

مسلمها در شرایط کنونی ساخت واحدهای مسکونی مناسب برای زندگی یک خانواده با در نظر گرفتن معیارها و ارزش‌های موجود جامعه تنها راهکار بهبود شرایط بازار مسکن و کاهش قیمت‌هاست. این واحدها می‌تواند متناسب با میزان زمینی که در اختیار سازندگان قرار گرفته است به صورت بلندمرتبه‌سازی (با در نظر گرفتن قواعد شهرسازی) یا واحدهای ویلایی باشد؛ موضوعی که به صورت مداوم از سوی وزارت راه و شهرسازی در حال پیگیری است و تاکنون طبق آمارهای مطرح شده از سوی مسؤولان این وزارتخانه، قریب به ۱٫۷ میلیون واحد مسکونی در سراسر کشور در حال ساخت است

چرا ایده‌های «مسکن ۲۵ متری» و «فروش متری مسکن» تقاضای واقعی مسکن را برطرف نمی‌کند و حتی باعث افزایش قیمت آن می‌شود؟

# مسکن مسکن نیست



**محمدحسین کشاورزی:** همزمان با تشکیل دولت سیزدهم و تاکید حجت‌الاسلام‌المسلمین سیدابراهیم رئیسی و تیم اقتصادی‌اش بر جبران عقب‌ماندگی‌های مسکن در دهه ۹۰، شاهد عزم جدی در تمام دستگاه‌های دولتی و غیردولتی برای ساخت مسکن در کشور هستیم. البته قانون جهش تولید مسکن هم در این اتفاق بی‌تأثیر نبود. در این بین اما ایده‌های جدیدی نیز برای تأمین مسکن مطرح شد؛ بلندمرتبه‌سازی، تخصیص زمین به جای واحدهای مسکونی، طرح خانه‌های ویلایی در اطراف شهرهای کوچک و کم‌جمعیت، مسکن ۲۵ متری یا اقتصادی و عرضه مسکن متری بخشی از این ایده‌ها بوده است. بررسی‌ها نشان می‌دهد برخی از این طرح‌ها بیش از اینکه به دنبال تأمین مسکن که یکی از نیازهای اولیه شهروندان است، باشد می‌تواند شرایط را حتی سخت‌تر و پیچیده‌تر کند.

## خانه‌دار شدن متری!

موضوع ورود مسکن به بورس و فروش آن به صورت متری در سال‌های اخیر بارها مطرح شده اما هیچگاه این اتفاق به سرانجام نرسیده است. طبق این طرح، افراد می‌توانند به صورت متری و بر اساس توان پرداخت، مسکن تهیه کنند. بحث فروش متری مسکن در واقع یک ابزار چندوجهی است؛ این عمل یک مکانیزم برای تأمین نقدینگی پروژه‌های عمرانی است و از سوی دیگر با توجه به شرایط تورمی اقتصاد، ارزش پول ملی مردم را حفظ می‌کند اما مساله اینجاست: آیا این روش منجر به کاهش قیمت مسکن خواهد شد؟ درباره عرضه مسکن متری در بورس کالا اخیراً مدیرعامل شرکت گروه سرمایه‌گذاری مسکن اظهار کرده بود: فروش متری مسکن در بورس از ۳ سال گذشته آغاز شده و برای اجرای این طرح سازمان بورس باید تأییدیه دهد که منتظر ابلاغ سازمان بورس هستیم. محمدرضا جواهری تفتی تاکید کرد: نخستین فروش متری مسکن ۳ ماه پس از ابلاغیه سازمان بورس آغاز خواهد شد و تاکنون تجربه فروش متری مسکن در کشور را نداشته‌ایم و تا یک ماه آینده سازمان بورس ابلاغیه این سازمان را در این باره صادر خواهد کرد. طرح بورس املاک سال‌های گذشته مدنظر سازمان بورس، شورای عالی بورس، وزارت راه و شهرسازی و... بوده و حتی سازوکار اجرایی آن در مقطعی تهیه شد اما اجرای آن جدی گرفته نشد. این طرح که از سال ۹۹ مطرح شده، می‌تواند ارزش سرمایه مردم را در برابر تورم حفظ کند اما قطعاً تأثیری در کاهش بهای مسکن نخواهد داشت. از سوی دیگر سال ۹۹ موضوع بورس مسکن تحت عنوان صندوق‌های زمین و ساختمان مطرح شد که به دلیل یک مشکل آیین‌نامه‌ای، سال‌ها متوقف بود. اصلاح آیین‌نامه در کمیسیون تخصصی دولت انجام شد اما به سرانجام نرسید.

## نظر وزیر اقتصاد درباره عرضه مسکن متری در بورس کالا

وزیر امور اقتصادی و دارایی در نشست خبری خرداد ۱۴۰۲ خود بر اهمیت عرضه مسکن متری در بورس کالا تاکید کرد و گفت: عرضه مسکن متری در بورس کالا دسترسی به مسکن را برای قشر وسیعی از جامعه حتی اقشار کم‌درآمد فراهم می‌کند. سیداحسان خاندوزی با بیان اینکه همیشه حوزه مسکن به عنوان معضلی جدی در جامعه مطرح بوده است، گفت: دولت‌ها هم در برابر این معضل به سمت کشف راهکارها پیش رفته‌اند، با تقویت این زاویه در بورس کالا می‌توان مسیری را فراهم کرد تا دسترسی به اوراق سلف متری مسکن فراهم شود. وی از مسؤولان حاضر در سازمان بورس درخواست کرد مصوبات قانونی در حوزه مسکن را که به عنوان یکی از دغدغه‌های دولت تلقی می‌شود، فراهم کنند.

**عرضه مسکن متری در بورس مناسب دهک‌های پایین است**

وزیر اقتصاد در نشست خبری ۱۸ مهرماه خود نیز مجدداً بر عرضه مسکن متری در بورس کالا پافشاری کرد و گفت: یکی از تاکیدات جدی ستاد اقتصادی دولت این است که با توجه به سیاست‌های سقف رشد ترانزنامه‌ای که برای بانک‌ها در نظر گرفته شده و ممکن است محدودیت‌هایی را ایجاد کند و با توجه به پیشبرد



## شرایط خرید مسکن متری از بورس کالا چیست؟

شرط اولیه برای ورود به خرید و فروش مسکن در بورس کالا داشتن کد بورسی است. متقاضی باید

اهداف بخش مسکن که جزو اولویت‌های رئیس‌جمهور و هیات دولت است، به طور حتم باید از سایر ابزارها برای تأمین مالی مسکن از بازار سرمایه استفاده کرد. خاندوزی با اشاره به اینکه ۲ مسیر به شکل فعال برای این موضوع در حال پیگیری است، عنوان کرد: مسیر نخست فروش متری مسکن در بورس کالا است که بخشنامه لازم در بورس کالا تصویب و ارسال شده و بزودی از سوی سازمان بورس تأیید خواهد شد. سخنگوی اقتصادی دولت در ادامه افزود: این مسیر، زمینه و فضا را برای اینکه افراد فاقد توانایی خرید مسکن بتوانند از طریق ابزارهایی، هم سرمایه‌گذاری کرده و هم سرمایه‌های خود را نسبت به نوسان‌های تورمی در آینده مصون کنند، باز خواهد کرد. در واقع همزمان با افزایش قیمت املاک و مستغلات در کشور، سرمایه‌های این افراد هم افزایش می‌یابد. ماهیت مسکن با سایر کالاهای عرضه‌شده در بورس تفاوت دارد و مشخصات آن به طور کامل مشخص نیست. از سوی دیگر قیمت مسکن نیز حدود تعیین‌شده‌ای ندارد و ارزش آن از شاخص‌هایی مثل محل قرارگیری آن و کیفیت و نوع ساخت تبعیت می‌کند. برای مثال مسکن است حتی در یک ساختمان یکسکان، قیمت واحدها در طبقات مختلف نیز با یکدیگر تفاوت داشته باشد. همچنین رئیس سازمان بورس و اوراق بهادار ۱۶ مهر در نشست خبری با اشاره به عرضه متری مسکن در بورس کالا گفت: بنا بر اصل حمایت از حقوق سرمایه‌گذاران، به دنبال تنوع‌بخشی به روش‌های سرمایه‌گذاری هستیم و سعی کردیم در ۲ سال گذشته بیشتر از قبل به این موضوع بپردازیم و به راه‌اندازی ابزارهای سرمایه‌گذاری در مسکن توجه ویژه کردیم. همچنین ۳ صندوق اهرمی تاکنون توانسته‌اند ۳۰ هزار میلیارد تومان سرمایه جذب کنند. مجید عشقی ادامه داد: صندوق املاک و مستغلات راه‌اندازی شد و در ۳ ماه گذشته پیش‌فروش متری و دستورالعمل سلف مسکن آماده شد که تا یک هفته روی سایت است و هفته آینده پس از جمع‌بندی نهایی، در نخستین جلسه هیات‌مدیره تصویب خواهد شد.

**شرایط خرید مسکن متری از بورس کالا چیست؟**

شرط اولیه برای ورود به خرید و فروش مسکن در بورس کالا داشتن کد بورسی است. متقاضی باید

برای دریافت کد بورسی در سامانه سجام ثبت‌نام کند (احراز هویت و دریافت کد بورسی باید به نام خود متقاضی انجام شود). در مرحله بعد متقاضی باید در یک کارگزاری ثبت‌نام کند و معاملات خود را از این طریق انجام دهد و حساب بورسی خود را از طریق درگاه پرداخت الکترونیک شارژ کند. همچنین برای این نوع معامله طبق شرایط خرید سهام زمین متری، لازم است فرد، حداقل سرمایه‌ای را که هنگام واگذاری اوراق از طرف سازمان بورس و اوراق بهادار اعلام می‌شود، در اختیار داشته باشد. اوراق متناسب با مترهای معین واحدها، تعریف شده و متقاضی می‌تواند با خرید اوراق به مقدار تعیین‌شده، در سررسید مشخص، واحد مسکونی را تحویل بگیرد.

**عرضه مسکن متری در بورس امکان‌پذیر نیست**

در همین حال کارشناس مسکن درباره طرح فروش متری مسکن در بورس به مهر گفت: فروش مسکن آن هم متری در بورس امکان‌پذیر نیست. در بورس کالاهای همگن عرضه می‌شود و مسکن جزو کالاهای همگن نیست و قیمت واحدی ندارد. قیمت خانه بر اساس طبقات، جنوبی و شمالی بودن و مکان جغرافیایی تعیین می‌شود و نمی‌توان با یک قیمت هر واحد آن را به فروش رساند، مگر اینکه به صورت اوراق بهادار و سهام در بورس عرضه شود و به فروش برسد. فرهاد بیضایی افزود: در گذشته نیز این اتفاق در قالب صندوق زمین و ساختمان توانسته افکار عمومی را جلب کند و عرضه مسکن در بورس هم نمی‌تواند افکار عمومی را جلب کند. باید در انتظار بود و دید چه برنامه‌ای برای عرضه در بورس دارند.

**فروش متری مسکن بازار را تنظیم نمی‌کند**

در همین حال دبیر کانون سراسری انبوه‌سازان هم با اشاره به اینکه فروش متری خانه در تعارض با ساختوسازهای دولتی است، بیان کرد: فروش متری خانه در تعارض با برنامه‌های دولتی، حتی در تعارض با ساخت مسکن اجتماعی شهرداری است. با توجه به اینکه طرح ساخت مسکن اجتماعی هدف اصلی‌اش خانه‌دار کردن دهک‌های مورد هدف جامعه است، طرح فروش متری با این طرح در تعارض است. فرشید پورحاجت به مهر گفت: به نظر بنده بهتر بود شهرداری به جای طرح فروش متری خانه، به برنامه‌ریزی برای ساخت مسکن اجتماعی در چارچوب دولت می‌پرداخت. با توجه به اینکه فروش متری خانه ساختاری است که نگاه‌های اقتصادی از آن برای تأمین مالی پروژه‌های خود استفاده می‌کنند، بنابراین این طرح قرار نیست بازار را تنظیم کند.

**این طرح مردم را خانه‌دار نمی‌کند**

مرتضی افقه، کارشناس اقتصاد هم درباره فروش متری خانه گفت: طرح‌هایی که مطرح می‌شود تا وقتی سرمایه‌گذار نداشته باشد، قابلیت اجرا ندارد و مردم را خانه‌دار نمی‌کند. به طور مثال مسکن مهر یا مسکن ملی با مشکل زمین و سرمایه‌گذار روبه‌رو است. اگر قرار بود مشکل مسکن با طرح حل شود، با طرح ساخت‌وسازها حل می‌شد. وی در ادامه بیان کرد: این طرح‌ها برای این است که تنش‌های بازار مسکن کاهش یابد اما قطعاً این طرح فروش متری خانه مردم را خانه‌دار نخواهد کرد.

**طرح ناموفقی که دوباره در دستور کار است**

حسن محشتم، انبوه‌ساز و کارشناس مسکن نیز درباره فروش متری خانه در بورس گفت: فروش متری مسکن اواخر دهه ۷۰ تجربه شد اما به دلایل نامعلومی متوقف شد. فروش متری مسکن تأثیری بر میزان تولید نخواهد گذاشت. وی در ادامه بیان کرد: تنها تأثیری که این کار خواهد داشت این است که سرمایه‌های کوچک وارد خرید خانه شود. از آنجا که ارزش پول هر روز با توجه به تورم کاهش می‌یابد، طرح فروش متری خانه، مقابل کاهش ارزش سرمایه‌ها را می‌گیرد. این کارشناس مسکن در ادامه درباره ساخت مسکن

در طرح فروش متری مسکن به مهر گفت: این طرح باعث ساخت‌وساز نمی‌شود و حتی تقاضا را نیز کاهش نمی‌دهد، فقط باعث می‌شود حداقل ارزش پول مردم با خرید یک یا ۱۰ متر خانه حفظ شود اما باعث تسریع در ساخت‌وساز نخواهد شد. حسن محشتم در پایان بیان کرد: انتظارات جامعه از طرح فروش متری، کنترل بازار مسکن و همچنین خانه‌دار کردن مردم است اما با توجه به اینکه خانه در پایتخت متری ۵۰ میلیون است و خرید ۱۰ متر خانه مردم را خانه‌دار نمی‌کند، فقط ارزش سرمایه مردم را حفظ می‌کند.

**پروژه شکست‌خورده مسکن متری**

در سال‌های اخیر شهرداری و سازمان بورس تلاش کرده‌اند با فروش متری مسکن در بورس حداقل مردم را خانه‌دار و سرمایه‌ها را به سمت ساخت‌وساز هدایت کنند. با توجه به اینکه هر ۵-۴ سال قیمت مسکن

تحت تأثیر تورم و رشد بازارهای موازی به یکباره دچار جهش می‌شود، به همین دلیل به نظر می‌رسد باید راهکار اساسی برای خانه‌دار کردن مردم از سوی دولت برنامه‌ریزی شود. البته در این باره موضع وزیر راه و شهرسازی منفی است. مهرداد بذرشا این ابتدای مهرماه در این باره گفت: مسکن متری در دستور کار ما قرار ندارد و اجرا نمی‌شود.

**میکرو آپارتمان‌هایی برای زنده ماندن**

در روزهای اخیر ایده جدیدی برای تأمین نیاز مسکن مردم در پایتخت مطرح شده است. مسکن اقتصادی یا به عبارت ساده‌تر مسکن ۲۵ متری؛ ایده‌ای که توسط یکی از شرکت‌های تعاونی ساخت مسکن و به صورت خصوصی مطرح شده و اغلب مسؤولان دولتی به مخالفت با آن پرداخته‌اند. فارغ از اینکه این طرح به نتیجه می‌رسد یا خیر، به صورت کلی کارشناسان بر این باورند که ایده میکرو آپارتمان‌ها با توجه به نیازی کنونی بازار مسکن کشور که اغلب از جنس خانواده ۲ نفر و بالاتر است تقاضای واقعی مسکن را برطرف نمی‌کند و از سوی دیگر اشاعه این واحدها می‌تواند باعث التهاب بیشتری در بازار مسکن شود.

مسلمها واحدهای کوچک مقیاس با توجه به اینکه قیمت پایین‌تری دارند و در فروش آن نیز ضابطه‌های وجود ندارد می‌توانند محل سرمایه‌گذاری افرادی شود که به دنبال افزایش قیمت مسکن هستند.

**مسکن ۲۵ متری جواب نمی‌دهد!**

وزیر راه و شهرسازی هم در این باره گفت: عرضه مسکن استیجاری را می‌توان با مدل نهضت ملی مسکن انجام داد و مسکن ۲۵ متری نیاز بازار را پاسخ نمی‌دهد. مهرداد بذرشا اظهار کرد: مسکن ۲۵ متری اصلاً در دستور کار ما نبوده و نیست. ضرورتی هم فعلاً ندارد. وی درباره اینکه آیا متقاضی برای واحدهای ۲۵ متری وجود ندارد، گفت: مسکن ۲۵ متری در بازار نیازهای مردم را پاسخ نمی‌دهد. وزیر راه و شهرسازی با بیان اینکه واحدهای ۲۵ متری برای مسکن استیجاری هم مناسب نیست، بیان کرد: شاید مترها کوچک برای سونیت‌ها و خوابگاه‌های دانشجویی مناسب باشد اما عرضه مسکن استیجاری را می‌توان با مدل نهضت ملی مسکن انجام داد.

**این فضا با فرهنگ ایرانی - اسلامی سازگار نیست**

کارشناس مسکن و شهرسازی گفت: اساساً به کار بردن عنوان «خانه» برای یک فضای ۲۵ متری یک دروغ بزرگ است، مسکن باید یکسری نیازهای ابتدایی ما را برطرف کند و عنوان خانه ۲۵ متری، هیچ‌کدام از نیازهای ما را برطرف نمی‌کند.

## خانه ۲۵ متری اقتصادی نیست

بهراد عمران‌زاده با بیان اینکه ابعاد خانه و همجواری آن با همسایگان باید مناسب باشد، گفت: خانه یک کالای انسانی و فرهنگی است و خانه ۲۵ متری هیچ نسبتی با سبک زندگی ایرانی - اسلامی و تمدن ما ندارد.

**خانه ۲۵ متری اقتصادی نیست**

وی ادامه داد: نباید برای قفس‌های ۲۵ متری نام خانه انتخاب کرد. خانه‌های ۲۵ متری هیچ یک از نیازهای ما را برطرف نمی‌کند. جالب است از لفظ اقتصادی برای این خانه‌ها استفاده می‌کنند اما باید بگویم که اساساً اقتصادی هم نیست. قیمت این خانه‌ها بیش از یک میلیارد تومان است و هیچ‌کدام از افرادی که نیاز به مسکن دارند، توانایی تهیه این مقدار پول را ندارند. این خانه‌های هزینه‌های بلندمدتی همچون آسیب‌های اجتماعی دارند، زیرا تراکم جمعیت در آنها بسیار بالاست و تنش‌های روانی بالایی برای کودکان و خانواده‌ها ایجاد می‌شود. عمران‌زاده افزود: برای طرح نهضت ملی مسکن تا به حال دولت تلاش بسیاری کرده است. به نظر من اقدام درباره نهضت ملی مسکن هنوز دیر نشده است. تعداد قابل توجهی زمین برای این پروژه‌ها تأمین شده است ولی مشکل اصلی تأمین مالی ساخت است. بسیاری از متقاضیان بویژه دهک‌های یک تا ۳ امکان پرداخت اقساط بانکی مسکن را ندارند، زیرا اگر پولی داشتند که صاحب خانه می‌شدند.

**بانک‌ها به تعهدات خود عمل نمی‌کنند**

کارشناس مسکن و شهرسازی اظهار کرد: بانک‌ها نیز به تعهدات خود در این زمینه عمل نمی‌کنند و بخش عمده تأمین مالی این پروژه‌ها دچار اختلال می‌شود و به هیچ وجه جلو نمی‌رود، زیرا بازارهایی برای بانک‌ها وجود دارد که در مقابل ساخت مسکن، بسیار برای شان سودآور است. در طرح نهضت ملی مسکن، اتکا به نظام بانکی فعلی که به دنبال سود بیشتر است، یک اشتباه راهبردی محسوب می‌شود. وی در پایان گفت: راهکار اصلی برای پیشبرد نهضت ملی مسکن، مردمی‌سازی آن است. ما روی پروژه‌های کار کرده‌ایم که دولت بدون اتکا به آورده متقاضی و تسهیلات بانکی ۳ دهک اول را می‌تواند صاحب خانه‌های ویلایی و دوطبقه کند.

**راه‌حل چیست؟**

به طور کلی ایده پردازان حوزه مسکن پیش از مطرح کردن ایده خود به این سؤال پاسخ دهند که آیا طرح و ایده آنها می‌تواند بخشی از نیازهای واقعی بازار مسکن را پاسخ دهد؟ با باعث تشدید حرکت این کالا به سمت سرمایه‌های شدن می‌شود؟

مسلمها در شرایط کنونی ساخت واحدهای مسکونی متناسب برای زندگی یک خانواده با در نظر گرفتن معیارها و ارزش‌های موجود جامعه تنها راهکار بهبود شرایط بازار مسکن و کاهش قیمت‌هاست. این واحدها می‌تواند متناسب با میزان زمینی که در اختیار سازندگان قرار گرفته است به صورت بلندمرتبه‌سازی (با در نظر گرفتن قواعد شهرسازی) یا واحدهای ویلایی باشد؛ موضوعی که به صورت مداوم از سوی وزارت راه و شهرسازی در حال پیگیری است و تاکنون طبق آمارهای مطرح شده از سوی مسؤولان این وزارتخانه، قریب به ۱٫۷ میلیون واحد مسکونی در سراسر کشور در حال ساخت است و از سوی دیگر نزدیک ۹۰۰ هزار واحد زمین نیز در مناطق شهری و روستایی در اختیار سازندگان شخصی قرار گرفته است.



**فروش متری خانه در تعارض با برنامه‌های دولت، حتی در تعارض با ساخت مسکن اجتماعی شهرداری است. با توجه به اینکه طرح ساخت مسکن اجتماعی هدف اصلی‌اش خانه‌دار کردن دهک‌های هدف جامعه است، طرح فروش متری با این طرح در تعارض است**

**فروش متری خانه در تعارض با برنامه‌های دولت، حتی در تعارض با ساخت مسکن اجتماعی شهرداری است. با توجه به اینکه طرح ساخت مسکن اجتماعی هدف اصلی‌اش خانه‌دار کردن دهک‌های هدف جامعه است، طرح فروش متری با این طرح در تعارض است**

**فروش متری خانه در تعارض با برنامه‌های دولت، حتی در تعارض با ساخت مسکن اجتماعی شهرداری است. با توجه به اینکه طرح ساخت مسکن اجتماعی هدف اصلی‌اش خانه‌دار کردن دهک‌های هدف جامعه است، طرح فروش متری با این طرح در تعارض است**