

تحلیلی از وضعیت مسکن

و بررسی مشکلات تعاونی‌های مسکن

با توجه به رشد فزاینده جمعیت و غیر قابل سکونت شدن در حدود یکصد هزار واحد مسکونی در هر سال و ده‌ها هزار واحد مسکونی که در حوادث طبیعی مانند سیل و زلزله منهدم می‌شوند، معضل کمبود مسکن بطور شدیدتری مطرح می‌شود.

از: اداره کل تعاون خراسان
تنظیم کننده: هاشم افشار

کمبود مسکن در جامعه ما معضلی است که نسبت به سایر مشکلات اقتصادی خود را صریحتر، حادتر و ملموس تر می‌نمایاند. ساخت مسکن تا سال ۶۵ بلحاظ واگذاری زمین از طرف اداره کل زمین شهری با قیمت‌های مناسب، پرداخت وام با کارمزدهای اندک، وجود مصالح ارزان قیمت و ... نسبتاً

خوب بود با وجود این، طبق آمارهای منتشره در سال مزبور، حدود ۱/۴۴ میلیون واحد مسکونی کمبود وجود داشته است.

در برنامه اول توسعه اقتصادی - اجتماعی و فرهنگی کشور پیش‌بینی شده بود که سالانه نزدیک به پانصد هزار واحد مسکونی ساخته شود که ضمن جبران کمبود قبلی، افزایش جمعیت بعدی را نیز پاسخ دهد، ولی بدلائل مختلف از دو میلیون واحد مسکونی که قرار بود در چهار سال اول برنامه ساخته شود تنها

هفتصد هزار واحد ساخته شده است. در نتیجه کمبود مسکن در جامعه به حدود سه میلیون واحد رسیده است.

طبق ضوابط عمومی و استانداردهای رایج در جهان نباید قیمت مسکن بیش از پنج برابر حقوق سالانه یک فرد باشد. در صورتیکه در ایران قیمت مسکن تا ۲۵ برابر حقوق سالانه فرد را در بر می‌گیرد.

نکته اصلی در اینجا است که بخش اعظم گروه‌های فاقد مسکن، حقوق‌بگیرها،

برنامه‌های تعدیل اقتصادی بدون در نظر گرفتن قدرت خرید محدود حقوق بگیران از طرف اداره کل زمین شهری در خصوص زمینهای مورد واگذاری و هزینه‌های آماده سازی اعمال گردیده و اداره مذکور مبالغ هنگفتی را بابت زمین و هزینه آماده سازی

فعلی این چنین به نظر می‌رسد که بخش تعاونی به خوبی قادر به ارائه این مدیریت خاص خواهد بود، به شرط آنکه دولت موانع موجود را از سر راه آن بردار و تسهیلات و امکانات لازم را در حد مقدورات خود به سوی این بخش سوق دهد.

کارمندان و کارگران می‌باشند که این افراد در قسمتهای مختلف نظامی و انتظامی، اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی تشکیل دهنده بدنه دولت هستند. طبیعی است که فشارهای ناشی از کمبود مسکن، رفتار سازمانی، خانوادگی و اجتماعی آنان را تحت تأثیر قرار خواهد داد.



کیفیت و کمیت کار مفید پایین می‌آید و یا برای دستیابی به درآمد بیشتر، افراد به شغل‌های کاذب و احتمالاً تخلف و سوء استفاده رو می‌آورند.

با توجه به رشد فزاینده جمعیت، غیر قابل سکونت شدن سالانه حدود صد هزار واحد مسکونی موجود که عمر مفید آنها به سر می‌رسد و به سوی تخریب پیش می‌روند و دهها هزار واحد مسکونی که در حوادث طبیعی مانند سیل و زلزله منهدم می‌شوند، معضل کمبود مسکن سال به سال، صورت بحرانی‌تری به خود خواهد گرفت، مگر آنکه با اعمال مدیریتی صحیح و با برخورداری از مشارکت مردم، سالانه ۶۰۰-۵۰۰ هزار واحد مسکونی با مصالح بومی و قابل دسترس و براساس الگوهای مناسب ساخته شود.

مطالبه می‌نماید و در عین حال وجوه دریافتی خود را علی الحساب اعلام می‌کند و با افزایش نرخ تورم مبالغ درخواستی را افزایش می‌دهد. این برخورد عملاً از یکی دو سال گذشته باعث تشویش خاطر تعاونیها گردیده و آنها هر لحظه منتظر تغییر قیمتهای اعلام شده از سوی اداره یاد شده می‌باشند و در نتیجه امکان هرگونه برنامه‌ریزی از آنها سلب می‌شود. لذا بمنظور رفع این مشکل پیشنهاد می‌گردد:

الف - اداره کل محترم زمین شهری بهای اراضی واگذاری به تعاونیهای مسکن را حتی الامکان براساس قیمتهای سال ۶۱ محاسبه کند و هزینه آماده سازی زمین مسکونی تعاونیها را بر اساس قیمت تمام شده و در اقساط بلند مدت (حداقل ۱۰٪ آن بعد از تخصیص وام از منابع بانکی) دریافت دارد.

ب - مبلغ اعلام شده بابت بهای زمین و هزینه آماده سازی قطعی باشد تا امکان برنامه‌ریزی برای مدیران تعاونیها فراهم گردد.

ج - با عنایت به وضعیت اقتصادی موجود،

متأسفانه در حال حاضر مشکلات و معضلاتی که در سر راه تعاونیهای مسکن می‌باشد موجب گردیده، تعداد زیادی از آنها که حتی تا مرحله اخذ زمین پیش رفته‌اند، نسبت به فسخ قرار داد خود با اداره کل زمین شهری اقدام نمایند و تعداد دیگری نیز تقاضای فسخ قرار داد را داشته باشند. برای رها شدن تعاونیهای مسکن از بند مشکلات موجود و افزایش توان کارآیی آنها که مآلاً به مقابله جدی با معضل مسکن و پیشگیری از تبعات سوء آن خواهد انجامید پیشنهاداتی به شرح زیر ارائه می‌شود تا شاید مدخلی برای ورود به این مبحث و راهگشا و چاره سازی برای حل این معضل باشد:

پیشنهاداتی جهت بهبود ساخت و ساز مسکن

۱- زمین:

متأسفانه افزایش قیمتهای ناشی از اجرای

البته کار تحقیق و مطالعه جهت دستیابی به الگوهای مناسب چه در زمینه تولید مصالح ساختمانی ارزان و مقاوم و چه تکنولوژی احداث ساختمان و چه اندازه‌ها و شیوه‌های انبوه سازی که نهایتاً امر ساخت سریع و ارزان واحدهای مسکونی را ممکن سازد به عهده دولت است که می‌باید با بهره‌گیری از توان علمی مراکز دانشگاهی به این مهم اقدام نماید. اما واقعیهایی موجود نشان دهنده آن است که دولت خود برای سرمایه‌گذاری مستقیم و احداث ساختمان قادر به ارائه مدیریتی گسترده نیست. بخش خصوصی نیز که به طور طبیعی به دنبال کسب سود کلان می‌باشد، نمی‌تواند در این زمینه کارساز باشد و با این مشکل مقابله کند.

این کار مدیریت خاصی را می‌طلبد که از یک سو توان انجام کار برنامه‌ای را داشته باشد و از دیگر سو از حمایت، دخالت و مشارکت همه جانبه مردم برخوردار گردد. در شرایط

دریافت هزینه آماده سازی بطور مقطعی متوقف گردد و با اینکه آماده سازی زمین به شرکت ذینفع واگذار شود تا ضمن رعایت مقررات شهرسازی، هزینه‌های معموله به حداقل ممکن برسد. (در خصوص تعاونیهای کوچک می‌توان از همکاری اتحادیه‌ها استفاده نمود).

۲- تخصیص وام:

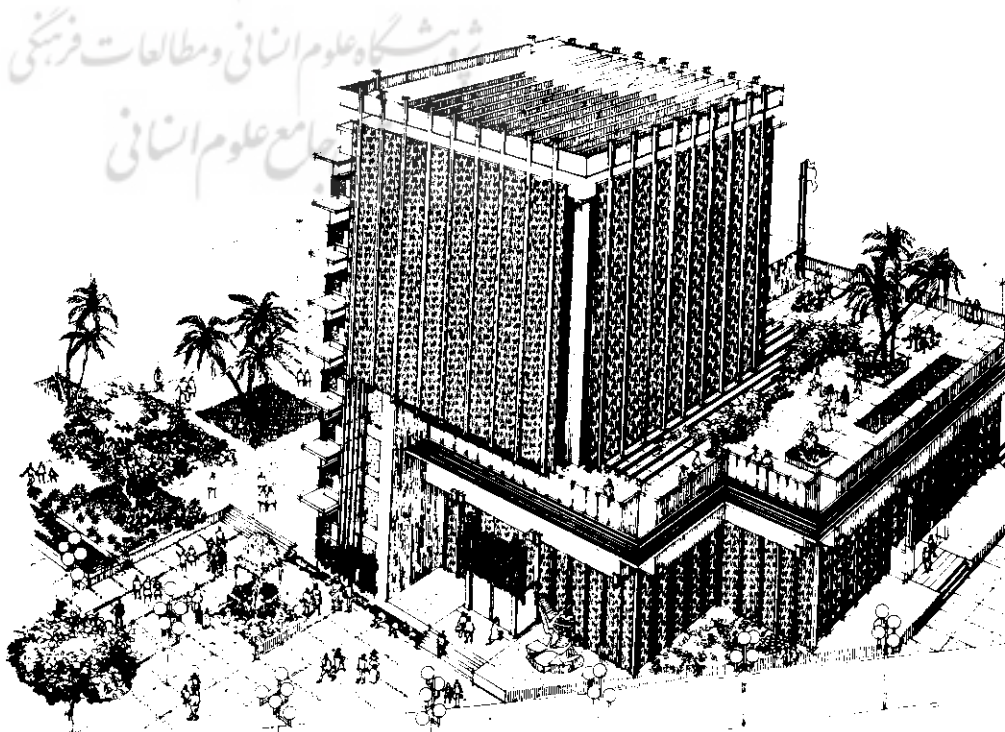
بموجب اطلاعات اخذ شده از تعاونیهای مسکن و تحقیقات بعمل آمده، از ابتدای سال ۷۱ پرداخت وام به شرکتهای تعاونی مسکن بسیار ناچیز بوده و شرکتهای تعاونی عمدتاً با هزینه کردن مبالغی (حدود ۲۰٪ کل پروژه) و دپو نمودن مصالح در انتظار دریافت وام می‌باشند.

در مراجعات مکرر به بانکهای تخصصی و غیر تخصصی و تسلیم نمودن درخواست وام،

متأسفانه اعلام می‌گردد وامی جهت تعاونیهای مسکن اختصاص نیافته است. بدیهی است این مدت هرچه طولانی‌تر شود. با توجه به بالا رفتن هزینه‌های نگهداری و انبار داری و ضایع شدن مصالح، زیانهای سنگینی را متوجه تعاونیها می‌سازد، مضافاً اینکه عدم تخصیص وام از طرف بانکها باعث نگرانی شرکتهائی که تازه زمین گرفته‌اند گردیده تا حدی که خود یکی از علل عمده فسخ قرار داده بشمار می‌آید. در این زمینه پیشنهاد می‌گردد:

الف - با مدیریت بانکهای عامل بخصوص بانک مسکن توافق شود تا با هماهنگی ادارات کل تعاون استان نسبت به تخصیص وام به شرکتهای تعاونی مسکن سریعاً اقدام نمایند.
ب - در قالب یکی از تبصره‌های قانون بودجه کشور اعتبار مورد نیاز ساخت و ساز واحدهای مسکونی تعاونیهای مسکن پیش‌بینی

بخش تعاونی بخوبی قادر به مقابله با مشکل مسکن می‌باشد، بشرط آنکه موانع موجود از سر راه آن برداشته شده و تسهیلات و امکانات لازم در حد مقدور به سوی این بخش سوق داده شود.



شود تا ضمن جلوگیری از اتلاف وقت و سرگردانی شرکتهای اعتبارات تخصیص یافته موجب تقویت روحیه تعاون، تقلیل قیمت واحدهای مسکونی و ایجاد انگیزه بیشتر برای تشکیل تعاونی در بین اقشار مختلف جامعه گردد.

ج - با توجه به اینکه اعتباراتی جهت احداث مسکن در بودجه کل کشور (عمرانی) منظور می‌شود. درصدی از این اعتبارات جهت بخش تعاون (ساخت مسکن) اختصاص یابد.

د - بانکهای عامل هنگام پرداخت تسهیلات، تعاونیها را شخصیت حقوقی کامل تلقی می‌نمایند و از این بابت تعاونیها برای دریافت وام با مشکلات متعددی چون طولانی شدن مدت انجام تشریقات پرداخت وام به جهت گرفتن مجوزهای لازم از مدیریت بانکها، کاهش میزان تسهیلات تخصیصی برای هر عضو و ... مواجه می‌شوند. در چنین حالتی حقیقت این است که تعاونیهای مسکن اعتبارات دریافتی را در قالب شخصیت حقوقی برای اشخاص حقیقی دریافت می‌دارند. زیرا وام دریافتی پس از طی دوره مشارکت مدنی به تک تک اعضا منتقل می‌گردد. و هر عضو شخصاً نسبت به پرداخت اقساط خود اقدام می‌نماید. لذا بانکها متقاعد گردند که اعتبارات تعاونیهای مسکن را تا سقف اعلام شده برای کلیه تعاونیهای مسکن در استان تصویب نمایند و اولییتی را برای تعاونیها در نظر بگیرند.

۳- مصالح ساختمانی:

با توجه به اینکه بهای مصالح ساختمانی در اثر اجرای سیاست‌های ارزی جدید افزایش زیادی یافته، عملاً اتحادیه‌های تعاونی مسکن، کارآیی خود را در زمینه مصالح مورد نیاز به تعاونیها از دست داده‌اند و با امکانات موجود سرنوشتی جز ورشکستگی و انحلال ندارند. لذا پیشنهاد می‌گردد:

الف - صندوق تعاون جهت خرید کلان مصالح مورد نیاز، چه از طریق پیش خرید و یا خرید از خارج کشور، اتحادیه‌ها را تقویت نموده و ادارات کل تعاون استانها با حمایت

در مورد پرداخت مالیات از بخشودگیهای
درخوری استفاده نمایند.

۲- ادارات امور اقتصادی و دارایی عملیات
اجرائی شرکتهای تعاونی را به صورت
امانی تلقی نمایند تا لااقل مبلغ کمتری
بابت مالیات توسط شرکتهای تعاونی
پرداخت گردد.

ب - بیمه:

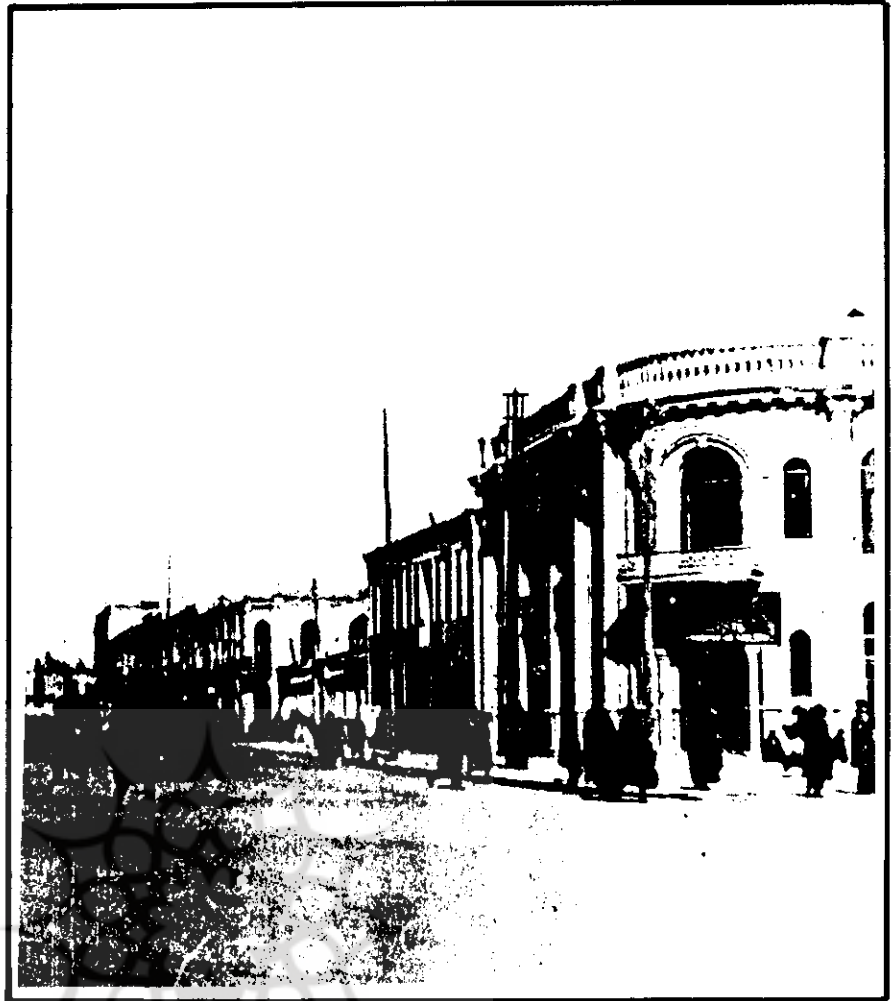
در ساختمان سازی بصورت انفرادی عملاً
ادارات تأمین اجتماعی، هیچگونه وجهی را
بابت بیمه دریافت نمی دارند ولی تعاونیها را
که در حقیقت تشکلی از افراد میباشند، از
لمحاظ دریافت حق بیمه در فشار قرار می دهند و
بلمحاظ آنکه تعاونیها شخصیت حقوقی داشته و
دارای دفاتر قانونی میباشند، ملزم به پرداخت
مبالغ هنگفتی بابت حق بیمه می نمایند که امید
است در این خصوص نیز تدبیری اندیشیده
شود.

ج - عوارض و حقوق شهرداری:

شهرداریها برای واحدهای مسکونی
شخصی و به صورت انفرادی تنها به امضاء
یک مهندس محاسب اکتفا می کنند ولی در
مورد تعاونیها به جهت بالا بودن سطح زیربنا،
علاوه بر امضای مهندسهای محاسب امضاء
مهندس آرشیتکت را هم الزامی می دانند و هر
تعاونی از بابت هزینه امضای مهندس ناظر،
عوارض و ... مجبور است مبالغ هنگفتی را به
شهرداری پرداخت نماید. لذا در صورت
امکان به نحوه مقتضی این مشکلات از سر راه
تعاونیهای مسکن برداشته شود.

در خاتمه انتظار می رود ترتیبی اتخاذ گردد
تا کلیه سازمانهای دست اندر کار با حمایت
کامل خود از تعاون گامی در جهت رفع این
معضل اجتماعی برداشته و کمکی به اقشار
محروم جامعه بنمایند.

(۱) آمار مربوط به مسکن در برنامه اول پنج ساله از
مقاله دکتر رزاقی مندرج در روزنامه قدس
۷/۲۲/۷۲ استخراج گردیده است.



با عنایت به وضعیت اقتصادی موجود، بهتر است آماده سازی زمین به شرکت تعاونی ذینفع واگذار شود تا ضمن رعایت مقررات شهرسازی، هزینه های مربوط به حداقل برسد.

و دفتر خانه های اسناد رسمی از قانون مذکور
برداشت نادرستی داشته و این قانون رانست به
تعاونیهای مسکن اجرا نمی نمایند. لذا لازم
است بنحو مقتضی دستور اجرای قانون برای
ادارات ثبت صادر گردد.

۵- مالیات، بیمه، عوارض شهرداری:

الف - مالیات دریافتی از تعاونیهای مسکن
۱۰٪ می باشد (بیمانکاری) در صورتیکه
بخش خصوصی بطور انفرادی یا تجمعی عملاً
از پرداخت هرگونه مالیات معاف می باشد و
مالیات بسیار ناچیزی پرداخت می کند لذا
پیشنهاد می شود:

۱- در صورت امکان این بخش از تعاونیها هم

کامل خود موجبات رشد اتحادیه را فراهم
نمایند تا مصالح مورد نیاز تعاونیهای مسکن
ارزاتر از بازار، تأمین گردد.

ب - با واگذاری نمایندگی توزیع بعضی
از مصالح ساختمانی مانند آهن آلات، سیمان
و ... به اتحادیه های تعاونی مسکن، بینه مالی و
قدرت ارائه خدمات آنها را افزایش دهند.

۴- اجرای قوانین حمایتی:

علی رغم تصویب قانون الحاق یک
تبصره به ماده سه و تغییر درصدهای مذکور
در بندهای الف و ج ماده ۱۲ قانون وصول
برخی از درآمدهای دولت (موضوع تقلیل
حق الثبت تعاونیها)، متأسفانه ادارات ثبت اسناد