

مسکن؛ وزنه سنگین سبد معیشت



مسکن فقط یک قلم از هزینه‌های خانوار نیست؛ کیفیت سیاست‌گذاری در این بازار می‌تواند مسیر بخش بزرگی از معیشت را تغییر دهد. وقتی هزینه سکونت رشد می‌کند، خانوار ناچار می‌شود از آموزش، درمان، تفریح، پس‌انداز و حتی مصرف روزمره خود بزند. از سوی دیگر، هر تصمیم نادرست در حوزه زمین، ساخت‌وساز، اجاره، تسهیلات و اطلاعات قیمتی می‌تواند سرمایه را از تولید دور و به معاملات کوتاه‌مدت سوق دهد. بنابراین مسئله مسکن را نمی‌توان تنها با افزایش ساخت‌وساز یا پرداخت وام سنجید؛ موضوع اصلی، ایجاد بازاری قابل پیش‌بینی، شفاف و متناسب با توان درآمدی مردم است. پاسخ به این پرسش، بیش از هر چیز به حکمرانی، داده‌های معتبر و تصمیم‌های هماهنگ میان دستگاه‌های مسئول وابسته است. پرسش مهم اینجاست که سیاست‌گذار چگونه می‌تواند هزینه سکونت را کنترل کند، عرضه را به نیاز واقعی نزدیک سازد و اجازه ندهد مسکن از یک نیاز اساسی به عاملی برای تشدید فشار تورمی تبدیل شود؟

مسکن؛ حلقه مهم در سیاست معیشتی

دسترسی خانوار به خدمات شهری ارتباط برقرار کند.

■ مدیریت عرضه، فراتر از ساخت‌وساز

بازار مسکن زمانی متعادل تر می‌شود که عرضه آن قابل پیش‌بینی و متناسب با تقاضای واقعی باشد. برای رسیدن به این هدف، سیاست‌های زمین، مجوز ساخت، زیرساخت شهری، تأمین مالی و تولید مصالح باید در یک مسیر هماهنگ حرکت کنند. اگر زمین آماده باشد اما زیرساخت وجود نداشته باشد، ساخت‌وساز متوقف می‌شود. اگر منابع مالی فراهم شود اما مجوزها و خدمات شهری با تأخیر همراه باشند، هزینه پروژه بالا می‌رود. نتیجه این ناهماهنگی، افزایش هزینه تمام‌شده و کاهش قدرت خرید خواهد بود.

از سوی دیگر، تمرکز بیش از اندازه بر پروژه‌های بزرگ و الگوهای واحد مسکونی یکسان، ممکن است با نیاز واقعی شهرها و خانوارها همخوان نباشد. سیاست مسکن باید به تفاوت‌های منطقه‌ای، اندازه خانوار، الگوی مهاجرت، فرصت‌های شغلی و ظرفیت شهرهای کوچک و متوسط توجه کند. توزیع مناسب جمعیت و فعالیت اقتصادی نیز می‌تواند بخشی از فشار تقاضا بر کلانشهرها را کاهش دهد.

■ اجاره؛ حلقه‌ای که نباید نادیده گرفته شود

برای بخش بزرگی از جامعه، مسئله اصلی نه خرید خانه، بلکه توان پرداخت اجاره است. بنابراین سیاست مسکن بدون سیاست اجاره ناقص خواهد بود. افزایش عرضه واحدهای مناسب اجارهای، ایجاد ابزارهای مالی متناسب با درآمد مستأجران، حمایت هدفمند از خانوارهای کم‌درآمد و کاهش هزینه‌های جابه‌جایی می‌تواند بازار اجاره را پابنازتر کند. در این میان، سیاست‌گذاری نباید تنها بر مداخله مستقیم در قیمت متمرکز شود. کنترل پایدار بازار زمانی

مدیریت مسکن؛ راهی برای سبک‌تر شدن بار معیشت

اعتباری در حوزه مسکن باید به‌گونه‌ای طراحی شوند که فاصله میان درآمد خانوار و هزینه تأمین مسکن را کاهش دهند، نه اینکه صرفاً رقم تسهیلات را افزایش دهند.

■ فاصله قیمت‌های پیشنهادی و واقعیت بازار

وی با انتقاد از عدم انتشار آمارهای رسمی توسط دولت، به اختلاف فاحش قیمتی اشاره کرد و گفت: شاهد اختلاف بیش از ۱۲۰ درصدی بین قیمت‌های پیشنهادی و قیمت‌های واقعی معاملات هستیم. گودرزی افزود: متأسفانه به دلیل نبود آمار رسمی، قیمت‌های پیشنهادی آگهی‌ها ملاک محاسبات و معاملات قرار گرفته که این موضوع، ظلم بزرگی هم به مردم و هم به فعالان حوزه مسکن است. این کارشناس اقتصادی معتقد است زمانی که اطلاعات دقیق و رسمی از معاملات در دسترس نباشد، قیمت‌های اعلامی در آگهی‌ها می‌تواند به‌عنوان مبنای ذهنی بازار عمل کنند و تصویری متفاوت از واقعیت معاملات به وجود آورد. در چنین شرایطی، هم خریدار و فروشنده و هم سیاست‌گذار با دشواری بیشتری برای تشخیص وضعیت واقعی بازار مواجه خواهند شد.

■ شفافیت قیمت؛ سلاخی برای مقابله با سفته‌بازی

گودرزی در ادامه با ارائه راهکارهای عملی برای کاهش جذابیت سفته‌بازی در بازار مسکن و هدایت سرمایه‌ها به سمت بخش‌های مولد، بر ضرورت گذار از مدیریت بحران به مدیریت هوشمندانه تأکید کرد و گفت: راهکار اساسی، انتشار رسمی و دقیق آمارهای مربوط به قیمت‌های واقعی معاملات است، نه قیمت‌های پیشنهادی و تبلیغاتی. وی ادامه داد: همچنین اجرای دقیق فرآیند کشف قیمت منطقه‌ای که طبق قانون ساماندهی بازار زمین، مسکن و اجاره، از تکلیف اصلی دولت

اتفاق می‌افتد که انگیزه عرضه کاهش پیدا نکند و در عین حال، خانوارهای آسیب‌پذیر نیز بدون حمایت‌ها نشوند. هدف باید ایجاد تعادلی باشد که هم مالک، هم سازنده و هم مستأجر بتوانند در آن اقق روشن‌تری داشته باشند.

■ داده، پیش‌شرط تصمیم درست

هیچ بازار بزرگی بدون اطلاعات دقیق نمی‌تواند به شکل پایدار مدیریت شود. سیاست‌گذار برای تصمیم‌گیری درباره ساخت، اجاره، مالیات، تسهیلات و زمین به داده‌های منظم و قابل اتکا نیاز دارد. اطلاعات پراکنده یا دیر هنگام، امکان تحلیل روندها را کاهش می‌دهد و فضای بیشتری برای شایعه، قیمت‌سازی و تصمیم‌های هیجانی ایجاد می‌کند. انتشار منظم داده‌های مربوط به معاملات، اجاره، ساخت‌وساز و هزینه‌های تولید می‌تواند به شکل‌گیری تصویر واقعی‌تری از بازار کمک کند. شفافیت اطلاعاتی فقط برای خریدار نیست؛ سازنده، بانک، سرمایه‌گذار و حتی نهادهای دولتی نیز برای تصمیم‌گیری به چنین تصویری نیاز دارند. هرچه اطلاعات دقیق‌تر باشد، امکان سیاست‌گذاری هدفمندتر خواهد بود.

■ مسکن؛ بخشی از سیاست ضدتورمی

اگر سیاست‌گذار به‌دنبال کاهش فشار تورم بر خانوار است، نمی‌تواند مسکن را از معادله کنار بگذارد. هزینه بالای سکونت، بخش بزرگی از درآمد را جذب می‌کند و توان مصرفی خانواده‌را محدود می‌سازد. بنابراین کاهش هزینه‌های غیرضروری ساخت، کوتاه شدن زمان اجرای پروژه‌ها، افزایش بهر موری زمین و ساختمان، توسعه حمل‌ونقل عمومی و هدایت سرمایه به سمت تولید واقعی، همگی می‌توانند به کاهش فشار هزینه‌ای کمک کنند.



شود و با کاهش نوسانات کاذب، جذابیت بازار برای سفته‌بازان به‌شدت کاهش می‌یابد. از دیدگاه او، شفاف شدن معاملات و دسترسی عمومی به اطلاعات واقعی می‌تواند فضای تصمیم‌گیری در بازار مسکن را تغییر دهد. در چنین شرایطی، فاصله میان تصور عمومی از قیمت‌ها و واقعیت معاملات کمتر می‌شود و امکان قیمت‌سازی نیز کاهش پیدا می‌کند.

■ مسکن و کاهش فشار تورمی

گودرزی درباره تأثیر مدیریت مسکن بر کاهش فشار تورمی و تحریم‌ها گفت: بخش بزرگی از معیشت مردم با مسکن گره خورده است. اگر بتوان با مدیریت درست، سهم هزینه‌های مسکن را از سطح فعلی ۶۰ تا ۷۰ درصد به سطح نرم جهانی حدود ۳۰ درصد رساند، فشار اقتصادی از روی خانواده‌ها به‌طرز چشمگیری برداشته خواهد شد. وی تأکید کرد: این تحول نه‌تنها یک موفقیت در حوزه مسکن، بلکه یک پیروزی بزرگ در مدیریت تورم و بهبود امنیت معیشتی جامعه خواهد بود.

به اعتقاد این کارشناس اقتصادی، مسئله مسکن را نباید صرفاً از زاویه خرید و فروش یا افزایش قیمت‌ها دید. هزینه مسکن مستقیماً با کیفیت زندگی خانوارها ارتباط دارد و هر اقدامی که بتواند سهم این هزینه را کاهش دهد، می‌تواند بخشی از فشار اقتصادی را از دوش مردم بردارد.

سخن پایانی

هیجانی است. داده دقیق درباره معاملات، اجاره، ساخت‌وساز و هزینه تولید می‌تواند تصمیم‌گیری را از حدس و گمان دور کند. در کنار آن، تسهیلات نیز باید بر اساس توان بازپرداخت واقعی خانوار طراحی شود؛ وگرنه وام بزرگ، الزاماً خانه دست‌یافتنی ایجاد نمی‌کند. مدیریت مسکن در نهایت یک اقدام صرفاً اقتصادی نیست؛ تصمیمی درباره کیفیت زندگی، امنیت خانواده و آینده شهرهاست. اگر سیاست‌گذاری بتواند میان تولید، زمین، اجاره، اعتبار، اطلاعات و برنامه‌ریزی شهری هماهنگی ایجاد کند، مسکن از یک عامل فرساینده برای بودجه خانوار به بخشی قابل مدیریت از اقتصاد زندگی تبدیل خواهد شد. اینجاست که سیاست‌گذاری باید مسئولانه‌تر دقیق‌تر عمل کند. نقطه آغاز این تغییر، وعده تازه یا تصمیم مقطعی نیست؛ پذیرش یک واقعیت روشن است: تا وقتی هزینه خانه با توان زندگی مردم فاصله داشته باشد، هیچ نسخه ضدتورمی کامل نخواهد بود. خانه باید دوباره محل آرامش باشد، نه سنگین‌ترین صورت‌حساب هر ماه.

گروه زیرساخت
editor@smtnews.ir

صنعت ساختمان و آینده‌ای که نمی‌سازد

محمدرضا نوریان- کارشناس صنعت ساختمان: بحران‌های مختلف چنان بر سر صنعت ساختمان و فعالان آن آوار شده که آینده این صنعت گسترده و بزرگ بیش از هر زمان دیگری از امیدواری فاصله بگیرد.

صنعت ساختمان ایران در چهاردهه گذشته همواره صنعت امیدواری بوده و درست به همان خاطر یکی از مقاصد جذاب سرمایه‌گذاران و صاحبان سرمایه به شمار می‌رفته است به‌صورتی که در فاصله ۱۳۵۵ تا ۱۳۷۸، سرمایه‌گذاری مسکن به‌طور متوسط حدود ۵.۷ درصد GDP بوده و ارزش‌افزوده مسکن حدود ۵.۶ درصد GDP را تشکیل داده است. همچنین در طول حداقل سه دهه به‌صورت متوسط بیش از یک‌سوم سرمایه‌گذاری کشور در بخش مسکن انجام شده است.

بالین‌حال داده‌های کلان منتشرشده نشان می‌دهد سرمایه ناخالص در ایران از حدود ۳۷ درصد GPD در سال ۱۳۶۰ به حدود ۲۸ درصد در سال ۱۴۰۳ رسیده است که نشان می‌دهد ظرفیت سرمایه‌گذاری در طول این سال‌ها ضعیف و ضعیف‌تر شده است.

اگر به داده‌های بانک مرکزی در این سال‌ها نگاهی کنیم GDP بخش ساختمان در سه‌ماهه سوم ۲۰۲۴ حدود ۸۸۶.۸ هزار میلیارد ریال بوده و در سه‌ماهه چهارم ۲۰۲۴ به حدود ۶۰۶.۴ هزار میلیارد ریال کاهش پیدا کرده. یعنی از نظر فصلی حدود ۳۱.۶ درصد کاهش را نشان می‌دهد که البته این افت فصلی را نمی‌توان به‌عنوان کاهش ۳۱.۶ درصدی عملکرد سالانه صنعت ساختمان در نظر گرفت و باید در نظر داشت که بخشی از آن ناشی از ماهیت فصلی فعالیت ساختمان است.

در مجموع بررسی گزارش‌های مختلف آماری و داده‌های منتشرشده یک نکته ثابت و ملموس را نشان می‌دهد؛ اینکه در صنعت ساختمان نمی‌توانیم از رشد پایدار صحبت کنیم و در این سال‌ها بین رونق کوتاهه و رکود در حال تجربه و گذران بوده است به‌صورتی که ارزش‌افزوده صنعت ساختمان در مقابل رشد ۳.۱ درصدی در شش‌ماهه اول ۱۴۰۲ در نرخ ثابت تشکیل سرمایه تنها ۲.۷ درصد افزایش یافته است.

در مجموع تصویری که داده‌ها و گزارش‌های رسمی و قابل استناد از صنعت ساختمان نشان می‌دهد تصویری است که در آن از مسیر پایدار رشد اثری نیست و رشدهای کوتاه‌مدت تبدیل به نوسان‌های تکرارشونده شده‌اند. درواقع مقابل هر تجربه کوتاه‌مدت رونق، فشارهای تورمی، کاهش قدرت خرید و ناطمینانی امیدواری‌ها را به چالش کشیده است.

در اثبات این نتیجه‌گیری مسیر نرخ رشد صنعت ساختمان در سال‌های مختلف نشان می‌دهد که رشدهای انجام‌شده ماندگار نبوده و درواقع با فشارهای رکود و افت مجبور به عقب‌نشینی شده‌اند.

این آمار و ارقام آینده‌ای است شفاف از وضعیت صنعت ساختمان ایران که بیش از ۹۰۰ رسته، کسب‌وکار و صنعت را به دنبال خود می‌کشد و به‌عنوان یک موتور محرک مثل یک موج بر آینده اقتصاد و اشتغال کشور و کل اکوسیستم تأثیرگذار است.

وقتی امیدواری در بین فعالان و سرمایه‌گذاران صنعت ساختمان جای خود را به ترس ناشی از بی‌ثباتی بدهد حوزه‌های مختلف مانند یک دومینو یکی پس از دیگری متأثر خواهند شد؛ سرمایه‌گذاران، صنایع بالادستی، اشتغال و بازار کار، سیستم بانکداری و تأمین مالی، فناوری و تکنولوژی‌های جدید، تحقیق و توسعه و کسب‌وکارهای نو یک آینده مبهم را پیش‌روی خود خواهند دید که نمی‌تواند به اعداد و ارقام شفافی برای برنامه‌ریزی و ریل‌گذاری آینده دسترسی داشته باشند.

هشدار سازمان بازرسی به بنیاد مسکن درباره تأخیر در تخصیص زمین به طرح جوانی جمعیت

سازمان بازرسی کل کشور در نامه‌ای به رئیس بنیاد مسکن انقلاب اسلامی نسبت به تأخیر در تخصیص زمین به طرح جوانی جمعیت هشدار داد. به گزارش ایرنا از سازمان بازرسی کل کشور، مهدی خنجری، بازرس کل امور راه و شهرسازی این سازمان در نامه‌ای به رئیس بنیاد مسکن انقلاب اسلامی، نسبت به فاصله میان ظرفیت موجود اراضی روستایی و میزان تخصیص واقعی زمین به متقاضیان طرح «جوانی جمعیت» هشدار داد و خواستار اقدام فوری برای رفع این خلأ اجرایی شد.

وی در این نامه با اشاره به اینکه بنیاد مسکن متولی واگذاری اراضی روستایی به متقاضیان طرح جوانی جمعیت است، خاطرنشان کرد: بررسی‌های آماری از سامانه مربوطه نشان می‌دهد؛ از میان ۱۰ هزار و ۶۳۱ متقاضی که تأیید نهایی شده‌اند، تاکنون فقط به ۵ هزار و ۶۸ نفر زمین تخصیص یافته است.

خنجری با اشاره به اینکه در حالی که بیش از ۳۰۰ هزار قطعه زمین جهت واگذاری در روستاها پیش‌بینی شده است، فاصله قابل توجهی میان ظرفیت موجود، تقاضای فعال و تخصیص واقعی زمین مشاهده می‌شود، تصریح کرده است: استمرار این وضعیت با اهداف کلان قانون‌گذار در حمایت از خانواده و جوانی جمعیت مغایر بوده است.

بازرس کل امور راه و شهرسازی ضمن هشدار برای جلوگیری از تأخیر در اجرای تکالیف قانونی و حمایت از اقشار آسیب‌پذیر، از رئیس بنیاد مسکن خواست تا با قید تسریع، اقدامات اصلاحی لازم را انجام داده و نتایج حاصله را به سازمان بازرسی کل کشور ارائه کند.