

برنامه ملی جهش مسکن (چالش‌ها و راهبردها)

الهه رحیم‌دوست^۱

چکیده

با توجه به اینکه سهم مسکن در هزینه خانوار نسبتاً زیاد است، انتظار می‌رود تا برنامه‌ریزان کشور با حساسیت بیشتری نسبت به چگونگی سیاست‌گذاری‌ها و در نتیجه، تغییرات قیمت در این بازار تصمیم‌گیری کنند. نگاهی به برنامه‌های ملی اتخاذ شده در بخش مسکن نشان می‌دهد که متأسفانه به‌رغم هزینه‌های بالای دولت در این بخش، نتیجه مطلوب در راستای تأمین رفاه اقشار دهک‌های ۱ تا ۴ صورت نگرفته است. این در حالی است که نگاهی به برنامه‌های دولت سیزدهم نیز نمایان‌کننده ادامه مسیر پیشین است. برای همین، انتظار می‌رود دولت در این مسیر با چالش‌هایی مانند تأمین مالی، تأمین زمین، تأمین مصالح و توزیع و تخصیص روبه‌رو شود که موارد یادشده نیازمند سیاست‌گذاری و نظارت صحیح دولت است. از این رو پیشنهاد می‌شود برای رفع مشکلات بخش مسکن اقشار آسیب‌پذیر مواردی مانند ضرورت بازخوانی دقیق طرح مسکن مهر، بازخوانی دقیق تجارب جهانی، توجه به ملاحظات و اصول آمایش سرزمینی، بهره‌گیری حداکثری از ظرفیت‌های بخش خصوصی و بخش عمومی غیردولتی، تمرکز جدی بر اصلاح فناوری‌های تولید و عرضه مسکن، ضرورت بازنگری ضوابط و مقررات تعیین‌کننده مسکن شهری و... در نظر قرار گیرد.

واژگان کلیدی: مسکن، قدرت خرید خانوار، دهک‌های درآمدی، جهش ملی، تورم، زمین، آمایش سرزمین.

مقدمه

بدون شک یکی از نیازهای اصلی بشر در کنار نیاز به تأمین خوراک، بهداشت، تحصیل و...، بر خورداری از سرپناه مناسب است. این نیاز از جمله نیازهای اصلی و مادی افراد است. برای همین، در اصل ۳۱ قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران بر خورداری از مسکن متناسب با نیاز افراد، حق هر فرد و خانواده ایرانی شمرده می‌شود. همچنین، در اصل ۴۳ این قانون، تأمین نیازهای اساسی از جمله تأمین مسکن یکی از پایه‌های استقلال اقتصادی و ریشه‌کنی فقر در جامعه

بیان شده است. از این رو با استناد به قوانین موجود، دولت باید بر اساس اولویت، سیاست‌ها و راهکارهای مناسب را برای پاسخ‌گویی به این نیاز افراد به کار بندد تا با رفع این نیاز در گروه‌های با درآمد پایین، امنیت خاطر آن‌ها را فراهم آورد. نگاهی به سابقه بیش از ۴ دهه سیاست‌گذاری در بخش مسکن نشان می‌دهد که به‌رغم فعالیت‌های صورت گرفته در این عرصه، آن‌طور که مورد انتظار بوده است، شاهد رفع نیاز طبقات ضعیف جامعه در راستای تأمین سرپناه مناسب نبوده‌ایم. تغییر در دولت‌ها و اتخاذ تصمیمات

۱. دانش‌آموخته کارشناسی ارشد، اقتصاد، واحد علوم و تحقیقات، دانشگاه آزاد اسلامی، تهران، ایران

سهم بالای مسکن در سبد هزینه‌ای خانوار، افزایش لجام‌گسیخته قیمت‌ها موجب شده است روزبه‌روز از توان اقتصادی افراد در تأمین مسکن دلخواه کاسته شود که این موضوع نارضایتی عمومی را به همراه دارد که در نهایت، امنیت اقتصادی و ملی را مورد حمله قرار می‌دهد. با توجه به اهمیت موضوع، در این بخش به مهم‌ترین چالش‌های بخش مسکن می‌پردازیم.

۱-۱- کمبود مسکن

بر اساس آمارهای موجود، تعداد خانوارهای کشور حدود ۲۵/۷ میلیون نفر است در حالی که موجودی مسکن در کشور، ۲۶ میلیون خانه است. این تعداد با احتساب ۲/۵ میلیون خانه خالی از سکنه و ۱/۵ میلیون واحد فرعی است. بنابراین، مشاهده می‌شود که موجودی مسکن مصرفی در کشور، ۲۲ میلیون واحد مسکونی است. بر اساس آمار ارائه‌شده باید گفت کشور با کمبود مسکن به میزان ۴ میلیون واحد مواجه است. با عنایت به آمار یادشده، حدود ۲۰ درصد از موجودی مسکن کشور فاقد ارزش مصرفی است. این در حالی است که با توجه به نرخ تورم و کاهش قدرت خرید و استطاعت مالی خانوار، انتظار می‌رود در آینده تعداد خانه‌های خالی رو به افزایش باشد.

کمبود مسکن در حالی در کشور مطرح است که به عقیده کارشناسان و صاحب‌نظران، با وخامت چندانی در حوزه روند رو به ازدیاد مسکن غیررسمی در کشور

و سیاست‌گذاری‌های مختلف نیز چنانچه با مطالعه کافی، تأمین زیرساخت‌های مناسب و شناخت دقیق گروه‌های هدف همراه نباشد، مطمئناً در راستای حل معضل مسکن کشور مفید واقع نمی‌شود.

با روی کار آمدن دولت سیزدهم با شعار ساخت ۴ میلیون مسکن در ۴ سال و در نتیجه، ارائه برنامه ملی جهش مسکن، انتظار می‌رود تا با شناخت مسائل و چالش‌های بخش مسکن، این دولت تدابیر خود را به‌گونه‌ای اتخاذ کند تا افزون‌بر تأمین نیاز طبقات آسیب‌پذیر در کشور و تأمین رفاه و امنیت اقتصادی این اقشار، از هدررفت منابع و اتلاف آن‌ها جلوگیری شود. برای همین و با توجه به اهمیت موضوع، در این گزارش که با تکیه بر ۹۴ آیین‌نشست علمی مرکز پژوهش‌های توسعه و آینده‌نگری^۱ به نگارش درآمده است، افزون‌بر نگاهی به گذشته و مسیر طی شده، به چالش‌های اساسی بخش مسکن اشاره و راهکارهایی برای بهبود وضعیت این بخش ارائه می‌شود.

۱- چالش‌های بخش مسکن

با توجه به اینکه تأمین مسکن مورد نیاز اقشار مختلف مردم همواره یکی از دغدغه‌های اساسی نظام بوده است و قانون‌گذاران کشور با تصویب قوانین مختلف سعی در رفع مشکلات این بخش داشته‌اند، نگاهی به سیاست‌های اجرایی با گذشت بیش از ۴۰ سال از پیروزی انقلاب اسلامی، موفقیت عمده‌ای را در این حوزه نشان نمی‌دهد. این در حالی است که به دلیل

۱. دکتر میرزایی، حجت‌الله (عضو هیئت علمی دانشکده اقتصاد دانشگاه علامه طباطبایی) و دکتر آقایی، پرویز، (مدرس دانشگاه و مدیر کارگروه مسکن اندیشکده پایا).

وجود خانوارهایی است که دارای بیش از ۱ واحد مسکونی و از خانه‌های گردشگری بهره‌مند هستند و همچنین، خانه‌های خالی که برخی بنگاه‌های اقتصادی آن‌ها را به‌عنوان سرمایه نگهداری می‌کنند و به‌عنوان فضای مسکونی استفاده نمی‌شود. بنابراین، با این نسبت نمی‌توان به میزان تقاضای واقعی کشور به مسکن پی برد.

۱-۲- کیفیت مسکن

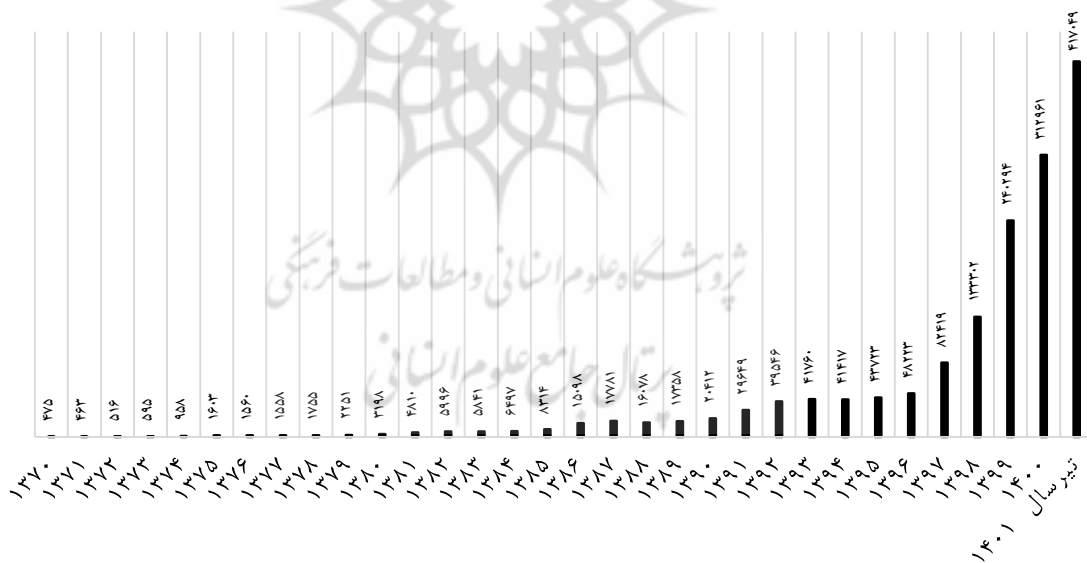
با توجه به اینکه در تمام پهنه سرزمینی ایران بافت فرسوده وجود دارد، طبق آخرین آمار در کل شهرهای ایران حدود ۸۸ هزار مترمربع بافت فرسوده وجود دارد که ۴۹۸ شهر به شکلی گسترده درگیر بافت فرسوده هستند که دست‌کم بین ۱۲ تا ۱۵ میلیون نفر که عموماً جزو طبقه متوسط به شمار می‌آیند، ساکن بافت فرسوده هستند. طبق هدف‌گذاری‌های صورت‌گرفته در کشور، باید به‌طور متوسط سالانه ۱۰ درصد از بافت‌های فرسوده، نوسازی می‌شد که متأسفانه عملکرد کشور نمایان‌کننده نوسازی بافت فرسوده با نرخ ۴ درصد در سال است.

در مقوله حاشیه‌نشینی نیز باید گفت برآورد می‌شود که دست‌کم جمعیتی بالغ بر ۱۱ میلیون نفر در سکونتگاه‌های خودانگیز حاشیه‌ای زندگی می‌کنند که غالباً در مناطق محروم شهری و پیرامون شهرها بنا می‌شوند. این افراد جزو طبقه محروم جامعه شمرده می‌شوند که توان مالی تقریباً صفر دارند. به لحاظ آماری می‌توان گفت بیش از ۱۵ درصد جمعیت شهری کشور را حاشیه‌نشینان شکل می‌دهند. با عنایت به اینکه مسئله اصلی حاشیه‌نشینی به شمار نیامدن این گروه در نظام

مواجه نیستیم، اما در مقایسه با گذشته، با روند رو به افزایش حذف برخی از گروه‌های شهری از مسکن رسمی به سمت سکونتگاه‌های غیررسمی مواجه هستیم. بنابراین، هرگونه طرح و برنامه‌ای که به تأمین مسکن برای اقشار دهک‌های پایین درآمدی و آسیب‌پذیر بینجامد، باید مورد حمایت‌های جدی واقع شود. شدت وخامت خانوارهای ساکن در سکونتگاه‌های غیررسمی یکسان نیست، اما طبق برخی آمارها، حدود ۱۰ تا ۱۵ میلیون نفر در سکونتگاه‌های غیررسمی اسکان دارند که این موضوع امنیت اجتماعی و اقتصادی مناطق مختلف را تهدید می‌کند. از سوی دیگر، تعداد خانوار در ایران رو به افزایش و ابعاد خانوار رو به کاهش است. این موضوع منجر به افزایش میزان تقاضا در بازار مسکن می‌شود. یکی از دلایل افزایش تقاضای مسکن را می‌توان در افزایش آمار ازدواج و دلیل دیگر را در افزایش آمار طلاق دانست. با عنایت به آمار در دسترس از سازمان ثبت احوال در سال ۱۴۰۰، به‌ازای هر ۳/۲ ازدواج، ۱ طلاق رخ می‌دهد. این آمار تا حدی نگران‌کننده است؛ زیرا در اوایل دهه ۱۳۶۰، از هر ۱۶ ازدواج، ۱ طلاق ثبت می‌شد. با افزایش نرخ طلاق، نیاز برای مسکن شخصی افزایش می‌یابد. این نیازها که ممکن است با عوامل دیگری از جمله افزایش مهاجرت روستاییان به شهرهای بزرگ و ازدواج تشدید شود، ممکن است به تقاضای مؤثر تبدیل نشود، اما منجر به افزایش نیاز گسترده به مسکن می‌شود. نگاهی به نسبت تعداد واحدهای مسکونی به خانوارها نیز ممکن است نمایان‌کننده این مطلب باشد که نیاز به ساخت مسکن در کشور نیست، اما آنچه در بطن این موضوع نهفته،

بیان‌کننده این مطلب هستند که بازار مسکن جایی برای ورود ۵ دهک درآمدی پایین کشور باقی نگذاشته و با عنایت به اینکه قیمت مسکن در تهران شاخصی برای تعیین قیمت در دیگر مناطق کشور است، این تغییرات موجب افزایش قیمت در دیگر مناطق کشور نیز می‌شود. این افزایش قیمت در بخش مسکن موجب شده است تا دوره انتظار خرید مسکن به ۱۱۰ سال برسد. این ارقام در حالی مطرح است که در کشورهای خارجی، دوره انتظار خرید مسکن ۵ سال است. در نمودار شماره ۱، به روند قیمتی معاملات مسکن در تهران اشاره شده که همه ساله با نرخ روبه‌رشدی مواجه است.

نمودار ۱- روند متوسط قیمت معاملات مسکن در تهران (هزار ریال)



مأخذ: مرکز آمار ایران

برنامه‌ریزی کشور است، توجه به این نکته حائز اهمیت است که در نواحی حاشیه‌نشین مسائل کالبدی در کنار مسائل اقتصادی، اجتماعی، زیست‌محیطی، امنیتی و مدیریتی تجمع می‌شود. شاید بتوان گفت فقدان مالکیت مسکن و نداشتن سند رسمی از زیربنایی‌ترین مسائل این نواحی است.

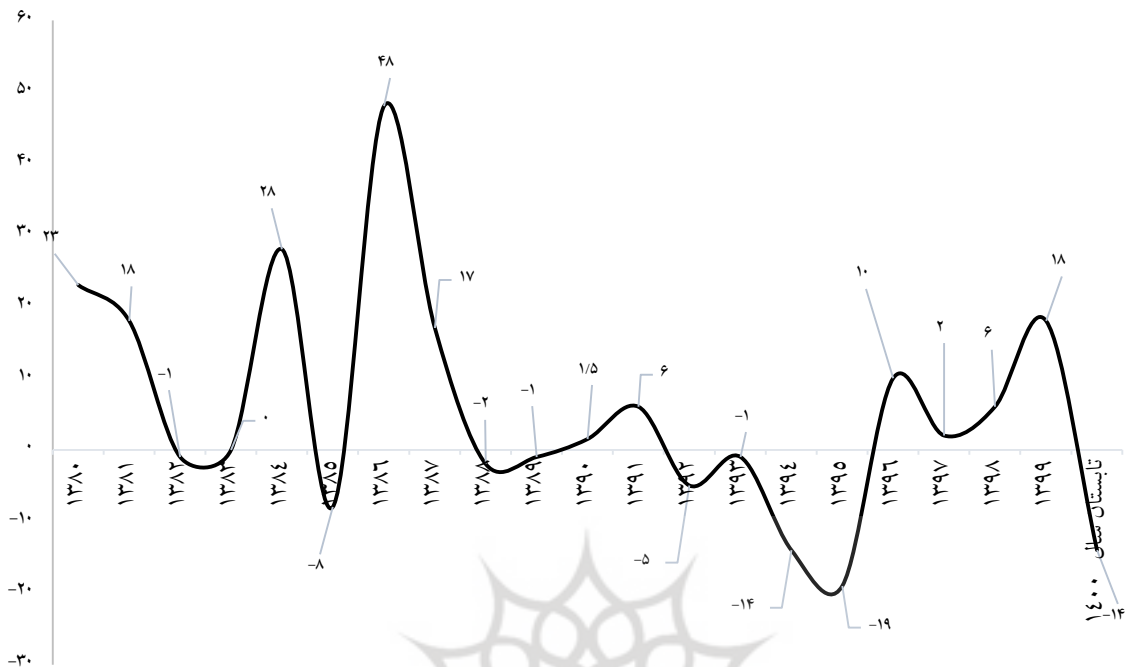
۳-۱- قیمت مسکن

بر اساس آمارهای رسمی اعلامی از سوی مراجع ذی‌صلاح، متوسط قیمت هر مترمربع مسکن در شهر تهران حدود ۴۱ میلیون تومان است در حالی که در برخی از مناطق تهران حتی این آمار به بیش از ۸۵ میلیون تومان نیز رسیده است. این قیمت‌ها به نوعی

درصد رشد برخوردار بوده است. این در حالی است که نگاهی به روند سرمایه‌گذاری در بخش مسکن نمایان‌کننده رشد منفی سرمایه‌گذاری در این بخش است.

همان‌طور که مشاهده می‌شود، روند رشد قیمت مسکن در شهر تهران که همواره به‌عنوان شاخصی برای دیگر مناطق شهری نیز هست، در تیر سال ۱۴۰۱، در مقایسه با مدت مشابه سال پیش، از ۳۸/۸

نمودار ۲- رشد سرمایه‌گذاری در بخش مسکن در مناطق شهری به قیمت ثابت سال ۱۳۹۰ (درصد)



مأخذ: مرکز آمار ایران

۱-۴- تورم مسکن

با توجه به آمار مربوط در این حوزه، در ۱۰ سال اخیر تورم بخش مسکن در تهران حدود ۱۵۰۰ درصد بوده است. با توجه به اعداد و ارقام ارائه‌شده باید گفت امروزه در بازار مسکن متأسفانه با بازاری متلاشی و متلاطم روبه‌رو هستیم. با توجه به اینکه در ۴۰ سال گذشته به‌طور متوسط تورم عمومی کشور حدود ۲۱ درصد بوده، تورم بخش مسکن در همین بازه زمانی به‌طور متوسط حدود ۲۵ درصد بوده است. مشاهده می‌شود که افزایش لجام‌گسیخته قیمت‌ها در بخش مسکن به‌اندازه‌ای بوده است که شاهد پیشی گرفتن نرخ تورم مسکن از نرخ عمومی تورم بوده‌ایم. این تورم در افزایش نرخ اجاره‌بها نیز کاملاً مشهود بود. تا جایی که می‌توان گفت بر اساس آمارهای رسمی ۵۲ درصد و طبق آمارهای غیررسمی ۱۰۰ درصد

با توجه به نمودار شماره ۲، روند نرخ رشد سرمایه‌گذاری در بخش مسکن نزولی بوده تا جایی که در تابستان سال ۱۴۰۰، به منفی ۱۴ درصد رسیده است. می‌توان این‌گونه تفسیر کرد که با عنایت به نرخ رشد پایین سرمایه‌گذاری و افزایش رشد قیمت، این بخش در رکود تورمی بی‌سابقه‌ای فرو رفته است. این موضوع در حالی مطرح است که سهم هزینه تأمین مسکن از کل هزینه خانوار در شهر تهران به بیش از ۵۰ درصد رسیده که به این معنی است که وقتی سطح متوسط قیمت مسکن در هزینه کل خانوارها به ۵۰ درصد رسیده، این سهم در افراد دهک‌های ۱ تا ۳ به دست کم ۷۰ درصد سبد هزینه‌ای آن‌ها در بخش مسکن رسیده است. این مطلب موضوعی بسیار نگران‌کننده است تا جایی که در صورت حل نشدن این معضل باید منتظر شورش گروه‌های بی‌مسکن شهری باشیم.

بازار، قانون‌گذار حقوق بسیاری را برای مالک قرار داده است. بنابراین، می‌توان گفت تا زمانی که بازار اجاره مسکن و تورم در این بخش کنترل نشود و شاهد عدم دخالت مستقیم دولت باشیم، بازار مسکن به ثبات نمی‌رسد.

۱-۵- توزیع مسکن

در شاخص‌های مختلف موجود در بخش مسکن و به استناد طرح جامع مسکن بررسی می‌شود که آیا مسکن به نسبت برابر توزیع شده است یا خیر؟ بر اساس آخرین آمار ارائه‌شده در طرح جامع مسکن، توزیع مسکن در دهک‌های درآمدی مختلف به شکل جدول شماره ۱ است.

جدول ۱- شاخص‌های توزیعی بخش مسکن

دهک	۱	۲	۳	۴	۵	۶	۷	۸	۹	۱۰	متوسط
شاخص دسترسی به مسکن (سال)	۳۶	۲۵	۲۱/۲	۱۸/۹	۱۶	۱۱	۱۰	۹	۷/۳	۴/۵	۱۲
خانوارهای فاقد مسکن ملکی (درصد)	۴۳	۴۴	۳۸	۳۵	۳۶	۳۱	۳۰	۲۷	۲۶	۲۴	۳۳/۲
توان مالی با احتساب تسهیلات (میلیون ریال)	۲۲۶	۳۲۱	۴۰۳	۵۸۲	۸۸۵	۱۲۹۰	۱۷۲۶	۲۲۶۷	۳۱۶۰	۶۳۷۳	۱۳۱۰
توان تملک (مترمربع)	۱۲	۱۷	۲۱	۳۱	۴۶	۶۸	۹۱	۱۱۹	۱۶۶	۳۳۵	۶۹
سهم مسکن در بودجه خانوار (درصد)	۴۰	۳۸	۳۷	۳۶	۳۵	۳۴	۳۳	۳۲	۳۱	۲۵	۳۴

مأخذ: مرکز آمار و یافته‌های محققان

۱-۶- رانت مسکن

نگاهی به سابقه عملکردی در بخش مسکن نشان می‌دهد که وجود ۲/۵ میلیون خانه خالی که اغلب در اختیار بخش حقوقی است، خود محلی برای ایجاد رانت در این بخش است. آمار نشان می‌دهد در شهر تهران، ۳۵۰ هزار مسکن خالی در مناطق شمالی شهر داریم. این در حالی است که قیمت این مناطق، قیمت مسکن را جابه‌جا می‌کند. حال چنانچه این ۲/۵ میلیون واحد را به‌مثابه مسکن مهر نیز در نظر بگیریم، می‌توان گفت سرمایه‌ای

افزایش در نرخ اجاره‌بها در کشور داشته‌ایم. بنابراین، خانوارها برای حفظ قدرت خرید خود تمایل به خرید واحد مسکونی یافتند و این تفکر در آنها تقویت شد که مسکن کالایی سرمایه‌ای است.

امروزه مسکن به کالایی امنیتی و استراتژیک تبدیل شده است که هرگونه تصمیم‌گیری غلط در انتخاب استراتژی‌های مربوط به این بخش، تبعات امنیتی ناخوشایندی برای کشور به همراه دارد. تجارب دیگر کشورها در بازار اجاره نشان می‌دهد که بازار اجاره‌بها به‌طور کامل در انحصار دولت است. در نتیجه، رابطه حقوقی مالک و مستأجر تعریف و افزایش سقف اجاره‌بها به‌روشنی تبیین شده و در راستای تنظیم

با توجه به جدول شماره ۱، می‌توان گفت نابرابری در شاخص‌های توزیعی مسکن به نفع گروه‌های درآمدی بالا، اقدامی خلاف قانون اساسی است. برای مثال، توان تملک در دهک ۱، ۱۲ مترمربع، اما همین شاخص در دهک ۱۰، ۳۳۵ مترمربع و در دهک ۹، ۱۶۶ مترمربع است. این ارقام نشان می‌دهد افزون‌بر افزایش فاصله طبقاتی میان کل دهک‌های جامعه، میان طبقات بالای درآمدی نیز نوعی رقابت طبقاتی وجود دارد.

می‌شود. بنابراین، نباید در مقوله پیشران بودن به تولید شغل تنها تکیه داشت، بلکه باید به مقوله توزیع و مصرف نیز عنایت داشت.

۱-۷- انحصار مسکن

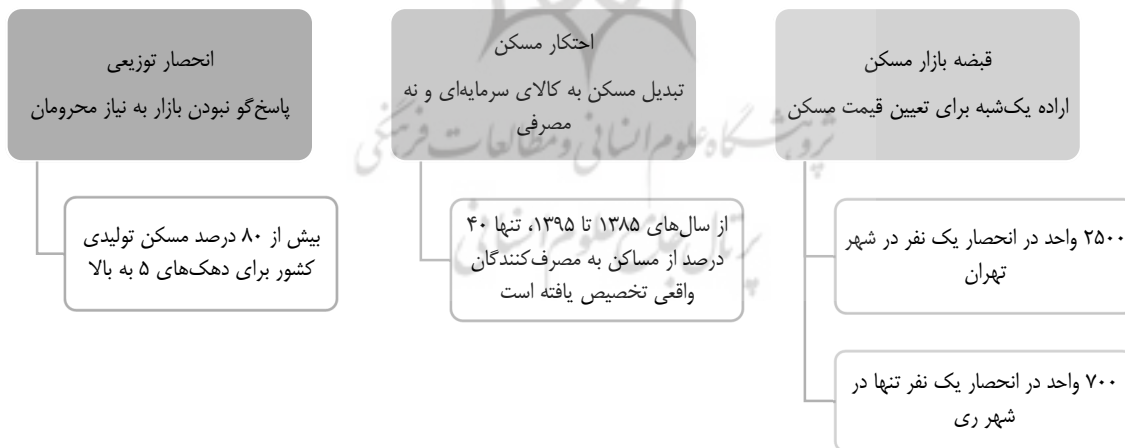
شواهد نشان می‌دهد که در بازار مسکن ایران، انحصار ۳گانه‌ای حاکم است که متأسفانه قانونی نیز در این باره وجود ندارد. این‌گونه انحصارات در بازار مسکن، در نمودار شماره ۳ آورده شده است.

نگاهی به وضعیت مسکن در کشورهای اروپایی نیز نشان می‌دهد که بر بزرگ‌مالکان مسکن قوانین خاصی را برای جلوگیری از ایجاد عدم توازن بر بازار مسکن وضع می‌کنند، اما متأسفانه قانونی برای رویارویی با انحصارات ۳گانه مسکن در کشور وجود ندارد.

بالغ بر ۵ برابر بودجه کل کشور در سال ۱۴۰۰ (۴ میلیون میلیارد)، راکد مانده است. این املاک هرساله معادل ۲ برابر بودجه کشور در حال بازتولید سود برای دارندگان این واحدهای مسکونی، بدون همراه داشتن تولید واقعی و ایجاد شغل است. در صورتی‌که با مدیریت خردمندانه در دوره‌های گذشته، این سرمایه می‌توانست ۱۲ تا ۱۵ میلیون مسکن ارزان‌قیمت به بازار عرضه و تا حدودی مشکل مسکن کشور را حل کند.

مسکنی که در کشور ساخته می‌شود، مسکن پیشران نیست، بلکه مسکن بهره‌کش است؛ زیرا افزون‌بر فشار بر سیستم بانکی، با در اختیار گرفتن کارگر ارزان‌قیمت و مصالح اغلب دستوری و با قیمت پایین ساخته می‌شود، اما به دلیل نقص در سیستم توزیع مشاهده می‌شود که این مسکن‌ها در دهک‌های خاصی توزیع

نمودار ۳ - نگاهی به وجود انحصار ۳گانه در بازار مسکن



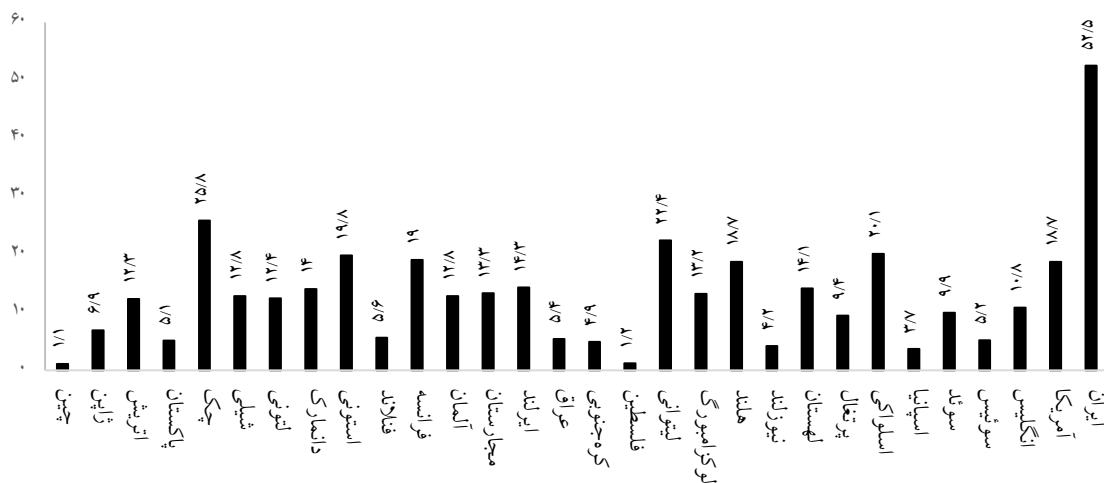
مأخذ: یافته‌های پژوهش و اخبار

نگاهی به جایگاه بخش مسکن و مقایسه شاخص‌های مهم این بخش با انواع کشورهای مختلف (توسعه‌یافته، در حال توسعه، جنگ‌زده و...)، لزوم توجه به این بخش را بیش‌ازپیش گوشزد می‌کند.

۲- نگاهی به آمارهای جهانی در بخش مسکن

با توجه به اینکه نگاهی به جایگاه کشور در هر یک از حوزه‌های اقتصادی، تصمیم‌سازان کشور را از چگونگی عملکرد اقتصاد داخلی مطلع می‌سازد،

نمودار ۴- تورم بخش مسکن در سال ۲۰۲۱ (به درصد)



<http://www.worlddata.info/inflation.php>

همان‌طور که در نمودار شماره ۴ مشاهده می‌شود، ایران در میان کشورهای مورد مطالعه، با ۵۲٫۵ درصد تورم در این بخش، رکورددار تورم بخش مسکن است. نکته جالب توجه اینکه، در اغلب کشورها که تورم بخش مسکن وجود دارد، تورم اجاره‌بها کنترل می‌شود یا حتی روند کاهشی دارد؛ زیرا مالک یک بار از محل افزایش قیمت ملک مسکونی خود بهره‌مند شده است و در نتیجه، نباید از محل اجاره‌بها نیز کسب منفعت کند، اما متأسفانه در ایران افزایش قیمت ملک مسکونی ناشی از تورم موجب می‌شود تا نسبت اجاره در سال آینده افزایش یابد. این موضوع در نمودار شماره ۵ مشاهده می‌شود.

نمودار ۵- تورم اجاره مسکن در بازار در سال ۲۰۲۱ (به درصد)

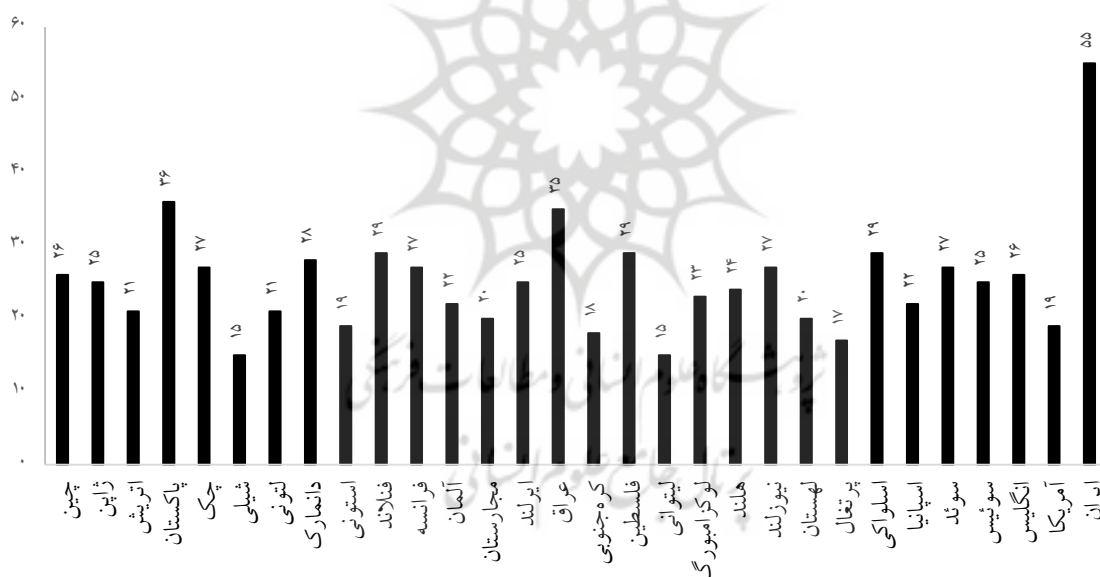


<http://www.worlddata.info/inflation.php>

واحد مسکونی را به مستأجر قبلی اجاره دهد در غیر این صورت باید نامه کتبی مبنی بر عدم درخواست مستأجر برای سکونت در آن واحد موجود باشد و سوم، تعمیرات واحد مسکونی نباید در راستای زیباسازی یا اعیان‌سازی باشد. بنابراین، مشاهده می‌شود که دولت‌ها با دخالت مستقیم و کارا در بازار اجاره مانع از افزایش لجام‌گسیخته قیمت‌ها در این بخش می‌شوند. شاخص دیگری که می‌توان برای مقایسه میان ایران و دیگر کشورها به کار گرفت، سهم مسکن اجاره‌ای از هزینه خانوار است که در نمودار شماره ۶ آورده شده است.

همان‌طور که در نمودار شماره ۵ مشاهده می‌شود، نرخ تورم اجاره‌بها در ایران از همه کشورهای مورد مطالعه بیشتر است. امروزه شاهد مداخله مستقیم دولت در اغلب بخش‌های اقتصادی از جمله دخانیات، صادرات، واردات و... هستیم، اما متأسفانه در بخش مسکن شاهد مداخله مستقیم و کارآمد نبوده‌ایم. تجربه کشورهای خارجی مانند سوئد نشان می‌دهد که چنانچه مالک قصد تعمیرات واحد مسکونی خود را داشته باشد، نخست، باید در همان محل، مسکن جایگزین برای مستأجر پیدا کند. دوم، در صورت تعمیر، تا ۳ سال باید

نمودار ۶- سهم مسکن اجاره‌ای از هزینه خانوار در سال ۲۰۲۱ (درصد)

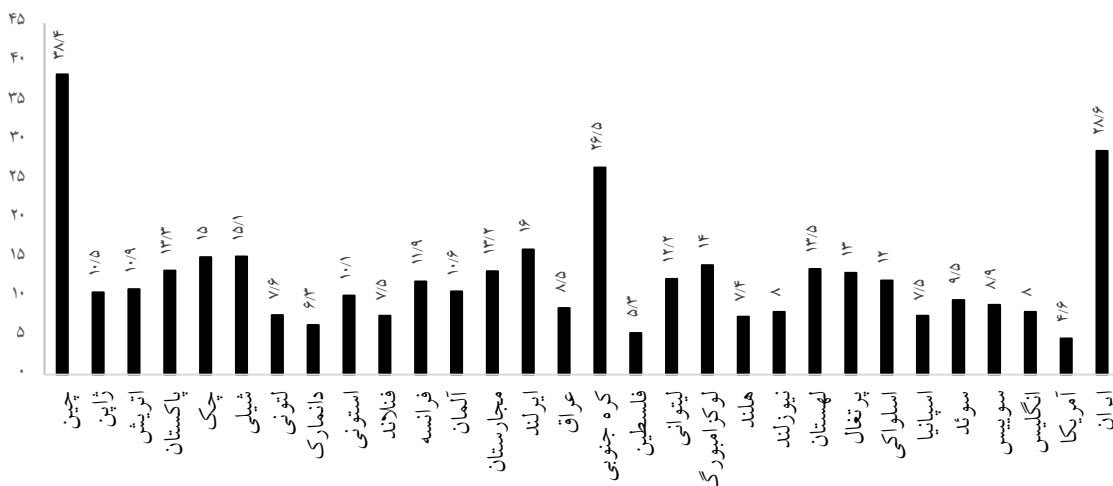


http://chrome_extention://efaidnbmnnnibpcajpcjpcgclefindmkaj/https://www.oecd.org/els/family/hc1-1-housing-related-expenditure-of-households.pdf

بر ۵۵ درصد است. به این معنی که اغلب افراد در ایران، معمولاً درآمد شغل اولشان صرف پرداخت اجاره‌بها می‌شود و باید برای گذران زندگی، شغل دومی را اختیار کنند. یکی دیگر از شاخص‌ها در بخش مسکن، شاخص دسترسی است که در نمودار شماره ۷ آورده شده است.

همان‌طور که در نمودار شماره ۶ مشاهده می‌شود، سهم هزینه اجاره مسکن از کل سبد خانوار در اغلب کشورهای دنیا بین ۲۰ تا ۳۰ درصد است. این نسبت در دهک‌های پایین درآمدی در این کشورها حدود ۱۰ درصد است، اما همان‌گونه که نشان داده شده است، در ایران این سهم بالغ

نمودار ۷- نسبت قیمت مسکن به درآمد (سال ۲۰۲۲) - شاخص دسترسی



http://www.numbeo.com/property-investment/ranking_by_country.jsp

همان‌طور که در نمودار نشان داده شده است، شاخص دسترسی به مسکن در ایران حدود ۲۹ سال است. به این معنی که اگر شخصی همه درآمد خود را در ۲۹ سال پس‌انداز کند، می‌تواند پس از ۲۹ سال به مسکن دست یابد. همان‌گونه که مشاهده می‌شود، در اغلب کشورها این شاخص حدود ۱۰ درصد است، اما درباره ۲ کشور کره جنوبی و چین این اعداد مصداق ندارد و تقریباً حالتی مشابه ایران دارند؛ زیرا دولت در این کشورها در بخش مسکن دخالتی ندارد و در نتیجه، بازار مسکن نیز مانند بقیه بازارها تابع سود است.

نمودار ۸- نسبت قیمت مسکن به اجاره سالانه



http://www.numbeo.com/property-investment/ranking_by_country.jsp

معادل ارزش یک ملک را به صورت ماهانه به صاحب ملک پرداخته است. این رقم بسیار نگران کننده است؛ یعنی به رسمیت شناختن کامل حقوق مالک و عدم رعایت حقوق مستأجر. آنچه تجارب جهانی برای حل معضل مسکن گروه های کم برخوردار ارائه می دهد، توجه به ۷ محور مهم در این حوزه است. این ۷ محور در نمودار شماره ۹ آورده شده است.

نسبت قیمت مسکن به اجاره سالانه شاخص دیگری است که در بخش مسکن جایگاه عملکردی کشور را در مقایسه با کشورهای دیگر به تصویر می کشد. این شاخص در نمودار شماره ۸ به نمایش گذاشته شده است. همان طور که مشاهده می شود، این شاخص در ایران حدود ۱۶ سال است. به عبارت دیگر، این شاخص نشان می دهد که مستأجر بعد از ۱۶ سال،

نمودار ۹- ۷ محور ابزارهای بانک جهانی در حل معضل مسکن



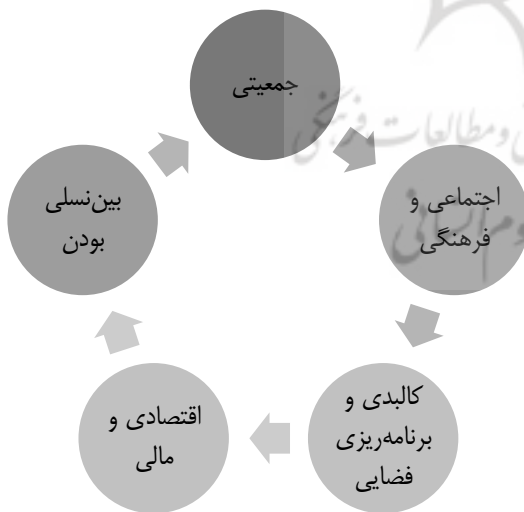
مأخذ: یافته های پژوهش

مسکن به روش های دیگر باشد. این در حالی است که بانک های دیگر نیز به دلیل نبود صرفه های اقتصادی، تمایلی به ورود در این عرصه ندارند. بنابراین، خیلی از روش های متعددی که برای تأمین مالی مسکن وجود دارد مانند صندوق پروژه، فروش متری، شرکت پروژه ها، توسعه بازار رهن ثانویه و... در ایران موفقیتی ندارد. از این رو با وجود الگویی واحد نمی توانیم برای بسیاری از افراد نیازمند مسکن، تولید مسکن کنیم. وجود تورم و بی ثباتی متغیرهای اقتصادی از عواملی هستند که

همان طور که در نمودار شماره ۹ نشان داده شده، یکی از محورها، بسط حقوق مالکیت است. واقعیت این است که چه در بافت فرسوده و چه در اسکان رسمی و چه غیررسمی، کشور با عدم تضمین حقوق مالکیت و تکرار الگوهای تأمین وام مسکن مواجه است. به عبارت دیگر، طبق الگوی همیشگی برای تأمین مسکن افراد، وام ۱۲ ساله ای در نظر گرفته شده است که تعداد اقساط و نحوه بازپرداخت و مبلغ آن تغییری نمی کند. شاید یکی از دلایل آن، ناتوانی بانک تخصصی مسکن در اعطای وام

حس نوستالژیک و هویت‌بخش دارند. در گذشته نه فقط هویت شخصی، بلکه هویت اجتماعی افراد نیز با مسکن شکل می‌گرفت و این مؤلفه‌ای است که کمتر به آن توجه می‌شود. مسکن با نوع فعالیتی که افراد انجام می‌دهند، ارتباط وسیعی دارد. مسکن روستانشینان الگوی معماری متفاوتی با مسکن شهرنشینان دارد؛ زیرا افزون‌بر محل زندگی افراد باید محلی برای احشام نیز داشته باشد. بنابراین، لازم است که در ساخت مسکن ملاحظات از این قبیل را نیز در نظر گرفت؛ زیرا هرگونه بی‌توجهی به این گونه تفاوت‌ها، هزینه‌های اجتماعی و اقتصادی زیادی را برای کشور به همراه دارد. این موضوع به اندازه‌ای مهم است که متأسفانه در برخی از مناطق جنوبی کشور به دلیل رعایت نشدن این الگو، بسیاری از واحدهای مسکونی خالی از سکنه مانده است.

نمودار ۱۰- وجوه چندگانه مسئله مسکن



همان‌طور که در نمودار شماره ۱۰ نشان داده شده است، ساخت‌وسازهای بی‌توجه به ساختار کالبدی شهر و برنامه‌ریزی فضایی در تهران،

مشارکت سرمایه‌گذاران در این عرصه را غیرممکن ساخته‌اند. برای همین، لازم است تا بخشی از سازمان‌های بخش عمومی غیردولتی که از توان مالی خوبی برخوردار هستند و در مقابل، گروه‌های کم‌درآمد دارای تعهد اجتماعی، در تأمین مالی پروژه‌های ساخت مسکن دخیل شوند مانند صندوق‌های بازنشستگی، بنگاه‌های تولیدی بزرگ و... بنابراین نباید همه بار تأمین مالی را روی شبکه بانکی و بانکی خاص انداخت. از سوی دیگر، منابع دولتی نیز امکان مشارکت برای اجرای این گونه پروژه‌های عظیم را ندارد.

سه‌می‌بندی یارانه‌ها نیز طوری است که به دلیل پرداخت یارانه به وام‌های اعطایی، هرگونه خطا در شناخت گروه‌های هدف، رسیدن به اهداف مورد نظر را دور از دسترس می‌کند. همچنین، الگوی ساخت مسکن در کشور کاملاً سنتی است که منجر به اتلاف انرژی و زمان ساخت می‌شود. بنابراین، لازم است تا افزون‌بر تأمین زیرساخت‌های لازم، از روش‌های به‌روز در ساخت مسکن بهره برد. بسط چهارچوب سازمانی نیز به معنی ایجاد و بسط اتحادیه سازندگان به اشکال مختلف، تعاونی‌های مسکن، نهادهای تأمین مالی و... است که باید زمینه رونق فعالیت آن‌ها را فراهم آوریم.

۳- جایگاه مسکن در اقتصاد ایران

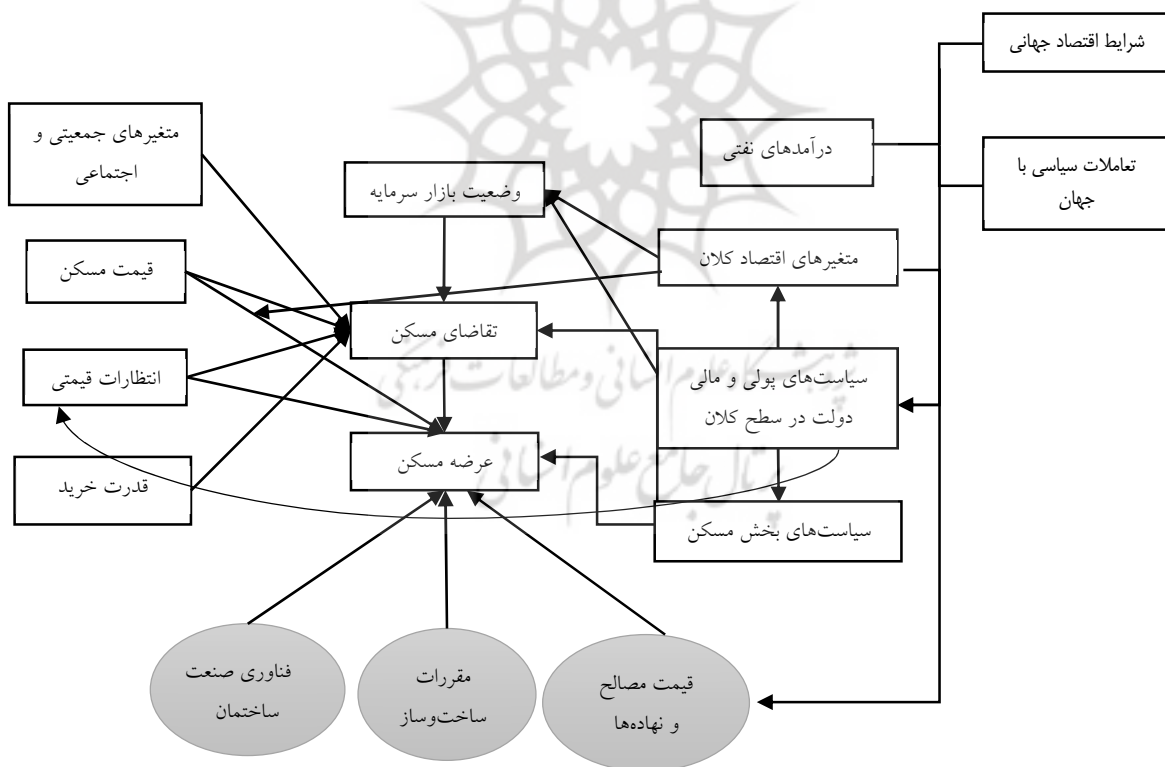
مسکن پدیده بسیار پیچیده‌ای است که نگاه به آن تنها در قالب پروژه عمرانی و سازه مشتمل بر آهن و سیمان بسیار گمراه‌کننده است. اهمیت مسکن در زندگی بشر به‌اندازه‌ای است که باید گفت مسکن عامل هویت‌بخش اجتماعی است و افراد نسبت به مسکنی که در آن زندگی می‌کنند،

آتش‌سوزی یا زلزله و... امنیت شهر را مختل می‌کند.

مسکن با بسیاری از مؤلفه‌های مهم از جمله ساخت و ترکیب جمعیت، مهاجرت، مؤلفه‌های ملی و بین‌المللی که در اقتصاد مؤثر است، پیوند می‌خورد. آنچه در بازار مسکن رخ می‌دهد، برآیند مؤلفه‌های اثرگذار اقتصادی و بین‌المللی، سیاست‌گذاری‌ها و... بر یکدیگر است. در نمودار شماره ۱۱ سعی شده است به برخی از این مؤلفه‌ها و چگونگی اثرگذاری آن‌ها بر بازار مسکن اشاره شود.

ساختار ناموزون و غیرمتجانسی را برای این شهر ایجاد کرده است؛ به طوری که هیچ‌یک از خیابان‌ها و کوچه‌ها با یکدیگر تجانس ندارند. افراط در بارگذاری شهری باعث ایجاد ناامنی‌های بسیار در کنار ترافیک و آلودگی‌های تحمل‌ناپذیر برای شهروندان تهرانی شده است. وجود بلندمرتبه‌سازی در خیابان‌هایی با عرض کمتر از ۲۰ متر، ناامنی‌های بسیار زیادی را برای شهروندان ایجاد کرده است و در شرایط خاص، ناامنی‌های اجتماعی زیادی ایجاد می‌کند. در نتیجه، وقوع تکانه‌هایی از قبیل

نمودار ۱۱- روابط متغیرهای اثرگذار بر بازار مسکن



سکونتگاهی مواجه می‌شویم. یکی از نقدهای اساسی وارد به پروژه مسکن مهر، فقر سکونتگاهی است. ساخت این مسکن‌ها نیاز به تأمین چهاردیواری را

افزون بر ساخت مسکن و فضای مسکونی، با ایجاد مسکن به طور تبعی نیازهای ایجاد مسکن پیش می‌آید که در صورت بی‌توجهی به آن، با فقر

موضوع موجب می‌شود تا افراد ساکن در این شهرک‌ها، واحدهای مسکونی را تخلیه کنند که در این حالت نیز خانوارهای بعدی تمایل به سکونت نخواهند داشت و بسیاری از این واحدها خالی می‌ماند که این واحدهای خالی نیز یا به مراکز بزهکارهای اجتماعی تبدیل یا پلی برای مهاجرت‌های جدید می‌شود.

نگاهی به عملکرد دولت‌های پیشین نشان می‌دهد که همه دولت‌ها در حوزه بهبود وضع مسکن کشور سعی داشته‌اند که طرحی را ارائه دهند. در سال‌های اولیه بعد از انقلاب یکی از خدماتی که بنیاد مسکن در کلان‌شهرها ارائه می‌داد، تأمین مسکن بود. این در حالی بود که این نهاد، بخش زیادی از ذخایر زمین شهری کشور را به دلیل شهرک‌سازی و ویلاسازی‌هایی که انجام می‌داد، مصرف کرد؛ زیرا بر این باور بود که تأمین مسکن برای گروه‌های کم درآمد، کارمندان و نظامیان فاقد مسکن، با ساخت واحدهای اختصاصی ویلایی در اطراف شهر امکان‌پذیر است و پیش‌بینی از رشد جمعیت وجود نداشت و از این رو متأسفانه بخش زیادی از ذخایر زمین در شهرک‌های اطراف تهران از دست رفت. در دولت سازندگی دوباره تأمین مسکن یکی از پروژه‌ها بود. در دولت اصلاحات، طرح مسکن پاک در دستور کار قرار گرفت. مسکن پاک به معنی پس‌انداز، انبوه‌سازی و کوچک‌سازی بود. در آن زمان، پروژه‌ای که مبنای تأمین مسکن قرار گرفت، تأمین مسکن از طریق تولید واحدهای مسکونی کوچک و اجاره به شرط تملیک بود که برای خیلی از کارمندان دولت در اطراف تهران تأمین مسکن صورت گرفت. در

پاسخ می‌داد، اما فقر سکونتگاهی را نیز در بسیاری از مناطق افزایش داد. شاید بتوان گفت در برخی از پروژه‌های نوسازی بافت فرسوده نیز این نقد همچنان پابرجاست. در سال ۱۳۸۹، شورای عالی معماری و شهرسازی آخرین استانداردهای لازم برای تأمین فضاهای غیرمسکونی را ارائه داد. برخی از این استانداردها را می‌توان در آب آشامیدنی سالم، شبکه دفع فاضلاب، برق، گاز، مخابرات و سیستم جمع‌آوری و دفع زباله، شبکه معابر داخلی، شبکه حمل‌ونقل درون‌شهری و برون‌شهری و توقفگاه‌های عمومی، مراکز تأمین خدمات اجتماعی و فرهنگی مورد نیاز و ضروری (مراکز فعالیت‌ها و مناسک عبادی و مذهبی و...)، مراکز خدمات اداری (مراکز انتظامی و امنیتی و...)، مراکز بهداشتی و درمانی، مراکز آموزشی، مراکز تجاری و تأمین نیازهای روزمره، هفتگی، ماهانه و سالانه، مراکز فعالیت و اشتغال و کسب درآمد، فضای سبز و... مشاهده کرد. این در حالی است که در بسیاری از شهرک‌های مسکونی ساخته‌شده از جمله هشتگرد یا حتی پردیس تنها سرپناه ساخته شده است و این مناطق حالت خوابگاهی دارند و فاقد هویت شهری هستند که این موضوع موجب رفت‌وآمد افراد برای تأمین نیازها می‌شود که در نهایت، موجب تحمیل هزینه‌های هنگفت به خانوارها می‌شود. این موضوع در حالی مطرح است که در مناطق فرودست شهر، هویت شهری مشاهده می‌شود و در قیاس این دو مکان، هزینه‌های زندگی در مناطق فرودست کمتر از سکونت در شهرک‌های ساخته‌شده است. این

کار و رفاه اجتماعی، فساد تعاونی‌ها به مهم‌ترین مسئله بخش تعاون تبدیل شد؛ زیرا به دلیل تجربه ناکافی، نظارت دقیقی بر چگونگی عملکرد این تعاونی‌ها وجود نداشت. در بخش سه‌جانبه‌سازی نیز به‌رغم ساخت بسیاری از واحدهای مسکونی، تعداد زیادی از آن‌ها در اطراف تهران همچنان نیمه‌کاره باقی مانده است. وجود این‌گونه مشکلات افزون‌بر آثار تورمی ناشی از اجرای این پروژه، پیامدهایی بود که می‌توان برای مسکن مهر بیان کرد. ذکر این نکته حائز اهمیت است که درآمدهای نفتی در سال‌های 1385 تا 1392، به‌شدت افزایش یافت و اقتصاد کشور دچار بیماری هلندی شد. این موضوع رفته‌رفته با رونق بورژوازی در املاک و مستغلات مناطق مختلف موجب افزایش قیمت مسکن شد و در نتیجه، شاهد افزایش هزینه ساخت‌وساز مسکن در کشور بودیم. این موضوع منجر به افزایش قیمت ساخت مسکن در پروژه مسکن مهر شد که با برآوردهای اولیه قیمت تمام‌شده مسکن در این مناطق همخوانی نداشت. با افزایش قیمت مسکن مهر، شاهد ریزش حدود 1 میلیون متقاضی در این پروژه بودیم. این افراد دقیقاً خانوارهای هدف (دهک‌های 1 تا 4) اجرای این پروژه بودند که آورده نقدی 5 میلیون و بعد 8 میلیون تومان را نداشتند. بنابراین، کسانی متقاضی مسکن مهر شدند که عموماً در دهک‌های بالاتر از دهک 4 بودند و از مسکن مهر به‌عنوان سازوکار پس‌انداز اجباری استفاده کردند.

در پروژه‌های جدید نیز که در دستور کار دولت سیزدهم قرار گرفته، انتظار است که با آسیب‌شناسی روند گذشته، از تکرار اشتباهات پیش‌جلوگیری

دولت‌های نهم و دهم نیز پروژه مسکن مهر با زیرساخت 2 میلیون و 300 هزار واحد مسکونی در دستور کار قرار گرفت؛ البته می‌دانیم مقدمه این پروژه، طرح جامع مطالعات مسکن بود که در این طرح، سالانه 50 هزار واحد مسکونی اجتماعی و 200 هزار واحد مسکونی برای دیگر گروه‌ها پیش‌بینی شده بود که این ارقام به حدود 1 میلیون واحد در سال افزایش یافت که در نهایت، به رقم 2 میلیون و 300 هزار واحد مسکونی بسته شد.

طرح مسکن مهر 3 بخش داشت. یک بخش آن تحت عنوان تعاونی‌های مسکن، حدود 700 تا 800 هزار واحد بود. بخش دیگر آن، مسکن خودمالکی بود (مسکن خودمالکی، مسکنی بود که خود مردم شروع به ساخت‌وساز مسکن می‌کردند، اما از وام مسکن مهر در فرایند ساخت بهره می‌بردند). در بسیاری از مناطق شمالی کشور که امکان اجرای پروژه‌های مسکن مهر نبود، مسکن خودمالکی بسیار مورد استقبال بود تا جایی که این نوع مسکن، یک‌سوم پروژه‌های مسکن مهر را به خود اختصاص داد و می‌توان گفت مسکن خودمالکی موفق‌ترین بخش پروژه مسکن مهر بود. بخش دیگر مسکن مهر، واحدهای سه‌جانبه‌سازی بود؛ به‌طوری‌که دولت به سازندگان بزرگ سفارش ساخت و تضمین خرید داد. مشکل اصلی پروژه مسکن مهر نیز در بخش تعاونی‌ها بود. تا جایی که به دلیل مشکلات حقوقی و عدم تأمین زیرساخت‌های لازم، شاهد طولانی شدن اجرای پروژه حتی تا زمان دولت دوازدهم بودیم و در برخی از تعاونی‌ها با تجارب تلخ فساد مالی مواجه بودیم؛ به‌طوری‌که در وزارت تعاون،

مسکن اقشار آسیب‌پذیر و رونق تولید و اشتغال به مرحله اجرا درآمده است. حال این پرسش‌ها مطرح است که برنامه جهش ملی مسکن چقدر با ضوابطی که برنامه‌ریزی منطقه‌ای به آن پایبند است، انطباق دارد؟ آیا امکان تحقق منابع مالی مورد نیاز اجرای این قانون در کشور مهیاست؟ این برنامه در حوزه مکان‌گزینی با اسناد بالادستی کشور خصوصاً سند ملی آمایش سرزمین که در اسفند سال ۱۳۹۹ به تصویب رسید، چه رابطه‌ای دارد؟ آیا تأمین مصالح مورد نیاز اجرای این طرح دست‌یافتنی است؟ تخصیص بهینه این مسکن‌ها به دهک‌های پایین درآمدی چگونه ممکن می‌شود؟ در یک سال گذشته، میزان پیشرفت برنامه تا چه حد بوده است؟

تصمیم دولت سیزدهم مبنی بر ساخت ۴ میلیون واحد مسکونی در طول دوره ریاست خود، چنانچه با شناخت توانایی‌های کشورهای حوزه‌های مختلف همراه نباشد، اجرای عملیاتی آن را با مشکلات متعددی روبه‌رو می‌کند که تحقق وعده‌های داده‌شده را تا اندازه زیادی غیرممکن می‌کند. با توجه به اهمیت این طرح که با هدف کمک به اقشار آسیب‌پذیر کشور پایه‌ریزی شده است، نیازمند توجه به چند رکن اساسی است که در این بخش از گزارش به آن پرداخته می‌شود.

– تأمین مالی

با توجه به اینکه دولت توان مالی لازم برای ساخت ۴ میلیون مسکن وعده داده‌شده را به‌تنهایی ندارد (به لحاظ اقتصادی نیز در صورت برخورداری دولت از توان مالی، نباید دولت منابع مالی طرح را تأمین کند)،

شود. نگاهی به آمار موجود نشان می‌دهد که ماهانه شاهد افزایش قیمت مسکن در مناطق مختلف هستیم. این در حالی است که بر اساس آخرین داده‌ها، میزان ساخت‌وساز و تعداد معاملات در کشور به پایین‌ترین مقدار خود رسیده است. لازم به توضیح است که یکی از نقاط قوت پروژه مسکن مهر، تأمین ۵۰ درصد از قیمت واحد مسکونی با وام‌های اعطایی است. به‌عبارت‌دیگر، ارزش وام‌های اعطایی، ۵۰ درصد قیمت ملک بود. اعطای این وام‌ها بدون سپرده‌گذاری بود و با تأمین زمین ارزان، امکان تأمین مسکن ارزان تا حدود زیادی مقدور شد، اما اکنون به نظر می‌رسد که این کار غیرممکن است و با هیچ سطحی از وام‌های مسکن امکان تأمین ۵۰ درصد قیمت ملک با وام‌های بانکی مقدور نیست.

۴- چالش‌های اجرایی طرح جهش تولید مسکن

یکی از موضوعات مهم که در بخش اقتصاد در هر کشوری به‌عنوان بخش پیشران مطرح است، بخش مسکن است. این بخش با توجه به اینکه مولد اشتغال، افزایش تولید و رشد اقتصادی است، اهمیت بالایی دارد. نگاهی به بازار مسکن نشان می‌دهد که این بخش از نظر کمی، کیفی و قیمتی، سیستم اجاره‌بها، نحوه توزیع مسکن به نسبت دهک‌های درآمدی، رانت و... دارای مشکلات عدیده است. برنامه جهش ملی مسکن که دولت سیزدهم به دنبال پیاده‌سازی قانون (که در مرداد سال ۱۴۰۰ به تصویب مجلس رسید) مرتبط با این برنامه است، با هدف تأمین

ذی نفع بودن بانکها در بازار مسکن، آیا بانکها در تأمین منابع مالی اجرای این طرح تمکین می‌کنند؟ شاید بتوان عملکرد بانکها تاکنون را در جدولی مانند جدول شماره ۲ خلاصه کرد.

بنابراین ناگزیر است از سیستم بانکی کشور برای تأمین مالی طرح استفاده کند تا متقاضیان در قالب دریافت وام، پس از تحویل واحد مسکونی، به تعهدات خود عمل کنند. حال پرسش اساسی این است که با وجود

جدول ۲- میزان تأمین مالی بانکها در طرح جهش مسکن

بانک	سهیمیه (همت)	میزان تحقق (همت)	بانک	سهیمیه (همت)	میزان تحقق (همت)
مسکن	۶۳	۱۳	اقتصاد نوین	۱۳/۸۷۵	۰
ملی	۳۱/۵	۰/۰۰۰۷	پارسیان	۶/۳۷۵	۰/۰۰۱
ملت	۴۲	۰/۰۰۲	پاسارگاد	۲۵/۱۲۵	۰
تجارت	۳۹/۷۵	۰/۰۰۶	سرمایه	۰/۰۷۵	۰
صادرات	۴۲	۰	سینا	۴/۱۲۵	۰
سپه	۲۱	۰	آینده	۱۱/۶۲۵	۰
کشاورزی	۶	۰	دی	۰/۰۷۵	۰
رفاه	۱۹/۱۲۵	۰	شهر	۳	۰
پست بانک	۲/۱۷۵	۰	گردشگری	۱/۱۲۵	۰
توسعه تعاون	۰/۰۷۵	۰	ایران زمین	۰/۷۵	۰
توسعه صادرات	۰/۰۷۵	۰	خاورمیانه	۳/۸۲۵	۰
صنعت و معدن	۰/۰۷۵	۰	ملل	۱/۸۷۵	۰
کارآفرین	۱۰/۵	۰	نور	۰/۰۰۳	۰
سامان	۱۰/۸۷۵	۰	مجموع	۳۶۰	۱۳

مأخذ: وزارت راه و شهرسازی

همان‌گونه که مشاهده می‌شود، تا پایان مرداد سال

تأمین زمین جاری، میزان تحقق بانکها در تأمین منابع لازم برای اجرای طرح جهش مسکن، ۱۳ هزار میلیارد تومان بوده است. به عبارت دیگر می‌توان گفت بانکها به میزان ۳/۶ درصد از سهم خود در این پروژه ملی را جامه عمل پوشانده‌اند. راهکاری که دولت برای عدم تمکین بانکها در نظر گرفته، جریمه ۲۰ درصدی بانکهاست که متأسفانه مشاهده می‌شود بانکها این جریمه ۲۰ درصدی را نیز می‌پذیرند، اما تأمین مالی این پروژه را تقبل نمی‌کنند.

تأمین زمین - تأمین زمین
پرسش اساسی در این بخش این است که آیا سازمان‌های دولتی حاضر به واگذاری اراضی دورن‌شهری خود به وزارت راه و شهرسازی هستند؟ این در حالی مطرح است که در متن قانون آمده است که سازمان‌های دولتی موظف هستند اراضی مازاد خود را به سازمان راه و شهرسازی ارائه دهند. با توجه به اینکه در این متن قانون‌گذار سازمان‌ها را ملزم به ارائه زمین و بر آنها تکلیف قطعی نکرده و نیز در برخی

در دهک‌های پایین جامعه خارج است. از این رو می‌توان نتیجه گرفت این طرح نیز به نفع طبقات متوسط و بالای جامعه برای تأمین مسکن تبدیل خواهد شد.

افزون بر چالش‌های اجرایی، این طرح با برخی چالش‌های بنیادین نیز مواجه است. وجود این‌گونه چالش‌های بنیادین موجب می‌شود که نهضت ملی مسکن به طرحی برخلاف مصالح ملی تبدیل شود. در تمام دنیا، سیاست‌گذاری و برنامه‌ریزی بخش مسکن منطقه‌ای است نه ملی. این در حالی است که متأسفانه طرح به صورت ملی تصویب شده است و جایگاه طبقات پایین درآمدی در طرح جهش مسکن خالی است.

۵- ملاحظات امنیت اقتصادی

سهم بالای مسکن در سبد هزینه‌ای خانوار بدون شک موجب ایجاد حساسیت بالای افراد نسبت به هرگونه تغییر قیمت در این بازار می‌شود. افزایش لجام‌گسیخته قیمت مسکن در سال‌های اخیر موجب شده است تا توان اقتصادی خانوار برای تأمین مسکن دلخواه و درخور کاسته شود. این موضوع زمینه ایجاد نارضایتی‌های اجتماعی را فراهم می‌آورد و امنیت اقتصادی کشور را هدف قرار می‌دهد. توجه نکردن به بافت فرهنگی و اجتماعی مناطق مختلف در ساخت پروژه‌های مسکونی موجب اتلاف منابع و عدم استفاده بهینه از واحدهای مسکونی می‌شود که این موضوع نیز با توجه به تأمین مالی بالای این‌گونه پروژه‌ها از حساسیت زیادی برخوردار است.

تجربه نشان داده است اجرای برخی پروژه‌های ساخت مسکن در کشور تاکنون به دلیل نبود

موارد لفظ اراضی مازاد آورده شده است، هر سازمانی می‌تواند از ارائه زمین خودداری کند و زمین‌های در اختیار خود را به بهانه‌های مختلف از جمله سرمایه‌گذاری، مولدسازی دارایی‌ها و... تحویل ندهد. تجربه نشان داده است که در ۲ سال گذشته هیچ‌کدام از سازمان‌های دولتی اراضی خود را ارائه نکرده‌اند.

- تأمین مصالح

آمار نشان می‌دهد تا پیش از تصویب این طرح، سالانه حدود ۳۰۰ تا ۴۰۰ هزار واحد مسکونی در کشور ساخته می‌شد، اما به نظر می‌رسد چنانچه اجرای ساخت ۱ میلیون واحد مسکونی در سال عملیاتی شود، تأمین مصالح ساختمانی مورد نیاز با مشکل مواجه می‌شود و زیرساخت‌های موجود توان پاسخ به نیازهای ایجادشده را نداشته باشد؛ زیرا باید در این مدت، میزان تولید مصالح ساختمانی ۳ برابر شود. از سوی دیگر، خرید این حجم از مصالح موجب ایجاد تورم در این بخش می‌شود که خود نیازمند تمهیدات لازم است.

- توزیع و تخصیص

با توجه به اینکه در تمام دنیا مسکن‌سازی دولت با هدف تأمین مسکن خانوارهای کم‌درآمد و اقشار ضعیف جامعه است، انتظار می‌رود در گام نخست، شناخت گروه‌های هدف به‌درستی صورت پذیرد. در ایران دهک‌های ۱ تا ۴ جزو اقشار ضعیف طبقه‌بندی می‌شوند تا جایی که به گفته کارشناسان، مجموع دارایی دهک اول در جامعه ما صفر است. با عنایت به اینکه دولت با آورده نقدی ۱۲۰ تا ۱۵۰ میلیون تومان خانوار، وعده تأمین مسکن به افراد را داده بود، متأسفانه دیده می‌شود که آورده نقدی افراد باید به ۵۱۰ میلیون تومان ارتقا یابد که این مبلغ از عهده افراد موجود

دولت و کاهش اعتماد عمومی را به دنبال می‌آورد که امنیت اقتصادی کشور را با بحران مواجه می‌کند.

نتیجه‌گیری و راهکارهای پیشنهادی

اهمیت بخش مسکن به‌عنوان یکی از اقلام مهم در سبد هزینه‌ای خانوار بر کسی پوشیده نیست. از این رو لزوم نظارت و اتخاذ تصمیمات درست برای کنترل بازار مسکن از سوی دولت بیش‌ازپیش گوشزد می‌شود. نگاهی به بازار مسکن در کشور نشان می‌دهد به‌رغم اجرای سیاست‌های مختلف در این بخش، متأسفانه شاهد افزایش لجام‌گسیخته قیمت‌ها در این حوزه هستیم که نه تنها قیمت مسکن مالکی، بلکه قیمت اجاره‌ها نیز در حال صعود است. این در حالی است که مطالعات بین‌المللی نیز نمایان‌کننده رتبه 1 ایران در افزایش قیمت مسکن است. بنابراین، می‌توان نتیجه گرفت عدم دخالت مستقیم و کارآمد دولت در بازار مسکن و در نتیجه، حاکمیت بعد سرمایه‌ای این بخش موجب شده است شاهد افزایش سودآوری در این بازار باشیم. این موضوع در به‌هم‌ریختگی بازار مسکن اثرگذاری بالایی داشته تا جایی که بنگاهداری بانک‌ها در این بخش به معضلی برای اقتصاد کشور تبدیل شده است.

اجرای طرح‌های گوناگون در راستای بهبود وضع مسکن اقشار ضعیف نیز به دلیل عدم شناخت دقیق گروه‌های هدف، بی‌توجهی به اسناد بالادستی از جمله سند آمایش سرزمین، انتخاب نامناسب مکان ساخت و نبود زیرساخت‌های مناسب در این مکان‌ها، تعیین نکردن دقیق تحقق منابع مالی مورد نیاز برای اجرای طرح‌های مسکن، به رسمیت نشناختن کامل حقوق

زیرساخت‌های لازم در این مناطق و نیز عدم شناخت گروه‌های هدف موجب شده است تا به‌رغم برخی نارضایتی‌ها، شاهد تخصیص نادرست این‌گونه یارانه‌ها به افرادی غیر از گروه‌های هدف (دهک‌های 1 تا 4 درآمدی) باشیم که این اقدام افزون‌بر اینکه موجب افزایش فاصله طبقاتی و فقیرتر شدن بخش ضعیف جامعه می‌شود، به اسکان غیررسمی در اطراف کلان‌شهرها نیز دامن می‌زند. اسکان غیررسمی پیامدهای ناامنی اجتماعی و رشد بزهکاری‌ها را با خود به همراه دارد.

نبود ثبات در متغیرهای اقتصادی موجب نگاه سرمایه‌ای به بخش مسکن شده است که حاکمیت این نگاه توجیهی برای ورود سوداگران به این حوزه است. این موضوع به افزایش قیمت مسکن در کشور دامن می‌زند. ورود بانک‌ها به این بخش به دلیل تعهدات مالی به سپرده‌گذاران منجر به بنگاهداری بانک‌ها شده که در نهایت، از کارکرد درست سیستم بانکی در کشور کاسته است. این موضوع با گسیل منابع مالی بانک‌ها به بخش مسکن منجر به رکود در بخش‌های مولد اقتصادی می‌شود که در نهایت، رفاه خانوارها را هدف قرار می‌دهد که پیامدهایی مانند نارضایتی‌های عمومی، تجمعات کارگران و... را با خود به دنبال دارد. این در حالی است که عدم بازخوانی تجربیات گذشته در حوزه تصمیمات اتخاذشده در بخش مسکن و بررسی علل ناکامی‌ها یا موفقیت‌ها منجر به اتخاذ تصمیمات گمراه‌کننده برای برنامه‌های آینده در این حوزه می‌شود که در نهایت، نااطمینانی‌ها نسبت به اجرای برنامه‌های اقتصادی

اجتماعی دارد، اما درباره مسکن گروه‌های برخوردار و مسکن تجمعاتی و گردشگری، نقش دولت تغییر می‌کند و باید به‌عنوان سیاست‌گذار ایفای نقش کند. این موضوع در نحوه سیاست‌گذاری‌های بخش مسکن در داخل کشور مشاهده نمی‌شود. برای مثال، در طرح مسکن مهر اغلب دارندگان نهایی این مسکن، افراد دهک‌های درآمدی ۵ و بیشتر بودند. از سوی دیگر نیز در مقوله اخذ مالیات از خانه‌های خالی شاهد موفقیت زیادی در اجرای این قانون نبوده‌ایم. بنابراین، دولت نقش حمایتی و سیاست‌گذاری خود را به‌طور شایسته به انجام نرسانده است. از این رو بازخوانی دقیق تجارب جهانی در انتخاب و اجرای بهتر استراتژی‌های اقتصادی به سیاست‌گذاران کمک می‌کند.

- توجه به ملاحظات و اصول آمایشی: بی‌توجهی به انتخاب مکان مناسب برای اجرای پروژه‌های مسکن موجب افزایش مهاجرت و پیامدهای نامناسب ناشی از این اقدام می‌شود و امنیت اجتماعی و اقتصادی را نیز دچار خدشه می‌کند. پیشنهاد می‌شود با تأسی به اسناد بالادستی کشور و در نتیجه، انتخاب الگوی مناسب ساخت‌وساز برای مناطق مختلف، از هدررفت منابع و ایجاد سکونتگاه‌های غیررسمی جلوگیری شود.

- بهره‌گیری حداکثری از ظرفیت‌های بخش خصوصی و بخش عمومی غیردولتی: با توجه به اینکه دخالت‌های مالی دولت در هر حوزه‌ای به‌جز تأمین کالاهای عمومی محل مناقشه و در برخی موارد فسادزاست، اجرای پروژه‌هایی مانند برنامه ملی جهش مسکن که نیازمند تأمین مالی بالاست، مستلزم ارائه برنامه‌ای مدون با ضمانت اجرای قوی است. در این

مالک و مستأجر، نبود قانون مبارزه با محترکان بخش مسکن، نبود ضمانت اجرای بازدارنده در نگهداری خانه‌های خالی از سکنه، بی‌توجهی به راه‌های مختلف تأمین مالی بخش مسکن و... تاکنون نتوانسته است مشکل بخش مسکن در طبقات ضعیف جامعه را حل کند. از این رو تداوم مسیر طی شده در طرح‌های آتی نیز نه تنها مشکل مسکن دهک‌های پایین درآمدی را برطرف نمی‌کند، بلکه موجب اتلاف منابع و بهره‌مندی اقل‌تر دهک‌های بالای جامعه از یارانه اختصاصی دولت به این بخش می‌شود. با توجه به اهمیت موضوع، برخی راهکارها برای بهبود وضع موجود به شرح زیر ارائه می‌شود.

- ضرورت بازخوانی دقیق طرح مسکن مهر: با توجه به اینکه نگاه به گذشته همواره چراغ راه آینده است، باید در اجرای برنامه ملی جهش مسکن نیز با عبرت از نقاط ضعف و قوت برنامه‌های مشابه در کشور، از تکرار اشتباهات پیشین جلوگیری شود. آنچه در برنامه‌های پیش می‌توان دید، تحقق نیافتن اهداف تعیین شده در اجرای پروژه‌های مسکن است که این موضوع منجر به اتلاف منابع و در نهایت، افزایش بیشتر فاصله طبقاتی در کشور می‌شود. پیشنهاد می‌شود در اجرای برنامه ملی جهش مسکن به بازخوانی دقیق طرح مسکن مهر پرداخته تا از تکرار اشتباهات گذشته جلوگیری شود و اهداف مورد نظر تحقق یابد.

- بازخوانی دقیق تجارب جهانی: نگاهی به تجارب جهانی در اتخاذ سیاست‌گذاری‌های اقتصادی تا حدی مفید واقع می‌شود. تجارب نشان می‌دهد قطعاً دولت در تأمین مسکن گروه‌های کم‌درآمد، مسئولیت و تعهد

نیازمند تنوع بخشی به مشوق ها و روش های تأمین مالی اجرای طرح است.

منابع

- مرکز پژوهش های توسعه و آینده نگری (۱۴۰۱). برنامه ملی جهش مسکن (مسائل، چالش ها و راهکارها).
- HC1.1 Housing-Related Expenditure of Households. (2021). OECD Directorate of Employment, Labour and Social Affairs - Social Policy Division: <https://www.oecd.org/els/family/HC1-1-Housing-related-expenditure-of-households.pdf>
- NUMBEO. (2022). Property Prices Index by Country: https://www.numbeo.com/property-investment/ranking_by_country.jsp
- <https://www.amar.org.ir/>
- <https://www.mrud.ir/>
- <https://www.worlddata.info/inflation.ph>
- <http://www.chromeextension://efaidnbmnnnibpajpcjpcgglefindmkaj>

میان، استفاده از توان بخش های خصوصی و عمومی غیردولتی مانند سازمان بازنشستگی، شرکت های تولیدی بزرگ و... گزینه خوبی برای ورود به این عرصه هستند. پیشنهاد می شود با ایجاد برخی بخشودگی ها یا جذابیت ها در این بخش، زمینه ورود بخش خصوصی و عمومی غیردولتی را فراهم آورد.

- تمرکز جدی بر اصلاح فناوری های تولید و عرضه مسکن: با توجه به بی ثباتی متغیرهای اقتصادی و در نتیجه، افزایش نرخ تورم در مصالح ساختمانی، انتظار می رود اجرای پروژه های عظیم تأمین مسکن، نیاز کشور به مصالح ساختمانی را افزایش دهد که منجر به افزایش قیمت این گونه مواد می شود و پیامدهایی مانند افزایش قیمت تمام شده مسکن و در نتیجه، افزایش قیمت نهایی مسکن را به همراه دارد. پیشنهاد می شود از طریق روش های نوین و استفاده از فناوری های به روز در روش ساخت مسکن، از آثار یادشده در اقتصاد کشور جلوگیری شود.

- ضرورت بازنگری ضوابط و مقررات تعیین کننده مسکن شهری: با توجه به اینکه سوابق کشور در اجرای طرح های حمایتی نمایان کننده عدم دسترسی اغلب گروه های هدف به این گونه واحدهای مسکونی است، این موضوع بیان کننده بی کفایتی قوانین حمایتی از اقشار ضعیف جامعه در راستای خانه دار شدن است. لازم است تا با بازنگری در نحوه اعطای وام و شناسایی افراد مشمول و نیز با در نظر گرفتن توان اقتصادی این گونه خانوارها در شرایط پرداخت، شرایط تسهیل در دسترسی اقشار موجود در دهک های درآمدی پایین را فراهم آورد. این مطلب