

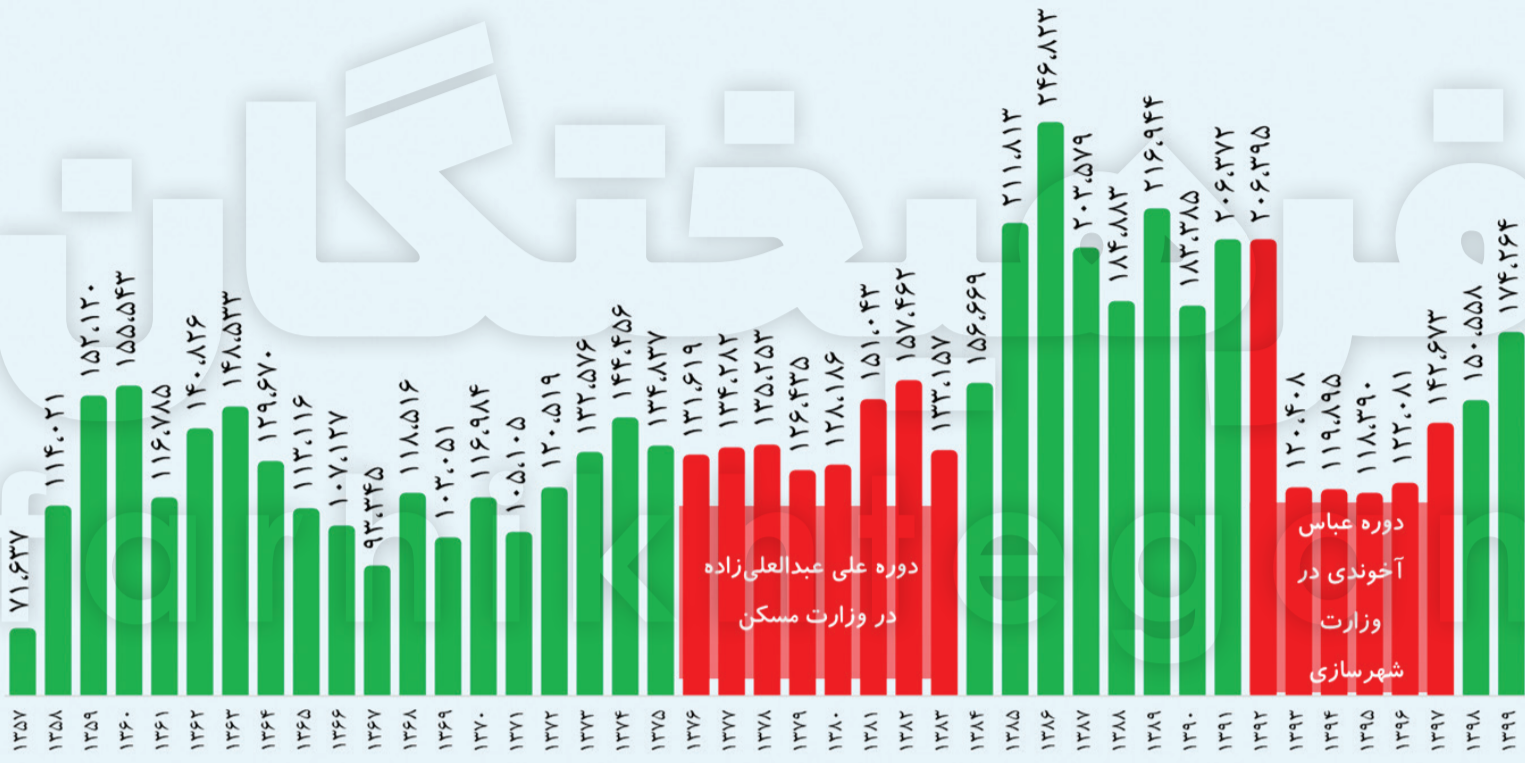
# ستاد مسکن‌نساها

فرهنگیختگان

رقابت‌سعيد جليلی ومسعودپزشکیان درانتخابات ریاست جمهوری به روزهای حساس خود رسیده است. فارغ از جنجال‌های سیاسی که در فضای مجازی ساخته و پرداخته و به دنبال خود موج ایجاد می‌کنند، یکی از سوال‌های پرتکرار در میان مردم، فعالان اقتصادی و کارشناسان این است که نگاه و راهبرد کلان هر دو نفر یعنی جلیلی و پزشکیان به موضوعات اقتصادی چگونه است. یکی از این موارد حساس، مساله مسکن است. بحران مسکن در ایران وجوه اجتماعی پنهان و ناخواسته بسیاری دارد. به دلیل «گسیختگی سیاستی»، تعهدات و اقدامات دولت‌ها بیش از آنکه در راستای تامین فراگیر و همه‌شمول و عدالت‌محور و نیز کاهش نابرابری‌های اجتماعی باشد، به نحوی نظام‌مند بر نابرابری‌های اجتماعی و فقر چندبعدی شهری افزوده است. مساله صرفاً عقب‌نشینی دولت‌ها از تامین مسکن برای همه شهروندان نیست، بلکه مساله مهم‌تر این است که دولت‌ها در خلال این عقب‌نشینی، به ظهور و تکوین یک نوع برنامه نانوخته کمک کرده‌اند که مستمراً منجر به گسترش اعیان‌نشین‌سازی، جابه‌جایی اجباری، بی‌خانمانی، طرد و محرومیت و جداسازی‌های اجتماعی شده و بر این اساس، بر ضرب‌آهنگ تعمیق نابرابری‌های اجتماعی-مسکونی و فقر شهری می‌افزاید. نگاهی به اظهارات سعید جلیلی نشان می‌دهد وی معتقد است مسکن از جمله پیشران‌های اقتصاد هر کشور بوده و باید آن را در نگاه کلان اقتصادی تعریف کرد. آنگاه که از اظهارات جلیلی برداشت می‌شود، وی قصد دارد طی برنامه از پیش تعیین شده‌ای، مسیر دولت شهید رئیسی را در طرح نهضت ملی مسکن ادامه دهد. البته جلیلی معتقد است در موضوع مسکن، دولت سازنده خوبی نیست و کارویژه دولت باید فراهم‌سازی شرایط ورود بخش خصوصی و مردم به بازار مسکن و ساخت‌وساز باشد. اصلاح بروکراسی پیچیده و چندلایه در حوزه صدور پروانه و پایان کار ساختمانی، تسهیل دسترسی مردم و انبوه‌سازان به زمین در حد نهایی توسعه شهرها و بازنگری در محدوده شهرهای تهرانی تسهیل ساخت‌وساز، از جمله برنامه‌هایی است که جلیلی در دستورکار خود قرار خواهد داد. نگاه ویژه به بهبود ساخت‌وساز در روستاها و ایمن‌سازی آن، از دیگر برنامه‌های اعلامی جلیلی است. برخلاف نگاه مداخله‌عالمانه دولت در بازار مسکن که از سوی سعید جلیلی مطرح می‌شود، پزشکیان تاکنون برنامه‌ای برای مواجهه با بحران مسکن در دولت احتمالی‌اش اعلام نکرده است. اما مساله فقط این نیست. حضور برخی از چهره‌های مخالف دخالت دولت در بازار مسکن همچون عباس آخوندی و در مرتبه بعدی علی عبداللئی زاده نگرانی‌هایی در خصوص وضعیت بازار مسکن در دولت احتمالی پزشکیان ایجاد می‌کند.

## اقتصاد

### تعداد پروانه‌های ساختمانی احداث بنا در مناطق شهری کشور از سال ۱۳۵۷ تا ۱۳۹۹



دوره علی عبداللئی زاده  
در وزارت مسکن

۱۳۶۰ حتی به ۱۵۲ تا ۱۵۵ هزار فقره رسیده بود، در سال‌های ۱۳۷۶، ۱۳۷۷، ۱۳۷۸ و ۱۳۷۹ به ترتیب به ۱۳۲، ۱۳۴، ۱۳۵، ۱۳۶ و ۱۳۸ هزار فقره رسید، اعدادی که عملاً کمتر از ساخت‌وسازهای سال‌های ۱۳۵۹ تا ۱۳۶۳ بود. در سال‌های ۱۳۸۱ و ۱۳۸۲ ساخت‌وساز در کشور رشد یافته و به ترتیب ۱۵۱ و ۱۵۷ هزار فقره پروانه صادر شد. این تعداد در سال ۱۳۸۳ به ۱۳۳ هزار فقره رسید. در مجموع در دو سال انتهایی دوره وزارت علی عبداللئی زاده با محدودیت‌های شدیدی که برای توسعه افقی شهر تهران اعمال شد، ساخت‌وساز در شهر و استان تهران و در مجموع در مناطق شهری کشور رو به کاهش گذاشت. در سال ۱۳۸۲ «سند ملی توانمندسازی و سازمان‌دهی سکونتگاه‌های غیررسمی» مصوب شد و ستاد ملی توانمندسازی شکل گرفت. البته این سند چون در سال‌های انتهایی دولت خاتمی صورت‌گرفت چندان به مرحله اجرا نرسید و عمل‌آزمایی‌ای برای دولت احمدی‌نژاد شد.

دولت موظف بود سالانه ۱۰ درصد مسکن تولید شده را در شهرها به صورت استیجاری احداث کند. اما طی این برنامه تنها چهار درصد تولید مسکن مربوط به واحدهای مسکونی استیجاری بود. به طور کلی هدف اصلی دولت در زمینه احداث مسکن که الگوسازی برای بخش خصوصی بود محقق نشد و اجرای آن بیش از آن که به سمت احداث واحدهای استیجاری حرکت کند به سمت اجاره به شرط تملیک رفت. روند فعالیت‌های بخش مسکن طی برنامه سوم با نوسانات نسبتاً شدیدی روبه‌رو بود، به طوری که از سال ۱۳۷۹ رونق آن آغاز و تا سال ۱۳۸۱ ادامه داشت و پس از آن به دلیل محدودیت‌های ساخت‌وساز به ویژه در شهر تهران، با افزایش قیمت، فعالیت این بخش را کند شد. براساس این آمارها، در دولت خاتمی و تکیه علی عبداللئی زاده بر صندلی وزارت مسکن وقت، تعداد سالانه صدور پروانه‌های ساختمانی در مناطق شهری کشور که در سال‌های ۱۳۵۹ و

مقررات لازم برای اعطای آزادی عمل بیشتر به بانک‌های تجاری در تعیین نرخ سود وام مسکن شد. به منظور حمایت از انبوه‌سازان، معافیت این افراد در برنامه از پرداخت مالیات و هزینه تامین آب، برق و گاز و عوارض صدور پروانه ساخت تا حد اکثر معادل هزینه‌های دریافتی از سازندگان منفرده صورت گرفت. یکی از سیاست‌های دوره وزارت عبداللئی زاده تقویت مسکن استیجاری بود با این حال، بخش خصوصی که بیشترین سهم را در تولید مسکن در کشور دارد رغبت چندانی به ساخت مسکن اجاره‌ای از خود نشان نمی‌داد، به طوری که تنها ۶ درصد از کل واحدهای تولیدی در هرسال برای اجاره بود. از دلایلی که باعث شد تا دولت در مسکن دخالت نکند کمبود واحدهای مسکن استیجاری و ویژگی‌های خاص متقاضیان بود و دولت با توسعه قانون تشویق و احداث واحدهای مسکونی استیجاری صرفاً احداث را الگوسازی کرد این در حالی است که در ابتدای برنامه سوم

### مسکن‌نساها در ستاد پزشکیان

مراد برادران و همکارانش در مقاله‌ای با عنوان «دولت و سیاست‌گذاری مسکن در ایران بعد از انقلاب اسلامی» درباره سیاست‌های بخش مسکن در دولت روحانی بیان می‌دارند برنامه خاتمی در دوره اصلاحات به منظور خروج از رکود در قالب برنامه سوم توسعه تدوین شد که فصل ۱۹ آن برنامه، مشخص بخش مسکن بود. در این برنامه همانند برنامه‌های گذشته بر حل مسکن کم‌درآمد و آزادسازی بازار مسکن، مسکن استیجاری، حمایت از کوچک‌سازی و انبوه‌سازی و حمایت از تعاونی‌های پس‌انداز مسکن تاکید شده بود. همچنین در آن برنامه به سیاست‌های پولی و تسهیل شرایط اعطای وام مسکن توجه شده است. از جمله سیاست‌های پیشنهادی در برنامه سوم پلکانی کردن اقساط بازپرداخت تسهیلات بانکی برای دریافت‌کنندگان وام و پرداخت تسهیلات تدریجی برای ساخت مرحله‌ای مسکن گروه‌های کم‌درآمد می‌باشد. به منظور آزادسازی مالی بانک مرکزی مکلف به تدوین

### صدای پای عباس آخوندی

در کنار علی عبداللئی زاده که رئیس ستاد مسعود پزشکیان بوده، گرچه پزشکیان برنامه قابل توجهی برای حوزه مسکن ارائه نکرده اما شاید بتوان دیدگاه افراد نزدیک به او مثل عباس آخوندی و علی عبداللئی زاده که پیش از این سابقه وزارت مسکن را در کارنامه دارند به پزشکیان نیز تعمیم داد. آخوندی در دولت حسن روحانی مسکن مهرا اقتصاد برانداز و مترخف خطاب کرد. گرچه انتقاد‌های زیادی نسبت به مسکن مهرا از جمله جانمایی آن و عدم اصابت برخی از یارانه‌ها به گروه‌های هدف و تغییر مدل دخالت دولت در بازار مسکن و به ویژه ساخت‌وساز از سوی کارشناسان ارائه شد، اما عباس آخوندی حتی با وجود ارائه طرح مسکن اجتماعی، از اجرای آن شانه خالی کرد.

آخوندی که از سال ۹۲ تا ۹۷ وزیر راه و شهرسازی بود و در این مدت تجربه سه بار استیضاح ناموفق طی سه سال متوالی از سال ۹۴ تا ۹۶ را در کارنامه خود دارد، در نهایت با استعفا در روز پایانی مسئولیت در ۱۹ آبان ۹۷ به هفت سال مقاومت در دخالت دولت در بازار مسکن پایان داد. نگاهی به آمارهای مرکز آمار ایران از وضعیت ساخت‌وساز در کشور نشان می‌دهد در دوره عباس آخوندی تعداد پروانه‌های ساخت‌وساز در مناطق شهری کشور از ۲۰۶ هزار فقره در سال ۱۳۹۱ و ۱۳۹۲ به حول و حوش ۱۲۰ هزار فقره در سال‌های ۱۳۹۳ تا ۱۳۹۶ رسیده است. این تعداد در سال ۱۳۹۷ به ۱۲۲ هزار فقره رسید و پس از استعفا آخوندی در مهرماه سال ۱۳۹۷، پس از

به این نوع اقدامات دولت که به منظور تصحیح انحرافات بازار انجام شده در اصطلاح «تنظیم» گفته می‌شود. این منابع عبارتند از انحصارات کالای عمومی، عوارض بیرونی و اطلاعات نامتقارن. به رغم اینکه علت شکست بازار در هر یک از موارد مزبور یکسان نیست، نتیجه هر کدام از آنها به شکل ناتوانی بازار در تحقق مبادلات بازاری بروز می‌کند.

ناهمگنی مسکن، ناقص بودن اطلاعات تقاضاکنندگان و عرضه‌کنندگان، تامین مسکن کم‌درآمد، نوسازی بافت فرسوده شهری، پوشش وام مسکن در میان افراد کم‌درآمد و گروه‌های خاص و جوانان مهم‌ترین علل و ریشه‌های شکست بازار مسکن است که زمینه‌های دخالت‌های اندیشمندان دولت و سیاستگذاران بازار مسکن را برای رفع شکست بازار فراهم می‌آورد. شکست بازار مسکن موجب می‌شود برخی فعالیت‌ها بدون دخالت دولت شکل نگیرد، برای مثال بانک‌ها در اعطای وام مسکن به گروه‌های کم‌درآمد خودداری می‌کنند زیرا اعتقاد دارند ریسک اعتباری این گروه‌ها بالا بوده و آنها توانایی اتم‌آیل به پرداخت اقساط را ندارند. برخی از موارد شکست بازار مانع از شکل‌گیری فعالیت خاص نمی‌شود بلکه موجب کاهش کارایی خواهد شد. برای مثال در صورت ناقص بودن اطلاعات معاملات شکل می‌گیرد اما این مشکل موجب خواهد شد کارایی به شدت کاهش یابد. مثال دیگری از شکست بازار، بازار فرینی بافت فرسوده شهری است که بازار در انجام این فعالیت با شکست مواجه می‌شود.

املاک و اسکان راه‌اندازی کند، اما زمانی که از وزارتخانه راه و شهرسازی استعفا داد اقدامی برای راه‌اندازی این سامانه نکرد.

به رغم اینکه اقتصاددانان در موارد شکست بازار به دخالت دولت در بازار مسکن (نه صرفاً تعیین دستوری اجاره) تاکید دارند، اما عباس آخوندی در متن نامه استعفا خود خطاب به حسن روحانی از دلایل بی‌تفاوتی‌اش نسبت به بازار مسکن پرده برداشته و در توصیف این بی‌تفاوتی می‌نویسد: «پیرو سه بار درخواستی که در سال گذشته از محضر جناب‌عالی داشتم اجازه می‌خواهم از خدمت شما در دولت رخصت بخوام. در ارتباط با سیاست دخالت حداکثری دولت در بازار و روش ساماندهی امور اقتصادی به لحاظ شرایط موجود امکان هماهنگی ندارم. این حق شماست که وزیر همراه‌تری را در دولت داشته باشید. من بر این اعتقاد هستم سه اصل پای‌بندی به قانون، احترام به حقوق مالکیت و اقتصاد بازار رقابتی را در هیچ شرایطی نباید زیر پا گذاشت.» ادعای آخوندی در خصوص عدم مداخله دولت در بازار مسکن در حالی است که علی‌رغم اعتقاد بنیادین اقتصاددانان کلاسیک و نئوکلاسیک به اصل کارایی بازار، اقتصاددانان رفته‌رفته به این نتیجه رسیدند که در برخی موارد بازار در تامین برخی کالاها و خدمات یا انجام معاملات به شکل درست کارایی ندارد. در این‌گونه موارد که اصطلاحاً شکست بازار نامیده می‌شوند دولت مجوز پیدا می‌کند در بازار دخالت کرده تا بازاری را که از روند عادی خارج شده به وضعیت عادی برگرداند.

وی در سال‌های ۱۳۹۸ و ۱۳۹۹ تعداد پروانه‌ها به ترتیب به ۱۵۰ و ۱۷۴ هزار فقره افزایش یافت. این آمارها نشان می‌دهد بخشی از بحران فعلی مسکن ریشه در رکود ساخت‌وساز در دولت اول و دوم روحانی و البته بی‌تفاوتی عباس آخوندی به بخش مسکن در آن زمان دارد. توجه داشته باشیم مساله این نیست که دولت شخصاً و مستقیماً اقدام به ساخت مسکن کند، بلکه دولت می‌تواند زمینه را برای ساخت‌وساز فراهم کند. این اقدامات شامل تسهیل دسترسی سازندگان و انبوه‌سازان به زمین در مناطق شهری، تسهیل شرایط صدور پروانه ساختمانی و کاهش بروکراسی پیرامون آن، بازنگری در قوانین طرح‌های شهری در خصوص حد توسعه شهر و فراهم‌سازی زیرساخت‌های توسعه شهرک‌های مسکونی است که در دوره آخوندی و همچنین در دوره علی عبداللئی زاده دولت عملاً خود مانع بزرگ تسهیل شرایط ساخت‌وساز از سوی بخش خصوصی بود.

#### رازی که آخوندی برملا کرد

مشکل عباس آخوندی با بخش مسکن تنها توقف ساخت‌وساز نبود، وی در حالی که از سال ۹۴ مکلف شده بود برای مدیریت صحیح بازار مسکن، آگاهی از تعداد واحدهای مسکونی کشور، سن واحدهای موجود و میزان فرسودگی آنها، سهم اجاره‌نشینان خانوارهای کشور، مشخص شدن تعداد واحدهای خالی، تهیه زیرساخت اخذ مالیات از مسکن خالی و... سامانه

### خطر کنار گذاشتن پروژه نهضت ملی مسکن

فرشید ایلاتی، کارشناس اقتصاد مسکن در گفت‌وگو با فرهنگیختگان «درباره کابینه اقتصادی حوزه مسکن مسعود پزشکیان تصریح کرد: نگرانی نسبت به حضور عباس آخوندی در ستاد مسعود پزشکیان یک نگرانی واقعی است. تفکر او منجر به توقف پروژه‌های نهضت ملی مسکن خواهد شد. یکی از دستاوردهای شهید رئیسی، تکمیل مسکن مهرهای باقی‌مانده بود که هشت سال بلا تکلیف رها شده بودند. در دو سال و نیم گذشته بیش از ۶۰۰ هزار مسکن مهری که باید در دوران روحانی تحویل داده می‌شد، تکمیل شد و حدود ۷۰ هزار واحد آن در دست تکمیل است که پرونده مسکن مهر بسته شود. دولت دارد هزینه اهمال عدم تکمیل پروژه‌ها را از فروش سرمایه تامین می‌کند. در زمانی که عملیات ساخت بیش از دو میلیون و ۶۰۰ هزار واحد مسکونی آغاز شده، روی کار آمدن چنین تفکری این عدد را تحت‌تاثیر قرار خواهد داد و دو میلیون هانف که در این طرح ثبت نام کردند، بلا تکلیف می‌مانند. از اتفاقات خوب دو سال و نیم گذشته می‌توان به ساخت ۵۰۰ هزار واحد ذیل نهضت ملی مسکن اشاره کرد. رشد تولید مسکن از منفی هفت درصد در دولت روحانی به بیش از هفت درصد در دولت رئیسی رسید. دیدگاه فکری عبداللئی زاده و آخوندی در یک جناح فکری است. عبداللئی زاده در دوران

#### دولت چهاردهم نهضت ملی مسکن را دنبال کند

ایلاتی درباره باید و نباید‌های سیاست‌هایی که دولت چهاردهم باید در حوزه مسکن دنبال کند، ادامه داد: «دولت چهاردهم باید موضوع تولید مسکن را ذیل نهضت ملی مسکن ادامه دهد. نهضت ملی مسکن روش‌های مختلفی را در قالب خودمالکی، توسعه افقی شهرها و بحث جدید دهکده‌های شهری پیشنهاد داده است. این موارد به نظر می‌رسد قالب‌های خوبی برای مسکن هستند. در کنار بحث تولید مسکن باید در جهت مدیریت تقاضای مسکن سامانه مهم و زیرساختی املاک و اسکان را تکمیل کنیم. تا زمانی که این سامانه تکمیل نشود برنامه‌ریزی‌های ما ناقص هستند و نمی‌توانیم به هدف‌گذاری خود در نظام مالیاتی و مدیریت تقاضای مسکن دست پیدا کنیم.»

