

تمرکز برنامه‌های مسکن حمایتی بر سکونت‌پذیری پروژه‌ها

حمایت از دهک‌های پایین و توسعه مسکن استیجاری است

۱۶۰ هزار واحد، چهار گره اصلی

مسکونی را دشوار کند.

بر همین اساس، قرار است همزمان با توسعه سایت‌های مسکونی، زمین مورد نیاز برای ایجاد خدمات عمومی نیز پیش‌بینی شود.

نیاز برای بخشی از این خدمات در اختیار بخش خصوصی قرار گیرد تا امکان ایجاد فروشگاه، مراکز خدماتی و تأمین نیازهای روزانه در نزدیکی محل سکونت خانوارها فراهم شود. هدف این است که پروژه‌های حمایتی تنها محل ساخت واحد نباشند و به تدریج به محله‌هایی با حداقل امکانات لازم برای زندگی تبدیل شوند.

۷۰۴ همت برای سرعت دادن به خدمات زیربنایی

تأمین زیرساخت‌ها در پروژه‌های بزرگ مسکن، تنها به برنامه‌ریزی عمرانی محدود نمی‌شود و نیازمند منابع مالی و همکاری دستگاه‌های خدمات‌رسان است. در نشست پایش طرح‌های حمایتی مسکن اعلام شد که در نیمه نخست امسال، با وجود محدودیت‌های مالی، حدود ۷۰۴ هزار میلیارد تومان برای کمک به دستگاه‌های خدمات‌رسان اختصاص یافته است.

این منابع برای تسریع در اجرای زیرساخت‌های پروژه‌های مسکن در نظر گرفته شده است؛ از جمله اجرای شبکه‌های آب، برق، گاز، فاضلاب و دسترسی به راه‌های دسترسی. با وجود این، تأمین زیرساخت‌ها در همه سایت‌ها شرایط یکسانی ندارد. برخی پروژه‌ها در شهرهای جدید یا اراضی وسیع پیرامون شهرها قرار گرفته‌اند و برای اتصال به شبکه‌های اصلی خدمات‌رسان، به سرمایه‌گذاری و زمان بیشتری نیاز دارند. در برخی پروژه‌ها نیز ساخت واحدها نسبت به اجرای خدمات جلودتر رفته و همین موضوع، ضرورت هماهنگی میان دستگاه‌های مختلف را افزایش داده است.

مسئولان بخش مسکن براین باورند که اگر منابع زیرساختی همزمان با ساخت تزییق نشود، افتتاح‌های بزرگ ممکن است در عمل با تأخیر در اسکان خانوارها همراه شود. بنابراین، یکی از معیارهای اصلی موفقیت برنامه تا بهمن ماه، نه فقط تعداد واحدهای تکمیل‌شده، بلکه میزان آماده بودن آنها برای سکونت خواهد بود.

در این میان، نقش شرکت‌های آب و فاضلاب، شهرداری‌ها، وزارت کشور و دستگاه‌های مسئول راه‌های همزمان با ساخت تزییق وزارت راه و شهرسازی می‌تواند ساخت پروژه را پیگیری کند، اما سکونت‌پذیری کامل سایت‌ها به عملکرد هماهنگ مجموعه‌ای از دستگاه‌ها وابسته است.

گره مالی پروژه‌ها و متقاضیان کم‌درآمد

در کنار زیرساخت، تأمین مالی مهم‌ترین گلوگاه طرح‌های حمایتی مسکن به شمار می‌رود. بخش بزرگی از متقاضیان این طرح‌ها از دهک‌های متوسط و پایین درآمدی هستند و توانایی آنها برای پرداخت آورده، با افزایش هزینه ساخت و طولانی شدن زمان اجرای پروژه‌ها کاهش می‌یابد.

هرگونه وقفه در تأمین منابع مالی، دو پیامد دارد: نخست، سرعت ساخت پروژه کاهش پیدا می‌کند و دوم، هزینه تمام‌شده واحد با افزایش قیمت مصالح، دستمزد و تعدیل قراردادها بالا می‌رود. این افزایش هزینه نه‌ای فشار بیشتری بر متقاضی وارد می‌کند؛ متقاضی‌ای که از ابتدا نیز برای تأمین سهم آورده خود با محدودیت روبه‌رو بوده است.

بر اساس گزارش سازمان ملی زمین و مسکن وادارات کل راه و شهرسازی استان‌ها، تاکنون حدود ۵.۵ هزار میلیارد تومان تسهیلات برای حمایت از خانوارهای کم‌درآمد و دهک‌های پایین اختصاص یافته است. نزدیک به ۱۵ هزار خانوار واجد شرایط توانسته‌اند از این تسهیلات استفاده کنند.

این تسهیلات از یک سو به خانوارهایی کمک می‌کند که به دلیل ناتوانی در پرداخت سهم آورده خود یا محدودیت روبه‌رو بوده است. بر اساس گزارش سازمان ملی زمین و مسکن وادارات کل راه و شهرسازی استان‌ها، تاکنون حدود ۵.۵ هزار میلیارد تومان تسهیلات برای حمایت از خانوارهای کم‌درآمد و دهک‌های پایین اختصاص یافته است. نزدیک به ۱۵ هزار خانوار واجد شرایط توانسته‌اند از این تسهیلات استفاده کنند.

این تسهیلات از یک سو به خانوارهایی کمک می‌کند که به دلیل ناتوانی در پرداخت سهم آورده خود یا محدودیت روبه‌رو بوده است.

بر اساس گزارش سازمان ملی زمین و مسکن وادارات کل راه و شهرسازی استان‌ها، تاکنون حدود ۵.۵ هزار میلیارد تومان تسهیلات برای حمایت از خانوارهای کم‌درآمد و دهک‌های پایین اختصاص یافته است. نزدیک به ۱۵ هزار خانوار واجد شرایط توانسته‌اند از این تسهیلات استفاده کنند.

این تسهیلات از یک سو به خانوارهایی کمک می‌کند که به دلیل ناتوانی در پرداخت سهم آورده خود یا محدودیت روبه‌رو بوده است.

بر اساس گزارش سازمان ملی زمین و مسکن وادارات کل راه و شهرسازی استان‌ها، تاکنون حدود ۵.۵ هزار میلیارد تومان تسهیلات برای حمایت از خانوارهای کم‌درآمد و دهک‌های پایین اختصاص یافته است. نزدیک به ۱۵ هزار خانوار واجد شرایط توانسته‌اند از این تسهیلات استفاده کنند.

این تسهیلات از یک سو به خانوارهایی کمک می‌کند که به دلیل ناتوانی در پرداخت سهم آورده خود یا محدودیت روبه‌رو بوده است.

بر اساس گزارش سازمان ملی زمین و مسکن وادارات کل راه و شهرسازی استان‌ها، تاکنون حدود ۵.۵ هزار میلیارد تومان تسهیلات برای حمایت از خانوارهای کم‌درآمد و دهک‌های پایین اختصاص یافته است. نزدیک به ۱۵ هزار خانوار واجد شرایط توانسته‌اند از این تسهیلات استفاده کنند.

این تسهیلات از یک سو به خانوارهایی کمک می‌کند که به دلیل ناتوانی در پرداخت سهم آورده خود یا محدودیت روبه‌رو بوده است.

بر اساس گزارش سازمان ملی زمین و مسکن وادارات کل راه و شهرسازی استان‌ها، تاکنون حدود ۵.۵ هزار میلیارد تومان تسهیلات برای حمایت از خانوارهای کم‌درآمد و دهک‌های پایین اختصاص یافته است. نزدیک به ۱۵ هزار خانوار واجد شرایط توانسته‌اند از این تسهیلات استفاده کنند.

تأمین آورده متقاضی و پرداخت به‌موقع تسهیلات بانکی، مستقیماً بر سرعت ساخت اثر می‌گذارد.

یکی از مسائل مطرح‌شده در جلسات پایش، جلوگیری از واگذاری امتیاز توسط متقاضیان کم‌درآمد است. اگر خانوار نتواند آورده مورد نیاز را تأمین کند، ممکن است امتیاز خود را واگذار کند یا به‌طور کامل از پروژه خارج شود. در چنین شرایطی، هدف حمایتی طرح تصفیه می‌شود؛ زیرا واحدی که برای خانه‌دار شدن گروه‌های کم‌درآمد تعریف شده، ممکن است در نهایت به دست گروهی با توان مالی بالاتر برسد.

افزایش وام ساخت به ۸۵۰ میلیون تومان

یکی از تصمیم‌های مهم در بخش تأمین مالی، افزایش سقف تسهیلات ساخت از ۶۵۰ میلیون تومان به ۸۵۰ میلیون تومان است. این تسهیلات متمم برای پروژه‌هایی پیش‌بینی شده که با افزایش هزینه‌های ساخت مواجه شده‌اند و تسهیلات قبلی پاسخگوی تکمیل واحدها نیست.

بر اساس گزارش ارائه‌شده در نشست، تنها در بانک مسکن بیش از ۱۶۰ هزار واحد مسکونی مشمول دریافت این تسهیلات متمم هستند. روند انعقاد قرارداد و پرداخت منابع در برخی استان‌ها آغاز شده، اما مسئولان بر سرعت گرفتن این فرآیند تأکید کرده‌اند.

طبق برنامه اعلام‌شده، قراردادهای تسهیلات متمم باید حداکثر تا نیمه نخست مهرماه منعقد شود تا منابع مورد نیاز به پروژه‌ها تزریق شود. تأکید شده که این منابع نباید به دلیل تأخیر در مراحل اداری، رفت‌وآمد پرونده‌ها یا کندی تصمیم‌گیری در شبکه بانکی مشمول مرور زمان شود.

اهمیت این موضوع به‌ویژه در پروژه‌هایی بیشتر است که از نظر فیزیکی در مراحل میانی یا پایانی ساخت قرار دارند. اگر منابع در این مرحله به‌موقع تأمین نشود، پروژه‌ای که بخش عمده هزینه آن انجام شده، ممکن است برای تکمیل جزئیات اجرایی، نصب تجهیزات، تکمیل نما، مشاسعات، انشعابات داخلی یا آماده‌سازی محوطه متوقف بماند. تسهیلات متمم اگر به‌موقع پرداخت شود، می‌تواند بخشی از فاصله میان هزینه واقعی ساخت و منابع در دسترس پروژه را پوشش دهد. با این حال، اثر نهایی آن به نحوه توزیع منابع میان استان‌ها، سرعت بانک‌ها در عقد قرارداد و توان متقاضیان برای ایفای تعهدات خود وابسته خواهد بود.

منابع صندوق ملی مسکن برای پروژه‌های بالای ۸۰ درصد

صندوق ملی مسکن نیز در برنامه تأمین مالی پروژه‌های نزدیک به تکمیل نقش دارد. بر اساس اعلام معاون وزیر راه و شهرسازی، تسهیلات قرض الحسنه این صندوق به پروژه‌هایی اختصاص می‌یابد که بیش از ۸۰ درصد پیشرفت فیزیکی دارند. تمرکز بر پروژه‌هایی با پیشرفت بالا، از این جهت اهمیت دارد که منابع محدود موجود به واحدهایی هدایت شود که با تزریق مالی کوتاه‌مدت، امکان رسیدن به مرحله تحویل دارند. در شرایطی که شمار زیادی از پروژه‌ها در مراحل مختلف ساخت قرار دارند، اولویت دادن به واحدهای نزدیک به تکمیل می‌تواند زمان انتظار بخشی از متقاضیان را کاهش دهد.

واحدها و پروژه‌های مشمول این تسهیلات شناسایی شده‌اند و انتظار می‌رود پرداخت منابع، به خروج برخی پروژه‌ها از وضعیت نیمه‌تمام کمک کند. با این حال، لازم است مشخص شود سهم هر استان از این منابع چقدر است و چه تعداد واحد با استفاده از این تسهیلات، در سال جاری به مرحله تحویل می‌رسند.

مسکن محرومان و ۷۰ هزار واحد در حال ساخت

مسکن محرومان یکی دیگر از محورهای ویژه برنامه‌های حمایتی است. بر اساس گزارش بنیاد مسکن انقلاب اسلامی، حدود ۷۰ هزار واحد مسکن محرومان در سراسر کشور در حال ساخت است. این واحدها در قالب‌های ملکی و استیجاری تعریف شده‌اند و هدف‌گذاری شده است که بخشی قابل توجهی از آنها در سال جاری به گروه‌های هدف تحویل داده شود.

در این طرح، تأمین زمین انجام شده و اقدامات اجرایی متناسب با پروژه‌ها در جریان است، اما مسأله تأمین مالی در مسکن محرومان حساس‌تر از سایر بخش‌هاست. گروه‌های هدف این طرح معمولاً توان مالی محدودتری دارند و حتی آورده‌های نسبتاً پایین نیز می‌تواند برای آنها به مانعی جدی تبدیل شود.

به همین دلیل، مجموعه‌ای از راهکارها برای جلوگیری از توقف پروژه‌ها پیش‌بینی شده است؛ از جمله حمایت‌های تسهیلاتی و جایگزینی متقاضیان در مواردی که خانوار اسکان ادامه حضور در پروژه را ندارد. البته جایگزینی دهک‌ها یا متقاضیان، هرچند می‌تواند مانع از توقف ساخت شود، اما باید به‌گونه‌ای انجام شود که هدف اصلی طرح، یعنی حمایت از خانوارهای کم‌درآمد، حفظ شود.

خسرو مختاری، رئیس هیأت عامل صندوق ملی مسکن، در نشست پایش طرح‌های مسکن از اختصاص ۸ هزار میلیارد تومان از منابع صندوق در سال جاری به‌صورت تسهیلات بلاعوض برای حمایت از اجرای طرح مسکن محرومان خبر داده است. این منابع می‌تواند بخشی از بار مالی خانوارهای هدف را کاهش دهد و پروژه‌هایی را که به دلیل نبود کافی در معرض توقف هستند، فعال نگه دارد.

مسئولان همچنین بر نقش پیشرفت قابل مشاهده پروژه‌ها در همراهی متقاضیان تأکید کرده‌اند. تجربه طرح‌های گذشته نشان داده است زمانی که خانوارها فعالیت کارگاه، پیشرفت ساختمان و نزدیک شدن پروژه به مرحله تحویل را مشاهده می‌کنند، انگیزه بیشتری برای تأمین آورده و ادامه فرآیند دارند. در مقابل، طولانی شدن پروژه و چشم‌انداز روشن برای تحویل، توان و تمایل متقاضی برای ادامه پرداخت‌ها را کاهش می‌دهد.

تسهیلات روستایی برای گروه‌های محروم

اصلاح دستورالعمل تسهیلات مسکن روستایی، یکی دیگر از ابزارهایی است که برای پوشش گروه‌های محروم در نظر گرفته شده است. بر اساس این اصلاح، پروژه‌های محروم برای تسهیلات متمم برای پیش‌بینی شده که با افزایش هزینه‌های ساخت مواجه شده‌اند و تسهیلات قبلی پاسخگوی تکمیل واحدها نیست

که در قالب مسکن محرومان آغاز می‌شوند، می‌توانند از تسهیلات ۵۰۰ میلیون تومانی با نرخ چهار تا پنج درصد و در قالب تسهیلات قرض‌الحسنه استفاده کنند.

هدف این تصمیم، کاهش فشار مالی بر خانوارهای کم‌درآمد و افزایش امکان تکمیل پروژه‌های مسکن محرومان است. نرخ پایین‌تر تسهیلات نسبت به وام‌های عادی، بازپرداخت را واقع‌بینانه‌تر کند. با این حال، ان‌راین تسهیلات به میزان دسترسی واقعی متقاضیان، سرعت معرفی آنها به بانک‌ها و روند پرداخت منابع بستگی دارد. در طرح‌های حمایتی، صرف تصویب وام کافی نیست؛ آنچه برای خانوار اهمیت دارد، زمان دریافت وام، میزان اقساط و نسبت آن با درآمد ماهیانه است.

توسعه روستاهای واقع در حریم شهرها

در کنار برنامه‌های ساخت مسکن، دستورالعمل «تعیین آستانه مغایرت اساسی در افزایش محدوده روستاهای واقع در حریم شهرها» نیز در دستور کار قرار گرفته است. این موضوع به سیاست‌گذاری توسعه کالبدی روستاها و نحوه مدیریت ساخت‌وساز در مناطقی مربوط می‌شود که به دلیل نزدیکی به شهرها، با تقاضای بیشتری برای توسعه و ساخت مواجه‌اند.

روستاهای واقع در حریم شهرها معمولاً تحت تأثیر گسترش شهرنشینی، افزایش قیمت زمین و تقاضای ساخت‌وساز قرار می‌گیرند.

گسترش بی‌ضابطه محدوده این روستاها می‌تواند با سیاست‌های آمایش سرزمین، ظرفیت زیرساختی منطقه و برنامه‌های توسعه شهری در تعارض قرار گیرد.

از سوی دیگر، محدودیت بیش از اندازه نیز ممکن است پاسخ به نیاز واقعی سکونت یا توسعه روستا را دشوار کند.

بر اساس این دستورالعمل، افزایش محدوده روستاها تا سقف معین در سطح استان و توسط بنیاد مسکن قابل بررسی و تصویب است.

افزایش بیش از سقف تعیین‌شده، به‌عنوان «مغایرت اساسی» تلقی می‌شود و باید در شورای عالی شهرسازی و معماری ایران و



دبیرخانه این شورا بررسی شود.

آستانه‌های مغایرت اساسی در پنج گروه «الف»، «ب»، «ج»، «د» و «ه» در سراسر کشور تعیین شده است. با توجه به سیاست‌های آمایش سرزمین و سیاست‌های توسعه روستایی، میزان افزایش محدوده مجاز در این گروه‌ها از حداکثر ۵ درصد تا ۱۰ درصد متغیر است. افزایش بیش از این سقف‌ها ممنوعیت مطلق ایجاد نمی‌کند، اما نیازمند بررسی دقیق‌تر درباره ضرورت توسعه، ظرفیت خدمات، وضعیت جمعیت و آثار آن بر محیط پیرامونی است.

تعیین سقف عددی نیز به این معنا نیست که همه روستاها باید از حداکثر ظرفیت افزایش محدوده استفاده کنند. هدف، ایجاد چارچوبی برای جلوگیری از توسعه بدون برنامه و در عین حال فراهم کردن امکان تصمیم‌گیری متناسب با نیازهای واقعی هر منطقه است.

برنامه‌های مسکن حمایتی تا بهمن ماه

برنامه رساندن تعداد واحدهای افتتاح‌شده و تحویلی در طرح‌های ملی و حمایتی به ۱۶۰ هزار واحد، از نظر حجم عملیات، برنامه‌ای بزرگ محسوب می‌شود؛ اما نتیجه آن در نهایت با کیفیت تحویل واحدها سنجیده خواهد شد. برای خانوار متقاضی، تفاوتی اساسی میان ساختمانی که صرفاً آماده افتتاح است و خانه‌ای که آب، برق، گاز، راه دسترسی و خدمات اولیه دارد، وجود دارد.

چهار عامل در ماه‌های آینده تعیین‌کننده خواهد بود: اول، تکمیل زیرساخت‌های سایت‌های مسکونی؛ دوم، پرداخت به‌موقع تسهیلات متمم و منابع صندوق ملی مسکن؛ سوم، حمایت مؤثر از دهک‌های پایین برای جلوگیری از حذف آنها از پروژه‌ها و چهارم، شفاف شدن جزئیات واگذاری در طرح مسکن استیجاری. اگر این چهار گره همزمان باز شود، برنامه افتتاح بهمن‌ماه می‌تواند به تحویل واقعی و سکونت خانوارها منجر شود.

در غیر این صورت، بخشی از واحدها ممکن است از نظر ساختمانی تکمیل شوند، اما همچنان برای تبدیل شدن به خانه‌ای قابل سکونت، در انتظار زیرساخت، خدمات یا منابع مالی باقی بمانند.



واگذاری مسکن استیجاری از مهر در ۱۸ استان

قدرت دریافت و بازپرداخت تسهیلات سنگین خرید مسکن را ندارند، یک مسیر حمایتی باشد. با این حال، موفقیت این طرح به جزئیاتی بستگی دارد که باید برای متقاضیان روشن شود؛ از جمله میزان اجاره‌بها، مدت قراردادها، نحوه افزایش اجاره در سال‌های بعد، شیوه انتخاب خانوارهای واجد شرایط و سازوکار تداوم عرضه واحدهای جدید.

در تهران و مشهد، به دلیل سطح بالاتر اجاره‌بها و فشار بیشتر بر بازار اجاره، نحوه اجرای این طرح اهمیت بیشتری دارد. اگر عرضه واحدها محدود بماند، اثر آن بیشتر به حمایت از گروهی محدود از متقاضیان خواهد رسید؛ اما در صورت توسعه تدریجی ظرفیت، می‌تواند به یکی از ابزارهای حمایتی در کنار طرح‌های مالیکی تبدیل شود.



مجموعه‌ای از راهکارها برای جلوگیری از توقف پروژه‌های مسکن حمایتی پیش‌بینی شده است؛ از جمله حمایت‌های تسهیلاتی و جایگزینی متقاضیان در مواردی که خانوار امکان ادامه حضور در پروژه را ندارد



امسال حدود ۱۶۰ هزار واحد در قالب طرح‌های ملی و حمایتی مسکن به مرحله افتتاح می‌رسد. بر اساس برنامه‌ریزی انجام‌شده، بخش اصلی افتتاح‌ها برای بهمن‌ماه هدف‌گذاری شده است؛ زمانی که باید بخش مهمی از عقب‌ماندگی زیرساختی پروژه‌ها نیز برطرف شده باشد



بوش

