

خبر

مسکن اجتماعی اجرا می‌شود؟ متقاضیان مسکن در انتظار برنامه‌های دولت

درحالی‌ارزش وام مسکن برای خرید به ۱۱ درصد رسیده و شاخص دسترسی از سال ۸۴ در برابر شده که هنوز برنامه‌های دولت برای تامین مسکن یا اجرا نشده و یا اینکه تاثیری بر افزایش توان خانوار نداشته است.

مسکن در میان کالاهای مصرفی بیشترین سهم را در سبد درآمد خانوار دارد به‌طوری‌که این سهم به بیش از یک سوم درآمد خانوار رسیده و این روند در سال‌های گذشته سیر صعودی داشته است.

آمارها حاکی از آن است که در سال ۱۳۷۳ سهم مسکن در هزینه خانوار ۲۶ درصد بوده که در سال ۱۳۹۲ این سهم به ۳۴ درصد رسید، بنابراین در سال‌های گذشته خرید مسکن، سهم بیشتری را از سبد خانوار به خود اختصاص داده است.

بنابراین تامین مسکن در این سال‌ها دشوار تر شده و هرساله بخشی از قشر ضعیف و متوسط جامعه از بازار خرید مسکن حذف شده‌ اند. در این میان، نبود یک سیستم تامین مالی مناسب برای این بخش هم از مشکلاتی است که به کاهش توان خرید خانوارها اضافه کرده است.

در واقع وام خرید مسکن که در سال‌های گذشته می‌توانست کمک زیادی به خرید خانه کند، هرساله ارزش کمتری به نسبت تورم پیدا کرده به طوری‌که نسبت وام خرید مسکن ۷۵ متری در شهر تهران از ۴۱ درصد در سال ۱۳۸۳ به حدود ۱۱ درصد در سال ۱۳۹۲ رسیده است.

به گزارش اقتصاد آنلاین به نقل از مهر، این موارد باعث شد شاخص دسترسی مسکن و طول انتظار خانوار برای تامین مسکن افزایش پیدا کند که در حال حاضر بنابرآمار مسئولان وزارت راه و شهرسازی ،طول دوره انتظار برای دسترسی یک خانوار به مسکن ملکی از سال ۱۳۸۴ تا ۱۳۹۲ حدود دو برابر است.

در این راستا، حامد مظاهریان معاون وزیر راه و شهرسازی معتقد است: باتوجه به محدودیت منابع، امکانات و ظرفیت‌ها در دولت، نظام برنامه ریزی مسکن بر تامین مسکن دهک‌های پایین و میان درآمدی با تاکید بر تامین مسکن روستاییان و نوسازی و بهسازی بافت‌های فرسوده شهری متمركز شده است.

وی با بیان اینکه دولت در این بخش تسهیلات یارانه‌ای برای ساخت مسکن می‌پردازد، بیان کرده است: تامین مسکن روستاییان و ساکنان بافت‌های فرسوده با ترکیبی از منابع بانکی در قالب تسهیلات و یارانه‌های دولتی تاپایان برنامه ششم برنامه ریزی و مصوب شده است.

مظاهریان افزود: دولت در بخش مسکن اجتماعی هم که تامین مسکن برای اقشار ضعیف جامعه است، با تجمع منابع دستگاه‌ها و نهادهای حمایتی از جمله کمیته امداد، بهزیستی، سازمان تامین اجتماعی، صندوق بازنشستگی، بنیاد مسکن و ظرفیت حمایتی خیرین استفاده می‌کند. به گفته وی، تأسیس صندوق‌های زمین و ساختمان، شرکت‌های تامین سرمایه مسکن، گسترش سهم بازار رهن اولیه و ثانویه، صندوق‌های پس انداز و تسهیلات دهی، استفاده از ظرفیت شرکت‌های واسطه‌ای مانند لیزینگ، بازنگری در نظام تامین مالیاتی و نظام توزیع یارانه مسکن می‌تواند نقش زیادی در رشد سیستم تامین مالی مسکن داشته باشد.

اما در حال حاضر هنوز سازوکار مسکن اجتماعی اعلام نشده و دیگر برنامه‌های دولت هم در بخش صندوق‌های زمین و ساختمان، بازار رهن و دیگر برنامه‌ها اجرایی نشده و مشخص نیست چه زمانی این طرح‌ها به اجرا می‌رسد، این در حالی است که هرساله به تعداد متقاضیان افزوده شده و بخشی از متقاضیان به دلیل ناتوانی مالی از بازار خرید مسکن حذف می‌شوند.

جزئیات سهمیه بانک‌های عامل وام نوسازی بافت فرسوده

معاون وزیر راه و شهرسازی از افزوده شدن بانک مسکن به جمع بانک‌های عامل اعطای تسهیلات بازسازی بافت فرسوده با پنج هزار سهمیه خبر داد. محمدسعید ایزدی در خصوص سهمیه بانک‌های عامل پرداخت وام نوسازی و بهسازی بافت فرسوده اظهار کرد: این سهمیه‌ها امسال نیز تقریباً مانند سال قبل است و تنها تفاوت ایجاد شده، کاهش هزار سهمیه وام نوسازی از سهمیه‌های بانک شهر و افزوده شدن هزار سهمیه به سهمیه‌های بانک اقتصاد نوین است. معاون وزیر راه و شهرسازی جزئیات پرداخت وام نوسازی بافت فرسوده به ترتیب هر بانک را به شرح زیر اعلام کرد:

بانک ملی ۱۵ هزار وام، بانک صادرات ۱۴ هزار وام، بانک تجارت ۱۳ هزار وام، بانک ملت ۱۵ هزار وام، بانک سپه ۵ هزار فقره، بانک رفاه ۵ هزار وام، پست‌بانک هزار فقره، توسعه تعاون هزار سهمیه، اقتصاد نوین ۲۹ هزار سهمیه، کارآفرین ۲۸ هزار فقره، پارسیان ۱۰ هزار وام، سامان ۲۰ هزار وام، پاسارگاد ۲۸ هزار فقره، گردشگری ۱۰ هزار فقره، سرمایه ۵ هزار وام، سینما ۱۰ هزار وام، دی ۵ هزار وام، شهر ۲۹ هزار فقره، حکمت ایرانیان ۱۰ هزار تسهیلات، ایران‌زمین ۱۰ هزار فقره، اصرار ۱۰ هزار وام، خاورمیانه ۱۰ هزار وام و قوامین ۱۲ هزار فقره تسهیلات نوسازی بافت فرسوده.

استانداردی کرمان و قرارگاه خاتم الانبیا، (ص) تفاهم نامه امضا کردند

استانداری کرمان و قرارگاه سازندگی خاتم الانبیا (ص) در حوزه راه و شهرسازی تفاهم نامه امضا کردند. مدیرکل هماهنگی امور اقتصادی استانداری کرمان در حاشیه انعقاد این تفاهم نامه گفت: این تفاهم نامه برای

اجرای آزاد راه حاجی آباد - سیرجان - انار - یزد به طول ۳۲۰ کیلومتر با مشارکت قرارگاه سازندگی خاتم الانبیا، امضا شد. رضا سنسجری افزود: برآورد تقریبی پروژه در این پروژه ۳۰ هزار میلیارد ریال است.

وی تصریح کرد: قرارگاه خاتم الانبیا (ص) هم به عنوان سرمایه‌گذار و هم به عنوان پیمانکار این پروژه است. وی گفت: این قرارگاه ضمن به روز کردن مطالعات قبلی پروژه در صورت لزوم مطالعات جدید را انجام می‌دهد.

گزارش «اقتصاد کرمان» از آشفته بازار رهن و اجاره

مصایب اجاره نشینان



شرایطی خودداری کنند و نهادهای نظارتی استان هم جدی تر یا به میدان بگذارند. در این میان سوالی که برای بسیاری از جستجوگران مسکن اجاره ای مطرح است این است که آیا شاخص های اقتصادی

و افزایش نرخ تورم تعیین کننده قیمت ها در بازار اجاره بهایست یا بازارسازی و بازارگردانی مشاوران املاک تعیین کننده قیمت ها در بازار شده است؟به هر شکل در اردیبهشتماه و فصل جابه‌جایی اجاره‌نشینان آنچه که توانسته بیشترین تاثیر را بر افزایش قیمت‌ها در بازار اجاره مسکن داشته باشد، جو روانی حاکم بر این بازار است. اقتصاد کرمان در ادامه نظرسره نفر از فعالان بازار مسکن را در مورد منطق محاسبه اجاره‌بها و شرایط فعلی کرمان در این زمینه جویا شده است. محسن امیری معتقد است: اجاره مسکن از مواردی است که دسترسی نسبت و مثل کالایی که در بورس عرضه شده باشد قیمت آن باید همیشه متأثر از عرضه و تقاضا باشد و فرمول دیگری ندارد. وی گفت: در درواول عادی هر زمان که تقاضا برای اجاره مسکن بالا برود، اجاره ها هم بالا خواهد رفت،همچنین معمولاً در شهریورماه

آزادسازی وام مسکن با بازار مسکن چه می‌کند؟

است که بخش اعتباری بانک مرکزی در سال جاری تمرکز بر تسهیلات خرد همانند سرمایه در گردش و تسهیلات پنگاه های خرد و متوسط خواهد داشت، در همین راستا افزایش تسهیلات خرد به شوری پول و اعتبار بیشتر شده و در این شورا به تصویب رسیده است.

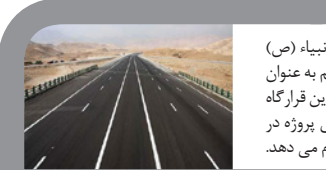
در این میان بسیاری از صاحبظران بر این باورند که با اعطای تسهیلات مسکن بازار خرید و فروش رونق زیادی نمی‌گیرد چرا که هزینه تمام شده خرید یک ملک حداقل سه برابر وام اعطا شده است. این درحالی است که بارها صاحبظران و کارشناسان مسکن به اعلام خیر افزایش تسهیلات مسکن گفته اند که این تسهیلات باید حداقل ۷۰ تا ۸۰درصد هزینه یک واحد مسکونی را شامیل شود در غیر اینصورت قیمت ملک دوباره افزایشی می‌شود و تاثیری در رونق بازار مسکن نمی‌گذارد و چیزی از تورم را به همراه خواهد داشت. با اعلام این خبر در روز چهارشنبه‌روش

طرح جامع مسکن رسماً رونمایی شد



دولت باید به این ۱۶ درصد از طریق واگذاری زمین و منابع کمک کند تا بتوانند مسکن خود را تامین بکنند. در این بخش و گروه معماران و طراحان طرح مسکن اجتماعی دنبال این هستند که این افراد در یک نقطه جمع نشوند تا مشکلات تقسیم شود.

گروه دومی که هدف اصلی در طرح جامع مسکن است طبقه متوسط به پایین است، اینها کسانی هستند که می‌توانند پس‌انداز کنند و طبعاً هم دولت باید به آنها کمک کند، مثلاً زوج جوانی که صاحب شغلی هستند باید کمی پس‌انداز کنند و دولت نیز باید به آنها کمک کند تا بتوانند مسکن خود را تامین کنند. آخرین گروه هم مسکن آزاد است یعنی کسانی که می‌خواهند



وی تصریح کرد: قرارگاه خاتم الانبیا (ص)

هم به عنوان سرمایه‌گذار و هم به عنوان پیمانکار این پروژه است. وی گفت: این قرارگاه ضمن به روز کردن مطالعات قبلی پروژه در صورت لزوم مطالعات جدید را انجام می‌دهد.

و در آستانه افزایش تقاضا برای اجاره واحدهای استیجاری دانشجویی شما شاهد افزایش نسبی اجاره بها در مورد این واحدها خواهید بود و بعد از حدود ۲۰ مهر تا اوایل اسفند نرخ اجاره ها آرام تر می‌شود.

وی در مورد هشداراخیر رییس کمیسیون عمران مجلس در مورد برخورد با شایعه افزایش ۴۰ درصدی اجاره،گفت: جوسازی ها در افزایش اجاره ها بی تاثیر نیست اما این مورد اغلب در تهران اتفاق می‌افتد.

وی تصریح کرد: با تعیین مبنای روشنی برای افزایش اجاره موافقم اما مجموعه ای از مسائل که موجب کاهش قدرت خرید مسکن شده اند،افزایش تقاضا برای اجاره را در پی داشته اند.امیری تاکید کرد: مادامی که نرخ تمام شده مسکن بالا باشد شاهد تحولی در پوشش تقاضا نخواهیم بود و اجاره بها نیز تابعی از این شرایط است.امیری افزود: در شرایط فعلی توان بانکلکفی در بازار مسکن را مستاجران پس می‌دهند.

مهندس حمیدرضا تفاهمی نیز به «اقتصاد کرمان» گفت: رکود در بخش مسکن و کاهش میزان تولید مسکن هم مزید بر علت شده و از طرف دیگر با توجه به ثبات نسبی قیمت مسکن در سال‌های اخیر، نسبت افزایش اجاره ها،

جبران سرمایه گذاری در این بخش را نمی‌کند و استهلاک و مالیات

وحدان هم باید در نظر گرفته شود.

مهندس مهران عالمزاده هم در گفت و گو با اقتصاد کرمان،رکود ساخت وساز وعدم تولید مسکن متناسب با نیاز جامعه،بالا رفتن قیمت مسکن وبه تبع آن پایین آمدن قدرت خرید مردم که منجر به تمایل افراد به اجاره نشینی به جای خرید شده است،بالا بودن سود سپرده ها در مقایسه با سرمایه گذاری دربخش مسکن برای برخورداری از اجاره داری که باعث می‌شود مالکان در مقایسه طلب اجاره بیشتری را داشته باشند و تمایل عموم مردم به ترک منازل فرسوده وسکوئت در منازل نوساز را از عوامل مؤثر در افزایش اجاره بها عنوان کرد و افزود: با بازگشت بازار مسکن به شرایط مطلوب،همه بخش های این بازار سامان بیشتری خواهد یافت.

بخش تکمیلی این گزارش در شماره‌های آینده اقتصاد کرمان منتشر خواهد شد.

مسکن وعمران

خبر

جزئیات طرح مسکن اجتماعی

گروه‌های مشمول اعلام شدند

مدیرکل دفتر برنامه‌ریزی و اقتصاد مسکن وزارت راه و شهرسازی با بیان اینکه اعطای تسهیلات بازسازی بافت فرسوده و نوسازی بافت روستایی در قالب طرح مسکن اجتماعی عملیاتی می‌شود گفت: میزان صدور پروانه ساختمانی در دوره رکود، نصف دوره رونق ساخت‌وساز مسکن بوده است.

علی چگینی با اشاره به تلاش‌های وزارت راه و شهرسازی برای تامین مسکن اقشار کم‌درآمد در قالب طرح مسکن اجتماعی اظهار کرد: موضوع تامین مسکن اقشار کم‌درآمد در قانون اساسی مورد توجه قرار گرفته است و همه دولت‌ها در این زمینه تلاش‌هایی داشته‌اند. در دولت نهم و دهم طرح مسکن مهر با توجه به مطالعات طرح جامع مسکن انتخاب شد اما ساختار این طرح، بسیار بزرگ بود و در پی آن مسائلی مانند مکان‌یابی، تامین منابع مالی طرح و تامین زیرساخت‌ها در حاشیه قرار گرفتند و چندان مورد توجه طراحان این طرح نبودند.

مدیرکل دفتر برنامه‌ریزی و اقتصاد مسکن وزارت راه و شهرسازی ادامه داد: به همین دلیل است که مسکن مهر هنوز بخش زیادی از انرژی دولت برای تکمیل کمبودها‌عم از مشکلات مالی، نبود روستخت‌ها و زیرساخت‌ها و قابل سکونت نبود سازه‌ها و اتمام این طرح را به خود اختصاص داده است.

وی افزود: از زمان روی کار آمدن دولت یازدهم تاکنون یکی از شیوه‌هایی که برای تامین مسکن اقشار کم‌درآمد از سوی وزیر راه و شهرسازی پیگیری شده طرح مسکن اجتماعی است تا کمترین آسیب‌های اجتماعی به گروه‌های کم‌درآمد وارد شود و جداگرنی اجتماعی شکل نگیرد، به این معنا که این اقسا در مناطق خاصی از شهرها و کلاشهرها اجتماع نکنند زیرا چنین وضعیتی می‌تواند پیامدهای اجتماعی، فرهنگی و اقتصادی نامناسبی در پی داشته باشد و به ناهنجاری اجتماعی بینجامد.

چگنی با بیان اینکه در این طرح «مسکن اجتماعی» همه مسائل رفاهی، اجتماعی و فرهنگی در نظر گرفته شده است تا در سیاست‌های رفاهی دولت پیوند بخورد به پایگاه خبری وزارت راه و شهرسازی گفت: به موازات طرح تحول نظام سلامت که تلاش دارد مسکن اجتماعی برای ایجاد رفاه در بخش مسکن برنامه‌ریزی شده است.

وی افزود: برای عملیاتی کردن این‌ موضوع مطالعات گسترده‌ای شکل گرفته؛ حتی برنامه‌های کمی هم برای آن تدوین شده است اما به لحاظ اینکه دولت و بانک‌ها با مشکل کمبود منابع مالی مواجه هستند، هنوز به طور کامل اجرایی نشده است. البته بخشی از طرح مسکن اجتماعی در قالب نوسازی بافت فرسوده عملیاتی شده و طبق آن قرار است سالانه ۲۰۰ هزار وام برای بازسازی واحدهای فرسوده شهری و ۲۰۰ هزار وام برای نوسازی بافت روستایی اعطا شود که به اجرای طرح مسکن اجتماعی کمک می‌کند.

مدیرکل اقتصاد مسکن وزارت راه و شهرسازی از امکان اجرایی بخش‌های دیگر این طرح با کمک نهادهای حمایتی و وزارت تعاون، کار و رفاه اجتماعی خبر داد و خاطر‌نشان کرد: تمام برنامه‌های کمی و محاسباتی طرح مسکن اجتماعی انجام شده که فعلاً در دولت مانده است؛ این طرح در شورای عالی رفاه نیز مطرح شده و طبق برنامه‌ریزی قرار است به زودی رئیس‌جمهور دستور اجرایی آن را صادر کند. وی با انتقاد از اظهارات برخی در تکارآمد نشان دادن طرح مسکن اجتماعی گفت: اینکه گفته می‌شود مسکن اجتماعی متوقف شده، صحیح نیست چون بخشی از آن در قالب بازسازی بافت فرسوده، احیای بافت روستایی و همکاری با نهادهای حمایتی در حال اجراست. کار کارشناسی سایر بخش‌های طرح نیز در شورای عالی رفاه انجام شده و قرار است به زودی با دستور رئیس‌جمهور عملیاتی شود.

چگنی با تاکید بر اینکه طرح مسکن اجتماعی مانند طرح مسکن مهر نیست که پروژه‌های بزرگ به صورت یک‌جا ساختن شود بیان کرد: پروژه‌های موجود در طرح مسکن اجتماعی کوچک هستند؛ ممکن است در یک پروژه مسکونی، برخی واحدها متعلق به اقشار برخوردارتر و برخی واحدها متعلق به اقشار کم‌درآمد باشد. به عنوان مثال ممکن است پیمانکاری یک پروژه مسکونی را در یک شهر جدید با قرارداد مشارکتی بسازد که تعدادی از واحدها را شخصاً بفروشد و برخی واحدها را نیز در اختیار شرکت عمران شهرهای جدید برای واگذاری به اقشار کم‌درآمد قرار دهد.

وی در پاسخ به پرسشی در خصوص جزئیات مکان‌یابی زمین‌ساخت ۲۰ هزار واحد مسکن اجتماعی به پایگاه خبری وزارت راه و شهرسازی گفت: این ۲۰ هزار واحدی که مکان‌یابی شده‌اند، متعلق به خانواده‌های تحت پوشش سازمان بهزیستی هستند. قرار است در این طرح سالانه ۱۲۵ هزار واحد به گروه‌های هدف اعم از بازنشستگان، کارگران، خانوارهای تحت پوشش کمیته امداد و بهزیستی یا خانواده‌های کم‌درآمدی که تحت پوشش هیچ نهادی نیستند واگذار شود.

مدیرکل دفتر برنامه‌ریزی و اقتصاد مسکن وزارت راه و شهرسازی ادامه داد: در مرحله‌های بعدی نیز ۱۵ هزار واحد مسکنی به خانوارهای کم‌درآمدی که عضو هیچ نهاد حمایتی نیستند و ۱۰ هزار واحد به خانوارهای تحت پوشش کمیته امداد واگذار می‌شود.