

قیمت هر متر مربع خانه در «طرح ملی مسکن» اعلام شد

طرحی موفق یا جایگزینی جدید برای «مسکن مهر»؟



ریحانه جولایی

رسیده که این رقم در مقایسه با ماه و مدت مشابه سال قبل به ترتیب ۰٫۴ و ۴۷٫۷ درصد افزایش یافته است. البته رشد متوسط قیمت هر مترمربع مسکن در مهرماه سال جاری در مقایسه با فروردین ماه سال گذشته ۱۳۱ درصد بوده است.

زمنستان سال گذشته بود که طرح مسکن ملی مطرح شد. این طرح شامل ساخت ۴۰۰ هزار واحد مسکونی است که ساخت ۲۰۰ هزار واحد آن در شهرهای جدید و با مشارکت بخش مسکن، بازار رهن فائو به مسکن، فروش اقساطی مسکن، مسکن اجتماعی و حمایتی و مسکن قسطی کارمندان اشاره کرد.

حالا مدتی است که بحث «مسکن ملی» داغ شده و چند روزی هم می‌شود که واجدین شرایط در این طرح ثبت‌نام کرده‌اند. البته حرف‌های ضد و نقیضی در این مورد به گوش می‌رسد؛ عده‌ای معتقدند مسکن ملی هم نمی‌تواند مشکل مستاجرین را حل کند و عده‌ای دیگر به این طرح خوشبینانه نگاه می‌کنند و در دل امید دارند که بالاخره صاحبخانه می‌شوند، اما واقعا مسکن ملی می‌تواند نجات‌دهنده قشری باشد که تا به امروز و با وجود گرانی‌های عجیب و غریب مسکن صاحبخانه نشده‌اند یا مثل بقیه طرح‌ها منجر به شکست می‌شود؟

افزایش سالانه مستاجرین
بررسی آمارهای حوزه مسکن در سال ۱۳۹۷ نشان می‌دهد، ۲۶ درصد خانوارهای شهری و ۵ درصد از خانوارهای روستایی اجاره‌نشین بوده‌اند و این در حالی است که در سال ۱۳۹۶، این درصدها به ترتیب ۲۵ درصد و ۴٫۷ درصد بوده است. این نشان می‌دهد، در یک سال در شهرها و روستاها اجاره‌نشینین بیشتر شده است. همچنین در حالی که در سال ۱۳۹۶ حدود ۳۳ درصد از کل هزینه‌های خانوارها مربوط به هزینه‌های مسکن بوده این درصد در سال ۱۳۹۷ به ۳۴ درصد رشد پیدا کرده است.

به علاوه گزارش تحولات بازار مسکن در شهر تهران در مهرماه ۱۳۹۸ نشان می‌دهد، متوسط قیمت هر مترمربع مسکن به ۱۲٫۷ میلیون تومان

رسیده که این رقم در مقایسه با ماه و مدت مشابه سال قبل به ترتیب ۰٫۴ و ۴۷٫۷ درصد افزایش یافته است. البته رشد متوسط قیمت هر مترمربع مسکن در مهرماه سال جاری در مقایسه با فروردین ماه سال گذشته ۱۳۱ درصد بوده است. زمستان سال گذشته بود که طرح مسکن ملی مطرح شد. این طرح شامل ساخت ۴۰۰ هزار واحد مسکونی است که ساخت ۲۰۰ هزار واحد آن در شهرهای جدید و با مشارکت بخش مسکن، بازار رهن فائو به مسکن، فروش اقساطی مسکن، مسکن اجتماعی و حمایتی و مسکن قسطی کارمندان اشاره کرد.

حالا مدتی است که بحث «مسکن ملی» داغ شده و چند روزی هم می‌شود که واجدین شرایط در این طرح ثبت‌نام کرده‌اند. البته حرف‌های ضد و نقیضی در این مورد به گوش می‌رسد؛ عده‌ای معتقدند مسکن ملی هم نمی‌تواند مشکل مستاجرین را حل کند و عده‌ای دیگر به این طرح خوشبینانه نگاه می‌کنند و در دل امید دارند که بالاخره صاحبخانه می‌شوند، اما واقعا مسکن ملی می‌تواند نجات‌دهنده قشری باشد که تا به امروز و با وجود گرانی‌های عجیب و غریب مسکن صاحبخانه نشده‌اند یا مثل بقیه طرح‌ها منجر به شکست می‌شود؟

افزایش سالانه مستاجرین
بررسی آمارهای حوزه مسکن در سال ۱۳۹۷ نشان می‌دهد، ۲۶ درصد خانوارهای شهری و ۵ درصد از خانوارهای روستایی اجاره‌نشین بوده‌اند و این در حالی است که در سال ۱۳۹۶، این درصدها به ترتیب ۲۵ درصد و ۴٫۷ درصد بوده است. این نشان می‌دهد، در یک سال در شهرها و روستاها اجاره‌نشینین بیشتر شده است. همچنین در حالی که در سال ۱۳۹۶ حدود ۳۳ درصد از کل هزینه‌های خانوارها مربوط به هزینه‌های مسکن بوده این درصد در سال ۱۳۹۷ به ۳۴ درصد رشد پیدا کرده است.

به علاوه گزارش تحولات بازار مسکن در شهر تهران در مهرماه ۱۳۹۸ نشان می‌دهد، متوسط قیمت هر مترمربع مسکن به ۱۲٫۷ میلیون تومان

آمارهای حوزه مسکن در سال ۱۳۹۷ نشان می‌دهد، ۲۶ درصد خانوارهای شهری و ۵ درصد از خانوارهای روستایی اجاره‌نشین بوده‌اند و این در حالی است که در سال ۱۳۹۶، این درصدها به ترتیب ۲۵ درصد و ۴٫۷ درصد بوده است.

هیچ‌وجه در کلانشهرها جاری نخواهد شد. گفته می‌شود تاکنون کلنگ ۱۸۰ هزار واحد از خانه‌های این طرح بر زمین زده شده که در مراحل مختلف فونداسیون، اسکلت، سقف، سوم و چهارم در همین رابطه فرساید پور حاجت کارشناس مسکن در گفت‌وگو با ایسنا گفته بود: ما به عنوان بخش خصوصی از این که دولت سازوکاری برای تعادل بخشی به بازار مسکن تدوین کند و مسکن مناسب برای اقشار هدف بسازد استقبال می‌کنیم. ولی هر زمان دولت در حوزه مسکن مداخله کرده به طور ۱۰۰ درصد منتخ به هدف نشده است. مصداق این مساله طرح‌هایی است که در ادوار گذشته مثل پروژه مسکن مهر، واگذاری زمین دولتی یا اجاره به شرط تملیک انجام شده که متأسفانه به هدف مورد نظر نرسیده است.

او همچنین اضافه کرد: امیدواریم این طرح ماحصل آزمون و خطاهایی باشد که در پروژه‌های قبلی صورت گرفت. واقعیت این است که با ۴ میلیون کاستی مسکن در کشور مواجهیم. در طرح اقدام ملی قرار است ۴۰۰ هزار واحد بسازد که می‌تواند ۱۰ درصد کمبود مسکن را جبران کند. لذا بازوی اصلی تولید مسکن کشور، بخش خصوصی است که باید با تسهیل قوانین و مقررات مزاحم، از ظرفیت این بخش استفاده شود.

شرایط ثبت نام طرح اقدام ملی
هدف از اجرای این طرح تامین مسکن ارزان برای فاقدین مسکن اعلام شد اما بنا بر تازه‌ترین اطلاعات اعلام شده در خصوص جزئیات این طرح، قرار است این طرح برای سه گروه درآمدی اعم از کم‌درآمدها، گروه‌های در آمدی متوسط و متوسط رو به بالا اجرا شود. اولین پرسش به تعیین یک شرط در شروط اولیه این طرح برای قرار گرفتن در فهرست مشمولان برمی‌گردد؛ در یکی از شروط اولیه برای ثبت‌نام در طرح خانه‌سازی دولتی شرط سپرده گذاری ۳۰ میلیون تومانی مطرح شده است. با توجه به اینکه بازه جغرافیایی اجرای این طرح در سراسر کشور تعریف شده است این سوال هم اکنون پیش‌روی متقاضیان قرار دارد

اقساط ماهیانه بانکی تسهیلات دریافتی اشاره کرد. این درحالیست که ظاهرا سهمیه شهرهای اعلامی پس از تکمیل ظرفیت بسته خواهد شد.

اقساط سنگین برای قشر ضعیف
محمود محمودزاده، معاون مسکن و ساختمان وزارت راه و شهرسازی در مورد متوسط ساخت هر مترمربع خانه در طرح اقدام ملی گفت: قیمت متوسط ساخت هر مترمربع خانه در طرح اقدام ملی بین ۱٫۵ میلیون (در خانه‌های یک طبقه و ویلا) و ۲٫۵ تا ۳ میلیون تومان در آپارتمان در نظر گرفته می‌شود و بسته به نوع ساز و تعداد طبقات این قیمت‌ها افزایش خواهد داشت. او توضیح داد که کف و سقف قیمتی نمی‌توانیم برای هر واحد آپارتمان در این طرح قائل شویم اما اگر متوسط قیمت هر مترمربع ۲٫۵ میلیون تومان را در نظر بگیریم یک واحد آپارتمان ۷۵ متری ۲۰۰ میلیون تومان تمام می‌شود.

متقاضیان اگر تسهیلات ۷۵ میلیون تومانی دریافت کرده باشند، ماهیانه باید یک میلیون و ۲۰۰ هزار تومان قسط پرداخت کنند اما اگر وام ۱۰۰ میلیون تومانی دریافت کرده باشند ماهیانه باید یک میلیون و ۷۰۰ هزار تومان اقساط پرداخت کنند. اگر وام را در بافت فرسوده تحویل گرفته باشند ماهیانه ۲۰۰ هزار تومان پرداخت می‌شود و در صورتی که صندوق یکمی باشند و زوج، برای دریافت ۱۶۰ میلیون تومان وام اقساط یک میلیون و ۷۰۰ هزار تومانی پرداخت می‌کنند.

مسکن ملی داخل شهرها بنامی شود
از ابتدای دولت تدبیر و امید، این دولت با نقدهایی که به مسکن مهر دولت قبل از خود وارد کرده دنبال جایگزینی طرحی برای خانه‌دار کردن مردم بود و هم‌اکنون به نظر می‌رسد، طرح مسکن ملی جایگزینی برای مسکن مهر است. مسئولان دولتی مهم‌ترین تفاوت طرح اقدام ملی با طرح مسکن مهر را تمرکز بر تقاضای واقعی و ایجاد خدمات زیربنایی و روستایی، عنوان می‌کنند. قرار دادهای طرح اقدام ملی بین دولت و سازندگان منعقد می‌شود و بعد از پایان پروژه هر یک از طرفین سهم خود را برمی‌دارند. طبیعی است در این فرآیند، انبوه‌سازان پیش از کلنگ‌زنی، نیاز بازار را در نظر می‌گیرند. حال آن که در مسکن مهر، سازندگان بر اساس دستور دولت صرفا واحدها را احداث می‌کردند و فرآیند فروش بر عهده دولت بود.

در مسکن مهر برای ساخت مسکن از اراضی و خارج از شهرها استفاده شد که امکانات و تأسیسات زیرساختی نداشت و گفته می‌شود در طرح اقدام ملی



سهم دارد و دو چرخه و عابر پیاده هم باید دارای سهم باشد.

تاکنون ما چنین خیابانی در تهران نداشته‌ایم. در برنامه پنج ساله سوم شهری مصوب شده است شهرداری مکلف است هر سال در هر منطقه شهری، یک خیابان را بازآفرینی به شکل خیابان کامل کند. اولین خیابان کامل در تهران در منطقه ۲۰ (شهر ری) در حال انجام است و پیاده‌روها در حال تعریف است. دو چرخه در خط کنار پیاده‌رو قرار می‌گیرد و سواره‌روها هم

متقاضیان اگر تسهیلات ۷۵ میلیون تومانی دریافت کرده باشند، ماهیانه باید یک میلیون و ۲۰۰ هزار تومان قسط پرداخت کنند اما اگر وام ۱۰۰ میلیون تومانی دریافت کرده باشند ماهیانه باید یک میلیون و ۷۰۰ هزار تومان اقساط پرداخت کنند

مکان بایی درون شهرهاست. تفاوت ظاهری مسکن مهر و مسکن ملی در این است که در طرح مسکن ملی، دیگر ساختمان‌ها بلندتر تب و ۱۰ یا ۱۵ طبقه نخواهند بود و تعداد طبقات این طرح در نهایت ۷ طبقه خواهد بود.

ایرادهایی که مسکن ملی دارد
با توجه به اقساط بالای تسهیلات پرداختی در این طرح به نظر می‌رسد، شانس خانه‌دار شدن قشرهای کم‌درآمد در طرح مسکن ملی کم باشد. فرهاد بیضایی، کارشناس حوزه اقتصاد مسکن در این باره گفت: با توجه به اینکه مالکیت بسیاری از واحدهای مشارکتی به انبوه‌سازان انتقال می‌یابد، به نظر می‌رسد خانه‌های تکمیل شده با استفاده از این شیوه به دست قشرهای هدف و کم‌درآمد نخواهد رسید.

از سوی دیگر کارشناسان ایرادهایی را هم به طرح گرفته‌اند. اولین ایراد این است که دولت تدبیر و امید، تنها دو سال زمان دارد تا به تکمیل این طرح بپردازد و در صورت عدم تکمیل طرح در این مدت، ممکن است دولت بعدی به هر دلیل بایی مهری با آن برخورد کند دست مانند آنچه بر سر طرح مسکن مهر آمد. دومین ایراد این که گفته می‌شود این طرح برای خانه‌دار کردن قشرهای ضعیف و متوسط است، ولی همان‌گونه که از اقساط و آورده متقاضی پدیداست، قلعها قشرهای ضعیف جامعه در این طرح جای‌ی ندارند و برای قشرهای متوسط نیز پرداخت اقساط سخت خواهد بود.

سومین ایراد به زمان تکمیل و تحویل این خانه‌ها بازمی‌گردد که هنوز مشخص نیست. چهارمین ایراد مالکیت انبوه‌ساز بر بخش قابل توجهی از واحدها در این طرح و ایجاد فضای سوداگری است.

در همین خصوص، صدیف بدری، عضو کمیسیون عمران مجلس شورای اسلامی در ضمن اشاره به لزوم جلوگیری از سوءاستفاده انبوه‌سازان در طرح اقدام ملی گفت: «در طرح مسکن مشارکتی زمین که سرمایه‌ای ملی است در اختیار انبوه‌ساز قرار خواهد گرفت، در همین راستا باید تمهیداتی پیش‌بینی شود تا راه سوءاستفاده انبوه‌سازان بسته شود. قرار دادهای مسکن مشارکتی باید به شکلی باشد که انبوه‌سازان واحدهای خود را احکار نکنند و واحدهایی که در اختیار انبوه‌ساز قرار می‌گیرد، نباید با قیمت بالا در اختیار مردم قرار گیرد. همچنین وزارت راه و شهرسازی نباید مالکیت را به انبوه‌ساز منتقل کند و انبوه‌ساز نیز ملزم به تکمیل واحدهای مسکونی در زمان مشخص باشد.»

در خیابان حمل و نقل عمومی و خصوصی را بر عهده دارند.

مطالعات در مناطق دیگر شهر تهران و خیابان‌ها در حال انجام است. همچنین خیابان‌های مطهری و بهشتی را در دست مطالعه داریم تا این کار در خیابان‌های مرکزی شهر هم انجام شود و شکل‌های سواره‌راه و تردد با دو چرخه در این خیابان‌ها آغاز شود. در مجموع با اقدامات و مطالعات صورت گرفته می‌توان گفت در منطقه ۶ ما به سمت توسعه پیاده‌محوری خواهیم رفت.

از گوشه و کنار

ایجاد ۸۲ شتاب‌نگار در تهران برای مقابله با زلزله

شهردار تهران با بیان اینکه میزان خسارات زلزله در نقاط مختلف کشور بر اساس آنالیز ز کوردی ۱۴ ایستگاه شتاب‌نگار بر آورده شده است، گفت: علاوه بر آن چهار ایستگاه شتاب‌نگار برای پایش امواج ورودی به شهر تهران راه‌اندازی شده است که این تعداد به ۱۲۲ ایستگاه افزایش می‌یابد. به گزارش ایسنا، پیروز حناچی افزود: تهران علاوه بر آنکه پایتخت ایران است به دلیل در معرض خطر زلزله بودن می‌توان از آن به عنوان پایتخت زلزله ایران نیز یاد کرد و امیدوارم در زمان زلزله آمادگی مدیریت بحران در بر خود با موضوع را داشته باشیم. او با تاکید بر اینکه تامین همه هزینه‌های آسیب‌های ناشی از زلزله در شرایط کنونی امکان پذیر نیست اظهار کرد: باید مکانیزم‌هایی گونه‌ای باشد که کیفیت سازها را تقاضا یابد. حناچی با اشاره به اقدامات شهرداری تهران برای مقابله با مخاطرات بیان کرد: در حال حاضر به کمک آنالیز ز کوردی ۱۴ ایستگاه شتاب‌نگار مقدار خسارات زلزله در نقاط مختلف شهر تخمین زده شده است و در آینده قرار است این تعداد ایستگاه شتاب‌نگار به ۱۶۰ ایستگاه افزایش یابد. او با اشاره به راه‌اندازی چهار ایستگاه شتاب‌نگار در خارج شهر تهران ادامه داد: با استفاده از این ایستگاه‌ها امواج ورودی به شهر تهران پایش می‌شود تا در زمان زلزله بحران دستگاه قطع خود کار ایستگاه‌های آب و گاز فعال شوند. به گفته حناچی، در آینده تعداد ایستگاه‌های شتاب‌نگار خارج شهر تهران به ۱۲۲ ایستگاه افزایش می‌یابد.

ابتکار: قانون ديه زنان بايد تغيير كند

معاون رئیس جمهوری در امور زنان و خانواده گفت: قانون مجازات اسلامی در خصوص میزان ديه زنان باید تغییر کند. به گزارش ایرنا، معصومه ابتکار بیان کرد: در این خصوص معاونت امور بانوان ریاست جمهوری برای برابری ديه زنان و مردان در قانون مجازات اسلامی و احکام و وحدت رویه‌ای که صادر شده، پیشنهاد کرده است از محل صندوق ديه مساوی تامین شود. او اظهار کرد: ما کم‌کم پیگیری موضوع هستیم و اعتقاد داریم باید تغییر یابد، چون در هیچ جای قرآن به صراحت نیامده است که ديه زن باید نصف مردان شود و برای اصلاح قوانین مربوط به طلاق نیز پیشنهاداتی از سوی امور بانوان ارائه شده که در کمیسیون لوایح دولت در دست بررسی است که امیدواریم در این خصوص نیز به جمع‌بندی خوبی برسیم. ابتکار در ادامه با اشاره به اعتراض معاونت امور برنامه‌ریزی امور بانوان و خانواده ریاست جمهوری به موضوع چنددهمسری، اعلام کرد: ما از روز اول به این مساله اعتراض کرده‌ایم که چرا از رسانه ملی تبلیغ شده است و با توجه به بیانات رهبری که این کار نادرست و ضرر از دواج دانسته‌اند، مکاتباتی با رئیس صدا و سیما داشته‌ایم تا حرمت خانواده‌ها نگه داشته شود.

اختصاص اعتبار بلاعوض به مناطق زلزله زده



رئیس سازمان مدیریت بحران کشور، گفت: یک هزار و ۱۱۵ میلیارد ریال اعتبار بلاعوض به مناطق زلزله زده اختصاص یافت. به گزارش فارس، اسماعیل نجار رئیس سازمان مدیریت بحران کشور درباره اقدامات صورت گرفته در مناطق زلزله زده اظهار کرد: براساس بررسی‌های صورت گرفته در جلسات مشخص شد که ۳ هزار واحد مسکونی نیاز به بازسازی و حدود ۲ هزار واحد مسکونی، تجاری در شهرها و روستاها نیاز به تعمیر دارد که اعتبارات لازم در این خصوص اختصاص خواهد یافت. او ادامه داد: اعتبار بلاعوض جهت بازسازی اماکن مسکونی، روستایی ۱۰ میلیون تومان و جهت تعمیر اماکن تجاری، شهری و روستایی ۵ میلیون تومان است و همینطور اعتبار بلاعوض برای تامین لوازم خانگی ۵ میلیون تومان است. رئیس سازمان مدیریت بحران کشور خاطر نشان کرد: اعتبار بلاعوض لازم جهت بازسازی واحدهای جایگاه دامی ۵ میلیون تومان است و ۱۵ میلیون تومان تسهیلات بانکی برای هر واحد دامی آسیب‌دیده اختصاص می‌یابد. نجار یادآور شد: تسهیلات بانکی نیز جهت بازسازی اماکن روستایی به ارزش ۴۰ میلیون تومان و تسهیلات بانکی جهت تعمیر اماکن مسکونی، تجاری، شهری و روستایی ۱۵ میلیون تومان است. همچنین مصوب شده است که تسهیلات بانکی جهت تامین لوازم خانگی ۱۵ میلیون تومان باشد.

حسین پور سید آقایی - معاون ترابری شهرداری تهران

یکی از محورهایی که شهردار تهران تعیین کرده انسان محور بودن شهر تهران است و از جمله جلوه‌های انسان محوری در شهر، تشویق مردم به پیاده‌روی در خیابان‌هاست. قطعاً یکی از محورهای جدی کار شهرداری تهران، انسان محور شدن بیشتر حمل و نقل

یادداشت

انسان محور شدن شهر تهران، در دستور کار شهرداری

است. برنامه‌های مختلفی را در این موضوع دنبال می‌کنیم. از جمله این موضوع‌ها ایجاد خیابان کامل در شهر است. خیابان کامل یعنی هم پیاده‌رو به حد عریض و وجود دارد که مردم بتوانند به صورت آزادانه و راحت پیاده‌روی کنند، هم حمل و نقل عمومی در این خیابان سهم دارد و هم دوچرخه سواری در آن جریان می‌یابد. همچنین خودرو

سواری هم در آن تردد دارد. در خیابان کامل ما به سمتی پیش می‌رویم که خیابان متعلق به همه شکل‌های حمل و نقل باشد. نه فقط خیابان به خودرو و شخصی تعلق داشته باشد. خیابان یک فضای عمومی در شهر است و همان اندازه که خودرو سوار حق دارد از این فضای عمومی و عرصه شهری استفاده کند، هم‌اندازه هم حمل و نقل عمومی شهر