

## پیشخوان



**چشم انداز ۱۰ ساله نیاز به مسکن در کشور**  
 معاون مسکن و ساختمان وزیر راه و شهرسازی چشم‌انداز نیاز به مسکن طی ۱۰ سال پیش رو را تشریح کرد. حامد مظاهریان، معاون مسکن و ساختمان وزیر راه و شهرسازی، صبح امروز در دومین گردهمایی

مدیران بانک عامل بخش مسکن گفت: مطابق با برآوردهای

صورت گرفته در طرح جامع مسکن، طی ۱۰ سال آینده سالانه حدود یک میلیون واحد مسکونی مورد نیاز است که بر این اساس مجموع نیاز به مسکن در یک دهه آینده حدود ۱۰ میلیون واحد مسکونی برآورد می‌شود.

وی افزود: حدود نیمی از این نیاز مربوط به نوسازی واحدهای فرسوده در بافت‌های شناسایی شده فرسوده و محلات هدف نوسازی است.

مظاهریان بیان‌باین اینکه طرح جامع مسکن برنامه جامع نیازسنجی، اقدام و عمل در حوزه سیاست‌گذاری مسکن طی یک دهه پیش‌رو است افزود: در طرح جامع مسکن مکانیزم مطلوبی طراحی شده است که متناسب با تحولات در بخش‌های گوناگون اقتصادی و به خصوص بخش مسکن هر سال امکان رصد و پایش این طرح وجود دارد؛ این در حالی است که یکی از مهمترین موارد مربوط به نواقص بسیاری از طرح‌های توسعهای کشور عدم امکان پایش این طرح‌هاست که عملا تاثیر این طرح‌ها و امکان اجرایی شدن آن‌ها را پس از بروز تغییر و تحولات پیش بینی نشده در حوزه‌های گوناگون اقتصادی در سال‌های بعدی غیر قابل اجرا می‌کند.

وی با اشاره به آخرین آمارها و اطلاعات اقتصادی کشور، گفت: بر مبنای اطلاعات منتشر شده از سوی مرکز آمار ایران مربوط به سرشماری نفوس و مسکن سال ۹۵، جمعیت کشور هم‌اکنون به مرز ۸۰ میلیون نفر رسیده است، تعداد خانوار به ۲۴ میلیون خانوار رسیده و بعد خانوار هم اکنون به عدد ۳٫۲ کاهش یافته است.

وی با بیان اینکه این آمارها از ضرورت تغییر رویکردها در بازار مسکن و حوزه سیاست‌گذاری مسکن خبر می‌دهند؛ افزود: هرگونه تصمیم‌گیری و سیاست‌گذاری در حوزه مسکن باید بر مبنای این تحولات صورت بگیرد و طرح جامع بر مبنای این تحولات هر سال امکان پایش مجدد دارد. مظاهریان با اشاره به رشد شتابان شهرنشینی طی سال‌های گذشته تاکنون اولویت‌های سیاست‌گذاری دولت در حوزه مسکن را تامین مسکن خانه اولی‌ها، ساکنان بافت‌های فرسوده و ناکارآمد و همچنین حاشیه‌نشینان اعلام کرد.

به گفته وی و سیاست توسعه صندوق پس‌انداز مسکن یکم در عمل عامل حوزه مسکن برای حمایت از گروه‌های متوسط درآمدی و متقاضیان مصرفی مسکن، تامین مالی مسکن استیجاری برای دو دهک اول کم درآمد جامعه، توسعه بازار رهن و همچنین تدارک، طراحی و پیاده سازی ابزارهای نوین تامین مالی در این بخش از مهمترین برنامه‌هایی است که وزارت راه و شهرسازی با همکاری بانک عامل حوزه مسکن، سیاست‌گذار پولی و بدنه اقتصادی دولت در حوزه مسکن در صدد عملیاتی کردن آن است.

### استقبال از صندوق مسکن یکم به دلیل انحصاری بودن آن است

دبیر کانون سراسری انبوه‌سازان گفت: اگر امکان ایجاد رقابت میان بانک‌ها و تنوع در اعطای تسهیلات مختلف بخش مسکن وجود داشت، مطمئنا چنین استقبالی از افتتاح حساب صندوق پس‌انداز مسکن یکم نمی‌شد.

فرشیدپور حاجت‌در گفت و گو با خبرنگار مهر درباره نقش صندوق پس‌انداز مسکن یکم در بازار مسکن اظهار داشت: به هر حال این صندوق توانسته تعداد زیادی از متقاضیان خرید مسکن هم در تهران و هم در شهرهای مختلف را برای خرید مسکن وارد بازار کند که با توجه به اثر گذار بودن این تسهیلات در قدرت خرید خانوار،ها استقبال خوبی از این صندوق به خصوص در دیگر شهرها شده است. اما به هر حال بسیاری از فعالان صنعت ساختمان دغدغه‌هایی درباره آینده‌فعالیت صندوق پس‌انداز مسکن یکم دارند که اگر این انتقادات برطرف نشود، سبب بی اثر شدن نقش صندوق یکم در آینده بازار تسهیلات خواهد داشت.

وی در پاسخ به پرسشی در خصوص مهم‌ترین مشکلات صندوق پس‌انداز مسکن یکم در نظر انبوه‌سازان و فعالان بخش مسکن گفت: همواره یکی از انتقادات وزیر راه و شهرسازی به سیاست‌های مسکن در دولت گذشته، نبود بازار رقابتی میان بانک‌های دیگر با بانک تخصصی دولتی‌عامل بخش مسکن بوده است؛ با این حال در همین دولت‌های یازدهم و دوازدهم نیز صرفا بر حمایت از تنها بانک انحصاری عامل بخش مسکن تاکید می‌شود و شاهد ایجاد رقابت میان این بانک با سایر بانک‌ها در حوزه اعطای تسهیلات مسکن نیستیم.

دبیر کانون سراسری انبوه‌سازان افزود: چرا باید در شرایط رکودبازار مسکن صندوق پس‌انداز مسکن یکم منابع مردم را یک‌سوزان نرزد خودنکند دارد؟ آیا این اقدام به معنی حواله دادن خروج از رکود به سال‌های بعد نیست؟

وی فلسفه اعطای تسهیلات مسکن را افزایش قدرت خرید خانوار دانست و ادامه داد: در شرایطی که مهم‌ترین دلیل رکود مسکن، ضعف قدرت خرید خانوار و سمت تقاضاست، چرا باید یک‌سال طول یکشدن تا یک خانوار از وام مسکن صندوق یکم استفاده کند؟

پورحاجت تصریح کرد: در حال حاضر اگر فردی بخواهد وام مسکن دریافت کند، یا باید اوراق تسهیلات مسکن خریداری کند که بخش مهمی از پول خود را به این موضوع اختصاص می‌دهد یا اینکه باید یک‌سال یک مسکن ۴۰ میلیون تومان در بانک دولتی‌عامل بخش مسکن بخواهد، یا اث‌گذاری نرخ تورم در خصوص ارزش پول مردم در طول یک سال محاسبه شده است؛ وی ادامه داد: متقاضی خرید مسکن با ۸۰ میلیون تومان در کالشنهرها چه کار می‌تواند انجام دهد؟ آیا این رقم به افزایش قدرت خرید خانوار منجر می‌شود یا بخش‌هایی از دغدغه‌های فعالان صنعت ساختمان به خصوص در حوزه ساخت و عرضه مسکن است که از تباط مستقیمی با افزایش قدرت خرید خانوار دارد.

به گفته این انبوه‌ساز مسکن، مهم‌ترین دلیل افزایش اقبال عمومی به صندوق مسکن یکم، نبود گزینه‌های دیگری پیش روی این‌ها برای دریافت تسهیلات ارزان قیمت و با رقم پرداختی بالاتر و اگر امکان رقابت بین بانک‌های مختلف در اعطای تسهیلات مسکن بود، شاید تعداد افتتاح کنندگان حساب پس‌انداز مسکن یکم به رقم ۲۶۰ هزار متقاضی فعلی نمی‌رسید.

### افزایش ۱۱ درصدی تردد در جاده‌های کشور



داوود کشتاورزبان معاون وزیر راه و شهرسای با اعلام این خبر که شاهد رشد دورقمی تردد در سطح جاده‌ها هستیم، گفت: در هماه‌اسمال نسبت به مدت مشابه سال قبل، ۱۱ درصد رشد تردد در راه‌های کشور داشتیم. همچنین آمار خودروه‌های پلاک‌شده در سطح کشور (بیش از یک و نیم میلیون خودرو) که ۱۰ درصد خودروهای کشور را شامل می‌شوند نیز این افزایش تردد را نشان می‌دهند.وی با اشاره به اینکه ارتقای ایمنی اولویت اصلی در حوزه نگهداری راه‌ها است، عنوان کرد: تجدید به موقع خط کشی، اصلاح شانه، شیب، دوربر گران و تقاطع، نصب روشنایی، ترمیم تابلوهای هشداردهنده، خاکریزی، حفاظ‌مبانی و جابجی مستقیم‌ایمنی و تردد کاربران جاده ای ارتباط و جزو اولویت‌های ۱۰۰ درصدی ما است.

### کاهش دو در صدی معاملات آپارتمان‌ها



معاملات آپارتمان‌های ۴۰ تا ۵۰ متر تحت تاثیر افزایش تدریجی قدرت خرید و تمایل مردم به واحدهای بزرگتر مقداری کاهش یافته است. در شش ماهه ابتدای سال جاری آپارتمان‌های ۴۰ تا ۵۰ متر حدود ۷ درصد معاملات شهر تهران را به خود اختصاص دادند، این رقم در شش ماهه ابتدای سال قبل حدود ۹ درصد بود. تقویت گروه‌های مصرفی مسکن از طریق تسهیلات مسکن یکم، اوراق حق تقدم و نزدیک شدن قیمت مسکن به کف، منجر به شیفت تدریجی مشتریان واحدهای کمتر از ۵۰ متر به سمت واحدهای ۶۰ تا ۷۰ متر شده است که این گروه از آپارتمان‌ها در شهر پورماه سال جاری بیشترین تقاضا را با ۱۴۸ درصد از کل معاملات به خود اختصاص دادند.

منصور غیبی راهکارهای حل پدیده بد مسکنی را در گفت و گو با «تجارت» بررسی کرد؛

# مسکن نامناسب‌بستر معضلات اجتماعی



مسکن و توسعه محیط‌های مسکونی با توسعه فن‌آوری‌های نوین ساخت، نظامات حقوقی مسکن و تنظیم زمین با راهبردهای صیانت‌از اراضی شهری و پیشگیری از تصرفات و دفاع در مراجع قضایی، فرآوری و ساخت اراضی، کنترل و نظارت مکانیزه بر فرآیندهای حوزه زمین، مسکن و ساختمان و توسعه دولت الکترونیک و هوشمندسازی آن بود.

به عبارت ساده‌تر در دولت تدبیر و امید تقویت عرضه مسکن برای گروه‌های کم‌درآمد جامعه با کمک به ساخت مسکن استیجاری، پرداخت کمک‌اجاره و وام قرض‌الحسنه در تنظیم بازار سیاست‌گذاری شد. به عبارتی بخشی از تنظیم بازار با راهکارهایی همچون افزایش وام مسکن از ۲ میلیون تومان در شهرهای بزرگ به ۸۰ میلیون تومان، در شهرهای میانی به ۶۰ میلیون تومان و در شهرهای کوچک به ۴۰ میلیون تومان و کاهش نرخ سود تسهیلات برای متقاضیان بافت‌های فرسوده در ۸ درصد از جمله اقداماتی بود که در دستور کار وزارت راه و شهرسازی دولت یازدهم قرار گرفت.

غیرزوجین را شامل شده و تسهیلات آن ۸۰ میلیون برای تهرانی‌ها، ۶۰ میلیون برای مراکز استان‌ها و شهرهای بالای ۲۰۰ هزار نفر جمعیت ۴۰ میلیون تومان هم برای سایر مناطق است. گروه دوم هم زوجین هستند که بانک مسکن این تسهیلات را در این سه بخش برای زوجین به طور خاص افزایش داد و به ترتیب براساس مناطق جغرافیایی به ۱۲۰، ۱۶۰ و ۱۸۰ میلیون تومان رسید. نرخ سود تسهیلات صندوق پس‌انداز مسکن یکم ۹٫۵ درصد است که تاکنون ۲۸۲ هزار نفر در این صندوق سیرده‌گذاری کرده‌اند. همچنین چندی پیش وزارت راه و شهرسازی

### ۱۰هزار کیلومتر راه در دست ساخت



کندخازاده‌معاون شرکت ساخت و توسعه زیربناهای حمل و نقل وزارت راه و شهرسازی در نشست بررسی روند ساخت کنار تالش گفت: ۱۰ هزار کیلومتر راه اصلی و بزرگراه در کشور در دست‌ساخت است که تا پایان امسال ۲۰۰ کیلومتر آن به بهره برداری می‌رسد. برای ساخت این راهها ۲۰۰ میلیارد تومان هزینه می‌شود. همچنین شرکتی نماینده تالش، رضوانشهر و ماسال در مجلس گفت: برای تملک زمین‌های اطراف مسیر کنار تالش به‌صاحبان این زمین‌ها اوراق بهادار با سود تا ۱۰ درصد داده می‌شود. وی با بیان اینکه زمین ۱۱ کیلومتر معادل ۹۹ درصد جاده کنار تالش، زراعی است، افزود: برای جلوگیری از خسر و زیان کشاورزان ساخت این کنار گذر در چند مرحله اجرا می‌شود.

شرایط خوش مسکنی و کاهش آسیب‌های اجتماعی به دنبال ایجاد مسکن مناسب در اولویت برنامه‌های خود قرار داد.

در خصوص این موضوع که یک سوم جمعیت شهرنشین کشور با پدیده «بدمسکنی» دست و پنجه نرم می‌کنند و چه راهکاری برای حل این معضل در کشور وجود دارد، منصور غیبی کارشناس ارشد اقتصاد مسکن در گفت و گو با «تجارت» می‌گوید: بیش از چند میلیون خانوار از ۲۴ میلیون و ۱۹۶ هزار خانوار در کشور در یک فضای متوسط ۱۲ متری زندگی می‌کنند که معتمد امیر این پدیده بدمسکنی نیست، بلکه یک فاجعه زیستی در کشور است. تراکم زندگی در واحد مسکونی در این نوع خانوارها به دلیل اینکه از لحاظ هزینه‌گی بیش از ۴ تا فزرنند دارند، بسیار بالا است. به‌عبارتی بیش از ۱۵ تا ۲۰ درصد جمعیت شهری و حاشیه‌نشین کشور در شرایط بدمسکنی بسیار وخیم قرار دارند که در این‌گونه افراد به لحاظ ارتباطات و فرهنگ، میل به آسیب‌پذیری‌های اجتماعی بسیار بیشتر است و طبیعتا با پدیده بدمسکنی محصولی از انسان‌ها تولید و تربیت می‌شوند که علاوه بر خردشنان می‌توانند به سایر افراد جامعه هم آسیب‌های جبران ناپذیری وارد کنند. به عبارتی بیشتر افرادی که در شرایط بدمسکنی زندگی می‌کنند از تحصیلات پایین برخوردار هستند لذا این افراد به ناچار به فعالیت‌هایی چون قاچاق کالا و مواد مخدر روی می‌آورند.

### لزوم تخصیص تسهیلات کم بهره به انبوه‌سازان

این کارشناس ارشد اقتصاد مسکن با اشاره به راهکارهای مناسب برای حل پدیده بدمسکنی تصریح می‌کند: باید راه درمانی برای اینگونه افراد که در شرایط بدمسکنی زندگی کرده‌اند در نظر جامعه، تکلیف دستگاه‌های اجرای طرح مسکن اجتماعی یا تصویب مصوبه تامین سالانه ۱۰۰ هزار واحد مسکونی برای دو دهک اول کم‌درآمد مسکنی و واحدهای مسکونی ملکی و استیجاری و واگذاری به پایان برنامه ششم توسعه را ابلاغ و بنیاد مسکن را به عنوان مجری اصلی این طرح معرفی کرده است. منابع مالی مورد نیاز برای اجرای فاز اول طرح مسکن اجتماعی از قالب تامین ۱۰۰ هزار مسکن ملکی و استیجاری برای دو دهک اول کم‌درآمد، شامل حدود ۴۰۰ میلیارد تومان یارانه و ۲۴۰۰ میلیارد تومان تسهیلات بانکی است که محل تامین مالی پروژه مسکن اجتماعی تا پایان مه‌ماه تعیین تکلیف خواهد شد.

### بیش از ۲۰ درصد جمعیت شهری در شرایط بدمسکنی هستند

با توجه به اینکه تا امروز دولت‌ها برای تامین مسکن یکم‌دهک‌های کم درآمد جامعه تدابیری اندیشیده‌اند، اما یک سوم جمعیت شهرنشین کشور هنوز در شرایط بدمسکنی قرار دارند، لذا دولت دوازدهم باید راهکارهایی برای ایجاد



سالیانه ۸ درصد بوده و تا حدودی مردم به فروش اراضی خود راغب‌تر شده‌اند.

خامی با اشاره به اجرای ۱۶ پروژه آزادراهی در ۱۰ محور به طول هزار و ۱۸۰ کیلومتر در کل کشور ادامه داد: همچنین ساخت دو هزار و ۴۱۰ کیلومتر دیگر نیز در دست مطالعه داریم که با ساخت این آزادراه‌ها، سهم آزادراه از کل جاده‌های کشور به دو درصد می‌رسد که بسیار کم است، به همین دلیل دولت مصوبه داده که بزرگراه‌ها را به آزادراه تبدیل کنیم. معاون وزیر راه و شهرسازی با بیان اینکه شرکت ساخت و توسعه زیربنایهای حمل و نقل کشور در بخش ریلی اجرای ۲۲ پروژه راه به طول ۳۳۳۰ کیلومتر در دست اجرا دارد گفت: امسال ۹۱۹ کیلومتر ریل به بهره برداری می‌رسد و در کنار این‌ پروژه، ۹۰۰ کیلومتر ریل دوم در دست ساخت داریم. همچنین تا پایان سال جاری، علاوه بر همدان، سه مرکز استان دیگر شامل کرمانشاه، ارومیه و رشت به شبکه ریلی متصل می‌شوند. در حال حاضر راه آهن همدان به پهرادی رسیده و گرچه به کرمانشاه رسیده اما پس از رفع عيوب تا دو ماه دیگر به بهره برداری خواهد رسید. ضمن اینکه ارومیه نیز تنها سه کیلومتر از راه آهن آن باقی مانده و ۳۲ کیلومتر هم از راه آهن رشت در دست احداث است تا تکمیل شود.

به گفته خامدی‌راه آهن میانه‌بستان آباد به طول ۱۳۵ کیلومتر نیز در دست احداث است که ۶۵ کیلومتر از این مسیر ریلی باقی مانده است. ۱۵۰ هزار تن ریل از طریق فاینانس از هند وارد شده که با سرعته ۱۶ کیلومتر بر ساعت آغاز کار است. خامدی کل راه‌های در حال ساخت در کشور را ۷۵۰ کیلومتر دانست و تصریح کرد: سالانه ۱۵۰ کیلومتر انواع راه به دستگاه‌های بهره بردار تحویل می‌دهیم.