

سیاست های اخیر دولت در امر مسکن

مسکن یکی از مهمترین شاخص های سبد خانوارهای ایرانی است . با توجه به پیچیدگی و معضلات موجود در بخش مسکن ، ساماندهی و ایجاد تعادل در میزان عرضه و تقاضا در این بخش ، از مهمترین اهداف و برنامه های دولت به شمار می آید . این برنامه ها با اتخاذ سیاستهای تشویقی تولید و کاهش تقاضای سرمایه ای برای تعدیل قیمت مسکن و برقراری چتر حمایتی دولت از دهک های پایین جامعه در دستور کار وزارت مسکن و شهرسازی قرار گرفته است . به دیگر سخن، برای نخستین بار در قالب تبصره ی ۶ قانون بودجه ۱۳۸۶ کل کشور ، احکام و تسهیلات بسیار مناسبی برای اجرای طرح های تأمین مسکن تدوین و تصویب شد که از حیث بنیادین ، رویکرد نوینی در نظام سیاست گذاری بخش مسکن پدید آورده است .

در قالب تبصره ی ۶ قانون بودجه سال ۱۳۸۶ کل کشور ، دولت تسهیلاتی را برای اجرای طرح های تأمین مسکن پیش بینی نموده که رویکرد نوینی را در نظام سیاست گذاری بخش مسکن پدید آورده است .

در اجرای اصول ۳۱ و ۴۳ قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران و مفاد بندهای ۱۵ و ۴۱ سیاست های کلی برنامه چهارم توسعه و بند «ج» ماده ۳۰ قانون برنامه چهارم توسعه اقتصادی ، اجتماعی و فرهنگی جمهوری اسلامی ایران مبنی بر :

۱. لزوم تأمین مسکن مناسب برای آحاد ملت به خصوص اقشار کم درآمد؛

۲. تقویت نقش حاکمیتی دولت در امر مسکن و در راستای حصول به عدالت اجتماعی

۳. توانمندسازی گروه های کم درآمد با تکیه بر تقویت تعاونی های تولید مسکن و خیرین مسکن ساز

۴. حصول مدیریت یکپارچه و منسجم زمین

۵. کاهش سهم زمین در قیمت تمام شده واحد مسکونی

۶. حمایت و هدایت انبوه سازی

۷. صنعتی سازی ، مقاوم سازی و ارتقای فناوری ساخت و ساز

به دولت اجازه داده می شود با جلب و جذب منابع مالی بخش خصوصی ، منابع حساب ذخیره ارزی ، تسهیلات مالی خارجی ، درآمد عمومی دولت موضوع ردیف های ۶۰۱۱۰۴ و ۶۰۱۱۰۵ قسمت چهارم این قانون ، فروش اوراق مشارکت ، سرمایه گذاری و شرکت های دولتی ، کمک های مالی خیرین و سازمان های غیر دولتی و تسهیلات بانکی ، نسبت به زمینه سازی برای تأمین مسکن گروه های هدف به شرح ذیل اقدام نماید :

۱. مسکن استیجاری

به منظور ساماندهی بازار عرضه مسکن اجاره ای در اجرای فصل دوم قانون تشویق احداث و عرضه واحدهای مسکونی استیجاری مصوب ۱۳۷۷ ، اقدامات زیر صورت می پذیرد :

۱.۱. وزارت مسکن و شهرسازی لازم است از طریق اشخاص حقیقی و حقوقی ، تعاونی ها ، خیرین مسکن ساز زمین مناسب را با حداکثر زیربنای ۷۵ مترمربع تأمین نماید . تا زمان بهره برداری اجاره ای از واحدهای احداثی بابت زمین طرفاً اجاره بها دریافت می شود .

۱.۲. بانک مرکزی جمهوری اسلامی مجاز است از طریق بانک های عامل نسبت به تأمین تسهیلات بلند مدت حداکثر تا هشتاد درصد هزینه های احداث اقدام نماید .

۱.۳. به دولت اجازه داده شده ، تا ۵۰ درصد در بافت های فرسوده و تا ۶۰ درصد سود تسهیلات اعطایی به سازندگان غیردولتی واحدهای مسکونی اجاره ای را متناسب با معکوس سطح زیربنا ، تأمین نماید .

۱.۴. در اعطای تسهیلات و کمک سود اجزای بندهای ۱-۲ و ۱-۳ برای استفاده بخش های غیر دولتی الویت خواهد داشت .

۱.۵. برای توسعه اجاره داری و انجام وظایف ، شهرداری ها با همکاری شورای اسلامی شهرها مکلفند تمام عوارض مازاد تراکم پایه تا سقف تراکم مجاز مصوب شورای عالی شهرسازی و معماری ایران یا کمیسیون ماده ۵ را تا پایان مدت اجاره داری ، دریافت ننموده و در صورت خروج از حالت اجاره داری یا فروش ، عوارض مربوطه را به قیمت روز دریافت نمایند .

۲. مسکن مهر یا مسکن ۹۹ ساله

به منظور کمک به تأمین مردم ساکن در شهرهای زیر یک میلیون نفر جمعیت ، با میانگین زیربنای ۷۵ مترمربع موضوع مسکن مهر مطرح گردیده است .

۲.۱. وزارت مسکن و شهرسازی به منظور کاهش قیمت واحدهای مسکونی موظف است زمین مناسب را به صورت اجاره بلندمدت تا مدت ۹۹ ساله در چهارچوب حق بهره برداری از زمان به اعضای واجد شرایط تعاونی ها و افراد واجد شرایط واگذار نمایند .

۲.۲. وزارت تعاون موظف است نسبت به ساماندهی کلیه متقاضیان واجد شرایط در قالب تعاونی ها و گروه های ساخت و تولید مسکن انبوه ساز اقدام نموده و تا پایان کار بر اجرای این فرآیند با سازندگان ذی صلاح تا پایان مرحله تحویل و تسویه حساب نظارت کند.

۲.۳. بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران مجاز است از طریق بانک های عامل نسبت به تأمین و پرداخت تسهیلات ساخت واحد مسکونی ، تا ۸۰ درصد هزینه های احداث مسکن در شهرهای یاد شده اقدام نماید . وام دوره مشارکت مدنی قابل تبدیل به فروش اقساطی خواهد بود .

۲.۴. وزارت مسکن و شهرسازی مجاز است از محل اعتبار ردیف ۶۰۱۱۰۵ قسمت چهارم این قانون و سایر منابع وجوه اداره شده و کمک سود تسهیلات بانکی از طریق انعقاد قرارداد با بانک های عامل ، زمینه لازم را برای اعطای تسهیلات ارزان قیمت ، به منظور اجرای طرح های ساخت مسکن گروه های کم درآمد فراهم نماید .

۲.۵. وزارت مسکن و شهرسازی موظف است به منظور تأمین اراضی مناسب برای تحقق مفاد این بند ، نسبت به مطالعه و مکانیابی و شناسایی کلیه امکانات موجود در قالب توسعه های منفصل با ایجاد مجتمع ها ، شهرک ها و شهرهای جدید، در چهارچوب و مطابق با طرح های مصوب ناحیه ای و جامع ، با رعایت قوانین و مقررات مصوب ، اقدام نماید .

۲.۶. کلیه دستگاه های اجرایی موضوع ماده ۱۶۰ قانون برنامه چهارم توسعه اقتصادی ، اجتماعی و فرهنگی جمهوری اسلامی مکلفند اراضی ای که در چهارچوب مکانیابی با پیشنهاد وزارت مسکن و شهرسازی و تأیید مراجع ذیربط به

تصویب هیأت وزیران می رسد را با فوریت و به صورت رایگان ، به مالکیت وزارتخانه مذکور به نمایندگی از سوی دولت ، منتقل نمایند. سازمان ثبت اسناد و املاک موظف است به فوریت و خارج از نوبت ، اقدامات مربوط به انتقال ، تفکیک و سایر اقدامات ثبتی بر روی این اراضی را حسب اعلام وزارت مسکن و شهرسازی به انجام رساند . املاک متعلق به شرکت های دولتی و بانک های دولتی موضوع این بند با قیمت دفتری توسط وزارت مسکن و شهرسازی خریداری می شود .

۲.۷. وزارت مسکن و شهرسازی (سازمان ملی زمین و مسکن) می تواند برای اجرای مفاد این بند در صورت نیاز به اراضی تحت تملک غیر ، نسبت به مشارکت با مالکین آنان یا معاوضه یا تهاتر با سایر اراضی یا خرید آن اراضی به قیمت کارشناسی از محل منابع موضوع بند «و» ماده ۳۰ قانون برنامه چهارم توسعه اقتصادی ، اجتماعی و فرهنگی جمهوری اسلامی اقدام نماید .

۲.۸. دستگاه های اجرایی موضوع ماده ۱۶۰ قانون برنامه چهارم توسعه اقتصادی ، اجتماعی و فرهنگی جمهوری اسلامی ایران که متولی ارائه خدمات به مردم هستند از جمله وزارت خانه های نیرو، نفت ، ارتباطات و فناوری اطلاعات ، آموزش و پرورش ، بهداشت ، درمان و آموزش پزشکی ، کشور و فرهنگ و ارشاد موظفند با الویت نسبت به برنامه ریزی و اجرای طرح های تأمین مسجد ، مراکز فرهنگی ، آب ، فاضلاب ، برق ، گاز و تلفن واحدهای آموزشی ، بهداشتی و انتظامی واقع در این طرح ها اقدام نمایند . شورای برنامه ریزی و توسعه استان نسبت به تأمین منابع لازم اقدام خواهد کرد.

۲.۹. بخشی از اعتبارات ردیف ۶۰۱۱۰۵ قسمت چهارم این قانون و سایر منابع وجوه اداره شده و کمک سود تسهیلات بانکی به منظور تأمین بخشی از هزینه های آماده سازی اراضی اجاره ای برای احداث واحد مسکونی ، در اختیار وزارت مسکن و شهرسازی قرار می گیرد تا از طریق انعقاد قرارداد با بانک های عامل به صورت تسهیلات ارزان قیمت برای آماده سازی پرداخت شود . میزان تسهیلات به ازای هر واحد مسکونی حداکثر تا ۲ میلیون تومان است. آماده سازی موضوع این جزء شامل طراحی و اجرای شبکه های اصلی و فرعی معابر ، جوی ، جدول ، آسفالت و تأسیسات زیربنایی می باشد . حداکثر پس از اعطای وام به متقاضیان ، هزینه های آماده سازی در اقساط ۱۵ ساله از مالک دریافت می شود . واگذاری زمین های فاقد تأسیسات زیربنایی ممنوع است .

۲.۱۰. شهرداری های شهرهای مشمول این جزء با همکاری شورای اسلامی شهرها مکلفند نسبت به اعمال پنجاه درصد تخفیف و تقسیط بدون سود ، مابقی عوارض و کلیه دریافتی ها برای صدور پروانه ساخت واحدهای مسکونی برای گروه های کم درآمد اقدام نمایند . تعیین عوارض ساخت و ساز و تراکم مازاد در شهرها به عهده وزارت کشور است .

۲.۱۱. به منظور ترویج بیمه ساخت ساختمان های مسکونی ، اجازه داده می شود بخشی از هزینه های بیمه از محل ردیف ۶۰۱۱۰۵ تا سقف پنجاه درصد پرداخت شود.

۳. مسکن روستایی

به دولت اجازه داده می شود به میزان مابه التفاوت نرخ سود پنج درصد تا نرخ سود مصوب شورای پول و اعتبار ، از سود تسهیلات مسکن روستائیان و عشایر داوطلب اسکان در روستاها که از طرف بنیاد مسکن انقلاب اسلامی معرفی شده و با گواهی آن بنیاد ، الگوی مسکن مصوب را رعایت کرده اند ، پرداخت نماید . مابه التفاوت مزبور به واحدهایی تعلق می گیرد که در برابر حوادث طبیعی بیمه شده باشند .

۴. بافت فرسوده و سکونتگاه های غیر رسمی

به منظور نوسازی بافت های فرسوده شهری و سکونتگاه های غیررسمی که محدوده آنها در کلانشهرهای به تصویب شورای عالی شهرسازی و معماری ایران و در سایر شهرها با تصویب شورای برنامه ریزی و توسعه استان تعیین می شود و نیز تشویق و ترغیب بخش های خصوصی و تعاونی به احداث واحدهای مسکونی با دوام ، ارزان قیمت و مقاوم در برابر زلزله و تأمین مسکن خانوارهای کم درآمد ، اقدامات زیر انجام خواهد شد :

۴.۱. به دولت اجازه داده می شود از محل اعتبارات طرح ۴۰۹۰۶۰۱۱ کمک سود تسهیلات بانکی برای سازندگان غیردولتی (خصوصی ، تعاونی و عمومی) در دوره مشارکت مدنی در بافت های فرسوده و سکونتگاه های غیررسمی در دوره فروش اقساطی سهم الشرکه بانک تا سقف پنجاه درصد سود تسهیلات بانکی واحدهای مسکونی با زیربنای مفید تا الگوی مصرف مسکن و متناسب با معکوس سطح زیربنا را تأمین نماید . تسهیلات دوره مشارکت مدنی قابل تبدیل به فروش اقساطی با بازپرداخت پلکانی است . سازندگان این واحدها ، از پرداخت اولین مالیات نقل و انتقال ، معاف هستند . شرایط اعضا و بازپرداخت توسط شورای پول و اعتبار تعیین خواهد شد .

۴.۲. وزارت مسکن و شهرسازی (سازمان ملی زمین و مسکن) موظف است تا سی و پنج درصد از منابع درآمدی خود را به میزان دویست میلیارد ریال به صورت کمک یارانه سود بانکی یا وجوه اداره شده از طریق بانک های عامل به منظور تشویق سازندگان واحدهای استیجاری و سایر سازندگان و کمک به ساخت مسکن گروه های کم درآمد در بافت های فرسوده به مصرف برساند .

۴.۳. برای تشویق سازندگان واحدهای مسکونی در بافت های فرسوده شهری و سکونتگاه های غیررسمی ، شهرداری و شورای اسلامی شهرها موظفند حداقل پنجاه درصد هزینه پروانه و تراکم پایه و مازاد را متناسب با میزان تجمیع واحدهای مسکونی پراکنده و کوچک کاهش دهند و پنجاه درصد مابقی هزینه پروانه و تراکم پایه و مازاد تا تراکم کل ۳۰۰ درصد ، توسط دولت تأمین شود . شورای عالی شهرسازی و معماری ایران موظف است در این بافت ها تراکم پایه را حداقل ۶۰ درصد افزایش دهد.

۴.۴. حق امتیاز خدمات زیربنایی موجود در بافت های فرسوده ، پس از نوسازی بدون دریافت حق امتیاز جدید محفوظ خواهد بود .

۴.۵. به وزارت مسکن و شهرسازی اجازه داده می شود به منظور ترویج بیمه ساختمان های مسکونی در طرح های مصوب بافت های فرسوده شهری و سکونتگاه های غیررسمی ، بخشی از هزینه های مربوطه را از محل طرح ۴۰۹۰۷۰۴۱ پرداخت نمایند .

۴.۶. به وزارت کشور از طریق شهرداری ها و وزارت مسکن و شهرسازی اجازه داده می شود در سال ۱۳۸۶ حداکثر تا معادل ارزی مبلغ چهارهزار و چهارصد و پنجاه میلیارد ریال از محل تسهیلات خارجی در چهارچوب قانون استفاده از منابع مالی خارجی مصوب ۱۳۸۴ مجمع تشخیص مصلحت نظام و بند «ج» تبصره ۲ این قانون صرفاً" برای نوسازی بافت های فرسوده شهری و سکونتگاه های غیررسمی استفاده نماید .

۴.۷. وزارت مسکن و شهرسازی (سازمان عمران و بهسازی شهری) اجازه دارد به منظور اجرای پروژه های نوسازی بافت فرسوده شهری و سکونتگاه های غیررسمی در طرح های مصوب با رعایت شرایط جزء ۳ بند الف تبصره ۱ نسبت به انتشار و فروش اوراق مشارکت به میزان ۶ هزار میلیارد ریال اقدام نماید تا پس از مبادله موافقتنامه با سازمان مدیریت و برنامه کشور هزینه شود .

۴.۸. به شهرداریها اجازه داده می شود در سال ۱۳۸۶ حداکثر تا سقف ۵ هزار میلیارد ریال اوراق مشارکت برای اجرای پروژه های نوسازی بافت های فرسوده شهری و سکونتگاه های غیررسمی با تضمین خود منتشر نمایند .