

گفت‌وگو راضیه فلاح

یک کارشناس اقتصاد مسکن در گفت‌وگو با «جوان»:

اقشار مختلف مسکن متفاوت می‌خواهند

کارشناس اقتصاد مسکن معتقد است دولت چهاردهم برای تأمین نیاز مسکن در کشور باید از الگوهای مختلف ساخت بهره گیرد و برای همه نوع سلیقه و نیاز مردم، برنامه ساخت مسکن داشته باشد. برای مثال می‌توان با عرضه زمین به مردم و بخش خصوصی با استفاده از ظرفیت‌های آنها ساخت مسکن را سرعت بخشید.

فرشید ایلاتی، کارشناس حوزه مسکن در گفت‌وگو با «جوان» معتقد است، متقاضیان امروز مسکن کشور از یک طیف اقتصادی و اجتماعی نیستند و نمی‌توان برای جبران کمبود خانه کشور تنها از یک شیوه و الگوی ساخت بهره برد، بنابراین لازم است عرضه زمین را در کنار ساخت مجتمع‌های آپارتمانی دنبال کرد. از نسوی دیگر بانک مرکزی به عنوان نهاد بالادستی باید با بانک‌های مختلف در ارائه تسهیلات مسکن بر خورد جدی داشته باشد تا مشکلات تأمین نیاز مالی ساخت از سوی بانک‌ها برطرف شود. همچنین دولت باید برای تأمین نیاز مالی نیز مانند استفاده از الگوهای مختلف ساخت خانه از شیوه‌های مختلف بهره جوید. به عنوان مثال یکی از روش‌های جایگزین تسهیلات بانکی، استفاده از بخش خصوصی برای ساخت مسکن حمایتی است. با ارائه مشوق‌هایی مانند عرضه زمین رایگان و تولید مراکز رفاهی و اداری و تملک بخش خصوصی می‌توان این بخش را نیز در ساخت مسکن حمایتی شریک کرده و از آورده مالی آنها استفاده کرد.

■ **تنوع در ساخت و ارائه تسهیلات مهم است**

ایلاتی همچنین درباره الگوی مناسب ساخت مسکن در کشور به منظور جبران کمبود آن در مدت زمان پیش روی دولت چهاردهم می‌گوید: «نمی‌توان برای ساخت مسکن تنها به یک شیوه اکتفا کرد. بالاخره متقاضیان نیز همگی یک شرایط و سلیقه ندارند و هر کدام براساس نیاز و سلیقه خود مسکن خود را انتخاب می‌کنند، بنابراین باید یک الگویی طراحی شود که برای همه متقاضیان مسکن حمایتی کشور برنامه قابل اجرا داشته باشد. به عبارت دیگر باید شرایط تهیه مسکن برای افرادی که متقاضی دریافت زمین هستند، مانند افرادی که تقاضای زندگی در مجتمع را دارند، وجود داشته باشد. با توجه به این موضوع می‌توان نتیجه گرفت که تنها با داشتن یک الگو برای ساخت مسکن در کشور نمی‌توان به نتیجه مطلوب رسید و باید ترکیبی از روش‌های مختلف را اجرای کرد.»



وی در خصوص کوتاهی بانک‌ها برای تأمین تسهیلات مالی مسکن حمایتی و لزوم برخورد جدی با آنها تصریح می‌کند: «بانک مرکزی باید به عنوان مجری بالادستی دیگر بانک‌ها، تخلف‌های آنها را در پروژه نهضت ملی مسکن رسیدگی و با جریمه‌های سنگین با بانک‌های مختلف برخورد کند. بنا بر اطلاعات، حدود ۳۶۰هزار میلیارد تومان جریمه بانک‌های مختلف در خصوص پرداخت وام مسکن در مدت یک‌الی دو سال گذشته است، اما در این خصوص نیز نباید تنها از یک شیوه برای تأمین مالی استفاده کرد. پس لازم است درست مانند تنوع در استفاده از روش‌های ساخت مسکن، روش‌های تأمین مالی پروژه‌های مسکن حمایتی در کشور وجود داشته باشد. به عنوان مثال می‌توان از بخش خصوصی برای ساخت مسکن در کشور استفاده کرد و از توان این بخش برای ساخت شهرهای کوچک و شهرک‌سازی بهره برد. یعنی این بخش بتواند در کنار ساخت مسکن، برای شهرک یا شهرهای کوچک مقیاس، خدمات رفاهی، اداری، تجاری و هرچیز متعلق به آن را نیز بسازند.»

ایلاتی در ادامه می‌گوید: «می‌توان قسمت بزرگی از هزینه‌های ساخت از سوی بخش خصوصی را با عرضه زمین تأمین کرد. به عنوان مثال برای ساخت یک شهرک مقرر می‌شود تا ۱۰هزار واحد ساخته شود. در کنار این تعداد خانه لازم است ۵۰هزار متر از آن تجاری و ۵۰هزار متر دیگر اداری ساخته شود. همه این فضاها قابلیت جذب سرمایه‌گذاری از سوی بخش خصوصی را به همراه دارد. به عبارت دیگر، در این شیوه ساخت، بخش خصوصی تنها پیمانکار ساخت مسکن نیست و شریک ساخت یک پروژه بزرگ برای سرمایه‌گذاری است. با استفاده از این شیوه ساخت لازم است هزینه ساخت‌نדה کاهش پیدا کند. پس برخی از منافع مالی مانند مالکیت مراکز تجاری و رفاهی در قبال این هزینه‌های ساخت را به این بخش داد. به همراه کاهش هزینه ساخت، درآمد بهتری برای سازنده ایجاد می‌شود. پس بخش خصوصی به ساخت مسکن حمایتی ترغیب می‌شود.»

■ **آمیزش مجتمع‌های لوکس و حمایتی کنار یکدیگر**

این کارشناس مسکن با بیان روش‌های دیگر ترغیب بخش خصوصی برای ساخت مسکن حمایتی می‌افزاید: «اجرای مدل‌های ساخت مجتمع‌های مختلف حمایتی و لوکس در کنار یکدیگر، روش دیگری است که می‌توان بخش خصوصی را برای ساخت مسکن حمایتی ترغیبی کرد. به بیان دیگر در کنار مجتمع‌های حمایتی، بخش خصوصی باید بتواند در زمین‌های عرضه شده از نسوی دولت مجتمع‌هایی را بسازد که امکانات رفاهی لاکچری تری را به نسبت مجتمع‌های حمایتی داشته باشد و پس از ساخت نیز آنها را باقیمت آزاد بفروشد. با این اقدام می‌توان هم هزینه‌های ساخت مسکن حمایتی را کاهش داد و هم تنوعی در رست شهری ایجاد کرد. از سوی دیگر، می‌توان با استفاده از این شیوه، در کنار ساخت مسکن خدمات مربوطه به آن را نیز ساخت. همچنین جاگذاری جمعیتی را در طرح‌های حمایتی از بین برد و این مشکل اجتماعی را نیز حل کرد.»

اقتصادسیاسی

سرویس اقتصادی۰۶۰۴۸۵۲۳

گزارش یک

زینب سادات فخرایی



بازار تهران ایران

چهار محال و بختیاری گفت: «کارگر چطور می‌تواند آورده به این سنگینی را فراهم کند. در صورتی که تمام مدت مستأجر است و باید هر سال مبلغی به پول پیش و اجاره‌خانه اضافه کند. با این گرانی مگر چه درآمد داریم که هم پول پیش و کرایه دهیم و هم از پس آورده نهضت ملی مسکن ب‌راییم.»

■ **عمودی‌سازی علاج کار نیست**

مسئله با پرداخت تسهیلات بانکی حل نمی‌شود. ورود بخش خصوصی به طرح و عمودی‌سازی از دیگر مشکلاتی هستند که سبب طولانی شدن ساخت واحدها می‌شود و در شرایط تورمی، نارضایتی مردم را به همراه دارد. فرشید ایلاتی، کارشناس مسکن درباره عمودی‌سازی به «جوان» می‌گوید: «دولت در راستای عمل به تعهد طرح نهضت ملی مسکن نباید

به سمت بلند مرتبه‌سازی حرکت کند، زیرا علاوه بر اینکه تحویل واحدهای مسکونی زمانبر خواهد بود و از نسوی دیگر اجرای این طرح سرمایه‌بیشتری از افقی‌سازی صرف خواهد کرد. با توجه به تورم مصالح ساختمانی و زمانبر بودن ساخت مسکن آپارتمانی، عمودی‌سازی شیوه صحیحی نیست. در بازاری که قیمت مصالح دارای تورم و تغییر روزانه است، عنصر زمان نقش کلیدی ایفا می‌کند.»

به معنای دیگر، بخش خصوصی برای آنکه هزینه‌هایش قابل‌جبران باشد، چپارای جز



فرشید ایلاتی

کارشناس مسکن

دولت با اعطای زمین به متقاضیان در روستاها و اعطای تسهیلات به آنها می‌تواند کمتر از یک سال مستأجران را صاحب خانه کند

برای آن قرار بود، تسهیلات بانکی دریافت کنند. تورم بالای اجاره‌بها و البته اقتصاد تورمی فرصت پس‌انداز را به مستأجران نمی‌دهد؛ هرچند که یک ربال برای نهضت ملی هزینه نکرده‌اند. این در شرایط تورم، ساده نیست. همه این شرایط در حالی است که بحران مسکن روزبه‌روز بزرگ‌تر می‌شود و

نیاز مردم به مسکن چیزی نیست که بتوان از آن چشم‌پوشی کرد. طولانی شدن زمان پرداخت تسهیلات بانکی به مردم در کنار تورم از قدرت خرید آنها کم کرده است. یکی از متقاضیان طرح در استان

طریق گزارش بانک مرکزی، ۱۵ بانک به وظیفه قانونی خود برای پرداخت تسهیلات به متقاضیان نهضت ملی مسکن عمل نکرده‌اند. به عقیده کارشناسان مسکن، این مسئله و عمودی‌سازی واحدهای مسکن ملی در نفس خود اقدام شایسته‌ای نیست. مانع پیشرفت طرح هستند. راه‌حل کارشناسان به دولت برای ادامه مسکن ملی، واگذاری زمین به مردم برای عمودی‌سازی است.

■ ■ ■

اوضاع مسکن در سال‌های اخیر آنقدر بحرانی شده که برای صحبت از آن نیازی به آمار و ارقام نیست. مردم با تمام وجود فشار هزینه‌های بالای مسکن را حس می‌کنند. سختی هزینه‌های مسکن به جایی رسیده که

به استناد مرکز آمار ایران، خانوارهای شهری در سال ۲۰۱۴، ۴۲٫۴ درصد از درآمد خود را صرف پرداخت هزینه مسکن کرده‌اند. هرچند که بانک مرکزی، آماری از نرخ تورم سال ۱۴۰۲ ارائه نداده است، اما نرخ ۴۶٫۵درصدی تورم ۱۴۰۱ نشان از این دارد که مردم به‌خصوص مستأجران امکان پس‌انداز ندارند، بنابراین عجیب نیست که مدت انتظار خرید خانه در تهران به ۱۵۲ سال رسیده است. این در حالی است که ۱۵ بانک به وظیفه قانونی خود برای پرداخت تسهیلات به متقاضیان نهضت ملی مسکن عمل نکرده‌اند و هیچ وامی به مردم برای این طرح نیرداخته‌اند.

دیدگاه

گفت‌وگوی «جوان» با یک حقوقدان

لایحه جدید تجارت، بدون توجه به نظر تجار تدوین شد



این حقوقدان ادامه می‌دهد: «ممکن است این قانون مادر که الان تصویب شد تا ۵۰سال دیگر تحت عنوان قانون مادر بماند. برای همین راه درست این است هر چقدر زمان ببرد باید وقت بگذارد، تک‌تک مواد بررسی شود، مخالف و موافق صحبت کند، متن پیشنهادی ممکن است اصلاح شود، ولی متأسفانه رویه ناصوابی به‌وجود آمده است. می‌گویند این قانون در کمیسیون حقوق و قضایی مجلس تصویب شود بعد چشم بسته ما تصویب کنیم، این کار نادرستی است. حالا توجیهاتی را برای خودشان دارند که فرصت کافی وجود ندارد، اگر قرار باشد این کار انجام گیرد، کل وقت مجلس باید صرف این شود و شش ماه را باید برای این کار اختصاص دهیم و به نظر می‌رسد توجهات صحیحی هم نیست، چون عموم نمایندگان باید نظر دهند.»

وی تصریح می‌کند: «کمیسیون حقوقی و قضایی مجلس یک بخش کوچکی از نمایندگان را تشکیل می‌دهد و کمیسویی هم است که تصویب شده است، نمی‌تواند بی‌ایراد باشد. این قانون بالای ۱۳۰۰ ماده دارد و الان نمی‌شود گفت نقض این قانون را انجام دهد. ممکن است راجع به هر ماده‌اش ساعت‌ها صحبت کرد. مثلاً می‌توانست به نحو دیگری تنظیم شود تا آثار بهتر و طبعات منفی کمتری را در پی داشته باشد.»

■ **مجلس با بهانه تراشی مواد را بررسی نکرد**

تقی‌زاده یکی از ایرادات را نحوه عملکرد مجلس می‌داند و می‌گوید: «متأسفانه یکی از ایرادات وارده به فرآیند تصویب این لایحه به نحوه عملکرد مجلس برمی‌گردد. کار درست این است که تک‌تک این مواد باید مورد بررسی قرار بگیرد و نمایندگان نظرات خودشان را در این خصوص ارائه کنند، یعنی راه و کار درست این است. با توجه به اینکه می‌خواهد یک قانون مادر تصویب شود این قانون مادر در زندگی تجار و اشخاص حقیقی و حقوقی حائز اهمیت است و قرار نیست مدام به قوانین مادر دست بزینم.»

عمودی‌سازی ندارد و چون عمودی‌سازی زمانبر و اقتصاد کشور تورمی است، بنابراین هزینه تمام شده برای متقاضیان زیاد می‌شود. تا جایی که توان پرداخت آن را نداشته باشند و انصراف دهند. یکی دیگر از متقاضیان مسکن ملی در استان چهارمحال و بختیاری گفت: «اکثر ما متقاضیان دیگر توان پرداخت هزینه‌های مربوط به آورده مسکن را نداریم آن هم در روزگاری که شرایط اقتصادی به شدت نگران‌کننده است و در تأمین مایحتاج روزانه زندگی خود هم مشکل داریم.»

از طرف دیگر در ساخت آپارتمان، چون تعداد متقاضیان زیاد است، اگر بخشی از آن آورده‌های خود را پرداخت نکنند، کار متوقف می‌شود. هرچه زمان توقف بیشتر باشد هزینه پرداختی متقاضیان هم بیشتر می‌شود.

به گفته ارسلان مالکی، مدیرعامل سازمان ملی زمین و مسکن، ۵۵۰میلیون تومان تسهیلات در سال ۱۴۰۲ به نام متقاضی در اختیار سازنده قرار می‌گرفت تا با آن طرح نهضت ملی مسکن را پیش ببرند، در حالی که مردم هزینه را پرداخت کردند، اما طولانی شدن زمان ساخت باعث شد تا خانه‌ای را تحویل نگیرند.

■ **راه‌حل مشکلات، افقی‌سازی است**

راهی که مسکن مهر و بخشی از نهضت ملی مسکن پیش ساخت، عمودی‌سازی است. بررسی میدانی خبرنگار «جوان» از واحدهای مسکن مهر در پردیس نشان می‌دهد با گذشت سال‌های طولانی از آغاز این طرح، بسیاری از واحدها هنوز ناتمام هستند. بعضاً به مردم تحویل داده شده‌اند، ولی امکانات کافی برای زندگی را ندارند، در حالی که پروژه مسکن ملی در طیس بسیار دیرتر آغاز شد، اما متقاضیان آن منطقه حالا در خانه خود ساکنند. تفاوت میان این دو در یک چیز است؛ مسکن مهر و بخشی از مسکن ملی از سوی بخش خصوصی، عمودی ساخته شده است. حال آنکه در طیس مردم زمین را تحویل گرفتند و خودشان خانه را ساختند.

در وضعیت فعلی، بهترین نتیجه از افقی‌سازی به دست می‌آید. ایلاتی در این خصوص تصریح می‌کند: «دولت با اعطای زمین به متقاضیان در روستاها و اعطای تسهیلات به آنها می‌تواند کمتر از یک‌سال مستأجران را صاحب خانه کند. ساخت مسکن با شیوه افقی‌سازی می‌تواند با ساخت تدریجی مسکن، دست‌دلان را کوتاه و مردم واقعی را صاحب خانه کند. خانه‌های تک طبقه پس از سفت‌کاری و آماده‌سازی نسبی نمای بیرونی خانه، قابلیت تحویل به افراد را دارد و مراحل بعدی را می‌توان به تدریج و با آماده‌شدن سرمایه افراد تکمیل شود. اکثر این افراد نیز حاضرند میان دو گزینه هرگز صاحب خانه نشدن یا تکمیل و اسکان تدریجی، گزینه دوم را انتخاب کنند.»

بنابراین در شیوه واگذاری زمین و مردمی‌سازی، چون ساخت تدریجی اتفاق می‌افتد، اولاً هزینه کمتری را در برمی‌گیرد و نکته دوم آن است که زمان کمتری هم لازم دارد. به‌علاوه اینکه مردم با سلیقه خود خانه‌شان را می‌سازند. تجربه متقاضیان طیس هم نشان می‌دهد این شیوه کارآمد است و دولت برای اینکه بتواند بحران مسکن را سریع‌تر حل کند و سهم مسکن از سبید هزینه‌های مردم را کاهش دهد، باید به سراغ واگذاری زمین به مردم و افقی‌سازی برود.

اقبال چندانی هم حتی به عضویت این کمیسیون وجود ندارد، چون در مجلس اخیر هم این کمیسیون حتی به واسطه اینکه نمایندگانی تمایل نداشتند، بحث این بود که اصلاً تشکیل نشود و دنبال عضو بودند. به هر صورت این ایراد است و عملاً قانونی که می‌تواند نظرات قشر کثیری از نمایندگان را در بر بگیرد به یک کمیسیون کوچک معطوف شده و این ایراد واقعاً بر این قانون و هر قانونی وارد است که به این نحو تصویب می‌شود.»

■ **فعالان بخش خصوصی به بازی گرفته نمی‌شوند**

تقی‌زاده در پاسخ به این سؤال که آیا در تدوین این قانون از نظرات بخش خصوصی استفاده شده است، می‌گوید: «متأسفانه این ایراد هم به کار قانونگذار وارد است. هم این قانون و حتی قوانین دیگری هم که وضع می‌شود فعالان آن حوزه به عنوان صاحب‌نظر و مشاور به بازی گرفته نمی‌شوند و به نظرشان اهمیتی داده نمی‌شود. وقتی که می‌خواهید یک قانونی برای تجار یا بازرگان وضع کنید، این قانون برای عموم جامعه است، ولی آن بخش خاص جامعه را بیشتر درگیر می‌کند. باید نظرات آنها را هم جويا شد که آنها هم به اجرای این قانون بیشتر دل بدهند و همکاری بهتری در راستای اجرای قانون داشته باشند. متأسفانه این رویه نادرست را ما در خیلی از حوزه‌ها می‌بینیم و متأسفانه اختصاص هم به این قانونی ندارد که اخیراً به تصویب رسیده است. ما در سایر قوانین هم داریم که مثلاً یک قانونی بیشتر یک صنف خاص را درگیر می‌کند، عملاً به نظرات آن صنف خاص اهمیت چندانی نمی‌دهند.»

این حقوقدان در پایان تأکید می‌کند: «ایرادات متعددی وارد است. ۲۰ سال است که درگیر وار تصویب این قانون هستیم. عملاً اگر قرار بود ۲۰ سال پیش این قانون تصویب می‌شد، ما باید امروز به فکر اصلاحات آن قانون می‌بودیم نه اینکه ۲۰ سال درگیر تصویب یک قانون باشیم. این خودش یک معضل بسیار بزرگی است. اگر قرار است این قانون راهگشا باشد، تصویبش ۲۰ سال پیش راهگشاتر می‌بود و مشکلاتی که الان ما درگیرش هستیم را حل می‌کرد. شاید به جای اینکه بخواهیم قوانین جدیدی را تصویب کنیم، اتفاقاً فکر کنیم این قوانین مادر که در جامعه جاری هستند را به‌روز و اصلاح کنیم، یعنی قانونگذار مانند فردی که با چشم‌بند و بیدار به جامعه و تحولات جامعه نگاه می‌کند و هر جا احساس کرد قانون با تحولات جدید مطابقت ندارد، سعی می‌کند آن را اصلاح و ویرایش کند و آپدیت شود که منطبق بر نیاز جامعه باشد.»