



- مدیرمسئول: محمدامین ایمانجانی
- سردبیر: مسعود فروغی
- تلفن وفتکس: ۶۲۹۹۹۴۹۵ (۰۲۱) ۱۱۳۵۳۳۱۱۶
- چاپ: چاپخانه دانشگاه آزاد اسلامی
- نشانی: خیابان حافظ، پایین‌ترین تراز جمهوری
- روبه‌روی ساختمان بورس ساختمان فرهیختگان، طبقه سوم

چرا پروژه مهار قیمت مسکن سخت پیش می‌رود؟

زمین ۷۰ درصد مقصر است!

محمدرضا معتمد خبرنگار

مسکن، مدت هاست که به عنوان یکی از معضلات اصلی زندگی خانوارهای ایرانی برشمرده می‌شود. به گفته رحیم زاغ، عضو کمیسیون برنامه، بودجه و محاسبات مجلس، بیش از ۶۰ درصد سبب درآمدی خانواده‌ها صرف هزینه‌های مرتبط با مسکن اعم از اجاره‌بها یا اقساط تسهیلات خرید مسکن می‌شود. بررسی‌ها نشان می‌دهد حدود ۷۰ درصد قیمت مسکن، ناشی از قیمت زمین است و اگر قیمت زمین کاهش پیدا کند، قیمت مسکن نیز با کاهش جدی روبه‌رو خواهد شد.

تامین مسکن؛ عامل رضایت عمومی

مسکن یک کالای اساسی برای زندگی مردم است. به این جهت که روزانه به آن نیاز دارند و عمده مخارج ماهانه به مسکن تعلق پیدا می‌کند. همچنین مسکن یک کالای سیاسی برای دولت‌ها در همه کشورهای جهان است؛ چراکه تامین آن برای مردم، سبب افزایش رضایت عمومی و سرمایه اجتماعی می‌شود. ایران نیز مانند کشورهای دیگر از این قاعده مستثنا نیست به طوری‌که یکی از اصول قانون اساسی، به این نیاز مهم اختصاص داده شده است. طبق اصل ۳۱ قانون اساسی، داشتن مسکن متناسب با نیاز، حق هر فرد و خانواده ایرانی است. دولت موظف است با رعایت اولویت برای آنها که نیازمندترند به خصوص روستائینان و کارگران زمینه اجرای این اصل را فراهم کند. امروزه قیمت مسکن به حدی افزایش پیدا کرده است که دسترسی به یک مسکن متناسب با نیاز برای خانوارهای ایرانی، تقریباً غیرممکن شده است.

علت افزایش قیمت مسکن

مجید شاکری، اقتصاددان در یک برنامه تلویزیونی عنوان کرد: «ملاک تغییرات قیمت مسکن در کشور، تابع قیمت ۱۷ محله در تهران است. منظور از این محلات، محله‌های لوکس نشین نیست بلکه محله‌های میانی مد نظر است که شاخص قیمت متوسطی دارند. در واقع، شیب خط متوسط تغییرات قیمت مسکن در کشور را تغییر قیمت مسکن در تهران مشخص می‌کند. ممکن است بعضی از شهرها بالاتر از این قیمت یا پایین‌تر از آن باشند. اما این شیب خط با تهران تغییر می‌کند. قیمت مسکن در ایران به این شکل تولید می‌شود. تهران در طول سالیان گذشته، با افزایش جمعیت مواجه بوده است. طبیعتاً در چنین حالتی، نیاز است تا خانه‌های جدید ساخته شود. اما پاسخ به نیاز مسکن در استان تهران، به شکل عمودی بوده است. به این معنا که شهرسازان و شهرداران در تهران به این جمع‌بندی رسیده بودند که با مترکم‌سازی و مرتفع‌سازی، به کمبود مسکن در تهران پاسخ دهند. همین مساله امروزه سبب شده تا تهران به عنوان یکی از مرتفع‌ترین شهرهای جهان شناخته شود. مرتفع‌سازی، سبب افزایش قیمت زمین و به تبع آن قیمت مسکن شده است. به همین خاطر، قیمت مسکن در تهران به صورت سرسام‌آوری

افزایش پیدا کرده است. در نتیجه میانگین قیمت مسکن در کشور که تابعی از قیمت مسکن در تهران است، به شدت افزایش پیدا کرده است.»

زمین؛ کالای جذاب سوداگران

مجید شاکری عنوان کرد: «نسبت میزان رشد سطح قیمت مسکن به رشد سطح عمومی قیمت‌ها و تورم، دو برابر است. به این معنا که در تجمع ۱۰ ساله، قیمت مسکن دو برابر رشد CPI رشد کرده است. پس هرچیزی که به خاطر تورم گران شده است، مسکن دو برابر آن گران شده است. افزایش غیرطبیعی قیمت زمین در تهران و سایر کلانشهرها سبب شده است تا سوداگران برای سودجویی بیشتر، به خرید زمین به جای مسکن رو بیاورند. علت آن هم سودآوری بیشتر خرید زمین، نسبت به خرید مسکن است؛ چراکه با در نظر گرفتن هزینه‌های ساخت مسکن، دلالی زمین برای

قیمت زمین ۷۰ درصد قیمت مسکن
همان‌طور که مشخص شد، علت اصلی افزایش قیمت مسکن، افزایش سرسام‌آور قیمت زمین و هجوم سوداگران برای کسب سود بیشتر است. برای کنترل موثر قیمت مسکن، مدیریت قیمت زمین در اولویت قرار دارد. در صورتی‌که قیمت زمین مدیریت نشود، قیمت مسکن به‌طور محسوس مدیریت نخواهد شد. اما سوال اینجاست که قیمت زمین، چند درصد از قیمت را شامل می‌شود؟ به گفته ابوالفضل نوروزی، مدیرکل دفتر اقتصاد مسکن وزارت راه و شهرسازی زمین به تنهایی ۶۰ تا ۷۰ درصد قیمت خانه در تهران را شامل می‌شود. این موضوع نشان می‌دهد نقطه شروع برای کاهش قیمت مسکن، تدبیر برای کاهش قیمت زمین است.

راه دورزدن گرانی زمین

طبق سند آمایش سرزمین و آمارهای رسمی کشور، ۱۵ درصد اراضی کشور قابل سکونت می‌باشد که ۱۰ درصد از این اراضی، زمین‌های با بالاترین کیفیت زیست‌پذیری و سکونت است. طبق نیاز امروز کشور، اگر به هر خانوار ایرانی ۵۰۰ متر زمین داده شود و ۳۰۰ متر هم سزانه شهری برای آنها در نظر گرفته شود، ۱،۵ درصد از اراضی

کشور برای ساخت‌وساز نیاز است. با تحلیل آمار فوق و مطالب گذشته، ناظر به تاثیر قیمت زمین بر قیمت مسکن، این نتیجه حاصل می‌شود که اگر فقط ۱،۵ درصد از کل اراضی کشور برای ساخت مسکن عرضه شود، میزان عرضه و تقاضا در این بازار تعدیل شده و قیمت مسکن با کاهش چشمگیری همراه خواهد بود. مسکن حقی برخاسته از قانون اساسی است که هر شهروند ایرانی باید از آن برخوردار شود. علت اصلی افزایش قیمت مسکن در طول سالیان گذشته، افزایش قیمت زمین بوده است. دلیل آن نیز، انحصار زمین و عدم عرضه آن برای ساخت مسکن بوده است. این کار علاوه بر افزایش شدید قیمت مسکن در طول سالیان گذشته، باعث پیامدهای اجتماعی و زیست‌محیطی، نظیر آلودگی هوا، ترافیک، کوچک شدن خانه‌ها و خلق ایده‌هایی مانند مسکن ۲۵ متری و... شده است. در چنین شرایطی، مهم‌ترین عامل برای تعدیل قیمت مسکن، کنترل قیمت زمین است. قیمت زمین نیز مدیریت نخواهد شد مگر آنکه عرضه مورد نیاز برای ساخت مسکن به درستی صورت بگیرد.



چرا هشدارهای غضنفری برای گریز از دام «استعمار توسعه‌ای» مهم است؟

رکورد تولید کننده در شرکت سنگ آهن مرکزی ایران شکست

ثبت بالاترین میزان تولید گندله در شه‌ریورماه امسال

مدیرعامل شرکت سنگ آهن مرکزی ایران از ثبت بالاترین میزان تولید گندله در شه‌ریورماه امسال خبر داد و گفت: «تولید بیش از ۴۶۸ هزار تن گندله در ماه، رکوردی جدید در شرکت سنگ آهن مرکزی است.» مجتبی حمیدیان با بیان این مطلب اظهار کرد: «شه‌ریور امسال بیش از ۴۶۸ هزارتن گندله در کارخانه گندله‌سازی سه‌جاون تولید شده که در مقایسه با رکورد قبلی (اردیبهشت ۱۴۰۲) افزایش خوبی داشته است.» وی با بیان اینکه در شش‌ماه نخست سال با وجود توقفات سرد برنامه‌ای ۲۰۰ هزارتن از برنامه هدف جلوتر هستیم، افزود: «در تلاشیم تا پایان سال به تولید چهار میلیون تن گندله دست پیدا کنیم.» حمیدیان عوامل تاثیرگذار در ثبت رکورد جدید را برگزاری جلسات منظم قبل از تعمیرات، همکاری تنگاتنگ واحدهای مالی و بازرگانی برای تامین قطعات و انجام تعمیرات سرد در اوج مصرف برق دانست و گفت: «تحویل کنسانتره با کمیت و کیفیت بالا و راه‌اندازی نیروگاه خودتامین شرکت و تولید برق پایدار از دیگر عوامل مهم در دستیابی به بالاترین رکورد تولید گندله است.» حمیدیان اضافه کرد: «مسئولیت‌پذیری، انگیزه بالا، همکاری خوب بین عوامل کارفرما، مشاور و پیمانکار در کنار تصمیمات به‌موقع موجب کسب موفقیت‌های خوبی در شرکت سنگ آهن مرکزی ایران شده است.» وی در پایان اظهار امیدواری کرد تا پایان سال به تولید بیش از چهار میلیون تن دست پیدا کنیم.

علیرضا کنگلو خبرنگار

طی ماه گذشته، مهدی غضنفری رئیس هیات عامل صندوق توسعه ملی صحبت‌هایی را پیرامون حرکت کشورهای همسایه در مسیر توسعه مطرح کرد و هشدار داد که اندک تعللی در همراه شدن با این مسیر پرشتاب، ما را در دامی با عنوان «استعمار توسعه‌ای» گرفتار می‌کند که ما محصلش نیازمندی در کوچک‌ترین احتیاجات به همسایه‌هاست. صحبت‌های غضنفری اما باطنی صفر و صدی از واکنش‌ها همراه شد. عده‌ای بر او تاخند که طرح این‌گونه مسائل با هدف شانه خالی کردن از بار مسئولیت‌ها بوده و بذر ناامیدی در جامعه می‌پراکند و برخی دیگر صحبت‌های غضنفری را از سر دل‌سوزی خوانده و آن را مواجهه با واقعیت پنداشتند. حال فارغ از هر گونه پیش‌داوری و قضاوت که هدف از طرح این موضوع چه بوده، نگاهی داریم به بخش‌هایی از آخرین گزارش پژوهشی منتشرشده از سوی مرکز پژوهش‌های اتاق ایران که وضعیت همسایگان ایران را تصویر و تشریح کرده است. بازخوانی این گزارش، نکات مهمی را به دست می‌دهد که آیا واقعاً همسایگان در مسیر توسعه‌اند و ایران باید این مهم را جدی بگیرد یا اینکه گام زدن همسایه‌ها در مسیر توسعه آنچنان هم جدی نیست.

پروژه‌های ساخت‌وساز تریلیون دلاری عربستان

عربستان سعودی برای اجرای پروژه‌های بزرگ در راستای استراتژی بلندپروازانه چشم‌انداز ۲۰۳۰ خود، قراردادهای ساخت‌وساز با ارزش ترکیبی ۲۵۰ میلیارد دلاری را منعقد کرده است. عربستان سعودی که شاهد سریع‌ترین رشد اقتصادی گروه ۲۰ در سال ۲۰۲۲ بود، اصلاحات و ابتکارات متعددی را با هدف کاهش وابستگی خود به درآمدهای نفتی انجام می‌دهد. محور اصلی این طرح هم ساخت زیرساخت‌های جدید، مسکن انبوه، هتل‌ها و سایر مقاصد گردشگری و سرگرمی است که منجر به جذب بیشتر توریست‌های بین‌المللی و پرداخت بیشتر برای استفاده از امکانات عربستان می‌شود؛ در همین راستا، برجسته‌ترین پروژه‌ای که تاکنون عربستان از آن رونمایی کرده است، احداث برشهری به نام نئوم است که هزینه ساخت آن، ۵۰۰ میلیارد دلار برآورد شده است. این کشور در طول سال گذشته، اجزای فرعی مختلفی را در نئوم از جمله تروینا، محل برگزاری بازی‌های آسیایی ۲۰۳۰ و سیندالا، جزیره لوکس و مقصد گردشگری در دریای سرخ را اعلام کرده است. پیش‌بینی می‌شود که عربستان تا سال ۲۰۳۰، میزان ۱۰۰ میلیون توریست خواهد بود. در همین راستا،

درحالی‌که در بخش خرده‌فروشی، طرح ساخت‌وساز حدود ۵۳ میلیون مترمربع هتل برنامه‌ریزی شده بود، ۲۸۹ هزار اتاق هتل دیگر نیز اضافه شده است. اخیراً صندوق بین‌المللی پول اعلام کرد که تحولات اقتصادی مستمر در عربستان سعودی، به این کشور در افزایش رشد، کاهش کم سابقه میزان بیکاری، مهار تورم و افزایش سرمایه‌گذاری خارجی هم‌زمان با کاهش وابستگی به نفت کمک کرده است.

دورخیز قطر برای افزایش تولید LNG

قطر در راستای حفظ جایگاه خود به عنوان صادرکننده پیشرو در صنعت LNG، در حال برنامه‌ریزی به منظور تامین ۴۰ درصد از کل LNG بازار جهانی تا سال ۲۰۲۹ است. در همین راستا شرکت قطران‌ری در ماه ژوئیه قراردادی را با شرکت شل به منظور توسعه میدان شمال شرقی این کشور، به عنوان اولین مرحله از بزرگ‌ترین پروژه LNG جهان به امضا رساند. این کشور پیشتر نیز قراردادهایی را با شرکت‌های نوتال، اکسون، ConocoPhillips و Eni امضا کرده است. این توسعه شامل شش مرحله است که ظرفیت تولید LNG را تا سال ۲۰۲۷ از ۷۷ میلیون تن، به ۱۲۶ میلیون تن در سال افزایش خواهد داد. در همین راستا قطر با پیش‌بینی رشد عرضه خود در آینده، قرارداد بزرگ ۲۷ ساله LNG را در ژوئن سال جاری با شرکت ملی نفت چین به منظور تامین ۴ میلیون تن LNG در سال امضا کرد که دومین قرارداد بزرگ گازی بین قطر و چین در سال گذشته به شمار می‌رود. در نوامبر ۲۰۲۲، شرکت قطران‌ری، قرارداد مشابهی را به منظور تامین سالانه ۴ میلیون تن LNG در قراردادی ۲۷ ساله با غول نفتی چینی سینوپک به امضا رسانده بود.

توافق قزاقستان و گرجستان برای توسعه کریدور ترانس خزر

دو کشور قزاقستان و گرجستان در مورد ساخت ترمینال بندری در شهر پوتی گرجستان با سرمایه‌گذاری مساوی به توافق رسیدند؛ اقدامی که منجر به افزایش حجم حمل‌ونقل کالایی در مسیر ترانزیت بین‌المللی ترانس خزر خواهد شد. حجم کلی سرمایه‌گذاری در این پروژه، ۱۵۰ تا ۲۰۰ میلیون دلار برآورد شده است که براساس زمان بندی پروژه، مرحله اول این پروژه در سه ماهه اول سال ۲۰۲۲ به بهره‌برداری خواهد رسید. شایان توجه است که طی شش‌ماه نخست سال ۲۰۲۳، بیش از ۱،۳۲۲ میلیون تن کالا از طریق مسیر ترانس خزر جابه‌جا شده است که حاکی از افزایش ۷۷ درصدی نسبت به مدت مشابه سال ۲۰۲۱ است.

توافق ساخت ترمینال غلات میان امارات متحده عربی و قزاقستان

اخیراً وزارت صنعت و توسعه زیرساخت قزاقستان اعلام کرد که رهبران تجاری امارات متحده عربی و قزاقستان به منظور ساخت یک پایانه غلات و توسعه یک پایانه دریایی در بندر دریایی کویریک به توافق رسیدند. در همین راستا گروه بنادر ابوظبی (AD) قراردادی را با شرکت SEMURG و INVEST مستقر در امارات امضا کرده است. این پروژه با حمایت شرکت ملی سرمایه‌گذاری قزاقستان اجرا خواهد شد. این دو شرکت براساس مفاد این قرارداد، سرمایه‌گذاری مشترکی را برای بهره‌برداری و توسعه پایانه سرزه به یک پایانه چندمنظوره انجام خواهند داد. به گفته معاون وزیر امور خارجه قزاقستان، امارات متحده عربی شریک تجاری و سرمایه‌گذاری مهمی برای قزاقستان به شمار می‌رود. در همین راستا، امارات در سه ماهه اول سال جاری، مبلغ ۲۰۹،۷ میلیون دلار در اقتصاد قزاقستان سرمایه‌گذاری کرد؛ رقمی که ۲،۵ برابر بیشتر از سال گذشته است.

افتتاح دفتر صندوق ثروت ملی امارات در یکن

اخیراً صندوق ثروت ملی ابوظبی، دفتری را در یکن افتتاح کرده است. افتتاح این دفتر در یکن گام جدیدی در راستای توسعه روابط اقتصادی چین و امارات است. احتمالاً امارات تأییدهای قابل‌پیش‌بینی، موقعیت خود به عنوان مهم‌ترین شریک اقتصادی چین در خاورمیانه را حفظ خواهد کرد. شرکت سرمایه‌گذاری Mubadala که متعلق به دولت ابوظبی است و به عنوان یک صندوق سرمایه‌گذاری مستقل فعالیت می‌کند، بر سرمایه‌گذاری در چین تمرکز خواهد کرد و تصویری کلان‌تر، چین بزرگ‌ترین شریک تجاری امارات متحده عربی در سال ۲۰۲۲ بود. بودیتهی آمارهای وزارت اقتصاد امارات متحده عربی، تجارت غیرنفتی بین دو کشور در سال گذشته به بیش از ۷۲ میلیارد دلار بالغ شد که ۱۸ درصد نسبت به سال پیش از آن، افزایش یافته است.

طرح یک سوال

نظریه همین چند مورد یاد شده که جملگی در دو تا سه ماه گذشته در همسایگی ما محقق شده‌اند، آیا زمان آن نرسیده کمی بیشتر و بی‌پرده‌تر با واقعیت‌هایی که در اطراف مان می‌گذرد روبه‌رو شویم و علاج واقعیه را قبل از وقوع کنیم؟