

نگاهی به مسیر حرکت بخش مسکن

## "بازار مسکن متعادل تر خواهد شد"

مصاحبه اختصاصی ماهنامه «اقتصاد ایران»، با آقای مهندس منوچهر خواجه دلویی، معاون امور مسکن و ساختمان وزارت مسکن و شهرسازی

وضعیت کنونی مسکن را در کشور چگونه ارزیابی می‌نمایید؟

به طور کلی وضعیت مسکن را می‌توان از سه بُعد مورد بررسی قرار داد: به عنوان نیاز عمومی جامعه، نیاز گروه‌های کم‌درآمد که بدون کمک دولت نمی‌توانند صاحب خانه شوند و نهایتاً به عنوان کالایی سرمایه‌ای.

در بُعد اول، هدف مسئولان امر، تولید و عرضه هر چه بیشتر مسکن است. در چند سال اخیر راهکارهای ویژه‌ای در این خصوص تدوین شده و تولید مسکن در این سال‌ها از رشد خوبی برخوردار بوده است. طبق آمارهای ثبت شده سال‌های ۸۶ و ۸۷ برای اولین بار توانستیم به اعداد قابل قبولی در این زمینه دست یابیم. البته آمار امسال کمی آفت در صدور پروانه‌های ساخت را نسبت به سال گذشته نشان می‌دهد که امیدواریم با رفع هر چه سریع‌تر مشکلات پیش رو، روند مطلوب سال‌های گذشته را ادامه دهیم. در بُعد دوم - که به موضوع نیاز گروه‌های کم‌درآمد به مسکن می‌پردازد - برای اولین بار در کشور برنامه‌هایی مطرح و در حال اجرا است که طرح مسکن مهر از جمله آنها است. در این طرح، دولت زمین مورد نیاز ساخت مسکن را به صورت رایگان در اختیار متقاضیان قرار می‌دهد و جهت سرعت بخشیدن به اجرای طرح مذکور، تسهیلات لازم را هم تأمین می‌نماید که تاکنون زمین مورد نیاز بیش از یک میلیون و ۳۰۰ هزار واحد مسکونی به متقاضیان واگذار شده است.

در بُعد سوم ابتدا باید به این موضوع اشاره کرد که اصولاً پرداختن به مسکن به عنوان کالای سرمایه‌ای کار خوبی نیست، چرا که مسکن یک سرپناه و کالای مصرفی است و تبدیل آن به یک کالای سرمایه‌ای، هجوم سرمایه را به دنبال دارد که نتیجه آن بروز مشکلات زیادی در این بخش خواهد بود. اما در خصوص مشکلات مذکور می‌توان افزایش بیش از حد قیمت مسکن و سخت‌تر شدن دسترسی خانوارها به آن را از مهمترین این موارد برشمرد.

بنابراین بهتر است دیگر بخش‌های اقتصادی، نقدینگی موجود را در جامعه جذب کنند تا بخش

برخوردار بوده، ولی به خاطر عدم توجه کافی به گروه‌های کم‌درآمدی که بدون کمک دولت نمی‌توانند صاحب خانه شوند، میزان دسترسی این گروه‌ها به مسکن مناسب طی این سال‌ها کمتر شده است، یعنی میزان تولید مسکن در سطح کلان کشور خوب بوده، ولی در عین حال وضعیت فاقدین مسکن در دهک‌های پایین بدتر شده است. این اتفاق نشان‌دهنده نیاز به یک برنامه جامع در خصوص تأمین مسکن برای افراد کم‌درآمد جامعه از سوی دولت است که عدم توجه دولت به این موضوع، باعث ایجاد حاشیه‌نشینی می‌شود، چراکه این افراد در پی یافتن مسکن ارزان به



مسکن رسالت خود را که تأمین نیاز سرپناه مناسب برای افراد جامعه است، بهتر انجام دهد. در مواقعی که نقدینگی در اقتصاد ما زیاد می‌شود و این نقدینگی توسط بخش‌های مختلف اقتصادی جذب نمی‌شود، به علت جذاب بودن بخش مسکن، این نقدینگی وارد این بخش شده و مسایل مذکور را در پی خواهد داشت. بخش مسکن، از زمان انقلاب تاکنون طی چهار دوره، ورود حجم گسترده نقدینگی را تجربه کرده است که نتیجه آن در تمامی دوره‌ها، ابتدا رونق و افزایش قیمت مسکن و پس از مدتی رکود بوده است. آخرین دوره رونق و رکود در بخش مسکن از سال ۸۶ با افزایش شدید قیمت مسکن شروع شد که این افزایش قیمت پس از طی یک دوره کوتاه تا اواخر سال ۸۷ پایان یافت و در ادامه، بخش مسکن وارد دوره رکودی شد.

عوامل مختلفی وجود داشتند که باعث ایجاد یک تعادل نسبی در قیمت مسکن شدند که عبارتند از کاهش نقدینگی در جامعه، تصویب سیاست مالیاتی توسط شورای مسکن برای بخش سرمایه‌ای مسکن، رشد مناسب تولید در سال‌های ۸۶ و ۸۷ و اجرای طرح‌هایی همچون طرح مسکن مهر که در واقع باعث شد بخشی از تقاضای مسکن در صف مسکن مهر قرار گیرد.

نظر جناب‌عالی در خصوص این‌که طرح مسکن مهر ممکن است منجر به ایجاد حاشیه‌نشینی در شهرها شود چیست؟

استنباط ما دقیقاً عکس این مطلب است. علیرغم این‌که در دهه گذشته بخش مسکن از رشد خوبی

سراغ حاشیه شهرها خواهند رفت. آمارها نشان می‌دهند که از سال ۷۵ تا ۸۵ رشد حاشیه‌نشینی در کشور جدی بوده است. طبق مطالعات صورت گرفته در این سال‌ها مشخص شد که بخشی از این حاشیه‌نشینی در اثر مهاجرت افراد از روستاها و شهرهای کوچک به شهرهای بزرگ بوده و بخش دیگری از آن - در حدود ۲۵ درصد - به خاطر نقل مکان خانوارهای ساکن شهرهای بزرگ به علت ضعف مالی از مرکز شهر به حاشیه شهر ایجاد شده است.

البته دولت طبق برنامه‌ریزی‌های صورت گرفته همچون طرح مسکن مهر، زمینه‌های لازم جهت خانه‌دار شدن این قشر از جامعه را فراهم نموده است. به این صورت که با ارائه زمین و تسهیلات به خانوارهای کم‌درآمد، این امکان برای این خانوارها فراهم می‌شود که به جای این‌که به سمت زمین‌های

ارزان حاشیه شهرها بروند، در زمین‌هایی که از سوی دولت دارای طرح شهرک‌سازی است، بر اساس اصول و مقررات ساختمان اقدام به ساخت‌وساز نمایند. بنابراین اجرای طرح مسکن مهر باعث کاهش حاشیه نشینی می‌شود.

**نتیجه‌گیری:** با توجه به مطالب مطرح شده، ارزیابی شما از چشم‌انداز آتی بازار مسکن چیست؟

برنامه‌ریزی‌های صورت گرفته از سوی دولت در رابطه با تأمین مسکن برای اقشار کم‌درآمد و فاقد مسکن تا زمانی که این نیاز وجود داشته باشد، ادامه خواهد داشت. اگر وضعیت نقدینگی و تعادل اقتصادی با شکل کنونی خود ادامه یابد و بخش‌های تولیدی مثل صنعت و بازار سرمایه به صورت کارا و فعال باشند، ماهیت سرمایه‌ای بخش مسکن، کم‌کم کاهش خواهد یافت و بازار مسکن متعادل‌تر خواهد شد. همچنین طبق قانون جدید ساماندهی مسکن، برای کسانی که علاقه‌مند به سرمایه‌گذاری در بخش مسکن هستند، ابزارهای جدید مالی تعریف شده است. صندوق زمین و ساختمان، شرکت‌های تأمین سرمایه مسکن و انتشار اوراق گواهی عام و خاص از جمله این ابزارهای مالی هستند که طبق قانون مذکور و با هدف ایجاد امکان سرمایه‌گذاری برای هر فرد با هر میزان سرمایه در پروژه‌های تولید مسکن، ایجاد اشتغال و توسعه صنایع وابسته از مزایای مهم آن هستند.

**نتیجه‌گیری:** مشکلات فراروی مسکن چه مسائلی هستند و چه اقداماتی در این زمینه‌ها صورت گرفته است؟

همواره طی سال‌های اخیر، انباشت تقاضا از مهمترین مشکلات پیش روی بخش مسکن بوده که خوشبختانه تاکنون با تولید مناسب مدیریت شده است و امیدواریم بعد از این هم این روند ادامه یابد. موضوع دیگری که بایستی در اینجا به آن اشاره کرد، مسائلی همچون نقدینگی است که از بیرون بخش مسکن به آن تحمیل و باعث بروز مشکلاتی در این بخش می‌شود که در سؤالات قبل به آن پرداختیم. مشکل دیگری که سال‌ها گریبان‌گیر این بخش بوده است، الگوی سنتی ساخت‌وساز در کشور است که در این راستا، بحث استفاده از فن‌آوری‌های نوین در بخش مسکن به تصویب دولت رسید و به تمامی بخش‌ها ابلاغ شد. در صورت اجرای درست این مصوبه، کاهش قیمت تمام شده، افزایش سرعت و کیفیت کار و صرفه‌جویی در انرژی از جمله مزایایی هستند که در جهت اصلاح الگوی تولید در این بخش عملی خواهند شد. توجه به ارتقای کیفیت مصالح ساختمانی، تقویت مهارت نیروی کار و مقاوم‌سازی ساختمان‌های قدیمی، موارد دیگری از چالش‌های پیش روی بخش مسکن هستند که با تصویب آیین‌نامه‌های متعدد توسط دولت، امیدوار به پیشرفت هر چه بهتر و سریع‌تر در این زمینه‌ها هستیم.

**نتیجه‌گیری:** سرمایه‌گذاری خارجی را در بهبود شرایط موجود مسکن چگونه ارزیابی می‌کنید و آیا برنامه‌ای در این زمینه طراحی شده است؟

با توجه به نیاز روز افزون کشور به مسکن (بیش از یک میلیون واحد مسکونی در سال) و همچنین رشد این نیاز تا سال ۹۲ همواره از ورود سرمایه‌های خارجی استقبال خواهیم کرد. طبق ماده ۱۴ قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن که در سال ۸۷ تصویب شد، بر جذب سرمایه‌های خارجی تأکید ویژه شده است. در این ماده قید شده است که صندوق‌های زمین و ساختمان، می‌توانند از منابع سرمایه‌های خارجی هم استفاده کنند. در واقع می‌توان با ارایه پروژه‌های تولیدی این بخش در مجامع بین‌المللی، اقدام به جذب سرمایه‌های خارجی نمود. هم‌اکنون در مقاطعی، وزارت مسکن با تهیه لیستی از پروژه‌های بزرگ خود و فرستادن آن برای سفرای کشورهای دیگر جهت جذب سرمایه‌های خارجی اقداماتی را صورت داده است که از آن جمله می‌توان به عقد چندین قرارداد در سال‌های اخیر اشاره کرد. در نهایت این‌که ورود سرمایه‌های خارجی به کشور یک نیاز است و ما هم تلاش می‌کنیم تا روند رو به رشد کنونی با سرعت بیشتری تداوم یابد.

**نتیجه‌گیری:** متشکریم. ■

### مسکن ایرانی: فرصت‌ها، چالش‌ها و راهکارهای «اقتصاد ایران»

فرصت‌ها	چالش‌ها	پیشنهادها
وجود بخش خصوصی آماده و فعال در امر ساخت مسکن	پایین بودن سهم تسهیلات بانکی در قیمت تمام شده مسکن	ساخت شهرک‌های نوین و استفاده از فضاهای ممکن در جهت توسعه بافت شهری
توان بالای اشتغال‌زایی بخش مسکن (مستقیم و غیرمستقیم)	افزایش نرخ تورم و کاهش قدرت خرید خانوارها	بلندمدت‌بندی‌سازی و حرکت به سمت گسترش عمودی به جای توسعه افقی
گسترش و توسعه بازارهای مالی برای تأمین منابع مورد نیاز مسکن	عدم دسترسی خانوارهای کم‌درآمد به تسهیلات بلندمدت	منطقی‌سازی از بُعد متراف و رعایت تناسب نیاز و امکان
گسترش نظام‌های ویژه مسکن برای خانوارهای کم‌درآمد	عدم بهره‌گیری از فن‌آوری‌های نوین و تولید صنعتی در بخش مسکن	فراهم کردن زمین‌های لازم برای جذب سرمایه‌گذاری خارجی
وجود مقررات ملی احداث ساختمان‌های مسکونی با استانداردهای جهانی	نوسانات شدید بخش مسکن و ورود و خروج ناگهانی سرمایه‌ها به این بخش در سال‌های اخیر	تولید مسکن ارزان‌قیمت و واگذاری ساخت‌وسازهای در مقیاس انبوه به شرکت‌های پیمانکاری داخلی و خارجی
امنیت نسبی سرمایه در بخش مسکن	فقدان انبوه‌سازی در مقیاس بزرگ و پایدار و کاهش انگیزه تولید و کارآفرینی	حمایت از انبوه‌سازان و ارایه تسهیلات بانکی، مالیاتی، بهره‌ای و تأمین مصالح ارزان‌قیمت دولتی برای آنان
امکان تولید و تأمین مواد و مصالح ساختمانی از منابع داخلی کشور	عدم انطباق الگوی ساخت واحدهای مسکونی جدید با توان خرید متقاضیان به ویژه اقشار کم‌درآمد	تشکیل بازار رهن ثانویه تأمین مسکن با استفاده از بازار سرمایه
امکان گسترش سرمایه‌گذاری در بخش مسکن از طریق گسترش بازارهای رهنی و انتشار اوراق بهادار در این بخش	عدم همسویی برخی از قوانین و سیاست‌های جاری با سیاست تولید انبوه مسکن	ایجاد زمینه‌های مناسب جذب نیروی جوان در طرح‌های احداث مسکن
استفاده از ظرفیت موجود در بافت‌های فرسوده شهری	افزایش سکونت‌گاه‌های غیررسمی و گسترش حاشیه‌نشینی	ایجاد ثبات اقتصادی و اطمینان در بازار مسکن با تنظیم سیاست‌های پولی و بانکی

منبع: واحد تحقیقات ماهنامه «اقتصاد ایران»