

دلایل شکل‌گیری دوره‌های تورم و رکود مسکن ردیابی رشد

نادر احمدبیگی

مدیریت عالی حرفه ای کسب و کار، Post DBA، مرکز تحقیقات و پژوهشی نیکا پویش

چکیده

صنعت ساختمان، تولیدات وابسته و مشاغل وابسته زیادی دارد که حدود ۱۳۰۰ شغل را در جامعه ایران تحت پوشش قرار داده است یعنی اشتغالزایی بسیار بالا و تولیدات صنایع وابسته به آن و از این پس صنعت ساختمان را باید یک صنعت مادر نامید که بسیار حائز اهمیت است. از این رو سرمایه‌گذاری در این صنعت با نوسانات شدیدی رو به رو است و به دلیل اعمال مدیریت‌های سلیقه‌ای منجر به تورم شدیدی که باعث رکود بازار عرضه و تقاضا در بخش مسکن و همچنین تولیدات وابسته و مشاغل وابسته به آن شده است. در خصوص صنعت ساختمان با توجه به هر نوع اقتصادی که در آن جامعه وجود دارد و اینکه چگونه می‌توان زیرساخت‌های فرهنگی، اجتماعی و اقتصادی را ترمیم و تکنولوژی و تکنیک‌های نوین اجرا کرد که از مشکلات کنونی کاست. در این راستا پژوهش حاضر با هدف بررسی دلایل شکل‌گیری دوره‌های تورم و رکود مسکن ردیابی رشد تدوین شده است.

واژه‌های کلیدی: رکود، تورم، مسکن، روشهای نوین.

۱- مقدمه

جهان در حال حاضر دارای دو ویژگی عمده جمعیتی است: الف) افزایش شدید جمعیت، ب) روند شتابان شهرنشینی و شهرگرایی (زنجانی، ۱۳۷۱، ص ۶). به طوری که شهرنشینی روند غالب در سازمان فضایی جمعیت جهان است (Carter, 1981, p24) و این ویژگی در میان کشورهای در حال توسعه نمود بارزتری نسبت به جهان توسعه یافته نشان می دهد. از طرفی از نظر تاریخی، روند شهرنشینی و شهرگرایی در میان این کشورها امری غیر عادی محسوب می شود، به طوری که امروزه همه مسایل کشورهای در حال توسعه را تحت تأثیر قرار داده است (شکویی، ۱۳۷۷، ص ۸۱).

بخش مسکن به علت تمایزهایی که با دیگر نیازهای انسان دارد، جایگاهی خاص در اقتصاد دارد، چرا که تغییرات اقتصادی می تواند بر این بخش تأثیرات زیادی داشته باشد، ضمن اینکه رکود و رونق ادواری این بخش بر سایر فعالیت های اقتصادی بی تأثیر نیست.

یکی از نیازهای اولیه هر شهروند مسکن می باشد که این نیاز می تواند تأثیر بسزایی در کیفیت زندگی فرد داشته باشد. گسترش زندگی شهرنشینی و افزایش استانداردهای زندگی شهری باعث شده است که هزینه های تأمین مسکن در شهرها بخصوص شهرهای مرکزی و کلان شهرها افزایش چشم گیری داشته باشد که این امر باعث کاهش دسترسی اقشار و گروه های آسیب پذیر به مسکن مناسب شده است.

اساساً فرهنگ اجتماعی و اقتصادی صنعت ساختمان در جامعه ایران دارای یک مدیریت سلیقه ای و ناکارآمد است که باعث ایجاد مشکلات زیاد و پی در پی شده که موجب تورم و رکود در صنعت ساختمان و در بازار عرضه و تقاضا و عامل به وجود آمدن سودجویان اقتصادی در آن صنعت شده است.

یکی از اهداف و سیاست های طرح نوین، تبدیل کردن آپارتمان و ساختمان از کالای سرمایه گذاری به قرار گرفتن کالای مصرفی در سبد خانواده هاست. در این راستا طرح نوین برنامه راه ویژه ای دارد که در مطالب آتی ارائه خواهد شد.

انواع مسکن

- مسکن عمومی

مسکن عمومی اصطلاحی است که همزمان با برنامه دولتی در اواخر دوره New Deal^۱ در ارتباط با قانون مسکن Wagner-Steagall در سال ۱۹۳۷ در پاسخ به بحران اقتصادی حاصل از رکود بزرگ ابداع شد (Kasdan & Sinha, 2013). در سال ۱۹۴۵ تنها سیاست مسکن اقشار کم درآمد که دارای نام مشخص بود مسکن عمومی بود، گاهی اوقات به عنوان خانه های پایدار برای اجاره از آنها یاد می شد. پایداری وسیله ای بود برای تمایز این بخش ها از خانه های مستعمراتی (مهاجرنشین) شهری که توسط صاحبانشان با مصالح محلی ساخته شده بودند، همچنین پایداری به این معنا بود که این مسکن پایه ای ترین استانداردهای ایمنی و سلامتی را برآورده کرده اند و نیاز به تعمیر و نگهداری کمتری دارند. بعلاوه برخی معتقدند که عمومی بودن این خانه ها نشان دهنده ای این است که دولت ابزاری برای پرورش صنعت ساخت و ساز محلی و ایجاد شرایطی که در آن آموزش حین کار صورت می گیرد و از مصالح غربی و مدرن مانند آجر، مصالح چند بعدی^۲ و بتون استفاده می شود، فراهم کرده است. نکته ای مهم این است که پروژه های عمومی وسیله های موثری برای تحکیم حمایت سیاسی شد. به طور کلی، این پروژه ها در منظر عمومی به عنوان نشانه ای تعهد دولت نسبت به رفاه مردمش به شمار می رفت. مهم ترین مشکل مسکن عمومی قیمت

^۱ به برنامه اقتصادی و اجتماعی فرانکلین روزولت رئیس جمهور ایالات متحده آمریکا بعد از بروز رکود بزرگ اقتصادی در سال ۱۹۲۹ اطلاق می شود.

^۲ dimensional timber

آن بود، در صورتی که اجاره از طریق یارانه پرداخت می‌شد برای دولت هزینه زیاد بود و اگر از طریق یارانه پرداخت نمی‌شد هزینه برای ساکنین زیاد می‌شد. استانداردهای بالا اغلب به موازات استفاده از مصالح وارداتی بود که بسیار گران‌قیمت بودند. مشکلات دیگر اغلب شامل مشکلات مدیریت پروژه‌ها بود که با توجه به آب و هوا و فرهنگ اروپایی طراحی شده بودند. ساکنین مجبور بودند که خود را با فضاهای ناآشنای زندگی که از مقررات خودسرانه و مستبدانه‌ای پیروی می‌کنند، تطبیق دهند. آن‌ها هیچ نقشی در تعریف این قوانین نداشته و در کل کنترل بر فضای زندگیشان را از دست دادند. ناخشنودی‌ها و مقاومت‌های حاصل، منجر به ایجاد چالش‌هایی شد که مجریان محلی توان و مهارت فائق شدن بر آن‌ها را نداشتند. سرانجام در تعدادی از کشورها، به ساکنین مسکن عمومی این اجازه داده شد که مسکن‌شان را به شیوه‌ای که آن‌ها را هم مقرون‌به‌صرفه‌تر کند و هم مناسب‌تر، تغییر و توسعه دهند. اگرچه در بسیاری موارد، ساختمان‌ها رو به زوال رفته و ناامن شدند و علت وجودی‌شان خدشه‌دار شد. به‌زودی بسیاری از نخبگان و سازمان‌های بین‌المللی به این نتیجه که مسکن عمومی نمی‌تواند مشکل مسکن را در کشورهای در حال توسعه حل کند، دست یافتند. مطالعه‌ای که در سال ۱۹۵۳ توسط سازمان بین‌المللی کار^۳ صورت گرفت نشان داد مسکن عمومی در اصل خوب بوده، اما هزینه‌های زیاد آن، آن را در اولویت پایینی قرار داده است. بعدها بررسی‌های سازمان بین‌المللی و سازمان بین‌المللی کار نشان دادند که مشکلات مسکن عمومی بیشتر از جنس مادی بوده و ترجیحا آن را کمتر پیشنهاد می‌کنند. منتهای مراتب این سازمان‌ها مسکن عمومی را به عنوان ایده غیر عملی مطرح نمودند (Harris & Ceinwen, 2003). هم‌اکنون مسکن یارانه‌ای در بسیاری از کشورهای جهان رایج است. با وجودی که هنگ‌کنگ (یک کشور در حال توسعه)، بیشتر به‌عنوان یک دیواره دفاعی قوی در مقابل سرمایه‌داری شناخته می‌شود. حکومت نقش عمده‌ای در بازار مسکن هنگ‌کنگ بازی می‌کند. آمار نشان می‌دهد بیشتر از ۴۶٪ خانواده‌های هنگ‌کنگ در مسکن عمومی زندگی می‌کنند و ملاحظه می‌شود که تقریباً ۳۶٪ از این مسکن عمومی تحت مالکیت خصوصی هستند (Sang Ho & Wong, 2009).

حکومت‌های جهان در حال توسعه با مسئولیت‌های مضاعفی در راستای بهبود کیفیت مسکن در زاغه‌ها و سکونتگاه‌های غیر رسمی و نیز تامین زمین و خانه برای کسانی که فاقد مسکن هستند، مواجه می‌باشند. با این وجود تنها برخی دولت‌ها- بویژه آن‌ها که در دهه گذشته رشد اقتصادی نسبتاً خوبی داشته‌اند، تصمیماتی در رابطه با برنامه‌های مسکن عمومی بزرگ مقیاس اتخاذ کرده‌اند. سنگاپور و هنگ‌کنگ نمونه‌های اولیه برنامه‌های مسکن عمومی با مجتمع‌های آپارتمانی و تراکم بالای شهری می‌باشند (Bredenoord & van Lindert, 2010) به نقل از سمیه خداویسی، (۱۳۹۳)

- مسکن اجتماعی

حکومت‌ها در راستای بهبود هزینه‌های اقتصادی و اجتماعی شکست بازار، مداخلات گوناگونی را صورت می‌دهند. تامین مسکن اجتماعی که تامین مسکن توسط حکومت و سازمان‌های غیرانتفاعی با اجاره‌های پایین‌تر از بازار تعریف می‌شود یکی از اشکال اصلی مداخلات دولت می‌باشد. مسکن اجتماعی سه ویژگی کلیدی دارد: تعیین اجاره‌های پایین‌تر از سطح بازار، ساکنین بر اساس نیاز تعیین شده اند نه توانایی یا میل به پرداخت، مقیاس و گستره مسکن اجتماعی مبتنی بر قراردادهای مالی و سیاسی حکومت می‌باشد نکته اساسی که جوهره محصولات و خدماتی که توسط توسعه‌دهندگان مسکن اجتماعی مهیا می‌شوند را تشکیل می‌دهد این است که این محصولات و فعالیت‌ها غیر بازاری هستند و به همین دلیل آن‌ها نمی‌توانند از طریق مناقصه با

³ ILO

پول نقد و یا دیگر منابع مالی در رقابت به دست آیند و این محصولات به طور اساسی به نیازهای پایه‌ای مسکن به جای نیاز موثر آن تعلق پیدا می‌کند. مسکن اجتماعی به این دلیل وجود دارد که همه خانواده‌ها نمی‌توانند نیازهای مسکن خود را در بازار به دلیل عدم تعادل عرضه و تقاضا و نسبت نامتعادل قیمت مسکن به درآمد، برآورده کنند (Reeves, 2005. 254)؛ به نقل از خداویسی، (۱۳۹۳).

مکلنن^۴ و همکارانش معتقدند مسکن اجتماعی زمانی ضرورت پیدا می‌کند که نیازهای اجتماعی برای مسکن از نیازهای موثر برای مسکن پیشی بگیرد (Winters & Elsinga, 2008)

- مسکن خودیار

در دنیای در حال توسعه، میلیون‌ها نفر خودشان مسکن‌شان را می‌سازند. یکی از گزینه‌های دیگر مسکن عمومی برای حکومت‌ها، پیشنهاد کمک‌های مالی و تکنیکی به آنها بود. این برنامه به طور ویژه در اروپا انجام گرفت و در اواخر دهه ۱۹۴۰ به‌عنوان یک برنامه‌ی شاخص شناخته شد. هزینه‌ی آن بسیار کم‌تر از مسکن عمومی بود. دیگر مزایای آن، این بود که تصرف توسط مالک را ارتقاء می‌داد که بسیاری بر این اعتقادند که منجر به پایداری اجتماعی شده و به مردم این امکان را می‌دهد که در خانه‌هایشان احساس غرور کرده در حالی که پس اندازها و سرمایه‌گذاری‌ها را افزایش می‌دهد. این برنامه، برنامه‌ای بود که به نظر می‌رسید سودمندی‌های بالقوه‌ای دارد. مالکان سازنده از روش‌ها و مصالحی مشابه استفاده می‌کردند. آن‌ها مسکنی را تولید می‌کردند که از نظر نخبگان به‌عنوان موقت یا کم استحکام شناخته می‌شدند. منتقدان بر این اعتقادند که خودیاری، زاغه‌های فوری تولید می‌کند (Harris & Ceinwen, 2003). مدافعان معتقدند در صورتی که سیستم قانونی طاقت‌فرسا مانع فقرای شهری نباشد، خودشان قادر به ساختن مسکنشان هستند. مزیت بزرگ چنین ساختار خودگردانی این است که خانوارها می‌توانند برای گسترش یا بهبود منازل‌شان با توجه به نیازها و اولویت‌هایشان تصمیم بگیرند. پرواضح است که اولویت‌های مسکن برای خانوارها مطابق با نیازهای آن‌ها تغییر می‌یابد. در نتیجه یک راه‌حل استاندارد برای فقرای شهری به طور قطعی وجود ندارد. در این سیاست خانوارها برای ساخت مسکن‌شان حمایت بیرونی دریافت می‌کنند. چنین حمایت بیرونی ممکن است اشکال مختلفی داشته باشد از بهبود و ارائه‌ی خدمات اساسی به زمین‌ها و قطعات تا کمک‌های تکنیکی با برنامه‌های میکرومالی و خودیاری؛ این استراتژی برای اکثر خانوارهای کم‌درآمد در کشورهای در حال توسعه مناسب است و می‌تواند دسترسی به سرپناه را برای هرکسی ممکن سازد چرا که شکاف میان عرضه و تقاضای خانه‌های ارزان‌قیمت در کشورهای در حال توسعه بسیار گسترده است (Bredenoord & van Lindert, 2010). به نقل از زیاری و همکاران، (۱۳۸۹). از شروع دهه ۱۹۹۰ استراتژی‌های مرتبط با مسکن خودیار خانواده‌ها و محلات، به‌طور کلی از سیاست‌های بین‌المللی، ملی و شهری محو شدند (Bredenoord & van Lindert, 2010). به نقل از سمیه خداویسی، (۱۳۹۳).

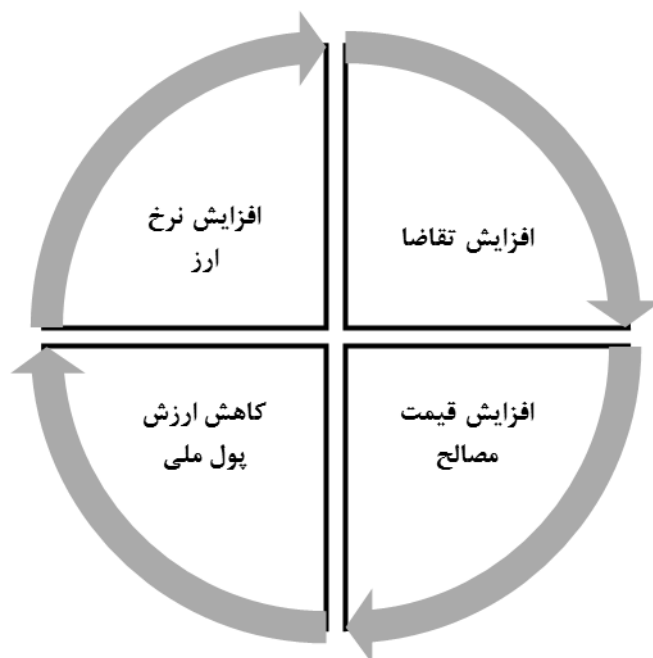
- مسکن قابل استطاعت

مسکن مقرون‌به‌صرفه به این معناست که چه خانوارهایی در گستره مختلف درآمدی می‌توانند هزینه مسکنی که در بازار بدون توجه به کیفیت مسکن مهیا شده است را بپردازند. مقرون به صرفگی به طور قراردادی از طریق نرخ هزینه‌های مسکن نسبت به درآمد محاسبه می‌شود (Thalman, 2003). مقرون به صرفگی مسکن به چالش‌هایی که هر خانواده در راستای متعادل

⁴ Maclennan

کردن هزینه بالفعل و بالقوه مسکن خود و سایر هزینه‌های غیر مسکن در محدودیت‌های درآمدی خود با آن مواجه است اشاره می‌کند. مسکن در صورتی که دیگر هزینه‌ها را تحت فشار قرار دهد برای خانوارها، مقرون‌به‌صرفه نمی‌باشد. بدیهی است که هزینه‌های مسکن همیشه هزینه‌های غیر از مسکن را تحت فشار قرار می‌دهند. مقرون به صرفگی ویژگی مسکن نیست بلکه ارتباطی میان مردم و مسکن می‌باشد. برای برخی، همه نوع مسکنی قابل پرداخت است و هزینه آن هیچ اهمیتی ندارد و برای برخی هیچ نوع مسکنی قابل پرداخت نیست مگر آنکه رایگان باشد. در دسترس نبودن مسکن مقرون‌به‌صرفه به همان اندازه که برای فقرا مشکلی بزرگ است، برای میان درآمدها نیز به‌عنوان مشکل بزرگی مطرح می‌باشد (Wadhwa, 2009). از نظر اقتصاددانان مقرون‌به‌صرفه بودن مسکن معانی زیادی را در بر می‌گیرد از جمله توزیع قیمت‌های مسکن، توزیع کیفیت مسکن، توزیع درآمد، توانایی خانواده‌ها برای وام گرفتن، سیاست‌های عمومی تاثیرگذار بر بازارهای مسکن، شرایط موثر بر عرضه مسکن نوساز و انتخاب مردم. مقرون‌به‌صرفگی مسکن می‌تواند از طریق یارانه بخش عرضه و یارانه بخش تقاضا مدیریت شود (Winters & Elsinga, 2008).

تورم در بازار مسکن دلایل مختلفی دارد. از جمله این دلایل می‌توان به موارد زیر اشاره کرد:



شکل ۱: دلایل تورم بازار در مسکن

بدیهی است که افزایش تقاضا در دوران رونق بازار مسکن، موجب افزایش قیمت یا به عبارتی افزایش تورم می‌شود. به همین ترتیب مثلاً افزایش نرخ دلار نیز (بدون اینکه شاهد افزایش تقاضا در بازار باشیم)، باعث افزایش قیمت مسکن می‌شود. با این اوصاف؛ رکود تورمی شرایطی است که در آن از یک طرف تعداد معاملات در بازار مسکن کاهش یافته و همزمان قیمت‌ها به دلایل مختلف در حال افزایش است؛ یعنی علیرغم رکود در بازار مسکن، تورمی که در جامعه وجود دارد، به این بازار نیز منتقل شده است.

یک عامل دیگر که موجب تلاطم (نوسانات) در صنعت ساختمان شده، این است که سودجویان اقتصادی باعث تورم و رکود این صنعت شده‌اند و سرمایه‌دارانی که شغل آنها در صنعت‌های دیگری است و فعالیت دارند. در صنعت ساختمان برای به دست

آوردن سود بیشتر و احتکار کالاهای این صنعت، سرمایه‌گذاری غیراخلاقی و غیراصولی انجام می‌دهند که باز هم نبود نظارت در صنعت ساختمان موجب بروز مشکلات شده است.

صنعت ساختمان حدود ۷۰ درصد اقتصاد جامعه را دربرمی‌گیرد که این درصد ذکر شده شامل تمام صنایع وابسته مستقیم و غیرمستقیم است که صنایع غیرمستقیم شامل معادن زیرزمینی و معادن مادر هستند که موارد و عناصر تبدیل‌کننده به مصالح ساختمانی را تشکیل می‌دهند. همچنین از نیروی انسانی متخصص و فنی و از نیروی کارگری هم نمی‌شود چشم‌پوشی کرد و باید به عنوان یک اقتصاد نیروی انسانی و کارآمد نام برد که تمام موارد گفته‌شده، تکمیل‌کننده ۷۰ درصد است.

در موارد خدمات صنعت ساختمان هم مشکلات زیادی وجود دارد چراکه در ایران هنوز به صورت کاملاً سنتی خدمات ارائه می‌شود و در هیچ مدیریت و قوانینی نظارتی وجود ندارد و اگر هم هست، نمی‌توانند اعمال نظر در صنعت ساختمان به خصوص بازار عرضه و تقاضا داشته باشند. تنها نهاد نظارتی، وزارت راه و شهرسازی است که اعمال نظر مستقیم ندارد. شاید به دلیل سیاست‌های داخلی وزارتخانه، نمی‌توانند نظارت مستقیم داشته باشند.

اتحادیه املاک، با سابقه زیادی که دارد، در حال انجام وظیفه در کشور است و نمی‌تواند نظارت و اعمال نظر در بازار عرضه و تقاضا کند چون هنوز گرفتار ساختار قدیمی و سنتی بوده و نیاز به تغییرات اساسی دارد و به همین دلیل کار مثرثمری نمی‌تواند بکند.

خدمات مشاوران املاک در راستای بازار عرضه و تقاضا و قیمت‌گذاری ملک و آپارتمان توان قانونی و تخصصی ندارند چون ساختار سنتی و قانونی تعریف‌نشده برای این امر بسیار مهم را داراست که همین دلیل، موجب مشکلات زیادی شد. تمام مواردی که ذکر شده، باعث اختلافات حقوقی و بداخلاقی‌های اقتصادی و رفتاری شد.

یک روش کاری امروز در مشاوران املاک است که به همان روش سنتی قیمت‌گذاری می‌کنند. گاهی هم نمی‌توانند قیمت‌گذاری را شایسته انجام دهند چرا که مالکان قیمت را با توجه به تورم اعلام می‌کنند؛ همان مالکانی که شغل دیگری در صنعت دیگر دارند که این عمل بداخلاقی اقتصادی به وجود آورده و نیز احتکار کالا را موجب شده است که این‌گونه رفتار نشأت‌گرفته از همان رفتار سیاسیون و سودجویان اقتصادی است. به همین دلیل، مشاوران املاک تسلیم قیمت‌گذاری از جانب مالکان می‌شوند.

همین امر موجب هرج و مرج در بازار عرضه و تقاضا می‌شود و افراد سودجوی دیگر پدیدار خواهند شد. گاهی دیگر این افراد از عوامل مدیریت سلیقه‌ای هستند که به صورت نامحسوس این بداخلاقی اقتصادی را انجام می‌دهند. بعضاً برخی از این سودجویان همان آقازاده‌ها هم هستند. صحبت در مورد صنعت ساختمان، بسیار است و هم مشکلات بسیار و پیچیده‌ای وجود دارد.

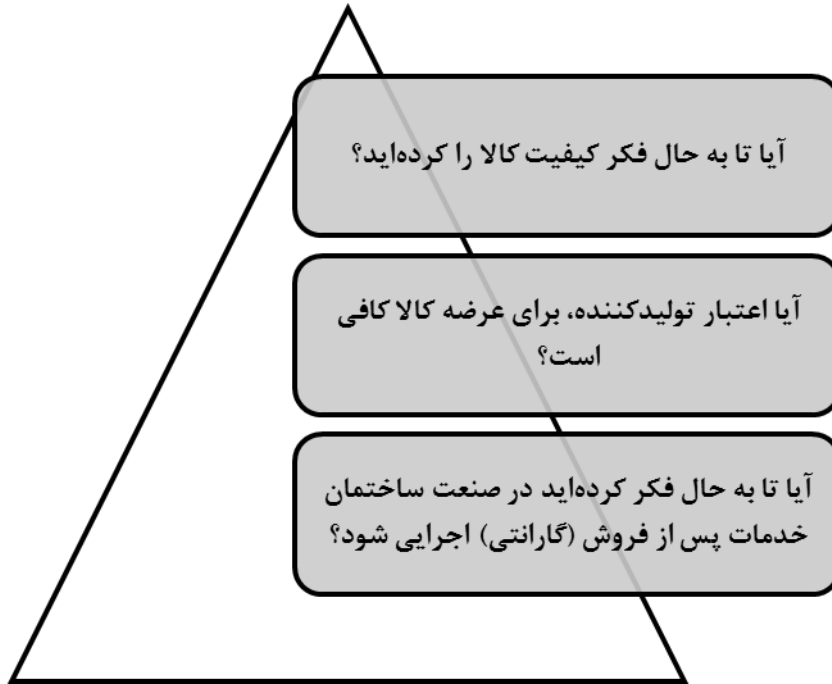
آیا تا به حال فکر کرده‌اید این صنعت که بخش عمده‌ای از اقتصاد جامعه کشور عزیزمان را در اختیار دارد، می‌تواند بخش محرک مهم باشد؟

آیا فکر کرده‌اید تخصص اقتصاد، بخش دیگری از صنعت ساختمان است؟

برنامه راه آینده برای حل مشکلات صنعت ساختمان نوآوری در طرح نوین برای حل مشکلات صنعت ساختمان می‌تواند مفید و سازنده باشد که با خلق و ارائه تکنیک‌های ویژه‌ای اجرا می‌شود.

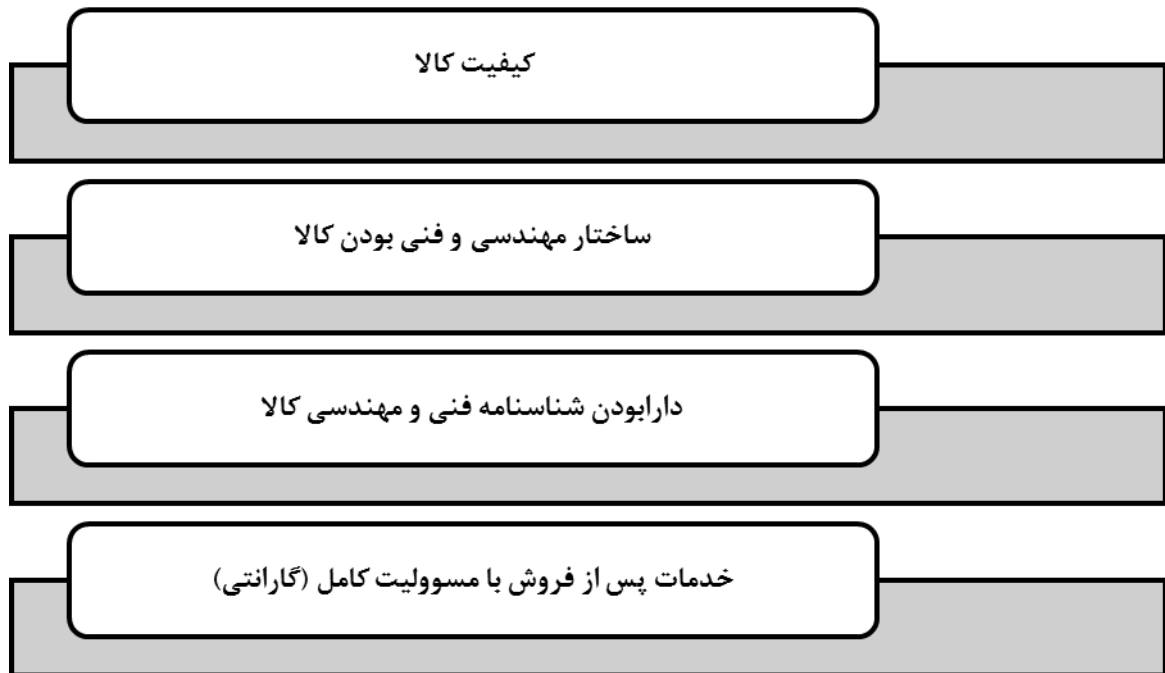
اهداف طرح نوین که سرتیتر حل مشکلات است، به این شرح است:

- ۱- ملک و آپارتمان از بخش سرمایه‌گذاری تبدیل به کالای مصرفی شود.
 - ۲- افزایش عمر بنای مسکونی، اداری و تجاری و هدفمند کردن صنعت ساختمان "گارانتی"
 - ۳- تقویت زیرساخت‌های تولیدات وابسته به صنعت ساختمان.
 - ۴- آزاد کردن سرمایه‌های بلوکه‌شده توسط بانک‌ها و موسسات مالی و اعتباری به صنعت ساختمان.
 - ۵- تقویت و توانمند کردن متقاضی (خریدار)
 - ۶- تقویت و توانمند کردن عرضه‌کننده و تولیدکننده محصولات وابسته به صنعت ساختمان.
 - ۷- کارآفرینی و اشتغالزایی (مددکار اقتصادی)
 - ۸- از بین بردن تورم در بازار عرضه و تقاضا و تولیدات وابسته.
 - ۹- تقویت تخصص‌گرایی و حرفه‌ای‌گری در تولیدات محصولات وابسته.
 - ۱۰- از بین بردن بافت‌های فرسوده و حاشیه‌نشینی کلانشهرها.
 - ۱۱- جاری کردن علم و تخصص در صنعت ساختمان، تحقیق و پژوهش در تمام اقسام وابسته.
 - ۱۲- هدفمند کردن ساخت‌وساز.
 - ۱۳- ایجاد کمربند سبز در کلیه کلانشهرها.
 - ۱۴- هدفمند کردن سرمایه‌گذاری در صنعت ساختمان در سازمان بورس و صندوق سرمایه‌گذاری نوین.
- فرهنگ اقتصادی صنعت ساختمان چندضلعی است یعنی ساختار سنتی، تخصصی نبودن نظارت‌ها، دخالت کردن مشاغل صنعت‌های دیگر که معمولاً این چندضلعی بودن به ضرر این صنعت است که همان غیرتخصصی و سنتی انجام و اجرا می‌شود که در این رابطه، فرهنگ اقتصادی در طرح نوین برای امر ساخت و ساز برنامه راه دارد. یکی از این راه‌ها در ساخت‌وسازها، این است که حتماً باید از متخصصان فنی و مهندسی برای اجرا استفاده شود و مجری اصلی پروژه‌های عمرانی و ساختمانی باشند. ساخت‌وساز با توجه به جمعیت و رشد جمعیت جامعه با هدفمندشدن، می‌تواند عامل جلوگیری از احتکار کالا و موجب رونق بازار عرضه و تقاضا می‌شود.
- آمار و ارقام دقیق، از مهم‌ترین قسمت‌های صنعت ساختمان است. از مشکلات بازار عرضه و تقاضا چند جمله‌ای قبلاً ذکر شده بود. گاهی اوقات از موارد فرهنگی- اجتماعی هم نباید چشم‌پوشی کرد که معمولاً در بازار عرضه و تقاضا در جامعه امروزی وجود دارد؛ مورد مثال: روی اعتبار شخص تولیدکننده، کالا عرضه می‌شود که این کار، کاملاً اشتباه و غیراصولی است.



شکل ۲: موارد قابل توجه در تولید و عرضه مسکن

در طرح نوین، چندین عامل خیلی مهم و حائز اهمیت است:



شکل ۳: عوامل حایز اهمیت در طرح نوین

مواردی که ذکر شد، کمک شایانی به بخش عرضه و تقاضا خواهد کرد.

کیفیت کالا و ساختار فنی مهندسی بودن آن، موجب رضایت متقاضی و باعث رونق بازار می‌شود، کالاهایی (ملک و آپارتمان) که دارای شناسنامه فنی و مهندسی باشند، تاثیرگذاری خیلی زیادی در بحث خدمات پس از فروش و گارانتی دارد و همچنین موجب می‌گردد تا برندسازی بشود و هم قیمت اصولی و قابل قبولی برای عرضه کالا برای خریداران است. تمام اقشار جامعه می‌توانند خریداران کالاهای طرح نوین باشند که مانند دهک‌های «افراد کم‌درآمد و ضعیف، کارگران، کارمندان، مشاغل آزاد، ثروتمندان و سرمایه‌داران» از تمام سرویس‌ها و خدمات طرح نوین استفاده کنند. یا تا به حال فکر کرده‌اید که با درآمد خود، مالک یک واحد آپارتمان بشوید؛ بدون اینکه فشار اقتصادی به خانواده شما بیاید؟ بله درست متوجه شده‌اید؛ طرح نوین، در هر اقتصادی و با هر درآمدی با تکنیک‌های نوین، این امر را امکان‌پذیر می‌کند. برای این حقیقت شیرین، نیاز به یک کارآفرینی نوین به نام مددکار اقتصادی است که پدیده‌آمده برای آسایش و آرامش خانواده‌ها که در طرح نوین، ارائه خدمات اقتصادی می‌کند. بعدها در مورد این شغل بیشتر خواهیم شنید و خواهیم خواند. نقش مهمی که شغل مددکار اقتصادی در طرح نوین ایفاء می‌کند، (حفظ و حفاظت امنیت اقتصادی متعاملین در قراردادهای به صورت تضمینی و تخصصی خواهند بود) که باعث می‌شود به تمام متقاضیان طرح نوین سرویس و خدمات ویژه با اعتبار و امنیت اقتصادی ارائه می‌دهد؛ شرایط ویژه‌ای است که به صورت فروش اقساطی با ارائه تکنیک‌های نوین و ارائه خدمات مددکار اقتصادی انجام می‌پذیرد.

بخش واگذاری کالا؛ ملک و آپارتمان

واگذاری آپارتمان در طرح نوین، طی ۵ مرحله انجام می‌پذیرد:

- ۱- ثبت نام؛
- ۲- کارشناسی درآمدی ماهانه و سالانه متقاضی؛
- ۳- معرفی پروژه‌های آماده تحویل توسط کارشناس مربوطه؛
- ۴- منعقد کردن قرارداد حقوقی و قرارداد خدمات پس فروش گارانتی آپارتمان بین متعاملین؛
- ۵- تحویل آپارتمان.

توجه داشته باشید که فروش به صورت تخصصی و ویژه‌ای به صورت اقساط با همکاری مددکار اقتصادی انجام می‌پذیرد. مددکار اقتصادی ابتدا با تحقیق و تعریف بازار عرضه و تقاضا و کارشناسی کردن درآمد متقاضیان برای امر خرید آپارتمان و ملک و با توجه به تخصصی و کارشناسی کردن درآمد برای حفظ و حفاظت و امنیت اقتصادی متعاملین انجام وظیفه می‌کند.

نتیجه گیری

در صنعت ساختمان، تمام اقشار جامعه می‌توانند سرمایه‌گذاری کنند، اما به صورت اصولی و کاملاً تخصصی با توجه به رشد و توسعه اقتصادی و تکنولوژی روز دنیا که منطبق اقتصادی، وجود قانونمندی پیدا خواهد کرد و باعث اشتغالزایی با پشتوانه و کارآفرینی‌های نوین دیگری مانند مددکار اقتصادی و ... می‌شود.

توجیه اقتصادی مثبت برای مشاغل دیگر به صورت قانونمند و اصولی که می‌خواهند در صنعت ساختمان سرمایه‌گذاری کنند و امنیت اقتصادی در بازار عرضه و تقاضا را احساس بکنند، با ایمنی بالا سرمایه‌گذاری بکنند. اما شرایط سرمایه‌گذاری طرح نوین به این ترتیب است:

ابتدا، می‌توانند در صندوق سرمایه‌گذاری نوین صنعت ساختمان در حوزه بورس سرمایه‌گذاری کنند. این امر موجب رشد و توسعه تولیدات وابسته به صنعت ساختمانی شده و سرمایه‌گذاری، هدفمند می‌شود. دوم، سرمایه‌گذاری یا مشارکت در کلیه پروژه‌ها به صورت مستقیم با وجود توجیه اقتصادی در اقتصاد روز جامعه. گاهی هم، طرح نوین، خدمات سرمایه‌گذاری و مشارکت را به صورت کارمزدی انجام وظیفه می‌کند. طبق چارچوب قوانین طرح نوین و قوانین حاکم بر نظام کشور، شرایط ذکر شده برای افراد حقیقی و حقوقی و خارجی اجرا می‌شود. مطالبی که گفته شد، باعث می‌شود تا بازار عرضه و تقاضا ثبات پیدا کند و هرج و مرج اقتصادی را از بین ببرد. با توجه به شرایط اقتصادی ایران، نمی‌توان توقع حذف تورم را داشت؛ بنابراین رکود تا زمانی ادامه دارد که توان عموم مردم برای خرید مسکن افزایش یابد.

منابع

۱. حاجی‌پور، خلیل، عطایی، سینا (۱۳۹۲)، تعیین معیارهای برنامه‌ریزی مسکن اقشار کم‌درآمد و ارزیابی طرح‌های اجرایی مسکن مهر در شهرهای کوچک، مطالعه موردی: ۵ شهر کوچک در استان خراسان شمالی، مطالعات و پژوهش‌های شهری و منطقه‌ای، سال ۵، شماره ۱۹.
۲. حسنلو، معصومه (۱۳۹۰)، برنامه‌ریزی برای گسترش سیاست‌های مسکن گروه‌های کم‌درآمد شهری برای مهاربازار غیررسمی مسکن نمونه موردی شهر تهران، مجموعه مقالات اولین کنفرانس اقتصاد شهری ایران، مشهد، دانشگاه فردوسی مشهد
۳. زیاری، کرامت‌الله، پوراحمد، احمد، حاتمی‌نژاد، حسین، محمدی، اکبر (۱۳۹۵)، برنامه‌ریزی مسکن گروه‌های کم‌درآمد شهری با تاکید بر توانمندی مالی و خط فقر مسکن؛ جمعیت شهری استان کردستان، پژوهش‌های جغرافیای انسانی، دوره ۴۸، شماره ۲
۴. زیاری، کرامت‌الله، حافظ، مهدنژاد، پرهیز، فریاد، آقاجانی، محمد (۱۳۸۹)، بررسی وضعیت مسکن گروه‌های درآمدی و برآورد مسکن گروه‌های کم‌درآمد، نمونه موردی استان هرمزگان، تحقیقات جغرافیایی، دوره ۲۵، شماره ۳ (پیاپی ۹۸)
5. Alden, Jeremy, (1996), Urban Development Strategies: The Challenge of Global to Local Change for Strategic Responses, www. elsevier. com, Pp 771 -733.
6. Alternative City Futures Sendich, emina (2006), planning and urban standards, newjersy
7. Benros. D,& J. P. Duarte, (2009) An integrated system for providing mass customized housing. Technical University of Lisbon, Portugal Automation in Construction, vol 18. Pp310–320.
8. Burke, T. Hulse, K. (2008), What foresight Understanding Australia' s Housing future? Futures, Volume 41, Issue 5, June 2009, Pp 325–333
9. Care. IPU, (2006), Cities on the Brink Urban poverty in the 21 st century, The dangers of rapid urbanisation for the poor, UK: CARE International UK. www. worldbank. org.
10. City Alliance (2004) The Urban Challenge.
11. Connelly, S, (2007), Mapping sustainable development as a contested concept, Local Environment, Vol. 12, No. 3, Pp 259–278.
12. Department of Families and Communities, (2004) Affordable Housing Design Guidelines, Government of South Australia, ([www. housing. sa](http://www.housing.sa)).