وعـــده
تحویل ۱۸۰ هزار واحد مسکونی حمایتی تا پایان سال ۱۴۰۵

برنامه
تکمیل پروژه‌های نیمه‌تمام، افزایش سقف تسهیلات ساخت به ۸۵۰ میلیون تومان برای پروژه‌های واجد شرایط و پیش‌بینی تسهیلات قرض‌الحسنه برای متقاضیان کم‌درآمد

موعد وفا
بیش از ۵۰ هزار واحد تا پایان شهریورماه افتتاح و تحویل شده و تحویل حدود ۱۳۰ هزار واحد دیگر تا پایان سال در دستور کار قرار دارد

«ایران» از برنامه‌ها و عملکرد وزارت راه و شهرسازی در حوزه مسکن گزارش می‌دهد

ترسیم نقشه راه تازه برای تأمین مسکن کشور

دولت چهاردهم همزمان با تدوین طرح جامع مسکن، تحویل ۱۸۰ هزار واحد مسکونی را تا پایان سال هدفگذاری کرده است

گزارش

سهیلا یادگاری
گروه اقتصادی

گزارش عملکرد مهرماه معاونت مسکن و ساختمان وزارت راه و شهرسازی نشان می‌دهد که در دولت چهاردهم، بخش مهمی از فعالیت‌های اجرایی بر تکمیل پروژه‌ها، افزایش ظرفیت تأمین مالی، پیگیری تسهیلات بانکی، تأمین زیرساخت‌های ضروری و تسریع در تحویل واحدها متمرکز شده است. بر اساس این گزارش، بیش از ۷۳۵ هزار واحد مسکونی در پروژه‌های واقع در اراضی اجاره ۹۹ساله دارای پروانه ساختمانی شده‌اند و سهم قابل‌توجهی از مراحل پیشرفته ساخت این واحدها به دوره فعالیت دولت چهاردهم مربوط است.

در کنار این اقدامات، تدوین طرح جامع مسکن نیز با مشارکت کارشناسان، پژوهشگران و صاحب‌نظران دنبال می‌شود؛ طرحی که قرار است با ارزیابی تجربه‌های گذشته، شناخت دقیق‌تر گروه‌های هدف و توجه به تفاوت توان اقتصادی خانوارها، چارچوب سیاستگذاری مسکن در افق ۱۴۱۵ را مشخص کند. تأکید کارشناسان در این فرآیند بر آن است که افزایش تعداد واحدهای ساخته شده، اگر با قدرت خرید خانوارها، نیاز مستأجران، موقعیت جغرافیایی پروژه‌ها و کیفیت خدمات شهری متناسب نباشد، به‌تنهایی مسأله مسکن را حل نخواهد کرد.

به این ترتیب، برنامه مسکن دولت را باید در دو افق کوتاه‌مدت یعنی «تأمین مالی و رفع موانع اجرایی تحویل واحدهای آماده و نزدیک به تکمیل» و افق بلندمدت «اجرای سیاست‌های حمایتی، توسعه اجاره‌داری حرفه‌ای و هدفمند کردن منابع عمومی» بررسی کرد.

برنامه تحویل ۱۸۰ هزار واحد تا پایان سال ۱۴۰۵

مهم‌ترین هدف کمی اعلام شده در گزارش عملکرد وزارت راه و شهرسازی برای سال ۱۴۰۵، تکمیل و تحویل ۱۸۰ هزار واحد مسکونی در اراضی ۹۹ساله شهری است. بر اساس این گزارش، بیش از ۲۰ هزار واحد در خردادماه و بیش از ۳۰ هزار واحد تا پایان شهریورماه افتتاح و به متقاضیان تحویل شده است. بنابراین تحویل ۱۳۰ هزار واحد دیگر تا پایان اسفندماه در دستور کار قرار دارد.

برنامه زمان‌بندی اعلام‌شده وزارت راه و شهرسازی برای نیمه دوم سال جاری، از پیش‌بینی افتتاح ۱۲هزار و ۲۲۷ واحد در مهرماه و ۱۸هزار و ۶۸۹ واحد در آبان‌ماه حکایت دارد. طبق این برنامه، تعداد واحدهای پیش‌بینی شده برای افتتاح تا اوایل اسفندماه به ۱۰۹هزار و ۹۴۸ واحد و تا پایان اسفندماه به ۱۳۰هزار و ۷۲۸ واحد می‌رسد. این ارقام نشان می‌دهد بخش عمده تعهد اعلام‌شده برای نیمه دوم سال باید در ماه‌های پایانی محقق شود. به همین دلیل، تأمین منابع مالی، تکمیل شبکه‌های خدماتی، آماده‌سازی محوطه‌ها و هماهنگی دستگاه‌های مسئول، در تعیین میزان تحقق برنامه اهمیت تعیین‌کننده دارد.

شتاب در تکمیل پروژه‌های باقی‌مانده

طبق اطلاعات ثبت‌شده در سامانه جامع طرح‌های حمایتی مسکن تا اول مهرماه ۱۴۰۵، تعداد ۷۳۵ هزار و ۶۲۳ واحد در پروژه‌های واقع در اراضی اجاره ۹۹ساله دارای پروانه ساختمانی بوده‌اند. همچنین برای ۵۱۷ هزار و ۳۲۸ واحد قرارداد مشارکت مدنی منعقد شده و عملیات ساخت ۷۲۳هزار و ۵۵۰ واحد آغاز شده است.

در زنجیره پیشرفت فیزیکی، ۵۸۱ هزار و ۸۰۸ واحد به مرحله اتمام فونداسیون رسیده‌اند؛ ۴۲۵ هزار و ۴۲ واحد دارای اسکلت و سقف تکمیل‌شده بوده‌اند و ۲۶۰هزار و ۳۱ واحد مرحله سفت‌کاری را پشت سر گذاشته‌اند. همچنین ۱۶۸هزار و ۷۹۱ واحد در مرحله نازک‌کاری تکمیل شده و ۱۰۷هزار و ۶۶۱ واحد به مرحله انجام کارهای پایانی رسیده‌اند.

اهمیت این آمار در آن است که نشان می‌دهد پروژه‌ها در مراحل متفاوتی از ساخت قرار دارند و برای همه آنها نمی‌توان یک راهکار واحد در نظر گرفت. پروژه‌هایی که در مراحل ابتدایی هستند، بیش از هر چیز به تأمین پایدار منابع مالی، تثبیت برنامه ساخت و رفع موانع اجرایی نیاز دارند؛ اما در پروژه‌های نزدیک به پایان، تأمین خدمات زیربنایی، تکمیل محوطه‌سازی و تسریع در پرداخت تسهیلات می‌تواند نقش تعیین‌کننده‌تری داشته باشد.

مقایسه عملکرد دولت چهاردهم با کل عملکرد ثبت‌شده از آغاز طرح در سال ۱۳۹۸ تا اول مهرماه ۱۴۰۵ نیز نشان می‌دهد که ۲۵۸هزار و ۲۶ واحد از مجموع واحدهای دارای پروانه ساختمانی در دوره فعالیت این دولت ثبت شده‌اند؛ رقمی معادل ۳۵ درصد کل واحدهای دارای پروانه. همچنین ۱۷۵هزار و ۸۵ واحد از قراردادهای مشارکت مدنی و ۱۹۱هزار و ۵۶۰ واحد از پروژه‌های آغازشده مربوط به این دوره است.

در مراحل پیشرفته‌تر ساخت نیز سهم دولت چهاردهم افزایش یافته است؛ به‌طوری که ۵۵ درصد واحدهای دارای اسکلت و سقف تکمیل‌شده، ۷۰ درصد واحدهای پایان‌یافته در مرحله سفت‌کاری، ۷۸ درصد واحدهای تکمیل شده در مرحله نازک‌کاری و ۸۰ درصد واحدهای رسیده به مرحله کارهای پایانی، در این دوره ثبت شده‌اند؛ آماری که از تمرکز بر پیشبرد پروژه‌های باقی‌مانده حکایت دارد.

از تأمین مالی تا تکمیل خدمات زیربنایی

یکی از مهم‌ترین مؤلفه‌های مؤثر بر موفقیت اجرای برنامه وزارت راه و شهرسازی در ساخت و تحویل مسکن حمایتی تأمین منابع مالی اعم از تحقق تعهدات بانک‌ها در تأمین تسهیلات مورد نیاز پروژه‌های مسکن ملی و نیز آورده متقاضیان مسکن پروژه‌هاست. اگرچه بر اساس گزارش وزارت راه و شهرسازی، پس از گذشت پنج سال از اجرای قانون جهش تولید مسکن، شبکه بانکی در مجموع کمتر از ۲۰ درصد تعهدات ابلاغی بانک مرکزی را محقق کرده، اما در پاسخ به بخشی از نیازهای مالی پروژه‌ها، سقف فردی تسهیلات طرح‌های حمایتی مسکن برای پروژه‌های با پیشرفت فیزیکی که بیش از ۶۵ درصد باشد از ۶۵۰ میلیون به ۸۵۰ میلیون تومان افزایش یافته است.

این وزارت همچنین برای کمک به تأمین آورده متقاضیان، بویژه خانوارهای کم‌درآمد، استفاده از ظرفیت تهاتر اراضی در اختیار سازمان ملی زمین و مسکن و شرکت عمران شهرهای جدید را نیز در دستور کار قرار داده است. بر اساس این گزارش، برای متقاضیان دهک‌های درآمدی یک تا چهار در پروژه‌هایی با پیشرفت فیزیکی بیش از ۷۰ درصد، تسهیلات قرض‌الحسنه تا سقف ۴۰۰ میلیون تومان پیش‌بینی شده است. برای سایر متقاضیان پروژه‌هایی که پیشرفت فیزیکی آنها از ۸۰ درصد فراتر رفته نیز تسهیلات قرض‌الحسنه تا سقف ۲۰۰ میلیون تومان در نظر گرفته شده است. حمایت‌هایی که در صورت تخصیص به‌موقع و هدفمند می‌توانند به کاهش فشار مالی بر خانوارها و جلوگیری از توقف پروژه‌های نزدیک به تکمیل کمک کنند. وزارت راه و شهرسازی همچنین تأمین خدمات زیربنایی از جمله فراهم کردن آب، برق، گاز، فاضلاب، معابر و دسترسی مناسب را به عنوان ضروریات تحقق معنای واقعی مسکن در دستور کار دارد.

چه اینکه، پیش از آغاز دولت چهاردهم عملیات ساختمانی حدود ۲۱ هزار واحد مسکونی ۹۹ساله شهری به پایان رسیده بود؛ با این حال، بسیاری از این واحدها بدون تکمیل خدمات زیربنایی، آسفالت معابر و خدمات پشتیبان سکونت افتتاح و تحویل شده بودند. در دولت چهاردهم نیز عملیات اجرایی بیش از ۷۸ هزار واحد تا پایان سال ۱۴۰۴ به اتمام رسیده است. طبق گزارش تجمیعی وزارت راه و شهرسازی، مجموع اعتبارات تأمین شده برای خدمات زیربنایی طرح مسکن ملی از سال ۱۴۰۰ تا زمان تهیه گزارش به ۵۲ هزار و ۲۳۵ میلیارد تومان رسیده است. از این رقم، ۳۵ هزار و ۸۸۲ میلیارد تومان از محل صندوق ملی مسکن، ۱۰هزار و ۵۱۶ میلیارد تومان از منابع داخلی شرکت‌های خدمات‌رسان، ۴ هزار و ۹۴۷ میلیارد تومان از منابع عمومی وزارت نیرو و ۸۹۰ میلیارد تومان از اعتبارات استانداری‌ها تأمین شده است. همچنین مجموع منابع مصوب برای تأمین خدمات زیربنایی در سال‌های ۱۴۰۴، ۱۴۰۵ و ۱۴۰۶ حدود ۱۵۴همت اعلام شده است. تحقق این برنامه به هماهنگی دستگاه‌های اجرایی و تخصیص به‌موقع منابع وابسته است.

> برای متقاضیان دهک‌های درآمدی یک تا چهار در پروژه‌هایی با پیشرفت فیزیکی بیش از ۷۰ درصد، تسهیلات قرض‌الحسنه تا سقف ۴۰۰ میلیون تومان پیش‌بینی شده است


مراسم افتتاح پروژه ۳۴۰ واحدی نهضت ملی مسکن شهر برازجان با حضور فرزانه صادق وزیر راه و شهرسازی



مسکن روستایی هدف سالانه ۲۰۰ هزار واحد

سیاست‌های مسکن دولت صرفاً به شهرها محدود نیست. بر اساس گزارش عملکرد وزارت راه و شهرسازی، در حوزه مسکن روستایی نیز بهسازی و نوسازی واحدها و واگذاری زمین دنبال می‌شود. مطابق بند «ث» ماده ۵۱ قانون برنامه هفتم پیشرفت، وزارت راه و شهرسازی با همکاری بنیاد مسکن موظف است سالانه دست‌کم ۲۰۰ هزار واحد مسکونی روستایی را با تسهیلات ارزان‌قیمت و سود ۵ درصد بهسازی و نوسازی کند. با این حال، محمود اولاد در نشست کارشناسی طرح جامع مسکن با اشاره به بازسازی سالانه حدود ۱۶۰هزار واحد در برابر هدف ۲۰۰ هزار واحدی، بر ضرورت تداوم برنامه‌ها متناسب با تحولات جمعیتی و تقاضا تأکید کرده است.

در زمینه واگذاری زمین روستایی نیز گزارش وزارت راه و شهرسازی از آغاز ثبت‌نام جدید در اوایل مهرماه ۱۴۰۵ در ۱۴هزار روستای کشور برای بیش از ۲۳۰ هزار قطعه زمین خبر می‌دهد. این اقدام در کنار برنامه‌های نوسازی، بخشی از تلاش برای پاسخگویی به نیاز مسکن در مناطق روستایی است.

هم‌افزایی دولت و کارشناسان برای حل مشکل کم‌درآمدها

طرح جامع مسکن روی میز نخبگان

تدوین طرح جامع مسکن با افق ۱۴۱۵ در وزارت راه و شهرسازی با مشارکت کارشناسان و صاحب‌نظران دنبال می‌شود. حاضران در کارگروه «مسکن کم‌درآمدها، استیجار و مسکن روستایی» به عنوان یکی از کارگروه‌های تخصصی طرح جامع مسکن، با ارزیابی مثبت از پشتوانه علمی و رویکرد تحلیلی طرح، بر هدفمندسازی حمایت‌های دولتی، بازنگری در سیاست‌های گذشته و طراحی راهکارهای متناسب با توان اقتصادی خانوارها تأکید کردند.

در این نشست، چالش‌های تأمین مسکن گروه‌های کم‌درآمد، از جمله گسترش فقر، کاهش قدرت خرید و محدودیت منابع مالی بررسی شد. کارشناسان با اشاره به تجربه برنامه‌های پیشین تأکید کردند که تخصیص زمین و افزایش ساخت‌وساز به‌تنهایی پاسخگوی نیاز خانوارها نیست و تدوین سیاست‌های مؤثر، به شناخت دقیق گروه‌های هدف و تقویت قابلیت اجرایی طرح نیاز دارد.

حمایت دولتی؛ هدفمندی به‌جای توزیع یکسان منابع

نرگس رزبان، مدیرکل دفتر اقتصاد مسکن، هدفمندسازی حمایت‌های دولتی و تخصیص منابع به گروه‌های نیازمند را از الزامات سیاست‌گذاری مسکن دانست. او با اشاره به تداوم مشکلات مسکن باوجود تخصیص گسترده زمین و تسهیلات در دهه‌های گذشته، بر ضرورت ارزیابی سیاست‌های پیشین تأکید کرد. به گفته رزبان، حمایت از همه متقاضیان بدون توجه به توان اقتصادی آنها می‌تواند تخصیص منابع را مختل کند و با تشدید ناترازی بودجه و شبکه بانکی و افزایش پایه پولی، فشار تورمی ایجاد کند. او شناسایی گروه‌های هدف بر اساس وضعیت سکونت و برخورداری اقتصادی خانوارها را ضروری دانست.

طرح جامع مسکن؛ از مطالعات تا راهکارهای متناسب با استطاعت

محمود اولاد، مجری طرح جامع مسکن، کاهش استطاعت خانوارها، ناهماهنگی عرضه و تقاضا، محدودیت دسترسی به بازار رسمی و ضعف اجاره‌داری حرفه‌ای را از چالش‌های اصلی این حوزه برشمرد. به گفته او، در مطالعات طرح، ۴۲ گزاره اولیه به ۱۰ گزاره نهایی رسیده که دسترسی به بازار رسمی، رقابت و شفافیت، حمایت از آسیب‌پذیران و هماهنگی نهادی از محورهای آن است.

اولاد تأکید کرد: افزایش ساخت‌وساز به‌تنهایی کافی نیست و قیمت، اندازه و موقعیت واحدها باید با توان مالی خانوارها تناسب داشته باشد. از این رو، سیاست‌گذاری ملی باید با شرایط اقتصادی، اجتماعی و جمعیتی مناطق مختلف سازگار شود. او الگوی «نردبان مسکن» را برای حمایت تدریجی از مستأجران کم‌درآمد مطرح کرد و پیشنهاد داد واحدها با اجاره منصفانه پنج‌ساله واگذار و مبالغ پرداختی در پایان دوره به خانوار بازگردانده شود. پیوند حمایت مسکن با مهارت‌آموزی، اشتغال‌زایی و افزایش درآمد، ساخت تدریجی خانه متناسب با توان مالی و اختصاص بخشی از زمین یا واحدهای ساخته‌شده به اجاره‌داری حرفه‌ای از دیگر پیشنهادهای او بود. اولاد درباره مسکن روستایی نیز با اشاره به بازسازی سالانه حدود ۱۶۰ هزار واحد در برابر هدف ۲۰۰ هزار واحد، بر تداوم برنامه‌های موجود متناسب با تحولات جمعیتی و تقاضا تأکید کرد.

> مجری طرح جامع مسکن: افزایش ساخت‌وساز به‌تنهایی کافی نیست. قیمت، اندازه و موقعیت واحدها باید با توان مالی خانوارها تناسب داشته باشد

اجاره‌داری حرفه‌ای محور سیاست‌های مسکن شهری

علی‌محمد ابراهیمی، پژوهشگر مسکن، توسعه اجاره‌داری حرفه‌ای و اختصاص زمین‌های باکیفیت شهری و ظرفیت‌های میان‌افزا به مسکن استیجاری را از محورهای اصلاح سیاست‌های شهری دانست. او با اشاره به تجربه‌های بین‌المللی، اختلاط سکونتی و درآمدی را راهکاری برای جلوگیری از تمرکز فقر معرفی کرد و بر ضرورت حمایت‌های پایدار در برابر تورم و شوک‌های اقتصادی تأکید داشت.

بازنگری در سیاست‌های گذشته با توجه به گسترش فقر

فردین یزدانی، کارشناس مسکن، بررسی نقاط قوت و ضعف برنامه‌های اجراشده از دهه ۱۳۵۰ و شناسایی دلایل ناکامی آنها را ضروری دانست. او همچنین خواستار ارزیابی آثار تعدیل ضوابط بر کاهش هزینه‌های مسکن و افزایش دسترسی خانوارها شد.

به بازسازی سالانه حدود ۱۶۰ هزار واحد در برابر هدف ۲۰۰ هزار واحد، بر تداوم برنامه‌های موجود متناسب با تحولات جمعیتی و تقاضا تأکید کرد.

عبرت از تجربیات گذشته در سیاست‌گذاری

فرهاد بیضایی، کارشناس مسکن، بازتعریف مشارکت نهادها و بخش خصوصی را ضروری دانست و تأکید کرد که این مشارکت نباید به زمین‌های دولتی محدود شود و باید منافع توسعه به خانوارهای کم‌درآمد نیز برسد. او با اشاره به تجربه مسکن مهر گفت: «این طرح در جریان اجرا از هدف اولیه تأمین مسکن کم‌درآمدها فاصله گرفت؛ ازاین‌رو، شناسایی و اصلاح اشکالات برنامه‌ها و قوانین گذشته برای جلوگیری از تکرار آنها ضروری است.»

مشارکت اجتماعی و انعطاف قانونی در تأمین مسکن

حسین ایمانی جاجرمی، عضو هیأت علمی دانشگاه تهران، تقویت حکومت‌های محلی و ساختارهای اجتماعی حمایت از مستأجران را ضروری دانست. او بنگاه‌های مجازی، سازمان‌های مردم‌نهاد و تشکل‌های مستأجران را از ظرفیت‌های مشارکت اجتماعی معرفی کرد و بر حضور مستأجران در طرح‌های مسکن استیجاری و بررسی دلایل شکست یا موفقیت سیاست‌های گذشته تأکید داشت.

امیرمحمد یوسفی، نماینده مرکز پژوهش‌های مجلس شورای اسلامی، رویکرد طرح به نیازهای متفاوت خانوارها را مثبت ارزیابی کرد. به گفته او، هزینه‌های اداری، بوروکراسی و محدودیت‌های قانونی ممکن است برخی خانوارها را از مسیر رسمی تأمین مسکن خارج کند. یوسفی تأکید کرد: «انعطاف قانونی به معنای ساخت‌وساز بی‌ضابطه نیست، بلکه باید با بهسازی درجا، تأمین خدمات و زیرساخت‌ها و ساماندهی سکونتگاه‌های غیررسمی همراه باشد.»

آسیب‌شناسی اجرا؛ پیش‌شرط اصلاح سیاست‌های مسکن

نادر عربی، مشاور معاونت مسکن و ساختمان، بررسی دلایل اجرا نشدن یا اثربخشی محدود برنامه‌های گذشته را ضروری دانست. او با اشاره به تداوم مشکلات مسکن و حاشیه‌نشینی طی حدود سه دهه، بی‌ثباتی اقتصادی و رشد ناکافی توان مالی خانوارها را از موانع اصلی حل این مسأله برشمرد. عربی همچنین گفت: «طولانی شدن فرآیند اجرا و فروش، سازوکارهای دولتی و موانع اجرایی، برخی طرح‌های واگذاری زمین و مشارکت در ساخت در شهرهای جدید را نیمه‌تمام گذاشته یا از دستیابی به نتایج مورد انتظار بازداشته است.» او بازنگری در شیوه تأمین زمین و اجرای برنامه‌ها، سنجش ظرفیت واقعی دولت و استفاده مؤثرتر از بخش خصوصی، بویژه در اجاره‌داری را ضروری دانست.