

راهبردهای حمایت از بازار مسکن براساس نقش بازیگران

الهه رحیم دوست^۱

چکیده

بخش مسکن از جمله بخش‌هایی در اقتصاد است که افزون بر تأثیرپذیری از نوسانات اقتصادی، خود نیز منجر به نوسانات و تحولات اقتصادی می‌شود. از این رو پرداختن به جایگاه مسکن در اقتصاد و رصد دقیق سیاست‌گذاری‌ها در این حوزه حائز اهمیت است. رصد بخش مسکن به‌خصوص در سال‌های اخیر نمایان‌کننده رشد مداوم قیمت‌ها و کاهش قدرت خرید خانوارها در تأمین مسکن دلخواه بوده است که تهدیدی برای امنیت اقتصادی و ملی کشور شمرده می‌شود. در این میان، تبیین نقش هریک از بازیگران این عرصه نشان می‌دهد ناهماهنگی میان دولت، بخش خصوصی، بانک‌ها و... دستیابی به اهداف تعیین شده در این بخش را ناممکن کرده است. برای بهبود وضع موجود، پیاده‌سازی فناوری‌های نوین در ساخت مسکن، بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده، ثبات در متغیرهای کلان اقتصادی، شهرک‌سازی در اطراف کلان‌شهرها و ارائه خدمات حمل‌ونقل سریع و به‌روز، استفاده از ظرفیت بخش خصوصی و تعاونی‌های بخش مسکن، اخذ مالیات بر عایدی سرمایه، رصد دقیق عملکرد مشاوران املاک و کاهش مداخلات دولت در حوزه مسکن توصیه می‌شود.

واژگان کلیدی: مسکن، سوداگران، قیمت، مشاورین املاک، بخش خصوصی، دولت.

مقدمه

بازیگران این بخش را به دولت، بخش خصوصی، بانک‌ها و بنگاه‌های مشاور املاک تقسیم کرد. از آنجاکه منافع هریک از گروه‌های یادشده در یک راستا نیست و شاید بتوان گفت در بسیاری موارد در تعارض با یکدیگر است، تبیین نقش هریک از این گروه‌ها و چگونگی اثرگذاری آن‌ها بر بازار مسکن خالی از فایده نخواهد بود.

سهم مسکن در سبد هزینه‌ای خانوار شایان توجه است و هرگونه مداخله در این بازار چنانچه با سنجش تمام ابعاد مسئله صورت نگیرد، امنیت اقتصادی را خدشه‌دار می‌کند؛ زیرا نبود تعادل در بازار

یکی از نیازهای اساسی بشر در طول تاریخ یافتن سرپناه برای ادامه بقاست و اهمیت تأمین مسکن بر کسی پوشیده نیست. تا جایی که بر اساس اصل ۳۱ قانون اساسی، داشتن مسکن متناسب با نیاز افراد، حق هر فرد و خانواده ایرانی شمرده شده است. آنچه در این میان حائز اهمیت است، نقش هریک از بازیگران بخش مسکن، چگونگی و اندازه اثرگذاری هریک از آن‌ها بر روند عرضه و تقاضای مسکن و درنهایت، چگونگی تأثیرپذیری قیمت مسکن از کنش هریک از بازیگران این عرصه است. در نگاه کلی می‌توان

از این رو اهمیت آن به عنوان بخشی که دارای ارتباطات پسین و پیشین قوی با دیگر بخش های اقتصادی است، برکسی پوشیده نیست.

اهمیت بخش مسکن در سبد هزینه ای خانوار به دلیل سهم بالای آن است؛ به طوری که بر اساس آخرین آمار در دسترس، سهم مسکن، سوخت و روشنایی از انواع هزینه های سالانه یک خانوار شهری در سال ۱۴۰۱، ۳۸/۱ درصد بوده است در حالی که در ترکیب انواع هزینه های غیرخوراکی یک خانوار شهری در سال ۱۴۰۱، سهم بخش مسکن، سوخت و روشنایی، ۵۲/۵ درصد بوده که در مقام مقایسه، سهم هزینه تفریحات و سرگرمی ها از انواع هزینه های غیرخوراکی در مدت مشابه ۲/۲ درصد بوده است. این آمار بیان کننده افزایش هزینه های زندگی و در مقابل، کاهش رفاهیات مردم است که این موضوع امنیت روانی و اجتماعی جامعه را تحت تأثیر قرار می دهد. بالا بودن سهم هزینه مسکن از سبد هزینه ای خانوار، الزام به تعادل قیمتی در این بخش را گوشزد می کند. نگاهی به روند قیمت مسکن در کشور شاخص خوبی از عملکرد بازیگران در این بخش است.

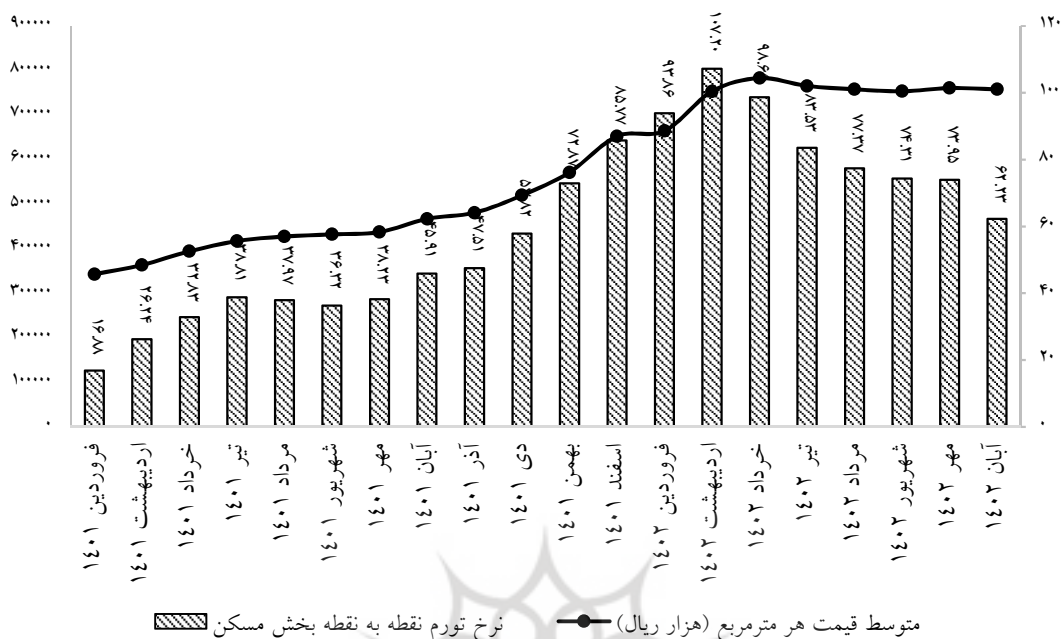
اصلی ترین دلایلی که منجر به خروج بخش خصوصی از بازار مسکن می شود، نبود ثبات در قیمت ها، مشکلات مربوط به گرفتن جواز و... است.

مسکن پیامدهایی مانند افزایش فشار بر بودجه خانوار، تشدید تورم، سوداگری در بازار مسکن، گسترش حاشیه نشینی، گسترش نابرابری های اجتماعی، عدم تحقق مهم ترین شعار دولت، کاهش تمایل به ازدواج و... را به دنبال دارد که هر یک از موارد یاد شده تهدیدی برای امنیت اقتصادی کشور خواهد بود. در این گزارش ابتدا با نگاهی کوتاه به وضعیت بخش مسکن، به تبیین نقش هر یک از بازیگران در این عرصه و چگونگی اثرگذاری و پیامدهای آن ها خواهیم پرداخت. در پایان با بیان ابعاد مختلف امنیت اقتصادی، پیشنهادهایی برای بهبود وضع موجود ارائه می شود.

۱- نگاهی به وضعیت بخش مسکن در کشور

بخش مسکن یکی از مهم ترین بخش های اقتصادی است که به دلیل ابعاد چندگانه و ویژگی های منحصر به فرد آن از دیگر بخش ها متمایز شده است. ویژگی هایی مانند بادوام بودن، غیر قابل انتقال بودن، حجیم بودن و... بازار مسکن را با پیچیدگی هایی همراه کرده است. حاکمیت نگاه سرمایه ای به بخش مسکن موجب شده است تا این بخش محلی برای فعالیت سوداگران باشد. همچنین، برخی افراد برای حفظ ارزش دارایی خود دست به احتکار در بازار مسکن می زنند و برخی سازمان ها و نهادهای مالی برای حفظ قدرت مالی خود در پاسخ گویی به مردم، به بنگاه داری در حوزه مسکن دست می یازند. نقش مسکن در تغییر شاخص های کلان اقتصادی مانند رشد اقتصادی، اشتغال و... نقش انکارناپذیری دارد،

نمودار ۱- متوسط قیمت مسکن و نرخ تورم نقطه به نقطه در شهر تهران (هزار ریال - درصد)



مأخذ: بانک مرکزی، مهر ۱۴۰۲.

جامعه برای تأمین مسکن کاسته است. این موضوع امنیت اقتصادی و رضایتمندی افراد از سیاست‌های اقتصادی دولت را نشانه می‌رود. شاخص اجاره مسکن در شهر تهران در آبان سال ۱۴۰۲، ۵۱/۶ درصد و در دیگر مناطق شهری ۵۷/۷ درصد رشد را نسبت به ماه مشابه سال پیش تجربه کرده است.

بر اساس آخرین آمار در دسترس، شاخص قیمت نهاده‌های ساختمان‌های مسکونی شهر تهران در شهریور سال ۱۴۰۲ نسبت به مدت مشابه سال پیش، ۴۷/۳ درصد افزایش قیمت داشته است. لازم به توضیح است میزان سرمایه‌گذاری بخش خصوصی در استان تهران طبق آخرین آمار در سال ۱۴۰۰ نسبت به سال ۱۳۹۹، دارای رشد منفی ۱۱/۳ درصدی در بخش ساختمان‌های مسکونی، رشد ۲۷/۴ درصدی در بخش توأمان ساختمان‌های مسکونی و غیرمسکونی و رشد

همان‌طور که نمودار شماره ۱ نشان می‌دهد، روند افزایش قیمت در شهر تهران به‌عنوان یکی از کلان‌شهرهای کشور و از جمله شهرهای شاخص در این حوزه، همواره صعودی بوده است؛ به‌گونه‌ای که متوسط قیمت یک مترمربع زیربنای واحد مسکونی در شهر تهران در آبان سال ۱۴۰۲، ۷۵۰/۷ میلیون ریال بوده که نسبت به ماه مشابه سال پیش، ۶۲/۲ درصد رشد داشته است. در محاسبه‌ای دیگر می‌توان گفت در آبان سال ۱۴۰۲ در مقایسه با فروردین سال ۱۴۰۱، شاهد تورم حدود ۲۱ درصدی بخش مسکن بوده‌ایم. این موضوع با عنایت به اینکه افزایش حقوق کارکنان دولت در سال ۱۴۰۲، ۲۵ درصد بوده، نمایان‌کننده افت شدید قدرت خرید این قشر در جامعه است.

افزایش شدید قیمت مسکن به‌خصوص در سال‌های اخیر به‌شدت از توان اقتصادی طبقات متوسط و پایین

دولت و حکومت در حوزه‌های مختلف می‌گذارد که بر این مبنای، چنانچه حضور دولت منجر به کارایی آن بخش بشود و آن را بسامان کند، باید در آن عرصه حضور داشته باشد و اگر منجر به کارایی آن بخش نشود، نیازی به حضور دولت نخواهد بود.

یکی از اولویت‌های مهم در کشور، کوچک‌سازی حجم دولت و کاهش تصدیگری‌های آن است. از این رو همواره در اسناد بالادستی بر اجرای درست خصوصی‌سازی تأکید شده؛ زیرا اصلی‌ترین وظیفه دولت نظارت بر عملکرد دستگاه‌ها و دیگر بازیگران عرصه‌های اقتصادی، اجتماعی، سیاسی و فرهنگی است. متأسفانه در کشور به‌رغم خصوصی‌سازی در برخی حوزه‌ها، شاهد عدم موفقیت دولت در خصوصی‌سازی واقعی و تداوم حجم بالای تصدیگری دولت در عرصه‌های مختلف هستیم. یکی از عرصه‌هایی که در آن حضور پررنگ دولت به چشم می‌خورد، بازار مسکن است که به‌رغم اهمیت زیاد و پیامدهای اقتصادی و اجتماعی آن، تنظیم این بخش از بازار چندان مورد توجه دولت نبوده است و در نتیجه، قوانین و مقرراتی که منجر به کنترل، تولید و عرضه مسکن در کشور شود، از سابقه و قدمت زیادی برخوردار نیست.

نخستین قانون در حوزه مدیریت بازار مسکن، قانون سامان‌دهی تولید و عرضه مسکن است که در سال ۱۳۸۷ به تصویب مجلس شورای اسلامی رسید. این قانون با هدف تسهیل دسترسی افراد فاقد مسکن به‌خصوص طبقات کم‌درآمد به مسکن، ارتقای کمی و کیفی ساخت مسکن، پیاده‌سازی فناوری‌های نوین در ساخت مسکن از طریق جذب سرمایه‌گذاری

۷۸/۵ درصدی در بخش ساختمان‌های غیرمسکونی بوده است. شاید بتوان یکی از دلایل اصلی کاهش سرمایه‌گذاری بخش خصوصی در استان تهران را مربوط به افزایش ۱۱۹/۵ درصدی قیمت هزینه بنای ساختمان‌ها و ۱۰۸/۶ درصدی افزایش قیمت زمین دانست.

با توجه به موارد یادشده می‌توان گفت به‌رغم اعمال برخی سیاست‌ها و طرح‌های حمایتی مانند مسکن مهر، واگذاری زمین و... توسط دولت، همان‌طور که مشاهده می‌شود، شاهد افزایش لجام‌گسیخته قیمت مسکن به‌خصوص در کلان‌شهرها و به‌طبع، در دیگر شهرستان‌ها هستیم که این موضوع با کاهش قدرت خرید خانوارها، تهدیدی برای امنیت اقتصادی است و از رضایتمندی افراد نسبت به سیاست‌های پیش روی دولت می‌کاهد. با عنایت به وضع موجود در بخش مسکن، تبیین نقش هریک از بازیگران این حوزه از تکرار اشتباهات گذشته جلوگیری می‌کند. در بخش‌های بعدی این گزارش به نقش هریک از بازیگران این عرصه اشاره می‌کنیم.

۲- نقش دولت در بازار مسکن

سه نظریه در بخش مسکن و دیگر حوزه‌های کلان اقتصادی مطرح است. نخستین دیدگاه قائل به حضور حداقلی دولت در تمام عرصه‌هاست و معتقد است که سازوکار بازار می‌تواند بخش‌های مختلف اقتصادی را به تعادل برساند که یکی از آن‌ها بخش مسکن است. دومین دیدگاه معتقد به حضور حداکثری دولت است و حتی پا را فراتر می‌گذارد و قائل به تصدیگری دولت در تمام امور است. دیدگاه سوم اصل را بر کارآمدی

جامع مسکن می‌توان گفت ۱۴ هزار هکتار اراضی بافت فرسوده شهری در ۵۰ شهر کشور وجود دارد. همچنین، در این طرح آمده است تعداد واحدهای مسکونی شهری و روستایی نیازمند نوسازی تا سال ۱۴۰۵، ۵۳۱۳ هزار واحد خواهد بود. بر اساس آمار ارائه‌شده برخی مسئولان، ۱۹ میلیون نفر در بافت‌های فرسوده زندگی می‌کنند. بنابراین، تعداد زیادی از خانوارها در مسکن‌های فرسوده زندگی می‌کنند که بهبود وضع زندگی آنان باید یکی از برنامه‌ها و دغدغه‌های مسئولان این حوزه باشد.

لازم به توضیح است در سال‌هایی (۱۳۹۰ تا ۱۳۹۲) که روند ساخت واحدهای مسکونی با رونق مواجه بود، عدم تناسب الگوی عرضه با نوع تقاضا و افزایش ساخت و ساز خانه‌های لوکس نه تنها نتوانست به تقاضای مصرفی پاسخ دهد، بلکه منجر به بلوکه شدن منابع مالی و سرمایه‌ای افراد در بخش مسکن به شکل خانه‌های خالی از سکنه شد که شاهد کمبود عرضه مسکن متناسب با تقاضای مصرفی موجود در کشور هستیم. این موضوع (خانه‌های خالی) همچنان یکی از معضلات اقتصادی مسکن در کشور است. برخی آمارها حاکی از وجود ۵۰۰ هزار خانه مسکونی خالی در تهران و حدود ۲/۵ تا ۳ میلیون خانه خالی از سکنه در کل کشور است که چنانچه این مقدار مسکن سالانه به بازار عرضه می‌شد، بخش زیادی از التهابات قیمتی این بازار را خنثی می‌کرد.

ورود سازمان امور مالیاتی در این عرصه یکی از ابزارهایی است که می‌تواند خانه‌های خالی را وارد شبکه عرضه کند. هرچند در اقتصاد آخرین راهکار،

داخلی و خارجی و نیز بهسازی و بازسازی بافت‌های شهری و فرسوده در کشور به تصویب رسید. به‌موجب این قانون، دولت موظف است که از طریق تأمین زمین مناسب، کاهش یا حذف هزینه تأمین زمین و کاهش قیمت تمام‌شده مسکن، اعطای تسهیلات بانکی ارزان‌قیمت، اعمال معافیت‌های مالیاتی و جذب سرمایه‌گذاری در بخش مسکن، در راستای تحقق اهداف یادشده در قانون گام بردارد.

درباره عملکرد دولت برای تحقق اهداف یادشده باید گفت که دولت در سال‌های اخیر به‌عنوان پیمان‌کاری بزرگ در عرصه ساخت مسکن گام نهاده که متأسفانه به دلیل تحمیل هزینه‌های بالای ساخت، از تحقق وعده‌های خود بازمانده است. تا جایی که دولت سیزدهم با وعده ساخت یک میلیون مسکن در سال روی کار آمد، اما به گفته برخی کارشناسان، با گذشت بیش از دو سال از تصدی دولت، عملکرد روشنی در این باره دیده نمی‌شود. طبق نظر کارشناسان مربوط، آن تعداد از واحدهای مسکونی آماده بهره‌برداری با عنوان نهضت ملی مسکن، همان واحدهای مسکونی نیمه‌کاره مسکن مهر (دولت‌های نهم و دهم) است که در قالب این نام ارائه می‌شود؛ زیرا به گفته مسئولان مربوط، توان فنی کشور با توجه به وضعیت اقتصادی حال حاضر، بیش از ۱۳۰ تا ۱۵۰ هزار واحد مسکونی در سال نیست. یکی دیگر از مسائلی که باید در دستور کار برنامه‌ریزان بخش مسکن قرار می‌گرفت، بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده کشور است. از آنجاکه آمار دقیقی درباره تعداد واحدهای مسکونی فرسوده در کشور موجود نیست، با تکیه بر آمار ارائه‌شده در طرح

از ظرفیت‌های بخش خصوصی، همچنان شاهد اجرای سیاست‌های پیشین بوده‌ایم که با انتخاب این راه سخت و تحقق‌ناپذیر، وعده‌های دولت را زیر سؤال برده است. دولت در این عرصه باید با تعیین اهداف خود در بخش ساخت خانه‌های حمایتی و روستایی، ترمیم بافت فرسوده و حضور فعال در شهرهای جدید نقش‌آفرینی کند و با اعطای امتیازات ویژه و فراهم آوردن سازوکارهای لازم، بخش خصوصی را ترغیب به حضور فعال در بخش مسکن کند تا از این رهگذر شاهد تحقق اهداف یادشده و شعارهای داده‌شده در حوزه مسکن باشیم.

۳- نقش بانک‌ها در بازار مسکن

با توجه به شرایط موجود در بازار مسکن، تسهیل در عرضه و ساخت مسکن یکی از سیاست‌هایی است که منجر به بهبود وضع بازار مسکن می‌شود. توسعه ساخت مسکن متناسب با نیاز افراد افزون‌بر اینکه شرایط صاحب‌خانه شدن افراد را آسان می‌کند و از فشار تقاضا می‌کاهد، زمینه سامان‌دهی بازار اجاره مسکن را نیز فراهم می‌آورد. این موضوع منجر به افزایش رفاه خانوار و رضایتمندی اقشار مختلف جامعه می‌شود و در نتیجه، امنیت اقتصادی و ملی کشور را تأمین می‌کند. با توجه به اهمیت مسکن به‌عنوان کالای ضروری، نقش نهادهای مالی به‌عنوان بزرگ‌ترین حامیان تأمین مالی این موضوع شایان درک است. این در حالی است که با وجود اهمیت نقش بانک‌ها در بازار مسکن، یکی از مهم‌ترین موانع جریان پایدار ساخت و به دنبال آن، تسهیل شرایط مردم و مستأجران در تأمین واحد

دستوری و قضایی عمل کردن است، اما دریافت مالیات بر خانه‌های خالی یکی از راهکارهایی است که عرضه مسکن را تا حدودی بهبود می‌بخشد که متأسفانه تاکنون اقدام جدی و اثرگذاری در این عرصه صورت نگرفته و مقادیر تعیین‌شده مالیات، بازدارندگی پایینی در این حوزه داشته است.

یکی دیگر از علل نابسامانی در بازار مسکن را می‌توان نقش بالای قیمت زمین در قیمت تمام‌شده مسکن دانست. به‌رغم تأمین زمین مناسب به‌عنوان یکی از وظایف تعیین‌شده برای دولت در قانون سامان‌دهی تولید و عرضه مسکن، اما حاکمیت دیدگاه بخشی‌نگر موجب شده است تا در کشور نگاه ملی در حوزه زمین وجود نداشته باشد و در نتیجه، بخش‌ها و نهادهای دولتی دارایی‌های خود را که به شکل زمین است، جزو اموال خود می‌دانند و مانع از دخل و تصرف هر نهاد یا بخش دیگری می‌شوند. این موضوع موجب شده است تا سهم ارزش زمین در قیمت مسکن به شدت صعودی شود و از این رو شاهد بسیاری از مفاسد اقتصادی در حوزه زمین و مسکن به‌خصوص در سال‌های دهه ۱۳۹۰ هستیم. یکی از مشکلاتی که این دیدگاه ایجاد کرده است، بنگاهداری بانک‌ها و ورود آن‌ها در حوزه مسکن و خرید و فروش ملک و زمین است.

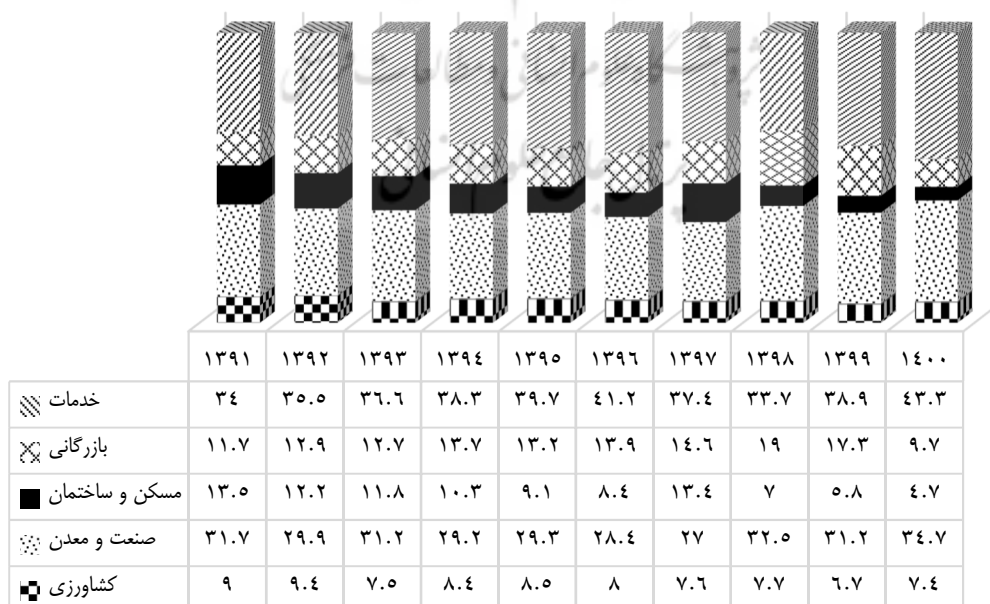
بنابراین، مشاهده می‌شود که دولت با حفظ سمت تصدیگری در حوزه مسکن سبب مشکلاتی برای تولید مسکن شده است. تا جایی که می‌توان گفت تصویب قانون جهش تولید مسکن که با هدف رفع کمبود عرضه در بازار مسکن بود، به دلیل عدم بازبینی در نقش دولت، به جای آزادسازی اراضی و استفاده

شاید بتوان دلیل ورود صنعت بانکداری کشور به حوزه ساخت مسکن را پاسخ‌گویی به پرداخت سودهای بانکی به مردم دانست؛ زیرا در اقتصادی که بخش تولید و درآمدزایی عرصه‌های اقتصادی سوددهی مناسب ندارد و بانک توان پرداخت سود حدود ۲۰ درصدی را به مشتریان خود ندارد، ترجیح می‌دهد با حضور در عرصه مسکن و کسب سود کلان از این حوزه افزون‌بر پرداخت تعهدات خود به مشتریان، درآمد بالایی نیز کسب کند. تا جایی که مشاهده می‌شود هر دستگاه یا سازمانی برای افزایش حاشیه سود خود و پوشش تخلفاتی مانند پول‌شویی و...، یک بانک مربوط به خود تأسیس کرده‌اند؛ به‌طوری‌که شاید بتوان گفت ۷۰ درصد از معاملات واحدها و برج‌های بزرگ مربوط به بانک‌هاست. با توجه به اهمیت نقش بانک‌ها در بازار مسکن، نگاهی به عملکرد آن‌ها در این حوزه بسیار مهم است.

مسکونی، سرپیچی نظام بانکی از پرداخت تسهیلات ساخت مسکن است.

با توجه به ورود بانک‌ها در عرصه بنگاهداری شاید بتوان گفت یکی از دلایل افزایش قیمت ملک، خود بانک‌ها هستند. ورود بانک‌ها به بازار مسکن و انباشت ملک از سوی آن‌ها یکی از محرک‌های افزایش قیمت مسکن است؛ زیرا امتناع از فروش املاک مازاد توسط این نهادها و تعیین قیمت بالا برای دارایی‌های خود موجب افزایش قیمت مسکن در یک منطقه از مناطق مسکونی می‌شود. لازم به توضیح است صرف منابع مالی بانک‌ها در خرید املاک مازاد بر نیاز منجر به پایین آمدن مشارکت آن‌ها در تأمین مالی خرید مسکن می‌شود که این موضوع توان اقشار با درآمد کم و متوسط را در دستیابی به تسهیلات محدود می‌کند.

نمودار ۲- سهم بخش‌های مختلف اقتصادی از تسهیلات پرداختی شبکه بانکی



مأخذ: بانک مرکزی، آبان ۱۴۰۲.

شد، بانک‌های کشور مجبور به پرداخت بخشی از تسهیلات خود به این حوزه شدند، اما اکنون که بیش از دو سال از عمر دولت سیزدهم می‌گذرد، به دلیل عدم منابع کافی بانک‌ها برای تأمین مالی طرح نهضت ملی مسکن و سر باز زدن بانک‌ها از اجرای این مصوبات، دولت سازمان امور مالیاتی را ملزم به جریمه‌کرد بانک‌های متخلف در این حوزه کرده است. به نظر می‌رسد این موضوع درحالی‌که بیشتر بانک‌های کشور در شرایط ناتراز قرار دارند، نتواند در کسب منابع بانکی برای کمک به طرح مسکن کشور چندان مؤثر واقع شود.

از عمده دلایل عدم تمایل بانک‌ها به پرداخت وام در حوزه مسکن می‌توان به تمایل آن‌ها در پرداخت تسهیلات با نظر خود بانک‌ها اشاره کرد. به همین دلیل، هر قاعده‌گذاری از طرف دولت با مقاومت بانک‌ها مواجه می‌شود. در حال حاضر برخی از بانک‌ها حجم بالایی از تسهیلات را به شرکت‌های زیرمجموعه خود وام می‌دهند و طبیعی است که پرداخت تسهیلات مسکن موجب محدودیت‌هایی شود. از سوی دیگر، تسهیلات مسکن بلندمدت است که این خود دلیل دیگری است که بانک تسهیلات مسکن را ترجیح ندهد.

۴- نقش مشاوران املاک در بازار مسکن

نقش مشاوران املاک به‌عنوان یکی از گروه‌های ارائه‌دهنده خدمت به مردم در یافتن ملک مورد نیاز انکارناپذیر است، اما به دلیل ذی‌نفع بودن این گروه از افزایش قیمت مسکن، هرگونه عدم نظارت و

متوسط قیمت یک مترمربع زیربنای واحد مسکونی در شهر تهران در آبان سال ۱۴۰۲، ۷۵۰/۷ میلیون ریال بوده که نسبت به ماه مشابه سال پیش، ۶۲/۲ درصد رشد داشته است. در محاسبه‌ای دیگر می‌توان گفت در آبان سال ۱۴۰۲ در مقایسه با فروردین سال ۱۴۰۱، شاهد تورم حدود ۱۲۱ درصدی بخش مسکن بوده‌ایم.

همان‌طور که در نمودار شماره ۲ مشاهده می‌شود، در میان سهم بخش‌های مختلف اقتصادی از تسهیلات نظام بانکی کشور، سهم بخش مسکن و ساختمان به‌خصوص در سال‌های اخیر پایین‌ترین است؛ به‌گونه‌ای که در سال ۱۴۰۰، سهم بخش مسکن کمتر از ۵ درصد کل تسهیلات پرداختی بانک‌ها و در مقابل، سهم بخش خدمات همواره از روند مثبت و بالایی برخوردار بوده است. این در حالی است که بر اساس قانون جهش تولید مسکن، بانک‌ها و مؤسسات پولی و اعتباری مکلف‌اند دست‌کم ۲۰ درصد از تسهیلات پرداختی نظام بانکی در هر سال را با نرخ سود مصوب شورای پول و اعتبار به بخش مسکن اختصاص دهند. بنابراین، با توجه به آمار ارائه‌شده می‌توان گفت نظام بانکی سهم عمده‌ای در عدم تحقق اهداف تعیین‌شده در ساخت مسکن داشته است. با توجه به تصمیم دولت مبنی بر ساخت یک میلیون منزل مسکونی در سال، همان‌طور که اشاره

صنف تبدیل شده است. دلیل دوم، چگونگی محاسبه تعرفه دریافتی از ارائه این خدمت است. از آنجاکه درآمد حاصل از ارائه این خدمت، حاصل ضرب نرخ ثابت تعرفه دریافتی در قیمت ملک است، مشاوران املاک تمایل زیادی به افزایش قیمت مسکن دارند و دلیل سوم اینکه، تا چندی پیش اسناد عادی در کشور دارای اعتبار بودند و فعالان این عرصه مجبور به ثبت رسمی معاملات در سامانه‌های قابل ردیابی نبودند و از پرداخت مالیات‌های واقعی به‌نوعی معاف بودند که از این راه درآمدهای بالایی نصیب فعالان این عرصه شده است.

اکنون پرسش اساسی این است که مشاوران املاک چگونه می‌توانند بر قیمت مسکن تأثیرگذار باشند؟ پاسخ این پرسش در ذی‌نفع بودن این گروه در قیمت ملک است. هر چقدر قیمت ملک در منطقه‌ای روند افزایشی داشته باشد، مبلغ دریافتی با توجه به تعرفه‌های موجود بیشتر خواهد بود. به همین دلیل انتظار می‌رود خصوصاً مشاوران املاک بدون مجوز در افزایش قیمت مسکن در یک منطقه اثرگذار باشند. لازم به توضیح است تعدد مشاوران املاک منجر به کاهش نظارت بر عملکرد آن‌ها و در نتیجه، انجام دادن بسیاری از معاملات صوری در این عرصه می‌شود. این موضوع افزون‌بر اینکه در بسیاری از موارد به ضرر مالک یا مستأجر است، سبب کاهش درآمدهای مالیاتی دولت نیز می‌شود که به دلیل کاهش رفاه

رسیدگی به عملکرد این صنف سبب به‌هم‌ریختگی بازار مسکن می‌شود. افزایش قارچ‌گونه مشاوران املاک در کشور و نیز مشاوران املاک بدون مجوز، گواهی بر نرخ بازدهی بالای فعالیت در این صنف به دلیل رشد قیمت مسکن است. تا جایی که برخی آمارها نشان می‌دهد ۱۸۰ هزار بنگاه املاک مجاز در کشور فعالیت دارند که از این تعداد، ۱۱ هزار بنگاه مربوط به شهر تهران است. چنانچه جمعیت کشور را حدود ۸۵ میلیون نفر در نظر بگیریم، می‌توان محاسبه کرد که به‌ازای هر ۴۴۰ نفر، یک بنگاه املاک به‌صورت مجوزدار در حال فعالیت است. اگر آمار ۲۰ درصدی مشاوران املاک غیرمجاز را نیز به این تعداد بیفزاییم، تعداد مشاوران املاک به ۲۱۶ هزار و سرانه این میزان به نسبت جمعیت ایران به کمتر از ۴۰۰ نفر خواهد رسید.^۱ با توجه به ارقام ارائه‌شده می‌توان افزایش مشاوران املاک را در سه دلیل جست‌وجو کرد. دلیل نخست، رشد بالای قیمت مسکن است. نگاهی به سابقه تاریخی بازار مسکن نشان می‌دهد همواره شاهد روند صعودی قیمت در این بازار بوده‌ایم. وجود تورم بالای ۴۵ درصد در نرخ اجاره و خرید و فروش ملک، فعالیت در این بازار را جذاب کرده است. تا جایی که می‌توان گفت فعالیت در هیچ‌یک از بازارهای موازی چنین نرخ بازدهی را به همراه نداشته است. می‌توان گفت رشد بالای قیمت مسکن به محلی برای کسب سود توسط این

1. <https://www.tabnak.ir/fa/news/1183452/%D8%AA%D8%B9%D8%AF%D8%A7%D8%AF-%D9%85%D8%B4%D8%A7%D9%88%D8%B1%D8%A7%D9%86%D8%A7%D9%85%D9%84%D8%A7%DA%A9-%D8%AF%D8%B1-%D8%AD%D8%A7%D9%84-%D8%B3%D8%A8%D9%82%D8%AA-%D8%A7%D8%B2-%D8%B3%D9%88%D9%BE%D8%B1%D9%85%D8%A7%D8%B1%DA%A9%D8%AA-%D9%87%D8%A7>

می‌توان گفت سرمایه‌گذاری بخش خصوصی در ساختمان‌های جدید کل مناطق شهری کشور در سال‌های ۱۳۹۰ تا ۱۴۰۰ نوسانات زیادی را تجربه کرده است؛ به‌گونه‌ای که در سال ۱۴۰۰ نسبت به سال ۱۳۹۹، شاهد رشد ۴۰/۷ درصدی سرمایه‌گذاری بخش خصوصی در این حوزه بوده‌ایم در حالی که در سال ۱۳۹۹ نسبت به سال ۱۳۹۸، این شاخص رشدی معادل ۱۰۴/۲ درصد را تجربه کرده است. لازم به توضیح است تعداد واحدهای مسکونی تکمیل‌شده توسط بخش خصوصی در سال ۱۴۰۰ در کل مناطق شهری نسبت به سال پیش از آن، با کاهش ۱۰/۱ درصدی مواجه شده است. همچنین، پروانه‌های ساختمانی صادرشده توسط شهرداری‌های مناطق شهری در تابستان سال ۱۴۰۲ نسبت به تابستان سال ۱۴۰۱، دارای رشد منفی ۲۴/۰۷ درصد بوده است. شاید بتوان یکی از دلایل رشد مثبت سرمایه‌گذاری و رشد منفی در تعداد واحدهای تکمیل‌شده و پروانه‌های ساخت را ناشی از افزایش قیمت مصالح ساختمانی به‌خصوص افزایش ارزش زمین دانست؛ زیرا بر اساس آمار ارائه‌شده بانک مرکزی، شاخص زمین در سال ۱۳۹۹ نسبت به سال ۱۳۹۸، ۱۱۰/۱۶ و در سال ۱۴۰۰ نسبت به سال ۱۳۹۹، ۴۳/۰۱ درصد رشد داشته است. بنابراین، اصلی‌ترین دلایلی که منجر به خروج بخش خصوصی از بازار مسکن می‌شود، نبود ثبات در قیمت‌ها، مشکلات مربوط به گرفتن جواز و... است.

از سوی دیگر، تسلط نگاه سرمایه‌ای به بازار مسکن موجب می‌شود تا افراد برای جلوگیری از

خریداران یا مستأجران، شاهد نارضایتی‌های مردمی و درنهایت، تهدید امنیت اقتصادی برای کشور خواهیم بود.

۵- نقش بخش خصوصی در بازار مسکن

با توجه به اینکه کاهش نقش دولت در اقتصاد یا به عبارت دیگر، کاهش تصدیگری دولت منوط به سپردن این نقش به بخش خصوصی کارآمد و فعال است، انتظار می‌رود دولت با فراهم آوردن زمینه فعالیت بخش خصوصی در عرصه‌های مختلف از جمله بازار مسکن، نقش نظارتی خود را در این بازار و بازارهای مختلف پررنگ‌تر کند. با عنایت به اینکه بخش خصوصی در ورود به بازارهای مختلف در مرحله نخست به بازدهی و سودآوری آن بازار توجه دارد، نمی‌توان انتظار داشت که این بخش به آثار جانبی مثبت و منفی اقدام توجه و منافع عمومی را در تصمیمات خود ملحوظ کند. بنابراین، نقش نظارتی دولت در این عرصه شایان ملاحظه است. این در حالی است که حضور پررنگ بخش خصوصی در بازار ساخت و ساز مسکن به شرط نظارت و سیاست‌گذاری دقیق دولت، با تقویت بخش عرضه مسکن از افزایش قیمت در این بازار و گسترش سودآوری در آن می‌کاهد. از این‌رو نگاهی به میزان فعالیت بخش خصوصی در بازار مسکن در سال‌های اخیر تا حدی راهگشا است.

بر اساس آخرین شواهد در دسترس که مراجع معتبر کشور از جمله بانک مرکزی ارائه کرده‌اند،

می‌شود و در نتیجه، شاهد حضور متقاضی واقعی مسکن در این بازار خواهیم بود.

به‌رغم اعمال برخی سیاست‌ها و طرح‌های حمایتی مانند مسکن مهر، واگذاری زمین و... توسط دولت، همان‌طور که مشاهده می‌شود، شاهد افزایش لجام‌گسیخته قیمت مسکن به‌خصوص در کلان‌شهرها و به‌طبع، در دیگر شهرستان‌ها هستیم که این موضوع با کاهش قدرت خرید خانوارها، تهدیدی برای امنیت اقتصادی است و از رضایتمندی افراد نسبت به سیاست‌های پیش روی دولت می‌کاهد.

۶- ملاحظات امنیت اقتصادی

بالا بودن سهم مسکن در سبد هزینه‌ای خانوارها موجب می‌شود تا افراد نسبت به تغییرات قیمت زمین و مسکن و نیز نرخ اجاره‌بها حساسیت زیادی داشته باشند. از این‌رو هرگونه تغییر قیمت ناگهانی در این حوزه با تحت تأثیر قرار دادن قدرت خرید خانوارها، رضایتمندی افراد را از سیاست‌های اقتصادی اجراشده در کشور تغییر می‌دهد. شوک‌های وارده به بخش مسکن به‌خصوص در سال‌های اخیر موجب شده است بسیاری از خانوارها از تأمین مسکن دلخواه ناتوان شوند. از این‌رو وجود نهاد تصمیم‌گیر قوی در این بخش با اجرای سیاست‌های کلان اقتصادی از تشدید تورم و اثرگذاری آن بر دیگر بخش‌ها

کاهش سرمایه خود به بازار مسکن روی بیاورند و خرید مسکن را به‌نوعی حفظ ارزش دارایی خود بدانند. این در حالی است که دیگر بازارهای مالی از جمله بازار ارز و سکه از ثبات قیمت برخوردار نیستند و هر روز شاهد افزایش قیمت در این بازارها هستیم. بنابراین، لازم است تا دولت با حمایت‌های درست از جمله اعطای زمین با نرخ‌های پایین و ایجاد زیرساخت‌های مناسب در اطراف کلان‌شهرها و نیز کنترل قیمت در بازارهای موازی از افزایش لجام‌گسیخته قیمت در بازار مسکن جلوگیری کند و زمینه فعالیت هرچه بیشتر بخش خصوصی را فراهم آورد. حضور بخش خصوصی در بازار مسکن با ایجاد تعادل در عرضه و تقاضای مسکن از التهاب موجود در این بازار می‌کاهد. با عنایت به اینکه وجود مازاد تقاضا در هر بازاری سبب افزایش قیمت کالا می‌شود، حفظ تعادل در طرف‌های عرضه و تقاضا می‌تواند در جلوگیری از افزایش قیمت مؤثر باشد. در بازار مسکن نیز حضور بخش خصوصی تا حد زیادی با ساخت واحدهای مسکونی از کمبود عرضه جلوگیری می‌کند. این موضوع در شرایطی قابل دسترس است که دولت با حمایت‌های قانونی یا مالی خود در این عرصه (عرضه زمین ارزان‌قیمت، اتخاذ سیاست‌های پولی و مالی مناسب، اعطای وام کم‌بهره، کاهش جذابیت در بازارهای موازی از طریق کنترل نرخ بازدهی در آن‌ها به دلیل نوسانات زیاد و...) زمینه حضور بخش خصوصی را فراهم آورد. بنابراین، افزایش عرضه مسکن با کاهش قیمت در این بازار مانع از حضور دلالان و سوداگران در این عرصه

دست دادن رفاه اقتصادی، آسیب پذیر شوند و رضایتمندی آن‌ها از سیاست‌گذاری مسئولان در این حوزه کاهش یابد که درنهایت، تهدیدی برای امنیت اقتصادی و ملی کشور شمرده می‌شود.

یکی دیگر از علل نابسامانی در بازار مسکن را می‌توان نقش بالای قیمت زمین در قیمت تمام‌شده مسکن دانست. به‌رغم تأمین زمین مناسب به‌عنوان یکی از وظایف تعیین‌شده برای دولت در قانون سامان‌دهی تولید و عرضه مسکن، اما حاکمیت دیدگاه بخشی‌نگر موجب شده است تا در کشور نگاه ملی در حوزه زمین وجود نداشته باشد.

نتیجه‌گیری و پیشنهاد راهکارها

نگاهی به وضعیت بخش مسکن در کشور و روند قیمت خرید و اجاره‌بهای مسکن نشان می‌دهد اجرای برخی سیاست‌های دولت در سال‌های متمادی هنوز نتوانسته است گرهی از مشکلات این بخش باز کند و هر روز شاهد تورم افسارگسیخته مسکن و نیز حضور بیشتر سوداگران در این حوزه بوده‌ایم. تا جایی که آمار در دسترس نمایان‌کننده تورم بیش از ۶۲ درصدی بخش مسکن در آبان سال ۱۴۰۲ در مقایسه با مدت مشابه سال پیش از آن در شهر تهران است. از آنجاکه سهم بخش مسکن در سبد هزینه‌ای خانوار سهم شایان توجهی است، انتظار می‌رود نقش هریک از بازیگران بخش مسکن به‌درستی تبیین شده

جلوگیری می‌کند که این نقش جز بر عهده دولت، بر نهاد دیگری نیست. لازم است تا دولت برای حفظ امنیت اقتصادی و جلوگیری از ورود سوداگران در بخش مسکن، نقش واقعی خود را در بازار ایفا کند و از حالت پیمان‌کار در زمینه ساخت مسکن خارج شود.

عدم تمایل سیستم بانکی کشور به پرداخت تسهیلات بانکی به بخش مسکن از دیگر عوامل محدودکننده توان تأمین مالی مسکن است که به تضعیف توان اقتصادی اقشار ضعیف می‌انجامد. کاهش قدرت خرید و عدم توان تأمین مسکن توسط خانوارها در کشور، عدم رضایت عمومی مردم را به دنبال دارد که این موضوع مانع جدی در راستای حفظ و تحکیم امنیت ملی است. همچنین، هرگونه افزایش قیمت مصالح ساختمانی با عنایت به اینکه کشور در زمینه تولید این مصالح وابسته به خارج نیست، توجیه‌ناپذیر است و نمی‌توان آسیب‌پذیری بخش مسکن را ناشی از تحولات مستقیم خارجی دانست.

لازم به توضیح است شرایط سخت حاکم بر ساخت‌وساز و عدم حمایت‌های دولت از بخش خصوصی موجب می‌شود تا سرمایه‌های بخش خصوصی به سمت فعالیت‌های نامولد سوق پیدا کند که نتیجه آن، تغییرات ناگهانی قیمت در برخی بازارها از جمله بازار سکه، ارز و... خواهد بود. بنابراین، عدم سیاست‌گذاری درست در حوزه مسکن و ارائه خط‌مشی به بازیگران این عرصه سبب می‌شود تا اصلی‌ترین جزء این بازار که خانوارها هستند، با از

ایمنی ساختمان‌های ساخته شده را نیز ارتقا دهیم. بنابراین، سازمان‌های مرتبط با این حوزه از جمله سازمان نظام مهندسی، شهرداری‌ها، وزارت‌های صمت و راه و شهرسازی باید با در اولویت قرار دادن ظرفیت‌های موجود یا پیاده‌سازی فناوری‌های به‌روز در این عرصه، اقدامات اساسی صورت دهند.

- بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده: نگاهی به برنامه‌های تدوین شده در حوزه مسکن نشان می‌دهد یکی از اهداف یادشده در این برنامه، بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده است. همان‌طور که در متن گزارش نیز تا حدودی به آن اشاره شد، روند صورت گرفته در این بخش چندان مورد رضایت نبوده است. با توجه به اینکه تداوم وضعیت موجود پیامدهایی مانند افزایش حاشیه‌نشینی، افزایش فقر و بزهکاری اجتماعی و... را به همراه دارد، پیشنهاد می‌شود با ایجاد شرکت‌هایی مانند شرکت بازآفرینی شهری و...، بهبود بافت‌های فرسوده کشور را تسریع کنیم.

- ثبات در متغیرهای کلان اقتصادی: با عنایت به اینکه یکی از عوامل بسیار اثرگذار در جذب سرمایه‌گذار و رونق فعالیت‌های تولیدی، حاکمیت فضای امن اقتصادی و نبود تلاطم در بازارهای مختلف است، پیشنهاد می‌شود سیاست‌گذاران و مسئولان کشور از هرگونه اقدامی که منجر به تلاطم در بازارهای مختلف اقتصادی در کشور شود، پرهیز کنند. نبود ثبات در متغیرهای اقتصادی منشأ ورود سوداگران در بخش‌های مختلف اقتصادی در کشور است که به دلیل سود بالای این‌گونه

باشد و هریک از آن‌ها تحت نظارت دقیق قرار گیرند، اما نتایج تحقیقات صورت گرفته نشان می‌دهد دولت با قبول تعهدات غیرقابل اجرا در این حوزه، افزون‌بر برهم زدن تعادل در بازار مسکن، از نقش اصلی خود که نقش نظارتی بر بازار مسکن است تا حد زیادی باز مانده است. این در حالی است که عملکرد بازیگران این عرصه نشان‌دهنده فعالیت شدید سوداگران، امتناع شبکه بانکی از پرداخت وام تأمین مسکن به درخواست‌کنندگان، کاهش فعالیت بخش خصوصی واقعی و... است. از این رو می‌توان نتیجه گرفت ورود دولت در این عرصه و قبول نقش پیمان‌کار در این میان، نه تنها موجب ناکارآمدی دولت در این بازار شده، بلکه سبب عدم توان دولت در عمل به تعهدات خویش، برهم زدن تعادل بازار مسکن، کاهش عرضه مسکن متناسب با نیاز خانوار و... شده است. این اقدامات به نوعی منجر به عدم رضایت خانوارها از عملکرد سیاست‌گذاران این حوزه و سلب اعتماد عمومی شده است. تداوم این رویه امنیت اقتصادی و ملی کشور را مورد حمله قرار می‌دهد. با توجه به مباحث مطرح شده، برخی راهکارها برای بهبود وضعیت موجود به شرح زیر ارائه می‌شود.

- پیاده‌سازی فناوری‌های نوین در ساخت مسکن: با توجه به طولانی بودن فرایند ساخت ساختمان و نیز افزایش قیمت تمام شده مسکن به دلیل افزایش قیمت مصالح ساختمانی، پیشنهاد می‌شود با پیاده‌سازی فناوری‌های نوین در عرصه ساخت مسکن افزون‌بر کاهش دوره زمانی ساخت،

دولت به‌تنهایی از عهده تعهدات آن برنمی‌آید، استفاده از ظرفیت‌های بالای بخش خصوصی و تعاونی‌های مسکن در این حوزه بسیار راهگشا خواهد بود. پیشنهاد می‌شود دولت با حمایت‌های خود از جمله تخصیص وام‌های بلندمدت و کم‌بهره، تخصیص زمین و مصالح با نرخ پایین، تسهیل صدور مجوزهای ساخت‌وساز، ثبات در متغیرهای پولی و مالی و... زمینه حضور بخش خصوصی و تعاونی‌ها در بخش مسکن را فراهم آورد.

- اخذ مالیات بر عایدی سرمایه: حاکمیت نگاه سرمایه‌ای به بخش مسکن موجب شده است تا در طول سال‌های مختلف به دلیل نوسانات اقتصادی و افزایش لجام‌گسیخته نرخ تورم، بسیاری از افراد و از جمله بسیاری از نهادهای مالی کشور برای حفظ قدرت خرید و مصون نگه داشتن دارایی‌های خود از افت ارزش، اقدام به خرید املاک کنند که این اقدام در بسیاری از موارد سبب احتکار ملک یا برای برخی نهادهای مالی تبدیل به بنگاهداری شد که نتیجه آن کاهش عرضه مسکن مورد نیاز خانوار در کشور بود. پیشنهاد می‌شود برای جلوگیری از تداوم این عملکرد، سازمان امور مالیاتی با همکاری وزارت راه و شهرسازی و قوه قضائیه، اخذ مالیات بر عایدی سرمایه با نرخ بازدارندگی عمده را در دستور کار قرار دهند.

- رصد دقیق عملکرد مشاوران املاک: با توجه به بازدهی بالای خرید و فروش و اجاره ملک در شرایط تورمی حاکم در جامعه، رشد قارچ‌گونه دفاتر مشاور املاک دور از انتظار نیست. این در

فعالیت‌ها، سرمایه‌گذار را جذب فعالیت‌های نامولد می‌کند. به همین دلیل، نظارت دقیق سازمان‌های ذی‌ربط از جمله بانک مرکزی و... بر وضعیت متغیرهای اقتصادی و حفظ ثبات در بخش‌های مولد اقتصادی از ضروریات تحقق برنامه‌های تعیین شده است.

- شهرک‌سازی در اطراف کلان‌شهرها و ارائه خدمات حمل‌ونقل سریع و به‌روز: افزایش مهاجرت به کلان‌شهرها در سال‌های پیش به دلیل امکانات بیشتر و رشد اشتغال در آن‌ها موجب شده است تا امروزه گنجایش مهاجرپذیری آن‌ها تکمیل و تداوم روند پیشین غیرممکن شود. از سوی دیگر، نرخ بالای اجاره‌بها و خرید مسکن در کلان‌شهرها موجب شده است تا افراد مهاجر به‌رغم یافتن شغل در داخل شهرهای بزرگ، توان تأمین مسکن در کلان‌شهرها را نداشته باشند که این موضوع منجر به ایجاد پدیده‌ای با نام حاشیه‌نشینی در کشور شده است که وقوع این اتفاق پیامدهای خاص امنیتی را رقم می‌زند. پیشنهاد می‌شود دولت با ساخت زیرساخت‌های حمل‌ونقلی به‌روز و سریع و نیز شهرک‌سازی‌های قانونی، زمینه این‌گونه تهدیدات امنیتی را از بین ببرد و از افزایش بار تقاضای مسکن در کلان‌شهرها بکاهد.

- استفاده از ظرفیت بخش خصوصی و تعاونی‌های بخش مسکن: یکی از اولویت‌های مهم کشور حضور پیرنگ بخش خصوصی و کاهش تصدیگری دولت در اقتصاد کشور است. با توجه به اینکه بخش مسکن یکی از بخش‌های اولویت‌دار در کشور است که

منابع

- بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران (مهر و آبان ۱۴۰۲).
- تارنمای خبری تابناک.
- مرکز آمار ایران.

حالی است که افزایش این مشاغل افزون بر دامن زدن بر روند صعودی قیمت‌ها موجب رونق بازار سوداگری در بخش مسکن شده است. از این رو افزایش نظارت بر عملکرد مشاوران املاک و منع فعالیت مشاوران بدون مجوز و نیز ایجاد سامانه‌ای دقیق که بتواند با رصد دقیق معاملات به صورت برخط از معاملات صوری و... جلوگیری کند، لازم به نظر می‌رسد.

- کاهش مداخلات دولت در حوزه مسکن: سابقه عملکردی دولت در بخش‌های مختلف اقتصادی نشان می‌دهد مداخله مستقیم دولت در هر بخش پیامدهایی از جمله عدم تخصیص بهینه منابع، رانت، فساد و... را به دنبال داشته است. شاید بتوان مهم‌ترین وظیفه دولت را نظارت و هماهنگی بین سازمان‌ها دانست. در بخش تأمین مسکن مورد نیاز افراد جامعه پیشنهاد می‌شود دولت با کاهش نقش خود به عنوان پیمان‌کار واقعی، با میدان دادن به بخش خصوصی بر تعهدات خود جامه عمل بپوشاند. پیشنهاد می‌شود دولت با تأمین زمین از طریق شناسایی و بازپس‌گیری زمین‌های بلوکه‌شده در دستگاه‌های دولتی، به‌روز کردن سامانه شناسایی افراد و دهک‌بندی خانوارها برای دریافت مسکن حمایتی، نظارت بر سیستم بانکی به منظور تخصیص منابع مالی و برخی ضمانت‌های اجرایی در این بخش (مانند جریمه‌های سنگین سیستم بانکی در صورت عدم تخصیص منابع مالی به بخش مسکن و...)، مداخلات خود را در زمینه ساخت مسکن کاهش دهد و بر نقش نظارتی و حمایتی خود بیفزاید.

