

وزیر راه و شهرسازی در جمع مدیران راه و شهرسازی سراسر کشور مطرح کرد:

افزایش جمعیت و توسعه شهری در شهرهای میانی

سیاست گذشته در مورد مسکن درست نبوده است. بدین معنا هرچقدر هزینه و سرمایه گذاری بیشتری کرده و آمار ساخت و ساز را افزایش دهیم تا زمانی که برنامه های شهرسازی و ساخت و ساز به سمت حاشیه ها باشد، وضعیت بدتر می شود. به همین دلیل نیز ما باید به سمت مرکز و داخل شهرها برگردیم و نگاه درون شهری داشته باشیم.

آخوندی تاکید کرد: نگاه درون شهری برنامه محوری و سیاست اصلی ما در حوزه مسکن و شهرسازی در این دوره از وزارت راه و شهرسازی است.

تاکید بر نگاه درون شهری به شهرسازی

این مقام مسئول در وزارت راه و شهرسازی گفت: ما واقعا باید در توسعه شهرهای میانی و کلانشهرهای خود توقف داشته باشیم و به دنبال توسعه شهرهای میانی برویم. ما در ایران، بیش از ۱۰۰ شهر با جمعیت بین ۱۰۰ تا ۲۵۰ هزار نفر جمعیت را داریم. این شهرها باید شهرهای اصلی محور توسعه ما شوند، در غیراین صورت اگر ما به عنوان نمونه جمعیت کلان شهر ۱۴.۵ میلیونی تهران را به ۲۰ میلیون نفر یا بیشتر برسانیم چه سودی برای ساکنان این شهر یا دیگر شهرهای ما خواهد داشت؟

وزیر راه و شهرسازی با اشاره به جمعیت ۳.۸ میلیون نفر ساکن در مشهد گفت: سلسله مراتب شهرها نشان از شکاف عمیق جمعیتی بین شهرهای بزرگ و شهرهای میانی دارد که باید به تعادلی مناسب برسد. همه کلانشهرهای ما این مشکل را دارد که بین کلانشهرها با شهرهای میانی فاصله جمعیتی قابل توجهی وجود دارد که باید متوازن توزیع می شد.

آخوندی تاکید کرد: باید در ایران سیاستی اتخاذ کنیم که توسعه شهرهای میانی را مد نظر داشته باشد؛ اگرچه این طرح در کشور شاید چندین مطلوب جلوه نکند و در عوض سیاست پرتعداد این باشد که گفته شود به جمعیت کلانشهرهایی همچون تهران، مشهد و سایر شهرها اضافه شود.

وزیر راه و شهرسازی ادامه داد: با ادامه روند توسعه شهری به روش موجود، آخر کار، واقعا از جهت منابع زیستی قابل تداوم نیست و جایی باید با مردم با صراحت، صداقت و شفافیت گفتگو شود که توسعه شهرهای بزرگ قابل تداوم نیست و باید به سمت توسعه شهرهای میانی رفت. این بحث اصلی است که باید آن را اجرا کنیم. برای اینکار نیز اصلی ترین بحث ما این است که باید تمامی منابع مالی و زمین که در اختیار وزارت راه و شهرسازی است به اضافه تمامی منابع حمل و نقل در اختیار این سیاست قرار بگیرد.

آخوندی گفت: بزرگترین خاصیتی که ادغام وزارت راه با شهرسازی دارد این است که سیاست توسعه سکونتگاه ها را با سیاست توسعه حمل و نقل یکی کنیم و گر نه این ادغام چه ویژگی های مثبتی خواهد داشت؟ ویژگی مثبت آنجایی است که بتوانیم سیاست حمل و نقلی مناسب برای توسعه سکونتگاه ها داشته باشیم تا سکونتگاه های میانی بتوانند بهتر رشد کنند. تنها در این صورت است که می شود از این ادغام حداکثر استفاده را برد. این سیاستی است که ما در وزارت راه و شهرسازی آن را دنبال می کنیم و قاعدتا دکتر ایزدی جزئیات برنامه عمران و بهسازی شهری و بحث های بازاریابی را توضیح خواهند داد.

وی ادامه داد: برای اینکار ما نظام مالی می خواهیم و برای سیستم مالی در این دو ساله تمام تلاش ما این بود که تمام ابزار مالی جدید را تعریف کنیم که شامل ابزارهای مالی متکی بر پس انداز؛ صندوق پس انداز یکم و انواع سیستم های پس انداز، بحث حساب پس انداز ویژه که راه افتاد، اخیرا نیز مدلی را تعقیب و پیشنهاد کردیم که شورای پول و اعتبار آن را تصویب کرد که به MBS مشهور است و در واقع به معنای صدور انتشار اوراق به پشتوانه اقساط دریافتی تسهیلات اعطایی پیشین مسکن (تسهیلات رهنی) است.

آخوندی گفت: قرار است به زودی ۳۰۰ میلیارد تومان اوراق متکی به تسهیلات رهنی

پنجره ایرانیان: عباس آخوندی، وزیر راه و شهرسازی با حضور در جمع مدیران راه و شهرسازی استان های سراسر کشور سیاست های وزارتخانه در حوزه مسکن را تشریح کرد. به گزارش خبرنگار پایگاه خبری وزارت راه و شهرسازی، عباس آخوندی وزیر راه و شهرسازی در نشست مدیران راه و شهرسازی سراسر کشور که در ساختمان دادمان وزارت راه و شهرسازی برگزار شد، ضمن گرامیداشت ایام نیمه شعبان و تبریک آن، گفت: در حوزه مسکن و شهرسازی، نکته ای که ما در وزارت راه و شهرسازی تعقیب می کنیم و به نظر من بسیار مهم است در دو حوزه برنامه ریزی فیزیکی و برنامه ریزی مالی است که باید مورد توجه قرار بگیرد. همه ما تقریبا این درد مشترک را تشخیص داده ایم که شهرهای ما از درون دچار فرسایش می شوند و از بیرون به صورت متخلخل در حال رشد بی رویه هستند. همچنین عدم تعادل بسیار گسترده در سرزمین، دومین دردی است که در حوزه برنامه ریزی فیزیکی با آن روبه رو هستیم.

وزیر راه و شهرسازی با اشاره به اینکه تمدن های دنیا در جایی شکل گرفته که آب وجود داشته است افزود: متأسفانه در کشور ما روند معکوسی در جریان است و شاهد هستیم که در حال حاضر در حاشیه خلیج فارس و دریای عمان میانگین جمعیت نسبت به سایر نقاط کشور بسیار پایین است. ما در کشور به جمعیتی حدود ۴.۸ نفر در کیلومتر مربع جمعیت رسیده ایم که بسیار رقم پایینی است یا اینکه گفته می شود آب از خلیج فارس و دریای عمان به مناطق مرکزی بیاوریم که مستلزم هزاران میلیارد تومان هزینه است. در حالی که می شود جمعیت را به سمت سواحل خلیج فارس و دریای عمان سوق داد و هزینه ای کمتر از نقل و انتقال آب را نیز به دنبال دارد.

عضو کابینه دولت تدبیر و امید ادامه داد: وضعیتی که در ایران رخ داده شامل توزیع نامتوازن جمعیت در کل کشور است. برای نمونه تهران را که در نظر می گیریم جمعیت شهری استان تهران و حومه بیش از ۱۴.۵ میلیون نفر است که این جمعیت فقط برای شهر تهران ۸.۶ میلیون نفر است.

آخوندی گفت: ما در اینجا فقط درد دل نمی کنیم بلکه تلاش ما در وزارت راه و شهرسازی این است که باییم و از ظرفیت زمین های موجود بهره برداری لازم را داشته باشیم. ما در مجموعه وزارت راه و شهرسازی به این نتیجه رسیده ایم که دو کار را باید به سرانجام برسانیم: نخست آنکه سیاست ما سیاست بهسازی بافت های ناکارآمد شهری شود که بحثی واقعی است و ما باید در وزارت راه و شهرسازی آن را دنبال کنیم. لذا این کارآمدترین راهکاری است که باید در سراسر کشور آن را دنبال کنیم و به جز این راه، چاره ای دیگر نداریم.

وی ادامه داد: قرار نیست ما بار دیگر، زمین به شهرهایمان اضافه کنیم. باید از اراضی داخل شهر حداکثر بهره وری را داشته باشیم. اگرچه این کار بسیار دشوارتر است. من متوجه هستم که توسعه یک زمین لم یزرع و بدون معارض در مقایسه با باز توسعه اراضی شهری که هر ۱۰۰ مترمربع آن چند مالک دارد کار بسیار مشکل تری است. برای ساماندهی اراضی درون شهری گرفتاری های فراوانی وجود دارد اما تلاش ما در وزارت راه و شهرسازی، بهسازی بافت های ناکارآمد شهری است چون این کار متضمن رشد و توسعه پایدار خواهد بود.

وزیر راه و شهرسازی افزود: نتیجه سیاست گذشته در مورد بافت های شهری گسترش بی رویه سکونتگاه های ناکارآمد شهری شد و در حال حاضر بر اساس آمارهای شرکت عمران و بهسازی شهری ایران می بینیم که ۱۹ میلیون نفر از جمعیت کشور در وضعیت بدمسکنی زندگی می گذرانند.

وی ادامه داد: مسائل پیش آمده برای شهرهای ما و رشد حاشیه نشینی نشان می دهد

وزیر راه و شهرسازی با اشاره به اقداماتی که در سایر حوزه‌های راه همچون ریل، فرودگاه و جاده انجام شده گفت: خوشبختانه در حوزه ریل به این فکر بودیم که به دنبال قطار سریع‌السیر برویم و در حوزه راه تمامی سیستم‌های راه به سمت الکترونیکی شدن رفته است و اخیراً هم برای راهداری و هم برای راهسازی استفاده از بتن و سیمان مطرح شده است و ارتقای سیستم‌های قیر و انواع بهره‌برداریه‌ها از قیر که مهندس میرشفیع راجع به آن توضیحات بیشتری خواهند داد و ابزارهایی که برای شناسایی کارکردی جاده‌ها داریم. آخوندی ادامه داد: ساخت بندر چابهار کاملاً با ساخت بنادر قبلی متفاوت است و کاملاً با فناوری جدید از بلوک‌هایی که دارند در دریا کار می‌گذارند هم سرعت و هم دقت بسیار زیاد دارد. در حوزه هوایی نیز چه در بحث نوسازی ناوگان و چه در بحث ساخت فرودگاه‌ها به دنبال افزایش کیفیت هستیم. همچنین صرفه جویی در مصرف انرژی و تغییر نوع ساخت و ساز مسکن هدف دیگری است که دنبال می‌کنیم.

وی با اشاره به اینکه باید استفاده از سیمان در کشور افزایش یابد گفت: باید بتوانیم سیمان را به جای فولاد استفاده کنیم. زیرا فولاد در جهان قابل صادرات است ولی سیمان صادرات محدودی دارد. ما در ایران چیزی در حدود ۷۰ میلیون تن امکان تولید سیمان داریم. حال اینکه مصرف سال گذشته در حدود ۵۶ میلیون تن بوده است. فکر می‌کنم باید به سمتی برویم که مصرف سیمان را افزایش دهیم به همین دلیل به شهرداری‌ها کمک کنیم و جایی که نیازمند سیاستگذاری ملی هستیم به نفع رویه‌های جاده‌ای بتنی مصرف سیمان را در کشور افزایش دهیم.

آخوندی با اشاره به اینکه افزایش استفاده از سیمان یک سیاست ملی است گفت: این یک سیاست ملی است که در بحث فناوری باید به آن توجه کنیم. صرفه جویی در مصرف انرژی بحث دیگری است که دنبال می‌کنیم و به دنبال مصرف بهینه هستیم.

وزیر راه و شهرسازی گفت: کاری که ما کردیم با بحث راهداری به دنبال آن هستیم تا ابتدا سازمان راهداری را ساماندهی کنیم. در حال حاضر، چهار نوع حمل و نقل داریم با چهار سازمان که با این روش وزارت راه و شهرسازی می‌تواند حوزه حمل و نقل را مدیریت کند. اگر این اتفاق رخ دهد، ادارات کل می‌توانند بهتر راجع به حمل و نقل استان خود فکر و اندیشه کنند. من می‌دانم کار راهداری چقدر برای همکاران ما گرفتاری دارد. وقتی سازمان راهداری داشته باشیم تازه در آن وقت ادارات کل می‌توانند بشوند ادارات کل راه و شهرسازی که بتوانند راجع به مفهوم راه، حمل و نقل و شهرسازی اندیشه کنند. فکر می‌کنم راهداری در اکثر استان‌ها، ۴۰ درصد بار مسئولیت ادارات کل را در وضعیت فعلی دارد.

آخوندی ادامه داد: گام بعدی که ما باید برداریم تجدید سازمان بخش شهرسازی است. فکر می‌کنم متأسفانه در حوزه مسکن و شهرسازی نیز فرصت اندیشیدن چندان وجود ندارد زیرا بخش اجرای کار توان زیادی را از مدیران می‌گیرد. من فکر می‌کنم مسئولیت ساخت مسکن باید از ادارات کل بتدریج بیرون برود و ادارات کل ما در معنای واقعی کلمه، ادارات کل راه و شهرسازی شوند تا بتوانند نسبت به بحث‌های سیاستگذاری و برنامه ریزی در استان خود نقش فعالی را ایفا کنند.

وی افزود: بحث جایگزینی بازنشته‌ها و استخدام نسل جدید در وزارت راه و شهرسازی اقدام دیگری است که دنبال می‌کنیم. همچنین، در ارتباط با بحث احضار به محاکم قضایی اخیراً قانون جدیدی تصویب و ابلاغ شد که همه افراد درگیر راهداری هم بیمه شوند و از آن مهم‌تر کارشناسی ترافیک نیز تغییر می‌کند و خوشبختانه بحث به صورت قانونی حل شده است.

وزیر راه و شهرسازی گفت: راجع به تعمیر ماشین‌های راهسازی، آقای داود کشاورزian رئیس سازمان راهداری و حمل و نقل جاده‌ای اقداماتی را انجام داد و مصوبه‌ای نیز هیئت وزیران در این رابطه داشت.

وی در پایان افزود: راجع به یگان حفاظت زمین نیز حتماً دنبال می‌شود. همچنین بحث اتمام مسکن مهر را در اولویت‌های سال جاری قرار داده‌ایم. تأدیری نیز اتخاذ شده و بحث مسکن مهر حتماً به اتمام خواهد رسید. همچنین بهره‌وری از ظرفیت‌های زمین نیز در دستور کار قرار خواهد گرفت.

منتشر شود و برآورد ما این است که این اوراق، ظرفیت ۱۰ هزار میلیارد تومان را دارد و می‌توان پول عمده‌ای را به سیستم بانک وارد کرد بدون آنکه متکی به منابع بانک مرکزی شویم.

آخوندی افزود: مفهوم‌اش این است که بانک مسکن چندین هزار میلیارد تومان به مردم تسهیلات داده است که مردم در قبال آنها، هر ماه قسط‌های تسهیلات را ظرف ۱۵ تا ۲۰ سال آینده پرداخت می‌کنند. بانک مسکن از طریق MBS می‌تواند درآمدهای آتی خود را به امروز تنزیل کند و اقساط آن نیز توسط شخص یا سازمان و یا ارگانی که این اوراق را خریداری می‌کند دریافت شود.

فعالیت صندوق زمین و مسکن تمامی استان‌ها در بازار بورس

این سیاستگذار حوزه مسکن و شهرسازی با اشاره به بحث صندوق‌های مستغلات به عنوان یک راهکار دیگر در وزارت راه و شهرسازی برای خروج از رکود در بخش مسکن افزود: خواست من از تمامی مدیران راه و شهرسازی این است که حتماً در استان‌ها بتوانیم برای هر استان حداقل یک صندوق زمین و ساختمان را در بازار بورس به فروش برسانیم.

تأیید سیستم مدیریت دارایی در بانک مرکزی

آخوندی بحث بعدی را مدیریت دارایی‌ها عنوان کرد و گفت: شما (مدیران راه و شهرسازی استان‌های کشور) در حال حاضر کلی دارایی در اختیار دارید که اگرچه هم اکنون ارزش نقدی ندارند اما ارزش بالقوه فراوانی دارند. ما می‌توانیم مدیریت تبدیل وضعیت موجود به وضعیت بهتر را به یک نهاد مالی بدهیم و آن نهاد مالی بیاورد اینکار را انجام دهد و به پشتوانه آن به شما پول نقد بدهد تا هرچه سریع‌تر بتوانید این خدمات زیربنایی را اجرا کنید. خوشبختانه موفق شدیم سیستم مدیریت دارایی را در بانک مرکزی به تأیید برسانیم. وزیر راه و شهرسازی ادامه داد: اگر خاطرتان باشد ما صندوق‌های منطقه‌ای را تحت عنوان بانک رشت، تهران، مشهد و ... داشتیم که به عنوان صندوق پس‌انداز یک منطقه عمل می‌کرد. متأسفانه این بانک‌های توسعه‌ای محلی مسکن در اوایل انقلاب و توسط رییس جمهوری وقت (آقای بنی صدر) ادغام شد. ابتدا نام بانک مسکن نیز بانک رهنی بود و از طریق ادغام آن با بانک‌های منطقه‌ای به وجود آمد. همه آنها را یکی کردند و نام آنها را بانک مسکن گذاشتند. در حالی که بانک‌های منطقه‌ای می‌توانستند در جهت توسعه مسکن در مناطق، کار بنیادین انجام دهند.

آخوندی تأکید کرد: به دنبال این هستیم تا آیین‌نامه تشکیل بانک منطقه‌ای را برای تصویب آماده کنیم و همه این‌ها را در طی این دوساله به شورای پول و اعتبار برده‌ایم و مجدداً تصویب کردیم. اگر ما نخواهیم به منابع بانک مرکزی که منابعی بسیار پر قدرت است و ایجاد تورم شدید می‌کند متوسل شویم، راهکارها این است که بتوانیم انواع این سیستم‌ها و ابزارهای مختلف را ایجاد کنیم.

وی ادامه داد: حواسمان باشد که این ابزارها هریک به درد کاری می‌خورد و درست مانند جعبه ابزاری است که هر ابزاری کارکرد خاصی دارد. یک ابزار قرار نیست تمام مشکلات مسکن را حل کند. اسناد بهادار متکی به اوراق رهنی یک روش است، صندوق پس‌انداز مسکن می‌تواند یک ابزار باشد، مدیریت دارایی یک ابزار است. مهم این است که ما بتوانیم در بازار بخش مسکن بتوانیم همه ابزارهای مختلف را داشته باشیم. بزرگترین نقد ما به سیستم گذشته این است که گمان می‌کردند می‌توان با یک مدل و آن هم مسکن مهر، تمامی مشکلات بخش مسکن را حل کرد که نهایتاً مشخص شد آن مدل، چندان کارگشا نیست.

وزیر راه و شهرسازی خاطرنشان کرد: بحث این است که باید بتوانیم در بازار، مدل‌ها و ابزارهای مختلف را ایجاد کنیم و هر ابزاری بتواند مشکلات خاص خود را حل کند. چندین ابزار توسط وزارت راه و شهرسازی و بانک مسکن تصویب شده که امیدوارم به تدریج مشکلات را در حوزه مسکن خارج کند و ما را از رکودی که به آن مبتلا شده‌ایم خارج کند. آخوندی با اشاره به اینکه آمار ۵ ماه گذشته در بانک مسکن داشته نشان از رشد نقطه به نقطه و معنادار تسهیلات بانکی و انواع روش‌ها برای خروج رکورد از مسکن است افزود: خواهیم از تمامی همکاران در حوزه حمل و نقل و مسکن و شهرسازی این است که گرفتاری‌های روز ما را از اندیشیدن به فناوری‌های عمده باز ندارد.