

«فرهیختگان» گزارش می‌دهد

به اندازه ۳۰ تهران، زمین احتکار شده است



زمین‌های احتکار شده در تهران، به اندازه ۳۰ تهران است.

«سازمان ملی زمین و مسکن دو برابر مساحت زمین‌های مسکونی کل کشور زمین خالی در اختیار دارد.» این جمله را محمدباقر قالیباف، رئیس مجلس شورای اسلامی روز گذشته در همایش سراسری بنیاد مسکن انقلاب اسلامی اعلام کرد. آن هم در شرایطی که «کمبود زمین» به یکی از پاسخ‌های تکراری مسئولان وزارت راه و شهرسازی در برابر چرایی عدم سرعت بخشی به تولید مسکن در کشور تبدیل شده است.

انحصار و احتکار زمین توسط دستگاه‌ها و نهاد‌های دولتی در محدوده و

حريم شهرها، سال‌هاست که به عنوان مهم‌ترین مانع ساخت مسکن در

کشور، حل بحران دسترسی به مسکن را با چالش‌های جدی روبه‌رو کرده

است. براساس آخرین آمار رسمی، سهم هزینه زمین در قیمت تمام‌شده

مسکن طی سال ۱۴۰۰ در مراکز شهری کشور به ۴۷ درصد و در پایتخت تا

۷۰ درصد می‌رسد. این یعنی گرانی افسارگسیخته مسکن ارتباطی مستقیم

با قیمت زمین دارد و برای کنترل و کاهش قیمت در بازار مسکن باید

چاره‌ای برای گرانی زمین پیدا کرد. منطق کلاسیک علم اقتصاد می‌گوید

در هر بازاری، ایجاد محدودیت در عرضه، افزایش قیمت را در پی دارد؛ بر

مبنای همین منطق، انحصار زمین و ایجاد محدودیت در عرضه آن منته

ردیف اول گرانی نجومی مسکن در کشور است. حالا بررسی آمار اعلامی

رئیس مجلس از زمین‌های در اختیار یکی از سازمان‌های وابسته به وزارت

راه و شهرسازی نشان می‌دهد که کلید حل مسئله مسکن در دست این

وزارتخانه است و رفع ناترازی ۷میلیونی مسکن در کشور به واگذاری و

عرضه ارضی تملک‌شده توسط وزارت راه و شهرسازی بستگی دارد.

■ **وزارت راه ۸میلیارد مترمربع زمین دارد**

از زمان ابلاغ «قانون جهش تولید مسکن» در شهریور ۱۴۰۰، الزامات قانونی

مختلفی برای تسهیل تأمین اراضی موردنیاز جهت ساخت مسکن

در دستورکار قرار گرفت. از مصوبه شورای عالی معماری و شهرسازی

درخصوص الزامات شهرسازی تأمین اراضی گرفته که چند ماه پس از

ابلاغ «قانون جهش تولید مسکن» در اسفند ۱۴۰۰، مقرر کرد: «به منظور عدم

تغوییل فرآیند بررسی و تصویب تأمین زمین، در صورت عدم وجود ظرفیت

کافی در داخل محدوده شهر، تأمین اراضی در قالب الحاق به محدوده

شهر و یا احداث شهرک مسکونی (در خارج از حريم) با رعایت ملاحظات

کارشناسی صورت بگیرد.» تا ماده ۱۰ «قانون جهش تولید مسکن» که به

موجب آن «تمام وزارتخانه‌ها، موسسات و دستگاه‌های دولتی موظف

شدند تا اراضی مازاد خود را در اختیار وزارت راه و شهرسازی قرار دهند.»

اما با این حال با وجود گذشت بیش از ۳ سال از اجرایی شدن این قانون

طی این سال‌ها ساخت مسکن در کشور زیر سایه انحصار دولتی زمین

با چالش «تأمین اراضی قطره‌چکانی» روبه‌رو بوده و تا به حال واگذاری

اراضی مازاد دولتی در مرحله پاس‌کاری از دستگاهی به دستگاه دیگر

درجا می‌زند؛ اما حالا با صحبت‌های رئیس مجلس شورای اسلامی

مشخص شد که تأمین زمین برای ساخت مسکن، تنها معطل وزارت

راه و شهرسازی است. نگاهی به صورت مالی حسابرسی‌شده سال ۱۴۰۲

سازمان ملی زمین و مسکن به عنوان متولی اصلی تأمین اراضی موردنیاز

تولید مسکن در کشور نشان می‌دهد، ۱۸میلیارد متر مربع، معادل یک

میلیون و ۸۱۴ هزار هکتار زمین بایر و دایر به ارزش ۲۵ هزار میلیارد

تومان، در تملک این سازمان وابسته به وزارت راه و شهرسازی قرار دارد.

آن هم درحالی‌که مطابق ماده ۵ اساسنامه سازمان ملی زمین و مسکن،

«تأمین، اداره و بهره‌برداری از زمین‌های کشور در چهارچوب سیاست‌های

ابلاغی وزارت راه و شهرسازی» یکی از وظایف اصلی این سازمان است.

این یعنی سازمانی که ماهیتا باید با پیگیری واگذاری اراضی مازاد سایر

دستگاه‌های دولتی به وزارت راه و شهرسازی، زمین مورد نیاز برای ساخت

مسکن را تأمین کند، خود به بزرگ‌ترین زمین‌دار کشور تبدیل شده است.

■ **حل مسئله گرانی مسکن**

■ **درگروی شکستن انحصار زمین**

براساس آخرین گزارش بانک مرکزی از وضعیت بازار مسکن در شهریورماه

امسال قیمت هر مترمربع مسکن معامله‌شده در تهران به ۸۸٫۵ میلیون

تومان رسیده است. از طرفی آخرین آمارهای گزارش هزینه-درآمد مرکز

آمار ایران که مربوط به سال ۱۴۰۲ بوده نشان می‌دهد سهم مسکن از سبد

هزینه‌های خانوارهای شهری در کل کشور به ۴۴٫۴ درصد و در استان

تهران به ۵۵٫۸ درصد رسیده است. قطعاً این مقدار در شهر تهران درصد

بالایی از درآمد خانوار را به خود اختصاص داده که توانسته میانگین وزنی

استان را تا ۵۶ درصد برساند. آن هم درحالی‌که براساس استاندارد‌های

جهانی سهم مسکن از سبد هزینه خانوار نباید از ۳۰ درصد تجاوز کند.

این هزینه نجومی مسکن امروز گستره فقر مسکن را تا دهک‌های ۷ و ۸

کشانده است و در نتیجه تمام آنچه در دهه‌های اخیر در حوزه مسکن

اتفاق افتاده، میانگین مدت زمان انتظار برای خانه‌دار شدن برای هر

ایرانی به بیش از ۴۸ سال و برای تهرانی‌ها به بیش از یک و نیم قرن

می‌رسد. از طرفی بنا به گفته عباس صوفی، عضو کمیسیون عمران

مجلس مطابق آمار اعلامی کارشناسان وزارت راه و شهرسازی ناترازی

مسکن در کشور در حال حاضر به ۷ میلیون واحد می‌رسد. بررسی آمار

میزان ساخت‌وساز سالانه مسکن در چند دهه اخیر نشان می‌دهد بخش

بزرگی از این ناترازی ریشه در رکود عمیق ساخت‌وساز در دهه ۹۰ دارد.

رکودی که طی آن تعداد صدور پروانه مناطق شهری کشور بین سال‌های

۱۳۹۳ تا ۱۳۹۶ به کف سال ۱۳۸۳ برگشت و انباشت تقاضای شدیدی را

به بازار مسکن تحمیل کرد که در نتیجه آن بازار مسکن طی ۱۰ سال، ۱۲

بار جهش قیمت را تجربه و اجاره‌بهای مسکن در پایان دهه نسبت به

سال ابتدایی دهه، ۳ برابر رشد کرد.

اما به‌هم‌ریختگی سمت عرضه و تقاضای بازار تنها عامل ناترازی فعلی

مسکن در کشور نیست؛ مرور سیاست‌های عملیاتی‌شده در بازار زمین

و مسکن طی چند دهه اخیر نشان می‌دهد که در کنار عقب‌ماندگی

شدید عرضه از تقاضای مسکن، اتخاذ سیاست‌های انقباضی در مدیریت

زمین و ایجاد محدودیت در عرضه زمین ذیل طرح‌ها و مصوبه‌های

مختلف نیز نقشی اساسی و مهم در افزایش قیمت زمین و مسکن

داشته است. مصوبه شورای عالی معماری و شهرسازی در سال ۱۳۷۸ از

اولین پشتوانه‌های اجرای چنین سیاستی بود که تحت عنوان «ضابطه

جلوگیری از افزایش محدوده شهرها، هرگونه افزایش در محدوده مصوب

طرح‌های جامع شهری و هادی را ممنوع کرد و زمینه‌ساز انحصار زمین

توسط نهاده‌ها و دستگاه‌های دولتی شد و در نهایت بستری را شکل داد

که قیمت مسکن در سایه رشد سرسام‌آور قیمت زمین روزبه‌روز گران‌تر

از دیروز شود و رؤیای خانه‌دار شدن محال‌تر.

■ **کمبود زمین؛ از توهم تا واقعیت**

مطابق آمارهای رسمی، نگاهی به روند افزایش قیمت دلار، زمین و مسکن در

سه دهه اخیر نشان می‌دهد در بازه سال‌های ۱۳۷۰ تا ۱۴۰۲، دلار غیررسمی

رشدی ۳۶۶ برابری (حدود ۳۶ هزار درصد) داشته است اما در همین بازه

مسکن با رشد ۱۶۰۰ برابری (حدود ۱۵۹ هزار درصد) از ۴۷٫۵ هزار تومان به

حدود ۷۶ میلیون تومان (میانگین سالانه) و زمین در شهر تهران با رشد

۳۴۴۷ برابری (حدود ۳۴۵ هزار درصد) از متری ۳۵ هزار تومان در سال ۱۳۷۰

به بیش از ۱۲۱میلیون تومان در سال ۱۴۰۲ افزایش پیدا کرده است. کنارهم

قرار گرفتن این آمارها نشان می‌دهد که به علت اجرای سیاست‌های

انحصاری‌گسترده، رفتار قیمتی زمین حتی تابع تورم عمومی هم نبوده

و روند افزایش قیمت زمین همواره از تورم عمومی پیشی گرفته است.

اما در تمام این سال‌ها سیاست‌های اجرashده به جای آنکه در خدمت

تأمین زمین مسکن در کشور بوده‌اند، به افزایش قیمت زمین و مسکن

منتهی شده‌اند. این روند در حالی‌که در کشور زمین مسکن در دست

دولت و نهادهای وابسته به دولت قرار دارد و دولت به عنوان بزرگ‌ترین مالک زمین

در کشور زیرمجموعه وزارت راه و شهرسازی است. پس اولا مسئله‌ای برای

شناسایی زمین وجود ندارد و ثانیاً پس از شناسایی نیاز به کشاکش این

وزارتخانه با یک دستگاه دولتی دیگر برای در اختیار گرفتن زمین‌های

تحت تملک آن دستگاه نیست. از طرف دیگر عرضه زمین‌های خالی

تحت تملک سازمان ملی زمین و مسکن تنها به مجوز شورای عالی

معماری و شهرسازی نیاز دارد که رئیس آن شورا نیز شخص وزیر راه و

شهرسازی است. به این ترتیب تمام فرآیندهای شناسایی و عرضه زمین،

اکنون صرفاً به تصمیم وزیر راه و شهرسازی و اقدام زیرمجموعه‌های تابع

وی بستگی دارد و باید گفت حالا تمام راه‌های حل مسئله مسکن به

وزارت راه و شهرسازی ختم می‌شود.

■ **مخالفت وزیرصمت با عرضه خودرو در بورس**

وزیر صنعت تأکید کرد که هیچ‌کجای دنیا، عرضه خودرو در بورس اتفاق

کاهش قیمت زمین باشد با ایجاد انگاره «کمبود زمین» در کشور، راه‌حل

بحران فراگیر مسکن را به درگاه‌ای تقلیل داده که برای پاسخ به تقاضای

مسکن در کلانشهرها با باید به سلخ تراکم‌افزایی و شهرسازی فشرده رفت با

باید با گران‌سازی مردم را از کلانشهرها اخراج کرد و در بیابان خانه ساخت.

این درحالی‌است که طبق سند آمایش سرزمینی ۱۶درصد از مساحت

کل کشور اولویت سکونت دارد و با این وجود کل گستره مناطق مسکونی

فعلی در کشور حتی به‌دربزرگی ۲درصد از این مساحت نیز نمی‌رسد.

این یعنی آنچه مسئله امروز بحران مسکن کشور است نه کمبود زمین،

بلکه انحصار زمین توسط دستگاه‌ها و نهادهای دولتی است و تا وقتی

اراده‌ای برای واگذاری این اراضی به مردم در کار نباشد نباید انتظار بهبود

وضعیت بازار مسکن را داشت.

■ **احتکاری ۳۰ برابر بزرگ‌تر از مساحت تهران**

آمارها می‌گوید سازمان ملی زمین و مسکن وابسته به وزارت راه و شهرسازی،

یک میلیون و ۸۱۴ هزار هکتار زمین در محدوده و حريم شهرها تملک کرده

است. برای درک میزان بزرگی اراضی تحت تملک وزارت راه و شهرسازی

همین کافی است که یک میلیون و ۸۱۴ هزار هکتار زمین، معادل ۲۹٫۵

برابر مساحت ۶۱۵ کیلومتری شهر تهران است. این یعنی سازمان ملی

زمین و مسکن با زمین‌هایی که در محدوده و حريم شهرها دارد، می‌تواند

۲۹ شهر به گستره تهران بسازد. اما با درنظر گرفتن تقاضای موجود مسکن

اصلا نیازی به واگذاری تمام این اراضی نیست؛ حسابی سرانگشتی نشان

می‌دهد که با عرضه کمتر از ۶ درصد اراضی تحت تملک وزارت راه (با

احتساب معابر و سایر زیرساخت‌های شهری ۱۲ تا ۱۵ درصد از اراضی

ذخیره شهری)، می‌توان ۱۰میلیون خانوار را صاحب خانه‌های ۱۰۰متری کرد

و پرونده ناترازی ۷میلیونی مسکن را یکبار برای همیشه بست.

■ **تمام راه‌ها به وزارت راه و شهرسازی می‌رسد**

پیش از این یکی از موانع عرضه زمین همکاری نکردن سایر دستگاه‌های

دولتی معرفی می‌شد. حالا با صحبت‌های رئیس مجلس مشخص شد

که حل مسئله مسکن و عرضه زمین تنها به اراده وزارت راه و شهرسازی

بستگی دارد. سازمان ملی زمین و مسکن به عنوان بزرگ‌ترین مالک زمین

در کشور زیرمجموعه وزارت راه و شهرسازی است. پس اولا مسئله‌ای برای

شناسایی زمین وجود ندارد و ثانیاً پس از شناسایی نیاز به کشاکش این

وزارتخانه با یک دستگاه دولتی دیگر برای در اختیار گرفتن زمین‌های

تحت تملک آن دستگاه نیست. از طرف دیگر عرضه زمین‌های خالی

تحت تملک سازمان ملی زمین و مسکن تنها به مجوز شورای عالی

معماری و شهرسازی نیاز دارد که رئیس آن شورا نیز شخص وزیر راه و

شهرسازی است. به این ترتیب تمام فرآیندهای شناسایی و عرضه زمین،

اکنون صرفاً به تصمیم وزیر راه و شهرسازی و اقدام زیرمجموعه‌های تابع

وی بستگی دارد و باید گفت حالا تمام راه‌های حل مسئله مسکن به

وزارت راه و شهرسازی ختم می‌شود.

■ **مدیرمسئول:**

■ محمد امین ایمانجانی

■ **قائم‌مقام مدیرمسئول:**

■ مسعود فروغی

■ **سردبیر:**

■ محمد زعیم‌زاده

■ **تلفن و فکس:**

■ ۶۲۹۹۹۴۹۵ (۰۲۱)

■ **کدپستی:**

■ ۱۱۳۵۳۳۸۱۶

■ **چاپ:**

■ چاپخانه دانشگاه آزاد اسلامی

■ **نشانی:**

■ خیابان حافظ، پایین‌تر از جمهوری

■ سه‌روزی ساختمان بورس

■ ساختمان فرهیختگان، طبقه سوم