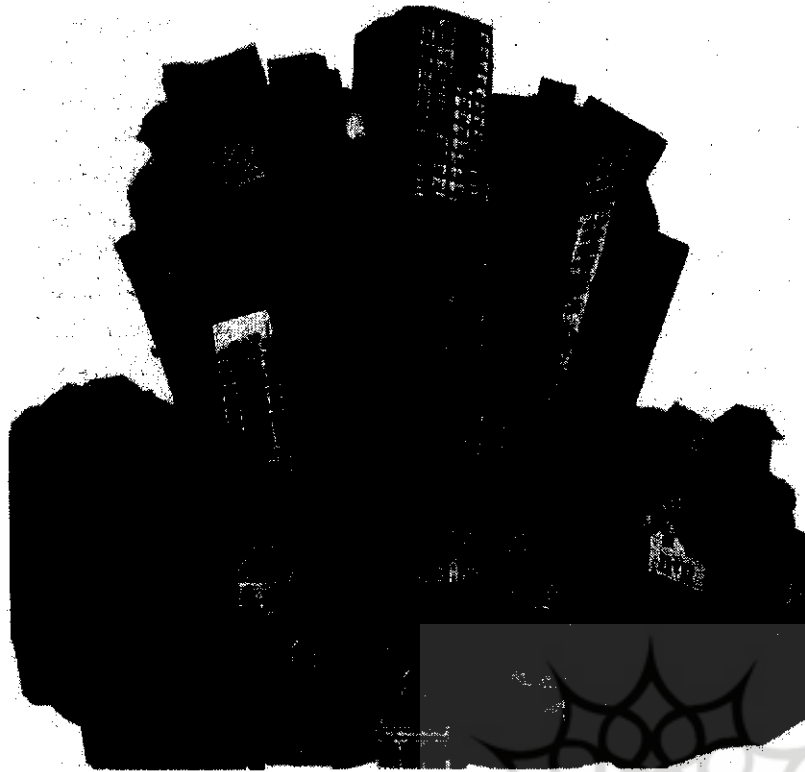


# سقفی برای زندگی



اگر بیشتر به دور و اطراف نگاه کنیم، متوجه تغییراتی در افکار انسان‌ها می‌شویم. از جمله تغییر نگاه‌ها به مسکن. مسکن چیست؟ در گذشته‌های دور انسان‌ها مسکن را مامنی برای خود و خانواده خود می‌دانستند، از این رو همه‌ی افراد از این نیاز اولیه پر خوردار بودند و هر وقت اراده می‌کردند می‌توانستند به راحتی نیاز خود را مهیا کنند اما امروزه مسکن معنای ابتدایی خود را از دست داده و مردم به آن همچون مخزنی می‌نگرند که در آن پول‌ها و ثروت خود را ذخیره می‌نمایند و همچنین این قابلیت را دارد که ارزش پول‌های آنها را به روز نگه داشته و یا حتی افزایش دهد. طی چند سال اخیر می‌توان افراد بسیار را یافت که طی مدت کوتاهی از طریق سرمایه‌گذاری در ساختمان و مسکن، پول‌های هنگفتی به دست آورده‌اند و این در شرایطی است که در سایر بخش‌های اقتصادی کشورمان، نه تنها نمی‌توان به این راحتی صاحب ثروت شد بلکه در برخی مواقع سرمایه اولیه نیز از دست می‌رود. لذا با توجه به عدم سودآوری بخش‌های دیگر اقتصاد، سرمایه‌گذاری در بخش مسکن کاملاً عقلایی است و حتی در صورت برنامه‌ریزی صحیح و نظارت درست، با افزایش عرضه در این بخش علاوه بر پاسخ‌گویی به اضافه تقاضای موجود، می‌توان از هرز

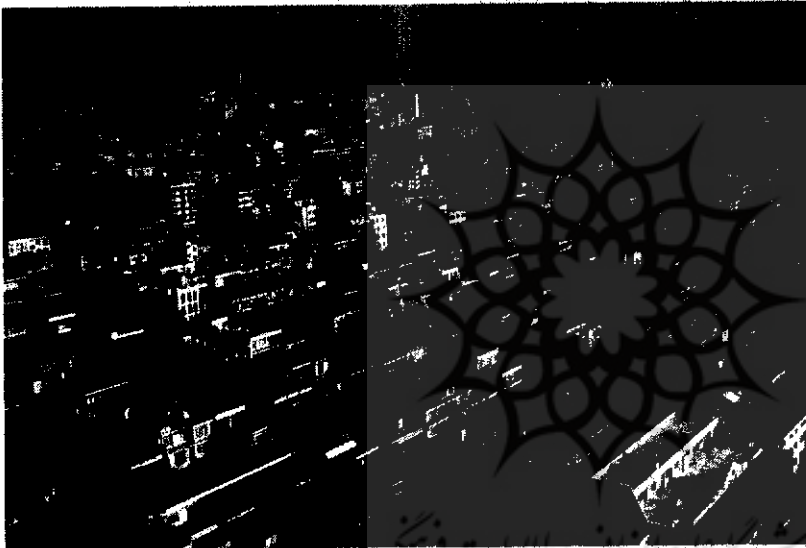
رفتن سرمایه‌های مردم در مشاغل کاذب و همچنین خروج سرمایه از کشور جلوگیری نمود، در صورتی که در حال حاضر این افزایش تقاضا در مسکن موجبات مشکلات عمده‌ای را فراهم آورده است که ناشی از عدم نظارت صحیح و تصمیمات کاملاً غیر کارشناسانه در این زمینه می‌باشد. همان طور که قبلاً نیز اشاره کردیم، در شرایط فعلی که نرخ ارز تثبیت شده است و امنیت کافی و شفافیت اطلاعات را در دسترس سرمایه‌گذاران کشور نداریم و مردم بر اساس تجربیات گذشته، انگیزه‌ی خود را برای سرمایه‌گذاری در بازارهای بورس، ارز و سکه از دست داده‌اند؛ کاملاً منطقی است که نقدینگی‌های سرگردان در دست مردم به سمت مسکن سرازیر شوند و واضح است که به دنبال بحران در بازارهای مالی و در نتیجه هجوم نقدینگی به بازار مسکن، مشکلاتی نیز در این بازار ایجاد می‌شود. نقش زمین را در معضلات مسکن می‌توان این چنین بیان نمود که، زمین از مهمترین عوامل تورم شدید و بحران‌های پیش روی بخش مسکن بوده است. قبل از دهه ۵۰ با توجه به خصوصی بودن مالکیت زمین، سعی دولت در مهار افزایش قیمت زمین، جلوگیری از احتکار و واسطه‌گری با شکست روبه‌رو شد و قیمت آن از دهه‌ی ۵۰ به بعد به صورت

پلکانی بالا رفت بعد از آن نیز تا چند سال بازار زمین با رکود مواجه شد و از آن پس تا سال ۱۳۶۴، دولت سهم اصلی را در عرضه‌ی زمین به عهده گرفت (واگذاری‌های گسترده اوایل دهه ۶۰). از سال ۱۳۶۶ به بعد نیز پیوسته شاخص بهای زمین رشد شدیدی داشته که علت غالب آن بورس‌بازی و واسطه‌گری در بخش زمین و مسکن بوده است. طی سال‌های ۶۸ تا ۸۰ نرخ رشد قیمت زمین تقریباً ۲ برابر نرخ رشد بهای آپارتمان در شهر تهران بوده، به نحوی که قیمت زمین طی این دوره ۲۲/۵ برابر قیمت آپارتمان ۱۱/۵ برابر شده است. یکی از مهمترین نکاتی که در نتیجه یک بازاره شدن اقتصاد کشورمان ایجاد شده است، تغییر در دیدگاه‌های افراد و همچنین تغییرات سلیقه انسان‌ها در زندگی است، چرا که طی سال‌های اخیر، نبود امنیت سرمایه‌گذاری در کشور، کاهش رفاه افراد و سخت شدن زندگی انسان‌ها موجب شده است که تمامی مردم کشورمان داشتن مسکن یا زمینی به مالکیت خود را شرط لازم جهت ادامه زندگی و افزایش امنیت خود و خانواده‌شان بدانند و برخلاف گذشته کمتر کسی به خوش‌نشین (شمار معروف اجاره‌نشینی) و لذت بردن از زندگی فکر می‌کند. البته این قضیه بیشتر در دهک‌های پایین درآمدی

هر بخشی که وارد شود، در آن بخش با مشکل مواجه خواهیم شد. در صورتی که بسیاری از کارشناسان مسکن بر این باورند که کاهش چشمگیر حضور دولت در عرصه‌های حاکمیتی و مالکیتی مسکن، موجبات افزایش معضلات مسکن را فراهم آورده است و برای اثبات ادعای خود، کشور پیشرفته و توسعه یافته‌ای چون آلمان را مثال می‌زنند که در اواخر قرن ۱۹، بی‌ماهیت اقتصادی معضل مسکن خود برد و تنها راه حل آن را مانند دیگر کشورهای موفق در کاهش معضل مسکن حضور موثر و کارآمد دولت در عرصه مالکیتی و حاکمیتی مسکن دانسته اما نگاهی که در کشور ما و در بسیاری از کشورهای دنیا مغفول مانده است و در حال حاضر نیز به صورت

جغرافیایی سایر مکان‌ها نیز بهره‌برند و بعلاوه منازل اجاره‌ای در این کشورها برای افراد هزینه‌های زیادی را به همراه ندارد، در صورتی که در کشور در حال توسعه‌ای چون ایران، بخش اعظم هزینه‌ی زندگی افراد به اجاره‌ی خانه اختصاص دارد که به دلیل وجود نوسان‌ها و فاصله‌های درآمدی زیاد بین اقشار مختلفه، تنگناهای پائین درآمدی از افزایش قیمت مسکن و به تبع افزایش اجاره، بیشتر از سایرین متضرر می‌شوند. متوسط هزینه مسکن در سید خاتوارهای شهری ۲۲/۵ درصد است که در کلان شهرها و تهران به ۶۰ تا ۷۰ درصد هم رسیده است. همچنین می‌توان با کاهش هزینه‌ی مسکن از سید خاتوارها که یکی از دلایل اصلی فقر در جوامع است

## در ایران بخش مسکن تنها بخشی است که مالکیت دولت در آن محدود و در حدود ۴ الی ۵ درصد می‌باشد و بخش خصوصی متولی آن است



صدق می‌کند که برای آنها اجاره‌نشین بودن یکی از بزرگترین معضلات زندگی به شمار می‌رود و هر کس تحت هر شرایطی تمام تلاش خود را جهت خرید یا ساخت خانه، بدون توجه به اصول اولیه ساختمان‌سازی می‌کند و تنها داشتن یک چهاردیواری با یک سقف برای او کفایت می‌کند. او حاضر است با نازل‌ترین کیفیت به زندگی خود ادامه دهد و تن به اجاره‌نشینی ندهد از سوی دیگر گروهی نیز تمام توان خود را صرف ساخت آپارتمان و واحدهای مسکونی فراوان می‌کنند و از آن جایی که نظارت کافی در بخش ساختمان‌سازی وجود ندارد، بدون رعایت اصول ساختمان‌سازی به طریقی که کمترین هزینه را برایشان در بر داشته باشد اقدام به ساخت می‌نمایند و به هر قیمت دلخواهی و کاملاً بی‌ضابطه آنها را در اختیار مردم قرار می‌دهند، پس می‌توان یکی از دلایل فرار افراد از اجاره‌نشینی را نبود امکانات مناسب در خانه‌های اجاره‌ای و همچنین اهمیت ندادن صاحب خانه به بازسازی و زیباسازی خانه و از همه مهمتر اجاره‌های بسیار بالا دانسته در صورتی که در کشورهای پیشرفته‌ی دنیا کمتر افرادی به دنبال خرید خانه برای خود هستند. در این کشورها افراد ترجیح می‌دهند به راحتی و در هر زمان، بتوانند منزل خود را تغییر داده و از خصوصیات

رفاه انسان‌ها را افزایش داد.

در ایران بخش مسکن تنها بخشی است که مالکیت دولت در آن محدود و در حدود ۴ الی ۵ درصد می‌باشد و بخش خصوصی متولی آن است. اما همین بخش در سیاست‌گذاری‌ها تابع دولت است و می‌توان گفت علت بسیاری از مشکلات مسکن نیز ناشی از تأثیرات عوامل دخالت‌کننده در بخش مسکن می‌باشد، مانند وزارت مسکن و شهرسازی، موسسات مالی، بانک‌ها و همچنین عوامل مهم و تأثیرگذاری چون قیمت زمین، مصالح و تسهیلات بانکی همراه با عوارض و مالیات بر تولید ساختمان که البته حضور دولت در این بخش‌ها کاملاً پررنگ است. لذا تأثیرات تصمیمات دولت بر بخش مسکن خیلی بیشتر از اعداد اعلام شده می‌باشد و به نقل از مصطفی قلی خسروی، رییس اتحادیه مشاوران املاک: دولت در

یک مکتب درآمده دیدگاه نهادگرایی است که اعتقاد دارد دولت علاوه بر این که نقش متولی و متصدی را به عهده دارد- به این معنا که اگر متولی نیست متصدی است و بر عکس- می‌تواند نقش‌های دیگری را نیز به عهده گیرد و لذا دولت می‌تواند قابله‌گر و پرورش‌دهنده نیز باشد.

نهادگرایان اعتقاد دارند که اساساً بازار کشورهای در حال توسعه مثل بازار کشورهای غربی کامل نیستند که ما هر سیاست غربی را برای خود پیاده کنیم، اصولاً بازارها در کشورهای در حال توسعه شکست‌های بسیاری متحمل شده‌اند و شفافیت اطلاعات بسیار کم است، به طوری که در کشور ما دستگاه‌های دولتی هم از دادن اطلاعات خودداری می‌کنند، بنابراین دولت باید نقش‌های جدیدی را تعقیب کند، چشم‌اندازسازی کند و فضا را برای بخش

خصوصی (که وجود ندارد) به وجود بیاورد و پرورش دهد.

در حال حاضر شاهد دلسوزی ها و مهربانی های بیش از حد دولت هستیم که با برخورد نرحم آمیز به یک عده از دهک های درآمدی که زیر خط فقر هستند و توانایی پرداخت اقساط را هم ندارند، یارانه های مختلفی ازایه می دهند در صورتی که این کار اصلا وظیفه ی وزارت مسکن محسوب نمی شود بلکه بر عهده ی وزارت رفاه و غیره است که برای رفع فقر در جامعه فکر و سیاست گذاری کنند وزارت مسکن باید نظام بازار آن را اصلاح کند.

ما در شرایط کنونی باید به بازار تولید مسکن مردمی یا همان بخش خصوصی فکر کنیم و برای تحقق این هدف با تشویق شرکت های انبوه ساز خصوصی، می توان شاهد ایجاد شرکت های بزرگ انبوه ساز در کشور بود. در روش انبوه سازی با ترتیب دادن یک سری واحدهای همسایه و به کار بردن آخرین فناوری

و نیز رعایت استانداردها، محصول تولید شده با صرف کمترین هزینه ی ممکن را می توان در اختیار مصرف کنندگان قرار داد. امروزه در شرایطی که تقاضای مسکن هر ساله ۷۰۰ تا ۷۰۰ هزار واحد مسکونی را ایجاد می نماید، تنها راه تحقق اهداف برنامه چشم انداز استفاده از شیوه انبوه سازی مسکن در کشور است. مسافته در گذشته به دلیل ملی کردن برخی شرکت های انبوه ساز، ساخت و سازی که ۹۳ درصد آن توسط بخش خصوصی صورت می گرفت، هم اکنون به شیوه متفرق انجام می شود. برای مثال اگر شخصی بخواهد ۱۰۰ واحد مسکونی بسازد، ترجیح می دهد در ۵ نقطه ی مجزا، کار ۲۰ واحدی انجام دهد که گمنام تر باشد متاسفانه امنیت اقتصادی صنعت ساختمان با عملکرد برخی از بساز و بفروش ها و برج سازان خدشه دار شده است.

بخش عمده ای از گرانی مسکن در ایران، گرانی و مشکلات کنترل نشده است، چرا که در ۱۰ سال گذشته با توجه به آزادی فروش مازاد تراکم در بعضی مقاطع، موجب شد که ساختمان های ۱۰ تا ۱۵ طبقه بدون توجه به ساخت پارکینگ در کوچه های باریک ساخته شود.

در ارتباط با بحران گرانی مسکن نیز معاون وزیر سابق مسکن (حناچی) دلایلی را به شرح ذیل بر می شمارد:

زیادی درآمد نفتی به شکل ریال در اقتصاد که به معنی عرضه ی ریال بدون پشتوانه به مردم است که این امر علاوه بر کاهش توان تولیدی در نهایت منجر به افزایش نرخ تورم نیز می گردد.

- اعضای وام به شکل کاملایی حساب و

کتاب که بیشتر شدن تقاضا را منجر می شود.

در کنار تمامی این دلایل، اگر عمیق تر و

دورتر بیندیشیم، می توان این طور مطرح کرد

که با توجه به میزان قابل توجه خانه های ساخته

شده و بدون سکنه که در دست فروشندگان و

اجاره دهندگان به علت گرانی و یا نداشتن نما

و ساخت مناسب مانده است، اگر در ایران

فرهنگ اجاره نشینی را البته با فراهم آوردن

شرایط مناسب برای اجاره نشینی و کاهش

سختی در این نوع زندگی، افزایش دهیم،

می توان تا حدودی موجب کاهش برخی از

مشکلات بخصوص فقر، دهک های پایین

درآمدی شد و همچنین عدالت را به نحو

شایسته تری گسترش داد، که این امر نیز در

صورت فراهم شدن شرایط مناسب سرمایه گذاری

در بسترهای دیگر اقتصاد است تا تعادل

سرمایه گذاری در تمام بخش ها را به بار آورد.

با توجه به قانون بودجه ۸۶ مجموعه ای از

سیاست های دولت در بخش مسکن متمرکز شده

است. به این صورت که در اجرای اصول ۳۱ و ۳۳

قانون اساسی و مفاد بندهای ۱۵ و ۴۱ سیاست کلی

برنامه چهارم توسعه و بند ۳ ماده ۳۰ قانون تامین

مسکن برای احاد ملت بخصوص اقشار کم درآمد

تقویت نقش حاکمیتی دولت در امر تامین مسکن و

در راستای حصول به عدالت اجتماعی و توانمندسازی

گروه های کم درآمد با تکیه بر تقویت تعاونی های

تولید مسکن و خیرین مسکن ساز، حصول مدیریت

یکپارچه و منسجم زمین در قیمت تمام شده ی واحد

مسکونی، هدایت و حمایت انبوه سازی،

صنعتی سازی، مقاوم سازی و ارتقای فناوری

ساخت و ساز به دولت اجازه داده می شود با جلب و

جذب منابع مالی بخش خصوصی، منابع حساب

ذخیره ی ارزی (سهامیه بخش غیر دولتی)،

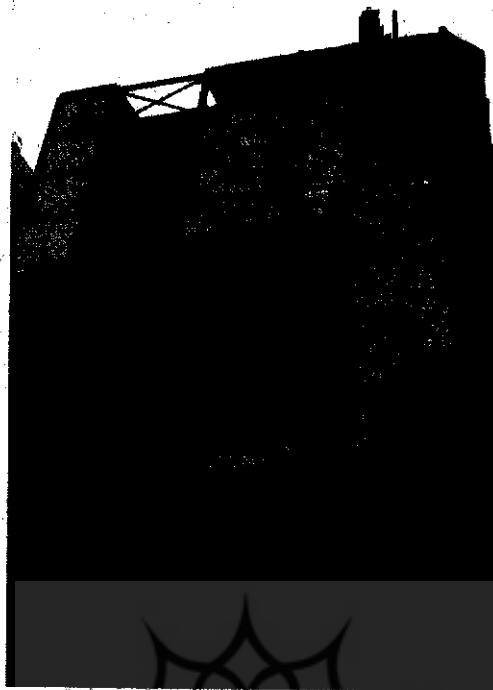
تسهیلات مالی خارجی، بودام عمومی دولت، فروش

اوراق مشارکت، سرمایه گذاری شرکت های دولتی،

کمک مالی خیران و سازمان های غیر دولتی و

تسهیلات بانکی، نسبت به زمین سازی برای تامین

مسکن گروه های هدف اقدام می کند.



## بخش عمده ای از گرانی مسکن در ایران، گرانی و مشکلات کنترل نشده است، چرا که در ۱۰ سال گذشته با توجه به آزادی فروش مازاد تراکم در بعضی مقاطع، موجب شد که ساختمان های ۱۰ تا ۱۵ طبقه بدون توجه به ساخت پارکینگ در کوچه های باریک ساخته شود

- رشد جمعیت و در نتیجه ی آن افزایش تقاضا در بخش مسکن که با توجه به افزایش و بالا بودن نرخ رشد جمعیت ما سالانه ۵۵۰ هزار دستگاه واحد مسکونی کمتر می سازیم.  
- تبدیل دلارهای نفتی به ریال و ورود مقادیر