

گفت‌وگو

گفت‌وگوی «جوان» با کارشناس اقتصادی

هدایت اعتبارات بانکی به سمت ساخت مسکن مهم‌ترین انتظار از وزیر راه‌وشهرسازی است



کارشناس اقتصادی گفت بانک مرکزی نقش تنظیم‌کننده و هدایتگر نظام بانکی را برعهده دارد و امیدوارم در دوره جدید ریاست بانک مرکزی، سروسامان اساسی به بانک‌ها داده شود تا در اعطای تسهیلات به‌بخش مسکن شاهد اقدامات‌هدفمندی باشیم. وزیر جدید راه و شهرسازی باید علاوه بر پیگیری مسئله تسهیلات ساخت مسکن، عرضه زمین را نیز در پیش گیرد که مهم‌ترین انتظار از وزیر پیشنهادی در این زمینه حل معضل ساخت مسکن و اعتقاد به آن است.

امیرحسین اقبالی، کارشناس اقتصادی در گفت‌وگو با «جوان» با بیان اینکه بانک‌ها در تأمین اعتبارات مورد نیاز برای بخش مسکن با مشکل خاصی مواجه نیستند، گفت: بانک‌ها موظف هستند از منابع ذخیره و اعتباراتی که برای تسهیلات در نظر گرفته‌اند به تأمین مالی پروژه‌های مرتبط با ساخت مسکن اقدام کنند. در واقع اگر بانک‌ها در مهم‌ترین برنامه اقتصادی حاکمیت که همان ساخت مسکن است، مشارکت نداشته باشند، قطعاً امکان ساخت مسکن برای رفع نیاز مردم وجود نخواهد داشت.

وی افزود: دولت جدید برای باز کردن گره‌های موجود در بخش مسکن باید برنامه‌ها را مثبت و مدونی داشته باشد و برای تحقق این برنامه‌ها باید وزارتخانه‌های مرتبط و بانک مرکزی و بانک‌های بزرگ کشور به کمک دولت بیایند، در غیر این صورت مشکلات بخش مسکن همچنان ادامه‌دار خواهد بود. این کارشناس اقتصادی در ادامه گفت: یکی از ضعف‌های جدی در زمینه ساخت مسکن مسئله اعطای زمین است. باید در همه شهرهایی که امکان عرضه زمین وجود دارد به سمت تأمین مسکن حرکت کنیم و این مسئله که باید ۲۵ درصد به سطح مسکونی کشور اضافه کنیم به هیچ وجه نباید کنار گذاشته شود و مهم‌ترین انتظار از وزیر جدید نیز مرتبط با مسئله عرضه زمین به صورت مستمر برای کاهش قیمت زمین مسکونی در نتیجه قیمت مسکن است.

وی ادامه داد: آقای پزشکیان اعلام کردند دولت ایشان به طور کامل در راستای

رفع نیاز مردم قدم خواهد برداشت. امروز مسئله ساخت مسکن مهم‌ترین مسئله در جهت رفع نیاز مردم برای خانه‌دار شدن است. از همین رو برای

تداوم دغدغه ساخت مسکن و کمک به مردم برای تهیه مسکن برای خود

و کاهش میزان مستاجری، دولت چهاردهم باید علاوه بر تداوم عرضه زمین

به مردم جهت ساخت مسکن تک طبقه، به سمت حل معضل عدم همکاری

شبکه بانکی در پرداخت تسهیلات ساخت مسکن نیز بوز و هر دو مسئله را

توأمان حل کند.

وی در پایان گفت: بانک مرکزی نقش تنظیم‌کننده و هدایتگر نظام بانکی را برعهده دارد و امیدوارم در دوره جدید ریاست بانک مرکزی، سروسامان اساسی به بانک‌ها داده شود تا در اعطای تسهیلات به بخش مسکن شاهد اقدامات هدفمندی باشیم. وزیر جدید راه و شهرسازی باید علاوه بر پیگیری مسئله تسهیلات ساخت مسکن، عرضه زمین را نیز در پیش گیرد که مهم‌ترین انتظار از وزیر پیشنهادی در این زمینه حل معضل ساخت مسکن و اعتقا به آن است.



خبراسو

عرضه مستمر زمین و تسهیلات ساخت و ساز؛ راه‌حل بحران مسکن

دولت چهاردهم باید به سمت توسعه ساخت مسکن و عرضه زمین به صورت توأمان در کنار مردمی‌سازی حرکت کند و در این مسیر مهم‌ترین معضل عدم همکاری شبکه بانکی در جهت ساخت مسکن و اعطای تسهیلات ساخت مسکن مسئله است که با رویکرد تشویقی و تنبیهی در قبال شبکه بانکی با ابزار نرخ سپرده قانونی و تأمین زمین جهت توسعه افقی شهرها و ایجاد شهرک‌های جدید در کنترل قیمت مسکن و خانه‌دار کردن مردم نقش اساسی را ایفا کند. ■■■

چالش مسکن یکی از مهم‌ترین مسائل پیش‌روی اقتصاد ایران است و باید دولت چهاردهم در جهت حل این معضل، طبق قوانین توسعه‌ای برنامه هفتم توسعه ایران و همچنین قانون جهش تولید مسکن عرضه زمین و ساخت مسکن را تداوم بخشد. دولت چهاردهم باید در دو محور اقدام قاطع کند: ۱) تأمین مستمر زمین برای ساخت و ساز مسکن یک طبقه به مردم و ۲) حل مشکل عدم همکاری در شبکه بانکی در پرداخت فاینانس ساخت مسکن. اولین جنبه برنامه دولت در تأمین زمین است، شاید مسئله زمین در برخی کالاشهرها مانند تهران مشکل باشد ولی به طور قطع در بیشتر سطح مسکونی کشور، امکان توسعه افقی و ساخت شهرک‌های جدید مسکونی فراهم است و باید دولت جدید طبق برنامه هفتم توسعه، ظرفیت مساحت مسکونی کشور را ۲۵ درصد افزایش دهد که سبب رشد عرضه زمین و شکل‌گیری شهرک‌های جدید مسکونی خواهد شد و اثر بزرگی در کاهش قیمت زمین و اثرگذاری مثبتی بر کنترل قیمت مسکن خواهد داشت.

دومین جنبه حیاتی، حل مشکل عدم همکاری در شبکه بانکی در پرداخت تسهیلات ساخت مسکن است. دولت چهاردهم باید برای مقابله با این چالش اقدام قاطع کرده و اطمینان حاصل کند شبکه بانکی فعالانه از تلاش‌های ساخت مسکن حمایت می‌کند. دولت باید مقررات قوی‌تری را اجرا و نظارت دقیق‌تری بر بخش بانکی اعمال کند تا از انطباق آنها با پرداخت تأمین مالی ساخت مسکن اطمینان حاصل شود. همچنین دولت طبق قانون بودجه ۱۴۰۳، باید بتواند برای تشویق بانک‌ها به مشارکت فعال در اعطای تسهیلات ساخت مسکن، مشوق مجوز افزایش سرمایه را به این بانک‌های همراه جهت افزایش قدرت وام‌دهی تخصصی دهد. همچنین کاهش قدرت تسهیلات‌دهی بانک‌های متخلف نیز طبق برنامه هفتم توسعه باید در دستور کار قرار گیرد. دولت چهاردهم باید به سمت توسعه ساخت مسکن و عرضه زمین به صورت توأمان در کنار مردمی‌سازی حرکت کند و در این مسیر مهم‌ترین معضل عدم همکاری شبکه بانکی در جهت ساخت مسکن و اعطای تسهیلات ساخت مسکن است که با رویکرد تشویقی و تنبیهی و قبال شبکه بانکی با ابزار نرخ سپرده قانونی و تأمین زمین جهت توسعه افقی شهرها و ایجاد شهرک‌های جدید در کنترل قیمت مسکن و خانه‌دار کردن مردم نقش اساسی را ایفا کند.

اقتصادسیاسی

سرویس اقتصادی ۶۰۹۸۵۲۳۰

عرضه زمین به مردم باید مهم‌ترین برنامه وزیر پیشنهادی راه و شهرسازی باشد

بند زمین را از پای مسکن باز کنید

دیگر، مشکل شهروندان را برای دسترسی به مسکن مناسب حل می‌کند.»

نماینده مجلس شورای اسلامی در ادامه با اشاره به لزوم ساخت مسکن جهت کنترل قیمت مسکن خاطر نشان می‌کند: «در حال حاضر قیمت مسکن و اجاره بها به حدی زیاد است که خانوارها نمی‌توانند برای خودشان مسکن مناسبی تهیه کنند. این شرایط قابل قبول نیست و باید برای این مسئله از محل افزایش عرضه و ساخت مسکن چاره‌اندیشی کنیم.» سیاوشی می‌گوید: «دولت سیزدهم اقدامات اساسی در راستای حل مشکل مسکن به‌اجرا گذاشت. تکمیل پروژه‌های مسکن مهر که از دولت دهم باقی مانده و آغاز طرح نهضت ملی مسکن از جمله این کارها بود. اگر تمامی دولت‌ها به وظایفشان در حوزه مسکن عمل می‌کردند، امروز با انباشتگی وظایف در این حوزه مواجه نبودیم و مسئله مسکن به مرز بحران نمی‌رسید.»

وی ادامه می‌دهد: «دولت سیزدهم در راستای پیش بردن طرح جوانی جمعیت نیز از رهگذر حل مشکل مسکن ورود کرد، به نحوی که مسکن را به عنوان پیش‌نیازی برای افزایش تمایل جوانان به تشکیل خانواده در نظر گرفت. به طور کلی، رمز موفقیت هر دولتی در کشور می‌تواند حل و فصل موضوع مسکن باشد. دولتی که در این زمینه غفلت داشته باشد، قطعاً موفقیتی به لحاظ ارائه خدمات به مردم و حل و فصل مشکلاتشان کسب نخواهد کرد.»

نماینده مجلس شورای اسلامی خاطر نشان می‌کند: «مشکلاتی در حوزه مسکن وجود دارد که باید به صورت جمعی آنها را حل و فصل کنیم. در شهرها و روستاهای کشور موضوع زمین از اهمیت بالایی برخوردار است. باید سازمان مسکن و شهرسازی، زمین شهری، شهرداری، بنیاد مسکن و منابع طبیعی در هماهنگی کامل با یکدیگر عمل کنند تا در نهایت بتوانیم به عرضه زمین به مردم مبادرت کنیم. این امر تأثیر زیادی در افزایش ساخت و سازها در حوزه مسکن در کشور خواهد داشت.»

سیاوشی می‌گوید: «در حال حاضر، مهم‌ترین مانع ساخت مسکن در کشور، موضوع زمین است. اگر بتوانیم این مسئله را از طریق هماهنگی دستگاه‌های ذی‌ربط حل و فصل کنیم و به آزادسازی زمین‌ها بپردازیم، گام بزرگی برداشته‌ایم. باید آزادسازی و عرضه زمین طبق قانون برنامه هفتم توسعه در دستور کار قرار گیرد و تعهدات مربوطه در زمینه عرضه زمین در دولت چهاردهم و طی برنامه هفتم توسعه به طور جد در برنامه وزیر پیشنهادی باشد، به نحوی که وزیر پیشنهادی دولت برای وزارت راه و شهرسازی باید اهتمام ویژه‌ای به حل مشکل مسکن از طریق افزایش عرضه زمین داشته باشد.»



کزارش سیدعلی موسوی

اجتماعی و تضمین اینکه افراد بیشتری فرصت مالکیت خانه‌های خود را دارند، کمک می‌کند. به زعم کارشناسان، دولت چهاردهم باید به تعهدات دولت در قبال مردم در چارچوب نهضت ملی مسکن عمل کند تا زمینه برای سلب اعتماد مردم از کلیت دولت به عنوان یک شخصیت حقوقی فراهم نشود.

■ **مهم‌ترین انتظار مجلس از وزیر جدید راه و شهرسازی ساخت مسکن و عرضه زمین است**

اسماعیل سیاوشی، نماینده مجلس شورای اسلامی با اشاره به این موضوع که مسکن از اهمیت و اولویت بالایی برخوردار است و باید در دستور کار دولت‌ها باشد، به «جوان» می‌گوید: «موضوع مسکن به لحاظ ایجاد اشتغال اهمیت دارد. از سوی دیگر، این بخش در اقتصاد جایگاه اساسی دارد و رونق بخشیدن به آن ضرورت دارد. بیش از ۲۰۰ مورد زمینه کاری به صورت مستقیم و غیرمستقیم به بخش مسکن ارتباط دارد. به این معنا که اگر به این حوزه رونق بخشیم، زمینه‌های کاری مورد بحث نیز رونق می‌گیرند. افزایش ساخت و سازها از یک سو به بالا رفتن نرخ اشتغال در کشور منجر می‌شود و رونق اقتصادی به دنبال دارد؛ از سوی



اسماعیل سیاوشی

نماینده مجلس

باید سازمان مسکن و شهرسازی، زمین شهری، شهرداری، بنیاد مسکن و منابع طبیعی در هماهنگی کامل با یکدیگر عمل کنند تا در نهایت بتوانیم به عرضه زمین به مردم مبادرت کنیم. این امر تأثیر زیادی در افزایش ساخت و سازها در حوزه مسکن در کشور خواهد داشت

گفت‌وگوی «جوان» با نماینده مجلس

واگذاری زمین به مردم مؤثرترین راه خانه‌دار شدن است



زیادی کاهش می‌یابد، چراکه زمین‌ها به صورت مستقیم به افرادی واگذار می‌شوند که واقعاً به دنبال ساخت خانه و ایجاد یک زندگی پایدار هستند. از سوی دیگر، افزایش عرضه مسکن می‌توان زمین‌هایی با مساحت مشابه را به چند خانواده واگذار کرد تا آنها به صورت مشترک اقدام به ساخت واحدهای مسکونی چند طبقه کنند. این رویکرد نه تنها به بهینه‌سازی استفاده از زمین در مناطق شهری کمک می‌کند، بلکه باعث کاهش تراکم جمعیتی و بهبود شرایط زیست محیطی نیز می‌شود.

جعفری آذر تصریح می‌کند: یکی از ویژگی‌های مهم این طرح، واگذاری زمین‌ها به صورت مشروط به زوجین است. بدین معنا

که سند نهایی مالکیت زمین پس از گذشت یک دوره ۲۰ساله و در صورت پایداری ازدواج به نام آنها صادر می‌شود. در این مدت، یک

برگه معتبر از اداره مسکن و شهرسازی به عنوان مدرک مالکیت داده می‌شود. این تدبیر از سوءاستفاده‌های احتمالی و تقلب در

استفاده از زمین‌های دولتی جلوگیری و اطمینان حاصل می‌کند که تنها خانواده‌های واقعی از این مزایا بهره‌مند می‌شوند.

وی می‌افزاید: با این روش، فساد و رانت در بازار مسکن به میزان

کند که با فرهنگ و سبک زندگی این مناطق نیز همخوانی دارد. در مقابل، در شهرهای بزرگ‌تر که محدودیت زمین وجود دارد، می‌توان زمین‌هایی با مساحت مشابه را به چند خانواده واگذار کرد تا آنها به صورت مشترک اقدام به ساخت واحدهای مسکونی چند طبقه کنند. این رویکرد نه تنها به بهینه‌سازی استفاده از زمین در مناطق شهری کمک می‌کند، بلکه باعث کاهش تراکم جمعیتی و بهبود شرایط زیست محیطی نیز می‌شود.

جعفری آذر تصریح می‌کند: یکی از ویژگی‌های مهم این طرح، واگذاری زمین‌ها به صورت مشروط به زوجین است. بدین معنا که سند نهایی مالکیت زمین پس از گذشت یک دوره ۲۰ساله و در صورت پایداری ازدواج به نام آنها صادر می‌شود. در این مدت، یک برگه معتبر از اداره مسکن و شهرسازی به عنوان مدرک مالکیت داده می‌شود. این تدبیر از سوءاستفاده‌های احتمالی و تقلب در استفاده از زمین‌های دولتی جلوگیری و اطمینان حاصل می‌کند که تنها خانواده‌های واقعی از این مزایا بهره‌مند می‌شوند.

وی می‌افزاید: با این روش، فساد و رانت در بازار مسکن به میزان

افزایش درآمد خانوارها می‌شود که خود می‌تواند منجر به تقویت اقتصادی مل شود.

جعفری آذر تأکید می‌کند: دولت باید با عزم جدی و برنامه‌ریزی دقیق، این طرح را اجرایی کند. در این میان حمایت‌های قانونی نیز اهمیت زیادی دارند. قانون برنامه هفتم توسعه به عنوان یکی از مهم‌ترین اسناد بالادستی کشور، بستر قانونی لازم را برای اجرای این طرح فراهم کرده است، اما برای موفقیت کامل این برنامه، نیاز به همراهی و حمایت همه‌جانبه دستگاه‌های اجرایی و نظارتی، رسانه‌ها و البته مردم وجود دارد. رسانه‌ها نقش مهمی در اطلاع‌رسانی و آگاهی‌بخشی به جامعه ایفا می‌کنند و می‌توانند با ترویج این ایده و تشویق مردم به مشارکت، زمینه‌ساز اجرای موفق این طرح شوند.

نماینده مجلس شورای اسلامی می‌گوید: مشکل مسکن در کشور ما تنها با افزایش عرضه و ساخت مسکن قابل حل است. هر چند قوانین و مقررات مختلفی برای کنترل قیمت مسکن و اجاره‌بها تصویب شده است، اما تا زمانی که عرضه مسکن به میزان قابل توجهی افزایش نیابد، این قوانین نمی‌توانند به طور مؤثر از افزایش قیمت‌ها جلوگیری کنند. با مشارکت مردم در ساخت و ساز و حمایت‌های دولت، می‌توان امید داشت مشکل مسکن به طور ریشه‌ای حل شود و خانواده‌های جوان بتوانند به راحتی صاحب خانه شوند.

وی ادامه می‌دهد: این برنامه اگر به درستی اجرا شود، نه تنها می‌تواند مسئله مسکن را در کوتاه‌مدت حل کند، بلکه می‌تواند زمینه‌ساز توسعه پایدار و افزایش رفاه عمومی در کشور شود. دولت باید اراده لازم را برای اجرای این طرح داشته باشد و با همکاری مجلس و دیگر نهادها می‌تواند به طور مؤثر از شدن میلیون‌ها خانواده ایرانی هوار کند. جعفری آذر در پایان تأکید می‌کند: به طور کلی تأمین مسکن به عنوان یکی از حقوق اساسی مردم و وظیفه دولت، نیازمند راهکارهای مؤثر است. بهترین راه‌حل، واگذاری زمین به مردم برای ساخت مسکن است، به‌ویژه در روستاها و شهرهای کوچک که می‌توان زمین‌هایی با متراز بالا به مردم واگذار کرد. این روش نه تنها باعث افزایش سرعت ساخت مسکن و کنترل قیمت‌ها می‌شود، بلکه از فساد و رانت‌خواری نیز جلوگیری می‌کند. همچنین با افزایش اشتغال در حوزه‌های مرتبط با ساخت‌وساز، این طرح می‌تواند به رشد اقتصادی و رفاه عمومی کمک کند. دولت باید با اراده قوی و همراهی مجلس، این طرح را عملیاتی کند تا مشکل مسکن به‌طور پایدار حل شود.