نیاز به مسکن در «هفت‌باغ» بیشتر از رشد جمعیت است؛ ۲ هزار خانه خالی در شهر وجود دارد

مهندس نادر شجاعی: ۱۰۰ هزار واحد مسکونی ساخته شده در ۱۵ سال گذشته نشان می‌دهد بازار مسکن با کمبود عرضه روبه‌رو نیست، اما ۲ هزار خانه خالی در شهر وجود دارد که نشان از ناکارآمدی سیاست‌های مسکن دارد

(گزارش از مهندس فرامرز نوروزی)

هفت‌باغ – ۱۵ سال پیش، وقتی برج‌های جدید در شرق شهر ساخته می‌شدند و تبلیغات از «زندگی در بهشت» سخن می‌گفتند، بسیاری فکر می‌کردند بازار مسکن دیگر هیچ مشکلی ندارد. امروز، با گذشت ۱۵ سال و ساخت ۱۰۰ هزار واحد مسکونی، آمار نشان می‌دهد که نیاز به مسکن در شهر هنوز پاسخ داده نشده است. اما در کنار این نیاز، ۲ هزار خانه خالی در شهر وجود دارد که پرسش‌های جدی درباره کارآمدی سیاست‌های مسکن مطرح می‌کند.

مهندس نادر شجاعی، مدیر اداره مسکن شهرستان هفت‌باغ، در گفت‌وگو با رسانه‌های محلی گفت: «ما در این ۱۵ سال ۱۰۰ هزار واحد مسکونی ساخته‌ایم و جمعیت شهر در همین مدت حدود ۱۲ هزار نفر افزایش داشته است. این آمار نشان می‌دهد که از نظر کمی، بازار مسکن پاسخگو بوده است. اما کیفیت زندگی مردم و توزیع عادلانه مسکن موضوعی است که آمار به تنهایی پاسخ آن را نمی‌دهد.» به گفته وی، بیشتر واحدهای ساخته‌شده در محدوده شرقی شهر و حاشیه آن قرار دارند و بسیاری از خانوارهای کم‌درآمد به دلیل فاصله زیاد با مراکز کار و خدمات، تمایلی به سکونت در آن مناطق ندارند.

در مقابل، در مرکز شهر و محله‌های قدیمی، تقاضا برای مسکن بالا است و قیمت هر متر مربع در برخی خیابان‌ها به ۱۲ میلیون تومان رسیده است. این اختلاف قیمت نشان می‌دهد که مشکل بازار نه کمبود مطلق، بلکه عدم تعادل در توزیع و کیفیت زندگی است. برخی کارشناسان معتقدند که ساخت واحدهای کوچک‌متراژ در مناطق مرکزی می‌تواند بخشی از این شکاف را پر کند و از گسترش بی‌رویه شهر به سمت حاشیه جلوگیری کند.

از سوی دیگر، فعالان حوزه مسکن هشدار می‌دهند که افزایش واحدهای خالی می‌تواند نشانه سوءاستفاده از بازار مسکن برای سرمایه‌گذاری باشد و اگر نظارت کافی وجود نداشته باشد، این روند می‌تواند به افزایش قیمت‌ها دامن بزند. مهندس شجاعی گفت که اداره مسکن در حال بررسی طرحی است که به موجب آن، مالکان واحدهای خالی ملزم به اعلام وضعیت واحد خود به سامانه الکترونی شهرستان خواهند شد و در صورت تکرار، با آنها برخورد قانونی صورت می‌گیرد.

در مقابل، برخی از سازندگان معتقدند که مشکل اصلی نه در تعداد واحدها، بلکه در کیفیت زندگی در این واحدها است. یکی از سازندگان که ۳ پروژه مسکونی در شرق شهر اجرا کرده است گفت: «مردم دنبال خانه می‌گردند که به مدرسه، درمانگاه و محل کار نزدیک باشد. اگر این سه چیز فراهم نباشد، حتی اگر خانه خالی باشد هم کسی حاضر نیست به آن برود.» این سخن به موضوعی اشاره دارد که در گزارش‌های قبلی نیز مطرح شده است: فاصله میان عرضه و تقاضا نه تنها در قیمت، بلکه در مکان و کیفیت زندگی نیز وجود دارد.

اداره مسکن هفت‌باغ اعلام کرده که از ماه آینده سامانه ثبت وضعیت واحدهای خالی راه‌اندازی می‌شود و مالکان ملزم به ثبت وضعیت واحد خود خواهند بود. همچنین قرار است فهرستی از واحدهای خالی منتشر شود تا خریداران و سازندگان بتوانند از آن استفاده کنند. این طرح مشابه طرحی است که در سال ۱۴۰۰ در شهر نارون‌کلات اجرا شد و به گفته مسئولان آن شهر، حدود ۱۲۰ واحد خالی پس از اعلام وضعیت به بازار عرضه شد و بخشی از آن به اجاره داده شد. اجرای این طرح در هفت‌باغ می‌تواند آزمونی برای سایر شهرها باشد.

در پایان، مهندس شجاعی تأکید کرد که مسکن باید به عنوان حق شهروندی دیده شود و نه صرفاً به عنوان کالای سرمایه‌گذاری. او گفت: «اگر هر خانواده بتواند در محله‌ای زندگی کند که مدرسه، درمانگاه و محل کار نزدیک باشد، بسیاری از مشکلات شهر از جمله ترافیک و آلودگی کاهش می‌یابد.» این سخن نشان می‌دهد که مسکن تنها یک بحث اقتصادی نیست و با کیفیت زندگی شهروندان ارتباط مستقیم دارد.

۱۲ هزار خانه خالی در هفت‌باغ؛ آمار رسمی از کمبود مسکن خبر می‌دهد

(گزارش ویژه)

هفت‌باغ – آمار رسمی شهرستان هفت‌باغ نشان می‌دهد که در ۱۵ سال گذشته ۱۲ هزار واحد مسکونی در این شهرستان ساخته شده است. این رقم در ظاهر نشان از رونق ساخت‌وساز و پاسخ به نیاز جمعیت دارد. اما در کنار این آمار، ۱۲ هزار خانه خالی در شهر وجود دارد که پرسش‌های جدی درباره کارآمدی سیاست‌های مسکن مطرح می‌کند. آیا ساخت انبوه مسکن توانسته است به مشکل مسکن پاسخ دهد یا صرفاً به سرمایه‌گذاری در املاک دامن زده است؟

بر اساس گزارش اداره کل مسکن شهرستان هفت‌باغ، میانگین قیمت هر متر مربع زمین در محله‌های مرکزی شهر در سال ۱۴۰۰ حدود ۱۸ میلیون تومان بوده است. این رقم برای خانوارهای با درآمد متوسط عملاً غیرقابل دسترس است. در مقابل، در حاشیه شهر، قیمت زمین به ۴ میلیون تومان در هر متر مربع می‌رسد. این اختلاف قیمت باعث شده بسیاری از سازندگان ترجیح دهند در حاشیه شهر بسازند و واحدهای خالی در مرکز شهر باقی بمانند.

مهندس کامران صدری، مدیر اداره مسکن شهرستان هفت‌باغ، در گفت‌وگو با رسانه محلی گفت: «ما در این ۱۵ سال ۱۰۰ هزار واحد مسکونی ساخته‌ایم و جمعیت شهر در همین مدت حدود ۱۲ هزار نفر افزایش داشته است. این آمار نشان می‌دهد که از نظر کمی، بازار مسکن پاسخگو بوده است. اما کیفیت زندگی مردم و توزیع عادلانه مسکن موضوعی است که آمار به تنهایی پاسخ آن را نمی‌دهد.» به گفته وی، بیشتر واحدهای ساخته‌شده در محدوده شرقی شهر و حاشیه آن قرار دارند و بسیاری از خانوارهای کم‌درآمد به دلیل فاصله زیاد با مراکز کار و خدمات، تمایلی به سکونت در آن مناطق ندارند.

در مقابل، در مرکز شهر و محله‌های قدیمی، تقاضا برای مسکن بالا است و قیمت هر متر مربع در برخی خیابان‌ها به ۱۲ میلیون تومان رسیده است. این اختلاف قیمت نشان می‌دهد که مشکل بازار نه کمبود مطلق، بلکه عدم تعادل در توزیع و کیفیت زندگی است. برخی کارشناسان معتقدند که ساخت واحدهای کوچک‌متراژ در مناطق مرکزی می‌تواند بخشی از این شکاف را پر کند و از گسترش بی‌رویه شهر به سمت حاشیه جلوگیری کند.

از سوی دیگر، فعالان حوزه مسکن هشدار می‌دهند که افزایش واحدهای خالی می‌تواند نشانه سوءاستفاده از بازار مسکن برای سرمایه‌گذاری باشد و اگر نظارت کافی وجود نداشته باشد، این روند می‌تواند به افزایش قیمت‌ها دامن بزند. مهندس شجاعی گفت که اداره مسکن در حال بررسی طرحی است که به موجب آن، مالکان واحدهای خالی ملزم به اعلام وضعیت واحد خود به سامانه الکترونی شهرستان خواهند شد. در صورت تکرار، با آنها برخورد قانونی صورت می‌گیرد.

در مقابل، برخی از سازندگان معتقدند که مشکل اصلی نه در تعداد واحدها، بلکه در کیفیت زندگی در این واحدها است. یکی از سازندگان که ۳ پروژه مسکونی در شرق شهر اجرا کرده است گفت: «مردم دنبال خانه می‌گردند که به مدرسه، درمانگاه و محل کار نزدیک باشد. اگر این سه چیز فراهم نباشد، حتی اگر خانه خالی باشد هم کسی حاضر نیست به آن برود.» این سخن به موضوعی اشاره دارد که در گزارش‌های قبلی نیز مطرح شده است: فاصله میان عرضه و تقاضا نه تنها در قیمت، بلکه در مکان و کیفیت زندگی نیز وجود دارد.

اداره مسکن هفت‌باغ اعلام کرده که از ماه آینده سامانه ثبت وضعیت واحدهای خالی راه‌اندازی می‌شود و مالکان ملزم به ثبت وضعیت واحد خود خواهند بود. همچنین قرار است فهرستی از واحدهای خالی منتشر شود تا خریداران و سازندگان بتوانند از آن استفاده کنند. این طرح مشابه طرحی است که در سال ۱۴۰۰ در شهر نارون‌کلات اجرا شد و به گفته مسئولان آن شهر، حدود ۱۲۰ واحد خالی پس از اعلام وضعیت به بازار عرضه شد و بخشی از آن به اجاره داده شد. اجرای این طرح در هفت‌باغ می‌تواند آزمونی برای سایر شهرها باشد.

در پایان، مهندس شجاعی تأکید کرد که مسکن باید به عنوان حق شهروندی دیده شود و نه صرفاً به عنوان کالای سرمایه‌گذاری. او گفت: «اگر هر خانواده بتواند در محله‌ای زندگی کند که مدرسه، درمانگاه و محل کار نزدیک باشد، بسیاری از مشکلات شهر از جمله ترافیک و آلودگی کاهش می‌یابد.» این سخن نشان می‌دهد که مسکن تنها یک بحث اقتصادی نیست و با کیفیت زندگی شهروندان ارتباط مستقیم دارد.

۱۲ هزار خانه خالی در هفت‌باغ؛ آمار رسمی از کمبود مسکن خبر می‌دهد

(گزارش ویژه)

هفت‌باغ – ۱۵ سال پیش، وقتی برج‌های جدید در شرق شهر ساخته می‌شدند و تبلیغات از «زندگی در بهشت» سخن می‌گفتند، بسیاری فکر می‌کردند بازار مسکن دیگر هیچ مشکلی ندارد. امروز، با گذشت ۱۵ سال و ساخت ۱۰۰ هزار واحد مسکونی، آمار نشان می‌دهد که نیاز به مسکن در شهر هنوز پاسخ داده نشده است. اما در کنار این نیاز،