

## تفاوت‌های طرح اقدام ملی و مسکن مهر / کارشناسان چه می‌گویند؟

آغاز ثبت‌نام طرح اقدام ملی مسکن از روز گذشته این سوال را در جامعه ایجاد کرده است که طرح ملی مسکن تا چه حد می‌تواند اقشار کم‌درآمد جامعه را به خانه‌دار شدن نزدیک کند.

به گزارش گروه اقتصادی ایسکانیوز، در طرح اقدام ملی مسکن که شرایط متقاضیان را شامل تاهل، فاقد مالکیت مسکونی از اول فرودین ۸۴، عدم استفاده از امکانات دولتی و تسهیلات یارانه‌دار در موضوع مسکن و همچنین سابقه پنج سال سکونت در شهر مورد تقاضا دانسته اینطور وانمود کرد که این طرح مشابه و کپی شده طرح مسکن مهر خواهد بود و اقشار کم‌درآمد جامعه می‌توانند پس از ثبت نام و آورده ناچیز به صاحب خانه شدن در سال‌های آینده امیدوار شوند.

اما روز گذشته محمودزاده معاون مسکن و ساختمان وزیر راه و شهرسازی با تاکید بر اینکه طرح اقدام ملی مسکن تا حدودی برای اقشار متوسط جامعه تنظیم شده و قرار نیست از یارانه دولتی برای آن استفاده شود به نوعی اعلام کرد که دیگر دهک‌های یک، دو و سه جامعه چشم انتظار خانه دار شدن از قبال این طرح جدید نباشند.

اگر چه اینطور به نظر می‌رسید که طرح اقدام ملی مسکن کپی شده طرح مسکن مهر است اما شرایط اعلام شده آن از سوی وزارت راه و شهرسازی نشان داد برای خانه دار شدن از مسیر طرح اقدام ملی متقاضیان باید تا حدودی از اقشار ضعیف جامعه فاصله گرفته باشند.

در طرح اقدام ملی مسکن سه شیوه کلی تامین زمین وجود دارد که برای دهک‌های مختلف، متفاوت است. بدین معنا واگذاری زمین ۹۹ ساله برای دهک‌های کم‌درآمد، قیمت تمام شده برای واحد مسکونی در شهرهای میانی و شهرهای جدید با دو سال تنفس و سه سال پرداخت اقساط زمین و همچنین پروژه‌های مشارکتی است.

ارایه تسهیلات به طرح اقدام ملی تولید مسکن نیز به سه شیوه قابل انجام است. ارایه تسهیلات صندوق پس‌انداز مسکن یکم که قبلاً برای خرید به متقاضیان و سپرده‌گذاران تعلق می‌گرفت به بخش ساخت طرح اقدام ملی مسکن، ارایه وام در بافت فرسوده که بخشی از منابع آن توسط بانک مسکن و بخشی دیگر توسط صندوق توسعه تامین خواهد شد، و در نهایت ارایه تسهیلات ۷۵ تا ۱۰۰ میلیون تومانی با سود ۱۸ درصد از روش‌های ارائه تسهیلات این طرح است.

در مرحله نخست، متقاضیان بعد از تایید نهایی باید ۳۰ درصد قیمت تمام شده را به عنوان آورده وارد طرح کنند و این که این میزان به چه مبلغی باشد بر اساس پروژه‌ها و شهرها متفاوت خواهد بود.

اتفاقاً کارشناسان آغاز طرح اقدام ملی مسکن را به فال نیک گرفتند اما اکثر کارشناسان بالا بودن نرخ سود تسهیلات را یکی از معایب طرح عنوان کردند.

طرح ملی مسکن خوب است اما معایب کوچکی دارد

ایرج رهبر نایب رئیس انجمن انبوه سازان در پاسخ به این سؤال که چه معایب و مزایایی در طرح ملی مسکن دیده می شود گفت: طرح ملی مسکن مشابه طرح مسکن مهر است و تا حدودی از آن الهام گرفته اما چند تفاوت میان این دو طرح وجود دارد.

نایب رئیس انجمن انبوه سازان تاکید کرد: اما اشکالی که به نظر می رسد طرح اقدام ملی مسکن داشته باشد این است که اگر متقاضیان دهک های متوسط جامعه از وام ۱۰۰ میلیون تومانی این طرح استفاده کنند باید ماهانه یک و نیم میلیون تومان اقساط پرداخت کنند که به نظر می رسد این بازپرداخت از عهده این اقشار که عمدتاً حقوق بگیر هستند خارج باشد.

وی افزود: تسهیلاتی که در طرح مسکن مهر به شهرهای مختلف داده می شد با نرخ های ۹،۴ و ۱۲ درصد بود اما تسهیلاتی که در طرح ملی مسکن قرار است پرداخت شود نرخ سود ۱۸ درصدی دارد حال به نظر می رسد بازپرداخت اقساط با این نرخ سود از عهده متقاضیان خارج باشد. پیشنهادی که به دولت ارائه کرده ایم این است که دولت مدت زمان بازپرداخت اقساط را از ۱۲ سال به ۱۵ سال و یا ۲۰ سال افزایش دهد تا بازپرداخت اقساط در توان متقاضیان باشد.

رهبر خاطر نشان کرد: اما مزیتی که طرح اقدام ملی مسکن دارد این است که همانند مسکن مهر شرایط واگذاری زمین ۹۹ ساله را دارد و فروش زمین به قیمت روز انجام می شود.

رهبر ادامه داد: به هر حال یکی دیگر از مزایای طرح اقدام ملی مسکن این است که ساخت ۴۰۰ هزار مسکن با یک حرکت بلندپروازانه همراه نبوده است و اگر در طی دو سال آینده این تعداد واحد مسکونی به اتمام برسد می توان این طرح را با برطرف کردن معایب ادامه داد.

وی تصریح کرد: البته بهترین کار این است که این طرح به تصویب مجلس هم برسد و قانون شود تا دولت های بعدی و حتی بانک ها بعد از اتمام دولت دوازدهم آنرا انجام دهند و از اجرای آن شانه خالی نکنند.

طرح اقدام ملی مسکن بعد از ۶ سال سکوت در فضای تولید مسکن حرکت رو به جلویی بود

مهدی غلامی کارشناس مسکن نیز با تاکید بر اینکه به هر حال اجرای طرح اقدام ملی مسکن بعد از ۶ سال سکوت در فضای تولید مسکن حرکت رو به جلویی بود، گفت: بخشی از طرح ملی مسکن قرار است در شهرهای زیر ۱۰۰ هزار نفر و اقشار متوسط و متوسط به پایین با قیمت تمام شده و زمین ۹۹ ساله احداث شود.

وی ادامه داد: بخشی از این طرح نیز در شهرهای جدید قرار است احداث شود که متقاضیان باید ۳۰ درصد هزینه ساخت را پرداخت کنند که البته از تسهیلات با نرخ سود ۱۸ درصد با بازپرداخت ۱۲ ساله نیز می توانند بهره مند شوند. اما سوالی که مطرح است این است که بازپرداخت اقساط با نرخ ۱۸ درصد برای اقشار متوسط جامعه هم سخت و دشوار خواهد بود.

غلامی با اشاره به اینکه دولت باید فکری برای کاهش نرخ سود تسهیلات پرداخت شده کند، گفت: با توجه به اینکه استقبال چندانی در حال حاضر از صندوق پس انداز یکم صورت نمی گیرد دولت می تواند از محل اقساط بازگشت مسکن مهر نرخ سود تسهیلات طرح اقدام ملی مسکن را کاهش دهد.

این کارشناس مسکن تاکید کرد: در بخش دیگر طرح اقدام ملی مسکن برخی واحدهای مسکونی قرار است به صورت مشارکتی احداث شود و با قیمت روز برای فروخته شود. حال سوال این است که دهک ۷ جامعه خود می تواند صاحب مسکن شود حال چرا باید این واحدهای مسکونی از طریق مشارکتی احداث شوند.

وی ادامه داد: به هر حال طرح ملی مسکن طرح خوبی است اما باید تداوم داشته باشد و قبل از اتمام ۴۰۰ هزار مسکن مورد اشاره در طرح اقدام ملی مسکن پروژه جدیدی آغاز شود و اتفاقا این بار تعداد آن بیشتر از ۴۰۰ هزار باشد چرا که کشور نیازمند تولید و عرضه مسکن برای متعادل شدن بازار است.

اما افشین پروین پور کارشناس اقتصاد مسکن اعتقاد دیگری دارد و می گوید دولت به جای اینکه طرح جدیدی شروع کند بهتر بود که ابتدا و اولویت خود را بر اتمام پروژه مسکن مهر می گذاشت.

این کارشناس اقتصاد مسکن معتقد است که نمی توان گفت که طرح اقدام ملی مسکن طرح بدی است اما بهتر بود دولت تسهیلات در نظر گرفته شده در طرح مورد نظر را قابل دسترس تر برای متقاضیان می کرد و اینطور نمی شد که متقاضیان در زمان بازپرداخت اقساط دچار مشکل شوند.

وی ادامه داد: دولت از سال ۹۲ مدام اعلام می کند که مسکن مهر را تکمیل و به پایان می رساند اما هنوز این طرح تکمیل نشده و بسیاری از متقاضیان هنوز واحدهای مسکونی خود را تحویل نگرفته اند. پس بهتر بود ابتدا دولت مسکن مهر را تکمیل و به بهره برداری نهایی می رساند بعد سراغ یک طرح جدید می رفت.

بر اساس این گزارش، حال که به صراحت مقامات وزارت راه و شهرسازی اعلام می کنند طرح اقدام ملی مسکن شباهتی به طرح مسکن مهر به آن شکل که متقاضیان انتظار دارند نیست باید منتظر ماند و دید که وزارت راه و شهرسازی و در راس آن دولت برای صاحبخانه شدن آسان مردم چه اقدامی خواهد کرد. دولت به خوبی می داند که بعد از جهش قیمت تعداد مستاجرها و اجاره نشین ها در کشور افزایش یافته پس می تواند با آسان کردن مسیر هم صاحب خانه کردن مردم را آسان کند و هم اینکه تولید مسکن را که خود فرصت شغلی بالایی را در پی دارد در پس اجرای این طرح رونق دهد.

فارس

انتهای پیام/