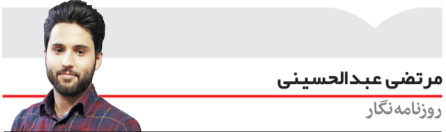


«فرهخیختگان» جزئیات بازار مسکن در سال قبل را بررسی می کند

سود ۱۳ هزار میلیاردی دلان مسکن تهران در سال ۹۸



مرتضی عبدالحسینی

روزنامه نگار

آمارها نشان می دهد قیمت مسکن در تهران ظرف سه سال گذشته ۲۵۴ درصد رشد داشته و میانگین قیمت آن در هر مترمربع از ۴/۴ میلیون تومان در اسفند ۱۳۹۵ به متری ۱۵/۶ میلیون تومان در اسفند ۱۳۹۸ رسیده است. این افزایش نجومی قیمت مسکن از آنجایی که تناسبی با سطح درآمد‌های اغلب خانوارها ندارد، حالا چندماهی است متقاضیان مصرفی مسکن را از بازار بیرون کرده و تنها بخشی از تقاضای سرمایه‌ای در این بازار مانده‌اند. بر این اساس احتمالاً در سال ۱۳۹۹ نمی توان ردیابی از تقاضاهای مصرفی در بازار مسکن پیدا کرد و کم‌اکان این بازار در قبضه ۷۷ درصد سفته‌بازی که مدام بر طبل گرانی مسکن می کوبند، باقی می‌ماند. با صرف‌نظر از سقوط چشمگیر تعداد معاملات در یک‌ماهه اخیر (افت یک‌درصدی در قیمت و افت ۷۰ درصدی در معاملات نسبت به اسفند ۹۸) که به دلیل شیوع ویروس کرونا رخ داده، این بازار به احتمال زیاد در ماه‌های آتی نیز به روند افزایشی قیمت خود و در مقابل روند کاهشی قدرت خرید مصرف‌کنندگان واقعی ادامه می‌دهد. اما در این میان بررسی روند افزایشی قیمت مسکن در سال ۹۸ نشان می‌دهد متوسط قیمت زمین و نهاده‌های تولید به‌عنوان عوامل اصلی تولید در این بخش، در بازه زمانی زمستان ۹۷ تا زمستان ۹۸، به‌ترتیب حدود ۲۵ و ۲۸ درصد رشد داشته است. نهاده‌های تولید که شامل ۶۸ اقسام متفاوت از نیروی کار تا مواد اولیه و مصالح ساختمانی است هرچند باید وزن زیادی در تعیین قیمت‌نهایی مسکن داشته باشند، اما گویا این دلان و عطش سود سرمایه‌گذاران است که رشد ۴۲ درصدی تورم در مسکن تهران را طی این مدت (زمستان ۹۷ تا زمستان ۹۸) رقم زده است. سوا از اختلاف زیاد در افزایش قیمت نهاده‌های تولید با افزایش قیمت مسکن، نیروی کار بخش مسکن نیز از دیگر هزینه‌های تولید است که تغییرات آن بسیار پایین‌تر از افزایش قیمت مسکن بوده به‌طوری که ۲۵ نیروی کار متفاوتی که در بخش مسکن مشغول به فعالیت بوده، طی زمستان ۱۳۹۷ تا زمستان ۱۳۹۸ به‌طور متوسط ۲۰ درصد رشد دستمزد داشته‌اند که در مقایسه با رشد ۲۵۴ درصدی قیمت‌مسکن در سه سال اخیر بسیار ناچیز است. همچنین این نکته نیز قابل ذکر است با در نظر گرفتن رشد ۴۲ درصدی قیمت مسکن در مقابل رشد ۲۸ درصدی قیمت زمین و نهاده‌های تولید مسکن، طی یکسال اخیر ۱۴ درصد سود بیش از قیمت‌های تمام شده مسکن عاید فروشندگان شده است. حال با احتساب ارزش ۹۶ هزار میلیارد تومانی معاملات مسکن شهر تهران طی سال گذشته، این ۱۴ درصد سود، رقمی در حدود ۱۳/۵ هزار میلیارد تومان خواهد بود.

سبقت قیمت نهاده‌های مسکن از قیمت زمین
افزایش سرسرم‌آور قیمت‌مسکن و رفتار ریزو افزونی که در دو سال اخیر به متقاضیان واقعی در این بخش وارد شده بود، بی‌کشش شدن قیمت‌ها را در این بازار در پی داشت. به این ترتیب که شوک‌های وارد شده به طرف تقاضا (عمدتاً متقاضیان واقعی این بخش نه‌سوداگران) که شامل موارد تحریم، تورم، کاهش قدرت خرید و... می‌شد، قدرت تقاضای مصرف‌کنندگان در این بخش را کاهش می‌داد. در ادامه در پی بالا رفتن قیمت‌ها و به‌موارات آن کاهش قدرت خرید، عده‌ای قید حضور در این بازار را زدند که این مساله همان بی‌کشش شدن در مسکن را نشان می‌داد و تأیید می‌کرد که قیمت‌ها از سمت تقاضا جایی برای رشد ندارند. حال با وجود آنکه تقاضا به‌شدت افت کرده بود و عده‌ای کاری به کار قیمت‌ها در بخش مسکن نداشتند، اما مجدداً شاهد بالا رفتن متوسط قیمت‌ها تقریباً در سراسر استان‌ها به‌خصوص تهران بودیم که یافتن دلیل آن، نگاه ما را جز به بررسی قیمت عوامل تولید مسکن و ساخت‌وساز نمی‌چرخاند. این عوامل که در هزینه‌نهایی ساخت و تولید مسکن اثر دارند، شامل زمین، نهاده‌ها (هزینه‌خدمات و نیروی کار و...) سود سرمایه‌گذاری و... می‌شوند که افزایش قیمت هر کدام از این عوامل در افزایش قیمت نهایی مسکن مؤثر خواهد بود. بسیاری از فعالان این بخش عقیده دارند که رشد قیمت زمین سبب شده تا قیمت مسکن با افزایش بالایی روبه‌رو شود. دلیل این افراد نیز اختلاف قیمت مسکن در نقاط مختلف شهر است، به‌گونه‌ای که حتی در مواردی قیمت‌ها در نقاط پایین و بالای شهر تا ۷ برابر اختلاف دارد. این نکته بیزانه نبوده، اما در مورد سال‌های دورتر بیشتر مصداق دارد.

درواقع در سال‌های دورتر از میان عوامل مختلف، این قیمت زمین

بود که تأثیر بسیار زیادی بر تعیین قیمت نهایی مسکن داشت، اما مقایسه قیمت مسکن در زمستان سال ۱۳۹۸ و ۱۳۹۷ نشان می‌دهد در حالی قیمت مسکن تهران طی این مدت رشد ۴۲ درصدی داشته که این میزان برای زمین ۲۵ درصد است. این موضوع موبد این نکته است که بخش قابل توجهی از قیمت مسکن در سال ۹۸ احتمالاً با تکیه بر افزایش قیمت نهاده‌ها و سود سرمایه‌گذارها اتفاق افتاده باشد. براساس آمارها و با بررسی افزایش قیمت نهاده‌ها در ماه‌های گذشته می‌توان تشخیص داد که هر کدام از عوامل دخیل در ساخت و تجهیز مسکن چه رشد قیمتی را تجربه کرده‌اند. در این خصوص نتایج داده‌های مرکز آمار ایران از قیمت نهاده‌های تولید مسکن در زمستان ۹۸، در حالی رشد ۲۸ درصدی را نسبت به زمستان ۹۷ تجربه کرده که قیمت مسکن نیز افزایش ۴۳ درصدی را در اسفند ۹۸ نسبت به مدت مشابه ۹۷ تجربه کرده است. این مساله با توجه به افزایش ۲۵ و ۱۵ درصدی هزینه زمین و نیروی کار موبد این نکته است که قیمت نهاده‌های تولید بر قیمت نهایی مسکن در سال ۹۸ تأثیر بیشتری در مقایسه با هزینه زمین و نیروی کار گذاشته است.

افزایش ۲۸ درصدی قیمت نهاده‌های ساختمانی در یک‌سال

گفته‌شد که قیمت نهاده‌های ساختمانی طی دوره یک‌ساله زمستان ۱۳۹۷ تا زمستان ۱۳۹۸ به‌طور میانگین رشد ۲۸ درصدی داشته است، اما برخی از نهاده‌ها حتی رشد بیش از ۵۰ درصدی را نیز طی این مدت ثبت کرده‌اند. برای نمونه، نیمی دوره مذکور در گروه پوک‌های معدنی و صفحه‌سئون افزایش قیمت‌ها ۶۴ درصد رشد، در پروفیل دروپنجره ۵۶ درصد، در گروه آهن و میلگرد هم ۲۸ درصد بوده است. این سه گروه از مصالح ساختمانی که بیشترین تورم را

در میان سایر گروه‌های نهاده‌های ساختمانی مسکونی شهر تهران در زمستان سال ۹۸ تجربه کردند که از شروع ساخت‌وساز تا زمان تکمیل واحدهای مسکونی، مورد نیاز سازندگان هستند، در واقع این سه گروه از مصالح ساختمانی طیف متنوعی از مراحل و فرآیندهای مربوط به اجرای پروژه‌های ساختمانی را به لحاظ رشد قیمت تمام‌شده ساخت‌وسازهای مسکونی تحت تأثیر قرار می‌دهند و در همه مراحل ساخت، اثر افزایشی خود را بر هزینه‌های ساختمانی اعمال می‌کنند. همچنین براساس داده‌های مرکز آمار و بررسی موردی در فصل زمستان سال ۱۳۹۸، متوسط قیمت یک کیلوگرم صفحه‌سئون ۹۹ هزار و ۷۷۰ تومان رسیده که با ۷۲/۱ درصد افزایش نسبت به فصل مشابه سال قبل، بیشترین افزایش را در بین نهاده‌های ساختمانی منتخب داشته است.

در همین فصل، متوسط قیمت هر مترمکعب پوک‌ه معدنی سبک به بیش از ۱۱۸ هزار تومان بوده است که با ۶۳/۸ درصد افزایش، رتبه بعدی بیشترین افزایش را داشته است. متوسط قیمت هر دستگه آبرمکن دیواری نیز به یک میلیون تومان رسیده که با ۵۷/۲ درصد افزایش نسبت به فصل مشابه سال قبل، رتبه سوم بیشترین افزایش قیمت را داشته است. در بین معدود اقلام کاهشی نیز، متوسط قیمت هر مترسیم‌برق ۱x۱ میلیمتری به هزار و ۱۶۳ تومان رسید که با ۳۲/۳ درصد کاهش، نسبت به فصل مشابه سال قبل، بیشترین کاهش قیمت را داشته است. در همین فصل متوسط قیمت یک‌ماه اجاره کانکس به حدود ۱۱۱ هزار تومان رسید که با ۱۷/۸ درصد کاهش، در رتبه بعدی بیشترین کاهش متوسط قیمت قرار گرفته است. متوسط قیمت هر یارد گونی چتایی نیز برابر ۸ هزار و ۴۲۵ تومان بوده که با ۱۵/۲ درصد کاهش، رتبه سوم بیشترین درصد کاهش را داشته است.



نگاهی به عملکرد فصلی نهاده‌های تولید
در بررسی فصل به فصل داده‌های آماری نهاده‌های تولید مسکن سازی در شهر تهران در زمستان ۹۸، متوسط قیمت یک کیلوگرم صفحه سئون به ۹ هزار و ۷۷۰ رسید که با ۵۳ درصد افزایش نسبت به فصل قبل خود (پاییز) بیشترین افزایش را در بین نهاده‌های ساختمانی منتخب داشته است. در همین فصل، متوسط قیمت یک کیلوگرم ورق گالوانیزه (کانال کولر) ۱۴ هزار و ۳۴۲ بوده که با ۵۲٫۳ درصد افزایش رتبه بعدی بیشترین افزایش را داشته است. متوسط قیمت یک کیلوگرم پروفیل در و پنجره نیز به ۹ هزار و ۴۸۰ تومان رسید که با ۴۲٫۸ درصد افزایش نسبت به فصل قبل رتبه سوم افزایش در متوسط قیمت را داشته است. در مقابل متوسط قیمت ماهانه اجاره کانکس به یک میلیون و ۱۰ تومان رسید که با ۲۵ درصد کاهش نسبت به فصل قبل (پاییز) بیشترین کاهش قیمت را داشته است. در همین فصل متوسط قیمت یک مترمکعب عیار ۳۰۰ بتن آماده ۱۹۴ هزار و ۴۷۲ تومان بوده است که با ۱٫۷ درصد کاهش در رتبه بعدی بیشترین کاهش متوسط قیمت قرار گرفته است. همچنین میانگین تغییر قیمت اقلام منتخب در طول زمستان ۹۸ در مقایسه با پاییز ۹۸ رقم ۱۰ درصد را ثبت می‌کند که در مقایسه با تغییرات ۱۷ درصدی قیمت هر مترمربع مسکن در بازه مشابه جالب توجه است.

افزایش ۲۰ درصدی هزینه نیروی کار ساختمانی
آمار تغییر قیمت نهاده‌های ساختمانی شهر تهران در قالب ۶۸ مولفه متفاوت منتشر می‌شود که در جدول به گزیده‌ای از آنها اشاره شده است. از ۶۸ مولفه در نظر گرفته شده برای تهیه این آمارها، ۲۵ نیروی کار متفاوت که برای ساختمان سازی لازم بوده نیز

متوسط و درصد تغییر قیمت برخی اقلام منتخب نهاده‌های ساختمانی شهر تهران در زمستان ۱۳۹۸	متوسط قیمت (تومان)	درصد تغییر متوسط قیمت نسبت به پاییز ۱۳۹۸	درصد تغییر متوسط قیمت نسبت به زمستان ۱۳۹۷
نام اقلام	واحد مبادله		
آسانسور	دستگاه	۳۴٫۷	۱۳٫۷
آهنگر دروپنجره	۸ ساعت ۲۶ روز کار	۷٫۱	۱۶٫۹
استادکار تاسیسات	۸ ساعت ۲۶ روز کار	۴٫۹	۱۵٫۲
ایزوگام	۱۰ متر	۶٫۴	۲۲٫۶
بتن آماده	مترمکعب	۰٫۱	۳۵٫۳
بنای نماچین	۸ ساعت ۲۶ روز کار	۱٫۰	۲۰٫۸
پروفیل دروپنجره	کیلوگرم	۴۲٫۸	۵۵٫۶
پوک‌ه معدنی سبک	مترمکعب	۰٫۸	۶۳٫۸
جوشکار اسکلت	۸ ساعت ۲۶ روز کار	۷٫۹	۱۵٫۴
سنگ‌کار	۸ ساعت ۲۶ روز کار	۱۸٫۷	۳۱٫۰
سیمان‌کار	۸ ساعت ۲۶ روز کار	۱۷٫۱	۲۵٫۲
صفحه سئون	کیلوگرم	۵۳٫۰	۷۲٫۱
نگهبان	۸ ساعت ۲۶ روز کار	۴٫۱	۱۵٫۰
نوارچسب برق	عدد	۴٫۱	۲۱٫۸
هواکش ۱۵ سانتیمتری	عدد	۱۱٫۷	۳۳٫۸
کانال کولر	کیلوگرم	۵۲٫۳	۳۷٫۶
کابینت‌ساز	۸ ساعت ۲۶ روز کار	۶٫۶	۱۹٫۰
کارگر ساده	۸ ساعت ۲۶ روز کار	۱٫۶	۲۴٫۲
کاشی‌کار	۸ ساعت ۲۶ روز کار	۱۵٫۰	۳۴٫۳
کانال‌ساز	۸ ساعت ۲۶ روز کار	۱۷٫۲	۲۴٫۲

در حاشیه

مرکز پژوهش‌های مجلس در تازه‌ترین گزارش خود به بررسی وضعیت بخش مسکن و شهرسازی در گام دوم انقلاب اسلامی پرداخته است. در این گزارش آمده است: «هدف از این گزارش بررسی وضعیت، سیاست‌ها و شاخص‌های حوزه مسکن و شهرسازی پیش و پس از انقلاب اسلامی است. ایران به‌عنوان یکی از کشورهای در حال توسعه با توسعه شهرنشینی شدیدی روبه‌رو است که این مساله در کنار سایر عوامل از جمله افزایش جمعیت و تعداد خانوارها، گسترش غیررسمی و حاشیه‌ای در شهرها و نیازمند بهسازی و بازسازی و عوامل مشابه به‌طور مداوم نیازمند برنامه‌ها و سیاست‌هایی در جهت تأمین مسکن درخورد و مناسب برای افراد جامعه است.»

براساس نتایج به‌دست آمده از بررسی شاخص‌های کمی و کیفی مسکن در ایران پیش و پس از انقلاب اسلامی مشاهده شده که روند تغییرات شاخص‌های مسکن از جمله شاخص خانوار در واحد مسکونی و میزان واحدهای مسکونی با دوام در کشور

۱۱ پیشنهاد مرکز پژوهش‌های مجلس برای ساماندهی بحران مسکن

ایجاد سرمایه برای قشر محدودی در حوزه مسکن شده‌اند و از سوی دیگر این سیاست‌ها در شناخت جامعه هدف درست عمل نکرده و به همین دلیل علیرغم وجود سیاست‌ها و برنامه‌های متعدد در حوزه مسکن بسیاری از آنها در دستیابی به هدف ناکام مانده‌اند. مرکز پژوهش‌های مجلس در نهایت ۱۱ پیشنهاد و راهکارهای اولویت‌دار برای توسعه بخش مسکن و شهرسازی در گام دوم انقلاب اسلامی ارائه داده که به‌طور خلاصه به شرح ذیل است: ۱- دستیابی به شاخص برابری تعداد واحد مسکونی در مقابل تعداد خانوار ۲- کاهش سهم زمین در هزینه تمام‌شده قیمت مسکن ۳- مسکن اجتماعی و حمایتی ۴- نظام اجاره‌داری حرفه‌ای ۵- نوسازی بافت‌های فرسوده ۶- جوازهای ساختمانی مسکن ۹- ورود خانه‌های خالی به چرخه مصرف ۱۰- مالیات بر عایدی سرمایه املاک و ۱۱- مدیریت یکپارچه شهری.

مسکن درخور سکونت برای شهروندان ایرانی است. با توجه به کمبود و نیاز دائمی به مسکن در کشور ایران طی دوره‌های مختلف، قوانین و سیاست‌های متعدد و مختلفی در این حوزه وضع شده‌اند، اما یکی از دلایل ناکامی این سیاست‌ها نبود یک برنامه مدون با دوزنمای بلندمدت برای رفع مشکلات مسکن است. از دیگر عوامل مهم مؤثر در عدم توفیق این سیاست‌ها نبود بانک اطلاعاتی جامع و شفاف برای شناخت وضع موجود و برنامه‌ریزی دقیق است که رصد و پایش اجرای سیاست‌ها و میزان کارایی آنها را با مشکل مواجه کرده است. افزایش چندین برابری قیمت مسکن که در دوره‌های متوالی وجود داشته منجر به دامن زدن به شکاف قیمت مسکن و استطاعت خانوار به‌خصوص اقشار متوسط درآمدی که بخش

مهمی از جمعیت کشور را تشکیل می‌دهند شده و هزینه مسکن به‌عمده‌ترین هزینه خانوارها بدل گشته است و از این رو با گذشت هرسال به تعداد متقاضیان خرید مسکن افزوده شده است. تأمین مسکن اقشار ضعیف جامعه و رفع معضل بدمسکنی به‌رغم اتخاذ سیاست‌های حمایتی دچار مشکلاتی بوده و پس از گذشت چهار دهه از پیروزی انقلاب اسلامی در دستیابی به عدالت اجتماعی در برخورداری تمام اقشار از مسکن مناسب که یکی از آرمان‌های انقلاب اسلامی بوده است همچنان ناکام مانده است. مطالعات متعدد انجام‌شده در موضوع بررسی وضعیت مسکن در دهه‌های گذشته نشان می‌دهند که با فاصله گرفتن از دهه اول انقلاب اسلامی، سیاست‌گذاری‌های مسکن عمدتاً به نحوی بوده‌اند که سبب شکل‌گیری سرمایه‌داری و