



نبض اقتصاد

مهلت ثبت نام مسکن ملی تا ساعت ۲۴ امشب

مرحله پنجم ثبت نام طرح اقدام ملی مسکن در ۲۴۵ شهر از استان‌های کشور (به جز شهرهای استان‌های کردستان، کهگیلویه و بویراحمد و خراسان جنوبی) از ساعت ۱۲ روز چهارشنبه ۱۹ خرداد۱۴۰۰ آغازشده و به مدت یک هفته ادامه داشت که امروز آخرین مهلت آن است. متقاضیان برای نام‌نویسی به نشانی اینترنتی tem.mrud.ir مراجعه کنند. متأهل یا زن خودسرپرست به‌شرط داشتن ۳۵ سال سن، عدم استفاده از زمین یا مسکن دولتی از ابتدای انقلاب تاکنون، عدم مالکیت از سال ۱۳۸۴ به بعد و سابقه سکونت پنج‌ساله در شهر یا شهرهای نزدیک محل تقاضا ازجمله شروط ثبت‌نام است. متقاضیان ساکن در کلانشهر تهران در این مرحله می‌توانند علاوه بر شهرهای جدید پرنده، هشتگرد و ایوانکی، در شهرهای نصیرشهر، صفادشت ، رباطکریم و قرچک نیز ثبت‌نام کنند. متقاضیان ساکن در شهرهای بهارستان، قدس و ملارد می‌توانند در نصیرشهر و رباطکریم و متقاضیان ساکن در شهرری نیز می‌توانند در شهر قرچک ثبت‌نام کنند. محل تأمین زمین متقاضیان ساکن در شهر مینوشهر در استان خوزستان، شهر خرمشهر است. پروژه مسکن ملی از طریق آورده متقاضیان و ۱۵۰میلیون تومان وام بانکی با نرخ سود ۱۸درصد ساخته می‌شود. آورده متقاضیان در مرحله اول حدود ۴۰میلیون تومان بوده است. میانگین قیمت این واحدها در کل کشور طبق آخرین محاسبات که اداره کل راه و شهرسازی استان تهران اعلام کرده به ۳/۷میلیون تومان در هر مترمربع رسیده است.

محمود محمودزاده، معاون وزیر راه و شهرسازی بایبان این‌که تاکنون بیش از ۲۰هزار نفر در مرحله پنجم فراخوان اقدام ملی مسکن ثبت‌نام کرده‌اند، گفت: مرحله پنجم ثبت‌نام طرح اقدام ملی‌که به مدت یک هفته تعیین‌شده بود از ۱۹ خرداد۱۴۰۰ آغازشده و مهلت نام‌نویسی ساعت۲۴ روز۲۶ خرداد به پایان می‌رسد. وی افزود: در این مرحله با تأمین زمین، ظرفیت‌های جدیدی در بسیاری از شهرها اضافه شد. همچنین برخی شهرها که در مراحل قبلی تقاضای پایینی داشتند در مرحله پنجم مجدداً به فراخوان گذاشته شدند.

معاون مسکن و ساختمان وزیر راه و شهرسازی تصریح کرد: در ۲۴۵ شهر ظرفیت ایجاد کردیم که حدود ۱۲هزار واحد فقط در این مرحله افزوده‌شده است.

محمودزاده درباره افتتاح جدید واحدهای اقدام ملی مسکن توضیح داد: تا پایان تیر حدود ۳۵هزار واحد به بهره‌برداری می‌رسد. هم‌اکنون منتظر اعلام زمان دقیق افتتاح هستیم. با توجه به ترافیک‌کاری و این مساله که فقط پنجشنبه‌ها به بحث افتتاح اختصاص دارد درخصوص زمان بهره‌برداری دچار محدودیت‌هایی شده‌ایم. البته تعداد واحدهایی که تکمیل می‌شود به‌طور دائم در حال افزایش است و تا پایان تیر از ۳۵هزار واحد فراتر خواهدرفت.

پرداخت تسهیلات اشتغال‌زایی

با اولویت زنان سرپرست خانوار

عضو هیات مدیره بانک مسکن از پرداخت تسهیلات اشتغال‌زایی به مددجویان با اولویت زنان سرپرست خانوار خبر داد. محمدحسن علمداری عضو هیات مدیره بانک مسکن با اعلام این خبر، به بخشنامه بانک مرکزی در راستای قانون بودجه ۱۴۰۰ کشور اشاره کرد و به پایگاه خبری بانک مسکن، هینباگفت: مطابق با بخشنامه بانک مرکزی مبنی بر رعایت مفاد بند (ب) تبصره(۱۶) قانون بودجه سال ۱۴۰۰کل کشور، هیات مدیره بانک مسکن، مصوبه ای را در راستای اعطای تسهیلات قرض الحسنه اشتغال‌زایی به مددجویان و کارفرمایان طرح های اشتغال کمیته امداد امام خمینی (ره)، به تصویب رساند. وی افزود: به همین منظور و با توجه به مصوبه اخیر هیات مدیره بانک مسکن، سهمیه شعب بانک مسکن برای پرداخت این نوع از تسهیلات قرض الحسنه اشتغال‌زایی به مددجویان تعیین و تخصیص پیدا کرد. وی تأکید کرد: به این ترتیب شعب بانک مسکن موظف هستند طبق اولویت های تعیین شده و مطابق با معرفی نامه های ارائه شده از سوی متقاضیان نسبت به پرداخت این تسهیلات اقدام کنند. علمداری به سقف رایلی و سایر شرایط پرداخت این نوع تسهیلات اشاره و اظهار کرد: براساس پیش‌بینی به عمل آمده این تسهیلات اشتغال‌زایی به مددجویان قرار است با اولویت زنان سرپرست خانوار ضمن رعایت سایر ضوابط و مقررات پرداخت شود. به گفته وی سقف فردی طرح های خود اشتغالی و مشاغل خانگی (انفرادی) معادل ۵۰ میلیون تومان پیش‌بینی شده است. وی در عین حال عنوان کرد: سقف تسهیلات اشتغال‌زایی مربوط به طرح‌های کارفرمایی که در آن حداکثر تا ۴۰ نفر مشغول به کار هستند نیز معادل ۲میلیارد تومان تعیین شده است. وی ادامه داد: از همین رو شعب بانک باید نسبت به کنترل مدارک و مستندات مربوط به شغل مندرج در معرفی‌نامه متقاضی عمل کنند.



به‌عنوان نمونه در سال گذشته املاکی از چند بانک، وزارت دفاع، شرکت شهرهای جدید و... در این بازار پذیرش و عرضه شد که اغلب این موارد نیز به معامله انجامید. این بازار جایگزین مناسبی برای معاملات املاک و مستغلات سازمان‌ها و نهادهای عمومی است که تا پیش از این از طریق مزایده برای فروش گذاشته می‌شدند.

بخش مسکن در کشور افزود: با این که کمتر از یک سال از راه‌اندازی این بازار می‌گذرد اما نسبتاً موفقیت خوبی در زمینه جذب عرضه‌کنندگان و خریداران به این بازار رقم خورده‌است. در این مدت نهادهای و سازمان‌های دولتی و عمومی نسبت به پذیرش املاک خود در این بازار و در معرض حراج قرار دادن آن اقدام کرده‌اند.

معاون توسعه بازار و مطالعات اقتصادی بورس کالای ایران گفت: بورس کالا به عنوان یک بازار تازه تأسیس، بستر معاملاتی مناسبی برای فروش املاک و مستغلات در بازاری شفاف مبتنی بر عرضه و تقاضا را فراهم کرده‌است. علیرضا ناصریور درباره مزایای بازار املاک و مستغلات بورس کالای ایران برای معاملات



همه مصالح مورد نیاز ساخت خانه در کشور تولید می‌شود.

آیا وعده‌های نامزدهای ریاست جمهوری برای ساخت انبوه مسکن قابل تحقق است؟

وعده‌های انتخاباتی مسکن چقدر واقعی است؟



امین محمودی اقتصاد

طی سال‌های گذشته، مهم‌ترین و اصلی‌ترین خواسته خانوارها مسکن بود. در شرایطی که حدود هفت میلیون مستاجر در کشور داریم به نظر می‌رسد دولت سیزدهم باید نگاه ویژه‌ای به بخش مسکن داشته‌باشد. برخی کارشناسان بر این باورند طی هشت سال گذشته حدود پنج سال آن بدون ریل‌گذاری بخش مسکن سپری و همین موضوع باعث شد قیمت مسکن طی سال‌های گذشته رشد فزاینده‌ای تجربه‌کند. هرچند افزایش نرخ ارز هم باعث افزایش قیمت بازار مسکن شد اما تجربه مسکن‌سازی حتی در بحران‌های ارزی گذشته نشان می‌دهد، افزایش عرضه می‌تواند تا حد زیادی قیمت آن را کنترل کند. در زمان دولت دهم، پروژه مسکن مهر کلید خورد اما برخی کارشناسان منابع آن را تورم‌زدانستند و معتقد بودند هر چقدر چاپ پول برای مسکن مهر انجام شود، باعث کاهش قدرت خرید خواهد شد اما خریداران رضایت داشتند با تسهیلات بانکی و همچنین با سرمایه‌اندک خانه‌دار می‌شدند. هم‌اکنون سهم هزینه مسکن در سبد هزینه خانوار برای خانوارهای تهران ۴۷درصد و برای خانوارهای سراسر کشور ۳۷درصد است، از سوی دیگر، دوره انتظار برای دسترسی به مسکن در سال گذشته ۳۵ سال برآورد شده است، بنابراین دولت سیزدهم باید توجه زیادی را به بخش مسکن معطوف کند. تقریباً همه نامزدهای انتخابات ریاست جمهوری به بحث مسکن‌سازی اشاره داشتند و برنامه‌های خود را در این زمینه معرفی کردند. از این رو جام جم به این موضوع پرداخته که آیا امکان ساخت سالانه حداقل یک میلیون واحد مسکونی در کشور اجرایی است یا خیر.

زمین‌های دولتی واگذار شود

در آستانه انتخابات ۲۸ خرداد ۱۴۰۰ ریاست جمهوری برخی نامزدهای انتخاباتی وعده ساخت یک میلیون مسکن و بعضاً یک میلیون و ۳۰۰ هزار واحد مسکن را در کشور مطرح کرده‌اند. به همین دلیل برخی کارشناسان به این وعده انتقاداتی وارد و برخی دیگر آن را عملیاتی دانسته‌اند. پیش‌بینی ساخت چهار میلیون مسکن در عرض چهار سال در دولت سیزدهم با اعطای زمین رایگان، وام ارزان قیمت با آورده اولیه صفر و بدون یک ریال بودجه دولتی توسط نامزدها مطرح شد. موافقان تحقق این وعده معتقدند ساخت مسکن سه مشکل اساسی تأمین نقدینگی، تأمین زمین و تأمین مصالح ارزان قیمت روبه‌روست، در صورتی که دولت سیزدهم بتواند این سه مشکل را مدیریت کند به راحتی بیش از یک میلیون مسکن در سال در کشور ساخته خواهد شد. اما دولت سیزدهم چطور باید این سه مساله را حل کند؟ در این خصوص کارشناس می‌گویند روش‌های زیادی وجود دارد که اساساً به انتشار اسکناس ختم نمی‌شود و به راحتی می‌توان ساخت این مسکن را جهت‌دهی کرد. از این رو آنان روش‌هایی چون مانده تسهیلات صندوق سرمایه‌گذاری زمین و ساختمان، صندوق‌های سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات، حساب‌های امانی، بازار رهن ثانویه، واسطاری مسکن، توسعه‌ای شدن بانک مسکن و موارد دیگر را پیشنهاد کرده‌اند. در خصوص تأمین زمین برای ساخت این تعداد مسکن به صورت سالانه در کشور نیز باید به این نکته اذعان داشت که حدود ۹۰درصد مساحت کشور در اختیار دولت است و هیچ محدودیتی برای تخصیص زمین مناسب، به منظور احداث سالانه یک میلیون مسکن در کشور وجود ندارد. از طرف دیگر اگر دولت اراده ساخت مسکن در داخل شهرهای فعلی را داشته باشد نیز زمین‌های قابل توجهی در اختیار وزارتخانه‌ها و دستگاه‌های دولتی و حاکمیتی برای ساخت مسکن وجود دارد. بد نیست بدانیم تمامی مصالح اصلی ساخت مسکن در کشور مانند فولاد، سیمان، میلگرد و... در کشور در حال تولید است و ظرفیت تولید نیز بسیار بیشتر از نیاز داخل است و به کشورهای مختلف نیز صادر می‌شود، بنابراین می‌توان با ایجاد هماهنگی میان دستگاه‌های دولتی مصالح با قیمت مناسب به دست سازندگان برسد.

اقدامات مانع احتکار زمین

رئیس کمیسیون عمران مجلس شورای اسلامی گفت: بسیاری از ارگان‌های دولتی زمین‌هایی در حریم شهرها در اختیار دارند که قابلیت اجرای طرح‌های مسکونی را داشته اما احتکار کرده و در اختیار تولیدکنندگان مسکن قرار نمی‌دهند. از این رو در طرح جهش تولید و تأمین مسکن، دستگاه‌های دولتی را مکلف کردیم ابتدا همه اموال و دارایی‌های خودشان را در سامانه اموال و املاک ثبت کنند تا زمین‌ها قابل شناسایی باشد. محمدرضا رضائی‌کوچی در این باره افزود: دستگاه‌های دولتی را مکلف کردیم زمین‌های در اختیار خود را برای انبوه‌سازی و ساخت مسکن به وزارت راه و شهرسازی انتقال دهند و اگر دستگاهی از این قانون استنکاف کرد، وزارت راه شهرسازی طی نامه‌ای به سازمان ثبت و اسناد آن دستگاه را مکلف کرده تا به وزارت راه انتقال دهد. همچنین تمامی زمین‌های در حریم شهرها نیز با هدف ساخت مسکن در اختیار وزارت راه و شهرسازی قرار خواهد گرفت. در نتیجه علاوه بر دولت، مجلس نیز بر مسکن‌سازی تأکید دارد و اگر دستگاه‌های دولتی در این زمینه همکاری داشته باشند زمین هم تأمین خواهد شد.

راهکارهای مقابله با رکود مسکن

وقتی صحبت از وام ارزان قیمت و آورده متقاضی در ساخت یک میلیون مسکن در سال می‌شود سوالاتی که به ذهن‌ها متبادر می‌شود این است که اساساً دولت سیزدهم با کدام منابع مالی قصد تأمین چنین پروژه مالی عظیمی را دارد، در حالی که دولت‌ها معمولاً با کسری بودجه هر ساله روبه‌رو شده و ممکن است انتشار و چاپ پول بدون پشتوانه هزاران مشکل و دردسر دیگر برای کشور به همراه آورد. طبق برآوردهای صورت‌گرفته زمین، بخش زیادی از قیمت مسکن را تشکیل می‌دهد و دولت‌ها با ارائه زمین رایگان اقدام به مسکن‌سازی ارزان می‌کنند. شاید مسکن مهر و طرح اقدام ملی بخشی از این پروژه مسکن‌سازی باشند اما آنچه باید مبنای دولت سیزدهم باشد فراهم کردن زیرساخت حضور بخش خصوصی در مسکن است. طبق نظر کارشناسان اقتصادی قطعا طی سال‌های آینده رکود اقتصادی به جامعه تحمیل خواهد شد و دولت سیزدهم باید شرایطی فراهم کند که بخش اشتغال‌زای اقتصاد مانند مسکن در جایگاه سوددهی قرار داشته باشد.

در حال حاضر چه تعداد مسکن ساخته می‌شود؟

براساس آخرین گزارش وزارت راه و شهرسازی سالانه حدود ۵۳۰هزار واحد مسکونی ساخته می‌شود. با توجه به این که دولت به صورت مستقیم در بحث مسکن‌سازی ورود نمی‌کند و ریل‌گذار سیاست‌گذاران بخش خصوصی است تصمیم‌گیری‌ها در دولت سیزدهم باید متفاوت از گذشته باشد. ساخت مسکن در کشور، نیازمند همکاری تمامی بخش‌ها و نهادهای مختلف زیر مجموعه دولت است، بنابراین می‌توان مسکن را مساله‌ای بین بخشی عنوان کرد. پس در این امر باید وزارت راه و شهرسازی، بانک مرکزی، وزارت تعاون، وزارت اقتصاد، وزارت صمت و سازمان برنامه و بودجه با نظارت یک شورا که تحت نظر رئیس جمهوری است با هم همکاری کنند. از طرف دیگر بدون شک اگر طرح مسکنی بخواهد بهترین نتیجه ممکن را بدهد باید دولت تسهیلات ارزان‌قیمتی را برای آن اختصاص دهد. به عنوان نمونه دولت می‌تواند با اعطای زمین رایگان با اجاره ۹۹ساله همچون طرح مسکن مهر، استفاده از بخش خصوصی و انتخاب انبوه‌سازان معتبر و صلاحیت‌دار می‌تواند نقش عمده‌ای را در پیشرفت واحدهای مسکن داشته باشد. برای تحقق این امر مدیریت کلان پروژه‌ها باید به عهده شهرداری‌ها بوده و مطابق با طرح‌های جامع شهرها با تأمین زمین مورد نیاز ساخت مسکن‌های مطابق با رشد طبیعی شهرها و رعایت اصول شهرسازی باشد.

نیاز سالانه و انباشته مسکن

بر اساس آمار ثبت احوال کشور، سالانه حدود ۶۰۰ هزار ازدواج و حدود ۲۰ تا ۳۰ هزار طلاق ثبت می‌شود. مشخصاً با این تفسیر سالانه یک میلیون واحد مسکونی در کشور نیاز است و اگر نیاز انباشته گذشته را به آمار سالانه بیفزاییم عدد قابل توجهی به دست می‌آید. حدود هفت میلیون مستاجر در کشور داریم و اگر طی سال آینده سالانه یک میلیون واحد مسکن هم ساخته شود تنها نیاز سالانه رفع خواهد شد اما نکته قابل توجه اینجاست از این تعداد مستاجر حدود یک میلیون نفر دارای مسکن کوچک بوده و در اختیار دستگاه‌ها قرار گرفته است. اما در حال حاضر به نحوی برداشت شده که گویی زمین‌ها برای خود دستگاه‌ها بوده و به دولت میلیون واحد مسکن که مجلس هم روی آن تأکید دارد و مصوبه‌ای در این زمینه به تصویب رسیده است. این تأکیدات نشان می‌دهد مسکن به یک مشکل برای خانوارهای متوسط و کم‌درآمد تبدیل شده و افزایش ساخت آن به متعادل‌سازی قیمت کمک شایانی خواهد کرد. نمایندگان مجلس قصد دارند زمین‌های در اختیار دستگاه‌های دولتی که هم اکنون بلااستفاده رها شده است را به ساخت واحدهای مسکونی در قالب طرح جهش تولید و تأمین مسکن اختصاص دهند. در این خصوص اقبال شاکری، عضو کمیسیون عمران مجلس گفته است: دستگاه‌های اجرایی باید زمین‌های تحت اختیارشان را در سامانه وزارت دارایی ثبت کنند؛ چرا که تمامی اراضی به عنوان دارایی دولت به امانت در اختیار دستگاه‌ها قرار گرفته است. اما در حال حاضر به نحوی برداشت شده که گویی زمین‌ها برای خود دستگاه‌ها بوده و به دولت تحویل نمی‌دهند. این زمین‌ها هر کدام با هدف خاصی مانند ایجاد اماکن ورزشی، فرهنگی، آموزشی و مواردی از این قبیل به دستگاه‌ها داده شده اما در حال حاضر بلااستفاده مانده و رها شده‌اند.

وی خاطرنشان کرد: طبق این طرح، دستگاه‌های اجرایی باید برای زمین‌های تحت اختیار خود سند تک برگ دریافت کنند. با این کار، خود به خود در سامانه نیز ثبت شده و دارایی دستگاه‌ها و دولت از حیث زمین کاملاً مشخص و شفاف می‌شود.