

پیش‌بینی افزایش ۳۰ تا ۴۰ درصدی بهای تمام‌شده ساخت به‌رکودبازار مسکن دامن می‌زند

# مسکن زمین‌گیر

(مدرسه، درمانگاه، مسجد و...)، هزینه آماده‌سازی اراضی، توپوگرافی، دسترسی به شوارع و معابر عمومی، رعایت حرایم نظامی و انتظامی، الزامات زیست‌محیطی و... است. بدون رعایت این الزامات امکان تعریف پروژه مسکونی وجود ندارد.

## اهمیت مسکن در سید هزینه خانواده‌ها

مردمی‌سازی مسکن با محوریت حضور مستقیم مردم و ولایتی‌سازی مسکن با محوریت حضور مستقیم مردم اهمیت زیادی دارد. این اقدام نه‌تنها از نظر امنیت ملی و پداقندی مهم است، بلکه به کاهش قیمت مسکن نیز کمک می‌کند. دولت چهاردهم باید طبق برنامه هفتم، مسیر ساخت‌وساز مسکن را تسهیل کرده و تسهیلات ساخت مسکن را به مردم ارائه دهد.

مسکن بزرگ‌ترین هزینه مصرفی در سید هزینه خانواده‌ها است و تأثیر زیادی بر سطح زندگی افراد جامعه دارد. بنابراین ساخت مسکن با عرضه زمین و پرداخت تسهیلات، شاکله اصلی طرح حمایتی دولت در این زمینه است.

دولت باید برای تأمین زمین مناسب و عرضه آن به متقاضیان گام‌های اساسی بردارد. همچنین با بانک‌های متخلف برخورد کرده و نظارت دقیق بانک مرکزی را اعمال کند تا اعتبارات بانکی به سمت تولید مسکن هدایت شود.

سازمان ملی زمین و مسکن به موجب قانون تأسیس، اراضی ملی و موات دولتی داخل محدوده ساخت‌وساز و کاهش بروکراسی‌های موجود نیز می‌تواند به افزایش تولید مسکن و در نتیجه، کنترل قیمت‌ها و خانه‌دار شدن مردم منجر شود.

## بررسی و تحلیل چالش‌ها و راهکارهای جهش تولید از دیدگاه کمیسیون عمران مجلس

ابراهیم نجفی، نایب‌رئیس کمیسیون عمران مجلس در گفت‌وگو با «وطن امروز» درباره اعطای زمین در راستای پیشرفت قانون جهش تولید مسکن اظهار داشت: طبق این قانون و برنامه هفتم توسعه، مقرر بوده سالانه یک میلیون واحد مسکونی ساخته شود اما طبق آخرین آمار وزیر راه و شهرسازی، تاکنون ۷۹۰ هزار واحد مسکونی شروع شده که برای ۵۰ درصد آنها قرارداد مشارکت مدنی منعقد شده است.

وی ادامه داد: دولت برنامه دارد این تعداد مسکن را در کنار تأمین مسکن حمایتی برای مددجویان، اقشار کم‌درآمد و قانون جوانی جمعیت تکمیل کرده و به متقاضیان تحویل دهد. سپس به سمت اجرای ماده ۵۰ برنامه هفتم درباره افزایش مساحت سکونتگاهی کشور، اعم از شهری و روستایی، حرکت کند. برای این هدف، لازم است حدود ۳۳۰ هزار هکتار به وسعت شهرها و روستاها اضافه شود.

## توسعه روستاها و شهرها

نجفی تأکید کرد: توسعه روستاها باید براساس طرح‌های هادی و توسعه شهرها نیز باید بر اساس طرح‌های تفصیلی انجام شود. این مساله به آن معناست که هر جا دولت زمین دارد، باید آن را در اختیار دستگاه‌های متولی ساخت مسکن قرار دهد و در صورت عدم وجود زمین دولتی، از ظرفیت زمین‌های بخش خصوصی استفاده و با مشارکت آنها اقدام به ساخت و عرضه مسکن کند.

## گسترش وسعت سکونتگاه‌ها و سیاست‌های اجاره زمین

نایب‌رئیس کمیسیون عمران مجلس بیان کرد: گسترش وسعت سکونتگاه‌ها به معنای توسعه مسکن‌سازی به صورت افقی است. در این سیاست، دولت اراضی را به صورت اجاره ۹۹ ساله در اختیار افرادی قرار می‌دهد که دارای شرایط قانونی و فاقد مسکن هستند. دولت این متقاضیان را به بانک‌ها معرفی کرده و پس از دریافت تسهیلات، آنها اقدام به ساخت مسکن می‌کنند.

## چالش‌ها و ناکارآمدی‌های موجود

وی اضافه کرد: در شیوه کنونی ساخت مسکن برای ۷۹۰ هزار واحد اجرایی، دولت‌ها به تعهدات خود عمل نکرده‌اند و متقاضیان نیز آورده‌های خود را نیاورده‌اند. به دلیل ناتوانی در پرداخت، متقاضیان سهمیه خود را به سرمایه‌داران می‌فروشند. لذا اختصاص زمین یکی از شیوه‌های مناسب برای خانه‌دار کردن مردم به شمار می‌رود و بار روانی مثبتی در جامعه ایجاد می‌کند.

**بررسی اراضی و برنامه‌های سازمان ملی زمین و مسکن**  
سازمان ملی زمین و مسکن اخیراً در گزارشی به موضوع زمین و مسکن پرداخت و اعلام کرد مالک یک میلیون و ۸۰۰ هزار هکتار زمین است. با این حال، بخشی از این اراضی به دلیل ماهیت جغرافیایی و کاربری‌های مختلف، قابلیت ساخت مسکن را ندارند. آمارها نشان می‌دهد کل پهنه کشور تحت مدیریت این سازمان بالغ بر ۱۶۴ میلیون هکتار است که بخش عده‌ای از آن شامل کوه‌ها، جنگل‌ها، مراتع، رودخانه‌ها و دریاها می‌شود. تنها ۷،۵ درصد از اراضی تحت مدیریت این سازمان (معادل ۱۳۶ هزار و ۵۰۰ هکتار) داخل محدوده‌های شهری قرار دارد که این اراضی نیز به دلیل کاربری‌های عمومی نظیر فضای سبز، پارک‌ها، تجهیزات شهری، آموزشی، فرهنگی و اداری، قابلیت کامل ساخت مسکن را ندارند. بخش اعظم اراضی مسکونی نیز در سایت‌های اجاره زمین ۹۹ ساله مسکن مهر، اقدام ملی و نهضت ملی قرار گرفته است. در نتیجه، کل مساحت اراضی مسکونی قابل استفاده حدود ۵۰ هزار هکتار است که بخش زیادی از آن قبلاً به متقاضیان اختصاص یافته است.

## چالش‌های توسعه شهری و روستایی

۹۲،۵ درصد از اراضی در اختیار این سازمان در حریم شهرها واقع شده که به لحاظ قانونی، قابلیت تعریف کاربری مسکونی ندارند یا در مناطقی قرار دارند که فعلاً تقاضا و نیاز مسکن وجود ندارد. از این رو این سازمان مسؤولیت حفاظت و نگهداری این اراضی را بر عهده دارد.

می‌توانند ملک خود را به قیمت مناسب بفروشند. رکود اقتصادی منجر به کاهش تعداد معاملات مسکن شده است. در تهران، تعداد معاملات مسکن در تابستان ۱۴۰۳ به حدود ۳۰۰۰ معامله در ماه کاهش یافته است؛ رقمی که به مراتب کمتر از میانگین معاملات در سال‌های گذشته است. این کاهش معاملات نشان‌دهنده حالت انتظار و بلاتکلیفی خریداران و سرمایه‌گذاران است که منتظر ثبات بیشتر در اقتصاد و سیاست‌های کلان کشور هستند. کارشناسان هشدار می‌دهند که مردم نباید منتظر کاهش ۲۰ تا ۳۰ درصدی قیمت مسکن باشند، چرا که کوچک‌ترین التهابی در حوزه اقتصاد مسکن، موجب افزایش هیجانی و پیش‌بینی‌نشده قیمت‌ها خواهد شد و مصرف‌کنندگانی که بیش از حد تعلل کرده‌اند، متضرر می‌شوند.

## تأثیر تورم و درآمدهای نفتی بر بازار مسکن

حسین جوشقانی، اقتصاددان، در زمینه رکود بازار مسکن می‌گوید: «مساله ساختمان به اقتصاد کلان بازمی‌گردد. وقتی درآمد خانوارها کاهش یافته و کشور برای چند دهه با مشکل بیماری‌های هندی روبه‌رو بوده است، مسکن به‌عنوان کالایی غیرقابل تجارت با افزایش قیمت مواجه شده است».

با وجود درآمدهای نفتی که در سال‌های مختلف وجود داشته، تورم در بخش ملک بیشتر از بسیاری از کالاها و خدمات بوده است. این امر باعث شده از یک سو درآمد خانوارها کاهش یابد و از سوی دیگر، قیمت مسکن نسبت به سایر کالاها با سرعت بیشتری افزایش یابد. در نتیجه، قدرت خرید خانوارها بویژه در طبقات پایین‌تر، کاهش پیدا کرده است.

ترددی نیست که قیمت مسکن با شیبهی ملایم همچنان در حال افزایش است اما اینکه این بازار بتواند در چند ماه باقیمانده به پایان سال از رکود خارج شود، سوالی است که نیاز به بررسی و تحلیل بیشتری دارد.

## چشم‌انداز بازار مسکن در ماه‌های باقیمانده از ۱۴۰۳

وی افزود: طبق پیش‌بینی‌ها بازار مسکن در نیمه دوم سال ۱۴۰۳ همچنان تحت تأثیر رکود و تورم قرار خواهد داشت. انتظار می‌رود قیمت‌ها به تدریج افزایش یابد اما به دلیل رکود و کاهش تقاضا، این افزایش با سرعت کمتری نسبت به سال‌های گذشته رخ دهد. برخی کارشناسان بر این باورند که قیمت مسکن در پاییز و زمستان ۱۴۰۳ به دلیل افزایش هزینه‌های ساخت و تورم عمومی، حدود ۳۰ تا ۴۰ درصد افزایش خواهد یافت. با این حال، تعداد معاملات مسکن همچنان پایین خواهد ماند. برای مثال، در نیمه اول سال ۱۴۰۳، تعداد معاملات مسکن در تهران به حدود یک‌چهارم سطح معاملات معمولی کاهش یافته است که نشان‌دهنده رکود عمیق در بازار مسکن و نبود تقاضای کافی است.

## ابزارهای دولت برای تأمین مسکن

حسن بان، کارشناس مسکن در روزهای اخیر بر ناکارآمدی روش‌های فعلی، بویژه در حوزه رگولاتوری و تأمین مالی تأکید کرده و خواستار اصلاحات ساختاری شده است. او پیشنهاد داده دولت از ابزارهایی مانند صندوق ملی مسکن یا ابزارهای مالی نوین همچون توکن‌های مسکن برای تأمین مالی استفاده کند. بان همچنین بر اهمیت اعتمادسازی و ایجاد سیاست‌گذاری پایدار تأکید کرده و اظهار داشته برای تشویق سرمایه‌گذاران داخلی و خارجی، دولت باید اطمینان و شفافیت لازم را درباره بازگشت سرمایه فراهم کند.

## راهکارهای پیشنهادی برای خروج بازار مسکن از رکود

از جمله راهکارهایی که کارشناسان اقتصادی برای خروج بازار مسکن از رکود مطرح می‌کنند عبارتند از:  
۱- ساخت مسکن‌های کوچک مقیاس  
۲- استفاده از تکنایز کردن مسکن (خرید پونیت‌های سرمایه‌گذاری مسکن به شیوه نوین و با کمترین میزان سرمایه و معاملات آن در بازار ثانویه)  
۳- ترغیب بخش خصوصی برای ورود به بازار  
۴- ارائه وام‌های بانکی با شرایط بهتر برای خریداران مسکن  
۵- تسهیل قوانین و مقررات مربوط به ساخت‌وساز و کاهش بروکراسی‌های موجود

**گروه اقتصادی:** داده‌های معاملات مسکن در شهر تهران نشان می‌دهد در بازه زمانی ۵ ماهه نخست سال‌های ۱۳۸۸ تا ۱۴۰۱، به‌طور میانگین ۵۰ هزار معامله مسکن انجام شده است. در برخی سال‌ها حتی سقف معاملات ۵ ماهه به حدود ۷۰ هزار فقره نزدیک شده است اما در ۵ ماهه ابتدایی سال‌های ۱۴۰۲ و ۱۴۰۳، به‌طور میانگین تنها ۱۷ هزار و ۵۰۰ معامله انجام شده که اکثر این معاملات هم به جابه‌جایی و تغییر ملک محدود است و معامله برای دفعه اول در بین این معاملات درصد کمی را شامل می‌شود که این روند نشان‌دهنده کاهش ۶۵ درصدی نسبت به میانگین معاملات دوره ۱۳۸۸ تا ۱۴۰۱ است. این کاهش شدید معاملات مسکن در ۵ ماهه نخست امسال، معاملات را به کف تاریخی قبل از سال ۱۳۸۸ رسانده است. کارشناسان بازار مسکن معتقدند این بازار در حال حاضر یکی از سنگین‌ترین رکودهای خود را تجربه می‌کند.

این رکود با افزایش مکرر قیمت ملک در سال‌های اخیر، کاهش شدید قدرت خرید خریداران مصرفی و وجود نرخ‌های بدون ریسک بالا در بازار، مانند اوراق دولتی یا صندوق‌های درآمد ثابت، تقویت شده است. این عوامل جذابیت سرمایه‌گذاری در بازار مسکن را کاهش داده‌اند.

## تأثیر رکود بر شهرهای اطراف تهران مثل کرج

برخی شهرهای اطراف تهران نیز به دلایل مختلفی دچار رکود معاملات شده‌اند. نکته مهم این است که برخی متقاضیان تهرانی به دلیل گرانی مسکن در پایتخت، به خرید مسکن در شهرهای اطراف، بویژه کرج، رو آورده‌اند. بازار مسکن کرج همواره متأثر از پایتخت بوده و در یکی دو سال اخیر قیمت‌ها در این استان نیز با به پای تهران پیش رفته است. کارشناسان معتقدند هجوم متقاضیان خرید مسکن از تهران و حتی از جنوب و غرب کشور به کرج، در افزایش قیمت‌ها بی‌تأثیر نبوده است.

رکودی که از ابتدای سال دامنگیر بازار مسکن شده بود همچنان ادامه دارد. معاملات آپارتمان در این استان به یک‌چهارم وضعیت نرمال رسیده است و با گذشت ۲ ماه از فصل پاییز، بازار خرید و فروش آپارتمان چنگی به دل نمی‌زند.

## تأثیر رکود بر تعداد معاملات و قیمت‌ها

داده‌ها نشان می‌دهد برای دست‌کم پنجمین ماه متوالی، بازار مسکن استان البرز افزایش غیرمنطقی را تجربه نکرده است. در این مدت، سطح قیمت‌ها اگر چه روند کاهشی نداشته اما حداقل ثبات را تجربه کرده است. یکی از مشاوران املاک و فعالان بازار مسکن گفت: این روزها مشتریان به دنبال واحدهای بزرگ‌تر و با سال ساخت پایین‌تر هستند تا با واحد فعلی خود تعویض کنند اما از طرفی، فایل‌های ارائه شده توسط دفاتر املاک کاهش یافته است. حتی افرادی که کار ساخت‌وساز انجام می‌دهند، کمتر رغبت می‌کنند واحدها را برای فروش بگذارند و ترجیح می‌دهند در شرایطی که احتمال افزایش ناگهانی قیمت‌ها وجود دارد، ریسک نکنند. این کمبود فایل‌های ارائه‌شده به بازار، قدرت انتخاب خریداران را کاهش داده است.

## تحلیل و بررسی بازار مسکن تهران

طبق آخرین آمار منتشر شده توسط بانک مرکزی، متوسط قیمت مسکن در شهر تهران در مردادماه امسال به ۸۸ میلیون و ۵۰۰ هزار تومان رسید. اگر چه آمار رسمی برای شهرپور و مهرماه منتشر نشده است اما بررسی میدانی فایل‌های فروش نشان می‌دهد قیمت مسکن طی ۲ ماه گذشته افزایش چشمگیری نداشته است. در ۲ دهه اخیر، راهکارهای مختلفی برای تأمین مسکن ارائه شده است؛ از جمله مسکن مهر، مسکن ملی و اجتماعی و حتی تسهیلات مختلف. با این حال، هیچ‌کدام از این برنامه‌ها نتوانسته‌اند به اندازه کافی در تأمین مسکن موفق عمل کنند.

بازار مسکن در کنار افزایش قیمت‌ها، با رکود نیز مواجه است، چرا که نه مردم قدرت خرید دارند و نه مالکان

## انتظارات مجلس از دولت

دهد. همچنین وزارت راه‌وشهرسازی باید اقدام عاجل و جدی در زمینه تأمین زمین مناسب برای ساخت‌وساز انجام دهد. دولت و مجلس باید به صورت هم‌زمان پیگیر پرداخت تسهیلات ساخت مسکن توسط بانک‌های عامل باشند تا رضایت مردم حاصل شود. همچنین تمام پروژه‌های نیمه‌کاره در حوزه مسکن باید تکمیل شده و تعهدات دولت در قبال مردم عملیاتی شود.

محمد بیات، نماینده مجلس تأکید می‌کند که دولت باید زمینه اجرای طرح نهضت ملی مسکن را مهیا کند و افزایش عرضه مسکن را در دستور کار قرار دهد. همچنین باید به تفکیک متقاضیان پرداخته و از اقشار کم‌درآمد و مددجویان نهادهای حمایتی حمایت ویژه‌ای به عمل آورد. به گفته بیات، دولت باید زیرساخت‌های مورد نیاز برای ساخت مسکن را تأمین کرده و جامایی‌ها را با دقت انجام

## اهمیت اعطای زمین و تسهیلات ساخت مسکن

نادرقلی ابراهیمی، نماینده مجلس نیز تأکید کرد که مسکن یکی از نیازهای اولیه و اساسی خانوارهاست و باید برای دسترسی مردم به مسکن مناسب چاره‌اندیشی شود. او بر اهمیت اعطای زمین و تسهیلات ساخت مسکن تأکید کرد و گفت: تأمین مسکن به افزایش ازدواج جوانان نیز کمک می‌کند. ابراهیمی بیان کرد: مسکن فقط مکانی برای سکونت نیست، بلکه محلی برای ایجاد جریان فرهنگی است. او از دولت جدید انتظار دارد در راستای عملیاتی‌سازی قانون جهش تولید مسکن گام بردارد و ساخت سالانه یک میلیون مسکن را در دستور کار قرار دهد.

مسئولیت‌های مناسب برای خانه‌دار کردن مردم به شمار می‌رود و بار روانی مثبتی در جامعه ایجاد می‌کند.

## بررسی اراضی و برنامه‌های سازمان ملی زمین و مسکن

سازمان ملی زمین و مسکن اخیراً در گزارشی به موضوع زمین و مسکن پرداخت و اعلام کرد مالک یک میلیون و ۸۰۰ هزار هکتار زمین است. با این حال، بخشی از این اراضی به دلیل ماهیت جغرافیایی و کاربری‌های مختلف، قابلیت ساخت مسکن را ندارند. آمارها نشان می‌دهد کل پهنه کشور تحت مدیریت این سازمان بالغ بر ۱۶۴ میلیون هکتار است که بخش عده‌ای از آن شامل کوه‌ها، جنگل‌ها، مراتع، رودخانه‌ها و دریاها می‌شود. تنها ۷،۵ درصد از اراضی تحت مدیریت این سازمان (معادل ۱۳۶ هزار و ۵۰۰ هکتار) داخل محدوده‌های شهری قرار دارد که این اراضی نیز به دلیل کاربری‌های عمومی نظیر فضای سبز، پارک‌ها، تجهیزات شهری، آموزشی، فرهنگی و اداری، قابلیت کامل ساخت مسکن را ندارند. بخش اعظم اراضی مسکونی نیز در سایت‌های اجاره زمین ۹۹ ساله مسکن مهر، اقدام ملی و نهضت ملی قرار گرفته است. در نتیجه، کل مساحت اراضی مسکونی قابل استفاده حدود ۵۰ هزار هکتار است که بخش زیادی از آن قبلاً به متقاضیان اختصاص یافته است.

## چالش‌های توسعه شهری و روستایی

۹۲،۵ درصد از اراضی در اختیار این سازمان در حریم شهرها واقع شده که به لحاظ قانونی، قابلیت تعریف کاربری مسکونی ندارند یا در مناطقی قرار دارند که فعلاً تقاضا و نیاز مسکن وجود ندارد. از این رو این سازمان مسؤولیت حفاظت و نگهداری این اراضی را بر عهده دارد.

## ضرورت واقعی‌سازی قیمت مسکن

وی در ادامه افزود: قیمت فعلی مسکن هیچ انطباقی با قیمت واقعی ندارد و نمایندگان مجلس باید قانون «بهای تمام‌شده مسکن» را تصویب کنند. قیمت‌گذاری نادرست باعث فشار اقتصادی بر خانواده‌ها شده و تشکیل خانواده برای جوانان را سخت کرده است.

## ۶۰ درصد تورم مسکن مربوط به زمین است

یک کارشناس مسکن در گفت‌وگو با «وطن امروز» بیان کرد که ایران زمین کافی برای ساخت مسکن دارد اما انحصار سازمان‌ها و نهادهای دولتی باعث افزایش قیمت مسکن شده است.

مجید گودرزی تأکید کرد که ۶۰ درصد قیمت مسکن مربوط به زمین است و دولت و مجلس باید برای مقابله با این شرایط اقدام کنند. گودرزی معتقد است وزارت راه و شهرسازی باید عرضه زمین را افزایش داده و تمرکز ساخت را به سمت ویلایی‌سازی سوق دهد. او تأکید کرد که بازار مسکن کشور قفل شده و دولت‌ها باید برای ارائه تسهیلات و کنترل بازار اقدام کنند.

## ضرورت واقعی‌سازی قیمت مسکن

وی در ادامه افزود: قیمت فعلی مسکن هیچ انطباقی با قیمت واقعی ندارد و نمایندگان مجلس باید قانون «بهای تمام‌شده مسکن» را تصویب کنند. قیمت‌گذاری نادرست باعث فشار اقتصادی بر خانواده‌ها شده و تشکیل خانواده برای جوانان را سخت کرده است.

