

سیاست کدام نامزد انتخابات ریاست جمهوری، علاج بازار ملک است؟

## نسخه بازار مسکن در دست پزشکین



عکس: سمن

دولت چهاردهم تا چند روز دیگر به صورت رسمی فعالیت خود را آغاز می‌کند و با فرض اینکه رئیس دولت جدید از هم‌اکنون معضل اصلی خانوارها را تشخیص داده، خیلی زود سراغ بازار مسکن خواهد آمد و برای آن شروع به تصمیم‌گیری و سیاست‌گذاری خواهد کرد؛ اما در بین کاندیداهای ریاست جمهوری، نگرش فکری مسعود پزشکیان نسبت به بازار مسکن قابل‌تکاتر است و می‌توانیم برنامه‌های این فرد را برای ساماندهی بازار مسکن، مناسب‌تر بدانیم.

همان‌طور که امروزه مشاهده می‌کنیم، به دلیل کمبود نظارت بر ساخت‌وسازها، این معضل روزبه‌روز بیشتر و شدیدتر می‌شود و پیامدهای آن نیز در حال افزایش است. نظارت بر ساخت‌وساز براساس طرح‌ها و ضوابط معتبر ضروری است. حفاظت از حریم شهر جز شهرک‌های صنعتی برعهده شهرداری است و هر نوع ساخت‌وساز غیرمجاز در حریم شهرها تخلف و باید با متخلفان طبق قوانین برخورد شود.

همان‌طور که می‌دانید، در شهرها و کشورهای مختلف، قوانین و مقرراتی برای ساخت‌وسازها وجود دارد. این قوانین و مقررات تعیین می‌کنند که چگونه باید ساخت‌وسازها انجام و استانداردها و زیبایی شهری رعایت شوند. اگر ساخت‌وسازهایی غیرمجاز انجام شود، نهادهای مربوطه موظف به برخورد با آنها هستند. در کشور ما نیز دستورالعمل‌هایی برای مقابله با ساخت‌وسازهای غیرمجاز وجود دارد و در صورت وقوع تخلف، نهادهای ذی‌ربط مسئول بررسی و اعمال مجازات هستند.

تخلف به معنای هرگونه تخلفی و انحراف از قوانین ملی، ضوابط و دستورالعمل‌های مربوطه است و ساخت‌وسازهای غیرمجاز نیز به عنوان یک نوع از تخلفات ساختمانی شناخته می‌شود. بیشترین تخلفات ساختمانی در شهرهای ایران مربوط به تخلفات ارتفاع، نگرش مجوز ساخت و تغییر غیرمجاز کاربری است. این تخلفات، شامل رعایت نکردن استانداردهای کیفی، فنی و شهرسازی است. این موضوعات به‌طور همزمان با رشد شهرنشینی و افزایش ساختمان‌های بلندمرتبه در حال گسترش است. اجرا نشدن بسیاری از این ضوابط و مقررات، مدیریت شهری را مجبور به اقداماتی مانند کنترل مداوم بر ساخت‌وسازها، تعیین ضمانت‌های اجرایی قانونی برای رعایت ضوابط و مقررات و اخذ جریمه می‌کند. با وجود این اقدامات کنترلی، همچنان هرساله تعداد قابل‌توجهی از تخلفات ساختمانی در کشور گزارش می‌شود.

تخلفاتی مانند ساخت‌وساز بدون پروانه، رعایت نکردن اصول ایمنی، تغییر کاربری در حال ساخت‌وساز، نقض نظارت از سوی مسئولان فنی، تراکم زیاد ساختمان‌ها، افزایش ارتفاع بیش از حد ساختمان‌ها و ساخت‌وسازهای خلاف ضوابط، علاوه بر به‌وجود آوردن ناهنجاری‌های ظاهری در شهر، مشکلاتی را برای محیط اجتماعی ایجاد می‌کنند که مسئولان باید بر آن نظارت داشته باشند و فکری به حالش کنند.

محمد انوشه‌نی  
editor@smtnews.ir



کامبود نظارت بر ساخت‌وساز

کیاسار محمدی  
کارشناس شهرسازی

انحراف ساخت‌وسازها از مقررات فنی، معماری و شهرسازی در شهرهای کشور یک واقعیت آشکار و در حال گسترش است. اینکه بگوییم این شرایط حاصل یک یا چند تخلف است، اشتباه است و عوامل مختلفی می‌توانند به این وضعیت دامن بزنند. افزایش جمعیت در شهرها باعث بروز مشکلات زیادی شده است. در مواقعی که این مسئله به حد بحرانی می‌رسد، تخلفات ساختمانی به‌شدت رشد می‌کند.

همان‌طور که امروزه مشاهده می‌کنیم، به دلیل کمبود نظارت بر ساخت‌وسازها، این معضل روزبه‌روز بیشتر و شدیدتر می‌شود و پیامدهای آن نیز در حال افزایش است. نظارت بر ساخت‌وساز براساس طرح‌ها و ضوابط معتبر ضروری است. حفاظت از حریم شهر جز شهرک‌های صنعتی برعهده شهرداری است و هر نوع ساخت‌وساز غیرمجاز در حریم شهرها تخلف و باید با متخلفان طبق قوانین برخورد شود.

همان‌طور که می‌دانید، در شهرها و کشورهای مختلف، قوانین و مقرراتی برای ساخت‌وسازها وجود دارد. این قوانین و مقررات تعیین می‌کنند که چگونه باید ساخت‌وسازها انجام و استانداردها و زیبایی شهری رعایت شوند. اگر ساخت‌وسازهایی غیرمجاز انجام شود، نهادهای مربوطه موظف به برخورد با آنها هستند. در کشور ما نیز دستورالعمل‌هایی برای مقابله با ساخت‌وسازهای غیرمجاز وجود دارد و در صورت وقوع تخلف، نهادهای ذی‌ربط مسئول بررسی و اعمال مجازات هستند.

تخلف به معنای هرگونه تخلفی و انحراف از قوانین ملی، ضوابط و دستورالعمل‌های مربوطه است و ساخت‌وسازهای غیرمجاز نیز به عنوان یک نوع از تخلفات ساختمانی شناخته می‌شود. بیشترین تخلفات ساختمانی در شهرهای ایران مربوط به تخلفات ارتفاع، نگرش مجوز ساخت و تغییر غیرمجاز کاربری است. این تخلفات، شامل رعایت نکردن استانداردهای کیفی، فنی و شهرسازی است. این موضوعات به‌طور همزمان با رشد شهرنشینی و افزایش ساختمان‌های بلندمرتبه در حال گسترش است. اجرا نشدن بسیاری از این ضوابط و مقررات، مدیریت شهری را مجبور به اقداماتی مانند کنترل مداوم بر ساخت‌وسازها، تعیین ضمانت‌های اجرایی قانونی برای رعایت ضوابط و مقررات و اخذ جریمه می‌کند. با وجود این اقدامات کنترلی، همچنان هرساله تعداد قابل‌توجهی از تخلفات ساختمانی در کشور گزارش می‌شود.

تخلفاتی مانند ساخت‌وساز بدون پروانه، رعایت نکردن اصول ایمنی، تغییر کاربری در حال ساخت‌وساز، نقض نظارت از سوی مسئولان فنی، تراکم زیاد ساختمان‌ها، افزایش ارتفاع بیش از حد ساختمان‌ها و ساخت‌وسازهای خلاف ضوابط، علاوه بر به‌وجود آوردن ناهنجاری‌های ظاهری در شهر، مشکلاتی را برای محیط اجتماعی ایجاد می‌کنند که مسئولان باید بر آن نظارت داشته باشند و فکری به حالش کنند.

دولت باید بستر و فرصت قانونی ایجاد کند تا سرمایه‌گذاری امن در بازار مسکن انجام شود

دولت سیزدهم در بخش مسکن مسئولانه عمل کرد

هادی عباسی‌اصل، معاون وزیر راه و شهرسازی و معاون مسکن و ساختمان در نشست خبری ۱۲ تیر در محل ساختمان دادمان با موضوع ارائه گزارشی از عملکرد بخش مسکن در دولت سیزدهم تشکیل شد و به تشریح اقدامات انجام‌شده در این حوزه پرداخت و گفت: دولت سیزدهم در بخش مسکن، مسئولانه وارد شد و عمل کرد. این دولت تلاش کرد تا با نگاه مسئولانه به نیازمندی‌های مسکن پاسخ بدهد.

به گزارش پایگاه خبری وزارت راه و شهرسازی، معاون مسکن و ساختمان ادامه داد: هم‌اکنون بیش از ۲ میلیون و ۶۰۰ هزار واحد نهضت ملی مسکن وارد فرآیند ساخت شده و بیش از ۵۰۰ هزار واحد تکمیل شده است که تکمیل واحدها در ماه‌های آینده جهش قابل‌ملاحظه‌ای خواهد یافت.

عباسی‌اصل توضیح داد: دولت سیزدهم در رابطه با بخش مسکن ۳ فرصت را در نظر گرفت. فرصت نخست، تامین زمین بود تا نرخ تمام‌شده کاهش یابد که در این حوزه کارهای مهمی انجام شد و هم‌اکنون شاهد جهش در تامین زمین در محدوده شهرها، شهرک‌ها و سواحل جنوبی هستیم.

وی ادامه داد: فرصت دسترسی به تسهیلات فرصت دومی است که در دولت سیزدهم مدنظر قرار گرفت. بیش از ۳۵۰ همت تسهیلات بانکی توسط بانک‌ها به بخش مسکن اختصاص یافت که باید تقویت شود. عباسی‌اصل فرصت سوم را دسترسی بر ارزش‌افزوده عنوان کرد و گفت: در این بخش تلاش شد تا نرخ تمام‌شده با تامین زمین توسط دولت کاهش یابد. وی تخصیص تسهیلات کم‌بهره برای دهک‌های یک تا ۴ را که توان مالی مناسبی ندارند، از تمهیدات دولت سیزدهم برشمرد و افزود: نرخ سود از ۲۳ درصد به ۱۸ درصد کاهش یافت، همچنین در تکمیل مسکن مهر، دولت سیزدهم بیش از ۱۳۰ هزار واحد را تکمیل کرد و تحویل داد و ۱۱۰ هزار واحد باقی‌مانده است که بدون پرونده‌های دارای تعارض تا پایان دولت تکمیل خواهد شد.

معاون وزیر راه و شهرسازی تصریح کرد: چنانچه مسائل بانکی و پرداخت تسهیلات حل شود، می‌توان به تامین مسکن در کشور پاسخ مناسب داد.

### پزشکیان منجی بازار مسکن است

نیست، بازار اجاره نیز با مشکلات زیادی دست‌وپنجه نرم می‌کند. کارشناسان معتقدند؛ مسکن یکی از پیشران‌های اصلی اقتصاد کشور است که مانند یک لکوموتیو، می‌تواند قطار اقتصاد را به‌دنبال خود به‌حرکت درآورد. به‌عبارت دقیق‌تر، ساخت مسکن به‌دلیل بیشترین پیوندهای بعدی و پیشینی که با بخش‌های مختلف اقتصاد دارد، می‌تواند زمینه‌ساز رونق تولید در همه آنها شود و اشتغال‌آفرینی بسیار زیادی را هم به‌همراه داشته باشد.

مسکن یکی از دغدغه‌های بزرگ امروز مردم ما است که ابعدای فراتر از اقتصاد دارد. امنیت روانی جامعه، ازدواج و تشکیل خانواده

### پزشکیان به طرح مسکن‌سازی دولتی اعتراض دارد

پزشکیان معتقد است؛ طرح مسکن‌سازی دولتی مشابه طرح مسکن‌مهر در دولت احمدی‌نژاد و طرح یک میلیون مسکن در سال با افاق چهارساله در دولت شهید رئیسی است. پزشکیان پیش‌تر درباره نبود امکان ساخت یک میلیون واحد مسکونی در سال توسط دولت با حضور مستقیم دولت در این صحنه اظهارنظر کرده بود و با استناد به آمارهای ارائه‌شده توسط مسئولان درباره طرح نهضت ملی مسکن، تعداد واحدهای مسکونی ساخته‌شده در این طرح را از ۴۰۰ هزار واحد در سال نمی‌دانست. اما می‌توان رویکرد مسکن پزشکیان را ۳٪ جنبه شناسایی کرد. این نامزد انتخاباتی به‌نوعی با خط‌فکر و جریان سیاستی ارتباط دارد که کارنامه آن در دهه‌های گذشته نشان می‌دهد اگر پزشکیان به‌عنوان رئیس‌جمهوری انتخاب

شود، چه برنامه‌هایی برای بخش مسکن و ساختمان خواهد داشت. خط فکری دولت اصلاحات در دهه ۸۰ که پزشکیان نیز در این خط قرار دارد، بر عدم‌مداخله مستقیم در بازار مسکن و ایجاد محیط مناسب برای سرمایه‌گذاری در ساختمان‌ها و ارائه امکانات برای فراهم‌کردن مسکن مقرون به‌صرفه تمرکز داشت. در دولت اصلاحات، سیاست‌گذاری مسکن شامل ۲ طرح ساخت واحدهای مسکونی انبوه در داخل شهرها با مشارکت سازندگان در زمین‌های دولتی درون شهر و ساخت واحد مسکونی با مدل اجاره به‌شرط تملیک است که این موضوعات بارها توسط کارشناسان و فعالان ساختمانی گوش‌سزد شده بود. در طرف دیگر، سعید جلیلی دیگر کاندیدای انتخابات ریاست‌جمهوری با پزشکیان رقابت نزدیکی

### مسکن‌سازی دولتی، چاره مشکلات فعلی بازار ملک نیست

وی در ادامه خاطر‌نشان کرد: مسکن مهر و پروژه نهضت ملی مسکن برای تولید واحد مسکونی کار درستی از سوی دولت‌ها نبود؛ چراکه مشکل بازار مسکن را باید به‌صورت ریشه‌ای و اساسی حل کنیم. اینکه در نقطه‌ای از کشور اقدام به مسکن‌سازی محدود کنیم، چاره کار نیست. با این سیاست چه چیزی قرار است حل شود؟ مگر مشکل مسکن ما با یک چالش روبه‌رو است که می‌خواهیم با تکرار‌حل آن را حل‌وفصل کنیم؟

به‌گفته این تحلیلگر اقتصادی، مسکن یک مقوله و نیاز اجتماعی است که به‌صورت مستقیم با اقتصاد در ارتباط است. زیرساخت‌های اقتصاد، اقتصاد مسکن است، بنابراین بنده کاملاً با صحبت‌های آقای پزشکیان موافق هستم. تمام زحماتی که برای سازندگی و توسعه

### مسکن ملی مردم را مأیوس کرده است

عبدالرضا قشقایی، کارشناس بازار مسکن درباره مسکن‌سازی دولتی به **سمن** گفت: مسکن ملی با ادامه این رویه و چنین رویکرد نامشخص، موفق به جلب‌رضایت مناقضان نمی‌شود و دستاورد مثبتی نیز نخواهد داشت. طبق آخرین مشاهدات و آمارها، ۴۰ تا ۵۰ درصد مردم در حال واگذاری واحدهای نهضت ملی مسکن هستند و عطای آن را به لقایش بخشیدند. وی افزود: سرعت ساخت‌وساز این واحدها بسیار کند بود و وزارت راه و شهرسازی نیز برای پیشرفت کند این طرح پاسخ شفاف و درستی ارائه نمی‌کند. بحث آورده‌های مردم و اعتبارات طرح، از جمله مسائلی محسوب می‌شود که دولت در این زمینه باید توضیحات و آمارهای جدید را اعلام کند، از این‌رو مخالف مسکن‌سازی دولتی هستم. قشقایی ادامه داد: پیشرفت این نوع طرح‌ها وابسته به همکاری و تعاون مردم است و بدون کمک مردم پروژه راه به‌جایی نمی‌برد. طرح مذکور در همین مرحله نیز ضعف‌های بسیاری دارد و به جامعه هدف مدنظر برخورد نکرده است. طرح نهضت ملی مردم را به‌نوعی مأیوس کرده و نمی‌توان این حقیقت را نادیده گرفت. حتی با کاهش سود تسهیلات واحدهای نهضت ملی، اقساط این وام بیش از حقوق یک ماه یک کارگر یا کارمند است، این موضوع خواه‌ناخواه مردم را از ثبت‌نام در این طرح منصرف می‌کند.

این کارشناس بازار مسکن در ارتباط با تخصیص وام‌های مسکن و اثرگذاری این تسهیلات بیان کرد: پرداخت وام بدون در نظر گرفتن شاخص‌های اقتصادی و بانوچه به تورم بی‌الا، دردی از مردم دوا

دارد و جمعه همین هفته، دور دوم انتخابات برگزار می‌شود. جلیلی بین ساخت خانه برای مردم و ساخت خوابگاه تفاوتی می‌بیند. وی معتقد است: خانه‌های ساخته‌شده روی زمین‌های دولتی باید تمامی خدمات و امکانات موردنیاز برای زندگی و شغل را داشته باشند تا افراد احساس تعلق به آنها کنند. اگر او به‌عنوان رئیس‌جمهوری انتخاب شود، قصد دارد از ماده‌ای در برنامه هفتم توسعه استفاده کند که به دولت‌ها اجازه می‌دهد تا زمین‌های بیرون از شهرها را به‌میزان ۰.۲ درصد از کل پهنه ایران به کاربری مسکونی تبدیل کنند. حال باید دید که کدام‌یک از کاندیداهای مردم موفق به کسب بیشترین آرا از سوی مردم می‌شوند و در نهایت مهمان جدید پاستور چه برنامه‌هایی برای بازار مسکن دارند؟



به‌کار می‌برد، باید با دانش فنی، برنامه‌ریزی، هدف‌گذاری و تامین مالی مناسب همراه باشد، اینکه بگوییم نهادی دائماً در تکاپو است تا به تولید مسکن و شهرسازی رونق دهد، نمی‌تواند کارساز باشد.

وی در خاتمه بیان کرد: دولت باید از تجربه گذشته درس جدی بگیرد و تمام نواقص را برطرف کند. پروژه‌هایی که تنها وعده داده شود و اجرایی نشود، نه‌تنها کمکی به بخش مولد اقتصادی کمک نمی‌کند، بلکه مردم جامعه را از اقدامات بعدی دل‌سرد و امیدها را ناامید می‌کند.



بلندمدت ۲۰ساله با نرخ سود معقولانه پرداخت می‌کنند. این کارشناس در پایان اضافه کرد: نرخ مسکن در شهرهای بزرگ نظیر تهران تا ۷۰ درصد متأثر از نرخ زمین است و ۳۰ درصد مابقی به فاکتورهایی نظیر مصالح ساختمانی مربوط می‌شود. میزان افزایش نرخ مسکن تا پایان سال ۱۴۰۳ مشخص نیست، اما وقوع این اتفاق قطعی است و در آن تردیدی وجود ندارد. البته بانوچه به شرایط فعلی بازار و وضعیت معاملات و تولید، این افزایش نرخ خانه به‌شکل رکودی خواهد بود و باید منتظر پایان انتخابات ریاست‌جمهوری باشیم.

### سخن پایانی

سیاست مسکن‌سازی دولتی به‌هیچ‌وجه راهکار مناسبی نیست، یعنی ما کمابیش سالی ۸۰۰ هزار واحد مسکونی جدید نیاز داریم و براساس تجربه و ارزیابی گذشته حدود ۶۰۰ هزار واحد آن را بازار یا بخش خصوصی می‌تواند بسازد و ۲۰۰ هزار واحد که بخشی از آن مسکن اجتماعی برای گروه‌های کم‌درآمد یا مسکن حمایتی است که با گونه‌هایی از یارانه حمایتی تامین خواهد شد. دولت چهاردهم می‌تواند برای تامین مسکن حمایتی مداخله کند، اما الزاماً با ساخت‌وساز دولتی کاری از پیش

نمی‌کند. پیش از اعطای هرگونه تسهیلات، ابتدا باید برای بهبود وضعیت معیشتی مردم فکری اندیشیده شود. تا زمانی که حقوق و دستمزد مردم متناسب‌سازی نشود، تسهیلات بخش مسکن بانوچه به اقساط سنگینی که دارد، نمی‌تواند گرهی از مشکلات مردم باز کند. قشقایی در ادامه خاطر‌نشان کرد: پس از رفع مشکلات اقتصادی و معیشتی مردم، می‌توان درباره طرح‌هایی مثل واگذاری زمین و اختصاص وام‌های مختلف گفت‌وگو کرد، ضمن اینکه عملکرد بانک‌ها نیز در این رابطه موردسوال است که متأسفانه برای این مطلب هیچ‌گونه حرکت مثبتی انجام نشده و امید است دولت چهاردهم به این مشکلات رسیدگی کند. زمانی که چالش‌های موجود مورد بررسی و ارزیابی قرار گیرد و در راستای رفع آنها اقدامات لازم انجام گیرد، بانک‌ها نیز همانند کشورهای دیگر وام‌های