



# بازار مسکن همچنان سردرگم

حمیدرضا زارعی

به عنوان اولین گام در سیاست‌های حمایتی قرار گیرد. در این راستا باید به نقش نهادهای حمایتی همچون کمیته امداد در این زمینه توجه ویژه مبذول داشت و از این نهادها به عنوان اولین نهادهای تخصیص شروع به کار کرد.

- وجود یک بانک جامع اطلاعات املاک از زیرساخت‌های مورد نیاز

این عرصه است که با شفاف‌سازی مبادلات می‌تواند تا حد بسیاری در تعدیل مبادلات سوداگرانه با تمهید ابزارهای سیاستی چون مالیات موثر باشد و راهکار اجرایی دستیابی به چنین زیرساختی، صدور سند الکترونیک املاک در کنار سند کاغذی است که از طریق آن تمام اطلاعات املاک به صورت به روز در یک مرکز ثبت می‌شود.

- با توجه به اینکه در حال حاضر اقبال کم‌درآمد و محروم بخش اعظم اجاره‌نشین‌ها را تشکیل می‌دهند، تمهیداتی برای ساماندهی نظام اجاره مسکن همچون طرح مسکن اجتماعی، مسکن مهر، کنترل قیمت‌ها و... به کار گرفته شود و موانع اجرای آن با سرعت بیشتری تسهیل گردد. هم‌اکنون عدم ساماندهی نظام اجاره مسکن در استان تهران باعث خالی ماندن ۱۰۳ هزار واحد مسکونی شده است.

- در حال حاضر ما در کشور فقط ابزار مالی صندوق پس‌انداز مسکن را داریم؛ ولی بر اساس قانون جدید راه‌اندازی بازار رهن ثانویه و انتشار اوراق مشارکت با پشتوانه تسهیلات رهنی، تأسیس صندوق‌های زمین و ساختمان و ایجاد شرکت‌های زمین و سرمایه، ابزارهای جدیدی خواهند بود که فضا را برای کسانی که می‌خواهند صاحب خانه شوند ولی سرمایه‌ی اولیه را ندارند، فراهم خواهد کرد.

- ایجاد تاسیسات زیربنایی و بانکی برای اتمام ساخت زمین‌های مسکن مهر امری ضروری است که البته این امر در جلسات شورای عالی مسکن مطرح شده است.

- بررسی سیاست‌های یارانه مسکن گروه‌های کم‌درآمد در برنامه‌های توسعه، مقایسه تطبیقی نظام مالی مسکن گروه‌های کم‌درآمد در ایران و جهان، تحلیل نظام تأمین مالی مسکن گروه‌های کم‌درآمد و پیشنهاد نظام فراگیر مالی برای این گروه‌ها، راهکارها و برنامه‌های تأمین مسکن گروه‌های کم‌درآمد (برنامه مسکن اجاره‌ای، اجتماعی، مسکن مهر و...) از دیگر شاخص‌های این محور است.

- تجدید نظر در سیستم اعتبار دهی بخش مسکن، چرا که به علت قوانین فعلی بانکی اقبال محروم دریافت‌کننده‌های این اعتبارات برای تهیه و ترمیم مسکن نیستند.

- سیاست‌های تشویقی تولید و کاهش تقاضای سرمایه‌ای مسکن نیز در تعدیل بازار مسکن سهم به‌سزایی دارد.

- طرح جامع مسکن، که در آن تولید مسکن، کاهش هزینه تولید و تسهیلات ارزان قیمت ساخت و انعقاد قرارداد با شرکت‌های خارجی برای ساخت مسکن به صورت انبوه، محورهای این طرح عبارتند از:

۱. برنامه‌های تأمین مسکن خانوارهای کم‌درآمد؛
۲. مقاوم‌سازی ساختمان‌های موجود؛
۳. مسکن روستایی؛
۴. برنامه‌های گسترش و بهبود نظام مالی تأمین مسکن؛
۵. تنظیم بازار زمین شهری؛
۶. ارتقای صنعت ساختمان؛
۷. نوسازی و بازسازی بافت فرسوده؛
۸. حاشیه‌نشینی و سکونتگاه‌های فرودست؛
۹. مدیریت بخش مسکن.

متأسفانه با گذشت چند سال از مطرح شدن این طرح در بسیاری محورها، تاکنون پیشرفتی مشاهده نگردیده است.

- مسکن مهر؛ که مطابق آن حدود دو و نیم میلیون نفر واجد شرایط تشخیص داده شده‌اند. اما روند اجرای آن با عدم هماهنگی‌های بسیاری بخصوص از جانب تعاونی‌های متولی و سیستم بانکی مبنی بر تهیه بخشی از اعتبارات طرح همراه بوده است. یک سال و نیم است از اجرای طرح مسکن مهر می‌گذرد، اما پیشرفت فیزیکی قابل‌قبولی در این طرح مشاهده نشده است.

- شکل اجاره ۹۹ ساله به معنای دادن حق بهره‌برداری از زمین.

- اقدام به احداث مسکن اجتماعی ویژه گروه‌های کم‌درآمد که مطابق آن دهک‌های ۱ و ۲ درآمدی تحت پوشش قرار می‌گیرند. یعنی افرادی که به هیچ عنوان امکان تأمین منابع مالی برای صاحب مسکن شدن را ندارند و در این راستا حمایت‌هایی نیز شامل واگذاری زمین به صورت اجاره‌ای، پرداخت ۲۰ درصدی کمک سرمایه‌گذاری ساخت و تسهیلات ارزان قیمت در چارچوب این برنامه تعریف شده است.

- و...

افزایش غیر متعارف قیمت مسکن شکاف درآمدی را میان اقشار جامعه در جهت خلاف با عدالت اجتماعی به شدت در این دوران افزایش داده است. می‌توان با عزم بیشتر در اجرا و از میان برداشتن این شکاف، تمهیداتی اندیشید و به اجرا گذاشت:

- شناسایی دقیق اقشار محروم و کم‌درآمد باید

مسکن یکی از مهمترین شاخص‌های سبب هزینه‌ی خانوارهای ایرانی است. با توجه به پیچیدگی و معضلات موجود در بخش مسکن، سامان‌دهی و ایجاد تعادل در میزان عرضه و تقاضا در این بخش، از مهمترین اهداف و برنامه‌های دولت به شمار می‌آید. رویکرد دولت نهم در بخش مسکن که با سیاست‌هایی نظیر زمین صفر دنبال شده و با قوانینی همچون لایحه‌ی سامان‌دهی و حمایت از تولید و عرضه‌ی مسکن به راهکارهای اجرایی چون مسکن مهر، تبصره‌ی ۶ قانون بودجه ۱۳۸۶، نوسازی مسکن روستایی، بهسازی بافت‌های فرسوده شهری و... انجامیده است. بخش مسکن طی چهار دهه سیاست‌گذاری، فراز و نشیب‌های زیادی را به همراه داشته است؛ سیاست‌هایی که گاه باعث رونق بالا همراه با رشد ساخت‌وساز شده و گاه این بخش را با رکود سنگینی مواجه کرده است.

به‌رغم آن که تولید مسکن طی ۱۰ سال گذشته رشد چشمگیری داشته، اما متأسفانه وضعیت مسکن گروه‌های کم‌درآمد در این مدت نه تنها بهتر نشده بلکه بدتر هم شده است و فاصله از برنامه‌های حمایت از تهیه مسکن این اقشار را به یک باره دچاره چالش جبران‌ناپذیری ساخته است. بازار مسکن دهک یک تا چهار درآمدی را نمی‌پذیرد و رشد قیمت‌ها در بازار مسکن به‌گونه‌ای بوده که تعداد زیادی از خانوارهای کم‌درآمد شامل دهک‌های ۱ تا ۴ درآمدی در کل کشور و در شهرهای بزرگ دهک‌های ۱ تا ۶ درآمدی را خارج نگه داشته است. سهم هزینه مسکن از کل هزینه‌های خانوارها نشان می‌دهد که اگر یک خانوار ۱۵ سال هزینه مسکن را پس‌انداز کند دهک یک درآمدی ۹ متر، دهک ۲ درآمدی ۱۷ متر، دهک ۳ درآمدی ۲۲ متر و دهک ۴ درآمدی ۲۷ متر مربع می‌تواند مسکن ملکی خریداری کند.

بر این اساس برای تأمین مسکن ۷۵ متری دهک یک درآمدی ۱۲۳ سال و دهک ۴ درآمدی ۴۰ سال باید پس‌انداز کند. مشخصاً آشکار است که دهک‌های پایین درآمدی به هیچ عنوان امکان تأمین منابع مالی برای صاحب خانه شدن را ندارند. سهم بالای هزینه‌ی مسکن در سبب هزینه‌ی خانوار به عنوان یکی از خصوصیات ساختاری بخش مسکن قابل توجه است. میانگین هزینه‌ی مسکن در سبب هزینه‌ی خانوار به حدود ۳۰ درصد بالغ می‌گردد. این سهم برای گروه‌های کم‌درآمد به طور میانگین بالای ۴۰ درصد نیز افزایش می‌یابد.

تأمین مسکن محرومان و ایجاد زمینه‌ی دستیابی به آن یکی از عوامل کاهش فشار اقتصادی وارد بر خانواده‌های محروم است. تلاش‌هایی در این زمینه صورت گرفته از قبیل: