عضو کمیسیون اجتماعی مجلس در گفت‌وگو با «جوان»:

تنبیه بانک‌های متخلف تسهیلات مسکن باید در بودجه ۱۴۰۳ بیاید

عضو مجمع نمایندگان همدان معتقد است یکی از مشکلات کلیات لایحه بودجه ۱۴۰۳ این است که تناسبی میان مصوبات برنامه هفتم توسعه و این لایحه نمی‌بینیم. موضوع مشوق‌ها و تنبیه‌هایی که برای بانک‌ها در حوزه تسهیلات مسکن در برنامه هفتم مصوب کرده‌ایم، باید در بودجه سنواتی آورده شود و منابعش مشخص شود و گزارش آن به صورت ماهانه در اختیار کمیسیون عمران مجلس قرار گیرد. همچنین باید قدرت تسهیلات دهی بانک‌های متخلف در حوزه مسکن کاهش یابد و این قدرت به بانک‌های دیگر انتقال یابد تا تسهیلات ساخت مسکن به مردم اختصاص یابد.

تأمین مالی مناسب عاملی حیاتی برای تحقق وعده دولت سیزدهم مبنی بر ساخت یک‌میلیون واحد مسکونی در کشور است. در حالی که طی سال‌های گذشته بانک‌های دولتی برای تسهیل اعطای تسهیلات ساخت مسکن تلاش کرده‌اند، بانک‌های خصوصی همکاری لازم را در این زمینه نداشته‌اند. برای حل این موضوع، بانک مرکزی باید از نرخ سپرده قانونی به عنوان ابزاری برای ایجاد انگیزه در بانک‌های خصوصی استفاده کند.

در راستای رسیدن به وعده مهم ساخت یک‌میلیون واحد مسکونی در سال و کارشکنی بانک‌های خصوصی یک مصوبه کلیدی در قانون برنامه هفتم توسعه در جهت افزایش ذخیره قانونی بانک‌های متخلف به تصویب رسید. این امر سبب خواهد شد بانک‌های متخلف نتوانند سهم تعیین‌شده برای اعطای وام به مردم در جهت ساخت مسکن را به فرد دیگری وام دهند. در عوض بانک مرکزی مؤظف است میزان کاهش یافته از قدرت تسهیلات‌دهی بانک متخلف را به بانک تخصصی مسکن اختصاص دهد تا بانک مسکن بتواند وام بیشتری در این جهت پرداخت کند. مصوبه مهم مجلس در خصوص برخورد با بانک‌های متخلف در زمینه اعطای تسهیلات مسکن در برنامه هفتم توسعه در لایحه بودجه ۱۴۰۳ آورده نشده و همین مسئله مورد انتقاد برخی کنشگران قرار گرفته است چراکه معتقدند نباید به بانک‌ها اجازه داد تا از زیر بار تکالیفی که دارند، شانه خالی کنند.

کیومرث سرمدی عضو کمیسیون اجتماعی مجلس شورای اسلامی در گفت‌وگو با «جوان» با اشاره به این موضوع که یکی از مشکلات مهم در حوزه مسکن این است که بانک‌ها به تکالیف خودشان عمل نمی‌کنند، تصریح کرد: «مشکل دیگر این است که قوانین مصوب در مجلس اجرا نمی‌شوند. گاهاً دولت به این قوانین توجه ندارد.»

وی ادامه داد: «در حوزه مسکن نیاز به اقدامات جدی و اساسی داریم. افزایش تسهیلات ساخت مسکن روستایی از ۱۰۰ به ۲۰۰ میلیون تومان بسیار طولانی شد. الان شاهد هستیم که روند افزایش این رقم به ۳۵۰ میلیون تومان نیز سرعت لازم را ندارد.»

عضو کمیسیون اجتماعی مجلس: «در خصوص تسهیلات مسکن روستایی و افزایشی که قرار بود اتفاق بیفتد، پیش‌بینی خاصی در بودجه ۱۴۰۳ نمی‌بینیم و ضوابط و منابع آن تعریف نشده است.»

سرمدی گفت: «نیاز است دولت اهتمام جدی به موضوع مسکن داشته باشد و در لایحه بودجه ۱۴۰۳ احکام جدی در این حوزه پیش‌بینی شود. اقداماتی که قرار است دولت در حوزه مسکن انجام دهد تا وعده‌های خود را در این زمینه تحقق ببخشد باید در لایحه بودجه سال آتی به صورت شفاف آورده شود.»

وی ادامه داد: «در برنامه هفتم موضوع تنبیه و تشویق بانک‌ها دیده شده است. این موارد باید در بودجه ۱۴۰۳ بیاید و بانک‌هایی که در زمینه پرداخت تسهیلات مسکن تخلف دارند، مطابق قانون با آنها برخورد شود.»

عضو کمیسیون اجتماعی مجلس خاطرنشان کرد: «موضوع مسکن از اهمیت بالایی برای مجلس برخوردار است. به همین دلیل مصوباتی را در برنامه هفتم توسعه داشتیم و در راستای عملیاتی شدن این قوانین به دنبال آوردن آنها در بودجه سنواتی و گزارش‌گیری از دولت هستیم.»

گره مسکن کارگران با «تأمین زمین» به جای تأمین مالی باز می‌شود

نماینده کارگران در جلسه اخیر شورای عالی کار، ۱۰ پیشنهاد برای تأمین مسکن کارگری ارائه کرده‌اند که شاخص‌ترین آنها تخصیص زمین رایگان دولتی برای مسکن جامعه کارگری است

رضا دهشیری

■ مریم طیبی نظری

دخل و خرج ۱۳ میلیون خانوار کارگری با هم تناسبی ندارد. در شرایطی که تورم عمومی ۴۹درصد و تورم مسکن قله ۸۰درصد را زده است، نهایتاً زور دخل خانوار کارگری به تأمین یک سوم خرج‌ها خواهد رسید. با توجه به این نکته که طبق آمار مرکز آمار ایران، هر خانوار شهری ایرانی بیش از نیمی از درآمد خود را صرف هزینه مسکن و خدمات آن می‌کند، نقش مسکن در همان توان ۳۰درصدی کارگران روشن‌تر می‌شود. به عبارت بهتر، از یکسو خانوار کارگری قدرت خریدش به ۳۰درصد نیازهایش می‌رسد و از سوی دیگر مهم‌ترین و پررنگ‌ترین نیاز خانوار تأمین هزینه مسکن بوده، در نتیجه مسکن مهم‌ترین متغیر در سبد هزینه خانوار است. فرامرز توفیقی فعال کارگری در خصوص تبعات رشد نرخ تورم بر معیشت خانواده کارگری در گفت‌وگویی گفته است، «امروزه شرایط معیشتی کارگران به گونه‌ای شده است که دستمزدها می‌تواند ۳۰درصد از هزینه‌های زندگی این قشر را پوشش دهد.» آیت اسدی عضو کارگری شورای عالی کار نیز گفته است: «با توجه به اینکه ۶۰ تا ۷۰درصد هزینه کارگران مربوط به مسکن است، از طرفی دولت وعده کرده است، سالی یک میلیون مسکن در کشور تولید شود و چون جامعه کارگری ۵۰درصد جمعیت کشور را تشکیل می‌دهد، بنابر این باید ۵۰درصد از مسکن نیز برای کارگران و خانواده‌های آنها در نظر گرفته شود.» طرح‌های حمایتی دولت در حوزه مسکن تناسبی با قدرت اقتصادی کارگران ندارد، در نتیجه برای خانه‌دار کردن آنان مناسب نیست. در همین راستا و در آخرین جلسه شورای عالی کار، عرضه زمین به عنوان کلید حل این مشکل پیشنهاد شد. کارشناسان این حوزه معتقدند که دولت با عرضه زمین رایگان به کارگران و تدریجی‌سازی می‌تواند گره کور مسکن را برایشان باز کند.

احتمالاً هنگام تهیه و تنظیم قانون جهش تولید مسکن توجه سیاستگذاران نیز متمرکز بر این مسئله بوداند. طرحی که در ابتدا و با توجه به الزامات قانونی موجود برای دستگاه‌های مختلف دولتی بارقه‌های امید در دل کارگران کاشت. اما در عمل این مدل از طرح‌های حمایتی مسکن، همانطور که دولت سیزدهم با طرح نهضت ملی مسکن به دنبال محقق کردن قانون جهش تولید مسکن بوده، اما در دوسال گذشته به‌رغم تمام اقدامات انجام شده، موفقیت مورد نظر حاصل نشده است. از نظر کارشناسان در صورت اجرایی شدن این طرح‌ها نیز با توجه به روش اجرایی آن، مشکلی از قشر کارگر حل نمی‌شود. در همین راستا اخیراً دولت با اتخاذ تصمیمات جدید درصدد آن است تا از مسیر بهتر و کارآمدتری مشکل مسکن کارگران را حل کند. مسیری که کارگران از آن استقبال کرده و از نظر کارشناسان نیز امید به موفقیت آن بسیار بالاست.

■ جدی گرفتن تأمین مسکن کارگران با تشکیل قرارگاه مسکن کارگری

بالاخره بعد از دو سال و در سیصدوبیست‌ویکمین نشست شورای عالی کار، تفاهمنامه ۴۰۰هزار واحد مسکونی که در مهرماه ۱۴۰۰ امضا شده بود، بررسی و تعیین تکلیف شد. در این نشست مهدی مسکنی، معاون امور تعاون وزارت «تعاون، کار و رفاه اجتماعی» از تهیه و ابلاغ دستورالعمل نحوه تشکیل تعاونی‌های مسکن جهش کارگری آبان‌ماه سال گذشته و اساسنامه این تعاونی‌ها در شهریورماه ۱۴۰۱ خبرداد. همچنین قرارگاه مسکن کارگری به صورت ملی و استانی ایجاد می‌شود، این قرارگاه مخصوص تأمین مسکن کارگران خواهد بود.

همچنین، مطابق اظهارات آیت اسدی که در جلسه اخیر شورای عالی کار حضور داشت، برای تأمین مسکن کارگران، ۱۰ پیشنهاد مطرح شد. به گفته اسدی، نماینده کارگران ۱۰ پیشنهاد برای تأمین مسکن جامعه کارگری به شورای عالی کار ارائه کردند که یکی از آنها تخصیص زمین رایگان دولتی برای مسکن کارگران فاقد مسکن، پیشنهاد بعد؛ تأمین تسهیلات ارزان‌قیمت با استفاده از امکانات وزارت تعاون، کار و رفاه اجتماعی و دو بانک زیر مجموعه یعنی «رفاه کارگران» و «توسعه تعاون» که بخشی از تسهیلات خود را برای مسکن کارگران اختصاص دهند و همچنین پیشنهاد شد، اگر نرخ سود تسهیلات ۱۸درصد باشد، این تسهیلات با نرخ کمتر مثلاً ۱۵درصد پرداخت شود که پنج‌درصد آن را کارفرما تقبل کند و ۱۰درصد از سوی کارگران تأمین شود.

با ایجاد قرارگاه مسکن کارگری قرار بر این است که با تأمین زمین مورد نیاز گره مسکن این قشر که نیمی از جامعه کشور را به خود اختصاص می‌دهد، باز شود. با تشکیل این قرارگاه، در طی دوران کاری، به کارگر واحد مسکونی تحویل داده می‌شود. تحقق این طرح به معنای افزایش چشمگیر رفاه این قشر است، چراکه بخش زیادی از درآمد کارگران صرف تأمین هزینه مسکن می‌شود. در شرایطی که از این هزینه کاسته شود، بخش بیشتری از درآمد باقی می‌ماند تا صرف دیگر بخش‌های زندگی شود. نهایتاً شکاف میان درآمد کارگر و هزینه‌های معیشتی کمتر خواهد شد.

■ افزایش تسهیلات جواب نمی‌دهد، اما عرضه زمین چرا

با طرح‌های حمایتی دولتی کارگران صاحبخانه نمی‌شوند. این واقعیتی است که هم تجربه نشان داده و هم نظرات کارشناسی. طبق بررسی مرکز پژوهش‌های مجلس که در قالب گزارشی با عنوان «چالش‌های سیاستگذاری مسکن شهری در ایران»، منتشر شده به تحلیل بحران مسکن مخصوصاً در دهک‌های پایین جامعه پرداخته است.

براساس پژوهش انجام شده چالش اصلی طرح‌های حمایتی دولت آن است که بر مدار طرح‌های کلان، اما کم دامنه استوار می‌شود. دامنه این طرح فقط اقشار متوسط را شامل شده، بدون آنکه کلیت طراحی این برنامه تناسبی با آنها داشته باشد. دامنه طرح‌ها در عمل، معطوف به اقشار پایین جامعه نمی‌شود، چراکه شرایط مالی این برنامه‌ها متناسب با قدرت اقتصادی اقشار متوسط است. این در حالی است که هدف اصلی سیاستگذاران در وهله اول تأمین مسکن اقشار ضعیف بوده که در عمل به دلیل عدم تناسب مالی این افراد با برنامه‌های حمایتی نمی‌توانند بهره‌ای از آن ببرند.

اما چرا تسهیلات مسکن نمی‌تواند راهگشا باشد؟ اول به دلیل آنکه مبلغ وام و نسبت آن با کل هزینه مسکن در بازار قابل توجه نیست و دیگر آنکه مبلغ اقساط وام از توان اقشار پایین جامعه خارج است. در کشور و در خوشبینانه‌ترین حالت ممکن مبلغ وام‌ها، ۱۵درصد قیمت نهایی خانه را پوشش می‌دهد و تأثیر تعیین کننده‌ای در بالا بردن استطاعت متقاضیان در خرید خانه ندارد.

همچنین مقدار اقساط این تسهیلات نیز پس از کاهش نرخ سود آن از ۲۳درصد به ۱۸درصد، به روش پلکانی در سال اول به بیش از ۷میلیون و ۳۵۷ هزار تومان و سال بیستم بیش از ۱۲میلیون و ۹۰۰ هزار تومان می‌رسد. با توجه به اینکه، براساس تصمیم شورای عالی کار، حقوق کارگران در سال ۱۴۰۲ با ۲۷درصد افزایش، ۵ میلیون و ۳۰۸هزار ۲۸۲ تومان است. یعنی یک کارگر در تهران با دریافت مزایای شغلی حدود ۹ میلیون تومان درآمد دارد. این کارگر در کنار هزینه‌های خوراک، بهداشت، آموزش، پوشاک، حمل و نقل، تفریح، ارتباطات، کالا و خدمات آیا توانایی پرداخت اقساط ماهی ۱۲ میلیون تومان را دارد؟ مشخصاً خیر.

با این تفاسیر مشخصاً با تکیه بر تسهیلات یا طرح‌هایی که تسهیلات در آن نقش اصلی- برفرض بیشتر شدن تسهیلات- داشته باشند، نمی‌توان کارگران را خانه‌دار کرد.

نماینده کارگران ۱۰ پیشنهاد برای تأمین مسکن جامعه کارگری به شورای عالی کار ارائه کردند که یکی از آنها تخصیص زمین رایگان دولتی برای مسکن کارگران فاقد مسکن، پیشنهاد بعد؛ تأمین تسهیلات ارزان‌قیمت با استفاده از امکانات وزارت تعاون، کار و رفاه اجتماعی و دو بانک زیر مجموعه یعنی «رفاه کارگران» و «توسعه تعاون» که بخشی از تسهیلات خود را برای مسکن کارگران اختصاص دهند و همچنین پیشنهاد شد، اگر نرخ سود تسهیلات ۱۸درصد باشد، این تسهیلات با نرخ کمتر مثلاً ۱۵درصد پرداخت شود که پنج‌درصد آن را کارفرما تقبل کند و ۱۰درصد از سوی کارگران تأمین شود

اما راه‌های بهتری هم وجود دارد. همانطور که نماینده صنف کارگران در شورای عالی کار مطرح کرد، یکی از بهینه‌ترین راه‌حل‌ها عرضه زمین است.

■ زمین رایگان بدهید، کارگران با تدریجی‌سازی خود می‌سازند

در شرایطی که اقتصاد مسکن در تله رشد پایین و تورم بالا گرفتار است، راهکارهای دولت از جمله ارائه تسهیلات بانکی برای خانه‌دار شدن تأثیر خود را از دست داده‌اند.

همانطور که عنوان شد بخشی از پیشنهاد کارگران عرضه زمین توسط دولت است. البته که پیش‌تر این پیشنهاد در دهه ۶۰- ۷۰ اجرایی شده و به موفقیت قابل توجهی رسیده است. الگوی مسکن‌سازی در آن زمان به این سبک بوده است که زمین لازم در اختیار تعاونی‌ها قرار داده می‌شد. بخش عمده‌ای از کار ساخت‌وساز را خود تعاونی‌ها انجام می‌دادند. در ادامه حتی نازک‌کاری ساختمان را هم خود کارگران به همراه اطرافیان و اقوام خود انجام می‌دادند تا هزینه‌های ساخت‌وساز کاهش پیدا کند. در حال حاضر در ادبیات ساخت‌وساز به این شکل از ساخت خانه، تدریجی‌سازی می‌گویند که توسط خیلی از کارشناسان مورد تأکید قرار گرفته است. تدریجی‌سازی طرحی است متناسب با توسعه پایدار که خانه‌دار کردن مردم را در کوتاه مدت و با هزینه کم و به دور از بروکراسی‌های پیچیده و با تکیه بر ظرفیت خود مردم، ممکن می‌سازد.

علت موفقیت تدریجی‌سازی در این است که بازیگر اصلی ساخت، زمین با سهم ۷۰ درصدی در قیمت نهایی خانه را دولت به مردم به صورت رایگان عرضه می‌کند. در نتیجه قیمت مسکن تا ۶۰- ۷۰درصد می‌شکند. در ادامه متقاضی مابقی مراحل ساخت که قابلیت سکونت حداقلی را داشته باشد، متناسب با قدرت اقتصادی‌اش تأمین می‌کند. در ادامه نیز و با بالارفتن قدرت اقتصادی خانوار خانه به تدریج تکمیل می‌شود. اینگونه است که دیگر نه پای پیمانکار و منافع آن و همچنین تسهیلات عجیب و غریب بانکی به وسط کشیده نمی‌شود.

گزارش ۲

بخش خصوصی به دلیل قیمت بالای زمین از بازار حذف شد

طبق آمار رسمی، اواخر دهه نود یعنی دقیقاً بهار سال ۱۴۰۰، پایتخت کمترین میزان ساخت‌وساز خود را در ۲۰ سال اخیر تجربه کرده است، این مسئله بی‌ارتباط با سیاست‌های دولت یازدهم و دوازدهم در خصوص مسکن نیست. در آن سال‌ها دولت با این توجیه که قیمت مسکن تابعی از اقتصاد کلان است از هرگونه مداخله و مدیریت بازار مسکن سرباز زد که نتیجه آن را در رشد ۱۰ برابری قیمت مسکن و خواب عمیق چندساله این بازار می‌توان مشاهده کرد. رکورد کاهش ساخت‌وساز در کل کشور هم یکی دیگر از تبعات سیاست‌های اتخاذ شده است. البته این روند کاهشی توقفی نداشته و در سال بعد با وجود اقدامات دولت سیزدهم، تعداد پروانه ساخت صادر شده حتی از سال ۱۴۰۰ هم ۱۵درصد کمتر بود. اما اگر به آمارهای سال‌های قبل‌تر نگاه کنیم متوجه می‌شویم که سهم صنعت ساختمان از تولید ناخالص داخلی کشور به بیش از ۲۰درصد هم می‌رسید. اما در حال حاضر این عدد به حدود پنج تا شش‌درصد کاهش یافته است. شرایط تهران نیز از کل کشور متفاوت نبوده و در این دهه میزان ساخت‌وساز به نصف رسیده است. داده‌های مرکز آمار از ساخت‌وساز تهران نشان می‌دهد که سهم استان تهران از کل ساخت‌وساز مناطق شهری کشور کاهش قابل توجهی پیدا کرده است. سهم پایتخت از تعداد واحدهای مسکونی درج‌شده در پروانه‌های ساختمانی احداث کل کشور در سال ۹۱-۳۲،۹۲ تا ۳۸درصد بوده که این عدد در سال ۹۷ به ۲۷ درصد کاهش یافته و نهایتاً در آخر دهه ۹۰ با رسیدن به عدد ۱۷ درصدی رکورد ۲۰ سال اخیر را زده است. متأسفانه تمام سهم تهران از ساخت‌وسازهای کشور در سال اخیر فقط ۱۰درصد بوده است. توجه به این اعداد و ارقام و مدنظر گرفتن این مسئله که همین ۱۰درصد را هم می‌توان به حساب صدور پروانه‌های ساخت در نهضت ملی مسکن گذاشت، این انگاره را به ذهن متبادر می‌کند که بخش خصوصی، دیگر در بازار مسکن باقی نمانده تا با فعالیت خود جان تازه‌ای به این تن نیمه جان حوزه مسکن بدمد. اگر بخش خصوصی تمایلی در سرمایه‌گذاری در بخش ساخت‌وساز ندارد به معنای آن است که این فعالیت اقتصادی حاشیه سود معقولی برای سرمایه‌گذار ندارد. اما سؤال اصلی در اینجاست که چرا حال و اوضاع سودآورترین صنعت کشور به این نقطه رسیده است؟

■ زمین گران در تهران بخش خصوصی را اخراج کرد

طبق داده‌های مرکز آمار کشور، طی دو دهه اخیر مشارکت بخش خصوصی در صنعت ساخت‌وساز یک سوم شده است. نگاهی به سهم بخش خصوصی از ساخت‌وساز شهر تهران نشانگر یک روند کاهشی در دودهه اخیر است. سهم بخش خصوصی از کل ساخت‌وسازهای پایتخت در سال ۱۳۸۱ حدود ۱۲/۶ درصد بوده که این میزان در اغلب سال‌های دهه‌های ۱۳۸۰ و ۱۳۹۰ حدود هفت تا ۹ درصد در نوسان بوده اما در سال ۱۴۰۰ این مقدار به کمتر از چهاردرصد رسیده است. از نظر کارشناسان این حوزه سه عامل محدودیت‌های ساخت‌وساز (از جمله بروکراسی پیچیده صدور پروانه و محدودیت‌های توسعه شهری)، بازگشت دیرهنگام سرمایه در شرایط تورمی و ارجحیت احتکار زمین به‌جای ساخت‌وساز، تأثیر تعیین‌کننده‌ای در خروج بخش خصوصی از این بازار دارد. اما مشخصاً یکی از این عوامل نقش پررنگ‌تری دارد و به عبارت بهتر زمینه‌ساز دیگر عوامل است. اولین و مهم‌ترین مسئله در تولید مسکن وجود زمین است. تا زمینی وجود نداشته باشد تا روی آن عملیات ساخت‌وساز صورت گیرد، صحبت از دیگر عوامل معنا ندارد. متأسفانه آنچه در این سال‌ها اتفاق افتاده، ایجاد محدودیت‌های بالا در عرضه زمین بوده است. طبق آمار رسمی و طرح جامع تهران، از سال ۷۰ تاکنون زمینی به محدوده شهر تهران افزوده نشده و محدوده شهری متناسب با رشد جمعیت گسترش پیدا نکرده که این به معنای ایجاد انحصار در زمین است.

اما انحصار زمین چه تبعاتی را برای بازار ساخت‌وساز تهران دارد؟ اولین پیامد انحصار زمین، گرانی آن است و این پیامد را می‌توان به خوبی در رشد هزارو ۱۰۰ برابری زمین طی این سه دهه اخیر دید. محصور کردن زمین و افزایش قیمت آن، پدیده شوم احتکار زمین‌های داخل شهری را رقم زد. با بالا رفتن قیمت زمین دیگر برای ملاکان صرفه اقتصادی ندارد که زمین خود را به بازار عرضه کنند چرا که تورم زمین از تورم سایر بازارهای دارایی جلوتر است. حبس زمین و اراضی در اختیار ملاکان که اتفاقاً خیلی از ملاکان زمین، حقوقی‌ها مثل شهرداری‌ها، نهادهای عمومی و دستگاه‌های دولتی هستند، باعث شد دیگر زمینی در بازار عرضه نشود تا بخش خصوصی بخواهد در آن سرمایه‌گذاری کند. بنابراین، این انجماد ملکی، مسائل و مشکلات زیادی در بازار مسکن ایجاد کرده که قفل آن به دست هیچ چیزی جز شکستن انحصار زمین شکسته نمی‌شود. (نمودار ۱)

■ وقتی سود احتکار بر ساخت و ساز می‌چربد

در هر کریدور اقتصادی اگر تقاضا وجود داشته باشد سود تولید و سرمایه‌گذاری در آن بخش تا حد زیادی تضمین شده است. حوزه مسکن در اقتصاد نیز مستثنی نیست. تهران به دلیل رشد جمعیت و وجود نهاد قدرت و ثروت در این شهر، همواره تقاضای زیادی برای واحد تجاری و اداری وجود دارد. اما با تمام این توصیفات، طبق آمار، بخش خصوصی دیگر حضور معناداری در این بازار ندارد. همانطور که در بخش قبل توضیح داده شد، دو عامل عدم گسترش محدوده شهری و احتکار زمین‌های داخل شهر، اخراج بخش خصوصی از این بازار را رقم زد.

با بررسی منطقه‌ای ساخت ساز در استان تهران نکات جالب مشخص می‌شود. در برخی مناطق ساخت‌وساز بسیار پایین و حتی رشد منفی داشته و اما در برخی مناطق شرایط بهتری حاکم بوده 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، دماوند با ۸۱، فشم با ۸۰، پیشوا با ۷۵، اندیشه با ۶۸، باقرشهر با ۶۶، حسن‌آباد فشافویه با ۵۶ و ملارد با ۵۵درصد بوده است. اما طی این مدت (سال ۱۳۹۱ تا ۱۴۰۱) ساخت‌وساز در پرند رشد ۹۸۹ درصد داشته، در شمشک ۸۶۲ درصد، در جوادآباد ۴۷۵ درصد و در احمدآباد مستوفی و بومهن بین ۱۳۱ تا ۱۴۵ درصد بوده است. (نمودار ۲)

برای دستیابی به تصویر روشن‌تری از آنچه در این سال‌ها در صنعت ساخت‌وساز در استان تهران رخ داده، وضعیت سال‌های ۱۳۹۶ تا ۱۴۰۱ مقایسه شده است. آمارها قابل تأمل است، طی این مدت درحالی ساخت‌وساز استان تهران ۱۴درصد و پایتخت ۳۳درصد کاهش یافته که این میزان در شهرهای آبسرد، کیلان، قدس و دماوند و فشم بین ۴۵ تا ۷۲ درصد بوده است. روند ساخت‌وساز در تمام مناطق استان تهران یکسان نبوده و می‌توان آن را به دو گروه تقسیم کرد: شهرهایی که در آنها رونق نسبی ساخت‌وساز وجود داشته و شهرهایی که تقریباً این صنعت در آنجا خوابیده است.

آبعلی، گلستان، ارجمند و لواسان نیز از جمله شهرهای استان هستند که در این مقطع ساخت‌وساز آنها به‌شدت کاهش یافته است. به نظر می‌رسد در شهرهای لوکس احتکار زمین به ساخت‌وساز می‌چربد. وقتی زمین در این مناطق قیمت بسیار بالایی داشته باشد دیگر ساخت‌وساز صرفه اقتصادی ندارد، در نتیجه احتکار زمین رخ خواهد داد. با توجه به قیمت زمین‌های لواسان، خیلی دور از ذهن نیست که این شهر به مرکز زمین خواران کشور تبدیل شود. زمین و خاک موجود در اراضی شمیرانات بسیار با ارزش است و نمی‌توان آن را قیمت‌گذاری کرد. در واقع مهم‌ترین و گران‌ترین مراتع کشور در شمیرانات و لواسانات قرار دارد. به همین دلیل است که بخش زیادی از محتکران و زمین خواران به این نقطه از کشور هجوم آورده‌اند و آن را پایتخت زمین‌خواری ساخته‌اند.

اما در همین زمان مشابه ساخت‌وساز در شمشک رشد هزارو ۴۴۰ درصد، پردیس هزارو ۳۳۹ درصدی و بومهن ۸۳۸ درصدی داشته و اما بیشترین رشدها در ادامه مربوط به شهرهای اقماری جنوب تهران از پرند و کهریزک گرفته تا رباط کریم 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. همه این اعداد و ارقام به خوبی این مسئله را بیان می‌کند که هر کجا محدودیتی در عرضه زمین وجود نداشته باشد در همین شرایط اقتصادی و تورم کلی کشور ساخت‌وساز مسیر خود را حتی با سختی ادامه خواهد داد.

■ کلید ورود بخش خصوصی به بازار قفل مسکن، کاهش قیمت زمین است

با بررسی مناطقی که در آنها ساخت‌وساز از رونق حداقلی برخوردار بوده نشان می‌دهد، دقیقاً مناطقی که بحث اعیانی نشینی و لوکس‌سازی مطرح نبوده درهمان مناطق زمین‌ها وارد چرخه ساخت‌وساز شده است. به عبارت بهتر هرکجا قیمت زمین کنترل شود از احتکار و سوداگری جلوگیری می‌شود که نتیجه مستقیم آن رونق ساخت و ساز در آن منطقه است. قفل اراضی بلااستفاده با هیچ قانونی باز نخواهد شد؛ مگر اینکه احتکار صرفه اقتصادی نداشته باشد و این مهم با شکستن انحصار زمین و عرضه گسترده اتفاق خواهد افتاد.

نمودار ۱

نمودار ۲