

مسکن ۹۶ در انتظار چهار دگرگونی

مسکن مهر خواهد بود؛ زیرا تلاش می شود برای جلوگیری از خطر تورم عمومی از تزریق پول داغ در گستره ای فراگیر خودداری شود. مشاور وزیر راه و شهرسازی در این خصوص می گوید: مسکن اجتماعی قرار است ضعیف ترین اقشار را تحت پوشش قرار دهد و دولت طبق قانون اساسی متعهد است مسکن همه خانوارها را تامین کند. حسین عبده تبریزی مسکن اجتماعی را به معنای خانوارهایی دانست که امکان پرداخت کامل اجاره خانه خود را ندارند و یا اگر به آنها وام تعلق گیرد، امکان بازپرداخت کامل اقساط را دارا نیستند. او ادامه داد: هم اینک پرداخت بخشی از اقساط دهک های پایین از سوی دولت در حال انجام است. سعی می کنیم در این راستا به سمت تجربه های جهانی حرکت کنیم و پیش بینی می شود که مسکن اجتماعی در بودجه سال آینده وارد شود.

● اختصاص ۳۱۵ میلیارد تومان برای بهسازی حاشیه شهرها

عباس آخوندی، نوسازی بافت های فرسوده و حل معضل حاشیه نشینی را به عنوان مهمترین طرح مسکنی وزارتخانه متبوعش عنوان می کند. اما از زمانی که او ۱۸ آبان ماه ۱۳۹۴ این صحبت را بیان کرد، روند بازآفرینی شهری به دلایلی همچون

پنجره ایرانیان: در شرایطی به سه ماهه پایانی سال ۱۳۹۵ نزدیک می شویم که افکار عمومی منتظر چهار تغییر در حوزه سیاستگذاری بخش مسکن طی سال ۱۳۹۶ هستند.

به گزارش ایسنا، شروع به کار مسکن اجتماعی، نوسازی بافت های فرسوده، مالیات خانه های خالی و جلوگیری از رویه شهرفروشی در کلانشهرها، انتظاراتی است که امید می رود با ورود به سال ۱۳۹۶ روند تحقق آنها سرعت بیشتری به خود بگیرد.

● مسکن اجتماعی در مقیاسی کوچک

دولت روحانی از زمان روی کار آمدن بحث مسکن اجتماعی را مطرح کرد اما هنوز مجال اجرایی نیافته است. اهمیت موضوع مسکن اجتماعی به دلیل حمایت از اقشار فرودست و طرحی جایگزین مسکن مهر به شاخصی برای مقایسه عملکرد دولت فعلی با دولت قبل تبدیل شده است. البته وزارت راه و شهرسازی عباس آخوندی از زمان روی کار آمدن درگیر اتمام نیمی از مسکن مهر باقی مانده از دولت قبل است اما وعده داده شده که با اتمام مسکن مهر در سال جاری، طرح مسکن اجتماعی رونمایی شود. با این حال قطعاً مقیاس مسکن اجتماعی از جهت تعداد واحد و جامعیت، کوچکتر از

گردید. این طرح قرار بود از ابتدای سال ۱۳۹۵ اجرایی شود اما هنوز در انتظار رونمایی از سامانه شناسایی خانه های خالی در حالت استندبای قرار دارد.

مدیرکل دفتر برنامه ریزی و اقتصاد مسکن وزارت راه و شهرسازی درباره اجرایی شدن قانون مالیات بر خانه های خالی و اصلاحات احتمالی آن که چندی پیش از سوی معاون مسکن و ساختمان اعلام شد، گفت: در اصلاحیه قانون مالیات های مستقیم، مالیات بر خانه های خالی نیز گنجانده شده است. بدین ترتیب قانون هم شامل مالیات بر اجاره و هم مالیات بر خانه های خالی است.

به گفته علی چگنی، چنانچه یک واحد مسکونی به دلایلی خارج از اختیارات مالک خالی بماند، مشمول مالیات موضوع این ماده نمی شود. اما چنانچه تعدا به بازار اجاره عرضه نشود، پس از گذشت مدت زمان یکسال، مشمول مالیات به صورت تصاعدی خواهد شد.

وی خاطرنشان کرد: وزارت راه و شهرسازی و مشخصا حوزه معاونت مسکن و ساختمان و مرکز فناوری اطلاعات و ارتباطات حدود یکسال است که در راه اندازی سامانه شناسایی خانه های خالی در حال فعالیت هستند. در همین راستا، با تمامی دستگاه های مرتبط ارتباط برقرار شده و طی نشست های متعدد روند کار بررسی شده است، اما اجرایی شدن برنامه و جمع بندی نهایی مستلزم تکرار جلسات و حصول توافق است.

● امید پایان دادن به بی انضباطی در کلانشهرها

یکی از انتقاداتی که عباس آخوندی و کارشناسان حوزه شهری همواره بر نظام مدیریت کلانشهرهایی همچون تهران وارد می کنند معضل شهرفروشی است. اعتراض به واگذاری تراکم های بدون ضابطه و خارج از چارچوب طرح های جامع و تفصیلی، فروش حق نفس کشیدن و فروش سرانه فضای سبز به نفع درآمدهای شهرداری ها از مباحثی است که با روی کار آمدن دولت تدبیر و امید مطرح شده است؛ زیرا مسئولان دولتی معتقدند طی یک دهه قبل از آن مانیتورینگ نظارت بر عملکرد شهرداری ها خاموش بوده است.

بلندمرتبه سازی های خارج از ضابطه در مناطق یک، چهار و ۲۲ شهر تهران از جمله فعالیت هایی است که شورای عالی معماری و شهرسازی همواره بر لزوم جلوگیری از آن هشدار می دهد.

وزیر راه و شهرسازی نیز این فرآیند را آسیب به حقوق شهروندی و آسیب به کلیه سطوح زندگی اجتماعی می داند. عباس آخوندی بیان می کند: اصلی ترین مسئله شهرهای ایران به نظام توسعه شهری برمی گردد. ما در وضعیت بی انضباطی شهری بسیار گسترده ای به سر می بریم و باید آن را متوقف کنیم.

به گفته آخوندی، سوداگری که بر اساس بی انضباطی شهری ایجاد شد نظام تعادل شهرها را با مخاطره جدی روبه رو کرد و این موضوعی ملی است که به ویژه در شهرهای بزرگ شاهد آن هستیم.

رکود مسکن و پایین بودن جذابیت سرمایه گذاری برای انبوه سازان در این بافت ها به کندی پیش رفت. دولت از سال ۱۳۹۲ هدف گذاری برای نوسازی سالیانه ۳۰۰ هزار واحد مسکونی را در دستور کار خود قرار داد و در حال حاضر سود تسهیلات نوسازی را به ۸ درصد کاهش داده است اما تسهیلات دهی به بافت های ناکارآمد بیش از ۱۵۰ هزار فقره نبود با این حال مدیرعامل شرکت عمران و بهسازی شهری، این تعداد را در شرایط فعلی مناسب ارزیابی می کند. اما به نظر می رسد در کلانشهرهای تهران، مشهد، اراک، بندرعباس، قم و شیراز وضعیت حاشیه نشینی به مرحله هشدار رسیده است. تا جایی که دولت در لایحه بودجه ۱۳۹۶ بالغ ۲۲۰ میلیارد تومان برای ساماندهی حاشیه تمامی شهرها، ۷۵ میلیارد تومان برای کلانشهر مشهد و ۲۰ میلیارد تومان برای قم و شیراز اختصاص داده است.

● مالیات خانه های خالی برای جلوگیری از رکود منابع

طرح اخذ مالیات از خانه های خالی به عنوان یکی از اقدامات ضروری در جهت جلوگیری از راکد ماندن سرمایه های کشور از زمان دولت تدبیر و امید مطرح شده است. قانون مالیات بر خانه های خالی، پیش تر و قبل از سال ۱۳۸۰ نیز وجود داشت. اما از آنجاکه از یک سو از کارآمدی لازم برخوردار نبود و از سوی دیگر خانه های خالی نیز با شفافیت قابل شناسایی نبودند، در اصلاحیه قانون و در اسفندماه ۱۳۸۰ حذف شد. تا اینکه دیگر بار در اصلاحیه سال ۱۳۹۴ این ماده قانونی با ترتیبات جدید احیا