

آسیب‌شناسی بازار بهینه‌سازی انرژی و محیط زیست؛ گزارش مرکز پژوهش‌های مجلس؛

روند تصاعدی ناترازی انرژی در ایران

آنچه در این شماره می‌خوانید

هزینه مسکن باعث
مهاجرت جوانان می‌شود

۲

دستی ماشین
مسکن را نکشید/
لزوم ادامه روند دولت
سیزدهم

۳

رشد ۵۶ درصدی
اعتبارات عمرانی
خراسان شمالی

۴

روکش آسفالت
۲۹ نقطه بافت
فرسوده
در بجنورد

۴



عکس از: روزنامه نسیم خراسان شمالی

بررسی قانون پیش فروش ساختمان مصوب ۱۳۸۹ با اصلاحات بعدی؛

تملیک تدریجی ساختمان به پیش خریدار و آثار آن

تعهدات خود و پرداخت اقساط کوتاهی کند در این صورت تکلیف چیست؟
در صورت عدم پرداخت اقساط بها یا عوض قراردادی در مواعد مقرر، پیش فروشنده باید مراتب را کتباً به دفترخانه تنظیم کننده سند اعلام کند. دفترخانه مکلف است ظرف مهلت یک هفته به پیش خریدار اخطار نماید تا ظرف یک ماه نسبت به پرداخت اقساط معوقه اقدام نماید در غیر این صورت پیش فروشنده حق فسخ قرارداد را خواهد داشت.
مطابق ماده ۱۶ این قانون در صورتی که پیش خریدار به تعهدات خویش عمل نکند و اقساط خویش را نپردازد یش فروشنده می‌تواند به دفتر اسناد رسمی تنظیم کننده قرارداد مراجعه و موضوع را اعلام کند. دفتر اسناد رسمی نیز به پیش خریدار تذکر می‌دهد تا ظرف یک ماه اقساط معوق را پرداخت کند در غیر این صورت استثنائاً پیش فروشنده حق فسخ قرارداد را پیدا می‌کند.

هزینه خود آن را تکمیل نموده و سپس سند مالکیت خویش را دریافت کند سپس برای دریافت هزینه کردن خویش به پیش فروشنده مراجعه کند.
با توجه به اینکه با پرداخت اقساط به تدریج مالکیت ساختمان به پیش خریدار منتقل می‌شود بنابراین عرصه و اعیان واحد پیش فروش شده و نیز اقساط و وجوه وصول و یا تعهد شده بابت آن، قبل از انتقال رسمی واحد پیش فروش شده به پیش خریدار قابل توقیف و تامین به نفع پیش فروشنده یا طلبکار او نیست.
به عنوان مثال اگر پیش فروشنده طلبکاری داشته که قصد توقیف موال او را داشته باشد نمی‌تواند واحد پیش فروش شده توسط او را توقیف یا مزایده گذارد چرا که حق پیش خریدار در میان است و حتی اگر هنوز سند به نام پیش خریدار منتقل نشده باشد باز هم قابلیت توقیف نخواهد داشت.
گاهی ممکن است پیش خریدار در انجام

دریافت سند دارد.
اما در صورت انجام کامل تعهدات از سوی پیش خریدار چنانچه پیش فروشنده تا زمان انقضاء مدت قرارداد موفق به تکمیل پروژه نگردد، با تایید مهندس ناظر ساختمان مبنی بر این که صرفاً اقدامات جزئی تا تکمیل پروژه باقیمانده است (کمتر از ده درصد «۱۰٪») پیشرفت فیزیکی مانده باشد، پیش خریدار می‌تواند با قبول تکمیل باقی قرارداد به دفتر اسناد رسمی مراجعه نماید و خواستار تنظیم سند رسمی به قدرالسهم خود گردد. حقوق دولتی و هزینه هایی که طبق مقررات بر عهده پیش فروشنده بوده و توسط پیش خریدار پرداخت می‌گردد مانع از استیفاء مبلغ هزینه شده از محل ماده (۱۱) و غیره نخواهد بود.
بنابراین اگر درصد پیشرفت پروژه تا ۹۰ درصد باشد و کمتر از ۱۰ درصد از ا باقی مانده باشد پیش خریدار می‌تواند به

داده باشد، با ارائه مدارک مبنی بر ایفاء تعهدات، می‌تواند با مراجعه به یکی از دفاتر اسناد رسمی، تنظیم سند رسمی انتقال به نام خود را درخواست نماید چنانچه پیش فروشنده حداکثر ظرف ده روز پس از اعلام دفترخانه از انتقال رسمی مال پیش فروش شده خودداری نماید، دفترخانه با تصریح مراتب مبادرت به تنظیم سند رسمی به نام پیش خریدار یا قائم مقام وی می‌نماید. اداره ثبت اسناد و املاک محل وقوع ملک مکلف است به تقاضای ذی نفع نسبت به تفکیک و یا افزایش ملک پیش فروش شده اقدام نماید.
بنابراین در صورت پرداخت کامل اقساط انتقال سند ز طریق دفتر اسناد رسمی امکان پذیر است حتی اگر پیش فروشنده اقدام به تنظیم سند نکند.
بنابراین به نسبت پرداخت اقساط به تدریج مالکیت ساختمان به پیش خریدار منتقل می‌شود و در صورت پرداخت آخرین قسط مالک قطعی شده و حق



دکتر باسر غلامی
حقوقدان و پژوهشگر

با توجه به پرداخت ثمن معامله در قالب اقساط این سوال مطرح می‌شود که ساختمان از چه زمانی به مالکیت خریدار در می‌آید از ابتدای قرارداد یا پس از پرداخت کامل اقساط؟
ماده ۱۹ قانون پیش فروش ساختمان به این پرسش پاسخ داده و گفته پیش خریدار به نسبت اقساط پرداختی یا عوض قراردادی، مالک ملک پیش فروش شده می‌گردد و در پایان مدت قرارداد پیش فروش و اتمام ساختمان، با تایید مهندس ناظر در صورتی که تمام اقساط را پرداخت یا عوض قراردادی را تحویل

آسیب شناسی بازار بهینه سازی انرژی و محیط زیست؛ گزارش مرکز پژوهش های مجلس؛ روند تصاعدی ناترازی انرژی در ایران

محسن عظیمی : ناترازی انرژی، یکی از معضلات بزرگ کشورمان است که از یک سو به دلیل افزایش غیربهبهینه مصرف حامل های مختلف انرژی و از سوی دیگر، عدم توازن میان تولید و مصرف به دلیل وجود محدودیت های مختلف، رو به گسترش است.

هرچند افزایش ظرفیت تولید و بهینه سازی مصرف انرژی را می توان به عنوان راهکارهای اصلی برای حل این مسئله مطرح کرد، اما با توجه به بین النسلی بودن منابع انرژی، نیاز به سرمایه گذاری کمتر در طرح های بهینه سازی، پایدار بودن انرژی حاصل از بهینه سازی و محدودیت در منابع انرژی و مالی، بهینه سازی باید در اولویت بالاتری نسبت به طرح های افزایش تولید قرار گیرد. بازار بهینه سازی انرژی و محیط زیست، به عنوان یکی از ابزارهای مهم در بهینه سازی، براساس ماده (۳) آئین نامه اجرایی ماده (۱۲) قانون رفع موانع تولید رقابت پذیر در سال ۱۳۹۶ شکل گرفت. با این حال، بررسی عملکرد بازار نشان می دهد که تاکنون هیچ گواهی صرفه جویی صادر نشده و بدون عملکرد بوده است. عدم وجود انگیزه اقتصادی به دلیل نوسانات ارزی، عدم تضمین در صدور و خرید گواهی صرفه جویی و ابهام در تحویل حامل انرژی معادل گواهی به دلیل نبود ظرفیت و برخی ایرادها در فرایند ارائه تا تصویب طرح ها در بازار، ازجمله مهم ترین دلایل بدون عملکرد بودن بازار بوده است.

برای حل این مسئله، لازم است که دولت و سایر

نهادهای ذیربط تلاش کنند تا با حذف موانع و افزایش تضمینات، بازار بهینه سازی انرژی و محیط زیست به خوبی عمل کند. همچنین، باید سرمایه گذاران و شرکت های خصوصی را به منظور سپرده گذاری در طرح های بهینه سازی انرژی ترغیب کرد.

مرکز پژوهش های مجلس در گزارشی با عنوان «آسیب شناسی بازار بهینه سازی انرژی و محیط زیست» به تحلیل و بررسی ناترازی انرژی در ایران پرداخته است. بر اساس این گزارش، عمق ناترازی انرژی در سال ۱۴۰۱ به ۳۱۴ میلیون مترمکعب گاز در روز و روزانه ۱۰ تا ۱۲ هزار مگاوات برق رسیده است. این مسئله به دلیل تمرکز بیشتر بر افزایش تولید متمرکز در سیاست های دولت های مختلف و کمتر توجه به صرفه جویی در مصرف انرژی رخ داده است. با توجه به محدودیت منابع مالی و انرژی، ادامه این روند غیرممکن است. به گفته امید شاکری، مدیر کل سیاست گذاری، برنامه ریزی راهبردی و مدیریت انرژی وزارت نفت، نیز در یک نشست خبری اعلام کرده است که برای رفع ناترازی گاز به حداقل ۱۰۴ میلیارد دلار سرمایه گذاری تا سال ۱۴۱۰ نیاز است. این بدان معناست که سالانه باید حدود ۸.۸ میلیارد دلار سرمایه گذاری شود.

تضمین صدور و تسویه گواهی های صرفه جویی انرژی

در این گزارش مرکز پژوهش های مجلس موارد زیر

به عنوان راهکار پیشنهاد داده است که برای تضمین صدور و تسویه گواهی های صرفه جویی انرژی، و ایجاد انگیزه های اقتصادی اقدامات زیر انجام شود:

۱- در اولویت طرح های مدیریت انرژی، صناعی که دارای گواهی صرفه جویی انرژی هستند، قرار نگیرند. در صورت عدم تحقق این امر به دلیل ناترازی انرژی، گواهی های صرفه جویی از طریق روش های دیگر تسویه شود.

۲- برای تسویه گواهی های صرفه جویی، حساب بهینه سازی مصرف انرژی تأسیس شود. در صورت عدم تحویل گواهی به متولی امر توسط شرکت ملی گاز و توانیر، تسویه براساس نرخ حداقل نصف بالاترین قیمت داخلی حامل انرژی انجام شود.

۳- برای بهینه سازی مصرف انرژی، هماهنگی در اجرای یکپارچه امور مربوط به بهینه سازی انرژی و اولویت بخشی به آن در تمامی بخش ها لازم است. بنابراین، ایجاد یک متولی واحد به منظور مدیریت کلان و متمرکز در حوزه بهینه سازی مصرف انرژی با جمعیت ظرفیت های سازمانی موجود در دستگاه های اجرایی پیشنهاد می شود.

۴- برای تضمین تسویه گواهی های صرفه جویی، متقاضی می تواند در صورت عدم تحویل معادل حامل گواهی صرفه جویی توسط شرکت ملی گاز و توانیر، نسبت به تهاتر قبض معادل حامل انرژی صرفه جویی شده با نرخ حداقل نصف بالاترین قیمت داخلی

حامل انرژی اقدام کند.

۵- برای حل مسئله صدور گواهی صرفه جویی، پیشنهاد می شود صدور گواهی توسط دبیرخانه بازار باشد. طبق ماده ۴۶ برنامه هفتم توسعه، صدور گواهی به سازمان بهینه سازی و مدیریت راهبردی انرژی واگذار شده است.

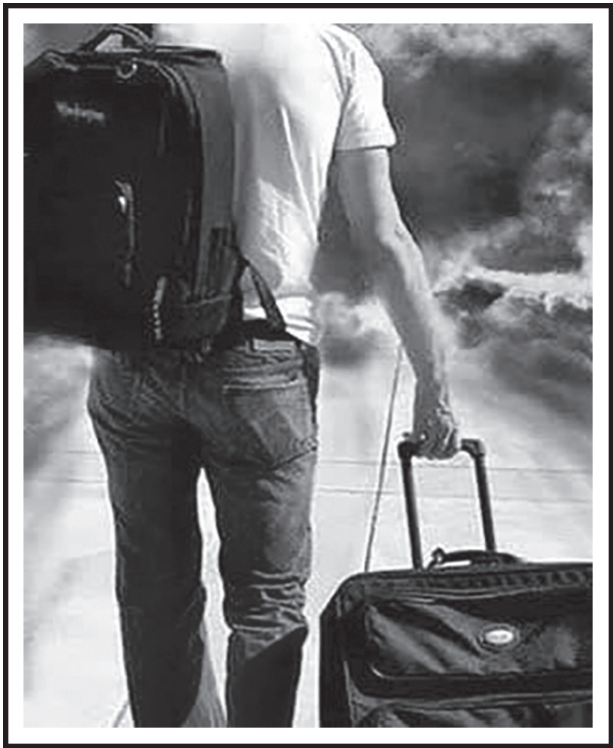
۶- برای افزایش انگیزه اقتصادی، پیشنهاد می شود به جای صدور گواهی صرفه جویی با پرداخت تعرفه محل صرفه جویی، صدور گواهی با پرداخت حق نشر مشخص و معادل کمترین تعرفه حامل انرژی انجام شود.

۷- برای کاهش ریسک نوسانات ارز، امکان بازنگری در دوره صدور گواهی متناسب با سرمایه گذاری انجام شده و اختلاف تعرفه روز ایجاد شود.

۸- جهت افزایش انگیزه شرکت ها، صدور گواهی صرفه جویی انرژی به متقاضیان بلافاصله پس از تصویب طرح و پس از اخذ تضمین لازم انجام شود.

۹- برای کاهش مدت بازگشت سرمایه و اولویت بخشیدن به طرح های مهم، گواهی های فعلی بیان شده باید بین طرح های بهینه سازی انرژی غیر اوج بار و فصول عادی و طرح های بهینه سازی در زمان های اوج مصرف تقسیم بندی شود و تسهيلات قیمتی و غیرقیمتی اعطاء شده به صورت متفاوت لحاظ شود.

هزینه مسکن باعث مهاجرت جوانان می شود



این رقم بسته به افراد ساکن در یک خانه متفاوت است. صرف این بخش از درآمد ماهانه یک جوان در تامین مسکن اجاره ای چالش های متعددی را پیش روی وی قرار می دهد. درواقع سبد تامین مسکن در هزینه های جاری به میزانی بالاست که افراد برای تامین آن ناچار به صرف نظر از سایر هزینه ها می شوند. نتیجه نظرسنجی «دنیای اقتصاد» از جوانان نسل Z نشان می دهد که اولین هزینه ای که جوانان از آن صرف نظر می کنند هزینه سفر و تفریح است.

در ادامه این بخش از جامعه ملزم به حذف هزینه ورزش و آموزش هستند. کاهش هزینه خوراک در سبد زندگی موضوع بعدی است که به این نسل تحمیل می شود. تمامی این موارد و الزام به زندگی گروهی از کیفیت زندگی در میان جوانان کاسته است. در این شرایط بخشی از این افراد به مهاجرت به شهرستان و زندگی در کنار خانواده یا مهاجرت به خارج از کشور فکر می کنند. موضوعی که نتیجه آن به زبان شرکت های استارت آپی تمام می شود که این نسل را به کار گرفته و درواقع با صرف زمان و هزینه فرصت آموزش و ارتقای شغلی آن ها را فراهم کرده اند و پس از گذر زمان به دلیل چالش های اقتصادی نیروی کار ماهر خود را از دست می دهند.

جوانان نسل Z که عمدتاً نیز مجرد هستند، از هر گونه حمایت دولتی نظیر وام ودیعه مسکن نیز محروم هستند و درواقع این گونه به نظر می رسد که سیاستگذاران اقتصادی این فشار را به فراموشی سپرده اند و از اهداف تامین مسکن خود خارج کرده اند. در

نسبت به اجاره یک آپارتمان اقدام کنند. بررسی های «دنیای اقتصاد» از جوانان شاغل نسل Z بیانگر آن است که اجاره گروهی خانه حدود ۳۰ درصد درآمد جوانان را می بلعد، این درحالی است که اجاره مستقل خانه ۷۰ درصد درآمد افراد را به خود اختصاص می دهد و در هر دو حالت، این بخش از جامعه تمامی درآمد خود را صرف زندگی روزمره کرده و در عین حال که از زندگی با کیفیت برخوردار نیستند، امکانی برای پس انداز نیز ندارد.

به این ترتیب تورم مسکن در کلان شهرها به میزانی صعودی است که جوانان این نسل آمیدی به خانه دار شدن نیز ندارند و این موضوع بخش عمده ای از آن ها را به فکر مهاجرت به شهرستان یا مهاجرت خارجی انداخته است. این رویه علاوه بر تبعات منفی اجتماعی و خانوادگی با از دست رفتن نیروی کار مستعد و توانمند به زیان شرکت های استارت آپی است که بخش عمده ای از نیروی کار خود را از جوانان تامین می کنند و در ادامه زیان این شرکت ها به زیان بدنه اقتصادی کشور تمام خواهد شد.

بررسی میدانی از جوانان شاغل نسل Z مهاجر ساکن در شهر تهران از آن حکایت دارد که افزایش مستمر اجاره بها؛ این بخش از افراد جامعه را با چالش های جدی مواجه کرده است.

این گروه از جوانان که به تناسب اشتغال ملزم به زندگی در تهران شده اند؛ به دلیل هزینه بالای اجاره بها به شکل گروهی در آپارتمان های کوچک زندگی کرده و به رغم تخصص و اشتغال در شرکت های استارت آپی و دریافت حقوق متوسط، امکان اجاره خانه مستقل را ندارند. در این شرایط افزایش مستمر اجاره بها باعث شده تا بخشی از این نسل به افزایش تعداد نفرت در خانه های خود روی آورند؛ به نحوی که تعداد افراد ساکن در یک خانه ۶۰ تا ۷۰ متری و دارای یک اتاق خواب از ۲ نفر در سال های گذشته به ۴ نفر برای امسال در حال افزایش است.

نمونه آماری مورد بررسی نشان داد که این افراد ۳۰ تا ۷۰ درصد درآمد خود را به هزینه اجاره بها اختصاص می دهند؛

به گزارش گروه مسکن روزنامه نسیم خراسان شمالی به نقل از دنیای اقتصاد، یک متخصص بازار کار، گفت: چالش تامین مسکن حتی برای جوانانی که خانواده آن ها در کلان شهرها زندگی می کنند نیز وجود دارد؛ فرزندان این خانواده ها به رغم افزایش سن امکان مستقل شدن از خانواده را ندارند و بنابراین در شرایط کنونی جامعه با چالش ایجاد چند خانواده در یک آپارتمان مواجه است.

شاغلان جوان در تهران و احتمالاً خیلی دیگر از شهرهای بزرگ، یکبار دیگر بابت «رشد هزینه دسترسی به مسکن» تاوان پرداخت می کنند.

تا پیش از سال های اخیر، قبل از تورم تاریخی اجاره خانه- جوانان به دلیل ناامیدی از صاحب خانه شدن، سبک زندگی شان را تغییر دادند؛ به این معنا که سن ازدواج افزایش پیدا کرد و «زندگی مجردی» باب شد. امروز، اما مجردهای شاغل، توان تحمل «اجاره نشینی» را هم ندارند.

بررسی ها نشان می دهد، حدود ۷۵ درصد از درآمد ماهانه نسل Z شاغل در پایتخت، توسط «اجاره بها» بلعیده می شود و خیلی از این دسته شاغلان برای دورزدن این «ابر هزینه»، به شکل گروهی ۲-مستاجری یا ۳مستاجری- سکونت دارند تا سهم هزینه اجاره را به حداکثر ۳۰ درصد برسانند.

نسل Z سهم بالای ۴۰ درصد از نیروی کار خیلی از شرکت های رو به رشد را به خود اختصاص داده که البته نقش آن ها در شرکت های نوآور به مراتب بیشتر است. این گروه از نیروی کار در مواجهه با تورم مسکن مجبور به حذف دومینویی ۷۰فاکتور هزینه ای از سبد مصرف است. از نگاه کارشناسان، تداوم این روند باعث «مهاجرت به مبدأ» یا تشدید مهاجرت به خارج از کشور خواهد شد.

صعود مستمر اجاره بها چالش های متعددی را پیش روی عموم مردم و به خصوص بخش عمده ای از نسل Z قرار داده است؛ جوانانی که به رغم تخصص و ورود به بازار کار، اما از پس تامین هزینه مسکن به شکل مستقل بر نمی آیند و بنابراین در بهترین شرایط می توانند گروهی

دستی ماشین مسکن رانکشید لزوم ادامه روند دولت سیزدهم

تسهیلات دریافتی بخش ساختمان و مسکن در سال ۱۴۰۲ حدود ۲۶۰ همت بوده است که این مقدار معادل ۵.۶ درصد از کل تسهیلات نظام بانکی است.

اما در بخش دیگری، بانک مرکزی آماری با عنوان تسهیلات بخش مسکن منتشر کرده که به نظر می‌رسد با در نظر گرفتن مجموع تسهیلات بخش مسکن و ساختمان + تسهیلات ودیعه، بازسازی و تعمیر و جعاله مسکن است.

اگر این داده‌ها را در نظر بگیریم، تسهیلات مسکن در سال ۱۴۰۲ حدود ۳۴۹ همت بوده که سهم ۶.۲ درصد از کل تسهیلات نظام بانکی (خانوار + بنگاه‌ها) را شامل می‌شود.

در هر حال، عدد ۲۰ درصدی که مجلس یازدهم در قانون جهش مسکن طی سال ۱۴۰۰ برای ارائه تسهیلات به بخش مسکن تصویب کرد، از ابتدا در تحقق آن تردید وجود داشت و کارشناسان اقتصادی نسبت به عدم تحقق آن هشدار داده بودند و در واقعیت نیز مشخص شد با اجرای سیاست کنترل ترانزنامه و مهم‌تر از آن با اعطای تسهیلات تکلیفی و تسهیلات اشخاص مرتبط و تسهیلات اجباری شرکت‌های دولتی و بعضاً شبه‌دولتی، توانی برای نظام بانکی برای اعطای ۲۰ درصد از تسهیلات خود به بخش مسکن وجود ندارد.

سهم ۵۰ تا ۷۰ درصدی زمین در قیمت مسکن

آنطور که داده‌های ساخت‌وساز نشان می‌دهد شروع ساخت‌وساز در کشور طی سال ۱۴۰۲ با ۴۹۰ هزار واحدی که در پروانه‌های ساختمانی درج شده، هنوز ۵۰ درصد کمتر از تکلیف قانون جهش تولید مسکن است. با توجه به وضعیت ۱۰ سال اخیر ساخت‌وساز که میانگین ساخت مسکن حدود ۴۰۰ هزار واحد بوده؛ به نظر می‌رسد شروع ۴۹۰ هزار واحد در سال ۱۴۰۲ کل انرژی دولت برای هل دادن بخش ساخت‌وساز در بخش مسکن است.

این موضوع یعنی واقعیت روی زمین نشان می‌دهد نه مسکن دولتی پاسخ درستی به معضل مسکن در کشور بوده و نه ساخت یک میلیون مسکن در سال قابل تحقق است. اما این تمام ماجرا نیست، کارشناسان معتقدند گره اصلی مسکن در کشور مربوط به دو بخش است.

۱- مساله اصلی، شرایط اقتصاد کلان است که با تلاطم‌ها و تنش‌های ارزی و تورم بالا موجب شده بخش مسکن برای سازندگان جذابیت کمتری داشته باشد (چون خواب سرمایه نسبتاً بالاست) و ۲- در سمت دیگر، این بخش برای سفته‌بازان و سرمایه‌های سرگردان به شدت جذاب باشد.

اما برای برون رفت از این دو چالش گرچه باید شرایط اقتصاد کلان بهبود یافته و ثبات به اقتصاد ایران بازگردد، اما ضروری است دولت چهاردهم روندی که در یک سال آخر دولت سیزدهم پیگیری شده را ادامه دهد.

در یک سال اخیر دولت سیزدهم تلاش‌های زیادی اولاً برای تسهیل دسترسی مردم به زمین کرده و ثانیاً تلاش‌هایی برای کنترل فعالیت‌های سفته‌بازانه در بازار مسکن درحال انجام است.

درخصوص زمین داده‌های آماری نشان می‌دهد در موضوع مسکن باید زمین را یکی از متهمان ردیف اول به شمار آورد، به‌طوری‌که در مراکز شهری کشور زمین سهم ۴۷ درصدی، در استان تهران سهم ۶۵ درصدی و در پایتخت سهم ۷۰ درصدی از قیمت تمام‌شده مسکن دارد.

همچنین داده‌های آماری نشان می‌دهد جهش‌های قیمت زمین در ایران و به‌ویژه در شهر تهران به شدت سریع بوده، به‌طوری‌که طی ۳۰ سال اخیر قیمت زمین بیش از ۲۰۰۰ برابر شده است. در همین مدت دلار ۱۸۳ برابر و سکه نیز ۱۰۰۰ برابر شده است. همچنین بررسی‌ها نشان می‌دهد درحالی‌که طی سال ۱۴۰۰ نرخ دلاری قیمت زمین در تهران متری حدود ۲۷۷۰ دلار (معادل ۷۲ میلیون تومان) بوده، این میزان در آنکارای ترکیه ۸۳۷ دلار، در ریاض عربستان ۶۳۸ دلار، در جده ۵۰۵ دلار، در مکه مکرمه ۳۷۷ دلار و در مدینه منوره ۲۹۵ دلار بوده است.

علاوه بر این، براساس داده‌های بانک مرکزی ایران سهم زمین در قیمت تمام‌شده ساختمان‌های شروع شده توسط بخش خصوصی در مناطق شهری کشور از ۴۳.۴ درصد در سال ۱۳۸۵ به ۴۷.۴ درصد در سال ۱۴۰۰ رسیده است. در استان تهران نیز سهم زمین در قیمت تمام‌شده مسکن از حدود ۵۴.۴ درصد در سال ۱۳۸۵ به ۶۴.۷ درصد در سال ۱۴۰۰ رسیده است. / مشرق



هزار فقره رسید.

وضعیت سال ۱۳۹۹ در سال ۱۴۰۰ و ۱۴۰۱ ادامه نیافت و روند ساخت‌وساز به میانگین سال‌های ۱۳۹۳ تا ۱۳۹۶ بازگشت.

اما در سال ۱۴۰۲ روند ساخت‌وساز کمی بهتر شده و صدور پروانه‌های ساختمانی نسبت به سال ۱۴۰۱ رشد ۱۲ درصدی داشته است، عددی که تعداد واحدهای مسکونی درج‌شده در پروانه‌ها را به حول و حوش ۴۹۰ هزار واحد می‌رساند.

این اعداد هرچند با تکلیف ساخت ۱ میلیون مسکن در سال فاصله دارد، اما به اذعان اغلب کارشناسان واقعیت روی زمین بوده و ضروری است دولت چهاردهم، به جای توقف آن، موانع را اصلاح و رویکرد جدید مبتنی بر تسهیل ساخت‌وساز (تسهیل دسترسی به زمین و تسهیل صدور مجوز ساخت) را پیگیری کند.

شکست ایده تزریق ۲۰ درصدی وام

براساس ماده ۴ قانون جهش تولید مسکن بانک‌ها و موسسات اعتباری غیربانکی مکلفند حداقل ۲۰ درصد از تسهیلات پرداختی نظام بانکی در هرسال را با نرخ سود مصوب شورای پول و اعتبار به بخش مسکن اختصاص دهند، به‌صورتی‌که در سال اول اجرای قانون از حداقل ۳۶۰ هزارمیلیارد تومان برای واحدهای موضوع این قانون کمتر نباشد و برای سال‌های آینده نیز حداقل منابع تسهیلاتی مذکور با افزایش درصد صدراالذکر مطابق با نرخ تورم سالانه افزایش یابد.

مجموع دوران مشارکت و فروش اقساطی در این تسهیلات، ۲۰ ساله تعیین شده است، همچنین مبتنی بر تبصره ۵ سازمان امور مالیاتی کشور موظف است درصورت عدم رعایت موضوع این ماده، در قالب بودجه سنواتی، مالیاتی برابر ۲۰ درصد تعهد انجام‌نشده را از بانک‌ها و موسسات اعتباری مستنکف، اخذ و به خزانه‌داری کل کشور واریز کند. اما آن‌طور که در نمودار قابل مشاهده است، سهم بخش مسکن از تسهیلات نظام بانکی از حدود ۱۷ درصد در سال ۱۳۹۰ و ۱۰ تا ۱۳ درصد در سال‌های ۱۳۹۱ تا ۱۳۹۴، به ۹ درصد در سال ۹۵ و ۸.۴ درصد در سال ۹۶ رسیده بود.

این مقدار در سال ۹۷ با رشد عجیب و غریبی به ۱۳.۴ درصد رسیده است. با توجه به اینکه رشد ساخت‌وساز در سال ۹۷ چندان قابل توجه نبوده، به نظر می‌رسد در سال ۱۳۹۷ عمده تسهیلات بخش مسکن و ساخت‌وساز صرف خرید مسکن و البته سفته‌بازی در بازار مسکن شده است.

بررسی‌ها نشان می‌دهد درحالی‌که طی سال ۱۴۰۰ نرخ دلاری قیمت زمین در تهران متری حدود ۲۷۷۰ دلار (معادل ۷۲ میلیون تومان) بوده، این میزان در آنکارای ترکیه ۸۳۷ دلار، در ریاض عربستان ۶۳۸ دلار، در جده ۵۰۵ دلار، در مکه مکرمه ۳۷۷ دلار و در مدینه منوره ۲۹۵ دلار بوده است.

در سال‌های ۹۸ تا ۱۴۰۲ سهم بخش مسکن به طور قابل‌توجهی کاهش یافته و بین ۶ تا ۷ درصد بوده است. در سال ۱۴۰۲ داده‌های بانک مرکزی در دو بخش متفاوت ارائه شده است. بخش اول مربوط به جدول تسهیلات‌دهی بانک‌ها به خانوار و کسب‌وکار است که براساس آن، مجموع

گروه خبر: آنطور که داده‌های ساخت‌وساز نشان می‌دهد شروع ساخت‌وساز در کشور طی سال ۱۴۰۲ با ۴۹۰ هزار واحدی که در پروانه‌های ساختمانی درج شده، هنوز ۵۰ درصد کمتر از تکلیف قانون جهش تولید مسکن است.

این روزها که فصل جابه‌جایی مستاجران بوده، دیدن و شنیدن اعداد و ارقام عجیب‌وغریب از اجاره و رهن مسکن برای بسیاری از مستاجران بسیار ناراحت‌کننده است.

مساله این است که گرچه جهش‌های مکرر قیمت‌ها در خرید و فروش مسکن حالا کمتر شده و بازار مسکن نسبتاً آرام است، اما در بازار اجاره به دلیل شرایط خاص آن یعنی حرکت با تاخیر اجاره از خرید و فروش، شوک‌های قبلی هنوز فروکش نکرده و رام نشده است.

در این شرایط این سوال پیش می‌آید که رویکرد دولت چهاردهم در بخش مسکن چیست؟

در سال ۱۴۰۲ روند ساخت‌وساز کمی بهتر شده و صدور پروانه‌های ساختمانی نسبت به سال ۱۴۰۱ رشد ۱۲ درصدی داشته است، عددی که تعداد واحدهای مسکونی درج‌شده در پروانه‌ها را به حول و حوش ۴۹۰ هزار واحد می‌رساند.

به دلیل اینکه مسعود پزشکیان هنوز تیم اقتصادی خود و به‌طور ویژه وزیر راه و شهرسازی را معرفی نکرده، با جزئیات بیشتری نمی‌توان از رویکرد دولت چهاردهم در این بخش سخن گفت.

با این حال براساس آنچه پزشکیان در مناظره‌ها گفت، دولت چهاردهم معتقد است نمی‌توان سالانه یک میلیون مسکن ساخت و کل توان دولت احتمالاً کمک به ساخت سالانه حداکثر ۵۰۰ هزار واحد مسکونی خواهد بود. با تجربیات سال‌های اخیر به نظر می‌رسد اگر دولت چهاردهم اقدامات زیر را در این حوزه پیگیری کند، کارنامه فوقی خواهد داشت.

۱- تسهیل شرایط ساخت‌وساز شامل تسهیل دسترسی مردم به زمین و کاهش مدت زمان صدور مجوز ساخت‌وساز

۲- مقابله با سفته‌بازی در بازار مسکن از طریق ایجاد ثبات در اقتصاد کلان و بهره‌گیری از ابزارهای تنظیم‌گیر همچون مالیات سالانه بر املاک.

رشد ۱۲ درصدی ساخت‌وساز

بازار مسکن ایران بین سال‌های ۱۳۹۳ تا ۱۳۹۶ یک رکورد عمیق را تجربه کرد. آمارها نشان می‌دهد رکود بخش ساخت‌وساز در آن سال‌ها به قدری عمیق بوده که تعداد صدور پروانه مناطق شهری کشور به کف سال ۱۳۸۳ برگشته است.

با التهابات ارزی اواخر سال ۹۶ و اوایل سال ۹۷، گرچه قیمت‌ها در بازار مسکن سر به فلک کشید، اما همچنان در بخش عرضه رشد قابل ملاحظه‌ای رخ نداد، به‌طوری‌که تعداد پروانه‌های ساختمانی و تعداد واحدهای درج‌شده در آن درحالی از ۲۰۰ هزار فقره و ۷۵۰ هزار فقره در سال‌های ۱۳۸۸ تا ۱۳۹۲ به ۱۲۰ هزار و ۳۳۰ هزار فقره رسیده بود که در سال ۱۳۹۷ نیز رشد ناچیزی را تجربه کرد. این وضعیت در سال ۹۸ نیز با شیوع کووید ۱۹ بازهم تعریفی نداشت تا اینکه در سال ۱۳۹۹ و همزمان با اجرای طرح اقدام ملی مسکن، صدور پروانه به ۱۷۴ هزار و تعداد واحدها به ۴۹۰



روکش آسفالت ۲۹ نقطه بافت فرسوده در بجنورد



گروه خبر: معاون عمرانی شهردار بجنورد از آغاز روکش آسفالت در ۲۹ نقطه بافت فرسوده این شهر خبر داد و گفت: ۴۸۰ تن قیر رایگان از محل اعتبارات بازآفرینی شهری برای آسفالت و روکش این تعداد محلات اختصاص یافت.

مسعود نیکبخت اظهار کرد: آسفالت این بافت های فرسوده با همکاری اداره کل راه و شهرسازی خراسان شمالی اجرا می شود و براساس برنامه ریزی ها مرداد ماه امسال پایان می یابد.

وی افزود: ۲۰۰ میلیارد ریال برای آسفالت محلات هدف بجنورد هزینه خواهد شد. نیکبخت خاطرنشان کرد: مناطق کم برخوردار،

خاکی، پرتردد، مناطق اصلی و معابر شهری و مکان هایی که آسفالت آنان ۸۰ درصد تخریب شده در اولویت اصلی روکش آسفالت و آسفالت در سالیاری هستند.

معاون عمرانی شهردار بجنورد یادآور شد: هفت محله کم برخوردار بجنورد و نقاط پرتردد شامل مدارس و دانشگاه های امسال با ۵۰۰ میلیارد ریال از محل اعتبارات شهرداری آسفالت شد. نیکبخت خاطرنشان کرد: اجرای آسفالت مطالبه به حق شهروندان و یکی از دغدغه های اصلی مجموعه مدیریت شهری است و امیدواریم با اجرایی شدن عملیات آسفالت شاهد رضایت همگانی باشیم.

گفتنی است: هزینه هر متر مربع روکش آسفالت سه میلیون ریال برآورد می شود و سال گذشته ۲۵۰ هزار متر مربع از معابر بجنورد به صورت لگه گیری آسفالت شد. / ایرنا

رشد ۵۶ درصدی اعتبارات عمرانی خراسان شمالی



دولت برای ارتقای زیرساخت های آموزش در استان انجام شد به طوری که در سه سال گذشته، هر ۳۵ ساعت یک کلاس درس تحویل شد.

نماینده مردم بجنورد، راز و جرگلان، مانه، سملقان، گرمه و جاجرم در مجلس شورای اسلامی نیز در این آیین گفت: جمعیت هلال احمر در عرصه بین الملل خوب درخشیده و این حاصل تلاش امدادگران و جوانان است.

سیدمحمد پاکمهر اظهار کرد: جوانان هلال احمر کشور برای امدادرسانی در حادثه های مختلف آماده هستند و این جمعیت پیش از این در افغانستان، سوریه و ترکیه حضور یافته و به حادثه دیدگان امدادرسانی کردند.

وی با اشاره به توجه دولت سیزدهم برای کمک به جمعیت هلال احمر گفت: پیش از این بودجه این جمعیت از منابع تبصره ۱۳ تنها سه هزار و ۵۰۰ میلیارد ریال بود اما به برکت دولت سیزدهم اکنون این رقم به بیش از ۳۰ هزار میلیارد ریال رسید.

گروه خبر: معاون هماهنگی امور عمرانی استاندار خراسان شمالی گفت: میزان اعتبارات عمرانی این استان در دولت سیزدهم نسبت به دولت قبل ۵۶۰ درصد افزایش یافت.

مهدی رشیدی در آیین افتتاح طرح «شوق رویش» در بجنورد، اظهار کرد: توجه دولت به راه های روستایی استان سبب شد تا میزان بهره مندی این قشر از راه مناسب، چهار درصد ارتقا یابد.

وی افزود: ۱۷۰ کیلومتر طرح راهسازی در محورهای روستایی استان در دولت سیزدهم اجرا شد.

رشیدی با اشاره به توجه دولت به ارتقای زیرساخت های خراسان شمالی گفت: اقدامات و برنامه های خوبی در این

بتن آماده صداقت

تولید حمل پمپاژ
۸۷۵-۸۸۴-۹۱۵

۱۸۴-۳۶۹-۹۱۵

۱۶۹-۲۷۵-۸۸۳

۵-۹-۳۷۲-۹۱۱



آرشیو روزنامه نسیم خراسان شمالی
<http://B2n.ir/y44431>