

سراب خانه دار شدن با طرح‌های حمایتی مسکن



طرح‌ها بدون بررسی کارشناسانه، بی نتیجه می‌مانند

«بیش از نیمی از جمعیت کشورمان، مستأجر هستند.» این آمار راسال ۲۰۲۱ ۱۴ مجتبی یوسفی، عضو کمیسیون عمران مجلس، اعلام کرد. این میزان اجاره نشینی، نه تنها افزایش قیمت مسکن را برابریان روشن می‌کند، بلکه نشان از ناکارآمدی طرح‌های حمایتی در حوزه مسکن نیز دارد. مسکن مهر، نهضت ملی مسکن، اهدای زمین رایگان در حوزه فرزندآوری و... طرح‌های مختلفی هستند که فقط نامشان متفاوت است و البته به ظاهر هدف مشترکی را دنبال می‌کنند که آن هم صاحب خانه شدن شهروندان است، اما چیزی که در عمل مشاهده می‌کنیم، افزایش بیش از پیش مستأجران است که حتی در سال‌های اخیر، افزایش بیش از اندازه نرخ اجاره بها نیز در حال راندن بخشی از اجاره نشین‌ها به مناطق حاشیه شهر است، بنابراین اجرای این طرح‌ها به اصطلاح به جای درست کردن ابرو، چشم‌راهم کور می‌کند.



خوش نشینی مشترک بین نسل‌ها

گزارش ما اقتصادی نیست، بلکه صحبت از یک درد اجتماعی است که از نسلی به نسل دیگر در حال انتقال است. افزایش قیمت‌ها و از آن طرف خالی بودن کفه ترازوی حمایتی دولت در حوزه مسکن، خیلی از زوج‌های جوان را از خانه دار شدن ناامید کرده است و از طرف دیگر حتی خیلی از پدر و مادرانی که نسل قدیم محسوب می‌شوند، نیز هنوز خوش نشین هستند؛ با وجود اینکه آن‌ها مشمول برخی طرح‌های حمایتی مسکن شده‌اند، بازهم صاحب خانه نشده‌اند. برخی از آن‌ها هزینه ساخت و برخی دیگر، توانایی تأمین بودجه تجهیز واحد را نداشته‌اند یا زمینی که در اختیارشان قرار گرفته بود، در حاشیه یا اطراف شهری بود که در آن زندگی می‌کردند و عملاً جایه جایی برایشان ممکن نبود. نتیجه آن هم نیمه‌کاره ماندن واحدها یا فروش آن‌ها بود.



فروش ۶۰ درصدی، خرید ۴۰ درصدی

اواخر بهمن سال گذشته، در شهرآر گزارش باتیتر «۱۴ هزار متقاضی مشهدی، معطل تأمین زمین» درباره یکی از طرح‌هایی که هدفش، حمایت از خانواده‌های پرجمعیت بود، منتشر کردیم که در آن، مسئول مصوبات جوانی جمعیت اداره کل راه و شهرسازی استان اعلام کرد: «حدود ۶۰ درصد خانواده‌هایی که در طرح واگذاری زمین رایگان شرکت کرده‌اند، پس از دریافت، آن را فروخته‌اند.» یعنی احتمالاً فقط ۴۰ درصد از این خانواده‌ها اقدام به ساخت زمین می‌کنند که بازهم نتیجه آن، چندان مشخص نیست. اما این آماروارقام، خیلی دور از انتظار هم نیست؛ زیرا هزینه تأمین مصالح به صورت فزاینده افزایش می‌یابد و از طرفی هزینه ساخت بنا اگر بیشتر از هزینه خرید زمین نباشد، کمتر از آن نیست، ضمن اینکه مشکل فقط در این زمینه نیست و نیمی از متقاضیان تأیید شده در طرح واگذاری زمین در خراسان رضوی که مربوط به مشهد هستند، نیز به دلیل کمبود زمین، هنوز تعیین تکلیف نشده‌اند.



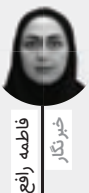
بی رغبتی مردم به مشارکت در طرح‌های مسکن دولت

پژوهش‌های انجام شده در زمینه میزان تمایل افراد به شرکت در طرح‌های حمایتی مسکنی که دولت اعلام می‌کند، نشان می‌دهد که مردم رغبتی به مشارکت در این طرح‌ها ندارند که عوامل مختلفی مانند گرانی، تأخیر در تحویل، محل نامناسب پروژه، بی‌اعتمادی به سیاست‌های دولت، ساخت بی‌کیفیت و... سبب این بی‌رغبتی بوده است.

افزایش سکونتگاه‌های غیررسمی در سایه طرح‌های ناموفق مسکن

نبود سیاست‌ها و طرح‌های حمایتی درست در این زمینه حتی منجر به این می‌شود که برخی خانواده‌ها به خاطر فشار اقتصادی و فرار از پرداخت اجاره بها که توانش را ندارند، ناچار رو به ساخت سکونتگاه‌های غیررسمی بیاورند که ظاهر و باطن درستی ندارد و بر پایه آمار مدیرکل راه و شهرسازی خراسان رضوی، «از ۱۷ هزار محله بازآفرینی شهری که در کل استان وجود دارد، ۵ هزار و ۳۰۰ هکتار آن سکونتگاه غیررسمی است.» بنابراین دوباره باید سیاستی وضع شود و هزینه‌ای برای سامان دهی این سکونتگاه‌ها به دولت تحمیل شود.

بازنشستگی زیر سایه تصمیمات خلق الساعه



پروین

برسد، در زندگی واقعی بازنشسته یعنی کاهش محسوس قدرت خرید. این تصویر، تصویر شایسته یک جامعه سالم و یک نظام بازنشستگی کارآمد نیست. به تازگی لایحه اصلاح قانون تأمین اجتماعی در کمیسیون اجتماعی مجلس به تصویب رسیده است و آن‌طور که اعضای این کمیسیون خبر داده‌اند، بخشی از این اصلاحیه، مربوط به تغییر در نحوه محاسبه حقوق بازنشستگی است؛ به بیان دیگر، در حال حاضر حقوق بازنشستگی براساس میانگین دو سال آخر خدمت محاسبه می‌شود اما در صورت تصویب لایحه فوق، میانگین ۳۵ سال سابقه بیمه، مبنای محاسبه قرار می‌گیرد؛ موضوعی که به باور کارشناسان، مستمری‌ها را کاهش می‌دهد و عدالت بیمه‌ای را به خطر می‌اندازد. این فرمول ریاضی، هرچند در ترازوی اقتصاد کلان ممکن است منطقی به نظر

آقایان کارشناسان، مستأجر هستند.» این آمار راسال ۲۰۲۱ ۱۴ مجتبی یوسفی، عضو کمیسیون عمران مجلس، اعلام کرد. این میزان اجاره نشینی، نه تنها افزایش قیمت مسکن را برابریان روشن می‌کند، بلکه نشان از ناکارآمدی طرح‌های حمایتی در حوزه مسکن نیز دارد. مسکن مهر، نهضت ملی مسکن، اهدای زمین رایگان در حوزه فرزندآوری و... طرح‌های مختلفی هستند که فقط نامشان متفاوت است و البته به ظاهر هدف مشترکی را دنبال می‌کنند که آن هم صاحب خانه شدن شهروندان است، اما چیزی که در عمل مشاهده می‌کنیم، افزایش بیش از پیش مستأجران است که حتی در سال‌های اخیر، افزایش بیش از اندازه نرخ اجاره بها نیز در حال راندن بخشی از اجاره نشین‌ها به مناطق حاشیه شهر است، بنابراین اجرای این طرح‌ها به اصطلاح به جای درست کردن ابرو، چشم‌راهم کور می‌کند.

که در اقساط بلندمدت، گردش مالی ایجاد کند. عابدزاده درباره تجربیات سایر کشورها و در مقیاس جهانی، بیان می‌کند: در آمریکا، شهرهایی دارند که بر اثر طوفان یا بلایای طبیعی، خسارات زیادی می‌بینند که همین امر موجب می‌شود کسانی که مصالح را تأمین می‌کنند، بیشتر به این شهرها تردد کنند، اما زمانی که در این حوزه قوانین دستوری ایجاد شد، موجب شد انتقال مصالح به آن شهرها برایشان توجیهی نداشته باشد و ساخت مسکن به تأخیر بیفتد. بنابراین در آمریکا متوجه شدند قوانین دستوری، سبب عقب افتادن کار است و آن را حذف کردند.

● خودنمایی رکود بازار مسکن، طی امسال و سال آینده او اظهار می‌کند: دو سال پیش، مرکز پژوهش‌های مجلس شورای اسلامی اعلام کرد که کمبود مسکن در کشورمان حدود ۷ میلیون واحد است؛ البته باید به این تعداد، آمار مسکن‌های فرسوده‌ای که عمر بنای بیشتر از ۳۰ سال دارند، راهم اضافه کنیم، بنابراین شاید سالی ۴۰۰ هزار مسکن نیز دریافت فرسوده قرار بگیرد. در دو سال اخیر، هم به دلیل تورم و هم به دلیل فعالیت بازارهای جانبی مانند طلا و... صنعت ساختمان بیشتر به سمت رکود رفت که این امر سبب می‌شود نیازهای بازار روی هم انباشته و از سوی دیگر، عرضه کمتر شود که اثرات آن را طی امسال و سال آینده خیلی بیشتر مشاهده می‌کنیم. کارشناس حوزه مسکن کشور بیان می‌کند: در چند ماه گذشته به دلیل شرایط سیاسی نامناسبی که داشتیم، قیمت مسکن بین ۳۰ تا ۵۰ درصد افزایش داشته است که این موضوع سبب زیاد شدن اجاره‌ها نیز می‌شود؛ زیرا اجاره، تابعی از قیمت ملک است، ضمن اینکه قدرت خرید مردم در حال کاهش است و آن‌ها به ناچار به سمت حاشیه شهر می‌روند. عابدزاده تأکید می‌کند: باید برای طرح‌های حوزه مسکن از افراد متخصص کمک گرفت و از انبوه‌سازی که در بخش خصوصی طرح‌های خوبی دارند، نیز استفاده کرد تا تقریباً به تعادل این بازار کمک شود.

