

اقتصاد، شهر و مسکن مهر



بیت الله ستاریان
عضویت علمی دانشگاه تهران

• جدایی محل سکونت و فعالیت موجب تحمیل هزینه‌های زیرساختی اصلاح و خدماتی به شهر و تضعیف اقتصاد شهری و بازار مسکن می‌گردد.
• اقتصاد مسکن بخش مهمی از اقتصاد ملی است. رونق آن مشروط به اصلاح سیاست‌های اقتصادی و بسترسازی برای سرمایه‌گذاری بخش خصوصی (داخلی و خارجی) می‌باشد.

« رابطه بین مسکن و شهر از حیث اقتصادی چیست و برنامه مسکن مهر از این موضع چه جایگاهی دارد؟ »

اهمیت مسکن در اقتصاد ملی به عنوان یکی از زیربخش‌های عمده اقتصاد، حجم قابل توجهی از سرمایه‌گذاری‌ها را به خود جذب می‌کند. بر این اساس، رابطه مستقیمی میان شاخص‌های اقتصاد کلان با دیدگاه مسکن به عنوان یک سرمایه‌گذاری اجتماعی-اقتصادی، تولیدی و نه مصرفی وجود دارد. افزایش سرمایه‌گذاری در بخش مسکن باعث افزایش سرمایه‌گذاری در دیگر حوزه‌های اقتصادی و در نتیجه افزایش تولید و اشتغال می‌شود. موفقیت برنامه‌های مسکن تا حدود زیادی بستگی به کارآمدی سیاست‌گذاری‌های اقتصادی در بخش کلان اعم از نظام وام‌دهی، مالیات، تعرفه‌ها، سرمایه‌گذاری دولتی، خصوصی و مالکیت دارد که به تبع بر تولید و تقاضا در بخش مسکن اثر می‌گذارد.

بحث مسکن مهر تنها بخش مختصری از کل برنامه مسکن است و مسائلی اقتصادی کل، دامن‌گیر مسکن مهر هم می‌باشد به علاوه این که مسکن مهر به علت تعجیل در انتخاب زمین، مکان‌یابی بدون مطالعات و عدم پیش‌بینی مسایل دراز مدت، یک مشکل مضاعف پیش می‌آورد. قبلاً دولت در بخش مسکن یک نقش اقتصادی-حمایتی را ایفا می‌کرد ولی اکنون بخشی از مسکن، مهر و باقی آن غیر مهر نام گرفته است و تمام حمایت‌های تولیدی، خدمات و ... به بخش مسکن مهر اختصاص یافته است. پیشتر زمین شهری به شکل‌های مختلفی به تعاونی‌ها واگذار می‌شد و بحث اصلی این بود که مسکن باید به حد خاصی از تولید برسد تا بتواند بین عرضه و تقاضا تعادل ایجاد کند. اما وجه تفاوت سیاست جدید با قبل در این است که به جای واگذاری زمین به تعاونی‌ها آن را ۹۹ ساله کردند تا مسیر عرضه را هموار کنند و از این طریق زمین شهری تولید شود. مشکل اصلی مسکن در گذشته فقدان برنامه جامع در بطن طرح‌ها و برنامه‌های شهری برای تولید زمین شهری بوده است. لذا هر شهری بسته به مطالعات جمعیتی خود شروع به تولید زمین و اجرای مسکن کرده که عموماً با مشکلات متعددی همراه بوده است حتی در بحث شهرهای اقماری نیز آن چه که اندیشیده شده بود، در عمل اتفاق نیفتاد.

خطای این برنامه در این نکته بود که به جای عرضه زمین در قالب مطالعات جامع مسکن کشوری و تقسیم آن در شهرهای کوچک و میانی، با یک مکان‌یابی سریع پیرامون کلان‌شهرها و در قالب مسکن مهر شروع به انجام آن کردند و حمایت‌هایی که از جانب دولت در بخش کلان مسکن می‌شد اکنون در طرح مسکن مهر متمرکز شده است. طبق برنامه‌ریزی که در بخش مسکن انجام گرفت نیاز سالانه کشور در حدود ۱/۴ میلیون واحد مسکونی رقم خورد ولی چون سرعت عرضه و ساخت از سطح تقاضا عقب افتاد مقرر شد که مسکن مهر سالانه ۳۰۰ هزار واحد از این میزان را به دوش بکشد و باقی آن، مکانیزم‌های خودش را طی کند ولی در عمل تمام سازوکارهای حمایتی تنها متوجه مسکن مهر شد. ایده زمین‌های ۹۹ ساله در تسریع عرضه زمین ایده پیشرفته‌ای بود ولی این امر ایجاد می‌کرد که خدمات ویژه‌ای از جانب دولت به این حوزه اختصاص داده شود نه این که خدمات سایر بخش‌ها را هم در خدمت بگیرد.

« سیاست‌های طرح مسکن مهر را از موضع برنامه‌ریزی فیزیکی و اقتصادی چگونه ارزیابی می‌کنید؟ »

اگر از یک سو هزینه‌های تولید مفید مسکن را در نظر بگیریم که با صرفه‌جویی در تراکم، مشاعات، سازه، مصالح و تأسیسات گرمایشی و سرمایشی سعی دارد قیمت آن را پایین آورد - جدا از این که این سیاست مفهوم خانه را فقط در حد سرپناه نگه می‌دارد - و بدون احتساب قیمت زمین آن را محاسبه کنیم و اضافه بر آن هزینه‌های زیرساختی را از جمله جاده، آب، برق و گاز و ... را لحاظ کنیم و از سوی دیگر این موارد را برای تولید حدود ۲۰۰۰۰۰ واحد مسکونی تا سال ۱۳۹۲ محاسبه کنید نزدیک به ۲۰۰ هزار میلیارد تومان منابع نیاز دارد که چگونگی تأمین این میزان هزینه قابل توجه می‌باشد. برنامه‌ریزی اقتصادی مسکن (از جمله مسکن مهر) با برنامه اقتصادی کلان کشور درگیر است. بدین ترتیب می‌بینیم که نیاز کشور در بخش مسکن از ظرفیت و توان اقتصادی آن بزرگتر است. اگر توان مدیریتی را در تولید زمین، آماده‌سازی، ساخت مسکن مهر در نظر بگیریم حد عرضه آن در سال از ۱۰۰ هزار واحد هم بیشتر نمی‌تواند باشد که برای رسیدن به نیاز واقعی ما فاصله زیادی دارد یعنی نزدیک به بیست سال زمان نیاز می‌باشد تا تولید، جویگویی تقاضای مؤثر باشد.

اهتمام شدید دولت در جعبه مسکن مهر در کل فرایند تولید زمین تا عرضه واحد مسکونی منجر به این خواهد شد که باقی مسئله مسکن که سهم بیشتری از مسکن مهر دارد به فراموشی سپرده شود که عواقب اقتصادی - اجتماعی خاص خود را پدید خواهد آورد. بهتر این بود که دولت بر نقش هدایتی، حمایتی و سیاست‌گذاری خود در کل مسکن اهتمام می‌ورزید تا مدیریت مستقیم آن در قالب مسکن مهر. تدبیر دولت این بود که با حذف قیمت زمین از هزینه تولید، قیمت مسکن نیز کاهش خواهد یافت در حالی که این امر وقتی محقق می‌شود که تولید به حد خاصی برسد.

با ارائه طرح مسکن مهر از یک سو بخشی از فشار تقاضا (نزدیک چهار میلیون) به طور موقت از روی عرضه مسکن کم شد و از سوی دیگر نقدینگی پایین آمد و بخش عمده‌ای از تقاضای مؤثر از بین رفت. در مورد کالاهای فرهنگی و اقتصادی، برنامه‌ریزی برای تقاضای مؤثر صورت می‌گیرد ولی مسکن جزء کالاهای زیستی می‌باشد که برنامه‌ریزی آن باید بر مبنای مقیاس تقاضای مطلق - که در واقع برده نشین قیمت واقعی می‌باشد - صورت گیرد و در مدت یکی دو سالی که فشار تقاضا کاهش یافته بود باید تولید به حدی می‌رسید که با آن در موازنه قرار می‌گرفت ولی هنوز چنین نشده است. واهمه از سودبری کلان‌انبوه سازان منجر به حذف آن‌ها از خط تولید مسکن شد و این اقدام میزان تولید را هم کاهش داد. انبوه ساز در جریان تولید و باز تولید خودش را مصرف می‌کند تا عرضه و تقاضا مساوی گردد و از این پس امکان سود مقدور نیست. برای بالا بردن سطح تولید می‌بایست میزان نقدینگی بالا باشد، بسترهای قانونی برای سرمایه‌گذاری خارجی آماده گردد و ساختارهای اقتصادی کشور تغییر کند. دولت باید توان این‌گذار را داشته باشد که این سه عامل تحمل شوند:

■ افزایش قیمت ■ تحمل تولیدکنندگان کلان و انبوه سازان ■ بازکردن اقتصاد جامعه

باید آگاه بود که تمام ساختارهای اقتصاد شهر در مورد ایجاد شهرک‌های اقماری اعم از زیرساخت‌ها و ترابری، خدمات بخش عمومی، اشتغال و امثال این‌ها با اقتصاد کلانشهرها مرتبط می‌باشد به طوری که در صورت مکان‌یابی ناصحیح، تمام بار اقتصادی آن بر دوش شهرهای اصلی می‌افتد. در واقع نداشتن مینا، هویت و ظرفیت اقتصادی مستقل برای شکل‌گیری چنین سکونتگاه‌هایی ضعف و مسئله اصلی پایداری آن محسوب می‌گردد.

موفقیت برنامه‌های مسکن تا حدود زیادی بستگی به کارآمدی سیاست‌گذاری‌های اقتصادی در بخش کلان اعم از نظام وام‌دهی، اعتبارات، مالیات، تعرفه‌ها، سرمایه‌گذاری دولتی، خصوصی و مالکیت دارد که به تبع بر تولید و تقاضا در بخش مسکن اثر می‌گذارد.