

موسسه توسعه و آینده نگری

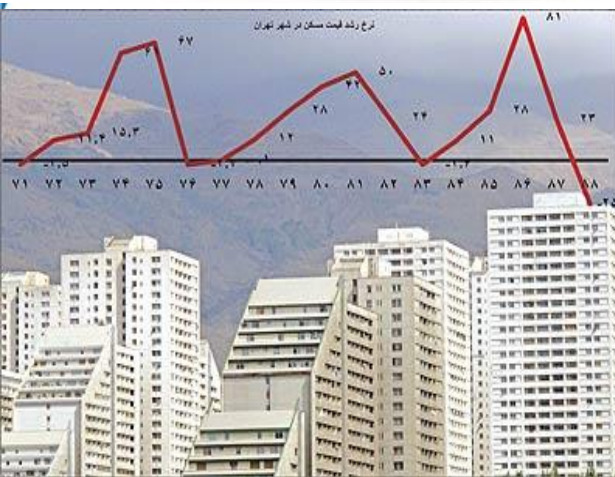
ارزیابی طرح مسکن ملی

حجت‌اله میرزائی

عضو هیات علمی دانشکده اقتصاد

دانشگاه علامه طباطبائی

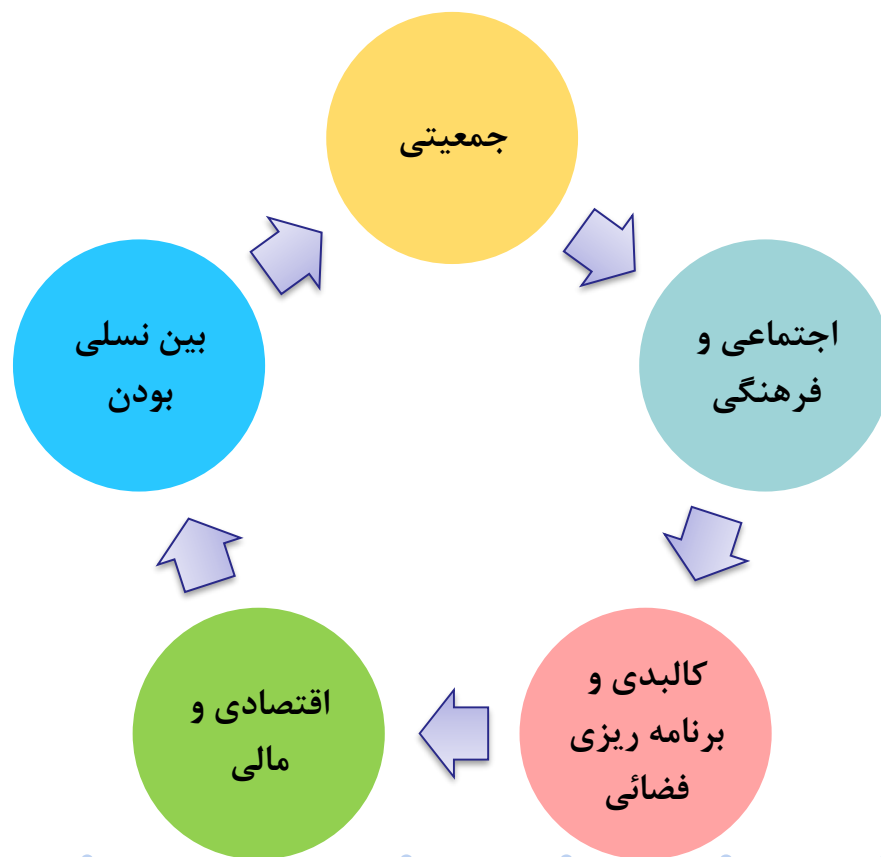
مهرماه ۱۴۰۱



حسرت کتب بدو بیخ کرم

حسرت کتب بدو بیخ کرم

وجوه چندگانه مساله مسکن



پیچیدگی مساله مسکن

مسکن در سطح کلان و خرد

دلالت های سیاسی

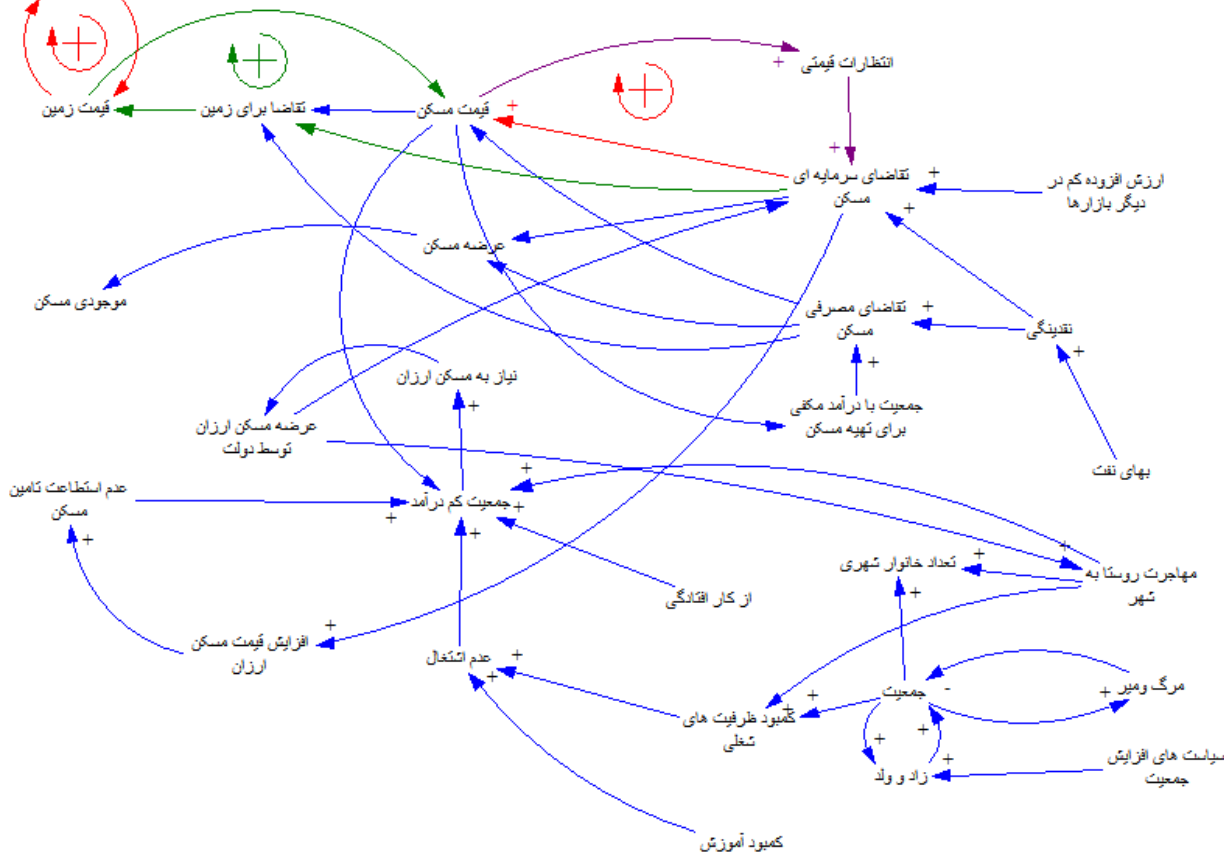
پیچیدگی مساله مسکن

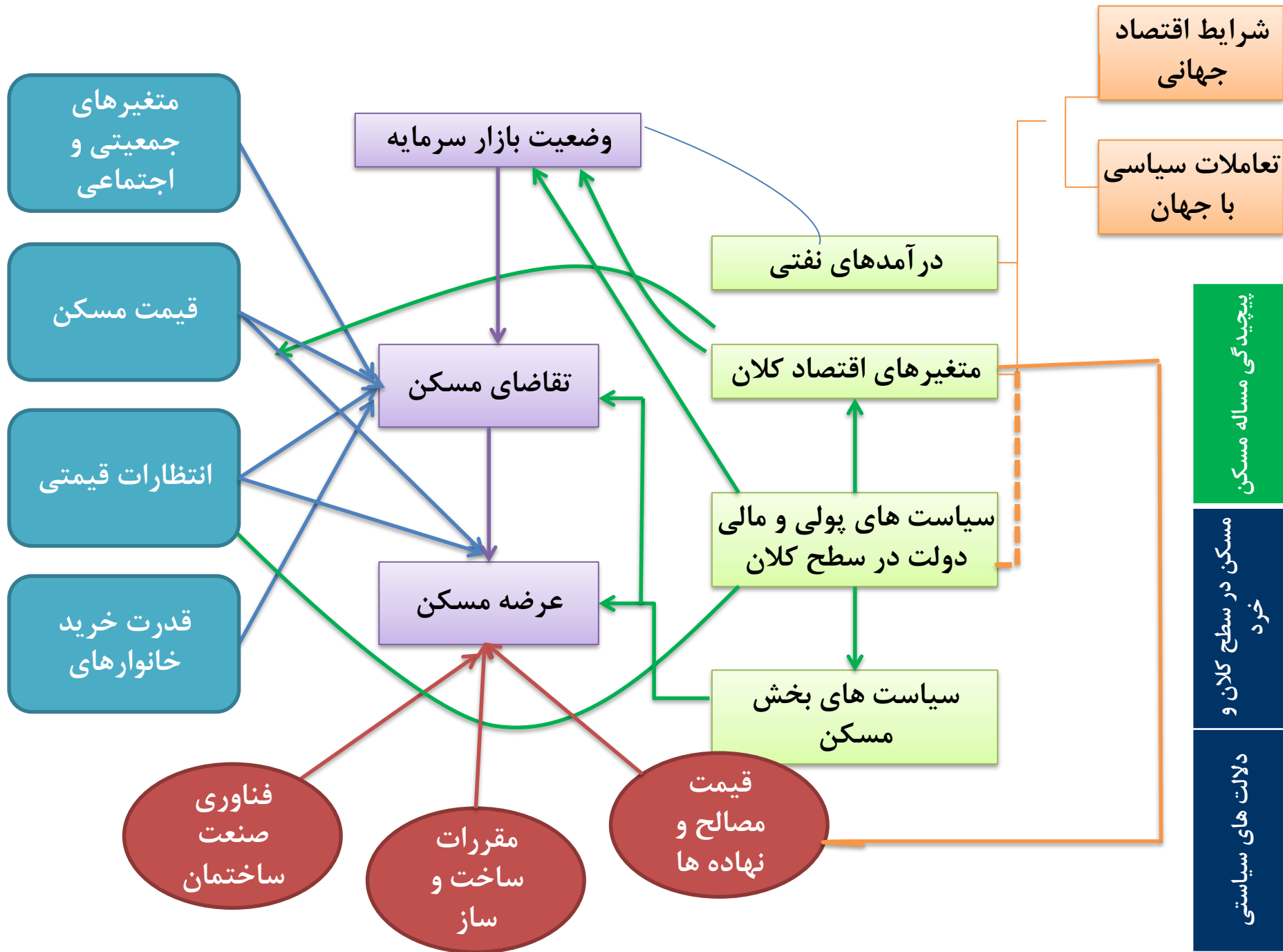
پیچیدگی مساله مسکن

مسکن در سطح کلان و خرد

دلالت های سیاستی

رقابت بین عوامل خصوصی و دولتی برای مالکیت زمین





ویژگی های کالای مسکن

بادوام

نیاز به وام بانکی

ناهمگن

وابستگی به زمین بعنوان نهاده ای غیر متحرک و تجدید ناپذیر

ساکن و غیر متحرک («بازار مسکن، یک بازار محلی» است).

هزینه های نسبتا بالای جابجائی

وجوه اهمیت مسکن (خرد)

۱. سهم بالای مسکن و ساختمان از ثروت خالص خانوارها
۲. سهم بالای مخارج مسکن در کل مخارج خانوارها
۳. با ثبات ترین دارائی
۴. ارتباط وثیق با اشتغال و سطح درآمد خانوارها
۵. ارتباط وثیق با ساختار و ترکیب خانوارها
۶. مولفه ای بسیار تعیین کننده در ساختار توزیع درآمد و دارائی خانوارها
۷. مسکن کالای گران قیمتی است که خرید آن مستلزم اخذ وام از سیستم بانکی است.

نیازهای تبعی مسکن

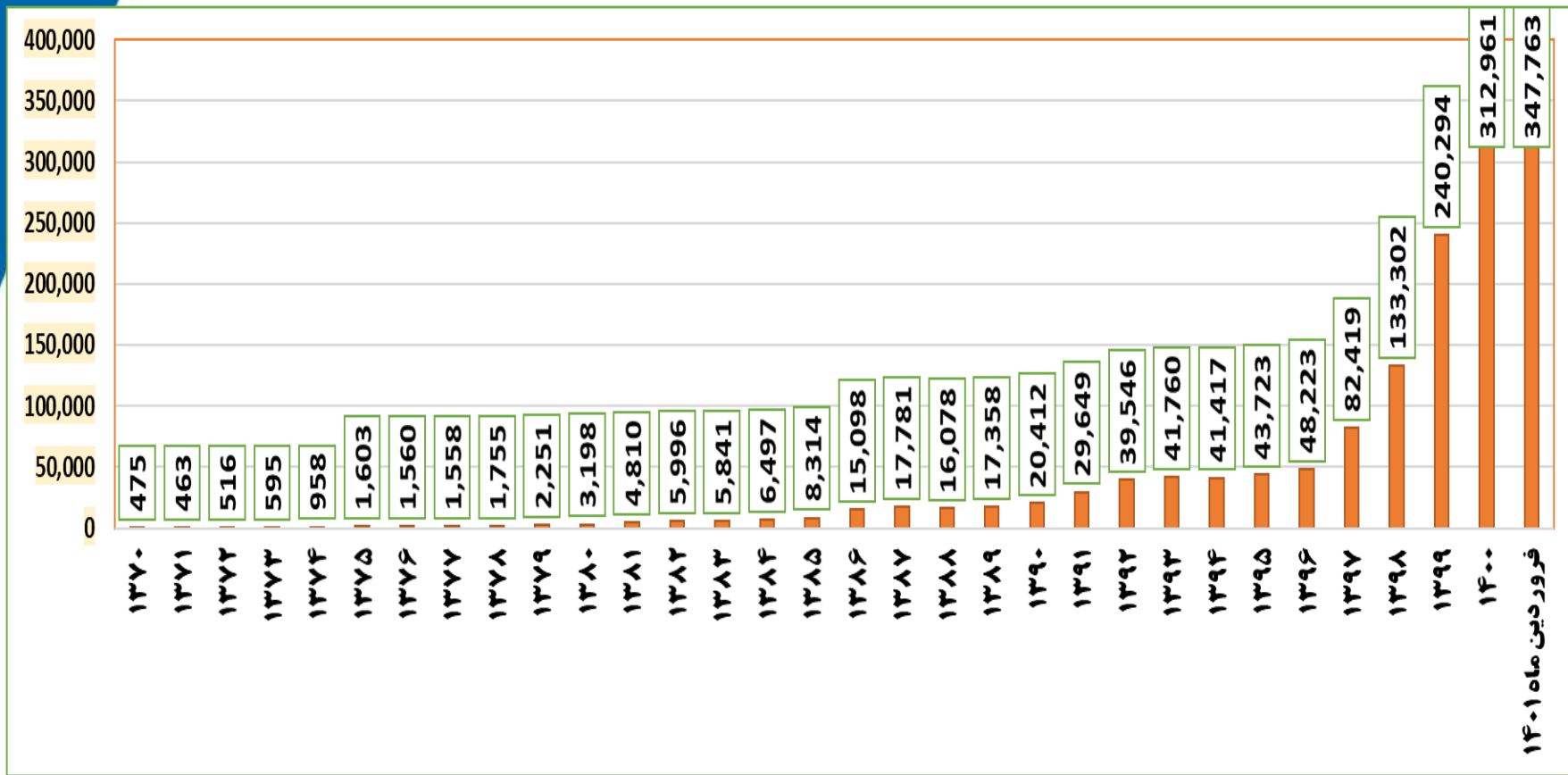
تامین مسکن شایسته پیوند وثیق و غیرقابل گریزی با تامین نیازهای فردی و اجتماعی (درون و بیرون از واحد مسکونی) خواهد داشت و در برنامه ریزی و طراحی شهری، تامین این نیازها متناسب با سطوح مختلف فضائی مورد توجه جدی قرار می گیرد.

عدم دسترسی کافی به این عوامل، هریک گونه ای از فقر و نابرابری شهری را رقم خواهد زد و آثار و پیامدهای سوئی هم بر خانوار و هم محیط اجتماعی هم در سکونت گاه ها و هم زیستگاه های بزرگ و کوچک مرتبط با آن در کوتاه و بلند مدت خواهد داشت و بخش بزرگی از این آثار، غیرقابل جبران خواهد بود.

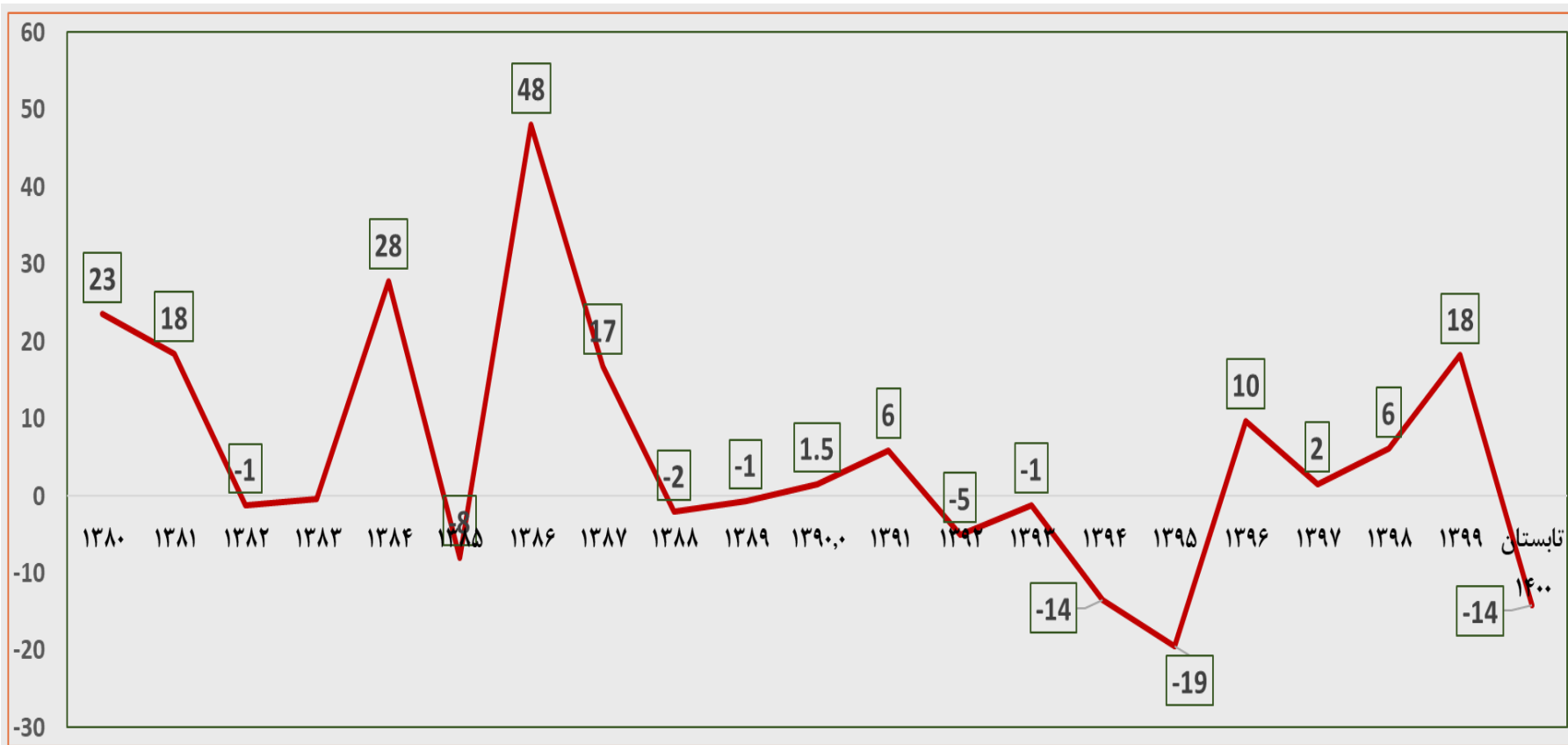
نیازهای اساسی سکونت

- ❖ آب آشامیدنی سالم ، شبکه دفع فاضلاب، برق، گاز، مخابرات و سیستم جمع آوری و دفع زباله
- ❖ شبکه معابر داخلی، شبکه حمل و نقل درون شهری و برون شهری و توقفگاههای عمومی
- ❖ مراکز تامین خدمات اجتماعی و فرهنگی مورد نیاز و ضروری (مراکز فعالیت ها و مناسک عبادی و مذهبی و ...)
- ❖ مراکز خدمات اداری (مراکز انتظامی و امنیتی، ...)
- ❖ مراکز بهداشتی و درمانی
- ❖ مراکز آموزشی
- ❖ مراکز تجاری و تامین نیازهای روزمره، هفتگی، ماهانه و سالانه
- ❖ مراکز فعالیت و اشتغال و کسب درآمد
- ❖ فضای سبز

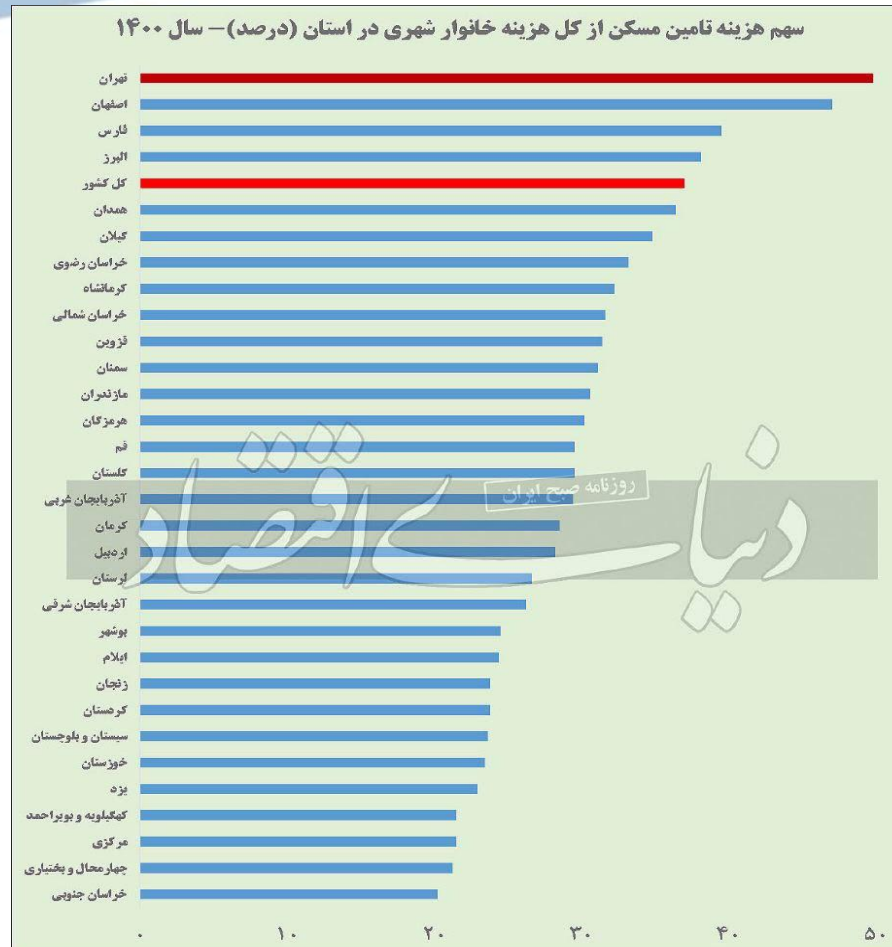
روند متوسط قیمت معاملاتی مسکن در تهران (هزار ریال) (فروردین ۱۴۰۱ - ۱۳۷۰)



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



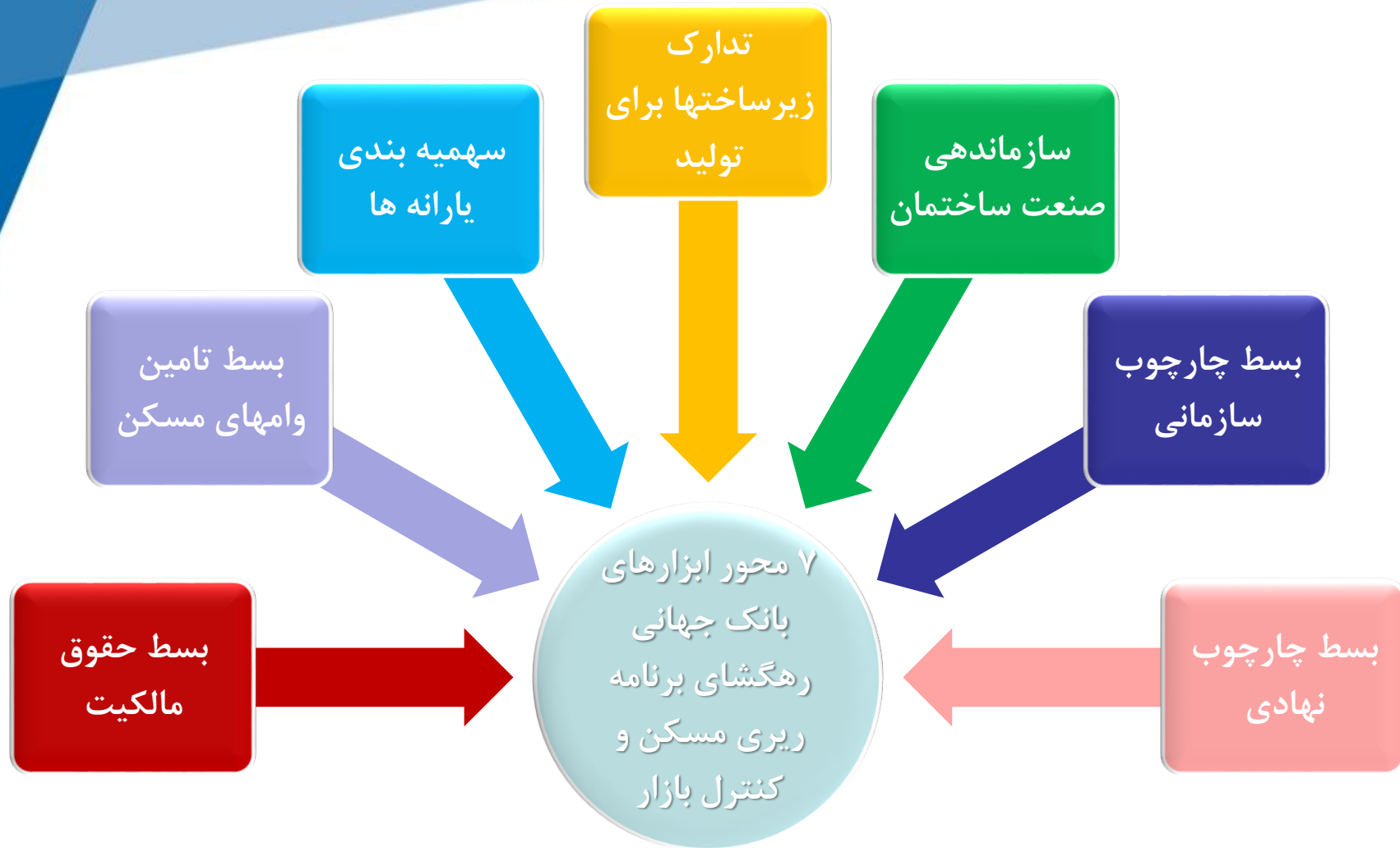
سهم هزینه مسکن از هزینه های کل خانوارها در استانهای کشور - ۱۴۰۰



وزن ۵۰ درصدی اجاره بها در هزینه زندگی تهرانی ها به مثابه «خوان هفتم» در مسیر خانه دار شدن است. خانه اولی ها بعد از مواجهه با «تورم مسکن، قدرت ناچیز وام، قسط بالا، کمیوند قابل فروش، گسل متراژ و ناپایداری قیمت»، امکان پس انداز را هم (به خاطر هزینه اجاره) از دست داده اند.

سیاست‌های سیستمی برای تامین مسکن گروه‌های کم درآمد

ابزارها	بایدها	نبایدها
تامین حقوق مالکیت	تنظیم نحوه تصرف زمین گسترش ثبت زمین خصوصی کردن موجودی مسکن عمومی مالیات بر املاک	خارج سازی املاک از تصرف افراد به حکم قانون نهادینه کردن نظام‌های پرهزینه ملی کردن زمین منع معاملات زمین
توسعه نهادها و ابزارهای تامین مالی	اجازه اجاره به بخش خصوصی اجاره به نرخ بازار تاکید بر قوانین سلب حق فک رهن تنظیمات احتیاطی معرفی ابزارهای بهتر برای وام دهی	یارانه بر نرخ بهره تبعیض در مورد سرمایه گذاری مسکن رهنی نادیده گرفتن تحرک منابع نرخ‌های پیش فرض بالا
یارانه‌ها	شفاف سازی یارانه‌ها هدف قرار دادن طبقه کم درآمد یارانه به افراد و نه به مسکن مقید کردن یارانه‌ها به اصلاح	ساخت مسکن عمومی یارانه‌ای یارانه‌های پنهان اجازه این موضوع که یارانه‌ها موجب تغییر قیمت شود کنترل اجاره بها به عنوان یارانه
ایجاد زیرساخت برای توسعه ساختمان‌های مسکونی	هماهنگ سازی توسعه زمین تاکید بر بازیابی هزینه‌ها تدارک بر اساس تقاضا بهبود زیرساخت مناطق زاغه نشین	سو گیری نسبت به بهبود زیرساخت‌ها استفاده از نگرانی‌های زیست محیطی به عنوان دلیلی برای از بین بردن زاغه نشینی
تامین زمین و مسکن	کاهش پیچیدگی‌های تنظیمی ارزیابی هزینه‌های تنظیم از بین بردن انحرافات قیمت از بین بردن کمبودهای مصنوعی	تحمیل استانداردهایی که نمی توان از عهده آنها برآمد نگه داشتن قوانین غیر قابل تاکید طراحی پروژه‌هایی بدون ارتباط با فرم‌های تنظیمی و نهادی
سازماندهی فناوری و سازماندهی ساخت	حذف انحصارگری تشویق ورود بنگاه‌های کوچک کاهش کنترل‌های واردات حمایت از تحقیقات ساختمان	نهادینه سازی تنظیمات مانع رقابت ادامه انحصارات عمومی
توسعه یک چارچوب سیاستی و نهادی برای مدیریت و بهره برداری	متعادل کردن نقش بخش عمومی و خصوصی ایجاد نظامی برای مدیریت جامع بخش مسکن توسعه استراتژی‌های توانمندسازی دیدهبانی عملکرد بخش مسکن	مشغول شدن به تحویل مستقیم مسکن نادیده گرفتن نقش دولت محلی ابقا نهادهای ناپایدار به لحاظ مالی



دستاوردهای کلیدی ملی و جهانی

- ❖ تاکید موکد بر جلب مشارکت و سازماندهی گروه های فقیر و کم درآمد مخاطب برنامه ها
- ❖ توجه به تفاوت های فرهنگی، اقلیمی و اقتصادی و اجتماعی گروه های فقیر در مناطق و نواحی مختلف برای طراحی و اجرای برنامه ها
- ❖ تاکید بر تامین نیازهای اساسی اجتماعی، فرهنگی و تسهیلات شهری
- ❖ پیوند وثیق برنامه های تامین مسکن با برنامه ها و سیاست های آمایش سرزمین و سرمایه گذاری برای اشتغال و فعالیت
- ❖ توجه محوری بر لوازم نهادی به ویژه تامین حقوق مالکیت، اصلاح ساختار توزیع درآمد و دارائی ها و رفع تبعیض های جنسی در برخورداری از مسکن

دستاوردهای کلیدی ملی و جهانی

- ❖ طراحی نظام مند سیاست های طرف تقاضا، طرف عرضه و تامین مالی برای توسعه تولید و بهره برداری شایسته از مسکن
- ❖ شناسائی دقیق ویژگی های اقتصادی و اجتماعی گروه های هدف و هدایت کنترل شده یارانه ها و حمایت های مالی دولتی به سوی آنان
- ❖ شناسائی و بسیج منابع مالی مردمی برای تامین و تجهیز مالی برنامه های تولید مسکن
- ❖ اصلاح و تقویت نقش دولت از اجرا و تولید مسکن به توانمندسازی، تسهیل گری و نظارت قدرتمند بر اجرای برنامه ها و سیاست ها
- ❖ بهره گیری از ظرفیت های موثر بالقوه و بسیار مهم بافت های فرسوده و سکونت گاه های غیر رسمی در مکان یابی تامین مسکن برای گروه های کم درآمد

ملاحظات پیرامون طرح ملی مسکن

- ضرورت بازخوانی دقیق طرح مسکن مهر
- ضرورت بازخوانی دقیق تجارب جهانی
- توجه به ملاحظات و اصول آمایشی
- تاکید بر نقش سیاستگذاری دولت و پرهیز از مداخله غیر ضرور
- بهره گیری حداکثری از ظرفیت های بخش خصوصی و بخش عمومی غیر دولتی
- تمرکز جدی بر اصلاح فناوری های تولید و عرضه مسکن



ملاحظات پیرامون طرح ملی مسکن

- توجه به ملاحظات اجتماعی و فرهنگی محلی و سبک معماری و سبک زندگی اجتماعی
- ضرورت تنوع بخشی به مشوق ها و روش های تامین مالی
- ضرورت بازنگری ضوابط و مقررات تعیین کننده مسکن شهری
- توجه به نیازهای تبعی مسکن
- توجه به هویت شهری و محیط زیست اجتماعی



چند پرسش کلیدی

• هزینه های اجرای طرح، پس از دو سال از اعلام طرح توسط دولت دوازدهم با تورم ۴۰ درصدی برای هر واحد مسکونی و کل طرح چقدر برآورد می شود؟

• تسهیم هزینه ها میان خانوارها، دولت و نظام بانکی یا برخی سازمان های همکار (مانند صندوقهای بازنشستگی و بنگاه های اقتصادی پرکارکن) چگونه خواهد بود؟

• آیا منابع بانک مسکن حاصل از بازگشت افساط وام های مسکن مهر و یا اساسا منابع بانکی کفایت می کند یا خیر؟

• آیا نیازی به ایجاد خط اعتباری تورم زا از سوی بانک مرکزی خواهد بود؟
آیا خانوارهای فقیر و بی مسکن دهک های اول تا سوم در طرح ثبت نام کرده اند و آیا امکان تامین پیش پرداخت ۲۰۰ میلیون تومانی را دارند؟





-
-
-
-
-
-
-
-
-
-



-
-
-
-
-
-
-
-
-
-



-
-
-
-
-
-
-
-
-
-



-
-
-
-
-
-
-
-
-
-



-
-
-
-
-
-
-
-
-
-