

پیشرفت ۶۰در صدی طرح نهضت ملی مسکن شهر نجف آباد

رئیس اداره راه وشهرسازی شهرستان نجف‌آباد گفت: پیشرفت فیزیکی ساخت واحدهای مسکونی طرح نهضت ملی مسکن در شهر نجف‌آباد به ۶۰درصد رسید.
مرتضی فولادی درخصوص آخرین وضعیت طرح نهضت ملی مسکن این شهرستان اظهار کرد: عملیات ساخت واحدهای مسکونی طرح نهضت ملی مسکن به صورت ۱۷ بلوک آپارتمانی در شمال شهر نجف‌آباد در حال اجرا است. وی با بیان اینکه بیش از ۱۰هزار و ۶۰۰ نفر از شهر نجف‌آباد، در طرح نهضت ملی مسکن ثبت‌نام کرده‌اند، افزود: از این تعداد، بالغ بر هفت هزار متقاضی حائز شرایط بوده‌اند. تاکنون افزون بر هزار و ۶۰۰ متقاضی تأیید نهایی شده‌اند، پیشرفت فیزیکی ساخت واحدهای نهضت ملی مسکن در شهر نجف‌آباد به ۶۰درصد رسیده است.

وی درخصوص تأمین زمین برای اجرای طرح نهضت ملی مسکن در این شهرستان بیان کرد: در غرب پردان شهر قطعه زمینی با کاربری آموزش عالی به مساحت ۲۳ هکتار وجود داشت که اقدامات لازم برای تغییر کاربری آن انجام شده و طرح تفکیکی آن در دست تهیه است.

فولادی خاطر نشان کرد: قطعه زمین ۲۱هکتاری دیگری برای اجرای این طرح در نظر گرفته شده که منتظر کسب مجوز لازم برای ادامه روند کار هستند.

اهدای زمین به متقاضیان جوانی جمعیت در حسن آباد اصفهان

رئیس اداره راه و شهرسازی شهرستان اصفهان گفت: در آیینی ۳۵ قطعه زمین در قالب پویش مهدوی قانون حمایت از خانواده و جوانی جمعیت و ۱۰قطعه زمین ویژه طرح نهضت ملی مسکن به متقاضیان حائز شرایط شهر حسن آباد تخصیص یافت.
محمدهادی فرازیخت اظهار کرد: با تلاش و پیگیری زمین برای اجرای طرح حمایت از خانواده و جوانی جمعیت و چهار فرزند زیر ۲۰سال و همچنین طرح نهضت ملی مسکن شهر حسن‌آباد تأمین و قرعه کشی برای تخصیص زمین به واجدین شرایط انجام شد.

وی با بیان اینکه دراین مراسم به تعداد ۴۵ خانوار از متقاضیان فوق زمین تخصیص شد، افزود: آیین اهدای ۳۵ قطعه زمین در قالب پویش مهدوی قانون حمایت از خانواده و جوانی جمعیت انجام شد و ۱۰قطعه زمین در قالب طرح نهضت ملی مسکن به متقاضیان به‌صورت قرعه‌کشی اختصاص یافت.
وی درخصوص وضعیت طرح نهضت ملی حسن‌آباد گفت: در این شهر درمجموع بیش از ۶۰۰ نفر برای بهره‌مندی از طرح نهضت ملی اقدام به ثبت نام کردند که پس از بررسی‌های لازم بالغ بر ۲۵۰ متقاضی تأیید نهایی شدند. در حال حاضر برای ۱۳۰ متقاضی افتتاح حساب شده او تاکنون افزون بر ۱۰۰ متقاضی به پروژه‌ها اختصاص یافتند.



شنبه شماره ۱۸۲

نهضت ملی مسکن

اگر بگویم مسکن برای مردم به رؤیا تبدیل شده‌است، بیراه نیست؛ افزایش قیمت مسکن همراه با رکود تورمی در بازار مسکن عواقب بدتری در پی خواهد داشت. افزایش قیمت مسکن در بازار، مانع بزرگی برای ازدواج و رشد جوانی جمعیت خواهد بود.

یکی از وعده‌های انتخاباتی سید ابراهیم رئیسی ساخت ۴ میلیون واحد مسکونی طی ۴ سال ابتدایی دولت بود که در ابتدا اجرای این وعده انتخاباتی موانع و چالش‌هایی پیش‌روی دولت قرار گرفت. برخی موانع با برنامه‌ریزی‌های مناسب هموار شد، اما تأمین منبع مالی با توجه به بودجه محدود دولت قطعا کار دولت سیزدهم را دشوار کرده است.

در این بین، با گذشت بیش از نیمی از عمر دولت سیزدهم و عدم نتیجه سیاست‌های ساخت مسکن، سوال اینجاست که با به توجه سال پایانی این دولت، وعده ساخت و تحویل ۴ میلیون واحد مسکونی چه زمانی محقق می‌شود؟

عرضه زمین مؤثرترین راحل مسئله مسکن

محسن مطهری، کارشناس اقتصاد مسکن درخصوص عرضه زمین درمقابل متقاضیان نهضت ملی مسکن، به مهر گفت: نمی‌توان از تأثیر مثبت تسهیلات بانکی به عنوان بسته‌های تشویقی در بازار ساخت و ساز چشم‌پوشی کرد. تسهیلات ساخت مسکن در خروج بازار ساخت وساز از حالت رکود قطعاً نقش مثبتی خواهد داشت. اعطای تسهیلات بانکی به متقاضیان به معنی تقویت قدرت خرید خانوارها برای خرید مسکن، به‌خصوص در بخش واحدهای مصرفی است که تقاضا برای خرید خانه در بازار را افزایش می‌دهد و همین افزایش تقاضا محرک و مشغوق خوبی برای سازندگان به منظور ورود به سرمایه‌گذاری‌های جدید و بازار ساخت‌وساز است.

وی ادامه داد: اما در اینجا چند نکته قابل توجه وجود دارد. اول آنکه مقدار تسهیلاتی که بانک‌ها موظف به پرداخت آن شده‌اند، آیا توان تأثیرگذاری در بازار را دارد و ثانیاً دولت در شرایط کنونی چقدر می‌تواند بر سازوکار اعطای تسهیلات کنترل داشته باشد و نکته مهمتر آنکه متغیر اصلی حوزه ساخت‌وساز چه چیزی است؟

ناکارآمدی تسهیلات بانکی در ایران

به گفته این کارشناس مسکن، البته در سایر کشورها و به لطف نظام بانکی آنها مثلاً در کشور سنگاپور مبلغ وام تا ۸۰درصد مبلغ کل خانه را هم شامل می‌شود، اما در ایران این ارقام نهایتاً برای تجهیز کردن خانه به کار می‌آید تا خرید آن‌ا به عبارتی وام دریافتی تناسبی با قیمت نهایی خانه ندارد. بنابراین می‌توان گفت با توجه به شرایط کنونی حتی در صورت پرداخت تسهیلات توسط بانک‌ها باز هم مشکلات قابل توجهی در حوزه مسکن باقی خواهد ماند.

وی ادامه داد: با توضیحات داده شده منطقی است دولت منابع و توان خود را در عرصه‌ای بگذارد که بر آن کنترل بیشتری داشته و در عین حال نقش پر رنگ‌تری هم در این زمینه دارد. همانطور که ابوالفضل نوروزی، مدیرکل دفتر اقتصاد مسکن بیان کرده سهم زمین در قیمت تمام‌شده مسکن به ۶۰درصد می‌رسد.

دولت برای شکستن انحصار زمین تلاش کند

براساس این گزارش بازیگر اصلی بازار مسکن «زمین» است. از یک سو زمین بیشترین تأثیر

ساخت ۴ میلیون واحد مسکونی در دولت سیزدهم به اتمام می‌رسد؟

مسکن ملی، از وعده تا عمل



در سوناتا قیمت مسکن را دارد و از سویی دیگر زمین در اختیار دولت بوده و دولت به راحتی می‌تواند آن را با قیمت و شرایط مناسب به مردم عرضه کند. به یقین با تغییر رویه دولت و عرضه زمین به مردم، هم بازار ساخت و ساز از رکود فعلی درآمده و هم معضل مسکن تا حد زیادی حل خواهد شد.

توقف نهضت ملی مسکن به دلیل کم‌کاری بانک‌ها

علاوه بر عرضه زمین، اعطای تسهیلات نیز نقش قابل توجهی خواهد داشت؛ چند وقتی است بحث سرپیچی بانک‌ها از اعطای تسهیلات ساخت خانه داغ شده است. از رئیس جمهور گرفته تا وزیر و کارشناسان این حوزه از ترک فعل بانک‌ها شکایت کرده‌و خواستار بهبود وضعیت در این خصوص شده‌اند. چرا که اخیراً ترک فعل بانک‌ها در اعطای تسهیلات ساخت خانه در کانون توجه قرار گرفته است. از نظر کارشناسان حوزه مسکن، در کنار پرداخت تسهیلات، آنچه می‌تواند ثبات را به بازار مسکن برگرداند عرضه زمین به مردم و ایجاد تعادل در عرضه و تقاضا است.

انتقاد رئیسی از تسهیلات‌دهی بانک‌ها

سید ابراهیم رئیسی در آخرین جلسه شورای عالی مسکن، در این خصوص گفت: «متأسفانه عملکرد برخی بانک‌ها در ارائه تسهیلات قابل قبول نیست، برخی بانک‌ها به جای پرداخت تسهیلات مسکن به مسکن‌سازی روی آورده و فعالیت اقتصادی خود را جز آمار تسهیلات پرداختی نهضت ملی مسکن ارائه کرده‌اند.»
اکا تجربه نشان داده بانک‌ها هیچ‌گاه روی خوشی به همکاری با دولت برای پیشبرد طرح‌های کلان نشان نداده‌اند. اگر تمرکز اجرای موفقیت‌آمیز پروژه مسکن بر تسهیلات بانکی گذاشته شود، پیشاپیش قابل تصور است که این پروژه شکست خواهد خورد. علاوه بر سرپیچی بانک‌ها از تکلیف قانونی خود، برخی نیز کم و کیف تسهیلات اعطایی برای ساخت مسکن را مورد سوال قرار داده و معتقدند اساساً این تسهیلات دردی

از مشکل مسکن دوانمی‌کند. اما برخی دیگر از کارشناسان سوال مهم‌تری را مطرح می‌کنند: اساساً تسهیلات بانکی چقدر می‌تواند مؤثر در باز شدن گره کور مسکن باشد که دولت و سیاست‌گذاران انرژی خود را در این زمینه گذاشته‌اند؟

وام هست، اما کم!

تسهیلات مسکن بنا بر تکلیف قانونی برگردن بانک‌ها گذاشته شده تا مردم با استفاده از آن بتوانند مسیر سخت خانه‌دار شدن را کمی راحت‌تر طی کنند. سال گذشته رئیس مجلس

و عدم التزام بانک‌ها سبب شده تا شاهد وقعه باشیم. عملکرد ضعیف شبکه بانکی در تأمین مالی پروژه نهضت ملی مسکن باعث شد تا از همان ماه‌های نخست پروژه جریمه مالیاتی برای بانک‌های کم‌کار مطرح شود.

پس از گذشت بیش‌تر از ۱۱ ماه از ابتدای سال جاری و با نزدیک شدن به سال ۱۴۰۳، آمار بانک مرکزی به‌طور کلی در ۱۰ ماهه سال جاری، توسط بانک‌ها و مؤسسات اعتباری کشور حدود ۲۵۰ هزار میلیارد تومان تسهیلات مسکن اعطا شده است.

عوامل اصلی در عدم اجرای تحقق یک وعده

حمیدرضا آرامی کارشناس مرکز تحقیقات اسلامی مجلس با اشاره به موانع اجرای ساخت ۴ میلیون مسکن طی ۴ سال دولت سیزدهم می‌گوید: دو مانع اصلی که سد راه اجرای ساخت طرح ۴ میلیون نهضت ملی مسکن هستند، تأمین منابع برای ساخت و تأمین زمین است. این کارشناس مسکن در ادامه تأکید می‌کند: تأمین زمین یک مانع جدی در راستای ساخت‌وساز مسکن محسوب می‌شود و برای ساخت ۴ میلیون واحد مسکونی نیازمند ۲۰۰ هزار هکتار زمین هستیم که باید از سوی دولت تأمین شود که متأسفانه زمین به اندازه‌نیاز برای طرح نهضت ملی مسکن واگذار نشده‌است. کارشناس مرکز تحقیقات اسلامی مجلس تصریح می‌کند: دولت اگر در ساخت واحدهای مسکونی تصدی‌گری را اجرا کند، قطعاً موفق نخواهد شد. در صورتی که باید به دنبال برون‌سپاری و واگذاری زمین به مردم و تعاونی‌های مردمی نیز بود تا در اجرای این مسیر موفق‌تر پیش‌رود.

به گفته این کارشناس، رمز موفقیت تحقق این وعده واگذاری زمین به خود مردم است؛ به

معنای اینکه تصدی‌گری دولت در این موضوع کاهش پیدا کند و حضور مردم در این طرح عظیم ملی پررنگ شود؛ البته این امر با اجتناب مسئولین از انبوه‌سازی و توسعه عمودی شهرها محقق خواهد شد. گفتنی است؛ استثناهایی هم در کشور وجود دارد

که امکان توسعه عمودی نیست و تعمیم این موارد به کل کشور غیرمنطقی است.

سرعت ساخت مسکن با مردمی‌سازی

به نظر می‌رسد رویکرد مردمی‌سازی موجب سرعت و افزایش کیفیت واحدهای مسکونی خواهد شد؛ زیرا برخی از متقاضیان زمانی که واحد مسکونی نهضت ملی خود را تحویل می‌گیرند مطابق با سلیاق آنها نیست و شروع به تغییرات می‌شوند که موجب دوباره شدن هزینه‌ها می‌شود.

البته مردمی‌سازی تنها زمانی تحقق پیدا می‌کند که تسهیلات بانکی به متقاضیان اعطا شود، بنابراین دولت باید از ابتدای سال آینده جریمه‌سازی بانک‌ها را با جدیت پیگیری کند.

اعتنا به شعار سال، تحقق وعده ساخت مسکن

ابتدای امسال، پس از اعلام شعار سال توسط مقام معظم رهبری با عنوان «جهش تولید با مشارکت مردم»، مهرداد بذریاش وزیر راه و شهرسازی اعلام کرد که در سیاست‌های این وزارتخانه برای تحقق به وعده ساخت مسکن و شعار سال قطعاً از مردمی‌سازی بهره‌مند خواهیم شد.

یکی از شرط‌های تحقق شعار سال و وعده دولت، عرضه زمین به متقاضیان و مردمی‌سازی نهضت ملی مسکن خواهد بود یا به عبارت دیگر تحقق وعده ساخت ۴ میلیون مسکن در گرو مردمی‌سازی است.

منوعیت فروش امتیاز واحدهای مسکونی طرح نهضت ملی مسکن

محمدرضا فلاحتگر با توجه به شتاب پروژه های نهضت ملی مسکن گیلان و درخواست مردم برای خرید امتیاز آن، هرگونه معامله و خرید و فروش امتیاز واحدهای مسکونی طرح نهضت ملی مسکن ممنوع است.

محمدرضا فلاحتگر مدیرکل راه و شهرسازی استان گیلان با اعلام اینکه هرگونه معامله و خرید و فروش امتیاز واحدهای مسکونی طرح نهضت ملی مسکن ممنوع است، گفت: تا زمان تحویل واحدها به متقاضیان، هر نوع اقدام برای خرید و فروش این واحدها، غیرقانونی است.

وی افزود: خریداران و فروشنده گان و همچنین واسطه‌های بازار مسکن (مشاوران املاک) در صورت خرید و فروش امتیاز طرح مسکن ملکی منتظر عواقب و اقدامات قضایی باشند. رئیس شورای هماهنگی راه و شهرسازی گیلان بیان کرد: بر حسب گزارش‌های واصله مردمی و مراجع نظارتی برخی اقدام به خرید و فروش امتیاز مسکن ملی می‌کنند که ضمن هشدار به آن‌ها اعلام می‌شود هر نوع خرید و فروش این امتیاز دولتی غیرقانونی بوده و پیگرد قانونی دارد.

وی تأکید کرد: در بسیاری از موارد، این اتفاق با توجه به ناآگاهی خریداران صورت می‌گیرد لذا افراد باید توجه داشته باشند هر ایرانی تنها یک‌بار می‌تواند از امکانات و تسهیلات فرم «ج» ای همان امتیاز دولتی مسکن و زمین استفاده کند و در صورت فروش، این امتیاز را برای همیشه از دست خواهد داد. فلاحتگر افزود: این در حالی است که ماده ۲۳ قانون پیش‌فروش ساختمان و ماده ۱۹ آیین‌نامه اجرایی آن و نیز ماده ۳ آیین‌نامه اجرایی طرح‌های حمایتی و مسکن ملی، هر نوع خرید و فروش امتیاز طرح‌های حمایتی وزارت راه و شهرسازی ممنوع است و رسانه‌ها هم باید از درج تبلیغات محلی خرید و فروش این طرح‌ها خودداری کنند.

ساخت بیش از ۶ هزار واحد نهضت ملی مسکن در استان ایلام

مدیرکل راه و شهرسازی استان ایلام از اجرای احداث ۶۰۸۲ واحد نهضت ملی مسکن در استان ایلام خبر داد.

فرشاد دوستی گفت: تا کنون عملیات احداث ۶۰۸۲ واحد مسکونی نهضت ملی مسکن شامل نهضت ملی، خود مالکی و... در استان ایلام آغاز شده و طبق برنامه‌ریزی به عمل آمده تا شهریور ماه سال جاری حدود۵۰۰ واحد مسکونی تکمیل و تحویل متقاضیان می‌شود. در بخش ارائه تسهیلات بانکی به پروژه‌های نهضت ملی مسکن استان بانک‌های مختلف پای کار هستند و مشکل خاصی در این زمینه وجود ندارد، اما در بخش تکمیل سهم آورده‌متقاضیان می‌بایست در زمان مقرر آورده خود را تکمیل نمایند تا پروژه‌ها در برنامه زمان‌بندی به بهره‌برداری برسند.