

هزینه ساخت‌وساز در بهار ۱۴۰۴ بالاترین رشد ۳ سال اخیر را تجربه کرد

بازنشستگی اجباری سازندگان مسکن

یک کارشناس اقتصاد مسکن در گفت‌وگو با «جوان»: بخش مسکن و ساختمان با ۳۰۰ صنعت دیگر ارتباط نزدیک دارد و رونق بازار در این بخش به رشد و پویایی سایر صنایع وابسته و رشد اقتصادی کمک می‌کند

ناخالص داخلی چشمگیر است. در امریکایان سهم ۱۵ تا ۱۸ درصد است و حدود ۱۰ میلیون شغل ایجاد می‌کند. در چین، سهم ۲۵ تا ۳۰ درصدی از GDP همراه با ۱۴ درصد اشتغال و ۴۰ درصد سهم در تشکیل سرمایه ثابت، وابستگی بالایی این کشور به بخش مسکن را نشان می‌دهد. هند با سهم ۱۳ تا ۱۵ درصد از GDP، بیش از ۵۰ میلیون شغل و ۳۰ تا ۳۵ درصد سرمایه‌گذاری ثابت، پس از کشاورزی دومین بخش اشتغالاتی این کشور است.

ملکی در این باره با اشاره به اهمیت مسکن در رشد پایدار اقتصاد کشور گفت: بخش مسکن و ساختمان با ۳۰۰ صنعت دیگر ارتباط نزدیک دارد و رونق بازار در این بخش به رشد و پویایی سایر صنایع وابسته و رشد اقتصادی کمک می‌کند.

ملکی با اشاره به هدفگذاری ۸ درصدی برای رشد اقتصادی در برنامه هفتم توسعه گفت: یکی از مؤثرترین حوزه‌ها برای تحقق رشد اقتصاد بخش مسکن است؛ چراکه رونق مسکن می‌تواند بسیاری از صنایع را زود کار خارج کند.

به علاوه به عوامل ذکر شده و روند صعودی تورم در بخش تولید مسکن، چشم‌انداز آینده این صنعت با ابهامات جدی روبه‌روست. تداوم خاموشی‌ها و نوسانات ارزی می‌تواند کم‌اکان بر گرانی مصالح و هزینه‌های ساخت‌وساز فشار وارد کند.

از سوی دیگر، عدم تعادل بین تورم تولید و تورم بخش مسکن، نیازمند بررسی‌های دقیق‌تر و اتخاذ سیاست‌های حمایتی برای حفظ پویایی این صنعت و تأمین مسکن پایدار برای جامعه‌است.

مشهد

قربانی تراکم‌سازی شورای عالی شهر سازی

در قالب مصوبه بالا برده‌اند و ارزیابی عملی از اجرای اسناد انجام نشده است. این سناریوی تکراری، نشان می‌دهد، سیاستگذار ملی هم‌زمان با تدوین اسناد جدید، بدون نگاه جدی به ظرفیت خدمات شهری با تمکن‌های مالی محله‌ها، تنها روی اعداد تمرکز کرده است. نتیجه این روند، بزرگ‌شدن مشکل در هر دوره تازه است؛ خدمات عمومی عقب می‌ماند، زیرساخت جدید ایجاد نمی‌شود ولی جمعیت و تراکم پشت سر هم رشد می‌کند. مرکزگرایی شورا و فقدان سازی کارهای پیگیری مستقل، این بحران را مزمن و غیرقابل مهار کرده است.

■ **ریشه بحران: شورای عالی یا شهرداری؟**

اگرچه معمولاً افکار عمومی شهرداری‌ها را عامل بحران تراکم می‌دانند اما با دقت در فرایند تصویب سه دوره طرح جامع مشهد، سهم اصلی را محله‌های شورای عالی معماری و شهرسازی دانست. این شورا فارغ از بررسی‌های عمیق مدانی، محدوده شهر را محدود نگه داشت و توسعه افقی را سست‌تر کرد. به همین دلیل، عملاً بازار تراکم‌فروشی و تأمین مالی شهرداری زیر فشار شورای عالی شکل گرفت، نه دل سیاستگذاری محلی. با محدود کردن وسعت بدون بازنگری در جایگاه شورای زیر بار افزایش تراکم و فشار خدماتی دوجندان رفت.

نبود سامانه شفاف گزارش‌دهی و تعهد قانونی برای رصد مستمر اجرای طرح، راه را برای اشتباهات متوالی باز گذاشت؛ این یعنی شورا می‌تواند هر زمان طرح جدیدی در تصویب برساند بی‌آنکه ملزم باشد نتایج طرح قبلی را تحلیل کند یا به مردم پاسخگو باشد. کاهش ظرفیت عمومی، خروج سرسرمایه‌گذار و تضعیف خدمات به نفع اقلیت بر خوردار از جمله نتایج بلندمدت این روند بوده است.

واقعیت این است که در بسیاری از فرایندهای برنامه‌ریزی شهری، شهرداری نقش مجری دست‌دوم داشته و بازیگر اصلی سناریوی تراکم‌زایی و بحران، همان شورای عالی است که با سیاست‌های دستوری عدم تعادل با مدیریت شهری محلی، ریل آینده شهر را به سمت بحران هدایت کرده است.

در کنار مشارکت محلی و پاسخگویی نهاد بالادست بدهد و گرنه همین چرخه تکرار خواهد شد.

■ **آیا تراکم راه حل است یا خود بحران؟**

سیاست‌های افزایش تراکم مصوب شهری در مشهد، قرار بود مسکن را در دسترس‌تر و شهر را اقتصادی‌تر کند اما عملاً به تشدید بحران شهری منجر شد. رشد بی‌رویه آپارتمان‌سازی، فشار بی‌سابقه بر خیابان‌ها و خدمات شهری و اصلاح سیرافه بدون بازنگری، تنها بخشی از پیامدهای این سیاست است.

با حذف توسعه افقی، تراکید بر توسعه عمودی، بافت‌های فرسوده به جای نوسازی، چگالی جمعیت بیشتری گرفت و خسته‌تر شد.

افزایش تراکم نه تنها به کیفیت زندگی مردم کمک نکرد بلکه ساکنان مناطق کم‌برخوردار را بیشتر از همیشه قربانی کرد؛ اختلاف محله‌های شمال و جنوب شهر عمیق‌تر، ترافیک مزمن‌تر و خدمات عمومی فرسوده‌تر شد. سیاست‌های بالادستی به گونه‌ای وضع شد که سودش همواره نصیب زمین‌داران و سوداگران اصلی شد نه طبقه متوسط یا محروم. مشهد حالا یک مدل هشدار است؛ جایی که اگر سیاست تراکم‌سازی تغییر نکند، از بحران عمرانی به بحران اجتماعی، امنیتی و زیستی می‌رسد.

■ **مسئله نجات مشهد در شفافیت و مطالبه‌گری**

مجموعه تصمیمات شورای عالی معماری و شهرسازی و غفلت از سازوکار شفاف و پاسخگو، مشهد را به بن‌بست تراکم و بحران کیفیت زندگی رسانده است. نه شهرداری قادر به اصلاح از پایین است، نه تصمیم‌گیر ملی حاضر به بازنگری. تنها راه اصلاح این معضل، بازگرداندن شفافیت و پاسخگویی به رأس ساختار حکمرانی شهری، تدوین سیستم دائمی پایش داده‌ها، مشارکت جدی مدیریت شهری و رسانه‌ها و افزایش قدرت شوراهای شهر در نظارت و مطالبه‌گری است. بازنگری فوری اعداد و سیاست‌های تراکم، بازگشت به مطالعات دقیق محلی، ایجاد کمیته‌های مستقل ارزیابی عملکرد طرح‌ها و الزام گزارش‌دهی علنی از سوی شورای عالی، باید جزء اولویت‌ها باشد. ادامه این روند فقط چرخه بحران را تقویت و چشم‌انداز توسعه پایدار را دورتر خواهد کرد.

شاهد تشدید شکاف قیمت خواهیم بود. در حال حاضر سازنده‌ها برای بقا در بازار ساخت‌وساز به دنبال پیش‌خرید مصالح ساختمانی و اقدامات این چنینی هستند تا از این طریق حاشیه سود مناسب را احیا کنند.

■ **اهمیت مسکن در رونق اقتصادی**

صنعت ساختمان، بر خلاف تصور رایج که آن را صرفاً یک فعالیت مصرفی می‌دانند، در واقع یک فعالیت تولیدی است. اهمیت این صنعت فراتر از ماهیت تولیدی آن است و به‌عنوان یک بخش پیش‌ران در اقتصاد ملی، فعال‌شدن آن موجب رونق بیش از ۱۵۰ صنعت و حرفه پیشین و پسین می‌شود. ارتباط گسترده با فولاد، سیمان، شیشه، چوب، حمل‌ونقل، خدمات مهندسی، بانک و بیمه، باعث می‌شود رشد ساختمان‌سازی به رشد سایر بخش‌ها نیز شتاب دهد.

از نظر مالیاتی، رونق ساخت‌وساز درآمد غیرمستقیم دولت را از محل مالیات بر ارزش افزوده کالاهای خدمات بر تبط، مالیات بر عملکرد صنایع وابسته و مالیات بر درآمد مشاغل این‌زنجیره افزایش می‌دهد. این رویکرد سیستمی، بر خلاف تمرکز بر اخذ مالیات مستقیم از سازندگان، می‌تواند به پایداری درآمدها، عدالت اقتصادی و رونق تولید و اشتغال منجر شود. بااین حال، در سیاستگذاری فعلی این ظرفیت مهم تولیدی نادیده گرفته می‌شود و مالیات‌های غیرهدفمند و ناعادلانه که هزینه ساخت را بالا برده و بحران مسکن را تشدید کرده مبنای عمل است.

تجربه کشورها نشان می‌دهد، سهم مسکن از تولید



علی بوردهقان | جوان

این کارشناس بازار مسکن ضمن هشدار نسبت به تداوم رکود در بخش خرید مسکن گفت: تداوم این شرایط موجب کوچ اجباری سازندگان مسکن شده و در شرایط نامحتمل‌تری عرضه و تقاضا بار هم

است اشاره کرد و افزود: در سه ماه اخیر، خروج سنگین تقاضا از بازار ملکر، رکود را تعمیق کرد و در

حال حاضر تقاضای جزئی نیز به سمت واحدهای

متر از کوچکی و سالخورده تمایل دارد.

رویه دولت و شورای عالی شهر سازی زیر ذره‌بین



مهرمان | جوان

این تکالیف تاکنون اجرا نشده است. پروژه‌هایی

پس از دیگری با تأخیر روبه‌رو شده‌اند و توان مالی خانوارها برای مشارکت در طرح‌ها به حدی پایین

است که عملاً بخش بزرگی از دهک‌های هدف کنار گذاشته شده‌اند.

این وضعیت در حالی است که دولت بارها وعده ساخت سالانه یک میلیون واحد مسکونی را تکرار کرده اما نمایندگان مجلس صراحتاً گفته‌اند این وعده هیچ‌گاه تحقق نیافته است. طرح‌هایی که اجرا

شده یا فاقد زمین کافی بوده‌اند یا به هزینه‌ای تمام شده‌اند که برای دهک‌های پایین جامعه غیر قابل تحمل است. سازوکارهایی مانند تسهیلات کم‌هزینه

یا واگذاری زمین رایگان نیز با مانع اداری پیچیده مواجه شده‌اند یا به گروه‌های غیرهدف رسیده‌اند؛ نتیجه آنکه بسیاری از وعده‌ها همچنان در حد حرف باقی‌مانده است.

آمارها هم گویای همین واقعیت تلخ‌اند. پیشرفت فیزیکی پروژه‌های نهضت ملی مسکن تا اردیبهشت ۱۴۰۴ تنها ۴۹/۷ درصد بوده و از این میزان، سهم دولت چهاردهم حدود ۸ درصد برآورد می‌شود. در استان قم پروژه‌ها به‌طور متوسط ۶۵ درصد پیشرفت فیزیکی داشته‌اند اما هنوز تحویل واحدها و تکمیل زیرساخت‌ها عملی نشده است. حتی مدیرعامل بانک مسکن اعتراف کرده است؛

پروژه‌هایی با پیشرفت بالای ۶۰ درصد در اولویت دریافت تسهیلات قرار دارند اما تعداد آنها آنقدر

محدود است که هیچ اثر محسوسی بر بازار خرید و

اجداد باقی نمی‌گذارد.

■ **ناراضی مجلس و کارشناسان نسبت به عملکرد دولت**

نمایندگان مجلس نیز بارها به ناکارآمدی این روند هشدار داده‌اند. عبدالجلال ایری، عضو هیئت رئیسه مجلس عمران مجلس در این باره گفت: «اوجود تصویب قانون جهش تولید مسکن، در چهار سال گذشته به جای تولید ۴ میلیون واحد، حدود ۵۰ هزار واحد ایجاد شده که واقفاً جای نگرانی دارد.» مجتبی یوسفی، نماینده دیگر مجلس، نیز یادآور شد: «طبق برنامه هفتم پیش‌رفت، سالانه ۶۶ هزار هکتار زمین باید به محدوده‌های سکونتگاهی اضافه می‌شد اما تنها ۸ هزار و ۵۰ هکتار فقط یافته است. اکنون ۵ هزار هکتار زمین در محدوده شهرها آماده استفاده است؛ دولت اگر واحدی نمی‌سازد، دست‌کم موانع را بر دارد تا مردم خودشان بسازند».

مصلح را به شدت افزایش داده است.

وی تعطیلی چند روزه واحدها و فعالیت‌های اقتصادی در اثر جنگ تحمیلی ۱۲ روزه را نیز از دیگر عوامل تشدید گرانی مصالح ساختمانی

عنوان کرد و افزود: حال صنعت ساختمان خوب نیست و بعد از جنگ نیز تقاضا تقریباً نصف شده است. بسیاری از کارخانه‌ها یا تعطیل شده‌اند یا اینکه برای جلوگیری از تعطیلی با یکدیگر ادغام شده‌اند. بنابراین در این شرایط افزایش قیمت‌ها

دور از انتظار نبوده است.

این کارشناس اقتصاد مسکن در ادامه افزایش نوسانات نرخ دلار را نیز در کاهش تقاضا در بخش مسکن مؤثر دانست و افزود: در مجموع همه این عوامل ساخت‌وساز را با چالش روبه‌رو می‌کند.

■ **شکاف تورم تولید و مسکن**

با توجه به داده‌های ارائه شده می‌توان گفت، تورم مصالح ساختمانی فصل به فصل به‌صورت یلکنایی بالاتر رفته است. اما با وجود رشد ۵۰ درصدی هزینه ساخت تولید مسکن، تورم مسکن در بهار امسال ۱۸ درصد بود. این نشان دهنده تشدید واگرایی بین تورم تولید و تورم مسکن در ابتدای سال جاری است.

ملکی در این باره با اشاره به شکاف بین تورم تولید و تورم مسکن گفت: این واگرایی که خود ناشی از عوامل مختلفی از جمله کاهش قدرت خرید مردم، رکود احتمالی در بازار مسکن یا عدم توانایی سازندگان در انتقال کامل افزایش هزینه‌ها به قیمت نهایی است، اثر منفی بر بازدهی تولید دارد و می‌تواند انگیزه سرسرمایه‌گذاری در بخش

«مسکن یکی از مشکلات اساسی کشور است»

این بخشی از دغدغه‌های رهبر حکیم انقلاب است. با این حال، عملکرد دولت چهاردهم و شورای عالی شهرسازی و مسکن‌های جدید با الزامات قانونی دارد؛ فقر مسکن به ۴۰ درصد رسیده، ساخت‌وساز کاهش یافته و واگذاری زمین‌های دولتی همچنان در ابهام مانده است.

■ ■ ■

رهبر انقلاب در سخنان اخیر خود بار دیگر تأکید کردند «مسکن یکی از مشکلات اساسی کشور است». این جمله، ضرورت توجه مسئولان به مهم‌ترین دغدغه معیشتی خانوارهای ایرانی را نشان می‌دهد. اما نگاهی به کارنامه دولت چهاردهم تصویر دیگری به دست می‌دهد: نه تنها وزارت راه و شهرسازی در عمل برنامه‌ای روشن برای پاسخ به نیاز مردم نداشته، بلکه بر خلاف وعده‌های ساخت سالانه یک میلیون واحد، به تکالیف قانونی برنامه هفتم و قانون جهش تولید مسکن نیز پایبند نمانده است. شورای عالی شهرسازی هم با سیاست‌های انتقاضی خود در عمل قوانین بالادستی را بی‌اثر کرده و مسیر بحران را تنگ‌تر ساخته است.

در همین شرایط، آمارهای رسمی ابعاد تازه‌ای از فقر مسکن را آشکار می‌کند. بر اساس گزارش مرکز پژوهش‌های مجلس، حدود ۴۰ درصد از خانوارهای مستأجر کشور درگیر کمبود مسکن هستند؛ یعنی نزدیک به ۲ میلیون خانواده که پس از پرداخت اجاره، در آمدشان به زیر خط فقر سقوط می‌کند.

این نسبت در یک سال گذشته هم رو به افزایش بوده و شمار خانوارهای مستأجر فقیر، نزدیک به ۶۹ هزار خانوار بیشتر شده است. چنین روندی، معنایی جز تضعیف طبقه متوسط و تشدید شکاف اجتماعی ندارد.

از سوی دیگر، رکود ساخت‌وساز نیز بر شدت بحران افزوده است. آمارهای رسمی نشان می‌دهد در سال گذشته تعداد پروژه‌های ساختمانی صادر شده در شهرها نسبت به سال پیش از آن کاهش داشته و تنها ۴۱ هزار پروژه صادر شده است. حتی در زمستان گذشته، صدور پروژه‌ها نسبت به زمستان قبل ۲۳ درصد افت کرده است. این ارقام یعنی چرخه تولید مسکن در حالی رو به عقب رفته که تقاضا همچنان رو به افزایش است و فشار متأسفانه بر بازار اجاره وارد می‌کند. کارشناسان تأکید می‌کنند، ریشه گرانی مسکن نه در حضور یا خروج اتباع خارجی، بلکه در زمین‌های گران و

تأکید می‌کنند، ریشه گرانی مسکن نه در حضور یا خروج اتباع خارجی، بلکه در زمین‌های گران و تأکید می‌کنند، ریشه گرانی مسکن نه در حضور یا خروج اتباع خارجی، بلکه در زمین‌های گران و تأکید می‌کنند، ریشه گرانی مسکن نه در حضور یا خروج اتباع خارجی، بلکه در زمین‌های گران و تأکید می‌کنند، ریشه گرانی مسکن نه در حضور یا خروج اتباع خارجی، بلکه در زمین‌های گران و

سیاست‌های ناکارآمد دولت است. بخش بزرگی از زمین‌های مناسب ساخت‌وساز در اختیار نهادهای دولتی و عمومی است اما در عمل آن‌ها نمی‌شود. در حالی که برنامه هفتم توسعه صراحتاً بر افزایش ۳۳۰ هزار هکتاری مساحت سکونتگاهی کشور تأکید کرده، د انفعال دولت و بی‌توجهی شورای عالی شهرسازی به این حکم قانونی، موجب شده عرضه زمین همچنان محدود بماند. به همین دلیل کارشناسان هشدار می‌دهند تا زمانی که دولت اراده جدی برای آزادسازی زمین و اجرای واقعی قوانین نداشته باشد، بحران مسکن نه تنها حل نخواهد شد بلکه گره آن کورتر و فشار بر دوش خانوارها

سنگین‌تر خواهد شد.

■ **بحران مسکن روی ریل صعودی**

بحران مسکن، بی‌آنکه از چشم‌ها پنهان باشد، نقش ملی مسکن و برنامه هفتم پیشرفت دارای تکالیف قانونی روشن برای ساخت مسکن، تأمین زمین و کاهش زمان دست‌رسی خانوار به سرپناه هستند. اما طبق بررسی‌ها، بخش قابل توجهی از