

بررسی روند تشکیل و ثبت شرکت های تعاونی مسکن

علی حسین شهرپور



از رنج اجاره نشینی و خانه به دوشی سالانه، به عضویت آنها در می آیند. تا پایان مهر ماه ۱۳۸۵ تعداد ۱۳۱۵۹ تعاونی مسکن در کل کشور تشکیل و ثبت شده که بالغ بر دو میلیون نفر عضو دارند. ۷۹۵۵ تعاونی (معادل ۶۰ درصد کل تعاونی های کشور) کارمندی، ۳۸۷۳ تعاونی (معادل ۳۰ درصد) کارگری، ۶۵۱ تعاونی فرهنگیان و ۶۸۰ تعاونی آزاد می باشند. قریب به یک میلیون و پانصد و سی و شش هزار نفر از کارمندان و فرهنگیان و بالغ بر چهار صد و چهل و پنج هزار نفر از کارگران به امید دستیابی به مسکن در شرکت های تعاونی مسکن عضو شده اند.

رشد روز افزون جمعیت و محدودیتهای عرضه مسکن باعث افزایش قیمت مسکن در بازار شده و تهیه مسکن مناسب را دور از دسترس قشر عظیمی از مردم قرار داده است. در این میان معضل بی مسکنی عمدتاً دامنگیر اقشار کم درآمد و یا با درآمد ثابت مانند کارگران و کارمندان می باشد، زیرا قیمت مسکن بین ۲۵ تا ۴۰ برابر حقوق سالانه حقوق بگیران است. بعبارت دیگر داشتن مسکن برای اقشار مذکور، به یک آرزوی دست نیافتنی تبدیل شده است.

شرکت های تعاونی مسکن یکی از راههایی است که هر خانواده، به منظور تهیه و تملک سرپناهی برای رهایی

بوده است. همچنین میانگین سرمایه هر عضو در هر تعاونی مسکن ۴۰۷ هزار ریال بوده است.

جدول شماره ۲ حکایت از این دارد که در دهه ۷۰ تعداد ۳۴۴۱ شرکت تعاونی مسکن در کل کشور با ۷۹۴ میلیارد ریال سرمایه اولیه تشکیل و ثبت شده است. ۸۹ درصد

تعاونی)، خراسان (۳۵۸ تعاونی) و خوزستان (۳۱۲ تعاونی) به ثبت رسیده است. در دهه شصت ۷۱۵۲۱۳ نفر به عضویت تعاونی های مسکن در آمده اند که ۷/۹۱ درصد آنان مرد و ۸/۳ درصد زن بوده اند. در دهه شصت میانگین سرمایه هر تعاونی ۶۵ میلیون ریال و میانگین تعداد عضو در هر تعاونی ۱۶۰ نفر

در این مقاله روند تشکیل تعاونی های مسکن در دهه های ۶۰، ۷۰ و پنجساله ۸۵-۸۰ بررسی شده است. بررسی جدول شماره یک نشان می دهد طی دهه ۶۰ تعداد ۴۴۸۱ شرکت تعاونی مسکن در کل کشور تشکیل و ثبت شده است که بیشترین تعداد تعاونی به ترتیب در استانهای تهران (۱۳۱۷)

اعضاء این تعاونی‌ها را مردان و ۱۱ درصد را زنان تشکیل داده‌اند. بیشترین تعداد تعاونی در دهه ۷۰ به ترتیب در استانهای تهران (۸۷۲ تعاونی)، خراسان (۲۳۰ تعاونی) و خوزستان (۳۰۳ تعاونی) تشکیل و به ثبت رسیده است.

در دهه ۷۰ میانگین سرمایه اولیه هر تعاونی معادل ۲۳۰ میلیون ریال و میانگین تعداد عضو در هر تعاونی ۱۳۵ نفر بوده است. همچنین میانگین سرمایه هر عضو در هر تعاونی مسکن ۱۷۰۹ هزار ریال بوده است.

همان گونه که در جدول شماره سه آمده است طی سالهای ۸۰ تا پایان مهر ماه ۸۵ تعداد ۳۲۷۸ شرکت تعاونی مسکن در کل کشور با سرمایه اولیه ۱۸۱۷ میلیارد ریال به ثبت رسیده است. ۵۸ درصد اعضای تعاونی‌های مذکور را مردان و (۵۱ درصد رازنان تشکیل داده‌اند. همچنین میانگین سرمایه هر عضو در هر تعاونی به ۶ میلیون ریال افزایش یافته است.

تامل در آمار و ارقام حاکی از آن است که:

۱. طی دهه ۷۰ (در مقایسه با دهه ۶۰) تعداد تشکیل و ثبت تعاونی‌های مسکن ۲۳ درصد کاهش یافته است.
۲. طی دهه ۷۰ (در مقایسه با دهه ۶۰) تعاونی‌های مسکن با کاهش ۳۵ درصدی در تعداد اعضا مواجه شده‌اند.
۳. طی دهه ۷۰ (در مقایسه با دهه ۶۰) میزان سرمایه اولیه تعاونی‌های مسکن ۲/۵ برابر رشد داشته است.
۴. بیش از ۲۵ درصد تعاونی‌های مسکن کل کشور طی سالهای ۸۰ لغایت پایان مهر ماه ۸۵ تشکیل و ثبت شده است.
۵. طی سالهای ۸۰ لغایت پایان مهر ماه ۸۵ میانگین سرمایه هر تعاونی به بالغ بر ۶ میلیون ریال افزایش یافته است.

نتیجه گیری

الف) روند تشکیل و ثبت تعاونی‌های مسکن روبه افزایش می‌باشد و این حکایت از آن دارد که اقشار حقوق بگیر یکی از بهترین راه‌های تامین سرپناه برای خود را تعاونی‌های

مسکن می‌دانند.

ب) یکی از مشکلات عمده در تعاونی‌های مسکن کمبود سرمایه و نقدینگی بوده است. بررسی‌ها نشان می‌دهد که میانگین سرمایه اعضای در تعاونی‌ها روبه افزایش بوده و از ۴۰۷ هزار ریال در دهه ۶۰ به ۶ میلیون ریال در سالهای ۸۰ الی ۸۵ رسیده است، اگر چه کافی نمی‌باشد.

ج) با توجه به اینکه وزارت تعاون احداث ۱/۵ میلیون واحد مسکونی را طی برنامه پنجساله چهارم هدف قرار داده است ضرورت دارد ضمن تغییر در ساختار تعاونی‌های مسکن کماکان سیاستهای حمایتی خود را پیگیری نموده و در این راستا دولت را با خود همراه سازد.

د) عضویت بیش از دو میلیون نفر از گروههای کم درآمد و حقوق بگیر در تعاونی‌های مسکن می‌طلبد، دولت سیاستهای تامین مسکن را متوجه این تعاونی‌ها نماید. در همین راستا تعیین « کمیته‌ای » جهت پیگیری و نظارت بر اجرای « تفاهم نامه تولید مسکن » فی مابین وزارت تعاون و وزارت مسکن و شهرسازی ضروری می‌باشد.

یک الگو

عملکرد شرکت تعاونی مسکن جعفریه

در شهر جدید پرند در ۳۰ کیلومتری شهر تهران می‌تواند بیانگر نقش و توانمندی تعاونی‌ها در ساخت و ساز شهری باشد.

شهر جدید پرند دارای ۵ فاز مسکونی و فازهای دانشگاهی، ورزشی، نمایشگاهی و ... به مساحت تقریبی ۱۷۲۴ هکتار می‌باشد. جمعیت پذیری این شهر با توجه به سرانه ۴/۲ حدود ۱۰۰ هزار نفر پیش بینی شده است.

شرکت تعاونی مسکن جعفریه در سال ۱۳۸۰ پس از انعقاد قرارداد فاز دو به مساحت ۱۷۴ هکتار و طرح توسعه آن با شرکت عمران شهر جدید پرند، نسبت به طراحی و اجرای این فاز از ابتدای سال ۱۳۸۱ اقدام نموده است.

در فاز دو و ۶۵۰۰ واحد مسکونی طراحی و اجرا گردیده که بیش از ۳۲۵۰ واحد آن (معادل ۵۰ درصد) تا پایان سال ۸۴ تحویل و ۱۲۶۰ خانوار در آنها ساکن شده‌اند. به عبارت دیگر سالانه به طور متوسط بیش از ۸۰۰ واحد مسکونی توسط تعاونی ساخته شده و ۳۱۵ خانوار دارای مسکن شده‌اند. با توجه به اینکه تعاونی مسکن جعفریه در رابطه با احداث مدرسه، مسجد و سایر خدمات عمومی شهر اقدامات موثری را انجام داده است، می‌تواند بعنوان یک الگو در سایر شهرها مورد توجه قرار گیرد.

جدول شماره ۱: وضعیت شرکت‌های تعاونی مسکن کل کشور از ابتدای سال ۱۳۶۰ تا پایان ۱۳۶۹

تعداد تعاونی	سرمایه اولیه (میلیارد ریال)	تعداد اعضا (نفر)		
		مرد	زن	جمع
۴۴۸۱	۲۹۲	۶۵۶۱۴۵	۵۹۰۶۸	۷۱۵۲۱۳

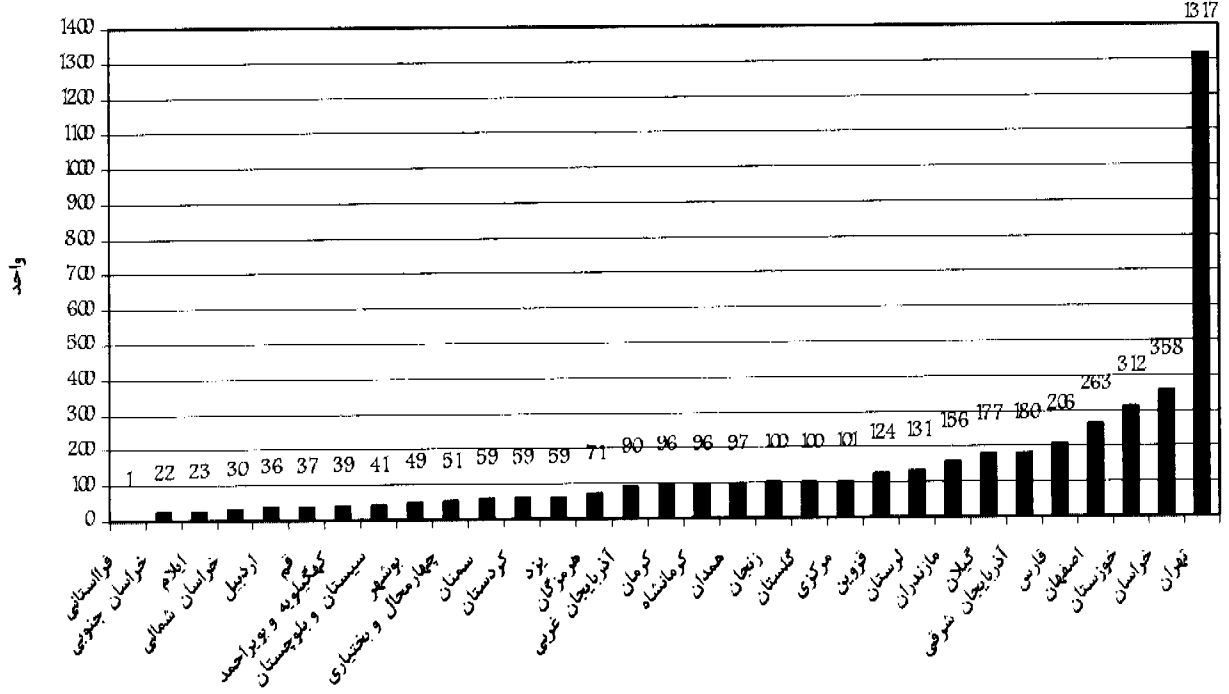
جدول شماره ۲: وضعیت شرکت‌های تعاونی مسکن کل کشور از ابتدای سال ۱۳۷۰ تا پایان ۱۳۷۹

تعداد تعاونی	سرمایه اولیه (میلیارد ریال)	تعداد اعضا (نفر)		
		مرد	زن	جمع
۳۴۴۱	۷۹۴	۴۱۵۹۴۱	۵۰۳۵۱	۴۶۶۲۹۲

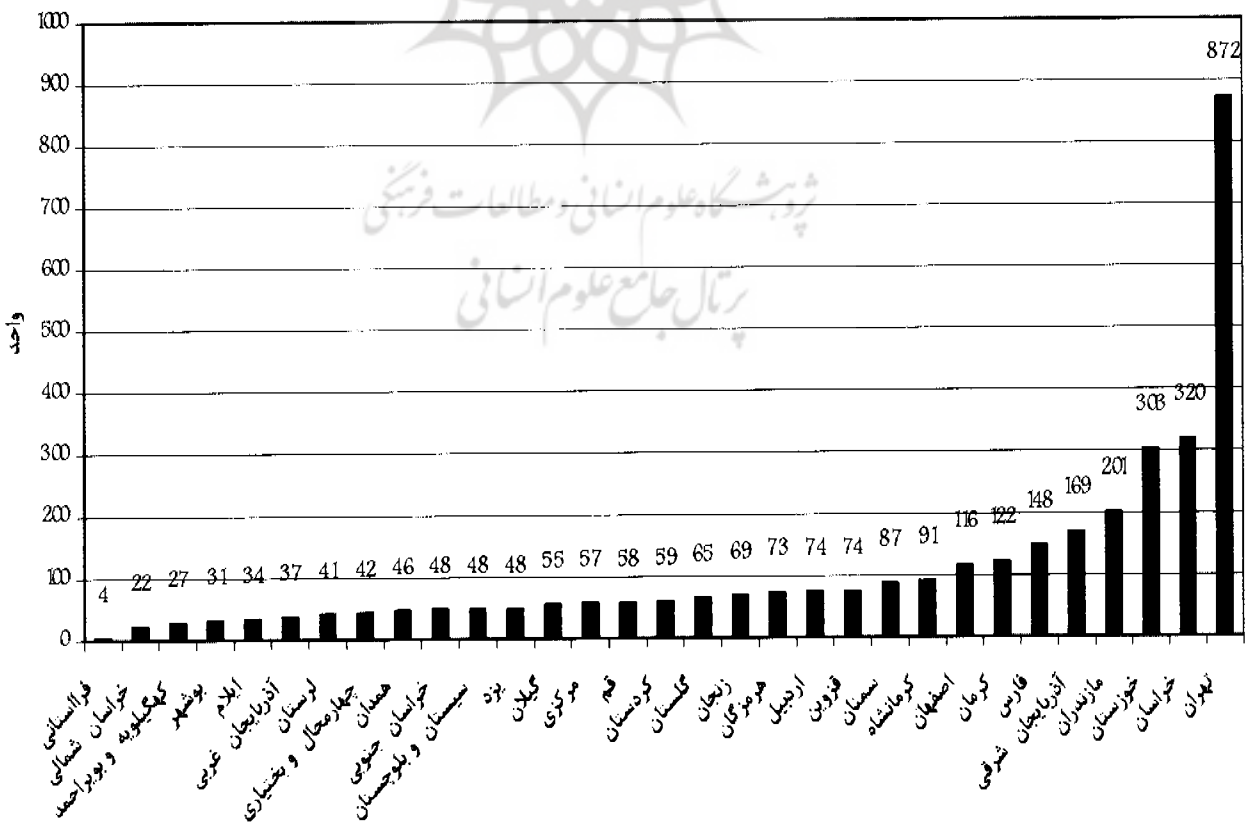
جدول شماره ۳: وضعیت شرکت‌های تعاونی مسکن کل کشور از ابتدای سال ۱۳۸۰ تا پایان مهر ماه ۱۳۸۵

تعداد تعاونی	سرمایه اولیه (میلیارد ریال)	تعداد اعضا (نفر)		
		مرد	زن	جمع
۳۸۷۸	۱۸۱۷	۲۵۴۹۴۰	۴۴۹۶۰	۲۹۹۹۰۰

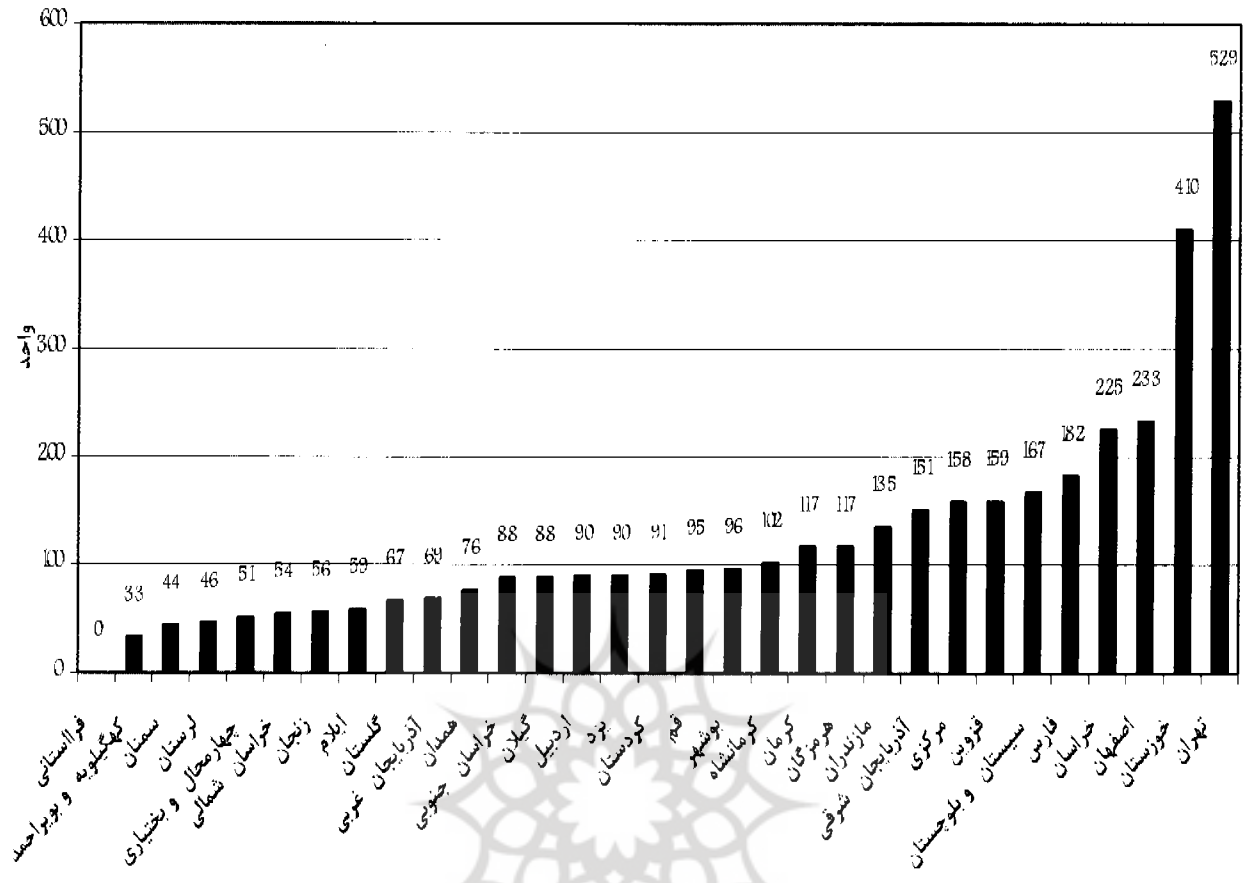
نمودار تعداد تعاونی های مسکن تشکیل شده طی دهه 60 - کل کشور به تفکیک استانها



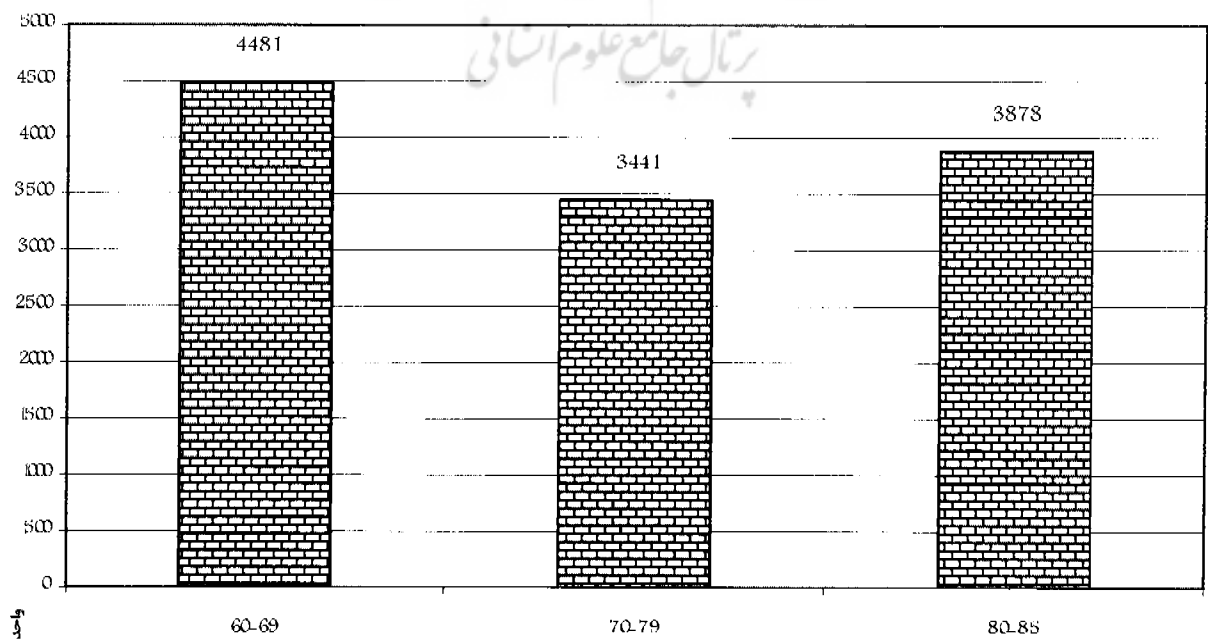
نمودار تعداد تعاونی های مسکن تشکیل شده طی دهه 70- کل کشور به تفکیک استانها



نمودار تعداد تعاونی های مسکن تشکیل شده از ابتدای سال ۱۳۸۰ الی هفت ماهه اول سال ۱۳۸۵ - کل کشور به تفکیک استانها



نمودار مقایسه تعداد تعاونی های مسکن تشکیل شده طی دهه های 60 و 70 و پنج ساله اول دهه 80 کل کشور



پژوهشگاه علوم انسانی و مطالعات فرهنگی
پرتال جامع علوم انسانی

