

صما- در حال وارد آخرین ماه از سال شده‌ایم که هنوز بازار مسکن و ساخت و ساز در رکود قرار دارد. اگرچه با آغاز اجرای برجام در سال قبل، انتظار عموم بر این بود که سایه رکود از بخش مسکن کم شود و برگ جدیدی از تحرکات در بازار معاملات و ساخت و ساز مسکن ورق بخورد، اما عملاً آنچه در سال جاری در بخش مسکن شاهد بودیم، برخلاف پیش بینی‌های انجام شده در جهت رونق بازار مسکن بود.

به گزارش «صما» در سال گذشته پیش بینی‌ها حاکی از آن بود که بخش مسکن در نیمه دوم سال 95 رونق می‌یابد و تعداد معاملات مسکن در روند صعودی به خود می‌گیرد، اما در واقعیت این موضوع عملی نشد و افزایش تعداد معاملات در بازار مسکن، در برخی مقاطع و حتی در روزهای اخیر بیانگر رونق مسکن و خروج از رکود نبوده‌است.

درواقع هرچند برجام موجب شد تا مردم تصور کنند که اقتصاد و مسکن رونق می‌گیرد، اما در واقع باید گفت، برجام بخشی از اقتصاد و بخشی از واقعیت‌های فضای سیاسی، اجتماعی و اقتصادی کشور است و بخش بزرگتر اقتصاد کشور در گروی عملکرد مدیران و مسئولان دولتی و بخش خصوصی است.

حال در شرایطی که برخی اقتصاددانان زمان بازگشت رونق به مسکن را موکول به برگزاری انتخابات ریاست جمهوری در سال آینده می‌کنند، خبرنگار «صما» در گفتگو با تعدادی از روسای انجمن‌ها و تشکل‌های ساختمانی، وضعیت بازار مسکن و عملکرد این صنوف در سال جاری و ارزیابی آنها از این موارد در سال آینده را جویا شده‌است.

### اتفاق مثبتی در جهت رونق بازار رخ نداد

در همین راستا رییس هیئت‌مدیره کانون سراسری پیمانکاران عمرانی بازار مسکن در سال 95 هیچ تحرک خاصی را تجربه نکرد گفت: علیرغم پیش‌بینی‌های انجام شده مبنی بر اینکه در نیمه دوم سال جاری اتفاقات خوبی در بازار مسکن می‌افتد و بازار از رکود خارج می‌شود، اما متأسفانه این امر محقق نشد.

حسن سعادت‌مند در گفت‌وگو با «صما» افزود: اگرچه طبق آماری که در بخش معاملات مسکن اعلام می‌شود، بازار تکان خورده اما هنوز اتفاق محسوس و مثبتی در جهت رونق بازار شاهد نیستیم.

وی تصریح کرد: امیدواریم که برنامه‌ریزی‌های انجام شده در حوزه مسکن در سال 96 جواب بدهد، ولی با توجه به شرایط موجود امیدواری زیادی وجود ندارد که در سال 96 رونق خاصی اتفاق بیفتد.

### بحران مسکن، امسال تشدید شد

نایب رییس سندیکای شرکت‌های ساختمانی نیز در این رابطه گفت: متأسفانه بحران مسکن از چند سال پیش در کشور شروع شده و در سال جاری به شدت خود رسیده‌است.

جواد خوانساری در گفت‌وگو با «صما» با بیان اینکه یکی از اثرگذاری‌های مهم کمبود گردش پول در مملکت، در بخش مسکن قابل مشاهده است که موجب شده تا خرید و فروش مسکن به حداقل برسد، ادامه داد: در حال حاضر به دلیل رکود مسکن تعداد زیادی از افرادی که وارد ساخت مسکن شده‌اند، واحدهای مسکونی آنها روی دستشان مانده و نتوانسته‌اند بفروشند و سرمایه آنها گردش پیدا نکرده‌است.

وی پیامد این وضعیت را کاهش اشتغال و رغبت مردم برای خرید مسکن دانست و عنوان کرد: اگرچه وزارت راه و شهرسازی تلاش زیادی کرده تا مسکن را از رکود فعلی نجات دهد و اوضاع این حوزه را روبه راه کند، ولی تا به حال نتوانسته سرمایه‌گذاری واقعی و مورد نیاز را در این بخش تامین کند. در نتیجه بخش مسکن ساماندهی نشده و از رونق کافی برخوردار نیست.

خوانساری همچنين درباره وضعیت بازار مسکن در سال 96 تاکید کرد: بسیار بعید است که بازار مسکن بتواند به این زودی نظمی پیدا کند که در نتیجه آن، صنعت تولید هم به حرکت دربیاید. از آنجایی که اغلب صنایع مملکت وابسته به امر صنعت احداث و ساختمان هستند و این بخش‌ها هم در رکود قرار دارند، بنابراین تولید مصالح ساختمانی هم در رکود خواهد بود.

### تجربه بسیار تلخ انبوه‌سازان در رکود مسکن

عضو هیات رئیسه کانون سراسری انبوه سازان نیز با اشاره به اینکه بازار مسکن و ساخت و ساز در سال جاری شرایط بسیار نامناسبی داشت گفت: علیرغم اینکه در سال 95 سیاست‌های تشویقی مثل وام‌های بانکی را برای بهبود وضعیت بخش مسکن در نظر گرفتند، اما عملاً شرایط به نحوی نبود که رونق ایجاد شود.

سعید ساعی شاهی در گفت‌وگو با «صما» ادامه داد: امسال انبوه‌سازان به خاطر رکود تجربه بسیار تلخی داشتند. آمار شهرداری‌ها نشان می‌دهد که ساخت و سازها بسیار کم شده و به تبع آن در سال جاری معاملات هم کاهش یافت و بسیاری از پروژه‌ها در مقاطعی مثل اسکلت و سفت‌کاری متوقف شدند و ادامه نیافتند.

وی با ابراز امیدواری از اینکه در سال 96 اتفاقات بهتری برای بخش مسکن بیفتد تصریح کرد: در صورتی که قدرت خریداران بیشتر شود و قوانین تسهیل شود و هر کسی در جای خود کار کند، رونق در این بخش حاصل خواهد شد.

وی مسکن را صنعت پیشران کشور دانست و تاکید کرد: صنعت ساخت‌وساز در جامعه اشتغال ایجاد می‌کند و اگر دولت به افزایش ساخت‌وساز کمک کند، رونق در همه صنایع ایجاد می‌شود. ولی تحقق این موضوع به شکل کنونی ممکن نیست.

این انبوه‌ساز رکود اقتصادی را ناشی از رکود بازار مسکن دانست و افزود: دولت باید در بخش مسکن رونق و تحرک ایجاد کند و طبیعتاً اگر بخش مسکن راه بیفتد، احتمال بروز تورم هم در این زمینه وجود خواهد داشت.

ساعی شاهی خاطر نشان کرد: علیرغم وجود تقاضا در بازار مسکن، عملاً قدرت خرید متقاضیان کم است و سازندگان و انبوه سازان هم نمی‌توانند وارد تولید ساختمان شوند و به این امید بمانند که روزی برای واحدهای ساخته شده آنها مشتری پیدا شود. در چنین شرایطی طبیعی است که بخش اجرا قفل می‌شود.

### رقابت ناسالم در محصولات بی کیفیت وارداتی

در عین حال رئیس انجمن صنایع پروفیل UPVC در و پنجره ایران با اشاره به رکود شدید بازار مسکن در سال جاری گفت: امسال بازار مسکن کاملاً در رکود قرار داشت و تولیدکنندگان پروفیل UPVC در و پنجره وضعیت بسیار نابسامانی را تجربه کردند.

حسین طوسی در گفت‌وگو با «صما» افزود: شرایط بسیار سختی که تاکنون برقرار بوده، قطعاً تا پایان سال هم تداوم خواهد داشت. اما امیدواریم که تغییرات و تحولاتی اتفاق بیفتد و بازار ساختمان و مسکن و ساخت‌وساز از این رکود بیرون بیاید تا در نتیجه صنایعی هم که وابسته به صنعت ساختمان هستند، بتوانند مشکلات خود را رفع کنند.

وی در خصوص آسیب‌هایی که در پی رکود به صنف پروفیل UPVC وارد شد تشریح کرد: امسال صنف ما به دلیل این مسئله، مشکلات و آسیب‌های زیادی را متحمل و اکثراً دچار کمبود نقدینگی شدند و با شرایط بسیار دشواری مواجه بودند. میزان تولیدات آنها بسیار پائین بود و بازار داخلی تقاضا و کشش نداشت.

طوسی با بیان اینکه بسیاری از واحدهای تولیدی این صنف خسارت‌های زیادی را تحمل کردند عنوان کرد: در چنین وضعیتی مسئله واردات هم در سال جاری آسیب بسیاری به ما رساند و رقابت‌های ناسالم در بخش واردات محصولات بی کیفیت

خارجی، همه جزو مسائلی بود که برای ما بسیار سخت و زیان‌آور بود.

### کاهش شدید فروش تولیدات، پیامد رکود

علاوه بر این رئیس انجمن تولیدکنندگان مواد شیمیایی صنعت ساختمان، شرایط بازار مسکن در سال جاری را طبق روال سال‌های اخیر دانست و به «صما» گفت: امسال اگرچه در برخی مواقع به‌خاطر برخی اتفاقات، بازار مسکن با تکان جزئی مواجه شد، ولی به نظر می‌رسد که ما این روند را تا اواسط سال آینده در بازار خواهیم داشت.

اکبر معتضدی با بیان مطلب فوق افزود: به نظر می‌رسد که تکلیف بازار مسکن در سال آینده بعد از انتخابات ریاست جمهوری که در اردیبهشت ماه برگزار می‌شود، مشخص خواهد شد و به‌طور کلی تا قبل از روی کار آمدن دولت جدید در مهر سال آینده، نمی‌توانیم انتظار مثبتی از این بازار داشته باشیم.

وی همچنین با اعلام اینکه اثرات رکود مسکن بر صنف تولیدکنندگان مواد شیمیایی صنعت ساختمان، کاهش شدید فروش بوده است گفت: در حال حاضر حتی میزان فروش بعضی از اعضای انجمن هم در بخش پروژه‌های عمرانی و هم بخش ساخت‌وساز مسکونی به یک‌پنجم کاهش یافته و اعضا با 20 درصد ظرفیت خود کار می‌کنند.