کل موجودی خانه در کشور از تعداد خانوارها «سبقت» گرفت؛ پس چرا «فقر مسکن» هم رکورد زد؟

تناقض تاریخی در بازار مسکن

- «دنیای اقتصاد» درس اصلی از «وضع موجود عرضه و تقاضای مسکن» را به همراه ۳ پاسخ برای معمای موجود بررسی می کند
- گفت‌وگو با نویسنده نسخه جدید طرح جامع مسکن درباره «سیاست‌های قابل‌اجرا برای اصابت عرضه‌های جدید به بازار تقاضا»

فرید قدیری
دنیای اقتصاد

موجودی مسکن در کشور شامل همه واحدهای مسکونی تحت سکونت، خانه‌های خالی و خانه‌های دوم به «بیشترین مقدار» در مقایسه با تعداد خانوارها رسیده، اما به‌رغم این «مازاد تاریخی» عرضه برابر تقاضا، شرایط مستاجرها سخت‌تر از قبل شده و «فقر مسکن» نیز رکورد زده است. این پارادوکس اگر پاسخ داده نشود، بحران «مسیر موازی» تولید و تقاضای خانه که از نیمه دهه ۸۰ شروع شد، باز هم امتداد پیدا می‌کند.

بررسی‌های گروه مسکن و شهری «دنیای اقتصاد» نشان می‌دهد، در حال حاضر و طبق نتایج اولیه مطالعات جدید طرح جامع مسکن، تعداد خانوار ساکن در واحد مسکونی در کشور برای اولین بار از سال ۶۵ به بعد، به عدد یک کاهش پیدا کرده است. نسبت تعداد کل خانوارها به کل واحدهای مسکونی تحت سکونت، در حال حاضر عدد ۰/۹ است.

این نسبت در سال ۶۵ عدد ۱/۱۸ بود که سال ۹۰ به ۱/۰۶ رسید؛ سپس در سال ۹۵ همین عدد در نسبت حفظ شد؛ اما در ابتدای ۱۴۰۵ به پایین‌ترین میزان رسید. در حال حاضر حدود ۳۰ میلیون واحد مسکونی تحت سکونت در کشور وجود دارد که ۲۷ میلیون و ۱۰۰ هزار خانوار در آنها سکونت دارند. شاخص مذکور از تقسیم این دو عدد به‌دست می‌آید.

سبقت تاریخی موجودی «خانه‌ها» از تعداد «خانوارها» چه پیامی دارد؟

۱	تعداد کل موجودی مسکن شامل «خانه‌های تحت سکونت، خانه‌های خالی و خانه‌های دوم» از ۲۷/۵ میلیون واحد در سال ۹۵ به ۳۲/۵ میلیون واحدمسکونی در ابتدای ۱۴۰۵ رسید.
۲	تعداد خانوارها در این فاصله از ۲۴/۲ میلیون به ۲۷/۱ میلیون خانوار افزایش یافته است.
۳	مازاد عرضه مسکن نسبت به کل تعداد خانوارها: *سال ۹۰ شد ۸ درصد **سال ۹۵ شد ۱۳ درصد ***سال ۱۴۰۵ شد ۲۰ درصد **** در حال حاضر «مازاد تاریخی» در بازار مسکن شکل گرفته است.
۴	شاخص تراکم خانوار در واحدمسکونی که از نسبت «تعداد خانوارها به تعداد واحدهای مسکونی تحت سکونت» به‌دست می‌آید: *سال ۶۵ شد ۱/۱۸ **سال ۷۵ شد ۱/۱۴ ***سال ۸۵ شد ۱/۰۹ ****سال ۹۰ شد ۱/۰۶ *****سال ۹۵ شد ۱/۰۶ ******سال ۱۴۰۵ شد ۰/۹
۵	امسال برای اولین‌بار از نیمه دهه ۶۰ تاکنون، به‌طور متوسط فقط یک خانوار در یک واحدمسکونی ساکن است؛ پیش‌تر تراکم بیش از عدد یک بود.
۶	با اینکه «مازاد تاریخی» در بازار مسکن شکل گرفته، اما «فقر مسکن» در جامعه اجاره‌نشین ۲/۳ برابر شده است: *از سال ۹۰ تا ۱۴۰۲، حدود ۶ میلیون خانوار جدید و ۵/۵ میلیون واحدمسکونی جدید اضافه شد؛ اما تعداد مستاجرها از ۴/۵ به ۶ میلیون و تعداد مالکان از ۹/۴ به ۱۳ میلیون مالک افزایش یافت؛ **افزایش اجاره‌نشین‌ها توأم با افزایش مالکان به معنای «افزایش چندخانه‌ای‌ها» است؛ ***۴۰ درصد کل مستاجرها دچار فقر هستند.
۷	بعد از ۲ دهه «ساخت مسکن‌مهر و مسکن‌ملی»، درحالی‌که «مازاد عرضه» به شکل تاریخی افزایش یافته است (۲۰ درصد)، اما شرایط دسترسی به مسکن، سخت‌تر شده است.
۸	درس از پارادوکس «مازاد مسکن»: صرف عرضه فقر مسکن کاهش پیدا نمی‌کند، بلکه حتی می‌تواند تشدید هم شود.
۹	علل این پارادوکس: ۱. درک غلط سیاستگذار از اوضاع و احوال گروه‌های کم‌درآمد؛ آنها توان پرداخت بهای خرید ندارند و باید دولت، جنس مسکن‌حمایتی را به مسکن‌اجاره‌ای تغییر می‌داد؛ ۲. ملتهب‌شدن متغیرهای کلان اقتصادی مثل تورم بالا و رشد پایین؛ ۳. گسست بین جنس عرضه و تقاضا؛ از مساحت بالای واحدها گرفته تا متغیرهای دیگر.
۱۰	راهکارهای رفع پارادوکس برای اصابت عرضه به تقاضا به جای «حرکت موازی» آنها: *طی دو دهه اخیر عرضه مسکن تقریبا با بخش زیادی از جامعه تقاضا «بی‌ارتباط» بوده؛ از مسکن حمایتی گرفته تا مسکن درون شهرها؛ **اصلاح ضوابط و مقررات شهرسازی می‌تواند به این موازی‌کاری پایان دهد؛ ***درکوتاه‌مدت، لازم است «ابزارهای تنبیهی» برای چندخانه‌ای‌ها که واحدمسکونی بدون استفاده دارند به «سیاست‌های تشویقی» محرک عرضه به بازار اجاره تغییر کند؛ «هزینه مبادله» در بازار اجاره بالا است و باید کاهش پیدا کند.

شاخص تراکم خانوار در واحد مسکونی، فاکتور مشخص کننده میزان تعادل یا عدم تعادل بین عرضه و تقاضای مسکن است که به شکل مطلوب و مورد انتظار نباید بیش از یک باشد.

اما ارقام حاصل از سنجش این شاخص، «همه واقعیت‌های بازار مسکن» به لحاظ «کمبود واقعی عرضه یا عدم کمبود» را بازگو نمی کند.

بنابراین لازم است در کنار شاخص تعداد خانوار به تعداد خانه‌های تحت‌سکونت، وضعیت کل موجودی مسکن نیز رصد شود. طبق برآوردهای پیش‌نویس طرح جدید جامع مسکن، کل موجودی واحدهای مسکونی کشور شامل «خانه تحت سکونت، خانه خالی و خانه دوم»، در حال حاضر حدود ۳۲ میلیون و ۵۰۰ هزار واحد است.

به این ترتیب، نسبت کل موجودی به کل خانوارها به عدد ۲ می‌رسد که بیانگر «مازاد ۲۰ درصدی مسکن در کشور» است. این میزان مازاد عرضه از سال ۹۰ تاکنون بی‌سابقه است. شاید طی دهه‌های قبل هم میزان مازاد کل موجودی مسکن کمتر از ۲۰ درصد بوده اما چون برای اولین بار از ابتدای دهه ۹۰، آمار خانه‌های دوم استخراج شد، نمی‌توان درباره گذشته اظهارنظر کرد.

تصویر واقعی از «مازاد تاریخی» مسکن

تصویر فعلی از حجم عرضه و تقاضا در بازار مسکن می‌گوید، هم میزان عرضه به شکل بی‌سابقه از حجم تقاضا بیشتر است و هم برای اولین بار «مازاد خانوار ساکن» در واحدمسکونی از بین رفته است.

این رکوردها در عین حال، در شرایطی رقم خورده که «نیراز تولید مسکن» طی ۱۰ سال گذشته کمتر از اوایل دهه ۹۰ بوده است.

اما «تصویر واقعی» بازار مسکن، اطلاعات دیگری را نشان می‌دهد که با «تصویر اسمی» همخوانی ندارد. درحالی که تصویر اسمی، مازاد عرضه مسکن به معنای «مناسب بودن» اوضاع دسترسی خانوارها به خانه را ارائه می‌کند، اما مطابق داده‌های «تصویر واقعی»، تعداد مستاجرها در فاصله ابتدای دهه ۹۰ تا ۱۴۰۲، از ۴/۵ میلیون اجاره‌نشین به ۶ میلیون مستاجر افزایش پیدا کرده درحالی که در همین مدت تعداد واحدهای مسکونی جدید تقریبا برابر با تعداد خانوارهای جدید بوده است. این به معنای آن است که «مستاجرها سهم مناسب» از عرضه‌های جدید مسکن نداشته‌اند.

بخش دیگر «تصویر واقعی» از بازار مسکن نیز حکایت از آن دارد که «فقر مسکن» از سال ۹۰ تا ۱۴۰۲، تقریبا ۲/۳ برابر شده؛ به این معنا که تعداد مستاجرهای در شرایط فقر با این میزان افزایش، به ۴۰ درصد کل مستاجرهای ساکن در کشور رسیده است. در کنار این آمارها که روایت کننده «سخت‌تر شدن دسترسی به مسکن» طی ۱/۵ دهه اخیر است، مشاهدات وضعیت خانوارها در شهرهای بزرگ و کوچک نیز «وخیم‌شدن رفاه ملکی» در مقایسه با اوضاع مناسب دهه‌های ۷۰ و ۸۰ را تایید می‌کند. اینکه، اجاره‌نشین‌ها باید بیش از نیمی از درآمدشان را صرف اجاره کنند یا خرید خانه اول برای خیلی از زوج‌ها تبدیل به آرزو شده است، همگی پیکسل‌های همان «تصویر واقعی» عرضه و تقاضای مسکن است.

«پارادوکس» امروز بازار مسکن

تحلیل «تصویر اسمی» و «تصویر واقعی» از شرایط عرضه و تقاضای مسکن به ما می‌گوید، «صرف عرضه مسکن حتی در تیراژ بیشتر از روند رشد خانوار در حداقل ۱/۵ دهه اخیر، فقر مسکن کاهش پیدا نکرده و اتفاقا صعودی شده است». این پارادوکس «شرایط سخت متقاضیان مسکن» و «مازاد تاریخی عرضه مسکن» را از سه زاویه می‌توان بررسی و به آن پاسخ داد. زیر پوست مازاد تاریخی مسکن، «درک غلط سیاستگذار از احوال و اوضاع گروه‌های کم‌درآمد زیرخط فقر و مستاجر» وجود دارد. نتیجه تعریف طرح‌های «ساخت مسکن ملکی آن هم توسط دولت» طی سال‌های اخیر این بود که کم‌درآمدهای واقعی به‌دلیل «نداشتن توان خرید» برای این خانه‌های دولتی‌ساز، از کیک سفارشی خانه‌های دولتی محروم بمانند و در نتیجه، چون عرضه حمایتی در بازار اجاره وجود نداشت، آنها سال به سال به لحاظ دسترسی به مسکن، فقیرتر از قبل شوند. علت دوم شکل‌گیری این پارادوکس، شرایط وخیم متغیرهای کلان اقتصاد در یک دهه گذشته است. صعود سریالی نرخ تورم عمومی از یک‌سو و افت درآمد سرانه واقعی در این مدت، خود عاملی برای افزایش فقر و کاهش رفاه بوده که یک اثر عینی آن در «تشدید عدم دسترسی خانوارها به مسکن مناسب» قابل مشاهده است. سیاستگذار مسکن باید از همان اواخر دهه ۹۰ با مشاهده اوضاع سخت اقتصادی، از «تکرار طرح‌های موازی مشکلات مسکن خانوارها» پرهیز می‌کرد و اقداماتی «سازگار با شرایط» در دستورکار قرار می‌داد. علت سوم «تشدید مشکلات مسکن خانوارها به‌رغم مازاد تاریخی خانه»، را دکتر محمود اولاد، صاحب‌نظر اقتصاد مسکن و مدیر تهیه نسخه جدید طرح جامع مسکن به «دنیای اقتصاد» اعلام کرد. دکتر اولاد در تحلیل خود از وضعیت به‌وجودآمده در بازار مسکن به «گسست در عرضه و تقاضا» یا همان «عدم پیوند مناسب» بین خانه‌های ساخته‌شده و تقاضای خرید یا اجاره مسکن اشاره می‌کند. جنس و ترکیب بخش قابل توجهی از واحدهای مسکونی در شهرها و در سطح ریزتر، در مناطق مختلف یک شهر از جمله تهران با شرایط و خواسته‌های سمت تقاضا «تناسب و سازگاری ندارد. این عدم تناسب، فقط به «مساحت بالای واحدهای مسکونی» و «قدرت خرید پایین خانوارها» محدود نیست؛ عکس آن هم در برخی مناطق وجود دارد. در شمال شهر تهران اگر یک نفر قصد خرید واحد مسکونی کوچک را داشته باشد، وجود ندارد یا بسیار کمیاب است. حتی در بحث «امکانات، مصالح ساختمانی و سایر خصوصیات واحدمسکونی» نیز عدم تناسب چشم‌گیر است.

بنابراین در بازار مسکن و در نتیجه این گسست، شاهد هستیم که «کالا» وجود دارد؛ اما باب «میل» خریدار نیست. این موضوع هزینه مبادله را بالا برده، معاملات مسکن را کاهش داده و به دو سمت بازار آسیب زده است.

راهکار «مهار» مسیر موازی در بازار مسکن

مازاد تاریخی مسکن نسبت به تقاضا مطابق آنچه توضیح داده شد، نتیجه عکس در رفاه ملکی خانوارها داشته؛ به‌طوری که فقر مسکن به موازات رشد تولید افزایش یافته است. اما این مسیر موازی عرضه و تقاضا با دو راهکار، می‌تواند پایان کند.

راهکار اول برای اصابت عرضه به تقاضا، «اصلاح مقررات و ضوابط شهرسازی» در شهرها است؛ این اصلاحات می‌تواند جنس و ترکیب واحدهای مسکونی جدید در سال‌های آینده را با جنس و شرایط اقتصادی خانوارها که در حال کوچک‌تر شدن هستند، همسان و سازگار کند.

اما راهکار دوم که در کوتاه‌مدت و برای وضع موجود، مطرح است، «استفاده از اهرم‌های تشویقی برای تحریک عرضه‌های بدون استفاده» است.

دکتر محمود اولاد درباره راهکار دوم به «دنیای اقتصاد» توضیح داد: اینکه در شرایط تورمی خیلی از خانوارها به دنبال «تبدیل سرمایه‌شان به یک دارایی امن در برابر تورم» هستند، یک واکنش طبیعی به شرایط سخت اقتصادی است. افراد در عین حال حق خرید و سرمایه‌گذاری دارند. اما اینکه، چرا خیلی از کسانی که بیش از یک واحد مسکونی دارند، خانه‌های دوم یا بیشتر خود را روانه بازار اجاره نمی‌کنند و از «عایدی حاصل از اجاره‌داری» آن واحدها چشم‌پوشی می‌کنند، یک «موضوع مهم» و تامل‌برانگیز است که سیاستگذار باید نسبت به آن، حساس و برای اصلاح این رفتار فکر و تصمیم‌گیری کند. به نظر می‌رسد، یک علت اصلی و کلیدی «بی‌میلی خیلی از دارندگان واحدهای مسکونی بدون استفاده به اجاره‌داری»، هزینه مبادله بسیار بالا در بازار اجاره مسکن باشد. موضوعاتی همچون «سختی در اجاره دادن واحد مسکونی با توجه به نظام سنتی بازاریابی و دلالی ملک»، «ریسک‌های خاص تنظیم قراردادهای اجاره» و از همه مهم‌تر «مالیات اجاره»، همگی هزینه مبادله در این بازار را بالا برده و در نتیجه، بازار اجاره مسکن را از «بخش قابل‌توجهی از واحدهای مسکونی که پتانسیل اجاره‌داری دارند» محروم کرده است. یک راهکار برای به‌هم‌زدن این وضعیت، کنارگذاشتن اهرم‌های تنبیهی مثل مالیات بر خانه‌خالی و استفاده از اهرم تشویقی همچون «لغو کامل مالیات بر اجاره به مدت مثلا ۵ سال» است. همچنین در این چارچوب حتی می‌شود دولت در قالب طرح «مسکن اجاره‌ای»، کارگزاری‌های عرضه این واحدها را به افراد دارای بیش از یک واحد مسکونی متصل کند تا «ترس سنتی» افراد از ورود به بازار سنتی دلالی ملک از این طریق برطرف شود و «مسیر پیچیده و زمان‌بر شناسایی مستاجر و عقدقرارداد» به شکل حقوقی و مدرن توسط کارگزاری‌ها به سفارش مالکان، تبدیل به «مسیر کوتاه و ساده» شود.

مسکن هست، «زیرساخت» نیست

دنیای اقتصاد-راضیه احقاقی: متقاضیان مسکن‌های حمایتی چشم‌انتظار تحویل واحدهای خود هستند. اگرچه وزارت راه و شهرسازی به دنبال تکمیل حدود ۱۶۰ هزار واحد مسکن حمایتی تا پایان بهمن امسال است، اما عدم تامین زیرساخت می‌تواند، به‌رغم تکمیل واحدها تحقق کامل این وعده را دچار خلل کند. روز گذشته در نشست پایش طرح‌های مسکن حمایتی که با حضور وزیر راه و شهرسازی، معاونان وی و مدیران کل استان‌ها تشکیل شد، وضعیت پیشرفت طرح‌های مسکن حمایتی بررسی و چالش‌های پیش‌رو با هدف رفع موانع بررسی شد. از نکات حائز اهمیت مطرح‌شده در این جلسه اشاره به جاماندگی زیرساخت نسبت به پیشرفت فیزیکی پروژه‌های مسکن‌سازی بود. براساس گزارش سامانه تم، از کل شبکه زیرساخت مورد نیاز و خدمات سکونتی در شهر جدید پرند تنها ۱۱ درصد پیشرفت حاصل شده، در شهر جدید مهستان (هشتگرد) نیز ۱۱ درصد پیشرفت حاصل شده است. این درحالی است که میزان پیشرفت زیرساخت در پردیس ۵۹ درصد است. می‌توان گفت که توسعه زیرساخت در سه شهر جدید اطراف تهران که کانون اصلی مسکن حمایتی پایتخت هستند، به صورت میانگین تقریبا ۲۷ درصد است.

به این ترتیب درحالی که تقریبا ۳ هزار مسکن حمایتی در شهر جدید پرند تکمیل شده، عدم تامین زیرساخت باعث شده است امکان تحویل به متقاضیان وجود نداشته باشد. این درحالی است که بر اساس نظر وزیر راه و شهرسازی تحویل واحدها و افتتاح آنها منوط به تکمیل نهایی واحدها، محوطه‌سازی و تامین آب، برق و گاز خواهد بود.

عمده عقب‌ماندگی در تامین زیرساخت به عدم ایفای تعهد از سوی استانداری‌ها بازمی‌گردد. وزارت مسکن، وزارت نیرو و استانداری‌ها هر یک سهمی ۳۳ درصدی در تامین آورده برای ایجاد زیرساخت آب، برق و گاز در طرح مسکن ملی دارند. درحالی که وزارت مسکن و وزارت نیرو این سهم را ایفا کردند، استانداری‌های کل کشور مجموعا ۸۰ همت برای تامین زیرساخت تامین کرده‌اند. البته مدیران وزارت راه و شهرسازی بر این باورند که عملکرد خوب شورای عالی استان‌ها و درگیر کردن مقامات استانی می‌تواند این سهم را به طرق مختلفی افزایش دهد.

از دیگر نکات مهم مطرح در این نشست اشاره به بخشی از پروژه‌های مسکن حمایتی با پیشرفت کمتر از ۲۰ درصد پس از گذشت حدود ۷ سال از تعریف بود. عدم امکان تامین زیرساخت یا هزینه بسیار بالا برای آماده‌سازی زمین دو عامل مهم عدم پیشبرد پروژه‌ها ذکر شد. در برخی پروژه‌ها هزینه آماده‌سازی زمین به ۳ تا ۴ برابر هزینه ساخت می‌رسد. باید امکان ساخت در این زمین‌ها با واگذاری به بخش خصوصی و یا تغییر محل ساخت از طریق مذاکره با شهروندان حل و فصل شود تا مردم بلاتکلیف نمانند.

جهش هزینه انشعابات طی ۲ ماه از دیگر چالش‌های تکمیل مسکن‌های حمایتی با پیشرفت بالا عنوان شد؛ هزینه انشعاب از حدود ۲۰ میلیون در خرداد ماه به ۴۰ تا ۵۰ میلیون رسیده است. این رقم برای مسکن حمایتی رقم قابل توجهی است. در این شرایط پیشنهاد می‌شود که وزارت نیرو این رشد قیمت را به عنوان آورده وزارت نیرو در تامین زیرساخت در نظر بگیرد یا مسکن حمایتی از این رشد قیمت انشعابات معاف شود. تورم مصالح ساختمانی نیز چالش بعدی در مسیر تکمیل پروژه‌های مسکن حمایتی عنوان شد. این موضوع باعث شده تا قیمت پروژه‌ها روز به روز افزایش یابد. در چنین شرایطی در پروژه‌های با پیشرفت فیزیکی بیش از ۸۰ درصد نیز، تعیین قیمت قطعی به متقاضیان عملا غیرممکن است و این موضوع کار پیشبرد پروژه‌ها را به‌دلیل چالش مشخص نبودن آورده نهایی دشوار می‌کند.

نبض بازار

نوسازهای مناطق اصلی با چه رقمی معامله می‌شوند؟

دنیای اقتصاد: فهمت پیشنهادی فروش آپارتمان نوساز تا ۱۰ سال ساخت در مناطق ۹ تا ۱۲ پایتخت به ۱۶۷ میلیون تومان به ازای هر مترمربع در ابتدای شهریورماه رسید. این ارقام براساس فایل‌های پیشنهادی فروشندگان و واحدهای میان‌متراژ ۷۰ تا ۱۰۰ مترمربعی استخراج شده است که منتخبی از فایل‌ها در جدول نبض بازار آمده است.

«قیمت پیشنهادی» هر مترمربع آپارتمان‌های میان‌متراژ در مناطق ۹ تا ۱۲

منطقه	محله	سن‌بنا (سال)	متراژ (مترمربع)	قیمت هر متر مربع (میلیون تومان)
۹	مهرآباد	۱	۹۵	۱۷۰
	شمشیری	۱۰	۷۷	۱۴۲
	استاد معین	۷	۷۳	۱۵۳
	سی متری جی	۱	۷۷	۱۷۱
	هوشیار	۱	۸۰	۲۱۰
۱۰	هفت‌چنار	۸	۷۳	۱۴۶
	بریانک	۱	۷۰	۱۵۷
	سلسبیل	۱	۷۵	۱۹۰
	کارون	۲	۹۰	۱۷۵
	زنجان	۵	۸۸	۲۰۰
	جیحون	۱	۸۱	۲۰۶
۱۱	منیریه	۱	۸۰	۲۴۳
	امیریه	۶	۷۱	۱۰۵
	حر	۵	۷۵	۲۱۳
	اسکندری	۱	۷۹	۲۱۵
	جمهوری	۳	۷۳	۲۱۵
	شیخ هادی	۱	۷۷	۲۱۴
۱۲	دروازه شمیران	۱	۹۴	۲۱۸
	بهارستان	۲	۹۳	۱۹۸
	یامنار	۶	۸۰	۱۲۵
	سنگلج	۷	۹۰	۱۵۰
	فردوسی	۶	۷۹	۱۶۰
	مولوی	۶	۹۵	۱۳۷

آگهی مناقصه دو مرحله‌ای
مشارکت در ساخت پروژه الماس کوهک - نوبت اول

آگهی شماره ۴۰۵۰۱۳

صندوق تعاون و سرمایه گذاری مسکن در نظر دارد نسبت به مشارکت در ساخت پروژه الماس کوهک در زمینی به مساحت ۱۵۰۷ متر مربع از طریق برگزاری مناقصه عمومی دو مرحله ای اقدام نماید.
از کلیه متقاضیان دعوت به عمل می‌آید ضمن واریز مبلغ ۲۰,۰۰۰,۰۰۰ ریال به شماره شبا IR۳۴۰۱۵۰۰۰۰۰۰۱۱۷۷۳۰۳۳۹۵۱۰۶ بانک سپه شعبه شهید چمران در وجه صندوق تعاون و سرمایه گذاری مسکن و یا پرداخت در محل صندوق تعاون بابت خرید اسناد مناقصه در ساعات اداری پس از چاپ آگهی نوبت دوم به مدت یک هفته با در دست داشتن معرفی نامه و اصل فیش واریزی جهت دریافت اسناد به نشانی: تهران، میدان نوبنیاد، خیابان شهید لنگری، سایت شرقی شهرک شهید چمران، ساختمان صندوق تعاون و سرمایه گذاری مسکن، معاونت نظارت و قراردادها مراجعه و یا با شماره تلفن ۴۲۱۳۷۲۴۴ تماس حاصل نمایند.
نوع و مبلغ تضمین شرکت در مناقصه: سپرده شرکت در مناقصه به میزان ۷۰ میلیارد ریال به صورت ضمانت نامه بانکی معتبر مطابق شرایط ذکر شده در اسناد مناقصه.
تاریخ ارائه اسناد: پس از چاپ آگهی نوبت دوم.
آخرین مهلت ارائه پیشنهادات: یک هفته پس از چاپ آگهی نوبت دوم.
آدرس پروژه: تهران - بلوار کوهک - خیابان نسیم ۱۶ - خیابان شهید زینعلی.
تلفن تماس جهت بازدید از سایت: ۰۹۳۵۵۴۳۳۵۳۵
تاریخ چاپ آگهی نوبت دوم: یک هفته پس از چاپ آگهی نوبت اول.

برای ایرانی‌ها گران شد؛ برای روس‌ها جذاب

ریزش و رویش مسافران ترکیه

نیلوفر ادیب‌نیا: شمار گردشگران خارجی ورودی به ترکیه در ماه ژوئیه با کاهشی نسبی همراه شد؛ روندی نزولی که زیر سایه تشدید نااطمینانی‌های امنیتی و تنش‌های منطقه‌ای شکل گرفته است. بر پایه تازه‌ترین داده‌های وزارت فرهنگ و گردشگری ترکیه، در ماه ژوئیه ۷/۱ میلیون گردشگر خارجی وارد این کشور شدند که افتی ۰/۳ درصدی را نسبت به مدت مشابه سال گذشته نشان می‌دهد. همچنین در مجموع هفت ماه نخست سال، شمار مسافران بین‌المللی با ۲/۲۹ درصد کاهش، به ۲۷/۸۶ میلیون نفر رسیده است.

بر اساس گزارش روزنامه «دیلی صباح»، در ماه ژوئیه روسیه همچنان بزرگ‌ترین مبدأ گردشگری ترکیه باقی ماند و بیش از یک‌میلیون مسافر روس راهی این کشور شدند؛ پس از آن، آلمان و انگلستان در رتبه‌های بعدی قرار گرفتند. در همین حال، جایگاه ایران در میان بازارهای اصلی گردشگری ترکیه نیز در ماه‌های اخیر تضعیف شده است. ایران که تا همین اواخر در جمع پنج کشور نخست تامین کننده گردشگران ترکیه قرار داشت، اکنون از این جایگاه فاصله گرفته است؛ روندی که می‌تواند نشانه‌ای از کاهش سفر ایرانیان به ترکیه و فشار بر درآمدهای گردشگری این کشور باشد. این آمارها در شرایطی ثبت می‌شود که ترکیه در سال ۲۰۲۵ با جذب ۵۲/۷۸ میلیون گردشگر خارجی و میزبانی از ۶۳/۹۴ میلیون مسافر (با احتساب شهروندان ترک مقیم خارج)، رکوردی تاریخی بر جای گذاشته و درآمد این صنعت را با رشدی ۶/۸ درصدی به ۶۵/۲۳ میلیارد دلار رسانده بود. با این حال، افق پیش‌روی سال ۲۰۲۶ با برآوردهای خوش‌بینانه دولت ترکیه فاصله گرفته است. درحالی که آنکارا برای این سال درآمدی ۶۸ میلیارد دلاری را هدف‌گذاری کرده بود، درآمدهای نیمه نخست سال با افتی ۰/۱ درصدی به ۲۵/۷۵ میلیارد دلار محدود شد. حساسیت این ارقام برای اقتصاد ترکیه بسیار بالاست؛ چراکه صنعت گردشگری حدود ۱۰ درصد از تولید ناخالص داخلی و نزدیک به ۵ درصد از اشتغال کل کشور را پشتیبانی می‌کند.

ایران: بازاری که دیگر مثل گذشته نیست

به گزارش خبرگزاری رویترز، در آغاز سال ۲۰۲۵، ایران یکی از پویاترین مبادی

وان؛ روزهای خلوت مقصد سنتی ایرانی‌ها در ترکیه

گردشگری ترکیه به شمار می‌رفت و حتی در ماه‌های ژانویه و فوریه در صدر جدول مسافران ورودی جای داشت. مولفه‌هایی چون همجواری جغرافیایی، معافیت ۹۰ روزه از روادید، دسترسی آسان از طریق مرزهای زمینی، جذابیت بازارها، گردشگری سلامت، سفرهای کوتاه‌مدت و اقامت‌های فصلی، ترکیه را به یکی از محبوب‌ترین مقاصد ایرانیان مبدل ساخته بود. با این حال در سال ۲۰۲۶، زنجیره‌ای از تحولات سیاسی و دغدغه‌های امنیتی این معادله را دگرگون کرد. تنش‌های منطقه‌ای، محدودیت‌های مرزی، فشارهای اقتصادی و افزایش چشم‌گیر بهای پروازها سبب شد تا نگاه بخشی از ایرانیان به ترکیه دستخوش تغییر شود و این کشور دیگر صرفا مقصدی تفریحی و تجاری قلمداد نشود. در چنین فضایی، حتی با پابرجا بودن امکان فنی سفر، اشتیاق به سفرهای سیاحتی و به‌تبع آن میزان هزینه کرد مسافران ایرانی با کاهشی محسوس مواجه شده است.

بر اساس گزارش‌هایی از روزنامه «دیلی صباح» و خبرگزاری «رویترز»، افت چشم‌گیر قدرت خرید شهروندان ایرانی همگام با ناامنی‌ها و تنش‌های فزاینده سیاسی در منطقه، بازار گردشگری ترکیه را به‌شدت تحت فشار قرار داده است. سقوط ارزش ریال در کنار تورم بالا، هزینه سفرهای برون‌مرزی را برای خانوارهای ایرانی به‌شدت افزایش داده است. این فشار اقتصادی هرچند شاید گردشگری خارجی را به‌طور کامل متوقف نکرده است؛ اما بازتاب مستقیم آن در کوتاه‌تر شدن طول اقامت، کاهش حجم خرید و افت چشم‌گیر هزینه کرد مسافران به‌خوبی دیده می‌شود. این افت محسوس، پیش از هرجا در شهر مرزی «وان» نمایان شده است؛ منطقه‌ای که شریان‌های اقتصادی آن پیوندی حیاتی با حضور گردشگران ایرانی دارد. این شهر تنها در سه‌ماه نخست سال ۲۰۲۵ میزبان نزدیک به ۱۵۷ هزار مسافر ایرانی بود و از این طریق حدود ۸۰ میلیون دلار درآمد کسب کرد. ازاین‌رو، فروکش کردن این موج مسافرتی نه‌تنها هتل‌ها، بلکه شبکه‌ای گسترده از اصناف و کسب‌وکارهای بومی از مراکز خرید و رستوران‌ها گرفته تا رانندگان تاکسی و دفاتر خدمات مسافرتی را با رکودی سنگین روبه‌رو ساخته است. از سوی دیگر، آغاز بحران و تنش‌های نظامی از اواخر فوریه ۲۰۲۶ شوکی مضاعف بر این بازار وارد کرد؛ به‌گونه‌ای که گزارش‌ها از توقف بخش عمده‌ای از جریان مسافران ایرانی، موج گسترده ابطال رزروها در استان‌های شرقی و رکود تقاضا در مقاصد محبوبی چون استانبول و آنتالیا حکایت دارند. همزمان، جهش جهانی قیمت نفت و بهای سوخت هواپیما نیز هزینه‌های حمل‌ونقل هوایی را به اوج رسانده و این بازار را بیش از پیش در تنگنا قرار داده است.

چرا روس‌ها ترکیه را انتخاب می‌کنند؟

علاوه بر این، بر اساس گزارشی از خبرگزاری «آناتولی»، استمرار استقبال پرشور گردشگران روس از ترکیه ریشه در زنجیره‌ای از عوامل همپوشان دارد. از یک‌سو، تشدید بحران‌ها در خاورمیانه موجب افول جذابیت برخی مقاصد رقیب در حاشیه خلیج‌فارس، به‌ویژه امارات شده و بخشی از تقاضای روس‌ها را به سوی ترکیه سوق داده است؛ چنان‌که سهم ترکیه از بازار فروش بسته‌های مسافرتی در روسیه، در ژوئن ۲۰۲۶ از ۳۷/۲ درصد به ۳۹/۴ درصد افزایش یافت. از سوی دیگر، موانع فزاینده سفر به قاره سبز و کاهش چشم‌گیر صدور روادیدهای چندبار ورود «شنگن» برای روس‌ها، ترکیه را به گزینه‌ای به‌مراتب در دسترس‌تر و مطمئن‌تر برای شهروندان روس تبدیل کرده است. این مزیت‌ها در کنار معافیت از دریافت روادید، شبکه پروازی گسترده و زیرساخت‌های ممتاز اقامتی به‌ویژه در کرانه‌های آنتالیا و سواحل اژه کاملا با ذائقه و روحیه مسافران روس که علاقه زیادی به سواحل دارند، همخوانی دارد؛ چراکه نزدیک به ۹۵ تا ۹۷ درصد از تقاضای سفرهای خارجی آنها در تابستان ۲۰۲۶ به مقاصد و تعطیلات ساحلی معطوف بوده است. به این ترتیب، ترکیه توانسته است در میانه این دگرگونی‌های ژئوپلیتیک، جایگاه خود را به‌عنوان مقصد نخست گردشگران روس نه‌تنها تثبیت، بلکه حتی تقویت کند.