

مروری بر قانون جهش تولید و تامین مسکن

(طرح نهضت ملی مسکن)



... احمد جهان بین
عضو تحریریه پنجره ایرانیان

حداقل ۴۰ درصد از تغییرات مانده تسهیلات پرداختی در هر سال مالی را به بخش مسکن اختصاص دهند.

از طرفی نیز تازه‌ترین گزارش بانک مرکزی طی سه سال گذشته نشان می‌دهد بانک‌ها، به‌طور متوسط تنها پنج درصد از تسهیلات پرداختی خود را به بخش مسکن اختصاص داده‌اند. مفهوم پرداخت تسهیلات به بخش مسکن با توجه به شرایط موجود و تکلیفی که برای تامین مالی طرح جهش تولید مسکن تعیین شده، آن است که این سهم پنج‌درصدی با اجرای این قانون باید به چهار برابر افزایش یابد که تقریباً از نظر کارشناسان مسکن غیرممکن است.

با این اوصاف در این شرایط بانک‌ها به‌موجب این طرح مکلف شده‌اند تا ۴۰ درصد از تسهیلات جدیدی را که در هر سال به بخش‌های مختلف اختصاص می‌دهند برای اجرای قانون جهش تولید مسکن و ساخت سالانه یک میلیون واحد مسکونی اختصاص دهند که این نظریه هم منطقی و امکان‌پذیر نیست.

بهرورز راستی، کارشناس مسکن در رابطه با مشکلات اجرای این طرح می‌گوید: باوجود مزایای فراوان چنین طرح‌هایی در جهت حل مشکل مسکن، لازم است واقع‌بینانه‌تر هم به آن نگاه شود. ضرورت دارد به این نکته توجه شود که چگونه فراهم‌سازی این میزان از زمین در توان دولت است و آیا امکان پرداخت چنین تسهیلاتی از سوی بانک‌ها وجود دارد؟ با توجه به اینکه همواره بانک‌ها بر سر تسهیلات بسیار کمتر از این مبلغ هم موانعی گذاشته‌اند. به گفته وی در این شرایط دولت برای تحقق وعده‌اش باید از سیاست خلق پول استفاده کند که آن هم بسیار نادرست و موجب افزودن به تورم است. مورد دیگر، متراژ این واحدهاست که بر اساس شنیده‌ها ۵۰ تا ۷۰ متر است. ساکن شدن در چنین واحدهای کوچک به‌ویژه برای خانواده‌ای که دارای دو تا سه فرزند است مشکل‌ساز است.

این کارشناس می‌افزاید: مهم‌ترین معضل دیگر اقساط وام است. خانواده‌ای که خود فاقد مسکن است به‌طور معمول در حال پرداخت اجاره بوده، بنابراین چگونه می‌تواند از پس بازپرداخت اقساط که احتمالاً رقم قابل توجهی هم باشد برآید؟ مگر آنکه قانون‌گذار برای بازپرداخت شرط تنفس و یا ساکن شدن در خانه را قرار دهد.

راستی اظهار می‌کند: مورد دیگر جانمایی این واحدهاست که توجه بسیاری به آن لازم است. گفته می‌شود از زمین‌های دولت استفاده خواهد شد اما اینکه این زمین‌ها در چه محلی قرار دارد و آیا ساکنان، امکان دسترسی به امکانات و خدمات موردنیاز را خواهند داشت یا خیر، اهمیت بسیار زیاد و نیاز به توجه فراوان دارد.

تشریح ۶ راهبرد اجرایی طرح

معاون مسکن و ساختمان وزارت راه و شهرسازی جزئیاتی از اجرای قانون جهش تولید و تامین مسکن را تشریح کرد.

محمود محمودزاده با اشاره به اینکه ۶ راهبرد برای اجرای قانون جهش تولید مسکن (نهضت ملی مسکن) طراحی شده است، گفت: اولین راهبرد این است که ساخت‌وساز فعلی مسکن کشور که توسط بخش خصوصی سالانه بین ۳۲۰ تا ۳۵۰ هزار واحد است، ارتقا پیدا کند. دومین راهبرد تحریک تقاضا در بافت فرسوده است؛ زیرا در شرایط فعلی بیش از ۱۴۴ هزار هکتار بافت فرسوده مصوب در کشور داریم که این‌ها مسائل ویژه‌ای از جمله ناپایداری را در کشور به همراه دارد. راهبرد سوم ساخت واحدهای مسکونی برای دهک‌های اول تا سوم و در استطاعت خانوارهای این دهک‌هاست که مقرر شده این بخش با حداکثر حمایت دولت ساخته شود که نقطه کانونی طرح نهضت ملی مسکن است.

معاون وزیر راه و شهرسازی ادامه داد: راهبرد چهارم ساخت مسکن برای دهک‌های متوسط با حمایت نسبی دولت احداث است. راهبرد پنجم احداث واحدهای مسکونی روستایی است. راهبرد دیگر موضوع مسکن اجاره‌ای است که برای اولین بار در کشور، ۱۵۰ هزار واحد مسکونی اجاره‌ای احداث خواهد شد.

قانون جهش تولید و تامین مسکن یا همان طرح نهضت ملی مسکن از طرح‌هایی است که اخیراً توسط دولت سیزدهم ابلاغ شده است. قانونی که گفته می‌شود در تامین نیاز مسکن کشور بسیار موثر بوده و به‌تازگی اجرای فاز نخست ساخت‌وسازهای آن نیز شروع شده است. طرح جهش مسکن از جمله وعده‌های ابراهیم رئیسی در انتخابات ریاست‌جمهوری بود که بر اساس آن قرار است دولت سالانه یک میلیون مسکن ارزان به مردم بدهد. ساخت یک میلیون واحد مسکن در سال نیز مهم‌ترین شعار ریاست‌جمهوری در انتخابات بود و اکنون شاهد هستیم که دولت با فراهم‌سازی مقدمات آن درصدد تحقق این وعده است. نمایندگان مجلس نیز با اعلام همراهی با این تصمیم دولت، قانون جهش تولید مسکن را تصویب کرده و عملاً دولت به ساخت یک میلیون واحد مسکونی در سال موظف شده است. جامعه هدف طرح جهش مسکن دهک‌های اول تا سوم جامعه هستند که خانه ندارند. در این طرح وعده داده شده که مستاجران و افراد فاقد مسکن بتوانند مسکن ارزان بخرند.

آن‌گونه که معاون وزیر راه اعلام کرده اولویت ثبت‌نام در طرح نهضت ملی مسکن با افراد متاهلی است که سرپرست خانوار و فاقد مسکن هستند و تاکنون از هیچ‌کدام از تسهیلات مسکن دولتی استفاده نکرده‌اند. همچنین افراد می‌توانند تقاضای خرید خانه در شهری را بدهند که حداقل ۵ سال سابقه سکونت در آن را دارند. طبق این قانون زنان خودسرپرست مشروط به داشتن حداقل ۳۵ سال سن و معلولان جسمی و حرکتی با ۲۰ سال سن می‌توانند در قانون جهش تولید مسکن (نهضت ملی مسکن) مشارکت داشته باشند. از طرف دیگر آن‌گونه که در این طرح عنوان شده دختران مجرد بالای ۳۵ سال هم می‌توانند در طرح نهضت ملی مسکن ثبت‌نام کنند. همچنین بحث‌هایی در خصوص ثبت‌نام مردان مجرد نیز عنوان شده بود اما حالا هم‌زمان با تصویب طرح جوانی جمعیت در مجلس گفته شده افراد مجرد به شرطی می‌توانند در این طرح خانه‌دار شوند که تا زمان تحویل مسکن، ازدواج کرده باشند. البته زنان و مردان سرپرست خانوار که به دلیل متارکه به‌صورت مجرد زندگی می‌کنند و سرپرست فرزندان خود هستند خانوار تلقی شده و بدون ملاک سن می‌توانند ثبت‌نام کنند.

تسهیلات طرح نهضت ملی مسکن

بر اساس آخرین گزارش‌ها، دولت قرار است در طرح نهضت مسکن، به متقاضیان تسهیلات ۲۰۰ تا ۴۵۰ میلیون تومانی بدهد.

بر اساس گزارش بانک مرکزی میانگین قیمت هر مترمربع ساختمان ۳۰ میلیون تومان برآورد می‌شود. نرخ که نسبت به سال‌های گذشته رشد غیرقابل باوری داشته و البته خانه‌دار شدن را هم برای بسیاری از افراد ناممکن کرده است. این در حالی است که در طول همه این سال‌ها دولت‌هایی که بر سر کار آمده‌اند هر کدام به‌نوعی اقدامی خاص در راستای بهبود شرایط مسکن دار شدن کرده‌اند؛ اما گویا هیچ‌کدام تأثیر قابل توجهی بر ساماندهی بخش مسکن نداشته است.

تامین زمین و تسهیلات طرح با کدام منابع؟

بحث قابل‌تأملی که در رابطه با طرح مذکور وجود دارد به تامین زمین و هزینه‌های ساخت بازمی‌گردد. قرار است این واحدها از طریق تسهیلات به متقاضیان و با زمین اعطایی از سوی دولت ساخته شود. بر اساس این برنامه بانک‌ها و موسسات اعتباری غیربانکی مکلف‌اند

یک میلیون و ۶۸۲ هزار تومان، در سال پانزدهم یک میلیون و ۹۵۰ هزار تومان و در سال بیستم ۲ میلیون و ۲۶۰ هزار تومان است.

کل بازپرداخت این وام در ماه دوازدهم سال بیستم ۴۱۵ میلیون و ۷۲۱ هزار تومان خواهد بود. کل سود این وام ۱۶۵ میلیون و ۷۲۱ هزار تومان است.

اقساط همین وام با نرخ بهره ۱۸ درصد به ترتیب در سال اول ۳ میلیون و ۳۴۴ هزار تومان، سال پنجم ۳ میلیون و ۷۶۴ هزار تومان، سال دهم ۴ میلیون و ۳۶۳ هزار تومان، سال پانزدهم ۵ میلیون و ۵۸ هزار تومان و در سال بیستم ۵ میلیون و ۸۶۴ هزار تومان است. کل بازپرداخت این وام یک میلیارد و ۷۸ میلیون تومان است، یعنی سود حدود ۸۲۸ میلیون تومانی برای وام ۲۵۰ میلیون تومانی.

ادغام طرح اقدام ملی مسکن با طرح نهضت ملی مسکن

معاون مسکن و ساختمان وزارت راه و شهرسازی گفت: با مصوبه شورای عالی مسکن، طرح اقدام ملی مسکن و نهضت ملی مسکن در هم ادغام شدند، ادغام این دو طرح با این هدف انجام شد تا همه ثبت‌نام‌شدگان از مزایای یکسان برخوردار باشند.

محمود محمودزاده در این باره اظهار کرد: در مجموع در این دو طرح که هم‌اکنون ادغام شدند بیش از ۳۶ میلیون نفر در سامانه ثبت‌نام کردند.

وی با اشاره به اینکه در دور جدید ثبت‌نام نهضت ملی مسکن، متقاضیان در ۵۴۰ شهر امکان ثبت‌نام یافتند، اعلام کرد: با شرایط جدید ثبت‌نام و تسهیل در فرایند آن انتظار می‌رود که میزان مشارکت بالا برود.

معاون وزیر راه و شهرسازی در خصوص شرایط ثبت‌نام برای متقاضیان نهضت ملی مسکن، گفت: پیش‌تر بانوان خودسرپرست بالای ۳۵ سال سن، معلولان جسمی و حرکتی، نخبگان علمی امکان ثبت‌نام را داشتند که با مصوبه دولت هم‌اکنون آقایان مجرد بالای ۴۵ سال سن و بیماران خاص نیز امکان ثبت‌نام را یافته‌اند.

محمودزاده گفت: همچنین دولت سیزدهم برای آنکه بتواند در جهت افزایش ازدواج و جمعیت فعالیت ویژه‌ای انجام بدهد به وزارت راه و شهرسازی تکلیف کرده است تا شرایط ثبت‌نام برای سایر مجردان را نیز فراهم کند که جزئیات آن بعدها اعلام می‌شود.

شرط خانه‌دار شدن مجردها

یکی از شروط خانه‌دار شدن آقایان مجرد در نهضت ملی مسکن تاهل است اما متقاضیان مجرد می‌توانند بدون این شرط هم در طرح مذکور صاحب‌خانه شوند. گرچه تاهل یکی از شروط اصلی در زمان تحویل واحدهای نهضت ملی مسکن به آقایان مجرد است، اما این متقاضیان در صورتی که در زمان مقرر متاهل نشوند می‌توانند واحدهای طرح مذکور را تحویل بگیرند، البته با قیمت روز. در صورتی که مجردها در زمان تحویل، متاهل نشده باشند، علاوه بر هزینه زمین هزینه ساخت‌وساز، تمام تخفیفات مربوط به پروانه ساختمانی، تسهیلات، مالیات و ... حذف و تمام هزینه‌های مربوط به واحد مسکونی بر اساس قیمت روز محاسبه و از متقاضیان مجرد دریافت خواهد شد. متوسط قیمت هر واحد مسکونی ساخته‌شده در تهران طی آذرماه امسال به ۳۲ میلیون و ۵۶۰ هزار تومان افزایش یافته است. اگر قرار باشد در نهضت ملی مسکن مساحت واحدها ۱۰۰ مترمربع باشد، متقاضیان بدون احتساب یارانه‌های دولتی بیش از ۳۲ میلیارد تومان پرداخت کنند. مبلغی که قطعا تا دو سال آینده یعنی زمان تحویل واحدهای نهضت ملی مسکن افزایش چشمگیری خواهد داشت.



اجرای طرح در بافت‌های شهری و شهرک‌های جدید

اراضی پروژه نهضت ملی مسکن بیشتر در محدوده بافت‌های شهری است مگر آنهایی که در شهرهای جدید و در توسعه‌ها به‌ناچار مجبور به توسعه شدند. اراضی که در بافت‌های شهری است طبیعتاً مسائل تاسیسات زیربنایی و روبنایی کمتری دارند. آن واحدهایی که در بافت جدید احداث خواهند شد در اولین جلسه شورای عالی مسکن این به‌عنوان اصل مطرح و به دستگاه‌های ذی‌ربط از جمله وزارت نیرو و وزارت آموزش و پرورش، وزارت بهداشت، وزارت ورزش و ... که تاسیسات و خدمات زیربنایی و روبنایی را مسئولیت دارند، ابلاغ شد تا هم‌زمان با شروع پروژه‌های مسکونی خدمات را آغاز کنند تا زمانی که جمعیت می‌خواهد ساکن باشد، خدمات وجود داشته باشد.

سود وام نهضت ملی مسکن چقدر است؟

وزیر راه و شهرسازی از توافق با بانک مرکزی برای پلکانی شدن بازپرداخت اقساط تسهیلات نهضت ملی مسکن خبر داد؛ سود وام ۴۵۰ میلیونی در بازپرداخت ۲۰ ساله حدود ۱.۵ میلیارد تومان است.

طبق آنچه رستم قاسمی وزیر راه و شهرسازی در حاشیه عملیات اجرایی ۴۱۵۰۰ واحد نهضت ملی مسکن در استان قم خبر داده وزارت راه و شهرسازی در حال توافق با بانک مرکزی برای پلکانی شدن بازپرداخت اقساط تسهیلات نهضت ملی مسکن است.

وزیر راه در این باره گفته است: زمان بازپرداخت اقساط نهضت ملی مسکن ۲۰ ساله است که در حال توافق با سازمان مدیریت و بانک مرکزی هستیم تا اقساط این طرح پلکانی و منطبق با توانمندی مردم تعیین شود. از سوی دیگر بخشی از این اقساط را دولت پرداخت خواهد کرد که هزینه‌های مردم کاهش پیدا کند. البته میزان این حمایت دولتی بعدتر اعلام خواهد شد.

مبلغ و سود تسهیلات مبتنی بر نیاز و توان خانوار

معاون مسکن و ساختمان وزیر راه و شهرسازی نیز با اعلام این که نهضت ملی مسکن تنها طرح حمایتی کشور در تاریخ انقلاب است که مبلغ و سود تسهیلات در آن ثابت نبوده و مبتنی بر نیاز و توان خانوار تعیین می‌شود، گفته بود: میزان تسهیلات از ۲۵۰ تا ۴۵۰ میلیون تومان و نرخ بهره از ۵ تا ۱۸ درصد متغیر است که یارانه نرخ بهره به همه اقشار به یک‌میزان پرداخت نمی‌شود.

محمود محمودزاده تأکید کرد: تمرکز در مرحله اول این طرح دهک اول تا سوم و در مرحله بعدی تا دهک پنجم درآمدی است.

اگر قرار باشد وام ۴۵۰ میلیون تومانی با نرخ بهره ۵ درصدی به متقاضیان نهضت ملی مسکن پرداخت شود، مبلغ قسط ماهانه این وام در سال اول ۲ میلیون و ۳۲۰ هزار تومان است.

این مبلغ در دوره پنجم (سال ۵) به ۲ میلیون و ۶۱۱ هزار تومان افزایش می‌یابد و در سال دهم به ۳ میلیون و ۲۷ هزار تومان می‌رسد. در سال پانزدهم میزان اقساط ماهانه به ۳ میلیون و ۵۱۰ هزار تومان و در سال بیستم میزان اقساط به ۴ میلیون و ۶۹ هزار تومان افزایش خواهد یافت. در مجموع کل پرداخت و سود این تسهیلات به ترتیب ۷۴۸ میلیون و ۲۹۸ هزار تومان و ۲۹۸ میلیون و ۲۹۸ هزار تومان است.

اما اگر این وام با سود ۱۸ درصد به متقاضیان نهضت ملی مسکن پرداخت شود میزان اقساط ماهانه در دوره اول (سال نخست) ۶ میلیون و ۱۹ هزار تومان و در سال پنجم ۶ میلیون و ۷۷۵ هزار تومان خواهد بود.

در سال دهم از دوره بازپرداخت ۲۰ ساله مبلغ قسط ۷ میلیون و ۸۵۴ هزار تومان است. در ۱۲ ماه سال پانزدهم اقساط ماهانه وام ۴۵۰ میلیون تومانی نهضت ملی مسکن ۹ میلیون و ۱۰۵ هزار تومان خواهد بود. در نهایت در سال بیستم مبلغ اقساط به ۱۰ میلیون و ۵۵۶ هزار تومان افزایش می‌یابد.

درواقع متقاضی نهضت ملی مسکن پس از بیست سال و در سال ۱۴۲۰ برای وام ۴۵۰ میلیون تومانی با نرخ بهره ۱۸ درصد یک میلیارد و ۹۴۱ میلیون و ۱۰۰ هزار تومان پرداخت خواهد کرد. سود این وام حدود ۱.۵ میلیارد تومان است.

همچنین اقساط وام ۲۵۰ میلیون تومانی با نرخ بهره ۵ درصد در سال اول حدود ۱.۳ میلیون تومان، سال پنجم حدود یک میلیون و ۴۵۱ هزار تومان، سال دهم حدود