



## علل افزایش سرمایه‌گذاری بخش خصوصی در ساخت و ساز مراکز بزرگ خرید (مال)

درس مردم‌نگاری و سمینار

دانشجو محمدرضا راسک

### چکیده:

در این مقاله با بررسی آمار و داده‌های موجود در مورد سرمایه‌گذاری بخش خصوصی در فاصله ۶ ساله‌ای از ۸۸ تا ۹۴، تغییر جهت سرمایه‌گذاری این بخش از مسکن به مراکز خرید نشان داده شد و سپس علل آن مورد بررسی قرار گرفت که در نهایت به این نتیجه رسیدیم که با توجه به رکود ایجاد شده در بازار مسکن، سرمایه‌گذاری بخش خصوصی در ساخت و ساز مال‌ها افزایش یافته که در این فرایند مال‌سازی، به دلیل هزینه بر بودن شدید، فقط عده کمی از سرمایه‌داران توانایی حضور داشته و شاهد شکلگیری اقلیت بورژوازی مستغلات در این زمینه هستیم. اقلیتی که فرایند مال‌سازی را صرفاً در جهت افزایش سود حاصله انتخاب کرده‌اند و در این روند کمترین توجهی به مسائل شهری ناشی از آن ندارند. در این مقاله سعی بر این است تا با استفاده از آمارهای مربوطه به نوعی نقد در حوزه برنامه‌ریزی شهری دست زده و نشان داده‌شود که در حوزه، بسیاری از سیاست‌ها تابع منطق سود سرمایه‌داران بوده و کمتر به به مسائل شهروندان واقعی نهاده می‌شود.

واژگان کلیدی: بخش خصوصی، سرمایه، مرکز خرید، مسکن

### مقدمه و بیان مسأله:

امروزه مفهوم عدالت به مثابه امری اساسی در فرایند برنامه‌ریزی شهری و مدیریت مناطق کلانشهری مورد توجه قرار گرفته‌است و پیدایش مفاهیمی مانند شهر عدالت محور، عدالت فضایی و عدالت اجتماعی و موارد مشابه



نشان از این امر دارد. از این رو، پرداختن به این مفهوم و ترسیم چشم‌انداز و تدوین سیاست‌ها و تخصیص برنامه‌های اقدام در این رابطه امری کاملاً ضروری به نظر می‌رسد (تقوایی و همکاران، ۱۳۹۴: ۳۹۱). اما با توجه به کاستی‌های موجود در امر تخصیص و یا تولید فضا در سیاست‌های حاصل از برنامه‌ریزی شهری مرسوم و ناکارآمدی مدیریت شهری در برآورده کردن هدف عدالت در پروژه‌های مختلف شهری، مکاتب مختلفی در جهان و در حوزه علوم اجتماعی حول اقتصاد سیاسی شهر و با نقد جایگاه عدالت و جلب مشارکت شهروندان در این برنامه‌ها و رعایت مساله حق بر شهر شهروندان شکل گرفته است. «دیدگاه اقتصاد سیاسی، فضا را در محدوده ملی و بین‌المللی پدیده‌ای می‌داند که تولید می‌شود. سپس می‌کوشد تا مکانیسم‌های حاکم بر تولید فضا را کشف نماید و در این رهگذر اولین نتیجه‌گیری آن است که تولید فضا مستقیم و غیر مستقیم انعکاس روابط طبقاتی یا به بیان کلی‌تر، بهره‌کشی است (پیران، ۱۳۷۰: ۷۷)». یکی از مهم‌ترین اقداماتی که در راستای افزایش خدمات شهری به شهروندان انجام می‌شود، ساخت مراکز خرید بزرگ (مال) در نقاط مختلف شهرهای بزرگ از جمله تهران است. مال‌ها با هدف افزایش سهولت شهروندان در جهت رفع نیازهای‌شان و ارائه خدمات بهتر از سوی بخش خصوصی ساخته می‌شوند، اما در همین حین دارای نقش‌های آسیب‌زایی نظیر تولید و افزایش پدیده پاساژگردی و هویت مصرفی در بین شهروندان نیز هستند. این آسیب‌ها بدین دلیل حائز اهمیت است که تمامی فضاهای شهری در حال تبدیل شدن به فضای تجاری شده و تمامی گستره زندگی شهروندان تحت تاثیر نگرش‌های بازاری قرار می‌گیرد (کاظمی، ۱۳۸۷: ۲۳). در این مقاله سعی می‌شود اولاً تغییرات روند سرمایه‌گذاری بخش خصوصی از حوزه مسکن به حوزه مراکز خرید نشان داده شود و در ادامه علل این تغییر جهت مورد واکاوی قرار گیرد.

**مال به مثابه سرمایه‌گذاری:**



«مال به برج ساختمانی‌ای گفته می‌شود که در آن علاوه بر مغازه‌های فروش اجناس غیرخوراکی به عنوان تنها ویژگی مراکز تجاری معمولی فعلی در شهر، مجموعه‌ای از فضاهای تفریحی رفاهی و ورزشی نظیر شهربازی، سینما، رستوران، کافی شاپ و فست فود نیز وجود دارد. مال همچنین امکاناتی را نظیر سوپرمارکت، آژانس املاک، صرافی، خشکشویی، کارواش و سایر مراکز خدماتی که معمولاً در سطح شهر پراکنده هستند، در خود جا می‌دهد. ویژگی دیگر این سازه‌ها که آنها را از مراکز خرید عادی موجود در شهر متمایز می‌کند، ظرفیت نامحدود پارکینگ در طبقات منفی مال است. در ادبیات ساخت و ساز برخی فعالان ساختمانی به این نوع سازه‌های چندمنظوره "شاپینگ‌سنتر" نیز می‌گویند (تازه‌های اقتصاد، ۹۴-۹۳: ۶۸)». بر طبق آمار ساخت و ساز مال‌ها در همه مناطق شهر تهران از جمله مناطق جنوبی در سال‌های اخیر گسترش شدیدی داشته‌است اما بیشترین آنرا می‌توان در مناطق ۱ تا ۵ و منطقه ۲۲ تهران یافت، همچنین در بررسی علل این امر عواملی نظیر تبعات و خسارت‌های ناشی از رکود مسکن، جهش‌های پی‌درپی در قیمت زمین، سود دوطرفه تجاری‌سازی و در نهایت بستر هموار مقررات ساختمانی حاکم بر مدیریت شهری یافت شده‌است (همان: ۷۰). از این رو در این مقاله سعی شده‌است گسترش فرایند مال‌سازی در شهر تهران را بر اساس نسبت آن با بخش مسکن و سیاست‌های این حوزه که مال‌سازی را تبدیل به عرصه‌ای پولساز کرده‌است، فهم کرد.

بر طبق آمار بانک مرکزی مندرج در گزارش "نتایج بررسی فعالیت‌های ساختمانی بخش خصوصی در مناطق شهری استان‌های مختلف ایران" مربوط به سال‌های ۱۳۸۸ تا ۱۳۹۴ در استان تهران (کلیه آمارهای مربوطه به صورت تفکیک نشده از مجموع ساختمان‌های شروع شده، نیمه تمام و تکمیل شده می‌باشد) در سال ۱۳۸۸ تعداد واحدهای مسکونی با سرمایه‌گذاری بخش خصوصی نسبت به سال ۱۳۸۷ با کاهش ۱۷/۳ درصدی مواجه



است، در صورتی که در ساختمان‌های غیرمسکونی با افزایش ۵۸/۵ درصدی مواجه هستیم. در این سال به طور کل شاهد کاهش ۱۴/۶ درصدی سرمایه‌گذاری بخش خصوصی هستیم هرچند از کل سرمایه‌گذاری‌های مربوطه همچنان بیشترین سهم مربوط به حوزه مسکن است. در سال ۱۳۸۹ این سرمایه‌گذاری‌ها ۸/۵ درصد کاهش داشته‌است که به صورت جزئی‌تر در بخش واحدهای مسکونی کاهش ۸/۵ درصدی و در بخش غیرمسکونی افزایش ۱/۲ درصدی را شاهدیم. این مقادیر در سال ۱۳۹۰ نسبت به سال ۱۳۸۹ به ترتیب در بخش مسکونی و غیرمسکونی ۳۶/۶ و ۴۳/۱ درصد و در کل ۳۴ درصد افزایش داشته‌است. در سال ۱۳۹۱ افزایش مقدار ۷۸ درصد در کل سرمایه‌گذاری‌های بخش خصوصی در ساختمان و ۸۱/۴ در بخش مسکونی و ۲۳/۱ درصد در بخش غیرمسکونی را شاهدیم. در سال ۱۳۹۲ رشد سرمایه‌گذاری خصوصی نسبت به سال‌های قبل کندتر شده و تنها ۰/۷ درصد رشد داشته که در بخش مسکونی و غیرمسکونی رشد آن ۰/۶- و ۵۰/۱ درصد بوده‌است. در سال ۱۳۹۳ بخش مسکونی فقط ۰/۷ و غیرمسکونی ۱۳۹/۲ درصد و به طور کل سرمایه‌گذاری ۸/۸ درصد افزایش داشته‌است و نهایتاً در آمار مربوط به سال ۱۳۹۴ میزان سرمایه‌گذاری توسط بخش خصوصی با ۱۴ درصد به طور کل و ۱۶/۶ و ۹/۹ در قسمت مسکونی و غیرمسکونی نسبت به سال قبل با افزایش روبرو بوده‌است. (نتایج بررسی فعالیت‌های ساختمانی بخش خصوصی در مناطق شهری استان‌های مختلف ایران از ۱۳۸۸ تا ۱۳۹۴).



جدول ۱- درصد تغییرات میزان سرمایه گذاری بخش خصوصی در بخش مسکن در استان تهران (هرسال نسبت به سال قبل)

۱۳۹۴	۱۳۹۳	۱۳۹۲	۱۳۹۱	۱۳۹۰	۱۳۸۹	۱۳۸۸	
۱۶/۶	۰/۷	-۰/۶	۸۱/۴	۳۶/۶	-۸/۵	-۱۷/۳	مسکونی
۹/۹	۱۳۹/۲	۵۰/۱	۲۳/۱	۴۳/۱	۱/۲	۵۸/۵	غیرمسکونی
۱۴	۸/۸	۰/۷	۷۸	۳۴	-۸/۵	-۱۴/۶	کل سرمایه گذاری

(نتایج بررسی فعالیت‌های ساختمانی بخش خصوصی در مناطق شهری استان‌های مختلف ایران از ۱۳۸۸ تا ۱۳۹۴).

همچنین طبق گزارش "نماگرهای اقتصادی سه ماهه چهارم ۱۳۹۴ بانک مرکزی" سرمایه گذاری بخش خصوصی در ساختمان‌های جدید شهر تهران در سال ۱۳۹۱ برابر با ۱۶۸/۷ هزار مورد بوده که نسبت به سال قبل ۱۰۲/۶ و در سال ۱۳۹۲، ۱۸۳ هزار مورد با رشد ۸/۵ درصدی، در سال ۱۳۹۳، ۲۰۵/۴ هزار مورد با رشد ۱۲/۳ درصد و در سال ۱۳۹۴، ۱۷۵/۸ هزار مورد سرمایه گذاری بوده که نسبت به سال قبل ۱۴/۴ درصد کاهش داشته است (نماگرهای اقتصادی سه ماهه چهارم ۱۳۹۴ بانک مرکزی، ۱۳۹۵: ۱۰)

همانطور که در آمار میزان سرمایه گذاری بخش خصوصی در ساختمان مشاهده می‌شود همواره بخش مسکونی قسمت اعظم سرمایه بخش خصوصی را به خود جذب می‌کند، هرچند در قسمت سرمایه گذاری در بخش غیرمسکونی نیز با وجود افت و خیزهای موجود در سال‌های اخیر، شاهد افزایش فعالیت بخش خصوصی بوده-



ایم اما در بخش مسکونی در دوره‌هایی شاهد کاهش تمایل بخش خصوصی به سرمایه‌گذاری و یا افزایش ناچیز در این بخش (به استثنای سال ۱۳۹۱) هستیم.

طبق همان گزارش تعداد پروانه‌های ساختمانی صادر شده در شهر تهران در سال‌های ۹۱، ۹۲، ۹۳ و ۹۴ به ترتیب ۲۵/۷ هزار، ۲۱/۲ هزار، ۱۰/۲ هزار و ۸/۱ هزار مورد بوده‌است که به ترتیب به میزان ۲۲/۸ درصد، ۱۷/۶ درصد، ۵۲ درصد و ۲۰/۵ درصد نسبت به سال قبلشان کاهش داشته‌اند (همان: ۹). اما با وجود این کاهش در تعداد پروانه‌های صادره باید در نظر داشت که «تا پیش از شروع دهه ۹۰، سالانه حداکثر بین سه تا پنج درصد کل پروانه‌های ساختمانی صادره را پروانه‌های تجاری تشکیل می‌داد ولی از سال ۹۰ به تدریج سهم پروانه‌های تجاری در مقابل مجوزهای مسکونی، بیشتر شد؛ به طوری که در دو سه سال اخیر حجم ساخت و سازهای تجاری معادل ۱۰ درصد کل پروانه‌های سالانه را به خود اختصاص داده‌است (تازه‌های اقتصاد، ۹۴-۹۳: ۶۸)».

این کاهش تمایل بخش خصوصی در فعالیت‌های ساختمان‌سازی در حوزه مسکونی سازی و افزایش تمایل به تجاری سازی را باید با توجه به مناسبات بازار مسکن اعم از افزایش قیمت زمین، افزایش قیمت مصالح و رکود در بازار خرید و فروش مسکن درک کرد.

به طور متوسط هزینه ساخت یک متر مربع ساختمان مسکونی توسط بخش خصوصی در سال ۸۹ نسبت به سال ۸۸، ۷ درصد و این میزان در سال ۱۳۹۰، ۴ درصد رشد داشته است. همچنین در سال ۹۱ نسبت به سال ۹۰ شاهد رشد ۷۷/۲ درصدی در این هزینه بوده‌ایم (سالنامه آماری استان تهران، ۱۳۹۰ و ۱۳۹۱). در سال ۱۳۹۲ هزینه هر متر مربع در شهر تهران نسبت به سال قبل ۳۸/۵ درصد افزایش داشت (گزارش اقتصادی و ترازنامه سال ۱۳۹۲: ۴۱) و در سال ۱۳۹۳ نسبت ارزش زمین به کل هزینه تمام شده در ساختمان‌های تکمیل شده ۵۵/۷ درصد بوده (خلاصه تحولات اقتصادی کشور، ۱۳۹۴: ۲۰) که شامل بیش از نیمی از هزینه‌های ساختمانی بوده‌است. به



طور کلی می‌توان این افزایش هزینه‌ها در احداث واحدهای مسکونی توسط بخش خصوصی را در کنار رکود شدید حاکم بر بازار خرید و فروش مسکن و همچنین افزایش قیمت مصالح ساختمانی را به عنوان دلایل کاهش تمایل سرمایه‌گذاران بخش خصوصی در این حوزه در نظر گرفت، اما با این وجود در بخش تجاری سازی شاهد افزایش سرمایه‌گذاری‌ها هستیم که به نسبت واحدهای مسکونی در زمان ساخت، هزینه‌برتر هستند. به طور مثال «برای احداث یک برج بالای ۳۰ طبقه - مجموع طبقات مثبت و منفی سازه- با سطح زیربنای ۲۰۰ هزار متر مربع روی قطعه زمینی با مساحت حدود هفت هزار متر مربع، دست کم ۳۰۰ میلیارد تومان منابع مالی برای مجموعه هزینه‌هایی شامل خرید زمین، پرداخت عوارض و تراکم مربوط به پروانه ساختمانی و در نهایت ساخت پروژه مورد نیاز است (تازه‌های اقتصاد، ۹۴-۹۳: ۶۹)». این در حالی است که «کل هزینه‌های احداث یک ساختمان مسکونی چهار طبقه در زمین ۵۰۰ متری، چیزی در حدود سه تا پنج میلیارد تومان برآورد می‌شود (همان)». علت این افزایش تمایل در عین افزایش هزینه‌های ساخت برج‌های تجاری را باید در چند عامل دانست، نخستین عامل را همکاری بانک‌ها در اجرای چنین طرح‌هایی به صورت مشارکتی و یا با اعطای وام‌ها و کمک‌های مالی باید دانست. «در برخی مال‌های در حال احداث، اثراتی از مشارکت برخی بانک‌ها برای تامین مالی پروژه دیده می‌شود؛ مشارکتی که نه به صورت حضور مستقیم بانک عامل در قالب پرداخت تسهیلات ساخت، بلکه از طریق شرکت‌های سرمایه‌گذاری و ساختمانی زیر مجموعه بانک شکل گرفته‌است و بخش قابل توجهی از منابع مالی مورد نیاز پروژه را تامین می‌کند (همان)».

از عوامل مهم دیگر منجر به این افزایش سرمایه‌گذاری بخش خصوصی، باید افزایش قیمت زمین را در طول دوره ساخت و ساز در نظر گرفت. به عنوان مثال «در سال ۱۳۹۲، شاخص قیمت زمین در کل مناطق شهری نسبت به سال قبل ۶/۶ درصد افزایش یافت. افزایش شاخص مزبور برای شهر تهران ۵۹/۲ درصد بود (گزارش



اقتصادی و ترازنامه ۱۳۹۲: ۴۲). همین امر موجب می‌شود که سرمایه‌گذاران خصوصی با وجود هزینه‌های هنگفت در ساخت برج‌های تجاری، باز هم سود قابل ملاحظه‌ای از افزایش قیمت زمین حاصل کنند. همین امر منجر به ایجاد پدیده‌ای به نام "سود دو طرفه تجاری سازی" می‌شود «به این معنی که سرمایه‌گذاران این حوزه یکبار از محل زمین و بار دیگر از محل فروش واحدهای تجاری برج، انتفاع مالی می‌برند (تازه‌های اقتصاد، ۹۴-۹۳: ۷۰)».

عامل مهم دیگر در این زمینه رویکرد شهرداری در پشتیبانی و حمایت از این گونه طرح‌هاست. «شهرداری‌ها چون وابستگی زیادی به عوارض حاصل از ساخت و ساز دارند و بیس از ۵۰ درصد بودجه سالانه‌شان را از این محل تامین می‌کنند، به عناوین مختلف، چراغ سبز جلوی پای برج‌سازها روشن می‌کنند. پشتیبانی شهرداری‌ها عمدتاً از طریق کاربری زمین و افزایش تراکم ساختمانی، زمینه رونق سرمایه‌گذاری در بلندمرتبه‌های تجاری را به وجود آورد. طبق یک بررسی مستند در بودجه دهه‌های ۷۰ و ۸۰ شهرداری تهران درآمد ناشی از عوارض ساخت و ساز مسکونی ۹۰ درصد و درآمد حاصل از عوارض ساخت و ساز تجاری ۱۰ درصد کل درآمد ناپایدار شهرداری را تشکیل می‌داد اما در حال حاضر این نسبت تغییر اساسی پیدا کرده و به ترتیب معادل ۵۲ درصد و ۴۸ درصد شده‌است (همان)».

### نتیجه‌گیری:

در این مقاله سعی شده‌بود تا علل کاهش تمایل بخش خصوصی در سرمایه‌گذاری در حوزه مسکن و رفتن سرمایه به حوزه مال‌سازی مورد بررسی قرار گیرد. از این رو ابتدا آمار مربوط به میزان سرمایه‌گذاری در این دو حوزه در فاصله سال‌های ۱۳۸۸ تا ۱۳۹۴ مورد بررسی و مقایسه قرار گرفت تا وجود چنین روندی اثبات شود، سپس در ادامه به واکاوی علل این روند پرداخته شد و در پایان این گونه نتیجه گرفته شد که در سال‌های اخیر به





خصوص از سال ۱۳۸۸ به این سو تا سال ۱۳۹۴ با تغییرات به وجود آمده در حوزه مسکن نظیر افزایش قیمت زمین، رکود در بازار خرید و فروش مسکن، افزایش هزینه‌های ساخت و ساز از جمله هزینه مصالح و ... تمایل بخش خصوصی برای سرمایه‌گذاری در بخش مسکن بسیار کاهش یافته‌است، به گونه‌ای که هر سال شاهد کاهش مشارکت بخش خصوصی در این زمینه هستیم. اما در مقابل با وجود افزایش قیمت زمین و هزینه‌های ساخت و ساز شاهد افزایش مشارکت بخش خصوصی در ساخت برج‌های تجاری یا مال هستیم. این افزایش سرمایه‌گذاری را می‌توان در افزایش تمایل بانک‌ها و شهرداری‌ها جهت افزایش درآمدشان از همکاری با بخش خصوصی در زمینه مال‌سازی دریافت. همچنین سود ناشی از افزایش قیمت زمین و فروش تعداد زیاد واحدهای لوکس تجاری با قیمت بالا را هم باید در ترجیح سرمایه‌گذاران نسبت به بخش مسکن دخیل دانست. اما از آنجا که سرمایه‌گذاری در این بخش نیاز به سرمایه‌ای عظیم دارد، هر سرمایه‌گذار در بخش خصوصی توان حضور در این بازار را ندارد و این بازار به نوعی بازار انحصاری که در اختیار اندک سرمایه‌داران است، قرار می‌گیرد و آن‌را از حالت رقابتی خارج می‌کند. در نتیجه انحصاری بودن و سودآوری کلان این بازار و حمایت نهادهای تصمیم‌گیر در حوزه شهرسازی، کلانشهرهای ایران به خصوص تهران و مشهد دچار پدیده حضور افسار گسیخته مال و تغییر چهره شهر در کنار سایر عوارض زیست‌محیطی می‌باشند.

#### منابع:

- ۱- بانک مرکزی: گزارش اقتصادی و ترازنامه سال ۱۳۹۲، تیرماه ۱۳۹۳
- ۲- بانک مرکزی: نتایج بررسی فعالیت‌های ساختمانی بخش خصوصی در مناطق شهری استان‌های مختلف

ایران، ۱۳۸۸



۳- بانک مرکزی: نتایج بررسی فعالیت‌های ساختمانی بخش خصوصی در مناطق شهری استان‌های مختلف

ایران، ۱۳۸۹

۴- بانک مرکزی: نتایج بررسی فعالیت‌های ساختمانی بخش خصوصی در مناطق شهری استان‌های مختلف

ایران، ۱۳۹۰

۵- بانک مرکزی: نتایج بررسی فعالیت‌های ساختمانی بخش خصوصی در مناطق شهری استان‌های مختلف

ایران، ۱۳۹۱

۶- بانک مرکزی: نتایج بررسی فعالیت‌های ساختمانی بخش خصوصی در مناطق شهری استان‌های مختلف

ایران، ۱۳۹۲

۷- بانک مرکزی: نتایج بررسی فعالیت‌های ساختمانی بخش خصوصی در مناطق شهری استان‌های مختلف

ایران، ۱۳۹۳

۸- بانک مرکزی: نتایج بررسی فعالیت‌های ساختمانی بخش خصوصی در مناطق شهری استان‌های مختلف

ایران، ۱۳۹۴

۹- بانک مرکزی: نماگرهای اقتصادی سه ماهه چهارم ۱۳۹۴ تیرماه ۱۳۹۵

۱۰- پیران، پرویز، دیدگاه‌های نظری در جامعه‌شناسی شهر و شهرنشینی، ماهنامه اطلاعات سیاسی - اقتصادی،

شماره ۵۱ و ۵۲، آذر و دی ۱۳۷۰

۱۱- تقوایی، علی اکبر و همکاران، میزان سنجی عدالت فضایی در چارچوب نظریه شهر عدالت محور، فصلنامه

مدیریت شهری، شماره ۳۸، بهار ۱۳۹۴

۱۲- خلاصه تحولات اقتصادی کشور؛ بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران، ۱۳۹۳



۱۳- فصل‌نامه تازه‌های اقتصاد؛ کالبدشکافی هیجان ساخت مال، زمستان ۹۳- بهار ۹۴، شماره ۱۴۴

۱۴- کاظمی، عباس و محمد رضایی، پرسه زنی و زندگی گروه‌های فرودست شهری در مراکز خرید تهران:

دیالکتیک تمایز و تمایززدایی، تهران: فصلنامه تحقیقات فرهنگی ایران، شماره ۱: بهار ۱۳۷۸

۱۵- مرکز آمار ایران: سالنامه آماری استان تهران، ۱۳۹۰

۱۶- مرکز آمار ایران: سالنامه آماری استان تهران، ۱۳۹۱