جایگاه و نقش زمین و مسکن در اقتصاد مقاومتی

میثم دهقان بنادکی؛ مرکز مطالعات تکنولوژی دانشگاه علم و صنعت ایران، dehghan.meisam@gmail.com

محمدرضا شفیعیان؛ دانشکده مهندسی صنایع دانشگاه علم و صنعت ایران، mr.shafeeian@gmail.com

چکیده

بخش مسکن به عنوان یکی از چهار بخش اصلی اقتصاد می تواند نقش مفید و ارزنده‌ای را در اقتصاد مقاومتی ایفا کند. «کاهش آسیب‌پذیری داخلی» و «کاهش تهدیدات بین‌المللی» را می توان دو اصل اساسی اقتصاد مقاومتی دانست. سهم موثر بخش مسکن در اشتغال‌زایی، کنترل تورم و افزایش رشد اقتصادی از منظر اقتصاد داخلی به کاهش آسیب پذیری می انجامد. علاوه بر آن نقش مسکن در بر طرف کردن یکی از نیازهای اساسی مردم از منظر اجتماعی نیز می تواند رضایت مندی عموم جامعه را افزایش داده و ارتباط میانِ حاکمیت و مردم را تقویت نماید. این مقاله شاخص‌های اولویت‌دهی بخش‌های اصلی اقتصادی کشور را مورد بررسی قرار داده و سپس به تبیین ضرورت اولویت‌دهی به بخش مسکن به عنوان موتور محرک سایر بخش‌های اقتصادی از دو منظر اقتصاد خانوار و اقتصاد کلان می‌پردازد. همچنین تأثیر بخش مسکن بر «تورم عمومی»، «اشتغال» و «رشد اقتصادی» با استفاده از آمار و ارقام مورد بررسی قرار می گیرد. در نهایت سیاست های پیشنهادی به منظور ایجاد رونق غیر تورمی و پایدار در بخش مسکن و سیاست های اجرایی آن تشریح می‌شود.

واژه‌های کلیدی: اقتصاد مسکن، اقتصاد مقاومتی، تورم، اشتغال و رشد اقتصادی

۱- مقدمه

جمهوری اسلامی ایران با توجه به شرایط حاکم بر آن پس از پیروزی انقلاب اسلامی همواره با تهدیدها و تحریم‌های فراوان مواجه بوده است و جنگ سخت نظامی علیه جمهوری اسلامی در دهه نخست جای خود را در دهه چهارم انقلاب به جنگ نیمه سخت اقتصادی داده است و همواره طی سال‌های پس از پیروزی انقلاب، تحریم‌های اقتصادی علیه ایران روز به‌روز افزایش یافته است. بنابراین با وجود تحریم‌های اعمال شده علیه ایران، ضروری است اقتصاد کشور به نحوی برنامه‌ریزی و بازمهندسی شود تا در مقابل تحریم‌ها مقاوم شده و بتواند این محدودیت‌ها را به فرصت تبدیل کند. اقتصاد مقاومتی حاصل این نوع طرز تفکر و نگرش به اقتصاد است که به رویاروی با اقتصاد سلطه می‌پردازد.

«کاهش آسیب‌پذیری داخلی» و «کاهش تهدیدات بین‌المللی» را می توان دو اصل اساسی اقتصاد مقاومتی دانست. کاهش آسیب‌پذیری داخلی بدین معناست که سیاست‌ها و تدابیری اتخاذ شود که در شرایط تحریم و فشارهای بین‌المللی به تولید داخلی و رفاه مردم آسیبی وارد نشود و بتوان نیازهای اساسی اقتصادی خانوارها را تأمین کرد. تحریم‌های یکجانبه مالی و پولی بخش اصلی تهدیدات بین‌المللی را تشکیل می دهد و سیاست‌های معطوف به تهدیدزدایی در این بخش از جنس پولی و مالی است.

بنابراین مجموعه سیاست‌های اقتصادی که منجر به بهبود شاخص‌های کلان اقتصاد مانند تورم، اشتغال و رشد اقتصادی شود و همچنین به بهبود شاخص‌های خانوار در تأمین نیازهای اساسی خانوار بیانجامد، می تواند در ایجاد اقتصاد مقاومتی نقش بسزایی داشته باشد.

در مقاله پیش‌رو، از آنجا که اقتضاء منابع محدود، تخصیص بهینه است در ابتدا ویژگی‌های یا شاخص‌هایی که ما را به اولویت‌دهی در بخش‌های مختلف اقتصادی یاری می‌دهد، مورد بررسی قرار می‌گیرد. در ادامه بخش مسکن متناسب با شاخص‌های مذکور مورد بررسی قرار گرفته و نقش مؤثر آن در ایجاد اقتصاد مقاومتی نشان داده می شود و در نهایت مجموعه سیاست‌های پیشنهادی در جهت ایجاد تداوم رونق پایدار غیرتورمی در قالب الگوی تأمین مسکن متناسب با نیاز ارایه می‌شود.

۲- ویژگی‌های تعیین اولویت در بخش‌های اقتصادی

بخش‌های اصلی اقتصاد به چهار بخش صنعت، کشاورزی، خدمات و بخش ساختمان و مسکن تقسیم می‌شود. برای تعیین اولویت در بخش‌های مختلف اقتصادی ضروری است ابتدا ویژگی‌های اولویت‌دهی مشخص شود. این ویژگی به دو دسته زیر تقسیم می‌شوند.

۲-۱- اقتصاد معطوف به حل نیازهای اساسی خانوار

یکی از ویژگی‌های مهم اولویت‌دهی به بخش‌های اقتصاد، معطوف بودن آن بخش به حل نیازهای اساسی خانوار است. بند الف اصل ۴۳ قانون اساسی کشور، نیازهای اساسی را مسکن، خوراک، پوشاک، بهداشت و

درمان، آموزش و پرورش و امکانات لازم برای تشکیل خانواده برشمرده است. پس باید در اولویت‌دهی به بخش‌های مختلف اقتصادی به این نکته توجه داشت که نیازهای اساسی خانوار مرتفع شود.

۲-۲- اقتصاد معطوف به ریشه‌کنی فقر اقتصادی خانوار

تعریف پدیدهٔ فقر ارتباط مستقیمی با تعریف «نیاز» دارد. نیازهای اقتصادی یک خانوار را می‌توان به دو دستهٔ کلی «نیازهای اساسی» و «نیازهای غیر اساسی» تقسیم‌بندی کرد. بر اساس همین تقسیم‌بندی، فقر نیز به دو دستهٔ کلی «فقر مطلق» و «فقر نسبی» تقسیم می‌شود. فقر اقتصادی خانوار به شرایطی اطلاق می‌شود که «خانوار با درآمد خود توان پرداخت هزینهٔ نیازهای اساسی را نداشته باشد». با توجه به مطالب عنوان شده در بند قبل، به هنگام اولویت‌دهی به بخش‌های مهم اقتصاد کشور باید به این نکته توجه کرد که این بخش، در ریشه‌کنی فقر اقتصادی خانوار توانا باشد. برای ریشه‌کنی فقر اقتصادی خانوار، دو راهبرد اساسی افزایش سطح درآمد خانوار و کاهش هزینه نیازهای اساسی خانوار مطرح است.

۲-۳- موتور محرک بخش‌های اقتصاد

همان طور که بیان شد، اقتصاد شامل بخش‌های صنعت، کشاورزی، خدمات و ساختمان و مسکن می‌شود. در تعیین اولویت‌ها باید به این نکته توجه کرد که کدام بخش موتور محرک اقتصاد است و خاصیت پیشرانی دارد تا بتواند بخش‌های دیگر را به حرکت درآورد. اگر اقتصاد را به قطاری تشبیه کنیم، بخش‌های مختلف، واگن‌های آن را تشکیل می‌دهند. لوکوموتیو این قطار، آن بخش است که قابلیت کشندگی و پیشرانی دارد و باعث به حرکت درآمدن سایر بخش‌ها می‌شود. با به حرکت درآمدن آنها، افزایش نرخ اشتغال و رشد اقتصادی اتفاق می‌افتد. کارشناسان، مسکن را پیشران اقتصاد، صنعت خودرو را پیشران صنعت و نفت و گاز را پیشران صنعت و خدمات برمی‌شمارند. اساساً دولت باید حمایت‌های خود را بر لوکوموتیوهای اقتصاد قرار دهد تا با حرکت آنها، سایر بخش‌ها رونق گرفته و شاخص‌های رشد اقتصادی و اشتغال افزایش پیدا کند.

۲-۴- مؤثر بر کنترل تورم عمومی

افزایش دایم سطح عمومی قیمت کالاها و خدمات که در نهایت به کاهش قدرت خرید و نابسامانی اقتصادی منجر می‌شود را تورم می‌نامند. در تعیین اولویت بخش‌های اقتصادی باید به این نکته توجه کرد که بخش انتخاب شده باید توانایی کنترل تورم عمومی کشور را داشته باشد. به عبارت دیگر به‌توان با تحریک آن بخش، تأثیر قابل‌توجهی بر کنترل تورم عمومی گذاشت.

۳- ضرورت اولویت‌دهی به بخش مسکن

با توجه به مطالب مطرح شده، بخش مسکن به عنوان لوکوموتیو و موتور محرک اقتصاد کشور، علاوه‌بر حل نیاز اساسی خانوار و ریشه‌کن کردن فقر، می‌تواند باعث ایجاد اشتغال، افزایش رشد اقتصادی و کنترل تورم شود. در ادامه نقش مؤثر بخش در ایجاد اقتصاد مقاومتی مسکن از دو منظر اقتصاد خانوار و کلان مورد بررسی قرار می‌گیرد.

۳-۱- بخش مسکن از منظر اقتصاد خانوار

اگر بخواهیم مسکن را از منظر اقتصاد خانوار بررسی کنیم ابتدا باید تعاریفی از شاخص «هزینه دسترسی مسکن» و شاخص «سهم هزینه مسکن در سبد هزینه خانوار» ارائه نماییم.

۳-۱-۱- شاخص هزینه دسترسی مسکن[۱]

این شاخص برابر «نسبت میانگین قیمت مسکن در بازار آزاد به میانگین درآمد سالیانهٔ خانوار» و یا «نسبت متوسط اجاره بهای سالانه به درآمد سالانهٔ خانوار مستأجر» است. شاخص هزینهٔ دسترسی مسکن بیان‌گر «میزان توانمندی خانوار در دسترسی به مسکن متناسب با نیاز» است. در واقع بر طبق این شاخص، میزان سال‌های انتظار برای تملک یک مسکن مناسب از طریق پس انداز تمامی درآمد سالیانه مشخص می‌شود. برای مثال اگر شاخص دسترسی در کشوری معادل ۴ باشد، به این معنی است که یک خانوار با درآمد متوسط در آن کشور می‌تواند با پس انداز کردن ۴ سال کل درآمد خود، هزینهٔ خرید یک مسکن متوسط را بپردازد. این شاخص در منطقه آسیا معادل ۸/۴، در آفریقا ۶/۹ و در کشورهای صنعتی ۴/۳ است . این شاخص در ایران پس از تورم‌های اخیر بخش مسکن از عدد ۱۲ گذشته است[۲].

۳-۱-۲- شاخص سهم هزینه مسکن در سبد هزینه خانوار

این شاخص نیز همانند شاخص هزینهٔ دسترسی مسکن جزء شاخص هایی است که ناظر به توانمندی خانوار در دستیابی به مسکن متناسب با نیاز است. نسبت هزینهٔ ماهیانهٔ مسکن به درآمد ماهیانه به منزلهٔ شاخص هزینهٔ مسکن در سبد هزینهٔ خانوار است. برای مثال اگر این شاخص معادل ۳۰ درصد باشد، به این معنا است که هر خانوار باید ماهیانه ۳۰ درصد از درآمد خود را برای پرداخت هزینه‌های مسکن، اعم از پرداخت اجاره‌بها یا اقساط خرید بپردازد. این شاخص در کشور ایران به‌طور میانگین معادل ۳۰/۱ درصد است[۳]. در

---

۱. House Price to Income

۲ . ر.ک بررسی منافع کاهش زمین و مسکن در اقتصاد کشور، روح الله رضوی، مرکز مطالعات تکنولوژی دانشگاه علم و صنعت ایران، شماره چهارم، ۱۳۸۷

۳ . بانک مرکزی جمهوری لسلامی ایران، نتایج بررسی بودجه خانوار در مناطق شهری ایران سال ۱۳۸۹

حالی که در کشورهای موفق در حل معضل مسکن شاخص سهم هزینهٔ مسکن در سبد هزینهٔ خانوار به کمتر ۲۰ درصد رسیده است.[۱]

با توجه به شاخص‌های عنوان شده اگر هزینه دسترسی مسکن و سهم هزینه مسکن در سبد هزینه خانوار کاهش یابد قدرت خرید خانوار افزایش یافته که به منزلهٔ افزایش تقاضا در سایر بازارها و به تبع آن رونق بخش تولید است علاوه‌بر آن افزایش تولید، اثرات ضد تورمی را به دنبال دارد.

بنابراین با کاهش هزینه دسترسی به مسکن و سهم هزینه مسکن در سبد هزینه خانوار ، چرخ تولید و اقتصاد کشور با قدرت بیشتری به حرکت در می‌آید. همچنین این فرآیند، منجر به توانمندی اقتصادی خانوار شده و فاصله‌های طبقاتی را کاهش می‌دهد. بدین ترتیب یکی از محورهای اقتصاد مقاومتی که همان کاهش آسیب‌پذیری داخلی و تأمین نیازهای اساسی اقتصادی خانوار است، محقق می‌شود.

۳-۲- بخش مسکن از منظر اقتصاد کلان

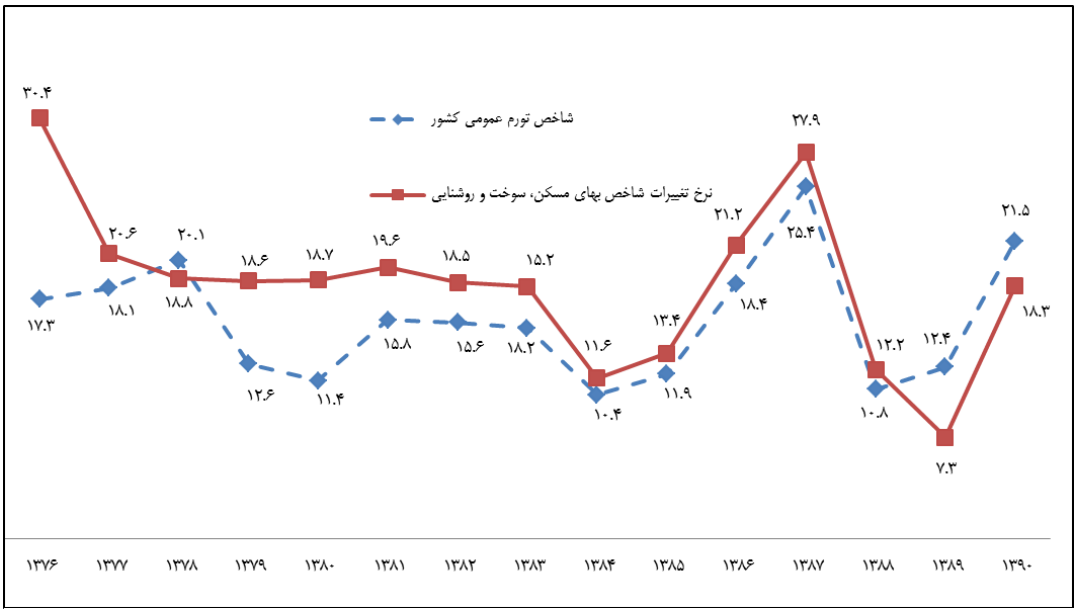
مؤلفه‌های کلان اقتصاد شامل تورم عمومی، اشتغال و رشد اقتصادی است. برای بررسی ویژگی‌های بخش مسکن، به اثرات این بخش در سه مؤلفه‌ی یاد شده می‌پردازیم.

۳-۲-۱- تورم عمومی

افزایش دایم سطح عمومی قیمت کالاها و خدمات که در نهایت به کاهش قدرت خرید و نابسامانی اقتصادی از آنجا که بخش مسکن سهم بالایی در شاخص قیمت مصرف‌کننده و تورم منجر می‌شود را تورم می‌نامند. عمومی کشور دارد، کاهش قیمت مسکن به منزلهٔ کاهش تورم در اقتصاد کشور است. روند تغییرات نرخ شاخص بهای گروه مسکن طی سال‌های ۷۶ تا ۹۰ و مقایسهٔ آن با نرخ تورم عمومی کشور بیان گر این مطلب است که پیوستگی معنا داری میان شاخص قیمت مسکن و شاخص تورم عمومی وجود دارد.

---

۱ . ر.ک تأمین مسکن محرومان نخستین گام برقراری عدالت اقتصادی و ریشه‌کنی فقر در کشور، روح الله رضوی، مرکز مطالعات تکنولوژی دانشگاه علم و صنعت ایران، شماره پنجم، ۱۳۸۸



شکل ۱: مقایسه نرخ شاخص بهای مسکن با نرخ تورم عمومی طی سال‌های ۱۳۷۶ تا ۱۳۹۰

همان‌طور که در شکل ۱ مشاهده می‌شود، نرخ شاخص بهای مسکن طی سال‌های ۷۶ تا ۹۰ به‌غیر از سال ۷۸ بیش از نرخ تورم عمومی بوده است. کاهش شدید شاخص بهای مسکن در سال ۸۸ نسبت به سال ۸۷ از ۲۸ درصد به ۱۲.۲ درصد منجر به کاهش نرخ تورم عمومی شده است.

مطابق آمار منتشره بانک مرکزی بخش مسکن ۲۸/۶ درصد تورم کشور را در سال‌های ۸۸ و ۸۹ به خود اختصاص داده است. این عدد به خوبی نمایانگر نقش مسکن در تورم کشور است. به عبارتی دیگر اگر بتوان تورم را در بخش مسکن کنترل کرد، تقریباً ۳۰ درصد تورم کشور کنترل و مهار شده است. ایران در چند سال اخیر با دوره‌های رونق و رکود تورمی همراه بوده است یعنی هم در شرایط رونق و هم در دوران رکود شاهد تورم بوده است که این دوره‌ها باید به دوره‌های رونق غیر تورمی تبدیل شوند[۱].

۳-۲-۲- اشتغال

بنابر آمارهای موجود، به ازای هر ۱۰۰ مترمربع مسکن در هر سال، ۱/۴۴ شغل مستقیم و ۱/۰۱ شغل غیر مستقیم در کشور ایجاد خواهد شد[۲]. در واقع به دلیل ضرایب ارتباط پسین و پیشین بالای بخش های مختلف تولیدی با بخش مسکن، از این بخش به عنوان موتور محرک اقتصاد کشور خصوصاً در دوران رکود

---

۱ . ر.ک افزایش تسهیلات ساخت مسکن شرط لازم تداوم رونق غیرتورمی در بخش مسکن، روح الله رضوی، محمدرضا شفیعیان، مرکز مطالعات تکنولوژی دانشگاه علم و صنعت ایران، شماره هفتم، ۱۳۹۰

۲ . دفتر برنامه‌ریزی و اقتصاد مسکن وزارت راه و شهرسازی

اقتصادی یاد می‌شود.
اشتغال ایجاد شد در این بخش از ویژگی‌های خاصی برخوردار است که از آن نمونه می‌توان به ایجاد اشتغال برای مردان، پوشش طیف وسیعی از تقاضاهای موجود در بازار کار و ایجاد اشتغال در پهنهٔ کشور را ذکر کرد. در شرایط کنونی کشور، مردان به عنوان سرپرست اصلی خانوار بیش از زنان دچار معضل بیکاری هستند. اشتغال ایجاد شده ناشی از افزایش تولید و ساخت و ساز در این بخش عمدتاً مناسب مردان است. همچنین در صورت ایجاد اشتغال ناشی از افزایش تولید و ساخت و ساز مسکن، طیف گسترده‌ای از متخصصین، کارشناسان، تکنیسین‌ها و کارگران ساده از اشتغال ایجاد شده منتفع خواهند شد. همچنین اشتغال در این بخش بصورت متمرکز در کشور نبوده و در پهنهٔ کشور پراکنده شده است که از این نظر در راستای عدالت از دیگر ویژگی‌های این بخش سرانه پایین برای ایجاد اشتغال هر فرد است. به عبارت بهتر با هزینه است. کمتری نسبت به شغل‌های دیگر می‌توان اشتغال‌زایی داشت و همچنین بخش مسکن از جمله بخش‌های اشتغال‌زای کشور است. مطابق آمار منتشره، مسکن مهر از مهر ۸۸ تا مهر ۸۹، برای ۱/۲ میلیون نفر، شغل ایجاد کرده است. بنابر گزارش‌های وزارت کار و امور اجتماعی، بخش مسکن رکورد دار اشتغال‌زایی بوده است.

۳-۲-۳- رشد اقتصادی

بخش مسکن دارای ضرایب ارتباط پسین و پیشین بسیار بالائی با حوزه‌های صنعتی و خدماتی دیگر است. در این‌صورت، افزایش تولید و ساخت و ساز در این بخش باعث رونق صنعت و خدمات مرتبط شده که این امر نیز در افزایش رشد اقتصادی کشور مؤثر خواهد بود. با توجه به اینکه بخش مسکن به عنوان لوکوموتیو و موتور محرک اقتصاد ایفای نقش می‌کند، توانایی به حرکت درآوردن سایر بخش‌ها را دارد.
بنابراین در مجموع می توان بیان داشت که دولت باید بخش‌های پیشران را حمایت و تقویت کند که در این صورت، خود این پیشران‌ها سایر بخش‌ها را به حرکت در می‌آوردند. بخش مسکن در صورتی که با حمایت دولت از طریق تخصیص وام ساخت همراه باشد می‌تواند با توجه به محورهای زیر منجر به افزایش رشد اقتصادی کشور خصوصاً در دوران رکود ناشی از کاهش قیمت نفت یا کاهش درآمدهای نفتی ناشی از تحریم ها شود:

افزایش تولید و ساخت ساز درون بخشی مسکن
افزایش تولید و ساخت و ساز در پی هدایت تقاضاهای سرمایه‌ای مخرب به سمت تولید و عرضهٔ مسکن
افزایش تولید در بخش‌های صنعتی و خدماتی مرتبط با بخش مسکن در پی افزایش ساخت و ساز در این بخش
افزایش توانمندی اقتصادی خانوار در پی بهبود شاخص«سهم هزینهٔ مسکن در سبد هزینهٔ خانوار» ناشی از کاهش قیمت مسکن و هزینه‌کردن و سرمایه‌گذاری در دیگر بخش‌های اقتصادی

با توجه به مطالب مطرح شده، می‌توان بخش مسکن را در خط مقدم جبهه اقتصاد مقاومتی فرض کرد. در جبهه باید رشد اقتصادی توأم با کاهش تورم باشد و به تعبیر دیگر «پیشرفت همراه با عدالت» باشد. می‌توان این‌گونه بیان کرد که باید دوره‌های رکود و رونق تورمی را به دوره‌های رونق غیر تورمی تبدیل کرد تا بتوان به بازار پایدار مسکن دست یافت. برای دستیابی به این هدف باید الگوی مسکن متناسب با نیاز طراحی و ارایه شود.

۴- الگوی تأمین مسکن متناسب با نیاز

مسکن متناسب با نیاز به مسکنی گفته می‌شود که از نظر هزینه‌های ابتدایی و جاری، متناسب با توان و قدرت اقتصادی خانوارهای محروم باشد. همچنین ضروری است این مسکن نیازهای فرهنگی ـ اجتماعی خانوار را تأمین کند. با توجه به رویکرد اقتصادی در این مقاله، مفهوم مسکن متناسب با نیاز ناظر بر توانمندی اقتصادی خانوار برای تأمین مسکن بوده و وجود شرایط مناسب زیستی مسکن پیش فرض قرار گرفته است.

در تمامی کشورهای جهان در هنگام افزایش تقاضا برای مسکن شهری به دلیل هزینه‌های بالای تولید مسکن که شامل هزینه زمین نیز می‌شود، دولت‌ها سیاست تأمین مسکن متناسب با نیاز را مد نظر قرار داده و تلاش می‌کنند تا به روش‌های مختلف، هزینهٔ ابتدایی تأمین مسکن و هزینه‌های جاری مسکن را کاهش دهند.

سیاست های راهبردی جهت دستیابی به وضعیت مطلوب در شاخص‌های اقتصادی «سهم هزینه مسکن در سبد هزینه خانوار»، « هزینه دسترسی به مسکن» به منظور تأمین مسکن متناسب با نیاز محرومین از مسکن عبارتند از:

الف) افزایش تولید و عرضه پایدار مسکن،

ب) کنترل سوداگری در بازار زمین و مسکن.

برای اجرایی شدنِ این راهبردها ضروری است هزینه‌های اقتصادی مربوط به تولید و عرضه مسکن کاهش یابد و از سوی دیگر هزینه‌های مربوط به سوداگری در بخش مسکن افزایش یابد.

۴-۱- افزایش تولید و عرضه پایدار مسکن

بر اساس برآورد نیاز به مسکن در بخش اقتصاد مسکن، برای کنترل و بهبود وضعیتِ موجود ضروری است تا افق چشم‌انداز ۱۴۰۴، سالانه حداقل ۱/۶ میلیون واحد مسکونی متناسب با نیاز با توزیع مناسب در پهنهٔ کشور ساخته شود. برای دستیابی به این هدف ضروری است سیاست‌های مناسب اقتصادی در بخش اقتصادی در بخش مسکن اتخاذ شود تا سالانه ۱/۶ میلیون واحد مسکونی متناسب با توان خرید جامعهٔ نیاز کشور (مجموع تقاضای مصرفی مؤثر و غیرمؤثر) به بازار عرضه شود.

۴-۱-۱- سیاست‌های اجرایی در جهت افزایش تولید و عرضه پایدار مسکن

به منظور تحقق سیاست راهبردی «افزایش تولید و عرضه پایدار مسکن» ضروری است هزینه‌های تولید مسکن کاهش یابد.

«هزینهٔ زمین»، «ارزش افزوده حاصل از سرمایه‌گذاری» و «هزینهٔ ساخت» سه عنصر اصلی شکل دهندهٔ قیمت نهایی مسکن است که در الگوی مورد بحث، متناسب با هر یک از عناصر، به ترتیب سیاست‌های اجرایی «کاهش سهم هزینهٔ زمین از قیمت نهایی مسکن»، «تبدیل واسطهٔ مالکیتی به واسطهٔ مدیریتی» و «تخصیص وام ساخت جهت پوشش ۸۰ درصد هزینه ساخت» پیشنهاد می‌شود که در ادامه به تفصیل مورد بررسی قرار می‌گیرد.

الف) کاهش سهم زمین از قیمت نهایی مسکن

طی دهه‌های گذشته اتخاذ سیاست‌های سلیقه‌ای در کنار نبود سیاست اصولی زمین شهری، منجر به افزایش سهم زمین در قیمت نهایی مسکن شده است. این سهم در کشور طی دو دهۀ اخیر بین ۴۰ تا ۵۰ درصد بوده است که تقریباً دو برابر متوسط آن در کشورهای موفق در بخش مسکن است. مطالعات انجام شده نشان می‌دهد که همواره افزایش قیمت مسکن از افزایش قیمت زمین شروع شده است نه عکس آن[1]. بنابراین یکی از سیاست‌های اجرایی در راستای کاهش هزینه‌های تولید، اتخاذ سیاست کاهش سهم زمین در قیمت تمام شده مسکن تا رقم ۱۰ درصد هزینهٔ نهایی تولید مسکن به صورت متوسط است. این سیاست با توجه به موجودی زمین کشور با روش‌های مختلفی قابلیت اجرا دارد. منابع زمین شهری در کشور به سه دستهٔ زیر تقسیم می شوند:

زمین در نواحی شهری موجود

زمین در بافت‌های فرسوده شهری

زمین در سکونت‌گاه‌های جدید مانند شهرها و شهرک‌های جدید

اجرای سیاست «تخصیص زمین بدون دریافت هزینه» در سکونت‌گاه‌های جدید و نواحی شهری که دولت در آن‌ها منابع زمین در اختیار دارد، منجر به کاهش سهم زمین از قیمت نهایی مسکن می‌شود.

حل مشکل زمین به عنوان اولین و مهمترین نهادهٔ تولید مسکن، نخستین گام حل مشکل مسکن تلقی می‌شود. توزیع مناسب فرصت بهره‌برداری از زمین تأثیر فراوانی بر عدالت اقتصادی دارد که می‌توان از طریق توزیع مناسب زمین مسکونی این فرصت را برای محرومان جامعه فراهم کرد. در کشور ایران به لحاظ وسعت پهنهٔ جغرافیایی، دستیابی به چنین هدفی کاملاً منطقی به نظر می‌رسد. بنابراین ضروری است ساز و کار

---

۱. ر.ک سیاست‌های اقتصادی مسکن، بایدها و نبایدها، معاونت پژوهشی مرکز پژوهش‌های مجلس شورای اسلامی، دفتر مطالعات زیربنایی، تیرماه ۱۳۸۵

توزیع منابع زمین شهری به گونه‌ای اصلاح شود که در نهایت منجر به تولید، عرضه و تأمین مسکن محرومان شود.

در صورتی‌که واگذاری و توزیع زمین شهری به صورت برنامه‌ریزی شده، بدون دریافت هزینه و به صورت اجاره‌ای در راستای تأمین مسکن محرومان قرار گیرد، منجر به کاهش شدید سهم هزینه زمین در قیمت نهایی مسکن خواهد شد که این اولین گام و البته مؤثرترین سیاست در تأمین مسکن نیازمندان است. در واقع با واگذاری زمین بدون دریافت بها و به‌صورت اجاره ارزان قیمت (زمین صفر) از سوی دولت، هزینهٔ تولید مسکن به شدت کاهش می‌یابد. حداکثر زمین شهری مورد نیاز برای هر واحد مسکونی ۸۰ متر مربع است، این بدان معنی است که اگر هر ایرانی فرصت دسترسی به ۴۰ متر مربع زمین مسکونی شهری به همراه همسر خود را برای یک بار در طول عمر خویش داشته باشد، بستر اولیه تأمین مسکن ایشان فراهم شده است. اما در نواحی شهری که دولت منابع مناسب زمین در اختیار ندارد، احیای محله‌ای بافت‌های فرسوده سیاست جایگزین زمین صفر برشمرده می‌شود که می‌تواند در جهت افزایش تولید و عرضهٔ پایدار مسکن اجرا شود.

خوشبختانه دولت دراجرای طرح «تخصیص زمین بدون دریافت هزینه» به خوبی عمل کرده است و باید این شیوه ادامه پیدا کند. ولی در امر احیای بافت فرسوده اقدام مؤثری انجام نداده است که باید به سرعت در دستور کار خود قرار دهد.

ب) تبدیل «واسطهٔ مالکیتی در فرآیند تولید» به «واسطهٔ مدیریتی»

همواره از حضور واسطه‌ها به عنوان یکی از دلایل تورم در بخش‌های اقتصادی کشور یاد می‌شود. این در حالی است که نقش مدیریتی واسطه‌ها در ازای کار مشخص برای اقتصاد، مفید و نقش مالکیتی واسطه‌ها به دلیل افزایش قیمت نهایی برای مصرف‌کننده، مخرب است. در شرایط کنونی اقتصاد کشور قیمت نهایی مسکن نوساز بر اساس بازار و متناسب با قیمت مسکن‌های موجود ارزش‌گذاری می‌شود. بنابراین در صورتی که مالک زمین و ساختمان یکی باشد به دلیل انحصاری که به واسطه مالکیت به وجود می‌آید، قیمت مسکن‌های موجود بر اساس بازار تعیین می‌شود نه بر اساس هزینه تمام شده آن. سیاست مذکور، واسطه‌های مالکیتی را از چرخهٔ تولید حذف کرده و منفعت حاصل از این اقدام را نصیب تقاضاهای مصرفی می‌کند زیرا در شرایط فعلی، خریداران مسکن مجبورند خانه‌های ساخته شده را خریداری کنند ولی در صورتیکه مصرف‌کنندگان مالک باشند و تولیدکنندگان تنها به عنوان واسطه مدیریتی به ایفای نقش پیمان‌کاری و مدیریت پروژه‌ها بپردازند، فرصت بهره مندی از ارزش افزودهٔ حاصل از سرمایه‌گذاری در فرآیند ساخت به مصرف‌کننده منتقل می‌شود که این امر باعث کاهش قیمت تمام شده مسکن برای مصرف کنندگان می‌شود. انتقال ارزش افزوده‌ی حاصل از سرمایه‌گذاری در فرآیند ساخت به مصرف کنندهٔ نهایی، روح اصلی حاکم بر مفهوم تعاون و تعاونی در فرآیند تولید است که در این سیاست مورد توجه قرار گرفته است. تجربیات سایر

کشورها نشان داده است که به‌کارگیری توسعه‌گرها[1] توسط نهادهای عمومی غیر دولتی در فرآیند مدیریت تولید مسکن می‌تواند منجر به کاهش قیمت تمام شده مسکن برای مصرف کنندگان شود. اتخاذ سیاست خرید تضمینی در فرآیند تبدیل واسطه مالکیتی به واسطه مدیریتی تسهیل کنندهٔ اجرای این سیاست است. خوشبختانه دولت فعلی این سیاست را اتخاذ کرده است و پیشنهاد می‌شود که به این رویکرد ادامه دهد.

ج) تخصیص تسهیلات قرض الحسنه جهت پوشش ۸۰ درصد هزینهٔ ساخت مسکن

یکی از سیاست‌های تکمیلی در کنار دو سیاست اجرایی فوق، سیاست تأمین تسهیلات ساخت در بخش مسکن است. ضروری است این تسهیلات، به گونه‌ای باشد که بتواند ۸۰ درصد از هزینهٔ ساخت واحدهای مسکونی را پوشش دهند. این وام ساخت در زمان فروش واحدهای مسکونی به صورت فروش اقساطی به متقاضی منتقل می شود. برای متقاضیان، قرض الحسنه بودنِ نرخ سود تسهیلات ساخت واحدهای مسکونی و بلندمدت بودن زمان بازپرداخت اقساط وام دارای مطلوبیت است. یکی از بی‌عدالتی‌های نظام اقتصادی عدم امکان بهره‌مندی از فرصت تسهیلات بانکی برای تمام جامعه است. در صورتی‌که هر خانوار یک بار از فرصت تسهیلات وام قرض الحسنه ۲۵ میلیون تومانی با بازپرداخت ۱۵ ساله برای ساخت مسکن خود باشد، بستر تأمین مسکن ایشان فراهم می‌شود.

نکته مهم این سیاست اجرایی، تخصیص تسهیلات بانکی جهت تولید و عرضه مسکن است که باعث ایجاد رونق غیر تورمی در این بخش شود؛ در شرایطی که تقاضای مسکن بیش از عرضه آن است، چنانچه تسهیلات بانکی خرید مسکن به خریداران تعلق گیرد، قیمت مسکن در بازار افزایش خواهد یافت اما اگر در این شرایط تسهیلات بانکی در جهت تأمین هزینهٔ ساخت واحدهای مسکونی تخصیص یابد با توجه به وجود ظرفیت خالی در واحدهای تولیدکننده مصالح ساختمانی و وجود نیروی کار در بازار و به دلیلِ افزایش تولید و عرضه مسکن، شاخص بهای مسکن و به تبعِ آن تورم عمومی کاهش خواهد یافت.

د) بهره مندی از منابع یارانه‌ای و کمک‌های بلاعوض برای دهک‌های درآمدی ۱ و ۲

دهک‌های پایین درآمدی جامعه به دلیل شرایط بسیار بد اقتصادی حتی در صورت فراهم شدن فرصت‌های زمین صفر، ارزش افزوده حاصل از ساخت و تسهیلات قرض‌الحسنه منابع بانکی، قادر به پرداخت مابقی هزینهٔ ساخت واحد مسکونی نخواهند بود لذا ضروری است سازمان‌ها و نهادهای متولی دهک‌های پایین درآمدی جامعه مانند کمیته امداد امام خمینی (ره) و سازمان بهزیستی، بخش مناسبی از منابع و دارایی‌های خود را صرف اعطای کمک‌های بلاعوض جهت خانه‌دار شدن خانوارهای تحت تکفل خود کنند، تا از طریق تأمین مسکن محرومان گامی جدی در ریشه‌کنی فقر بردارند. همچنین می‌توان از ظرفیت حساب ۱۰۰ خیرین

۱. Developer

جهت تأمین منابع مورد نیازِ خانه‌دار شدن دهک‌های پایین‌درآمدی جامعه بهره جست. این شرایط با توجه به تأثیراتی که تأمین مسکن محرومان در ریشه‌کنی فقر دارد می‌تواند منجر به رفع همیشگی فقر در بسیاری از خانواده‌ها شود زیرا خانواده‌ای که مسکن دارد می‌تواند با حداقل‌ها، خوراک و پوشاک خود را تأمین کرده و از امکانات عمومی بهداشتی و آموزشی کشور استفاده کند و از حصار فقر رهایی یابد.
یکی دیگر از ظرفیت‌هایی که تاکنون از آن کمتر استفاده شده است، منابع در اختیار بنیاد مستضعفان است که در پیام تشکیل آن توسط حضرت امام (ره) بر اولویت مسکن و اشتغال تأکید شده است. اگر بنیاد مستضعفان سالانه ۲۰۰ میلیارد تومان بلاعوض برای مسکن محرومین اختصاص دهد، با تخصیص ۵ میلیون تومان به ۴۰ هزار خانوار محروم می‌توان از پتانسیل مسکن مهر جهت خانه‌دار شدنِ این افراد استفاده کرد.

ه) حداقل فرصت‌های مورد نیاز جهت تأمین مسکن هر یک از دهک‌های درآمدی
در این بخش چهار فرصت «تخصیص زمین به هزینهٔ صفر»، «ارزش افزوده حاصل از ساخت»، «تخصیص تسهیلات قرض الحسنه جهت پوشش ۸۰ درصد هزینهٔ ساخت مسکن» و «استفاده از منابع یارانه‌ای و کمک‌های بلاعوض» در جهت تأمین مسکن محرومین از مسکن معرفی شد که دهک‌های درآمدی به تناسب با بهره‌مندی از این فرصت‌ها می‌توانند صاحب مسکن متناسب با نیاز خود شوند.
دهک‌های ۹ و ۱۰ درآمدی تنها با بهره‌مندی از فرصتِ «ارزش افزوده حاصل از ساخت» به‌راحتی مسکن متناسبِ خود را تأمین می‌کنند.
دهک‌های ۶ و ۷ و ۸ درآمدی عموماً صاحب زمین مسکونی هستند یا توانایی خرید آن را دارند. این افراد با بهره‌مندی از دو فرصتِ «ارزش افزوده حاصل از ساخت»، «تخصیص تسهیلات قرض الحسنه جهت پوشش ۸۰ درصد هزینهٔ ساخت مسکن» می‌توانند مسکن متناسب با نیازِ خود را تأمین می‌کنند.
دهک‌های ۳ و ۴ و ۵ درآمدی به بهره‌مندی از سه فرصتِ «ارزش افزوده حاصل از ساخت»، «تخصیص تسهیلات قرض الحسنه جهت پوشش ۸۰ درصد هزینهٔ ساخت مسکن» و «تخصیص زمین با هزینهٔ صفر» توانایی تأمین مسکن متناسب با نیاز را بدست می‌آورند.
دهک‌های ۱ و ۲ درآمدی با بهره‌مندی از ۴ فرصتِ «ارزش افزوده حاصل از ساخت»، «تخصیص تسهیلات قرض الحسنه جهت پوشش ۸۰ درصد هزینهٔ ساخت مسکن»، «تخصیص زمین به هزینهٔ صفر» و «استفاده از منابع یارانه‌ای و کمک‌های بلاعوض» می‌توانند به راحتی مسکن متناسب با نیاز خود را تأمین می‌کنند.
حداقل فرصت‌های مورد نیاز جهت تأمین مسکن متناسب با نیاز هر یک از دهک‌های درآمدی به صورتِ خلاصه در جدول زیر آمده است.

جدول (۱) : تأمین مسکن متناسب با نیاز محرومین از مسکن با بهره‌مندی از فرصت‌های ۴ گانه متناسب با دهک‌های درآمدی

فرصت ها / دهک های درآمدی	ارزش افزوده حاصل از ساخت	تسهیلات ساخت	زمین صفر	منابع یارانه‌ای و کمک‌های بلاعوض
۹ و ۱۰				
۶ و ۷ و ۸				
۳ و ۴ و ۵				
۱ و ۲				

و) صنعتی سازی ساخت مسکن

با توجه به مطالب عنوان شده مبنی بر نیاز به ساخت سالانه ۱/۶ میلیون مسکن، استفاده از روش‌های غیر صنعتی پاسخگوی این حجم کار نیست. صنعتی سازی سرعت انجام کار را افزایش می‌دهد و این افزایش سرعت دوره بازگشت سرمایه را کوتاه کرده و سرمایه‌گذار را به سرمایه‌گذاری در این بخش تشویق می‌کند. صنعتی سازی، افزایش چشمگیر بهره‌وری را به دنبال خواهد داشت. خانه‌های ساخته شده با استفاده از این روش، مقاوم‌تر هستند و اتلاف انرژی بسیار کمتر از روش‌های غیر صنعتی است.

۴-۲- کنترل سوداگری در بازار مسکن

سوداگری در بازار زمین و مسکن عبارت است از سرمایه‌گذاری در خرید و فروش صرفِ ملک جهت کسب سود. این سرمایه‌گذاری مخرب را می‌توان از علل اصلی کاهش سرعت گردش سرمایه در فرآیند تولید مسکن، طولانی‌شدن فرآیند ساخت، افزایش قیمت مسکن و در نهایت کاهش عرضه مسکن به بازار مصرف دانست. مسکن شهری به عنوان یک کالای ویژه با خواصی نظیر ناهمگن بودن، غیر قابل جانشینی و غیر قابل جابجایی بودن به همراه عدم وجود جریان کامل اطلاعات در این بازار، تأثیرات برونی[۱] و متقابل این بازار با بازارهای موازی، محدود بودن منابع زمین و مانند آن، منجر به این شده است که همواره به شدت تحت تأثیر تقاضاهای سوداگرانه باشد. حضور بالای تقاضای سوداگرانه در بازار زمین و مسکن شهری با توجه به غیر قابل تولید بودن زمین و ثابت بودن موجودی آن، منجر به افزایش قیمت زمین و به تبع آن مسکن می‌شود. از سوی دیگر وجود تورم در بازار زمین کشور که در دوره‌های رونق تورمی افزایش می‌یابد، منجر به جذب سرمایه‌های سرگردان و سوداگران به بازار زمین و مسکن می‌شود. برای مثال طی سال‌های ۶۸ تا ۸۰، نرخ رشد قیمت زمین تقریباً ۲ برابر نرخ رشد بهای آپارتمان در شهر تهران بوده به‌نحوی که قیمت زمین طی این دوره ۲۲/۵ برابر و قیمت آپارتمان ۱۱/۵ برابر شده است[۲]. این اعداد و ارقام حکایت از بی‌ثباتی بازار زمین دارد و نشان می‌دهد که افزایش قیمت زمین در دوران رونق، بسیار بیشتر از قیمت مسکن است که نتیجه این امر

۱. Externalities
۲. سیاست‌های اقتصادی مسکن، بایدها و نبایدها، معاونت پژوهشی، دفتر مطالعات زیربنایی، مرکز پژوهش‌های مجلس شورای اسلامی، تیرماه ۱۳۸۵

حرکت سرمایه‌های سرگردان و سرمایه‌های موجود در بخش‌های مولد دیگر و حتی سرمایه فعال در ساختمان‌سازی به سمت زمین است. از سوی دیگر کاهش قیمت مسکن ناشی از کاهش قیمت زمین منجر به کاهش سود سرشار نهفته در بازار زمین و مسکن برای تقاضاهای سرمایه‌ای مخرب در بازار می‌شود. کاهش قیمت مسکن باعث می‌شود حاشیهٔ سود مناسب سرمایه‌گذاری تنها در ساخت و ساز و عرضهٔ مسکن بیشتر امکان‌پذیر باشد. با چنین شرایطی تقاضاهای سرمایه‌ای مخرب و سوداگرانه که از افزایش قیمت زمین و به تبع آن مسکن، سودهای سرشار می‌بردند دیگر قادر به تأمین حاشیه سود سابق خود نبوده و دو گزینهٔ سرمایه‌گذاری مولد در ساخت و ساز و عرضهٔ مسکن یا خروج از بازار مسکن را پیش رو دارند که هر دو حالت به نفع اقتصاد ملی است.

عدم کنترل تقاضای سوداگرانه در بازار زمین و مسکن شهری از سوی دولت‌ها حتی در شرایط عرضهٔ مناسب آن، می‌تواند سیاست‌های دولت را در تأمین «مسکن متناسب با نیاز» گروه‌های هدف ناکارآمد سازد.

همچنین نبود سیاست‌های کنترلی در بخش مسکن منجر به افزایش جذابیت خرید و فروش زمین و مسکن نسبت به تولید و عرضهٔ مسکن خواهد شد.

تجربه اکثر قریب به اتفاق کشورهای موفق در حل مشکل مسکن نیز نشان می‌دهد که همواره به منظور اثربخشی سیاست‌های اتخاذ شده برای تأمین مسکن گروه‌های هدف جامعه، اجرای سیاست‌های کنترل کننده سوداگری در بازار زمین و مسکن از طریق افزایش هزینه سوداگری در دستور کار قرار دارد[۱]. در واقع اجرای این سیاست راهبردی علاوه بر اینکه خود منجر به کاهش حضور تقاضاهای سوداگرانه در بازار مسکن می‌شود، می‌تواند از طریق تغییر شیب سرمایه‌گذاری در جهت تولید منجر به افزایش عرضه مسکن نیز بشود. همچنین کمک به حذف دوره‌های رکود و رونق تورمی از طریق کاهش تقاضاهای سرمایه‌ای مخرب که در ایجاد این دوره‌ها نقش بسزایی دارند، از دیگر نتایج اجرای این سیاست است. به همین دلیل دو سیاست راهبردی افزایش تولید و عرضه پایدار مسکن و کنترل سوداگری مکمل یکدیگر هستند و ضروری است به صورتِ همزمان اجرا گردند.

۴-۲-۱- سیاست‌های اجرایی در جهت کنترل سوداگری در بازار مسکن

کنترل سوداگری در بازار مسکن تنها از طریق افزایش هزینه‌های سوداگری امکان‌پذیر است. این سیاست‌ها با افزایش هزینه فعالیت‌های غیر تولیدی و مخرب در بازار مسکن در کنار سیاست‌هایی که منجر به کاهش هزینهٔ فعالیت‌های تولیدی در بازار مسکن هستند، به‌صورت توأمان منجر به افزایش تولید و عرضهٔ پایدار مسکن می‌شوند.

دو سیاست اجرایی برای کنترل سوداگری در بازار مسکن وجود دارد که شامل موارد زیر هستند:

۳. ر.ک به گزارش «بررسی تطبیقی سیاست‌های مالیاتی زمین و مسکن در کشورها و ملاحظات به کارگیری آن‌ها در ایران»، معاونت پژوهشی، دفتر مطالعات اقتصادی مرکز پژوهش‌های مجلس شورای اسلامی، شهریورماه ۱۳۸۷

الف) وضع مالیات

اجرای سیاست‌های مالیاتی در بازار مسکن با توجه به افزایش هزینه‌های سوداگری در این بازار، منجر به کنترل سوداگری و نیز کمک به افزایش تولید و عرضه پایدار مسکن خواهد شد. برای این منظور به‌طور مشخص می‌توان از دو ابزار مالیاتی مالیات بر عایدی سرمایه (CGT) در بازار مسکن بهره جست.

مالیات بر عایدی سرمایه به صورت درصدی از «افزایش ارزش» معاملاتی زمین یا مسکن در هنگام نقل و انتقال از فروشنده دریافت می‌شود. در این نوع از مالیات، اولین ملک افراد که تقاضای مصرفی آن‌ها است، از این مالیات معاف است. تولیدکنندگانی که در بازهٔ زمانی معین اقدام به تولید و عرضهٔ واحدهای مسکونی می‌کنند نیز از پرداخت این مالیات معاف هستند. با توجه به اینکه ملک اول هر فرد معاف از پرداخت این مالیات است و همچنین تولیدکنندگان مسکن مشمول این مالیات نیستند، این مالیات تنها تقاضای سوداگرانه را هدف قرار می‌دهد و هزینهٔ این تقاضاها را در بازار زمین و مسکن شهری افزایش داده و تأثیری بر هزینهٔ تقاضای مصرفی و سرمایه‌ای مولد ندارد.

مالیات بر ارزش زمین نیز یکی از ابزارهای مؤثر جهت افزایش هزینه فعالیت‌های سوداگرانه است. مالیات بر ارزش زمین عبارت است از «اخذ درصدی از ارزش زمین یک ملک، با توجه به کاربری بهینهٔ مجاز زمین مورد نظر به صورت دوره‌ای (برای مثال سالیانه)». در این نوع از مالیات، کاربری بالقوه زمین ملاک عمل است و نحوهٔ کاربرد فعلی زمین و میزان درآمدزایی آن در وضع نرخ مالیات در نظر گرفته نمی‌شود. یعنی مالیات بر یک قطعه زمین با ویژگی‌های خاص خودش در یک منطقه وضع می‌شود و تفاوتی نمی‌کند که مالک از زمین استفادهٔ بهینه را انجام می‌دهد یا زمین بدون استفاده رها شده است. این مالیات صرف نظر از ارزش ساختمان و تأسیسات روی زمین مورد نظر و تنها به صورتِ درصدی ثابت از قیمت زمین وضع می‌شود.

چنین مالیاتی باعث می‌شود تا زمین بدون هزینه وجود نداشته باشد و عدم کاربری بهینه از زمین با توجه به هزینهٔ ثابتی که این مالیات بر زمین اعمال می‌کند، برای مالک فاقد صرفه اقتصادی باشد. در صورت وضع این مالیات، مالکان زمین اقدام به استفاده بهینه از زمین و تولید مسکن کرده و یا زمین را فروخته و به بازار عرضه می‌کنند که در هر دو حالت عرضه زمین و مسکن در بازار افزایش پیدا می‌کند.

در بسیاری از کشورها این مالیات جایگزین اخذ هزینه پروانه ساختمانی برای شهرداری‌ها شده است. در شرایط فعلی فردی که زمین را در شهر رها می‌کند مالیاتی را پرداخت نمی‌کند ولی فردی که می‌خواهد یک زمین را در شهر تبدیل به مسکن کند باید هزینه پروانه ساخت را بپردازد که منجر به افزایش هزینه تولید می‌شود. از سوی دیگر این مالیات به‌عنوان درآمدی پایدار برای شهرداری‌ها عمل می‌کند. از آنجاکه رابطهٔ مستقیمی میان برخورداری از امکانات شهری و قیمت زمین برقرار است بنابراین شهروندی که از امکانات بیشتری بهره می‌برد با نرخ ثابت مالیاتی مبلغ مالیات بیشتری نسبت به کسی که بهرهٔ کمتری از این امکانات می‌برد، می‌پردازد چراکه قیمت زمین وی گران‌تر است.

متأسفانه دولت در راستای اخذ مالیات، اقدام جدی انجام نداده است و ضرورت دارد که با اخذ مالیات، سوداگری را کنترل کند. در ضمن اخذ این مالیات‌ها، دولت را در تأمین منابع مالی خود یاری می‌کند.

ب) ایجاد بانک اطلاعات بخش زمین و مسکن

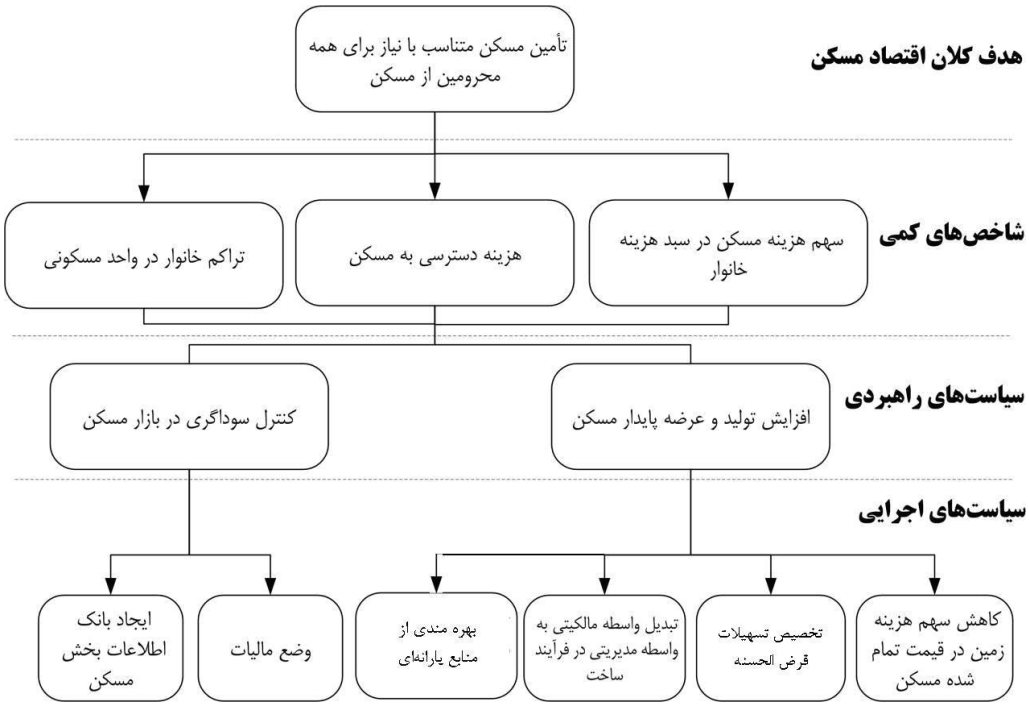
ایجاد بانک اطلاعات زمین و مسکن از دیگر سیاست‌هایی است که بستر کنترل سوداگری در بازار مسکن را فراهم می‌کند. این سیاست علاوه بر اینکه زیرساخت اجرای سیاست‌های مالیاتی به شمار می‌آید، به دلیل ایجاد شفافیت منجر به کاهش تقاضاهای سرمایه‌ای مخرب (سوداگرانه) در بازار زمین و مسکن می‌شود. برای این منظور می‌توان اقدام به ایجاد یک سامانهٔ شفاف اطلاعات املاک در کشور کرد.

سامانهٔ اطلاعات املاک کشور، سامانه‌ای اطلاعاتی است که اطلاعات مرتبط با مالکیت، ارزش و کاربری املاک به همراه مشخصات فیزیکی آن‌ها نظیر مشخصات فنی و جغرافیایی را در یک پایگاه داده جمع آوری می‌کند. جمع‌آوری و به روز کردن این اطلاعات از طریق صدور یک شناسنامه هوشمند املاک به صورت کارت هوشمند صورت می‌گیرد. شناسنامه هوشمند املاک کارت هوشمندی است که در کنار اسناد رسمی املاک کشور در هنگام هر گونه تغییر در اطلاعات مرتبط با ملک مورد نظر باید از سوی مالک ارائه شود تا آخرین اطلاعات به روز شده از طریق این شناسنامه هوشمند به یک پایگاه داده متمرکز و جامع منتقل شود.

دولت محترم در این راستا مصوبه داشته و کارگروه مربوطه تشکیل شده است ولی متأسفانه در اجرا با مشکلاتی مواجه شده و این پروژه متوقف شده است. لذا پیشنهاد می‌شود این موضوع با جدیت پیگیری شود.

۵- نتیجه‌گیری

آنچه از این مقاله بدست می‌آید آن است که تأثیرات بخش مسکن بر شاخص‌های اقتصاد خانوار و اقتصاد کلان به خصوص تورم، اشتغال و رشد اقتصادی موجب شده است تا این بخش نسبت به سایر بخش‌های اقتصادی دارای اهمیت بیشتری باشد و در اولویت توجه سیاست‌گذاران و مسئولین قرار گیرد. بخش مسکن دو اصل اساسی اقتصاد مقاومتی که همان «کاهش آسیب‌پذیری داخلی» و «کاهش تهدیدات بین‌المللی» است را نیز تأمین می‌کند. لذا برای تأمین مسکن متناسب با نیاز، ارائه الگویی جهت تحقق آن ضروری است. الگوی برنامه‌ریزی اقتصادی جهت تأمین مسکن متناسب با نیاز محرومین از مسکن، مشتمل بر هدف کلان اقتصاد مسکن، شاخص‌های کمی دستیابی به هدف و سیاست‌های راهبردی دستیابی به هدف و سیاست‌های اجرایی به شرح زیر است. (شکل۲)



شکل ۲: تصویر الگوی تأمین مسکن متناسب با نیازِ محرومین از مسکن

مراجع

[۱] رضوی، روح الله (۱۳۸۷)، «بررسی منافع کاهش قیمت زمین و مسکن در کشور»، شماره چهارم، مرکز مطالعات تکنولوژی دانشگاه علم و صنعت ایران.

[۲] دهقان، میثم (۱۳۸۷)، «نقش بازار زمین و مسکن در تورم عمومی کشور»، شماره دوم، مرکز مطالعات تکنولوژی دانشگاه علم و صنعت ایران.

[۳] بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران، شاخص بهای کالا و خدمات مصرفی

[۴] مرکز پژوهش‌های مجلس شورای اسلامی (۱۳۸۸)، «بررسی و نقد سیاست‌های دولت نهم در بخش مسکن»، شماره مسلسل ۹۸۲۹

[۵] مرکز پژوهش‌های مجلس شورای اسلامی (۱۳۸۵)، «سیاست‌های اقتصادی مسکن، بایدها و نبایدها»، شماره مسلسل ۷۸۸۱

[۶] مرکز پژوهش‌های مجلس شورای اسلامی (۱۳۸۷)، «بررسی تطبیقی سیاست‌های مالیاتی زمین و مسکن در کشورها و ملاحظات به کارگیری آن‌ها در ایران»، شماره مسلسل ۹۱۸۰

[۷] شفیعیان، محمدرضا (۱۳۹۰)، «صدور شناسنامه هوشمند املاک و مستغلات، گام نخست ایجاد سامانه جامع اطلاعات نفوس و مسکن»، شماره هفتم، مرکز مطالعات تکنولوژی دانشگاه علم و صنعت ایران

[۸] رضوی، روح الله، شفیعیان، محمدرضا (۱۳۹۰)، «افزایش تسهیلات ساخت مسکن شرط لازم تداوم رونق غیرتورمی در بخش مسکن»، شماره هشتم، مرکز مطالعات تکنولوژی دانشگاه علم و صنعت ایران

[۹] رضوی، روح الله (۱۳۸۸)، «تأمین مسکن محرومان نخستین گام برقراری عدالت اقتصادی و ریشه‌کنی فقر در کشور»، شماره پنجم، مرکز مطالعات تکنولوژی دانشگاه علم و صنعت ایران