



چالش‌ها و آینده پیش روی صنعت ساختمان؛

چالش‌ها و آینده صنعت ساختمان

۲



هزینه ساخت مسکن ملی: بیش از یک
میلیارد تومان برای یک واحد ۷۵ متری

بررسی یک مورد عجیب
پیرامون قیمت مسکن ملی

ناترازی در تولید مسکن پررنگ
نیست

لزوم تسهیل شرایط برای ورود بخش
خصوصی به ساخت مسکن

کمیسیون ماده ۱۰۰ قانون شهرداری‌ها؛

غیر قانونی بودن تعیین عوارض تخلف ساختمانی توسط شهرداری پس از صدور رأی کمیسیون ماده ۱۰۰

و چنین دعوایی در دادگاه مطرح شده باشد دادگاه صالح به رسیدگی است و جریمه مالک در واقع همان حقوق شهرداری است که مالک باید پرداخت نماید و تعیین عوارض علاوه بر آن وجاهت ندارد و در آرای وحدت رویه دیوان عدالت اداری نیز موارد متعدد وجود دارد که حتی مصوبات شوراهای شهر در تعیین عوارض علاوه بر جرائم کمیسیون ماده ۱۰۰ ابطال گردیده است.

نظر اقلیت

دادگاه صالح نیست چون عوارض از طریق شورای شهر مصوب می شود و اعتراض به عوارض در کمیسیون ماده ۷۷ رسیدگی می شود و تا زمانی که مصوبه شورا ابطال نشده دادگاه صالح به رسیدگی نیست.

(منبع: صورت جلسه نشست قضائی کد نشست ۷۰۱۸-۱۳۹۹ برگزار شده توسط استان زنجان/ شهر زنجان تاریخ برگزاری ۱۳۹۷/۱۲/۰۲)

دیگر مرجع ابطال آیین نامه ها و مصوبات و تصمیمات شهرداری در خصوص عوارض و ... دیوان عدالت اداری می باشد؛ با توجه به اینکه شهرداری مجاز به اخذ وجوه و عوارض مازاد بر جریمه های تعیین شده در رای کمیسیون ماده ۱۰۰ قانون شهرداری بابت تخلفات ساختمانی نمی باشد در صورت دریافت چنین وجوهی ذی نفع از طریق محاکم دادگستری که مرجع عام رسیدگی به تظلمات هستند می تواند استرداد وجوه پرداختی را که شهرداری من غیر حق دریافت کرده را مطالبه کند.

نظر اکثریت

اعتراض به عوارض تعیین شده از سوی شهرداری در کمیسیون ماده ۷۷ قابل رسیدگی است و همچنین درخواست ابطال آیین نامه و دستورالعمل و مصوبه در دیوان عدالت اداری رسیدگی می گردد. لکن در مواردی که موضوع تخلف ساختمانی بوده و در کمیسیون ماده ۱۰۰ رأی قطعی صادر شده و مالک ساختمان بابت تخلف ساختمانی جریمه شده است

برای صدور پایان کار، علاوه بر جرائم، عوارض را نیز از مالک وصول یا بعضاً چک اخذ می نماید، که به لحاظ عدم پرداخت چک شهرداری دعوای مطالبه وجه مطرح، یا اینکه مالک پس از پرداخت وجوه، در مورد عوارض مازاد بر جریمه دعوای استرداد وجه مطرح می نماید. حال سوال اینست که: آیا شهرداری مجاز به اخذ عوارض تخلف ساختمانی مازاد بر جرائم تعیین شده در رای کمیسیون ماده ۱۰۰ قانون شهرداری می باشد؟ آیا دادگاه صلاحیت دارد که در مورد استحقاق یا عدم استحقاق شهرداری برای مطالبه و وصول عوارض تخلف ساختمانی علاوه بر جرائم تعیینی کمیسیون ماده ۱۰۰ شهرداری رسیدگی و رای مقتضی مبنی بر استرداد وجوه عوارض یا عدم پرداخت آن صادر نماید؟

نظر هیئت عالی

همانطوری که در نظریه اکثریت قید شده اعتراض به عوارض تعیین شده از سوی شهرداری در کمیسیون ماده ۷۷ قانون شهرداری رسیدگی می شود و از سوی



دکتر باسر غلامی
حقوقدان و پژوهشگر

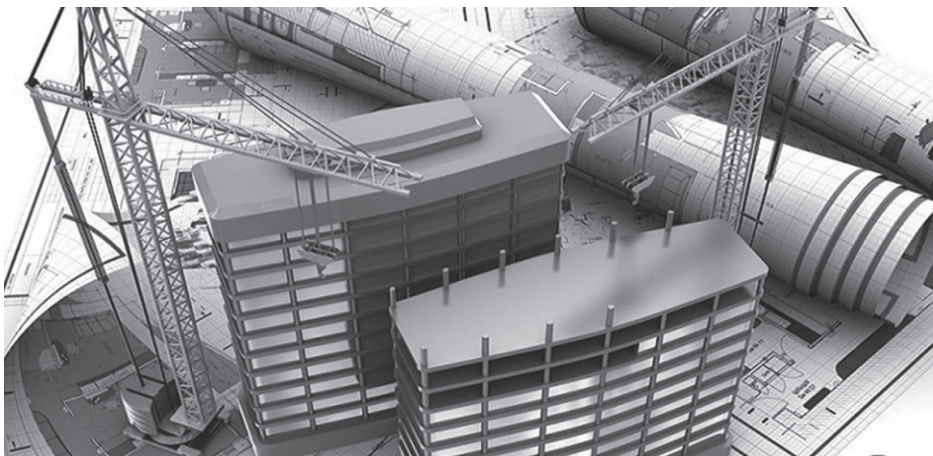
پرسش: شهرداری پس از صدور رای در کمیسیون ماده ۱۰۰ قانون شهرداری و تعیین جریمه برای تخلفات ساختمانی مالک، در احداث ساختمان در ملک خود، اقدام به تعیین عوارض تخلف ساختمانی، علاوه بر جرائم تعیین شده در کمیسیون ماده ۱۰۰ می نماید. (مثلاً در مورد حذف پارکینگ که در کمیسیون جریمه تعیین گردیده، شهرداری نیز علاوه بر جریمه مبالغی را به عنوان عوارض حذف پارکینگ تعیین می نماید و مالک را مکلف به پرداخت آن می نماید. شهرداری



دسترسی به آرشیو سری جدید روزنامه نسیم خراسان شمالی



چشم انداز صنعت ساختمان ؛ چالش‌ها و آینده پیش روی صنعت ساختمان



ادامه از شماره قبل

علاوه بر این، سهم تشکیل سرمایه در بخش ساختمان نیز از حدود ۱۲ درصد در سال ۱۳۹۹ به نصف کاهش یافته و به ۶ درصد رسیده است. این روند نگران‌کننده، نشانه‌ای از مشکلات عمیق‌تر در اقتصاد ملی است. در بازه زمانی ۱۳۹۱ تا ۱۴۰۰، تنها سه سال (۱۳۹۳، ۱۳۹۹ و ۱۴۰۰) رشد مثبت اقتصادی را تجربه کرده‌ایم و فقط در دو سال از این مدت، رشد سرمایه‌گذاری در بخش ساختمان مثبت بوده است. میانگین نرخ رشد سالانه سرمایه‌گذاری در این حوزه نیز منفی ۵.۲ درصد گزارش شده است.

نقش کلیدی بخش مسکن در اقتصاد: نگاهی به آمار و وضعیت جهانی

بخش مسکن در کشور ما با سهمی قابل توجه، حدود ۳۰ درصد از تشکیل سرمایه ثابت ناخالص را به خود اختصاص داده و همچنین ۱۲ درصد از اشتغال مستقیم کشور را به همراه دارد. با این حال، سهم این بخش از تسهیلات بانکی تنها پنج درصد و سهم آن از کل تسهیلات مسکن کمتر از سه درصد است. جالب است بدانید که ۴۰ درصد از کل سرمایه‌گذاری‌های کشور نیز به این بخش مرتبط است.

در یک نشست اخیر، به اهمیت صنعت ساختمان در اقتصادهای پیشرفته جهان اشاره شد. بر اساس مطالعات مرکز پژوهش‌ها و تحقیقات انجمن صنعت ساختمان، در ایالات متحده آمریکا، بخش مسکن بین ۱۵ تا ۱۸ درصد تولید ناخالص داخلی (GDP) را تشکیل می‌دهد. در مقایسه، سهم فناوری اطلاعات تنها حدود ۱۰ درصد و تولید صنعتی مانند خودروسازی حدود ۱۱ درصد است. در سال ۲۰۲۳، میزان سرمایه‌گذاری در بخش مسکن آمریکا به حدود ۸۸۶ میلیارد دلار رسید و

ارزش کل بازار مسکن این کشور به بیش از ۴۵ تریلیون دلار بالغ گردید.

چین، به عنوان دومین اقتصاد بزرگ جهان، نیز وابستگی بالایی به بخش مسکن دارد؛ به طوری که سهم این بخش از GDP بین ۲۵ تا ۳۰ درصد تخمین زده می‌شود و ۳۰ تا ۴۰ درصد از کل سرمایه‌گذاری‌های این کشور را شامل می‌شود. در هند، که پنجمین اقتصاد بزرگ جهان است، بخش مسکن حدود ۱۳ تا ۱۵ درصد از GDP را به خود اختصاص داده و بیش از ۵۰ میلیون شغل ایجاد کرده است.

در انگلستان، بخش مسکن سهمی بین ۱۶ تا ۱۸ درصد از GDP دارد و این رقم در سال‌های اخیر افزایش یافته است. در استرالیا نیز سهم بخش مسکن از تولید ناخالص داخلی حدود ۱۳ تا ۱۴ درصد است و حدود ۱۰ درصد از نیروی کار این کشور در فعالیت‌های مرتبط با ساخت‌وساز مشغول به کار هستند.

به طور کلی، بخش مسکن در کشورهای مختلف سهمی بین ۱۳ تا ۳۰ درصد از GDP را تشکیل می‌دهد و نشان‌دهنده اهمیت این حوزه در توسعه اقتصادی است.

نگاهی به وضعیت کنونی

در سال‌های اخیر، بازار مسکن کشور با چالش‌های متعددی روبرو شده که ریشه در نوسانات ارزی و تورم دارد. بررسی‌ها نشان می‌دهد که افزایش بی‌سابقه قیمت ارز، که تا ۲۲ برابر رشد داشته، به طور مستقیم بر قیمت مسکن تأثیر گذاشته و این قیمت‌ها را تا ۱۷ برابر افزایش داده است. در این میان، سازندگان بخش خصوصی نتوانسته‌اند خود را با این تغییرات سریع تطبیق دهند و به تدریج از بازار خارج شده‌اند.

یکی از نشانه‌های بارز این وضعیت، کاهش شدید صدور پروانه‌های ساختمانی در یک دهه اخیر است.

لزوم تسهیل شرایط برای ورود بخش خصوصی به ساخت مسکن



مالکیت‌ها نیز خرد شده است.

این مقام صنفی گفت: امروز کنترل خاصی روی ساختمان‌های اجاره‌ای نداریم، بانک اطلاعاتی جامع از آنها در اختیار نداریم و حتی نمی‌دانیم با گذشته ۲۰ تا ۳۰ سال از عمر آنها، چگونه باید بازسازی شوند؛ در این زمینه نیازمند یک آیین‌نامه دقیق هستیم.

وی گفت: هرچند به‌تازگی سامانه اسکان از سوی وزارت راه و شهرسازی راه‌اندازی شده، اما اگر به عنوان یک ضرورت به مردم شناسانده می‌شد، با استقبال بیشتری مواجه می‌شد. گودرزی تأکید کرد: باید بر اساس همین بانک اطلاعاتی، راهبرد ایجاد شود تا دیگران برای ورود به مقوله ساخت مسکن یا ساخت مسکن اجاره‌ای انگیزه داشته باشند. وی معتقد است: باید همچون سایر نقاط دنیا، از خانه‌های سرمایه‌ای به سمت سرپناه حرکت کرد؛ البته این مساله با اینکه عده‌ای در گذشته ساخت مسکن ۲۵ متر مربعی را تبلیغ می‌کردند نباید اشتباه گرفته شود، زیرا معتقدم چنین سیاستی از اصل اشتباه است و برای یک زوج در کلانشهری همچون تهران به دست‌کم به ۳۵ تا ۴۰ متر مربع مسکن نیاز است.

رئیس اتحادیه مشاوران املاک تهران در خاتمه تأکید کرد: علاوه بر تسهیل ورود بخش خصوصی به ساخت مسکن، امروز نیازمند ساماندهی انتقال و فروش مسکن در کشور هستیم.

به گزارش ایرنا، گزارش سیاستی سوم وزارت تعاون، کار و رفاه اجتماعی با موضوع رفع فقر مسکن در کشور، نشان می‌دهد در حد فاصل سال‌های ۱۳۹۵ تا ۱۴۰۱، تعداد خانوارهای مستأجر درگیر فقر در کشور رشدی ۴۸ درصدی داشته است.

بسط و توسعه این طرح ملی در جای جای کشور، آن را در ۱۰ تا ۱۲ کلانشهر کشور متمرکز می‌کردند.

وی گفت: در نهضت ملی مسکن هم، وقتی با شرایط کمبود آب، برق و ناترازی انرژی مواجهیم، انتظار می‌رود که ساخت مسکن در ادامه با مشکلاتی مواجه شود، ضمن اینکه هم اکنون و به دلیل مشکلات معیشتی و سبقت تورم از حقوق و درآمد این اقشار، قیمت مسکن برای اقشار ضعیف در این طرح بالاست.

رئیس اتحادیه مشاوران املاک تهران تصریح کرد: با توجه به اینکه دولت چتر حمایتی خود را بر اقشار آسیب پذیر می‌گستراند، باید بتواند سهم مدیریتی و رگولاتوری خود را بالاتر برده و کار را به شرکت‌های خصوصی بسپارد و همان‌طور که در اصل ۴۴ قانون اساسی آمده، انبوه‌سازان و خرده‌سازان را به این سمت و سو سوق دهد.

وی افزود: اینکه دولت خود مجری طرح‌های عظیم مسکن می‌شود اشتباه است، زیرا ضمن اینکه همه فکر و ذکر مسئولان به این مهم مشغول می‌شود، نیروی انسانی کافی برای پیشبرد آن در اختیار ندارد و از نظر تامین بودجه نیز با مشکل مواجه می‌شود که نتیجه آن نارضایتی عمومی خواهد بود.

گودرزی تأکید کرد: در این زمینه، تسهیل شرایط برای ورود شرکت‌ها و سازمان‌های خصوصی برای ساخت مسکن و از سویی ارائه تسهیلات بیشتر به این منظور راهگشاست.

وی با انتقاد از اینکه در کشورمان «صنعت اجاره» راه‌اندازی نشده است، ادامه‌داد: تاکنون هرآنچه ساخته شده به مردم فروخته شده است در حالی که زمین یک سرمایه ملی است و در نتیجه این اقدام، در ادامه

گروه خبر: رئیس اتحادیه مشاوران املاک تهران گفت: با توجه به مشکلات معیشتی و سبقت تورم از حقوق و درآمد اقشار ضعیف، قیمت مسکن برای این اقشار بالاست که رشد تعداد خانوارهای مستأجر فقیر را دامن زده است؛ در این زمینه تسهیل شرایط برای انبوه‌سازان و خرده‌سازان راهگشا خواهد بود.

کیانوش گودرزی با اشاره به گزارش سیاستی سوم وزارت تعاون، کار و رفاه اجتماعی با موضوع رفع فقر مسکن در کشور و رشد ۴۸ درصدی تعداد خانوارهای مستأجر درگیر فقر در کشور، افزود: تورم موجود در کشور با افزایش درآمدها یا حقوق اقشار آسیب پذیر تناسبی ندارد و بسیار بیشتر از آن است.

وی بیان داشت: امروز دهک‌های یارانه بگیر از چرخه خرید مسکن خارج شده‌اند و با رشد اجاره بها، سهم آن در سبد هزینه‌های خانوارها از ۴۰ درصد در گذشته به حدود ۷۰ درصد افزایش یافته است.

این مقام صنفی ادامه‌داد: این وضعیت سبب شده تا در سال‌های گذشته بسیاری افراد از خرید مسکن خارج شوند و حتی از اجاره مسکن در شهرهای بزرگ ناتوان باشند؛ لذا ناگزیر به شهرهای اقماری کلان‌شهرها نقل مکان می‌کنند که مشکلات خاص خود را دارد.

وی با اشاره به طرح‌های مختلف حمایتی که در سال‌های گذشته درخصوص مسکن اجرایی شده است، خاطرنشان کرد: طرح مسکن مهر در برهه‌ای از زمان موفقیت‌هایی را به دنبال داشت، اما نباید در شهرهای کوچک اجرایی می‌شد، زیرا در این شهرها مشکلات ساخت یا اجاره مسکن به مراتب کمتر بود.

گودرزی اضافه‌کرد: ای کاش مسئولان وقت به‌جای

در ایران، تاکنون سیاست‌های متعددی برای تأمین مسکن برای خانوارهای درگیر فقر اجرا شده است. این سیاست‌ها طیف متنوعی را از پروژه‌های پرهزینه‌ای چون طرح مسکن مهر یا احداث شهرهای جدید تا طرح‌هایی چون تعیین سقف اجاره‌بها و اعطای وام ودیعه مسکن در سال‌های اخیر در برمی‌گیرند. با این حال نتایج بررسی‌ها نشان می‌دهد که هیچ یک از این طرح‌ها نتوانسته‌اند مشکل فقر مسکن در کشور را رفع کنند.

گفتنی است: فرانزه صادق وزیر راه و شهرسازی نیز به تازگی با تأیید این موضوع که دسترسی همه افراد بخصوص اقشار کم درآمد و بخصوص متوسط به مسکن بسیار مشکل است، گفته است: در برنامه هفتم باید ۱.۵ میلیون مسکن حمایتی ساخته شود که تاکنون تعهد بیش از ۸۰۰ هزار واحد داده شده و برای ۷۰۰ هزار واحد باقیمانده باید برنامه ریزی شود.

ناترازی در تولید مسکن پررنگ نیست



گروه مسکن: وزیر راه و شهرسازی با اعلام اینکه در ۴ ماه گذشته ۳۰ هزار متقاضی نهضت ملی مسکن به بانک‌ها متصل شدند، گفت: ناترازی در تولید و عرضه مسکن خیلی پررنگ نیست.

فرزانه صادق وزیر راه و شهرسازی شامگاه شنبه هشتم دی‌ماه در گفتگوی ویژه خبری بخشی از اقدامات انجام شده و اولویت‌ها و برنامه‌های این وزارتخانه در حوزه مسکن و راه را تشریح کرد و در بخشی از سخنان خود ضمن اشاره به اصل ۳۱ قانون اساسی و حق داشتن مسکن مناسب گفت: حق هر فرد ایرانی برخورداری از مسکن است.

وی با اشاره به قانون برنامه هفتم توسعه یادآور شد: کمبود و ناترازی در تولید مسکن پررنگ نیست اما دسترسی افراد کم درآمد به مسکن بسیار مشکل است که در صدد رفع این مشکل هستیم.

تعهد دولت ساخت ۱٫۵ میلیون مسکن تا ه سال آینده است

صادق از تعهد دولت ظرف ۵ سال آینده برای تولید ۱٫۵ میلیون مسکن حمایتی گفت و تاکید کرد: اولویت اصلی دولت تولید مسکن برای ۸۰۰ هزار نفر ثبت نام کنندگان و متقاضیان مسکن ملی است.

وزیر راه و شهرسازی گفت: در حال حاضر ۲ میلیون واحد مسکونی خودمالک در کشور در دست ساخت بوده و یک میلیون واحد روستایی نیز در دست عملیاتی شدن است.

وی افزود: البته اکنون ۲۰۰ هزار واحد به وام ۵ درصد متصل شده‌اند و همچنین ۵۰۰ هزار واحد نیز می‌بایست در بافت‌های فرسوده ساخته شوند که همه این‌ها روش‌های قانونی پیش‌بینی شده در برنامه هفتم توسعه است.

صادق در ادامه به صورت ویژه به طرح نهضت ملی مسکن پرداخت و توضیح داد: در حال حاضر به ۸۰۰ هزار نفر متقاضی مسکن ملی در کشور متعهدیم که این‌ها می‌بایست به سیستم بانکی متصل شوند، با مشارکت بانک‌ها ۴۰۰ هزار متقاضی در حال طی فرایندهای عملیاتی بوده و مراحل پیشرفته کاری پروژه‌ها در دست انجام است و برای ۳۰ هزار نفر نیز در عرض ۴ ماه گذشته این اتصال به سیستم بانکی انجام شده است.

وزیر راه و شهرسازی ضمن تقدیر از تعامل مثبت کمیسیون عمران برای اتصال سیستم بانکی به ۸۰۰ هزار متقاضی مسکن ملی گفت: بخشی از این‌ها مطالباتی است که می‌بایست با سرعت بیشتری پاسخ داده شود و البته تامین مسکن بخشی از این ۸۰۰ هزار متقاضی در مراحل مختلف عملیات ساخت اعم از آماده سازی زمین، فونداسیون، اجرای فونداسیون و با مرحله نازک کاری است. همچنین منابع آماده‌سازی نیز به صورت ویژه در دست پیگیری است.

تاکید بر تحویل مسکن به مردم همراه با خدمات زیربنایی و روبنایی

وی تاکید کرد: تمام تلاش ما ساخت مسکن در شأن مردم است که به جز آماده سازی می‌بایست خدمات زیربنایی در حوزه انرژی شامل آب، برق گاز و خدمات روبنایی شامل مسجد، مدرسه، کلانتری و غیره نیز هم‌زمان در اختیار مردم این سایت‌ها قرار گیرد و در این خصوص تعاملات بیشتر و مثمرثمرتر با وزارت نیرو نیز در دست انجام است.

صادق گفت: مؤکداً می‌گویم صرفاً به دنبال تحویل واحد مسکونی نیستیم و تامین خدمات روبنایی و زیربنایی در اولویت است.

عضو کابینه دولت چهاردهم در خصوص روش‌های مختلف تامین زمین و راهکارهای عملیاتی وزارت راه و شهرسازی برای این موضوع گفت: در روش اول، محدوده‌های شهری که زیرساخت‌های بسیار خوبی برای ساخت مسکن دارند، ادارات کل راه و شهرسازی می‌بایست راسا وارد شوند و این زمین‌ها به چرخه مسکن بازگردند، در غیر این صورت تغییر کاربری و ترغیب مالکین راهکارهای بعدی است.

وی افزود: به جرات می‌توانم بگویم که حدود ۱۰ درصد اراضی خالی شهرها می‌توانند وارد چرخه ساخت مسکن شوند.

وزیر راه و شهرسازی به روش دوم تامین زمین اشاره کرد و گفت: این روش مربوط به اراضی شهرهایی است که باید

افزایش به محدوده و مباحث الحاقات در خصوص این شهرها انجام شود. صادق ادامه داد: مفتخرم که بگویم در طول ۵ سال گذشته ۷۰ هزار هکتار الحاق توسط وزارت راه و شهرسازی انجام شده و در طول سه سه ماه گذشته ۳۰۰۰ هکتار زمین به محدوده‌های الحاقی شهرها اضافه شده است.

وزیر راه و شهرسازی یادآور شد: در خصوص مدل دوم تامین زمین و بحث الحاقات، ذکر این نکته الزامی است که ما زمین‌هایی را به چرخه ساخت مسکن می‌آوریم که مشکلات تخصصی ساخت مسکن نداشته باشند، برای مثال دچار مشکل تصرف حقوقی نباشند یا روی حرایم و گسل‌های شهری قرار نگرفته باشند، همچنین دسترسی‌ها برای این زمین‌ها قابل تامین باشد.

وی افزود: البته این نکته هم مهم است که زمین‌ها که به لحاظ هزینه‌های آماده‌سازی بار مالی سنگینی برای وزارت راه نداشته باشند چرا که هزینه‌های آماده‌سازی در برخی مواقع از هزینه‌های ساخت حتی بیشتر است.

صادق البته به موضوع مهم دیگری نیز در خصوص الحاقات اشاره کرد و آن اولویت تامین آب در گستره ایران زمین بود. مدل سوم تامین زمین که وزیر راه و شهرسازی به آن اشاره کرد مکان‌یابی شهرک‌ها و افزایش محدوده‌های شهری بود.

وی در این بخش از سخنان خود تصریح کرد: هر دو هفته یک بار به صورت منظم و مستمر شورای عالی شهرسازی و معماری برگزار می‌شود.

برگزاری جلسه شورای عالی مسکن با حضور رئیس جمهور

وزیر راه و شهرسازی این نوید را داد که طی هفته جاری شورای عالی مسکن که اولین شورای عالی مسکن دولت چهاردهم و در زمان وزارت وی است، با حضور رئیس جمهور پزشکیان برگزار خواهد شد.

صادق در ادامه به روش دیگر تامین زمین اشاره کرد و گفت: در قانون جهش تولید مسکن و همچنین برنامه هفتم توسعه ظرفیت بسیار خوبی برای بافت فرسوده شهرها دیده شده است.

وی با بیان اینکه حدود ۲۵ درصد مساحت شهرهای کشور فرسوده هستند، گفت: در بافت فرسوده، تولید مسکن ایمن به دلیل وجود زیرساخت‌های شهری، خیابان و خیابان‌کشی و خدمات زیربنایی از جمله مدرسه و مسجد وجود دارد اما نکاتی در این خصوص مطرح است، اول اینکه در خصوص بافت‌های فرسوده می‌بایست مساکن نا ایمن به مساکن ایمن تبدیل شوند و دوم اینکه خدمات شهری و شهرسازانه در بافت‌های فرسوده برای مردم کمتر برخوردار این بافت‌ها تامین شود.

وزیر راه و شهرسازی نکته سوم را ضوابط تشویقی بافت‌های فرسوده دانست و تاکید کرد که این موضوع در تمام شهرهای مشمول هرچه سریع‌تر ابلاغ شود. وی در ادامه به تسهیلات و افزایش و سرعت در پرداخت آن‌ها اشاره کرد.

افزایش تسهیلات در جلسه شورای عالی مسکن پیگیری می‌شود

صادق در این خصوص از افزایش تسهیلات و برنامه‌ریزی

در این خصوص و همچنین پیگیری این مسئله در اولین شورای عالی مسکن با حضور رئیس جمهور خبر داد.

وزیر راه و شهرسازی در خصوص مدل نهایی و آخرین برنامه‌های وزارت متبوعش برای تامین زمین گفت: تفاهم‌نامه‌هایی برای اجرایی شدن و رسیدن به راهکارهای عملیاتی ظرفیت‌های قانون جهش تولید مسکن در مباحث مرتبط با تامین زمین، با نیروهای مسلح، بازنشستگان، آموزش و پرورش منعقد شده است.

وی افزود: ابتدا آسیب شناسی روی این تفاهم‌نامه‌ها انجام شد، همچنین سازمان‌ها و نهادهای مرتبط می‌بایست آورده خود را چه در بحث زمین و چه در خصوص تسهیلات با وزارت راه و شهرسازی به اشتراک بگذارند.

صادق ادامه داد: با نهادهای پشتیبان و تعاونی‌ها گفتگوهایی توسط وزارت راه انجام شده و از ظرفیت زمین‌های معادن و صنایع استفاده خواهیم کرد و البته مولدسازی‌ها نیز به این تفاهم‌نامه‌ها کمک خواهد کرد.

وزیر راه و شهرسازی تاکید کرد: علاوه بر تسهیلات قانون جهش تولید مسکن، تسهیلات نهادهای و وزارتخانه‌ها در خصوص مسکن نیز می‌تواند برای کارمندان این سازمان‌ها کارگشا باشد.

ساخت مسکن حمایتی متوقف نشده و نخواهد شد

صادق در ادامه سخنان خود در پاسخ به این سوال که آیا ثبت نام مسکن حمایتی در برخی از شهرها متوقف شده، توضیح داد: چه آنجا که زمین تامین شد و چه آنجا که هزینه آماده سازی زمین‌ها انجام شد، به کمک نهادهای پشتیبان مثل بنیاد مسکن به دنبال ساخت مسکن برای اقشار محروم هستیم، در این خصوص توقفی در ساخت مسکن حمایتی نداریم اما در حال حاضر در بعضی از شهرها برای افراد واجد شرایط، زمین مناسب وجود ندارد و به دنبال تامین زمین هستیم، بنابراین ثبت نام مجدد سبب انباشت مطالبات خواهد شد.

وی در خصوص اقدامات وزارت راه و شهرسازی درباره سامانه املاک و اسکان گفت: این اقدامات به صورت جدی و مستمر ادامه یافته اما سامانه املاک و اسکان فقط وظیفه وزارت راه نیست بلکه نهادهای و سازمان‌های مرتبط نیز می‌بایست کار ورود و ثبت اطلاعات را انجام بدهند، در این خصوص جلساتی با وزارت اقتصاد، کمیسیون اصل ۹۰ و... برگزار شد و نکات مد نظر از جمله نحوه اتصال سازمان‌ها به این سامانه مورد بررسی قرار گرفت.

صادق با اشاره به این موضوع که بیشترین آیین‌نامه اجرایی را وزارت راه و شهرسازی در ۲ حوزه مهم مسکن و حمل و نقلی دارد، گفت: تاکنون ۶ آیین‌نامه با سرفصل مسکن به هیئت دولت ارسال شده و در سرفصل حمل و نقل نیز تعداد آیین‌نامه‌های ارسالی ۴ عدد است که در این خصوص با دستگاه‌هایی همچون وزارت صمت همکاری و تعامل بالایی داشتیم، ظرف یک ماه آینده تمام آیین‌نامه‌ها به دولت ارسال خواهد شد و در حال حاضر در مرحله‌های کارشناسی و یا طی فرایندهای کمیسیون‌های تخصصی دولت هستیم.

بررسی یک مورد عجیب پیرامون قیمت مسکن ملی

گروه خبر: مدیرکل بنیاد مسکن استان تهران از آورده حدود ۱٫۱ میلیارد تومانی برخی متقاضیان نهضت ملی مسکن خبر داده، اما مشخص نیست که آیا متقاضیانی که از دو تا سه سال پیش اقدام به ثبت نام کرده‌اند هم شامل این افزایش قیمت می‌شوند؟

بایز ۱۴۰۰ هم‌زمان با شروع ثبت نام مسکن ملی در دولت سیزدهم، معاون وقت وزارت راه و شهرسازی مبلغ اقساط آورده متقاضیان برای دهک‌های چهار تاده را ۴۰ میلیون تومان و تعداد اقساط را چهار تا پنج قسط اعلام کرد؛ یعنی به جز تسهیلات بانکی، آورده حدوداً دو بیست میلیون تومانی.

احتمالاً بر اساس همین صحبت‌ها، بسیاری از مردم اقدام به ثبت نام مسکن ملی در آن مقطع کرده‌اند. قاعدتاً وزارت راه و شهرسازی واقف به اقتصاد تورمی سال‌های اخیر ایران بوده و قیمت اعلامی می‌بایست با درنظر گرفتن افزایش قیمت‌های احتمالی باشد.

حال با گذشت سه سال از آن مقطع، مدیرکل بنیاد مسکن استان تهران از آورده حدود ۱٫۱ میلیارد تومانی برخی متقاضیان نهضت ملی مسکن خبر داده است (این مبلغ به جز تسهیلات بانکی است).

سوال اینجاست که آیا متقاضیانی که از دو تا سه سال پیش اقدام به ثبت نام مسکن ملی کرده‌اند، هم شامل این افزایش قیمت می‌شوند؟

برخی متقاضیانی که در طی سه سال چند صد میلیون تومان واریز کرده‌اند، امروز هیچ اطلاعی از روند پروژه خود ندارند و معلوم نیست تاکی شامل افزایش قیمت خواهند شد.

به عنوان مثال و با بررسی‌های میدانی، فردی که اواخر سال ۱۴۰۰ در مسکن ملی استان تهران (شهر پرند) ثبت نام کرده، تاکنون ۳۲۰ میلیون تومان در طول سه سال واریز کرده است. احتمالاً اگر این فرد به جای پرداخت اقساط، تاکنون مبادرت به خرید طلا می‌کرد می‌توانست بخش قابل توجهی از بودجه خرید خانه در شهر پرند را تامین کند.

حال سوال این است که چرا باید قیمت ساخت خانه برای فردی که از سه سال قبل اقساط آن را پرداخت کرده، به نرخ روز محاسبه شود؟

عجیب‌تر اینکه قیمت یک خانه آماده تحویل از پروژه مسکن ملی پرند در بازار آزاد حدود یک میلیارد تومان است اما دولت فقط یک میلیارد و صد میلیون تومان آورده نقدی و پانصد میلیون تومان وام با بهره ۲۳ درصد دریافت می‌کند. یعنی جمعاً یک میلیارد و ششصد میلیون تومان! و حتی معلوم نیست همین قیمت هم افزایش پیدا نکند. در این خصوص چند مطالبه جدی وجود دارد:

اولاً، مسئولین مربوطه باید پاسخ دهند این افزایش قیمت دقیقاً شامل چه کسانی و چه پروژه‌هایی خواهد شد؟ اگر این افزایش قیمت شامل متقاضیان سال‌های گذشته هم می‌شود، بر چه مبنایی این تصمیم گرفته شده است؟ همچنین این مطالبه وجود دارد که با توجه به وعده صریح مسئولین درباره آورده مسکن ملی در مقاطع مختلف (که به عنوان نمونه یکی از آن‌ها در ابتدای متن ذکر شد)، دستگاه قضایی نسبت به این خلف وعده و سلب اعتماد افکار عمومی ورود کرده و مسئولین مربوطه را بازخواست و مجازات کند؛ چه مسئولیت گذشته و چه حال.

جالب‌تر اینکه تا اوایل سال ۱۴۰۳ محل حدودی و اسم پروژه متقاضیان در سایت مسکن ملی ذکر شده بود اما با تغییر دولت، به کلی این بخش از داشبورد ثبت نام‌کنندگان حذف شده است. یعنی متقاضیانی که چندصد میلیون تومان پول واریز کرده‌اند، حتی نام و محل پروژه خود را نمی‌دانند! بنا بر اظهارات بسیاری از متقاضیان، شماره تماس‌های داخل سایت مسکن ملی هم پاسخگو نیستند و جالب‌تر اینکه بخش اخبار و اطلاعیه‌های سایت ملی مسکن، آخرین بار شهریور ۱۴۰۱ به روز شده است!

