

گفت‌وگو با «عباس نیک‌خواه» رییس هیئت‌مدیره شرکت خدمات مهندسی توسعه و تدبیر بنا و عضو هیئت‌مدیره انجمن صنفی تولیدکنندگان و فن‌آوران صنعتی ساختمان

استطاعت‌پذیری مسکن؛ مؤلفه‌ای کلیدی

عباس نیک‌خواه؛ رییس هیئت‌مدیره شرکت خدمات مهندسی توسعه و تدبیر بنا و عضو هیئت‌مدیره انجمن صنفی تولیدکنندگان و فن‌آوران صنعتی ساختمان، ضمن برشماری عوامل مؤثر بر عدم موفقیت یک قانون و نیز عوامل عمده و تأثیرگذار در روند نامطلوب اجرایی طرح نهضت ملی مسکن، معتقد است که با توجه به بررسی روند یک سال و نیم اخیر، دولت در ایفای نقش خود در بخش مسکن شامل برنامه‌ریزی و سیاست‌گذاری و نیز تسهیل‌گری به توفیق مورد انتظار دست نیافته است. او رکود در بازار عادی مسکن، وضع قوانین و مقررات جدید در حوزه اخذ مالیات و عوارض از سازندگان مسکن، افزایش چند برابری حق بیمه کارگران ساختمانی و تعیین نرخ تسهیلات در بخش مسکن مشابه با نرخ تسهیلات اعطایی به بخش خدمات را از ریسک‌های حوزه تولید مسکن می‌داند و به نکته حائز اهمیت در مدل مالی موجود طرح، یعنی عدم توانمندی متقاضیان و بانک‌ها اشاره کرده و عدم موفقیت و تکافوی این الگوی مالی برای اجرای طرح را یادآوری می‌کند و بر ضرورت بازنگری و ارائه مدل‌های تکمیلی و استفاده از روش‌های جذب سرمایه بخش خصوصی و مشارکت با سازندگان حرفه‌ای، توسعه و ترویج الگوی مسکن استیجاری و غیره تأکید می‌کند. وی یادآوری می‌کند که اگر رشد قیمت مسکن در ده سال اخیر را با نرخ سود سپرده‌های یک‌ساله و میزان تورم سالانه بررسی کنیم، به راز علاقه بانک‌ها به ملک بازی و بی‌علاقگی آن‌ها به پرداخت تسهیلات پی می‌بریم. نرخ سود دستوری که در اغلب سال‌ها کمتر از تورم بوده باعث شده وام دادن که فعالیت اصلی بانک‌هاست، تبدیل به امری زیان‌ساز شود. تولید و عرضه انبوه مسکن در بستر تصمیم‌سازی‌ها و تصمیم‌گیری‌های مؤثر در اقتصاد کلان کشور بویژه سیاست‌های کلان پولی و مالی صحیح و غیر معارض با کنترل تورم و با اراده حضور بخش خصوصی توانمند و جذب سرمایه‌گذاری خارجی، می‌تواند راهکار مناسبی برای کنترل قیمت مسکن باشد. البته که تأمین مسکن در استطاعت با وجود و به‌کارگیری عوامل و راهکارهای مشخص، امکان‌پذیر است. در ادامه شرح کامل این گفت‌وگو را مطالعه نماییم.

◆ چرا طرح نهضت ملی مسکن موفق نبوده است؟

نهضت ملی مسکن در قالب قانون جهش تولید مسکن مصوب ۱۴۰۰/۰۵/۱۴ مجلس شورای اسلامی شکل گرفت و بستر اجرای قانون مذکور واقع شده است.

به‌طورکلی اجرای یک قانون، اجرای درست یک خطمشی است که طی آن کنشگران مختلف با همکاری یکدیگر باید بتوانند روش‌ها و راهکارهای متفاوتی را با هم ترکیب کنند و با تلاش مستمر آن را به یک نتیجه مطلوب برسانند.

برخی از عواملی که می‌توانند در عدم موفقیت اجرای یک قانون مؤثر باشند عبارت است از:

- فقدان مبنای تئوریک مناسب در فرایند تصویب قانون،
- عدم وجود پویایی لازم در دولت،
- تمایلات، انگیزه‌ها و نگرش‌های مجریان قانون،
- بی‌ثباتی مدیریتی در بخش دولتی متولی اجرای قانون،
- عدم تعهد لازم در مجریان قانون،
- عدم استفاده از مجریان و ساختارهای سازمانی مناسب ذی‌صلاح برای اجرای قانون،
- بی‌توجهی به ارزش زمان و سپری شدن فرصت‌ها در روند اجرای قانون،



- ارزیابی روند اجرای قانون توسط دولت به جای گروه‌های هدف،
 - منابع مالی ناکافی،
 - عدم توانمندی و آمادگی گروه‌های هدف موردنظر قانون،
 - کمبود سازمان‌ها و تشکل‌ها و نهادهای مالی خصوصی توانمند.
- در روند اجرای قانون تولید جهش مسکن، مشکلات فوق‌الاشاره به‌صورت مستقل یا ترکیبی با شدت درجات تأثیرگذاری مختلف مشاهده می‌شود که موجبات عدم تحقق اهداف قانون‌گذار را فراهم نموده است و جداگانه قابل‌بحث و بررسی است. لیکن بررسی‌ها و مطالعات انجام شده از ابتدای زمان تصویب و شروع اجرای قانون جهش مسکن تاکنون حاکی از تأثیر عوامل عمده ذیل در روند نامطلوب اجرای طرح می‌باشد:
- تأخیر و تعلل قابل‌توجه دستگاه‌های اجرایی دولتی در انجام تکالیف قانونی مرتبط با اجرای قانون جهش تولید مسکن در بازه‌های زمانی تعیین‌شده در قانون حتی در تأسیس صندوق ملی مسکن به‌عنوان پشتیبان محوری و اصلی اجرای قانون،
 - عدم وجود اطلاعات لازم برای نیازسنجی، شناسایی و برآورد نیاز واقعی به مسکن (حجم تقاضا) و دسته‌بندی متقاضیان در دهک‌های مختلف اقتصادی و مبنا قرار گرفتن میزان تقاضا به جای الگوی توسعه شهری برنامه محور در روند اجرای قانون،
 - کمبود زمین‌های مناسب برای اجرای طرح و بی‌توجهی به گزینه توسعه‌های درونی شهرها و تمرکز بیش‌ازحد و افراطی بر تأمین زمین موردنیاز اجرای قانون به روش الحاق اراضی واقع در حریم و خارج از حریم شهرها،
 - عدم هماهنگی و آمادگی بانک‌ها برای پرداخت تسهیلات موضوع ماده ۴ قانون جهش تولید مسکن،
 - اصرار بر انتخاب الگو و مدل واحد برای ساخت و تولید مسکن و تعمیم آن به تمام اقشار گروه‌های هدف،
 - افزایش چند برابری قیمت و هزینه‌های ساخت در سال‌های اخیر و هم‌زمان با شروع اجرای قانون و عدم دقت و توجه کامل و ظرفیت‌های پیش‌بینی‌شده در قانون جهش تولید مسکن برای کاهش تأثیر این موضوع در فرایند اجرای قانون و پیش‌بینی راهکار لازم برای پوشش ریسک ذی‌نفعان و مجریان و سازندگان در آیین‌نامه‌ها و شیوه‌نامه‌های صادره از جانب وزارت راه و شهرسازی،
 - افزایش قابل‌توجه سهم و آورده متقاضی و عدم قطعیت آن و ابهام و بلاتکلیفی متقاضیان در رابطه با پروژه‌ها،
 - اصرار و تأکید بر افزایش میزان تسهیلات بانکی به‌عنوان تنها راهکار تأمین مالی، فارغ از توجه لازم به توان متقاضیان برای

بازپرداخت اقساط تسهیلات در دوران بهره‌برداری اجرای قانون، متضاد و مغایر با تعریف و مبانی تأمین مسکن در استطاعت (مقرون‌به‌صرفه) در قالب رویکردی واحد و انعطاف‌ناپذیر برای تأمین مالی موردنیاز اجرای قانون،

- عدم استفاده از ظرفیت‌های پیش‌بینی‌شده در قانون ساماندهی و حمایت از تولید مسکن بویژه مواد ۱۰ آیین‌نامه اجرایی و ماده ۱۴ قانون مذکور علیرغم حذف محدودیت‌های زمانی احکام آن در قالب برنامه‌های چهارم و پنجم توسعه به استناد مفاد ماده ۲۲ قانون جهش تولید مسکن.

♦ استفاده از منابع دولتی و تسهیلات تکلیفی در بخش مسکن را چگونه ارزیابی می‌کنید؟

نقش دولت در بخش مسکن در دو جنبه قابل ارزیابی و بررسی است. در بخش اول برنامه‌ریزی و سیاست‌گذاری در حوزه متغیرهای موجود در اقتصاد کلان کشور و تهیه و تنظیم و تنسيق سیاست‌های پولی و مالی کشور با رویکرد توجه به اثربخشی آن‌ها در حوزه تأمین و تولید مسکن موردنیاز جامعه مانند تعیین نرخ سود سپرده‌های بانکی، نرخ تسهیلات اعطائی توسط بانک‌ها در بخش مسکن، تأمین به‌موقع منابع پیش‌بینی‌شده در قانون برای صندوق ملی مسکن و تخصیص و توزیع دقیق و صحیح و به‌موقع آن‌ها و در بخش دوم ایفای نقش تسهیلات در تأمین زمین، صدور مجوزها و تسهیلات بانکی، مشارکت بخش خصوصی، توانمندسازی متقاضیان در بخش تأمین آورده سهم آن‌ها می‌باشد که بررسی روند یک سال و نیم اخیر گویای توفیق مورد انتظار نبوده است.

مهم‌ترین عامل و ابزار و سرمایه در اختیار دولت که متأسفانه از آن به نحو صحیح استفاده نمی‌شود زمین‌های در اختیار دولت بخصوص اراضی در اختیار سازمان ملی زمین و مسکن وزارت راه و شهرسازی می‌باشد. فراوری این اراضی و تخصیص کاربری‌های مطلوب و ارزشمند و واجد شرایط نقد شوندگی در کوتاه‌ترین زمان ممکن و استفاده از آن‌ها به‌عنوان منابع در اختیار دولت، روشی مناسب و عملی برای متناسب‌سازی قیمت تمام شده تولید مسکن در کشور با توان متقاضیان بویژه اقشار اجتماعی تعریف شده در دهک‌های اول تا سوم درآمدی می‌باشد. این روش در سایر کشورهای توسعه‌یافته و یا درحال توسعه یکی از کارآمدترین روش‌ها در حوزه تأمین مسکن بوده و دوران سعی و خطا و آزمون آن گذشته و خروجی‌های مناسبی داشته است.

پرداخت تسهیلات تکلیفی توسط بانک‌ها در حوزه‌های مختلف اقتصاد کشور همیشه چالش‌برانگیز و موافقان و مخالفانی داشته است. آمار و ارقام بیانگر تمایل بانک‌ها به پرداخت تسهیلات در بخش‌های زودبازده مانند بخش خدمات هستند.

مهم‌ترین عامل و ابزار و سرمایه در اختیار دولت که متأسفانه از آن به نحو صحیح استفاده نمی‌شود زمین‌های در اختیار دولت بخصوص اراضی در اختیار سازمان ملی زمین و مسکن وزارت راه و شهرسازی می‌باشد. فراوری این اراضی و تخصیص کاربری‌های مطلوب و ارزشمند و واجد شرایط نقد شوندگی در کوتاه‌ترین زمان ممکن و استفاده از آن‌ها به‌عنوان منابع در اختیار دولت، روشی مناسب و عملی برای متناسب‌سازی قیمت تمام شده تولید مسکن در کشور با توان متقاضیان بویژه اقشار اجتماعی تعریف شده در دهک‌های اول تا سوم درآمدی می‌باشد.



از این میزان نقض غرض و تبدیل یک مشکل اجتماعی به مشکلی دیگر بوده و با اهداف قانون‌گذار در تضاد است. در حال حاضر فقط بانک تخصصی مسکن در بخش تأمین مالی از طریق اعطاء تسهیلات بانکی نسبتاً موفق عمل نموده و سایر بانک‌ها تاکنون استقبال خوبی برای همکاری در اجرای قانون نداشته‌اند و در ماه اخیر و با تأخیر بسیار زیاد شاهد مبادله تفاهم‌نامه‌هایی بین وزیر راه و شهرسازی و مدیران عامل چند بانک غیرتخصصی مانند بانک تجارت، بانک سپه، بانک صادرات و ... به‌منظور پذیرش تأمین مالی موردنیاز اجرای قانون بودیم.

◆ از افزایش ریسک برای سازندگان و تولیدکنندگان مسکن یاد می‌شود، ریسک‌های این حوزه کدامند؟

از مهم‌ترین عوامل ریسک برای سازندگان و تولیدکنندگان مسکن می‌توان به عدم ثبات و تورم لحظه‌ای و روزانه در مصالح و تجهیزات و نهادهای ساختمانی اشاره کرد که تصمیم‌گیری و برنامه‌ریزی و امکان‌سنجی تولیدکنندگان مسکن را با مشکل مواجه نموده و از طرف دیگر فشار سنگینی به آن‌ها جهت تأمین سرمایه در گردش موردنیاز وارد می‌کند. رکود در بازار خریدوفروش عادی مسکن و عدم امکان پیش‌بینی برگشت سرمایه‌گذاری در این حوزه در کوتاه‌مدت چالشی دیگر فرا روی سازندگان و تولیدکنندگان مسکن است.

حسب آمار موجود سقف تسهیلات اعطایی بانک‌ها در بخش مسکن در سال‌های اخیر حداکثر پنج درصد بوده است. افزایش ناگهانی میزان تسهیلات بخش مسکن از پنج درصد تا بیست درصد پیش‌بینی شده در قانون جهش تولید مسکن نه خوشایند و مطلوب بانک‌ها بوده و نه این توان و انعطاف در سیستم بانکی کشور وجود دارد و در وهله اول نیازمند اعتقاد و اهتمام بخش بانکی و متعهد دانستن خود به اجرای قانون بوده و در وهله دوم نیازمند امکان‌سنجی واقعی توان و ظرفیت موجود در بانک‌ها و نظارت و حمایت شورای پول و اعتبار و بانک مرکزی و وزرای عضو در شورای عالی مسکن و پرهیز از تکالیف مالایطاق به بانک‌ها برای تحقق این امر می‌باشد. از طرف دیگر افزایش سهم تسهیلات بانکی در تأمین منابع مالی اجرای قانون جهش تولید مسکن راهکار مناسبی برای متقاضیان و جامعه هدف قانون نیست چرا که بازپرداخت اقساط تسهیلات در دوران بهره‌برداری بخش عمده‌ای از درآمد متقاضیان را تشکیل خواهد داد و در آن زمان یا بانک‌ها با چالشی تحت عنوان اقساط معوقه تسهیلات در بخش مسکن مواجه گردیده و یا اینکه معیشت و گذران زندگی متقاضیان برخوردار از تسهیلات دچار مشکل خواهد گردید که هر دو مورد می‌تواند نظام حکمرانی را دچار آسیب نماید. طبق تعاریف و استانداردهای تعریف شده سهم هزینه مسکن در سبد هزینه خانوار حداکثر باید سی درصد باشد و رقم زدن شرایطی فراتر

که با هدف تولید و عرضه مسکن فعال می‌باشد و فروش واحدهای تولیدی مانند هر تولیدکننده دیگر اولویت اول او می‌باشد و احتکار و نگهداری واحدهای تولید شده متضمن منافع او نیست.

◆ بازار مسکن را چگونه باید در دیدگاه سرمایه‌گذاران جذاب کرد؟

در اینجا لازم است تعریف مشترکی از سرمایه‌گذار در بازار مسکن داشته باشیم. منظور اینجانب از سرمایه‌گذار، اشخاص حقیقی و حقوقی که توانمندی مدیریت و مسئولیت پدیدآوری طرح‌های مسکونی، مدیریت تولید و عرضه مسکن و ساختمان را با استفاده از فن‌آوری‌های نوین صنعت ساختمان را دارا بوده و بخشی از جامعه است که دارای تمکن مالی و تجهیزاتی و تخصصی بوده و در قالب تشکلهای حقوقی و حرفه‌ای، بازار مسکن را به‌عنوان یک حوزه فعالیت مستمر انتخاب نموده، در ادبیات ساخت‌وساز از ایشان به‌عنوان توسعه‌گر (developer) یاد می‌شود، می‌باشد:

با این تعریف و نگاه به سرمایه‌گذار، می‌توان راهکارهای ذیل را برای جذب سرمایه‌گذار در بازار مسکن را به شرح ذیل پیشنهاد نمود:

۱- تغییر نگاه متولیان و مجریان مسئول در حوزه مسکن،

وضع قوانین و مقررات جدید در حوزه اخذ مالیات و عوارض از سازندگان مسکن (انبوه‌سازان واقعی و نه سوداگران در بازار مسکن) در سال‌های اخیر مانند طرح مالیات بر عایدی سرمایه (بدون تعریف و تعیین تکلیف سازندگان حرفه‌ای مسکن)، افزایش چند برابری حق بیمه کارگران ساختمانی (مصوبه اخیر مجلس) در زمان صدور پروانه‌های ساختمانی و غیره از دیگر عوامل افزایش ریسک سازندگان مسکن است. تعیین نرخ تسهیلات در بخش مسکن که حسب تعریف موجود در استانداردهای بین‌المللی و به لحاظ نوع کار و ماهیت آن قابل دسته‌بندی در بخش تولید در اقتصاد می‌باشد، مشابه با نرخ تسهیلات اعطایی به بخش خدمات توجیه‌پذیری تولید مسکن و رقابتی نمودن آن را با سایر فعالیت‌ها دچار مختل نموده است. نرخ تسهیلات در بخش مسکن به هیچ‌وجه متناسب با میزان درآمد حاصله از فعالیت در این بخش نیست (برای فعالان حرفه‌ای تولید مسکن) استناد به افزایش قیمت مسکن ناشی از تورم قیمت‌ها برای توجیه نمودن نرخ تسهیلات در فضای مبهم و پیچیده اقتصاد کشور فاقد وجاهت بوده و این موضوع فقط در بخش سوداگری و فرصت‌طلبی‌ها در شرایط اقتصادی ناپایدار (مشابه تلاطم در بازار ارز، طلا و غیره) مصداق دارد نه برای یک تولیدکننده حرفه‌ای مسکن



۷- آورده متقاضیان،

۸- جذب سرمایه بخش خصوصی از طریق تأسیس، توسعه و تسهیل مقررات فعالیت صندوق‌های سرمایه‌گذاری موضوع بند (۲۰) ماده (۱) قانون بازار اوراق بهادار مصوب ۱۳۸۴/۰۹/۰۱،
۹- مشارکت در ایجاد امکانات، خدمات رهنمایی و کاربری‌های غیرانتفاعی (آموزشی، مذهبی، درمانی، فضای سبز، فرهنگی، ورزشی و تجهیزات شهری) با بخش خصوصی مطابق با الگوی مصوب شورای عالی مسکن.

از ابتدای اجرای قانون جهش تولید مسکن بار اصلی تأمین مالی بر عهده متقاضیان و بانک‌ها بوده است که متناسباً در قالب شیوه‌نامه‌ها و دستورالعمل‌های وزارت راه و شهرسازی و بانک مرکزی تأمین و پرداخت شده است. منابع پیش‌بینی‌شده جهت واریز به حساب صندوق ملی مسکن در طول یک سال ونیم گذشته از توفیق چندانی برخوردار نبوده و موجودی صندوق ملی مسکن هیچ تناسبی با ابعاد و اندازه طرح نهضت ملی مسکن ندارد که توجه و همکاری و احساس مسئولیت مجریان طرح را طلب می‌نماید.

نکته حائز اهمیت در مدل مالی موجود عدم توانمندی متقاضیان و بانک‌ها در تأمین آورده خود می‌باشد. قیمت و هزینه ساخت مسکن در قالب طرح نهضت ملی مسکن (به غیر از هزینه‌های مربوط به تأسیسات زیر بنایی و خدمات رهنمایی که در سهم دولت هست) به نحوی افزایش یافته که آورده یک نفر متقاضی طرح نهضت ملی مسکن (در غیر کلان‌شهرها) بنا به اعداد و ارقام اعلامی از جانب مجریان طرح برای یک واحد با زیربنای ناخالص یکصد مترمربع در حدود ۵ میلیارد ریال (پانصد میلیون تومان) می‌باشد و میزان تسهیلات اعطایی بین ۳۰۰ تا ۳۵۰ میلیون تومان بوده که اقساط بازپرداخت آن با نرخ سود مصوب قبلی شورای پول و اعتبار به میزان ۱۸ درصد، ماهیانه حدود ۵ میلیون تومان خواهد بود. مختصر آشنایی با شرایط اقتصادی متقاضیان جامعه هدف طرح نهضت ملی و شرایط اقتصادی فعلی و میزان درآمد خانوارها مبین عدم موفقیت و تکافوی این الگوی مالی برای اجرای طرح می‌باشد و ضرورت بازنگری و ارائه مدل‌های تکمیلی و استفاده از روش‌های جذب سرمایه بخش خصوصی و مشارکت با سازندگان حرفه‌ای، توسعه و ترویج الگوی مسکن استیجاری و غیره قطعیت پیدا می‌کند. در یک سال و نیم فقط شاهد تکیه و تأکید وزارت راه و شهرسازی بر همین الگوی تأمین مالی جاری مورد اشاره بوده و در رابطه با ارائه الگوهای مشارکتی، تأسیس، توسعه و فعالیت صندوق‌های سرمایه‌گذاری و غیره که می‌توانند موفقیت اجرای طرح را ضمانت نمایند فعالیت چشمگیری مشاهده نشده است.

نسبت به سرمایه‌گذاران و پذیرش آن‌ها به‌عنوان شرکای تجاری در بخش تولید مسکن و نه پیمانکار و صرفاً مجری ساخت مسکن،

۲- مشارکت و دخالت سازندگان و استفاده از نظریات و دیدگاه‌های کارشناسی آن‌ها در زمان تدوین قوانین و دستورالعمل‌ها و شیوه‌نامه‌ها و غیره به‌عنوان مجری و بهره‌بردار سیاست‌های حاکمیت،

۳- تعریف و تنوع انواع روش‌ها و مدل‌های سرمایه‌گذاری و تشکیل زیرساخت‌های آن در بانک‌ها، سازمان بورس اوراق بهادار مانند:

۱-۳- تهیه و تدوین و به‌روزرسانی ضوابط و مقررات تشکیل صندوق زمین و ساختمان و صندوق املاک و مستغلات توسط بخش سازندگان بخش خصوصی با مشارکت بانک‌های تخصصی مربوطه،

۲-۳- تأمین منابع مالی موردنیاز اجرای طرح‌های تولید مسکن توسط انبوه‌سازان مسکن و ساختمان از طریق انتشار اوراق گواهی سپرده خاص توسط بانک‌ها و مؤسسات اعتباری و واگذاری واحدهای ساخته شده توسط انبوه‌سازان به قیمت تمام شده به دارندگان اوراق گواهی سپرده خاص از واحدهای هر پروژه،
۳-۳- تدوین آیین‌نامه‌ها و شیوه‌نامه‌های موردنیاز به‌منظور تضمین تعهدات مالی انبوه‌سازان مسکن در بازار سرمایه توسط مؤسسات اعتباری با همکاری وزارت اقتصاد و دارایی و تسهیل در تأمین منابع مالی موردنیاز پروژه‌ها،

۳-۴- ایجاد سازوکار و حمایت و تسهیلگری به‌منظور تأمین مالی مسکن از طریق اوراق سلف استاندارد مسکن توسط سازندگان.

♦ **ارزیابی شما از الگوی تأمین مالی نهضت ملی مسکن چیست؟**
منابع مالی موردنیاز اجرای طرح نهضت ملی مسکن در چارچوب فصل اول قانون جهش تولید ملی مسکن شامل آورده متقاضیان، تسهیلات بانکی و منابع صندوق ملی مسکن به شرح ذیل می‌باشد:

۱- منابع وصولی مربوط به قراردادهای اجاره ۹۹ ساله،
۲- مالیات‌های مربوط به حوزه زمین و مسکن، مستغلات و ساختمان،

۳- اعتبارات پیش‌بینی‌شده در بودجه سنواتی،
۴- منابع حاصل از بازگشت اصل و فرع خطوط اعتباری مسکن مهر،

۵- منابع حاصل از اقساط برگشتی صندوق پس‌انداز مسکن یکم در هر سال،

۶- تسهیلات بانکی معادل بیست درصد از تسهیلات پرداختی نظام بانکی،

مختصر آشنایی با
شرایط اقتصادی
متقاضیان جامعه
هدف طرح نهضت
ملی و شرایط
اقتصادی فعلی
و میزان درآمد
خانوارها مبین
عدم موفقیت و
تکافوی این الگوی
مالی برای اجرای
طرح می‌باشد و
ضرورت بازنگری
و ارائه مدل‌های
تکمیلی و استفاده
از روش‌های
جذب سرمایه
بخش خصوصی
و مشارکت
با سازندگان
حرفه‌ای، توسعه
و ترویج الگوی
مسکن استیجاری
و غیره قطعیت پیدا
می‌کند.

◆ بی‌عملی بانکها در طرح جهش تولید ملی مسکن از چه

منطقی پیروی می‌کند؟

واقعیت آن است که با توجه به آمار و ارقام رسمی و بعضاً غیررسمی، بانک‌های تجاری از شرایط خوبی برخوردار نبوده و با کسری تراز مالی مواجه و بعضاً به بانک مرکزی بدهی‌های بالایی دارند. بعضی از بانک‌ها هم که به لحاظ مالکیتی نیمه‌دولتی و یا به اصطلاح معروف امروز خصولتی هستند. لذا هماهنگ نمودن آن‌ها به منظور مشارکت در تأمین مالی طرح نهضت ملی مسکن کمی خوش‌بینانه می‌باشد. مضافاً بر اینکه با توجه به نوع وثایق تعریف شده برای تسهیلات و همچنین اطلاع از وضعیت و توان مالی تسهیل‌گیرندگان بانک‌ها نگران بازگشت اصل و سود تسهیلات اعطایی می‌باشند. دوران طولانی بازپرداخت تسهیلات نیز عامل دیگری برای بی‌انگیزگی بانک‌ها برای مشارکت در طرح می‌باشد. عملکرد دولت در پرداخت مابه‌التفاوت سود تسهیلات اعطایی در موارد مشابه قبلی از جانب دولت هم در این رفتار بانک‌ها بی‌تأثیر نمی‌باشد.

جاذبه درآمدهای کلان حاصل از حضور در بازار ملک و ساختمان و صرف منابع در این حوزه در مقایسه با

درآمدهای ناشی از اعطاء تسهیلات برحسب آمار موجود عامل تأثیرگذاری در بی‌عملی بانک‌ها به اعطای تسهیلات می‌باشد. اگر رشد سالانه قیمت مسکن در ده سال اخیر را با نرخ سود سپرده‌های یک‌ساله و میزان تورم سالیانه را بررسی کنیم، به راز علاقه بانک‌ها به ملک بازی و بی‌علاقگی آن‌ها به پرداخت تسهیلات پی می‌بریم.

نرخ سود دستوری که در اغلب سال‌ها کمتر از تورم بوده، باعث شده وام دادن که فعالیت اصلی بانک‌هاست، تبدیل به امری زیان‌ساز شود. اگر بانکی در ابتدای دهه ۱۳۹۰ مبلغ یک میلیارد تومان را وام می‌داد ارزش حقیقی آن الان ۵۷۰ میلیون تومان بود، ولی اگر با آن ملک خریده باشد ارزش واقعی آن در سال ۱۴۰۰ یک میلیارد و هفتصد میلیون تومان می‌باشد.

◆ واقعیت این است که قیمت مسکن را دلال تعیین می‌کند و در واقع هیچ منطقی از وضعیت قیمت مسکن در کشور پشتیبانی نمی‌کند، آیا واقعاً این مسئله راه‌حل ندارد. به نظر شما راهکارهای کنترل قیمت مسکن چیست؟

نقش دلال‌ها و واسطه‌ها و سوداگران در تعیین و افزایش قیمت مسکن انکارناپذیر است. البته وجود و حضور آژانس‌ها و مشاوران املاک رسمی و قانونی که در چارچوب وظایف خود عمل نموده و رفتار حرفه‌ای داشته و در مقام امین خریدار و فروشنده عمل می‌کنند و جانب انصاف و امانت‌داری را رعایت می‌نمایند فی‌نفسه موضوع بدی نیست و دلالی و دلالت به مفهوم راهنما و کارگزار در قانون تجارت کشور هم جایگاه دارد. مضافاً بر اینکه نقش واسطه‌ها و سوداگران فقط در بخش محدودی از خریدوفروش مسکن در بازار مسکن پررنگ است (مساکن لوکس در نقاط و یا مناطق خاص). قاطبه متقاضیان و نیازمندان مسکن مشتری بازار آن‌ها نیستند.

به نظر من هرگونه اقدام به‌صورت جزیره‌ای و خارج از طرح جامع مسکن برای کشور برای کنترل قیمت مسکن بدون توجه به همه متغیرهای اقتصادی، اجتماعی، فرهنگی، سیاسی و غیره به نتیجه مطلوب نمی‌رسد. موضوع مسکن امروز یک امر فرابخشی و به‌شدت تحت تأثیر متغیرهای متعدد می‌باشد و در زمان پاسخ به این سؤال باید دقت لازم را به عمل آورد و از ارائه پاسخ‌های کلیشه‌ای و تستی اجتناب نمود. به‌عنوان یک اصل کلی به نظر من تولید و عرضه مسکن (برنامه محور) در قالب یک طرح آمایش سرزمین از منظر نیاز به مسکن و بر اساس نقشه راه روشن و مدون، نه بر اساس تقاضای متقاضیان (تقاضامحور) تأثیر زیادی در کنترل قیمت مسکن دارد. (تجربه تلخ واحدهای ساخته شده در قالب طرح مسکن مهر فاقد متقاضی شاهد



◆ انتظار بر وضعیت مسکن مناسب در افق پیش رو را چگونه ارزیابی می‌کنید؟

بخش مسکن یکی از مهم‌ترین بخش‌های اقتصاد ایران است که سهم عمده‌ای در تولید ناخالص داخلی و سرمایه‌گذاری و اشتغال دارد و به‌عنوان محرک و پیش‌ران بسیاری از فعالیت‌های اقتصادی عمل می‌نماید. آمارهای موجود بیانگر آن می‌باشد که نرخ رشد ارزش‌افزوده سالیانه بخش مسکن (ساخت‌وساز خصوصی) از نرخ رشد سالیانه تولید ناخالص ملی کشور بالاتر بوده و همچنین بخش ساختمان حدود ۲۰ تا ۴۰ درصد سرمایه کل اقتصاد ایران را در سال‌های اخیر به خود اختصاص داده است. پر واضح است که مسکن یک عامل جدایی‌ناپذیر از برنامه‌ریزی شهری است بنابراین باید در انسجام و هماهنگی کامل با سایر عوامل توسعه شهری بوده و با راهبردهای برنامه‌ریزی شهری برای گسترش استفاده از زمین‌های خالی موجود و احیای شهرها هماهنگ باشد. نکته مهم و حائز اهمیت در برنامه‌های توسعه‌ای مسکن توجه و اولویت‌بخشی به مسکن اقشار آسیب‌پذیر و نیازمندی جامعه بویژه «خانه اولی‌ها»، گروه‌های کم درآمد مخاطب مسکن اجتماعی و حمایتی، مسکن روستایی و بافت‌های فرسوده و سکونت‌گاه‌های غیررسمی می‌باشد؛ به‌عبارت‌دیگر استطاعت‌پذیری مسکن که یکی از مؤلفه‌های کلیدی است و به‌وسیله آن میزان ثبات اقتصادی و سطح توسعه کشور را اندازه‌گیری می‌نمایند و عمدتاً به معنای توانایی و دسترسی اقتصادی گروه‌های درآمدی پایین و متوسط جامعه به مسکن متناسب با نیاز است، باید در کانون توجه قرار گیرد.

همزمانی تصویب قانون جهش تولید مسکن در مجلس شورای اسلامی با شروع کار دولت جناب آقای دکتر ریسی و اراده و تصمیم دولت مبنی بر ساخت ۴ میلیون مسکونی در مدت چهار سال افقی جدید توأم با انتظار و امید برای عموم مردم بویژه جامعه هدف قانون‌گذار و دولت به تصویر کشیده است. اگر دولت بتواند موانع عدم موفقیت اجرای طرح نهضت ملی مسکن تا مقطع فعلی را رفع و حذف نموده و از اصرار بر تکرار الگوهای ناکارآمد قبلی خودداری نماید و با تنوع‌بخشی به مدل‌ها و راهکارهای موجود و استفاده از تجارب بین‌المللی در حوزه تأمین مسکن و استفاده حداکثری از ظرفیت بخش خصوصی و هماهنگی کامل بین بخشی در سمت حاکمیت و مجریان قانون و ایجاد ثبات در قوانین و اسناد بالادستی مرتبط با حوزه مسکن، تأمین مسکن در استطاعت در یک دوره زمانی کوتاه امکان‌پذیر می‌باشد. ◆◆

این مدعا است). این موضوع می‌تواند در سایه سیاست‌های کلی حاکمیت در حوزه پولی و مالی، نرخ تسهیلات بانکی، بنگاهداری بانک‌ها و مؤسسات مالی و اعتباری عمومی، توجه به برقراری زنجیره تأمین کالای موردنیاز در حوزه ساخت‌وساز، تقویت و کارا گردیده و یا کم‌رنگ شده و از تأثیرگذاری آن کاسته شود.

تولید و عرضه انبوه مسکن در بستر سیاست‌های کلان مالی و پولی صحیح و غیر معارض، کنترل تورم و هماهنگ با تصمیم‌سازی‌ها و تصمیم‌گیری‌های مؤثر در اقتصاد کلان کشور با اولویت حضور بخش خصوصی توانمند و یا جذب سرمایه‌گذاری خارجی می‌تواند راهکار مناسبی برای کنترل قیمت مسکن باشد.

◆ نرخ اجاره‌بها در کشورهای پیشرفته چگونه تعیین می‌شود؟

در حال حاضر در کشورهای توسعه‌یافته و یا در حال توسعه اجاره‌داری به روش سنتی کاهش یافته است و در عوض در چارچوب قوانین و سیاست‌های کلی حاکمیتی طرح‌های اجاره‌داری حرفه‌ای توسط مؤسسات و سرمایه‌گذاران حقوقی ترویج یافته است. لذا تعیین نرخ اجاره‌بها و نحوه افزایش آن در قالب سازوکار اصولی و حرفه‌ای تعیین می‌گردد و مستاجرین با اشخاص حقوقی ذی‌صلاح که به‌صورت حرفه‌ای و ضابطه‌مند اجاره‌داری می‌کنند مواجه هستند. مضافاً بر اینکه عملکرد این مؤسسات تحت نظارت سازمان و یا ارگان‌های حاکمیتی در مقام و جایگاه نظارت نه تصدی‌گری هستند.

در کشور ما هم رانندگی و شکل‌گیری مؤسسات اجاره‌داری حرفه‌ای ضرورت داشته و می‌تواند راهکار مناسبی هم در زمینه تأمین مسکن و هم کنترل نرخ اجاره‌بها باشد. به دلایل مختلف (عدم امکان تأمین آورده اولیه موردنیاز، عدم امکان بازپرداخت اقساط تسهیلات، عدم احراز شرایط دریافت مسکن در قالب برنامه‌های حمایتی و غیره) ممکن است متقاضیان نیازمند مسکن نتوانند در قالب برنامه‌های تولید و احداث مسکن مالک واحد مسکونی مستقل گردند. در این شرایط الگوی مناسب برای جبران بخشی از عرضه مسکن مورد نیاز و پاسخگویی به نیاز مسکن شهروندان و ایجاد تعادل در عرضه و تقاضا در بخش مسکن و جلوگیری از متراکم شدن تقاضا و ایجاد فشار بر زندگی عادی مردم، الگوی ساخت و اجاره‌داری مسکن توسط عوامل پیش‌بینی‌شده در ماده (۳) آیین‌نامه اجرایی قانون ساماندهی و حمایت از تولید مسکن بویژه اشخاص و گروه‌های پیش‌بینی‌شده در بند (د) این ماده (سرمایه‌گذاران حقیقی و حقوقی بخش خصوصی و تعاونی‌ها) می‌باشد.

تولید و عرضه

انبوه مسکن

در بستر

سیاست‌های

کلان مالی و

پولی صحیح

و غیر معارض

و کنترل تورم

و هماهنگی با

تصمیم‌سازی‌ها و

تصمیم‌گیری‌های

مؤثر در اقتصاد

کلان کشور با

اولویت حضور

بخش خصوصی

توانمند و

یا جذب

سرمایه‌گذاری

خارجی می‌تواند

راهکار مناسبی

برای کنترل قیمت

مسکن باشد.