

#### گفت‌وگو

گفت‌وگوی «جوان»

با یک کارشناس اقتصادی

## مسیر تحقق عدالت در گسترش مالکیت مردم با توسعه افقی شهرها و ساخت مسکن تک‌طبقه

کارشناس اقتصادی می‌گوید برای گسترش مالکیت در سطح عموم مردم و تحقق عدالت در توزیع دارایی‌ها به خصوص در بحث مسکن که مهم‌ترین محور دارایی‌های مردم است، باید ساخت مسکن تک‌طبقه با عرضه زمین از سوی دولت و اعطای تسهیلات ساخت مسکن به وسیله شبکه بانکی کلیدب‌بخورد تا اولاً مردم دارای مسکن شخصی شوندو از طرف دیگر با توسعه افقی و ساخت مردمی مسکن، شاهد جهش تولید با مشارکت مردم باشیم. مهم‌ترین اقدام روی زمین مانده در این زمینه، اعطای تسهیلات ساخت مسکن به مردم از سوی شبکه بانکی است.

#### علی صالحی کارشناس اقتصادی در رابطه با مسیر

تأمین دارایی برای مردم به «جوان» می‌گوید: مهم‌ترین دارایی که مردم نیاز جدی به آن نیز دارند، بحث مسکن است. در وضعیت فعلی دارایی‌ها به صورت ناعادلانه توزیع شده و بیشترین انحراف در بخش دارایی‌ها نیز به بخش مسکن متعلق است که به شکل بسیار غیرعادلانه‌ای توزیع شده است. برای گسترش مالکیت در سطح عموم مردم و تحقق عدالت در توزیع دارایی‌ها به خصوص در بحث مسکن که مهم‌ترین محور دارایی‌های مردم است، باید ساخت مسکن تک‌طبقه با عرضه زمین از سوی دولت و اعطای تسهیلات ساخت مسکن به وسیله شبکه بانکی کلید بخورد تا اولاً مردم دارای مسکن شخصی شوند و از طرف دیگر با توسعه افقی و ساخت مردمی مسکن، شاهد جهش تولید با مشارکت مردم باشیم. مهم‌ترین اقدام روی زمین مانده در این زمینه اعطای تسهیلات ساخت مسکن به مردم از سوی شبکه بانکی است.

وی می‌افزاید: با وجود گذشت دو ماه از شروع سال، بحث عرضه زمین حل شده است و در بسیاری از شهرها عرضه زمین ازسوی دولت به مردم آغاز شده است، اما در بخش تسهیلات ساخت مسکن هیچ پیشرفتی ایجاد نشده است.

این کارشناس اقتصادی ادامه می‌دهد: نقش شبکه بانکی در تأمین مالی ساخت و ساز مسکن در حصول اطمینان از دسترسی افراد به منابع لازم برای ساخت خانه‌های خود بسیار مهم است. متأسفانه شبکه بانکی به خصوص بانک‌های خصوصی هیچ عملکرد خاصی در زمینه پرداخت تسهیلات ساخت مسکن نداشته است و موارد فراوانی وجود دارد که بانک‌های خصوصی به دلایل مختلف بدون پایه از اجرای قانون سر باز زده‌اند و با اعطای تسهیلات ساخت مسکن مخالفت کنند.

صالحی در پایان تأکید می‌کند: یکی از راه‌های اصلی رسیدگی به این موضوع، اعمال جریمه برای بانک‌های خصوصی است که در ارائه تسهیلات ساخت مسکن همکاری نمی‌کنند. این مجازات‌ها بسته به شدت مورد، می‌تواند از جریمه تا لغو مجوز بانکی آنها نیز متغیر باشد. با مسئول دانستن بانک‌های خصوصی در قبال اقدامات خود، دولت می‌تواند تضمین کند که آنها به وظیفه خود در ارائه حمایت مالی از افرادی که به دنبال ساخت خانه‌های خود هستند، عمل می‌کنند. تنبیه ترازنامه‌ای بانک‌های خصوصی که مخالف اعطای تسهیلات ساخت مسکن هستند، برای اطمینان از تخصیص مؤثر منابع و برخورداری افراد از فرصت ساخت خانه‌های خود ضروری است و باید با کاهش قدرت وام‌دهی و افزایش مستقیم این اعتبارات ترازنامه‌ای کسر شده از بانک‌های مختلف به بانک مسکن، مسیر اعطای تسهیلات ساخت مسکن به مردم جهت ساخت خانه‌های تک‌طبقه در زمین‌های عرضه شده از سوی مردم باز شود.

#### فراسو

## عبور از موانع پرداخت تسهیلات ساخت مسکن با تنبیه ترازنامه‌ای بانک‌های متخلف

راهکار عبور از موانع پرداخت تسهیلات ساخت مسکن، تنبیه ترازنامه‌ای بانک‌های خصوصی متخلف در اجرای قانون جهش تولید مسکن با کاهش قدرت تسهیلات‌دهی بانک‌های متخلف و اعطای آن به بانک مسکن است.

#### مسکن

مسکن یکی از اساسی‌ترین نیازهای انسان است که نه تنها سرپناه، بلکه احساس امنیت و ثبات را نیز فراهم می‌کند. با این حال توزیع دارایی‌های مسکن در حال حاضر بسیار نابرابر است و بسیاری از مردم با موانعی برای دسترسی به مسکن ارزاقیمت مواجه هستند. برای پرداختن به این موضوع، ارتقای ساخت مسکن از طریق تأمین مالی شبکه بانکی و پرداخت تسهیلات ساخت مسکن بسیار مهم است. با پرداخت تسهیلات ساخت مسکن، دولت می‌تواند اطمینان حاصل کند که افراد بیشتری به مسکن ارزاقیمت دسترسی دارند و از این طریق به بحران مسکن که مردم بسیاری از شهرها را تحت تأثیر قرار می‌دهد، رسیدگی می‌کند.

ساخت‌وساز مسکن نقش مهمی در رفع کمبود مسکن ایفا می‌کند. با رویکرد مثبت دولت در عرضه زمین به مردم از مانع اول ساخت مسکن، یعنی محدودیت زمین عبور کردیم و مانع دومی و اصلی فعلی تسهیلات ساخت مسکن است که پرداخت مناسب نمی‌شود. با ارائه تسهیلات ساخت مسکن، دولت می‌تواند از افراد و خانواده‌ها در ساخت خانه‌های خود حمایت کند و در نتیجه نرخ مالکیت خانه را افزایش داده و وابستگی به مسکن اجاره‌ای را نیز کاهش دهد. علاوه بر این، ساخت واحدهای مسکونی جدید می‌تواند با ایجاد شغل در صنعت ساختمان و افزایش تقاضا برای مصالح و لوازم ساختمانی، رشد اقتصادی را تحریک کند.

یکی از عوامل کلیدی که می‌تواند به تسهیل ساخت مسکن کمک کند، دسترسی به منابع مالی مناسب است. بسیاری از افراد و خانواده‌ها در تأمین وام برای ساختن خانه‌های خود با چالش‌هایی مواجه هستند، به‌خصوص اگر درآمد کم یا سابقه اعتباری ضعیفی داشته باشند. با ارائه تسهیلات ساخت مسکن از طریق شبکه بانکی، دولت می‌تواند به یکسان‌سازی شرایط کمک و اطمینان حاصل کند که افراد بیشتری به منابع مالی مورد نیاز برای ساخت خانه‌های خود دسترسی دارند. به منظور اطمینان از توزیع مؤثر تسهیلات ساخت مسکن، ایجاد سیستمی که نیازهای افراد و خانواده‌ها را بر منافع بانک‌های خصوصی در اولویت قرار دهد، مهم است. دولت می‌تواند با اعطای سهم ۲۰ درصدی تسهیلات ساخت مسکن از کل تسهیلات شبکه بانکی، به دسترسی افراد بیشتری به مسکن ارزاقیمت کمک کند که این امر می‌تواند با کاهش قدرت وام‌دهی بانک‌های متخلف اعطای تسهیلات ساخت مسکن و هدایت اعتبارات آنها به بانک مسکن محقق شود. یکی از راه‌های مجازات بانک‌های خصوصی که مخالف تسهیلات ساخت مسکن هستند، کاهش قدرت وام‌دهی آنها و اعطای اعتبارات کسر شده به بانک مسکن است، بنابراین راهکار عبور از موانع پرداخت تسهیلات ساخت مسکن، تنبیه ترازنامه‌ای بانک‌های خصوصی متخلف در اجرای قانون جهش تولید مسکن با کاهش قدرت تسهیلات‌دهی بانک‌های متخلف و اعطای آن به بانک مسکن است.

# اقتصاد مردمی

سرویس اقتصادی، ۶۰-۸۸۵۲۳

«جوان» الزامات اصل ۴۴ قانون اساسی را درباره گسترش مالکیت عمومی بررسی می‌کند

# گره مسکن در خانه اصل ۴۴ باز می‌شود

توسعه مردم محور ساخت مسکن برای گسترش مالکیت در سطح عموم مردم و همچنین واگذاری زمین به‌منظور ساخت خانه از سوی مردم از جمله بسترهای عملیاتی‌کردن اصل ۴۴ قانون اساسی است



بهاام آزاد

عضو کمیسیون اصل نود مجلس



اینکه مجلس در قانون جهش مسکن مصوب کرد که زمین و تسهیلات در اختیار مردم قرار گیرد تا خودشان اقدام به ساخت مسکن کنند، قانون خوبی بود و فقط باید اجرایی شود. قطعاً باید در نظارت بر اجرا این قوانین مجلس جدیت داشته باشد



#### مركزیت مسکن جهت رفع نیازها و تحریک اقتصاد

دسترسی به مسکن ایمن و مقرون به صرفه برای رفاه افراد، خانواده‌ها و جوامع اساسی است. بخش مسکن نقشی محوری در شکوفایی اقتصادی هر کشوری ایفا می‌کند. ایجاد اشتغال، محرک صنایع مختلف و به عنوان محرک اصلی رشد اقتصادی عمل می‌کند. در چارچوب مسیر توسعه ایران، اولویت ساخت مسکن و توانمندسازی مردم برای مشارکت فعال در این امر، مزایای اقتصادی و اجتماعی قابل توجهی را به همراه دارد.

**اهمیت توسعه افقی شهرها و ساخت خانه‌های تک طبقه و عرضه مستقیم زمین**

ابتکار برای ترویج خانه‌های یک طبقه و تخصیص زمین به طور مستقیم به شهروندان، رویکردی چند جانبه برای رسیدگی به کسری مسکن، تقویت فعالیت‌های اقتصادی و تقویت شمول اجتماعی ارائه می‌کند. اولاً با ارائه زمین مستقیم به افراد و توانمند ساختن آنها برای طراحی و ساخت خانه‌های خود دولت می‌تواند تقاضا را در طیف متنوعی از بخش‌ها از جمله مصالح ساختمانی، نیروی کار و صنایع مرتبط تحریک کند. این اثر کاهشی فرصت‌های شغلی گسترده ایجاد، اقتصادهای منطقه را تقویت و به رشد اقتصادی ملی کمک شایانی می‌کند.

ثانیاً تخصیص مستقیم زمین و ساخت خانه‌های یک طبقه حس مالکیت را تقویت می‌کند و شهروندان را برای ایفای نقش فعال در شکل دادن به فضاهای زندگی و جوامع خود توانمند می‌سازد. این رویکرد سرمایه‌گذاری شخصی در بهبود نگهداری خانه را تشویق می‌کند که منجر به سطوح بالاتر رضایت و غرور جامعه می‌شود، در حالی که انسجام اجتماعی و اقدام جمعی را تقویت می‌کند.

ثالثاً با اجتناب از هزینه‌های بالاتر مرتبط با توسعه عمودی و ساخت ساختمان‌های چند طبقه، توسعه افقی مسکن باعث ارتقای قیمت مناسب و افزایش دسترسی به مالکیت خانه می‌شود. این مدل خانواده‌ها، افراد را قادر می‌سازد تا آرزوهای خود را برای داشتن یک قطعه زمین که در آن می‌توانند خانه رؤیایی خود را بدون متحمل شدن بارهای مالی غیرقابل عبور بسازند، برآورده و به بهبود رفاه اجتماعی و برابری کمک کنند. همچنینین خانه‌های یک طبقه نسبت به ساختمان‌های بلند از نظر بهره‌وری انرژی و شیشه‌های استفاده پایدار از زمین مزایایی دارند.

#### همسویی چشم‌انداز مسکن با رشد اقتصادی

ابتکار دولت برای اولویت‌بندی خانه‌های تک طبقه و تخصیص زمین کاملاً با چشم‌انداز ارتقای رشد اقتصادی گسترده و در عین حال توانمندسازی شهروندان برای مشارکت فعال در روند توسعه همسو است. این مدل مردم محور مزایای متعددی را ارائه می‌دهد که در همین راستا با توانمندسازی شهروندان برای ساخت خانه‌های خود در زمین‌های اختصاص یافته، دولت می‌تواند به طور مؤثر به کسری مسکن موجود رسیدگی کند و در عین حال به وعده خود مبنی بر ارائه راه‌حل‌های مسکن ارزاقیمت عمل کند. این رویکرد سرعت ساخت و ساز مسکن سریع‌تر را تضمین می‌کند، نیازهای شهروندان را برآورده و کمک قابل توجهی به توسعه بخش مسکن می‌کند.

**ایجاد رونق اقتصادی از طریق افزایش تقاضا و مشارکت**

ساخت و توسعه خانه‌های یک طبقه باعث افزایش تقاضا برای کالاها و خدمات مختلف از مصالح ساختمانی گرفته تا محوطه‌سازی و اثاثیه منزل است که منجر به افزایش تولید اشتغال می‌شود. درآمذزایی در صنایع متعدد این اثر چند برابری اقتصادی به رشد کلی ملی کمک و یک اثر موجی ایجاد می‌کند که به نفع همه سهامداران از افراد و خانواده‌ها گرفته تا مشاغل و جوامع محلی است. همچنینین ابتکار دولت سرمایه‌گذاری خصوصی را در زمینه‌های مرتبط، مانند ساخت و ساز خانه و توسعه تشویق می‌کند که منجر به ظهور راه‌حل‌های نوآورانه، پیشرفت‌های تکنولوژیکی و متنوع‌سازی اقتصاد می‌شود. این تغییر به سمت چشم‌انداز اقتصادی متنوع‌تر، مشاغل بیشتری ایجاد می‌کند، بهره‌وری را افزایش می‌دهد و انعطاف‌پذیری را در مواجهه با چالش‌های اقتصادی جهانی تقویت می‌کند.

**لزوم تنبیه بانک‌های خصوصی مخالف اعطای تسهیلات ساخت مسکن**

تهیه مسکن مناسب صرفاً موضوعی جهت حل مشکلات مردم نیست، بلکه این یک حق اساسی

مردم در قانون اساسی است که برای یک زندگی با عزت و امن ضروری است. دسترسی به مسکن ایمن و مقرون به صرفه، ثبات اجتماعی را تقویت می‌کند، افراد و خانواده‌ها را توانمند و به رفاه کلی جامعه کمک می‌کند. در شرایط ایران که نابرابری‌های مسکن همچنان قابل توجه است، پرداختن به این موضوع به اولویت اصلی دولت تبدیل می‌شود.

عرضه زمین ازسوی دولت مهم‌ترین مسیر جهت ساخت مسکن و تأمین نیاز مسکن است. خانه‌های یک طبقه در مقایسه با آپارتمان‌های چند طبقه، گزینه مسکن مقرون به صرفه‌تری را ارائه می‌دهند و مالکیت خانه را برای بخش وسیع‌تری از جمعیت قابل دسترس می‌کنند. این رویکرد با کاهش بار مالی افراد و خانواده‌ها، تحرک اجتماعی را ارتقا و کیفیت زندگی را برای همه شهروندان افزایش می‌دهد.

تخصیص مستقیم زمین به افراد این امکان را می‌دهد که فعالانه در شکل دادن به فضاهای زندگی خود بر اساس ترجیحات و نیازهای خود مشارکت کنند. این رویکرد مشارکتی، مشارکت پیوند‌های اجتماعی را تقویت و تضمین می‌کند که توسعه مسکن با آرمان‌های مردم همسو باشد.

در این میان دولت به سمت عرضه زمین به مردم رفته است، اما هنوز هم مسئله شبکه بانکی و تسهیلات ساخت مسکن حل نشده است. ایجاد یک برنامه اختصاصی وام ساخت مسکن در سیستم بانکی تضمین می‌کند که افراد به منابع مالی که به طور خاص برای مالکیت خانه طراحی شده‌اند، دسترسی دارند. این برنامه باید نرخ‌های بهره رقابتی، شرایط بازپرداخت انعطاف‌پذیر و راه‌حل‌های مناسب برای گروه‌های درآمدی مختلف ارائه دهد. برای رسیدگی به نابرابری‌های تاریخی در دسترسی به منابع مالی مسکن، دولت باید سیاست‌هایی را اجرا کند که شیوه‌های وام‌دهی منصفانه و عادلانه را ترویج کند.

از همین رو اعطای مهم‌ترین دارایی مورد نیاز مردم با تأمین مالی ساخت مسکن به کمک شبکه بانکی و لزوم تنبیه بانک‌های خصوصی مخالف اعطای تسهیلات ساخت مسکن محقق خواهد شد. در همین راستا یکی از کلیدی‌ترین اقدامات و راهکارها در جهت تحقق سهم ۲۰ درصدی تسهیلات ساخت مسکن از کل تسهیلات در شبکه بانکی این است که بانک

مرکزی طبق قانون برنامه هفتم توسعه، قدرت تسهیلات‌دهی بانک‌های متخلف را در زمینه اعطای تسهیلات ساخت مسکن کاهش دهد و با این اقدام علاوه بر تنبیه بانک متخلف، اعتبارات لازم برای اعطای تسهیلات به مردم برای ساخت مسکن در بانک مسکن شارژ و بدین ترتیب امکان هدایت اعتبارات بانکی فراهم خواهد شد.

**بانک‌ها در ارائه تسهیلات ساخت مسکن ضعیف عمل می‌کنند**

الهام آزاد، عضو کمیسیون اصل نود مجلس شورای اسلامی در مورد در اختیار گذاشتن زمین و ارائه تسهیلات به مردم برای ساخت مسکن به «جوان» می‌گوید: هم در قانون جهش تولید مسکن و هم در قانون جوانی جمعیت تدابیری خوبی در مورد مسکن اندیشیده شده است که امیدواریم دولت آنها را اجرایی کند تا شاهد جهش مسکن باشیم. مهم‌ترین و کلیدی‌ترین راهکار در این زمینه نیز عرضه زمین از سوی دولت است.

وی می‌افزاید: مسکن بزرگ‌ترین کمک را به اقتصاد خانواده می‌کند. اینکه مجلس در قانون جهش مسکن مصوب کرد که زمین و تسهیلات در اختیار مردم قرار گیرد تا خودشان اقدام به ساخت مسکن کنند، قانون خوبی بود و فقط باید اجرایی شود. قطعاً باید در نظارت بر اجرا این قوانین مجلس جدیت داشته باشد.

این نماینده تصریح می‌کند: مشکل ما اجراء است که دستگاه‌های مرتبط قانون را اجرایی نمی‌کنند بانک‌ها برای ارائه تسهیلات مسکن ضعیف عمل می‌کنند. باید تغییری در رویکرد بانک‌ها ایجاد شود، دولت و مجلس، بانک‌ها را مکلف کنند که به تکالیفشان در این بخش عمل کنند.

وی تأکید می‌کند: ما اینجا حلقه مفقوده‌ای داریم که بانک‌ها به تکالیفشان عمل نمی‌کنند در بحث زمین نیز با نتهاری که اشتقاق می‌افتد با همکاری دستگاه‌های دیگر کمبود زمین جبران می‌شود. با توجه به اینکه سال جهش تولید با مشارکت مردم است باید فرآیند رهبری را سرلوحه قرار دهیم و مشارکت مردم به ویژه در بحث مسکن را که اولویت کشور است، جدی بگیریم.

**بخش مهمی از کنذبودن اجرایی شدن نهضت ملی ساخت مسکن عدم همراهی بانک‌هاست**

کریم حسینی، عضو کمیسیون اجتماعی مجلس شورای اسلامی نیز در مورد واگذاری زمین و ارائه تسهیلات به مردم برای ساخت مسکن به «جوان» می‌گوید: موفقیتی که باید در ساخت مسکن در بسیاری از کلانشهرها چه در بحث انبوه‌سازی و سایر پروژه‌ها داشته باشیم، ندارد. الان متأسفانه در برخی کلانشهرها نظیر اهواز نهادهایی همانند ستاد فرمان امام با تعدادی از همشهریان قرارداد بسته‌اند و نیمه‌کاره این توافقات انجام شده است. چندین ماه است که درخواست‌کنندگان بلا تکلیف مانده‌اند و وضعیت ساخت مسکن شان در ابهام است نه ادامه پیدا می‌کند و نه تعیین تکلیف می‌شود. یقیناً مواردی مشابهی در کشور وجود دارد.

وی می‌افزاید: اگر بخواهیم تولید انبوه و جهش تولید را در بخش مسکن داشته باشیم و این معضل اساسی کشور و دغدغه اساسی برای خانوارهای ایرانی را رفع کنیم، باید به شکل شفاف‌تر و با ابهام کمتر، سرعت بیشتری ساخت مسکن را داشته باشیم.

این نماینده مجلس شورای اسلامی تصریح می‌کند: باید در شهرها و روستاها زمین مورد نیاز را در اختیار مردم، تعاونی‌ها و کارخانجات قرار دهیم تا آنها ساخت مسکن داشته باشند. بر فرض مثال اگر کارخانه‌ای می‌تواند تولید مسکن برای کارکنان خودش داشته باشد، باید زمین را فراهم کنیم که بتواند این کار را انجام دهد برخی افراد مقداری آورده دارند و زمین ندارند و اگر زمین داشته باشند، شروع به ساخت می‌کنند و بعد با اخذ تسهیلات مسکن خود را می‌سازند.

وی می‌افزاید: متأسفانه بانک‌ها کمترین همکاری را با مردم در این زمینه دارند، یقیناً بخشی از کنذبودن اجرایی شدن نهضت ملی مسکن عدم همراهی بانک‌ها در دادن تسهیلات است.

حسینی خاطر نشان می‌کند: اگر می‌خواهیم به هدفگذاری ساخت یک میلیون مسکن برسیم قطعاً باید هم زمین لازم و هم تسهیلات در اختیار مردم قرار دهیم تا با مشارکت آنها شاهد جهش تولید در بخش مسکن باشیم.

