

## اخبار



## اجرای ۱۶۶ هزار واحدی نهضت ملی مسکن در شهرهای جدید

سرپرست شرکت عمران شهرهای جدید با بیان اینکه در مجموع تعهد شهرهای جدید در اجرای طرح نهضت ملی مسکن حدود ۴۰۰ هزار واحد است، از اجرایی شدن فرایند ساخت ۱۶۶ هزار واحد در تمامی شهرهای جدید خبر داد.

سعید غفوری سرپرست شرکت عمران شهرهای جدید در گفت‌وگو با خبرنگار پایگاه خبری وزارت راه و شهرسازی به تشریح عملکرد آن شرکت در اجرای طرح نهضت ملی مسکن پرداخت و گفت: «مسئولیت شرکت عمران شهرهای جدید در اجرای طرح نهضت ملی مسکن ۶۰۰ هزار واحد بود که حدود ۲۱۰ هزار واحد از این تعداد، عملاً با ابلاغ شهرک‌سازی به سازمان ملی زمین و مسکن واگذار شد و هم‌اکنون مسئولیت شهرهای جدید در ساخت مسکن حدود ۳۹۰ تا ۴۰۰ هزار واحد است.»

سرپرست شرکت عمران شهرهای جدید ادامه داد: «در اجرای طرح نهضت ملی مسکن برای حدود ۴۰۰ هزار واحد در گام نخست، تأمین زمین برای ساخت واحدها، واگذاری زمین به شکل گروهی و انفرادی و در قالب طرح جوانی جمعیت را در دست انجام داریم. از ابتدای طرح تا دی ماه امسال برای حدود ۲۰۵ هزار و ۱۸۱ واحد در سطح شهرهای جدید تأمین زمین انجام شد که این رقم در بهمن ماه امسال به حدود ۳۳۳ هزار و ۷۰۰ واحد افزایش یافته است و رشد ۶۰ درصدی داشت.» غفوری با تأکید بر اینکه برای جبران کمبود زمین در احداث واحدهای نهضت ملی مسکن، شهرک‌سازی در برنامه قرار گرفته است، توضیح داد: «درخصوص نهضت ملی مسکن تا اواخر بهمن ماه واحدهای دارای قرارداد در سطح کشور ۱۲۵ هزار و ۹۳۵ واحد بوده است که برنامه‌ریزی برای حدود ۴۰ هزار واحد را در دستور کار داریم.»

## نوسازی بیش از

### ۴۷۵ هزار واحد مسکن

#### روستایی

مجید جودی معاون بازسازی و مسکن روستایی بنیاد مسکن گفت: «از سال ۱۴۰۰ تا به امروز ساخت ۴۷۵ هزار و ۶۳۹ واحد مسکن روستایی به اتمام رسیده و روند نوسازی و مقاوم‌سازی واحدهای مسکن روستایی با سرعت بسیار خوبی در حال اجراست.» به گفته وی هم‌زمان با تصویب تسهیلات ساخت ۳۵۰ میلیون تومانی همکار بانک‌ها در پرداخت تسهیلات بهتر شده و تا به امروز ۳۵۰ هزار و ۲۱۸ هزار واحد به بانک‌ها معرفی شده و با ۷۶ هزار نفر عقد قرارداد انجام شده است. جودی تأکید کرد: «روند پرداخت تسهیلات ساخت مسکن توسط بانک‌ها مناسب است و با توجه به آنکه هدف‌گذاری صورت گرفته برای نوسازی واحدهای مسکن روستایی سالانه از ۲۵۰ هزار واحد به ۳۵۰ هزار واحد افزایش یافته امیدواریم تا ابتدای سال آینده این هدف‌گذاری به اتمام برسد.»



عکس: امیررجبی / ایران

# موج مسکن سازی

## خروج از رکود ۱۰ ساله ساخت مسکن و رونق تولید با آغاز ساخت ۲ میلیون و ۴۰۰ هزار واحد مسکونی شهری روستایی و نوسازی بافت‌های فرسوده مهم‌ترین دستاورد اجرایی در حوزه مسکن در سال ۱۴۰۲ است

### گزارش

بخش مسکن را بخوبی نشان می‌دهد. افزایش ساخت و ساز، کاهش سرعت رشد قیمت و تورم، تحویل نیمی از مسکن‌های مهر باقی مانده، سرعت ساخت و نوسازی مسکن روستایی، نوسازی بافت فرسوده و حمایت از مستأجران در بازار مسکن در آمارهای رسمی خود را نشان می‌دهد.

#### تأمین زمین

در برنامه نهضت ملی مسکن، مهم‌ترین رکن مسکن‌سازی یعنی تأمین زمین بر عهده دولت است و زمین این طرح به صورت رایگان توسط دولت تأمین و آماده و واگذار می‌شود؛ به این ترتیب هزینه زمین که نزدیک به ۷۰ درصد هزینه کل مسکن را در بر دارد در نهضت ملی مسکن حذف شده است تا قیمت تمام شده واحدها متناسب با شرایط متقاضیان باشد. براساس آخرین آمار وزارت راه و شهرسازی تاکنون بیش از ۴۰ هزار هکتار اراضی دولتی آماده‌سازی و به محدوده شهرها الحاق شده است. بزرگی این عدد در مقایسه نهضت ملی مسکن با مسکن مهر مشخص می‌شود. در طرح مسکن مهر حدود ۸ هزار هکتار زمین دولتی تخصیص یافت، اما اکنون دولت سیزدهم ۴۰ هزار هکتار زمین را برای نهضت ملی مسکن تعیین کرده که حدود ۸ برابر آن است.

امسال ۳ برنامه مهم در تأمین و واگذاری زمین رایگان به مردم در سیاست‌های حوزه مسکن اجرا شد. دولت تصمیم گرفت به کسانی که می‌خواهند به صورت انفرادی در قالب‌های مختلف را کنار گذاشتند و برنامه جایگزینی هم برای این بخش ارائه نکردند به این ترتیب ساخت یک میلیون مسکن در سال به حدود ۳۰۰ هزار واحد رسید و صف تقاضا برای مسکن به خاطر سال‌ها توقف ساخت مسکن به صفی طولانی تبدیل شد که حاصل آن افزایش قیمت مسکن، افزایش تعداد مستأجران و افزایش زمان انتظار برای دسترسی به مسکن بود. دولت برای حل این معضل اساسی در کشور، بلافاصله از شهریور ماه سال ۱۴۰۴ به دو میلیون نفر مسکن را اجرایی کرد و برنامه نهضت ملی مسکن برای ساخت ۴ میلیون مسکن در کشور را تصویب کرد.

اکنون پس از گذشت بیش از دو سال از اجرای برنامه نهضت ملی مسکن، آمارها در این بخش تغییر شرایط

است؛ امسال به ۷۰ هزار متقاضی این طرح زمین واگذار شده که از برنامه جلوتر است.

#### مسکن مهر

با اینکه بر اساس برنامه، مسکن مهر تا اوایل دولت یازدهم باید تکمیل می‌شد اما به خاطر اینکه وزیر راه و شهرسازی وقت به صراحت اعلام کرد به مسکن مهر اعتقادی ندارد، تکمیل واحدها به تأخیر افتاد و ۲۴۰ هزار واحد مسکن مهر برای ساخت و تکمیل به دولت سیزدهم واگذار شد. در سال گذشته از این تعداد دولت ۱۰۰ هزار مسکن مهر را تکمیل و به متقاضیان واگذار کرده است. برنامه دولت اتمام مسکن مهر در نیمه اول سال آینده است.

#### نوسازی بافت فرسوده

با توجه به اینکه ۲ میلیون و ۷۰۰ هزار مسکن فرسوده و ناپایدار در کشور موجود است، نوسازی بافت‌های فرسوده در برنامه‌های بخش مسکن اهمیت ویژه‌ای دارد. این برنامه نیز مانند برنامه‌های دیگر حوزه مسکن در دولت قبل متوقف شد و در حالی که قرار بود سالانه ۱۰۰ هزار مسکن نوسازی شود عملاً واحدهای نوسازی شده حدود ۱۰ هزار واحد در سال بود. در برنامه نهضت ملی مسکن نوسازی سالانه ۱۵۰ تا ۲۰۰ هزار مسکن در دستور کار قرار گرفت که اجرای این برنامه پیشرفت مناسبی دارد.

برای بیش از ۲۲۴ هزار واحد در بافت‌های فرسوده شهرها از ابتدای دولت سیزدهم تاکنون، پروانه ساخت صادر شده است. امسال تعداد واحدهای نوسازی شده به ۸۰

هزار واحد می‌رسد که با توجه به آمار پایین نوسازی در سال‌های گذشته روند نوسازی سرعت قابل قبولی گرفته است. براساس آمار رشد نوسازی در این دولت ۱۴۰ درصد است.

#### مسکن روستایی

ساخت و نوسازی مسکن روستایی در برنامه نهضت ملی مسکن مورد توجه قرار گرفته است و در این برنامه ساخت ۸۰۰ هزار واحد مورد نظر است. از ابتدای دولت سیزدهم تا به امروز ۳۸۰ هزار واحد مسکونی نهضت ملی مسکن در روستاها وارد فاز عملیات اجرایی شده است. تاکنون بیش از ۲۰۰ هزار واحد نهضت ملی مسکن در روستاها تکمیل و تحویل متقاضیان شده است و ۱۸۰ هزار واحد نیز در دست ساخت است. بنا بر اعلام بنیاد مسکن به عنوان متولی ساخت واحدهای روستایی، امسال ۱۰۰ هزار واحد روستایی تکمیل و به متقاضیان واگذار شده و یا در روزهای باقی مانده سال واگذار می‌شود.

مهم‌ترین برنامه اجرایی در حوزه مسکن روستایی، افزایش تسهیلات این نوع مسکن از ۲۰۰ به ۲۵۰ میلیون تومان بود که امسال مصوب و به اجرا رسید. این تسهیلات با سود ۵ درصد سهم قابل توجهی در تأمین هزینه ساخت مسکن در روستاها دارد.

#### ساماندهی بازار و حمایت از

##### مستأجران

طرح ساماندهی بازار مسکن و اجاره از برنامه‌هایی بود که از ابتدای امسال اجرا شد که به گفته فعالان بازار این برنامه توانسته قیمت‌سازی و التهاب

## ساخت مسکن



برش

با تأمین زمین بخش زیادی از واحدهای نهضت ملی مسکن، ساخت واحدها آغاز شده است. براساس آخرین آمار وزارت راه و شهرسازی دو میلیون و ۴۰۰ هزار واحد نهضت ملی مسکن در کشور در حال ساخت است. براساس این گزارش بخشی از واحدها در قالب مسکن مهر، نوسازی بافت فرسوده و مسکن روستایی به متقاضیان واگذار شده است. اجرای این میزان خانه‌سازی برابر کل ساخت مسکن در دهه گذشته است. تا کنون بیش از ۴۰۰ هزار واحد تحویل متقاضیان شده است. این واحدها شامل ۱۰۰ هزار مسکن مهر، ۲۰۰ هزار مسکن روستایی و نزدیک به ۱۰۰ هزار مسکن در بافت فرسوده است. به این ترتیب واحدهایی که در دو سال دولت سیزدهم ساخته و تحویل داده شده بیشتر از مجموع فعالیت بخش مسکن در دولت قبل است. در نهضت ملی مسکن، افزایش مبلغ تسهیلات پرداختی از ۳۵۰ به ۵۵۰ میلیون تومان در سراسر کشور و همچنین کاهش سود این تسهیلات از ۲۳ به ۱۸ درصد، نکته حائز اهمیت است که امسال مصوب و اجرا شد. تلاش دولت این است که با تأمین زمین رایگان و پرداخت تسهیلات، فشار مالی تأمین مسکن بر متقاضیان نهضت ملی مسکن را کاهش دهد.

را در بازار بخصوص در بخش اجاره کنترل کند. ساماندهی بازار اجاره هم‌زمان چند برنامه را در حال اجرا دارد که نظارت بر عملکرد بنگاه‌های املاک به عنوان مهم‌ترین بخش فعال بازار مسکن و شناسایی واحدهای خالی برای عرضه به بازار بخشی از آن است. بیش از ۱۰۰ هزار مستأجر تا کنون قرارداد خود را در سامانه «خودنویس» ثبت کرده‌اند و از خدمات این سامانه در صدور کد رهگیری رایگان استفاده کرده‌اند.

در بازار اجاره همچنین دو برنامه حمایتی پرداخت وام ودیعه مسکن و راه‌اندازی سامانه خودنویس برای ثبت رایگان قراردادهای اجاره، امسال اجرا شد. دولت امسال منابع وام ودیعه را از ۴۰ به ۸۰ هزار تومان افزایش داد و همچنین مبلغ تسهیلات در شهر تهران از ۱۰۰ به ۲۰۰ میلیون تومان، در مراکز استان‌ها از ۷۰ به ۱۵۰ میلیون تومان و در سایر شهرها از ۴۰ به ۱۰۰ میلیون تومان افزایش یافت. ضمن اینکه تسهیلات ودیعه مسکن در روستاها که پیش از این تعریف نشده بود، به مبلغ ۴۰ میلیون تومان تعیین شد. بانک‌ها تاکنون به ۳۹۲ هزار و ۳۰۳ متقاضی وام ودیعه مسکن پرداخت کرده‌اند.

#### کاهش تورم

تمام اقداماتی که در دو سال اخیر در حوزه مسکن اجرا شده منجر به کاهش تورم مسکن شده که در حداقل ۶ سال اخیر بی‌سابقه است. کاهش قیمت و کاهش سرعت رشد تورم دستاورد مهمی برای بخش مسکن است که در سال‌های اخیر با تکان‌های تورمی شدید مواجه شده است. براساس اطلاعات آماری، تورم نقطه به نقطه مسکن از ۱۱۶٫۲ درصد فروردین به ۴۶٫۵ درصد در دی ماه کاهش یافته است. تورم ماهانه بخش مسکن نیز در شهر تهران از ۱۰٫۱ درصد در فروردین به ۲٫۲ درصد در دی ماه رسیده است. آمارهای بانک مرکزی نیز کمترین رشد تورم مسکن را در دو سال اخیر نشان می‌دهد.

افزایش صدور پروانه ساخت و افزایش سرمایه‌گذاری بخش خصوصی در حوزه مسکن و ساختمان، در کنار کاهش نرخ تورم، موجب ایجاد ثبات در این بازار شده و بازار مسکن از التهابات قیمتی و قیمت‌های نامتعرف دور شده است. براساس این گزارش در ۶ ماهه نخست سال ۱۴۰۲ میزان سرمایه‌گذاری در ساختمان‌های جدید مناطق شهری به قیمت‌های جاری با افزایش ۴۸٫۲ درصدی نسبت به مدت مشابه سال قبل به ۴۳۰ هزار میلیارد تومان رسید.

این میزان عملکرد به قیمت‌های ثابت سال ۱۳۹۵ نشان از افزایش ۶ درصدی سرمایه‌گذاری حقیقی در ساختمان‌های جدید مناطق شهری نسبت به ۶ ماهه نخست سال ۱۴۰۱ دارد. ارزش افزوده بخش ساختمان به قیمت ثابت سال ۱۳۹۵ در ۶ ماهه نخست سال ۱۴۰۲ به رقم ۳۱٫۷ هزار میلیارد تومان رسیده که نسبت به دوره مشابه سال قبل با رشد ۳٫۱ درصد همراه بوده است. رشد این شاخص در سه ماهه اول و دوم سال ۱۴۰۲ به ترتیب معادل ۱٫۶ و ۴٫۳ درصد بوده است.

صدور پروانه ساختمانی نیز از منفی ۲۴٫۱ درصد تا تابستان امسال در پایین به ۲۷ درصد افزایش یافته است.

به اعتقاد کارشناسان اقتصادی، دولت توانسته با تکیه بر ارائه برنامه برای تولید مسکن و پاسخ به تقاضای انباشته شده در این بخش، همچنین ساماندهی و کنترل بازار با ابزارهای نظارتی، این بازار ملتهب و بحران زده در سال‌های اخیر را به ثبات برساند که نخستین گام و مهم‌ترین قدم برای جلوگیری از افزایش بی‌رویه قیمت است. ساخت ۴ میلیون مسکن نهضت ملی در کنار ثبات اقتصادی و کنترل تورم چشم‌اندازی که برای بازار مسکن ترسیم می‌کند، به دور از جهش قیمت در سال آینده است.