

نگاهی به مسیر خانه‌دار شدن در شهرهای کوچک

تأمین زمین در سال‌های اخیر یکی از محورهای اصلی سیاست‌های مسکن بوده و در قانون جهش تولید مسکن و برنامه هفتم توسعه نیز مورد تأکید قرار گرفته است. بااین‌حال، تجربه طرح‌های گذشته نشان می‌دهد میان تأمین زمین و ایجاد مسکن قابل سکونت فاصله زیادی وجود دارد. به گزارش خبر آنلاین، براساس ماده ۵۰ برنامه هفتم توسعه، وزارت راه و شهرسازی موظف است برای افزایش ظرفیت سکونتگاهی در روستاها، شهرهای کوچک و میانی، مناطق مرزی و از طریق شهرک‌سازی برنامه‌ریزی کند. این قانون افزایش حداقل ۰.۲ درصدی مساحت سرزمین به ظرفیت سکونتگاهی، با تراکم حداکثر ۶۰ نفر در هکتار را هدف‌گذاری کرده و امکان واگذاری ۹۹ ساله زمین را نیز پیش‌بینی کرده است.

البته اجرای این برنامه به رعایت سند آمایش سرزمین و ضوابط کاربری اراضی مشروط شده است؛ بنابراین هدف صرفاً افزایش محدوده شهرها نیست، بلکه ایجاد ظرفیت سکونت در مناطقی است که امکان تأمین خدمات و استقرار جمعیت را دارند.

طبق اعلام حبیب‌الله طاهرخانی، معاون مسکن و ساختمان وزیر راه و شهرسازی، حدود ۲۳۰ هزار قطعه زمین روستایی در مراحل گوناگون آماده‌سازی قرار دارد و قرار است ثبت‌نام متقاضیان در حدود ۱۴۰۰ روستا آغاز شود. این برنامه علاوه بر متقاضیان طرح‌های حمایتی مسکن، گروه‌های مشمول قانون حمایت از خانواده و جوانی جمعیت را نیز دربرمی‌گیرد. دولت تلاش دارد از ظرفیت زمین‌های روستایی برای تثبیت جمعیت و فراهم‌کردن زمینه مهاجرت معکوس استفاده کند. بااین‌حال، واگذاری زمین به‌تنهایی نمی‌تواند موجب مهاجرت معکوس شود. دسترسی به اشتغال، خدمات آموزشی و درمانی، حمل‌ونقل و زیرساخت‌های آب و برق از شرایط ضروری سکونت پایدار است. در آخرین جلسه پایش طرح‌های حمایتی مسکن نیز وضعیت آماده‌سازی و زیرساخت پروژه‌ها بررسی شد و وزارت راه از عقب‌ماندگی برخی استان‌ها و شهرهای جدید و تدوین برنامه جبرانی خبر داد.

طاهرخانی با تأکید بر تفاوت میان تأمین زمین و ایجاد ظرفیت واقعی سکونت، معتقد است سیاست‌های زمین باید متناسب با شرایط جغرافیایی و ظرفیت هر منطقه اجرا شوند. به گفته وی، ماده ۵۰ برنامه هفتم عمدتاً ناظر بر روستاها، شهرهای کوچک و میانی، مناطق مرزی و شهرک‌سازی است و نباید آن را مجوزی برای توسعه نامحدود کلانشهرها دانست.

معاون وزیر راه و شهرسازی تأکید کرده که صرف تأمین زمین، مشکل مسکن را برطرف نمی‌کند و آماده‌سازی، محوطه‌سازی و تأمین زیرساخت‌های زیربنایی باید هم‌زمان با ساخت واحدها انجام شود؛ زیرا تأخیر در این بخش‌ها، تحویل مسکن را نیز به تعویق می‌اندازد.

■ نسخه واگذاری زمین برای تهران جواب نمی‌دهد
اگرچه تأمین زمین در شهرهای کوچک و روستاها می‌تواند بخشی از نیاز مسکن را پاسخ دهد، شرایط کلانشهرهایی مانند تهران متفاوت است. تمرکز اشتغال، خدمات، دانشگاه‌ها و فعالیت‌های اقتصادی در پایتخت، توسعه افقی آن را با محدودیت‌های جدی روبه‌رو کرده است. افزایش عرضه زمین در فاصله زیاد از محدوده‌های سکونتی نیز لزوماً مشکل مسکن را حل نمی‌کند؛ زیرا هزینه رفت‌وآمد و زمان دسترسی به محل کار و خدمات می‌تواند مزیت زمین ارزان‌تر را کاهش دهد. بر همین اساس، بخش عمده اراضی تأمین‌شده در سال‌های اخیر در شهرهای کوچک، میانی و شهرک‌ها قرار داشته و سهم کلانشهرها محدود بوده است. ماده ۵۰ نیز بر آماده‌سازی و تفکیک قطعات پس از تهیه طرح‌های توسعه شهری تأکید دارد.

■ نوسازی بافت فرسوده؛ ظرفیتی در دل شهرها
در کلانشهرها، بخشی از نیاز مسکن را می‌توان از طریق نوسازی بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری تأمین کرد. ساختمان‌های کم‌تراکم، املاک متروکه و محدوده‌هایی که از زیرساخت‌های موجود استفاده کامل نمی‌کنند، ظرفیت‌هایی برای افزایش عرضه مسکن هستند. مزیت این رویکرد، استفاده از شبکه حمل‌ونقل و خدمات شهری موجود است. البته تعدد مالکان، دشواری تجمع پلاک‌ها، توان مالی محدود خانوارها و هزینه بالای ساخت، نوسازی را با چالش مواجه کرده و اجرای آن را نیازمند مشق‌های مؤثر و روش‌های مناسب تأمین مالی ساخته است. در کنار نوسازی، توسعه مسکن استیجاری نیز برای پاسخ به نیاز خانوارهای فاقد مسکن دنبال می‌شود. این سیاست به‌ویژه برای زوج‌های جوان و خانوارهای کم‌درآمد که توان خرید ندارند، اهمیت دارد. وزارت راه و شهرسازی برنامه تأمین ۱۰ هزار واحد مسکن استیجاری را در دستور کار قرار داده و براساس اعلام معاون وزیر، حدود ۶ هزار واحد تأمین شده است. همچنین بیش از ۳ هزار واحد در تهران و خراسان رضوی برای زوج‌های جوان فاقد مسکن در نظر گرفته شده بود.

این رویکرد نشان می‌دهد ابزارهای تأمین مسکن باید متناسب با نوع تقاضا انتخاب شوند؛ واگذاری زمین برای خانوار روستایی و مسکن استیجاری حمایتی برای مستأجران کلانشهرها، دو مسیر متفاوت در پاسخ به نیاز سکونتی هستند.

■ زمین، تنها بخشی از معادله مسکن است

در مجموع، واگذاری ۲۳۰ هزار قطعه زمین روستایی می‌تواند به تقویت سکونت در روستاها و شهرهای کوچک کمک کند، اما موفقیت آن به آماده‌سازی زمین، تأمین خدمات و ایجاد فرصت‌های شغلی وابسته است. در مقابل، برای تهران و سایر کلانشهرها، توسعه افقی و واگذاری زمین خام پاسخ کاملی نیست. نوسازی بافت‌های فرسوده، استفاده از ظرفیت‌های درون‌شهری و توسعه مسکن استیجاری، در کنار تأمین مالی و افزایش عرضه، می‌تواند نقش مؤثرتری در پاسخ به نیاز متقاضیان داشته باشد.

گروه زیرساخت
editor@smtnews.ir

بازار مسکن در تنگنای گرانی



هم‌زمان، قیمت‌گذاری‌های غیرشفاف و برخی شیوه‌های پریسک پیش‌فروش، نگرانی تازه‌ای به معاملات افزوده‌اند. اکنون مسئله بازار مسکن تنها گرانی خانه نیست؛ کاهش توان خرید واقعی، تأخیر در تکمیل واحدهای جدید و نبود اطلاعات شفاف از معاملات، شرایطی ایجاد کرده که تصمیم‌گیری را برای خریدار و سازنده دشوارتر کرده است. بازاری که بیش از هر زمان دیگری به ثبات، شفافیت و بازگشت قدرت خرید نیاز دارد.

در بخش عرضه نیز افزایش هزینه ساخت و محدودیت نقدینگی، سرعت تکمیل پروژه‌ها را تحت‌تأثیر قرار می‌دهد. طولانی‌شدن دوره ساخت می‌تواند هزینه نهایی واحدها را افزایش دهد و ورود عرضه جدید به بازار را به تأخیر بیندازد. در کنار این مشکلات، نبود اطلاعات جامع و قابل اتکا درباره نرخ معاملات واقعی، تصمیم‌گیری را دشوارتر می‌کند. قیمت‌های پیشنهادی در آگهی‌ها لزوماً نشان‌دهنده ارزش معاملاتی املاک نیستند و اتکای صرف به آنها می‌تواند انتظارات غیرواقعی ایجاد کند.

بازگشت تعادل به بازار مسکن نیازمند تقویت قدرت خرید، تسهیل تأمین مالی ساخت‌وساز، شفافیت معاملات و افزایش عرضه متناسب با نیاز مصرفی خانوارهاست. بدون توجه هم‌زمان به این عوامل، خانه‌دارشدن برای بخش بیشتری از جامعه دشوار باقی خواهد ماند.



پیش‌فروش‌هایی داریم که واحد در حال ساخت را با نرخ ملک آماده سه سال بعد می‌فروشند. محرمی‌نمین ادامه داد: در شرایط فعلی، ممکن است واحدی که هنوز روی خاک قرار دارد، با قیمت‌های بسیار بالا عرضه شود؛ برای مثال، واحدی که در آینده قرار است متری ۵۰۰ میلیون تومان ارزش داشته باشد، ممکن است امروز متری ۳۰۰ میلیون تومان روی خاک فروخته شود و فروشنده این موضوع را با پرداخت اقساط توجیه کند.

■ راه پیش‌فروش قانونی مسکن را بسته‌ایم

وی یادآور شد: ما مسیر پیش‌فروش را برای مشاوران املاک بسته‌ایم و در واقع راه پیش‌فروش و خرید اقساطی را برای مردم نیز بسته‌ایم. از سال ۱۳۹۰ که قانون پیش‌فروش تصویب شد، مقرر شد مشاور املاک قرارداد پیش‌فروش را تنظیم نکند و این کار به دفترخانه سپرده شد، اما دفترخانه نیز از سال ۱۳۹۰ تاکنون نتوانسته حتی یک قرارداد پیش‌فروش ثبت کند. نایب رئیس اتحادیه املاک تصریح کرد: در نتیجه این وضعیت، مردم امکان خرید اقساطی ندارند. در چنین شرایطی، اکنون وینپارها و سیمپارهای متعددی برگزار می‌شود و از مردم خواسته می‌شود برای خرید متری اقدام کنند. سؤال این است که چرا باید خرید متری انجام شود؟

محرمی‌نمین در پایان خاطر نشان کرد: اما در خرید متری، موضوع معامله نامعین است؛ مشخص نیست این ملک در آینده دقیقاً کجا، چه زمانی، چگونه و در کدام طبقه خواهد بود. در واقع، ما آنچه را درست بوده ممنوع اعلام کرده‌ایم؛ این وضعیت ناشی از یک اشتباه محاسباتی و قانون‌گذاری در حوزه فروش و پیش‌فروش ملک است و همین موضوع نیز تأثیر قابل توجهی بر قیمت‌گذاری و روند نرخ مسکن دارد.

سخن پایانی

بنابر این گزارش، بازار مسکن امروز بیش از آنکه با کمبود متقاضی روبه‌رو باشد، با کاهش توان خرید متقاضیان واقعی مواجه است. خانوارهایی که برای تأمین سرپناه تلاش می‌کنند، در برابر قیمت‌هایی قرار گرفته‌اند که رشد آنها با افزایش درآمد و قدرت پس‌انداز تناسبی ندارد. از سوی دیگر، سازندگان نیز با افزایش هزینه مصالح، محدودیت نقدینگی و دشواری پیش‌بینی شرایط اقتصادی دست‌وپنجه نرم می‌کنند. نتیجه این وضعیت، بازاری است

در انتظار دور و دراز خانه‌دارشدن

می‌توانند بالا بمانند، در حالی که تعداد معاملات کاهش یافته است. فاصله بیشتر میان درآمد و نرخ خانه یکی از مهم‌ترین مشکلات متقاضیان مسکن، کاهش توان پس‌انداز در برابر افزایش هزینه‌های زندگی است. خانواری که بخش بزرگی از درآمد ماهانه خود را صرف اجاره، خوراک و سایر نیازهای ضروری می‌کند، فرصت محدودی برای تأمین آورده اولیه خرید خانه دارد. از سوی دیگر، افزایش نرخ واحدهای مسکونی موجب شده تسهیلات بانکی نیز در بسیاری از موارد سهم محدودی از هزینه خرید را پوشش دهد. این شرایط برای خانواده‌های دشوارتر است؛ زیرا برخلاف مالکان فعلی، دارایی ملکی ندارند که بتوانند از محل فروش آن بخشی از هزینه خرید خانه جدید را تأمین کنند. در نتیجه، فاصله میان مستأجری و مالکیت برای این گروه بیشتر شده است.

خانه‌اولی‌ها فریب سود روزانه طلا و ارز را نخورند

این است که از سودهای چشمگیر و روزانه‌ای که در پلتفرم‌های خرید آنلاین طلا، دلار یا ارزهای دیجیتال مشاهده می‌کنند، چشم‌پوشی کنند و صرفاً براساس این سودهای روزانه تصمیم نگیرند.

■ خانه‌اولی‌ها فریب نخورند

وی افزود: افراد باید خودشان بازار طلا را از دی‌ماه و بهمن‌ماه سال گذشته تاکنون با افزایش نرخ مسکن مقایسه کنند و ببینند میزان افزایش نرخ در این دو بازار و چشم‌انداز آنها در آینده تا چه اندازه با یکدیگر متفاوت است. نایب‌رئیس اتحادیه املاک ادامه داد: شاید تا اسفندماه می‌توانستیم با ۵ یا ۶ میلیارد تومان یک منزل مسکونی خریداری کنیم، اما درحال حاضر برای اینکه در تهران و در یک منطقه مطلوب، نه اینکه اصلاً خانه‌ای وجود نداشته باشد، بلکه یک واحد نسبتاً خوب و قابل سکونت خریداری کنیم، باید پیش‌بینی قیمت‌هایی از ۹ تا ۱۰ میلیارد تومان به بالا را داشته باشیم.

وی در ادامه با انتقاد از نحوه قیمت‌گذاری در پلتفرم‌های آگهی آنلاین گفت: موضوع قیمت‌گذاری آگهی‌ها در پلتفرم‌های آگهی آنلاین برای کسی پوشیده نیست و قیمت‌گذاری‌ها در بسیاری از موارد کارشناسی‌شده نیست. محرمی‌نمین یادآور شد: اکنون با موضوعی تحت عنوان فعالیت پلتفرم‌های آگهی آنلاین مواجه هستیم که مجوز فعالیت خود را از اتحادیه کسب‌وکارهای مجازی دریافت می‌کنند. در این زمینه نوعی موازی‌کاری میان اتحادیه‌های مختلف و اتحادیه کسب‌وکارهای مجازی ایجاد شده است. وی تصریح کرد: بحث مسکن کاملاً تخصصی است و اگر قرار است پلتفرمی در حوزه مسکن فعالیت کند، باید مجوز آن تحت نظارت اتحادیه املاک باشد تا نسبت به قیمت‌گذاری اقدام کند، نه اینکه قیمت‌سازی انجام دهد. نایب‌رئیس اتحادیه املاک گفت: قیمت‌سازی در پلتفرم‌های آگهی آنلاین مشکل ایجاد می‌کند. تصور کنید در منطقه‌ای از غرب تهران، یک یا چند ملک با نرخ مشخصی در یک پلتفرم آگهی آنلاین قیمت‌گذاری شود؛ همین موضوع می‌تواند نرخ کل منطقه را جابه‌جا کند. وقتی یک یا دو خانه در این پلتفرم‌ها با نرخ جدید عرضه می‌شود، حجم انبوهی از قیمت‌سازی شکل می‌گیرد که می‌تواند نرخ کل منطقه را تحت تأثیر قرار دهد و موجب دستکاری قیمت‌ها شود. وی با اشاره به وضعیت پیش‌فروش مسکن اظهار کرد: اکنون در پروژه‌های هزار واحدی، ۸ هزار واحدی و حتی ۸۰۰ واحدی،

بازار مسکن به نقطه‌ای رسیده که برای بسیاری از خانوارها، خرید خانه دیگر فقط یک تصمیم اقتصادی نیست؛ انتخابی دشوار میان توان مالی امروز و نگرانی از قیمت‌های فرداست. خانه‌ای که تا چند ماه پیش در محدوده بودجه یک خانواده قرار داشت، ممکن است امروز با پس‌انداز چندساله همان خانواده نیز دست‌نیافتنی باشد. در این میان، افزایش هزینه ساخت، کاهش قدرت خرید و نوسانات بازارهای موازی، معادله عرضه و تقاضا را

بازار مسکن در سال‌های اخیر با شرایطی روبه‌رو شده که هم خریداران و هم سازندگان را تحت‌فشار قرار داده است. افزایش نرخ زمین، مصالح ساختمانی و هزینه‌های اجرای پروژه، در کنار کاهش قدرت خرید خانوارها، فاصله میان عرضه و تقاضای مؤثر را بیشتر کرده است. در چنین فضایی، بخشی از متقاضیان مصرفی توان ورود به بازار را از دست داده‌اند و گروهی دیگر نیز به امید ثبات قیمت‌ها یا فراهم‌شدن شرایط مالی مناسب‌تر، تصمیم خود را به تعویق انداخته‌اند. رکود معاملات در چنین بازاری الزاماً به معنای کاهش نیاز به مسکن نیست. تقاضای سکونتی همچنان وجود دارد، اما بخش قابل توجهی از آن به دلیل محدودیت درآمد، پس‌انداز ناکافی و هزینه بالای تأمین مالی، امکان تبدیل‌شدن به خرید واقعی را پیدا نمی‌کند. نتیجه این وضعیت، بازاری است که در آن قیمت‌ها

سمانه محرمی‌نمین، نایب‌رئیس اتحادیه املاک درباره آخرین وضعیت بازار مسکن و تحولات نرخ مسکن اظهار کرد: از زمانی که سامانه املاک و مستغلات در سال‌های ۱۴۰۲ و ۱۴۰۳ از اتحادیه خارج شد و به سامانه خودنویس و پس از آن سامانه کاتب منتقل شد، اطلاعات رسمی درباره معاملات بازار مسکن اعلام نمی‌شود و اطلاعاتی که اعضای اتحادیه املاک ارائه می‌کنند، عمدتاً براساس مشاهدات و داده‌های میدانی است. وی به مهر گفت: افزایش نرخ مسکن در شرایط فعلی اتفاقی غیرقابل پیش‌بینی نبود، ما از د و دی‌ماه سال گذشته اعلام کرده بودیم که براساس پیش‌بینی‌ها، باید منتظر افزایش قیمت‌ها باشیم. با این حال، واحدهایی که با قیمت‌های جدید مصالح ساختمانی در حال ساخت هستند، هنوز وارد بازار مسکن نشده‌اند. نایب‌رئیس اتحادیه املاک بیان کرد: دلیل این موضوع آن است که تعداد زیادی از سازندگان، به‌ویژه سازندگان خرد، براساس برآورد هزینه‌های قبلی فعالیت خود را آغاز کرده بودند و حتی بعضاً روی پیش‌فروش یک یا دو واحد نیز حساب کرده بودند. بنابراین، برخی سازندگان خرد کار را نه با شرایط برابر، بلکه با کسری و زیان آغاز می‌کنند.

■ سازندگان خرد به دلیل گرانی مصالح، پروژه‌ها را نیمه‌کاره رها کردند

وی یادآور شد: در چنین شرایطی، افزایش نرخ مصالح ساختمانی باعث شده بسیاری از سازندگان خرد، پروژه‌های ساختمانی خود را نیمه‌کاره رها کنند؛ بنابراین هم زمان ورود واحدهای جدید به بازار مسکن به تعویق افتاده و هم این واحدها قرار است با مصالح ساختمانی گران‌تر ساخته شوند. محرمی‌نمین تصریح کرد: اعدادی که اکنون در بازار مسکن مشاهده می‌کنیم، عمدتاً متأثر از تورم سالانه است و فقط با تورم سالانه انطباق دارد، نه با افزایش نرخ مصالح ساختمانی. هنوز واحدهایی که با مصالح جدید و گران‌تر ساخته شده‌اند، وارد بازار نشده‌اند و به همین دلیل آثار کامل افزایش هزینه ساخت را در قیمت‌های فعلی نمی‌بینیم. وی ادامه داد: این موضوع قابل پیش‌بینی بود. ما هر سال با تورم مواجه هستیم و فصل خرید و فروش مسکن نیز عمدتاً نیمه دوم سال است. نیمه نخست سال بیشتر به بازار رهن و اجاره اختصاص دارد و نیمه دوم سال فصل خرید و فروش به‌شمار می‌رود.

■ زمان مناسبی برای خرید ملک است

نایب‌رئیس اتحادیه املاک گفت: همچنان توصیه من این است که برای خرید خانه، به‌ویژه برای افرادی که قصد تبدیل به احسن کردن ملک خود را دارند، زمان مناسبی است و نباید دست نگه دارند. بهتر است ملک خود را جابه‌جا کنند. وی تأکید کرد: در شرایط فعلی، با مبلغی که قرار است روی ارزش ملک فعلی خود بگذارید و برای خرید یک واحد جدید هزینه کنید، شاید بتوانید ۲۰ متر به متراژ خانه خود اضافه کنید. اما اگر در آینده با تورم بیشتری مواجه شویم، ممکن است به جای ۲۰ متر، تنها امکان اضافه کردن ۱۵ متر به متراژ ملک خود را داشته باشید. محرمی‌نمین اظهار کرد: توصیه من به جوانان خانه‌اولی