

فرامتن نامه نگاری مسکنی بهارستان-پاستور

یکی از پیامدهای اصلی تأخیر در ابلاغ تسهیلات ساخت مسکن در کنار صف طولانی تخصیص وام‌های قبلی در زمینه ساخت مسکن، ناامیدی و نداشتن اعتماد مردم به چارچوب قانونی و نظارتی حاکم بر ساخت و ساز مسکن در کشور است. زمانی که دولت تصمیم به افزایش تسهیلات ساخت مسکن گرفت و آن را در شورای عالی مسکن که خود رئیس کل بانک مرکزی و همچنین نماینده وی در آن حضور دارند، تأیید می‌کند، ولی بانک مرکزی بعد از آن با دلایل واهی نسبت به ابلاغ تسهیلات یا مبلغ جدید کو تاهی می‌کند و قانون را اجرا نمی‌کند که ضربه بزرگی به اعتماد مردم زده خواهد شد و همچنین مردم و سازندگان را پلاتکلیف نگه می‌دارد. از همین رو نیز نمایندگان مجلس نسبت به ابلاغ هر چه سریع تر وام جدید ساخت مسکن به رئیس‌جمهور نامه زدند و آن را پیگیری کردند.

دسترسی به مسکن از زانقیمت برای تضمین رفاه و کیفیت زندگی همه مردم بسیار

مهم است. بااین حال، موضوع مسکن در کشور ما که محدودیت‌های مزی شهرها و عدم توسعه افقی شهری یکی از بزرگ‌ترین موانع جهت دسترسی به گزینهای مسکن اززانقیمت شده و چالش بزرگی برای کشور بوده است، در همین زمینه نیز مسئله اول، یعنی عرضه زمین باایجاد حکمی راهبردی در قانون برنامه هفتم توسعه به سمت اصلاح رفت که در آن دولت موظف است که عرضه زمین راافزایش و به میزان ۲۵ درصد مساحت مسکونی کشور را توسعه و گسترش دهد.از همین روقانون برنامه هفتم،توسعه اولین و شاید مهم‌ترین قدم را برای کنترل قیمت مسکن برداشته است و باالزامی کردن افزایش ۲۵ درصدی سطح مناطق مسکونی کل کشور، زمینه افزایش عرضه زمین به مردم و ساخت مسکن مردمی و به شکل تدریجی را فراهم کرده است که به کاهش کمبود واحدهای مسکونی کمک می‌کند و عرضه مسکن را افزایش چشمگیری خواهد داد. یکی از موضوعات کلیدی در تولید مسکن، دسترسی بودن تسهیلات به ویژه در زمینه تأمین مالی ساخت مسکن است. در بسیاری از کشورها شبکه بانکی نقش تعیین‌کننده‌ای در ارائه تسهیلات ساخت مسکن جهت تأمین مالی ساخت مسکن دارد، اما متأسفانه عملکرد بانک‌ها در ایران به خصوص در زمینه بانک‌های خصوصی در این بخش در سه سال اخیر بسیار کم و ناچیز شده‌است. بسیاری از بانک‌ها تمایلی به اعطای وام ساخت مسکن نداشته‌اند یا تسهیلات غیر مولد و کوتامدت ارائه کرده‌اند که دسترسی مردم به منابع مالی مورد نیاز برای ساخت مسکن را با چالش مواجه کرده است. این حمایت نکردن از سوی بخش بانکی باعث ایجاد ناامیدی و بی‌اعتمادی در بین مردم شده که به دولت برای ارائه کمک در این زمینه حساس متکی هستند. از همین رواقدم راهبردی تعیین شده در زمینه اقدامات متقابل حاکمیت جهت برخورد با بانک‌های متخلف، مسئله مربوط به کاهش قدرت تسهیلات‌دهی بانک‌های متخلف در پرداخت تسهیلات ساخت مسکن است که تاکنون قدمی در این راستا برداشته نشده است.

این در حالی است که بانک مرکزی به جای حمایت از سازو کار قانونی خلق پول مولد به نفع ساخت مسکن نه تنها قدمی در زمینه کاهش قدرت تسهیلات‌دهی بانک‌های متخلف برداشته است، بلکه خود نیز در اجرای قانون مصوب دولت در زمینه ابلاغ تسهیلات ساخت جدید و ۸۰۰ میلیون تومانی نیز دست به افعال کاری و عدم اجرای قانون زده که متأسفانه شبکه بانکی را نسبت به عدم تمکین به اجرای قانون جری‌تر کرده است!



تعدادشماره | جوان

پیامدهای منفی عدم ابلاغ وام جدید ساخت مسکن از سوی بانک مرکزی

تأخیر در ابلاغ وام ۸۰۰ میلیون تومانی و زیان‌دهی مردم و صنایع مرتبط با ساخت و ساز مسکن موضوعی حیاتی است که نیاز به رسیدگی فوری دارد. ابلاغ نکردن به موقع تسهیلات جدید و ۸۰۰ میلیون تومانی ساخت مسکن به بانک‌ها منجر به طیفی از پیامدهای منفی شده‌است که هم افراد متقاضی ساخت خانه و هم بر صنعت ساخت و ساز گسترده‌تر تأثیر می‌گذارد.

عدم تمکین به قوانین از بانک‌ها به بانک مرکزی سرایت کرده است!

یکی از پیامدهای اصلی تأخیر در ابلاغ تسهیلات ساخت مسکن در کنار صف طولانی تخصیص وام‌های قبلی در زمینه ساخت مسکن، ناامیدی و عدم اعتماد مردم به چارچوب قانونی و نظارتی حاکم بر ساخت و ساز مسکن در کشور است. زمانی که دولت تصمیم به افزایش تسهیلات ساخت مسکن گرفت و آن را در شورای عالی مسکن که خود رئیس کل بانک مرکزی و همچنین نماینده وی در آن حضور دارند، تأیید می‌کند، ولی بانک مرکزی بعد از آن با دلایل واهی نسبت به ابلاغ تسهیلات یا مبلغ جدید کو تاهی می‌کند و قانون را اجرا نمی‌کند که ضربه بزرگی به اعتماد مردم زده خواهد شد و همچنین مردم و سازندگان را پلاتکلیف نگه می‌دارد. از همین رو نیز نمایندگان مجلس نسبت به ابلاغ هر چه سریع تر وام جدید ساخت مسکن به رئیس‌جمهور نامه زدند و آن را پیگیری کردند. این نداشتن شفافیت و کارآمدی در اجرای سیاست‌های مسکن می‌تواند تأثیر مخربی بر کل بازار مسکن و توانایی مردم برای تأمین مسکن اززانقیمت داشته باشد که این وضعیت منجر به تخریب اعتماد بین مردم و حاکمیت خواهد شد. مردمی که با خبر وام ۸۰۰ میلیون تومانی ساخت مسکن، امیدوار به دریافت این وام جهت ساخت مسکن خود بودند، ولی در کمال تعجب با بی‌قانونی و افعال کاری بانک مرکزی در نهایت شاهد سرایت عدم تمکین به قوانین در زمینه تسهیلات ساخت مسکن از سوی بانک مرکزی بودند که تا قبل از این به این نهاد در زمینه پرداخت تسهیلات ساخت مسکن اعتماد داشتند و حالا خود این نهاد به یک عدم اطمینانی جدید در راستای تمکین به قوانین مصوب شده در دولت و مجلس تبدیل شده است!

همچنین تأخیر در ابلاغ مبلغ جدید وام ساخت مسکن به بانک‌ها باعث از دست رفتن فرصت‌هایی برای افراد و صنایع مرتبط با ساخت مسکن شده است. در شرایطی که بازار مسکن با چالش‌هایی مانند افزایش قیمت‌ها و نوسان تقاضا مواجه است، هر گونه تأخیر در دسترسی به تسهیلات ساخت مسکن می‌تواند این مسائل را تشدید کند و مانع از اتمام به موقع پروژه‌های مسکن شود. این وضعیت به نوبه خود می‌تواند منجر به از دست رفتن درآمد برای کارگران ساختمانی، تأمین‌کنندگان و سایر ذی‌نفعان صنعت و همچنین تأخیر در تأمین نیازهای مسکن مردم شود.

دولت چهاردهم برای رسیدگی به این موضوع باید سریعاً نسبت به اصلاح این وضعیت اقدام کند و با ابلاغ بانک مرکزی در زمینه میزان جدید وام ساخت مسکن به سرعت به بانک‌ها ابلاغ و این وام‌ها را در اختیار مردم قرار گیرد. در مجموع تأخیر در ابلاغ وام ۸۰۰ میلیون تومانی و زیان‌دهی مردم و صنایع مرتبط با ساخت مسکن موضوعی جدی است که توجه و اقدام عاجل دولت را می‌طلبد. با رسیدگی سریع به این موضوع و حصول اطمینان از اینکه تسهیلات ساخت و ساز مسکن به اختیار نیازمندان قرار می‌گیرد، دولت می‌تواند از بخش مسکن حمایت کند، رشد اقتصادی را تحریک کند و شرایط زندگی شهروندان را بهبود بخشد که رعایت نکردن این امر منجر به ناامیدی و بی‌اعتمادی بیشتر مردم و مانع از توسعه بازار مسکن در کشور می‌شود.

اولین درخواست رسمی مجلس از دولت برای ابلاغ تسهیلات ۸۰۰میلیون تومانی مسکن ثبت شد شکوائیه‌ای علیه مسکن ستیزی بانک مسکن!

به گفته رئیس مجلس شورای اسلامی، زمین‌های در اختیار سازمان ملی زمین و مسکن، ۲ برابر مساحت کل مسکن‌های ساخته شده کشور است

«۱۵میلیون هکتار زمین قابل سکونت در کشور داریم»، این سخن یک شخص عادی یا فاقد دسترسی به آمار و اطلاعات نیست، تازه‌ترین حرف رئیس مجلس شورای اسلامی در همایش سراسری بنیاد مسکن است، یعنی در جمع افراد مطلع، اهمیت چنین سخنی آنجاست که ایران‌مان یا داشتن ۱۵میلیون هکتار زمین قابل سکونت، همچنان با رنج مسکن مواجه است. آیا این غیر از بیماری حکمرانی است که آب در کوزه و مردم تشنه لب یگرزند؟ یکی از دیدگاه‌های اصلی مجلس در زمینه مسکن، موضوع ساخت مسکن به شکل مردمی با عرضه زمین و پرداخت تسهیلات ساخت مسکن است، اما کدام پول؟ دولت که به تنهایی امکان ساخت چنین تسهیلات ساخت مسکن به ۸۰۰ میلیون تومان افزایش یافت، اما بانک مرکزی تاکنون نسبت به اجرای این مصوبه تمکین نکرده است. نمایندگان مجلس پس از چندماه تعلل، بالاخره دست به کار شدند نامه‌ای با ۱۰۸ امضا به رئیس‌جمهور نوشتند که وام جدید مسکنی سریع ابلاغ شود.

بخش ساخت و ساز مسکن جزء حیاتی هر

اقتصادی است، زیرانیااز اساسی به سرپناه ر برطرف و به رشد اقتصادی کمک می‌کند. در بسیاری از کشورها از جمله ایران، ساخت مسکن اغلب از طریق تسهیلات

وام تخصصی ارائه شده از سوی سیستم بانکی تسهیل می‌شود. از همین رو نیز در قانون جهش تولید مصوب مجلس شورای اسلامی، به مسئله تسهیلات ساخت مسکن معادل ۲۰ درصد از کل تسهیلات پرداختی شبکه بانکی اشاره شده است که در این قانون صراحتاً نسبت به افزایش مبلغ وام ساخت مسکن به میزان تورم سالانه اشاره شده است و در تیرماه نیز شورای عالی مسکن با افزایش مبلغ وام ساخت مسکن از ۵۵۰ میلیون تومان به ۸۰۰ میلیون تومان موافقت کردند، اما تعلل بیش از چهار ماهه بانک مرکزی در ابلاغ دستورالعمل اجرایی پرداخت این تسهیلات با مبلغ جدید ۸۰۰ میلیون تومانی نه تنها مخالفت با نص صریح قانون بوده است، بلکه چالش‌های قابل توجهی را هم برای مردم و هم برای صنایع مرتبط با ساخت مسکن ایجاد کرده است.

پرداخت به موقع و مناسب تسهیلات ساخت مسکن برای عملکرد سالم بخش عرضه مسکن ضروری است. این رویکرد شامل حصول اطمینان از اینکه وجوه در صورت نیاز در اختیار سازندگان، سازندگان و خریداران خانه قرار می‌گیرد. تصویب افزایش ۸۰۰ میلیون تومانی وام از سوی شورای عالی مسکن نیز گام مثبتی در این جهت بوده است، چرا که نیاز به افزایش حمایت‌های مالی در بخش مسکن را تأیید می‌کند و از منظر قانون، دولت اقدام درستی را انجام داده است، اما ابلاغ نکردن بانک مرکزی در زمینه افزایش مبلغ وام ساخت مسکن موجب توقف جدی ساخت مسکن شده است و مردم به سر درگمی افتاده‌اند! این سرسردگمی مردم موجب خواهد شد که اولا



✎ گفت‌وگو

کارشناس اقتصادی در گفت‌وگو با «جوان»:

رئیس ابقاشده بانک مرکزی وام مسکن را ابلاغ کند

وی ادامه داد: طبق قانون باید ۲۰ درصد از کل تسهیلات پرداختی شبکه بانکی به بخش ساخت مسکن اختصاص یابد و افزایش مبلغ وام ساخت مسکن به میزان ۸۰۰ میلیون تومان نیز در همین سقف است و هیچ بار مالی جدیدی به شبکه بانکی تحمیل نخواهد کرد، ولی متأسفانه بانک مرکزی به بهانه‌های واهی نسبت به ابلاغ و پرداخت تسهیلات جدید ۸۰۰ میلیون تومانی ساخت مسکن سراز زده است و تعلل بانک مرکزی در ابلاغ افزایش تسهیلات به بانک‌ها به معنای عدم تحقق این الزام قانونی است و مشکلات قانونی و مقرراتی بسیاری را نیز به دنبال دارد.

این کارشناس اقتصادی با تأکید بر اینکه تغییر مبلغ تسهیلات ساخت مسکن هیچ بار مالی اضافی بر سیستم بانکی نخواهد داشت، گفت: توجه به این نکته ضروری است که تغییر مبلغ وام ساخت مسکن بار مالی جدیدی برای سیستم بانکی ایجاد نمی‌کند. چارچوب موجودی می‌تواند تسهیلات افزایش یافته را بدون فشار به منابع بانک‌ها در نظر بگیرد. تأثیر تأخیر بانک مرکزی به سطح ملی اقتصاد نیز محدود نمی‌شود و تنها رشد اقتصادی کل اقتصاد ایران را تحت تأثیر قرار نخواهد داد، بلکه از منظر استانی نیز با توجه به پایان یافتن زمان ساخت‌وساز مسکن در بسیاری از شهرهای کشور، آثار توری جدی در زمینه توقف تولید مسکن در هر استان خواهد داشت.

وی ادامه داد: در بسیاری از استان‌ها عدم ابلاغ به موقع وام جدید مسکن باعث به بخش ساخت مسکن اختصاص باید و افزایش مبلغ وام ساخت مسکن به میزان ۸۰۰ میلیون تومان نیز در همین سقف است و هیچ بار مالی جدیدی به شبکه بانکی تحمیل نخواهد کرد، ولی متأسفانه بانک مرکزی به بهانه‌های واهی نسبت به ابلاغ و پرداخت تسهیلات جدید ۸۰۰ میلیون تومانی ساخت مسکن سراز زده است و تعلل بانک مرکزی در ابلاغ افزایش تسهیلات به بانک‌ها به معنای عدم تحقق این الزام قانونی است و مشکلات قانونی و مقرراتی بسیاری را نیز به دنبال دارد.

این کارشناس اقتصادی با تأکید بر اینکه تغییر مبلغ تسهیلات ساخت مسکن هیچ بار مالی اضافی بر سیستم بانکی نخواهد داشت، گفت: توجه به این نکته ضروری است که تغییر مبلغ وام ساخت مسکن بار مالی جدیدی برای سیستم بانکی ایجاد نمی‌کند. چارچوب موجودی می‌تواند تسهیلات افزایش یافته را بدون فشار به منابع بانک‌ها در نظر بگیرد. تأثیر تأخیر بانک مرکزی به سطح ملی اقتصاد نیز محدود نمی‌شود و تنها رشد اقتصادی کل اقتصاد ایران را تحت تأثیر قرار نخواهد داد، بلکه از منظر استانی نیز با توجه به پایان یافتن زمان ساخت‌وساز مسکن در بسیاری از شهرهای کشور، آثار توری جدی در زمینه توقف تولید مسکن در هر استان خواهد داشت.

عدم درخواست برای اخذ وام با مبلغ ۵۵۰ میلیون تومانی است. سازندگان که انتظار افزایش تسهیلات وام برای حمایت از پروژه‌های خود را داشتند، اکنون با نداشتن اطمینان مالی روبه‌رو هستند. بدون دسترسی به منابع اعتباری حاصل از تسهیلات مسکن، مردم و سازندگان با تأخیر بسیار زیاد تسهیلات جدید ساخت مسکن را به دنبال دارد که برای دولت، کشور، رشد اقتصاد و همچنین مردم و بازار مسکن تبعات منفی دارد و این وضعیت به یک وضعیت باخت-باخت تبدیل شده است که باید سریعاً اصلاح شود.

تأخیر در ابلاغ مبلغ جدید تسهیلات ساخت مسکن به بانک‌ها عواقب شدیدی برای مردم به ویژه کسانی که به دنبال ساخت مسکن در طرح نهضت ملی مسکن هستند، ایجاد کرده است. اولین مشکل در زمینه توقف تولید مسکن به دلیل



محمد صالح جوکار

نماینده مجلس

تسهیلات ساخت مسکن مهم‌ترین جزو در تأمین مالی و تأمین هزینه‌های ساخت مسکن است و باید این تسهیلات به موقع و به میزان مناسب پرداخت شود که متأسفانه بانک‌ها نیز همکاری لازم را در این زمینه نداشتند و بانک مرکزی نیز با این عدم ابلاغ وام جدید ساخت مسکن، مشکلات را بیشتر کرده است

ساخت مسکن، بسیاری از پروژه‌ها در معرض خطر تأخیر یا حتی توقف تولید و ساخت مسکن قرار دارند. همچنین تأخیر در ساخت مسکن منجر به افزایش هزینه‌ها به دلیل عواملی مانند تورم، افزایش قیمت مواد و هزینه‌های نیروی کار می‌شود. با توجه به اعلام رسمی این افزایش مبلغ وام ساخت مسکن، عدم اجرای به موقع سیاست مصوب شده دولت در زمینه افزایش تسهیلات ساخت مسکن از سوی بانک مرکزی، اعتماد به سیستم حکمرانی را نیز از بین می‌برد و این تصور را ایجاد می‌کند که به نیازهای مردم پاسخ داده نمی‌شود که پیامدهای منفی طولانی‌مدتی را خواهد داشت.

بخش ساخت و ساز مسکن با بیش از ۱۳۰ زمینه فعالیت از جمله تأمین کنندگان مصالح، معماران، مهندسان و کارگران در ارتباط است. تأخیر در تسهیلات وام می‌تواند منجر به رکود در این صنایع مرتبط و باعث ایجاد یک اثر موج‌دار در کل اقتصاد شود. همچنین توقف رشد اقتصادی به دلیل توقف در ساخت و ساز مسکن نیز یکی دیگر از دلایل ضروری جهت افزایش سریع‌تر مبلغ وام ساخت مسکن و ابلاغ قانون مصوب دولت است. بخش مسکن سهم قابل توجهی در تولید ناخالص داخلی در بسیاری از کشورها دارد. کاهش سرعت در این بخش می‌تواند منجر به انقباض کلی اقتصادی شود که بر نرخ اشتغال، مخارج مصرف‌کننده و رشد اقتصادی تأثیر منفی می‌گذارد. به همین دلیل نیز ۱۰۸ نماینده مجلس نسبت به تأخیر بیش از حد بانک مرکزی در ابلاغ تسهیلات جدید ساخت مسکن واکنش نشان دادند و به رئیس‌جمهور نامه زدند که این موضوع را پیگیری کند.

کم‌کاری در ابلاغ مصوبه خوب

محمد صالح جوکار، رئیس کمیسیون امور داخلی کشور و شورا‌های مجلس شورای اسلامی با اشاره به تأخیر چندین ماهه در زمینه پرداخت تسهیلات ساخت مسکن جدید از سوی بانک مرکزی به «جوان» می‌گوید: یکی از مصوبات خوب در زمینه تسهیل مسیر ساخت مسکن مسئله مربوط به تسهیلات با مبلغ جدید ۸۰۰ میلیون تومانی برای ساخت مسکن است که حدود چندین ماه است متأسفانه بانک مرکزی آن را به بانک‌های عامل ابلاغ نکرده است و این مصوبه در تیرماه در شورای عالی مسکن به تصویب رسیده است و هم اکنون در آبان ماه قرار داریم که این موضوع باید هر چه سریع‌تر ابلاغ شود.

وی می‌افزاید: در زمینه افزایش مبلغ تسهیلات ساخت مسکن روستایی نیز شاهد چنین روندی بودیم و باید این رویکرد اصلاح شود و گر نه آثار بدی برای اقتصاد کشور به دنبال دارد. حتی زمانی که مبلغ جدید تسهیلات ساخت مسکن به میزان ۵۵۰میلیون تومان نیز سال گذشته مصوب شد تا زمان ابلاغ آن بسیار طولانی شد و همین طولانی شدن فرایند ابلاغ وام با مبلغ جدید، فرصت ساخت و ساز مسکن را به طور کلی از بین برد و عملاً افزایش مبلغ وام ساخت مسکن را بی‌اثر کرد.

این نماینده مجلس با اشاره به ضرورت ابلاغ وام ساخت مسکن می‌گوید: تسهیلات ساخت مسکن مهم‌ترین جزو در تأمین مالی و تأمین هزینه‌های ساخت مسکن است و باید این تسهیلات به موقع و به میزان مناسب پرداخت شود که متأسفانه بانک‌ها نیز همکاری لازم را در این زمینه نداشتند و بانک مرکزی نیز با این عدم ابلاغ وام جدید ساخت مسکن، مشکلات را بیشتر کرده است. انتظار از دولت چهاردهم این است در مسئله‌ای که مردم یک طرف آن هستند، هر چه سریع‌تر به کمک مردم بیایند و در این مسئله نیز باید بانک مرکزی نسبت به ابلاغ هر چه سریع‌تر تسهیلات جدید و ۸۰۰ میلیون تومانی ساخت مسکن اقدامات لازم را انجام دهد تا مردم متضرر نشوند.



تعدادشماره | جوان

ساخت مسکن به معنای از بین رفتن فرصت‌های توسعه مسکن است. این وضعیت منجر به رکود در فعالیت‌های ساختمانی خواهد شد که در نهایت منجر به کاهش فعالیت‌های اقتصادی، کاهش نرخ اشتغال و کاهش هزینه‌های مصرف‌کننده در این مناطق شود.

این کارشناس اقتصادی با اشاره به اهمیت بسیار بالای جریان تأخیر صورت گرفته در پرداخت تسهیلات ۰۰۰میلیون تومانی ساخت مسکن گفت: برای کاهش اثرات تأخیر و اطمینان از اجرای روان افزایش تسهیلات ساخت‌وساز مسکن، در اولین مرحله تأخیر در ابلاغ اقدام، بانک مرکزی باید دستورالعمل اجرایی پرداخت تسهیلات ۸۰۰ میلیون تومانی وام را سریعاً به بانک‌ها ابلاغ کند. در غیر این صورت توقف حاصل از پرداخت نکردن تسهیلات ساخت مسکن با مبلغ جدید قطعاً کودی بسیار بد در ساخت و عرضه مسکن ایجاد خواهد کرد و تعادل بازار مسکن را بر هم خواهد زد.

ایقابی در پایان گفت: تأخیر در ابلاغ تسهیلات ۸۰۰ میلیون تومانی بانک مرکزی پیامدهای گسترده‌ای برای بخش مسکن، صنایع وابسته و مردم دارد. ضروری است بانک مرکزی نسبت به ابلاغ مبلغ جدید و ۸۰۰ میلیون تومانی ساخت مسکن به بانک‌ها و اطمینان از اجرا و پرداخت به موقع تسهیلات جدید ساخت مسکن اقدامات لازم را انجام دهد.