



نقش دولت در تامین مسکن اقشار کم درآمد

۱. جواد بابایی ۲. افشین قیاسی نوغانی ۳. حسین قنبری طرقدری

۱. عضو هیئت علمی دانشگاه فردوسی

Javad.babaei۴۷@gmail.com

۲. دانشجوی مهندسی شهرسازی دانشگاه خاوران

Afshin_gh۱۹۹۹@yahoo.com

۳. دانشجوی مهندسی شهرسازی دانشگاه خاوران

hosssen۷۳@yahoo.com

چکیده

مسکن به عنوان یکی از پدیده های واقعی، از نخستین مسائلی است که بشر همواره با آن دست به گریبان بوده و همواره در تلاش برای دگرگونی و یافتن پاسخی مناسب، معقول و اندیشیده برای آن است. نیاز به مسکن تقریباً بخش قابل توجهی از درآمد افراد را به خود اختصاص داده است و نوسانات قیمتی شدید و افزایش بی رویه قیمت آن که در اکثر کشورهای جهان تجربه شده و هم اکنون کشور ما در حال دست و پنجه نرم کردن با آن است، باعث شده که دسترسی به مسکن مناسب و در اختیار داشتن آن برای قشر متوسط و رو به پائین جامعه، تبدیل به یک آرزو شود. تامین مسکن اقشار کم درآمد برای بازار و بخش خصوصی یکی از مشکلات اساسی در این بخش بوده است که برای راحتی می توان شکست بازار در تامین این نوع مسکن را مشاهده کرد، در اینجاست که لزوم دخالت دولت در بازار نمایان می شود که در این مقاله به نقش و اهمیت حضور آن در تامین مسکن اقشار کم درآمد می پردازیم.

واژگان کلیدی: مسکن، اقشار کم درآمد، دولت، بازار

۱. مقدمه

بخش مسکن از بخش‌های پیشرو در هر اقتصادی است که توجه به آن علاوه بر تأثیرات ژرف اجتماعی - فرهنگی، به لحاظ اقتصادی نیز حائز اهمیت بوده، همچون موتور رشد و توسعه عمل می‌نماید. این بخش با ایجاد رشد اقتصادی و ایجاد اشتغال در بخش ساختمان و بخش‌های وابسته، از طریق تأثیر بر مخارج مصرفی و سرمایه‌گذاری تغییرات در تولید ناخالص داخلی و نوسانات اقتصادی را به شدت تحت تأثیر قرار می‌دهد. از این رو کشورها در شرایط بحران اقتصادی و جدی شدن معضل بیکاری از این بخش به عنوان موتور رشد و مولد اشتغال کمک می‌گیرند. در عین حال هرگونه بی‌ثباتی در اقتصاد کلان می‌تواند سیستم کارآیی مسکن (و هر بخش اقتصادی دیگری) را غیر کارآمد ساخته و اهداف تعیین شده در بخش را دور از دسترس سازد، پس شرط اولیه در تمهید بخش مسکن کارآمد، ایجاد محیط باثبات اقتصادی است.

دغدغه‌های مربوط به تأمین مسکن از دو عامل نشأت می‌گیرد، اول آنکه خرید مسکن بزرگترین معامله‌ای است که اغلب مردم در طول عمر خود را انجام می‌دهند. به گونه‌ای که خانواده‌های متوسط تقریباً محدود یک چهارم از درآمد و اقشار فقیر یا درآستانه فقر پنجاه درصد و حتی بیشتر از درآمد خود را به امر مسکن اختصاص داده و هر تغییر کوچک در قیمت مسکن و اجاره بها می‌تواند آثار مخرب و جبران ناپذیری بر زندگی فرد داشته باشد. دوم آنکه تجربه نشان داده است که رشد غیرمعمول قیمت و اجاره بهای مسکن به ویژه در شهرهای بزرگ و عدم توجه به این مشکل، گره‌های عدیده‌ای را در ابعاد فرهنگی، اجتماعی، اقتصادی و حتی سیاسی به دنبال خواهد داشت. گسترش حاشیه‌نشینی یکی از جمله این مشکلات می‌باشد. پدیده حاشیه‌نشینی، از علل ناپایدار کننده نظام شهری - به ویژه در کشورهای در حال توسعه - و از مصادیق بازار اسکان غیررسمی است. این نحوه اسکان هرچند نشان از فقر دارد (ما به نوعی بیان کننده کاستی‌ها و نارسایی‌های سیاست‌های دولتی و بازار اسکان رسمی است). لذا رفع این معضل نیازمند سیاست‌گذاری و اقداماتی نه فقط در سطح محلی، بلکه در سطح ملی بوده و همکاری تمامی نهادهای مرتبط را طلب می‌کند.

۲. مسکن قابل خرید چیست؟

افزایش اجاره و قیمت مسکن همزمان با رشد آهسته و نامتناسب دستمزدها، تغییر ساختار هرم جمعیتی (به واسطه افزایش امید به زندگی)، رشد جمعیت در آستانه ازدواج و رشد مهاجرت به شهرها مهمترین عوامل بروز پدیده بی‌خانمانی محسوب می‌شوند. بعضاً شکاف درآمد و هزینه به حدی می‌رسد که افراد کم درآمد حتی به کمک تسهیلات بانکی از عهده خرید مسکن و حتی بازپرداخت اقساط وام‌های دریافتی برنمی‌آیند. به عبارت دیگر مقوله اسکان کم درآمدها از مصادیق بارز شکست بازار تلقی شده و دخالت جدی دولت را در جهت ساماندهی به این بازار طلب می‌کند. هر چند در لزوم دخالت تردیدی نیست اما توصیه آن است که حتی المقدور این دخالت با همراهی و معیت بخش خصوصی به سرانجام رسد و از سرمایه‌گذاری و مدیریت این بخش امکان استفاده صورت گیرد.

برای سنجش توان خرید مسکن شاخص‌های متعددی معرفی شده است. اما شاخصی که در بیشتر کشورها برای تشخیص و طبقه‌بندی افراد نیازمند به کمک دولت در اسکان کاربرد دارد (سهم درصد از اختصاص درآمد ماهانه یک شخص برای امر مسکن) است. براساس استاندارد تعریف شده توسط (دپارتمان مسکن و عمران شهری ایالات متحده) مسکن زمانی دستیافتنی تلقی می‌شود که برای اجاره آن بیش از ۲۵ درصد درآمد و یا برای بازپرداخت اقساط وام‌های رهنی بیش از ۲۵ درصد درآمد و یا برای بازپرداخت اقساط وام‌های رهنی بیش از ۳۰ درصد درآمد ناخالص مشخص هزینه شود.

مشکل عدم استطاعت خرید در شهرهای بزرگ با توجه به گرایشی که نسبت به مهاجرت به این مناطق وجود دارد و با توجه به عدم کفایت عرضه نسبت به تقاضای واحد مسکونی در این مناطق جدی‌تر است. تجربه نشان می‌دهد در این مناطق، قیمت مسکن عمدتاً در یک روند واگرا نسبت به هزینه‌های تولید، حرکت می‌کند.

باید دقت داشت که در مواردی که عدم استطاعت خرید ناشی از قیمت بالای مسکن به واسطه بالا بودن هزینه‌های تمام شده، ساخت (فشار هزینه در کنار فشار تقاضا) می‌باشد، صرف افزایش عرضه کارساز نبوده، بلکه ممکن است بعضاً اثر معکوس و افزایشی در قیمت داشته باشد. در صورتی که مشکل عدم استطاعت به واسطه گرانی حاصل از بالا بودن هزینه‌های ساخت باشد، همراهی دولت به منظور کمک به حذف بحران و کاهش

هزینه‌های ساخت ضروری به نظر می‌رسد. معیار ۳۰ درصد درآمد برای مسکن، نه تنها توسط دولت برای شناخت و تفکیک افراد مستطیع از سایرین ملاک عمل قرار می‌گیرد بلکه در برخی کشورها دیده شده است بانکها نیز برای تشخیص قدرت بازپرداخت وام توسط افراد، معیار عدم تجاوز اقساط وام از ۳۰ درصد درآمد شخص را قابل شده‌اند به نحوی که برای کسانی که قرار باشد بیش از ۳۰ درصد درآمدشان به امر بازپرداخت اقساط اختصاص یابد حسابی جداگانه باز نموده و بعضاً با اکراه به این قشر وام می‌دهند یا حتی از اعطای وام طفره رفته و شکست بازار در تأمین مسکن برای قشر کم درآمد را پیش از پیش دامن می‌زنند. بدین ترتیب حتی اگر شخص قادر به خرید مسکن با پس‌اندازهای به علاوه رقم وام قابل دریافت از سیستم بانکی باشد این معیار تعیینی توسط بانکها، امکان خرید واحد مسکونی را از شخص سبب نموده و به جهت عدم استطاعت شخص در بازپرداخت اقساط وام، بار تأمین مسکن برای این قشر را به روش دولت می‌نهند. از اینرو معمولاً توصیه می‌شود به جهت کاسته شدن از رقم اقساط بخشی از بهره و یا قسط توسط دولت از طریق وجوه اداره شده تقبل گردد.

۳. شکست بازار در تأمین مسکن افراد و لزوم دخالت دولت در این بخش

با توجه به اینکه تأمین مسکن برای اقشار کم درآمد همواره در مسیر بهینه خود حرکت نمی‌کند بسیاری از اقتصاددانان تأمین مسکن اقشار کم درآمد را از مصادیق شکست بازار معرفی نموده و دولت را مکلف به اعمال دخالت در بازاریابی نماینده بی‌خانمانی و وجود خانه‌های مغایر با استانداردهای کیفیت ساخت، مصداق روشن شکست بازار و بارزترین شاخص کمبود مسکن است. خانه‌های خالی از سکنه یکی از نمودهای شکست بازار در امر تخصیص خانه است. چرا که در کشورهای مختلف دنیا به رغم وجود مازاد تقاضا در بازار مسکن خانه‌هایی خالی از سکنه وجود دارد. چنانچه این تعداد خانه، به خانه‌های در حال عرضه اضافه شود. شکاف میان عرض و تقاضا تا حد زیادی برطرف خواهد شد.

شکاف عرضه و تقاضا، علاوه بر تأثیر بر قیمت مسکن، اجاره بها را نیز بشدت متأثر می‌سازد. ناکارآمدی بازار در تأمین مسکن برای طیف وسیعی از اقشار با درآمد متوسط و پایین در کنار عملکرد ناکارآمدی نظام اقتصادی از جمله رشد نامتناسب دستمزد نسبت به رشد قیمت و اجاره بهای مسکن، لزوم دخالت دولت در این بازار را حتمی می‌سازد. بنابراین، دولت دخالت در بازار مسکن را با سه هدف دنبال می‌کند. هدف اول برای مقابله با معضل شکست بازار در تأمین سرپناه مناسب برای افراد سالخورده، بیمار، بی‌بضاعت، ناتوان جسمی و ذهنی و افراد کم درآمد صورت می‌پذیرد. هدف دوم توزیع مناسب مسکن در مناطق مختلف و هدف سوم توجه به بازار مسکن به عنوان یک منبع مالیاتی - درآمدی برای دولت در شرایط رونق اقتصادی است. البته دخالت دولت در جبران خسارت ناشی از زلزله، سیل، آتش‌سوزی و دیگر حوادث طبیعی (در صورت گسترش ناکافی بیمه‌ها) بدیهی فرض می‌شود. لازم به ذکر است برخی از کارشناسان برای میزان دخالت دولت حد و مرزی قابل نشده در تمامی جوانب دولت را مکلف می‌سازند تا همگام با بخش خصوصی حرکت نماید. این گروه وظایف حاکمیتی و تصدی‌گری دولت را حفظ نموده، خواستار دخالت همه جانبه دولت در امر اسکان می‌باشند، برعکس برخی دیگر تمامی مسئولیت ساخت و ساز را متوجه بخش خصوصی می‌دانند. بنابراین گام اول در شناسایی و حل مشکل اسکان، بررسی و تبیین حدود دخالت دولت در بازار است.

۴. نقش دولت و شهرداریها در اسکان کم درآمدها در ایران

۴-۱. دولت

گسترش اسکان غیررسمی (حومه نشینی) در ایران و تهران از دهه ۱۳۴۰ و ۱۳۵۰ آغاز شد مجموعه آمار حکایت از آن دارد که بین ۲۰ تا ۳۰ درصد جمعیت کلان شهرها و حتی بسیاری از شهرهای متوسط در زیستگاههای نابسامان و در حاشیه شهرها استان گرفته‌اند که این مناطق جایگاه فقیرترین گروههای جمعیت شهری هستند و معمولاً سطح زندگی ساکنان این مناطق پائین تر از خط فقر یا حداکثر سطح آن است جمعیت ساکن در این مناطق که اکثریت ایشان را مهاجران مناطق روستائی تشکیل می‌دهند به شدت گرفتار بیکاری‌اند تجربه جهان و ایران برطرف کردن مشکل مسکن افراد کم درآمد نشان می‌دهد که جلوگیری از سیل مهاجرت افراد به شهرها کمکی به حل مشکل نمی‌کند و اقدامات فعلی دولت در ساخت مسکن استیجاری با اهتمام فعلی نمی‌تواند پاسخگوئی مسکن قشر کم درآمد باشد ساخت مسکن از سوی دولت تنها عده محدودی را بر می‌گیرد و در نهایت برای این عده ایجاد مزیت می‌کند به طوری که مشمول این عده محدود نیز دور از عدالت اجتماعی است از آنجا که برای ساماندهی استان کم درآمدها و یا ساخت مسکن تاکنون تنها به منابع دولتی اکتفا شده و به ایجاد نظام مالی پوشش دهنده مسکن برای افراد کم درآمد جامعه کم توجهی شده است مشکل روز به روز حادتر می‌شود برای حل مسئله مسکن که اغلب تحت عنوان مسکن کم درآمدها و ماشین‌شدن‌ها از آن یاد می‌شود آنچه فراوان یافت می‌شود راهبرد و راه حل

است دولت مخاطب همه پیشنهادهاست اما گره کار در اینجا است که ظرفیت دولت برای انجام کار در همه کشورها کم و در کشورهای غیرصنعتی و از جمله کشور با بسیار اندک است بطوریکه امتیازات در نظر گرفته شده برای استان این اقشار و همچنین میزان متناوب سیستم بانکی در تامین مالی این افراد نیز چندان رضایت بخش نیست به نظر می رسد به رسمیت شناختن اولویت های اقشار کم درآمد در نظام برنامه ریزی از نخستین راه کارهای مقابله با این مسئله باشد.

۴-۲. شهرداریها

بر اساس قانون شهرداریها علاوه بر صدور پروانه ساختمانی برای کلیه ساختمان های شهر که بر اساس ضوابط و مکررات طرح های جامع و تفصیلی صورت می گیرد اتخاذ تدابیر برای ساخت خانه های ارزان قیمت برای اشخاص بی بضاعت شهر نیز از جمله وظائف شهرداریها در امر مسکن بر شمرده شده است بررسی سوابق نشان می دهد وظیفه ساخت مسکن ارزان قیمت برای افراد بی بضاعت هیچگاه بوسیله شهرداریهای کشور به اجرا در نیامده است و تقریباً هیچ تجربه ای مبنی بر ورود شهرداریها به فرایند برنامه ریزی یا ساخت مسکن وجود ندارد شهرداریها به دلیل هزینه نگهداری اره و مدیریت این مجموعه های مسکونی انگیزه ای برای احداث این گونه واحدها ندارند علاوه بر این اگر شهرداری به عنوان پیمانکار و موظف باشد که هم زمین را خریداری نموده و هم خانه احداث نماید به دلیل مشکلات و موانع موجود رغبتی برای ساخت خانه های ارزان قیمت نخواهد داشت همچنین وابستگی و اتکای شهرداریها به درآمدهای ناشی از فروش تراکم نیز مزید بر علت شده امکان صرف نظر نمودن از این منبع درآمدی به منظور کاهش هزینه های ساخت واحدهای استیجاری برای اقشار کم درآمد را از آنها سلب کرده است ایجاد تنوع در منابع درآمدی و عمل در حیطه وظایف از جمله راه کارهایی است که شهرداریها با فراغ بال به اشکال کم درآمدها بیندیشند در حال حاضر شهرداریها مجری ضوابط تعیین شده از بالا هستند اما چنانچه همانگونه که در قانون پیش بینی شده است مدیریت این فعالیت بر عهده شهرداریها باشد و مشکلات بودجه ای در اتکا به منابع فروش تراکم برطرف شود قطعاً شهرداریها از پذیرش پروژه های ساخت واحدهای ارزان قیمت برای قشر مورد نظر استقبال می کنند.

۵. بررسی سیاستهای دولت در بخش مسکن

قیمت مسکن تابع قیمت زمین مصالح دستمزدها پروانه ها و مجوزهای ساختمانی می باشد کاهش یا افزایش هر یک از این عوامل در قیمت مسکن تاثیر گذار است دولت با اجرای سیاستهای تشویقی همچون ارائه زمین ارزان قیمت حذف برخی از هزینه های انبوه سازان و اعطای وام کم بهره می تواند تاثیر بسزا درونی در کاهش قیمت مسکن داشته باشد یکی از عوامل که منجر به افزایش چشم گیر قیمت مسکن می شود افزایش قیمت زمین است دولت با اجرای سیاستهایی می تواند مانع از افزایش قیمت زمین می شود به عنوان نمونه در برخی از کشورها دولت برای جلوگیری از افزایش و کنترل قیمت مسکن قیمت زمین را بصورت ثابت نگه می دارد دولت ها در این کشورها با حذف یا کم کردن مالیات به انبوه سازان کمک می کنند که این خود به نوعی سبب ایجا تعادل در بازار مسکن می شود یکی دیگر از سیاستهای دولت می تواند پرداخت سهم زیادی از قیمت مسکن به صورت وام باشد که باید بهره پرداختی این وام ها با نرخ تک رقمی در نظر گرفته شود در بعضی کشورها دولت حدود ۸۰ تا ۹۰ درصد قیمت مسکن را به صورت وام پرداخت می کند . اگر دولت این کار را در کشور ما نیز انجام دهد کمک شایانی به مسکن دار شدن قشر متوسط جامعه می کند در حال حاضر بعضی از بانکها حدود ۷۰، ۸۰ درصد قیمت مسکن را بصورت وام اما با بهره ۲۳ درصد و بیشتر به مردم پرداخت می کنند که در این صورت مردم باید مقدار بسیار زیادی سود به بانک پرداخت کنند که در این صورت قیمت مسکن تا دو برابر هم برای فرد تمام می شود و تنها تأثیر این گونه وام ها با بهره سنگین ایجاد تورم در این بازار می باشد.

اتخاذ برخی سیاستهای دولت در بخش ساختمان و تزیین برخی تسهیلات مقطعی در این بخش از جمله وام ۱۰ میلیون تومانی مسکن را شاید بتوان از عوامل دامن زدن تورم در این بخش عنوان کرد. چون اعطای این وام ها ممکن است در شهرهای کوچک بر روند خانه دار شدن اقشار جامعه تأثیر بگذارد اما در شهرهای بزرگ ۱۰ میلیون نمی تواند مفید باشد چرا که تفاوت بین قیمت واقعی مسکن و مبلغ وام بسیار زیاد است.

دولت می تواند با توجه به منابع محدود، افراد واقع شده در دهک های درآمدی یک و دو را تحت پوشش قرار دهد. گروه های درآمدی دهک سوم و چهارم نیز با استفاده از تسهیلات بانکی با بهره پایین قادر خواهند بود نیاز مسکن خود را تأمین کنند زیرا افرادی می توانند از منابع بانکی استفاده کنند که قدرت بازپرداخت تسهیلات اعطایی را داشته باشند و اقشاری که در رده های پایین قرار دارند باید با استفاده از کمک های دولت صاحبخانه شوند.

بالا بودن قیمت زمین و هزینه احداث ساختمان، سرمایه گذاران ورود به بخش را چندان اقتصادی نمی دانند چون افزایش قیمت مصالح ساختمانی، هزینه تولید را افزایش می دهد و باعث افزایش قیمت تمام شده مسکن خواهد شد. لذا انتخاب سیاستهای مناسب برای ارائه مصالح به مصرف کننده واقعی، بازار آزاد و دست سودجویان را قطع خواهد کرد.

۶. سیاستهای حمایت از تقاضای مسکن

یک تفکر غلط بویژه در کشور ما آن است که تسهیلات کم بهره خرید مسکن بایستی در اختیار هر قشری قرار گیرد. این در حالی است که سیاست معمول و متداول در دیگر کشورها آن است که اولاً اقشار هدف به خوبی شناسایی شده، تسهیلات ارزان قیمت با هدف تقویت جانب تقاضا صرفاً در اختیار افراد کم درآمد قرار می‌گیرد. لذا یک سیستم یارانه‌ای مسکن که عموماً بایستی معطوف به پوشش اقشار کم درآمد باشد باید از ویژگیهای زیر برخوردار باشد:

- ۱- هدفمند باشد: یعنی به گونه‌ای تعریف شود که صرفاً به اقشار هدف برسد و افرادی که استطاعت پرداخت دارند را شامل شود.
 - ۲- سیاستهای یارانه‌ای می‌باید از ویژگی شفافیت، قابلیت سهولت در دسترسی و غیر بروتیک بودن برخوردار بوده و در عین حال با افزایش درآمد اشخاص تحت پوشش سهم یارانه‌ها کاهش یابد.
 - ۳- به گونه‌ای طراحی شود که مانعی برای رقابت مکانیسم بازار نبود و ضد انگیزه برای فعالیت بخش خصوصی در پوشش نیازهای سایر اشخاص محسوب نگردد.
- سیستم یارانه‌ای تأمین مسکن مادامی که حساب شده و با برنامه حرکت کند می‌تواند اقشار کم درآمد را صاحب خانه کند و انگیزه‌های ساختمان سازی را تقویت کند، چنانچه بی‌هدف باشد ضمن لطمه به بودجه دولت و هدر رفتن منابع دولت، برای فعالیت سیستم تأمین مالی مسکن تحت شرایط بازار ضد انگیزه محسوب می‌شود. در ذیل به برخی از سیاستهای جانب تقاضا اشاره می‌کنیم:

۱-۶. یارانه در اجاره بهای واحد مسکونی

از ابزارهای پر کاربرد در حمایت از اقشار کم درآمد در بخش مسکن کمک اجاره است. این نوع سیاست گونه‌های متفاوتی دارد پرداخت مستقیم یارانه به مستأجران کم درآمد و یا پرداخت مستقیم به مالک به منظور جبران مابه‌التفاوت اجاره بهای دریافتی از اجاره معمول در منطقه از جمله این موارد هستند.

۲-۶. یارانه خرید خانه

برخی از دولت‌ها به افراد کم درآمد در خرید واحد مسکونی در قالب یارانه کمک می‌کنند. این پرداخت‌ها می‌تواند به یکباره (یا ادامه دار در صورتی که مبلغ به صورت اقساطی پرداخت شود)، به صورت مقادیر ثابت و یا تابعی از نرخ‌های بهره، به صورت پرداخت‌های مستقیم به خانوار یا به فروشنده واحدهای مسکونی و یا نهاد وام دهنده و یا براساس دیگر معیارها پرداخت شود. چنین روشی برای خانوارهایی که برای اولین بار قصد خرید خانه دارند می‌تواند به کار بسته شود. براین اساس افراد هر چند الزاماً در زمره افراد کم درآمد قرار نگیرند از چنین یارانه‌هایی بهره‌مند می‌شوند.

۳-۶. روش سهامی

یکی دیگر از ابزارهایی که جدیداً در برخی از کشورهای جهان برای اسکان کم درآمدها متداول شده است. روشی است که به سال ۲۰۰۲ توسط جوی و کابلین در مرکز تحقیقات منزیس پیشنهاد گردید. در این روش بانکها بخشی از خانه را خریداری نموده و به نوعی سهامداران می‌گردند. مابقی مبلغ توسط شخص کم درآمد تماماً از طریق وام و یا بخشی را از آورده خود و بقیه را از وام تهیه نماید. به این ترتیب قشر هدف، درآمد پس اندازه شده احتمالی را می‌تواند در دیگر دارایی‌ها سرمایه‌گذاری و بدینوسیله از قفل نمودن تمام پس انداز خود در مسکن خوددار و از این طریق وضعیت معاش خود را بهبود بخشد. در این مدل، خانوار مدیریت سرمایه‌گذاری را به عهده می‌گیرد (سرمایه گذار نقش مدیریتی ندارد). اوست که تصمیم می‌گیرد چه زمانی، به چه کسی و به چه قیمتی ملک را به فروش رساند. ولی تصمیم می‌گیرد از ملک چگونه نگهداری، بازسازی و استفاده شود. طرف سرمایه گذار تنها پس از فروش خانه، سهم خود را مطالبه می‌کند. جالب آنکه در طول مدت طرف سرمایه گذار به امید آنکه پس از فروش منزل بتواند سود مناسب را بدست آورد بعضاً از مطالبه اجاره بها نیز صرف نظر می‌کند. سهم سرمایه گذار قابل تبدیل به اوراق بهادار و دادوستد در بازار و هن ثنویه می‌باشد. نظر به اینکه سابقه مدل مورد بحث به یکی دو سال اخیر بر می‌گردد ارائه ارزیابی از مدل با توجه به تجارب کم در این خصوص دشوار است.

۴-۶. حذف قیمت زمین از قیمت مسکن

در این شیوه افراد مالک بنا می‌شوند و مالک زمین نهادی مشخص و یا شرکتهای ساختمانی است که بابت اجاره زمین سالانه درصدی از مالک مطالبه می‌کند. نمونه تقریباً مشابه آن در کشورمان را می‌توان به منازلی که در زمینهای وقفی بنا شده‌اند، به نحوی که افراد صرفاً مالک بنا می‌شوند اشاره نمود. از دیگر سیاستهای حمایت از تقاضای مسکن به موارد زیر می‌توان اشاره نمود:

- وام‌های کم بهره جهت تعمیر خانه
- تضمین وام‌ها توسط دولت
- وام‌های خرید پروژه‌های اجاره به شرط تملیک

۷. نگاهی به طرح جامع مسکن

۲۴ گروه مطالعاتی در سال ۸۳ تصمیم گرفتند سندی را تنظیم کنند که در آن چشم‌انداز بخش مسکن در سال‌های آینده را ترسیم کنند. در این چشم‌انداز معنای تغییرات مطلوب، قابل دستیابی و قابل سنجش در وضعیت مسکن خانوارهای ایرانی به همراه راهبردها و راهکارهای دستیابی به این هدفها، تدوین مسکن مدنظر است و در مقطع ۱۰ ساله برنامه‌های بخش مسکن بیشتر به صورت عملیاتی مورد توجه قرار خواهد گرفت.

طرح جامع مسکن از آنجا دارای اهمیت است که برای اولین بار در تاریخ ساخت مسکن در کشور شاهد شفاف سازی و برنامه‌ریزی شده‌ایم. ویژگی این طرح این است که تمام دهک‌های درآمدی خانوارها را در نظر گرفته، اما از آنجا که اطلاع رسانی درست، به موقع و کافی برای آن صورت نگرفته بسیاری از صاحب‌نظران و کارشناسان از مفاد آن اطلاع لازم، پیدا نکرده و بسیاری از اظهارنظرها درباره این طرح غیر کارشناسی به نظر می‌رسد. از سوی دیگر شاید بزرگترین ایرادی را که می‌توان به این طرح گرفت، این باشد که در هیچ کجای این طرح پیش‌بینی شده است که اگر قیمت مسکن افزایش پیدا کند، این افزایش قیمت چگونه مورد محاسبه قرار می‌گیرد، چرا که وام‌های در نظر گرفته شده یعنی نسبت اندک وام به قیمت مسکن در تهران ۳۰ درصد، شهرهای بزرگ ۳۸ درصد و سایر شهرها ۶۰ درصد در نظر گرفته شده است که با افزایش قیمت مسکن به طور حتم این درصدها دستخوش تغییرات عمده‌ای می‌شود.

در این طرح آمده است که گروه‌های درآمدی یک تا چهار ۵۰ درصد از کل خانوارهای فاقد مسکن را تشکیل می‌دهند که این رقم در گذشته ۴۳/۳ درصد بوده است. دهک‌های درآمدی پنج تا هفت، ۳۵ درصد که این میزان در گذشته ۳۲/۸ درصد بوده و از دهک‌های درآمدی هشت تا ۱۰، ۱۵ درصد که این میزان در گذشته ۲۰ درصد بوده است.

بررسی این آمارها نشان می‌دهد که به دلیل افزایش قیمت مسکن توان مالی خریداران دهک‌های درآمدی ۸ تا ۱۰ که در واقع جزو گروه‌های پر درآمد جامعه محسوب می‌شود از تعداد خانوارهای فاقد مسکن آنان کاسته و شکاف طبقاتی میان دهک‌های کم درآمد و پردرآمد جامعه بیش از پیش شده است.

در قسمت برنامه اجرایی تأمین مسکن کم درآمدها پرداخت ۵۰ هزار فقره وام به سازندگان پیش‌بینی شده است که این مسأله را می‌توان یکی از نقاط قوت این طرح دانست، چرا که اگر وزارت مسکن و شهرسازی تعریف درستی از انبوه ساز ارائه دهد با پرداخت وام به انبوه سازان می‌توان نقش مؤثر آنان در خانه دار کردن اقشار کم درآمد را تضمین کرد.

همچنین در این طرح پیش پرداخت ۴۰ هزار فقره وام برای گروه‌های درآمدی دو و سه پیش‌بینی شده است که به خوبی می‌توان دریافت که بسیاری از این خانوارها توانایی پرداخت اقساط این وام را ندارند و باید شرایط به گونه‌ای طراحی شود که این وام‌ها بلاعوض باشد. در همین حال با تشکیل صندوق اعتبار ملی و محلی تسهیل دریافت یکصد هزار فقره وام از نظام بانکی پیش‌بینی شده است، در حالی که این گروه‌های درآمدی فاقد مسکن، ۳۴ هزار خانوار هستند که این صندوق کمتر از یک سوم آنان را در برمی‌گیرد.

۸. مدت زمان انتظار متقاضیان خرید مسکن در ایران

براساس ارزیابی بانک جهانی از عملکرد اقتصاد و بخشی سیاست‌های عرضه مسکن در ایران، خانوارهای با درآمد متوسط، باید حداقل کل درآمد ۹ سال خود را پس‌انداز کنند تا خانه متوسطی در یکی از شهرهای بزرگ مثل تهران یا تبریز خریداری نمایند. این در حالی است که در استانداردهای جهانی برای سنجش قدرت تهیه مسکن معیاری وجود دارد که براساس آن، به طور متوسط هر خانوار باید ۵ برابر حقوق سالانه خود را بپردازد تا صاحب مسکن شود. در ایران نسبت در سال ۱۳۵۹ حدود ۹/۲ و در سال ۱۳۶۵ حدود ۷/۴ بوده اما در حال حاضر این نسبت برای کل کشور حدود ۹ سال و برای تهران بین ۱۲ الی ۱۵ سال است، یعنی متقاضیان خرید مسکن در تهران باید به طور متوسط کل حقوق ۱۲ تا ۱۵ سال خود را بپردازند تا در این شهر صاحب خانه شوند. همچنین در استانداردهای جهانی متوسط اجاره به درآمد حدود ۱۵ درصد است ولی در ایران بالا بودن این شاخص از کمبود عرضه مسکن استیجاری نسبت به تقاضای موجود بازار حکایت می‌کند.

۹. سیاستهای اسکان مؤثر و کارآمد

به عنوان یک اصل اقتصادی، در بلندمدت قیمت‌های مسکن تابع موجودی بلندمدت مسکن می‌باشد، به همین خاطر برای بهبود و هر چه دست یافتنی‌تر ساختن مسکن لازم است جنبه عرضه مسکن به دقت بررسی و تقویت شود. دولتها در این مواقع سعی می‌کنند که جانب عرضه را از طریق ترغیب بخش خصوصی به ساخت مسکن‌های مطابق با الگوی از پیش تعیین شده تقویت نمایند. ممکن است اینگونه به نظر رسد که هرگونه عرضه مسکن منجر به کاهش قیمت می‌شود حال آنکه باید در نظر داشت مسکن یک کالای متجانس نیست، بلکه خانه‌ها به لحاظ کیفیت ساخت و موقعیت مکانی، درجه‌های مختلفی دارد و تنها در صورتی که ساخت و سازهای جدید به لحاظ کیفی و مکانی قابل رقابت با خانه‌های موجود باشند سیاست تقویت عرضه خواهد توانست در تعدیل قیمت و کاستن از قیمت خانه‌های موجود تأثیرگذار باشد. چنانچه هدف صرفاً تأمین سرپناه بوده و کیفیت فدای کمیت شود. عرضه خانه‌های جدید تنها مقاصد خاص را پاسخگو بوده، در عمل به قیمت واحدهای موجود تأثیر نخواهد گذارد. در ضمن باید موضوع را پذیرفت که مسأله شکست بازار در مقوله تأمین مسکن کم درآمدها این نیست که انگیزه‌ای برای تولید مسکن نیست بلکه مشکل آن است که گروه هدف توان خرید خانه‌های موجود را ندارد، لذا باید توجه داشت که در اسکان کم درآمدها توجه به جانب تقاضا نسبت به جانب عرضه از اهمیت مضاعف برخوردار است. بلکه در اسکان قشر هدف بایستی به این موضوع توجه نمود که سیاستهای موردنظر حالت اسکان موقت و یا یک سیاست مقطعی و تسکین بخش به خود نگیرد. بلکه باید در نظر داشت در عین حالی که خانه‌های تولید شده از نظر کیفی در حدی مطلوب طراحی و ساخته می‌شوند (که مورد پسند سایر اقشار جامعه نیز قرار می‌گیرند) در طراحی و ساخت به گونه‌ای عمل شود که از هزینه‌های سربار حتی المقدور کاسته و خانه‌های متناسب با نیاز اقشار هدف ساخته شوند.

۱۰. نتیجه‌گیری

آنچه بیش از هر چیز دیگر حتی مهم‌تر از نبود سیاست مدون برای اسکان کم درآمدها مشکل اسکان را به یک چالش تبدیل کرده است، وجود نرخ‌های ادامه دار تورم دورقمی است. قطعاً حرکت به سمت ثبات اقتصادی در ایجاد انتظار کاهش نرخ تورم از یک سو و بهبود وضعیت درآمدی افراد از سوی دیگر مهمترین اقدامی است که در خصوص اقتصاد و به طور اخص به منظور سامان بخشی به وضعیت توزیع درآمدی و اسکان بایستی صورت پذیرد. همانگونه که تجربه نیز نشان داده است وام دهندگان (و اقشار کم درآمد به واسطه ناتوانی در باز پرداخت وام‌های رهنی) در یک شرایط ناطمینان و بی‌ثبات اقتصادی با طیب خاطر نسبت به استفاده از ابزارهای وام بلندمدت تمایلی ندارند.

وضع قانون اسکان کم درآمدها که خلاء آن جدلاً مشهود است مهمترین اقدامی است که در حین تلاش برای مهار تورم بایستی معمول گردد. یک تفکر غلط که بوجود آمده است آنست که تسهیلات کم بهره و یارانه‌ای خرید مسکن را بایستی در اختیار هر قشری قرار بگیرد، در حالی که اساس تعریف چنین ابزارهایی مساعدت و افزایش توان خرید اقشار کم درآمد و با درآمد متوسط جامعه است،

در سیاستهای تأمین مسکن قابل خرید نحوه شناسایی افراد و اقشار هدف، گروه‌بندی افراد و اقشار هدف، گروه‌بندی افراد به لحاظ خدمت قابل ارائه و در نهایت مدیریت این سیاستها یعنی از مسیری است که لازم است برای کمک به اسکان این قشر طی نمود. متأسفانه مقوله شناسایی گروه‌های مختلف درآمدی موضوعی است که به رغم اهمیت وافر در کشور مورد غفلت واقع شده است. بدون تردید اجرای سیاست اسکان و دیگر سیاستهایی که در آنها شناسایی اقشار جامعه گام اولیه و اساسی محسوب می‌شود (از جمله سیاست نقدی کردن یارانه‌ها، سیاست واقعی کردن قیمت حامل‌های انرژی و پرداخت و توزیع عادلانه یارانه سوخت میان اقشار مختلف درآمدی) بدون انجام این مهم همواره در قالب توصیه‌های سیاستی باقی مانده و هیچ‌گاه محقق و عملی نخواهد شد. بنابراین شناسایی اقشار مختلف درآمدی از جمله وظایف وزارت رفاه و تأمین اجتماعی می‌باشد. نحوه و چگونگی اعمال این سیاست نیز بسیار مهم و از ظرافت خاصی برخوردار است.

در خصوص تأمین مسکن افراد کم درآمد نباید صحبتی را در حاشیه شهر که تمامی اعضای آن کم درآمدند پیش چشم آورد بلکه نظر به اینکه یکی از اهداف سیاست اسکان کم درآمدها رعایت توزیع یکسان این افراد در کلیه نقاط شهر است تا بدین ترتیب این قشر نیز همچون سایر افراد بتواند

از امکانات خدماتی - تفریحی و آموزشی شهر بهره برند فلذا توصیه می شود همچون سیاست معمول در دیگر کشورها به گونه ای رفتار شود که افراد کم درآمد در شهر توزیع شده، شرایط به گونه ای تهیه گردد که برخی از واحدهای ساخته شده توسط بخش خصوصی در اختیار قشر کم درآمد قرار گیرد.

۱۱. منابع

[۱] سند توانمند سازی و ساماندهی سکونت گاه های غیر رسمی، مصوبه شماره ۴۴۸۳/ت/۲۹۲۷۱ ه مورخ ۱۳۸۲/۱۱/۲۶، هیئت وزیران جمهوری اسلامی ایران.

[۲] هفته نامه برنامه شماره ۵۷، شنبه ۱۹ اسفند ۱۳۸۲، سازمان مدیریت و برنامه ریزی کشور.

[۳] وحدتی اصل. ابوالقاسم، روزنامه آسیا، ۸۱/۸/۷.

[۴] زرینوی. محمدرضا، شهر، تابستان ۷۹

[۵] Gans, Joshua and Stephen King, (June ۲۰۰۳), Policy Options for Housing for Low Income Households, University of Melbourne.

[۶] Gans, Joshua A S. and Stephen P. King, December ۲۰۰۳, Housing and Income Contingent Loans For Low Income Households, University of Melbourne.