بررسی وعده ساخت یک میلیون واحد مسکونی در سال

بازار مسکن در طول سال‌های گذشته شرایط بسیار اسف‌باری را تجربه کرد. بر همین اساس، قیمت مسکن به عنوان یک شاخص مهم از شرایط بازار در طول ۸ سال گذشته بیشتر از هر دوره ۸ ساله دیگری با تلاطم قیمتی و افزایش نجومی قیمت‌ها مواجه شد.

در شرایطی که سال ۱۳۹۲ میانگین قیمت یک متر مربع مسکن در پایتخت معادل ۳،۷۵ میلیون تومان مبادله می‌شد، اما میانگین قیمت هر متر مربع واحد مسکونی در ماه گذشته به بیش از ۳۰ میلیون تومان رسیده است. همین مسئله سبب شد تا در ایام انتخابات ریاست جمهوری وعده‌های بسیاری از سوی نامزدهای انتخابات در حوزه مسکن مطرح شود. یکی از مهمترین وعده‌های ارائه شده از سوی نامزد منتخب مردم و رئیس‌جمهوری فعلی، وعده ساخت سالانه یک میلیون مسکن در سال و مجموعا ۴ میلیون مسکن در ۴ سال بود. این وعده که با جمله معروف «جوانان عزیز، ازدواج از شما، مسکن از ما» مطرح شد؛ یکی از مهمترین وعده‌های انتخاباتی رئیس‌جمهور منتخب بود که هم‌اکنون به عنوان مطالبه توسط مردم مطرح می‌شود.

به طور حتم بررسی وعده ساخت سالانه یک میلیون مسکن به واکاوی جزئیات بسیاری نیاز دارد و تحقق این امر نیز در صورت توجه به جزئیات امکان‌پذیر است.

برآورد تقاضای بازار مسکن به استناد اسناد جامع

قانون اساسی کشور در قالب سه اصل ۳، ۳۱ و ۴۳ قانون اساسی، داشتن مسکن متناسب با نیاز را حق هر خانوار ایرانی تلقی کرده و بر این مبنا دولت مکلف است، زمینه تامین این نیاز را مهیا سازد.

یکی از سوالات پر تکرار پیرامون مسئله تامین مسکن، نیاز سنجی در این حوزه است. در همین رابطه مسئولان اعداد متفاوتی از ساخت سالانه ۲۰۰ هزار مسکن گرفته تا نیاز دو میلیونی به ساخت مسکن را مطرح می‌کنند.

در همین راستا براساس واقعیت‌های بازار مسکن، برآورد میزان واقعی نیاز کشور به تولید مسکن از اهمیت خاصی برخوردار است و باید بررسی شود آیا اتکا به تولید بخش خصوصی در این حوزه و ادامه روند فعلی می‌توان امیدی به تنظیم بازار مسکن و کنترل عرضه و تقاضای این بازار داشت.

با توجه به اهمیت آگاهی از تقاضای واقعی مسکن، استفاده از داده‌های حاصل از سرشماری نفوس و مسکن در سال‌های ۱۳۹۰ و ۱۳۹۵ و همچنین طرح جامع مسکن، میزان نیاز به واحد مسکونی به طور سالانه با هدف رسیدن به نقطه مطلوب تا سال پایان سال ۱۴۰۵ قابل محاسبه است.

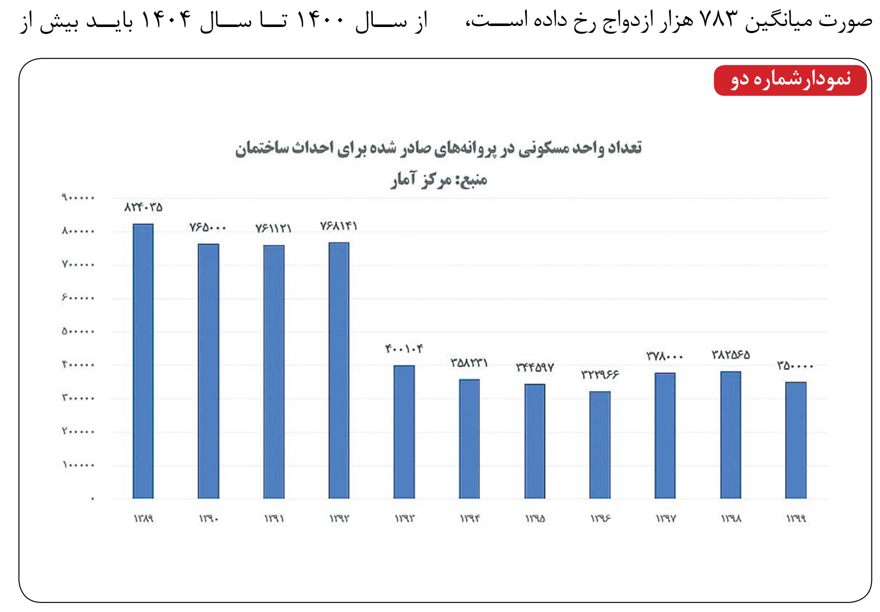
نیاز به تولید مسکن را می‌توان ناشی از ۴ عامل دانست که شامل جبران کمبود مسکن در برابر تعداد خانوار موجود در کشور، نیاز ناشی از تقاضاهای جدید بازار مسکن که عمدتا ناشی از ازدواج هستند، نوسازی و بهسازی واحدهای مسکونی موجود در بافت‌های فرسوده شهری و روستایی و سایر موارد از جمله ذخیره طبیعی مسکن می‌شود.

مطابق با سرشماری سال ۹۵ در حالی که تعداد خانوارهای کشور ۲۴ میلیون و ۱۹۶ هزار خانوار گزارش شده، تعداد واحدهای مسکونی دارای سکنه کشور ۲۲ میلیون و ۸۲۵ هزار واحد بوده است. یعنی در شرایط فعلی بعضی از خانوارهای کشور به صورت مشترک در یک واحد مسکونی زندگی می‌کنند و یا به محل زندگی آن‌ها نمی‌توان مسکن اطلاق کرد.

به استناد آمار مطرح شده برای اینکه هر خانوار یک واحد مسکونی برای سکونت داشته باشد، بازار مسکن کشور با یک میلیون و ۳۷۱ هزار واحد مسکونی کمبود مواجه است.

بازار مسکن همواره با تقاضاهای جدیدی مواجه است که عمده‌ترین منبع این تقاضاها ناشی از ازدواج است. برای برآورد این نیاز می‌توان ۲ مسیر را انتخاب کرد. یکی از این روش‌ها با استفاده از تعداد ازدواج‌های صورت گرفته در سال‌های اخیر و بدست آوردن برآوردی با استفاده از این داده‌هاست. بر این اساس، از آنجایی که در ۱۰ سال اخیر، به صورت میانگین ۷۸۳ هزار ازدواج رخ داده است، می‌توان گفت بازار مسکن باید پاسخگوی این تعداد تقاضای جدید باشد.

نمودار شماره دو



نکته قابل اهمیت در محاسبه تعداد نیاز جدید مسکن، ناشی از ازدواج‌های جدید است که میزان ازدواج در کشور به شرایط اقتصادی خانواده‌ها وابستگی بسیاری دارد. در این بین تامین مسکن می‌تواند نقش بسیار اساسی در توانمندی اقتصادی هر خانواده بازی کند، یعنی اگر تامین مسکن به سهولت و با هزینه‌های کمتری ممکن شود، آمار ازدواج در کشور با رشد قابل توجهی روبه‌رو خواهد شد.

بنابراین یک روش دیگر برای محاسبه مسکن مورد نیاز کشور برای عرضه به تقاضاهای ناشی از ازدواج، در نظر گرفتن تعداد ازدواج‌های ممکن در کشور است. بر همین اساس مطابق با سرشماری ۱۳۹۵، حدود ۱۴ میلیون نفر مرد هرگز ازدواج نکرده در بازه سنی ۱۰ سال و بیشتر در کشور وجود دارد که تا سال ۱۴۰۵- با احتساب مرگ و میر- حدود ۱۲ میلیون نفر از آن‌ها به سن بالای ۲۰ سال خواهند رسید.بنابراین میزان ازدواج ممکن در بین سال‌های ۱۳۹۵ تا ۱۴۰۵ معادل ۱۲ میلیون ازدواج است که هر یک نیاز به یک واحد مسکونی دارد.

مطابق با بررسی‌های انجام شده توسط وزارت راه و شهرسازی در سال ۱۳۹۲ برای بازنگری در طرح جامع مسکن، در حال حاضر در کشور ایران بیش از ۱۱،۲ میلیون نفر در ۷۶،۴ هزار هکتار بافت فرسوده شهری زندگی می‌کنند.

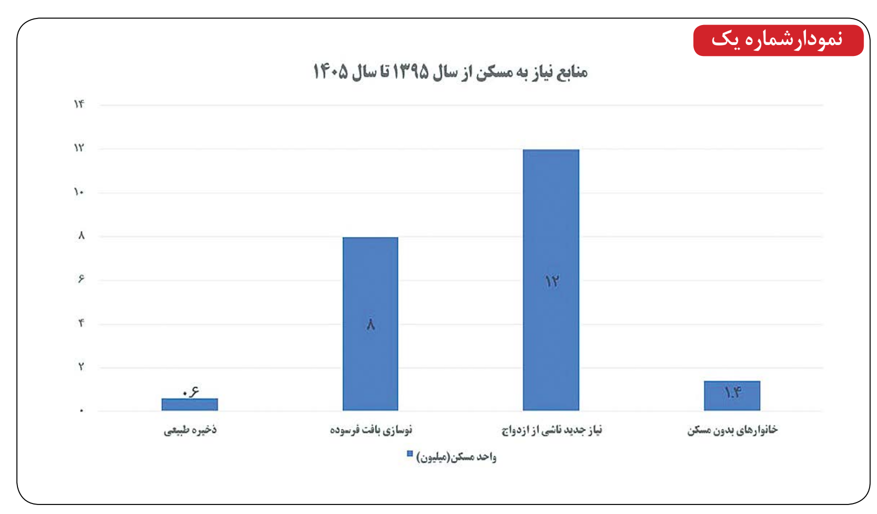
در این صورت می‌توان گفت به صورت میانگین ۲۱ درصد از واحدهای مسکونی کشور در بافت فرسوده قرار دارند که با توجه به مشکلات متعدد بافت‌های فرسوده، خصوصاً زلزله‌خیز بودن ایران، این مسئله تبدیل به «تهدیدی» انسانی، اجتماعی و اقتصادی برای شهرها و کلان‌شهرها شود.

علاوه بر این باید واحدهایی که خارج از بافت فرسوده قرار دارند ولی به دلیل سن بالا و عدم استحکام مصالح به کار رفته نیاز به بازسازی و بهسازی دارند، اضافه کرد. بنابراین با یک برآورد حداقلی می‌توان گفت ۵ میلیون واحد مسکونی فرسوده شهری نیاز به بازسازی دارد.

در روستاهای کشور، سهم واحدهای مسکونی غیر مقاوم نگران‌کننده‌تر است. مردادماه سال ۹۶ عزیزالله مهدیان، سرپرست بنیاد مسکن انقلاب اسلامی در مصاحبه‌ای گفته بود، هم اکنون بیش از ۳ میلیون و ۲۰۰ هزار واحد روستایی غیر مقاوم در کشور وجود دارد. بنابراین با احتساب آمار مسکن‌های فرسوده شهری و روستایی، در مجموع ۸ میلیون واحد مسکونی کشور باید مورد بازسازی و بهسازی قرار گیرند.

در کشورها به منظور تنظیم بازار عرضه و تقاضا همواره باید تعدادی واحد مسکونی خالی از سکنه وجود داشته باشد. همچنین با توجه به اینکه همواره ساخت وساز در مناطق شهری بزرگ از متوسط کشوری بالاتر بوده، تعداد واحدهای مسکونی در کل کشور به صورت متوازن توزیع نیافته است، بنابراین لازم است تعداد واحدهای کشور بیش از تعداد خانوارهای کشور باشد. البته به این موارد باید واحدهایی که برای مصارف اداری و غیرمسکونی تولید می‌شوند، نیز اضافه کرد. لذا به نظر می‌رسد که می‌بایست حدود ۶۰۰ هزار واحد نیز به عنوان ذخیره بازار، در ۱۰ سال برنامه‌ریزی شود.

نمودار شماره یک



شاید مطرح شود که می‌توان تعداد زیادی از واحدهای مسکونی خالی، به عنوان ذخیره بازار در نظر گرفته شود. حال آنکه بخش عمده‌ای از واحدهای خالی به دلیل لوکس یا تفریحاتی بودن (واقع شدن در مناطق گردشگری) قابل سکونت برای عموم جامعه نیست. در واقع بخش عمده‌ای از این واحدها چنانچه قابل عرضه به بازار بودند، هم‌اکنون خالی باقی نمی‌ماندند.

با جمع‌بندی موارد ذکر شده، برای حل مشکل عرضه مسکن کشور لازم است، تا سالانه ۱،۵ میلیون مسکن ساخته شود. بر این اساس، از سال ۱۴۰۰ تا سال ۱۴۰۴ باید بیش از ۶ میلیون واحد مسکونی تولید و به بازار عرضه گردد.

بنابراین میزان نیاز واقعی کشور تولید ۱،۵ میلیون واحد در سال است و ادامه روند فعلی بدون ایجاد جهش در ساخت مسکن نمی‌تواند مشکلی از مشکلات بازار مسکن کشور حل کند.

در شرایطی که دولت زمینه ساخت یک میلیون واحد مسکونی را تسهیل کرده و می‌تواند با ساماندهی مجوزات ساخت مسکن زمینه ساخت سالانه ۵۰۰ هزار مسکن توسط بخش خصوص را فراهم کند. از این رو می‌توان به ساماندهی بازار مسکن از طریق تحریک عرضه و جبران ترک فعل‌های ۸ سال گذشته امیدوار بود.

بر همین اساس تسهیلات ساخت سالانه یک میلیون مسکن توسط دولت نه تنها نیاز اساسی بازار مسکن و معیشت مردم است بلکه بی‌توجهی به این مسئله می‌تواند تداوم وضع موجود را رقم زده و خسارات جبران‌ناپذیری به معیشت مردم وارد کند. **(نمودار شماره یک)**

آیا ساخت یک میلیون مسکن در سال امکان‌پذیر است؟

ارزیابی تحقق ساخت یک میلیون مسکن در سال همانند هر پروژه عمرانی دیگر نیازمند بررسی در حوزه‌های فنی است.

بر همین اساس در شرایطی که نهاده‌های تولید مسکن امکان ساخت سالانه یک میلیون واحد مسکونی را فراهم کرده و از سوی دیگر روند اجرایی این پروژه در قالب بررسی تجربیات تولید انبوه در سال‌های گذشته مورد واکاوی قرار بگیرد، شرایط برای پاسخ به این سوال که آیا ساخت یک میلیون واحد مسکونی به لحاظ فنی عملی است مهیا خواهد شد. به طور حتم اولین و مهم‌ترین نهاده مورد نیاز به منظور تولید مسکن، مسئله زمین است. به طور کلی بسیاری از مردم با نگاه به چهره کلانشهرها و ساختمان‌های بلند مرتبه واقع در این مناطق تصور می‌کنند که دیگر هیچ زمینی برای ساخت و ساز وجود نداشته و اساسا به همین علت است که بلندمرتبه‌سازی با تراکم‌های قابل توجه اوج گرفته است. به منظور آگاهی از خطا بودن این مسئله کافی است سری به سایر شهرهای کوچک کشور بزنیم.

تجمیع آمار زمین موجود در بافت فرسوده شهری و روستایی می‌تواند برای ساخت و نوسازی حداقل ۸ میلیون واحد مسکونی مورد استفاده قرار گیرد.

با وجود اینکه زمین‌های موجود در بافت فرسوده می‌تواند زمینه لازم برای تامین مهمترین نهاده مسکن به منظور تحقق وعده ساخت یک میلیون مسکن در سال را فراهم نماید اما به استناد اظهارات متولیان مسکن در وزارت راه و شهرسازی، تا انتهای سال ۱۳۹۹، زمین لازم برای ساخت بیشتر از ۵ میلیون واحد مسکونی در محدوده‌های شهری و شهرهای جدید آماده‌سازی شده و در تامین این نهاده برای ساخت سالانه یک میلیون مسکن امکان‌پذیر است و در مجموع زمین لازم برای ساخت ۱۳ میلیون مسکن نیز مهیا است.

بررسی تولید مصالح ساختمانی برای ساخت یک میلیون مسکن در سال

در شرایطی که زمین کافی برای تحقق وعده رئیس‌جمهور مهیا است، بررسی سایر مصالح ساختمانی به عنوان نهاده‌های تولید مسکن نیز باید در دستور کار قرار گیرد.

نکته قابل توجه در مسئله مصالح ساختمانی، آسیب گسترده صنایع مرتبط با این فعالیت در طول ۸ سال گذشته است تا جایی که بسیاری از بنگاه‌های اقتصادی مرتبط با ساخت مسکن دچار آسیب گسترده شده و برای رونق گرفتن بازار ساخت و ساز لحظه‌شماری کرده و بی‌صبرانه منتظر پایان رکود کمرشکن در این حوزه‌اند.

رکود سنگین در ۸ سال پیاپی زمینه کاهش قابل توجه محصولات مرتبط با نهاده‌های ساختمانی را فراهم کرده و تولید کم این صنایع سبب شده تا عده‌ای تامین نهاده برای ساخت یک میلیون واحد مسکونی را غیرممکن بدانند. لکن به گفته فعالان حوزه تجهیزات بهداشتی ساختمان با اشاره به این مسئله که اگر سری به واحدهای تولیدی فعال در سطح کشور بزنید؛ متوجه می‌شوید که کارآفرینان این حوزه تنها با ۲۰ درصد از توان و ظرفیت خود فعالیت می‌کنند.

در حقیقت اگر سری به بنگاه‌های اقتصادی تامین‌کننده نهاده‌های ساخت مسکن بزنیم؛ متوجه می‌شویم، پتانسیل کافی برای ساخت این تعداد واحد مسکونی مهیا شده است.

برای مثال در حوزه صنعت مصالح ساختمانی، یکی از اعضای مجمع تولیدکنندگان شن، ماسه و مصالح ساختمانی ایران در بیان پتانسیل این حوزه برای ساخت یک میلیون مسکن در سال گفته است: «هرکسی که معتقد است، صنعت مصالح ساختمانی توان تامین نیاز ساخت یک میلیون مسکن در سال را ندارد، سری به دپوهای عظیم موجود در کارخانه‌های فرآوری و واحدهای تولید مصالح بزند.»

از سوی دیگر رئیس اتحادیه صنف فروشندگان آهن، فولاد و فلزات استان تهران با اشاره به اینکه پتانسیل تولید آهن‌آلات ۶۰ درصد بیشتر از نیاز مصرف کشور است، نیز گفته است:« بنده به نمایندگی از سایر همکاران فعال در صنف فروشندگان آهن و فولاد خیلی محکم اعلام می‌کنم، توانایی تامین ۱۰۰ درصد آهن و فولاد به منظور ساخت یک میلیون واحد مسکونی بدون تزریق هیچ سرمایه در گردشی در داخل کشور وجود دارد.»

توجه به اظهارات کارشناسی فعالان حوزه ساخت و ساز کشور بیانگر این مسئله است که رونق ساخت و ساز و تحقق هدف ساخت سالانه یک میلیون واحد مسکونی نه تنها در دسترس و منطقی است بلکه این مسئله می‌تواند زمینه ایجاد اشتغال قابل توجه در این حوزه را به وجود بیاورد.

با آگاهی از توان فنی به منظور تامین نهاده‌های ساخت مسکن و همچنین مهیاسازی زمین، باید بدانیم آیا با این وجود، امکان اجرایی برای ساخت یک میلیون مسکن در سال مهیا است یا خیر؟

پاسخ مثبت به سوال طرح شده می‌تواند به پاسخ مثبت به پرسش ابتدایی طرح شود و ساخت یک‌میلیون مسکن در سال را اجرایی تلقی کند. از نظر زمان‌بندی ساخت واحدهای مسکونی در شرایطی که زمین و نهاده‌های ساختمانی مهیا باشد، آخرین عنصر محدود کننده فنی نیروی انسانی لازم برای ساخت یک میلیون واحد مسکونی است.

بر این اساس اگر نگاهی به وضعیت اشتغال ایجاد شده در طول ۸ سال گذشته و تعداد قابل توجه بیکاری در حوزه ساختمان بزنیم، متوجه این مسئله خواهیم شد که نیروی انسانی به هیچ عنوان عامل محدودکننده ساخت یک میلیون مسکن تلقی نشده و اساسا رونق در این حوزه زمینه کاهش قابل توجه نرخ بیکاری را مهیا خواهد کرد.

بر اساس آمار جدول داده ستانده سال ۹۵، ساخت هر ۱۰۰ متر مربع مسکن در سال زمینه اشتغال یک نفر به صورت مستقیم و ۱،۵ نفر به صورت غیر مستقیم را فراهم می‌کند. بر مبنای همین آمار و محاسبات و در شرایطی که میانگین متراژ واحدهای مسکونی کشور را ۱۰۰ متر مربع در نظر بگیریم، می‌توان اذعان کرد، رکود صنعت ساختمان در طول ۷ سال گذشته زمینه بیکاری سالانه ۱،۲ میلیون نفر را فراهم کرده است.

از سوی دیگر با اتکا به آمار بیان شده می‌توان انتظار داشت، ساخت یک میلیون واحد مسکونی با متراژ متوسط ۷۵ متر مربع زمینه اشتغال یک میلیون و ۸۷۵ هزار نفر در هرسال را مهیا می‌سازد.

علاوه بر این، به استناد آمار مندرج در مرکز آمار کشور، ۲ میلیون و ۵۰۵ هزار نفر معادل ۹.۸ درصد از جمعیت فعال بالای ۱۵ سال کشور، در زمره بیکاران رده‌بندی می‌شوند، مطابق آمار مذکور در صورت اجرایی شدن ساخت حداقل یک میلیون واحد مسکونی در قالب طرح جهش تولید و تامین مسکن آمار افراد بیکار از ۲ میلیون و ۵۰۵ هزار نفر به ۶۳۰ هزار نفر رسیده و نرخ بیکاری نیز از ۹.۸ درصد به ۲.۵ درصد کاهش پیدا خواهد کرد.

تجربه ساخت یک میلیون مسکن در کشور

با علم به این مسئله که تمامی نهاده‌های تولید مسکن از جمله، مصالح ساختمانی، زمین و نیرو کار برای ساخت یک میلیون مسکن مهیا است، می‌توان ادعا کرد که این هدف در طول یکسال تحقق پذیر است. نکته قابل توجه در این حوزه آن است که تجربه ساخت نزدیک به یک میلیون مسکن در سال با توجه به آمار پروانه‌های صادره از شهرداری‌های کشور وجود دارد.

بر این اساس، در سال ۱۳۸۹ ساخت ۸۲۴ هزار واحد مسکونی در ۱۲ ماه پیگیری شده است اما روی کار آمدن دولت تدبیر و امید در سال‌های بعد سبب شد تا این مسئله با رکود سنگین مواجه شده و هم‌اکنون شاهد ساخت و ساز کمتر از ۳۵۰ هزار واحد مسکونی در سال باشیم.

از سوی دیگر اضافه کردن آمار مسکن روستایی ساخته شده در سال ۱۳۸۹، آمار ساخت مسکن در این سال را به یک میلیون و ۵۰ هزار واحد مسکونی می‌رساند. **(نمودار شماره دو)**

بر همین اساس در شرایطی که اراده دولت به عنوان نهاد تنظیم‌گر بر حل مهمترین مسئله معیشتی مردم یعنی ساماندهی بازار مسکن استوار باشد، هیچ مانع فنی در مقابل تحقق این هدف وجود نداشته و عرضه یک میلیون واحد مسکونی در هر سال و مجموع ۴ میلیون مسکن تا پایان عمر دولت سیزدهم امکان‌پذیر خواهد بود.

تامین منابع مالی ساخت یک میلیون مسکن امکان‌پذیر است؟

یکی از پرتکرارترین ابهاماتی که در روزهای اخیر به طرح ساخت سالانه یک میلیون مسکن وارد شده مسئله تامین مالی است.

در فضای رسانه و افکار عمومی کشور فارغ از مسئله تخصص افرادی که پیرامون مسئله تامین مالی ساخت سالانه یک میلیون مسکن اظهار نظر می‌کنند، اعداد عجیب و غریبی در خصوص نیاز به تامین مالی شکل گرفته است.

برای بحث پیرامون تامین مالی طرح ساخت سالانه یک میلیون واحد مسکونی بهتر است بدانیم، هزینه تمام شده یک مسکن از چه اجزایی پدید آمده است. در شرایط عادی زمانیکه شما برای خرید یک واحد مسکونی اقدام می‌کند، هزینه‌ای که به شما اعلام می‌شود، شامل ۳ جزء هزینه زمین، هزینه ساخت و بهره مالکانه است که سازنده یا فروشنده واحد مسکونی برای خود طلب می‌کند. بر همین اساس عمده هزینه مرتبط با واحد مسکونی برای بخش تامین زمین است که در برخی از کلان‌شهرها تا ۸۰ درصد از قیمت واحد مسکونی را به خود اختصاص می‌دهد و باقی هزینه‌ها نیز عمدتا مربوط به هزینه‌های ساخت است.

نکته قابل توجه در مسئله ساخت مسکن با نقش تنظیم‌گری دولت آن است که در تمامی مدل‌های ارائه شده از جمله مدل مسکن مهر یا صندوق املاک و مستغلات، مصرف‌کننده نهایی واجدشرایط با توجه به معیارهای وزارت راه و شهرسازی حلقه آخر فرآیند تولید و عرضه مسکن قرار نگرفته و در راس زنجیره فرآیند قرار دارد. به عبارت دیگر مصرف‌کننده نهایی واجد شرایط و فاقد مسکن به جای اینکه واحد مسکونی را خریداری کند، اقدام به ساخت واحد مسکونی می‌کند. در همین راستا با توجه به مدل‌های عرضه زمین از جمله واگذاری به شیوه اجاره ۹۹ ساله یا واگذاری حق بهره‌برداری عرصه، هزینه زمین برای متقاضیان به کمترین حد خود می‌رسد و عملا نسبت به هزینه واقعی زمین، هزینه صفر توسط مردم برای خرید زمین پرداخت می‌شود.

علاوه بر این مسئله، قرار گرفتن متقاضی فاقد مسکن در راس فرآیند تولید و عرضه سبب می‌شود تا شاهد حذف سایر اجزای این فرآیند از جمله دلال‌ها و واسطه‌گران بازار باشیم و بدین ترتیب ضلع سوم هزینه مسکن یعنی بهره مالکانه نیز صفر شود. با توجه به موارد مذکور پیرامون هزینه زمین و بهره مالکانه، عمده هزینه مسکن با نقش تنظیم‌گری دولت مرتبط با هزینه ساخت است که منابع مالی آن باید تامین شود.

زمانی که از هزینه ساخت مسکن صحبت می‌شود، بسیاری از قیمت‌های نجومی ساخت آپارتمان واقع در تهران سخن گفته و از هزینه گزاف تا ۱۰ میلیون تومان برای هر متر مربع صحبت می‌کنند. این در حالیست که هزینه ساخت واحد مسکونی در سایر شهرهای کشور و مناطق روستایی هزینه بسیار کمتری از ارقام عنوان شده است.

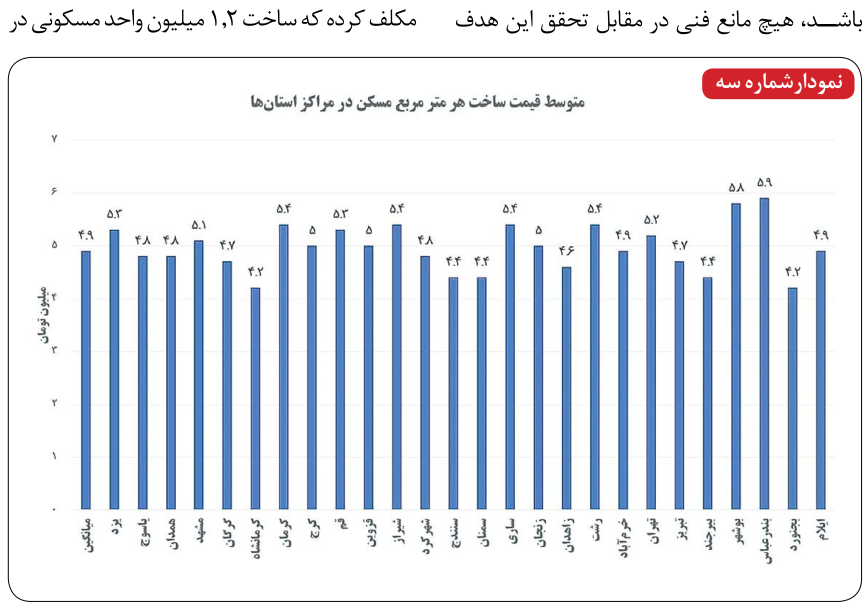
بر اساس پایش میدانی صورت گرفته در مراکز استان‌های کشور، در شرایطی که هزینه ۴۴،۹ درصد از هزینه مسکن مرتبط با هزینه نازک‌کاری، ۴۰ درصد مرتبط با هزینه سفت‌کاری، ۸،۹ درصد مرتبط با تاسیسات مکانیکی و ۶،۲ درصد نیز مربوط به هزینه تاسیسات برق تلقی شود، متوسط هزینه ساخت مسکن در مراکز استان برابر با ۴،۹ میلیون تومان برآورد می‌شود. **(نمودار شماره سه)**

این در شرایطی است که هزینه ساخت مسکن در سایر شهرهای زیر ۲۵ هزار نفر به کمتر از ۴،۱ میلیون تومان برای هر متر مربع برآورد شده و هزینه ساخت در مناطق روستایی به استناد آمار بنیاد مسکن کمتر از ۳ میلیون تومان محاسبه می‌شود.

در حالی‌که فرض کنیم میزان ساخت مسکن در مناطق عنوان شده مشابه تولید انبوه مسکن سال‌های گذشته در ساخت یک میلیون واحد مسکونی داشته باشند و همچنین میانگین هر واحد متراژ ساخت هر واحد مسکونی با توجه به بعد خانوار و سرانه زیربنای لازم برای هر فرد به طور میانگین معادل ۱۰۰ متر مربع در نظر گرفته شود؛ ساخت سالانه یک میلیون واحد به استناد فرضیات ذکر شده ۳۷۵ هزار میلیارد تومان هزینه دارد.

نکته قابل توجه در مسئله تامین مالی ساخت مسکن از منابع داخلی بانکی آمادگی بانک مسکن به منظور پرداخت بخش قابل توجهی از این تسهیلات است. همچنین مجلس شورای اسلامی در قالب قانون بودجه سال ۱۴۰۰ کل سیستم بانکی کشور را مکلف کرده که ساخت ۱،۲ میلیون واحد مسکونی در یک سال را به مبلغ مجموع ۳۶۰ هزار میلیارد تومان در قالب تسهیلات ساخت مسکن تامین مالی کنند.

نمودار شماره سه



همچنین به گفته مدیر عامل بانک مسکن، این بانک توانایی پرداخت ۶۷۰ هزار فقره تسهیلات ساخت مسکن در سال جاری را دارا است.

با توجه به موارد مذکور به نظر می‌رسد، ساخت یک میلیون واحد مسکونی که در بازه زمانی جاری نیاز اجتناب‌ناپذیر بازار است که در قالب مدل‌های متفاوت ساخت مسکن قابل پوشش بوده و منابع مالی این پروژه بدون اتکا به منابع بودجه دولتی قابل تامین است. بررسی ابهامات پیرامون طرح ساخت یک میلیون مسکن بیانگر فرصت بی‌نظیری است که در صورت توجه دولت می‌تواند علاوه بر صاحب‌خانه کردن نزدیک به ۳،۴ میلیون نفر در هر سال، زمینه رونق قابل توجه اقتصاد را فراهم کرده و از ۲ طریق توانمندی‌سازی خانواده و ایجاد اشتغال به بهبود معیشت مردم ختم خواهد شد.

سید محسن دهنوی
نماینده مجلس

سمت و سوی مسیر اقتصاد در دولت سیزدهم

رهبر معظم انقلاب ۶ شهریورماه نکات مهمی در خصوص مسائل اقتصادی با مسئولین دولت سیزدهم مطرح فرمودند. حل ریشه‌ای این مسائل و چالش‌های مهمی که معظم‌له به آن اشاره داشتند، نیازمند یک «خط فکری یکپارچه و منسجم» در دولت است که باید در اقدام و عمل خود را نشان دهد و نمی‌توان با راهکارهای کوتاه مدت، گسسته، تسکینی، ساده و متعارف، انتظار حل این مسائل و تقویت کشور را داشت.

برنامه‌ریزی با فرض ماندگاری تحریم و ایجاد اقتصادِ تحریم‌ناپذیر

از نکات مبنایی رهبر معظم انقلاب این بود که هرگونه برنامه‌ریزی در دولت باید با فرض «ماندگاری تحریم» باشد تا اقتصاد کشور معطل اراده خارجی نشود. بر این اساس برنامه اقتصادی که در دولت جدید پیاده می‌شود، باید برنامه‌ای برای ایجاد یک «اقتصادِ تحریم‌ناپذیر» باشد. در چنین برنامه‌ای، «تنوع در مبادی تجارت به سمت کشورهای منطقه»، «حمایت از صنایع پیشران»، «تامین مالی داخلی»، «توسعه زنجیره ارزش نفت» و «مدیریت مستقل ارزی» ۵ محور اساسی است. در واقع، باید گفت ایجاد «اقتصاد تحریم‌ناپذیر» نیازمند یک سلسله اقدام است که با «تحول در مبادی تجارت به سمت کشورهای منطقه» شروع می‌شود، به «تقویت صنایع پیشران» از طریق «تامین مالی داخلی» و «حمایت از مزیتهایی چون توسعه زنجیره ارزش نفت» می‌رسد و در «مدیریت مستقل ارزی» خاتمه می‌یابد.

تنوع در مبادی تجارت به سمت کشورهای منطقه

در همین چارچوب، تاکید رهبری بر "دیپلماسی اقتصادی" و افزایش تعاملات اقتصادی با همسایگان معنادار می‌شود. تنوع و گسترش مبادی تجارت به سمت کشورهای منطقه، هم صادرات و ارزآوری را افزایش می‌دهد و هم زمینه ایجاد یک «اقتصاد تحریم ناپذیر» را فراهم می‌کند. به عنوان نمونه زمانی که واردات غذای اساسی کشور به جای کشورهای تحت سلطه غرب از طریق همسایگان و کشورهای همسو انجام شود، تحریم آن امکانپذیر نیست و در مقابل، زمینه برای صادرات کالا به این کشورها نیز فراهم می‌شود و یک مسیر مطمئن تجاری برای کشور ایجاد می کند.

پیشران‌های اقتصادی و تامین مالی داخلی

اشاره رهبر معظم انقلاب به «پیشران‌های اقتصادی» از جمله مواردی است که پازل «اقتصاد تحریم‌ناپذیر» را برای توسعه و پیشرفت تکمیل می‌کند. صنایعی که می‌توانند اقتصاد را حرکت دهند باید از طریق «تامین مالی داخلی» به صورت هدفمند مورد حمایت قرار گیرند. انجام این کار در همین ابتدای دولت ضروریست و باید برنامه‌ریزی شود. رئوس اصلی «تامین مالی داخلی» یکی بکارگیری سرمایه‌های مردمی از طریق صندوق‌های پروژه تضمینی در بورس است و دیگری هدایت هوشمندانه اعتبارات بانکی. در شرایطی که حتی در پیشرفته‌ترین صنایع کشور، بخش قابل توجهی از منابع مالی مورد نیاز ریالی است، کاهش دسترسی به منابع ارزی مانع رشد و پیشرفت کشور نیست و با منابع داخلی می‌توان این مسئله را مرتفع کرد.

توسعه زنجیره ارزش نفت

تا زمانی که یک دولت یک محصول می‌فروشد، یعنی نفت خام، تحریم‌ها شدنی و اثرگذار است. اما زمانی که به جای دولت، بخش خصوصی و شرکت‌های مختلف وارد می‌شوند و به جای یک محصول، محصولات متنوع زنجیره ارزش نفت به فروش می‌رسد، دیگر تحریم معنایی ندارد و اصولا امکانپذیر نیست. در این زمینه ضروری است سیاست‌هایی که باعث استمرار خام‌فروشی می‌شود، به سیاست‌های تولید و فروش فرآورده تغییر کند. این اقدام راهبردی نیازمند تغییر در انگیزه فعالان و بازیگران این عرصه است و لازم است در دستور جدی وزارت نفت و مجموعه دولت قرار گیرد. حال که دسترسی به منابع نفتی به شدت کاهش یافته و کشور تقریبا از این منابع صرف نظر کرده است، بهترین زمان برای کاهش وابستگی به نفت است و این مهم نیز همواره مورد تاکید رهبر معظم انقلاب بوده است.

مدیریت مستقل ارزی برای جلوگیری از کاهش ارزش پول ملی

اشاره رهبری به مسئله کاهش ارزش پول ملّی نیز از مواردی بود که در چارچوب برنامه «اقتصاد تحریم‌ناپذیر» و با «مدیریت مستقل ارزی» می‌تواند مرتفع شود.

روش‌های تحریم‌پذیر در تعاملات و سازوکارهای ارزی باید کنار گذاشته شود. مصارف ارزی نیز باید از طریق تنوع مبادی واردات، مدیریت شود. از طرف دیگر، از طریق صادرات و تنوع مبادی تجارت می‌توان شیوه دستیابی به منابع ارزی را گسترش داد که در این زمینه، استفاده از پیمان‌های پولی دوجانبه با روش‌های حسابداری و همچنین پیام‌رسان‌های مستقل و دو و چندجانبه، راهگشا خواهد بود.

حل مسئله تورم بالا با خلق پول هدفمند

دیگر محور مهم مورد تاکید رهبری بحث تورم و خلق پول بود و ایشان به درستی فرمودند که اگر خلق پول در نسبت با تولید انجام شود، مانع تورم و باعث رونق بخش مولد می‌شود. در واقع ریشه اصلی تورم بالا «خلق پول بی ضابطه و غیرمولد بانک‌ها» است که رکود و فساد را نیز با خود به همراه دارد. در نتیجه چاره تورم جز در «هدایت خلق پول بانک‌ها به سمت بخش‌های مولد» و «نظارت موثر بر عملکرد بانک‌ها و کاهش دسترسی بانک‌های کژ کارکرد» نیست. این اقدام نیازمند یک عزم جدی در دولت، به ویژه وزارت اقتصاد و بانک مرکزی بوده و پیش نیاز آن یک برنامه توسعه مبتنی بر پیشران‌های اقتصاد است.

تقویت سامانه‌های اطلاعاتی برای اشراف دولت و کاهش فساد

محور دیگر تاکیدات رهبری «سامانه‌های اطلاعاتی» بود تا دولت بتواند با استفاده از آن بر کار اشراف پیدا کرده و جلوی فسادها را نیز بگیرد. در حال حاضر راه اندازی و تکمیل سامانه ملی املاک، سامانه جامع مالیاتی، سامانه جامع تجارت و رصد کالا، سامانه جامع اطلاعات مالی و بانکی و اتصال اینها با هم، در اولویت است. استفاده از این سامانه‌ها علاوه بر اینکه برنامه‌ریزی دولت را دقیقتر می‌کند، مانع بروز مفاسد و تخلفاتی چون فرار مالیاتی، قاچاق کالا و ... می‌شود. تاکید دیگر رهبری بر تخلفات در اجرای سیاست‌های اصل ۴۴ به عنوان سیاست‌هایی بود که می‌توانست باعث شکوفایی اقتصاد شود. در این زمینه اقدام اول، تفکیک شرکت‌های دولتی از لحاظ کارکرد و ماموریت و مدیریت آنها مبتنی بر این تفکیک و همچنین شفافیت عملکرد و صورت‌های مالی آنهاست. در زمینه خصوصی‌سازی نیز لازم است در واگذاری‌ها، مدیریت و مالکیت بنگاه‌ها از هم تفکیک شود، هیئت واگذاری تکمیل و تقویت و فرآیند واگذاری شفاف گردد و مهمتر از همه، رویکرد دولت در واگذاری شرکت‌ها نه کسب درآمد و کاهش کسری بودجه، بلکه کارآمدسازی و توسعه شرکت‌ها و تقویت آنها باشد تا از این طریق، سیاست‌های اصل ۴۴ به ضد خود، ضد عدالت و ضد مردمی‌سازی تبدیل نشود. مسئله کسری بودجه نیز توسط رهبر معظّم انقلاب به عنوان یک مشکل مورد اشاره واقع شد. در بحث کسری بودجه اولا لازم است فعالیت‌های عمرانی و زیرساختی از بودجه خارج و از طریق تامین مالی داخلی و با منابع غیر بودجه‌ای اجرا شود و هزینه‌های غیرضرور نیز تا حد امکان کاهش یابد. ثانیا ضرورت دارد منابع پایدار درآمدی از جمله مالیات تقویت شود. نفتی بودن اقتصاد باعث شده به ظرفیت‌های مالیاتی مغفول توجه نشود و فشار مالیاتی به جای اینکه بر سوداگران و نقاط تاریک اقتصاد وارد شود، تولیدکنندگان و کارمندان را با مشکل مواجه نماید. این معادله باید برعکس شود و تغییر به نفع مردم و بخش‌های مولد اقتصاد صورت گیرد.

شاخص‌های سنجش عدالت در طرح‌های دولت

دیگر نکته مهم و مورد اشاره رهبری توجه به پیوست عدالت در اقدامات دولت بود. هر اقدامی که توسط دولت انجام می‌شود، نه تنها نباید باعث افزایش فاصله طبقاتی شود، بلکه باید بر معیشت دهک‌های پایین تاثیر مثبت داشته باشد. در این زمینه لازم است آثار هر طرح و اقدام پیش از اجرا، با «شاخص‌های کمّی عدالت محور» سنجیده شود و سپس به مرحله اجرا برسد. از جمله موارد دیگر که ذیل سرفصل عدالت توسط رهبری معظم به آن اشاره شد، یارانه‌های انرژی بود که البته ایشان فرمودند در این زمینه باید بررسی بیشتر شود. این مسئله حساس که از یک طرف با منابع دولت در ارتباط است و از طرف دیگر، از جمله موارد مهمی است که عدالت اجتماعی را محقق می‌کند، نیازمند یک بررسی جامع است و نباید در آن به گونه‌ای اقدام شود که ضد عدالت باشد. از یک سو، محاسبه میزان این یارانه باید از روش‌هایی انجام شود که با شرایط کشور و اقتصاد ایران همخوانی داشته باشد. از سوی دیگر نیز هدفمندی یارانه‌ها در هر یک از حامل‌های انرژی روش خاص خود را دارد و از طریق روشهای پلکانی امکانپذیر است نه آزادسازی دفعتی قیمت بدون تناسب با درآمد خانوار که بیشترین فشار را بر معیشت مردم وارد می‌کند.

استفاده از همه ظرفیت‌ها برای هماهنگی اقتصادی

رهبری به عنوان سازوکار و شیوه اجرای اقدامات، بر هماهنگی اقتصادی در دولت تاکید فرمودند و انتخاب معاون اول برای این کار را امری مهم دانستند. در این زمینه لازم است از همه ظرفیت‌ها، از جمله ظرفیت‌های موجود ذیل معاون اول رئیس‌جمهور برای هماهنگی مسئولین و دستگاه‌های اقتصادی دولت استفاده شود. به عنوان نمونه ستاد فرماندهی اقتصاد مقاومتی نهادی است که با دستور رهبر انقلاب به منظور انجام «اقدامات اولویت‌دار اقتصادی» شکل گرفت. با ایجاد تغییراتی در این ستاد و تمرکز آن بر ۵ تا ۱۰ اقدام اولویت‌دار و کلیدی از جمله موارد گفته شده در این نوشتار، این ظرفیت می‌تواند در پیگیری اقدامات کلان و راهبردی که نیازمند هماهنگی بین دستگاهی است، موثر واقع شود.

محمد امینی رعیا