

### یادداشت

### چالش‌های رونق مسکن در کشور

**سید منصور غیبی** - کارشناس اقتصاد مسکن

دولت در سیاست‌های اقتصادی خود برای خروج غیر تورمی از رکود طی سال‌های ۹۳ و ۹۴ بخش مسکن را به عنوان یکی از زیرگروه‌های فعالیت‌ها و محرک‌های خروج از رکود عنوان کرده است که این توجه، نشان از اهمیت بالای حوزه مسکن در تحرک اقتصادی کشور است که در عمل باید دید این اصل مهم-چه میزان با واقعیت‌ها و توان دولت در تحقق این اعتقادهمخوانی دارد.

دولت بخش مسکن را به عنوان یکی از بخش‌های محرک رشد اقتصادی در کشور مطرح می‌کند و ادعان می‌دارد هرگونه تحرک تولید در این بخش زمینه‌ساز رشد تولید و اشتغال در سایر بخش‌های وابسته می‌شود و به طوری که در مجموعه سیاست‌های خروج از رکود اقتصادی، بخش مسکن به عنوان یکی از عوامل اولیه و بخش‌های پیشران اثر گذار بر خروج از رکود، مبنای سیاست‌گذاری ویژه‌یی قرار گرفته است.در همین رابطه بخش‌های اصلی دولت برای تحرکبخشی به فعالیت‌های بخش مسکن، اعطای تسهیلات خرید از سوی بانک‌ها از طریق تأسیس صندوق مستقل پس‌انداز مسکن یا تشکیل موسسه تسهیلات و پس‌انداز مسکن است و به نظر می‌رسد این سیاست به تنهایی پاسخگوی تحرکبخشی در حوزه مسکن نخواهد بود چراکه این سیاست یک بسته حمایتی است و توان رونق بخشی در این حوزه را نخواهد داشت.همان‌گونه که در سیاست‌های اقتصادی دولت برای خروج از رکود اعلام شده است «حوزه مسکن» یک حوزه «ارتباطات» با سایر بخش‌های اقتصادی است. از این‌رو، رکود در این بخش تبعات منفی بسیاری به سایر بخش‌های مرتبط با این صنعت را به همراه خواهد داشت.دولت در «بسته تحلیلی برای خروج از رکود» مسکن را به عنوان یک عنصر قابل تحرک در بازار اقتصاد معرفی می‌کند که می‌تواند در اثر تکانه‌های سایر بخش‌های اقتصادی از جمله بخش‌های نفت و گاز و پتروشیمی و صنایع معدنی در قالب «بنگاه‌های اقتصادی پیشرو» سرمایه‌های آنان را به خود جذب کند و در نتیجه تحرک در بخش مسکن را موجب شود.بدیهی است این نوع نگاه به حوزه مسکن می‌تواند تلقی دولت از مسکن، به عنوان یک «کالای سرمایه‌یی قابل تجارت و دادوستد» را تقویت کند و به زبانی ساده‌تر باید منتظر سرمایه‌دار شدن دولت در سایر بخش‌های پیشرو اقتصادی باشیم تا مازاد سرمایه‌های آنان به نحوی به بازار مسکن وارد شود تا تحرک لازم در این حوزه‌به وجودآید و این‌همان بازتعریفی از «اقتصاد دولتی» در بخش مسکن خواهد بود که گرداب آن ممکن است بسیاری از صنایع و دانش فنی و نیروی انسانی و مهم‌تر مصرف‌کننده واقعی بازار مسکن را با خود بلعد.با واکاوی سیاست‌های دولت در بخش مسکن، می‌توان دو بازوی محرک در این بخش را عنوان کرد: بازوی اول «بسته‌های حمایتی» در قالب تسهیلات بانکی برای جامعه مصرفی در بخش مسکن،بازوی دوم «اقتصاد دولتی» آماده ترریق پول و سرمایه برای بخش مسکن است وهم‌اکنون دولت خواه یا ناخواه اشتیاقی به تزریق سرمایه به بخش مسکن را نداشته و با نگرشی مبتنی بر جلوگیری از تورم، این بخش اقتصادی را به حالت مسکون تعریف کرده است و تنها با امید به تحرک بازار مسکن با بسته‌های حمایتی در قالب تسهیلات بانکی ششم‌انتظار تحرک بازار و خروج غیر تورمی از رکود است که در عمل و به تنهایی نمی‌تواند تحرک مدنظر را در این‌حوزه تأمین‌کند. علاوه‌بر این، در صورتی که دولت تصمیم بگیرد مازاد سرمایه‌های بنگاه‌های اقتصادی پیشرو را به بخش مسکن وارد کند در آن صورت این کالای تجاری رونق گرفته و دادوستد با همراهی بازوی دولتی دوباره شکوفا و شاهد افزایش قیمت فرآورده‌ها و نهاده‌های ساختمانی و مسکن خواهیم بود همان‌گونه که دوباره مصرف‌کننده واقعی از گردونه رقابت حذف یا از طریق تفکر «مسکن اجتماعی» و نظایر آن چشم‌انتظار برنامه‌ریزی دولتی خواهند بود.این اوصاف تحرک و رونق بخش مسکن در ماه‌های آتی منتظر بازتعریف نظام اقتصادی از سوی دولت در حوزه مسکن خواهد بود.کمالانکه تلفیق سایر نظامات اقتصادی در بخش‌های مختلف تولیدی و حتی خدمات به همراهی شناسایی میزان عرضه و تقاضا در این بخش می‌تواند تعریف روشن و عینی از تحرکات مورد نیاز درحوزه اقتصاد مسکن را به همراه داشته باشد.

### منبع: اقتصاددانان

### پیشخوان

عضو هیات مدیره کانون انبوه‌سازان:

**سرما یه‌های حقته مسکن پیدار می‌شوند**

عضو هیات مدیره کانون انبوه‌سازان، اختصاص ۷/۵ هزار میلیارد تومان سه طرح‌های عمرانی که رئیس‌جمهور وعده آن را داده، را اولین قدم برای بیدار کردن سرمایه‌های خفته بخش مسکن عنوان کرد.از بهر در گفت‌وگو با ایسنا اظهار کرد: اقدام دولتی برای اختصاص ۷/۵ هزار میلیارد تومان به طرح‌های عمرانی می‌تواند اولین قدم‌ها برای باز کردن گره‌های اقتصاد نیز باشد مسکن باشد که در آن صورت ممکن است سرمایه‌های خوابیده بیدار شوند.وی افزود: هم‌اکنون بعضی سرمایه‌داران بخش مسکن نقدینگی دارند اما با توجه به این که تولیدات روی دشتان مانده، برای سرمایه‌گذاری جدید ریسک نمی‌کنند اما اگر بخش مسکن مجدداً به روزهای خوب خود بر گردد این سرمایه‌ها که عمدتاً در سیستم بانکی قرار دارند راهی بخش ساخت و ساز نخواهند شد. عضو هیات مدیره کانون انبوه‌سازان ادامه داد: اگر این پول وارد اقتصاد کشور شود و بانک‌ها به بخش‌های تولیدی تسهیلات دهند یا دولت طلب پیمانکاران را پرداخت کند، اقتصاد به جریان می‌افتد. عضو هیات مدیره کانون انبوه‌سازان در خصوص این که آیا رقم ۷/۵ هزار میلیارد تومان برای رونق اقتصادی کافی است یا خیر گفت: به هر حال این قدم اولیه برای تحریک بخش تقاضا است و هم‌اکنون بسیاری از کالاها از جمله واحدهای مسکونی نیمه‌ساز یا ساخته شده فروش نزدیک کند و گردش مالی به وجود آورد. بهر با تأکید بر این که تزریق نقدینگی حتماً باید از طریق پول با پشتوانه انجام شود، گفت: در غیر این صورت اشتباه دولتی‌های گذشته تکرار و پایه پولی کشور افزایش می‌یابد که قطعا در این خصوص دولت تمهیدات لازم را اندیشیده و پول دارای پشتوانه تزریق خواهد کرد.وی با بیان این که گردش مالی باید به صورت پایدار انجام شود، گفت: دولت باید یک روند ادامه‌دار را دنبال کند و اگر بطور مقطعی این کار انجام نشود و تداوم نیابد، رکود برمی‌گردد و از سوی دیگر بانک‌ها باید منابع را بر اساس شاخص‌ها و در مسیر صحیح مصرف کنند و خدای نکرده انحرافی در خرج کردن منابع نشان ندهند. عضو هیات مدیره کانون سراسری انبوه‌سازان پیش‌بینی کرد برای رونق بخش مسکن تا پایان سال باید انتظار بکنیم و اگر طبق صحبت رئیس‌جمهور تا دو ماه دیگر تصمیم‌ها برداشته نشود و شرکتهای خارجی به ایران بیایند بخش‌های اقتصاد از جمله بخش مسکن تکان می‌خورند که تحقق این مساله حداقل تا پایان سال زمان می‌برد.

### روود ۱۵ فرند هواپیمای تاوایل زمستان

قائم مقام وزیر راه و شهرسازی در امور بین‌الملل از برنامه‌ریزی برای ورود هواپیماهای جدیدبه کشور تا پایان سال میلادی ۲۰۱۵ خبر داد.به گزارش ایسنا، اصغر فتحیه کاشان‌باشاشاره به

آخرین اقدامات وزارت راه و شهرسازی در حوزه نوسازی ناوگان هوایی کشور گفت: نوسازی ناوگان هوایی یکی از اولویت‌های نخستین است و وزارتخانه در حوزه صنعت حمل و نقل هوایی است بنابراین در راستای نوسازی ناوگان حمل و نقل هوایی کشور در حال مذاکره هستیم و توافقات اولیه‌ای نیز برای خرید ۱۵ فروند هواپیمای جدید انجام شده است. قائم مقام وزیر راه و شهرسازی گفت: براساس برنامه‌ریزی‌ها و مذاکرات انجام‌شده قرار است این تعداد هواپیمای تا پایان سال میلادی ۲۰۱۵ وارد کشور شوند.

### فرد اضطراری در فرودگاه اصفهان

هواپیمای تهران – کیش به دلیل نقص فنی مجبور به فرود اضطراری در فرودگاه شهید بهشتی اصفهان شد.

به گزارش ایسنا هواپیمای بوئینگ شرکت زاگرس که ساعت ۱۷:۳۰ شنبه شب از مقصد تهران به سمت کیش در حال پرواز بود به دلیل نقص فنی مجبور به فرود اضطراری در فرودگاه بین‌المللی شهید بهشتی اصفهان شد. هواپیمای تهران – کیش با اعلام نقص فنی از سوی خلبان در حدود ساعت ۱۸ در فرودگاه شهید بهشتی اصفهان به زمین نشست و پس از رفع نقص حدود ساعت ۲۰:۳۰ فرودگاه شهید بهشتی را به مقصد کیش ترک کرد.

**گزارش «تجارت» از تأثیرات افزایش تسهیلات بانکی در حوزه ساخت وساز**

# وام ۹۰ میلیونی، کاتالیزوری برای خروج از رکود



امیر شابیغی

**گروه راه‌مسکن:** پس از کش و قوس‌های فراوان برای افزایش میزان تسهیلات بانکی در حوزه ساخت‌وساز که استراتژ آن از سوی انبوه‌سازان زده شد بالاخره پرداخت وام ۹۰ میلیونی ساخت مسکن بدون اینکه این موضوع در قالب پیشنهاد بین وزارت راه و شهرسازی با بانک مرکزی مطرح شود بانک مسکن را ملزم به پرداخت این نوع وام برای سازندگان کرد. در واقع سازنده یا مالک ساختمان پس از اینکه پروژه ساختمانی خود را طبق نظر بانک به مرحله پرداخت وام مسکن رساند می‌تواند برای هرواحد مسکونی در پروژه خود تا سقف ۹۰ میلیون تومان تسهیلات بانکی با نرخ سود سالانه ۲۴ درصد دریافت کند.

البته در این شیوه از پرداخت تسهیلات بانکی باید ۱۵ درصد از کل مبلغ اختصاص داده شده در قالب وام ساخت‌وساز از سوی بانک تا اتمام کار ساختمانی در نزد بانک مسکن باقی‌خواهد ماند هرچند این نوع پرداخت در سایر وام‌های حوزه مسکن مرسوم است و این مورد برای نخستین بار نیست که برای یک نوع تسهیلات بانکی در حوزه ساخت‌وساز اتفاق می‌افتد. اما نکته مهم در اعطای این نوع وام به سازندگان صندوق خالی بانک‌هاست به طوری که وقتی یک نوع وام برای پرداخت در یک بانک مخصوص به تصویب می‌رسد منابع مالی آن باید از سوی آن بانک تأمین شده باشد اما افزایش میزان تسهیلات بانکی در حوزه ساخت‌وساز در حالی اتفاق می‌افتد که بانک

مسکن بارها از صندوق خالی خود گلابه کرده است. از سوی دیگر یکی از اهداف مهم افزایش میزان تسهیلات بانکی در حوزه ساخت‌وساز خارج کردن بازار مسکن از رکود است که این راهکارها تنها در حوزه ساخت‌وساز بلکه در بخش خرید و فروش هم اتفاق افتاد ولی نتایج مثبت و در خور توجه‌ای را در پی نداشت. در واقع از زمانی که وام‌ها ۴۰، ۶۰، ۸۰ میلیون تومانی برای سند او‌ها به تصویب شورای پول و اعتبار رسید تا به امروز

شاهد استقبال کم مردم و قشرهای مختلف جامعه از این نوع تسهیلات بوده‌ام که خود این موضوع نیاز به بررسی جامع و دقیق‌تری دارد. البته حوزه ساخت‌وساز همیشه برای بازار مسکن حکم موتور ی پیشران را داشته است و اگر بخش ساخت مسکن دوباره به روزهای رونق خود برسد در حوزه خرید و فروش هم می‌تواند به پیروزی از آن روزهای خوشی را سپهری کند. اما شاید افزایش میزان تسهیلات بانکی در حوزه ساخت‌وساز به تنهایی

توانند این بخش را از رکود خارج کند و به نظر می‌رسد که بخش ساخت مسکن نیازمند تحولی عظیم باشد. در حقیقت یکی از مهم‌ترین عواملی که ضریبات مهلکی به بخش ساخت‌وساز وارد کرده است استمرار روند سنتی سازی در این بخش است که سبب شده است تا خریداران مسکن در نقاط مختلف کشور با تنوع کم‌تری در بخش ساخت‌وساز به لحاظ نوع مسکن مواجه باشند. در واقع درست است که بازار مسکن با چالش‌های فراوانی

رئیس سازمان نظام‌مهندسی ساختمان کشور تأکید کرد:

## بر طرف شدن شبهات موجود در انتخابات نظام مهندسی ساختمان

تا به این سوالات و ابهامات پاسخ لازم را ارائه دهند، اینکه چگونه یک نامه داخلی بین بنده و وزیر در اختیار یک سایتی قرار می‌گیرد و حاشیه‌آفرینی میکند محل تأمل فراوان است. ترکان افزود: امیدوارم جامعه مهندسی و هیأت‌های مدیره نظام مهندسی در سراسر کشور پس از این انتخابات با عزمی پاک و متعالی به وظیفه‌د ذاتی خود در امان‌اعتلای جایگاه حرفه‌ای مهندسی در کشور بیایند و بشنوند و در این راه گام‌های مؤثرتری بردارند.

مترضین به نتایج آراء با حضور و یا ارسال نامه‌ها و مستنداتی بر گزار می‌تخلفات و اشکالاتی که در روز انتخابات رخ داده، خبر دادند.

وی افزود: بر همین اساس اینجانب بر طبق وظیفه حرفه‌ای خود در دفاع از حقوق مهندسان، نامه‌ها و موارد رد به وزارت راه و شهرسازی ارسال کردم و در نامه‌ام با پیوست کردن این شکایات خواستار رسیدگی به این اعتراضات شده‌ام. ترکان تأکید کرد: انتظار ما این است که وزارت راه و شهرسازی این

رئیس سازمان نظام مهندسی ساختمان با بیان اینکه بعد از بر گزار می‌تخلفات بر طبق وظیفه حرفه‌ای خود در دفاع از حقوق مهندسان، نامه‌ها و موارد رد به وزارت راه و شهرسازی ارسال کردم، گفت: انتظار ما اینست که وزارت راه و شهرسازی شبهات موجود در انتخابات را رفع کند. به گزارش فارس، اکبر ترکان ضمن تبریک به منتخبان هیأت‌های مدیره نظام مهندسی در استان‌ها گفت: بعد از برگزاری انتخابات هیات‌های مدیره نظام مهندسی در ۲۸ استان، در ۱۶ مهرماه، برخی

شبهات موجود را رفع کند و در مواردی که میزان اخلال موجب کاهش ضریب اعتماد به نتایج انتخابات است، تجدید صورت ببرد. وی با اشاره به بعضی حاشیه‌آفرینی سایت‌های غیر رسمی و انتقاد از رفتارهای غیر حرفه‌ای برخی سایت‌ها افزود: هیچ نامه‌ای از اینجانب در اختیار رسانه‌ها قرار نگرفته است و بنده به عنوان رئیس سازمان نظام مهندسی در جهت رفع اشکالات و سوالات نامزدان انتخابات هیات‌های مدیره، نامه‌ای را به وزیر و معاونین وزارت راه و شهرسازی می‌نویسم

### مسکن با ادامه رکود به ۴۰ سال قبل برمی‌گردد



یک کارشناس معتقد است که اگر دولت برنامه‌های خروج از رکود را پیاده نکند و در ماه‌های آینده به داد صناعی که مستقیم و غیر مستقیم به بخش مسکن وابسته هستند نرسد، این صنعت به ۴۰ سال قبل برمی‌گردد. بیت‌الله ستاریان در گفت‌وگو با ایسنا اظهار کرد: هم‌اکنون در حال طی کردن دوره‌ای هستیم که تمام صنایع وابسته به ساختمان در حال ورشکستگی هستند و در صورت ادامه رکود، بیش از ۷۰ درصد صنایعی که به طور مستقیم و غیر مستقیم به بخش ساختمان وابسته هستند ورشکست خواهند شد و احتمال احیای مجدد آنها تا چند سال آینده وجود نخواهد داشت. وی افزود: البته ممکن است در بخش مسکن طی ماه‌های آینده با خودی‌ا اقداماتی انجام‌شود و رونق معاملات، رونق به این بخش بر گردد اما ریسک آن بسیار بالا و خطرناک است. این کارشناس اقتصاد مسکن با بیان اینکه احیای رونق در بنده ساختمان ابتدا از طریق واردات و بعد از طریق کاتال‌های دیگر انجام می‌شود، گفت: در این صورت باید یک دوره پنج‌هزار ساله را برای رسیدن به شرایط مطلوب طی کنیم، یعنی سال آینده با یک سری ماشین‌آلات فرسوده، کارگران اخراج شده و کارخانجات ورشکست شده مواجه می‌شویم؛ حال آن‌که اگر کج‌ان در این

### سرمایه گذاری ۶۵۰ میلیاردی در قطعات (و) ۴ آزادراه تهران – شمال



معاون وزیر راه و شهرسازی با اشاره به سرمایه گذاری جدید ۶۵۰ میلیارد تومانی در آزادراه تهران – شمال، گفت: در طول یک سال گذشته ۵۰۰ میلیارد تومان برای اتمام قطعه ۴ سرمایه گذاری کرده‌ایم و برای احداث قطعه یک با ۶ پیمانکار به مبلغ ۶۰۰ میلیارد تومان قرارداد منعقد شده است.

علی نوزاد، مدیر عامل شرکت ساخت و توسعه زیربنای‌های حمل و نقل کشور در گفت‌وگو با ایلنا با بیان اینکه برای احداث قطعه یک با ۶ پیمانکار داخلی و خارجی قرارداد ۶۰۰ میلیاردی منعقد شده است، اظهار کرد: عزم و اراده قوی در مجموعه وزارت راه و شهرسازی و بنیاد مستضعفان برای ساخت این پروژه وجود دارد و علی‌رغم تمام محدودیت‌ها در منابع مالی کشور تا پایان سال آینده قطعه یک این آزادراه بالاخره پس از ۱۸ سال به افتتاح می‌رسد.

وی با بیان اینکه یکی از ۶ پیمانکار قطعه یک چینی‌ها هستند، افزود: بعد از قرارداد شرکت چینی برای حضور در آزادراه تهران – شمال تمام

مدیرعامل شرکت عمران و بهسازی شهری ایران اعلام کرد:

## اختصاص ۱۲۰۰ میلیارد تومان یارانه بابت مابه‌التفاوت نرخ سود بانکی

تسهیلات بافت فرسوده اختصاص باید تا رقم ۲۱ و ۲۴ تا ۹ درصد این مابه‌التفاوت سود تأمین شود. معاون وزیر راه و شهرسازی با اشاره به اینکه در بودجه مبلغ ۱۲۰۰ میلیارد تومان یارانه سود برای مسکن اقشار آسیب‌پذیر، روستایی، ساماندهی مسکن در بافت‌های فرسوده، سکونتگاه‌های حاشیه‌شهرها و مسکن مهر پیش‌بینی شده بود، افزود: با مصوبه دولت، این رقم بابت یارانه سود به بانک‌ها پرداخت می‌شود تا روند آرایه تسهیلات در بخش بافت‌های فرسوده، سرعت بیشتری پیدا کند.

## مجازات متخلفان ساخت‌وساز کم است، بیشترش کنید

کاردانان کاهش می‌یابد. رئیس نظام کاردانی استان تهران اظهار داشت: در سطح کلان عدالتی در واگذاری طرح‌ها به مهندسان و کاردان‌ها وجود ندارد و این در حالی است که در قانون نظام مهندسی و برای اجرای طرح‌های ساختمانی دو سازمان نظام کاردانی و نظام مهندسی در کنار یکدیگر دیده شده است.

و نقش آنها یابد بسیار بیشتر از سایرین مورد توجه قرار بگیرد، مسوذن تصریح کرد: نحوه صحیح و دقیق پیگیری و اجرای قوانین و آیین‌نامه‌ها می‌تواند به نهادینه‌شدن اخلاق حرفه‌ای منجر شود. وی تأکید کرد: بیش‌نیاز رعایت اخلاق در جوامع مهندسی و کاردانی رعایت عدالت در مورد فعالیت‌های این

حوزه‌هاست در غیر اینصورت همراهی جامعه با مهندسان و

### حباب قیمت مسکن تخلیه شده است



دفتر برنامه‌ریزی و اقتصاد مسکن اعلام کرد که سیر نزولی قیمت حقیقی مسکن در صورت ادامه ثبات قیمت مسکن در سال جاری، همچنان ادامه می‌یابد به طوری که قیمت حقیقی مسکن (قیمت اسمی تعدیل شده) با شاخص تورم عمومی(در شهر پور ماه سال جاری برابر با قیمت اسمی مسکن در فروردین ماه سال ۱۳۹۰ است) به گزارش ایلنا دفتر برنامه ریزی و اقتصاد مسکن معاونت مسکن و ساختمان تصریح کرده است: روند قیمت مسکن از ابتدای سال ۱۳۹۱ تا پایان اردیبهشت ماه سال جاری در شهر تهران حاکی از این است که قیمت متوسط پس از طی یک روند صعودی نسبتاً شدید، از تیرماه سال ۱۳۹۲ از ثبات نسبی برخوردار بوده است.

<sup>[1]</sup> قیمت حقیقی مسکن (قیمت اسمی تعدیل شده) با شاخص تورم عمومی(در شهر پور ماه سال جاری برابر با قیمت اسمی مسکن در فروردین ماه سال ۱۳۹۰ است) به گزارش ایلنا دفتر برنامه ریزی و اقتصاد مسکن معاونت مسکن و ساختمان تصریح کرده است: روند قیمت مسکن از ابتدای سال ۱۳۹۱ تا پایان اردیبهشت ماه سال جاری در شهر تهران حاکی از این است که قیمت متوسط پس از طی یک روند صعودی نسبتاً شدید، از تیرماه سال ۱۳۹۲ از ثبات نسبی برخوردار بوده است

<sup>[2]</sup> قیمت حقیقی مسکن (قیمت اسمی تعدیل شده) با شاخص تورم عمومی(در شهر پور ماه سال جاری برابر با قیمت اسمی مسکن در فروردین ماه سال ۱۳۹۰ است) به گزارش ایلنا دفتر برنامه ریزی و اقتصاد مسکن معاونت مسکن و ساختمان تصریح کرده است: روند قیمت مسکن از ابتدای سال ۱۳۹۱ تا پایان اردیبهشت ماه سال جاری در شهر تهران حاکی از این است که قیمت متوسط پس از طی یک روند صعودی نسبتاً شدید، از تیرماه سال ۱۳۹۲ از ثبات نسبی برخوردار بوده است