

آقتاب یزد- گروه گزارش: تأمین مالی طرح دوفوریتی جهش تولید و تأمین مسکن مجلس که رقمی حدود سالانه ۳۰۰ هزار میلیارد تومان برآورد می‌شود، می‌تواند موجبات رشد شدید نقدینگی (تا ۵۰ درصد افزایش رشد) را ایجاد کند و این رشد نقدینگی در نهایت خود را در تورم‌های بالا و التهابات مجدد و چندباره در بازار مسکن، خودرو، ارز و… نشان خواهد داد. ۱۹ شهریورماه ۹۹ بود که نمایندگان مجلس دو فوریت طرح «جهش تولید و تأمین مسکن» را تصویب کردند. بیشتر نمایندگان مجلس جدید از طرح خود دفاع می‌کنند و هر کدام با آب و تاب فراوان از مزایای آن می‌گویند!بدون اینکه‌قرار باشد پاسخی برای تضمین پیامدهای اقتصادی و تورم زای آن داشته باشند.
کما اینکه آنها توصیه بازوی مشورتی خود را نیز نادیده می‌گیرند!بزرگ‌سختگوی مسکنگوی کمسیون عمران در تشریح این طرح می‌گوید: مسکن تابعی از عرضه و تقاضا است، طی سال‌های گذشته مسکن متناسب با نیاز کشور عرضه و تولید نشده و همین امر به وضعیت کنونی بازار مسکن منجر شده است. تقاضای خیل عظیمی از مردم موضوع مسکن است و در بهترین شرایط ما ۳۰۰ هزار واحد مسکونی در کشور تولید می‌کنیم درحالی‌که نیاز کشور بر اساس برآورد کارشناسان بیش از ۹۰۰ هزار واحد است. به گفته او، طرح جهش تولید و تأمین مسکن جهت مدیریت زمین، پرداخت تسهیلات بانکی با سود کم، عرضه مصالح ساختمانی ارزان قیمت را دنبال می‌کند.
حالا مرکز پژوهش‌های مجلس در گزارش «طرح دوفوریتی جهش تولید و تأمین مسکن» را بررسی کرده است. طبق این گزارش، با وجود اینکه تدبیر برای بهبود وضعیت بازار مسکن از جوانب مختلف (عرضه و تقاضا) ضروری انکارناپذیر است، اما طرح دوفوریتی جهش تولید و رونق مسکن حاوی ایرادات اساسی و غیرقابل اغماض است.

■ ندهای ۱۵ گانه به طرح دو فوریتی جهش تولید و رونق مسکن

۱. تأمین مالی این طرح که رقمی حدود سالانه ۳۰۰ هزار میلیارد تومان برآورد می‌شود، می‌تواند موجبات رشد شدید نقدینگی تا ۵۰ درصد را ایجاد کند و این رشد نقدینگی در نهایت خود را در تورم‌های بالا و التهابات مجدد و چندباره در بازار مسکن، خودرو، ارز و… نشان خواهد داد.
۲. در صورتی که تسهیلات پرداختی بانک‌ها موضوع این طرح جایگزین تسهیلات پرداختی به سایر بخش‌ها شود عملاً رشد بخش مسکن با هزینه تشدید رکود در سایر بخش‌های اقتصادی اتفاق خواهد افتاد.
۳. وضع مالیات عادلان ۲۰ درصد تعهد انجام نشده تسهیلات پرداختی می‌تواند تا ۶۰ هزار میلیارد تومان بار مالیاتی برای بانک‌ها داشته باشد «کل در آمد مالیاتی قانون بودجه ۹۹ حدود ۲۲۰ هزارمیلیارد تومان است» که این رقم عملاً به معنای ورشکستگی بانک‌ها و تشدید ناترازی شبکه بانکی خواهد بود که ضمن کاهش توان تسهیلات دهی بانک‌ها، باعث خلق نقدینگی بی‌کیفیت در اقتصاد کشور خواهد شد.
۴. در سال ۱۳۹۹ حدود ۴۰ درصد منابع بودجه از محل منابع غیر پایداری مانند استقراض تأمین می‌شود که با توجه به شرایط جاری کشور، عدم برنامه‌ریزی جهت تأمین منابع پایدار توسط دولت، افزایش فوق‌العاده‌های کارمندان، همسان‌سازی بازنشستگان و… این موضوع در سال‌های بعد نیز تشدید خواهد شد.
تداوم این وضعیت و تأمین کسری بودجه از مسیرهای مانند استقراض از بانک مرکزی کشور را با خطر تورم‌های بسیار شدید مواجه کرده است و می‌بایست در هر نوع تصمیم‌گیری این موضوع مدنظر باشد تا از تشدید کسری بودجه و رشد پایه پولی در نتیجه استقراض از بانک مرکزی جلوگیری شود. با این وجود طرح در دست بررسی بار بودجه‌ای چند ۱۰ هزار میلیارد تومانی به همراه داشته و موجب تشدید کسری بودجه خواهد شد.

۵. یکی از راهکارهای تأمین بخشی از کسری بودجه مولدسازی دارایی‌های دولت است، به عنوان مثال در بند ۱۱ تبصره ۱۲ قانون بودجه ۱۳۹۹، پیش‌بینی شده است که ۴۰ هزار میلیارد تومان از منابع بودجه از محل واگذاری اموال و دارایی‌های منقول و غیرمنقول مزاد فوه مجریه به استثنای ائصال و موارد مندرج در اصل هشتاد و سوم ۸۳ قانون اساسی تأمین شود، ولی در این طرح از این رویکرد برای جبران کسری بودجه و با حداقل تأمین بار مالی اجرائی همین طرح نیز استفاده نشده است.
۶. رویکرد حاکم بر مواد طرح ادغام سیاست‌های حمایتی با سیاست عرضه مسکن است. این موضوع موجب شده است که سیاست اتخاذ شده برای سیاست‌های حمایتی و بهره‌مندی از تسهیلات دولتی مغفول بماند و در متن طرح به مشمولین اشاره‌ای نشود. این در حالی است که معیارهای تعیین شده در ماده یک قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن و آیین‌نامه آن نیز از کارآمدی لازم در تعیین مشمولین سیاست‌های حمایتی بهره‌مندنیست، به عنوان مثال بر اساس بررسی‌های بودجه خانوار بیش از ۴۰ درصد خانوارهای شهری ۳ دهک پایین درآمدی مالک واحد مسکونی بوده و این افراد مشمول سیاست حمایتی نخواهند شد و در مقابل افراد حاضر در دهک‌های بالای درآمدی صرفاً به دلیل مالک نبودن و عدم استفاده از تسهیلات دولتی مسکن و توانایی پرداخت اقساط تسهیلات موضوع این طرح مشمول این سیاست نخواهند شد. بهره‌مندی این عدم بهره‌مندی از حمایت‌های موضوع این طرح می‌تواند موجب جا به جایی شدید دهک درآمدی افراد شود.

۷. کیفیت سیاست حمایتی و جزئیات آن در طرح، مبهم است؛ در حالی که سیاست‌های حمایتی باید به صورت پلکانی اعمال شده و علاوه بر طبقه بندی استان‌ها، واحدهای با مساحت ۴۰ تا ۶۰ متر مربع مورد حمایت بیشتری واقع شوند. از سوی دیگر سیاست‌های حمایتی برای اقشار کم‌درآمد و جوانان باید درصد بیشتری در نظر گرفته شود و اقشار محاطب طرح هم با توجه به معیارهای درآمدی و امکانات زندگی دقیقاً تعریف شود. در صورتی که محدودیت‌های فوق‌الذکر در تعیین متقاضیان و مترز واحدهای مسکونی اعمال نشود:

اولاً؛ بودجه بسیار قابل توجهی باید به ساخت طرح جامع مسکن اختصاص یابد که احتمالاً از طرف دولت عملیاتی نخواهد شد.

ثانیاً؛ با توجه به عدم قیدگذاری در طرح پیشنهادی، واحدهای آپارتمانی لوکس ایجاد شده در کلانشهرها، مترز؛ بزرگ در کنار واحدهای مسکونی کوچک ساخته شده برای اقشار کم درآمد به طور یکسان از تسهیلات این طرح استفاده می‌نمایند که امکان سوءاستفاده را برای برخی از سازندگان و پرداخت کنندگان امر مسکن فراهم می‌نماید که البته این چارچوب حمایتی یکسان قطعاً مورد نظر نمایندگان نبوده است.

ثالثاً؛ قاعدتاً یکی از اهداف اصلی طرح، تخصیص تسهیلات ویژه برای ساخت مسکن برای اقشار کم درآمد و جوانان باید باشد. اعمال سیاست پلکنی چه از نظر طبقه بندی استانی و چه از نظر مترز؛ واحدهای مسکونی هدف فوق را در حد قابل توجهی فراهم می‌کند.

۸. در شرایط کنونی در بسیاری از شهرهای جدید درصد قابل توجهی از واحدهای مسکونی ساخته شده در طی یک دهه گذشته به سبب فقدان تقاضا که بخش عمده آن ناشی از عدم تأمین اشتغال پایدار در این سکونتگاهها و همچنین هزینه‌های سنگین رفت و آمد روزانه به شهر اصلی است، در زمره خانه‌های خالی جای می‌گیرند؛ است که در حالی است که با وجود فاقد توجهی بودن بهره گیری از اغلب اراضی واقع در شهرهای جدید در این زمینه وجود ندارد.

۹. این طرح نگاه آمایشی و حمایتی به شهرهای میانی و کوچک و مناطق کم برخوردار و مهاجرفرست را مدنظر قرار نداده است و بیم آن می‌رود تا همچون طرح‌های پیشین تمرکز عمده اقدامات مقرر شده تنها مشمول پایتخت و کلانشهرها گردد که از پیامدهای آن می‌توان به تشدید مهاجرت به کلانشهرها و تمرکزگرایی بیشتر اشاره داشت.

۱۰. با وجود اینکه جهش تولید مسکن، در راستای تحقق اهداف اقتصاد مقاومتی است، اما طرح مزبور با وجود اینکه در عنوان به تأمین مسکن هم اشاره دارد، ولی در زمینه چاره راندنی برای این رهن و اجاره و تأمین مسکن افرادی که سرمایه کافی برای ساخت و یا خرید ملک ندارند، نپرداخته است. در واقع میاحتی همچون کمک به ساخت مسکن استیجاری، پرداخت کمک اجاره و وام قرض‌الحسنه در طرح مغفول مانده است.

۱۱. بخش قابل توجهی از اراضی ملی واقع در محدوده و حریم شهرها، از جمله نهالستان‌های عمومی، جنگل‌ها و بیشه‌های طبیعی، پارک‌های جنگلی و جنگل‌های دست کاشت، مراتع تغلیف احشام و محدوده‌های آبخیزداری در

زمره مناطق حفاظتی چهار گانه تحت

مدیریت سازمان حفاظت محیط‌زیست

نیستند و مشمول شدن این اراضی در

طرح می‌تواند صدمات جبران‌ناپذیری

به زمین‌هایی که مستلزم اقدامات

حفاظتی است وارد نماید.

۱۲. با عنایت به تحولات جمعیتی روستاها در دو دهه اخیر که با رشد منفی جمعیت و مهاجرفرستی روبرو بوده اند و در مواردی هم که روستاها به سبب ماهیت خوابگاهی در جوار کلانشهرها با افزایش تقاضای ساخت وساز مسکونی مواجه هستند، اند و به‌دینا وجود دارد تا با مشمولیت تمامی روستاها برای واگذاری اراضی واقع در

محدوده طرح هادی، تغییر کاربری اراضی، سودگرای زمین و حاشیه نشینی در این روستاها تشدید شود. در این میان مشمولیت روستاهایی که در مناطق ییلاقی و گردشگرپذیر واقع هستند نیز می‌تواند تبعات ناگوار تخریب اراضی زراعی و باغ‌ها و دست اندازی به محدوده‌های آسیب پذیر و توسعه ویلاسازی را دامن بزند.

۱۳. از آنجا که در حال حاضر بخش عمده شهرداری‌های کشور فاقد درآمدهای پایدار هستند و حتی بسیاری از آن‌ها با وجود دریافت کمک‌های دولتی در پرداخت هزینه‌های جاری نیز عاجز هستند، تعیین صریح تخفیف ۵۰درصدی در پرداخت عوارض و هزینه‌های مجوزهای ساخت مسکن از جمله صدور و تمدید برنامه‌های ساختمانی و گواهی پایان کار که در برخی از شهرها تنها منبع درآمدی است، در عمل منجر به ناترازی و حتی ورشکستگی برخی شهرداری‌ها و چه بسا منجر به بروز ناامیانی شهری ناشی از عدم خدمات‌رسانی مطلوب شهرداری‌ها خواهد شد.

۱۴. عدم دقت لازم در تأمین مسکن در بستر نوسازی شهری بافت‌های فرسوده و بهره‌مندی از ظرفیت بالای این بافت‌ها با وجود زیرساخت‌های آماده آن از دیگر نقاط ضعف این طرح است.
۱۵. تعیین وظایف محتلف برای دستگاه‌های اجرائی بدون تأمین منابع مورد نیاز برای آن، ورود غیردقیق در مسائلی مانند قیمت‌گذاری و ایجاد زمینه فساد، ارائه غیر دقیق به موضوعات حوزه پولی و بانکی و رواد اختیارات غیر متعارف به وزارت راه و شهرسازی در مواد مختلف طرح نشان دهنده یکجانبه گرایی به متن طرح پیشنهادی است که می‌تواند در حوزه‌های مختلف آثار و پیامدهای نامناسبی را به همراه داشته باشد.

■ تشدیدکسری بودجه

در واقع بر اساس آنچه کارشناسان مسکن با گروه گزارش «آفتاب یزد» در میان گذاشتند، می‌توان در کنار ندهای وارد شده ناگفته‌هاست: عنوان در

مورد طرح مجلس را مورد وا‌کوی قرار داد که در سال ۱۳۹۹ حدود ۴۰ درصد منابع بودجه از محل منابع غیر پایداری مانند استقراض تأمین می‌شود و به سبب شرایط جاری کشور، عدم برنامه‌ریزی جهت تأمین منابع پایدار توسط دولت، افزایش فوق‌العاده‌های کارمندان، همسان‌سازی بازنشستگان و… این موضوع در سال‌های بعد نیز تشدید خواهد شد. تداوم این شرایط و تأمین کسری بودجه از مسیرهایی مانند استقراض از بانک مرکزی کشور را با خطر تورم‌های بسیار شدید مواجه کرده است و می‌بایست در هر نوع تصمیم‌گیری این موضوع مدنظر باشد تا از تشدید کسری بودجه و رشد پایه پولی در نتیجه استقراض از بانک مرکزی جلوگیری شود. با این وجود طرح در دست بررسی بار بودجه‌ای دهها هزار میلیارد تومانی به همراه داشته و موجب تشدید کسری بودجه خواهد شد. یکی از راهکارهای تأمین بخشی از کسری بودجه مولدسازی دارایی‌های دولت است (به‌عنوان مثال در بند ۱۲ تبصره ۱۲ قانون بودجه ۱۳۹۹، پیش‌بینی شده است که ۴۰ هزار میلیارد تومان از منابع بودجه از محل واگذاری اموال و دارایی‌های منقول و غیرمنقول مزاد فوه مجریه به به‌استثنای ائصال و موارد مندرج در اصل هشتاد و سوم ۸۳ قانون اساسی تأمین شود، ولی در این طرح از این رویکرد برای جبران کسری بودجه و یا حداقل تأمین بار مالی اجرائی همین طرح نیز استفاده نشده است.

■ سیاست حمایتی طرح از دهک‌های بالای در آمدی!

رویکرد حاکم بر مواد طرح، ادغام سیاست‌های حمایتی با سیاست عرضه مسکن است. این موضوع موجب شده است که سیاست اتخاذشده برای سیاست‌های حمایتی و بهره‌مندی از تسهیلات دولتی مغفول بماند و در متن طرح به مشمولین اشاره‌ای نشود. این در حالی است که معیارهای تعیین شده در ماده یک قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن و آیین‌نامه آن نیز از کارآمدی لازم در تعیین مشمولین سیاست‌های حمایتی بهره‌مند نیست. به‌عنوان مثال بر اساس بررسی‌های بودجه خانوار بیش از ۴۰ درصد خانوارهای شهری سه دهک پایین درآمدی مالک واحد مسکونی بوده و این افراد مشمول سیاست حمایتی نخواهند شد و در مقابل افراد حاضر در دهک‌های بالای درآمدی صرفاً به دلیل مالک نبودن و عدم استفاده از تسهیلات دولتی مسکن و توانایی پرداخت اقساط تسهیلات موضوع این طرح مشمول این سیاست نخواهند شد. بهره‌مندی این عدم بهره‌مندی از حمایت‌های موضوع این طرح می‌تواند موجب جا به جایی شدید دهک درآمدی افراد شود.

۷. کیفیت سیاست حمایتی و جزئیات آن در طرح، مبهم است؛ در حالی که سیاست‌های حمایتی باید به صورت پلکانی اعمال شده و علاوه بر طبقه بندی استان‌ها، واحدهای با مساحت ۴۰ تا ۶۰ متر مربع مورد حمایت بیشتری واقع شوند. از سوی دیگر سیاست‌های حمایتی برای اقشار کم‌درآمد و جوانان باید درصد بیشتری در نظر گرفته شود و اقشار محاطب طرح هم با توجه به معیارهای درآمدی و امکانات زندگی دقیقاً تعریف شود. در صورتی که محدودیت‌های فوق‌الذکر در تعیین متقاضیان و مترز واحدهای مسکونی اعمال نشود:

اولاً؛ بودجه بسیار قابل توجهی باید به ساخت طرح جامع مسکن اختصاص یابد که احتمالاً از طرف دولت عملیاتی نخواهد شد.

ثانیاً؛ با توجه به عدم قیدگذاری در طرح پیشنهادی، واحدهای آپارتمانی لوکس ایجاد شده در کلانشهرها، مترز؛ بزرگ در کنار واحدهای مسکونی کوچک ساخته شده برای اقشار کم درآمد به طور یکسان از تسهیلات این طرح استفاده می‌نمایند که امکان سوءاستفاده را برای برخی از سازندگان و پرداخت کنندگان امر مسکن فراهم می‌نماید که البته این چارچوب حمایتی یکسان قطعاً مورد نظر نمایندگان نبوده است.

ثالثاً؛ قاعدتاً یکی از اهداف اصلی طرح، تخصیص تسهیلات ویژه برای ساخت مسکن برای اقشار کم درآمد و جوانان باید باشد. اعمال سیاست پلکنی چه از نظر طبقه بندی استانی و چه از نظر مترز؛ واحدهای مسکونی هدف فوق را در حد قابل توجهی فراهم می‌کند.

۸. در شرایط کنونی در بسیاری از شهرهای جدید درصد قابل توجهی از واحدهای مسکونی ساخته شده در طی یک دهه گذشته به سبب فقدان تقاضا که بخش عمده آن ناشی از عدم تأمین اشتغال پایدار در این سکونتگاهها و همچنین هزینه‌های سنگین رفت و آمد روزانه به شهر اصلی است، در زمره خانه‌های خالی جای می‌گیرند؛ است که در حالی است که با وجود فاقد توجهی بودن بهره گیری از اغلب اراضی واقع در شهرهای جدید در این زمینه وجود ندارد.

۹. این طرح نگاه آمایشی و حمایتی به شهرهای میانی و کوچک و مناطق کم برخوردار و مهاجرفرست را مدنظر قرار نداده است و بیم آن می‌رود تا همچون طرح‌های پیشین تمرکز عمده اقدامات مقرر شده تنها مشمول پایتخت و کلانشهرها گردد که از پیامدهای آن می‌توان به تشدید مهاجرت به کلانشهرها و تمرکزگرایی بیشتر اشاره داشت.

۱۰. با وجود اینکه جهش تولید مسکن، در راستای تحقق اهداف اقتصاد مقاومتی است، اما طرح مزبور با وجود اینکه در عنوان به تأمین مسکن هم اشاره دارد، ولی در زمینه چاره راندنی برای این رهن و اجاره و تأمین مسکن افرادی که سرمایه کافی برای ساخت و یا خرید ملک ندارند، نپرداخته است. در واقع میاحتی همچون کمک به ساخت مسکن استیجاری، پرداخت کمک اجاره و وام قرض‌الحسنه در طرح مغفول مانده است.

۱۱. بخش قابل توجهی از اراضی ملی واقع در محدوده و حریم شهرها، از جمله نهالستان‌های عمومی، جنگل‌ها و بیشه‌های طبیعی، پارک‌های جنگلی و جنگل‌های دست کاشت، مراتع تغلیف احشام و محدوده‌های آبخیزداری در

افتاب.yz@gmail.com

گزارش

سه‌شنبه ۸ مهر ۱۳۹۹ • شماره ۵۸۴۲

آفتاب

مجلس شورای اسلامی با وجود مخالفت مرکز پژوهش‌های مجلس، دولت و کارشناسان کلیات طرح جهش تولید و تأمین مسکن مجلس را تصویب کرد

جهش تولید مسکن یا فرصت رانت ۳۰۰ هزار میلیارد تومانی؟!!

مجلس می‌گوید: اهداف طرح با خواسته‌های جامعه انطباق ندارد، همچنین تجربیات مسکن مهر و مسکن ملی نیز در این طرح دیده نشده است.علی‌اکبر علیزاده در مخالفت با کلیات طرح دو فوریت جهش تولید و تأمین مسکن، می‌گوید: با توجه به کارنامه مسکن سازی در دولت به نظر می‌رسد تصویب چنین طرحی در دولت کنونی به مرحله اجرا نمی‌رسد. در مدت ۷ سال گذشته این دولت حتی یک مسکن هم نساخته است، حتی از عهده تکمیل و اتمام پروژه مسکن مهر هم برنمیامد است.
چطور می‌خواهیم سالانه یک میلیون مسکن در این دولت احداث شود. نماینده دامغان در مجلس تأکید می‌کند: ریاست شورای عالی مسکن برعهده ریاست جمهوری گذاشته شده است این در حالی است که رئیس جمهوری فرصت ندارد جلسات شورایعالی محیط زیست را برگزار کند و مجلس مصوب کرد این شورا با معاون اول نیز امکان تشکیل داشته باشد.
عضو کمیسیون کشاورزی مجلس می‌گوید: به نظر می‌رسد باید به وزیر راه و شهرسازی کمک کرد تا بتواند تعهد تولید ۶۰۰ هزار مسکن در سال را به نتیجه برساند به جای اینکه مسئولیت دیگری بر دوش او گذاشته شود.

سیدمحمدرضامیر تاج‌الدینی در مخالفت با طرح دو فوریتی جهش تولید و تأمین مسکن، بر این باور است که اگر نرخ رشد ۲،۱ باشد، براساس برآورد‌های صورت گرفته تا سال ۱۴۰۵ تعداد خانوار کشور به ۲۸ میلیون نفر خواهد رسید و با این حساب با تولید یک میلیون مسکن در سال نمی‌توان تعداد خانوار را تأمین کرد. وی تأکید می‌کند: احکام طرح مذکور در قوانین گذشته از جمله قانون ساماندهی تولید و عرضه مسکن آمده است این قانون ۱۱ سال گذشته تصویب شده است و باید گفت تفاوت چندانی با طرح کنونی ندارد، ضمن اینکه ۹۰ درصد همپوشانی دارد طرح کنونی اشکالاتی دارد که در قانون ساماندهی مسکن وجود نداشته است.

■ از زبان‌بارترین طرح‌های اقتصادی سال‌های اخیر

اما این فقط طرحی نیست که نمایندگان موافق با مخالف حق اظهارنظر کارشناسی در خصوص آن را داشته باشند!کما اینکه هم مرکز پژوهش‌های مجلس و هم دولت به شدت با آن مخالف هستند. توزیع رانت بزرگ با طرح تولید مسکن یکی از دغدغه‌های جدی اقتصاددانان است. و بیزره نیست که

پس از پیگیری خبرنگار «آفتاب یزد» موضع علیرضا عبدالعزاهه یک کارشناس اقتصادی می‌تواند قابل تأمل باشد که می‌گوید: تصویب طرح «جهش تولید و تأمین مسکن» بدون بررسی کارشناسی می‌تواند به یکی از زبان‌بارترین طرح‌های اقتصادی سال‌های اخیر تبدیل شود. وی در رابطه با طرح دوفوریتی جهش تولید و تأمین مسکن معتقد است: این طرح بدون درنظر گرفتن شرایط اقتصادی از جمله شرایط موسسات مالی تدوین شده است و برای نظام بانکی مخرب است. وی افزود: امروزه بخش عمده‌ای از منابع بانک‌ها بابت استتعمال وام‌هایی که مشکوک الوصول هستند درگیر شده است که تنها با بخش کوچکی از منابع آن‌ها می‌شود کار کرد و این بخش کوچک هم با این طرح به سمت مسکن می‌رود و معلوم نیست که اگر اینجا هم زمین‌گیر شود، بانک‌ها بتوانند ثبات ملی و نقد بودن خوششان را حفظ کنند. زیرا در این طرح منابع صرف وام‌هایی می‌شود که ۱۰ ساله است و شاید هرگز به بانک نبرگردد. این کارشناس ادامه داد: اگر این اتفاق بیفتد ممکن است مجبور شوند از تسهیلاتی که به بخش‌های دیگر تخصیص می‌دهند، بزنند یا از بانک مرکزی استقراض کنند که به پایه پولی دامن می‌زند.

■ خانه‌دار کردن با خانه ساختن خیلی تفاوت دارد

عبدالله‌زاده با اشاره قیمت‌گذاری به عنوان چالش دیگری در این طرح، یادآور می‌شود: تجربه‌های پیشین هم ثابت می‌کند تعیین قیمت مصالح می‌تواند مشکل ایجاد بکنند. این کارشناس می‌گوید: همانطور که در موضوعات فیر، ارز ۴۲۰۰ تومانی، سکه و… این اتفاق افتاد و دولت سلطان‌ساز به هر حوزه‌ای دست گذاشت با توزیع رانت مشکلاتی ایجاد کرد. وی با اشاره به تجربه مسکن مهر می‌افزاید: بررسی‌ها نشان می‌دهد که خانه‌دار کردن با خانه ساختن خیلی تفاوت دارد و ما اگر بخواهیم افراد را خانه‌دار کنیم، خانه ساختن توسط انبوسازان نمی‌تواند کمکی به ما بکند، چون خریدن مسکن از آن‌ها با قیمت مناسب بسیار سخت است.

به گفته عبدالله‌زاده با هزینه ۳۰۰ هزارمیلیارد تومانی که برای تأمین مالی ساخت مسکن در این طرح درنظر گرفته شده است، می‌توان در بخش‌های بانک دیگر اقداماتی کرد که به رشد اقتصادی هم کمک می‌کند.
استفقال بانک مرکزی در خطر است. این کارشناس ادامه می‌دهد: یکی از بدترین اتفاقاتی که در در این طرح رخ می‌دهد، زیر سوال رفتن استقلال بانک مرکزی است. در این برنامه گفته شده که باید بانک مرکزی تسهیلات لازم برای تأمین منابع این طرح را تأمین کند و اینگونه افسران بانک مرکزی به دست تمامی وزارت راه و شهرسازی می‌افتد و بانک مرکزی هم براساس قانون مجبور است از هر طرفی این منابع را تأمین کند. وی تأکید می‌کند: آقای نیکزاد گفتند برای این برنامه ۱۸ جلسه گذاشته شده است، اما من می‌گویم لطیف برای هر یک هزارمیلیارد تومان هزینه دولت یک جلسه بگذاردی به ۱۸ جلسه برای تعیین تکلیف تخصیص ۳۰۰ هزارمیلیارد تومان جهت یکی از بزرگ‌ترین طرح‌های اقتصاد ایران اصلاً کافی نیست! این طرح از منافع انبوسازان حمایت می‌کند. عبدالله‌زاده در پاسخ به این پرسش که چه کسانی ممکن است از منافع این طرح بهره ببرند، می‌گوید: کسانی که این برنامه را چیدند خیلی پنهانی پیش رفتند و قصد دارند در اسرع وقت آن را تصویب کنند. اگر این طرح خوب است بگذارید کارشناسان بررسی کنند. وی ادامه می‌دهد: اولین منفعت را انبوسازان می‌برند که در اقتصادی که تورم ۳۰ تا ۴۰ درصدی دارد، وام ۱۸ درصدی می‌گیرند و برای مصالح هم تخفیف می‌گیرند، در حالی که هیچ‌جای این طرح قانونی وجود ندارد که انبوسازان را به فروش ارزان ملزم کند. عبدالله‌زاده یادآور می‌شود: چرا این ۳۰۰ هزارمیلیارد تومان تسهیلات ارزان را به مردم نمی‌دهند؟ زیرا این تسهیلات رانتی است که به هر کسی داده نمی‌شود و فقط به وسیله روابط به دست می‌آید. این کارشناس تأکید می‌کند: این طرح باید حتماً کارشناسی جدی بشود؛ وگرنه به یکی از زبان‌بارترین طرح‌های اقتصادی سال‌های اخیر تبدیل خواهد شد و می‌تواند کسب و کار جدیدی برای رانت‌خواران ایجاد کند.
دراحل چیست؟ وی در پاسخ به این پرسش که پس مشکل مسکن از چه طرفی حل خواهد شد؟ می‌گوید: اگر می‌خواهید طرح درستی داشته باشید به سراغ اخذ مالیات از خانه‌های بروید تا طرف عرضه را تقویت کنید. البته مشکل ما کمبود تولید نیست، بلکه مشکل اصلی اشتغال است، زیرا توانایی خرید و پرداخت اجاره در میان مردم وجود ندارد. پس که جای تولید باید صاحبخانه‌ها را با وضع قوانین مختلف مجاب کرد که امکان خود را با قیمت ارزان‌تر عرضه بکنند. این کارشناسی ادعا می‌دهد: حتی قوانین در کشورهای سرمایه‌داری هم محدودیت‌هایی برای جلوگیری از چنین وضعیتی اعمال کردند. برای مثال صاحبخانه اجازه ندارد بیش از حد مشخصی قیمت خانه را بالا ببرد و اگر کسی ۱۰ سال در یک خانه بنشیند اجاره‌اش یک ششم کسی است که تازه وارد آن خانه شود. اینگونه از مستاجر حمایت می‌شود. وی خاطرنشان می‌کند: دولت می‌تواند به جای پرداخت تسهیلات در خرید مسکن، قدرت خرید مردم را افزایش دهد و با شناسایی گروه‌های فقیر به آن‌ها امتیازاتی مثل کمک هزینه اجاره بدهد یا به گروه‌های بالاتر درآمدی تسهیلات خرید بدهد که هزینه کمتری هم برای دولت دارد و حداقل مطمئنیم که به هدف اصابت می‌کند.

در مجموع هزینه‌دایست اینکه از ماجراهای منفی اخیر علی‌نمایندگان مجلس موسوم به انقلابی که منجر به واکنش گسترده منفی هم در کشور شده به نظر می‌رسد مجلس یازدهم با این اقدام پوپولیستی باز هم ندهای کارشناسی را نادیده گرفته است تا ژست دلسوزانه و رویاپردازانه از طرحی که چندان تفاوتی با طرح‌های رهن زمین‌مندان و سوی دیگر در شرایطی که ۹۰ درصد شهرداری‌های کشور دچار کسری اعتبار هستند لحاظ کردن تخفیف‌هایی از جیب شهرداری‌ها به آن‌ها آسیب وارد می‌کند.
سختگوی کمیسیون اقتصادی ایجادرانت تازه برای رانت‌خواران جدیداست و از سوی دیگر در شرایطی که ۹۰ درصد شهرداری‌های کشور دچار کسری اعتبار هستند لحاظ کردن تخفیف‌هایی از جیب شهرداری‌ها به آن‌ها آسیب وارد می‌کند.
سختگوی کمیسیون اقتصادی

طرح مخالفتی نمی‌کردند. وقتی در این رابطه در جلسات اظهارنظر نمی‌کنند، حق ندارند در بیرون از جلسه نیز اظهارات خلاف واقع بگویند. بر اساس آنچه خبرنگاران گروه گزارش «آفتاب یزد» از نقطه نظرات موافقان این طرح احصاء کردند: آنها معتقدند نباید در تصویب طرح‌های حامی تعلل کرد! موافقان طرح دو فوریتی جهش تولید و تأمین مسکن، دلایل خود را در موافقت با آن جهت جلوگیری از انجام گسیختگی بازار مسکن و رشد ۲۰۰ درصدی منازل مسکونی به اتحای مختلف بازگو کرده‌اند.

■ ۵۰ ساعت وقت گذاشتیم؛ منتقدان مخالف‌خوانی نکنند

خانی نماینده‌هاشهرود در مجلس می‌گوید: این طرح با حضور تمام مسئولان ذیربط از دستگاه‌های مربوطه به مدت ۵۰ ساعت مفید در کمیسیون عمران بررسی شده است. وی در ادامه با بیان اینکه فولاد و آهن‌آلات به حوزه مسکن مربوط هستند که باید تعیین تکلیف شوند، عنوان می‌کند: دولت در سال ۹۸، هفت درصد در بخش مسکن سرمایه‌گذاری کرد و شورای پول و اعتبار ۲۰ تا ۲۵ درصد به آن اختصاص داده است لذا در کمیسیون عمران رقمی اضافه نشده تا مورد مخالفت شورای نگهبان واقع شود. عضو کمیسیون عمران مجلس خاطرنشان می‌کند: حدود ۱۳ میلیون حاشیه‌نشین در کشور وجود دارد که باید مشکل مسکن آنها حل شود.

■ تعلل در تصویب طرح‌های کمک‌کننده، موقوف!

سارا فلاحتی نماینده ایلام در مجلس شورای اسلامی با اشاره به شرایط اقتصادی کنونی که لازمه ایجاد امید برای مردم است از موافقت و حمایت از این طرح موضع می‌گیرد.« ۶ میلیون مستاجر در کشور وجود دارد و ۳،۵ میلیون منزل روستایی غیرمقاوم که نیاز به رسیدگی دارد.»

وی با اشاره به انجام گسیختگی بازار مسکن خاطر نشان می‌کند: نباید در تصویب طرح‌های مختلف ندهای این موضوع تعلل کرد. مجتبی یوسفی نماینده اهواز و باوی در مجلس شورای اسلامی با بیان اینکه مشکلات اساسی مردم در حوزه اقتصادی باید برطرف شود، می‌گوید: اصلی‌ترین مشکل معیشتی مردم تأمین مسکن است. وی با اشاره به رشد ۱۵۰ تا ۲۰۰ درصدی قیمت مسکن اظهار می‌دارد: این طرح به مدت ۲ ماه در کمیسیون عمران با کمک مجموعه‌های مختلف مورد بررسی قرار گرفت و قرار است در حوزه تأمین مسکن نماینده اهواز و باوی در مجلس شورای اسلامی تحول ایجاد کند.

وی می‌افزاید: در این طرح متولی اصلی مسکن در حوزه ساخت، تسهیلات، نظارت و قیمت‌گذاری تعیین می‌شود، همچنین با وجود شرایط خاص صورت می‌گیرد و مکرر و خانه‌های لوکس نیز مالیات تعلقی می‌گیرد.

■ مشمولیت روستاهای واقع در مناطق ییلاقی و گردشگرپذیر می‌تواند تبعات ناگوار تخریب اراضی زراعی و باغ‌ها و دست اندازی به محدوده‌های آسیب پذیر و توسعه ویلاسازی را دامن بزند

■ ۱۲ میلیون جوان در شرف ازدواج داریم

عضو کمیسیون عمران مجلس در پایان با اشاره به وجود ۵،۴ میلیون خانه روستایی که ۳،۵ میلیون آن نیاز به تعمیر دارد و در معرض تخریب است، خاطرنشان می‌کند: ۱۲ میلیون جوان در شرف ازدواج داریم که ۲،۵ میلیون نفر آن بالای ۳۴ سال سن دارند چرا که هنوز موفق به تأمین مسکن نشده‌اند.

■ تأمین منابع اعتباری، علت مخالفت دولت با طرح جهش تولید مسکن

وی می‌گوید: مخالفت دولت با طرح جهش تولید مسکن بیشتر مرتبط با موضوع تأمین منابع اعتباری طرح است. در طرح مذکور تشکیل یک صندوق ملی پیشنهاد شده که این حساب ملی برای پرداخت تسهیلات طرح‌های تولید مسکن استفاده خواهد شد. البته ارائه تسهیلات مذکور طبق یک ضوابط خاص صورت می‌گیرد و این طور نیست که تمام طرح‌های مسکن سازی مشمول دریافت اعتبارات شوند.
نماینده تهران، ری، شمیرانات، اسلامشهر و پردیس در مجلس ادامه می‌دهد: در طرح جهش تولید مسکن تأکید شده که سالانه یک میلیون واحد مسکونی در کشور تولید شود، اما این مسئله به معنای آن نیست که دولت باید تمام این میزان را بسازد، بلکه برای تولید یک میلیون واحد مسکونی از ظرفیت بخش خصوصی، انبوسازان، تعاونی‌سازان، رسمی‌سازان و شخصی‌سازان استفاده خواهد شد.

■ تورم زایی طرح وارد نمی‌کند، اما دولت بهانه نکند!

این نماینده مجلس یازدهم می‌گوید: دولتی‌ها اعلام می‌کنند که منابع در نظر گرفته شده در طرح جهش تولید مسکن، تکافوی تولید سالانه یک میلیون واحد مسکونی را نمی‌دهد و این مسئله موجب افزایش نقدینگی و افزایش نرخ تورم می‌شود، ما این مسئله را رد نمی‌کنیم، اما اینکه دولت به بهانه این مسائل، اقدامی برای رفع معضل کمبود مسکن کند، قابل قبول نیست. وی می‌افزاید: انتظار است که مسئولان دولتی با حضور در کمیسیون‌های تخصصی مجلس، به صورت شجاعانه اظهار نظر کرده و در صورت مخالفت با ایده‌های نمایندگان، پیشنهادهای عملیاتی ارائه کنند.اما در نقطه مقابل این اظهارات، مهدی طغیانی نماینده اصفهان در مجلس نیز در مخالفت با طرح مذکور می‌افزاید: این طرح مسائل متعددی را مطرح می‌کند که لازم است در رابطه با آن بحث‌های کارشناسی جدی‌تری صورت گیرد. وی اظهار می‌دارد: طرح موجود تکالیفی ندارد که باید در قوانین دیگر از جمله بودجه و برنامه به آن پرداخته شود از این رو در نشست گذشته مجلس نامه ای به رئیس مجلس ارسال کردم و درخواست رفعا ابهام‌وار در داشتم که همچنان این ابهامات وجود دارد. سختگوی کمیسیون اقتصادی مجلس با اشاره به برآورد مرکز پژوهش‌ها درباره تکالیف طرح دو فوریتی جهش تولید و تأمین مسکن، عنوان کرد: برآورد این مرکز این است که با اجرای طرح مذکور حداقل ۳۰۰ هزارمیلیارد تومان به نقدینگی کشور اضافه می‌شود. وی ادامه می‌دهد: تکالیفی که این طرح برعهده بانک‌ها گذاشته است و واقع باغ می‌شود بانک‌ها از تأمین مالی باقی بخش‌ها باز بمانند، همچنین در طرح آمده است که ۲۰ درصد تعهدات انجام نشده تسهیلات بانکی پرداخت شود که نزدیک بر ۶۰ هزار میلیارد تومان برآورد شده است، این قصیه برای بانک‌هایی که نزدیک به ورشکستگی هستند باعث بدتر شدن وضع آن‌ها می‌شود.

■ ایجادرانت تازه برای رانت‌خواران جدید

این نماینده تأکید می‌کند: قیمت‌گذاری برای مصالح ساختمانی در شورای رقابت، ایجاد رانت تازه برای رانت‌خواران جدیداست و از سوی دیگر در شرایطی که ۹۰ درصد شهرداری‌های کشور دچار کسری اعتبار هستند لحاظ کردن تخفیف‌هایی از جیب شهرداری‌ها به آن‌ها آسیب وارد می‌کند.
سختگوی کمیسیون اقتصادی