

گزارش اختصاصی از جهان اخبار

بازار مسکن در خوزستان این روزها با ترکیبی از گرانی، کمبود عرضه مناسب و فشار فزاینده بر مستاجران به یکی از دغدغه‌های اصلی خانوارها تبدیل شده است؛ وضعیتی که در کنار طرح‌های نیمه‌تمام، بافت‌های فرسوده و نیاز روزافزون به واحدهای مسکونی جدید، چشم‌انداز خانه‌دار شدن را برای بسیاری از مردم استان دشوارتر کرده است.

بازار مسکن خوزستان با افزایش قیمت و کاهش قدرت خرید مردم، فشاری مضاعف بر خانوارها و مستاجران وارد کرده است. در کلان‌شهرهایی نظیر اهواز، افزایش اجاره‌بها بسیاری را به واحدهای کوچک‌تر رانده و سهم هزینه‌های مسکن از درآمد ماهانه را به شدت افزایش داده است.

علاوه بر این، طرح‌های نیمه‌تمام مسکن، کمبود زیرساخت‌ها و کندی نوسازی بافت‌های فرسوده، بر مشکلات این بخش افزوده است. این بافت‌ها نه تنها از نظر ایمنی و خدمات شهری ناکارآمدند، بلکه به دلیل پیچیدگی‌های حقوقی، روند بازسازی آن‌ها نیز بسیار دشوار پیش می‌رود.

گرانی مسکن، دستیابی به سرپناه را برای بسیاری به امری دشوار تبدیل کرده که پیامد آن کاهش رفاه، افت کیفیت زندگی و افزایش تنش‌های اجتماعی است. کارشناسان تاکید دارند تا زمانی که عرضه متناسب با تقاضا افزایش نیافته و سیاست‌های حمایتی به شکلی موثر اجرا نشود، بحران مسکن در خوزستان همچنان به عنوان یک دغدغه معیشتی جدی باقی خواهد ماند.

صدای مردم: خانه‌دار شدن با این قیمت‌ها؟

در گفت‌وگو با چند شهروند و متقاضی مسکن در اهواز، یک نکته مشترک بود: «درآمدها با بازار مسکن هیچ نسبتی ندارد.» یکی از متقاضیان مسکن می‌گوید: سال‌هاست برای خانه ثبت‌نام کرده‌ایم. هر بار می‌گویند

خانه‌ای که دورتر می‌شود؛

نیم نگاه

خانه مثل سسکه و طلا شده است. صاحبخانه‌ها هم که می‌بینند پول مردم ارزشش را از دست داده، اجاره را بالا می‌برند. این چه عدالتی است؟ وقتی مردم عادی نمی‌توانند سرپناه داشته باشند، اسمش را نباید گذاشت بحران؟ علیرضا که به دنبال اجاره خانه در یک بنگاه حضور یافته بود گفت: ما فقط یک سرپناه، یک جای امن و آرام برای زندگی خودمان و بچه‌هایمان می خواهیم. اینقدر وعده نشنویم، اینقدر منتظر نمانیم. وقتی می‌بینیم مسئولان به فکر ما نیستند و حرف‌هایمان شنیده نمی‌شود، معلوم است که ناامید می‌شویم. امروز خانه دیگر آرزوی ما نیست بلکه به یک حسرت بزرگ تبدیل شده است.

اجاره‌نشینی، خود خانه‌خرابی است

رقیبه که ۲ فرزند کوچک دارد و در یکی از مناطق متوسط اهواز مستاجر است، با اندوهی آشکار می‌گوید: صاحبخانه امسال هفت میلیون تومان اجاره را زیاد کرده از طرفی حقوق من و شوهرم کفاف زندگی عادی را هم به سختی می‌دهد به همین دلیل مجبوریم از هزینه‌های خوراک و پوشاکمان بزنیم. حس می‌کنیم هر ماه پولمان را دور می‌ریزیم، چون چیزی به نام خودمان نمی‌شود. او اضافه می‌کند: خیلی‌ها مثل ما، در خانه‌های کوچک و پرتراکم زندگی می‌کنند فقط به خاطر اینکه بتوانند پول اجاره را تامین کنند. دیگر جایی برای نفس کشیدن هم نداریم.

*** رییس اتحادیه مشاوران املاک اهواز: قیمت مسکن در شرایط فوق‌بحرانی است**
مهدی بلدی رییس اتحادیه مشاوران املاک اهواز با بیان این‌که بازار خرید و اجاره مسکن در وضعیت «فوق‌بحرانی» قرار دارد، گفت: قیمت مسکن تابعی از هزینه مصالح ساختمانی، دستمزد کارگر، خدمات شهرداری و مهندسی ساختمان و همچنین شرایط بازارهای مالی است و هرگونه تشنج در این بازارها، فشار بیشتری بر بخش مسکن وارد می‌کند.

وی افزود: قیمت مسکن چه در بخش فروش و چه در بخش اجاره، در شرایط بسیار نامناسبی قرار دارد و این وضعیت تنها به یک عامل محدود نمی‌شود بلکه مجموعه‌ای از متغیرها بر آن اثر می‌گذارد. بلدی تصریح کرد: قیمت مسکن تابع مشتقاتی همچون آهن، سیمان، گچ و دستمزد کارگر است که در سال جاری با افزایش ۵۰ تا ۷۰ درصدی مواجه بوده‌اند. همچنین رشد هزینه خدمات شهرداری و مهندسی ساختمان نیز بر قیمت نهایی مسکن اثر مستقیم گذاشته است.

رییس اتحادیه مشاوران املاک اهواز ادامه داد: هر زمان بازارهای مالی دچار تشنج می‌شوند سرمایه‌ها به سمت مسکن حرکت می‌کنند و ورود حجم بالای نقدینگی به این بخش به‌جای کمک به تعادل بازار، موجب التهاب بیشتر و افزایش قیمت‌ها می‌شود. بلدی با اشاره به کمبود مسکن در کشور گفت: برآوردها نشان می‌دهد که بین هشت تا ۱۰ میلیون واحد مسکونی در کشور کمبود وجود دارد و همین فاصله میان عرضه و تقاضا، زمینه افزایش قیمت‌ها را فراهم کرده است.

وی درباره برخی اقدامات در حوزه تامین زمین و ساخت مسکن نیز اظهار کرد: اخیرا سازمان راه و شهرسازی زمین‌های خود را با برخی املاک ساخته‌شده تهاتر می‌کند و این واحدها در اختیار زوج‌های جوان قرار می‌گیرد که این اقدام می‌تواند در کاهش فشار بازار اثرگذار باشد.

رییس اتحادیه مشاوران املاک اهواز تاکید کرد: زمانی که عرضه کمتر از تقاضا باشد، نظارت به‌تنهایی پاسخگو نیست. در چنین شرایطی صاحبخانه با توجه به شرایط بازار و تشخیص خود، ملک را برای فروش یا اجاره عرضه می‌کند. بنابراین باید از ابزارهای موثر و درست برای تنظیم بازار استفاده شود و نظارت صرفا تهدیدمحور، نتیجه مطلوبی نخواهد داشت.

بلدی همچنین درباره عملکرد مشاوران املاک در اهواز گفت: نظارت کافی بر مشاوران املاک در سطح شهر انجام می‌شود اما باید توجه داشت که قیمت مسکن



قیمت مواجه‌اند.

نماینده اهواز در مجلس، تامین زیرساخت‌های طرح‌های مسکن را یکی دیگر از اولویت‌ها عنوان کرد و افزود: در گذشته طرح‌ها بدون تامین زیرساخت‌هایی مانند فضای سبز، مسجد، مدرسه و شبکه برق تحویل می‌شد اما این بار تعهد گرفته‌شده که زیرساخت‌ها به‌صورت هم‌زمان با احداث واحدها تکمیل شود.

یوسفی با اشاره به پیگیری‌های انجام‌شده برای اختصاص زمین در شهر اهواز و شهرهای حوزه انتخابی خاطر نشان کرد: با پیگیری‌های صورت‌گرفته، ۲۶۰ واحد از طرح ۲ هزار واحدی، آماده تحویل شده و برای ۲۵۰ واحد بعدی نیز منابع مالی پیش‌بینی شده است. امیدوارم با تداوم این پیگیری‌ها، شاهد تحویل واحدهای مسکونی به متقاضیان و کاهش دغدغه‌های مردم باشیم.

تکمیل یک هزار و ۸۰۰ واحد مسکن مهر در خوزستان

روح اله عمادی مدیرکل راه و شهرسازی خوزستان گفت: در استان خوزستان بیش از ۱۳ هزار واحد مسکن مهر از قبل نیمه‌تمام باقی مانده که در سال گذشته هزار و ۸۰۰ واحد آن تکمیل و تعیین تکلیف شد. وی اظهار کرد: یکی از برنامه‌های دولت در حوزه مسکن علاوه بر ساخت و تحویل طرح‌های نهضت ملی مسکن برای متقاضیان، تکمیل واحدهای متوقف شده مسکن مهر بود.

مدیر کل‌راه و شهرسازی خوزستان ادامه داد: بخشی از واحدهای مسکن مهر استان نیز به‌صورت فروش اقسالی تعیین تکلیف شدند. همچنین در طرح‌های مسکن، چندین طرح روینابی اعم از ساخت مسجد، واحد تجاری، کلابتسری، خانه بهداشت، کتابخانه و مدرسه و … از محل اعتبارات سازمان ملی زمین و مسکن فعال شدند.

وی اظهار کرد: تهیه و تحویل بیش از ۳۰۰ دستگاه آسانسور برای تکمیل واحدهای نیمه‌تمام در طرح‌های مسکن مهر شهرهای مختلف از دیگر اقدامات اداره‌کل راه و شهرسازی خوزستان در سال ۱۴۰۴ بود.

مدیرکل راه و شهرسازی خوزستان اظهار امیدواری کرد که با مساعدت و تامین اعتبار لازم از سوی سازمان ملی زمین و مسکن، نسبت به تعیین تکلیف و تسویه حساب بازگشت اراضی بیش از چهار هزار واحد با پیشرفت فیزیکی زیر ۳۰ درصد برای استفاده در طرح نهضت ملی اقدام شود.

بر اساس این گزارش استان خوزستان با وجود ظرفیت‌های فراوان اقتصادی و جمعیتی، در سال‌های اخیر با بحران فزاینده‌ای در حوزه مسکن دست و پنجه نرم می‌کند. این بحران که ریشه در عوامل متعددی چون رشد نامتوازن شهرنشینی، کندی روند ساخت‌وساز، شکاف عمیق بین درآمد و هزینه مسکن، و فرسودگی بافت‌های شهری دارد، پیامدهای اجتماعی و اقتصادی گسترده‌ای را بر زندگی شهروندان و توسعه استان تحمیل کرده است.

بحران مسکن در خوزستان پدیده‌ای چندوجهی است که نیازمند نگاهی جامع، برنامه‌ریزی دقیق و اجرای هماهنگ سیاست‌ها در سطوح مختلف است. صرفا اتکا به ابزارهای قیمتی یا طرح‌های کوتاه‌مدت، راه‌حل پایداری نخواهد بود. خروج از این بحران مستلزم تلاش مستمر، همکاری بین‌بخشی، و اولویت‌بخشی واقعی به مقوله مسکن به عنوان یکی از اساسی‌ترین حقوق شهروندی و پیش‌شرط توسعه پایدار استان است.

تابع بازار است و بنگاه‌دار نمی‌تواند در برابر افزایش قیمت مصالحی مانند آهن، کنترل موثری بر قیمت‌ها داشته باشد.

وی خاطر نشان کرد: در شرایط فعلی همه‌چیز در بازار مسکن تابع عرضه و تقاضا و تحولات بازارهای موازی است و برای مهار التهاب، باید سیاست‌های کلان و موثر در سطح ملی و استانی به‌کار گرفته شود.

حل مشکل مسکن نیازمند عزم جدی و تلاش همگانی است

سیدمحمدرضا موالی‌زاده استاندار خوزستان ضمن اشاره به اهمیت حوزه مسکن در ایجاد اشتغال و حرکت چرخ‌های اقتصادی، بر لزوم توجه ویژه به افزایش کمیت و کیفیت واحدهای مسکونی در استان تاکید کرد.

وی با اشاره به چالش‌های مسکن در کشور و استان اظهار کرد: مسکن یکی از حوزه‌های حیاتی در هر جامعه‌ای است و ایجاد اشتغال مستقیم و غیرمستقیم در این حوزه و تاثیر مثبت آن بر اقتصاد جامعه کاملا روشن است. ما باید تمام تلاش خود را برای حل مشکل مسکن به کار بگیریم.

موالی زاده با بیان اینکه طرح‌های مختلفی نظیر مسکن مهر و نهضت ملی مسکن اجرا شده اما همچنان مشکل در زمینه کمیت مسکن وجود دارد گفت: یکی از دغدغه‌های بزرگ مردم به‌ویژه جوانان، تامین سرپناه و هزینه‌های اجاره بها است لذا باید برنامه‌ریزی دقیقی برای افزایش تعداد واحدهای مسکونی در استان انجام و در این راه همه دستگاه‌ها وارد عمل شوند.

استاندار خوزستان با تاکید بر اهمیت کیفیت ساخت‌وسازها، به حوادثی نظیر ریزش ساختمان در شهرهای استان اشاره کرد و گفت: کیفیت پایین ساخت‌وسازها، مشکلی اساسی است و باید اصول فنی و استانداردهای لازم در ساخت و ساز رعایت شود تا از بروز فجایع مشابه جلوگیری شود.

وی ادامه داد: ما نباید تنها به کمیت مسکن توجه کنیم بلکه کیفیت آن نیز باید بهبود یابد. ساختمان‌هایی که ساخته می‌شوند باید عمر طولانی و استحکام کافی داشته باشند چرا که ما در منطقه‌ای زلزله‌خیز زندگی می‌کنیم و باید ایمنی ساخت‌وسازها را در اولویت قرار دهیم.

تکمیل طرح‌های مسکن دغدغه مردم خوزستان است

مجتبی یوسفی نماینده مردم اهواز در مجلس گفت: یکی از دغدغه‌های به‌حق مردم خوزستان، تاخیر طولانی‌مدت در تکمیل طرح‌های مسکن است که مشکلات زیادی برای متقاضیان ایجاد کرده است.

وی از پیگیری‌های جدی برای حل مشکلات طرح‌های مسکن حمایتی در این شهرستان خبر داد و افزود: با اختصاص منابع و رفع موانع زیرساختی، بخشی از واحدهای مسکونی آماده تحویل به متقاضیان است.

یوسفی با اشاره به طرح‌های مسکن حمایتی در محلاتی مانند اکباتان، مهدیس، سپیدار و شبان، افزود: برخی از این طرح‌ها مانند طرح مسکن ۲ هزار واحدی بیش از ۱۴ سال بلا تکلیف مانده بودند و واحدها به مردم تحویل داده نشده بود.

وی با بیان اینکه تاخیر در اجرای طرح‌ها باعث افزایش قیمت تمام‌شده مسکن برای متقاضیان شده است اظهار کرد: واحدهایی که قرار بود با قیمت سه تا چهار میلیارد ریال تحویل داده شوند، امروز به دلیل تورم، با افزایش

