

۴ اقتصاد

بدون تیتیر

محمد برزگری، مدیرکل دفتر طراحی و تحلیل فرآیندهای سازمان امور مالیاتی: در قوانین بودجه سال‌های ۱۳۹۹ و ۱۴۰۰ مالیات بر واحدهای مسکونی گران‌قیمت که به قانون مالیات بر خانه‌های لوکس مشهور شده، برای سقف‌های پیش‌بینی شده به ترتیب ۷۰۰ و ۹۰۰ میلیون تومان در دو سال مذکور تبصره‌هایی در نظر گرفته شده بود. با این حال به‌دلیل آماده نشدن آیین‌نامه اجرایی مربوط که باید از سوی وزارت امور اقتصادی تیهیه و در هیات دولت تصویب می‌شد، هیچ درآمدی از محل این پایه مالیاتی در سال ۱۳۹۹ ثبت نشده است. باید در آیین‌نامه اجرایی این قانون، مشخص شود چه دستگاه‌هایی چه اطلاعاتی را در اختیار سازمان مالیاتی قرار دهند؛ مثلا شهرداری، سازمان ثبت اسناد و املاک کشور، وزارت راه و شهرسازی و ... اطلاعات خود درباره واحدهای مسکونی گران‌قیمت را به سازمان امور مالیاتی می‌دهند و این سازمان هم براساس آیین‌نامه‌ای که به تصویب دولت می‌رسد، نحوه تطبیق این اطلاعات با یکدیگر را تدوین و اجرا خواهد کرد اما این آیین‌نامه تاکنون تهیه و تصویب نشده‌است.

محمود محمودزاده، معاون وزیر راه و شهرسازی: اجرای پروژه‌های طرح ملی مسکن روند مناسبی دارد که با این روند انتظار است در ماه‌های آتی‌نده افتتاح‌های جدیدی انجام شود. یکی از معیار اصلی و تأثیرگذار در مسکن، نهاده‌های ساختمانی است که قیمت‌گذاری بر آن برعهده وزارت راه و شهرسازی نیست، با توجه به مشکلاتی که در روند تولید سیمان ایجاد و سبب افزایش قیمت آن شد، وزارت راه و شهرسازی به‌عنوان یکی از مراجع ذی‌ربط در حال پیگیری موضوع است تا ظرفیت تولید به‌حالت قبل درآید. همچنین با انجمن تولیدکنندگان سیمان و فولاد نیز جلساتی برگزار و تفاهم‌هایی شد تا جریان پایداری در تولید نهاده‌های ساختمانی ایجاد و قیمت‌گذاری مناسب انجام شود. امیدواریم با راهکارهای دو وزارتخانه صمت و نیرو، سریع‌تر خط تولید کارخانه‌های نهاده‌های ساختمانی به ظرفیت پیشین خود بازگردد و بتواند به‌نیاز بازار پاسخ مناسب بدهد.

هادی عباسی، مشاور وزیر پیشین راه و شهرسازی: اگر ما سالی ۵۰۰ هزار واحد مسکن مهر می‌ساختیم و پروژه را در شرایط تحریم ادامه می‌دادیم و در شرایطی که اقتصاد در رکود قرار داشت، بخش مسکن را به‌عنوان یک پیشران فعال نگه می‌داشتیم، از یک میلیون شغل فعال صیانت می‌شد. در پایان دولت دهم نزدیک به ۹۰ درصد از خط اعتباری ۴۵ هزار میلیارد تومانی مسکن مهر در قالب تسهیلات به متقاضیان پرداخت شده بود اما اکنون رقم تسهیلات پرداختی به ۵۲ هزار میلیارد تومان رسیده است در حالی‌که آن موقع پیش‌بینی می‌شد که به ۵۰ هزار میلیارد تومان تسهیلات، این پروژه به اتمام برسد. مردم برخلاف کسانی که تسهیلات کلان دریافت می‌کنند بسیار خوش‌حساب هستند و از ۵۲ هزار میلیارد تومان تسهیلات پرداختی، مردم حدود ۳۵ هزار میلیارد تومان را بازپرداخت کرده‌اند. از این رقم، عددی که به پروژه وارد شده ۷۰۰۰ میلیارد تومان است و ۲۸ هزار میلیارد تومان در جاهایی غیر از ساخت مسکن هزینه شده‌است.

سهم هر ایرانی ۲۰۰متر زمین است

مقداد همتی، معاون مطالعات تولیدی مرکز پژوهش‌های مجلس شورای اسلامی با بیان این‌که سه دهک پایین جامعه توانایی بازپرداخت اقساط وام مسکن را ندارند، پیشنهاد اعطای وام یارانه‌ای را ارائه داد. وی افزود: نارضایتی‌های کنونی در کشورمان ناشی از احساس ناامیدی است و اعطای زمین



شرح عکس

عکس:

عارف طاهرکناره
جام جم

موجب می‌شود التهاب کنونی جامعه از ناامیدی و نارضایتی، فروکش کند. همتی با اشاره به این‌که یکی از مهم‌ترین بحث‌ها در عرضه مسکن بحث زمین است اضافه کرد: توده‌های جمعیتی ما کمتر از ۵درصد کشور است؛ اگر پهنه سرزمین کشورمان را به تعداد جمعیت کشور تقسیم کنیم تقریبا به هر نفر ۲۰هزار مترمربع



گفت‌وگو با مدیرعامل بانک مسکن درباره اوضاع وام مسکن، انبوه سازی و همه آنچه به خانه مربوط می‌شود:

تورم، وام مسکن رابه کمک هزینه تبدیل کرد

ساخت سالانه یک‌میلیون واحدمسکونی یکی از وعده‌های دولت سیزدهم است که برخی کارشناسان در مورد منابع تأمین آن اظهار نظر می‌کنند و معتقدند اگر تأمین مالی این طرح همانند مسکن مهر باشد، احتمال افزایش تورم وجود دارد و برخی دیگر می‌گویند این طرح بسیار کارشناسی است و با طرح‌های مسکنی قبل متفاوت است. در همه این طرح‌ها بانک‌مسکن به عنوان بانک‌عامل شناخته‌شده تا به صورت تخصصی تأمین‌مالی پروژه‌ها را انجام دهد. دکتر محمود شایان، مدیرعامل بانک مسکن به مناسبت روز خبرنگار ضمن بازدید از تحریریه جام‌جم به سوالات خبرنگار ما در مورد طرح اقدام ملی، مسکن‌مهر و نقش وزارتخانه‌ها و سازمان‌ها در پیشبرد ساخت سالانه یک‌میلیون واحدمسکونی پاسخ داد که مشروح آن را در ادامه می‌خوانید.



محمد حسین علی اکبری
اقتصاد

پروژه‌ها را انجام دهد. دکتر محمود شایان، مدیرعامل بانک مسکن به مناسبت روز خبرنگار ضمن بازدید از تحریریه جام‌جم به سوالات خبرنگار ما در مورد طرح اقدام ملی، مسکن‌مهر و نقش وزارتخانه‌ها و سازمان‌ها در پیشبرد ساخت سالانه یک‌میلیون واحدمسکونی پاسخ داد که مشروح آن را در ادامه می‌خوانید.

چندی پیش شما اظهارنظری داشتید مبنی بر این‌که برای بحث مسکن همه چشم به یک وزارتخانه دوخته‌اند در حالی‌که تقریبا همه دستگاه‌ها و وزارتخانه‌ها به نوعی دخیل هستند. در این مورد توضیح بیشتری می‌دهید؟

وزارت راه و شهرسازی متولی سیاستگذاری بخش مسکن است اما باید توجه داشت وزارت کشور برای صدور برنامه‌های ساختمانی می‌تواند نقشی مهم ایفاکند. همچنین وزارت‌نفت برای گازرسانی، وزارت نیرو برای آب و برق، وزارت ارتباطات برای اینترنت و خط تلفن، نظام‌مهندسی از جهت نظارت بر کیفیت پروژه‌ها نقش ایفا می‌کنند. اگر همه اراده کنند به بخش مسکن کمک کنند قطعا می‌توان گام‌های بزرگی برداشت. همه مواردی که عرض کردم یک کفه ترازوست و کفه دیگر آن رسانه‌ها

آن قیمت تعیین نکنند. سالانه ۳۰۰هزار

نفر با سرمایه‌های خودشان ساختمان می‌سازند اما گروه‌های دیگری هستند که نیاز به کمک دارند. به این صورت که با برخی آنها باید در قالب مشارکت در ساخت همکاری کنیم و تأمین مالی انجام دهیم.

تأمین مالی این پروژه‌ها از چه منابعی است؟

قبلا تنها به بخش بازار پول وابستگی داشتیم اما در سال ۹۹ برای اولین بار تأمین مالی پروژه‌ها را از بازار سرمایه انجام داده‌ایم. به این صورت که از محل فروش اوراق منابع به پروژه تزریق شد و کمی از بازار پول فاصله گرفتیم. در تکمیل پرسش قبلی باید بگویم گروه دیگری هم در قالب طرح اقدام ملی هستند که باید به آنها کمک شود. تاکنون بیش از ۱۸۶هزارنفر ثبت‌نام کردند تا دولت زمین در اختیارشان بگذارد. این طرح هم بنیادمسکن، ستاد اجرایی فرمان امام (ره) و شرکت عمران شهرهای جدید مشارکت و همکاری دارند. گفته می‌شود طرح‌هایی که در این بخش اجرایی شده همانند مسکن مهر است اما باید توضیح داد مسکن مهر تجربه اول دولت‌ها بود و اکنون نواقص آن رفع شده، به این صورت که از ابتدای واریز مبلغ واحد متقاضی مشخص است.

انتقاداتی وجود دارد که طرح اقدام ملی خصوصا برای شهر پردیس

گران است.

بر اساس محاسبات انجام شده قیمت ساخت هر متر مربع واحد مسکونی

در پردیس حدود چهار میلیون تومان است که قیمت یک واحد ۱۰۰متری به ۴۰۰ میلیون تومان می‌رسد که تأمین ۱۵۰ تا ۲۵۰ میلیون تومان آن برعهده بانک مسکن است. البته قانونگذار اعلام کرده باید ۳۰۰ میلیون تومان از مبلغ یک واحد مسکونی در قالب تسهیلات داده شود که این موضوع در بانک‌مرکزی در مرحله بررسی قرار دارد و ما هم منتظر مصوبه آن هستیم. اکنون به نظام بانکی تکلیف شده ۳۰۰ هزار میلیارد تومان باید در قالب تسهیلات مسکن داده شود و بانک مرکزی سهم هر بانک را مشخص کرده است. با برخی بانک‌ها مانند بانک توسعه صادرات و معدن که شعب کمی دارند مذاکرانی انجام داده‌ایم که در صورت تأمین منابع حاضر هستیم اقدامات این بخش را برعهده بگیریم و به‌عنوان عاملیت آن بانک‌ها وارد عمل شویم. قانونگذار سیاست‌های تنبیهی تصویب کرده که اگر بانکی در این زمینه کوتاهی کند باید سپرده قانونی خود را نزد بانک مرکزی افزایش دهد و

می‌رسد اما ما می‌گوییم حداقل حق هر ایرانی ۲۰۰متر زمین است که باید به او اختصاص یابد. دراین خصوص باید صندوق ملی مسکن برای پرداخت وام یارانه‌ای مسکن تشکیل شود و اکنون مسکن یک کالای ضروری برای خانوارها محسوب می‌شود که دولت سیزدهم وعده‌داده سالانه یک میلیون واحد بسازد.

تفکیک وزارت راه و شهرسازی روی میز دولت سیزدهم



هفته گذشته طرح تفکیک وزارت راه و شهرسازی در مجلس شورای اسلامی تصویب شد. موضوعی که مخالفان و موافقان زیادی دارد؛ برخی کارشناسان معتقدند جدایی مسکن از راه، اختیارات و قدرت این دو وزارتخانه را نصف می‌کند و شاید به همین دلیل است که بعضی افراد در بدنه وزارت راه و شهرسازی با تفکیک مخالف هستند. موافقان انتزاع اما با اشاره به وجود ۱۵معنوت و زیرمجموعه در وزارت راه و شهرسازی می‌گویند که رسیدگی به همه امورات مربوط به حمل‌ونقل جاده‌ای، ریلی، هوایی، دریایی، مسکن، شهرسازی و معماری از عهده یک وزارتخانه برنمی‌آید. محمود شایان درباره تفکیک وزارت راه و شهرسازی به خبرنگار ما گفته، وزارت راه و شهرسازی درحال حاضر بسیار بزرگ است و با توجه به این‌که مسکن اکنون به یک کالای سرمایه‌ای تبدیل شده باید وزیری سرکار بیاید که تمرکز خود را بر این بخش معطوف کند. در عین حال برخی کارشناسان مخالف تفکیک وزارت راه و شهرسازی هستند و معتقدند تفکیک وزارتخانه دردی از مشکل کشور دوانمی‌کند بلکه فقط باعث بزرگ‌ترشدن دولت خواهد شد. وزارت مسکن و شهرسازی و راه و ترابری سال۹۰ ادغام شد که پس از ده سال دوباره بحث تفکیک آن مطرح شده است. طرح انتزاع وزارت راه و شهرسازی از اواسط سال۱۳۹۶ کلید خورد. در آن زمان کمیسرین‌های بودجه و عمران مجلس به این طرح رای مثبت دادند و کمیسرین صنایع با آن مخالفت کرد. در ادامه این موضوع مسکوت ماند تا این‌که از تابستان سال گذشته مجددا روی میز بهارستان نشینان قرار گرفت.

مشهد و اصفهان نیز کلید می‌خورد. شهرک‌سازی مزیت بیشتری نسبت به طرح‌های دیگر دارد به این دلیل که از هزینه زیرساختی کمتری برخوردار است. همه امکانات زیربنایی و روبنایی در آن منطقه وجود دارد و مشکلی از این بابت نیست. ضمن این‌که باید توجه داشت قیمت مسکن حین کار دارد و ارقام واقعی باید پایین‌تر باشد.

از زمانی‌که نرخ ارز شروع به افزایش کرد تقریبا همه کارشناسان مسؤلان معتقدند قیمت مسکن حباب داشته اما تورم سالانه و ماهانه نشان می‌دهد که قیمت مسکن در حال افزایش است. دلیل اصلی افزایش قیمت چیست و چه راهکاری برای آن پیشنهاد می‌دهید؟ موضوعی که می‌تواند بر قیمت مسکن و سایر کالاها تأثیر بگذارد حجم نقدینگی در کشور است که تقریبا هرماه و هر ساعت افزایش می‌یابد. اکنون نقدینگی کشور ۳۷۰۰ هزار میلیارد تومان است. ریشه این نقدینگی هم در بانک‌های خصوصی است و از روزی که این بانک‌ها تأسیس شدند حجم نقدینگی هرروز افزایش می‌یابد.

در ابتدای دولت یازدهم سیاست‌های مختلف در حوزه مسکن رونمایی شد اما هیچ‌کدام به مرحله اجرا نرسید. با این‌که آقای روحانی رئیس دولت یازدهم از سیاست‌های عباس آخوندی وزیر وقت راه و شهرسازی حمایت کرد اما در دولت دوازدهم اعلام کرد از سیاست‌های بخش مسکن عقب مانديم، نظرتان در مورد این اظهارنظرها که در پایان دولت‌ها انجام می‌شود، چیست؟

معمولا دولت اول هر رئیس‌جمهور مسکن وارد رکود می‌شود که بهترین فرصت برای مسکن‌سازی است. زمانی که دولت یازدهم کار خود را آغاز کرد طرح مسکن مهر به عنوان یک پروژه‌ای که ا فشار کم درآمد جامعه را خانه‌دار می‌کرد بین ۴۰ تا ۸۰درصد پیشرفت فیزیکی داشت اما با این پیشرفت فیزیکی بالا متوقف شد که اگر همان سیاست را ادامه می‌دادیم وضعیت مسکن بهتر بود. آقای آخوندی اعتقادی به طرح مسکن مهر نداشت و همین سیاست باعث شد مسکنی که قرار بود با متری ۲۰۰تا ۳۰۰هزار تومان تکمیل شود با متری یک میلیون و ۵۰۰هزار تومان تا دو میلیون تومان ساخته شد و واحدهای باقیمانده بیش حمایت خواهیم کرد. ﺍ