

«وطن امروز» گزارش می‌دهد: بی‌برنامگی پزشک‌های حوزه مسکن

بی‌خانمان



در حالی که ۶۰ درصد هزینه سبد خانوادها مربوط به مسکن است، مسعود پزشک‌های هیچ برنامه‌ای برای بخش مسکن ارائه نکرده است. از طرف دیگر عباس آخوندی را در کنار خود دارد که در دوران وزارت او در دولت روحانی قیمت مسکن در ایران ۸۰۰ درصد افزایش یافت که در ۴ قرن گذشته این میزان تورم مسکن بی‌سابقه است.

به گزارش «وطن امروز»، با توجه به اینکه در دور نخست انتخابات چهاردهمین دوره ریاست‌جمهوری، مسعود پزشک‌های توانست با ۱۰ میلیون رای به دور دوم انتخابات راه پیدا کند، بسیاری از خانواده‌های فاقد مسکن و مستاجر نگران آینده خود شده‌اند، زیرا در صورتی که مشارکت به نفع پزشک‌های افزایش یابد نخستین اتفاقی که در دولت بعد خواهد افتاد استفاده او از مدیران دولت حسن روحانی است. در آن زمان حسن روحانی معتقد بود وظیفه دولت ساخت مسکن نیست. همین موضوع بزرگ‌ترین ضربه را به پروژه مسکن ملی زد که امید خانواده‌های فاقد مسکن بود. دولت روحانی هر چند مدعی بود باید به مردم تسهیلات مسکن بدهد تا خود آنها خانه بسازند اما در دولت وی میزان تسهیلات پرداختی ساخت مسکن ۳۰ درصد هم کمتر شد و این یعنی عملاً دولت روحانی اعتقادی به ساخت مسکن نداشت. عملکرد آخوندی، وزیر راه و شهرسازی دولت روحانی که این روزها از طرفداران پروپاقرص پزشک‌های است، طبق داده‌های مرکز آمار ایران، از این قرار است که تعداد ساخت‌وساز در دولت روحانی از حدود ۵۹۳

عملکرد دولت سیزدهم در ساخت مسکن

در مناطق شهری و روستایی (متقاضیان فاقد سابقه مالکیت مسکن، فاقد سابقه استفاده از امکانات دولتی، متاهل و دارای سابقه سکونت در شهر محل تقاضای مسکن) با واگذاری زمین دولتی به صورت انفرادی یا گروه‌های چندخانوار به صورت اجاره ۹۹ ساله (قیمت زمین صفر) با اولویت روستاها و شهرهای متوسط و کوچک عملیاتی شد. در این رابطه شایان ذکر است ساخت واحد در این اراضی با نظارت شهرداری‌ها و سازمان نظام مهندسی و با استفاده از ظرفیت پیمانکاران دارای صلاحیت محلی و تحت مدیریت مستقیم خود مردم انجام می‌شود. شایان ذکر است در این برنامه مالکیت اراضی به متقاضیان واگذاری نمی‌شود و در اختیار دولت باقی می‌ماند و متقاضیان واجد شرایط صرفاً حق بهره‌برداری از این اراضی به صورت اجاره ۹۹ ساله را دارند. در راستای اجرای این برنامه تاکنون به استعداد ساخت بالغ بر ۴۰۹ هزار واحد مسکونی زمین واگذار شده است.

نوسازی بافت‌های فرسوده در دولت شهید رئیسی با ارائه مشوق‌های مالی و غیرمالی همچون پرداخت تسهیلات ارزان قیمت، عدم دریافت هزینه عوارض صدور پروانه ساختمان، اجرای طرح کلید به کلید، پرداخت تسهیلات اجاره موقت و ارائه مشوق‌های کالبدی و شهرسازی به مالکان واقع در بافت‌های فرسوده شهری اجرا شد. در حال حاضر نوسازی بیش از ۲۷۰ هزار واحد مسکونی در دولت سیزدهم آغاز شده است. همچنین در روستاها با پرداخت تسهیلات پانزانه‌ای (با نرخ سود ۵ درصد) و همچنین ارائه خدمات مهندسی، نوسازی و بهسازی واحدهای مسکونی در دستور کار قرار گرفت. تاکنون نوسازی و بهسازی بالغ بر ۵۲۱ هزار واحد مسکونی در دستور کار قرار گرفته است.

دولت شهید رئیسی در مدت زمان کمتر از ۳ سال اقدامات متعددی برای کنترل قیمت‌ها در بازار، افزایش تولید و تبدیل مسکن از حالت سرمایه‌ای به مصرفی انجام شد. در نتیجه ثبات نسبی در بازار مسکن به وجود آمد و نرخ رشد سرمایه‌گذاری در بخش مسکن و ساختمان از منفی ۱۱ درصد در سال ۱۴۰۰ به ۲۰٫۷ درصد در ۶ ماهه اول سال ۱۴۰۲ افزایش یافت. در واقع دولت سیزدهم توانست با اجرای محورهای سه‌گانه شامل «افزایش عرضه در بازار مسکن و زمین»، «ساماندهی طرف تقاضای بازار مسکن، زمین و اجاره» و «ایجاد بسترهای قانونی برای ساماندهی بخش مسکن» بازار را مدیریت کند.

بر اساس داده‌های وزارت راه و شهرسازی، بالغ بر ۲،۵۵ میلیون واحد مسکونی برای اجرای طرح نهضت ملی مسکن در دست اقدام است. از این رو تامین زمین به مساحت بالغ بر ۵۵ هزار هکتار در مناطق شهری کشور، بسترسازی برای احداث ۲۷ شهر ساحلی در ۴ استان جنوبی کشور، واگذاری انفرادی و گروهی زمین دولتی به متقاضیان واجد شرایط شهری و روستایی، نوسازی بافت‌های فرسوده، تکمیل واحدهای باقیمانده مسکن مهر، اخذ مالیات از خانه‌های خالی و همکاری در تدوین قانون تنظیم و ساماندهی بازار زمین، مسکن و اجاره‌ها، از اقدامات مهم انجام شده برای ساماندهی بازار است.

بعد از اینکه مشخص شد هزینه ساخت مسکن اجتماعی به صورت آبارتمان خیلی گران تمام می‌شود، سیاست واگذاری زمین به صورت گروهی در دولت رئیسی اجرایی شد. به طوری که برنامه مردمی‌سازی و واگذاری اجرای بخش قابل توجهی از طرح نهضت ملی مسکن واحداث واحدهای این طرح مطابق با سلیقه و نظر متقاضیان واجد شرایط

کارنامه مردود دولت روحانی در حوزه مسکن

رسیده بود و تنها حدود ۱۴ درصد در دولت روحانی عملیات اسکلت و سقف‌شان تکمیل شد.

همچنین از مجموع کل مسکن مهر، سفت کاری ۸۰ درصد واحدها در دولت احمدی‌نژاد به اتمام رسیده بود و ۲۰ درصد مابقی در دولت فعلی به اتمام رسید. اما مهم‌ترین نکته اینک، زمانی که محمود احمدی‌نژاد دولت را در مردادسال ۹۲ تحویل روحانی داد، از کل واحدهای پیش‌بینی شده مسکن مهر، نازک‌کاری ۶۳ درصد از آنها به اتمام رسیده بود و دولت فعلی ۳۷ درصد مابقی را به اتمام رساند. این موضوع نشان می‌دهد در عمل دولت روحانی کاری در حوزه مسکن انجام نداده است. به همین دلیل نمی‌توان انتظار داشت پزشک‌های نیز اگر رئیس‌جمهور شود برای دهک‌های پایین جامعه مسکن بسازد.

عملکرد غیرقابل دفاع دولت روحانی در حوزه مسکن، بیش از هر چیز به دلیل رویکردهای عباس آخوندی، طی سال‌های ۱۳۹۲ تا ۱۳۹۷ بوده است. در دوره وزارت وی «کاهش عرضه مصرفی» و «افزایش تقاضاهای مصرفی و سوداگرانه»، دلیل اصلی افزایش قیمت آپارتمان بود. در شرایطی که برآوردها در آن مقطع، از نیاز کشور به ساخت سالانه ۵۰۰ تا ۵۵۰ هزار واحد مسکونی جدید حکایت داشت، در دولت‌های یازدهم و دوازدهم ساخت‌وسازهای جدید از سالانه ۲۵۰ تا ۳۵۰ هزار واحد فراتر نرفت. جهش بی‌سابقه و ۶ برابری قیمت مسکن پس از اجرای سیاست‌های آخوندی نمود یافت، به طوری که دولت دوازدهم در بین دولت‌های بعد از انقلاب طی ۳۵ سال گذشته بالاترین میزان تورم مسکن را داشته است. این یازده زمانی ۴ ساله که بدترین دوره را شامل می‌شود به فقر مسکن دامن زد؛ از جمله به دلیل عدم تکمیل واحدهای مسکن مهر که در دولت‌های نهم و دهم کلید زده شده بود.

عملکرد دولت روحانی در مسکن مهر گویای تبعات دیدگاه‌های آنها در بازار مسکن دولت احتمالی پزشک‌های است. براساس آمار، ۶۳ درصد مسکن مهر تا پایان دولت احمدی‌نژاد نازک‌کاری‌شان به اتمام رسیده بود. عمدتاً اقدامات دولت روحانی مربوط به تکمیل انشعابات (برق، گاز، آب و تلفن) واحدهایی بود که در دولت دهم همه مراحل ساخت آنها به اتمام رسیده بود. درباره ساخت‌وسازهای دولت‌های یازدهم و دوازدهم بررسی‌ها نشان می‌دهد تعداد واحدهای مسکونی در پروانه‌های ساختمانی صادر شده مناطق شهری کل کشور طی دوره ۱۳۸۴ تا ۱۳۹۸ در مجموع ۵۰ میلیون و ۱۴ هزار و ۱۹۳ واحد مسکونی در روستاهای کشور ساخته شد که ۶۸ درصد آن در دولت‌های نهم و دهم و ۳۲ درصد آن نیز در دولت روحانی است.

این در حالی است که بنا بر تکلیف اصول ۳۱ و ۴۳ قانون اساسی درباره لزوم فراهم کردن زمینه دسترسی آحاد مختلف جامعه به مسکن بویژه گروه‌های کم‌درآمد توسط دولت، در مرداد ۱۴۰۰ هم‌زمان با شروع به کار دولت سیزدهم، ساخت مسکن به صورت ویژه در قالب طرح نهضت ملی مسکن توسط وزارت راه و شهرسازی و دولت پیگیری شد. از مجموع کل واحدهای مسکن مهر، ۹۴ درصد در دولت احمدی‌نژاد پی‌سازی‌شان به اتمام رسیده بود و تنها ۶ درصد از پی‌سازی این واحدها در دولت روحانی انجام شد. همچنین از کل واحدهای مسکن مهر، اسکلت و سقف ۸۶ درصد از واحدها در دولت احمدی‌نژاد به اتمام

مقایسه عملکرد دولت مسکن‌ساز و دولت تخریبگر مسکن



ساخت سالانه یک میلیون مسکن در کشور به ۳۰۰ هزار کاهش یافت. در واقع این دولت به موضوع مسکن نپرداخت و در این حوزه ضعیف عمل کرد. این مساله باعث شده حتی اقل‌تر متوسط هم نتوانند صاحب خانه شوند. در قانون جهش تولید مسکن، تمام زمین‌های دولتی و تحت‌تملک وزارتخانه‌ها باید تحویل وزارت راه و شهرسازی شود. خیلی از دستگاه‌ها به این قانون تمکین نکردند، زیرا دولت روحانی پیگیر این موضوع نبود اما در دولت سیزدهم، رئیس‌جمهور شهید در جلسه شورای عالی مسکن دستور داد تمام زمین‌های دولتی تحویل وزارت راه و شهرسازی شود.

می‌دهد دولت او کم‌کارترین دولت در حوزه ساخت مسکن از سال ۱۳۸۰ تاکنون بوده است، به طوری که در دولت‌های نهم و دهم در برخی سال‌ها تعداد ساخت‌وسازهای جدید حتی ۲ برابر دوره دولت روحانی بوده است. عباس آخوندی، وزیر روحانی به تمام طرح‌های مسکن پشت کرد و باعث شد طی دوره دولت روحانی ساخت‌وسازهای جدید از سالانه ۲۵۰ تا ۳۰۰ هزار واحد فراتر نرود.

در همین ارتباط محمدرضا کوچی، رئیس کمیسیون عمران مجلس شورای اسلامی با اشاره به وضعیت ساخت مسکن در دولت حسن روحانی اظهار کرد: «در دولت روحانی

تعداد ساخت‌وسازها در دولت روحانی طی سال‌های ۹۳ تا ۹۷ به طور میانگین سالانه ۲۷۳ هزار واحد بوده است. این در حالی است که نرخ رشد سرمایه‌گذاری در بخش مسکن و ساختمان از ۱۱- درصد در سال ۱۴۰۰ دولت روحانی، به ۲۰٫۷ درصد در ۶ ماهه اول سال ۱۴۰۲ افزایش یافت. پیش‌بینی می‌شود در آینده نزدیک اثرات اقدامات در بخش مسکن ملموس‌تر شده و با توجه به نقش و سهم قابل توجه بخش مسکن در اقتصاد خانوار و کلان‌کشور، شرایط اقتصادی خانوار و کشور از این ناحیه بهبود یابد.

بررسی کارنامه دولت روحانی در ساخت مسکن نشان

چرا ساخت مسکن باید جدی گرفته شود؟

واحدهای مسکونی، متوسط شاخص دسترسی به مسکن برای این اقشار به بیش از ۵۰ سال رسیده است که نیاز است با استفاده از روش‌های متنوع توجه ویژه‌ای به این اقشار شود. از این رو لازم است با نگاهی به نتایج ناخواسته برنامه‌های پیشین در حوزه مسکن اقشار کم‌درآمد و تمام ظرفیت‌های اقتصادی تلاش شود تا مجموعه سیاست‌ها و اهدافی برای این بخش متناسب با شرایط بحرانی بخش مسکن به طور واقع‌بینانه تدوین شود. به گونه‌ای که با اقدامات در حال اجرای دولت همخوانی داشته و امکان تحقق آن وجود داشته باشد. راه‌هایی همچون پلکانی کردن اقساط تسهیلات و مشارکت با بخش‌های خصوصی عمومی برای ساخت مسکن مشارکتی از جمله اقداماتی است که می‌توان برای تامین مسکن این اقشار در نظر گرفت و سالانه متناسب با ظرفیت‌های اقتصادی عرضه مطلوبی به بازار انجام داد.

در حال حاضر بخش زیادی از هرم جمعیتی، جمعیت جوان کشور بویژه متولدین سال‌های انتهایی دهه ۶۰ به عنوان پیک جمعیتی، وارد بازار اشتغال و مسکن شده‌اند. رونق بخش مسکن در چنین ساختاری سبب افزایش اشتغال جوانان و افزایش ازدواج و بالطبع آثار روانی و اجتماعی ناشی از آن در جامعه خواهد شد. علاوه بر این، بخش اقتصاد مسکن کشور می‌تواند به عنوان یک ظرفیت جهت بازتوزیع پارانها مد نظر قرار بگیرد، زیرا رونق این بخش می‌تواند مانع رکود در اقتصاد کشور و مانع کاهش قدرت خرید طبقات محروم جامعه و سبب عدالت در توزیع منابع کشور شود.

در همین رابطه محمدرضا جوهری تفتی، کارشناس بازار مسکن معتقد است: «مسکن اقشار کم‌درآمد همچنان یکی از چالش‌های نظام برنامه‌ریزی مسکن است. با توجه به پایین بودن درآمد این اقشار و بالا بودن قیمت

ساخت مسکن اجتماعی باید ادامه یابد

کشور به محیط سکونتگاهی افزوده شود. بر این اساس نزدیک ۳۳۰ هزار هکتار می‌تواند برای مسکن در نظر گرفته شود که فرصت بسیار خوبی است. اما نباید نگاه تک بعدی داشت. جلیلی تاکید کرده است: سالانه ۸۰۰ هزار مسکن برای خانواده‌های جدید، ۲۰۰ هزار مسکن روستایی و ۲۰۰ هزار واحد مسکونی در بافت فرسوده نیاز داریم. برنامه ما این است که حداقل سالی یک میلیون واحد مسکونی بسازیم. به گفته جلیلی، بعد از تهیه مسکن، تامین اشتغال برای افراد مهم است. نباید بگوییم فقط چه کسانی به مسکن نیاز دارند، بلکه این مساله را باید آمایش سرزمین و اشتغال ببینیم. نگاه به مسکن وقتی نتیجه می‌دهد که از آمایش سرزمینی استفاده کنیم تا مساله اشتغال هم تامین شود. مسکن فقط خوابگاه نیست؛ معماری و موضوعات فرهنگی هم در ایجاد مسکن اهمیت دارد تا محلی برای آرامش ایجاد کنیم و باید فرد در یک دقیقه از محل سکونت به محل تفریحی برسد.

دولت شهید رئیسی ساخت یک میلیون واحد مسکونی در کشور به عنوان یک اقدام جهادی کلید خورد. ساخت ۴ میلیون واحد مسکونی یک پروژه است و کسانی می‌توانند این کار را به نتیجه برسانند که واقعا نیروهای انقلابی و جهادی باشند و اعتقاد قلبی به این کار داشته باشند. در دولت رئیسی تعدادی از این پروژه‌ها به بهره‌برداری رسید اما برای تحقق ساخت ۴ میلیون مسکن نیاز به کار بزرگی است که قطعاً از عهده دوستان روحانی برنخواهد آمد. زیرا آنها به ساخت مسکن برای دهک‌های پایین جامعه اعتقادی ندارند. بنابراین اگر امروز قرار باشد آن پروژه‌ها به سرانجام برسد باید کسی بیاید که قول ادامه راه او را داده است. جلیلی مسکن را یکی از موضوعات اصلی کشور می‌داند و حتی در یکی از مناظره‌های خود اعلام کرد: در کشور ما مشکل کمبود زمین نداریم، بلکه مشکل انحصار زمین و تبعیض در زمین است. در برنامه هفتم توسعه مصوبه خوبی مجلس داشت که اجازه داده شد ۲ دهم درصد از مساحت

هزینه هاتو ذخیره کن

