

دلایل عدم تحقق شعار دولت در ساخت مسکن و پیامدهای آن بر امنیت اقتصادی

الهه رحیم دوست^۱

چکیده

با توجه به اهمیت بخش مسکن در تأمین رفاه خانوارها همواره در دولت‌های مختلف شاهد اجرای برخی طرح‌ها و قوانین مختلف به‌منظور حمایت از اقشار ضعیف و فاقد مسکن ملکی، در راستای افزایش قدرت خرید مسکن و همچنین رضایتمندی خانوارها بوده‌ایم، اما متأسفانه بررسی عملکرد دولت‌ها در این حوزه نمایان‌کننده عدم موفقیت آنان در جلوگیری از تورم افسارگسیخته در این بخش و نیز عدم انجام دادن تعهدات به خانوارها بوده است. دولت سیزدهم نیز که داعیه‌دار ساخت ۴ میلیون مسکن در چهار سال دوره ریاست خود بود، متأسفانه پس از گذشت سه سال از دوره فعالیتش تنها توانست ۵۵۰ هزار واحد مسکونی را تا تحویل نهایی پیش ببرد. شاید بتوان از جمله دلایل عدم تحقق شعار دولت در ساخت مسکن را به حجم عظیم تعهدات دولت‌های گذشته بر دوش دولت سیزدهم، عدم تأمین زمین در مناطق شهری، عدم تأمین مالی توسط بانک‌ها، نقش پررنگ دولت در حوزه ساخت مسکن و... نسبت داد. از این‌رو برخی راهکارها شامل ایجاد ستاد مدیریت ملی زمین، کاهش بنگاهداری بانک‌ها در عرصه مسکن، به‌کارگیری سند آمایش سرزمین در ساخت مسکن، کاهش نقش دولت در ساخت مسکن و... ارائه می‌شود.

واژگان کلیدی: مسکن مهر، سوداگری، آمایش سرزمین، شعار دولت، امنیت اقتصادی.

مقدمه

در اقتصاد ایران همواره از میان همه نیازهای خانوار، نیاز به مسکن به‌عنوان یکی از گران‌ترین نیازها بوده است که تقاضا برای خرید آن جز در سایه حمایت‌های دولتی برای اغلب خانوارها ممکن نیست. به همین دلیل، همواره دولت‌ها با ارائه برنامه‌های کوتاه‌مدت و میان‌مدت خود سعی در حل مشکل مسکن اقشار ضعیف جامعه داشته‌اند. نگاهی به عملکرد سازمان‌های حمایتگر و ذی‌ربط در این حوزه نشان می‌دهد به‌رغم اجرای برخی سیاست‌های

حمایتی، متأسفانه توان اقتصادی اغلب خانوارها در تأمین سرپناه مناسب کفایت نمی‌کند. نگاه به روند سهم هزینه‌ای مسکن در سبد اقتصادی خانوار شهری بیان می‌کند که بر اساس آخرین آمار قابل دسترس در سال ۱۴۰۱، ۳۸/۱ درصد از کل هزینه‌های سالانه خانوار شهری و ۵۲/۵ درصد از کل هزینه‌های غیرخوراکی خانوارهای شهری به تأمین مسکن، سوخت و روشنایی اختصاص دارد. از آنجاکه هزینه‌های تأمین مسکن در سبد هزینه‌ای خانوار دارای سهم بالایی است، باید گفت تداوم این روند که در نتیجه افزایش

rahimdoust_82@yahoo.com

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

توسعه پایدار بوده است. این در حالی است که توسعه پایدار در گروی توجه به برنامه‌ریزی کاربری اراضی، چگونگی توزیع عادلانه اراضی و پراکنش صحیح فضایی کاربری‌ها و در یک کلام، ملاک قرار دادن سند آمایش سرزمین در اتخاذ و پیاده‌سازی هرگونه سیاستی است؛ زیرا توزیع نامناسب خدمات و توسعه شهری ناپایدار منجر به تحمیل هزینه‌های سنگین به اقشار ضعیف ساکن در مناطق کم‌برخوردار می‌شود که سبد هزینه‌ای خانوار کم‌درآمد را به نفع هزینه‌های تأمین مسکن سنگین‌تر می‌کند. بنابراین، اتخاذ و اجرای درست هر سیاست بدون نگاه نظام‌مند و بلندمدت نمی‌تواند از درصد موفقیت بالایی برخوردار باشد. تا جایی که می‌توان گفت تجربه سال‌های گذشته در کشور نمایان‌کننده بی‌توجهی به سند آمایش سرزمین و توسعه متوازن شهری و روستایی بوده است که این موضوع منجر به توسعه کلان‌شهرها خصوصاً شهر تهران و افزایش مهاجرت به شهرهای بزرگ شده است که به دنبال آن شاهد رشد روزافزون حاشیه‌نشینی و مشکلات ناشی از آن از جمله بزهکاری و افزایش ناامنی‌های اجتماعی خواهیم بود.

با توجه به اهمیت مسکن در اقتصاد خانوار و همچنین ابعاد اجتماعی و سیاسی گسترده این بخش، شاهد تمرکز دولت‌های مختلف بر بهبود وضعیت مسکن خانوارها بوده‌ایم. این موضوع که با ارائه طرح مسکن مهر در دولت نهم و با هدف تأمین مسکن اقشار ضعیف جامعه آغاز شد، با شعار ساخت 4 میلیون مسکن در دوره دولت سیزدهم تداوم یافت؛ هرچند در زمان دولت‌های یازدهم و دوازدهم شاهد روند نسبتاً

قیمت مسکن پدید می‌آید، می‌تواند با هدف قرار دادن کاهش رفاه اقتصادی خانوار، افزون‌بر تهدید امنیت غذایی و امنیت بخش سلامت، منجر به نارضایتی‌های مردم نسبت به سیاست‌گذاری‌های صورت‌گرفته در این حوزه شود که این موضوع در سطح بالاتر، امنیت اقتصادی و ملی کشور را مورد هجوم قرار می‌دهد.

به‌رغم تلاش دولت‌ها پس از پیروزی انقلاب اسلامی به‌خصوص از سال 1384 به بعد و تأکید بر اجرای برخی طرح‌های حمایتی دولت مبنی بر برطرف کردن مشکل مسکن اقشار ضعیف جامعه، متأسفانه هر روز شاهد عدم پاسخ به تقاضای مؤثر در بخش مسکن و تورم افسارگسیخته در این حوزه بوده‌ایم تا اینکه با روی کار آمدن دولت سیزدهم و اعلام شعار ساخت 1 میلیون مسکن در هر سال، بارقه‌هایی از امید در دل مردم بی‌خانمان ایجاد شد. حال که زمان فعالیت دولت سیزدهم به پایان رسیده است، انتظار بر این بوده است که تاکنون حدود 3 میلیون واحد مسکونی به مشمولان اعطا شده باشد که تحقق این مهم کمی دور از ذهن به نظر می‌رسد. در این گزارش سعی شده است تا با استفاده از آمار در دسترس، به تبیین شعار دولت، چگونگی عملکرد و نیز دلایل و مشکلات پیش رو یا احیاناً دلایل عدم تحقق شعار یادشده پردازیم و با بیان ملاحظات امنیتی در این حوزه، برخی راهکارها به‌منظور بهبود شرایط در این حوزه ارائه شود.

۱- بررسی تحولات بازار مسکن

تأمین مسکن مناسب برای اقشار ضعیف جامعه همواره یکی از مسائل و مشکلات اساسی کشورها در مسیر



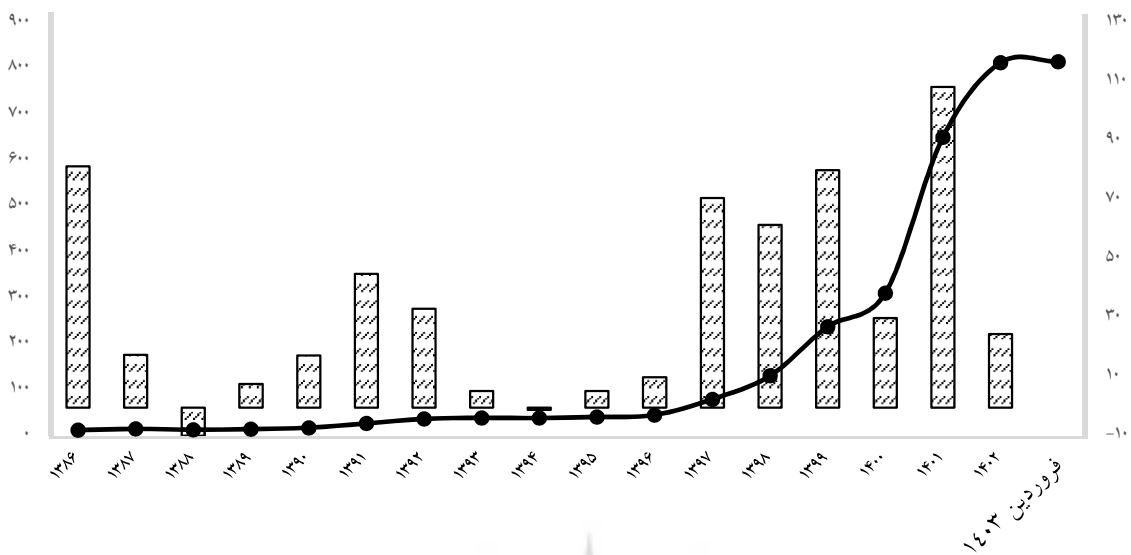
نگاه به هدف‌گذاری‌های صورت‌گرفته در بخش مسکن که توسط دولت سیزدهم تبیین شد، ساخت ۱ میلیون مسکن در سال و در نهایت، تحویل ۴ میلیون مسکن در پایان دولت سیزدهم مدنظر بود که در همان ابتدای آغاز به کار دولت شاهد تغییر نام طرح اقدام ملی مسکن به قانون جهش تولید مسکن توسط مجلس و تصویب این قانون و ابلاغ آن در شهریور سال ۱۴۰۰ بودیم. در این قانون دولت موظف است نیاز سالانه مسکن را بر اساس اعلام وزارت راه و شهرسازی مستند به مطالعات «طرح جامع مسکن»، در مناطق شهری و روستایی تأمین و به‌گونه‌ای برنامه‌ریزی و اقدام کند تا در چهار سال نخست اجرای این قانون، سالانه به‌طور متوسط دست‌کم ۱ میلیون واحد مسکونی در کشور برای متقاضیان واجد شرایط بر اساس قانون سامان‌دهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن مصوب ۱۳۸۷/۲/۲۵ و آیین‌نامه‌های مربوط عرضه شود. براین اساس، ساخت سالانه ۱ میلیون واحد مسکونی به تکلیف قانونی برای دولت تبدیل شد. با عنایت به اینکه همواره یکی از مباحث مطرح‌شده در بخش مسکن عدم همخوانی عرضه و تقاضای مسکن و در نتیجه، افزایش قیمت آن به دلیل مازاد تقاضای مسکن در کشور است، از این‌رو انتظار می‌رود با اجرای طرح‌ها و قوانین مربوط در این حوزه شاهد کنترل قیمت مسکن در کشور باشیم. به همین دلیل، نگاهی به روند قیمت مسکن در دوره مورد بررسی (فروردین ۱۴۰۳-۱۳۸۶) خالی از فایده نخواهد بود.

کند ساخت مسکن در کشور بودیم. لازم به توضیح است به دلیل عدم دسترسی به آمار دقیق در خصوص تعداد مسکن مهر تحویل داده‌شده به مردم، امکان مقایسه دقیق عملکرد دولت‌ها وجود ندارد، اما با تکیه بر برخی آمار ارائه‌شده بعضی تارنماهای معتبر^۱ می‌توان گفت در دولت‌های نهم و دهم، ساخت ۴ میلیون و ۷۰ هزار مسکن مهر آغاز شد که ۱ میلیون و ۵۰۰ هزار واحد آن تا انتهای سال ۱۳۹۱ افتتاح و ۱ میلیون و ۵۲۰ هزار مسکن مهر نیز از ابتدای فعالیت دولت نهم تا ابتدای سال ۱۳۹۱ به بهره‌برداری رسید و بقیه واحدهای نیمه‌کاره باید در دولت یازدهم تکمیل و تحویل مردم داده می‌شد. نگاهی به کارنامه دولت‌های یازدهم و دوازدهم نیز نشان می‌دهد در طول ۸ سال ریاست دولت یادشده، به‌رغم عدم اقدام جدی در حوزه ساخت مسکن برای اقشار آسیب‌پذیر در کشور، تنها در نیمه سال ۱۳۹۸ از طرح اقدام ملی مسکن رونمایی شد و در دستور کار قرار گرفت. به دلیل عزم جدی مدیران و بررسی سریع نیازسنجی در کشور و ابلاغ دستورالعمل‌ها، درحالی‌که طبق طرح اقدام ملی مسکن، سازمان مسکن موظف به ساخت ۴۰۰ هزار واحد مسکونی بود، ساخت ۵۴۰ هزار واحد مسکونی و تحویل آن به اقشار ضعیف جامعه صورت پذیرفت، اما شاید بتوان گفت دولت‌های یازدهم و دوازدهم در راستای تکمیل واحدهای نیمه‌کاره دولت قبل اقدام مؤثری انجام ندادند؛ به‌گونه‌ای که برخی اخبار واصله^۲ از کارگزاران در این عرصه بیان می‌کند که در زمان آغاز فعالیت دولت یازدهم طرح مسکن مهر با پیشرفت ۸۰ درصدی به این دولت تحویل داده شد.

1. <https://dolat.ir/detail/216953>.

2. <https://farsnews.ir/Economy/1598957204000327403>

نمودار ۱- روند متوسط قیمت معاملاتی مسکن در تهران و نرخ رشد آن (میلیون ریال- درصد)



● روند متوسط قیمت معاملاتی مسکن در تهران —●— نرخ رشد قیمت هر مترمربع واحد مسکونی در شهر تهران

مأخذ: بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران، ۱۴۰۳

این در حالی است که ساخت مسکن در قالب بعضی طرح‌های دولتی مانند مسکن مهر، نهضت ملی مسکن و... به دلیل نبود زیرساخت‌های لازم در مناطق انتخابی اجرای طرح، بی‌توجهی به آمایش سرزمین در انتخاب محل ساخت و نیز پایین بودن قدرت خرید برخی خانوارهای طبقه ضعیف، دوباره خرید واحدهای مسکونی ساخته‌شده توسط خانوارهای طبقه متوسط و رو به بالا صورت گرفته است که تا اندازه زیادی اهداف یادشده از اجرای طرح را برآورده نمی‌سازد.

بررسی‌ها نشان می‌دهد بی‌توجهی به مقوله آمایش سرزمین در اجرای طرح‌های مسکن و مهیا نبودن زیرساخت‌های مربوط موجب شده است تا به‌رغم دریافت مسکن توسط خانوارها، شاهد افزایش اجاره‌نشینی در مناطق شهری، افزایش اجاره‌بها و بدتر شدن شاخص استطاعت خرید و رشد قیمت مسکن

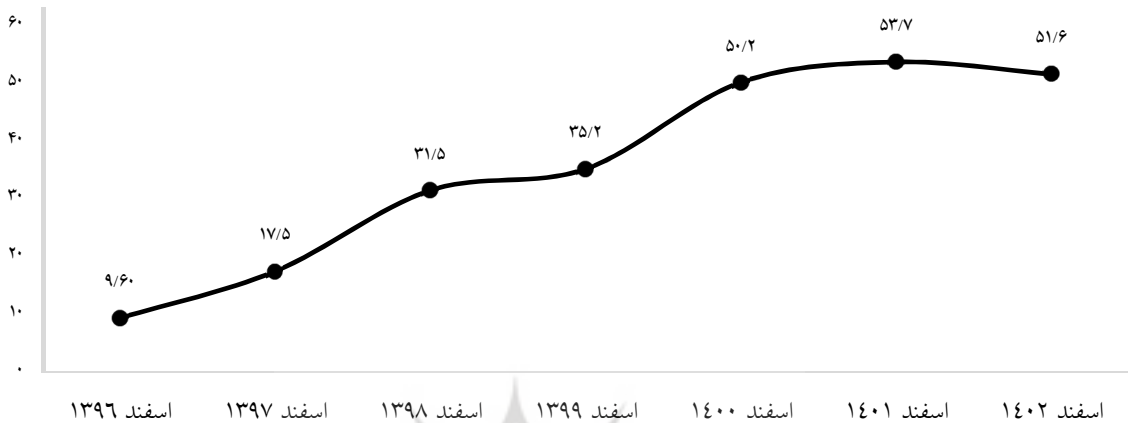
همان‌گونه که در نمودار شماره ۱ مشاهده می‌شود، روند متوسط قیمت معاملاتی واحدهای مسکونی به‌رغم اعمال سیاست‌های حمایتی دولت در دهه ۱۳۹۰، روند مثبت و شتابنده خود را حفظ کرده است. تا جایی که می‌توان گفت قیمت یک مترمربع واحد مسکونی در کلان‌شهر تهران از ۱۵۰۹۸ هزار ریال در سال ۱۳۸۶، به ۸۱۶۳۰۰ هزار ریال در فروردین سال ۱۴۰۳ رسید. به‌عبارت‌دیگر، در دوره زمانی یادشده، قیمت مسکن در شهر تهران ۵۳۰۶ درصد رشد داشت. وجود تورم بالا در این بخش موجب شده است تا افراد به مسکن به‌عنوان کالای سرمایه‌ای نگاه کنند. از این‌رو در بخش ساخت مسکن توسط بخش خصوصی در بسیاری موارد شاهد عرضه مسکن متناسب با نیاز خانوارها نبوده‌ایم تا اندازه‌ای که در بسیاری موارد شاهد برخی احتکارها در بخش مسکن توسط بعضی افراد بوده‌ایم.



شهری در اسفند هر سال نسبت به مدت مشابه سال پیش از آن آورده شده است.

در کشور باشیم. با توجه به اهمیت موضوع، در نمودار شماره ۲، شاخص رشد اجاره‌بها در مناطق

نمودار ۲- نرخ رشد اجاره‌بها در مناطق شهری (درصد)



● نرخ رشد اجاره‌بها (تورم نقطه به نقطه) در کل مناطق شهری

مأخذ: بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران، ۱۴۰۳

مفهوم است که اگر خانوار کل درآمد سالانه خود را پس‌انداز کند، در طول چند سال می‌تواند مالک مسکن شود. از سوی دیگر، شاخص طول دوره انتظار که از نسبت ارزش خرید یک واحد مسکونی ۷۵ متری به یک سوم (میزان پس‌انداز خانوار برای صاحب‌خانه شدن در همه کشورها معادل ۳۰ درصد درآمد است که در ایران حدود ۳۵ درصد در نظر گرفته می‌شود) درآمد متوسط خانوارهای شهری به دست می‌آید، نشان می‌دهد که اگر خانوار یک سوم درآمد سالانه خود را پس‌انداز کند، پس از چند سال می‌تواند صاحب یک واحد مسکونی ۷۵ متری شود. بر اساس محاسبات تحقیق و همچنین با تکیه بر آمار رسمی بانک مرکزی و مرکز آمار، شاخص دسترسی به مسکن در ایران ۲۹ سال و شاخص طول دوره انتظار ۸۸ سال (مبنای محاسبه سال ۱۴۰۱ است) است. از این رو باید گفت

همان‌گونه که در نمودار شماره ۲ مشاهده می‌شود، به‌رغم اجرای برخی سیاست‌های احداث مسکن برای طبقات ضعیف جامعه، نرخ اجاره‌بها در کل مناطق شهری از روند رو به افزایش برخوردار بوده است. تا جایی که در برخی سال‌ها حتی از نرخ تورم کل کشور نیز پیشی گرفته است.

یکی دیگر از شاخص‌هایی که می‌تواند قدرت اقتصادی خانوارها را به‌منظور تهیه یک واحد مسکونی به نمایش بگذارد، شاخص دسترسی به مسکن و طول دوره انتظار برای خانه‌دار شدن در مناطق شهری است. شاخص دسترسی به مسکن که از نسبت ارزش خرید یک واحد مسکونی با متراژ ۷۵ متر به کل درآمد متوسط خانوارهای شهری به دست می‌آید، قدرت مالی خانوارها را در برابر قیمت مسکن برای صاحب‌خانه شدن نشان می‌دهد. این شاخص به این



در برطرف کردن کاستی‌های دولت گذشته و درنهایت، ساخت ۱ میلیون خانه در سال کرد. با توجه به اهمیت موضوع، بررسی عملکرد دولت سیزدهم در این مدت حائز اهمیت است.

بررسی عملکرد دولت در سال‌های (سه سال) تصدی نشان می‌دهد در دو سال ابتدایی روی کار آمدن دولت سیزدهم، عملیات ساخت و تحویل واحد مسکونی جدید به افراد بسیار ناچیز بود و عدم کارکرد درست دولت‌های گذشته موجب تعهدات دولت مبنی بر به سرانجام رساندن واحدهای مسکن مهر و طرح ملی مسکن شد که به گفته برخی مسئولان^۱، تاکنون از ۲۵۰ هزار واحد مسکونی طرح مسکن مهر، ۱۳۷ هزار واحد آن تکمیل و واگذار شده و بقیه در حال تکمیل است. همچنین، به گفته این مسئولان، در دولت سیزدهم؛ ۲ میلیون و ۶۰۰ هزار واحد مسکونی وارد فرایند ساخت شد که تاکنون بیش از ۵۵۰ هزار واحد از آن‌ها تکمیل و تحویل مشتریان شده است. این در حالی است که دولت به دلیل عدم توانایی در ساخت ۴ میلیون مسکن در مدت زمان چهار سال، اقدام به اعطای وام خودمالکی به دارندگان زمین برای ساخت واحدهای مسکونی کرد که این طرح در دولت دهم نیز با استقبال خوب مالکان مواجه شده بود.

اجرای درست این طرح موجب می‌شود افراد با کیفیت مورد نظر خود، اقدام به ساخت مسکن کنند که درنهایت، شاهد کاهش فرایندهای واسطه‌گری، انبوه‌سازی و پیمان‌کاری که منجر به کاهش کیفیت

نرخ افزایش تورم در بخش مسکن و نیز کاهش پس‌انداز در کشور به اندازه‌ای است که اغلب خانوارها دستیابی به مسکن را از جمله رؤیاهای خود می‌دانند. این در حالی است که در عرف جهانی، شاخص دسترسی به مسکن پنج سال است.

با توجه به مطالب یادشده باید گفت نگاه سرمایه‌ای به بخش مسکن و تأثیرپذیری آن از روند فزاینده رشد قیمت‌ها موجب شده است تا در شرایطی که بخش‌های تولیدی کشور به دلیل تورم بالا و واردات زیاد از سوددهی خارج شده‌اند و در رکود هستند، بخش مسکن سوددهی بالایی را تجربه کند و موجبات ورود سوداگران در این بخش مهیا شود. ورود سوداگران به این بخش موجب اثرگذاری دوچندان بر روند تورمی این بخش شده است که اجرای هرگونه سیاستی را در این حوزه کم‌رنگ می‌کند.

۲- بررسی عملکرد دولت سیزدهم در حوزه ساخت مسکن

همان‌طور در بخش‌های پیش نیز به آن اشاره شد، دولت سیزدهم داعیه‌دار ساخت ۴ میلیون مسکن در چهار سال دوره ریاست خود بود. این موضوع در حالی مطرح شد که دولت‌های یازدهم و دوازدهم با بیان عدم تأمین زیرساخت‌های لازم به منظور تأمین رفاه و امنیت ساکنان در طرح مسکن مهر و نیز پایین بودن کیفیت ساخت در این‌گونه واحدهای مسکونی، به‌نوعی در دوران ریاست خود از تعهدات دولت شانه خالی کردند. به همین دلیل، دولت سیزدهم که به دولت مردمی شهرت داشت، سعی

1. <https://dolat.ir/detail/450174>

مراکز استان‌ها و کلان‌شهرها، در خارج از شهرها از جمله شهرهای جدید و شهرک‌ها صورت می‌گیرد. با توجه به اینکه اظهارنظر دقیق در خصوص چگونگی عملکرد هر دولت در حوزه ساخت مسکن نیازمند آمار قابل اتکا و به تفکیک مراحل ساخت است، در این بخش از گزارش به دلیل نبود آمار یادشده و در دسترس توسط مراجع ذی‌صلاح، بر اساس آخرین آمار اعلامی توسط برخی تارنماهای خبری معتبر و به نقل از مسئولان مربوط، عملکرد دولت سیزدهم در حوزه ساخت مسکن به تفکیک در جدول شماره ۱ آورده شده است.

ساخت می‌شود، باشیم. همچنین، موجب تسریع در ساخت واحدهای مسکونی و کنترل بازار اجاره‌بها می‌شود. این موضوع مستلزم تبعیت سیستم بانکی از سیاست‌گذاری صورت گرفته و وجود ضمانت اجرای لازم به منظور اجرای هرچه بهتر طرح است. یکی دیگر از طرح‌هایی که در دولت سیزدهم تا اندازه‌ای به مرحله اجرا رسید، طرح جوانی جمعیت و حمایت از خانواده بود که با اعطای تسهیلات ۱۵۰ میلیون‌تومانی مسکن به زوجین دارای سه فرزند و اعطای زمین رایگان برای دارندگان چهار فرزند و بیشتر همراه بود. اعطای زمین به دلیل کمبود زمین در

جدول ۱- عملکرد واحدهای آغازشده در طرح نهضت ملی مسکن در قالب برنامه‌های مختلف^۱

تعداد واحد	شیوه ساخت	تعداد واحد	شیوه ساخت
۲۷۰۴۶۵	نوسازی بافت‌های فرسوده شهری	۳۳۰۳۸۱	واگذاری زمین اجاره ۹۹ساله در شهرها
۲۰۱۱۵۴	پرداخت تسهیلات به بخش خصوصی دارای زمین (خودمالکین)	۷۰۲۵۰	واگذاری زمین طرح جوانی جمعیت (شهرها)
۵۲۱۹۵۸	نوسازی و بهسازی مسکن روستایی	۷۹۱۰۴	واگذاری زمین اجاره ۹۹ساله در روستاها
۱۳۰۲۱۰	تکمیل واحدهای باقیمانده مسکن مهر	۷۲۱۳۱۰	واحدهای حمایتی تعریف شده مؤثر به صورت انبوه‌سازی روی اراضی دولتی با اجاره ۹۹ساله
		۲۵۴۱۴۶	تأمین مسکن ملکی و سازمانی نیروهای مسلح
	۲۵۷۸۹۷۸		جمع کل

مأخذ: خبرگزاری دانشجویان ایران (ایسنا)، ۱۴۰۳

فعالیت دولت تکمیل واحدهای مسکونی به‌جامانده از طرح مسکن مهر و تا حدودی ساخت واحدهای جدید است. تا جایی که به گفته مسئولان امر، دولت سیزدهم ۵۵۰ هزار واحد مسکن را تا تحویل نهایی پیش برده است و بقیه آمار ارائه‌شده در قالب تعهداتی خواهد بود که بر دوش دولت بعدی گذاشته شده است.

همان‌طور که در جدول شماره ۱ نشان داده شده است، دولت سیزدهم در حوزه مسکن دارای کارنامه پذیرفتنی است، اما اغلب کارهای صورت گرفته در حوزه اعطای زمین در مناطق روستایی و... است و کمتر در بخش ساخت و تجهیز صفر تا صد واحدهای مسکونی توانسته است آمار خوبی ارائه دهد. از این رو باید گفت در طول دوره سه‌ساله یادشده، بیشترین

۳- دلایل عدم عملیاتی شدن شعار دولت

اجرای هر سیاست یا طرح عظیم دولتی افزون‌بر انتخاب راهبرد دقیق و نگاه نظام‌مند به موضوع، نیازمند عزمی راسخ و از همه مهم‌تر به‌نوعی بسیج همگانی مجموعه‌های مرتبط در آن حوزه است. در بخش مسکن نیز به دلیل ابعاد وسیع اجتماعی و سیاسی و از همه مهم‌تر ارتباط تنگاتنگ آن با بودجه و رفاه خانوارهای کشور، لازم است تا همه دستگاه‌های متولی این موضوع به‌خصوص نهادهای مالی و... نقش خود را به‌خوبی اجرا کنند. نگاهی به سابقه عملکرد دولت‌های گذشته و دولت سیزدهم نشان می‌دهد به‌رغم تلاش‌های صورت گرفته در بخش مسکن، افزون‌بر افزایش افسارگسیخته قیمت‌ها در این حوزه، شاهد طولانی شدن اجرای طرح‌های ساخت مسکن و بعضاً بدقولی‌های مسئولان در این زمینه بوده‌ایم. به همین دلیل و با توجه به اهمیت این موضوع، در این بخش از گزارش به برخی از مهم‌ترین دلایل عدم عملیاتی شدن شعار دولت در حوزه ساخت مسکن خواهیم پرداخت.

حجم عظیم تعهدات دولت‌های گذشته بر دوش دولت سیزدهم

با توجه به عملکرد دولت‌های گذشته در اجرای طرح‌های مانند مسکن مهر، اقدام ملی مسکن و... می‌توان گفت با روی کار آمدن دولت سیزدهم، حجم عظیمی از تعهدات ساخت مسکن در قالب طرح‌های یادشده بر دوش این دولت تحمیل شد. این موضوع در حالی مطرح می‌شود که به گفته برخی مسئولان، پیش‌پرداخت‌های مربوط به نام‌نویسی مسکن در

طرح‌های یادشده، در بخش‌های دیگری از اقتصاد کشور صرف شده بود که این وضعیت به همراه افزایش قیمت مصالح ساختمانی انجام دادن تعهدات را با مشکلات بیشتری همراه کرد. لازم به توضیح است که مسکوت ماندن ساخت مسکن در قالب مسکن مهر توسط دولت‌های یازدهم و دوازدهم موجب نارضایتی عمومی میان افراد جامعه شد که این موضوع امنیت ملی کشور را با مخاطرات جدی مواجه کرد. با توجه به حاکمیت وضع موجود، دولت سیزدهم به‌رغم اعلام شعار ساخت ۱ میلیون مسکن در سال، شروع به تکمیل واحدهای نیمه‌کاره دولت‌های گذشته کرد. تا جایی که بر اساس آخرین آمار در دسترس، شاهد تکمیل ۱۳۰ هزار مسکن مهر در سال‌های گذشته از عمر دولت سیزدهم بودیم. این رقم در مقایسه با تعهد دولت به ساخت ۳ میلیون مسکن در ۳ سال دوره ریاست، رقم ناچیزی است، اما این موضوع از سرعت رو به جلوی دولت می‌کاهد.

عدم تأمین زمین در مناطق شهری

با توجه به اینکه یکی از ملزومات اصلی احداث ساختمان‌های مسکونی تأمین زمین است، وجود هرگونه محدودیتی در این زمینه مانع اجرای درست برنامه خواهد شد. از آنجاکه بر اساس قانون تمام دستگاه‌های دولتی ملزم به در اختیار گذاشتن اراضی مازاد خود به وزارت راه و شهرسازی هستند، انتظار می‌رود تا بخشی از تقاضای مسکن را بتوان از طریق ساخت واحدهای مسکونی در مراکز شهری پاسخ داد، اما شواهد بیان‌کننده عدم همکاری سازمان‌ها به ارائه زمین‌های در اختیار آن‌هاست. این نگاه که ناشی

این مشکلات در برخی موارد ناشی از نبود زمین مناسب به لحاظ نوع زمین و توپوگرافی آن است و در برخی شهرها نیز که مشکل تأمین زمین کمتر است مانند استان فارس هنوز نتوانسته‌اند به تعداد متقاضیان، زمین کافی شناسایی و تأمین کنند. لازم به توضیح است که طرح جوانی جمعیت در دولت سیزدهم تنها طرحی نیست که در آن به مشمولان زمین رایگان تعلق می‌گیرد، بلکه طرح‌هایی مانند اسکان در مناطق ساحلی از جمله جزیره ابوموسی، هرمز و... نیز مشمول اعطای زمین رایگان به افراد متقاضی سکونت دائم در این مناطق می‌شود. این اقدام به منظور توزیع متناسب جمعیت و متعادل‌سازی تراکم جمعیت در مناطق مختلف اقدامی مناسب است، اما توجه به این نکته از اهمیت بسیار زیادی برخوردار است که با وجود گذشت دو دهه از ساخت شهرهای جدید در اطراف تهران از جمله پرنده و پردیس، همچنان ساکنان این مناطق از نبود امکانات زیربنایی و زیرساختی در مضیقه هستند. حال چگونه می‌توان انتظار داشت که افراد به‌رغم نبود امکانات زیربنایی در مناطق یادشده، متقاضی دریافت زمین باشند؟

بر اساس محاسبات تحقیق و همچنین با تکیه بر آمار رسمی بانک مرکزی و مرکز آمار، شاخص دسترسی به مسکن در ایران ۲۹ سال و شاخص طول دوره انتظار ۸۸ سال (مبنای محاسبه سال ۱۴۰۱ است).

از حاکمیت دیدگاه بخشی‌نگری است، باعث شده است تا در کشور نگاه ملی در حوزه زمین وجود نداشته باشد. در نتیجه، بخش‌ها و نهادهای دولتی دارایی‌های خود را که به شکل زمین است، جزو اموال آن نهاد می‌دانند و مانع دخل و تصرف هر نهاد یا بخش دیگری می‌شوند. این موضوع موجب شده است تا سهم ارزش زمین در قیمت مسکن ۷۰ تا ۹۰ درصد شود در حالی که قیمت مصالح ساختمانی چیزی حدود ۲۰ درصد قیمت مسکن را تعیین می‌کند. این موضوع موجب شده است تا شاهد بسیاری از مفاسد اقتصادی در حوزه زمین و مسکن باشیم. از این رو شاهد کمبود زمین در اجرای طرح نهضت ملی مسکن به خصوص در سال‌های ابتدایی روی کار آمدن دولت سیزدهم بودیم.

به همین دلیل، دولت با اجرای برخی از طرح‌ها در قالب طرح جوانی جمعیت و نیز واگذاری زمین با اجاره ۹۹ ساله در روستاها و... برای پاسخ به تقاضای مردم در حوزه تأمین مسکن، به اعطای زمین در مناطقی که بعضاً خارج از محدوده شهرها بود، اقدام کرد. این در حالی است که به تقاضای واقعی مردم به مسکن که اغلب در کلان‌شهرها و شهرها به دلیل رعایت نکردن نقشه آمایش سرزمینی در سال‌های پیش به وجود آمده، پاسخ داده نشده است. به گفته برخی مسئولان^۱، بیشترین تأمین زمین مربوط به استان‌هایی مانند فارس، هرمزگان، خوزستان، کرمان، سیستان و بلوچستان و خراسان جنوبی است و در استان‌هایی مانند همدان، کهگیلویه و بویراحمد و کردستان مشکل تأمین زمین وجود دارد.

1. <https://persiansaze.com/news/?p=6482>

موضوع موجب جذابیت این بازار برای بانک‌ها و دیگر سازمان‌ها شده است.

دلیل ورود صنعت بانکداری کشور به حوزه ساخت مسکن را می‌توان تا اندازه زیادی مربوط به پاسخ‌گویی به پرداخت سودهای بانکی به مردم دانست؛ زیرا در اقتصادی که بخش تولید و درآمدزایی در دیگر عرصه‌های اقتصادی سوددهی مناسب نداشته و بانک توان پرداخت سود حدود ۲۰ درصدی به مشتریان خود را نداشته باشد، ترجیح می‌دهد با حضور در عرصه مسکن و کسب سود کلان از این حوزه افزون‌بر پرداخت تعهدات خود به مشتریان، درآمد بالایی نیز کسب کند. بنابراین، می‌توان گفت نهادهای مالی اغلب تمایلی به اعطای اعتبارات در بخش مسکن ندارند. با توجه به اهمیت این موضوع، در جدول شماره ۲، چگونگی عملکرد هریک از بانک‌ها در حوزه ارائه تسهیلات به منظور قانون نهضت ملی مسکن به تفکیک آورده شده است.

نگاه به روند سهم هزینه‌ای مسکن در سبد اقتصادی خانوار شهری بیان می‌کند که بر اساس آخرین آمار قابل دسترس در سال ۱۴۰۱، ۳۸/۱ درصد از کل هزینه‌های خانوار شهری و ۵۲/۵ درصد از کل هزینه‌های غیرخوراکی خانوارهای شهری به تأمین مسکن، سوخت و روشنایی اختصاص دارد.

با توجه به مطالب ارائه‌شده باید گفت بی‌توجهی به مقوله آمایش سرزمین در سال‌های متمادی و نبود برنامه‌ریزی درست در خصوص کاهش مهاجرت به شهرها موجب شده است تا شاهد افزایش تقاضای مسکن در کلان‌شهرها باشیم. این موضوع به دلیل نبود زمین به‌منظور ساخت واحدهای مسکونی منجر به شهرک‌سازی در اطراف شهرها شده است. این در حالی است که نبود زیرساخت‌های رفاهی و امنیتی در این مناطق، زمینه نارضایتی خانوارها را فراهم آورده و بار مالی هنگفتی را بر دوش دولت نهاده است.

عدم تأمین مالی توسط بانک‌ها

دولت سیزدهم به دلیل بار مالی ناشی از بدهی دولت‌های گذشته، در تنگنای مالی شدیدی قرار داشت. این در حالی بود که دولت متعهد به ساخت سالانه ۱ میلیون مسکن بود. بنابراین، اجرای دقیق طرح نهضت ملی مسکن مستلزم صرف منابع مالی زیادی بود که نیاز به همکاری همه‌جانبه سیستم بانکی و مالی کشور داشت. حمایت از اقشار آسیب‌پذیر به‌منظور ایجاد سرپناه برای آنان به‌خودی‌خود موضوعی مورد قبول و از الزامات حکومت اسلامی است، اما اجرای عملیاتی این‌گونه قوانین در صورت عدم تعیین دقیق منابع مالی ممکن است به نتیجه نهایی نرسد. اهمیت توجه به این نکته از آنجا دوچندان می‌شود که یکی از مشکلاتی که موجب افزایش قیمت مسکن شده، بنگاهداری بانک‌ها و ورود آن‌ها به حوزه مسکن و خریدوفروش ملک و زمین است. از آنجاکه حاشیه سود در ساخت‌وساز بخش مسکن بسیار بالاست، این

جدول ۲- میزان عملکرد بانک‌های کشور در خصوص اجرای وظایف مربوط به قانون جهش تولید مسکن

جمع کل (میلیارد ریال)		عملکرد جزء ۱۰ بند الف تبصره ۱۸ قانون بودجه سال ۱۴۰۰ و ماده ۴ قانون جهش تولید مسکن منتهی به ۱۴۰۳/۲/۳۱						بانک	ردیف
		ودیعه مسکن (۵)	مسکن روستایی (۴)	جمع تسهیلات مسکن شهری (۳)	مشارکت نهضت ملی مسکن (۲)	تسهیلات ساخت خودمالکی (۱)	حوادث غیر مترقبه (مصوبات مرتبط با بخش مسکن) (۶)		
۹۳۴۲۳۵	۱۱۵۷۸	۲۲	۵۶۲۰۲	۸۶۶۴۳۳	۶۰۱۱۳۵	۲۶۵۲۹۸	مسکن	۱	
۳۸۶۰		۲۱۳۰		۱۷۲۹	۰	۱۷۲۹	اقتصاد نوین	۲	
۱۱۹۹		۱۰۶۷		۱۳۱	۰	۱۳۱	ایران زمین	۳	
۱۳۱۹		۱۳۱۹		۰	۰	۰	گردشگری	۴	
۲۳۱۷		۱۹۷۹		۳۳۸	۰	۳۳۸	مؤسسه اعتباری غیربانکی ملل	۵	
۳۳۹۳		۲۵۲۳		۸۷۰	۰	۸۷۰	کارآفرین	۶	
۹۴۲۹		۹۴۱۲		۱۷	۰	۱۷	شهر	۷	
۹۱۶۳		۸۹۸۳		۱۸۰	۰	۱۸۰	سینا	۸	
۸۰۸۷		۴۳۳۲		۳۷۵۵	۰	۳۷۵۵	سامان	۹	
۱۰۹۵۱	۳۳۱	۲۰۴۴	۸۵۶۳	۱۴	۰	۱۴	پست ایران	۱۰	
۸۵۸۲		۸۵۸۲		۰	۰	۰	پاسارگاد	۱۱	
۸۰۹۸		۷۸۴۷		۲۵۰	۰	۲۵۰	پارسیان	۱۲	
۱۰۳۹۰		۱۰۳۸۹		۱	۰	۱	آینده	۱۳	
۱۴۱۴۳۲	۵۸۹۹	۲۹۲۵۱	۵۲۰۱۰	۵۴۲۷۲	۱۹۳۸۴	۳۴۸۸۸	سپه	۱۴	
۷۱۴۶۴	۴۴۳۶	۲۸۶۰۳	۳۶۴۶۴	۱۹۶۱	۰	۱۹۶۱	رفاه کارگران	۱۵	
۲۰۰۰۰۳	۷۳۹۵	۹۱۲۸۳	۵۰۷۹۸	۵۰۵۲۷	۱۵۳۶۰	۳۵۱۶۷	ملی ایران	۱۶	
۱۶۸۳۳۵	۱۴۵۳۵	۴۴۶۳۲	۷۱۵۰۸	۳۷۶۶۰	۱۸۲۸۸	۱۹۳۷۲	تجارت	۱۷	
۲۷۱۵۵۸	۱۵۰۷۱	۷۱۶۴۱	۶۷۹۷۸	۱۱۶۸۶۷	۳۳۳۵۵	۸۳۵۱۲	ملت	۱۸	
۱۱۳۷۸۶	۱۱۹۶۶	۳۵۸۷۹	۶۱۰۷۰	۴۸۷۱	۴۸	۴۸۲۳	صادرات ایران	۱۹	
۱۱۱۲	۴۳			۱۰۶۹	۰	۱۰۶۹	توسعه تعاون	۲۰	
۱۹۴				۱۹۴	۰	۱۹۴	دی	۲۱	
۷۵۰				۷۵۰	۷۵۰	۰	صنعت و معدن	۲۲	
۲۲۷۳۱	۱۱۴۴		۲۱۵۸۷	۰	۰	۰	کشاورزی	۲۳	
۱۴۴		۱۴۴		۰	۰	۰	خاورمیانه	۲۴	
۱۵۲۰				۱۵۲۰	۱۵۲۰	۰	توسعه صادرات ایران	۲۵	
۰				۰	۰	۰	سرمایه	۲۶	
۲۰۰۴۰۵۰	۷۲۳۹۷	۳۶۲۰۶۴	۴۲۶۱۸۰	۱۱۴۳۴۰۹	۶۸۹۸۴۰	۴۵۳۵۶۹	جمع	۲۷	

ردیف‌های (۱)، (۲) و (۵) مأخذ وزارت راه و شهرسازی

ردیف (۴) مأخذ بنیاد مسکن انقلاب اسلامی

ردیف (۶) مصوبات ابلاغی هیئت وزیران به بانک‌های عامل

مأخذ: بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران، ۱۴۰۳

مؤسسات اعتباری غیربانکی مکلف‌اند دست‌کم ۲۰ درصد از تسهیلات پرداختی نظام بانکی در هر سال را با نرخ سود مصوب شورای پول و اعتبار به بخش مسکن اختصاص دهند. در تبصره ۵ این ماده آمده است که سازمان امور مالیاتی کشور موظف است در صورت عدم رعایت موضوع این ماده، در قالب بودجه سنواتی، مالیاتی برابر ۲۰ درصد تعهد انجام‌نشده را از بانک‌ها و مؤسسات اعتباری مستنکف، اخذ و به خزانه‌داری کل کشور واریز کند. با توجه به عملکرد ضعیف سیستم بانکی در سال‌های متمادی در حوزه تخصیص اعتبار به بخش مسکن به دلایلی که پیش‌تر توضیح داده شد و از آنجا که بدون تأمین اعتبار لازم به‌منظور ساخت واحدهای مسکونی نمی‌توان انتظار موفقیت در تعهدات دولت را داشت، مسئولان مربوط در این حوزه، با بررسی چگونگی عملکرد سیستم بانکی در تخصیص اعتبارات به بخش مسکن در ماه‌های اخیر، جریمه مالیاتی ۲۵۰ هزار میلیاردتومانی را به‌منظور جلوگیری از سرپیچی بانک‌ها از تعهداتشان اعلام کرده‌اند، اما آنچه مهم است، ضمانت اجرایی لازم به‌منظور بازستانی این جریمه از بانک‌های متخلف است که نیازمند اهتمام جدی دولت در این زمینه است.

نقش پررنگ دولت در حوزه ساخت مسکن

از آنجا که ورود دولت به بحث مسکن یکی از نیازهایی است که توسط خانوارها به‌شدت احساس می‌شود، داشتن برنامه‌ای مدون که تمام ابعاد این بخش را سامان دهد، ضروری است. مداخله دولت به همراه برنامه‌ریزی مؤثر برای به تعادل رساندن بازار

همان‌طور که در جدول شماره ۲ آورده شده است، از بررسی عملکرد بانک‌های کشور در خصوص اجرای وظایف مربوط به تسهیلات پرداختی در راستای تأمین مالی قانون جهش تولید مسکن می‌توان گفت کل مبلغ تأمین‌شده به‌منظور اجرای قانون جهش تولید مسکن تا تاریخ اردیبهشت سال جاری معادل ۲۰۰ هزار میلیارد تومان است که در میان بانک‌های دولتی تجاری، دولتی تخصصی، بانک‌های خصوصی شده و بانک‌های خصوصی، بانک مسکن با سهم ۶/۶ درصد در رتبه نخست و بانک ملت با سهم ۵/۱۳ درصد بیشترین مشارکت را در اعطای تسهیلات داشته‌اند. بقیه بانک‌ها به ترتیب ملی با ۹/۹۷ درصد، تجارت با ۸/۳۹ درصد، سپه با ۷/۰۵ درصد و صادرات با ۵/۶ درصد، رتبه ۳ تا ۶ اعطای تسهیلات را در راستای اجرای قانون جهش تولید مسکن به خود اختصاص داده‌اند. بنابراین، از میان ۲۶ بانک و مؤسسه مالی و اعتباری، تنها ۶ بانک و در مجموع، با سهم ۹۱ درصد از میزان تسهیلات داده‌شده در سال‌های مورد بررسی، به تعهدات خود در حوزه اعطای اعتبار به‌منظور اجرای هر چه بهتر قانون جهش تولید مسکن عمل کرده‌اند. همچنین لازم به توضیح است در خصوص اجرای طرح نهضت ملی مسکن در سه سال مورد بررسی، شاهد پرداخت ۶۸ هزار میلیارد تومان از کل تسهیلات داده‌شده (۲۰۰ هزار میلیارد تومان) به این بخش هستیم که به معنی سهم ۳۴ درصدی تخصیص اعتبار شبکه بانکی به اجرای طرح نهضت ملی مسکن است. این در حالی است که طبق ماده ۴ قانون جهش تولید مسکن، بانک‌ها و



شهری) باید گفت اهمیت این بخش در تأمین رفاه خانوار و نیز امنیت روانی و اجتماعی آن‌ها بر کسی پوشیده نیست. با نگاه به سابقه عملکرد سیاست‌گذاران و دولت‌های پیشین در این بخش، شاهد نوعی به‌هم‌ریختگی و نیز افسارگسیختگی در رشد قیمت مسکن در کشور بوده‌ایم که این وضعیت نارضایتی اقشار مختلف به‌خصوص اقشار ضعیف جامعه را بیش‌ازپیش به همراه داشته است. این در حالی است که نگاه سرمایه‌ای به بخش مسکن در اقتصاد ایران باعث شده است که بخش عظیمی از سرمایه‌های کشور به سمت این بازار جذب شود. از این رو شاهد فعالیت زیاد سفته‌بازان در این بازار هستیم که نتیجه آن تحمیل هزینه‌های بالای تأمین مالی مسکن بر دوش خانوارهاست. برای همین می‌توان گفت هرگونه نابسامانی در این بازار، امنیت اقتصادی و ملی کشور را دچار اختلال می‌کند.

نگاه به وضعیت بازار مسکن نشان می‌دهد در شرایطی که نقدینگی کشور با هدف کسب سودهای کلان توسط برخی افراد به سمت این بازار سرازیر می‌شود، موجب رشد شدیدتر قیمت‌ها می‌شود و توان اقتصادی اقشار متوسط و ضعیف جامعه را برای تأمین مسکن کاهش می‌دهد. از سوی دیگر، عدم تمایل سیستم بانکی به پرداخت تسهیلات بانکی به بخش مسکن که از دیگر عوامل محدودکننده توان تأمین مالی مسکن به شمار می‌آید، به ضعف توان اقتصادی اقشار ضعیف می‌افزاید. این کاهش قدرت خرید و عدم توان تأمین مسکن توسط خانوارها در کشور، نارضایتی عمومی را به دنبال خواهد داشت که

مسکن در برهه‌هایی که این بخش با مشکل اساسی مواجه می‌شود، ضروری است، اما دخالت دولت در این زمینه در هر زمان، شیوه و سطح متفاوتی را می‌طلبد. ورود دولت به بخش مسکن به صورت پیمان‌کار اصلی اجرای طرح‌ها، جز آنکه تسهیلگر رشد فساد و محلی برای افزایش رانت باشد، نتیجه دیگری را در پی نخواهد داشت.

یکی از عواملی که افزایش لجام‌گسیخته قیمت‌ها در بخش مسکن را تا اندازه زیادی کنترل می‌کند، افزایش نظارت و اعمال برخی قوانین از سوی دولت است. قوانینی از جمله اعمال مالیات، وضع برخی قوانین بر بازار اجاره مسکن و... بازار مسکن را تا اندازه زیادی به تعادل می‌رساند. دولت سیزدهم با پیگیری مسکن خودمالکی گامی مهم در عرصه مسکن برداشت، اما به دلیل سهم پایین این بخش از تسهیلات مسکن و عدم عملکرد درست بانک‌ها در این حوزه، شاهد موفقیت زیادی در این عرصه نبوده‌ایم. در مقابل، سهم بالای دولت به‌عنوان پیمان‌کار اصلی اجرای طرح موجب شده است به‌رغم تحمیل هزینه‌های هنگفت ساخت بر دوش دولت، شاهد طولانی شدن زمان اجرای طرح‌های ساخت مسکن در کشور باشیم. این موضوع افزون‌بر بالا بردن هزینه ساخت موجب نارضایتی عمومی یا بعضاً کیفیت پایین ساخت در مراحل مختلف آن می‌شود.

۴- ملاحظات امنیت اقتصادی

با توجه به سهم بالای مسکن در سبد هزینه‌ای خانوار (۵۲/۵ درصد از کل هزینه‌های غیرخوراکی خانوار

خانوارها یکی از وظایف دولت‌ها برشمرده شود. این در حالی است که به رغم اهمیت این بخش در تأمین رفاه خانوارها، شاهد تورم افسارگسیخته هم در بخش خرید و هم در بخش اجاره‌بها بوده‌ایم. تا جایی که بر اساس آخرین آمار در دسترس، نرخ رشد قیمت هر مترمربع واحد مسکونی در تهران در سال 1402 در مقایسه با مدت مشابه سال 1401، معادل 24/8 درصد و نرخ رشد اجاره‌بها در کل مناطق شهری در اسفند 1402 در مقایسه با مدت مشابه سال 1401 (تورم نقطه‌به‌نقطه)، 51/6 درصد بود.

بنابراین، می‌توان نتیجه گرفت اقدامات صورت‌گرفته در راستای تقویت توان اقتصادی خانوارها مبنی بر تأمین سرپناه توسط دولت تاکنون نتوانسته است در تعادل‌بخشی این بازار تأثیر زیادی داشته باشد. نگاه به عملکرد دولت‌های مختلف نشان می‌دهد اجرای طرح‌های مختلف از جمله مسکن مهر، اقدام ملی مسکن، قانون جهش ملی مسکن و... بخشی از تقاضای مسکن در کشور را پاسخ داده، اما به دلیل بی‌توجهی به مسئله آمایش سرزمین و تجهیز زیرساخت‌های لازم در مناطق در نظر گرفته‌شده به منظور ساخت مسکن، زمینه برخی نارضایتی‌ها توسط خانوارها و بعضاً تحمیل برخی هزینه‌ها به آن‌ها را فراهم آورده است.

لازم به توضیح است دولت سیزدهم تلاش‌های مجدانه‌ای را به منظور بهبود وضعیت مسکن در کشور انجام داد، اما به دلیل برخی عوامل از جمله حجم عظیم تعهدات دولت‌های گذشته بر دوش این دولت، عدم تأمین کافی زمین در مناطق شهری، عدم تأمین

مانع جدی در راستای حفظ و تحکیم امنیت ملی است. لازم به توضیح است تداوم وضعیت سابق به دلیل انباشته شدن تعهدات دولت‌های مختلف، نارضایتی برخی افراد و خانوارها را به دلیل شرایط تورمی حاکم بر اقتصاد با خود به همراه داشته است. در دولت سیزدهم شعار داده‌شده مبنی بر ساخت 4 میلیون مسکن در دوران ریاست، امید به پیشرفت اساسی در این حوزه را قوی‌تر کرده بود، اما متأسفانه بررسی عملکرد سه‌ساله دولت سیزدهم نیز نمایان‌کننده مشکلات فراوان در این عرصه و کاهش سرعت اجرای این تصمیم در کشور است. این موضوع با کاهش اعتماد مردم به سیاست‌گذاری‌ها و برنامه‌ها منجر به عدم پیشرفت امور می‌شود و در نتیجه، تهدیدی جدی برای امنیت اقتصادی و ملی خواهد بود. اتخاذ برخی سیاست‌ها از جمله اعطای تسهیلات در قالب طرح ودیعه مسکن روستایی و نیز مسکن خودمالکی از جمله اقداماتی است که افزون بر افزایش رفاه خانوارها و برداشتن گامی مثبت در راستای خانه‌دار شدن آن‌ها، می‌تواند از تداوم مهاجرت افراد به کلان‌شهرها و مشکلات حاشیه‌نشینی بکاهد. این موضوع در سطح کلان، امنیت اقتصادی و ملی کشور را تقویت می‌کند.

نتیجه‌گیری و پیشنهاد راهکارها

اختصاص سهم بالای 52 درصد از هزینه‌های غیرخوراکی در سبد هزینه‌ای خانوارهای شهری به بخش مسکن موجب شده است تا اهمیت تأمین مسکن و جلوگیری از افزایش فشار اقتصادی به



نگاه بخشی‌نگری و جمع‌آوری آمار رسمی این زمین‌ها، زمینه کاهش قیمت آن‌ها و در اختیار گذاشتن آن‌ها برای انبوه‌سازان در راستای طرح‌های ملی «پس از بررسی‌های آمایش سرزمین» فراهم شود.

- **کاهش بنگاهداری بانک‌ها در عرصه مسکن:** یکی از عواملی که متأسفانه در سال‌های متمادی منجر به افزایش قیمت مسکن شده است، بنگاهداری بانک‌ها و ورود آن‌ها به حوزه مسکن و خریدوفروش ملک و زمین است. از آنجاکه حاشیه سود در ساخت‌وساز بخش مسکن بسیار بالاست، این موضوع موجب جذابیت این بازار برای بانک‌ها و دیگر سازمان‌ها شده است. در این میان، تعهدات بانک‌ها به مردم مبنی بر پرداخت سود سپرده موجب شده است تا بانک‌ها به دلیل کاهش سود در دیگر فعالیت‌های اقتصادی، به خرید ملک و زمین روی بیاورند تا افزون‌بر پرداخت تعهدات خود به مشتریان، درآمد بالایی نیز کسب کنند. پیشنهاد می‌شود با رصد دارایی‌های بانک‌ها و اعمال قوانین مالیاتی و نظارتی سخت و ضمانت اجرای قوی، تا اندازه زیادی از پیشرفت این موضوع جلوگیری کرد.

- **به‌کارگیری سند آمایش سرزمین در ساخت مسکن:** با توجه به اینکه ساخت مسکن یکسان در تمام نقاط کشور به دلیل تنوع فرهنگی و اقلیمی نمی‌تواند در بعضی موارد گره از مشکلات خانوارها باز کند، پیشنهاد می‌شود با سرلوحه قرار دادن سند ملی آمایش سرزمین و توجه به شرایط زندگی و فرهنگی افراد ساکن در مناطق مختلف، اقدام به ساخت مسکن در کشور کنیم. برای مثال، اعطای یک

مالی مطلوب توسط بانک‌ها، نقش پررنگ دولت در حوزه ساخت مسکن و... نتوانست شعار اصلی خود را که ساخت ۴ میلیون مسکن در چهار سال بود، به مرحله اجرا درآورد. هرچند در برخی زمینه‌ها مانند مسکن خودمالکی اقدامات شایسته‌ای صورت گرفت، اما به دلیل عدم حمایت‌های لازم توسط سیستم بانکی کشور شاهد عدم موفقیت کامل اجرای این اقدام در کشور بوده‌ایم. از این‌رو با هدف بهبود وضع بازار مسکن در کشور، برخی راهکارها به شرح زیر ارائه می‌شود.

- **ایجاد ستاد مدیریت ملی زمین:** از آنجاکه طبق برآوردهای صورت‌گرفته سهم ارزش زمین در قیمت تمام‌شده مسکن بالغ بر ۷۰ تا ۹۰ درصد است، چنانچه قیمت زمین کاهش یابد می‌توان انتظار داشت قیمت مسکن روند نزولی به خود گیرد. این موضوع زمانی تحقق می‌یابد که با ایجاد ستاد مدیریت ملی زمین به‌عنوان مرجع تصمیم‌گیر و جمع‌آوری‌کننده، قیمت تمام‌شده مسکن به قیمت حقیقی آن نزدیک شود؛ زیرا فقدان این ستاد در کشور باعث شده تا هریک از سازمان‌ها و نهادهای دولتی، دارایی‌های خود را که به شکل زمین است جزو اموال آن نهاد بدانند و مانع دخل و تصرف هر نهاد یا بخش دیگری شوند. هرچند برخی قوانین به‌منظور سلب این اختیارات از سوی سازمان‌های مربوط وضع شده است، اما به دلیل نداشتن ضمانت اجرای قوی تاکنون موفقیت چندانی در این حوزه مشاهده نشده است. پیشنهاد می‌شود با راه‌اندازی ستاد مدیریت ملی زمین و تنفیذ اختیارات لازم به این ستاد، با جلوگیری از

منابع

- مرکز آمار ایران
 - <https://www.cbi.ir/>
 - <https://amar.org.ir/>
 - <https://dolat.ir/detail/216953>
 - <https://farsnews.ir/Economy/159895720400327403>
 - <https://dolat.ir/detail/450174>
 - isna.ir/xdR9VK
 - <https://persiansize.com/news/?p=6482>

واحد آپارتمان به خانواری که به شغل دامداری و... مشغول است، با شرایط زندگی این خانوار همخوانی ندارد. می‌توان گفت تنوع در ساخت و مدل‌های مختلف تا اندازه زیادی به تعادل در بازار مسکن و رضایتمندی افراد کمک می‌کند. از سوی دیگر، بی‌توجهی به انتخاب مکان مناسب برای اجرای طرح‌های 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 کرد.

- کاهش نقش دولت در ساخت مسکن: با توجه به اینکه دخالت‌های مالی دولت در هر حوزه‌ای به جز تأمین کالاهای عمومی محل مناقشه و در برخی موارد فسادزاست، اجرای طرح‌هایی مانند برنامه ملی جهش مسکن که نیازمند تأمین مالی بالاست، مستلزم ارائه برنامه‌ای مدون با ضمانت اجرای قوی است. در این میان، استفاده از توان بخش‌های خصوصی و عمومی غیردولتی مانند سازمان بازنشستگی، شرکت‌های تولیدی بزرگ و... گزینه خوبی برای ورود به این عرصه است. پیشنهاد می‌شود با ایجاد برخی بخشودگی‌ها یا جذابیت‌ها در این بخش، زمینه ورود بخش خصوصی و عمومی غیردولتی را فراهم آوریم و همچنین، با افزایش طرح‌های ساخت مشارکتی، نقش دولت را به‌عنوان مجری اصلی اجرای طرح‌های ساخت مسکن کاهش دهیم.

