نوسازی مسکن روستایی عملکرد ۹۶ چشم‌انداز ۹۷

یادداشت



علیرضا تابش
رئیس بنیاد مسکن انقلاب اسلامی

در برنامه عمران روستایی در سراسر کشور برای سال ۹۷ طرح بازنگری ۳۳ هزار و ۴۴۸ روستا را در دستور کار داریم که همه آنها پروسه طرح هادی را طی می‌کنند، خوشبختانه در تهیه طرح هادی و تسهیل آن به مرز ۱۰۰ درصدی رسیده‌ایم. در ۹۹۸ روستا طرح هادی روستایی در سال ۹۷ اجرا خواهد شد که هم‌اکنون ۳ هزار و ۵۲۰ روستا به‌صورت نیمه‌تمام طرح هادی در آنها به اجرا درآمده است.

در سال ۹۷، ۱۲۰ هزار سند صادر می‌کنیم، همچنین در سه سال اخیر واگذاری سند مالکیت برای ۱۹۰ هزار واحد مسکونی در شهرهای زیر ۲۵ هزار نفر بوده است. در ارائه خدمات فنی و صدور پروانه ساختمانی تاکنون ۲ میلیون و ۳۰۰ هزار واحد خدمات فنی را از بنیاد مسکن دریافت کرده‌اند. در تهیه طرح برای بافت باارزش روستایی تاکنون ۸۴ طرح تهیه شده است و در نظر داریم در سال جاری ۳۹ طرح را تهیه کنیم، در بخش اجرا نیز در این موضوع در ۵۹ روستا عملیات اجرایی آغاز شده است. بودجه عمران روستایی در سال ۹۶، ۱۹۱۲ میلیارد تومان بود که از این میزان ۶۰ درصد تخصیص داده شد و دریافتی از خزانه ۴۷ درصد بود، این روند در سال جاری به ۲ هزار و ۱۷۹ میلیارد تومان رسیده است که امیدواریم در سال جدید ۱۰۰ درصد منابع را دریافت کنیم.

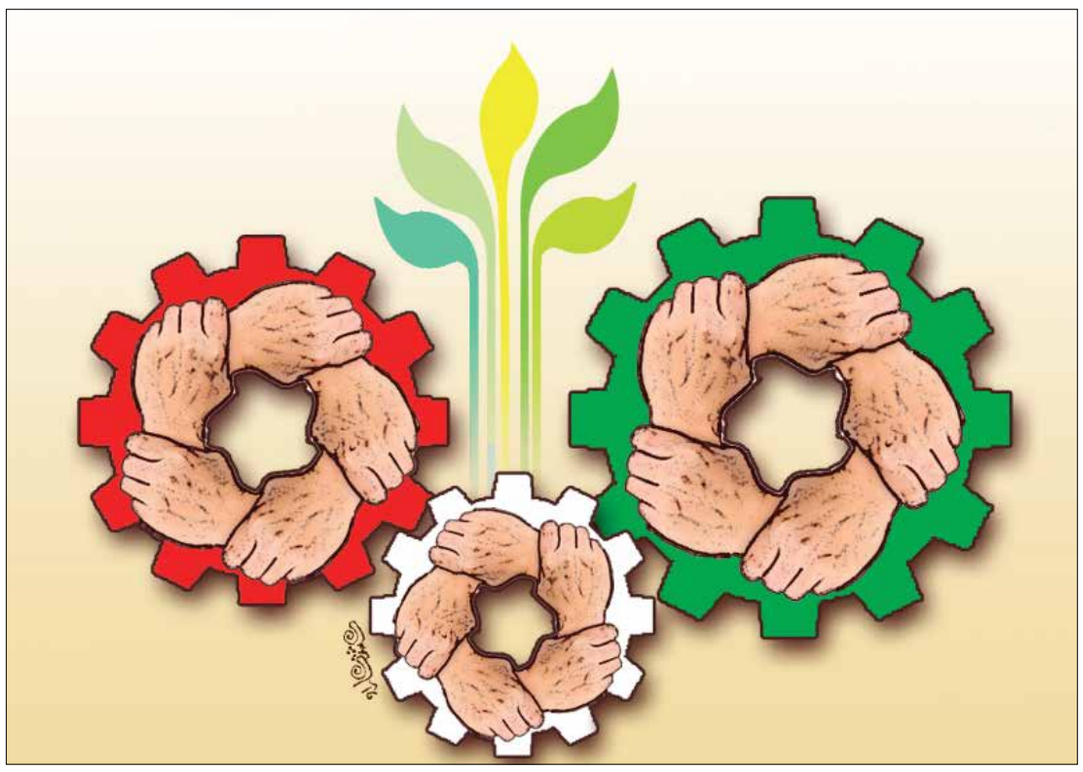
در مجموع در طرح بهسازی و نوسازی مسکن روستایی یک میلیون و ۶۳۰ هزار واحد خاتمه یافته است و ۳۵۰ هزار واحد در حال اتمام داریم که رقم یک میلیون و ۶۳۰ هزار واحد با تسهیلات بالغ بر ۱۹ میلیارد تومان به سرانجام رسیده است.

در سال ۸۴ تنها ۷ درصد سازه‌ها مقاوم بودند اما در حال حاضر به‌طور میانگین بیش از ۴۰ درصد سازه‌ها، مقاوم‌سازی شده‌اند که در برخی از شهرستان‌ها و استان‌ها رقم میانگین بالاتر است. به‌عنوان نمونه، در کرمان، سازه‌های روستایی ۵۸ درصد مقاوم‌سازی سازه‌ای را تجربه کردند. در سال ۹۶ از اعتبارات سال قبل، ۸۱ هزار واحد دارای طرح بهسازی عقد قرارداد داشتند که ۵۴ هزار واحد آن با اعتبار یکهزار میلیاردتومان اتمام یافتند. در سال گذشته از ۲۰۰ هزار واحد مسکونی، ۷۸ هزار واحد تشکیل پرونده و معرفی به بانک شدند که از این میزان، ۴۱ هزار واحد عقد قرارداد با بانک داشتند. سال ۹۶ سال پرحادثه‌ای بود. بر اساس آمار، زلزله‌های بالای ۴ ریشتر در سال ۹۶، ۳۱۱ مورد گزارش شد که این رقم در سال ۹۵، ۱۲۳ و در سال ۹۴، ۱۲۰ زلزله بود.

بر اساس آمار، زلزله‌های بالای ۵ ریشتر در سال ۹۶، ۳۴ مورد، در سال ۹۵، ۳ و در سال ۹۴، ۷ مورد ثبت شد. همچنین زلزله بالای ۶ ریشتر در سال ۹۶، ۶ مورد، در سال ۹۴ و ۹۵ صفر مورد گزارش شد که در تمامی موارد عنوان شده بازسازی تمامی واحدهای آسیب‌دیده از زلزله بر اساس قانون برعهده بنیاد مسکن انقلاب اسلامی است. در سال ۹۶ در ۱۴ استان بازسازی انجام شد که در مورد واحدهای مسکونی احداثی این رقم به ۷۹ هزار واحد و در مورد واحدهای مسکونی تعمیری به ۸۳ هزار واحد در سال ۹۶ رسید.

بنیاد مسکن انقلاب اسلامی دستگاهی است که در بازسازی‌ها مسئولیت دارد. از سال ۹۴ تا پایان ۹۶، ۲۴۶ هزار واحد مسکونی احداثی و تعمیری برآورد شد که از این میزان، ۱۰۲ هزار واحد آغاز شده و ۶۹ هزار واحد نیز به اتمام رسیده است. تسهیلات این میزان بازسازی‌ها نیز ۵ هزار میلیارد تومان بود که ۴۱۰۰ میلیارد تومان آن ابلاغی و ۱۱۰۰ میلیاردتومان آن بلاعوض بود که در مجموع فعالیت‌های بنیاد مسکن انقلاب اسلامی در بخش بازسازی مسکن روستایی قابل توجه بوده است.

منبع: وزارت راه



عکس: مهر

«ایران» گزارش می‌دهد

«اقتصاد امید» در بازارهای ایران

ریحانه یاسینی
روزنامه نگار

«امید بخش جدایی‌ناپذیری از زندگی اجتماعی است. با این حال، امید به‌طور سیستماتیک در علوم انسانی مورد مطالعه قرار نگرفته است. هیروکازو میازاکی و ریچارد سوندربرگ، مقاله‌هایی را جمع‌آوری کرده‌اند که امید را در گستره وسیعی از موقعیت‌ها بررسی می‌کند.

این بررسی نشان می‌دهد که در اصلاح نئولیبرالی ژاپن در اوایل قرن ۲۱، نوآوری اقتصادی در آفریقای غربی و فراخوان سیاسی باراک اوباما در سال ۲۰۰۸ درست در میانه بحران مالی جهان، امید نقش اساسی داشته است.» این شرح کوتاه کتابی با عنوان «اقتصاد امید» است که در سال ۲۰۱۶ نوشته شده است.

به این ترتیب، مطالعات مختلف در سطح جهانی اثبات می‌کند که میان امید و اقتصاد رابطه وجود دارد، مردم در کشورهای مختلف توسعه یافته و در حال توسعه هرقدر امید بیشتری داشته باشند، اوضاع اقتصادی آنها و رشد اقتصادی کشورشان بهتر خواهد بود.

این ایده، دقیقاً همان چیزی است که در ایران اتفاق افتاده است. زمانی که مردم به اقتصاد امیدوار بودند و رفتارهای هیجانی کمتری مانند هجوم به بازارها برای خرید ارز از خود نشان نمی‌دادند، اوضاع بهتر بود. اما بعد از اینکه آیه‌های یأس‌مدام در اخبار، شبکه‌های اجتماعی، محافل شخصی و... خوانده شد، اوضاع تغییر کرد. تمام بررسی‌ها در شاخص‌های بازارها طی سال‌های اخیر نشان می‌دهد که امید، یکی از مؤلفه‌های مهم در تعیین وضعیت بازار هاست.

> نظریه‌های علمی و نظرات کارشناسی نشان می‌دهد که احساس یأس و سرخوردگی، نه تمام علت، بلکه یکی از مؤلفه‌های مهم در نوسانات بازارهاست.

در سال ۹۶، بعد از انتشار لایحه بودجه، اقتصاد و اعداد و ارقام حساس، به نقل هر محفلی تبدیل شد و کم کم تزریق احساسات منفی به مردم افزایش یافت. محمد فاضلی، جامعه شناس همان زمان با اشاره به احساس ناامیدی مردم بر اثر شدت اخبار منفی گفته بود: «فقدان رسانه‌های حرفه‌ای و بالاخص تلویزیون حرفه‌ای و متعهد به اطلاع‌رسانی بی‌طرفانه نقش عظیمی در بروز این وضعیت دارد. اقتصاد با وجود همه اهمیتی که برای زندگی اجتماعی و عموم مردم دارد، مفسرانی نداشته است که به زبان مردم سخن بگویند. این مسأله را با آن‌چه در پزشکی اتفاق افتاده است مقایسه کنید تا مسأله روشن‌تر شود. پزشکان با حضور در رسانه‌ها، استفاده از فضای مجازی و بسیاری ابزارهای دیگر کوشیده‌اند تا دانش پزشکی را عمومی سازند.عرصه علم اقتصاد گویی همواره از چنین افرادی خالی بوده است. ترکیب رسانه غیرحرفه‌ای و با سرمایه اجتماعی اندک که اعتماد مردم به آن کمتر است، با فقدان مفسران اقتصاد برای مردم، بخش مهمی از گفتارها و نوشتارهای اقتصادی را از دسترس فهم مردم خارج کرده است.»

نوسان شاخص‌های بورسی و ارزی با امید و ناامیدی

در ابتدای سال ۹۲، دلار در محدوده ۳ هزار و ۵۰۰ تومانی قرار داشت. تا رسیدن به زمان انتخابات به ۳۶۰۰ تومان هم رسید اما بعد از انتخاب حسن روحانی و دولت تدبیر و امید، قیمت ارز بلافاصله بدون آنکه سیاست‌های ارزی توسط دولت تغییری کند، رو به کاهش گذاشت. دلار در دهه اول تیرماه ۹۲، به کانال ۳۳۰۰ تومانی وارد شد و تا انتهای سال، قیمت‌های کمتری را هم تجربه کرد، به کانال ۲۹۰۰ تومانی هم وارد شد و در نهایت سال ۹۲، با دلار سه هزار تومانی به پایان رسید.

در سال ۹۶ نیز بعد از برگزاری انتخابات دوازدهم تقریباً اتفاق مشابهی تکرار شد. دلار، سال را در کانال ۳۸۰۰ تومان آغاز کرده بود. کارشناسان پیش‌بینی می‌کردند که بازار مانند همیشه وابستگی زیادی به نتیجه انتخابات خواهد داشت، اما انتخاب مجدد حسن روحانی باعث شد که بازار ارز ثبات خود را در نیمه اول سال گذشته حفظ کند و ارزش دلار در محدوده ۳۷۰۰ تومانی باقی بماند. اما درست بعد از انتخابات، بعضی از رسانه‌ها، کانال‌ها در شبکه‌های اجتماعی و... بیش از قبل ناامیدی به جامعه تزریق کردند و نظریه‌های علمی و نظرات کارشناسی نشان می‌دهد که احساس یأس و سرخوردگی، نه تمام علت، بلکه یکی از مؤلفه‌های مهم در نوسانات بازارهاست.

بازار سهام نیز بعد از استقرار دولت یازدهم و امیدواری مردم برای به سرانجام رسیدن توافق هسته‌ای، رفته رفته بهبود یافت تا در دی ماه ۹۲ به شاخص ۸۹ هزار و ۵۰۰ واحد رسید اما کمی بعد این شاخص با کاهش همزمان شش نماد پتروشیمی به ۶۱ هزار واحد سقوط کرد تا زمانی که بعد از تفاهم لوزان، تفاهم اولیه برای رسیدن به توافق هسته‌ای، رسانه‌ها با تیترهایی سرشار از شعف به استقبال بازار سهام در سال ۹۳ رفتند. «ثبت رکورد نیم قرن بورس»، «بورس رکورد زد، دلار درجا می‌زند» و تیترهای زیادی از این قبیل نشان از تحولات خاص بازارهای مالی بعد از اعلام بیانیه سوئیس داشت.

پیش از رسیدن به تفاهم هسته‌ای عده‌ای از کارشناسان و فعالان اقتصادی پیش‌بینی می‌کردند قیمت دلار کاهش پیدا کند و شاخص بورس، افزایش خوبی داشته باشد که در سه روز اول گشایش بازارها، به ۷۱ هزار واحد رسید. مشابه این شرایط بعد از توافق ژنو در آذر ماه ۹۳، توافق هسته‌ای نهایی و زمان اجرایی شدن برجام نیز اتفاق افتاد؛ تمام این تحولات در صورتی بود که تغییرات اجرایی صورت نگرفته بود و تنها مردم، با امید در بازارها رفتار می‌کردند.

جمشید پژویان، اقتصاددان، گفته بود:«امید، تغییرات زیادی را در بازارها ایجاد می‌کند. از این نمونه‌ها در تاریخ کم نداشته‌ایم، رشد بورس نیز به‌دلیل همین امید اتفاق افتاده است. مثلاً دقت کنید به دورانی که در زمان جنگ تحمیلی با اینکه ۸ سال شرایط سخت اقتصادی را تحمل کردیم، اما چون توقعات مردم فرق می‌کرد بعد از تأیید قطعنامه قیمت دلار کاهش یافت. در صورتی که هیچ دلیل منطقی برای آن وجود نداشت.» با این حساب، افزایش قیمت‌ها در بازار را نیز می‌توان روی دیگر همین سکه دید. زمانی که امید مردم تحت تأثیر عوامل مختلف واقعی و تلقینی رو به ناامیدی برود، رفتار آنها در بازارها نیز تغییر می‌کند و در کنار بقیه عوامل سیاسی و اقتصادی، به یکی از مؤلفه‌های نوسانات بازارها تبدیل می‌شود.

هفت خان نوسازی سرپناه روستانشینان

علی شیرین آبادی
کارشناس ارشد برنامه‌ریزی رفاه اجتماعی
تقی رحیمی
کارشناس ارشد جمعیت شناسی

نیاز به مسکن مناسب و مقاوم از نیازهای اساسی هر فرد و خانواده‌ای است. این مسأله در اصل سی و یکم قانون اساسی نیز به‌وضوح بیان شده است. از این‌رو یکی از حوزه‌های رفاه اجتماعی، بررسی، تحقیق و برنامه‌ریزی در فراهم آوردن مسکن مناسب و مقاوم برای تمام افرادی است که توانایی کافی در این امر ندارند و وظیفه‌ای است که بر دولت واگذار شده است تا در این حوزه وارد عمل شود و اقدام به تأمین مسکن مناسب برای چنین شهروندانی بنماید.

از آن جایی که کشورمان دارای اقلیم‌های جغرافیایی و فرهنگی متفاوتی است، مسکن نواحی روستایی نیز از دیرباز با توجه به شرایط اقلیمی، جغرافیایی و اوضاع اجتماعی، فرهنگی هر منطقه‌ای ایجاد می‌شده است.

به‌دلیل محرومیت اقشار روستانشین و کم درآمد، پس از پیروزی انقلاب اسلامی، بنیاد مسکن انقلاب اسلامی به‌عنوان متولی امر ساخت و نوسازی مسکن محرومان و اقشار کم درآمد فعالیت خود را آغاز کرده است. در این رابطه متقاضیان با کسب جواز ساخت از دهیاری‌ها و بخشداری‌های محل زندگی خود و تشکیل پرونده در بنیاد، به بانک مسکن معرفی شده و اقدام به دریافت تسهیلات بلند مدت ساخت مسکن می‌نمایند.

با توجه به اعتبارات مصوب، میزان تسهیلات نیز هر ساله افزایش می‌یابد که این میزان تسهیلات به‌صورت مرحله‌ای و با توجه به پیشرفت کار به متقاضی ارائه می‌شود. در سال ۱۳۹۷ مبلغ تسهیلات ساخت مسکن روستایی به ۲۵ میلیون تومان افزایش پیدا کرده است. ساخت مسکن مقاوم و مناسب از دغدغه‌های اصلی روستاییان به شمار می‌رود، زیرا تجربه حوادث تلخی همچون سیل و زلزله‌های ویرانگر، لزوم ساخت مسکن مقاوم در برابر آسیب‌های طبیعی را بیش از پیش جدی ساخته است.

چالش تسهیلات کم

در ارتباط با نوسازی مسکن روستاییان، چالش‌های عمده‌ای وجود دارد که لازم است مسئولان و متولیان امر، بیش از پیش به این موارد توجه نمایند تا بتوان در راستای بهبود وضعیت سکونت روستاییان حرکت کرد.

از چالش‌های این حوزه می‌توان به بحث کم بودن تسهیلات اشاره کرد. ساخت یک باب منزل مهندسی ساز و مقاوم در روستاها با دارا بودن یک پذیرایی، یک اتاق خواب، آشپزخانه، حمام و سرویس بهداشتی مبالغ هنگفتی حداقل ۶۰ میلیون تومان هزینه در بر دارد. اما مبلغ ۲۵ میلیون تومان فقط برای مقاوم‌سازی و ساخت زیر بنای بتونی و اسکلت فلزی آن به نظر می‌رسد کافی باشد. به‌دلیل گران بودن مصالح ساختمانی و نیز از آن جایی که اقشار روستانشین و محروم کشور از نابرابری، فقر و بیکاری‌های بلندمدت در رنج هستند، توانایی محدودی دارند تا از منابع مالی خودشان برای تکمیل واحدهای مسکونی در حال ساخت استفاده نمایند و نمی‌توانند با منابع مالی خودشان استانداردهای رایج را رعایت کنند. از دیگر موارد مورد توجه، روند دریافت تسهیلات است. با توجه به محدود بودن تعداد تسهیلات، متقاضی پس از تشکیل پرونده باید در نوبت دریافت تسهیلات قرار گیرد. در سال ۱۳۹۷ فقط تعداد ۲۰۰ هزار فقره تسهیلات ۲۵ میلیون تومانی برای متقاضیان در نظر گرفته شده است که این تعداد، محدودیت و در نوبت قرار گرفتن متقاضیان را الزامی می‌سازد.

مشکلات مالکیت زمین‌های مورد احداث

از دیگر چالش‌های مهم در راه نوسازی و بهسازی مسکن روستایی، بحث مربوط به مالکیت زمین‌های مورد احداث واحدهای مسکونی است. طبق قانون افرادی مشمول دریافت این تسهیلات قرار می‌گیرند که دارای زمین ملکی یا قولنامه‌ای در روستاها یا شهرهای کوچک زیر ۲۵ هزار نفر باشند، زیرا هر شخصی که متقاضی دریافت تسهیلات باشد باید مالک زمین ملکی یا قولنامه‌ای باشد. برای مثال اگر یکی از افراد خانواده بخواهد مسکن نو بسازد باید به نام مالک زمین یعنی پدر خانواده تسهیلات دریافت کند و آن فرد خود به ساخت مسکن اقدام کند.

این در صورتی است که اگر پدر خانواده فوت نماید، در تقسیم ارث و ملک بین اعضای خانواده اختلاف رخ می‌دهد، زیرا آن فرزند خانواده که اقدام به ساخت مسکن در ملک پدری نموده است خود را مالک واحد مسکونی می‌داند و در این صورت اعضای خانواده در تقسیم ارث و میراث دچار مشکل می‌شوند. علاوه بر این بسیاری از زمین‌های روستایی که برای ساخت مسکن هستند فاقد سند مالکیت معتبرند و این موضوع نیز در ساخت مسکن جدید برای روستاییان مشکل‌ساز است. مسأله مهم دیگر این است از آن جایی که اقساط بازپرداخت تسهیلات بلند مدت و تا سقف ۱۵سال با دوره ساخت است افرادی که باید به‌عنوان ضامن به بانک معرفی شوند، تمایل و رغبت کمتری دارند تا ضمانت بازپرداخت این تسهیلات را بر عهده بگیرند. در این صورت افرادی هم که توانایی بازپرداخت تسهیلات در موعد مقرر را دارند به‌دلیل نپذیرفتن افراد جهت ضمانت از دریافت این تسهیلات محروم می‌شوند.

بی‌توجهی به فرهنگ روستایی

از دیگر مسائل مهم در این حوزه، نگاه نکردن به شیوه زندگی و فرهنگ روستایی و ساخت مسکن روستایی مشابه مسکن شهری و عدم کارایی لازم و متناسب با زندگی روستایی است. ارائه نقشه و سبک ساخت مسکن مشابه با آنچه که در شهرها ساخته می‌شود سبب بیگانگی و عدم سازگاری بیشتر روستاییان با این گونه واحدهای مسکونی می‌شود. پراکندگی روستاها در کشور و نبود نیروی فنی کافی جهت نظارت بر ساخت واحدهای مسکونی از دیگر چالش‌های این حوزه است.

به همین دلیل ممکن است به‌دلیل عدم نظارت دقیق و کافی نیروهای فنی، واحدهای مسکونی بدون توجه به معیارهای فنی ساخته شود که در این صورت آسیب‌پذیری آنها در برابر بلایای طبیعی نیز بیشتر می‌شود.

ضعف نظارت بر فرآیند تولید مسکن

بالاخره به‌عنوان آخرین چالش مهم در این عرصه، می‌توان به ضعف دستگاه‌های اجرایی و تصمیم گیرنده مؤثر در سیاستگذاری، برنامه‌ریزی و نظارت بر فرآیند تولید مسکن و نیز درهم آمیختگی مسائل توسعه اقتصادی روستایی و توسعه مسکن روستایی اشاره کرد. دستگاه‌های متولی امر مسکن روستایی به مانند بنیاد مسکن انقلاب اسلامی، دهیاری‌ها و بخشداری‌ها، معاونت عمران استانداری‌ها، وزارت راه و شهرسازی، نهادهای حمایتی کمیته امداد و بهزیستی، هر یک با توجه به وظایف و مسئولیت‌هایی که دارند در تأمین مسکن روستاییان مشارکت می‌کنند. نبود طرح جامع مسکن روستایی نیز یکی از ضعف‌های این موضوع است که سبب می‌شود امور مربوط به توسعه مسکن روستایی نیز دستخوش مشکلات زیادی شود.



عکس: ایلنا

پیشنهادهایی برای توسعه بهتر مسکن روستایی

برش

با توجه به مباحث مطرح شده می‌توان پیشنهادهای زیر را برای بهتر شدن تأمین و توسعه مسکن روستایی به کار گرفت.

- تشکیل تعاونی توسعه مسکن روستایی با حمایت دولت و اعطای تسهیلات و نیز خدمات مورد نیاز ساخت و ساز مسکن بجز تسهیلات بنیاد مسکن برای متقاضیانی که توانایی مالی بسیار اندکی دارند.
- کوشش هر چه بیشتر دولت برای سندار کردن همه زمین‌های روستاییان برای کاهش مشکلات و موانع مربوط به این مسأله
- قبول اسناد ملکی و پروانه‌های کسب و بهره‌برداری جهت ضمانت بازپرداخت تسهیلات نزد بانک‌ها.
- تدوین و تصویب یک طرح جامع توسعه مسکن روستایی که در آن مسکن روستایی به‌طور دقیق مورد تحقیق و بررسی قرار گیرد و راهکارها و برنامه‌های مورد نیاز نیز با توجه به نوع بافت مسکن روستایی و شرایط اجتماعی، فرهنگی و نیز جغرافیایی هر منطقه ارائه گردد. در این طرح مسکن روستایی باید با توجه به بافت روستایی و نحوه زندگی روستاییان مورد برنامه‌ریزی قرار گیرد.