

**ویژه نامه سومین سمینار
سیاست‌های توسعه مسکن در ایران**

**میزگرد ارزیابی هدف‌های پس‌انداز، انبوه‌سازی،
کوچک‌سازی**

شماره ۸۱

مهر ۱۳۷۵

اشاره

به مناسبت برگزاری سومین سمینار سیاست‌های توسعه مسکن در ایران، میزگردی با حضور مهندس طباطبایی مدیرعامل سازمان ملی زمین و مسکن، مهندس فرشچیان، مدیرعامل بانک مسکن و مهندس مشهودی از صاحب‌نظران و کارشناسان انجمن مسکن کشور برپا شد که هدف از آن ارزیابی هدف‌های پیش‌رو در بخش‌های پس‌انداز، انبوه‌سازی و کوچک‌سازی برنامه پنج ساله دوم و نگاهی به گذشته این بخش‌ها بود.

ایران

ارزیابی سیاست‌های اتخاذ شده برای اجرای برنامه بخش مسکن چگونه ممکن است؟

مهندس طباطبائی: دل‌مشغولی‌ها و گرفتاری‌های ناشی از جنگ تحمیلی، تا مدت‌ها به مسؤولان و برنامه‌ریزان اجازه نمی‌داد به برنامه‌ها و طرح‌های بلندمدت و کلان بیندیشند. با پایان جنگ، برنامه الو توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی کشور به اجرا درآمد و تا اندازه‌ای به کارها نظم بخشید. هرچند این برنامه دارای نواقصی بود، اما به هر حال حرف‌هایی برای گفتن داشت و به‌همین دلیل مبنای برنامه‌ریزی‌های بعدی قرار گرفت. در بخش مسکن، بررسی‌ها به این نتیجه انجامیده بود که حدود ۲/۵ میلیون واحد مسکونی باید احداث شود تا مردم از این مشکل تا حدودی آسوده شوند.

در حال حاضر وضعیت به‌گونه‌ایست که می‌توانیم برنامه اول و دستاوردهای آن را ارزیابی کنیم. در بخشی از این ارزیابی، متوجه می‌شویم در متراژ زیرنا به میزان ۹۰ درصد به پیش‌بینی‌هایمان رسیده‌ایم. اما از نظر تعداد واحدهای مسکونی، میزان دستیابی ما به هدف‌ها، کمتر از ۷۰ درصد بوده است. این نتیجه‌گیری، نشان می‌داد توانایی و ظرفیت لازم از نظر دانش فنی، مصالح ساختمانی و نیروی انسانی در این زمینه وجود دارد. اما به دلیل نارسایی در عوامل تشویقی و تنبیهی، متراژ زیربنای واحد مسکونی بیش از حد پیش‌بینی شده و آمارها به جای ۱۰۶ مترمربع، رقم ۱۴۰ مترمربع را نشان می‌دهند.

این تفاوت فاحش، زمینه‌ساز نوعی برنامه‌ریزی براساس سه هدف عمده بود که می‌توانست گره‌گشای مشکل مسکن باشد، پس‌انداز، انبوه‌سازی، کوچک‌سازی. این موضوع در برنامه اول نیز مطرح شد اما چون ابزار کنترل قوی نداشت نتوانست موفق باشد.

ابزار کنترل پیش‌بینی شده در برنامه دوم، هرچند کافی نیست، اما در تنظیم سه هدف یاد شده بسیار مؤثر بوده و امیدواریم به اعداد و ارقام پیش‌بینی شده دست یابیم. به‌طور مثال حجم پس‌انداز به ۱۸۳ میلیارد ریال در سال ۱۳۷۰ و ۷۷۲ میلیارد ریال در سال ۱۳۷۳ افزایش داشته و در سال ۷۴ به مبلغ ۱۱۹۳ میلیارد ریال رسیده است.

ایران

حدود ۹۰ درصد ساخت و ساز را در کشور ما، بخش خصوصی انجام می‌دهد. از نظر عرف و فرهنگ حاکم بر جامعه، چگونه می‌توان انبوه‌سازی را در جامعه متداول ساخت؟

مهندس مشهودی: دو قانون بر مسأله مسکن حاکم است که اگر به آنها توجه کنیم، حل مسأله مسکن ناممکن خواهد بود:

شناخت سهم مناسبی از درآمد ملی که می‌توان به نیروی کار و مواد اولیه اختصاص داد. محاسبه‌ها نشان می‌دهد که اگر می‌خواستیم در مدت پنج سال، یک میلیون و دویست و نود و پنج هزار واحد مسکونی بسازیم، تا کمبود ما در این بخش جبران شود، باید ۲۰ درصد از درآمد ناخالص ملی خود را به این کار اختصاص می‌دادیم. در صورتیکه در هیچ اقتصاد سالمی در جهان، این میزان از مرز ۱۰-۱۲ درصد فراتر نرفته است، چرا که اصولاً به سود ملت‌ها و دولت‌ها نیست.

قانون دوم، تعادل بین درآمد خانوار و ارزش واقعی سکونتگاه است.

به‌طور طبیعی، یک خانوار باید ۲۵-۳۰ درصد درآمدش را برای اجاره یا خرید مسکن بپردازد. حال اگر یارانه‌ای به خانواده‌ای که درآمد ماهانه‌اش ۱۰ هزار تومان است پرداخت شود، و مسکنی به او واگذار شود که اجاره ماهانه‌اش فقط ۳ هزار تومان باشد، مشکل او حل نشده است، چون اگر این مسکن، از یارانه برخوردار باشد و به‌طور مثال ۱۵ هزار تومان ارزش داشته باشد، این ۱۵ هزار تومان به اضافه ۱۰ هزار تومان، درآمد خانوار را تشکیل می‌دهد. که این پول، ۶۴ درصد درآمد اوست. پس در این حالت نیز تعادل اقتصادی خانواده به هم می‌ریزد و نتیجه‌اش این است که محله‌هایی چون سیزده آبان طی مدت ۶ سال، چند بار دست به دست می‌شود.

به اعتقاد من، حل مشکل مسکن راهی ندارد جز این که کمبود مسکن را به شکل ارتقای مرحله‌ای و گام به گام حل کنیم. یکی از راه‌ها، ساختن خانه‌های بسیار کوچک برای مدتی معین از زندگی است.

به‌طور مثال، در بخش خانواده‌های متوسط و کم‌درآمد، میزان کمبود مسکن حدود ۴۴۰ هزار واحد مسکونی است که ۲۲ درصد نیاز آنان را تشکیل می‌دهد.

۳۰ درصد این خانواده‌ها، دو یا سه نفره هستند و اگر بتوان ۷۰ درصد این خانواده‌ها را به خانه‌های کوچک استیجاری یا موقت راهنمایی کرد، در حقیقت مشکل حل شده است، پس راهی به‌جز انبوه‌سازی و کوچک‌سازی برای ما وجود ندارد.