



علی پوردهان / جوان

ناکامی در تحقق قانون جهش تولید مسکن

یکی از بزرگ‌ترین چالش‌های میشتی خانوارهای ایرانی، تأمین مسکن است. با افزایش سرسام‌آور هزینه‌ها و قیمت‌ها، بخش عمده‌ای از درآمد خانواده‌ها صرف پرداخت هزینه‌های مربوط به مسکن، چه اجاره و چه خرید می‌شود. این فشار اقتصادی به حدی رسیده است که بیش از نیمی از درآمد بسیاری از خانوارها تنها برای تأمین سرپناه صرف می‌شود.

برای مقابله با این بحران و تأمین مسکن مناسب برای اقشار مختلف جامعه، قانونی تحت عنوان «جهش تولید مسکن» در سال ۱۴۰۰ به تصویب رسید که هدف آن تولید سالانه یک میلیون واحد مسکونی بود. این قانون با نگاهی بلندمدت و برنامه‌ریزی شده، امید داشت تا از طریق افزایش عرضه، قیمت‌ها را کنترل و دسترسی مردم به مسکن را تسهیل کند، اما با گذشت چند سال، آنچه مشاهده می‌شود فاصله معناداری با اهداف تعریف شده دارد و عملاً بخش زیادی از وعده‌های این قانون محقق نشده است.

یکی از اصلی‌تر ین دلایل این ناکامی، نقش بانک‌ها در تأمین مالی پروژه‌های مسکن است. پروژه‌های عظیم مسکنی به منابع مالی گسترده‌ای نیاز دارند که بانک‌ها به عنوان اصلی‌ترین نهادهای تأمین‌ اعتبار، نقش کلیدی در این زمینه دارند. با این حال در عمل مشاهده می‌شود با بانک‌ها همکاری لازم را برای پرداخت تسهیلات به بخش تولید مسکن نداشته‌اند و همین موضوع موجب کند شدن روند ساخت و ساز و کاهش سرعت تحقق قانون شده است. شرایط اقتصادی کشور و مشکلات بانکی نیز مزید بر علت شده و موجب شده است منابع مالی به اندازه کافی در اختیار سازندگان و شرکت‌های ساختمانی قرار نگیرد.

علاوه بر مسائل مالی، ساختار سیاستگذاری و اجرایی دولت نیز نیازمند بازنگری است. ساخت مسکن به عنوان یک بخش تخصصی و سبزرگ اقتصادی نیاز دارد دولت بیشتر نقش سیاستگذار و تسهیل‌گر را ایفا کند، نه اینکه مستقیم وارد ساخت‌وساز شود. تجربیات گذشته نشان داده است دخالت مستقیم دولت در تولید مسکن اغلب منجر به کندی و کاهش بهره‌وری می‌شود و بخش خصوصی بهتر می‌تواند با انگیزه و انعطاف‌پذیری بیشتر به تولید مسکن اقدام کند. واگذاری پروژه‌ها به بخش خصوصی همراه با تسهیل روند دریافت تسهیلات و حمایت‌های مالی می‌تواند راهکار مناسبی برای افزایش تولید مسکن باشد. شرکت‌های خصوصی با توجه به توانایی‌های مدیریتی و مالی خود قادر خواهند بود ساخت‌وساز را در مقیاس‌های بزرگ و با کیفیت بهتر انجام دهند. همچنین اجرای پروژه‌های کوچک‌مقیاس در استان‌ها و شهرهای مختلف می‌تواند پاسخگوی نیازهای فوری بازار باشد و فشار تقاضا را کاهش دهد.

یکی دیگر از مسائل مهمی که در این میان به چشم می‌خورد، مسئله زمین است. بدون تأمین زمین مناسب و با قیمت معقول، تولید مسکن به دشواری امکان‌پذیر است. وزارت راه و شهرسازی باید به صورت فعال زمین‌های مورد نیاز را تأمین کند و به سرعت در اختیار پروژه‌های مسکن قرار دهد. همچنین بازنگری در طرح‌های جامع و تفصیلی شهری و باز کردن کمربندهای سبز و شهری برای افزایش دسترسی به زمین‌های قابل ساخت، یکی از راهکارهای مهم برای گسترش حوزه ساخت و ساز است.

از سوی دیگر، قانون مالیات بر خانه‌های خالی یکی از ابزارهای کلیدی برای جلوگیری از احتکار و افزایش عرضه مسکن است. با اعمال مالیات بر خانه‌های بلااستفاده، مالکان تشویق می‌شوند این املاک را در بازار عرضه کنند و به این ترتیب بخشی از نیاز بازار به مسکن پاسخ داده شود. متأسفانه اجرای این قانون تاکنون به اندازه کافی جدی نبوده و نهادهای مسئول نتوانسته‌اند به خوبی از این ظرفیت استفاده کنند.

بحران مسکن یک معضل اقتصادی است و یک چالش اجتماعی و روانی نیز به شمار می‌رود. عدم توانایی در تأمین مسکن مناسب، آرامش و امنیت خانواده‌ها را تحت تأثیر قرار می‌دهد و می‌تواند پیامدهای منفی بلندمدتی برای جامعه داشته باشد. به همین دلیل، حل این مسئله باید در اولویت برنامه‌های دولت و نهادهای مرتبط قرار گیرد.

از سوی دیگر، توان مالی خانواده‌هاینیز روز به روز کاهش یافته و بسیاری از افراد به ویژه جوانان، از رؤیای خانه‌دار شدن فاصله گرفته‌اند. افزایش قیمت مصالح ساختمانی، هزینه نیروی کار و نرخ بهره تسهیلات بانکی باعث شده که حتی کسانی که تمایل به خرید مسکن دارند نیز نتوانند به راحتی این هدف را محقق کنند، بنابراین تسهیل پرداخت وام‌های مسکن با نرخ بهره مناسب و شرایط آسان از جمله سیاست‌های ضروری در این حوزه است.

به طور کلی برای برون رفت از بحران مسکن لازم است یک راهبرد جامع و هماهنگ میان دستگاه‌های مختلف شکل گیرد از سیاستگذاران کلان تا بانک‌ها، وزارتخانه‌ها و نهادهای مالیاتی باید با همکاری و هماهنگی کامل به سمت ایجاد بسترهای لازم برای تولید و عرضه مسکن حرکت کنند.

در نهایت، ناکامی در تحقق قانون جهش تولید مسکن یک زنگ هشدار برای تصمیم‌گیران است که نشان می‌دهد تنها تصویب قانون کافی نیست و اجرای آن مستلزم عزم جدی، هماهنگی مالی، اصلاح ساختارها و همکاری تمامی بخش‌هاست. اگر این موارد رعایت نشود، بحران مسکن ادامه خواهد داشت و ممکن است عواقب آن دامنگیر بخش‌های وسیع‌تری از جامعه شود.

شاخص قیمت نهادهای ساختمانی در شهر تهران در فصل بهار سال ۱۴۰۴ رکورد تازه‌ای زد و نشان داد تورم مصالح به شکل چشمگیری رشد کرده است. این افزایش بی‌سابقه سبب سازندگان را با مشکلات مالی جدی مواجه و چشم‌انداز بازار مسکن را نیز با ابهامات فراوان روبه‌رو کرده است.

بر اساس آمار رسمی مرکز آمار ایران، شاخص قیمت مصالح ساختمانی در این فصل نسبت به فصل مشابه سال گذشته نزدیک به ۵۰ درصد افزایش یافته و در مقایسه با فصل قبل بیش از ۲۲ درصد رشد کرده است. این روند صعودی در حالی ادامه دارد که بسیاری از پروژه‌های ساختمانی در تهران به دلیل افزایش هزینه‌ها و دشواری تأمین مواد اولیه با کندی پیش می‌روند یا حتی متوقف شده‌اند. گروه‌هایی مانند سیمان، بتن، شن و ماسه با افزایش بیش از ۶۰ درصد قیمت نسبت به سال گذشته، بیشترین تأثیر را بر شاخص کل داشته‌اند. همچنین قیمت گچ و گچسکاری نیز به شدت افزایش یافته و با رشد نزدیک به ۷۴ درصدی، رکورددار تورم نقطه به نقطه بوده است.

■ ■ ■

بهار ۱۴۰۴ برای بازار ساخت‌وساز تهران، حامل خبرهایی از جهش قیمت و فشار مضاعف بود. گزارش تازه مرکز آمار ایران درباره شاخص قیمت نهادهای ساختمانی در پایتخت نشان می‌دهد این بازار با شتابی بی‌سابقه در حال تجربه یکی از پرهزینه‌ترین دوره‌های خود طی سال‌های اخیر است؛ دوره‌ای که در آن حتی اجرای پروژه‌های نیمه‌کاره نیز برای بسیاری از سازندگان به چالشی جدی بدل شده است. بر اساس داده‌های این گزارش، شاخص قیمت نهادهای ساختمانی در بهار امسال به عدد ۳۹۶۳/۷ رسیده که نسبت به فصل زمستان سال قبل، رشدی معادل ۲۲/۳ درصد داشته است. این در حالی است که رشد قیمت‌ها در فصل زمستان تنها ۱۱/۷ درصد بود، بنابراین تنها طی سه ماه، نرخ افزایش قیمت نهاده‌ها تقریباً دو برابر شده است و این موضوع نه تنها برای فعالان حوزه ساخت‌وساز بلکه برای کل زنجیره تأمین مصالح، پیمانکاران، فروشنده‌گان و حتی خریداران نهایی، اهمیت بسزایی دارد.

اما شاید آنچه بیش از رشد فصلی توجه را جلب می‌کند، میزان تورم نقطه‌به‌نقطه و سالانه این شاخص‌ها باشد. طبق اعلام مرکز آمار، نرخ تورم نقطه‌به‌نقطه نهادهای ساختمانی (نسبت به بهار سال گذشته) به عدد قابل توجه ۴۹/۷ درصد رسیده است؛ رقمی که در مقایسه با تورم ۳۷/۹ درصدی بهار ۱۴۰۳، جهشی ۱۱/۸ واحد درصدی را نشان می‌دهد. این بدان معناست که مصالحی که در بهار سال گذشته با قیمت

■ ■ ■

آمار‌ها از افزایش واردات نهاده‌های دامی در سال جاری حکایت دارند، اما شکایات گسترده تولیدکنندگان از کمبود این اقلام، گواهی روشن بر وجود مشکلی ساختاری در زنجیره تأمین و توزیع است. نهاده‌هایی چون ذرت، جو و کنجاله سویا که شاه‌رگ حیاتی تولید در این حوزه به شمار می‌روند، با وجود افزایش واردات رسمی، همچنان به‌سختی به دست تولیدکنندگان می‌رسند. این در حالی است که میزان واردات نهاده‌ها در سال جاری نسبت به سال گذشته بین ۱۸ تا ۲۰ درصد افزایش داشته است، اما در کف میدان، واقعیت چیز دیگری است. این تضاد میان آمار و واقعیت، نشان‌دهنده بحرانی ساختاری در زنجیره تأمین و توزیع نهاده‌هاست و اگر به سرعت اصلاح نشود، تولید را زمین‌گیر می‌کند.

■ ■ ■

دسترسی مؤثر، شفاف و به‌موقع به نهاده‌های دامی از اهمیت مضاعفی برخوردار است. با این حال، همانگونه که در نشست بررسی میدانی وضعیت نهاده‌ها در بندر امام خمینی (ره) از سوی کمیسیون «کشاورزی، آب، منابع طبیعی و محیط زیست» اشاره شد، این دسترسی هنوز برای بسیاری از تولیدکنندگان تبدیل به یک دغدغه دائمی شده است. دغدغه‌ای که در فصل جوچهریزی با آغاز دوره‌های جدید تولید، منجر به کاهش تولید می‌شود. به گفته رئیس کمیسیون «کشاورزی، آب، منابع طبیعی و محیط زیست» مجلس شورای اسلامی «آمار رسمی از افزایش ۱۸ تا ۲۰ درصدی واردات نهاده‌ها نسبت به سال گذشته حکایت دارد.» بخشی از این افزایش به دلیل خشکسالی و نیاز بیشتر بازار بوده و بخشی نیز برای تقویت ذخایر ابربردی در نظر گرفته شده است، اما آنچه باعث نگرانی است، فقط ورود کالا به کشور نیست، بلکه سرنوشت مهم آن پس از ورود است. جایی در دل زنجیره پیچیده‌ای از ترخیص، تخصیص، توزیع و نظارت، حلقه‌هایی دچار فرسایش یا انحراف شده‌اند که نتیجه آن در نهایت به شکل کمبود، بی‌نظمی و حتی احتکار خود را در کف بازار نشان می‌دهد.

فرایند تخلیه و ترخیص در گمرکات نسبتاً منظم و روان پیش می‌رود، بنابراین گروه اصلی در مراحل بعدی نهفته است. انبارهایی که نسبت به سال‌های گذشته

مصالح ساختمانی در تهران افزایش بی‌سابقه قیمت‌ها را تجربه می‌کند

ساخت‌وساز زیر آوار تورم مصالح

افزایش شدید قیمت مصالح ساختمانی موجب شده است هزینه ساخت خانه‌ها به شدت بالا رود و سازندگان در تنگنای مالی قرار گیرند



افزایش بیش از ۷۰ درصدی قیمت برخی مصالح از جمله گچ و خدمات فنی، نشانه‌ای از نوسانات شدید در بازار ساخت‌وساز است. فشار هزینه‌ای جدید، پروژه‌های متوسط و کوچک را بیش از پیش آسیب‌پذیر کرده و چشم‌انداز ساخت‌وساز مسکن برای دهک‌های میانی و پایین‌تر را مبهم‌تر ساخته است. اگر چاره‌ای اندیشیده نشود، کاهش شدید عرضه در ماه‌های آینده دور از انتظار نیست

این روند می‌تواند آثار تورمی جدیدی در بازار خرید و فروش مسکن ایجاد کند آن‌هم در شرایطی که این بازار هنوز از شوک‌های پیشین رهایی نیافته است. از سوی دیگر، کاهش توان ساخت‌وساز ممکن است به افت محسوس عرضه مسکن در ماه‌ها و سال‌های آینده منجر شود، موضوعی که در بلندمدت به کاهش قدرت چانه‌زنی خریداران و افزایش قیمت‌ها حتی در رکود منجر خواهد شد.

به‌عقیده برخی تحلیلگران، روند پرشتاب افزایش قیمت نهاده‌های ساختمانی، بازتابی از ناطمینانی‌های موجود در اقتصاد کلان، نوسانات نرخ ارز، وابستگی برخی مصالح به واردات، هزینه‌های بالای تولید داخلی و نبود سیاست‌های حمایتی مؤثر از بخش ساخت‌وساز است. اگر چه در ظاهر، این تغییرات تنها در صورت وضعیت پروژه‌ها منعکس می‌شود، اما در واقع، بازتاب آن در رفتار خرید، تمایل به مشارکت در ساخت، انگیزه سرمایه‌گذاری در حوزه مسکن و حتی اشتغال غیررسمی در پروژه‌ها نیز کاملاً مشهود خواهد بود.

در شرایطی که دولت بر اجرای طرح‌های نهضت ملی مسکن، بازافزینی شهری و توسعه ساخت‌وساز تأکید دارد، افزایش قیمت نهاده‌ها، تضاد قابل توجهی با اهداف این برنامه‌ها ایجاد کرده است، چراکه در صورت نبود کنترل مناسب بر هزینه‌های تولید، این پروژه‌ها با تأخیر اجرا می‌شوند یا با کسری منابع مواجه خواهند شد.

در نهایت به نظر می‌رسد گزارش بهار ۱۴۰۴ رکز آمار ایران، فقط گزارشی از وضعیت قیمت مصالح نیست بلکه هشدار جدی برای سیاستگذاران حوزه مسکن و اقتصاد کلان است. اگر روند کنونی تداوم یابد، بازگشت رونق به بازار ساخت‌وساز و حل معضل عرضه مسکن به کاری دشوارتر از همیشه تبدیل خواهد شد.



پروژه خواهد بود.

همچنین فشار بر قیمت نهایی واحدهای مسکونی اجتناب‌ناپذیر خواهد بود. سازندگانی که در زمستان با پاییز سال قبل شروع به اجرای پروژه کرده‌اند، حالا هزینه‌هایی مواجهند که در برآورد اولیه وجود نداشته و با اجبار باید آن را در قیمت فروش منعکس کنند. از سوی دیگر، افزایش نرخ نهاده‌ها خودبه‌خود به رکود جدیدی در معاملات منجر خواهد شد، چراکه توان خرید تقاضای مصرفی متناسب با این جهش نیست. اما وضعیت برای همه گروه‌های اجرایی یکسان نبوده است. برخی گروه‌های کالایی رشد‌های بسیار شدیدتری را تجربه کرده‌اند. برای مثال، قیمت مصالح پایه‌ای مانند سیمان، شن، ماسه و بتن در این فصل با جهش ۳۸/۱ درصدی مواجه شده‌اند. این مصالح به‌دلیل کاربرد گسترده در فونداسیون و اسکلت‌سازی، تقریباً در تمام پروژه‌ها به کار می‌روند و افزایش قیمت آنها می‌تواند چندین برابر در هزینه نهایی اثرگذار باشد.

در همین حال، گروه‌هایی مانند گچ و گچسکاری با ثبت افزایش نقطه‌به‌نقطه ۷۳/۷ درصدی، یکه‌تاز رشد قیمت در میان همه گروه‌های مصالح بوده‌اند. این رشد بویژه در مراحل نازک‌کاری و تکمیل پروژه‌ها، بار مالی



واقعی نهاده‌ها، دوم، افزایش شفافیت در فرایند واردات و جلوگیری از ایجاد انحصار در اختیار گروه‌های خاص؛ سوم، توجه جدی به ذخایر استراتژیک و توزیع منطقه‌ای با نگاه عدالت‌محور و در نهایت، فراهم کردن بستر رقابت برای تمام بخش‌های فعال بخش خصوصی در این عرصه. هم‌زمان با این تحولات، برخی کارشناسان نیز هشدار داده‌اند در صورت عدم اصلاح فوری روندها ممکن است کشور با موج تعطیلی واحدهای دامداری و مرغداری مواجه شود؛ اتفاقی که به بیکاری هزاران نفر منجر می‌شود و ظرفیت تولید داخلی را برای سال‌های آینده نیز آسیب جدی روبه‌رو می‌سازد.

در این شرایط، مهم‌ترین پرسش پیش‌روی سیاستگذاران آن است که چرا با وجود فراهم بودن نهاده‌ها در سطح بنادر و افزایش واردات رسمی، در سطح مزرعه با چنین کمبودهایی مواجه هستیم؟ پاسخ این پرسش را نمی‌توان صرفاً در ضعف یک نهاد یا کم‌کاری یک وزارتخانه خلاصه کرد بلکه مسئله به شکلی بنیادین‌تر به ساختار معیوب هماهنگی بین‌بخشی، نبود شفافیت در جریان داده‌ها و ضعف در نظارت‌های میدانی بازمی‌گردد. حتی بهترین سیاست‌ها بدون ضمانت اجرایی و بدون ابزارهای کنترلی مؤثر در عمل تبدیل به کاغذ‌هایی بی‌اثر خواهند شد. نکته مهم‌تر آنکه بسیاری از تولیدکنندگان کوچک و متوسط – که ستون فقرات تولید پروتئین در کشور

به عنوان یک عامل اثرگذار شناخته می‌شود. تولیدکنندگان در استان‌های دور از بنادر به ویژه در مناطق کوهستانی و کم‌برخوردار، با مشکلات عدیده‌ای در زمینه تأخیر در تحویل، هزینه‌های بالای حمل و کمبود مراکز توزیع مواجه‌اند. در برخی استان‌ها، تولیدکننده ناچار است برای دریافت سهمیه، مسافتی طولانی را طی یا به توزیع کنندهای مراجعه کند که موجودی ندارد.

در کنار این چالش‌ها، عوامل بیرونی مانند نوسانات نرخ ارز، تحریم‌های بانکی و محدودیت‌های وارداتی نیز بر روند کلی تأمین نهاده‌ها تأثیرگذارند. با این حال، مسئولان ذی‌بط تأکید دارند بخش عمده نهاده‌های وارداتی با ارز ترجیحی تأمین شده‌اند و انتظار می‌رود دسترسی تولیدکننده به آنها تسهیل شود.

با تمام این تفسیر، باز هم آنچه از کف بازار برمی‌آید، حکایت از نابسامانی دارد. شاید مهم‌ترین پیام این وضعیت، لزوم بازنگری فوری در سازوکار فعلی تخصیص و توزیع باشد. اگر قرار است واردات افزایش یابد، اما تولیدکننده نتواند آن بهره‌مند شود، این روند نه تنها سودی ندارد، بلکه موجب اتلاف منابع و افزایش نارضایتی در جامعه می‌شود.

در جمع‌بندی نشست کمیسیون کشاورزی، چند محور کلیدی مورد تأکید قرار گرفت: نخست، لزوم اصلاح فوری سامانه‌های تخصیص و نظارت مستمر بر توزیع

محسوب می‌شوند – در حاشیه این فرایندها باقی مانده‌اند. آنچه دسترسی مناسبی به اطلاعات دارند، نه توان چانه‌زنی با مراجع دولتی و نه پشتیبان مالی کافی برای تأمین نهاده از بازار آزاد. این گروه همان حلقه‌ای هستند که بی‌توجهی به آنها به کاهش تولید، تعطیلی واحدها و خروج دامی از چرخه منجر خواهد شد. بازسازی چنین زیرساخت‌هایی اگر غیرممکن نباشد، بسیار پرهزینه و زمان‌بر خواهد بود.

از سوی دیگر، جای خالی نگاه راهبردی به بازار نهاده‌ها نیز به‌شدت احساس می‌شود. در حالی که جهان در حال ورود به دور جدیدی از بحران‌های غذایی و زیست‌محیطی است، کشور ما نمی‌تواند صرفاً به اقدامات روزمره و کوتاه‌مدت دل خوش کند. برنامه‌ریزی برای توسعه کشت‌های جایگزین، به‌روموری بالاتر در مصرف نهاده، توسعه زنجیره سرد و افزایش شفافیت دیجیتال در رصد کالاهای مهم است که باید از هم‌اکنون در دستور کار قرار گیرد، نه زمانی که بحران به نقطه انفجار برسد.

تجربه نشان داده است هرگاه سیاستگذاری در این حوزه به‌انکابه داده‌های میدانی، همراهی تولیدکنندگان و شفافیت در تخصیص منابع انجام شده، نتایج مثبتی به دست آمده است، بنابراین لازم است تصمیم‌سازان در بنده اجرایی سیاست‌ها، واقعی میدان را ببینوند به جای تکیه صرف بر آمار واردات و گزارش‌های رسمی. صدایی که از روستاها، مرغداری‌ها، دامداری‌های کوچک و تماس‌های هر روزه با دفاتر نمایندگان مجلس بلند می‌شود، بازتابی از یک واقعیت ملموس است؛ واقعیتی که نمی‌توان آن را نادیده گرفت.

کمیسیون کشاورزی مجلس در گام نخست با بررسی میدانی، پای به میدان عمل گذاشته است، اما انتظار عمومی آن است که این حرکت به سیاست‌های لازم‌آور و نظارت‌های مستمر تبدیل شود. اگر هدف، حفظ تولید ملی و تضمین امنیت غذایی کشور است، باید رویکرد فعلی اصلاح شود. واردات بیشتر بدون مدیریت دقیق‌تر، نه تنها راه‌حل نیست، بلکه ممکن است خود تبدیل به مشکل بزرگ‌تری شود. زنجیره تأمین نهاده‌ها دامی مانند نبض حساس در کالبد اقتصاد کشور عمل می‌کند، هر گونه اختلال در این نبض می‌تواند به شوک‌های گسترده در بازار و جامعه منجر شود.