



عکس: ایران

کارشناس مسکن در گفت‌وگو با «ایران اقتصادی» تشریح کرد

راهکارهای کاهش هزینه ساخت نهضت ملی مسکن

گفت‌وگو

سهیلیادگاری

خبرنگار

حاضر مطابق آنچه مسئولان معاونت مسکن و ساختمان وزارت راه و شهرسازی در اواخر دولت قبل و اوایل دولت فعلی بیان کرده‌اند، بین ۷ تا ۸ میلیون خانوار در کشور از ۲۷ میلیون خانوار، مستأجر هستند و بخش محدودی نیز در خانه‌های سازمانی (اعم از نظامی یا دولتی) زندگی می‌کنند. اما از این تعداد خانوار تنها ۱٫۳ میلیون خانوار برای نهضت ملی مسکن ثبت نام کرده‌اند. اگرچه برخی علت آن را ناتوانی خانوارها در تأمین آورده اولیه برای حضور در طرح نهضت ملی مسکن عنوان می‌کنند، اما برخی دیگر از کارشناسان معتقدند دلیل استقبال نه چندان قابل قبول از این طرح، تمایل خانوارهای ساکن کلانشهرها به ادامه زندگی در شهرهای بزرگ است.

● **پرداخت تسهیلات به بخش مسکن برای ساخت یا خرید در تمام کشورها مرسوم است. با اینکه اصلی‌ترین تأمین‌کننده منابع نهضت ملی مسکن تسهیلات بانکی است اما شاهد هستیم بانک‌ها از پرداخت وام خودداری می‌کنند. مهم‌ترین دلیل بانک‌ها برای ممانعت از پرداخت تسهیلات به بخش مسکن چیست؟**

یکی از ایراداتی که به تسهیلات نهضت ملی مسکن وارد می‌شود، نبود بازار رهن ثانویه و نیز تغییر نرخ تورم کشور است که برای بانک‌های تجاری جذابیت ندارد لذا بانک‌ها تمایلی به پرداخت این تسهیلات

ندارند. اگرچه دولت با ابزار شورای عالی مسکن و شورای پول و اعتبار بانک‌ها را مکلف به اعطای تسهیلات نهضت ملی مسکن کرده اما به جز بانک مسکن و یکی دو بانک دولتی یا شبه دولتی، سایر بانک‌ها در دو سال گذشته به حوزه تسهیلات‌دهی به بخش ساخت مسکن ورود نکرده‌اند. این در حالی است که بانک‌های تجاری در دو سال گذشته تسهیلات قابل توجهی به شرکت‌های زیرمجموعه خود داده‌اند که در موارد زیادی یا اطمینانی به بازگشت آن نیست یا با روش‌های حسابداری، اقدام به تراز کردن صورت‌های مالی خود کرده‌اند. موضوع حائز توجه در این میان، اقدام شایسته دولت مبنی بر واگذاری زمین‌های بی‌استفاده و کم‌ارزش به مردم و متقاضیان نهضت ملی مسکن است که به واسطه فعالیت مردم و ساخت مسکن در آن، ارزش این زمین‌ها رشد می‌کند. لذا برخی از افراد به دلیل آنکه با توانایی بازپرداخت اقساط را ندارند یا آنکه به دلیل تورم نهادهای ساختمانی، امکان تکمیل واحد در حال ساخت خود را ندارند، مسکنی که تازه در حال ارزشمند شدن است را به دلال می‌فروشند و به تهران یا کلانشهرها برمی‌گردند؛ پول فروش این مسکن، تنها کفاف تأمین بخشی یا تمام ودیعه مسکن در پایتخت را دارد و این افراد مجدداً بدون خانه باقی می‌مانند.

این در حالی است که فرم «ج» آنها (که نشان دهنده استفاده یا عدم استفاده از امکانات دولتی است) قرمز می‌شود و دیگر نمی‌توانند از امکانات دولتی برای تهیه مسکن استفاده کنند؛ همچنین زمین‌های تجاری نیز به انبوه‌سازان و دولت می‌رسد.

به عبارت دیگر ممکن است گروهی که هیچ آورده‌ای نداشته، عملاً بیشترین منفعت را نصیب خود کنند که می‌بایست برای رفع این مشکل، تمهیداتی اندیشیده شود. البته در حال حاضر اراضی‌ای که به متقاضیان داده شده، عمدتاً در شهرهای با جمعیت کمتر از ۵۰۰ هزار نفر بوده است که دولت در آنها زمین به میزان کافی برای متقاضیان ساخت مسکن دارد.

با این حال برای شهری مانند شهر جدید پردیس باید نانوالی، سوپرمارکت، مکانیکی، مغازه پوشاک، سینما، درمانگاه، شیرینی‌فروشی، مشاور املاک، ابزارآلات، لوازم خانه، رستوران و... تأسیس شده و به مردم خدمت‌رسانی کنند. زمین‌های این منطقه به واسطه حضور مردم ارزشمند شده ولی این مردم هیچ سهمی از این مغازه‌ها ندارند. سؤالی که مطرح می‌شود، این است که اگر دولت به جای آنکه بانک‌ها را مکلف به پرداخت تسهیلات ارزان قیمت و بلندمدت کند، خود و انبوه‌سازان را از حیطة داشتن املاک تجاری خارج کرده و این املاک را نیز به مردم واگذار کند، مردم می‌توانند خانه‌دار شوند یا نه؟ آیا این سیکل معیوب واگذاری زمین مسکونی به مردم و تجاری به سازنده و سپس انتقال مجدد واحدهای در حال ساخت به سرمایه‌گذارانی که اراضی تجاری را گرفته‌اند، حذف می‌شود؟

● **برای حل این مشکلات راهکارهایی وجود دارد؟**

اگر قشر کارمند و کارگر جامعه تسهیلات یک میلیارد تومانی با نرخ ۱۲ درصد و بازپرداخت ۲۰ ساله



اگرچه دولت با ابزار شورای عالی مسکن و شورای پول و اعتبار بانک‌ها را

مکلف به اعطای تسهیلات نهضت ملی مسکن کرده اما به جز بانک مسکن

و یکی دو بانک دولتی یا شبه دولتی، سایر بانک‌ها

در دو سال گذشته به حوزه تسهیلات‌دهی به

بخش ساخت مسکن ورود نکرده‌اند. این در

حالی است که بانک‌های تجاری در دو سال گذشته

تسهیلات قابل توجهی به شرکت‌های زیرمجموعه

خود داده‌اند که در موارد زیادی یا اطمینانی به

بازگشت آن نیست یا با روش‌های حسابداری، اقدام به تراز کردن

صورت‌های مالی خود کرده‌اند

دریافت کند، باید ماهانه ۱۱ میلیون تومان برای بازپرداخت اقساط آن هزینه کند. بر اساس گفته دبیرکل اتاق اصناف، ما به‌ازای هر ۲۵ نفر یک واحد صنفی داریم که این میانگین در دنیا معادل هر ۳۰۰ نفر است. اگر برای شهر جدید پردیس که بر اساس سرشماری سال ۱۳۹۵ قریب ۷۵ هزار نفر جمعیت داشته است ما سرانه را ۲۵ نفر در نظر بگیریم، باید ۳ هزار واحد صنفی با توجه به جمعیت سال ۱۳۹۵ قریب ۷۵ هزار نفر وجود داشته باشد. چگونه می‌توان مردم را در این حیطة دخیل کرد؟ پاسخ این است که با تأسیس صندوق‌های املاک و مستغلات، مالکیت این زمین‌ها به مردم و اداره آن به صندوق املاک و مستغلات واگذار می‌شود. صندوق املاک و مستغلات از این زمین‌ها بهره‌بردار می‌گردد (در اختیار درمانگاه، سینما، شهرسازی و... قرار می‌دهد) و از آنها اجاره بها دریافت می‌کند. علاوه بر آن بخشی از فروش نیز به صندوق می‌رسد. صندوق به واسطه مدیریت این زمین‌ها ۲ درصد از درآمد را به عنوان کارمزد اخذ کرده و مابقی را بین مالکان به نسبت سهم‌شان تقسیم می‌کند. در صورتی که برای واحدهای تجاری به صورت میانگین ماهانه ۳۰ میلیون تومان اجاره دریافت شود و هیچ پول رهنی برای این موضوع طلب نشود، هر خانواده ۴ نفره ماهانه ۴٫۸ میلیون تومان درآمد دارد که این عدد می‌تواند عدد پرداختی به بانک خانواده را به ۶٫۲ میلیون تومان کاهش بدهد. علاوه بر ۴٫۸ میلیون تومان درآمد، اگر هر مغازه ماهانه ۷۰ میلیون تومان درآمد داشته باشد (به صورت میانگین) و ۳ درصد از آن به صندوق برسد، ماهانه به هر خانواده ۴ نفره ۳۳۶ هزار تومان می‌رسد و در نهایت هر خانواده باید ۵٫۹ میلیون به عنوان اقساط تسهیلات دریافتی به بانک بازپرداخت کند. مضافاً اینکه ارزش ملک تجاری بیشتر از مسکونی بوده و افراد در آینده نیز سرمایه‌ای برای فعالیت اقتصادی دارند.

با این کار ریسک نکول (حذف بخشی از ارزش اوراق یا تسهیلات موقع نقدشوندگی) افراد هم برای بانک کاهش پیدا کرده و ارائه تسهیلات برای آنها جذاب‌تر می‌شود. مردمی هم که باعث خلق ارزش در منطقه شدند از عواید آن استفاده می‌کنند و می‌توانند مالک خانه بشوند. دولت هم به هدف خود می‌رسد. به این منظور باید صندوق‌های ریت (Reits) برای بهره‌برداری از این زمین‌ها تأسیس شود و امور مربوطه را ساماندهی کند.

گزارش

کاهش زمان ساخت نهضت ملی مسکن به ۱۸ ماه

دستیار ویژه وزیر راه و شهرسازی گفت: مدت زمان ساخت پروژه‌های نهضت ملی مسکن از ۳۶ ماه به ۱۸ ماه کاهش می‌یابد. روح‌الله اکبری در این خصوص گفت: اکنون دوره ساخت نهضت ملی مسکن ۳۶ ماه است که در تلاش هستیم با تغییر فرمت ساخت و انبوه‌سازی و انعقاد قرارداد با پیمانکارانی که مصالح ساختمانی را به صورت انبوه تأمین کنند، مدت ساخت را به ۱۸ ماه برسانیم.

وی تأکید کرد: قیمت تمام شده، تأمین مالی (مردم پایه)، صرفه‌جویی در مصرف انرژی و... چهار مورد مهم در ساخت و ساز است. دستیار ویژه وزیر راه و شهرسازی گفت: ۳۵۰ هزار واحد مسکونی توسط بخش خصوصی و مردم در حوزه نهضت ملی مسکن ساخته شده است که این رقم با حدود یک میلیون و ۵۰۰ هزار واحد زمینی که در مراحل ساخت توسط نیروهای مسلح و سایر سازندگان قرار دارد رقم تولید مسکن در دولت سیزدهم را نشان می‌دهند.

ساخت شهرک توسط بخش خصوصی

معاون وزیر راه و شهرسازی نیز در حاشیه بیست و سومین نمایشگاه صنعت ساختمان گفت: ایجاد شهرهای جدید و با کیفیت یکی از اولویت‌های شرکت عمران شهرهای جدید است، بدین معنا که شهرهای جدید به عنوان سکونتگاه‌های جدید با کیفیت و سرزنده شناخته شود. علیرضا جعفری با تأکید بر اینکه امکان فعالیت صنعتکاران برای تولید مسکن در شهرهای جدید فراهم شده است؛ گفت: ارائه خدمات عمومی، عمرانی، شهری و سایر خدمات رو بنایی و زیربنایی برای توسعه پایدار در برنامه شرکت عمران شهرهای جدید است.

وی تصریح کرد: از صنعت‌گران و صاحبان ایده دعوت می‌کنیم تا در تولید مسکن همراه دولت باشند زیرا برنامه دولت برای تأسیس ۵۰ شهر جدید و ۲۷ شهرک ساحلی نیازمند همکاری بخش خصوصی است.

واگذاری زمین به ایرانی‌ها در جزیره ابوموسی

رئیس سازمان ملی زمین و مسکن در حاشیه نمایشگاه صنعت ساختمان با اشاره به اینکه برای اینکه بتوانیم ۴ میلیون مسکن را طی ۴ سال بسازیم نیازمند فراهم آوردن زیرساخت ارتباط بین بخش خصوصی و دولت هستیم اظهار کرد: با وجود آنکه حدود ۷ هزار شرکت دانش‌بنیان فعال در کشور داریم اما کمتر از یک درصد این شرکت‌ها به حوزه ساخت و ساز و ساختمان وارد شده‌اند.

ارسلان مالکی گفت: هر چه زمین در اختیار وزارت راه و شهرسازی بوده را به این طرح اختصاص داده‌ایم و در برخی از شهرها ناچار شدیم کمبود زمین را از طریق الحاق برطرف کنیم. وی همچنین در رابطه با واگذاری زمین به مردم در جزیره ابوموسی تصریح کرد: در این زمینه به هر ایرانی که متقاضی سکونت در جزیره ابوموسی باشد یک قطعه زمین واگذار می‌شود.



بشر

با توجه به اینکه مهم‌ترین ابزار تأمین مالی تولید مسکن به دلیل هزینه‌های بالای آن در تمام دنیا از جمله در شرایط اقتصادی کشورمان، بانک‌ها هستند، دولت سعی کرده تا این مسأله را با پرداخت وام ۵۰۰ میلیون تومانی، طولانی‌تر کردن زمان بازپرداخت و کاهش نرخ سود تسهیلات از ۲۳ درصد مصوب شورای پول و اعتبار به ۱۸ درصد حل کند؛ اما به نظر می‌رسد این تمهیدات تا زمانی که شبکه بانکی همراهی نکند، فایده‌ای نداشته باشد. در صورتی که متقاضیان نهضت ملی مسکن این وام را با نرخ ۱۸ درصد دریافت کنند باید به مدت ۲۰ سال شامل ۱۷ سال زمان بازپرداخت و ۳ سال دوره مشارکت ماهانه بیش از ۸٫۶ میلیون تومان قسط بدهد و کل مبلغ پرداختی به بانک بیش از یک میلیارد و ۷۰۰ میلیون تومان است. رقمی که به نظر می‌رسد بازپرداخت آن در توان اقشار متوسط و دهک‌های ۴ تا ۸ که بیشترین جامعه هدف طرح نهضت ملی مسکن به شمار می‌روند، هست.

