



در گفتگو با دکتر عاملی
مدیر عامل شرکت تامین مسکن فرهنگیان
مطرح شد:

سعی کرده ایم مسکن را به صورت ارزان در اختیار فرهنگیان قرار دهیم



تخمین زده و بر اساس آن برای متقاضیان مسکن فراخوان ثبت نام منتشر کردیم. در زمان ثبت نام مصالح ساختمان از جمله آهن نزدیک به کیلویی ۵۰۰ تومان بود و ما بر اساس ارقام برنامه ریزی کرده و هزینه ها را تخمین زده بودیم ولی بعد از گذشت مدت زمانی نرخ مصالح از جمله آهن به شدت افزایش یافت. به طور مثال قیمت آهن به کیلویی ۱۵۰۰ تومان رسید و ما مجبور شدیم در ساخت و سازهایمان از این قیمت استفاده کنیم بنابراین کلیه محاسبات گذشته ما با مشکل روبرو شد.

عاملی افزود: ((در نهایت در فراخوانی که دادیم تعدیل قیمت را اعلام کردیم یعنی گفتیم در صورت افزایش یا کاهش نرخ کالا و مصالح تغییرات عینا در پروژه اعمال می شود. از برنامه های آتی ما این است که در ساخت و سازها با موسسات مالی یا بانک ها مشارکت کنیم به این صورت که صاحبان سرمایه خود سرمایه گذاران اصلی بوده و ساخت و ساز مسکن را انجام دهند. این مسئله مزایایی به همراه دارد از جمله این که زمان ساخت کوتاه شده و سرعت ساخت بالا می رود و این مسئله سبب می شود در هزینه های پروژه صرفه جویی شود یعنی پروژه ای که دوران ساخت آن ۲ سال طول می کشد نسبت به زمانی که ۵ سال طول میکشد قطعاً تعداد تعدیل سنوات آن کم تر بوده و قیمت ها کمتر در آن تاثیر گذار خواهد بود. در قضیه کوتاه شدن عمر ساختمان سازی، کلیه متقاضیان، بانک ها و تولید کنندگان سود می برند. البته سرعتی که عوامل مختلفی دارد که باید در فرصت مناسب به آن پرداخته شود.

وی با اشاره به فرهنگیان فاقد مسکن اذعان داشت: ((از ابتدای سال ۸۶، سرشماری در زمینه فرهنگیان فاقد مسکن صورت گرفت که طبق این آمار ۹۸۰۵ نفر از بانوان فرهنگی سرپرست خانوار، ۳۵۱۱۱ نفر فرهنگیان با سابقه بالای ۲۵ سال و ۴۸۴۵۱ نفر فرهنگیان با سابقه بیست تا بیست و پنج سال در کل کشور فاقد مسکن بودند.))

مدیر عامل شرکت تامین مسکن فرهنگیان تصریح کرد: ((از بدو تاسیس این شرکت تا کنون نیز ۲۰۰۶ واحد مسکونی در اختیار فرهنگیان استان های اصفهان، مازندران، کردستان، همدان و کهگیلویه و بویراحمد قرار گرفته است که زیر بنای کل این پروژه ۱۲۶۵۰۴ متر مربع و زیر بنای مفید پروژه ها ۱۱۵۵۰۰ متر مربع است و متوسط زیر بنای هر واحد حداقل ۵۹ متر مربع و حداکثر ۸۲ متر مربع بوده است.))

وی ادامه داد: ((هم اکنون نیز یازده پروژه در استان های تهران، قزوین، زنجان، خراسان رضوی، تبریز و اصفهان در دست احداث وجود دارد که شامل ۴۵۰۲ واحد می شود و چهار پروژه با ۹۵۱۴ واحد نیز در استان های فارس و تهران در حال طراحی برای ساخت است که در آینده نزدیک کلنگ احداث این واحد ها نیز بر زمین می خورد.))

این شکل بوده است که سعی کردیم مسکن را به صورت ارزان و نزدیک به قیمت تمام شده آن به فروش رسانیم. دولت طرحی را پیشنهاد کرد که زمین ها از دولت باشد و اما ساخت و ساز به وسیله بانک صورت گیرد یعنی بانک ها مسئولیت ساخت و فروش مسکن را عهده دار شوند. اگر بانک ها در بخش مسکن سرمایه گذاری کنند نتایج خوبی را دارد که یکی از آن موارد این است که به بیش از ۲۵۰ شغل رونق بخشیده می شود.))

وی خاطر نشان کرد: ((زمانی که بانک از نرخ زمین، هزینه نیروی انسانی و هزینه ساخت آن مطلع باشد، می تواند قیمت تمام شده هر متر مربع واحد ساخته شده را حساب کرده و آن مبلغ کل را به صورت اقساط ۱۰، ۱۵، ۲۰ ساله از افراد دریافت کنند. این بخش از کار در تخصص بانک هاست. به طور مثال زمانی که شما می خواهید ملکی را خریداری کنید به بانک حقوقتان را اعلام می کنید. در این صورت بانک قیمت خرید نقدی را حساب می کند و اگر بخواهید در اقساط ۲۰ ساله خریداری کنید، باید کارمزد بپردازید. در کشورهای اروپایی افرادی که اقساط مسکن دارند از پرداخت بعضی مالیات ها معاف هستند. بنابراین ترجیح می دهند که وام دار مسکن باشند. زمانی که اقساط آنها تمام می شود مسکن خود را تغییر داده و به نحو احسن تبدیل می کنند تا همچنان به بانک مقروض باشند.

گناه در شهرها و استان های مختلف مشاهده می کنیم روی تابلویی نوشته شده متصدی ساخت این ساختمان بانک مسکن یا وزارت مسکن و شهرسازی است. زمانی که ساختمان سازی را به بخش خصوصی واگذار می کنید اصل کار را در قالب یک شرکت ساختمانی و به یکصد هزار نیروی متخصص واگذار کرده اید که می توانید این کار را به نظام مهندسی ۳۰ استان نیز واگذار کنید ولی زمانی که قرار باشد وزارت مسکن این بخش را بر عهده بگیرد به علت محدود بودن امکانات با مشکلات زیادی روبرو می شود. زمانی که شما در هر استانی امکانات لازم را در اختیار بخش خصوصی قرار دهید آنها هم به خوبی استقبال کرده و این کار را انجام می دهند. این بخش تخصص و ماشین آلات مورد نیاز را در اختیار دارند و وزارت مسکن و شهرسازی باید به آنها اعلام کند که ما زمین در اختیار شما قرار می دهیم شما سرمایه گذاری کرده و ساخت و ساز را انجام دهید زمانی که واحد هایتان ساختید و به فروش رسید از آن مبلغ درصدی به وزارت مسکن و شهرسازی پرداخت کنید.))

مدیر عامل شرکت تامین مسکن فرهنگیان تصریح کرد: ((یکی از بحران هایی که در سال گذشته اتفاق افتاد این بود که ما یک پروژه را برنامه ریزی کردیم و هزینه آن را

به شناسایی واحدهای مسکونی نیمه تمام مورد نیاز کارکنان آموزش و پرورش در سطح کشور اقدام و تا پایان سال ۱۳۸۱ قرار داد ساخت و واگذاری تعداد ۱۹۷۶ پروژه واحد مسکونی نیمه تمام در قالب ۱۳ پروژه با مسکن و شهرسازی استانها منعقد کرد. فعالیت اصلی و عملیاتی صندوق مسکن فرهنگیان از اواسط سال ۱۳۸۱ آغاز شد.))

عاملی با اشاره به اهداف تاسیس شرکت تامین مسکن فرهنگیان گفت: ((هدف این شرکت طبق ماده ۲ اساسنامه، احداث واحدهای مسکونی در راستای اهداف قانون تامین مسکن فرهنگیان مصوب مجلس شورای اسلامی است و لازمه تحقق این اهداف همیاری کلیه سازمان های دولتی از جمله سازمان مسکن و شهرسازی استان های کشور لازم و ضروری است. در راستای تحقق اهداف از پیش تعیین شده شرکت توافقیانه احداث ۱۵۰۰۰ واحد مسکونی

(۵۰ درصد استیجاری - ۵۰ درصد فروش آزاد به فرهنگیان) بین وزارت آموزش و پرورش و شرکت تامین مسکن فرهنگیان از یک طرف و وزارت مسکن و شهرسازی و سازمان ملی زمین و مسکن در تاریخ ۱۴/۲/۸۲ مبادله شد. وی افزود: ((به دلیل نبودن یک روند ثابت در نرخ تورم و نیر افزایش نرخ مصالح ما نمی توانیم از پیش برآورد مالی درستی داشته باشیم. خوشبختانه متقاضیان ما شرایط را به خوبی درک می کنند. به طور مثال زمانی که نرخ تورم در برخی از مصالح ساختمانی ۲ یا ۳ برابر افزایش پیدا کرد آنها این افزایش قیمت را پذیرفته و وجه خود را پرداخت می کنند امروزه ما سایت www.taminmaskan.ir را داریم که افراد می توانند با مراجعه به آن مراحل پیشرفت پروژه و عکس های آن را مشاهده کرده و از وضعیت مسکن خود مطلع شوند یا در بعضی موارد با ارسال پیام کوتاه آنها را از وضعیت پروژه مطلع می کنیم. در اکثر مواقع اینگونه بوده که در یک دوره زمانی مثلاً یک ماهه اعلام می کنیم که به مبلغی احتیاج داریم. ۱۰ تا ۲۰ درصد افراد در همان روز اول کل مبلغ را واریز کرده و سایر افراد هم که مشکل نقدینگی دارند در عرض یک ماه وجه را به حساب واریز می کنند. خوشبختانه نیاز نیست که افراد یکجا کل پول را پرداخت کنند بلکه متقاضیان این هزینه ها را به صورت تدریجی تامین می کنند. در حقیقت مجموعه افراد کارآمد و با تجربه را جمع کرده ایم و نیاز این بخش را تامین کردیم حتی در بعضی موارد مشاورین شهرها و استان های دیگر را به کار گرفتیم.))

رئیس هیئت مدیره شرکت تامین مسکن فرهنگیان با اشاره به اینکه دولت زمین هایی با قیمت پایین و به صورت اقساط طولانی به ۲۰ شرکت عمران شهرهای اقماری واگذار کرده است، گفت: ((طرحی که ما در دو یا سه سال گذشته تجربه کرده و موفق هم بوده ایم نیز به

هستیم و در بخش ساختمان سازی به جای بهره گرفتن از تکنولوژی و سبک سازی و سریع سازی و زیبا سازی و بالا بردن کیفیت ساختمان همچنان به روش های سنتی گذشته اکتفا کرده ایم. در ایران سهم تکنولوژی در ساخت و ساز ۲۵ درصد است که در دنیا و کشورهای توسعه یافته این رقم به ۵۵ درصد افزایش یافته است ما در شرکت تامین مسکن فرهنگیان برای اینکه بتوانیم در ساخت و ساز زمین، سرمایه و مدیریت را با یکدیگر تلفیق و ترکیب کرده ایم.))

مدیر عامل شرکت تامین مسکن فرهنگیان تصریح کرد: ((ما از زمین هایی که به طور انبوه و گسترده تحت عنوان استفاده کرده ایم حدود ۵ یا ۱۵ سال پیرامون چنین طرحی کار شد و مدتها طول کشید تا مطالعات و طراحی آن انجام شود. در حال حاضر نیز زیر ساخت های آن مهیا شده است. جهت اجرای این طرح می توانیم با دادن یک فراخوان و اطلاع رسانی درست از سرمایه های متقاضیان فاقد مسکن استفاده کنیم. البته اعتبار آن شخص حقیقی یا حقوقی که چنین فراخوانی را انجام می دهد باید به گونه ای باشد که افراد به آن اعتماد کرده و در آنجا سرمایه گذاری کنند و همچنین وجوه را در چند قسط و سنوات طولانی از افراد دریافت کنند. برای این منظور بانک ها باید به افراد وام دهند. تا افراد بتوانند با وامی که از بانک دریافت کردند در اجرای این پروژه موفق بوده ایم و تعداد زیادی خانه ساخته و به متقاضیان تحویل داده ایم. در حال حاضر نیز چند هزار واحد در دست ساخت است. وی با اشاره به تاریخچه تاسیس این شرکت افزود: ((شرکت تامین مسکن فرهنگیان در سال ۱۳۸۲ تاسیس شد. این شرکت ادامه دهنده اهداف صندوق مسکن فرهنگیان بود که به استناد توافقیانه مورخ ۱۳۸۰/۰۲/۱۵ بین وزاری مسکن و شهرسازی و آموزش و پرورش، با هدف تامین بخشی از مسکن کارکنان وزارت آموزش و پرورش در راستای قانون تامین مسکن فرهنگیان، مصوب مجلس شورای اسلامی و با اهداف پیش بینی شده در قانون تشویق احداث و عرضه واحدهای مسکونی استیجاری و آیین نامه اجرایی ذریبطه، در پی واگذاری واحدهای مسکونی نیمه تمام اجاره به شرط تملیک، تاسیس گردید. به موجب این توافقنامه و به استناد ماده ۲ مقرر شد فعالیت صندوق با ساخت تعداد ۱۰ هزار واحد مسکونی در قالب طرح های نیمه تمام واحدهای استیجاری و طرح الغدیر آغاز شود. صندوق مذکور به منظور انجام رسالت تعیین شده خویش، نسبت

مشکل مواجه هستند.))

وی ادامه می دهد: ((مقوله مسکن از سه رکن زمین، سرمایه و مدیریت تشکیل شده است. در بحث از محدوده شهرها که خارج می شویم تا دور دست ها بیابان ها وجود دارد. که اجازه تملیک و تعیین کاربری و نیز عمدتاً زیر ساخت های آن و همچنین آب، برق و گاز رسانی به آنها بر عهده دولت است. بنابراین در مجموع در بخش زمین می توان گفت کمبودی وجود ندارد.))

مدیر عامل شرکت تامین مسکن فرهنگیان تصریح کرد: ((رکن دوم سرمایه یا منابع مالی است که البته کشور ما منابع مالی مناسبی را در اختیار دارد. نکته مهم اینجا است که این سرمایه چگونه باید برنامه ریزی و هدایت شود تا باعث ایجاد تورم و افزایش قدرت خرید کاذب نشود. علاوه بر نقدینگی که در دست دولت تولید ناخالص کشور وجود دارد، بانک ها نیز این سرمایه را به شکل ذخایر نقدینگی و وجوه در گردش خود در اختیار دارند بنابراین از جهت تامین سرمایه همچنان مشکلی نداریم.

در زمینه نیروی انسانی هم در ایران بیش از ۱۰۰ هزار نیروی کار ماهر (مثل مهندسان معماری و تاسیسات) نیمه ماهر و کارگر ساده داریم.))

وی افزود: ((متأسفانه و بنا بر دلایلی زمین به جای آنکه بستر ساخت مسکن باشد، محل کسب درآمد و تجارت شده است. یعنی به یک کالای سرمایه ای تبدیل شده که جهت تولید مسکن آن را خرید و فروش می کنند. وی خاطر نشان ساخت: ((در مقوله نیروی انسانی باید به این مطلب اشاره کنم که در کشور ما هر نیروی انسانی شکل درست و کارآمدی ندارد. شکل هرم باید به گونه ای باشد که در رأس آن مهندسان با تجربه و با تحصیلات عالی قرار گرفته و قاعده این هرم را تکنیسین ها و کارگران ماهر تشکیل دهند ولی در اینجا به دلیل نبود نظارت و کنترل درست و نیز عوامل دیگر، ترکیب آن به گونه ای دیگر است به طور مثال فردی که در هنرستان تحصیل کرده است هرگز حاضر نمی شود که کار تکنیسینی را انجام دهد بلکه می خواهد در یک اتاق پشت میز نشسته و کار نقشه کشی را انجام دهد و سازمان های فنی و حرفه ای در این زمینه نتوانسته اند درست عمل کنند.))

سید احمد علی عاملی افزود: ((متأسفانه ما سنت گرا

زمنه

مسکن در جامعه امروزی از جمله دغدغه های مهم محسوب می شود. در این میان فرهنگیان این دغدغه مهم را همیشه در ذهن خود داشته اند دیگر نگران اجاره بهای خانه نباشند.

به منظور رفع این دغدغه شرکت تامین مسکن فرهنگیان در سال ۱۳۸۲ تاسیس شد تا همپای دولت و در راستای اصل ۴۴ قانون اساسی این دغدغه فرهنگیان را تامین کند. سید احمد علی عاملی رئیس هیات مدیره و مدیر عامل شرکت تامین مسکن فرهنگیان با اشاره به فعالیت های این صندوق می گوید: ((امروزه بحث مسکن به یک معضل اجتماعی تبدیل شده است و جمع کثیری در کشور ما با این مشکل مواجه هستند.))

وی ادامه می دهد: ((مقوله مسکن از سه رکن زمین، سرمایه و مدیریت تشکیل شده است. در بحث از محدوده شهرها که خارج می شویم تا دور دست ها بیابان ها وجود دارد. که اجازه تملیک و تعیین کاربری و نیز عمدتاً زیر ساخت های آن و همچنین آب، برق و گاز رسانی به آنها بر عهده دولت است. بنابراین در مجموع در بخش زمین می توان گفت کمبودی وجود ندارد.))

مدیر عامل شرکت تامین مسکن فرهنگیان تصریح کرد: ((رکن دوم سرمایه یا منابع مالی است که البته کشور ما منابع مالی مناسبی را در اختیار دارد. نکته مهم اینجا است که این سرمایه چگونه باید برنامه ریزی و هدایت شود تا باعث ایجاد تورم و افزایش قدرت خرید کاذب نشود. علاوه بر نقدینگی که در دست دولت تولید ناخالص کشور وجود دارد، بانک ها نیز این سرمایه را به شکل ذخایر نقدینگی و وجوه در گردش خود در اختیار دارند بنابراین از جهت تامین سرمایه همچنان مشکلی نداریم.

در زمینه نیروی انسانی هم در ایران بیش از ۱۰۰ هزار نیروی کار ماهر (مثل مهندسان معماری و تاسیسات) نیمه ماهر و کارگر ساده داریم.))

وی افزود: ((متأسفانه و بنا بر دلایلی زمین به جای آنکه بستر ساخت مسکن باشد، محل کسب درآمد و تجارت شده است. یعنی به یک کالای سرمایه ای تبدیل شده که جهت تولید مسکن آن را خرید و فروش می کنند. وی خاطر نشان ساخت: ((در مقوله نیروی انسانی باید به این مطلب اشاره کنم که در کشور ما هر نیروی انسانی شکل درست و کارآمدی ندارد. شکل هرم باید به گونه ای باشد که در رأس آن مهندسان با تجربه و با تحصیلات عالی قرار گرفته و قاعده این هرم را تکنیسین ها و کارگران ماهر تشکیل دهند ولی در اینجا به دلیل نبود نظارت و کنترل درست و نیز عوامل دیگر، ترکیب آن به گونه ای دیگر است به طور مثال فردی که در هنرستان تحصیل کرده است هرگز حاضر نمی شود که کار تکنیسینی را انجام دهد بلکه می خواهد در یک اتاق پشت میز نشسته و کار نقشه کشی را انجام دهد و سازمان های فنی و حرفه ای در این زمینه نتوانسته اند درست عمل کنند.))

سید احمد علی عاملی افزود: ((متأسفانه ما سنت گرا

هدف شرکت، احداث واحدهای مسکونی در راستای اهداف قانون تامین مسکن فرهنگیان مصوب مجلس شورای اسلامی است.

دکتر عاملی مدیر عامل شرکت تامین مسکن فرهنگیان در دستيابی به تولید انبوه، سه رکن زمین، سرمایه و مدیریت را با یکدیگر تلفیق و ترکیب کرده ایم.

سعی کرده ایم مسکن را به صورت ارزان و نزدیک به قیمت تمام شده آن به فروش برسانیم.

متقاضیان می توانند با مراجعه به سایت شرکت، مراحل پیشرفت پروژه را مشاهده کرده و از وضعیت مسکن خود مطلع شوند.

از برنامه های آتی ما این است که در ساخت و سازها با موسسات مالی یا بانک ها مشارکت کنیم.

تاکنون ۲۰۰۶ واحد مسکونی در اختیار فرهنگیان استان های اصفهان، مازندران، کردستان، همدان و کهگیلویه و بویراحمد قرار گرفته است.