گزارش بانک جهانی از وضعیت مسکن در ایران: 198 واحد مسکونی برای هر 1000 نفر

خدابخشی، لیلا

لیلا خدابخشی‏ بانک جهانی با هدف بهبودی شرایط زندگی‏ برای خانواده‏های ایرانی با درآمد کم و متوسط برنامه بهسازی شهری و اصلاحات‏ مسکن را با یک وام 330 میلیون دلاری به‏ مدت 12 سال در ایران اجرا می‏کند.یک تیم‏ کارشناسی ایرانی با بانک جهانی در تهیه‏ گزارش همکاری داشته است و وزارت‏ مسکن و شهرسازی مسئولیت کلی اجرای‏ پروژه را با نظارت کمیته راهبری بر عهده‏ خواهد داشت که این نظارت شامل‏ حسابرسی و پایش پروژه است.

کمک‏های مالی بانک جهانی به طور معمول به کشورهایی تعلق می‏گیرد که‏ عملکرد دولت‏های آن‏ها با سیاست‏های‏ این بانک هماهنگ باشد،اما با وجود انتقاد این بانک به سیاست‏های بخش مسکن در ایران،برنامه بهسازی مسکن از سال گذشته‏ در سه مرحله به اجرا درآمده است.

در فاز اول ایجاد یک روش یکپارچه‏ و هماهنگ برای بهبود وضعیت کسانی که‏ اسکان غیر رسمی دارند مورد نظر است. برای این بخش از پروژه 100 میلیون دلار اختصاص یافته است.

فاز دوم برنامه با هدف آغاز اصلاحات بخش مسکن و تمرکز بر تقویت بخش مالی‏ و کارآمدترین سیستم یارانه‏ای کشور با هزینه 80 میلیون دلار و در مدت چهار سال‏ به اجرا درمی‏آید.

ظرفیت‏سازی در دولت به منظور تقویت مدیریت شهری نیز با هزینه 150 میلیون‏ دلار در بخش سوم و به مدت سه سال پی‏گیری می‏شود.

بهبود بخشیدن به شرایط زندگی در محلات بدون امکانات در پنج مرکز استان،آماده‏ سازی سیستم‏ها،ظرفیت‏سازی و پایه‏ریزی برای آغاز اصلاحات بخش مسکن براساس‏ "سیستم بازار"هم از مهمترین هدف‏های این برنامه است.

جمعیت هدف این پروژه خانواده‏های کم درآمد ساکن در شهرها یا حاشیه آنها است. مسکن و خدمات رفاهی مورد استفاده این گروه‏ها نسبت به دیگر گروه‏های شهری‏ پایین‏تر از سطح استاندارد است و در برابر خطرات تخریب و زمین لرزه آسیب‏پذیرتر. دومین بخش پروژه از طریق تسهیل دسترسی به سرمایه برای تملک زمین و مسکن‏ پاسخگوی نیاز خانواده‏های کم درآمد و میان درآمد در سراسر کشور خواهد بود.دیگر گروه‏های ذینفع از بخش دوم پروژه بخش خصوصی مسکن خواهند بود که امکان‏ دسترسی بهتر به بازار اطلاعات را پیدا می‏کنند.سومین بخش پروژه ارگان‏های شهری‏ دولت را منتفع می‏سازد و بر افزایش ظرفیت و توان‏شان در طراحی،ارائه و نظارت‏ سیاست‏ها و برنامه‏ها توجه دارد.

آنچه در ادامه می‏خوانید رئوس گزارش بانک جهانی درباره وضعیت مسکن در ایران‏ این مطالعه با ارزیابی شرایط کلان‏ اقتصادی ایران و تاثیر وابستگی شدید کشور به نفت بر بخش مسکن آغاز شده است.

گزارش بانک جهانی

بانک جهانی،در گزارش خود،بخش‏ مسکن ایران را یکی از بخش‏های مهم‏ اقتصاد ایران ارزیابی کرده است.براساس‏ این گزارش حدود 40 درصد از سرمایه‏گذاری‏های کشور در هر سال به این‏ بخش اختصاص می‏یابد.سرمایه‏گذاری‏ بخش مسکن،همچنین،8 درصد تولید ناخالص داخلی( GDP )ایران و 12 درصد ارزش افزوده را به خود اختصاص می‏دهد. بنابراین گزارش 3/11 درصد از شاغلان‏ ایران در بخش مسکن فعالیت دارند.

بانک جهانی،نرخ بالای تورم،قدرت‏ خرید پایین،بهره‏وری اندک و نرخ بالای‏ بیکاری را از مهمترین مشکلات اقتصادی‏ ایران در مواجهه با توسعه بخش مسکن‏ ارزیابی کرده است.

بر اساس این گزارش افزایش قابل توجه‏ جمعیت در ایران و جوان بودن ترکیب‏ جمعیتی در کشورمان نیاز به مسکن را بیش‏ از پیش تشدید کرده است.

گزارش بانک جهانی تعداد واحدهای مسکونی در ایران را به ازای هر هزار نفر 198 واحد اعلام کرده است که در مقایسه با معیارهای بین‏المللی در سطح پایینی قرار دارد.

بر اساس این گزارش 20 درصد جمعیت کشور،که از درآمد بالا برخوردارند،40 درصد کل سرمایه‏گذاری‏های بخش مسکن را به خود اختصاص می‏دهند و 60 درصد خانه‏ها جدید از سوی آنان عرضه می‏شود.این درحالی است که تنها 20 درصد کل‏ سرمایه‏گذاری در بخش مسکن به اقشار کم درآمد،که 40 درصد کل جمعیت کشور را تشکیل می‏دهند،تعلق دارد.

در گزارش بانک جهانی،هدف‏های برنامه سوم توسعه در بخش مسکن را نیز بررسی‏ و نحوه دستیابی به این اهداف ارائه شده است.

چهار هدف عمده در برنامه سوم از این قرار بودند:

-افزایش جریان منابع مالی داخلی و خارجی به بخش مسکن؛ -افزایش تعداد واحدهای مسکونی کوچک برای اقشار کم درآمد؛ -بهبود وضعیت مالیات و یارانه در بخش مسکن؛ -و کاهش کنترل دولت بر بخش مسکن.

بانک جهانی تحقق این چهار هدف را منوط به سازگاری اهداف و سیاست‏ها در این‏ بخش دانسته است.بر این اساس ایران باید در نهادهای خود اصلاحات اساسی ایجاد کند و سیاست‏های خود را در خصوص عرضه زمین،تأمین مالی و اعطای یارانه به‏ بخش مسکن و صدور مجوز بخش خصوصی برای سرمایه‏گذاری اصلاح کند.

بانک جهانی در مورد سیاست‏های دولت برای‏ پراداخت وام‏های بلند مدت مسکن نیز بر این‏ اعتقاد است که انباشت این وام‏ها در پنج سال‏ گذشته بین 5/2تا 3/3 درصد تولید ناخالص داخلی‏ در نوسان بوده است و تنها 40 درصد از وام‏های‏ بلند مدت مسکن در ایران برای خرید اختصاص‏ یافته است.

در گزارش بانک جهانی به نرخ پس‏انداز در ایران، که رقمی بالنسبه بالا و حدود 30 درصد از تولید ناخالص داخلی است،پرداخته شده است. همچنین هرم جمعیتی ایران غالب آن را جمعیت‏ جوان تشکیل می‏دهد مورد توجه این بانک بوده‏ است.این جوانان طی هفت تا ده سال آینده،به‏ عنوان متقاضی،وارد بازار مسکن ایران خواهد شد.

براساس ارزیابی‏های بانکی جهانی قدرت خرید مسکن هر خانوار ایرانی در دهک پایین درآمدی‏ 28 متر مربع و در دهک بالای درآمدی 226 متر مربع است.

محدودیت‏های توسعه مسکن

بانک جهانی مهمترین محدودیت‏های اصلاح‏ ساز و کارهای تولید مسکن ایران را در شش‏ مقوله زیربنایی و طبیعی،مشکلات اقتصادی‏ کلان،محدودیت در تامین بودجه،مشکلات‏ تدارکاتی و سازمانی جمع‏بندی کرده است.

مشکلات زیربنایی

در طی دهه اخیر ایران شاهد چنان رشد سریع‏ شهری بوده است که دولت و شهرداری‏ها توان و ظرفیت لازم برای افزایش و گسترش تأسیسات‏ زیربنایی شهری ارائه خدمات متناسب با این‏ رشد جمعیت،شهری را نداشته‏اند.این امر باعث‏ افزایش سریع سکونت‏گاه‏های بدون امکانات‏ شده است.بسیاری ازاین سکونت‏گاه‏ها خارج‏ از محدوده قانونی شهرها قرار دارند و بنابراین‏ از لحاظ قانونی جزء محدوده قانونی شهرداری‏ها به حساب نمی‏آیند.برخی از این سکونت‏گاه‏ها در مراکز تاریخی مخروبه به شهر جای دارند، مراکزی که دارای ارزش فرهنگی فوق‏العاده‏ای‏ هستند.این سکونت‏گاه‏ها حدود 20 تا 30 درصد از بافت شهری را تشکیل می‏دهند و مسکن‏ فقیرترین جمعیت شهری می‏باشد.

محدودیت‏های طبیعی

از سوی دیگر ایران یک از زلزله خیزترین مناطق‏ جهان است.زمین‏لرزه یکی از مخرب‏ترین‏ حوادث طبیعی در ایران است و باعث تلفات جانی‏ و خسارات اقتصادی می‏شود.خانه‏های ویران‏ شده در اثر زمین‏لرزه هر ساله یک درصد از خانه‏های موجود را تشکیل می‏دهد.نواحی‏ مختلف ایران این زمین‏لرزه‏های فاجعه‏آمیز را به‏ خود دیده است.آخرین زلزله عبارتند از:

بانک جهانی با هدف بهبود شرایط زندگی برای خانواده‏های‏ ایرانی با درآمد کم و متوسط برنامه بهسازی شهری و اصلاحات‏ مسکن را با یک وام 330 میلیون‏ دلاری به مدت 12 سال در ایران‏ اجرا می‏کند 20 درصد جمعیت کشور، که از درآمد بالا برخوردارند، 40 درصد کل سرمایه‏گذاری‏های‏ بخش مسکن را به خود اختصاص‏ می‏دهند و 60 درصد خانه‏های‏ جدید از سوی آنان عرضه می‏شود

بم(2/6 ریشتر)،قزوین و بجنورد(8/6ریشتر)، اردبیل(1/6 ریشتر)،اردکول در نزدیکی قائنات‏ (3/7 ریشتر)و منجیل(7/7ریشتر).

شرایط اقتصادی ایران

مشکلات ساختاری اقتصاد ایران،بخش مسکن را نیز،مانند تمام بخش‏های اقتصادی،تحت تاثیر قرار می‏دهند.وابستگی اقتصاد ایران به درآمدهای نفتی، نرخ تورم بالا و پایین بودن تولید ناخالص داخلی و سهم مسکن از این شاخص از جمله مشکلاتی است‏ که اثر منفی بر مسکن‏سازی در ایران دارد.

تأمین بودجه

در پی ملی کردن سیستم بانکداری ایران در سال‏ 1358 این کشور به مدت دو دهه تحت سیاست مالی‏ اعتبارات مستقیم عمل کرده است.اما وام‏های تأمین‏ مسکن در مقایسه با نیاز و هدف‏های برنامه‏های‏ توسعه‏ای موجود کشور برای تهیه مسکن هنوز کم‏ است.با این حال تخمین‏های اولیه نشان می‏دهد که یارانه‏های مسکن در ایران قابل ملاحظه است و ممکن است به 5/4 درصد از GDP برسد.اما با توجه‏ به اینکه سرمایه‏گذاری‏های سالانه در بخش مسکن‏ در همین حدود است گاهی یارانه‏های مسکن‏ نسبت به GDP حتی سرمایه‏گذاری‏ها در این‏ بخش نسبت به تولید ناخالص داخلی بیشتر شده است.در سال 1996 و 97 یارانه‏های مسکن به‏ 7/4 از تولید ناخالص داخلی رسید که از سرمایه‏گذاری‏های بخش مسکن نسبت به تولید ناخالص داخلی بیشتر بوده است.

تدارکات و سازمان

زمین‏های شهری در محدوده بسیاری از شهرها تحت تملک دولت هستند و به همین دلیل امکان‏ اندکی برای توسعه یک بازار زمین فعال باقی مانده‏ است.وزارت مسکن،که کنترل بسیاری از زمین‏های‏ عمومی را در دست دارد،اعمال سیاست جدیدی‏ برای توسعه زمین را آغاز کرده است که در آن افزایش‏ دسترسی به زمین‏های قابل توسعه به صورت مستمر مورد توجه قرار گرفته است.تمرکز استراتژی وزارت‏ مسکن بر مدیریت زمین به ایجاد تأسیسات زیربنایی‏ برای مناطق مسکونی کمک کرده است.

در مجموع،بر اثر این محدودیت‏ها،تولید بخش‏ خصوصی در بازار مسکن بسیار ناپایدار است و سرمایه‏گذاری این بخش به گونه‏ای نامنسجم در تعداد زیادی از پروژه‏های کوچک خانه‏سازی‏ محدود شده است.این در حالی است که بخش‏ مسکن،با توجه به نیاز فراوان آن به نیروی کار و پیوند گسترده با بخش‏های دیگر،به عنوان یک‏ مصرف کننده اصلی مواد،می‏تواند نقش قابل‏ ملاحظه‏ای در ایجاد اشتغال در کشور داشته باشد و بنا بر توانایی بالقوه خود به یکی از موتورهای‏ رشد اقتصادی ایران تبدیل شود.