



صدا و سیما جمهوری اسلامی ایران

معاونت سیاسی

اداره پژوهش‌های سیاسی

گزارش پژوهشی؛

" مسکن؛ کلید رونق تولید "

فرآورده‌های خبری و تولیدات پژوهشی در بخش‌های زیر قابل دسترس است:

- وب سایت خبرگزاری صدا و سیما (سرویس پژوهش) <http://www.iribnews.ir>

پژوهشگر: دانشمندی

- ❖ آمارها نشان می‌دهد که بخش مسکن دارای رابطه پیشین با 78 بخش اقتصاد و رابطه پسین 56 بخش اقتصادی با ضریب انتشار 1.2 است.
- ❖ بخش مسکن در دوران رونق اقتصادی هر کشور حدود 20٪ از تولید ناخالص داخلی و بیش از 40٪ تشکیل سرمایه ناخالص را به خود اختصاص می‌دهد.
- ❖ صنعت ساختمان به تنهایی موتور محرک بیش از 40 رشته تولیدی و صنعتی است و طبق برآورد موسسات مالی، گردش مالی آن بالاتر از مبلغ عایدی از محل فروش نفت است.
- ❖ نزدیک به 15 درصد اشتغال واقعی در اقتصاد ملی ایران متعلق به بخش مسکن است.
- ❖ چشم انداز شاخص های بازار مسکن در سال 98 با تاثیر عوامل کاهنده چنین پیش بینی می شود: قیمت مسکن در انتهای سال جاری نسبت به ابتدای سال، کمتر از نرخ تورم نقطه به نقطه رشد خواهد کرد.
- ❖ اجاره بها در فصل جابجائی بازار اجاره، با افزایش مواجه می‌گردد ولی کمتر از تورم نقطه به نقطه افزایش خواهد یافت.
- ❖ چشم انداز بازار مسکن با لحاظ عوامل فزاینده در سال 98 چنین پیش بینی می شود: قیمت مسکن تا انتهای سال جاری در حدود نرخ تورم عمومی رشد خواهد کرد و چنانچه افزایش نرخ ارز شدید باشد، رشد قیمت مسکن بالاتر از تورم عمومی خواهد گردید.
- ❖ رشد اجاره بها بیشتر از حالت سناریو قبلی خواهد بود ولی به دلیل مصرفی بودن اجاره و کاهش توان اقتصادی خانوارهای مستاجر، همچنان کمتر از تورم عمومی خواهد بود.

□ مقدمه

یکی از حوزه‌هایی که همواره کارشناسان از آن به عنوان بخش پیشران و مولد در اقتصاد نام می‌برند؛ حوزه مسکن و ساختمان است. به گونه‌ای که تحرک مسکن می‌تواند چرخش مالی ایجاد کند که نوعی گردش خون در کالبد اقتصاد است.

آمارها نشان می‌دهد که بخش مسکن دارای رابطه پیشین با 78 بخش اقتصاد و رابطه پسین 56 بخش اقتصادی با ضریب انتشار 1.2 است. یعنی به ازای هر یک اشتغال 1.2 اشتغال غیرمستقیم ایجاد شده است. همچنین سهم مسکن و ساختمان در اشتغال مستقیم کشور حدود 12٪ و تعداد شاغلان آن نیز 3.1 میلیون نفر هستند. بخش مسکن حدود 33٪ از حجم اقتصاد کشور را دربرمی‌گیرد که نقش اساسی در تولید ناخالص داخلی محسوب می‌شود. به همین جهت برای دستیابی به معیارهای توسعه پایدار در این بخش ضمن اینکه باید شاخص‌های کیفیت مورد توجه قرار گیرد، تعادل بخشی در آن نیز از اهمیت ویژه‌ای برخوردار است¹.

بنابراین، با توجه به اینکه بخش ساختمان به عنوان حوزه‌ای که 33٪ از حجم اقتصاد را در برمی‌گیرد و با 134 بخش رابطه پیشین و پسین دارد، می‌تواند بنا به اذعان کارشناسان، از ظرفیت بالایی برای تحقق شعار سال 1398 برخوردار

باشد. لذا تلاش شده تا در گزارشی به موضوع نقش مسکن در رونق تولید پرداخته شود تا با بررسی مشکلات در صنعت مسکن و مطالبه گر حل آنها در رسانه ملی بتوان مشوق سرمایه گذاران برای هدایت سرمایه‌اشان به سمت این پیشران اقتصادی باشیم.

تأثیر مسکن بر شاخص‌های کلان اقتصادی

بخش مسکن در دوران رونق اقتصادی هر کشور حدود 20٪ از تولید ناخالص داخلی و بیش از 40٪ تشکیل سرمایه ناخالص را به خود اختصاص می‌دهد؛ ضمن این‌که اقتصاد مسکن بر نرخ تورم نیز موثر بوده و در دوره شوک غیرشدید، 5 تا 7.5 درصد از علت تورم را به خود اختصاص می‌دهد¹.

در این میان، علاوه بر تاثیری که اقتصاد مسکن بر شاخص‌های کلان اقتصادی دارد، عوامل اقتصادی از جمله درآمد ملی، تولید، مصرف و... نیز بر بازار مسکن موثر هستند. با توجه به سهم قابل توجه صنعت ساختمان و مسکن در اقتصاد کلان کشور، رشد این بخش و رونق آن می‌تواند به افزایش نرخ رشد اقتصادی کمک شایانی کند؛ اگرچه پیش‌بینی می‌شد پس از تحریم مجدد کشور، بخش‌های مختلف اقتصادی کشور از جمله مسکن و ساختمان مورد توجه مسوولان دولتی قرار گیرند، اما روند سال‌های اخیر در حوزه مسکن نشان می‌دهد که این بخش در کشور مغفول مانده است.

نقش حیاتی مسکن در تولید و اشتغال‌زایی

بسیاری از دیدگاه‌ها در ایران، چه در طرف تصمیم‌سازان (دانشگاهیان، پژوهشگران و صاحب‌نظران) و چه تصمیم‌گیران و مدیران، اثر سرمایه‌گذاری در ساختمان را بر تولید اشتغال بدیهی می‌پندارند. برخی از آنها دارای بنیادهای پژوهشی و برخی نیز بر پایه شهود مدیریتی است. فرض بر این است که اگر سرمایه‌گذاری در ساختمان؛ که تعداد زیادی از فعالیت‌های پسین و پیشین را به دنبال خود دارد، افزایش یابد، چه با به‌کارگیری فعالان ساختمانی و چه با رشته‌های مرتبط، بر تعداد شاغلان می‌افزاید و مشکلات بی‌کاری از این راه برطرف می‌شود. در این باره می‌توان به بررسی توان اشتغال‌زایی بخش ساختمان اشاره کرد:

*** بررسی توان اشتغال‌زایی بخش ساختمان در ایران**

صنعت ساختمان به تنهایی موتور محرک بیش از ۴۰ رشته تولیدی و صنعتی است و طبق برآورد موسسات مالی، گردش مالی آن بالاتر از مبلغ عایدی از محل فروش نفت است. در توصیف اهمیت این بخش باید اضافه شود که نزدیک به ۱۵ درصد اشتغال واقعی در اقتصاد ملی ایران متعلق به بخش مسکن است.

همچنین در بررسی پژوهشی هم‌نشان داده شده است که با روش‌های اقتصادسنجی و بر پایه آمارهای ۱۳۵۳ تا ۱۳۸۲ اثبات کند که افزایش سرمایه‌گذاری در ساختمان به افزایش تقاضا و در نتیجه افزایش اشتغال می‌انجامد و برعکس، رکود در این بخش به رکود دیگر بخش‌ها می‌انجامد. مهم‌ترین نتیجه به‌دست‌آمده در پژوهشی نشان می‌دهد که مطابق با الگوی تقاضای برآوردشده در برنامه چهارم توسعه، در دوره پنج‌ساله ۸۸-۱۳۸۳ سالانه حدود ۱۲۰ هزار تا ۱۴۵ هزار فرصت شغلی در بخش ساختمان ایجاد خواهد شد.

¹ -خبر آنلاین، رونق مسکن چگونه اتفاق می‌افتد، 19 بهمن 96

بررسی دیگری که از سوی مرکز پژوهش‌های مجلس انجام شده است، تأکید می‌کند که بخش ساختمانی از اهمیت درخور توجهی در بهبود تولید و اشتغال‌زایی برخوردار است. این پژوهش با استفاده از روش داده - ستانده نشان می‌دهد که یک واحد سرمایه‌گذاری در ساختمان، ۱،۳۲ واحد تولید در دیگر بخش‌ها را به صورت مستقیم و غیرمستقیم موجب خواهد شد. همچنین به ازای صد میلیون تومان سرمایه‌گذاری در ساختمان، حدود پنج شغل به صورت مستقیم و غیرمستقیم ایجاد خواهد شد.^۱

تغییرات اشتغال ساختمانی نقاط شهری در مقایسه با جمعیت در سال‌های 137 تا 1395				
سال	1375	1385	1390	1395
کل جمعیت (نفر)	36817789	48259964	53646661	59146847
جمعیت 10 سال و بیشتر	28512756	41095674	45611138	49598529
کل اشتغال (نفر)	8799423	14046636	14449813	16544258
اشتغال ساختمانی (نفر)	1038325	1764581	1670231	2078340
نرخ مشارکت اقتصادی (درصد)	30.9	34.2	31.7	33.4
سهم اشتغال ساختمانی (درصد)	11.8	12.6	11.6	12.6

ماخذ: مرکز آمار ایران، سرشماری 1375 تا 1395^۲

فعال شدن چرخه اقتصادی با رونق صنعت ساختمان

بخش مسکن و ساختمان یکی از بخش‌های مهم در اقتصاد است که ظرفیت بسیار بالایی برای جذب سرمایه دارد. لذا با توجه به ظرفیت‌های بالای صنعت ساختمان در اقتصاد، بخش مسکن می‌تواند مهمترین عامل برای خروج رکود از اقتصاد باشد که در صورت سرمایه‌گذاری مناسب در این بخش، سایر بخش‌های مرتبط با این صنعت نیز در چرخه اقتصادی کشور فعال خواهند شد.

فعال شدن صنعت مسکن باعث می‌شود سایر بخش‌هایی که به صورت مستقیم و غیرمستقیم با این صنعت مرتبط هستند، نیز در چرخه اقتصادی فعال شوند. در صورتی که صنعت ساختمان مورد توجه بیشتر قرار گیرد و با حمایت‌های دولتی ظرفیت این بخش افزایش یابد، قطعا تولید و اشتغال را به دنبال دارد.

از آنجایی که صنعت ساختمان با صنایع مختلف در ارتباط است، لذا در بخش‌های پسمین و پیشین حدود 200 صنعت را درگیر می‌کند که رونق آن می‌تواند تاثیر عمده‌ای در شرایط حاکم بر اقتصاد کشور داشته باشد. در هر صورت می‌توان گفت؛ سرمایه‌گذاری در بخش مسکن می‌تواند به اهداف هدف‌گذاری شده در راستای تحقق سیاست‌های اقتصاد مقاومتی جامعه عمل بپوشاند.^۳

1- شرق، بررسی توان اشتغال‌زایی بخش ساختمان در ایران، 97/2/18

2- متاسفانه آمار تغییرات اشتغال و جمعیت در سال 96 و 97 یافت نشد.

1- ایران اکونومیست، فربرز راحتی، رییس اداره کل برنامه ریزی و ارزیابی عملکرد بانک مسکن، 20 اسفند 97

موانع رونق تولید مسکن

این موانع بعضاً به اقتصاد کلان مانند تورم، کاهش ارزش پول ملی در دوره‌های میان و بلندمدت سرمایه‌گذاری در بخش ساخت و ساز، سودهای بالای تسهیلات بانکی و ... بازمی‌گردد؛ قوانین دست و پاگیر مانند قانون اجباری بودن بیمه کارگران ساختمانی یا قانون پیش فروش ساختمان، ماده 77 قانون مالیات‌های مستقیم، انحراف سازمان‌های نظام مهندسی از جایگاه قانونی آنها، تعریف نشدن جایگاه قانونی توسعه‌گرا در دستگاه‌های ذی‌ربط مانند شهرداری‌ها موانع اصلی ورود انبوه سازان و توسعه‌گران به بافت‌های فرسوده، از دیگر موانع رونق تولید هستند. برخی موانع هم در بازار پیش روی فعالان ساخت و ساز قرار دارد مانند افزایش قیمت مصالح ساختمانی (تیرآهن، میلگرد و سیمان).

همچنین کمبود و افزایش قیمت زمین و داستان قدیمی بی‌اعتنایی به نوسازی بافت‌های فرسوده نام برد که یکی از مهمترین موانع رونق تولید مسکن است. در حال حاضر مهم‌ترین منبع تأمین زمین ساخت واحد مسکونی در تهران، غیر از اراضی محدود در منطقه ۲۲، نوسازی بافت‌های فرسوده و تجمیع ریزدانه‌هاست.

متأسفانه برنامه دولت برای بازسازی بافت فرسوده نیز علیرغم تلاش‌های صورت گرفته به جایی نرسیده است؛ طبق برنامه دولت، قرار بود بافت‌های فرسوده با تخصیص منابع از صندوق توسعه ملی به صورت گسترده نوسازی و احیا شود؛ اما تاکنون نه تنها تسهیلات ارزان قیمت به توسعه‌گران و فعالان بخش خصوصی در بافت‌های فرسوده پرداخت نشده، بلکه حتی به نظر می‌رسد با افزایش قیمت مسکن در یک سال گذشته، اصل اجرای این طرح بدون تخصیص یارانه‌های دولتی غیر اقتصادی باشد¹.

بنابراین می‌توان گفت که تا زمانی که این موانع از سر راه تولید مسکن برداشته نشود، عملاً بازار مسکن همچنان در دوره‌های تناوبی رکود طولانی مدت تورمی و بعضاً دوره‌های رونق کوتاه مدت تورمی به صورت سلسله وار به سر خواهد برد و نمی‌توان یک بازار پایدار و جاری در بخش مسکن را انتظار داشت.

معضلات سرمایه‌گذاران داخلی و خارجی بر بخش مسکن

در حالی که مسکن یکی از نیازهای اولیه انسان است و براساس طرح جامع مسکن (در اوایل سال 95 توسط وزارت راه و شهرسازی رونمایی شد)، ایران باید سالانه حدود یک میلیون واحد مسکونی تولید کند که توان مالی دولت در بهترین حالت کمتر از نصف مبلغ مورد نیاز برای ساخت و ساز این میزان واحد مسکونی است، بنابراین سرمایه‌گذاری بخش خصوصی داخلی و خارجی باید هزینه مابقی تولیدات مسکن طرح جامع را تأمین کند.

تا زمانی که خطر تحریم و رکود پله‌ای اقتصاد وجود دارد، کسی حاضر به سرمایه‌گذاری در مسکن نیست، چراکه هرگونه ناامنی باعث افت شدید قیمت مسکن شده و در مقطع زمانی بسیار کوتاهی تمامی خریداران فروشنده خواهند شد.

جز تحریم و رکود اقتصادی تورم حاصل از افزایش ارزش طلا و دلار باعث شده مردم نگاه عمیق و طولانی‌مدتی به بازار مسکن نداشته باشند. چراکه شهروندان به‌وضوح دیده‌اند در زمان رکود اقتصادی و افزایش تورم ارزش طلا و دلار ثابت و ارزش پول ملی با افت روبه‌رو می‌شود. بنابراین با یک جست‌وجوی اندک تصمیم می‌گیرند سرمایه‌های خود را وارد

1- سایت فیدوس، سایه روشن رونق تولید مسکن، 98/1/19

دو بخش ارز و طلا کنند تا وسعت دید آنها به حوزه بازار سرمایه نیز معطوف نشود زیرا این بازار بنا بر شرایط داخل کشور دچار بحران می‌شود¹.

همچنین تجربه حضور سرمایه‌گذاران خارجی در بخش مسکن و ساختمان ایران به چندین دهه قبل برمی‌گردد که تمامی سرمایه‌گذاری خارجی در این بخش موفق نبوده است. در واقع عمده حضور طرف خارجی در حوزه ساختمان به بخش پیمانکاری مربوط می‌شود و این مشارکت به شیوه‌ای نبوده که مالکیت را به همراه داشته باشد. مهم‌ترین محدودیتی که حضور شرکت‌های خارجی را در بحث ساخت و ساز مسکن با مشکل مواجه کرد، بحث قوانین مربوط به مالکیت و تملک بود که تداوم این قانون تا به امروز نیز از مشارکت و سرمایه‌گذاری شرکت‌های خارجی در بخش مسکن جلوگیری کرده است.

چشم انداز بازار مسکن در سال 1398

حال با توجه به نظر کارشناسان که مسکن یکی از پیشران‌های اقتصادی محسوب می‌شود، لذا در بررسی زیر تلاش کردیم علل و عوامل کاهنده و فزاینده بازار مسکن و سپس سناریوهای این موضوع را مورد توجه قرار دهیم²:

*عوامل کاهنده قیمت مسکن

اجرای برنامه های تولید مسکن با پشتیبانی دولت (هرچند به صورت محدود)

کاهش قدرت خرید خانوار و افزایش شاخص دسترسی به مسکن

کاهش اثر بخشی تسهیلات خرید مسکن

سیاست دولت مبنی بر عدم افزایش تسهیلات خرید مسکن

پیشی گرفتن قیمت مسکن از تورم عمومی

2- حسین احمد اوغلی، کارشناس بازار مسکن، 4 مانع ورود سرمایه به بخش مسکن، 98/5/3

2- همایش دنیای اقتصاد، 9 اردیبهشت 98

*عوامل فزاینده قیمت مسکن



با لحاظ عوامل فزاینده و کاهنده، چشم انداز شاخص های بازار مسکن در قالب سناریوهای زیر قابل ارائه خواهد بود:

سناریو 1: ثبات نسبی در نرخ ارز (نوسان در محدوده های فعلی)

*قیمت مسکن در انتهای سال جاری نسبت به ابتدای سال، کمتر از نرخ تورم نقطه به نقطه رشد خواهد کرد و هر چه از ماه های سال بگذرد، بازار با ثبات تر می گردد.

*تعداد ماهانه معاملات در شهر تهران بیشتر از ماه های پایانی سال گذشته و کمتر از ماه های ابتدائی سال 1397 و ماه های سال 1396 خواهد بود.

* اجاره بها در فصل جابجائی بازار اجاره، با افزایش مواجه می گردد ولی کمتر از تورم نقطه به نقطه افزایش خواهد یافت و در سال های بعد عقب افتادگی اجاره بها در مقایسه با شاخص تورم جبران می گردد.

*تعداد پروانه های ساختمانی افزایش قابل ملاحظه ای نسبت به سال 1397 نخواهد یافت.

سناریو 2: افزایش نرخ ارز به بالاتر از محدوده های فعلی

*قیمت مسکن تا انتهای سال جاری در حدود نرخ تورم عمومی رشد خواهد کرد و چنانچه افزایش نرخ ارز شدید باشد، رشد قیمت مسکن بالاتر از تورم عمومی خواهد گردید.

* تعداد معاملات در ماه های افزایش نرخ ارز به خصوص برای واحدهای کوچک متراژ به حالت رونق معاملاتی باز خواهد گشت ولی پس از آن تعداد معاملات کاهش خواهد یافت.

* رشد اجاره بها بیشتر از حالت سناریو قبلی خواهد بود ولی به دلیل مصرفی بودن اجاره و کاهش توان اقتصادی خانوارهای مستاجر، همچنان کمتر از تورم عمومی خواهد بود.

¹- همایش دنیای اقتصاد، 9 اردیبهشت 98

* در این سناریو مطابق معمول با افزایش قیمت مسکن تقاضا برای ساخت و ساز و پروانه‌های ساختمانی به خصوص در کلان شهرها افزایش می یابد.

کلام آخر

با توجه به انتخاب شعار امسال به عنوان سال رونق تولید، کارشناسان اقتصادی و فعالان ساخت و ساز امیدوار هستند که موضوع حمایت از تولید انبوه مسکن باید در زمره برنامه‌های حمایتی دولت قرار گیرد؛ به خصوص که بسیاری از کارشناسان معتقدند بخش مسکن پیشران اقتصاد کشور محسوب می‌شود.

اگرچه حوزه مسکن از معدود بخش‌هایی است که بخش خصوصی در آن بالاترین نقش را ایفا می‌کند، اما با توجه به محدودیت‌هایی که در بخش زمین خصوصاً در کلانشهرها وجود دارد، نقش حمایتی دولت مبنی بر تخصیص زمین با قیمت مناسب برای خارج شدن مسکن از کالای سرمایه به کالای مصرفی از یک سو و نیز کاهش قیمت تمام شده ساخت و افزایش حاشیه سود سازندگان، پررنگ‌تر است.

بنابراین، دولت باید سیاست‌هایی اتخاذ کند که بازار مسکن، رونقی پایدار و غیر تورمی داشته باشد که این مهم علاوه بر حل معضل بخش مسکن و ساختمان، منجر به رشد اقتصادی در کشور شده و اشتغالزایی بالایی را به دنبال خواهد داشت. رونق دائم و غیر تورمی در این بخش، مشکلات مسکن و اشتغال را به عنوان عوامل اصلی فقر اقتصادی کاهش خواهد داد و باعث افزایش کارآمدی سیاست‌های دولت خواهد شد. از این رو انتظار می‌رود سیاست‌گذاران و تصمیم‌گیران اقتصادی به این مولفه جدی و حیاتی در سیاست‌گذاری‌های خود اهمیت ویژه‌ای بدهند.