

«جوان» آثار ساخت مسکن در مهار تورم و رشد تولید را واکاوی می‌کند

# سرپناه مردم در حصر زمین

**شکست انحصار و عرضه زمین، موجب تولید و ساخت مسکن و در نتیجه اشتغال‌زایی مستقیم و غیرمستقیم در بخش‌های مختلف اقتصادی می‌شود**

چگونه ساخت مسکن مهار تورم و رشد تولید را به همراه خواهد داشت؟ این سؤال اساسی است که پاسخ به آن را باید در عرضه زمین دانست. کلید حل مشکل تورم و رکود در تولید در همین مهم نهفته است؛ چه آنکه تولید و ساخت مسکن باعث ایجاد اشتغال‌زایی مستقیم و غیرمستقیم در بخش‌های مختلف اقتصادی می‌شود. این بخش از اقتصاد، از طریق ایجاد اشتغال در بخش‌های ساخت و ساز، مصالح ساختمانی، تجهیزات و لوازم خانگی، به ایجاد اشتغال در بخش‌های مختلف صنعتی کشور نظیر سیمان، فولاد، پتروشیمی و… کمک می‌کند. علاوه بر ایجاد اشتغال، تولید و ساخت مسکن بالا با بخش‌های مختلف صنعتی کشور نیز می‌شود.

□ □ □

سال ۱۴۰۲ به نام مهار تورم و رشد تولید نامگذاری شده است. مسئله مهار تورم و رشد تولید هر دو در کنار هم اهمیت بالایی دارد، زیرا در صورت تحقق نیافتن هر مورد، وضعیت اقتصادی کشور تغییری نخواهد کرد. از طرف دیگر اشاره رهبر حکیم انقلاب به مسئله مهار تورم، مهار عوامل مؤثر بر تورم کشور و همچنین مهار اثرات تورم بر معیشت مردم بوده است. مسئله‌ای بسیار مهم که در بحث ساخت مسکن نمود پیدا می‌کند.

مسکن به عنوان یکی از نیازهای اساسی انسان در هر جامعه از اهمیت بسیاری برخوردار است. در کشور ما نیز با توجه به روند هر با افزایش جمعیت، محدودیت‌های فزواون در عرضه زمین و کاهش ظرفیت ساخت و ساز، مسکن به یکی از مسائل بحرانی تبدیل شده است. این در حالی است که این بحران خودساخته به دلیل محدودیت شدید در ایجاد شهرهای جدید و بستن کمربندی شهرهای بزرگ بوده است. برای مقابله با این بحران مصنوعی حاصل از انحصار بخشیدن به زمین، قانون جهش تولید مسکن در مجلس شورای اسلامی تصویب شده که دو اصل و هدف نهایی از تصویب و اجرای این قانون را عرضه زمین به مردم و تأمین مالی از طریق نظام بانکی با اعطای تسهیلات ساخت مسکن، اعلام کرده است. با تسهیل این دو اصل مهم قانون جهش تولید مسکن، نه تنها بسیاری از مشکلات حوزه مسکن حل خواهد شد، بلکه مسکن به عنوان مهم‌ترین عامل در سبب هزینه خانوار و دارای بیشترین سهم بین عوامل دیگر سبب هزینه خانوار، کاهش محسوسی خواهد داشت.

■ **اصل اول: عرضه زمین به مردم**

اصل اول قانون جهش تولید مسکن، عرضه زمین به مردم است. با توجه به کمبود زمین در مناطق شهری، عرضه زمین به مردم از اهمیت بسیاری برخوردار است. با این اصل، مردم امکان دسترسی به زمین مسکونی را خواهند داشت و می‌توانند خودشان مسکن‌شان را بنا کنند. این عمل باعث کاهش هزینه‌های ساخت و ساز مسکن خواهد شد و به مردم این اجازه را می‌دهد تا با هزینه کمتری به مسکن دلخواه خود دسترسی پیدا کنند.

■ **اصل دوم: تأمین مالی از طریق نظام بانکی**

■ **با اعطای تسهیلات ساخت مسکن**
اصل دوم قانون جهش تولید مسکن، تأمین مالی از طریق نظام بانکی با اعطای تسهیلات ساخت مسکن است. این اصل باعث تسهیل در پرداخت هزینه‌های ساخت و ساز مسکن می‌شود و به مردم این امکان را می‌دهد تا با کمترین هزینه ممکن، به مسکن دلخواه خود دسترسی پیدا کنند. بانک‌ها می‌توانند با اعطای تسهیلات ساخت مسکن، به مردم کمک کنند تا برای خرید مسکنی تهیه کنند که باعث رونق در بازار مسکن می‌شود. همچنین اعطای تسهیلات ساخت مسکن، اشتغال‌زایی و توسعه اقتصادی را نیز به دنبال خواهد داشت.

از طرف دیگر با عرضه زمین، قیمت زمین در تهران و کلانشهرهای کشور شدیداً شکسته خواهد شد و همین امر سبب می‌شود علاوه بر ساخت واحدهای جدید توسط مردم در اراضی واگذار شده، امکان توسعه آفتی شهرها و شکستن بیشتر قیمت در مراکز استان‌ها را شاهد باشیم.
تجر به مهم مسکن مهر و عرضه زمین در ابتدای دهه ۱۳۹۰، به خوبی بیانگر اهمیت کنترل تورم زمین و مسکن با عرضه زمین به مردم است.

در نمودار فوق نیز به خوبی تجربه عرضه زمین در مسکن مهر با توجه به تورم ابتدای دهه ۱۳۹۰ را مشاهده می‌کنیم که تأثیر بسزایی در کنترل قیمت‌ها به خصوص در بخش مسکن تا سال ۱۳۹۵ دارد ولی عدم تداوم آن توسط دولت روحانی، موجب شد قیمت مسکن از سال ۱۳۹۶ شروع به افزایش کند و تورم ارزی نیز پس از سال ۹۷ و شوک ارزی حاصل از تحریم‌ها چند برابر شد و نتیجه آن بیش از ۱۰ برابر شدن قیمت مسکن در پایان دولت روحانی نسبت به ابتدای دوره روی کار آمدن روحانی بود که نشان از اهمیت شکستن انحصار زمین دارد.

از طرف دیگر علاوه بر مهار تورم و اثرات آن با عرضه زمین و ساخت مسکن، با هدایت تسهیلات به ساخت مسکن، بخش تولید کشور نیز از رکود خارج خواهد شد. تولید و ساخت مسکن به عنوان یک بخش

## اقتصاد

سرورس اقتصادی ۸۸۴۹۸۴۳۳

سه‌شنبه ۱۹ اردیبهشت ۱۴۰۲ | ۱۸ شوال ۱۴۴۴ |



می‌توانیم به ساخت شهرک‌های ویلایی بپردازیم و امکانات لازم را برای ساکنان فراهم کنیم، به عنوان الگو می‌توانیم در کلانشهر تهران هم این طرح را پیاده‌سازی کنیم.

وی تأکید می‌کند: خانه‌های حیاط‌دار در شهرک‌های ویلایی اطراف شهرهای بزرگ می‌تواند به عنوان مثوقی برای شهروندان عمل کند، به طوری که آنان تشویق شوند از شهرهای بزرگ به این شهرک‌ها بروند و آنجا زندگی کنند. اما مهم است که قبل از هر اقدامی در مورد امکان ارائه خدمات به این شهرک‌ها اطمینان حاصل کنیم.

■ **کاهش سهم مسکن در سبد هزینه خانوار**

و **مهار اثرات تورم بر معیشت**
حمید بهزادی بخش کارشناس اقتصادی نیز درباره کاهش سهم مسکن در سبد هزینه خانوار و مهار اثرات تورم بر معیشت مردم با ساخت مسکن از طریق عرضه زمین و شکستن انحصار زمین به «جوان» می‌گوید: علاوه بر کنترل هزینه‌های خانوار ایرانی، تولید و ساخت مسکن به عنوان یکی از بخش‌های مهم اقتصادی، می‌تواند به مهار اثرات تورم بر معیشت مردم کمک کند. با توجه به اینکه هزینه‌های مربوط به زمین، بخش قابل توجهی از هزینه مسکن در سبد هزینه خانوار ایرانی را تشکیل می‌دهد، کاهش هزینه‌های مربوط به زمین با عرضه صحیح مسکن و شکستن انحصار زمین می‌تواند به کاهش هزینه‌های کلی خانوارها و مهار اثرات تورم بر معیشت مردم کمک کند.

وی در رابطه با اهمیت بخش مسکن می‌افزاید: تولید و ساخت مسکن به عنوان یکی از بخش‌های مهم اقتصادی در دنیا شناخته شده است. در ایران نیز تولید و ساخت مسکن به عنوان یکی از بخش‌های مهم اقتصادی شناخته شده است. این بخش از اقتصاد، به دلیل ایجاد اشتغال‌زایی بالا، کاهش فقر و بیکاری، افزایش درآمد و بهبود شرایط زندگی مردم، بسیار مهم است.

بهزادی بخش می‌گوید، یکی از اهمیت‌های تولید و ساخت مسکن در ایران، سهم بیش از ۵۰ درصدی مسکن از سبد هزینه خانوار ایرانی است. هزینه‌های مربوط به مسکن شامل هزینه‌های مربوط به خرید، ساخت، تعمیر و نگهداری مسکن، اجاره و… است. با توجه به اینکه بیش از ۵۰ درصدی از سبد هزینه خانوار ایرانی مربوط به هزینه‌های مسکن است، مهم‌ترین بخش برای مردم دارد. تصریح می‌کند: آبار تمان‌سازی جایی در فرهنگ سنتی ایرانیان ندارد. به ویژه ساکنان شهرهای کوچک با این سبک زندگی مانوس نیستند. در همین ارتباط، کسانی که در شهرهای بزرگ مثل تهران، مشهد، اصفهان، شیراز و تبریز زندگی نمی‌کنند، هنوز هم تمایل زیادی به زندگی در خانه‌های حیاط‌دار دارند.

حیدری می‌افزاید: در خانه‌های حیاط‌دار افراد زندگی شادتری را تجربه می‌کنند و این نوع زندگی با فرهنگ اصیل ایرانی سخت‌بیشتری دارد. اگر دولت امکانات لازم را داشته باشد و بتواند به سمت ساخت خانه‌های حیاط‌دار برود، اتفاق خوبی رخ می‌دهد. خانه‌های ویلایی مزیت‌های اقتصادی هم می‌دارد. مثلاً در خانه‌های مستقل و حیاط‌دار افراد می‌توانند به توسعه مشاغل خود و خانگی بپردازند، در حالی که در آبار تمان‌ها به دلیل تراکم برای دیگران نمی‌توان به راحتی این کار را کرد.

حیدری خاطر نشان می‌کند: در خصوص تأمین زمین برای ساخت خانه‌های حیاط دار نیز مجلس آادگی همکاری با دولت را دارد. دولت هر لایحه‌ای صحیح مسکن و شکستن انحصار زمین می‌تواند در کاهش هزینه‌های کلی خانوارها و مهار اثرات تورم بر معیشت مردم، در بهبود شرایط زندگی مردم نقش دارد. در حال گذار مانند ایران بسیار حیاتی است.

همچنین نباید فراموش کرد طبق اصل ۳۱ قانون اساسی، «داشتن مسکن متناسب با نیاز، حق هر فرد و خانواده ایرانی است. دولت موظف است با رعایت اولویت برای آنها که نیازمندترند به خصوص روستاشینان و کارگران، زمینه اجرای این اصل را فراهم کند.» طبق قانون جهش تولید مسکن نیز دولت مکلف است طی چهار سال اول اجرای این قانون ۴ میلیون مسکن بسازد. شروع این قانون از سال ۱۴۰۰ بود و با گذشت دو سال از اجرای آن خبری از ساخت ۲ میلیون مسکن نیست. توجیه دولت این است اجرای قانون جهش تولید مسکن مصوب سال ۱۴۰۰ که با هدف تأمین مسکن خانوارهای فاقد مسکن طراحی و تدوین شد، مستلزم انجام کارهایی از قبیل ثبت‌نام و پالایش متقاضیان، تأمین زمین، تأمین مالی، مدیریت اجرا و ساخت تا تأمین زیرساخت‌ها و خدمات روانیایی و زیربنایی، تحویل به متقاضیان و فروش اقساطی تسهیلات بود که در این خصوص معاون مسکن و ساختمان وزارت راه و شهرسازی در همراهی با سازمان‌ها و دستگاه‌های مختلف آنها از عملیاتی و اجرایی کرد. مهم‌تر از شعار و اعداد و ارقام ادعایی، نتیجه ملموس کار است که باید مردم عیناً نتیجه آن را ببینند که مصداق آن حل معضل سرپناه مردم است.

### گزیده



**درس آموخته‌های**

**تجارب جهانی مسکن کم‌درآمدها**

مرکز پژوهش‌های مجلس شورای اسلامی ۱۷ دی ۱۴۰۱ در گزارشی با عنوان «رویکردهای جهانی سیاست‌گذاری در حوزه تأمین مسکن با تأکید بر گروه‌های کم‌درآمد» فصلی با محوریت «درس آموخته‌های تجارب جهانی مسکن کم‌درآمدها» منتشر کرد که در آن تأکید شده بود:

■ این فکر که با رشد اقتصادی امکان تحقق هدف کلی «سرپناه برای همه» محقق می‌شود غلط است و این شرط لازم است، اما کافی نیست. البته تأمین مسکن در برنامه‌های توسعه خود به عنوان بخشی از رشد اقتصادی و حل‌کننده مسئله اشتغال و ایجادکننده فرصت‌های شغلی در نظر گرفته می‌شود.

■ جامعه هدف در هر برنامه تأمین مسکن باید کاملاً مشخص، تعریف شده و براساس آمار دقیق و بانک اطلاعاتی جامع وضعیت درآمدی افراد و براساس تقسیم‌بندی‌های جغرافیایی تفکیک شده باشد. (هدف از این اقدام جلوگیری از انحراف منابع، پرداخت هدفمند و مؤثر بارانه‌هاست).

■ نمی‌توان برای اقتشار مختلف جامعه با یک راهبرد برنامه‌ریزی کرد و ارائه بسته جامع سیاستی و عملیاتی متفاوت برای هر گروه درآمدی و اقتصادی، ضروری است. (فاصله طبقاتی ایجاد شده حتی در دهک‌های جامعه نیز تفاوت‌های اساسی ایجاد کرده که در برنامه‌ریزی‌ها باید مدنظر قرار گیرد).

■ توجه به توزیع منطقه‌ای مسکن در برنامه‌ریزی متناسب با نیاز نه براساس تقاضا از عواملی است که در آینده بازار تعیین‌کننده و مهم خواهد بود.

■ دولت باید نقش برنامه‌ریز، مشوق، هدایتگر و ناظر بر اجرای درست برنامه را داشته باشد. (پرداخت ارائه زمین رایگان تسهیلات مستقیم و غیرمستقیم برای بخش مسکن اقدامی پذیرفته شده در بررسی تجارب جهانی است) و نباید مستقیماً ساخت مسکن بپردازد.

■ بررسی دوره‌های مختلف سیاست‌های مسکن نشان می‌دهد حتی با انتخاب سیاست‌هایی در جهت ارائه زمین رایگان تسهیلات پارازادی باز هم حدود ۲۰ درصد و بیشتر از افراد جامعه هستند که توان و استطاعت بهر‌مندی از شرایط اعلامی را نخواهند داشت. در این شرایط توانمندسازی اقتصادی و مدل‌های مختلف مسکن اجاره‌ای (در قالب اجاره به شرط تملیک، مسکن استیجاری، تعاونی مسکن مستأجران) و راه‌حل‌های منوط به پرداخت‌ها در جهت کمک به اجارنشینی خواهد شد. این مسئله به افزایش قدرت انتخاب خانوارها نیز کمک خواهد کرد.

■ ارائه تسهیلات به سازندگان برای ساخت مجتمع‌های مسکونی استیجاری ارزان قیمت.

■ ادغام تأمین مالی مسکن در نظام مالی کشور به نحوی که صرفه اقتصادی پرداخت وام مسکن بیشتر از دیگر فعالیت‌ها شود.

■ تنظیم‌گری در بازار مسکن با مجموعه‌ای از اقدام‌ها در عرضه و تقاضا شامل پرداخت یارانه، عرضه مستقیم مسکن، اقدام‌های تنظیمی قانونی برای تحت تأثیر قرار دادن قیمت‌ها و تشویق سرمایه‌گذاری برای ساخت‌وساز مسکن و عرضه مسکن در بازار اجاره و فروش.

■ برای تسهیل ساخت مسکن و شهرسازی مسکن کم‌درآمدها، تسهیل صندوق‌ها با اعتبار چرخشی برای تأمین وام‌های انعطاف‌پذیر و کم بهره با سرمایه اولیه دولت و مشارکت سازمان‌ها و نهادهای دولتی، NGOها، گروه‌های پس‌اندازی و در پیوند با ساز-مان‌های متنوع محلی و برجست‌های مالی حاصل شده از مالیات‌های بخش مسکن (طراحی نظام مالیاتی در حمایت از تأمین منابع مالی برای بارانه‌ها و در جهت جلوگیری از بورس بازی و سوداگری در بخش زمین و مسکن) از دیگر موارد پیشنهادی است.

■ تأمین مالی بخش مسکن بسیار حیاتی است. کاهش هزینه‌های مبادلاتی، کاهش نرخ بهره و تسهیل شرایط تأمین مالی کمک مؤثری به تأمین مسکن اقشار فقیر جامعه محسوب می‌شود. ادغام تأمین مالی مسکن در نظام مالی و نه به صورت جزیره مجزا از دیگر اهل مهم برنامه‌های مسکن است.

■ تدوین و اجرایی‌سازی نظام استاندارد ملی انرژی در جهت کاهش مصرف انرژی از موارد ضروری در برنامه‌ریزی مسکن است. (در جهت کاهش هزینه‌های خانوار و دولت در بلندمدت)

■ توسعه متوازن مسکن و شهرسازی و اجتناب از تقلیل پروژه‌های ساخت مسکن به ساخت خانه و سرپناه و توسعه و ایجاد محلات مسکونی با تدارک همه زیرساخت‌ها و تأسیسات شهری و خدمات روانیایی و کاربری‌های خدماتی و تجهیزات شهری، متضمن عدالت فضایی، زیست‌شهری استطاعت‌پذیر و از نقای کیفیت زیست شهری و تحقق اهداف شهرسازی ایرانی و اسلامی است.

■ توسعه حمل و نقل محور که در آن گسترش شهرها حول زیرساخت‌های حمل و نقل شهری برنامه‌ریزی شده است، از راه‌حل‌های پاسخ‌دهنده به شهروندانی که در تلاش برای خرید خانه است. برنامه‌ریزی برای حمل و نقل عمومی مناسب نیز از بخش‌های مکمل و پیوسته هر برنامه مسکن است.

■ راه‌حل‌های مالیاتی، مانند مالیات بر ارزش پایه زمین (عرصه) به جای ارزش‌داری روی آن (عیناتی) و اعمال مالیات بر زمین با املاک خالی. در کنار آن ارائه مشوق‌های مالیاتی، کمک‌ها با معافیت‌های مالیاتی توسط دولت برای توسعه‌دهندگان خصوصی برای توسعه انواع خاصی از املاک یا توسعه در مناطق تعیین شده بر اساس اهداف ملی آمایش سرزمینی و اسکان جمعیت با به حداقل رساندن بوروکراسی‌ها و قواعد مانع‌زا و استفاده از ظرفیت فناوری‌های نوین برای ارائه راه‌حل‌ها، می‌توان هزینه‌های مربوط به رعایت قوانین ساختمانی پیچیده را که به میزان چشمگیری به هزینه‌های ساخت مسکن اضافه می‌کند با استفاده از فناوری‌های نو ظهور ساخت‌وساز مصالح ساختمانی جایگزین کاهش داد.

■ ارائه گزینه‌های متنوع فراتر از یک انتخاب دوتایی بین اجاره و مالکیت خانه آن‌هم نه در قالب‌های محدود مساحتی و مکانی می‌تواند گزینه‌های بیشتری را به شهروندانی که در تلاش برای خرید خانه هستند، ارائه دهد که شامل اجاره به شرط تملیک، ساخت تدریجی، مالکیت مشترک و مالکیت سهام مشترک تعریف طیف وسیعی‌ای از واحدها با مساحت‌های مختلف (از حداقل ۳۰ متر مربع به بالا) با برنامه‌های مختف تأمین مالی و خرید می‌شود.

■ تعریف نواحی ویژه شهرک‌سازی در جهت سرمایه‌گذاری بخش خصوصی برای پاسخگویی به نیازهای مختلف شهروندان در حوزه بازارمسکن براساس اهداف ملی آمایش سرزمینی و اسکان جمعیت برای آنکه بتوان از فشارها با انگیزه‌های سرمایه‌گذاری بر بخش مسکن تأمین شده برای گروه‌های کم درآمد جلوگیری کرده و ضمن تشویق به سرمایه‌گذاری در کشور، امکان موفقیت طرح‌های تأمین مسکن گروه‌های کم درآمد را افزایش داد.