



برنامه ملی جهش مسکن؛ چالش ها و راهکارها

پرویز آقایی

مهرماه ۱۴۰۱

سرفصل مطالب

□ چالش های بخش مسکن در ایران

□ نگاهی به آمارهای جهانی

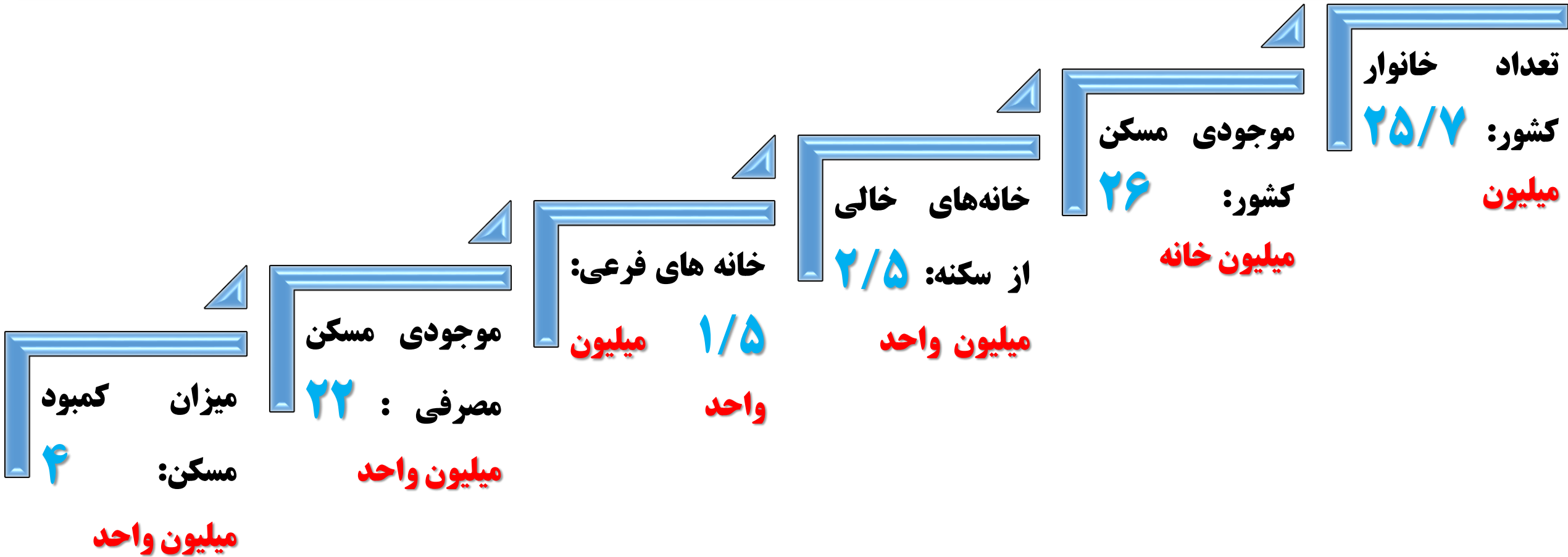
□ عملکرد دولت در طرح جهش تولید مسکن

□ سیاست مطلوب



چالش‌های
هفتگانه کشور در
بخش مسکن

کمبود مسکن (در شرایط فعلی)



❖ **حدود ۲۰ درصد** از موجودی مسکن کشور ارزش مصرفی ندارد.

❖ با توجه به تورم بخش مسکن و عدم استطاعت مالی مردم؛ خانه های خالی در آینده افزایش خواهد یافت.

❖ در این برآورد مسکن برای زوج های جوان در نظر گرفته نشده است (برای ۵ سال آینده ۱.۵ میلیون واحد)

کیفیت مسکن (۱- بافت فرسوده)

سالیانه ۴ درصد نوسازی علی رغم هدف گذاری ۱۰ درصدی

بافت فرسوده غالباً پایگاه طبقه متوسط

۱۲ تا ۱۵ میلیون نفر ساکن بافت فرسوده

۴۹۸ شهر درگیر بافت فرسوده به شکل گسترده

استان	بافت فرسوده به هکتار	استان	بافت فرسوده به هکتار
آذربایجان شرقی	۵۸۰۰	قزوین	۵۰۰
آذربایجان غربی	۳۰۶۳	سمنان	۳۵۷
اردبیل	۹۶۳	سیستان و بلوچستان	۵۹۰۰
البرز	۲۰۰۰	کردستان	۳۲۶۲
اصفهان	۱۴۰۰	کرمان	۵۴۲۹
ایلام	۱۰۳۵	کرمانشاه	۱۲۰۰
بوشهر	۱۶۸۵	کهگیلویه و بویر احمد	۳۲۰۰
تهران	۳۲۶۸	گلستان	۱۳۰۰
چهارمحال و بختیاری	۱۰۹۲	گیلان	۲۳۶۰
خراسان شمالی	۷۰۰	لرستان	۷۸۱
خراسان جنوبی	۴۹۱	مرکزی	۲۰۰۰
خراسان رضوی	۲۲۹۲	مازندران	۴۸۰۰
خوزستان	۱۳۴۱۷	همدان	۴۵۰۷
زنجان	۹۹۹	هرمزگان	۳۰۷۲
فارس	۱۸۰۰	یزد	۵۲۳۸
قم	۴۱۳۳	مجموع	۸۸۰۰۰

کیفیت مسکن (۲- حاشیه نشینان)

برآورد جمعیت حاشیه
نشینان: حداقل ۱۱ میلیون
نفر

پایگاه اقتصادی: **کاملاً**
محروم

مساله اصلی: **به حساب**
نیامدن در نظام برنامه
ریزی

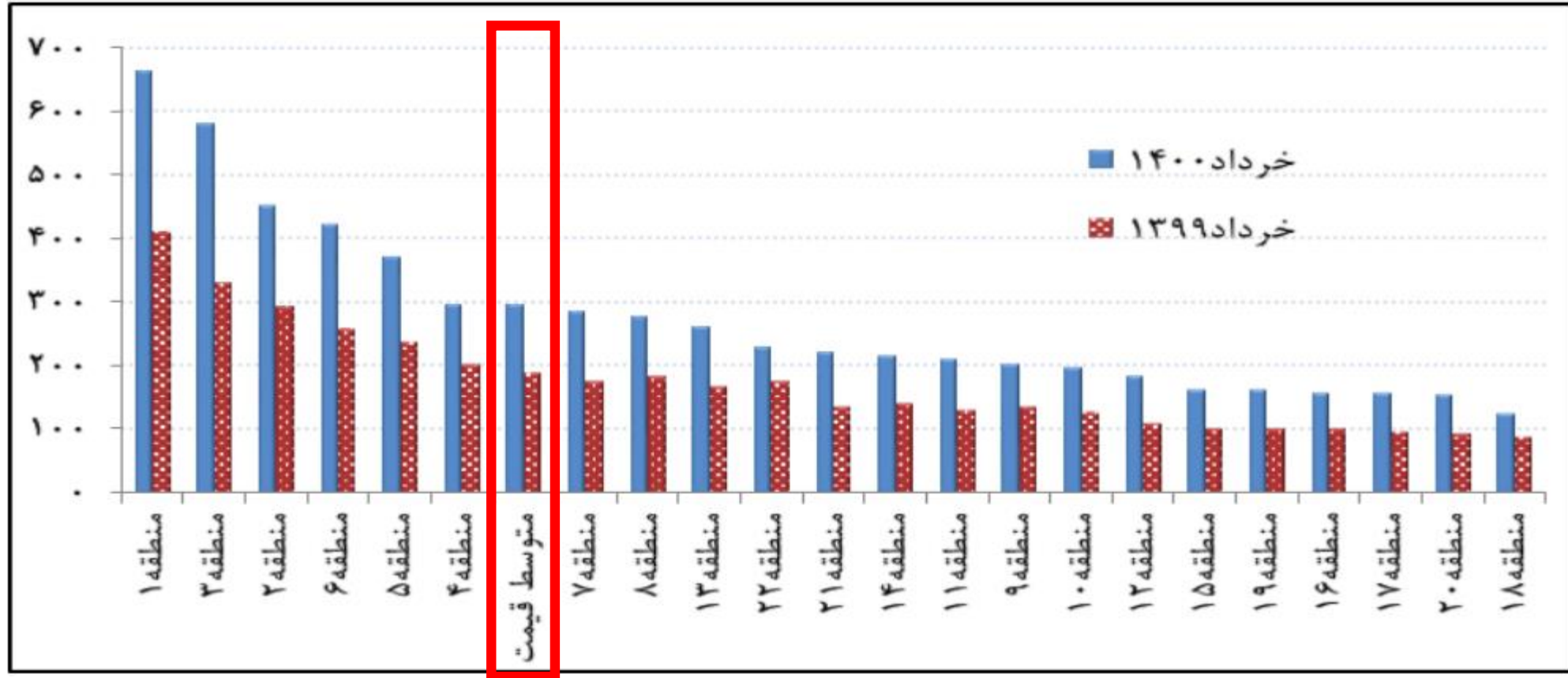
محدوده استقرار: **غالباً**
مناطق محروم شهری و
پیرامونی شهر

- ❖ بیش از ۱۵ درصد از جمعیت شهری کشور را حاشیه نشینان شکل می دهند.
- ❖ در نواحی حاشیه نشین مسائل کالبدی در کنار مسائل اقتصادی، اجتماعی، زیست محیطی، امنیتی و مدیریتی تجمع شده است.
- ❖ عدم مالکیت مسکن و نبود سند رسمی از زیربنایی ترین مسائل این نواحی است.

قیمت مسکن

متوسط قیمت روز تهران: هر متر **۴۵ میلیون تومان**

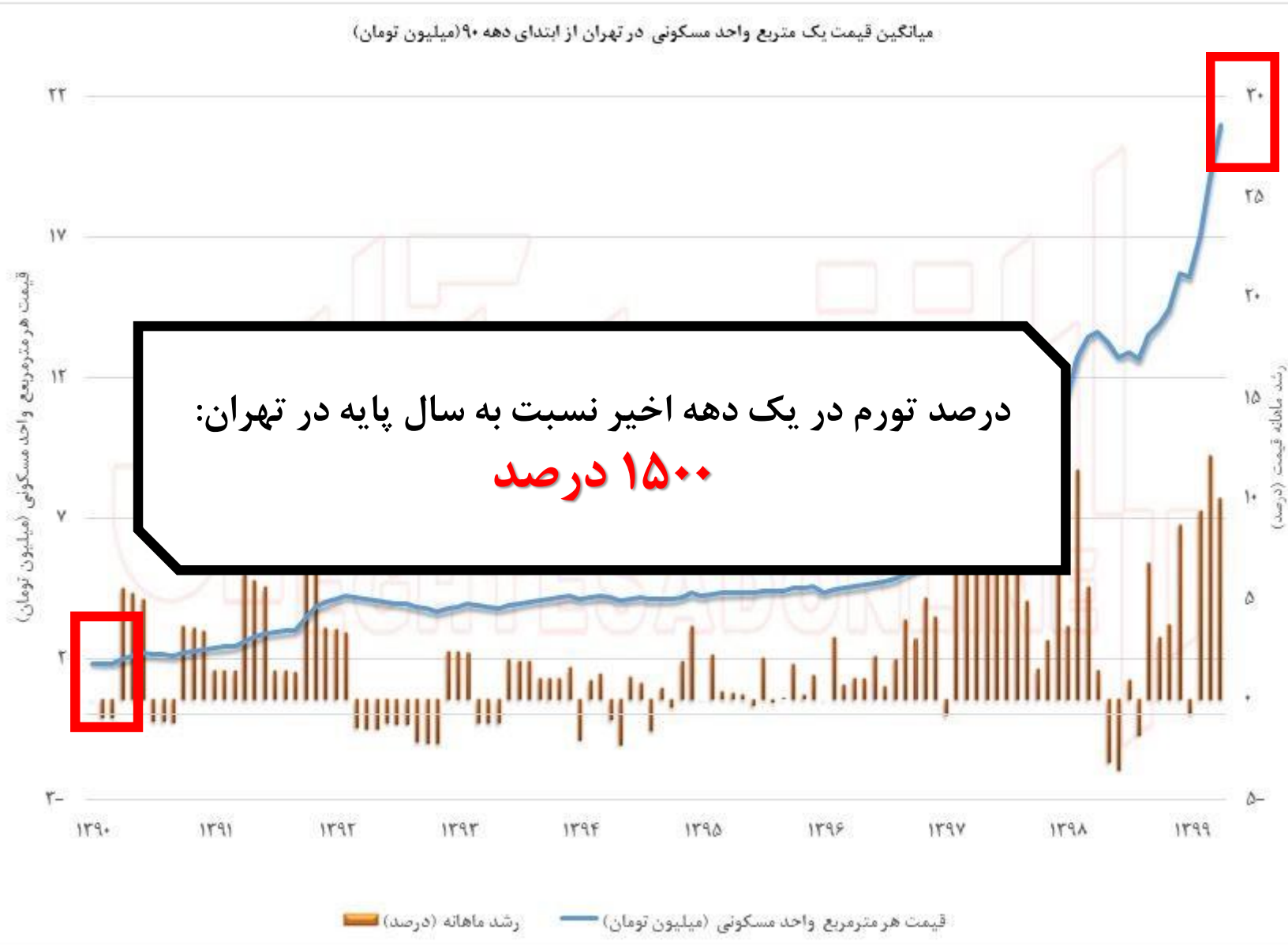
این دوره انتظار برای کل کشور نیز صادق است



دوره انتظار خرید مسکن: **۱۱۰ سال** بدون در نظر گرفتن سبقت تورم مسکن از درآمد

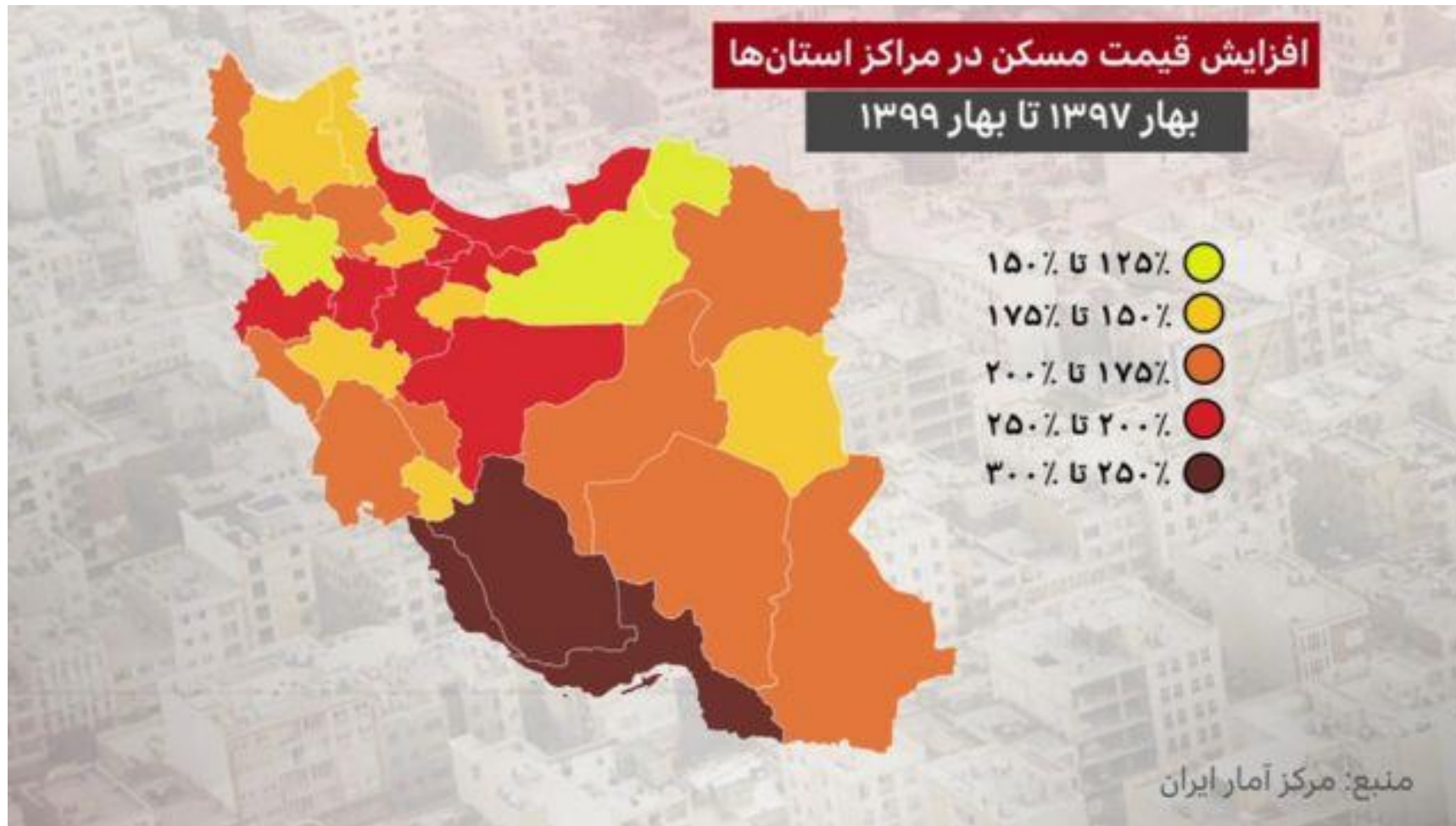
تورم مسکن

میانگین قیمت یک مترمربع واحد مسکونی در تهران از ابتدای دهه ۹۰ (میلیون تومان)



تورم مسکن

پیشی گرفتن تورم مسکن از تورم عمومی کشور (نرخ تورم عمومی کشور سال‌های ۹۷ و ۹۸ به ترتیب ۳۱,۲ درصد و ۴۱,۲ درصد بوده است)



توزیع مسکن

نابرابری در شاخص های توزیعی مسکن کشور به نفع گروه های درآمدی بالا و اقدامی برخلاف قانون اساسی

متوسط	دهم	نهم	هشتم	هفتم	ششم	پنجم	چهارم	سوم	دوم	اول	دهک
۱۲	۴.۵	۷.۳	۹	۱۰	۱۱	۱۶	۱۸.۹	۲۱.۲	۲۵	۳۶	شاخص دسترسی به مسکن* (سال)
۳۳.۲	۲۴	۲۶	۲۷	۳۰	۳۱	۳۶	۳۵	۳۸	۴۴	۴۳	خانوارهای فاقد مسکن ملکی (درصد)
۱۳۱۰	۶۳۷۳	۳۱۶۰	۲۲۶۷	۱۷۲۶	۱۲۹۰	۸۸۵	۵۸۲	۴۰۳	۳۲۱	۲۲۶	توان مالی با احتساب تسهیلات (میلیون ریال)
۶۹	۳۳۵	۱۶۶	۱۱۹	۹۱	۶۸	۴۶	۳۱	۲۱	۱۷	۱۲	توان تملک (مترمربع)
۳۴	۲۵	۳۱	۳۲	۳۳	۳۴	۳۵	۳۶	۳۷	۳۸	۴۰	سهم مسکن در بودجه خانوار (درصد)

رانت مسکن

واحدهای خالی از سکنه:

۲.۵ میلیون

حداقل میزان رکود

سرمایه: ۵ برابر بودجه

کل کشور در سال

۱۴۰۰ (بیش از ۴ میلیون

میلیارد)

رانت سالیانه: ۲ برابر

بودجه کل کشور

محل اصلی رانت:

کلانشهرها و شهرهای

نیازمند به مسکن مصرفی

❖ بازتولید سود بدون تولید و کار اجتماعی

❖ ضربه به اقتصاد ملی، نظام و مردم

❖ با مدیریت خردمندانه در دوره های گذشته؛ این سرمایه می توانست ۱۲ تا ۱۵ میلیون مسکن

ارزان قیمت به بازار عرضه کند و مساله مسکن در ایران تا حدودی حل شود.

انحصار مسکن

انحصار توزیعی

عدم پاسخگویی بازار به نیاز
محرومین

بیش از **۸۰ درصد** مسکن
تولیدی کشور برای دهک
های پنجم به بالا است.

احتکار مسکن

تبدیل مسکن به کالای سرمایه ای
و نه مصرفی

از سال ۱۳۸۵ تا ۱۳۹۵ تنها
۴۰ درصد از مساکن به
مصرف کنندگان واقعی
تخصیص یافته است.

قبضه بازار مسکن

اراده یک شبه برای تعیین قیمت
مسکن

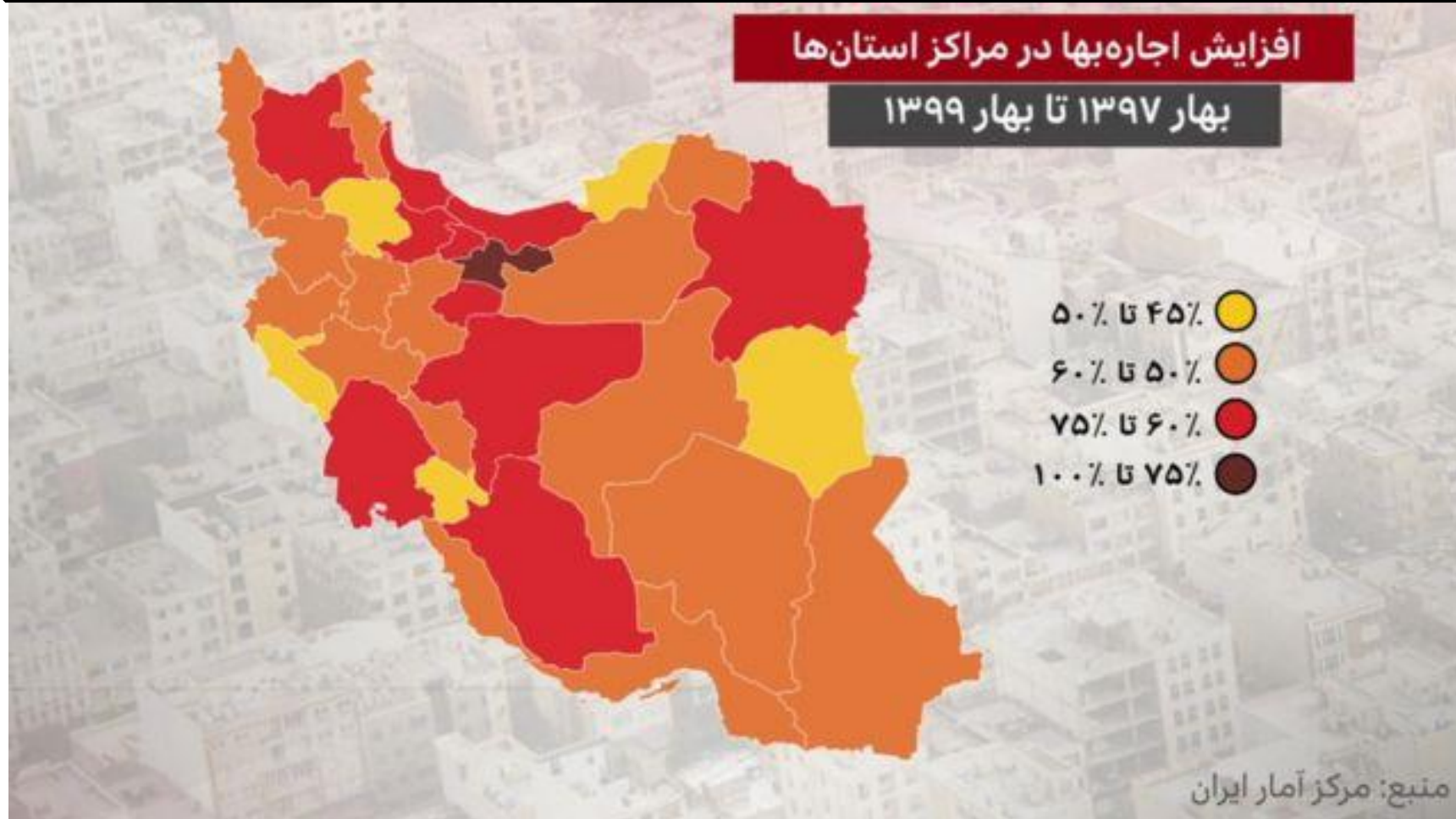
۲۵۰۰ واحد در انحصار
یک نفر در شهر تهران

۷۰۰ واحد در انحصار یک
نفر فقط در شهر ری

❖ قانونی برای رویارویی با انحصارات سه گانه مسکن در کشور وجود ندارد.

اجاره مسکن

وضعیت بحرانی ۳۱ میلیون مستاجر و عرض اندام بازار در کنار جای خالی دولت



مستاجرین را به بازار رانتي، انحصاری و سودجو واگذار کرده ایم. چتر حمایتی دولت باید باز شود.

سرفصل مطالب

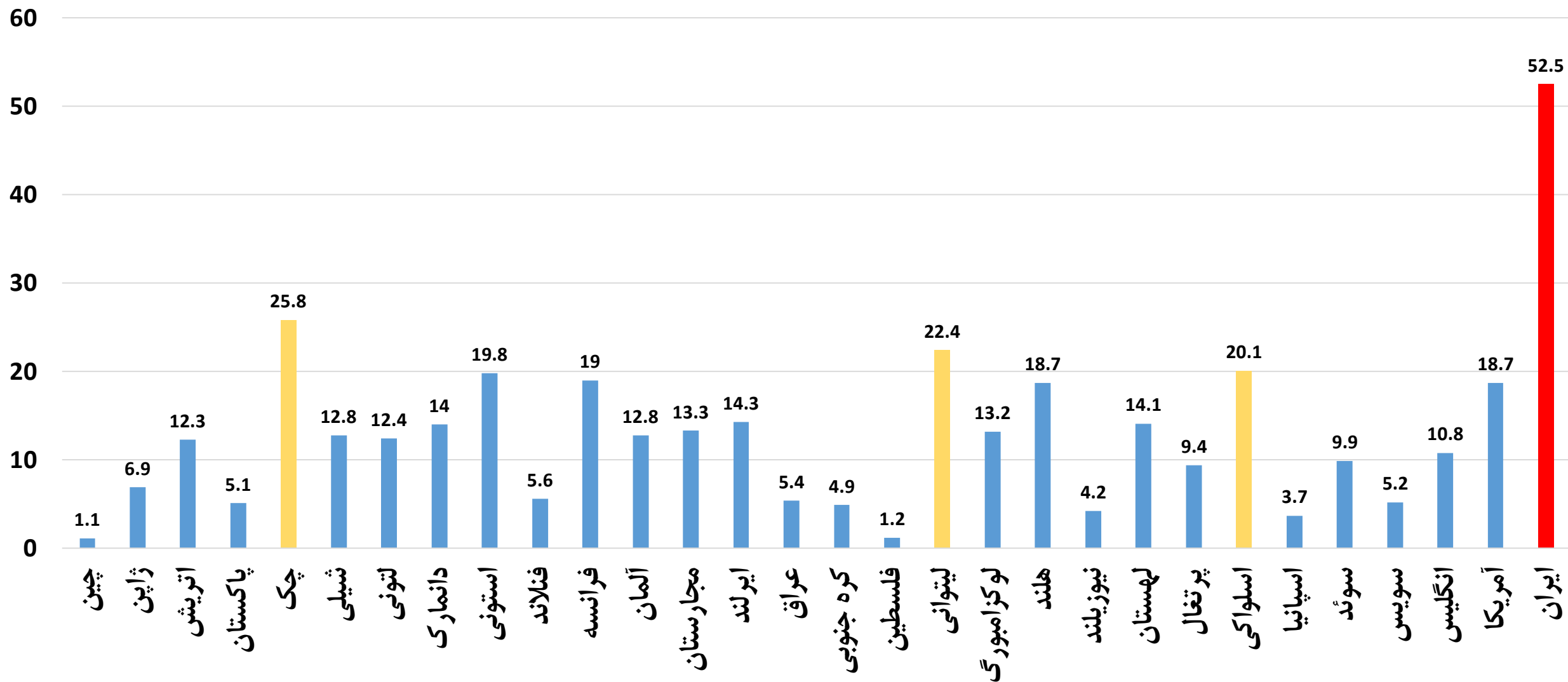
□ چالش های بخش مسکن در ایران

□ نگاهی به آمارهای جهانی

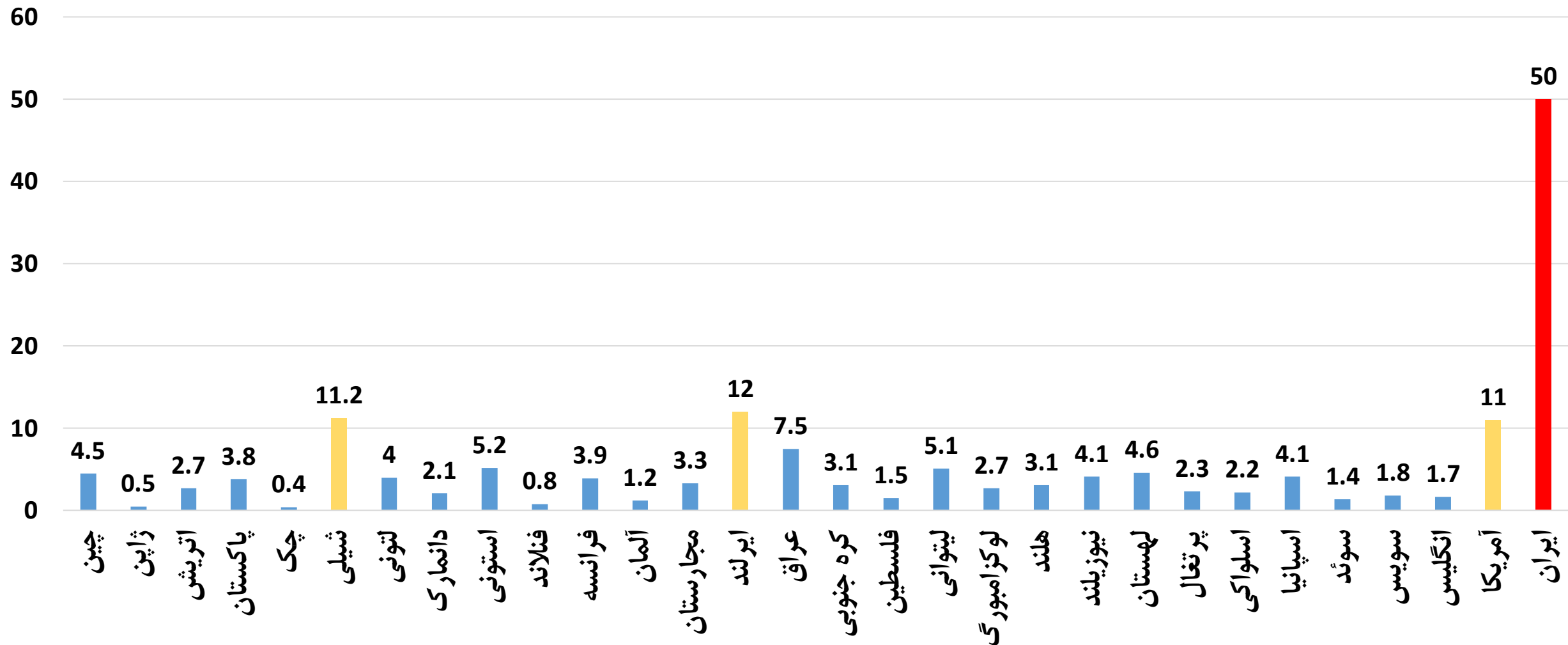
□ عملکرد دولت در طرح جهش تولید مسکن

□ راهکارهای مطلوب

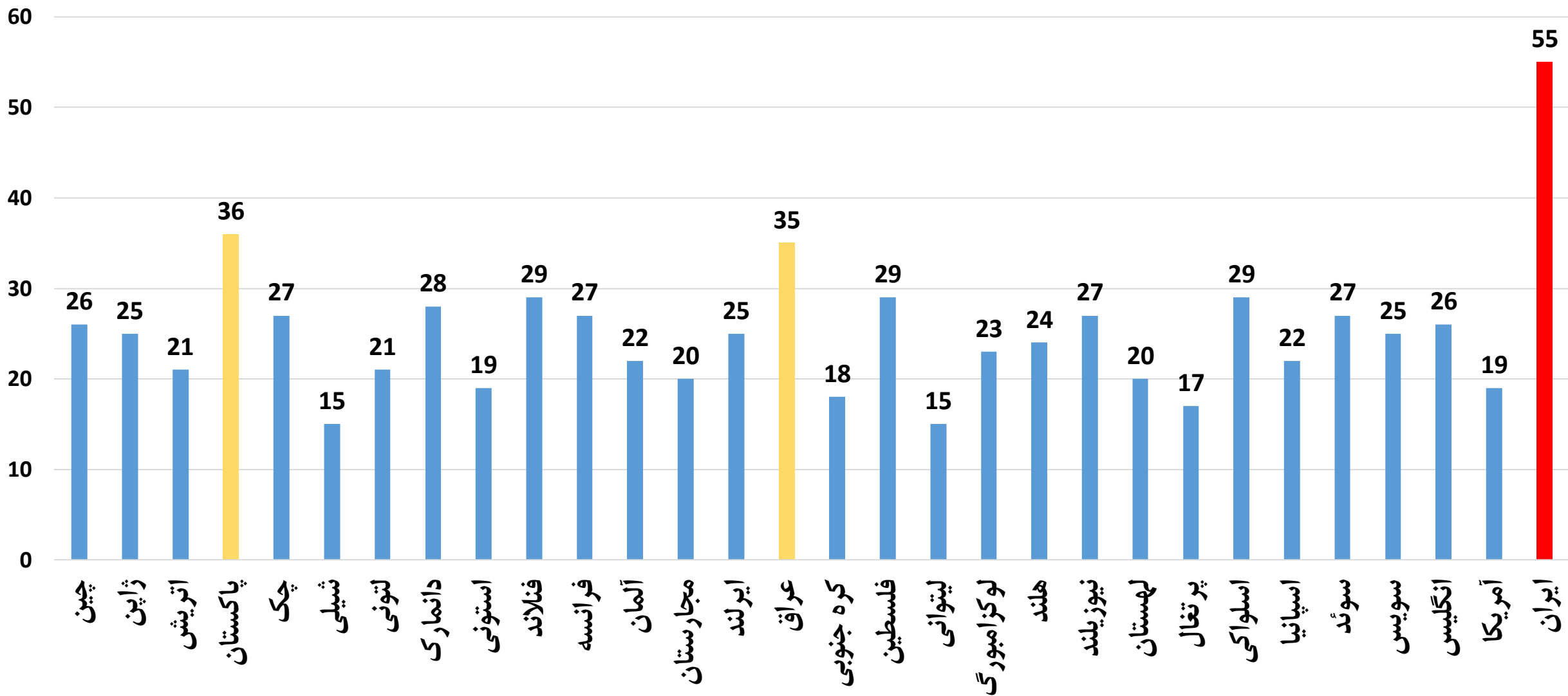
تورم بخش مسکن (سال ۲۰۲۱ به درصد)



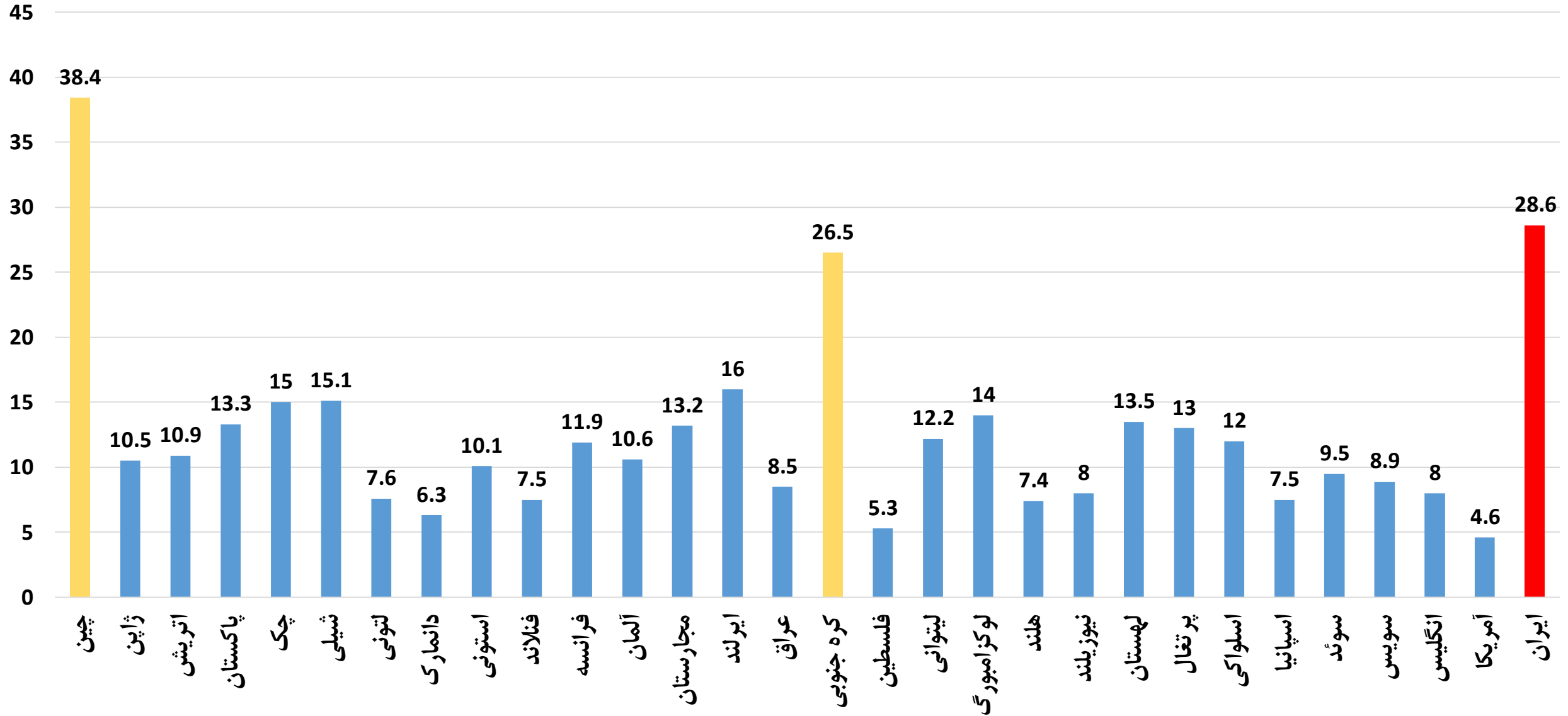
تورم اجاره مسکن در بازار (سال ۲۰۲۱ به درصد)



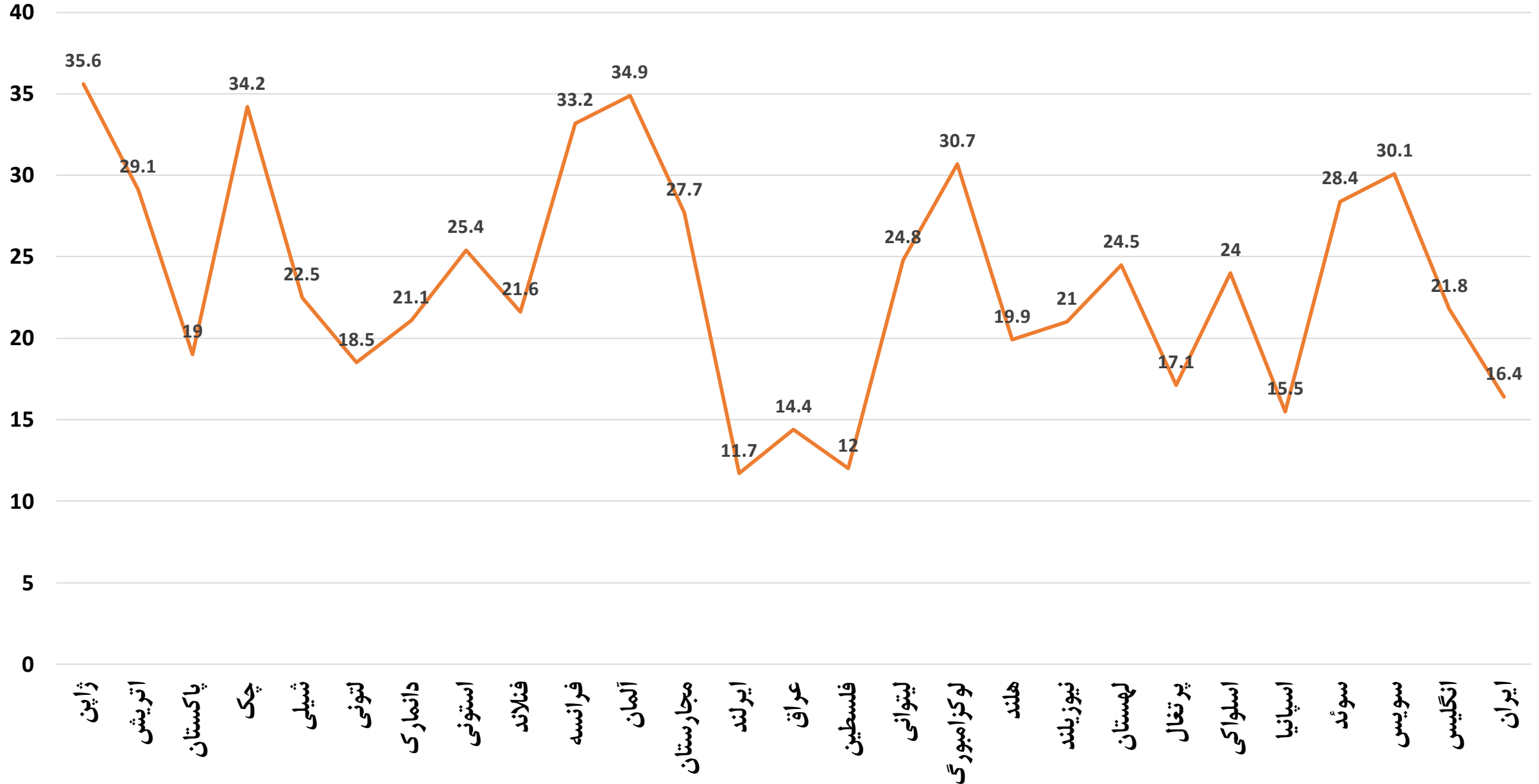
سهم مسکن اجاره ای از هزینه خانوار (سال ۲۰۲۱)



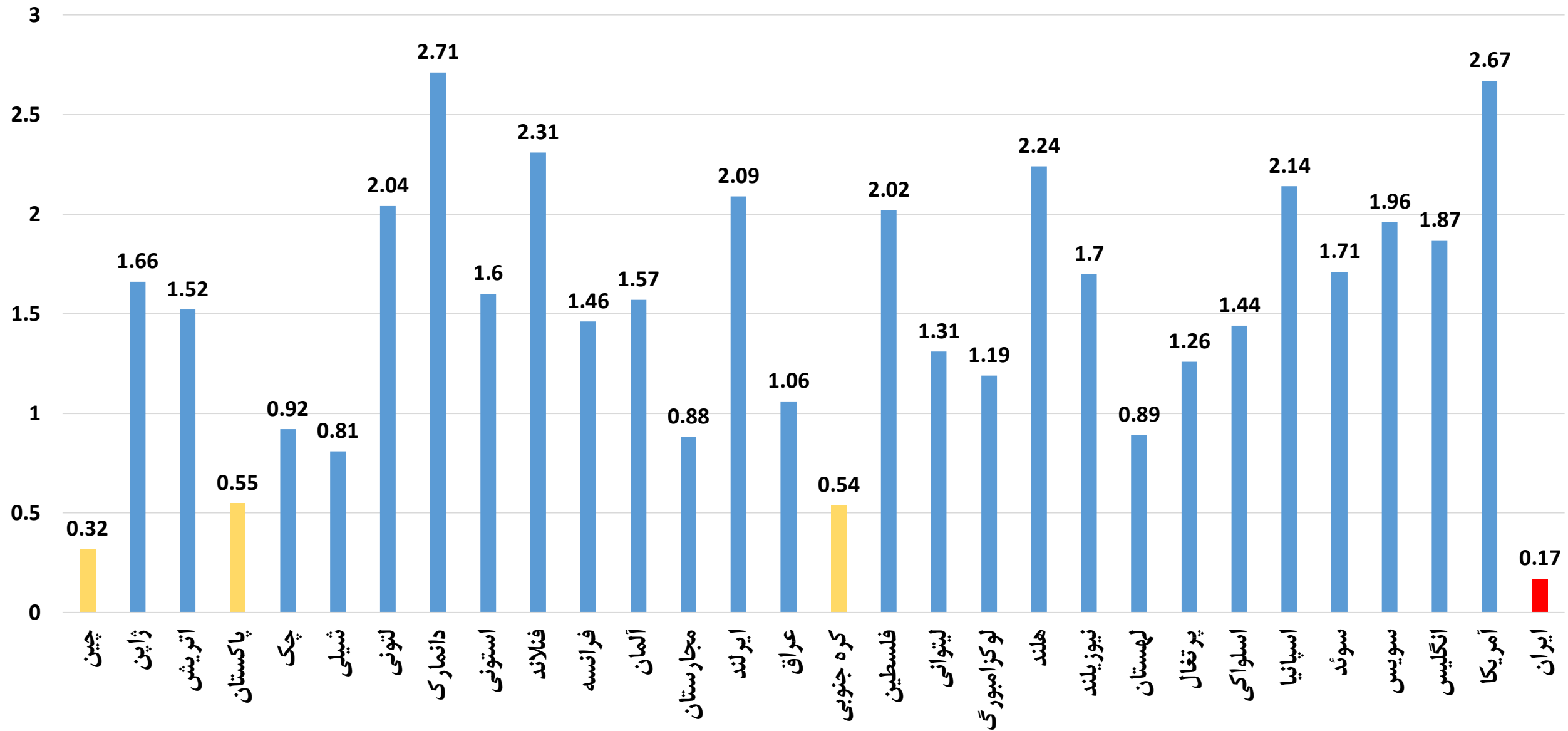
نسبت قیمت مسکن به در آمد (سال ۲۰۲۲) - شاخص دسترسی



نسبت قیمت مسکن به اجاره سالانه



شاخص استطاعت پذیری (سال ۲۰۲۲)



سرفصل مطالب

□ چالش های بخش مسکن در ایران

□ نگاهی به آمارهای جهانی

□ عملکرد دولت در طرح جهش تولید مسکن

□ راهکارهای مطلوب

چالش های اجرایی طرح جهش تولید مسکن

تامین زمین:

* آیا سازمان های دولتی حاضر به واگذاری اراضی درون شهری هستند؟

منابع مالی:

* آیا بانک ها از این قانون تمکین می کنند؟ با توجه به اینکه خود ذینفع هستند.

طرح جهش تولید

توزیع و تخصیص:

* شیوه واگذاری و تخصیص آن به گروه های هدف چگونه است؟ با توجه به آنکه حداقل ۴ میلیون خانوار کاملاً نیازمند در کشور وجود دارد که کمترین منابع مالی را می توانند فراهم کنند.

تامین مصالح:

* ظرفیت تولید مصالح در کشور باید سه برابر شود. آیا این توان وجود دارد؟
خرید این حجم از مصالح تا چه میزان تورم در این بخش را موجب می شود؟

تامین مالی تا مرداد ماه: ۳/۶ درصد

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	۰.۰۰۰۱
ملت	۴۲	۰.۰۰۰۲	پاسارگاد	۲۵.۱۲۵	۰
تجارت	۳۹.۷۵	۰.۰۰۰۶	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	۰.۰۰۰۳	۰
سامان	۱۰.۸۷۵	۰	مجموع	۳۶۰	۱۳

منابع مالی درخواستی از خانواده

توجه توجه

قابل توجه متقاضیان نهضت ملی مسکن

علاوه بر آورده ی متقاضی به مبلغ ۵۱۰ میلیون تومان (علی الحساب) ۳۵۰ میلیون تومان وام اختصاص خواهد گرفت .

پیوست بند ۴: جدول زمان بندی واریزی های سهم آورده متقاضی در طول دوران ساخت

ردیف	شماره قسط	زمان	مبلغ
۱	قسط اول	حداکثر ۱۵ روز پس از دریافت پیمانک افتتاح حساب - صندوق نزد بانک مسکن به نام متقاضی	۴۰۰,۰۰۰,۰۰۰ ریال بابت آورده اولیه (آماده سازی) + ۸۰۰,۰۰۰,۰۰۰ ریال بابت آورده ساخت
۲	قسط دوم	حداکثر سه ماه بعد	۶۰۰,۰۰۰,۰۰۰ ریال
۳	قسط سوم	حداکثر سه ماه بعد	۶۰۰,۰۰۰,۰۰۰ ریال
۴	قسط چهارم	حداکثر سه ماه بعد	۶۰۰,۰۰۰,۰۰۰ ریال
۵	قسط پنجم	حداکثر سه ماه بعد	۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰ ریال
۶	قسط ششم	حداکثر سه ماه بعد	۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰ ریال
۷	قسط هفتم	حداکثر سه ماه بعد	۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰ ریال
۸	قسط هشتم	حداکثر سه ماه بعد	۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰ ریال
۹	قسط نهم	حداکثر سه ماه بعد	۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰ ریال
۱۰	قسط دهم		

مبالغ فوق الذکر علی الحساب بوده و پس از انجام عملیات ساختمانی و اندک پایان کار بر اساس قیمت تمام شده ساخت و متناسب با افزایش زیر بنای پروژه با تایید اداره کل راه و شهرسازی مشخص خواهد شد. به منابع فوق هزینه های آماده سازی - نظارت - اند پروانه ساختمانی - اند پایان کار - بیمه - مالیات - اند صورتجلسه تفکیک - محل آلاچاره - بیمه کیفیت - حقوق استادن و پیمان ساختمان - صدور سند و ... اضافه خواهد شد.

چالش بنیادین: نهضت ملی مسکن برخلاف مصالح ملی است

سیاست‌گذاری و برنامه‌ریزی مسکن باید منطقه‌ای باشد نه ملی

حاکمیت قانون پذیرفته شود

در راستای اسناد بالادستی باشد

از جابجایی جمعیت جلوگیری نماید

در هر مکانی که مساله ایجاد شد باید همانجا به مساله پاسخ داد نه جای دیگر

تنظیم دستوری بازار مسکن استیجاری به عنوان زیربنایی‌ترین اهرم حل بحران مسکن

اجتناب از ساخت مساکن بدون هویت

سرفصل مطالب

□ چالش های بخش مسکن در ایران

□ نگاهی به آمارهای جهانی

□ عملکرد دولت در طرح جهش تولید مسکن

□ سیاست مطلوب

کلان سیاست مطلوب

ایده های حمایتی

- ۱- مداخله حداکثری در دهک های پایین (۱ تا ۳).
- ۲- حمایت حداکثری از دهک های میانی (۴ تا ۷).
- ۳- بهره بردای حداکثری از دهک های بالا (۸ تا ۱۰).

کلان سیاست مطلوب: شناسایی نیاز متقاضیان

مکان گزینی	کلان سیاست	تامین سالانه	منابع خانوار	مجموع نیاز مسکن	الگوی سکونتی
مناطق حاشیه نشین	شهرک موضوعی	۲۵۰ هزار واحد	زمین و خدمات پایه	۲ میلیون واحد	حاشیه نشین
درون شهر	مسکن قابل استطاعت	۱۰۰ هزار واحد	---	۵۰۰ هزار واحد	خانوار معمولی دهک‌های پایین
به ترتیب اولویت در درون شهر، محدوده متصل به شهر، همجوارشهرهای جدید یا در جوار مناطق حاشیه نشین	تخصیص زمین با تسهیلات بانکی	۲۵۰ هزار واحد	دارایی، درآمد، بانک پذیر	۲ میلیون واحد	خانوار معمولی دهک‌های میانی
درون شهر	تسهیلات بانکی یا تخصیص مصالح یارانه‌ای	۲۵۰ هزار واحد	زمین و خدمات پایه، دارایی، درآمد، بانک پذیر	۲ میلیون واحد	بافت فرسوده
---	---	---	---	۶.۵ میلیون واحد	کل گروه های واقعی هدف و نیازمند

قیاس رویکرد فعلی و رویکرد مطلوب

سیاست ها	گروه های هدف	تامین سالانه	کلان سیاست	مکان گزینی
فعلی	طبقه متوسط و بالا و بصورت قطره چکانی برای محرومین	۱ میلیون واحد	ساخت شهرک های جدید	ساخت شهرک های جدید و خوابگاهی با جابجایی شدید جمعیت
مطلوب	اولویت اول: محرومین اولویت دوم: حاشیه نشینان اولویت سوم: مستاجرین اولویت چهارم: طبقه متوسط	۶۰۰ هزار واحد ساخت و ۲۵۰ هزار واحد نوسازی	ارتقای نواحی بدمسکن و ساخت مسکن در درون شهر	درون شهر، حوزه متصل به شهر و مناطق حاشیه نشین بدون کمترین جابجایی جمعیت

سپاس از توجه شما عزیزان