

«جوان» کارشکنی بانک‌ها را در پیشبرد نهضت ساخت مسکن واکاوی می‌کند

# سرپناه مردم گروگان بانک‌ها

**دخالت دولت و عرضه زمین می‌تواند باعث افزایش ساخت و ساز و خروج بازار مسکن از رکود و مانع افزایش بی‌رویه و خارج از کنترل قیمت مسکن شود که اکنون تبدیل به آرزوی جوانان شده است**

**آمار پرداختی تسهیلات بانکی پرداخت شده به بخش مسکن در اردیبهشت ۱۴۰۱ از کل تسهیلات به حدود ۵درصد رسیده که کمترین میزان طی چند سال اخیر است**

یکی از دلایل افزایش بی‌رویه قیمت مسکن عدم ساخت و ساز و عرضه مسکن و در پی آن رکود بی‌سابقه مسکن است. طبق آمار رسمی وزارت مسکن و شهرسازی رکود ساختمانی در بهار ۱۴۰۱ رکورد زد. عدم دخالت دولت در بازار مسکن نقش مهمی در ایجاد این وضع دارد. البته نوع دخالت دولت مهم است مسکن نباید از سوی دولت ساخته شود، اما عرضه زمین و تسهیل کار ساخت و س‌ساز و تأمین منابع و مصالح ساختمانی باید از سوی دولت صورت پذیرد یا حداقل کمک کند. حدود یک درصد مساحت کشور مسکونی می‌باشد که شامل خانه و زیرساخت‌هایی مانند کوچه و خیابان و راه و ۹۹ درصد مساحت ایران خالی از اسکان است که البته شامل حیات وحش و مراتع طبیعی نیز می‌باشد که باید بگر و دست نخورده باقی بماند، با این حال مساحت بسیار زیادی از کشور که قابلیت ساخت و ساز روی آن وجود دارد، بلااستفاده باقی مانده است. البته در مورد نوع عرضه زمین و ساخت‌وساز هم جای بحث و بررسی وجود دارد که در جای دیگر به آن پرداخته می‌شود.

■ **عدم عرضه زمین (ایجاد انحصار در زمین)**

در مشکل عدم عرضه مسکن دولت ممکن است انبوه‌سازی انجام دهد. مثلاً در مناطقی از تهران ساختمان‌های بلند مرتبه و برج و به اصطلاح بلند مرتبه‌سازی انجام دهد، اما این عمل مانند یک مسکن موقت است و برای طولانی مدت مشکل مسکن و به عبارت بهتر زمین مسکن را حل نمی‌کند. برای حل دائمی مشکل مسکن باید عرضه زمین صورت گیرد، اما اینکه زمین باید کجا عرضه و چگونه عرضه شود که باعث ایجاد رانت و فساد نکند، بسیار حائز اهمیت است اگر عرضه زمین در خارج از شهر صورت گیرد وزارت راه باید زیرساخت‌های آن جاده و به عبارت بهتر حمل و نقل آن را بتواند تأمین کند یا وزارت نیرو زیر ساخت‌هایی نظیر آب و برق و گاز تأمین کند.

توسعه افقی شهر در سالیان اخیر در تهران در هیچ عنوان اتفاق نیفتاده است. دلیل اصلی گرانی مسکن در کشور قیمت زمین است در واقع عرضه زمین از سوی دولت باید به گونه‌ای باشد که موجب توسعه افقی شهر و ویلایی‌سازی خانه‌ها صورت گیرد، مانند پروژه‌های شهرک‌های ویلایی که در اکثر کشورها انجام شده است و نکته حائز اهمیت این است از آنجا که در توسعه افقی شهر خانه‌ها به صورت ویلایی به هم وصل هستند مشکلی در توسعه زیرساخت شهر حمل و نقل جاده آب و برق و گاز ایجاد نمی‌شود و به راحتی انجام می‌شود. نکته مثبت دیگری که در توسعه افقی و ویلایی‌سازی خانه‌های شهر وجود دارد تمایل خود مردم در زندگی درون این گونه خانه‌های حیاط‌دار ویلایی است حتی اگر فاصله چند کیلومتری از مرکز شهر وجود داشته باشد باز هم مردم راغب به زندگی در این سبک خانه‌ها می‌شوند. (بین زندگی در ساختمان‌های چند طبقه و مجتمع مسکونی یا خانه‌های حیاط‌دار ویلایی ولو در حاشیه چند کیلومتری شهر حاضر به زندگی در این نوع خانه‌ها هستند)

■ **عدم تأمین مالی بانک‌ها جهت تأمین مالی ساخت مسکن**

یکی دیگر از مشکلات مهم در زمینه بحث ساخت مسکن، عدم تأمین مالی مناسب ساخت مسکن است؛

در همه اقتصادهای دنیا، وام ساخت یکی از اصلی ترین منابع تأمین مالی ساخت مسکن است. این موضوع علاوه بر اینکه مسیر هدایت اعتبار بانکی به سمت تولید را فراهم خواهد کرد، به دلیل اینکه کمترین انحراف از بازپرداخت را در بین وام‌ها و تسهیلات شبکبه بانکی دارد بهترین نوع وام بانکی شناخته می‌شود. در کشور آمریکا که لیبرال‌ترین اقتصاد دنیاست بیش از ۴۱ درصد از تسهیلات شبکبه بانکی به بخش مسکن اختصاص یافته است.

■ **دولت با بانک‌های خاصی درباره پرداخت تسهیلات ساخت مسکن برخورد کند**

رجب رحمانی عضو کمیسیون برنامه، بودجه و محاسبات مجلس شورای اسلامی به «جوان» می‌گوید: «موضوع مسکن در سبد هزینه‌ای خانوارها یک مسئله کمرشکن تلقی می‌شود، امروزه حتی اجاره نشینی برای برخی افراد به یک رویا تبدیل شده است، حاکمیت و دولت

چرا بانک‌ها عامل اصلی عدم تحقق ساخت مسکن هستند؟ این شاید مهم ترین سؤال حوزه مسکن باشد. تورم و گرانی در سال‌های اخیر تمام ابعاد اقتصاد ایران را تحت تأثیر قرار داده است. بازار مسکن نیز در جایگاه بخشی مولد و مهم از اقتصاد، اکنون وضعیت نابه‌سامانی دارد، اما دلایل این شرایط چیست؟ بازار مسکن هم‌سوی با دیگر بخش‌های اقتصاد ایران، چند سال گذشته را در وضعیت مناسبی به سر نبرده است. این بخش مولد از اقتصاد در چندمین سال



رضا دهشیری | جوان

رکود تورمی خود است و براساس آمارها حداقل طی پنج سال گذشته در شیپ افزایش قیمت قرار داشته است. تعداد زیادی از خانوارهای ایرانی تحت تأثیر این شرایط و کاهش قدرت خرید به طور کلی از خرید خانه در تمام طول عمر خود ناامید شده‌اند، این در حالی است که قیمت‌ها در بازار اجاره هم تا حد سرسام‌آوری بالا رفته است و افراد مجبورند پس از هر بار اتمام قرار داد خانه یا به مناطق پایین‌تر کوچ کنند یا در خانه‌ای با کیفیت پایین‌تر ساکن شوند.

موظف است تا حداقل‌های زندگی را برای مردم تأمین کند، مدیران مربوطه در صورت کم کاری در حل مسئله مسکن باید به صورت جدی مواخذه شوند؛ زیرا مردم توان بی‌عرضگی آنها را ندارند.»

نماینده مردم تاسکستان در خصوص قانون جهش تولید مسکن می‌افزاید: «مسکن یکی از اولین و اساسی‌ترین نیازهای افراد محسوب می‌شود. مجلس شورای اسلامی با هدف حل مشکلات موجود در حوزه مسکن قانون جهش تولید مسکن را تصویب کرد، براساس این قانون بانک‌ها مکلف شدند تا ۲۰ درصد از کل تسهیلات اعطایی خود را به ساخت مسکن اختصاص دهند، اما متأسفانه بسیاری از بانک‌ها در اجرای قانون مصوب همکاری نکردند.»

رحمانی تصریح می‌کند: «موضوع ساخت مسکن سبب رونق اشتغالزایی می‌شود، ساخت مسکن به صورت مستقیم و غیرمستقیم بر رشد و فعالیت مشاغل مختلف اثرگذار خواهد بود. در واقع می‌توان گفت اعطای وام

مسکن از اعطای وام اشتغال اهمیت بیشتری دارد. دولت و وزیر اقتصاد باید بانک مرکزی و مدیران بانک‌های خاطی را احضار کنند و علت کم کاری آنها در اجرای قانون جهش تولید مسکن جویا شوند، عدم اجرای این قانون در واقع بی‌توجهی به مصالح و منافع ملی است و کسانی که در اجرای قوانین کوتاهی کرده‌اند باید در این زمینه توضیحات لازم را بدهند.»

عضو کمیسیون برنامه، بودجه و محاسبات مجلس شورای اسلامی خاطر نشان می‌کند: «مجلس شورای اسلامی در خصوص عدم اجرای قانون جهش تولید مسکن از سوی بانک مرکزی قطعاً ورود پیدا خواهد کرد، از اعضای کمیسیون عمران خواسته شده در این زمینه فعالیت داشته باشند. هر بانکی که در اعطای تسهیلات کوتاهی و قصور داشته است باید مورد مواخذه قرار گیرد.»

رحمانی تصریح می‌کند: «یکی از عوامل ایجاد تورم، افزایش نقدینگی در اقتصاد کشور است. نقدینگی باید



مسئله کمرشکن تلقی می‌شود، امروزه حتی اجاره‌نشینی برای برخی افراد به یک رویا تبدیل شده، حاکمیت و دولت موظف است تا حداقل‌های زندگی را برای مردم تأمین کند، مدیران مربوطه در صورت کم کاری در حل مسئله مسکن باید به صورت جدی مواخذه شوند، زیرا مردم توان بی‌عرضگی آنها را ندارند.»

■ **آمار فاجعه‌بار بانک‌ها در پرداخت تسهیلات ساخت مسکن**

کیومرث سمردی عضو کمیسیون اجتماعی مجلس نیز به «جوان» می‌گوید: «در شرایط نامساعد وضعیت مسکن، بانک‌ها در اجرای قوانین و مقررات مصوب و انجام وظیفه خود کوتاهی می‌کنند، طبق قانون جهش تولید آنها موظف هستند تا ۲۰ درصد از کل تسهیلات اعطایی خود را به بخش ساخت مسکن اختصاص دهند، اما عملکرد بانک‌ها در این زمینه بسیار پایین بوده و در اردیبهشت ۱۴۰۲ کل تسهیلات بخش مسکن به زیر ۵درصد کل تسهیلات رسیده است.»

نماینده مردم اسدآباد در مجلس شورای اسلامی در خصوص وضعیت مسکن در کشور می‌افزاید: «متأسفانه مسئولان پای کار به برنامه‌های دولت و به‌ویژه بخش‌هایی مانند مسکن که از اولویت بالاتری برخوردار است، به صورت جدی نپرداخته‌اند، یعنی آمار و ارقام قابل قبولی در زمانی که سپری شده، وجود ندارد. مسئله مسکن یکی از محوری‌ترین نیازهای افراد است که متأسفانه در تهیه آن با مشکل مواجه هستند. بحث اجاره، رهن و خرید مسکن از مواردی است که تأمین آن دیگر از عهده مردم خارج شده و کم‌کم مردم به سمت حاشیه‌نشینی در حال حرکت هستند.»

عضو کمیسیون اجتماعی مجلس تصریح می‌کند: «متأسفانه حریف بانک‌ها نشده‌ایم، در بحث فروش املاک و مولدسازی بیشترین خانه‌های خالی متعلق به بانک‌ها بود در واقع آنها به بنگاهداری مشغول هستند و با وجود فشارهای وزارت اقتصاد و امور دارایی عملکرد آنها در هیچ کجاشفاف‌سازی نشده است. در ارائه تسهیلات نیز بانک‌ها با سنگ‌اندازی‌های گوناگون مانند تعداد ضامن از اعطای وام سر باز می‌زنند، اثر منفی این کوتاهی و مانع تراشی‌ها را در حوزه‌های گوناگون شاهد هستیم.»

نماینده اسدآباد خاطر نشان می‌کند: «نظارت بر عملکرد بانک‌ها و وار دکردن فشار به آنها در جهت عمل به تکالیف قانونی بسیار ضعیف است، دستگاه‌های نظارتی باید در کوتاهی عملکرد بانک‌ها و ترک فعلشان ورود پیدا کنند، بررسی‌ها باید به صورت دقیق انجام شود و واقع باید میزان عملکرد این بانک نسبت به وظایف مشخص شود. وزارت اقتصاد و دارایی باید در زمینه‌های مختلف خواستار ارائه گزارش عملکرد شفاف از سوی بانک‌ها شود، در بحث پرداختن به ترک فعل بانک‌ها باید نظارت زمین‌نا دیده صورت بگیرد.»

سمردی در پایان می‌گوید: «فلسفه وجود بانک‌ها و رسالت اصلی‌شان جذب سرما به‌های مختلف و هدایت آنها در جهت تولید و کمک به حل معضلات و مشکلات جامعه است، متأسفانه سرما به‌های تک‌سخت‌کنند، این عدم می‌شود در کانال‌هایی غیر از تولید و حل مشکلات مردم مصرف می‌شود در واقع این سرما به‌ها صرف بنگاهداری و خرید املاک می‌شود.»

### گزارش

## کاهش هزینه و زمان ساخت و شکستن انحصار باتوسعه افقی شهرها و مسکن تک طبقه

چالش در بخش مسکن بوده است. شکستن انحصار زمین برای گسترش دسترسی به فرصت‌های مسکن مقرون به صرفه و عادلانه بسیار مهم است. مسکن تک طبقه بسا در نظر گرفتن توسعه افقی شهرها، راه حل مناسبی برای این مشکل فراهم می‌کند.

مسکن یک طبقه همچنین توزیع عادلانه منابع زمین را ترویج می‌کند، با تشویق پروژه‌های مسکن در مقیاس کوچک‌تر، جوامع و توسعه‌دهندگان محلی می‌توانند فعال‌تر در روند ساخت و ساز شرکت کنند. این عدم تمرکز توسعه مسکن، ذی‌نفعان محلی را توانمند می‌کند، اتکا به توسعه‌دهندگان در مقیاس بزرگ را کاهش می‌دهد و تخصیص عادلانه‌تر منابع زمین را ترویج می‌کند.

در پایان، اهمیت تأمین و ساخت مسکن یک طبقه را نمی‌توان در پرداختن به چالش‌های ساخت مسکن مقرون به صرفه، کاهش زمان ساخت و شکستن انحصار زمین نادیده گرفت. بسا ترویج خانه‌های یک طبقه و توسعه افقی شهر، می‌توان هزینه‌های کلی ساخت و س‌ساز را کاهش داد، تکمیل پروژه‌ها را تسریع کرد و دسترسی به مسکن ارزانقیمت را براسای همه بهبود بخشید. علاوه بر این، این رویکرد توزیع عادلانه‌تر منابع زمین را تقویت می‌کند، شهرک‌های ویلایی اطراف شهرهای بزرگ و طبیف‌وسپعی از گزینده‌های انتخاب مسکن را ایجاد می‌کند. با ادامه تلاش‌ها برای مقابله با بحران قیمت‌نومی زمین و مسکن، اولویت دادن به توسعه مسکن تک طبقه برای ایجاد آینده‌ای پایدار و فراگیر برای همه ضروری است.



■ **کوتاه کردن زمان ساخت و ساز مسکن**

در کنار صرفه‌جویی در هزینه باقوه، مسکن یک طبقه نیز مزیت کاهش زمان ساخت را دارد. در مقایسه بسا ساختمان‌های چند طبقه، خانه‌های یک طبقه به دلایل مختلف می‌توانند در زمان بسیار کمتری تکمیل شوند.

اولاً عدم وجود چندین طبقه، نیاز به کارهای وقت‌گیر مانند برپایی داربست، کار در ارتفاعات و هماهنگی فعالیت‌های ساختمانی عمودی را از بین می‌برد. این ساده‌سازی فرآیند ساخت و ساز به تسریع تکمیل کلی پروژه کمک می‌کند. علاوه بر این، ساخت و

■ **اهمیت شکستن انحصار زمین**
تمرکز مالکیت زمین در دستان معدودی از دیرباز

### گفت‌وگو

یک نماینده مجلس در گفت‌وگو با «جوان»:

## بانک‌ها در اعطای تسهیلات به بخش مسکن قانونی عمل نکرده‌اند

نظارتی خود عمل کند و در حوزه ساخت و تأمین مسکن و محقق شدن شعار خود اهتمام ورزد.

عضو کمیسیون عمران اظهار داشت: در صورت عدم تمکین بانک‌ها از اجرای قانون جهش تولید مسکن، مجلس شورای اسلامی باید وارد عمل شود و علت عدم تحقق را پیگیری کند، مجلس شورای اسلامی می‌تواند دولت را مکلف کند تا قوانین تصویب شده را اجرا کند و اگر دولت به هر دلیلی قادر



رحمت‌اله فیروزی

عضو کمیسیون عمران مجلس

بر اجرا قوانین نبود، دلایل خود را بگوید.

نماینده مردم نطنز در ادامه افزود: کار مجلس قانون‌گذاری است، البته که در کنار تصویب قوانین بر حسن اجرای قانون هم نظارت می‌کند، در راستای نظارت‌های مجلس شورای اسلامی، دستگاه‌های نظارتی دیگر مانند دیوان محاسبات و سازمان بازرسی کل کشور باید در تحقق و اجرای قوانین ورود کنند و علت عدم همکاری بانک‌ها را جویا و رسیدگی شود.

وی در ادامه عنوان کرد: ساخت مسکن سبب فعال شدن چندین رشته و رشد اشتغالزایی در کشور می‌شود در واقع رابطه یکسری مشاغل با ساختمان‌سازی مانند یک زنجیره به هم متصل است. توسعه و تحقق قانون جهش تولید مسکن، علاوه بر حل مشکلات این حوزه بر این مشاغل نیز تأثیر گذار است.

عضو کمیسیون عمران در پایان تأکید کرد: با توجه به مسئله گرانی مسکن و اختصاص پیدا کردن قسمت بزرگی از سبد هزینه خانوار به این بخش، دولت و تمام نهادهای نظارتی و مرتبط باید در جهت اجرای قانون جهش تولید و حل مشکلات این حوزه تلاش کنند.