

«تخصیص زمین و تسهیلات مرحله ای» راهکار تسریع نهضت ملی مسکن و مشارکت مردم در تولید

مشارکتی بسازیم

عمودی سازی و نوسازی بافت های فرسوده در شهرهای بزرگ و پرجمعیت باید حفظ شود



یکی از محورهای کلیدی جهت تحقق شعار سال و حضور مردم در فرآیند رشد اقتصادی کشور در مساله ساخت مسکن به صورت ویلایی و تک طبقه است. مردم می توانند در مدلی که زمین توسط دولت به آنها تعلق گرفته است، به ساخت خانه های تک طبقه با هزینه بسیار کمتر و زمان ساخت کمتر نسبت به بلندمرتبه سازی اقدام کنند. مهم ترین وظیفه دولت جهت تحقق مسیر جلب مشارکت مردم در ساخت مسکن، عرضه زمین به آنها است.

مساله مسکن یک مساله مهم و راهبردی در جهت رفع نیاز خانوار در ایران است. می توان با عرضه زمین به مردم و ساخت خانه های یک طبقه، علاوه بر تحقق رشد اقتصادی، وعده دولت سیزدهم در زمینه ساخت مسکن و همچنین رونق اقتصادی حاصل از ساخت مسکن، به مشارکت مردم در جهت جهش تولید مسکن نیز کمک کرد.

ایجاد بستری برای جلب مشارکت مردم در ساخت و ساز مسکن برای تحقق رشد اقتصادی، ترویج توسعه پایدار و رفع نیازهای مسکن مردم بسیار مهم است. ایران با توانمندسازی افراد برای ساخت خانه و ویلاهای یک طبقه در زمین های ارائه شده توسط دولت، می تواند تولید را تحریک کند، هزینه های ساخت و ساز را کاهش دهد و اشتغال زایی را در بخش های مختلف مرتبط با ساخت مسکن تسهیل کند. نقش دولت در تامین زمین برای مردم، توسعه افقی شهر و شکستن انحصار زمین برای تقویت مشارکت مردم در بخش مسکن و رونق اقتصادی ضروری است.

یکی از راهکارهای کلیدی برای جلب مشارکت مردم در ساخت و ساز مسکن، واگذاری زمین به افراد برای توسعه خانه های یک طبقه و ویلایی است. با اعطای زمین به مردم، دولت می تواند افراد را قادر به مالکیت پروژه های مسکن خود کند، هزینه های ساخت و ساز را کاهش دهد و سرعت تحویل مسکن را تسریع بخشد. ساخت خانه های یک طبقه اغلب مقرون به صرفه تر و سریع تر از ساخت و سازهای بلند است و آن را به گزینه ای جذاب برای افرادی که به دنبال سرمایه گذاری در پروژه های مسکن هستند تبدیل می کند. علاوه بر این، مدل توسعه افقی امکان استفاده کارآمدتر از زمین، هزینه های زیرساختی کمتر و محیط شهری پایدارتر را فراهم و فرصت هایی را برای مشارکت مردم در رشد اقتصادی کشور ایجاد می کند.

تامین زمین توسط دولت برای ساخت و ساز مسکن یک رویکرد کلیدی برای ارتقای مشارکت مردم در بخش مسکن و تسهیل توسعه افقی شهر است. دولت

می تواند با اعطای زمین به افراد، تغییر کلیدی در بافت شهری ایجاد کند، هزینه ساخت مسکن را کاهش دهد و انتقال انرژی و آب به مناطق مسکونی را تسهیل کند. علاوه بر این، فراهم کردن زمین برای ساخت و ساز مسکن به شکستن انحصار زمین که از دهه ۱۹۸۰ رایج بود، کمک می کند و توزیع عادلانه تر منابع را تقویت و فرصت هایی برای رشد و توسعه اقتصادی ایجاد می کند. شکستن انحصار زمین می تواند اثرات کوتاه مدت بلندمدت بر اقتصاد از جمله کاهش قیمت مسکن، ارتقای عرضه مسکن و کمک به کنترل تورم داشته باشد.

اثر کوتاه مدت شکستن انحصار زمین و کاهش قیمت زمین، بلافاصله پس از ساخت مسکن مشهود است. از آنجایی که واحدهای مسکونی بیشتری در زمین های ارائه شده توسط دولت ساخته می شود، اثر طولانی مدت عرضه زمین برای ساخت و ساز مسکن مشخص می شود

که به عرضه بیشتر مسکن در اقتصاد کمک می کند و به تنظیم قیمت مسکن می انجامد. با ترویج رشد اقتصادی پایدار، ایجاد شغل و کنترل تورم، دولت می تواند اطمینان یابد که مزایای مشارکت مردم در ساخت و ساز مسکن فراتر از بخش مسکن و به کل اقتصاد گسترش می یابد. بنابراین یکی از محورهای کلیدی در جهت تحقق شعار سال و حضور مردم در فرآیند رشد اقتصادی کشور در مساله ساخت مسکن به صورت ویلایی و تک طبقه است. مردم می توانند در مدلی که زمین توسط دولت به آنها تعلق گرفته است، به ساخت خانه های تک طبقه با هزینه بسیار کمتر و زمان ساخت کمتر نسبت به بلندمرتبه سازی اقدام کنند. مهم ترین وظیفه دولت جهت تحقق مسیر جلب مشارکت مردم در ساخت مسکن، عرضه زمین به مردم است. این رویکرد کلیدی

در زمینه اعطای زمین به مردم جهت گسترش افقی شهرها، علاوه بر اینکه موجب خواهد شد بافت شهری تغییر کلیدی داشته باشد، همچنین در هزینه تمام شده ساخت مسکن نیز بسیار اثرگذار است. از طرف دیگر هزینه انتقال انرژی و آب نیز به مناطق مسکونی با مدل توسعه افقی و غیرمتمرکز کمتر از مناطق متمرکز بلندمرتبه است.

درباره اهمیت عرضه زمین توسط دولت به مردم جهت ساخت مسکن و تحقق شعار سال در مردمی سازی جهش تولید با سپهر مهرایی، کارشناس حوزه اقتصاد توسعه به گفت و گو پرداختیم.

مردمی سازی اقتصاد مسکن

سپهر مهرایی در گفت و گو با «وطن امروز» با اشاره به اهمیت ساخت مسکن در مردمی سازی اقتصاد گفت: موضوع مسکن در تامین نیازهای خانوارها در ایران اهمیت فراوانی دارد. اهمیت ساخت مسکن برای

رفع نیاز اساسی خانوار و کنترل تورم بسیار مهم است و هدف مردمی سازی ساخت مسکن، تحقق رشد اقتصادی و واگذاری زمین به افراد و تسهیل ساخت خانه های یک طبقه است. برای تحقق مردمی سازی اقتصاد با محوریت ساخت مسکن باید عرضه زمین توسط دولت انجام شود. همچنین جهت تحقق این موارد دولت باید تصدی گری خودش را در ساخت مسکن به شدت کاهش دهد و به جای آن تامین زمین برای ساخت مسکن تک طبقه و ویلایی توسط خود مردم را در دستور کار قرار دهد که این امر مردمی سازی فرآیندهای ساخت مسکن را به همراه خواهد داشت و تا حد زیادی از سرمایه ی شدن ملک و مسکن جلوگیری می کند و همچنین سوداگری و واسطه گری را در بخش مسکن به عنوان نیاز اساسی مردم کم می کند.

وی در ادامه با اشاره به اهمیت به کارگیری مستقیم توان و سرمایه مردم در جهت ساخت مسکن و توسعه اقتصاد کشور اظهار کرد: ساخت مسکن با ایجاد تقاضا و ایجاد فعالیت های اقتصادی در بخش های مختلف، پتانسیل رشد اقتصادی را دارد. افزایش ساخت و ساز مسکن منجر به رشد صنایع مرتبط مانند سیمان، فولاد، مصالح ساختمانی، میلمان و لوازم خانگی، ایجاد فرصت های شغلی و کمک به «رونق کلی اقتصادی» می شود. با مشارکت افراد در ساخت و ساز مسکن، دولت می تواند منابع، مهارت ها و نیروی کار مردم را بسیج کند تا فعالانه در روند توسعه اقتصادی کشور مشارکت داشته باشند. این رویکرد نه تنها حس مالکیت و مشارکت مستقیم در اقتصاد را تقویت می کند، بلکه با استفاده از توان و سرمایه مردم در کنار عرضه زمین به مردم، وعده دولت در ساخت مسکن و تعدیل قیمت مسکن نیز تحقق خواهد یافت. مشارکت مردم می تواند کارایی و سرعت پروژه های مسکن را افزایش داده و هزینه ها را کاهش دهد و به نفع کل اقتصاد باشد.

کارشناس اقتصاد توسعه درباره نقش دولت در توسعه ساخت مسکن با مشارکت مردم گفت: دولت با ارائه

زمین به افراد، نقشی محوری در رواج ساخت مسکن توسط مردم ایفا می کند. دولت با کاهش دخالت خود در فرآیند ساخت مسکن و افزایش عرضه زمین، می تواند مردم را برای ساخت مسکن توانمند کند. این امر نه تنها مشارکت مردم را تشویق می کند، بلکه بار دولت را در زمینه تامین مسکن کاهش می دهد و منجر به کارایی بیشتر در تخصیص منابع می شود. در مرحله بعدی دولت باید تامین مالی ساخت مسکن با کمک اعطای تسهیلات ساخت مسکن را دنبال کند. واگذاری زمین به متقاضیان نهضت ملی مسکن در همه شهرها می تواند پروژه های مسکن را با تسریع قابل توجهی همراه کند اما باید علاوه بر عرضه زمین، هدایت اعتبارات بانکی به سمت تولید نیز صورت پذیرد. این رویکرد به تحقق وعده دولت در ساخت ۴ میلیون مسکن در ۴ سال دولت

رئیس وی و رفع نیازهای مردم و در عین حال توسعه اقتصادی و بهبود کیفیت زندگی خانواده ها کمک می کند. وی ادامه داد: افزایش ساخت مسکن از طریق مشارکت مردم می تواند به بهبود شرایط و کیفیت زندگی برای خانواده ها منجر شود. همچنین مردمی سازی ساخت مسکن و افزایش عرضه مسکن به کاهش سفته بازی نیز در این بازار کمک می کند و نیاز به واسطه در معاملات ملک را از بین می برد. مشارکت مستقیم در ساخت مسکن، تخصیص کارآمد منابع را تضمین می کند، از تسویم مصنوعی قیمت مسکن جلوگیری می کند و دخالت دلالان را به حداقل می رساند. مشارکت مردم

در ساخت و ساز مسکن می تواند تکمیل پروژه را تسریع کند و موانع بروکراتیک را کاهش دهد. زمانی که ساخت مسکن به صورت توسعه افقی و ویلایی سازی باشد و افراد مسؤلیت ساخت و ساز را برعهده می گیرند، فرآیندهای تصمیم گیری سریع تر می شود و پروژه ها در بازه زمانی

اثر کوتاه مدت شکستن انحصار زمین و کاهش قیمت زمین، بلافاصله پس از ساخت مسکن مشهود است. از آنجا که واحدهای مسکونی بیشتری در زمین های ارائه شده توسط دولت عرضه می شود، اثر طولانی مدت عرضه زمین برای ساخت و ساز مسکن مشخص می شود که به عرضه بیشتر مسکن در اقتصاد کمک می کند

کوتاه تری تکمیل می شوند. این کارایی نه تنها به نفع صاحبان خانه است بلکه به رشد کلی اقتصاد نیز کمک می کند.

کارشناس اقتصاد توسعه با اشاره به اهمیت عرضه زمین توسط دولت و اثرات آن در کنترل و تعدیل قیمت مسکن برای خانوار گفت: مهم ترین اثر عرضه زمین توسط دولت بویژه برای کلاتشهرها شکستن انحصار زمین است که از دهه ۸۰ با انحصار جدی مواجه شده است. شکستن انحصار زمین با کمک عرضه زمین به دولت و ساخت مسکن، ۲ اثر کوتاه مدت و بلندمدت در اقتصاد خواهد گذاشت، نخستین اثر کوتاه مدت بحث شکستن انحصار زمین و کاهش قیمت آن است. بعد از ساخت مسکن، اثر بلندمدت عرضه زمین برای ساخت مسکن توسط مردم نیز روشن خواهد شد و با عرضه بیشتر مسکن در اقتصاد، به تعدیل بیشتر قیمت مسکن کمک خواهد کرد. به این ترتیب با عرضه زمین و مدل توسعه افقی شهرها، علاوه بر مشارکت مردم در جهش تولید کشور، رشد اقتصادی پایدار و اشتغال زایی در بیش از ۱۳۰ رشته مرتبط با حوزه ساخت مسکن رخ خواهد داد و در نهایت با تعدیل قیمت مسکن به عنوان سهم عمده سبد هزینه خانوار، به کنترل تورم نیز کمک خواهد کرد. بنابراین همه این اتفاقات مهم و تحقق وعده دولت در ساخت مسکن و مردمی سازی اقتصاد، معطل عرضه زمین توسط دولت است که دولت سیزدهم اگر سریع تر عرضه زمین به مردم را آغاز کند، می تواند به این مهم دست پیدا کند.

وی در پایان گفت: ایجاد بستری برای جلب مشارکت مردم در ساخت و ساز مسکن برای دستیابی به رشد اقتصادی، ارتقای توان اشتغال آفرینی در بیش از ۱۳۰ رشته پستی و پیشینی مرتبط با ساخت مسکن و رفع نیاز مسکن برای مردم ایران حیاتی است. دولت می تواند با اعطای زمین به افراد، توسعه افقی شهر و شکستن انحصار زمین، شهروندان را برای مشارکت در ساخت خانه و ویلاهای یک طبقه و تحریک تولید، توانمند کند. ضروری است که دولت تامین زمین را در اولویت قرار دهد، سرعت ساخت و ساز مسکن را تسریع بخشد و محیطی را برای مشارکت افراد در بخش مسکن ایجاد کند. از طریق تلاش های مشترک و رویکردهای نوآورانه در ساخت مسکن، ایران می تواند به رشد پایدار، ارتقای استانداردهای زندگی و رونق اقتصادی برای شهروندان خود دست یابد.

بازسازی بافت فرسوده و عمودی سازی در شهرهای بزرگ

نکته قابل توجه اینجاست که تمام مناطق ایران قابلیت تک طبقه سازی ندارند. شهرهای بزرگ کشور مانند تهران، تبریز، اصفهان و مشهد به دلیل تراکم بسیار بالا موقعیت تک طبقه سازی ندارند. در این شرایط دولت باید مانند روش مسکن مهر اقدام به بلندمرتبه سازی کند و اساسا راهکار مطرح شده در آنجا عملیاتی نیست. البته سیاست بلندمدت دولت و نهضت ملی مسکن باید در هتسبار کردن مردم به مناطق دارای ظرفیت اما با جمعیت پایین باشد؛ اتفاقی که با انتقال شهرها به سمت

سواحل خلیج فارس در حال پیگیری است. راه حل دیگر برای شهرهای جدید حرکت به سمت احیای بافت های فرسوده است. در حال حاضر شهر تهران ظرفیت بسیار مناسبی برای این اقدام دارد. به طور کلی در نهضت ملی مسکن باید از استراتژی های مختلف بهره گرفت و یک نسخه برای کل کشور شفافیت نیست.



اشکالات طرح باید برطرف و امکان استفاده از مبلغ یارانه و اعتبار مضاعف برای گروه های ضعیف فراهم شود در غیر این صورت احتمال اینکه از خرید کالا برگ منصرف شوند وجود دارد از این رو باید با برنامه ریزی یا از طریق مذاکره با فروشگاه ها یا روش های دیگر این مساله را برطرف کرد. در طرح کالا برگ دولت با اقدامات پیشگیرانه در زمینه مقابله با فقر به سمت توزیع عادلانه منابع و یارانه ها گام برداشته و اقدامات حمایتی از دهک های ضعیف درآمدی را مدنظر قرار داده است. به اعتقاد کارشناسان، با توجه به اجرای طرحی با چنین سودگرمی وجود برخی ایرادات و اشکالات دور از انتظار نیست و لازم است در بلندمدت و به تدریج ضمن شناسایی نقاط قوت و ضعف طرح در جهت رفع ایرادات آن اقدام کرد.

فراهم کردن امکان استفاده از یارانه به اندازه ۲۰۰ هزار تومان
حاج اسماعیلی ادامه داد: این یک ضعف بزرگ است که افراد به اندازه ۲۰۰ هزار تومان امکان استفاده از سهمیه یارانه را ندارند و باید به فرض ۶۰۰ هزار تومان خرید کنند که شارژ ۲۰۰ هزار تومانی برای آنها قابل استفاده شود چون خیلی از افرادی که برای خرید کالا برگ به فروشگاه ها مراجعه می کنند جزو دهک های ضعیف -اول تا سوم- هستند. وی خاطرنشان کرد: اینکه مردم را مجبور کنیم فرضا ۸۰۰ هزار تومان خرید کنند تا از یارانه تسهیلی ۲۰۰ هزار تومان بهره مند شوند، شایسته نیست، چون کسی که برای خرید کالا برگ مراجعه کرده قطعاً قدرت خرید مازاد بر یارانه را نداشته و ضعیف بوده است، بنابراین ایرادات و

پیش بینی تداوم اعطای کالا برگ الکترونیک تا ۱۰ سال آینده

تأمین امنیت غذایی خانوار

افزایش قیمت ها و حفظ قدرت خرید اقشار متوسط و کم درآمد سبب کالا را به نرخ سال قبل به مردم ارائه کرد تا ضمن ریشه کن کردن مشکل سوء تغذیه خانوارها و حفظ سلامت افراد، بستر توزیع عادلانه یارانه ها و حذف فاصله طبقاتی را فراهم کرده باشد.

تداوم پرداخت یارانه ها حداقل تا ۱۰ سال دیگر

در همین راستا حمید حاج اسماعیلی، کارشناس اقتصاد در ارزیابی اجرای طرح کالا برگ الکترونیک اظهار کرد: پیش بینی ما نشان می دهد پرداخت یارانه ها همچنان ادامه خواهد داشت، زیرا به دلیل شرایط تحریمی و شرایط تورمی ممکن است تا چند سال آینده دولت این برنامه را برای حمایت از دهک های ضعیف ادامه دهد.

وی ادامه داد: با توجه به آنکه با مشکلات اقتصادی مواجه هستیم معتقدم پرداخت یارانه ها حداقل تا ۱۰ سال آینده ادامه خواهد داشت و امکان حذف یارانه ها وجود ندارد لذا یارانه می تواند همچنان جزو برنامه های جدی کشور باقی بماند.

بازنگری جدی در طرح کالا برگ به منظور کارآمدی بیشتر

کارشناس اقتصاد در عین حال بر لزوم بازنگری جدی در طرح کالا برگ که جهت کارآمدی بیشتر و بهینه کردن آن تاکید کرد و گفت: برای آنکه کالا برگ جزو برنامه های اساسی برای حمایت از دهک های ضعیف قرار بگیرد باید بازنگری شود. از گذشته پرداخت یارانه نقدی روش موفق

طرح «کالا برگ الکترونیک» ابتکار عمل دولت سیزدهم بود که در جهت حمایت از امنیت غذایی و بهبود وضع معیشت خانوارها با هدف ریشه کن کردن مشکل سوء تغذیه و توزیع عادلانه یارانه ها به اجرا درآمده است. با این حال این طرح به زعم کارشناسان نیازمند بازنگری و رفع برخی ایرادهاست که رفع این ایرادها و در بلندمدت تاثیر شگرفی در کاهش تورم خواهد داشت.

دولت سیزدهم همزمان با آغاز فعالیت خود در جهت کاهش شکاف طبقاتی و افزایش قدرت خرید دهک های کم درآمد جامعه اقدام هایی را در دستور کار خود قرار داد که یکی از این اقدامات اجرای طرح کالا برگ الکترونیک بود. این طرح با هدف بهبود وضع معیشت و قدرت خرید خانوار و حفظ ثبات قیمت ها صورت گرفت و ۱۱ قلم کالای اساسی از جمله شیر و پنیر، ماست، گوشت منجمد، مرغ، تخم مرغ، برنج، ماکارونی، قند و شکر و حبوبات در این طرح گنجانده شد تا افراد با استفاده از اعتبار کالا برگ خود این اقلام را خریداری کنند.

اجرای این طرح در شرایطی که حذف ارز ترجیحی به عنوان جراحی بزرگ اقتصادی در دستور کار قرار گرفت، از دغدغه های مهم دولت بود و تلاش کرد از طریق اجرای طرح کالا برگ، ضمن تقویت بنیه اقتصادی مردم، شرایط بهبود وضع معیشت و ارتقای سطح سلامت غذایی مردم را فراهم کند.

دولت سیزدهم به منظور تثبیت قیمت ها و جبران