

شهرداری‌ها خانه‌های ارزان قیمت برای مستاجران می‌سازند

طرح ساخت مسکن ارزان قیمت توسط شهرداری‌ها که به نوعی برنامه مسکن استیجاری محسوب می‌شود، در مجلس اعلام وصول شده و نمایندگان از جمله مزایای آن را کنترل نرخ اجاره و کسب درآمد برای شهرداری اعلام کرده‌اند.

به گزارش سایت خبری پرسون، «طرح ساخت مسکن ارزان قیمت توسط شهرداری‌ها» روز ۱۹ اردیبهشت ۱۴۰۰ در مجلس شورای اسلامی اعلام وصول شد. نمایندگان مجلس هدف این برنامه را احداث مسکن توسط شهرداری‌ها و اجاره دادن آن به اقشار کم درآمد عنوان کرده‌اند. این طرح در واقع همان مدل مسکن استیجاری است که طی سال‌های اخیر همواره درباره آن صحبت شده اما به شکل جدی دنبال نشده است.

علیرضا پاک فطرت، عضو کمیسیون عمران مجلس درباره طرح ساخت مسکن ارزان قیمت توسط شهرداری‌ها گفته است: شهرداری شهرهای بزرگ بر اساس این طرح مکلف به ساخت خانه‌هایی با قیمت مناسب می‌شوند تا طبق وظیفه مدیریت شهری و حقوق شهروندی به خانواده‌های کم درآمد و آسیب پذیر با نرخ پایین اجاره دهند. وی کنترل نرخ اجاره در سطح شهرها و کسب درآمد برای شهرداری را از مزایای این طرح دانسته است.

این عضو کمیسیون عمران مجلس به یکی از مدل‌های اجرای این برنامه در کشورهای اروپایی اشاره و خاطرنشان کرد: شهری مانند وین اتریش که سال‌ها از نظر ارتقا فرهنگ شهروندی در اروپا رتبه اول را کسب کرده است، حدود ۳۰ درصد کل آپارتمان‌های مسکونی آن متعلق به شهرداری است. بدین معنی که شهرداری این مسکن را ساخته تا با اجاره آن هم کسب درآمد کرده و هم قیمت اجاره بهاء را تنظیم می‌کند.

یک کارشناس: مسکن استیجاری در سه مدل می‌تواند واگذار شود

حسن محتشم - عضو هیات مدیره انجمن انبوه‌سازان استان تهران - با بیان اینکه طرح مسکن استیجاری در بسیاری از کشورها اجرا شده و در کنترل بازار مسکن، مفید و موثر بوده است تصریح کرد: به اعتقاد من دولت یا شهرداری راسا نباید وارد اجرای این طرح شوند و بهتر است به بخش خصوصی واگذار کنند؛ به شرطی که سازندگان وارد بروکراسی پیچیده اداری نشود. در پایان پروژه، سازنده سهم خود را برمی‌دارد و شهرداری هم سهم خود را در اختیار خانواده‌های متقاضی مسکن قرار می‌دهد. البته هم می‌تواند این واحدها را اجاره دهد و هم در طول زمان به ساکنان بفروشد.

وی توضیح داد: واحدهای احداثی به سه شکل می‌تواند در اختیار متقاضیان قرار گیرد؛ اول اینکه شش دانگ واگذاری صورت گیرد که ممکن است بخشی از آن نقد و بقیه از طریق تسهیلات بانکی پرداخت شود. دوم بدین شکل که ۲ تا ۴ دانگ به صورت نقد و دانگ‌های باقی‌مانده به صورت اجاره پرداخت شود. سوم، کل واحد به صورت اجاره باشد. در همه موارد قیمت‌ها بر اساس کارشناسی و کمتر از بهای روز تعیین شود.

محتشم با بیان اینکه در زمان شهرداری آقای عبدالعلی‌زاده نیز برنامه مسکن استیجاری با همکاری دولت و شهرداری مطرح شد که به دلیل طولانی شدن پروژه ناموفق بود، خاطرنشان کرد: در آن زمان خانه‌های استیجاری را در بسیاری از شهرها اجرا کردند ولی از آنجا که دولت مجری بود و نیروی کافی در اختیار نداشت به نتایج مطلوبی نرسید.

این کارشناس بازار مسکن یادآور شد: اغلب پروژه‌ها به افراد غیرمتخصص سپرده شد و به همین دلیل نتوانستند به قرارداد عمل کنند که برنامه به درازا کشید و خاصیت خود را از دست داد. اتمام پروژه با افزایش قابل توجه جمعیت جوان کشور همراه بود و تقاضا آنقدر برای این واحدها افزایش یافت که قیمت‌ها بالا رفت. دولتها هم دیگر این برنامه را ادامه ندادند تا اینکه در سال ۱۳۹۲ مجدداً مسکن استیجاری پیشنهاد شد ولی اقدامی در این خصوص صورت نگرفت.

احداث مسکن استیجاری به منظور کنترل و ساماندهی بازار مسکن از زمان مسئولیت عباس آخوندی در وزارت راه و شهرسازی مطرح شد. با این حال به دلیل وجود مخالفتها با احداث خانه‌های کوچک مترای که عمدتاً از طرف برخی کارشناسان و نمایندگان مجلس عنوان می‌شد، طرح مجال اجرا به خود نگرفت.

با استعفای عباس آخوندی و آمدن محمد اسلامی از اواخر سال ۱۳۹۷ رایزنی دولت و شهرداری برای ساخت خانه‌های استیجاری آغاز شد. روز ۳۰ تیرماه ۱۳۹۸ یکی از موضوعات مورد بررسی در جلسه شورای عالی مسکن با حضور رییس جمهور، احداث خانه‌های کوچک مترای به قصد اجاره بود. اواخر سال ۱۳۹۸ هم برخی مسئولان شهرداری از لزوم احداث خانه‌های ۲۵ تا ۴۰ متری سخن گفتند. این طرح در ادامه مخالفت برخی مسئولان و کارشناسان را در پی داشت که معتقدند نباید الگوی مصرف را به زندگی در خانه‌های کوچک عادت داد. این کش و قوس تا آنجا ادامه پیدا کرد که بعد از آن دیگر صحبتی از احداث واحدهای ۲۵ متری به میان نیامد.

طرح مجدد اجاره‌داری توسط اسلامی و حناچی

روز ۲۲ مهرماه ۱۳۹۹ محمد اسلامی، وزیر راه و شهرسازی در حاشیه یک مراسم از آمادگی وزارتخانه متبوعش برای ارائه زمین‌های ۹۹ ساله به سازندگان

مسکن استیجاری خبر داد و گفت: به سازندگانی که برای دهک‌های پایین خانه می‌سازند می‌توانند زمین ۹۹ ساله به صورت ۱۰ ساله از ما خریداری کنند. آیین نامه این مصوبه را به دولت بردیم تا اقساط زمین را از ۵ سال به ۱۰ سال افزایش یابد.

اسلامی این را هم گفت که متراژ این خانه‌ها ۳۰ متری نیست و ساخت مسکن برای ما همان الگوی ۷۵ متری است.

پیروز حناچی، شهردار تهران هم که بارها آمادگی شهرداری برای احداث مسکن استیجاری را اعلام کرده روز ۲۲ مهرماه در همان مراسم یک بار دیگر بیان کرد: آمادگی داریم تا با همین تسهیلاتی که به سازندگان داده می‌شود، در صورت پرداخت این تسهیلات به شهرداری، با امکانات خودمان اقدام به ساخت مسکن استیجاری کنیم. او البته این را هم گفت که قانونا در این زمینه وظیفه‌ای نداریم، ولی اعلام آمادگی کرده‌ایم که شهرداری می‌تواند در این خصوص ساخت و ساز کند.

از طرف دیگر آیین‌نامه حمایت از اجاره‌داری حرفه‌ای بهمن ماه ۱۳۹۹ توسط وزارت راه و شهرسازی به دولت ارایه شد اما هنوز در کمیسیونهای تخصصی دولت به تصویب نرسیده است. طرحی که گفته شد به مباحثی همچون ودیعه، احداث واحدهایی به قصد اجاره‌داری، مدت زمان اجاره نامه و ورود شرکت‌های دانش‌بنیان می‌پردازد.

شهرداری قانونا مکلف به اجرای برنامه می‌شود

حالا با توجه به طرح مجلس با عنوان ساخت مسکن ارزان قیمت توسط شهرداری‌ها این تکلیف به شکل قانونی بر عهده شهرداری‌ها قرار می‌گیرد.

با اینکه هنوز جزئیاتی از متراژ، تعداد و نحوه تامین مالی این برنامه ارایه نشده، پاک فطرت - عضو کمیسیون عمران مجلس - گفته است: با ارائه طرح ساخت مسکن ارزان قیمت توسط شهرداری‌ها به دنبال این هستیم که شهرداری‌ها بر اساس جمعیت هر شهر اقدام به ساخت واحدهای استیجاری کنند چرا که شهرداری‌ها به لحاظ منابع مالی خودکفا بوده و تمام درآمد و هزینه‌های آن زیر نظر شوراهای شهر صورت می‌گیرد از طرفی ساخت ۱۰۰۰ واحد خانه با قیمت هر متر ۴ الی ۵ میلیون تومان برای شهرداری‌هایی که زمین، پروانه ساخت و نیروی فنی در اختیار دارند، به نسبت پروژه‌های عمرانی آنها مبلغ قابل توجهی نیست.

وی با بیان اینکه شهرداری‌ها در طرح مذکور بر اساس مکانیزمی مشخص و جمعیت هر منطقه اقدام به ساخت خانه می‌کنند، خاطرنشان کرد: به عنوان مثال شهرداری تهران موظف به ساخت ۵۰۰۰ واحد سکونی می‌شود که تداوم این اقدام، تعداد قابل توجهی خانه در اختیار شهرداری قرار می‌دهد که می‌توانند مسکن بخش عمده از اقشار آسیب پذیر و محروم جامعه را با پرداخت مبلغ ناچیزی به عنوان اجاره بها تامین کنند.

به گفته پاک فطرت، ساخت خانه ارزان قیمت توسط شهرداری‌ها موجب جذب بیشتر جوانان شده که با این کار ازدواج و فرزندآوری نیز افزایش خواهد یافت.