



مدیر مسئول:

محمدامین ایمانجانی

قائم‌مقام مدیرمسئول:

مسعود فروغی

سر‌دبیر:

محمد زعیم‌زاده

تلفن و فکس:

۰۲۱) ۶۲۹۹۹۴۹۵

کدپستی:

۱۱۳۵۶۳۳۸۱۶

چاپ:

چاپخانه دانشگاه آزاد اسلامی

نشانی:

خیابان حافظ،پلین‌تر-لر جمهوری

رویه‌روی ساختمان‌بورس

ساختمان فرهیختگان، طبقه سوم

وزارت راه دولت چهاردهم در اجرای طرح نهضت ملی مسکن چه نمره ای می گیرد؟

یک سال، ۴۰ هزار واحد؟ قابل دفاع نیست



بانید رحیمی خبرنگار گروه اقتصاد

آخرین آمار وزارت راه و شهرسازی دولت چهاردهم نشان می‌دهد ساخت مسکن در کشور از حیث دخالت دولت به شش دسته مختلف تقسیم می‌شود: نهضت ملی مسکن، خودمالک شهری، خودمالک روستایی، بافت فرسوده، مشارکتی و ساخت‌وساز غیردولتی. آمارهای رسمی وزارت راه و شهرسازی نشان می‌دهد تا پایان تیر ۱۴۰۴، تعداد واحدهای مسکونی دارای تخصیص پروژه حدود ۸۰۵ هزار واحد است که در نهایت، تعداد واحدهای اتمام کارهای پایانی ۴۰ هزار و ۲۰۱ واحد گزارش شده که از این میزان، ۱۸ هزار و ۸۹۲ واحد (معادل ۴۷ درصد) در دولت چهاردهم تکمیل شده است. همچنین در روزهای گذشته حبیب‌الله طاهرخانی، معاون مسکن و ساختمان وزیر راه و شهرسازی در یک برنامه تلویزیونی گفت: «در زمان حاضر حدود ۸۵۰ هزار واحد مسکونی در قالب نهضت ملی مسکن در دستور کار است که ۶۰ هزار واحد آن افتتاح شده و باقی در حال ساخت است.» با درنظر گرفتن آمارهای قبلی وزارت راه، براساس روایت اول سهم دولت چهاردهم از کل واحدهای به اتمام رسیده نهضت ملی مسکن ۱۹ هزار واحد و براساس روایت معاون مسکن و ساختمان وزیر راه و شهرسازی این تعداد حدود ۳۹ هزار واحد تسا روزهای اخیر خواهد بود. ۱۹ هزار یا ۳۹ هزار واحد هر چه باشد، آنچه ساخته و تحویل شده با آنچه تکلیف قانون جهش مسکن مبنی بر ساخت سالانه یک میلیون مسکن بوده، راهی از زمین تا آسمان دارد.

آخرین وضعیت پروژه‌های نهضت ملی مسکن

آمارهای متفاوتی از وضعیت ساخت‌وساز و اتمام کار پروژه نهضت ملی مسکن منتشر می‌شود. بر این اساس، آنچه در دولت سیزدهم از کارنامه ساخت مسکن منتشر می‌شد، بسیار متفاوت از آن چیزی است که در دولت فعلی منتشر می‌شود. بررسی آخرین آمارهای وزارت راه و شهرسازی دولت چهاردهم نشان می‌دهد یکی از دلایل این تفاوت آماری، مربوط به تفسیر و برداشتی است که از پروژه‌های مختلف ساخت مسکن وجود دارد. به عبارتی، ساخت مسکن در کشور در حال حاضر به شش شکل مختلف در حال انجام است. این شش مورد شامل ۱- پروژه‌های نهضت ملی مسکن، ۲- پروژه‌های خودمالک شهری، ۳- پروژه‌های خودمالک روستایی، ۴- پروژه‌های بافت فرسوده، ۵- پروژه‌های مشارکتی و ۶- ساخت‌وساز غیردولتی (انبوهسازی یا تک‌پروژه‌ها) می‌شود.

آمارهای رسمی از عملکرد تسهیلات پرداختی در چهارچوب قانون جهش تولید مسکن تا پایان تیرماه ۱۴۰۴ حاکی از آن است که تاکنون یک میلیون و ۸۳۰ هزار و ۷۸۶ واحد مسکن به شبکه بانکی معرفی شده که شامل ۸۸۴ هزار پروژه نهضت ملی مسکن، ۳۹۸ هزار پروژه خودمالک شهری، ۵۰۹ هزار خودمالک روستایی، ۲۲۰۵ هزار خودمالک بافت فرسوده و ۱۶۰۵ هزار پروژه مشارکتی است. براساس آخرین آمارهای وزارت راه و شهرسازی از عملکرد پروژه‌های حمایتی بر اراضی اجاره ۹۹ ساله، تا پایان تیر ۱۴۰۴ مجموع متقاضیان مؤثر تجمعی این طرح‌ها به ۸۵۷ هزار و ۹۹۴ نفر رسیده که از این تعداد، ۴۷ هزار و ۱۶۶ نفر (معادل ۵۰۵۰ درصد) مربوط به دوره فعالیت دولت چهاردهم است. بر اساس این گزارش، تعداد متقاضیان تخصیص پروژه تا تاریخ یادشده ۸۰۵ هزار و ۳۷۲ نفر ثبت شده که ۶۲ هزار و ۹ نفر (معادل ۷۰۷۰ درصد) در دوره فعلی دولت ثبت‌نام کرده‌اند. همچنین، تعداد واحدهای دارای قرارداد مشارکت مدنی ۴۷۲ هزار و ۲۳۰ واحد بوده که ۱۰۹ هزار و ۲۹۰ واحد (۲۳۰۱۴ درصد) آن در دولت چهاردهم به امضا رسیده است.

آمارها نشان می‌دهد تعداد واحدهای دارای پروانه ساختمانی ۶۷۱ هزار و ۸۶۰ واحد است که سهم دولت چهاردهم از این رقم ۱۸۰ هزار و ۳۲۸ واحد (۳۹۰۸۴ درصد) بوده است. در بخش آغاز عملیات اجرایی، از مجموع ۶۳۰ هزار و ۹۰ واحد ثبت‌شده، ۹۱ هزار و ۸۲۶ واحد (۱۴۰۵۸ درصد) مربوط به این دوره است.

در حوزه اجرای عملیات، تعداد واحدهای به مرحله فونداسیون رسیده ۴۸۲ هزار و ۸۵۶ واحد است که ۹۸ هزار و ۴۶ واحد (۲۰۳۱۱ درصد) در دولت چهاردهم اجرا شده است. همچنین، تعداد واحدهای دارای اسکلت و سقف ۳۰۰ هزار و ۲۹۴ واحد بوده که سهم دوره فعلی ۱۰۸ هزار و ۳۶۲ واحد (۳۶۰۰۹ درصد) است.

در بخش سفت‌کاری، ۱۲۸ هزار و ۵۳۰ واحد به این مرحله رسیده‌اند که ۵۱ هزار و ۱۳۷ واحد (۳۹۰۷۹ درصد) آن در دولت چهاردهم انجام شده است. آمار واحدهای دارای نازک‌کاری نیز ۷۰ هزار و ۸۱۵ واحد ثبت شده



گزارش عملکرد پروژه‌های حمایتی روی اراضی اجارهٔ ۹۹ ساله				
شرح	۱ شهریورماه ۱۴۰۳	۳۱ تیرماه ۱۴۰۴	عملکرد دولت چهاردهم	نسبت عملکرد دولت چهاردهم به کل (درصد)
تعداد متقاضیان مؤثر تجمعی	۸۱۰۸۲۸	۸۵۷،۹۹۴	۴۷،۱۶۶	۵٫۵
تعداد متقاضیان تخصیص پروژه	۷۴۳۳۶۳	۸۰۵،۳۷۲	۶۲،۰۰۹	۷٫۷
تعداد واحد دارای قرارداد مشارکت مدنی	۳۶۲۹۴۰	۴۷۲،۲۳۰	۱۰۹،۲۹۰	۲۳٫۱
تعداد واحد دارای پروانه ساختمانی	۴۹۱۵۲۲	۶۷۱۸۶۰	۱۸۰،۳۳۸	۲۶٫۸
تعداد واحد شروع شده	۵۳۸۱۸۳	۶۳۰،۰۰۹	۹۱،۸۲۶	۱۴٫۶
تعداد واحد اتمام فونداسیون	۳۸۴۸۱۰	۴۸۲،۸۵۶	۹۸،۰۴۶	۲۰٫۳
تعداد واحد اتمام اسکلت و سقف	۱۹۱۹۳۲	۳۰۰،۲۹۴	۱۰۸،۳۶۲	۳۶٫۱
تعداد واحد اتمام سفت‌کاری	۷۷۳۹۳	۱۲۸،۵۳۰	۵۱،۱۳۷	۳۹٫۸
تعداد واحد اتمام نازک‌کاری	۳۸۱۴۸	۷۰۸۱۵	۳۲۶۶۷	۴۶٫۱
تعداد واحد اتمام کارهای پایانی	۲۱۳۰۹	۴۰،۲۰۱	۱۸،۸۹۲	۴۷

گزارش عملکرد تسهیلات پرداختی قانون جهش تولید مسکن				
عنوان	تعداد واحد معرفی‌شده به بانک	تعداد واحد انعقاد قرارداد	درصد انعقاد قرارداد معرفی شده	تعداد واحد در صف انتظار برای تسهیلات
نهضت ملی مسکن	۸۸۴،۳۳۴	۴۷۲،۲۳۰	۵۳۰۴۰	۴۱۲،۱۰۴
خود مالک شهری	۳۹۸،۲۸۵	۲۲۹۵۷۱	۵۷۰۶۴	۱۶۸،۷۱۴
خود مالک روستایی	۵۰۹،۱۹۱	۳۸۸،۰۷۴	۷۶۰۲۱	۱۲۱،۱۱۷
بافت فرسوده	۲۲،۴۹۴	۲،۱۳۱	۱۳۰۹۲	۱۹،۳۶۳
مشارکت	۱۶،۴۸۲	۲،۹۲۹	۱۷۰۷۷	۱۳۰۵۵۳
مجموع	۱،۸۳۰،۷۸۶	۱،۰۹۵،۹۳۵	۶۰	۷۳۴،۸۵۱

تا انتهای تیرماه ۱۴۰۴، بیش از یک میلیون و ۹۵ هزار واحد موفق به انعقاد قرارداد شده‌اند که این رقم معادل ۶۰ درصد است. همچنین تعداد ۷۳۴ هزار و ۸۵۱ واحد در صف انتظار دریافت تسهیلات قرار دارند. مبلغ کل قراردادهای منعقد شده بدون دربیعه حدود ۴۰۶ هزار میلیارد تومان است که تاکنون ۲۴۸ هزار میلیارد تومان آن به صورت تسهیلات پرداخت شده است، یعنی حدود ۶۱ درصد از مبلغ قراردادها. در بخش نهضت ملی مسکن، از ۸۸۴ هزار واحد معرفی شده، ۴۷۲ هزار واحد قرارداد بسته‌اند که این معادل ۵۳۰۴ درصد است و تعداد ۴۱۲ هزار واحد همچنان در صف انتظار دریافت تسهیلات هستند. مبلغ قرارداده‌ا در این بخش بیش از ۲۳۲

هزار میلیارد تومان و مبلغ پرداختی حدود ۱۱۹ هزار میلیارد تومان است. در بخش خود مالک شهری، ۳۹۸ هزار واحد به بانک معرفی شده که ۲۲۹ هزار واحد قرارداد منعقد کرده‌اند و ۱۶۸ هزار واحد در صف انتظار دریافت تسهیلات قرار دارند. نسبت انعقاد قرارداد در این بخش ۵۷۰۶ درصد و نسبت پرداخت تسهیلات به قرارداد حدود ۶۷ درصد است. بخش خود مالک روستایی با ۵۰۹ هزار واحد معرفی شده به بانک، موفق به انعقاد قرارداد برای ۳۸۸ هزار واحد شده است که معادل ۷۶۰۲ درصد است. این بخش بالاترین نسبت انعقاد قرارداد و همچنین بیشترین درصد پرداخت تسهیلات (۸۱۰۳۹ درصد) را داراست که نشان‌دهنده سرعت و تمرکز بیشتر در پرداخت تسهیلات روستایی است.

در مقابل، بخش‌های بافت فرسوده و مشارکت با تعداد واحدهای معرفی شده کمتر، نرخ انعقاد قرارداد پایین‌تری دارند، به طوری که در بافت فرسوده تنها ۱۳۰۹ درصد از واحدها موفق به انعقاد قرارداد شده‌اند و حدود ۱۹ هزار واحد در صف انتظار باقی مانده‌اند. همچنین در بخش مشارکت، تنها ۱۷۰۷ درصد قرارداد بسته شده است. به طور کلی، عملکرد پرداخت تسهیلات در قانون جهش تولید مسکن قابل توجه است، اما همچنان بخشی از واحدها در صف انتظار قرار دارند و درصد پرداخت‌ها نسبت به قراردادها نیازمند پیگیری و تسريع بیشتر است.

تعداد مسکن تحویل داده شده دولت چهاردهم ۱۹ یا ۳۹ هزار واحد؟

آنچه در موارد بالا ذکر شد، گزارشی است که وزارت راه و شهرسازی آمار آن را تا پایان تیرماه امسال منتشر کرده است. اما در روزهای اخیر نیز حبیب‌الله طاهرخانی، معاون مسکن و ساختمان وزیر راه و شهرسازی در یک برنامه تلویزیونی می‌گوید: «در زمان حاضر حدود ۸۵۰ هزار واحد مسکونی در قالب نهضت ملی مسکن در دستور کار است که ۶۰ هزار واحد آن افتتاح شده و باقی در حال ساخت است؛ با این حال عملکرد این طرح به دلیل مشکلات متعدد چندان مطلوب نبوده است.» اگر این اظهارات را با داده‌های پیشین قیاس کنیم، تعداد واحدهای مسکونی تحویل داده شده نهضت ملی مسکن به ۶۰ هزار واحد می‌رسد که اگر ۲۱ هزار واحد را دولت سیزدهم تحویل داده باشند، حدود ۳۹ هزار واحد برای دولت چهاردهم می‌ماند. بنابراین دو آمار رسمی و اظهارنظر اخیر معاون وزیر راه و شهرسازی نشان می‌دهد در دولت چهاردهم نهایتاً بین ۱۹ تا ۳۹ هزار واحد نهضت ملی مسکن تحویل مردم شده که همچون دولت سیزدهم، چالش بزرگی در حوزه مسکن محسوب شده و با تکلیف قانون جهش مسکن مبنی بر ساخت سالانه یک میلیون مسکن فاصله‌اش از زمین تا آسمان است.

ضرورت استفاده از سرمایه‌های مردم در پروژه‌های ساخت مسکن دولت

حسین درودیان، اقتصاددان در گفت‌وگو با «فرهیختگان» درباره وضعیت نهضت ملی مسکن اظهار داشت: «سیاست ساخت مسکن باید به گونه‌ای طراحی شود که از منابع مالی مردم بهره‌مند شود. این موضوع اهمیت زیادی دارد؛ چراکه هزینه ساخت مسکن نسبت به قیمت کل آن پایین است. برای مثال، در تهران میانگین قیمت هر واحد مسکونی حدود ۱۰۰ میلیون تومان است که تنها ۱۰ تا ۱۵ میلیون تومان آن صرف مصالح و نهاده‌ها می‌شود. بنابراین، برای پیشبرد پروژه‌های مسکنی، استفاده از سرمایه مردم ضروری است. با توجه به محدودیت‌های بودجه دولت و اعتباری بانک‌ها، بدون جذب سرمایه مردم، پروژه‌ها متوقف خواهند ماند.»

چرا مردم حاضر نیستند سرمایه خود را وارد نهضت ملی مسکن کنند؟

وی افزود: «مشکل اصلی این است که مردم تمایلی ندارند سرمایه‌شان را در این طرح‌ها وارد کنند. دلیل این موضوع به طراحی نامناسب پروژه‌ها بازمی‌گردد؛ پروژه‌هایی که نتوانستند اعتماد و رضایت مردم را جلب کنند، موفق نخواهند بود. دولت باید تمرکز خود را بر طراحی پروژه‌های جذاب و کارآمد بگذارد، به طوری که بافت مسکونی ایجاد شده، حداقل معیارهای لازم برای زندگی راحت و مطلوب را داشته باشد. علاوه بر این، دسترسی مناسب به کلان‌شهرها و وجود خدمات کافی در محل ساخت مسکن، از جمله فاکتورهای مهم برای جذب سرمایه‌گذاران و ساکنان است. فراهم نکردن این شرایط، موفقیت طرح‌ها را به خطر می‌اندازد. در نهایت، طراحی پروژه‌های پوی‌پذیر و جذاب، کلید جذب سرمایه مردم و پیشرفت ساخت مسکن خواهد بود.»

فرصت‌های اقتصادی بی‌بدیل سازمان شانگهای برای ایران

که وابستگی به ارزهای محدود و کانال‌های سنتی را کاهش دهد.
اتفاقی که می‌شود از دل اجلاس‌به سران کشورهای عضو سازمان‌شانگهای به نتیجه برسد.
همچنین امکان سوآپ ارزی و پیمان‌های پولی دوجانبه، سازوکاری برای تسهیل جریان تجارت و کاهش نیاز به ارز واسط ایجاد می‌کند.
این روش هزینه ترانکتش را پایین می‌آورد و کانال‌های مالی جدیدی ایجاد می‌کند که خارج از رصد تحریم‌ها عمل می‌کنند.

اتفاق دیگری که می‌شود در بستر کشورهای عضو طرح کرد، امکان مدیریت کسری‌های تراز پرداخت است. اقتصاد ایران امروز به مازاد سرمایه نیاز دارد؛ ورود سرمایه برای جبران کسری حساب سرمایه و کاهش فشار بر حساب جاری حیاتی است. همکاری‌های مالی در قالب معاهده‌های دوجانبه و چندجانبه در حاشیه اجلاس شانگهای می‌تواند این فرصت را مهیا کند، به ویژه اگر سرمایه‌گذاری‌ها با سازوکارهای ارزی محلی و تسویه مستقیم انجام شود. به تعبیری، سازمان همکاری شانگهای نه فقط فرصت تجارت، بلکه ابزار بازطراحی نظام پرداخت خارجی و کاهش وابستگی به دلار و درهم است.

ظرفیت بازار عظیم کشورهای عضو، مزیت‌های نسبی ایران و امکان رسمی‌سازی نظام پرداخت از دل این موضوع، می‌تواند فرصتی بی‌بدیل پیش روی کشور قرار بدهد. ایران اگر این ظرفیت‌ها را هوشمندانه مدیریت کند نه صرفاً صادرکننده محدود کالا، بازیگری راهبردی در تأمین دانش، مسیر، سرمایه و امنیت غذایی منطقه خواهد بود. اکنون پرسش جدی این است: آیا ایران آمادگی دارد تا از این فرصت استثنایی بهره ببرد و جایگاه خود را در سازمان همکاری شانگهای به سطح پایدار و استراتژیک ارتقا دهد؟ پاسخ به این پرسشش، مسیر تعاملات اقتصادی ایران و دیپلماسی فعالانه دولت‌ها در این ایام و سال‌های آتی را تعیین خواهد کرد.

دارد. توانایی‌ای که کشورهای عضو به آن نیازمندند و حضور شرکت‌های ایرانی در پروژه‌های توسعه‌ای و زیرساختی می‌تواند نقش تعیین‌کننده‌ای ایفا کند. دومین مزیت، ویژگی جغرافیایی و کریدورهای ترانزیتی ایران است. ایران به‌عنوان حلقه طبیعی میان آسیای میانه، روسیه، چین و هند، موقعیتی بی‌بدیل دارد. کریدور شمال-جنوب، اتصال دریای خزر به خلیج فارس و مسیرهای ریلی و جاده‌ای، هم برای متنوع‌سازی مسیرهای تجاری و کاهش هزینه‌های حمل‌ونقل حیاتی است و هم فرصت جابه‌جایی کالا و خدمات را در منطقه افزایش می‌دهد. افزون بر این، امکان‌ری‌اکسپورت (بازصادرات) کالا از این کشورها به بازارهای دیگر، فرصتی برای کاهش اثر تحریم‌ها و حفظ جریان مبادلات در سطح جهانی فراهم می‌کند. سومین مزیت، توانمندی ایران در تولید و صادرات محصولات نیمه‌پیشرفته است. ایران در پتروشیمی، فولاد، سیمان، مصالح ساختمانی، قطعات صنعتی و برخی صنایع غذایی و دارویی توان رقابتی دارد. این محصولات در پروژه‌های عمرانی و صنعتی کشورهای عضو پرتقاضا هستند و جایگاه ایران را فراتر از فروش کالا‌های خام تثبیت می‌کنند.

نظام پرداخت و تسویه ارزی؛ فرصت کلیدی در تعامل با کشورهای عضو

یکی از محوهای کلیدی در همکاری‌های اقتصادی ایران با کشورهای عضو، نحوه انتقال و تسویه ارزی است. تجارت خارجی ایران تاکنون بیش از حد بر دلار و درهم لنگر شده است. وضعیتی که هزینه‌ها را بالا برده و امکان تحریم‌پذیری را افزایش داده است. نخستین گام، رسمی‌سازی نظام پرداخت جایگزین در چهارچوب روابط با کشورهای عضو است. نظامی

دلار و بلاروس با ۱۷/۸ میلیارد دلار جایگاه مشخصی در این شبکه دارند. طبق داده‌های گمرک ایران، صادرات ایران به این کشورها در سال ۱۴۰۳ مجموعاً ۲۱/۴ میلیارد دلار بوده است. بیشترین سهم به چین با ۱۴/۸ میلیارد دلار تعلق دارد. پس از آن پاکستان با ۲/۴ میلیارد دلار، هند با ۱/۹ میلیارد دلار و روسیه با ۱/۱ میلیارد دلار قرار دارند. صادرات ایران به ازبکستان، تاجیکستان، قزاقستان، قرقیزستان و بلاروس در سطح چند صد میلیون دلار باقی مانده است.

واردات ایران از این مجموعه نیز در سال گذشته حدود ۲۵ میلیارد دلار بوده است. چین با بیش از ۱۹/۳ میلیارد دلار در صدر قرار دارد، پس از آن هند با ۱/۷ میلیارد دلار، روسیه با ۱/۳ میلیارد دلار و پاکستان با ۷۰۶ میلیون دلار قرار گرفته‌اند. واردات از دیگر کشورها در سطح چند ده تا چند صد میلیون دلار بوده است. برآیند صادرات و واردات، حجم مبادلات تجاری ایران با این کشورها را به حدود ۴۵/۳ میلیارد دلار می‌رساند. طبق آمار، چین به‌تنهایی با ۳۴/۱ میلیارد دلار بیش از سه‌چهارم را در اختیار دارد. این تصویر روشن می‌کند که بازاری عظیم و متنوع در دسترس ایران است و اهمیت آن فراتر از ابعاد اقتصادی، در موقعیت ژئوپلیتیکی و ایجاد شبکه‌ای پایدار از روابط تجاری نهفته است.

سه مزیت راهبردی ایران برای شرکای اقتصادی حاضر در این سازمان

ایران در ایسن مجموعه، نه صرفاً یک صادرکننده کالا، بلکه بازیگری با مزیت‌های چندگانه است. اولین مزیت، توانمندی ایران در حوزه خدمات فنی و دانشی است. ایران در ساخت زیرساخت، انرژی، نیروگاه، سدسازی، صنایع نفت و گاز، داروسازی و فناوری‌های نیمه‌پیشرفته تجربه قابل عرضه