

سینوسی مسکن بودیم، اما هیچ‌گاه زمان آن این قدر طولانی نمی‌شد و به نظر می‌رسد تا زمانی که قدرت خرید مردم به تورم مسکن نرسد، همین مشکل پابرجا خواهد بود. بعد از جنگ ۱۲ روزه، همه از کاهش قیمت مسکن در تهران به دلیل نبود امنیت در پایتخت می‌گفتند اما

مدیرعامل اتحادیه تعاونی‌های عمرانی شهر تهران آن را تکذیب کرد و گفت بعد از جنگ قیمت خانه در مناطق شمالی تهران بین ۳۰ تا ۵۰ میلیون تومان در هر مترمربع کاهش پیدا کرده بود که به گفته کیانوش گودرزی، رئیس اتحادیه مشاوران املاک این کاهش نیز باعث انعقاد قراردادی نشد. با این حال گودرزی دو هفته پیش در گفت‌وگو با باشگاه خبرنگاران جوان اعلام کرد که قیمت مسکن در مناطق جنوب تهران در ماه‌های گذشته تا ۱۰ میلیون تومان در هر مترمربع افزایش پیدا کرده و آن کاهش قیمت مسکن ۳۰ تا ۵۰ درصدی که پیشتر اعلام کرده بود، تغییر قیمت اسمی بوده و هیچ‌یک به تنظیم قرارداد نرسیده است و گزارش میدانی بازرسان نشان می‌دهد در مناطق شمالی پایتخت نیز تغییر قیمت فروش نداشته و نرخ‌ها ثابت مانده است. او همچنین در گفت‌وگویی دیگر متوسط قیمت هر مترمربع مسکونی در پایتخت را بین ۹۰ تا ۱۰۰ میلیون تومان اعلام کرد و پیش‌بینی کرده قیمت مسکن در نیمه دوم سال ثابت بماند.

تفاوت محل به محل در شرق

براساس آمار هفته دوم مهر امسال، نرخ ارز بر قیمت مسکن تأثیر گذاشته و میانگین قیمت هر مترمربع آپارتمان در تهران از حدود ۸۵ میلیون تومان در ابتدای مرداد به حدود ۱۰۷ میلیون تومان در ابتدای مهر رسیده است که بیانگر رشد تقریبی ۲۵/۸ درصد در این بازه دو ماهه است و در مناطق شمالی تهران مانند نیاوران، زعفرانیه و الهیه، قیمت‌ها به بیش از ۲۳۰ میلیون تومان در هر متر مربع رسیده‌اند. مناطق جنوبی و حومه شهر مانند پردیس، پرند و اندیشه نیز افزایش قیمت را تجربه کرده و میانگین قیمت از ۳۵ میلیون تومان به حدود ۴۴ میلیون تومان یعنی افزایش حدود ۲۵/۷ درصدی رسیده است.

محمد، در شرق تهران سکونت دارد و قرار است با همسر خود با وام ازدواج و فروش ماشین خانه بخرند اما اوضاع چندان روبه‌راه نیست. او به «هم‌میهن» می‌گوید: «قیمت‌ها بدون حساب و کتاب است، مثلاً قیمت محله وحیدیه با محله ارباب مهدی که کنار هم هستند بسیار متفاوت است و انگار از شهری وارد شهر دیگر شده‌ایم.»

فاطمه، همسر او نیز می‌گوید که معمولاً چندین سال از ساخت خانه‌های این مناطق گذشته و صاحبخانه فقط دسترسی بر روی آپارتمان کشیده و توقع دارد با قیمت متراژ خانه نوساز به ما بفروشد: «در این منطقه از شهر برای خرید خانه ۵۰ متری حداقل باید ۳ میلیارد تومان داشت که قطعاً به پول ما نمی‌رسد، خانه ۳۰ یا ۴۰ متری نیز قدیمی‌ساز هستند که باید چند صد میلیون خرج بازسازی آن کرد که واقعاً نمی‌صرف.»

حسین نیز در منطقه تهران پارس به دنبال خانه می‌گردد،



طه‌حسین‌مدنی

رئیس اندیشکده

حکمرانی‌هوشمند:

بازار مسکن ایران برای رسیدن به تعادل به ساخت سالانه ۱/۵ میلیون واحد مسکونی جدید نیاز دارد و اگر ساخت این تعداد واحد مسکونی محقق نشود؛ در پایان سال ۱۴۱۰، ناترازی مسکن تقریباً دو برابر خواهد شد و به ۱۲ میلیون واحد خواهد رسید

او می‌گوید که بنگاه‌دار یک خانه ۱۵ سال ساخت را متری ۷۰ میلیون تومان به او معرفی کرد در حالی که آپارتمان نوساز در آن منطقه میانگین حدود ۸۰ میلیون تومان است! او گفته: «چند بنگاهی نیز متراژ خانه‌ها را کمتر از متراژی که در سند خورده اعلام می‌کنند که مشتری را جذب کنند در حالی‌که هر یک متر اختلاف برای من که به سختی می‌توانم پول خانه را جور کنم حدود ۷۰ تا ۸۰ میلیون تومان فرق معامله است.» حسین همچنین از بنگاه‌دارانی شاکی است که خانه‌های مشتری‌ها را با تلفن خودشان در سایت‌های خرید و فروش خانه ثبت می‌کنند و اینگونه آنها هستند که قیمت خانه را تعیین می‌کنند و صاحب‌خانه اصلاً در جریان معامله نیست.

گران و راکد در غرب تهران

سایت گسترش‌نیوز روز ۲۷ مهر، در گزارشی قیمت مسکن در منطقه ۱۰ تهران را اینگونه عنوان کرده است: برای نمونه، یک واحد ۴۱ متری یک‌خوابه، با سال ساخت ۱۳۸۱ در محله سلسبیل شمالی، با قیمت دو میلیارد و ۸۵۰ میلیون تومان آگهی شده است که هیچ امکانات ویژه‌ای نیز ندارد. در آگهی دیگری، یک واحد ۶۳ متری یک‌خوابه، ساخت سال ۱۳۸۷ مربوط به محله زنجان جنوبی و واقع در خیابان اسدی، با قیمت پنج میلیارد و ۶۰۰ میلیون تومان به فروش می‌رسد. در یک آگهی دیگر، یک واحد ۷۵ متری دو خوابه، با سال ساخت ۱۳۹۳ در محله آذریابجان، با رقم هفت میلیارد و ۵۰۰ میلیون تومان قیمت‌گذاری شده است. در یک آگهی منتشرشده دیگر، یک واحد ۸۵ متری دو خوابه، ساخت سال ۱۴۰۰ مربوط به محله سلسبیل، با قیمت ۹ میلیارد و ۳۵۰ میلیون تومان معامله می‌شود. همچنین، یک واحد ۱۳۵ متری سه‌خوابه، با سال ساخت ۱۴۰۲ در محله جیحون و در محدوده خیابان کمیل، با رقم ۱۲ میلیارد و ۸۵۰ میلیون تومان آگهی شده است.

تقاضای نهفته در بازار مسکن

طه‌حسین‌مدنی رئیس اندیشکده حکمرانی هوشمند در گفت‌وگو با «هم‌میهن» با اشاره به وضعیت بازار مسکن در کشور، گفت: «طبق آمارهای موجود، بازار مسکن در حال حاضر با پنج تا شش میلیون تقاضای انباشته شده مواجه است. علاوه بر این، تعداد واحدهای مسکونی فرسوده و نیازمند بازسازی هم هشت میلیون واحد برآورد شده است. این یعنی بازار مسکن ایران برای رسیدن به تعادل به ساخت سالانه ۱/۵ میلیون واحد مسکونی جدید نیاز دارد و اگر ساخت این تعداد واحد مسکونی محقق نشود؛ در پایان سال ۱۴۱۰، ناترازی مسکن تقریباً دو برابر خواهد شد و به ۱۲ میلیون واحد خواهد رسید.»

یکشنبه ۴ آبان ۱۴۰۴

سال چهارم، شماره ۹۱۵

www.hammihanonline.ir



او با بیان اینکه ضعف در تأمین مالی و کند بودن سرعت پروژه‌های انبوه‌سازی نسبت به تورم، از عوامل انباشت تقاضا در این بخش بوده است، افزود: «اگرچه طی این سال‌ها سعی شده مسائلی چون گرهِ‌های تأمین مالی با رویکرد خرید تدریجی از طریق تدابیر حقوقی مانند قانون پیش‌فروش ساختمان رفع شود؛ اما باز هم به دلیل غیبت نهادهای علمی-پژوهشی متخصص در این بخش، این ظرفیت‌های قانونی هم آنطور که باید نتوانسته به اقتصاد مسکن کشور کمک کند. این یک شیمای کلی از وضعیت کلان اقتصاد مسکن کشور است. در این وضعیت کلان، بخش خصوصی و شرکت‌های انبوه‌ساز هم بخش مهمی از پازل اقتصاد مسکن هستند که اگر با نگاه علمی و دقیق، تمامی این تعارضات و چالش‌هایی که در این وضعیت کلان وجود دارد را مدیریت کنند؛ می‌توانند در همین اکوسیستم زنده مانده و به فعالیت خود ادامه دهند.»

حسین مدنی عنوان کرد: «در بازار مسکن زمانی که پول و نوع نیاز با هم سنخیت نداشته باشند، تقاضای نهفته شکل می‌گیرد. درست مانند فردی که مثلاً ده میلیارد تومان نقدینگی دارد ولی خانه مورد علاقه‌اش در منطقه‌ای خاص پانزده میلیارد تومان است یا اصلاً عرضه در سطحی که او می‌خواهد وجود ندارد. این متقاضیان توان نسبی دارند ولی هنوز به خرید نمی‌رسند. این تقاضا هم می‌تواند با تغییر شرایط مثل ارائه وام، تغییر قیمت یا تغییر عرضه، بالفعل شود. در بازار مسکن با تقاضای سفته‌بازی هم مواجه هستیم که متقاضی نیاز مصرفی ندارد اما برای حفظ ارزش پول در کوتاه‌مدت وارد بازار می‌شود. این تقاضا معمولاً بازار مسکن را ملتهب می‌کند و قیمت‌ها را به صورت کاذب بالا می‌برد. البته در این بخش می‌توان تقاضا برای سرمایه‌گذاری را هم لحاظ کرد که در صورت تزریق نقدینگی به بخش ساخت و تولید، می‌تواند به اقتصاد مسکن کمک کند و مانند فعالیت‌ها سریع و کوتاه‌مدت، مضر نیست.»

او گفت: «امروز مشکلات بازار مسکن در ایران و ناترازی شدید آن بر کسی پوشیده نیست اما مشکلات اقتصادی با راهکارهای علمی، حل‌شدنی‌اند. دولت هم می‌تواند با اقداماتی چون اصلاح برخی قوانین مانند قانون پیش‌فروش ساختمان، فروش متری و قاعده‌مند کردن پلتفرم‌های فعال در خرده‌فروشی ساختمان، ارائه زمین رایگان و الحاق مناطق جدید به شهرهای دارای فضای پیرامونی و صدور مجوز بلندمرتبه‌سازی در شهرهای فاقد مناطق پیرامونی به خصوص در بافت فرسوده این شهرها، به فعالین صنعت ساختمان در تدوین سناریوهای دقیق برای پاسخگویی به تقاضای موثر بازار مسکن کمک کند.»

آگهی قانون تعیین تکلیف اراضی وساختمان‌های فاقد سند رسمی شهرستان بروجرد-سری(۳۰۷) جمعی

شناسه آگهی: ۲۰۰۹۰۷۵

بمساحت «۸۸۶۳/۳۹» مترمربع مجزی شده از پلاک شماره «۳۵» فرعی از «۳۵» اصلی واقع در بخش «۳» خروجی از مالکیت مالک اولیه «علی حسین کشاورزی فرزند محمدعلی و علی‌اکبر گودرزی»

۵- تقاضای «باسر نظامی» فرزند «ناصر» نسبت به «شش‌دانگ یک قطعه زمین مزروعی» بمساحت «۲۶۳/۷۰۶» مترمربع مجزی شده از پلاک شماره «۶۱» فرعی از «۳۷۸» اصلی واقع در بخش «۱» خروجی از مالکیت مالک اولیه «اعظم شماعی»

۶- تقاضای «اشرف مرادی» فرزند «محمدرضا» نسبت به «شش‌دانگ یک قطعه زمین مزروعی» بمساحت «۲۵۹۶۰۴/۳۹» مترمربع مجزی شده از پلاک شماره «۹۹۵» فرعی از «۶۵» اصلی واقع در بخش «۳» خروجی از مالکیت مالک اولیه «ولی مرادی فرزند اسمعیل و اشرف مرادی فرزند محمدرضا»

۷- تقاضای «حشمت‌اله گودرزی» فرزند «عبدالحسین» نسبت به «شش‌دانگ یک قطعه زمین مزروعی» بمساحت «۱۰۶۱۳/۱۳» مترمربع مجزی شده از پلاک شماره «۱۸» فرعی از «۴۱» اصلی واقع در بخش «۳» خروجی از مالکیت مالک اولیه «عبدالحسین گودرزی فرزند حیدر و حشمت‌اله گودرزی فرزند عبدالحسین»

۸- تقاضای «حشمت‌اله گودرزی» فرزند «عبدالحسین» نسبت به «شش‌دانگ یک قطعه زمین مزروعی» بمساحت «۱۳۱۳/۵۶» مترمربع مجزی شده از پلاک شماره «۱۹» فرعی از «۴۱» اصلی واقع در بخش «۳» خروجی از مالکیت مالک اولیه «عبدالحسین گودرزی فرزند حیدر و حشمت‌اله گودرزی فرزند عبدالحسین»

۹ - تقاضای «نادر فاضل بیرانوند» فرزند «باقر» نسبت به «شش‌دانگ یک قطعه زمین مزروعی» بمساحت «۷۲۴/۰۰» مترمربع مجزی شده از پلاک شماره «۶۳» فرعی از «۲۸» اصلی واقع در بخش «۴» خروجی از مالکیت مالک اولیه «علی‌احمد جودکی فرزند صفدر»

۱۰- تقاضای «محمدعلی‌زاده» فرزند «عینشاه» نسبت به «شش‌دانگ یک قطعه زمین مزروعی» بمساحت «۴۰۵۵» مترمربع مجزی شده از پلاک شماره «۱۴۵۸/۷» فرعی از «۷۳» اصلی واقع در بخش «۳» خروجی از مالکیت مالک اولیه «عین‌شاه علیزاده فرزند حسین»

محمد آجرلو- سرپرست اداره ثبت اسناد و املاک بروجرد

ادامه یادداشت سردبیر

خاتمی در گفتاری هم که دیروز از او در جمع فعالان سیاسی و فرهنگی زادگاهش منتشر شد، تعبیر مشهور خود را تکرار کرد: «هر آنچه که در مقابل آزادی قرار گیرد، حتی اگر دین باشد، زیان می‌کند»، با این توضیح که «منظور از آزادی ولنگاری نیست؛ بلکه منظور، حق تعیین سرنوشت است». او برای تبیین بحث خود، از خطر تقابیل ارزش‌هایی چون امنیت و عدالت با آزادی هم سخن گفت و تصریح کرد: «انسان آزاد است که می‌تواند امنیت خود را بشناسد و انسان آزاد است که توان رسیدن به عدالت را دارد.»

تکرار این گفتار طی نزدیک به سه‌دهه، شاید از منظری انتقادی چنین تعبیر شود که خاتمی در مقام نماینده و سخنگوی اصلی گفتمان اصلاحات، در این بازه زمانی طولانی از تولید سخن نو بازمانده است و حرفی جدید برای گفتن ندارد. این نقدی است که نه‌فقط منتقدان گفتمان خاتمی که برخی گفتمان‌شناسان عصر اصلاحات و حتی طیفی از کنشگران سیاسی اصلاح‌طلب آن را باور دارند و هرازچندگاه، به‌بیانه‌و زمینه‌ای آن رابیان می‌کنند. اما از منظری واقع‌بینانه‌تر وبالحاظ کردن مناسبات واقعی قدرت و محتوای گفتمان مسلط بر حوزه و حکومت، اتفاقاً می‌توان همین تداوم را نشانی از اهمیت و اعتبار گفتمان خاتمی دانست. از این منظر، گفتمان خاتمی نه‌در قالب گفتمانی منزوع‌و مستقل از بافتار سیاسی- اجتماعی، بلکه به‌عنوان جزئی از یک کل و راهی در یک روند تحلیل و فهم می‌شود. با چنین نگاهی است که گفتار تکراری خاتمی درباره نسبت دین و آزادی، در برابر گفتارهای بدیل بنیادگرایانه، سنت‌گرایانه و حتی لائیک قدرت‌نمایی می‌کند و توان خود را در جذب و هضم رقیبایی نمایاند.

کافی است به سال‌های ۱۳۷۶ و ۱۳۷۷ بازگردیم؛ زمانی که این گفتار سخنی نوو بدیع می‌نمود و در مراسمی همچون ۱۶ آذر در دانشگاه تهران با کف و سسوت جوانان و دانشجویان همراه می‌شد و پژواک می‌یافت. آن زمان، این گفتار خاتمی از سه سومحل نقد و فنی بود. نخست، روحانیت‌سنّتی که زیر عبای خاتمی خطر تکرار مشروطه و میدان‌دار شدن منورالفکرها را می‌دید. دوم، روحانیت بنیادگرا که گفتمان خاتمی را نوعی شرک و الحاد می‌دید و حتی به مقایسه آن با گوساله‌پرستی سامری می‌پرداخت. سوم، روشنفکران لائیک که گفتمان خاتمی را دستکشی مخملین بر مشّت آهنین جریان ارتجاع و استبداد دینی تعریف می‌کردند و آن را «بازی جدید آخوندها» برای تحمیق جامعه و روشن نگاه داشتن چراغ دین (که آن را اقیون توده‌هایی دانستند)، تعبیر و تفسیر می‌کردند. گفتمان خاتمی اما پس از حدود سه دهه، هنوز باقی است و سخن آن (البته نه بسان اواخر دهه ۱۳۷۰)، همچنان مخاطب و جذابیت دارد. حال آنکه، سه گفتمان رقیب نه‌فقط نتوانسته‌اند گفتمان خاتمی را در خود جذب و هضم و یا حذف کنند؛ بلکه تا حد قابل توجهی، از آن متأثر شده‌اند و اگر نه رسماً، در عمل برابر آن گردن خم کرده‌اند. روحانیت سنّتی (چه در سطح بزرگان حوزه و چه در سطح سیاستمداران این طیف) تا حد زیادی با گفتمان خاتمی در باب عدم تراحم دین و آزادی همراه شده‌است. روحانیت بنیادگرای نیز با وجود همه حمایت‌ها و رانت‌هایی که در این سه دهه از آن برخوردار بوده است، همچنان در اقلیت کامل مانده‌است. شکست این جریان تا آنجاست که سخنگویان آن رسماً اعتراف می‌کنند برای ماندن در قدرت، راهی جز حذف بازی انتخابات ندارند؛ سخنی که بیش از محتوای سیاسی، اعترافی به ناتوانی در جذب و هضم گفتمان‌های بدیل و از میدان‌به‌در کردن رقیب است و البته در همه این سال‌ها، اصلی‌ترین بدیل گفتمانی و رقیب سیاسی بنیادگرایان، گفتمان اصلاح‌طلبان با محوریت و نمایندگی خاتمی بوده است. نوع مواجهه رسمی با مسئله حجاب و پذیرش غیررسمی آزادی‌های موجود به‌ویژه در یک سال اخیر، نشانه آشکاری است از پذیرش منطق گفتمانی خاتمی از سوی نهادهای سنت و حکومت و نیز به حاشیه راندن بنیادگرایان با وجود همه فشارها و ابزارهای این جریان. مسئله امروز اما گفتمان سوم است. گفتمانی لائیک که از سکولاریسم هم عبور کرده است و نه به جدایی دین و دولت که به دین‌زدایی و دین‌ستیزی گرایش دارد و با آب‌هایی که بنیادگرایی دینی به آسیاب آن می‌ریزد، فولاد شمشیر ستیز خود با رقیب اصلی‌اش را آب می‌دهد. رقیبی که چیزی نیست جز اسلام رحمانی و گفتمان خاتمی. برخلاف اسلام بنیادگرا و حتی سنّتی که مواجهه با آن، چندان برای لائیک‌ها و لیبرال‌های ستیزه‌جو دشوار نیست؛ اسلام رحمانی و گفتمان خاتمی، رقیبی قدر است و با وجود همه تحولات ارزشی و نگرشی ایرانیان پس از انقلاب، همچنان توش و توان و نای ایستادن و زبان سخن گفتن برابر رقیب را دارد. شاید همین توان گفتمان خاتمی است که دین‌ستیزان ستیزه‌جو را وامی‌دارد از منطق «سر و ته یک کرباس» مدد جویند و محمد خاتمی و احمد خاتمی را در یک کفه گذارند تا این یکی از اعتبار آن دیگری بکاهد و مجموعاً، میدان را به دین‌ستیزان و دین‌گریزان واگذارند. چنین است که این پار، جریانِ میدان‌دار شده که نه از موضع سنت با بنیادگرایی که از موضع ستیز با دین و دین‌داران، آزادی را برابر دین قرار می‌دهد. گویی معادله دهه ۱۳۷۰ تکرار شده است؛ هر چند عامل این تکرار، نیرویی جدید است. شش تیغه‌های ماهواره‌ای و یوتیوبی‌اند، نه عبا و عمامه‌پوشان حوزوی. شاید جا دارد باز هم صبر کنیم و منتظر بمانیم تا زمان بگذرد و سنگ محک تجربه به میان آید تا نتیجه را در یابیم. امروز فقط این را می‌دانیم که گفتمان خاتمی، میدانی بس دشوارتر پیش رو دارد؛ گفتمانی که شاید، آخرین سپر دین و دین‌داری در این ملک باشد...