مهندس بیضایی در گفت‌وگو با کیهان مطرح کرد:

طرح‌هایی برای خانه دار شدن مردم

اشاره:

«مسکن» به دلایل متعددی اساسی ترین نیاز خانواده به عنوان کوچک ترین واحد تشکیل دهنده اجتماع به شمار می‌رود. بدون سیاست ورزی و چاره اندیشی دولت و بخش‌های عمومی کشور در حوزه مسکن، امکان تامین و مدیریت سایر نیازهای بخش بزرگی از خانواده ایرانی شامل جوانان، کارگران، معلمین، کارمندان و بازنشستگان وجود نخواهد داشت. پس گره گشایی از مسکن اقشار متوسط و پایین دست جامعه خود کلید حل بسیاری از بحران ها از جمله اشتغال، ازدواج، جمعیت و سلامت است. با تامین نیازی که ۳۵ تا ۷۰ درصد از هزینه خانوار ایرانی را یکجا به خود اختصاص داده، بهره مندی جامعه از امنیت اقتصادی و سلامت اجتماعی نیز قابل حصول خواهد بود. برای یافتن شاه کلید قفل مسکن بود که مسیر دفتر ساده و بی ریای مهندس فرهاد بیضایی را در پیش گرفتیم. نخبه‌ای که سال‌های نه چندان دور جوانی را خرج بررسی یک به یک طرح‌های علمی عملیاتی شده در حوزه مسکن در کشورهای پیشرفته نموده و در این میان صاحب نظری متخصص و متعهد به حساب می‌آید. بیضایی دانش آموخته رشته معماری دانشگاه علم و صنعت است و کارشناس ارشد برنامه‌ریزی شهری نیز هست. هم اکنون مدیریت مرکز مطالعات فناوری دانشگاه علم و صنعت را برعهده دارد و پیگیر اجرای سیاستی واحد و کارگشا مبتنی بر عرضه و تولید مسکن در کشور است. بی مقدمه گفت‌وگو را آغاز می‌کنیم.

طرح "مسکن امید کارگران" که توسط وزارت کار ارائه شده را چطور ارزیابی می‌کنید؟ بر اساس این طرح ۳ الی ۶ میلیون کارگر در بازه زمانی ۵ ساله صاحب خانه خواهند شد.

به نظر می‌رسد این طرح از جهات مختلفی امیدوار کننده و مفید است. یکی این که مشخص است مخاطب در این حوزه چه کسانی هستند. دوم این که متولی کلان این کار در حوزه راهبردی مشخص شده است و سازمان تامین اجتماعی وزارت کار تصمیم دارد این مسوولیت را برعهده بگیرد. و نکته سوم این که سیاست طرح مذکور، مبتنی بر "عرضه" است که در نهایت منجر به تولید مسکن می‌شود. پس علاوه بر آشکار بودن جامعه هدف و مدیریت تقاضا، سیاست گذاری در جهت افزایش تولید مسکن صورت گرفته است. خود همین تولید و عرضه‌ای که صورت می‌گیرد تبعات مثبتی برای جامعه به همراه دارد. از بحث اشتغال گرفته تا کنترل قیمت زمین و مسکن! ما ظرفیت‌های قانونی خیلی خوبی در حوزه مسکن داریم که این ها متاسفانه مغفول واقع شده است. حتی شاید خیلی به "طرح جامع مسکن" با استراتژی‌های جدید نیاز نداشته باشیم. قبلا در قوانین ما بحث مسکن به شکل مبسوطی مطرح شده و مشخص است که چه کارهایی باید انجام بگیرد. یکی از وظایفی که در قانون اساسی به آن پرداخته شده همین بحث "مسکن کارگران" و مسکن اقشار است. تقاضایی که از ناحیه کارگران در بازار مسکن وجود دارد نمی‌تواند پاسخ مناسبی در بخش عرضه داشته باشد. یعنی عرضه در حد توان و متناسب با نیاز کارگر در بازار وجود ندارد. اینجا در اصطلاح می‌گویند "پدیده شکست بازار" رخ داده است. زمانی که چنین اتفاقی روی می‌دهد عرضه و تقاضا با یکدیگر همپوشانی ندارند. بر اساس تمام مکاتب اقتصادی زمانی که پدیده شکست بازار رخ می‌دهد "دولت" یا "بخش عمومی" ملزم به دخالت است. پس مسئله در بحث مسکن باید فراتر از دولت حتی تعریف شود.

*** طرح مسکن امید کارگران در صورت اجرای صحیح، تامین منافع و نیازهای اساسی زیرمجموعه تامین اجتماعی را به همراه خواهد داشت. قطعا وظیفه تامین‌اجتماعی این نیست که به سرمایه‌گذاری در بانک ها و کارخانه‌ها اقدام کند یا در بازار بورس ورود کرده و سهام معامله کند! تامین اجتماعی باید به سمت مکانیزم‌های "تامین نیازهای اجتماعی" زیرمجموعه حرکت کند. از آموزش گرفته تا بهداشت و مسکن!**

در این طرح انتظار می‌رود کدام سازمان ها دخیل باشند؟

"سازمان تامین اجتماعی" از چند منظر بستری مناسب برای پاسخ دهی به نیازهای اقشار در حوزه مسکن محسوب می‌شود. یکی این که "منابع مالی" لازم برای این کار را در اختیار دارد. دوم "بدنه اجرایی" لازم را دارد. یکی از وظایفی هم که سازمان تامین اجتماعی برعهده دارد همین تامین مسکن است که متاسفانه تاکنون نسبت به انجام آن غفلت ورزیده است. تامین اجتماعی تا به حال هیچ طرح و پروژه‌ای را در حوزه مسکن اجرایی نساخته است. در دهه ۶۰ شرکت "خانه سازی ایران" در تامین اجتماعی به وجود آمد که یک هولدینگ مسکن برای تامین نیاز بیمه شدگان به مسکن باشد. پس ملزومات صندوق مسکن اجتماعی ذیل منابع مالی خود بیمه شدگان قابل تامین است. "شستا" هم سرمایه گذار در حوزه مصالح ساختمانی است. پس ظرفیت قانونی و زیرساخت لازم و منابع مکفی در سازمان تامین اجتماعی موجود است.

پس ورود تامین اجتماعی به حوزه مسکن اقشار از جمله مسکن کارگران را مناسب ارزیابی می‌کنید؟

بله، طرح مسکن امید کارگران در صورت اجرای صحیح، تامین منافع و نیازهای اساسی زیرمجموعه تامین اجتماعی را به همراه خواهد داشت. قطعا وظیفه تامین اجتماعی این نیست که به سرمایه گذاری در بانک ها و کارخانه‌ها اقدام کند یا در بازار بورس ورود کرده و سهام معامله کند! تامین اجتماعی باید به سمت مکانیزم‌های "تامین نیازهای اجتماعی" زیرمجموعه حرکت کند. از آموزش گرفته تا بهداشت و مسکن! هر انچه در سبد تامین اجتماعی می‌گنجد که از جمله می‌توان به "امنیت اقتصادی" اشاره کرد.. اتفاقا هدف گذاری که در این بخش صورت گرفته مخالف سیاست‌های ضد تولید و ضد عرضه ارائه شده در وزارت راه و مسکن و شهرسازی است.

پیشنهادی برای اصلاح رویه فعلی به وزارت مسکن ارائه شده است؟

بله، در جلسات مشورتی پیشنهاد ایجاد صندوق‌هایی که با آورده خود مردم و سرمایه گذاری ۶ الی ۷ ساله دولت ساخت و عرضه مسکن را در پروسه‌ای معین برعهده بگیرند، ارائه شده است. به این ترتیب که دولت با آورده‌ای نزدیک به ده هزار میلیارد تومان در طول ۶ الی ۷ سال صندوقی خودکفا با کمک مردم ایجاد کند. با احتساب شرایط اقتصادی پیش بینی می‌شود از سال هشتم به بعد حتی صندوق مذکور بتواند قرض دولت یا سازمان تامین اجتماعی را برگرداند.

برآوردی درخصوص میزان ساخت و ساز مسکن صورت گرفته است؟

برآوردی که ما برای وزارت مسکن داشتیم ساخت سالیانه ۲۰۰ هزار الی ۴۰۰ هزار واحد مسکونی است؛ ولی می‌تواند بعد از سال هفتم و هشتم میزان عرضه را از این بازه نیز ارتقاء بخشد. البته میزان ساخت و ساز وابسته به آورده دولت یا سازمان تامین اجتماعی است. اگر دولت مثل طرح مسکن مهر پای کار بیاید، قابلیت و ظرفیت این میزان ساخت و ساز در کشور وجود دارد. البته یک سری نگرانی ها وجود دارد با این مطلع که آیا درست است دولت در حوزه مسکن سیاست ورزی مبتنی بر "عرضه" داشته باشد؟ به هر حال ممکن است احیانا از کیفیت نیز تا حدودی غافل شود و به دنبال سناریویی مثل "کوچک سازی" واحدها نیز برود. طبیعتا این ها نقاط ضعفی است که باید از آن جلوگیری کرد. مهم این است که اصل راهبرد و سیاست "مهم و مطلوب" است. این صندوق ها باید در بخش‌های مختلفی که نیازهای اقشار تجمیع می‌شود همچون کارگران، بازنشستگان، نیروهای نظامی، فرهنگیان و موارد مشابه به کار گرفته شوند. خود وزارت آموزش و پرورش مهم است که در حوزه تامین مسکن فرهنگیان ورود پیدا کند.

فکر می‌کنید این درست است که بحث ساخت مسکن را از وضعیت متمرکز به سمت تقسیم میان بخش‌های مختلف دولت پیش ببریم؟

زمانی که بحث طرح و پروژه مطرح است طبیعتا همه قادر به انجام هستند. فرضا نیروی انتظامی، نفت و بخش‌های دیگر راسا برای ساخت مسکن زیرمجموعه خود اقدام می‌کنند. این مسئله منفی نیست چون به واسطه مشخص بودن "جامعه هدف" نوعی نیازسنجی نیز صورت گرفته است. مثلا سازمان تامین اجتماعی بهتر می‌تواند تشخیص بدهد که نیاز جامعه کارگری یا بیمه شدگان چیست تا وزارت مسکن.

وزارتخانه باید بحث‌های راهبردی حوزه مسکن را مدیریت کند. مدیریت بحث کلان اقتصادی – اجتماعی و فرهنگی مسکن است که به عهده وزارت راه گذاشته شده است. پس پروژه ها می‌تواند در بخش عمومی، دولتی یا بخش خصوصی تعریف شود. البته بسته به نوع نیاز و تقاضایی که در بازار وجود دارد رفتارهای تعریف شده نیز متفاوت خواهند بود. بنابراین نمی‌توان گفت که همه مسوولیت مسکن برعهده وزارت مسکن است. یکی از حوزه‌های مدیریتی که متاسفانه تاکنون وزارت مسکن در آن ورودی نداشته بحث "تامین زمین" است. با این که یکی از وظایف اصلی وزارتخانه همین مورد است و بر اساس قانون ساماندهی مصوب ۱۳۸۷، حق بهره برداری زمین را وزارت مسکن برعهده دارد، با وجود این وزارتخانه از این موضوع شانه خالی می‌کند. در طرح مسکن مهر هم اگر توجه کنید زمین‌های نامناسبی عمدتا به طرح‌های ۹۹ ساله اختصاص یافت. البته در بخش خودمالکی چون در زمین‌های خود مردم "مسکن مهر" ساخته شده مشکل جانمایی وجود نداشت. ۲۵ درصد از مسکن مهر در حوزه انبوه سازی با تفاهم نامه سه جانبه شکل گرفته که عمده زمین‌های اختصاص داده شده به این بخش توسط وزارت مسکن از کیفیت مطلوبی برخوردار نیستند. رویکرد وزارت مسکن و شهرسازی در تامین زمین باید تغییر پیدا کند و وزارتخانه به جای این که خود را مالک زمین بداند مدیر بخش زمین و مسکن در نظر بگیرد. زمانی که وزارت مسکن و شهرسازی خود را "مالک" بداند "خرج کردن" این منابع سنگین می‌شود و علاقه‌ای به واگذاری سهم مالکیتی خود به مالکیت عام نشان نخواهد داد.

از لزوم مشارکت بخش عمومی در حوزه مسکن صحبت شد. نظر شما در مورد طرح اجرا شده در کشور چین برای تامین مسکن اقشار چیست؟

مدل چین در حوزه تامین مسکن،"دولتی" ارزیابی می‌شود. در این طرح ساخت و تولید برعهده "شرکت‌های پیمانکار عمومی" یا GC است که یک مدل خاص در تولید مسکن به حساب می‌آید. مدل بهینه استفاده از "شرکت‌های توسعه ای" یا DEVELOPER است. "شرکت خانه سازی ایران" در همین دسته جای می‌گیرد هر چند به "هولدینگ" تغییر ماهیت داده است. در جایی مثل آمریکا دولوپرها خصوصی هستند و در جایی دیگر مثل ترکیه ماهیت دولتی دارند. در آلمان هم ساختار خصوصی- دولتی دارند. در حقیقت مدیریت برعهده دولت است و به همین جهت هر زمان که بخواهد می‌تواند این مجموعه شرکت‌ها را "ملی" اعلام کند. چون مدل چین در بحث دیدگاه چپ به وجود آمده شاید چندان مناسب نباشد.

البته این طرح در تقابل با فشارهای حقوق بشری غرب در تحریک جنبش‌های کارگری چینی بر ضد دولت با هدف ساماندهی مطالبات کارگران و با انگیزش ایجاد عدالت اجتماعی شکل گرفت.

بله، در این طرح با کمک پیمانکاران عمومی در مقیاس صد هزار واحدی مسکن کارگری احداث شد اما مدیریت تقاضا دیگر با دولت نبود. در مسکن مهر هم در مقیاس کوچک‌تر همین مدل "پیمانکاران عمومی" اجرا شد هر چند که مدل به درستی اجرا نشد. خوب است که ما هم در آن حوزه و با این مدل ورود کنیم، اما یک مرحله بالاتر این است که در نظر بگیریم دولوپرها توان این را دارند که بخشی از تامین مالی پروژه را راسا برعهده بگیرند. اما پیمانکاران عمومی چنین پتانسیلی ندارند. به طور مثال در حوزه مارکتینگ هم ورودی ندارند و مدیریت تقاضا برای آن‌ها موضوعیتی ندارد.

تجهیز شهری مجموعه‌های ساخته شده نیز برعهده همین پیمانکاران است. درست است؟

بله! در هر دو مدل "شهرسازی" برعهده پیمانکار است و تمام خدمات عمومی، زیربنایی و روبنایی را موظف هستند تامین کنند. در مدل پیمانکار عمومی پس از این که کل تولید صورت گرفت، تعیین می‌شود که چه کسانی ساکن شوند و این در اختیار دولت است. کیفیت ساخت و ساز نیز توسط دولت مشخص شده است.

*** زمین در شمال کشور ارزشمند است اما ساختمان سازی در ارتفاعات صورت نمی‌گیرد ولی در پرند که زمین ارزش خاصی ندارد ساختمان سازی را در ارتفاع انجام می‌دهند! این ها نشان می‌دهد که وزارت راه و شهرسازی نه به فکر محیط زیست است و نه دغدغه تامین منافع مردم را دارد.**

یعنی پایش سیستم با دولت است؟

بله، ولی دولوپرها طیف بندی متقاضیان را ابتدا انجام می‌دهد و بر اساس نیازسنجی صورت گرفته پروژه آغاز می‌شود. پس عملا دولوپرها در حوزه مارکتینگ یا فروش و مدیریت بازار نیز شرکت دارند. نکته بعدی این است که در هر دو شیوه مفهوم مهمی به نام "گارانتی" در بخش مسکن وجود دارد.

یعنی مشکل تجربیات متعاقب طرح مسکن مهر را به همراه ندارند؟

بله، در مسکن مهر هم البته طرح گارانتی به صورت ۱۰ ساله پیشنهاد شد که متاسفانه دولت این میزان را به یک سال کاهش داد. عملا در یک سال اول نیز به جز اشکالات جزئی چیزی مشخص نمی‌شود و به این ترتیب بحث کیفیت عملا تحت تاثیر قرار گرفت. اگر شرکت‌های سازنده موظف به گارانتی شوند طبیعتا کیفیت محصولاتشان بالا خواهد رفت و مشکلات فعلی ما تقریبا از بین خواهد رفت.

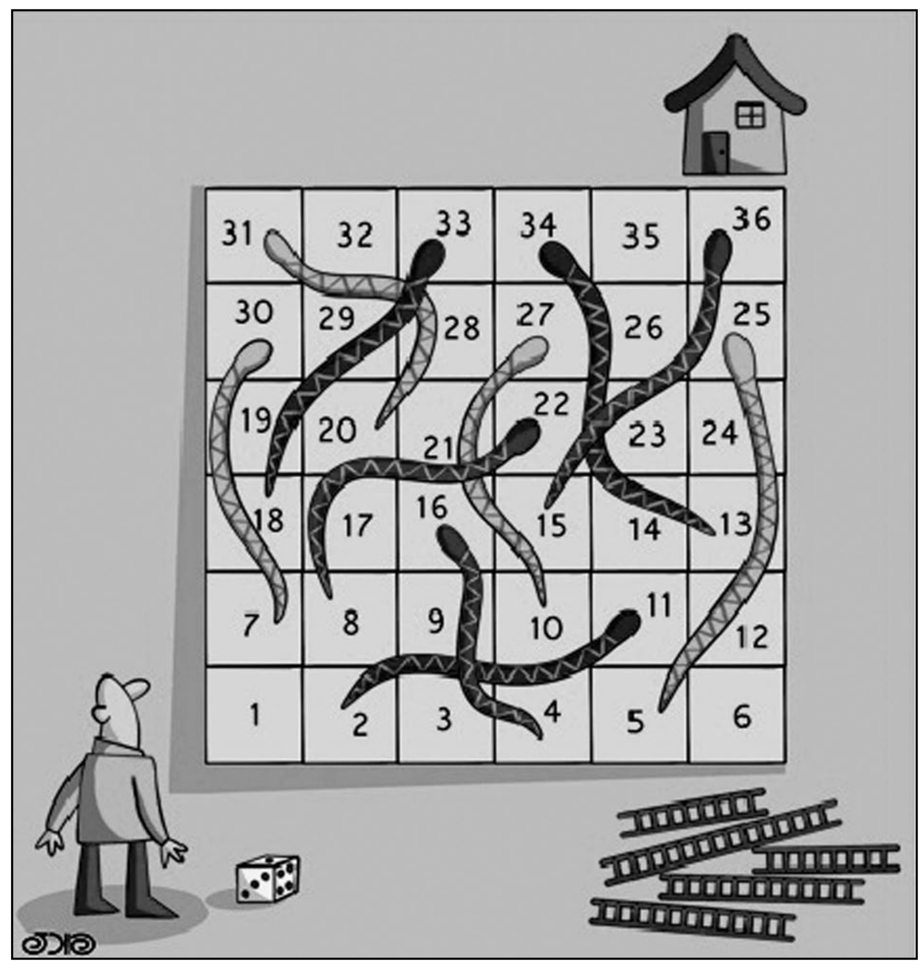
مسکن مهر بر اساس کدام طرح ساخته شد؟ دولوپرها یا پیمانکاران عمومی؟

طرح مسکن مهر در میانه یک بحران تمام عیار ارائه شد.

***اکنون زمان مناسبی برای طرح این سوال است که بنیاد مستضعفان در طول این سال‌ها چه خدماتی به محرومین ارائه کرده است؟ آیا وظیفه بنیاد مستضعفان "هتلداری"است؟ آیا وظیفه این بنیاد تجارت یا کارخانه‌داری است؟ آیا تفکر بنیاد مستضعفان باید "سودآوری حداکثری" در حوزه اقتصاد باشد؟ بنیاد مستضعفان باید به سمت بانکداری برود؟ یا شایسته است تامین نیازهای اساسی جامعه و حمایت از مستضعفین و محرومین را عهده دار شود؟**

قبل از انقلاب تولید مسکن توسط دولوپرها صورت می‌گرفت. نمونه اش هم شهرک اکباتان و آپادانا و امثالهم است که از ابتدا تا انتهای کار را همین شرکت ها برعهده داشتند. پس از انقلاب چون شرایط ما جوابگوی این مدل نبود به سمت "خودمالکی" یا "تعاونی" حرکت کردیم. بعد در دهه ۷۰ پدیده انبوه سازی را ایجاد کردیم که در هیچ کجای دنیا به این شکل تجربه نشده بود! به این صورت که با سیاست‌های غلط و تعاریف غیر علمی و غیر کارشناسی از انبوه‌سازی، مجموعه‌ای از افراد غیرمتخصص شامل پزشک و تاجر و امثالهم را عملا تشویق به ورود به حوزه ساخت و ساز کردیم. در برنامه توسعه‌ای مذکور، "انبوه ساز" شخصی تعریف شده که بتواند ۱۰ الی ۲۰ واحد بسازد! همین موارد باعث شد فضایی ایجاد شود که افراد غیر متخصص در حوزه مسکن ورود پیدا کنند تا از بخش "ارزش مازاد" آن منتفع شوند. نتیجه مستقیم آن نیز "افزایش سوداگری" در بازار مسکن بود.

این مشکل اساسی بود که در حوزه تولید مسکن در کشور به مرز بحران رسیده بود. حال می‌خواستیم گام ابتدایی را با طرح مسکن مهر با تبدیل انبوه سازان به شرکت‌های پیمانکار عمومی متوسط و خرد برداریم. یعنی تلاش شد انبوه سازی که پیش از این نهایتا ۲۰۰ واحد تولید می‌کرد ترغیب به ساخت چیزی در حدود ۱۰هزار واحد شود. علاوه بر تامین مسکن، ارائه یکسری خدمات ناحیه‌ای و نه شهرسازی را نیز برعهده آن‌ها گذاشتیم. اکنون در گام بعدی به واسطه ایجاد ظرفیت انجام طرح‌های کلان در بدنه پیمانکاری کشور، می‌توان ساخت یک شهر صد هزار واحدی را به این مجموعه پیمانکاری واگذاری کرد.



در گام نهایی باید به سمت تشکیل دولوپرها پیش برویم. ظرفیت‌های این حرکت نیز اکنون در کشور وجود دارد و قانون گذار نیز بر همین اساس پیش بینی‌هایی داشته است. در هدف ساختاری تشکیل خود سازمان تامین اجتماعی و نهادهای دیگری مثل "بنیاد مستضعفان" تاکید قانون گذار بر خانه سازی برای اقشار به وضوح دیده می‌شود.

بنیاد مستضعفان هم باید توسعه‌ای باشد؟

بله؛ منتها چون دولت علاقه‌ای برای استفاده از این ظرفیت‌ها نشان نداده این مراکز به سمت فعالیت‌های دیگر حرکت نموده‌اند. مثلا همین بنیاد مستضعفان که قانونا موظف به خانه سازی برای اقشار ضعیف جامعه است باید پاسخگو باشد که تا به امروز برای تامین مسکن محرومین چه کرده است؟ حضرت امام سال ۱۳۵۷ با شناخت صحیح نهادها، وظایفی چون تامین نیازهای اجتماعی اقشار را به این مراکز محول کردند. دستور تشکیل "بنیاد مسکن" نیز با همین هدف صادر شده است. در دهه ۷۰ و ۸۰ این بنیاد افولی محسوس داشته است و پس از آن اقداماتی مثل ساخت ۲۰۰ هزار مسکن روستایی به چشم می‌خورد. این جهش خیلی خوبی بود که ظرفیت نهاد عمومی مثل بنیاد مسکن را در بازه زمانی کوتاهی به ۱۰ برابر رساند. اما بنیاد مستضعفان حقیقتا در این حوزه مغفول واقع شده است. اکنون زمان مناسبی برای طرح این سوال است که بنیاد مستضعفان در طول این سال‌ها چه خدماتی به محرومین ارائه کرده است؟ آیا وظیفه بنیاد مستضعفان "هتل‌داری" است؟ آیا وظیفه این بنیاد تجارت یا کارخانه‌داری است؟ آیا تفکر بنیاد مستضعفان باید "سودآوری حداکثری" در حوزه اقتصاد باشد؟ بنیاد مستضعفان باید به سمت بانکداری برود؟ یا شایسته است تامین نیازهای اساسی جامعه و حمایت از مستضعفین و محرومین را عهده دار شود؟ این ها بحث‌های مهمی است که از سال ۶۱-۶۰ توسط خود حضرت امام مطرح می‌شود. ایشان سوال می‌کنند که "آیا بنیاد مستضعفان تبدیل به بنیاد مستکبران شده است؟!" از آن زمان تاکنون هنوز کسی پاسخ سوال حضرت امام را نداده است.

اتفاقا با مدیریت راهبردی صحیح وزارت مسکن به سادگی می‌تواند بر معضلاتی مثل "شکاف طبقاتی" نیز فائق آید. آیا قائل به سیاست ورزی در حوزه مسکن با هدف کنترل قیمت مسکن و فاصله طبقاتی بی دلیل حاکم بر مناطق مختلف شهری هستید؟

بله؛ این سیاست‌های غلط وزارت مسکن در حوزه زمین و شهرسازی است که منجر به بروز چنین پدیده‌هایی شده است. زمین در شمال کشور ارزشمند است اما ساختمان سازی در ارتفاعات صورت نمی‌گیرد. در پرند که زمین ارزش خاصی ندارد ساختمان سازی را در ارتفاع انجام می‌دهند! این ها نشان می‌دهد که وزارت راه و شهرسازی نه به فکر محیط زیست است و نه دغدغه تامین منافع مردم را دارد. در شمال کشور که زمین کشاورزی وابستگی مستقیم به "امنیت غذایی" جامعه دارد روز به روز شاهد سربرآوردن ویلاها و تغییر کاربری زمین‌های کشاورزی هستیم و وزارتخانه هیچ علاقه‌ای برای ساماندهی اوضاع از خود بروز نمی‌دهد! به نظر می‌رسد در حوزه سیاست گذاری کشور در حوزه مسکن بعضا تامین منافع خصوصی بر منافع عمومی ترجیح یافته است.

تامین مسکن اقشار آسیب پذیر چه نتایج و آثار اجتماعی در پی خواهد داشت؟

مسکن به طور متوسط در کشور ما ۳۵ درصد هزینه سبد خانوار را به خود اختصاص می‌دهد. این ۳۵ درصد نسبت به قشر متوسط کشوری است؛ برای اقشار پایین دست این میزان تا ۷۰ درصد هزینه سبد خانوار نیز افزایش می‌یابد. وقتی ۷۰ درصد هزینه‌های یک کارگر را به طور مثال کم کنیم و یا حتی مثلا رقم اجاره خانه ۷۰۰ هزار تومانی اش را تبدیل به قسط ۳۰۰ هزار تومانی نماییم، در حقیقت "امنیت اقتصادی" را به این خانواده بخشیده ایم. امنیت اقتصادی به صورت مستقیم "امنیت اجتماعی" و "سلامت روانی" را برای خانواده به ارمغان خواهد آورد. این پروسه منجر به افزایش خلاقیت و آزاد شدن ظرفیت‌های افراد و در نتیجه بالا رفتن میزان بهره وری کشور خواهد شد. در معادلات بین‌المللی نیز در صورت مواجهه کشور با تکانه‌های اقتصادی مثل بحث تحریم یا شوک ارزی دیگر نگرانی قابل توجهی برای سرنوشت اقشار پایین دست جامعه نخواهیم داشت. چرا که اتفاقات پیرامونی مرتبط با بخش‌هایی از حوزه اقتصاد است که دیگر مسئله اقشار پایین دست مثل کارگران به حساب نمی‌آید.

*** وقتی ۷۰ درصد هزینه‌های یک کارگر را با تامین مسکن کم کنیم، در حقیقت "امنیت اقتصادی" را به این خانواده بخشیده‌ایم. امنیت اقتصادی به صورت مستقیم "امنیت اجتماعی" و "سلامت روانی" را برای خانواده به ارمغان خواهد آورد. این پروسه منجر به افزایش خلاقیت و آزاد شدن ظرفیت‌های افراد در سطح جامعه و در نتیجه بالا رفتن میزان بهره وری کشور نیز خواهد شد.**

همین امسال که رشد اجاره خانه بیشتر از نرخ تورم عمومی شد و دولت از پس کنترل قیمت ها برنمی آمد میزان کشتار ما در حوزه فرآورده‌های گوشتی ۳۰ درصد کاهش پیدا کرد. ۳۵ درصد نیز مصرف لبنیات کاهش یافت. این یعنی تا زمانی که سهم مسکن در سبد خانوار جهشی عمل می‌کند خانواده ها ناچار به حذف برخی اقلام ضروری دیگر خواهند بود. به هر حال این سبد یک محدودیت‌های ویژه‌ای دارد. "گوشت نخوردن" مردم علاوه بر این که تبعات اقتصادی همچون کاهش اشتغال در حوزه دامداری و سقوط نرخ رشد اقتصادی را به همراه دارد، مستقیما رفاه و سلامت خانواده ها را هدف قرار می‌دهد. متعاقب عدم تامین نیاز مسکن جامعه بخش‌های حیاتی مثل آموزش و فراغت نیز صدمه خواهند دید که در مجموع شکل خانواده ایرانی را از وضعیت نرمال خارج خواهند کرد. در چنین شرایطی دولت برای حل و فصل انواع ناهنجاری‌های اجتماعی بروز یافته نیز با مشکلات متعددی روبه رو خواهد شد. پس نیاز مسکن در خود "حوزه مسکن" ختم نمی‌شود.

چه باید کرد؟

بهترین کار تشویق دولت به هزینه کرد بودجه در مبدا به جای مقصد است. برای حل معضلات حوزه‌هایی همچون اشتغال، بهره‌وری، سلامت روانی و اجتماعی نیازمند پیگیری عوامل اصلی ایجاد ناهنجاری ها در مبدا هستیم. در بحث جوانان شاهد دغدغه‌مندی فرهنگی دولت هستیم در حالی که با مرتبط نمودن امتیاز بهره‌مندی از مسکن با ازدواج در سنین پایین‌تر، به سادگی می‌توان ضمن پاسخ دهی به نیاز بخش بزرگی از جامعه، از مفاسد اجتماعی متعاقب تاخیر در امر ازدواج جوانان نیز پیش گیری نمود. در نظر گرفتن موضوع "تاهل" به عنوان پیش شرط بهره‌مندی از امتیاز مسکن مهر حقیقتا در این زمینه موثر واقع شد.

وجود بحران در حوزه‌های اقتصادی و اجتماعی است که باعث شده مسکن زوایای امنیتی و سیاسی نیز بیابد. چه بهتر که ما با هزینه کرد در مبدا چاره اندیشی کنیم. اتفاقا مدیریت این ماجرا با پول خود مردم نیز صورت می‌گیرد. این پول خود مردم است که در صندوق‌های تامین اجتماعی وجود دارد و سرمایه‌گذاری شده است. منتها صندوق تامین اجتماعی سرمایه مردم را در حوزه‌های دیگری که مرتبط با "نیازهای اجتماعی" سپرده گذاران نیست هزینه می‌کند! امیدواریم که با توجه به تغییر سیاست‌هایی که در حوزه کار به وجود آمده این سازمان دوباره به ریل خود بازگردد.

طرح جامع «ما نمی‌توانیم» !

اصل سی و یکم قانون اساسی تصریح می‌کند: «داشتن مسکن متناسب با نیاز، حق هر فرد و خانواده ایرانی است. دولت موظف است با رعایت اولویت برای آن‌ها که نیازمندترند، به خصوص روستانشینان و کارگران، زمینه اجرایی این اصل را فراهم کند.»

اما با وجود گذشت یک سال از آغاز به کار دولت یازدهم، بر خلاف تمامی ادوار گذشته، این دولت هنوز هیچ گزینه مشخصی برای کمک به خانه‌دار شدن مستاجران و اقشار نیازمند ندارد. در واقع آنچه در این یک سال از قوه مجریه شاهد بوده‌ایم، بیان انواع ایده‌ها برای بخش مسکن از جمله وام خرید، بازار رهن ثانویه، لیزینگ مسکن و... بوده است.؛ ایده‌هایی که به علت عدم تناسب با وضعیت بازار مسکن کشور، هر کدام پس از مدتی بحث در رسانه‌ها به بایگانی دولت سپرده شده‌اند.

اما اخیرا وزارت راه و شهرسازی، طرح جامع مسکن برای افق ۱۴۰۵ را ارائه داده است و شخص وزیر از آن به عنوان "نقشه راه نیل به اهداف بخش مسکن" نام برده است. اما جالب اینجاست که این طرح نیز چیزی جز اعلام همان بلاتکلیفی و ناتوانی در بهبود وضعیت مسکن، اما این بار به صورت تئوریزه شده و در قالب ادبیات علمی نمی‌باشد. در این طرح، چند پیش شرط عجیب برای حل مساله مسکن ذکر شده است:

۱- حل مساله مسکن در گرو لغو تحریم‌ها است: در این طرح تصریح شده است «تداوم وضعیت فعلی اقتصاد (ادامه تحریمها)، در عمل وضعیتی بحرانی را برای اقتصاد کشور به وجود خواهد آورد که تداوم آن امکان پذیر نخواهد بود.» در واقع با غیرممکن دانستن بهبود وضعیت اقتصاد و مسکن در شرایط ادامه تحریمها، برنامه‌ریزیهای مربوط را با پیش‌شرط "رفع تحریم‌ها" انجام داده است. «لذا با عنایت به عزم دولت بر حل مساله اتمی و فضای مناسب بین‌المللی به نظر می‌رسد که امکان تحقق سناریوی لغو تحریمها، محتمل‌تر باشد. بر این اساس، پایه محاسبات در قسمتهای بعدی بر سناریوی لغو تحریم‌ها قرار گرفته است.»

این در حالی است که رئیس جمهور در سخنرانی‌های خود تصریح کرده است «برنامه تحول اقتصادی دولت در سال جاری و در سال‌های آینده بر مبنای شکسته شدن و پایان تحریم‌ها، استوار نشده و با پیش‌بینی‌ها و برنامه‌ریزی‌های صورت گرفته در هر شرایطی اهداف خود را پیش خواهیم برد.» (۹۳/۴/۱۶)

یکی دیگر از پیش فرض‌های این طرح، پیش بینی عدم امکان خروج از رکود و رشد اقتصادی مناسب و کنترل تورم توسط دولت طی ۳ سال آینده است. در این طرح بیان شده است که در صورت کاهش تحریم‌ها به نصف ظرف یک سال آینده، رشد اقتصادی کشور در سال ۹۶ به حدود ۳ درصد و تورم سالانه نیز بین ۳۰ تا ۳۵ درصد خواهد بود. این در حالی است که بدون نصف شدن تحریمها، تورم کشور در تیرماه امسال ۲۵ درصد بوده است.

۲- تعداد خانوارهای کشور، زیاد افزایش نیابد: در حالی که طی ۱۵ سال اخیر، به طور پیوسته هر سال بیش از ۳٫۵ درصد به تعداد خانوارهای کشور افزوده می‌شود، در این طرح، نرخ افزایش تعداد خانوارها تا سال ۱۴۰۵ سالانه ۱٫۹ درصد در نظر گرفته شده است. این تخمین کمتر از واقعیت، با هدف کاستن از تعداد مسکن مورد نیاز برای خانوارهای جدید صورت گرفته است. در واقع از نظر طراحان طرح جامع، باید ازدواج کمتری نسبت به وضعیت فعلی صورت گیرد تا بتوان برای نیاز مسکن کشور، فکری نمود.

این در حالی است که بخش عمده‌ای از جمعیت کشور در سن ازدواج قرار دارند و سیاستهای کلی جمعیت نیز بر رفع موانع ازدواج از سوی دولت و کاهش سن ازدواج تاکید کرده است. از سوی دیگر عدم دسترسی به مسکن مناسب، یکی از موانع اصلی برای تشکیل خانواده محسوب می‌شود. با این حال در طرح مذکور، جهت کاستن از میزان نیاز کشور به مسکن، سن و میزان ازدواج برای جوانان در وضعیت نامساعد فعلی و حتی پایین‌تر از آن ثابت انگاشته شده است. ذکر این نکته ضروری است که در حال حاضر بیش از ۷٫۵ میلیون زوج مجرد در کشور وجود دارند که یا از سن ازدواج عبور کرده‌اند و یا در سن ازدواج قرار دارند. و از سوی دیگر بیش از ۱۰٫۵ میلیون زوج نیز تا افق ۱۴۰۴ به سن ازدواج خواهند رسید. در حالی که پیش بینی طرح جامع وقوع ۵٫۸ میلیون ازدواج تا افق ۱۴۰۵ است. بنابراین با محاسبات طرح جامع باید انتظار بحرانی‌تر شدن وضعیت ازدواج جوانان را داشت.

۳- واحدهای مسکونی کوچک‌تر شوند: بر خلاف تاکید سیاستهای کلی جمعیت مبنی بر حمایت از افزایش فرزند، در طرح جامع مسکن، کاهش مساحت زیربنای مسکونی به عنوان یکی از الزامات اصلی مطرح شده است. در این طرح بر کاهش متوسط زیربنا در واحدهای مسکونی شهری از ۱۰۱ متر مربع به ۹۰ متر مربع تاکید شده است.

این در حالی است که طبق محاسبات کارشناسی، با توجه به ویژگیهای جمعیتی ایران، در حال حاضر خانه‌های کوچک (با زیربنای کمتر از ۱۰۰ متر مربع) و خانه‌های بزرگ (با زیربنای بیش از ۱۵۰ متر مربع) بیشتر از نیاز خانوارها در کشور وجود دارد. اما در رده خانه‌های متوسط (با مساحت بین ۱۰۰ تا ۱۵۰ متر مربع) در مقایسه با نیاز خانوارهای متقاضی با کمبود شدیدی مواجه هستیم. لذا سیاستهای مسکن می‌بایست به جای کوچک سازی، بر ساخت خانه‌های متوسط تمرکز یابد.

ماهیت ضد تولید طرح جامع مسکن: در حالی که از اهداف اصلی دولت یازدهم حمایت از تولید بوده است، خط‌مشی وزارت راه و شهرسازی ماهیتی ضد تولیدی دارد. هرچند که این طرح بر مبنای محاسبات غلط نیاز کشور به مسکن را کمتر از ۱۲٫۳ میلیون طی ۱۲ سال آینده مطرح می‌کند، اما بدتر از محاسبات به نیاز مسکن محاسبه توان اجرایی کشور تنها تأمین ۷۶ درصد از این یعنی ساخت ۹٫۱ میلیون واحد مسکونی طی ۱۲ سال است(متوسط ساخت سالانه ۷۵۰ هزار واحد در سال). قابل ذکر است که بررسی سرشماری سالهای ۱۳۸۵ و ۱۳۹۰ نشان دهنده آن است که طی این سال‌ها به طور متوسط سالانه نزدیک به ۱٫۱ میلیون واحد مسکونی بدون احتساب واحدهای مسکن مهر در کشور تولید شده است. بنابراین طراحان طرح جامع مسکن نه تنها شناخت کافی از میزان تقاضای مسکن در کشور نداشته بلکه شناخت مناسبی از توان اجرایی کشور در تولید مسکن نیز ندارند.

***

با این اوصاف می‌بایست طرح جامع مسکن را "طرح جامع ما نمی‌توانیم" نامید که در واقع، ادامه روند ناتوانی و بلاتکلیفی دولت در ساماندهی بخش مسکن، اما این بار در قالب یک طرح مدون می‌باشد که نه تنها دولت را از برنامه‌ریزی برای تأمین مسکن کشور ناتوان می‌یابد بلکه دستاوردی جزایجاد تلقین یأس و نا امیدی به مدیران اجرایی کشور ندارد. عارضه خود ناتوان پنداری، به حدی بر طرح غالب است که با فرض تحقق همه این شرط و شروط از جمله رفع کامل تحریم‌ها و...، سرمایه‌گذاری در بخش مسکن برای ۱۳ سال آینده، کمتر از متوسط سالهای ۸۰ تا ۹۰ (به قیمت ثابت)پیش بینی شده است. به عبارت دیگر هدفگذاری طرح برای رسیدن وضعیت مطلوب، از وضعیت فعلی کشور که در شرایط تحریم قرار دارد هم پایین‌تر است. طبیعی است که با این نحوه هدف‌گذاری، شرایط کشور در بخش مسکن در سال ۱۴۰۵ نسبت به شرایط فعلی آن بدتر شده باشد.

البته سابقه عملکرد تیم مدیریتی جدید وزارت راه و شهرسازی در حوزه مسکن نیز نشان می‌دهد که نتیجه عملکرد آن‌ها جز کاهش آمار تولید و عرضه مسکن نبوده است. تجربه حضور قبلی آقای آخوندی در بازه زمانی ۷۶ـ۷۲ نشان می‌دهد که روند تولید مسکن که تا قبل از سال ۷۲روندی صعودی به خودگرفته بود وبه عدد۳۱۴هزار واحد مسکونی درسال رسیده بود،با اجرای سیاست‌های اشتباه پاک،تولید سالانه مسکن درسال۷۶ودرسال پایانی دولت آقای هاشمی و وزارت آقای آخوندی به رقم۲۸۶هزار واحدرسید و شاید در تفکر آقای وزیر و وزارت راه شهرسازی، برنامه‌ریزی برای کاهش تولید در کشور انجام می‌شود تا برنامه‌ریزی برای آزاد سازی ظرفیت‌های جدید در تولید و در نهایت رشد اقتصادی کشور.

بنابراین با این طرح جامع مسکن که توان تولید مسکن کشور را به نصف تقلیل خواهد داد و اصرار وزارت راه و شهرسازی بر سیاست تورم‌زای افزایش وام خرید، در حالی که متناسب با نیاز بازار، مسکن در کشور تولید نشده است، باید انتظار جهش قیمت مسکن را در آینده نزدیک را داشت امری که می‌تواند ضمن ناتوانمندتر کردن خانوار در تأمین مسکن، دولت یازدهم را در کنترل تورم عمومی ناکام بگذارد.