

سرمایه به‌سوی اشتغال مولد



طی سه، چهار سال گذشته، متوسط حاشیه سود سرمایه‌گذار ساختمانی حدود ۲۸ تا ۳۵ درصد بود؛ یعنی خرید مسکن ریسک کمتری از ساخت آن دارد، در نتیجه سرمایه به صورت غیرمولد در خرید مسکن هزینه می‌شود، نه اینکه در ساخت‌وساز فرم مولد به خود بگیرد.

همین تفاوت دو سرمایه‌گذاری در حوزه مسکن طی این سال‌ها به رکود سنگین بازار مسکن در کشور دامن زده است. رکود ساختمانی سال‌های ۹۳ تا ۱۴۰۰ به این صورت بود که طی این سال‌ها متوسط تیراژ تولیدخانه در کشور حدود ۴۰۰ هزار واحد بود، در حالی که طبق محاسباتی که سال ۱۳۹۲ در قالب طرح جامع مسکن در وزارت راه و شهرسازی انجام شد، «کف بحرانی عرضه مسکن جدید» باید تا سال ۱۴۰۲ سالانه رقمی معادل ۵۶۰ هزار واحد باشد. به صورت کلی اجتناب از هدایت سرمایه‌ها به سمت انبوه‌سازی یک فرهنگ غلط؛ اما عمومی است. روزنامه دنیای اقتصاد در اردیبهشت سال جاری به نقل از یک کارشناس بازار سرمایه نوشت که «در ایران شرکت‌های سرمایه‌گذاری حتی یک درصد منابع مالی خود را به صنعت انبوه‌سازی اختصاص نداده‌اند و بسیاری از صندوق‌ها و شرکت‌های سرمایه‌گذاری بزرگ حتی یک سهم از این گروه را در سبد سهام خود ندارند، در حالی که در برخی از کشورها مانند استرالیا متناسب با درصد تأثیرپذیری تورم کلی کشور از بخش مسکن، بالای ۱۰ درصد منابع شرکت‌های سرمایه‌گذار به صورت مستقیم و غیرمستقیم در صنعت انبوه‌سازی به کار گرفته شده است. اینکه چه کشوری راه درستی را انتخاب کرده را می‌توان در نتایج حاصل از رفاه اجتماعی و آمار اقتصادی کشورها جست‌وجو کرد.»

بازار مسکن و سرمایه‌گذاری مولد

بدون تعارف باید بگوییم وضعیت سرمایه‌گذاری مولد در حوزه مسکن در سال‌های گذشته چندان مناسب نبوده است. در ابتدای امر باید نگاه ساده‌ای به بحث سرمایه‌گذاری مولد داشته باشیم و اینکه در چه شرایطی می‌گوییم سرمایه‌ای مولد است. سرمایه در لغت به معنای «دارایی موجود» و مولد به معنای «قابلیت افزایش‌یافتن» است. با توجه به این تعریف می‌توان سرمایه مولد را دارایی سرمایه‌گذاری شده‌ای دانست که سرمایه فعلی را افزایش می‌دهد. به بیان بهتر، شیوه‌ای صحیح از سرمایه‌گذاری که از فاکتورهای پیروی می‌کند تا سود قابل توجهی را به شخص ارائه دهد. بر اساس آمارهای اعلام شده در شهریورماه امسال، شکاف قیمت زمین مسکونی و آپارتمان در تهران در قیاس با قبل بیشتر شده و به یک‌ونیم برابر رسیده است. کارشناسان در ارزیابی از این آمار این مسأله را ناشی از آثار مخرب سرمایه‌گذاری غیرمولد در این بخش دانسته و تأکید داشتند که این رشد نسبت در کنار افت درصد معاملات املاک - حجم معاملات ملک کلنگی در سال گذشته حدود ۳۰ درصد افت داشته - ناشی از «خروج تقاضای مصرفی از بازار زمین» بوده که جای آن‌ها را تقاضای غیرمصرفی گرفته است.

یک محاسبه ساده در بازار مسکن عموماً مدنظر کارشناسان این حوزه است: «اگر سرمایه‌گذاری واقعی در بازار ساختمان‌سازی مسکونی از رشد مثبتی برخوردار باشد، حاصل آن به افزایش تیراژ تولید مسکن منجر می‌شود» که معکوس این صورت مسأله نیز در جای خود صحیح است.

نهیض مسکن ملی و اشتغال مولد

واگذار کند، موفقیت بیشتری در حوزه مسکن رخ خواهد داد. در مقابل اما برخی معتقدند دولت به صورت کامل خودش را کنار بگذارد بلکه در قالب حمایت از شهرداران که نیازهای مناطق مختلف خودشان را به خوبی می‌شناسند، می‌تواند اهداف خودش را در بخش مسکن سریعتر و بهتر پیش ببرد. با وجود این، به نظر می‌رسد طرحی همچون نهضت مسکن ملی در دولت مردمی با برنامه‌ریزی در زمینه تأمین سرمایه از جانب بانک و مردم و هدایت دولت، در کنار انبوه‌سازی در راستای تنظیم بازار عرضه و تقاضا می‌تواند هم فرصت شغلی بی‌بدیلی را در اختیار جامعه ساخت‌وساز و مردم قرار دهد و هم ضمن برچیدن بساط دلالی و سوداگری در بازار مسکن، رویای خانه‌دار شدن بسیاری از مردم را محقق سازد.

بسیاری از کارشناسان معتقدند جمعیت ۸۰ میلیون نفری ایران یک ظرفیت بسیار بزرگ برای تولید و اشتغال مولد است که با انبوه‌سازی‌های صورت گرفته در طرح‌هایی همچون نهضت مسکن فرصت‌های شغلی بی‌بدیلی در اختیار جامعه قرار می‌گیرد؛ فرصت‌هایی برای مهندسان، ناظران کار ساختمانی، امور تأسیساتی و کارگران و... تا با تأثیری که در رفع سوداگری و تقویت اقتصاد کشور ایفا می‌کنند بتوانند زمینه‌ساز اشتغال پایدار نیز باشند.

برخی از کارشناسان، خارج شدن دولت از حوزه تصدی‌گری را بهترین راهکار برای موفقیت در بخش مسکن می‌دانند و می‌گویند اگر دولت به نقش «حمایت‌های قانونی و تسهیل در ارائه مصالح ساختمانی» اکتفا و بقیه امور را به بخش خصوصی

خصوصی آغاز شده و در حال پیشرفت است. همین نگاه دولتی مردمی به حوزه مسکن و ساختمان‌سازی در ساخت مسکن مشارکتی در قالب طرح مسکن ملی عامل تنظیم عرضه و تقاضا خواهد بود. گام مهم دیگر در این زمینه اعتماد به بخش خصوصی برای ایجاد امکان همکاری است. در این بین هم سوداگری به حاشیه رفته، هم مردم خانه‌دار می‌شوند. از سوی دیگر بخش خصوصی فعال و سرپا باقی می‌ماند و مطمئن است که سرمایه‌اش به خطر نمی‌افتد. همچنین با رونق گرفتن حوزه ساختمان‌سازی این سرمایه‌های مردمی و دولتی در راستای سرمایه‌گذاری مولد هزینه می‌شوند، بنابراین به صورت کلی انبوه‌سازی ساختمان در نهضت ملی مسکن می‌تواند یک تجربه‌ای موفق باشد؛ تجربه‌ای که بر اساس آن نقدبینگی بالایی که در اختیار بخش خصوصی قرار دارد به بخش عمرانی وارد شده و تحول بزرگی را ایجاد کند.

و واقعی کردن فرایند عرضه و تقاضای مسکن، سوداگری را بر زمین بزنند. در این شرایط دیگر سوداگران بساط خود را از حوزه مسکن جمع می‌کنند و به سمت بازاری می‌روند که نخست عرضه و تقاضا به شکلی نامتعادل و غیر واقعی و دوم اینکه سرمایه‌گذاری در آن غیرمولد باشد. این خصوصیات در بازار مسکن پیش‌بینی شده بعد از توفیق طرح نهضت مسکن ملی دیگر وجود ندارد. کارشناسان حوزه مسکن می‌گویند تولید مسکن در پنج سال گذشته متوقف شده بود، گرانی اخیر مسکن و افزایش بی‌منطق اجاره‌بها ناشی از توقف عرضه مسکن و متاثر از کاهش ساخت مسکن بوده است. اگرچه تحریم‌های ظالمانه نیز در این بین نقش قابل توجهی داشت اما واقعیت این است که با پیگیری طرح‌های مشارکتی بین سرمایه‌های مردمی و سرمایه‌های بانک‌ها می‌توان پروژه‌هایی به نفع مردم و کشور رقم زد؛ کمالاتی که در دولت مردمی بر نامه مشارکتی مسکن با همکاری بخش

لان بخش خصوصی و کارشناسان فعال در تداوم اجرای طرح تولید مشارکتی مسکن طرح‌هایی با رویکرد انبوه‌سازی می‌تواند در زیر مستقیم داشته باشند.

بازار مسکن انتظار افزایش قیمت را دارد، می‌شوند، در حالی که وقتی چشم‌انداز افزایش سوداگران و دلالت می‌داند که رویکرد رشد می‌تواند برای آنها منفعت مالی داشته باشد، بکن به امید خالی انداختن آن و بهره‌برداری آتی از دست می‌رود. دقیقاً بر اساس همین چون نهضت مسکن ملی می‌تواند با تنظیم

به کارگیری هزاران مهندس و تسهیل روند اعطای پروانه

طبیعتاً ساخت چنین پروژه عظیمی در کنار کارگران و تقویت و گردش مالی حوزه مصالح ساختمانی، نیروهای کارشناس و مهندسان زیادی را نیز می‌طلبد. از همان ابتدای کار سازمان نظام مهندسی آمادگی خود را برای همکاری با وزارت راه برای تحقق این پروژه عظیم دولت مردمی اعلام کرد و از این حیث زیرساخت این تصمیم کلان و بزرگ تعداد قابل توجهی از مهندسان در حوزه‌ها و شاخه‌های مختلف راه و شهرسازی مشغول به کار می‌شوند. علاوه بر این وزارت راه و شهرسازی در تیرماه امسال خبر داد که عملیات ساخت یک میلیون و ۲۸۳ هزار واحد را آغاز کرده که از این تعداد، ۹۵۴ هزار واحد در مراحل مختلف پیشرفت فیزیکی و ساخت‌وساز قرار دارند. این آمار به خودی خود نشان از ایجاد زمینه زیاد فرصت شغلی در بین کارشناسان و کارگران و البته فعال شدن بازارهای فروش مصالح و ورود سرمایه قابل توجهی در این زمینه است. از سوی دیگر، سازمان نظام مهندسی و وزارت راه و شهرسازی نیز اعلام کردند که در بخش تأمین خدمات، انجام هماهنگی‌های لازم برای اعمال تخفیف ۵۰ درصدی در هزینه و تسهیل و تسریع در صدور پروانه‌های ساختمانی در برنامه‌های حمایتی تولید مسکن توسط شهرداری‌های کشور در برنامه‌های حمایتی تولید مسکن انجام شده است.

سهم قابل توجه سرمایه در گردش مصالح

بر اساس آمارهای اعلامی وزارت راه و شهرسازی، هزینه اجرای مسکن ملی از نظر اقتصادی حدود ۴ هزار میلیارد تومان تخمین زده شده که پیش‌بینی می‌شود ۷۰ درصد این مبلغ مصالح ساختمانی باشد. به بیان روشن‌تر، حدود ۲ هزار و ۸۰۰ هزار میلیارد تومان سرمایه برای مصالح ساختمانی نیاز است. یعنی این رقم وارد بازار مصالح ساختمانی شده و با توجه به رکورد سال‌های اخیر در حوزه ساخت‌وساز طبیعی است که خونی تازه در رگ‌های بازار مصالح ساختمانی به گردش درآید. نکته بسیار مهم در زمینه تأمین اعتبار مصالح موضوع تزیق این اعتبار در استان‌هاست. به این معنا که خرید مصالح نهضت مسکن ملی در هر استان از داخل همان استان صورت می‌گیرد که نوعی توزیع متوازن اعتبار را در کشور نیز رقم می‌زند. بر اساس بخشنامه‌ها و ابلاغ‌های صورت گرفته،

دارد. به همین دلیل اطمینان بیشتری برای متقاضیان در خصوص کیفیت واحدهای نهضت ملی مسکن، ایجاد خواهد شد. محمودزاده در خصوص مشارکت چین در ساخت واحدهای نهضت ملی مسکن نیز توضیح داد: مذاکراتی که با کشور چین و سایر کشورها انجام شده در حوزه ساخت نیست بلکه مذاکره با چینی‌ها به منظور ورود فناوری‌های جدید ساخت است که منطبق با معماری و هویتی که در ایران وجود دارد بتوانیم سرعت، کیفیت و قیمت تمام‌شده را مدیریت کنیم که این موضوع بسیار مهمی است. توضیحات معاون مسکن وزیر دولت سیزدهم نشان از این دارد که برکات این نهضت مسکن بسیار فراتر از بحث مسکن‌سازی است و به صورت کلی انرژی و پتانسیل تازه‌ای را برای عرصه اقتصادی و اشتغالزایی ایجاد می‌کند.

دستاوردهای حوزه بانکی از رونق نهضت مسکن ملی

نابید از یاد برد که بانک‌ها نیز در این خصوص بسیار فعال شده و با افزایش سرمایه در گردش به صورت غیرمستقیم اشتغالزایی از طریق منابع بانکی نیز قابل تحقق و پیگیری است. بر اساس گزارش‌های اعلامی وزارت راه و شهرسازی، بر اساس قانون جهش تولید مسکن که الگوی حرکتی نهضت مسکن ملی خواهد بود، سالانه باید ۳۶۰ هزار میلیارد تومان از سوی بانک‌ها و مؤسسات مالی برای طرح مسکن‌سازی دولت (نهضت ملی مسکن) پرداخت شود که متناسب با تورم اعلامی از سوی بانک مرکزی این رقم افزایش می‌یابد. در این طرح، در شهر تهران ۴۵۰ میلیون تومان، شهرهای بالای یک میلیون نفر جمعیت ۴۰۰ میلیون، مراکز استان‌ها ۲۵۰ میلیون، سایر شهرها ۳۰۰ میلیون و در روستاها ۲۵۰ میلیون پرداخت شود. این تسهیلات در چهار مرحله پی‌کنی - فونداسیون ۱۰ درصد، اسکلت - سقف ۴۰ درصد، سفت‌کاری ۲۵ درصد و نازک‌کاری ۲۵ درصد به سازه‌پراخت خواهد شد. سود این تسهیلات نیز بین ۵ تا ۱۸ درصد است که متقاضی پس از یک دوره مشارکت حداکثر سه ساله، بازپرداخت تسهیلات آن را شروع خواهد کرد. در یک ارزیابی کلی باید تأکید کرد که پروژه عظیم مسکن در دولت مردمی جان تازه‌ای به حوزه اشتغال نیز خواهد داد و اگر اهداف ساخت‌وساز آن با پیگیری و برنامه‌ریزی به درستی دنبال شود، بازی دو سر برد در حوزه اشتغال و مسکن خواهد بود.

مورد این مصالح ممانعت خواهد شد. حیدری در خصوص مصالح ساختمانی فولاد و برنامه وزارت راه و شهرسازی در این خصوص می‌افزاید: «به پیشنهاد مرکز تحقیقات راه، مسکن و شهرسازی، شرکت ذوب آهن اصفهان، تأمین فولاد برای اجرای طرح نهضت ملی مسکن را بر عهده گرفته و مقرر شد تا زنجیره تأمین فولاد مورد نیاز نهضت ملی مسکن به نحو مناسبی شکل گیرد.» او با اعلام اینکه علاوه بر اجرای طرح نهضت ملی مسکن، سالانه بین ۳۰۰ تا ۲۵۰ هزار واحد مسکونی نیز توسط بخش خصوصی احداث می‌شود، می‌گوید: «برنامه‌ریزی‌های گونه‌ای است که در خصوص تأمین مصالح مورد نیاز بخش مسکن مشکلی وجود نداشته باشد.» نکته قابل توجه دقت مسئولان نهضت مسکن ملی به مسائل زیست‌محیطی در اجرای این پروژه است؛ کمالاتی که سرپرست مرکز تحقیقات راه، مسکن و شهرسازی «ترویج سیمان آمیخته به جای سیمان پرتلند» را از تمهیدات ویژه زنجیره تأمین مصالح ساختمانی، خوانده و در این باره توضیح داده است که «سیمان آمیخته از منابع طبیعی مانند پوزولان و سرباره تهیه و مصرف این نوع از سیمان تا ۳۰ درصد سبب صرفه‌جویی در مصرف انرژی می‌شود و آلودگی محیط‌زیستی نیز ندارد.»

بنابر گفته‌های سرپرست مرکز تحقیقات راه، مسکن و شهرسازی، در توافق وزارت راه و وزارت صنعت، گروهی از مصرف‌کنندگان دسته‌بندی شده‌اند که بزرگترین مصرف‌کننده سیمان خودوزارت راه و شهرسازی است و وزارت صنعت، راهبری صنایع را بر عهده دارد و صنعتگران نیز در این زنجیره حضور دارند تا سیمان‌های آمیخته جایگزین سیمان‌های پرتلند شود.

سهم بیمه از نهضت مسکن ملی

در کنار رونق تمامی بازارهای مذکور که به تفکیک مورد بحث قرار گرفت، حتی صنعت بیمه نیز از این پروژه بزرگ دولت مردمی بی‌نصيب نیست. محمود محمودزاده، معاون مسکن و وزارت شهرسازی آبان‌ماه سال گذشته خبر داد که واحدهای مسکونی نهضت ملی مسکن بیمه کیفیت می‌شوند. وی با تأکید بر کیفی‌سازی واحدهای مسکونی قانون جهش تولید مسکن، توضیح داد که در پروژه نهضت ملی مسکن تمامی ساختمان‌ها بیمه کیفیت می‌شوند. بدین معنا علاوه بر نظارت‌های جاری، نظارت شرکت‌های بیمه نیز در این واحدها وجود

پیمانکاران طرح نهضت ملی مسکن باید در بحث استفاده از مصالح ساختمانی، از ظرفیت، پتانسیل و مصالح تولید استان بهره‌گیری کنند.

نگاهی به بازار فولاد و سیمان زیر سایه نهضت مسکن ملی

طبیعتاً در روند ساختمان‌سازی آن‌هم در پروژه غول‌آسای نهضت مسکن ملی آمارهای تأمین فولاد و سیمان ساختمان رقم‌های سرسام‌آوری هستند. این دو کالای حیاتی در ساختمان‌سازی حتی در قانون جهش تولید مسکن هم مورد توجه قرار گرفته‌اند. ماده (۱۳) قانون جهش تولید مسکن، درباره تهیه آیین‌نامه مربوط به نحوه تأمین مصالح ساختمانی با تأکید بر دو کالای فولاد و سیمان، برای طرح‌های مسکن حمایتی، به وزارت راه و شهرسازی و وزارت صنعت، معدن و تجارت تکلیف کرده بود تا آیین‌نامه‌ای در خصوص تهیه کنند. در ادامه سال جاری سرپرست مرکز تحقیقات راه، مسکن و شهرسازی از تشکیل زنجیره تأمین مصالح ساختمانی طرح نهضت ملی مسکن شامل فولاد و سیمان خبر داد که خود نشان از فعال شدن این بخش مغفول از قانون جهش تولید مسکن است. بر اساس این آیین‌نامه، وزارت صمت موظف به تعیین استان و کارخانه‌های معین برای هر استان (بر اساس نیازسنجی که توسط وزارت راه و شهرسازی برای مصالح مورد نیاز طرح‌های مسکن حمایتی انجام می‌شود) است تا هزینه‌های حمل‌ونقل بر قیمت مصالح و جبران کسری احتمالی تولید در برخی استان‌ها کاهش یابد. این فرایند، علاوه متعادل نگهداشتن رابطه و عرضه و تقاضا، از تغییرات قیمتی ناگهانی مصالح پر مصرف یعنی فولاد و سیمان جلوگیری می‌کند و هم‌زمان با حذف واسطه‌ها و جلوگیری از دستکاری آنها در بازار، راه‌بر غیر واقعی شدن قیمت این دو نهاده با اهمیت می‌بندد.

زنجیره تأمین مصالح نهضت مسکن ملی

دو ماه قبل، سرپرست مرکز تحقیقات راه، مسکن و شهرسازی با اعلام تشکیل زنجیره تأمین مصالح ساختمانی فولاد و سیمان بین وزارت راه و شهرسازی و وزارت صنعت، معدن و تجارت خبر داد. محمدمهدی حیدری، می‌گوید: «دو مصالح مهم پر مصرف در ساخت‌وساز، سیمان و فولاد است که سهم بالایی در تولید مسکن دارد و با تشکیل زنجیره تأمین مصالح ساختمانی از بروز مشکل در

