

صنعت ساختمان و مشکلات خود ساخته

اقتصاد را متاثر از قرابت و همنشینی با صنعت ساختمان می دانند.



نظام بانکداری در ایران همانند بسیاری دیگر از کشورها بخش عمده پشتوانه ارایه تسهیلات خود را املاک و مستغلات یا به تعبیر فعالان بانکی دارایی های غیر منقول تسهیلات گیرندگان قرار داده و نیز سهم بزرگی از دارایی های و سرمایه های خود را در صنعت ساختمان مشغول نموده است .

تا اینجا با عنایت به مطالب فوق هر فعال اقتصادی برداشتش از ذکر این نکات ، تاکید مکررات است لیکن مشکل زمانی حادث می شود که امروز با عدم بازپرداخت تسهیلات و عدم برقراری تراز در حسابهای بانکی مواجهیم. سوال اصلی این است که آیا تمامی این مشکلات از رکود موجود در صنعت ساختمان نشات میگیرد؟ آیا ارزیابان، کارشناسان و فعالان اقتصادی مرتبط با این صنعت هیچ

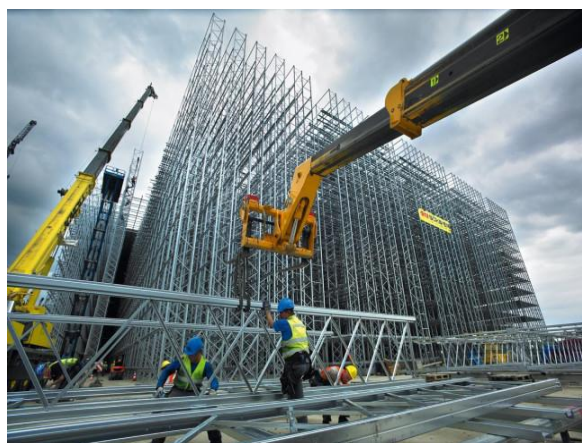
آمارها نشان می دهد صنعت ساختمان بیش از ۳۰٪ از حجم اقتصاد کشور را به خود اختصاص داده است. و در حدود ۱۲٪ شاغلان کشور در این صنعت مشغول به فعالیت می باشند. همچنین به ازای هر یک شغل ۱/۲ اشتغال غیر مستقیم ایجاد می نماید که با احتساب افرادی که غیر مستقیم در این صنعت درگیر هستند عددی در حدود ۴/۲۶٪ شاغلان را در بر میگیرد.



بدیهی است صنعتی با این وسعت و اهمیت چه نقش پررنگی در توسعه کشور ایفا می نماید و به تبع آن رکورد یا رونق آن چه تبعاتی برای کل جامعه دارد . غرض از نگارش این مطلب نه تاکید به این مطلب بلکه تلاش در پاسخ به شبهاتی است که این روزها نقل محافل است و هر اتفاق ناخوشایندی در

مواجهیم پس چگونه است که در حال حاضر بازار مسکن با تقاضا در هیچ یک از بخشها مواجه نیست؟

بر اساس گزارش مرکز آمار ایران، طی پنج ساله ۹۵-۹۰، با رشد خانوار سه میلیونی مواجه بوده ایم و حدوداً سه میلیون واحد جدید نیز به آمار کل واحدهای مسکونی اضافه شده است. پاسخگویی به این تقاضا عامل ایجاد تورم پلکانی سال ۹۲ شد و در نتیجه قیمت مسکن را در اکثر شهرها با افزایش مواجه نمود. اما نیاز واقعی طبقه های مختلف اجتماعی به مسکن در گزارش مرکز آمار ایران کاملاً مشهود است. ایران نیازمند دو میلیون واحد مسکونی متناسب با توانمندی خانوار و متقاضیان مسکن در تمامی بخشها و اقشار مختلف است.



موضوع اصلی این بحث ایجاد توانمندی لازم برای خانه دار شدن تمامی خانوارهای متقاضی مسکن و نقش کلیه عوامل تاثیرگذار در این توانمند سازی است. درک این نکته که ارایه

نقشی در بروز این مشکلات ندارند؟ آیا می شود صنعتی که بیشترین فعال بخش خصوصی واقعی را به خود مشغول کرده می تواند این چنین عامل ایجاد بی نظمی و عدم تعادل در نظام پولی و سرمایه ای کشور باشد؟



بر اساس آمار سال ۹۵ (گزارش مرکز آمار ایران) تعداد خانوار کل کشور بیش از بیست و چهار میلیون خانوار می باشد در حالیکه کل واحدهای مسکونی بیست و دو میلیون واحد است. علی رغم تاکید مرکز آمار ایران بر اینکه تعداد واحدهای مسکونی بدون احتساب واحدهای خالی از سکنه و اقامتگاه دوم می باشد منتهی در این گزارش هیچ اشاره ای به تعداد این واحدها و آمارها نشده است. بنابراین فرض اینکه استفاده از اقامتگاه دوم و سکونتگاههای با اسکان یکنفر به عنوان نمونه ای از تغییر فرهنگ زندگی شهرنشینی در برخی شهرهای کشور ملاحظه می گردد می توان نتیجه گرفت با کمبود قابل ملاحظه واحد مسکونی متناسب با زندگی آحاد مردم

اهمیت این صنعت را نشان داده و چشم انداز آینده آن را ترسیم می کند. البته نباید فراموش شود که امر مسکن در جوامع بشری صرفاً جنبه کمی نداشته و نوع و کیفیت محل سکونت نیز از لازمه های امروزه صنعت ساختمان است.



مقوله ای که به همراه خود فعالیتهایی نظیر بازسازی، نوسازی، نگهداری، بهره برداری و تغییر را به عنوان فعالیتهای جانبی ساخت و ساز به همراه دارد. حمایت از این نوع فعالیت ها توسط نظام پولی و سرمایه ای کشور ضمن کاهش هزینه های تمام شده، باعث بهره مندی از فن آوریهای نوین دنیا و ارتقای سطح کیفی زندگی می باشد.

خلاصه کلام اینکه رکود صنعت ساختمان به شکل زنجیروار خود علت پیشامدهایی است که نمونه بارز آنرا در موضوع املاک مازاد بانکها چه دارایی غیر منقول و چه وثایق تملیکی به وضوح می توان دید. نوع رویکرد به این مساله و راههایی که برای حل آن در پیش گرفته می شود عامل اصلی شکست این چرخه معیوب یا

تسهیلات، تامین مالی از طریق صندوقهای مختلف سرمایه گذاری، ایجاد نظام ارزیابی درست و عادلانه، تربیت کارشناسان خیره و در نظر گرفتن سیستم نظارتی درست در امر قیمت گذاری و ارزش گذاری ربطی به فعالان صنعت ساختمان ندارد و اگر وضعی گریبانگیر نظام بانکی و سرمایه ای کشور است عمدتاً یک ضعف تشکیلاتی است و یا بخش عمده ای از این مشکلات به دلیل عدم تفوق در شناسایی علل ریشه ای معضلات سکونتی (مثل پروژه مسکن مهر که بدون بررسی های کارشناسی و صرفاً در راستای پاسخگویی به آمار بدون در نظر گرفتن نیازهای اجتماعی طراحی و اجرا گردیده است) می تواند راهگشا باشد.



صنعت ساختمان بدلیل حضور حداکثری بخش خصوصی واقعی به عنوان یک گزینه مناسب برای ایجاد فرصت های سرمایه گذاری جدید در اقصی نقاط کشور است. حجم وسیع بافت های فرسوده شهری و نیاز به بازسازی و بهبود کیفیت زندگی در بافت های روستایی به علاوه تامین واحدهای مسکونی مورد نیاز با توجه به تعداد خانوار فاقد مسکن، وسعت و

ادامه دهنده روند فعلی خواهد بود. بنابراین تقویت روند ارایه تسهیلات به متقاضیان واقعی مسکن و افزایش تعداد آنها، ضمن کاهش ریسک اعطای تسهیلات به افراد خاص ، باعث افزایش رضایت عمومی و رونق تقاضای واقعی در صنعت ساختمان خواهد بود. کما اینکه رویکرد فعلی هیچگاه دربرگیرنده منافع بلند مدت طرفین (سرمایه گذار و سرمایه پذیر) و روشی برای خروج از حالت مسدود حال حاضر نیست.