

**احتمال ۲۰ ساله شدن باز پر داخت تسهیلات ساخت در قانون جهش تولید مسکن**

معاون مسکن شهری بنیاد مسکن انقلاب اسلامی از برنامه‌ریزی برای افزایش سقف تسهیلات قانون جهش تولید مسکن در شهرهای کوچک به ۳۰۰ میلیون تومان با بازپرداخت ۲۰ ساله خبر داد. به گزارش اقتصادسرامد، حمیدرضا سهرابی در خصوص اقدامات آن بنیاد برای اجرای قانون جهش تولید مسکن، گفت: مقرر است تا بنیاد مسکن در اجرای قانون جهش تولید مسکن که سالانه احداث یک میلیون واحد مسکونی را در دستور کار قرار می‌دهد در دو حوزه مسکن شهری با احداث سالانه ۲۰۰ هزار واحد مسکونی شهری و در حوزه مسکن روستایی با بهسازی، نوسازی و احداث ۲۰۰ هزار واحد مسکن روستایی، مشارکت داشته باشد. معاون مسکن شهری بنیاد مسکن انقلاب اسلامی با اشاره به اینکه احداث ۲۰۰ هزار واحد مسکونی روستایی، مصوبه و تسهیلات دولتی را دارد و در حال انجام است، تصریح کرد: برای این دسته از متقاضیان کار در حال انجام است. طبق تازه‌ترین آمار بیش از ۸۰ هزار متقاضی برای دریافت تسهیلات نوسازی و بهسازی مسکن روستایی به بانک معرفی شدند و حدود ۳۳ هزار نفر با بانک قرارداد بسته‌اند.سهرابی توضیح داد: برای ۲۰۰ هزار واحد مسکونی قانون جهش تولید مسکن در شهرها برنام‌ریزی مناسبی انجام شده است. با سیاست های جدیدی که اندیشیده شده، امید است تا گر‌ه‌های طرح اقدام ملی مسکن، از جمله پائین بودن سقف وام و بازپرداخت ۱۵ ساله آن برطرف شود. در همین خصوص، مقرر است، بازپرداخت تسهیلات ساخت در قانون جهش تولید مسکن به مدت ۲۰ سال افزایش یابد و سقف تسهیلات نیز در شهرهای مختلف جمعیتی متناسب سازی شود.وی از ارایه تقاهم‌نامه پیشنهادی برای اجرای سالانه ۲۰۰ هزار واحد مسکن شهری در قالب اقدام جهش تولید مسکن خبر داد و تأکید کرد: چنانچه تسهیلات ابلاغ شود، عملیات اجرایی ۲۰۰ هزار واحد مسکنی شهری قانون جهش تولید مسکن تحت مسئولیت بنیاد اجرایی و عملیات خواهد شد.معاون بنیاد مسکن انقلاب اسلامی در خصوص افزایش سقف تسهیلات قانون جهش تولید مسکن به ۴۰۰ میلیون تومان، اعلام کرد: بر اساس پیشنهادی که از سوی وزارت راه و شهرسازی تنظیم شده است، در شهر تهران ۴۵۰ میلیون تومان، کلاشهرها و شهرهای بالای یک میلیون نفر جمعیت ۴۰۰ میلیون تومان، در مراکز استان‌ها ۳۵۰ میلیون تومان و سایر شهرها ۳۰۰ میلیون تومان، تسهیلات پیشنهاد شده است.وی یادآور شد: تسهیلاتی که برای احداث ۲۰۰ هزار واحد مسکن شهری تحت مسئولیت بنیاد مسکن تعلق می گیرد ۳۰۰ میلیون تومان و بازپرداخت ۲۰ ساله است.

**بهرپرداری همزمان ۲ ورودی جدید**

مدیرعامل شرکت متروی تهران با بیان اینکه خط ۷متروی تهران با افتتاح ۱۶ ایستگاه دیگر به طور کامل در اختیار شهروندان پایتخت قرار می گیرد و از ۲۴ ایستگاهی که برای این خط در نظر گرفته شده تاکنون ۱۶ ایستگاه به بهره‌برداری رسیده و ایستگاه ۱۷ بزودی افتتاح می‌شود، گفت: در کنار بهره‌برداری از ایستگاه‌های جدید در این خط از شبکه متروی تهران، تکمیل ورودی‌های جدید سایر ایستگاه‌های در حال بهره‌برداری خط ۷ نیز مد نظر قرار داشته و اینک موعد افتتاح دو ورودی جدید فرارسیده تا شرایط دسترسی به دو ایستگاه پرتردد دیگر تسهیل شود.به گزارش اقتصادسرامد، علی امام مدیرعامل شرکت متروی تهران با اعلام مطلب فوق افزود: ایستگاه مهدیه بین ایستگاه‌های امام محمدیه و هلال احمر در منطقه‌ای پرتراфик و مترکم از منطقه ۱۱ واقع شده است. ایستگاه مهدیه یک ایستگاه تبادلی بین خطوط ۳ و ۷ بوده و از جمله ایستگاه‌های پرمسافر و مهم خط ۷ به‌شمار می‌آید.وی گفت: ورودی جنوب شرقی ایستگاه مهدیه که ورودی مشترک با خط ۳ مترو محسوب می‌شود، ۲۶ تیر ماه ۱۳۹۷ به بهره‌برداری رسید. حدود ۴ سال بعد یعنی ۳۱ شهریور ماه ۱۳۹۹ اولین ورودی مستقل این ایستگاه در خط ۷ با عنوان ورودی جنوب غربی افتتاح شد و حالا دومین ورودی مستقل ایستگاه مذکور که به ورودی شمال غربی موسوم است، تکمیل شده است. ورودی جدید در مجاورت میدان رازی، بیمارستان پارسا و همچنین خط راه‌آهن تهران قرار داشته و دسترسی شهروندان به مجتمع مهدیه تهران جهت شرکت در مراسم و مناسبت‌های مذهبی را آسانتر می‌کند.مدیرعامل شرکت مترو در ادامه اظهار کرد: ایستگاه متروی رودکی نیز در محدوده تقاطع بزرگراه شهیدنواب صفوی و خیابان امام خمینی (ره) واقع شده است. همجواری با خیابان‌های اسکندری، رودکی و کمالی خود گویای آن است که ساکنان منطقه‌ای پرجمعیت از این ایستگاه استفاده می‌کنند. قرار گرفتن ایستگاه در مرز محدوده طرح آلودگی هوا، امکان استفاده شهروندان از شبکه مترو برای تردد بی‌درسر در داخل محدوده طرح ترافیک را مهیا ساخته است. بر اساس گزارش روابط عمومی و امور بین‌الملل شرکت راه‌آهن شهری تهران و حومه (مترو)، پیش از این و در سال ۹۷ ورودی غربی ایستگاه رودکی در حاشیه غربی بزرگراه شهیدنواب صفوی که به محدوده منطقه ۱۰ مربوط می‌شو، به بهره‌برداری رسیده بود. ورودی شرقی ایستگاه مذکور که در حاشیه شرقی بزرگراه شهیدنواب صفوی و در تقاطع بل خیابان امام خمینی (ره) بااین بزرگراه قرار دارد، نقش یک ایستگاه مستقل در منطقه ۱۱ را ایفا می‌کند. در واقع بزرگراه شهیدنواب صفوی بین ورودی‌های شرقی و غربی ایستگاه رودکی واقع شده است.



**سیاست ما برای توسعه راه‌آهن، گفت‌وگوی بین‌المللی است**

مدیرعامل شرکت راه‌آهن جمهوری اسلامی ایران اظهار داشت: راه‌آهن فراتر از یک مد حمل و نقلی است و ما به دنبال گفت‌وگوی بین‌المللی و تأمین مالی خارجی هستیم تا کریدورهای بین‌المللی را احیا کنیم و چشمه‌های بار به شبکه‌های ریلی متصل شوند.به گزارش اقتصادسرامد، معیاد صالحی در مراسم معارفه خود به عنوان مدیرعامل شرکت راه‌آهن با بیان اینکه قدرت‌دان زحمات مدیران قبلی هستم، اظهار داشت: حمل و نقل ریلی یکی از مهم‌ترین مدهای حمل و نقلی است که با توجه به وسعت کشور و فواصل بالایی ۱۰۰۰ کیلومتر، اهمیت این بخش از حمل و نقل بیشتر هم می‌شود. از این رو در دولت سیزدهم نیازمند توجه بیشتر به حوزه حمل و نقل ریلی هستیم که این توجه باید در تخصیص بودجه و آیین‌نامه‌ها و واگذاری اختیارات باشد.وی ادامه داد: با راه‌اندازی کریدورها، درآمد‌های ترانزیتی افزایش پیدا می‌کند که با وفور این درآمدها می‌توانیم در تمام بخش‌های راه‌آهن شاهد پیشرفت باشیم که وقتی این بخش از حمل و نقل پیشرفت داشته باشد کمک‌به صادرات و واردات و تجارت کشور است.

**نیم‌نگاهی به اجرای یک طرح، «اقتصادسرامد» بررسی می‌کند**

# چرامالیات برعایدی مسکن اجرایی نشد



نوع مالیات با هدف تنظیم گری ومقابله با فعالیت‌های سوداگرانه در بسیاری از کشورهای جهان اعمال می‌شود. اما با توجه به شرایط تورمی اقتصاد ایران است. دولت‌ها برای کنترل سوداگری موجود در این بازار، تخصیص بهینه منابع و کسب درآمد به منظور ایجاد زیرساخت‌های شهری، اقدام به اخذ مالیات عایدی سرمایه از بخش املاک می‌کنند. نتایج بررسی نشان دهنده این است که اعمال این پایه مالیاتی علاوه بر ایجاد درآمد ۶ تا ۹ هزار میلیاردی برای دولت، منجر به خروج سودگران از بخش املاک‌شده و به تدریج با کاهش نوسانات قیمتی، تورم مسکن کنترل خواهد شد. این کاهش تورم موجب کاهش فاصله نابرابری در آمدی ناشی از تملک دارایی مسکن نیز می‌شود. همچنین نتایج نشان داد مالیات بر عایدی سرمایه، سرمایه‌ها را به سمت فعالیت‌های مولد از جمله ساخت و ساز مسکن سوق می‌دهد و این موضوع رشد اقتصادی را به دنبال دارد. فخرالدین زاوه صاحبزاد اقتصاد مسکن در گفتگو با روزنامه اقتصادسرامد، مالیات بر عایدی سرمایه را یکی از روش‌های یادآورنده از سوداگری در بازار مسکن شهرهای دنیا معرفی کرد و به خبرنگار ما گفت: این

نیست، بنابراین نقش مهمی در ارزش ملک ایفا می‌کند. رشد شهر و افزایش دسترسی‌ها، زیرساخت‌ها و سایر خدمات که منابع آن از محل بودجه عمومی تأمین شده است، می‌تواند اثر جانبی مثبت برسر ارزش املاک آن کارشاسان اعتقاد دارند که طرح جدید مجلس نیاز به چکش کاری بیشتری دارد. اما از زمان تصویب تا به حال بررسی خاصی به منظور اجرای آن ظاهرا انجام نشده است. **ارزش املاک در ایران به دو دلیل اصلی رشد می‌کند** وی با بیان اینکه در ایران ارزش املاک به دو دلیل اصلی رشد می‌کند، گفت: دلیل نخست تورم عمومی ناشی از افزایش نقدینگی و دوم توسعه شهر است. الگوی تقریباً پلکانی قیمت اسمی مسکن با جهش‌های نسبتاً سریع در پی ثبات نسبی چندین ساله در اغلب مواقع برای کم‌گامی هر چند با وقفه زمانی با تورم عمومی رخ می‌دهد. بخش دیگری از افزایش قیمت ناشی از افزایش طلبجویی موقعیت ملک در اثر توسعه شهر و بهبود دسترسی‌ها و خدمات است. **اثرات جانبی مثبت بر ارزش املاک** وی ادامه داد: با توجه به آن‌که مسکن کالایی تجاری

**باید مردم را در تأمین مالی پروژه‌های سودده شریک کرد بسیاری از مگاپروژه‌ها با اعتبار جاری قابل انجام نیست**



وزیر راه و شهرسازی با بیان اینکه باید مردم را در تأمین مالی پروژه‌های بسیار سودده شریک کرد، گفت: بسیاری از مگاپروژه‌ها با اعتبار جاری کشور قابل انجام نیست و این مساله باید با تکیه بر مدل‌های نوین تأمین مایز، تحقق یابد.

به گزارش اقتصادسرامد، رستم قاسمی افزود: آینده روشنی را برای راه‌آهن کشور می‌بینم به شرطی که به بخش خصوصی در این بخش بها دهیم و توسعه را به کمک این بخش رقم بزنیم. وی با بیان اینکه نباید در این بخش، سببست به خرج داد و باید مردم را در تأمین مالی پروژه‌های بسیار سودده شریک کرد و از این طریق زیر ساخت اقتصاد را گسترش داد، افزود: باید در حوزه حمل و نقل تحول آفرینی کنیم و از نگاه من این کار، شدنی است.

وزیر راه و شهرساری ادامه داد: در سخت‌ترین شرایط تحریم، مسئولیت فناوریانه‌ترین صنعت کشور را دارا بودم، گفت: محدودیت‌ها و سختی‌ها در حوزه حمل و نقل وجود دارد اما ما در کشور نخبگان فراوانی داریم که توانایی بن‌بست شکنی شرایط موجود را دارند، با این نگاه عبور از شرایط سخت به راحتی امکان‌پذیر است.وی تأکید کرد: حمل و نقل در هر کشوری مهم‌ترین مولفه توسعه است، اگر حمل و نقل مناسب نباشد، صادراتی صورت نمی‌گیرد و حمل نقل بنیاد تحرک اقتصادی کشور است.

وزیر راه و شهرسازی با اشاره به اهمیت مسئله حمل و نقل، تأکید کرد: کشور ما در یک منطقه منحصر به فرد قرار گرفته و این مسئله به اهمیت حمل و نقل می‌افزاید.وی ادامه داد: مقدار زیرساخت ریلی که در حال حاضر داریم، آغاز راه است و در این حوزه نیازمند جهش هستیم، در همین راستا برای برخورداری از مزیت حمل و نقل کشور نیازمند تغییر نگاه هستیم.وزیر راه و شهرسازی گفت: کسبست کریدوری باید در شبکه راه آهن رفع شود، اتصال کریدورها بسیار اهمیت دارد و این مسئله باید با اولویت حل شود، علاوه بر این با دیپلماسی اقتصادی باید سهم کشور در حوزه حمل و نقل را زنده کنیم. وی به اهمیت توجه به نیروی انسانی برای توسعه کشور اشاره کرد و گفت: اصلی‌ترین مولفه، نیروی انسانی است اگر درست به این موضوع نگاه کنیم مشکلات، رفع می‌شود. با نیروی انسانی با استعداد می‌توان از هر بن‌بستی عبور کرد، پس باید حرکت آری آینده راه آهن به نقطه مطلوب از نیروی انسانی موجود استفاده کنیم.

**معاون برنامه‌ریزی و مدیریت منابع وزیر راه و شهر سازی تأمین ۶۸ هزار میلیارد ریال اعتبار طرح‌های عمرانی راه و شهر سازی از طریق فاینانس داخلی**



معاون برنامه‌ریزی و مدیریت منابع وزیر راه و شهرسازی گفت: به‌منظور تأمین کسری بودجه موردنیاز طرح‌های عمرانی بخش حمل‌ونقل تأمین ۶۸ هزار میلیارد ریال ازطریق فاینانس داخلی در دستورکار وزارت راه و شهرسازی قرار گرفته است.به گزارش اقتصادسرامد، رامحمود غفاری، معاون برنامه‌ریزی و مدیریت منابع وزارت راه و شهرسازی از تأمین ۶۸ هزار میلیارد ریال اعتبارات طرح‌های عمرانی راه و شهرسازی از طریق فاینانس داخلی خبر داد و گفت: تاکنون برای تأمین مالی ۸ طرح تملک دارایی‌های سرمایه‌ای ایران با بیان اینکه سعید رسولی مدیرعامل سابق شرکت راه آهن در بسیاری از شاخص‌ها موفق بود، گفت: مجلس برای ریل گذاری جهت دست یابی به اهداف راه آهن آماده است. وی افزود: براساس برنامه ششم توسعه باید حداقل ۳۰ درصد بار به ریل منتقل می‌شده که امروز کمتر از ۱۰ درصد است. رئیس کمیسیون عمران مجلس گفت: یک علت این است که شبکه ریلی در کشور کامل نیست و کانون‌های بار به شبکه متصل نیستند. ملاحظه خط آهن را به مراکز استان‌ها برده ایم ولی به بن بست رسیده ایم. راه آهن به شیراز رفته اما به بو شهر و یزد متصل نشده است. رضایی کوچی اظهار داشت: یکی از دلایل کامل نشدن شبکه این است که همه بار بر دوش دولت است و برای سرمایه گذاری بخش خصوصی جاذبه ایجاد نکرده ایم. تلاش‌ها برای فاینانس خارجی شده اما بازدهی آن پایین است و استقبال نمی‌شود. ما در قانون برنامه ششم توسعه، تأمین ۲۰ درصد فاینانس خارجی را به وزارت نفست منتقل کرده ایم اما اصلاح شود.رئیس کمیسیون عمران مجلس شورای اسلامی به مزیت جغرافیای ایران مبنی برقرار گرفتن در مسیر ترانزیت کالا از هند و چین به اروپا خاطر نشان کرد: غیرممکن تلاش‌هایی که شسد کریدورها موفق عمل نکردیم در حالی که امروزه در دنیا ترانزیت کالا یکی از منابع درآمد دولتهاست. رضایی کوچی با اشاره به اهمیت تکیه بر توان مهندسان داخلی ادامه داد: در صورت صادرات خدمات فنی مهندسی می‌توانیم به اندازه فروش نفت درآمد داشته باشیم. وزارت خارجه باید فرصت را برای شرکت‌های فنی مهندسی ایران خصوصاً کشور‌های همسایه فراهم کند و ساخت یک میلیون مسکن نیز به سازندگان داخلی توجه بشود. ما به داخل توان تولید ریل و واگن را داریم.وی خواستار متناسب سازی حقوق کارکنان راه آهن خصوصاً در لایه‌های غیرمدیریتی شد



رئیس کمیسیون عمران مجلس شورای اسلامی از موفق نبودن کریدورهای ترانزیتی ریلی انتقاد کرد. به گزارش اقتصادسرامد، رضایی کوچی رئیس کمیسیون عمران مجلس در مراسم تودیع و معارفه مدیران عامل سابق و جدید شرکت راه آهن جمهوری اسلامی ایران با بیان اینکه سعید رسولی مدیرعامل سابق شرکت راه آهن در بسیاری از شاخص‌ها موفق بود، گفت: مجلس برای ریل گذاری جهت دست یابی به اهداف راه آهن آماده است. وی افزود: براساس برنامه ششم توسعه باید حداقل ۳۰ درصد بار به ریل منتقل می‌شده که امروز کمتر از ۱۰ درصد است. رئیس کمیسیون عمران مجلس گفت: یک علت این است که شبکه ریلی در کشور کامل نیست و کانون‌های بار به شبکه متصل نیستند. ملاحظه خط آهن را به مراکز استان‌ها برده ایم ولی به بن بست رسیده ایم. راه آهن به شیراز رفته اما به بو شهر و یزد متصل نشده است. رضایی کوچی اظهار داشت: یکی از دلایل کامل نشدن شبکه این است که همه بار بر دوش دولت است و برای سرمایه گذاری بخش خصوصی جاذبه ایجاد نکرده ایم. تلاش‌ها برای فاینانس خارجی شده اما بازدهی آن پایین است و استقبال نمی‌شود. ما در قانون برنامه ششم توسعه، تأمین ۲۰ درصد فاینانس خارجی را به وزارت نفست منتقل کرده ایم اما اصلاح شود.رئیس کمیسیون عمران مجلس شورای اسلامی به مزیت جغرافیای ایران مبنی برقرار گرفتن در مسیر ترانزیت کالا از هند و چین به اروپا خاطر نشان کرد: غیرممکن تلاش‌هایی که شسد کریدورها موفق عمل نکردیم در حالی که امروزه در دنیا ترانزیت کالا یکی از منابع درآمد دولتهاست. رضایی کوچی با اشاره به اهمیت تکیه بر توان مهندسان داخلی ادامه داد: در صورت صادرات خدمات فنی مهندسی می‌توانیم به اندازه فروش نفت درآمد داشته باشیم. وزارت خارجه باید فرصت را برای شرکت‌های فنی مهندسی ایران خصوصاً کشور‌های همسایه فراهم کند و ساخت یک میلیون مسکن نیز به سازندگان داخلی توجه بشود. ما به داخل توان تولید ریل و واگن را داریم.وی خواستار متناسب سازی حقوق کارکنان راه آهن خصوصاً در لایه‌های غیرمدیریتی شد

**جزئیات جدید از طرح مسکن سازی با تها‌ت‌ر نفت**

در حالی که یکی از طرح‌های وزارت راه و شهرسازی، تأمین مالی ساخت و ساز مسکن بر اساس تها‌ت‌ر نفت است، اما کارشناسان اقتصادی بر سر‌بهینه بودن این روش تأمین مالی با یکدیگر توافق ندارند. به گزارش اقتصادسرامد از مهر، رستم قاسمی وزیر راه و شهرسازی در اوایل روی کار آمدن در دولت سیزدهم اعلام کرد با تها‌ت‌ر نفت و زمین با انبوه سازان داخلی و استفاده از سپرده‌های بانکی مردم می‌توان طرح‌های حمل و نقل و ساخت یک میلیون مسکن در سال را عملی کرد. کارشناسان معتقدند طرح عمرانی زیرساختی که در بودجه‌های سنواتی نیز از آن تحت عنوان تملک دارایی‌های سرمایه‌ای یاد می‌شود، می‌تواند نقش دارایی‌های ماندگار را داشته باشد که استفاده از تها‌ت‌ر نفت با این دارایی‌های سرمایه‌ای، به توسعه کشور کمک شایانی می‌شود.

پیش از این نیز رستم قاسمی وزیر راه و شهرسازی در پاسخ به انتقاداتی در خصوص تورم زا بودن س‌ساخت یک میلیون مسکن گفته بود: این طرح با مطالعه کارشناسی و با برنامه‌ریزی آماده شده است. برخی می‌گویند که ساخت یک میلیون واحد مسکونی، تورم ایجاد خواهد کرد، اما اینطور نیست چراکه برای احداث این واحدها از منابع دولتی استفاده نمی‌کنیم. روش‌هایی برای تأمین منابع مالی این برنامه پیش‌بینی کردیم که تورم را نینستند. وزیر راه و شهرسازی از جزئیات روش‌های غیر تورمی چیزی نگفته که به نظر می‌رسد تها‌ت‌ر نفت با سازندگان، یکی از این روش‌ها باشد. اما اینکه ساخت و ساز مسکونی نیز جزو دارایی‌های سرمایه‌ای است یا خیر، محل اختلاف کارشناسان اقتصادی است؛ هر چند که بسیاری از کارشناسان معتقدند مسکن را نباید کالای سرمایه‌ای دانست و یکی از علل افزایش شدید قیمت مسکن در حدود ۵ سال اخیر، بهره‌برداری از این کالا به عنوان سرمایه و برای حفظ دارایی‌های اشخاص است که در برابر تورم و کاهش ارزش پول ملی، به عنوان یک کالای سرمایه‌ای عمل می‌کند. در حالی که اگر قوانین مربوطه خصوص مالیات بر عایدی سرمایه به تصویب می‌رسد، مسکن از سرمایه‌ای بودن خارج و به کالای مصرفی تبدیل می‌شود که در نتیجه تکانه‌های تورمی، تأثیری در قیمت مسکن و افزایش مدت زمان خانه دار شدن خانوارها نداشته؛ هر چند که در کنار ابزارهای مالیاتی، ساخت و ساز نیز نقش به سزایی در خارج شدن مسکن از کالای سرمایه‌ای دارد.

اخیراً که بحث واگذاری ساخت و ساز بخشی از پروژه‌های طرح جهش تولید مسکن به سازندگان چینی یا ترکیه‌ای مطرح شده و یکی از اعضای کمیسیون عمران مجلس از مذاکره و وزارت راه و شهرسازی با طرف چینی خبر داده است، بحث تها‌ت‌ر نفت با توجه سازی دوباره جدی شده است. موضوعی که اگرچه با انتقاد برخی انبوه سازان مبنی بر توان فنی آنها برای ساخت مسکن روبه‌رو رشد، اما تا حدودی هم با تأیید ضمنی وزیر راه و شهرسازی مواجه شده و اعلام کرده که باید به دنبال ارتقای فناوری و تکنولوژی ساخت و ساز در کشور باشیم. پیش از این نیز در دولت‌های دهم، یازدهم و دوازدهم واگذاری برخی پروژه‌های مسکن مهر پردیس و پرند به شرکت ترکیه‌ای اجرایی شده بود که در آن زمان، نحوه بازگشت سرمایه انبوه سازان را به‌دست آورد و محل تسهیلات بانکی یا آورده‌های متقاضیان مسکن مهر بود.یکی از مهم‌ترین بخش‌های قانون جهش تولید مسکن، تخصیص ۳۳۰ هزار میلیارد تومان از محل تسهیلات بانکی به نهضت ساخت مسکن در سال ۱۴۰۰ است که در سال‌های پس از آن روند افزایشی ۲۰ درصدی در هر سال دارد اما تاکنون هیچک‌با بانک‌هایی که سهمیه آنها مشخص شده، پرداخت تسهیلات را آغاز نکرده‌اند.

اگرچه رستم قاسمی وزیر راه و شهرسازی از ارائه پیشنهاد اختصاص تسهیلات ۴۰۰ میلیون تومانی به جلسه هفته جاری شورای عالی مسکن به ریاست رئیس جمهور خبر داده است، اما برخی کارشناسان اقتصاد مسکن معتقدند بانک‌ها به دلیل کسری منابع و معارف، به قدری در پرداخت این رقم هستند و نه تمایلی به اعطای این تسهیلات بلندمدت دارند.

با این وجود پیش از این محمد رضا رضایی کوچی رئیس کمیسیون عمران مجلس، به خبرنگار مهر گفته بود: برای اولین بار در قانون جهش تولید مسکن، برای اعطای تسهیلات بانکی به بخش مسکن، ضمانت اجرایی در نظر گرفته شده و اگر بانک‌ها، از پرداخت تسهیلات ۳۳۰ هزار میلیارد تومانی سر باز بزنند، باید دو برابر این رقم مالیات بپردازند.

در همین رابطه فرهاد بیضایی کارشناس اقتصاد مسکن در گفت و گو با خبرنگار مهر درباره صحت‌های وزیر راه و شهرسازی مبنی بر تها‌ت‌ر نفت برای تأمین منابع مالی ساخت یک میلیون واحد مسکونی گفت: از زمانی که وعده ساخت یک میلیون واحد مسکونی در انتخابات ریاست جمهوری داده شده است، مهمترین سوال کارشناسان این بود که این وعده با کدام منابع قابل تحقق است.

وی افزود: اخیراً از وزارت راه و شهرسازی خبرهایی به گوش می‌رسد مبنی بر اینکه برای ساخت پروژه‌های مسکن از راه تها‌ت‌ر نفت استفاده شود؛ ایده‌ای که اگرچه نسبت به برخی دیگر از روش‌های تأمین مالی، روشی کم خطر در اقتصاد است، اما روش بهینه‌ای نیست.

مدیر سابق بخش مطالعات مسکن دانشگاه علم و صنعت ادامه داد: نگاه دولت به نفت از یک کالای قابل فروش باید به یک دارایی تغییر کند. آن وقت نفت‌فشان نیست کسی دارایی اش را برای کالای نهایی تها‌ت‌ر کند؛ چه این تها‌ت‌ر، نفت در برابر غذا باشد چه در برابر دارو یا مسکن.

بیضایی با تأکید بر اینکه دارایی را باید با دارایی تها‌ت‌ر کرد یادآور شد: دارایی را باید با انتقال تکنولوژی، با کالای سرمایه‌ای یا با زیرساخت تها‌ت‌ر کرد. دولت می‌تواند به جای تها‌ت‌ر نفت در برابر ساخت مسکن، نفت را با خطوط ریلی و قطارهای سریع‌السیر، با توسعه بندر شهید بهشتی، راه آهن چابهار-سرخس یا خط آهن ایریشم تها‌ت‌ر کند؛ دولت همچنین می‌تواند نفت را با توسعه شبکه نیروگاهی تها‌ت‌ر تا بتواند انرژی لازم برای صنایع بالادست صنایع ساختمانی تأمین کندوی در خصوص اینکه کدام کشور قرار است کشور مقابل ایران در خصوص تها‌ت‌ر نفت باشد؛ گفت: چنین به عنوان بزرگ‌ترین هدف تها‌ت‌ر نفت مطرح است؛ اما همان‌گونه که هندی‌ها حاضر شدند توسعه ۸۵ میلیون دلاری بندر شهید بهشتی چابهار را در مقابل حق بهره‌برداری بلند مدت از آن نقل کنند؛ ما هم باید چنین رویکرد و سیاستی در مقابل دارایی‌های خود داشته باشیم. به گفته این کارشناس اقتصاد ساخت و ساز، توسعه خطوط سریع‌السرعت از تهران به اصفهان، تبریز و مشهد زمینه توسعه شهری و مسکونی را در این ۳ محور فراهم می‌کند و می‌تواند تا حدی زمینه سرمایه گذاری پراکنده و نه متمرکز مسکن را فراهم کند. توسعه بندر شهید بهشتی و خط چابهار-سرخس، مهاجرت معکوس به شرق کشور را اقتصادی و به توزیع مناسب جمعیت در پهنه سرزمین کمک خواهد کرد.

بیضایی خاطر نشان کرد: ساخت راه و مسکن نیازمند تکنولوژی بالا و حضور شرکت‌های چینی، ترکیه‌ای و ... نیست و توان فنی مهندسی کشور امکان ساخت را دارد. بهتر است از تها‌ت‌ر نفت در زمینه‌های استفاده شود که تکنولوژی و دانش فن آن به قدر کافی در کشور وجود ندارد.

بطحانی کارشناس اقتصاد مسکن نیز در گفتگو با خبرنگار مهر در این زمینه گفت: تها‌ت‌ر نفت برای ساخت یک میلیون واحد مسکونی فقط برای انتقال تکنولوژی‌های جدید ساخت معنا دارد چرا که نهادهای تولید و نیروی کار به میزان کمفی در ایران وجود دارد. وی افزود: اگر منظور وزیر راه و شهرسازی این بود که از طریق تها‌ت‌ر نفت برای تکنولوژی ساخت سریع، با کیفیت و کم هزینه مسکن را وارد کشور کنیم، اقدام قابل دفاع و خوبی است.

