



گزارش

کانون علیه صرافان

۱۰ مرداد بانک مرکزی اعلام کرد با توجه به بررسی‌های صورت گرفته در خصوص فعالیت و عملکرد کانون صرافان ایرانیان و انحراف از اهداف، موضوع وظایف و اختیارات کانون و اساسنامه ثبتی آن، براساس تصمیمات متخذه توسط بانک مرکزی، موافقت‌نامه تاسیس کانون صرافان ایرانیان صادره توسط بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران ابطال می‌گردد. طبق گزارش روابط عمومی بانک مرکزی، مهم‌ترین تخلفات صورت گرفته از سوی کانون صرافان ایرانیان، استتکاف از دستورات بانک مرکزی و عدم همکاری با این بانک، انحراف از اهداف، وظایف و موضوع فعالیت کانون، به حدصاب نرسیدن جلسات شورای عالی طی چندین ماه اخیر، سرمایه‌گذاری و تحصیل سهام برخلاف موضوع فعالیت، ماه اخیر، سرمایه‌گذاری و تحصیل سهام برخلاف موضوع فعالیت، کانون وظایف و اختیارات کانون و نظایر آن بوده است. برخلاف بیانیه سیاسی کانون که می‌گوید بانک مرکزی برای انحلال کانون صرافان و جاهد قانونی ندارد اما احمد لولاسانی، دبیر سابق کانون صرافان ایرانیان دیروز در مصاحبه‌ای گفت این کانون با مجوز بانک مرکزی تاسیس شده و بانک مرکزی همان‌طور که مجوز فعالیت داده همان‌طور هم می‌تواند جلوی فعالیت آن را بگیرد.

بیانیه کانون

با انتشار خبر انحلال، کانون صرافان اعلام کرده بانک مرکزی درخصوص انحلال کانون صرافان و لغو مجمع عادی سالیانه آن و جاهد قانونی ندارد. در بیانیه کانون صرافان ایرانیان آمده است: با توجه به انتشار خبر مبنی بر انحلال کانون صرافان و لغو مجمع عمومی این کانون به دلیل عدم رعایت الزامات قانونی، ضمن تأکید بر اینکه انحلال کانون صرافان (براساس ماده ۲۱ اساسنامه مصوب در صلاحیت مجمع عمومی فوق‌العاده است) و برگزاری مجمع عمومی عادی سالیانه کانون صرافان براساس اساسنامه مصوب (مواد ۸، ۱۴ و ۲۹ اساسنامه مصوب کانون صرافان) و قانون تجارت نیاز به مجوز بانک مرکزی ندارد، به این وسیله موارد زیر را در پاسخ به اخبار منتشرشده به اطلاع می‌رساند: متأسفانه در دوره جدید بانک مرکزی با اتخاذ رویکرد تقابلی نسبت به صرافان مجاز و همین‌طور کانون صرافان ایرانیان، اقدام به تعلق، ابطال و قطع دسترسی صرافان به سامانه سنا تا توسل به پیانه‌های غیرقانونی کرده است. سیاست تقابلی مزبور باعث تعلق مجوز شرکت مدیریت بازار متشکل ارزی ایران و تحمیل زیان غیرمنطقی به سهامداران آن گردید و در اقدامی بدیع، بانک مرکزی نسبت به تشکیل شرکت مبادله ارز و طلای ایران با سهامداری ۱۰۰ درصدی خود (سستقیم و غیرسستقیم) و خرید و فروش ارز اقدام کرد و عملاً نقش ناظر بازار را به نقش مجری و ناظر (به صورت همزمان) ارتقا داده است. کانون صرافان ارزی در تمامی این نامالیقات و اقدامات غیرقانونی و زیان‌بار برای کشور و مردم، با توصیه به تمامی صرافای ها به پیگیری حقوق خود صرافا از طرق مجاری قانونی، خود نیز نسبت به پیگیری حقوق صرافان عضو از طرق قانونی و مراجع قضایی طی یک سال گذشته اقدام کرده است و هیچ‌گاه موضوعات را - به دلیل احتراز از ایجاد فضای ناامیدی در کشور - رسانه‌ای نکرده است.

اقدام بانک مرکزی قانونی بود

آنطور که در بیانیه کانون صرافان ایرانیان آمده، این کانون با استناد به ماده ۲۱ اساسنامه خود انحلال کانون را از وظایف و اختیارات مجمع عمومی می‌داند. اما برخی‌ها با استناد به فصل اول اساسنامه این کانون که می‌گوید: «در اجرای قانون تنظیم بازار غیرمتشکل پولی و ساماندهی بازار ارز و سکه و ضرورت ایجاد هماهنگی در حوزه صرافای ها، تشکیل حرفه‌ای صرافان به نام کانون صرافان ایران تشکیل می‌گردد. کانون صرافان ایرانی تشکیل است مستقل، غیرسیاسی و غیرانتفاعی است با مجوز بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران ایجاد گردیده که در این اساسنامه به اختصار کانون نامیده می‌شود.» می‌گویند درخصوص انحلال کانون، بانک مرکزی نسبت به مجمع عمومی کانون حق تقدم دارد. حق تقدم بانک مرکزی و مجمع عمومی کانون صرافان تا جایی است که در تبصره همان ماده ۲۱ اساسنامه آمده است: «دستور جلسه مجمع عمومی فوق‌العاده ماده ۲۱ اساسنامه تأیید بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران قابل طرح در مجمع است.»

درخصوص اختیار بانک مرکزی در انحلال کانون صرافان احمد لولاسانی، دبیر سابق کانون صرافان ایرانیان در گفت‌وگو با ایسنا می‌گوید: «این کانون با مجوز بانک مرکزی تاسیس شد و همان‌طور که مجوز فعالیت داده همان‌طور هم می‌تواند جلوی فعالیت آن را بگیرد.» دبیر سابق فعالیت کانون صرافان ایرانیان با اشاره به روند برگزاری مجمع کانون می‌گوید: «کانون صرافان در ۱۲ سال گذشته مجمع سالیانه برگزار کرده و مطابق مقررات داخلی کانون یعنی اساسنامه، صورت‌های مالی و عملکرد غیرمالی قبل از طرح در مجمع الزاماً باید به تأیید هیات عالی نظارت که از طرف بانک مرکزی منصوب می‌شوند، برسد.»

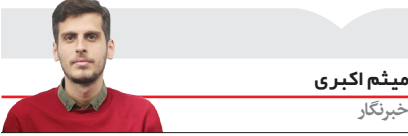
سیاسی کاری اعضای کانون

آنطور که روابط عمومی بانک مرکزی در اطلاعیه انحلال کانون آورده، مهم‌ترین تخلفات صورت گرفته از سوی کانون صرافان ایرانیان عبارت است از استتکاف از دستورات بانک مرکزی و عدم همکاری با این بانک، انحراف از اهداف، وظایف و موضوع فعالیت کانون، به حدصاب نرسیدن جلسات شورای عالی طی چندین ماه اخیر، سرمایه‌گذاری و تحصیل سهام برخلاف موضوع فعالیت، وظایف و اختیارات کانون و... اما یکی از دیگر از تخلفات اعضای کانون، مصاحبه‌های جهت‌دار و سیاسی است که اقتدار بانک مرکزی در مدیریت بازار ارز و حکمرانی ریل‌را زیر سوال می‌برد. این مصاحبه‌های سیاسی مشخص نیست با چه اهدافی صورت می‌گیرد اما آن‌طور که احمد لولاسانی، دبیر سابق کانون صرافان ایرانیان به خبرگزاری ایسنا می‌گوید: «تمام امور داخلی دارای آیین‌نامه کانون اعم از آیین‌نامه شرح وظایف اعضا، شورا و رئیس شورا و دبیرکل، آیین‌نامه معاملات و همچنین آیین‌نامه داوری و حتی آیین‌نامه مربوط به وظایف سخنگو و مصاحبه‌ها، باید مطابق آیین‌نامه انجام پذیرد.»

رویکردانی صرافان از کانون!

احمد لولاسانی، دبیر سابق کانون صرافان ایرانیان در مصاحبه خود با تأکید بر اینکه متأسفانه تخلفات برخی صرافای ها موضوع جدیدی نیست، می‌گوید اما بانک مرکزی در این دوره جدید بر فعالیت آنها و همچنین استتکاف کانون از قوانین بانک مرکزی حساس شده و تصمیم به برخورد قاطعانه گرفته است. به گفته این فعال بازار ارز، ما موافق ساماندهی فعالیت صرافای‌های غیرمجاز و متخلف و عملکرد کانون صرافان هستیم؛ چراکه تأثیر بسزایی در مدیریت بازار ارز خواهد داشت. لولاسانی ادامه می‌دهد: «سال ۱۳۸۹ خود بانک مرکزی در تاسیس کانون نقش آفرینی کرده و برای کانون‌های سال زحمات زیادی کشیده است و بنا بود کانون جایگاهی داشته باشد تا بتواند بین بانک مرکزی و صراف‌ها و نهادهای مرتبط ارتباط موثر و سازنده برقرار کنند.

دبیر سابق کانون صرافان ایرانیان می‌گوید در ماه‌های اخیر شاهد انصراف و استعفاي برخی اعضای شورای عالی کانون صرافان بودیم؛ چراکه به تخلفات کانون واقف بودند و چون سالم کار می‌کردند، ترجیح دادند که همکاری خود با کانون را ادامه ندهند. این درحالی است که اگر شورا از حد نصاب کمتر شود باید مجمع و انتخابات برگزار می‌شد که نشده و در نتیجه مقامات کانون باید پاسخگوی این موارد باشند. آنطور که لولاسانی می‌گوید، در ماه‌های اخیر نهاد باطنی برخی بانک مرکزی به اقدامات خلاف قانون کانون صرافان حساس شده و خواستار ارائه گزارش از سوی کانون بوده که طبیعتاً این موضوع، خواسته زیادی از کانون صرافان نبوده است.



میشم اکبری

تلاش برای کاهش هزینه مسکن در سید خانوار موضوعی است که سبب شده دولت‌های مختلف اقداماتی را در جهت ساخت مستقیم یا مهیا ساختن تولید مسکن توسط بخش خصوصی یا ترکیبی از این دو روش را اتخاذ کنند. این موضوع طی سالیان اخیر که سهم هزینه مسکن از سبد هزینه خانوار خصوصاً در شهرهای بزرگ رشد بالایی داشته، موجب شد این تلاش‌ها سرعت گیرد و در آخرین مورد قانون جهش مسکن در مرداد سال ۱۴۰۰ در مجلس تصویب و سپس توسط رئیس‌جمهور ابلاغ شد. اما مشکل در تأمین منابع مالی، عدم همکاری دستگاه‌ها در اعطای زمین و به‌روزرسانی نشدن فرمول محاسبه ساخت مسکن سبب شد علی‌رغم گذشت دوسال از تصویب این قانون و آغاز به کار دولت سیزدهم وعده ساخت چهار میلیون مسکن در چهار سال به همه اهداف اولیه خود نرسد. یکی از ملاحظاتی که درخصوص ساخت مسکن دولتی باید به آن توجه داشت، این است که عدم اتمام به‌موقع پروژه‌های ساخت مسکن و طولانی شدن فرآیند ساخت باعث می‌شود مصالح و تجهیزات ساخت مسکن به دلیل شرایط تورمی دچار افزایش قیمت قابل توجهی شوند. برخی شنیده‌ها حاکی است که تحویل مسکن در پروژه‌های نهضت ملی مسکن ممکن است تا سه سال هم به طول بینجامد؛ اتفاقی که هزینه‌های ساخت را به‌طور قابل توجهی افزایش می‌دهد. در این خصوص بررسی قیمت حدود ۳۰ نوع از مصالح ساختمانی نشان می‌دهد از تابستان ۱۴۰۰ تا تابستان جاری قیمت این محصولات به‌طور میانگین حدود ۶۰ درصد افزایش داشته که البته این مقدار در ۱۳ محصول افزایش بیش از ۶۰ درصدی داشته‌اند، همچنین این آمار مربوط به مصالح ساختمانی است و بررسی سایر تجهیزات ساخت مسکن اعم از آسانسور، درب و پنجره، کابینت و تجهیزات برقی مانند پریز، سیم و... افزایش قیمت‌ها را بیشتر کرده‌اند. برپرواض است در پروژه‌های سرمایه‌گذاری مسکن با افزایش دوره ساخت، سرمایه‌گذار به دلیل افزایش قیمت‌ها در بازار مسکن، می‌تواند هزینه خواب سرمایه را با افزایش قیمت‌ها در بازار جبران کند اما در پروژه‌های ساخت مسکن دولتی که گروه‌های هدف آن، کم‌درآمد و حتی طبقه متوسط شهری هستند، طولانی شدن فرآیند ساخت مسکن می‌تواند منجر به افزایش قیمت‌ها در بازار مسکن شود که در هر دو صورت، فشار مالی آن بر دوش متقاضیان مسکن یارانه‌ای است.

از مجلس تا دولت: اصرار بر ساخت ۴ میلیون مسکن

تقریباً دو سال از تصویب قانون جهش تولید مسکن در جلسه علنی روز یکشنبه هفدهم مردادماه ۱۴۰۰ مجلس و ابلاغ آن توسط رئیس‌جمهور در شهریور همان سال می‌گذارد. البته این طرح نخستین پروژه‌ای نیست که دولت‌ها و قوای تقنینی کشور سعی در ساخت مسکن داشته‌اند و طرح‌های مسبوق به سابقه‌ای نظیر وام مسکن خانه‌ای‌ها، طرح مسکن مهر و مسکن ملی از جمله طرح‌هایی هستند که در سنوات گذشته با هدف کنترل بازار مسکن از سوی دولت‌های مختلف ارائه و اجرایی شدند. اما نکته‌ی به‌یوندی که طی دوسال گذشته بر این طرح گذشته نشان می‌دهد هدف اصلی این طرح که ساخت چهار میلیون واحد مسکن بوده - که در قانون برعهده دولت گذاشته شده بود و دولت هم هرچند در ابتدا از آن استقبال کرده اما بعدها از آن عقب‌نشینی کرد - به آنچه در هدف گذاری ترسیم شد، نرسیده و بعید است طی دو سال آینده به‌طور کامل برسد. لازم به ذکر است ساخت مسکن به‌قدر مکنی و در دسترس برای تمام ایرانیان مساله‌ای است که نه تنها هر فرد بر آن خواست دارد، بلکه در اصل ۳۱ قانون اساسی به‌عنوان بالاترین سند قانونی کشور به این مساله اشاره شده که «داشتن مسکن متناسب با نیاز، حق هر فرد و خانواده ایرانی است. دولت موظف است با رعایت اولویت برای آنها که نیازمندترند به‌خصوص روستائینیان و کارگران زمین‌ه اجرائی این اصل را فراهم کند.» از این رو تلاش‌های مجموعه حاکمیت که در صدر آن دولت قرار دارد، موضوع محوری در تحقق این امر است اما محل اختلاف، تفسیر وظایف حاکمیت و دولت که دارای ابعاد بلندمدت، کمی و کیفی و حمایتی و قانونی هستند به کمیته‌های محدود، کوتاه‌مدت و بدون در نظر گرفتن شرایط اقتصادی بر بستر قانونی است که این موضوع سبب می‌شود دولت تکلیفی را بر خود تحمیل کند که در شرایط نبود بستر اجراء، اصرار بر انجام به شکل تک‌تولی (که همان دولت است) وضعیت فعلی را نه تنها در عملیاتی نشدن وعده‌های خود، بلکه عدم اعطای مسکن به متقاضیان نشان می‌دهد.

افزایش ۸۰ درصدی قیمت مصالح ساختمانی

نگاهی به قیمت فعلی ۳۰ مورد از مصالح ساختمانی و مقایسه آن با قیمت تابستان ۱۴۰۰ - که بازه تصویب قانون جهش مسکن بوده - نشان می‌دهد متوسط افزایش قیمت مصالح در بازه مورد بررسی ۵۶ درصد بوده که در ۲۰ محصول

این افزایش قیمت بیش از ۵۰ درصد اتفاق افتاده است. همچنین قیمت‌های اخذشده از طرح آمارگیری قیمت مصالح ساختمانی تابستان ۱۴۰۰ براساس قیمت متوسط بوده، درحالی که قیمت‌های بازاری می‌تواند انحراف قیمتی رویه بالا داشته باشد. اما نکته‌ی به قیمت مصالح ساختمانی در تابستان ۱۴۰۰ و براساس گزارش مرکز آمار نشان می‌دهد موزائیک معمولی ۳۰٪ در ۳۰٪ که در آن بازه قیمتی کمی بیش از ۲۳٪ و ۴۰٪ داشته با افزایش ۸۳ درصدی به قیمت ۶۱ هزار تومان در هر مترمربع رسیده و مبین آن است که این رشد قیمت، این محصول را در رتبه اول بیشترین افزایش قیمت قرار می‌دهد. اما پس از این محصول نیز سنگ پلاک سیقلی تراورتن با جهش ۷۸ درصدی، نئودانی نمره ۱۸ و گچ کیسه ۳۰ کیلویی هریک با رشد ۷۴ درصدی و موزائیک سیمانی و آجر ماشینی ۵/۵ سانتی با رشد ۷۳ و تیر آهن نمره ۲۴ با افزایش ۷۲ درصدی در رتبه‌های بعدی محصولاتی قرار دارند که افزایش قیمت بیش از ۷۰ درصدی را تجربه کرده‌اند. البته این به معنای ادامه‌دار نبودن این فهرست نیست؛ چراکه در این فهرست ۱۳ قلم از مصالح ساختمانی دیگر نیز موجود هستند که افزایش قیمت بیش از ۵۰ درصد داشته که نه افزایش قیمت آنان و نه سهم در تولید مسکن را نادیده گرفت؛ چراکه محصولاتی اعم از سیمان، میلگرد و انواع تیر آهن سایر محصولات کمتر از ۱۱ درصدی کمترین میزان رشد را به ثبت رسانده اما محصول بعدی با کمترین افزایش قیمت بتن آماره با عیار ۳۰۰ بوده که افزایش ۲۵ درصدی داشته و رشد قیمت در گروه شن و ماسه نیز حدود ۴۰ درصد در بازه زمانی مورد بررسی بوده است.

مسکن دولت روحانی هنوز تمام نشده

آن‌طور که متقاضیان طرح اقدام ملی مسکن (طرح دولت روحانی) می‌گویند، هنوز این پروژه‌ها به مردم تحویل داده نشده و آورده متقاضی نیز در این مدت با طولانی شدن فرآیند ساخت، چندین بار افزایش یافته است. یکی از متقاضیان

اقدام ملی مسکن (طرح دولت روحانی) می‌گوید از سال ۱۳۹۹ گرچه فرآیند ساخت و واریز اولین آورده شخصی شروع شده اما همچنان به آنها وعده داده شده که ممکن است تا انتهای امسال واحدهای آنان تحویل داده شود. در این خصوص تجربه میدانی برخی از متقاضیان طرح نهضت ملی مسکن نیز تأییدکننده طولانی شدن فرآیند ساخت است، چنانکه متقاضیانی که به نهضت ملی شهرهای جدید مراجعه کرده‌اند می‌گویند پاسخ مسئولان به سوال «مدت زمان شروع تا اتمام ساخت و سوزن جقدر خواهد بود، این بوده که حدود سه سال باید منتظر بمانید تا کلید به دست شما برسد.»

اثر مخرب طولانی شدن ساخت مسکن دولتی

فعالان حوزه ساخت و سوزن می‌گویند طولانی شدن فرآیند ساخت و سوزن موجب شده بسیاری از سازندگان این ساخت و سوزن را پرریسک ارزیابی کنند، چرا که آمارها نشان می‌دهد طی سال‌های اخیر قیمت‌ها در بازار مصالح ساختمانی بسیار نوسان داشته است. برای مثال در سال ۱۳۹۸ میانگین تورم نهاده‌های ساختمانی ۳۵ درصد، در سال ۱۳۹۹ حدود ۷۶ درصد، در سال ۱۴۰۰ حدود ۵۵/۳ درصد و در سال ۱۴۰۱ نیز این مقدار حدود ۴۰ درصد بوده است. براساس این گزارش، طی سال ۱۴۰۱ تورم بخش سیمان، بتن و شن و ماسه ۴۰ درصد، گچ و گچکاری ۳۸/۱ درصد، انواع بلوک، سفال و آجر ۳۸ درصد، موزائیک، کاشی و سرامیک ۳۸ درصد، سنگ ۳۲ درصد، آهن آلات، میلگرد و پروفیل درب، پنجره و نرده ۲۶/۳ درصد، چوب ۳۵ درصد، ایزوگام، گونی‌گری و آسفالت ۴۴/۳ درصد، شیرآلات بهداشتی ۳۳/۴ درصد، تاسیسات مکانیکی و انواع عایق حرارتی ۳۹/۶ درصد، براق آلات درب و پنجره ۳۹ درصد، نقاشی ساختمان ۴۹/۷ درصد، تاسیسات برقی ۵۲/۷ درصد، شیشه ۸۱ درصد و خدمات ۶۱/۵ درصد بوده است. همچنانکه گفته شد، در سرمایه‌گذاری بخش خصوصی، خواب سرمایه در اثر طولانی شدن فرآیند ساخت و سوزن با افزایش قیمت‌ها در بازار مسکن جبران می‌شود اما این وضعیت درخصوص تقاضای مصرفی مسکن یارانه‌ای دولتی چندان صادق

تغییر قیمت برخی از مصالح ساختمانی از تابستان ۱۴۰۰ تا تابستان ۱۴۰۲ - ارقام به تومان			
نام کالا	واحد مبادله	متوسط قیمت تابستان ۱۴۰۰	متوسط قیمت تابستان ۱۴۰۲
موزائیک معمولی ۳۰x۳۰	مترمربع	۳۳,۳۱۴	۶۱,۰۰۰
سنگ پلاک سیقلی تراورتن قرمز	مترمربع	۳۰۹,۶۴۳	۵۵۰,۰۰۰
نئودانی نمره ۱۸ و بالاتر	کیلوگرم	۱۶,۶۵۷	۲۹,۰۰۰
گچ کیسه ۳۰ کیلویی	کیسه	۱۳,۷۸۶	۲۴,۰۰۰
موزائیک سیمانی ساده با ابعاد ۳۰x۳۰	مترمربع	۳۷,۵۷۱	۶۵,۰۰۰
آجر ماشینی سوراخدار قرمز ۵/۵ سانتی	قالب	۱,۹۷۰	۳,۴۰۰
تیر آهن نمره ۲۴	کیلوگرم	۱۵,۳۶۴	۲۶,۴۰۰
بلوک سیمانی به ابعاد ۲۰x۲۰x۴۰	قالب	۳,۲۵۰	۵,۵۰۰
تیر آهن نمره ۱۲	کیلوگرم	۱۴,۰۷۵	۲۳,۳۹۰
تیر آهن نمره ۱۴	کیلوگرم	۱۴,۳۲۱	۲۳,۳۹۰
نئودانی نمره ۱۶ و کمتر	کیلوگرم	۱۶,۶۵۷	۲۷,۰۰۰
مفتول سیاه	کیلوگرم	۱۸,۷۹۰	۳۰,۰۰۰
خاک رس	تن	۱۲۸,۵۰۰	۲۵۰,۰۰۰
تیر آهن نمره ۱۸	کیلوگرم	۱۴,۳۶۴	۲۲,۵۶۰
میلگرد ساده نمره ۱۸ و کمتر	کیلوگرم	۱۶,۶۱۴	۲۶,۰۰۰
تیر آهن نمره ۱۶	کیلوگرم	۱۴,۳۲۹	۲۲,۳۸۰
سیمان پرتلند تیب ۲ و ۵ کیلویی	کیسه	۴۷,۵۷۱	۷۴,۰۰۰
میلگرد ساده نمره ۲۰ و بالاتر	کیلوگرم	۱۶,۷۴۳	۲۶,۰۰۰
تیر آهن نمره ۲۲	کیلوگرم	۱۵,۳۳۶	۲۳,۷۶۰
ماسه بادی	تن	۱۲۷,۴۰۰	۱۹۵,۰۰۰
تیر آهن نمره ۲۰	کیلوگرم	۱۵,۲۹۳	۲۲,۷۵۰
پودر سنگ معمولی (کیسه‌ای)	کیسه ۲۵ کیلویی	۹,۵۹۲	۱۴,۰۰۰
نبشی نمره ۳۰ الی ۶۰	کیلوگرم	۱۶,۷۲۹	۲۴,۰۰۰
آجر فشاری	قالب	۱,۲۲۶	۱,۷۰۰
ماسه طبیعی (ماسه کفی)	تن	۱۴۳,۰۰۰	۱۹۵,۰۰۰
شن	تن	۱۵۰,۳۸۵	۲۵۰,۰۰۰
ماسه شسته	تن	۱۴۰,۲۱۴	۱۹۱,۰۰۰
بتن آماده با عیار ۳۰	متر مکعب	۶۴۲,۰۷۷	۸۵۰,۰۰۰
آجر قراقی ۵/۵ سانتی	قالب	۲,۱۵۸	۲,۴۰۰

نیست، چرا که گروه‌های هدف این نوع مسکن، گروه‌های کم‌درآمد دهک‌های یک تا ششم و برخی‌ها در دهک‌های طبقه متوسط هستند که با افزایش طول دوره فرآیند ساخت، در شرایط تورم بالا آنان قادر به پس‌انداز بیشتر نیستند و ممکن است مجبور شوند برای تأمین آورده اولیه مسکن که با طولانی شدن فرآیند ساخت افزایش قابل توجهی یافته، چوب حراج به زندگی خود بزنند.

تورم: مورد مغفول ساخت مسکن

البته باید توجه داشت که هدف اصلی در این گزارش بررسی آنچه بر قانون جهش مسکن یا نهضت ملی ساخت مسکن گذشته نیست اما یکی از زوایای مغفول تاخیر در اجرای نه تنها این طرح بلکه طرح‌های این جنبی، بر تغییر متغیرهای اجرایی و سخت شدن شرایط برای متقاضیان اشاره دارد که می‌توان آن را در شامل شدن تورم بر هزینه‌های ساخت و سوزن مسکن دانست. به عبارت دیگر چه طرح‌های مسکن اجرا شوند یا متوقف باشند موتور تورم فعلی به علت فعال بودن عوامل بنیادی ناترازی در اقتصاد، روشن است و این موضوع اثر خود را در افزایش قیمت مصالح، تجهیزات و نیروی انسانی مورد نیاز در ساخت نشان می‌دهد حال آنکه در سمت دیگر تورم اثر خود را بر معیشت جامعه متقاضی که همانا اقشار ضعیف جامعه هستند بسیار مخرب و ویرانگر بوده و در عین آنکه هزینه‌های ساخت بالاتر می‌رود به سبب اثرات تورمی، توان ایفای تعهدات مالی حتی به قیمت‌های گذشته برای آنان سخت و سخت‌تر می‌گردند. حال ممکن است جهت مقابله با مشکل افزایش قیمت مصالح و تجهیزات ساختمانی و سایر هزینه‌ها اعم از کارگر و... سهم منابع مالی دوگانه اعم از آورده متقاضیان یا وام‌های اعطایی افزایش یابد. در این خصوص نیز باید گفت اهلکار ذکر شده نه تنها به مساله اصلی ایجاد کننده مشکل نمی‌پردازد بلکه متغیرهای غیرمربوط را در کار دخیل می‌کند که اتفاقاً توانایی اثرگذاری مثبتی را ندارند؛ چرا که وضعیت اقتصادی متقاضیان مسکن نیز تحت تأثیر تورم‌های اخیر تحلیل رفته و چه بسا تحریف شدن آن بیش از تصور آمار و ارقام باشد، از سوی دیگر افزایش تسهیلات و وام‌های اعطایی باز هم به دلیل شرایط تورمی برای شبکه بانکی ممکن است مقدر نباشد و حتی با فرض عملیاتی شدن این موضوع در صورت افزایش مبالغ اقساط در عین ثابت ماندن دوره‌های بازپرداخت، بار مالی این موضوع مجدداً بر وضعیت اقتصادی شکننده متقاضیان وارد می‌شود که نتیجه آن را در انصراف و عدم پیگیری افراد علی‌رغم مشمول بودن می‌توان دید.

لزوم هم‌افزایی برای تسریع نهضت ملی مسکن

آنچه گفته شد، عمدتاً درخصوص افزایش قیمت‌ها در بخش مصالح ساختمانی است. اما بخش دیگری از هزینه‌های ساخت مسکن که مستقیماً بر دوش متقاضی بوده و دولت وظیفه‌ای برای تأمین و تحویل آن ندارد، مربوط به خرید و نصب مواردی همچون آسانسور و کابینت و سایر اقلام است. بررسی هاشان می‌دهد قیمت این اقلام در بخش آسانسورها طی دو سال اخیر افزایش بسیار قابل توجهی داشته است. بخشی از این افزایش قیمت مربوط به تغییرات نرخ ارز بوده که طی دو سال اخیر اتفاق افتاده است. البته هزینه‌ها فقط از جیب خانوار هم نخواهد بود؛ چرا که در شهرهای جدید و خارج از بافت مسکونی قبلی، دولت نیز باید هزینه ایجاد زیرساخت‌ها و اشتراک آب و برق و گاز و خدمات هفتگانه محله‌ای را تأمین کند تا مسکن ساخته‌شده قابل زیست باشد. در این خصوص نگاه می‌دهد به تجربه مسکن مهر دولت احمدی‌نژاد و طرح اقدام ملی مسکن دولت روحانی نشان می‌دهد بخشی از تاخیرها در پروژه‌های مسکن دولتی به این دلیل است که دولت مال کافی برای اتمام زیرساخت‌های تکمیلی محله‌ای در زمان مقرر را نداشته و این تاخیر مانع قابل زیست شدن مسکن در این پروژه‌ها شده و همین موضوع یعنی خالی ماندن مسکن باعث افزایش هزینه‌های خانوارهای متقاضی مسکن می‌شود. با این اوصاف، پرواض است دولت باید برای تسریع در پروژه‌های نهضت ملی مسکن از مجلس و مجموعه حاکمیت کمک بگیرد تا اجرائی این پروژه برای گروه‌های هدف که اغلب آنها از گروه‌های کم‌درآمد هستند، بتواند باری از روی دوش آنها بردارد و با مجموعه‌ای از اقدامات مانع طولانی شدن فرآیند ساخت و تحویل مسکن شود.