

گزارش پانا از برنامه تولید مسکن:

ساخت مسکن کارکنان دولت نسخه‌ای میان‌مدت برای ساماندهی بازار مسکن

تهران (پانا) - افزایش قیمت و اجاره مسکن در کلان‌شهرها تا آنجا پیش‌رفته است که خرید آن برای برخی تبدیل به آرزو شده است. وزارت راه و شهرسازی ساخت ۴۰۰ هزار واحد ساختمانی برای کارکنان دولت در هر سال را به عنوان مهمترین برنامه ساخت مسکن اعلام کرده است؛ طرحی که به گفته کارشناسان این بخش راهکاری ضربتی و کوتاه‌مدت برای حل مشکل بازار نابسامان مسکن در وضع کنونی نیست.

محمد اسلامی، وزیر راه و شهرسازی، شب گذشته در برنامه نگاه یک شبکه یک سیما اعلام کرد طرح تام کاد (تأمین مسکن کارکنان دولت) منتظر تصویب در هیأت دولت است و شامل همه کارکنان دولت می‌شود که بخشی از حقوقشان تا پنج سال به صندوق تام کاد واریز می‌شود و بعد به مدت ۱۵ سال اقساط اعیانی مسکن و پس از آن اقساط زمین پرداخت خواهد شد تا بار مالی روی دوش کارکنان دولت کمتر شود.

او افزود: در مسیر طرح اقدام ملی برای ساخت ۴۰۰ هزار واحد ساختمانی هدف کمی و تام‌هایی نظیر تأمین مسکن کارکنان دولت جزو الگوهای مختلف ساخت مسکن هستند.

وزیر راه و شهرسازی گفت: این طرح به خصوص برای کارکنان جوان و خانه‌سازی و اولی‌ها سیاست مناسبی است و دغدغه آنها را برای تأمین مسکن کمتر می‌کند.

در این طرح که از آن با نام طرح ملی مسکن هم نام برده می‌شود، ۱۰۰ هزار واحد در بافت فرسوده شهری ۲۰۰ هزار واحد در شهرهای جدید ساخته می‌شود و ۱۰۰ هزار واحد دیگر را بنیاد مسکن می‌سازد. بر مبنای جزئیات ارائه‌شده در برنامه اقدام ملی، قرار است ۲۰۰ هزار واحد مسکونی مورد نظر در شهرهای جدید در این طرح به شیوه مسکن مشارکتی ساخته شود.

مهدی محمدی، کارشناس بخش مسکن، در گفت‌وگو با خبرنگار پانا می‌گوید طولانی‌بودن پروسه ساخت مسکن و امکان ایجاد فضای سوداگری از جمله موضوع‌هایی است که این طرح را از دسته بندی طرحی ضربتی برای کنترل و ساماندهی بازار مسکن خارج می‌کند.

وی افزود: ساماندهی بازار مسکن نیازمند برنامه‌های کوتاه‌مدت، میان‌مدت و بلندمدت است و طرح تام کاد از جمله برنامه‌های میان‌مدت برای تولید مسکن در کشور است.

ساخت واحدهای استیجاری در کوتاه‌مدت، ترین زمان ممکن راهکاری ملموس‌تر برای تأمین مسکن است

محمدی گفت: یکی از مهمترین راهکارها برای پاسخگویی به وضع کنونی بازار مسکن ساخت واحدهای استیجاری است. این شیوه در همه جای دنیا تجربه شده است و وزارت راه و شهرسازی می‌تواند با همکاری نهادهایی مانند شهرداری‌ها این شیوه ساخت را در زمانی کوتاه در دستور کار قرار دهد. ساخت واحدهای استیجاری در کوتاه‌مدت، ترین زمان ممکن راهکاری ملموس‌تر برای تأمین مسکن است.

حسام عقبایی، نایب رئیس اول اتحادیه مشاوران املاک، نیز در گفت‌وگو با خبرنگار اقتصادی پانا درباره ورود دولت به ساخت مسکن به ویژه برای کارکنان دولتی گفت: دولت باید اجازه دهد انبوه‌سازی، سازان، سازندگان مسکن و سایر نهادهای بخش مسکن، سازمان نظام کاردانی و مشاوران املاک در بخش مسکن مجری و ایفاگر نقش باشند.

عقبایی گفت: دولت مداخله بسیاری در بازار مسکن دارد اما این مداخلات تاثیر مثبت بر بازار خرید و اجاره ندارد.

وی افزود: دولت باید فقط ناظر بر بازار مسکن باشد. وقتی دولت مجری است از انبوه‌سازی‌ها؛ سازان برای اجرای پروژه‌ها دعوت نمی‌کند به آنها زمین ارابه نمی‌دهد و تسهیلات با نرخ بهره پایین در اختیار آنها قرار نمی‌دهد. از سوی دیگر بانک‌ها؛ بزرگترین مداخله‌گر در بازار مسکن هستند و این اقدام‌ها؛ موجب شده است تا بخش عمده‌ای از متخصصان مسکن بیکار باشند و روند تولید مسکن در کشور نزولی باشد.

عقبایی عنوان کرد: طی هشت سال گذشته تولید مسکن در کشور حدود ۴۵ درصد کاهش یافته است. سالانه به یک میلیون واحد مسکونی نیاز است و علاوه بر ازدواج تقاضای انباشته از سال‌های گذشته به این میزان نیاز سالانه افزوده می‌شود. دولت اعلام کرده است که سالانه ۴۰۰ هزار مسکن تولید می‌کند این درحالی است که اکنون کشور با کمبود ۴ تا ۵ میلیون مسکن مواجه است.

زمین‌های دولتی در اختیار سازندگان مسکن قرار نمی‌گیرد

وی ادامه داد: دولت زمین‌های زیادی در اختیار دارد که بر روی آنها آمایش سرزمین اجرا شده است و برای آن‌ها طرح وجود دارد و می‌تواند آنها را در اختیار تولیدکنندگان قرار دهد. اما این زمین‌ها در اختیار متخصصان و سازندگان مسکن قرار نمی‌گیرد و مدیریت بخشی مانع از آن شده است که تولید مسکن افزایش یابد.

نائب رئیس اول اتحادیه مشاوران املاک با تاکید بر اینکه دولت باید از نگاه جزیره‌ای و بخشی خارج شود، گفت: دولت در بحث سیاست‌های پولی و بانکی باید فعالانه‌تر عمل کند. این قانون اکنون در مجلس متوقف مانده است و تا زمانی که این قانون در کشور اجرایی نشود و بانک‌های دولتی و خصوصی از بنگاه‌داری خارج نشوند و از تشکیل هلدینگ‌های متعدد دست بردارند، بازار مسکن وضع کنونی را خواهد داشت.

وی با بیان اینکه نهادهای ناظر باید از ورود بانک‌ها به بخش مسکن جلوگیری کنند، گفت: زمین سهم ۶۰ تا ۹۰ درصدی در هزینه‌های ساخت دارد و تولیدکنندگان با مشکلات زیادی در تامین نقدینگی برای اجرای پروژه‌های ساختمانی روبه‌رو هستند، مجموع این اوضاع موجب شده است تا کار ساخت مسکن در کشور متناسب با نیاز نباشد.

وام مسکن تنها ۱۵ مترمربع از یک واحد مسکونی را تامین می‌کند

عقبایی عنوان کرد: وام ۱۵ میلیون مسکن در سال ۸۳ می‌توانست ۴۳ درصد از هزینه خرید یک واحد مسکونی متوسط را شامل شود اما اکنون وام ۱۶۰ میلیون مسکن تنها پاسخگوی خرید ۱۰ تا ۱۵ متر مربع از یک واحد مسکونی در شهرهای بزرگی مانند تهران است.

وی اضافه کرد: رشد قیمت مسکن بسیار بالاتر از نرخ تسهیلات بانکی است و تسهیلات بانکی متناسب با رشد قیمت مسکن افزایش نیافته است. بانک‌ها تجاری و تنها به دنبال سود خود هستند. شورای پول و اعتبار موظف است نقدینگی لازم برای تولید مسکن را در اختیار بخش‌های دست‌اندرکار قرار دهد و اصلاح سیاست‌های پولی و بانکی می‌تواند به تولید و عرضه مسکن و توازن در عرضه و تقاضا منجر شود.

بازپرداخت تسهیلات بانکی در کشورهای توسعه‌یافته ۴۰ ساله است

نائب رئیس اول اتحادیه مشاوران املاک با بیان اینکه در کشورهای توسعه‌یافته بازپرداخت تسهیلات بانکی حدود ۴۰ سال است، گفت: در کشور ما بازپرداخت تسهیلات مسکن حداکثر ۱۲ سال است و کارمندان با نرخ سود ۱۸ درصد باید این تسهیلات را حداکثر طی ۱۲ سال به بانک‌ها برگردانند.

وی تاکید کرد: ZWNJ& تامین مسکن مناسب از وظایف دولت ZWNJ&ها مطابق با قانون اساسی است و محور مهم بر این اساس برنامه ZWNJ&ریزی سند چشم ZWNJ&انداز است.

عقبایی تاکید کرد: ZWNJ& مسکن سهمی ۴۵ درصدی در اقتصاد دارد و صنایع بالادست و پایین ZWNJ&دست بسیاری به آن وابسته هستند بنابراین اقتصاد کشور باید به این سمت و سو حرکت کند که مسکن تا این حد دغدغه اصلی برای مردم نباشد.

سیاستگذاری ZWNJ&ها در حوزه مسکن براساس برنامه ZWNJ&ریزی و چشم ZWNJ&انداز بازار مسکن نیست

عقبایی گفت: ZWNJ& وزیر مسکن در دولت ZWNJ&های احمدی ZWNJ&نژاد سبک و سیاق خود را در مورد مسکن داشتند و پس از آن در دولت آقای روحانی وزیر مسکن از جمله آقایان آخوندی و اسلامی هر یک شیوه خاص خود را در مورد مسکن دارند. سیاستگذاری ZWNJ&ها در حوزه مسکن براساس برنامه ZWNJ&ریزی و چشم ZWNJ&انداز بازار مسکن نیست و سلیقه جایگزین برنامه شده است.

وی ادامه داد: ZWNJ& برنامه ZWNJ&های مدون در کتابخانه ZWNJ&ها خاک می ZWNJ&خورد و در حالی که مسکن نقشه راه دارد.

نائب رئیس اتحادیه مشاوران املاک گفت: ZWNJ& اقتصاد کشور به مفهوم واقعی دولتی است و ۸۰ درصد آن در اختیار دولت است و ۴۵ درصد اقتصاد مسکن نیز دولتی است. دولت باید اجازه دهد انبوه ZWNJ&سازان، سازندگان مسکن و سایر نهادهای بخش مسکن، سازمان نظام کاردانی و مشاوران املاک در بخش مسکن مجری و ایفاگر نقش باشند.