

پیشنهادهای که می‌تواند خانه‌دار شدن کارگران را تسهیل کند

توسعه مسکن کارگری با محوریت تعاونی‌ها

تاکنون اقداماتی در جهت تسهیل ساخت مسکن برای کارگران انجام شده‌است. حال در این باره با توجه به ظرفیت تعاونی‌ها می‌توان از این پتانسیل برای ساخت مسکن استفاده کرد و به جای اینکه دولت خود بخواهد وارد فاز اجرایی شود، می‌تواند با تسهیل فضا و بهبود شرایط، از طریق تعاونی‌ها اقدام به ساخت مسکن برای کارگران کند.

غالب طرح‌های ملی مسکن که طی دهه‌های مختلف اجرا شده، توسط دولت انجام گرفته‌است. اگر برای مسکن کارگری، از ظرفیت‌های تعاونی‌ها خود کارگران استفاده شود، این موضوع می‌تواند راهگشا باشد. ساختار تعاونی از نظر شکل با سایر اشکال حقوقی مشابه‌است، ولی از نظر ماهوی شرکت‌های تعاونی بیشتر ماهیت اجتماعی و تجاری دارند.

مدل موفق برای ساخت مسکن کارگری

علی قنبری، کارشناس مسائل اقتصادی در گفت‌وگو با «آتی‌نو» با اشاره به اینکه باید از کارگران حمایت شود، گفت: «با توجه به اینکه در حال حاضر کارگران در تنگنای معیشتی قرار دارند، دولت باید اقدامات حمایتی مناسبی را برای کارگران انجام دهد، زیرا این موضوع برای کارگران از اهمیت بسزایی برخوردار است.

او افزود: «اکثر کارگران با توجه به وضعیت درآمدی‌شان مستاجر به حساب می‌آیند و به دلیل افزایش بهای اجاره طی این چند سال، حدود دوسوم از درآمد آن‌ها به پرداخت اجاره اختصاص پیدا می‌کند. بنابراین در چنین شرایطی ساخت مسکن ارزان‌قیمت که کارگران بتوانند از عهده پرداخت اقساط وام و همچنین آورده اولیه آن برآیند بسیار مهم است.»

این استاد دانشگاه با تأکید بر اینکه کارگران به همراه خانواده‌های‌شان قشر عظیمی از جمعیت کشور را تشکیل می‌دهند، اضافه کرد: «طبیعتاً در چنین وضعیتی اگر مشکل مسکن این قشر مرتفع شود، بدون شک، این مسئله بسیار مهم است. اما باید توجه داشت که این کار نیاز به یک برنامه‌ریزی مدون و درست دارد و به نظر می‌رسد، از برخی پتانسیل‌های موجود، نظیر تعاونی‌هایی که خود کارگران دارند، می‌توان برای ساخت مسکن استفاده کرد.»

قنبری ادامه داد: «با توجه به تجربیاتی که از ساخت مسکن توسط دولت وجود دارد، بهتر است دولت به امر سیاست‌گذاری و تسهیل شرایط برای تعاونی‌ها اقدام کند و خود وارد حوزه اجرا نشود. قدر مسلم اگر این الگو بتواند به خوبی اجرایی شود، کارگران بسیاری از این طریق خانه‌دار خواهند شد.»

ساخت مسکن کارگری یکی از اقداماتی است که می‌توان در جهت بهبود وضعیت زندگی این قشر زحمتکش انجام داد. در این رابطه علاوه بر اینکه دولت ساخت تعداد قابل توجهی واحد مسکونی را بر عهده دارد، با تشکیل قرارگاه مسکن کارگری در وزارت تعاون، کار و رفاه اجتماعی از ابتدای سال

گزارش

محمدهادی بیاتی‌نیا

روزنامه‌نگار

در همین رابطه محمد چکشیان، معاون فرهنگی و اجتماعی وزارت تعاون، کار و رفاه اجتماعی خبر از ساخت ۶هزار مسکن کارگری داده‌است. او گفت: «وزیر تعاون، کار و رفاه اجتماعی چندماه قبل دستور تشکیل قرارگاه مسکن کارگری را صادر کرد. این قرارگاه با حضور سازمان‌های تابعه وزارتخانه و دستگاه‌های مختلف و تشکل‌های کارگری و کارفرمایی شکل گرفت، اما ما تمرکز کردیم روی اینکه چند سناریو را طراحی کنیم و برخی از این سناریوها تعاونی‌محور، برخی کارفرما‌محور بوده و تمرکز برخی دیگر روی رفع موانع پیش‌روی کارگران و کارفرمایان است.»

چکشیان با بیان اینکه تلاش وزارت کار این است که در چندماه آینده رویکرد جدید و بسته‌های اختصاصی در مسکن کارگری داشته باشیم، افزود: «این رویکردها در ماه‌های آینده اعلام خواهد شد. جلساتی با تشکل‌ها برگزار شده و در حال رفع موانع هستیم و امیدواریم اقدامات خوب و متفاوتی نسبت به گذشته رخ دهد.»

او یادآور شد: «اولین اقدام تشکیل قرارگاه مسکن بود و دبیرخانه موظف شد سناریوهای مختلف را بررسی و بسته پیشنهادی را ارائه دهد تا در سال ۱۴۰۳ تغییر رویکرد متفاوتی را رقم بزنیم.» این در حالی است که حجت‌الاسلام صحبت‌الله رحمانی، معاون امور حقوقی و مجلس وزارت تعاون، کار و رفاه اجتماعی نیز با بیان اینکه سال گذشته یک میلیون واحد مسکونی در کشور احداث شد، گفت: «از این تعداد ۱۰ درصد آن برابر با ۱۰۰ هزار واحد مربوط به کارگران بوده‌است.»

طرح‌های متنوع برای مسکن کارگران

قانون‌گذار در قانون جهش تولید مسکن، هدف‌گذاری کرده که افراد فاقد مسکن صاحبخانه شوند و در این موضوع، قطعاً کارگران مدنظر اصلی قانون‌گذار و نمایندگان مجلس و دولت هستند. براساس آمارهای وزارت راه و شهرسازی، تعداد

گزارش

پروژه‌های بزرگ ملی مسکن نیازمند حجم زیادی از مصالح ساختمانی است. اگر قرار باشد مجریان، تأمین این حجم از سیمان و فولاد یا دیگر مصالح ساختمانی مانند کاشی، سرامیک و شیرآلات را

با امکان کنونی بورس کالا می‌توان مصالح ساختمانی مسکن کارگری را تأمین کرد. در همین رابطه مجید عشقی، رئیس سازمان بورس و اوراق بهادار گفت: «بازار سرمایه و بورس کالا آمادگی کامل خود را برای تأمین نیاز مصالح ساختمانی مسکن حمایتی اعلام می‌کند. در صورتی که وزارت مسکن میزان نیاز این طرح‌ها به مصالح ساختمانی مورد معامله در بورس را اعلام کند، جلسات کارشناسی در این زمینه برگزار می‌شود.»

او افزود: «از طریق صندوق‌های کالایی و ابزارهای مشتقه می‌توان شرایطی را مهیا کرد تا بخواه‌سازان و پیمانکاران بتوانند در سررسیدهای بلندمدت مصالح ساختمانی را با قیمت منطقی و منصفانه تأمین کنند.»

جراحی عرضه مصالح در بورس کالا

خرید مصالح خارج از بورس کالا باعث می‌شود تا فرایند تکمیل طرح‌های ملی مسکن غیرقابل پیش‌بینی شود. همین امر زمینه‌ساز ایجاد برخی مشکلات در مسیر تکمیل پروژه خواهد شد. با توجه به تجربیات به دست آمده و نیز ارزیابی‌های صورت گرفته، تأمین مصالح ساختمانی از طریق بازار سرمایه بهترین روشی است که باید در دستور کار قرار بگیرد. همچنین استفاده از این بازار شفاف برای تأمین پروژه‌های بزرگ باید ادامه‌دار باشد.

تداوم این روش منجر به پیشرفت در تکمیل پروژه‌هایی مانند نهضت ملی مسکن می‌شود. باید در برهه‌ای از زمان که عرضه برای این کالاها افزایش می‌یابد، کمتر شاهد عرضه این محصولات در بازار باشیم و در این زمینه بیشتر ظرفیت بازار سرمایه به‌ویژه بورس کالا مورد استفاده قرار گیرد.

سیاست مناسب این است که کل نیازهای این پروژه‌ها در بخش بازار مبتنی بر بورس کالا تأمین شود و نهادهای تولید مسکن اعم از فولاد و سیمان مبتنی بر این بازار باشد. در حال حاضر نیز

در عرصه فولاد و سیمان معاملات بدون ورود به نرخ‌گذاری، از طریق مکانیسم عرضه و تقاضا، انجام می‌شود. همچنین برای جلوگیری از رانت و فساد احتمالی در مبادلات کالایی، در بورس کالا است که محصول طی یک مکانیسم شفاف، کاملاً روشن، مستند و قابل حساسرسی عرضه و معامله می‌شود.

عرضه در بورس حذف تقاضای کاذب و کشف واقعی قیمت‌ها



شهرک‌ها مدرن و با همه امکانات است، چون قرار است خانواده کارگران در این شهرک‌ها زندگی کنند.

مزایای ساخت مسکن کارگری توسط تعاونی‌ها

به‌طور کلی شرکت‌های تعاونی را به سه دسته تولیدی، توزیعی و خدماتی تقسیم می‌کنند. شرکت‌های تعاونی مسکن در زمره شرکت‌های تعاونی توزیعی قرار می‌گیرند. بر این اساس، گروهی از افراد که تمایل به ساخت مسکن برای خود دارند، در این قالب گروه می‌آیند و با ثبت شرکت تعاونی مسکن، تلفیق سرمایه‌های اندک خود به همراه کمک‌های دولتی، برای خود و با مدیریت افرادی از بین خود اقدام به ساخت مسکن با هزینه تمام‌شده می‌کنند. بنابراین در این مدل و در پروژه‌های تعاونی مسکن هیچ‌گونه سودی بر هزینه‌های تمام‌شده اعضا افزوده نمی‌شود. اعضای شرکت‌های تعاونی صرفاً ملزم به پرداخت هزینه‌های انجام‌شده در پروژه هستند که پس از محاسبه قدرالسهم هر یک با توجه به واحد انتخابی آن‌هاست.

بهره‌گیری از ظرفیت بازار سرمایه برای ساخت مسکن کارگران

به‌صورت معمول و از طریق بازار آزاد تأمین کنند، به‌طور حتم شاهد به‌هم ریختگی بازار این کالاها خواهیم بود. بنابراین منطقی‌ترین شکل تأمین مصالح برای این پروژه‌ها استفاده از ظرفیت‌های بازار سرمایه است.

در بخش ساختمان است. او افزود: «با افزایش پویایی در بازار مصالح ساختمانی، ریسک‌های مرتبط با عرضه و تقاضا، نوسانات قیمت و مشکلات تأمین مواد اولیه کاهش می‌یابد. رویه‌ای که منجر به کاهش ریسک‌های مرتبط با پروژه‌های ساختمانی می‌شود. این در حالی است که وجود بازار مصالح ساختمانی در بازار سرمایه می‌تواند به تأمین پایداری مصالح در بازار کمک کند. این امر به سازندگان اطمینان می‌دهد که مواد اولیه لازم برای پروژه‌های ساختمانی‌شان همواره در دسترس هستند.»

افشار با اشاره به اینکه با بهبود مدیریت و تقاضای مصالح ساختمانی از طریق بورس، هدررفت منابع و انرژی کاهش می‌یابد، ادامه داد: «بورس به عنوان یک منبع اطلاعات اصلی، اطلاعات دقیق و به‌روز در مورد تقاضا و عرضه مصالح ساختمانی را در دسترس قرار می‌دهد. این اطلاعات می‌تواند به سازندگان و سرمایه‌گذاران در اتخاذ تصمیمات بهتر و هوشمندتر کمک کند.»

این کارشناس بازار سرمایه همچنین با اشاره به اینکه تعاونی‌ها می‌توانند با فراهم شدن شرایط و تدوین مقررات مربوطه از طریق بورس اقدام به تأمین مالی کنند، توضیح داد: «حضور در بازار سرمایه به تعاونی‌های مسکن این امکان را می‌دهد که به منابع مالی بیشتری دسترسی پیدا کنند. این منابع مالی می‌تواند برای توسعه و اجرای پروژه‌های مسکن، خرید زمین، ساخت‌وساز و توسعه شهرک‌های مسکونی مورد استفاده قرار گیرند.»

او اضافه کرد: «تعاونی‌های مسکن از طریق بورس می‌توانند به کاهش هزینه‌های تأمین مالی خود بپردازند. با دسترسی به منابع مالی با نرخ بهره مناسب و شرایط پرداخت قابل قبول‌تر، هزینه‌های مرتبط با تأمین مالی کاهش می‌یابد. همچنین حضور در این بازار اعطاف‌پذیری مالی بیشتری را برای تعاونی‌های مسکن ایجاد می‌کند. آن‌ها می‌توانند بهتر به نیازهای مالی و تغییرات در بازار پاسخ دهند و پروژه‌های خود را برنامه‌ریزی کنند. در نهایت نیز تأمین مالی تعاونی‌های مسکن از طریق بازار سرمایه توسعه بازار مسکن را رقم می‌زند. این توسعه می‌تواند شامل ساخت‌وساز مسکن متنوع‌تر، بهبود تأمین مسکن برای اقشار کم‌درآمد و... باشد.»



شود. مطالعه در بخش تعاون کشورهای دیگر این پرسش را مطرح می‌کند که آیا می‌توان بین شرکت‌های تعاونی، ماهیت حقوقی آن‌ها و بورس به عنوان بازار سرمایه وجه اشتراکی ایجاد کرد؟ پاسخ به این پرسش آری است؛ چراکه این کار در دیگر کشورها تحقق یافته‌است. از گذشته این امکان به وجود آمده که تعاونی‌ها برای تأمین مالی اقدام به تأمین نقدینگی از طریق بازار سرمایه می‌کنند و از حالت سنتی به نوآور تبدیل می‌شوند.

کاهش هزینه‌های ساخت از طریق بورس

حمیدرضا افشار، کارشناس بازار سرمایه در گفت‌وگو با «آتی‌نو» با اشاره به اینکه عرضه مصالح ساختمانی برای پیشبرد طرح‌های ملی مسکن در کشور مزایای بسیاری را در پی دارد، بیان کرد: «وجود بازار مرکزی مانند بورس کالا می‌تواند به شفافیت در قیمت‌گذاری مصالح ساختمانی کمک کند. این امر برای سازندگان و مصرف‌کنندگان، اطمینان از دریافت قیمت‌های منصفانه و عادلانه را فراهم می‌کند. همچنین با افزایش تجارت مصالح ساختمانی در بورس، منابع مالی بیشتری برای توسعه و بهبود صنعت ساختمان ایجاد می‌شود. این امر تسهیل‌کننده رشد اقتصادی و ایجاد شغل‌های جدید