

یادداشت.
دکتر منوچهر بهرمان

نهادهای متولی حوزه اجتماعی ناظر طرح مسکن اجتماعی

اگر بخواهیم به صورت کلی و نه جزءنگرانه درباره مسکن اجتماعی سخن بگوییم، باید گفت سیاست ساخت و عرضه مسکن به صورت اجاره به شرط تملیک و واگذاری آن به اقشار فرودست، نیازمند و البته جوانان، سیاستی است درست و البته آزموده در سایر کشورها. تجربه کشورهای سراسر دنیا نشان می دهد این شیوه سیاست گذاری به نیازهای طبقات محروم و بدمسکن پاسخ داده است. اما چند نکته را نیز باید متذکر شد.

در حال حاضر بیش از ۲۰۰ هزار واحد از پروژه مسکن مهر به اتمام نرسیده و باید هرچه زودتر تکلیف این واحدها مشخص شود. به گفته دولت، تا پایان نیمه اول سال آینده این پروژه به پایان خواهد رسید. در صورتی که این مهم اتفاق بیفتد، قطعاً این نگرانی مرتفع خواهد شد. از بسیاری از واحدهای مسکن مهر که متقاضی نداشته اند می توان به عنوان واحدهای میزبان برای طرح اجاره به شرط تملیک استفاده کرد. این واحدها نگرانی فراوانی ایجاد کرده اند. بسیاری از ساختمان های ساخته شده در قالب پروژه مسکن مهر در حال فرسوده شدن هستند، در حالی که هزینه فراوانی برای ساخت آنها شده است. لذا به نظر می رسد اولاً اتمام و به سرانجام رساندن آنها و ثانیاً تخصیص تعدادی از آنها به پروژه مسکن اجتماعی در اولویت باشد.

مسئله دیگری که باید حتماً به آن پرداخت، شیوه ساخت است. با توجه به آنچه امروز در سطح شهر تهران و حتی سایر شهرها شاهد هستیم، ساخت واحدهای مسکونی با بدسلیقگی و مغایرت با اصول مهندسی ساخت همراه هستند. به این مشکل، جانمایی های نادرست پروژه هایی مانند مسکن مهر را هم اضافه کنید. با این تفصیل، باید در ساخت واحدهای مسکونی در قالب پروژه جدید مسکن اجتماعی دقت بیشتری شود. پیشنهاد می کنم از ظرفیت انبوه سازان در این پروژه استفاده شود، زیرا در کشورهای پیشرفته دنیا مانند کانادا، پرداخت تسهیلات ساخت به افراد متوقف شده و ساختمان ها با یک هارمونی ساخت و ظاهر مشابه، توسط انبوه سازان ساخته می شوند. البته باید تأکید کرد که منظور از انبوه سازان، اغلب انبوه سازان فعال در کشور نیست، بلکه باید از ظرفیت انبوه سازان صنعتی و نه سنتی ساز داخلی و خارجی بهره برد. پروژه های این چنینی در کشور و تهران اجرا شده اند و نمونه های آن را شاهد بوده ایم. به طور مثال می توان به پروژه آتابک در تهران اشاره کرد که با کمک شهرداری ساخته شد. شهرداری در این پروژه زمین های بافت فرسوده را از مردم تحویل گرفت و به آنها واحدهای نوساز و جدید تحویل داد و به این وسیله بافت منطقه دگرگون شد. در همین راستا، دولت می تواند در پروژه مسکن اجتماعی نیز با اتکا به این شیوه، اقدام به نوسازی بافت فرسوده کند. البته این مسئله تا حدودی در جزئیات طرح نیز قید شده است. گویا دولت می خواهد به مردمی که در بافت فرسوده زمین یا خانه کلنگی دارند، وام ساخت بدهد. در این بند از جزئیات، هدف درست انتخاب شده اما به نظر می رسد شیوه باید به گونه ای دیگر باشد که به آن اشاره کردم. سیاست پرداخت تسهیلات به افراد سیاست درستی نیست.

در این مسیر، دولت نباید دخالت مستقیم داشته باشد. همان طور که در مشروح جزئیات پروژه مسکن اجتماعی هم آمده، دولت باید نقش تأمین کننده زمین را ایفا کند. دولت می تواند با انبوه ساز قراردادی را بر اساس مشارکت در بهره برداری امضا کند و سهمی را به انبوه ساز و سهمی را به نهاد متولی دولتی و عمومی بدهد تا به صورت اجاره به شرط تملیک در اختیار نیازمندان و متقاضیان قرار گیرد. ضمناً باید تأکید کنم که نهادهای عهده دار شناسایی متقاضیان مانند سازمان تأمین اجتماعی، بهزیستی و کمیته امداد باید به صورت دقیق بر اجرا و واگذاری مسکن اجتماعی نظارت کنند تا پروژه به سمت هدف دیگری سوق پیدا نکند.

عضو هیئت علمی گروه عمران دانشگاه آزاد اسلامی واحد تهران مرکز / کارشناس ارشد مسکن



بازار مسکن ۹۶: رونق یا رکود؟

رئیس اتحادیه مشاوران املاک در تازه ترین اظهارنظر خود، از کاهش ۴۰ درصدی حجم معاملات مسکن در دی و بهمن ماه امسال نسبت به مدت مشابه سال گذشته خبر داده است. اما برخی کارشناسان پیش از این پیش بینی می کردند که در نیمه دوم امسال به تدریج بازار مسکن از رکود خارج شود و سال آینده نیز شاهد شکوفایی اقتصاد باشیم. حسام عقیبی، رئیس اتحادیه مشاوران مسکن گفته است: «پیش بینی می شود سال ۹۵ پایان رکود بخش مسکن باشد و در سال ۹۶ و پس از برگزاری انتخابات، شاهد رونق بازار مسکن باشیم.»

۰۴ | آتیه نو

آتیه نواز جزئیات طرح مشترک وزارتخانه های «راه و شهرسازی» و «تعاون، کار و رفاه اجتماعی» گزارش می دهد

مسکن اجتماعی، گامی برای خانه دار شدن کم درآمد ها

دو تفاهم مهم تأمین اجتماعی با وزارت راه و شهرداری

محسن سرخو، عضو هیئت مدیره سازمان تأمین اجتماعی، با اشاره به اینکه در بودجه سال گذشته سازمان تأمین اجتماعی تصویب کردیم که نهادی به عنوان «صندوق تأمین مسکن کارگران» ایجاد شود، به آتیئو می گوید: «قرار است این صندوق برای تأمین مسکن اجتماعی کارگران و مستمری بگیران تأمین اجتماعی به عنوان یک صندوق ذخیره فعالیت کند. و امکانات، زمین ها و وجوهی را که کارفرمایان و یا خود سازمان تأمین اجتماعی می خواهند کمک کنند از طریق این صندوق جمع آوری و برای آنها برنامه ریزی شود.» او اضافه می کند: «حتی پس انداز و آورده کارگران متقاضی مسکن در این صندوق جمع آوری می شود تا برای سرعت بخشیدن به پروژه های مسکن اجتماعی، ارزش افزوده ای ایجاد کند.» او با تأکید بر اینکه وزارت راه و شهرسازی در بافت فرسوده شهری، زمینی ندارد که بخواهد به سازمان بدهد توضیح می دهد: «سازمان تأمین اجتماعی زمین های مناسبی در سطح کشور دارد که با هماهنگی با وزارت راه و شهرسازی، قرار است کاربری این زمین هاتغییر یابد تا سازمان بتواند این اراضی را به مسکن اجتماعی برای مستمری بگیران، بازنشستگان و کارگران تحت پوشش سازمان تأمین اجتماعی تخصیص دهد.» سرخومی افزاید: «همچنین مذاکراتی با سازمان نوسازی شهر تهران داشته ایم تا اراضی بافت های فرسوده شهر تهران و واحدهای نیمه ساخته در بافت های فرسوده پایتخت، به منظور واگذاری به مستمری بگیران، به مسکن اجتماعی تخصیص یابد.» او تأکید می کند: «نظیر این تفاهم رامی شود در همه کلان شهرها اجرا کرد.»

نقش نظارتی و عملیاتی تأمین اجتماعی

نکته مهم در طرح مسکن اجتماعی، نقش نهادهای اجتماعی است. نقشی که در پروژه بزرگ مسکن مهر، مغفول واقع شده است. در مصوبه این طرح تأکید شده که وزارت تعاون، کار و رفاه اجتماعی موظف است با همکاری کمیته امداد امام خمینی (ره)، سازمان بهزیستی، بنیاد مسکن و شهرداری ها نسبت به اولویت بندی و شناسایی گروه های هدف اقدام کند. فردین یزدانی که نماینده سازمان تأمین اجتماعی در کارگروه تدوین طرح مسکن اجتماعی بوده، می گوید: «نیمی از افراد کم درآمد کشور تحت پوشش سازمان تأمین اجتماعی هستند و این سازمان می تواند با سرمایه گذاری در این حوزه، هم قشر کثیری از جامعه را خانه دار کند و هم درآمد قابل توجهی به دست آورد.»

ملک به مدت ۱۰ سال به نیازمندان اجاره داده می شود

جواد حق شناس، معاون مسکن بنیاد مسکن در گفتگو با آتیئو، با اشاره به اینکه سازندگان باید در پایان ساخت، ملک آن را به مدت ۱۰ سال در اختیار افراد نیازمند مورد تأیید نهادهای اجتماعی بهزیستی، تأمین اجتماعی و کمیته امداد قرار دهند می گوید: «در طرح مسکن اجتماعی قرار است سالانه ۱۵۰ هزار واحد ساخته شود.» فردین یزدانی نیز در مورد ساخت وسازهای این طرح تأکید می کند: «در این طرح شهرداری باید تراکم رایگان به سازندگان بدهد تا مسکن با کمترین هزینه ممکن ساخته شود.»

اجرا با بنیاد، معرفی نیازمندان با نهادهای اجتماعی

جواد حق شناس معتقد است در طرح مسکن مهر، دهک های یک، دو سه مورد توجه قرار نگرفتند اما قرار است در قالب مسکن اجتماعی به این گروه ها توجه شود. به گفته او قرار است سازمان های دولتی و عمومی و همچنین NGO ها برای معرفی نیازمندان به بنیاد مسکن اقدام کنند. محمدسید ایزدی، معاون وزیر راه و شهرسازی و مدیرعامل شرکت عمران و بهسازی شهری، نیز می گوید: «یک مدل ساخت وساز با مشارکت خیرین مسکن ساز است که در پی طرح مسکن اجتماعی در بافت های فرسوده اقدام به نوسازی می کنند.» بر اساس آنچه مشاهده می شود، به نظر می رسد دولت عزم خود را برای آغاز طرح در سال ۹۶ جزم کرده و می خواهد با به پایان رساندن واحدهای باقی مانده مسکن مهر، مسکن اجتماعی را به عنوان طرحی مکمل اجرا کند.

خرید بناهای تا عمر ۲۰ سال مجاز است. البته اگر فردی از گروه های کم درآمد جامعه، متقاضی خرید واحدهای باقی مانده مسکن مهر باشد، می تواند از دولت تا ۷ میلیون تومان کمک بلاعوض بگیرد. حال این گروه های کم درآمد کدام دهک ها هستند؟ افراد سرپرست خانوارهای کم درآمد که خود و افراد تحت تکفل آنان از تاریخ اول فروردین ۱۳۹۰ فاقد واحد مسکونی بادوام یا وام مسکن بوده و از تاریخ ۲۲ بهمن ۱۳۵۷ از هیچ یک از امکانات دولتی یا امکانات نهادهای عمومی غیردولتی مربوط به تأمین مسکن شامل زمین، واحد مسکونی و یا تسهیلات یارانه ای خرید و یا ساخت واحد مسکونی استفاده نکرده باشند. ضمن اینکه متقاضیان باید دارای حداقل پنج سال سابقه سکونت در شهر مورد تقاضا باشند.

در قسمت مربوط به مسکن اجتماعی مصوبه دولت آمده که به منظور کمک به ساخت مسکن استیجاری، اگر کسی یا نهادی زمین داشته باشد و تمایل به احداث واحدهای مسکونی اجاره ای با نرخ های اجاره ترجیحی و در قالب توافق با بنیاد مسکن داشته باشد، به ازای هر واحد استیجاری تا دو برابر سقف تسهیلات مسکن حمایتی، تسهیلات داده می شود. علاوه بر این، در قالب ساخت مسکن استیجاری، وزارت راه و شهرسازی موظف است زمین لازم را در محدوده شهرها و یا شهرهای جدید، از طریق واگذاری به سازندگان که تمایل به ساخت مسکن ملکی- استیجاری با رعایت حداقل ۴۰ درصد اجاره ای دارند، اقدام کند. بر اساس توضیحاتی که جواد حق شناس، معاون مسکن شهری بنیاد مسکن به آتیئو داده، وزارت راه می تواند آن واحدهای مسکن مهر را که بدون مشتری هستند، در قالب مسکن استیجاری به بخش خصوصی واگذار کند تا مالکان جدید، واحدها را به افراد نیازمند، اجاره به شرط تملیک دهند.

علاوه بر این، کمک هزینه اجاره خانوارهای کم درآمد، ماهانه به ترتیب تا ۲۰۰ هزار تومان برای شهرهای زیر- ۴۰۰ هزار نفر و تا ۴۰۰ هزار تومان با افزایش سالانه ۱۰ درصد برای شهرهای بالای ۵۰۰ هزار نفر تعیین شده است. وام قرض الحسنه ودیعه مسکن برای حمایت از خانوارهایی که توان بازپرداخت اقساط را دارند به ازای هر واحد ۷/۵ میلیون تومان با بازپرداخت ۶۰ ماهه تعیین می شود. حق شناس در این گفتگو موضوع سود تسهیلات را نیز این طور توضیح می دهد: «در این طرح قرار است بخش اعظم سود تسهیلات را دولت متقبل شود و یارانه دهد.» او اضافه می کند: «سود تسهیلات نظام بانکی هرچقدر کم باشد (در حال حاضر ۱۸ درصد است)، فرد متقاضی فقط ۵ درصد آن را پرداخت می کند و ۱۳ درصد مابقی بر عهده دولت خواهد بود.»

وام ها را ندارند.» او همانجا بر نقش نهادهای اجتماعی در این طرح تأکید کرد: «طرح مسکن اجتماعی توسط نهادهای حمایتی، سازمان های مردم نهاد و شهرداری ها دنبال می شود.»

سرانجام طرح به تصویب دولت رسید

اما امسال این طرح به صورت جدی تری دنبال شده است. آخوندی، وزیر راه و شهرسازی، در پایان مهر ماه امسال گفت: «دولت ادغام رفاه و امنیت اجتماعی با طرح های مسکن را از طریق «برنامه مسکن اجتماعی» در دستور کار دارد.» آخوندی که در یک سال و نیم گذشته تأکید فراوانی بر بحث رفاه و تأمین اجتماعی در حوزه مسکن داشته این بار عنوان کرد: «با همراهی و هماهنگی مستقیم کلیه سازمان های درگیر در سیاست های اجتماعی و حمایتی، این برنامه در صدد طراحی و تأمین مسکن برای ۴۰۰ درصد فقیرترین افراد جامعه در چارچوب برنامه های رفاه اجتماعی و توانمندسازی است.» سرانجام در ۲۸ آذرماه «ایسنا» خبر داد که طرح «مسکن اجتماعی» با هدف تأمین سالیانه ۱۰۰ هزار واحد مسکونی به هیئت دولت ارسال شد. هفتم دی ماه نیز پیروز حناچی، معاون معماری و شهرسازی وزیر راه، با بیان اینکه «طرح مسکن اجتماعی در کمیسیون زیربنایی دولت مراحل نهایی بررسی را طی می کند» تأکید کرد: «در این طرح تلاش می شود مشکلات مسکن مهر وجود نداشته باشد.» سرانجام ایسنا چهارشنبه ۲۷ بهمن ماه از تصویب طرح مسکن اجتماعی در هیئت دولت خبر داد. فقط دو روز از استیضاح بی فرجام عباس آخوندی، وزیر راه، گذشته بود که از جزئیات «مسکن اجتماعی» رونمایی شد. «ایران» نیز به عنوان روزنامه رسمی دولت یک روز بعد این جزئیات را در قالب گفتگو با عباس آخوندی، وزیر راه و شهرسازی، منتشر کرد.

مسکن اجتماعی یا مسکن حمایتی؟

مصوبه «مسکن اجتماعی» توسط اسحاق جهانگیری، معاون اول رئیس جمهوری، ابلاغ شده است. خطاب این مصوبه به وزارت راه و شهرسازی، وزارت تعاون، کار و رفاه اجتماعی، سازمان برنامه و بودجه، بنیاد مسکن و بانک مرکزی است. در قالب این طرح از دو نوع مسکن به نام های «مسکن حمایتی» و «مسکن اجتماعی» نام برده شده است. مسکن حمایتی مترادف با کمک به ساخت و خرید مسکن ملکی و کمک بلاعوض تعریف شده است. بر این اساس بانک مرکزی موظف است بانک عامل را برای پرداخت تسهیلات خرید با ساخت مسکن حمایتی معرفی کند. استفاده از این تسهیلات برای



با همراهی سازمان های درگیر در سیاست های اجتماعی و حمایتی، این برنامه در صدد تأمین مسکن برای ۴۰ صد فقیرترین افراد جامعه در چارچوب برنامه های رفاه اجتماعی و توانمندسازی است

با تزریق ۱۴۳۳ میلیارد تومان نقدینگی در ۵/۳ سال گذشته، شرکت های دانش بنیان جان گرفته اند

خون تازه در رگ های شرکت های دانش بنیان

هزار تن در شرکت های دانش بنیان فعالیت می کند. این شرکت حتی از تأمین مالی ۱۷۰۰ طرح و تزریق ۱۴۳۳ میلیارد تومان نقدینگی به این گونه شرکت ها خبر داده است. بهزاد سلطانی، رئیس صندوق نوآوری و شکوفایی، اعلام کرد: «۱۴ هزار شغل مستقیم و ۴۲ هزار فرصت شغلی به طور غیر مستقیم به واسطه تسهیلات فناور اختی از سوی صندوق نوآوری و شکوفایی به شرکت های فناور و دانش بنیان در کشور ایجاد شده است.» به گفته او در مجموع ۳ هزار و ۲۴۲ طرح از سوی ۱۳۷ شرکت دانش بنیان توسط صندوق نوآوری و شکوفایی دریافت شده که در نهایت پشتیبانی از یک هزار و ۱۶۳ طرح با یک

عموم خبرهایی که در حوزه تسهیلات می شنویم درباره پروژه های مختلف تولیدی صنعتی، خدماتی یا کشاورزی است که به صورت سنتی، تمام دستگاه ها موظف به پرداخت تسهیلات و کمک به آنها هستند. در سال های اخیر، شرکت های دانش بنیان نیز وارد جگره شده و آنها نیز متقاضی دریافت تسهیلات شده اند. دولت در مواجهه با این تقاضای جدید در حوزه تولید و خدمات، تأسیس صندوقی برای تأمین مالی چنین شرکت هایی را در دستور کار خود قرار داد. بر همین اساس صندوق به نام «صندوق نوآوری و شکوفایی» تشکیل شد. این صندوق با پرداخت تسهیلات و با ایجاد زمینه های اشتغال ۵۶



یکشنبه ● ۸ اسفند ۱۳۹۵ ● شماره نود و چهار

A T I V E H N O

به ۳۰۶ شرکت در قالب سرمایه در گردش تصویب شده است.»

به چه پروژه هایی تسهیلات داده شده؟

سلطانی درباره نوع طرح هایی که تسهیلات دریافت کرده اند گفت: «۲۵۹ شرکت فناوری زیستی با ۲۱۰ میلیارد تومان تسهیلات، ۲۸۲ شرکت الکترونیک و کنترل با ۱۴۴ میلیارد تومان، ۲۵۹ شرکت تجهیزات پیشرفته ساخت و تولید با ۱۲۲ میلیارد تومان، ۲۶۰ شرکت فناوری اطلاعات و ارتباطات با ۱۲۱ میلیارد تومان تسهیلات مصوب در کنار ۱۰۳ شرکت فعال در زمینه تولید داروهای پیشرفته، ۵۴ شرکت تجهیزات پیشرفته نفت، گاز و پالایش مواد پتروشیمی، ۷۴ شرکت هوافضا، ۴۸ شرکت نانو، ۴۲ شرکت اپتیک و فوتونیک، ۳۵ شرکت انرژی های نو و ۱۷ شرکت تولید تجهیزات پزشکی جزو فناوری های برتر کشور هستند که مورد توجه بخش خصوصی قرار دارند.»