



بررسی راهکارهای دولت در بخش مسکن  
از نگاه کمال اطهاری

## سیاست‌هایی برای تداوم بیماری بخش مسکن

خود را آغاز کرده است. به نظر می‌رسد سیاست‌های جدید دولت در فروش متری مسکن، افزایش سقف وام مسکن، ساخت خانه‌های استیجاری و اختصاص وام به خانه‌های دست دوم، چندان در بهبود وضعیت بازار موثر نبوده است. کمال اطهاری کارشناس بخش مسکن در این باره می‌گوید: «من هم این بحث را قبول دارم. بازار مسکن مرکب از دو بخش بازار مجازی (پولی و مالی) و بازار واقعی (تولید مسکن) است. در دهه اخیر سیاست‌های مسکن متوجه بازار مجازی مسکن بوده و در بخش واقعی اقدام خاصی صورت نگرفته یا اگر کاری انجام شده به تولید بورس بازانه مسکن منجر شده است. به عقیده اطهاری برای کارا کردن بخش مسکن در اقتصاد کشور باید بازار مجازی مجموعه کاملی باشد که تمام افراد جامعه با درآمد‌های متفاوت را در بر بگیرد، اما بخش مالی مسکن ایران اکنون کم درآمد‌ها را حذف کرده است. او توضیح می‌دهد: «در سیاست‌های وزارت مسکن در فروش متری، ازدیاد سقف وام و غیره، هدف، کم درآمد‌ها نیستند و این به معنای ناقص بودن بخش مالی است. از طرف دیگر در بخش تولید هم اوضاع به گونه‌ای است که در بهترین حالت برای «میان درآمد‌ها» مسکن تولید می‌شود. «به عقیده اطهاری تشویق انبوه سازان به ساخت و ساز مسکن در عمل، بورس بازان مسکن را تقویت کرده نه تولید صنعتی مسکن و شکل‌گیری

نمونه‌های مشابه شهرک اکباتان و آپادانا.

او می‌گوید: «در واقع تولید مسکن به طرف استفاده از رانت زمین سوق داده شده است، در صورتی که بازار مسکن زمانی بازار واقعی خواهد بود که در رقابت برای تولید، قیمت کاهش و کیفیت افزایش یابد؛ مانند بازار اتومبیل.»

مدیریت ساختن سرپناه ایرانیان هشت سال است که به دست علی عبدالعلی زاده سپرده شده و او به عنوان وزیر مسکن در هر دو دولت، بیش از بیست راهکار را ذیل سیاست‌های اتخاذ شده در بخش مسکن فهرست کرده است. این برنامه‌ها با انبوه سازی آغاز می‌شود و با حمایت از تأسیس نهادهای غیر دولتی برای بهبود بازار مسکن خاتمه می‌یابد. کم نیستند منتقدانی که سیاست‌های وزارت مسکن برای سر و سامان دادن به این بخش را کاملاً ناموفق توصیف می‌کنند. آخرین گزارش بانک جهانی از وضعیت مسکن در ایران نیز سیاست‌های دولت برای تأمین مسکن قشرهای کم درآمد جامعه را ناموفق توصیف کرده است. با این حال وزیر مسکن تنها نقطه ناموفق در کارنامه خود را اجرای قانون ساخت خانه‌های اجاره به شرط تملیک عنوان می‌کند و بر اجرای سیاست‌های جدیدی که نشان دهنده عزم دولت برای حمایت از اقبال کم درآمد جامعه در خرید مسکن است پای می‌فشارد. عبدالعلی زاده حتی مصوبه جدید شورای پول و اعتبار برای پرداخت وام به خانه‌های دست دوم را که مورد تاییدش نیست، بدون جنجال توضیح می‌دهد، با یک جمله کوتاه: «ما نه در جریان بودیم نه موافق آن هستیم.»

دعوت از مسکن سازان بزرگ، افزایش سقف وام مسکن و کاهش بهره بانکی، اعطای وام به خانه‌های دست دوم و فروش متری مسکن، سیاست‌هایی است که با هدف کاهش

قیمت و افزایش کیفیت مسکن اتخاذ شده است؛ اگر چه دستیابی به این اهداف در کوتاه مدت با تردید رو به رو است. حدود ۱۷ درصد از مردم ایران زیر خط فقر و ۴۰ درصد کم درآمد ارزیابی می‌شوند. دولت برای افزایش توان این افراد در خرید خانه و بالا بردن سهم ۸ درصدی مسکن در تولید ناخالص داخلی (GDP) سیاست‌های جدید

### وام خرید خانه‌های

### دست دوم تنها موجب رونق

### معاملات صوری بازار مسکن

### می‌شود و سبب افزایش

### تولید موثر نخواهد شد

### انبوه‌سازان با جواز

بنابر اعلام وزارت مسکن و شهرسازی، انبوه‌سازان از این پس برای ساخت مسکن باید از این وزارتخانه مجوز دریافت کنند. بنابر اعلام وزارت مسکن از ابتدای دی ماه این وزارتخانه تنها با انبوه‌سازان مجوزدار طرف حساب است. رعایت نکات فنی و سروسامان دادن به اوضاع بازار مسکن مهم‌ترین اهداف دولت از این طرح است. اما به نظر می‌رسد به دلیل بی‌ثبات بودن بازارهای اقتصادی ایران که مهم‌ترین عامل در جذب سرمایه‌های بلندمدت است، این راهکار با موفقیت مورد انتظار روبه‌رو نشود. هر چند تسهیل در نظارت بر صلاحیت‌های فنی دست‌اندرکاران بازار مسکن حداقل مزیت این مصوبه است، اما تأثیر این طرح در تهیه مسکن برای کم‌درآمدها نکته‌ای است که اطهاری با تردید از آن یاد می‌کند: "این سیاست اگر به صورت واقعی اعمال شود به طوری که انبوه‌سازان بزرگ مجوز بگیرند ممکن است برای کسانی که درآمد متوسط دارند موثر باشد."

اما تنها حضور این گروه کافی به نظر نمی‌رسد. اطهاری می‌گوید: "برای فعالیت در بخش مسکن به دلیل سنگین بودن سرمایه‌گذاری‌ها و دخالت دولت، حمایت از فعالان امری ضروری است. باید مجموعه قوانینی برای ساخت مسکن تدوین شود که راهکارها در آن مشخص باشد."

قوانین متعدد و بخش‌نامه‌ها و مقررات گونه‌گون نشان‌دهنده اهمیت این بخش از یک سو و تصمیمات غیر اصولی و مقطعی از سوی دیگر است. اطهاری می‌گوید: "در واقع سیاست‌های ما در بخش مسکن فراز و نشیب زیاد داشته است در ۶۰ دهه سیاست دولت حمایت کامل از این بخش و در ۷۰ دهه رها کردن کامل بود به طوری که در این دوران حتی زمین‌های دولتی هم به قیمت آزاد معامله می‌شدند. در واقع این افراط و تفریط‌ها، بازار مسکن را بیمار کرده است. ما به مجموعه کاملی از قوانین در بخش مسکن نیاز داریم." اطهاری ضمن اینکه حمایت اصولی از انبوه‌سازان برای تأمین مسکن میان‌درآمدها را موثر می‌داند اما می‌گوید: "برای تأمین مسکن کم‌درآمد ها باید نظام مالی مخصوص این افراد تهیه شود."

### مسکن کم‌درآمدها

یکی از محورهای مهم در سند کاهش فقر که اکنون از سوی وزارت رفاه و تأمین

با توجه به شرایط حاکم بر بخش مسکن در ایران به نظر می‌رسد مسکن بازاری سردرگم دارد. کمال اطهاری با تکیه بر این واقعیت می‌گوید: "بازار مسکن در ایران به خوبی هدایت نشده، البته شاید هدایت آن در دستور کار نبوده، بلکه در واقع نوعی تشویق به انبوه‌سازی مورد نظر بوده است. این تلقی که ساختمان‌های بالای سه طبقه انبوه‌سازی به حساب می‌آیند موجب پدید آمدن بازاری غیرکارا می‌شود. به همین دلیل اکنون مجموعه‌ای داریم که در آن رقابتی برای بالا رفتن کیفیت و کاهش قیمت وجود ندارد. بازار مالی هم که ناقص است، بنابراین اقدامات و سیاست‌های جدید هم مثرتر واقع نمی‌شود."

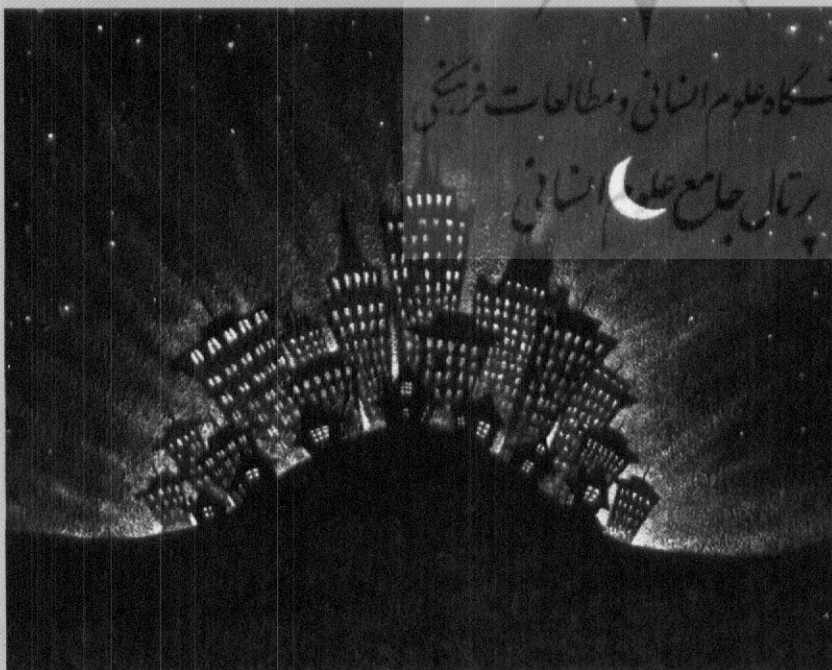
اطهاری معتقد است: "دولت حتماً می‌تواند در بازار مسکن نقش موثری ایفا کند. در هیچ‌کجای دنیا بازار مسکن به حال خودش رها نمی‌شود. حتی اساس دخالت در بازار زمین جزء اصول سرمایه‌داری است چرا که در این بخش رانت زیادی نهفته است و سرمایه‌داری هم در هیچ‌بخشی انحصار را قبول نمی‌کند."

### رکود، سیاست انتخابی دولت

سیاست انتخابی دولت به گفته عبدالعلی زاده "رکود در بازار مسکن" بوده است. هر چند این رکود به تعبیر دست‌اندرکاران تنها گریبان پایتخت را گرفته و سایر شهرهای کشور از وضعیت مطلوب در ساخت و ساز مسکن برخوردار هستند. اما اطهاری تعبیر دیگری از این وضعیت دارد: "تجربه نشان می‌دهد که وضعیت ساخت و ساز در شهرستان‌ها همواره با اندک تأخیری تابعی از وضعیت تهران بوده است. در واقع باید نگاه‌مان بلندمدت‌تر باشد. شهرستان‌ها همواره دیرتر از تهران دچار رکود یا رونق می‌شوند. تولید مسکن در شهرستان‌ها کم و بیش برای رفع نیاز صورت می‌گیرد، اما در تهران بازار چنین خصیلتی ندارد. در واقع از هم‌اکنون نشانه‌های رکود در بازار مسکن شهرستان‌ها هم دیده می‌شود."

او می‌گوید: "باید قبول کرد که تولید مسکن در تهران دچار مزاد است. تهران سالانه ۳۰ هزار واحد مسکونی جدید نیاز دارد، اما هر سال نزدیک به ۱۵۰ هزار واحد مسکونی جدید در این شهر ساخته می‌شود. تجربه هم نشان داده است که با گذشت مدتی از بالا رفتن قیمت‌ها در تهران، قیمت مسکن در شهرستان‌ها هم بالا می‌رود. این موارد باید در تحلیل‌ها مورد نظر باشد مخصوصاً در تحلیل کارشناسان."

دولت حتماً می‌تواند در بازار مسکن نقش موثری ایفا کند. در هیچ‌کجای دنیا بازار مسکن به حال خودش رها نمی‌شود. حتی اساس دخالت در بازار زمین جزء اصول سرمایه‌داری است



استفاده کرده‌اند، در حالی که برای میان درآمد ها، خرید خانه بدون وام غیرممکن است. بررسی از گروهی از حاشیه نشین های اطراف تهران نیز نشان می‌دهد که اکثر آن‌ها شغل و زندگی رسمی داشته‌اند، در حالی که اسکانشان غیررسمی بوده است." به گفته اطهاری سیستم برنامه ریزی مسکن کشور این افراد را در خود نپذیرفته است و اینها در نظامی قرار می‌گیرند که از دایره شهروندی رانده می‌شوند.

### ۱۰ میلیارد تومان برای مسکن کم درآمد ها

بر اساس بررسی های انجام شده ۱۵ تا ۱۷ درصد از مردم ایران زیر خط فقر مطلق زندگی می‌کنند. برای این ۱۲ میلیون نفر پیامدهای خرید مسکن بسیار بالا است. به طوری که تمام جنبه‌های زندگی آنها با خرید مسکن تحت تاثیر منفی قرار می‌گیرد. اطهاری می‌گوید: "برای اجرای راهکارهای خانه‌دار کردن این افراد تنها ۱۰ میلیارد تومان باید هزینه شود." این همه هزینه که برای مسکن استیجاری صرف شده اگر برای ایجاد صندوق وام یا اصلاح وضعیت حمل و نقل شهرهای جدید صرف می‌شد، بخش مهمی از ناکارآمدی‌های بخش مسکن برطرف می‌شد. او می‌گوید: "سالانه ۳۰۰ تا ۴۰۰ هزار خانواده جدید در ایران شکل می‌گیرد که ۷۰ تا ۸۰ هزار از این گروه خانوار کم درآمد هستند. بنابراین به همین تعداد مسکن برای کم درآمد ها نیازمندیم."

### راه حل نهایی

برای استقرار بازاری کارا در بخش مسکن باید در وهله نخست مشکلات استراتژیک را برطرف کرد تا بعد از آن بتوان تاکتیک مناسب را انتخاب کرد. بخش مسکن به دنبال حاکم کردن قواعد بازار بوده، اما نهادهای مورد نیاز آن تاکنون ایجاد نشده است. بنابراین اطهاری ایجاد سیستم رهن ثانویه که قانون آن در سال ۵۳ تدوین شده، ایجاد شرکت‌های وام پس انداز مسکن، تولید صنعتی مسکن و ایجاد نظام مالی مسکن کم درآمد ها را آخرین راه حل‌های برون رفت از مشکلات موجود می‌داند. او می‌گوید: "باید شرکت‌های وام پس انداز مسکن مجدداً احیا شوند. همان گونه که بعد از ملی شدن بانک‌ها در این قانون بازنگری شد و اکنون بانک‌های خصوصی مجوز فعالیت دارند باید به شرکت‌های وام مسکن هم مجوز فعالیت داده شود. این شرکت‌ها نهاد اصلی برای ایجاد نظام مالی کم درآمد ها و میان درآمد ها هستند." به عقیده او فروش متری یا اقداماتی مشابه راه حل‌های مقطعی هستند. او اختصاص وام به خانه‌های دست دوم را هم تنها موجب رونق معاملات صوری بازار مسکن عنوان می‌کند: "این وام برای رونق بازار مسکن یعنی افزایش تولید موثر نیست، اما برای تداوم بیماری بخش مسکن، بلکه مفید است." ●

## ایران از معدود کشورهای است که نظام مالی و سیستم تولید مسکن مخصوص کم درآمدها در آن وجود ندارد



### اقدامات زیادی برای حمایت از برج‌سازها صورت گرفته که می‌شد با این هزینه شهرهای جدید را تجهیز کرد

اعتباری تقویت کننده صندوق‌های پس انداز وام مسکن مخصوص کم درآمد ها ایجاد شود. این سیستم امتحان شده و در تمام دنیا جواب مثبتی داده است. در واقع ساز مان‌هایی وجود دارند که باید این وام را تضمین بکنند. اطهاری می‌افزاید: "در یک آمارگیری انجام شده در مناطق حاشیه شهر تهران فقط ۹ درصد مردم از وام بانکی

اجتماعی در حال تهیه است تا همین مسکن فقرا و کم درآمدهاست. با تهیه این سند، وزارت مسکن و شهرسازی مکلف می‌شود در سیاستگذاری خود در این بخش، کم درآمدها را نیز مدنظر قرار دهد. هر چند دولت معتقد است هم اکنون نیز حمایت از این طبقه در دستور کار است، اما برای توانمندسازی عملی کم درآمدها برای خرید مسکن، به عقیده اطهاری باید نظام مالی مخصوص این قشر تهیه شود: "ایران از معدود کشورهای است که نظام مالی و سیستم تولید مسکن مخصوص کم درآمد ها در آن وجود ندارد." او می‌گوید: "بخشی از جامعه ایران به صورت جدا از بازار رسمی و شهرسازی کشور، مسکن می‌سازند. این امر آسیب‌های اجتماعی زیادی برای جامعه دارد. در واقع کم درآمد ها برای خرید مسکن به حال خودشان رها شده‌اند." به عبارت دیگر "کم درآمد ها را شهروند زدایی کرده‌ایم و این افراد که در نظام تولید مسکن جایی ندارند به این سیاست‌ها واکنش نشان می‌دهند. گرچه مقدار زیادی برای ساخت شهرهای جدید هزینه شده اما همین مردم ترجیح می‌دهند در حاشیه شهرها باشند تا شهرهای جدید، چون حداقل امکانات حمل و نقل برای آن‌ها وجود ندارد."

توجه به دلیل و علت این انتخاب از سوی مردم نشان دهنده عدم تخصیص بهینه اعتبارات است. اطهاری می‌گوید: "اقدامات زیادی برای حمایت از برج‌سازها صورت گرفته که می‌شد با این هزینه شهرهای جدید را تجهیز کرد. بخش مسکن برخلاف سایر بخش‌های اقتصادی از نظر فناوری و مصالح و حتی نیروی انسانی نیازی به خارج از کشور ندارد. ایران در این بخش با تجربه سدسازی‌های بزرگ، صادر کننده تکنولوژی و تجربه است. بنابراین امکانات فراوانی در بخش مسکن ایران فراهم است اما به دلیل مدیریت ضعیف که مدت‌ها است بر این بخش حاکم بوده هنوز مادر وضعیت مناسبی قرار نداریم. ما حتی از نظر سرمایه هم مشکلی در این بخش نداریم. بانک مسکن یکی از سود آورترین بانک‌های کشور است."

برای اجرای نظام مالی برای مسکن کم درآمد ها فعالیت چند سازمان ویژه مورد نیاز است. "برای اعطای وام‌های کم بهره و تأمین نظام بیمه‌ای مورد نیاز باید صندوق



شرکت سهامی بیمه البرز

## توانگر و ماندگار

توانگر :

- ▼ دارای سرمایه ، ذخایر و اندوخته کافی
- ▼ بدنه کارشناسی متخصص و حرفه ای
- ▼ شبکه نمایندگی گسترده (بازاریابی و فروش)
- ▼ سرعت و دقت در ارزیابی و پرداخت خسارت

ماندگار :

- ▼ ۴۵ سال سابقه فعالیت بیمه‌ای
- ▼ مشتریان وفادار و قدیمی
- ▼ ارتباطات گسترده با بازار جهانی بیمه
- ▼ شاخص و نسبت های مالی بسیار خوب
- ▼ مدیریت علمی و پاسخگو
- ▼ دارای ۴۳ شعبه و ۷۰۰ نمایندگی در سرتاسر کشور

[www.alborzinsurance.ir](http://www.alborzinsurance.ir)

E mail: [info@alborzins.ir](mailto:info@alborzins.ir)

روابط عمومی : ۸-۸۹۰۱۹۷۶

تلفن گویا : ۸۹۱۶۶۶۶