ویژه نامه هشتمین همایش سالانه اقتصاد مقاومتی

تهیه شده در دبیرخانه همایش

اسفندماه ۱۴۰۰

دبیرخانه همایش سالانه اقتصاد مقاومتی



8th Annual Conference On Moqavemati Economy

هشتمین همایش سالانه اقتصاد مقاومتی

مسکن؛ پیشران تولید



وَالَّذینَ جاهَدوا فینا لَنَهدِیَنَّهُم سُبُلَنا

و آن ها که در راه ما (با خلوص نیت) جهاد کنند، قطعا به راه های خود، هدایتشان خواهیم کرد.

ویـــژه نامـــه هشـــتمین همایش
ســـــالانه اقتصـــــاد مقاومتـــــی

موضوع: مسکن؛ پیشران تولید
صاحب امتیاز: اندیشکده اقتصاد مقاومتی
مدیرمسئول: محمدمهدی تاجیک
شورای علمی: حسین عبداللهی، افشین بیک پور
اسفندماه ۱۴۰۰

پیشگـــفتار

همایش سالانه اقتصاد مقاومتی هر ساله ۲۹ بهمن ماه در سالروز ابلاغ سیاست‌های کلی اقتصاد مقاومتی برگزار می‌شود. در این همایش، زمینه برای رصد و پایش اقتصاد مقاومتی در کشور، تقویت پایه‌های علمی و سیاستی اقتصاد مقاومتی و ارائه پیشنهادهای عملیاتی برای تحقق اقتصاد مقاومتی با حضور همه فعالان این حوزه فراهم می‌گردد.

همایش سالانه اقتصاد مقاومتی که در حال حاضر معتبرترین رویداد اقتصاد مقاومتی در کشور است، توسط اندیشکده اقتصاد مقاومتی با همکاری دیگر نهادها برگزار می‌شود.

رویکرد این همایش سیاست‌پژوهی و عملیات‌پژوهی است و هر سال یک موضوع محوری را مدنظر قرار می‌دهد تا راهکارهای لازم برای حل مسائل آن حوزه را با رویکرد «مقاوم‌سازی اقتصاد» در جامعه نخبگانی کشور طرح و بررسی نماید.

هشتمین همایش سالانه اقتصاد مقاومتی با موضوع «مسکن؛ پیشران تولید» برگزار می‌شود و ویژه‌نامه حاضر مشتمل بر گفتگو با کمیته علمی همایش و سایر صاحب نظران حوزه مسکن و شهرسازی، گزارش پیش نشست‌های همایش، چکیده مقالات تایید شده، گزارش روز برگزاری همایش و مجموعه تصاویر و بازتاب رسانه ای آن، در این راستا تهیه شده‌است.

اندیشکده اقتصاد مقاومتی

اسفندماه ۱۴۰۰

فهرست مطالب

فصل اول

تاریخچه اقتصاد مقاومتی و همایش‌ها

بخش اول

تاریخچه‌اقتصادمقاومتی..... ۱۰

بخش دوم

معرفی و تاریخچه همایش سالانه اقتصاد مقاومتی..... ۲۰

بخش سوم

هشتمین همایش سالانه اقتصاد مقاومتی..... ۳۶

فصل دوم

گفتگو با صاحب‌نظران

اقبال شاکری ۵۴

محمدصالح شکوهی ۵۷

حسین درودیان..... ۶۲

فرهاد بیضایی..... ۶۷

افشین پروین‌پور..... ۶۹

مهدی موحدی بک نظر..... ۷۲

عباس جهانبخش..... ۷۴

محمدهادی سبحانیان..... ۷۶

محمدحسن علمداری ۷۸

محمدمهدی بلوردی..... ۸۰

سید مهدی بنی طبا..... ۸۳

مقداد همتی ۸۵

علی نصیری اقدم..... ۸۶

مجید شاکری..... ۹۰

محمود شایان..... ۹۲

مهدی طغیانی ۹۴

محمدرضا یزدی‌زاده..... ۹۶

فصل سوم

گزارش پیش‌نشست‌های همایش

نشست رویکرد قانون اساسی در تامین مسکن خانوار..... ۱۰۰
نشست عرضه اراضی عمومی و خصوصی؛ موانع و راهکارها..... ۱۱۹
نشست سازوکار بهینه مشارکت نظام بانکی در طرح‌های ملی ساخت مسکن..... ۱۲۹
نشست بازآفرینی بافت‌های فرسوده؛ موانع و راهکارها..... ۱۴۳
نشست پیش‌فروش مسکن؛ الزامات و سازوکارها..... ۱۶۲
نشست الزامات بهینه‌سازی مصرف انرژی ساختمان در طرح‌های ملی مسکن..... ۱۷۶
نشست پایه‌های مالیاتی در بخش مسکن، آثار و اولویت‌ها..... ۱۹۵
نشست ارزیابی الگوهای تامین مالی ساخت مسکن از طریق بازار سرمایه..... ۲۱۴

فصل چهارم

چکیده مقالات مورد تایید

بازاندیشی در طرح‌های توسعه شهری، افزایش عرضه زمین برای کاهش قیمت مسکن و جبران کسری بودجه..... ۲۳۰
نگرشی نو در نسبت مالیات بر عایدی سرمایه با رشد نقدینگی و تورم (رهیافتی از نظریه درون‌زایی پول)..... ۲۳۲
واکاوی مالیات بر خانه‌های خالی در ایران؛ مبانی، آثار، قواعد و الزامات اجرایی..... ۲۳۳
ابزارهای تأمین مالی مسکن از طریق بازار سرمایه (با تأکید بر تأمین مالی مسکن از طریق اوراق رهنی)..... ۲۳۵
سیاست‌گذاری کارآمد زمین شهری، راهکار مشکل مسکن در ایران..... ۲۳۶
مدیریت استراتژیک سبد پروژه‌های ساختمانی با تمرکز بر شکل‌گیری نهادهای توسعه‌گر مسکن..... ۲۳۸
تاثیر نابرابری درآمد بر دسترسی به مسکن شهری و خانه‌های خالی..... ۲۴۰
ارزیابی سیستم صنعتی‌سازی مسکن و راهبردهای توسعه آن در ایران..... ۲۴۲
فرصت‌ها و راهکارهای تأمین مالی ساخت مسکن از طریق صادرات خدمات فنی و مهندسی..... ۲۴۴
ابزارهای تأمین مالی مسکن از طریق بازار سرمایه..... ۲۴۵
آسیب‌شناسی اجرای اثربخش خط‌مشی عمومی مالیات بر خانه‌های خالی..... ۲۴۶
تحلیل شاخص‌ها و محاسبه بهره‌وری مسکن شهری استان کرمان و مقایسه با کشور..... ۲۴۷
بررسی تاثیر هدفمند کردن یارانه‌ها بر قیمت تمام شده مسکن (مطالعه موردی: شهر کرج)..... ۲۴۸
طراحی سازوکار تامین مالی مسکن از طریق اوراق بازار سرمایه برای اقشار کم درآمد..... ۲۴۹
الگوی مسکن معیشت‌محور سازگار با سبک زندگی اسلامی- ایرانی در اقلیم گرم و خشک ایران..... ۲۵۱
طراحی نظام تأمین مالی کارآمد مسکن در شرایط تورمی..... ۲۵۲
تحلیلی بر نقش مسکن اجتماعی (اجاره به شرط تملیک) در تامین مسکن برای گروه‌های کم درآمد شهری..... ۲۵۴
مقایسه اثرگذاری وقف و مسکن مهر بر قیمت مسکن (نمونه مورد مطالعه شهر ملایر) ۲۵۶
ضرورت ارائه الگوهای برون‌رفت از مشکلات نوسازی و بهسازی بافت‌های فرسوده شهری ۲۵۷
بررسی علل و پیامدهای شکل‌گیری سکونتگاه‌های غیررسمی در حاشیه شهرها و معرفی ایده تشکیل ستاد منطقه‌ای..... ۲۵۸
بررسی اثر سرمایه‌گذاری مسکن بر تولید با تاکید بر نااطمینانی‌های آن..... ۲۶۰
اوراق خرید دین کالایی، ابزاری برای تامین سرمایه در گردش زنجیره تولید مسکن..... ۲۶۱

گزارش تصویری اول..... ۲٦٤

فصل پنجم

گزارش روز همایش

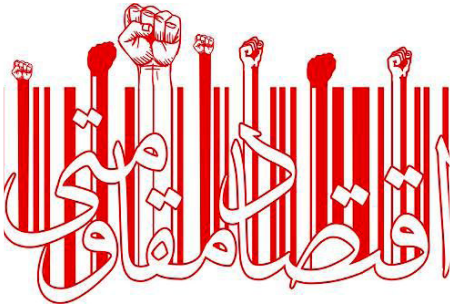
سخنرانی محمدصالح شکوهی..... ۲۷۶
سخنرانی محمود محمودزاده..... ۲۸۱
سخنرانی محمود شایان..... ۲۸۵
سخنرانی محمدهادی سبحانیان..... ۲۸۹
نشست هدایت هوشمندانه اعتبارات بانکی در نهضت ملی مسکن..... ۲۹۳
نشست الزامات ساخت انبوه مسکن مبتنی بر الگوهای بهینه شهرسازی..... ۳۰۸
نشست الزامات اثرگذاری مالیات برعایدی مسکن در کاهش سوداگری..... ۳۲۱

گزارش تصویری دوم..... ۳۳٦

بازتاب رسانه‌ای همایش..... ۳٤٤

فصل اول

تاریخچه اقتصاد مقاومتی و همایش‌های سالانه



بخش اول

تاریخچه اقتصاد مقاومتی

در همه کشورهای جهان، یکی از اقدامات مهم رهبران برای جهت‌دهی به ارکان مختلف اعم از مسئولین، سیاستگذاران، کارشناسان، دانشگاهیان، فعالان اقتصادی و عموم مردم برای حرکت در راستای منافع ملی، طرح یک گفتمان و ترسیم یک چشم‌انداز است. این مهم گاه در قالب یک کلیدواژه، گاه در قالب یک اقدام ملی و گاه در قالب نهادسازی اتفاق می‌افتد.

گفتمان اقتصاد مقاومتی نیز در کشور به‌منظور جهت‌دهی به تمام ارکان نظام جمهوری اسلامی ایران برای حرکت در مسیر مقاوم‌سازی اقتصاد مطرح گردید و همان‌طور که رهبر معظّم انقلاب آیت‌الله خامنه‌ای بیان فرمودند، چنین رویکردی در جهان نیز مسبوق به سابقه بوده‌است.

در واقع اقتصاد مقاومتی مطرح شد تا مهم‌ترین نیاز کشور در حال و آینده یعنی ایجاد یک اقتصاد مقاوم، قدرتمند و پیشرو، با توان دوچندان نسبت به گذشته دنبال شود؛ هدفی که بدون حضور همه ارکان نظام از مسئولین دست‌اندرکار گرفته تا عموم مردم، محقق نخواهد گردید.

نیاز جمهوری اسلامی ایران به چنین اقتصادی، تنها متوجه شرایط تحریم نبوده و برای پیشرفت و تقویت کشور از بعد اقتصادی، تحقق آن در هر شرایطی ضروری و از اولویت‌های اصلی است.

در ادامه به تاریخچه طرح گفتمان اقتصاد مقاومتی در کشور پرداخته خواهد شد.

طرح کلیدواژه اقتصاد مقاومتی برای اولین بار

رهبر معظّم انقلاب در دیداری که در شهریورماه سال ۱۳۸۹ با جمعی از کارآفرینان داشتند، برای اولین بار کلیدواژه اقتصاد مقاومتی را مطرح نمودند. ایشان در این دیدار فرمودند:

«از نظر نظام سلطه، گناه بزرگ ملت ایران این است که خودش را از زیر بار سلطه آزاد کرده؛ می‌خواهند مجازات کنند به خاطر این گناه، که چرا خودت را از زیر بار سلطه، ای ملت! آزاد کرده‌ای. این ملت راه را پیدا کرده. اصلاً محاسباتشان اشتباه است؛ نمی‌فهمند چه کار باید بکنند و چه کار دارند می‌کنند. خب، اما فشار می‌آورند؛ فشار اقتصادی از راه تحریم‌ها. ما باید یک اقتصاد مقاومتیِ واقعی در کشور به وجود بیاوریم. امروز کارآفرینی معنایش این است.»

فعالیت دانشجویان، اساتید و مسئولان کشور در حوزه اقتصاد مقاومتی

درپی طرح این موضوع از سوی رهبر انقلاب و همزمان با تشدید تحریم‌های نفتی، بانکی و تجاری غرب علیه جمهوری اسلامی ایران، جمعی از دانشجویان دغدغه‌مند در مقاطع کارشناسی، کارشناسی ارشد و دکتری در رشته‌های اقتصاد، مدیریت و سیاستگذاری، با همکاری تعدادی از اساتید و مسئولان خدوم کشور، همت خود را روی مطالعه پیرامون الگوی بومی اقتصاد جهت ارائه راهکارهایی به منظور مقاوم‌سازی آن گذاشتند. نتایج این مطالعات، پژوهش‌ها و پیگیری‌ها، در دیداری که رهبر انقلاب در مردادماه سال ۱۳۹۰ با تشکل‌های دانشجویی داشتند، خدمت ایشان ارائه گردید.

آیت الله خامنه‌ای با اشاره به فعالیت‌های دانشجویان، این حرکت را مفید و موثر دانستند و دانشجویان را به انجام چنین کارهایی تشویق نمودند:

«یکی از دوستان اطلاع دادند که یک ستاد دانشجویی برای تحقیق در اقتصاد مقاومتی تشکیل شده. کار بسیار جالبی است. اینجور کارهای عمیق، همان چیزی است که کشور به آن احتیاج دارد. شما باید فکر کنید، مطالعه کنید، تحقیق کنید. این تحقیق‌ها اگر به درد آن

دستگاه مسئول هم نخورد یا به کار او نیاید یا نپسندد، قطعاً به کار شما می‌آید و به درد شما می‌خورد. این، کار بسیار جالبی است.»

برگزاری اولین همایش اقتصاد مقاومتی در کشور

عنایت و توجه رهبر انقلاب به این حرکت، شور و انگیزه مضاعفی جهت ادامه فعالیت‌ها در کار ایجاد کرد و دانشجویان دانشگاه‌های مختلف، حول محور اقتصاد مقاومتی تلاش‌های خود را برای مطالعه، پژوهش و مطالبه در این زمینه بیشتر نمودند. در پی این تلاش‌ها، جمع دانشجویی مذکور با همکاری دانشکده مهندسی پیشرفت دانشگاه علم و صنعت ایران در اردیبهشت ماه سال ۱۳۹۱، اولین همایش اقتصاد مقاومتی را در کشور برگزار کرد.

در این همایش آقایان دکتر سعید جلیلی مسئول وقت تیم مذاکره کننده هسته‌ای، دکتر مسعود درخشان استاد دانشگاه علامه طباطبایی، دکتر غضنفری وزیر وقت صنعت، معدن و تجارت و دکتر محسن رضایی دبیر مجمع تشخیص مصلحت نظام سخنرانی نمودند.









همچنین در این همایش، نتایج مطالعات، تحقیقات و پیگیری‌های گروه‌های دانشجویی فعال در موضوع اقتصاد مقاومتی، در قالب مقالاتی با موضوعات نظام بانکی، مسکن، صنعت، تجارت، ارز، تولید، نفت و انرژی و ... ارائه گردید و پس از آن نیز مورد پیگیری قرار گرفت.

همایش سال جاری نیز در ادامه این همایش به مرحله کنونی رسیده‌است.

بازتاب همایش در رسانه‌های داخلی و خارجی

تقارن اولین همایش اقتصاد مقاومتی با مذاکرات هسته‌ای و حضور مسئولان وقت کشور در آن، بازتاب بسیار گسترده‌ای در رسانه‌ها داشت؛ به طوری که تا چند روز تمام رسانه‌های داخلی و خارجی به پوشش اخبار این همایش و تحلیل آن می‌پرداختند.

قسمت‌های مهمی از همایش به صورت زنده از شبکه خبر و پرس‌تی‌وی پخش شد. بعد از همایش نیز در بخش‌های مختلف خبری صداوسیما، گزارش برگزاری آن انتشار یافت. برخی از خبرگزاری‌های خارجی از جمله رسانه دولتی انگلیس (بی‌بی‌سی) نیز به بازتاب و ارائه تحلیل‌های خود از برگزاری این همایش پرداختند و این اقدام جمهوری اسلامی ایران که همزمان با مذاکرات هسته‌ای و تشدید تحریم‌ها بود را، اقدامی هوشمندانه در جهت تقویت

اقتصاد برای مقابله با غرب توصیف کردند.



BBC فارسی

صفحه اصلی | ایران | افغانستان | جهان | فرهنگ و هنر | ورزش | اقتصاد | دانش و فن | صفحات ویژه

ایران به چه کسی علامت می‌دهد؟

کاوه امیدوار

به روز شده: 17:02 گرینویچ - 20 مه 2012 - 31 اردیبهشت 1391

چند روز مانده به برگزاری نشست گروه پنج به علاوه یک در بغداد، ایران در حالی یک همایش اقتصادی با عنوان اقتصاد مقاومتی برگزار کرده که برخی مقامات ایرانی برداشتن تحریم‌ها را به عنوان شرط اول مذاکرات هسته‌ای بغداد مطرح کرده‌اند.

در همایش اقتصاد مقاومتی برخی اعضای شورای عالی امنیت ملی نظیر سعید جلیلی دبیر این شورا حضور پررنگی داشتند و آقای جلیلی به عنوان مذاکره کننده

برگزاری همایش اقتصاد مقاومتی این پرسش را پیش آورده که جمهوری اسلامی با برگزاری این همایش چه هدفی را دنبال می کند.

جریان‌سازی گفتمان اقتصاد مقاومتی در سطح کشور

پس از برگزاری اولین همایش اقتصاد مقاومتی و بازتاب رسانه‌ای گسترده آن و همچنین ارائه گزارشی از خروجی‌های همایش خدمت رهبر معظّم انقلاب، موجی در زمینه اقتصاد مقاومتی در کشور به راه افتاد. آیت الله خامنه‌ای نیز در دیدارهایی که پس از آن همایش با مسئولان نظام و فعالان اقتصادی و صنعتی و دانشجویان داشتند، ضمن تبیین ابعاد اقتصاد مقاومتی، تلاش برای پیاده‌سازی سیاست‌های مرتبط با آن را به طور جدی از ایشان مطالبه نمودند؛ برای مثال ایشان در ۳ مردادماه ۱۳۹۱ در دیدار با کارگزاران نظام فرمودند:

«ما چند سال پیش «اقتصاد مقاومتی» را مطرح کردیم. همه کسانی که ناظر مسائل گوناگون بودند، می‌توانستند حدس بزنند که هدف دشمن، فشار اقتصادی بر کشور است ... مسئله

اقتصاد مهم است؛ اقتصاد مقاومتی مهم است. البته اقتصاد مقاومتی الزاماتی دارد. مردمی کردن اقتصاد، جزو الزامات اقتصاد مقاومتی است ... به نظر ما طرح‌های «اقتصاد مقاومتی» جواب می‌دهد. همین مسئله سهمیه‌بندی بنزین که اشاره کردند، جواب داد ... مسئله مدیریت مصرف، یکی از ارکان اقتصاد مقاومتی است؛ یعنی مصرف متعادل و پرهیز از اسراف و تبذیر. هم دستگاه‌های دولتی، هم دستگاه‌های غیر دولتی، هم آحاد مردم و خانواده‌ها باید به این مسئله توجه کنند؛ که این واقعاً جهاد است. امروز پرهیز از اسراف و ملاحظه تعادل در مصرف، بلاشک در مقابل دشمن یک حرکت جهادی است؛ انسان می‌تواند ادعا کند که این اجر جهاد فی‌سبیل‌الله را دارد. یک بُعد دیگرِ این مسئله تعادل در مصرف و مدیریت مصرف این است که ما از تولید داخلی استفاده کنیم ... کاهش وابستگی به نفت یکی دیگر از الزامات اقتصاد مقاومتی است.»

همچنین رهبر انقلاب در دیدار با جمعی از پژوهشگران و مسئولان شرکت‌های دانش بنیان در تاریخ ۸ مردادماه سال ۱۳۹۱ فرمودند:

«ما باید هرکدام نقش خودمان را بشناسیم و آن را ایفا کنیم. یکی از بخش‌های ما، اقتصاد است و خاصیت اقتصاد در یک چنین شرایطی، اقتصاد مقاومتی است؛ یعنی اقتصادی که همراه باشد با مقاومت در مقابل کارشکنی دشمن، خباثت دشمن؛ دشمنانی که ما داریم. به نظر من یکی از بخش‌های مهمی که می‌تواند این اقتصاد مقاومتی را پایدار کند، همین کار شماست؛ همین شرکت‌های دانش‌بنیان است؛ این یکی از بهترین مظاهر و یکی از مؤثرترین مؤلفه‌های اقتصاد مقاومتی است؛ این را باید دنبال کرد ... هم دانشگاه‌ها، هم دستگاه‌های دولتی، هم آحاد مردمی که خوشبختانه توانایی و استعداد این کار را دارند، چه از لحاظ علمی، چه از لحاظ توانایی‌های مالی، باید تلاش کنند مسئولیت زمان خود و مقطع تاریخی حساس خود را بشناسند و به آن عمل کنند. این که ما عرض کردیم «اقتصاد مقاومتی»، این یک شعار نیست؛ این یک واقعیت است.»

ایشان در دیداری دیگر با دانشجویان در تاریخ ۱۶ مردادماه ۱۳۹۱ فرمودند:

«اقتصاد مقاومتی یعنی آن اقتصادی که به یک ملت امکان می‌دهد و اجازه می‌دهد که حتّی در شرایط فشار هم رشد و شکوفایی خودشان را داشته‌باشند. این یک فکر است، یک مطالبه عمومی است. شما دانشجو هستید، استاد هستید، اقتصاددان هستید؛ بسیار خوب، با زبان دانشگاهی، همین ایده اقتصاد مقاومتی را تبیین کنید؛ حدودش را مشخص کنید؛ یعنی آن اقتصادی که در شرایط فشار، در شرایط تحریم، در شرایط دشمنی‌ها و خصومت‌های شدید می‌تواند تضمین کننده رشد و شکوفایی یک کشور باشد.»

ابلاغ سیاست‌های کلان اقتصاد مقاومتی

بعد از گفتمان‌سازی اقتصاد مقاومتی در سطح کشور، در ۲۹ بهمن ماه سال ۱۳۹۲، رهبر انقلاب سیاست‌های کلی اقتصاد مقاومتی را در ۲۴ ماده پس از مشورت با مجمع تشخیص مصلحت نظام تهیه و به رؤسای قوای سه‌گانه و رئیس مجمع تشخیص مصلحت نظام ابلاغ نمودند.

ایشان در جریان ابلاغ این سیاست‌ها فرمودند:

«ایران اسلامی با استعدادهای سرشار معنوی و مادی و ذخایر و منابع غنی و متنوع و زیرساخت‌های گسترده و مهم‌تر از همه، برخورداری از نیروی انسانی متعهد و کارآمد و دارای عزم راسخ برای پیشرفت، اگر از الگوی اقتصادی بومی و علمی برآمده از فرهنگ انقلابی و اسلامی که همان اقتصاد مقاومتی است، پیروی کند نه تنها بر همه مشکلات اقتصادی فائق می‌آید و دشمن را که با تحمیل یک جنگ اقتصادی تمام عیار در برابر این ملت بزرگ صف‌آرایی کرده، به شکست و عقب‌نشینی وا می‌دارد، بلکه خواهد توانست در جهانی که مخاطرات و بی‌اطمینانی‌های ناشی از تحولات خارج از اختیار، مانند بحران‌های مالی، اقتصادی، سیاسی و ... در آن رو به افزایش است، با حفظ دستاوردهای کشور در زمینه‌های

مختلف و تداوم پیشرفت و تحقق آرمان‌ها و اصول قانون اساسی و سند چشم‌انداز بیست ساله، اقتصاد متکی به دانش و فناوری، عدالت بنیان، درون‌زا و برون‌گرا، پویا و پیشرو را محقق سازد و الگویی الهام‌بخش از نظام اقتصادی اسلام را عینیت بخشد. اکنون با مداقه لازم و پس از مشورت با مجمع تشخیص مصلحت نظام، سیاست‌های کلی اقتصاد مقاومتی که در ادامه و تکمیل سیاست‌های گذشته، خصوصاً سیاست‌های کلی اصل ۴۴ قانون اساسی و با چنین نگاهی تدوین شده و راهبرد حرکت صحیح اقتصاد کشور به سوی این اهداف عالی است، ابلاغ می‌گردد. لازم است قوای کشور بی‌درنگ و با زمان‌بندی مشخص، اقدام به اجرای آن کنند و با تهیه قوانین و مقررات لازم و تدوین نقشه راه برای عرصه‌های مختلف، زمینه و فرصت مناسب برای نقش‌آفرینی مردم و همه فعالان اقتصادی را در این جهاد مقدس فراهم آورند تا به فضل الهی حماسه اقتصادی ملت بزرگ ایران نیز همچون حماسه سیاسی در برابر چشم جهانیان رخ نماید. از خداوند متعال توفیق همگان را در این امر مهم خواستارم.»



بخش دوم

معرفی و تاریخچه همایش سالانه اقتصاد مقاومتی

همایش سالانه اقتصاد مقاومتی هر ساله در ایام مقارن با سالروز ابلاغ سیاست‌های کلی اقتصاد مقاومتی برگزار می‌شود و طی آن، زمینه برای رصد و پایش اقتصاد مقاومتی در کشور، تقویت پایه‌های علمی و سیاستی اقتصاد مقاومتی و ارائه پیشنهادهای عملیاتی برای تحقق اقتصاد مقاومتی با حضور همه فعالان این حوزه فراهم می‌گردد. این همایش که معتبرترین رویداد سالانه اقتصاد مقاومتی در کشور است، برای کارشناسان، مسئولین، سیاست‌پژوهان و دانشگاهیان فرصتی فراهم می‌سازد تا پیرامون مسائل مختلف کشور که در موضوع همایش مدنظر قرار گرفته‌است، در تعاملی چند سویه به گفتگو بنشینند.

همایش سالانه اقتصاد مقاومتی توسط اندیشکده اقتصاد مقاومتی با همکاری دیگر نهادها برگزار می‌شود. رویکرد این همایش سالانه سیاست‌پژوهی و عملیات‌پژوهی است و هر سال یک موضوع محوری را مدنظر قرار می‌دهد تا راهکارهای لازم در آن حوزه را، با رویکرد مقاوم‌سازی اقتصاد طرح و بررسی نماید.

طراحی این همایش به گونه‌ای است که تنها به روز همایش منتهی نمی‌شود؛ پیش از همایش مباحث در نشست‌های تخصصی با حضور صاحب‌نظران از همه دیدگاه‌ها، مورد بحث و بررسی قرار می‌گیرد و نتایج در روز همایش ارائه می‌گردد. همچنین پس از برگزاری همایش، نتایج و یافته‌های سیاستی از دستگاه‌ها و مسئولین مرتبط پیگیری و مطالبه می‌شود تا منشا اثر واقع شود.

برگزاری اولین و دومین همایش اقتصاد مقاومتی

پس از برگزاری اولین همایش اقتصاد مقاومتی در اردیبهشت ماه سال ۱۳۹۱ و جریان‌سازی شکل گرفته حول مفهوم اقتصاد مقاومتی پس از آن که در بخش قبلی توصیف گردید، دومین همایش اقتصاد مقاومتی با موضوع نفت و انرژی، بهمن ماه سال ۱۳۹۱ در دانشگاه علم و صنعت برگزار گردید.

بعد از این همایش، برگزاری سومین همایش اقتصاد مقاومتی تا سال ۱۳۹۵ به تاخیر افتاد؛ اما از سال ۱۳۹۵ اندیشکده اقتصاد مقاومتی مسئولیت برگزاری این همایش‌ها را به عهده گرفت تا این جریان در فضای نخبگانی فعال بماند و هرساله به ارزیابی مباحث مهم کشور در این زمینه بپردازد.

سومین همایش سالانه اقتصاد مقاومتی

سومین همایش سالانه اقتصاد مقاومتی با موضوع «پایش وضعیت اقتصاد مقاومتی در سال ۹۵ و چشم‌انداز سال ۹۶»، بهمن ماه سال ۱۳۹۵ در دانشگاه علم و صنعت برگزار شد و عملکرد دستگاه‌ها در اقتصاد مقاومتی ضمن آن مورد بررسی قرار گرفت. در این همایش برای اولین بار، عملکرد ۲۴ دستگاه فعال در ستاد فرماندهی اقتصاد مقاومتی در قالب کتابچه همایش ارزیابی شد.



آقایان موسوی لارگانی نایب رئیس کمیسیون اقتصادی مجلس شورای اسلامی، محمدحسین حسین زاده مدیرعامل بانک قرض‌الحسنه رسالت، سید محمد صاحبکار رئیس امور شرکت‌های دانش‌بنیان معاونت علمی و فناوری ریاست جمهوری، مهدی غضنفری عضو هیئت علمی دانشکده مهندسی پیشرفت دانشگاه علم و صنعت و وزیر سابق صنعت، محمدحسین بحرینی عضو کمیسیون اقتصادی مجلس شورای اسلامی، علیرضا رزم‌حسینی استاندار استان کرمان، سید فرشاد فاطمی عضو هیئت علمی دانشکده مدیریت و اقتصاد دانشگاه صنعتی شریف، دکتر شقاقی عضو هیئت علمی دانشگاه خوارزمی و معاون کمیسیون نظارت مجمع تشخیص مصلحت نظام، مهندس عیدی فرماندار شهر قلعه گنج شهر نمونه اقتصاد مقاومتی و احمد توکلی مدیر سازمان مردم نهاد دیده‌بان شفافیت و عدالت و نماینده سابق مجلس در این همایش سخنرانی کردند.









در مراسم اختتامیه سومین همایش سالانه اقتصاد مقاومتی، استانداری کرمان، وزارت جهاد کشاورزی و سازمان بسیج سازندگی به عنوان ۳ دستگاه نمونه در اقتصاد مقاومتی، تندیس برتر همایش را دریافت نمودند. همچنین ۱۰ مقاله و ۱۰ پایان‌نامه برتر همایش، تقدیرنامه و جوایز همایش را در این زمینه دریافت کردند.



کمیته علمی سومین همایش سالانه اقتصاد مقاومتی را آقایان عطاالله رفیعی آتانی عضو هیئت علمی رشته اقتصاد دانشکده مهندسی پیشرفت دانشگاه علم و صنعت ایران، محمد نوفرستی عضو هیئت علمی دانشکده اقتصاد دانشگاه شهید بهشتی، سید احسان خاندوزی عضو هیئت علمی دانشکده اقتصاد دانشگاه علامه طباطبایی و مدیرکل دفتر اقتصادی مرکز پژوهش‌های مجلس، مهدی طغیانی عضو هیئت علمی دانشکده اقتصاد دانشگاه اصفهان و میثم نریمانی مدیرکل دفتر سیاستگذاری معاونت علمی و فناوری ریاست جمهوری تشکیل می‌دادند.

حامیان سومین همایش سالانه اقتصاد مقاومتی نیز معاونت علمی و فناوری ریاست جمهوری، مرکز همکاری‌های فناوری و نوآوری ریاست جمهوری، بانک قرض الحسنه رسالت، مرکز پژوهش‌های مجلس شورای اسلامی، دانشکده مهندسی پیشرفت دانشگاه علم و صنعت ایران، دانشکده معارف اسلامی و اقتصاد دانشگاه امام صادق (ع)، معاونت آموزش و پژوهش خبرگزاری فارس، جامعه خبری تحلیلی الف، سازمان بسیج دانشجویی کل کشور، قرارگاه شهید باقری، قرارگاه شهید احمدی روشن و مرکز مطالعات اقتصادی بسیج دانشجویی دانشگاه علم و صنعت بودند.

چهارمین همایش سالانه اقتصاد مقاومتی

چهارمین همایش سالانه اقتصاد مقاومتی با موضوع «حمایت از تولید داخلی؛ ایجاد اشتغال پایدار»، بهمن ماه سال ۱۳۹۶ در دانشگاه شهید بهشتی برگزار شد. در این همایش، علاوه بر محوریت موضوع تولید و اشتغال با توجه به نامگذاری سال، عملکرد دستگاه‌ها در اقتصاد مقاومتی نیز بررسی شد.

بر این اساس، کتابچه «مسیر فرمانده اقتصاد ایران» در جریان همایش عرضه گردید. در این کتابچه که اولین محصول مکتوب در بررسی اقتصاد مقاومتی و اقدامات اجرایی آن در کشور بود، ضمن نقد و بررسی اقدامات ستاد فرماندهی اقتصاد مقاومتی، به ارزیابی ۱۰ دستگاه منتخب در چارچوب ۹۵ اقدام جهشی و اولویت‌دار پرداخته شد.

کتابچه چهارمین همایش سالانه اقتصاد مقاومتی
شبکه تحلیلگران اقتصاد مقاومتی
بهمن ۱۳۹۶



نقد و بررسی اقدامات ستاد فرماندهی اقتصاد مقاومتی
به همراه ارزیابی ۱۰ دستگاه منتخب در چارچوب ۹۵ اقدام جهشی و اولویت‌دار اقتصاد مقاومتی

کمیته علمی چهارمین همایش سالانه اقتصاد مقاومتی را آقایان دکتر دژپسند عضو هیئت علمی دانشگاه شهید بهشتی، دکتر پورابراهیمی رئیس کمیسیون اقتصادی مجلس شورای اسلامی، دکتر نصیری اقدم عضو هیئت علمی دانشگاه علامه طباطبایی، دکتر عیوضلو عضو هیئت علمی دانشگاه امام صادق علیه السلام و دکتر خاندوزی مدیرکل دفتر اقتصادی مرکز پژوهش‌های مجلس شورای اسلامی تشکیل دادند.

همچنین در این همایش دکتر خالصی رئیس دبیرخانه شورای اقتصاد و رئیس امور اقتصاد مقاومتی سازمان برنامه و بودجه کشور، مهندس آذری جهرمی وزیر ارتباطات و فناوری اطلاعات، دکتر پورابراهیمی رئیس کمیسیون اقتصادی مجلس، دکتر میرشجاعیان معاون وزیر اقتصاد، دکتر خسروتاج رئیس سازمان توسعه تجارت و دکتر زارع رئیس کمیته اقتصاد مقاومتی مجلس سخنرانی کردند.





همچنین در این همایش سه نشست سیاستی برگزار شد و در پایان از ۱۰ مقاله و ۱۰ پایان‌نامه برتر اقتصاد مقاومتی که برای دبیرخانه همایش ارسال شده‌بود، تقدیر به عمل آمد.









پنجمین همایش سالانه اقتصاد مقاومتی

پنجمین همایش سالانه اقتصاد مقاومتی با موضوع «انرژی؛ پیشران اقتصاد ایران» ۲۹ بهمن ماه سال ۱۳۹۷ در دانشگاه علم و صنعت ایران برگزار شد. محورهای پنجمین همایش سالانه اقتصاد مقاومتی عبارت بودند از ساختار اداره بخش انرژی، انرژی و روابط خارجی، اقتصاد برق، زنجیره تامین صنعت انرژی و زنجیره ارزش نفت و گاز.

کمیته علمی این همایش را آقایان دکتر عباس ملکی عضو هیئت علمی دانشگاه صنعتی شریف، دکتر محمودرضا حقی فام عضو هیئت علمی دانشگاه تربیت مدرس و معاون توانیر، دکتر سیروس وطن‌خواه معاون انرژی مرکز همکاری‌های تحول و پیشرفت ریاست جمهوری، مهندس محمدرضا محمدخانی معاون زیربنایی سابق مرکز پژوهش‌های مجلس، مهندس نصرت‌اله سیفی مدیرعامل سابق شرکت بهینه‌سازی مصرف سوخت و دکتر محمد صادق کریمی دکترای سیستم‌های انرژی دانشگاه صنعتی شریف و کارشناس انرژی تشکیل می‌دادند.

همچنین کمیته اقتصاد مقاومتی مجلس شورای اسلامی، مرکز همکاری‌های تحول و پیشرفت ریاست جمهوری، پژوهشگاه نیرو، پژوهشکده مطالعات فناوری ریاست جمهوری، شرکت توانیر، سازمان بهینه‌سازی مصرف سوخت کشور، دانشگاه شهید بهشتی و دانشگاه تربیت مدرس، حامیان این همایش بودند.

پیش از برگزاری این همایش، در هر یک از ۵ محور یک پیش‌نشست با حضور صاحبنظران حوزه مدنظر برگزار گردید.

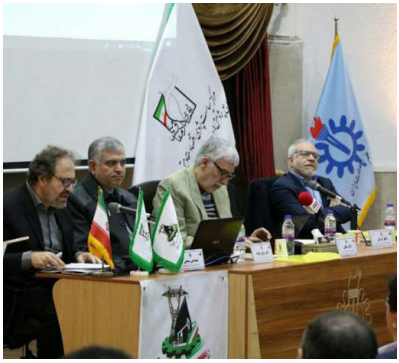
در جریان این همایش کتابچه «مسیر انرژی ایران» توسط اندیشکده اقتصاد مقاومتی منتشر شد؛ این کتابچه حاوی ۳۳ اقدام راهبردی در حوزه انرژی است که برای تحقق اقتصاد مقاومتی در سطح کشور، باید در دستور کار قرار گیرد.



بیش از ۴۰ مقاله برای دبیرخانه این همایش ارسال شده‌بود که مورد ارزیابی کمیته علمی قرار گرفت و ۸ مقاله به‌عنوان برترین مقالات، مورد تقدیر قرار گرفت.









ششمین همایش سالانه اقتصاد مقاومتی

ششمین همایش سالانه اقتصاد مقاومتی با موضوع «نظام بانکی در خدمت تولید» ۲۹ بهمن ماه سال ۱۳۹۷ در دانشگاه علم و صنعت ایران برگزار شد. محورهای ششمین همایش سالانه اقتصاد مقاومتی عبارت بودند از ظرفیت پول در اقتصاد، نقش هدایت اعتبار در رونق تولید، جایگاه بانک مرکزی در تقویت تولید و عملکرد بانک‌ها در حمایت از تولید.

کمیته علمی این همایش را آقایان علی نصیری اقدم عضو هیئت علمی دانشگاه علامه طباطبایی، کامران ندری عضو هیئت علمی دانشگاه امام صادق (ع)، سید احسان خاندوزی عضو هیئت علمی دانشگاه علامه طباطبایی و نماینده مجلس شورای اسلامی، محمدجواد شریف‌زاده عضو هیئت علمی دانشگاه امام صادق (ع)، سید علی روحانی مدیر کل دفتر اقتصادی مرکز پژوهش‌های مجلس شورای اسلامی و حسین درودیان پژوهشگر بانکی و مدرس اقتصاد دانشگاه تهران تشکیل می‌دادند.

کمیته اقتصاد مقاومتی مجلس شورای اسلامی، مرکز همکاری‌های تحول و پیشرفت ریاست جمهوری، دانشگاه علم و صنعت ایران و بانک قرض الحسنه رسالت حامیان این همایش بودند.

پیش از برگزاری این همایش، ۵ پیش‌نشست در موضوعات مرتبط با همایش با همکاری نهادهای مختلف برگزار شد. همچنین در جریان این همایش ویژه‌نامه «نظام بانکی در خدمت تولید» توسط اندیشکده اقتصاد مقاومتی منتشر گردید.



در این همایش آقایان دکتر عبدالناصر همتی رئیس بانک مرکزی، دکتر محمدجواد ایروانی عضو مجمع تشخیص مصلحت نظام و دکتر عادل پیغامی عضو هیئت علمی دانشگاه امام صادق علیه السلام سخنرانی کردند. همچنین بیش از ۴۰ مقاله برای دبیرخانه این همایش ارسال شده‌بود که مورد ارزیابی کمیته علمی قرار گرفت و ۱۱ مقاله به عنوان برترین مقالات، مورد تقدیر قرار گرفت.













هفتمین همایش سالانه اقتصاد مقاومتی

هفتمین همایش سالانه اقتصاد مقاومتی با موضوع «تجارت منطقه‌ای؛ اولویت راهبردی» ۲۹ بهمن ماه سال ۱۳۹۹ در دانشگاه علم و صنعت ایران برگزار شد. محورهای هفتمین همایش سالانه اقتصاد مقاومتی عبارت بودند ازسیاست‌ها و راهبردها، متولیان و بازیگران، زیرساخت‌ها و سازوکارها و ظرفیت‌ها و فرصت‌های ویژه.

کمیته علمی این همایش را آقایان دکتر علی فکری کارشناس ارشد اقتصاد کشورهای شرق آسیا و مدیرکل وزارت امور خارجه، دکتر مهدی غضنفری عضو هیئت علمی دانشگاه علم و صنعت ایران و وزیر اسبق صمت، دکتر الله مراد سیف عضو هیئت علمی دانشگاه امام حسین (ع)، دکتر رضا محتشمی پور کارشناس اقتصاد کشورهای منطقه و قائم مقام بورس کالا و دکتر سید علی روحانی معاون اقتصادی مرکز پژوهش‌های مجلس شورای اسلامی، تشکیل می‌دادند.

کمیته اقتصاد مقاومتی مجلس شورای اسلامی، دانشگاه علم و صنعت ایران، سازمان توسعه تجارت ایران، مرکز پژوهش‌های مجلس شورای اسلامی، پژوهشکده تحقیقات راهبردی، پژوهشکده پولی و بانکی بانک مرکزی و فراکسیون حمایت از محور مقاومت و آزادی قدس شریف مجلس شورای اسلامی حامیان این همایش بودند.

پیش از برگزاری این همایش، ۶ پیش‌نشست تخصصی حول محورهای همایش با حضور صاحب‌نظران برگزار گردید. همچنین در جریان این همایش ویژه‌نامه «تجارت منطقه‌ای؛ اولویت راهبردی» توسط اندیشکده اقتصاد مقاومتی منتشر شد.



در این همایش آقایان دکتر سعید جلیلی عضو مجمع تشخیص مصلحت نظام، دکتر حمید زادبودم رئیس سازمان توسعه تجارت و دکتر مهدی غضنفری وزیر اسبق صنعت، معدن و تجارت سخنرانی کردند. همچنین بیش از ۷۰ مقاله برای دبیرخانه این همایش ارسال شده‌بود که مورد ارزیابی کمیته علمی قرار گرفت و ضمن تایید ۲۲ مقاله توسط کمیته علمی، ۵ مقاله به عنوان برترین مقالات، مورد تقدیر قرار گرفت.






7th
Annual Conference on Moqavemati Economy




7th
نظر قیمت های تغییر شرکای تجاری به سمت کشور های مقابل


7th



بخش سوم

هشتمین همایش سالانه اقتصاد مقاومتی

در ادامه برگزاری هفت همایش سالانه اقتصاد مقاومتی، هشتمین همایش سالانه اقتصاد مقاومتی با موضوع «مسکن؛ پیشران تولید» در دستور کار قرار گرفت؛ کتابچه حاضر ویژه این همایش تهیه شده‌است.

کمیته علمی این همایش را آقایان اقبال شاکری عضو هیئت علمی دانشگاه امیرکبیر و عضو کمیسیون عمران مجلس، مهدی موحدی بک‌نظر عضو هیئت علمی دانشگاه شاهد و مشاور رئیس کل سازمان امور مالیاتی، حسین درودیان پژوهشگر اقتصادی و مدرس دانشگاه، محمدصالح شکوهی عضو هیئت علمی دانشگاه علم و صنعت ایران و هادی عباسی پژوهشگر اقتصاد و مشاور وزیر اسبق راه و شهرسازی تشکیل می‌دهند.

پیش از برگزاری همایش، ۸ پیش‌نشست تخصصی حول محورهای همایش با حضور صاحب‌نظران برگزار گردید که گزارش آن در فصل سوم این کتابچه آمده‌است.



هشتمین همایش سالانه اقتصاد مقاومتی

مسکن؛ پیشران تولید

8th Annual Conference on Moqavemati Economy

Conf8.mett.ir
@Moqconf

CIVILICA

ISC

زمان: یکشنبه ۱ اسفند ماه ۱۴۰۰
مهلت ارسال چکیده مقالات: ۱۵ آذر
مهلت ارسال اصل مقالات: ۳۰ دی

کمیته علمی همایش:



مهدی موحدی بک نظر
عضو هیئت علمی
دانشگاه شاهد



هادی عباسی
پژوهشگر اقتصاد و مشاور
وزیر اسبق راه و شهرسازی



اقبال شاکری
عضو هیئت علمی دانشگاه امیرکبیر
و کمیسیون عمران مجلس



حسین درودیان
پژوهشگر اقتصاد و
مدرس دانشگاه



محمدصالح شکوهی
عضو هیئت علمی
دانشگاه علم و صنعت ایران

محورهای همایش:

مدیریت بازار

- هدایت تقاضای مولد و تحدید تقاضای سوداگرانه
- الگوهای تنظیم بازار اجاره
- الزامات و چالش‌های توسعه زیرساخت‌های اطلاعاتی
- اصلاح نظام معاملاتی در بخش مسکن

تامین مالی

- الگوهای تامین مالی مسکن از طریق نظام بانکی
- ابزارهای تامین مالی مسکن از طریق بازار سرمایه
- سازوکار تامین مسکن برای دهک‌های پایین درآمدی
- بازطراحی قواعد پیش فروش و ساخت مشارکتی مسکن

ساخت و تولید

- سازوکار عرضه زمین‌های عمومی و خصوصی
- مدیریت تامین نهاده‌های ساخت مسکن
- الگوهای نوسازی بافت فرسوده
- روش‌های تولید مسکن مبتنی بر اقلیم
- شیوه نقش‌آفرینی نهادهای توسعه‌گر در تولید مسکن

توسعه و حکمرانی

- قانون اساسی و مسئله تامین مسکن
- ساختار نهادی بخش مسکن و تعارضات بین دستگاهی
- الگوهای توسعه شهری و روستایی در جغرافیای ایران
- توسعه مناطق جدید مبتنی بر آمایش سرزمین
- مسکن معیشت محور و اقتصاد روستا

با توجه به شرایط کرونا، این همایش با رعایت کامل دستورات بهداشتی و در شرایطی متفاوت و ایمن برگزار خواهد شد.

برگزارکنندگان:

محورهای همایش

هشتمین همایش سالانه اقتصاد مقاومتی حول ۴ محور و ۱۸ زیرمحور برگزار می‌شود که عناوین آن به شرح زیر است:

مدیریت بازار

- هدایت تقاضای مولد و تحدید تقاضای سوداگرانه
- الگوهای تنظیم بازار اجاره
- الزامات و چالش‌های توسعه زیرساخت‌های اطلاعاتی
- اصلاح نظام معاملاتی در بخش مسکن

ساخت و تولید

- سازکار عرضه زمین‌های عمومی و خصوصی
- الگوهای نوسازی بافت فرسوده
- مدیریت تأمین نهاده‌های ساخت مسکن
- روش‌های تولید مسکن مبتنی بر اقلیم
- شیوه نقش‌آفرینی نهادهای توسعه‌گر در تولید مسکن

تأمین مالی

- الگوهای تأمین مالی مسکن از طریق نظام بانکی
- ابزارهای تأمین مالی مسکن از طریق بازار سرمایه
- سازکار تأمین مسکن برای دهک‌های پایین درآمدی
- بازطراحی قواعد پیش‌فروش و ساخت مشارکتی مسکن

توسعه و حکمرانی

- قانون اساسی و مسئله تأمین مسکن
- ساختار نهادی بخش مسکن و تعارضات بین دستگاهی
- الگوهای توسعه شهری و روستایی در جغرافیای ایران
- توسعه مناطق جدید مبتنی بر آمایش سرزمین
- مسکن معیشت‌محور و اقتصاد روستا

در ادامه هر یک از زیرمحورهای همایش تشریح شده‌است.

محور اول: مدیریت بازار

هدایت تقاضای مولد و تحدید تقاضای سوداگرانه

بازار مسکن از دهه‌های گذشته دچار رفتار سرمایه‌ای شده‌است و آمارها حاکی از آن است که حدود ۸۰ درصد مسکن تولید شده در سال‌های اخیر، توسط کسانی خریداری شده که حداقل یک مسکن داشته‌اند. این بدان معناست که خریداران مسکن، لزوما به‌دنبال استفاده مصرفی از این کالا نبوده و برای حفظ و سودآوری سرمایه، به این بازار روی آورده‌اند. سود بالا، ریسک پایین، امن بودن و غیر قابل جانشین بودن املاک موجب شده سرمایه‌های موجود در جامعه جذب بازار املاک شود و مسکن به‌عنوان یک کالای سرمایه‌ای و نه مصرفی، مدنظر صاحبان سرمایه قرار گیرد. از این رو سوالاتی مطرح است، از جمله اینکه اساسا با کالایی مانند مسکن چگونه باید برخورد شود؟ آیا می‌توان اجازه داد که صاحبان سرمایه براساس توانمندی خود عرضه و تقاضای مسکن و زمین را تحت‌الشعاع فعالیت خود قرار دهند یا اینکه دولت باید با ابزارهای تنظیمی به کنترل قیمت‌ها به‌نفع تقاضای مصرفی روی آورد؟ تجارب سایر کشورها در این زمینه چگونه بوده‌است؟ آیا سرمایه‌ای شدن بازار مسکن سایه رکود را از این بازار بر می‌دارد؟ تبعات و چالش‌های سرمایه‌ای شدن بازار مسکن چه می‌تواند باشد؟

الگوهای تنظیم بازار اجاره

براساس آمارها بیش از ۷ میلیون خانوار در ایران از طریق بازار اجاره، مسکن خود را تأمین می‌کنند. براساس گزارش مرکز آمار نرخ تصرف ملک توسط مستأجران در کشور از ۱۵ درصد در سال ۱۳۷۵ به ۳۰ درصد افزایش یافته و این رقم برای شهرهای کشور به بیش از ۳۷ درصد در سال ۱۳۹۵ رسیده‌است. رشد اجاره‌نشینی و افزایش تقاضا برای خانه‌های استیجاری و در مقابل کاهش ساخت‌وساز در کشور، رشد نرخ اجاره‌بها را رقم زده‌است. همچنین در این بخش از بازار مسکن رابطه بین موجر و مستأجر و نحوه قرارداد فی‌مابین آن‌ها روشن نیست که نیاز به تنظیم‌گری دارد. این مسائل در بسیاری از کشورهای دیگر نیز وجود دارد و برای

آن راهکارهایی نیز اتخاذ شده‌است. از این رو سوالاتی از قبیل روش‌های تنظیم‌گری نرخ اجاره‌بها، واکاوی و رابطه بین موجر و مستاجر، طراحی الگوی بهینه اجاره‌داری برای مصرف نیازمندان و ... مطرح می‌شوند که لازم است در این زیرمحور به آن پرداخته شود.

الزامات و چالش‌های توسعه زیرساخت‌های اطلاعاتی

نبود زیرساخت‌های اطلاعاتی و تفاوت آمارهای سازمان‌های دولتی از تعداد واحدهای موجود کشور و ساکنان آن‌ها در طی سال‌های متمادی، علاوه بر اینکه اقتصاددانان این بخش را برای پیش‌بینی و ارائه نظرات سازنده دچار مشکل کرده، مسئولین را نیز از برنامه‌ریزی و مدیریت مناسب بازار باز داشته‌است. در واقع سیاستگذاری در بخش‌های مختلف اقتصادی بدون آمار و درک درست از واقعیت مشکل خواهد بود. این موضوع در بازار مسکن به‌دلیل اهمیت تحلیل فرهنگ، تخصیص بهینه منابع، شناسایی متقاضیان، کاهش رانت و ... بیش از سایر بخش‌ها موردنیاز است. بنابراین مدیریت بازار مسکن نیازمند داشتن اطلاعات از میزان اراضی قابل استفاده، میزان خانه‌های موجود، مالکان اراضی و واحدهای مسکونی، ساکنان و بهره‌برداران، وضعیت دارایی ملکی خانوارها و افراد است. این در حالیست که طی سالیان گذشته با قوت و اراده کافی این موضوع دنبال نشده‌است. مسائلی که در این بخش دنبال می‌شوند عبارتند از نقش زیرساخت‌های اطلاعاتی در بهبود بازار مسکن، تجارب کشورها در بهره‌گیری از آمارهای این بخش در جهت کنترل بازار مسکن، زیرساخت‌های لازم برای ساماندهی بازار املاک کشور، الزامات راه‌اندازی زیرساخت‌های اطلاعاتی در بخش املاک، نقش زیرساخت اطلاعاتی در بهینه‌سازی و مدیریت زمان، کیفیت و هزینه ساخت مسکن و ... که لازم است در این زیرمحور به آن پرداخته شود.

اصلاح نظام معاملاتی در بخش مسکن

فرآیند معامله مسکن در کشور با چالش‌هایی همراه است. از طرفی قیمت دقیق و واقعی خرید یا اجاره ملک مشخص نیست و کاملا بستگی به مالکان و مشاورین املاک دارد و از طرف دیگر، معرفی و کارشناسی ملک نیز همراه با فناوری‌های بروز انجام نمی‌گیرد. به این موارد متناسب نبودن حق‌الزحمه مشاوران املاک با خدمت ارائه شده را نیز باید اضافه کرد. درواقع حق‌الزحمه این صنف وابسته به قیمت ملک بوده و با افزایش قیمت‌ها، نرخ نیز بالا می‌رود و همین مسئله، دو طرف عرضه‌کننده و مصرف‌کننده را دچار چالش کرده‌است. برای حل این چالش، بعضاً از ثبت قرارداد رسمی خودداری می‌شود که آن نیز دردسرهای حقوقی آتی را به‌دنبال دارد. در این زیرمحور، مباحثی از جمله روش اصلاح تعرفه‌گذاری مشاورین املاک، روش‌های افزایش کارآیی مشاوران املاک و آژانس‌ها به‌عنوان پل ارتباطی بین متقاضیان و عرضه‌کنندگان مسکن، نقش روش‌های نوین مانند هوش مصنوعی، GIS و ... در ارتقای تصمیم‌گیری متقاضیان مسکن و برآورد قیمت کارشناسی، راهکار ارزیابی دقیق قیمت املاک در هر منطقه، راهکار ساماندهی بازارگاه‌های الکترونیکی مسکن و ... مورد بررسی قرار می‌گیرد.

محور دوم: ساخت و تولید

سازکار عرضه زمین‌های عمومی و خصوصی

یکی از مهمترین نهاده‌های بخش مسکن، زمین است. افزایش هزینه زمین در قیمت تمام شده کالاهای غیرمنقول مانند مسکن باعث بروز تورم و کاهش قدرت خرید مصرفی شده‌است. براساس آمارهای رسمی به‌طور میانگین حدود ۶۰ درصد از قیمت تمام شده واحدهای مسکونی را نهاده زمین تشکیل می‌دهد. این در حالیست که ایران دارای ۱۶۵ میلیون هکتار مساحت خشکی است؛ اما مالکان اراضی دولتی و نهادهای عمومی غیردولتی و نیز اشخاص حقوقی و حقیقی با مقاومت در عرضه زمین‌های در اختیار خود، بخشی از محدودیت در عرضه و افزایش قیمت زمین را پدید آورده‌اند. همین مسئله، برنامه‌های ساخت مسکن را نیز دچار چالش کرده و آن‌ها را با چالش کمبود عرضه زمین همراه کرده‌است. درواقع مسئله‌ای که در این بخش وجود دارد، مالکیت بر اراضی و شیوه‌های استفاده از زمین است. حال مسائلی که باید پرداخته شود این است که میزان اراضی دولتی، عمومی و خصوصی قابل استفاده در کشور به چه میزان است، روش‌های عرضه اراضی عمومی و خصوصی به بازار مسکن کدام است، تجارب سایر کشورهای دارای نظام اقتصادی متفاوت با این مسئله چگونه بوده‌است، مدل‌های همکاری برای استفاده از اراضی در اختیار به چه شکل باید باشد، راهکارهای احیای منضبط زمین در عین جلوگیری از رانت و افزایش زمین‌خواری و ... که در این زیرمحور مورد بحث و بررسی قرار می‌گیرد.

الگوهای نوسازی بافت فرسوده

بافت‌های فرسوده خطری جدی برای کشور از نظر ایجاد تلفات براثر حوادث طبیعی مانند زلزله هستند. این بافت‌ها معمولاً بستری برای گسترش آسیب‌های اجتماعی، مشکلات زیست‌محیطی و بهداشتی و فقر محسوب می‌شوند، اما در مقابل ظرفیت‌هایی از جمله استفاده مجدد از زمین آن برای تولید مسکن، وجود امکانات شهری در اطراف آن، ظرفیت

تجاری شدن و ... را همراه با خود دارند. مسئولین کشور به‌منظور احیای بافت فرسوده و استفاده از زمین‌های این بافت‌ها برای افزایش تولید مسکن، طی سالیان متمادی قوانین و اقداماتی را در دستور کار قرار داده‌اند؛ اما نتایج نشان‌دهنده سرعت پایین، اجرای ناقص و شاید راهکار نامناسب با شرایط احیای بافت فرسوده شهری هستند. مسائلی که در این بخش مطرح است عبارتست از اینکه آیا نقشه و مساحت دقیق بافت‌های فرسوده در ایران تهیه شده‌است، آیا معیارهای تشخیص بافت فرسوده در شهرها و روستاها نیازمند بازبینی است، چالش‌های اجتماعی، فرهنگی و حقوقی موجود در نوسازی بافت‌های فرسوده کدامند، چالش‌های تأمین مالی و مشارکت توسعه‌گران در احیای بافت فرسوده کدامند، روش‌های نوسازی مناطق فرسوده در کشورهای دیگر به چه صورت است، نهادهای ذینفع درگیر در نوسازی بافت فرسوده چه وظایفی باید داشته‌باشند و روش‌های احیای بافت فرسوده با توجه به شرایط فرهنگی، تاریخی، اقتصادی و اجتماعی شهرهای ایران کدام است.

مدیریت تأمین نهاده‌های ساخت مسکن

نوسانات قیمتی و عدم کنترل قیمت مصالح در مدت زمان اجرای یک پروژه ساختمانی، جزو چالش‌های اصلی ساخت مسکن توسط پیمانکاران ساختمانی بوده که در کاهش عرضه مسکن توسط بخش خصوصی تأثیر بسزایی داشته‌است. درواقع مصالح تولیدی با چندین واسطه به سازندگان می‌رسد و همین موضوع افزایش قیمت تمام شده مسکن را به‌دنبال دارد و سهم سازندگان را بالا می‌برد. همچنین با افزایش نرخ دلار و وابستگی قیمت‌ها به آن، رشد قیمتی مصالح اتفاق می‌افتد. علاوه بر این مسائل، برخی از مصالح مانند فولاد و سیمان که جزو پرکاربردترین نهاده‌ها نیز هستند، اخیراً با چالش‌هایی در بخش انرژی همراه بوده و به همین دلیل شرکت‌های تولیدکننده آن‌ها با تمام ظرفیت خود کار نمی‌کنند. در این میان سوالاتی قابل طرح است؛ از جمله اینکه نقش وزارت صمت به‌عنوان متولی اصلی کنترل قیمت‌ها و ارتباط آن با وزارت راه و شهرسازی چیست، آیا ظرفیت تأمین مصالح ساختمانی در کشور برای برنامه ساخت ۴ میلیون مسکن وجود دارد و در صورت نیاز چه اقداماتی برای

افزایش ظرفیت و تأمین مصالح لازم خواهدبود، سازکارهای یکپارچه‌سازی زنجیره تأمین نهاده‌های ساختمانی و مدیریت بهینه بین تولیدکنندگان، واسطه‌گران و مصرف‌کنندگان باید چگونه باشد، نقش متغیرهای مختلف مانند قیمت دلار در افزایش قیمت مصالح و روش‌های کنترل آن چیست، ارتقای تکنولوژی و استفاده از مصالح نوین برای استفاده در ساختمان چه نقشی در کاهش قیمت تمام شده دارد و ... که در این زیرمحور به آن پرداخته خواهدشد.

روش‌های تولید مسکن مبتنی بر اقلیم

طی ۸ سال آینده بازار مسکن حداقل به ۱۲ میلیون واحد مسکونی جدید نیاز خواهدداشت. با در نظر گرفتن حجم تقاضا و مدت‌زمان مذکور، احداث این میزان واحد مسکونی از طریق روش‌های قدیمی دشوار خواهد بود. بنابراین روش پیشنهادی، استفاده از ظرفیت صنعتی‌سازی تولید مسکن است. همچنین باید به این نکته توجه داشت که افزایش سرعت ساخت، نباید از کیفیت و معماری متناسب با اقلیم ساختمان‌ها بکاهد. به همین دلیل تنوع مدل‌های ساخت مسکن در مناطق شهری و روستایی در وهله اول باید بررسی گردد و به‌دنبال ساخت سریع مسکن، باید روش‌های تولید مسکن ارزان و مقاوم مبتنی بر اقلیم‌ها و مدل‌های مختلف مورد واکاوی فنی و اقتصادی قرار گیرد. همچنین نیاز است که موانع قانونی، فرهنگی و بروکراتیک استفاده از روش‌های صنعتی‌سازی احصا گردد. چالش‌های صنعتی‌سازی مسکن در ایران، مدل‌های صنعتی‌سازی برای کشور براساس هزینه ساخت، هزینه اولیه، معماری و ...، روش‌ها و مدل‌های مطلوب برای ساخت مسکن ارزان، مقاوم و سریع که مبتنی بر فرهنگ و اقلیم باشد، روش‌های مبتنی بر همراهی مردم برای احداث مسکن ارزان و با معماری دلخواه و ... از جمله مسائلی است که در این زیرمحور به آن پرداخته می‌شود.

شیوه نقش‌آفرینی نهادهای توسعه‌گر در تولید مسکن

توسعه‌گرها مبتنی بر مدل اقتصادی کشورها، نقش مهمی در پاسخ به نیاز مصرف‌کنندگان، کنترل ریسک اقتصادی پروژه، تعیین مکانیسم تأمین سرمایه و... دارند و معمولا از ظرفیت آن‌ها در مهمترین نیاز شهرها و روستاها یعنی تأمین مسکن و بهبود کیفیت سکونتگاهی استفاده می‌شود. در بازار املاک و مستغلات ایران، وجود چنین نهادهایی الزامی به نظر می‌رسد؛ اما مستلزم پیش‌نیازهایی است که باید بررسی و امکان‌سنجی گردد. نمونه سوالاتی که می‌توان در این بخش به آن اشاره نمود این است که برای گسترش این نهادها ضعف‌ها و الزامات قانونی و استانداردها به چه صورت است، نقش نهادها و دستگاه‌های حاکمیتی برای تسهیل فعالیت این نهادها به چه صورت باید باشد، سازکار استفاده از ظرفیت نهادهای ضمانتی مانند بیمه‌ها چگونه باید باشد، تأمین مالی بهینه این گونه پروژه‌ها از دو طریق بانک‌ها و بازار سرمایه کدام است و ... که در این زیرمحور مورد مباحثه قرار خواهد گرفت.

محور سوم: تأمین مالی

الگوهای تأمین مالی مسکن از طریق نظام بانکی

شکاف قیمت مسکن با درآمد خانوار باعث شده که مردم با توان مالی خود نتوانند خانه‌دار شوند. از این رو یک پاسخ برای افزایش قدرت خرید، پرداخت تسهیلات بانکی است. یکی از مهمترین چالش‌های یک دهه گذشته در بازار مسکن، پایین بودن سهم تسهیلات مسکن از کل تسهیلات اعطایی بانک‌ها بوده‌است؛ حال آنکه در برهه‌های زمانی مختلف، این تسهیلات به‌دلیل افزایش قیمت مسکن از کارکرد افتاده و نتوانسته برای خانوار مناسب باشد. بانک‌ها تمایلی به پرداخت تسهیلات بلندمدت با سود پایین برای بخش مسکن ندارند و معتقدند این نوع از تسهیلات صرفه اقتصادی کمتری نسبت به سایر تسهیلات دارد. از طرف دیگر در صورت عدم واگذاری تسهیلات به‌صورت بلندمدت و با سود کم، مردم توانایی بازپرداخت آن را نخواهند داشت. لذا الگوی بهینه هدایت اعتبارات بانکی به سمت تقاضای مصرفی یا تولیدی در بخش مسکن، مسئله‌ای است که در این زیرمحور به آن پرداخته خواهدشد.

ابزارهای تأمین مالی مسکن از طریق بازار سرمایه

در حال حاضر تأمین مالی بخش مسکن در دو سمت عرضه و تقاضا وابستگی زیادی به نظام بانکی دارد و سایر ابزارهای مالی نقش کمتری در بازار مسکن داشته‌اند. استفاده از ظرفیت نقدینگی موجود برای ساخت مسکن بدون اتکا به منابع بانکی، همواره جزو صحبت‌های کارشناسان و مسئولین بوده؛ اما تاکنون دستاورد پایداری برای بازار مسکن نداشته‌است. در این رابطه چندین مسئله قابل بررسی وجود دارد. چگونه می‌توان با استفاده از ابزارهای بازار سرمایه بدون تاثیرات تورمی، عرضه مسکن را تقویت کرد، علل قانونی و بروکراتیک که باعث شده‌است ابزارهای تأمین مالی مانند صندوق‌های زمین و ساختمان ناموفق باشند کدامند، چگونه می‌توان بازدهی سرمایه‌گذاری در تولید مسکن از طریق بازار سرمایه را

افزایش داد، روش‌های نوینی که در سایر کشورها برای تقویت عرضه مسکن بکار گرفته شده، چیست و اینکه آیا در نظام اقتصادی ایران می‌توان از بازار ثانویه رهنی به‌منظور افزایش قدرت وام‌دهی بانک‌ها استفاده نمود یا خیر.

سازکار تأمین مسکن برای دهک‌های پایین درآمدی

در شرایط حاکم بر بازار مسکن، تأمین خانه برای گروه‌های کم درآمد که توان دسترسی به مسکن مناسب و پرداخت اقساط وام را ندارند، یکی از اصلی‌ترین دغدغه‌های سیاست‌گذار است. امکان پس‌انداز از درآمد در این گروه از جامعه پایین و سهم هزینه مسکن از کل بودجه خانوار آن بالا است. از این رو نمی‌توان بدون هیچ حمایتی و صرفاً با مکانیزم بازار، برای آن‌ها تأمین مسکن نمود. بنابراین اعمال سیاست‌هایی برای تأمین مسکن این گروه‌ها، الزامی به نظر می‌رسد. در این راستا مسائلی مطرح می‌شود که از جمله آن، نقش دولت و بخش خصوصی در تأمین مسکن این گروه‌ها و تأمین مالی پروژه‌های مسکن برای دهک‌های پایین درآمدی است. همچنین اینکه با توجه به بالا بودن قیمت زمین در بافت‌های شهری و روستایی، چگونه می‌توان این دهک را در مکان‌های مطلوب به‌صورت پایدار ساکن نمود.

بازطراحی قواعد پیش‌فروش و ساخت مشارکتی مسکن

بسیاری از سازندگان در حالت معمول تمایل به استفاده از روش مشارکت برای تأمین مالی ساخت دارند، اما به محض بروز نشانه‌هایی از ریسک اقتصادی، دست از کار می‌کشند و قدرت عقد قرارداد با خریداران مسکن را نخواهند داشت. همچنین در سمت تقاضا بسیاری از خریداران به علت زمینه ایجاد تخلفات حقوقی و عدم اعتماد به سازندگان، استفاده از روش پیش‌فروش ساختمان را پرریسک ارزیابی می‌نمایند. در نتیجه پیوند بین عرضه و تقاضا برقرار نمی‌شود. با تصویب قانون پیش‌فروش مسکن در سال ۱۳۸۹ سعی شد استفاده از این ابزار منظم‌تر و قابل اتکا گردد؛ اما در عمل نتایج قابل قبولی نداشت. در این میان مسائلی

از جمله ضعف‌های حقوقی این قانون، ضعف‌های اقتصادی که باعث عدم استقبال فعالین بازار مسکن از ابزار مشارکت و پیش‌فروش شده‌است، چگونگی کاهش ریسک‌های اقتصادی برای رونق گرفتن پیش‌فروش ساختمان، تجربه سایر کشورها در بهره‌گیری از روش تأمین مالی مشارکتی، سازکار راه‌اندازی و اجرای ابزار پیش‌فروش ساختمان در بستر حقوقی و اقتصادی ایران و ... مواردی است که در این زیرمحور پرداخته خواهدشد.

محور چهارم: توسعه و حکمرانی

قانون اساسی و مسئله تأمین مسکن

اولین موضوعی که مسکن را از بسیاری از کالاها متمایز می‌کند، حیاتی و ضروری بودن آن است. مسکن کالایی ضروری و فاقد جانشین بوده و این نیاز را نمی‌توان از طریق کالای دیگری جبران نمود. طبق اصل ۳۱ قانون اساسی «داشتن مسکن متناسب با نیاز، حق هر فرد و خانواده ایرانی است. دولت موظف است با رعایت اولویت برای آن‌ها که نیازمندترند به‌خصوص روستانشینان و کارگران زمینه اجرای این اصل را فراهم کند». با این حال برداشت از اصل قانون اساسی در رابطه با مسکن بین کارشناسان و سیاستگذاران با تفاسیر مختلفی همراه است. سوالاتی که در رابطه با قانون اساسی می‌توان مطرح کرد این است که منظور از جمله «متناسب با نیاز» چیست و چه ویژگی‌هایی در یک واحد مسکونی، آن را متناسب با نیاز می‌کند. همچنین از منظر قانون اساسی، مسئله مالکیت باید مبنای سیاستگذاری در اقتصاد مسکن قرار بگیرد یا مسئله تأمین مسکن از روش‌های مختلف مدنظر است. سوال بعدی اینکه منظور از جمله «دولت موظف است زمینه اجرای اصل ۳۱ را فراهم کند» چیست و نقش دولت در فرآیند تأمین مسکن خانوار چه باید باشد.

ساختار نهادی بخش مسکن و تعارضات بین دستگاهی

در بخش مسکن، نهادها و دستگاه‌های حکومتی، دولتی، عمومی و خصوصی هر کدام از سیاستگذاری تا ساخت، وظایفی را بر عهده دارند. با بررسی نقش‌های آن‌ها می‌توان دریافت برخی از وظایفِ دستگاه‌ها با یکدیگر تعارض دارد که از یکپارچگی سیاستگذاری برخوردار نیست و هر نهادی بر برنامه‌ها و اهداف خود متمرکز است که گاه در تقابل یا موازی با سایر نهادها قرار می‌گیرد و موجب هم‌افزایی در تأمین مسکن مردم نمی‌شود. مسائل این زیرمحور عبارتند از شیوه رفع تعارضات بین دستگاهی در تأمین مسکن، ساختار مطلوب در جهت تمرکز امور و تعاملات نهادها با یکدیگر، معایب و مزایای تفکیک وزارت راه و شهرسازی و

... که به آن پرداخته خواهدشد.

الگوهای توسعه شهری و روستایی در جغرافیای ایران

در شهرهای مختلف جهان، روش‌های متفاوتی برای توسعه شهرها و روستاها اتخاذ شده‌است. برخی از شهرها و روستاها توسعه افقی منفصل و متصل و استفاده از تراکم ساختمانی پایین را در دستور کار خود قرار داده‌اند و برخی دیگر نیز توسعه عمودی و افزایش تراکم را از طریق بستن حریم شهرها و احیای بافت فرسوده و یا بلندمرتبه‌سازی و تأمین سرانه‌ها دنبال می‌کنند. در این باره، نیاز است ویژگی‌های شهرها و روستاهای کشورها مورد واکاوی قرار گیرد و به این مسائل پرداخته شود که عوامل موثر بر توسعه افقی یا عمودی شهرها چیست، آیا می‌توان برای تمام شهرها و روستاهای ایران از یک نسخه واحد پیروی نمود، بهترین الگوی توسعه کلان‌شهرهای ایران چیست، مزایا و معایب طرح هادی روستایی در میزان گسترش آتی و نحوه استفاده از زمین چیست و ... که در این زیرمحور مورد بحث قرار می‌گیرد.

توسعه مناطق جدید مبتنی بر آمایش سرزمین

یکی از الزامات توسعه شهرها و روستاها، داشتن برنامه و نگاه جامع است. طی دهه‌های گذشته مناطق مختلف جغرافیایی و نیروی انسانی در ایران از توسعه نامتوازن آسیب زیادی دیده‌اند که مهمترین علت آن نبود نگاه آمایشی و جامع به ایجاد شهرها، سکونتگاه‌ها و اشتغال برای مناطق بوده‌است. یکی از معایب توسعه نامتوازن شهرها و روستاها، افزایش مهاجرت و تمرکز جمعیتی است که در سکونتگاه‌های دارای اقتصاد پویاتر نمود می‌یابد. از طرفی افزایش جمعیت خود را در افزایش تقاضا و نیاز به مسکن و خدمات زیربنایی و روبنایی نشان می‌دهد. در واقع مسکن‌سازی و توسعه شهرها و روستاها باید در قالب طرح ملی آمایش سرزمین و برنامه‌ریزی اقتصادی و شهری صورت بگیرد. ایران از نظر جغرافیای سکونت،

دارای اقلیم‌های متنوعی است که هر اقلیم پتانسیل منحصر بفردی برای توسعه اقتصادی و جذب نیروی انسانی دارد. بنابراین پرسش‌هایی که وجود دارد این است که موانع و ضعف‌های موجود قانونی، دستگاهی و فرابخشی بر سر راه توسعه شهری متناسب با آمایش سرزمینی کدامند، کدام مناطق ایران دارای پتانسیل بالقوه اقتصادی و زیست‌محیطی بیشتری برای جذب سرمایه، جمعیت و توسعه سکونتگاه‌ها هستند و هر کدام از این مناطق نیازمند ساخت چه‌مقدار مسکن متناسب با حداکثر گنجایش جمعیت خود خواهند بود.

مسکن معیشت‌محور و اقتصاد روستا

توسعه روستا دارای ابعاد مختلف اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی است و تنها شامل بعد کالبدی نمی‌شود. بدیهی است که اگر به یک روستا از لحاظ کالبدی توجه شود و تمام امور عمرانی روستا سامان داده شود، اما به ابعاد اقتصادی و اشتغال توجه نشود، نتیجه کامل و مفیدی حاصل نمی‌گردد و معیشت روستایی که با کشاورزی و دامداری عجین است، آسیب می‌بیند و انگیزه برای ماندن در روستا از بین می‌رود. به‌عنوان مثال در صورتی که ساخت خانه در روستا مانند ساخت خانه در شهر با متراژ پایین انجام گیرد و محل نگهداری دام و خوراک در نظر گرفته نشود، نباید انتظار داشت که روستاها به عنوان قطب تولید مواد غذایی و گردشگری عمل کنند و حاشیه‌نشینی رشد نکند. چراکه در ساخت مسکن تنها سکونت دیده شده و معیشت و اقتصاد ساکنین در نظر گرفته نشده‌است. بنابراین وضعیت مسکن روستایی معیشت‌محور در کشور و راهکارهای افزایش آن، شاخص‌های اقتصادی موثر بر مسکن معیشت‌محور در روستاهای مورد مطالعه و شیوه جهش روستا از طریق الگوی ساخت، توسعه مسکن و ارتقا کیفیت فضایی مورد انتظار در محیط مسکونی مسائلی است که در این زیرمحور به آن پرداخته می‌شود.

فصل دوم

گفتگو با صاحب‌نظران



اقبال شاکری

عضو کمیسیون عمران مجلس شورای اسلامی و
عضو کمیته علمی همایش

سلسله نشست‌های تخصصی که توسط اندیشکده اقتصاد مقاومتی برگزار می‌شود، در روشن کردن وجوه مختلف ساخت و تولید مسکن کمک خوبی می‌کند. همچنین نقش اصلی که این همایش می‌تواند ایفا کند، باز کردن وجوه مختلف ساخت مسکن به‌صورت انبوه و سالانه در کشور برای بازیگران مختلف آن شامل وزارت مسکن، سازندگان، انبوه‌سازان، بانک‌ها و مردم است.

کارکـرد همایـش اقتصاد مقاومتی شـناخت جایگاه مسـکن در اقتصاد مقاومتی است

کالبدشکافی این اقدامات نیاز به چنین نشست‌هایی دارد و می‌توان کار را به خوبی در این نشست انجام داد و چالش‌های موجود هر قسمت را روشن کرد و به اطلاع ذی‌نفعان مربوطه رساند. در واقع کارکرد همایش اقتصاد مقاومتی بایستی شناخت جایگاه مسکن در اقتصاد مقاومتی باشد. یکی از مسائل مهمی که دست برتر را برای کشور ایجاد می‌کند ساخت مسکن است، چرا که پیشران تولید و اقتصاد کشور است و موجب ایجاد بسیاری از شغل‌ها، تسهیل ازدواج، توسعه زندگی مردم و آرامش خاطر مردم می‌شود. از این جهت که زوایای پنهان مسکن و نقش آن در اقتصاد مقاومتی مشخص می‌شود، این همایش با دیگر رویدادهای مشابه آن متمایز است.

اولویت موضوعات نرم‌افزاری مانند مسائل مالی، حقوقی، فرهنگی و قراردادها

برای اینکه به دولت سیزدهم کمک کنیم که وعده ۴ میلیونی محقق شود این نشست‌ها باید روی موضوعات نرم‌افزاری بیشتر تمرکز کند. در مباحث سخت‌افزاری مانند زمین، مقدار مصالح و حتی اعتبارات بانکی شاید مشکلی وجود نداشته‌باشد، اگرچه این اعتبارات بانکی همیشه به راحتی قابل وصول نبوده‌است، اما دولت و مجلس در این رابطه نباید کوتاه بیایند و باید بانک‌ها را براساس قانون ملزم کنند. با فرض حل این مباحث، مسائل نرم‌افزاری و فرایندهای قراردادی، مالی، حقوقی، اجتماعی و فرهنگی اصل قضیه است که به‌طور مثال چطور ساخته شود و با چه مدل معماری ایرانی و اسلامی، قراردادهای با سازندگان، خریداران و بانک چگونه باشد، زمانبندی‌ها چطور دیده شده‌باشد، ضرر و زیان‌ها چطور دیده شده‌است و شفاف‌سازی این اقدامات برای این که خریداران تکلیف خودشان را مشخص کنند، بسیار حائز اهمیت است.

ایجاد ستاد ساخت مسکن برای پاسخگویی و سرعت عمل بیشتر

برای افزایش سرعت ساخت مسکن نیز وزارت مسکن باید ستادی همانند ستادهایی که در رابطه با راه، ریل، بنادر و شرکت‌های زیرساخت وجود دارد، ایجاد کند و حوزه ساخت و عملیات را از حوزه ستاد جدا کند. برای ساخت مسکن هم در حوزه معاونت مسکن باید ساختار عملیاتی فقط برای ساخت ایجاد کنیم که مسئولیت عملیات و اجرای مسکن را به دست بگیرد و مسئولیت مربوطه را جمع کند و مشکلات مختلف صدور پروانه، مالیات، بیمه، تملک زمین‌ها، پایان کار و .... را حل کند. این ستاد ضروری‌ترین کارهایی است که باید انجام شود، درواقع ایجاد ستادی که منظم باشد و پاسخگو به مردم باشد جزو الزامات کار است.

هرچقدر برای این موضوعات نرم‌افزاری وقت بگذاریم، کار سخت‌افزاری که همان قرارداد ساخت و تحویل است بهتر انجام می‌شود بنابراین ایجاد شرکت زیرساخت مسکن و ایجاد یک ستاد مدیریت قوی برای پایش و نظارت بر این کار جزو الزامات سرعت گرفتن ساخت مسکن است.



محمدصالح شکوهی

عضو هیئت علمی دانشگاه علم و صنعت
و دبیر علمی همایش

همایش اقتصاد مقاومتی امسال فرصتی برای گفتگوی میان سیاست‌گذاران و مدیران حوزه مسکن و شهرسازی از یک سو و نخبگان و دانشگاهیان از سوی دیگر است. به‌ویژه اینکه دولت تصمیم دارد ۴ میلیون واحد مسکونی بسازد و این امر قطعا اثرات مهمی بر نظام سکونت‌گاه‌های کشور دارد که باید از پیش به آن‌ها اندیشید و درباره آن گفتگو کرد تا در آینده مسئله جدید نداشته‌باشیم.

مسکن پیشران تولید یعنی شکل‌گیری کسب‌وکارهای خرد خانواده‌محور در خانه

وقتی از مسکن به‌عنوان پیشران تولید صحبت می‌شود، معمولا بحث محدود به صنایع و مشاغل مرتبط با ساخت‌وساز می‌شود. اما مهم‌تر از آن این است که وقتی واحدها ساخته شدند، فضای خوبی برای تولیدات خانگی و خانوادگی باشند. در دهه‌های گذشته مسکن در کشور ما صرفا به فضایی برای مصرف تبدیل شده‌است و حتی در روستاها نیز الگوی سکونت به سوی آپارتمان‌نشینی رفته‌است. حال آنکه در برخی کشورهای صنعتی دنیا (برای نمونه آلمان)، بیش از نود درصد صنعت در اختیار کسب وکارهای کوچک و متوسط خانگی و خانوادگی است.

هشتمین دوره همایش سالانه اقتصاد مقاومتی با عنوان مسکن؛ پیشران تولید می‌تواند تجارب و راهکارهایی را شامل شود که از طریق ایجاد مسکن مولد، وسیع و متناسب با

نیاز خانواده‌ها بتوانیم زمینه همگرایی اسکان و اشتغال و نیز تعادل‌بخشی به مراکز جمعیتی را منطبق بر سیاست‌های آمایش سرزمین فراهم آوریم. مسکن؛ پیشران تولید یعنی اینکه واحدهای مسکونی فضای مناسبی برای کسب‌وکارهای خرد خانواده‌محور باشند.

بالاترین سطح سیاست‌گذاران و مدیران مخاطب همایش سالانه اقتصاد مقاومتی

اولا همایش اقتصاد مقاومتی، بالاترین سطح سیاست‌گذاران و مدیران را مخاطب خود قرار می‌دهد. ثانیا به جنبه‌های کاربردی و اجرایی متوجه است. ثالثا رویکردی ملی و کلان دارد. رابعا در جستجوی نگاه‌های نو است. خامسا از طریق برگزاری ۸ پیش‌نشست در کنار همایش اصلی، باب مناسبی را برای تضارب آرا و گفتگوی میان مدیران و متخصصان فراهم آورده‌است.

بازار مسکن نباید عرصه جولان سوداگران باشد

در رابطه با چالش‌ها و الزامات ساخت ۴ میلیون مسکن می‌توان گفت دولت باید با کمک مجلس، قوانین و مقررات مناسب برای جلوگیری از سوداگری زمین و مسکن را فراهم کند. ابزارهایی مثل مالیات بر خانه‌های خالی، مالیات بر خانه‌های دوم، مالیات بر اراضی بایر، مالیات بر معاملات مکرر و ... در کشورهای مختلف به کار گرفته شده‌اند تا مسکن را از کالای سرمایه‌ای به کالای مصرفی بدل کنند و آن را به دست نیازمندان و نه سرمایه‌داران برسانند. در غیر این صورت، حتی ساخت ۴ میلیون واحد هم مشکل را حل نمی‌کند. زیرا عده‌ای چند صد خانه خواهند داشت و بسیاری از مردم نیز همچنان مستاجر یا بی‌مسکن خواهندماند.

تجارب جهانی مانند داچاها در روسیه، دهکده‌های معیشتی در چین و شبکه جهانی اکوویلیج‌ها (دهکده‌های اقتصادی)، همگی نشان می‌دهند که وقتی مسکن به‌عنوان فضای تولید دیده

شود، تا چه اندازه می‌تواند در فقرزدایی و افزایش تولید و امنیت غذایی و رفاه خانوارها موثر باشد. اگر دولت بخواهد برای دهک‌های کم درآمد مسکن تامین کند، نمی‌تواند روی قسط دادن آن‌ها حساب کند، اما فکری برای بیکاری آنان نکند. مسکن مولد یعنی خانه فضایی برای کارگاه و حتی باغداری داشته‌باشد و شبکه‌ای نیز برای تحقیق و توسعه و حمایت از تولید و فروش محصولات خانگی وجود داشته‌باشد.

دولت در بخش مسکن باید سازکاری برای مشارکت مردم داشته‌باشد

دولت باید سازکاری برای مشارکت مردم داشته‌باشد. در طول تاریخ انقلاب هرگاه امور مردم به خودشان واگذار شده نتیجه پیروزی بوده‌است. دولت به‌جای پیمانکاران داخلی و خارجی و انبوه‌سازان، باید سراغ خود مردم برود. تجارب بنیاد مهاجران جنگی در سال‌های دهه شصت حاوی نکات و آموزه‌های مهمی است که هنوز قابل استفاده است. هم تامین زمین، هم برنامه‌ریزی و هم ساخت باید با نظر و مشارکت مردم محقق شوند.

دولت نباید ساخت‌وسازها را به سمت استان تهران و دیگر کلانشهرها ببرد. در حال حاضر این نگرانی وجود دارد که وزارت راه و شهرسازی به اسم تقاضامحوری، واحدها را در نقاطی بسازد که همین الآن هم دچار گرانسری و تمرکز جمعیت هستند. حال آنکه باید تقاضا را از طریق ایجاد زمینه اشتغال به سمت نقاط محروم، مثلا جنوب شرقی کشور هدایت کرد.

جلوگیری از توسعه متوازن شهرها عامل تخریب بافت شهری و زمین‌خواری

طبق آخرین آمار رسمی، حدود دو و نیم میلیون واحد مسکونی خالی و حدود دومیلیون و صدهزار واحد مسکن دوم ویلایی داریم. دولت می‌تواند سازکاری برای ورود این واحدها به بازار مصرف فراهم کند. و اینکه باید سازکاری برای تفکیک دو مفهوم زمین‌خواری و احیای منضبط زمین فراهم کرد. گاهی زمین‌های بایر مناسبی در حریم و بیرون حریم شهرها وجود

دارد که ما از ترس زمین‌خواری مانع الحاق آن‌ها به شهر یا روستا می‌شویم، و اثر این طرز فکر این است که باغات درون شهرها و روستاها را خشک می‌کنند تا بتوانند خانه بسازند. زیرا زمین شهری و روستایی دچار انحصار و در نتیجه افزایش قیمت می‌شود. البته این به معنای توجیه زمین‌خواری و تخریب منابع طبیعی نیست.

سیاست‌ها باید در جهت مهاجرت معکوس از کلانشهرها به سمت شهرهای کوچک باشد

در خصوص الزامات شهرسازی که باید برای نهضت ملی مسکن در نظر گرفته شود باید توجه داشت که در مقیاس ملی و منطقه‌ای، مکان‌یابی زیست‌شهرها باید تابع ضوابط آمایش سرزمین و در جهت مهاجرت معکوس از کلانشهرها به سمت شهرهای کوچک و روستاها باشد. در مقایس محلی، زیست‌شهرها باید خوداتکا باشند و فضایی برای زندگی محسوب شوند. باید از تفکر بخشی و نگاه صرف به مسکن که موجب پیدایش شهرک‌های خوابگاهی می‌شود اجتناب کرد.

در طراحی شهری باید محله‌مقیاسی، خانواده بنیادی و مسجدمحوری سه اصل باشد. زیرساخت‌ها و خدمات روبنایی مثل فضاهای آموزشی و درمانی و ... باید پیش از احداث بناهای مسکونی آماده شوند. در مقیاس معماری، باید خانه‌های یک طبقه و حیاط‌دار که فضای اسکان و اشتغال را در بر می‌گیرند طراحی شوند. واحدها باید به انرژی‌های تجدیدپذیر مثل انرژی خورشیدی متکی باشند و سیستمی برای بازیافت آب خاکستری مصرفی خانوار در جهت آبیاری باغ در هر واحد طراحی شده‌باشد. در نهایت اینکه برای اراضی دولتی یا وقف، پیشنهاد می‌شود سازکار اجاره به شرط احیا برای جلوگیری از سوداگری زمین در نظر گرفته شود.

مسکن باید فضایی مولد باشد نه صرفا خوابگاه

مسکن را نباید به‌صورت بخشی و به‌عنوان یک بخش مجزا از سایر بخش‌ها دید. مسکن یکی از فعالیت‌ها و کاربری‌هایی است که در سطح شهر وجود دارد و باید در کنار سایر کاربری‌ها و حتی در تلفیق با آن‌ها دیده شود. یعنی فضای مسکن نباید فقط فضای مصرف باشد، نباید فقط خوابگاه باشد. وقتی می‌گوییم مسکن؛ پیشران تولید یعنی فضا طوری باشد که برای تولید هم مناسب باشد.

ما در الگوهای آپارتمان‌سازی که در یک دهه اخیر داشتیم، اصولا از این فضای مولد خارج شده‌ایم. حتی در حال حاضر ما در روستاها هم خانه‌های مولد نداریم ولی می‌توان به خانه‌هایی فکر کرد که یک کارگاه کوچک صنایع داشته‌باشند یا فضاهایی مثلا برای کشاورزی در حد یک باغچه یا باغ داشته‌باشند که الگویی است که به طور تاریخی در کشور ما یا خیلی از کشورهای دیگر بوده‌است ولی شکل مدرن ساخت‌وساز ما را از این الگو دور کرده‌است.



حسین درودیان

کارشناس اقتصادی و عضو کمیته علمی همایش

در حوزه مسکن قبل از اینکه درخصوص خوبی یا بدی ساخت ۴ میلیون مسکن صحبت شود، باید به این سوال پاسخ بدهیم که مسئله ما در این بخش چیست؟ اگر طرح خوبی در حوزه مسکن تعریف شود، حتی اگر ابعاد چندان بزرگ و میلیونی نداشته‌باشد، می‌تواند به عنوان یک الگوی مناسب مطرح شود و به‌مرور ابعاد آن بزرگ شود و مشکلات بیشتری از این بخش را حل کند. بنابراین کیفیت تعریف پروژه، به مراتب از اهمیت بیشتری در مقایسه با ابعاد آن برخوردار است.

بدون «طرح کلان عملیاتی» ساخت میلیونی مسکن محقق نمی‌شود

نبود یک طرح عملیاتی دقیق مهمترین چالش دولت سیزدهم در حوزه مسکن است. به‌زعم من مهمترین الگویی که باید در ساخت مسکن دنبال شود، به‌ترتیب سه بخش «اصلاح بافت‌های ناکارآمد در درون کلانشهرها»، «ساخت شهرهای اقماری نزدیک به شهرهای بزرگ» و «اتصال سریع و آسان شهرهای کوچک به شهرهای بزرگ از طریق حمل و نقل عمومی» را شامل می‌شود.

اما دولت طرحی روی میز قرار نداده و تنها صحبت از ساخت ۴ میلیون مسکن به میان می‌آورد. درحالیکه اگر طرح کلان دولت مطرح شود، حتی اگر ابعاد آن بزرگ نباشد، می‌تواند به عنوان یک الگو راه خود را باز کند. نکته مهم در این زمینه اینکه وقتی یک طرح در حوزه مسکن در کشور اجرا شد، امکان بازگشت در میانه راه آن وجود ندارد و این مسئله ضرورت تدوین یک طرح کلی قبل از شروع به احداث مسکن را دوچندان می‌کند.

تدوین یک طرح کلان جذاب در حوزه مسکن مشکل تامین مالی را حل می‌کند

مسئله تامین مالی طرح‌های کلان ساخت مسکن، که امروز چالش جدی دولت است نیز به داشتن طرح کلان در این زمینه مرتبط است. اگر طرح کلان دولت از جذابیت لازم برخودار باشد و افکار عمومی و مردم را قانع کند، سرمایه‌ها از بخش‌های مختلف برای آن تجهیز می‌شود، اما اگر طرح کلان دولت فاقد جذابیت باشد، یا همانند وضع فعلی، دولت فاقد یک طرح کلان عملیاتی باشد، تامین سرمایه مورد نیاز پروژه‌ها هم یک چالش جدی باقی می‌ماند.

برای بهبود شرایط تامین مالی لازم است دولت ابتدا یک طرح پایلوت در این زمینه با ابعاد نه‌چندان بزرگ اجرا کند و آن را به یک الگو تبدیل کند؛ در ادامه توسعه این طرح پایلوت، درصورت موفقیت، می‌تواند توجیه خوبی برای جذب سرمایه‌های مردمی باشد و دولت را از منابع بودجه‌ای و بانکی بی‌نیاز خواهد کرد.

بهبود کیفیت تصمیم‌گیری‌ها مهمترین نتیجه همایش سالانه اقتصاد مقاومتی

مهمترین انتظار از همایش سالانه اقتصاد مقاومتی این است که به بهبود کیفیت تصمیم‌گیری‌ها در حوزه مسکن منجر شود. به‌ویژه اگر نتیجه این همایش یک سری دستورکارهای جمعبندی شده باشد که کارشناسان درخصوص آن اتفاق نظر دارند و این دستورالعمل‌ها را به مسئولین و تصمیم‌گیران منتقل کند، هدف این همایش محقق می‌شود. توسعه دانش و ایجاد فکر در بین تحلیلگران کشور نیز دومین اثر مهم چنین همایشی است.

وجه تمایز این همایش در مقایسه با دیگر همایش‌هایی که در حوزه مسکن برگزار می‌شود، غالب بودن نگاه اقتصادی، به‌ویژه اقتصاد مقاومتی و همچنین توجه به مسئله از زاویه

سیاستگذاران و تصمیم‌سازان است. در دیگر همایش‌های حوزه مسکن به‌طور معمول نگاه اقتصادی کم‌رنگ است و این مسئله یک نقص محسوب می‌شود و علاوه بر این نگاه به مقوله مسکن در سطح خرد و به‌نوعی کاسب‌کارانه و تحلیل بازار با اهداف سرمایه‌گذارانه است؛ درحالی‌که این همایش اهداف ملی و منافع عمومی را دنبال می‌کند.

یکی از مسائل مهمی که در حوزه مسکن وجود دارد، برنامه‌ریزی و کارهایی است که باید در این حوزه انجام شود. نیازهای مختلفی در حوزه مسکن وجود دارد، از میان آن‌ها می‌توان به سهم بالای تقاضای سرمایه‌ای، شفافیت در بازار و سامانه‌های اطلاعاتی که باید در این حوزه وجود داشته‌باشد، اشاره کرد.

مسئله بعدی ساماندهی به خود بازار مسکن است که یک ناکارآمدی را در این حوزه به وجود آورده‌است. همچنین تولید مسکن توسط بخش خصوصی و با مدل‌های متنوع است که بایستی به‌طور جدی در این زمینه پیگیری شود. استفاده از ظرفیت بازسازی بافت فرسوده در بخش شهری و روستایی، مسئله حاشیه‌نشینی، تقاضاهای مرتبط با مسکن جوانان و ... نیز وجود دارد که بایستی مورد توجه ویژه قرار گیرد.

بدون مقابله با سوداگری، ساخت مسکن مشکل مردم را حل نمی‌کند

باید نگاه همه‌جانبه در مدیریت حوزه مسکن داشت. متاسفانه وزارت راه و شهرسازی برنامه جدی برای معضلات حوزه مسکن ندارد و فقط تقاضاهای مصرفی را تحت عنوان نهضت ملی مسکن دنبال می‌کند که آن هم فقط بخشی از تقاضا و مشکلات موجود در حوزه مسکن را پوشش می‌دهد.

کنترل سوداگری در حوزه مسکن حتما باید مورد توجه قرار گیرد. این مسئله دغدغه چندین دولت بوده ولی متاسفانه به سرانجامی نرسیده‌است. ما بایستی به دنبال نگاه‌ها و ابزارهای جدید در حوزه تامین مالی، مدیریت زمین و ... باشیم.

با توجه به ترکیبی که من دیدم که در جلسات و نشست‌های همایش و پیش‌نشست‌ها وجود داشت بحث‌ها بحث‌های سطح بالایی است و مطالبی که در آن موضوع خاص قابل ارائه است تقریبا می‌شود گفت که در بالاترین سطح ممکن توسط کارشناسان مورد بحث قرار گرفته‌است.

شکاف میان مباحث کارشناسی و سیاستگذاری‌ها در کشور

ما یک نقصی که همیشه در کشومان می‌بینیم، گرچه من خودم معتقدم که ما بدنه کارشناسیمان ضعف دارد در حد همان تحلیل‌های کارشناسی ولی با این حال یک فاصله قابل توجهی را می‌بینیم بین کیفیت تصمیمات و تصمیم‌گیری‌ها و سیاست‌گذاری‌ها با همین سطح کارشناسی که وجود دارد. من خودم هم جزو همان کارشناسان هستم، میانگین مباحث کارشناسی را میانگین پایینی می‌بینم ولی در تحلیل‌های کارشناسی بعضا تحلیل‌هایی می‌بینید که خیلی عالی و برازنده هستند. درست است که در مورد میانگین آن‌ها قضاوت می‌کنیم ولی با این حال این فاصله و شکاف وجود دارد و من فکر می‌کنم شاید لازم باشد که ما علاوه بر اینکه سعی می‌کنیم در موضوعات مشخص روی این کار کنیم و زمینه‌ای را فراهم کنیم که بهترین تحلیل‌ها گفته و شنیده شود، بتوانیم بصورت مجزا هم به مکانیزم‌هایی فکر کنیم که این بتواند به سطح تصمیم‌گیری حتی‌الامکان منتقل شود و انتقال پیدا کند، واقعا چیزی فراتر از صرفا فضای گفتمانی در واقع از جنس تولید علم یا مثلا مطالبه صرف در فضای اظهارنظر و فضای تحلیل باشد، به کانال‌های انتقال هم بتوانیم فکر کنیم.

تامین مالی مسکن با سرمایه‌های مردمی امکان‌پذیر است

با توجه به مختصاتی که الآن فضای مسکن امروزه دارد در کشور و اقتصاد ما که قیمت، قیمت بسیار زیادی است نسبت به درآمد خانوار و حتی به‌نسبت بقیه دارایی‌ها یعنی شما نگاه می‌کنی می‌بینی قیمت مسکن یک جایی با دلار ۳۰ هزار تومان یعنی پا به پا با آن بالا رفت

ولی بعدا که یک تعدیلی در دارایی‌ها اتفاق افتاد، تعدیل نشد و یک قیمت قابل توجهی دارد و خب این یک چیز خیلی بدی است، تهدید است. در عین حال یک فرصتی هم در آن وجود دارد چون قیمت آنقدر بالاست و گران‌قیمت است که با این دارایی می‌شود خیلی از طرح‌های تامین مالی را ارائه کرد که از درون خود این بازار، از خود مردم و از جیب مردم، بتواند تامین مالی‌اش انجام شود. اگر قیمت مسکن ما قیمت پایینی بود و جا مانده بود نمی‌توانست این کار را بکند.

تامین مالی مسکن با استفاده از بازار سرمایه کاملا شدنی است

من فکر می‌کنم حالا این تدابیر حمایتی توسط بانک مرکزی، توسط بقیه دستگاه‌ها در مورد بخش مسکن خیلی بیش از اینکه معطوف باشد به اینکه حالا چه منابع مرکزی چه منابع بودجه و چه منابع بانکی گسیل شود به سمت مسکن، این است که بتواند زمینه‌سازی کند برای اینکه تامین مالی‌هایی که می‌گوییم از جنس بازار سرمایه یعنی به‌عبارتی سمت تعهدات ترازنامه‌ای بانک‌ها یعنی سیاستمداری‌های ترازنامه‌ای بانک‌ها نرویم بلکه سمت تعهدات، که همان به عبارت دقیق‌تر هدایت نقدینگی است برویم. درواقع بتوانیم زمینه‌سازی کنیم از پول‌های موجود و سرمایه‌های موجود استفاده کنیم تا بتوانیم طرح‌های مسکنی که می‌خواهیم احداث کنیم را به کمک آدم‌هایی که پول دارند، اعم از آن‌هایی که مسکن می‌خواهند یا آن‌هایی که می‌خواهند مسکن را به‌عنوان یک دارایی نگه دارند تامین مالی کنیم و این نیازمند این است که طرح‌های ما طرح‌های خوب و موجهی باشند که همانطور که گفتم با توجه به قیمت مسکن و با توجه به استعدادهایی که داریم در کشور یک کار کاملا شدنی است.



فرهاد بیضایی

کارشناس حوزه مسکن و شهرسازی

نیاز به همایش‌هایی با مدل مشابه که می‌تواند ایده‌ها و ابزارهای جدیدی را برای کنترل بازار مسکن و عرضه و تقاضای این بازار ارائه دهد، حس می‌شود و می‌تواند کاربردی باشد انشاالله.

وقتی عنوان اقتصاد مقاومتی در این همایش انتخاب می‌شود یعنی بایستی به شرایط ویژه کشور توجه شود. با توجه به تحریم‌ها و مشکلاتی که در این حوزه وجود دارد از جمله سختی تامین مالی و پایین آمدن قدرت خرید مردم، این که چگونه بتوانیم منابع مالی محدود را در حوزه مسکن به گردش در بیاوریم بسیار حائز اهمیت است.

قرار گرفتن هزینه‌های مسکن در استطاعت مالی خانواده و حل چالش‌های حوزه مسکن، با وجود تمامی کم و کاستی‌های داخلی و خارجی که وجود دارد، وجه تمایز این همایش با سایر همایش‌ها خواهد بود.

دولت باید برای نیازهای مختلف جامعه، مدل‌های مختلفی از تامین مسکن ارائه کند

وقتی وعده ساخت مسکن داده می‌شود، بایستی همه تقاضاهای موجود در این بازار را دید و طیف‌های مختلف تقاضای بازار مسکن را تفکیک نمود. اگر این تفکیک اتفاق بیفتد و تقاضا مدیریت شود، به‌طور خودکار منجر به راهکارهای مشخصی در حوزه عرضه نیز خواهدشد.

بزرگترین مشکل دولت عدم تفکیک تقاضا در بازار مسکن است. قاعدتا وقتی این کار انجام نشود، پاسخ مناسبی برای آن نیز متناسب با آن، قابل ارائه نخواهدبود.

اینکه بخواهیم تنها با یک مدل عرضه، این تقاضای ۴ میلیونی را پوشش بدهیم، فکر می‌کنم که موجب اتلاف منابع خواهدشد و فرصت مناسبی که دولت می‌تواند بسته‌ای متناسب با مدل‌های مختلف ساخت مسکن را عرضه نماید، اتفاق نخواهدافتاد.



افشین پروین‌پور

کارشناس حوزه مسکن و شهرسازی
و عضو شورای عالی مسکن

کار کارشناسی و روشن‌گری‌هایی که در همایش سالانه اقتصاد مقاومتی اتفاق می‌افتد، چراغ راه فعالین این حوزه چه در بخش حاکمیت و چه در بخش خصوصی است. در واقع خروجی این جلسات تخصصی می‌تواند برای گروه‌های مختلف اعم از سیاستگذاران و فعالین بخش خصوصی راهگشا باشد.

توجه ویژه به ساخت مسکن همراه با توزیع مناسب مسکن

رهنمودهایی که توسط رهبر انقلاب در سال‌های مختلف مشخص می‌شود صرفا نباید در ابتدا جدی گرفته شود و محدود به زمان مشخصی شود، بلکه در مرور زمان نیز بایستی مورد توجه و مداقه بیشتری قرار گیرد. اتفاقی که در نشست‌های تخصصی همایش سالانه اقتصاد مقاومتی صورت می‌گیرد نیز در همین راستا عمل می‌کند.

درمورد وعده دولت سیزدهم مبنی بر ساخت ۴ میلیون مسکن باید گفت، آمارها نشان می‌دهد ظرفیت کشور خیلی بیشتر از این مقدار تعیین شده‌است و کمبود مسکن در کشور وجود دارد. تعداد ازدواج‌هایی که طبق پیش‌بینی‌ها در سالیان آینده انجام می‌شود نیز بر این کمبود خواهد افزود. بنابراین نیازمند ساخت مسکن بیشتر هستیم. اما باید علاوه بر توجه ویژه به ساخت مسکن، به قسمت توزیع آن نیز توجه کنیم. چرا که تاکنون تقسیم درست و عادلانه زمین و مسکن در کشور انجام نشده‌است.

تقاضای سرمایه‌ای در بخش مسکن به ۷۰ درصد رسیده‌است

به همین علت، حجم سوداگری در کشور خیلی بالا است. به طوری که هم‌اکنون تقاضای سرمایه‌ای به مصرفی نسبتی ۷۰ به ۳۰ دارد. بنابراین باید برای کنترل سوداگری از ابزارهای مالیاتی مانند مالیات بر خانه‌های خالی و مالیات بر عایدی سرمایه استفاده نمود. در این شرایط حتی اگر تولید نیز افزایش پیدا کند، به تنهایی نمی‌تواند قیمت‌ها را کاهش دهد. بنابراین علاوه بر افزایش تولید مسکن نیازمند سیاست‌های تنظیم‌گری بخش مسکن نیز هستیم. آنچه در مورد ابزارهای مالیاتی حائز اهمیت است استفاده از نرخ‌های موثر است، نکته‌ای که تاکنون به درستی در کشور اجرا نشده‌است.

باید از روش‌هایی استفاده کنیم که قیمت مسکن را کاهش دهد، در این رابطه ایجاد شرکت‌های زنجیره تامین و تامین مالی زنجیره‌ای می‌تواند مثمر ثمر واقع شود. یعنی مصالح را از معدن تا رسیدن به دست سازنده در یک فرایند زنجیره‌ای ببینیم و بتوانیم از روش‌های خاص تامین مالی استفاده کنیم که هزینه تمام شده را پایین بیاوریم.



مهدی موحدی بک نظر

مشاور رئیس کل سازمان امور مالیاتی
و عضو کمیته علمی همایش

موضوع مسکن یکی از مهمترین مسائلی است که حدود ۶۰ درصد مردم را به‌صورت مستقیم با مشکل جدی مواجه کرده‌است؛ به‌طوری‌که این افراد یا بدمسکن هستند و مسکنی ندارند و یا اجاره‌نشین هستند و با افزایش کنونی قیمت مسکن با مشکلات بیشتری مواجه می‌شوند. در نتیجه بخش قابل توجهی از سبد مصرفی این افراد را هزینه مسکن تشکیل داده‌است حتی بخش دیگری از مردم حتی در صورت داشتن مسکن از داشتن مسکنی در خور شان و نیاز خود محروم هستند.

هدف همایش سالانه اقتصاد مقاومتی تصمیم‌سازی در حوزه مسکن است

در این راستا همایش سالانه اقتصاد مقاومتی که سال جاری به موضوع مسکن از جهات مختلف می‌پردازد، می‌تواند محفل مناسبی باشد برای پژوهشگران و تصمیم‌سازان چرا که در آن موضوع مسکن را از جهات گوناگون مورد کنکاش قرار می‌دهند و در نتیجه می‌توانند راه‌های بدیلی را برای برون‌رفت از وضع موجود پیشنهاد دهند.

وجه تمایز همایش سالانه اقتصاد مقاومتی با دیگر رویدادهای مشابه، دوری از کلی‌گویی معمول است. مطالبی که در این همایش مطرح می‌شود، نزدیک‌ترین سطح به نظام تصمیم‌گیری کشور را دارد که نکته بسیار مهمی است. درواقع بار سنگین تصمیم‌سازی که عمدتا به علت خلا وجود اندیشکده‌ها در کشور به چشم می‌خورد، پوشش داده می‌شود. علاوه بر این به تصمیم‌سازی‌ها جهت می‌دهد و چارچوب قابل اتکایی را با رویکرد اقتصاد مقاومتی

ارائه می‌دهد که فارغ از رویکردهای متعارف، توجه خود را متکی به پیشرفت و ظرفیت‌های داخلی، فکری و فرهنگی معطوف می‌سازد.

عقب‌افتادگی میزان تولید و جلو بودن تقاضا از عرضه مسکن دو دلیل ساخت ٤ میلیون مسکن

درخصوص وعده ساخت ۴ میلیون مسکن توسط دولت سیزدهم باید گفت، عمدتا دو دلیل برای این وعده وجود دارد؛ یک دلیل اینکه عقب‌افتادگی زیادی در تولید مسکن در کشور وجود دارد. دوم، سال‌ها تقاضای مسکن جلوتر از عرضه مسکن بوده و اکنون لازم است در هر سال ۱ میلیون مسکن ساخته شود. بنابراین می‌توان از رشد بخش مسکن به‌عنوان لوکوموتیوی برای اقتصاد استفاده نمود، به این معنا که رشد مسکن بتواند بخش‌های دیگر اقتصادی را نیز جلو بیندازد و موجب خروج رکود سمت عرضه برای حرکت کشور به سمت رشد اقتصادی شود.

برای رفع مشکل مسکن مردم، نوع عملکرد دولت مهم است، چه‌بسا ورود و کنشگری مستقیم دولت به این شکل درست نیست و شاید موجب اتلاف منابع نیز باشد. چراکه می‌توان با سیاست‌های تنظیمی که وجود دارد الگوی مسکن‌سازی را تغییر داد. این سیاست‌ها می‌تواند توسط وزارت راه و شهرسازی مشخص شود، یا در قالب کسب مجوزها به کمک مسکن‌سازان بیاید، شهرداری‌ها نظارت داشته‌باشند و وزارت اقتصاد و سازمان امور مالیاتی نیز می‌توانند ابزارهایی را برای کنترل و هدایت تولید داشته‌باشند. این سیاست‌ها می‌تواند به گونه‌ای باشد که حتی لازم نباشد تغییر الگویی در مسکن ملکی و استیجاری به‌وجود بیاید بلکه بتوان با اصلاح رویه‌ها بخش قابل توجهی از مشکلات را حل کرد.

استفاده حداکثری از کارکردهای مختلف مالیات برای کنترل بازار مسکن

در واقع تا زمانی که برنامه‌ای برای استفاده از ابزارهای تنظیمی مانند مالیات وجود نداشته‌باشد که با آن بتوان وضعیت توزیع را مدیریت کرد، حتی با ساخت ۴ میلیون مسکن هم وضع اصلاح نمی‌شود.

هیچگاه از ابزارهای نهفته در سیاست‌های مالیه عمومی و سیاست‌های مالیاتی استفاده درستی نشده‌است. بلکه همیشه به آن به‌عنوان منبع درآمدی برای دولت نگاه شده‌است. اگر به تجربه کشورهایی که از ابزارهای مالیاتی بهره حداکثری را می‌برند نگاه کنیم، متوجه می‌شویم که این کشورها علاوه بر وصول درآمد کارکردهای مهمتر مالیات را نیز مدنظر قرار داده‌اند. مانند کارکرد توزیعی مالیات، کارکرد اطلاعاتی برای ارتقا حکمرانی داده در عرصه اقتصاد، حکمرانی تثبیتی برای رشد اقتصادی و کارکردهای تنظیمی. کارکردهایی که بنا به تصمیم سیاستگذار به‌گونه‌ای مورد استفاده قرار بگیرند که اهداف مدنظر را بدون نیاز به قانون‌گذاری جدید رقم بزنند.

اولویت مالیات بر عایدی سرمایه و مالیات بر خانه‌های خالی در بازار مسکن کشور

در عرصه مسکن هم از سمت تقاضا و هم از سمت عرضه مشکل وجود دارد، تقاضاها عمدتا تقاضای سرمایه‌ای است و تقاضای مصرفی خیلی جدی گرفته نمی‌شود. بنابراین نیاز است برای اخراج تقاضاهای سرمایه‌ای از بازار مسکن، تصمیم‌هایی گرفته شود که هم تقاضاهای مصرفی ورود پیدا کند و هم متناسب با نیاز آن‌ها مسکن ساخته شود. یکی از این موارد می‌تواند مالیات بر عایدی سرمایه باشد، مالیات‌هایی هم وجود دارد که به کمک آن‌ها می‌توان سمت عرضه را کنترل کرد مانند مالیات بر خانه‌های خالی و خانه‌های دوم و بیشتر و یا مالیات بر ارزش زمین. در شرایط فعلی کشور به‌دلیل فقدان مالیات‌های تنظیمی، مالیات بر عایدی سرمایه با نرخ‌های موثر و مالیات بر خانه‌های خالی از اولویت بیشتری برخوردار است.



عباس جهانبخش

عضو هیئت علمی دانشکده هنر اصفهان

همایش سالانه اقتصاد مقاومتی هم در مرحله گفتمان‌سازی و هم در مرحله سندنویسی می‌تواند موثر باشد. چرا که هم‌اکنون که سیاست‌های کلان مسکن، معماری و شهرسازی در مجمع تشخیص مصلحت نظام در حال بازنگری است می‌تواند بر آن نیز اثرگذار باشد.

یکی دیگر از محسنات همایش سالانه اقتصاد مقاومتی پیگیری رویکرد پیشرفت ایرانی اسلامی و اقتصاد مقاومتی است. در این سلسله‌نشست‌ها حضور مسئولین مربوطه برای قرار گرفتن در جریان آخرین تحولات حوزه مسکن و بکارگیری این یافته‌ها در تصمیمات جاری کشور بسیار حائز اهمیت است.

شهرسازی فعلی کشور سازگار با اقتصاد مقاومتی و سبک زندگی ایرانی اسلامی نیست

الگوی ساخت فعلی مجموعه شهری در کشور با اقتصاد مقاومتی، سبک زندگی ایرانی اسلامی، محیط زیست، پدافند غیرعامل و عدالت اجتماعی سازگار نیست. برای اصلاح وضع موجود نیازمند یک بستر جدید برای اصلاح شهرسازی هستیم. حتی بالاتر از ۴ میلیون واحد مسکن نیز برای کشور موردنیاز است، درواقع فقط با پدیده بی‌مسکنی مواجه نیستیم بلکه پدیده بدمسکنی هم وجود دارد. اما اگر قرار باشد مسکن با تصدی‌گری دولتی ساخته شود و یا با پیمانکاری انبوه‌ساز بخش خصوصی مانند تجربه‌های قبلی ساخته شود، یک واحد هم زیاد است. الگوی جایگزین می‌تواند معماری سازگار با سبک زندگی، محیط زیست و

به‌صورت مشارکتی باشد.

ساخت مسکن نهضت ملی در کنار شهرهای بزرگ اشتباه است. در این روش، هم بارگذاری بیش از حد در شهرها بوجود می‌آید و هم آمایش سرزمین را به هم می‌زند و هم امکانات در عمده موارد وجود ندارد. بنابراین بهترین روش این است که با فاصله از شهرها خانه‌های وسیع بسازند.

استفاده از ابزارهای مالیاتی در کنار حل مشکل زمین؛ راه حل کنترل سوداگری

ساخت مسکن نباید کنار کلانشهرها و شهرهای بزرگ جانمایی شود، مسکن وسیع باشد، مسکن مصرفی نباشد و خانه مولد باشد و به اشتغال توجه شود، ارتباطات همسایگی لحاظ شود، محله‌مقیاس باشد، خانواده‌بنیان باشد، مسجدمحور باشد، با مشارکت ساخته شود و از انبوه‌سازی بخش خصوصی و تصدی‌گری بخش دولتی استفاده نشود.

با استفاده از ابزارهای مالیاتی می‌توان سوداگری را کنترل نمود. تا وقتی که مشکل زمین را حل نکنیم مسئله سوداگری حل نخواهدشد؛ یکی از راه‌های حل این معضل واگذاری زمین در مقیاس زیاد است. باید برای هر شهری خانه مولد و خوداتکا را در نظر گرفت تا افراد آن بتوانند در از بین بردن فقر و پدافند غیرعامل در زمینه اقتصاد مقاومتی نقش ایفا کنند.



محمدهادی سبحانیان

معاون سیاستگذاری اقتصادی وزارت امور اقتصادی و دارایی

ما بحمدالله در حوزه تامین مالی زنجیره‌ای با همکاری بانک مرکزی و وزارت صمت توانستیم احکام مورد نیاز برای اجرای آن را به تصویب ستاد اقتصادی دولت برسانیم، الآن کارگروه مشترکی تشکیل شده‌است بین این سه مجموعه و بصورت هفتگی در حال برگزاری جلسات هستیم.

مطالبه‌گری نخبگان، زمینه‌ساز تصویب مالیات بر عایدی سرمایه در مجلس شد

من معتقدم بسیاری از اصلاحاتی که در جهت‌گیری‌ها و سیاستگذاری‌های کشور صورت می‌گیرد از مسیر مطالبه‌گری و روشنگری‌هایی است که در شبکه‌های اندیشگاهی و نخبگانی اتفاق می‌افتد و یکی از مصادیق آن می‌تواند بحث مالیات بر عایدی سرمایه در حوزه‌های مختلف باشد که یک مطالبه‌گری خوب و جدی از سمت حوزه‌های اندیشکده‌ای و نخبگانی صورت گرفت و همین مطالبه‌گری‌ها کمک می‌کند که مجموعه افرادی که در دستگاه‌های مختلف حاکمیتی دولت و ... هستند علیرغم تعارض منافعی که بعضا دارند و جلوی برخی اقدامات اصلاحی آن‌ها را می‌گیرد، تحت فشار رسانه‌ای و اجتماعی قرار بگیرند و آن مسیر اصلاحی باز شود. کما اینکه بنظرم در حوزه وضع مالیات‌های مختلف بر فعالیت‌های سوداگری این مهم خیلی نقش‌آفرینی کرد و کمک کرد که ما الآن شاهد آن هستیم که در مجلس مالیات بر عایدی سرمایه مراحل پایانی خود را سپری می‌کند و به‌سرعت ان‌شاالله در صحن علنی مجلس به تصویب خواهد رسید.

اعتقاد ما بر این است که راه‌اندازی تامین مالی زنجیره‌ای می‌تواند کمک کند به اینکه اولا تسهیلات بانکی هدفمندتر اعطا شود و نیاز به خلق نقدینگی و تسهیلات مکرر کاهش پیدا کند و ثانیا ما بصورت بهتر و موثرتر و هدفمندتری تسهیلات را رصد کنیم که ان‌شاالله به نقطه اثر خود اصابت کند.



محمدحسن علمداری

عضو هیئت مدیره بانک مسکن

مسلما برگزاری این همایش و نظرات کارشناسی و بدون تعارفی که در این همایش مطرح شد برای متولیان امر راهگشا خواهدبود. این کمک خواهد کرد که اگر قرار است طرحی به عظمت طرح نهضت ملی مسکن انجام شود با نواقص کمتر و با شرایط بهتر و با رویکردی که مبنای کارشناسی و دقیقی داشته‌باشد اجرا شود.

اعتبارات بانکی باید دقیقا برای افراد نیازمند تخصیص یابد

در جریان هستید که تمامی بخش‌های اقتصادی ایران بانک‌محور است. متاسفانه نقش بانک‌ها و اعتبارات بانکی بسیار موثر است. ما هنوز به مرحله‌ای نرسیده‌ایم که بتوانیم از اعتبارات بانکی صرفنظرکنیم، پس در این طرح هم نقش اعتبارات بانکی موثر است منتهی باید اعتبارات را هدایت شده و مدیریت شده به سمت مشتریان واقعی و تولیدات واقعی ببریم. چون بخشی از این تولید نهضت ملی که اتفاق می‌افتد توسط بخش خصوصی است و بدون اتکا به اعتبارات بخش بانکی می‌توانند خودشان اداره و مدیریت کنند و ما برای اینکه فشار به اقتصاد، تورم و بانک‌ها وارد نشود اگر هدایت شده‌تر عمل کنیم و صرفا آن بخشی از جامعه که نیازمند این تسهیلات هستند را هدف قرار بدهیم مسلما کاراتر خواهد بود.

تامین تمام اعتبارات نهضت ملی خارج از توان بانک مسکن است

حجم تسهیلاتی که پیش‌بینی شده به نظرم فراتر از توان بانک‌ها است، از جمله بانک مسکن

که ما کل تسهیلاتی که پیش‌بینی کرده‌ایم برای کلیه بخش‌ها از جمله تسهیلات تعهدی، تکلیفی و سایر تسهیلاتی که به مشتریان بانک که مشتریانی هستند که سپرده‌گذاری می‌کنند داده می‌شود، حجم تسهیلات مسکن از همه آن‌ها بیشتر است و تناسب ندارد ولی بالاخره بانک‌ها تمام تلاش خود را می‌کنند چراکه این قانون است و قانون هم باید اجرا شود و طبیعتا در حد توان و ظرفیتی که دارند کمک خواهند کرد.

بانک مسکن پذیرفته ۲۱۰ هزار واحد که سهمیه سالانه‌اش است را تامین کند. ما پذیرفتیم این سهمیه را تامین کنیم چون نقدینگی‌اش را برای ساخت در یک سال تامین نمی‌کنیم و موکول می‌شود به سال دوم و سوم. امیدواریم که بتوانیم به موقع این طرح را کامل کنیم.



محمدمهدی بلوردی

عضو هیئت مدیره سازمان ملی زمین و مسکن

من از ابتدای امروز در تمام سخنرانی‌ها و پنل‌ها حضور داشتم. درحوزه مالی و بانکی بحث‌های خیلی جدی مطرح شد. هم منتقدین و هم کسانی که در اجرا دست‌اندرکار بودند در همایش حضور داشتند و بحث‌های مطرح شده در حوزه شهرسازی و زمین، بحث‌های خیلی جدی بود. خیلی آزادانه، هم کسانی که واقعا به‌شدت منتقد بودند و هم کسانی که در حوزه اجرا مسئولیت داشتند در جلسه حضور داشتند. به‌نظرم از تضارب این بحث‌ها و حرف‌ها قطعا گزاره‌های بسیار خوبی در می‌آید. من خیلی امیدوارم به این همایش که واقعا جمع‌بندی و خلاصه این نظرها چه در بخش منتقدین و چه در بخش کسانی که در حوزه اجرا بودند به دست کسانی که در حوزه سیاست‌گذاری تصمیم می‌گیرند همچون کمیسیون عمران مجلس، نمایندگان محترم مجلس و حتی وزارت راه و شهرسازی و سایر وزارتخانه‌ها برسد. بحث‌های بسیار جدی و مفیدی بود. ان شاالله ادامه پیدا کند.

لزوم توجه به هزینه زیرساخت‌ها و ملاحظات دیگر در توسعه منفصل

ما سه دسته اراضی داریم؛ یکی اراضی دولت یعنی زمین‌هایی که متعلق به سازمان ملی زمین و مسکن هستند که مال دولت است. این اراضی عمده محدودیتشان در تعدادی از استان‌های ما بحث کمبود آب است. یک مسئله خیلی جدی است. باید اراضی بلافصل به خط محدوده را بیاوریم چون اگر بخواهیم خیلی فاصله بگیریم بصورت نقاط منفصل که با محدوده شهرها فاصله داشته‌باشد، باید هم مسائل تامین هزینه خدماتشان را بسنجیم و هم بُعد فاصله حمل و نقل را و درواقع اگر این‌ها را از مکان زیست عمومی کشور بخواهیم جدا

کنیم معضلات اجتماعی و اقتصادی بعدی هم هست. قطعا اراضی که قابلیت زیست دارند و امکان الحاق دارند محدود می‌شوند، این در داخل اراضی دولتی؛ ولی بالاخره در قانون جهش تولید عمده وزن بر روی اراضی دولتی است، تا به امروز تقریبا زمین حدود ۷۱۰ هزار واحد از چهار میلیون واحد تامین شده‌است. در حوزه سازمان ملی زمین و مسکن عرض می‌کنم که بخشی از آن چهار میلیون است قطعا همه این در آن حوزه نیست و یک بخشی در شهرهای جدید است. شاید حدود دو میلیون از ۴ میلیون به سازمان ملی زمین و مسکن برسد. امروز این مقدار تامین شده‌است، قطعا با الحاق‌هایی که حوزه معاونت شهرسازی و معماری دارد آن بخش هم تامین خواهد شد.

برای استفاده از اراضی دستگاه‌های دولتی باید کار ترویجی و رسانه‌ای انجام گیرد

بخش بعدی مربوط به اراضی عمومی است. یعنی اراضی که دستگاه‌های اجرایی دارند. دستگاه‌های دولتی که اراضی دارند بیشتر از نیازشان است. درحال حاضر دولت یک آیین‌نامه اجرایی داده‌است که ارگان‌ها می‌توانند تا ۵۰ درصد از زمین‌های خود را برای کارکنان همان دستگاه استفاده نمایند. به‌نظرم فرصت خوبی است. تعداد محدودی از دستگاه‌های اجرایی زمینشان را برای کارکنان خودشان عرضه کرده‌اند. زمین‌های خوبی هستند در محدوده شهری که در حال استفاده هستند. خیلی از مدیران هم در مراکز استان‌ها و در شهرهای بزرگ با یک حالت ترسی از اقدامات این کار را انجام نداده‌اند. واقعا در این بخش، هم از نظر خبری و هم از نظر رسانه‌ای باید کار کنیم که یک دستگاهی داریم که ۵۰ نفر نیرو دارد و یک زمینی دارد که مثلا ۵۰ درصد از زمین را به ۱۵۰ یا ۲۰۰ نفر واجد شرایط اختصاص بدهد. آنطوری که انتظار می‌رود که استقبال شود، تا به الآن نشده و شاید، هم کار رسانه‌ای باید بشود و هم اهرم قانونی باشد تا اتفاق بیفتد.

امکان الحاق زمین‌های خارج از محدوده شهر با توافق مالکین خصوصی و سازمان ملی زمین و مسکن

بخش سوم اراضی بخش خصوصی است. آیا امکانش هست؟ بله. قانون ساماندهی مسکن این فضا را به‌وجود آورد که براساس آن بخش خصوصی و آدم‌های عادی زمین‌های بلافصل خود را که چسبیده به خط محدوده هستند فاصله کمی دارند، در توافقی با سازمان ملی زمین و مسکن آن را بسازند. وقتی زمین الحاق می‌شود و اجازه بارگذاری پیدا می‌کند و روی آن ساخت‌وساز انجام می‌شود ارزش بیشتری پیدا می‌کند، یک بخشی از این زمین را ما توافق می‌کنیم برای دولت یک بخشی را هم با کاربری به خودش داده می‌شود، ابتدای کار تفاهم‌نامه‌ای نوشته می‌شود، زمین منتقل می‌شود به نام سازمان ملی زمین و مسکن، کارهای الحاق آن در شورای شهرسازی و معماری انجام می‌شود و بعد از انجام، کاربری که روی آن قرار گرفت قدرالسهم مالک بخش خصوصی طبق تفاهم‌نامه‌ای که با هم امضا کردیم به وی داده می‌شود و یک بخشی می‌آید در جایی که کاربری عمومی دارد و یک بخشی هم برای دولت است، این اتفاق هم در حال رخ دادن است. منتهی خیلی زیاد نیست. البته بخشی هم کم‌کاری ما است یا عدم اطلاع همه مالکین است، بخشی هم محدودیت‌های قانونی دارد مانند قانون منع فروش اراضی غیرمسکونی به تعاونی‌های مسکن، یعنی اگر یک مالکی در حریم به تعاونی مسکنی زمین خود را فروخته‌باشد طبق این قانون اجازه تغییر کاربری آن را نداریم. این یک محدودیت قانونی است، اگر روی این کار شود با اصلاح قانون، بالاخره این زمین هم بیاید برای عموم استفاده شود، اینگونه یک ظرفیتی هم می‌تواند اضافه شود. واقعا یکی از محدودیت‌های این بخش سوم همین قانون منع فروش است.



سید مهدی بنی طبا

معاون دفتر مطالعات اقتصادی مرکز پژوهش‌های مجلس

همایش‌های خیلی زیادی سالانه در کشور برگزار می‌شود، شاید سالی ۱۰۰ همایش برگزار می‌شود، آن وجه ممیزه همایش‌های سالانه اقتصاد مقاومتی نسبت به بقیه همایش‌ها این است که یک هدفی دارد یعنی هدف برگزاری همایش چیزی بیشتر از صرف برگزاری همایش است و به‌دنبال یک دستاوردی این همایش در حال برگزاری است، لذا یک مقدمه‌ای دارد، پیش‌نشست‌هایی دارد، بحث‌های کارشناسی قبل از آن دارد و یک موخره‌ای دارد به جهت پیگیری دستاوردهای همایش و این چیزی که در همایش‌های اقتصاد مقاومتی هست و الآن ۷ یا ۸ سال است که در حال پیگیری است بنظرم وجه ممیزه این همایش است که سرجمع به سیاست‌گذاری کشور کمک می‌کند.

یافتن راهکار بهینه مساله مسکن، خروجی همایش سالانه اقتصاد مقاومتی

آن چیزی که مهم است ستآپ قضیه است، چه در بخش مسکن و چه در بقیه بخش‌ها. اگر ما ستآپ موضوع را درست طراحی کنیم، می‌خواهم به عقب برگردم اگر ما یک نهادی داشته‌باشیم که مغز متفکر کشور باشد، مسئله را درست شناسایی کند، راه حل را درست شناسایی کند، مسئله تامین مالی خیلی تسهیل می‌شود و آن موقع بانک‌ها می‌توانند بیایند و نقدینگی حاصل از منابع سرشار مردمی می‌تواند به کمک بیاید که حالا در حوزه مسکن منابع انبوه‌سازان می‌تواند بیاید یا خریداران مسکن و به تبع آن نظام بانکی و بازار سرمایه هم می‌توانند کمک کنند. ولی همه این‌ها بصورت ارگانیک و دل‌بخواهی می‌آیند و درگیر

بازی می‌شوند ولی اگر ست‌آپ قضیه غلط باشد این اتفاق رخ نمی‌دهد. آن چیزی که در نهضت ملی دارد اتفاق می‌افتد آن بخش‌هایی که درگیر شده‌اند، سیاست‌های بخش مسکن با سیاست‌های نظام حمایتی خلط شده‌اند و همه این‌ها را می‌خواهیم با هم حل کنیم، این ست‌آپ غلط باعث شده‌است که آن خواسته‌ای که از نظام بانکی داریم نتواند محقق شود و آن چیزی که از بودجه دولت برای حمایت می‌آوریم با توجه به مسائل کسری بودجه دولت نتواند اتفاق بیفتد و بازار سرمایه هم نتواند هیچ کاری بکند. لذا به نظرم می‌رسد یکی از خروجی‌های این همایش باید این باشد که آن ست‌آپ جدید یا بهینه‌ای که باید برای حل مسئله مسکن انجام شود مشخص شود. بعد از اینکه سوالات را فهمیدیم و توانستیم راه حل‌های درست را بدهیم مبتنی بر آن تامین مالی می‌تواند آسان‌تر باشد و اقدامات بهتری با توجه به ظرفیت‌های مردمی و ظرفیت‌های انبوه‌سازان می‌توانیم انجام بدهیم و از نظام بانکی هم کمک بیشتری می‌توانیم بگیریم.



مقداد همتی

مشاور وزیر اسبق راه و شهرسازی

درخصوص سیاست‌های اقتصاد مقاومتی در حوزه مسکن باید بگوییم که این سیاست‌ها طوری در مواجهه و تضارب افکار گذاشته‌شود و از سلایق مختلف طوری دعوت شود که بتوان از خروجی‌هایش استفاده‌های لازم را برد. اگر از افکار و عقاید یکسان استفاده شود که خروجی خاصی ندارد ولی اگر تضارب افکار باشد و در حوزه‌های مختلف سلایق مختلف بتواند نمود پیدا کند و به محک گذاشته شود این اتفاق می‌افتد و در حوزه مسکن خیلی موثر خواهدبود.

ضرورت حرکت به سمت توسعه افقی در ساخت مسکن

ما هم در بُعد کیفیت زندگی، هم در بُعد سریع‌سازی به لحاظ زمانی، هم به‌لحاظ ارزان‌سازی به‌لحاظ شهرسازی جز توسعه افقی شهر و توسعه واحدهای ویلایی و کم‌تراکم در کشور چاره‌ای نداریم. اگر این اتفاق بیفتد هم به لحاظ فرهنگی مورد قبول جامعه است، هم هزینه‌اش کمتر می‌شود چون می‌دانید که هزینه واحدهای ویلایی به‌مراتب بسیار کمتر از واحدهای آپارتمانی است و همچنین به لحاظ سریع‌سازی، مثلا اگر ساخت یک واحد ویلایی یک سال طول بکشد قطعا ساخت یک واحد آپارتمانی ۱/۵ تا ۲ برابر آن زمان می‌برد. بنابراین با سه شاخصه زمان، هزینه و کیفیت ما مجبوریم از بُعد شهرسازی به سمت توسعه افقی شهرها و تراکم پایین حرکت کنیم.



علی نصیری اقدم

رئیس پژوهشکده امور اقتصادی وزارت اقتصاد

آنچه که الآن به‌عنوان یک پایه جدی مطرح شده مالیات بر عایدی سرمایه است و انتظار این است که وقتی مالیات بر عایدی سرمایه وضع می‌شود انگیزه خرید و سرمایه‌گذاری مسکن تعدیل شود. حالا سوالی که وجود دارد این است که این مالیات چگونه باید طراحی شود و آثار احتمالی آن چیست؟ در اینجا یک سری نکات مطرح می‌شود، اولین نکته خیلی مهم این است که ما عایدی را چه تعریف می‌کنیم. آیا عایدی هرگونه تفاوت بین خرید و فروش است؟ دوستانی که خیلی معتقدند ما می‌توانیم با چنین تعریف موضعی از عایدی، سوداگری را کنترل کنیم اینطور بحث را پیش می‌برند و برای طراحی قانون چنین پیشنهادی می‌دهند بعد آنوقت به مشکلات متفاوتی بر می‌خورند که از همان ابتدا تبصره و مستثنی است که اگر اینطور بشود استثنا است و این باعث می‌شود که هزار راه فرار و راه در رو و بی‌اثر کردن این نوع مالیات پیش بیاید.

مالیات بر عایدی سرمایه باید تعدیل تورمی داشته‌باشد

اما براساس تعاریف اقتصادی، عایدی سرمایه Net increase of real value of assets یعنی خالص افزایش ارزش واقعی دارایی است. اگر این را مبنا بگذاریم و Gain را در چهارچوب Gain معنا کنیم، آنوقت آن مالیات اولا آثار بازتوزیعی خیلی خوبی خواهدداشت ثانیا با مقاومت‌های اجتماعی بسیار کمی مواجه خواهد شد و ثالثا آثار فرعی برای تنظیم‌گری بازار مسکن خواهد داشت. این باعث می‌شود که ما استثنائات نداشته‌باشیم. اگر کسی بلندمدت مسکن را نگه دارد چون در بلندمدت یک هم‌پایی با تورم و Gain مسکن و

Gain بقیه دارایی‌ها می‌تواند قابل تعریف باشد یا یک تفاوت معنایش این خواهد بود مردم در بلندمدت اصلا مشمول این مالیات نخواهندشد، اما اگر شما نخواهید تعدیل تورمی داشته‌باشید آنوقت از فردا باید دست به یقه شوید با مردم، پس این یک نکته مهم است که ما باید تعدیل تورمی داشته‌باشیم.

مالیات بر عایدی سرمایه باید با نرخ پایین آغاز شود و سپس افزایش یابد

نکته دوم راجع به نرخ آن است که من جزو کسانی هستم که معتقد است ما چهل، پنجاه سال روی سود شرکت مالیات داشته‌ایم، روی حقوق و دستمزد مالیات داشته‌ایم ولی روی این عایدی نداشته‌ایم، پنج سال دیگر، ده سال دیگر هم اجازه بدهید که با نرخ‌های بالا نداشته‌باشیم. اجازه دهید با نرخ‌های پایین شروع کنیم، سازکارهایش را یاد بگیریم و تجربه‌اش کنیم سپس هنگامی که متوجه شدیم می‌توانیم اجرا کنیم و بی‌عدالتی مالیاتی ایجاد نکرد نرخ را بالاتر می‌بریم و می‌توانیم به اهدافمان برسیم ولی اگر از ابتدا با یک تارگت بالا شروع کنیم و ایده‌آل به داستان نگاه کنیم نتیجه‌اش چه خواهدبود؟ نتیجه می‌شود که بورس را ولش کنید این‌ها گناه دارند پس آن را معاف می‌کنیم، ارز و طلا و ملک ترکیه هم که گیرمان نمی‌آید و فقط می‌ماند ملک که آن را هم با یک نرخ خیلی بالا مشمولش کرده‌ایم، نتیجه‌اش چیست؟ اگر این ترکیب شود با عدم تعدیل تورمی نتیجه‌اش می‌شود این که بازار ثانویه ملک تحت فشار قرار می‌گیرد حتی اگر بازار اولیه را معاف کنید از مالیات، دیگر کسی در بازار ملک سرمایه گذاری نخواهدکرد و این بخش مهمی از تشکیل سرمایه است. تشکیل سرمایه چیست؟ یعنی مردم چقدر پول می‌گذارند روی ساختمان بطور کلی و چقدر پول می‌گذارند روی ماشین‌آلات. شما یک پایه این را از بین می‌برید. و نکته دوم این است که حالا شما بورس را گفتید که معاف می‌کنم تا مردم صدایشان در نیاید، چه می‌شود؟ خوشبینانه نتیجه این می‌شود که مردم سرمایه‌شان را از ملک منتقل می‌کنند به بازار ثانویه، در بازار ثانویه ما دچار تورم قیمت دارایی‌ها خواهیم شد و از کانال افزایش قیمت دارایی‌ها

دوباره به تورم دامن خواهیم زد، این یک نکته خیلی مهم است. نکته دوم اینکه آیا این منجر به افزایش سرمایه در بازار اولیه سهام می‌شود؟ هرگز این اتفاق نمی‌افتد. شاید بعضی‌ها که صادرات دارند و ... اگر جذب بین‌المللیشان خوب شود جذب سرمایه می‌کنند ولی فولادی که می‌خواهد میلگردش را در داخل عرضه کند، آن فولادی که می‌خواهد ورقش را بدهد کولر آبی بسازند، می‌خواهد بدهد ماشین لباسشویی بسازند، همه این صنایع از پا می‌افتند چون ملکی ساخته نمی‌شود. از آن طرف هم شما عملا بازار اصلی که هدف ما هست تقویتش دچار رکود می‌شود و بازار ثانویه‌اش ایجاد تورم می‌کند.

نکته سوم که خیلی مهم است بحث گره زدن اجرای این قانون با سامانه مودیان است. سامانه مودیان اصلش روی هوا است. موعد قانونی اجرای آن گذشته‌است. و ما می‌دانیم که اجرا نشده‌است. براساس برنامه عملیات جدیدی که رئیس جدید سازمان داده‌است این تا انتهای سال بعد اگر خوب پیش برود می‌تواند تکالیف را از طرف سازمان حل بکند. ولی شما می‌دانید که اجرای سامانه فقط طرف سازمانی ندارد.

گره زدن مالیات بر عایدی سرمایه به سامانه مودیان یک خطای استراتژیک است

در بهترین حالت، در خوشبینانه‌ترین حالت که سامانه مودیان از نظر زیرساخت و از نظر طراحی دچار سرنوشت طرح جامع نشود، یعنی اطلاعاتی بیاید که ما ندانیم چگونه پردازشش بکنیم، اطلاعاتی بیاید که ما ندانیم چگونه مبنای پردازش می‌شود، تازه اگر دچار این سرنوشت نشویم، تازه می‌ماند تکالیف سایر دستگاه‌ها. آیا ما از تراکنش‌های بین بانکی اطلاعات داریم؟ شما می‌دانید که ما اگر در روز صد واحد تراکنش داشته‌باشیم، هفتاد عدد درون یک بانک است یعنی درون تک‌تک بانک‌ها است و سی عدد دیگر بین بانک‌هاست. و ما براساس تکنولوژی‌های موجود به تراکنش‌های درون‌بانکی دسترسی نداریم و این یعنی هفتاد درصد خلاص، یعنی شما از رد تراکنش نمی‌توانی رد دارایی را بگیری. نمی‌توانی رد

خرید و فروش کالا بگیری. در چه زمانی؟ در یک افق زمانی نامشخص. یعنی ما نمی‌دانیم، یعنی گره زدن این نوع مالیات با این نوع سامانه یک خطای استراتژیک است. اجازه بدهیم این سامانه پیش برود ببینیم تا کجا می‌رسد، اگر به جای خوبی رسید سمعا و طاعتا، این را هم به آن وصل می‌کنیم. اما اگر نرسید این متوقف نشود، این لازم است برای اقتصاد کشور.

نکات ریز و درشتی در ساحت طراحی با توجه به ملاحظات اجرایی وجود دارد که اگر به آن‌ها توجه شود، می‌توانیم از این پایه مالیاتی به‌عنوان یک پایه دارایی برای اداره کشور استفاده کنیم. ولی اگر به آن بی‌توجهی شود این هم به یکی از اقدامات ناموفق سیاستگذاری گذشته تبدیل می‌شود.



مجید شاکری

کارشناس حوزه پول و بانک

مهم‌ترین مسئله، مسئله‌محور بودن همایش‌ها است. همایش هم در حال حاضر در وضع موجود هیچ کارکردی ندارد، به این دلیل که در دنیای واقعی سیاست‌گذار در سیاستگذاری‌هایش کاری به این همایش‌ها ندارد. اما برای نسل بعدی سیاستگذاری کشور الآن مهم‌ترین مسئله حرف زدن با یکدیگر به‌صورت مسئله‌محور است. لزوما برای این یک همایش لازم نیست ولی قرار دادن این زیر یک عنوان و تداوم آن خیلی با ارزش است.

«تداوم» و «مسئله‌محور بودن» مهمترین ویژگی‌های همایش اقتصاد مقاومتی است

بزرگترین حسنی که همایش سالانه اقتصاد مقاومتی دارد تداوم و مسئله‌محور بودن آن است اما اصلا فکر نمی‌کنم الآن منجر به تغییر نگاه سیاست‌گذار شود چون سیاستگذار تصور می‌کند می داند دارد چه کاری انجام می‌دهد. اما در بستر زمان حرف‌هایی که هفت، هشت سال پیش زده می‌شده‌است کم کم درحال باز کردن جای خود است.

ما در حال حاضر عمیقا به حرف زدن با یکدیگر نیاز داریم، ما، یعنی نسل ما، نسلی که از سیاستگذاری بیرون است و احتمالا بیرون هم خواهد ماند اما به‌شدت نیاز دارند که با هم حرف بزنند که این حرف زدن باعث شود که به سوال چه باید کرد در دل خودشان بهتر از قبل بتوانند جواب بدهند.

راهکار حل مساله مسکن، استفاده از ریت‌ها است

صندوق زمین و مسکن که دو یا سه تجربه دارد، تجربیات بسیار ناموفقی دارد، اساسا متناسب با فضای ساخت ایران نیست، هزینه‌های ساخت را بالا می‌برد، درک درستی از نسبت تامین مالی با ساخت ندارد. این به کنار، در نقطه مقابل صندوق املاک و مستغلات یا ریت به دلیل شباهت بسیار زیادی که با جنس مدیریت مستغلات در ایران دارد به این خاطر که متولی برای مستغلات در طول زمان ساخت و بعد از ساخت معرفی می‌کند، گزینه مناسبی است اما یادمان باشد که باز اگر بخواهیم یک رفتار بازار سرمایه‌ای و نه مستغلاتی با ریت داشته‌باشیم، آن هم سرنوشتی بهتر از صندوق زمین و ساختمان نخواهد داشت.

مسئله ما افزایش عرضه است، افزایش عرضه بافت مسکونی مناسب و نه مسکن، و راه حلی که برایش می‌بینم این است که ما به سمت استفاده از ریت‌هایی برویم که برای زمان ابتدای تعریفشان بتوانند دارایی غیر ساخته داشته‌باشند.



محمود شایان

مدیرعامل بانک مسکن

در همایش‌ها نظرات نظری بیان می‌شود و همچنین موضوعات عملی هم مطرح می‌شود و این باعث می‌شود که همراه بشود با موضوعی که در کشور وجود دارد. که الآن یک بحث مهمی که درکشور مطرح است نهضت ملی مسکن است. چالش‌ها و راهکارها در همایش‌ها شناسایی شود و به سیاستگذارها اعلام شود که کدام موضوعات را اصلاح کنند و چه سیاستگذاری اتخاذ شود تا بهره‌وری در آن بخش ارتقا یابد. به‌نظرم این همایش با توجه به موضوعاتی که مطرح شد و همچنین جلساتی که قبلا به‌صورت تخصصی برگزار شده‌بود و موضوعاتی که به‌صورت تخصصی به چالش کشیده می‌شود و بررسی می‌شود ان‌شاالله کمک می‌کند تا آن موانع برطرف شود و این بحث نهضت ملی مسکن هم با سرعت بیشتری ان‌شاالله پیش برود.

منابع بانکی از بخش‌های دیگر باید به سمت بخش مسکن هدایت شود

مجلس محترم برای سال ۱۴۰۰ مبلغ ۳۶۰ هزار میلیارد تومان به سیستم بانکی تکلیف کرده که تسهیلات برای ساخت یک میلیون مسکن داده شود و در سال ۱۴۰۱ این مبلغ را به ۴۰۰ هزار میلیارد تومان افزایش داده‌است و بانک‌ها چاره‌ای جز این ندارند و شرایط و قوانین به‌نحوی برایشان تنظیم شده‌است که برای بانک‌ها نمی‌صرفد که این منابع را به جاهای دیگری ببرند و سرمایه‌گذاری کنند، این یک جابجایی بخشی به‌نظرم خواهد بود، یعنی چون سهم بخش مسکن به سایر بخش‌های اقتصادی منتقل شده طی یک دهه این باید برگردد

به بخش مسکن که خود این یک نوع تامین مالی ازطریق تامین از سایر بخش‌ها است و همچنین ابزارهای نوینی که وجود دارد یعنی به‌ویژه ما اوراق رهنی که می‌توانیم منتشر کنیم، می‌توانیم صندوق‌پروژه‌ها را ایجاد کنیم، خود وزارت راه می‌تواند زمین‌های مرغوب خود را درقالب مشارکت با سرمایه‌گذاران و مردم به شراکت بگذارد که هزینه‌های ساخت را آن‌ها تامین کنند و زمین برای وزارت راه باشد. ابزارهای بازار سرمایه که بانک مسکن در سال جاری برای اولین بار توانست از طریق بازار سرمایه پروژه‌ها را تامین مالی بکند.

یکی از موضوعاتی که در بحث مسکن مهر شائبه وجود داشت از بابت اینکه این خط اعتباری که در بخش مسکن اختصاص داده شده‌است برای اقتصاد ما باعث ایجاد تورم، افزایش نقدینگی و بالا بودن پایه پولی شده‌است، که براساس آمارهایی که بانک مرکزی بررسی کرده و به دست آورده هیچکدام از اینها درست نبود، یعنی تولید بخش مسکن باعث ایجاد تورم نخواهدشد.



مهدی طغیانی

عضو کمیسیون اقتصادی مجلس شورای اسلامی

حداقل در حوزه قانون‌گذاری که ما درگیر هستیم هرجایی، هر اندیشکده‌ای و هر مجموعه علمی که کاربردی بتواند به ما کمک کند، از جهات میدانی ابعاد مختلف مسئله را دیده‌باشد و اصلاحات مورد نیاز یا آن جنبه‌های نظارتی که باید از طریق مجلس پیگیری شود بتواند به مقنن یادآور شود خیلی کمک است، یعنی واقعا بخاطر تعدد مسائل و مشکلات اینکه در مجلس وقت کافی صرف شود و این دانش انباشته بوجود بیاید رخ نمی‌دهد و اینجور کارها هرچه عمیق‌تر، بهتر می‌تواند به ما کمک کند و دوستان حالا چه در اندیشکده اقتصاد مقاومتی و چه در قالب این نشست‌ها و همایش‌ها تا حالا مسائلی را که پیگیری کرده‌اند کمک زیادی کرده‌است.

مالیات بر عایدی و مالیات بر خانه‌های خالی، راهکار حل مساله مسکن

ما در مجلس یازدهم دو قانون را پیگیری کردیم، یکی بحث مالیات بر احتکار مسکن یا همان مالیات بر خانه‌های خالی بود که ماده ۵۵ مکرر را اصلاح کردیم و تصویب و ابلاغ شد که البته در حال حاضر در اجرای آن مشکل داریم و دیگری بحث مالیات بر عایدی سرمایه است که بالاخره ملک یکی از آن حوزه‌هایی است که فراوان در آن سوداگری می‌شود و حالا با نتایج و تبعات تورمی که دارد می‌تواند بسیار مشکل‌زا باشد و نیاز اساسی مردم هم هست و مردم هم به‌شدت دچار مشکل هستند و نتیجه کار سوداگران هم این شده‌است که میانگین تورم بخش مسکن ما تقریبا در تمامی سال‌ها از تورم عمومی کشور هم بیشتر بوده‌است.

لذا بنظرم مهم‌ترین کاری که ما می‌توانیم انجام دهیم مالیات بر عایدی سرمایه است در

حوزه مسکن اگرچه بحث احتکار مسکن و مالیات بر خانه‌های خالی را هم باید سر جای خودش ببینیم. بالاخره منابعی صرف شده‌است و این منابع الآن فریز شده یا به تعبیر دینی کنز شده‌است و خارج از مصرف و استفاده عمومی است این را باید برگردانیم به استفاده.



محمدرضا یزدی‌زاده

اقتصاددان و عضو سابق شورای راهبردی نظام مالیاتی کشور

قطعا همایش‌هایی مانند همایش سالانه اقتصاد مقاومتی بسیار موثر هستند چون محل برخورد افکار مختلف هستند مثل همین همایش که خب دیدید کاملا افکار متضاد با هم برخورد داشتند و این چالش‌ها و این بحث‌ها می‌تواند بسیار در آسیب‌های احتمالی که یک قانون می‌تواند بعدا دچار آن شود و دیده نشده‌باشد موثر باشد و بسیار می‌تواند به افزایش غنای طرح‌هایی که برای تصویب می‌رود کمک کند.

هدف مالیات بر عایدی سرمایه، کاهش شکاف طبقاتی و هدایت سرمایه به بخش مولد است

آن چیزی که در مجلس تا آن‌جایی که من اطلاع دارم تصویب شده ایرادهای فراوانی دارد، از نظر عایدی سرمایه معافیت‌هایی که من اعتقاد دارم فقط باید وجود داشته‌باشد ملک سکونت اصلی، ملک‌های اجاره‌ای و اراضی دایر خارج از شهرها است، نه اراضی بایر و اراضی که خرد شده‌اند و عملا به جنبه پس‌انداز تبدیل شده‌اند. مالیات بر عایدی سرمایه به‌دنبال جنبه‌های پس‌انداز مردم می‌رود. یکی از جنبه‌های آن درست می‌فرمایید بحث سهام هم هست اما دیدید که امروزه مالیات بر عایدی سرمایه در ایران مطرح می‌شود بحث فعالیت‌های مولد و غیر مولد است. اگر با این دید به آن نگاه کنیم، به سهام باید جزو فعالیت‌های مولد نگاه کنیم و با توجه به اینکه حجم سرمایه و سودی که در بخش سهام است شاید اگر شرایط مناسب باشد در فازهای بعدی بشود در حقیقت آن را مشمول کرد آن هم با یک حد بالایی برای اقشار متوسط به بالای جامعه نه اقشار ضعیف. یعنی در حقیقت معافیت پایه‌ای که

برای آن قائل می‌شویم باید طوری باشد که سرمایه‌های کوچک را مورد اصابت قرار ندهد. چون مالیات بر عایدی سرمایه در کشور ما باید عمدتا دهک‌های بالا را مورد اصابت قرار دهد و مالیاتی است که در حقیقت برای کاهش فشار طبقاتی طراحی می‌شود و برای هدایت سرمایه‌ها از بخش‌های غیرمولد به مولد است و نباید طوری باشد که نقض غرض بشود و اهدافی که این مالیات دارد لوث بشود.

دوباره تاکید می‌کنم مالیات بر عایدی سرمایه برای کاهش شکاف طبقاتی و برای هدایت سرمایه‌ها از بخش‌های غیر مولد به مولد است بنابراین هرگونه اصلاحی، هرگونه معافیتی و هرگونه نرخی طراحی می‌کنیم اگر با این اهداف نخواند اصولا نقض غرض شده‌است و به اهدافش نمی‌رسد و این مالیات به هیچ وجه هم نباید به اقشار متوسط به پایین جامعه اصابت کند و باز هم تاکید می‌کنم این جو منفی که وجود دارد مردم باید توجه کنند مالیات بر عایدی سرمایه از زمانی که وضع می‌شود به بعد مورد محاسبه قرار می گیرد ربطی به رشد قیمت‌ها تاکنون ندارد، این مالیات می‌خواهد رشد قیمت‌ها را اصلاح کند نه اینکه گذشته را بررسی کند و نگرانی از این جهت نباید برای مردم وجود داشته‌باشد.

فصل سوم

گزارش پیش‌نشست‌های همایش

به منظور مباحثه و تدقیق مسائل مطرح شده در محورهای همایش، ۸ پیش‌نشست تخصصی با حضور کارشناسان و مسئولین حوزه مسکن و شهرسازی کشور برگزار شده‌است که گزارش مشروح آن در این فصل ارائه می‌شود.



نشست رویکرد قانون اساسی در تامین مسکن خانوار

پیش‌نشست اول؛ مجلس شورای اسلامی

نشست «رویکرد قانون اساسی در تامین مسکن خانوار» به‌عنوان اولین پیش‌نشست از هشتمین همایش سالانه اقتصاد مقاومتی، سه‌شنبه ۲ آذرماه ۱۴۰۰ با حضور جمعی از اساتید و صاحبنظران و فعالان این حوزه در مجلس شورای اسلامی برگزار شد.

اقبال شاکری عضو کمیسیون عمران مجلس شورای اسلامی و عضو کمیته علمی همایش سالانه اقتصاد مقاومتی، هادی عباسی مشاور اسبق وزیر راه و شهرسازی و عضو کمیته علمی همایش، رضا خیرالدین عضو هیئت علمی دانشگاه علم و صنعت ایران، حمیدرضا آرامی استاد دانشگاه و عضو شورای شهرسازی حوزه علمیه قم، فرهاد بیضایی کارشناس حوزه مسکن و شهرسازی و پویا باقرزاده کارشناس حوزه املاک اعضای اصلی این نشست بودند.

رویکرد اصلی این نشست بررسی مفهوم مسکن در قانون اساسی بود و طبق این رویکرد سعی شد که به سوالات زیر پاسخ داده شود:

۱- طبق اصل ۳۱ قانون اساسی منظور از مسکن متناسب با نیاز چیست و چه ویژگی‌هایی دارد؟

۲- سیاست کشور در تأمین مسکن مردم خانه‌های استیجاری باشد یا ملکی؟

۳- طبق اصول قانون اساسی نقش دولت در فرآیند تامین مسکن خانوار چگونه باید باشد؟

اصل ۳۱ قانون اساسی مبنای عمل دولت در تامین مسکن

در ابتدای نشست اقبال شاکری عضو کمیسیون عمران مجلس شورای اسلامی و عضو کمیته علمی همایش گفت: اولین چیزی که اصل ۳۱ قانون اساسی می‌گوید داشتن مسکن متناسب حق هر ایرانی است. پس یک حق است و مردم می‌توانند این حق را به‌وسیله دولت یا نمایندگان مجلس که منتخب مردم هستند و وظیفه قانونگذاری و نظارت دارند مطالبه کنند. در قانون گفته شده که دولت زمینه اجرایی این اصل را فراهم کند. پس تکلیف دولت را هم روشن کرده‌است. یک موضوع دیگری که در این اصل دیده شده، اولویت بیشتر اقشار نیازمندتر هستند. یعنی دولت باید دهک‌های پایین اقتصادی کشور را در اولویت قرار دهد. این حدود را اگر خوب دقت کنیم به نظر می‌آید تکلیف تمام دولت‌ها در مقابل مردم و در مقابل حقی که قانون اساسی به مردم داده روشن و مشخص است.

وی افزود: در سال‌های پس از انقلاب اتفاقات مختلفی در حوزه مسکن رخ داده‌است. اوایل انقلاب مدتی با استفاده از همین اصل ۳۱ قانون اساسی زمین‌ها را به مردم دادند تا برای خود مسکن بسازند. ولی پس از آن اتفاق خاص و مسئله‌حل‌کنی در دولت‌های بعد نیفتاد تا دولت نهم و دهم که بحث مسکن مهر مطرح شد و اقدامی با ویژگی و اصول خاصی برای خانه‌دار کردن در آنجا انجام شد. یکی دو میلیون هم منزل در اختیار مردم قرار گرفت و

تقریبا نوع خاصی از تامین مسکن توسط یکی از دولت‌های جمهوری اسلامی برای مردم رخ داد. مساله مهم دیگری در موضوع تامین مسکن وجود دارد و آن این است که مسکن در استطاعت مردم باشد. درواقع مردم نیاز به مسکن دارند اما دولت باید کاری کند که این نیاز با تسهیلات و تخصیص زمین تبدیل به تقاضا شود و مردم مالک شوند نه این که خانه‌دار شدن به‌صورت آرزو باقی بماند. الآن به‌نظر می‌رسد دوازده میلیون نیاز انباشته وجود دارد. از این آمار قطعا هرچقدر هم شرایط تامین مالی را تسهیل کنیم همه نمی‌توانند ثبت نام کنند. بنابراین تبدیل این نیاز به تقاضا وظیفه اصلی دولت است که زمینه‌هایی را فراهم کند که مردم خودشان متقاضی شوند. این، آن موضوعی است که ما خیلی کم داریم در سیاست‌هایی که دولت‌ها در پیش گرفته‌اند ولی متاسفانه ضد سیاست‌های تامین در دولت یازدهم و دوازدهم رخ داد یعنی نه‌تنها اصلا به این اصل و ملزومات و پیش‌فرض‌ها توجهی نشد بلکه سیاست مسکن مهر دولت نهم و دهم نیز متوقف شد. افرادی که قرار بود طی دو سه سال با حدود ده بیست میلیون تومان صاحب مسکن شوند الآن پس از گذشت چندین سال هنوز مسکن خود را تحویل نگرفته‌اند.

استفاده از روش‌های دیگری بجز مسکن مهر برای عرضه مسکن ضرورت دارد

شاکری ادامه داد: مدل خانه‌دار کردن مردم نیز مهم است. در این بخش با کمبود مواجهیم. حدود شصت جلسه در کمیسیون عمران گذاشتیم. ده، بیست جلسه هم خدمت بعضی از حضار در جلسه رسیدیم. در زمینه مدلی که دولت باید به این مساله ورود کند هم کمبود داریم. یعنی الآن فقط از یک مدل استفاده می‌کنیم که مسکن مهر است و بهبود یافته‌است. ولی واقعا غیر از این مدل، مدل دیگری که قابلیت اجرا داشته‌باشد را طراحی نکرده‌ایم که باید در این حوزه اقدامی جدی بکنیم. نحوه ایفای تعهدات، مدل نقش‌آفرینی بخش خصوصی، واگذاری زمین و سازکارهای آن، دوگانه توسعه عمودی یا افقی و ماهیت مسکن که کالای سرمایه‌ای است یا کالای مصرفی موضوعاتی است که باید در نشست‌های

تخصصی آینده به آن‌ها پرداخت.

مسکن مهمترین نقش را در ایجاد فقر خانواده دارد

در ادامه نشست هادی عباسی مشاور وزیر اسبق راه و شهرسازی و عضو کمیته علمی همایش با اشاره به اینکه باید نگاهی جامع به قانون اساسی درباره مسکن وجود داشته‌باشد، گفت: سه اصل داریم در رابطه با مسکن، اصل ۳ و ۴۳ و ۳۱. در اصل ۳ به پی‌ریزی اقتصاد صحیح و عادلانه جهت ایجاد رفاه و رفع فقر اشاره شده یعنی نگاه، نگاه فقرزدایی است. اگر مساله مسکن حل نشود جامعه فقیر می‌شود. فقر یعنی خانواده‌ای با درآمدش نتواند هزینه نیازهای اساسی خودش را تامین کند. سه عنصر داریم: اولا خانواده داریم، مستحضر باشید خانواده با خانوار متفاوت است. عبارت قانون اساسی، خانواده است. هر دو نفری که زیر یک سقف باشند خانوار هستند مثل ازدواج سفید. ما قرار نیست برای ازدواج سفید مسکن تامین کنیم. باید به این کلمات و عبارات دقت کنیم. چون خانواده یعنی یک نهاد مقدس اسلامی و انسانی و با خانوار متفاوت است. خانواده نوعی خانوار است ولی خانوار لزوما خانواده نیست. نیاز اساسی نیز در اصل چهل و سه تعریف شده‌است. مساله دیگر درآمد و هزینه خانواده است. اگر بخواهیم فقرزدایی کنیم دو دسته سیاست داریم؛ کاهش هزینه و یا افزایش درآمد. عموما سیاست‌های کاهش هزینه اثرش در فقرزدایی بیشتر است چون وقتی درآمد افزایش می‌یابد با تورم آب می‌شود ولی اگر هزینه را پوشش دهیم خانواده را از تورم مصون کرده‌ایم. مسکن بیشترین سهم را در سبد خانواده دارد. در تورم هم بیشترین سهم را دارد چون تورم یک میانگین وزنی است و بیشترین وزن با مسکن است. بیشترین عامل در ایجاد فقر، مسکن است. یعنی اگر مسکن درست سیاستگذاری نشود موجب ایجاد فقر می‌شود.

وی تصریح کرد: اتفاق دیگری که می‌افتد مسکن چون یک پیشران و لوکوموتیو است رشد بلااستفاده ایجاد می‌کند؛ از یک طرف برای گروه هدف مسئله درآمد خانواده را حل می‌کند و از طرف دیگر مسئله هزینه را هم حل می‌کند. یعنی درواقع فقر از دو طرف قیچی می‌شود.

این نکته مهمی است یعنی تنها بخشی که هم درآمد ایجاد می‌کند و هم هزینه را کاهش می‌دهد در بحث فقرزدایی، بخش مسکن است. اگر از قانون اساسی عقب‌تر برویم فرمایش حضرت امام (ره) است. ایشان راهبرد فقرزدایی، برقراری عدالت و ریشه‌کن کردن فقر را ساخت مسکن و داشتن مسکن می‌دانند. مسکن مهمترین دغدغه اقتصادی امام بوده‌است. اولین وزیری که در مجلس استیضاح شده وزیر مسکن بوده‌است. اولین حکم حکومتی حضرت امام (ره) به‌عنوان یک حکم ثانویه در مورد تملک و ملی کردن اراضی بوده یعنی ایشان برای حل مسئله مسکن تمام اعتبارات خودش را اول انقلاب خرج کرده‌است. حتی در پیام تشکیل بنیاد مستضعفان امام تاکید دارند که باید منابع بنیاد صرف اشتغال و مسکن شود.

تولید مسکن مسئله اشتغال و تحریم را حل می‌کند

عباسی افزود: الآن که در شرایط تحریم هستیم اهمیت این بخش دوچندان می‌شود. یعنی با چیزی که به تحریم وابسته نیست بتوان اقتصاد را جلو برد. کشور سالانه به دو میلیون مسکن نیاز دارد. با این حساب حداقل بیش از چهار میلیون شغل ایجاد می‌شود. یعنی نگاه ما این نیست که می‌خواهیم اشتغال را جدا و مسکن را جدا حل کنیم بلکه این رفع نیاز مسکن، مسئله اشتغال را حل می‌کند و مسئله تورم را هم حل می‌کند. اگر مسکن انبوه تولید شود تورم زیر پانزده درصد می‌آید. در زمان احمدی نژاد تورم سی و پنج درصدی داشتیم الآن پنجاه درصدی. اگر ما الآن برنامه مسکن را ادامه می‌دادیم با همین تحریم‌ها تورم زیر بیست درصد بود. چون مسکن را تعطیل کردیم، بیکاری را ایجاد کردیم و تورم را افزایش دادیم چون ضریب مسکن در تورم بالاست.

در اقتصاد تورمی مسکن اجاره‌ای مشکل را حل نمی‌کند

وی ادامه داد: درمورد مسکن استیجاری یا ملکی مشخص است که مسکن استیجاری فایده‌ای ندارد. چراکه دسترسی به مسکن عقب می‌افتد و سخت‌تر می‌شود و هر سال تورمش

افزایش پیدا می‌کند یعنی اجاره‌بها افزایش می‌یابد. اصولا یک خانواده مقاوم خانواده‌ای است که بتواند در مقابل تکانه‌ها مقاومت داشته‌باشد. تکانه چیست؟ یا تورم است یا بیکاری. یعنی خانواده یا تورم اذیتش می‌کند یا بیکاری. سوال اینجاست یک خانواده مستاجر بیکار چطور می‌تواند تکانه را تحمل کند؟ ولی اگر خانواده مالک بیکار باشد بیشتر می‌تواند تحمل کند. نقش دولت، برنامه‌ریزی و ایجاد بستر و فرصت است. فرصت برابر یعنی زمین و تسهیلات در اختیار مردم قرار دهد. این حداقل کار دولت است. برای هر خانواده‌ای سرانه زمین و تسهیلاتی از کشور قائل شود. این دو فرصت را قانون جهش تولید اگر در اختیار خانواده‌ها قرار دهد مردم خودشان می‌توانند خانه یک طبقه یا دو طبقه احداث کنند.

تولید مسکن به تحریم وابسته نیست

عباسی گفت: اینکه گفتم به تحریم وابسته نیست از نظر هزینه ساخت نیست. از این منظر است که در بحث نهاده‌ها اگر کالایی وارد کشور نشود معطل نخواهیم ماند. مثلا در بحث دارو اگر به‌دلیل تحریم نتوانیم دارویی را وارد کنیم دچار مشکل جدی می‌شویم. در کل وقتی می گوییم موضوعی به تحریم وابسته نیست یعنی ریالی است. مثلا در حوزه نهاده‌های کشاورزی ناچار هستیم که واردات با دلار انجام دهیم. اما برای خرید سیمان نیازی به دلار نیست. پس وقتی می‌گوییم به تحریم وابسته نیست یعنی از منظر تامین مالی به دلار وابسته نیست. هزینه ساخت مثل همه چیز متاثر از دلار است و با توجه به متغیرهای اقتصادی تعیین می‌شود و بحث دیگری است ولی تحریم مانع ساخت نمی‌شود.

ساخت مسکن تورم‌زا نیست

وی خاطرنشان کرد: در بحث تورم که آقای دکتر فرمودند اشکالاتی که وارد می‌کنند مطرح نیست چون ما طی هشت سال که مسکن مهر ساختیم نقدینگی هشت برابر شده‌است. پارسال این موقع که قانون جهش تولید مطرح بود عده‌ای نامه زدند که اگر مسکن بسازیم

نقدینگی فلان‌قدر می‌شود. از پارسال تا الآن هزار همت نقدینگی افزایش پیدا کرده‌است و ما هنوز مسکنی نساخته‌ایم. اصلا طرح هنوز شروع نشده‌است ولی نقدینگی دارد درون‌زا رشد می‌کند و پول درون‌زا شده‌است. پایه پولی چیز بدی نیست اما بستگی دارد صرف چه چیزی شود. از سال ۵۲ نقدینگی ما به‌طور متوسط ۲۵ تا ۳۰ درصد رشد داشته و رشد زمان آقای احمدی‌نژاد کمتر از زمان بقیه بوده‌است. چهار دوره هشت ساله در ۳۲ سال را می‌توان بررسی نمود. یعنی چه مسکن بسازیم چه نسازیم با این ساختار پولی نقدینگی رشد می‌کند و شکی در آن نیست. چون قبل و بعدش رشد کرده‌است. بحث من این است که نقدینگی که رشد می‌کند؛ ما با استفاده از آن مسکن هم بسازیم. نه این که چون مسکن می‌سازیم نقدینگی هم رشد می‌کند اما چون مساله مهمی است اشکالی ندارد. پول درون‌زا شده‌است و این بحث‌های سنگین پولی دارد و توسط بانک‌ها که امروز در اوج قدرت خود هستند پول پیوسته دارد خلق می‌شود.

بانک‌ها علاقه‌ای به شفافیت و هدایت پول به تولید ندارند

وی گفت: در تمام ادوار، بانک مرکزی ابلاغ کرده‌است ۲۰ درصد تسهیلات را به بخش مسکن بدهید. بانک می‌گوید اگر این مقدار را به این بخش بدهم، دیگر نمی‌توانم به رفقایم وام بدهم. نکته دوم اینکه بانک مرکزی می‌گوید تسهیلات بیست و دو درصد اعطا شود اما بانک‌ها نرخ را دور می‌زنند. بیست میلیارد تومان تسهیلات می‌دهند و از این مبلغ پنج میلیارد را نزد بانک نگه می‌دارند و به‌عنوان تامین بخشی از وثایق بلوکه می‌کنند. در عمل نرخ موثر این تسهیلات بالای سی و پنج درصد می‌شود. پس در تسهیلات کلان می‌تواند در درصدهای بالاتر تسهیلات دهد. ولی اگر به مردم بیشتر تسهیلات بدهد رسوا می‌شود. پس دوست ندارد شفاف عمل کند چون آنجا می‌تواند توافق کند و منعی هم برای توافق ندارد. این نکته بسیار مهمی است. نکته سوم هم اینکه از وقتی بانکداری خصوصی شکل گرفت حسابداری بانک تعهدی شد که با حسابداری معمولی متفاوت است. یعنی وقتی بانک تسهیلات می‌دهد در شرایطی هم که بر نگشته سود را افشا می‌کند. یعنی تسهیلات معوق

در سود و زیان اثر منفی ندارد. پس اگر بانک تسهیلات کلان داد در صورت مالی سود افشا می‌کند. اگر بانک در صورت مالی متضرر می‌شد پیگیر قوه قضائیه می‌شد که ما معوقات کلان داریم. بانک نمی‌خواهد این را بدهد چون توافقاتی صورت گرفته‌است. اتفاق بسیار بغرنجی در ساختار بانکی کشور افتاده‌است. اگر به این مسئله نپردازیم اقتصاد ما زمین‌گیر خواهدشد. این نقطه بسیار ظریف و حساسی است که باید به آن ورود کنیم. این وام‌های کلان را نه به مسکن دادند، نه به کشاورزی و نه صنعت. پس به کجا دادند؟ ما برای ساخت مسکن نهضت ملی نیازی به بودجه نداریم، فقط یک برنامه‌ریزی و اولویت‌گذاری لازم است حتی به تصدی‌گری هم نیازی نداریم.

عدم تناسب تولید و نقدینگی منجر به تورم می‌شود

عباسی اظهار کرد: مسئله اصلی این است که اگر بخواهید اقتصاد کشور در مدار تولید شکل بگیرد نقدینگی کم می‌شود. مطلق نقدینگی مهم نیست بلکه مهم تناسب حجم نقدینگی با تولید است. اگر نقدینگی صرف تولید نشود تورم ایجاد می‌کند. اگر بخواهیم نقدینگی را تعریف کنیم مثل خون در بدن است. تناسب خون با جثه بدن مهم است. دو بیماری خونی داریم یکی کم‌خونی که اثر رکودی دارد و پرخونی که اثر تورمی دارد. ادبیاتش هم نظریه مقداری پول است. یعنی باید نقدینگی با حجم اقتصاد و فعالیت تولیدی تناسب داشته‌باشد. اگر تناسب داشته‌باشد تورم ندارد و رونق هم دارد. اگر نقدینگی زیاد باشد تورم شکل می‌گیرد و اگر کم باشد رکود شکل می‌گیرد. بحث دیگر این است که آیا خود این نقدینگی وارد سوداگری می‌شود؟ یعنی اینکه نقدینگی که تبدیل به ارز شود از آن پدیده‌های بسیار عجیب است که چه‌مقدار از این معوقات تبدیل به ارز شده و از کشور خارج شده‌است. جا دارد به صورت گزارش نهادهای امنیتی ورود پیدا کنند و کنترل و رصد شود که چه‌مقدار معوقات نظام بانکی از کشور خارج شده‌است.

واگذاری زمین و تسهیلات دو حقی است که به مردم ندادند

عباسی ادامه داد: ما یک سری اختیارات را از حاکمیت خارج کرده و به دولت داده‌ایم. مثلا خلق پول را داده‌ایم دست بانک خصوصی در حالی که مسئولیت تولید و اشتغال و مناطق محروم و صادرات و ... را نیز برعهده نمی‌گیرد. از آن طرف اغلب فسادهای ده سال گذشته و با رقم بالا به سیستم بانکی وصل بوده‌است.

وی در پایان گفت: ما می‌گوییم ملت مستضعف؛ نمی‌گوییم فرد کم‌برخوردار و آسیب‌پذیر. چرا می‌گوییم مستضعف؟ چون به آن‌ها ظلم شده‌است. دولت در حق او ظلم کرده‌است. چه ظلمی؟ او را از فرصت بهره‌مندی از زمین وسیع ایران محروم کرده‌است. می‌توانسته به او دویست متر زمین بدهد اما نداده‌است. ظلم دوم، این بوده که اجازه داده‌اند عده‌ای هزاران میلیارد تومان تسهیلات بگیرند ولی به این‌ها تسهیلات دویست میلیونی نداده‌اند. ملت مستضعف شدند. ملتی که فرصت دسترسی به زمین و تسهیلات را ندارد خب محروم می‌شود. ما اگر حق مردم را به خود مردم بدهیم نیازی نیست دولت تصدی‌گری کند و بخواهد پروژه خودش را بسازد. حق مردم را بدهید خودشان مسئله‌شان را حل می‌کنند.

برای اجرای بهتر قانون اساسی باید ریشه‌های ایجاد فقر را درست کنیم

در ادامه نشست رضا خیرالدین عضو هیئت علمی دانشگاه علم و صنعت ایران گفت: در سال ۱۳۸۶ لایحه‌ای تحت عنوان ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن ارائه شد و دولت وقت هم با جدیت دنبال کرد. همان ایده‌ها تا سال ۹۲ ادامه پیدا کرد که اخیرا منجر شده به طرح دو فوریتی جهش تولید و تامین مسکن. دیدگاه‌های تنظیم‌کننده این طرح‌ها و در واقع مصوبات مجلس، ریشه‌هایش تقریبا همین دغدغه‌ای است که مشکلات مردم را حل کند، مبتنی بر اصول تصریح شده در قانون اساسی از جمله همان اصل ۳۱ و مورد مناقشه هم هست البته در تفاسیر که دولت نقشش به چه شکلی است. اساسا فلسفه تشکیل دولت‌ها در

جهت رعایت منفعت عمومی و مصالح عمومی است که این بحث حقوقی خیلی روشنی است و نمی‌توان دولت را بی‌تفاوت نسبت به این اصل و در واقع نیاز اساسی شهروندان لحاظ کرد از این جهت دولت نقش‌آفرین است منتهی کیفت این نقش جای بحث دارد. طرح دوفوریتی جهش تولید و تامین مسکن علیرغم نیات خوب و محرکی که در تدوین آن وجود داشته و حتی با رویکرد رونق تولید در کشور پیگیری می‌شود، مشکلات مهمی را نیز می‌تواند درپی داشته‌باشد. زمانی در استان تهران در سازمان برنامه و بودجه مشغول بودیم. یک مساله‌ای وجود داشت که می‌گفتند سرانه آموزشی و فرهنگی در تهران پایین‌تر از سایر استان‌هاست. درست هم می‌گفتند و هرسال اعتبار بخش فرهنگی و آموزشی را افزایش می‌دادند اما با جذب مهاجران و افراد جویای کار همواره این سرانه پایین می‌ماند. ما روی معلول کار می‌کنیم و به علت و ریشه مساله نمی‌پردازیم.

ساخت مسکن همراه ایجاد شغل مفهوم پیدا می‌کند

وی ادامه داد: یک سوال این است که اساسا با توجه به تبعی و شغل‌محور بودن مساله مسکن، تولید مسکن را چه تلقی می‌کنیم؟ وقتی در جایی فعالیتی انجام شود و این فعالیت مابه‌ازاء داشته‌باشد و باعث درآمد شود مسکن هم بوجود می‌آید. عموما مسکن یک فعالیت تبعی حساب می‌شود. فرض کنید در جایی مزرعه‌ای است که گوجه فرنگی تولید می‌کند که تبدیل به رب می‌شود و جماعتی که اینجا هستند مسکن می‌خواهند. اینکه در نظر بگیریم جماعتی در شهرهای بزرگ هستند و مشکل سرپناه دارند و برای آن‌ها تامین مسکن کنیم و این تولید مسکن می‌شود پیشران تولید به زعم من سوء تفاهم است.

خیرالدین افزود: اصلا مسکن به خودی خود دلیل تولید ندارد. در یک جامعه‌ای جمعیت محدودی داریم که فعالیت مشخصی دارند مثلا گلیم‌بافی. اگر درآمدشان افزایش پیدا کند و ارزش افزوده پیدا کند و مثلا صادرات داشته‌باشد جمعیتشان زیاد می‌شود، صنایع تکمیلی زیاد می‌شود، این‌ها نیاز به افزایش فضای مورد نیاز زندگی پیدا می‌کنند و در این صورت

تولید مسکن معنا پیدا می‌کند.

دولت‌ها نباید درساخت مسکن برای همه مردم توقع ایجاد نمایند

در ادامه نشست پویا باقرزاده کارشناس حوزه املاک گفت: بحث اول من در این رابطه است که بالاخره دولت‌ها فارغ از دولت ما یا هر دولت دیگری، باید تصوری نسبت به بازار مسکنشان در کشور داشته‌باشند. سوالی که من دارم بیشتر در این زمینه است که بالاخره بعد از چهل سال قانونگذار فارغ از این که در چه دولتی قرار داریم چه تصوری نسبت به بازار مسکن دارد؟ مخاطب مسکن اجتماعی اقشار ضعیف و متوسط به پایین جامعه هستند. مسکن اجتماعی در هیچ جای دنیا یک مدل مسکن بلندمدت نیست. ما بهترین شکل مسکن اجتماعی را سال‌های ابتدای انقلاب در بخش مسکن نیروهای مسلح تحت عنوان خانه‌های سازمانی داشتیم. اگر بخواهیم دولت‌ها را به این سمت سوق دهیم که وظیفه تهیه مسکن برای مردم وظیفه شماست، این نوعی سردرگمی برای همه ایجاد می‌کند و احساس می‌کنند دولت باید برای کل اقشار جامعه مسکن تهیه کند.

دولت‌ها باید برای ساخت مسکن متناسب با نیاز برنامه‌ریزی نمایند

پویا باقرزاده ادامه داد: ما یک بحث مالکیت داریم و یک بحث دسترسی به مسکن، سوال بنده این است که الآن چه بخشی از مخاطبان مسکن مهر در این مسکن‌ها ساکن هستند و چه بخشی از آنان همچنان مالک واحدهایی که خریداری کرده‌اند هستند و ملک خود را واگذار نکرده‌اند. چون طبق تجربه دنیا در مورد مالکیت مسکن اجتماعی، هر جا دولت‌ها مسکن اجتماعی را به مردم واگذار کردند تحت عنوان کالای سرمایه‌ای طی سال‌های بعد با بازار خصوصی شروع به رقابت کرد. همچنین در ساخت مسکن اجتماعی نقش بازار خصوصی را نیز باید در نظر گرفت. بازار مسکن اطراف مسکن اجتماعی تاثیر قابل توجهی روی این مسکن‌ها می‌گذارد که باید در نظر گرفته شود.

وی تصریح کرد: در یک جامعه عادی بخشی طبقه مرفه هستند و مسکن را از بازار خصوصی تهیه می‌کنند و مساله مسکن قشر متوسط جامعه بحثی است که بیشتر باید به آن پرداخته شود و مخاطب مسکن اجتماعی بیشتر همان قشر متوسط هستند و برای قشرهای ضعیف و مستضعفین جامعه باید مسکن عمومی تعریف کنیم.

عدم وجود اطلاعات، ساخت مسکن متناسب با نیاز را با مشکل روبرو می‌کند

وی خاطرنشان کرد: من احساس می‌کنم در حوزه مسکن بیشتر نشانه‌درمانی کردیم. یعنی مشکل جزء را پیدا کردیم و به‌دنبال حل آن بودیم. اگر امروز بخواهیم براساس قانون در مورد عملکرد دولت‌ها قضاوت کنیم، هم قانونگذار و هم سیاستگذار برحسب یک فشار سیاسی عمل کردند و اینکه داده خوبی هم در کشور نداریم. به‌عنوان مثال قانون اساسی گفته تهیه مسکن به‌ویژه برای روستاییان و کارگران باشد، سوال ایجاد می‌شود الآن کمبود مسکن در روستا وجود دارد یا در شهر؟ منظور دسترسی به مسکن است. و این که در شهر کوچک بیشتر نیاز است یا در شهر بزرگ؟ جواب این است که در شهرهای بزرگ دسترسی به مسکن سخت‌تر است.

وی افزود: از دید بنده مسکن و شغل دو پارامتر وابسته به هم است. نمی‌توان مشکل مسکن را حل کرد ولی شغل را رها کرد. البته ما در این حوزه کمبود داده زیاد داریم. یکی از بزرگترین بحث‌های امروز این است که ما چه درس‌هایی از مسکن مهر آموختیم؟ این را هم چاپ کنیم هم مطرح کنیم و یاد بگیریم. بزرگترین سوال این است که آیا نظام تخصیص مسکن مهر درست بود؟ آیا بحث انتقال مالکیت درست بود؟ آیا دوستانی که در مسکن مهر ساکن هستند همان مخاطبان اولیه این طرح بودند؟ آیا دوستانی که از مسکن مهر مالک بودند و به هر ترتیب انتقال دادند چه دلیلی داشته‌اند؟ برای سرمایه‌گذاری، دوری از محل کار، نبود زیرساخت شهری و .... بوده‌است؟ این‌ها البته کار زیادی هم می‌خواهد ولی به

سیاستگذار و قانونگذار کمک خواهد کرد.

باید در حوزه مسکن نگاه جامع وجود داشته‌باشد

باقرزاده در پایان گفت: بحث اصلی در حوزه مسکن نگاه به دولت‌ها و سیاستگذاران نیست بلکه کلی‌تر است. به‌عنوان مثال ما اگر فرض کنیم چند سوال خوب مطرح کنیم از سیاستگذار و قانونگذار که شما فرض کنید ما قرار است چهارمیلیون مسکن بسازیم. در این صورت در سال ۱۴۱۰ وضعیت مسکن ما در شهرهای بزرگ چگونه خواهد بود؟ و یا شکل و شاخص دسترسی به مسکن ما در میان‌مدت و بلندمدت چگونه خواهد بود؟ و کارکرد و نظریه دولت‌ها و قانونگذاران نسبت به کنترل بازار مسکن خصوصی چگونه خواهد بود؟ جا دارد کارگروهی بزرگ درست کنیم و به سیاستگذار، قانونگذار و دولت کمک کنیم. باید نگاه بلندمدت به مسکن داشته‌باشیم نسبت به فرایندی که در مسکن می‌گذرد بررسی کنیم. چگونه در سی سال گذشته یک نفر صاحب شغل می‌شد و یک مسکن استیجاری اختیار می‌کرد و بعد از مدتی آن را تملک می‌کرد؟ این مدل فرایند در بازار مسکن چه خصوصی و چه دولتی چگونه می‌تواند امروز برقرار شود؟ یعنی اگر ما یک نگاه داشته‌باشیم که دولت برای بخش کمتر برخوردار مسکن بسازد ما که جمعیتمان همین طور نمی‌ماند. ما باید یک رویکرد بلندمدت داشته‌باشیم. یک فرایندی را طراحی کنیم به‌عنوان مثال مثل خانه‌های نیروهای مسلح، به این شکل که همه شاخص‌های خوب را کنار هم دارد. یک نفر از مسکن اجتماعی استفاده کند. بعد از مدتی بتواند وارد بازار مسکن خصوصی هم بشود. نقش دولت و حاکمیت در بخش عمومی این‌گونه باید باشد که حداقل انباشتی از مسکن را داشته‌باشد تا بتواند در مواقع ضروری برای گروه‌های هدف تامین کند. دقیقا اینطوری یک فرایند تعریف می‌شود که با توجه به نظام مالی که وجود دارد از این‌ها مثل اروپای شمالی و غربی مثلا درصد اجاره‌ای بگیرد یا مثلا مثل خانه‌های سازمانی نظامی می‌تواند به‌صورت رایگان در اختیارشان بگذارد. ولی اصل مسئله این است که علاوه بر بحث هدایتگری که دولت باید برای تنظیم‌گری بازار داشته‌باشد بحث انباشت مسکن هم در حوزه حاکمیت اهمیت دارد.

در همه جای کشور نمی‌توان به سمت مطلوبیت رفع نیازها حرکت کرد

در بخش دیگری از نشست حمیدرضا آرامی استاد دانشگاه و عضو شورای شهرسازی حوزه علمیه قم گفت: به اقتضای این جلسه ماهیت وظیفه دولت نسبت به تامین مسکن چیست؟ آیا حقوق منفی را باید محقق کند؟ یعنی اینکه عدم مزاحمت را کنترل کند؟ خودش و دیگری مانع خانه‌دار شدن مردم نشود. این حق منفی است. یا اینکه حقوق مثبت را هم افزون بر حقوق منفی که وابسته به هزینه‌هاست باید تامین کند؟ آیا افزون بر تامین رفاه، دولت وظیفه رشد و تعالی هم در حوزه مسکن دارد؟ مسکن متناسب با نیاز اصل ۳۱ قانون اساسی چیست؟ این نیاز را ما اگر ببریم زیر ذره‌بین، مطابق مقدمه قانون اساسی که خانواده را سلول بنیادین جامعه معرفی کرده ما باید ابعادش را باز کنیم. سوال بعد این که آیا ما الآن در مقام اضطرار قرار داریم؟ مثل چهار دهه بعد از انقلاب هنوز باید مدیریت بحران کنیم در مقوله مسکن؟ همچنین آیا این پیشران تولید را همان خوداتکایی پیام حضرت آقا می‌فهمیم؟ چالش‌هایی است که پاسخ‌های موافق و مخالف فراوان داده شده و هر کسی تعیین موضع کرده‌است. اگر واضحات را کنار بگذاریم و نخواهیم وارد مقوله‌های بدیهی شویم باید بگوییم یک مطلوبیتی قابل تصور است برای مسکن متناسب با نیاز، آنچه شرع می‌پسندد یا دقیق‌تر بگویم تبصره ذیل ماده ۲۰ قانون جهش مسکن وزارت راه و شهرسازی را مکلف کرده‌است که با همکاری حوزه‌های علمیه صیانت از هویت و سبک زندگی اسلامی – ایرانی را در مسکن‌های حمایتی استخراج کنند. به این ترتیب وضع مطلوب برای ما روشن می‌شود و با توجه به آن می‌توانیم بگوییم چقدر از این وضع مطلوب برای ما الآن مقدور است؟ ویژگی‌های وضع مطلوب سکونتگاه‌ها را به این صورت می‌توان برشمرد که باید اولا خانواده‌بنیان باشد، ثانیا از هویت صیانت کند، ثالثا خوداتکا و مولد باشد، رابعا همبستگی و مشارکت عمومی را ارتقا بدهد و ... این موارد چقدر الآن برای دولت و نظام ما مقدور است که محقق کند؟

وی تصریح کرد: اگر بخواهیم از وضع موجود به سمت وضع مطلوب حرکت کنیم، به دو مقوله اصلی خواهیم رسید. اولا، مالکیت مستقل، عدم آپارتمان‌سازی و ثانیا وسعت مسکن.

شرع و نقل و عقل و تجربه اثبات کرده که بین آپارتمان‌نشینی، مرتفع‌سازی و آمار جرم، بزهکاری، طلاق، هنجارهای بدخیم و مسائلی از این دست ارتباط معناداری وجود دارد و افزایش آپارتمان‌نشینی موجب گسترش این موارد خواهد شد. الآن فضایی فراهم است که این چهار میلیون مسکن در دوراهی قرار دارد. آپارتمان‌نشینی معضل است و کشورهای اروپایی به استناد قوانینشان به‌شدت زندگی آپارتمان‌نشینی را محدود می‌کنند و شرع و آمار پزشکی هم نهی می‌کنند. اگر بخواهیم بگوییم این چهار میلیون مسکن را آپارتمان‌سازی نکنیم مسلما استثنائاتی وجود دارد. آیا می‌توان استثنائات را به کل کشور تعمیم نداد؟ ما ۹۵۹ شهر زیر ۲۵ هزار نفر داریم. عدم آپارتمان‌سازی اولین چالش تناسب بین مطلوب و مقدور است. معمولا در ساحت مطلوب همه همدل هستند ولی به‌لحاظ مقدور بودن ایراد پیش می‌آید. اگر مقدور بودن را تعمیم دهیم باید بگوییم آپارتمان‌سازی را به کل کشور تعمیم ندهیم.

توسعه افقی شهرها کم‌هزینه‌تر از توسعه عمودی شهرها خواهد بود

آرامی ادامه داد: دوم اینکه دولت لازم نیست تصدی‌گری‌اش را بالا ببرد و کلید تحویل دهد. این را خود مالک می‌تواند تدریجا و مشارکتی تمام کند. ثانیا آیا ما می‌توانیم ظرفیت و قابلیتی تامین کنیم تا مایحتاج اولیه خانه آن چیزی که می‌شود به‌خصوص در روستا تولید شود؟ این ظرفیت می‌خواهد. پس این دومین مقوله بنده است. مالکیت مستقل و وسعت. دو ایراد اساسی که به ما گرفته می‌شود اولا این است که ما کمبود زمین داریم و دومین نقد این که به لحاظ امکانات و تجهیزات شهری گران در می‌آید. گفته می‌شود که توسعه افقی هزینه‌بر است و توسعه عمودی کمتر هزینه می‌برد. مستند به فعالیت‌های یک تیم پژوهشی هر دو مبنا مخدوش است و ما قبول نداریم. اولا زمین به اندازه کافی برای تامین حداقل در کشور ما وجود دارد. یک آمار بگویم اینکه تمام شهرها و روستاها و شهرک‌های صنعتی و چیزهایی که در حاشیه است کلا زیر یک درصد مساحت کشور ما را اشغال کرده‌است. دو درصد زمین‌های کشاورزی و چهار درصد اراضی دیم است. شاخص مسکن را می‌بینیم که دسترسی مسکن

امروز بیشتر از ۹۰ سال شده‌است. هیچ کجای دنیا فضای زندگی اینقدر گران نیست. درمورد گران بودن توسعه افقی نیز پژوهش‌هایی انجام دادیم و در مقایسه بین توسعه افقی و مسکن مهر، آنالیز قیمت کردیم و کاملا اثبات نمودیم شهر توسعه مسکن مهری گران‌تر از توسعه افقی درمی‌آید. اگر هزینه‌های مخفی دولت مثل ارتباط آپارتمان‌نشینی با متراژ زندان‌ها، با ورود و خروج دادسراها با مسائل روانی و ....، این هزینه‌ها را ضرب کنیم دیگر قابل مقایسه نیست. در مقام اضطرار نیستیم و الآن لازم نیست مدیریت بحران کنیم. من با حرف‌های جناب دکتر عباسی موافقم. این امکان وجود دارد ما افزون بر تامین و ارتقای کیفیت رشد را هم تامین کنیم و کاری نکنیم که بعدا بیشتر هزینه کنیم.

در کلان شهرها تقویت مبدا باید صورت بگیرد

آرامی در ادامه افزود: دو کلیدواژه را باید عرض کنم. در کلان شهرها تقویت مبدا باید انجام بگیرد. سیاست کلی باید این باشد که مهاجرت معکوس رخ دهد. نکته دوم بین رابطه مالکیت مستقل و استیجاری اختیار می‌تواند مطرح باشد و خانواده باید بتواند بین این دو انتخاب کند. مسکن نیاز اساسی است و مثل خیلی کالاها و موارد دیگر نیست که جایگزین داشته‌باشد؛ هر خانواده به‌ناچار باید مسکن داشته‌باشد. خواه مسکن ملکی، استیجاری، رایگان، مسکن مهر و ... . رئیس جمهور وقت گفت مسکن مهر اورژانسی بود. الآن چیزی نزدیک به ده سال از آن صحبت گذشته و مسکن همچنان اورژانسی است. دولت باید نقش هدایت‌گری خود را داشته‌باشد به علاوه این که باید همواره انباشتی از مسکن برای توسعه حکمرانی دولت داشته‌باشیم.

کاهش تصدی‌گری دولت یکی از الزامات مسکن‌سازی

آرامی در پایان گفت: مسکن در تراز جمهوری اسلامی ایران شدنی هست که با همین اقتضائات موجود محقق شود. با چند شرط: ۱- تصدی‌گری دولتی کاهش پیدا کند، مشارکت

حقوقی ارتقا پیدا کند. ۲- امکان ساخت تدریجی به‌خصوص در روستاها را به افراد بدهیم. ۳- چرخه دانشی؛ مدیریت دانش در مسکن محقق شود. در سه لایه طرح، ساخت و بهره‌برداری سبک زندگی پیشنهادی ما به وزارت‌خانه این بود که هسته مرکزی شکل بگیرد و اگر قرار است چهار میلیون مسکن ساخته شود هزار نقطه باید در سراسر کشور ساخته شود. این هزار نقطه با محوریت مساجد شبکه شود. این مساله پیش‌نیازهایی دارد که باید به آن‌ها توجه نمود: ۱- دولت می‌گوید من بضاعت مالکیت مستقل دادن به مردم را ندارم. من عکسش را می‌توانم اثبات کنم. ۲- ما به سمت مشاع‌سازی و آپارتمان‌سازی حرکت کردیم؛ تجربه‌های غلط را تکرار نکنیم. یک دندان کرم خورده‌ای است که این را مدام مسکن تزریق می‌کنیم. اگر ما اراده کنیم و بتوانیم در خلال چنین جمع‌ها و جلساتی این دو مساله را از حیث امکان‌سنجی و ابعاد مختلف علمی عملیاتی توجیه کنیم و ثابت کنیم شدنی هستند، کار بزرگی کرده‌ایم که انشاءالله پربرکت خواهد بود.

مسکن ۴۰ متری متناسب با نیاز خانوار و قانون اساسی نیست

در ادامه نشست میرهادی رهگشای کارشناس اقتصادی و سردبیر پایگاه تحلیلی مسیر اقتصاد گفت: اتفاقا اگر در دو سوال اول که بحث استطاعت یا نیاز و بعدش استیجاری یا ملکی بودن است جمع‌بندی دقیقی وجود نداشته‌باشد و بدون این جمع‌بندی وارد بحث چگونگی نقش‌آفرینی دولت در تامین مسکن شویم قطعا به نتیجه نمی‌رسیم. یک نفر با پیش‌فرض خودش که همه را می‌خواهد مالک کند و از طرفی به بلندمرتبه‌سازی و آپارتمان‌نشینی هم اعتقاد ندارد و می‌خواهد افقی و در متراژ بالا برای همه مسکن تامین کند حتما به دولت یک توصیه برای ورود به مسکن می‌کند و آن کسی که آپارتمان‌نشینی را لازمه اقتصاد کنونی می‌داند و استیجاری بودن را چندان مشکلی نمی‌داند او هم توصیه سیاستی دیگری برای دولت دارد. حتما باید در این دو بحث اول جمع‌بندی اتفاق بیفتد بعد ببینیم تامین مالی از طریق بانک‌ها به چه شکلی باشد، زمینش چگونه داده شود و ... . با توجه به صحبت‌هایی که شد جمع‌بندی بنده این است که لزوما استطاعت چیزی نیست که فرد خودش خواسته‌باشد.

الآن در فشار اقتصادی شاید مسکن چهل متری هم کفایت کند. اما باید به سمتی برویم که اگر مدل خانواده با سه فرزند را می‌خواهیم ترویج کنیم حداقل مسکن مورد نیاز سه فرزند در اختیار مردم قرار بگیرد. در عین حال یک چالش دارد و آن هم اینکه می‌گویند اگر بخواهیم سرانه زمین را به هر کسی اختصاص دهیم خیلی‌ها ممکن است در کلان‌شهر سرانه زمینشان را بخواهند. آیا دولت در کلان‌شهر زمین کافی دارد؟ اگر دور از شهر بخواهد قرار دهد با اشتغال مردم در تناقض است. این چالش را دارد که اگر بخواهیم به سمت تامین نیاز حرکت کنیم باید ببینیم دولت کجا زمین‌هایش را می‌تواند در اختیار مردم قرار دهد. در بحث ملکی و استیجاری هم باز فکر می‌کنم از جمع‌بندی یک مقدار فاصله داریم. آیا دولت وظیفه‌اش است شرایطی فراهم کند که همه اقشار مختلف خانه‌دار شوند؟ دولت در روستاها قدرت عمل بیشتری دارد و زمین‌های کوچکتر و روستاها را شاید بهتر بتواند به تولید مسکن اختصاص دهد. و این می‌تواند حداقل کاری باشد که از دولت انتظار داشته‌باشیم در بحث تامین مسکن شروع کند. در آینده هم می‌تواند کم‌کم وقتی شرایط روستاها بهتر شد مهاجرت معکوس هم شکل بگیرد و راحت‌تر برای شهرها چنین کاری را انجام دهیم.

اصل ۳۱ قانون اساسی مبنای عمل دولت در تامین مسکن

فرهاد بیضایی کارشناس حوزه مسکن و شهرسازی در جمع‌بندی نشست گفت: در بحث سیاست استیجاری یا ملکی تقریبا جمع‌بندی این بود که ما باید حتما مفهوم اختیار را برای بحث سیاست‌های مسکن ترویج کنیم و دولت براساس قانون اساسی امکانات و زمین را براساس اختیار فراهم نماید که افراد بتوانند انتخاب کنند. در بحث نقش دولت نیز جمع‌بندی این بود که فعالسازی ظرفیت‌های مردم از هر نوع و کاهش دخالت دولت در برنامه‌ریزی اتفاق بیفتد تا دولت نقشش با همان هدایت‌گری و توزیع مناسب و تنظیم بازار تقریبا اتفاق بیفتد و راهکارهای توسعه حکمرانی‌اش را ارتقا دهد.

وی در پایان گفت: درباره مسکن متناسب با نیاز هم اولویت اصلی تامین مسکن، باید با توجه

به نیازهای مختلفی باشد تا برای سکونت پایدار شکل بگیرد. ممکن است پایداری تعاریف مختلفی داشته‌باشد. یعنی نیاز به زیرساخت فرهنگی و اجتماعی و حریم و نیاز به زندگی خصوصی و همه این‌ها باید مورد توجه قرار بگیرد. یک تبصره هم درمورد مسکن متناسب با نیاز می‌خواهم اضافه کنم آن هم مفهوم استطاعت است. هروقت که در کشور در حوزه مسکن استطاعت‌پذیر بحث شده‌است، تنها در حوزه استطاعت مالی صحبت شده و هیچ‌کس در حوزه استطاعت فنی صحبت نکرده‌است.



نشست عرضه اراضی عمومی و خصوصی؛ موانع و راهکارها

پیش‌نشست دوم؛ سازمان ملی زمین و مسکن

نشست «عرضه اراضی عمومی و خصوصی؛ موانع و راهکارها» به‌عنوان دومین پیش‌نشست از هشتمین همایش سالانه اقتصاد مقاومتی، دوشنبه ۱۵ آذر ماه ۱۴۰۰ در سازمان ملی زمین و مسکن برگزار شد.

غلامرضا مجیدی مدیرکل دفتر امور زمین بنیاد مسکن انقلاب اسلامی، غلامرضا کاظمیان مدیرکل دفتر طرح‌ریزی شهری وزارت راه و شهرسازی، اصغر رفیعی مدیرکل دفتر حفظ کاربری سازمان امور اراضی، محمدرحیم رستمانی مدیرکل دفتر بهره‌برداری منابع طبیعی سازمان جنگل‌ها، عباس جهانبخش عضو هیئت علمی دانشگاه هنر اصفهان، فرهاد بیضایی کارشناس حوزه مسکن و شهرسازی و محمدصالح شکوهی بیدهندی عضو هیئت علمی شهرسازی دانشگاه علم و صنعت ایران و عضو کمیته علمی همایش اعضای اصلی این نشست بودند.

رویکرد اصلی این نشست بررسی ظرفیت اراضی کشور برای ساخت طرح‌های ملی مسکن بود و طبق این رویکرد سعی شد که به سوالات زیر پاسخ داده شود:

۱- موانع عرضه اراضی عمومی و خصوصی برای توسعه شهر و روستا چیست؟

۲- روش‌های عرضه اراضی عمومی و خصوصی به بازار مسکن کدام اند؟

عرضه زمین باید به‌صورت موثر صورت پذیرد

در ابتدای نشست غلامرضا کاظمیان مدیرکل دفتر طرح‌ریزی شهری وزارت راه و شهرسازی گفت: عرضه زمین را باید به‌صورت هماهنگ با تقاضا و برمبنای تقاضا انجام دهیم. تا با رعایت تعادل بین عرضه و تقاضا بتوانیم اطمینان پیدا کنیم که با رعایت این تعادل بین مشخصات کمی، کیفی و مکانی عرضه و تقاضای زمین آن پیوستار مسکن تا شهر رعایت خواهد شد. یعنی اینکه ما مسکن را یک عنصر شهری تلقی می‌کنیم که در صورتی موفق و کارآمد و اثربخش خواهد بود که همراه با سایر عناصر شهری باشد. این سایر عناصر شهری هم عناصر کالبدی شهری همچون زیرساخت‌های شهری، خدمات شهری، موقعیت مکانی مناسب و سایر عناصر اقتصادی و اجتماعی هستند.

وی ادامه داد: پس اینکه چه مقدار زمین و در چه مکانی لازم داریم نکته مهمی است که اگر نگاه بخشی محض اقتصادی داشته‌باشیم می‌تواند مورد غفلت قرار بگیرد. کجا زمین لازم داریم، کجا می‌خواهیم مسکن تولید کنیم و کجا مسکن مورد تقاضا است؟ قاعدتا مسکن را در جایی باید بسازیم که مورد تقاضای گروه‌های هدف ما است. اگر این انطباق مکانی وجود نداشته‌باشد یعنی ما در جایی زمین عرضه کنیم و مسکن بسازیم که مورد تقاضای موثر متقاضیان و گروه هدف نیست قاعدتاً انحراف در تخصیص منابع اتفاق می‌افتد و مهم‌تر از این انحراف در تخصیص منابع شاید این باشد که مسکن نهایتا به گروه هدف ما نخواهد رسید یعنی ممکن است مسکن ساخته بشود اما نهایتا گروه هدف از این مسکن استفاده نخواهد کرد. حتی اگر آن مسکن را دریافت کند در درازمدت آنجا نخواهد ماند و دچار مشکل

خواهیم شد با تجربیاتی که از این بابت داریم.

کاظمیان تصریح کرد: بنابراین تعادل بین رشد عمودی و رشد افقی شهرها نکته مهمی است. رشد افقی شهرها در اراضی می‌تواند خودش چالش‌های دیگری در پی داشته‌باشد. اگر دقت کنید به هر حال تقریباً اکثریت شهرهای کشور ما در اراضی کشاورزی محصور هستند و رشد افقی عملا به معنی تصرف بخشی از این اراضی کشاورزی هست و اراضی کشاورزی نه‌تنها به‌عنوان منبع تولید غذا و محصولات کشاورزی بلکه به‌عنوان عناصر تضمین‌کننده سلامت زیست محیطی نیز اهمیتی ویژه دارد.

هر شهر باید نسخه متفاوتی برای توسعه داشته‌باشد

مدیرکل دفتر طرح‌ریزی شهری وزارت راه و شهرسازی گفت: من اگر در کل برنامه‌ریزی شهری یک اصل بخواهم بگذارم همین هست که برای همه شهرها و برای همه مردم یک نسخه نمی‌شود پیچید. نسخه تهران با نسخه مهاباد با نسخه کاشان متفاوت است. بنابراین در حوزه ویلاسازی و خانه دوم هم به همین راستا باید اعتماد شود.

ذینفعان سرمایه‌دار مانع از انجام اصلاحات طرح هادی روستایی شده‌اند

در ادامه نشست غلامرضا مجیدی مدیرکل دفتر امور زمین بنیاد مسکن انقلاب اسلامی گفت: ما در بنیاد مسکن به‌نوعی مجری ماده ۴ قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن هستیم. در این ماده عنوان شده‌است که اراضی مستعد توسعه کاربری که در محدوده روستاها قرار می‌گیرند، محدوده‌ای که در طرح‌های هادی روستایی تصویب می‌شوند اگر در اختیار دستگاه‌های دولتی باشد یا شرکت‌هایی که صد درصد سهامشان دولتی باشد باید به‌صورت رایگان در اختیار بنیاد مسکن قرار بگیرد که در آن‌ها به نوعی توسعه کاربری روستا را در آینده بتواند پیگیری کند و خیلی خوب هم انجام گرفته‌است. درکنار آن ما شاهد یک

سری اتفاقات دیگری هم در مناطق روستایی بودیم ازجمله بحث خانه‌های دوم که نوعی تقاضای کاذب برای زمین و همین‌طور مسکن در روستاها ایجاد کردند. خب این پدیده که الآن یکی از مسائل اساسی روستاها به شمار می‌رود خانه‌های دوم، واقعاً خب هم به لحاظ اجتماعی دارد فضای روستاها را به‌شدت تحت تاثیر قرار می‌دهد و مسائل خاصی در روستاها ایجاد می‌کند و هم اینکه از این جهت که سرمایه‌های سرگردان را به سمت روستاها سرازیر می‌کند باعث می‌شود که خیلی از روستاها اصلاً نتوانند دربرابر این سیل ویرانگر پول و سرمایه‌ای که دارد در این روستاها سرازیر می‌شود مقاومت کنند.

وی افزود: اگر به منطقه رودبار قصران سر بزنید مشاهده می‌کنید که دیگر اثری از وجود روستاها در این منطقه نیست. یعنی درواقع این منطقه به منطقه‌ای مانند بالاشهر تهران تبدیل شده‌است. یعنی خیلی از همان خانه‌های شیک و تروتمیز که در آن جا ساخته شده، اصلاً متعلق به روستائیان نیست بلکه متعلق به شهرنشینان و علی‌الخصوص منطقه بالاشهر تهران است و این اتفاق زمانی آزاردهنده هست که با روستائیان صحبت کنید و روستایی می‌گوید که من می‌خواهم برای فرزند خودم مثلاً در روستای شمشک بالا خانه بسازم ولی به من اجازه نمی‌دهند و می‌گویند که اینجا خارج از محدوده روستا است. منطقه کلان‌شهری تهران هم اجازه نمی‌دهد که نرخ رشد دو درصد بیشتر پیش‌بینی شود برای روستاها و فضای لازم برای توسعه روستاها درون طرح‌های هادی روستایی قابل پیش‌بینی نیست اما در کنارش شما می‌بینید که فردی که خیلی متمول است و شغل خاصی هم دارد جریمه کمیسیون ماده ۹۹ را هم داده و یک ویلای آن‌چنانی ساخته‌است. در مناطق روستایی با این تعارضات قانونی، خلاهای قانونی و قوانین ناکارآمد زیاد درگیر هستیم و نتیجه‌اش این شده که ما الآن می‌بینیم در روستاها هرکسی که پول داشته‌باشد هر کاری که دلش بخواهد می‌تواند بکند. این الآن مساله اصلی ما در مناطق روستایی است.

ورود ثروتمندان به روستاها نقش تولیدی روستاها را از بین برده‌است

در ادامه نشست محمدرحیم رستمانی مدیرکل دفتر بهره‌برداری منابع طبیعی سازمان جنگل‌ها گفت: سازمان جنگل‌ها زیر نظر وزارت جهاد کشاورزی انجام وظیفه می‌کند و به نمایندگی از دولت متولی ۱۳۴ میلیون هکتار از ۱۶۴ میلیون هکتار اراضی دولتی کشور است. دوستانی که در این جلسه شرف حضور دارند متولی امر هستند و به‌نوعی تصمیم‌ساز هستند برای تصمیم‌گیری‌ها. اولا خواهشم این است که حسب استانداردهایی که وجود دارد دوستان محبت کنند سعی کنند توسعه شهرها و روستاها را خیلی در سطح افزایش ندهند و اینها را یک مقدار در ارتفاع توسعه دهند یعنی به‌ویژه در شهرها که مرسوم‌تر و پذیرفته شده‌تر هست بهره‌وری خود را در این اراضی بیشتر کنیم به نظر من بهتر هست و می‌توانیم برای نسل‌های آینده هم این اراضی را نگه داریم.

رستمانی ادامه داد: نکته دومی که خواستم عرض بکنم بیشتر بحث روستاهاست که جناب آقای مجیدی هم فرمودند؛ الآن وضعیت روستاها دارد می‌رود به سمت خوش‌نشینی درصورتی‌که رسالت روستاها بحث تولید است یعنی اصلاً جامعه روستایی باید جامعه تولیدی باشد. متاسفانه در سنوات اخیر داریم می‌بینیم که سیستم‌های قانون‌گذاری و تصمیماتی هم که گرفته می‌شود دارد این موضوع را به نوعی حمایت می‌کند یعنی مثلاً دام را اگر یک روستایی در حیاط خانه‌اش نگه ندارد کجا باید نگه دارد؟ ضوابطی را تعریف می‌کنیم می‌گوییم دام از این تعداد به بعد دیگر نمی‌تواند در محیط روستا باشد یعنی عملا داریم شرایط را فراهم می‌کنیم برای یک سکونت خوش‌نشینی، کسی که وضع مالی‌اش خیلی خوب است و آمده در روستا بوی دامداری‌ها اذیتش نکند، سروصدای مرغ و خروس اذیتش نکند. درصورتی‌که اصلاً فلسفه روستا این است که یک جامعه پویا و فعال و تولیدکننده هست که متاسفانه در سنوات اخیر این اتفاق دارد به این شکل روی می‌دهد.

وی تصریح کرد: چون واقعیتش این است که الآن بخشی از روستاها را نگاه می‌کنید خانه‌ها خالی است؛ فرد بخاطر اینکه در طول سال یک ماه، دو ماه وقتش را صرف بکند یک خانه

شیک لاکچری هم در روستا ساخته بعد همیشه هم اعتراض می‌کند به آن جامعه تولیدکننده که آقا این دامش، سر و صدایش، تولیدش مانع آرامش و آسایش من می‌شود.

عمده غذای کشور از اراضی درجه ۳ و ٤ تامین می‌شود

در ادامه نشست اصغر رفیعی مدیرکل دفتر حفظ کاربری سازمان امور اراضی گفت: ۸۵ درصد اراضی کشور درواقع تحت مدیریت سازمان جنگل‌ها است، از طرف دیگر همین وزارت جهاد کشاورزی وظیفه تامین غذای کشور را برعهده دارد. خوشبختانه در قانون جهش تولید مسکن اراضی درجه ۱ و ۲ مستثنا شده‌است. این اقدام خوبی است برای اولین بار که حداقل در قانون این مطرح‌شده و درواقع شروع خوبی است. اما در حال حاضر غذای کشور را عمدتا از اراضی درجه ۳ و ۴ تامین می‌کنیم. وسعت اراضی درجه ۱ و ۲ در کشور بسیار کم است و اصلاً قابلیت تکیه برای تامین امنیت غذایی را ندارد. ما باید بین تولید مسکن و تولید غذا تعادل ایجاد کنیم.

توسعه عمودی باعث فاجعه در کیفیت زندگی مردم شده‌است

در ادامه نشست فرهاد بیضایی گفت: فاجعه‌ای را که توسعه عمودی و آدرس‌های غلط در حوزه سیاست‌گذاری در کشور به وجود آورده همین الآن از این پنجره می‌توانید ببینید؛ این فاجعه آلودگی، تراکم شهری و زندگی نامناسبی است که اتفاق افتاده‌است. آقای رستمانی می‌گوید که روستاهای ما دارد خوش‌نشین می‌شود. چون زندگی فاجعه‌ای را درون شهرها برای مردم به وجود آوردیم. می‌روند در آنجاها ساکن می‌شوند. من کجا می‌توانم زندگی مناسبی برای بچه‌هایم داشته‌باشم که از فضای باز استفاده کنند، حیاط داشته‌باشند و زندگی خوبی را بتوانند تجربه کنند؟ تا کی باید در فضاهای بسته تنگ بدون نور بدون فضای سبز بدون استفاده از فضای زیست‌محیطی زندگی خود را ادامه دهند؟ از سال ۶۸ تا ۹۶ زمین‌های اراضی باغات شهری که در تهران وجود داشت همه نابود شدند و هیچ چیزی باقی نماند.

آدرس غلط دادیم به زمین‌های دست‌کاشت و جلوی توسعه افقی شهر را گرفتیم. درحالی‌که اهمیت باغات داخل شهر مهم‌تر بود تا اینکه مثلاً برویم یک کاج برگ سوزنی اطراف تهران بکاریم یا مثلاً کارهایی که سازمان جنگل‌ها می‌کند بعد از چند سال هم می‌بینید خشک‌شده و هزینه و بودجه عمرانی برای آن بی‌فایده بوده‌است.

مسئله کشاورزی در ایران زمین نیست بلکه آب است

بیضایی ادامه داد: آدرس غلط دومی که در کشور داده می‌شود که مسیر عرضه زمین را به انحراف برده مسئله مفهوم کشاورزی است. مسئله کشاورزی زمین نیست بلکه آب است. در کشور سالیان سال است که دارد طرح نکاشت اجرا می‌شود، نمی‌گذارند مردم از زمین‌های کشاورزیشان اصلاً استفاده کنند چراکه آب ندارند. سیاست‌های اشتباهی که داریم، رفتیم در کویر زمین‌های کشاورزی را توسعه دادیم و مردم آب برای زمین کشاورزیشان ندارند. الآن در خوزستان، چهارمحال و بختیاری و اصفهان نصف زمین‌ها اجازه کاشت ندارند.

وجود ذینفعان باعث افزایش قیمت زمین در شهرها شده‌است

بیضایی افزود: نه در تهران، که در پرند و پردیس و هشتگرد و این توسعه منفصل‌هایی هم که داشتیم، نه در این‌ها که حتی مثلاً در کنگاور استان کرمانشاه یا صحنه و ... هم می‌روید نگاه می‌کنید باز توسعه عمودی اتفاق افتاده، ما مگر محدودیت داشتیم برای توسعه افقی مثلاً در پرند؟ آنجا که دیگر زمین کشاورزی نبود، بیابان خدا بود. در یزد مثلاً ما مسئله زمین کشاورزی داریم؟ در کویر زمین کشاورزی برای ما مساله است؟ مسئله تعارض است؛ مسئله این است که دولت بزرگترین کاسب زمین است، مسئله این است که دولت و شرکت‌های دولتی و بانک‌هایی که املاک و مستغلات را در اختیار دارند بزرگترین هدایتگری را درحوزه بحث سیاست‌گذاری زمین انجام می‌دهند تا عرضه زمین کم بشود، ارزش زمین‌هایی که در اختیار دارند، بالاتر رود و ارزش اقتصادی برای این‌ها ایجاد کند. خودروسازی‌ها، بانک‌ها و

شرکت‌های دولتی ما ترازنامه‌های مالی‌شان را از طریق فروش زمین درست می‌کنند.

وی ادامه داد: این ریشه تعارض منافع است که ما اجازه مالکیت زمین را به دولت دادیم؛ کشوری وجود دارد یک میلیون و ششصد و خرده‌ای کیلومترمربع و هشتاد میلیون نفر جمعیت. دولت این جا یک واسطه مدیریتی است نه یک واسطه مالکیتی. زمین مال دولت نیست که برای آن اینطوری تصمیم‌گیری کند. زمین مال هشتاد میلیون ایرانی است و دولت فقط باید برنامه‌ریزی کند که به چه کسی متناسب با نیازی که وجود دارد چطور زمین برسد. دولت باید این‌ها را برنامه‌ریزی کند. دولت به هیچ‌وجه نباید مالکیت زمین را در اختیار داشته‌باشد و اولین کاری که باید برای آن ایستادگی کنیم لغو مالکیت دولتی، نه مالکیت عمومی است. یک نکته‌ای را هم اینجا می‌خواهم به شما بگویم ولی نگاه بکنید که اصلاً در لندن بروید نگاه کنید، من بعدا به خیلی از دوستان نشان دادم. دقت کنید اکثر محلاتی که در لندن دارند زندگی می‌کنند خانه‌های ویلایی است.

مشکل اصلی ما در نبود سیاست‌های آمایش سرزمین است

اصغر رفیعی در ادامه نشست گفت: براساس کار تحقیقاتی مشترکی که ما با کمک وزارت راه و شهرسازی و شورای عالی شهرسازی انجام دادیم، ۱۳۲ میلیون نفر می‌توانند در اراضی کشور سکونت داشته‌باشند.

قانون تصویب شده‌است برای اینکه چهار میلیون مسکن اضافه شود. اما مشکل جای دیگر است. ۴۰ درصد صنعت استان البرز و تهران بهترین اراضی کشاورزی ما در این جنوب و دشت البرز است. چرا باید بیست درصد جمعیت کشور بیاید در یک درصد استان تهران ساکن شود؟ بعد بگوییم شهر و کل استان تهران باید بشود شهر، شما الآن ببینید شهر تهران فقط خود تهران است یا تا فیروزکوه هم گسترش یافته‌است؟ فیروزکوه هم ما دیروز دماوند بودیم خودش یک کلان‌شهر شده‌است، چون حوزه مسکن آمده یک طرحی داده بعد یک عده می‌خواهند طرح جهاد کشاورزی را زیر سؤال ببرند. بله این طرح را جهاد کشاورزی هم ندارد

البته کل کشور هم ندارد چون آمایش سرزمین انجام نشده‌است.

هزینه توسعه افقی کمتر از هزینه توسعه عمودی است

بیضایی ادامه داد: عده‌ای می‌گویند که برای توسعه افقی، هزینه زیرساخت و آب و این مسائل وجود دارد که نمی‌شود. راهش این است که خود مردم هزینه‌هایش را بپردازند. در خود وزارت راه و شهرسازی در دوره‌های قبلی که بررسی آن را به ما واگذار کرده‌بودند در دهه هشتاد تا الآن و همین دوره هم این اتفاق افتاده، مابه‌التفاوت هزینه صرفه‌جویی ناشی از آهنی که از ساخت دوطبقه می‌آید در یک‌طبقه، تمام هزینه‌های زیرساختی را برای توسعه پوشش می‌دهد. محاسبات آقای طاهرخانی عضو هیئت مدیره شرکت شهرهای جدید اعلام کرده که همین طرح نهضت ملی که انجام می‌دهید هفتاد هشتاد میلیون تومان هزینه توسعه زیر ساخت‌هایش است. از طرفی سرانه آب فرقی نمی‌کند، یک نفر آنقدر آب مصرف می‌کند مازاد آبش را که مصرف کرد خب، آب خاکستری به او بده برای توسعه کشاورزی‌اش، این آب خاکستری تصفیه‌خانه شهری که دارد همینطور هدر می‌رود به این‌ها بدهید. مردم از شما می‌خرند برای توسعه کشاورزی‌شان. من در یک ویلا زندگی کنم یا در آپارتمان زندگی کنم همان ۱۵۰ لیتر به‌ازای هر نفر در روز ثابت است در کشور، هر کاری هم کردیم پایین‌تر نیامده‌است. بنابراین مساله زیرساخت به هیچ وجه مانعی برای توسعه افقی نیست.

باید از سیاست‌های مالیاتی متنوعی برای عرضه بیشتر زمین استفاده شود

در پایان نشست محمدصالح شکوهی گفت: اول اینکه عرضه زمین باید مربوط به نقاطی باشد که نیاز واقعی وجود دارد. دیگر اینکه موضوع فقط عرضه زمین نیست بحث زیرساخت‌ها و تامین خدماتش، بحث اشتغال، معیشت و رفاه مردم همه این‌ها باید در موضوع تامین مسکونی درنظرگرفته شود. ساختارهای کلان اقتصادی کشور مثل تورم،

مالیات و شفاف‌سازی روی وضعیت مسکن اثر گذاشته و ما باید برای این تلاش جدی‌تری را انجام بدهیم. مسکن باید مولد باشد و مسکن کوچک آن ظرفیت را ندارد به‌خصوص در روستاها باید سازوکارهایی برای مولد ماندن مسکن روستایی و جلوگیری از نابودی زمین‌های کشاورزی و ایجاد کشاورزی خانگی و درواقع حفظ مسکن درکنار فعالیت‌های اقتصادی و معیشتی روستا داشته‌باشیم.

وی تصریح کرد: یکی از مسائل ما زمین‌هایی است که قبلا واگذار شده و رها شده‌اند چون که رشد قیمت زمین بیش از رشد قیمت مسکن بوده است. ما سازوکارهای مالیاتی را می‌توانیم برای واداشتن افراد به ساخت زمین‌هایی که قبلا تحویل گرفته‌اند به صورت جدی‌تر دنبال کنیم. مساله بعدی تعارض منافع که ما باید از یک طرف دولت را به‌عنوان متولی امر زمین و به‌عنوان مالک زمین‌ها از این وضعیت خارج کنیم چون همانطور که دستگاه‌های دولتی و بانک‌ها زمین دارند در اراضی زمین دچار تعارض منافع هستیم که این تعارض منافع باید برای سرمایه‌داران و مالکانی که دنبال سوداگری زمین هستند هم جلویش گرفته شود. بحث آخر من اینکه ما به یک برنامه ملی مبتنی بر آمایش سرزمین احتیاج داریم.



نشست سازوکار بهینه مشارکت نظام بانکی در طرح‌های ملی ساخت مسکن

پیش‌نشست سوم؛ پژوهشکده پولی و بانکی بانک مرکزی

نشست «سازوکار بهینه مشارکت نظام بانکی در طرح‌های ملی ساخت مسکن» به‌عنوان سومین پیش‌نشست از هشتمین همایش سالانه اقتصاد مقاومتی، با حضور جمعی از اساتید، صاحبنظران و فعالان این حوزه، سه‌شنبه ۲۳ آذرماه ۱۴۰۰ در پژوهشکده پولی و بانکی بانک مرکزی برگزار شد.

مهرزاد ذاکری مدیر کل امور مجلس بانک مرکزی، هادی عباسی پژوهشگر اقتصاد و مشاور وزیر اسبق راه و شهرسازی و عضو کمیته علمی همایش، حسین درودیان پژوهشگر اقتصاد و مدرس دانشگاه و عضو کمیته علمی همایش، محسن یزدان پناه کارشناس حوزه پولی و بانکی و محمدعلی دهقان دهنوی معاون وزیر سابق اقتصاد اعضای اصلی این نشست بودند.

رویکرد اصلی این نشست بررسی ظرفیت نظام بانکی در تامین مالی مسکن بود و طبق این رویکرد سعی شد که به سوالات زیر پاسخ داده شود:

۱- ضرورت‌ها، مزایا و معایب هدایت اعتبارات بانکی برای پروژه‌های ملی ساخت مسکن چیست؟

۲- ابزارها و سازوکارهای هدایت اعتبارات بانکی به طرح‌های ملی ساخت مسکن کدام است؟

۳- آیا شبکه بانکی ظرفیت لازم برای تامین مالی طرح‌های ملی ساخت مسکن را دارد؟

قبل از اجرای یک میلیون مسکن باید هزینه تمامی منابع مورد نیاز محاسبه شود

در ابتدای نشست محمد علی دهقان دهنوی معاون وزیر سابق اقتصاد گفت: ظرفیت ساخت مسکن در کشور به طور میانگین سالیانه ۶۰۰ هزار واحد است؛ اما برای اینکه اهداف دولت یعنی ۱ میلیون واحد (البته این هم باید دقیق نیازسنجی شود که درست است یا خیر) در سال محقق شود به برنامه‌ریزی دقیق نیاز داریم.

وی افزود: شاید کلنگ زدن یک میلیون واحد در سال یا بیشتر کار ساده‌ای باشد ولی تامین کردنش کار ساده‌ای نیست و امکانات زیادی می‌خواهد درعین‌حال نمی‌خواهم بگویم که اشتباه است؛ خوب هست اینکه این عدد بزرگ را بگذاریم و برای آن تلاش کنیم. ولی لازم است برنامه‌ریزی لازم برای تامین مالی، تامین منابع، تامین سازنده، تامین زیرساخت‌ها، تامین انشعابات و درواقع خدمات شهری که می‌خواهیم به آن مجموعه‌های در حال ساخت داده شود انجام گیرد؛ در غیر این صورت هزینه‌های منفی طرح زیادتر می‌شود درعین‌حال طرح‌هایی از این دست همانطور که عرض کردم مثل مسکن مهر از جهت اینکه اثر اجتماعی مثبت خیلی خوبی دارند این اضافه شدن هزینه‌ها چیزی نیست که ما به خاطر ترس از آن

خود طرح را بخواهیم تعطیل کنیم ضمن اینکه اصل طرح به نظرم خوب هست.

وی ادامه داد: برای رساندن ظرفیت تولید به نیاز واقعی، اول باید در تامین مالی مسکن، استطاعت بازپرداخت اقساط مسکن را در نظر گرفت. در واقع تسهیلات باید به نحوی باشد که بازپرداخت آن در حد توان مالی و درآمدی مردم باشد.

دهقان اضافه کرد: در حال حاضر حداکثر ۲۰ درصد از قیمت خرید مسکن در قالب وام به مردم داده می‌شود و نرخ بهره آن نیز ۱۸ درصد مطرح است؛ اما اگر مردم قادر به سپرده‌گذاری نباشند باید از بازار اوراق خریداری کنند که با این روش عملاً نظام بانکی این نرخ را به صورت پنهانی ۲۸ درصد کرده‌است. بنابراین بازپرداخت همین وام ناقص هم برای بسیاری از خانواده‌های جامعه هدف رقم قابل توجهی است که دلیل اصلی آن بالا بودن نرخ سود تسهیلات است.

معاون وزیر سابق اقتصاد با بیان اینکه در زمینه استطاعت مردم برای ساخت و خرید مسکن، مشکل بزرگی وجود دارد، گفت: نسبت قیمت مسکن به درآمد سرانه خیلی بالاست، به طوریکه درآمدها فقیرانه؛ اما قیمت مسکن ثروتمندانه است و بنابراین ایجاد رشد اقتصادی و افزایش درآمدها و قدرت خرید مردم از یک سو و ایجاد ثبات اقتصادی و کاهش نرخ تورم از سوی دیگر، یک پیش‌نیاز برای خانه‌دار کردن محسوب می‌شود.

طی ۹ سال آینده سالیانه به ۲ میلیون مسکن در کشور نیاز داریم

در ادامه نشست هادی عباسی پژوهشگر اقتصاد و مشاور وزیر اسبق راه و شهرسازی گفت: نیاز سالانه کشور به مسکن از دو نقطه سرمنشا می‌گیرد؛ یک نقطه تشکیل خانواده‌های جدید هست؛ ما طی ده سال آینده یعنی از سال ۱۴۰۰ که الآن ۹ ماهش گذشته تا سال ۱۴۰۹ ساختار سنی جمعیتمان به گونه‌ای است که ۲۴ میلیون جوان در وضعیت تشکیل خانواده قرار می‌گیرند یعنی ۱۲ میلیون ازدواج که معادل ۱۲ میلیون مسکن می‌شود و اگر طی ۱۰ سال در نظر بگیریم سالی یک میلیون و دویست هزار مسکن برای زوج‌های جدیدمان

احتیاج داریم. از طرفی کسانی که ازدواج نمی‌کنند یا سن سی سال را رد می‌کنند و وارد تجرد قطعی می‌شوند، حداقل سه میلیون نفر برآورد می‌شوند. یعنی اگر همین الآن ازدواج کنند یک‌ونیم میلیون خانه می‌خواهند. نکته دوم بحث بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری هست، که از میان آن‌ها تا ده سال آینده حدود هشت میلیون واحد مسکونی نیاز به نوسازی دارد. پس کشور ما طی ده سال آینده که ۹ ماهش الآن گذشته به ساخت حداقل بیست میلیون واحد مسکونی احتیاج دارد. که می‌شود سالی دو میلیون واحد مسکونی. عدد نیاز ما باید حقیقی باشد حالا فارغ از اینکه کشور توان دارد یا ندارد، منابع داریم یا نداریم ولی ما به‌عنوان نقطه هدف و نقطه سیاست‌گذاری باید برآورد و اعداد و ارقام دقیقی داشته‌باشیم.

طبق تجربه مسکن مهر کشور ظرفیت ساخت ٤ میلیون مسکن را دارد

عباسی در ادامه گفت: من در رابطه با مسکن مهر هم نکته‌ای بگویم؛ ابعاد مسکن مهر ۴ میلیون واحد مسکونی بوده یعنی دو میلیون و سیصد هزار واحد شهری و یک میلیون و هفتصد هزار واحد روستایی. ساخت این واحدها اول از روستایی شروع شد و نسبت روستایی به شهری آن هم غالب بود برای اینکه خود مسکن‌سازی باعث تشدید مهاجرت نشود. این عدد را داشته‌باشید که ابعاد پروژه مسکن مهر چهار میلیون واحد مسکونی بود.

نوع سیاست‌گذاری در مسکن بر حجم منابع تامین مالی تاثیرگذار است

عباسی ادامه داد: نوع سیاست مسکن ما به‌شدت در تامین مالی ما اثرگذار است. یعنی وقتی مثلاً شما وام خرید می‌دهید باید کل پول را یک‌جا واریز کنید ولی در وام ساخت منابع به تدریج وارد پروژه می‌شود، پس نوع سیاست‌گذاری به‌شدت بر نوع تامین مالی اثرگذار است. این نکته اول، نکته دوم اینکه وقتی در وام خرید و ساخت به اندازه ۷۰ درصد قیمت تمام شده وام می‌دهیم، مثلا برای خانه یک میلیارد تومانی برای خرید باید ۷۰۰ میلیون تومان

وام بدهیم اما ساخت همین خانه ۷۰۰ میلیون تومان تمام می‌شود و لذا وام ساخت به مبلغ ۷۰ درصد از ۷۰۰ میلیون تومان یعنی ۴۹۰ میلیون تومان به این خانه تعلق می‌گیرد. یعنی حجم منابع موردنیاز برای اعطای تسهیلات ساخت و خرید نیز متفاوت است. پس از دو منظر حجم منابع و تدریج در پرداخت، وام ساخت و وام خرید باهم متفاوت‌اند که بر تامین مالی اثر می‌گذارد یعنی الگویی که ما برای حل مسئله سالی دو میلیون واحد مسکونی می‌خواهیم ببریم جلو بر نوع تامین مالی ما اثر می‌گذارد.

ساخت خانه‌های ویلایی هزینه کمتری نسبت به آپارتمان‌های بلندمرتبه دارد

عباسی در ادامه افزود: اگر به جای توسعه در طبقات و برج‌سازی مسکن‌های یک طبقه و دوطبقه بسازیم هم هزینه‌ها کمتر می‌شود، وقتی هزینه‌ها کمتر می‌شود به تبعش نیاز به تسهیلات کمتر می‌شود و کمک سومی نیز می‌تواند به ما کمک کند و آن هم الگوی مسکن تدریجی است. یعنی مثلا ساخت یک برج بیست طبقه سخت و طولانی است ولی اگر ویلایی بسازیم افراد با توجه به استطاعتشان کار را می‌برند جلو و یک مقدار هم تسهیلات می‌گیرند یعنی آن فشار کمتر می‌شود و مسئولیت تکمیل مسکن هرکس برعهده خودش است.

محاسبه دقیق ظرفیت تامین منابع توسط نظام بانکی بر نیاز مسکن اولویت دارد

در ادامه نشست مهرزاد ذاکری مدیر کل امور مجلس بانک مرکزی گفت: الآن تقریبا ۹۰ درصد تامین مالی از طریق نظام بانکی صورت می‌گیرد. یک سؤال خوبی مطرح شد؛ حالا به فرض اینکه مثلاً تعداد مسکن احصا بشود هر عددی چه ۱۰۰ هزار تا، چه یک میلیون، آیا نظام بانکی توان پرداخت این حجم از تسهیلات را دارد؟ نظام بانکی در سال ۱۳۹۹، ۱۸۰۰

هزار میلیارد تومان تسهیلات به بخش‌های مختلف اقتصادی پرداخته‌است. سهم بخش‌های مختلف مشخص است که بخش کشاورزی ۶/۶ درصد، بخش صنعت ۳۰ درصد، بخش مسکن ۵/۵ درصد، بخش بازرگانی ۱۷/۵ درصد و ۳۹ درصد بخش خدمات بوده‌است. در طرح مسکن یک میلیون گفته‌اند نظام بانکی فقط در سال ۱۴۰۰، ۳۶۰ هزار میلیارد تومان برای ایجاد و ساخت مسکن پرداخت کند.

وی تصریح کرد: نظام بانکی به سهم خودش با تمام قوا ایستاده‌است که مشکل مسکن کشور حل شود. در سال ۹۹، ۵/۵ درصد از تسهیلات سهم بخش مسکن بوده که معادل ۱۰۴ هزار میلیارد تومان بوده‌است. اگر بخواهیم ۱۰۴ هزار میلیارد تومان به ۳۶۰ هزار میلیارد تومان برسد یعنی تقریبا باید ۳/۲ برابر شود. . برای این ۳/۲ برابر یا ما باید از سایر بخش‌ها بزنیم یعنی نزدیک به ۲۶۰ هزار میلیارد تومان از بخش خدمات و صنعت بزنیم و بدهیم به مسکن و یا از بخش پایه پولی و خلق نقدینگی استفاده کنیم که اثر مخرب اقتصادی دارد و طبیعتا ما راه حل اول را انتخاب می‌کنیم. خب با فرض این که تکلیف کردند که نظام بانکی سهم ۵ درصد را به ۲۰ درصد برساند و ۲۶۰ هزار میلیارد تومان از سایر بخش‌ها بزند، خروجی این جلسه باید این باشد که ظرفیت نظام بانکی احصا بشود که عدد مشخص آن چقدر باید باشد، آن چیزی که توان پرداخت دارد که به سایر بخش‌های اقتصادی ما آسیب نزند.

مسکن باید به عنوان یک دارایی در سیاستگذاری‌ها در نظر گرفته شود

در ادامه محسن یزدان پناه کارشناس حوزه پولی و بانکی گفت: چند نکته عرض کنم: اولا اینکه دوستان یک ذهنیتی دارند که بانک‌ها قدرت خلق پول دارند و خلق پولی هم که موثر باشد یعنی فراتر از پس‌انداز و خلق پولی هم که موثر باشد و درست کار کند نقدینگی را بالا نمی‌برد یعنی جریان محو پول راه می‌اندازد. ولی اماهای خیلی جدی دارد. اولین نکته آن این هست که بتواند مکانیزم اعتباری شما سطح هماهنگی در اقتصاد را ببرد بالا یعنی عملا با اهرم اعتبار توانستی منابع را ذخیره کنی. بنابراین سؤال این هست؛ چه نوع پروژه‌های مسکنی اگر اجرا شود سطح هماهنگی در اقتصاد را بالا می‌برد؟ دومین نکته اینکه اگر این

نبود سؤال بعد ما این است که منبعی برای مسکن نداریم و ازطریق خلق پول بانکی هم نمی‌توانیم این منابع را تامین کنیم و در نهایت باید از بخش‌های دیگر بزنیم که همان مساله را خواهد داشت.

یزدان پناه ادامه داد: دومین مساله، وضعیت نظام بانکی است. همانطور که آقای ذاکری گفتند در آمار می‌آید ۱۸۰۰ هزار میلیارد تومان. ولی اینقدر وام که داده نمی‌شود؛ نظام بانکی ما قفل است. امهال و استمهال است؛ وام واقعی خیلی کم وجود داشته و نسبت شبه‌پول به پول بالاست. از پیامدهای اقتصاد کلان این مساله این است که متوهم هست و نمی‌تواند درست کار کند. یعنی اینکه اگر نرخ بهره را ببریم بالا رشد نقدینگی بجای اینکه برود بالا می‌رود پایین‌تر و خیلی اثرات پیچیده‌ای دارد یعنی ما یک آسیب اقتصاد کلان داریم که بطور کلی تا این آسیب را درون تحلیل‌های اقتصاد کلانمان لحاظ نکنیم هیچ طرح کلانی را نمی‌توانیم جلو ببریم. یکی از پیامدهای این آسیب این هست که ما باید یک فکری به حال مکانیزم دارایی‌هایمان بکنیم یعنی وقتی نرخ بهره کار نمی‌کند یکی از مهم‌ترین کلاس‌های دارایی در کشور ما مسکن است. من چیزی که می‌بینم در این شرایط خیلی پررنگ بر تولید مسکن به‌عنوان یک نیاز تاکید می‌شود نه بعنوان یک asset (دارایی) و اتفاقا می‌خواهم بگویم اگر در هر طرحی به تولید مسکن به‌عنوان یک دارایی نگاه نکنیم تلاش ما موفقیت‌آمیز نخواهد بود و شکست می‌خوریم یعنی یکی از ویژگی‌های مهم شکست مسکن مهر همین بوده به این دلیل که وقتی به‌عنوان asset دارایی‌ها را توسعه می‌دهیم ضمن برآورده کردن نیاز از آسیب اقتصاد کلان نیز در امان می‌مانیم.

وی افزود: با این رویکرد وقتی پروژه‌های مسکن بار اول به کمک بانک راه‌اندازی شد، در ادامه می‌توان از اوراق رهنی استفاده نمود و بانک فقط بار اول وارد شده و می‌تواند بلافاصله خارج شود و اوراق بهادار ایجاد شود و بانک مجددا بتواند تامین مالی کند. یعنی این چشم‌انداز وجود داشته‌باشد که مسکن در فاصله ۲ تا ۳ سال تبدیل به دارایی شود که سندش مشخص باشد و بتوان وثیقه گذاشت.

مسکن را باید در ارتباط با شهرسازی ببینیم نه صرفا یک سرپناه

یزدان‌پناه خاطرنشان کرد: سومین نکته این است که ما اساسا باید مسئله را به‌عنوان مسکن ببینیم یا به‌عنوان یک شهر. ما دچار یک عقب‌افتادگی بزرگ تمدنی هستیم بخاطر اینکه مسئله شهر و مسکن را باهم قاطی کردیم و لذا به جای اینکه مسکن را توسعه شهری ببینیم مسئله را یک چهاردیواری یا یک قوطی سیمانی می‌بینیم که برای سرپناه ساخته‌شده و از این حیث هم نسبت به تاریخ خودمان و نسبت به کشورهای دیگر به‌شدت عقب افتاده‌ایم. بنابراین نکته مهم دیگر شهرسازی و محله‌سازی است نه مسکن‌سازی. اتفاقا اگر ما اینطوری به مسکن نگاه کنیم مسکن‌مداری باز بیشتر می‌شود یعنی مسکنی درکنار دارایی مرغوب قرار می‌گیرد که بعنوان یک محله و یک منطقه شهری باشد و کیفیت فرهنگی ورزشی آموزشی و اجتماعیش هم رعایت شده‌باشد. اگر این ۳ قید را کنار هم بگذاریم می‌توانیم به یک تصویر برسیم.

باید در کنار برآورد میزان نیاز به ظرفیت تولید نیز توجه نمود

در ادامه دهقان گفت: اینکه ما چقدر نیاز داریم تا اینکه چقدر ظرفیت ساخت داریم دو مقوله متفاوت هستند. ما وقتی داریم راجع به تامین مالی مسکن صحبت می‌کنیم با اولین مسئله‌ای که در کشور خودمان مواجه می‌شویم استطاعت بازپرداخت اقساط مسکن است. الآن در همین تهران بیشترین وامی که یک خانواده می‌تواند بگیرد وام زوجین به مبلغ ۴۰۰ میلیون تومان است که فکر می‌کنم ماهیانه حدودا ۶ یا ۷ میلیون تومان قسطش باشد یعنی در شهر تهران برای خرید یک خانه متوسط می‌توان ۲۰ درصدش را با وام تامین کرد. حالا اگر خانواده بخواهد این وام را الآن بگیرد، برای ۴۰۰ میلیون ۸۰۰ برگ اوراق می‌خواهد و ۸۰ میلیونش کم می‌شود و ۳۲۰ میلیون تومان بیشتر نمی‌ماند. بعد همین را هم که با این شرایط می‌دهیم، ۷ میلیون تومان قسط برای بسیاری از خانوارهایی که ما در جامعه هدف خودمان داریم و می‌خواهیم آن‌ها را مسکن دار کنیم خیلی زیاد است.

وی ادامه داد: ما اینجا دو مشکل بزرگ داریم یک مشکل این که نسبت قیمت مسکن به درآمد مردم و درآمد سرانه خیلی بالا است یعنی درآمدهای ما فقیرانه ولی قیمت مسکنمان ثروتمندانه است. تا موقعی که کشور تا یک مرحله‌ای از توسعه اقتصادی پیش نرود و به درجه‌ای از توسعه‌یافتگی و افزایش درآمدهای سرانه نرسد که اینها تناسبی با هم پیدا کنند ما این مشکل را خواهیم‌داشت یعنی تامین مالی کردن مسکن یک کشور فقیر مثل یک کشور توسعه‌یافته نیست. مشکل دوم خود نظام اقتصادی موجود ما و آن عدم رشد نقدینگی و تورم هاست که آن نرخ بهره ۲۸ درصد را دارد به شما دیکته می‌کند. حتی شما دستور به آن می‌دهید می‌گویید نه ۱۷/۵ بیشتر نباشد ۱۸ بیشتر نباشد. ولی بالاخره بانک راهش را پیدا می‌کند و ۲۸ درصد می‌شود. این نظام تامین مالی چاره‌ای جز این ندارد که با این نرخ کار کند وقتی با این نرخ بالا کار می‌کنید خود این عاملی است چون آن استطاعت را کاهش می‌دهد چون مقدار هر قسط را بزرگتر می‌کند بعد درون این‌چنین فضایی پیشنهادهای آقای دکتر یزدان‌پناه قابلیت اجرایی پیدا نمی‌کند.

بانک‌ها در قبال اختیارات عظیم خود مسئولیتی ندارند

در ادامه عباسی گفت: بانک حداقل سه تفاوت و امتیاز فوق‌العاده نسبت به سایر شرکت‌ها دارد؛ اینکه بانک می‌تواند خلق پول ملی بکند بقیه شرکت‌ها نمی‌توانند خلق پول ملی بکنند. بانک حسابی دارد نزد بانک مرکزی پس دسترسی به منابع پایه پولی دارد ولی بقیه شرکت‌ها این دسترسی را ندارند، حسابداری بانک تعهدی است ولی حسابداری بقیه شرکت‌ها تعهدی نیست. از وقتی بانک‌های خصوصی وارد ایران شدند قدرت خلق پول بانک‌ها عدد ۳ را رد کرد و در عددی بین ۷ و ۸ می‌چرخد. یعنی قدرت خلق پول بانکی ما الآن در بالاترین حد تاریخی خودش قرار دارد.

عباسی تاکید کرد: بحثی که اینجا مطرح می‌شود این است که ما در اقتصاد باید تناسب اختیار و مسئولیت داشته‌باشیم. ما به یک بنگاهی چنین اختیاری دادیم، چه مسئولیتی از او

در اقتصاد گرفتیم؟ از او رشد گرفتیم، از او اشتغال گرفتیم، از او محرومیت‌زدایی گرفتیم، از او صادرات فنی مهندسی در حوزه برون‌گرایی گرفتیم، چه از او گرفتیم؟ یعنی این اختیارات عظیم را در اختیار یک بنگاه قرار دادیم ولی مسئولیتی ندارد. مثالش این است که از سال ۹۲ که مثلاً نقدینگی ۵۹۴ هزار میلیارد تومان بوده‌است پیش‌بینی می‌شود تا پایان سال ۱۴۰۰ به ۴۵۰۰ همت برسد. یعنی بالاترین رشد هشت ساله دولت‌ها را داشته‌باشد. آن‌وقت در این هشت سال رشد اقتصادی چند درصد بوده‌است؟

برای خارج کردن اقتصاد از رکود باید مسکن بسازیم

عباسی افزود: ما با چنین سیستم بانکی که بسیار ناکارآمد است مواجهیم، اگر کارآمد بود خب بالاخره در ضریب فزاینده ۷/۵ یعنی ۶/۵ به یک می‌توان گفت عمده این ۴۵۰۰ همت نقدینگی یعنی تقریباً ۳۷۰۰ همتش را بانک‌ها خلق کردند دیگر، بانک‌ها تعیین کرده‌اند کجا برود. یعنی هیئت‌مدیره بانک‌ها یعنی ۱۰۰ نفر در کشور طی این هشت سال که هیئت‌مدیره اعتباری بانک‌ها بودند تصمیم گرفتند که ۳۷۰۰ همت به کجا برود.

وی تصریح کرد: هرچقدر تسهیلات بزرگتر شده معوقات بیشتر شده، هر چه تسهیلات خردتر شده معوقات کمتر بوده‌است. حالا من نمی‌خواهم باز کنم حضرتعالی پرونده‌های کلان معوق بانک مسکن را می‌دانید دیگر کدام پروژه‌هاست، که معوقات سنگینی که مثلاً زمانی که دلار ۱۰۰۰ تومان بوده، بالای صد میلیارد تومان بوده‌است. این معوقات کدامش مال مسکن مهر بوده؟ اصلاً کدامش برای مسکن بوده‌است؟ معوقات بزرگ بانک مسکن وقتی از بالا نگاه کنید بیایید پایین مال دوره‌ای بوده که یک مدیرعامل بالاخره یک جایی یک وامی داده‌است. بله ۸۹–۹۰ بوده که مدیر وقت یک سری تخلفاتی داشته و وام‌های کلانی داده، آیا وام‌های مسکن مهر معوق شده‌است؟ ما یک بحثی که داریم این است که باید شفافیتی در سیستم بانکی ایجاد کنیم که مشخص شود وام‌های بالای ۵ میلیارد تومان صرف چه کارهایی می‌شود؟ آن‌وقت ما این را ایجاد نمی‌کنیم روی این‌ها نظارتی نداریم

می‌گذاریم این‌ها هر کاری خواستند در اقتصاد بکنند. آن‌وقت مثلاً می‌خواهیم ۱۰ درصد، ۱۵ درصد بدهیم برای ساخت مسکن، ساخت مسکنی که تدریجی است یعنی فونداسیون را اول می‌زنیم بعدا یک قسط اسکلت را می‌زنیم بعدا یک قسط دیگر می‌گیریم خرد خرد پروژه جلو می‌رود، وثیقه دارد، سند در رهن دارد و مشکلی ندارد. مشاور ارشد حزب دموکرات آمریکا در زمان کلینتون یک جمله‌ای دارد می‌گوید اگر اقتصاد را بخواهیم از رکود خارج کنیم مسکن روش خوبی است، مسکن یک مشکل دارد که بلندمدت و طولانی است. زمین باید بگیریم طراحی کنیم، سرمایه باید بگیریم.

علت جهش نرخ ارز وضعیت بد بانک‌های کشور بوده‌است

عباسی در ادامه گفت: کمی هم از اقتصاد سیاسی حرف بزنم. چرا حل مسئله تورم دشوار است؟ زیرا این تورم ذینفعانی دارد و تا این ذینفعان باشند به‌خاطر ساختارهایی که دارند نمی‌گذارند مساله تورم حل شود. یعنی وقتی تورم اتفاق افتاد گفتند ارز گران شد به خاطر اینکه ترامپ از برجام خارج شد، من این را قبول ندارم. من معتقدم بانک مرکزی حدود ۳۰-۴۰ همت تزریق کرد که موسسات اعتباری غیرمجاز را جمع کند یعنی ورشکستگی‌ها را جمع‌وجور کند. پیش خودش گفت اگر نوبت به بانک‌ها برسد خیلی داستان بزرگتری اتفاق می‌افتد و خیلی مسئله هست، و باید بانک‌ها را ورشکست کند. بنابراین این را هم انداخت گردن ترامپ گفت آقا ما تحریم شدیم یک جهش ارزی زد به واسطه جهش ارزی در اقتصاد تورم اتفاق افتاد و این بانک‌ها از آن وضعیت خطرناک و ریسک‌های اعتباری که داشتند مصون شدند. نظام بانکی نیاز به یک جراحی عظیم دارد و این بخش ساخت مسکن فکر می‌کنم فرصت خوبی است برای بخش کوچکی از این جراحی یعنی ما با دادن تسهیلات ساخت مسکن می‌توانیم پرتفوی دارایی‌های بانک‌ها را کمی سالم‌سازی کنیم.

هدایت تمامی پول خلق شده به بخش مسکن غیرممکن است

یزدان پناه در ادامه گفت: با نتیجه‌ای که آقای عباسی می‌گیرد موافقم یعنی اینکه تسهیلات را صرف ساخت مسکن بکنید به این بخش بیشتر تسهیلات بدهیم به عنوان پیشران اقتصاد کاملا موافقم. یک جایی را می‌خواهم تصحیح بکنم. ببینید اینکه ما می‌گوییم مثلاً ضریب فزاینده چقدر است و حجم پول چقدر است و بعد مقایسه می‌کنیم که مثلاً از فلان تاریخ تا الآن هزار هزار میلیارد تومان به آن حجم پول اضافه شد این را دقت داشته‌باشید، این خلق پولی که ما در نظام بانکی می‌گوییم معنی‌اش این نیست که بانک‌ها یک پولی چاپ می‌کنند یک پول مفتی گیرشان می‌آید. هر یک ریالی که به نقدینگی دارد اضافه می‌شود درواقع یک ریال به سپرده‌ها اضافه می‌شود و در ازای آن در اختیار بانک قرار می‌گیرد. یعنی بانک یک ریال بدهکار می‌شود به یک سپرده‌گذار بعد یک ریال از آن منابع می‌رود پیش بانک، بنابراین این پولی که نزد بانک است از یک طرف باید پاسخگوی پرداخت سود به سپرده‌گذارش باشد، این پول مجانی نیست که فکر کنید می‌شود برایش یک نقشه‌ای کشید و خرجش کرد. کجا بانک می‌تواند غیر از این سیستم پول تولید بکند وقتی که اضافه برداشت می‌کند آنجایی هم که اضافه برداشت می‌کند پول تولید می‌کند بانک مرکزی می‌آید سراغش، قبلا می‌گفت باید ۳۴ درصد جریمه بدهی حالا می‌گوید برو اوراق بخر بگذار اینجا من به تو قرض می‌دهم با نرخ مثلاً ۲۱ درصد، ۲۲ درصد. پس آن پول هم پول مفت نیست. چون وقتی ما اینطور جلوه بدهیم که بانک‌ها خلق پول می‌کنند بعد همه مدعی می‌شوند دیگر، می‌گویند خب یک مقدار هم خلق کن به ما بده. نه، این داستانش این نیست. خلق پول نظام بانکی ما اثر تورمی دارد، اما اتفاقا راه حل این نیست که بگوییم بیشتر خلق کند. راه حل این است که بگوییم عاقلانه‌تر خرج کند، تحت نظارت خرج کند، به جایی که اثر تولیدی ندارد وام ندهد، به سمت تولید بیشتر بدهد. این‌ها خوب است ولی فکر نکنیم که اینجا پول خیلی زیادی ایجاد شده و این را می‌شود حتماً هدایتش کرد و بردش در بخش مسکن و اتفاق خیلی بزرگی رقم زد.

هدایت اعتبار به بخش مسکن به سایر بخش‌ها آسیب نمی‌زند زیرا تولیدی وجود ندارد

عباسی ادامه داد: یک بحثی است که نظام بانکی دارد در خدمت تولید کار می‌کند حالا ما داریم یک عنوان جدیدی به عنوان مثلاً یک میلیون مسکن ایجاد می‌کنیم، حالا باید از یک جایی صرفنظر کنیم بدهیم به مسکن، من می‌گویم اصلاً تولیدی وجود ندارد در نظام بانکی یا اگر وجود دارد زیر ۱۰-۲۰ درصد تسهیلات است. این تسهیلات اصلاً به تولید منجر نمی‌شود که حالا ما بخواهیم بگوییم که بین بخش‌های تولیدی به این بدهیم یا به آن بدهیم. آن که شما به تولید نمی‌دهید عمده‌اش مشخص است وام‌های کلان شما است. ببینید یک روز بچه‌های بانک مرکزی به من گفتند آقا روزی که ما داشتیم خط اعتباری می‌دادیم به مسکن فکر می‌کردیم این پول را روی یخ دادیم این پول‌ها را صرف‌نظر کردیم، هیچ‌وقت فکر نمی‌کردیم این اقساط برگردد. این اقساط برگشت و یک استفاده اساسی بانک مسکن کرد که پول‌هایی با نرخ دو درصد برایش تامین شده بود.

وی تصریح کرد: تسهیلات کلان را معوق اعلام کنید، بعد شما در تسهیلات خرد امحای نقدینگی را دارید چون بر می‌گردد اما تسهیلات کلان برنمی‌گردد. بحث واضح و روشنی است، ما می‌توانیم بگوییم هر کسی می‌خواهد تامین مالی کلان بکند برود بازار سرمایه و بانک‌ها فعلاً تسهیلات خرد بدهند.

لزوم استفاده از روش‌های متنوع جهت تامین مالی ساخت مسکن

در پایان نشست حسین درودیان پژوهشگر اقتصاد و مدرس دانشگاه گفت: جمع‌بندی که تقریبا در جلسه حاصل شد را بنده مختصرا عرض می‌کنم که البته نه به طور کامل اما تا حدودی شاید مورد توافق حضار باشد. اولا ما در شرایطی هستیم که هم به لحاظ دسترسی به مسکن و هم به لحاظ وضعیت اقتصادی احساس ضرورت می‌کنیم که طرح‌های کلان مسکن صرفنظر از جزئیاتش راه‌اندازی شود و به ثمر برسد. این اصل و این کلیت درواقع

چیزی است که صرف‌نظر از ابعادش در کشور ما با توجه به مختصاتی که بخش مسکن در شرایط تحریمی دارد یک لازمه و یک بایسته به نظر می‌آید. نکته دیگر اینکه به نظر می‌آید ما در تامین مالی چنین طرحی باید قائل به تنوع باشیم. هم با توجه به وضعیتی که ما در نظام بانکی داریم و دچار محدودیت‌های جدی هستیم و هم با توجه به امکان‌هایی که خود بخش مسکن فراهم کرده و با توجه به نسبت P به E بسیار بالایی که دارد، خود این درحقیقت زمینه‌ای را فراهم می‌کند که ما بتوانیم از روش‌های مختلف و متنوعی برای تامین مالی چنین طرحی استفاده کنیم. این طرح باید به اصطلاح بازارپذیر باشد، قیمت‌پذیر باشد، سودآور باشد، به قول آقای یزدان‌پناه در حکم یک asset باشد و صرفا فقط و فقط بحث رفع یک نیاز نباشد. باید بتواند گردشی را ایجاد کند و اگر پولی به آن تخصیص پیدا می‌کند این پول برگشت‌پذیر باشد.

وی اضافه کرد: یک نکته مهم اینکه مسئله تامین مالی این پروژه مسکن را حتی می‌توانیم بگوییم مسئله فرعی حساب می‌شود. اصل موضوع این است که این پروژه به نحوی درست تعریف شود که واقعا شدنی و عملیاتی باشد. بالاخره تامین مالی‌اش را می‌شود درست کرد ولی مسئله اصلی این است که آن پروژه چقدر پروژه موجه و درست و صحیحی است. لذا تمرکز اصلی درون بحث مسکن و این کلان‌طرح‌های ملی باید معطوف به مختصات آن طرح باشد و مسئله تامین مالی دنباله آن باشد و در ارتباط با آن دیده شود. همچنین در حقیقت این موضوع فکر می‌کنم مورد اتفاق است که ما تبعاً با این سیستم و ساختار موجود ساخت مسکن در کشور با سازنده‌های متکثر و متنوع، چنین طرحی را باید در مقیاس بزرگ تعریف کنیم و ابدا هیچ طرح اینطوری مثلاً با وام خرد دادن به افرادی که بروند پلاک‌ها را نوسازی کنند به ثمر نمی‌رسد. لذا باید حتماً عاملیت این طرح‌ها کلان‌مقیاس باشد که احتمالا جدا از بحث‌های تحقیق و صفحه‌های مقیاس و این‌ها از حیث کنترل‌پذیر بودن هم وجاهت دارد و رصد پذیر و قابل پایش است. البته می‌شود به این هم باور داشت که این طرح گرچه در عاملیت و در اجرا باید مقیاسش کلان باشد و عاملان پیشگام متولی آن باشند ولی باید به نحوی باشد که حتی‌الامکان منافع و عوایدش بین بیشترین اقشار و طبقات مردم توزیع شود.



نشست بازآفرینی بافت‌های فرسوده؛ موانع و راهکارها

پیش‌نشست چهارم؛ شرکت بازآفرینی شهری ایران

نشست «بازآفرینی بافت‌های فرسوده؛ موانع و راهکارها» به‌عنوان چهارمین پیش‌نشست از هشتمین همایش سالانه اقتصاد مقاومتی، دوشنبه ۲۹ آذرماه ۱۴۰۰ با حضور جمعی از اساتید و صاحب‌نظران و فعالان این حوزه در شرکت بازآفرینی شهری ایران برگزار شد.

محمدصالح شکوهی عضو هیئت علمی دانشگاه علم و صنعت ایران و عضو کمیته علمی همایش، محمد آئینی مدیرعامل شرکت بازآفرینی شهری ایران، کاوه حاجی علی اکبری مدیرعامل سازمان نوسازی شهر تهران، اردشیر گراوند مدیرعامل شرکت نقش کلیک و علی اصغر بدری مدیر موسسه مطالعات اندیشه شهر و اقتصاد اعضای اصلی این نشست بودند.

رویکرد اصلی این نشست بررسی ظرفیت اراضی کشور برای ساخت طرح‌های ملی مسکن بود و طبق این رویکرد سعی شد که به سوالات زیر پاسخ داده شود:

۱- موانع عرضه اراضی عمومی و خصوصی برای توسعه شهر و روستا چیست؟

۲- روش‌های عرضه اراضی عمومی و خصوصی به بازار مسکن کدام اند؟

تهران سالیانه به ۱۵۰ هزار واحد مسکونی نیاز دارد

در ابتدای نشست کاوه حاجی علی اکبری مدیرعامل سازمان نوسازی شهر تهران گفت: می‌خواهیم نقاط اشتراک دو مسئله مختلف را باهم بسنجیم و اینکه چه کمکی به هم می‌کنند که مسئله بهتر حل شود. موضوع از یک طرف مسکن است و از طرف دیگر مسئله بازآفرینی شهری یا نوسازی بافت‌های فرسوده و ناکارآمد. وقتی به ابعاد مختلفِ مسئله مسکن نگاه می‌کنیم، جا دارد به این سوال فکر کنیم که چرا امروز موضوع مسکن در شهرها و کلانشهرهای ما و بویژه در شهر تهران تبدیل به یک بحران شده‌است؟ مایلم که چند کلمه در مورد ابعاد این بحران با تمرکز بر شهر تهران صحبت کنم. برآوردهای ما نشان می‌دهد در شهر تهران برای پاسخگویی به وضعیت موجود حداقل نیاز به تامین سالیانه صد و پنجاه هزار واحد مسکونی وجود دارد که این مسکن علاوه بر اینکه باید به اندازه کافی تامین شود باید در استطاعت گروه‌ها و خانواده‌های مختلف هم باشد فارغ از دهک‌های درآمدی که در آن قرار دارند چون فرض ما بر این است که طبق اصل سی و یک قانون اساسی تامین مسکن مناسب برای همه خانواده‌ها و افراد جزو وظایف حاکمیت است مگر اینکه برگردیم ببینیم این اصل یا درست نیست یا از امکان تحقق برخوردار نیست. ولی اگر این فرض را داشته‌باشیم نه مسکن به اندازه کافی تولید می‌شود نه مسکن تولید شده در استطاعت خانوارها هست. چون تولید مسکن در شهر تهران از سال ۹۳ تا به امروز به طور میانگین سالیانه ۶۰ هزار واحد مسکونی بوده‌است یعنی نود هزار واحد با میزان حداقل مورد نیاز اختلاف و فاصله دارد که اختلافی جدی است. انباشت این در طول سال‌ها در یک دوره‌هایی به‌ویژه در دو سال گذشته

این مسئله را تبدیل به یک بحران جدی می‌کند. از طرف دیگر جهش قیمت مسکن در ده سال گذشته که به میزان بیش از پانزده برابر در شهر تهران بوده یکی از مهمترین عواملی بوده که حتی واحدهای مسکونی تولید شده را تا اندازه زیادی از استطاعت خانوار خارج کرده و از طرف دیگر مجموعه‌ای از سیاست‌ها و ضوابطی که در ساخت‌وساز اعمال شده باعث شده‌است که میانگین مساحت واحد مسکونی در شهر تهران از ۸۰ متر به ۱۰۵ متر افزایش پیدا کند. در مناطق مرکزی و جنوبی شهر تهران که همیشه محل تولید واحدهای کوچکتر بوده این عدد از ۵۵ به ۸۰ متر مربع، یعنی ۵۰ درصد افزایش یافته‌است.

در تهران ۹ هزار هکتار بافت فرسوده و عرصه ناکارآمد وجود دارد

حاجی علی اکبری ادامه داد: ما یکی بافت‌های فرسوده سکونتگاهی را داریم که باید در آن‌ها ساختمان‌ها در مقابل زلزله مقاوم شوند و دوم عرصه‌های ناکاآرمد غیر سکونت‌گاهی که عرصه‌های رها شده است. هرکدام از این دو گونه در شهر تهران ۴۵۰۰ هکتار را به خودش اختصاص داده‌است یعنی ۹ هزار هکتار از محدوده شهر تهران واجد این ویژگی می‌شود. پانزده درصد از مساحت شهر تهران که این ویژگی‌ها را دارند و این قابلیت‌ها را دارند که مورد نوسازی و بازآفرینی و مواردی از این دست قرار بگیرند و خب طبیعتا بخشی از مداخله‌ای که در این‌ها صورت می‌گیرد می‌تواند سیاست‌گذاری برای تامین مسکن باشد. اینکه در یک دهه گذشته و از زمانی که فاصله بین تقاضا و عرضه ایجاد شد به جز اینکه سیاست‌هایی که در بخش عمومی هم وضع شده یکی از عوامل اصلی شکل‌گیری شکاف است اینکه تا چه اندازه ما به این دو ظرفیت موجود در شهرها از جمله در شهری مثل تهران توجه کردیم و سعی کردیم این‌ها را فعال کنیم، خودش می‌تواند موضوع بحث و سوال و گفتگو باشد. برآوردهای ما در شهر تهران این را نشان می‌دهد که اگر در این ۴۵۰۰ هکتار بافت فرسوده فقط موانع و مسائل و موضوعاتی که بیشتر از طریق ضابطه‌گذاری و سیاست‌گذاری وضع شده و منجر به توقف یا کاهش جدی در تولید مسکن شده برداشته شود و در آن ۴۵۰۰ هکتار عرصه‌های ناکارآمد رها شده هم از طریق برنامه‌ریزی شهری امکان تامین مسکن فراهم شود نه‌تنها

این ۱۵۰ هزار واحد مسکونی مورد نیاز تامین می‌شود بلکه ۲۰۰ هزار واحد مسکونی هم امکان تامین مسکن در شهر تهران وجود دارد و می‌توان نیاز شهری مثل تهران را در داخل خودش پاسخ داد بدون اینکه نیاز باشد کیلومترها دورتر مسکن بسازیم. واقعیت این است که وقتی نگاه می‌کنیم می‌بینیم در شهری مثل تهران فرصتی دیگر غیر از این برای تامین مسکن وجود ندارد. ما الآن با یک دو راهی مواجهیم که آیا مسئله مسکن را باید در داخل تهران حل کنیم، که باید این مسیر را پیگیری کنیم وگرنه باید این عدد سال به سال اضافه شود و خانواده‌های بیشتری به خارج از شهر پرتاب شوند و توانایی زندگی در داخل شهر را نداشته‌باشند و فقط محل سکونت جابجا شود در عین اینکه وابستگی فعالیتی و خدماتی و تفریحی آن‌ها به شهر تهران باقی بماند که خودش می‌تواند پیامد جدی و طولانی‌مدتی را داشته‌باشد.

مسئله آسیب‌شناسی مسکن یک پدیده اجتماعی است و نباید کالبدیش کرد

اردشیر گراوند مدیرعامل شرکت نقش کلیک در ادامه نشست گفت: مسئله آسیب‌شناسی مسکن یک پدیده اجتماعی است و نباید کالبدیش کرد. یعنی موضوعی است که با زندگی مردم به‌طور مستقیم با معیشت و سبک زندگیشان و با معیارهای اجتماعی و فرهنگی مردم به‌شدت درگیر است. قاعدتا باید مسکن را بیش از آن که یک پدیده کالبدی ببینیم یک پدیده اجتماعی ببینیم واقعا هم الآن نظام اجتماعی ما را سخت تحت تاثیر قرار داده همین نکاتی که آقای علی‌اکبری فرمودند. باید فکری از جنس دیگری برایش کرد و اساسا این بافت فرسوده محصول تحولات سریع اجتماعی ایران بود یا نه؟ کشور ما دچار یک عدم تعادل جدی است این عدم تعادل جدی در طول شصت هفتاد سال گذشته باعث حجم عظیمی از مهاجرت شده‌است. بخش عمده‌ای از این مهاجرت به مجموعه شهری تهران و اصفهان و دو سه نقطه دیگر است. در دهه ۷۵، ۸۵ مهاجرت به تهران حدود ۶۸۰ هزار نفر بوده و در طول ده سال گذشته یعنی ۸۵ تا ۹۵ حدود ۳۵۰ هزار نفر بوده‌است. در این سه چهار سال اخیر نیز

حتما حدود ۲۰۰ هزار نفر جمعیت بوده‌است. اگر بعد خانواده را ۳/۲ درنظر بگیریم همان ۸۰ هزار واحد مسکونی است که ضربتا نیاز داریم. یک آفت دیگری که به این مجموعه کشور رسیده غیر از مهاجرت و عدم تعادل، ناتوانی پول ملی در حفظ ارزش دارایی یک ملت است. پس قاعدتا باید این پول را به یک دارایی دیگر تبدیل کنید. یکی از مطمئن‌ترین دارایی‌ها مسکن است و یکی از بهترین جاها برای مسکن تهران است. پس قاعدتا ریال ریال در تمام ایران که پس‌انداز می‌شود و در دسترس قرار می‌گیرد باید تبدیل به مسکن شود چون پولمان توان حفظ ارزش دارایی ما را نداشته بنابراین تبدیل به مسکن یا طلا و سکه می‌شود و تهران یکی از مقاصد مهم پول‌ها و جمعیت ما بوده‌است. ما در طول ده، بیست سال اخیر یعنی از ۷۵ تا الآن نرخ باسوادی دختران و پسرانمان را از حدود ۳۶ درصد به ۹۴ درصد رساندیم. قاعدتا متناسب با این‌ها نرخ برخورداری از خودرو و نرخ رفت و آمدها را به شدت بالا بردیم. معادل آن توان بازگشایی حداقل معابر این بافت‌های فرسوده در مورد خودرو را نداشتیم. در مورد باسوادی و تحصیل‌کردگی اساسا آدم‌ها از کنترل اجتماعی فرار می‌کنند. محله هم که مرکز کنترل اجتماعی است. یعنی محلات بافت قدیمی شهرهای ما مرکز کنترل اجتماعی است. آدم‌هایی که نرخ باسوادیشان به شدت بالا می‌رود، سبک زندگیشان تغییر پیدا می‌کند. اساسا اینها از کنترل اجتماعی گریزان هستند و باید بیرون از جایی بروند که زیر نظر کنترل اجتماعی باشند. وقتی بیرون می‌روند والدین می‌مانند. این موضوع در مورد سمنان صدق می‌کند. در تهران بافت فرسوده یک وجه کارگاهی پیدا کرده ولی جاهای دیگر تخلیه شده‌است. از طرفی ما در تمام شهرهای ایران در باز کردن محدوده و حریم شهرها گشاده‌دستی نشان دادیم. به طور خیلی طبیعی افراد از این بافت فرسوده بخاطر کنترل اجتماعی و نفوذناپذیری و نوع سازه و ساختمان باید بیرون می‌رفتند. یکی از دلایل دیگر که از بافت فرسوده بیرون می‌رفتیم بعد خانوار ما در یک زمانی در ۳۰ سال پیش حدود ۶/۲ بود و یک خانواده میانگین چهار بچه داشت و قاعدتا دو فرزند می‌توانستند بمانند. تهران بنای بلندمرتبه‌سازی دارد مابقی باید بیرون می‌رفتند. این هم یک داستانی بود که یک حرکتی را می‌طلبید. گاهی در بعضی از شهرهای ما آن بافت‌های فرسوده و ساختمان‌های نامرغوب

برای زندگی وجه گذرگاهی پیدا می‌کنند که در مرکز تهران این مساله پیچیده‌تر شده‌است. در شهرهای کوچکتر یک مرد و زن مانده‌اند که درواقع فرسودگی جمعیتی و سن و سالی باهم رخ داده‌است. این اتفاق محصول فاصله جدی بین فرزندان با والدین است. اصلا فرصت گفتگو با هم نداریم. مسکن یک وجه حکومتی دارد که یک وجه آن است.

در کنار توجه به مسائل آمایشی باید برای نیاز تهرانی‌ها مسکن ساخت

در ادامه علی اکبری افزود: موضوع جابجایی جمعیتی موضوع فراشهری است و نیاز به آمایش دارد. تا زمانی که آمایش وجود نداشته‌باشد که محل استقرار جمعیت کانون‌های کاراً را مشخص کرده‌باشد مشخص است که مردم مهاجرت می‌کنند و نمی‌توان گفت مهاجرت نکنید تا ما روی آمایش فکر کنیم. طبیعتا وقتی بحران آب در سیستان و بلوچستان اتفاق می‌افتد، ریزگردها در خوزستان و نرخ بالای بیکاری در استان‌های غربی کشور داریم، طبیعتا این یک سرزیر جمعیتی به تهران خواهد داشت. پس اگر می‌خواهیم این اتفاق نیفتد باید با یک نگاه آمایشی برویم مسائل را در ریشه خودشان حل کنیم ولی تا زمانی که این اتفاق نیفتاده طبیعتا جلوی مهاجرت را نمی‌توان گرفت البته در ۵ سال گذشته ۵ درصد افزایش جمعیت ناشی از مهاجرت بوده و ۹۵ درصد ازطریق رشد طبیعی جمعیت صورت گرفته‌است. با سیاست‌هایی که اتخاذ شده خواسته یا ناخواسته تهران شهر گرانی شده‌است که فقط پولدارها می‌توانند در آن زندگی کنند. ما یک جایی است که نگاه کنیم این ۱۵۰ هزار واحد مسکونی را باید به شکل قابل استطاعت تامین کنیم، یک جایی است که فرمایش شما باشد و مسئولیت رشد قائل شویم. لذا مسکن کمتری ایجاد شود. مجموعه‌ای از سکونتگاه‌های غیر رسمی که روزانه در اطراف تهران شکل می‌گیرد ناشی از همین رویکرد است. الآن نرخ رشد جمعیتی سالیانه در تهران یک درصد است ولی سکونتگاهی در حومه تهران داریم که این رقم ۱۵ درصد است. طبیعتا اگر به‌صورت برنامه‌ریزی شده مسکن که یکی از مسائل اصلی مردم است است حل نشود مردم خودشان راهکارِ مسئله خودشان را پیدا می‌کنند. ما اولین جریان‌هایی که منجر به شکل‌گیری بافت‌های فرسوده در شهرهای کشور شده یعنی

در اواسط دهه ۳۰ به این طرف می‌بینیم کاملا در چنین شرایطی شکل گرفته بعد با غفلت چند دهه‌ای بیدار شدیم که نزدیک ۸۰ هزار هکتار بافت فرسوده داریم که اگر زلزله اتفاق بیفتد خسارت جبران‌ناپایر جانی و مالی دارد. سکونتگاهی داریم که نیاز به زلزله هم ندارد و با کیفیت نازلی از زیست مواجه هستیم. ۵۰ سال پیش این اتفاق در داخل شهر تهران افتاد؛ همین اتفاق با شدت بیشتری در حاشیه شهر تهران صورت می‌گیرد، ما می‌آییم با معیارهایی که ریشه علمی ندارد می‌گوییم ما در تهران سقف جمعیتی داشته‌باشیم چون امکان تامین آب در تهران را نداریم مثل همین مهاجران که به جای رفتن به شهر قدس نیازشان به آب مرتفع می‌شود. در رباط کریم یا بهارستان که امروز رشد جمعیتی ۱۳ تا ۱۵ درصدی را تجربه می‌کند مسئله آب را چگونه می‌توان حل و فصل کرد؟ من اعتقاد دارم در شهر همیشه حداقل به اندازه نیاز مسکن تولید شود و حتی ۵ درصد بیشتر از آن مسکن وجود داشته‌باشد ولی صرف مسکن ساختن هم کفایت نمی‌کند. این سیاست باعث شده ۴۹۰ واحد خالی در استان تهران که ۲۸۰ هزار تا در شهر تهران است وجود داشته‌باشد. ما پراکندگی جغرافیایی را می‌بینیم اکثرا در نقاط شمال غربی تهران هستند یعنی جاهایی که قیمت متر مربع مسکن از متوسط شهر بالاتر است. یعنی خانواده‌های نیازمند مسکن امکان تامین این‌ها را ندارند. به خاطر همین باید مسکن به اندازه کافی تامین شود و به‌صورت قابل استطاعت هم تامین شود یعنی همه افراد خانواده‌ها بدون توجه به اینکه در چه گروه اجتماعی اقتصادی هستند در شهر امکان تامین مسکن خودشان را داشته‌باشند.

ساخت مسکن باید در کنار شهرسازی و اقتصاد صورت بگیرد

در ادامه نشست علی اصغر بدری مدیر موسسه مطالعات اندیشه شهر و اقتصاد گفت: با توجه به عنوان جلسه که بحث بازآفرینی و موانع و راهکارهاست و طبیعتا این مسئله ذیل سلسله همایش‌هایی که منتهی می‌شود به همایش اقتصاد مقاومتی و بحث مسکن به عنوان پیشران تولید، می‌توانیم این طور قضاوت کنیم که باید این موضوع را از زاویه اقتصاد مقاومتی، مسکن پیشران تولید و بازآفرینی بررسی کنیم. یعنی مسئله از جنس سیاست‌گذاری عمومی

است که سیاستگذاری عمومی طبیعتا باید شهرسازی را ببیند، جامعه‌شناسی و اقتصاد شهری را ببیند و اجتهاد کند که بالاخره خیر و صلاح مملکت چیست؟ من اقتصاد و شهرسازی خوانده‌ام. یک مقداری با ادبیات کالبد و یک مقداری با اقتصاد شهری آشنا هستم. بحث بازآفرینی دو وجهه دارد. ما هم باید کالبد را نوسازی کنیم و هم به روح مکان که مسائل اقتصادی اجتماعی هست عنایت ویژه داشته‌باشیم. نگرانی که در سال‌های اخیر از یک سال و نیم آخر دولت آغاز شد این بود که دوباره وجهه‌های کاملا کالبدی بر مسئله غلبه کند و رگ و ریشه‌های آن را هم می‌توانیم در بحث قانون جهش تولید مسکن که اخیرا تصویب شده ببینیم. این نهضت ملی مسکن یا حتی قبل از آن اقدام ملی مسکن و حتی مسکن مهر اسم این‌ها را می‌گذارم رویکردهای کاملا کالبدی که متاسفانه به اسم رویکردهای جهادی طرح مسئله می‌شود. ما کارشناسیم و وابستگی سیاسی به جناحی نداریم. اگر یک جاهایی نقد می‌کنیم با شما مخالف نیستیم با کارهایی که می‌کنید مخالفیم. ما نمی‌توانیم یک مقداری وجدان حرفه‌ای داشته‌باشیم و سکوت کنیم و حرفی نزنیم. من معتقدم خیلی خوب است که ما در نهضت ملی مسکن یا طرح جهش تولید مسکن بتوانیم از این فرصت ایجاد شده برای بازآفرینی محلات هدفمان استفاده کنیم ولی آن چیزی که الآن می‌بینیم این است که طبق متن قانون زمین‌های حاشیه شهر، زمین‌هایی که جهاد کشاورزی دارد، زمین‌هایی که برای موضوعات دیگر اختصاص داده این‌ها را تغییر کاربری دهیم و مسکن بسازیم. این یعنی چه؟ یعنی اینکه با دست خودمان پشت پا بزنیم به تمام سال‌ها مطالعات و تدوین برنامه و تصویب شورای عالی معماری و شهرسازی و شورای ملی آمایش سرزمین و این‌ها. اخیرا آخرین نسخه طرح آمایش سرزمین شب عید رسمیت پیدا کرد که می‌گوید اصلا توسعه باید در سواحل جنوبی کشور باشد. در صورتی که ملاحظه می‌فرمایید ما دوباره می‌خواهیم در حاشیه کلان شهرها زمین اضافه کنیم و جمعیت را بالا ببریم. دقیقا خاطراتی که بعد از انقلاب بود. حاکم شهرها زمین‌ها را تکه تکه می‌کردند و بافت‌هایی را تولید کردند که از روز اول فرسوده بود. معیار فرسودگی صرفا ریزدانگی و نفوذناپذیری و ناپایداری نیست؛ این سه معیار برای شناسایی بافت‌های فرسوده است نه اینکه هر بافتی که این سه معیار را داشته‌باشد فرسوده

است. کتاب دکتر حبیبی را بخوانید. مرمت شهری می‌گوید که این فرسودگی می‌تواند به پیکره و کالبد بنا باشد یا به روح مکان. مسکن مهرهایی که ما ساختیم در بدو تولد فرسوده بوده‌است. چون زیرساخت‌ها را نداشته‌ایم و کیفیت مکان خوب نبوده و فقر شهری وجود داشته‌است. شهرک‌هایی را می‌شناسم که قبل از انقلاب با کیفیت بسیار خوبی ساخته شده‌بود که مثلا مستشاران آمریکایی را اسکان دادند مثل هتل بین‌المللی پای پل سید خندان که با بهترین کیفیت ساخته شده‌بود. بعد از شروع جنگ مهاجران جنگ زده موقتا در اینجا اسکان داده شدند. چون فقر در این بافت‌ها و ساختمان‌ها وجود داشت، حفظ نشد. آن کیفیت خوبی که داشت باعث شد که چنان این زیرساخت‌ها فرسوده شود که اساسا قابل نگهداری نباشد و مجبور شدند تخریبش کنند. همین بافت‌ها را در شهرک‌های مختلف می‌شناسم. جوری با دست خودتان این محلات حاشیه‌ای را می‌خواهید بسازید که در بدو تولد فرسوده خواهند بود و تبدیل به معضلات اجتماعی سال‌های آینده ما خواهند شد. راهش این نیست. اساسا مسئله بازآفرینی با رویکردهای جهادی و عجله‌ای جور در نمی‌آید. بازآفرینی یک مسئله قطعی و تدریجی و آرام ارام است. برای بازآفرینی مثل یک پرنده که دو بال دارد هم بال کالبد باید نوسازی شود هم بال مسائل اجتماعی انسانی اقتصادی. ما باید هر دو موضوع را ببینیم. شما خیلی سریع می‌توانید مسکن بسازید ولی بازآفرینی نمی‌توانید بکنید. سال‌ها تلاش کردند که به جای نوسازی بگوییم بازآفرینی. ولی حداقل در مصوبه مجلس همان بیست کارشناس برجسته هیچ‌کدام اینها دعوت نشدند که در مورد این طرح اظهارنظر کنند. بنابراین ما خیلی خوشحال می‌شویم از ظرفیت طرح استفاده کنیم برای بازآفرینی بافت‌های محلات هدف ولی واقعیت آن چیزی که اتفاق خواهد افتاد رویش یک سری بافت‌های فرسوده خواهد بود ضمن اینکه آمایش سرزمینمان را زیر سوال خواهیم‌برد. ضمن اینکه وقتی توسعه در حاشیه شهرها صورت بگیرد دچار مشکل خواهیم‌شد؛ هزینه‌های نگهداری شهر بالا می‌رود، فرصت محدودی برای بازآفرینی برای محدوده‌های تازه رشد پیدا کرده از دست می‌رود و توسعه میان‌افزا به فراموشی سپرده می‌شود. بنابراین تا این لحظه پیش‌بینی ما این است که نتوانیم از ظرفیت‌های نهصت ملی مسکن برای بازآفرینی محدوده‌های هدف خوب استفاده کنیم و

حتی ممکن است مشکل‌ساز شود.

الحاق زمین برای ساخت شهرک‌های جدید اتلاف منابع است

در ادامه نشست محمد آئینی مدیرعامل شرکت بازآفرینی شهری ایران گفت: کشور در برنامه‌ای قرار گرفته که می‌خواهد چهارمیلیون مسکن بسازد. این مسکن نیاز به زمین دارد. آخرین خبری که گرفتم تقریبا ۷۵ هزار هکتار زمین آماده الحاق است. دوستانی که در اقتصاد شهری و شهرسازی کار کردند این جمله را بخواهند تفسیر کنند تفاسیر متفاوت و عجیبی دارد. شاید این افزایش محدوده را بعضی سم مهلک می‌دانند. تا زمانی که شهرها ظرفیت دارند ما طبق اعتقادات دینیمان اسراف در هر چیزی را حرام می‌دانیم در موضوع زمین شهری به‌عنوان یک کالای بسیار گران اینجا باید اسراف صورت بگیرد؟ این هم که عرض می‌کنم ممکن است سریع در برابرش جبهه بگیرند و مطرح کنند کشور ما وسیع است و سرانه جمعیت نسبت به هر هکتار ۰/۴۸ نفر در هکتار است لذا خیلی به این فکر نکنید که در استفاده از زمین امساک به خرج دهید. عنوان موضوع شما بحث اقتصاد مقاومتی است. مولفه اصلی اقتصاد مقاومتی چیست؟ آنچه برداشت می‌کنم تصورم این است که اقتصاد مقاومتی شاید بخشی این است که ما کاری کنیم که بهره‌وری از نهادها و منابع بالاتر رود و مصرف کمتر در منابع داشته‌باشیم. این طوری فکر کنم به پایداری بیشتری برسیم. زاویه دید ما در توسعه شهری نباید باعث شود که منابع طبیعی را از دست بدهیم و شیوه سیاست توسعه شهری باعث شود آلودگی شهر ما بیشتر شود، هزینه نگهداری شهر بیشتر شود، وقت مردم بیشتر تلف شود و... . اگر دنبال اقتصاد مقاومتی هستیم باید به این نکات توجه کنیم. این حرف‌ها در نگاه الآن بنده نیست. در کتابی که در سال ۸۵ تقدیم جامعه متخصصان کردم این مطالب را مطرح کردم در مقایسه با سیاست توسعه شهری چه در مورد الحاق به محدوده چه شهرهای جدیدی که با فاصله از شهرها شکل می‌گیرد. در توسعه درونی از ظرفیت درون خود شهر می‌توان استفاده کرد. اگر ظرفیتی در درون شهر وجود دارد هم عقل و هم شرع و هم علم حکم می‌کند ما برای ارتقای بهره‌وری منابع از آن استفاده کنیم. علم مدیریتی

و موضوع بهره‌وری به ما تکلیف می‌کند که از آن سیاستی حمایت کنیم و توسعه دهیم که در جهت مقاومت و پایداری بیشتر به ما کمک می‌کند. ما امروز مدعی گزاره‌ای می‌شویم که در آنچه که الآن به‌عنوان محدوده بافت فرسوده و سکونتگاه غیر رسمی می‌شناسیم با همه تبصره‌هایش در بدبینانه‌ترین حالت حداقل ظرفیت ایجاد چهار میلیون واحد مسکونی را داریم. یعنی اگر ظرفیت وجود داشته‌باشد، اگر بستر کار فراهم شود و بتوان سرعت تولید مسکن را در این محدوده‌ها بالا برد می‌توانیم به مجموعه وزارتخانه و کشور عنوان کنیم این چهار میلیون مسکن را در شهرک جدید یا در فاصله دور و بیابان احداث نکنید.

توسعه درونی باعث کاهش هزینه‌های شهری خواهد شد

آئینی در ادامه افزود: تصورم این است که توسعه درونی راهکار این موضوع است و منطبق با اقتصاد مقاومتی است و می‌تواند پایداری بیشتری برای ما ایجاد کند. الآن این پیام را می‌خواهیم بدهیم که بافت فرسوده نوسازی شود، یارانه‌ها و اعتباراتی که هست انرژی‌هایی که پیمانکارها می‌توانند بگذارند همه در این فضا بیاید. این ظرفیت وجود دارد در سطح بالقوه و باید بالفعل شود که زحمت زیادی می‌طلبد. راهکار خاص خودش را می‌خواهد و مهم‌تر از همه همراهی مردم است. مردم هم باید از نظر ذهنی این را بپذیرند و انگیزه و اعتماد لازم را در آن‌ها ایجاد کنیم که در نوسازی بافت فرسوده مشارکت کنند. عمده کسانی که در سکونتگاه‌ها و بافت فرسوده ساکن هستند اقشار کم درآمد هستند و توان نوسازی خودبه‌خودی ندارند. باید این اعتماد لازم در این‌ها ایجاد شود که تمام هستی خود را بیاورند و در اختیار سازنده بگذارند که با او مشارکت کنند و ما کمک کنیم این نظارت لازم را داشته‌باشیم که اعتماد شکل بگیرد و بعد از ساخت واحد خودشان را بردارند و واحد اضافی در اختیار متقاضی مسکن قرار بگیرد. ضمن اینکه ما فکر می‌کنیم با توجه به همین کسانی که الآن به عنوان متقاضیان نهضت ملی مسکن ثبت نام کرده‌اند یا متقاضیان قبلی اقدام ملی، می‌توانیم تمام کسانی که در این محدوده که ۲۰۲۰ محله است را در همان محله ساکن کنیم. طوری نشود که از محله خارج شوند و جای دیگر هم نتوانند ساکن شوند. این کار دوم

و مشکل ما است که بتوانیم در همین محل ساکن کنیم. با مدل مالی موجود ما کمبود داریم و معادله هنوز نامعادله است و باید تسهیلات مالی و کمک‌های مالی نامعادله را به معادله تبدیل کند. این‌گونه منابع کشور را حفظ می‌کنیم، شهرها را ارزانتر نگه می‌داریم، آلودگی هوا را کمتر می‌کنیم. مثال تندی می زنم، مدعی هستم که شهر تهران که ۶۲ هزار هکتار است می‌توانست در ۳۰ هزار هکتار خلاصه شود. مفهومش چیست؟ یعنی یک شهروند تهرانی هرروز حداقل پانزده کیلومتر رفت و آمد می‌کند. در ترافیک حداقل یک ساعت و نیم بیشتر وقتش تلف می‌شود. بنزین بیشتری مصرف می‌شود و تقریبا ۳۰ هزار هکتار زمین ما از بین رفته‌است. چقدر باغات و اراضی مرغوب اطراف تهران و ... از بین رفته‌است. هزینه نگهداری شهر چقدر اضافی است و چقدر مجبور شدیم کلانتری بیشتری بسازیم. در مورد مقایسه توسعه درونی و منفصل و متصل شهری می‌توان ساعت‌ها صحبت کرد.

در شهرسازی باید به افزایش بهره‌وری در توسعه درونی توجه کرد

در ادامه نشست بدری گفت: اقتصاد مقاومتی یعنی تاب‌آوری اقتصاد؛ به منزله بستن مرزها نیست. به منزله خودکفایی نیست. به منزله خوداتکایی است. به منزله افزایش بهره‌وری است. به منزله توجه به آمایش سرزمین است. یعنی شما بتوانید توان محیطی را در نظر بگیرید، زیرساخت‌ها را به دقت بررسی کنید و براساس مزیت‌ها به فضا جمعیت و عملکرد اختصاص دهید. آن چیزی که باعث نگرانی بعضی از کارشناسان از جمله حقیر است در بحث طرح جهش تولید مسکن، به‌خصوص آنجایی که می‌گوید زمین‌های حاشیه شهری را تغییر کاربری دهیم، آنجا که می‌گوید زمین‌های جهاد کشاورزی را بیاوریم داخل دایره یعنی پشت پا زدن به تمام برنامه‌ریزی‌های شهری صورت گرفته، آمایش سرزمینی صورت گرفته و این در تعارض است. ما کارشناسان معتقدیم در سنوات گذشته سرعت فرسودگی از سرعت بازآفرینی خیلی بیشتر بوده و روز به روز بر مساحت محدوده‌های هدف ما اضافه می‌شود. اگر طرح‌های قبلی ما هدف را دقیق نشانه‌گیری کرده بود چنین اتفاقی نمی‌افتاد. ما تمام انرژی کشور را بردیم به سمت مسکن مهر که هدف‌گیری کنیم که اقشار چهار دهک پایین

صاحب مسکن شوند. مطالعاتی که در دو سال آخر دولت آقای احمدی‌نژاد صورت گرفت نشان می‌دهد که هشتاد درصد این مسکن‌ها را سرمایه‌گذار خریده‌است. ما یک رانتی ایجاد کردیم و به کسانی دادیم که وضع مالی خوبی دارند. یک میلیون و هفتصد هزار نفر برای مسکن مهر ثبت نام کردند. به محض اینکه اقساط ماهیانه و پیش‌پرداخت مشخص شد یک میلیون نفر انصراف دادند. الآن دو میلیون و چهارصد هزار نفر ثبت نام کردیم. قول می‌دهم به محض اینکه اعلام شود فرصت تمام است و واریزی صورت بگیرد و اقساط ماهیانه مشخص شود پیش‌بینی می‌کنم بخش قابل توجهی از این‌ها ریزش می‌کنند. خود این سالی یک میلیون مسکن از دید کارشناسان زیر سوال است. این را از کجا آوردند؟ بحث ما این است که متاسفانه ما کارشناس‌ها به حاشیه رانده شدیم و سایر کارشناسان حتی شهرسازها و جامعه‌شناسان هم به این مسئله از دید اقتصادی ورود نداشتند. شما اگر می‌خواهید سرعت بازآفرینی از سرعت فرسودگی پیش بیفتد راهش این است که شلیک را به نقطه مرکز سیبل انجام دهید. یک سری انرژی‌ها داریم فرسایشگر و بازآفرین. حجم این انرژی‌های بازآفرین اگر بر انرژی‌های فرسایشگر غلبه کند این سرعت به نفع بازآفرین است. چه اتفاقی می‌افتد؟ وقتی انرژی را روی تولید مسکن در حاشیه شهر می‌گذارید، رقیب ایجاد می‌کنید و به جای توسعه میان‌افزا توسعه در حاشیه شهر رخ می‌دهد، باز این سرعت بازآفرینی کاهش پیدا می‌کند و مجددا محلاتی ایجاد می‌شود مثل بسیاری از مسکن مهرها که در بدو تولد فرسوده هستند. فرسودگی فقط کالبد نیست، فرسودگی روح مکان هست و فقری که هست. پانزده سال قبل میانگین رشد اقتصادی ما یک و نیم درصد بوده‌است؛ این یعنی فقر. یعنی سرعت استهلاک سرمایه‌گذاری بیشتر بوده‌است. در شهرهای ما مفهومش همین است که سرعت فرسودگی از سرعت بازآفرینی بیشتر است. در صنعت هم همین مسئله را داشتیم. بنابراین خواهش می‌کنم با این مدیران ارشد کشور ما که به اسم جهادی عمل کردند می‌خواهند اقدامات عینی ببینند و می‌خواهند کلنگ بزنند ربان افتتاح قیچی کنند این‌ها را متقاعد کنید که راهش این نیست. بازآفرینی، توسعه و همه این واژه‌های خوب یک امر قطعی و تدریجی است و از جهات مختلف باید به مسئله حمله کرد. متاسفانه الآن مهندسین عمران برای این

حوزه تصمیم می‌گیرند.

معیارهای شناسایی بافت‌های فرسوده دقیق نیست

در ادامه نشست حسین عبداللهی کارشناس اقتصادی و مدیر گروه مسکن اندیشکده اقتصاد مقاومتی گفت: به‌عنوان کسی که بافت فرسوده را از بیرون مشاهده می‌کنم موضوعاتی مطرح می‌کنم که به نتیجه‌ای برسیم با توجه به اینکه عوامل متولی امر در جلسه حاضر هستند به نظرم یک مقدار رو به جلوتر برویم که ببینیم چه اتفاقی افتاده‌است. موضوعی که خیلی به نظرم بارز است و باید در مورد آن صحبت کنیم این است که هدفمان از بافت فرسوده چیست؟ این هدف هنوز مشخص نشده‌است. آن چیزی که من در صحبت‌ها می‌شنوم این است که ما قرار است در بافت فرسوده برای افراد جدید تامین مسکن کنیم. با توجه به اینکه الآن تراکم جمعیتی ما در بافت فرسوده است و به همین دلیل است که می‌خواهیم به بافت فرسوده بپردازیم و کیفیت زندگی مردم را بهبود ببخشیم و سرانه فضاهای سبز و تفریحی و فروشگاهی را افزایش دهیم، شاید هدف اصلی ما از بافت فرسوده این نباشد. شاید بهتر باشد برویم به این سمت که این بافت را فقط بازآفرینی کنیم و افرادی که داخلش هستند را با روش‌هایی به صورت مطلوبی به این سمت ببریم که کیفیت زندگیشان افزایش پیدا کند. موضوع بعدی تعریف بافت فرسوده هنوز دقیق مشخص نیست. ما در شورای عالی معماری و شهرسازی تعریفی که آوردیم گفتیم سه شاخص باید داشته‌باشد: ریزدانگی و نفوذناپذیری و اینکه استحکام کافی نداشته‌باشد. اما همه این سه شاخص در بافت فرسوده‌هایی که الآن در کشور ما وجود دارند مطرح است یا نه؟ در شهرداری منطقه شانزده که بافت فرسوده بسیاری در آنجا وجود دارد، پیشنهاد دادیم که در محله نازی‌آباد به سمت احیای بافت فرسوده برویم. چیزی که مطرح شد با توجه به این شاخص نمی‌شد بافت را احیا کرد چرا که معابری که در بافت بود بالای شش متر بود و به دلیل همین یک شاخص مردم با مشکل مواجه شده‌بودند و نمی‌شد این کار را انجام داد. موضوع دیگر این است که توسعه افقی را در راستای احیای بافت فرسوده بهتر است انجام دهیم یعنی در تقابل با هم نیستند.

ما در تهران می‌خواهیم بافت فرسوده را بازآفرینی کنیم میرویم روی بلندمرتبه‌سازی فکر می‌کنیم، می‌گوییم به دلیل اینکه خانه‌های این بافت، فرسوده هستند باید برویم چهارطبقه بسازیم که صرفه اقتصادی داشته‌باشد. چیزی که اتفاق می‌افتد این است که دقیقا همان شاخص‌هایی که مد نظر ما است یعنی معابر، ریزدانگی و سایر موارد دوباره اتفاق می‌افتد. یعنی ما دوباره نتوانستیم برای جمعیت اضافه معابر خوبی تهیه کنیم که با ترافیک مواجه نشوند. اگر به سمت روش و راهبردهایی که می‌توان استفاده کرد در بافت فرسوده برویم به نظرم می‌رسد نیاز به زمین داریم. در بافت فرسوده مخصوصا در تهران زمین‌های کافی برای خدمات عمومی وجود ندارد. ما نیاز داریم که کمربند تهران را با توجه به این طرح تفصیلی یک مقدار گسترش دهیم و افرادی که در بافت فرسوده هستند را با توجه به مشوق‌هایی که در بحث زمین می‌توانیم مطرح کنیم، انتقال دهیم یعنی فرض کنید اگر در تهران ده میلیون نفر جمعیت در هفتصد و پنجاه کیلومتر مربع اسکان دادید این مساحت را افزایش دهید و جمعیت را یک مقدار روی سطح تهران پخش کنیم. مانند تجاربی که در کشورهای دیگر هم اتفاق افتاده‌است. در لندن که شهر به شهرش مشخص نیست کجا تغییر کرده‌است. ما برای هر شهرمان کمربند ایجاد کردیم. مثلا شهر یزد، اصلا در یزد مشکل زمین نداریم که کمربند برای آن ایجاد کردیم و بافت‌های فرسوده هنوز احیا نشده‌است. موضوع بعدی خانه‌های خالی است که اغلب در بالای شهر است و برای افراد متوسط جامعه مطلوب نیست و توانایی خرید آن را ندارند. به‌عنوان سوال آیا این خانه‌ها تقاضای خاص خودشان را ندارند؟ این طور می‌شود نگاه کرد که یک شیفتی در تهیه خانه اتفاق می‌افتد؛ کسی که دهک ده است خانه را خریداری می‌کند و دیگر نمی‌آید در مناطق متوسط شهر تقاضا را افزایش دهد.

بازآفرینی در ایران هنوز شروع نشده‌است

در ادامه نشست آئینی افزود: بازآفرینی هنوز در ایران شروع نشده‌است. ما هنوز در مرحله نوسازی و بهسازی هستیم. این فرایند درواقع محصولاتی دارد. یعنی چه را بهسازی تلقی می‌کنیم؟ هدف اصلی ارتقای کیفیت زندگی است. زمانی کیفیت ارتقا می‌یابد که آرامش

روانی داشته‌باشیم. نمی‌شود سقف لرزان باشد ولی بگوییم زندگی بهتر شده‌است. تقسیم‌بندی که بین جسم و روان می‌کنند روان در آسایش نیست. یعنی احساس امنیت وجود ندارد. پس فرایند بهسازی شهری یکی از محصولات اصلی‌اش ارتقای کیفیت زندگی است که آرامش روانی برای ما بیاورد. در قرآن شهر مطلوب چه ویژگی‌هایی دارد: اولا امن باشد؛ دوم اطمینان در آن باشد که بالاتر از امنیت است؛ گام سوم بحث اقتصاد و اشتغال است. روزی فراوان باید داشته‌باشد. ما در فرایند بهسازی و نوسازی دنبال دو مورد اول هستیم. در حاشیه دنبال سومی هم هستیم چون موضوع فقر است. شهری که بیکار داشته‌باشد مطلوب نیست. خدا وقتی نهیب می‌زند می‌گوید جایی بخواهم عذاب کنم این سه تا را می‌گیرم. فرایند نوسازی این را حاصل می‌کند منتهی محصولات دیگری مثل تامین خدمات کنارش هست. معابرش عریض شود، درمانگاه کافی باشد، به‌روز باشد، امن باشد و یک محصول به نام مسکن کنار آن هست. ما معتقدیم یکی از محصولات فرایند بهسازی و نوسازی، تولید مسکن است نه اینکه هدف ما تولید مسکن در بافت است. ما به‌عنوان مدیران این بخش هوشمندیمان این است که برویم روی قطاری که به راه افتاده سوار شویم. ببینید اتفاقی که در همین ساختمان در همین طبقه افتاد، آقای مهندس نیکزاد که وزیر بود هفته اول وزارت با ماموریت پروژه مسکن مهر وزیر شد. به ایشان گفتم بهترین کاری که می‌توانید بکنید خط اعتباری مسکن مهر را به بافت‌ها هدایت کنید. سال ۸۸ با همین استدلال‌ها این را بیان کردم و گفتم تا پایان سال ۶۰ هزار واحد در بافت‌ها نوسازی مسکن داشته‌باشیم. همان روز دستور داد هزینه ۳۰ هزار واحد از مسکن مهر را به ما دادند. این شد سرآغازی که در آن چهار ساله ۸۸ تا ۹۲ مسکن‌های زیادی بازسازی شود. البته وسط کار یکی از مشاورین کار را خراب کرد و مانع کار شد و ۱۵۰ هزار واحد بعدی را از شش بانک با نرخ معمول جلو رفتیم. اگر این مشاوران مشاوره بد نمی‌دادند الآن خیلی بیشتر جلو رفته‌بودیم. ما در سال ۹۱ رکورد ۹۲ هزار واحد را زدیم. یعنی بافت فرسوده این ظرفیت را اثبات کرده‌است. ده درصد طرح جهش تولید می‌تواند در بافت باشد.

بازآفرینی بافت‌های فرسوده نیازمند اقتدار حاکمیت است

آیینی ادامه داد: نکته بعدی اینکه در تهران محلاتی داریم که تراکم بیش از هزار نفر در هکتار دارد. می‌گوییم متوسط تهران را به دویست و پنجاه نفر برسانیم مطلوب است. ما صحبت از میانگین می‌کنیم. در تهران محلی داریم که تراکم آن دویست نفر در هکتار است. ما صحبت از ۴۸۶ شهر می‌کنیم. تهران متراکم‌ترین شهر است. شرایط بافت فرسوده با زمین خالی فرق می‌کند یعنی متناسب با شرایط موجود حتی تعریض معبر باید صورت بگیرد. باید فضایی فراهم کنیم که نوسازی اقتصادی شود. بحث اقتصادگرایانه سه تا مطلب داریم. اول باید برای مردم هم به لحاظ فکری هم توان مالی مشوق‌های لازم را فراهم کنیم که فرد انگیزه پیدا کند و بداند نوسازی به نفع خودش و خانواده‌اش است. حداقل خانه‌ای برای فرزندش می‌تواند اینجا داشته‌باشد. گام بعدی اعتماد است که به نهاد حاکمیت و به سازمان فنی اجرایی کشور این اعتماد را بکند. برایش ابزار اعتمادآفرین ایجاد کنیم. سوم هر کاری کنید در فرهنگ ما سلایق مختلفی وجود دارد که درصدی هستند که به هیچ وجه در راستای نوسازی با شما همکاری نمی‌کنند. این اقتدار حاکمیت و مصلحت عمومی را بر منافع فردی باید ترجیح دهیم. اینجا الزام قانونی می‌خواهد. اقتدار اینجاست. حتی اگر در بستر قانون هفتاد درصد محله آمادگی نوسازی دارند آن سی درصد باید مکلف قانونی شوند چون اصل بر حفظ منافع عمومی است. باید در این مسیر روی موضوع حرکت کنیم. نکته بعدی یک میلیون و صد و شصت و هشت هزار نیاز به مسکن است. در طرح جامع مسکن این آمار به دست آمده‌است. سندش موجود است. الآن بالاخره ازدواج‌های موجود در کشور چقدر نیاز به مسکن را افزایش می‌دهد و مرگ و میر چقدر کاهش می‌دهد؟

بدلیل کمبود منابع شاخص‌های محدودکننده گذاشته‌ایم

آیینی اشاره کرد: نکته بعدی در مورد شاخص‌ها، می‌شد شاخصی هم گذاشت که قابل اندازه‌گیری باشد. الآن شاخص‌ها پنج شش تا شده‌است. متناسب با هر شهر شاخص خاص

آن شهر هم تعیین می‌شود. این که سه شاخص با هم باشد شاخص اصلی ناپایداری است. نفوذناپذیری و ریزدانگی بحث بعدی است. چون کمبود یارانه و تسهیلات داشتیم گفتیم اولویت با جایی است که این سه شاخص را با هم داشته‌باشد. یعنی در تهران ۳۲۶۸ هکتار یا ۴۵۰۰ هکتار بدترین جا برای زلزله است. بنا ناپایدار است. ما اگر بخواهیم با نگاه ظرفیت تولید مسکن به موضوع نگاه کنیم تک شاخص کافی است. در جهش مسکن هم می‌آید به نام خودمالکی مورد توجه قرار می‌گیرد. یعنی الآن تسهیلاتی که در قانون جهش مسکن دیده شده به خودمالکی که خارج از محدوده بافت است تعلق می‌گیرد. منتهی ما می‌خواهیم به سمتی برویم که مسکن ناپایدار را هم به حیطه کار بیاوریم به شرطی که منابع کافی برای این موضوع وجود داشته‌باشد.

مقاوم‌سازی مسکن باید مشمول دریافت تسهیلات بانکی شود

در بخش پایانی نشست محمدصالح شکوهی عضو هیئت علمی دانشگاه علم و صنعت ایران گفت: مساله بافت‌های فرسوده باید با دو راه حل «محدودیت توسعه مساحت شهری» و «ایجاد اشتغال در روستاها و شهرهای کوچک» حل شود؛ در عین حال مسئله مسکن در کلانشهرها حتما به ساماندهی خانه‌های خالی و تلاش برای عرضه آن‌ها به بازار نیاز دارد.

وی افزود: نکته بعدی در زمینه بافت‌های فرسوده، مسئله مقاوم‌سازی است. درحال حاضر وام و تسهیلات فقط به نوسازی اختصاص داده می‌شود و مقاوم‌سازی مسکن از تسهیلات بانکی محروم مانده‌است. این باعث می‌شود قشر سنتی خیلی در فرآیند بازآفرینی بافت‌های فرسوده همراه نشود. برای این قشر باید ضوابط و تسهیلاتی برای مقاوم‌سازی بافت موجود ارائه کنیم. در ۲۰ سال گذشته به این راهکار کمتر پرداخته شده‌است؛ چراکه در این زمینه سود تخریب و نوسازی واحدهای مسکونی مورد توجه ذی نفعان قرار گرفته‌است. در دیگر کشورهای جهان مقاوم‌سازی واحدهای مسکونی که نزدیک به ۱۰۰ سال از عمر آن‌ها گذشته‌است هم در دستور کار قرار می‌گیرد. بنده خودم در این طور خانه‌ها زندگی کرده‌ام.

مقاوم‌سازی خانه‌های قدیمی حتما باید در بهبود کیفیت زندگی مردم در دستورکار قرار بگیرد و لازم است که به نکات زیر توجه ویژه شود:

۱. بازآفرینی امری تدریجی است.

۲. ظرفیت‌های بافت فرسوده برای پاسخگویی به مشکلات شهری می‌تواند در نظر گرفته شود.

۳. باید با مردم گفتگو کرد. سرمایه اجتماعی و اعتماد به نهادها در سال‌های اخیر کم شده و باید از طریق گفتگو با مردم برای این موضوع چاره‌اندیشی کنیم.

۴. دولت می‌تواند از طریق اعطای یارانه و تسهیلات، ارزش افزوده مسکن در شهرهای کوچک را کمتر کند تا سرمایه به سمت تهران مهاجرت نکند.

۵. سیاست‌های آمایشی که به توسعه سواحل جنوبی کشور تاکید می‌کرد نباید در اجرای قانون جهش تولید نقض شود.



نشست پیش‌فروش مسکن؛ الزامات و سازوکارها

پیش‌نشست پنجم؛ وزارت راه و شهرسازی

نشست «پیش‌فروش مسکن؛ الزامات و سازوکارها»، به‌عنوان پنجمین پیش‌نشست از هشتمین همایش سالانه اقتصاد مقاومتی سه‌شنبه ۱۴ دی ماه ۱۴۰۰ با حضور جمعی از اساتید و صاحبنظران و فعالان این حوزه در وزارت راه و شهرسازی برگزار شد.

پروانه اصلانی مدیرکل دفتر اقتصاد مسکن وزارت راه و شهرسازی، حسین معصوم مشاور وزیر اسبق راه و شهرسازی، محمدحسن مرادی معاون طرح و برنامه بانک مسکن، رضا تفقدی معاون امور املاک سازمان ثبت اسناد و املاک کشور، ایرج رهبر نایب رئیس انجمن انبوه‌سازان استان تهران، محمد نوری مشاور مدیرکل دفتر بخش عمومی وزارت اقتصاد و افشین بیک‌پور کارشناس مسکن اندیشکده اقتصاد مقاومتی اعضای اصلی این نشست بودند.

رویکرد این نشست بررسی ظرفیت‌های روش پیش فروش ساختمان و روش‌های ایجاد اعتماد بین طرفین (خریدار و فروشنده) در جهت استفاده بیشتر از این مدل از ساخت بود و در این راستا سعی شد تا به سوالات ذیل پاسخ داده شود:

۱- مشکلات و چالش‌های روش مشارکت در ساخت و پیش‌فروش ساختمان چیست؟ (آسیب‌شناسی قانون پیش‌فروش ساختمان و آیین‌نامه اجرایی آن)

۲- راهکارهای ایجاد اعتماد بین خریدار و فروشنده در استفاده از ابزار پیش‌فروش ساختمان چیست؟ (نقش دولت، قوه قضاییه و نهادهای مالی و بیمه‌ای در پوشش ریسک پیش‌فروش ساختمان)

قانون پیش‌فروش ماهیت جرم‌انگارانه دارد

در ابتدای نشست پروانه اصلانی مدیرکل دفتر اقتصاد مسکن وزارت راه و شهرسازی گفت: یکی از مسائل مهم حوزه تامین مالی و بازار مسکن موضوع پیش‌فروش مسکن است. پیش‌فروش به خریدار و سازنده کمک می‌کند و می‌تواند مسیری برای تعادل‌بخشی به بازار مسکن باشد و علاوه بر این برکاتی همچون افزایش شفافیت و تسهیل تامین مالی ساخت مسکن دارد. اگر پیشینه حقوقی بررسی گردد، ریشه اصلی این رفتار پیش‌خریداری و پیش‌فروشندگی است که از سال ۱۳۵۸در کشور ما آمد. سپس آیین‌نامه اجرایی آن در حمایت از پیش‌خریداران آمد. سپس قانون پیش‌فروش در سال ۱۳۸۹ آمد. بخش‌های قبلی عمدتا رویکردشان در تنظیم روابط مالی پیش‌فروشنده و پیش‌خریدار بوده‌است. قانون سال ۸۹ که الآن هم قانون جاری است عمدتا رویکردش حمایت از پیش‌خریدار و درواقع کاهش مسائل و پرونده‌های قضایی بوده‌است و چیزی که ما به‌عنوان طرح الآن روی میز داریم پیش‌نویس جدید به‌طور کامل و جامع می‌خواهیم که هر دوی این‌ها را داشته‌باشیم. یعنی تمام جوانبی که در بخش بخشِ این‌ها بوده ما سعی کردیم در طرح حاضر ببینیم. اما اتفاق حال حاضر این است که سال ۸۹، قانونی در مجلس مصوب شد که عمدتا بر پایه ماهیت

جرم‌انگارانه نوشته‌شده بود. این قانون نه‌تنها نتوانست قفلی را از بحث پیش‌فروش و بازار مسکن باز کند بلکه اتفاقا موانع جدی دیگری را هم بر این فرایند ایجاد کرد و به‌دلیل ضوابط اجرایی بسیار پیچیده در متن قانون، موجب شد که خیلی‌ها به‌صورت غیررسمی و غیرقانونی اقدام به پیش‌فروش کنند. چراکه به هر حال پیش‌فروش یک ابزار سنتی است که از دیرباز هم مورد استفاده ما قرار داشته‌است. ولی به‌خاطر این قوانین، دچار مشکل شده و مجموعا یا پیش‌فروش انجام نمی‌شود یا خارج از رویه قانون در کشور انجام می‌شود. یکی از مسائلی هم که در بحث مسکن بسیار اهمیت دارد و از گره‌های اصلی است، بحث تامین مالی تولید مسکن و خرید مسکن است. پیش‌فروش می‌تواند ابزار مناسبی برای آن باشد.

گلوگاه‌های قانون فعلی پیش‌فروش، کلاهبرداری را رایج کرده‌است

اصلانی ادامه داد: قانون فعلی آنقدر معاملات را سخت کرده و دهلیزها و گلوگاه‌های مختلفی را گذاشته که اساسا عمل پیش‌فروش را مختل کرده‌است. همین الآن تعاونی‌هایی هستند که اقدام به انجام تبلیغات برای پیش‌فروش می‌کنند که این‌ها عموما هم آن فرآیند پیش‌فروش را انجام نداده‌اند. مجوزهای لازم را از دستگاه‌های ذی‌ربط نگرفته‌اند. به هزار و یک دلیلی که بعضی هم شاید منطقی باشد. از سویی، قابل‌اعتماد هم نیستند. خیلی از مردم هم کلاه سرشان رفته‌است. این‌ها به‌جای این که پیش‌فروش کنند عملا به کلاهبرداران حوزه مسکن تبدیل شده‌اند.

ذینفعان مانع اجرای قانون پیش‌فروش مسکن شده‌اند

در بخش دیگری از نشست حسین معصوم مشاور وزیر اسبق راه و شهرسازی گفت: اولین مصوبه شورای انقلاب در ۱۷ دی ۵۸ مربوط به پیش‌فروش بوده‌است. اما آیین‌نامه اجرایی این قانون چه زمانی تصویب می‌شود؟ ۲۶ دی ۷۴. این میزان فاصله زمانی بین مصوبه و آیین‌نامه خلا بسیار گسترده‌ای است که در بازار وجود داشته‌است.

وی ادامه داد: پرونده‌هایی بود که پیش‌فروش را انجام می‌دادند. وقتی به استناد این مصوبه شورای انقلاب شکایت مطرح می‌شد به دلیل نبود آیین‌نامه اجرایی یا دستور العمل‌های مشخص رد می‌شد. حاکمیت همواره قصد ساماندهی موضوع پیش‌فروش را داشته‌است؛ اما ذی‌نفعانی نمی‌خواستند این ساماندهی رخ دهد. به اعتقاد من این تاخیرها دلیل دارد. دستورالعمل همان آیین‌نامه اجرایی سال ۷۶ در دو سال بعد به تصویب می‌رسد. مجددا همین دستورالعمل هم به‌موجب یک دستورالعمل دیگری که تاریخ ندارد در دوره وزارت آقای عبدالعلیزاده نسخ می‌شود و آن جایگزینش می‌شود. حالا هیچ‌کدام این‌ها مشکل را رفع نمی‌کنند. تا این‌که ما مواجه می‌شویم با کلاهبرداری‌های بسیار رایج، شایع و خانمان‌برانداز. پول‌های کلانی که افراد می‌گیرند. آگهی‌هایی که می‌کنند. مثل افق. مثل شفق. که باعث جدایی خانواده‌ها می‌شود. باعث اختلافات و حتی فوت افراد می‌شود وقتی متوجه می‌شوند چیزی را که خریده‌اند وجود خارجی ندارد. هنوز هم بعد از ۱۸ سال پرونده‌های قضایی این‌ها باز است و یکی از پرونده‌های کلانی که در آمار دستگاه قضایی وجود دارد پرونده‌هایی است که از همین پیش فروش‌ها در دستگاه قضایی تشکیل می‌شود.

امکان معاملات تدریجی در پیش‌فروش ایجاد شد

معصوم در ادامه اشاره کرد: واقعیتش این هست که از همان روز اول نمی‌خواستند چنین قانونی اجرا شود. نه این که آمدند اجرا کنند. آیین نامه‌اش سریع آمد، دستورالعمل‌هایش آمد، بخشنامه‌هایش آمد بعد گفتند که قابلیت اجرا ندارد. به‌نظر من قانون پیچیده‌ای نیست. هر قانونی می‌تواند بهتر هم بشود. چیزی که محصول فکر و ذهن بشر است و هرموقع شما می‌توانید این را بهتر کنید. این اصلاً بحثی نیست. اما این که آن قانون قفلی بر پیش‌فروش بزند انگار حیات را از یک انسان که می‌خواستید به آن انرژی بدهید، اکسیژن بدهید سلب کردید. خرید و فروش در نظام حقوقی جمهوری اسلامی ایران مبتنی بر فقه شیعه است. شما اول از این گردنه عبور کنید. هر چه را می‌خواهی تعریف کنی در قالب بیع می‌دانند. اتفاقا آن‌هایی که حقوق‌دان هستند و صاحب‌نظر حقوقی هستند برای ایشان بسیار جالب است

که چطور نظام حقوقی جمهوری اسلامی که مبتنی بر فقه است مالکیت تدریجی را در این قانون پذیرفته‌است.

قانون پیش‌فروش مشکل مسکن را می‌توانست حل کند

در ادامه نشست محمد حسن مرادی معاون طرح و برنامه بانک مسکن گفت: شاید ایراد اساسی به این قانون این است که یک مقدار از اجرا دور است. یعنی آن مسائلی که قاعدتاً شاید اگر نویسندگان این قانون در ترکیب خودشان چند نفر اجرایی هم که درگیر عملیات بودند را اضافه می‌کردند این نواقص ایجاد نمی‌شد. اگر قانون پیش‌فروش مسکن به درستی تصویب و بعد از آن اجرا می‌شد، مشکل بخش مسکن کشور را حل می‌کرد. کما این‌که یک شرکت کره‌ای بود که خب ادعایشان بود که مشکل مسکن کره را به‌نوعی حل کرده‌بودند. با همین تنظیم روابط پیش‌خریدار و پیش‌فروشنده و ضمانت‌هایی که آن جا تعریف‌شده بود. قانون خاصی هم برای این موضوع داشتند که راه را برای ایشان هموار کرده‌بود. ما درحال‌حاضر یک پارادوکسی درون بازار مسکن داریم. از یک طرف وجود املاک خالی را داریم که باعث شده سهم قابل‌توجهی از دارایی‌ها حبس شود. از یک طرف نیاز شدیدی درون بازار داریم. و از هر دو طرف فشار زیادی از شبکه بانکی و سایر تسهیلات داریم. یعنی هم سازنده دنبال تسهیلات است و هم خریدار. در صورتی که این‌ها می‌توانستند به همدیگر لینک شوند بدون این‌که نیازی به یک واسط مالی باشد.

در حساب امانی قانون پیش‌فروش، هیچ حسابی افتتاح نشد

مرادی ادامه داد: اما به دلایلی که حالا بعضی‌هایش درون فرمایشات خانم دکتر اصلانی هم بود از جمله این که در تنظیم این قانون یک نگاه جانبدارانه‌ای از سمت محافظت از منافع پیش‌خریداران وجود داشت منجر به این شد که پیش‌فروش عملا اتفاق نیفتد و اگر هم اتفاق بیفتد خیلی محدود و آن هم با آن برخورد نشده‌است. من موارد زیادی سراغ دارم که

آگهی می‌کنند به راحتی درصورتی‌که درون آیین‌نامه اجرایی که ذیل قانون تصویب شده‌بود باید درون بانک مسکن یک حساب امانی تعریف می‌شد و عاملیت وجوه امانی را به عهده می‌گرفت. ما تا الآن یک فقره افتتاح حساب در این حوزه نداشته‌ایم. یعنی عملا از این قانون استفاده نشده‌است. درعین حال هیچ برخوردی هم نشده‌است. شاید اگر اختلافی پیش بیاید و شکایتی بشود آن موقع قطعاً رجوع کنند به قانون و قاعدتاً آن موقع دیگر ملاک قانون خواهد بود.

ضعف نهادی و سازمانی عامل اجرایی نشدن قانون پیش‌فروش

وی در ادامه اشاره کرد: یک سری اشکالات اجرایی از جمله الزام به ثبت قرارداد در دفترخانه وجود دارد که هنوز هم که هنوز است تا جایی که من اطلاع دارم این قرارداد تنظیم نشده‌است. در صورتی که تکلیف بود که سازمان ثبت و وزارت راه باید این را به نتیجه می‌رساندند ولی اتفاق نیفتاد. یا این‌که در مواقع اختلاف به گزارش مهندس ناظر ارجاع داده می‌شود. در صورتی که گزارش مهندس ناظر یک گزارش کلی است. فرض بگیریم در یک مجموعه صد واحدی من یک واحد را پیش‌خرید کرده‌ام. مهندس ناظر قرارداد را برای صد واحد دارد تنظیم می‌کند نه آن واحدی که من پیش‌خرید کرده‌ام. یا از موانع اجرایی این قانون این که شما باید رضایت بقیه مالکین را جلب کنید. اگر شما بخواهید مثلاً تسهیلات بگیرید باید رضایت پیش‌خریداران دیگر را هم جلب کنید. عملا چنین چیزی شدنی نیست. شاید مشکل برگردد به اینجا که سعی شد در تنظیم قانون و تنظیم روابط بین پیش‌خریدار و پیش‌فروشنده از ضوابط و قوانین موجود استفاده شود. در صورتی‌که نیاز بود یک قوانین و یک سری روابط جدید تعریف شود. در رابطه با عقد شاید عقد استثنا بهتر از بیع بود. بنظرم این قانون عملا با این شرایط اجرایی نیست مگر این که آن اصلاحاتی که باید و شاید صورت پذیرد.

وجود یک نهاد ضمانت‌کننده در فرایند پیش‌فروش الزامی است

وی در ادامه اظهار کرد: بحث‌های بنده ناظر به این موضوع نبود که بانک با تسهیلات رهنی مخالف است، اتفاقا بحث ما این بود که رهن لازم است ولی سازکار عملیاتی برای آن نداریم. برای بازطراحی فرایند قانون، قطعاً وجود یک نهاد ضامن موردنیاز خواهد بود. اگر حساب امانی نتوانست مسئله را حل کند عمدتا به این دلیل بوده که در قانون رسمیتی برای آن وجود ندارد. تجربه شرکت کره‌ای هم مبتنی بر همین ضمانت بوده‌است. این ضمانت ممکن است به شکل بیمه باشد. بحث ضمانت بانکی مطرح نیست، بحث این است که یک نفر این تعهدات را بر عهده بگیرد و در هر قالبی تضمین کند. در ادعای مدیران شرکت کره‌ای این بود که توانستند مشکل مسکن را حل کنند و برای فرآیند پیش‌فروش ۲۷ نوع ضمانت‌نامه‌ای که صادر می‌کردند حالا از کیفیت بنا بود تا هر مسئله دیگر که باز همان بیمه هم می‌تواند آن را حل کند. هیچ الزامی نیست که نهاد ضمانت‌کننده یا واسط، بانک مسکن باشد. هر شرکت دیگری اعم از خصوصی یا دولتی را می‌توان تعریف کرد. شرکت کره‌ای در آخرین جلسه‌ای که با آن‌ها داشتیم رویکردشان این بود که دولتی باشد. اما بانک مسکن از این حیث که تجربیات زیادی در این حوزه دارد در بدنه خودش ارزیابان خبره‌ای دارد و کار را بهتر تسهیل می‌کند.

رسالت قانون پیش‌فروش ساختمان، رسمیت بخشی به معاملات

رضا تفقدی معاون امور املاک سازمان ثبت اسناد و املاک کشور نیز گفت: اساسا به استناد ماده ۱۹۰ قانون مدنی اگر بخواهیم در کلیات وارد شویم که یکی از شرایط اساسی معامله را موضوع معین قید کرده، آیا می‌توانیم به این موضوع یک بیع اطلاق بکنیم؟ یا همان‌طور که ماده ۳۶۱ قانون مدنی تصریح دارد درواقع موضوع معامله در زمان انجام عقد باید وجود خارجی داشته‌باشد؟ پرداختن به این موضوع ما را حواله می‌دهد به قانون سلف‌خری که حالا درواقع بعضا این را رد کردند و گفته‌اند ارتباطی با موضوع ندارد. سلف‌خری و ایراداتی درواقع

به همین قانون بود و عدم پرداختن و عدم اجرایی شدنش بعضا فکر می‌کنم به این موضوعات برمی‌گردد. در تکالیف بعدی که من می‌خواهم به آن اشاره کنم ماده ۴۶ قانون ثبت است که الزام می‌کند پس از ثبت ملک در دفتر املاک کلیه عهود و معاملاتی که صراحتا به آن پرداخته می‌شود ضرورتا باید در دفاتر اسناد رسمی باشد. من فکر می‌کنم این رسالت قانون پیش‌فروش ساختمان عمدتا به این توجه داشته که رسمیت ببخشد به معاملاتی که در حوزه املاک انجام می‌شود و به نوعی می‌خواهد موضوع معاملات را در حوزه ملک تدقیق کند. ماده ۴۸ هم که می‌گوید اسناد عادی که راجع به معاملات باید به ثبت برسد، ضرورتا باید در دفاتر رسمی به آن رسمیت داده شود و ادارات ثبت و محاکم قضایی باید از رسمیت دادن به این اسناد عادی اجتناب کنند. اصلاً فکر می‌کنم مسیر تصویب قانون پیش‌فروش ساختمان و آیین‌نامه بعدی آن مسیر سند چشم‌انداز بوده و بر مبنای رسمیت بخشیدن به اسناد تنظیمی بین اشخاص بوده‌است. اگرچه ماده ۱۰ قبلا به این موضوع پرداخته‌بوده که اسناد عادی که اشخاص در روال معامله تهیه می‌کنند سند هست و قابل اعتنا هست ولی رسمیت ندارد. مسیری که قانون پیش‌فروش ساختمان به آن پرداخته درواقع در وهله اول رسمیت بخشی به معاملات بین اشخاص بوده‌است. فارغ از این که این ملک وجود خارجی دارد یا ندارد و حالا ابهاماتی که در موردش هست. فکر می‌کنم حالا بتوانیم با دستورالعمل و آیین‌نامه‌های بعدی این موضوع را مرتفع کنیم.

لزوم توجه به اقدامات تشویقی به‌منظور اجرای قانون پیش‌فروش

وی ادامه داد: تکالیفی در قانون پیش‌بینی شده برای هریک از دستگاه‌های اجرایی، تکالیفی که برعهده وزارت راه و شهرسازی است. تکالیفی که برعهده سازمان ثبت است. قاعدتاً اگر قرار است یک قراردادی به رسمیت برسد ما تکلیفی در حوزه دفاتر اسناد رسمی داریم که قانون پیش‌بینی کرده‌است. عمدتا این‌ها باید در دفاتر اسناد رسمی تنظیم سند شود. مدارک و مستنداتی که در قانون پیش‌بینی‌شده به نظر من کافی است. درواقع به ما کمک می‌کند تا در حوزه قراردادها به نتیجه برسیم. و این که چرا اراده عموم به این تعلق نمی‌گیرد و

تمایلی به اجرای قانون نیست، فکر می‌کنم حالا ما در مسیر قانون‌گذاری اگر بخواهم مثال عرض کنم مدلی که ما در قانون اجرای حدنگار داشتیم همیشه سعی داشتیم که یک سیاست تنبیهی در اجرای قانون داشته‌باشیم. کما این که اینجا اگر می‌بینیم کسی این کار را انجام نداده‌است مجازاتش می‌کنیم. شاید یک وجوهی و یک سیاست تشویقی در اجرای این قانون کمک می‌کرد به موضوع که افراد به سمت این بروند که قراردادهایشان را از فضای عادی به سمت رسمی ببرند. مدلی که ما در اجرای حدنگار داشتیم در سال ۹۳ این گونه بود که گفتیم از این بازه زمانی ما دیگر خدماتی ارائه نمی‌کنیم به اسناد غیررسمی که فکر می‌کنم کار اشتباهی بوده و باید سیاست‌های تشویقی برای این قاعده داشته‌باشیم. اگر کسی خواست سند را رسمیت ببخشد و در دفترخانه این کار را انجام داد تسهیلات را با این درصد به او پرداخت می‌کنیم. مالیات را با این درصد کمتر از او مطالبه می‌کنیم. و فکر می‌کنم اصلاً اساس قانون‌گذاری در کشور ما اگر کسی بیاید کمک بکند به موضوع اجرای این قانون از ناحیه اشخاص، دفاتر اسناد رسمی، بنگاه‌های معاملات ملکی قاعدتاً یک سری تسهیلات برای ایشان پیش‌بینی بشود و فکر می‌کنم این برای این بن‌بستی که ایجادشده راهگشا باشد.

طبقه‌بندی و شناسایی سازندگان راهکار جلوگیری از ساخت کلاهبرداران

در ادامه نشست ایرج رهبر نایب رئیس انجمن انبوه‌سازان استان تهران گفت: آیا ما کارهای دیگری را نمی‌توانستیم بکنیم که از مسئله کلاهبرداری پیشگیری کنیم؟ یکی از آن کارها این بود که ما اولا کسانی را که در این زمینه می‌خواهند سرمایه‌گذاری کنند تا حدود زیادی صلاحیت‌بندی کردیم. کسانی که انبوه‌ساز هستند و می‌خواهند در کار ساخت‌وساز اقدامی داشته‌باشند از طرف وزارت راه و شهرسازی صلاحیت‌بندی و رتبه‌بندی کردیم. پروانه اشتغال به ایشان دادیم. آن‌ها را بررسی کردیم. حالا اگر ما در صدور پروانه‌ها با واگذاری کارها برای ساخت‌وساز می‌گفتیم افراد باید صلاحیت بگیرند، شناخته شده باشند، کارنامه داشته‌باشند، رزومه داشته‌باشند و بتوانیم آن‌ها را مورد مواخذه قرار دهیم و افراد غریبه که از هر جایی قصد

ساخت‌وساز داشتند، جلوی آن ها گرفته شود این مسائل کمتر پیش می‌آمد.

ساماندهی فرآیند مراحل پیش‌فروش مسکن با استفاده از سامانه بر خط

رهبر در ادامه افزود: در حال حاضر ما از نظر تکنیک‌های الکترونیکی خیلی پیشرفته هستیم. اگر ارتباط‌های برخطی بتوانیم در سامانه‌های مختلف ایجاد کنیم و این سامانه‌ها مشخصات آن ملک را داشته‌باشد، اطلاعات مالکان توسط سازمان ثبت، شهرداری و ... رصد خواهد شد. یعنی با ایجاد شفافیت همه دستگاه‌ها می‌توانند هر معامله‌ای را رصد نمایند.

لزوم پوشش ریسک‌های اقتصاد کلان برای سازندگان و پیش‌خریداران مسکن

در ادامه نیز محمد نوری مشاور مدیرکل دفتر بخش عمومی وزارت اقتصاد گفت: به نظر بنده با پژوهش‌هایی که اتفاق افتاده در وزارت اقتصاد از چند منظر باید آسیب‌شناسی شود، بستر حقوقی و مالی که راجع به پیش‌فروش ساختمان می‌تواند اتفاق بیفتد اولش از بعد سازندگان و پیش‌فروش‌کنندگان که با چه ریسک‌هایی در عملیات پیش‌فروش ساختمان و به طور کلی ساخت مسکن مواجه هستند. یکی از مهم‌ترین‌ها شاخص‌های اقتصاد کلان و بحث تورم و پیش‌بینی امکان تعدیل قیمت و تعهدات در رابطه با اتفاقاتی که می‌تواند بیفتد، ما شاهد این هستیم که در ساخت‌وسازهای انبوهی که دارد اتفاق می‌افتد مدیریت بزرگ این را لحاظ کردند. شما الآن در منطقه ۲۲ می‌بینید، شرکت‌ها به جای اینکه واحد را به فروش برسانند ابتدا یک شرکت تعاونی ثبت می‌کنند و قیمت را مقطوع نمی‌بندند یعنی ما یک وقتی آنقدر از این طرف بام افتادیم که افرادی می‌رفتند پیش‌فروش می‌کردند با قیمت مقطوع و خیلی وقت‌ها به‌واسطه تورم سازنده‌ها متضرر می‌شدند. این مسئله را حاکمیت به نحو مقتضی حل نکرده‌است و تا زمانی که ریسک‌های اقتصاد کلان به نحوی پوشش داده نشود، از سمت

سازندگان مسکن هر قانونی را بنویسیم ممکن است باز بخشی از مسئله برای سازندگان و تولیدکنندگان مسکن بدون حل باقی بماند و مشکل‌ساز شود.

اعتبار اسناد عادی در دادگاه، الزام ثبت سند رسمی را زیر پا می‌گذارد

نوری در ادامه افزود: بحث بعدی ریسک‌هایی است که در جواز کسب‌وکار وجود دارد که در حوزه ساخت‌وساز، پروانه ساختمانی اطلاق می‌شود. یکی از مهم‌ترین ریسک‌ها، ریسک معامله معارض است. اگرچه در مقاطع مختلف قانون‌گذار سعی کرده‌است این مسئله را حل کند اما متاسفانه هنوز اتفاق نیافتاده است. علی رغم الزام به صدور سند رسمی، تشویق مردم و جرم انگاری عدم ثبت و عدم رسمی بودن معاملات پیش‌فروش اما واقعیت این است که اصلاً مسئله حل نشده‌است؛ چون دو نفر می‌توانند به صورت عادی مبتنی بر یک سند عادی معامله کنند و سپس در دادگاه اثبات کنند که معامله درست بوده‌است. یعنی اصلاً فرض کنید که یک نفر ثبت رسمی هم کند اما کماکان فعلی که مبتنی بر یک سند عادی روی همان ساختمانی که قرار است پیش‌فروش اتفاق بیفتد هنوز در محاکم معتبر است. بنابراین این ریسک هنوز درواقع به طور کلی از بین نرفته‌است و متوجه اشخاصی که می‌خواهند ساختمان پیش‌خرید کنند هست و واقعاً ریسک خیلی جدی هست. مسئله بعدی نیز کیفیت ساخت است. یعنی وقتی یک نفر پیش‌خرید می‌کند، هیچ دیتای متمرکز که بتواند رتبه‌بندی را ببیند وجود ندارد.

بحث اسناد رسمی، جامعیت قانون و رویکرد مدنی از موارد مهم قانون پیش‌فروش است

در قسمتی دیگر از جلسه آقای عباسی کارشناس وزارت راه و شهرسازی گفت: به طور خلاصه سه مطلب را خدمت بزرگواران عرض کنم، نکته اول این است که ایراداتی به قانون پیش‌فروش ساختمان وارد هست و دوستان بعضی از این ایرادات را بیان فرمودند اما الزامی

کردن این قراردادها به دفتر اسناد رسمی از قوت‌های آن قانون است. ریشه و اساس بحث این قانون در تعارض بین اسناد رسمی و اسناد عادی است، این دعوای بین اعتبار اسناد عادی و اعتبار اسناد رسمی از سال ۱۳۱۰ در جامعه ما هست تا الآن، الآن تازه سال ۱۴۰۰ هستیم اینکه رفتیم دفترخانه که سندمان را رسمی درج کنیم نکته بسیار مبارک و میمونی است. این را باید به نظر من به آن اعتبار ببخشیم و قدر بدانیم. روی این قضیه الآن طرح الزام به ثبت معاملات در دفاتر اسناد رسمی چند بار به اشکال مختلف در مجلس طرح می‌شود. اتفاقا مجلس هم مصوبش می‌کند اما مورد ایراد واقع می‌شود و نمی‌گذارند چنین اتفاقی بیفتد. بالای ۸۰ –۹۰ درصد دعاوی که دوستان بیان فرمودند و اختلافاتی که ایجاد شده به خاطر همین اسناد عادی است که اشخاص بین خودشان تنظیم می‌کنند پس این را به‌عنوان یک نقطه قوت در نظر داشته‌باشیم و از این برنگردیم. یعنی به هر حال جامعه ایرانی ما در سال ۱۴۰۰ باید به سمت رسمی کردن اسناد برود. بحث فقهی و شرعی سر جای خودش، ولی الآن ما در سال ۱۴۰۰ هستیم؛ مشکلات ما برمی‌گردد به عادی بودن اسناد. اصلاً یکی از اهدافی که این قانون داشت و باعث شد چنین چیزی را بنویسند مشکلاتی بود که ناشی از انعقاد قراردادهای عادی به‌وجود آمد. این نقطه قوت است امیدوارم که این قانونی هم که در مجلس هست و ایراداتی را که به شورای نگهبان می‌دهد به نتیجه برسد و این الزام کردن اسناد رسمی و اتصال آن به دفاتر املاک و ملزم کردن اشخاص به این سبکش در دفاتر اسناد به نتیجه برسد و بار بسیار زیادی را از دوش جامعه ما بردارد. نکته بعدی این است که یکی از ویژگی‌های قانون‌نویسی جامعیت و مانعیت است. به نظر من وقتی قانون را نوشتند با تمام تلاشی که کردند این اصل را به‌صورت کامل رعایت نکردند یعنی بعضی از مسائلی که بعدا پیش آمد درواقع با اجرای این تازه خودش را نشان داد. یعنی آن جامعیت و مانعیت را نتوانستند به ظهور برسانند بعد به همین دلیل اگر در پیش‌نویس اصلاحی می‌خواهد چنین اتفاقی بیفتد این اصل باید تا حد ممکن کاملا رعایت شود و نکته سومی که وجود دارد تغییر رویکردی است که از یک عنوان مجرمانه به یک قانون مدنی، قانون حقوقی دارد رخ می‌دهد و آن را به عنوان یکی از رونق‌دهندگان ساختمان و تامین‌کنندگان مالی درنظرگرفته

شود این نکته‌ای هست که دوستان عنایت داشته‌باشند اگر رکن سومی به‌عنوان تامین‌کننده مالی می‌خواهد وارد این پروژه‌ها شود حالا در قالب تسهیلات یا به شکلی دیگر، روابط طرفین از حالت دوجانبه به سه‌جانبه تغییر پیدا می‌کند. من یک مثالی بزنم، در پیش‌فروش ساختمان بحث ترهین املاک مطرح بود، چون حقوق تامین‌کننده مالی را به‌معنای کامل قضیه ندیدند این رفت در عمل با مشکل مواجه شد و حقوق مدنی ما جلوی هزینه املاک را عملا گرفت. من این استدعا را از بزرگواران دارم اگر می‌خواهید قانون را اصلاح کنید قطعاً یکی از تامین‌کنندگان منابع مالی بانک‌ها هستند. تامین حقوق رکن سوم در اجرای این خیلی کمک خواهد کرد یعنی اگر ما برویم به سمتی که قرارداد دوجانبه باشد و با این تصور ذهنی که صرفا منابع مالی از طرف بانک بیاید ولاغیر، عملا باز در مرحله اجرا با مشکل مواجه می‌شویم. من یک مثال بزنم برای این منظور، این قانون پیش‌فروش صورتجلسه تفکیکی ندارد یعنی اگر ساخت‌وساز را شروع کنند بعد از صدور پایان کار بانک می‌آید منابع مالی خود را در این زمینه در این پروژه صرف می‌کند و تسهیلات پرداخت می‌کند اگر دو یا سه نفر از صد نفری که در این پروژه وجود دارند به تعهدات خودشان عمل نکنند و بانک بخواهد حقوق خودش را استیفا کند اگر روش و مکانیزمی در این قانون دیده نشود که این حقوق تامین شود در عمل و اجرا مشکل به‌وجود می‌آید یعنی در آن مقطع بانک می‌بیند که اگر من وارد یک پروژه‌ای بشوم که بخشی از منابع من در ریسک خیلی زیادی وجود دارد و عملا قابلیت استیفا ندارد ترجیح می‌دهد که تامین‌کننده منابع مالی نباشد در این پروژه. به همین دلیل من تاکیدم روی تهیه پیش‌نویس این هست که چون شما بحث تامین مالی را در تغییر رویکرد به‌عنوان یک اصل دارید می‌پذیرید تامین حقوق رکن سوم هم مدنظر خودتان داشته‌باشید.

ایجاد اعتماد و اعطای وام به پیش‌خریدار دو هدف قانون پیش‌فروش مسکن

در پایان نشست افشین بیک پور کارشناس مسکن اندیشکده اقتصاد مقاومتی گفت: برای قانون پیش‌فروش ما باید یک تعریف جدید عملیاتی داشته‌باشیم که به صورت جامع به همه

مباحث پرداخته شود. قانونی که نوشته‌شده یازده سال قبل بوده‌است؛ یازده سال قبل خیلی از مردم ما حتی گوشی اندرویدی نداشتند درحالی‌که الآن بسیاری از تکنولوژی‌ها را دارند استفاده می‌کنند. دومین مورد اینکه ایجاد سازکارهایی مانند حساب‌های امانی و صندوق‌های ضمانت نیازمند تغییر در قوانین بالادستی است.

وی ادامه داد: الزام کردن قانون در دفاتر اسناد رسمی هم طبق صحبت دوستان جزو نقاط قوت این قانون بوده‌است که باید حتماً در ادامه هم به آن پرداخته و از آن استفاده شود. برای عمل پیش‌فروش هم طبق تعریف کارشناسان باید حتماً تعریف دقیق‌تری در قانون گنجانده شود. نکته بعدی اینکه تشکیل نهادهای تخصصی که ضمانت‌ها را اعطا می‌کنند باید حتماً با حمایت و تسهیل‌گری دولت شکل بگیرد. بانک‌های تخصصی ما این ظرفیت را ندارند. بانک مسکن هم به آن صورت این ظرفیت را ندارد که بخواهد آن نقش متولی واحد را داشته‌باشد. در آن ساختار سه‌جانبه‌ای که باید برای پیش‌فروش داشته‌باشیم از نقش بانک به‌عنوان مهم‌ترین تامین‌کننده مالی باید استفاده کنیم از طریق آن ضمانت‌نامه‌هایی که آن صندوق قرار است برای دریافت تسهیلات به بانک اعطا کند. باید مجریان از طریق آن نهادی که شکل می‌گیرد رتبه‌بندی شوند و صلاحیت لازم را برای پیش‌فروش داشته‌باشند.

همچنین برای کاهش ریسک‌های تورم برای خرید مصالح توسط سازندگان حتماً باید در بازارهای آتی سازکارهایی برای آن تعریف شود که سازندگان بتوانند قراردادهای مطمئن‌تری را برای جلب اعتماد خریدارانشان ایجاد کنند و در نهایت باید فرهنگ‌سازی در جامعه و رسانه‌ها با جدیت بیشتری پیگیری شود.



نشست الزامات بهینه‌سازی مصرف انرژی ساختمان در طرح‌های ملی مسکن

پیش‌نشست ششم؛ مرکز همکاری‌های تحول و پیشرفت ریاست جمهوری

نشست «الزامات بهینه‌سازی مصرف انرژی ساختمان در طرح‌های ملی مسکن»، به‌عنوان ششمین پیش‌نشست از هشتمین همایش سالانه اقتصاد مقاومتی چهارشنبه ۲۲ دی ماه ۱۴۰۰ با حضور جمعی از اساتید و صاحبنظران و فعالان این حوزه در مرکز همکاری‌های تحول و پیشرفت ریاست جمهوری برگزار شد.

رویکرد این نشست بررسی الزامات بهینه‌سازی مصرف انرژی ساختمان در طرح‌های ملی مسکن بود و در این راستا سعی شد تا به سوالات ذیل پاسخ داده شود:

۱- سیاست‌های تشویقی و تنبیهی در بهینه‌سازی مصرف انرژی در طرح‌های ملی مسکن چه نقشی دارند؟

۲- چگونه می‌توان مجریان طرح‌های ملی ساخت مسکن را بر اجرا و رعایت مبحث ۹۱

مقررات ملی ساختمان ملزم کرد؟

۳- طرح‌های انبوه‌سازی مسکن چه تاثیری در اقتصادی شدن تولید تجهیزات بهینه‌سازی مصرف انرژی دارد؟

۴- شرکت‌های خدمات انرژی و بخش خصوصی چه نقشی در بهینه‌سازی مصرف انرژی در طرح‌های ملی مسکن باید ایفا کنند؟

بهروز محمدکاری رئیس بخش انرژی و نور مرکز تحقیقات راه، مسکن و شهرسازی، علی وطنی مشاور معاون علمی و فناوری ریاست جمهوری، علی محمد میرشمس دبیر انجمن شرکت‌های خدمات انرژی، احمد طاهری اصل رئیس کمیسیون انرژی و محیط زیست سازمان نظام مهندسی کشور، حسن کریمی مشاور معاونت مسکن و ساختمان وزارت راه و شهرسازی، فریبرز محمدی رئیس کمیته آمایش سرزمین، مدیریت شهری، مسکن و شهرسازی مجمع تشخیص مصلحت نظام، احمد مرتضایی عضو آزمایشگاه سیاستگذاری انرژی مرکز تحقیقات علمی کشور، محمد صادق کریمی کارشناس انرژی مرکز همکاری‌های تحول و پیشرفت ریاست جمهوری و حسین عبداللهی کارشناس مسکن اندیشکده اقتصاد مقاومتی اعضای اصلی این نشست بودند.

در ابتدای نشست احمد مرتضایی عضو آزمایشگاه سیاستگذاری انرژی مرکز تحقیقات علمی کشور با اشاره به این موضوع که از سال ۱۳۹۲ که سیاست‌های کلی اقتصاد مقاومتی ابلاغ شده، اندیشکده اقتصاد مقاومتی هر سال یک همایش سالانه در موضوعات مختلف برگزار کرده‌است، گفت: در حال حاضر برنامه تولید حدود چهار میلیون مسکن تنظیم شده که سالانه فکر می‌کنم یک میلیون قرار است ساخته شود و مساله تامین انرژی و الزامات نگهداشت انرژی و رعایت ساخت صحیح این ساختمان و مباحث ملی به‌خصوص مبحث ۱۹ از اوجب واجبات است.

هماهنگ شدن بخش‌های اثرگذار، مهم‌ترین نتیجه نشست خواهد بود

وی ادامه اداد: مسئله اصلی ما در وضعیت کنونی تامین این انرژی است و ما با توجه به اینکه افت شدید منابع گازی را داریم در حال حاضر حدودا بین ۷۰ تا ۷۵ درصد از کل گاز کشور در بخش ساختمان می‌سوزد، یعنی عملا برای سایر بخش‌ها مانند نیروگاه و سایر موارد مصرفی مانند صنایع در برهه‌های پیک با وضعیت شدید مصرف نامتعارف گاز در بخش ساختمان مواجه هستیم.

مرتضایی اضافه کرد: نکته بدتر، وابستگی کشور به یک حامل است؛ یعنی تقریبا نود درصد برق ما از گاز تامین می‌شود. گاز هم وضعیتش این است و اگر می‌خواهیم این چهار میلیون را مبنا بگذاریم یعنی عملا رشد شدیدی در مصرف انرژی هم در ساختمان‌های جدید و هم قبلی خواهیم داشت. مهمترین خروجی این جلسه هماهنگ شدن بخش‌های اثرگذار در بخش ساختمان، مسکن و انرژی است.

عدم رعایت مبحث ۱۹ در بخش‌های دولتی

در ادامه نشست، بهروز محمدکاری رئیس بخش انرژی و نور مرکز تحقیقات راه، مسکن و شهرسازی گفت: پائین بودن قیمت انرژی باعث به حداقل رسیدن انگیزه‌ها می‌شود. نمودار عرضه و مصرف نشان می‌دهد در سال‌های اخیر عملا بحث نیاز از عرضه پیشی می‌گیرد. یک موضوع خیلی مهم که من همه جا می‌گویم این است که ویرایش مبحث ۱۹ (مقررات ملی ساختمان) را در سال گذشته در شهریور ۱۳۹۹، موفق شدیم ابلاغش را بگیریم و در حال حاضر الزامی شده‌است.

وی گفت: اولین ویرایش مبحث ۱۹ سال ۱۳۷۰ بود. یعنی سی سال است که همان است. اما ابلاغ آن در مورد ساختمان‌های دولتی و عمومی از مهر ۱۳۹۹ انجام شده‌است، یعنی تقریبا سی سال دولت با بخش خصوصی فاصله دارد. نگاه کنید در همه کشورها برای اینکه الگویی را جا بیندازند دولت پیش‌قراول است و الگوسازی می‌کند یعنی از ساختمان‌های

خودش شروع می‌کند. دولت چرا برای خودش دارد تخفیف می‌دهد؟ چرا تعرفه‌های دولتی یارانه‌ای است؟ چرا ساختمان دولتی باید مفت برق و گاز بگیرد؟ ما داریم یک سیستم غلط را به زور راه می‌اندازیم. مدام تلاش می‌کنیم یارانه را برداریم ولی جایی که می‌شود برداشت چرا این کار را نمی‌کنیم؟

وی افزود: در مبحث ۱۹ موردی مطرح کردیم که امید داریم همین باعث شود حرکتی صورت بگیرد و آن هم بحث رده‌بندی انرژی ساختمان‌هاست؛ کسی که می‌خواهد یک کیفیتی در محصولش داشته‌باشد، می‌تواند ادعا کند که ساختمان من معمولی نیست و کم انرژی است. دکتر وطنی مدیر یک پروژه بسیار تاریخی در کشور است، بودجه بازبینی مبحث نوزده را همین پروژه تامین کرد، خیلی از پیش‌نیازهای مبحث نوزده را تولید کردیم. یکی از آخرین پروژه‌هایی که انجام دادیم پروژه الگو در شهریار است. شرکت سرمایه‌گذاری مسکن، ساختمان کم انرژی طراحی کرد و ساخت.

محمدکاری ادامه داد: یعنی اینکه نشان دهیم در یک پروژه انبوه‌سازی که محدودیت بودجه هست، می‌شود با کارهایی که پیچیده نیست و هزینه را بالا نمی‌برد، از حداقل بالاتر بیاییم و یک ساختمان کم‌انرژی داشته‌باشیم. این الگوسازی لازم است. نه‌تنها در بخش خصوصی بلکه در بخش دولتی هم باید باشد. متاسفانه چیزی که پیش آمده این است که از وسط کار شروع کردیم، برای مثال پوسته که خیلی با مبحث ۱۹ فاصله داشت عایق شد، شیشه‌های کم‌گسیل گذاشته شد که میزان ورود انرژی در اوقات گرم سال را محدود می‌کند. هزینه این پروژه به‌راحتی می‌تواند کم شود چون سیستم تاسیسات تغییر داده نشد، یعنی عایق‌سازی دیوار و پنجره، اندازه سیستم گرمایش و سرمایش را پایین می‌آورد که خودش صرفه‌جویی می‌شود و خیلی وقت‌ها ممکن است آن قدر قابل توجه باشد که به‌صرفه باشد.

سامانه ملی پایش مصرف انرژی به‌عنوان شناسنامه ساختمان

کاری در بخش دیگری از نشست گفت: بحث چهار میلیون مسکن جدی است. باید

امکان‌سنجی و از متخصصین کمک گرفته شود که برای اقلیم‌های مختلف، موارد گوناگون و سناریوهای مختلف اصلا چه راه حل‌هایی وجود دارد. ممکن است در بعضی موارد و اقلیم‌ها کاهش هزینه باشد. یعنی همه این‌ها بستگی به طراحی دارد. اگر طراحی بهینه شود ممکن است خیلی از این اضافه هزینه‌ها منتفی شود.

وی در ادامه گفت: مرکز تحقیقات راه، مسکن و شهرسازی که سامانه ملی پایش مصرف انرژی ساختمان‌ها را راه‌اندازی کند، این می‌شود یک گنجینه که ما بتوانیم دقیقا رصد کنیم که مشکلات و اولویت‌ها کجاست. کجا باید بیشتر انرژی بگذاریم و مشکلات را حل کنیم. یک پایگاه داده (Database) است، یعنی برای مثال مصارف برق و گاز به اضافه اطلاعات مربوط به متراژ بارگذاری می‌شود و این پایگاه داده شکل می‌گیرد و عملا می‌تواند منبع بسیار خوبی باشد برای وزارت نیرو و وزارت نفت که بتوانند معیار مصرف را تعیین کنند و تعرفه‌ها را تنظیم کنند تا عملا یک معیار کاملا منطقی و راستی‌آزمایی شده وجود داشته‌باشد.

کاری ادامه داد: این معیار می‌تواند در آینده توسط شرکت برق و گاز برای همین الگوی تشویقی و تنبیهی استفاده شود. یعنی به راحتی می‌توان تعرفه‌های برق و گاز ساختمان‌هایی که متراژ بالا دارند و مصرفشان خیلی بالاتر از معیار است را تصاعدی بالا برد. در ایران سیاست تنبیهی وجود ندارد، یعنی فقط تشویق نکنی و یارانه ندهی خودش بهترین تنبیه است که می‌تواند مشکل را حل کند.

وی گفت: مانند ماشینی که از کارخانه خارج می‌شود و یک دفترچه دارد که در آن نوشته شده در سرعت صد کیلومتر بر ساعت فلان مقدار مصرف می‌کند، برچسب الگوی مصرف انرژی ساختمان همان مصرف واقعی است و رده انرژی که در مبحث ۱۹ هست، همان چیزی است که از کارخانه در می‌آید و نباید این دو را با هم اشتباه گرفت. ممکن است در یک واحد مسکونی در یک ساختمان، بیست نفر باشند و مصرف ده برابر شود و از طرفی ممکن است یک نفر باشد که برود خارج و دو سال نباشد و مصرف کم شود.

بخش ساختمان، بزرگترین مصرف‌کننده انرژی

در ادامه نشست علی‌محمد میرشمس دبیر انجمن شرکت‌های خدمات انرژی گفت: مسکن هم به‌عنوان یک کالای مصرف‌کننده انرژی و یا یک محصول مصرف‌کننده انرژی در طول عمرش مقدار زیادی انرژی مصرف می‌کند که ما اگر بتوانیم در زمان شروع طراحی و اجرا مباحث انرژی را درنظر بگیریم، یک عمر از این عایدی می‌توانیم استفاده کنیم. پس بحث انرژی در این حوزه اهمیت دارد و برای این طرح کلانی که آثار زیادی را برای اقتصاد، محیط زیست و اکثر مسائل کشور به صورت درازمدت می‌تواند داشته‌باشد، لازم است فکر اساسی بکنیم. نکته، گستردگی طرح نهضت ملی است. موضوع دوم، سهم مصرف انرژی در بخش ساختمان در کل کشور است. براساس ترازنامه انرژی به طور متوسط بیش از ۳۴ تا ۳۷ درصد کل انرژی کشور در ساختمان مصرف می‌شود، یعنی بزرگترین مصرف‌کننده انرژی در کشور است. طبیعتا برای این موضوع اقداماتی باید انجام شود.

قوانین خوب بدون ضمانت اجرایی در کشور

وی ادامه داد: مشکل اساسی که وجود دارد متاسفانه اجرای قوانین است. برای مثال یکی از قوانینی که خیلی مرتبط با بحث انرژی در بخش ساختمان است ماده ۱۸ قانون اصلاح مصرف است. وزارت مسکن موظف بوده که یک سال بعد از ابلاغ قانون، آئین‌نامه اجرایی را جاری کند. سال ۱۳۹۰ این قانون الزامی شده ولی آئین‌نامه اجرایی نسبتا ناقصی با کلی تاخیر در سال ۱۳۹۶ تهیه شده و عملا هم از ۱۳۹۶ تا الآن اصلا اجرا نشده‌است. یعنی در نظر بگیرید، یک قانون خیلی مترقی در سال ۱۳۹۰ تصویب کردیم که می‌تواند مسکن را متحول کند، چون هدف این قانون حرکت به سمت ساختمان سبز است ولی عملا بعد از ده سال هنوز می‌شود گفت یک درصد آن قانون را هم اجرا نکردیم. این یک موضوع خیلی اساسی است که ما باید به آن توجه کنیم. یک اشکال اساسی در تهیه آئین‌نامه اجرایی است که به‌گونه‌ای دیده می‌شود که قابلیت اجرا نداشته‌باشد. متاسفانه اکثر قوانین مانند خود ماده

۱۲ که قانون خوبی برای بحث انرژی است ولی عملا آئین‌نامه اجرایی ضعیفی برای آن تدوین شده و آن اثرگذاری را به هیچ عنوان نداشته‌است. در قانون اصلاح الگوی مصرف آمده‌است که باید استانداردها و معیارهای مصرف انرژی تعدیل شود که بیش از هشت سال است مصوب شده اما به علت اختلاف دو دستگاه وزارت مسکن و سازمان استاندارد اجرا نشده‌است. امسال این قانون بازنگری می‌شود و می‌خواهد اجرا شود، پس تعاملات بین دستگاهی باید صورت بگیرد.

میرشمس افزود: نکته‌ای که فکر می‌کنم ضعف اساسی است و اگر بخواهد موضوع انرژی در کشور حل و فصل شود باید مورد توجه قرار بگیرد، این است که معلوم نیست متولی مسکن در کشور کیست و این خیلی مهم است. وقتی متولی نباشد از چه کسی می‌توان انتظار پاسخگویی داشت؟ به‌عنوان دو متولی اصلی انرژی بین ایفکو و ساتبا تعامل سازنده‌ای نیست. سازمان‌های متولی یک هماهنگ‌کننده می‌خواهند که فرادستگاهی هم باشد. نبود متولی واحد عوارضی را ایجاد می‌کند، علاوه بر اینکه هر کدام از این دستگاه‌ها کم‌کاری را به دستگاه دیگر نسبت می‌دهند، در اقداماتی که انجام می‌دهند نیز موازی‌کاری انجام می‌شود، یعنی منابع محدود کشور به صورت بهینه استفاده نمی‌شود و در حقیقت هم‌افزا نیستند.

اهمیت بهینه‌سازی انرژی در طرح نهضت ملی مسکن

در بخش دیگری از نشست علی محمد میرشمس دبیر انجمن شرکت‌های خدمات انرژی گفت: چرا لازم است در طرح‌های ملی مسکن به بهینه‌سازی انرژی به صورت جدی‌تر توجه شود؟ اولا اینکه توسعه سیستم پایدار آب و انرژی در ساختمان‌های در حال احداث، راحت‌تر و کم هزینه‌تر است. سرمایه‌گذاری در طرح‌های بهینه‌سازی مسکن ملی می‌تواند آثار و تبعات درازمدت داشته‌باشد. یک ساختمان باید به طور متوسط بالای صد سال عمر کند. عمر ساختمان در کشور ما خیلی پایین است. در این صد سال اگر بتوانیم طرح بهینه‌ای را در ابتدای کار ببینیم آثار مثبت درازمدتی می‌تواند داشته‌باشد. نکته بعدی این است که در

ساختمان‌های جدید یا شهرهای جدید و طرح ملی می‌تواند فن‌آوری‌های جدید استفاده شود یعنی فرصت استفاده از فناوری جدید در این حوزه وجود دارد. به تبع این مساله، سیاستگذاری در این بخش باید توجه ویژه‌ای به بحث انرژی داشته‌باشد.

دبیر انجمن شرکت‌های خدمات انرژی ادامه داد: مبحث ۱۹ جدید پیچیدگی نسبتا بالایی دارد و خیلی متفاوت با نسخه‌های قبلی است. اگر بخواهد در طرح نهضت ملی مسکن اجرایی شود، طبیعتا بحث فرهنگ‌سازی و آموزش خیلی مهم است و در بحث اجرا نیاز است که حتما روی این موضوع برنامه‌ریزی جدی و کاملی صورت بگیرد و دوستانی که متولی اجرا هستند کاملا با جزئیات این مبحث آشنا شوند. مبحث ۱۹ خصوصا برای بحث رده‌های بالا مثل EC+ یا EC++ سرمایه‌گذاری زیادی نیاز دارد و کلا خود بحث حامل‌های انرژی اگر بخواهد به صورت جدی اجرایی شود، حتما باید یک سری حمایت‌های دولتی روی آن باشد. در دنیا هم کشورهایی که در حوزه بهینه‌سازی انرژی توفیق داشتند به نوعی حتما با حمایت دولتی شروع شده، اینجا هم باید بودجه‌هایی را برای بحث بهینه‌سازی در این طرح ببینند، در حال حاضر برای مثال شرکت گاز برای بهینه‌سازی موتورخانه‌ها کمک بلاعوض می‌دهد. همین را با شرکت گاز می‌توان تعامل کرد که در ساختمان‌هایی که کار می‌کند، بخشی از بودجه آن برای حمایت از اجرای طرح‌های بهینه‌سازی در این بحث جذب شود. بالتبع اگر بخواهد این بحث اجرایی شود نیاز است که حتما ابتدا برای یک تعدادی پایلوت اجرا شود، چون طرح کلان چهار میلیونی می‌خواهد انجام شود و مبحث ۱۹ هم مبحث جدیدی است و در اجرا ممکن است به چالش برخورد کنیم. به نوعی اگر با توجه به اقلیم، متناسب‌سازی شود، خیلی می‌تواند کمک بکند.

بهینه‌سازی انرژی در ساختمان مانع قطع برق مردم و صنایع است

وی افزود: چالشی که یکی دو سال اخیر و تابستان امسال خیلی مشهود بوده، قطعی برق ساختمان‌ها و در پی آن اعتراضات مردم بوده‌است. آمدند صورت مسئله را پاک کردند، صنایع

پرمصرف را خاموش کردند و هیچ کس عوارض غیر مستقیم این قطعی برق صنعتی را ندید. سیمان از پاکتی ۲۰ هزار تومان به ۹۰ هزار تومان رسید و تیرآهن سه برابر شد. این عوارض اجتماعی بعد از خاموشی به علت بی‌سیاستی و بی‌برنامگی دولت است. اگر به صرفه‌جویی با راهکار کم هزینه برسیم عملا کمبود برق جبران می‌شود، نه لازم است صنعت دچار خاموشی شود و نه مصرف‌کننده. در ساختمان‌های موجود با سرمایه‌گذاری خیلی اندک می‌توان به صرفه‌جویی ۲۰ تا ۲۵ درصد رسید.

تفاوت «رده انرژی ساختمان» و «برچسب انرژی ساختمان»

وی در ادامه سخنانش گفت: بحث برچسب انرژی و رده انرژی دو بحث متفاوت است. رده انرژی در حقیقت براساس تجهیزات ساختمان و نحوه ساخت و موادی که استفاده شده تعیین می‌شود و برچسب انرژی عملا به نحوه بهره‌برداری مربوط است. سامانه پایلوتی که در مرکز تحقیقات با کمک EEEB حمایت شد، این سامانه قابلیت این را دارد که اطلاعات ساختمان و بحث انرژی را وارد کنید، برچسب صادر می‌کند و اگر مشخصات طراحی را وارد کنید گواهی رده انرژی را صادر می‌کند، یعنی به عنوان یک مرجع در این زمینه می‌تواند دغدغه دوستان را رفع کند.

میرشمس در بخش دیگری از نشست گفت: شرکت‌های خدمات انرژی شرکت‌هایی هستند که طرح‌های بهینه‌سازی انرژی را طراحی، اجرا و روی آن‌ها سرمایه‌گذاری می‌کنند و حق‌الزحمه و هزینه را از محل صرفه‌جویی که حاصل می شود، برداشت می‌کنند. تفاوتی که شرکت‌های خدمات انرژی با شرکت‌های طراح، پیمانکار یا تامین‌کننده دارند، این است که اکثر مباحث مرتبط با ساخت را پوشش می‌دهند. ملاحظه کنید یک پروژه اسکو عملا یک پروژه EPCF است. فعالیت‌هایی که یک فروشنده تجهیزات خدمات انرژی یا پیمانکار خدمات طرح‌های بهینه‌سازی یا طراح طرح‌های بهینه‌سازی یا مشاور طرح‌های بهینه‌سازی دارد، همه این‌ها در قالب شرکت اسکو می‌تواند پیاده شود. یعنی از صفر، مطالعه، اجرا،

تامین تجهیزات و سرمایه‌گذاری توسط اسکو انجام می‌شود. اسکو تضمین می‌خواهد که اگر صرفه‌جویی کردم پول سرمایه‌گذاری من را بدهید. حداقل انتظار شرکت‌های خدمات انرژی این است که این بستر فراهم شود.

صرفه‌جویی سالانه ۵۲ هزار بشکه معادل نفت خام با بهینه‌سازی انرژی در ساختمان‌های موجود

در ادامه نشست علی وطنی مشاور معاون علمی و فناوری ریاست جمهوری گفت: ما با همکاری یو.ان.دی.پی و جف یک شبکه همکاری بین ذینفعان را در پروژه بهینه‌سازی مصرف انرژی و محیط زیست در ساختمان (EEEB) اجرا کردیم. ما ۱۴ فناوری را در۵۴۱ ساختمان پایلوت در تهران توسط همین شرکت‌های خدمات انرژی اجرا کردیم. ۵۰ دوره آموزشی برگزار کردیم. ۴ هزار و ۱۵۰ نفرروز آموزش دادیم. ۱۶۴ رویداد افزایش آگاهی عمومی و فرهنگ‌سازی برگزار کردیم. بیش از هزار نفر ایجاد اشتغال مستقیم و غیر مستقیم شد. از طرح‌های پایلوت اجرا شده بیش از ۵۲ هزار بشکه معادل نفت خام در سال صرفه‌جویی انرژی داشتیم. حدود ۲۵ هزار تن در سال کاهش آلودگی محیط زیست داشتیم.

وی ادامه داد: قرار بوده ۴ میلیون دلار جف اعطای تسهیلات کند، یو.ان.دی.پی ۱۸۴ هزار دلار و معاونت علمی به نمایندگی از طرف دولت ۲۸ میلیون و ۳۹۱ هزار و ۷۶۰ دلار کمک کند. ما حدود ۲۴ میلیون دلار اسناد جمع کردیم که جمهوری اسلامی ایران هزینه کرده‌است.

بهینه‌سازی انرژی در نهایت باید به بازار ختم شود

وطنی در بخش دیگری از سخنانش گفت: خواهشم این است که واقعا از تجربه این ۵۴۱ پایلوت که در تهران اجرا شده، استفاده کنیم. در ساختمان‌های موجود حداقل ۲۵ درصد حتی بعضا تا ۳۲ درصد بهینه‌سازی انرژی انجام شده‌است. پایلوت یعنی هدف‌گذاری. در قراردادی که با جف داشتیم قرار بود اول در تهران انجام شود، ما این را تعمیم دادیم به استان تهران

ولی کشور دارای اقلیم‌های مختلف است و نمی‌شود یک نسخه برای کل کشور پیچید. اصل اول اصلاح قوانین و مقررات بود که همکاران در وزارت راه و شهرسازی انجام دادند و دوم اجرای پایلوت‌ها بود که شرکت‌های خدمات انرژی انجام دادند اما سومین گام که از همه مهمتر است، ایجاد بازار انرژی است، در نهایت شما باید این را به بازار ختم کنید.

عملیاتی شدن ۱۵ فناوری در حوزه ساختمان با پیاده‌سازی طرح‌های اسکو

وی افزود: ما از طریق پروژه تقریبا از ۱۷۰ ساختمان حمایت مالی کردیم و نظارت هم با خود دوستان در آنجا بود. ما تا به حال به موتورخانه‌ها فکر کردیم یا فوقش به شیشه‌های دوجداره و غیره. ما از ۶۸ فناوری که احصا شده پانزده تا را اجرایی و عملیاتی کردیم. این تجربه گرانسنگی است. باید پرسید چند شرکت تولیدکننده مصالح را فعال کردید و از آن‌ها اجناس خریداری کردید؟ ما تا به حال روی پوسته کار نکرده‌بودیم و برای اولین بار، این کار انجام شد.

برچسب انرژی باید مبنایی در خرید و فروش مسکن باشد

وی ادامه داد: بالاترین سازمانِ فرادستگاهی که در رابطه با انرژی داریم شورای عالی انرژی است. به نظر می‌رسد که باید شورای عالی انرژی را یک مقدار بیشتر حساس کنیم که دغدغه انرژی را با دو نگاه داشته‌باشد؛ یک، کاهش مصرف انرژی به منظور صرفه‌جویی مصرف انرژی با هدف صادرات فرآورده‌های میان تقطیر و دو، تهیه و تدوین برچسب انرژی. اگر ما یک روزی به اینجا برسیم که با اجرای مقررات ملی ساختمان کسانی که بهینه‌سازی می‌کنند، مصرف انرژی ساختمان را بتوانند در معاملات مسکن به عنوان یک برگ برنده وارد کنند یعنی بشود یک مبنایی برای خرید و فروش، نه فقط متراژ و یا نمای ساختمان به تنهایی مبنا باشد، مصرف انرژی به عنوان یک الگویی باشد در معاملات، این فرهنگ‌سازی

می‌شود که در تبلیغات بگوید این خانه و مسکن دارای برچسب انرژی است.

وی افزود: مورد دیگر، سازمان بورس انرژی است که باید فعال شود. به وزارت امور خارجه منعکس شود که از تسهیلات بین‌المللی برای عملیاتی و اجرایی کردن این بهینه‌سازی انرژی استفاده کند. شورای عالی انرژی یا دولت یا مجلس هر کجا را متولی این کار می‌کند باید منابع و اعتباراتش را هم بدهد. ما حتما یک نقشه راه برای نهضت ملی تولید مسکن احتیاج داریم. بحث بهینه‌سازی انرژی باید ختم به بازار شود و تا اقتصادی نشود، مردم مشارکت نخواهند کرد.

وطنی در ادامه گفت: همه محکم پای مقررات ملی و مبحث ۱۹ بایستیم و جدی بگیریم. در نهضت ملی ساختمان‌های جدید، حتما کارگروه‌هایی تشکیل شود. مانند اینکه در معاونت علمی داریم مجوز تاسیس شرکت‌های دانش‌بنیان صادر می‌کنیم، دبیرخانه در معاونت است ولی از همه وزارتخانه‌ها نماینده دارند. شرکتی که شاخص‌ها را تامین کند، دانش‌بنیان می‌شود بعد از یک سال هم ارزیابی می‌شود و اگر حائز شرایط نشد، حذف می‌شود.

ضرورت پیگیری مسیرهای مختلف برای تامین مالی پروژه‌ها

وی در بخش دیگری از نشست گفت: حتما دنبال راه‌اندازی صندوق بهینه‌سازی انرژی باشید که یک پشتوانه مالی باید وجود داشته‌باشد تا هر روز درب یک وزارتخانه را نزنید. ما هم آمادگی داریم در معاونت علمی کمک کنیم. با نگاه تسهیل‌گری صندوق نوآوری و شکوفایی را راه‌اندازی کنید. پیشنهاد من حمایت از تامین منابع مالی توسط شرکت‌های دانش‌بنیان به وسیله صندوق نوآوری و شکوفایی است. این را پیگیری کنید. یک تفاهم‌نامه‌ای باید بین شرکت‌های خدمات انرژی و شرکت‌های بهینه‌سازی مصرف سوخت فعال شود. به نظرم ماده ۱۲ ابتر مانده‌است. ظرفیت بزرگی برای کشور است و باید فعال شود و با بانک‌ها تفاهم‌نامه امضا شود. در قسمت پتروشیمی قبلا یک بانک صادرات بود بعدا ملت، تجارت، اقتصاد نوین و یک بانک دیگر اضافه شده و به شدت با هم رقابت می‌کنند که از ساخت داخل حمایت

کنند. واقعیت این است که درمورد بخش بهنیه‌سازی انرژی کمتر صحبت کردیم.

ضرورت ابلاغ چک لیست مبحث ۱۹ برای نظارت

در ادامه این نشست، احمد طاهری اصل رئیس کمیسیون انرژی و محیط زیست سازمان نظام مهندسی کشور گفت: بهینه‌سازی انرژی چیزی است که در شعار زیباست و همه شعار می‌دهند اما در عمل چون خیلی کمتر ملموس است و کمتر داخل آمارها بیان می‌شود، می‌بینید که متاسفانه هم ارگان‌ها هم نهادها و هم متولیان، عملی را انجام نمی‌دهند.

وی ادامه داد: در مبحث ۱۹ مقررات ملی ساختمان، زمانی که برای ویرایش همکاری می‌کردیم اولین قدمی که گذاشتیم این بود که چکار کنیم که این مبحث عملیاتی و اجرایی شود که همان رتبه‌بندی بود که آقای دکتر فرمودند. چرا الآن دولت که خودش متولی ساخت یک میلیون مسکن شده، یک الگوی مشخص برای این ساختمان‌ها نداده‌است؟ چرا نتوانستیم بحث صنعتی‌سازی را در مسکن ملی رعایت کنیم و بگوییم در فاز دو دیوارها باید از این جنس و مشخصات باشد که بتوانیم هم مبحث ۱۹، هم سایر مقررات ملی را رعایت کرده‌باشیم و هم سرعت عمل را بالا ببریم؟

طاهری در ادامه گفت: ما کمیته‌ای داشتیم متشکل از دوستان وزارت نفت، نیرو، راه و شهرسازی و پروژه بهینه‌سازی، چک لیست طراحی و چک لیست نظارت مبحث ۱۹ آماده‌است. چهار ماه است که به وزارت کشور و وزارت راه و شهرسازی اعلام کردیم که این چک لیست را ابلاغ کنید. اگر ما بخواهیم ابلاغ کنیم، جلوی ما را می‌گیرند. این که می‌گوییم تصدی‌گری دولت رفع شود همین است. اگر ما ابلاغ نکنیم خودشان هم ابلاغ نمی‌کنند. از آن طرف، با همکاری شرکت بهینه‌سازی مصرف سوخت و مرکز تحقیقات راه و شهرسازی، تور بهینه‌سازی انرژی و مبحث ۱۹ را شروع کردیم. ویرایش جدید مبحث ۱۹ را در کل کشور به همکاران نظام مهندسی آموزش می‌دهیم. با ۵ استان شروع کردیم، فشار وارد شد که چرا انجام می‌دهید، وزارت راه و شهرسازی و خودِ معاونت مسکن باید انجام

دهد، تعطیلش کردیم.

وی ادامه داد: در بخش ساختمان‌های عمومی که خود مردم دارند می‌سازند، کنترل ساختمان به عهده شهرداری است. من اگر چک‌لیست را به ناظرین خودم ابلاغ کنم و آنها تکمیل و رعایت کنند و اگر گزارش تخلف دادند و شهرداری آن را کنترل نکرد، چک لیست کلا عبث است. نظارت عالیه برعهده وزارت راه و شهرسازی است.

راهکارهای پیشنهادی برای بهینه‌سازی انرژی در ساختمان‌های نهضت ملی

وی در بخش دیگری از نشست گفت: خواهشی که دارم این است که در این بخش یک طراحی متناسب با اقلیم داشته‌باشیم. در این ساختمان‌ها چون بالای ۱۰ واحد هستند، مطابق مبحث ۱۷ مهندسی ارزش نشان می‌دهد که از موتورخانه یا پکیج استفاده شود. لذا منطبق با مقررات ملی ساختمان به‌خصوص مبحث ۱۹ و با مهندسی ارزش بگوییم در این ساختمان باید برای مثال موتورخانه باشد یا شیشه کم‌گسیل باشد یا نباشد. این‌ها را مدل‌سازی کنیم. مبحث ۱۸ مقررات ملی ساختمان را اجرا کنیم تا مشکلات مسکن مهر کاهش یابد. حداقل در نهضت ملی مسکن تابلوی انرژی که هیئت دولت مصوب کرد، جلوی ساختمان‌ها نصب شود و همین الگوسازی را داشته‌باشیم.

طاهری در بخشی از سخنانش به بیان راهکارهایی برای بهینه‌سازی انرژی در ساختمان‌های نهضت ملی پرداخت:

۱. رده انرژی در شناسنامه فنی ساختمان درج شود. رده انرژی مطابق مبحث ۱۹ استفاده شود و مانند بقیه کشورها آن را ملاک انتقال سند و حتی ملاک اجاره ساختمان قرار بدهیم.

۲. ساختمان‌های نهضت ملی باید از ماده ۱۲ به بهترین نحو استفاده کنند و تشویق‌ها در

این قالب برای نهضت ملی در نظر گرفته شود که در عملیاتی شدن این موضوع وزارت نفت باید همراه و کمک وزارت راه و شهرسازی باشد.

۳. این تابلو یا رده را برای ساختمان‌ها چه در نهضت ملی و چه در ساختمان‌های معمولی بگذاریم تا مطالبه‌گری و آگاهی مردم بالا برود. ما ۱۳ مدل اینفوگرافی طراحی کردیم و در حال ارائه به سازمان‌هایمان هستیم که آگاه‌سازی را بالا ببریم.

۴. سامانه ملی پایش اطلاعات انرژی بهترین محل است که هم بتواند رده ساختمان را مشخص و هم آمار برای تشویق و تنبیه ایجاد کند و بتواند معیار مصرف را در اقلیم‌های مختلف کشور مشخص نماید. برچسب انرژی هم مشکلی است که در مجمع تشخیص باید حل شود. سازمان استاندارد با ۱۲ یا ۱۳ شرکت در کشور نمی‌تواند برچسب انرژی بدهد و بگوید که تنها شرکت‌های مورد تایید و صلاحیت من این کار را انجام دهند، به این ترتیب قابل اجرا نیست.

خواسته مردم و هدف ما در طراحی کاهش قیمت تمام شده است

در بخش دیگری از نشست حسن کریمی مشاور معاونت مسکن و ساختمان وزارت راه و شهرسازی گفت: ما می‌خواهیم مسکن حمایتی بسازیم، بحث هزینه است. قیمت این نهضت ملی را بنده محاسبه کردم، هیچ مقاومتی وجود ندارد که ساختمان طوری ساخته شود که بهینه‌ترین حالت را در مصرف انرژی داشته‌باشد، هیچ کس مخالف نیست. مردم دغدغه قیمت تمام شده دارند. عمده هزینه از طرف بانک تامین می‌شود. آقای اسلامی در دوره قبلی به ۱۲۰ هزار میلیارد تومان قانع شده بود، مجلس جلوی بانک مرکزی ایستاد و بالاخره با زحمت زیاد توانست این را در قانون درج کند که بانک‌ها موظف هستند ۲۰ درصد را به تسهیلات مسکن اختصاص دهند. بانک‌ها علاقه‌مند به این کار نیستند که امروز وام دهند و ۲۰ سال طول بکشد به آن‌ها پس بدهید، وام را به نهادهای دیگر می‌دهند و یک ساله و دو ساله سودش را می‌گیرند. در حال حاضر علاوه بر بانک مسکن، همه بانک‌ها را به این

موضوع وارد کردیم.

در قوانین و آیین‌نامه‌ها تفاوتی میان مسکن دولتی و خصوصی نیست

کریمی بیان کرد: ما وقتی مسکن [دولتی] در کشور تولید می‌کنیم، با سیصد و اندی هزار تا که بدون ورود دولت ساخته می‌شود، هیچ فرقی ندارد. آئین‌نامه، قوانین، ناظران و طراحان یکی هستند. بنابراین ما هر نسخه‌ای که بخواهیم برای این نهضت ملی در نظر بگیریم برای همه ساختمان‌های مسکونی در کشور است. تمامی ساختمان‌ها در کشور باید بهینه‌سازی برایشان اتفاق بیفتد. یکی از دوستان اشاره کرد پایان کار زمانی صادر و تایید می‌شود که مبحث ۱۹ رعایت شده‌باشد. یعنی ناظر ساختمان همان چک‌لیست‌ها را پر کند و بگوید این مواردی که مبحث ۱۹ توقع دارد از یک ساختمان مسکونی، در این ساختمان عملیاتی و اجرایی شده‌است، مانند اسکلت و بتن که باید مقاومت خاصی داشته‌باشد و اسکلت فلزی که جوشش باید آزمایش و کنترل شود، به لحاظ مبحث ۱۹ و مصرف انرژی هم باید مورد تایید یک مهندس و سازمان مهندسی باشد، بعد پروانه ساختمانی صادر می‌شود.

وی افزود: در حال حاضر، مهندس از طریق نظام مهندسی ارجاع می‌شود به ساختمان، در گذشته به این شکل نبود. مهندسین در دفاتر خدمات مهندسی گزارش را می‌دادند. نظام مهندسی فقط یک نظارت عالیه داشت و بحث‌های دیگر را دنبال می‌کرد، در حال حاضر روز به روز این نقش بیشتر می‌شود. نظام مهندسی اینجا اهرم دارد، یعنی نقشه‌های مکانیکال را بررسی می‌کند که آیا مبحث ۱۹ در این رعایت شده‌است یا خیر، آیا برای مثال جنس متریال با مبحث ۱۹ مطابقت دارد؟ آیا طراح مکانیکال این را دیده‌است؟ عایق موتورخانه را دیده‌است؟

کریمی ادامه داد: ما ارگان دیگری نداریم، شاید شهرداری هم در بخش‌های شهرسازی روی نقشه‌ها یک کنترلی می‌کند. در هر صورت وقتی نقشه را طراحی درستی کرده‌باشیم و مقررات در زمان طراحی رعایت شده‌باشد، مشکلی ندارد. کار نظارت و اجرا مطابق با

نقشه‌هاست. وقتی اجرا مطابق نقشه باشد و قوانین و الزامات هم دیده شده‌باشد، ما به مسکنی دست پیدا می‌کنیم که مبحث ۱۹ در آن رعایت شده‌است.

وی ادامه داد: صنعتی‌سازی هم در نهضت ملی دیده شده‌است. قطعا وقتی صنعتی‌سازی می‌شود، متریال‌های نوین می‌آید که در حال حاضر با یک سری شرکت‌های خارجی صحبت می‌کنیم و می‌خواهیم تکنولوژی وارد شود و صنعت ساختمان در کشور ارتقا یابد. صرفا نه اینکه بخواهند بحث ساخت داشته‌باشند، بحث ورود تکنولوژی مطرح است. همچنین بهینه‌سازی مصرف انرژی، برای ما ارزش افزوده ایجاد می‌کند، یعنی آن بخش را می‌توانیم به صورت خام یا غیر خام بفروشیم و از منابع بدست آمده به این طرح اختصاص داده شود.

وقتی مردم آگاه باشند، سیاست‌های تشویقی راحت‌تر قابلیت اجرا دارد

در ادامه نشست فریبرز محمدی رئیس کمیته آمایش سرزمین، مدیریت شهری، مسکن و شهرسازی مجمع تشخیص مصلحت نظام گفت: ارزیابی و پایشی که از اجرای سیاست‌های کلی داشتیم واقعا کمی جای نگرانی دارد که درصد پایینی از سیاست‌ها توسط دستگاه‌های متولی اجرا می‌شود. مبحث ۱۹ هم خارج از این قضیه نیست که بالاخره یکی از مباحثی بوده که چه به شکل قدیم و چه جدید، ابلاغ شده و در دستور کار قرار گرفته اما عملی نمودن آن باید مورد بحث و بررسی قرار بگیرد که چرا اجرا نشده‌است. در سوالات، از سیاست‌های تشویقی و تنبیهی در بهینه‌سازی مصرف بحث کردید؛ یکی از سیاست‌هایی که اینجا بوده سیاست‌های آگاه‌سازی است. قبل از اینکه به تشویق بپردازیم، باید مزایا و معایب را بیان کنیم، وقتی مردم آگاه باشند، سیاست‌های تشویقی راحت‌تر قابلیت وضع و اجرا دارد.

ضرورت وجود محاسبات و ارقام برای ایجاد انگیزه در بهینه‌سازی

در بخش دیگری از نشست حسین عبداللهی کارشناس اقتصادی و مدیر گروه مسکن اندیشکده اقتصاد مقاومتی گفت: به نظرم نیاز است اعداد و ارقامی از بحث هدررفت انرژی

داشته‌باشیم، یعنی بدانیم که اگر مبحث ۱۹ را رعایت کنیم چه اتفاقی قرار است بیفتد، چه میزان انرژی در ساختمان‌ها کاهش پیدا می‌کند؟ در این صورت می‌توانیم نظر کلی در این بحث بدهیم که در راستای همان آگاه‌سازی است؛ فرض کنید مهندس ناظر می‌خواهد به مالک توضیح دهد که شما اگر از مبحث ۱۹ استفاده کنید، هدررفت انرژیتان آن میزان کاهش پیدا می‌کند و همین باعث می‌شود که شما به این میزان سود کنید.

وی ادامه داد: موضوع بعدی که به نظر می‌رسد باید به آن بپردازیم این است که نقش ناظران در ساختمان‌ها چیست؟ چیزی که وجود دارد و مشاهده می‌کنیم این است که برای ساختمان‌های گروه «ج» و «د»، ناظر برق و تاسیسات خیلی جدی گرفته نمی‌شود و نظام مهندسی هم این وظیفه را به ناظر هماهنگ‌کننده یا تک‌ناظره محول می‌کند و اگر مالک هم بخواهد ناظر تاسیسات بگیرد باید ناظر هماهنگ‌کننده هماهنگی را انجام دهد و با توجه به اینکه ناظر هماهنگ‌کننده مسئولیت چندانی ندارد، به این سمت نمی‌رود و همین باعث می‌شود ما نظارت کافی در بحث تاسیسات، برق و به صورت کلی بخش مبحث ۱۹ نخواهیم داشت و ناظرهای هماهنگ‌کننده عمدتا از رشته‌های عمران و معماری هستند و شاید تخصص لازم و کافی در بخش برق و مکانیک ندارند، این مسئله یکی از موضوعاتی است که باید در بحث نظارت بر این بخش به آن توجه شود.

ذی‌نفع اصلی در بهینه‌سازی انرژی در ساختمان وزارت نفت است که باید ایفای نقش کند

در بخش دیگری از نشست محمدصادق کریمی کارشناس معاونت انرژی مرکز همکاری‌های تحول و پیشرفت ریاست جمهوری گفت: اگر قیمت گاز آن‌قدر بالا بود که مردم برای مثال در انتخاب خانه برایشان مهم بود که دوجداره است یا استاندارد، خب این حرفی بود اما در حال حاضر اینطور نیست، ضمن اینکه سازنده مسکن هم به نوعی دولت است. یعنی دولت بر ساخت مسکن نظارت می‌کند. نهایتا این می‌شود که دولت ساختمانی ساخته‌است و مردم

دوست دارند بروند زندگی کنند. برای چه کسی مهم است که مبحث ۱۹ رعایت شده‌باشد؟ تنها کسی که برایش مهم است فقط وزارت نفت است چون اولا از یک طرف قیمت آن‌قدر بالا نیست که بهره‌وری انرژی در خانه برای خودِ مردم مهم باشد، ثانیا اگر مهم باشد، ابزاری ندارند تا نظارت کنند که در خانه‌هایی که دولت می‌سازد، مبحث ۱۹ رعایت شده‌است یا خیر.

وی ادامه داد: ذی‌نفع در این شرایط وزارت نفت است که کمبود گاز دارد و باید از هر روزنه‌ای استفاده کند که جلوی کمبود گاز را بگیرد. پیشنهادم یا طرح بحثم این است که وزارت نفت باید اینجا یک نقشی بازی کند و بگوید اگر مبحث ۱۹ رعایت نشده‌باشد، من به این ساختمان‌ها گاز نمی‌دهم. اگر خود وزارت مسکن این کار را بکند، دغدغه ندارد و ساختمان‌ها را می‌سازد. بهره‌وری انرژی درد وزارت نفت است و لذا باید در فرایند ساخت ورود کند. اگر کشور دغدغه مصرف گاز دارد یک پای تایید مسکن در این طرح، باید وزارت نفت باشد.



نشست پایه‌های مالیاتی در بخش مسکن، آثار و اولویت‌ها

پیش‌نشست هفتم؛ سازمان امور مالیاتی

نشست «پایه‌های مالیاتی در بخش مسکن، آثار و اولویت‌ها»، به‌عنوان هفتمین پیش‌نشست از هشتمین همایش سالانه اقتصاد مقاومتی سه‌شنبه ۲۸ دی ۱۴۰۰ با حضور جمعی از اساتید و صاحبنظران و فعالان این حوزه در سازمان امور مالیاتی برگزار شد.

محمدرضا یزدی زاده اقتصاددان و عضو سابق شورای راهبردی نظام مالیاتی کشور، مهدی موحدی بک‌نظر مشاور رئیس کل سازمان امور مالیاتی، وحید عزیزی کارشناس مالیاتی، فرید قدیری کارشناس اقتصاد مسکن، حسین زمانی معاون حسابرسی سازمان امور مالیاتی، محسن حسنی رئیس گروه مطالعات و تحقیقات مالیاتی سازمان امور مالیاتی، حسین عبداللهی مدیر گروه مسکن اندیشکده اقتصاد مقاومتی، جهانگیر رحیمی سرپرست دفتر طراحی و تحلیل فرآیندهای مالیاتی سازمان امور مالیاتی و علی ملک زاده مدیر گروه مالیات اندیشکده اقتصاد مقاومتی اعضای اصلی این نشست بودند.

رویکرد اصلی این نشست بررسی نقش مالیات‌های حوزه مسکن بود و طبق این رویکرد سعی شد که به سوالات زیر پاسخ داده شود:

۱- مهمترین و پرکاربردترین مالیات‌های حوزه املاک چیست؟ اهداف و آثار اقتصادی این مالیات‌ها کدام است؟

۲- مشکلات و چالش‌های اجرایی مالیات‌های حوزه املاک در چه بخش‌هایی است؟

هفتاد درصد معاملات مسکن توسط سفته‌بازان صورت گرفته‌است

در شروع نشست فرید قدیری کارشناس اقتصاد مسکن گفت: ما متاسفانه هر چه می‌کشیم در بازار مسکن به ریشه‌اش بر می‌گردد. دو سناریو وجود دارد یا ندانم کاری است یا اینکه بالاخره آن‌هایی که ملّاک هستند که اتفاقا در داخل هم در دولت و مجلس بالاخره ما افرادی داریم که بیش از یک خانه دارند این مشخص است کسی نمی‌تواند انکار کند، ممکن است آن ها دارند سیاست‌ها را و سیاست‌گذار را منحرف می‌کنند، دو فرضیه هست یا ندانم‌کاری یا انحراف از سیاست.

این کارشناس مسکن ادامه داد: بازار مسکن ما در سه سال گذشته وضعیت بی‌سابقه‌ای را تجربه کرده‌است؛ بحران بی سابقه. علائمی وجود دارد، متغیرهایی وجود دارد که الآن من خیلی خلاصه توضیح می‌دهم، ما در همه سه دهه گذشته از سال ۷۰ تا الآن که آمارهای بخش مسکن ثبت و ضبط شده‌است وقتی نگاه می‌کنیم جهش قیمت مسکن حداکثر یک سال بوده‌است. منظور ما از جهش رشد تند قیمتی است مثلا ۵۰ درصد، ۶۰ درصد در سال ۸۶. اگر خاطرتان باشد آقای حداد عادل، آن موقع آقای سعیدی‌کیا وزیر بود، گفت دولت آبی بر آتش مسکن بریزد. آن جمله آن زمان خیلی پخش شد. طی یک سال ۸۸ درصد قیمت مسکن جهش پیدا کرد و بعد از آن دیگر شیب آن تورم مسکن منفی شد. همه سال‌های قبل نیز جهش‌ها اینگونه بود. ما در یک دوره سه سال مداوم جهش قیمت مسکن داشتیم هر سال ۶۰ درصد. بنابراین، این یک وضعیت بی‌سابقه بود از آن رکود ساخت‌وساز و سرمایه‌گذاری

مالی که برای سال هشتم در ۱۳۹۹ تشدید شد و ادامه پیدا کرد. ما در کشور در همه این شش هفت سال گذشته سالی ۹۰۰ هزار ساخت‌وساز داشتیم. اتفاقا نیازسنجی نشان می‌دهد که ما یک کف بحرانی داریم؛ در بازار ساخت باید حداقل سالی ۵۶۰ هزار واحد ساخته‌شود بنابراین این جهش قیمت و این اتفاقات اثر خود را روی سرمایه‌گذاری نشان داده‌است. معاملات خرید مسکن هم باز در این دو سه سال به زیر کف تاریخی خودش رسیده‌است.

وی تصریح کرد: حالا نکته جالبش این است که در این سه سال میانگین معاملات خرید مسکن ما در تهران چهار هزار، پنج هزار واحد در ماه بوده‌است. این عدد عددی است که اگر بازار مسکن طبیعی بخواهد کار کند در فروردین ما چهار هزار واحد می فروختیم تا قبل از ۹۷ یعنی در همه این سه سال ماهیانه به اندازه یک فروردین بازار مسکن خرید و فروش شده‌است، هفتاد درصد این معاملات نیز توسط آدم‌های عادی نبوده و توسط کسی نبوده‌است که بخواهد خانه اولش را بخرد، بلکه سفته‌باز و سرمایه‌گذار بوده‌است. حالا سفته‌باز هم تعریف دارد کسی که خرید و فروش مکرر می‌کند سرمایه‌گذار هم کسی است که ملکی را می‌خرد و نگه می‌دارد تا قیمت آن رشد کند. این بحران جهش قیمت مسکن علاوه بر رکود ساخت‌وساز و ابر رکود معاملات ضربه‌اش را روی خانه‌اولی‌ها زده‌است.

قدیری افزود: الآن من فکر می‌کنم بیش از ۹۰ درصد زوج‌های جوان مستاجر شده‌اند. اجاره‌بها در همه سه دهه گذشته حداکثر رشدش به اندازه تورم بوده‌است. تورم عمومی ما ۲۰ یا ۲۱ درصد است. اجاره‌بها هم در تهران و هم در کشور در این یک سال ۵۲ درصد افزایش پیدا کرده‌است خب وقتی علت را بررسی می‌کنیم ریشه‌اش از همین جهش قیمت مسکن و این رکود خودش را نشان می‌دهد.

فقر مسکن در ایران بسیار شدید شده‌است

قدیری ادامه داد: فقر مسکن ما بی‌سابقه افزایش پیدا کرده‌است. در دنیا اگر بازار طبیعی باشد و سیاست‌گذار عقلش برسد خوب سیاست‌گذاری کند هزینه مسکن حداکثر ۳۰ درصد است.

در کشور ما سهم مسکن در سبد هزینه خانوار به ۴۲ درصد رسیده‌است که البته در تهران بالای ۵۰–۵۵ درصد است. اسم این مساله را فقر مسکن می‌گذارند. براساس گزارش وزارت رفاه جمعیت فقر مسکن ما در ایران ۱/۸ برابر سقف جهانی است. هفتاد درصد از مستاجرها می‌گویند که فقر مسکن داریم یعنی هزینه‌هایشان خیلی بیشتر از چیزی است که باید باشد یعنی خیلی بیشتر از سبد هزینه‌های خانوار است. درمورد دسترسی به مسکن هم باز در دنیا می‌گویند که اگر کشوری بازار مسکنش درست کار کند فرد باید بعد از ۱۲،۱۰ سال صاحب خانه شود. در شهرهای بزرگ آمریکا شاخص دسترسی به مسکن ۴،۳ سال است اما در کشور ما به نیم قرن رسیده‌است. تازه این با فرض صفر بودن تورم مسکن است نه با وضع فعلی. مسکن در استطاعت تقریبا برای خیلی از جمعیت ایران تبدیل به رویا شده‌است که بتوانند سر موقع بخرند آن هم با وضعیت وام‌های بانکی کشور. قدرت خرید وام مسکن اول ۸۰ میلیون تومانی که بانک مسکن پرداخت می کند دو متر مربع است آن هم باز یک استانداردی دارد. ۷۰–۷۵ درصد از قیمت خانه را در اروپا وام پوشش می دهد و در آمریکا این رقم بالای ۸۰–۸۵ درصد است.

در بازار مسکن مازاد عرضه وجود داشته‌است و نیازی به ساخت یک میلیون مسکن در سال نیست

قدیری افزود: ما دو میلیون و پانصد هزار خانه خالی و دو میلیون و صد هزار خانه دوم در کشور داریم. مجموع این‌ها حدود ۵ میلیون است. درواقع ما در کشور مازاد عرضه داریم و خانه‌هایمان ۱۰ درصد بیشتر از خانوارهایمان است. آن وقت مجلس برای چه آقای رئیسی را تکلیف کرده که یک میلیون مسکن بسازد؟ مسکن بسازد که خانه خالی شود؟ در پردیس می‌گویند از هر صد خانه بیست خانه خالی است. پردیس مهد مسکن مهر است، بنگاه‌دار و ملاک رفتند این‌ها را از بدبخت بیچاره‌ها خریدند درش را قفل کرده‌اند، خب ما حالا دوباره برویم مسکن بسازیم این بازاری که پر از سم و پر از ویروس ملاکی و سرمایه‌گذاری و سفته‌بازی است مثل این است که شما یک آب آلوده دارید پر از اسید حالا هی در آن آب

بریزید، خب آن اسید این آب را از بین می‌برد.

مالیات سالیانه املاک راه حل رفع مشکل بازار مسکن است

قدیری در ادامه گفت: این مالیات‌ها که مطرح می‌شود که اصلا بیراهه است، بن‌بست است، نمی‌شود گرفت، چکار بکنیم؟ دنیا جواب ما را داده‌است؛ مالیات سالانه بر املاک. من کاری ندارم که این مالیات را شهرداری می‌گیرد، وزارت راه می‌گیرد یا سازمان امور مالیاتی. نظر ما روی مالیات سالانه املاک است چون این شدنی است. شما لازم نیست کارت دعوت برای مالک خانه خالی بفرستید که تو را به خدا برو اطلاعاتت را ثبت کن من می‌خواهم از تو مالیات بگیرم، شما لازم نیست منتظر بمانید که سازمان ثبت اسناد اطلاعات بدهد، استثنا و معافیت هم هیچکس نمی‌تواند وضع کند که بعد هم خودش را معاف کند، این مالیات را مثل حالت خودرو همه باید بدهند، درمورد نرخش هم در دنیا این نرخ از ۰/۵ تا ۱/۷ و نزدیک ۲ است. ما حتی می‌گوییم از ۰/۳ شروع کنیم. ۰/۳ قیمت روز ولی نه قیمت منطقه که در آن هم دوباره فساد هست. شهرداری الآن عوارض نوسازی می‌گیرد که از خانه‌ای که پنج میلیارد تومان قیمت دارد دویست هزار تومان عوارض می‌گیرد.

وی خاطرنشان کرد: این موضوع اتفاقا به شهرداری‌ها هم کمک می‌کند. برای شهر تهران اقتصاددان‌های حوزه اقتصاد شهر می‌گویند این مالیات اگر گرفته شود ۴۰ هزار میلیارد تومان در شهر تهران درآمد ایجاد می‌کند. کل بودجه شهرداری تهران ۵۰ هزار میلیارد تومان است. این مالیات معجزه می‌کند. چین که شرکت‌های ورشکسته‌اش قرار است به‌زودی برای ما مسکن تولید کنند، سیاستگذارش مثل ما فکر می‌کرد. یعنی فکر می‌کرد فقط باید خانه بسازد و کاری به چیزی نداشت. الآن به اندازه جمعیت فرانسه خانه خالی در چین هست، ۶۰ میلیون واحد مسکونی در چین خالی است، ۲۰ درصد خانه‌هایش. چین هم سرش به سنگ خورد. به‌نظرم ترتیب مالیات‌ستانی باید بدین صورت باشد. اول مالیات سالیانه املاک گرفته شود. سپس عایدی سرمایه و سپس مالیات مکرر اگر جواب نداد مالیات بر خانه‌های خالی اخذ شود. یعنی مالیات بر خانه‌های خالی مالیات دست چهار است اما مالیات بر خانه‌های

خالی بانک اطلاعاتی می‌خواهد.

وضع هرکدام از مالیات‌ها باید با هدف تئوریک صورت پذیرد

در ادامه نشست محسن حسنی رئیس گروه مطالعات و تحقیقات مالیاتی سازمان امور مالیاتی گفت: مالیات کارکردهای مختلفی دارد ولی در درجه اول تامین مالی اولویت دارد. در درجه اول ما می‌خواهیم بودجه دولت را تامین مالی کنیم ولی کارکردهای دیگری هم مانند توزیعی و تخصیصی و ... هست که در اولویت‌های بعدی هستند. ولی نکته‌ای که شاید نتیجه آخر بحث من هست هر کدام از مالیات‌هایی که ما بخواهیم وضع کنیم با هر هدفی بدون در نظر گرفتن مبنای تئوریک، مبنایی که اصلا ماهیت آن مالیات چیست یعنی ما از چه کسی داریم مالیات می‌گیریم، چرا مالیات می‌گیریم، چرا مودی باید مالیات بدهد، به بیراهه رفتن است. حتی اگر مثلا اهداف توزیعی داشته‌باشد.

اجرای مالیات سالیانه املاک با رویکرد تنظیمی دارای تبعات اجتماعی بالاست

حسنی در ادامه گفت: اگر انتظار جلوگیری از معاملات سوداگرانه یا مثلا جلوگیری از افزایش قیمت‌های آنچنانی را از مالیات املاک داشته‌باشیم باید نرخ‌های بالا بگذاریم، مالیات سالیانه املاک به دلیل گستردگی پایه‌ای که دارد هزینه اجتماعی زیادی دارد به همین خاطر اغلب کشورها با نرخ حداقلی و پایین و پایه گسترده این مالیات را اخذ می‌کنند. ما خیلی نمی‌توانیم روی کارکرد سیاست‌گذاری مالیات حساب کنیم و مساله اصلی کارکرد درآمدی است. مالیات نقل و انتقال هم خیلی از کشورها دارند. بزرگترین مشکل ما ماخذ مالیات است. ارزش معاملاتی فاصله زیادی با ارزش روز دارد. خب این هم به نوعی شبیه مالیات بر عایدی سرمایه است زمانی که مطرح می‌شود دیگر به لحاظ منطقی نقل و انتقال مفهومی ندارد. در حقیقت ما روی نقل و انتقال قرار نیست مالیات بگیریم هر چند ماخذ این‌ها متفاوت است.

آن سود می‌گیرد این از خود ارزش می‌گیرد ولی بهتر است یک مالیات باشد ولی در نقل و انتقال که الآن هم داریم و بعد هم قرار است باشد می‌شود از آن به‌عنوان ابزاری برای سیاست‌گذاری استفاده کرد.

اجرای سامانه املاک باید توسط نهادهای امنیتی و فراتر از وزارتخانه صورت پذیرد

وی ادامه داد: ما ادبیات خانه‌های خالی را می‌خوانیم؛ خب یک سری دارند اجرا می‌کنند ولی شرط اصلی این اجرائیه این است که در حقیقت اول شناسایی حل شود. ما اول شناسایی را باید حل کنیم در ادبیات هم نوشته می‌شود به این شرط سراغ این مالیات برویم ضمن اینکه بارها در جلسات هم این موضوع مطرح می‌شود که شناسایی کار وزارت راه نیست شناسایی کار سازمان امور مالیاتی نیست شناسایی کار وزارت اقتصاد نیست شناسایی یک کار انتظامی است کار انتظامی امنیتی کار وزارت کشور است نه صرفا با هدف مالیات اصلا شناسایی که در سامانه ملی املاک داشته‌باشیم اصلا یک جزء آن استفاده مالیاتی است. به لحاظ خیلی از مسائل انتظامی و سیاست‌گذاری و این‌ها باید یک متولی مثل وزارت کشور یا حتی بالاتر از آن شورای امنیت یک سامانه را راه‌اندازی بکنند و یک بخشش هم در مالیات استفاده شود ما به وزارت راه واگذار کردیم خب می‌دانیم که چندین سال است که نمی‌تواند اجرا کند، مشخص است. یک مالیات ارزش زمین هم هست که ما در سال ۸۰ داشتیم و حذف شد ولی قانون ساماندهی حمایت از تولید و عرضه مسکن را داریم من نمی‌دانم چرا اجرا نمی شود. LVT در کشورهایی که کمبود زمین دارند خیلی کاربرد دارد و اثرات مثبت قابل توجهی همچون افزایش ساخت‌وساز دارد.

تعارض منافع باعث طراحی نامناسب ابزارهای مالیاتی شده‌است

در ادامه محمدرضا یزدی زاده اقتصاددان و عضو سابق شورای راهبردی نظام مالیاتی کشور

در شروع صحبت‌های خود گفت: در شرایطی هستیم که نماینده‌های مجلس بر اساس منافع شخصی خودشان و پدرخوانده‌هایشان قانون تصویب می‌کنند. قوانین را طوری بی‌یال‌ودم می‌کنند که با منافع آن‌ها همخوانی داشته‌باشد، حتی اگر برگردیم به قوانین قدیم یعنی قانون سال ۴۶ مالیات‌ها را نگاه بکنیم که برگرفته از قوانین فرانسه است، می‌بینیم که خیلی پیشرفته‌تر از قوانین کنونی است و در هر اصلاحی که انجام دادیم یک بخشش را خراب کردیم. این خرابکاری در دو جنبه صورت گرفته یکی اینکه ناهماهنگی ایجاد کرده‌است یعنی در اصلاحاتی که مثلا در سال ۶۱ یا ۶۶ ، ۷۱ و بعد از آن مثلا در ۷۶ و ۸۱ اتفاق افتاد، دوستانی که روی اصلاح قانون کار می‌کردند به یاد دارند این قانون یک سیستم است مجموعه‌ای از عناصر به‌هم‌پیوسته است شما نمی‌توانید یک ماده را تغییر دهید بدون اینکه تاثیرش را روی مواد دیگر ببینید. به خاطر همین هر چه این قانون اصلاح می‌شد و می‌رفت جلو مجموعه متناقض‌تری می‌شد. شما نگاه کنید مثلا در قانون مالیات بر اجاره ما در سال ۱۳۶۶ در وزارت اقتصاد ممیز داشتیم که برای حضرت امام برگ تشخیص صادر و ابلاغ کردند. چرا؟ چون حضرت امام یک خانه ۷۰ متری در قم داشتند که حاج‌آقا پسندیده آن جا می‌نشست. اولش بود، قانون مالیات‌ها آن زمان می‌گفت که شما حتی اگر به پسرت آن خانه را بدهی به من ربطی ندارد و باید این مالیات را بدهی. مالیات اجاره‌اش را باید بدهی، به من ارتباطی ندارد. بعد در فرآیندها که آمدیم هی شروع کردیم یک الگوهایی را درست کردن، مثلا گفتیم حالا برویم الگوسازی کنیم در ساخت مسکن، گفتیم تا ۷۰ متر را از اجاره معاف کنیم بعد یک عده در مجلس خانه‌هایشان ۱۵۰ متری بود گفتند ۱۵۰ متر را معاف کنیم. این‌ها الگوی مسکن را در کشور به‌هم ریخت. امروز آقای قدیری می‌گویند تعداد معاملات کم شده؛ آیا ارزش معاملات هم حتی به قیمت قدیم کم شده‌است؟ خیر، الگوها بهم ریخته و این مشکل‌ساز شده‌است. اصلا این عرضه با قاطبه مردم همخوانی ندارد چرا؟ چون اصلا قرار است جنبه سرمایه‌گذاری پیدا کند. در رابطه با موضوع مالیات بر خانه‌های خالی، این مالیات سالیان مختلف اجرا نشد به خاطر اینکه ما راه را اشتباه رفتیم، مالیات بسیار مناسبی است و بسیار کاربردی است کما اینکه در دنیا این کار را کرده‌اند و اصلاحیه‌ای هم که

مجلس برد در حقیقت از قانون کانادا گرفته شد و براساس آن قرار بود عمل شود منتهی چون ما تخصص فوق‌العاده‌ای داریم که قوانین را می‌گیریم یک جاهایی را حذف می‌کنیم و شیر بی یال و دمش می‌کنیم، یک چیز دیگر از آن در آمد. قانونی که روزی در ازای سکونت برادر امام در یک منزل ۷۰ متری در این مملکت برای امام این مملکت برگ تشخیص صادر کرد، کار به جایی رسیده که می‌گویند اگر دو خانه خالی هم داشته‌باشی اشکالی ندارد، ۴ خانه خالی نباید داشته‌باشی. چرا؟ چون براساس منافع خودشان قانون را عوض کرده‌اند. این به هیچ نتیجه‌ای نمی‌رسد. این مشکل از چند جا حادث می‌شود: یک از حاکمیت کاسب کارها در مجلس، دو از بی عرضگی دولت.

نرخ مالیات بر عایدی سرمایه باید منجر به تغییر فتار در فعالیت‌های غیر مولد شود

یزدی‌زاده در ادامه گفت: آنچه که تحت عنوان مالیات بر عایدی سرمایه در مجلس در حال تصویب است فاجعه است، یک فاجعه به تمام معنا، یک ننگ برای این کشور، در جایی که در قانون شما اعتبار و مشروعیت شبه پول طلا و یورو را به‌جای پول ملی رسمیت می‌دهید. به نظر من می‌رسد که به‌جای اینکه راجع به این مسائل بحث کنیم اول باید راجع به کلیات مشکل به نتیجه برسیم که مشکل چیست. همه قبول داریم که این مشکل وجود دارد حالا برای این مشکل چه راه‌حل‌هایی می‌توانیم مطرح کنیم و چگونه می‌توانیم این راه‌حل‌ها را اجرایی کنیم و از آسیب منفعت‌طلب‌ها مصون نگه داریم. اتفاقی که افتاده خیلی مشخص است، در پنجاه سال گذشته از سال ۱۳۵۰ تا ۱۳۹۹ قیمت سکه در کشور ۱۲۸ هزار برابر رشد کرده، قیمت ملک ۱۰۰ هزار برابر رشد کرده، شاخص قیمت‌ها ۳۵۰۰ برابر رشد کرده، این نشان می‌دهد که تقاضا و نقدینگی کشور به سمت غیر مولد رفته‌است، کاملا هم طبیعی است، ما فعالیت‌هایی را که ریسک آن صفر است، سود آن صد در صد تضمینی است، نقد شوندگی‌اش صددرصد است معاف از مالیات کردیم، بعد ادعا می‌کنیم که یک عده دیوانه هم باید پیدا شوند ان شاالله بروند دنبال فعالیت تولیدی که ریسکش فوق العاده بالا و نقد

شوندگی‌اش منفی است. (یعنی شما اگر پول را در کارخانه بگذارید صبح خواستید سوله را بفروشید باید به قیمت ناچیزی بفروشید، در نقطه صفر ضرر کردید). اگر خیلی توانا باشید به اندازه تورم سود کنید که بعید است بتوانید. بعد انتظار داریم فعالیت تولیدی شکل بگیرد. بعد جالب است که می‌گوییم بالاخره باید مالیات بر عایدی سرمایه درست کنیم، مالیات سرمایه‌های غیرمولد را معاف کنیم و یک عده شروع کنند هوار کشیدند که شما از تورم نمی‌توانید مالیات بگیرید، خیلی جالب است، متوسط قیمت‌ها در کشور ۳۵۰۰ برابر، ملک ۱۰۰ هزار برابر و سکه ۱۲۸ هزار برابر شده‌است. بعد ادعا می‌کنیم که این فقط تورم بوده و باید معاف شود، اگر تورم بوده اگر قرار باشد یک عایدی اقتصادی در کشور تورم‌زدایی شود و به قیمت ثابت اول محاسبه شود و از آن مالیات بگیریم، کدام یک از عایدی‌ها بیشتر استحقاق دارد؟ عایدی تولید، عایدی حقوق و دستمزد یا فقط عایدی ناشی از سرمایه؟ با وقاحت تمام می‌گویند نه، فقط عایدی سرمایه.

وی ادامه داد: اگر معتقد به این هستیم که یک گسل اجتماعی به نام شکاف طبقاتی کشور را تهدید می‌کند، اگر معتقدیم که تمام هدف تحریم‌ها تحریک اقشار متوسط و ضعیف جامعه برای براندازی حکومت است که هست، پس مهم‌ترین کاری که باید بکنیم این است که به سمت کاهش شکاف طبقاتی برویم. تمام قوانین ما دغدغه این ده درصد دهک بالا را دارند. مشکل این است، کسی به فکر ۹۰ درصد نیست. فرد می‌گوید من اگر خانه دوم خالی دارم مثلا گاهی اوقات من می‌روم شهرستان. هتل را برای چه ساخته‌اند؟ می‌خواهید دو خانه داشته‌باشید، داشته‌باشید اشکال ندارد مالیاتش را بدهید اصلا مهم نیست. ما با پدیده‌ای مواجه هستیم به اسم سرمایه‌گذاری ثابت ناخالص منفی؛ این یعنی زنگ خطر برای سقوط اقتصاد کشور، یعنی تولید کننده دیگر حاضر نیست به اندازه استهلاکش هم سرمایه‌گذاری انجام دهد تا این واحد را سرپا نگه دارد. هر چقدر بتواند از آن در بیاورد می‌رود در ملک سرمایه‌گذاری می‌کند تا جلوی بخشی از ضررش را بگیرد.

وی تصریح کرد: شما می‌خواهید تغییر رفتار ایجاد کنید برای کسی که سرمایه غیر مولد دارد

که برود دنبال سرمایه‌گذاری مولد. نمی‌توانید با یک نرخ با آن‌ها برخورد کنید. این ریسکش صفر است، نقد شوندگی‌اش صد در صد است این یکی برعکس. اینجا باید نرخ را آنقدر بالا بگیرید که تغییر رفتار اتفاق بیفتد. چنین اعتقادی در کشور ما وجود ندارد و دولت هم کاری نمی‌کند و منتظر مجلس است.

مهمترین چالش اخذ مالیات بر خانه‌های خالی اطلاعات املاک مسکونی است

در ادامه نشست حسین زمانی معاون حسابرسی سازمان امور مالیاتی گفت: در حوزه مسکن من فکر می‌کنم این بحث املاک مسکونی از اولویت بالایی برخوردار باشد چون به جهت سیاست کنترل در حوزه مسکن اتخاذ شده و در شرایط فعلی با توجه به کمبود مسکن اجرایش خیلی ضروری و حیاتی است که حالا چالش‌های اجرایش را حتما در خبرها و صحبت‌ها شنیده‌اید که هنوز کماکان این اطلاعات لازم تا بتوانیم ما از این حوزه مالیات مطالبه بکنیم در دسترس قرار نگرفته حالا با توجه به تغییراتی که هم در قانون سال ۹۴ و هم در اصلاحیه سال ۹۹ رخ داد هنوز آن اطلاعات لازم و کامل و جامعی که بشود براساس آن اطلاعات مالیات مطالبه کرد در دسترس سازمان قرار نگرفته‌است. به محض این که اطلاعات در دسترس قرار گیرد سازمان امور مالیاتی آماده وصول این مالیات هست.

یکی از مشکلات اخذ مالیات‌های مسکن نبود زیرساخت ارزش‌گذاری ملک است

زمانی ادامه داد: موضوع دیگری که خیلی مهم است و به بحث هم خیلی مرتبط است، بحث ارزش‌گذاری ملک است. ما متاسفانه در کشور سامانه قیمت‌گذاری ملک نداریم که باید حتما تشکیل شود. از ماده ۶۴ و ۵۴ استفاده می‌کنیم و هر دو آن‌ها هم براساس کارشناس‌ها و نیروهای انسانی است. الآن که صحبت می‌کنیم و می‌گوییم نرخ مالیات کم است به خاطر

همین است که ما اصلا بحث قیمت‌گذاری و مبنای قیمت گذاریمان ایراد دارد و به نظرم در سازمان مالیاتی حتما باید این تغییر کند و ارزش‌گذاری ملک واقعی تر شود که متاسفانه فعلا شاید در دستور کار نبوده‌است.

اولویت اخذ مالیات‌ها باید با مالیات‌های تنظیمی باشد

زمانی اضافه کرد: در مجموع به‌نظرم می‌رسد که باید همه پایه‌های مالیاتی را قرار دهیم و هر بخشی را برای یک نقطه‌ای استفاده کنیم و اولویت‌بندی هم با مالیات‌های تنظیمی است و بعد به سمت درآمد برویم و درآمدی هم که از سمت مالیات می‌آید کسر می‌شود. اگر از سمت همین بخش مسکن باشد به سمت ساخت مسکن هم هدایت می‌شود تجربه‌ای که کشورهای مختلف هم دارند انجام می‌دهند و همین باعث شده‌است که ساخت‌وساز مسکن‌شان در قسمت مسکن‌های ارزان‌قیمت افزایش پیدا کند و همین باعث کنترل قیمت مسکنشان شده‌است. نوسانات قیمت مسکن با همین مالیات‌ها کنترل می‌شود.

مالیات ماده ۷۷ نیازمند تغییر اساسی است

زمانی در ادامه گفت: مالیات دیگر حوزه مسکن یعنی ماده ۷۷ یا به اصطلاح مالیات بساز و بفروش‌ها که علیرغم تغییر قانون در سال ۹۴ و سود و زیانی دیدنش و خارج شدن از آن نرخ مقطوع متاسفانه آنقدر در بحث اجرا چالش‌های متعددی داشت که نتوانستیم یک دستورالعمل واحد اجرایی در خصوص این حوزه تبیین کنیم و تعیین کنیم چرا که همه چیز دست سازمان امور مالیاتی نبود. هر کس برای خودش می‌تواند در زمین یا ملک کلنگی خود واحد مسکونی بسازد و دو واحدش را بفروشد اما این فرد را به‌عنوان یک فعال اقتصادی تمام معنا نمی‌توانیم در نظر بگیریم اگرچه در حال انجام یک فعالیت اقتصادی است. با توجه به گروه‌بندی‌هایی هم که در ماده ۹۵ اتفاق افتاد کوچک‌ترین واحد مسکونی هم که ساخته شود حتما جزو گروه‌های اول قرار می‌گیرد با توجه به حجمش مضاف بر اینکه حالا دیده

شده که اگر تا سه سال بعد از پایان کار واگذار کند اساسا مالیات بساز و بفروشی به او تعلق نمی‌گیرد و واقعا در آن لحظه اول که پروانه را می‌گیرد نمی‌دانیم که مودی مالیاتی هست یا نیست. یعنی به‌دلیل چالش‌های متعددی که ما در حوزه اجرای این ماده قانون داشتیم عملا نشد آن دستورالعمل که باید و شاید تدوین شود که چراغ راه قرار گیرد و من فکر می‌کنم که آن پیش‌نویس قانون بودجه امسال هم هست که بحمدالله تغییر کند و برگردد. فعلا در این شرایط در این وضعیتی که بحث ساخت‌وساز ما به این نحو دارد اجرا می‌شود یعنی شرکت‌های سازنده کار عملیات ساخت را انجام نمی‌دهند و هر کسی می‌تواند این اقدام را انجام دهد فکر می‌کنم اجرای ۷۷ با قانون ۹۴ ما خیلی امکان‌پذیر نباشد. حالا با این تغییراتی که صورت بگیرد و انشاالله برگردیم به نرخ مقطوع این فضا بهتر می‌شود.

مالیات بر خانه‌های لوکس و خالی دو ابزار مهم کنترل بازار مسکن

در ادامه نشست جهانگیر رحیمی سرپرست دفتر طراحی و تحلیل فرایندهای مالیاتی سازمان امور مالیاتی ضمن اشاره به اینکه مالیات‌های بخش مسکن به طور کلی به دو قانون مالیات‌های مستقیم و بودجه سالانه تقسیم می‌شود، گفت: براساس قانون بودجه املاک مسکونی بالاتر از ۱۰ میلیارد تومان مشمول پرداخت مالیات شده‌اند. در زمینه این قانون دو چالش شناسایی و شیوه اخذ مالیات وجود دارد که مسئله شناسایی املاک یک چالش جدی محسوب می‌شود.

وی افزود: موضوع بعدی مالیات بر واحدهای مسکونی خالی است که هم در قانون مالیات‌های مستقیم و هم در قانون بودجه به آن اشاره شده‌است. نرخ این مالیات نیز به صورت ضریبی از درآمد اجاری ملک و پلکانی در نظر گرفته شده‌است. علاوه بر این اگر فردی بیش از ۵ خانه خالی داشته‌باشد، میزان مالیات فرد دو برابر حساب می‌شود.

ساماندهی بازار اجاره با نرخ بازدارنده مالیات بر خانه‌های خالی امکان‌پذیر است

در ادامه نشست حسین عبداللهی مدیر گروه مسکن اندیشکده اقتصاد مقاومتی گفت: اینطور نباشد که از یک مالیات توقع داشته‌باشیم که بازار مسکن ما را بهبود دهد. ما به بسته مالیات نیاز داریم. هر مالیات می‌تواند کارکرد متناسب با خودش را داشته‌باشد. به‌عنوان مثال هدف مالیات بر خانه‌های خالی برای این است که عرضه مسکن‌هایی که به عمد خالی ماندند را به بازار افزایش دهیم و همین موضوع باعث می‌شود که کاهش قیمت به‌ویژه در بخش اجاره داشته‌باشیم. تجربه کشورها هم این را به ما نشان داده‌است، ما تجربه ونکوور را که مطالعه می‌کنیم می‌بینیم که از سال ۲۰۱۶ که مالیات بر خانه‌های خالی را وضع کرد ۳۰ درصد خانه‌های خالی‌اش به بازار عرضه شد و ۲۰ درصد خانه‌های بازار به صورت بلند مدت اجاره داده شده‌است. دلیلش هم این است که نرخ این مالیات نرخ بازدارنده‌ای است. سال پیش با ۱ درصد شروع کردند و به ۳ درصد ارزش ملک افزایش دادند. تجربه فرانسه نیز به ما نشان می‌دهد که ۱۳درصد از خانه‌های خالی این کشور وارد بازار شده‌است. تجربه تایوان به ما نشان می‌دهد که بعد از وضع مالیات بر خانه‌های خالی بین ۴-۸ درصد قیمت مسکن کاهش پیدا کرده‌است. پس اینطور نیست که بگوییم مالیات بر خانه‌های خالی را نمی‌توانیم بگیریم و به سمتش نرویم. به‌نظرم یک بسته مالیاتی نیاز است، مالیات بر خانه‌های خالی بخشی از آن است، مالیات بر عایدی سرمایه می‌تواند مکمل آن باشد. مالیات بر درآمد اجاره نیز همین طور. الآن ما به مالیات بر درآمد اجاره اصلا به‌صورت تنظیمی نگاه نمی‌کنیم و صرفا می‌خواهیم درآمد کسب کنیم و آن درآمد هم درآمد چندانی نیست. ما اگر نرخ مالیات بر درآمد اجاره را بالا ببریم می‌توانیم تنظیم‌گری در بازار اجاره را انجام دهیم. چرا؟ چون می‌توانیم به مالکانی که به‌صورت بلندمدت اجاره می‌دهند معافیتی را تخصیص بدهیم و همین باعث شود که دیگر قولنامه‌هایی که سالیانه دارد اتفاق می‌افتد کاهش پیدا کند و این بازار را تنظیم می‌کند.

مالیات بر خانه‌های خالی تنظیمی است

وی ادامه داد: من با آقای قدیری یک مقدار در این موضوع مخالفم که مالیات بر خانه‌های خالی نسبت به سال ۹۴ بدتر شده‌است چون در سال ۹۴ اصلا مالیات بر خانه‌های خالی در مرحله شناسایی مشکل داشت یعنی ما ویژگی‌های ملک را داشتیم، اطلاعات مالک را می‌توانستیم داشته‌باشیم اما سکونت به‌روز افراد را نمی‌توانستیم داشته‌باشیم و این در سال ۹۹ اصلاح شد یعنی بخش خوداظهاری که اضافه شده‌است در قانون برای همین است که سکونت به‌روز افراد در آنجا ثبت شود. واقعا ما به یک زیرساخت در بخش املاک نیاز داریم تا بتوانیم برنامه‌ریزی دقیقی را انجام دهیم. الآن چیزی هم که در صحبت‌ها مشخص است دقیقا همین است، ما نمی‌توانیم اطلاعات مطمئنی را بدهیم که بگوییم الآن چقدر خانه خالی در کشور داریم و مالک‌ها و بهره‌برداران آن‌ها چه کسانی هستند.

عبداللهی تصریح کرد: موضوع بعدی اینکه اصلا نرخ مالیات تغییر کرد یعنی نرخ مالیاتی که به ازای هر یک میلیارد تومان ارزش ملک بود سالیانه پنج میلیون تومان الآن تبدیل شده به تقریبا پنجاه الی شصت میلیون تومان. این بازدارندگی مالیات را بالاتر برد و شاید مالک تشخیص دهد که اصلا این واحد را به بازار عرضه کند. یک صحبت جالبی در شورای شهر اوتاوا اخیرا انجام شده‌بود که می‌گفتند امیدواریم که از مالیات بر خانه‌های خالی هیچ درآمدی کسب نکنیم یعنی منتج شود به اینکه خانه‌های خالی به بازار عرضه شود و این نشان دهنده این است که این مالیات مالیات تنظیمی است و در کل جهان هم به آن توجه ویژه‌ای می‌شود. موضوع بعدی که وجود دارد بحث ۲۵۰۰ خانه خالی که تا حالا شناسایی شده و سازمان مالیاتی هم می‌گوید که ما ۲۵۰۰ ملک را شناسایی کردیم و قطعا این‌ها خالی‌اند، سوالی که هست اینکه تا الآن چرا هیچ مالیاتی از آن‌ها اخذ نشده‌است. اصلا ۲/۵ میلیون خانه‌های خالی را بگذاریم کنار، همین ۲۵۰۰ تا، تا الآن چرا مالیاتی از این‌ها اخذ نشده‌است؟ چون اصلا جو روانی در بازار ایجاب می‌کند که فرض کنید مثلا شروع شده مالیات بر خانه‌های خالی اخذ شده و همین باعث می‌شود که کنترل قیمت‌ها رخ دهد.

آخرین کارکرد مالیات باید اهداف درآمدی باشد

در ادامه نشست مهدی موحدی بک‌نظر مشاور رئیس سازمان امور مالیاتی گفت: نکته اصلی این است که مسکن، یک مسئله دامن‌گیر جامعه کنونی ایران امروزمان شده‌است که باید به حل آن بپردازیم. از بدمسکنی، از اجاره‌نشینی که دیگر خوش‌نشینی نیست، حاشیه‌نشینی، قیمت بالای مسکن، انتظار بالا برای رسیدن به مسکن و ... همه این‌ها مشکلاتی است که در حوزه مسکن همه داریم لمسش می کنیم اما مسئله اینجاست که برای حل این مشکل ابزارها و جعبه ابزارهای مختلفی وجود دارد. یکی از این جعبه ابزارهایی که ما اصلا سراغش نرفتیم جعبه ابزار مالیات است. مالیات به نظر من فراتر از آن چیزی است که ما انتظار داریم و می‌تواند بسیاری از مشکلات را حل کند. این نیازمند یک تغییر پارادایمیک است، من حس می‌کنم دغدغه کسانی که در سازمان امور مالیاتی و در این فضا تنفس می‌کنند صرفا وصول مالیات می‌شود. چرا؟ چون از وزارتخانه از شما می‌پرسند که امسال چقدر وصول می‌کنید؟ این ماه چه مقدار می‌رسانید؟ طبیعتا این دغدغه می‌شود دغدغه صرفا وصول در صورتی که به نظر بنده آخرین کارکرد مثبتی که می‌توان برای مالیات برشمرد باید وصول و کارکرد بودجه‌ای باشد. نمی‌خواهم بگویم اساسا به این سمت حرکت نکنید، بلکه نظرم این است که یک تغییر پارادایمی باید رخ دهد. مالیات ابزاری است که ما می‌توانیم برای تنظیم اقتصاد از آن کمک بگیریم. آن تغییر الگوی مسکنی که رخ داده اتفاقا به‌واسطه فقدان چنین ابزارهایی بوده‌است.

فرایند طراحی قانون پیچیدگی‌های خاص خودش را دارد

موحدی ادامه داد: یک مثالی بزنم؛ زمانی که ما داشتیم آخرین ویرایش را روی پیش‌نویس طرح مالیات بر عایدی سرمایه می‌زدیم که فکر کنم برای پیش از این دولت بود، آقای دکتر خاندوزی گفتند نماینده‌ای آمده‌اند پیش بنده این نماینده حاج‌آقایی هستند پنج بچه دارند و آپارتمانی ساخته‌اند برای خود و پنج بچه‌شان، بعد دارند اصرار می‌کنند که باید به فکر ما هم

باشید، من خانه‌ای ساخته‌ام برای بچه‌هایم، و خودم هم به دلایلی قصد ندارم خانه را به نام آن‌ها بزنم. اجازه بدهید بچه‌هایم داخل این خانه‌ها زندگی کنند و به تعداد فرزندان واحدهای به نام من معاف از مالیات باشد. حالا شما می‌گویید به اندازه یک واحد معاف باشد یا نباشد، من می‌گویم به اندازه تعداد فرزندان هم پیشنهاد بود. خلاصه یک چنین مسئله‌ای هم هست، یعنی اتفاقی که دارد می‌افتد در عرصه سیاسی این قضیه خیلی پیچیدگی وجود دارد.

حدود ۸۰ درصد تبادلاتی که در عرصه اقتصاد صورت می‌گیرد پیرامون معاملات نامولد است

وی گفت: این تنظیمی بودن فراتر از حل مشکل مسکن برای کشور است حتی بنده با ادله و شواهدی معتقدم که بخش قابل توجهی از تورمی که ما الآن داریم لمسش می‌کنیم به‌واسطه فقدان مالیات بر دلالی با نرخ موثر است. این مالیات می‌توانست موتور خلق نقدینگی را که به‌واسطه خرید همین زمین و مسکن ایجاد می‌شود از کار بیندازد. نکته قابل توجهی بود که اشاره شد؛ مثلا در چند سال گذشته هرسال حدود ۴۵۰۰ معامله در تهران صورت می‌گیرد ولی حجم نقدینگی که دارد جابجا می‌شود برای تهران بسیار بسیار بالاست. من یک تخمینی داشتم از حجم معاملات مسکن سال گذشته در تهران که حدود ۲۰۰ هزار میلیارد تومان بود و برای کل کشور را اگر در نظر بگیریم من آماری ندارم ولی حدس می‌زنم به همین اندازه یا بیشتر از این می‌شود به این عدد اضافه کرد یعنی قریب ۵۰۰ هزار میلیارد تومان حجم نقدینگی است که دارد صرفا در مسکن گردش می‌کند. حالا مثلا طلا و سکه و ارز و خودرو و بازار سهام را هم کنار این بگذارید ببینید چه فاجعه‌ای رخ می‌دهد. حدود ۸۰ درصد تبادلاتی که در عرصه اقتصاد صورت می‌گیرد پیرامون همین معاملات نامولد است.

مالکیت زمین نباید در دست بخش خصوصی باشد

موحدی اشاره کرد: بنده حدود ۱۲،۱۰ سال پیش مقاله‌ای را کار کردم که درمورد مقوله فقه زمین بود. خیلی چیزهای عجیب و غریبی در فقه زمین مطرح است که اگر شما همین الآن

نه در فضای دانشگاه، در فضای حوزه بخواهید آن‌ها را بگویید چه‌بسا تکفیر شوید. مقوله عدم مالکیت خصوصی زمین است. زمین درواقع یکی از انحصاری‌ترین و خواستنی‌ترین اموری است که روی آن بحث‌هایی شکل گرفته‌است. از قرن ۱۹ بحث سر این مالیات خاص روی زمین وجود داشته‌است تا الآن در عرصه نگاه اسلامی بنده معتقدم که زمین اساسا نباید مالکیت خصوصی به این شکل داشته‌باشد. بعد آنجا حالا به استناد روایات مختلف مباحثی طرح شد بحث اینجا بود که اگر شما این زمین را بخواهید استفاده کنید یعنی تولید داشته‌باشید خب صدقه‌اش و زکاتش را باید بدهید یا به عبارت امروزی مالیاتش را باید بدهید، اگر هم که این را کنار گذاشتید اصلا نباید داشته‌باشید. حالا ابزارهای دیگری باید وجود داشته‌باشد که حفظ ارزش بکند ولی مقوله زمین که با حیات بشری در بلندمدت و در سرپناهش دخیل است، اینکه می‌خواهد آنجا کارخانه‌ای بزند، تولید کالایی داشته‌باشد، اینکه بخواهد زمین کشاورزی داشته‌باشد، سودی بخواهد داشته‌باشد با زندگی بشر درگیر است. این اصطلاحا جزو ناموس اقتصاد یک کشور باید تلقی شود و نباید اجازه داده شود با آن کاری که نباید بشود که این اتفاقی است که در حوزه مسکن دارد می‌افتد.

باید از همه ابزارهای مالیاتی حوزه مسکن استفاده کنیم

در ادامه نشست وحید عزیزی کارشناس مالیاتی گفت: مالیات مسکن و بحث مولد و غیرمولد بودن تنظیم درآمدی درواقع به تاریخ برمی‌گردد، فرض بر این بوده‌است که زمین و مسکن استفاده مولد شود و مالیات را براساس متراژ زمین می‌گرفتند. مثلا از زمین کشاورزی براساس متراژ زمین مالیات می‌گرفتند یا بعضی از چیزهایی که ما به آن عمل نکردیم. مثلا روایتی داریم از امیرالمومنین (ع) که پیامبر زکات را از ملک و از خانه و موارد دیگرش عفو کردند به شرطی که با آن تجارت نشود. حالا من نمی‌دانم چرا ما به این‌ها عمل نمی‌کنیم. به‌نظرم ما نباید خودمان را از هیچ ابزاری محروم کنیم. ما هنوز به این پختگی نرسیدیم که تصمیم بگیریم کدام برای ما موثرتر است. لذا باید از همه این‌ها استفاده کنیم و آن‌ها را مقابل هم قرار ندهیم. این پختگی وجود دارد مثلا در مقاله‌های علمی هم می‌بینید در مورد سایر کشورها مثلا می‌گوید اثر فلان مالیات بر فلان شاخص بازار مسکن، ما اصلا این

مالیات را نداشتیم که بدانیم چه اثری دارد. اساسا داده‌هایش را نداریم که اثراتش را بسنجیم و چاره‌ای نداریم که به سمت همه این‌ها برویم. گرچه این‌ها قابلیت بومی‌سازی دارد که البته موضوع بحث نیست. نکته بعد این است که به چه شکلی به سراغ این‌ها برویم یعنی اولویت از کجا می‌آید؟ اولویت به‌نظرم بیشتر از بحث نظری و این‌ها، از بحث اجتماعی می‌آید. الآن مثلا مالیات بر عایدی سرمایه اگر از ۸۷ حساب کنیم بعد از ۱۴ سال تازه رسیده‌است به اینکه ممکن است چیزی تصویب شود یا نه. الآن ما تصمیم‌ساز نیستیم در این جلسه، به این خاطر ناچاریم که اجازه بدهیم همه این‌ها پیش برود و در شکل خودش تا جایی که می‌شود مطلوب تصویب شود و در سالیان آینده ما تازه به این مرحله می‌رسیم که تصمیم بگیریم با این‌ها و نرخ‌هایشان چگونه تنظیم بکنیم مثلا کدامشان را با هم ترکیب کنیم.

راه‌اندازی سامانه مودیان پیش‌نیاز اثربخشی ابزارهای مالیاتی بازار مسکن

در پایان نشست علی ملک زاده رئیس گروه مالیات اندیشکده اقتصاد مقاومتی ضمن تاکید بر اینکه مالیات‌های تنظیمی بخش مسکن برای شرایط فعلی کشور ضروری است، گفت: بخش قابل توجهی از ایراداتی که به طرح مالیات بر خانه‌های خالی وارد است به شیوه اجرا مربوط می‌شود و باید بین متن قانون و شیوه اجرا تفاوت قائل شد. آنچه متن قانون است به تمام جزئیات اشاره نمی‌کند و اگر ایرادی که به قانون خانه‌های خالی وارد می شود، در حوزه اجرای نامناسب و کوتاهی مجریان است، نباید به اصل قانون ایراد گرفت.

وی افزود: سامانه مودیان می‌تواند به اجرای عادلانه ماده ۷۷ (مالیات ساخت‌وساز) با صدور صورتحساب‌های الکترونیکی و شفاف شدن هزینه‌ها و درآمدهای سازنده کمک کند. در بازار املاک و مسکن نیاز به یک بسته مالیاتی داریم و در واقع هر مشکلی باید با ابزار خودش اصلاح شود. مشکل اصلی بخش مسکن، کمبود ساخت مسکن نیست و با همین ابزارهای مالیاتی تا حد خوبی می‌توان مشکل مسکن را حل کرد. درواقع تغییر الگوی رفتار مسکن و سرمایه‌ای شدن آن، به دلیل عدم اخذ مالیات رخ داده‌است.



نشست ارزیابی الگوهای تامین مالی ساخت مسکن از طریق بازار سرمایه

پیش‌نشست هشتم؛ وزارت امور اقتصادی و دارایی

نشست «ارزیابی الگوهای تامین مالی ساخت مسکن از طریق بازار سرمایه»، به‌عنوان هشتمین پیش‌نشست از هشتمین همایش سالانه اقتصاد مقاومتی سه‌شنبه ۵ بهمن ۱۴۰۰ با حضور جمعی از اساتید و صاحبنظران و فعالان این حوزه در وزارت امور اقتصادی و دارایی برگزار شد.

معین محمدی پور رییس اداره مطالعات اقتصادی بورس کالای ایران، حسن بان دبیر کمیته موسسین بورس املاک ایران، مجید کریمی مدیر کل بازارهای مالی وزارت امور اقتصادی و دارایی و میرهادی رهگشای کارشناس اقتصادی و سردبیر پایگاه خبری تحلیلی مسیر اقتصاد اعضای اصلی این نشست بودند.

رویکرد اصلی این نشست بررسی ظرفیت بازار پول و سرمایه برای تامین مالی حوزه مسکن بود و طبق این رویکرد سعی شد که به سوالات زیر پاسخ داده شود:

۱- ظرفیت‌های بازار سرمایه (سهام + اوراق بدهی) برای تامین مالی ساخت مسکن به چه میزان است؟

۲- با چه روش‌ها و مدل‌هایی می‌توان به تامین مالی ساخت مسکن از طریق بازار سرمایه پرداخت؟

۳- ابعاد و آثار تامین مالی ساخت مسکن و روش‌ها و الزامات آن چیست؟

تامین مالی ساخت مسکن از بازار سرمایه برای انبوه‌سازان راحت تر است

در ابتدای نشست معین محمدی پور رییس اداره مطالعات اقتصادی بورس کالای ایران گفت: درخصوص تامین مالی بخش مسکن در بورس کالای ایران شاید به‌طور کلی پنج ابزار را بتوان نام برد که با طرح مالی مرتبط است. دو مورد که مستقیم هستند. یک مورد در گذشته اجرا شده‌است، صندوق‌های زمین و ساختمان که بخشی از آن‌ها با موفقیت بوده‌اند و بخشی خیر. یک مورد نیز قراردادهای سلف استاندارد مسکن است که اخیرا درحال تصویب است. اگر تصویب شود این هم مستقیما در مورد تامین مالی ساخت است. دو یا سه مورد دیگر نیز وجود دارد که به طرح مالی کمک می‌کند؛ هم در بخش ساخت و هم در بخش فروش. صندوق‌های املاک و مستغلات هست که در حال حاضر مقرراتش موجود است و باید پیگیری‌هایی صورت گیرد تا راه‌اندازی شود. ما منتظر هستیم که از طرف علاقه‌مندان نیز اظهار علاقه شود و بعد به سمت اجرایی‌سازی برویم. در بحث عرضه فیزیکی به‌عنوان فروش املاک، آن بخش صندوق‌های املاک و مستغلات درواقع به نقدشوندگی کمک می‌کند. یک بخش دیگر هم داریم که به صورت یک‌جا املاک را برای فروش می‌گذاریم که همکاری‌های اخیرمان با شهرداری نیز قوت گرفته‌است. این بازار اکنون چشم‌انداز مثبتی

دارد. یک بخش دیگر که در آینده می‌تواند عملی شود قراردادهای عادی است که می‌تواند روی مصالح ساختمانی برای مدیریت ریسک ساخت مورد استفاده قرار بگیرد. در واقع افراد به‌جای این که مثلا آهن‌آلات و سیمان را انبار کنند، از قرادادهایی که پوشش ریسک دارند استفاده کنند و از این جهت یک مقدار هزینه‌های ساخت نیز پایین می‌آید.

تامین مالی باید با توسعه‌گری ادغام گردد

در ادامه نشست حسن بان دبیر کمیته موسسین بورس املاک ایران گفت: در بازار سرمایه چطور می‌شود به ساخت مسکن کمک کرد؟ به نظر من باید راهکارها را جامع دید. یعنی فقط بحث بازار سرمایه نیست. در بازار پول هم می‌توان کارهایی انجام داد ولی مجوزهایی داده نشده‌است. در بازار سرمایه هم همینطور است. در کل هم اگر بتوانیم تامین مالی را در کنار بحث توسعه‌گری با هم تلفیق بکنیم، چیزی که تاکنون در ایران نبوده‌است، این می‌تواند خیلی کمک کند. من اطلاع دارم که دوستان در بورس کالای گذشته ارتباط عمیقی را با وزارت راه و شهرسازی داشتند. ولی واقعیت این است که همه آن ابزارها کمک نمی‌کند. شاید بخش کوچکی از مشکل را حل کند. چنان که در چهل سال گذشته نیز مشکلی را حل نکرده‌است. یعنی عرضه مسکن همواره عقب‌تر از تقاضای آن بوده‌است. مشکل فقط تامین مالی نیست. روشی که در سال گذشته خیلی بیشتر مرسوم شد بحث بورس املاک بود که عملا در ایران نیز قرار بود به‌جای این که ما کالای فیزیکی مسکن یا سلف استاندارد مسکن را عرضه کنیم، یا حتی فقط روی اوراق تسه متمرکز شویم، از راهکارهای جدیدتری استفاده کنیم که با فرهنگ ما ایرانی‌ها و فرهنگ سرمایه‌گذاری و سکونت ما بیشتر تطبیق داشته‌باشد. قرار بود با درنظر گرفتن بحث توسعه‌گری که مدنظر وزارت راه و شهرسازی است، بتوانیم بحث تامین مالی را پوشش دهیم. زیرا اگر فقط بحث تامین مالی باشد، تامین مالی‌کننده فقط سود را نگاه می‌کند و بقیه شاخص‌های شهرسازی مدنظرش نیست. درنهایت می‌شود یک مسکن با کیفیت پایین و متوسط که در شان ایرانی نباشد، یا می‌شود یک تامین مالی که سودش را سرمایه‌گذار می‌برد و کسی که می خواهد از سکونت استفاده کند انتفاع

بلندمدت ندارد. شبیه همین ساخت‌وسازهایی که در مملکت خودمان انجام شده و هرکدام بعد از ۲۰ یا ۳۰ سال باید تخریب شوند، که با توجه به تورمی که رخ داده‌است ارزش دارد و سود آور است، و دوباره ساخته شوند. برای همین می‌بینیم که سازه‌هایی که عمر ۵۰ سال یا ۱۰۰ سال داشته‌باشند کمتر دیده می‌شوند. این‌ها نکات مهمی است. از این جهت است که می‌گویم بازار پول و سرمایه با هم درگیرند. اتفاقاتی هم قبل از انقلاب بوده که بعد از انقلاب با ملی شدن بانک مسکن و چند نهاد دیگر که در این زمینه کار می‌کردند، تغییراتی رخ داده‌است. چون همان زمان هم عملا ما اوراق بازار سرمایه درمورد تامین مالی مسکن و شهرسازی نداشتیم و یک سری نهادهای مالی به اسم موسسات اعتباری تامین مالی مسکن عهده‌دار تامین مالی پول بودند و ۱۷ برابر بانک رهنی آن زمان پول جمع کردند. این خیلی مهم است. شهرهایی مثل ملک شهر و اکباتان از طریق این نهادهای مالی راه افتادند.

اوراق سلف استاندارد ریسک پیش‌فروش را کاهش می‌دهد

در ادامه محمدی پور گفت: در پاسخ به این سوال که ظرفیت بازار سرمایه چقدر است باید گفت که ظرفیت بازار سرمایه در کل جدای از ساختار اقتصادی است و بی‌نهایت است. یعنی شما یک اوراق تایید می‌کنید و وقتی جذاب باشد همه سمتتان می‌آیند. همه پول بانک‌ها را می‌توانید در آن اوراق بکشید. اصلا یک عددی هست که این سقف حضور مردم در بازار سرمایه است و پول جابه‌جا می‌شود. می‌تواند پول را به سمت خود بکشد. هر ابزاری نیز می‌تواند ریسک خودش را داشته‌باشد. بعضی‌ها ریسک کمتری دارند و بعضی‌ها بیشتر. بعضی‌ها بازدهی بیشتری دارند و افراد متفاوتی نیز جذب هرکدام از این‌ها می‌شوند. در مورد این که چه ابزار خوبی برای ساخت مسکن می‌تواند مورد استقبال قرار گیرد، حداقل اکنون در بورس کالا ما اوراق سلف استاندارد مسکن را داریم که فکر می‌کنم خوب است توضیحش دهم چون در جریانش هستم. یک مساله‌ای وجود دارد که آیا می‌توان ریسک را کنترل کرد یا هزینه‌های مربوط به مسکن که ما می‌بینیم سال به سال زیاد می‌شوند را می‌شود کنترل کرد یا خیر. این ابزاری که در سلف مسکن تصویب شده و هنوز مصوبه نهایی را نگرفته‌است،

آن اوراقی که در ابتدا توسط فروشنده عرضه می‌شود به قیمت ثابت شده‌ای دارد فروش می‌رود. یعنی آن بخش از متراژ خانه که فروش می‌رود کاملا مشابه با شرایط پیش‌فروش ولی به یک‌باره است. یعنی مثلا اگر ده یا بیست متر یا هزار متر در آن عرضه اولیه اوراق فروش می‌رود دقیقا با همان متراژ و همان مبلغ اولیه فروش خواهد رفت تا فروشنده بتواند هزینه‌های دیگر را پوشش دهد. شما می‌بینید که بالاخره یک فونداسیون هست و در ادامه یک میلگرد بالا می‌رود و بعد نازک‌کاری و ادامه ماجرا. این اتفاقات که در مسکن می‌افتد هرکدام در مرحله‌ای است که ممکن است هزینه‌ها بالا برود. در حالت عادی قراردادهایی که بین افراد بسته می‌شود، معمولا در تعاونی‌ها این اتفاق رخ می‌دهد که مبالغی به حساب تعاونی واریز می‌شود و این عدد و هزینه‌ای که شخص برای خانه پرداخت می‌کند، فرض کنیم همه مقررات را نیز رعایت می‌کند و تخلفی نیز قرار نیست بشود و کلاهبرداری هم نیست؛ در ادامه این هزینه‌ها که زیاد می‌شود آن فرد می‌بیند عدد اولیه‌ای که پیش‌بینی شده جوابگو نیست و کل این ساختمان‌ها که مثلا می‌بینیم نکول می‌شود. فکر کنم اکثر ما در این محله‌هایی که هستیم دیدیم که ساختمان‌های نیمه‌کاره بلاتکلیف مانده‌اند و نه پولی دارند تا ادامه‌اش را جلو ببرند و نه این که حاضرند بیخیال آن شوند. این اوراق که تعریف می‌شود گفتیم به هر کسی که متراژ اولیه را فروختیم در ادامه برای بقیه درواقع مقدار تامین مالی که نیاز داریم مجدد اوراق منتشر می‌کنیم و ما با نرخ جدید اوراق می‌فروشیم. در نتیجه من ممکن است که ۶۰ متر اولیه را با یک نرخ خریده‌باشم و شما ۶۰ متر دوم را با یک نرخ دیگر. یا ۳۰ مترش را با نرخ اولیه‌ای خریده‌باشم و ۳۰ متر بعدی را با نرخ دیگری. درنتیجه برای من آن لحظه که برای آن متراژ پول می‌دهم، پول مساوی متراژی است که قرار است به من تعلق بگیرد. و ادامه پیدا می‌کند تا جایی که پروژه تمام شود و کل پروژه را نیز نمی‌تواند بیاورد در سلف بفروشد زیرا یک مقدار ریسک سازنده را نیز وارد کنیم و انگیزه بدهیم به سازنده که تا آخر پروژه جلو برود.

عرضه مسکن متری موجب افزایش انگیزه سرمایه‌داران خرد خواهد شد

محمدی پور ادامه داد: چه مشکلاتی قرار است این اوراق در ادامه داشته‌باشد. طوری تعریف شده که در انتها بالاخره هر چیزی که عرضه‌کننده فروخته‌باشد ما به او برنخواهیم‌گرداند. یعنی واحدها قرار است تبدیل به اوراق شده و متری شده و دوباره در مثلا سررسید به یک واحد برگردانده شود. یک پیچیدگی وجود دارد در این جا بعد از این اتفاق که تخصیص پیدا می‌کند. من مثلا ۶۰ مترش را دارم و شما ۶۰ متر دارید یا چند نفر نیز ۵ متر دارند. این‌ها سرجمعشان می‌شود یک یا دو یا ده واحد از آن ساختمان‌ها که قرار است به حراج گذاشته‌شود و وجه تسویه می‌شود. بالاخره مسکن است و نقد شوندگی‌اش پایین است. ممکن است آن حراجی حتی قیمتش از قیمت واقعی بازار پایین‌تر بیاید و این‌ها همه قابل پیش‌بینی است. افرادی نیز که ورود می‌کنند قاعدتا این پیش‌بینی‌ها را دارند. احتمالا این برای فردی که مثلا بیست یا ده میلیون تومان پول دارد نیز جذاب می‌شود که بتواند به سرمایه‌گذاری در حوزه املاک ورود کند و فردی هم که می‌خواهد یک واحد به او تخصیص پیدا کند ورود می‌کند و یا در انتها واحد را می‌گیرد و یا وجه را می‌گیرد و واحد به شخص دیگری فروخته می‌شود.

نداشتن جذابیت نسبت به سایر بازارها علت اصلی پایین بودن ظرفیت عرضه مسکن در بازار سرمایه است

در ادامه حسن بان گفت: به‌نظرم اگر بازار سرمایه با ابزارهای فعلی که دارد خیلی خوشبینانه بخواهد کار کند ۱۰ هزار واحد مسکن بیشتر نمی‌تواند بسازد. نکته اصلی هم بحث تکنولوژی است. ما هنوز در ایران تکنولوژی که مثلا بتوانیم یک برج را ۴۰ روزه بسازیم نداریم. هیچ‌کدام از سازنده‌هایمان این تکنولوژی را ندارند. حداقل این است که یک ۵ طبقه را دو سال طول می‌دهیم یا خیلی خوشبینانه یک سال. این تکنولوژی انبوه‌سازی واقعا با اینکه خیلی جاها گفته شده ولی در حد دانشجو و دانشگاه بوده ولی عملیاتی به شکل انبوه‌سازی

که بتواند یک میلیون یا ۷۰۰ هزار واحد در سال پوشش دهد فعلا نداشته‌ایم. به نظرم هیچ ایرادی هم ندارد که با یک کشور خارجی یا یک کشور چینی همکاری کنیم.

وی ادامه داد: حالا چینی‌ها که فقط در ساختمان‌سازی نیستند در قطار سریع‌السیر هم همینطور هستند، یعنی وزارت راه و شهرسازی باید چنین اشتراکی داشته‌باشد و این بحثی که در بودجه نفت سال بعد هم دیده شده‌است، حالا ما برنامه هفتم که نداریم، این می‌تواند مشکل را در کوتاه‌مدت حل کند ولی دلیل اصلی که نمی‌تواند بیش از ده‌هزار واحد مسکونی یا یک میلیون متر مربع را پوشش دهد همان جذابیتی است که آقای دکتر گفتند. یعنی شما الآن می‌بینید که در تورم ۵۰ تا ۶۰ درصدی مسکن، سرمایه‌گذاران بیمه دارند سودهای ۳۸-۴۰ درصد را پیشنهاد می‌دهند و بانک سود ۲۰ درصد می‌دهد یعنی باید بازارهای دیگر را ببینید. یعنی بازار سرمایه جایی نیست که برای مثال می‌گویم مثل بازار پول دولت بگوید فلان بانک یا فلان شهرداری یک اوراق مشارکت منتشر کند بعد دستوری به فلان بانک بگوییم برو و اوراقش را بخر، بازار سرمایه این نیست که نهادهای سرمایه‌گذاری را دستور دهیم که اوراقی که منتشر شده‌است را بخرید. ولی پارسال یک حمایت جمعی بین صاحبان زمین و صاحبان تکنولوژی شکل گرفت و بین هم جمع شدند تا این اتفاق بیفتد و همه کمک کنند تا هزینه‌ها را کاهش دهند و یک حاشیه سودی را برای سرمایه‌گذاران حقیقی و حقوقی مختلف پیش‌بینی کنیم که از این حاشیه سودهای مرسوم بدون ریسک شیرین‌تر و جذاب‌تر باشد. آن شرایط فعلا در اقتصاد کلان ما مهیا نیست برای همین است که وقتی این‌ها را کنار هم بچینیم می‌بینیم که فعلا اگر دولت بخواهد حرکتی را انجام دهد به شرط انتقال تکنولوژی ساخت سریع می‌تواند ما را در کوتاه‌مدت یک ساله و دو ساله به این اهدافی که ۸۰۰ هزار یا یک میلیون واحد در سال هست برساند.

اقتصاد تعاونی ابزار جدید کشورهای پیشرو برای عرضه مسکن است

بان ادامه داد: پس باید به‌دنبال راهکارهای جدید باشیم. بعضی راهکارهای جدید هست

که در اقتصاد مقاومتی از آن غافل بودیم. بحث اقتصاد تعاونی که هفت هشت سال است در دنیا به‌عنوان اقتصاد شراکتی مطرح شده‌است و ما در ایران پتانسیل و زیرساخت‌هایی را داریم که فارغ از بحث بازار سرمایه است. هر چند به اشتباه به نظر من وارد بحث بازار سرمایه شده‌است آن هم فقط در مورد شرکت‌های دانش‌بنیان ولی بحث شرکت‌های تعاونی فارغ از آن شکل تعاونی مسکن یا تعاونی مشارکتی که در میوه‌فروش‌ها و تعاونی‌های کشاورزی می‌بینیم در بحث مسکن به‌عنوان شراکت بین مردم می‌تواند مورد استفاده قرار گیرد. اتفاقی که در دنیا چهار پنج سالی است که مد شده من مثال و مصداق می‌آورم حتما به سایت‌هایشان مراجعه کنید. در اندونزی یک شرکت یا پلتفرمی که تامین مالی جمعی اسلامی برای ساخت مسکن برای خانواده‌های کم‌بهره را انجام می‌دهد تا الآن فکر می‌کنم بالای ۱۳۰ میلیون دلار تامین مالی انجام داده‌است. در آمریکا شرکت دیگری هست که این کار را انجام داده‌است. این‌ها همه در حالی است که ما می‌بینیم که بازار پول و سرمایه آنجا کار می‌کرده ولی از این روش‌های شراکتی که من اسمش را تعاونی مدرن می‌گذارم استفاده شده‌است؛ چیزی که ما از آن غافل بوده‌ایم اینکه از پتانسیل مردمی استفاده کنیم. توضیحم را تکمیل بکنم، آن اتفاقی که در اندونزی افتاد به‌جای این که بیاید ضمانت‌نامه بدهد و هزینه‌های سیستم را بالا ببرد، به جای اینکه در بازار سرمایه و پول اوراق تضمین شده به مردم داده شود از روش‌های تضمین‌شده مثل اسپانسر استفاده کرده‌است. اسپانسر در اندونزی، مالک برج خلیفه دبی بود یعنی از کشور دیگری شخصی را آورده‌اند که گفته اصلا اگر تامین مالی اینجا انجام نشد من اوراق مردم را بازخرید می‌کنم. یا در شرکت آمریکایی داماد ترامپ سهامدار اصلی‌اش بود سرمایه‌گذاران به اسم این آدم‌ها می‌آمدند. حالا ما در ایران بگوییم مثلا آقای انصاری ایران‌مال و اینها بیاید شاید مردم خیلی استقبال نکنند ولی یک نهاد حقوقی سرمایه‌گذاری مثل بنیاد مسکن، بنیاد مستضعفان یا بنیاد برکت که مردم به آن‌ها اتکا می‌کنند می‌تواند چنین نقشی را ایفا کند. زیرا بحث حیثیتی و حاکمیتی است و بحث نهادی و دولتی نیست. اگر اینها بتوانند پشت کار باشند مردم می‌توانند اعتماد کنند همان‌طور که مردم پول می‌گذارند و مدرسه‌ای را به‌صورت خیریه می‌سازند و سودش را

نمی‌خواهند حالا ممکن است سود تعریف شود یا نشود. آن دو شرکت در اندونزی و آمریکا که مثال زدم وقتی چرخه عمرشان را می‌بینیم روزهای اول با یکی دو پروژه شروع کردند ولی الآن بالای صد پروژه در وبسایتشان قرار دارد در حالی که اوراق بهادار، صندوق‌های مختلف، سیستم بانکی، سیستم وام دهی و همه چیز دارند ولی این‌ها هم دارند کار می‌کنند. ما که در ایران بحث اقتصاد تعاونی را هم داریم و متاسفانه اقتصاد تعاونی، معاونتی در وزارت اقتصاد ندارد و از اول انقلاب هم نداشته‌است و این خیلی مهم است. یعنی بحث اقتصادی رفته ذیل وزارت تامین اجتماعی قرار گرفته‌است. اول باید این چالش‌های خودمان را درک بکنیم بعد وزارت اقتصاد این پلتفرم را بسازد. و اینگونه نباشد که وزارت اقتصاد فقط دنبال دانش‌بنیان باشد. بلکه بتواند از آورده‌های مردمی برای ساخت مسکن استفاده بکند. چون تامین مالی یک بحث است و تامین منابع یک بحث دیگر است.

بازگشت اعتماد به بورس لازمه رونق تامین مالی ساخت مسکن از بازار سرمایه

مجید کریمی مدیر کل بازارهای مالی وزارت امور اقتصادی و دارایی در این نشست گفت: براساس مطالعات انجام شده میزان تسهیلاتی که در بخش مسکن داده می‌شود در نظام مالی بانکی ما خیلی نسبت به کشورهای دیگر کم است. درست است که می‌گوییم هدایت اعتبار داریم اما در این قسمت مقاومت وجود دارد به‌دلیل اینکه دیربازگشت است و نظام بانکی به تسهیلات کوتاه‌مدت عادت کرده‌است. بانک‌ها باید نقش خاصی در اقتصاد ایفا کنند و تخصصی‌تر شوند. به طور خاص این امکان وجود دارد که با ایجاد بانک‌های تخصصی تامین مالی، از ظرفیت نظام بانکی برای رونق دادن شرایط تامین مالی در بازار سرمایه استفاده شود.

وی افزود: نکته بعدی ریسک‌هایی است که در بازار سرمایه وجود دارد. موفقیت بازار سرمایه در موفقیت عرضه اولیه‌اش است. اما در شرایط فعلی عرضه اولیه‌ها رونق ندارد. بنابراین

یکی از الزامات رونق تامین مالی ساخت مسکن از طریق بازار سرمایه، بازگشت اعتماد سرمایه‌گذاران به این نهاد است.

باید فرهنگ مدیریت ریسک مردم را ارتقا دهیم

کریمی ادامه داد: فقط من یک نکته را عرض کنم که در بخش بازار سرمایه الآن به‌صورت کلی یک مشکلی داریم که این را باید حل کنیم آن هم مساله کسانی است که وارد بازار می‌شوند. ما متاسفانه در فرهنگ سرمایه‌گذاریمان در کشور این مشکلاتی که در بازار مسکن ایجاد می‌شود فقط به مسئله بازدهی نگاه می‌کنیم یعنی انگار چیزی به‌عنوان ریسک را نمی‌شود حس کرد. هیچ‌وقت به مقوله ریسک توجهی نمی‌کنیم در صورتی که اصلی‌ترین مسئله ریسک است و هر کسی هم توان تحلیل ریسک را برای ورود و مشارکت و فعالیت در بازارهای مختلف ندارد. لذا اینکه ببینیم آیا اصلا درست است که حضور مردم مستقیم باشد، چه‌کسانی می‌توانند در این بازار فعالیت کنند، درست است که ما می‌گوییم مثلا نقدینگی سرگردان، این نقدینگی خرد و سرگردان باید مستقیم وارد بازار شود یا نه، نیاز داریم که نهادسازی کنیم یا نهادهای موجود را گسترش و توسعه دهیم که از آن طریق در واقع ورود و فعالیت در آن بازار را در نظر بگیریم و دو مقوله بازدهی و ریسک صورت بگیرد. بعد هم اینکه آن نکته کاملا درستی است که بازارهای موازی تولید باید مخلوط شوند، اما این را در نظر بگیریم که بنا بر همین دو مقوله باید این امر انجام شود، یعنی اصلی‌ترین عواملی که باید باشد اینکه ما ابزارهای مختلفی داریم که بازدهی مختلف دارند و ریسک مختلف دارند.

رونق تامین مالی ساخت مسکن با حذف سود دستوری از بازار سرمایه

پوریا فتحعلی کارشناس اقتصادی در این نشست ضمن تاکید بر ظرفیت بالای بازار سرمایه در تامین مالی در دیگر کشورها گفت: موضوع بازار ثانویه یا اوراق رهنی در همه جای دنیا در تامین مالی بخش مهمی از خرید مسکن یا ساخت را پوشش می‌دهد. اما در ایران متاسفانه

به دلایلی نتوانستیم این بازار را راه‌اندازی کنیم. مجموعا دو بار این اوراق ارائه شده که ۱۳۰۰ میلیارد تومان به‌صورت صوری عرضه و خریداری شده‌است. مساله این است که اوراق بازار ثانویه یا اوراق رهنی تا وقتی که نرخ در آن این چنین دستوری تعیین می‌شود، مورد استقبال قرار نمی‌گیرد. نرخ وام‌هایی که پشتوانه‌اش اوراق رهنی است نیز مشکل دارد. در وام مسکن موثر این اوراق ۲۱.۵ درصد ارزش دارد در حالی‌که اوراق دیگر ۲۸ درصد ارزش دارد. یکی از مهم‌ترین ابزارهایی که از آن غافلیم، ابزار اوراق رهنی ثانویه است که هم به بازار سرمایه و هم به نظام بانکی ربط دارد و لازم است با مشارکت این دو، رونق بگیرد.

معافیت مالیاتی برای کشوری معنی دارد که مالیات زیادی در بازارهای آن اخذ می‌شود

در ادامه نشست وحید عزیزی کارشناس اقتصاد کلان گفت: درمورد صحبت‌های آقای بان عرض کنم، در رابطه با بحث مالیات، ما مالیاتی نمی‌گیریم که معافیتش بتواند مشوق موثری محسوب شود. کل مالیات در کشور آنقدر زیاد نیست که حالا مثلا بگوییم تخفیفی در آن قائل شویم و موجب بهبود شود. درواقع معافیت مالیاتی برای کشوری معنی دارد که به شدت دارد مالیات می‌گیرد و بگوید آن را کمتر می‌کنم.

تامین مالی از بازار سرمایه باید به «ساخت مسکن» هدایت شود نه «سوداگری»

در ادامه نشست حسین عبداللهی مدیرگروه مسکن اندیشکده اقتصاد مقاومتی گفت: یک موضوعی مطرح شد که سفته‌بازی موجب رونق می‌شود، ما به‌نظرم یک موضوعی را برای خودمان مشخص کنیم اینکه منظورمان از رونق چیست؟ رونق در معاملات، رونق در قیمت، رونق در ساخت‌وساز، به‌نظرم باید بین این‌ها تفکیک قائل شویم. چون چیزی که الآن وجود دارد آمارها به ما نشان می‌دهد که از سال ۵۵ تا ۶۵ حدود ۸۰ درصد از تقاضاهای ما تقاضاهای مصرفی بوده و از سال ۸۵-۹۵ دقیقا این برعکس شده و ۷۷ درصد از تقاضاهای

ما تقاضاهای سرمایه‌ای بوده یا بعضا بین آن‌ها هم سفته‌بازی وجود داشته اما اتفاق خاصی در بازار مسکن رخ نداده‌است و می‌بینیم که مردم هنوز با مشکل تامین مسکن مواجه هستند. شاخص دسترسی مسکن ما روز به روز در حال افزایش است. آن طرح جامعی که وزارت راه و شهرسازی داده‌بود که شاخص دسترسی ما به ۵ سال برسد هم‌اکنون به سیزده سال رسیده‌است. یعنی دورتر شده‌ایم پس می‌شود این طور گفت که سفته‌بازی که از سال ۸۰ شروع شده تا الآن نتوانسته‌است تامین مسکن را برای مردم ما سهل‌تر و راحت‌تر کند. چیزی هم که وجود دارد حالا بحث خانه‌های خالی هم مطرح شد خانه‌های خالی در کشورهای مختلف ایجاد شده یعنی اگر ما یک مطالعه‌ای انجام دهیم می‌بینیم که در کشوری مثل آلمان خانه‌های خالی افزایش پیدا کرده و همین باعث شده که قیمت مسکن‌شان کاهشی باشد. اما برعکس آن در کشور اسپانیا، ایتالیا و حتی ایران رخ داده به دلیل اینکه شکست بازار اتفاق افتاده و درآمد خانوار با قیمت مسکن دیگر همخوانی نداشته‌است. خانه‌های خالی ما اغلب از این نوع هستند و اینکه حالا گفته می‌شود که ما اگر مسکن بسازیم و دوباره خالی بماند، خیلی موافق این قضیه نیستم چون اگر ما بتوانیم که فعلا نتوانستیم، یعنی نه وزارت راه نه وزارت اقتصاد و به طور کلی دولت هنوز ورود نکرده به هدایت‌گری و همان چیزی که آقای بان فرمودند، یک سدی را قرار دهد در مقابل تقاضاهای سرمایه‌ای و این پول‌ها و نقدینگی را هدایت کند به سمت تولید و فعالیت‌های مولد که متاسفانه همین موضوعاتی هم که مطرح شده‌بود یعنی مالیات بر خانه‌های خالی که مطرح شده بود که ما باید اخذ کنیم تا بازار تنظیم شود آن هم در حال حاضر هنوز نداریم و همین باعث شده‌است که تقاضای سرمایه‌ای همچنان دارد در این بازار جولان می‌دهد. باید بین نیاز و تقاضا یک مقدار تفکیک قائل شویم. نیاز وجود دارد و نیاز انباشته ما از سال ۹۳ تا الآن حدودا ۵ میلیون خانواده هست، اما این تبدیل به تقاضای موثر نشده و ما باید به هر حال به این نیاز پاسخ بدهیم و از طریق تامین مالی‌های مختلف باید به این نیاز پاسخ داده شود. متاسفانه الآن ما فقط از طریق بانک داریم تامین مالی انجام می‌دهیم. من به‌نظرم می‌رسد اگر هم برویم به سمت اینکه از بازار سرمایه بخواهیم برای تامین مالی استفاده کنیم همان سوال اول خیلی مهم است

که آیا ظرفیت تامین مالی از طریق بازار سرمایه وجود دارد که این میزان از انباشت نیاز ما را پوشش دهد یا خیر و اینکه به نظر می‌رسد که ما حتما باید تامین مالی از بازار سرمایه را هدایت کنیم به سمت ساخت، یعنی اینطور نباشد که به سمت تقاضا برود و دوباره سفته‌بازی که بوجود می‌آید در اوراق به وجود بیاید و قیمت‌های مسکن را صعودی کند.

سود بالای بخش غیرمولد مانع بزرگ تامین مالی ساخت مسکن از بازار سرمایه

در پایان نشست میرهادی رهگشای گفت: آنچه از صحبت‌ها تا اینجا بر می‌آید این است که برای اینکه ما بتوانیم از ظرفیت بازار سرمایه در تامین مالی ساخت مسکن استفاده کنیم یک سری الزاماتی خارج از فضای بازار سرمایه لازم است که شاید بشود به بحث بالا بودن سود در کشور اشاره کرد. مهم‌ترین بحث این است که وقتی در کشور ما انتظار سود سرمایه خیلی بالاست این تامین مالی در بازار سرمایه را یک مقدار با چالش مواجه می‌کند یعنی بازار سرمایه باید با چنین رقیب‌های سرسختی در تامین مالی رقابت کند. بحث بعدی این است که در حال حاضر یک نگاه منفی بین مردم و سرمایه‌های خرد به‌صورت خاص در بازار سرمایه وجود دارد که این بازار به‌نوعی می‌شود گفت براساس آن قواعد علمی و بازاری عمل نمی‌کند. به این مساله باید ابتدا به‌صورت یک الزام فکر کنیم بعد به فکر این باشیم که از ظرفیت بازار سرمایه در ساخت مسکن استفاده کنیم. این الزامات را که کنار بگذاریم در خود بازار سرمایه دو موضوع قابل بحث است. یکی بحث اجرائیات است مثلا بحث تضامین مطرح شد اینکه ورود سازنده انبوه‌ساز تسهیل شود که بتواند عرضه کند در جایی که امکان ورود است تامین مالی را جمع کند و اقدام به ساخت کند بحث دوم هم که باز اجرایی تر است این است که کیفیت و زمان ساخت به‌نحوی باشد که باز سوددهی را بتواند بالا ببرد یعنی شاید اگر روند ساخت یک پروژه‌ای یک سال طول بکشد تامین مالی‌اش باید یک ماه باشد اگر در عرض یکی دو ماه این پروژه به سرانجام برسد ساده‌تر می‌شود آن را از ظرفیت‌های مردمی تامین مالی کرد. از بحث‌های اجرایی هم بگذریم، مهم‌ترین چالشی که در بازارهای

سرمایه‌ای هست این است که نرخش بتواند رقابت کند یعنی روش‌هایی به‌کار برده شود که نرخ سود بتواند رقابت کند. بخشی از مسئله را گفتم اینکه ما برویم به‌سمت این که سود بازارهای موازی را کاهش بدهیم. یعنی اینطور نباشد که ما به‌عنوان یک پیشفرض در نظر بگیریم که اقتصاد ایران تورم بالای پنجاه درصد دارد، بقیه بخش‌های تولیدی الآن سود تضمین شده دارند، معاف از مالیات هستند و به بهانه آن بگوییم در تامین مالی ساخت مسکن هم این را فراهم کنیم و اجازه بدهیم تا جای ممکن مثلا نقد شوندگی وجود داشته‌باشد، معاف از مالیات بکنیم و سودش را بالای ۵۰ درصد کنیم. حتما بخشی از مسئله این است که خارج از بازار سرمایه را کنترل کنیم و در بخش ساخت نرخ‌ها طوری شود که بتواند با آن رقابت کند. در عین حال یک بحث مهم هم این است که چه میزان می‌خواهیم اصطلاحا سوداگری را به رسمیت بشناسیم. نکته مهم در بحث کنترل سوداگری این است که نباید به افزایش قیمت دامن بزنیم، یعنی اگر ما بخواهیم سوداگری را آزاد بگذاریم در نهایت نباید یک حالت افسارگسیخته‌ای پیدا کند که نرخ سود انتظاری بالا ایجاد کند و هزینه‌ها را بالا ببرد.

فصل چهارم

چکیده مقالات مورد تایید

از حدود ۵۰ مقاله ارسالی برای دبیرخانه همایش، ۳۱ مقاله در مرحله اول مورد تایید قرار گرفت و وارد فرآیند بررسی نهایی شد. از این تعداد، ۲۲ مقاله به تایید نهایی کمیته علمی رسید و حد نصاب لازم را کسب نمود.

بازاندیشی در طرح‌های توسعه شهری، افزایش عرضه زمین برای کاهش قیمت مسکن و جبران کسری بودجه

سید امیرحسینی؛ دانشجوی دکتری معماری، دانشگاه تربیت مدرس _ امیرحسین آل بویه، دانشجوی کارشناسی ارشد مدیریت دولتی (گرایش سیاست‌گذاری و خط‌مشی)، دانشگاه تهران

علی‌رغم ضروری بودن مسکن، قیمت بالا، آن را از دسترس بسیاری از مردم دور کرده‌است. به‌طوری‌که شاخص دسترسی مسکن در سال ۱۳۹۹ به ۴۷ سال رسیده‌است. بخش زیادی از قیمت مسکن ناشی از قیمت زمین است. با نگاهی به آمار ۳۰ ساله قیمت زمین و مسکن پیداست که رشد قیمت زمین حتی از رشد بخش مولد مسکن نیز بالاتر است. این مسئله علاوه بر اثرات نامطلوب در اقتصاد کلان، پایین آوردن تولید مسکن، سوداگری و احتکار زمین، مشکلات اجتماعی بسیاری پدید آورده‌است. یکی از علل بالا بودن قیمت زمین را باید در ناکارآمدی طرح‌های جامع شهری جستجو کرد. طرح‌های جامع شهری با خط‌کشی قانونی – غیرقانونی، و نگاه غیر توسعه‌ای به شهرها باعث عرضه پایین زمین شده‌اند.

از سال ۷۲–۸۴ روند تولید زمین‌شهری رو به افول نهاد و طرح‌های جامع شهری و مرزهای قانونی شهرها به‌شدت محافظت شدند. این روند باعث تولید اسکان‌های غیررسمی در اطراف شهرها شد. تقاضای انباشته یا به‌صورت افزایش قیمت زمین در داخل محدوده و یا به‌صورت اسکان غیررسمی در حاشیه خود را نشان داد. حومه‌های غیر برنامه‌ریزی‌شده‌ای که دو سه دهه بعد در کمیسیون‌های بازاندیشی طرح جامع با مشکلات فراوان به شهرها اضافه می‌شوند. ارزیابی سازمان برنامه بودجه از توفیق طرح‌های جامع شهری نشان می‌دهد تحقق آن‌ها نزدیک به ۱۵ درصد بوده‌است و بیشتر زمینه فساد، احتکار و شهرفروشی شهرداری‌ها شده‌اند. ارزیابی‌ها نشان می‌دهد فرایند طولانی تصویب طرح‌های جامع شهری باعث بلاتکلیف شدن، در برزخ قرارگرفتن و منجمد شدن توسعه کالبدی حتی درون محدوده‌های

قانونی شهر نیز شده‌است.

همراهی افکارعمومی همزمان با رسانه‌ای شدن تخلفات ساختمانی ناشی از شهرفروشی همچون لواسان، دستور دادستان کشور به بررسی کمیسیون ماده ۱۰۰، تصویب طرح آمایش سرزمین و طرح‌های ناحیه شهر ذیل آن و تمایل دولت به سیاست‌های مشابه همچون زمین صفر؛ پنجره سیاستی مناسبی بازکرده‌است. با محوریت شورای عالی شهرسازی و معماری ایران، می‌توان طرح‌های جامع شهری را کنار گذاشته و مسئولیت برنامه‌ریزی شهرها را به طرح‌های تفصیلی داد. توسعه شهرها و محدوده‌های آن‌ها را نیز می‌توان به طرح‌های ناحیه شهر ذیل طرح آمایش سرزمین داد. از آنجایی‌که در این طرح‌ها با نگاه توسعه‌ای به شهرها و روستاهای اطراف آن‌ها نگاه می‌شود می‌توانند موفق‌تر عمل کرده و توسعه شهرها را با اولویت‌های آمایشی مدیریت کنند. زمین‌های دولتی اطراف شهرها قطعه‌بندی و به قیمت روز به فروش برسند تا علاوه بر جبران کسری بودجه دولت قیمت زمین و مسکن را مدیریت کند.

نگرشی نو در نسبت مالیات بر عایدی سرمایه با رشد نقدینگی و تورم (رهیافتی از نظریه درون‌زایی پول)

محمد قائدامینی؛ دانشجوی دکتری اقتصاد، دانشگاه امام صادق(ع) _ علی ملک زاده؛ دانشجوی کارشناسی ارشد اقتصاد، دانشگاه پیام نور تهران _ حسین عبداللهی درآباد؛ کارشناس ارشد مهندسی عمران، دانشگاه زنجان

مسأله تورم در اقتصاد ایران که با مقوله انتظارات تورمی در هم آمیخته شده، باید در چارچوب یک بازی تکرار شونده بررسی و حل گردد. در نظریه بازی‌ها، علت اهمیت بازی‌های تکرار شونده این است که هر بازیکن باید تأثیر سیاست‌ها و حرکات فعلی خود را بر حرکات آینده‌اش در نظر بگیرد. هنگامی که رشد نقدینگی با تورم دارایی‌های سرمایه‌ای و بازدهی فعالیت‌های نامولد در یک سیکل هم‌افزا قرار می‌گیرند، درصورتی که در اثر سیاست‌هایی از جمله مالیات بر عایدی سرمایه، انتظار بازدهی بالا از فعالیت‌های سفته‌بازانه منتفی گردد، این نتیجه در اقدام بعدی بازیگران درج شده و در گام بعد تقاضای نقدینگی برای فعالیت‌های سوداگرانه از بین می‌رود؛ درنتیجه فشار درون‌زا برای رشد نقدینگی کاهش یافته و در مرحله بعد منجر به کاهش تورم می‌گردد. بنابراین مالیات بر عایدی سرمایه می‌تواند به عنوان نقطه شروع موثری در چارچوب یک بازی تکرار شونده برای کنترل مسأله تورم در اقتصاد ایران باشد. به همین منظور آثار اعمال مالیات بر عایدی سرمایه در بخش مسکن به روش توصیفی – تحلیلی مورد مطالعه قرارگرفته‌است. نتایج بیانگر آن است که اعمال این پایه مالیاتی منجر به خروج سوداگران از بخش املاک شده و به‌تدریج با افت انتظارات تورمی، سرعت در گردش پول و در نتیجه نوسانات قیمتی کاهش خواهد یافت. در ادامه با کاهش تقاضاهای سفته‌بازانه پول، فشار درون‌زا برای رشد نقدینگی نیز کاسته می‌شود که درنهایت منجر به کنترل تورم خواهد شد.

واکاوی مالیات بر خانه‌های خالی در ایران؛ مبانی، آثار، قواعد و الزامات اجرایی

حسین عبداللهی درآباد؛ کارشناس ارشد مهندسی عمران، دانشگاه زنجان _ علی ملک‌زاده؛ دانشجوی کارشناسی ارشد اقتصاد، دانشگاه پیام نور تهران _ افشین بیکپور؛ دانشجوی کارشناسی ارشد MBA، دانشگاه مالک اشتر

براساس گزارش مرکز آمار ۲/۶ میلیون خانه خالی در کشور وجود دارد و بدون هیچ استفاده‌ای رها شده‌است. وجود نرخ طبیعی خانه خالی به منظور نقل و انتقال امری ذاتی در بازار مسکن است. موردی که مسئله خانه خالی را پررنگ می‌کند، اختلاف ۷ درصدی آن در ایران با نرخ طبیعی است که رغبت محتکران را به خرید و نگهداری ملک برای کسب سود و انباشت سرمایه نشان می‌دهد. در واقع خانه‌ها می‌تواند ناشی از عوامل مختلف از جمله مشکلات قضایی، خانه تعطیلاتی[۱]، زمان نقل و انتقال و سکونت مالک یا مستأجر جدید و حتی زمان لازم برای فروش و اجاره، خالی باشد؛ اما در این میان خانه‌هایی نیز برای سوء استفاده از شرایط بازار خالی می‌ماند که این مسئله، چالش تقلیل عرضه خانه و سرمایه‌ای شدن این کالای مصرفی و به تبع آن رشد قیمت و متضرر شدن مردم عادی را به دنبال دارد. بررسی تجارب کشورها نشان می‌دهد که دولت‌ها برای برقراری ثبات در بازار و کنترل قیمت‌ها از اهرم مالیات بر خانه‌های خالی استفاده می‌کنند و با سازکار مشخص برای مالکانی که به قصد کسب سودهای غیرمنطقی به بازار مسکن گام گذاشته‌اند، هزینه ایجاد می‌کنند. به همین منظور در این مقاله موضوعاتی از جمله لزوم و منطق اخذ مالیات بر خانه‌های خالی، آثار اخذ مالیات بر خانه‌های خالی به همراه طراحی قانون مبتنی بر تجارب کشورهای جهان به روش توصیفی – تحلیلی مورد مطالعه قرار گرفته‌است. بررسی آثار اخذ مالیات نشان داد

۱. این نوع خانه‌ها معمولاً مدت زمان بیشتری نسبت به خانه‌های خالی در سال اشغال شده و به عنوان خانه‌های «شبه خالی» شناخته می‌شوند.

که این اقدام مالکان را به عرضه واحدها یا پرداخت مالیات هدایت می‌کند که در هر دو حالت برای مردم منفعت کنترل قیمت و کاهش شکاف طبقاتی را خواهد داشت. به طوریکه تجربه نشان داد که به ازای اخذ یک درصد مالیات از ارزش خانه، قیمت مسکن بسته به منطقه بین ۲/۶ تا ۸ درصد کاهش می‌یابد. البته در این راستا باید توجه ویژه‌ای به برطرف کردن چالش‌های قانونی، اجرایی و ضمانت‌های لازم گردد تا این ابزار مفید و مناسب عمل نماید.

ابزارهای تأمین مالی مسکن از طریق بازار سرمایه (با تأکید بر تأمین مالی مسکن از طریق اوراق رهنی)

سید محمدرضا حبیب زاده؛ مدیر تأمین مالی شرکت تأمین سرمایه بانک مسکن _ مهدی نظرآقایی؛ کارشناس تأمین مالی شرکت تأمین سرمایه بانک مسکن

بخش مسکن به‌عنوان موتور محرک اقتصاد به شمار می‌رود و بیش از ۱۲۰ صنعت به طور مستقیم و غیرمستقیم با آن در ارتباط است. یک نظام تأمین مالی مسکن از واسطه‌های مالی رسمی و همچنین بازارهای مالی سازمان‌یافته با ابزارهای مختلف مربوط به تأمین مالی مسکن تشکیل شده‌است. تأمین مالی از مهم‌ترین مسائل بخش مسکن به شمار می‌رود. امروزه نظام تأمین مالی مسکن در جهان منقسم به بازار اولیه و بازار ثانویه با انبوهی از مؤسسات مالی می‌باشد که محصولات متنوع وامی و رهنی در این بازارها متناسب با وضعیت نقدینگی خانوارها ارائه می‌گردد. یکی از مهم‌ترین و پرکاربردترین ابزار تأمین مالی مسکن در کشورهایی با ساختار و نظام مالی پیشرفته، اوراق رهنی است. اوراق رهنی، اوراق بهاداری است که به‌منظور خرید مطالبات رهنی توسط ناشر منتشر می‌شود. در کشور ما نیز این ابزار در طی سالیان اخیر مورد توجه و استفاده قرار گرفته‌است.

در این مقاله با رویکرد کاربردی و با استفاده از مطالعات کتابخانه‌ای و روش توصیفی – تحلیلی پس از معرفی اوراق رهنی و انواع آن، فرآیند ایجاد این اوراق تشریح و ریسک‌های مربوط به آن از منظر ریسک‌های فرآیند ایجاد و سرمایه‌گذاری مورد بررسی قرار می‌گیرد. سپس ساختار بازار اوراق رهنی در کشورهای ایالات متحده و انگلیس به‌عنوان بازارهای توسعه‌یافته این اوراق بررسی و در پایان ساختار انتشار اوراق رهنی در کشورمان ارائه گردیده‌است و در انتها پیشنهادهای سیاستی ارائه گردیده‌است.

سیاست‌گذاری کارآمد زمین شهری، راهکار مشکل مسکن در ایران

علی وزیری نصیرآباد؛ دکترای شهرسازی، مدرس دانشگاه آزاد اسلامی گرگان

زمین در شهرها همواره به‌عنوان مهمترین عنصر در توسعه شهر و به عنوان منبع قدرت، زمینه بحث‌ها و مناقشات بسیاری بوده‌است. در کشور ایران نیز افزایش تقاضا برای زمین و مسکن شهری در چند دهه اخیر موجب افزایش شدید قیمت و گسترش ناموزون شهرها شده‌است. دولت‌ها همواره از طریق اقدامات حقوقی، مالی و اقدام مستقیم و با استفاده از سیاست‌های موثر بر عرضه و تقاضا، سعی در کنترل بازار زمین و مسکن شهری دارند.

تحقیق حاضر از نوع تحقیقات توصیفی – تحلیلی است. هدف اصلی این مقاله تبیین نقش سیاست‌های زمین شهری بر مدیریت مسکن (قیمت، میزان عرضه و...) در کشور است. نتایج تحقیق نشان می‌دهد که با تشریح سیاست‌هایی که از گذشته تاکنون در حوزه زمین و تامین مسکن از سوی دولت‌ها به اجرا درآمده‌است خواستار اصلاح فوری نگاه سیاست‌گذار مسکن به این بخش شدند. این مقاله با دو هدف یکی آسیب‌شناسی سیاست‌های اعمال شده در بازار زمین و مسکن شهری از سوی دولت‌ها در طول بیش از ۵۰ سال گذشته و پاسخ به این سوال که چرا هیچ‌کدام از این سیاست‌ها عملاً منجر به پاسخگویی مطلوب و مناسب در بازار ملک نشد و اساساً نحوه سیاست‌گذاری مطلوب برای بازار مسکن به چه شکلی باید باشد، ارائه شد.

سیاست‌های زمین‌شهری در ایران همیشه وضعیت دوگانه و سیاست‌های متناقضی را تجربه کرده‌است. نگاه اشتباه سیاست‌گذار مسکن به این بخش و حوزه سیاست‌گذاری عرضه و تقاضای واحدهای مسکونی صرفاً از طریق ارائه تسهیلات مالی که در نهایت منجر به تعریف سیاست‌ها و ماموریت‌های نادرست و ناکارآمد و باقی ماندن مشکلات در این بخش می‌شود، خود شاهد اصلی است. بیش از یک دهه از احساس نیاز به تغییر در سیاست‌های بخش زمین می‌گذرد، سوداگری در بخش زمین تاثیر مهمی هم بر اقتصاد ملی و هم بخش مسکن دارد. سیاست‌گذار مسکن در بیش از نیم قرن گذشته سیاست‌های دولتی در این بخش را به

خانه‌سازی تنزل داده‌است، این در حالی است که بازار مسکن باید از منظر شهر و شهرسازی مورد توجه قرار بگیرد و نه اینکه در بستر خانه‌سازی به‌صورت صرف سیاست‌گذاری و مدیریت شود. برای یک دهه آینده سیاست‌های بخش زمین و مسکن باید با یک رویکرد صحیح برنامه‌ریزی شود و لازمه آن، تغییر نگاه دولت به این حوزه و عدم تکرار سیاست‌های نادرست و ناکارآمد گذشته است.

مدیریت استراتژیک سبد پروژه‌های ساختمانی با تمرکز بر شکل‌گیری نهادهای توسعه‌گر مسکن

مصطفی موحدیان؛ دانشجوی کارشناسی ارشد مهندسی معماری (مدیریت پروژه و ساخت) دانشگاه خاتم

مدیریت سبد یا مدیریت پورتفولیوی پروژه، رویکردی برگرفته از دانش مدیریت پروژه است با این مضمون که در این سیستم، مدیریت بر ترکیبی از پروژه‌ها با اهداف و شرایط خاص منظور می‌باشد و سطحی بالاتر از مدیریت پروژه در سازمان‌ها تلقی می‌شود. مدیریت سبد پروژه، ارتباطات قوی بین استراتژی و نوآوری برقرار می‌کند و به عنوان پل بین مدیریت استراتژیک سازمان و مدیریت پروژه در نظر گرفته شده‌است. گزینش پروژه‌های مناسب، تخصیص صحیح منابع محدود سازمان، تحقق تاکیدات بیانیه استراتژیک، هماهنگی و هم‌افزایی در مجموعه سبد پروژه‌های سازمان و تأمین سلامت روابط سازمانی مدیران پروژه از جمله مهمترین مبانی نظری تشکیل‌دهنده این سیستم می‌باشد.

در گذشته که سه کنشگر اصلی توسعه؛ یعنی سرمایه‌گذار، پیمانکار و مشاور، هرکدام مجزا عمل کرده و تنها مدیریت ریسک بخشی از فرآیند توسعه را برعهده داشتند، بیشترین ریسک متوجه سرمایه‌گذار بود، زیرا پیمانکار و مشاور، ذینفع در سود سرمایه‌گذاری نبودند و تنها در قبال دریافت حق‌الزحمه، مدیریت ریسک در حیطه مسئولیت اجرایی خود را داشته‌اند. این مناسبات میان این سه جزء از فعالان بخش ساختمان، در شرایط بازار ناپایدار، موجب رکود صنعت ساختمان می‌شد، زیرا رونق این صنعت، وابسته به سرمایه‌گذاران و تصمیم آن‌ها برای پذیرش ریسک سرمایه‌گذاری بود و در زمانی که گزینه‌های سرمایه‌گذاری متعدد و با ریسک کمتر، وجود داشت، سرمایه‌گذاران، تمایل خود به سرمایه‌گذاری در این بخش را که متغیرهای تصمیم‌گیری در آن بیشتر و فرآیند آن طولانی‌تر بود، از دست می‌دادند.

در این تحقیق ضمن بررسی کلیات مدیریت سبد پروژه، ارتباط میان پورتفولیو، طرح و

پروژه بیان شده و فرآیندهای مدیریت سبد پروژه، ریسک‌ها، الگوها و چارچوب‌های انتخاب سبد پروژه‌های ساختمانی عنوان می‌شوند و مدیریت استراتژیک به عنوان زیربنای مدیریت پورتفولیوی پروژه، بررسی می‌گردد. تحقیق گذری بر تجربیات جهانی هم در زمینه مدیریت سبد پروژه‌های ساختمانی و هم توسعه‌گرهای مسکن دارد و در تطبیق با وضعیت داخل کشور و آسیب‌شناسی طرح‌های توسعه مسکن در گذشته، ضعف‌ها و الزامات قانونی را بررسی و ضمن ارائه راهکارهای مناسب، تشکیل دفتر مدیریت پروژه استراتژیک در وزارت راه و شهرسازی با هدف تدوین استراتژی‌های مناسب در همه ابعاد توسعه مسکن با رویکرد شهرسازی و در قالب استانداردهای تعریف شده، مدیریت استراتژیک پروژه‌ها، پایش، کنترل و گزارش‌گیری از پروژه‌ها به شکل سامانه‌ای و نیز شکل‌گیری نهادهای توسعه‌گر مسکن را جهت اجرای استراتژی‌های تدوین شده، به عنوان یک ضرورت در جهت رفع مشکلات کنونی صنعت ساخت‌وساز کشور بیان می‌کند.

تاثیر نابرابری درآمد بر دسترسی به مسکن شهری و خانه‌های خالی

محمد حسین امجدی؛ دانشجوی دکتری گروه اقتصاد، دانشگاه شهید باهنر کرمان _ علیرضا شکیبایی؛ دانشیار گروه اقتصاد، دانشگاه شهید باهنر کرمان _ سید عبدالمجید جلایی؛ استاد گروه اقتصاد، دانشگاه شهید باهنر کرمان

در بسیاری از مطالعات، نابرابری درآمد یک عامل موثر در بخش مسکن عنوان شده‌است. هدف از این مقاله بررسی تاثیر نابرابری درآمد بر دسترسی به مسکن شهری و خانه‌های خالی در برنامه‌های چهارم و پنجم توسعه می‌باشد. برای این منظور براساس مبانی نظری و مطالعات تجربی، و با استناد به پژوهش‌های اخیر، دو مدل به منظور بررسی تاثیر نابرابری در درآمد بر دسترسی به مسکن و مسکن خالی، تصریح گردید. محدوده مورد مطالعه تمامی مناطق شهری ۳۱ استان کشور و دوره زمانی ۱۳۸۵-۱۳۹۵ می باشد. براساس نتیجه برآورد، نابرابری اثر منفی و معنادار بر شاخص دسترسی به مسکن و نرخ خانه‌های خالی دارد. در حقیقت طی دوره مورد بررسی (دو برنامه توسعه چهارم و پنجم) نابرابری کاهش یافته‌است. عمده کاهش نابرابری به دلیل افزایش قیمت نفت و افزایش درآمدهای دولت بوده‌است که باعث شد دولت طرح هدفمندی یارانه‌ها را در دستور کار خود قرار دهد. اعطای یارانه‌ها باعث کاهش نابرابری طی این سال‌ها شده‌است. اما از طرف دیگر، باعث افزایش تقاضا و افزایش قیمت بسیاری از کالاها من جمله مسکن شد. این موضوع باعث افزایش شاخص دسترسی به مسکن و در نتیجه بدتر شدن دستیابی به مسکن و افزایش نگهداری مسکن توسط عرضه‌کنندگان و سوداگران بخش مسکن به امید افزایش قیمت و در نتیجه کاهش عرضه مسکن گردید که این موضوع نیز موجب افزایش نرخ خانه‌های خالی گردید. لذا وضع سیاست‌ها و اتخاذ برنامه‌های مقطعی دقیق متناسب با مشکلات موجود در هر دوره تحت لوای یک سیاست و برنامه کلان با افق بلندمدت با هدف تأمین مسکن در شأن خانوار ایرانی و رفع محرومیت و ایجاد عدالت اجتماعی در بهره‌مندی از مسکن درخور سکونت با استفاده

از تمام ابزارها، ظرفیت‌ها و توانمندی‌های کشور ضرورت دارد. بهره‌گیری از تجربیات موفق کشورها در زمینه تامین مالی مسکن گروه‌های کم درآمد، افزایش سقف وام و تسهیلات مسکن، افزایش طول مدت بازپرداخت و کاهش مبلغ اقساط به‌منظور توانمندسازی اقشار متوسط برای خانه‌دار شدن، حمایت از ساخت و عرضه واحدهای مسکونی کوچک‌متراژ متناسب با روند تقاضای معاملات مسکن، تأمین زمین برای طرح‌های توسعه مسکن در طرح‌های جامع شهری در مناطق مناسب متناسب با تقاضا، افزایش نقش تسهیلگری دولت، اتخاذ رویکرد توانمندسازی در زمینه تامین مسکن گروه‌های کم درآمد و اجرای قانون مالیات بر خانه‌های خالی، از جمله پیشنهادات جهت افزایش دسترسی به مسکن و کاهش نرخ خانه‌های خالی در کشور است.

ارزیابی سیستم صنعتی‌سازی مسکن و راهبردهای توسعه آن در ایران

حسین عبداللهی درآباد؛ کارشناس ارشد مهندسی عمران، دانشگاه زنجان _ افشین بیکپور؛ دانشجوی کارشناسی ارشد MBA، دانشگاه مالک اشتر

در سال‌های اخیر به واسطه عدم همخوانی درآمد خانواده‌ها با قیمت مسکن، نیاز انباشته برای تأمین این کالای اساسی افزایش یافته؛ اما در مقابل ساخت‌وساز و تولید آن با کاهش محسوسی روبرو شده‌است. این در حالیست که ساخت‌وساز به روش فعلی فرآیندی زمانبر بوده و به کندی می‌تواند نیاز مردم را پاسخ دهد. قیمت تمام شده ساختمان و عمر مفید آن نیز مسائلی هستند که با راهکار استفاده از سیستم‌های صنعتی‌سازی قابل رفع خواهند بود. اما بهره‌گیری از این روش در کشور نیازمند بررسی و امکان‌سنجی دقیقی است. درواقع باید علاوه بر اینکه مزایای این سیستم بررسی گردد، چالش‌های اجرای آن در کشور نیز مورد مطالعه قرار گرفته و برطرف شود. از این رو در مقاله پیش رو با روش توصیفی – تحلیلی به اهمیت، مزایا، الزامات و راهبردهای مناسب برای بهره‌مندی از روش صنعتی‌سازی پرداخته شد. نتایج نشان داد که استفاده از روش صنعتی‌سازی تأثیرات مثبتی از جمله افزایش سرعت ساخت، افزایش کیفیت، افزایش ایمنی در کارگاه و حفظ محیط زیست دارد. با این وجود، این روش کمتر از ۵ درصد ساخت‌وسازها در ایران را به خود اختصاص می‌دهد. چرا که در شرایطی که هزینه ساخت خانه به روش قدیمی تفاوت قیمتی با ساخت صنعتی ندارد و هزینه اولیه روش صنعتی‌سازی بالاتر نیز هست؛ سازندگان ترجیح کمتری برای ساخت‌وساز به روش‌های نوین دارند و همین عوامل نیز موجب شده تا کیفیت ساخت جایگاهی در بازار رقابتی مسکن نداشته‌باشد. بنابراین هدایت سازندگان و متقاضیان مسکن به سمت ساخت و خرید خانه‌هایی که به روش‌های نوین ساخته شده‌اند، نیازمند اتخاذ راهبردهای اساسی از جمله کاهش تأثیر مولفه زمین در قیمت تمام شده مسکن، استفاده از این روش در پروژه‌های انبوه ملی به منظور صرفه در مقیاس شدن، افزایش دانش سازندگان، مهندسان و مردم در

این زمینه و تشویق سازندگانی که به روش صنعتی ساخت‌وساز انجام می‌دهند از طریق تسهیلات با سودهای کمتر و معافیت و تخفیف‌های ساخت است که در مقاله پیش‌رو به آنها پرداخته شد.

فرصت‌ها و راهکارهای تأمین مالی ساخت مسکن از طریق صادرات خدمات فنی و مهندسی

رضا سهرابی؛ کارشناس اندیشکده اقتصاد مقاومتی – محمدمهدی فامیل محمدی؛ کارشناس اندیشکده اقتصاد مقاومتی

میزان تولید مسکن در کشور از جمله مواردی است که بسیار با وضعیت مطلوب فاصله دارد. به دنبال این روند، که بخشی از آن، نتیجه توقف یا کاهش حمایت دولت از ساخت‌وسازها در برهه‌های زمانی مختلف بوده‌است، قیمت مسکن‌های موجود نیز رو به افزایش گذاشته‌است. با این حال، نگاه به آمار، مشخص می‌کند که ظرفیت‌های راکد فراوانی در حوزه خدمات فنی و مهندسی، نه تنها در بعد داخل، که حتی در حوزه صادرات این نوع از خدمات در کشور وجود دارد. در چنین شرایطی دولت با تسهیل ورود صادرکنندگان ایرانی خدمات فنی و مهندسی به کشورهای دارای ظرفیت همکاری مانند عراق، سوریه و سریلانکا، می‌تواند از یک سو پیمانکاران داخلی را از رکود خارج کند و از سوی دیگر به رشد درآمدهای ارزی کشور کمک کند. نکته حائز اهمیت اینجاست که علاوه بر مزیت‌های مذکور، دولت می‌تواند در ازای این نوع از تسهیل‌گری‌ها برای شرکت‌های خصوصی، آن‌ها را به صورت قراردادی متعهد سازد که در مقابل میزان مشخصی از درآمد ارزی، به ساخت تعداد مشخصی مسکن در داخل، با نظارت دولت، مبادرت ورزند. با این راهکار بخش قابل توجهی از نیاز کشور در حوزه مسکن، بدون ایجاد بار مالی جدید برای دولت، پوشش داده خواهد شد.

ابزارهای تأمین مالی مسکن از طریق بازار سرمایه (با تأکید بر: اوراق رهنی، اوراق سلف موازی مسکن، صکوک وکالت، صندوق زمین و ساختمان و صندوق املاک و مستغلات)

مهدی نظرآقایی؛ کارشناس تأمین مالی شرکت تأمین سرمایه بانک مسکن _ بهرنگ اسدی؛ مدیرعامل شرکت تأمین سرمایه بانک مسکن

بخش مسکن به‌عنوان موتور محرک اقتصاد به شمار می‌رود و بیش از ۱۲۰ صنعت به‌طور مستقیم و غیرمستقیم با آن در ارتباط می‌باشد. تقویت مالی این بخش، رونق سایر حوزه‌های مرتبط را به دنبال دارد و هرگونه ایجاد اختلال در آن، موجب ایجاد بحران مالی و به دنبال آن بحران اقتصادی و اجتماعی در جامعه خواهد شد. به همین دلیل تأمین مالی و سیاست‌های بخش مسکن همواره یکی از اصلی‌ترین دغدغه‌های نهادهای سیاست‌گذار و اجرایی کشور بوده‌است. در این مقاله با رویکرد کاربردی و با استفاده از مطالعات کتابخانه‌ای و روش توصیفی – تحلیلی به تبیین و معرفی اوراق رهنی، اوراق سلف موازی مسکن، صکوک وکالت، صندوق زمین و ساختمان و صندوق املاک و مستغلات به‌عنوان جدیدترین ابزارهای تأمین مالی بخش مسکن از طریق بازار سرمایه پرداخته شده‌است. یافته‌های تحقیق نشان می‌دهد که ابزارهای تأمین مالی معرفی‌شده می‌توانند به‌عنوان ابزارهای کاربردی و مفید از طریق ظرفیت‌های موجود در بازار سرمایه به تأمین مالی بخش مسکن و در نهایت به رشد اقتصادی کشور کمک شایانی نمایند. همچنین این ابزارها مطابق با اهداف و انگیزه‌های مشتریان، تناسب با روحیات و سلایق سرمایه‌گذاران، میزان نقدشوندگی اوراق و.... طراحی شده‌اند و همچنین از جهت مهم‌ترین معیارهای اقتصاد کلان شامل اثرگذاری بر روی رشد و توسعه اقتصادی، عدالت توزیعی و قابلیت برای اجرای سیاست‌های پولی و مالی می‌توانند به‌عنوان ابزار مالی مناسب در بازار سرمایه کشور، جهت تأمین مالی بخش مسکن به کار گرفته شوند.

آسیب‌شناسی اجرای اثربخش خط‌مشی عمومی مالیات بر خانه‌های خالی

شهناز اکبری امامی؛ عضو هیئت علمی دانشگاه حضرت معصومه (س) - محمدجواد رضائی؛ عضو هیئت علمی دانشگاه شاهد

بررسی و تحلیلِ خط‌مشی‌ها، برنامه‌ها و اقداماتی که در گذشته انجام شده‌است یا در حال انجام است، نقشی ویژه در اصلاح مسیر و اتخاذ خط‌مشی‌های کارآمدتر دارد. آگاهی از شرایط موجود در کنار تحلیل نقصان‌ها و دستاوردهای ناشی از اقدامات صورت گرفته، چراغ راه آینده است و نشان می‌دهد که چه میزان در دستیابی به اهداف، توفیق حاصل شده و چگونه می‌توان بهبود دستاوردها را نشانه گرفت. از همین روست که «اجرای خط‌مشی» در زمرهٔ ارکان اصلی خط‌مشی‌گذاری در نظر گرفته می‌شود. با توجه به اهمیت دو مقولهٔ مسکن و مالیات‌ستانی و لزوم نگاه همه جانبه و آسیب‌شناسانه به آن‌ها، این مقاله تنظیم و اجرای قانون اخذ مالیات بر خانه‌های خالی را محل تمرکز خود قرار داده‌است. هدف اصلی مقاله ارائه چارچوبی از آسیب‌های اجرای خط‌مشی مذکور برای شناسایی موانع اجرای کارآمد و موفق خط‌مشی مالیات بر خانه‌های خالی است.

بر همین اساس، با استفاده از نمونه‌گیری نظری با ۹ نفر از خبرگان و مجریان مرتبط با خط‌مشی مذکور در خصوص چالش‌های اجرا، مصاحبه‌هایی رو در رو، عمیق و با طرح پرسش‌های باز بین ۶۰ تا ۹۰ دقیقه صورت گرفت. از آنجا که پژوهش حاضر از نظر هدف کاربردی و از نظر روشِ گردآوری داده‌ها در زمرهٔ پژوهش‌های کیفی به‌شمار می‌آید، مصاحبه‌ها با استفاده از استراتژی تحلیل محتوای کیفی تحلیل شد و مجموعه‌ای از مفاهیم اولیه طی فرآیند کدگذاری باز گردآوری گردید و در ادامه، با استفاده از کدگذاری محوری از درون آن‌ها چارچوب آسیب‌شناسی در دو بعد سیاستی و اجرایی، ۷ مؤلفه و ۲۴ شاخص شناسایی شد؛ که تصویر کاملی از چالش‌ها را در فضای اجرای خط‌مشی مالیات بر خانه‌های خالی ترسیم می‌کند. در نهایت نیز براساس دستاوردهای حاصله، توصیه‌هایی به سیاست‌گذاران و مجریان این خط‌مشی ارائه شده‌است.

تحلیل شاخص‌ها و محاسبه بهره‌وری مسکن شهری استان کرمان و مقایسه با کشور

محمد حسین امجدی؛ دانشجوی دکتری اقتصاد دانشگاه شهید باهنر کرمان – دکتر علیرضا شکیبایی؛ دانشیار اقتصاد دانشگاه شهید باهنر کرمان

رشد روزافزون جمعیت شهری استان کرمان، سبب شده تا نیاز به مسکن افزایش یابد. از این رو اتخاذ و اعمال سیاست‌های مناسب و برنامه‌ریزی جهت تأمین مسکن ضروری است. برای چنین برنامه‌ای شاخص‌های مسکن و ارزیابی آن‌ها ابزار مناسبی جهت سنجش نیازهای بخش مسکن در استان است. به کمک این شاخص‌ها می‌توان تصویر درست و قابل فهمی را از شرایط مسکن به دست آورد و پیشرفت‌ها و کم‌وکاستی‌ها را در تحقق اهداف بخش مسکن مشخص نمود. هدف از این پژوهش، بررسی و مقایسه وضعیت مسکن شهری در استان کرمان و کشور است. این پژوهش از نوع تحلیلی است و شاخص‌های کالبدی – اجتماعی و اقتصادی مسکن مورد سنجش قرار گرفته‌است و سپس بهره‌وری بخش مسکن شهری استان و کشور مقایسه شده‌است. یافته‌های تحقیق، نمایانگر بهبود شاخص‌های کالبدی – اجتماعی مسکن شهری استان در طول دهه گذشته بوده، لکن برای رسیدن به شاخص‌های کشوری، هنوز فاصله وجود دارد؛ اما بررسی شاخص‌های اقتصادی بخش مسکن همگی از رکود بخش مسکن در کشور و استان و تنزل این شاخص‌ها حکایت دارد. ارزیابی شاخص‌های بهره‌وری نیز مؤید وضعیت نه‌چندان مساعد بهره‌وری در بخش مسکن شهری است. از این رو ضروری است با توجه به افزایش نیاز به مسکن و زلزله‌خیز بودن استان، سیاست‌ها و برنامه‌های علمی و عملیاتی تهیه و تدوین و سپس در یک برنامه میان‌مدت و بلندمدت، نسبت به ارتقاء شاخص‌های کالبدی – اجتماعی و اقتصادی و افزایش بهره‌وری اقدام گردد.

بررسی تاثیر هدفمند کردن یارانه‌ها بر قیمت تمام شده مسکن (مطالعه موردی: شهر کرج)

میثم پاشایی؛ علوم اقتصادی،باشگاه پژوهشگران و نخبگان جوان

هدف از این مقاله، بررسی تاثیر اجرای هدفمندکردن یارانه‌ها بر قیمت تمام شده مسکن در شهر کرج می‌باشد. در این راستا، از مدل اقتصاد کلانی استفاده می‌شود که دارای پایه‌های اقتصاد خرد است. برآورد مدل با استفاده از داده‌های فصلی طی دوره ۱۳۹۶-۱۳۷۴ و با بکارگیری مدل خود توضیح برداری با وقفه‌های گسترده انجام می‌شود. نتایج حاصل از این مقاله نشان می‌دهد که ضریب متغیر مجازی هدفمند کردن یارانه‌ها درطی دوره Q۱۱۳۷۴-Q۴۱۳۹۶ در کوتاه مدت و بلند مدت برابر است با مقادیر ۰/۰۰۴۶۹۲۱- و ۰/۰۱۶۰۷۷- که بیانگر حداقل تاثیر منفی بر قیمت تمام شده مسکن در شهر کرج می‌باشد، این مقادیر بیانگر آن است که در هر دوره قیمت تمام شده مسکن با اجرای هدفمند کردن یارانه‌ها به اندازه ۰/۰۰۴۶۹۲۱ درصد درکوتاه مدت و به اندازه ۰/۰۱۶۰۷۷ درصد در بلندمدت کاهش می‌یابد و همچنین ضریب تصحیح خطا در هر دوره مقدار ۰/۲۹۱۸۴- است که براساس این مقدار، در هر دوره حدود ۰/۲۹۱۸۴ درصد از عدم تعادل در قیمت تمام شده مسکن، تعدیل می‌شود.

طراحی سازوکار تامین مالی مسکن از طریق اوراق بازار سرمایه برای اقشار کم درآمد

سیدمهدی هاشمی‌فر؛ دانشجوی کارشناسی ارشد مدیریت مالی دانشگاه امام صادق(ع) _ رضا کریمی وردنجانی؛ دانشجوی دکتری مدیریت مالی دانشگاه امام صادق(ع) و پژوهشگر مرکز رشد

طی سال‌های اخیر تأمین مالی حوزه مسکن برای اقشار مختلف جامعه، امری مشکل گردیده‌است. این مشکل نه‌تنها در زمینه خرید و ساخت، بلکه در زمینه اجاره هم کم‌کم به بحران تبدیل خواهد شد. متأسفانه اکثر نیازمندان مسکن، یا هیچ توانی برای خرید و ساخت مسکن ندارند یا از توان پس‌اندازی و درآمدی کمی برای تأمین مالی هزینه‌های بالای مسکن برخوردار هستند. در این میان، مسائلی مانند هزینه بالای خرید و ساخت مسکن، درآمد پایین عامه جامعه، تورم‌های بالا، ناکافی بودن میزان تسهیلات بخش مسکن، تبدیل مسکن به کالای سرمایه‌ای، عدم سودآوری تسهیلات مسکن برای بانک‌ها، عدم وجود ابزارهای مناسب برای تأمین مالی بخش مسکن در بازار سرمایه و ... ازجمله دلایل بروز چنین بحرانی است. از طرفی در حال حاضر تأمین مالی بخش مسکن وابستگی بالایی به بازار پول دارد و استفاده از ظرفیت سایر بازارهای مالی ازجمله بازار سرمایه مغفول مانده‌است. به نظر نویسندگان حل معضل تأمین مالی مسکن با تنوع‌بخشی بازارها و ابزارها امکان‌پذیر است. استفاده از اوراق متنوع بازار سرمایه می‌تواند یک ایده عملیاتی مناسب برای حل این معضل باشد. در این ایده افراد به دو گروه تأمین‌کننده منابع مالی و تأمین‌شوندگان (نیازمندان منابع مالی مسکن) تقسیم می‌شوند. تأمین‌کننده‌های مسکن خود به دو گروه تقسیم‌بندی می‌شوند، گروهی که هدفش از تأمین مسکن سرمایه‌گذاری و کسب سود پایدار است و گروه دیگر که هدف خیرخواهانه داشته و به دنبال رفع احتیاج نیازمندان مسکن است. تأمین‌شوندگان مسکن نیز به دو گروه تقسیم می‌شوند، گروهی که به هیچ عنوان (حتی با دریافت تسهیلات) قادر به تهیه مسکن برای خودش نیست و گروهی که با دریافت برخی

تسهیلات و کمک‌ها امکان تأمین مسکن برای خود را دارد. ایده این است که تأمین‌کنندگان خیّر، می‌توانند از طریق اوراق غیرانتفاعی بازار سرمایه مانند اوراق وقف و اوراق قرض‌الحسنه، اقدام به تأمین مالی برای تهیه و ساخت مسکن برای گروه اول کنند. درواقع این نوع مسکن، نوعی مسکن اجتماعی است که برای افراد واقعاً نیازمند استفاده می‌شود و تجربیات جهانی در این حوزه نیز وجود دارد که به بررسی آن‌ها می‌پردازیم. گروه دوم از تأمین‌کنندگان مسکن، گروهی است که به دنبال انتفاع است، این افراد از طریق اوراق انتفاعی می‌توانند در این حوزه سرمایه‌گذاری کنند و طبق عقود اسلامی مثل مشارکت و اجاره به‌شرط تملیک، سود سرمایه‌گذاران بازپرداخت شود.

الگوی مسکن معیشت‌محور سازگار با سبک زندگی اسلامی– ایرانی در اقلیم گرم و خشک ایران

حمیدرضا مقصودی؛ استادیار مدیریت دانشگاه قم _ ندا خوشنویس؛ دانشجوی کارشناسی ارشد معماری اسلامی دانشگاه قم

تأمین مسکن مناسب در کشورهای مختلف با توجه به شرایط بازار مسکن، میزان نیاز به مسکن و دیدگاه دولت‌های حاکم برای تخصیص فضا و امکانات، متفاوت و یکی از عوامل تعیین‌کننده کیفیت زندگی خانوارها می‌باشد. پس از انقلاب اسلامی تاکنون چندین برنامه توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی در کشور تدوین شده که در آن تأمین مسکن برای اقشار کم درآمد در اولویت است. هدف این مقاله، دستیابی به برآیندی از دو الگوی مسکن براساس «سبک زندگی اسلامی» و «سبک زندگی در اقلیم گرم و خشک» با توجه به بعد اقتصادی به عنوان یکی از مهمترین ابعاد سبک زندگی است. ضرورت پرداختن به این موضوع این است که الگوی رایج توسعه عمودی به عنوان یک الگوی واحد در همه نقاط کشور به عنوان راه‌حلی برای مسکن اقشار کم درآمد مطرح است؛ در حالی که بدون توجه به مولفه‌های اقتصادی، اجتماعی و فرهنگیِ بستر خود طراحی و اجرا شده‌است. این مقاله از نوع کاربردی و روش تحقیق آن توصیفی – تحلیلی است. دستاورد این مقاله، ارائه الگوی مسکن انسانِ مسلمانِ کویرنشین به عنوان راهکاری برای تسهیل معضلات مسکن معاصر است که نیازمند اتخاذ سیاست‌های ویژه‌ای می‌باشد.

طراحی نظام تأمین مالی کارآمد مسکن در شرایط تورمی

مصطفی حبیب‌الله پورزرشکی؛ دانشجوی کارشناسی ارشد معارف اسلامی و اقتصاد دانشگاه امام صادق (ع)

تورم بالا در کشورهای مختلف منجر به تاثیرات منفی بر تقاضای مسکن شده‌است؛ زیرا تورم سبب می‌شود تا با گذشت زمان، ارزش میزان بازپرداخت واقعی ماهیانه وام توسط افراد کاهش یابد. از این رو نهادهای ارائه‌دهنده تسهیلات برای جبران اینکه ارزش پرداختی واقعی کل برابر با حالتی شود که تورم وجود ندارد، میزان قسط‌های اولیه را افزایش می‌دهند. در نتیجه نسبت پرداختی ماهیانه به درآمد خانوار در ماه‌های ابتدایی بالاتر از ماه‌های بعدی با تورم بالاتر است و این نسبت با توجه به سهم بالای هزینه مسکن از بودجه خانوار در کشور ما، فشار بیشتری را به اقشار مختلف خصوصا دهک‌های پایین درآمدی تحمیل می‌کند. پس به دلیل فشار زیاد پرداختی در ماه‌های ابتدایی، خانوارها از خرید مسکن صرف نظر می‌کنند. همچنین تورم با ایجاد نااطمینانی، بر تقاضای مسکن تأثیرگذار است و در این حالت، عرضه مانده‌های واقعی پول توسط بانک‌ها و سایر تسهیلات‌دهندگان کمتر خواهد بود و در سمت مقابل، قدرت تأمین مالی خانوار کاهش می‌یابد. همچنین تورم منجر به افزایش سرعت گردش پول، کاهش سررسید بدهی‌ها و تشدید مشکل عدم تطابق زمانی بدهی و دارایی ارائه دهندگان تسهیلات شده و تمایل به عرضه وام‌های بلندمدت کاهش می‌یابد؛ در نتیجه سازوکار رایج وام‌های رهنی هم از سمت عرضه و هم تقاضا، با مشکلات بسیاری روبه‌رو است.

راه‌حلی که در بسیاری از کشورها پیگیری شده‌است، به دو دسته تقسیم می‌شود:

۱) پرداخت یارانه در قالب کاهش نرخ بهره.

۲) طراحی وام‌های رهنی متناسب با شرایط تورمی.

با توجه به اینکه دولت در کشور ما با مشکل کسری بودجه دست و پنجه نرم می‌کند و تورم بالا است، راه حل اول راهگشا نیست و مشکلات دیگری را سبب می‌شود. اما راه‌حل طراحی وام‌های رهنی متناسب با شرایط تورمی بسیار مناسب‌تر خواهد بود. البته طراحی این ابزار مالی به تنهایی کافی نیست و توجه به بستر نهادی لازم جهت عملکرد کارآمد آن بسیار مهم است. از این رو علاوه بر ارائه انواع ابزارهای مالی، به بررسی شرایط نهادی لازم می‌پردازیم. این شرایط عبارتست از طراحی بازار ثانویه وام رهنی، طراحی قواعد پیش‌فروش، ایفای صحیح نقش دولت شامل نقش تخصیصی، توزیعی، ثبات‌بخشی و تنظیم‌گری، تأسیس بانک‌های توسعه‌ای.

تحلیلی بر نقش مسکن اجتماعی (اجاره به شرط تملیک) در تامین مسکن برای گروه‌های کم درآمد شهری (نمونه موردی: مجتمع صدف شهر رباط کریم)

الهه بینافر؛ کارشناسی ارشد شهرسازی(گرایش برنامه‌ریزی شهری) دانشگاه آزاد علوم تحقیقات – مهدی امیری باغبادرانی؛ دانشجوی کارشناسی ارشد جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری دانشگاه یزد

با رشد جمعیت شهرها نیاز به مساکن جدید احساس شد و در قرن ۲۰ با افزایش این نیاز دولت‌ها مسئولیت تأمین مسکن مردم را به عهده گرفتند و سیاست‌های جدیدی را در امر مسکن ارائه کردند. در بررسی مشکل مسکن در کشورهای در حال توسعه این واقعیت مشخص می شود که یا تدابیر لازم برای تامین مسکن گروه‌های کم درآمد شهری اندیشیده نشده و یا اینکه سیاست‌های اعمال شده متناسب با ساختار اقتصادی و فرهنگی اقشار ضعیف جامعه نبوده‌است؛ در این میان برنامه مسکن اجتماعی یکی از مؤثرترین سیاست‌ها در راستای تأمین مسکن گروه‌های کم درآمد جامعه است که انواع مختلفی دارد. در شهر رباط کریم به‌عنوان یکی از نقاط شهری پیرامون کلانشهر تهران و با توجه به مهاجرت گسترده به آن، به دلیل تقاضای روزافزون مسکن، با مشکل تأمین این نیاز اساسی مواجه است. در راستای تأمین مسکن اقشار آسیب‌پذیر و کم درآمد در این شهر که در حوزه پیراشهری و حریم کلانشهر تهران واقع شده‌است، در برنامه دوم توسعه سیاست ساخت مسکن اجتماعی یعنی اجاره به شرط تملیک در این شهر در پیش گرفته شده‌است که این پژوهش به بررسی نقش آن در تأمین مسکن اقشار کم درآمد می‌پردازد. در این راستا پژوهش حاضر از نوع کاربردی و به شیوه توصیفی–تحلیلی است که شیوه گردآوری داده‌ها در آن اسنادی و پیمایشی با استفاده از پرسشنامه بوده‌است همچنین از نرم افزار Arc GIS و SPSS جهت تحلیل داده‌ها استفاده شده‌است، نتایج حاصل از پژوهش نشان می‌دهد که کمیت عرضه این نوع مسکن با میزان تقاضای ثبت شده برای آن همخوانی نداشته و اختلاف میانگین عرضه و تقاضا در دوره زمانی بررسی شده از نظر آماری نیز معنادار بوده‌است. با وجود منع

قانونی بیش از نیمی از واحدهای اجاره به شرط تملیک در نمونه مورد مطالعه به دلایلی از قبیل تأخیر در واگذاری، فاصله تا مرکز شهر و کیفیت و کمیت ساخت مسکن و غیره از سوی مالکان واگذار شده‌است و به نوعی این موضوع می‌تواند نشانه اولویت‌بندی و گزینش نامناسب متقاضیان نیز باشد.

مقایسه اثرگذاری وقف و مسکن مهر بر قیمت مسکن (نمونه مورد مطالعه شهر ملایر)

فائزه مظفری؛ کارشناسی ارشد شهرسازی گرایش برنامه‌ریزی شهری دانشگاه بین‌المللی امام رضا(ع)

مسکن در ایران می‌تواند در زمره حساس‌ترین بخش‌ها در برنامه‌های توسعه اقتصادی و اجتماعی به شمار آید. بررسی روند برنامه‌ریزی این بخش در گذشته حاکی از وجود تنگناها و مسائل قابل توجهی است. آنچه طی سال‌های اخیر به نام پروژه مسکن مهر در وزارت مسکن و شهرسازی مطرح شده‌است، تجربه‌ای جدید برای تامین مسکن گروه‌های کم درآمد بوده‌است. دو هدف عمده مسکن مهر شامل سرعت‌بخشی به اجرا و نهایتا خانه‌دار شدن مردم و پایین آوردن هزینه‌های ساخت می‌باشد. از طرفی بسیاری از معضلاتی که در زمینه‌های مختلف گریبانگیر مردم جامعه است تنها به وسیله دولت و دستگاه‌های اجرایی قابل حل نبوده و مشارکت و معاضدت خود مردم است که معضلات را از سر راه رشد و توسعه آن جامعه بر خواهد داشت. وقف نهادی است که از طریق آن می‌توان بخش قابل توجهی از مشکلات و تنگناهای جامعه را شناخت و اموال و دارایی‌های افراد نیکوکار را داوطلبانه در جهت رفع آن‌ها به کار بست. شهر ملایر شهری است با ۶۳/۵ درصد اراضی وقفی؛ از طرفی نیز در استان همدان بیشترین مساحت اراضی مسکن مهر را بعد از مرکز استان به خود اختصاص داده‌است. در مقاله حاضر به مقایسه ویژگی‌های وقف و مسکن مهر و تاثیرات آن‌ها بر قیمت مسکن پرداخته شده‌است. نتیجه حاصل آنکه مساکن مهر در این شهر علی‌رغم اینکه بخشی از محیط زیست طبیعی را بر هم زده‌است و هیچ گونه فضای شهری در کنار آن‌ها تعریف نشده‌است اما توانسته بر قیمت مسکن تاثیرگذار باشد. وقف در ملایر سابقه دیرینه دارد و به زمان قاجار باز می‌گردد و سبب عمران و آبادی بسیار زیادی در این شهر شده‌است اما به دلیل قرار گرفتن اراضی اوقافی در بهترین نقطه شهر، نه تنها قیمت مسکن در این نقاط کاهش نیافته بلکه از قیمت بالایی برخوردار است.

ضرورت ارائه الگوهای برون‌رفت از مشکلات نوسازی و بهسازی بافت‌های فرسوده شهری

فائزه مظفری؛ کارشناس ارشد مهندسی شهرسازی

فرسودگی شهری یکی از مشکلات جدی پدیده‌های غیر قابل اجتناب است که مدیریت شهری در تمام کشورهای جهان با آن روبرو است. سیاست‌های حمایتی و کیفیت و مقاومت مصالح ، دوره زمانی تعیین شده برای عمر مفید بناها ، بدیهی است که استانداردهای ساخت‌وساز تشویقی دولت و برنامه‌های مدیریت شهری از عناصر تعیین کننده در ایجاد و گسترش بافت‌های فرسوده و کنترل نوسازی بناها می‌باشد. تشخیص اعتبارات و تعریف دوره‌های زمانی مشخص معین، الزام آور، مدیریت این وضعیت و برون‌رفت از آن نیازمند تدوین برنامه‌های مشخص مدیریت هدفمند و نظام‌مند در این حوزه می‌باشد و فقدان هر یک از این عناصر تحقق این هدف را با مانع مواجه می‌سازد. همچنین پرداختن به مباحث کلی و بنیادین نوسازی و تلقی آن به صورت فرآیندی مستمر و بلندمدت مبتنی بر مدیریت راهبردی نیاز به راهکارهایی است که برای مردم قابل اندازه‌گیری باشد؛ یعنی آن‌ها را مطمئن کند که زودتر به نتایج مورد انتظارشان دست پیدا خواهند کرد. مقاله حاضر از نوع توصیفی و اسنادی است و از منابع علمی کتاب‌ها و مقالات درباره موضوع بهره‌گیری شده‌است و به مطالعه الگوهای برون‌رفت از مشکلات نوسازی و تولید ساختمان و تولید سرمایه مبتنی بر نوسازی و بهسازی بافت‌های فرسوده شهری می‌پردازد. در این مقاله الگوهای تولید طرح، تولید زمین اهمیت و ضرورت این مسئله به دلیل ارتباط، بهسازی بافت‌های فرسوده شهری مورد بررسی قرار گرفته‌است. بر مبنای بررسی‌های صورت گرفته روانی و شاخص ارزیابی رفاه به گونه‌ای است که ارائه تسهیلات به صنعت ساختمان در بافت‌های فرسوده شهری ، تنگاتنگ با امنیت اجتماعی همچنین مقررات سختگیرانه برای صدور پایان کار در راستای تضمین کیفیت ساخت‌وسازها از الزاماتی است که مورد توجه این مقاله است و باید با عزمی همه جانبه و نگاه متعهدانه مورد توجه قرار گیرد.

بررسی علل و پیامدهای شکل‌گیری سکونتگاه‌های غیررسمی در حاشیه شهرها و معرفی ایده تشکیل ستاد منطقه‌ای

مهدی عفتی؛ دانشجوی کارشناسی ارشد معارف اسلامی و اقتصاد توسعه دانشگاه امام صادق(ع) _ سبحان افشاریان؛ دانشجوی کارشناسی ارشد معارف اسلامی و اقتصاد انرژی دانشگاه امام صادق(ع)

موضوع حاشیه‌نشینی و معضلات اقتصادی اجتماعی آن، از جمله موضوعات مهم و قابل توجه در توسعه شهرهاست. متاسفانه عدم مدیریت و هماهنگی درست و یکپارچه در سازمان‌ها و دستگاه‌های فعال نه تنها دردی از این مناطق دوا نکرده بلکه معضلات جدیدتری همانند پرورش تکدیگری، زیر پا گذاشتن عزت نفس و ... به وجود آورده‌است. این بحث ذیل عنوان الگوهای توسعه شهری و روستایی در جغرافیای ایران دسته‌بندی می‌گردد. موضوع حاشیه‌نشینی یکی از ۵ موضوعی است که مقام معظم رهبری مدظله العالی ذیل آسیب‌های اجتماعی در جلسات غیرعلنی به آن اشاره کرده‌اند. آمارها نشان می‌دهند که بیش از ۱۱ میلیون نفر حاشیه‌نشین در شهرهای کشور وجود دارد و این زنگ خطر بزرگی برای جامعه است؛ چراکه مناطق حاشیه‌نشین می‌تواند بستر مناسبی برای انواع آسیب‌های دیگر باشد. بروز آسیب‌ها و نابسامانی‌های فراوان کالبدی، اجتماعی، اقتصادی، زیست‌محیطی و ... در این نواحی، سطح زندگی ساکنان را تا حد شایان توجهی کاهش داده‌است و به نظر می‌رسد بدون ارتقا و بهبود شرایط موجود، اسکان غیر رسمی به معضلی لاینحل در مقابل پیشرفت مناطق تبدیل خواهد شد.

به نظر می‌رسد ضعف هماهنگی دستگاه‌ها و گروه‌های موجود و از طرفی عدم وجود سیاست‌های منظم و مشخص در رفع حاشیه شهرها و جلوگیری از افزایش این سکونتگاه‌های غیر رسمی، عمده‌ترین علل شکل‌گیری این معضل در لایه سیاستگذاری باشد. لذا کاملا مشخص است که موازی‌کاری‌های پی در پی و خدشه‌دار شدن عزت افراد حاشیه‌نشین و از

طرفی گسترش بدون حساب این سکونتگاه‌ها جزو تبعات این مساله می‌باشد. پژوهشگر در این نوشتار قصد دارد پس از ذکر علل شکل‌گیری حاشیه‌نشینی شهری و مشخص کردن آثار مختلف آن، در جهت ارائه راهکار تشکیل ستاد منطقه‌ای با اختیارات فراقوه‌ای ویژگی‌های آن را بیان سازد. حل این مساله در گرو ملزم شدن تمامی‌گروه‌ها و سازمان‌های فعال به تبعیت از این ستاد و صدور مجوزهای قانونی مختلف توسط سه قوه برای فعالیت آن است.

بررسی اثر سرمایه‌گذاری مسکن بر تولید با تاکید بر نااطمینانی‌های آن

پرویز داودی؛ استاد دانشکده اقتصاد و علوم سیاسی دانشگاه شهید بهشتی _ محمدرضا سزاوار؛ دکتری اقتصاد پولی و بین‌الملل دانشگاه شهید بهشتی _ حسین میرزائی؛ کارشناسی ارشد برنامه‌ریزی سیستم‌های اقتصادی دانشگاه شهید بهشتی _ حسام حسن‌پور؛ کارشناسی ارشد اقتصاد نظری دانشگاه شهید بهشتی

مسکن از جمله بخش‌های موثر در تولید ناخالص داخلی کشورهاست که در صورت سرمایه‌گذاری مناسب و پایدار در آن، می‌توان شاهد رشد اقتصادی پایدار و رونق فعالیت‌های اقتصادی بود. از این‌رو مطالعه حاضر با استفاده از داده‌های سری زمانی سالانه در دوره زمانی۱۳۵۷ تا ۱۳۹۹ و با استفاده از الگوی خودرگرسیون با وقفه توزیعی به بررسی تاثیر سرمایه‌گذاری مسکن و نااطمینانی‌های آن بر تولید ناخالص داخلی کشور می‌پردازد. متغیر وابستهٔ پژوهش تولید ناخالص داخلی حقیقی و متغیرهای مستقل شامل سرمایه‌گذاری در بخش مسکن، نااطمینانی سرمایه‌گذاری در بخش مسکن، سرمایه‌گذاری در ماشین‌آلات و تعداد نیروی کار اقتصاد می‌باشند. همچنین میزان نااطمینانی سرمایه‌گذاری در مسکن با استفاده از روش آماری گارچ محاسبه شده‌است. طبق نتایج حاصل از پژوهش، ضرایب متغیرهای مستقل در بلندمدت معنادار است و منطبق با مبانی نظری در حوزهٔ اقتصاد مسکن و تاثیر آن بر تولید ناخالص داخلی می‌باشد. با توجه به تاثیر منفی نااطمینانی سرمایه‌گذاری بخش مسکن بر رونق تولید که به علل مختلف از جمله رشد شتابان نقدینگی و جهش نرخ ارز و وقوع تصمیمات ناگهانی در سطح سیاستگذاری‌های کلان دولت‌ها در حوزهٔ مسکن پیشنهاد می‌شود در جهت مهار آن‌ها اقدام شود.

اوراق خرید دین کالایی، ابزاری برای تامین سرمایه در گردش زنجیره تولید مسکن

سید محمدرضا حبیب زاده؛ مدیر تامین مالی شرکت تامین سرمایه بانک مسکن _ جواد امینی؛ دانشجوی دکتری مدیریت مالی دانشگاه علامه طباطبایی

امروزه لازمه تداوم فعالیت‌های اقتصادی دسترسی به منابع مالی به هنگام و کافی جهت تامین سرمایه در گردش بنگاه‌های اقتصادی است و هرگونه تصمیمی در این بخش اثرات قابل توجهی بر بازده عملیاتی واحدهای تولیدی و تجاری می‌گذارد.

در شرایط کنونی با توجه به لزوم تولید و عرضه انبوه مسکن برای پاسخ به تقاضای انباشته خانوارها و از طرف دیگر فقدان ظرفیت و توان کافی در پاسخگویی به تقاضای روز افزون تسهیلات بانکی، روند دسترسی به منابع مالی برای تولیدکنندگان زنجیره تامین صنعت ساختمان دشوارتر و منجر به ایجاد وضعیت نامطلوب و مدیریت نامناسب سرمایه در گردش شده‌است. از این رو یکی از الزامات بهبود فضای تولید و عرضه مسکن، کارآمدی در تامین سرمایه درگردش شرکت‌های تولیدی مصالح ساختمانی از طریق توسعه روش‌های دستیابی به منابع مالی کوتاه‌مدت از بازار سرمایه است.

این پژوهش با استفاده از مطالعات کتابخانه‌ای و با روش توصیفی–تحلیلی به دنبال این فرضیه است که طبق معیارهای مالی و اقتصادی، اوراق خرید دین کالایی می‌تواند به عنوان ابزار مناسب در جهت تامین سرمایه در گردش زنجیره تامین صنعت ساختمان بکار گرفته شود. اوراق خرید دین کالا نوعی از اوراق بهادار با نام برمبنای بیع دین است که به منظور خرید مطالبات ناشی از قراردادهای نسیه، در بورس کالای ایران منتشر می‌شود. در این روش تأمین مالی، تولیدکننده زنجیره تامین ساختمان می‌تواند محصولات خود را به‌صورت نسیه در بستر معاملاتی شفاف بورس کالای ایران به فروش برساند و سپس برای نقد کردن این مطالبات مدت‌دار با سررسید کمتر از یکسال، اقدام به انتشار اوراق مذکور نماید. با توجه به

تحقیقات صورت گرفته در حوزه اوراق بهادار، صکوک دین کالایی مبتنی بر حساب‌های دریافتنی به‌عنوان الگویی نوین جهت کارآمدی سرمایه در گردش شرکت‌های زنجیره تامین ساختمان در بازار مالی ایران پیشنهاد می‌شود.

گزارش تصویری اول


8th Annual Conference On Moqavemati Economy
هشتمین همایش سالانه اقتصاد مقاومتی
مسکن؛ پیشران تولید
موضوع نشست:
رویکرد قانون اساسی در تامین مسکن خانوار
برگزارکنندگان:
مجلس شورای اسلامی
اولین پیش نشست از
هشتمین همایش سالانه اقتصاد مقاومتی
هادی عباسی
مشاور اسبق
وزیر راه و شهرسازی
فرهاد بیضایی
کارشناس حوزه مسکن
اقبال شاکری
عضو کمیسیون عمران
مجلس شورای اسلامی
میرهادی رهگشای
کارشناس اندیشکده
اقتصاد مقاومتی
رضا خیرالدین
عضو هیئت علمی
دانشگاه علم و صنعت ایران
حمیدرضا آرامی
استاد دانشگاه و عضو شورای
شهرسازی حوزه علمیه قم
پویا باقرزاده
پژوهشگر اقتصادی
سه شنبه
۲ آذرماه ۱۴۰۰
مجلس شورای اسلامی
ساختمان شیخ فضل‌الله
ساعت
۱۴ الی ۱۷
www.conf8.mett.ir
@Moqconf


8th Annual Conference On Moqavemati Economy
هشتمین همایش سالانه اقتصاد مقاومتی
مسکن؛ پیشران تولید
موضوع نشست:
عرضه اراضی عمومی و خصوصی؛ موانع و راهکارها
برگزارکنندگان:
سازمان ملی زمین و مسکن
دومین پیش‌نشست از هشتمین همایش سالانه اقتصاد مقاومتی
اصغر رفیعی
مدیرکل حفظ اراضی کشاورزی
غلامرضا کاظمیان
مدیرکل دفتر طرح ریزی شهری وزارت راه و شهرسازی
محمد صالح شکوهی بیدهندی
عضو هیئت علمی شهرسازی دانشگاه علم و صنعت
عباس جهانبخش
عضو هیئت علمی دانشگاه هنر اصفهان
فرهاد بیضایی
کارشناس حوزه مسکن و شهرسازی
غلامرضا مجیدی
مدیر کل دفتر امور زمین بنیاد مسکن انقلاب اسلامی
محمدرحیم رستمانی
مدیرکل دفتر بهره‌برداری منابع طبیعی
دوشنبه
۱۵ آذر ۱۴۰۰
سازمان ملی زمین و مسکن
ساعت
۹ الی ۱۱
www.conf8.mett.ir
نشست بطور زنده از لایو اینستاگرام مسیر اقتصاد (@masireqtesad) پخش می‌شود.
@Moqconf


8th Annual Conference On Moqavemati Economy
هشتمین همایش سالانه اقتصاد مقاومتی
مسکن؛ پیشران تولید
موضوع نشست:
سازوکار بهینه مشارکت نظام بانکی در طرح‌های ملی ساخت مسکن
برگزارکنندگان:
پژوهشکده پولی و بانکی
بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران
سومین پیش نشست از
هشتمین همایش سالانه اقتصاد مقاومتی
محمدعلی دهقان دهنوی
معاون وزیر
سابق اقتصاد
مهرزاد ذاکری
مدیر کل امور مجلس
بانک مرکزی
حسین درودیان
پژوهشگر اقتصاد و
مدرس دانشگاه
هادی عباسی
پژوهشگر اقتصاد ومشاور
وزیر اسبق راه و شهرسازی
محسن یزدان‌پناه
کارشناس حوزه
پولی و بانکی
سه شنبه
۲۳ آذر ۱۴۰۰
پژوهشکده
پولی بانکی بانک مرکزی
جمهوری اسلامی ایران
ساعت
۱۴ الی ۱۷
www.conf8.mett.ir
LIVE @Masireqtesad
@Moqconf


8th Annual Conference On Moqavemati Economy
هشتمین همایش سالانه اقتصاد مقاومتی
مسکن؛ پیشران تولید
موضوع نشست:
بازآفرینی بافت‌های فرسوده؛ موانع و راهکارها
برگزارکنندگان:
وزارت راه و شهرسازی
شرکت بازآفرینی شهری ایران
چهارمین پیش نشست از
هشتمین همایش سالانه اقتصاد مقاومتی
محمدصالح شکوهی
عضو هیئت علمی
دانشگاه علم و صنعت
محمد آئینی
مدیر عامل
شرکت بازآفرینی شهری
کاوه حاجی علی اکبری
مدیرعامل
سازمان نوسازی شهر تهران
حسین عبداللهی
کارشناس مسکن
اندیشکده اقتصاد مقاومتی
اردشیر گراوند
مدیر عامل
شرکت نقش کلیک
علی اصغر بدری
مدیر موسسه مطالعات
اندیشه شهر و اقتصاد
دو شنبه
۲۹ آذر ۱۴۰۰
شرکت
باز آفرینی شهری ایران
ساعت
۱۴ الی ۱۷
www.conf8.mett.ir
LIVE @Masireqtesad
@Moqconf


8th Annual Conference On Moqavemati Economy
هشتمین همایش سالانه اقتصاد مقاومتی
مسکن؛ پیشران تولید
موضوع نشست:
پیش فروش مسکن؛ الزامات و سازوکارها
برگزارکنندگان:
جمهوری اسلامی ایران
وزارت راه و شهرسازی
پنجمین پیش نشست از
هشتمین همایش سالانه اقتصاد مقاومتی
محمد نوری
نماینده
وزارت اقتصاد
حسین معصوم
مشاور وزیر اسبق
راه و شهرسازی
پروانه اصلانی
مدیرکل دفتر اقتصاد مسکن
وزارت راه و شهرسازی
رضا تفقدی
معاون امور املاک سازمان
ثبت اسناد و املاک کشور
ایرج رهبر
نائب رئیس انجمن
انبوه سازان استان تهران
افشین بیک پور
کارشناس مسکن
اندیشکده اقتصاد مقاومتی
محمد حسن مرادی
معاون طرح و برنامه
بانک مسکن
سه شنبه
۱۴ دی ۱۴۰۰
وزارت
راه و شهرسازی
ساعت
۱۴ الی ۱۷
www.conf8.mett.ir
LIVE @Masireqtesad
@Masireqtesad.ir
@Moqconf


8th Annual Conference On Moqavemati Economy
هشتمین همایش سالانه اقتصاد مقاومتی
مسکن؛ پیشران تولید
موضوع نشست:
الزامات بهینه سازی مصرف انرژی ساختمان در طرح های ملی مسکن
برگزارکنندگان:
ریاست جمهوری
مرکز همکاری های تحول و پیشرفت
علی وطنی
مشاور معاون علمی و فناوری ریاست جمهوری
بهروز محمدکاری
رئیس بخش انرژی و نور مرکز تحقیقات راه مسکن و شهرسازی
احمد طاهری اصل
رئیس کمیسیون انرژی و محیط زیست سازمان نظام مهندسی کشور
فریبرز محمدی
رئیس کمیته آمایش مسکن و شهرسازی دبیر خانه مجمع تشخیص مصلحت نظام
ششمین پیش نشست از هشتمین همایش سالانه اقتصاد مقاومتی
علی محمد میرشمس
دبیر انجمن شرکت های خدمات انرژی
حسن کریمی
مشاور معاونت مسکن و ساختمان وزارت راه و شهرسازی
احمد مرتضایی
عضو آزمایشگاه سیاستگذاری انرژی مرکز تحقیقات علمی کشور
چهار شنبه
۲۲ دی ۱۴۰۰
مرکز همکاری های تحول و پیشرفت ریاست جمهوری
ساعت
۰۹ الی ۱۲
www.conf8.mett.ir
LIVE @Masireqtesad
@Masireqtesad.ir
@Moqconf


8th Annual Conference On Moqavemati Economy
هشتمین همایش سالانه اقتصاد مقاومتی
مسکن؛ پیشران تولید
موضوع نشست:
پایه‌های مالیاتی در بخش مسکن، آثار و اولویت‌ها
برگزارکنندگان:
سازمان امور مالیاتی کشور
هفتمین پیش نشست از
هشتمین همایش سالانه اقتصاد مقاومتی
مهدی موحدی بک نظر
مشاور رئیس کل
سازمان امور مالیاتی
جهانگیر رحیمی
سرپرست دفتر طراحی فرآیندهای
مالیاتی سازمان امور مالیاتی
حسین زمانی
معاون حسابرسی سازمان امور
مالیاتی
محمدرضا یزدی زاده
اقتصاددان و عضو سابق شورای
راهبردی نظام مالیاتی کشور
وحید عزیزی
کارشناس
اقتصاد کلان
فرید قدیری
کارشناس
اقتصاد مسکن
محسن حسنی
رئیس گروه مطالعات و
تحقیقات سازمان امور مالیاتی
علی ملک زاده
مدیر گروه مالیات
اندیشکده اقتصاد مقاومتی
سه شنبه
۲۸ دی ۱۴۰۰
سازمان
امور مالیاتی کشور
ساعت
۱۴ الی ۱۷
www.conf8.mett.ir
LIVE @Masireqtesad
@Masireqtesad.ir
@Moqconf


8th Annual Conference On Moqavemati Economy
هشتمین همایش سالانه اقتصاد مقاومتی
مسکن؛ پیشران تولید
موضوع نشست:
ارزیابی الگوهای تامین مالی ساخت مسکن
از طریق بازار سرمایه
برگزارکنندگان:
جمهوری اسلامی ایران
وزارت امور اقتصادی و دارایی
هشتمین همایش سالانه اقتصاد مقاومتی
وحیدعزیزی
کارشناس
اقتصاد کلان
معین محمدی پور
رئیس اداره
مطالعات اقتصادی بورس کالا
حسن بان
دبیرکمیته
موسسین بورس املاک
مجید کریمی
مدیرکل بازارهای مالی
وزارت امور اقتصادی و دارایی
حسین عبداللهی
کارشناس
اندیشکده اقتصاد مقاومتی
شادی اصفیا
معاون مدیرکل بازارهای مالی
وزارت امور اقتصادی و دارایی
پوریا فتحعلی
کارشناس
اقتصادی
میرهادی رهگشای
کارشناس
مسائل اقتصادی
سه شنبه
۵ بهمن ۱۴۰۰
وزارت
امور اقتصادی و دارایی
ساعت
۱۵ الی ۱۷:۳۰
www.conf8.mett.ir
LIVE @Masireqtesad
@Moqconf





































فصل پنجم

گزارش روز برگزاری همایش



سخنرانی محمدصالح شکوهی

عضو هیئت علمی دانشگاه علم و صنعت ایران و دبیر علمی همایش

محمدصالح شکوهی بیدهندی عضو هیئت علمی دانشگاه علم و صنعت ایران و دبیر علمی هشتمین همایش سالانه اقتصاد مقاومتی، در سخنرانی افتتاحیه همایش با تاکید بر اینکه اندیشکده اقتصاد مقاومتی هرساله همایشی را با موضوع اقتصاد مقاومتی به جهت مقاوم‌کردن اقتصاد برگزار می‌کند گفت: همانطور که مستحضر هستید این همایش، هشتمین همایش سالانه اقتصاد مقاومتی با موضوع مسکن، پیشران تولید است.

پنجاه مقاله در همایش مسکن؛ پیشران تولید داوری شده‌است

وی افزود: مسکن، هم از جهت این که برای ساخت‌وساز سرمایه قابل توجهی را درگیر می‌کند می‌تواند برای اقتصاد مقاومتی مناسب باشد، و مهم‌تر از آن، این که واحدهای مسکونی که در سال‌ها و دهه‌های اخیر به فضاهای مصرف تبدیل شده‌اند، ظرفیت این را دارند که به فضاهای مولد تبدیل شوند.

شکوهی ادامه داد: میدانیم که دولت ساخت مسکن را در دستور کار قرار داده‌است و به همین دلیل اندیشکده اقتصاد مقاومتی به این نتیجه رسید که برگزاری این همایش در حوزه مسکن و شهرسازی می‌تواند گامی رو به جلو در پیشبرد و حل مساله مسکن در کشور باشد و زمینه‌ای را برای سیاستمداران و متخصصان و دانشجویان صاحب‌نظر در این عرصه ایجاد کند تا در تعاملی چندسویه موجبات حل مساله مسکن را فراهم نمایند. اکنون که در خدمت شما هستیم، چند ماه تلاش و زحمت برای برگزاری این همایش صورت گرفته‌است. ابتدا فراخوان مقالات تخصصی انجام شده و حدود ۵۰ مقاله ارسال و طی چندین مرحله داوری

شده و مقالات منتخب از بین آن‌ها انتخاب شده‌است تا امروز بتوانیم ارائه برخی از آن‌ها را شاهد باشیم.

هشت پیش‌نشست تخصصی در مراکز مهم تصمیم‌گیری کشور برگزار شده‌است

عضو هیئت علمی دانشگاه علم و صنعت ادامه داد: محور اصلی همایش، اقتصاد است. ولی ابعاد مختلفی مثل شهرسازی، مسئله زمین، مسکن و ... که در این همایش به آن‌ها اشاره می‌شود نیز در پیش نشست‌ها مورد نظر بوده‌است. از طرف دیگر ۸ پیش‌نشست تخصصی در محورها و زیرمحورهای همایش برگزار شده‌است تا بتوانیم در موضوعات مختلف، زمینه گفت‌وگو و همفکری را ایجاد نماییم.

وی افزود: پیش‌نشست اول که در ساختمان شیخ‌فضل‌الله مجلس شورای اسلامی برگزار شد، با موضوع «رویکرد قانون اساسی در تأمین مسکن خانواده» بود. دومین نشست با عنوان «عرضه اراضی عمومی و خصوصی؛ موانع و راهکارها» در سازمان ملی زمین و مسکن برگزار شد. نشست سوم با موضوع «سازوکار بهینه مشارکت نظام بانکی در طرح‌های ملی ساخت مسکن»، در پژوهشکده پولی و بانکی برگزار شد. همانطور که ملاحظه می‌فرمایید سعی شد که هر کدام از نشست‌ها در مراکز مهم تصمیم‌گیری و تصمیم‌سازی مربوطه برگزار شود تا بتوانیم متخصصان و مدیران را در یک محلی که اثرگذار است دور هم جمع کنیم و به سیاست‌هایی که برای آینده کشور موثر هستند برسیم.

عضو هیئت علمی دانشگاه علم و صنعت تصریح کرد: نشست چهارم بحث «بازآفرینی بافت‌های فرسوده؛ موانع و راهکارها» بود که در شرکت بازآفرینی شهری ایران برگزار شد. نشست پنجم با عنوان «پیش‌فروش مسکن؛ الزامات و سازوکارها» در وزارت راه و شهرسازی برگزار شد. نشست ششم با محوریت «الزامات بهینه‌سازی مصرف انرژی ساختمان در طرح‌های ملی مسکن» در مرکز همکاری‌های تحول و پیشرفت ریاست جمهوری برگزار

شد. هفتمین نشست به پایه‌های مالیاتی در بخش مسکن، آثار و اولویت‌ها اشاره داشت که در سازمان امور مالیاتی کشور برگزار شد.

وی با اشاره به اینکه موضوع مسکن اصولاً موضوعی فرابخشی است ادامه داد: مساله مسکن بخش‌ها و سازمان‌های متفاوت و وزارتخانه‌های مختلفی را درگیر می‌کند. آخرین پیش‌نشستی که برگزار شد «ارزیابی الگوهای تأمین مالی ساخت مسکن ازطریق بازار سرمایه» بود که در وزارت امور اقتصادی و دارایی برگزار شد. بنابراین مشاهده می‌شود که فقط به این جلسه اکتفا نشده و در طول سال جلسات متعدد برگزار شده‌است تا هم بتوانیم نظرات مختلف را داشته‌باشیم و هم این که در جلسه آخر برای مجموعه مباحثی که به آن‌ها پرداخته شد یک جمع‌بندی صورت گیرد و برای اندیشکده اقتصاد مقاومتی، این جلسات در حد یک کار پژوهشی در کتابخانه باقی نماند و در سیاستگذاری‌ها یافته‌هایی که در جلسات به آنها می‌رسیم پیگیری شود و از طریق مجلس و دولت بتوانیم گام بهتری در زمینه مسکن برداریم.

محورهای اصلی هشتمین همایش سالانه اقتصاد مقاومتی

وی تصریح کرد: همایش امروز براساس فراخوانی که انجام شد شامل ۴ محور اصلی است.

۱. مدیریت بازار

۲. ساخت و تولید

۳. تأمین مالی

۴. توسعه و حکمرانی

تمام این محورها با نگاه اقتصادی در نظر گرفته شده‌است ولی وجوه مختلف بحث مثل شهرسازی، معماری و... در ذیل برخی مقالات اشاره شده‌است که در ادامه خواهیم دید.

وی ادامه داد: اعضای کمیته علمی همایش به جز بنده، جناب آقای دکتر شاکری،

آقای مهندس عباسی، آقای دکتر موحدی و آقای دکتر درودیان هستند که در داوری و سیاست‌گذاری همایش موثر بوده‌اند. وزارت راه و شهرسازی هم مشارکت جدی داشتند و به برگزاری همایش کمک کردند و علاوه بر این وزارتخانه، از دانشگاه علم و صنعت ایران و اعضای هیئت علمی معماری و شهرسازی این دانشگاه و همین طور پایگاه استنادی علوم جهان اسلام (ISC) که به برگزاری این همایش کمک کردند نیز کمال تشکر و قدردانی را داریم.



سخنرانی محمود محمودزاده

معاون مسکن و ساختمان وزارت راه و شهرسازی

محمود محمودزاده معاون مسکن و ساختمان وزارت راه و شهرسازی در سخنرانی افتتاحیه هشتمین همایش سالانه اقتصاد مقاومتی ضمن تشکر از اندیشکده اقتصاد مقاومتی به دلیل برجسته و شاخص کردن مسائل مسکن در حوزه اقتصاد کشور که گامی برداشتند و همراهی ویژه‌ای برای طرح‌های حمایتی که در کشور در حال انجام است داشته‌اند عنوان کرد:

حوزه مسکن را از ابعاد مختلفی باید نگاه کرد و نظر شخصی بنده این است که مهم‌ترین بحث مسکن ابعاد اجتماعی آن است و بعد از آن وارد ابعاد دیگر می‌شود. سطح و جایگاه مسکن به‌عنوان خاستگاه تشکیل و تداوم خانواده فراتر از آن است که به عنوان یک کالای اقتصادی در نظر گرفته شود. این، نکته مهمی است و یکی از موضوعاتی که امروز در کشور با آن مواجه هستیم و بارها مورد تأکید مقام معظم رهبری بوده تحت عنوان بحث جمعیت مطرح شده‌است. نکته‌ای که باید مورد توجه قرار گیرد بحث فرهنگی و تاریخی در هر قوم و ملتی است. شاید موضوع مسکن در خیلی از کشورها و فرهنگ‌ها موضوع خیلی مهمی نباشد ولی در فرهنگ ما یک موضوع اساسی است و بیانگر آرامش و پایداری خانواده است. لذا مسکن باید از ابعاد مختلفی سنجیده شود و صرفاً نگاه به‌عنوان یک قیاس اقتصادی، کمی ظلم در حق مسکن است.

در کنار ساخت مسکن باید به کیفیت زندگی هم توجه شود

محمودزاده ادامه داد: علاوه بر حوزه مسکن باید به حوزه ساختمان هم توجه شود. یکی از موضوعاتی که کمتر به آن پرداخته شده‌است، موضوع کیفیت زندگی است که طبیعتاً با

ساختمان‌های غیر مسکونی شکل می‌گیرد. باید در طرح‌های حمایتی و برنامه‌ریزی‌هایی که دولت انجام می‌دهد، در طرح‌های قدیمی و جدید به کیفیت زندگی و اوقات فراغت و خدماتی که مردم در کنار سکونت به آن نیاز دارند، توجه ویژه‌ای شود که این مجموعه ساختمان را تقویت و تبدیل به یک مجموعه مناسب برای زندگی کند.

بخش مسکن متولی واحدی ندارد

وی افزود: قصد دارم نکته‌ای را با توجه به موضوع هشتمین همایش سالانه اقتصاد مقاومتی که مسکن؛ پیشران تولید است بیان کنم. مهم‌ترین پیشران اقتصاد مقاومتی حوزه مسکن است که تمام این چرخه در داخل کشور انجام می‌شود و هیچ نیازی به تأمین خدمات و مصالح و هیچ بخشی از حوزه ساختمان از خارج از کشور نداریم. البته این مسئله را درمورد ساختمان‌های معمول اشاره می‌کنیم و ممکن است در برخی ساختمان‌های خاص مواردی وجود داشته‌باشد که نیاز به تأمین از خارج کشور باشد. ساختمان و مسکن در کشور متولی واحدی ندارد و موضوعی است که هر بخشی از آن در یک مجموعه و دستگاه معینی دنبال می‌شود و این بزرگترین آسیب را به این حوزه می‌زند. این کار قابلیت برنامه‌ریزی، مدیریت و سیاست‌گذاری و نظارت را بسیار ضعیف می‌کند. متولی بخش مسکن یکی از موضوعاتی است که به نظر بنده هر چه زودتر باید در کشور مورد توجه قرار بگیرد و اصلاحاتی در آن انجام شود.

ارزش اقتصادی پروژه ٤ میلیون مسکن، بیش از ۳۲۰۰ میلیارد تومان است

وی ادامه داد: اگر قرار باشد سالانه یک میلیون مسکن ساخته شود، حداقل هزینه ساخت مسکن و خدمات به ازای یک میلیون واحد ۸۰۰ هزار میلیارد تومان بدون هزینه زمین و خیلی موضوعات دیگری که لحاظ نمی‌کنیم است. بنابراین ارزش اقتصادی پروژه ۴

میلیون مسکن، بیش از ۳۲۰۰ هزار میلیارد تومان است. این عدد بیش از ۸۰ درصد کل نقدینگی موجود در کشور است. این حجم از نقدینگی اگر به هر بخشی وارد شود می‌تواند در بخش‌های مختلف اقتصادی آسیب‌های جدی ایجاد کند.

محمودزاده افزود: نکته مهم دیگری که باید به آن اشاره کرد این است که از هر عددی که برای ساخت مسکن هزینه می‌شود حدود ۷۰ درصد مربوط به مصالح ساختمانی است. مفهوم غیر مستقیم این است که باعث تقویت تولید، افزایش خطوط تولید و افزایش بهره‌وری در تولید صنعتی کشور خواهد شد و ۳۰ درصد از این عدد هم مربوط به دستمزد سایر فعالیت‌ها است که در حوزه خدمات قرار می‌گیرد.

ساخت ٤ میلیون مسکن ۹/٦ میلیون اشتغال ایجاد خواهد کرد

وی ادامه داد: قریب به ۵۵۰ هزار مهندس در حوزه ساختمان در کشور داریم که در عضویت سازمان نظام مهندسی کشور هستند. بخش اصلی خدمات ساختمان بر عهده مهندسین است. کل فعالیت‌های موجود در کشور که تا قبل از چنین پروژه‌هایی انجام می‌شد برای حدود ۲۰ درصد از مهندسین کفایت می‌کرد. معنی آن این است که بخش خدمات، ظرفیت لازم برای پرداختن به چنین پروژه‌ای را دارد. در موضوع اشتغال، بر اساس استانداردهای موجود هر واحد مسکونی اگر حدود ۱۲۰ تا ۱۲۵ متر به صورت ناخالص در نظر گرفته شود، تقریباً ۲/۴ اشتغال به طور مستقیم و غیرمستقیم حفظ یا ایجاد می‌کند. به این مفهوم که در هر یک میلیون واحد مسکونی قریب به ۲/۴ میلیون و مجموعا در ۴ میلیون واحد ۹/۶ میلیون اشتغال حفظ یا ایجاد خواهد شد. لذا موضوع مسکن از ابعاد مختلف و تاثیرگذاری روی سایر بخش‌های کشور اهمیتی ویژه دارد که این جا به درستی به عنوان پیشران تولید از آن یاد شده‌است. ولی باز هم تأکید می‌کنم که به نظر بنده علاوه بر پیشران بودن مسکن در حوزه تولید و اقتصاد، باید از منظرهای دیگری همچون اصلاح شرایط اجتماعی و فرهنگی هم به مسکن پرداخت که اهمیت قابل ملاحظه‌ای دارد.

برای نهضت ملی مسکن شش استراتژی در نظر گرفته شده‌است

معاون مسکن و ساختمان وزارت راه و شهرسازی ادامه داد: شش استراتژی در نهضت ملی مسکن مورد توجه قرار گرفته‌است: اول توسعه و تقویت تولید مسکن در بخش خصوصی است. راهبرد دوم غیر از فعال کردن بخش خصوصی بحث ساخت‌وسازها و بافت فرسوده بود که پیشنهاداتی برای رونق ساخت‌وساز در بافت فرسوده و به‌عنوان ظرفیت‌های موجود و قابل گسترش در بافت‌های موجود شهری مطرح شد. راهبرد سوم ساخت‌وساز واحدهای مسکونی در استطاعت گروه‌های اول تا سوم بود. راهبرد چهارم با همین عنوان ولی برای گروه‌های متوسط جامعه مطرح شد. راهبرد پنجم مسکن روستایی و راهبرد ششم که باز هم برای اولین بار انجام شد بحث مسکن اجاره‌ای است که ۳۰۰ هزار واحد پیشنهاد شد. با حمایت دولت و براساس آیین‌نامه‌ای که پیشنهاد شده که در مراحل انتهایی در دولت در حال بررسی است، این است که فضای جدیدی را در حوزه کنترل بازار اجاره کشور و نظم دادن و ساختارمند کردن این بازار ان شاءالله به زودی داشته‌باشیم.



سخنرانی محمود شایان

مدیرعامل بانک مسکن

محمود شایان مدیرعامل بانک مسکن در سخنرانی افتتاحیه هشتمین همایش سالانه اقتصاد مقاومتی ضمن تشکر از دست اندرکاران همایش بیان داشت: با عنایت به کفایت و دانش و فناوری داخلی در ساخت مسکن و تنوع و فراوانی مصالح داخلی و همین‌طور عدم وابستگی به واردات، این بخش می‌تواند بخش کاملاً مستقلی در بخش‌های اقتصادی کشور باشد که خود به‌عنوان پیشرو در صف اول تولید و کمک به حرکت سایر بخش‌ها، افزایش اشتغال و کمک به نیروی کار و اقتصاد خانوار و در نهایت رشد اقتصادی کشور باشد. بخش مسکن به‌طور مستقیم ۵ درصد و به صورت غیرمستقیم ۱۲ الی ۱۳ درصد از تولید داخلی کشور را تشکیل می‌دهد. که بخش نسبتاً زیادی از نقدینگی کل کشور نیز در بخش مسکن مصرف می‌شود و یکی از عوامل موثر بر سرمایه‌گذاری در بخش مسکن و ساختمان، ارزش افزوده در بخش ساختمان است که هر چه بیشتر باشد سرمایه‌گذاری افزایش پیدا می‌کند.

سهم بانک مسکن از تسهیلات بخش مسکن ۲۹ درصد است

وی ادامه داد: ما باید تسهیلات را به سمت تولید هدایت کنیم که انحرافی وجود نداشته‌باشد و بهترین روش، اهدای تسهیلات مشارکت مدنی است و مستحضر هستید که تا پایان دی ماه ۱۴۰۰ بانک‌ها بیش از ۲۲۰۰ هزار میلیارد تومان تسهیلات پرداخت کردند که پیش‌بینی می‌شود که تا آخر سال این عدد به ۲۷۰۰ هزار میلیارد تومان برسد. از این مبلغ در ۱۰ ماه سال جاری نظام بانکی ۱۲۵ هزار میلیارد تومان، معادل حدود ۵.۵ درصد از کل تسهیلات را به بخش مسکن اختصاص داده‌است که از این مقدار سهم بانک مسکن ۲۹ درصد از کل،

که معادل ۳۵ هزار میلیارد تومان است می‌باشد. این در حالی است که تمام دستگاه‌های ذیربط جهت اجرای قانون جهش تولید که توسط مجلس محترم شورای اسلامی و همچنین دولت محترم ابلاغ شده باید در سال ۱۴۰۰، ۳۶۰ هزار میلیارد تومان تسهیلات به این امر تخصیص می‌دادند که با توجه به این که قانون جهش تولید نزدیک ۵ ماه پیش ابلاغ شده و فرآیندهایی که این سازمان‌ها با همدیگر بتوانند یک ارتباط و سازکار هماهنگی را ایجاد کنند، هنوز به خوبی طی نشده‌است، سیستم بانکی شروع کرده به اعطای تسهیلات که فعلاً چیزی که بنده اطلاع دارم تمامی بانک‌ها از طریق تسهیلات مشارکت مدنی خودمالکی را شروع کرده‌اند و شروع به پرداخت تسهیلات کرده‌اند.

طبق قانون جهش تولید سهم تسهیلات سایر بخش‌ها باید به بخش مسکن هدایت شود

وی افزود: با توجه به قانونی که مجلس محترم تصویب کرده و ابلاغ شد، باید سهم بخش مسکن را به ۲۰ درصد افزایش بدهیم. جلساتی که در شورای هماهنگی بانک‌ها با دوستان داشتیم این مسئله واقعاً جای نگرانی ندارد که احساس کنیم باید منابع جدیدی خلق کنیم و برای منابع جدید خط اعتباری بگیریم، چون قرار بر این است که سهم بخش‌ها را جابجا کنیم. یعنی سهم بخش مسکن که در گذشته در بخش‌های دیگر مثل کشاورزی و صنعت مورد استفاده قرار می‌گرفت باید به بخش مسکن بازگردد.

مسکن مهر در رشد نقدینگی تاثیر نداشته‌است

شایان در رابطه با بحث‌هایی که بعد از اعطای تسهیلات در مسکن مهر به‌وجود آمد خاطرنشان کرد: تحلیل‌های مختلفی برای اینکه مسکن مهر باعث رشد نقدینگی و پایه پولی شد وجود داشت. آمارهای بانک مرکزی برخلاف چیزی که تصور می‌شد است. رشد نقدینگی متوسط ۴۷ ساله از سال ۵۳ تا ۹۹ حدود ۲۷ درصد و متوسط رشد نقدینگی در دوره مسکن

مهر ۸۹ تا ۹۹، ۲۸ درصد بود یعنی یک درصد رشد نقدینگی افزایش پیدا کرده و متوسط رشد نقدینگی در ۷ سال پس از مسکن مهر از ۹۳ تا ۹۹، ۲۷ درصد شده که یک درصدش کاهش پیدا کرده و به عدد قبلی رسیده‌است. همچنین متوسط رشد نقدینگی در ۸ سال قبل از مسکن مهر ۸۱ تا ۸۸ به ۲۸درصد رسیده بود. بنابراین با وجود خط اعتباری که داده شد و با همه تسهیلاتی که در این بخش پرداخت شد و بیش از ۲ میلیون و ۴۰۰ هزار واحد در کشور ساخته شد، تأثیر چندانی در رشد نقدینگی به‌وجود نیامد.

وی ادامه داد: از نظر رشد پایه پولی هم متوسط ۴۷ ساله رشد پایه پولی از سال ۵۲ تا ۹۹، ۲۴ درصد بوده و متوسط رشد پایه پولی در دوره مسکن مهر از ۸۹ تا ۹۲، ۱۸ درصد شد و متوسط رشد پایه پولی در ۷ سال پس از مسکن مهر ۹۳ تا ۹۹، ۲۱ درصد و در ۸ سال قبل از مسکن مهر سال ۸۱ تا ۸۸، ۲۶ درصد بوده‌است. لذا علیرغم استفاده از خط اعتباری بانک مرکزی در این دوره، رشد پایه پولی نسبت به دوره‌های قبل و بعد و متوسط بلندمدت کاهش یافته که این تجربه به‌خوبی به ما نشان می‌دهد که اعطای تسهیلات مسکن رشد نقدینگی را افزایش نمی‌دهد.

معوقات تسهیلات اعطایی در سایر بخش‌ها بیشتر از بخش مسکن است

وی افزود: کل تسهیلات خط اعتباری مسکن مهر حدود ۵۵ هزار میلیارد تومان بود که امسال پیش‌بینی می‌کنیم که برگشت اقساط بانک مسکن ۴۲ هزار میلیارد تومان باشد که این به طور خودکار باعث برگشت اقساط می‌شود. ضمن این که تفاوت تسهیلات بخش مسکن با بخش تجاری این است که اگر امروز تسهیلاتی را به بخش صنعت پرداخت کنیم به‌عنوان مثال ۵ هزار میلیارد تومان به مدت ۶ ماه، بعد از ۶ ماه مشتری امکان این که این ۵ هزار میلیارد محصول خودش را بفروشد و کنار بگذارد و یک روزی به سیستم پرداخت کند و فردای آن روز مجدد تسهیلات بگیرد ندارد و این یعنی باید خط تولیدش را متوقف کند و بفروشد و چنین چرخه‌ای اصلاً وجود ندارد. پس در این حالت نظام بانکی مجبور است که بعد از شش ماه یک مقدار از سود این تسهیلات و یک مقدار برگشت سود تسهیلات را از مشتری

بگیرد، یعنی به جای ۵ هزار میلیارد تومان بعد از ۶ ماه ۵ هزارو ۲۰۰ میلیارد تومان پرداخت کند و به طور خودکار بعد از یک چرخه ۵ ساله ممکن است که بدهی مشتری به نظام بانکی بیش از ۱۰ هزار میلیارد تومان باشد. یعنی ما عملاً منابع را در سایر بخش‌ها به دست تولید کننده و سایر بخش‌ها بلوکه می‌کنیم ولی در بخش مسکن این پول بلوکه نمی‌شود یعنی به هر فرد تسهیلاتی پرداخت کنیم بعد از این که دوره مشارکت تمام شد شروع به برگشت می‌کند و منابع جدیدی برای اعطای تسهیلات جدید تأمین می‌شود.



سخنرانی محمدهادی سبحانیان

معـاون سیاسـتگذاری اقتصـادی وزارت امور اقتصـادی و دارایی

محمدهادی سبحانیان معاون سیاستگذاری اقتصادی وزارت امور اقتصادی و دارایی در سخنرانی افتتاحیه همایش ضمن ابراز امیدواری نسبت به اینکه با برگزاری چنین همایش‌هایی شاهد گشایش‌هایی در زندگی مردم کشورمان باشیم که تحت شدیدترین فشار اقتصادی قرار دارند، گفت: موضوع جلسه پیرامون بحث مسکن است و مستحضر هستید که یکی از اهداف و آرمان‌هایی که دولت و مجلس به دنبال آن هستند، این است که بتوانیم مسکن مورد نیاز را برای مردم تامین کنیم و یکی از شعارهای مشخص و هدف‌داری که شخص محترم ریاست جمهوری داده‌اند همین ساخت سالانه یک میلیون مسکن است که حتماً همه اجزا و عوامل دولت باید کمک کنند که این مهم به بهترین شکل ممکن محقق شود.

سهم بخش مسکن از تسهیلات بانکی کم است

وی افزود: بحمدالله در حوزه مسکن روش‌هایی داریم و روش‌هایی را هم می‌توانیم در پیش گیریم که این مسئله و آن قیدی که در حوزه پولی داریم را تا حد زیادی مرتفع کند. علاوه بر این چه طبق قانون و چه طبق مباحث اقتصادی، باید سهم تسهیلات بخش مسکن در تسهیلات‌دهی شبکه بانکی ارتقا و بهبود پیدا کند و از این سهم ۵ درصدی، افزایش یابد ولی در عین حال خوشبختانه روش‌های مختلفی هم وجود دارد که روش‌های تأمین مالی را در حوزه ساخت مسکن می‌تواند تسهیل، کمک و متنوع کند. بنابراین نیازی نیست خیلی نگران قیدی که برای ما خیلی مهم است باشیم که دچار تورم و یا ابر تورم در سطح کشور نشویم. این قید را با روش‌های مختلفی که وجود دارد می‌توانیم پشت سر بگذاریم.

وی ادامه داد: البته نکات مختلفی وجود دارد، می‌شود آسیب‌شناسی کرد که چرا اساساً شبکه بانکی چنان تمایلی به اعطای تسهیلات به این حوزه ندارد که این را می‌توان در جلسات بعد از جلسه اول موضوع گفت‌وگو قرار داد. ولی بالاخره می‌توانیم سازکارهایی را برای تأمین مالی و فائق آمدن بر این چالش اساسی نظام بانکی و عدم تمایل بانک‌ها در پیش گیریم.

روش‌های متنوعی برای تامین مالی ساخت مسکن وجود دارد

وی افزود: نقدینگی بسیار زیادی در کشور وجود دارد و مردم هم علاقه‌مند هستند که در حوزه مسکن سرمایه‌گذاری کنند ولی عموماً تمکن مالی جدی برای این که خودشان مستقلاً این کار را انجام دهند ندارند. لذا روش‌هایی که تحت عنوان صندوق‌های زمین و ساختمان وجود دارد و یا بحث اجاره‌داری حرفه‌ای از طریق سازکار ریت‌ها، می‌تواند به این که عرضه مسکن و ساخت‌وساز در کشور افزایش پیدا کند کمک کند بدون این که نیاز باشد به منابع بانک‌ها بیش از آن چیزی که می‌تواند برای تسهیلات‌دهی به اقتصاد با آن قید سقف‌هایی که در حوزه ترازنامه بانک‌ها وجود دارد دست‌اندازی کنیم. همچنین فرآیند تهاتر نفت مشخصاً با ساخت مسکن در دستور کار وزارت راه قرار دارد و می‌تواند چشم اندازهای خوبی را برای ما ایجاد کند. انتقال تکنولوژی، تسریع در ساخت مسکن و ... این‌ها از مزایایی است که این تهاترها می‌تواند برای ما داشته‌باشد و عملاً اهدافی را که دولت به دنبال تحققشان است را تسریع بخشیم.

اعطای زمین رایگان تنها راه بهره‌مند کردن اقشار نیازمند نیست

سبحانیان با توجه به بحث سهم قیمت زمین در قیمت تمام شده ساخت‌وساز مسکن گفت: بعضاً تا ۷۰ درصد قیمت تمام شده ساخت‌وساز به‌ویژه در شهر تهران را قیمت زمین تشکیل می‌دهد. یک راهکاری که در بدو امر مورد اشاره قرار می‌گیرد و دنبال می‌شود بحث اعطای رایگان زمین و اجاره‌های ۹۹ ساله است. واقعیت امر این است که اساساً بین بهای تمام

شده و قیمت کالایی که در بازار مبادله می‌شود تفاوت وجود دارد. این طور نیست که اگر بهای تمام شده یک کالایی به سبب اعطای رانت‌هایی همچون انرژی ارزان، ارز ۴۲۰۰، زمین رایگان و ... کم شود، قیمت مبادله آن کالا در بازار هم کاهش پیدا کند. کما این‌که اکنون قیمت مبادله مسکن‌هایی که زمین‌های اوقافی هم دارند شاید ۱۰ یا ۲۰ درصد کمتر از مسکن‌ها و خانه‌هایی باشند که زمین‌های شخصی دارند.

وی ادامه داد: بنابراین اگر به دنبال حمایت از اقشار ضعیف هستیم تا سرپناه مناسبی داشته‌باشند، مسیرش فقط از اعطای زمین ارزان و یا اجاره‌های ۹۹ ساله نمی‌گذرد و با روش‌های دیگری هم می‌شود این حمایت‌ها را انجام داد. بالاخره دولت زمین‌های بسیار زیادی در بسیاری از شهرهای کشور حتی در خود تهران دارد که می‌تواند از فروش آن‌ها یا استفاده از همین سازکارهای صندوق‌های زمین و ساختمان منابع خوبی را به دست آورد. و از این منابع کمک گیرد و یارانه بدهد و با شناسایی دقیق خانوارهای هدف برای این که افراد بتوانند یک سرپناه خوب و آبرومندی داشته‌باشند کمک کند. بنابراین این هم یک مقوله جدی است که می‌تواند مورد توجه قرار بگیرد و صرفاً آن روش‌های تجربه شده و ساده‌ترین روش‌ها را مد نظر قرار نداد.

استفاده از مالیات‌های جدید باعث افزایش عرضه زمین خواهد شد

وی تصریح کرد: می‌توان با سازکارهایی به جای این‌که زمین را به صورت رایگان اعطا نمود، قیمت زمین را کم کرد. استفاده از این سازکارها مثل باز کردن کمربندهای شهری، اجرای برخی پایه‌های جدید مالیاتی مثل LVT، property tax و... می‌تواند به این که عرضه زمین زیاد شود و کاهش قیمت تمام شده زمین را شاهد باشیم کمک کند. همچنین اجرای مالیات بر عایدی سرمایه یکی از ابزارهای مهم است که به کاهش زمینه سوداگری در بازار مسکن می‌انجامد و می‌تواند کمک شایانی بکند. نکته دیگری که در زمینه نهضت ملی وجود دارد و باید دنبال شود، بحث مصالح ساختمانی است که به نظر می‌رسد با تدابیری که عرض

کردم مثل سازکار تهاتر نفت می‌توان برخی از چالش‌های احتمالی که در این حوزه با آن مواجه خواهیم بود را مرتفع کرد.

سبحانیان ادامه داد: براساس محاسباتی که انجام شده چه در وزارت راه و چه در وزارت صمت مصالحی که برای ساخت ۴ میلیون واحد مسکونی مورد نیاز است در طی سال‌های آینده به گونه‌ای است که می‌تواند مقوله صادرات مصالح ساختمانی را در کشور با مسائلی مواجه کند. از طرفی ما نیازمند توسعه صادرات و ارزآوری در کشور هستیم و از طرفی لازم است که مصالح مورد نیاز برای ساخت واحدهای مسکونی تأمین شود. اگر به این نکته توجه جدی نشود می‌تواند کشور را با یک سری تنش‌های ارزی مواجه کند و به همین خاطر حتماً باید تأمین مصالح برای واحدهای مسکونی مورد نیاز برای ساخت، مورد توجه قرار گیرد. با توجه و در نظر گرفتن این مقوله، برای تأمین مصالح در حوزه ساخت مسکن با مشکل مواجه نمی‌شویم.

مالیات بر عایدی سرمایه تقاضاهای سوداگرانه را کاهش خواهد داد

معاون سیاستگذاری اقتصادی وزارت امور اقتصادی و دارایی ادامه داد: در حوزه مالیات بر عایدی سرمایه، با همتی که در کمیسیون اقتصادی و شخص ریاست محترم کمیسیون اقتصادی مجلس شورای اسلامی وجود داشت و همچنین عزم و اراده‌ای که در دولت و مجموعه دولت و وزارت اقتصاد وجود داشت بحمدالله آن مجموعه احکام مورد نیاز برای اخذ عایدی سرمایه یا مالیات بر سوداگری دارایی‌ها از جمله مسکن، در کمیسیون اقتصادی مجلس به تصویب رسید که ما انتظار داریم هر چه سریع‌تر در دستور کار قرار بگیرد و شاهد این باشیم که برخی از تقاضاهای سوداگرانه که می‌تواند به افزایش تقاضای ناشی از سوداگری در این بازار دامن زند، کنار گذاشته شود و از قضا این موضوع با بحث بستر اجرای CGT و مالیات بر مجموع درآمد تکمیل شد. چون این دغدغه و نگرانی وجود داشت که اگر اخذ مالیات بر عایدی سرمایه از یک حوزه‌ای آغاز شود، می‌تواند منجر به رکود در آن بازار یا انتقال منابع به سمت بازارهای دیگر و موازی شود که با تصویب این بستر اجرایی

این خطر هم مرتفع خواهد شد و شاهد این خواهیم بود در همه بازارهایی که با سفته‌بازی و فعالیت‌های سوداگرانه مواجه هستند بتوانیم این مالیات را داشته‌باشیم که انشاءالله آن داراییهایی که به سفره مردم گره خورده و تلاطم در آن بازارها می‌تواند در زندگی مردم تنش ایجاد کند را کمتر شاهد باشیم.



نشست هدایت هوشمندانه اعتبارات بانکی در نهضت ملی مسکن

هشتمین همایش سالانه اقتصاد مقاومتی

اولین نشست هشتمین همایش سالانه اقتصاد مقاومتی با عنوان «هدایت هوشمندانه اعتبارات بانکی در نهضت ملی مسکن» با حضور کارشناسان و صاحبنظران برگزار شد. در این نشست محمدحسن علمداری عضو هیئت مدیره بانک مسکن، مهدی رعنایی مدیرکل دفتر بخش عمومی وزارت اقتصاد، مجید شاکری کارشناس حوزه پول و بانک، حسین درودیان پژوهشگر اقتصاد و مدرس دانشگاه و سید مهدی بنی طبا معاون دفتر مطالعات اقتصادی مرکز پژوهش‌های مجلس شورای اسلامی حضور داشتند.

در این نشست ضمن اشاره به اینکه در شرایط فعلی اقتصاد کشور نظام بانکی مهمترین منبع تامین مالی پروژه‌های بزرگ ساخت مسکن از سوی دولت است، به مواردی همچون «لزوم افزایش سهم بخش مسکن از تسهیلات بانکی»، «هدایت نقدینگی مردم به سمت ساخت به جای سوداگری»، «استفاده از ظرفیت تهاتر نفت صرفا برای واردات فناوری‌های

جدید ساخت» و «تدوین طرح‌های جذاب ساخت مسکن برای جذب سرمایه‌های مردمی» اشاره شد.

نظام بانکی مهمترین منبع تامین مالی پروژه‌های ساخت مسکن

در این نشست مهدی اشعری مقاله‌ای را با عنوان «سازوکار تامین مالی نهضت ملی مسکن» ارائه داد. براساس این مقاله تامین مالی مسکن مسئله مهمی است که به دو بخش کلی تامین مالی زمین و تامین مالی ساختمان تقسیم می‌شود. از آنجایی که زمین عمدتا توسط دولت تامین می‌شود و زمین‌های دولتی است، لذا فقط به بحث تامین مالی ساختمان در دوره واگذاری در این مقاله پرداخته شده‌است. روش‌های تامین مالی عبارتند از مشارکت که دولت نیاز بودجه‌ای با این روش ندارد؛ روش دوم تهاتر با نفت است که می‌توان ساخت مسکن را به جای فروش نفت انجام داد و باز هم نیاز بودجه‌ای وجود ندارد البته ظرفیت کمی دارد؛ روش سوم بازار سرمایه است که به دلیل شرایط امروز این بازار وزن بالایی در بکارگیری ندارد؛ و روش چهارم تسهیلات بانکی است که بین این روش‌ها نقش جدی را بازی می‌کند.

در عین حال اکثر بانک‌ها به دلایلی مانند نرخ پایین و دستوری، ناتوانی از بازپرداخت اقساط، انجماد دارایی‌های بانک‌ها، ریسک تغییرات تورم و عدم تمایل به اعطای تسهیلات خرد تمایلی به اعطای تسهیلات به مسکن و ساختمان ندارند. راهکارهایی مانند افزایش سقف نرخ سود تسهیلات، تسهیلات با اقساط پلکانی، ایجاد و توسعه بازار اوراق رهن ثانویه مسکن، پرداخت تسهیلات با سود متغیر و ایجاد موسسات رهنی مسکن می‌تواند به افزایش مشارکت بانک‌ها در تامین مالی ساخت مسکن کمک کند.

برخی از مشکلات ما مربوط به اقتصاد کلان می‌شود

در ابتدای نشست محمدحسن علمداری عضو هیئت مدیره بانک مسکن گفت: بنده کم‌کاری بانک‌ها در پرداخت تسهیلات مسکن را قبول دارم اما برخی از مشکلات ما مربوط به قوانین

بالادستی می‌شود. به‌عنوان مثال وقتی که نتوان افتتاح سپرده‌های بلندمدت را اجرا نمود، طبیعتا تجهیز منابع کمتر خواهد شد و مصارف کمتری نیز خواهیم‌داشت. همچنین وقتی دولت در پرداخت بدهی به بانک‌ها ناتوان است، بانک نخواهد توانست تسهیلات بیشتری پرداخت نماید. درواقع چیزی که فضای اقتصاد کلان در حال تحمیل به کشور و نظام بانکی است و این نااطمینانی که وجود دارد به اقتضای تاثیرات بلندمدت آن نیست مگر اینکه چاره‌ای برای آن اندیشیده باشیم.

اکثر تسهیلات پرداختی بانک‌ها جزو امهال است

علمداری ادامه داد: نکته بعدی که در تامین مالی به آن توجه نشده، این است که الآن اعلام می‌شود که ۲۰ درصد منابع بانکی به بخش مسکن اختصاص پیدا کند. منابع بانکی که در آن تسهیلات پرداخت می‌شود، اکنون دو قسمت دارد یکی این است که اکثر تسهیلاتی که بانک‌های دیگر در بخش‌های دیگر پرداخت می‌کنند تجدید تسهیلات قبلی است. این طور نیست که تسهیلات جدیدی پرداخت کنند. مثلا در بخش تولید معمولا این طور است که واحد تولیدی، تسهیلاتی دریافت کرده و فقط سود تسهیلات یا بخشی از آن را پرداخت می‌کند و اصل تسهیلات مجددا تجدید می‌شود و مبلغ جدیدی در بخش‌ها تزریق نمی‌شود. در حالیکه در بخش مسکن کلاً باید مبلغ جدید تزریق شود و نقدینگی ایجاد کند. چرا؟ چون تولیدکننده نیاز به این نقدینگی دارد.

عدم اتصال زنجیره تامین به هم پیوسته عامل عدم پرداخت تسهیلات بهینه

علمداری ادامه داد: نکته بعدی این است که در بخش مسکن زنجیره‌های تامینی که به هم متصل باشد، وجود ندارد و هرکدام از این‌ها جداگانه عمل می‌کنند. در چندین بخش تأمین مالی همزمان انجام می‌شود و هزینه‌ها را بالا می‌برد. یکی از نکاتی که می‌تواند برای

تامین مالی مفید باشد وجود زنجیره تامینی است که از تولیدکننده تا مصرف کننده نهایی به هم متصل شوند. امروز تولیدکننده مصالح ساختمانی تسهیلات مجزا می‌گیرد، توزیع کننده تسهیلات مجزا می‌گیرد، واسطه‌ها که حالا به نوعی ارتباط دارند تسهیلات جداگانه می‌گیرند و نهایتاً تولیدکننده خودِ بخش مسکن هم تسهیلات جداگانه می‌گیرد. این حجم از تسهیلات، باعث شده که بخش مسکن را زیر سوال ببرد و نتواند آن نقشی را که لازم است ایفا کند.

تسهیلات قابل پرداخت بانک مسکن ۷۰ همت در سال ۱۴۰۱ خواهد بود

وی تصریح کرد: از نظر اجرایی بانک مسکن توانایی این را دارد که عاملیت سایر بانک‌ها که قابلیت اجرایی ندارند را بپذیرد. با توجه به این که تامین مالی مسکن مهر را تقریبا به تنهایی، بالای ۹۰ درصد را بانک مسکن و ۱۰ درصدش را سایر بانک‌ها انجام داده‌اند. ولی از نظر تامین مالی سقفی که الآن برایش تعیین کردند (۶۳ هزار میلیارد تومان) بیشتر از ظرفیت واقعی خودش است. درصورتی که سال گذشته کل تسهیلاتی که بانک مسکن پرداخت کرده ۳۷ هزارمیلیارد تومان بوده که اگر ۲۰ تا ۳۰ درصد هم به آن اضافه شود، این تکلیف نمی‌تواند عملیاتی شود. در سال ۱۴۰۱ پیش‌بینی می‌شود که ۷۰ هزار میلیارد تومان قابل پرداخت است. از این مقدار یک سری تسهیلات تعهدی داریم. بانک مسکن ۳ نوع تسهیلات دارد: تکلیفی، تعهدی و سایر. تسهیلات تکلیفی همان حساب‌های صندوق مسکن هستند از جمله اوراق سپرده‌های ممتازی که منتشر می‌شود در فرابورس به‌عنوان یکسری تسهیلات هستند که در آن مشتری هر موقع اراده کند از ما تسهیلات می‌گیرد و براساس تجربه و پیش‌بینی که داریم تقریبا از تعهداتی که داریم ۵۰ الی ۶۰ درصدش، سالانه محقق می‌شود. تعهدی‌ها بین ۲۸ تا ۳۰ هزار میلیارد تومان است. در سال آینده هم تسهیلات عادی بانک مسکن نخواهیم داشت.

مشکل بازار مسکن از طریق ایجاد سازکار حقوقی تسهیل‌کننده بهتر حل خواهد شد

در ادامه نشست مهدی رعنایی مدیرکل دفتر بخش عمومی وزارت اقتصاد گفت: بنظرم ما باید روش‌های دیگر تامین مالی را بررسی کنیم. وقتی بازدهی بخش مسکن بالاست، چرا در تولیدش مشکل داریم؟ و همیشه باید به قول معروف آویزان منابع دولتی و منابع بانکی و یارانه و سود بانکی و این دسته مسائل باشیم؟ البته مسئله من دهک‌های پایین نیست، مسئله من این است که در یک بازار پربازده، چرا آن دهک بالایی که پول دارد وارد نمی‌شود؟ چرا همیشه از تولید عقب هستیم؟ چرا احتکار می‌کنیم و پول همان را حاضر نیستیم در ساخت استفاده کنیم. بنظرم پاسخش این است که در مسائل حقوقی حوزه ساخت‌وساز و حوزه املاک مشکل وجود دارد و در این چند سال به این موضوع پرداخته نشده‌است. مسیر ورود سرمایه مردم به فضای ساخت‌وساز هموار و تسهیل نشده‌است. در نتیجه مردم ترجیح می‌دهند که وارد ریسک‌های ساخت‌وساز نشوند و عمده پولشان را در خرید صرف کنند. به‌عنوان مثال، در غرب تهران جایی است که آپارتمانی ساخته شده به قیمت متری ۴۰، ۵۰ میلیون تومان و آپارتمان درحال ساختی که ۶۰ تا ۷۰ درصد پیشرفت کار داشته و شاید متری ۶ تا ۸ میلیون تومان به قیمت تکمیلش اضافه شود و قیمت تمام شده‌اش متری ۳۷،۳۸ تومان می‌شود، آپارتمان ساخته شده در همان جا متری ۵۰ میلیون تومان است. یعنی طرف اگر ۷یا ۸ میلیون تومان به پول پیش خریدش اضافه کند مالک یک آپارتمان تمام شده‌ای می‌شود که قیمتش متری ۵۰ میلیون تومان است. ولی باز تمایل به این است که یک آپارتمان تمام شده‌ای بخرد ولی در آن آپارتمان نیمه‌کاره سرمایه‌گذاری نکند.

رعنایی اضافه کرد: بنظرم یکی از موضوعاتی که باید به صورت جدی به آن پرداخته شود، مسائل حوزه حقوقی ساخت‌وساز به‌ویژه مسائل پیش‌فروش است. شما به قوه قضائیه که مراجعه می‌کنید بسیاری از پرونده‌هایی که در این حوزه هست پرونده‌های پیش‌فروش است که فرد رفته جایی ساختمانی پیش‌فروش خریده ولی وقتی وسط کار به‌خاطر گیرها و مسائل

حقوقی به ۲ نفر می‌فروشند یا تکمیل پروژه و مسائلی که در حوزه مشارکت وجود دارد و ...، کار به مشکل می‌خورد و به همین دلیل افراد تمایل پیدا می‌کنند به این‌که ملک ساخته شده بخرند. وقتی با بازاری با این بازدهی روبه‌رو هستیم شاید نیاز به این همه مداخله دولت نباشد. اگر در این بازار، فقط راهکارمان این باشد که به‌واسطه منابع دولت، منابع بانک، آن را به حرکت در بیاوریم باید قبلش را نگاه کنیم و ببینیم که چرا این مسائل را حل نکردیم؟ بنظرم یک اشکالی که در مسائل ساخت‌وساز و تولید مسکن وجود دارد این است که ما همیشه این مسئله را به طور مالی نگاه کرده‌ایم و به مسائل حقوقی و قضائی و روش حقوقی که می‌توانست این مسائل را حل کند که این دارایی و پول مردم سرگردان نماند پرداخته نشده‌است.

واگـذاری زمیـن به مردم در محدوده شـهرها تسـهیل کننده سـاخت تدریجی مسـکن توسـط مردم

رعنایی اشاره کرد: ما یک مقدار در بحث مسکن، محدوده شهرها را بسته‌ایم. یکی از راه‌هایی که می‌تواند راهگشا باشد این است که یک سری از محدوده شهرها را باز کنیم و به مردم زمین واگذار کنیم. از گذشته مردم خانه‌هایشان را تدریجی می‌ساختند یعنی خانه‌ای بود که مردم ساکن بودند در آن و وقتی پولی به دستشان می‌آمد کاملش می‌کردند. اگر به سمت ساختمان‌های یک تا دو طبقه برویم مردم خودشان می‌توانند در طولانی‌مدت این کار را انجام دهند که یکی از محدودیت‌هایش گرانی زمین است که آن هم به‌خاطر این است که در واگذاری زمین به مردم تعلل کردیم. مثلاً در شهر اصفهان با این الگو ساخته شد که به مردم زمین واگذار می‌کردند و محدوده‌ها را مشخص می‌کردند و مردم هم آرام، آرام می‌ساختند.

مشکل تامین مالی در بازار مسکن؛ نبود بافت مسکونی مناسب است

در ادامه مجید شاکری کارشناس حوزه پول و بانک گفت: دو مقدمه باید عرض کنم؛ اول

این که سوالی که در کشور مطرح می‌شود تامین مالی ساخت و خرید مسکن است. یعنی معمولاً بحث این گونه است که نگاه می‌کند که من یک دوره‌ای ساخت دارم، و این را تبدیل می‌کنم به وام خرید و ادامه می‌دهم. اصلا این سوال درست است؟ یعنی آیا سوال ما سوال تامین مالی ساخت، به معنی کمبود عرضه و از طرف دیگر عدم امکان تامین مالی حوزه مسکن است؟ و یا سوالمان، نبود بافت مسکونی مناسب است؟ این از چند لحاظ مهم است یکی این که وقتی شما سطح سوال را در حوزه بافت مسکونی مناسب مطرح می‌کنید نحوه تامین مالی تغییر پیدا می‌کند. خیلی از روش‌های تامین مالی که درباره آن صحبت می‌کنیم در سایز بافت مسکونی یا جواب نمی‌دهد یا نیاز به تغییر دارد. نکته دومی که وجود دارد این است که اگر سایز نگاهتان سایز بافت مسکن باشد، تفاوت بافت مسکونی با مسکن در این است که مثلا در تهران تراکم خالص یعنی نسبت تعداد آدم‌ها به متراژ مسکونی ساخته شده تقریبا با شهرهای بزرگ دنیا یکی است، نمی‌شود گفت که خیلی از میانگین بالاتر است اما تراکم ناخالص یعنی نسبت جمعیت به کل مستحدثات شهری بسیار بسیار بالاست حدود ۲/۵ برابر بیشتر از توکیو و همین برای ۵ کلان شهر دیگر هم برقرار است. یعنی سوالمان اگر سایزش این باشد که بگوییم می‌خواهیم موضوع مسکن را ناشی از توسعه شهری و نوع مهندسی ساختش بسنجیم و چه استفاده‌ای در نوع دسته بندی‌های مختلف باید داشته‌باشیم، حتی نگاه‌ها به حوزه مسکن هم تغییر پیدا می‌کند. یعنی آن موقع CGT نه تنها کارکرد مقابله با سوداگری دارد بلکه کاربرد سرد و گرم کردن بافت‌های مختلف را هم دارد و در خانه خالی فرق می‌کند و یک جاهایی اتفاقا قبول می‌کنیم که مالیات برای خانه‌های خالی برقرار نباشد چون که می‌خواهیم که چرخ آن جا بچرخد و یک جای دیگر با جدیت اجرا می‌کنیم که به هیچ وجه خانه خالی وجود نداشته‌باشد.

سیاست توسعه شهری باید یک برنامه توسعه حکمرانی تلقی گردد

شاکری ادامه داد: سایز نگاهی که الآن در کشور وجود دارد در نهضت ملی و... ، سایز مسکن است. معنی ساخت بافت مسکونی این نیست که ما اگر یکسری ساختمان مسکونی

داشته‌باشیم و یک مسجد و بیمارستان و مدرسه و کلانتری کنارش بنا کنیم تبدیل به بافت مسکونی می‌شود، نه! بافت مسکونی یک مسیری است که شما ایجاد فرایند همسایگی می‌کنید. اکباتان نشان‌دهنده ساخت یک بافت مسکونی است. یک فرق اقتصاد کلان و مهم دارد، وقتی شما در مورد مسکن صحبت می‌کنید و می‌گویید که باید ۴ سال مسکن می‌ساختیم و سالی یک میلیون مسکن نیاز داشتیم و سالی ۳۵۰ تا ۴۰۰ هزار مسکن در دوره روحانی ساختیم، خب حالا بیاییم به این سوال پاسخ بدهیم. این یک نوع نگاه کردن است و یک مدل دیگر است که من به توسعه شهری به‌عنوان یک پیشران حرکت کشور نگاه می‌کنم که ۱۰ سال روی آن می‌توانم برنامه توسعه خودم را انجام بدهم و از توسعه شهری به‌عنوان ابزار تغییر حکمرانی اقتصادی استفاده کنم، یعنی در مدل توسعه شهری می‌خواهم به سوال بنزین، سوال آب و برق و گاز جواب بدهم که در دنیا هم انجام شده و چیز غیرعادی نیست که این سایز دیگری از نگاه را می‌طلبد. بعضی از مدل‌های تامین مالی اصلا به این مدل نمی‌خورد. وقتی سایز نگاه ما این باشد که به مردم یک پولی بدهیم که خانه بخرند یک ماجراست، وقتی که می‌خواهیم توسعه شهری ایجاد کنیم که در بافت مسکونی مناسب، مردم بتوانند زندگی کنند و این زندگی برایشان قابل خریدن باشد یک معنای دیگری پیدا می‌کند.

تامین مالی طرح نهضت ملی مسکن در توان بانک‌ها نیست

شاکری در ادامه اشاره کرد: سهم وام مسکن از بانک‌های مختلف کم است. اما اینطور نیست که فکر کنیم بانک در هر سال نسبت به کل وامی که می‌پردازد امکان انتخاب دارد که بگوید من این بخشش را می‌گذارم برای این موضوع چون اگرچه در ظاهر این طور است ولی در باطن مشکلی وجود دارد که کل عرضه تسهیلات جدید در طی یک سال از قبل تصاحب شده، یعنی یک بخشی امهال‌هاست و یک بخشی این است که بخاطر افزایش قیمت‌های اسمی در داخل اقتصادمان سرمایه درحال گردش زیاد شده‌است که آن هم خودبخود عدد بزرگی می‌شود و بخش دیگرش هم تعهداتی است که بانک در دوره قبلی

کرده‌است. در سال ۹۸ مانده بدهی ۸۹۰ هزار میلیارد تومان بود، کل وام جدیدی[1] که بعد از کسر مالی می‌توانست بدهد در سیستم بانکی، ۱۰۰ هزار میلیارد تومان بود. الآن نهضت ملی مسکن این خواهد شد که به خاطر قانون به بانک‌ها فشار خواهد آمد که وام را بدهند، بانک‌ها بنا به دلایلی که ذکر شد پاسخ منفی می‌دهند و درثانی موضوع کنترل ترازنامه مطرح است. معنی‌اش این است که سیاست‌گذار در سرعت ۲۰۰ کیلومتر در ساعت ترمز دستی کشیده‌است! آن هم از سر ناچاری چون با یک تورم بسیار بالاتر از میانگین بلندمدت و رشد نقدینگی بسیار زیاد مواجه است. از طرفی شما کسری بودجه عظیمی دارید که همچنان در حال افزایش است! در چنین شرایطی تنها راهی که داریم که بتوانیم نقدینگی را کنترل کنیم این است که کل ارتباطاتش را خط بزنیم مثل سال ۳۹ و ۶۵ و راه دیگری نداریم. و در ادامه بعد از گذشت ۳ ماه مسئولین طرح عنوان می‌کنند که ما قصد انجام کار داشتیم و زمینش را تخصیص دادیم ولی بانک‌ها همراهی نکردند! ما از بهادارسازی اوراق[2] نمی‌توانیم استفاده کنیم چون این مال کشوری است که در بلندمدت نرخ بهره‌اش کاهنده باشد نه فزاینده و اوراق همیشه در حال کاهش است و کسی نمی‌خرد که بخواهیم عرضه اولیه کنیم به همین خاطر است که در قانون اشاره می‌کنند که یک یارانه سود در نظر گرفته شود. با دانستن این‌ها من معتقدم که طرح نهضت ملی مسکن اجرا نخواهد شد یا اگر اجرا شود با هزینه بسیار زیادی برای کشور اجرا خواهد شد و این طرح با طرح کنترل ترازنامه بانک مرکزی در تضاد است، این طرح باعث می‌شود که ابزار مهمی را در طرح کنترل مسکن از دست بدهیم و برنده آن صاحبان مسکن موجود در کشور هستند.

ایجاد بافت مسکونی از طریق راه‌اندازی ریت‌ها تسهیل خواهد شد

شاکری در ادامه نشست گفت: پیشنهاد می‌کنم روی زمین‌های بزرگ در داخل کلان شهرها یا حاشیه‌هایشان طرح شهری تعریف کنیم. یعنی زمین + جوازات + مستحدثات را در قالب

1. Fresh Loan
2. MBS

یک صندوق ریت تعریف کنیم. چون به موضوع مدیریت بافت بعدی آن فکر می‌کنیم، عنوان صندوق ریت مطرح است. یک مدیر بافت داشته‌باشید که توسعه شکل بافت پیدا کند و در داخل آن بشود راه‌حل‌هایی پیدا کرد که به سوال آب و برق پاسخ دهد. این مدل دیگری است که در این مدل اگر دولت بخواهد حمایتی کند، می‌تواند سهم خود را با دارایی و مسکن ساخته شده طاق بزند و از آن استفاده حمایتی کند. در این طرح چون شما ترتیبات موضوع را می‌شکنید، اجاره‌داری بلند مدت‌تر هم معنا پیدا خواهد کرد و خود ساختار، ساختار اجاره‌داری است و یادمان باشد تصور این‌که بتوانیم راه حل‌هایی پیدا کنیم که از جنس صندوق زمین و ساختمان باشد و این صندوق زمین و ساختمان به یک ریتی وصل شود، هیچکدام از این‌ها جواب نمی‌دهد. چون ارکان خود صندوق زمین و ساختمان زیاد است و هزینه ساخت را بسیار بالا می‌برد و در ثانی تبدیل خود صندوق زمین ساختمان با توجه به تجربه‌هایی که وجود دارد، مسائلی را درپی خواهد داشت. در ریت می‌دانید که مالک از مدیر صندوق جداست. و مدیر صندوق از مدیر بهره‌برداری جداست، ارکان کمی دارد. در این مدل مالک اصلی دولت است که کنار گذاشته می‌شود، مدیر صندوق به پیشنهاد من بهتر است بانک‌های دولتی باشند، مدیر بهره‌برداری که مدیر عمرانی آن بافت است، مسئول است که یکی یکی در بافت‌ها مشارکت و خلق ارزش کند و روش تامین مالی آن از طریق مشارکت است. بخش خصوصی ۳ روش برای تأمین مالی دارد: یک روش که از جیب خودش انجام می‌دهد، مدل دوم از طریق پیش‌فروش، مدل سوم از طریق فروش سرقفلی‌ها و نه از طریق فروش ملک این کار را انجام می‌دهد. چنین طرحی یک بافت برایتان می‌سازد، زمین می‌دهد که از آن استفاده حمایتی کنیم و نکته آخر این‌که این تنها راه حلی است که شما بافتی کاملاً متناسب با بافت شهری ایجاد کنید که مستقیماً قیمت مسکن داخل شهر را کاهش دهد چون تطور بافت نیازمند مدیر بافت است. در ساختار دولتی هیچ موقع این قابل دستیابی نیست ولی در ساختار ریت مدیریت را حفظ کرده‌اید اما در قالب مدیر بهره‌برداری. عملاً از معنی و استاندارد بخش خصوصی استفاده کرده‌اید.

پیش‌نیاز حل مسائل بازار مسکن داشتن یک طرح خوب مسکن‌سازی است

در ادامه نشست حسین درودیان پژوهشگر اقتصاد و مدرس دانشگاه گفت: ما کاملاً طرح‌های کنشگرانه برای بخش مسکن لازم داریم و این برکات خیلی زیادی برای اقتصاد ما دارد. ولی از نظر بنده همیشه موضوع مهم و اصلی در این نوع طرح‌ها بالاتر از تأمین مالی و این قصه‌ها این است که ما اول بفهمیم یک طرح خوب مسکن چیست و بعداً بتوانیم این را پایلوت‌سازی کنیم. بتوانیم یک سلول و هسته‌ای را شکل بدهیم که ممکن است چند سال زمان ببرد ولی می‌دانیم که آن سلول و هسته که آقای شاکری مختصاتش را گفتند، محله‌سازی باشد، درون شهر یا حاشیه‌های اطراف شهرها باشد به‌ویژه اگر بتواند اهرم نفوذ بشود به داخل بافت‌های فرسوده شهری، سرانه و زیرساخت مناسب داشته‌باشد، وجوه معماری و شهرسازی در آن درست رعایت شده‌باشد، چنین طرحی تعریفش و پایلوت‌سازی‌اش بسیار بسیار مهم است و گلوگاه اصلی مساله به نظر من اینجا است.

وی ادامه داد: چرا این حرف را می‌زنم؟ چون ما درباره مسکنی صحبت می‌کنیم که وقتی یک ساختمانی ساخته شود برگشت‌پذیر نیست لذا بسیار مهم است که ابعاد فنی و مهندسی آن را رعایت کنیم، این که هر نوع کیفیت ساختی داشته‌باشیم آن سیمان و آهن و ... را مصرف می‌کند و فرقی ندارد از این حیث و همه آن آثار اقتصادی که می‌خواهیم در نظر بگیریم را می‌شود در نظر گرفت اما خب ما ادعای تمدنی داریم، ادعای تمدن ایرانی اسلامی داریم، این‌ها کجا خودش را نشان می‌دهد؟ پس موضوع، موضوع حساسی است.

استفاده از پایه پولی و بودجه نشان‌دهنده نبود یک طرح خوب توسعه مسکن است

درودیان افزود: ما یک طیفی می‌توانیم در نظر بگیریم برای تامین مالی چنین طرح‌هایی که یک سر آن بودجه و پایه پولی و این‌هاست و درواقع معنی آن این است که طرح شما

هیچ بازدهی ندارد و موجه نیست، با توجه به قیمت طرح مسکن در شهرهای بزرگ هرقدر که به سمت بودجه و پایه پولی برویم معنایش این است که طرح خوبی تعریف نکردیم که به این صورت تامین مالی انجام شده و هرچقدر بیاییم به سمت این که مردم حاضر بشوند سرمایه‌گذاری کنند، من یقین دارم که اگر یک طرحی مثل اکباتان یا یک پلن شهرسازی که مردم متوجه شوند که روی یک بافت ناکارآمد قرار است چنین ثروتی ایجاد شود فکر می‌کنم برای خریدن یونیت‌های آن سر و دست بشکنند و اصلا نوبت آن نمی‌رسد که شما سراغ اعتبارات بانکی بروید و بحث محدودیت‌ها پیش آید. خلا و گیر اصلی این است که ما نتوانسته‌ایم این کار را انجام دهیم. ممکن است ۲ سال کار کنیم و یک پایلوت بسازیم که فقط چند هزار واحد باشد ولی می‌دانیم این چند هزار را می‌شود چنان اهرمی کرد و چنان کاری کرد که به جلو سوق داده شود. یعنی فقط به مردم نشان داد که ما این سلول را گسترش می‌دهیم و مکانیزم‌هایی در آن تعبیه می‌کنیم که اتفاق بیفتد. که به‌ویژه بخش سرمایه اجتماعیش خیلی مهم است چون مردم در کشور براساس این‌ها قضاوت می‌کنند. مثلا مسکن مهر بدترین حالتی است که می‌تواند انجام شود چون هیچکدام از استانداردها را ندارد و به سراغ پایه پولی رفته‌است. وجوه تمدنی ابداً رعایت نشده و... . تمرکز اصلی ما پیش از موضوع مالی باید این باشد که آن چیزی که می‌خواهیم بسازیم، ماکتش را روی میز بگذاریم که کجا باید ساخته شود، چه مختصاتی داشته‌باشد و این وجوهی که گفته شد چگونه در آن رعایت شده‌است، و در مرحله بعدی چطور می‌خواهد گسترش پیدا کند؟ این کار طی ۲ سال انجام خواهد شد. چون اگر سلول اولیه شکل بگیرد، خواهیم دید که بحث تامین مالی آن چقدر روان خواهد شد. مسئله اصلی گلوگاه اینجاست، اگر این مشکل حل نشود همان مسائلی که گفته شد پیش خواهد آمد که انعکاسی از مسئله ناتوانی ما در طراحی یک پروژه و یک بافت توسعه شهری است.

عدم وجود فرماندهی واحد در طرح‌های توسعه‌ای علل پیدایش تضاد بین دستگاهی است

وی تصریح کرد: یک کلان‌مسئله‌ای که ما در داخل کشورمان داریم، این است که ما یک مغز متفکر برای تصمیم‌گیری نداریم در حالی که شما باید یک هسته مرکزی تصمیم‌گیری داشته‌باشید که مسائل و اولویت‌ها را بشناسد و متناسب با اولویت‌هایی که داریم تعیین کند که این کارها را به طور مشخص انجام می‌دهیم و در کارهای دیگری که در حال انجام هستند باید این ملاحظات رعایت شوند. طرح نهضت و ... زاییده چنین ساختارهایی است که از یک سو سیاست کنترل ترازنامه را روی بانک‌ها اعمال کنید و از آن طرف مقدار سرمایه مشخص می‌شود. پیداست که سیستم از یک جا فرماندهی نمی‌شود، ما هر کاری بخواهیم انجام بدهیم آن هم کارهایی که اینقدر حساس هستند باید این را نسبت به مسائل ملی ببینیم و بسنجیم که بالاترینش بحران ارائه دستاوردهای علی‌الارض در جمهوری اسلامی است که بتوانیم بگوییم که مثلا کسری بودجه را حل کردیم که ملت ساکت شوند، این دستاورد تلقی نمی‌شود.

وی خاطرنشان کرد: همچنین مسئله رکود و بودجه و ... را داریم. بحث ما فقط دسترسی نیست، بحث بدمسکنی و بافت‌های ناکارآمد و فرسوده شهری و بحث ناامنی که در برابر بلایای طبیعی هم دارد مطرح است. اگر راه حلی را می‌خواهیم برای مسکن طرح کنیم باید همه این ملاحظات را دیده‌باشیم و مشخص باشد که برای هرکدام از این‌ها می‌خواهیم چه کاری انجام دهیم، ما حتماً نیاز به یک طرح مسکن‌سازی به شکل بافت مسکونی جدید و نو و تمدنی و ... ولو در مختصات کوچک داریم که اگر این را ارائه کنیم و از نظر بنده این را اگر پیاده‌سازی کنیم برای همه مشکلات یک جوابی خواهد داشت. بافت مسکونی که الآن بخاطر مختصاتش بی‌ارزش است، در یک حالت ایده‌آل می‌تواند با یک پایلوتی که در حاشیه شهر ایجاد شده معاوضه شود و به این نحو تکثیر سلولی اتفاق بیفتد. یعنی آدم‌ها از این بافت به بافت دیگر منتقل شوند که این خودش تا حدی مسئله تأمین مالی را حل می‌کند و نیاز

به نقدینگی و پول نقد را نیز کاهش می‌دهد.

درودیان در ادامه گفت: اگر ما از منابع بودجه‌ای و بانکی بخواهیم استفاده کنیم باید در حد آن پایلوت‌سازی‌ها باشد. با فرض این که برای مردم باور پذیر نیست. یعنی ماکتی می‌گذاریم و به مردم می‌گوییم که ما می‌خواهیم این کار را انجام دهیم ولی مردم باورش نمی‌کنند، ما از منابع بانکی استفاده می‌کنیم برای این که این را بسازیم و باورپذیرش می‌کنیم. اگر چنین است استفاده از منابع بانکی و بودجه‌ای، که همه نوعی منابع ملی محسوب می‌شوند باید در حد همین یک سری زیرساخت‌ها باشد که آن هم باید انتفاعی باشد. چون باید فرصت‌هایی که ایجاد می‌شود را الگوبرداری کنیم. پس باید همه مسائل را دید. گاهی اوقات پیشنهادهایی می‌کنیم که انگار نمی‌دانیم در چه کشوری زندگی می‌کنیم و چه وضع بودجه و نقدینگی و مختصاتی وجود دارد. آن الگوی مطلوب از نظر من چنین چیزی خواهد بود، سلول‌های اولیه و پایلوت‌هایی که بعداً با مکانیزم‌ها و اهرم‌هایی شیوع پیدا می‌کنند و در حالت ایده‌آلش به بافت‌های فرسوده درون شهرها نفوذ و رسوخ پیدا می‌کنند و آن زمین را باز نظم می‌دهد و آن بافت ناکارآمد و بدشکل امروز با یک هزینه اقتصادی به منظر شهری مناسب تبدیل خواهد شد که جدا از ثروتی که برای خانواده‌ها ایجاد می‌کند، یک دستاورد قابل عرضه در جمهوری اسلامی خواهد شد.

این پژوهشگر اقتصاد خاطرنشان کرد: نکته‌ای که وجود دارد این است که این ساخت چطور اتفاق می‌افتد؟ حتماً باید شرکت‌های صلاحیت‌دار توسعه‌گر این کار را انجام دهند و الگوی این که مردم خودشان خرد خرد آن را بسازند ما را به درجه تمدنی نمی‌رساند. و شرکت‌هایی باید وجود داشته‌باشند که استانداردهای ما را درونی کنند و شما لازم نیست که با سازنده‌هایی طرف شوید که استانداردهای ما را رعایت نمی‌کنند.

مسائل مطرح شده در قانون جهش تولید درست نبوده‌است

در پایان نشست سید مهدی بنی طبا معاون دفتر مطالعات اقتصادی مرکز پژوهش‌های

مجلس شورای اسلامی گفت: در ارائه تسهیلات مسکن از سوی بانک‌ها دو موضوع حائز اهمیت است؛ یکی اینکه بانک‌ها تمایل به بخش مسکن ندارند و یکی اینکه بانک‌ها به تسهیلات بلندمدت علاقه‌ای ندارند. بانک مرکزی در دوره‌هایی ممنوعیت اعطای تسهیلات بلندمدت را ابلاغ کرد که موجب کندی تسهیلات‌دهی به بخش مسکن شد و پس از لغو این ممنوعیت نیز بهبودی در ارائه تسهیلات به این بخش حاصل نشده‌است. اگر کلان‌تر بخواهیم بررسی کنیم، بنظرم سوالی که پیش روی سرمایه‌گذار و دولت بوده، سوال درستی نبوده‌است و بجای بافت مسکن، بافت مسکونی و بجای مالکیت، سکونت امن باید سوال می‌شد که چون سوال درستی نبوده‌است، لاجرم پاسخ درستی هم داده نشده‌است. لاجرم نیازمند یک منبع تأمین مالی توسط نظام بانکی و منابع حمایتی هستیم که در قانون تحت عنوان قانون صندوق مسکن به آن اشاره شده و کلی از منابع مالیاتی را از بودجه عمومی برداشته‌است تا وارد صندوقی که صرف حمایت است کند. اگر یک آژانس و یک سازمان برنامه به معنی واقعی در کشور وجود داشت، می‌توانست سوالات درستی را طرح کند و با رعایت جنبه‌های مختلف پاسخ درست را پیدا می‌کرد و آن اقتصاد مردمی که مدنظر رهبر انقلاب است اتفاق می‌افتاد و نیازمند بودجه‌های حمایتی و تأمین مالی هنگفت نبود.



نشست الزامات ساخت انبوه مسکن مبتنی بر الگوهای بهینه شهرسازی

هشتمین همایش سالانه اقتصاد مقاومتی

دومین نشست هشتمین همایش سالانه اقتصاد مقاومتی با عنوان «الزامات ساخت انبوه مسکن مبتنی بر الگوهای بهینه شهرسازی» با حضور کارشناسان و صاحبنظران برگزار شد. در این نشست محمدمهدی بلوردی عضو هیئت مدیره سازمان ملی زمین و مسکن، مقداد همتی مشاور وزیر اسبق راه و شهرسازی، غلامرضا کاظمیان مدیرکل دفتر طرح‌ریزی شهری و طرح‌های توسعه و عمران وزارت راه و شهرسازی، حسن ظفری مدیرکل شهری بنیاد مسکن انقلاب اسلامی، فرهاد بیضایی کارشناس حوزه مسکن و شهرسازی و محمد صالح شکوهی بیدهندی عضو هیئت علمی دانشگاه علم و صنعت حضور داشتند.

در این نشست ضمن اشاره به الزامات متعدد انبوه‌سازی مسکن در کشور، به مواردی همچون «راهکارهای تحقق اهداف نهضت ملی مسکن»، «خودداری دستگاه‌های دولتی از عرضه زمین برای ساخت مسکن برخلاف الزام قانونی» و «ضرورت توسعه افقی شهرها به جای

متراکم سازی» اشاره شد.

راهکارهای اجرای بهینه نهضت ملی مسکن

در ابتدای این نشست فرهاد بیضایی مقاله‌ای را با عنوان «راهکارهای اجرای بهینه طرح نهضت ملی مسکن» ارائه داد. در این مقاله ابتدا شرایط موجود در بازار مسکن بیان شده و این مقاله مدعی است تنوع لازم در راهکارها در طرح نهضت ملی مسکن وجود ندارد. یکی از این ایرادها که در طرح‌های قبلی مثل مسکن مهر هم وجود داشته، نبود مزیت توسعه‌ای در شهرهای جدید است و به تنوع سکونتی و تفاوت در نیازها توجه نشده‌است. ابرچالش‌های مسکن مواردی نظیر بالا بودن شاخص دسترسی مسکن، رشد بدمسکنی شهری، عدم توجه به توسعه‌گرهای مسکن، تراکم بالای خانوار در واحد مسکونی، توسعه منفصل شهری، سهم بالای مسکن ناکارآمد روستایی و ... است.

بر این اساس در طرح نهضت ملی مسکن، توجه به مسکن استطاعت‌پذیر برای همه گروه‌های هدف، کاهش تراکم جمعیتی، توسعه کیفی مسکن و تنوع زیستی، توجه و برنامه‌ریزی در جهت مهاجرت به روستاها، توجه به توسعه متصل، توسعه افقی بهینه شهری، اصلاح روش‌های تولید و عرضه مسکن توسط بخش خصوصی و افزایش دوام و خدمات توسعه‌ای در حوزه عرضه مسکن، باید به‌عنوان الزامات مد نظر قرار گیرد.

برای ساخت بسیاری از مسکن‌های نهضت ملی نیاز به الحاق زمین به خط و محدوده موجود داریم

در ادامه نشست محمد مهدی بلوردی تاکید کرد: در نهضت ملی مسکن تمرکز تأمین زمین بر اراضی دولتی است چون که واقعاً در قانون جهش تولید که یک سند بالادستی این سیاست است تمرکز بیشتر بر اراضی دولتی است و سختی‌ها و اشکالاتی هم به وجود می‌آورد که عمده اراضی در داخل شهرها را در طرح مسکن مهر به مسکن و آن چیزی که

مثلاً کاربری مسکونی بود تخصیص داده شد اما ممکن است که قطعاتی در لابلای آن‌ها در بعضی از شهرها که الحاقات بزرگتری در کشور انجام شده، یک تعدادی زمین قابل تأمین باشد. مثلاً از حدود ۴ میلیون واحد، تقریبا ۷۰۰ هزار واحد در باقی‌مانده اراضی که در محدوده شهرها داشتیم جانمایی شده و بعضاً با انتقال بعضی از کاربری‌هایی که قابلیت مکانیابی در حریم را دارند مثلا کاربری آموزش عالی قابلیت مکانیابی را هم طبق قوانین دارد، جابجا شده‌باشد و مسکونی بودنش را در باقی‌مانده اراضی موجود دیده‌باشیم.

وی ادامه داد: برای تامین بقیه زمین تقریباً می‌توان گفت که نیاز به الحاق داریم. یعنی باید زمین به خط و محدوده‌های موجود الحاق شود. در این مسیر چه مشکلاتی وجود دارد؟ حریم شهرها آن قسمت بلافصلش که چسبیده به محدوده است، عمدتاً سکونتگاه‌های غیر رسمی است. عمدتاً محدوده شهرها را اگر نظر کنیم تعدادی به صورت غیر مجاز یا غیرقانونی، اراضی که از دولت یا مردم گرفته شده و ساخته شده و واحدهای مسکونی قابل قبولی هم نیستند، در حریم وجود دارند. بلافاصله بعد از آن همه سکونتگاه‌ها در جایی است که آبادی وجود دارد یا کشاورزی یا صنعتی در آنجا رواج داشته و بالاخره یک کاربری داشته که یک سکونت‌گاهی ایجاد شده‌است. وقتی در اراضی بلافصل خط محدوده زمین می‌خواهیم الحاق انجام دهیم، عمدتاً چنین کاربری‌هایی وجود دارد مثلاً کشاورزی واگذار شده، دامداری یا پهنه‌های صنعتی کوچک‌مقیاس وجود دارد. خلاصه باید از لابلای این‌ها عبور کنیم و یک زمین دولتی به صورت منفصل پیدا کنیم یا شانس داشته‌باشیم در بعضی از شهرهای متصل به محدوده شهر الحاق کنیم. از طرفی مسائل خط خدمات زیربنایی مثل آب، برق، گاز و فاضلاب و اتصالش به شبکه اصلی شهر هم مسئله مهمی است و مسئله مهمتر ارتباط این نقطه با محدوده شهری است که باید آن را در نظر بگیریم.

دستگاه‌های دولتی از عرضه زمین برای ساخت مسکن خودداری می کنند

محمد مهدی بلوردی اضافه کرد: ایراداتی که آقای مهندس بیضایی در مقاله‌شان فرمودند درست بود که آیا فقط می‌خواهیم یک توسعه کالبدی داشته‌باشیم، یعنی صرفا یک مجموعه ساختمان ساخته‌باشیم؟ یا نه می‌خواهیم فضایی برای زندگی فراهم کنیم؟ ایراد دیگری که ایشان به آن اشاره نکردند و در قانون وجود دارد، مخصوصاً قانون بودجه، این است که وزارت راه و شهرسازی در طرح نهضت ملی مسکن تنها مانده‌است به این معنا که اگر مصوبه کمیسیون تلفیق را نگاهی کنیم تکلیف شده‌است که از ناچاری ۲۳ هزار میلیارد تومان زمین بفروشید و در صندوق بگذارید و خرج مواردی که پیشنهاد شده کنید. این سوال اصلی مطرح می‌شود که کدام زمین را باید بفروشیم و اگر قرار است که ۲۳ هزار میلیارد تومان زمین بفروشیم مگر چیزی باقی می‌ماند که این طرح را ایجاد کنیم؟ و اصلاً این سیاست، سیاست درستی است که زمین خام را بفروشیم؟ ما به اجبار در حال انجام سیاستی هستیم که متضاد همه گزاره‌های درست است. این باعث شده به ناچار زمین مرغوبمان را بفروشیم، چون زمین نامرغوب را که کسی نمی‌خرد.

وی گفت: وقتی زمین مرغوب را بفروشیم مجبور هستیم که در زمین نامرغوب سکونت ایجاد کنیم. زمین‌های بخش عمومی و دستگاه‌های اجرایی هم در قانون جهش تولید و هم در آیین نامه اجرایی دولت است. ولی واقعاً من گزارشی از استان‌ها دارم که به‌صورت خیلی محدود و با سختی و دعوا و با قوه قهریه مجبور هستیم که بخشی از زمین یک دستگاه دولتی را بگیریم که در یک شهر ۵۰ هزار نفری، ۵۴ هکتار زمین دارد. هیچ رئیس دستگاه اجرایی زمینش را به راحتی و سهولت نمی‌دهد. این که غیر از قانون چه باید کنیم که یک رئیس اجرایی دولتی که زمین اضافه دارد و این را هم می‌داند این کار را انجام دهد. در یک استان که مثلا ۵۰۰ نفر پرسنل داشته‌باشد، زمینی که لازم دارد ۴ تا ۵ هزار متر مربع است این در صورتی است که در واقعیت ۱۱ هکتار زمین دارد و ساختمانی هم در آن وجود ندارد،

با این حال زمین اضافی را نمی‌دهند.

شناسایی اصلی دهک‌های درآمدی چالش مهم برای تخصیص زمین دولتی

وی در پایان این بخش از صحبت‌هایش اشاره کرد: نکته آخر این که صحبت از دهک اول تا دهم می‌شود، ما به‌عنوان دولت نمی‌دانیم که چه کسی دهک چندم است! درست است که تعریفی بر اساس درآمد سالیانه‌اش گذاشته شده ولی آیا مشخص است که چه کسانی دهک چندم هستند که ما به او زمین رایگان بدهیم و برای دهک‌های بعدی پولش را بگیریم؟ این طور است که همه افراد ثبت نام می‌کنند و امکان دارد به کسی که واقعا واجد شرایط است نرسد. این از آسیب‌هایی است که درصورت عدم شناخت کافی از دهک‌ها وجود دارد.

آمایش سرزمین اولین اقدام برای ساخت مسکن در کشور است

در ادامه نشست مقداد همتی مشاور وزیر اسبق راه و شهرسازی گفت: مستحضرید که سیاست‌های مختلفی را باید در این حوزه بررسی کنیم. یک بحث، آمایش سرزمین است به‌عنوان یک سند بالادستی که بالاخره کجا، چه و چقدر باید بسازیم. ۲ تا ۳ درصد کل پهنه کشور اکنون مسکونی است یعنی مشکل زمین نداریم که این همه متراکم می‌سازیم. پس ما از نظر امکان‌سنجی هرچقدر و هر کجا بخواهیم می‌توانیم بسازیم و نیازی نیست دور شهر محدوده ایجاد کنیم.

وی افزود: در بحث اقتصاد و سیاست مسکن باید مشخص شود که به‌لحاظ مالی و سامان‌دهی متقاضی، آیا این مقدار متقاضی داریم که بسازیم؟ بله. وقتی افق جمعیتی کشور را ۱۵۰ میلیون نفر می‌گیریم یعنی هرچقدر که بخواهیم متقاضی وجود دارد. تأمین مالی و الزامات ساخت مسکن مثل مصالح را نیز داریم که حتی صادر می‌کنیم و از نظر تکنیسین هم به اندازه کافی مهندس و کاردان و ...داریم. در بحث تأمین مالی هم قبلا این کار انجام شده و

تجربه‌اش را داریم، تجربه‌اش این است که ما پول داشتیم و خرج تولید مسکن کردیم و یک دولتی هم همان مقدار را هزینه جاری کشور کرده‌است یعنی لاجرم این پول خرج می‌شود. در بحث تأمین مالی می‌توان از تسهیلات، تهاتر مالی و تأمین مالی خرد، بورسی، صندوق پروژه و ... استفاده کرد. الحمدالله کشور هیچ منابعی کم ندارد. یک سری منابع خدادادی وجود دارد که ما از آن استفاده بهینه نمی‌کنیم.

در شهرسازی از الگوی خاصی پیروی نمی‌کنیم

همتی ادامه داد: بحث سیاست‌های شهرسازی، معماری و عمران و بحث‌های مرتبط به ساخت‌وساز که در این پنل مطرح می‌شود، اگر همه این‌ها را در نظر بگیریم امکان انبوه‌سازی در کشور وجود دارد. انبوه‌سازی نه به معنای برج‌سازی و بلندمرتبه‌سازی، به معنای تعداد زیاد ساختن است و تعداد زیادی شرکت داریم که این کار را انجام می‌دهند پس ما مشکل عمرانی هم نداریم و در بعد معماری هم همینطور. در بعد شهرسازی نمی‌دانم که از چه مدلی برای شهرسازی در کشور استفاده می‌کنیم! تنها چیزی که به آن دست پیدا کردم این است که توسعه بر مبنای خطهای متقاطع است و هیچ برنامه‌ریزی و هیچ مدل توسعه شهری در کشور وجود ندارد. مدل شهرهای جدید با چه مفهومی مطرح می‌شود که در شهر نباید ساخته بشود و باید بیرون از شهر بسازیم که یک سری امکانات هم در همان جا ساخته شود؟ چنین مدلی آیا با فرهنگ، مدل و... در کشور سازگار بوده‌است؟! هر کسی یک روشی را در پیش گرفته‌است. بطور مثال پرند که مساحتش را گسترش دادیم در یک زمانی با وزیر وقت حساب می‌کردیم که ۳ طبقه ۱۵۰ متری با ۵۰ متر حیات و ۱۰۰ متر سطح اشغال که ۳ طبقه بالا رود تقریباً با این مساحت قابل انجام بود. ولی با کسانی همکاری کردیم که ۱۲ طبقه می‌سازند و هنوز هم مصیبت این بلندمرتبه‌سازی گریبان‌گیر ماست.

الحاق زمین به بافت پیش‌نیاز توسعه شهری است

وی با بیان اینکه دولت ۶ ماه سرکار آمده و هیچ کاری در حوزه مسکن انجام نداده‌است، افزود: جهش تولید اگر که می‌خواهد جهش تولید شود و به سرانجام برسد، یعنی انبوه‌سازی با مدل بهینه شهرسازی باشد، باید دارای چند فاکتور اصلی باشد: ۱- زمین در اختیار مردم قرار گیرد (برای زمین خصت به خرج ندهید) دولت جدید نسبت به دولت‌های گذشته زمینی را برای طرح جهش تصویب نکرده و هنوز درحال اجرای طرح مسکن مهر و طرح اقدام ملی است و هنوز به طرح نهضت ملی مسکن نرسیده‌ایم. خانم دکتر صادق مالواجرد یکی از مخالفین اصلی باز کردن محدوده و دادن زمین به مردم همین معاونت شهرسازی وقت است که اگر بودند به ایشان می‌گفتم، هنوز در شورای عالی شهرسازی بلندمرتبه‌سازی تصویب می‌شود و یک متر هنوز به طرح جهش تخصیص نداده‌اند و تأمین زمین صورت نگرفته‌است. وقتی الحاق به بافتی صورت نمی‌گیرد، توسعه شهری صورت نمی‌گیرد، چه انتظاری دارید که این طرح انجام شود آن هم بر مبنای الگوی بهینه شهرسازی! خود وزارت‌خانه با این طرح مخالف صددرصد است و به‌نظر بنده این فقط یک شعار است. در این وزارت‌خانه با این چینش عملاً مثل این است که ما خودمان را مسخره کردیم که از ساخت یک میلیون واحد مسکونی در سال با این تیم صحبت می‌کنیم. به عنوان جمع بندی: ۱-زمین ۲- تسهیلات ساخت. با هر میزان و سودی که بانک‌ها می‌دهند شروع کنید کار را. خود وزارت راه و شهرسازی، بانک زمین است. تغییر کاربری ثروت است. ۳- مسکن تدریجی، وقتی بلندمرتبه‌سازی انجام می‌شود نمی‌توانید واحد نیمه‌کاره به مردم بدهید، باید اجازه بدهید مردم با هر تمکنی که دارند صاحب خانه شوند. و شما وظیفه دارید تا آنجایی که متقاضی پول دارد به او تسهیلات دهید و واحدش را تکمیل کنید. در نتیجه این کار شدنی است و انبوه‌سازی با شهرسازی بهینه یعنی همان ساخت واحدهای ویلایی یک طبقه یا حداکثر ۲ طبقه واحد جدا با همین امکانات موجود شدنی است.

ساخت مسکن را باید همراه شهرسازی و اقتصاد پیش ببریم

در ادامه نشست غلامرضا کاظمیان که به صورت مجازی در نشست شرکت داشت، به بیان نظرات خود پرداخت و گفت: در مورد امکان‌سنجی یا الزامات انبوه‌سازی تولید مسکن و نهضت جهش تولید مسکن اگر به آن بپردازیم، به‌نظر بنده اولین الزام این است که سطح تحلیل و بحثمان را در تولید مسکن مشخص کنیم و طبقه بندی شده به آن بپردازیم. در ۳ سطح باید به تولید انبوه مسکن پرداخته شود. یکی سطح ساختاری یا سیاست کلان است، سطح ملی و سطح ساختارهای اقتصادی، اجتماعی، طبیعی و محیط زیستی کشور است که نیازمند سیاست‌های خاص خودش است که به یک موضوع اشاره می‌کنم که اگر می‌خواهیم که کشورمان را با کشورهای دیگر مقایسه کنیم، آن ویژگی‌های ساختاری آن‌ها را هم باید در نظر بگیریم و تعاریف قانونی–رسمی درباره محدوده‌های شهری و منطقه کلان شهری را هم در نظر بگیریم و بعد مقایسه کنیم. اقتصاد مستغلاتی که در ایران حاکم است حالا به هر دلیلی که الآن جای بحث نیست، وزنی به املاک و مستغلات می‌دهد که با کشوری که برمبنای اقتصاد صنعتی یا خدماتی یا دیجیتال شکل گرفته متفاوت است. در اقتصاد مستغلاتی چه بخواهیم چه نخواهیم ملک، ساختمان و مستغلات ارزش اقتصادی کاذب بالایی پیدا می‌کند و این بخاطر محدودیت جذب سرمایه در بخش‌های دیگر می‌تواند بسیاری از ایده‌ها و سیاست‌های ما را در حوزه مسکن تحت تاثیر خودش قرار دهد.

وی تصریح کرد: همانطور که در مقاله آقای بیضایی مطرح شد، در سال‌های اخیر مسکن را با افت و خیز ولی با آمار خوبی تولید کردیم و موجودی مسکن، موجودی کمی نیست اما مسئله گرانی مسکن حل نشده‌است. سطح دوم، سطح میانی تحلیل است. اگر به دنبال اقتصاد مقاومتی هستیم باید توجه کنیم که در سطح ملی تفاوت اقلیمی ما با کشورهای دیگر چیست. سطح سوم، سطح شهرسازی است که شهر مقاومی داشته‌باشیم، یکی از مشکلات ما در حوزه مسکن، جدا انگاری بخش مسکن از شهر و زندگی اقتصادی و ... است. شهری می‌خواهیم که امکان زیست متعالی و سالم را در همه ابعاد برای ساکنینش فراهم کند.

مسکن بدون خدمات شهری و امکان زیست شهری مسئله‌ای را حل نخواهد کرد و در بهترین حالت سرپناه خواهد شد. سرپناهی که انسان‌ها از روی ناچاری در آن زندگی می‌کنند و در اولین فرصتی که بتوانند در آن زندگی نمی‌کنند و یا از ابتدا به قصد سکونت نخریده‌اند. سطح سوم، سطح خرد است. در سطح خرد به اقتصاد خرد و اقتصاد خانوار توجه می‌شود و توانایی مالی خانوار و ویژگی‌ها و گرایش‌های فرهنگی و اجتماعی خانوارها که چه می‌خواهند و چه توقعی از زندگی دارند بحث می‌شود. موقعی می‌توانیم در تولید انبوه مسکن موفق شویم که این سه سطح را با همدیگر دیده‌باشیم. همانطور که اشاره شد باید ببینیم که در آمایش سرزمینمان اصولاً توزیع جمعیت در کشور چگونه دیده شده‌است؟ محدودکردن سکونت در مناطق کلان شهری یک سیاست کلان است و باید تکلیف مشخصی داشته‌باشد و اگر می‌خواهد سکونت را در مناطق مرزی و ساحلی جنوب تشویق کند، این هم باید مشخص باشد. پس با توسعه طرح‌های توسعه فضایی در مقیاس ملی و منطقه‌ای و محلی باید بخش‌های مسکن با یکدیگر مرتبط و هماهنگ باشند، در مقیاس شهری هم به این ترتیب، که در هر شهری چه مقدار مسکن و چه نوع مسکنی و برای چه گروه‌هایی چگونه تأمین خواهیم کرد. یکی از اشکالاتی که در این سطح داریم تأکید بیش از حد به سطح سوم است و تأکید کمتر به سطح دوم و اول. بسیاری از تحلیل‌هایی که ارائه می‌شوند تحلیل‌های اقتصاد خرد هستند. به هیچ عنوان در معاونت راه و شهرسازی ادعایی نداریم که مشکل مسکن در کشور نداریم ولی مشکل مسکن بیش از آن که در کمیت آن باشد در کیفیت و مکان‌یابی مسکن است.

مشکل بازار مسکن ساخت نامتناسب با نیاز است

کاظمیان در ادامه گفت: مشکل مسکن در ایران گران بودن آن، دسترس ناپذیری آن برای گروه‌های کم درآمدتر و دسترس ناپذیری مکانی آن برای بسیاری از گروه‌ها می‌باشد. یعنی مسکن را درجایی ساخته‌ایم که تقاضا نبوده‌است یا بالعکس. در بحث عرضه زمین، زمین در کشور بسیار کم است بخصوص اگر منظور از آن را به درستی مشخص کنیم. زمین خام، زمین

تجهیز شده و زمین شهری ۳ مفهوم جداگانه هستند، حداکثر فضای قابل زیست در ایران ۸-۱۰ درصد مساحت کل کشور است. یک درصد این مساحت شهر و روستا است، عرضه زمین شهری در چند دهه گذشته بیش از رشد جمعیت بوده‌است ولی با این حال مشکل مسکن هنوز حل نشده و قیمت آن کاهش پیدا نکرده‌است و حتی نرخ اجاره نشینی هم بهبود پیدا نکرده چه‌بسا بدتر هم شده‌است؛ از ۳۴ درصد به ۴۲ درصد افزایش پیدا کرده‌است (حتی در سال‌های اوج افزایش مسکن). علت چیست؟ چون مسکن جایی ساخته شده که یا توانایی تملک نداشته‌است مثل مساکن بزرگ گران قیمت در مناطق مرفه‌نشین شهری یا جایی ساخته شده که برای گروه‌های کم درآمد اصلا برای زندگی به‌صرفه نبوده‌است. بنابراین مسکن را ممکن است بخرد ولی در آن جا ساکن نشده‌است و به قصد کمک خرج بودن آن توسط اجاره دادن باشد. مسئله مسکن در ایران عرضه زمین نیست بلکه عرضه زمین مناسب است. چه نوع زمینی برای شهر باید در نظر گرفت؟ پاسخ این است که باید سه شاخص کمیت، کیفیت و مکان زمین در آن رعایت شده‌باشد. در این عرضه ۳ مفهوم را می‌توان درنظر گرفت که شامل انحصار عرضه، احتکار عرضه زمین و اسراف زمین است.

باید در کنار استفاده از زمین‌های دولتی از ظرفیت بخش خصوصی نیز استفاده شود

کاظمیان با اشاره به لزوم وجود تنوع در عرضه زمین، گفت: دولت نباید به تنهایی عرضه کننده زمین باشد، انواع زمین‌ها باید وارد شوند ولی به اسراف آن منجر نشود. بنده این را قبول ندارم که چون فقط ۱ درصد از زمین کشور سکونت‌گاه است پس هرچقدر هم که بخواهیم می‌توانیم اضافه کنیم. این حرف به لحاظ توسعه فضایی، آب، زیرساخت، اختلاط اجتماعی و ... نشدنی است و نمی‌توانیم این کار را انجام دهیم. همچنین به لحاظ حمل و نقل و اداره شهری هم نمی‌توان این کار را انجام داد. شهری که با تراکم ۳۰ نفر در هکتار ساخته می‌شود همان ۳۰ نفر هم باید هزینه اداره شهر را بپردازند. آیا می‌توانند بپردازند؟ آیا منطقی و اقتصادی و انسانی است؟ در بحث بعدی مفهوم چرخه حیاتی مسکن مد نظر است،

اگر درباره مسکن فکر می‌کنیم و می‌خواهیم که تولید کنیم باید از مرحله سیاست‌گذاری تا برنامه‌ریزی و ساخت و بهره‌برداری مسکن را ببینیم و بتوانیم ساکنانی داشته‌باشیم که مسکن را برای خانه‌دار شدن و آرامش خودشان بخواهند. اگر به چرخه کامل مسکن توجه نکنیم و فقط به موضوع تولید مسکن و یا فقط به بحث عرضه زمین بپردازیم، دچار مشکل خواهیم شد و به پایداری اجتماعی نخواهیم رسید. تبعات عرضه زمین بیش از حد و در مکان نامناسب را هم در تجربیات قبلی داریم و نیازی نیست که حتما به کشورهای دیگر مراجعه کنیم، این که زمین را در مکان نامناسب و با تراکم‌های نامناسب عرضه کردیم چه اتفاقی افتاده‌است؟ هزینه حمل و نقل و محیط زیست و ناامنی اجتماعی در فضاهای خارج شهری و ... را چه کسی و چرا باید بپردازد؟

در بحث تقاضا اگر تقاضای بالقوه و تقاضای موثر را از هم جدا کنیم خیلی از مسائل قابل حل خواهد بود.

توسعه مسکن روستایی باید متناسب با سلیقه و ذائقه مردم صورت پذیرد

در ادامه نشست حسن ظفری مدیرکل شهری بنیاد مسکن گفت: در همین ابتدا عرض کنم که حساب صد یک ظرفیت بسیار خوب است ولی نیاز به محرک و همبستگی و همدلی دارد. در مورد مسکن روستایی، یک سوالی از آقای مهندس بیضایی و آقای دکتر دارم که آیا واقعا در کشور گام اولی که در رابطه با توسعه برداشتیم، گام درستی بود؟ و با بردن آب و گاز و خدمات و... به روستاها توسعه را در چه قالبی دیدیم؟ آیا در قالب ارائه خدمات دیدیم یا در قالب فرهنگ، اجتماع و آموزش؟ یا همه این‌ها باهم اتفاق افتاد یا این که زیرساخت، آب، راه و... بردیم و شخص بجای این که در روستا بماند و تولید کند وارد شهر شد و به دنبال تفریح آمد. یا پولش را تبدیل به زیورآلات کرد فارغ از این که این‌ها باعث مشکلات عدیده خواهند شد و باعث محدودیت شد. قبل از این که برای این‌ها راهکاری ارائه دهیم، در سال

۱۴۰۰ طرح مسکن معیشت‌محور را مطرح می‌کنیم. در حالی که مسیر توسعه اشتباه است و امروزه روستایی نیاز به تنورستان و مطبخ ندارد. دفاتر طراحی نظام فنی روستایی متناسب با ذائقه و سلیقه و نگاه روستایی، طرح‌های مسکن روستایی را ارائه می‌دهند و صد درصد خود مردم مشارکت دارند و ما حمایتشان می‌کنیم. تسهیلات دولت در اختیار قرار می‌گیرد و ضوابط فنی مدیریت می‌شود و فرایند ساخت‌وساز اتفاق می‌افتد و عملاً متناسب با ذائقه و سلیقه و خواستگاه مردم ساخت‌وساز در روستا شکل می‌گیرد. وقتی این اتفاق رخ می‌دهد، باعث می‌شود که مردم نیازی به نگهداری دام نداشته‌باشند چون دستگاه‌های دیگر اجازه نمی‌دهند که در روستا دام نگهداری کنند چون نگهداری دام توجیه اقتصادی ندارد. خواهشم این است که برگردیم و بررسی کنیم که مبانی توسعه را به درستی تمرین کرده‌ایم یا نه!

اشتغال و اقتصاد جزء لاینفک مسکن روستایی است

ظفری ادامه داد: نکته‌ای که می‌خواهم عرض کنم درباره مسئله‌ای است که در رابطه با زمین اشاره شد، ما در حد نیاز جامعه روستایی در سطح روستاهای کشور به استناد ماده ۴ قانون سامان‌دهی، زمین تأمین کرده‌ایم و اگر جایی هم کمبود زمین داریم علی‌القاعده باید تسهیل‌گری توسط وزارت‌خانه‌های دیگر در سطح کلان و در سطح استان‌های کشور اتفاق افتد. در کنار این تسهیل‌گری یک سری سازمان‌ها و نهادها باید حکم حکومتی برایشان صادر شود و از یک سری شاخص‌ها باید عدول کنند. مثلاً منطقه‌ای می‌خواهد به روستا اضافه شود، در این حالت آیین‌نامه فلان سازمان به مخاطره می‌افتد. علی‌القاعده باید مشکل و نیاز مردم برطرف شود و مردم نیاز به زمین برای تولید مسکن دارند و نظام برنامه‌ریزی ما مبتنی بر جمعیت ۹۰ میلیونی امروز باید اتفاق افتد. نباید خط‌کش ما دهه ۶۰ باشد، این خط‌کش اگر اصلاح شود و سازمان‌ها و وزارت خانه‌ها طبق اولویت‌های جامعه و نظام دولت را به اولویت‌های خودشان ترجیح دهند، خیلی از این بحث‌ها قابل حل خواهد بود چه بسا که اکنون ظرفیت بسیار خوبی در تولید مسکن در سطح روستاهای کشور داریم و مردم از این ظرفیت می‌توانند به خوبی استفاده کنند. به نظر می‌آید که اشتغال و اقتصاد جزء لاینفک

مسکن روستایی است به شرطی که مبانی توسعه را از روز اول به درستی هجا می‌کردیم.

انحصار در عرضه زمین چالش مهم نهضت ملی مسکن

در پایان نشست محمد صالح شکوهی بیدهندی عضو هیئت علمی دانشگاه علم و صنعت، گفت: در بحث تامین زمین مسکن شهری و روستایی این نقد مطرح است که خط محدوده شهرها خیلی اوقات انحصار ایجاد کرده‌است و یکی از چالش‌های جدی نهضت ملی بحث تامین زمین است. این تامین عمدتا معطوف به اراضی دولتی است، اما پرسش اینجاست که آیا زمین دولتی به این اندازه هست که بتوانیم نیاز را برآورده کنیم؟ توسعه افقی حتی فشار کمتری به محیط زیست می‌آورد چون در ساخت عمودی فشار بیشتری به سفره‌های زیرزمینی وارد می‌کند و مخرب‌تر است. وزارت راه برای اینکه اثبات کند اقدام رو به جلویی برای پیشبرد طرح نهضت ملی مسکن انجام داده‌است، باید آمارهای اقدامات خود را به طور عمومی منتشر کند.



نشست الزامات اثرگذاری مالیات برعایدی مسکن در کاهش سوداگری

هشتمین همایش سالانه اقتصاد مقاومتی

سومین نشست هشتمین همایش سالانه اقتصاد مقاومتی با عنوان «الزامات اثرگذاری مالیات بر عایدی مسکن در کاهش سوداگری» با حضور کارشناسان و صاحبنظران برگزار شد. در این نشست محمدرضا یزدی زاده عضو سابق شورای عالی راهبردی نظام مالیاتی کشور، علی نصیری اقدم رئیس پژوهشکده امور اقتصادی وزارت اقتصاد، مهدی طغیانی عضو کمیسیون اقتصادی مجلس شورای اسلامی، نرگس رزبان معاون دفتر اقتصاد مسکن وزارت راه و شهرسازی، فرهاد بیضایی کارشناس حوزه مسکن و شهرسازی و وحید عزیزی کارشناس حوزه مالیات حضور داشتند.

در این نشست ضمن اشاره به اجماع کارشناسان، دولت و مجلس درخصوص اخذ مالیات بر عایدی مسکن، به مواردی همچون «نقش مالیات بر عایدی در کنترل سوداگری»، «معطل نشدن اخذ این مالیات به سامانه مودیان» و «لزوم بازدارنده بودن نرخ مالیات بر عایدی مسکن» اشاره شد.

اخذ مالیات از عایدی مسکن بهترین راه کاهش سوداگری

در ابتدای نشست علی ملک‌زاده و محمد قائدامینی مقاله‌ای را با عنوان «نگرشی نو در نسبت مالیات بر عایدی سرمایه با رشد نقدینگی و تورم» ارائه دادند. در این مقاله ابتدا شرایط موجود در بازار مسکن بیان شد و مهم‌ترین دلایلی که موجب ایجاد سوداگری در این بازار شده‌اند تشریح شد. بر اساس این مقاله بهترین راهکار برای کاهش سوداگری در بخش مسکن، مالیات بر عایدی سرمایه است و الزاماتی در حوزه‌های معافیت، موارد شمول، زیرساخت‌ها، قیمت‌گذاری و نرخ بهینه برای طراحی قانون مالیات بر عایدی سرمایه مطرح شد.

در قسمت دوم محمد قائدامینی با بیان اینکه مسکن یک کالای بی کشش است از اثر بازدهی بالای این کالا در اثر سوداگری آن بر رشد درونزای پول سخن گفت. بر این اساس سوداگری در بازار مسکن در یک چرخه تکرارشونده منجر به سودآوری خلق پول بانک‌ها می‌شود و بانک‌ها باعث رشد نقدینگی خارج از کنترل حاکمیت می‌شوند. مالیات بر عایدی سرمایه با تکیه بر نظریه بازی‌ها این چرخه را قطع می‌کند و با اثرگذاری بر تصمیم آینده بازیگران، به کاهش نقدینگی و تورم بخش مسکن منجر می‌شود و در آینده کاهش تورم عمومی نیز محتمل خواهد بود.

نبود مالیات بر عایدی سرمایه؛ یک اشتباه تاریخی در اقتصاد ما بوده‌است

در ادامه نشست دکتر یزدی زاده عضو سابق شورای عالی راهبردی نظام مالیاتی کشور گفت: ما در یک اشتباه بزرگ تاریخی بوده‌ایم. ما پرسودترین، کم‌ریسک‌ترین و نقدشونده‌ترین جنبه‌های سرمایه‌گذاری را از مالیات معاف کردیم و از طرف دیگر از تولید و بقیه عوامل مالیات گرفتیم. این بزرگترین خطای تاریخی ما بوده‌است. این خطا باعث شده‌است که حجم عمده‌ای از پس‌اندازهای کشور به‌سمت ملک، ارز، طلا و اتومبیل که همه هم غیر مولد هستند برود. آن‌چه که ما از مالیات عایدی سرمایه در کشور باید دنبال کنیم، در مرحله اول

جلوگیری از انتقال سرمایه از بخش تولید به غیر تولیدی یعنی وضعیتی که اکنون وجود دارد و مرحله بعد هدایت سرمایه‌ها به بخش تولید است.

تعدیل تورمی در مالیات بر عایدی سرمایه باعث تغییر رفتار نخواهد شد

وی ادامه داد: متاسفانه در کمیسیون اقتصادی مجلس، این مساله در حال تصویب است که علاوه بر معافیت‌های اعطا شده، قرار است از این مالیات تورم‌زدایی کنیم. شاخص تورم‌زدایی خیلی جالب است، آن چیزی که در مصوبه کمسیون اقتصاد بنده شنیده‌ام، بحث تورم‌زدایی بر اساس قیمت طلا است. قیمت طلا در کشور ما در پنجاه سال گذشته ۱۲۸هزار برابر رشد کرده‌است (متوسط رشد قیمت‌ها ۳۵۰۰ برابر). این که دو شبه پول مثل یورو و طلا را در قانون به عنوان جایگزین پول ملی رسمیت می‌بخشیم فاجعه است. اینکه بازدهی سرمایه برای اخذ مالیات تورم‌زدایی شود، اما در تولید و نیروی کار این تورم‌زدایی مطرح نیست، فاجعه دیگری است که قطعا نمی‌تواند کمکی به اهداف مالیات بر عایدی سرمایه کند. دقت بفرمایید این یک خطای بزرگ است، نهایتاً بعد از این معافیت‌ها و این تورم‌زدایی نرخ مالیات بر درآمد را برای این‌ها تجویز می‌کنیم و بعد انتظار داریم تغییر رفتار ایجاد شود. نه چنین چیزی نخواهد شد.

وی در ادامه گفت: آنقدر علیه مالیات بر عایدی سرمایه شانتاژ تبلیغاتی ایجاد شده که مردم را ترساندند و گفتند از تورم می‌خواهید مالیات بگیرید. اما جواب این است که این مالیات از زمانی که وضع می‌شود اخذ خواهد شد و از تورم‌های گذشته نخواهد بود. اگر از این به بعد می‌خواهید پس‌انداز کنید عواقبی را به دنبال دارد. در ارز و طلا که جایگزین پول ملی شدند عواقبی خواهد داشت اما کاری به گذشته ندارد. در رابطه با ملک نیز چنین است.

اعطای معافیت به سکونتگاه اصلی الگوی ساخت مسکن را بهم می‌ریزد

این کارشناس اقتصادی در ادامه تاکید کرد که نرخ مالیات بر عایدی سرمایه برای بازدارندگی و اثرگذاری باید بیشتر از نرخ مالیات بر درآمد باشد و افزود: بحث دیگر معافیت‌های این مالیات است. در دنیا فقط مالیات بر عایدی سکونتگاه اصلی مطرح است و لا غیر. استثنائات بیشتر موجب بی‌اثری این پایه مالیاتی خواهد بود. تازه همان محل سکونت اصلی هم باید مشروط باشد. نمی‌توان یک آپارتمان ۴۰ متری را با یک ویلای ۱۰ هزار متری یکسان در نظر گرفت و هر دو را به‌عنوان سکونتگاه اصلی قبول کرد و از هیچکدام مالیات نگرفت. اگر برای محل سکونت اصلی معافیت داده شود، باید منتظر آپارتمان‌هایی با بعد ۱۵۰۰ متر دوبلکس و تریبلکس در تهران باشیم و الگوی مسکن و ساخت مسکن را بهم می‌ریزیم. باید یک الگوی متعارف وجود داشته‌باشد مثلا ۲۰۰ متر آپارتمان معاف است و بخش اضافه‌اش از مالیات معاف نیست بنابراین قلک سرمایه نمی‌شود و بخش اضافی را وارد ساخت‌وساز می‌کند.

مالیات بر عایدی سرمایه کارکرد درآمدی و تنظیمی دارد

در ادامه نشست علی نصیری اقدم رئیس پژوهشکده امور اقتصادی وزارت اقتصاد، گفت: بنده یک نکته کلی راجع به مالیات و مالیات‌ستانی عرض کنم که مستقل از بحث جلسه حاضر است و یک شلختگی عجیب و غریب در تقنین و سیاست‌گذاری نظام مالیاتی است. که هر وقتی هر جایی در هر موضعی که پیش می‌آید سریع یک مالیاتی یا یک معافیتی رو می‌کنیم یا هر طوری که شده به هر حال این را وضع می‌کنیم. بنده این حرف را چند سال است عرض می‌کنم، حرف من هم نیست حرف‌های قدیمی است. آقای دکتر طغیانی این جا حضور دارند می‌خواهم خواهش کنم که باب طرح‌های قانونی را ببندید. این امر منجر به بی‌کفایتی دولت‌ها می‌شود، این منجر به شلختگی قانونی می‌شود، منجر به این می‌شود که رئیس جمهور هیچ قدرت اجرایی در این مملکت نداشته‌باشد. چرا؟ چون می‌داند که به آن

زیردستش اگه ذره‌ای فشار آورد، سریع از کانال مجلس این کار را می‌کند.

وی افزود: بنده معتقدم مالیات بر عایدی سرمایه از سنخ مالیات بر درآمد و کارکرد اصلی آن بازتوزیع درآمدها است. وقتی می‌گوییم مالیات بر درآمد، منظورم این نیست که ما بخواهیم درآمد از این جا به‌دست آوریم. منظورمان این است که پایه‌اش، پایه درآمدی است. بنابراین این هم نکته مهمی است که بنده معتقدم باید مالیات بر عایدی سرمایه روی توزیع درآمد قرار گیرد. و آیا کارکردهای دیگر هم دارد یا ندارد؟ حتماً دارد می‌تواند اثر تنظیمی، هدایتی یا تخصیصی هم داشته‌باشد. می‌تواند اثر تثبیتی هم داشته‌باشد.

مالیات بر عایدی سرمایه باید در همه بازارها باشد تا تعادل در اقتصاد بهم نریزد

نصیری اقدم افزود: نکته بعد این است که ما با یک بازار منفکی به نام ملک مواجه نیستیم که بگوییم این جا بازار ملک ایزوله شده‌است و با هیچ بازار دیگری کار ندارد. شما اگر در این جا مالیات بگیری سوداگری می‌شود. شاید در این جا شما بتوانی ایجاد رکود کنی اما حتماً همه بازارهای دیگرت را خراب می‌کند. شما فرض کنید آمدید و عایدی ملک گذاشتید و عایدی سهام نگذاشتید، نتیجه‌اش چه خواهد بود؟ در بهترین و خوش‌بینانه‌ترین حالت این است که پول وارد بازار سرمایه می‌شود. بازار سرمایه یک بازار ثانویه دارد که در آن معامله و یک بازار اولیه دارد که در آن جذب سرمایه رخ می‌دهد. آن‌هایی که در بازار اولیه‌اند چه کسانی هستند؟ فولاد به کجا ربط دارد؟ یعنی محصولش را باید به چه کسی بفروشد؟ سیمان باید محصولش را به چه کسی بفروشد؟ وقتی می‌خواهم سرمایه را افزایش دهم باید ببینم بازار سرمایه‌گذاری در ملک من چه وضعی دارد؟ اگر من بازار ثانویه ملک را تخریب کردم، به هزینه ایجاد رونق در بازار ثانویه، بازار سهام . بنابراین بنده به شدت به این امر معتقدم که اگر مالیات بر عایدی سرمایه اجرا شود به شرط تورم‌زدایی در بخش ملک داریم، حتماً باید مالیات بر عایدی سرمایه به شرط تورم‌زدایی در بخش سهام داشته باشیم (ایجاد موازنه). اگر

موازنه ایجاد نشود حتماً همه چیز را خراب می‌کند.

نرخ‌گذاری اصلاحات مالیاتی باید طبق اصل تدریجی طراحی گردد

دکتر نصیری اقدم اضافه کرد: بنده معتقدم باید با کمترین نرخ شروع کنیم. ارزش افزوده را با نرخ ۳ درصد شروع کردیم هنوز هم روی ۹ درصد هستیم. می‌توانیم بگوییم ۲۰ درصد، ۲۵ درصد بالا برود ولی پیامدهایش چیست؟ باید به آن پیامدها توجه کرد (اصل اساسی در اصلاحات مالیاتی تدریجی بودن است). این که ما تا حالا اشتباه داشته‌ایم و این پایه را مشمول کرده‌ایم دلیل و حجت نمی‌شود که در سقف نرخ‌های مالیاتی برای این بخش مالیات وضع کنیم. این موضوع باید با تدریج حل شود. با ۵ درصد، با ۱۰ درصد، اجازه بدهید بتوانیم پیاده‌سازی‌اش کنیم، متوجه شویم که بانک‌های اطلاعاتیمان درست است. اگر می‌خواهیم پایه مستحکم درست کنیم این مستلزم یادگیری، تدریجی بودن و آموزش است. مستلزم این است که سازمان مالیاتی بتواند خودش را تطبیق بدهد، مستلزم این است که ما بتوانیم با مردم گفت‌وگو کنیم.

وی تصریح کرد: این را هم عرض کنم که ربط دادن طراحی این مالیات با سامانه مودیان یک اشتباه استراتژیک است. چیزی که خود سازمان مالیاتی معتقد است که این را نمی‌تواند در ظرف چند سال آینده به اجرا درآورد. نباید چنین مالیاتی را به آن وصل کنید.

مالیات بر عایدی سرمایه ابزار مقاوم کردن اقتصاد در برابر شوک‌های خارجی است

دکتر طغیانی عضو کمیسیون اقتصادی مجلس شورای اسلامی در شروع صحبت‌های خود گفت: اگر قرارمان بر این باشد که اقتصاد کشور را برای دوره‌های بعدی تحریمی یا شوک، به هر ترتیبی مقاوم کنیم یعنی زندگی مردم اینقدر تحت تأثیر و فشار قرار نگیرد باید تدبیر کنیم. اکنون بحث به نتیجه رسیدن بازگشت آمریکا به برجام مطرح است. این موضوع حتی

اگر به توافق جدیدی منجر شود بیشتر از دو سال نیست. یعنی ما در خوشبینانه‌ترین حالت باید روی دو سال حساب باز کنیم.

وی افزود: حال اگر فرض کنید که دولت فعلی آمریکا ادامه پیدا کرد خوب ممکن است تحریم بیشتر شود یا نه، دولت بعدی تغییر سیاست می‌دهد یا نه! چیزی که الآن برای ما مهم است این است که به هر طریقی بعد از این از یک سوراخ برای بار سوم گزیده نشویم. بار اول اوایل دهه ۹۱-۹۰ یک فشاری داشتیم و یک بار به زندگی مردم شوک وارد شد. دور دوم سال ۹۸-۹۷ بود و حالا سومین بار را چه کار کنیم؟ یکی از مواردی که اغلب کارشناسان و صاحب‌نظران در آن تأکید دارند این است که نظام مالیاتی کشور باید اصلاح شود. حال به‌عنوان یک ابزار، برای هدایت، برای توزیع، برای درآمدزایی هرچه که باشد مهم نیست مهم این است که الآن نظام مالیاتی کشور هیچ گونه اثرگذاری در مدیریت اقتصاد کشور ندارد. یا اگر هم که دارد بسیار بسیار ضعیف است و در حوزه کسری بودجه واقعا نتوانسته دردی دوا کند.

وی تصریح کرد: ما با کسری شدیدی مواجه هستیم. الآن هم که مالیات را برای ۱۴۰۱ بالا می‌بریم خودمان می‌دانیم که اغلبش به خاطر تورم است. یعنی حتی اگر ما کاری هم نمی‌کردیم این مقدار مالیات اضافه می‌شد. ما پایه مالیاتی را توسعه نداده‌ایم و پایه‌هایی هم که توسعه داده‌ایم آنقدر بد اجرا شده یا اساساً دل مجری با این نوع طرح‌ها نبوده‌است. پس این جمله که همه ما در بحث اصلاح ساختار نظام مالیاتی هم فکریم حتی آقای دکتر نصیری اقدم که حرفشان درست است و معتقدند که اینقدر مردم را سرد و گرم نکنید، اینقدر فعال اقتصادی را در هول و ولا نگذارید که فلان می‌شود فرمایش کاملاً درستی است. یک بار بگویید می‌خواهیم نظام مالیاتی را برای ۲۰ سال آینده ۳۰ سال آینده اصلاح کنم و تمام.

انغعال دولت قبل دلیل اصلی ورود مجلس به مسئله مالیات بر عایدی سرمایه

طغیانی در رابطه با ورود مجلس به موضوع مالیات بر عایدی سرمایه افزود: درابتدای مجلس یازدهم خاطرم هست که آقای دکتر دژپسند به کمیسیون اقتصادی تشریف آورده‌بودند، گفتیم به نظر می‌رسد دو سه اصلاح در کشور باید انجام شود تا این مقاومتی که عرض کردیم، مقاوم شدن ساختار اقتصادی در مقابل شوک‌ها رخ دهد. ۱- اصلاح نظام مالیاتی. ۲- اصلاح نظام بانکی. ایشان فرمودند که بله اتفاقاً ما لایحه‌ای آماده کرده‌ایم و در دولت هم نهایی شده که اوایل سال ۹۹ لایحه سال ۹۸ از سازمان امور مالیاتی تهیه شده‌است. امروز انتهای سال ۱۴۰۰ قرار داریم و هنوز لایحه‌ای دریافت نکرده‌ایم. دو سال مثل برق و باد می‌گذرد، اگر نتوانیم ساختارها را اصلاح کنیم با این نظام بانکی، با این نظام مالیاتی، با این نظام توزیعی و پخش کالا در کشور شوک بعدی بدتر از شوک فعلی خواهد بود.

وی اضافه کرد: سه چیز را آقای دژپسند گفتند که انجام می‌دهیم: مالیات بر عایدی سرمایه(CGT)، مالیات بر مجموع درآمد (PIT) و ساماندهی معافیت‌ها. بله بنده خودم معتقدم باید قدرت پیش‌بینی به مردم بدهیم. این فرمایش آقای دکتر نصیری درست است که ما راه‌های تغییر قوانین و اصلاح قوانینمان خیلی باز است. فرمایش کاملاً درستی است ولی آن کسی که بتواند این‌ها را اصلاح کند و در کانال خودش قرار بدهد، دولت است. وقتی که در حوزه نیروی انسانی بهم‌ریختگی داریم؛ شرکتی، خرید خدماتی، حجمی و ... ده نوع استخدام داریم که هر روز می‌گویند گروه ایشان به مجلس و نماینده‌ها فشار وارد می‌کنند، آقا ما را استخدام کنید! آقا ما را تعدیل وضعیت کنید! آقا ما را فلان کنید! خوب دولت است که باید وارد موضوع شود و بگوید: آقا نگران نباش من برای این ایده دارم. یک چیزی را هم من اینجا خدمت شما بگویم در مورد مالیات بر عایدی، خیلی وقت صرف شد که وصله پینه‌ای نشود این هم یکی از آفات اقتصاد ایران و قانون‌گذاری ما است. در قانون گذاری‌های وصله پینه‌ای یک چیزی مصوب می‌کنیم بعد یک جایی می‌بینیم درز باز کرده چون سست

بوده‌است، دوباره وصله پینه می‌کنیم باز دوباره فردا یک جای دیگرش را وصله پینه می‌کنیم. دوستان حالا که واقعاً اندیشکده از اول کمک کرده و صاحبنظرها، همه دوستان علاقه‌مند به آینده کشور کمک کنند. اکنون وضعیت قانونی که ما در کمیسیون جمع‌بندی کردیم و به صحن فرستادیم با توجه به این که صحن مجلس تا آخر اسفند تقریباً درگیر بودجه است، قطعاً این سوی سال وارد دستور نمی‌شود ولی امیدواریم فروردین یا نهایتا اردیبهشت ماه ۱۴۰۱، اوایل اردیبهشت قانون وارد دستور صحن شود و ان‌شاءالله برای سال آینده، نیمه اول سال حتی فصل اول سال قانون را جمع‌بندی شده داشته‌باشیم.

وزارت راه و شهرسازی موافق اخذ مالیات بر عایدی مسکن است

نرگس رزبان معاون دفتر اقتصاد مسکن وزارت راه و شهرسازی، گفت: وزارت مسکن کاملا موافق این مالیات است و در ضرورتش شکی نیست اما در کم و کیف اجرایی و توجه به آثار و نتایجش ملاحظات جدی وجود دارد. افزایش قیمت به ۴ دلیل اتفاق می‌افتد که عبارتست از تورم عمومی، بازسازی ملک، معاملات مکرر و طرح توسعه شهری. اگر بخواهیم مالیات اخذ کنیم باید بدانیم به کدام یک از این علل می‌خواهیم از مردم مالیات بگیریم. این مالیات اساسا جزئی از مالیات بر درآمد است و باید تعدیل تورمی در آن اعمال شود.

در طراحی مالیات بر عایدی سرمایه باید به تمامی جزییات توجه نمود

وی در ادامه بیان کرد: معتقدم تمام دارایی‌هایی که به نوعی خاصیت حفظ ارزش پول و سرمایه دارند را باید با نرخ‌های یکسان مشمول قرار دهیم. دوستان توجه بفرمایید که جزئیات طراحی و پیاده‌سازی مالیات بر عایدی سرمایه به‌شدت روی کارایی آن تأثیر می‌گذارد. تعجب نکنیم از این که قوانین و مقررات بسیاری در سال‌های گذشته تصویب کردیم و آن نتایجی که دنیا از آن‌ها گرفته ما نگرفته‌ایم، چون اساساً به آن ریزه‌کاری‌ها توجه نکرده‌ایم. یک سری موارد را عرض کنم. از این که آثار مثبت مالیات بر عایدی سرمایه چه است می‌گذرم

چون قطعاً همه بزرگواران می‌دانند و فکر می‌کنم وقتم تمام شود ولی چند نکته وجود دارد. اگر می‌خواهید مالیات بر عایدی سرمایه در حوزه مسکن را پیاده کنید باید به این که رفتار ما با اقامتگاه اصلی افراد چگونه باشد توجه کنیم. نکته‌ای که آقای دکتر یزدی‌زاده فرمودند واقعاً نکته مهمی در تجربیات دنیا نه خیلی گسترده اما وجود دارد.به این موضوع توجه شده که یا وصل به قیمت ملک یا وصل به متراژ یک حدی در نظر گرفته می‌شود، با هزینه نوسازی ملک چگونه می‌خواهیم برخورد کنیم؟ هزینه نوسازی حاصل فعالیت مولد در اقتصاد است شما در واقع اشتغال ایجاد کردید، کسی که صد میلیون تومان هزینه می‌کند تا خانه‌اش را بازسازی کند ارزش ملکش ۲۰۰ میلیون بالا می‌رود، آن صد میلیون هزینه را چون حاصل فعالیت خودش است چکار کنیم؟

وی خاطرنشان کرد: یکسان بودن نرخ مالیات در بین دارایی‌های مختلف؛ ببینید این موضوع در اغلب کشورها تجربه شده. فرمودند ۱۸۰ کشور دنیا این مالیات بر عایدی سرمایه را دارند. در همان ۱۸۰ کشور بروید ببینید مالیات بر عایدی سرمایه، آیا بین دارایی‌های مختلف متفاوت است؟ نباید باعث این شد که تحریف تصمیمات سرمایه‌گذاری در اقتصادمان پیش آید و نظام مالیاتی را دچار سردرگمی و پیچیدگی کند. اگر نرخ‌ها یکسان باشد این یکپارچگی در نظام مالیاتی هم راحتتر ایجاد می‌شود و درآمدی که دولت می‌تواند کسب کند خیلی شفاف‌تر خواهد بود.

باید برای آثار و تبعات اجرای مالیات بر عایدی سرمایه نیز برنامه‌ریزی داشته‌باشیم

وی اضافه کرد: می‌خواهم راجع به تبعات این هم چند نکته را بگویم. معتقدم که اعمال مالیات بر عایدی سرمایه در بخش مسکن تبعاتی دارد که باید برای این تبعات برنامه‌ریزی و آن را کنترل کنیم نه این که کلاً بزنیم زیر میز و مالیات را اجرا نکنیم. بروز معاملات زیرزمینی مخصوصاً در کوتاه‌مدت، خیلی محتمل است و اساساً سوداگری در حوزه مسکن

در کوتاه‌مدت اتفاق می‌افتد. انتقال بار مالیاتی در شرایط تورمی بسیار محتمل است و اصلاً شکی در آن نیست مخصوصاً وقتی که انتظارات تورمی در جامعه شکل می‌گیرد، افراد حاضرند همان بخش مالیات را بپردازند و این کار، قیمت را بالاتر می‌برد و آن هدف سیاست‌گذار محقق نمی‌شود.

وی ادامه داد: فرار سرمایه به خارج از کشور؛ اصلاً این موضوع گفتن ندارد همه می‌دانند سرمایه ترسو است. سرمایه را که بترسانید جای خودش را پیدا می‌کند و الآن هم خرید ملک در کشورهای منطقه خیلی افزایش پیدا کرده‌است در حالی که بازار مسکن به‌شدت نیاز به سرمایه‌گذاری دارد. آمار سرمایه‌گذاری شروع شده حوزه تکمیل شده‌ها واقعا تأسف‌بار است ما در سال ۹۹ وضعیت خوبی داشتیم ولی شروع شده‌ها به قیمت حقیقی منفی ۱۴ درصد و تمایلی هم برای شروع پروژه‌های جدید وجود ندارد.

مالیات بر عایدی سرمایه بر درآمدهای مذموم وضع می‌شود تا منجر به تغییر رفتار گردد

در ادامه فرهاد بیضایی کارشناس حوزه مسکن و شهرسازی گفت: از بحث آقای نصیری اقدم یک گریزی بزنم برای ورود به بحث و آن هم این است که یک جنگی به وجود آمد که مالیات بر عایدی سرمایه از جنس مالیات بر درآمد است. بله از جنس مالیات بر درآمد است و اصلاً در خیلی از کشورهای دنیا مطالعاتی که آن موقع اتفاق افتاد، این بود که در اصل ذیل PIT کسر می‌شود. یعنی اصلاً از مجموع درآمد کسر می‌شود و این اتفاق می‌افتد. ولی آیا این رفتار درآمدی مثلا درآمد خوبی است که باید با آن مثل بقیه درآمدها برخورد شود؟ اصلاح رفتار در حوزه اقتصادی و بازار باید یک جایی انجام شود یا خیر؟ ولی نکته‌ای که وجود دارد این است که این کپیتال گین (Capital gain) اصلاً از جنس گین و از جنس ارزش افزوده نیست و از جنس درآمد مذموم در اقتصاد است. یعنی اصلاً کسی منجر به رشد اقتصادی و منجر به ایجاد اشتغال نمی‌شود. مانند زمین.

در نظر گرفتن نرخ ثابت در طراحی مالیات بر عایدی سرمایه اشتباه است

وی ادامه داد: رفتار مالیاتی که اتفاق می‌افتد همیشه در بحث‌ها مطرح است حالا این جا مجدداً عرض می‌کنم که ما چیزی به اسم نرخ ثابت نداریم. مثلاً پکیج بودجه را در دنیا وقتی می‌خواهند سالانه تصویب کنند خیلی از نرخ‌های مالیاتی را همان موقع اعلام می‌کنند. مثلاً در فرانسه اولاند اعلام می‌کند این نرخ‌های مالیاتی را می‌گیرم، بعدی اعلام می‌کند چیز دیگری را مثلاً تصویب می‌کنم یا مثلاً در این جا اوضاع مالیاتی‌اش را بهبود می‌دهم. و در سال هم انجام می‌شود مثل انگلستان و لندن که برای افراد بارها و بارها فکر کنم در صداوسیما اتفاق افتاده که نرخ مالیات بر عایدی در دوره‌ای مثلاً یکدفعه در چند سال به خاطر حجم تقاضاهایی که در لندن اتفاق افتاده روی هشتاد درصد رفته‌است. همیشه هشتاد درصد نیست، اصلاً مکانیزم مالیاتی انگلستان در CGT میرا است. یعنی مثلاً سالیانه به صورتی از یک نرخی شروع می‌شود و کاهش پیدا می‌کند تا این که به صفر می‌رسد.

بیضایی افزود: باید آن رفتارهای کوتاه‌مدت مخرب را در اقتصاد کنترل کرد یعنی مثلاً این طور نیست که بگوییم همیشه نرخ ثابتی باشد. مثلاً شما یک ملکی را امسال بخواهید خرید و فروش کنید ممکن است مثلاً نرخ بالایی را از شما بگیرند که فکر می‌کنم تقریباً ۴۰ درصد است. بعد مثلاً ده سال بعد همین را که می‌خواهید بگیرید مثلا ۴/۵ درصد می‌شود. نکته بعدی به تدریجی بودن اشاره داشتند بنده نیز معتقدم تغییر رفتار را باید تدریجی انجام داد.

مالیات بر عایدی سرمایه ماهیت درآمدی ندارد و تنظیمی است

دکتر یزدی‌زاده در پاسخ به جنبه درآمدی مالیات بر عایدی سرمایه گفت: توجه بفرمایید که مالیات بر عایدی سرمایه در کشورهایی که نرخ مالیات بر درآمد بالای ۵۰ درصد دارند در حال اعمال است. اگر قرار بود که این مالیات درآمدی باشد، باید فقط نرخ مالیات را بالا می‌بردیم و مشکل هم حل می‌شد بنابراین ماهیت کاملاً متفاوتی دارد. دوم این که در بحث

تعدیل تورمی فلسفه بحث تعدیل تورمی از اینجا شروع شده‌است که امکان جایگزینی و تبدیل به احسن کردن اموال مردم وجود داشته‌باشد این امکان لزوماً فقط با تعدیل تورمی ممکن نیست که اتفاق افتد. شما می‌توانید معافیت محل سکونت اصلی و مالکیت اجاره‌داری را که معافیتی می‌دهید این هدف را در حقیقت تأمین کند. جای تعجب این است که بر اساس همین برداشت، آقای دکتر نصیری‌اقدم بحث نرخ‌های پایین و مقایسه‌اش با مالیات بر ارزش افزوده را مطرح کردند. دقت بفرمایید که در مالیات بر ارزش افزوده ما به‌دنبال جمع کردن مشتری بودیم یعنی باید با نرخ کم شروع می‌کردیم چون پایه اطلاعاتی نداشتیم. ما پایه اطلاعات اموال و املاک مردم را داریم. اینها کاملاً متفاوت هستند و نیازی به آن برخورد نیست. دوم این که مالیات با نرخ پایین را برای این شروع می‌کنیم که تغییر رفتار ایجاد نکنیم و کم‌کم اضافه‌اش کنیم. مالیات بر عایدی سرمایه در حقیقت مالیات تغییررفتاری است. نکته دیگری هم عرض کنم خدمتتان، جالب است که آقای دکتر نصیری‌اقدم قائل به ایجاد تعادل بین بازار سهام و بازار ملک هستند اما قائل به ایجاد تعادل بین تولید مولد، فعالیت مولد و فعالیت غیرمولد نیستند. آقای دکتر تمام دعوا بر سر برقراری همین تعادل است که ما باید به گونه‌ای این تعادل را برقرار کنیم که سرمایه‌ها به بخش تولید و بخش مولد اقتصاد سوق داده شود.

وی ادامه داد: مالیات عایدی سرمایه (Capital gain) اصلاً در طول یک سال محاسبه نمی‌شود. این که چطور طبقه‌بندی می‌شود یک بحث دیگری است. ببینید ما خیلی از مالیات‌ها را در طبقه‌بندی کشور خودمان جزء مالیات بر درآمد حساب می‌کنیم. مثل مالیات ارث. نهایتا یعنی ما دو طبقه‌بندی کلی داریم: مالیات بر درآمد و مالیات بر مصرف و فروش. این که نهایتاً کجا می‌رود مهم نیست. ماهیت نوع طبقه‌بندی‌اش را از نظر حسابداری کجا قرار می‌دهیم مهم نیست. نوع ماهیتش کاملاً متفاوت است. تعجب می‌کنم نرخ مالیاتی که در قانون مالیات‌های مستقیم وجود دارد در رابطه با درآمد برای چه مدتی طراحی شده‌است. وقتی می‌گوییم نرخ ۲۵ درصد برای ۶ ماه حساب می‌کنیم و برای گین (gain) مثل مالیات سر قفلی و غیره در زمان فروش اتفاق می‌افتد اصلاً بحث درآمدی نیست. ماهیت کاملاً

متفاوتی دارند این‌ها با هم دیگر هر چند از نظر حسابداری ممکن است در یک طبقه تقسیم شوند و قرار بگیرند ولی دو متغیر با ماهیت متفاوت هستند.

نرخ مالیات بر عایدی مسکن از ابتدا باید بازدارنده باشد

وحید عزیزی به‌عنوان دبیر نشست جمع بندی خود را اینگونه بیان کرد: دو نکته را باید دقت کرد؛ یکی این که ایده‌آل این بسته مسکن که می‌فرمایند زمانی محقق می‌شود که یک نفر با هر شرایطی چیزهای مختلف را در نظر بگیرد و خودش هم مطلقاً بتواند تصمیم‌گیری کند چنین کسی که وجود ندارد. بحث دوم اینجا است که ما تجربه‌ای هم نداریم یعنی در بسیاری از پایه‌های مالیاتی ما هنوز تجربه کافی برای این که آثارش در کشور چیست نداریم. منتهی با استفاده از تجربه به اصطلاح خبرگی می‌توان حدس زد. بنابراین تا زمانی که ما نتوانیم همه اینها را به کار بگیریم نمی‌توانیم ترکیب ایده‌آلی از این‌ها را پایه‌گذاری نماییم. به این خاطر پیشنهاد من این است که با فرض این که این مالیات بالاخره تصویب خواهد شد و سال‌های آینده ما این را خواهیم داشت، در تکمیل این بتوان بیشتر بحث کرد.

وی افزود: یک نکته‌ای هم که اینجا جا داشت که بحث شود و مهم است، بحث زیرساخت اجرای قانون است که بحث سامانه مودیان و پایانه‌های فروشگاهی که در حوزه نظام مالیاتی هستند برای این که آن تراکنش‌های دریافت و پرداخت تعیین شود استفاده می‌شود و قیمتش از آن جا کشف می‌شود. گرچه مکانیزم‌های دیگری برای تعیین قیمت هم وجود دارد که در دنیا هم استفاده شده، یعنی این که ما می‌گوییم اصلاً برآوردی از قیمت ملک در آمریکا و جاهای دیگر هم هست یعنی چیزی برای اولین بار نیست که قرار باشد اتفاق افتد. گرچه در خیلی از موارد اگر اولین بار هم بود با توجه به شرایط شاید خیلی نکته عجیبی نبود. این را هم به‌عنوان نکته آخر عرض کنم که تدریجی بودن نرخ و این‌ها مهم‌ترین خطرش انتقال و قطع اجرای قانون است.

گزارش تصویری دوم

هشتمین همایش سالانه اقتصاد مقاومتی

مسکن؛ پیشران تولید

8th Annual Conference on Moqavemati Economy

زمان: یکشنبه ۱ اسفند ماه ۱۴۰۰

مهلت ارسال چکیده مقالات: ۱۵ آذر

مهلت ارسال اصل مقالات: ۳۰ دی

Conf8.mett.ir

@Moqconf

CIVILICA

ISC

کمیته علمی همایش:



مهدی موحدی بک نظر
عضو هیئت علمی
دانشگاه شاهد



هادی عباسی
پژوهشگر اقتصاد و مشاور
وزیر اسبق راه و شهرسازی



اقبال شاکری
عضو هیئت علمی دانشگاه امیرکبیر
و کمیسیون عمران مجلس



حسین درودیان
پژوهشگر اقتصاد و
مدرس دانشگاه



محمدصالح شکوهی
عضو هیئت علمی
دانشگاه علم و صنعت ایران

محورهای همایش:

مدیریت بازار

- هدایت تقاضای مولد و تحدید تقاضای سوداگرانه
- الگوهای تنظیم بازار اجاره
- الزامات و چالش‌های توسعه زیرساخت‌های اطلاعاتی
- اصلاح نظام معاملاتی در بخش مسکن

تامین مالی

- الگوهای تامین مالی مسکن از طریق نظام بانکی
- ابزارهای تامین مالی مسکن از طریق بازار سرمایه
- سازوکار تامین مسکن برای دهک‌های پایین درآمدی
- بازطراحی قواعد پیش فروش و ساخت مشارکتی مسکن

ساخت و تولید

- سازوکار عرضه زمین‌های عمومی و خصوصی
- مدیریت تامین نهاده‌های ساخت مسکن
- الگوهای نوسازی بافت فرسوده
- روش‌های تولید مسکن مبتنی بر اقلیم
- شیوه نقش‌آفرینی نهادهای توسعه‌گر در تولید مسکن

توسعه و حکمرانی

- قانون اساسی و مسئله تامین مسکن
- ساختار نهادی بخش مسکن و تعارضات بین دستگاهی
- الگوهای توسعه شهری و روستایی در جغرافیای ایران
- توسعه مناطق جدید مبتنی بر آمایش سرزمین
- مسکن معیشت محور و اقتصاد روستا

با توجه به شرایط کرونا، این همایش با رعایت کامل دستورات بهداشتی و در شرایطی متفاوت و ایمن برگزار خواهد شد.

برگزارکنندگان:


هشتمین همایش سالانه اقتصاد مقاومتی
مسکن؛ پیشران تولید
8th Annual Conference on Moqavemati Economy
زمان : یکشنبه ۱ اسفندماه ۱۴۰۰ - ۸ الی ۱۸
مکان : وزارت راه و شهرسازی | سالن الغدیر
پخش زنده همایش در آپارات | LIVE Aparat.com/moqconf/live
@Moqconf
Conf8.Mett.ir
سخنرانان افتتاحیه همایش:
(۸ تا ۱۰)
محمود محمودزاده
معاون مسکن و ساختمان
وزارت راه و شهرسازی
محمدهادی سبحانیان
معاون سیاستگذاری اقتصادی
وزارت امور اقتصادی و دارایی
محمود شایان
مدیرعامل
بانک مسکن
نشست های تخصصی همایش:
(۱۰ تا ۱۲:۱۵)
هدایت هوشمندانه اعتبارات بانکی در نهضت ملی مسکن
مهدی رعنایی
مدیرکل دفتربخش عمومی
وزارت اقتصاد
محمدحسن علمداری
عضو هیئت مدیره
بانک مسکن
هادی عباسی
مشاور وزیر اسبق
راه و شهرسازی
حسین درودیان
پژوهشگر اقتصاد و
مدرس دانشگاه
مجید شاکری
کارشناس حوزه
پول و بانک
سید مهدی بنی طبا
معاون دفتر مطالعات اقتصادی
مرکز پژوهش های مجلس
ارائه مقاله: سازوکار تامین مالی نهضت ملی مسکن - مهدی اشعری
(۱۳:۳۰ تا ۱۵:۴۵)
الزامات ساخت انبوه مسکن مبتنی بر الگوهای بهینه شهرسازی
فرزانه صادق مالواجرد
معاون شهرسازی و معماری
وزارت راه و شهرسازی
محمد مهدی بلوردی
عضو هیئت مدیره
سازمان ملی زمین و مسکن
حمیدرضا سپهرآرا
معاون مسکن شهری
بنیاد مسکن انقلاب اسلامی
مقداد همتی
مشاور وزیر اسبق
راه و شهرسازی
محمدصالح شکوهی
عضو هیئت علمی
دانشگاه علم و صنعت
عباس جهانبخش
عضو هیئت علمی
دانشگاه هنر اصفهان
ارائه مقاله: راهکارهای اجرای بهینه طرح نهضت ملی مسکن - فرهاد بیضایی
(۱۶ تا ۱۸:۱۵)
الزامات اثرگذاری مالیات بر عایدی مسکن در کاهش سوداگری
مهدی طغیانی
عضو کمیسیون اقتصادی
مجلس شورای اسلامی
پروانه اصلانی
مدیرکل دفتر اقتصاد مسکن
وزارت راه و شهرسازی
علی نصیری اقدم
رئیس پژوهشکده امور اقتصادی
وزارت اقتصاد
محمدرضا یزدی زاده
اقتصاددان و عضو سابق شورای
راهبردی نظام مالیاتی کشور
فرهاد بیضایی
کارشناس حوزه
مسکن و شهرسازی
وحید عزیزی
کارشناس
اقتصاد کلان
ارائه مقاله: نگرشی نو در نسبت CGT با رشد نقدینگی و تورم - علی ملک زاده
با توجه به شرایط کرونا، ظرفیت حضوری بسیار محدود و با رعایت تمامی پروتکل‌های بهداشتی بوده و امکان بهره‌مندی از همایش از طریق پخش زنده در آپارات فراهم شده است.
برگزارکنندگان و حامیان:


هشتمین همایش سالانه اقتصاد مقاومتی
مسکن؛ پیشران تولید
8th
Annual Conference on Moqavemati Economy
اول اسفند ۱۴۰۰


هشتمین همایش سالانه اقتصاد مقاومتی
مسکن؛ پیشران تولید
8th
Annual Conference on Moqavemati Economy
اول اسفند ۱۴۰۰


8th
Annual Conference on Moqavemat
اول اسفند ۱۴۰۰
هشتمین همایش سالانه اقتصاد مقاومتی
مسکن؛ پیشران تولید
8th
Annual Conference on Moqavemati Economy
اول اسفند ۱۴۰۰


هشتمین همایش سالانه اقتصاد مقاومتی
مسکن؛ پیشران تولید
8th
Annual Conference on Moqavemati Economy
اول اسفند ۱۴۰۰


8th
Annual Conference on Moqavemati Economy
اول اسفند ۱۴۰۰


















8th
پیشران تولید
Annual Conference on Moqaver
اسفند ۱۴۰۰
هشتمین همایش سالانه اقتصاد مقاومتی
مسکن؛ پیشران تولید
8th


هدایت هوشمندانه اعتبارات بانکی در نهضت ملی مسکن


الزامات ساخت انبوه مسکن مبتنی بر الگوهای بهینه


الزامات ساخت انبوه مسکن مبتنی بر الگوهای بهینه شهرسازی


هشتمین همایش سالانه اقتصاد مقاومتی
8th
مسکن؛ پیشران تولید
Annual Conference on Moqavemati
اول اسفند ۱۴۰۰


8th
Annual Conference on Moqa
هشتمین همایش سالانه اقتصاد مقاومتی
مسکن؛ پیشران تولید
8th
Annual Conference on Moqavemati Economy


مسکن؛ پیشران تولید
زامات اثرگذاری مالیات بر عایدی مسکن در کاهش سوداگری




ce on Mo
ti Economy
اسفند ۱۴۰۰




8th
Annu
Moqav


هشتمین همایش سالانه
مسکن؛ پیشر
Moqavemati Economy
اول اسفند


8th
Annual Conference on Moqavemati Economy
اول اسفند ۱۴۰۰


8th
Annual Conference on Moqavemati Economy
اول اسفند ۱۴۰۰







بازتاب رسانه‌ای همایش

در جریان پیش نشست‌ها و نشست‌های برگزار شده در چارچوب هشتمین همایش سالانه اقتصاد مقاومتی، ۲۴۹ خبر از این رویداد در بیش از ۳۰ خبرگزاری و روزنامه معتبر کشور منتشر شده‌است.

نام خبرگزاری	تعداد اخبار پیش‌نشست‌ها	تعداد اخبار روز همایش	مجموع
مسیر اقتصاد	۶۴	۲۰	۸۴
پایگاه اطلاع رسانی وزارت راه و شهرسازی	۰	۹	۹
دانشجو	۲۸	۷	۳۵
مهر	۱۹	۵	۲۴
خبرگزاری صداوسیما	۰	۴	۴
ایرنا	۳	۴	۷
ایسنا	۲	۴	۶
باشگاه خبرنگاران جوان	۰	۳	۳
پایگاه اطلاع رسانی دولت	۰	۳	۳
تجارت آنلاین	۰	۳	۳
فارس	۶	۲	۸
ایلنا	۰	۲	۲
قدس آنلاین	۰	۲	۲
سایر رسانه ها	۲۹	۳۰	۵۹
مجموع	۱۵۱	۹۸	۲۴۹



رشته مسکن از جمله رشته‌های کارآفرین در کشور است. خود تولید مسکن صنایع زیادی را به خدمت می‌گیرد و به کار می‌اندازد؛ یعنی کارآفرین است، تولیدآفرین است.

دیدار با مسئولین در ماه مبارک رمضان ۱۳۹۸/۰۲/۲۴

ریاست جمهوری
مرکز همکاری‌های تحول و پیشرفت

جمهوری اسلامی ایران
وزارت راه و شهرسازی

اقتصاد مقاومتی
اندیشکده

اقتصاد مقاومتی
دبیرخانه همایش سالانه اقتصاد مقاومتی

جمهوری اسلامی ایران
مجلس شورای اسلامی
کمیته اقتصاد مقاومتی

ISC
Islamic World Science Citation Center
پایگاه استنادی علوم جهان اسلام

دانشگاه علم و صنعت ایران

تدبیر
گروه مشاوران مدیریت و مطالعات راهبردی