

اخبار کوتاه

ابعاد اعطای زمین رایگان در قالب برنامه هفتم توسعه بررسی شد؛

روبای خانه‌دار شدن یا سراب جدید

مهر در گزارشی نوشت: در حالی که چند ماه بیشتر تا پایان سند چشم‌انداز ۲۰ساله باقی‌نمانده است که مسکن دوباره به محور اصلی سیاست‌های عمومی بازگشته است، و عده‌ی واگذاری زمین رایگان به مردم، که از سوی دولت سیزدهم و مجلس به‌عنوان جبران سال‌ها ناترازی در بازار مسکن مطرح می‌شود، اکنون در قالب برنامه هفتم توسعه جان گرفته اما همچنان پرسش‌های مهمی پیش روی آن قرار دارد «یا آزادسازی زمین دولتی می‌تواند بین‌بست خانه‌دار شدن طبقه متوسط و کارگری را باز کند یا به زنجیرهای تازه از رانت و سوداگری منجر خواهد شد؟» مجتبی یوسفی، عضو کمیسیون عمران مجلس شورای اسلامی، در گفت‌وگویی اخیر درباره این موضوع چنین اظهار کرده است: با توجه به این که سند چشم‌انداز ۲۰ساله کشور در پایان سال جاری به اتمام می‌رسد، تنها برنامه‌بالادستی موجود، برنامه هفتم توسعه‌است. این زمین‌نامه، تنها ميثاقی میان دولت، مجلس و قوه قضائیه برای حل مشکلات مردم به شمار می‌رود. دکتر پژشکیان نیز یکی از اعضای ۴۵ نفره کمیسیون تلفیق برنامه هفتم توسعه بوده و بسیاری از بندهای این برنامه به تصویب رسیده است. در چنین فضایی، نگاه قانون‌گذار بیش از هر زمان معطوف به زمین است. ماده ۵۰ برنامه هفتم توسعه که یوسفی به آن اشاره کرد، شاید مهم‌ترین ماده در حوزه مسکن باشد؛ بندی که به‌طور مستقیم به «خروج انحصار زمین از دولت و فراهم‌سازی امکان تأمین زمین برای ساخت مسکن» می‌پردازد. به گفته‌ی این نماینده مجلس، اجرای درست این ماده می‌تواند بخش عمده‌ای از هزینه‌ی تمام‌شده مسکن را کاهش دهد؛ هزینه‌ای که در سال‌های اخیر در ایران بیشترین فشار را بر دوش طبقه متوسط و کارگران قرار داده است.

▪ بحران تملک خانه: از رُویا تا محاسبه

تابستان ۱۴۰۳ در نظرسنجی مرکز افکارسنجی دانشجویان ایران (ایسپا) بیش از ۷۲ درصد پاسخ‌دهندگان گفته‌اند که خانه‌دار شدن در شرایط فعلی غیرممکن یا بسیار دشوار شده است. داده‌های تورم رسمی بانک مرکزی نیز نشان می‌دهد که متوسط قیمت هر متر مربع واحد مسکونی در تهران از حدود ۱۲ میلیون تومان در ابتدای ۱۳۹۸، به بیش از ۱۷۰ میلیون تومان در مهر ۱۴۰۴ رسیده؛ رشدی نزدیک به ۱۴ برابری ظرف کمتر از هفت سال. یوسفی با اشاره به همین ناترازی اقتصادی می‌گوید: براساس بررسی‌ها، با درآمد متوسط بازبستگان، کارگران، کارمندان و معلمان که بین ۲۰ تا ۲۵ میلیون تومان است، اگر یک‌سوم این مبلغ در شهرهای بزرگ پس‌انداز شود، حدود ۵۳ سال طول می‌کشد تا بتوان با قیمت‌های فعلی یک واحد مسکونی ۸۰ تا ۱۰۰ متری خریداری کرد؛ در حالی که در تهران این رقم به حدود ۷۳ سال افزایش می‌یابد. حتی اگر تمام درآمد پس‌انداز شود، این مدت به حدود ۲۰ سال کاهش می‌یابد. این برآوردها، هرچند طعن‌ناهی است، اما عمق شکاف میان درآمد و هزینه مسکن را در ایران نمایان می‌کنند. در واقع، بازار مسکن برای نسل‌های جدید نه فقط یک هدف اقتصادی بلکه یک رُویای دوردست شده است. در ماهی ۴۹ برنامه هفتم توسعه، هدف رُویایی اما دقیق تعیین شده است: کاهش زمان تملک مسکن به ۷.۵ سال. این یعنی دولت باید با مجموعه‌ای از اقدامات از کنترل قیمت زمین تا توسعه‌ی عرضه فاصله میان توان خرید و بهای ملک را بیش از دو سوم کاهش دهد. بر اساس همان قانون، طی پنج سال اجرای برنامه، حدود ۳۲۰ هزار هکتار باید به‌وسعت شهرهای ایران افزوده شود. حجم عظیمی از این زمین‌ها، در اختیار وزارت راه و شهرسازی است؛ نهاده‌ی که در صورت اجرای قانون، باید بخشی از انحصار تاریخی خود را واگذار کند. یوسفی با تأکید بر همین نکته می‌گوید: با اجرای این طرح، انحصار زمین از دولت و وزارتخانه مذکور خارج خواهد شد. اما خروج انحصار، اگر بدون شفافیت انجام شود، خطرناک است. تجربه‌ی مسکن مهر و سپس طرح نهضت ملی نشان داد هر گونه توزیع زمین بدون نظام نظارت دقیق، می‌تواند زمینه‌ساز فساد و شکل‌گیری طبقه‌ای از دلالان مجوز شود؛ کسانی که از زمین‌های رایگان برای انتقال سود به بازار آزاد استفاده می‌کنند.

▪ از سیاست تا عمل؛ شکاف نهادهی

از منظر ساختاری، ایران تاکنون بیش از پانزده طرح ملی مسکن را تجربه کرده است؛ از تعاونی‌های دهه‌ی ۱۳۷۰ گرفته تا مسکن مهر (۱۳۸۶) و طرح اقدام ملی و نهضت ملی در دولت‌های بعدی. اما در همه‌ی این برنامه‌ها، یک ضعف مشترک دیده می‌شود: فقدان نهاده‌ی واحد با قدرت اجرایی و داده‌ی شفاف. با وجود وعده‌های پی‌درپی برای احداث سالانه یک میلیون واحد در دولت سیزدهم، آمارها از تحقق کمتر از ۲۰ درصد اهداف حکایت دارد. کارشناسان مسکن می‌گویند دولت‌ها معمولاً روی «عرضه‌ی زمین» تمرکز می‌کنند اما از «تجربه‌ی توان مالی خانوارها» غافل می‌مانند. به بیان ساده‌تر، توزیع زمین رایگان تنها زمانی به‌خانه‌دار شدن مردم منتهی می‌شود که سازوکارهای مالی همچون وام‌های کم‌بهره، بیمه ساخت و سیاست‌های حمایتی مکمل فراهم شوند؛ نکاتی که در متن فعلی برنامه هفتم هنوز صراحت کافی ندارد. تجربه‌ی جهانی نشان می‌دهد که طرح‌های واگذاری زمین غالباً دو چالش اساسی دارند: نخست «افزایش قیمت پیرامون زمین‌های واگذارشده» و دوم «کاهش کیفیت زیرساختی مناطق جدید». نمونه‌های اجرای سیاست مشابه در کشورهای امریکای لاتین و جنوب شرق آسیا گویای این است که اگر دسترسی به حمل‌ونقل، آموزش و خدمات شهری تضمین نشود، زمین رایگان به سکونتگاه‌های حاشیه‌ای جدید تبدیل می‌شود. ایران نیز در دو دهه اخیر با شکل‌گیری شهرهای افقاری روبرو بوده است: پردیس، پرند، فولادشهر و صدها ناحیه‌ی تازه‌تأسیس که بخش مهمی از آن‌ها هنوز با زیرساخت‌های ناقص و فاصله‌ی زیاد از مراکز اشتغال دست‌وپنجه نرم می‌کنند.

با روند فعلی دولت امکان ساخت ۱ میلیون خانه هم وجود ندارد



عبدالرضا نثاری، عضو کمیسیون عمران مجلس شورای اسلامی درباره درخواست وزارت راه برای کاهش تعهد ساخت مسکن از یک میلیون واحد به ۶۵۰ هزار واحد در برنامه هفتم توسعه گفت: تاکنون چنین موضوعی به کمیسیون عمران ارجاع نشده است و هر گونه تغییر در قانون «جوش تولید مسکن» باید از مسیر قانونی و با تصویب مجلس انجام گیرد. عضو کمیسیون عمران مجلس با اشاره به عملکرد دولت در تحقق هدف ساخت سالانه یک میلیون واحد افزود: آمارها نشان می‌دهد میانگین ساخت‌وساز طی سال‌های اخیر حدود ۲۵۰ هزار واحد بوده و تحقق کامل هدف تعیین شده عملاً ممکن نیست. به گفته وی تنها راه دستیابی به این هدف، مشارکت واقعی بخش خصوصی در پروژه‌های مسکن است، چرا که ظرفیت فعلی دولت پاسخگوی چنین حجم ساخت‌وسازی نیست. نثاری تأکید کرد: پیش از هر تصمیمی باید توان واقعی دولت در ساخت مسکن مشخص شود. اگر دولت امکان ساخت ۳۰۰ هزار واحد در سال را داشته باشد، باید مابقی از طریق سرمایه‌گذاری بخش خصوصی تأمین گردد. عضو کمیسیون عمران مجلس نظارت بر اجرای طرح را ممکن دانست، اما افزود: مسئله اصلی ضعف در ساختار اجرایی و تأمین منابع است.

معاون وزیر نفت تأکید کرد

کمیسیون عمران با حذف موضوع واگذاری زمین از برنامه هفتم مخالف است



عباس صوفی، نایب‌رئیس کمیسیون عمران مجلس شورای اسلامی، با اشاره به برخی اخبار درباره تلاش دولت برای حذف ماده ۵۰ قانون برنامه هفتم توسعه، تأکید کرد: اقدام به هیچ عنوان قابل قبول نیست. به گفته نایب‌رئیس کمیسیون عمران مجلس، ماده ۵۰ برافزایش ۲/۰ درصدی محدوده‌های سکونت‌گاهی و واگذاری زمین به مردم برای ساخت مسکن تأکید دارد و می‌تواند راه‌حل مؤثری برای تحقق هدف ساخت سالانه یک میلیون واحد مسکونی باشد. وی با اشاره به مشکلات نقدینگی بانک‌ها و محدودیت منابع مالی دولت، واگذاری زمین را بهترین و عملی‌ترین روش برای رونق تولید مسکن دانست. او تأکید کرد که در شرایط ناترازی بازار و کمبود چندمیلیون واحد مسکونی، اجرای کامل قوانین مرتبط با جهش تولید مسکن و حمایت از خانواده باید در اولویت دولت باشد و واگذاری زمین به مردم، کلید اصلی تحقق این اهداف است. به گفته صوفی، کمیسیون عمران مجلس به‌صورت قاطع با هر گونه حذف یا تضعیف ماده ۵۰ مخالف است، زیرا این ماده با تسهیل دسترسی مردم به زمین، موجب افزایش امید اجتماعی و مشارکت مردمی در ساخت‌وساز می‌شود. نایب‌رئیس کمیسیون عمران مجلس خاطرنشان کرد: دولت باید زمین‌های مناسب را شناسایی و برای ساخت مسکن در اختیار متقاضیان قرار دهد.

برنامه‌ریزی برای جلوگیری از ارزبری ۲ میلیاردی



افزایش سهم این بخش است، چرا که بخش خصوصی چابک‌تر عمل می‌کند، پروژه‌ها را سریع‌تر به نتیجه می‌رساند و در انتخاب طرح‌ها هوشمندانه‌تر تصمیم می‌گیرد.

وی با اشاره به اینکه سال‌هاست از خصوصی‌سازی واقعی فاصله گرفته‌ایم، گفت: لازم است مقایسه‌ای میان واگذاری‌ها و بخش خصوصی واقعی و واگذاری‌ها به بخش‌های شبه‌دولتی، صندوق‌ها و هلدینگ‌های وابسته انجام شود. بر اساس مطالعات انجام‌شده، در طرح‌های مشابه، سرمایه‌گذاری بخش خصوصی واقعی حدود دو برابر کمتر بوده، اما همین امر به کاهش قابل توجه هزینه‌ها و تسریع در اجرای پروژه‌ها منجر شده است. در مقابل، طرح‌های وابسته به صندوق‌ها و هلدینگ‌های شبه‌دولتی معمولاً به دلیل ضرورت بازگشت سرمایه به سهامداران باز نشتسته، با کندی در پیشرفت روبرو هستند.

معاون وزیر نفت با اشاره به قانون برنامه هفتم توسعه گفت: بر اساس این قانون، مقرر شده است که ۴۰ درصد از سود

برای جذب سرمایه‌گذاران نیز از ضرورت‌های جدی است.

۴۶ طرح پتروشیمی آماده سرمایه‌گذاری

مدیرعامل شرکت ملی صنایع پتروشیمی با بیان اینکه در افاق ۱۰ ساله، ۴۶ طرح پتروشیمی آماده سرمایه‌گذاری وجود دارد که در ابتدای مسیر هستند و در قالب برنامه هشتم توسعه تا سال ۱۴۱۲ به بهره‌برداری می‌رسند، بیان کرد: این طرح‌ها به ۴۴ میلیارد دلار سرمایه‌گذاری نیاز دارند و همگی دارای مجوزهای زیست‌محیطی، آمایش سرزمین، پدافند غیرعامل و مجری طرح آماده هستند. برای هر یک از این طرح‌ها برنامه مشخصی برای معرفی به سرمایه‌گذاران تهیه شده است. عباس‌زاده با تأکید بر اینکه تمرکز صنعت پتروشیمی بر جذب سرمایه‌گذاری از بخش خصوصی واقعی است، تصریح کرد: از حدود ۹۰ میلیارد دلار سرمایه‌گذاری انجام‌شده در صنعت پتروشیمی تاکنون تنها حدود ۱۵ درصد از سوی بخش خصوصی واقعی انجام شده است. هدف

استارت ساخت آخرین قطعه آزادراه تهران – شمال زده شد

پایان انتظارها برای اتمام پروژه ۳۰ ساله



این قطعه ۵۵ کیلومتری یکی از حلقه‌های مفقوده کریدور دریا به دریا محسوب می‌شود و برای تکمیل آن حدود ۱۱۰ هزار میلیارد تومان اعتبار نیاز است. وی همچنین عنوان کرده است که هشت کیلومتر ابتدای این مسیر، از سیاه بیشه تا ولی‌آباد، با موافقت سازمان محیط‌زیست آماده آغاز عملیات اجرایی است. همچنین بنیاد مستضعفان نیز با همکاری سه پیمانکار رتبه یک، اجرای این بخش را بر عهده دارد و پیش‌بینی می‌شود عملیات اجرایی از هفته آینده آغاز شود. معاون وزیر راه و شهرسازی همچنین اعلام کرد که حدود ۶۵ درصد مسیر به‌صورت تونل طراحی شده و هیچ گونه راه دسترسی برای تخریب جنگل وجود

شهریورماه سالجاری نیز باند دوم منطقه دو آزاد راه تهران – شمال به طول ۱۵.۵ کیلومتر به بهره برداری رسید. قطعه چهارم نیز در استان مازندران حداقل مرزن آباد تا کمربندی شهر چالوس است که سال ۱۳۹۴ افتتاح شد.

قطعه سوم این پروژه هم حدود ۵۰ کیلومتر از خروجی تونل البرز واقع در پل زنگوله تا سه راهی دشت نظیر در شمال شهرستان مرزن آباد بوده که هنوز عملیات ساخت آن آغاز نشده است و

آن طور که مدیرعامل شرکت ساخت و توسعه زیربناهای حمل

ونقل اخیراً خبر داده عملیات اجرایی هفته ۳ آزادراه تهران – شمال از هفته آینده آغاز می‌شود. بنابر گفته هوشنگ بازوند

وقوع زلزله در تهران قطعی است، نه محتمل

بر خانواده‌ها اثر بگذارد. وی گفت: عددی که برای خسارات جهانی برآورد شده، تنها مربوط به اثرات مستقیم است، اثرات غیرمستقیم قابل محاسبه نیست، در حالیکه بسیار فراتر از آن است و می‌تواند مسیر زندگی بسیاری از افراد را تغییر دهد. در همین راستا، ضرورت پرداختن به این موضوع در کشور بیش از پیش احساس می‌شود. رئیس پژوهشکده سوانح طبیعی با اشاره به خطر وقوع زلزله در تهران، افزود: یکی از مهم‌ترین سوانح پیش رو، زلزله تهران است که نباید آن را محتمل بلکه قطعی دانست. وی ادامه داد: شهر تهران جزو مدود شهرهای

سالانه شرکت‌ها توزیع نشود و در همان زنجیره‌های توسعه‌ای سرمایه‌گذاری شود. اجرای دقیق همین یک بند می‌تواند زمینه جذب سرمایه‌گذاری قابل توجهی را در صنعت فراهم کند. عباس‌زاده با اعلام اینکه صنعت پتروشیمی سالانه حدود ۲۴ میلیارد دلار درآمده دارد، اظهار کرد: اما این درآمدها معمولاً توزیع می‌شود و به جای بازگشت به سرمایه‌گذاری مجدد، به صندوق‌های بازنشتی اختصاص می‌یابد. در بهترین سال‌های سرمایه‌گذاری، سرمایه‌گذاری سالانه در این صنعت حدود ۴.۵ میلیارد دلار بوده است.

وی با اشاره به اینکه در سال‌های گذشته بخش عمده سرمایه‌گذاری‌ها از خارج کشور تأمین می‌شد، افزود: اکنون این رقم به حدود ۲.۵ تا ۳ میلیارد دلار در سال رسیده است و این سهم عمدتاً از منابع داخلی تأمین می‌شود. با

این حال، ظرفیت‌های داخلی برای سرمایه‌گذاری بسیار مناسب است. مدیرعامل شرکت ملی صنایع پتروشیمی چند عامل مهم می‌تواند به جذب سرمایه در صنعت پتروشیمی کمک کند، گفت: نخست، تسهیل فرآیندهای اداری و کوتاه کردن مسیر دریافت مجوزهاست. بسیاری از سرمایه‌گذاران بخش خصوصی تحمل طی مراحل متعدد برای اخذ مجوزهای طولانی را ندارند و در نتیجه به سمت بخش‌هایی مانند ساختمان می‌روند که بازگشت سرمایه سریع‌تری دارد.

عباس‌زاده دومین موضوع را اثبات قوانین دانست و ادامه داد: گاه تغییرات مکرر قوانین سبب تزلزل در تصمیم سرمایه‌گذاران می‌شود، باید از منظر قوانین، محیطی آرام و قابل پیش‌بینی برای سرمایه‌گذاران فراهم شود تا مطمئن باشند در طول دوره سرمایه‌گذاری، شرایط تغییر ناگهانی نخواهد داشت. به‌عنوان مثال، زمانی صادرات محصولات پتروشیمی از مالیات معاف بود، اما سپس با وضع عوارض صادراتی جایگزین شد. وی با بیان اینکه ابزارهای مالی صنعت نیز نیازمند نوسازی هستند، گفت: دیگر نمی‌توان تنها با روش‌های قدیمی جذب سرمایه کرد. همایش‌ها و دانشگاه‌ها می‌توانند در طراحی ابزارهای نوین مالی مانند صندوق‌های سرمایه‌گذاری پروژه و روش‌های داخلی تأمین مالی نقش مؤثری ایفا کنند تا سرمایه‌گذاری در داخل کشور افزایش یابد.

استارت ساخت آخرین قطعه آزادراه تهران – شمال زده شد

ندارد. لذا با وجود سختی و هزینه بالای اجرا، کاملاً مطابق با مجوزهای محیط‌زیست عمل خواهیم کرد. آن طور که گفته می‌شود سهیم دولت و بنیاد مستضعفان در این پروژه ۵۰ درصد است و دولت قصد دارد سهم خود را از طریق واگذاری سهام متعلق به خود در سازمان خصوصی‌سازی و بنیاد مستضعفان تأمین کند. مدیرعامل شرکت ساخت و توسعه زیربناهای حمل‌ونقل کشور گفته که برای اجرای این هشت کیلومتر، حدود ۱۵ تا ۱۶ هزار میلیارد تومان سرمایه‌گذاری پیش‌بینی شده و تلا

▪ ش می‌کنیم طی سه سال آن را به پایان برسانیم.

بنابر گفته مدیرعامل شرکت آزادراه بنیاد مستضعفان، قرارداد اولیه پروژه آزادراه تهران – شمال سال ۱۳۷۵ اخذشد ولی به دلیل عدم مجوزهای زیست محیطی، تملک و آزادسازی اراضی عملاً تا سال ۱۳۸۲ کاری برای آن انجام نشد که منجر به قرارداد منتم در سال ۱۳۸۲ شد. عملیات در منطقه چهار و منطقه یک از طریق جذب سرمایه‌گذار خارجی و واگذاری به یک کنسرسیوم چینی انجام شد. همچنین این واگذاری به دلیل مشکلاتی از جمله طولانی شدن پروژه فاینانس و مجوزهای مربوطه که داشت باعث شد تا سال ۹۳ کار خاصی در پروژه انجام نشود و حدود ۲۵ درصد از منطقه یک توسط شرکت های چینی اجراشد و منطقه ۴ هم تا سال ۹۴ به اتمام رسید. سال ۹۳ نیز با تصمیمی که توسط وزیر وقت راه و شهرسازی و رئیس بنیاد مستضعفان گرفته شد استارت پروژه خورد و در سال ۹۴ کار به پیمانکاران ایرانی واگذار شد و رسماً کار اصلی احداث پروژه از سال ۹۴ آغاز شد که با توجه به محدودیت منابع اولویت تکمیل منطقه یک و اجرای منطقه ۲ بود.

جهان است که در قالب شهرهای در انتظار یک فاجعه انسانی از منظر زلزله دسته‌بندی می‌شود. این موضوع تاکنون دو بار در شورای عالی امنیت ملی مطرح شده و سرش اساسی این است که پاسخ ما به چنین تهدیدی چیست و چه اقداماتی باید انجام دهیم. گرگانی گفت: با این حجم از بافت‌های فرسوده و تراکم بالا در کلان شهرها و با آسیب‌پذیری گسترده‌ای که وجود دارد، ۱۱ میلیون نفر در ۸۲ هزار هکتار بافت فرسوده و ۲۰۰ هزار نفر در ۶۰ هزار هکتار سکونتگاه غیررسمی زندگی می‌کنند که از نظر ایمنی بسیار حائز اهمیت است.