

بازتعریف مأموریت دولت در ساخت مسکن اقتصادی با تأکید بر استطاعت محوری

چرخش از پروژه‌سازی به توانمندسازی



کند، تأمین مالی شود. به گفته وی، اصلاح قانون پیش فروش، ایجاد سامانه جامع نظارت بر تعاونی هاو جلوگیری از فعالیت تعاونی نامها از دیگر پیش شرطهای این تحول است.

■ سوداگران در صف اول دریافت مسکن اقتصادی!

یک کارشناس اقتصاد مسکن اما در گفت وگو با خبرنگار ما از چالش ها و راهکارهای تولید مسکن اقتصادی برای اقشار آسیب پذیر می گوید، منصور غیبی پور معتقد است در شرایطی که قدرت خریدمسکن برای بخش های پایین درآمدی جامعه به حداقل رسیده و بسیاری از خانواده ها عملاً در تأمین معاش روزانه خود مانده اند، طرح تولید مسکن اقتصادی و در استطاعت مردم، به عنوان یکی از راهکارهای مقابله با بحران مسکن مطرح شده است، اما واقعیت های اقتصادی نشان می دهد مسیر اجرای این سیاست، چالش های جدی دارد و ممکن است به نتیجه مطلوب نرسد.

او تأکید کرد: یکی از موانع بزرگ در اجرای مسکن اقتصادی، شرایط نوسانی و تورمی اقتصاد کلان است. افزایش مداوم قیمت مصالح، دستمزد و زمین موجب می شود حتی اگر واحدی برای ذی نفع واقعی ساخته شود، قیمت تمام شده از توان مالی او فراتر رود و فرصت دوباره به سوداگران برسد. او گفت: در پروژه های قبلی، بسیاری از ذی نفعان، توان مالی کافی برای ادامه مسیر نداشتند و به محض دریافت امتیاز، آن را به سوداگران و دلالان فروختند. در نتیجه، هدف اصلی که خاندادر کردن اقشار آسیب پذیر بود، محقق نشد و منابع به چرخه سوداگران منتقل شد.

■ دولت، کمتری «هدفمندتر» بسازد

این کارشناس اقتصاد مسکن خاطر نشان کرد: بدون سیاست حمایتی جامع، کنترل تورم و مدیریت منابع، پروژه های مسکن اقتصادی به هدف خود نمی رسند. به گفته وی، اگرچه دولت و سیاست گذاران باید تمرکز خود را بر تولید انبوه مسکن اقتصادی قرار دهند تا اقشار آسیب پذیر بتوانند صاحب خانه شوند، اما تجربه های گذشته از جمله مسکن مهر، مسکن اجتماعی و مسکن ملی نشان داده اند این نوع سیاست ها اگر

ساخت مسکن حتی با بودجه کلان نیز به «هدف اجتماعی» خود نمی رسند.

■ چرا تولید انبوه مسکن اقتصادی، فوریت دارد؟

مدیرعامل اتحادیه تعاونی های عمرانی تهران درخصوص «ضرورت ساخت و تأمین انبوه مسکن اقتصادی» در شرایط رکود فعلی بازار مسکن گفت: رکود مسکن در یک سال گذشته دوبرابر شده و حجم معاملات در بهار امسال نسبت به مدت مشابه سال گذشته، نصف شده که این وضعیت نهنه نشانانه کاهش قدرت خرید خانوارهاست؛ بلکه تهدیدی جدی برای بخش تولید و صنایع وابسته به شمار می رود. به باور خشایار باقر پور مسکن به عنوان پیشران اقتصاد، از ناترازی انرژی و تورم مصالح ساختمانی نیز آسیب دیده است. او با اشاره به تورم حدود ۵۰ درصدی مصالح ساختمانی در یک سال اخیر، خاطر نشان کرد: با توجه به تورم عمومی حدود ۴۵ درصدی کشور، تولید مسکن گران تر از تورم عمومی است و این در شرایطی است که همواره و در بهترین شرایط، تولید واقعی مسکن کمتر از ۵۰ درصد نیاز کشور است.

به گفته وی همچنین توسعه افقی شهرها به دلیل اهمال وزارت نیرو در توسعه زیرساخت ها، نایاب شدن زمین مناسب برای ساخت، شرایط روانی پس از جنگ ۱۲ روزه و هدایت سرمایه های مردم به سمت بازارهای ارز و طلا و عقب ماندگی مسکن نسبت به این دوی بازار، چشم انداز افزایش دوباره قیمت را تقویت کرده است.

او معتقد است از آنجایی که مسکن استیجاری با وجود قیمت های فراینده زمین، مصالح ساختمانی و نرخ استهلاک توجیه اقتصادی ندارد و با توجه به نقش حیاتی مسکن در حفظ جوانی جمعیت و تسهیل ازدواج، تولید «مسکن اقتصادی و در استطاعت» باید در دستور کار فوری قرار گیرد و قانونی شود.

باقر پور بر این باور است مسکن اقتصادی لزوماً به معنای مسکن ۲۵ متری و ریزمقیاس نیست و این نوع مسکن باید با مدل های نوین و مردمپایه از جمله طرح «مسکن تدریجی» در بخش تعاون که می تواند اقشار ضعیف را وارد چرخه مالکیت

فرزانه غلامی | در روزهای جاری و همزمان با روز جهانی اسکان بشر، اظهاراتی از سوی صاحب نظران حوزه مسکن منتشر شد که در نقطه اوج کاهش قدرت خرید شهروندان، بازنگری در سیاست های رایج دیگر به ویژه در قبال طبقات کم بر خوردار جامعه ایرانی را بار دیگر به مسئولان گوشزد کرد. یکی از تأمل برانگیزترین اظهارات در این روزها از زبان معاون پیشین معماری و شهرسازی وزارت راه و شهرسازی شنیدیم. پیروز حناچی با صراحت اعلام کرد: با وجود توجه دولت به موضوع مسکن، سیاست های مسکن بر پنج دک پایین درآمدی تأثیرگذار نبوده است و باید در سیاست ها تجدیدنظر کرد، رئیس دفتر هماهنگ کننده مقیم سازمان ملل متحد در تهران هم ایران را کشوری در حال گذر از بحران شدید مسکن توصیف کرد و بر این واقعیت صحه گذاشت که اجاره بها بیش از یک سوم درآمد خانوارهای ایرانی را می بعد، به گفته استفان پریزنر میلیون ها خانواده ایرانی با موانعی در دسترسی به مسکن مناسب و متناسب با توان مالی خود روبه روهستند و به علت فشارهای اقتصادی و جمعیتی، سکونتگاه های غیررسمی گسترش می یابند.

او همچنین با استناد به برآوردهای ملی اظهار کرد: تا ۵ میلیون واحد مسکونی برای تأمین تقاضای مسکن، کاهش مسکن نامن و تقویت بافت شهری آسیب پذیر مورد نیاز است و یک خانواده شهری در ایران برای تهیه یک آپارتمان متوسط لازم است، چند دهه پس انداز کند.

در حالی که رکود بیش از دو ساله بازار مسکن و افزایش قیمت ها، اقشار کم درآمد را در تنگنای اقتصادی قرار داده و عملاً امکان تأمین مسکن مناسب و پایدار را از آن ها گرفته است، کارشناسان هشدار می دهند بدون سیاست های فوری و متمرکز بر تولید مسکن اقتصادی و در استطاعت مردم، شکاف طبقاتی در دسترسی به مسکن به بحرانی عمیق تر تبدیل خواهد شد. اما از سویی تجربه های گذشته مانند مسکن مهر، مسکن ملی و مسکن اجتماعی نشان می دهد بدون شناسایی دقیق و تمرکز بر ذی نفعان، حمایت واقعی از آنان و مدیریت مرحله ای پروژه ها، ساخت این واحدها به کام سودجویان خواهد بود، هدف اصلی یعنی خاندان در کردن اقشار ضعیف محقق نمی شود و طرح های

نبرد تورم با حقوق های ثابت!

حقوق هایی که «آب» می رود! این درد دل خیلی از حقوق بگیران، کارگران، کارمندان، بازنشستگان و همه کسانی است که به نوعی حقوق می گیرند.

باورش سخت است! مرتب قیمت انواع کالا از نخود، لوبیا، برنج، ماست و لبنیات گرفته تا خودرو، یخچال و هزار محصول کارخانه ای دیگر در طول سال نه یک بار؛ بلکه چند بار افزایش می یابد، اما حقوق ها ثابت می ماند و این گونه می شود که هنوز ماه تمام نشده، حقوق بگیران با ناترازی مخارج و درآمد مواجه می شوند. واقعیت این است در سال های اخیر بخش های مختلف بازار و صنوف، کارخانه ها، فعالان حوزه خدمات و سایر بخش ها متناسب با تورم موجود و افزایش قیمت ها همواره نرخ های خود را به روز کرده و تغییرات لازم را اعمال می کنند؛ اما حقوق ها برای یک سال تمام ثابت می ماند! و شاید بی دلیل نیست یک بررسی در خور توجه رسانه ای که به تازگی خبرگزاری ها منتشر کرده اند، نکات جالبی را مطرح می کند. این بررسی نشان می دهد قدرت خرید کارگران در پرتورشد قیمت ها، ماهانه ۴۶۰ هزار تومان آب می رود.

از این روبه نظر می رسد در شرایطی که تورم افسارگسیخته در زیر سایه موج گرانی ها، هر روز جیب مردم را خالی تر می کند، دفاع از حقوق ثابت غیرمنطقی است.

بنابراین پرسش بیشتر حقوق بگیران این است چرا در طول سال قیمت انواع کالاها و خدمات به روز می شود؛ اما حقوق ها ثابت می ماند؟

نتیجه این موضوع افزون بر شرمندگی جامعه حقوق بگیران و بازنشستگان در کانون خانواده، کاهش شدید قدرت خرید و تنگناهای معیشتی و شکاف بیشتر طبقاتی را به همراه خواهد داشت.

بی شک افزایش حقوق، خود تورم زاست، اما در شرایطی که موج گرانی ها گسترده تر شده و شاخ غول تورم نمی شکند، چاره دیگری باقی نمی ماند.

از این رو به نظر می رسد افزایش دستمزد در چنین شرایطی، ضرورتی مهم برای حفظ کرامت انسانی و نشاط اجتماعی است. یادمان نرود وقتی کارگر با کارمندی با دستمزدی که حتی کفاف یک هفته زندگی را نمی دهد، مجبور به ادامه کار است، دیگر نمی توان از جلوگیری کوچ نیروی انسانی به بخش های واسطه ای، بهره روری، انگیزه و... سخن گفت؛ چرا که افزایش شکاف میان تورم و افزایش حقوق در ۱۰ سال اخیر، آن ها را در برابر گرانی بی دفاع کرده است.

بنابراین به نظر می رسد سیاست گذاران باید بر سه حوزه کلیدی تمرکز کنند نخست افزایش واقعی دستمزد ها متناسب با نرخ تورم در طول سال همراه با صیانت از قدرت خرید، دوم مهار تورم از طریق اجرای سیاست های مناسب پولی و مالی؛ مانند کنترل نقدینگی، تثبیت نرخ ارز و تقویت پول ملی و سوم گسترش حمایت های اجتماعی.

ختم کلام اینکه نباید حقوق بگیران را در نبرد تورم و افزایش مداوم قیمت ها با حقوق های ثابت تنها گذاشت.



سفارش آگهی
خیلی آسان و راحت
۳۷۰۸۸
سازمان آگهی های روزنامه قدس

برگ سبز خودرو سواری پراید تیپ جی تی ایکس ای مدل ۱۳۸۶ به رنگ سفید -روغنی به شماره موتور ۱۸۷۸۵۴۱ به شماره شاسی ۱۳۸۶۰۵۰۰۰۱S۱۴۱۲۲۸۶۰۵۰۰۱ به شماره پلاک ۵۷۴ ج۱۲۲ ایران ۹۵ به مالکیت عسکر ترانه مفقود گردیده و از درجه اعتبار ساقط می باشد / ایران شهر

پروانه ساختمانی به شماره ۱۴۰۲/۰۱۸ مورخ ۱۴۰۲/۰۶/۰۲ متعلق به آقای حمید ناری خاتون آباد، به آدرس : فرهادگرد، خلیج فارس ۳، بلوک ۱۵ قطعه ۹ مفقود گردیده و فاقد اعتبار می باشد.

برگ سبز و سند کمپانی و کارت سوخت خودرو سواری هاگ یک سایپا تیپ SE۱۱ مدل ۱۳۹۵ ارنگ سفید به شماره موتور ۷۷۴۶۴۹۵۶۰ و شماره شاسی ۷۷۴۶۴۸۷۴۰۰۵۵NAS۴۳۱۰۰۵۵ به شماره انتظامی ۱۹۲ ط ۷۸ ایران ۷۴ به مالکیت حسین چشمی مفقود و از درجه ى اعتبار ساقط می باشد.

برگ سبز ماشین رانا مدل ۹۲ به رنگ سفید - روغنی به شماره موتور ۱۶۰B۰۰۵۴۱۴۶ به شماره شاسی ۰۳۰۸۲۲۰۱FE۴DT۰۰۵۴۱۴۶NAAU به شماره پلاک ایران ۴۲ ط۷۷۵۳۹۶ به مالکیت سیده ساره سیدالحسینی مفقود میباشد و فاقد اعتبار میباشد.

کارت سلاح شکاری ساچمه زنی دولول کنارهم مربوط به سلاح شماره DSH7800715شماره کارت ۰۵۶۹۳۳۰۵متعلق به اینجانب حسین زاوگی مفقودازدرجه اعتبارساقط می باشد.

برگ سبز و سند خودرو پراید سفید رنگ به شماره پلاک ایران ۴۲ - ۲۹۱ به شماره موتور ۲۲۵۴۶۶ به شماره شاسی ۰۱۱۲۲۸۶۶۰۵۵۰۰۱S۱۴۱۲۲۸۶۶۰۵۵۰۰۱ به شماره پلاک ۵۷۴ ج۹۳ ایران ۱۲ بنام محسن مشهدی مفقود گردیده و فاقد اعتبار می باشد.

آگهی مزایده عمومی

شهرداری طبقه در نظر دارد نسبت به واگذاری (اجاره) سه ساله جایگاه پمپ گاز (CNG) با جزئیات مندرج در اسناد مزایده با بهره گیری از سامانه تدارکات الکترونیکی دولت www.setadiran.ir با شماره ۰۵۰۴۰۵۰۳۵۲۰۰۰۰۹ به صورت الکترونیکی به فروش (اجاره) برساند.

- تاریخ انتشار اسناد در سایت از ساعت ۸ مورخ ۱۴۰۴/۰۷/۱۵ می باشد.
- مهلت دریافت اسناد مزایده از سایت تا ساعت ۱۹ مورخ ۱۴۰۴/۰۷/۲۴
- تاریخ بازدید از ۱۴۰۴/۰۷/۱۵ تا ۱۴۰۴/۰۷/۲۴ از ساعت ۸ صبح تا ۱۳
- مهلت ارائه پیشنهاد تا ساعت ۸ مورخ ۱۴۰۴/۰۸/۰۶
- زمان بازگشایی پاکت ها ساعت ۸ صبح مورخ ۱۴۰۴/۰۸/۰۷

ضمناً رعایت موارد ذیل الزامی می باشد:

۱. برگزاری مزایده صرفاً از طریق سامانه تدارکات الکترونیکی دولت می باشد و کلیه مراحل فرآیند مزایده شامل خرید و دریافت اسناد مزایده (در صورت وجود هزینه مربوطه)، پرداخت تضمین شرکت در مزایده (ودیعه)، ارسال پیشنهاد قیمت، بازگشایی پاکات، اعلام به برنده در بستر سامانه از این طریق امکان پذیر می باشد. ۲. علاقه مندان به شرکت در مزایده می بایست جهت ثبت نام و دریافت گواهی الکترونیکی (توکن) با شماره های ذیل تماس حاصل نمایند:

مرکز پشتیبانی و راهبری سامانه: ۲۱-۴۱۹۳۴

اطلاعات تماس دفاتر ثبت نام سایر استان ها، در سایت سامانه (www.setadiran.ir) بخش "ثبت نام /پرو فایل مزایده گر" موجود است.

- شماره تماس جهت کسب اطلاعات بیشتر ۲۲۲۲۲۲۱۳ الی ۱۶ داخلی ۳۱۱-۳۱۲-۳۱۸ سازمان حمل و نقل و ترافیک و ۲۱۶-۲۵۲ امور پیمان ها و قراردادهـا

روابط عمومی شهرداری طبقه

متن آگهی مناقصه

شهرداری تربت جام در نظر دارد در اجرای مصوبه شماره ۴۱ مورخ ۱۴۰۴/۰۶/۱۸ شورای اسلامی شهر تربت جام نسبت به اجرای پروژه ذیل اقدام نماید. لذا از شرکت های واجد شرایط دعوت می گردد جهت دریافت اسناد مناقصه از طریق سامانه ستاد (سامانه تدارکات الکترونیک دولت) اقدام نمایند .

شرایط مناقصه :

- کلیه هزینه های اعم از چاپ آگهی مناقصه، تجدید مناقصه، کارشناسی و طراحی نقشه ها توسط مشاور و ... به عهده برنده مناقصه می باشد.
- به پیمان هیچگونه تعدیل و مابه التفاوت تعلق نمی گیرد.
- مدت زمان اجرای پروژه شش ماه می باشد.
- شرکت کنند در مناقصه بایستی دارای گواهینامه صلاحیت پیمانکاری یا به ۵در رشته ابنیه باشد.
- آخرین مهلت دریافت اسناداز طریق سامانه ستاد روز یکشنبه مورخ ۱۴۰۴/۰۷/۲۷ می باشد.
- آخرین مهلت ارسال پیشنهادات پایان وقت اداری سه شنبه مورخ ۱۴۰۴/۰۸/۱۳ می باشد.
- جهت کسب اطلاعات بیشتر با تلفن ۱۴-۵۲۵۲۷۹۱۱-۵۱- شهرداری تربت جام (اداره فنی و نظارت بر پروژه های عمرانی) تماس حاصل فرمایید.
- سایر اطلاعات در اسناد مناقصه درج گردیده است .

ردیف	عنوان پروژه	مبلغ اعتبار (میلیون ریال)	محل تامین اعتبار	مبلغ ضمانت نامه شرکت در مناقصه (میلیون ریال)	تاریخ بازگشایی پاکت
۱	اجرای بوستان انقلاب و ... سطح شهر	۷۵۰۰۰	منابع داخلی	۳۷۵۰۰	۱۴۰۴/۰۸/۱۷ ساعت ۸

اصغر خوشخو – شهردار تربت جام

بدون شناسایی دقیق ذی نفعان و کنترل مرحله ای اجرا شوند، به ایجاد فساد و رانت و بهره برداری سوداگران منجر می شود. غیبی پور گفت: تولید گسترده و بدون مطالعه مسکن، فساد و رانت خلق می کند و حمایت صفر تا ۱۰۰ درصد دقیق مرحله به مرحله، تنها راه جلوگیری از سوء استفاده است. بر این اساس یکی از راهکارهای اجرای موفق مسکن اقتصادی، شناسایی دقیق کسانی است که واقعاً نیازمند مسکن هستند و به جای آنکه دولت میلیون ها واحد مسکونی بسازد، بهتر است تعداد محدودی مثلاً ۱۰۰ هزار واحد ساخته و اطمینان حاصل شود که این واحدها به دست افراد واجد شرایط برسد. این مدل، علاوه بر تضمین عدالت اجتماعی، توان اجرایی دولت را نیز کاهش نمی دهد و امکان مدیریت بهتر منابع، زیرساخت ها و اعتبارات بانکی را فراهم می آورد.

او به مدیریت مرحله ای و پایلوت محور در این پروژه ها اشاره و اضافه کرد: مدیریت متمرکز و پایلوت محور، کل فرایند از نام نویسی تا تحویل واحدها را کنترل می کند. این رویکرد شناسایی دقیق ذی نفعان از طریق نهادهای حمایتی مانند کمیته امداد و سازمان بهزیستی و نام نویسی دقیق افراد واجد شرایط، پیگیری کامل مراحل ساخت و تحویل توسط مجری و نهادهای مسئول، تضمین حمایت مالی مرحله ای توسط بانک ها به جای فشار یکباره بر نظام بانکی و پایش دائمی پروژه ها تا حصول اطمینان از اینکه واحدها به ذی نفع واقعی می رسد و از مسیر سوداگران خارج نمی شود را دربر می گیرد. او همچنین معتقد است مشارکت فعال تولید کنندگان مصالح و صنایع مرتبط با ساخت مسکن اقتصادی می تواند به کاهش هزینه ها کمک کند و صنایع داخلی را فعال نگه دارد. بر این اساس توافق قانونی بر سر تأمین مصالح با تخفیف مشخص برای پروژه های حمایتی می تواند زنجیره تولید و توزیع مصالح را با مسکن اقتصادی هماهنگ کند و فشار مالی پروژه ها را کاهش دهد. به گفته وی، این مدل علاوه بر حمایت از ذی نفعان واقعی، چرخه اقتصادی تولید کنندگان داخلی را نیز فعال می کند و انگیزه همکاری بخش خصوصی را بالا می برد.

■ درس تجربه های جهانی در «حمایت مسکنی» برای ایران

نگاه کلی به تجربه کشورهای پیشرفته هم نشان می دهد تأمین مسکن اقتصادی و پایدار برای اقشار کم درآمد، بدون حمایت دولت و سیاست گذاری جامع، امکان پذیر نیست. در بسیاری از این کشورها، موفقیت طرح های مسکن اقتصادی بر شناسایی دقیق ذی نفعان، ترکیب حمایت دولتی با مشارکت بخش خصوصی بوده است.

«مسکن اجتماعی» در اروپا با پرداخت یارانه ساخت، کنترل سطح و استاندارد واحدهای تولید شده و قیمت مسکن استیجاری، اقدامی کلیدی در حل بحران مسکن بوده است و هلند، فرانسه و کشورهای اسکاندیناوی نمونه های خوبی از مسکن اجتماعی به شمار می روند. کشورهای اسکاندیناوی (سوئد، نروژ و دانمارک) هم با ترکیب سیاست های مالیاتی، یارانه ای و مقررات قیمت گذاری، موفق شده اند سطح بالایی از عدالت مسکن را برای اقشار ضعیف جامعه ایجاد کنند.

در سنگاپور واقع در جنوب شرق آسیا هم بیش از ۸۰ درصد جمعیت در واحدهای مسکن دولتی زندگی می کنند. دولت با اعطای وام های کم بهره و مدل های پس انداز مرحله ای، امکان خرید خانه را برای خانواده های کم درآمد فراهم کرده است. این تجربه های نسبتاً موفق جهانی هم تأیید می کنند تولید مسکن اقتصادی بدون سیاست حمایتی و نظارت دقیق، حتی با بودجه کلان هم ناکام می ماند و موفقیت آن در گرو تمرکز بر ذی نفعان واقعی، کنترل مرحله ای، مشارکت بخش خصوصی و حمایت مالی دولت است و بدون این چارچوب، حتی برنامه های تولید انبوه نیز نمی تواند عدالت اجتماعی و دسترسی اقشار ضعیف به مسکن را تضمین کند.