

آیا معضل مسکن با راه‌حل‌های سریع

قابل حل است؟

زیلا علیزاده

مقدمه

به راستی مسکن چیست؟ سرپناه، جایی برای خورد و خواب، سرمایه و پس‌انداز و یا جایی برای آرامش و استراحت و تجدید قوا؟ در هنگام انقلاب صنعتی اروپا، در برخی جاها برای کارگران خانه‌هایی کوچک و سیمانی در محل کارخانه می‌ساختند تا وقت زیادی صرف بیمودن مسافت خانه و کارخانه نشود. چندی بعد، پژوهش‌ها نشان داد که زندگی در چنین خانه‌هایی چه پیامدهای وخیمی را به همراه داشته است. ساکنان این خانه‌ها پس از مدتی دچار افسردگی، اضطراب، رفتارهای تهاجمی و ناهنجاری‌های فردی و اجتماعی شده بودند. از این رو، می‌توان به اهمیت مسکن و داشتن سرپناه مناسب پی برد و اهمیت آن را در رشد اقتصادی کشور مشاهده کرد.

البته مشکل جامعه ما در حال حاضر، نوع مسکن و این که چه تعریفی از آن ارایه دهیم نیست، بلکه تهیه حداقل سرپناه برای افراد، بزرگترین معضل فعلی جامعه ماست.

معضل مسکن

معضل مسکن امروزه بزرگترین معضل زندگی بخش عظیمی از خانواده‌های ایرانی است، معضلی که با حل شدن آن، بسیاری از مشکلات اقتصادی - معیشتی مردم برطرف خواهد شد. اگر برآتر یک معجزه در عرض یک روز مشکل مسکن در کشور برطرف شود، می‌توان به جرات ادعا کرد که لااقل یک سوم مشکلات مردم برطرف شده است، زیرا بخش ساختمان می‌تواند اثرات فراوانی بر بخش‌های دیگر داشته باشد و متغیرهایی از جمله در حوزه اشتغال، سرمایه‌گذاری، تورم و غیره را تحت تاثیر قرار دهد.

اهمیت بخش ساختمان

بخش ساختمان یکی از مهمترین بخش‌های اقتصادی هر کشوری است. بخش ساختمان از جمله بخش‌هایی است که فعالیت آن، اثرات فراوانی بر فعالیت دیگر بخش‌ها دارد. بخش ساختمان معمولاً بیش از ۳۰ درصد تشکیل سرمایه ثابت ناخالص داخلی هر کشور را به خود اختصاص می‌دهد. این بخش حدود ۵۰ درصد تولیدات سایر بخش‌های صنعتی را مورد استفاده قرار می‌دهد و حدوداً بیش از ۱۲۰ رشته صنعتی با بخش ساختمان در ارتباط هستند. بخش ساختمان، از جمله بخش‌هایی است که در دوران‌های رکود همواره به‌عنوان جبران‌کننده رکود بخش‌های دیگر به کمک دولت می‌آید. بخش ساختمان نیازش به واردات بسیار اندک است و لذا ارزی بسیار کمی دارد، نیازمند نیروی انسانی بامهارت و آموزش و تحصیلات بالا نیست، پروسه تولید آن زمان‌بر نبوده و سریع به مرحله عمل می‌رسد، و به سرمایه‌های کلان نیاز ندارد. لذا این بخش به راحتی می‌تواند در دوره‌های یک یا دو ساله جوابگو باشد و اثرات اقتصادی خود را نشان دهد.

در کشور ما حدود نه تا ۱۲ درصد شاغلان، در بخش ساختمان مشغول فعالیت هستند. بدیهی است که ایجاد تحرک در بخش صنعت، وضعیت اشتغال و درآمد این دسته از شاغلان را که اکثر آنها از افراد کم‌درآمد و غیرماهر و کم‌سواد هستند، بهبود خواهد بخشید و با توجه به این که تقریباً کلیه درآمد این افراد به جهت تعلق آنها به گروه‌های کم‌درآمد صرف انواع هزینه‌ها خواهد شد، لذا بهبود وضعیت اشتغال این افراد، خودبه‌خود مصرف و تولید را افزایش خواهد داد. بخش ساختمان به دلیل ارزی اندک آن و

عدم نیاز به واردات، نیازمند سرمایه‌گذاری‌های بسیار بالایی نیست و وجود نوعی اطمینان در بازار این بخش، خودبه‌خود موجب تحرک این بخش خواهد شد. در کشورهای پیشرفته حدود شش تا ۱۰ درصد و در کشورهای در حال توسعه حدود دو تا شش درصد کل جمعیت فعال، در بخش ساختمان مشغول فعالیت هستند. اگر اشتغال در بخش صنایع وابسته به بخش ساختمان را نیز به آن اضافه کنیم، در کشورهای توسعه‌یافته حدود ۱۰ تا ۱۵ درصد و در کشورهای در حال توسعه حدود شش تا هشت درصد کل اشتغال مربوط به فعالیت در بخش ساختمان خواهد شد.

**وام مسکن یا فروش متری مسکن؛
آیا راه‌حل‌های وزارت مسکن و بانک
مسکن پاسخگو است؟**

مسکن در ایران

در ایران حدود نه تا ۱۲ درصد شاغلان در بخش ساختمان مشغول فعالیت هستند و در دهه‌های اخیر به‌طور متوسط حدود ۳۰ درصد تشکیل سرمایه ثابت نیز به بخش ساختمان اختصاص داشته است.

با توجه به این که در دهه‌های اخیر، سهم دولت در بخش ساختمان پیوسته کاهش داشته است، لذا رشد بخش ساختمان بستگی تام دارد به فعالیت‌های بخش خصوصی و نرخ سوددهی در بخش ساختمان خصوصی. بنابراین، ابزار دولت برای دخالت در بخش ساختمان به‌طور عمده به صورت تشویق و هدایت بوده و بیشتر به نوعی مدیریت غیرمستقیم عرضه گرایش داشته است و دولت در این جهت همواره

رفتارهای اقتصادی عرضه‌کنندگان و همچنین، متقاضیان مسکن را در مدنظر داشته است. از این رو، بخش ساختمان یکی از محدود بخش‌هایی است که می‌توان عملکرد آزاد نیروهای اقتصادی را در آن تا حدود زیادی مشاهده کرد.

در سال‌های اخیر، بیش از ۹۰ درصد سرمایه‌گذاری در بخش ساختمان مربوط به بخش ساختمان بوده و بیش از ۹۰ درصد سرمایه‌گذاری در بخش ساختمان نیز مربوط به سرمایه‌گذاری بخش خصوصی است. بنابراین، دولت دخالت چندانی در بخش ساختمان ندارد، مگر از طریق اعطای اعتبارات و سوبسید و زمین ارزان قیمت و غیره.

در چند سال گذشته، قیمت مسکن به شدت افزایش یافته است، اما این افزایش قیمت نتوانسته عرضه را به همان شدت تحریک کند. علت امر نیز این است که بخش عمده‌ای از افزایش قیمت مسکن ناشی از تقاضا نیست. آن بخش از افزایش قیمت می‌تواند محرک عرضه باشد که برخاسته از تقاضا باشد. اگر افزایش قیمت ناشی از افزایش تقاضای موثر نباشد، نه تنها موجب افزایش عرضه نخواهد شد، بلکه در خیلی موارد موجب کاهش انگیزه در طرف عرضه نیز خواهد شد.

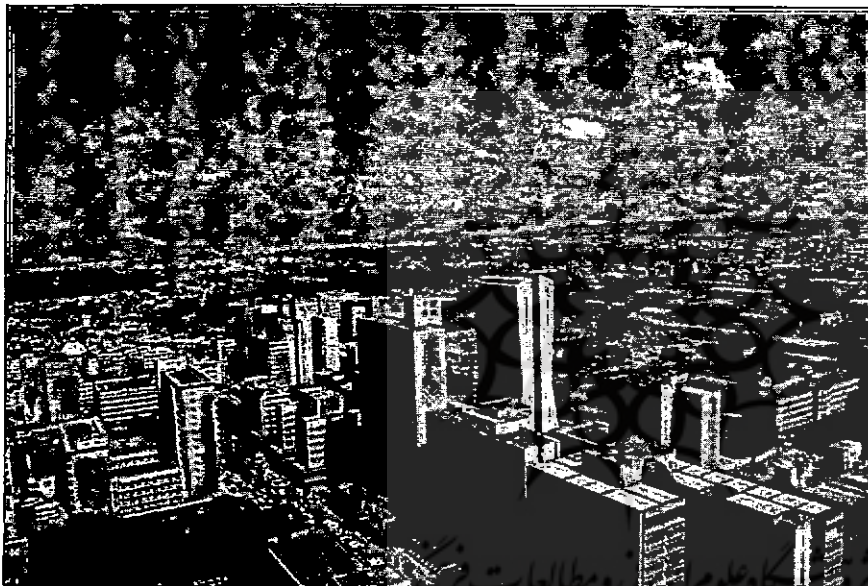
چرا وزارت مسکن تمام طرح‌های انبوه‌سازی را در شمال تهران اجرا می‌کند؟

یکی از بزرگترین مشکلات بخش عرضه مسکن آن است که سیاست‌های دولت در زمینه تحرک بخشیدن به این بخش، مصادف شده با سیاست‌های آزادسازی و تعدیل اقتصادی در بخشی از صنعت که نهاده‌ها و مواد اولیه بخش ساختمان را تولید می‌کند. سیاست آزادسازی و تعدیل قیمت در بخش سیمان و فولاد و آهن و همچنین، تورم ناشی از سیاست‌های اقتصادی دولت، قیمت نهاده‌های بخش ساختمان را به شدت افزایش داد، اما از طرف دیگر، تقاضای بخش ساختمان اگرچه افزایش یافت، ولی بخش مهمی از این تقاضا، تقاضای غیرموثر بود.

افزایش قیمت مسکن در سال‌های اخیر به حدی شدید و حاد شده که توان اقتصادی بسیاری از متقاضیان اقتضای آن را ندارد و لذا در این بخش با قیمت‌های بالا و رکود مواجه هستیم. بخش مهمی از

قیمت بالای مسکن معلول افزایش قیمت عرضه که خود ناشی از افزایش قیمت نهاده‌های بخش ساختمان می‌باشد، بوده است و لذا این بخش از افزایش قیمت، هیچ ارتباطی با تقاضا نداشته و موجب انفکاک و جدایی هرچه بیشتر عرضه و تقاضا شده است. افزایش قیمت مسکن که ناشی از افزایش قیمت سیمان و آهن‌آلات و دیگر نهاده‌ها باشد، به هیچوجه به معنای افزایش سود سازندگان و سرمایه‌گذاران بخش ساختمان هم نیست و لذا نمی‌تواند مشوقی برای افزایش ساخت‌وساز مسکن باشد، بلکه برعکس می‌تواند موجب کاهش انگیزه این افراد نیز بشود.

بین افراد فاقد مسکن صورت گیرد. گروهی از خانوارهای فاقد مسکن با توجه به درآمدشان در یک مدت معقول قادر به تامین مسکن برای خود هستند (که البته این گروه اندک هستند)؛ گروهی دیگر هستند که توان پرداخت اقساط تسهیلات و کمک‌های اعطایی را دارند و لذا این گروه از افراد را می‌توان با پرداخت اعتبارات و وام‌های نسبتاً قابل توجه و در اقساط بلندمدت صاحب مسکن کرد؛ گروهی دیگر با کمک‌های دریافتی و تسهیلات بانکی نیز قدرت خرید مسکن را ندارند. این گروه در شرایط کنونی، به هیچوجه توانایی صاحبخانه‌شدن (حتی به صورت قسطی و اجاره به شرط تملیک) را ندارند، زیرا توان



▲ معضل مسکن، بزرگترین معضل بخش عظیمی از خانواده‌های ایرانی است.

پرداخت اقساط آن را ندارند. زوج‌های جوان، کارگران غیرماهر، حقوق‌بگیران و کارمندان و برخی گروه‌های دیگر در این بخش قرار می‌گیرند. بنابراین، مسکن استیجاری باید این گروه را که تعداد آنها زیاد است، هدف قرار دهد، زیرا به دلیل جوانی جمعیت کشور، پیوسته بر این قشر افزوده خواهد شد.

برای حل این مشکلات، تاکنون چند راه‌حل اندیشیده شده است که در زیر به بررسی آنها می‌پردازیم:

۱- وام مسکن

شرایط اعطای تسهیلات ویژه صندوق پس‌انداز

بخش عمده‌ای از تقاضای بخش ساختمان مربوط به افرادی است که دارای حقوق‌های ثابت هستند و اکثر آکارمندان دولت، و از آنجایی که افزایش حقوق این افراد همگام با تورم و افزایش شدید قیمت مسکن نیست، لذا قدرت خرید این افراد برای مسکن پیوسته کمتر شده است. در این خصوص، وضع آنچنان به وخامت گراییده که وام‌های مسکن به انبوه‌سازان و معافیت‌های مالیاتی مربوط به بسازوبفروش‌ان و غیره نیز نتوانسته تحرک چندانی را در این بخش ایجاد کند.

راه‌حل‌های سریع

برای حل مشکل مسکن، باید طبقه‌بندی خاصی

دوچندان می‌کند، چون حق انتخاب افراد محدود می‌شود و آپارتمان‌های با متراژ کم که متناسب با بودجه ما باشد، بسیار کم است و ساخت‌وساز در پایین شهر نیز بسیار کمتر از شمال شهر است. در چند سال اخیر دیده شده است که ساختمان‌های زیادی در شمال شهر تهران ساخته شده که اکنون خالی از سکنه است، اما خالی بودن این ساختمان‌ها به معنای این نیست که مردم نیاز به مسکن ندارند، بلکه به این معناست که این ساختمان‌ها آنقدر گران هستند که مردم قدرت خرید آنها را ندارند.

همچنین، باید گفت که داشتن سند دست‌اول برای استفاده از وام و خرید مسکن، بی‌جهت قیمت آپارتمان‌های نوساز را بالا می‌برد و این خود مشکل خریداران را دوچندان می‌کند و از کیفیت ساخت‌وساز

درازمدت را تنها راه‌حل سود زیاد این وام می‌دانند. قشر کارمند استفاده‌کننده از این وام (مسکن) می‌گویند: چرا استفاده از وام برای ما که کارمندان دولت هستیم، باید با پرونده‌های بسیار حجیم (تشکیل پرونده برای استفاده از وام) همراه باشد، در صورتی که برای سایر افراد استفاده از وام‌های میلیونی با بهره‌ای کم و بدون دردسر ممکن می‌باشد، مانند آقای شهرام جزایری؟

همانطور که همگان آگاهند، در حال حاضر، استفاده از وام‌های ۲/۵-۵-۷ میلیون تومانی با توجه به نرخ تورم بالای ۲۰ درصد برای اقشار کم‌درآمد به تنهایی کافی نیست و حتماً در کنار این وام‌ها باید برای خرید مسکن حداقل ۱۰ تا ۱۵ میلیون تومان دیگر هم پول داشت که تامین آن مشکل به نظر می‌رسد.

مسکن به گونه‌ای است که تمامی سپرده‌گذاران در صندوق پس‌انداز مسکن، به شرط دارا بودن شرایط مربوط به این حساب، می‌توانند از تسهیلات اعطایی ویژه صندوق پس‌انداز مسکن تا سقف ۳۵ میلیون ریال به منظور احداث، تکمیل و خرید واحد مسکونی انفرادی نوساز دست‌اول استفاده کنند. آپارتمان نوساز دست‌اول هم به واحد مسکونی‌ای گفته می‌شود که بیش از هفت سال از تاریخ صدور پروانه ساختمانی و بیش از دو سال از تاریخ صدور صورت‌مجلس تفکیکی آن نگذشته باشد و از زمان صدور سند مالکیت اعیانی، مورد نقل و انتقال به غیر مالک اولیه واقع نشده باشد. به بیان دیگر، واحد مسکونی از سازنده به غیر منتقل شده باشد.

سایر شرایط وام مسکن را اکثر کسانی که از این وام استفاده نموده‌اند، می‌دانند و یا در بانک مربوطه موجود است.



▲ بیش از ۱۲۰ رشته صنعتی با بخش ساختمان در ارتباط هستند.

افزایش قیمت مسکن که ناشی از افزایش قیمت سیمان و آهن‌آلات و دیگر نهاده‌ها باشد، به هیچ‌وجه به معنای افزایش سود سازندگان و سرمایه‌گذاران بخش ساختمان نیست و لذا نمی‌تواند مشوقی برای افزایش ساخت‌وساز مسکن باشد، بلکه برعکس می‌تواند موجب کاهش انگیزه این افراد نیز بشود.

گفت‌وگو

در گفت‌وگو با تعدادی^(۱) از استفاده‌کنندگان از وام مسکن این نتیجه به دست آمد که بیش از نیمی از آنان استفاده از این وام را خوشایند و مثبت می‌دانند و با وجود تمام مشکلات، راضی از آن هستند که توانسته‌اند با این وام، آپارتمانی - حتی در متراژهای پایین - تهیه کنند، اما تعداد دیگری استفاده از آن را از سر ناچاری و تنها برای ایجاد سرپناه برای خانواده خود می‌دانند.

همگی بر این نظر هستند که سود بازپرداخت این وام برای قشر کم‌درآمد و کارمند (استفاده‌کنندگان اصلی وام) با نرخ تورم فعلی بسیار زیاد و کمرشکن است.

تعدادی از این جمعیت آماری پرداخت اقساط در

کارمندی می‌گفت: اگر بتوانم هفت میلیون وام بگیرم، برای تهیه مسکن ۴۰ متری - نه در شمال و مرکز شهر - باید حداقل ۱۵ میلیون تومان داشته باشم که برای من با خانواده چهار نفری امکان ندارد، با فرض این که بتوانم با ۲۰ یا ۲۲ میلیون تومان آپارتمان تهیه کرد.

وی افزود: مشکل دیگر استفاده‌کنندگان از وام مسکن این است که برای تهیه مسکن باید حتماً آپارتمان سند دست‌اول پیدا کنند (منظور از سند دست اول، قبلاً بیان شده است) و این شرط، مشکل را

نیز می‌کاهد. اما وزیر مسکن و شهرسازی در خصوص کیفیت مسکن اعتقاد دارد که کیفیت مسکن در کشور ارتقا یافته است. وی می‌گوید: گزارش‌های مرکز آمار ایران و بانک مرکزی حاکی از بهبود وضعیت کیفیت مسکن است. وی می‌افزاید: طبیعی است که توزیع ساخت‌وساز مسکن بر اساس شاخص تقاضای بالفعل

۱- جامعه آماری شامل ۱۵ نفر از افرادی است که از وام مذکور استفاده کرده‌اند.

است و هیچکس مانع شهروندی که بخواهد مسکنی برای خود بسازد، نیست و تبعیضی نیز در این زمینه وجود ندارد. وزیر مسکن می‌گوید: اگر کسی نتوانست مسکنی برای خود بسازد، طبیعی است که ما نیز نمی‌توانیم یارانه بدهیم. مهندس عبدالعلی زاده سپس ارتقای کیفیت مسکن را مربوط به تقاضا ندانست و گفت: برای مصالح ساختمانی، شاخص‌های استاندارد تدوین شده که در مورد ۱۶ نوع از مصالح ساختمانی استاندارد آن الزامی است.

در ادامه گفت‌وگو با مردم عادی استفاده‌کننده از وام مسکن مشاهده شد که آنان برعکس وزیر معتقدند که اکثر آپارتمان‌ها دارای کیفیت مطلوب نیستند و در مقابل زلزله هم مقاومت نمی‌کنند.

بسیاری در این خصوص معتقدند که مسکن، گرانترین خرید هر خانواده است، اما چگونه است که وقتی یک دستگاه اجاق‌گاز خریده می‌شود، ضمانت‌نامه به‌همراه دارد، اما در مورد مسکن چنین نیست؟ در صورتی که وزارت مسکن وظیفه دارد که بر امر ساخت‌وسازها نظارت کند، اما نظارت کنونی این وزارتخانه بر ساخت‌وسازها نظارتی حداقلی است.

۲- فروش متری مسکن

مصطفی کیانی، رییس مرکز مطالعات و تحقیقات شهرسازی و معماری وزارت مسکن و شهرسازی در خصوص فروش متری مسکن گفت: سرمایه‌گذاران کوچک، شرکت‌های سرمایه‌گذاری، انبوه‌سازان مسکن، شرکت‌های بیمه، بانک‌های عامل و وزارت مسکن و شهرسازی از عوامل اجرای طرح فروش متری مسکن در سطح کشور می‌باشند.

فروش متری مسکن، نگاهی سیاستمدارانه و جدید به مقوله مسکن است و درحقیقت، نوعی سرمایه‌گذاری است که همه مردم و سرمایه‌گذاران کوچک را به مشارکت در ساخت مسکن ترغیب می‌کند. به‌وسیله این طرح، فروش متری واحد مسکونی در بورس قرار می‌گیرد و افراد از طریق بورس به خرید و فروش سهام آن اقدام می‌نمایند.

در این طرح، افراد می‌توانند در سرمایه‌گذاری مسکن شرکت کنند و پول‌های اندک خود را هم وارد سیستم ساخت نمایند. آنها اگر مایل بودند، صاحب مسکن می‌شوند و اگر مایل نبودند، اوراق سهام خود را واگذار می‌کنند. در این پروژه‌ها، سرمایه‌گذاران کوچک که مبادرت به خرید متری مسکن نموده‌اند، در هنگام

واگذاری واحد مسکونی در اولویت خرید قرار خواهند گرفت.

کیانی می‌گوید: این طرح با هدف جمع‌آوری سرمایه‌های اندک و پیوند سرمایه‌ها به‌اجرا درمی‌آید و مقصود از آن، خانه‌دارشدن افراد بدون خانه نیز می‌باشد.

موافقان: سید محمود میریان از موافقان این طرح است و در این رابطه می‌گوید: فروش متری مسکن یکی از راهکارهایی است که می‌تواند مشکلات مسکن اقشار کم‌درآمد جامعه را برطرف کند.

وی می‌گوید: خرید یک واحد مسکونی مستلزم داشتن سرمایه‌ای است که ممکن است همه اقشار جامعه امکان تهیه آن را نداشته باشند.

به گفته وی، فروش متری مسکن این امکان را به‌همگان می‌دهد تا هرکس به میزان سرمایه‌ای که در اختیار دارد، برای تامین مسکن خود تلاش کرده و به همان میزان، چند مترمربع از فضای یک واحد مسکونی را خریداری کند.

وی گفت: در سیاست‌های فروش متری مسکن، تسهیلاتی از سوی بانک‌ها به متقاضیان خرید مسکن پرداخت می‌شود و برخی از بانک‌ها تقریباً به میزان ۵۰ درصد قیمت یک واحد مسکونی تسهیلات در اختیار این افراد قرار می‌دهند.

رویه‌مرفته از این دیدگاه تصور بر این است که فروش متری مسکن یکی از راهکارهای بسیار سازنده و مفید برای تامین مسکن اقشار کم‌درآمد جامعه است.

مخالفان: طرح فروش متری مسکن به نفع مصرف‌کنندگان نیست. احمدرضا سرحدی، رییس هیات‌مدیره انجمن صنفی مهندسان صنعت ساختمان از مخالفان این طرح است و در این خصوص می‌گوید: سیاست‌های وزارت مسکن در فروش متری مسکن تابع منافع بازار بوده و با هدف خانه‌دارکردن جوانان صورت نمی‌گیرد.

متأسفانه عرضه و تقاضای مسکن در تهران با هم تناسب ندارد و مسکن از شکل یک کالای ضروری و مورد نیاز، خارج شده و تبدیل به کالای تجاری و بازرگانی شده است و به همین دلیل، مردم طبقه متوسط نمی‌توانند صاحب خانه شوند.

وی می‌گوید: راه‌حل‌های وزارت مسکن برای حل معضل مسکن در تهران کاملاً سطحی و غیرکارشناسی است و مشکلات را افزایش می‌دهد.

زیرا هدف آنها خانه‌دارکردن مردم نیست و تنها به دنبال رواج تجارت، کاسبی و دادن شعارهای تبلیغاتی هستند و فروش متری مسکن هم از این قاعده مستثنا نیست. وی می‌افزاید: اگر هدف وزارت مسکن از فروش متری رواج دلال‌بازی نباشد، باید طرح‌های انبوه‌سازی در بافت‌های فرسوده جنوب تهران را که به غلط اجازه ساخت‌وساز در آنها داده نشده، فعال کند، اما چون قیمت در این مناطق پایین است و انبوه‌سازان تمایلی به سرمایه‌گذاری در آنجا ندارند، لذا وزارت مسکن تمام طرح‌های انبوه‌سازی را در شمال تهران اجرا می‌کند.

۳- انبوه‌سازی

یکی از بهترین راه‌های حل سریع بخش اعظم مشکل مسکن، روی آوردن به تولید انبوه اجزای پیش‌ساخته ساختمانی و استفاده از آنها در آپارتمان‌سازی است. این روش، روشی است برای تولید مسکن در حد بسیار انبوه و در زمانی بسیار اندک که در عین حال، ساخت‌وسازها را استاندارد می‌کند.

استفاده از اجزای پیش‌ساخته مزایای فراوانی دارد که می‌تواند راهگشای خوبی برای حل مشکل مسکن باشد. یکی از مزایای این روش، تولید انبوه است. سرعت عملیات ساخت یکی دیگر از مزایای این روش است.

۴- همکاری دولت

یکی دیگر از روش‌ها این است که دولت از طرق مختلف به مدد سازندگان انبوه مسکن - خصوصاً در بخش ساختمان استیجاری - بیاید. دولت می‌تواند به آنها یارانه‌های مختلف در مورد زمین، عوارض، مالیات، هزینه‌های آب و برق و غیره پرداخت کند. دولت می‌تواند به آنان زمین ارزان‌قیمت، اعتبارات با نرخ‌های بهره پایین و در اقساط بالا و نظایر آن اختصاص دهد و همچنین، به آنها در زمینه انتشار اوراق قرضه و تضمین اوراق آنها برای جذب سرمایه کمک کند.

کلام آخر

در حال حاضر، بخش ساختمان با رکود همراه با افزایش قیمت و تورم مواجه شده است و خروج از این بحران، نیازمند اتخاذ سیاست‌های بسیار دقیق و هوشمندانه است.