گزارش ۳

حسام کمالی

هر خانه یک نیروگاه خورشیدی کوچک

چندسالی است که کشور با ناترازی برق روبه‌روست. نیروگاه‌های خورشیدی خانگی به عنوان به‌صرفه‌ترین و ایمن‌ترین راهکار مطرح شده‌اند و امکان استفاده بهینه از گاز طبیعی در صنایع با ارزش افزوده را فراهم می‌کنند. کارشناسان معتقدند گرچه در نگاه اول ظرفیت تولید نیروگاه‌های خورشیدی در مقایسه با نیروگاه‌های دیگر، به‌ویژه نیروگاه‌های حرارتی قابل توجه نیست، اما همین ظرفیت محدود نیز نقش مؤثری در کاهش فشار بر نیروگاه‌های حرارتی ایفا کرده است.

ایران به عنوان یکی از بزرگ‌ترین تولیدکنندگان گاز طبیعی جهان سال‌هاست که برق خود را بیشتر از سوزاندن این منبع ارزشمند در نیروگاه‌های حرارتی تأمین می‌کند. این وابستگی نه تنها منابع گاز را هدر می‌دهد، بلکه شبکه برق را در برابر حملات احتمالی یا حوادث طبیعی آسیب‌پذیر کرده است. با افزایش سهم انرژی خورشیدی در بلندمدت، می‌توان تولید برق کشور را از وابستگی به سوخت‌های فسیلی به خصوص گاز نجات داد. در نتیجه می‌توان گاز را در صنایع پتروشیمی، فولاد و در کل تولید کشور با ارزش افزوده بالاتر به کار گرفت. این تغییر نه تنها پایداری انرژی را افزایش می‌دهد، بلکه به رشد اقتصادی کمک شایانی می‌کند. در این میان کارشناسان معتقدند نیروگاه‌های خورشیدی خانگی به عنوان یک راهکار مؤثر، با کاهش فشار بر شبکه سراسری، تنوع‌بخشی به سبد انرژی و افزایش ایمنی در برابر بحران‌ها، می‌توانند به حل معضل ناترازی برق کمک کنند. این نیروگاه‌ها مقرون‌به‌صرفه‌اند و در برابر حوادث مقاوم‌تر عمل می‌کنند. در این راستا، سهیل محمودیان کارشناس انرژی گفت: «با سرمایه‌ای حدود ۲۰۰ میلیون تومان، هر خانواده ایرانی می‌تواند نیروگاه برق مستقل خود را داشته باشد که نیاز متوسط یک خانوار ایرانی را پوشش دهد و علاوه بر پدافند غیرعامل و تأمین امنیت انرژی، منجر به تنوع سبد تولید برق کشور خواهد شد.» توسعه گسترده این نیروگاه‌ها، همراه با طرح‌های حمایتی دولت، مسیری روشن برای خود تأمینی انرژی و پایداری شبکه ارائه می‌دهد.

■ بیش از ۹۰ درصد برق تولیدی ایران از سوخت‌های فسیلی تأمین می‌شود

بررسی‌ها نشان می‌دهد بیش از ۹۰ درصد برق تولیدی ایران از سوخت‌های فسیلی تأمین می‌شود. مطابق آمار رسمی وزارت نیرو، سهم نیروگاه‌های حرارتی در تولید برق کشور به بیش از ۸۳ درصد (معادل حدود ۳۶۵ میلیارد کیلووات‌ساعت از ۴۱۵ میلیارد کیلووات‌ساعت برق تولیدی) می‌رسد و بخش عمده آن از گاز طبیعی تأمین می‌شود. این در حالی است که انرژی‌های تجدیدپذیر، به ویژه منابع خورشیدی و بادی، همچنان مجموعاً حدود یک درصد از سبد تأمین برق ایران را به خود اختصاص داده‌اند. این وابستگی شدید نه تنها منابع گاز را به سرعت مصرف می‌کند، بلکه شبکه برق را در برابر اختلالات حساس می‌سازد.

هرگونه اختلال در زنجیره تأمین گاز، می‌تواند تولید برق را به طور جدی مختل کند و منجر به خاموشی‌های گسترده شود. در چنین شرایطی، تمرکز بر نیروگاه‌های متمرکز حرارتی، ریسک بالایی دارد و نیاز به تنوع‌بخشی فوری احساس می‌شود. این وابستگی نه تنها اقتصادی نیست، چراکه گاز می‌تواند در صنایع سودآورتر استفاده شود، بلکه پایداری انرژی کشور را تهدید می‌کند. با توجه به تغییرات آب و هوایی و کاهش منابع فسیلی، ادامه این مسیر می‌تواند ناترازی برق را تشدید کند و اقتصاد را تحت تأثیر قرار دهد.

■ نیروگاه‌های خورشیدی خانگی؛ اقتصادی و ایمن

نیروگاه‌های خورشیدی خانگی، به عنوان راهکاری به‌صرفه و ایمن، می‌توانند این مشکلات را حل کنند. این سیستم‌ها با تولید برق محلی، فشار بر شبکه سراسری را کاهش می‌دهند و هزینه‌های انتقال را پایین می‌آورند. علاوه بر این، در بلندمدت سود خوبی هم دارند، زیرا خورشید منبع رایگان و نامحدودی است. مطالعات نشان می‌دهد که یک سیستم پنج کیلوواتی می‌تواند نیاز روزانه یک خانوار چهار نفره را تأمین کند و مازاد آن را به شبکه بفروشد که این امر درآمدزایی ایجاد می‌کند. جعفر محمدنژاد سیگارودی، معاون سرمایه‌گذاری سازمان انرژی‌های تجدیدپذیر و بهره‌وری انرژی برق با تأکید بر اینکه توسعه سامانه‌های خورشیدی خانگی می‌تواند یکی از مهم‌ترین راه‌حل‌های کاهش فشار به شبکه برق کشور در فصل تابستان باشد، گفت: «وقتی خانوارها بتوانند بخشی از برق خود را به‌صورت مستقل تأمین کنند، نه‌تنها وابستگی به شبکه سراسری کاهش می‌یابد، بلکه فرهنگ بهره‌گیری از انرژی پاک نیز نهادینه می‌شود. این موضوع در بلندمدت به پایداری شبکه و کاهش هزینه‌های توسعه زیرساخت‌های سنتی برق کمک خواهد کرد.»

امیر دودابی‌نژاد، معاون برنامه‌ریزی و نوآوری ساتبا در برنامه میز اقتصاد با موضوع سرمایه گذاری در انرژی‌های تجدیدپذیر اظهار داشت: «هر نیروگاه پنج کیلوواتی سالانه ۱۰ هزار کیلووات ساعت معادل ۲ هزار و ۵۰۰ لیتر گازوئیل برق تولید می‌کند که ظرفیت اشغال آنها برای یک خانه حدود ۶۰ تا ۸۰ متر است. هزینه راه‌اندازی صفحات خورشیدی برای خانواده‌ها تقریباً معادل ۱۵۰ تا ۲۰۰ میلیون تومان بوده که سالانه حدود ۳۸ تا ۴۰ میلیون تومان برای خانواده‌ها درآمد ایجاد می‌کند.» از منظر ایمنی، پراکندگی این نیروگاه‌ها کلیدی است. وقتی تعداد نیروگاه‌های خورشیدی زیاد شود (به خصوص در قالب خانگی)، دیگر با آسیب در قسمتی از مدار یا تعدادی از نیروگاه‌ها، برق شبکه آسیب جدی نخواهد دید. این تنوع‌بخشی، شبکه را در برابر جنگ، حوادث طبیعی یا اختلالات مقاوم می‌سازد. برای مثال، در بحران‌هایی مانند جنگ ۱۲ روزه که توکلی به آن اشاره کرد، نیروگاه‌های پراکنده خورشیدی می‌توانستند بخشی از بار را تحمل کنند و خاموشی‌ها را به حداقل برسانند. این رویکرد نه تنها هزینه‌های دولتی را کاهش می‌دهد، بلکه مشارکت مردمی را افزایش می‌دهد. از نظر اقتصادی، با صرفه‌جویی در مصرف گاز، می‌توان این منبع را به صنایع صادراتی اختصاص داد و ارزش افزوده ایجاد کرد.

■ طرح‌های حمایتی دولت و راه‌های مشارکت مردمی

دولت چهاردهم گام‌های عملی برای توسعه این راهکار برداشته است. وزیر نیرو دولت چهاردهم، اواسط تیرماه از طرح تولید برق پنج کیلوواتی از سوی مردم در پشت‌بام خانه‌ها خبر داد. این طرح که با هدف تولید پراکنده و خودتأمین‌سازی مصرف‌کنندگان ارائه شده است، شامل نصب نیروگاه‌های خورشیدی پنج کیلوواتی در پشت‌بام منازل می‌شود. در گفت‌وگویی، عباس علی‌آبادی وزیر نیرو در خصوص فراخوان نصب نیروگاه‌های پنج کیلوواتی پشت بامی گفت: «این اقدام خوبی است که مردم را تشویق کنیم برق خودشان را تأمین کنند هم تولید پراکنده است هم این اطمینان به مصرف‌کننده می‌دهد که نیاز خودش را تأمین کند. هدف ما این است که با جلب مشارکت مردم، گام بلندی در مسیر خود تأمینی انرژی در بخش خانگی برداریم. یکی از اقداماتی که شهرداری‌ها یا وزارت راه و شهرسازی می‌توانند انجام دهند، ارائه مشوق‌هایی مانند تخفیف در هزینه‌های ساخت‌وساز یا افزایش درصد مجاز ساخت برای متقاضیانی است که از برق خورشیدی استفاده می‌کنند.»

گزارش یک

سعیده زمانی

کارشناسان در گفت‌وگو با «جوان» از چشم‌انداز بازار سرمایه در نیمه دوم سال می‌گویند

اثر موقت شوک‌های سیاسی بر بورس؟

بازار سرمایه در آستانه خبرها و تصمیم‌های سیاسی و اقتصادی بار دیگر در نقطه‌ای حساس ایستاده است. در شرایطی که ابتدای هفته گذشته بازار روندی مطلوب را در پیش گرفته بود، اعلام تصمیم‌های سیاسی در فضای بین‌الملل، بازار با شوک مواجه و ورق در بورس برگشت. کارشناسان اثر مکانیسم ماشه و انتشار گزارش‌ها در کدال را در کوتاه‌مدت، میان‌مدت و بلندمدت مورد بررسی قرار دادند.

محمدمهدی صافی | جوان

محدودیت‌های بین‌المللی اگرچه اثرات خود را بر فعالیت‌های اقتصادی خواهد گذاشت، اما اقتصاد کشور طی چند دهه گذشته تجربیات متعددی از این محدودیت‌ها داشته، بنابراین آنچه باعث واکنش بازارها به اخبار و تصمیمات سیاسی می‌شود، بیشتر از دید انتظارات تورمی مورد توجه است. انتظارات تورمی به طور کل در کوتاه‌مدت بازارها را دستخوش تغییر می‌کند و این وضعیت به کرات در دوره‌های مختلف در بازار ارز، سکه و بورس کشور مشاهده و پس از بازگشت تحریم‌ها در سال ۲۰۱۸ بارها مشاهده شده است. بر این اساس کارشناسان معتقدند اثر شوک سیاسی در کوتاه‌مدت در شکل افزایش عرضه نمایان، اما در ادامه در دو سناریوی میان‌مدت و بلندمدت، بازار سرمایه بر اثر تأثیر افزایش نرخ ارز و با شرط اصلاح سیاستگذاری‌ها، مسیری متفاوت از ریزش فعلی را در پیش می‌گیرد.

■ خنثی‌سازی اثر تحریم با افزایش نرخ دلار

صنایع صادرات محور همچون پتروشیمی، فولاد، فلزات اساسی، حمل و نقل و بانک نخستین گروه‌هایی هستند که از تحریم‌های بین‌المللی متأثر می‌شوند. با این حال اثرات ناشی از افزایش نرخ ارز موضوعی است که تحریم‌ها را به نوعی بی‌اثر می‌کند و ارزش ریالی شرکت‌ها را افزایش می‌دهد.

بازار سرمایه کشورمان پیش‌تر در سال ۲۰۱۸ که محدودیت‌های بین‌المللی تجاری دوباره بازگشتند، در بازه زمانی دو سال، شاهد رشدی کم‌سابقه بود که این رشد حاصل جهش نرخ ارز و رشد بی‌سابقه نقدینگی بود. این تجربه نشان داد که بورس ایران می‌تواند حتی در دل بحران رشد کند.

■ تأثیر سیاست‌های پولی بیش‌تر از تحریم‌ها

شاهین چراغی، کارشناس بازار سرمایه درباره فعال‌شدن اسنپ‌بک در روزهای آینده گفت: در حقیقت از همان زمانی که برجام امضا شد و شکل گرفت، به جهت ساختار اقتصاد کشورهای اروپایی و حاکمیت بخش خصوصی در اقتصاد آن، مراودات تجاری و مالی ایران با اروپا شکل نگرفت، البته تنها ارتباط چند بانک ایرانی آن هم به صورت محدود برای تأمین غذا و دارو با چند بانک اروپایی ایجاد شد که از همان ابتدا نیز تحت پوشش تحریم‌های سازمان ملل نیز نبودند.

وی افزود: بنابراین هیچ رابطه کارگزاری بانکی، میان بانک‌های ایرانی و بانک‌های واسط اروپایی که بیشتر کار تسویه مالی و انتقالات مالی را انجام می‌دهند، ایجاد نشد و به همین جهت نیز پس از برجام هیچ مزیتی در حوزه مبادلات بانکی بین‌المللی صورت نگرفت و هیچ بانک ایرانی نیز نتوانست این فرایند را انجام دهد و از سوئیفت استفاده کند.

این عضو سابق شورای عالی بورس خاطرنشان کرد: این موضوع تأثیری روی صادرات و واردات در کشور ندارد؛ چراکه طی سال‌های گذشته مراودات بانکی با کشورهای اروپایی نداشته‌ایم و متعاقب آن نیز این موضوع اثری بر بورس ندارد، چراکه شرکت‌های بورسی از زمانی که امریکا از برجام خارج شد هیچ مراوده‌ای با بانک‌های اروپایی نداشتند و صادرات و واردات از همان مسیرهایی که تا امروز بوده و طی سال‌های اخیر انجام شده، ادامه دارد.

چراغی گفت: بنابراین این موضوع از نظر اقتصادی بر بازار سرمایه اثر اقتصادی ندارد و بیشتر جنبه خبری آن است که نمایان است.

وی تأکید کرد: بازار سرمایه از این وضعیت متأثر نخواهد شد، چراکه صورت مالی شرکت‌ها از این اتفاق متأثر نمی‌شود و بیشتر از وضعیت‌های جاری مانند نقدینگی و قیمت ارز اثرپذیر است، آنچه امروز بیشتر نیاز است بحث تعیین وضعیت نرخ بهره و تعیین نرخ ارز در بازار سرمایه است که بسیار اثرگذار است و دولت باید به این موضوع به صورت جدی فکر کند، چراکه نرخ بهره و نرخ ارز به خصوص ارزی که حاصل از صادرات شرکت‌های بخش خصوصی است بر وضعیت بازار سرمایه اثر و نقش بسیار بالایی دارد.

■ شرایط بورس با تورم همخوانی ندارد

هاتف سیدپور، کارشناس بازار سرمایه، وضعیت بورس تهران را ناهمخوان با تورم و غیرعادی توصیف کرد و به «جوان» گفت: شرایط عمومی بازار سرمایه خوب نیست. بازار سهام بازار پیشرانی بود و تورم را پیش‌خور می‌کرد، اما چند سالی است که عقب افتاده و همه اینها ناشی از بحرانی است که دولت در سال ۹۹ ایجاد کرد و هیچ گاه نتوانست بی‌اعتمادی ایجاد شده را جبران کند.

وی با بیان اینکه بخشی قابل توجهی از مشکلات بورسی فعلی، ناشی از عملکرد دولت‌های مختلف (دولت یازدهم تا چهاردهم) است، افزود: حرف‌هایی که در بازار سرمایه می‌زدند با اقدامات‌شان متفاوت بود؛ علتش هم این است که آنها شناختی از بازار سرمایه ندارند و هیچ وقت سرمایه‌شان در بورس نبوده و حتی برخی‌ها هم اصلاً کد بورسی ندارند.

این کارشناس بازار سرمایه تصریح کرد: حالا تصور کنید چنین مدیرانی بخواهند برای بازار تصمیم بگیرند؛ خروجی این تصمیمات همین نتایج فعلی بورس می‌شود که شاهد آن هستیم. واقعیت تاریخی بازار سهام این است که بازار سرمایه پیش‌تر تمام تورم‌ها را بازتاب می‌داد و امکان نداشت تورم زیاد شود، اما بورس رشد نکند.

سیدپور با اشاره به افزایش قیمت فروش محصولات و خدمات شرکت‌های بورسی در شرایط تورم گفت: این سؤال پیش می‌آید که پس چرا این سود در دارایی سهامداران دیده نمی‌شود.

وی با بیان اینکه بی‌اعتمادی و ترس، مهم‌ترین عامل جاماندگی بازار سرمایه از تورم است، گفت: عده‌ای که همچنان دستورهای آنچنانی برای اقتصاد کشور می‌دهند، گفتند ریشه تورم در بورس و بازار سرمایه است و عده‌ای را نیز تحت تأثیر قرار دادند. حالا باید پرسید که آیا تورم الان پایین آمده؟ دلار ریزش کرده است؟ بنابراین اثر سیاست‌های داخلی بیش از تحریم‌هاست و اگر بازار سرمایه با اصلاح سیاست‌ها شرایط عادی پیدا کند مشکلات فعلی از بین می‌رود.

سیدپور با اشاره به به سوء رفتار سیاستگذاران از جمله سیاستگذاری‌هایی که درباره انرژی و نرخ خوراک و... در پیش گرفتند، گفت: در کنار این مسئله، بخشی دیگر فضای فعلی بورس نیز ناشی از فضای اقتصاد و سیاسی حاکم بر کشور است. در یکی دو سال گذشته و بعد از حمله اسرائیل به سفارت ایران در سوریه جنگی بین ایران و اسرائیل به وقوع پیوست که بازار سهام بیش از هر بازار دیگر تحت تأثیر قرار گرفت. بنابراین مجموعه‌ای از عوامل دست به دست داد و شرایط را دشوار و ناگوار کرد.

■ توصیه به سهامداران

سیدپور درباره جهت‌گیری سهامداران در بازار فعلی نیز گفت: در شرایط رکودی در بازارهایی مثل بازار سهام، افراد باید استراتژی‌های خود را تغییر دهند و به سمت سهم‌های ارزشی بروند. منظور از سهم‌های ارزشی سهم‌هایی هستند که تولید سود عملیاتی می‌کنند. بسیاری از شرکت‌های بزرگ که شرایط خوبی به لحاظ بنیادی دارند و هم سود مناسبی از نقطه نظر عملیات خود به صورت نقدی دادند و هم در قالب افزایش سرمایه بازدهی مناسب به سهامدار دادند جزء این سهم‌ها هستند. وقتی این سه (سود نقدی، افزایش سرمایه و رشد بعد از افزایش سرمایه) را در نظر بگیریم، سهامدار منتفع می‌شود. بنابراین افرادی که وارد بازار می‌شوند باید بدانند در چنین مواقعی روی چه سهم‌هایی شیفت کنند.

گزارش ۲

آرین فضلی

کالبدشکافی ریشه‌های گرانی مسکن

از سیاست‌های شورای عالی شهرسازی تا واقعیت حضور اتباع

بعد از دفاع مقدس ۱۲ روزه و اجرای سیاست بازگشت اتباع، موجی از پیش‌بینی‌ها درباره سقوط قیمت مسکن به راه افتاد اما داده‌های بازار نشان می‌دهد این افت، موقتی و محدود بوده و خبری از کاهش ساختاری نیست

بازار مسکن در روزهای اخیر دوباره به مرکز توجه رسانه‌ها و افکار عمومی برگشت. نه به دلیل تحولی اساسی یا اصلاحی عمیق، بلکه در پی سیل تیترهای هیجانی پس از پایان جنگ ۱۲ روزه و سیاست بازگشت اتباع خارجی. بخشی از رسانه‌ها با استناد به نمونه‌های محدود، از سقوط قریب‌الوقوع قیمت سخن گفتند، اما نگاهی دقیق به داده‌های واقعی بازار نشان می‌دهد این روایت با واقعیت فاصله زیادی دارد. تغییر کنونی بیشتر به یک واکنش روانی کوتاه‌مدت شبیه است تا آغاز یک افت پایدار. این فاصله میان برداشت عمومی و شرایط واقعی، بار دیگر ضرورت تحلیل مبتنی بر آمار و پرهیز از نگاه تک‌علتی را یادآور می‌شود. در چنین فضایی، لازم است نگاه‌ها از رویدادهای گذرا به سوی گره‌های اصلی ساختار بازار مسکن، به‌ویژه سیاستگذاری زمین و انحصار نهادی در عرضه تغییر مسیر دهد.

تحلیل آگهی‌های مسکن در تهران و شهرهای پیرامونی نشان می‌دهد که میانگین قیمت هر متر مربع از ۱۰۷ میلیون به ۱۰۱ میلیون تومان رسیده است؛ افتی معادل ۶/۵ درصد که در نگاه اول چشمگیر به نظر می‌رسد، اما در برابر رشد سالانه ۲۰ تا ۳۰ درصدی بازار، تنها یک وقفه کوتاه محسوب می‌شود. این کاهش، بیش از آنکه ناشی از تغییرات بنیادین باشد، نتیجه انتظارات روانی خریداران و فروشندگان است؛ جایی که بسیاری انتظار کاهش بیشتر قیمت‌ها را داشتند یا برخی فروشندگان به علت نیاز فوری به نقدینگی، حاضر به تعدیل قیمت شدند. در این میان، تجربه بازار ایران نشان می‌دهد که «انتظارات تطبیقی» به‌عنوان یک عامل روانی قوی، می‌تواند حتی بدون پشتوانه عوامل اقتصادی واقعی، بر روند قیمت‌ها تأثیر بگذارد و با تغییر فضای انتظارات، روند صعودی دوباره فعال شود.

نکته مهم دیگر، ثبات نسبی قیمت‌ها در مناطقی است که تراکم حضور اتباع بالاست؛ اگر خروج اتباع عامل اصلی کاهش قیمت بود، انتظار می‌رفت در این مناطق افت محسوسی رخ دهد، اما داده‌ها خلاف این فرض را تأیید می‌کنند و نشان می‌دهند که عوامل ساختاری و بنیادین همچنان دست بالا را در تعیین قیمت مسکن دارند.

■ گذشته‌ای که تکرار می‌شود

بازار مسکن پیش‌تر نیز به رویدادهای مقطعی واکنش مشابه داشته است. پس از بحران ارزی ۱۳۹۱-۱۳۹۲ و تحولات سیاسی ۱۳۹۸، افت‌های کوتاه‌مدتی رخ داد که مجدداً جای خود را به روند صعودی دادند. این تجربه‌ها تأیید می‌کند که بدون اصلاحات ساختاری در سیاست زمین، هیچ شوک جمعیتی یا سیاسی اثر ماندگار نخواهد داشت. بحران ارزی ۱۳۹۱-۱۳۹۲ با تحریم‌ها و جهش نرخ ارز همراه شد که شوک کوتاه‌مدتی ایجاد کرد، اما به دلیل محدودیت عرضه، بازار دوباره صعودی شد. در تحولات سیاسی ۱۳۹۸ نیز نااطمینانی موقت باعث رکود چندماهه شد، ولی با فروکش تنش، رشد قیمت‌ها بازگشت. این نمونه‌ها نشان می‌دهد که عوامل بیرونی، حتی اگر قوی باشند، تنها روندهای کوتاه‌مدت می‌سازند و ریشه اصلی گرانی ماندگار در ساختار معیوب سیاستگذاری زمین و مسکن نهفته است.

■ سرچشمه معضل؛ تمرکز تصمیم‌گیری در شورای عالی شهرسازی

مهم‌ترین عامل پایداری بحران مسکن، سیاستگذاری ناکارآمد و قفل‌شدگی در نظام مدیریت زمین است. تمرکز اختیار در شورای عالی شهرسازی و معماری که به‌جای تسهیل، اغلب مانع توسعه شهری می‌شود، محدودکردن توسعه افقی با وجود زمین‌های قابل استفاده در حومه، احتکار نهادی زمین از سوی نهادهای دولتی و عمومی به دلیل بروکراسی یا فقدان برنامه آزادسازی و افزایش مستمر عوارض از سوی شهرداری‌ها که به‌طور مستقیم هزینه ساخت را بالا می‌برد، همگی زنجیره‌ای از موانع را شکل می‌دهند که عرضه را محدود و قیمت‌ها را ملتهب می‌کند. این مجموعه عوامل در مجموع یک قفل ساختاری ایجاد کرده‌اند که بدون بازشدن آن، بحران ادامه خواهد داشت و هیچ تغییر بیرونی مانند خروج اتباع یا شوک‌های اقتصادی، اثر پایداری بر کاهش قیمت مسکن نخواهد داشت.

علی پوردهقان | جوان

■ نسخه پایدار؛ راه‌های گشودن گره عرضه زمین

حل بحران مسکن در کشور نیازمند اقداماتی فراتر از برخوردهای مقطعی است. گام نخست، ایجاد یک پایگاه جامع و به‌روز از اراضی دولتی و شهری است که شامل اطلاعات مالکیت، کاربری و طرح‌های توسعه باشد تا شفافیت کامل فراهم و مسیر هرگونه رانت یا احتکار نهادی مسدود شود. همزمان، اصلاح ساختار حقوقی با تحدید اختیارات شورای عالی شهرسازی و معماری و افزودن ضمانت‌های اجرایی روشن، می‌تواند روند تصویب و اجرای طرح‌های توسعه‌ای را از انحصار و موانع بروکراتیک خارج و تصمیم‌گیری‌ها را به سمت منافع عمومی هدایت کند.

در ادامه، تجهیز مجلس شورای اسلامی و دیوان محاسبات به ابزارهای نظارتی کارآمد و الزام این نهادها به انتشار گزارش‌های علنی درباره عملکرد دستگاه‌های مرتبط با زمین و مسکن، بستر پاسخگویی واقعی را مهیا می‌کند. نهایتاً یکپارچه‌سازی حکمرانی زمین از طریق ایجاد مرجع واحد و حذف تداخل وظایف نهادها، به هماهنگی سیاست‌ها و آزادسازی عرضه زمین کمک خواهد کرد. چنین تغییراتی با فراهم‌کردن امکان توسعه افقی شهرها و کاهش فشار بر بازار، می‌تواند چرخه معیوب کمبود و گرانی مسکن را متوقف و فرصت خانه‌دار شدن را برای اقشار گسترده‌تری فراهم سازد.

> حل بحران مسکن در کشور نیازمند اقداماتی فراتر از برخوردهای مقطعی است. گام نخست، ایجاد یک پایگاه جامع و به‌روز از اراضی دولتی و شهری است که شامل اطلاعات مالکیت، کاربری و طرح‌های توسعه باشد تا شفافیت کامل فراهم و مسیر هرگونه رانت یا احتکار نهادی مسدود شود

■ از سیاست‌های محدودکننده تا مسیرهای تسهیل تولید

تجربه سال‌های گذشته نشان می‌دهد که مسیر محدودسازی مستقیم و محدودسازی‌های مقطعی، تنها به تعمیق بحران و تشدید شکاف عرضه و تقاضا انجامیده است. نقطه عطف سیاستگذاری باید از رویکردهای انقباضی و دستکاری بازار به سمت تسهیل‌گری، رفع موانع ساختاری و گشودن مسیرهای واقعی تولید و عرضه واحدهای مسکونی حرکت کند. این گذار نه‌تنها نیازمند تغییر نگرش نهادهای تصمیم‌گیر در حوزه زمین و مسکن است، بلکه به همگرایی اراده سیاسی، سرمایه اجتماعی و ظرفیت بخش خصوصی وابسته است. با شفاف‌سازی، کاهش انحصار و ایجاد مشوق‌های پایدار می‌توان بازار مسکن را از واکنش‌های هیجانی به سمت تعادل و پایداری هدایت کرد؛ تعادلی که در آن، خانه‌دار شدن از یک رویا به یک امکان واقعی برای همه اقشار بدل شود.