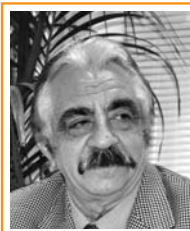


برنامه ریزی مسکن و مسکن مهر



فریبرز رئیس دانا

دکترای اقتصاد از دانشگاه لندن

• بهره‌وری حداکثری زمین از طریق مکان‌یابی مسکن مهر در نواحی دارای زیرساخت‌های آماده شهری
• بسترسازی برای حضور سرمایه‌گذار غیردولتی و غیرسودجویانه (در بخش مسکن) از طریق برنامه‌ریزی که منجر به تولید ارزش مضاعف در زمین گردد.

«مسئله مسکن، برنامه‌ریزی و سیاست‌های عرضه آن تا به حال چه روندی را طی کرده و با چه مسایلی

مواجهه بوده است؟

طبق گزارش‌های رسمی در سال‌های ۱۳۸۴ تا ۱۳۸۷ عملکرد تولید مسکن شهری و روستایی به شرح زیر بوده است (هفته‌نامه خبری - تحلیلی برنامه، شماره ۳۳۴):

برآورد اینجانب بر آن می‌باشد که شمار واحدهای مسکونی تولید شده در ۱۳۸۸ برای مناطق شهری و روستایی به ترتیب در حدود ۷۵۰ و ۲۰۰ خواهد بود؛ به این ترتیب می‌بینیم که با بروز بحران اقتصادی به‌ویژه در مسکن، میزان تولید نیز کاهش یافته است در حالی که تقاضای نیاز پایه (واقعی) پابرجا مانده است؛ و اما این مقایسه آماری چه نتایجی را ارائه می‌دهد؟

شرح	سال	۱۳۸۴	۱۳۸۵	۱۳۸۶	۱۳۸۷
تولید مسکن شهری (هزار واحد)	۵۸۱	۶۳۸	۸۳۰	۸۰۰	
تولید مسکن روستایی (هزار واحد)	۹۸	۲۰۰	۲۸۰	۱۵۴	
جمع (هزار واحد)	۶۷۹	۸۳۸	۱۱۱۰	۹۵۴	

۱) نیاز به زمین شهری فزاینده است. ۲) برای تولید واحدهای مسکونی، بیشترین انگیزه، نرخ سود فوق‌عادی به اضافه رانت‌های نیمه انحصاری است. ۳) با اتخاذ سیاست‌های دولتی برای ارزان‌سازی مسکن، تمایل به ساخت واحدهای مسکونی در مناطق شهری بزرگ و به‌ویژه کلان‌شهرهای هفت‌گانه که یک سوم جمعیت کشور را در خود جای داده‌اند، کاهش یافته است و این امر ممکن است از طریق نارسا کردن عرضه نسبت به تقاضا موجب افزایش مجدد قیمت شود. ۴) کاهش تقاضاهای احتکاری و معامله‌گرانه (چیزی جدا از نیاز واقعی) موجب کاهش قیمت شده است. ۵) تولید مسکن روستایی به دلیل فقر و ضعف سرمایه‌گذاری به شدت آسیب‌پذیر بوده است اگر چه به دلیل اتخاذ سیاست‌های خاص احتمالاً در سال ۱۳۸۸ در آن بهبود نسبی حاصل شده باشد. ۶) اقشار کم‌درآمد شهری به دلیل نارسایی توان خرید و پس‌انداز به رغم کاهش قیمت، کماکان در محرومیت سکونت به‌سر می‌برند.

«راهبردهای موثر جهت برون‌رفت از این وضعیت چیست؟

با توجه به نکاتی که در فوق بدان‌ها اشاره گردید باید متذکر شد که اگر هدف، رفاه و تأمین مسکن اقشار پایینی جامعه باشد لازم است اقدامات راهبردی ذیل به‌طور موثر و مستمر پیگیری شود:

■ تأمین زمین شهری با دسترسی و خدمات مناسب و معقول در داخل و اطراف شهرها. ■ اعطای وام کافی و ارزان؛ اما به‌طور قطع معطوف به تولید غیربازاری و به‌عبارت‌دیگر ساختمان‌سازی توسط بنگاه‌ها (شراکتی و تعاونی ویژه) برای متقاضیان ثبت‌نام شده است. ■ مالیات‌گیری از افزایش قیمت دارایی و معاملات «اسپکولاسیون» زمین، مسکن و ساختمان. ■ فرصت دادن به بنگاه‌ها و شرکت‌های سازنده‌ای که در جدول اولویت‌بندی سیاست‌گذاری شده تأمین مسکن قرار گرفته و حسب وظایف انجام شده خدمات، معافیت و تشویقی می‌گیرند. ■ تغییر سیاست‌های وام‌دهی به نفع تولید مسکن مناسب، نوسازی و بهسازی جامع شهری و بافت‌های فرسوده.

«سیاست‌های کنونی بخش مسکن را در قالب مسکن مهر، چگونه ارزیابی می‌کنید؟

دولت در چارچوب قانون ساماندهی و حمایت از تولید، عرضه مسکن و طرح مسکن مهر با اعلام هدف تأمین مسکن نیازمندان یا به‌میدان گذاشته است. اما از آن‌جا که سیاست‌ها و طرح‌های مربوط به آن فاقد پایه‌های لازم راهبردی است که در پیش‌یاد کردم تاکنون موفقیتی با معیار هدف‌های اعلام شده به دست نیامده است. شبکه بسازبفروشی، به‌ویژه رده‌های بالای انبوه‌سازی، سیاست‌های دولت را موجب سراسیمه شدن بازار می‌داند اما در واقع خودشان نیز یک طرف عمده بازی سراسیمه‌سازی است. از طرف دیگر مشوق‌های نوسازی یا کافی نیستند یا اساساً از سوی شهرداری‌ها به اجرا در نمی‌آیند. مسئله، تنها در فراموش کردن مشوق‌های نوسازی نیست بلکه موضوع نارسایی و ناکافی بودن وام‌ها و از آن بدتر وام‌ندادن به خاطر نداشتن مالکیت با ارزش است. در واقع موضوع در یک دور باطل، گیر کرده است:

باید خانه‌ات نوسازی شود، پس باید سرمایه داشته باشی، پس باید وام بگیری، اما برای وام گرفتن باید خانه‌ات نوسازی شده باشد.

سازمان نوسازی و بهسازی از وظایف خود که نوسازی خانه‌های آسیب‌پذیر مردم در مقابل زلزله، عقب‌ماندگی و آسیب‌های احتمالی مزمن است، عقب‌می‌نشیند و به طرح‌هایی در مورد معابر، عقب‌نشینی و مرکز محله که بر روی کاغذ می‌ماند، دل خوش می‌کند و بدین ترتیب هدف‌های رفاه سکونت روز به روز به غبار فراموشی سپرده می‌شود. مسکن مهر آمده است تا رانت زمین را بشکند، معاملات اسپکولاسیون زمین را متوقف کند، زمین ارزان و آگادار کند و مردم نیازمند را صاحب خانه کند. اما طرح مسکن مهر از حیث احداث واقعی خانه‌هایی که مردم باید در آن ساکن شوند یا امید سکونت در آن بالا باشد، خیلی موفق نبوده است. به‌گمان بنده، این به خاطر نادرست بودن اساسی و ذاتی طرح‌ها نیست اتفاقاً طرحی که بتواند مالکیت شخصی زمین را به مالکیت جمعی تبدیل کند، جلوی زمین‌گیر شدن پول و پس‌انداز و سرمایه خانوادگی را بگیرد، امکان ساخت واحدهای مسکونی در فضاهایی که از خدمات رفاهی، ایمنی، تجاری و عمومی (شامل آموزش و بهداشت) برخوردار باشند را بدهد و ساخت را در حیطه‌های تعاونی و غیرسودجویانه هدایت کند از بهترین و قابل‌دفاع‌ترین سیاست‌های ممکن برای تأمین مسکن (در کنار نوسازی بافت‌های فرسوده) به‌شمار می‌آید. اما چرا طرح مسکن مهر ناکام مانده است؟

■ سرمایه‌گذاری‌های زیرساختی و خدماتی دولتی پیشاپیش به سوی مکان‌های گزینشی و طراحی شده حرکت نکرده است.

■ دسترسی‌های شهری و شخصی به مکان‌های انتخاب شده کامل نبوده است.

■ وام‌های ویژه دایره‌ای (ساخت - خرید - سکونت) یعنی وام‌هایی که نه به خریدار بلکه به سازنده‌ای که برای سکونت خریدار می‌سازد تعلق می‌گیرد، مورد استفاده قرار نگرفته است.

■ عزم سیاسی و مدیریتی برای خانه‌دار کردن مردم ذیل سیطره سیاست‌های سودجویانه و تبدیل دستگاه‌ها به صاحب کاران اقتصادی قرار گرفته است. طرح مسکن مهر باید به کارشناسی مستقل و غیرسیاسی متوسل شده و با حفظ انگیزه‌هایش دگرگون شود و در مسیر راهبردهای قابل‌دفاع قرار گیرد و از فشار سود، بازار و دستگاه‌های انحصاری نهراسد. آیا متولیان طرح اساساً چنین توانی دارند؟

«اسپکولاسیون» [speculation] عبارت از هر گونه معامله (بعضاً مخاطره‌آمیز) به امید دست‌یابی به سود سرشار و فوری است. موارد منفرد این گونه عملیات اقتصادی در فارسی با پسوند «بازی» افاده می‌شود، مانند سفته‌بازی، زمین‌بازی. اما معادلسی فراگیر برای آن وجود ندارد. کتاب «ایدئولوژی آلمانی» اوضاع کلی اقتصادی را که در آن این گونه فعالیت‌ها رواج دارد با مولفه‌های زیر توصیف کرده است: «تولید ارزان و بنجل، کیفیت نازل، تقلب در مباد اولیه، جعل پرچسب‌ها، خریدهای ساختگی، سفته‌بازی، و یک سیستم اعتباری فاقد هرگونه پایه و اساس واقعی». در این کتاب اسپکولاتور را به‌معنای «بخر بفروش» و «محتکر» نیز به‌کار برده‌اند.