

مدیرمسئول:
■ محمدامین ایمانچانی
سردبیر:
■ مسعود فروغی
تلفن وفکس:
■ ۶۲۹۹۹۴۹۵ (۰۲۱)
کدپستی:
■ ۱۱۳۵۳۳۸۱۶
چاپ:
■ چاپخانه دانشگاه آزاد اسلامی
نشانی:
■ خیابان حافظ، پایین‌تر از جمهوری
روبه‌روی ساختمان بورس
ساختمان فرهیختگان، طبقه سوم

موانع سخت مجوزهای ساخت و ترجیح احتکار زمین به جای خانه‌سازی، نفس مسکن پایتخت را گرفته است

سقوط ساخت‌وساز مسکن تهران در ۲۰ سال



مهدی عبداللّهی
دبیر گروه اقتصاد

آخرین نتایج گزارش هزینه-درآمد مرکز آمار ایران نشان می‌دهد سهم مسکن از کل هزینه‌های خانوار شهری در کل کشور به ۳۸ درصد و در استان تهران به ۵۱ درصد رسیده است. با این وضعیت به احتمال زیاد سهم مسکن در سبد هزینه‌های خانوارهای پایتخت باید به حول‌وحوش ۶۰ درصد هم رسیده باشد. پژوهشگران معتقدند اگر سهم مسکن از هزینه‌های سبد خانوار به بالاتر از ۳۰ درصد برسد، خانوار دچار فقر مسکن شده؛ یعنی خانوار برای تأمین اجاره مسکن باید قید خیلی از هزینه‌های بهداشتی، فرهنگی، تفریحی و هزینه‌های بهداشت و سلامت را بزند. آمارها نشان می‌دهد گرچه در سال‌های اخیر تورم عمومی متهم اول رشد قیمت مسکن در استان و شهر تهران بوده اما بازار مسکن تهران یک متهم خطرناک دیگر نیز دارد. آمارها حکایت از آن دارد طی سال‌های اخیر ساخت‌وساز و عرضه مسکن در تهران به طور قابل‌توجهی روند کاهشی داشته است.

فارسازندگان از تهران

بررسی آمارهای ساخت‌وساز در استان تهران نکات قابل‌تاملی دارد؛ یکی از آنها، کاهش قابل‌توجه سهم استان تهران از کل ساخت‌وساز مناطق شهری کشور است. طبق محاسبات «فرهیختگان» از داده‌های مرکز آمار ایران، سهم استان تهران از کل ساخت‌وساز کشور (تعداد واحدهای مسکونی درج‌شده در پروانه‌های ساختمانی احداث) از حدود ۳۲ تا ۳۸ درصد بین سال‌های ۱۳۹۱ و ۱۳۹۲ به ۲۷ درصد تا سال ۱۳۹۷ رسیده و این مقدار طی سه سال اخیر به ۱۷ درصد کاهش یافته است. در نگاه اول با توجه به اینکه سهم استان تهران از کل جمعیت کشور حدود ۱۷٫۵ درصد بوده، کاهش سهم استان از کل ساخت‌وساز مناطق شهری کشور امر معقول به‌نظر می‌رسد اما باید توجه داشته باشیم که اولاً تهران با ورود اتباع خارجی روبه‌رو بوده که این موضوع تقاضای مسکن را در اقمار به‌طور قابل‌توجهی افزایش داده و ثانیاً به‌واسطه قرار گرفتن دفاتر مرکزی شرکت‌های بزرگ کشور در تهران و همچنین حجم بالای تقاضاهای سرمایه‌ای و نیز حجم بالای خانه‌های خالی در تهران، کاهش سهم تهران از ساخت‌وساز به ۱۷ درصد نشان از قفل‌شدگی ساخت‌وساز در استان و شهر تهران داشته و این موضوع نقش مخربی بر بازار مسکن و اجاره گذاشته است؛ چراکه حجم پایین عرضه پاسنگوی تقاضاها در استان تهران و پایتخت نیست. فشارهای ناشی از کاهش ساخت‌وساز در استان تهران به حدی بوده که سهم مسکن از کل هزینه‌های سبد معیشت خانوارهای استان در سال ۱۴۰۱ به ۵۱ درصد رسیده است. کاهش سهم استان و شهر تهران از ساخت‌وساز کل کشور در ظاهر امر بسیار مهم و مثبتی است؛ چراکه اگر این اتفاق با خروج جمعیت از تهران به سمت استان‌های دیگر و افزایش سهم استان‌ها از اشتغال و تولید همراه شود، کمک بزرگی به تمرکززدایی و توسعه متوازن در کشور کرده، اما داده‌های اقتصاد و شاخص‌های کلان‌توسعه در کشور اتفاق مثبت در تمرکززدایی را آن هم در دوره کوتاه‌مدت چندسال اخیر را چندان تأیید نمی‌کند و کاهش ساخت‌وساز در تهران از این منظر که همراه با جمعیت‌پذیری در این سال‌ها اتفاق افتاده، اتفاقاً امر منفی و عامل فشار به بازار مسکن بوده است. به‌ویژه اینکه طی سال‌های اخیر حتی اگر مهاجرت داخلی هم به استان تهران زیاد نشده باشد، حداقل در موضوع ورود اتباع خارجی، تهران و اقماران با رشد قابل‌توجه جمعیت مواجه بوده‌اند.

سقوط سنگین سهم پایتخت از ساخت‌وساز

درکنار داده‌های ساخت‌وساز استان تهران، وضعیت شهر تهران بسیار

قابل‌تامل است. داده‌های مرکز آمار ایران نشان می‌دهد در سال ۱۳۸۱ سهم شهر تهران از کل ساخت‌وساز در مناطق شهری کشور (تعداد واحدهای درج‌شده در پروانه ساختمانی احداث) حدود ۳۸ درصد بوده است. این مقدار در سال‌های بعد بین ۲۰ تا ۲۷ درصد در نوسان بوده و تا ۱۳۹۷ به ۲۰ درصد می‌رسد. در چهارسال اخیر سهم پایتخت از کل ساخت‌وساز به ۱۰ درصد رسیده و به‌نظر می‌رسد بخشی از این کاهش شدید سهم شهر تهران را باید در صدور مجوزهای نهضت ملی مسکن (دولت‌رئیس) و اقدام ملی مسکن (دولت روحانی) جست‌وجو کرد. اما موضوع فقط به اینجا ختم نمی‌شود، به‌طوری‌که نگاهی به سهم بخش خصوصی از ساخت‌وساز شهر تهران نیز نشان می‌دهد سهم پایتخت از کل ساخت‌وسازهای بخش خصوصی در مناطق شهری کشور در سال ۱۳۸۱ حدود ۱۲٫۶ درصد بوده که این میزان در اغلب سال‌های دهه‌های ۱۳۸۰ و ۱۳۹۰ حدود ۷ تا ۹ درصد در نوسان بوده اما در سال ۱۴۰۰ این مقدار به کمتر از ۴ درصد رسیده است. به‌نظر می‌رسد علاوه‌بر محدودیت‌های ساخت‌وساز (ازجمله بروکراسی پیچیده صدور پروانه و محدودیت‌های توسعه شهری)، بازگشت دیرهنگام سرمایه در شرایط تورمی و ارجحیت احتکار زمین به جای ساخت‌وساز نیز نقش پررنگی در کاهش سهم پایتخت از ساخت‌وساز مناطق شهری کشور داشته است.

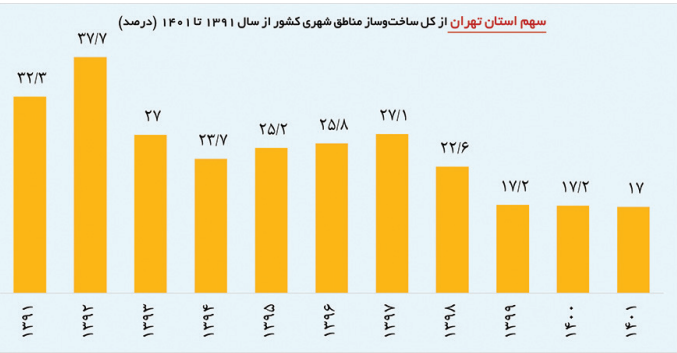
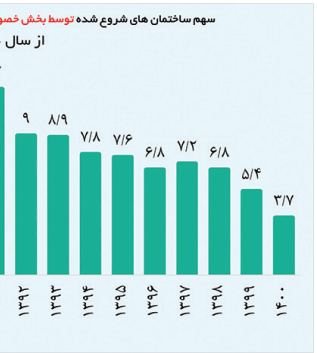
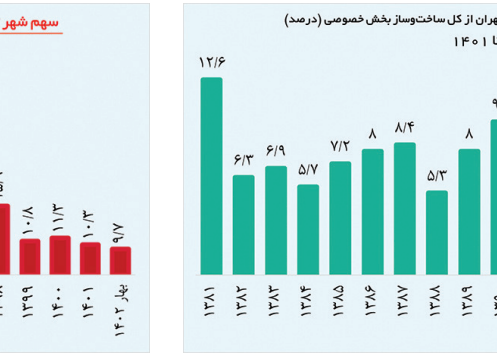
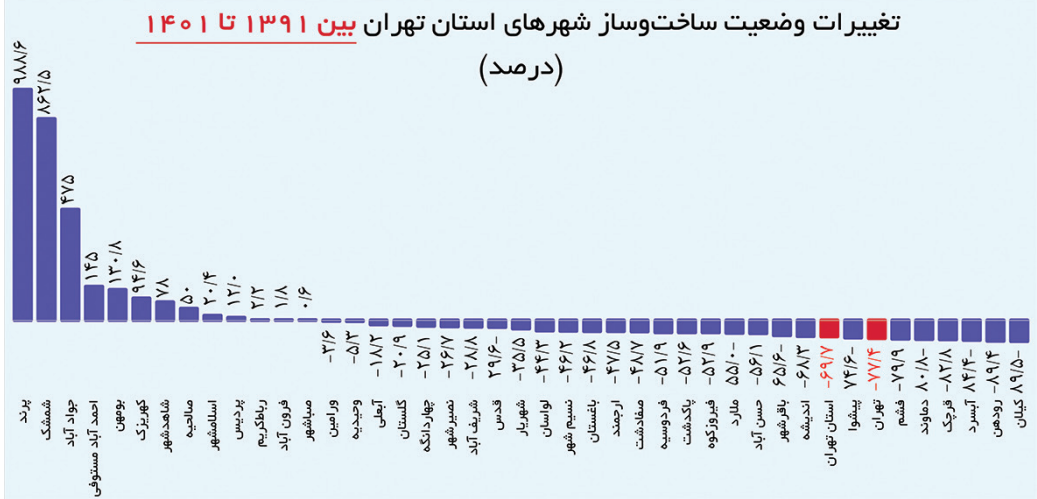
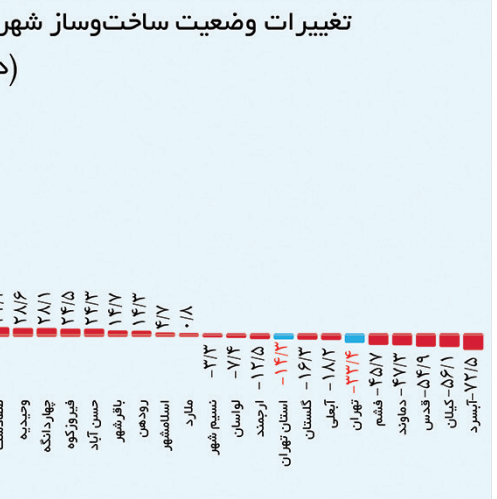
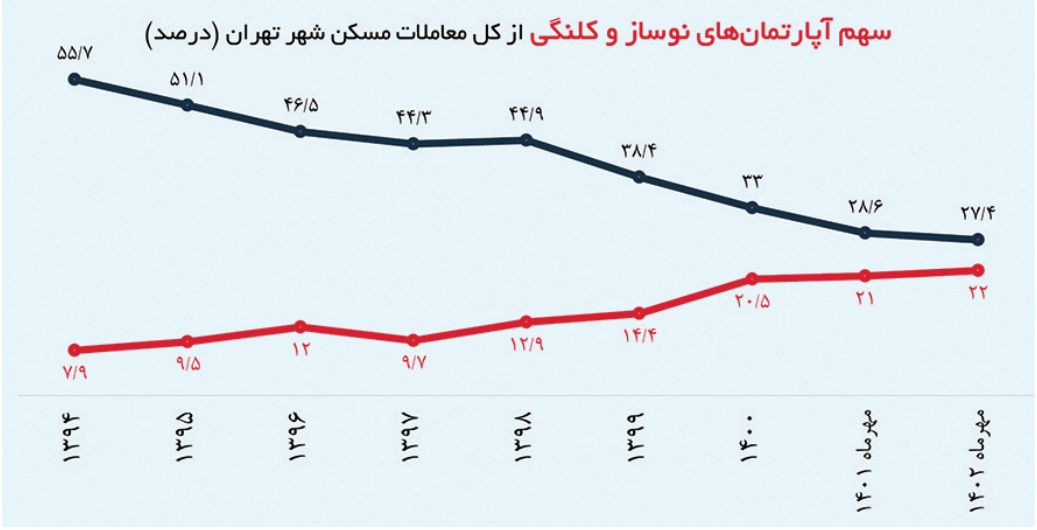
پربات تهرانی‌ها به اقمار

بررسی داده‌های ساخت‌وساز در استان تهران به تفکیک شهرهای کوچک و بزرگ نیز حاوی نکات قابل‌تاملی است. براساس این داده‌ها، طی سال‌های ۱۳۹۱ تا ۱۴۰۱ وضعیت ساخت‌وساز شهرهای استان تهران بسیار جالب توجه بوده است، به‌طوری‌که طی این مدت ساخت‌وساز در استان تهران (تعداد واحدهای درج‌شده در پروانه ساخت) کاهش ۷۰ درصد و در شهر تهران کاهش ۷۷ درصدی داشته است. این آمارها نشان می‌دهد طی این مدت بیشترین کاهش ساخت‌وساز مربوط به شهر کیلان و رودهن با ۸۹ درصد، آبسرد با ۸۴، قرچک با ۸۳، داموند با ۸۱، قشم با ۸۰، پیشوا با ۷۵، اندیشه با ۶۸، باقرشهر با ۶۶، حسن‌آباد شافویه با ۵۶ و ملارد با ۵۵ درصد بوده است. اما طی این مدت (سال ۱۳۹۱ تا ۱۴۰۱) ساخت‌وساز در پرند رشد ۹۸٫۹ درصد داشته، در شمشک ۸۶٫۲ درصد، در جوادآباد ۴۷٫۵ درصد و در احمدآباد مستوفی و بوهمین بین ۱۳۱ تا ۱۲۵ درصد بوده است. با توجه به اینکه در سال‌های ۱۳۸۹ تا ۱۳۹۲ اوج ساخت‌وسازهای مسکن مهر بوده، طبیعی است کاهش ساخت‌وساز در مقطع ۱۳۹۱ تا ۱۴۰۱ قابل‌توجه باشد. برای درک بهتر از آنچه در ساخت‌وساز استان تهران رخ داده در این گزارش یکبار دیگر وضعیت سال‌های ۱۳۹۶ تا ۱۴۰۱ مقایسه

شده است. آمارها قابل‌تامل است، طی این مدت درحالی‌ساخت‌وساز استان تهران ۱۴ درصد و پایتخت ۳۳ درصدکاهش یافته که این میزان در شهرهای آبسرد، کیلان، قدس و دماوند و قشم بین ۴۵ تا ۷۲ درصد بوده است. آجلی، گلستان، ارجمند و لواسان نیز ازجمله شهرهای استان هستند که در این مقطع ساخت‌وساز آنها به شدت کاهش یافته است. به نظر می‌رسد در شهرهای لوکس احتکار زمین به ساخت‌وساز می‌چربد. دلیل دیگر شاید هدف‌گذاری نهضت ملی مسکن باشد که بر شهرهای بازمین‌های ارزان‌تر متمرکز شده است. طی این مدت (سال‌های ۱۳۹۶ تا ۱۴۰۱) ساخت‌وساز در شمشک رشد ۱۴۰ درصد، پردیس ۱۳۳٫۹ درصدی و بوهمین ۸۳٫۸ درصدی داشته و اما بیشترین رشد‌ها در ادامه مربوط به شهرهای اقماری جنوب تهران از پرند و کهریزک گرفته تا رابط‌کریم و پاکدشت و پیشوا ادامه دارد و در سمت غرب تهران نیز ساخت‌وسازها در شهرهای و اندیشه و صفادشت و باغستان و... متمرکز شده است.

زمین؛ متهم ردیف اول

برخی کارشناسان و انبوه‌سازان می‌گویند یکی از دلایل کاهش ساخت‌وساز در تهران، بازگشت سرمایه طولانی‌مدت انبوه‌سازی است. این موضوع به دلیل رفار بروکراسی پیچیده و چندلایه، هزینه‌بر است که شهرداری‌های کشور و سایر ذی‌نفعان صدور پروانه ساختمانی رقم‌زده‌اند. طبق آمارهای داخلی، زمان صدور پروانه در کشورها به‌طور میانگین حدود هفت‌ماه (۲۱۰ روز) و حداکثر ۱۰ ماه تا ۱۲ ماه طول می‌کشد. این درحالی‌است که در کره جنوبی زمان صدور پروانه ساختمانی تنها ۲۸ روز (چهار هفته)، در سنگاپور ۳۶ روز، در امارات ۴۸ روز، در مالزی ۵۳ روز، در مراکش ۵۸ روز، در فرانسه ۶۲ روز، در گرجستان و آمریکا ۶۳ روز، در دانمارک ۶۴، در فنلاند ۶۵ و در اردن ۶۶ روز است. عامل دومی که در کاهش تمایل به ساخت مسکن در شهر تهران مؤثر بوده، محدودیت‌های طرح جامع و تفصیلی‌ای است که در کاهش ساخت‌وساز مؤثر بوده. اما به اعتقاد بسیاری از کارشناسان و فعالان حوزه ساخت مسکن، یکی از مهم‌ترین عواملی که در کاهش ساخت‌وساز شهر تهران، شهرهای لوکس اطراف تهران و در اغلب شهرهای استان تهران نقش داشته، موضوع قیمت بالای زمین است. آن‌طور که در ادامه می‌آید زمین در شهر تهران طی ۳۰ سال اخیر بالاترین بازدهی را در بین همه دارایی‌ها داشته است، به‌طوری‌که درحالی‌رشد قیمت زمین در شهر تهران طی سال‌های ۱۳۷۲ تا سال ۱۴۰۰، بیش از ۱۱۰۰ برابر شده که در این مدت میانگین رشد قیمت زمین در ۳۰ شهر منتخب ۳۰۰ برابر، رشد قیمت سکه نیز ۲۲۷ برابر و رشد قیمت دلار در بازار آزاد ۱۴۳ برابر بوده است. این بازدهی بالا باعث شده بسیاری از دارندگان زمین در تهران و حتی سازندگان بزرگ و



خوب‌بختانه شاهد افتتاح این طرح بزرگ هستیم.» رحیم سرهنگی، خاطر‌نشان کرد: «باید تصویر تک‌تک متخصصان و مهندسان این طرح بزرگ ملی که امروز شاهد افتتاح آن هستیم را در شیشه‌های این پایانه نصب کنیم و از تلاش‌های آنها در طول این سال‌ها که برای تکمیل فرودگاه کیش انجام دادند، قدردانی و به همگان اطلاع‌رسانی و توثیق کنیم تا برای همه روشن شود.» به گفته سرهنگی پایانه جدید فرودگاه کیش به‌عنوان ترمینال هوشمند در سطح کشور هدیه‌ای از کل کیش‌وندان به تمام مردم ایران است و افزود: «کیش‌وندان ساکنان میهمان‌نوازی هستند و این منطقه آماده میزبانی از تمام گردشگران از

این ترمینال حاصل تلاش و تجارب ارزشمند ظرفیت‌های فنی و دانش داخلی است.» وی ضمن اشاره به آیه‌ای از قرآن کریم و زیبایی‌های جزیره کیش این منطقه را یکی از مقاصد مهم گردشگری در سطح کشور معرفی کرد و افزود: «روزگار قدیم، منطقه آزاد کیش محلی برای کسب وکارها و کشت مروارید بود و این جزیره یکی از جاذبه‌های مطرح گردشگری ایران و آماده میزبانی شایسته از عموم گردشگران از اقصی نقاط کشور است.» رئیس هیات‌مدیره سازمان منطقه آزاد کیش در تکمیل سخنان خود، تأکید کرد: «از بدو ورود به جزیره کیش و پذیرش مسئولیت، نخستین اولویت کاری خود را پایانه جدید جزیره به‌عنوان پروژه ملی کشور قرار داد که امروز

رحیم سرهنگی افتتاح پایانه جدید فرودگاه بین‌المللی کیش راگامی ارزشمند در راستای تأکید رئیس‌جمهور کشورمان مبنی بر تکمیل پروژه‌های نیمه‌تمام در منطقه آزاد کیش عنوان کرد. رحیم سرهنگی صبح سه‌شنبه ۲۳ آبان در آیین افتتاح پایانه جدید فرودگاه بین‌المللی کیش این پروژه ملی را به‌عنوان سومین ترمینال بزرگ فرودگاهی و نخستین پایانه هوشمند در کشور معرفی کرد و گفت: «تلاش متولیان این امر مهم و زحمات بی‌وقفه متخصصان و مهندسان داخلی در طول ساخت و تجهیز این طرح ملی قابل‌قدرانی است.» سرهنگی در ادامه سخنان خود، اظهار داشت: «تمام زیبایی‌ها، عظمت، امکانات و تجهیزات هوشمند

دکتر سرهنگی:

نخستین ترمینال فرودگاهی هوشمند کشور، هدیه کیش‌وندان به مردم ایران است

اقصی نقاط دنیا است.» سرهنگی در سخنان پایانی خود بر شریان‌های ورودی جزیره که مسیرهای «زمینی و هوایی» است اشاره کرد و گفت: «کسب وکارهای این منطقه متاثر از مسیرهای زمینی و هوایی است که باید گام‌های مؤثری برای تقویت ظرفیت‌های زمینی و افزایش تعداد افراین‌ها برای میزبانی شایسته از عموم مسافران و گردشگران برداشت.» گفتنی است در این افتتاح، وزیر راه و شهرسازی، دبیر شورای عالی مناطق آزاد، امام‌جمعه کیش، استاندار هرمزگان و مسئولان سازمان منطقه آزاد کیش و شرکت‌های تابعه، تجار، بازاریبان، بازرگانان روسای ادارات و نهادهای مستقر در جزیره کیش حضور داشتند.



ملاکان نیز به‌جای ساخت‌وساز، زمین احتکار کرده و تمایلی به ساخت نداشته باشند. اما موضوع دیگری که به‌واسطه جهش‌های شدید قیمتی زمین باعث شده تمایل به ساخت در انبوه‌سازان، ملاکان و حتی اشخاص عادی کمتر شود، سهم بالای قیمت مسکن در ساخت است. آمارها نشان می‌دهد سهم زمین در هزینه تمام‌شده مسکن شهرهای کوچک ۴۵ تا ۵۰ درصد و این میزان در کلانشهرها ۶۵ تا ۷۰ درصد است. این وضعیت باعث شده سود ناشی از احتکار زمین به ساخت‌وساز بچربد.

اینکه دلیل افزایش شدید قیمت زمین در شهر تهران و شهرهای کشور چیست، موضوعی مفصلی است که در این گزارش نمی‌گنجد، اما به‌طور خلاصه می‌توان گفت محدودیت‌های توسعه شهری و عدم افزایش محدودده کالبدی شهرها در کنار تصرف ذخایر زمین شهری توسط نهاد‌های دولتی و حاکمیتی و سهولت ورود تقاضای سرمایه‌ای به بازار زمین و حکمفرما بودن سوداگری و همچنین زمین‌خواری، باعث شده سهم زمین در قیمت نهایی مسکن بالا رفته و همین عامل در کنار تورم عمومی به‌عنوان یکی از عوامل افزایش قیمت مسکن در شهرهای ایران است. رشد شدید و قیمت بالای زمین در ایران موجب کاهش سرمایه‌گذاری بخش خصوصی در ساخت‌وساز مسکن، عدم توجیه اقتصادی سرمایه‌گذاری مولد در تولید و انحراف رفتار بنگاه‌های تولیدی در زمینه، سرمایه‌گذاری، افزایش رانت اقتصادی و شکاف طبقاتی، بروز تورم پلکانی، رشد قاچاق‌گونه سکونتگاه‌های غیررسمی و حاشیه‌ای و ایجاد بافت‌های نامنگون شهری شده است.

رشد کلنگی‌ها در غیاب نوسازها

در سال‌های اخیر اتفاقی قابل‌تامل در بازار مسکن ایران رخ داده است. این اتفاق رشد شدید سهم املاک کلنگی از معاملات مسکن است. طبق آنچه در نمودار آمده، در سال ۱۳۹۴ که بازار مسکن کشور وارد بحران جدید رشد شدید قیمت‌ها و رکود ساخت‌وساز نشده بود، سهم املاک کلنگی (بالای ۲۰ سال ساخت) از کل معاملات مسکن حدود هشت تا ۹ درصد بود. در آن سال‌ها هرچند چندین نوع تسهیلات برای خرید مسکن و تحریک بخش تقاضا در حال اجرا بود، اما سهم املاک کلنگی هشت تا ۹ درصد و سهم املاک نوساز (زیر پنج سال ساخت) ۵۰ تا ۵۶ درصد بود. اما اتفاقی که در سه سال اخیر رخ داده این است که سهم املاک کلنگی از کل معاملات بارشد عجیبی حالا به ۲۲ درصد در مهرماه ۱۴۰۲ رسیده و برعکس آن سهم املاک نوساز که زمانی بیش از ۵۰ درصد بود حالا به ۲۷ درصد طی مهرماه امسال رسیده است.

افزایش سهم کلنگی‌ها در نگاه اول شاید نشان از اتفاق خوبی باشد. تصور اولیه این است که خریداران املاک کلنگی، سازندگان املاک و بساز و بفروش‌ها هستند که برای تأمین زمین پروژه‌های ساخت‌وساز خود و تجمع املاک در بافت‌های فرسوده اقدام به خرید این املاک کرده‌اند. اما همزمانی رکود شدید ساخت‌وساز و خروج تقاضاهای مصرفی از بازار مسکن با این اتفاق، حکایت از این دارد که این املاک عمدتاً به قصد سرمایه‌گذاری (احتکار زمین) خریداری می‌شوند. اما مشکل به همینجا ختم نمی‌شود. براساس عرف قدیمی، قیمت مسکن در شهرها اغلب براساس شاخص املاک نوساز تعیین می‌شد و مالکان سایر گروه‌های سنی مسکن، قیمت فروش واحدهای خود را براساس درصدی پایین‌تر (معمولاً بین ۲۰ تا ۲۵ درصد پایین‌تر) از قیمت آپارتمان‌های نوساز در همان محله تعیین می‌کردند، اما حالا با افزایش سهم املاک کلنگی، سهم این املاک در تعیین قیمت بازار مسکن افزایش یافته است. توجه داشته باشیم املاک کلنگی عمدتاً به نرخ نیم قیمت‌گذاری می‌شوند که قیمت آن (زمین) بالاتر بوده و این موضوع در افزایش قیمت‌های بازار مسکن نیز اثرگذار است.

پی‌نوشت

جدول کامل داده‌های تغییرات ساخت‌وساز شهرهای استان تهران در وب‌سایت «فرهیختگان» قابل‌دسترس است.

