

هر گونه مداخله مؤثر است.

اقتصاد ایران دهه‌هاست با تورم‌های دورقمی و بی ثباتی متغیرهای کلان دست و پنجه نرم می‌کند. در چنین فضایی، دارایی‌ها به جای آنکه ابزاری برای تولید و خلق ارزش باشند، به پناهگاهی برای حفظ ارزش پول تبدیل می‌شوند. مسکن به دلیل ماهیت فیزیکی، محدودیت عرضه (بویژه در کلانشهرها) و سلیقه رشد قیمتی، به جذاب‌ترین گزینه برای این منظور بدل شده است. این امر تقاضای سرمایه‌ای و سوداگرانه را بشدت تحریک کرده و قیمت‌ها را از دسترس تقاضای مصرفی واقعی خارج کرده است. در واقع، بخش قابل توجهی از افزایش قیمت مسکن، نه ناشی از افزایش هزینه‌های ساخت، بلکه نتیجه تورم دارایی است که از انتظارات تورمی و عدم وجود بازارهای مالی عمیق و جذاب برای آحاد مردم نشأت می‌گیرد.

اگرچه آمارها از وجود میلیون‌ها واحد مسکونی خالی در کشور خبر می‌دهد اما این آمار به تنهایی گویای واقعیت بازار نیست. بخش بزرگی از این واحدها، خانه‌های لوکس، ویلایی یا واحدهایی هستند که به دلایل سوداگرانه و با هدف کسب سود از افزایش قیمت در آینده، از چرخه عرضه خارج شده‌اند. عرضه مؤثر که متناسب با الگوی تقاضای خانوارهای متوسط و کم‌درآمد باشد، با کمبود جدی مواجه است. فرآیندهای طولانی و پرهزینه صدور مجوز، کمبود زمین‌های آماده‌سازی شده در محدوده‌های شهری و قیمت‌گذاری نامناسب زمین، همگی به تضعیف انگیزه سازندگان برای تولید مسکن اقتصادی و ارزان‌قیمت منجر شده است.

#### ■ ضعف نظام تأمین مالی و تله فقر مسکن

نظام بانکی کشور به طور سنتی، تمایل و تخصص کمتری در ارائه تسهیلات بلندمدت و رهنی (Mortgage) برای خرید مسکن داشته است. سقف تسهیلات خرید مسکن در اغلب سال‌ها، بخش ناچیزی از قیمت یک واحد مسکونی را پوشش داده و اقساط آن نیز با توجه به سطح درآمدی خانوارها، سنگین و کمرشکن بوده است. این خلأ عملاً خانوارها را به پس‌اندازهای بلندمدت یا استقراض‌های غیررسمی سوق داده که در شرایط تورمی، قدرت خرید پس‌اندازها به سرعت فرسایشی می‌یابد. در این میان سهم مسکن در سبد هزینه خانوار ایرانی به ارقام بی‌سابقه‌ای (بیش از ۵۰ تا ۶۰ درصد در کلانشهرها) رسیده است. این به معنای آن است که بخش بیشتر درآمد خانوار برای تأمین سرپناه هزینه می‌شود و منابع کمتری برای آموزش، بهداشت، تغذیه و پس‌انداز باقی می‌ماند. این پدیده که از آن به عنوان «تله فقر مسکن» یاد می‌شود، کیفیت زندگی را کاهش داده و مانع از تحرک طبقاتی می‌شود.

افزایش قیمت مسکن و اجاره‌بها، یک اثر مستقیم و قابل توجه بر شاخص قیمت مصرف‌کننده (CPI) دارد. علاوه بر این، این افزایش قیمت به صورت غیرمستقیم نیز تورم‌زا است. افزایش اجاره‌بهای واحدهای تجاری به قیمت کالاهای و خدمات منتقل می‌شود و افزایش هزینه مسکن کارگران، فشار برای افزایش دستمزدها را تشدید کرده و به مارپیچ «هزد-قیمت» دامن می‌زند.

به بیان دیگر بازار مسکن به یکی از اصلی‌ترین ماشین‌های تولید نابرابری در اقتصاد ایران تبدیل شده است. کسانی که در دهه‌های گذشته موفق به تملک دارایی ملکی شده‌اند، از تورم دارایی‌ها منافع شده و ثروت‌شان به صورت اسمی افزایش یافته است. در حالی که طبقات فاقد مسکن (مستاجران و جوانان در آستانه تشکیل خانواده) از این ثروت‌افزینی بی‌نصيب مانده و شکاف میان این ۲ گروه روز به روز عمیق‌تر شده است. هزینه‌های سرسام‌آور مسکن در مراکز اقتصادی و صنعتی کشور، مانعی جدی بر سر راه تحرک جغرافیایی نیروی کار است. یک متخصص یا کارگر ماهر ممکن است به دلیل عدم توانایی در تأمین مسکن، از پذیرش یک فرصت شغلی بهتر در شهری دیگر امتناع ورزد. این امر به عدم تخصیص بهینه استعدادها و کاهش بهره‌وری کل اقتصاد منجر می‌شود.

تاخیر در سن ازدواج، کاهش نرخ فرزندآوری، افزایش حاشیه‌نشینی و بروز آسیب‌های اجتماعی، همگی از پیامدهای مستقیم و غیرمستقیم بحران مسکن است. زمانی که نیاز اولیه و اساسی «هنیت سرپناه» تأمین نباشد، برنامه‌ریزی برای آینده و تشکیل خانواده با چالش‌های جدی روبه‌رو می‌شود.

تأکید رهبر معظم انقلاب بر مساله مسکن، یک یادآوری بموقع درباره اولویتی بود که شاید در هیاهوی مشکلات روزمره اقتصادی به حاشیه رفته بود. حل بحران مسکن، یک انتخاب نیست، بلکه یک ضرورت اقتصادی، اجتماعی و حتی امنیتی است. یک برنامه موفق در این حوزه، نه تنها به خاتمه‌دار شدن میلیون‌ها ایرانی کمک می‌کند، بلکه می‌تواند به عنوان یک سیاست ضدتورمی مؤثر عمل کرده، نابرابری را کاهش دهد، به تحرک چرخ‌های دهه‌صنعت وابسته کمک کند و در نهایت به رشد اقتصادی پایدار و افزایش رفاه عمومی منجر شود.

دولت چهاردهم این فرصت و مسئولیت تاریخی را بر عهده دارد که با فاصله گرفتن از راه‌حل‌های کوتاه‌مدت و با اتکا به یک برنامه جامع، علمی و مبتنی بر تجارب موفق جهانی، گامی بنیادین برای حل این معضل قدیمی بردارد. موفقیت در این عرصه، یکی از ماندگارترین میراث‌های دولت خواهد بود و مسیر توسعه پایدار کشور را هموارتر خواهد کرد. زمان آزمون و خطا به پایان رسیده و اکنون زمان اقدام جدی و عاجل است.

با هدف سرمایه‌گذاری در بخش ساختمان و نه مسکن، همچون ساخت مراکز خرید بزرگ بوده است. تسهیلات پرداختی به بخش مسکن و به طور خاص تسهیلات پرداختی در قالب قانون جهش تولید مسکن ارقام پابینی دارد که با توجه به تکلیف قانونی ساخت متوسط یک میلیون واحد مسکن در سال، صف طولانی و شدیدی برای متقاضیان تسهیلات ایجاد شده است. این موضوع دستیابی به اهداف ساخت مسکن را در کشور با مشکل مواجه می‌کند.

#### ■ مقایسه با استانداردهای جهانی

آمارهای مختلف جهانی نشان می‌دهد تسهیلات مسکن در ایران در مقایسه با سایر کشورهای دنیا در سطوح پابینی قرار دارد. یکی از شاخص‌هایی که می‌تواند نشان‌دهنده سطوح پایین تسهیلات مسکن در کشور باشد، نسبت مانده تسهیلات بخش مسکن به کل مانده تسهیلات در نظام بانکی است.

در بسیاری از کشورها، تسهیلات رهنی (تسهیلات به پشتوانه وثایق ملکی) به صورت متوسط ۱۹ درصد مانده تسهیلات پرداختی نظام بانکی را تشکیل می‌دهد اما در نظام بانکی کشور سهم مانده تسهیلات بخش مسکن و ساختمان به کل مانده تسهیلات در سال ۱۴۰۲ حدود ۱۰ درصد بوده است که در صورت کسر تسهیلاتی که به پروژه‌های ساختمانی برخی بانک‌های خصوصی داده شده، این رقم بسیار کاهش خواهد یافت.



«وطن امروز» از لزوم اتخاذ راهبرد عملیاتی جامع برای حل معضلات مسکن گزارش می‌دهد

# مسکن نیازمند دوپینگ

تقویت نظام تأمین مالی حوزه مسکن، کاهش سهم قیمت زمین از قیمت تمام‌شده و اجرای قاطع مالیات بر عایدی سرمایه ۳ گام برای خروج از تله فقر مسکن است

اختلال یا بحران در این بخش، می‌تواند به سرعت به سایر بخش‌های اقتصاد سرایت کرده و ثبات کلان اقتصادی و اجتماعی را به مخاطره اندازد. متأسفانه بازار مسکن در ایران به یکی از پیچیده‌ترین و مزمن‌ترین چالش‌های اقتصادی کشور تبدیل شده است. تورم بالا در این بخش، نه تنها خانوارها را از

دسترسی به سرپناهی مناسب محروم کرده، بلکه به تشدید نابرابری، تضعیف قدرت خرید و ایجاد اختلال در تخصیص بهینه منابع نیز دامن زده است. تأکید اخیر رهبر معظم انقلاب در دیدار اعضای هیات دولت مبنی بر لزوم توجه ویژه و اقدام جدی در حوزه مسکن، هشداری استراتژیک و نشان‌دهنده

#### ب- اصلاحات سمت تقاضا

ایجاد و تقویت «مؤسسات پس‌انداز و تسهیلات مسکن» (مشابه مدل‌های موفق جهانی) که به صورت تخصصی بر بازار رهن مسکن تمرکز دارند، یک ضرورت است. این مؤسسات می‌توانند با ارائه وام‌های بلندمدت (۲۰ تا ۳۰ ساله) با نرخ‌های سود منطقی و متناسب با توان بازپرداخت خانوارها، تقاضای مصرفی را به طور مؤثر پوشش دهند. به جای سیاست‌های حمایتی کور و گسترده، باید یارانه‌ها به صورت هوشمند و هدفمند به گروه‌های مشخصی مانند زوج‌های جوان، خانوارهای کم‌درآمد و اقشار آسیب‌پذیر اختصاصی یابد. این حمایت می‌تواند در قالب کمک‌هزینه ودیعه مسکن، وام‌های قرض‌الحسنه یا پرداخت بخشی از سود تسهیلات بانکی باشد. توسعه و تقویت سامانه ملی ثبت قراردادهای اجاره که

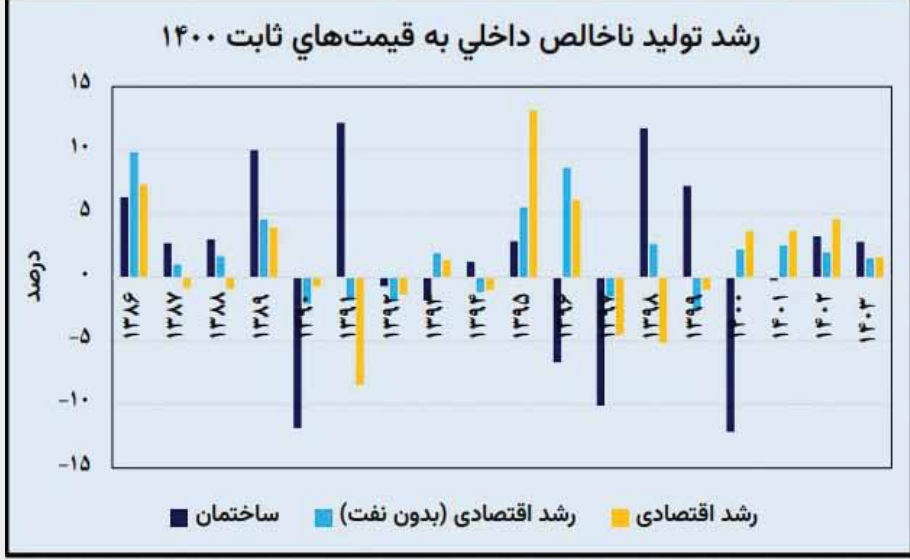
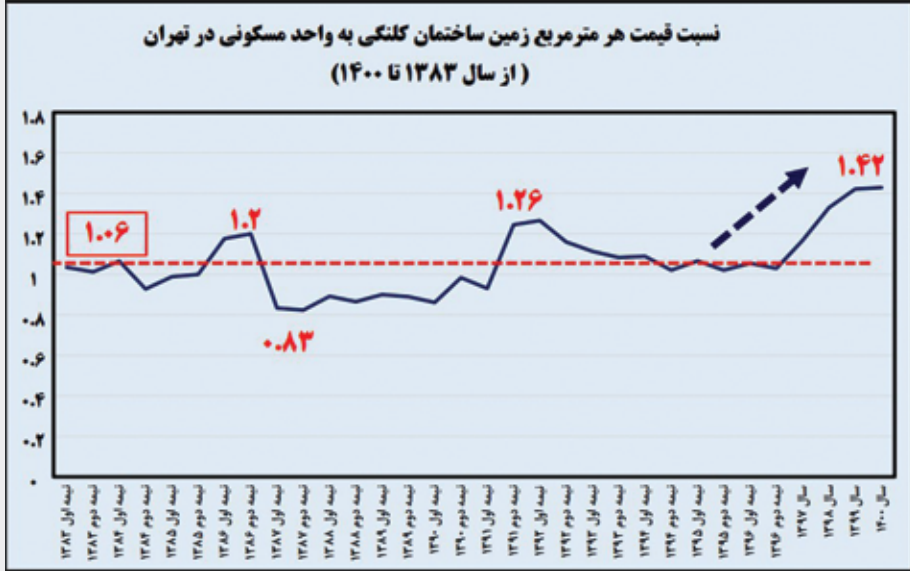
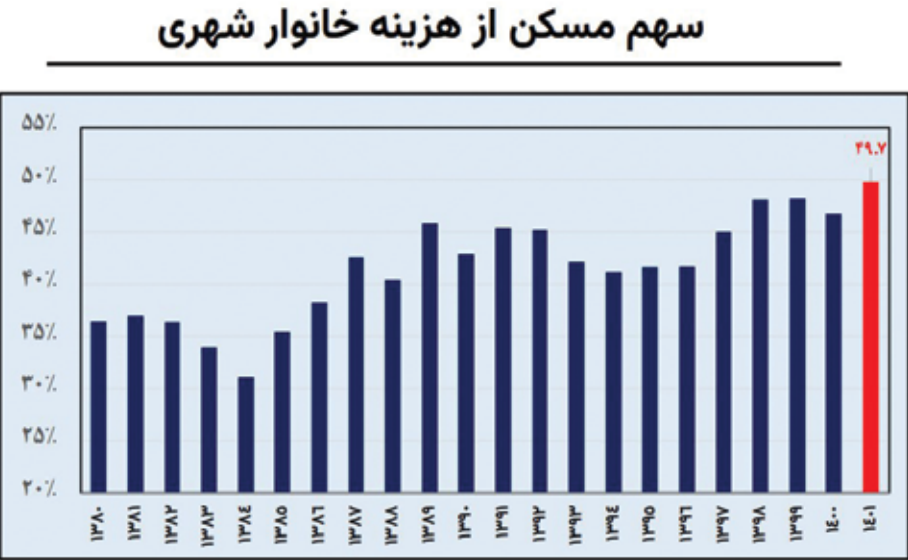
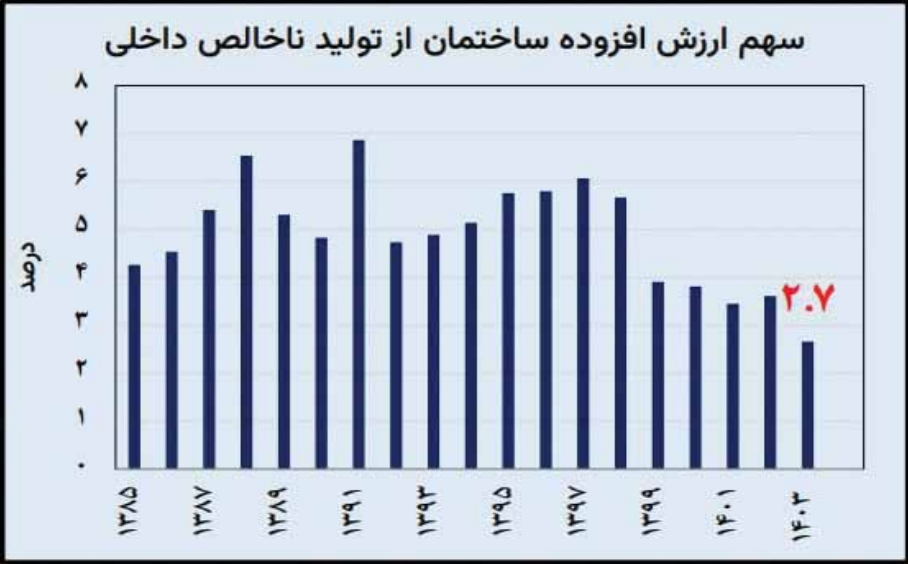
کاربری اراضی دولتی غیر کام‌رد در محدوده‌های شهری، عرضه زمین مناسب برای پروژه‌های مسکن اقتصادی را افزایش دهد. هدف باید کاهش سهم «قیمت زمین» از «قیمت تمام‌شده مسکن» باشد. همچنین فرآیندهای اداری مربوط به صدور پروانه ساخت باید به طور بنیادین اصلاح، شفاف و کوتاه‌سازی شود. استفاده از فناوری‌های نوین ساختمانی که سرعت و کیفیت را افزایش و هزینه‌ها را کاهش می‌دهد، باید از طریق مشوق‌های مالیاتی و تسهیلاتی ترویج شود. سیاست‌گذاری باید از تمرکز صرف بر کلانشهرها فاصله گرفته و به سمت ایجاد قطب‌های جمعیتی جدید با زیرساخت‌های مناسب (حمل‌ونقل، اشتغال و خدمات) حرکت کند تا فشار از روی شهرهای بزرگ برداشته شود.

## حرکت از پروژه محوری به راهبرد محوری

همان‌طور که رهبر معظم انقلاب تأکید فرمودند، حل معضل مسکن یکی از مشکلات اساسی است. این مشکل نیز به نظر، با تکرار پروژه‌های مقطعی، قابل حل نیست، بلکه باید با تدوین و اجرای یک راهبرد ملی پایدار برای حل آن برنامه‌ریزی و اقدام شود.

#### الف- اصلاحات سمت عرضه

دولت باید از طریق ابزارهایی مانند بانک زمین، مالیات بر اراضی بایر یا نرخ‌های مؤثر و فزاینده و تسهیل فرآیند تغییر



## صف میلیونی وام مسکن

وام بانکی است.

گزارش آماری مرکز پژوهش‌های مجلس نشان می‌دهد عملکرد وضعیت پرداخت تسهیلات در قالب قانون جهش تولید مسکن در کشور بسیار کم بوده به طوری که در ۳ سال اول اجرای قانون، به نسبت تکلیف قانونی حدود ۳۰ درصد بوده است. این موضوع سبب ایجاد صف شدید حدود یک میلیون نفری برای دریافت تسهیلات مسکن شده است. این گزارش نشان می‌دهد بانک‌ها رغبتی برای پرداخت تسهیلات مسکن نداشته و قانون جهش تولید مسکن نیز نتوانسته این نقص را برطرف کند.

این در شرایطی است که کشور نیازمند حداقل ساخت و تأمین یک میلیون مسکن برای اقشار کم‌درآمد است و از طرفی با وجود بانک‌محور بودن تأمین مالی در کشور، بانک‌ها در مقایسه با سایر کشورها، تسهیلات کافی به بخش مسکن پرداخت نمی‌کنند.

عوامل متعددی در ایجاد مانع بر سر راه خانه‌دار شدن مردم بویژه دهک‌های پایین و متوسط دخیل است و در این بین پایین بودن سطح درآمد این خانوارها مانع اصلی برای تأمین مسکن است، از این رو حمایت از آنها چه در بخش خرید و چه در بخش اجاره در قانون (جهش تولید مسکن و ساماندهی بازار مسکن و اجاره) دیده شده است که مهم‌ترین آن پرداخت تسهیلات است اما بانک‌ها در پرداخت تسهیلات مسکن به متقاضیان ساخت و اجاره مسکن کوتاهی کرده‌اند. بر اساس این گزارش،

یکی از موضوعات حیاتی در مساله مسکن، موضوع تسهیلات‌دهی شبکه بانکی برای تأمین مالی ۲ بخش عرضه و تقاضای این حوزه است. گزارش تازه مرکز پژوهش‌های مجلس شورای اسلامی از عملکرد ضعیف شبکه بانکی در پرداخت تسهیلات «نهضت ملی مسکن» حکایت دارد. بر اساس این گزارش، بانک‌ها در ۳ سال گذشته تنها ۳۰ درصد تعهدات خود را انجام داده‌اند که نتیجه آن، ایجاد صف حدود یک میلیون نفری برای دریافت وام و به خطر افتادن برنامه ساخت مسکن حمایتی برای اقشار کم‌درآمد است.

ساخت مسکن حمایتی مهم‌ترین سیاست اجرایی تأمین مسکن برای اقشار کم‌درآمد یا با درآمد متوسط است که نمی‌توانند صرفاً با تکیه بر توان مالی خود خانه‌دار شوند و تأمین مسکن آنها طبق قانون، به حمایت‌های مختلف نیاز دارد.

طبق قانون برنامه هفتم پیشرفت، باید ۱.۵ میلیون مسکن حمایتی ظرف ۵ سال در کشور ساخته شود. ساخت مسکن حمایتی در حال حاضر بر اساس قانون جهش تولید مسکن (مصوب سال ۱۴۰۰) و طرح نهضت ملی مسکن در حال اجراست. ۲ محور اصلی ساخت مسکن حمایتی در قانون جهش تولید مسکن این برنامه، تأمین زمین رایگان و پرداخت تسهیلات بانکی است. با اینکه تأمین زمین حدود یک میلیون مسکن حمایتی انجام شده اما ساخت و تکمیل واحدها معطل پرداخت