دهک‌های پایین از طرح اقدام ملی بهره‌ای نخواهند برد

افشین پروین پور، کارشناس حوزه مسکن در خصوص تفاوت بین طرح اقدام ملی تولید مسکن با طرح مسکن مهر گفت: سود تسهیلات طرح اقدام ملی تولید مسکن به مراتب از مسکن مهر بالاتر بوده و ۱۸ درصد است، به همین دلیل اقشار کم‌درآمد و دهک‌های پایین جامعه نمی‌توانند از این امر بهره‌ای ببرند. وی افزود: قیمت تمام‌شده برای هر واحد مسکونی در طرح اقدام ملی حدود ۲۰۰ میلیون تومان خواهد بود، به همین دلیل حتی اگر دولت بخواهد بین ۷۵ تا صد میلیون تومان تسهیلات بدهد، خریداران باید صد میلیون تومان دارایی داشته باشند ولی معمولاً اقشار کم‌درآمد چنین پولی یا نداشته یا اگر دارند نیز برای اجاره خانه به مالکان سپرده‌اند، بنابراین این امر منطقی نیست. این کارشناس حوزه مسکن در ادامه یادآور شد: دولت قرار نیست به قیمت تمام‌شده، واحدهای ساخته‌شده را در طرح اقدام ملی به دست متقاضیان برساند بلکه هدف آنها این است که مساکن ساخته‌شده را به قیمت روز بازار عرضه کند.

طرح اقدام ملی تأمین مسکن چیست و به کجا می‌رسد؟

کپی ناقص از مسکن مهر

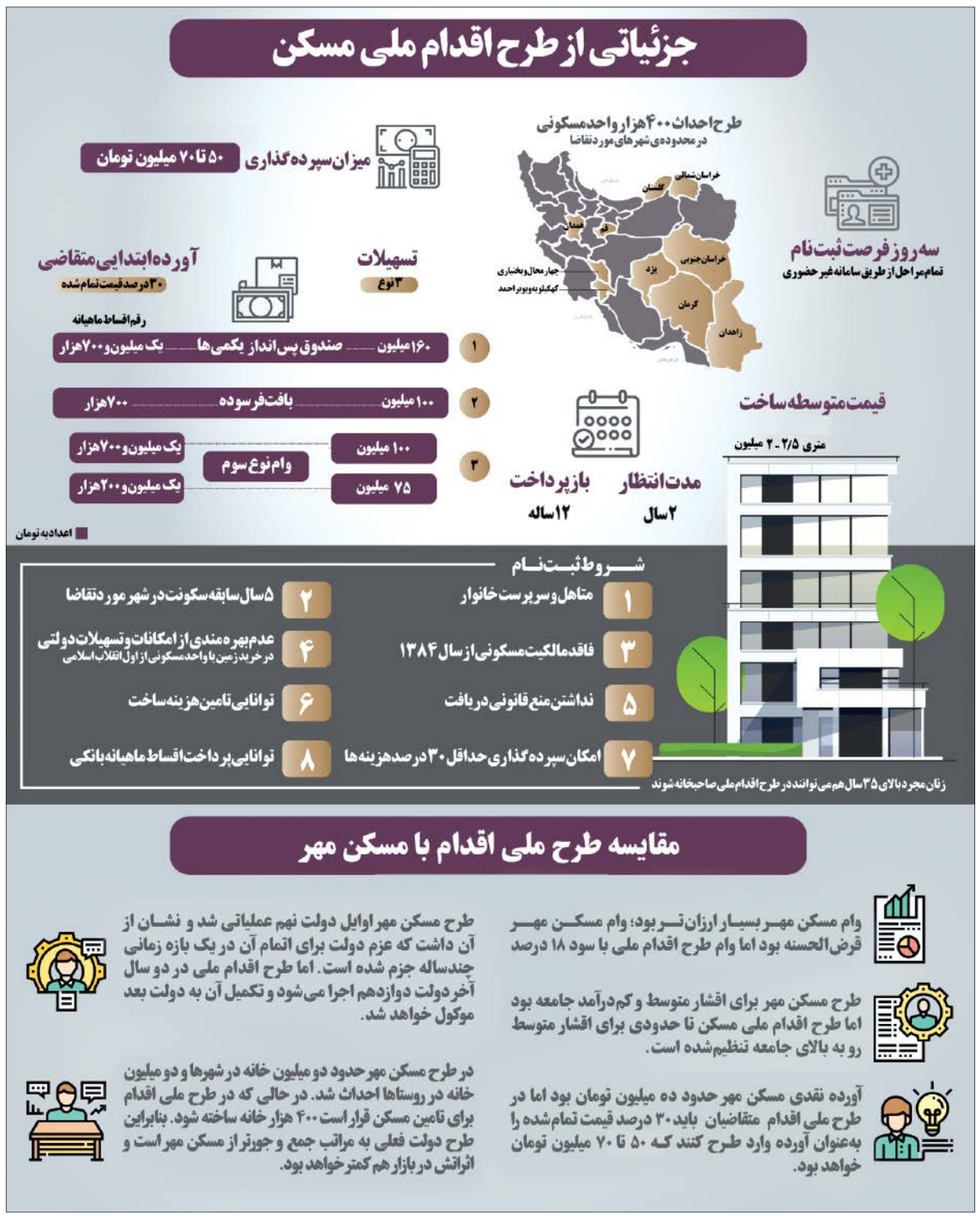
امین محمودی
اقتصاد

وزارت راه و شهرسازی در راستای کمك به تأمین مسکن، طرح «اقدام ملی تأمین مسکن» را در قالب احداث ۴۰۰ هزار واحد مسکونی برنامه‌ریزی کرده است که ثبت‌نام از متقاضیان در ده استان در هفته جاری آغاز شد. شرایط این طرح نشان می‌دهد برای اقشار متوسط رو به بالای جامعه است، چراکه متقاضیان باید بیش از ۵۰ میلیون تومان آورده نقدی داشته باشند و بتوانند ماهانه اقساط یك تا دو میلیون تومان وام این مسکن را پرداخت کنند. این در حالی است که در مسکن مهر، مردم با آورده‌های ده میلیون تومانی و اقساط ۲۰۰ تا ۳۰۰ هزار تومانی خانه‌دار شدند.

ساخت ۴۰۰ هزار واحد مسکونی در قالب طرح اقدام ملی هرچند با تأخیر شش ساله شروع شده اما می‌تواند آرامش و ثبات را به بازار آشفته مسکن برگرداند، در ماه‌های اخیر نیز شاهد درستی این مدعا بودیم، چنان‌که پس از اعلام رسمی آغاز این طرح از سوی وزارت راه و شهرسازی و در ادامه آغاز رسمی عملیات اجرایی این طرح شاهد ثبات نسبی و در برخی موارد کاهش قیمت مسکن در کشور بودیم. با این‌که وزارت راه، یك سایت را برای ثبت‌نام در طرح اقدام ملی تأمین مسکن معرفی کرده و قرار بود از این هفته ثبت‌نام آغاز شود، بخش ثبت‌نام آن همچنان فعال نیست تا این طرح ملی، در همان گام اول با بی‌برنامگی مواجه شود. آغاز ثبت‌نام طرح اقدام ملی مسکن این سؤال را در جامعه ایجاد کرده است که طرح ملی مسکن تا چه حد می‌تواند اقشار کم‌درآمد جامعه را به خانه‌دار شدن نزدیك کند. باید منتظر ماند و دید که وزارت راه و شهرسازی و در رأس آن دولت برای صاحبخانه شدن آسان مردم چه اقدامی خواهد کرد. دولت به خوبی می‌داند بعد از جهش قیمت تعداد مستاجرها و اجاره‌نشین‌ها در کشور افزایش یافته پس می‌تواند با آسان کردن مسیر ،هم صاحبخانه کردن مردم را آسان کند و هم این‌که تولید مسکن را که خود فرصت شغلی بالایی را در پی دارد در پس اجرای این طرح رونق دهد.

در حالی طرح ملی مسکن از سوی مقامات وزارت راه اطلاع‌رسانی شده که اطلاعات مربوط به هزینه قطعی ساخت این مسکن که مردم باید بپردازند، هنوز ابهام دارد.

تا اینجای کار که حدود یك سال از مطرح‌شدن طرح ملی مسکن می‌گذرد و با احتساب اطلاعات ارائه‌شده قرار است در قالب طرح مذکور وام ۷۵ تا صد میلیون تومانی با سود ۱۸ درصد به متقاضیان پرداخت شود. همچنین متقاضی همان ابتدا باید ۳۰ درصد قیمت تمام‌شده واحد مسکونی را پرداخت کند که البته این عدد هم به گفته معاون تازه وارد وزیر راه و شهرسازی «فیکس» نیست.



یکی از تفاوت‌های عمده طرح ملی مسکن با طرح مسکن مهر که نباید به‌سادگی از آن گذشت، زمان شروع است؛ طرح مسکن مهر اوایل دولت نهم عملیاتی شد و نشان از آن داشت که عزم دولت برای اتمام آن در یك بازه زمانی چندساله جزم شده است. اما طرح فعلی در اواخر دولت در حال اجراست و تکمیلش به‌دولت بعد موکول می‌شود

شرایط ثبت‌نام

۱. متقاضی و افراد تحت تکفل، فاقد زمین مسکونی یا واحد مسکونی (از ابتدای سال ۱۳۸۴ به بعد) بوده و از ابتدای انقلاب اسلامی از هیچ‌یك از امکانات نهادهای عمومی غیردولتی مربوط به تأمین مسکن شامل زمین، واحد مسکونی و یا تسهیلات یارانه‌ای خرید و یا ساخت واحد مسکونی استفاده نکرده باشد. به عبارتی سبز بودن فرم «ج» در استعلام از سامانه مربوطه (موضوع ماده یك آیین‌نامه اجرایی قانون ساماندهی عرضه و تأمین مسکن).

۲. متقاضی متأهل و یا سرپرست خانوار باشد

۳. زنان خودسرپرست مشروط به داشتن حداقل ۳۵ سال سن

۴. دارای حداقل پنج سال سابقه سکونت در پنج‌سال اخیر در شهر مورد تقاضا

در شهرهای جدید، سابقه سکونت حداقل ۵ سال در شهر جدید مورد تقاضا یا در شهر مادر ملاك است.

۵. نداشتن منع قانونی برای دریافت تسهیلات بانکی (نظیر چك برگشتی، تسهیلات معوقه و ...)

۶. توانایی تأمین هزینه ساخت مسکن (مازاد بر تسهیلات بانکی)

۷. امکان سپرده‌گذاری حداقل ۳۰ درصد هزینه ساخت مازاد بر تسهیلات بانکی، درخصوص متقاضیان واجد شرایط بر اساس اعلام دستگاه یا نهاد مربوطه.

۸. توانایی پرداخت اقساط ماهانه بانکی تسهیلات دریافتی

امکانات طرح

۱. تسهیلات وام بانکی به مبلغ ۷۵ تا صد میلیون تومان با نرخ ۱۸ درصد با دوره مشارکت مدنی (ساخت) حداکثر دو ساله و بازپرداخت تسهیلات در قالب فروش اقساطی به مدت حداکثر ۱۲ سال پرداخت می‌گردد.

۲. تأمین زمین در شهرهایی که امکان آن فراهم شده باشد، مطابق با مقررات و ضوابط توسط سازمان ملی زمین و مسکن و شرکت عمران شهرهای جدید و براساس قوانین جاری عرضه می‌گردد.

قیمت هر مترمربع خانه در طرح اقدام ملی مسکن

وزارت راه و شهرسازی متوسط قیمت ساخت آپارتمان در طرح اقدام ملی مسکن را از دو تا ۲/۵ میلیون تومان در هر مترمربع اعلام کرده است یعنی یك واحد آپارتمان ۷۵ متری ۲۰۰ میلیون تومان تمام می‌شود. قیمت هر مترمربع خانه در این طرح بسته به شرایط واحد مسکونی و ساختمان متفاوت است. قیمت‌ها براساس تعداد طبقات هر ساختمان، زیربنا و متراژ متفاوت خواهد بود و حتی از آنجا که متقاضیان خود نوع مصالح را انتخاب می‌کنند قیمت‌ها متفاوت خواهد بود. با این حال قیمت متوسط ساخت هر مترمربع خانه در طرح اقدام ملی بین یك و نیم میلیون (در خانه‌های یك طبقه و ویلایی) و دو تا ۲/۵ میلیون تومان در آپارتمان در نظر گرفته می‌شود و بسته به نوع سازه و تعداد طبقات این قیمت‌ها افزایش خواهد داشت.

رقم اقساط ماهانه طرح اقدام ملی

متقاضیان اگر تسهیلات ۷۵ میلیون تومانی دریافت کرده باشند، ماهانه یك میلیون و ۲۰۰ هزار تومان قسط پرداخت می‌کنند، اما اگر وام صد میلیون تومانی دریافت کرده باشند، ماهانه یك میلیون و ۷۰۰ هزار تومان اقساط پرداخت می‌کنند. اگر وام را در بافت فرسوده تحویل گرفته باشند، ماهانه ۷۰۰ هزار تومان پرداخت می‌شود و در صورتی که صندوق یکمی باشند و زوج، برای دریافت ۱۶۰ میلیون تومان وام، اقساط یك میلیون و ۷۰۰ هزار تومانی پرداخت می‌کنند.

مدارك موردنیاز برای ثبت‌نام:

متقاضیان باید در زمان ثبت‌نام در طرح اقدام ملی مسکن، اسناد زیر را به صورت فایل اسکن شده (در قالب jpg و حداکثر حجم ۲۰۰ کیلوبایت) ارسال کنند:

۱. ارائه گواهی سابقه سکونت در شهر محل تقاضا در پنج سال اخیر (اجاره‌نامه معتبر، گواهی اشتغال به کار، گواهی تحصیلی فرزندان و...)

۲. ارائه اصل کارت ملی متقاضی و افراد تحت تکفل

۳. ارائه اصل شناسنامه متقاضی و همسر

۴. ارائه گواهی کفالت (سرپرستی) در صورت ضرورت

۵. ارائه اصل سند مالکیت برای متقاضیان دارای زمین

تذکر: مدارك فوق در زمان مراجعه به اداره کل یا دیگر نهادها و دستگاه‌های مربوطه به صورت فیزیکی ارائه می‌گردد.

متقاضیان می‌توانند از طریق کد رهگیری ۱۰ رقمی و کد ملی از وضعیت پرونده خود با مراجعه به سامانه طرح اقدام ملی به آدرس tem.mrud.ir مطلع شوند.

ثبت‌نام در سامانه طرح اقدام ملی مسکن به معنای تأیید شرایط متقاضی و تعهد ارائه واحد مسکونی نیست و هر زمان که واجد شرایط نبودن متقاضی برای دستگاه و نهاد متولی اجرای طرح محرز شود، متقاضی از طرح جاری حذف‌شده و حق هیچ‌گونه اعتراض نخواهد داشت.

آورده ابتدایی متقاضی چقدر است؟

در مرحله اول ۳۰ درصد قیمت تمام‌شده پیش‌بینی‌شده باید واریز شود که این قیمت برای تمام پروژه‌ها متفاوت است و نمی‌توان به‌طور دقیق سقف و کفی برای قیمت‌ها اعلام کرد، چراکه با توجه به نوع سفارش، قیمت‌ها متفاوت است.

دهك‌های کم‌درآمد می‌توانند از واحدهای مسکونی در اراضی ۹۹ ساله که قیمت کمتری دارند، بهره‌مند شوند و دهك‌های متوسط می‌توانند در پروژه‌های مشارکتی ثبت‌نام کنند.

۳ نوع تسهیلات اعطایی

در طرح اقدام ملی سه نوع تسهیلات وجود دارد، برخی از متقاضیان در صندوق پس‌انداز یکم سپرده‌گذاری کرده‌اند که قبلاً می‌توانستند بین ۸۰، ۱۲۰ و ۱۶۰ میلیون تومان برای خرید مسکن وام بگیرند و الآن با تفاهمی که صورت گرفته است می‌توانند برای ساخت مسکن در طرح اقدام ملی، از این وام استفاده کنند.

گروهی دیگر می‌توانند از وام بافت فرسوده استفاده کنند که در بخشی از این وام از منابع صندوق توسعه و بخشی از منابع داخلی بانك به مبلغ صد میلیون تومان استفاده می‌شود.

وام نهایی ۷۵ تا صد میلیون تومانی است که از منابع داخلی بانك‌های عامل از جمله بانك مسکن با نرخ ۱۸ درصد کارمزد طی ۱۲ سال پرداخت می‌شود.

برای کاهش زیان برنامه داریم

اخبار مرتبط با بانک تجارت به عنوان بزرگ‌ترین شرکت بورسی کشور همواره مورد توجه هزاران سهامدار حقیقی و حقوقی این بانک است. کاهش زیان بانک تجارت به عنوان محوری‌ترین برنامه هیات مدیره در آخرین مجمع عمومی برگزار شده اعلام شد و عملکرد ماه‌های گذشته نشان می‌دهد که این بانک برای تحقق این هدف به توفیقاتی دست یافته است. برای آگاهی از برنامه‌های این بانک در ۶ ماهه دوم سال برای خروج از زیان گفت و گویی با امیر مسعود رزازان رییس هیات مدیره این بانک انجام داده‌ایم که در ادامه می‌خوانید:

افزایش سرمایه بانک تجارت چگونه انجام شد؟

بانک تجارت در سال ۱۳۹۷ اقدام به افزایش سرمایه از محل تجدید ارزیابی داراییها به مبلغ بیش از ۲۰۸ هزار و ششصد و شصت و پنج میلیارد ریال کرد که از این میزان، براساس مجوز سازمان بورس و اوراق بهادار مبلغ ۱۷۸ هزار و دویست و بیست و شش میلیارد و صد و بیست و هفت میلیون ریال به عنوان سرمایه ثبتی و مبلغ ۳۰ هزار و چهارصدوسی و نه میلیارد و چهارصد و شصت میلیون ریال به سرفصل مازاد تجدید ارزیابی دارایی‌ها منتقل شد و در نهایت بانک تجارت با سرمایه‌ای بالغ بر ۲۲۳ هزار و نهصد و بیست‌وشش میلیارد و صد و بیست و هفت میلیون ریال به عنوان بزرگترین شرکت بورسی شناخته و از مشمولیت ماده ۱۴۱ اصلاحیه قانون تجارت خارج شد.

برای کاهش زیان بانک تا پایان امسال چه برنامه‌هایی دارید؟

در راستای جلوگیری از بروز مجدد مشکلات قانونی، این بانک مطابق آنچه که در گزارش تفسیری ۶ ماهه ۹۸ اعلام کرد، در نظر دارد زیان خود را تا پایان سال جاری به صفر نزدیک کند. طبق برنامه‌ریزی‌های انجام شده برای تحقق این مهم، بانک ضمن تداوم اقدامات خود در بهبود سودآوری بخش‌های اصلی عملیات که همان مدیریت منابع و مصارف با هدف کاهش هزینه پول و افزایش بازده پرتفوی دارایی‌ها و افزایش درآمدهای کارمزدی بوده، برنامه‌های مبسوط دیگری را نیز در دستور کار دارد. یکی از محورهای اصلی برنامه‌ها فروش سودآور سرمایه‌گذاری‌ها، املاک و دارایی‌های ثابت برای رعایت ماده ۱۶ و ۱۷ قانون رفع موانع تولید بوده و پیش بینی می‌شود با توجه به پتانسیل موجود در سرمایه‌گذاری‌ها و املاک بانک، تحقق فروش برخی از آنها تا پایان سال جاری می‌تواند بخشی از زیان سال جاری را پوشش دهد.

واقعی کردن نرخ ارز مورد استفاده برای تسعیر دارایی‌ها و بدهی‌های ارزی در روند کاهش زیان بانک چه اندازه موثر است؟

محور دیگر برنامه های بانک اخذ موافقت بانک مرکزی درخصوص واقعی کردن نرخ ارز مورد استفاده برای تسعیر دارایی‌ها و بدهی‌های ارزی تا پایان سال ۱۳۹۸ با توجه به وضعیت باز مثبت ارزی بانک (حدود ۸۸۰ میلیون یورو) است، چرا که اعلام هرگونه نرخ بالاتر از نرخ فعلی تسعیر ارز، افزایش حقوق صاحبان سهام از محل شناسایی سود در سرفصل نتیجه مبادلات ارزی را در پی خواهد داشت.

علاوه بر برنامه‌های فوق برای کاهش زیان بانک، اخذ مجوزات لازم برای ثبت و انتقال سرفصل اندوخته مازاد تجدید ارزیابی دارایی‌ها که در سال گذشته امکان ثبت آن در سرمایه ثبتی بانک فراهم نشد، در دست اقدام است.

نبض اقتصاد

طرح اقدام ملی همان مسکن مهر است

احمدرضا سرحدی، کارشناس حوزه مسکن در خصوص تفاوت بین طرح اقدام ملی تولید مسکن با طرح مسکن مهر گفت: به اعتقاد بنده طرح اقدام ملی با طرح مسکن مهر شباهت بسیار زیادی به هم دارند و همان پیش‌شرط‌ها هم را دارا هستند منتها طرح اقدام ملی در یک حجم کوچک‌تر از مسکن مهر قرار است انجام شود.

وی افزود: مکان‌یابی طرح اقدام ملی در تهران نسبت به مسکن مهر بهتر است ولی در سایر شهرستان‌ها اطلاعی ندارم که وضع چگونه است، البته با توجه به افزایش قیمت تورم وضعیت پیش‌پرداخت‌ها و وام‌ها نسبت به مسکن مهر بیشتر خواهد بود.

این کارشناس حوزه مسکن اذعان کرد: در طرح اقدام ملی ۳۰ درصد قیمت تمام‌شده زمین را باید خریداران پرداخت کنند به همین دلیل مردم اقشار کم‌درآمد نمی‌توانند از این مزیت بهره‌مند شوند از طرف دیگر ممکن است مانند مسکن مهر افرادی متفرقه بیایند و با شناسنامه شخص دیگری مثل آنچه در پردیس اتفاق افتاده است از این مساکن بهره‌مند شوند. تا زمانی که فقر در جامعه زیاد شود این اتفاقات می‌افتد و کسانی که پول بیشتری داشته باشند به این مساکن دسترسی داشته باشند.

سرحدی گفت: دولت احمدی‌نژاد با نفت ۱۴۰ دلاری طرح مسکن مهر را پیش می‌برد این در حالی است که دولت روحانی نمی‌تواند در وضعیت فعلی نفتی به فروش برساند، از طرف دیگر وضعیت بانک‌ها و دارایی دولت بسیار بد بوده و بودجه دولت کفاف حقوق کارمندان و بازنشستگان را هم نمی‌دهد به همین دلیل کوچک‌ترین قدمی را هم که دولت برای مسکن برمی‌دارد باید به دید مثبت به آن نگاه کرد.

دولت از عرصه‌فروشی بپرهیزد

فرشید ایلاتی، کارشناس مسکن در خصوص تفاوت بین طرح اقدام ملی تولید مسکن با طرح مسکن مهر گفت: دولت قرار بود در زمینه طرح اقدام ملی سندی منتشر کند ولی متاسفانه در این خصوص هنوز اقدامی انجام نداده است. از شواهد و قرائن پیداست که دولت می‌خواهد زمین‌ها را به پیمانکاران واگذار کند که این امر کار غلطی است (البته در مسکن مهر پردیس و پرند هم این قضیه وجود دارد) به عبارت دیگر قرار است در طرح اقدام ملی عرصه‌ها را نیز به فروش برسانند یعنی هر کسی که به دولت پولی پرداخت کند می‌تواند هم اعیان (خانه) و هم عرصه (حیاط و اطراف خانه) را خریداری کند.

وی افزود: هدف طرح مسکن مهر این بود که زمین‌های مسکونی در اختیار و حاکمیت دولت باقی بماند و خریداران صرفاً از فضای اعیانی آن استفاده کنند تا دولت در آینده نیز برای تولید مسکن در آن منطقه و عرصه بتواند برنامه‌ریزی کند. این کارشناس حوزه مسکن تصریح کرد: دولت در وضعیت فعلی می‌خواهد این مالکیت‌ها را واگذار کند که در این امر نقطه کانونی و بحران‌زا انتقال مالکیت زمین به پیمانکار یا سازنده بوده که باعث می‌شود در طولانی‌مدت این پیمانکاران به ساخت پروژه تمایلی نداشته باشند.

ایلاتی افزود: پیمانکاران اگر زمین‌ها را بگیرند می‌توانند در تحویل آنها تعلل ایجاد کرده و این پروژه‌ها به جای این که ۱۸ ماه ساخته شوند ۳۶ ماه ساخته شوند چون از تورمی که از تعلل در تحویل ایجادشده نهایت سود را خواهند برد تا این که بخواهند دوباره مسکن بسازند و به فروش برسانند چون سرعت رشد تورم زمین بیشتر از مصالح ساختمانی و مواد دیگر هست بنابراین اگر این امر کنترل نشود می‌تواند آسیب‌زا باشد.

وی در ادامه گفت: باید در قراردادها مفادی درج شود که اگر پیمانکاران پروژه‌ها را در ۱۴ یا ۱۸ ماه تحویل ندهند خلع‌ید شوند و زمین را از آنها بگیرند چون در غیر این صورت با پروژه‌هایی روبرو خواهیم بود که زمان تحویلشان بسیار بالا خواهد بود.