

پرونده ویژه هفته کارگر

بازگشت مسکن کارگری به دستور کار ملی

پس از سال ها فاصله میان وعده و اجرا، برنامه تازه مسکن کارگری با تأمین زمین، مشارکت صنایع و هم افزایی نهادی وارد مرحله ای شده که می تواند معادله تأمین سرپناه برای کارگران را تغییر دهد



مسکن برای جامعه کارگری در ایران، از دیرباز فراتر از یک کالای اقتصادی صرف، به رکن بنیادی امنیت اجتماعی و ثبات معیشتی بدل شده است؛ رکنی که طی پنج دهه، میان افق های بلند سیاست گذاری و واقعیت سختگیر بازار مسکن در نوسان بوده است. با وجود تصریح اصل سی ویکم قانون اساسی بر تکلیف دولت در فراهم سازی سرپناهی مناسب برای اقشار کم درآمد، دست یابی بسیاری از خانوارهای کارگری به حداقلی ترین شکل تملک، همچنان در حد آرزو باقی مانده است. تجربه طرح های متعدد ساخت مسکن – از وعده های صد هزار واحدی تا هدف گذاری های میلیونی – بارها نشان داده است که فاصله میان اعلام برنامه و تحقق میدانی، به یکی از محوری ترین نقدها در سیاست مسکن تبدیل شده است. اکنون دولت چهاردهم با رویکردی واقع بینانه تر و با اتکای هم زمان به ظرفیت های وزارت راه و شهرسازی، وزارت تعاون، کار و رفاه اجتماعی، صنایع بزرگ و تعاونی ها، مسیری تازه برای تولید ده ها هزار واحد و طراحی الگوهای متنوع مسکن کارگری در پهنه های صنعتی کشور گشوده است.

پایه ساخت ۱۰۰ هزار واحد

تأمین زمین برای طرح های مسکن کارگری، که همواره گلوگاه اصلی تولید مسکن در ایران بوده است، سرانجام در آذر سال گذشته به نقطه عطفی تازه رسید. سازمان ملی زمین و مسکن به عنوان بازوی عملیاتی وزارت راه و شهرسازی، موفق شد ۱۰۰ هزار قطعه زمین را برای اجرای برنامه های جدید تأمین کند؛ اقدامی که می تواند قفل بسیاری از طرح های نیمه جان تولید مسکن را بگشاید. در دهه های اخیر، جهش افشارگسیخته قیمت زمین، سهم آن در بهای تمام شده و فشار روزافزون بر خانوارهای کارگری، سیاست گذار را ناگزیر ساخته بود که با نگاه تازه ای به ظرفیت اراضی دولتی و صنعتی وارد میدان شود.

فرزانه صادقی، وزیر راه و شهرسازی، در مراسم امضای تفاهم نامه اخیر تأکید کرد که اگرچه منابع مالی دولت با ناترازی ها و محدودیت های جدی روبه روست، اما در سراسر کشور ظرفیت های بالقوه ای نهفته است که با هم افزایی میان وزارتخانه های راه و شهرسازی، تعاون، کار و رفاه اجتماعی و نیز صنایع بزرگ قابل

فعال سازی است. او این اقدام را نقطه آغاز مرحله ای تازه از «همکاری نهادی و صنعتی در مقیاس ملی» دانست؛ مرحله ای که نه صرفاً بر وام بانکی، بلکه بر سازماندهی مالی صنایع و مشارکت واقعی آن ها تکیه دارد. هم زمان احمد میدری، وزیر تعاون، کار و رفاه اجتماعی، خبر داد که بخش مهمی از زمین های تأمین شده به واحدهای صنعتی بزرگ اختصاص یافته و مجموعه هایی همچون مس سرچشمه، کشتیرانی جمهوری اسلامی راه و تعدادی از شرکت های فولادی – به ویژه آن ها که زیرمجموعه صندوق های بازنشستگی هستند – عملیات ساخت مسکن کارگری را آغاز کرده اند. به گفته او، موج دوم مشارکت نیز در راه است و صنایع متوسط در شهرهایی چون ساوه و شاهرود با پیوستن به این طرح، دامنه اجرایی آن را گسترده تر کرده اند.

بر اساس گزارش معاونت مسکن و ساختمان وزارت راه و شهرسازی در اسفند ۱۴۰۴، ظرفیت سازی برای ساخت بیش از ۱۸۳ هزار واحد ویژه کارگران و کارکنان شاغل در صنایع در هشت استان کشور انجام شده است. این برنامه در چارچوب اجرای اصل ۳۱ قانون اساسی و با هدف ارتقای رفاه جامعه کارگری طراحی شده و تفاهم نامه شهریورماه میان دو وزارتخانه، بنیان حقوقی و اجرایی این حرکت را تثبیت کرده است. مطابق مفاد آن، وزارت راه و شهرسازی مسئولیت شناسایی اراضی مناسب، هدایت طراحی های شهرسازی و آماده سازی را بر عهده دارد و وزارت تعاون، کار و رفاه اجتماعی نیز با استفاده از شبکه صنایع، معادن و تعاونی های کارگری، مأمور معرفی متقاضیان و مدیریت فازهای اجرایی پروژه هاست. آنچه اکنون پیش روست، ارزیابی دقیق از وضعیت پروژه های آغاز شده در استان های هدف، شناسایی چالش ها و رصد میزان پیشرفت است.

مسکن کارگری در استان های صنعتی

بررسی تازه ترین داده های جمیع شده از وضعیت اجرای پروژه های مسکن کارگری در کشور نشان می دهد که این طرح ملی در هشت استان خراسان رضوی، خوزستان، سمنان، فارس، کرمان، کرمانشاه، یزد و هرمزگان در گستره ای از مراحل شناسایی، تهیه طرح های آماده سازی، تأمین و تحویل زمین تا آغاز عملیات اجرایی و ساخت، پیش می رود. الگوی کلی

اجرای طرح، حکایت از آن دارد که مشارکت شرکت های بزرگ صنعتی و معدنی – چه در قالب تفاهم نامه های استانی و چه به صورت پروژه های موردی – ستون اصلی پیشبرد این برنامه را تشکیل می دهد؛ هم در تأمین زمین و هم در مدیریت جریان ساخت. در این میان، استان کرمان با اختلافی چشمگیر، پیشتاز طرح است و بیشترین ظرفیت تعریف شده را در اختیار دارد؛ جاییگاهی که کاملاً با نقشه صنعتی و معدنی کشور هم خوانی دارد. پس از کرمان، استان های یزد و هرمزگان در رده های بعدی قرار گرفته اند و این تمرکز، گویای آن است که برنامه ریزی طرح مسکن کارگری به صورت هدفمند متناسب با پراکندگی صنایع پیشران انجام شده است. در مقابل، استان هایی مانند خراسان رضوی، خوزستان، کرمانشاه، فارس و سمنان با ظرفیت های محدودتر، سهم کوچک تری را در مجموع واحدپذیری به خود اختصاص داده اند.

از نظر روند اجرا، پروژه ها در وضعیت متفاوتی قرار دارند؛ برخی درگیر بررسی های اداری، بخشی در مرحله تأمین زمین و اخذ مجوزها، و گروهی نیز در آستانه یا در میانه عملیات اجرایی است. در خراسان رضوی، پروژه خواف پس از طی مراحل آماده سازی، وارد اجرای فونداسیون شده و نسبت به دیگر استان ها پیشرفت محسوسی دارد. در خوزستان نیز بخش قابل توجهی از پروژه ها در مرحله بررسی کارشناسی قرار گرفته اند؛ عمدتاً به دلیل ضرورت بازنگری در الگوهای ساخت از چهار طبقه به دو طبقه و توجه به ملاحظات فنی و اجرایی.

در سمنان، پروژه شاهرود با تأمین زمین و انجام کلنگ زنی وارد فاز اجرای عملیات شده است. پروژه های فارس نیز با وجود آماده بودن زمین، به دلیل وجود معارض، منتظر تکمیل اقدامات حقوقی هستند. کرمان، به عنوان قطب اصلی طرح، میزبان بیشترین پروژه هاست که بیشتر آن ها در روند تصویب طرح های آماده سازی قرار دارند، هرچند برخی با موانع زیست محیطی و خدماتی روبه رو شده اند. در کرمانشاه، پروژه شهید حشمتی هم زمان با طی مراحل اداری، وارد گودبرداری و آرماتوربندی شده و شتاب اجرایی مناسبی دارد. یزد نیز با چندین پروژه فعال، از جمله طرح ۶۰۰ واحدی اتاق تعاون که حدود ۵۰

درصد اسکلت آن اجرا شده، در زمره استان های پیشرو قرار می گیرد.

کانون های تازه مسکن کارگری

طرح مسکن کارگری در برخی استان های صنعتی کشور وارد مرحله ای تازه از ظرفیت سازی و اجرای عملیاتی شده است؛ روندی که نشان می دهد پیوند میان بخش صنعت و سیاست های تأمین مسکن، به تدریج در حال شکل گیری یک الگوی اجرایی پایدار است. در این میان، استان خراسان رضوی با تمرکز بر شهرستان خواف و حوزه معدنی سنگان، یکی از مهم ترین کانون های پیشبرد این طرح به شمار می رود. بر اساس تفاهم نامه های منعقد شده با مجموعه هایی چون اوپال پارسیان، سنگ آهن احیاء سپاهان، فولاد سنگان، توسعه فراگیر سنناباد و فولاد شرق کاوه، ظرفیت پیش بینی شده برای ساخت مسکن کارگری در این منطقه به ۷۰۰۷ واحد می رسد. در بخش قابل توجهی از این پروژه ها زمین مورد نیاز تحویل شده و عملیات آماده سازی سایت ها در جریان است. در پروژه فولاد سنگان، علاوه بر طی مراحل آماده سازی، عملیات اجرایی فونداسیون نیز آغاز شده که نشانه ای از ورود طرح به مرحله عملیاتی ساخت محسوب می شود. هم زمان، در برخی پروژه ها نیز موضوعاتی همچون تهاتر زمین با صنایع و هماهنگی های حقوقی و اجرایی با سازمان ملی زمین و مسکن در دست پیگیری قرار دارد. در استان خوزستان نیز چند پروژه در شهرهایی مانند اهواز، بهبهان و بندر ماهشهر تعریف شده است. برخی از این طرح ها، از جمله پروژه تعاونی مسکن کارگران ساختمانی بهبهان، وارد مرحله اجرا شده اند. با این حال، در مواردی نیز چالش هایی مرتبط با عدم ابفای کامل تعهدات از سوی صنایع مشارکت کننده مشاهده می شود. در چنین شرایطی، دستگاه های اجرایی استان با هدف جلوگیری از توقف طرح ها، رابزنی برای رفع موانع را دنبال می کنند و حتی در موارد محدودی، فرایند بازپس گیری زمین های تحویلی به دلیل عدم آغاز ساخت در دستور کار قرار گرفته است.

در استان سمنان، پروژه مسکن کارگری شاهرود با ظرفیت حدود ۱۵۰۰ واحد، پس از تأمین زمین و انجام مراسم کلنگ زنی، وارد فاز اجرایی شده و مهم ترین پروژه این استان در چارچوب طرح مسکن کارگری به شمار می آید. در فارس نیز پروژه نی ریز با مشارکت مجتمع فولاد غدیر تعریف شده است؛ زمینی به وسعت ۹ هکتار برای این طرح تأمین و تحویل شده و ظرفیت آن ساخت حدود ۹۰۰ واحد مسکونی برآورد شده است. با رفع معارض موجود در بخشی از اراضی، انتظار می رود عملیات اجرایی این پروژه نیز در آینده نزدیک آغاز شود.

پیشروی طرح در ۳ استان

پروژه های مسکن کارگری در برخی استان های کشور وارد مرحله ای شده اند که می توان آن را گذار از برنامه ریزی به اجرا دانست؛ مرحله ای که در آن تأمین زمین، تصویب طرح های آماده سازی و آغاز عملیات ساختمانی به تدریج در کنار یکدیگر قرار گرفته اند. در استان کرمانشاه، دو پروژه «شهید حشمتی» و «شهید کشفی» با ظرفیت مجموع یک هزار و ۸۰۰ واحد مسکونی تعریف شده اند که هر دو از مرحله تأمین زمین عبور کرده و اکنون در فرآیند تصویب طرح های آماده سازی قرار دارند. در این میان، پروژه شهید حشمتی با آغاز هم زمان عملیات گودبرداری و آرماتوربندی، حتی پیش از تکمیل برخی مراحل اداری، نشانه هایی از شتاب اجرایی را بروز داده است؛ امری که می تواند الگوی برای تسریع در پیشبرد پروژه های مشابه به شمار آید.

در سوی دیگر، استان یزد به عنوان یکی از نمونه های موفق هم افزایی میان صنایع بزرگ و دستگاه های اجرایی در حوزه مسکن کارگری شناخته می شود. در این استان پروژه هایی با مشارکت مجموعه هایی همچون چادرملو، سنگ آهن مرکزی ایران، فولاد آلیاژی ایران و اتحادیه تولید کنندگان کاشی و سرامیک تعریف شده و بخشی از آن ها وارد مرحله ساخت شده اند. پروژه اتاق تعاون شخنه، که پیشرفت اسکلت آن به حدود ۵۰ درصد رسیده، از جمله طرح های پیشرو در این استان به شمار می آید. در مجموع نیز برنامه ریزی برای ساخت حدود ۵۰ هزار واحد مسکونی با هدف تأمین مسکن کارگران شاغل در صنایع استان انجام شده است.

تمرکز اصلی طرح در شهرهای صنعتی بافق و میبد با ظرفیت هر کدام حدود ۱۵ هزار واحد است و چادرملو اردکان با ۱۲ هزار واحد در رتبه بعد قرار دارد. پروژه های کوچک تر یزد سهم محدودتری دارند. در هرمزگان نیز با مشارکت صنایع بزرگ، ساخت حدود ۱۱ هزار و ۵۰۰ واحد در مرحله آماده سازی زمین پیش می رود.

ویژه



یادداشت
O P I N I O N



فرشید پورحاجت
دبیر کانون آیپوسازان

تغییر مسیر پنهان در بازار مسکن

به نظر می رسد بازار مسکن ایران از حدود هشت سال پیش وارد مرحله ای شده که با الگوی تاریخی آن تفاوت بنیادین دارد. در دهه های ۷۰ و ۸۰ و حتی نیمه نخست دهه ۹۰ خورشیدی، حرکت قیمت ها از نظمی کم و بیش قابل پیش بینی پیروی می کرد؛ دوره ای سه تا پنج ساله از استراحت و ثبات نسبی، و پس از آن جهشی کوتاه مدت در بازه ای میان یک تا یک و نیم سال که عمدتاً تحت تأثیر انباشت تورم و افزایش نرخ ارز و طلارخ می داد. اما این ریتم سنتی در سال های اخیر برهم خورده و مسکن به جای واکنش کند و تدریجی، به تاملطم های اقتصادی با سرعتی بی سابقه پاسخ می دهد؛ آن هم در وضعیتی که اغلب سال ها حجم معاملات در رکود بوده اما قیمت ها بی توجه به رکود یا رونق، مسیر صعودی خود را ادامه داده اند و همواره پس از جهش ارزی، خود را با میانگین دلاری حدود ۱۱۰۰ تا ۱۲۰۰ دلار در هر متر مربع هم تراز کرده اند. این نسبت دلاری، که سال ها معیار نانوشته ارزش گذاری مسکن در تهران بود، در میانه سال گذشته و پس از یک شوک ارزی تا حدود ۸۰۰ دلار پایین آمد و نشان داد بازار ملک برای مدتی کوتاه از قطار ارز جا مانده است. با این حال تحولات اسفند و فروردین و جنگ ۴۰ روزه ای که به آتش بس دو هفته ای انجامید، بار دیگر موجی از افزایش قیمت را رقم زد؛ موجی که فاصله دلاری مسکن را با نرخ ارز بر کرد و آن را به محدوده ۱۲۰۰ دلار رساند. به نظر می رسد این هم حرکتی سریع دیگر یک استثنا نیست، بلکه به قاعده جدید بازار بدل شده است. چهار عامل در این تغییر نقش اصلی دارند: تورم نزدیک به ۷۰ درصد، افزایش حدود ۶۰ درصدی دستمزد کارگران، آسیب های جدی به صنایع فولاد و پتروشیمی، و جهش های پی در پی نرخ ارز.

در چنین شرایطی سیاست های دولتی نتوانستند به مهار این مسیر کمک کنند. دولت سیزدهم در سال ۱۴۰۰ طرح نهضت ملی مسکن را با هدف ساخت سالانه یک میلیون واحد آغاز کرد، اما خروجی آن تأثیری محسوس در کنترل قیمت ها نداشت. طی پنج سال گذشته تنها حدود ۸۰۰ هزار واحد به مرحله ساخت رسیده و تا سال گذشته نیمی از آنها حتی از تسهیلات محروم بوده اند؛ یعنی متوسط سالانه بیش از ۸۰ هزار واحد از مراحل اولیه فراتر نرفته اند. این در حالی بود که اجرای این طرح ها عملاً بخش خصوصی را به حاشیه راند و با افزایش هزینه های سربار و محدودیت های متعدد، توان ساخت وساز را سرکوب کرد.

هم زمان با اعمال محدودیت هایی همچون منع درج قیمت در سایت ها، وضع مالیات های جدید و اقداماتی که به اختلال در گردش طبیعی بازار انجامید، تلاش شد رشد قیمت مهار شود؛ اما این قفل گذاری ها تنها سه تا شش ماه امکان مقاومت داشت. اکنون روشن است که بازار مسکن ایران وارد دوره ای شده که در آن فشار تقاضا و تورم ساختاری، بر اراده سیاست گذار غلبه دارد و هر شوک بیرونی به سرعت به سطح قیمت ها منتقل می شود.