

اخبار



ثبت رایگان قرارداد اجاره در سامانه املاک

ابوالفضل نوروزی، سرپرست دفتر اقتصاد مسکن وزارت راه و شهرسازی گفت تاکنون ۱۱۴ هزار کاربر در سامانه املاک و مستغلات ثبت نام کردند. نوروزی افزود: تاکنون ۲۳ هزار و ۴۸۸ قرارداد اجاره در سامانه املاک و مستغلات ثبت شده است.

وی گفت از این تعداد ۶۳۱۴ قرارداد تکمیل شده است. ثبت قرارداد اجاره در این سامانه و دریافت کد رهگیری رایگان است.

هفت خان صدور پروانه ساختمانی

معاون وزیر راه و شهرسازی گفت: میانگین زمان صدور پروانه ساختمانی در کشور بالاست و در برخی شهرها بیش از هشت ماه طول می کشد. شورای عالی اداری در سال ۱۳۷۱ تصویب کرد پروانه ساختمانی در دو هفته صادر شود و شهرداری‌ها باید به تدریج فرایند صدور پروانه ساختمانی را به یک هفته کاهش دهند. بررسی‌های میدانی نشان می دهد صدور پروانه ساختمانی ماه‌ها زمان می برد. محمد آئینی معاون وزیر راه و شهرسازی گفت: این زمان در برخی شهرها تا یک ماه هم کاهش یافته، اما در برخی شهرها تا هشت ماه و بیشتر هم طول می کشد.

تأمین زمین برای ساخت ۱٫۵ میلیون واحد مسکونی

سرپرست سازمان ملی زمین و مسکن از تأمین زمین برای ساخت بیش از ۱٫۵ میلیون واحد مسکونی در دولت سیزدهم خبر داد.

ارسلان مالکی با اشاره به اینکه دولت سیزدهم اراده کرده چالش مسکن را برطرف کند، تصریح کرد: در مجموع ۵۶ هزار هکتار از اراضی دولت در اختیار طرح نهضت ملی مسکن قرار دارد و بالغ بر ۳ میلیون واحد مسکونی می توان احداث کرد و با آنچه تاکنون اعلام شده ۱٫۵ میلیون خانوار در این زمین‌ها می توانند صاحب خانه شوند. وی با اشاره به اینکه در طرح نهضت ملی مسکن همه ظرفیت‌های موجود در حوزه دولتی، خصوصی، بنیادها، نیروهای مسلح و... استفاده شده تا این مشکل حل شود، گفت: در حوزه اجرایی نیز از خود مالکی، از مردم، از کارگزاران دولتی و حکومتی و قرارگاه‌ها و شرکت‌های انبوه ساز استفاده شده تا مشکل مسکن حل شود.

سرپرست سازمان ملی زمین و مسکن با بیان اینکه برای حل مشکل مسکن نیاز به همکاری بسیار بالای بین دستگاهی دارد، اظهار کرد: با توجه به اراده بنیاد مسکن این شهرک پرواز طی ۲۴ ماه به اتمام خواهد رسید و واحدهای مسکونی به مردم تحویل داده خواهد شد.



ابوالفضل نسایی / ایران

ساخت خانه‌های «استطاعت‌پذیر» اولویت دولت در افزایش تولید مسکن

کمبود عرضه مسکن برای خانه‌دار شدن دهک‌های پایین، بخصوص در یک دهه اخیر، ساخت واحدهایی متناسب با توان مالی این دهک‌ها را ضروری کرده است

سرعت بگیرد.

خانه‌سازی در اراضی سبز

یکی از اقدامات دیگر شهرداری تهران برای افزایش تولید مسکن، تهیه لایحه «اصلاح دستورالعمل ماده ۱۴ قانون زمین شهری» برای ارائه به شورای شهر تهران است؛ لایحه‌ای که قرار است به نوعی ابطال مصوبه سال ۱۳۹۸ شورای عالی شهرسازی و معماری در خصوص الزام به حفظ باغات شهری باشد. بر اساس این لایحه، امکان تغییر کاربری واحداث ساختمان در ۴۰ درصد از فضای باغات شهری وجود دارد و در برخی از این باغات نیز با رعایت مقررات مربوطه، سقف تراکم تعداد طبقات برداشته خواهد شد. با توجه به اینکه برنامه دولت ساخت مسکن استطاعت‌پذیر است، کارشناسان این نگرانی را مطرح می‌کنند که مصوباتی مانند این دوباره منجر به تولید مسکن در نقاط گران پایتخت خواهد شد که دهک‌های پایین به آن دسترسی ندارند.

از آنجایی که مصوبات شورای عالی شهرسازی و معماری به عنوان نهاد بالادستی بخش شهرسازی باید مورد رعایت سایر دستگاه‌های مرتبط با ساخت و ساز و مدیریت شهری از جمله شوراهای شهری و شهرداری‌ها قرار گیرد، در صورت تصویب این لایحه در شورای شهر، امکان اجرایی کردن آن نیست و باید برای تأیید به شورای عالی شهرسازی (ذیل وزارت راه و شهرسازی) ارجاع شود تا به عنوان پیشنهادی برای بررسی، مورد مذاکره اعضای این شورای عالی قرار گیرد؛ هر چند که شهرداری یا شورای شهر تهران جایگاه حقیقی یا حقوقی در شورای عالی شهرسازی ندارند اما شهردار

پایتخت می‌تواند به عنوان میهمان در جلسات این شورا حضور داشته باشد. پیش‌تر نیز تا سال ۱۳۹۶ امکان ساخت و ساز تا سقف ۹ طبقه در باغات شهری وجود داشت اما با تصویب مصوبه موسوم به برج‌باغ در شورای شهر در سال ۱۳۹۶ و تأیید و تصویب آن در شورای عالی شهرسازی و معماری در سال ۱۳۹۸، ساخت و ساز مسکونی و بلندمرتبه‌سازی در باغات درون شهری ممنوع و صدور پروانه ساخت متوقف شد.

بر خلاف جوسازی‌هایی که از سوی برخی مخالفان دولت و شهرداری مطرح شده، در لایحه اعطایی شهرداری تهران به شورای شهر، سطح اشغال ساخت و ساز مسکونی برای باغ‌های زیر یک هکتار (تا ۷۵۰ متر مربعی) ۴۰ درصد و سقف تراکم ۳ طبقه است، برای باغ‌های یک و نیم تا ۲ هکتاری (۱۵۰ تا ۲۰۰ هزار متر مربعی) سطح اشغال اراضی آن باغ با بخش مسکونی حداکثر ۳۰ درصد و تراکم ۹ طبقه و برای باغ‌های بالای ۲ هکتار (۲ هزار متر مربع) سطح اشغال ۳۰ درصد و تراکم ۱۱ طبقه است اما کمیسیون ماده ۵ می‌تواند با بررسی شرایط، مجوز ۱۲ طبقه و بالاتر را هم بدهد. به نظر می‌رسد که تحریک سمت عرضه مسکن در دولت سیزدهم و همچنین مدیریت شهری همسو با آن و از سویی همزمانی راه‌اندازی قرارگاه ساخت مسکن در وزارت راه و شهرسازی به عنوان نهاد ملی بخش مسکن و شهرداری تهران به عنوان نهاد صادرکننده پروانه ساخت، در رأس اقدامات بهبود وضعیت معیشتی دولت قرار گرفته است؛ به خصوص که به گفته مدیران شهری تهران و همچنین مدیران بخش مسکن وزارت راه و شهرسازی، در

سال‌های اخیر میزان اجاره‌نشینی در تهران رشد عجیبی داشته و به حدود نیمی از شهروندان تهرانی (۴۸ درصد خانوارهای ساکن پایتخت) رسیده است. لذا هر چند توسعه ساخت و ساز در همه اراضی قابل ساخت پایتخت الزامی است اما با توجه به اینکه مسئول تغییر کاربری‌ها و توسعه حریم و محدوده شهرها، شورای عالی شهرسازی و معماری است، بهتر است نخست با استفاده از روش‌هایی چون توسعه حریم شهر و الزام به ساخت در برخی اراضی غیربایغی تهران اقدام به تحریک سمت عرضه مسکن کنیم و سپس در صورتی که با کمبود زمین مواجه شدیم، سراغ باغ‌های باقی‌مانده برویم. طاهره نصر رئیس کارگروه شهرسازی و معماری شورای مرکزی نظام مهندسی کشور در گفت‌وگو با «ایران» با تأکید بر لزوم حفظ باغ‌های درون شهرها، کلان‌شهرها و خصوصاً پایتخت اظهار کرد: باغ‌های شهری ریه‌های تنفسی شهر هستند و اگر این حجم محدود از باغ‌های باقی‌مانده هم از بین بروند، دیگر چیزی از شهرهای ما برای حفظ آرامش بصری و تنفسی شهروندان باقی نمی‌ماند.

وی با بیان اینکه ساخت و ساز در باغ‌های درون شهری نیازمند مصوبه شورای عالی و شهرسازی است، گفت: این شورای عالی نقش نهاد بالادستی در حوزه مدیریت شهری دارد و شهرداری نمی‌تواند با یک

مصوبه از شورای شهر، مجوز ساخت و ساز در باغ‌های درون شهری را به مالکان این باغ‌ها بدهد.

توسعه افقی در تضاد با بلندمرتبه‌سازی
محمد منان رئیس، رئیس پژوهشکده معماری و شهرسازی اسلامی در گفت‌وگو با «ایران» با اشاره به اشتباهاتی که در دولت گذشته در زمینه کمبود مسکن و کاهش ساخت و ساز رخ داد، کمبود زمین در داخل شهرها را یادآور شد و گفت: با این حال راه‌حل تأمین زمین در تهران، تخریب باغ‌های درون شهری نیست به خصوص که نظر دولت سیزدهم، کاهش تراکم شهری و افزایش ساخت و ساز افقی به جای بلندمرتبه و عمودی‌سازی است. وی خاطرنشان کرد: باید به سمت افزایش ملخات به محدوده شهری برویم و با الحاق اراضی جدید به پایتخت، بارگذاری‌های جدید مسکونی داشته باشیم تا علاوه بر اینکه بخشی از اجاره‌نشینان پایتخت در این خانه‌ها مستقر و صاحب خانه شوند، تراکم تهران نیز افزایش نمی‌یابد. در حال حاضر تراکم در تهران ۱۵۰ نفر در هکتار است که می‌توان با ساخت مسکن در محدوده‌های جدید شهری آن را به ۱۳۰ نفر در هکتار رساند.

وی در خصوص تغییر کاربری باغات گفت: چندان امیدوار نیستم که تغییر کاربری باغات تهران و افزایش فروش تراکم به

ساخت مسکن متناسب با توان مالی مردم

دولت همزمان در قالب نهضت ملی مسکن ۴ برنامه توسعه شهرهای جدید، شهرک سازی، مسکن روستایی و نوسازی بافت‌های فرسوده را اجرا می‌کند که بخشی از این برنامه‌ها، تأمین مسکن دهک‌های پایین را هدف قرار داده است.



برش



تأمین مسکن دهک‌های پایین با جایگزینی ساخت واحدهای کوچک‌متر از در اراضی دولتی یا بافت‌های فرسوده و حمایت‌های مالی مانند پرداخت تسهیلات ارزان قیمت، به جای افزایش تولید واحدهای بزرگ‌متر از در نقاط گران شهری امکان‌پذیر است

ارزان شدن مسکن ساخته شده در این باغ‌ها منتج شود به خصوص که تجربه مثبتی از اقدامات مشابه در دوره‌های قبلی مدیریت شهری نداشته‌ایم. ضمن اینکه این باغ‌ها عمدتاً در مناطق شمالی تهران هستند و بعید است که مسکن‌سازی در این مناطق، به ارزان شدن مسکن کمک کند. وی راه‌حل ارزان‌سازی مسکن در کشور را تبدیل شدن مسکن و زمین از کالای سرمایه‌ای به مصرفی دانست و تصریح کرد: با ابزارهای مالیاتی و اخذ مالیات از معاملات مکرر و خانه‌های خالی می‌توان جلوی رشد قیمت مسکن را گرفت؛ حتی اگر تمام باغ‌های شمال تهران را زیر بار ساخت و ساز ببریم، باز هم اتفاقی نمی‌افتد مگر اینکه اقدامات تنظیم‌گری اجرایی شود.

رئیس پژوهشکده معماری و شهرسازی اسلامی با تأکید بر اینکه نباید به مالکان واحدهای خالی متعدد، تا قبل از اینکه مالیات خانه‌های خالی شان اخذ شود، پروانه و مجوز ساخت جدید داده شود، بیان کرد: یکی دیگر از اشتباهاتی که در مصوبه موجود در حوزه فضای سبز وجود دارد، اخذ جریمه‌های سنگین از قطع درختان است که سبب شده تا کسی دیگر به فکر کاشت درخت در خانه خود نرود که اگر مجبور به تخریب آن شود، جریمه سنگین بپردازد. رئیس‌ی با بیان اینکه مرجع صدور مصوبه برج‌باغ یا همان ممنوعیت ساخت و ساز در باغات درون شهری، شورای عالی شهرسازی و معماری است، یادآور شد: بنابراین اخذ مصوبه از شورای شهر نمی‌تواند مجوزی برای تخریب باغات و صدور پروانه ساخت و ساز در باغ‌های درون شهری باشد.



تسهیلات به کارکنان خود پرداخت کرده‌اند. بانک صادرات با ۲۸ هزار و ۲۰۰ میلیارد تومان، بانک تجارت با ۱۷ هزار و ۲۰۰ میلیارد تومان و بانک ملت با ۱۴ هزار و ۹۰۰ میلیارد تومان بیشترین میزان وام به پرسنل خودشان را داشته‌اند. این در حالی است که سه بانک مذکور، از شهریور ۱۴۰۰ تا شهریور ۱۴۰۱، مجموعاً ۹ هزار میلیارد ریال بابت وام مسکن به مردم پرداخت کرده‌اند!

در حالی که مطابق سهمیه تخصیصی بانک مرکزی مکلف بوده‌اند که مجموعاً ۸۲ هزار میلیارد تومان به تسهیلات مسکن پرداخت وام داشته باشند. از این رو، نامناسب بودن نسبت کفایت سرمایه برای پرداخت وام نمی‌تواند به عنوان دلیل اصلی عدم پرداخت وام مسکن مطرح باشد؛ زیرا بانک‌ها با همین وضعیت خودشان وام‌های بسیار دیگری نیز پرداخت می‌کنند که شاید مهم و سودده بودن آنها زیر سؤال باشد! بانک‌ها و مؤسسات مالی در حالی پس از گذشت ۲۰ ماه از ابلاغ قانون جهش تولید مسکن، تنها ۱۷.۵ درصد از سهمیه تخصیصی تسهیلات مسکن را محقق کرده‌اند که مطابق گفته محسن دهنوی، عضو هیأت رئیسه مجلس شورای اسلامی در سال ۱۴۰۰، بانک‌های خصوصی و دولتی در این سال بیش از ۱۴۶ هزار میلیارد تومان

۲۴ بانک و مؤسسه دیگر در زمینه پرداخت وام در حوزه مسکن به ۵۰ درصد هم نمی‌رسد! به گزارش ایرنا طبق گزارشی که در شش ماهه اول سال ۱۴۰۱ از سوی بانک‌ها و به صورت درصدی منتشر شده است، تنها ۵ بانک کفایت سرمایه متناسب با حداقل درصد قانونی (۸ درصد) داشته‌اند که به ترتیب بانک ملت ۸.۳، بانک پاسارگاد ۹.۷، بانک توسعه صادرات ۱۲.۱، بانک کارآفرین ۱۳ و بانک خاورمیانه ۱۳.۱ درصد هستند. این در حالی است که در همین بازه زمانی، این ۵ بانک مذکور نیز در مجموع تنها ۷ هزار میلیارد تومان تسهیلات بخش مسکن پرداخت کرده‌اند،

خودداری بانک‌ها از پرداخت تسهیلات مسکن

هر سال را با نرخ سود مصوب شورای پول و اعتبار به بخش مسکن اختصاص دهند.

آمارها نشان می‌دهد که از زمان ابلاغ این قانون تا فروردین ۱۴۰۲، از میان ۲۷ بانک و مؤسسه مالی، تنها دو بانک به ماده ۴ قانون جهش تولید مسکن تمکین کرده‌اند و مقدار تسهیلات پرداخت‌شده از سوی آن‌ها در بخش مسکن تطابق ۱۰۰ درصدی با میزان قانونی داشته است. از میان ۲۵ بانک و مؤسسه اعتباری دیگر نیز، تنها عملکرد بانک مسکن در اعطای تسهیلات به بخش مسکن با آنچه که قانون تکلیف کرده بود تطابق بالایی ۵۰ درصد دارد (تقریباً ۸۰ درصد) و درصد تطابق عملکرد

بازار مسکن

آمارها نشان می‌دهد که با گذشت ۲۰ ماه از ابلاغ قانون جهش تولید مسکن، اکثر بانک‌ها و مؤسسات مالی کشور از اعطای تسهیلات به بخش مسکن، منطبق با مقدار تعیین‌شده در قانون جهش تولید مسکن، سرپیچی کرده‌اند. مطابق ماده ۴ قانون جهش تولید مسکن (ابلاغ شده در تاریخ ۳۰ شهریور ۱۴۰۰)، بانک‌ها و مؤسسات اعتباری غیربانکی مکلف شده بودند که حداقل بیست درصد از تسهیلات پرداختی نظام بانکی در