

حیدر مستخدمین حسینی

# تعاونیهای مسکن

## در یک دهه گذشته

تعاونیها، موعوع تأمین زمین می‌باشد. در این راستا از سال ۱۳۵۹ تا پایان سال ۱۳۷۲ مجموعاً ۶۰.۷۸۵.۱۰۶ متر مربع زمین از طریق وزارت مسکن و شهرسازی به تعاونیهای مسکن در سراسر کشور واگذار شده است که سهم سالهای ۷۱ و ۷۲ از کل زمینهای واگذار شده معادل ۳۰/۸۸٪ بوده است.

از طرف دیگر کل زمینهای واگذار شده به تعاونیهای مسکن در طول برنامه اول، معادل ۳۰۱۴۵ هزار متر مربع بوده که نسبت به کل زمینهای واگذاری از سال ۵۹ لغایت ۷۲ معادل ۵۰٪ می‌باشد، و این امر را نشانگر توجه بیشتر به تعاونیها و ساخت و ساز انبوه توسط آنان می‌توان به حساب آورد. (جدول شماره ۲).

تأمین زمین برای تعاونیهای مسکن تنها یک رکن آغازین فعالیت می‌باشد. تأمین مصالح ساختمانی، آن هم در شرایط تعدیل اقتصادی که قیمت آن با سرعت بسیار بیشتری از تورم عمده می‌افزایش یافته است به طوری که در سال ۱۳۷۱ در حالیکه نرخ رشد بهای عمده فروش کالاها رقم ۳۰/۷٪ بود، بهای مصالح ساختمانی غیر فلزی ۶۶/۴٪ و فلزی ۵۳/۱٪ افزایش داشت. همچنین متوسط شاخص بهای عمده فروش کالاها طی ۶ ماهه اول سال ۷۲ نسبت به دوره مشابه سال قبل، ۲۳/۲٪ افزایش را نشان می‌دهد، شاخص

۱۵۶۰۸۸ واحد مسکونی نیز به شرح جدول شماره (۱) در دست ساخت و در مجموعه واحدهای نیمه ساخته مسکن کل کشور قرار دارد.

یکی از منابع اصلی و قابل اتکاء برای فعالیت و اقدام به ساخت مسکن توسط

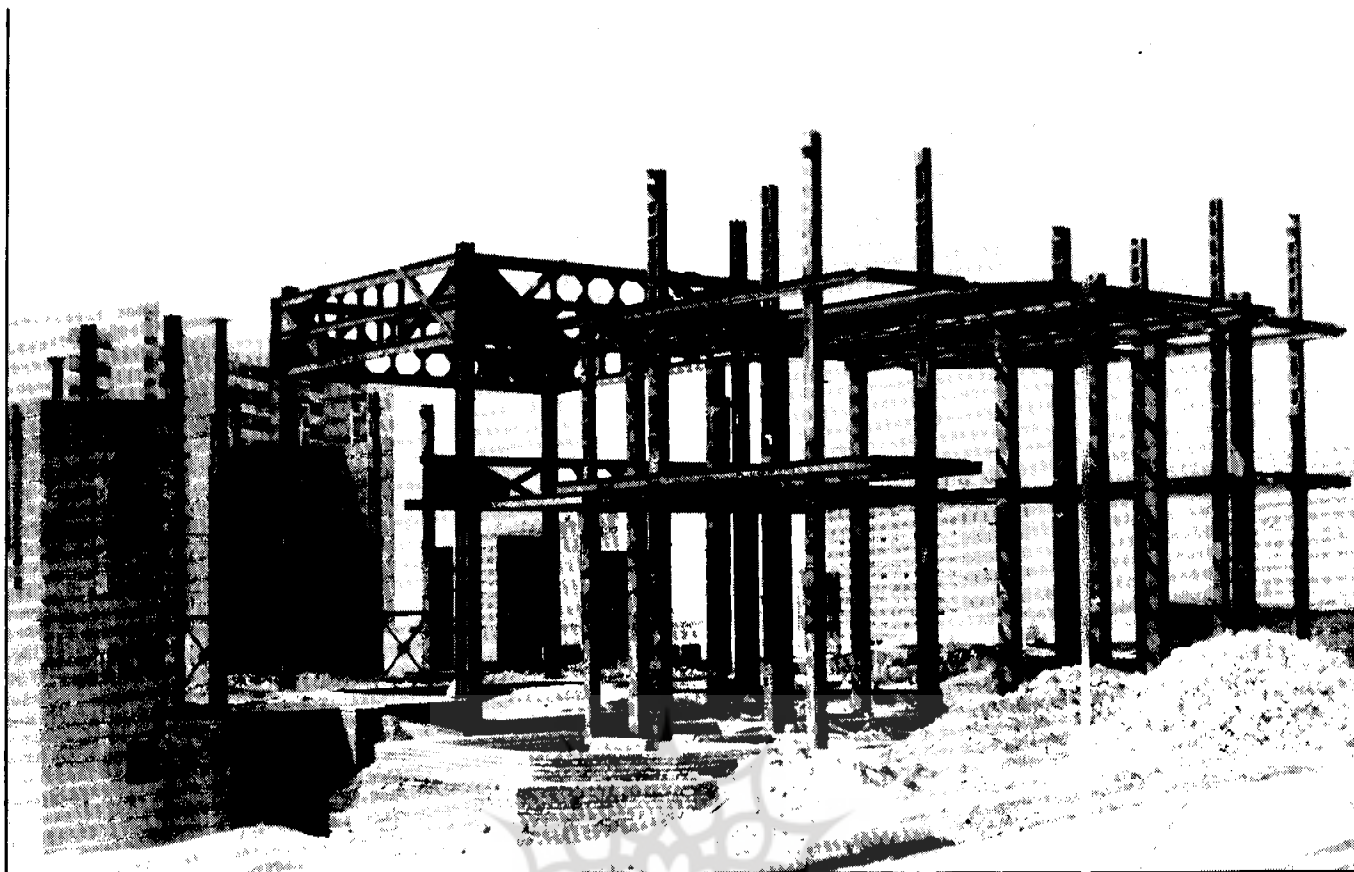
عملکرد تعاونیهای مسکن سهم بیش از ۲۵٪ ساخت و ساز مسکن در کل کشور را نشان می‌دهد. به صورتی که فعالیت این بخش در سالیان اخیر رشد چشمگیری داشته و نقش مهمی را در تولید انبوه مسکن کشور ایفاء نموده است.

بررسیها نشانگر این واقعیت است که تولید این بخش تاثیر چشمگیری در روند بازار مسکن دارد. نقش تعاونیهای مسکن رادر واقع می‌توان پلی بین تولید جهت مصرف شخصی و تولید انبوه برای بازار به حساب آورد.

این بخش شایستگی آن را دارد که امکانات دولت را در جهت تأمین مسکن برای عموم مردم به بهترین صورت بکار گیرد و بازوی مطمئنی برای اجرای سیاستهای دولت در بخش مسکن کشور باشد. فعالیت بخش تعاون حاکمی از ساخت و ساز ۴۴۲۰۵۸ واحد مسکونی تا پایان سال ۱۳۷۲ است که تعداد ۲۸۵۹۷۰ واحد مسکونی آن تحویل اعضای تعاونیهای مسکن گردیده و تعداد

جدول شماره (۱) واحدهای مسکونی تکمیل و تحویل شده، نیمه تمام و شروع شده، توسط شرکتهای تعاونی مسکن:

| ردیف | موضوع  | تعداد واحد |
|------|--|------------|
| ۱    | واحد مسکونی تکمیل و تحویل شده تا پایان اسفند ۷۱  | ۲۴۴۸۲۰     |
| ۲    | واحدهای مسکونی تکمیل و تحویل شده در سال ۱۳۷۲     | ۴۱۱۵۰      |
| ۳    | جمع ردیفهای (۱) و (۲)                            | ۲۸۵۹۷۰     |
| ۴    | مجموع واحدهای مسکونی نیمه تمام تا پایان اسفند ۷۱ | ۱۳۸۱۳۸     |
| ۵    | واحدهای مسکونی شروع شده در سال ۱۳۷۲              | ۵۹۱۰۰      |
| ۶    | جمع ردیفهای (۴) و (۵) با کسر ردیف (۲)            | ۱۵۶۰۸۸     |
| ۷    | جمع ردیفهای (۳) و (۶)                            | ۴۴۲۰۵۸     |
| ۸    | برنامه ساخت در سال ۱۳۷۳                          | ۶۵۰۰۰      |
| ۹    | برنامه تحویل واحدهای مسکونی در سال ۱۳۷۳          | ۴۶۰۰۰      |
| ۱۰   | جمع ردیفهای (۷) و (۸) با کسر ردیف (۹)            | ۴۶۱۰۵۸     |



پروژه‌های تعاونیهای مسکن گردیده است. از طرف دیگر بخش کارگری تعاونیهای مسکن نیز با بی‌مهري سازمان تامین اجتماعی و کاهش اعتبار از طرف آنان مواجه بوده‌اند که خود مزید بر علت است.

افزایش قیمت‌ها و دیگربرنامه‌های اقتصادی که بر تولید انبوه مسکن اثر گذاشته است، تجدید نظر مقامات پولی و بانکی کشور در سیاست‌های اتخاذ شده را طلب می‌کند.

افزایش تعداد اعضاء تعاونیهای مسکن در سنوات اخیر (شرح جدول شماره ۳) نشانگر دید مردمی است که حل مشکل مسکن خود را در تعاونیها یافته‌اند. در حالیکه تعداد شرکتهای تعاونی مسکن از ۵۲۲۳ شرکت در سال ۱۳۶۷ به ۷۰۶۰ شرکت در سال ۱۳۷۲ (یعنی ۳۵/۲٪) افزایش یافته است، تعداد اعضاء این تعاونیها (در فاصله زمانی فوق) از ۶۹۱ هزار نفر به ۱۴۱۴ هزار نفر یعنی ۱۰۴/۶٪ افزایش نشان می‌دهد که حاکی از نقش و اهمیتی است که مردم در مورد فعالیت تعاونیهای مسکن انتظار داشته‌اند.

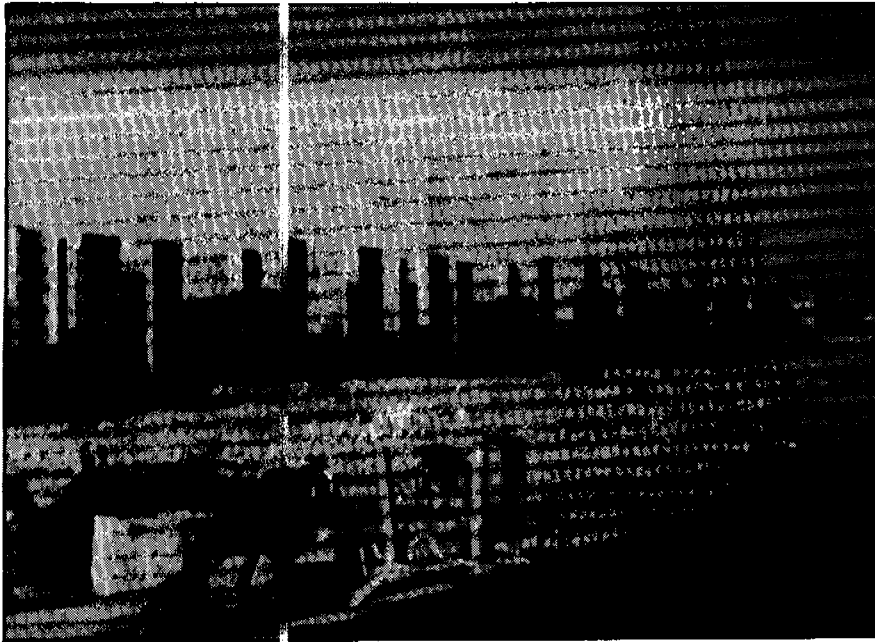
| کسل | برنامه اول |      |      |      |      | ۱۳۵۹-۱۳۶۶ | مساحت سال           |
|-----|------------|------|------|------|------|-----------|---------------------|
|     | ۱۳۵۹-۱۳۷۲  | ۱۳۷۲ | ۱۳۷۱ | ۱۳۷۰ | ۱۳۶۹ |           |                     |
|     | ۶۰۷۸۵      | ۹۸۳۶ | ۸۹۳۹ | ۴۹۸۹ | ۳۷۸۶ | ۲۵۹۵      | ۳۰۶۴۰ هزار متر مربع |

جدول شماره (۲) زمينه ای واكداري وزارت مسكن و شهري سازي به تعاونيهاي مسكن

پژوهشگاه علوم انسانی و مطالعات فرهنگی

با توجه به اینکه کلیه سپرده‌ها و نقدینگی تعاونیهای مسکن در اختیار سیستم بانکی قرار دارد، تداوم عدم ارائه تسهیلات مالی به تعاونیهای مسکن توسط سیستم بانکی که عمدتاً از نیمه دوم سال ۱۳۷۰ اتخاذ شده و در این فاصله نیز سیاستهای مختلف الگوی مصرف در بخش مسکن نیز تصویب گردیده است و تعاونیهایی که با در اختیار داشتن زمین اقدام به هزینه‌هایی برای ساخت با زیربناهای مختلف (قبل از تصویب الگوی مصرف) نموده‌اند، و اینک با سیاست جدید (الگوی مصرف) یا به عبارتی رعایت حداقل زیربنا) و عدم دریافت تسهیلات مالی مواجه شده و این امر باعث کندی و توقف ساخت و ساز در

بهای مصالح ساختمانی غیر فلزی، در مدت فوق ۲۹/۷٪ و فلزی ۶/۷٪ بود است. (۱) این وضع، نیاز به نقدینگی را برای امر ساخت و ساز افزایش داده و این افزایش در صورتی است که حقوق و دستمزد کارکنان و کارگران متناسب با آن نه تنها افزایش نیافته است بلکه شکاف هزینه‌ها و درآمدهای آنان رانیز به شدت تحت تاثیر قرار داده و باعث عدم تعادل بین این دو گردیده است. این وضعیت "اولاً" در شرایطی است که اکثریت تعاونیها را کارکنان دولت و کارگران صنایع تشکیل می‌دهند. ثانیاً تعاونیها به منظور احداث سرپناه و یا خرید زمین جهت دریافت تسهیلات مالی برای ساخت مسکن در انتظار بسر می‌برند.



در شرایط فعلی، اکثر فعالیت ساخت و ساز تعاونیها (بیش از ۱۵۰۰۰۰ واحد نیمه احداث) به دلیل عدم ارائه وام از طرف بانکها و سازمان تامین اجتماعی وعدم پاسخ روشن سیستم بانکی به مراجعه کنندگان ساخت و ساز انبوه، متوقف و یا در حال توقف می باشد. و این زمینه ای شده است تا تعاونیهای مسکن را در جهت تداوم فعالیت و اجرای سایر پروژه های ساخت و ساز دچار تردید نماید که تداوم آن باعث رکود کامل احداث مسکن توسط تعاونیها و پی آمدهای اجتماعی آن می گردد.

## برنامه احداث مسکن در برنامه

### دوم

بر مبنای فعالیتهای سالیان اخیر تعاونیهای مسکن و به خصوص عملکرد ساخت و ساز تعاونیها در برنامه اول به شرح جدول شماره (۴) معادل ۱۷۲۷۳۰ واحد مسکونی بوده است.

در برنامه دوم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی، سهم ساخت تعاونیهای مسکن در مناطق شهری کشور معادل ۴۱۲۴۰۰ واحد مسکونی و به عبارتی ۲۶/۵۵٪ از کل برنامه مسکن شهری پیش بینی گردیده است. (جدول شماره ۵).

بررسی سرمایه تعاونیهای مسکن در پایان سال ۷۲ نشانگر رشد چشمگیر نسبت به سالیان اول برنامه اول توسعه می باشد. به طوری که مجموع سرمایه اولیه تعاونیهای مسکن ۱۴/۴ میلیارد ریال در سال ۱۳۶۷ به ۴۴/۶ میلیارد ریال در سال ۱۳۷۲ (معادل ۲۰۹/۷۲٪) افزایش یافته است که معرف قدمهای اولیه ای است که تعاونیهای مسکن در تجهیز سرمایه و منابع مالی برداشته اند و میتوان آن را به عنوان قوه محرکه اولیه ساخت و ساز مسکن تلقی نمود (جدول ۶).

همانطور که در جدول شماره ۶ مشاهده میشود سهم سرانه سرمایه تعاونیها از مبلغ ۵۰۰۲ هزار ریال در سال ۷۱ به مبلغ ۶۳۱۲ هزار ریال در سال ۷۲ افزایش یافته است. همچنین این جدول مجموعه آمار شرکتها و

در حدود ۱۵ برابر درآمد سالانه یک خانوار است، در حالی که نسبت قابل قبول حداکثر ۵ برابر میباشد.

این فاصله بسیار زیاد نه تنها اقشار کم درآمد، بلکه آن درآمدها را نیز از دستیابی به مسکنی مناسب محروم کرده است که نتیجه اولیه آن کاهش در عرضه مسکن و افزایش رو به تزاید اجاره واحدهای مسکونی بوده است. چنین به ندر می رسد شرکتی تعاونی مسکن با عمل کرد خود این امکان را برای مصرف کننده فراهم می آورند که با کمترین هزینه "کالای مورد نیاز خود را تهیه کنند.

اتحادیه های تعاونیهای مسکن سراسر کشور را از بعد تعداد، اعضا و سرمایه شرکت و سرانه اعضا نشان میدهد.

بررسی ارقام مزبور و قیمت واحدهای مسکونی وعدم ارائه تسهیلات مالی مناسب از یک طرف و درآمد واقعی اعضا تعاونیهای مسکن که بیش از ۹۸٪ آنها را کارکنان مؤسسات، بانکها و دستگاههای دولتی و کارگران صنایع تشکیل میدهند، از طرف دیگر نشان دهنده شکاف عمیق بین درآمد و هزینه آنان می باشد. هم اکنون بهای مسکن متعارف در "بازار"

جدول شماره (۳) تعداد و اعضا شرکتهای تعاونی مسکن

| سال                                     | ۱۳۶۷ | ۱۳۶۸ | ۱۳۶۹ | ۱۳۷۰ | ۱۳۷۱ | ۱۳۷۲ |
|---|------|------|------|------|------|------|
| موضوع                                   | ۱۳۶۷ | ۱۳۶۸ | ۱۳۶۹ | ۱۳۷۰ | ۱۳۷۱ | ۱۳۷۲ |
| تعداد (شرکت)                            | ۵۲۲۳ | ۵۵۶۲ | ۵۸۳۲ | ۶۵۵۳ | ۶۶۸۷ | ۷۰۶۰ |
| اعضا (هزار نفر)                         | ۶۹۱  | ۷۰۷  | ۷۲۸  | ۹۸۰  | ۱۱۵۵ | ۱۴۱۴ |
| درصد رشد در مقایسه با قبل از برنامه اول |      |      |      |      |      | ۳۵/۲ |

جدول شماره (۴) ساخت و ساز تعاونیهای مسکن در برنامه اول توسعه

| سال                         | ۶۸    | ۶۹    | ۷۰    | ۷۱    | ۷۲   |
|-----------------------------|-------|-------|-------|-------|------|
| موضوع                       | ۶۸    | ۶۹    | ۷۰    | ۷۱    | ۷۲   |
| کل ساخت و ساز در برنامه اول | ۳۱۱۵۰ | ۲۶۷۰۰ | ۲۶۵۰۰ | ۳۷۲۳۰ | ۴۱۵۰ |
| واحد                        | ۳۱۱۵۰ | ۲۶۷۰۰ | ۲۶۵۰۰ | ۳۷۲۳۰ | ۴۱۵۰ |

| مد ریت ساخت               | برنامه تولید مسکن / واحد |
|---------------------------|--------------------------|
| توسط بخشهای خصوصی و دولتی | ۱۱۴۰۶۰۰                  |
| توسط تعاونیهای مسکن       | ۴۱۲۴۰۰                   |
| کل ساخت و ساز             | ۱۵۵۳۰۰۰                  |

هم اکنون اجرای سیاستهای تعدیل اقتصادی در ایران، یعنی استفاده بیشتر از قواعد بازار نسبت به گذشته، در حالی که انبوهی از کمبود و تورم شدید در مقابل جامعه وجود دارد، به گسترش تعاونیها در جامعه ضرورت بخشیده است.

جدول شماره (۵) پیشینی احداث مسکن در برنامه دوم توسعه در مناطق شهری

| سال          | تعداد | اعضاء  | سرمایه به (هزار ریال) | سرمایه (هزار ریال) | سرمایه (هزار ریال) |
|--------------|-------|--------|-----------------------|--------------------|--------------------|
| ۱۳۷۱         | ۶۶۸۷  | ۱۱۵۴۸۱ | ۳۳۴۴۸۵۹۵              | ۵۰۰۲               | ۲۸۹۶۵              |
| ۱۳۷۲         | ۷۰۶۰  | ۱۴۱۳۹۶ | ۴۴۵۶۱۶۴۶              | ۶۳۱۲               | ۳۱۵۱۵              |
| افزایش ۷۱-۷۲ | ۵/۵۸% | ۲۲/۴۱% | ۳۳/۲۲%                | ۲۶/۲۰%             | ۸/۸%               |

جدول شماره (۶) تعداد اعضاء و میزان سرمایه تعاونیهای مسکن کشور در سالهای ۷۱ و ۷۲

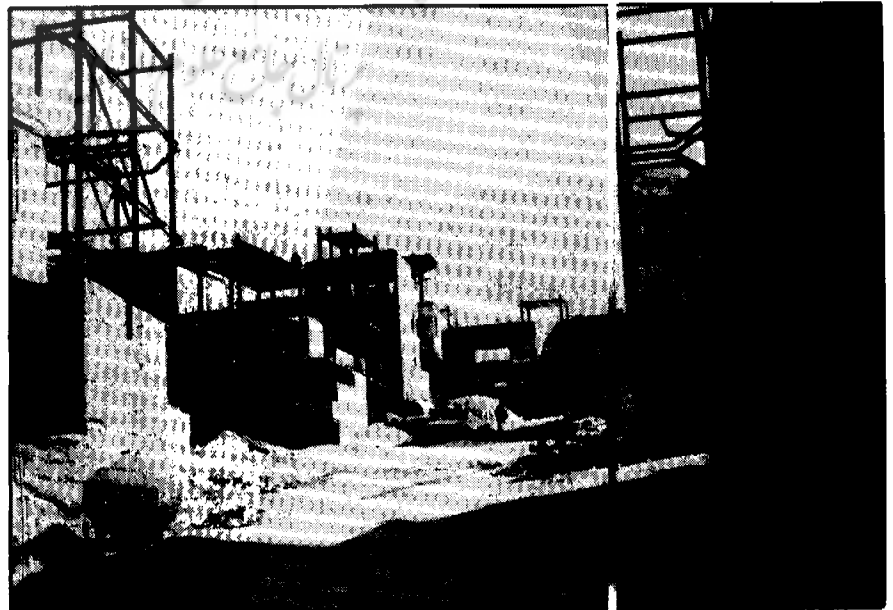
خلاف بعضی از ساده انگاریها در استفاده از قواعد بازار، ایجاد تعاونیها موسسات مزبور را در مقابل بخش خصوصی قرار نمی‌دهد، بلکه گسترش تعاونیها در جای لازم، با کاهش حضور دولت در عین بالا بردن سطح مصرف، باعث میشود که هم رفاه و هم رونق اقتصادی با یکدیگر ایجاد شده و بخش خصوصی نیز بازار وسیعتری برای فروش کالاهای خود بیابد.

در چنین وضعیتی و با انگیزه نگرش مثبت، میتوان به تواناییهایی که از تجمع سرمایه و نیروی کار حاصل میگردد، نه تنها بازار رادر جهت فروش محصولات مورد نیاز مسکن و رونق بخشیدن به آن سوق داد، بلکه به یکی از نیازهای اساسی مردم یعنی تأمین مسکن، پاسخ مثبت داد و در این رابطه آنچه را که تعاونیهای مسکن در شرایط حاضر با آن درگیر می‌باشند و به عنوان یکی از مشکلات ساختاری فعلی آنها میتوان در جهت رفع آن برنامه‌ریزی نمود، "اعطای تسهیلات مناسب بانکی" و اتخاذ سیاست انبساطی توسط مقامات پولی کشور است.

تعاونیهای مسکن در سراسر کشور در سال ۱۳۷۱ نسبت به سال ۱۳۷۲ بیش از ۱۰۴/۶ درصد افزایش یابد. دلایل اصلی گسترش این تعاونیها، سنگین بودن هزینه مسکن، گرانی ناموجه ناشی از انحصاری شدن یکی از عوامل آن به نام زمین و عدم توانایی دولت به پرداخت سوبسید در این زمینه و افزایش تورم عمومی مصالح ساختمانی است. این دلایل حتی در کشورهای پیشرفته کنونی نیز به ایجاد تعاونیهای مسکن ضرورت بخشیده است.

کمترین هزینه از آنجا ممکن می‌شود که شرکتی تعاونی با مشارکت اعضاء و نیز با صرفه‌جویی در هزینه‌ها از طرف تولید مستقیم و یا تماس با تولیدکننده اصلی و خرید انبوه، بهای تمام شده کالا یا خدمت را به حداقل می‌رسانند.

این صرفه‌جویی این مکان را برای شرکتی تعاونی مسکن ایجاد می‌کند که اقشاری را که دارای تقاضای مثر کافی برای حضور در بازار نیستند، زیر پوشش قرار دهد. این امر باعث گردیده تا تعداد اعضای



#### منابع:

- بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران - اداره آمار اقتصادی
- وزارت تعاون - گزارشات دفتر تعاونیهای عمرانی و مسکن
- سازمان برنامه و بودجه و وزارت مسکن و شهرسازی
- برنامه پنجساله دوم توسعه اقتصادی - اجتماعی - فرهنگی بخش مسکن
- مستخدمین حسینی، حیدر. اهداف شرکتی تعاونی مسکن در برنامه دوم. مجله تعاون شماره ۲۶