

بررسی سیاست‌های مسکنی دولت در برنامه هفتم

نقد دو کارشناس حوزه مسکن به سیاست‌های دولت در حوزه مسکن در برنامه هفتم

مژگان انصاری؛ فرسید پور حاجت، دبیر کانون سراسری انبوه‌سازان مسکن به تازگی اعلام کرده: «طبق آخرین آمار حدود ۱۲ میلیون جوان کشور به سن ازدواج رسیده یا از سن ازدواج گذشته‌اند. طبق این آمار ما پنج تا شش میلیون واحد کمبود مسکن داریم. البته باید در نظر داشت که این آمار جدای از آمار خانه‌های خالی است که گفته می‌شود در کشور وجود دارد». خبر کوتاه اما کوبنده بود. حدود شش میلیون کسری مسکن در کشور ثبت شده که البته این آمار تقریبی است و ممکن است بیش از آمار ارائه شده باشد. کمبود مسکن و در مقابل آن افزایش تقاضا سبب شده تا بازاری بدون ضابطه در مسکن شکل بگیرد به گونه‌ای که نه تنها خرید و تأمین مسکن ملکی به یک رویا تبدیل شده بلکه بر آمدن از پس هزینه‌های اجاره نیز در توان بسیاری از خانواده‌ها و اقشار متوسط و ضعیف جامعه نیست و همین باعث شده تا سیر مهاجرت به حاشیه شهرها و خانه‌های کوچک مقیاس و شکل‌گیری پدیده‌هایی همچون پشت‌بام‌نشینی، کانکس‌نشینی، آپارتمان‌های اشتراکی و... در سرتیتر رسانه‌ها قرار گیرد. شاخص‌های اقتصاد مسکن نشان می‌دهد وضعیت مسکن در کشور شرایط مناسبی ندارد. یکی از شاخص‌های مهمی که توانایی خرید خانوارها را مشخص می‌کند، زمان انتظار برای خرید مسکن است که آمارهای مختلفی در این زمینه بیان می‌شود از صد سال و ۱۵۰ سال تا آرزو برای خانه‌دار شدن که ممکن است هموطنان با خود به گور ببرند. این افزایش نجومی قیمت مسکن در حالی است که هموطنان به مسکن احتیاج دارند اما خرید و اجاره در توان آنها نیست و از همین رو، بارها و بارها از مدیران و مسئولان مربوطه در این حوزه و دولت درخواست داشتند تا فکری به حال مسکن کنند. هرچند دولت‌های مختلف به فراخور میزان تسلط‌شان بر حوزه مسکن ایده‌ها و طرح‌های مختلفی دادند اما نه مسکن مهر، نه مسکن ملی، نه نهضت مسکن هنوز نتوانسته مشکل کمبود مسکن در ایران را حل کند. مدتی است که نمایندگان مردم در مجلس شورای اسلامی در حال بررسی احکام و بندهای مختلف برنامه هفتم توسعه هستند؛ برنامه‌ای که قرار است به مدت معین پنج سال مبنای تصمیمات مدیریتی در کشور باشد. یکی از فصل‌های این برنامه درباره سیاست‌های دولت در حوزه مسکن است تا بنا بر آنچه پیش‌بینی شده، وضعیت هموطنان در پایان چهار سال آینده در حوزه مسکن متحول شده باشد، و دیگر سال‌های نجومی صد سال و ۵۰ سال شاهد صف‌خانه‌دار شدن مردم نباشیم. اما مرکز پژوهش‌های مجلس با انتشار گزارشی تحت عنوان «تحلیل سیاست‌های مسکن در برنامه‌های پنج‌ساله و رهنمودهایی برای برنامه هفتم توسعه»، اعلام کرده که مقطعی بودن سیاست‌ها، نبود برنامه مدون و دورنمای بلندمدت از چگونگی رفع مشکل مسکن، نبود اطلاعات و آمار شفاف، نحوه اجرای سیاست‌ها و میزان کارایی آنها، موانع احتمالی بر سر اجرای آنها مانند کمبود منابع مالی و فقدان دانش لازم و همچنین سیستم نهادی ناقص و کژکارکرد موجب شده است که رویکردهای حقوقی و برنامه‌های مصوبات همواره از خلاهای متعددی برخوردار باشند. اکنون با توجه به تقدیم لایحه قانون برنامه هفتم توسعه به مجلس شورای اسلامی لازم است عملکرد احکام مربوطه در قوانین برنامه‌های پنج‌ساله پیشین مورد ارزیابی و آسیب‌شناسی قرار گیرد تا ضمن تحلیل برنامه‌های گذشته و بررسی دستاوردها و مسائل و مشکلات، نسبت به تنظیم برنامه‌های جامع و راهبردی با نگاه تحولی اقدام کرد؟ اما اساسا جای سؤال است که ریشه مشکل مسکن در کشور کجاست؟ سرخ حل مشکل مسکن در اختیار چه کسانی است؟ آیا با برنامه‌های دستوری و بلندمدت می‌توان مشکل چندساله مسکن در کشور را حل کرد؟ فردین یزدانی، کارشناس بخش مسکن و نویسنده طرح جامع مسکن در گفت‌وگو با «اهالی» به این پرسش‌ها پاسخ می‌دهد.

استفاده از آن را داشتند و در خوشبینانه‌ترین حالت، ممکن است امکان ساخت حدود ۴۰۰ تا ۵۰۰ هزار واحد طی پنج، شش سال فراهم شود و این واحدها نیز نصب اقساری می‌شود که هم از عهده تأمین وجه اولیه و هم از عهده بازپرداخت تسهیلات در نظر گرفته شده برمی‌آیند. به بیان دیگر برنامه‌ریزی‌ای انجام گرفته آن هم در شرایطی که خانوارها باید ۱۰ تا ۱۲ میلیون تومان اقساط تسهیلات را بپردازند که بخش زیادی از جامعه توانایی بازپرداخت چنین اقساط ماهانه‌ای را ندارد؛ در نهایت این واحدهای مسکونی نصیب کسانی می‌شود که یا توان مالی بالایی دارند و یا شاید به نوعی با هدر دادن منابع، نصیب کسانی شود که این واحدها را در بازار آزاد اجاره دهند و این یعنی دولت کلان‌بروزه‌ای را پیگیری کرده که به هیچ نتیجه ملموسی در اهداف تعیین‌شده نرسیده و حالا برای به نتیجه رسیدن کار، مسکن خودمالکی و واگذاری انفرادی زمین را تعریف کرده‌اند و با یک گام کوتاه‌آمدن اعلام کردند که به متقاضیان زمین واگذار می‌کنند تا خودشان خانه بسازند.

یکی از احکام مهم برنامه هفتم در حوزه مسکن‌سازی است. آیا سیاست‌های این چنینی که از سوی مجلس تصویب و برای اجرا به دولت ابلاغ می‌شود، می‌تواند به خانه‌دار شدن هموطنان کمک کند؟ اساسا تمرکزگذاری درستی در برنامه هفتم توسعه انجام شده است؟

اگر به برنامه هفتم نگاه کنید متوجه می‌شوید که تمرکز برنامه هفتم روی عرضه زمین، افزایش محدوده شهرها، تغییر کاربری و... است که در کنار هم قراردادن این پازل و نیز توجه به این موضوع که مالکان بخش بزرگی از زمین‌های اطراف شهرها اشخاص حقیقی یا حقوقی خاصی هستند و تغییر محدوده‌های شهری، رانته‌های هنگفتی نصیب مالکان این زمین‌ها می‌کند، به نظر می‌رسد این پازل در راستای توسعه رانت‌جویی از زمین است؛ بنابراین با این چشم‌انداز اتفاق خاصی در بازار مسکن گروه‌های درآمدی نخواهد افتاد.

در دهه ۸۰ از هر صد خانوار جدید تشکیل شده، ۶۰ خانوار وارد بازار ملکی شده و ظرف پنج سال مالک می‌شدند و این عدد اکنون به ۱۵ خانوار رسیده و این یعنی فاصله هزینه تمام‌شده با درآمد خانوارها به‌ویژه خانواده‌های جدید به قدری زیاد شده که عملا صورت مسئله مالکیت مسکن پاک شده است. حال در چنین شرایطی اگر دولتی ادعا کند که می‌خواهد همه را مالک کند، شعاری عملا غیرممکن است.

ملی مسکن، که هیچ ربطی به برنامه‌های توسعه نداشت، در دستور کار خود قرار داد. این طرح ترکیبی از واگذاری زمین ارزان‌قیمت، ارائه اعتبارات بانکی به عنوان تأمین مالی و ارائه بارانه کمک سود بانکی به بخشی از اقشار جامعه بود تا مسئله مسکن در مقیاس چهار میلیون واحد مسکونی حل شود؛ این در حالی بود که این هدف نه با ظرف اقتصادی کشور سازگار بود و نه با توان مردم و دولت؛ بنابراین نتیجه این شد که به دنبال فراخوان، بخش زیادی از اقشار نیازمند مسکن در کشور، عملا امکان ورود به این طرح را تاکنون نداشتند.

دولت سعی کرد با پرداخت وام تا حدودی توان خرید مسکن مردم را افزایش دهد. هرچند با توجه به نرخ خرید اوراق و میزان اقساط پرداختی اساسا میزان استقبال از این وام در هاله‌ای از ابهام است.

در کنار این وضعیتی که در بالا عنوان کردم و همچنین نبود مدیریت دولتی کارآمد در دولت قبل و فعلی، اجرای این برنامه با چالش مواجه شد و علاوه بر این لازمه تأمین زمین و امکانات زیربنایی مورد نیاز برای این طرح نیز نیازمند پیش‌بینی یک سرمایه هنگفت در سبب بودجه دولت بود که عملا این موضوع به هر دلیلی در اولویت‌های دولت قرار نداشت؛ بنابراین نتیجه این کار، ارائه وامی شد که اقشار توانمند قابلیت

آمارهای مختلفی از صف متقاضیان مسکن منتشر می‌شود. برخی از کارشناسان یا مسئولان از انتظار صدساله و ۵۰ساله برای خانه‌دار شدن افراد می‌گویند، اما آنچه مسلم است اینکه رشد قیمت مسکن در یک سال گذشته به میزانی بود که خانه‌دار شدن به یک رویا تبدیل شود و به نظر می‌رسد این روند مدت‌زمان انتظار را افزایش و پس‌انداز برای خانه‌دار شدن را به یک شوخی تبدیل کرده است.

مشکل مسکن ایران ریشه‌دار است و متأسفانه در سال‌های اخیر تشدید شده که ترکیب سوءمدیریت شهری به علاوه سیاست‌های تشویقی برای رانت‌گیری از املاک و مستغلات به همراه اعمال نفوذ صاحبان ذی‌نفع در کنار ناکارآمدی‌های سیاست‌گذاران دولتی، باعث این وضعیت شده است. از سال ۹۷ هم‌زمان با تحریم‌ها و وخامت اوضاع اقتصادی، وضعیت مسکن به حدی خراب شد که دیگر نمی‌توان نسبت به حل این مشکل با استفاده از سیاست‌گذاری‌های حوزه مسکن امیدوار بود. متأسفانه حتی سیاست‌های حمایت‌های اجتماعی در بخش مسکن هم به هیچ وجه در این مدت هدفمند نبوده و در چند سال اخیر غیرهدفمندتر هم شده است.

من ارزیابی‌ای از سیاست‌های دولت در این بخش دارم به گونه‌ای که اگر دولت روحانی را در نظر بگیریم، گام‌هایی در حوزه نرم‌افزاری در این بخش همچون مسکن اجتماعی، طرح جامع مسکن و... برداشته شد، ولی این گام‌ها عملا به دلایل مختلف هیچ‌گاه به مرحله اجرایی نرسید و در سبب اولویت‌های دولت و تخصیص منابع قرار نگرفت و دولت قبل در نهایت سیاست مسکن ملی را در دستور کار قرار داد که این طرح با توجه به نیاز آن به تأمین مالی از سوی منابع بانکی آن هم در زمانی که وضعیت اقتصادی وخیم بود، در واقع کارآمدی چندانی جز برای اقشار متوسط رو به بالا نداشت.

از سال ۹۷ عملا با جهش مداوم قیمت‌ها و از یک سو با کاهش مداوم درآمد خانوارها مواجه بودیم. با این جهش‌های قیمت مسکن و کاهش واقعی درآمد خانوارها، اولویت خانواده‌ها نیز تغییر کرد و تأمین نیازهای مرتبط با اقلام خوراکی و اولیه، جزو اولویت‌های نخست قرار گرفت و تأمین مسکن ملکی، در اولویت‌های آخر جای داده شد و بخش زیادی از خانوارها فاقد حداقل توان برای پاسخ به این موضوع بودند. دولت سیزدهم هم طرحی را به نام طرح نهضت

