

«وطن امروز» از تأثیر اجرای طرح مجلس بر اقتصاد کشور گزارش می‌دهد

جهش تولید مسکن محرك اقتصاد



مدتی قبل اعلام کرد، پرداخت تسهیلات با نرخ سود ۱۸ درصد، مالیات‌های حوزه زمین، مسکن و مستغلات، منابع پیش‌بینی شده در بودجه سنواری، منابع حاصل از بازگشت یا امهال خطوط اعتباری مسکن مهر و تغییرات مانده تسهیلات پرداختی در دستور کار قرار دارد.

با اجرای طرح جهش تولید و تأمین مسکن، دولت سالانه مکلف به تولید یک میلیون واحد مسکونی خواهد شد که بخشی از این تعداد با همت تولیدکنندگان و سرمایه‌داران تولید و حدود ۵۰۰ هزار واحد هم در قالب مسکن حمایتی در روستاها و شهرهای کشور تولید خواهد شد.

تأمین زمین ارزان‌قیمت، ارائه تسهیلات ارزان، تسهیل در صدور مجوزها با ساماندهی سازوکارهای اداری از طریق نظامات مربوط به نظام مهندسی شهرداری‌ها و سازمان مالیاتی و همچنین تخصیص تسهیلات به افراد فاقد مسکن از جمله موارد مثبتی است که در این طرح دیده شده است. فراهم کردن بستر مناسب با در نظر گرفتن تسهیلات ارزان‌قیمت در کلانشهرها و تأمین زمین ارزان‌قیمت و رایگان و مصالح ساختمانی با نرخ مصوب از جمله مؤلفه‌هایی است که می‌تواند موتور محرک ساخت مسکن باشد.

عمده منابعی که برای جمع‌آوری از صندوق ملی مسکن در این طرح دیده شده، قرار است از محل بانک‌ها تأمین شود اما اکنون این دغدغه وجود دارد که در صورت تأمین نشدن این منابع، خلق پول صورت گرفته، می‌تواند موجب بالا رفتن تورم شود، از همین رو این موضوع باید مورد بررسی بیشتر قرار گیرد.

اخراج دلان با تعیین سیاست‌های مالیاتی از بازار و بازگرداندن تعادل میان عرضه و تقاضا با تکلیف دولت به ساخت مسکن، از جمله تأثیرات کوتاه‌مدت و بلندمدتی است که می‌توان برای طرح جهش تولید و تأمین مسکن مطرح کرد.

بازار مسکن به عنوان پیشران اقتصاد کشور از اهمیت بالایی برخوردار است و رونق اقتصادی در این بازار روی ۱۸۶ حرفه تأثیرگذار است، بنابراین حرکت این بازار و خروج آن از رکود تأثیر مثبتی در راستای رونق تولید خواهد داشت.

در طرح جهش تولید و تأمین مسکن تمام اراضی‌ای که وزارت راه‌وشهرسازی متولی آن است و قابلیت اجرایی شدن طرح را دارند، احصا شده و با هدف اجاره ۹۹ ساله در اختیار هم‌اکنون در طرح اقدام ملی مسکن نیز برای دهک‌های کم‌درآمد اجرایی می‌شود، البته ۲ روش دیگر شامل قیمت تمام‌شده برای واحدهای مسکونی در شهرهای میانی و شهرهای جدید با ۲ سال تنفس و ۳ سال پرداخت اقساط زمین و همچنین پروژه‌های مشارکتی از دیگر روش‌های واگذاری زمین است.

درساره تأمین مالی طرح جهش تولید و تأمین مسکن، انطور که امیررضا شاهانی، معاون مرکز پژوهش‌های مجلس

تقاضای مسکن کشور، از سوی دولت، وزارت راه‌وشهرسازی و مجلس شورای اسلامی برنامه‌ریزی‌های لازم انجام شود. طرح جهش تولید و تأمین مسکن با هدف احداث سالانه یک میلیون واحد مسکونی، سال گذشته در دستور بررسی مجلس یازدهم قرار گرفت که تاکنون بخشی از آن در صحن علنی رأی آورده و برای تبدیل شدن به قانون نیازمند تأیید شورای نگهبان است. این طرح بر اساس ۳ محور اصلی تأمین منابع مالی ساخت، تأمین زمین و مصالح ساختمانی، برنامه‌ریزی شده است. بر اساس نظر مجلس، شورایی به ریاست رئیس‌جمهور و عضویت تعدادی از وزرا از جمله راه‌وشهرسازی و جهاد کشاورزی که عمده اراضی کشور را در اختیار دارند، تشکیل می‌شود.

خلاصه‌ای از قانون جهش تولید و تأمین مسکن



مستغلات کشور با هدف نظارت بر بازار مسکن یکی از مهم‌ترین بخش‌های قانون مجلس بود. دولت البته در قانون مصوب سال ۹۴ هم مکلف به راه‌اندازی این سامانه شده بود اما این اقدام نیز همچون بسیاری از اقدامات اصلاحی دیگر با بی‌توجهی عباس آخوندی، وزیر پیشین راه‌وشهرسازی مواجه شد و به جایی نرسید.

در نهایت مجلس یازدهم با جدیت بیشتر، پیگیر راه‌اندازی سامانه مذکور شد و این سامانه اکنون در مرحله بهره‌برداری قرار گرفته است.

بخش مسکن کشور متأسفانه از سوی وزارت راه‌وشهرسازی در سال‌های اخیر مورد توجه و حمایت قرار نگرفت و مشکلات به وجود آمده در این حوزه نیز ناشی از این بی‌توجهی‌هاست. کمبود ۵ میلیون واحد مسکونی در کشور نشان از این دارد که سیاست‌گذاران بخش مسکن بویژه وزارت راه‌وشهرسازی نتوانسته‌اند نقش خود را در مدیریت این حوزه بخوبی ایفا کنند.

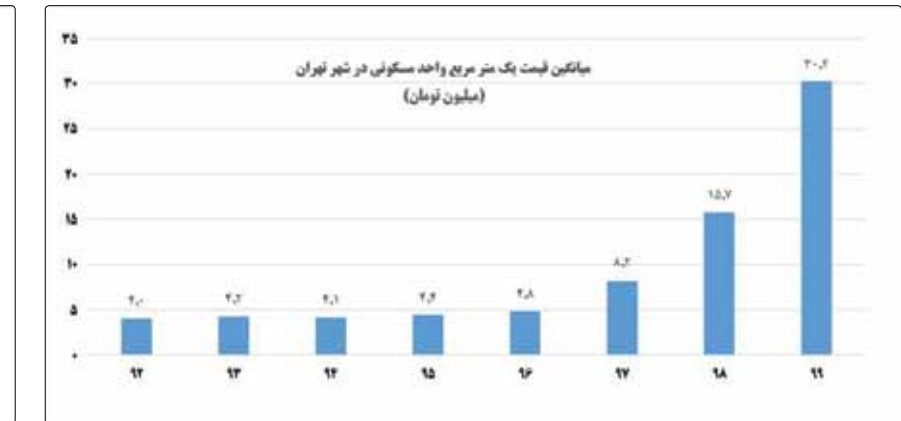
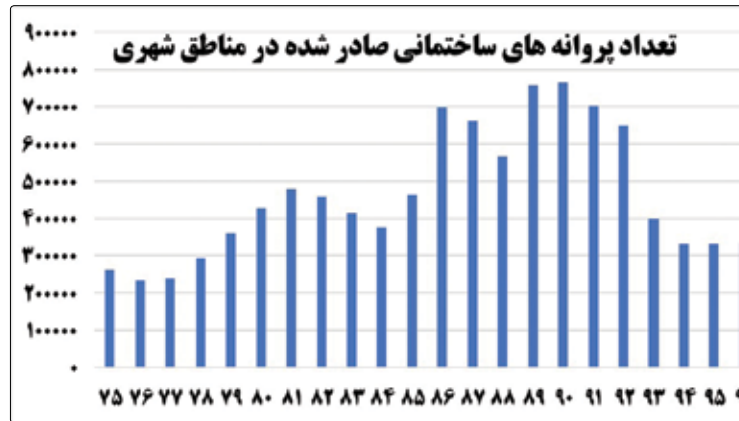
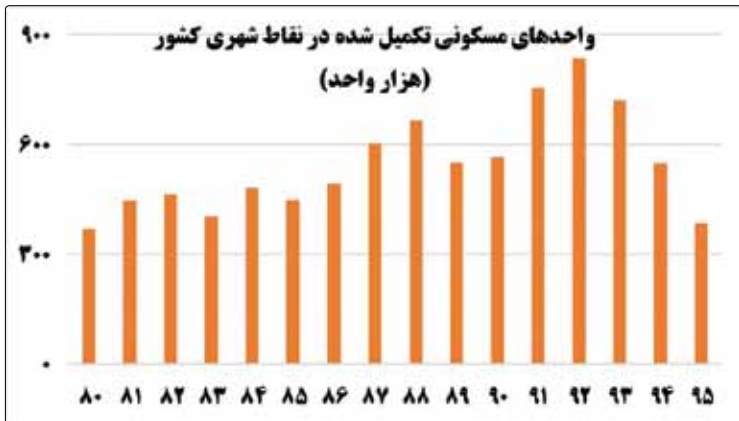
در شرایط فعلی، میزان عرضه مسکن بسیار کمتر از تقاضای موجود در این بازار است و بخش تولید به هر میزان که تلاش کند به علت انباشت تقاضایی که وجود دارد، باز هم نمی‌تواند کمبود مسکن کشور را جبران کند. باید برای جبران شرایط موجود و ایجاد تناسب در زمینه عرضه و

بر اساس قانون جهش تولید و تأمین مسکن، دولت موظف است به نحوی برنامه‌ریزی و اقدام کند که در ۴ سال نخست اجرای این قانون، سالانه به طور متوسط حداقل یک میلیون واحد مسکونی در کشور تولید و عرضه شود.

تشکیل «صندوق ملی مسکن» به منظور تخصیص بهینه منابع مالی بخش مسکن برای اجرای سیاست‌های حمایتی از دیگر بخش‌های قانون جهش تولید مسکن است. طبق این قانون، همچنین بانک‌ها و مؤسسات اعتباری غیربانکی مکلفند حداقل ۴۰ درصد از تغییرات مانده تسهیلات پرداختی در هر سال مالی را با نرخ سود مصوب شورای پول و اعتبار به بخش مسکن اختصاص دهند. در بخش دیگری از قانون جهش تولید مسکن به تأمین زمین زیرساخت‌های لازم برای ساخت واحدهای مسکونی هم اشاره شده است. همچنین وزارت راه‌وشهرسازی مکلف به تهیه دستورالعمل طراحی و ساخت پروژه‌های مسکن حمایتی متناسب با معماری ایرانی-اسلامی و همچنین مطابقت با استانداردهای زیست‌محیطی شده است. راه‌اندازی و بهره‌برداری از سامانه ثبت معاملات املاک

سیدامیر حسین موسوی: بر اساس قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران، تأمین مسکن مناسب برای ایرانی‌ها، وظیفه دولت‌هاست. اصل ۳۱ قانون اساسی می‌گوید: «داشتن مسکن متناسب با نیاز، حق هر فرد و خانواده ایرانی است. دولت موظف است با رعایت اولویت برای آنها که نیازمندتر هستند بویژه روستائین و کارگران، زمینه اجرای این اصل را فراهم کند». در چند سال اخیر، دولت‌های مختلف براساس همین اصل برنامه‌هایی را اجرایی کرده‌اند که البته برخی از اینها توفیق چندانی نداشته و فقط اسمی از آنها باقی مانده است.

اوایل دهه ۷۰ و دولت دوم سازندگی، عباس آخوندی، وزیر وقت مسکن و شهرسازی طرح پاک (پس‌انداز، انبوه‌سازی و کوچک‌سازی) را اجرا کرد؛ طرحی که با توقف واگذاری زمین به مردم کلید خورد اما نافرجام به پایان رسید. در همان دوران طرح مسکن آزاد و مسکن اجتماعی نیز توسط وزیر مستعفی دولت روحانی مطرح شد اما در نهایت برنامه‌های مسکنی آخوندی رهاوردی جز افزایش قیمت مسکن برای کشور به همراه نداشت، چرا که از همان زمان مسکن به یک کالای سرمایه‌ای تبدیل شد. اواسط دهه ۸۰ دولت نهم طرح مسکن مهر را برای خانه‌دار کردن اقشار کم‌درآمد جامعه اجرا کرد. در قالب این طرح حدود ۲/۳ میلیون واحد مسکن در سراسر کشور ساخته شد. این طرح بسیاری از خانوارهای ایرانی را صاحب خانه کرد و تأثیری قابل توجه در کنترل قیمت مسکن داشت ولی از سال ۹۲ با روی کار آمدن دولت تدبیر و امید و نشستن دوباره آخوندی بر صندلی وزارت، تکمیل پروژه‌های باقیمانده مسکن مهر از اولویت دولت خارج شد. در این دوره نیز وزیر سابق راه‌وشهرسازی (عباس آخوندی) به جای اجرای برنامه‌هایی در جهت رونق تولید، تحریک تقاضا در بازار مسکن را در دستور کار قرار داد. به این ترتیب با افزایش چندین باره وام خرید مسکن و به حاشیه رفتن ساخت‌وسازها، قیمت مسکن شدت افزایش یافت به طوری که در زمان حضور آخوندی در وزارت راه‌وشهرسازی، متوسط قیمت مسکن ۱۷۰ درصد افزایش یافت.



نایب رئیس انجمن انبوه‌سازان استان تهران در گفت‌وگو با «وطن امروز»:

«تأمین و هدایت منابع به سمت تولید مسکن» مزیت طرح مجلس است

ریسک فعالیت در ساخت‌وساز را افزایش می‌دهد، تأمین مصالح و قیمت مصالح ساختمانی است. اگر در کنار تأمین بموقع منابع مالی، مصالح ساختمانی با کمترین نوسان قیمت به دست سازنده برسد، طبیعتاً سازندگان با تمایل بیشتری به ساخت‌وساز روی می‌آورد اما اگر قرار باشد روند تورم اقتصادی کشور در بخش مصالح ساختمانی هم وجود داشته باشد، برآورد قیمت تمام شده ساختمان دشوار خواهد بود و در نهایت تولید مسکن بار دیگر در میانه راه با چالش مواجه می‌شود.

وی معتقد است دولت باید از ابزار مالیات برای تأمین منابع مالی این طرح استفاده کند. در واقع مالیاتی را که از عایدی سرمایه، خانه‌های خالی، املاک و مستغلات و... دریافت می‌شود، به بخش تولید مسکن تزریق کند. به نظر می‌رسد با مشوق‌های مالیاتی که مجلس برای اجرای این طرح پیش‌بینی کرده، می‌توان به هدف تولید سالانه یک میلیون مسکن نزدیک شد.

کشور کمک خواهد کرد. وی می‌گوید: فعالان صنعت ساخت‌وساز این انتظار را از دولتمردان دارند که پس از تصویب طرح در مرحله اجرایی بتوانند منابع مورد نیاز را بموقع تزریق کنند. ما سالانه به تولید یک میلیون واحد مسکونی در کشور نیاز داریم؛ این نیاز هر ساله است و در دولت‌های مختلف همواره وجود داشته و به نظر می‌رسد عدم تحقق این هدف در سال‌های گذشته، به دلیل چالش‌هایی بوده که در تأمین منابع مالی طرح‌ها وجود داشته. لذا اکنون که مجلس در مصوبه خود این منابع را پیش‌بینی کرده است، تنها اهرم تحقق این هدف، همت و پشتکار دولت است.

ریسک ساخت‌وساز کاهش می‌یابد

ریسک‌پذیری فعالان صنعت ساخت‌وساز یکی دیگر از مواردی است که نایب‌رئیس انجمن انبوه‌سازان استان تهران با اشاره به آن می‌افزاید. یکی از مهم‌ترین مواردی که

طرح جهش تولید مسکن و امیدواری فعالان ساخت‌وساز نایب‌رئیس انجمن انبوه‌سازان استان تهران در گفت‌وگو با «وطن‌امروز» کاهش تولید مسکن را اصلی‌ترین دلیل افزایش قیمت مسکن طی سال‌های اخیر می‌داند و با اشاره به طرح جدید مجلس برای تولید و تأمین مسکن در کشور می‌گوید: طرح جهش تولید و تأمین مسکن در مقایسه با طرح‌های پیشین در حوزه ساخت‌وساز مسکن، ۲ مزیت مهم دارد؛ نخست آنکه در این طرح منابع مالی مورد نیاز برای اجرای طرح تعیین و دوم اینکه نحوه مدیریت و هدایت منابع به سمت تولید مسکن مشخص شده است.

به گفته ایرج رهبر، سال ۸۷ مصوبه‌ای مشابه مصوبه جدید مجلس با عنوان ساماندهی تولید و عرضه مسکن به تصویب رسید که در مقایسه با سایر طرح‌های حوزه مسکن موفقیت بیشتری کسب کرد. آنچه در طرح جدید مجلس می‌تواند روزنه امید برای متقاضیان مسکن در کشور باشد، این است که مجلس موفق‌تر از پیش‌بینی کرده تا منابع مالی مورد نیاز از بخش‌های مختلف به این صندوق تزریق شود. با توجه به اینکه مهم‌ترین اصل در تولید مسکن، تأمین منابع مالی است، لذا وجود منابع شفاف مشخص، قطعاً به روند تولید مسکن در

دستمزد کارگران، افزایش بهای عوارض ساختمانی و وضعیت قیمت و حاشیه سود زمین یکی از پرریسک‌ترین فعالیت‌های اقتصادی محسوب می‌شود و دولت هم هیچ‌گونه تضمینی را برای کاهش ریسک ساخت‌وساز نمی‌دهد.

طرح جدید مجلس و تکلیف دولت

در پایان سال گذشته، معاون مسکن و ساختمان وزیر راه‌وشهرسازی اعلام کرد از ۴۰۰ هزار واحد مسکونی طرح اقدام ملی، جز ۱۰۰ هزار واحدی که متعلق به شرکت بازآفرینی شهری است و آن شرکت درباره آن تصمیم‌گیری خواهد کرد، ۲۷۰ هزار واحد تعیین تکلیف شده است. این نشان می‌دهد پیش‌بینی کارشناسان از آینده طرح اقدام ملی مسکن، چندین دور از واقعیت نبوده و ایراداتی که در سازوکار این طرح وجود دارد، نمی‌تواند اهداف مد نظر دولت را محقق کند. به هر حال آنچه اکنون در حوزه مسکن رخ داده، انباشت تقاضا و عدم پاسخگویی به نیاز مسکن در کشور از سوی دولت است. همین امر موجب شد مجلس شورای اسلامی با ارائه طرحی، دولت را مکلف به ساخت و تأمین مسکن کند. این طرح که با نام «طرح جهش تولید و تأمین مسکن» به تصویب مجلس رسیده، ساخت سالانه یک میلیون و ۲۰۰ هزار واحد مسکونی در شهرها و روستاهای کشور را به عهده دولت گذاشته است.

صاحب‌نظران و کارشناسان حوزه مسکن و ساخت‌وساز سال‌هاست بر ضرورت تولید مسکن در کشور تأکید می‌کنند و بارها از دولت خواسته‌اند برای جلوگیری از انباشت تقاضا در بخش مسکن، طرحی را برای تولید و تأمین مسکن ارائه و اجرا کند.

دولت سال ۹۷ وعده داد تا سال ۱۴۰۰ افزون بر ۲۰۰ هزار واحد مسکونی در ۲۱ شهر جدید، ۱۰۰ هزار واحد در شهرهای با جمعیت زیر ۵۰ هزار نفر و همچنین ۱۰۰ هزار واحد مسکونی در مناطقی که دارای بافت فرسوده هستند، ساخته خواهد شد؛ این برنامه قرار بود سال‌های ۹۸ و ۹۹ اجرا شود. این وعده که در قالب طرح اقدام ملی مسکن از سوی وزارت راه‌وشهرسازی و در دوره مدیریت محمد اسلامی پایه‌گذاری شد، با انتقادهای فراوانی از سوی کارشناسان مواجه و ایراداتی به آن گرفته شد. با این حال دولت کار خود را برای اجرای این طرح آغاز کرد. برنامه دولت در بخش تولید مسکن در حالی ارائه شد که فعالان بخش خصوصی در آن برهه زمانی و با توجه به تجربیات گذشته، به دنبال کاهش سود حاصل از ساخت‌وساز بودند و در نتیجه تمایلی برای ورود به بخش تولید و ساخت‌وساز مسکن نداشتند. به اعتقاد آنها وضعیت بازار مسکن در بخش تولید، به دلیل بی‌ثباتی قیمت مصالح و تجهیزات ساختمانی، افزایش