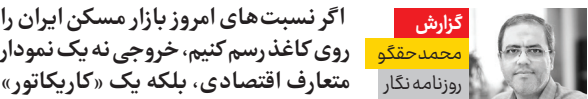


# معادله کاریکاتوری مسکن

تازه‌ترین بررسی‌های مرکز پژوهش‌های مجلس نشان می‌دهد که چگونه تورم مسکن بیش از پیش ارتباط خود را با واقعیات وام و تغییرات جمعیتی از دست داده؛ موضوعی که در کنار حبس عرضه زمین، بازار مسکن کشور را به گروگان گرفته است



گزارش

محمد حسینی

روزنامه نگار

رشد جمعیت و تشکیل خانواده، دست‌هایی کوتاه از تسهیلات بانکی ناکارآمد و در سوی مقابل کلاه‌ای به‌شدت غول‌آسا و ناموزون به نام «تورم مسکن و زمین» که تعادل کل‌پیکره اقتصاد کشور را برهم زده است. تازه‌ترین یافته‌های پژوهشی، از جمله گزارش مرکز پژوهش‌های مجلس، رسماً تأیید می‌کند که تورم مسکن مدت‌هاست پیوند علت و معلولی خود را با دو محرک سنتی یعنی «تقاضای ناشی از رشد جمعیت» و «قدرت خرید وام‌ها» بریده و با سوءخت انقباض مصنوعی عرضه زمین، در حال بلعیدن معیشت خانوارها در سراسر کشور است.

**ابعاد فاجعه در آمارها؛ سهم مسکن از سفره به ۶۰ درصد رسید**

داده‌های رسمی نشان می‌دهد این گسست و فرار تورم از بنیان‌های جمعیتی و اعتباری، چگونه زیست معیشتی طبقات مصرف‌کننده را با چالش جدی روه رو کرده است:

**بلعیده شدن سفره خانوار:** براساس ارزیابی‌های مرکز پژوهش‌های مجلس در گزارش ۱۳۹۹، سهم مسکن در سبد هزینه خانوار شهری پایتخت که در میانه دهه ۸۰ معادل ۴۶ درصد بود، اکنون به قله حدود ۶۰ درصد رسیده و میانگین کشوری نیز از مرز ۴۴ درصد فراتر رفته است. این جهش به معنای بلعیده شدن سهم تغذیه، سلامت و آموزش خانواده‌ها توسط صرف‌سل اجاره و مسکن است. **سقف‌شکنی قیمت‌ها:** باصعود میانگین قیمت مسکن در کشور به کانال ۵۲ تا ۵۳ میلیون تومان و قرار گرفتن تهران در آستانه قله متری ۲۰۰ میلیون تومان، دیگر تسهیلات بانکی توان پوشش دادن حتی چند مترمربع از یک آپارتمان حداقلی را هم ندارد و شکاف قدرت خرید با قیمت، نجومی شده است. در تهران نمودار مربوط به این بخش، از شکاف بزرگ در این راستا حکایت دارد. **انجماد ساخت و معاملات:** طبق گزارش مرکز پژوهش‌ها، تیراژ پروانه‌های ساختمانی پایتخت از ۳۰ هزار فقره در اوایل دهه ۹۰ به کف تاریخی زیر ۷ هزار فقره در سال‌های اخیر سقوط کرده و اراضی مستعد باقی‌مانده در مرز تهران به زیر ۲۵ هزار هکتار فشرده شده است. این در حالی است که سهم زمین در هزینه تمام شده مسکن کشور به عدد بی‌سابقه ۶۴ درصد رسیده است.

**گسست کامل جمعیت و قیمت:** در شرایطی که رشد جمعیت و خانوار در کشور به شدت کند شده، افزایش شدید قیمت مسکن نشان دهنده این است که این بازار کاملاً از کارکرد مصرفی خارج و اسیر یک سازوکار معیوب عرضه و احتکار شده است.

**تهران، ویتترین مسکن کشور**

برای درک ریشه این بحران ملی، باید به پایتخت نگریست؛ چراکه تهران همواره لیدر و قطب نمای انتظارات تورمی ملکی در سراسر کشور بوده و سیاست‌گذاری‌های حاکم بر آن، به الگوی مسلط استان هایت‌دیل می‌شود.

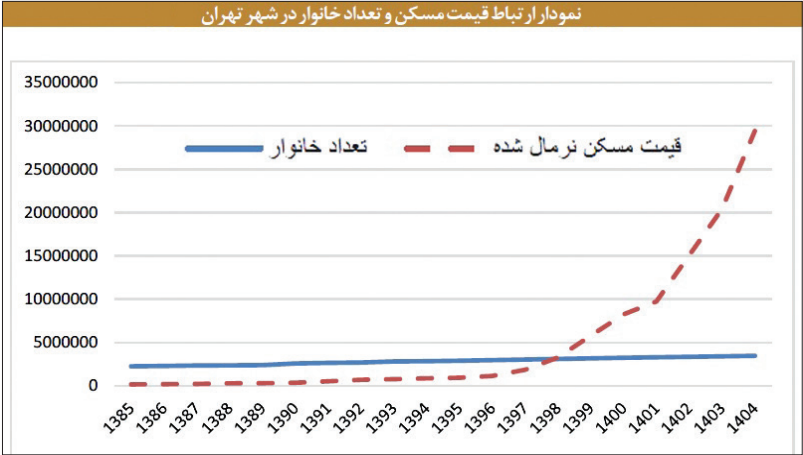
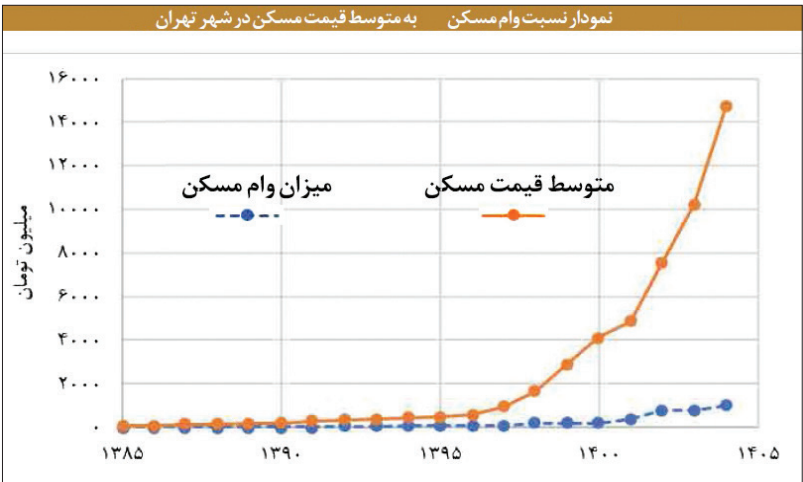
در این رابطه تصویب‌نامه اخیر هیئت وزیران تحت عنوان «برنامه اقدام برای ساماندهی، پالایش عملکردی و تمرکززدایی از استان‌های تهران و البرز»، تازه‌ترین نمونه از همین نگاه منقبض‌کننده است. این مصوبه با ایجاد مانع سه‌ساله بر سر احداث شهرک‌های مسکونی و شهرهای جدید و تحمیل انقباض کالبدی به روستاها و شهرها، عملاً قفل‌ی تازه بر دسترسی شهروندان به اراضی قانونی زده است. توجیه دولتمردان در این انقباض، «کنترل ناترازی آب، برق و انرژی» عنوان می‌شود؛ اما مرور عملکردها نشان می‌دهد که این بهانه تنها برای طبقات محروم و متقاضیان واقعی معتبر است!

**رانت ۲۰ میلیونی در برابر قفل زمین؛ تناقض کمسیون ماده ۵**

تکنه ماجرا این جاست که درست همزمان با بستن درهای الحاق رسمی زمین به بهانه کنترل مصرف آب و برق، در سوی دیگر ماجرا بذل و بخشش حقوق شهری با شدت ادامه دارد. طبق اظهارات منان رئیسی، عضو کمیسیون عمران مجلس، آمارهای ساختمانی حاکی است ظرف پنج سال اخیر بالغ بر ۲۰ میلیون مترمربع تراکم مازاد از معیار کمیسیون ماده ۵ شهر تهران پمپاژ شده است؛ تراکمی که ظرفیت افزودن حدود ۲۰۰ هزار واحد مسکونی و اسکان بیش از ۶۰۰ هزار نفر را در متراکم‌ترین و زیرساخت‌زده‌ترین پهنه‌های پایتخت رقم زده است. سوال اساسی این جاست: اگر بازگذاری جمعیتی ناترازی آب و برق می‌آورد، چگونه برای این ۶۰۰ هزار نفر منابع وجود دارد، اما برای توسعه افقی و ارزان عامه مردم قحطی است؟ فاجعه‌بارتر آنکه نزدیک به ۹۰ درصد مصوبات این کمیسیون (۱،۲۳۳ پرونده)، نه مبتنی بر مصلحت عمومی یا بازنگری طرح تفصیلی، بلکه به‌صورت «موردی» و برای املاک خاص صادر شده است. در مقام مقایسه، این حجم از ساخت‌وساز رانتی خلق شده در پایتخت، تقریباً دو برابر کل مسکن حمایتی تحویل شده در تمام ۳۱ استان کشور طی ۵ سال گذشته است؛ تناقض زننده‌ای که زمین‌را روی خاک بر عامه مردم قفل می‌کند تا بازار آسمان فروشی عمودی برای برخی داغ بماند.

**واکنش کمیسیون اصل ۹۰ به ترک‌فعل‌ها در مقیاس ملی**

سیاست انقباضی زمین که مصوبه اخیر هیئت وزیران برای تهران و البرز را نیز ادامه همان رویکرد می‌توان دانست، واکنش دستگاه‌های نظارتی را برانگیخته



است. رئیس کمیسیون اصل ۹۰ مجلس پیشتر انقباض عرضه زمین را رسماً «ظلم آشکار به مردم» خوانده و از ارسال پرونده ترک‌فعل وزارت راه و شهرسازی به دستگاه قضا خبر داده است.

محور اصلی بازخواست مجلس، سرنوشت «ماده ۵۰ قانون برنامه هفتم پیشرفت» است؛ قانونی که دولت را ملزم کرده بود طی ۵ سال، ۳۳۰ هزار هکتار زمین به محدوده سکونتگاهی کشور بیفزاید تا سهم زمین در قیمت تمام‌شده شکسته شود. با وجود این، پیشرفت این الزام قانونی در رقم نازل حدود ۲۲ درصد (تا ۷۰ تا ۷۴ هزار هکتار) درجا زده است. بهای مستقیم این تعلل، طولانی شدن صف انتظار دهک‌های اول تا سوم برای دستیابی به سرنپاه به مرز غیرقابل‌باور ۷۰ تا ۷۶ سال است؛ رقمی فراتر از طول عمر کاری یک خانوار.

**فرجام سخن؛ بازگشت از راه باطل**

«معادله کاریکاتوری مسکن» پیام روشنی دارد: تا زمانی که سیاست‌گذار پشت بهانه‌هایی نظیر ناترازی پنهان شود، از الحاق قانونی اراضی ملی طفره برود و در عوض شهرداری‌ها را در مسیر آسان و پردرآمد تراکم‌فروشی آزاد بگذارد، هیچ وام بانکی و هیچ مشوق جمعیتی حریف این غول تورمی نخواهد شد. درمان واقعی بازار مسکن کشور، شکستن انحصار زمین، مهار شهرفروشی در قالب تراکم فروشی و پایبندی تمام‌عیار به تکالیف توسعه‌ای ماده ۵۰ برنامه هفتم است.

## ضربه فنی ادعای بسنت باداده‌ها

**درآمد ۱۷.۵ میلیارد دلاری نفت در ۷ ماهه سال، فرضیه «فروپاشی دوهفته‌ای» را از تحلیل به ابطال میدانی رساند**

**گروه اقتصادی** - زمانی که اسکات بسنت، وزیر خزانه‌داری آمریکا، با اتکا به تشدید تحریم‌های ثانویه و رهگیری نفتکش‌ها مدعی شد اقتصاد ایران ظرف دو هفته با اتمام ذخایر و انسداد مالی از پا درخواهد آمد، تحلیل‌های اولیه نشان دادند که مختصات میدانی اقتصاد ایران و پیچیدگی شبکه صادرات انرژی، خط‌بطلانی بر این آرزوآندیشی است. آن روزها عبور تقویم از ضرب‌الاجل ادعایی بسنت، نخستین شکست این سناریو را ثبت کرد؛ اما امروز این دیگر «تحلیل روی کاغذ» نیست، بلکه داده‌های رسمی وصولی ارز صادرات نفت است که ادعای واشنگتن را رسماً ضربه فنی کرده‌اند.

**واقفیت روی میز: بیش از ۱٫۵ میلیارد دلار وصولی درآمد‌های نفتی در مهر** آمارهای جدید از منابع ارزی کشور حکایت از آن دارد که در مهرماه سال جاری، درآمد وصول‌شده از محل صادرات نفت، میعانات گازی و فرآورده‌ها از مرز ۱.۵ میلیارد دلار فراتر رفته است. با احتساب درآمد ۱۶ میلیارد دلاری نیمه نخست سال، مجموع منابع نفتی نقدشده در ۷ ماه نخست سال به رقم قابل توجه بیش از ۱۷.۵ میلیارد دلار رسید.

این عدد پیام روشنی دارد: نه تنها جریان درآمدی کشور به نقطه صفر میل نکرده، بلکه ورودی جریان نقد آرزی به کشور روندی پایدار و مداوم دارد. این انطباق آماری نشان می‌دهد که لااقل دو متغیر کلیدی، محاسبات وزارت خزانه‌داری آمریکا را به کلی برهم زده است:

۱. **خطای راهبردی در تحلیل «نفت روی آب»:** واشنگتن تصور می‌کرد با رصد ماهواره‌ای نفتکش‌ها می‌تواند بازارسازی خاکستری ایران در پالایشگاه‌های مستقل شرق آسیا را متوقف کند. استمرار صادرات همراه ثابت کرد شبکه انتقال و بارگیری نفت ایران سازوکاری چابک‌تر و فراتر از انبارهای شناور مقطعی دارد.

۲. **چرخه تأخیری تسویه:** برخلاف تصور بسنت مبنی بر شوک آفرینی آنی، فرایند تسویه به تجارت انرژی دارای یک بازه زمانی تنفس است. جریانی از مطالبات صادراتی گذشته در کنار قراردادهای جاری، پیوسته در حال تزریق نقدینگی ارزی به شبکه بانکی کشور است.

ابعاد این موفقیت صرفاً یک دستاورد آماری نیست؛ اثر ملموس آن در روزهای اخیر در کنترل شوک‌های روانی بازار ارز به نمایش درآمد. ذخایر مطلوب ارزی بانک مرکزی—که رئیس‌کل آن نیز بر کفایت اطمینان بخش آن تأمدت‌ها پس از دوران ترامپ تأکید کرده بود—امکان تأمین به موقع ارز کالاهای اساسی و مواد اولیه را فراهم آورد و ترمز فوران تقاضای سفته‌بازانه را کشید. از طرف دیگر، تثبیت این جریان ورودی، ظرفیت دولت را برای تعهدات ریالی نظیر افزایش کالایرگ تقویت کرده است.

با این همه، تداوم هزینه‌های ناشی از تحریم و تخفیف‌های تجاری ایجاب می‌کند که این منابع وصولی، صرفاً مسکن مصارف جاری نشود، بلکه با تقویت ذخایر احتیاطی، تنوع بخشی به ابزارهای پرداخت غیردلاری با شرکای بزرگ و تداوم انضباط مالی در بودجه، تاب‌آوری شبکه مالی کشور را در برابر فازهای بعدی فشار اقتصادی آمریکا بیشتر کند.



**مادر م**  
**بی‌قرار توام و در دل تنگم گله‌هاست آه، بی‌تاب شدن عادت کم حوصله‌هاست**  
**مثل عکس رخ مهتاب که افتاده در آب در دلم هستی و بین من و تو فاصله‌هاست**

سوم آبان بیست و ششمین سالگرد از دست دادن  
مادری دلسوز و معلمی فداکار

**مرحومه زهرا کاظمی شیروان**  
را غریبانه به سوگ می نشینیم.

**نسترن ، سینا ، نازیلا، ندا و سهیل کاظمیان**

**بر شهاب‌ حفظ آراش و وقار**  
**بر شهاب‌ آرام راه رفتن**  
**در شمع جنازه‌های مردگان تان**

**باز گشت همه به سوی اوست**

با قلبی آکنده از غم و اندوه به اطلاع عزیزان می رسانیم

**شادروان**  
**مهندس گودرز فضلی راد**

از میان ما پرکشید.

**مراسم خاکسپاری** مرحوم امروز یکشنبه مورخ ۱۴۰۵/۰۸/۰۳ ساعت ۹:۳۰ در حرم مطهر رضوی(بست نواب صحن کوثر)

و ساعت ۱۱ به سمت خانه ابدیش واقع در بهشت رضا(ع)

(مقبره شمالی، شماره ۱۵) انجام می‌پذیرد.

**مراسم یادبود** آن عزیز فردا دوشنبه مورخ ۱۴۰۵/۰۸/۰۴ از ساعت ۱۴ الی ۱۶ در مسجد الزهرا (س)

واقع در خیابان احمدآباد (حدفاصل خیابان ابوذر غفاری و رضا)

و روز سه‌شنبه مورخ ۱۴۰۵/۰۸/۰۵ از ساعت ۱۴ الی ۱۶ در مسجد توفیق (احمدآباد، طالقانی ۹)

به صورت مردانه و زنانه برگزار خواهد شد.

**خانواده مرحوم**

**با قلبی آکنده از غم و اندوه به اطلاع عزیزان می رسانیم**

**همسری مهربان و پدري دلسوز**

**بزرگ خاندان حاج ابوالقاسم مدالیان**  
**( بنیان گذار صنعت فیروزه ، طلا و جواهر )**

از میان ما پرکشید.

**مراسم خاکسپاری** ایشان فردا دوشنبه مورخ ۱۴۰۵/۰۸/۰۴ ساعت ۱۰

در حرم مطهر رضوی(رواق دارالحجه) انجام خواهد شد.

**مراسم یادبود** آن عزیز روزهای سه شنبه مورخ ۱۴۰۵/۰۸/۰۵

و چهارشنبه مورخ ۱۴۰۵/۰۸/۰۶ از ساعت ۱۴ الی ۱۶ در مسجد الزهرا (س)

واقع در خیابان احمدآباد (حدفاصل خیابان ابوذر غفاری و رضا)

به صورت مردانه و زنانه برگزار خواهد شد.

**خانواده‌های: مدالیان، ساختیانچی، منبتی، علیخان زاده**  
**رحمتیان، حسین زاده و سایر فامیل وابسته**  
**با افتخار میزبانان هستیم: تشریفات شریف**