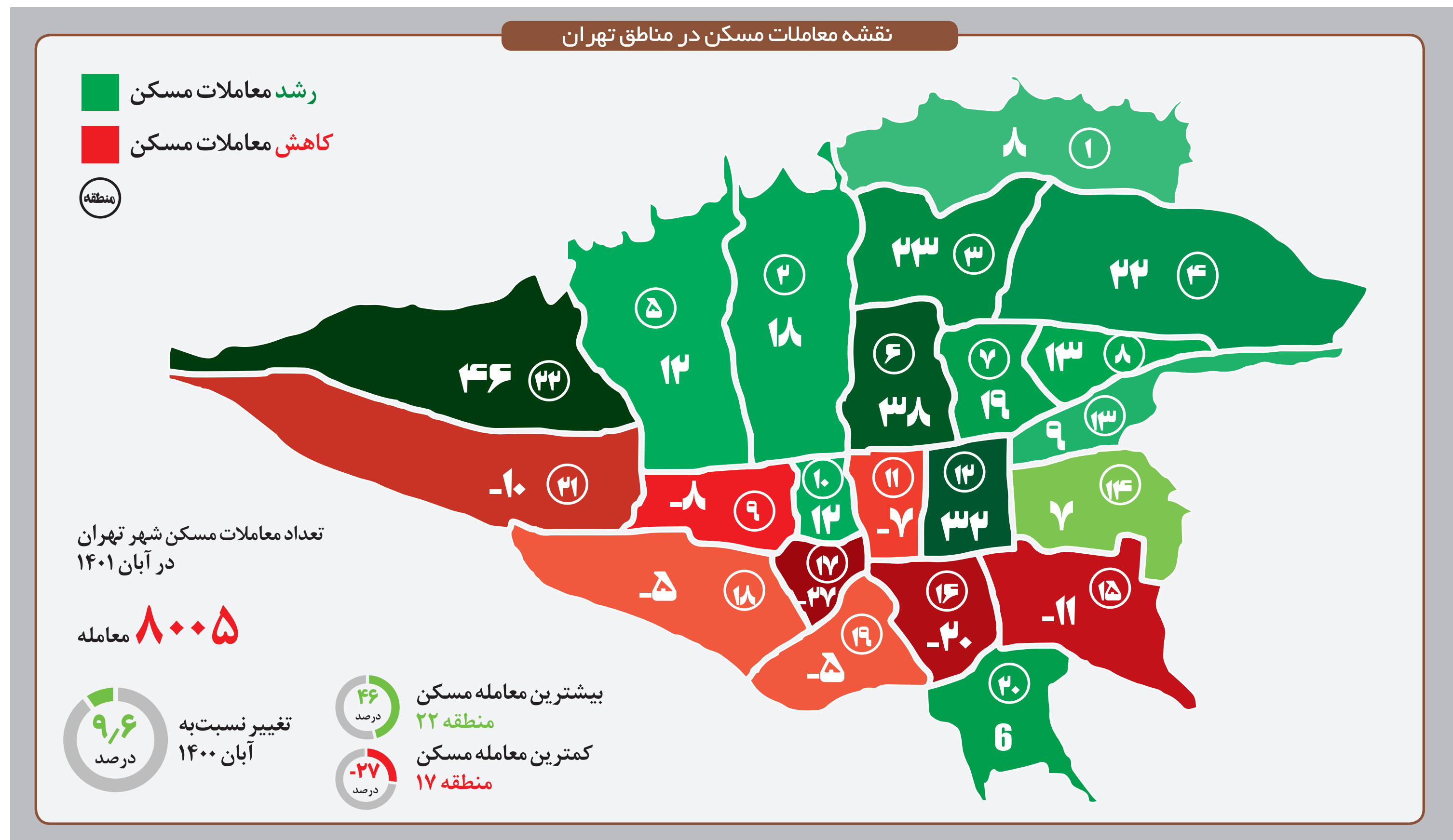
تورم مسکن با کسادی معاملات

از میانه سال ۱۳۹۶که همپای تحولات کلان اقتصاد، قیمت مسکن نیز وارد روند صعودی شد، انتظار می‌رفت تعداد معاملات این بازار نیز رشد کند و دوباره شرایط اوایل دهه ۹۰ تکرار شود؛ اما این اتفاق جز در چند ماه پایانی سال ۱۳۹۶ و چند مورد مستثنا در سال‌های بعد، هیچ‌گاه محقق نشد. در حقیقت، دوره اخیر جهش قیمت مسکن، در حالی از سال ۹۶تاکنون به‌صورت مقطعی ادامه داشته که از منظر تعداد معاملات، این بازار هرگز نتوانسته است از کسادی و رکود قبلی رها شود و عمدتا درگیر رکود تورمی بوده است؛ یعنی بدون رشد قابل قبول تعداد معاملات، فقط قیمت اسمی کالای مسکن رشد کرده است. مقایسه تعداد معاملات مسکن با تعداد بنگاه‌های مشاور املاک تهران نیز این رکود و کسادی را تأیید می‌کند. با فرض فعالیت حدود ۱۲هزار واحد صنفی مشاور املاک دارای مجوز یا در شرف دریافت مجوز در تهران، در ۶۰ماه منتهی به آبان ۱۴۰۱، فقط در ۱۳ماه، سرانه معاملات مسکن با تعداد بنگاه‌ها ملکی تناسب نسبی داشته و به‌طور میانگین، هر بنگاه ماهانه یک معامله یا اندکی بیشتر انجام داده است. در مقابل، در ۱۸ماه کمتر از یک‌سوم مشاوران املاک موفق به ثبت یک معامله شده‌اند و در ۱۱ماه نیز فقط نیمی از بنگاه‌های ملکی به‌طور میانگین یک معامله داشته‌اند.

تورم ارزی جایگزین اهرم تقاضا

در یک اقتصاد معمولی و در شرایط عادی، رابطه عرضه و تقاضا وزن بسیار سنگینی در روند تغییرات قیمت کالا و خدمات دارد؛ اما در اقتصاد متورم، در کنار این رابطه، عامل دیگری در قالب قیمت تمام‌شده و ارزش جایگزینی نیز بر قیمت‌گذاری اثرگذار است. در مورد بازار مسکن، این اتفاق کاملا مصادیق روشنی دارد و در دوره‌های متوالی، باوجود کسادی محض بازار، باز هم قیمت‌ها رشد کرده‌اند. دلیل عمده این اتفاق، رشد قیمت ارز و تغییر هزینه تولید و ارزش جایگزینی کالای سرمایه‌ای مسکن است. به گزارش همشهری، افزایش ۴۵,۹درصدی میانگین قیمت مسکن تهران در آبان امسال نسبت به آبان سال قبل، گرچه نسبت به میزان رشد تورم عمومی کشور در این بازه زمانی یعنی ۴۸,۱درصد رقم زیادی نیست؛ اما با توجه به جهش‌های متوالی قیمت مسکن در ۴سال اخیر، باید گفت رشد کمتر از دامنه تورم برای این بازار هم یک فاجعه محسوب می‌شود. میانگین قیمت مسکن تهران در آبان امسال ۸۵۵درصد بالاتر از زمان آغاز دوره صعودی قیمت‌ها یعنی آبان ۱۳۹۶است. در این بازه زمانی، نرخ تورم کشور ۴۰۴درصد رشد کرده؛ اما میزان رشد قیمت دلار در بازار آزاد که مهم‌ترین عامل جهش قیمت مسکن معرفی می‌شود در همین بازه ۴ساله به حدود ۸۳۵درصد رسیده است.

نقشه معاملات مسکن در مناطق تهران



نوسان معاملات منطقه‌ای مسکن

در مجموع بازار مسکن مناطق ۲۲گانه تهران تحت‌تأثیر عوامل نسبتا یکسانی هستند و همگی در رکود تورمی به‌سر می‌برند اما به‌صورت مقطعی، عواملی نظیر عمده‌فروشی انبوه‌سازان باعث می‌شود برخی مناطق با جهش تعداد معاملات نسبت به دوره‌های قبل مواجه شوند. در آبان امسال، بررسی بازار مسکن تهران از منظر درصد تغییرات تعداد معاملات در مناطق از اختلاف فاحش میان برخی مناطق حکایت دارد؛ به‌گونه‌ای که در این ماه، منطقه ۱۹ تهران جهش ۱۳۰,۴درصدی تعداد معاملات را نسبت به مهرماه تجربه کرده است؛ درحالی که در همین ماه، تغییرات تعداد معاملات مسکن در منطقه ۱۶ فقط ۱۶,۸درصد بوده است. البته سنجش تغییر تعداد معاملات مسکن مناطق نسبت به آبان سال قبل، تصویر دیگری از وضعیت به‌دست می‌دهد. طبق اطلاعات بانک مرکزی، در آبان امسال تعداد معاملات مسکن شهر تهران ۹,۶درصد بیش از آبان سال قبل بوده؛ اما در همین شرایط منطقه ۲۲تهران با جهش ۴۶درصدی تعداد معاملات پررونق‌ترین منطقه و در مقابل منطقه ۱۷ تهران با کاهش ۲۷درصدی تعداد معاملات کسادترین بازار مسکن تهران لقب گرفته‌اند.

وضعیت بازار مسکن به روایت آمارهای معاملات

در نیمه دوم دهه ۹۰ و با شروع روند صعودی قیمت مسکن، عملا به‌واسطه تندتر بودن شیب افزایش قیمت ارز و مسکن نسبت به شیب افزایش درآمد خانوارها، حضور متقاضیان مصرفی مسکن در بازار به‌شدت کاهش یافت. در مقابل باوجوداینکه آمارهای رسمی سهم معاملات سرمایه‌گذاری مسکن را تا ۸۵درصدی اعلام می‌کرد، قدرت مانور سرمایه‌گذاران نیز به‌واسطه افزایش شدید قیمت مسکن کمتر شد که یکی از نتایج آن، کوچ متقاضیان سفته‌بازی و سرمایه‌گذاری مسکن به مناطق ارزان‌تر است. آنگونه که مشاوران املاک مناطق جنوبی تهران می‌گویند، در این مناطق به‌واسطه پایین بودن قیمت مسکن نسبت به میانگین بازار، امکان بیشتری برای خرید سریع یک واحد مسکونی وجود دارد؛ ازاین‌رو برخی از سرمایه‌گذارانی که از طریق مشاوران آشنا و معتمد به‌دنبال خرید خانه برای سرمایه‌گذاری هستند و عملا به جانمایی آپارتمان چندان اهمیت نمی‌دهند، به سمت خرید مسکن در این مناطق گرایش پیدا می‌کنند. این اتفاق در آبان امسال به افزایش شیب رشد قیمت مسکن در مناطق پایین‌دست تهران منجر شده و کار متقاضیان بومی این مناطق برای تأمین مسکن مصرفی را سخت‌تر کرده است.

تحلیل اثر رشد نرخ دلار و نهاده‌های ساختمانی بر بازار مسکن در گفت‌وگو با دبیر کانون سراسری انبوه‌سازان:

باید از تورم غیرمتعارف در بازار مسکن بترسیم

گزارش

بازار مسکن در سال‌های اخیر با رشد روزافزون قیمت مواجه بوده و از ابتدای امسال این رشد شتاب بیشتری گرفته است. همزمان نبود قدرت خرید نزد بخش زیادی از مصرف‌کنندگان، بازار مسکن را با رکود مواجه کرده است. بخشی از آشفتگی بازار مسکن به رشد هزینه‌های ساخت‌وساز برمی‌گردد که شرایط را در سمت عرضه مسکن نگران‌کننده کرده است. همشهری در گفت‌وگو با فرشید پورحاجت، دبیر کانون سراسری انبوه‌سازان مسکن، بخشی از مشکلات تولیدکنندگان را بررسی کرده است.

وضعیت کنونی تولید مسکن از لحاظ میزان ساخت و هزینه تولید چگونه است؟

در بخش ساخت‌وساز اتفاق جدیدی رخ نداده و وضعیت کماکان‌السابق نامساعد است. اگر آمارهای صدور پروانه ساخت را رصد کرده باشید می‌بینید که کاهش چشمگیری داشته و این نشان می‌دهد میل و انگیزه بخش خصوصی برای عرض‌اندام در حوزه تولید مسکن به واسطه بی‌ثباتی اقتصادی حاکم در کشور کاهش پیدا کرده و سرمایه‌گذاری در این حوزه به‌شدت به مخاطره افتاده است. ما قبلا هم این مخاطره را به واسطه سیاست‌های نامناسب و فضای کسب‌وکار آلوده‌ای که برای بخش خصوصی وجود داشت احساس می‌کردیم اما امروز این مخاطرات دوچندان شده و متأسفانه دوستانی هم که مسئولیت دارند تریبون‌ها را اشغال می‌کنند و به جای اینکه پاسخگوی مشکلات موجود یا به‌دنبال حل آنها باشند صحبت‌هایی را به ناصواب مطرح می‌کنند، علی‌الخصوص مصوبه اخیر مجلس در خصوص بیمه کارگران، بیش از پیش انگیزه و رغبت بخش خصوصی را برای ادامه تولید از بین برده است.

از نظر شما مشکل این قانون چیست؟

این قانون علاوه بر اینکه تهدیدی است برای جامعه کارگری و کارفرمایی، با شعارهای دولت انقلابی نیز در تعارض است.

چرا این مصوبه را تهدید علیه جامعه کارگری و کارفرمایی می‌دانید؟

ما خاک پای کارگران هستیم و حق آنهاست که بیمه شوند اما دوستان نمی‌خواهند بیمه چارچوب‌دار و واقعی را برای کارگران پوشش بدهند. من به ضرس قاطع به شما می‌گویم مصوبه اخیر مجلس درباره بیمه کارگران ساختمانی صدای شهرداری‌ها را هم بلند خواهد کرد. این مصوبه فرار سرمایه‌گذاری در بخش مسکن را به‌دنبال خواهد داشت و ساخت و سازهای غیرمجاز را تشدید خواهد کرد.

اثر اقتصادی این مصوبه بر هزینه ساخت چیست؟

به موجب این مصوبه هزینه‌ای که باید به تامین اجتماعی پرداخت شود، در مناطق متوسط شهری نسبت به نرخ امروز بین ۵تا ۱۰برابر (یعنی ۵۰۰ تا ۱۰۰۰ درصد) افزایش می‌یابد.

برگردیم به حوزه تولید، امسال به لحاظ آماری چقدر کاهش تولید داشته‌ایم؟

شهرداری اعلام کرده در ۶ماه اول سال ۴۷درصد کاهش صدور پروانه ساخت داشته‌ایم و این نشان می‌دهد ۵۰درصد آمار ساخت پایین آمده، البته روند صدور پروانه ساخت ۶ماه تا یک سال به طول می‌انجامد و اگر کسی ۹ماه قبل شروع به کار کرده و امروز پروانه را دریافت کرده نباید جزو آمار امسال محاسبه شود. آمار امسال را باید ۶ماه آینده محاسبه کنیم اما از لحاظ تمایل به ساخت‌وساز کاهش محسوسی وجود دارد. ما کف جامعه هستیم و حقیقت را می‌بینیم. بسیاری از همکاران ما کنار نشسته‌اند؛ برخی به‌واسطه افزایش قیمت‌هایی که از سال ۹۸ به این سو رخ داد سرمایه خود را از دست دادند و برخی هم با توجه به ریسک سرمایه‌گذاری و مشقت کار در شرایط کنونی رغبتی به تولید ندارند.

به بعضی از صحبت‌های مسئولان اشاره کردید که با واقعیت‌های بازار در تناقض است، به‌طور مشخص اشاره شما به چه مواردی است؟

> **من اعتقاد دارم که تقویت بنگاه‌های بخش خصوصی بهترین عامل در تولید مسکن است. اگر آمارهای دهه ۹۰ را چک کنید می‌بینید هرگاه شرایط مناسبی را برای بخش خصوصی مهیا کرده‌اند تولید مسکن در کشور افزایش پیدا کرده است**

به‌طور مصداقی اگر بخواهید می‌توانم در تمام زمینه‌ها مستند مثال بیاورم که مسئولان، کجا چه صحبت‌هایی را مطرح کرده‌اند که عملا آن اتفاق‌ها رخ نداده است؛ چه در حوزه مصالح و نهاده‌های ساختمانی و چه در حوزه قوانین و مقررات. به‌طور مثال بعد از اینکه ما اعلام کردیم قیمت سیمان بالا رفته وزیر صمت این موضوع را به کلی تکذیب کرد. از طرف دیگر رئیس انجمن سیمان هفته گذشته در گفت‌وگویی که در رادیو اقتصاد داشت، با سیاستی مشابه وزیر اعلام کرد قیمت سیمان افزایش نیافته اما تعدادی از کارخانه‌ها قیمت را ۳۵درصد بالا برده‌اند! ایشان به لحاظ صنفی در جایگاهی قرار دارد که اگر عدد و رقمی را مطرح کرد می‌توان آن را راستی‌آزمایی کرد. تولید مسکن زنجیره‌ای است، افزایش قیمت مصالح ساختمانی زنجیره‌ای است، اگر قیمت یک نهاده تولید افزایش پیدا کرد مطمئن باشید سایر نهاده‌های تولید هم زنجیروار افزایش قیمت پیدا می‌کنند؛ مثل همین امروز که ما می‌گوییم فولاد افزایش قیمت پیدا کرده یا مس که ماه گذشته ۲۰درصد افزایش نرخ داشته است. اعداد و ارقامی که ما اعلام می‌کنیم کاملا مشخص است، این اعداد را از بازار استخراج می‌کنیم چون خرید می‌کنیم.

علاوه بر تورم بازار مصالح، هزینه ساخت‌وساز امسال چقدر رشد داشته و ناشی از چه عواملی بوده است؟

بخش مهمی از رشد هزینه‌های ساخت به نهاده‌های تولید برمی‌گردد؛ اخیرا یک تکان در حوزه پتروشیمی هزینه ساخت را در نقاط مختلف کشور ۶ تا ۷درصد بالا برد. این تازه یک قلم از نهاده‌های تولید است بدون درنظر گرفتن سایر موارد مانند سیمان، مس، فولاد و دیگر هزینه‌ها مثل حمل‌ونقل.

آیا این افزایش هزینه روی گران‌شدن هزینه تولید مسکن دولتی هم اثرگذار است؟

در نهضت ملی مسکن، سال گذشته هزینه ساخت ۴میلیون و ۵۰۰تومان به ازای هر مترمربع اعلام شد، این عدد امروز به متری ۶میلیون و ۲۰۰هزار تومان در نقاط مختلف کشور افزایش پیدا کرده، یعنی ۳۷ درصد فقط در بخش مسکن دولتی افزایش قیمت و هزینه داریم. این تازه قیمتی نیست که دست مردم را بگیرد، قطعا مسکن نهضت ملی برای مردم کمتر از متری ۸ میلیون تومان تمام نمی‌شود. پس به لحاظ آماری در همین یک سال گذشته فقط در بخش مسکن دولتی ۳۰ درصد افزایش هزینه وجود داشته و دولت باید چاره‌اندیشی کند.

به‌طور جزء به جزء افزایش قیمت هر کدام از نهاده‌های ساختمانی در ماه‌های اخیر چه میزان بوده است؟

در آبان ماه مس ۲۰درصد افزایش قیمت داشت، سیمان از ابتدای همین ماه در بخشی از کارخانه‌ها ۳۵درصد افزایش قیمت داشت. این اعداد در هر اقتصادی ویران‌کننده است و ما باید واقعیت‌ها را بپذیریم. در بحث حمل‌ونقل هم در همین ماه گذشته افزایش قیمت داشتیم. در مردادماه امسال در بعضی از مناطق کشور عوارض منتج به صدور پروانه ساختمانی بین ۱۰۰تا ۳۰۰ درصد افزایش پیدا کرد. مگر با این میزان رشد هزینه کسی دیگر می‌تواند ساختمان بسازد؟

به جز نهاده‌ها دیگر در چه حوزه‌ای افزایش قیمت داشته‌ایم؟

در بخش تولید مسکن، ۴عامل تأثیرگذار است؛ زمین، نهاده‌های تولید، دستمزد و هزینه‌هایی که دستگاه‌های خدمات‌رسان دریافت می‌کنند. از ابتدای امسال زمین بالای ۳۰درصد افزایش قیمت داشته و در مناطق هدف یعنی مناطقی که برای ساخت‌وساز مورد توجه بخش خصوصی بوده، مثل منطقه ۵تهران، این رشد قیمت به ۴۰ درصد هم رسیده است. در بخش هزینه‌های دریافتی شرکت‌های خدمات‌رسان برای انشعاب، یعنی شرکت‌های توزیع برق و آب هم با افزایش هزینه مواجه بوده‌ایم. همین اخیرا اعلام شد انشعاب گاز هم گران می‌شود، این هزینه‌ها از چه کسانی دریافت می‌شود؟ فعال و کارآفرین بخش خصوصی این هزینه‌ها و پول را باید از گرده مردم بیرون بکشند.

آیا بابت این افزایش هزینه‌ها به شما کمکی نشده است؟

از ابتدای امسال هیچ کمکی به بخش تولید نشده است. پلاستوفوم (یونولیت) که خود آقای وزیر گفت ۵۰۰درصد افزایش قیمت پیدا کرده چه کاری برای کاهش قیمتش انجام شد؟ من تولیدکننده می‌دانم ۵۰۰درصد گران شده، وزیر می‌داند، شما هم می‌دانید و در رسانه منتشر می‌کنید، اما چه کسی باید مشکل را حل کند؟ به اعتقاد من هیچ برنامه عملیاتی مشخصی برای کنترل قیمت‌ها و پویایی اقتصاد نداریم و با این وضعیتی که بر اقتصاد مسکن کشور حاکم کردیم نباید انتظار داشته باشیم مسکن مناسب با شأن و جایگاه مردم کشور تولید شود. بعد دستگاه‌های سیاستگذار اعلام می کنند که می‌خواهیم مالیات بر عایدی سرمایه بگیریم. این مالیات بر عایدی سرمایه را هم بخش خصوصی فردا از گرده مردم می‌کشد و به شکل مالیات تحویل می‌دهد.

تورم و نرخ ارز در این میان چه نقشی ایفا کرده‌اند؟

ما از خرداد امسال اعلام کردیم که در حوزه مسکن تورم در پیش داریم ولی دوستان گفتند نداریم اما امروز مشخص شده که داریم. در ماه‌های آینده هم کماکان تورم در بازار مسکن خواهد بود و باید بترسیم از تورم غیرمتعارف که شاید در ماه‌های آینده رخ دهد. هنوز دپوی کارخانه‌های تولیدی تمام نشده، وقتی تمام شد باید با قیمت جدید و دلار ۳۸ هزار تومانی تولید کنند و این هزینه‌ها را بیش از پیش افزایش خواهد داد.

پیش‌بینی شما از وضع تولید مسکن در ادامه سال چیست؟

با وضعیتی که برای دلار ایجاد شده و کاهش ارزش پول ملی و شرایط حاکم بر اقتصاد کشور به‌طور قطع تولید مسکن کاهش بیشتری خواهد داشت. تولید مسکن کار بسیار پرریسک و پرمشقت و یک روند زمان‌بر دوساله است. وقتی ریسک در این بازار افزایش پیدا کرده بخش خصوصی می‌داند که اگر پولی در این بازار ریخت، برگشت سرمایه‌اش سخت می‌شود. وقتی ۳۰درصد افزایش نرخ دلار رخ داده یعنی همین امروز سرمایه‌ای که بخش خصوصی در دست دارد، ۳۰ درصد کاهش پیدا کرده و وقتی سرمایه بخش خصوصی ۳۰درصد کم شود به‌معنای این است که قدرت خلق پروژه ۳۰درصد کمتر شده است.

اثر این کاهش ساخت‌وساز را بر بازار مسکن چه می‌دانید؟

بازار مسکن یک بازار کاملا اقتصادی است و عرضه و تقاضا، بازیگران اصلی این حوزه هستند. ما با کاهش تولید مسکن مواجه هستیم و هر کالایی هم که تقاضا برای آن وجود داشته باشد و با کمبود آن مواجه باشیم شک نکنید که تورم درون آن ایجاد خواهد شد. بنا بر آخرین آماری که مرکز پژوهش‌های مجلس اعلام کرده ما امروز ۵میلیون واحد مسکونی کمبود داریم که به اعتقاد من میزان کمبود از این رقم بالاتر است. این در حالی است که بخش خصوصی در خوش‌بینانه‌ترین حالت سالانه می‌تواند ۳۰۰هزار واحد مسکونی بسازد. با شرایط دشواری که برای فعالیت بخش خصوصی ایجاد شده این کمبود ادامه می‌یابد، تورم ایجاد می‌کند و شاید رکود را هم تشدید کند. شرایط رکودی هم به این دلیل است که قدرت نقدینگی مردم طی این سال‌ها به نحو مطلوبی پوشش داده نشده است.

وزیر جدید راه و شهرسازی تلویحا تولید ۴میلیون مسکن را دشوار دانسته، آیا این موضوع می‌تواند باعث افزایش توجه به رفع مشکلات بخش خصوصی شود؟

من اعتقاد دارم که تقویت بنگاه‌های بخش خصوصی بهترین عامل در تولید مسکن است. اگر آمارهای دهه ۹۰ را چک کنید می‌بینید هرگاه شرایط مناسبی را برای بخش خصوصی مهیا کرده‌اند تولید مسکن در کشور افزایش پیدا کرده است. یادمان باشد که در طول سال‌های ۸۶تا ۹۲به‌طور متوسط ۱۲۰میلیون مترمربع ساخت‌وساز در سال انجام می‌شد و بین ۶۵۰تا ۷۰۰هزار دستگاه واحد مسکونی در سال توسط همین بخش خصوصی تولید می‌شد، امروز این عدد در خوش‌بینانه‌ترین شرایط رسیده به ۳۰۰هزار واحد و این نشان می‌دهد که یک جای کار ایراد و نقص فنی دارد. این نقص فنی از بخش خصوصی نیست، ناشی از سیاستگذاری‌های کلان است. مصداق آن این است که مجلس مصوب کرده بانک‌ها در قالب پرداخت تسهیلات ۳۶۰هزار میلیارد برای نهضت ملی مسکن تزریق کنند. شما استعلام کنید ببینید کدام یک از بانک‌ها به تعهداتشان در این زمینه عمل کرده‌اند؟

یعنی هیچ بانکی به تعهداتش عمل نکرده؟

البته بانک مسکن تقریبا به تعهدات خود عمل کرد اما سایر بانک‌ها عمل نکرده‌اند که نشان می‌دهد بانک‌ها حتی در زمینه تامین سرمایه و تقویت قدرت نقدینگی بخش خصوصی هم نتوانسته‌اند اقدام مؤثری انجام بدهند تا جایی که الان صدای نمایندگان مجلس هم بلند شده است. آمار تولید مسکن مهر، صرف‌نظر از اینکه این پروژه موافقان و مخالفانی داشت، به‌عنوان یک منبع و دیتا قابل استخراج و قابل استناد است. اگر به آمار تولید مسکن مهر توجه کنیم می‌بینیم در همان سال‌ها ۵۰درصد مسکن مهری را که دولت برنامه‌ریزی کرد بخش خصوصی در قالب خودمالکی تولید کرد، در این بخش دولت فقط تسهیلات داد اما الان همان تسهیلات را هم به بخش خصوصی نمی‌دهند.

در ابتدای گفت‌وگو به سیاست‌ورزی‌هایی اشاره کردید که فضای کسب‌وکار را برای بخش خصوصی پرمخاطره کرده است، در این زمینه بیشتر توضیح می‌دهید؟

اپلیکیشن‌ها و فناوری در جهت توسعه و برنامه‌های زیربنایی تهیه می‌شوند. اخذ یک مجوز پروانه ساختمان در دیگر کشورها یک‌هفته‌ای انجام می‌شود اما در ایران در خوش‌بینانه‌ترین حالت بین ۶ماه تا یک‌سال طول می‌کشد. خود آقای زاکانی یک‌بار اعلام کرد که صدور پروانه ساخت بین ۶تا ۹ماه زمان می‌برد. فعال بخش خصوصی که می‌خواهد دستش در جیب خودش باشد و کارآفرینی کند، ۶ماه تا یک سال باید خودش، سرمایه‌اش و عمرش در دالان‌های سازمان‌ها و نهادهای مختلف تلف شود. اگر این یک سال به یک هفته کاهش پیدا کند، من بخش خصوصی ظرف یک‌سال یک پروژه را خلق می‌کنم، سال دوم آن را به بهره‌برداری می‌رسانم و سال سوم با بازگشت سرمایه می‌توانم پروژه جدیدی تعریف کنم ولی وقتی یک سال پول و سرمایه و زندگی و نیروی کار من در پروسه اخذ یک برگ مجوز قفل می‌شود. البته نباید شهرداری را به تنهایی مقصر دانست، در این زمینه سازمان نظام مهندسی و شرکت‌های توزیع نیروی برق و آبفا هم برای خودشان بوروکراسی دست و پاگیری دارند و بد حادثه این است که دلیل وجودی اینها فراموش شده است. من به ضرس قاطع می‌گویم دستگاه‌هایی که الان به‌عنوان نهادهای حاکمیتی در امر تولید مسکن مسئولیت دارند، دلیل وجودی خود را فراموش کرده‌اند.

چه سیاست‌های مشوقانه‌ای می‌تواند بر روند تولید مسکن اثر مثبت داشته باشد؟

> **بانک مسکن تقریبا به تعهدات خود عمل کرد اما سایر بانک‌ها عمل نکرده‌اند که نشان می‌دهد بانک‌ها حتی در زمینه تامین سرمایه و تقویت قدرت نقدینگی بخش خصوصی هم نتوانسته‌اند اقدام مؤثری انجام بدهند تا جایی که الان صدای نمایندگان مجلس هم بلند شده است**

سیاست‌های مالیاتی و تسهیلات بانکی می‌تواند اهرم خوبی برای بخش تولید باشد. بانک مسکن گفت هر کسی در قالب نهضت ملی بخواهد تسهیلات بگیرد می‌تواند از تسهیلات ۱۸درصدی استفاده کند، اما بخش خصوصی اگر الان بخواهد تسهیلات بگیرد هزینه‌اش بالای ۲۴درصد است، چرا باید به این شکل باشد؟ مگر نه این است که برنامه دولت تولید مسکن است؟ چرا باید در حوزه تولید مسکن هزینه تسهیلات ۱۸درصد باشد و در دیگر صنایع تسهیلات با نرخ سود ۱۵درصد ارائه شود؟ آیا اولویت دولت حوزه مسکن هست یا نیست؟ اگر هست پس نباید بالاترین نرخ سود تسهیلات برای حوزه مسکن باشد. نباید بالاترین هزینه‌ای که برای سود تسهیلات پرداخت می‌شود از سوی فعالان حوزه تولید مسکن باشد. یا اینکه دولت به جای اینکه خود نقش پیمانکار را ایفا کند بهتر است که بنگاه‌ها و انجمن‌های انبوه‌سازی را تقویت کند تا بخش خصوصی بازیگر اصلی حوزه تولید باشد و دولت فقط نقش تسهیل‌گری و سیاستگذاری را ایفا کند.

دولت در حوزه تسهیل‌گری چه کاری می‌تواند انجام دهد؟

بزرگ‌ترین مالک زمین در ایران دولت‌ها هستند. زمین ۵۰درصد در هزینه تمام‌شده مسکن دخیل است. پیشنهاد ما به دولت این است که زمین‌های خود را به بخش خصوصی واگذار کند و خود بر روند کار نظارت داشته باشد. انجمن‌ها در سراسر کشور فعال هستند، دولت می‌تواند زمین‌هایش را در سراسر کشور به انجمن‌ها واگذار کند و این انجمن‌ها با همکاری افرادی که می‌شناسند و می‌دانند که اهل این کار هستند، بحث شهرک‌سازی را تقویت کنند.

اخیرا دولت اعلام کرده می‌خواهد زمین به مردم بدهد تا مسکن و ویلایی بسازند، نظرتان چیست؟

خدا عمرشان بدهد، خیلی هم کار خوبی است اما دولت نباید این کار را مستقیم به مردم واگذار کند، این کار باید در قالب یک برنامه مشخص و با همکاری بخش خصوصی شهرک‌های اقماری و غیراقماری تاسیس کند. این می‌شود تسهیل شرایط، این می‌شود سیاست مشوقانه، بخش خصوصی هم از این کار استقبال می‌کند. از سوی دیگر کنترل روی این کار بسیار راحت‌تر است؛ شما اگر یک میلیون قطعه زمین را به یک میلیون نفر واگذار کنید راحت‌تر کنترل می‌شود یا اینکه یک میلیون زمین بین ۳۱انجمن استانی تقسیم شود و دولت بر کارشان نظارت کند؟ قطعا مدل دوم راحت‌تر کنترل می‌شود، قطعا در آن فساد رخ نخواهد داد و قطعا اگر فسادی رخ دهد قابل کنترل است، قطعا کار باکیفیت‌تر صورت می‌گیرد.

منظورتان این است که با واگذاری خرد زمین کیفیت ساخت پایین می‌آید؟

قطعا، اگر دولت این تعداد زمین را به مردم واگذار کند تشکیل سکونتگاه‌های ناامن و حاشیه‌نشینی دور از انتظار نیست. بروید سیاست‌های سال ۷۴ در خصوص زمین را نگاه کنید، ما همه این سیاست‌ها را به شکل آزمون و خطا اجرا کرده‌ایم و نتایج آنها را پشت‌سر گذاشته‌ایم.

گزارش

مسکن در تعقیب تورم

بازده بازار مسکن در ۸ماه گذشته در کنار ارز نزدیک‌ترین بازده به تورم بوده است

آمارها نشان می‌دهد در ۸ماه سال‌جاری بازار مسکن و ارز تنها بازارهایی بوده‌اند که متناسب با نرخ تورم رشد کرده‌اند ضمن اینکه در این دوره قیمت مسکن به نوعی نرخ خود را با نرخ دلار همسان کرده است و حتی رشد دلاری آن بیش از دوره‌های گذشته بوده است. با این حال ارزش دلاری مسکن در ماه‌های گذشته به‌دلیل رشد پر سرعت قیمت دلار در حال تعدیل است.

به گزارش همشهری، قیمت مسکن در اقتصاد ایران تحت‌تأثیر عوامل مختلفی است با این حال آمارها نشان می‌دهد درطول سال‌های گذشته قیمت مسکن متناسب با رشد دلار که خود متاثر از نرخ تورم است، افزایش یافته است. به این معنا که در دوره‌هایی که نرخ تورم افزایش یافته و این موضوع اثر خود را بر قیمت دلار نمایان کرده است، قیمت مسکن نیز با رشد مواجه شده است. آمارهای فعلی نیز نشان می‌دهد این تجربه تاریخی در سال‌جاری هم تکرار شده و قیمت مسکن تحت‌تأثیر نرخ تورم و رشد قیمت دلار با رشد مواجه شده و اتفاقا ازجمله بازارهایی بوده که رشدش تا حدودی متناسب با نرخ تورم بوده است درحالی که سایربازارها ازجمله بازارسهام هنوز نتوانسته‌اند در سال‌جاری متناسب با نرخ تورم رشد کنند. علت چنین مقایسه‌ای این است که طبق نظریات اقتصادی ارزش دارایی‌ها در دوره‌های مختلف متناسب با نرخ تورم تعدیل می‌شود.

مقایسه بازارها

آمارها نشان می‌دهد در یک دوره ۸ماهه، از ابتدای امسال تا پایان آبان، شاخص قیمت مصرف‌کننده که بیانگر نرخ تورم است ۳۷,۶درصد رشد کرده و این موضوع اثر خود را بر بسیاری از بازارها نمایان کرده است. ازجمله بازارهایی که بیشترین تأثیر را از نرخ تورم پذیرفته‌اند، بازارهای ارز و مسکن بوده‌اند. طبق این اطلاعات قیمت هر دلار آمریکا در همین دوره ۳۴درصد و مسکن ۳۳درصد افزایش یافته و این نزدیک‌ترین رشد به نرخ تورم در یک دوره ۸ماهه است. طبق این اطلاعات میانگین قیمت هر مترمربع مسکن درمناطق ۲۲گانه تهران در ۸ماه سال‌جاری با ۱۱میلیون و ۵۸۴هزار تومان افزایش از ۳۵میلیون و ۱۲۰هزار تومان در ابتدای سال به ۴۶میلیون و ۷۴هزار تومان در پایان آبان رسیده است. این ارقام نشان می‌دهد، سرمایه‌گذارانی که در بازار مسکن سرمایه‌گذاری کرده‌اند توانسته‌اند تا حدود زیادی از این بازار به‌عنوان پوشش تورمی استفاده کنند و با خرید خانه از کاهش ارزش پول‌شان جلوگیری کرده‌اند. درحالی‌که اگر پولشان را در بانک‌ها سپرده‌گذاری می‌کردند به‌دلیل نرخ بهره منفی قدرت خریدشان با کاهش زیادی مواجه می‌شد.

قیمت سکه هم در این مدت ۳۲,۵درصد، طلای آب شده ۲۱,۲درصد و خودرو ۲۴,۲درصد رشد کرده که همه آنها با نرخ تورم تفاوت معناداری دارند و نشان می‌دهد بخش مهمی از بازارها از نرخ تورم عقب مانده‌اند. مهم‌ترین بازاری که میزان رشد آن فاصله معناداری با نرخ تورم دارد بازار سهام است که در طول ۸ماه فقط ۳,۱درصد افزایش یافته است.

ارزش دلاری مسکن

به زعم تحلیلگران یکی از عواملی که درکنار عرضه وتقاضا، نرخ تورم، افزایش قیمت نهاده‌های ساخت و سایر عوامل بر قیمت مسکن تأثیر دارد قیمت دلار است. داده‌های آماری نیز این ادعا را ثابت می‌کند و نشان می‌دهد قیمت مسکن عمدتا تابعی از قیمت دلار بوده و به‌طور پیوسته ارزش دارایی‌ها در بازار مسکن با قیمت ارز تجدید ارزیابی یا همسان‌سازی شده‌اند.

این اطلاعات نشان می‌دهد قیمت هر مترمربع مسکن در شهر تهران در طول سال‌های گذشته عمدتا در محدوده ۱۱۰۰تا ۱۲۰۰دلار بوده است. این عدد در مرداد امسال به ۱۴۴۶دلار به ازای هر متر و در شهریور به ۱۳۶۰دلار رسید که نرخ‌های بالا و کم سابقه‌ای تلقی می‌شوند زیرا در این دوره سرعت رشد ریالی قیمت مسکن بیشتر از رشد ارزش دلار بود. اما طبق اطلاعات جدید از ابتدای پاییز ورق برگشته و با وجود رشد ریالی ارزش بازار مسکن ارزش دلاری املاک در حال کاهش است. به بیان دیگر در این دوره سرعت رشد قیمت دلار بیشتر از سرعت رشد قیمت مسکن بوده است. در نخستین ماه از فصل پاییز قیمت مسکن ابتدا به ۱۳۳۰دلار و در آبان ماه به ۱۳۱۴رسید. در آذر ماه هم به‌دلیل رشد پرسرعت قیمت دلار ارزش دلار میانگین هر مترمربع آپارتمان در تهران به ۱۲۵۰دلار رسید.

مقایسه بازده بازارها در ۸ماه سال‌جاری

بازار	مقدار تغییر	درصدتغییر
شاخص تورم- واحد	۱۵۰,۹	۳۷,۶
دلار آزاد- تومان	۹۰۰۰	۳۴,۰
مسکن- تومان	۱۱۵۸۴۸۰۰	۳۳,۰
سکه طرح جدید- تومان	۴۰۰۰۰۰۰	۳۲,۵
سکه طرح قدیم- تومان	۳۵۰۰۰۰۰	۲۹,۲
یورو آزاد- تومان	۷۳۰۰	۲۵,۱
خودرو- تومان	۱۰۷۸۴۱۲۷۰	۲۴,۲
مثقال طلا- تومان	۱۱۳۰۰۰۰	۲۱,۲
هر گرم طلای ۱۸ عیار- تومان	۲۶۰۸۶۱	۲۱,۲
شاخص کل بورس- واحد	۴۱۸۲۲	۳,۱

توضیح جدول:
* قیمت مسکن بر اساس میانگین هر مترمربع آپارتمان در شهر تهران محاسبه شده است.
* قیمت خودرو بر اساس میانگین یک سبد از محصولات داخلی محاسبه شده است.