

احتمال خروج از رکود پنج ساله در بخش ساختمان در سال ۱۳۹۶



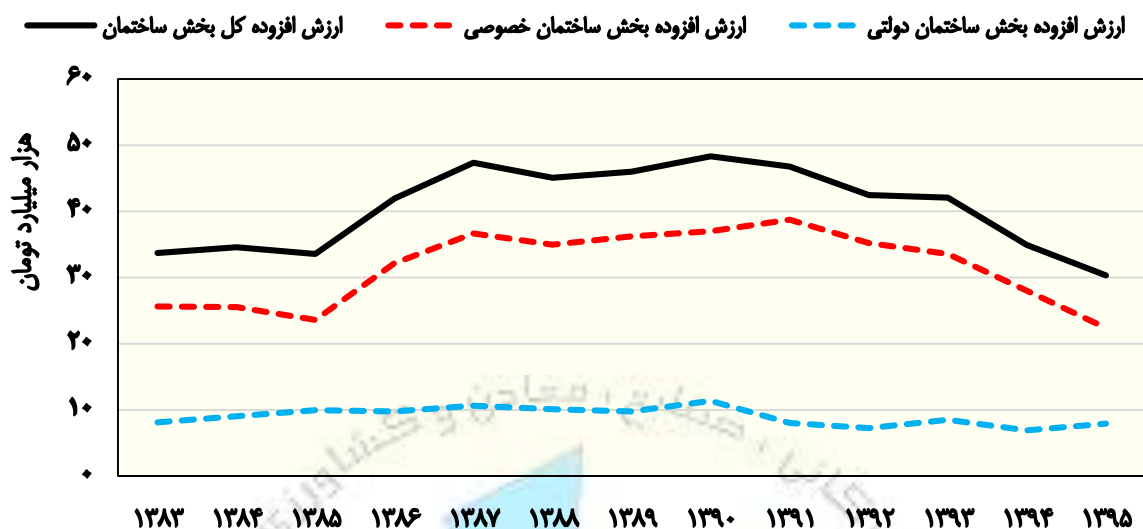
بخش ساختمان با سهم قابل توجه در تولید ناخالص داخلی، ارتباط قوی با تعداد زیادی از رشته فعالیت های اقتصادی و قرار گرفتن در انتهای زنجیره تولید، دارای ظرفیت قابل توجهی برای تاثیرگذاری بر صنایع وابسته و در نتیجه شکل دهی ادوار تجاری است. علاوه بر این، ماهیت تولید بخش ساختمان به گونه ای است که به تعداد زیادی نیروی کار با مهارت های مختلف نیاز دارد، که به معنای ظرفیت مناسب این بخش برای اشتغال زایی است.

بخش ساختمان شامل فعالیت احداث و توسعه ساختمان ها است. این بخش به دو جزء ساختمان های مسکونی و ساختمان غیرمسکونی (شامل ساختمان های تجاری و زیربنایی از قبیل راه ها، پل ها و بنادر) تفکیک می شود. علاوه بر این، از دیدگاه تولیدکنندگان بخش ساختمان نیز می توان این بخش را به دو زیربخش ساختمان خصوصی و ساختمان دولتی تفکیک کرد.

بخش ساختمان از سال ۱۳۹۱ به دلیل کاهش ۴۷,۳ درصدی اعتبارات تملک دارایی سرمایه ای (پرداخت های عمرانی) که منجر به کاهش ۲۹,۳ درصدی ارزش افزوده ساختمان دولتی (به قیمت ثابت سال ۱۳۹۰) شده، وارد رکود شده است. این در حالی است که در این سال، ارزش افزوده ساختمان خصوصی به قیمت ثابت سال ۱۳۹۰ رشد ۴,۸ درصدی را تجربه کرده است. با این وجود، در سال ۱۳۹۲ ارزش افزوده ساختمان های خصوصی نیز رشد منفی را تجربه می کند و رکود در بخش ساختمان را تشدید می کند.

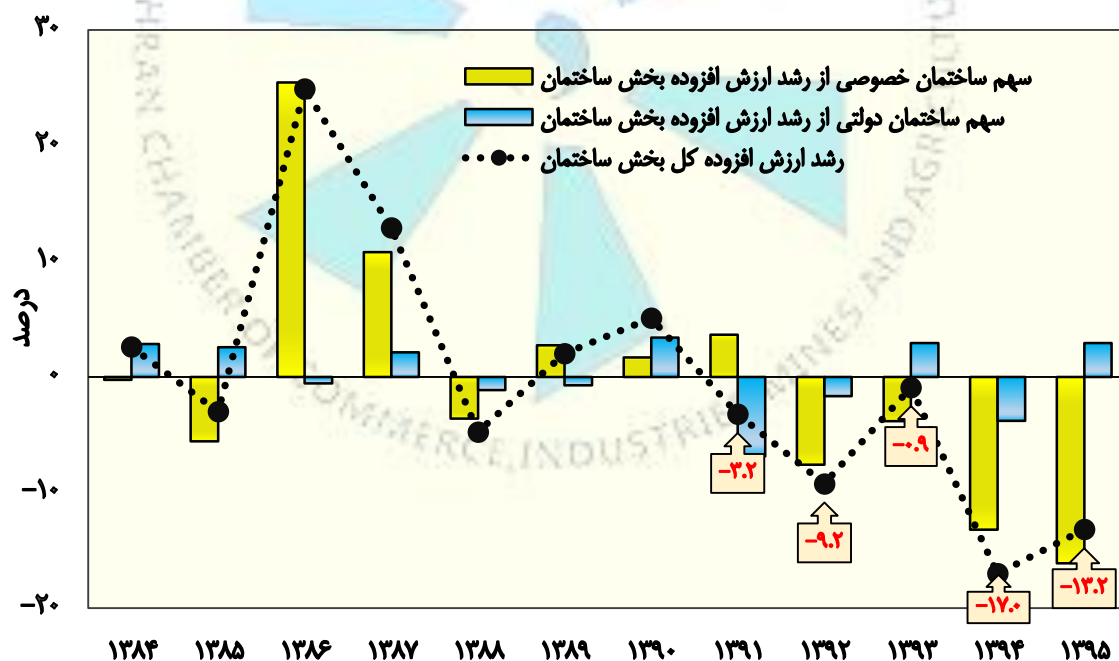
از سال ۱۳۹۲ تا ۱۳۹۵ ارزش افزوده ساختمان خصوصی رشد منفی را تجربه کرده و عامل اصلی رکود در بخش ساختمان بوده است، این در حالی است که رشد مثبت ارزش افزوده ساختمان دولتی در سال های ۱۳۹۳ و ۱۳۹۵ نیز نتوانسته بخش ساختمان را از رکود خارج کند.

شکل ۱: روند سالانه ارزش افزوده بخش ساختمان (به قیمت ثابت سال ۱۳۹۰) بین سال های ۱۳۸۳-۱۳۹۵.



منبع داده ها: بانک مرکزی.

شکل ۲: روند سالانه سهم بخش خصوصی و دولتی از رشد ارزش افزوده بخش ساختمان بین سال های ۱۳۸۴-۱۳۹۵ به قیمت ثابت سال ۱۳۹۰



منبع داده ها: بانک مرکزی.

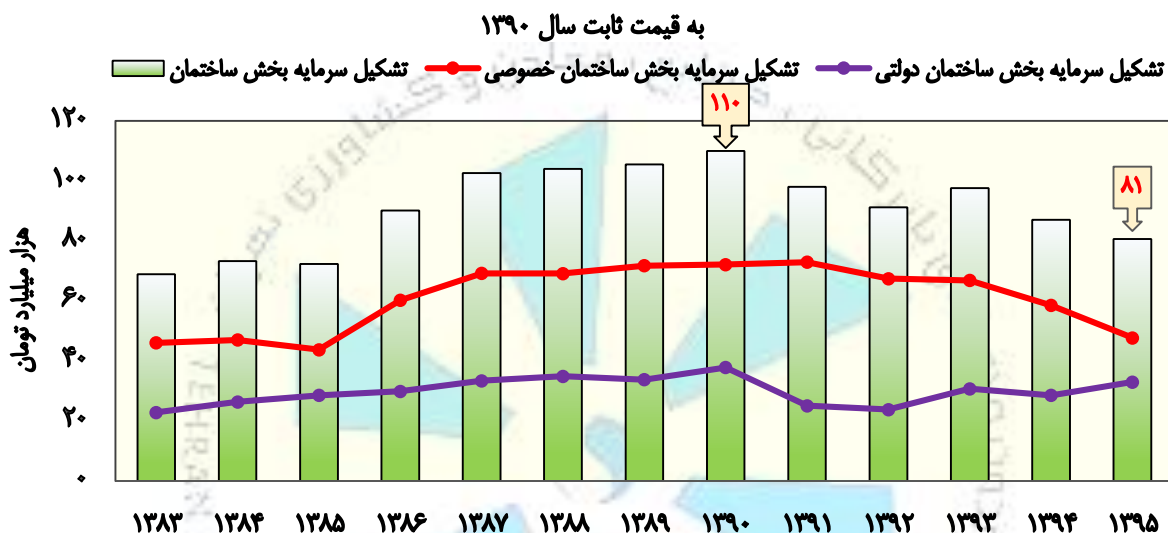
روند تشکیل سرمایه ساختمان با توجه به همبستگی بالای آن با ارزش افزوده بخش ساختمان می تواند به عنوان یک شاخص مکمل، برای شناسایی رونق و رکود این بخش مورد استفاده قرار گیرد. تشکیل سرمایه ساختمان به طور کلی به هزینه ایجاد ساختمان های جدید، هزینه تعمیرات اساسی، تغییرات و اضافات ساختمان توسط بخش خصوصی و دولتی در طول یک دوره حسابداری اطلاق می شود. لازم به ذکر است که بخش عمده تشکیل سرمایه ساختمان متعلق به بخش

معاونت بررسی های اقتصادی

خدمات بوده است. در دوره ۱۳۸۳-۱۳۹۴ متوسط سهم بخش خدمات از تشکیل سرمایه ساختمان حدود ۸۷ درصد بوده است.

تشکیل سرمایه بخش ساختمان از سال ۱۳۹۰ تا ۱۳۹۵ روند نزولی داشته و از ۱۱۰ هزار میلیارد تومان در سال ۱۳۹۰ به ۸۱ هزار میلیارد تومان (به قیمت ثابت سال ۱۳۹۰) در سال ۱۳۹۵ کاهش می یابد. تنها در سال ۱۳۹۳، به دلیل افزایش اعتبارات عمرانی، تشکیل سرمایه ثابت ناخالص بخش ساختمان اندکی افزایش یافته است (شکل ۳). بنابراین روند تشکیل سرمایه بخش ساختمان نیز رکود پنج ساله در بخش ساختمان را تایید می کند.

شکل ۳: روند سالانه تشکیل سرمایه بخش ساختمان بین سال های ۱۳۸۳-۱۳۹۵



منبع داده ها: بانک مرکزی.

ساختمان بخش دولتی

ساختمان بخش دولتی در اقتصاد ایران سهمی در حدود ۳۰ درصد از ارزش افزوده کل بخش ساختمان را به خود اختصاص داده است. با این حال، تغییرات ارزش افزوده ساختمان بخش دولتی می تواند کل بخش ساختمان را تحت تأثیر قرار دهد. مهمترین عامل اثر گذار بر ارزش افزوده ساختمان میزان تخصیص اعتبارات تملک دارایی های سرمایه ای (پرداخت های عمرانی) است. از طرفی وابسته بودن پرداخت های عمرانی به درآمدهای نفتی، موجب اثرگذاری تکانه های نفتی بر ارزش افزوده ساختمان دولتی شده است.

در سال ۱۳۹۱، با شروع تحریم های نفتی و کاهش درآمدهای ارزی دولت، اعتبارات تملک دارایی های سرمایه ای با کاهش شدید مواجه شد و از ۲۹ هزار میلیارد تومان در سال ۱۳۹۰ به ۱۲ هزار میلیارد تومان در سال ۱۳۹۱ (به قیمت ثابت سال ۱۳۹۰) رسید (در حدود ۶۰ درصد کاهش یافت). البته به غیر از تحریم نفتی، یکی از دلایل دیگر کاهش اعتبارات تملک دارایی سرمایه ای، اجرای هدفمندی سازی یارانه ها و تعهد دولت مبنی بر پرداخت یارانه نقدی به مردم بود.

در سال های ۱۳۹۲ و ۱۳۹۳ اعتبارات تملک دارایی سرمایه ای با افزایش نسبی مواجه شد، تا اینکه در سال ۱۳۹۴ قیمت نفت کاهش یافت. کاهش قیمت نفت رشد حقیقی این اعتبارات را با کاهش حدود ۱۹ درصدی مواجه کرد. از بهمن ماه

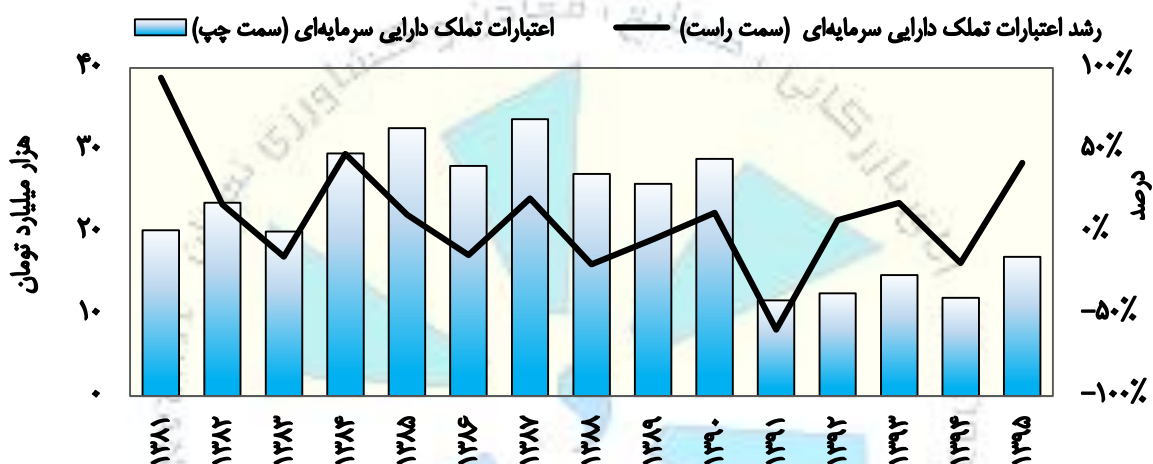
معاونت بررسی های اقتصادی

۱۳۹۴ اجرای برجام و افزایش فروش نفت موجب شد در سال ۱۳۹۵، اعتبارات تملک دارایی سرمایه‌ای به قیمت ثابت سال ۱۳۹۰، در حدود ۴۲ درصد افزایش یابد.

در قانون بودجه سال ۱۳۹۶، اعتبارات تملک دارایی سرمایه‌ای با رشد حدود ۲۴ درصدی نسبت به قانون بودجه سال ۱۳۹۵ مواجه شده است. اما به نظر می‌رسد با عدم تغییر در قیمت نفت و همچنین ثابت بودن تولید و صادرات نفت در سال ۱۳۹۶ نسبت به سال قبل، امکان افزایش زیادی در تملک دارایی‌های سرمایه‌ای وجود نداشته باشد و بنابراین بخش ساختمان دولتی نتواند کمک چندانی به رشد ارزش افزوده بخش ساختمان در سال ۱۳۹۶ بکند.

شکل ۴: روند سالانه اعتبارات تملک دارایی سرمایه‌ای بین سال‌های ۱۳۸۱-۱۳۹۵

به قیمت ثابت سال ۱۳۹۰



منبع داده‌ها: بانک مرکزی

ساختمان بخش خصوصی

ساختمان بخش خصوصی سهمی در حدود ۷۰ درصد از ارزش افزوده کل بخش ساختمان را به خود اختصاص داده است. روند ارزش افزوده ساختمان بخش خصوصی بیانگر آن است که اولاً ارزش افزوده آن به طور نسبی از نوسان کمتری در مقایسه با ارزش افزوده ساختمان بخش دولتی برخوردار است. ثانیاً نسبت به بخش دولتی به ازای هر واحد تولید، ارزش افزوده بیشتری ایجاد می‌کند.

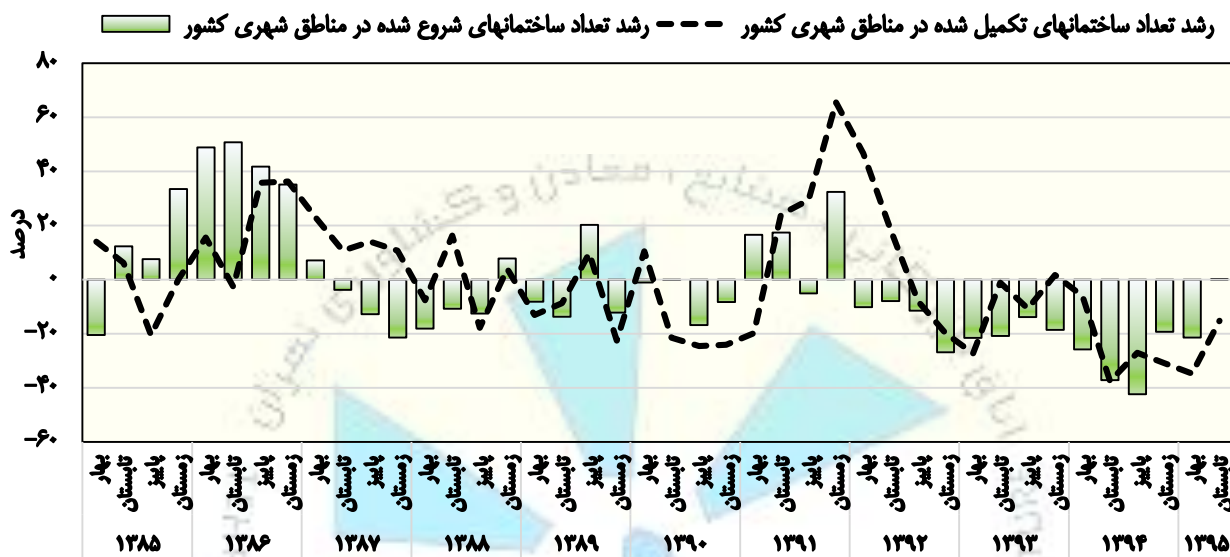
شایان ذکر است متوسط نسبت ارزش افزوده به ارزش تولید ساختمان بخش خصوصی در دوره ۱۳۸۳-۱۳۹۴ حدود ۵۱,۵ درصد بوده، در حالی که همین نسبت در دوره مذکور، برای بخش دولتی ۳۱ درصد بوده است. این مسئله نشان می‌دهد که بخش خصوصی به ازای هر واحد تولید، ارزش افزوده بیشتری ایجاد می‌کند، که نشان دهنده کارایی بیشتر در بخش خصوصی نسبت به بخش دولتی است.

از دیدگاه عرضه وضعیت ساختمان بخش خصوصی را می‌توان با دو معیار تعداد ساختمان‌های مسکونی جدید و تعداد پروانه‌های ساختمانی صادر شده مورد بررسی قرار داد. بررسی روند تعداد ساختمان‌های تکمیل شده و شروع شده نشان می‌دهد از سال ۱۳۹۲ به طور مستمر از میزان رشد تعداد ساختمان‌های تکمیل شده و شروع شده کاسته می‌شود.

معاونت بررسی های اقتصادی

نکته قابل توجه آن است که در سال ۱۳۹۵ کاهش رشد تعداد ساختمان‌های شروع شده کمتر از ساختمان‌های تکمیل شده بوده و در تابستان سال ۱۳۹۵ رشد منفی تعداد ساختمان‌های شروع شده متوقف شده و به نزدیک صفر رسیده است (شکل ۵). این مسئله علامتی بر تحریک تمایل بخش خصوصی برای سرمایه‌گذاری در بخش ساختمان است.

شکل ۵: روند فصلی رشد تعداد ساختمان‌های شروع شده و تکمیل شده در مناطق شهری بخش خصوصی در دوره ۱۳۸۵-۱۳۹۵



منبع داده‌ها: بانک مرکزی

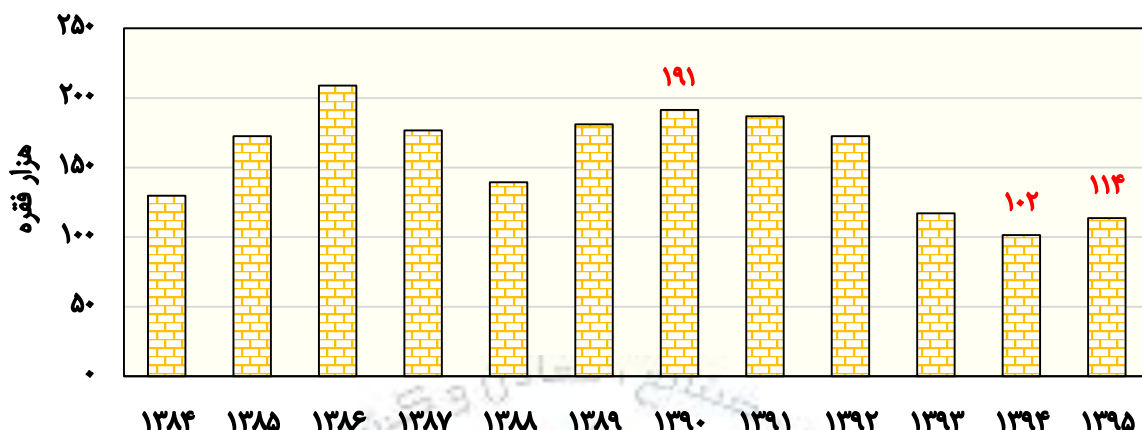
تعداد پروانه‌های صادر شده در مناطق شهری، معیار مهم دیگری برای بررسی وضعیت طرف عرضه ساختمان بخش خصوصی است. این معیار به عنوان یک شاخص پیش‌نگر، توضیح دهنده مناسبی برای انتظارات سرمایه‌گذاری بخش خصوصی است.

تعداد پروانه‌های ساختمانی صادر شده توسط شهرداری‌های مناطق شهری کشور از سال ۱۳۹۱ روند به شدت نزولی را، به خصوص در سال ۱۳۹۳ دنبال کرده، به گونه‌ای که نرخ رشد تعداد پروانه‌های ساختمانی در این سال به منفی ۳۲ درصد رسیده است. این روند نزولی در سال ۱۳۹۴ نیز ادامه یافته و تعداد پروانه‌های ساختمانی در این سال به ۱۰۲ هزار فقره رسیده که نسبت به سال ۱۳۹۳ حدوداً ۱۳,۴ درصد کاهش یافته است.

با این حال در سال ۱۳۹۵ روند نزولی تعداد پروانه‌های ساختمانی صادر شده توسط شهرداری‌های مناطق شهری کشور متوقف شده و به حدود ۱۱۴ هزار فقره رسیده و از رشد ۱۲,۱ درصدی برخوردار شده است (شکل ۶).

با توجه به آینده نگر بودن تعداد پروانه‌های ساختمانی صادر شده، رشد این متغیر در سال ۱۳۹۵ یکی از نشان‌های افزایش تمایل بخش خصوصی برای سرمایه‌گذاری در بخش ساختمان در سال ۱۳۹۶ و خروج از رکود پنج ساله این بخش خواهد بود.

شکل ۶: روند سالانه تعداد پروانه های ساختمانی صادر شده توسط شهرداری های مناطق شهری کشور بین سال های ۱۳۸۴-۱۳۹۵



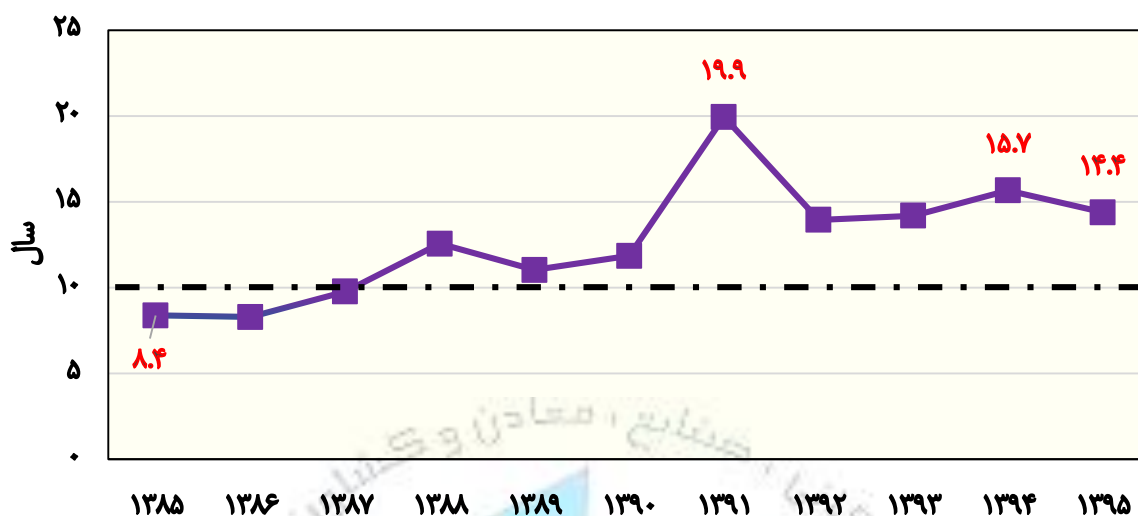
منبع داده ها: بانک مرکزی

در سمت تقاضا، یکی از مهم ترین عوامل مؤثر بر تقاضای مصرفی ساختمان های مسکونی، توان مالی خانوارها است. شاخص توان پذیری مسکن، که از تقسیم قیمت متوسط مسکن به درآمد سالانه خانوار به دست می آید، شاخصی تعریف شده جهت اندازه گیری توان مالی خانوارها برای خرید مسکن است. تعبیر این شاخص به این صورت است که اگر یک خانوار تمام درآمد سالانه خود را پس انداز کند، طی چند سال می تواند یک واحد مسکونی خریداری کند. در صورتی که مقدار این شاخص زیر ۵ سال باشد، خانوارها بر اساس این شاخص از قدرت خرید مناسبی برخوردارند، اگر شاخص در دامنه ۵ تا ۷ سال قرار داشته باشد، خانوارها دارای وضعیت نسبتاً مناسبی هستند، اگر در دامنه ۷ تا ۱۰ سال باشد وضعیت خانوارها از این جهت نامناسب است و اگر شاخص بیشتر از ۱۰ سال باشد، وضعیت خانوارها بحرانی است.

روند شاخص توان پذیری مسکن نشان می دهد که از سال ۱۳۸۸ به بعد وضعیت کشور ما بحرانی بوده است.^۱ به طوری کلی از سال ۱۳۸۵ تا سال ۱۳۹۱ توان خانوارها برای خرید خانه کاهش یافته است. دلیل این موضوع افزایش شدید قیمت مسکن بوده است. به طوری که در سال ۱۳۹۱ برای خرید یک واحد مسکن، هر خانوار باید حدود ۲۰ سال درآمد خود را پس انداز می کرد. بعد از سال ۱۳۹۱ روند کلی شاخص توان پذیری مسکن نزولی بوده است. در سال ۱۳۹۵ مقدار این شاخص ۱۴,۴ بوده که نسبت به سال ۱۳۹۴ حدود ۸ درصد کاهش یافته که به معنی افزایش توان خانوارها برای خرید مسکن است. با توجه به رشد اقتصادی ۱۲,۵ درصدی در سال ۱۳۹۵، انتظار می رود اثرات این رشد در سال ۱۳۹۶ از بنگاه به خانوار منتقل شده و تقاضای خانوارها برای مسکن افزایش یابد.

۱. این شاخص از نسبت متوسط هزینه ساخت یک واحد مسکن نوساز شهری (بانک مرکزی) به درآمد خانوار شهری (مرکز آمار ایران) محاسبه شده است. برای سال ۱۳۹۵، از هزینه ساخت یک واحد مسکونی در شش ماه نخست سال بدست آمده است.

شکل ۷: روند سالانه شاخص توان پذیری مسکن بین سال های ۱۳۸۵-۱۳۹۵



منبع داده ها: بانک مرکزی و مرکز آمار ایران

در مجموع می توان گفت تحولات بخش ساختمان خصوصی در سال ۱۳۹۵، چه در سمت عرضه و چه در سمت تقاضا، نشانه های مبنی بر خروج از رکود پنج سال بخش ساختمان در سال ۱۳۹۶ دارد. اما باید توجه داشت که جنس این رونق، مانند افزایش شدید قیمت مسکن در سال های دهه ۸۰ نخواهد بود.

منابع

طرح آمارگیری هزینه و درآمد خانوار شهری و روستایی مرکز آمار ایران.

گزارش حساب های ملی بانک مرکزی ج.ا.ا.

گزارش شاخص بهاء کالاها و خدمات مصرفی شهری بانک مرکزی ج.ا.ا.

گزارش فعالیت های ساختمانی بخش خصوصی در مناطق شهری بانک مرکزی ج.ا.ا.

گزارش مالی و بودجه دولت بانک مرکزی ج.ا.ا.

مؤسسه عالی آموزش و پژوهش مدیریت و برنامه ریزی، "بررسی تحولات بخش ساختمان در سال ۱۳۹۳" شهریور ۱۳۹۴.

تهیه شده توسط پیام نوروزی

مرداد ماه ۱۳۹۶