

### پیشنهاد تهیه بسته جامع سرمایه‌گذاری، تولید و عرضه مسکن

مرکز پژوهش‌های مجلس در گزارشی با عنوان «چالش‌های سرمایه‌گذاری در بخش مسکن و شهرسازی با نگاه به تدوین برنامه هفتم»، ضمن تبیین جایگاه و اهمیت سرمایه‌گذاری در بخش مسکن و شهرسازی به بررسی وضعیت شاخص‌های سرمایه‌گذاری در این بخش به خصوص در سال‌های اخیر پرداخته و در نهایت با تحلیل چالش‌ها، پیشنهادهای مدنظر را ارائه داده‌است. در بخش جمع‌بندی این گزارش تأکید شده است با توجه به رابطه دوطرفه مابین سرمایه‌گذاری و رشد اقتصادی و به تبع آن تأثیر مستقیم افزایش و کاهش هریک بر دیگری بدیهی است توجه به سرمایه‌گذاری در بخش مسکن و شهرسازی سبب افزایش GDP گشته و این افزایش دوباره از طریق افزایش در سرمایه‌گذاری، رشد اقتصادی بیشتر را نتیجه می‌دهد. افزایش GDP نیز سبب افزایش در آمد سرانه هر فرد شده که خود سبب کاهش و بهبود دو شاخص اصلی دسترسی به مسکن و دوره انتظار خرید مسکن می‌شود. در واقع تسهیل و ایجاد بستر مناسب برای سرمایه‌گذاری داخلی و خارجی در بخش مسکن و شهرسازی می‌تواند زمینه‌ساز بهبود شرایط کلی اقتصاد کشور شود. بنابراین در این راستا پیشنهاد تهیه یک ستامع جامع سرمایه‌گذاری، تولید و عرضه مسکن با محورهای اصلی زیر ارائه می‌شود:

• باز تنظیم قواعد و قوانین شهرسازی در حوزه تفکیک زمین، بلوک‌بندی، توده‌گذاری و… در جهت ارتقای کیفیت محیط‌های شهری و استفاده بهینه و کیفی از فضا و زمین.

• تعریف نواحی ویژه شهری و شهر کسازی بر پایه سیاست‌های آمایش سسرزمین به خصوص پتانسیل سواحل یا رویکرد مسکونی، اقامتی و گردشگری.

• استفاده از ابزار زمین‌های دولت در جهت گسترش و رشد بازار مسکن.

• ارائه مشوق‌های مالی و شهرسازی در جهت تولید واحدهای در استطاعت برای اقشار مختلف با مساحت‌های گوناگون (از ۳۰ تا ۸۰ متر که نیاز اصلی بازار امروز اجاره و خرید اقشار متوسط و کم‌درآمد و مطلوب سرمایه‌گذاران خارجی نیز است).

• استفاده و توسعه ابزارهای نوین تأمین مالی با نگاه به تأمین منافع هر دو طرف سرمایه‌گذار و سرمایه‌پذیر.

• ایجاد ابزارهای مالی جهت مشارکت در پیش خرید و خرید مسکن و تأمین مالی کوتاه‌مدت و میان‌مدت سه تا هشت ساله.

• باز تنظیم قوانین حوزه پیش خرید مسکن جهت کاربردی‌سازی قوانین و تأمین مالی.

• باز تعریف قوانین مالیاتی با هدف جلوگیری از سوداگری و حمایت از تولید مسکن و ساخت وساز.

• باز تعریف قوانین، مقررات نظام مهندسی و استانداردهای ساخت متناسب با شرایط بومی و البته مروج استفاده از فناوری‌های نوین ساخت مسکن ازان.

• تغییرات در فرآیندهای صدور جواز و کاهش زمان صدور مجوز احداث بنا جهت افزایش جذابیت برای سرمایه‌گذاری با کاهش مدت سرمایه‌گذاری.



### مردم توان پرداخت اقساط ۷ میلیونی نهضت ملی مسکن را اندازند

رئیس کمیسیون عمران مجلس با بیان اینکه بسیاری از مردم توان پرداخت اقساط ۷ میلیون تومانی خانه‌های نهضت ملی مسکن را ندارد، گفت: به دنبال راهکارهایی هستیم تا رخ سود بانکی را به حدود ۱۰ درصد برسانیم تا بار سنگین اقساط از دوش مردم برداشته شود.

محمدرضا رضایی کوچی، رئیس کمیسیون عمران مجلس شورای اسلامی اخیراً در نشست مشترک با وزیر راه و شهرسازی گفت: امروز میزبان وزیر راه و شهرسازی و معاونان وی در کمیسیون عمران مجلس بودیم. سسه نفر از نمایندگان مجلس نیز سؤالاتی در حوزه بافت‌های فرسوده، شبکه ریلی و راه‌های اصلی و روستایی مطرح کردند که با جواب کامل وزیر همه آن‌ها قانع شدند. پس از آن نیز وزیر راه گزارشی در حوزه اقدامات صورت گرفته در حوزه ساخت مسکن ارائه کرد.

این نماینده مردم در مجلس شورای اسلامی ادامه داد: در حوزه مسکن سه موضوع وجود داشته که باید به آنها بپردازیم. ابتدا تأمین زمین است که خوشبختانه با رویکردی که وزارت راه و شهرسازی در پیش گرفته با زمین‌های تحت مالکیت دستگاه‌های دولتی و اراضی الحاقی شده به شهرها برای حدود ۲ میلیون واحد مسکونی تأمین زمین صورت گرفته است و به لحاظ بانک زمین در حال حاضر وضعیت وزارت راه و شهرسازی مطلوب است و آن‌ها قانع در ماه‌های آینده بهبود هم پیدا خواهد کرد. وی اضافه کرد: موضوع دیگر عملکرد بانک‌ها در پرداخت تسهیلات است که مقرر بود در سال اول بیش از ۳۶۰ هزار میلیارد تومان و در سال دوم بیش از ۵۰۰ هزار میلیارد تومان به حوزه مسکن تسهیلات پرداخت کنند که متأسفانه اکثر بانک‌ها هم‌راهی لازم‌راندانشند و تنها بانک مسکن بود که به وظایف خود تقریباً عمل کرد.

این نماینده مردم در مجلس عنوان کرد: به نظر می‌رسد با تغییراتی که در بانک‌ها صورت می‌گیرد با توجه به دستورات رئیس‌جمهور در شورای عالی مسکن در ماه‌های آینده حضور بانک‌ها در پرداخت تسهیلات پررنگ‌تر خواهد شد.

وی اظهار کرد: نرخ سود ۲۳ درصدی که بانک‌ها در نظر گرفتند، به معنی پرداخت اقساط ۷ میلیون تومانی توسط مردم است که بسیاری از اقشار توان پرداخت این مبلغ را ندارند. لذا به دنبال راهکارهایی هستیم تا بتوانیم نرخ سود بانکی را به حدود ۱۰ درصد برسانیم تا بار سنگین اقساط از دوش مردم برداشته شود. البته مدل‌های مختلفی طراحی شده و وزیر راه و شهرسازی نیز پیشنهادهاتی برای این امر مطرح کردند، امیدواریم با این روش‌هایی که مدنظر است بتوانیم سود بانکی و قیمت تمام شده مسکن را کاهش و بازپرداخت اقساط را برای مردم آسان‌تر کنیم.

رئیس کمیسیون عمران مجلس تأکید کرد: موضوع دیگر قیمت بسیار بالای مصالح ساختمانی است. لذا قرار شد با حضور وزیر صمت و وزارت راه و شهرسازی مکانیسمی طراحی کنیم مصالح ساختمانی را با شرایط و قیمت مناسب در اختیار انبوه‌سازان و تولیدکنندگان قرار دهیم. تأکید ما و وزیر راه و شهرسازی این است که در پروژه مسکن‌سازی، وزارت راه نقش سیاست‌گذار و تسهیل‌گری داشته باشد و مسئولیت ساخت بر عهده مردم و بخش خصوصی باشد، لذا فضا به گونه‌ای باید فراهم شود تا برای بخش خصوصی و انبوه‌سازان به صورت مشارکتی و خود مالکی جاذبه ایجاد شود و شاهد حضور بیشتر مردم در اجرای پروژه‌های عمرانی باشیم.

وی در پایان تأکید کرد: با توجه به گزارشی که وزیر راه و شهرسازی در کمیسیون عمران دادند اقدامات خوبی در حال انجام بوده و خوش بین هستیم که آینده شرایط مسکن از شرایط فعلی رکود ساخت مسکن بهتر شود.

# ۱۲ جوان

| روزنامه جوان | شماره ۶۲۳۷

وحد عظیم‌نیا

پرونده

اقتصاد سیاسی

«جوان» الزامات قانونی ساخت مسکن را بررسی می‌کند

# مسکن در انتظار «خبرهای خوب»

وزیر راه‌وشهرسازی می‌گوید درباره ساخت ۴ میلیون مسکن «خبرهای خوبی» در راه است

مسکن یکی از دغدغه‌های اصلی بخش عمده‌ای از مردم به ویژه مستأجران به شمار می‌رود و انتظار دارند وعده‌های دولت سیزدهم تحقق یابد تا شاید بخشی از فشار روانی ناشی از مسکن کاسته شود. پیرو همین وزیر راه‌وشهرسازی در تازه‌ترین اظهارنظر خود گفته است: «خبرهای خوبی در راه است.»

قانون‌گذار در قوانین متعدد تکلیف مجریان را در حوزه ساخت مسکن تعیین کرده است و آنچه باعث نابسامانی حوزه مسکن شده، دقیقاً تخطی مجریان از اجرای قانون است. طبق اصل ۳۱ قانون اساسی، «داشتن مسکن متناسب با نیاز حق هر فرد و خانواده ایرانی است. دولت موظف است با رعایت اولویت برای آنها که نیازمندتر هستند به خصوص روستائینشان و کارگران زمینه اجرای این اصل را فراهم کند» که این اصل در طول چهار دهه گذشته به‌هیچ وجه عملیاتی نشده است. جالب آنکه مجریان مدعی قانون اساسی که از قضا این روزها دم از اصل ۵۹ قانون اساسی نیز می‌زنند، هیچ همتی برای اجرای ۳۱ قانون اساسی نکرده‌اند. رئیس‌جمهور وقت ۱۸ تیر ۱۳۹۹ در یک اعتراف تاریخی اعلام کرد «به عنوان رئیس‌جمهور اعتراف می‌کنم یک عقب‌ماندگی در دولت یازدهم در زمینه مسکن داشتیم، زیرا برخی طرح‌های مسکن متأسفانه اجرایی و عملیاتی نشده‌است.» هر چند «مهمت عقب‌ماندگی مسکن» سال ۹۷ شناسایی و حذف شد، اما نتیجه تأخیر در این اقدام، تحمیل هزینه سنگین اجاره‌بها به مستأجران و کاهش شدید «تاب‌آوری اجتماعی» است.

وزیر مستعفی مسکن و شهرسازی دولت دوازدهم که به مدت ۶۲ ماه بین سال‌های ۹۲ تا ۹۷ سنکداری وزارت مهم و عریض و طویل «مسکن و شهرسازی» را بر عهده داشت، به ادعان خیلی‌ها متهم اصلی به هم ریختگی حوزه مسکن بود. حتی رئیس کمیسیون عمران مجلس دهم ۱۷ مهر ۱۳۹۶ صراحتاً اعلام کرد «باید سالانه یک میلیون مسکن تولید شود، اما در حال حاضر سالانه ۱۵۰ هزار مسکن تولید می‌شود که با ادامه این شرایط مسکن به مرحله انفجار می‌رسد و قیمت مسکن افزایش می‌یابد.» گویا این پیش‌بینی‌ها محقق شده و مرحله «خفشار مسکن» فرارسیده‌است، چه آنکه مردم به شدت از وضعیت مسکن گلهمند هستند و انتظار دارند دولت گام اساسی برای حل معضل مسکن بردارد.

طبق ماده یک قانون «جهش تولید مسکن»، دولت موظف است «نیاز سالانه مسکن کشور را براساس اعلام وزارت راه و شهرسازی مستند به مطالعات «طرح جامع مسکن»، در مناطق شهری و روستایی تأمین و به نحوی برنامه‌ریزی و اقدام کند تا در چهار سال نخست اجرای این قانون، سالانه به طور متوسط حداقل یک میلیون واحد مسکونی در کشور برای متقاضیان واجد شرایط براساس قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن مصوب ۱۳۸۷/۲/۲۵ و آیین‌نامه‌های مربوطه عرضه شود.» بررسی وضعیت مسکن در دو سال گذشته نشان می‌دهد این تکلیف قانونی به خوبی اجرا نشده و ساخت سالانه یک میلیون مسکن محقق نشده‌است. پایگاه اطلاع‌رسانی مجلس شورای اسلامی اخیراً در پاسخ به یک گزارش روزنامه رسمی ارگان دولت نوشت: «دولت خوب است پاسخ دهد با قوانین مهم و مؤثری که از ابلاغ برخی از آنها بیش از یکسال می‌گذرد، چه کرده‌است که توقع قانون‌گذاری در نظر عرصه دیگر دارد؟» مثلاً قانون جهش تولید مسکن برای ساخت یک میلیون مسکن در سال که همه اختیارات لازم برای ساخت یک میلیون مسکن را به دولت داده به کجا رسیده‌است؟ آیا این قانون در ۱۹ ماه گذشته لاقلاً ۱۰ درصد اجرایی شده‌است؟ قانون مالیات‌ب بر خانه‌های خالی که با سرازیر کردن

#### چشم‌انداز

خبرنگار روزنامه «جوان» که در فضای مجازی پرسید «از ۴ میلیون مسکن چه خبر؟»، با گزاره «خبرهای خوب آن‌ش‌الله» پاسخ داد. وزیر راه‌وشهرسازی از ابلاغ آن می‌گذرد، چرا به نحوی که بازار خودرو را مدیریت کند اجرایی نشده‌است؟ قانون اصلاح ساختار بودجه که تأثیر مهمی در انقباض بخشی به بودجه دارد، چرا اجرا نشده‌است؟ و چندین طرح معطل دیگر، آیا بهتر نیست دولت به‌جای مطالعه قوانین جدید، قوانین فعلی را اجرایی کند؟ مجلس یازدهم قوانین بسیار خوب و متعددی در سه سال گذشته داشته‌است، اما مسئله این است که قانون خوب به تنهایی کافی نیست و قانون خوب اجرای خوب هم می‌خواهد.»

**■ خبرهای خوب وزیر راه‌وشهرسازی**
مهراد بذرش، شامگاه شنبه در پاسخ به سؤال حدود ۳ میلیون مسکن خالی می‌تواند شرایط عرضه را متحول و قیمت‌ها را متعادل کند به کجا رسید؟ چرا اجرائی‌شود؟ قانون واردات خودرو که بیش از یکسال از ابلاغ آن می‌گذرد، چرا به نحوی که بازار خودرو را مدیریت کند اجرایی نشده‌است؟ قانون اصلاح ساختار بودجه که تأثیر مهمی در انقباض بخشی به بودجه دارد، چرا اجرا نشده‌است؟ و چندین طرح معطل دیگر، آیا بهتر نیست دولت به‌جای مطالعه قوانین جدید، قوانین فعلی را اجرایی کند؟ مجلس یازدهم قوانین بسیار خوب و متعددی در سه سال گذشته داشته‌است، اما مسئله این است که قانون خوب به تنهایی کافی نیست و قانون خوب اجرای خوب هم می‌خواهد.»

**■ خبرهای خوب وزیر راه‌وشهرسازی**

مهراد بذرش، شامگاه شنبه در پاسخ به سؤال

# اقتصاد

سرویس اقتصادی ۸۸۹۶۸۳۳



دستگاه‌ها حدود ۵ هزار هکتار با تأکید رئیس‌جمهور در شورای عالی مسکن اخذ شده‌است که این میزان تا قبل از دستور رئیس‌جمهور مبنی بر همکاری دستگاه‌های دولتی حدود ۵۰۰ هکتار بود. همچنین در راستای اجرای ماده ۱۱ قانون جهش تولید مسکن نیز حدود ۱۳ هزار هکتار از اراضی به محدوده شهرها الحاق شده‌است.

در این نشست درخصوص مصوبات جلسه شورای عالی مسکن که با حضور رئیس‌جمهور برگزار شد، مطالبی بیان گردید که یکی از موضوعات مهم در این جلسه احداث شهرهای جدید در نوار ساحلی جنوب بود که از اهمیت بسیار زیادی برخوردار است. طبق گزارش‌های ارائه‌شده وزارت راه و شهرسازی نسبت به واگذاری ۱۳۶ هزار قطعه زمین در قالب انفرادی و گروهی به مردم جهت ساخت خانه اقدام کرده‌است. یکی از سیاست‌های اخیر وزارت راه با حضور آقای بذرش اصلی طرح نهضت ملی مسکن به شمار می‌رفت راستا اقدامات مناسبی نیز انجام داده‌است. البته طبق گفته وی، در ماه‌های اخیر واگذاری زمین به مردم شتاب بیشتری پیدا خواهد کرد. یکی دیگر از موضوعات مطرح شده در جلسه، عملکرد نامناسب بانک‌ها در پرداخت تسهیلات بانکی بود که همواره چالش اصلی طرح نهضت ملی مسکن به شمار می‌رفت که البته طبق گزارش‌های ارائه‌شده و پس از دستور رئیس‌جمهور و قول همکاری بیشتر بانک‌ها، در ماه‌های اخیر شاهد بهبود روند پرداخت تسهیلات خواهیم بود.

در نهایت گزارش‌های ارائه‌شده نشان‌دهنده روند مثبت در ماه‌های اخیر است که امیدواریم ادامه‌دار باشد و ضمن اصلاح برخی از مسیرهای غلط در ماه‌های گذشته، مشکل مردم با امیدی که به اجرای این طرح بسته‌اند، حل شود.

**■ دولت حداقل بر اجاره‌بها نظارت کند**

سیدعلی موسوی کارشناس اقتصادی به «جوان» می‌گوید: «نظارت حل معضل مسکن از دولت سیزدهم یک امتداد بجااست، هرچند تکلیف قانونی وجود دارد، اما خود دولت نیز وعده ساخت ۴ میلیون مسکن در چهار سال را مطرح کرده بود، بنابراین طبیعی است مردم انتظار حل مشکل مسکن را داشته باشند.» وی می‌افزاید: «البته دولت معتقد است صرفاً ۴ میلیون مسکن در چهار سال به این معنا نیست که هر سال یک میلیون مسکن ساخته شود، بلکه بنیاست در طول چهار سال، چهار میلیون مسکن ساخته شود.» موسوی تصریح می‌کند: «مردم انتظار دارند مشکلات مسکن مهر از جمله در زمینه زیرساخت‌ها مورد توجه قرار گیرد و در ساخت واحدهای مسکونی جدید به رفیع آن اهتمام جدی شود.» وی می‌افزاید: «نگاه دولت ساخت منازل ویلایی است که البته ایده خوبی است، اما مهم عملیاتی شدن آن است و باید به فکر زمین در شهرهای بزرگ نیز بود که آنکه ساخت خانه‌های ویلایی در شهرهای بزرگ مشکل است مگر آنکه در حاشیه شهرها زمین امکان‌پذیر است و زیرساخت خوب به مردم تحویل داده شود.» موسوی خاطر نشان می‌کند: «به هر روی انتظار می‌رود دولت سیزدهم نسبت به ساماندهی بازار مسکن و حل دلالی و نظارت بر اجاره‌بها همت داشته باشد که برخی از این ابساماتی‌ها حتماً با نظارت قایل حل است، یعنی انتظار داریم حداقل با نظارت بر اجاره‌بها یکی از دغدغه‌های مستأجران راحل کند.»

#### منظور می‌رسد دولت در حل مشکلات

مسکن است، اما احتمالاً راه‌هایی که در پیش گرفته به این زودی منجر به تحقق وعده‌های دولت در حوزه مسکن نشود و از طرفی با تمرکز بر ساخت مسکن، ظاهراً از نظارت بر بازار خرید و فروش و از جمله اجاره‌بها غفلت کرده‌است، به طوری که مستأجران هیچ مرجعی دادخواهی‌رای رفع مشکلات خود ندارند.

(در قالب اجاره به شرط تملیک، مسکن

استیجاری، تعاونی مسکن مستأجرین) و راه‌حل‌های منوط به پرداخت‌ها در جهت کمک اجاره خواهد شد که این مسئله به افزایش قدرت انتخاب خانوارها نیز کمک خواهد کرد.

ارائه تسهیلات به سازندگان برای ساخت مجتمع‌های مسکونی استیجاری از انقیمت ادغام تأمین مالی مسکن در نظام مالی کشور به نحوی که صرفه اقتصادی پرداخت وام مسکن بیشتر از دیگر فعالیت‌ها شود.

تنظیم‌گری در بازار مسکن با مجموعه‌ای از اقدامات در عرضه و تقاضا شامل: پرداخت یارانه، عرضه مستقیم مسکن، اقدامات تنظیمی قانونی برای تحت تأثیر قرار دادن قیمت‌ها و تشویق سرمایه‌گذاری برای ساخت‌وساز مسکن و عرضه مسکن در بازار اجاره و فروش.

برپایی نظام مدیریت مالی مسکن کم‌درآمدها: تأسیس صندوق‌ها با اعتبار چرخشی برای تأمین وام‌های انعطاف‌پذیر و کم‌بهره با سرمایه اولیه دولت و مشارکت سازمان‌ها و نهادهای دولتی، NGOها، گروه‌های پس‌اندازی و در پیوند



پذیرفته شده در بررسی تجارب جهانی (است). بررسی دوره‌های مختلف سیاست‌های مسکن نشان می‌دهد که حتی با اتخاذ سیاست‌هایی در جهت ارائه زمین رایگان تسهیلات یارانه‌ای باز هم حدود ۲۰ درصد و بیشتر از افراد جامعه هستند که توان و استطاعت به‌یمندی از شرایط اعلامی را (پرداخت یارانه‌ها و تسهیلات مستقیم و غیرمستقیم برای بخش مسکن اقدامی

در برنامه‌ریزی‌ها باید مدنظر قرار گیرد).

توجه به توزیع منطقه‌ای مسکن با برنامه‌ریزی متناسب با نیاز نه براساس مسکن نشان می‌دهد که در آینده بازار تعیین‌کننده و مهم خواهد بود.

دولت باید نقش برنامه‌ریز، مشوق، هدایتگر و ناظر بر اجرای درست برنامه داشته باشد و نباید مستقیماً به ساخت وام‌های (پرداخت یارانه‌ها و تسهیلات مستقیم و غیرمستقیم برای بخش مسکن اقدامی

||| دوشنبه ۴ اردیبهشت ۱۴۰۲ | ۳ شوال ۱۴۴۴ |