



• [/https://plus.irna.ir/news/84464538](https://plus.irna.ir/news/84464538)

• کد خبر ۱۷۸۴۴۶۴۵۳۸ شهریور ۱۴۰۰ - ۱۵:۳۴

• [پلاس اقتصاد](#)



ساخت یک میلیون خانه در سال؛ رؤیا یا برنامه قابل تحقق؟

سیدعباس حسینی*

تهران- ایرناپلاس- ملزومات مورد نیاز در داخل کشور برای ساخت سالانه یک میلیون واحد مسکونی به میزان کافی وجود دارد. تمرکز بر این نکته که با وجود مهیا بودن مواد اولیه، چرا عرضه مسکن همواره از تقاضا برای آن عقب‌تر بوده، محور اصلی بحث است.

همان‌گونه که انتظار می‌رفت طرح ساخت سالانه یک میلیون واحد مسکونی بیشتر از سایر برنامه‌های دولت در فضای اقتصادی و اجتماعی کشور مورد توجه و بحث و تبادل نظر قرار گرفته است؛ اما آنچه را که شاهدیم و در محافل و تریبون‌های مختلف به آن پرداخته می‌شود، بحث توانایی یا ناوانایی اجرای این هدف مهم به جای مطالبه برنامه عملی برای تحقق آن است.

به تعبیر دیگر، به نظر می‌رسد به جای آن‌که بحث بر سر راه‌های تحقق این هدف صورت گیرد، بر امکان‌پذیری یا امکان‌ناپذیری آن متمرکز شده و این همان نقطه خطرناک برخورد با برنامه‌ها در ایران است.

افزایش چشمگیر قیمت مسکن

قیمت مسکن در ایران طبق آمارهای رسمی ارائه شده از سوی بانک مرکزی در یک دهه بیش از ۱۷ برابر شده است. آمارها نشان می‌دهد متوسط قیمت مسکن در تهران در سال ۱۳۹۰ حدود یک میلیون و ۸۰۰ هزار تومان بود اما اکنون از ۳۰ میلیون تومان گذر کرده و البته این موضوع در شهرهای بزرگ بیشتر به چشم می‌خورد.

باید بررسی کرد چرا با وجود سود عجیب و غریب و هنگفت در بازار مسکن، تمایل برای ساخت‌وساز در ایران بالا نیست و مسکن هنوز وارد مرحله حرفه‌ای ساخت‌وساز نشده است؟

طبق اعلام رستم قاسمی وزیر راه و شهرسازی، مدت زمان انتظار برای خرید مسکن در ایران به ۳۱ سال رسیده که بسیار طولانی است و با عمر مفید کاری در ایران برابری می‌کند. باید توجه داشت که فاصله مالکیت مسکن با عدم مالکیت آن در اقتصاد ایران می‌تواند فاصله تمکن مالی با فقر باشد. بدون تردید مهاجرت مستأجران در موج‌های تورمی به محله‌های ارزان‌تر و واحدهای مسکونی کوچک‌تر گواه این مدعا است. این چنین است که قیمت رهن و اجاره در شهرهای جدید حومه تهران در یک سال با رشد بالای ۱۰۰ درصد مواجه شده است.

به نظر می‌رسد منتقدان این برنامه دولت، فقط اصل این برنامه را بدون توجه به شرایط اقتصادی، اجتماعی و ... کشور مبنای تحلیل قرار می‌دهند. این در حالی است که اقتصاد زنجیره‌ای به هم پیوسته است و اهل فن می‌دانند یک برنامه اقتصادی، نمی‌تواند بدون توجه به سایر حلقه‌های این زنجیر طراحی شود.

کمبود مواد اولیه صحت دارد؟

برنامه ساخت یک میلیون واحد مسکونی در ایران نیز منفک از سایر حلقه‌های زنجیره اقتصاد نیست. بیش‌تر نیز در گزارشی کارشناسی با اعداد و ارقام اعلام کردم که مواد اولیه مورد نیاز برای ساخت یک میلیون واحد مسکونی در کشور مهیاست، اما به دلیل اظهار تردید و شبهه از سوی برخی، دوباره به این نکته اشاره می‌کنم تا روشن شود حجم تولید مواد اولیه ساخت‌وساز مسکن همچون سیمان، گچ، آهن، کاشی و ... مانع اجرای این طرح نخواهد بود.

طبق برآوردهای کارشناسی، میزان سیمان مصرفی برای سازه و فونداسیون به ازای هر مترمربع ۲۴۰ کیلوگرم و با احتساب سیمان مورد نیاز برای نازک‌کاری، به ازای هر مترمربع ۳۹۰ کیلوگرم است. بنابراین مقدار سیمان مصرفی برای ساخت یک میلیون واحد مسکونی ۷۰ متری تقریباً برابر با ۲۰ میلیون تن است. در حال حاضر از مجموع ظرفیت حدود ۸۸ میلیون تنی تولید سالیانه سیمان توسط ۷۶ کارخانه با ۹۹ کوره فعال، با توجه به کلینکر تولید شده در سال گذشته، امکان تولید ۷۵ میلیون تن سیمان در کشور وجود داشته است.

بنابراین با توجه به ظرفیت تولیدی کشور و اینکه پارسال فقط حدود ۶۴ میلیون تن سیمان در داخل کشور مصرف شده، می‌توان اطمینان یافت که با حمایت از این صنعت و رفع موانع تولید، سیمان مورد نیاز طرح مذکور تأمین خواهد شد.

از سوی دیگر، میزان میلگرد مصرفی در سازه، فوندانسیون و سقف ساختمان به ازای هر مترمربع ۵۵ کیلوگرم است. به این ترتیب میزان میلگرد مصرفی برای ساخت یک میلیون واحد مسکونی حدود ۸.۳ میلیون تن است.

براساس آمارها، در سال ۱۳۹۹ میزان تولید میلگرد به حدود ۹ میلیون تن رسیده است. بنابراین تأمین میلگرد مورد نیاز طرح یادشده با توجه ظرفیت تولید کارخانه‌های فولادی کشور قابل دسترس است.

همچنین طبق برآورد، برای ساخت هر مترمربع واحد مسکونی به ۲۰ کیلوگرم گچ نیاز است. بنابراین میزان گچ مورد نیاز برای ساخت یک میلیون واحد مسکونی برابر با ۲ میلیون تن است که بر اساس آمار تولید ۱۳ میلیون تنی گچ در سال ۱۳۹۹، امکان تأمین گچ برای اجرای طرح یادشده نیز فراهم خواهد بود.

این بررسی در زمینه سایر اقلام از جمله آجر، سرامیک و ... نیز مؤید این نکته است که ملزومات مورد نیاز در داخل کشور برای ساخت سالانه یک میلیون واحد مسکونی به میزان کافی وجود دارد. تمرکز بر این نکته که با وجود مهیا بودن مواد اولیه، چرا عرضه مسکن همواره از تقاضا برای آن عقب‌تر بوده، محور اصلی بحث است.

سایه تورم بر سر مسکن

در بُعد کلان می‌توان گفت مشکلات اقتصادی و تورم، دیرپایی که سبب هدایت سرمایه‌ها به بازارهای کوتاه‌مدت شده، عامل تأثیرگذار در عقب‌ماندگی عرضه از تقاضاست. به این ترتیب مهار تورم برای پیشگیری از نوسان غیرمعمول بازارهای غیرمولد، حلقه اولیه این زنجیره است و این مهم جز با انضباط پولی و مالی و جبران کسری بودجه از راه‌های غیر تورم‌زا محقق نمی‌شود.

با این حال در سوی دیگر، الزاماتی آشکار برای تأمین مواد اولیه برای دستیابی به هدف ساخت یک میلیون مسکن در سال وجود دارد که به برخی از مهم‌ترین آنها اشاره می‌شود.

نخستین نکته ایجاد شرایطی برای ماندگاری و تداوم تولید در صنایع مادر و استراتژیکی همچون سیمان، فولاد و... است. کمبود برق در تابستان سال جاری و کمبود گاز در زمستان گذشته روشن می‌کند جریان تولید با چه مشکلاتی در این عرصه روبه‌روست.

در شرایط کنونی، واحدهای تولیدی سیمان فقط اجازه دارند برای ۱۵ روز ذخایر مازوت در اختیار داشته باشند. به نظر می‌رسد گام اول برای تحقق این هدف یعنی تولید مواد اولیه مورد نیاز برای اجرایی شدن این طرح، افزایش این مدت به یک ماه برای زمستان ۱۴۰۰ باشد.

برای واحدهایی که به دلیل نزدیکی به تهران، امکان استفاده از مازوت را ندارند باید تدبیری اندیشیده شود. به‌طور نمونه، برای پیشگیری از آلودگی هوا در تهران، می‌توان به گونه‌ای برنامه‌ریزی کرد که واحدهای تولیدی در تهران و اطراف آن در فصل زمستان امکان مصرف گاز داشته باشند و سایر واحدهایی که منعی از این بابت ندارند و دور از محدوده شهر قرار دارند، با ذخایر کافی مازوت، دوره کمبود انرژی را سپری کنند.

از سوی دیگر احتمال مواجهه با بحران کمبود برق در سال آینده نیز دور از ذهن نیست. در این صورت مدیریت بحران برای قطع احتمالی برق ضرورت دارد و لازم است از فضای بی‌برنامه‌ای که در نیمه نخست امسال با آن روبه‌رو بودیم فاصله بگیریم تا واحدهای صنعتی امکان فعالیت مستمر را حتی با وجود کمبود برق داشته باشند.

این دو اصل مهم می‌تواند جریان تولید در واحدهایی که مواد اولیه مورد نیاز برای تحقق هدف سخت یک میلیون مسکن را تأمین می‌کنند، برقرار نگه دارد.

یکی دیگر از مباحثی که در حوزه ساخت‌وساز مسکن اهمیت بسیار بالایی دارد، شناسایی زمین مناسب برای

ساخت مسکن است؛ آن هم در مراکزی که امکانات زیرساختی در آن وجود داشته باشد زیرا مؤلفه برخورداری از امکانات زیرساختی تا حد زیادی می‌تواند درصد تحقق این هدف را افزایش داده و متضمن حصول موفقیت در این حوزه باشد.

نقش شهرداری‌ها در بهبود فرآیند ساخت مسکن

کاهش هزینه ساخت و ساز مسکن در کنار ایجاد رونق برای کوتاه شدن زمان حبس سرمایه نیز از مهم‌ترین نکاتی است که باید در نظر قرار گیرد. در حال حاضر فرآیند صدور مجوز ساخت در شهرداری‌ها طولانی و هزینه‌بر است. به‌طور نمونه، عوارض ساخت و سازهای سال ۱۴۰۰ در پایتخت با تصویب مدیریت شهری از ۳۷ درصد تا بیش از ۲۵۰ درصد - وابسته به مناطق مختلف شهر - افزایش یافته است. به این ترتیب حضور فعال شهرداری‌ها در میدان و کاهش دوره صدور مجوز و در نظر گرفتن مشوق‌هایی برای سازندگان در پیشبرد این هدف اهمیت دارد.

با توجه به مباحث مطرح شده، به نظر می‌رسد آنچه باید محل پرسش و بررسی کارشناسان باشد، برنامه کلان اقتصاد برای مهار تورم و امکان‌پذیر شدن پیش‌بینی آینده اقتصاد کشور است. انتظار می‌رود همه نخبگان با طرح موضوع، ابعاد این مسأله را روشن ساخته و به جای اثبات امکان‌ناپذیری اجرای این برنامه، راهکارهای تحقق آن را روشن سازند.

در پایان باید اذعان کرد که بی‌تردید اقتصاد ایران از محل تحقق این هدف، چند دستاورد خواهد داشت که کمترین آن، ساخت یک میلیون واحد مسکونی و ایجاد میلیون‌ها فرصت شغلی و فعال شدن بیش از صدها رشته صنعتی است.

یکی از دستاوردهای بزرگ حاصل از اجرای این طرح، پیش‌بینی‌پذیر شدن اقتصاد است که در این صورت حرکت سرمایه‌ها به بازارهای بلندمدت و دیربازده محقق می‌شود. نتیجه این اتفاق، خلاصی بازارهای غیرمولد و کوتاه‌مدت مانند ارز و طلا و سکه و... از نوسان‌های مقطعی است.

*نایب رئیس هیات مدیره انجمن صنفی کارفرمایان صنعت سیمان