

# مسکن در تله بی ثباتی مزمن

تورم ۷۰ درصدی، جهش ارزی و تبعات جنگ ۴۰ روزه، بازار مسکن را از مدار تقاضای واقعی خارج و آن را به صحنه‌ای از التهاب ساختاری و نااطمینانی بلندمدت بدل کرده است



## آغاز جبران خسارات مسکن

در پی خسارت‌های گسترده‌ای که جنگ اخیر بر بافت مسکونی شهرها و روستاهای کشور برجای گذاشت، روند جبران خسارت و بازسازی واحدهای آسیب‌دیده به تدریج وارد مرحله اجرا شده است. معاون هماهنگی امور مناطق شهرداری تهران از آغاز پرداخت نقدی خسارت برای تعمیر منازل آسیب‌دیده خبر داده و اعلام کرده است که برای واحدهایی با خسارت متوسط، تا سقف ۵۰۰ میلیون تومان کمک بلاعوض در نظر گرفته شده است. به گفته مسئولان شهری، در مواردی که هزینه تعمیرات بیش از این رقم باشد، توافقی داده و سال به طول مالکان انجام می‌شود و پیش‌بینی شده طی دو تا سه ماه امکان بازگشت ساکنان به خانه‌های خود فراهم شود. با این حال، بخشی از ساختمان‌ها نیازمند مداخلات عمیق‌تری هستند. در مواردی که بنا باید مقاوم‌سازی شود، روند بازسازی دست کم یک سال زمان خواهد برد و در ساختمان‌هایی که تخریب کامل و احداث مجدد ضرورت دارد، این فرآیند ممکن است تا دو سال به طول انجامد. در این فاصله، شهرداری برای جلوگیری از فشار مضاعف بر خانوارهای آسیب‌دیده، تأمین اسکان موقت را در دستور کار قرار داده و برای هر خانواده تا دو میلیارد تومان تسهیلات رهن در نظر گرفته است.

در سایر شهرها نیز برنامه‌هایی برای جبران خسارات در حال اجراست؛ برای مثال در قم مبلغ ۲۸۰ میلیون تومان به عنوان کمک هزینه بازسازی پرداخت می‌شود، هرچند با توجه به افزایش چشمگیر هزینه‌های ساخت، این مبالغ در بسیاری از موارد پاسخگوی بازسازی کامل واحدهای تخریب‌شده نیست. بر اساس ارزیابی وزارت راه و شهرسازی، بیش از ۱۳۴ هزار واحد مسکونی در کشور دچار آسیب شده‌اند که بخش عمده آنها قابل تعمیر بوده و تاکنون حدود ۳۷ هزار واحد به چرخه سکونت بازگشته است.

## تورم در قلب ساخت

بازار ساخت‌وساز ایران در ماه‌های اخیر، بیش از آنکه از رونق اقتصادی یا افزایش تقاضای مصرفی تأثیر بپذیرد، تحت فشار مستقیم تورم و نااطمینانی‌های ناشی از جنگ قرار گرفته است. تورمی که اکنون به محدوده ۷۰ درصد رسیده، به مهم‌ترین موتور محرک افزایش هزینه‌های ساخت تبدیل شده و زنجیره تولید مصالح ساختمانی را با آشفتگی کم‌سابقه‌ای مواجه کرده است. در این میان، آسیب‌دیدگی صنایع پتروشیمی و

فولادی در جریان درگیری‌های اخیر، افزون بر آثار واقعی اقتصادی، اثرات روانی قابل توجهی نیز بر بازارهای وابسته، از جمله مسکن و خودرو، برجای گذاشته است. با این حال، بازار فولاد برخلاف انتظار، جهش شدید قیمتی را تجربه نکرده است. رکود ممتد در بخش ساختمان و کاهش فعالیت‌های عمرانی موجب شده تقاضای واقعی برای آهن آلات افت محسوسی پیدا کند. بسیاری از پروژه‌های ساختمانی می‌متوقف شده‌اند یا با حداقل ظرفیت ادامه می‌یابند و سرمایه‌گذاران در فضایی آکنده از ابهام، از ورود به پروژه‌های جدید خودداری می‌کنند. نتیجه این وضعیت، افزایش محدود قیمت فولاد در حدود ۲۰ درصد بوده است؛ در حالی که محصولات پتروشیمی و پلاستیکی، به دلیل اختلال در زنجیره تولید و نگرانی‌های روانی بازار، در مواردی رشد قیمتی بیش از ۱۵۰ درصد را تجربه کرده‌اند؛ شکافی که عمق بی‌ثباتی اقتصاد ساخت را آشکار می‌کند.

## رکود در سایه تورم

بازار ساخت‌وساز ایران اکنون در شرایطی قرار گرفته که همزمان با تداوم رکود، با موج تازه‌ای از افزایش هزینه‌ها و نااطمینانی اقتصادی نیز روبه‌روست؛ وضعیتی که به اعتقاد فعالان این حوزه، بیش از هر زمان دیگری آینده تولید مسکن را مبهم کرده است. حسن محتشم، عضو هیات‌مدیره انجمن انبوه‌سازان استان تهران، معتقد است آثار جنگ و بی‌ثباتی سیاسی، مستقیماً بر رفتار اقتصادی خانوارها و سرمایه‌گذاران سایه انداخته است. به گفته او، در شرایط جنگی اولویت جامعه از سرمایه‌گذاری و خرید دارایی به سمت حفظ امنیت جانی و تأمین نیازهای اولیه تغییر می‌کند و همین مسئله، تقاضای مؤثر در بازار مسکن را به شدت کاهش می‌دهد.

محتشم با اشاره به تداوم نااطمینانی‌های سیاسی تأکید می‌کند که آتش‌بس موجود هنوز به معنای صلح پایدار نیست و همین بلاتکلیفی، فضای اقتصادی کشور را در وضعیت انتظار نگه داشته است. از سوی دیگر، محدود شدن فعالیت کارخانه‌ها، اختلال در دسترسی به مراکز تولید و کاهش ظرفیت صنایع، توازن میان عرضه و تقاضا را بر هم زده و به رشد مستمر قیمت‌ها دامن زده است. به گفته این فعال صنعت ساختمان، بازار مسکن اکنون وارد سومین سال رکود شده؛ رکودی که در آن، برخلاف منطق اقتصادی، قیمت‌ها همچنان صعودی است. در سه سال گذشته متوسط قیمت مسکن سالانه حدود

## چالش مصالح ساختمانی در روستاها

ضرورت مداخله مؤثر دولت، بر لزوم کنترل بازار مصالح و تسریع در عرضه زمین برای جلوگیری از جهش بیشتر قیمت مسکن تأکید کرده است. این در حالی است که طی دوده گذشته، برنامه‌نوسازی و مقاوم‌سازی سالانه ۲۰۰ هزار واحد مسکن روستایی با محوریت بنیاد مسکن انقلاب اسلامی دنبال شده و تاکنون بیش از ۳ میلیون واحد بازسازی شده است. با این حال، رشد سنگین هزینه‌های ساخت و افزایش بهای نهاده‌های ساختمانی، تداوم این روند را با ابهام و دشواری‌های تازه مواجه کرده است.

۵۰ درصد افزایش یافته و پیش‌بینی می‌شود امسال نیز نرخ‌ها بیش از ۶۰ درصد رشد کند؛ افزایشی که بیش از آنکه ناشی از رونق بازار باشد، محصول تورم عمومی و افت ارزش پول ملی است.

## افت تولید مسکن

ظرفیت تولید مسکن در ایران طی سال‌های اخیر به شکل محسوسی کاهش یافته و نشانه‌ها حاکی از آن است که این روند در سال جاری نیز ادامه خواهد یافت. حسن محتشم، عضو هیات‌مدیره انجمن انبوه‌سازان استان تهران، با اشاره به افت توان ساخت در این بخش می‌گوید: در حالی که طی سال‌های اخیر میزان تولید سالانه مسکن به حدود ۳۵۰ هزار واحد رسیده بود، برآوردها نشان می‌دهد این رقم در سال جاری احتمالاً به کمتر از ۳۰۰ هزار واحد سقوط کند. این در حالی است که نیاز واقعی بازار مسکن کشور سالانه حدود یک میلیون واحد برآورد می‌شود.

به گفته محتشم، علاوه بر شکاف میان عرضه و نیاز واقعی، بخشی از تقاضانیز به صورت انباشته از سال‌های گذشته باقی مانده و فشار مضاعفی بر بازار وارد کرده است. با این حال، این تقاضا الزاماً به خرید منجر نمی‌شود؛ چرا که الگوی عرضه در سال‌های اخیر عمدتاً بر ساخت واحدهای بزرگ‌مترژ در مناطق برخوردار متمرکز بوده است. در نتیجه، عرضه و تقاضای واقعی عملاً با یکدیگر تلافی پیدا نکرده‌اند و در شرایط کنونی، با تداوم رکود ساخت‌وساز و سطح بالای قیمت‌ها، چشم‌انداز دسترسی خانوارهای متوسط و کم‌درآمد به مسکن همچنان دور از دسترس به نظر می‌رسد.

## صعود هزینه‌های ساخت

شتاب فزاینده هزینه‌های ساخت، بازار مسکن را وارد مرحله‌ای تازه از شکاف قیمتی کرده است؛ به گونه‌ای که برآوردهای جدید از هزینه احداث واحدهای لوکس و لاکچری، از ارقامی حکایت دارد که تا چند سال پیش دور از تصور به نظر می‌رسید. حسن محتشم می‌گوید هزینه ساخت در پروژه‌های لاکچری اکنون به متری ۲۰۰ میلیون تومان رسیده و در واحدهای لوکس نیز حدود ۱۵۰ میلیون تومان برآورد می‌شود. این رقم در مناطق میانی شهرها به حدود ۱۰۰ میلیون تومان در هر متر مربع رسیده است.

به گفته او، حتی در پروژه‌های مبتنی بر الگوی نهضت ملی مسکن نیز هزینه ساخت جهش چشمگیری داشته و نرخ‌های پایه از حدود ۲۰ تا ۲۵ میلیون تومان در نیمه نخست سال گذشته، اکنون به حدود ۶۰ میلیون تومان به صورت مفید و ۴۵ تا ۵۰ میلیون تومان به شکل غیرمفید افزایش یافته است.

محتشم همچنین معتقد است بازار مسکن همچنان ظرفیت رشد قیمتی دارد؛ زیرا هنوز خود را با جهش نرخ ارز تطبیق نداده و قیمت دلاری مسکن تهران پایین‌تر از سطح مورد انتظار بازار قرار دارد.

## وام‌هایی فراتر از توان

نظام تأمین مالی مسکن در شرایطی قرار گرفته که فاصله میان توان اقتصادی خانوارها و تعهدات بانکی روزبه‌روز بیشتر می‌شود. حسن محتشم با اشاره به محدودیت منابع در بخش مسکن می‌گوید با وضعیت فعلی نمی‌توان انتظار جهش قابل توجهی در عرضه واحدهای مسکونی داشت. به گفته او، تسهیلات مسکن روستایی از ۴۰۰ میلیون تومان در سال گذشته به ۵۰۰ میلیون تومان افزایش یافته که تنها رشد ۲۵ درصدی را نشان می‌دهد؛ در حالی که همزمان دستمزدها حدود ۶۰ درصد افزایش یافته و نرخ تورم به مرز ۷۰ درصد رسیده است.

او تأکید می‌کند حتی در صورت افزایش رقم وام ساخت، همراهی شبکه بانکی چندان قطعی نیست و از سوی دیگر، بسیاری از متقاضیان نیز توان بازپرداخت اقساط سنگین را ندارند. به باور محتشم، فشار معیشتی باعث شده بخش بزرگی از حقوق‌بگیران به تدریج در سلسله مراتب درآمدی تنزل کنند؛ به گونه‌ای که دهک‌های متوسط به سمت دهک‌های پایین حرکت می‌کنند و اقشار کم‌درآمد نیز بیش از پیش در معرض فقر قرار می‌گیرند، در حالی که دارندگان دارایی‌های ملکی از افزایش ارزش املاک خود منتفع می‌شوند.

به اعتقاد این فعال صنعت ساختمان در چنین فضایی ایجاد ثبات در اقتصاد و بهبود روابط بین‌المللی می‌تواند زمینه ورود سرمایه و شکل‌گیری تقاضای جدید در حوزه زیرساخت و ساختمان را فراهم آورد؛ امری که در نهایت به رونق بازار مسکن و تحرک اقتصاد ملی خواهد انجامید.

# اقتصاد

خبر  
N E W S



رامین گوران

رئیس انجمن انبوه‌سازان استان تهران

## ثروت منجمد در سازه‌های ناتمام

بازار مسکن ایران سال‌هاست میان دو تصویر متناقض سرگردان مانده است؛ از یک‌سو خانوارهایی که زیر فشار فزاینده قیمت‌ها، دسترسی به سرپناه را هر روز دشوارتر از گذشته تجربه می‌کنند و از سوی دیگر، انبوه پروژه‌های نیمه‌تمام و واحدهای خالی که بیرون از مدار مصرف باقی مانده‌اند. این پارادوکس، بیش از آنکه نشانه کمبود مطلق مسکن باشد، بازتاب نوعی آشفتگی مزمن در سیاست‌گذاری و بهره‌برداری از منابع است. سرمایه‌هایی که می‌توانستند بخشی از بحران امروز را مهار کنند، سال‌هاست در سازه‌های ناتمام، زمین‌های بلاتکلیف و آپارتمان‌های خاموش منجمد شده‌اند؛ دارایی‌هایی که به‌جای ایفای نقش در تعادل بخشی به بازار، در حاشیه اقتصاد متوقف مانده‌اند و چشم‌انداز روشنی برای بازگشت آن‌ها به چرخه عرضه ترسیم نشده‌است.

بخش مهمی از این وضعیت به غلبه نگاه پروژه‌محور بر منطق اقتصادی بازمی‌گردد. طی سال‌های گذشته، با وجود محدودیت جدی منابع مالی، اولویت سیاست‌گذاری نه تکمیل ظرفیت‌های موجود بلکه آغاز طرح‌های تازه بوده است؛ گویی تعریف پروژه جدید ساده‌تر از احیای سرمایه‌های نیمه‌جان تلقی می‌شود. نتیجه چنین رویکردی، انباشت هزاران پروژه‌ای است که بخش قابل توجهی از منابع ملی را جذب کرده‌اند اما هنوز به مرحله بهره‌برداری نرسیده‌اند. فقدان نظام نظارتی کارآمد نیز این چرخه فرسایشی را تشدید کرده است. هنگامی که سازوکاری دقیق برای پیش، اولویت‌بندی و مداخله به‌موقع وجود نداشته باشد، طبیعی است که

پروژه‌ها سال‌ها در وضعیت تعلیق باقی بمانند و هزینه تکمیل آن‌ها هر روز سنگین‌تر شود. طرحی سازوکاری شفاف برای شناسایی پروژه‌های قابل احیا و هدایت منابع به سمت تکمیل آن‌ها می‌تواند بخشی از این گره ساختاری را باز کند. همزمان، فشار هزینه‌های سربار بر بخش ساخت‌وساز، توان سرمایه‌گذاری مولد را کاهش داده است. افزایش مکرر تعرفه‌های خدماتی و تحمیل هزینه‌های تازه به انبوه‌سازان، عملاً بخشی از بار مالی دستگاه‌ها را به بازار مسکن منتقل کرده و رکود را عمیق‌تر ساخته است. این در حالی است که تجربه اقتصاد ایران بارها نشان داده رونق مسکن می‌تواند موتور محرک بسیاری از فعالیت‌های اقتصادی باشد

و زنجیره‌ای از صنایع وابسته را به حرکت درآورد. با این همه، بازار امروز نه تنها از کمبود عرضه مصرفی رنج می‌برد، بلکه با حجم بزرگی از خانه‌های خالی نیز مواجه است؛ واحدهایی که عمدتاً در مناطق برخوردار ساخته شده‌اند و به دلیل غلبه نگاه سرمایه‌ای یا ضعف سیاست‌های تنظیمی، از دسترس مصرف‌کنندگان واقعی دور مانده‌اند و عملاً در حکم سرمایه‌های راكد باقی مانده‌اند. اکنون بیش از هر زمان، بازار مسکن به تغییر رویکرد در سیاست‌گذاری نیاز دارد. تکمیل پروژه‌های نیمه‌تمام، بسیار کم‌هزینه‌تر و سریع‌تر از آغاز طرح‌های جدید است و می‌تواند بخشی از کمبود عرضه را جبران کند. فعال‌سازی خانه‌های خالی و بهره‌گیری از ظرفیت‌های موجود، نه فقط یک انتخاب مدیریتی، بلکه ضرورتی اقتصادی برای جلوگیری از هدررفت منابع ملی و کاهش فشار فزاینده بر بازار مسکن به‌شمار می‌رود.