

## اخبار



### تخصیص ۱۰ هزار قطعه زمین به خانواده‌های دارای سه فرزند در استان تهران

حسین جنتی مدیرکل راه و شهرسازی استان تهران با بیان اینکه پایان هفته عملیات اجرایی و بهره‌برداری از ۶۷ هزار پروژه نهضت ملی مسکن در استان تهران شروع خواهد شد، گفت: پایان هفته بزرگترین عملیات اجرایی در حوزه پروژه‌های نهضت ملی مسکن را خواهیم داشت و این عملیات شامل اجرای بهره‌برداری از پروژه‌های نهضت ملی مسکن را خواهیم داشت و این عملیات شامل اجرای بهره‌برداری از پروژه‌های نهضت ملی مسکن در پرنده، پردیس و سایت پاکدشت خواهد بود.

وی افزود: افتتاح ۱۵ هزار بافت فرسوده و بهره‌برداری از ۵۳۰ واحد نهضت ملی در پاکدشت و تخصیص زمین به ۱۰ هزار خانواده مشمول قانون جوانی جمعیت از جمله این پروژه‌ها به شمار می‌رود. او بیان کرد: پایان هفته بزرگترین افتتاح پروژه‌های متمرکز مسکن در استان تهران را خواهیم داشت که این پروژه‌ها با همکاری بنیاد مسکن و شرکت عمران شهرهای جدید به بهره‌برداری خواهد رسید.

### رشد ۴ برابری انعقاد قراردادهای ساخت مسکن با بانک‌ها

ابوالفضل نوروزی مدیرکل دفتر اقتصاد مسکن وزارت راه و شهرسازی با بیان اینکه مسکن به‌عنوان اولویت اصلی دولت سیزدهم به شمار می‌رود، گفت: ساخت ۴ میلیون واحد نهضت ملی مسکن اگر عده رئیس جمهور شهید هم نبود به‌عنوان قانون مطرح شده بود که باید اجرایی می‌شد و این موضوع همواره به‌عنوان دغدغه اصلی رئیس جمهور بود که خوشبختانه با همکاری دستگاه‌ها به مراحل پیشرفت خوبی رسیده است. وی ادامه داد: ۱۶ جلسه شورای عالی مسکن در کشور برگزار شد و دکتر رئیس به طور کامل و قاطع پیگیری تمام واحدهای مسکن مهر در شهرهای جدید از جمله پرنده و پردیس بود به طوری که دو بار برای بازدید از پروژه‌های مسکن مهر در پرنده حضور پیدا کرد و تأکید داشت که تمامی واحدهای مسکن مهر هرچه سریعتر تعیین تکلیف شود.

نوروزی با بیان اینکه ساخت دو میلیون و ۶۰۰ هزار واحد نهضت ملی مسکن در کشور شروع شده است، گفت: با پیگیری‌های رئیس جمهور نیمی از واحدهای مسکن مهر که باقی مانده بود به اتمام رسیده و نیمی دیگر هم تا پایان سال به اتمام خواهد رسید. نوروزی به تسهیلات بانکی در حوزه ساخت هم اشاره کرد و گفت: تا پایان سال گذشته تنها ۲۰۰ هزار قرارداد ساخت با بانک‌ها منعقد شده بود که با پیگیری‌های رئیس جمهور شهید و تأکید بر پرداخت تسهیلات ساخت توسط تمامی بانک‌ها، تعداد قراردادهای ساخت مسکن با بانک‌ها با رشد ۴ برابری به ۸۰۰ هزار واحد مسکونی رسید.

### ۱۷۸ هکتار زمین دولتی در اردیبهشت امسال رفع تعرض شد

مدیرعامل سازمان ملی زمین و مسکن گفت: یگان حفاظت سازمان ملی زمین و مسکن در ماه گذشته ۳۳۸ مورد تعرض به زمین‌های دولتی به مساحت ۱۷۸ هکتار را به‌صورت فوری رفع کرد. ارسلان مالکی گفت: ۱۷۸ هکتار زمین دولتی در اردیبهشت امسال در استان‌های تهران، خوزستان و خراسان رضوی رفع تعرض شده است.



## ۲ میلیون و ۶۰۰ هزار مسکن در حال ساخت است

## گزارش

### تهدات دولت سیزدهم در حوزه مسکن، از مهمترین اولویت‌های برنامه‌های ارائه شده در ابتدای دولت بود که شهید دکتر ابراهیم رئیسی تا روزهای آخر خدمت بر اجرای آن نظارت داشت و با برگزاری منظم جلسات شورایی عالی مسکن که در دولت قبل تعطیل شده بود، نهضت ملی مسکن را پیگیری می‌کردند.

بررسی آمارهای ساخت و ساز بخش مسکن نشان می‌دهد شهید رئیسی در ۳ سال دولت خود دغدغه ساخت سالانه یک میلیون واحد مسکونی را در قالب طرح نهضت ملی مسکن با اجرایی کردن دو میلیون و ۶۰۰ هزار واحد مسکونی به اجرا رسانده است. آغاز به کار دولت سیزدهم با تصویب طرح نهضت ملی مسکن و تولید ۴ میلیون واحد مسکونی همزمان شد. براساس قانون جامع ساماندهی و

حمایت از تولید و عرضه مسکن که اواخر دهه ۷۰ به تصویب رسید، تولید و عرضه سالانه یک میلیون واحد مسکونی با حمایت دولت‌ها در دستور کار قرار داشت اما این تعداد مسکن بخصوص در دولت گذشته ساخته نشد و بیشترین آمار در دهه گذشته ساخت ۴۰۰ هزار مسکن در سال است. وضعیت بازار مسکن در تابستان ۱۴۰۰ در بدترین شرایط بود؛ از سویی رکود تولید و عرضه مسکن وجود داشت و از طرف دیگر تورم مسکن و اجاره در اوج بود. در این شرایط دولت سیزدهم ساماندهی مسکن در دو بخش ساخت و ساز و بازار را در دستور کار داد. ساخت مسکن به صورت ویژه در قالب طرح نهضت ملی مسکن توسط دولت پیگیری شده است و در کنار این راهبرد مهم کنترل و ساماندهی تقاضای زمین و مسکن نیز در دستور کار دولت قرار دارد. مجموعه این اقدامات، منجر به ایجاد ثبات نسبی در بازار مسکن در ماه‌های اخیر شده

و نرخ رشد سرمایه‌گذاری در بخش مسکن و ساختمان از ۱۱- درصد در سال ۱۴۰۰، به ۲۰۷ درصد در شش ماهه اول سال ۱۴۰۲ افزایش یافته است و پیش‌بینی می‌شود در آینده نزدیک اثرات افزایش تولید و ساماندهی بازار در بخش مسکن نمایان شود و با توجه به نقش و سهم قابل توجه بخش مسکن در اقتصاد خانوار و کلان کشور، شرایط اقتصادی خانوار و کشور از این ناحیه بهبود یابد.

### ساخت بر اساس برنامه

در نهضت ملی مسکن، ساخت ۴ میلیون واحد در ۴ سال مورد نظر است. بر اساس اطلاعات وزارت راه و شهرسازی، در قالب نهضت ملی مسکن در حدود هزار روز خدمت دولت سیزدهم، نزدیک به ۲ میلیون و ۶۰۰ هزار واحد مسکونی وارد فرآیند ساخت شده است. از مجموع واحدهای در دست ساخت، ۲۶۸ هزار و ۹۲۹ واحد در بافت‌های فرسوده، یک میلیون و ۳۸ هزار و ۹۷۸ واحد ظرفیت

واحد مسکونی زمین‌های دولتی واگذار شده به صورت انفرادی، گروهی و یا در دست ساخت برای متقاضیان واجد شرایط به صورت انبوه‌سازی، ۲۰ هزار و ۲۵۰ واحد واگذاری زمین در قالب قانون جوانی جمعیت و ۷۹ هزار و ۱۰۴ واحد واگذاری زمین به متقاضیان واجد شرایط در روستاها به صورت انبوه‌سازی، ۲۰ هزار و ۵۶۵ واحد ظرفیت برای پرداخت تسهیلات ساخت مسکن در دست ساخت واحدهای مسکونی در دست ساخت برای تأمین مسکن کارکنان نیروهای مسلح، ۵۱۵ هزار و ۸۹۰ واحد تعداد واحدهای مسکونی در دست ساخت جهت نوسازی مسکن روستایی و ۱۳۰ هزار و ۲۱۰ واحد نیز تکمیل و وارد فرآیند ساخت شده است. از مجموع واحدهای در دست ساخت، ۲۶۸ هزار و ۹۲۹ واحد در بافت‌های فرسوده، یک میلیون و ۳۸ هزار و ۹۷۸ واحد ظرفیت

### تأمین زمین

ویژگی برجسته نهضت ملی مسکن،



## از ابتدای دولت سیزدهم تاکنون فرآیند نوسازی بیش از ۲۷۷ هزار واحد در بافت‌های فرسوده آغاز شد که از این تعداد، ۸۷ هزار بهره‌برداری رسیده است

تأمین زمین رایگان است که دولت آن را بر عهده گرفته است. با توجه به آنکه قیمت زمین حدود ۶۰ درصد هزینه ساخت را به خود اختصاص می‌دهد، نکته قابل توجه در طرح نهضت ملی مسکن، حذف قیمت زمین از این پروژه‌ها است که کمک قابل توجهی به متقاضیان این طرح کرده است. همچنین عمده سرمایه‌های شناسایی شده در پروژه‌های سرمایه‌گذاری مسکن از طریق بخش خصوصی از جمله انبوه‌سازان، شرکت‌های خصوصی و بانک‌ها انجام می‌شود. در حال حاضر ۱۲۰ هزار میلیارد تومان سرمایه‌گذاری در این بخش شناسایی شده است. در این طرح تاکنون نزدیک به ۱۰۰ هزار هکتار زمین روستایی و شهری آماده شده است. تأمین رایگان این میزان زمین در مقایسه با کل زمین مسکن مهر که حدود ۸ هزار هکتار است، نشان می‌دهد که برنامه ساخت مسکن در دولت سیزدهم بخش بزرگی از متقاضیان مسکن را در بر می‌گیرد. ۵۵ هزار هکتار و به ظرفیت احداث ۲ میلیون واحد مسکونی در مناطق شهری کشور تاکنون تأمین شده است. این اراضی به منظور افزایش عرضه زمین جهت واگذاری به متقاضیان واجد شرایط، از طریق ایجاد شهرها و شهرک‌های جدید، الحاق زمین به شهرها و تغییر کاربری اراضی واقع در محدوده شهرها تأمین شده است.

تأمین زمین رایگان است که دولت آن را بر عهده گرفته است. با توجه به آنکه قیمت زمین حدود ۶۰ درصد هزینه ساخت را به خود اختصاص می‌دهد، نکته قابل توجه در طرح نهضت ملی مسکن، حذف قیمت زمین از این پروژه‌ها است که کمک قابل توجهی به متقاضیان این طرح کرده است. همچنین عمده سرمایه‌های شناسایی شده در پروژه‌های سرمایه‌گذاری مسکن از طریق بخش خصوصی از جمله انبوه‌سازان، شرکت‌های خصوصی و بانک‌ها انجام می‌شود. در حال حاضر ۱۲۰ هزار میلیارد تومان سرمایه‌گذاری در این بخش شناسایی شده است. در این طرح تاکنون نزدیک به ۱۰۰ هزار هکتار زمین روستایی و شهری آماده شده است. تأمین رایگان این میزان زمین در مقایسه با کل زمین مسکن مهر که حدود ۸ هزار هکتار است، نشان می‌دهد که برنامه ساخت مسکن در دولت سیزدهم بخش بزرگی از متقاضیان مسکن را در بر می‌گیرد. ۵۵ هزار هکتار و به ظرفیت احداث ۲ میلیون واحد مسکونی در مناطق شهری کشور تاکنون تأمین شده است. این اراضی به منظور افزایش عرضه زمین جهت واگذاری به متقاضیان واجد شرایط، از طریق ایجاد شهرها و شهرک‌های جدید، الحاق زمین به شهرها و تغییر کاربری اراضی واقع در محدوده شهرها تأمین شده است.

### افزایش قراردادهای ساخت

ویژگی دیگر نهضت ملی مسکن، پرداخت ۵۵۰ میلیون تومان تسهیلات ساخت است. در همین ۳ سال دولت سیزدهم مبلغ این تسهیلات از ۳۵۰ به ۵۵۰ میلیون تومان افزایش یافت. همچنین قراردادهای ساخت نهضت ملی مسکن با بانک‌ها هم رو به افزایش است. مجموع قراردادهای منعقد بانک‌ها بابت طرح نهضت ملی مسکن از ابتدای ابلاغ قانون جهش تولید مسکن، ۳۱۹۰۸۱ هزار میلیارد تومان (همت) بوده است. مبلغ سهمیه تخصیصی سال‌های اول و دوم بانک‌ها به این طرح ملی ۸۱۸ همت و در سال سوم ۶۰۵٫۸ همت بوده است. درصد تحقق

ساخت واحدهای مسکونی در دولت سیزدهم	
شبهه ساخت	تعداد واحد
واگذاری زمین اجاره ۹۹ ساله در شهرها	۳۳۰۳۸۱
واگذاری زمین طرح جوانی جمعیت (شهرها)	۷۰۲۵۰
واگذاری زمین اجاره ۹۹ ساله در روستاها	۷۹۱۰۴
واحدهای حمایتی تعریف شده مؤثر به صورت انبوه‌سازی روی اراضی دولتی با اجاره ۹۹ ساله	۷۲۱۳۱۰
تأمین مسکن ملکی و سازمانی نیروهای مسلح	۲۵۴۱۴۶
نوسازی بافت‌های فرسوده شهری	۲۷۰۴۶۵
پرداخت تسهیلات به بخش خصوصی دارای زمین (خودمالکین)	۲۰۱۱۵۴
نوسازی و همسازي مسکن روستایی	۵۲۱۹۵۸
تکمیل واحدهای باقیمانده مسکن مهر	۱۳۰۲۱۰
مجموع	۲،۵۷۸،۹۷۸

## ضرب‌الاجل ۴۸ ساعته به استانداران برای تعیین سقف افزایش اجاره مسکن



۴۶۲ هزار فقره و مبلغ ۲۶ هزار میلیارد تومانی و رشد ۱۷۵ درصدی تا پایان اردیبهشت سال جاری رسیده است.

### کاهش ۹۵ درصدی تورم مسکن

در نشست شورایی عالی مسکن کاهش حدود ۹۵ درصد تورم مسکن عنوان شد. در این نشست محمدرضا فرزین رئیس بانک مرکزی اعلام کرد تورم نقطه به نقطه میانگین قیمت مسکن در تهران که در اردیبهشت ۱۴۰۲ به میزان ۱۰۷ درصد بوده، در اردیبهشت امسال به حدود ۱۲ درصد رسیده است که نشان دهنده کنترل نسبی رشد قیمت مسکن در کشور است. وزیر راه و شهرسازی نیز گفت: طبق اعلام رئیس بانک مرکزی تورم نقطه به نقطه اردیبهشت ماه در بخش مسکن کاهش یافته است و امیدوارم این روند کاهش ادامه یابد.

### اجرای طرح قیمت‌گذاری مسکن

در جلسه روز گذشته شورایی عالی مسکن، وزیر راه و شهرسازی از ضرب‌الاجل ۴۸ ساعته به استانداران اعلام کرد که تا پایان اردیبهشت ۱۴۰۲، راه‌اندازی گشت مشترک ۱۱۰ هزار مشاور املاک پرداخت. در این جلسه گزارشی نیز از عملکرد بانک‌های عامل در خصوص ماده (۴) قانون جهش تولید مسکن ارائه و اعلام شد که تسهیلات ساخت مسکن در ابتدای سال ۱۴۰۲ از ۲۰۵ فقره قرارداد منعقد به مبلغ ۶۸ هزار میلیارد تومان به حدود ۸۰۰ هزار فقره قرارداد منعقد به مبلغ ۲۷۵ هزار میلیارد تومان و رشد ۳۰۴ درصدی تا پایان اردیبهشت سال جاری رسیده است. همچنین تسهیلات کمک ودیعه مسکن از ۲۲۴ هزار فقره به مبلغ ۱۳ هزار میلیارد تومان در ابتدای سال گذشته به حدود

قیمت‌گذاری تبعیت کند که تجربه نشان داده این موضوع در سال‌های گذشته انجام نشده است. حجت‌الله عزیزی، عضو هیأت مدیره انجمن صنفی کارفرمایان انبوه‌سازان مسکن و ساختمان استان تهران در خصوص قانون ساماندهی بازار مسکن و تعیین فرمولی برای قیمت‌گذاری آن گفت: سامانه برآورد منطقه‌ای قیمت مسکن می‌تواند دلالی و واسطه‌ها را از بازار مسکن حذف کند. نکته مثبت این سامانه این است که به مرور به یک مرجع قابل اعتماد برای خرید مسکن با قیمت مناسب تبدیل خواهد شد. این سامانه می‌تواند به پیش‌بینی تغییرات بازار نیز کمک کند. عزیزی، ادامه داد: اگر عملکرد و

نسبت به سهمیه سال‌های اول و دوم و هفت‌ماهه سال سوم ۲۷۰۳ درصد است.

### رشد نوسازی

در نهضت ملی مسکن، نوسازی بافت‌های فرسوده رشد قابل توجهی دارد و پیش‌تاز تولید مسکن در کشور است. از ابتدای دولت سیزدهم تاکنون فرآیند نوسازی بیش از ۲۷۷ هزار واحد در بافت‌های فرسوده آغاز شد که از این تعداد، ۸۷ هزار واحد به بهره‌برداری رسیده است.

آمارها حاکی است که در سال ۱۴۰۲، پروانه ساختمانی بیش از ۹۲ هزار واحد در بافت فرسوده کشور صادر شد که این میزان در مقایسه با رکوردی که در سال ۱۳۹۰ به تعداد ۸۹ هزار و ۶۳۵ واحد به ثبت رسید، شکسته شد.

### اتمام مسکن مهر

عمل به تعهد تکمیل واحدهای مسکن مهر باقیمانده از دولت قبل، یکی از اقدامات مهم دولت در حوزه مسکن است. برخی متقاضیان بیش از ۱۰ سال در انتظار تحویل واحد خود مسکن مهر باقیمانده از دولت قبل به دولت سیزدهم سپرده شد که در مدت ۳ سال ۱۳۰ هزار مسکن مهر تکمیل و به مردم تحویل داده شد. حدود ۶۰ درصد از این واحدها نیز به پیشرفت فیزیکی بیش از ۷۵ درصد رسیده‌اند که این واحدها نیز در آینده نزدیک با تأمین منابع مالی مورد نیاز و حل مشکلات حقوقی، تکمیل و به متقاضیان واگذار می‌گردند.

به این ترتیب در ۳ سال دولت سیزدهم، تولید مسکن نسبت به ۸ سال دولت قبل رشد قابل توجهی دارد. در کمتر از ۳ سال نزدیک به ۳ میلیون مسکن در طرح‌های مختلف در حال ساخت است و حتی در مناطقی، تحویل مسکن نهضت ملی شروع شده و به مردم واگذار شده است. تولید مسکن نخستین اقدام برای ساماندهی این بخش مهم اقتصادی کشور است که زمینه ساز بازگشت ثبات و کنترل رشد تورم مسکن است و دولت سیزدهم با این برنامه بازار مسکن را از رکود ساخت و ساز به رونق آن بازگرداند.

ساخت واحدهای مسکونی در دولت سیزدهم	
شبهه ساخت	تعداد واحد
واگذاری زمین اجاره ۹۹ ساله در شهرها	۳۳۰۳۸۱
واگذاری زمین طرح جوانی جمعیت (شهرها)	۷۰۲۵۰
واگذاری زمین اجاره ۹۹ ساله در روستاها	۷۹۱۰۴
واحدهای حمایتی تعریف شده مؤثر به صورت انبوه‌سازی روی اراضی دولتی با اجاره ۹۹ ساله	۷۲۱۳۱۰
تأمین مسکن ملکی و سازمانی نیروهای مسلح	۲۵۴۱۴۶
نوسازی بافت‌های فرسوده شهری	۲۷۰۴۶۵
پرداخت تسهیلات به بخش خصوصی دارای زمین (خودمالکین)	۲۰۱۱۵۴
نوسازی و همسازي مسکن روستایی	۵۲۱۹۵۸
تکمیل واحدهای باقیمانده مسکن مهر	۱۳۰۲۱۰
مجموع	۲،۵۷۸،۹۷۸



تورم نقطه به نقطه میانگین قیمت مسکن در تهران که در اردیبهشت ۱۴۰۲ به میزان ۱۰۷ درصد بوده در اردیبهشت امسال به حدود ۱۲ درصد رسیده است که نشان دهنده کنترل نسبی رشد قیمت مسکن در کشور است

داشته باشد، همچنین باعث شفافیت قیمت‌ها و قیمت واقعی بازار مسکن می‌شود که به نفع خریداران و مردم است. این امر از طریق قیمت‌گذاری مناسب، بورورسانی‌های منظم، نظارت دقیق و اقدامات دیگری که در حوزه ساختمان‌ها لازم است، باید صورت پذیرد. فرشید ایلاتی، کارشناس سیاست‌گذاری مسکن نیز با اشاره به تعیین قیمت منطقه‌ای مسکن و اجاره بها گفت: اجرای کامل این طرح نیاز به گذر زمان دارد و ممکن است در سال اول اجرای آن تا ۵۰ درصد محقق شود و امکان است سال آینده و سال‌های بعدی به صورت کامل و ۱۰۰ درصدی این طرح اجرا شود.