



نقش واقعی وام در نوسازی مسکن

وام ۵۰۰ میلیون تومانی بنیاد مسکن در حالی وارد فاز جدیدی از پرداخت شده که فاصله آن با هزینه واقعی ساخت مسکن در شهرها و روستاها به‌طور محسوسی افزایش یافته است

آخر به‌صورت تدریجی افزایش یافته و امسال نیز حدود ۲۵ درصد رشد را تجربه کرده است. این تغییر در حالی رخ می‌دهد که به گفته مسئولان بنیاد مسکن، هدف اصلی، پوشش گروه‌های فاقد مسکن و محروم در شهرهای بزرگ است، اما هم‌زمان این واقعیت نیز وجود دارد که کارکرد اقتصادی این تسهیلات در محیط شهری، با توجه به سطح بالای هزینه ساخت و فشار تورمی، با آنچه در روستاها قابل مشاهده است تفاوت معنادار دارد؛ موضوعی که در ادامه گزارش از منظر ظرفیت اجرایی، شکاف هزینه و وام، و محدودیت‌های نهادی و مالی بررسی خواهد شد.

وام ۵۰۰ میلیون تومانی بنیاد مسکن که سال‌ها عمدتاً در چارچوب حمایت از روستاها و شهرهای کوچک تعریف شده بود، اکنون با تصمیم جدید به‌دهک‌های پایین درآمدی در کلانشهرها نیز تسری یافته؛ تغییری که دامنه سیاست تأمین مسکن را از جغرافیای محدود پیشین فراتر می‌برد و آن را وارد بستر پیچیده‌تری از نیاز و هزینه در شهرهای بزرگ می‌کند. بر اساس این طرح، خانوارهای دهک یک تا چهار در شهرهای بزرگ نیز مشمول دریافت تسهیلات ساخت یا نوسازی با نرخ سود ۵ درصد و بازپرداخت ۲۰ ساله خواهند شد؛ وامی که پیش‌تر صرفاً به ساکنان روستاها و شهرهای زیر ۲۵ هزار نفر جمعیت اختصاص داشت و طی سال‌های

در مرحله بعد، شکاف هزینه‌ها آشکارتر می‌شود. بخش نازک کاری، از سیم‌کشی و لوله‌کشی گرفته تا کاشی، سرامیک، درب و پنجره و تجهیزات داخلی، در بسیاری از موارد سهمی برابر یا حتی بیشتر از اسکلت‌بندی در هزینه‌های پروژه دارد. این در حالی است که تورم مصالح ساختمانی به‌صورت دوره‌ای و هم‌زمان با روند اجرا ادامه می‌یابد و عملاً بودجه اولیه در میانه مسیر با کاهش قدرت پوشش مواجه می‌شود. نتیجه آن است که بسیاری از پروژه‌های مسکن در نقطه‌ای میان آغاز و تکمیل متوقف یا نیازمند منابع تکمیلی می‌شوند.

در سال‌های اخیر، هزینه‌های ساخت‌وساز در ایران با جهشی مستمر و چندلایه مواجه شده است؛ جهشی که هم مصالح پایه‌مانند آهن‌آلات، سیمان و بلوک را در بر می‌گیرد و هم هزینه‌های نیروی انسانی، خدمات مهندسی، نقشه‌کشی، صدور پروانه و نظارت را تحت فشار قرار داده است. در چنین ساختاری، برآوردهای فعالان صنعت ساختمان نشان می‌دهد که تسهیلات ۵۰۰ میلیون تومانی، در بهترین حالت تنها می‌تواند بخش ابتدایی ساخت یعنی سفت‌کاری شامل اسکلت، سقف و دیوارچینی را پوشش دهد.

شده قیمت برخی نهاده‌های ساختمانی بین دو تا سه برابر افزایش یابد و ساخت مسکن وارد مرحله‌ای کاملاً متفاوت از سال‌های گذشته شود. او با اشاره به برآوردهای جدید انبوه‌سازان می‌گوید کف هزینه ساخت یک واحد مسکونی اقتصادی، بدون لحاظ قیمت زمین، به حدود ۴۰ میلیون تومان برای هر متر مربع رسیده است؛ رقمی که نسبت به حدود ۳۰ میلیون تومان در سال گذشته رشد قابل توجهی را نشان می‌دهد.

فرشید پورحاجت، دبیر کانون انبوه‌سازان، در تشریح وضعیت هزینه‌های ساخت‌وساز و کارکرد تسهیلات ۵۰۰ میلیون تومانی مسکن، تأکید می‌کند که ساخت‌وساز دیگر در حاشیه قیمت زمین تعریف نمی‌شود، بلکه خود به یک متغیر تعیین‌کننده در امکان‌پذیر شدن تبدیل شده است. به گفته او، افزایش بهای مصالح ساختمانی، رشد دستمزدها و افزایش عوارض و هزینه‌های خدمات مهندسی، پس از جنگ تحمیلی اخیر، باعث

انجام شده که فشار تورمی بر هزینه‌های ساخت به مراتب کمتر از وضعیت کنونی بوده است. در کنار محدودیت‌های مالی، چالش‌های اجرایی و نهادی نیز بر اثرگذاری این تسهیلات سایه انداخته است. یکی از مهم‌ترین موانع، عملکرد شبکه بانکی در فرآیند پرداخت وام‌هاست. اگرچه در ابلاغیه‌های رسمی بانک مرکزی امکان استفاده از تضامین غیررسمی مانند سفته‌زنجیره‌ای پیش‌بینی شده تا روستاییان فاقد ضامن رسمی بتوانند از تسهیلات بهره‌مند شوند، اما در عمل، بانک‌ها غالباً به الزامات سخت‌گیرانه‌تری همچون ارائه ضامن معتبر یا حتی وثیقه ملکی متوسل می‌شوند. این در حالی است که بسیاری از متقاضیان، اساساً به دلیل نداشتن همین تضامین از چرخه دریافت وام خارج می‌شوند؛ تناقضی که کارکرد حمایتی سیاست را تضعیف می‌کند.

نوسازی مسکن روستایی، را تحت تأثیر قرار داده است. عامل دیگری که در سال‌های اخیر بر توزیع این وام اثرگذار بوده، پدیده موسوم به «خوش‌نشینی» در مناطق روستایی و بیابانی است. گزارش‌ها نشان می‌دهد برخی ساکنان کلانشهرها که در مناطق خوش آب‌وهوا دارای باغ یا زمین هستند، از سهمیه‌های محدود وام روستایی استفاده می‌کنند. این موضوع عملاً بخشی از ظرفیت حمایتی را از روستاییان ساکن و نیازمند سلب کرده و به توزیع نامتوازن منابع منجر شده است. در نتیجه، بخشی از هدف اصلی این سیاست که تقویت سکونت پایدار در روستاها و جلوگیری از مهاجرت به شهرهاست، با چالش جدی مواجه می‌شود.

در نگاه کارشناسان حوزه مسکن، تسهیلات ۵۰۰ میلیون تومانی بنیاد مسکن اگرچه در ظاهر ابزار حمایتی مهمی برای نوسازی و بهسازی مسکن روستایی به‌شمار می‌رود، اما در عمل توان عبور از مراحل ابتدایی ساخت‌وساز را ندارد. واقعیت‌های تورمی و جهش هزینه‌های ساخت در سال‌های اخیر نشان می‌دهد این رقم تنها می‌تواند بخش محدودی از پروژه را پوشش دهد. با این حال، تجربه سال‌های گذشته حاکی از آن است که بسیاری از روستاییان با همین وام‌های خرد توانسته‌اند خانه‌های خود را بازسازی یا مقاوم‌سازی کنند. بر اساس آمارهای موجود، تاکنون بیش از ۳ میلیون واحد مسکونی روستایی در کشور نوسازی شده که معادل حدود ۵۷ درصد از کل ۵ میلیون و ۶۰۰ هزار واحد روستایی است؛ هرچند بخش عمده این روند در دوره‌ای

در سوی دیگر، مسئله تخصیص غیرهدفمند منابع نیز به یکی از چالش‌های جدی این سیاست بدل شده است. شواهد میدانی نشان می‌دهد بخشی از دریافت‌کنندگان، وام‌مسکن را به جای استفاده در فرآیند ساخت‌وساز، صرف خرید کالاهای مصرفی یا سرمایه‌ای مانند خودرو، موتورسیکلت، تراکتور و لوازم منزل کرده‌اند. این در حالی است که گروهی از متقاضیان واقعی، صرفاً به دلیل نداشتن ضامن یا وثیقه مناسب از دسترسی به این تسهیلات محروم مانده‌اند. این وضعیت، کارآمدی نظام تخصیص منابع را با اختلال مواجه کرده و هدف اصلی سیاست، یعنی

نوسازی مسکن روستایی

برنامه ساخت ۲۰۰ هزار واحد مسکن روستایی در سال جاری، در چارچوب مصوبه تسهیلات ۵۰۰ میلیون تومانی دولت و با هدف نوسازی و بهسازی بافت‌های فرسوده روستایی پیگیری می‌شود. این مصوبه که در اواخر پاییز سال گذشته به تصویب هیئت دولت رسید، در ادامه به دلیل شرایط ناشی از جنگ ۳۹ روزه و الزامات هماهنگی‌های بانکی با تأخیر وارد فرآیند اجرایی شد. نهایتاً در هشتم اردیبهشت امسال، هیأت عالی بانک مرکزی این تسهیلات را در قالب طرح ویژه «بهسازی و نوسازی مسکن روستایی» تصویب کرد و دستورالعمل اجرایی آن نیز ۱۲۹ اردیبهشت به بانک‌های عامل ابلاغ شد. منابع این وام از محل سهمیه بانک‌ها در چارچوب ماده ۴ قانون جهش تولید و تأمین مسکن تأمین می‌شود. بر اساس مصوبه دولت، تسهیلات مذکور به ۲۰۰ هزار متقاضی اختصاص خواهد یافت و روند پرداخت آن مطابق رويه سال‌های گذشته، پس از معرفی متقاضیان و طی مراحل فنی و اداری در شبکه بانکی انجام می‌شود.

بازسازی پساجنگ

جنگ ۳۹ روزه اخیر، بخش مسکن کشور را با یکی از گسترده‌ترین بحران‌های چندلایه سال‌های اخیر مواجه کرده است؛ بحرانی که صرفاً به تخریب فیزیکی محدود نمانده و هم‌زمان، بازار اجاره، جابه‌جایی جمعیت، فشار بر نظام تأمین مالی و افزایش نااطمینانی اقتصادی را نیز در بر گرفته است. بر اساس اعلام وزارت راه و شهرسازی، حدود ۱۵۰ هزار واحد مسکونی در جریان این درگیری‌ها آسیب دیده یا تخریب شده و بخش قابل توجهی از ساکنان آن‌ها با وضعیت بی‌خانمانی مواجه شده‌اند. در واکنش به این وضعیت، دولت بازسازی واحدهای آسیب‌دیده را در اولویت فوری برنامه‌های عمرانی قرار داده و اعلام شده که تأمین مالی این پروژه‌ها از محل منابع مستقل از طرح‌های جاری مسکن روستایی انجام خواهد شد. هم‌زمان، بخشی از ظرفیت مهندسی و اجرایی کشور از برنامه‌های معمول نوسازی در شهرهای کوچک و روستاها به سمت بازسازی مناطق جنگ‌زده هدایت شده است؛ امری که می‌تواند تعادل اجرای طرح‌های مسکن در سایر نقاط کشور را نیز تحت تأثیر قرار دهد. بر اساس آمارهای رسمی، تاکنون حدود ۳۷ هزار واحد آسیب‌دیده به چرخه بهره‌برداری بازگشته‌اند. در مقابل، از ابتدای جنگ اخیر بیش از ۱۳۳۰ واحد در سراسر کشور نیازمند احداث مجدد شناسایی شده‌اند که بخشی از آن‌ها در روستاها و شهرهای کوچک قرار دارند. همچنین حدود ۸۶۰ واحد وارد مرحله تهیه نقشه و فرآیندهای فنی شده و پس از تکمیل مراحل اداری، برای صدور پروانه ساختمانی به شهرداری‌ها معرفی خواهند شد.

نوسازی مسکن روستایی، را تحت تأثیر قرار داده است. عامل دیگری که در سال‌های اخیر بر توزیع این وام اثرگذار بوده، پدیده موسوم به «خوش‌نشینی» در مناطق روستایی و بیابانی است. گزارش‌ها نشان می‌دهد برخی ساکنان کلانشهرها که در مناطق خوش آب‌وهوا دارای باغ یا زمین هستند، از سهمیه‌های محدود وام روستایی استفاده می‌کنند. این موضوع عملاً بخشی از ظرفیت حمایتی را از روستاییان ساکن و نیازمند سلب کرده و به توزیع نامتوازن منابع منجر شده است. در نتیجه، بخشی از هدف اصلی این سیاست که تقویت سکونت پایدار در روستاها و جلوگیری از مهاجرت به شهرهاست، با چالش جدی مواجه می‌شود.

مستأجران از اواخر خردادماه احتمالاً باید نرخ‌های جدیدی را در بازار اجاره مشاهده کنند. هنوز فصل جابه‌جایی فرا نرسیده و نرخ‌های پیشنهادی رهن و اجاره در تهران تقریباً با نیمه دوم سال قبل هم‌تراز است. آمار کشوری از رشد ۳۳ درصدی سالانه اجاره‌بها در فروردین امسال حکایت دارد، در حالی که تورم عمومی سالانه ۵۳ درصد و تورم نقطه به نقطه ۷۳ درصد اعلام شده است. رشد قیمت مسکن در سال گذشته و پیش از جهش‌های اخیر پساجنگ حدود ۲۰ درصد برآورد می‌شود. این شکاف میان تورم عمومی و اجاره، نشانه‌ای از جاماندگی بازار اجاره در ماه‌های گذشته است. آمار و شواهد میدانی از همین جاماندگی حمایت می‌کند. بخشی از این فاصله قیمتی به‌طور معمول در فصل تابستان جبران می‌شود، اما متغیرهای اثرگذار تنها به قیمت مسکن و تورم محدود نیست. توان طرف تقاضا نقش تعیین‌کننده دارد و سطح پایین درآمد خانوارها، ظرفیت رشد شدید اجاره‌بها را محدود می‌کند. با این حال، این محدودیت به معنای توقف کامل تعدیل نیست و فشارهای انباشته می‌تواند در بازه‌های زمانی کوتاه خود را در قیمت‌های پیشنهادی نشان دهد. شاخص قیمت به اجاره (P/R) نسبت قیمت خرید ملک به اجاره سالانه را اندازه‌گیری می‌کند. افزایش قیمت مسکن در برابر ثبات اجاره این نسبت را از محدوده تعادلی خارج می‌کند و در ادامه بازار برای بازگشت به تعادل، از مسیر افزایش اجاره تعدیل می‌شود. در سال‌های گذشته این نسبت در محدوده ۲۰ قرار داشت، اما با رشد شدید قیمت مسکن در هشت سال اخیر تا سطح ۳۰ نیز افزایش یافت. در دوره ثبات نسبی بازار در سال‌های ۱۴۰۳ و ۱۴۰۴ این شاخص روند نزولی گرفت و پیش از جهش‌های اخیر به حدود ۱۷.۹ رسید. این سطح نشان‌دهنده بازدهی بالاتر اجاره نسبت به میانگین تاریخی و بهبود نسبی جذابیت بازار اجاره در برابر خرید مسکن بود. قیمت اجاره تنها تابع عرضه و تقاضا نیست و مجموعه‌ای از متغیرهای اقتصادی و ساختاری بر آن اثر می‌گذارد. نرخ تورم عمومی، سطح قیمت مسکن، نسبت سود بانکی به رهن، رشد دستمزدها و هزینه‌های میشت از عوامل کلیدی محسوب می‌شوند. ارزش دارایی ملکی یکی از تعیین‌کننده‌ترین متغیرهاست، زیرا مالک بر اساس ارزش روز ملک انتظار بازدهی متناسب دارد. هم‌زمان با افزایش تورم، هزینه‌های زندگی مالکان نیز بالا می‌رود و این فشار به‌طور مستقیم در نرخ‌های پیشنهادی اجاره منعکس می‌شود. در کنار این عوامل، ویژگی‌های فیزیکی و موقعیتی واحد مسکونی نیز نقش دارد. دسترسی به حمل‌ونقل عمومی، نزدیکی به مراکز خدماتی، نوساز بودن بنا و امکاناتی مانند آسانسور و پارکینگ، همگی در تعیین سطح اجاره‌اثرگذارند. همچنین نسبت میان رهن و اجاره تحت تأثیر نرخ سود بانکی قرار دارد. کاهش نرخ سود، انگیزه مالکان برای تبدیل ودیعه به اجاره‌ماهانه بالاتر را افزایش می‌دهد تا بازده سرمایه حفظ شود و هم‌زمان تورم، رشد مسکن و انتظارات مالی بازار اجاره را به تعدیل تدریجی می‌کشاند.