

## فرصت‌های مسکن اجتماعی و مخاطراتش

بر کسی پوشیده نیست که یکی از مهم‌ترین شعارهای همه دولت‌های بعد از جنگ در حوزه اقتصاد کشور، به‌خصوص در دو دهه اخیر، اجرای برنامه‌هایی است که مردم از قبل آن خانداد شوند. میزان سهولت خانه‌دار شدن آحاد جامعه را می‌توان حتی یکی از شاخصه‌های توسعه‌یافتگی به حساب آورد. در این مدت طرح‌های مختلفی از سوی دولت‌ها به اجرا در آمده است که گاه موفق بوده و گاه ناموفق. بسیاری از این طرح‌ها به دلیل اینکه بر آورد کارشناسی از نحوه جانمایی و تأمین منابع و... نداشته‌اند به بیراهه رفته و گاه حتی هزینه‌های سنگینی از این محل بر پیکره اقتصاد کشور وارد کرده‌اند. یکی از درس‌هایی که می‌توان از این وضعیت گرفت این است که باید در ارائه طرح‌های جدید بر آوردهای کارشناسی جدی صورت بگیرد و همه ابعاد مختلف این طرح‌ها در نظر گرفته شود. مسکن اجتماعی، که جدی‌ترین طرح عرضه مسکن در دولت جدید است، از این قاعده جدا نیست. ارائه طرح‌هایی برای تسهیل دسترسی مردم و متقاضیان به مسکن یکی از مهم‌ترین برنامه‌های هر دولتی به حساب می‌آید و مهم‌ترین حمایتی که هر دولتی می‌تواند از قشر‌های آسیب‌پذیر انجام دهد خانه‌دار کردن آن‌ها با حمایت‌های دولتی است. در بسیاری از کشورهای پیشرفته دولت‌ها سعی می‌کنند با در نظر گرفتن نیاز به مسکن به‌عنوان مهم‌ترین شاخص تأثیر بر سطح رفاه عمومی از قشر‌های نیازمند حمایت و دستگیری کنند. طرح مسکن اجتماعی در ایران از جمله اقدامات دولت یازدهم برای تأمین مسکن اقشار ضعیف جامعه است. اگرچه این طرح با عنوان مسکن اجاره‌ای قرار است با کمک بخش‌های مختلف به تأمین آسان مسکن برای افراد بی‌سرپرست، زوج‌های جوان نیازمندو اقشار کم‌درآمد پیوراد، اما باید توجه داشت که این طرح به سرنوشت مسکن مهر دچار نشود. طرح مسکن مهر با اهداف خوبی شروع شد و در ادامه به دلیل برداشت بی‌رویه از منابع بانک مرکزی به انحراف رفت. نتیجه آن هم این شد که خانه‌هایی بدون آب و برق و با کمترین امکانات تحویل مردم می‌شود. لذا دولت باید در تأمین منابع مورد نیاز برای اجرای طرح مسکن اجتماعی دقت لازم را داشته باشد تا روند پراغلط گذشته تکرار نشود. تصمیم‌گیری‌های عجیب اقتصادی در دولت گذشته و بدهی‌های به وجود آمده ناشی از بی‌تدبیری موجب شده است که با وجود داشتن موقعیت‌های خوب طبیعی و درآمد‌های مناسب حاصل از منابع نفتی با کسری بودجه مواجه شویم. در این شرایط اولین اقدام دولت برای تأمین منابع استفاده درست از ابزارهای موجود است، چراکه به نظر می‌رسد دولت برای مسکن اجتماعی برنامه لازم را دارد اما راه‌های استفاده درست از منابع را ندارد. از طرف دیگر دولت برای اینکه بتواند در طرح مسکن اجتماعی موفق عمل کند باید تسهیلات بانکی و زمین رایگان را در نظر بگیرد تا بدین ترتیب انبوه‌سازان به این حوزه ورود پیدا کنند. در حال حاضر دولت و بانک‌ها سرمایه‌چندانی برای سرمایه‌گذاری در بخش مسکن ندارند و مردم نیز به دلیل انتظارات حاصل از توافق هسته‌ای از هر گونه تصمیم‌گیری و سرمایه‌گذاری در این بخش از اقتصاد خودداری می‌کنند. مشارکت ادامه‌دار بخش دولتی و ساخت‌وساز در زمین‌های دولتی همزمان با اعلام کسری بودجه توسط دولت نشان می‌دهد که باید راه‌های دیگری جز دخالت دولت برای این گونه طرح‌ها را انتخاب کرد. هر چه بعدی نیز بهره‌گیری از تسهیلات بانکی و اختصاص یارانه‌هایی از سوی وزارتخانه‌های مربوطه و در نهایت آورده‌های متقاضیان است. از طرفی دیگر لزوم تغییر قوانین حمایتی برای تشویق سازندگان هم باید به صورت جدی مورد توجه قرار بگیرد و سازندگان بخش خصوصی، به‌عنوان بزرگ‌ترین سرمایه‌گذاران، در این بخش باید از اقدامات تشویقی برخوردار شوند. چراکه اگر دولت به صورت جدی به دنبال مشارکت بخش خصوصی است باید تجدید نظری جدی در قانون مالیات بر اموال غیرمنقول داشته باشد. مسئله مهم دیگر در مورد این طرح که به طور غیرمستقیم به تأمین مالی آن اثر می‌گذارد مکان‌یابی است. مکان‌یابی نامناسب، مانند آنچه در مسکن مهر اتفاق افتاد، سرمایه‌گذاران بخش خصوصی را فراری می‌دهد. مکان‌یابی نامناسب در طرح مسکن مهر از مشکلاتی است که هم‌اکنون گریبانگیر شهری پر جمعیت همچون تهران شده است، تا جایی که جزو دغدغه‌های اصلی دولت‌مردان و در نهایت پرخیزان این گونه مسکن‌ها شده است. به هر حال تجربه جهانی نشان می‌دهد که مسکن اجتماعی در تئوری یک طرح مناسب برای تأمین مسکن قشر‌های کم‌درآمد به‌ویژه مستمری‌بگیران، کارگران و بازنشستگان است که می‌تواند تاحدی بازار مسکن را تحت تأثیر قرار دهد. کما اینکه نمونه‌های موفق آن را در کشورهای اروپایی شاهد هستیم. شرکت‌های اجاره‌ای در فرانسه، به ۱۵۰ واحد را با اجاره کم به متقاضیان نیازمند در طول ۸ سال و فقط با افزایش ۱۱ درصدی اجاره می‌دهند، از نمونه‌های موفق به‌شمار می‌روند.

کارشناس حوزه مسکن  
عضو سندویکای شرکت‌های ساختمانی ایران

## ۱۱۰ هزار نفر با مدرک دکترایبیکارند

مرکز آمار ایران در تازه‌ترین گزارش خود اعلام کرد: «بیش از ۱۱۰ هزار نفر با مدرک دکترای ایران بیکارند.» بنا بر این گزارش، نتایج آمارگیری نیروی کار سال ۱۳۹۳ نشان می‌دهد بیکاری فارغ‌التحصیلان مقطع لیسانس بیشتر از بیکاری سایر مقاطع است، که بخش اعظمی از بیکاران این مقطع را نیز زنان به خود اختصاص داده‌اند. بیشترین میزان بیکاری در میان جمعیت فارغ‌التحصیل و در حال تحصیل سال، مربوط به رشته‌های مهندسی و پس از آن رشته‌های بازرگانی و معماری بوده است. پیش‌تر مرکز آمار ایران نرخ رسمی بیکاری در ایران در سال جاری را ۱۰/۹ درصد اعلام کرده بود. در حال حاضر براساس تعریف دولت، هر کس حداقل یک ساعت در هفته کار کند، شاغل محسوب می‌شود.

## ۰۲ | کتینه نو

# مسکن اجتماعی و تفاوت‌هایش با مسکن مهر

گفت‌وگو با محسن سرخو، عضو هیئت مدیره سازمان تأمین اجتماعی، درباره گروه‌های هدف مسکن اجتماعی



طرح مسکن اجتماعی می‌تواند با رفع ضعف‌های طرح‌های قبلی، یکی از طرح‌های کاربردی مسکن باشد و بخش زیادی از جامعه کارگری و زحمت‌کش را دارای خانه‌های مسکونی مناسب و باکیفیت کند

محسن سرخو، عضو هیئت مدیره سازمان تأمین اجتماعی است. با او در مورد نقش سازمان تأمین اجتماعی در طرح مسکن اجتماعی و الزامات و شیوه‌های اجرایی آن و مخاطبان این برنامه، گفت‌وگویی کردیم که می‌خوانید:

### دلایل ورود سازمان تأمین اجتماعی به پروژه مسکن اجتماعی چه بودند؟

در راستای تفاهم‌نامه‌هایی بین وزارتخانه‌های تعاون، کار و رفاه اجتماعی و راه و شهرسازی، مقرر شد سازمان تأمین اجتماعی در جهت کمک به تأمین مسکن اجتماعی جامعه کارگری بیمه‌شده و مستمری‌بگیران سازمان اقدام کند. همچنین سازمان بازنشستگی کشوری برای جامعه بازنشستگان و سازمان بهزیستی برای اقشار تحت پوشش اقدام کنند. لذا به دلیل اینکه منابع دولتی در حال حاضر برای این کار وجود ندارد، مقرر شد با همکاری وزارت راه و شهرسازی زمین در سطح استان‌ها و اگذار شود و از منابع داخلی زمینه‌ای برای پرداخت تسهیلات کوتاه‌مدت و بلندمدت توسط سازمان پیش‌بینی شود.

### سازمان تأمین اجتماعی قرار است در این پروژه دقیقاً چه نقشی داشته باشد؟

براساس تفاهم‌نامه، متولی اجرای طرح مسکن اجتماعی در حوزه

مستمری‌بگیران و کارگران تحت پوشش سازمان تأمین اجتماعی این سازمان است. برای اجرای طرح در مرحله اول ستادی تشکیل شد، سپس برای هر حوزه با توجه به اینکه در حال حاضر به‌جز منابع داخلی سازمان، منابع دولتی وجود ندارد، تعهداتی هدف‌گذاری شده برای سال جاری در کل طرح حدود ۲۰ هزار واحد هدف‌گذاری شده است. از این تعداد ۵ هزار واحد سهم سازمان بهزیستی، ۵ هزار واحد سهم سازمان بازنشستگی کشوری و ۱۰ هزار واحد هم برای جامعه کارگری و مستمری‌بگیران تأمین اجتماعی پیش‌بینی شده است. البته تاکنون سازمان بهزیستی موفق شده ۳ هزار و ۲۰۰ واحد احداث کند و تحویل دهد. مابقی در دست احداث و تحویل است. منابع لازم برای

حوزه بهزیستی بخشی توسط خود سازمان و بخشی توسط خیرین تأمین شد. اما در حوزه‌های دیگر مانند تأمین اجتماعی، با توجه به عدم اعتبارات دولتی باید از منابع داخلی سازمان برای تأمین تسهیلات کوتاه‌مدت و بلندمدت در جهت اجرای طرح استفاده کرد که تلاش‌هایی در این جهت صورت گرفته است. با بانک‌های زیرمجموعه وزارت تعاون، کار و رفاه اجتماعی مانند بانک رفاه و توسعه تعاون مذاکراتی صورت گرفته که به‌زودی تفاهم‌نامه‌هایی تهیه و به امضا خواهد رسید تا این بانک‌ها زمین‌های برای پرداخت تسهیلات ارزان قیمت

پیش‌بینی

برای سال جاری در کل طرح حدود ۲۰ هزار واحد هدف‌گذاری شده است. از این تعداد ۵ هزار واحد سهم سازمان بهزیستی، ۵ هزار واحد سهم سازمان بازنشستگی کشوری و ۱۰ هزار واحد هم برای جامعه کارگری و

مستمری‌بگیران تأمین اجتماعی پیش‌بینی شده است. در مرحله اول اسامی ۱۷۴ هزار نفر از این متقاضیان جهت مطابقت با ضوابط فرم «ج» وزارت راه و شهرسازی به معاونت امور مسکن و ساختمان راه و شهرسازی ارسال می‌شود و پس از پالایش با لحاظ کردن اولویت در سال جاری ۵ هزار نفر از مستمری‌بگیران و ۵ هزار نفر از بیمه‌شدگان در اولویت قرار خواهند گرفت

## مسکن اجتماعی در فرآیند تصمیم‌گیری

سازمان تأمین اجتماعی با چه اهدافی در طرح مسکن اجتماعی مشارکت می‌کند؟

تأمین زمین و تخصیص بودجه برای ساخت، بخش اول با مشکل کمتری مواجه است. چراکه سیدمحمد پژمان، رئیس سازمان ملی زمین و مسکن، در گفت‌وگویی مطبوعاتی با اشاره به اینکه در همه کشور برای پروژه مسکن اجتماعی زمین اختصاص یافته است، گفت: «در شهرهای اطراف تهران با مزاد مسکن مهر روبه‌رو هستیم.» وی با بیان اینکه در این پروژه تأمین زمین به‌تنهایی کفایت نمی‌کند، افزود: «هزینه‌های آماده‌سازی و احداث ساختمان بسیار بالاست، چراکه مسکن اجتماعی برای افرادی است که توانایی تأمین هزینه‌ها را ندارند و باید تمامی این هزینه‌ها از محل کمک‌های دولتی و نهادهای حمایتی باشد.» اشاره پژمان به تفاوت مسکن اجتماعی و مسکن مهر است. چراکه برخی می‌گویند مسکن اجتماعی همان مسکن مهر است، اما توضیحات پژمان نشان می‌دهد این دو طرح با هم تفاوتی مهم دارند. در مسکن مهر بخشی از تأمین مالی بر عهده متقاضی است، اما در مسکن اجتماعی متقاضیان آورده نخواهند داشت. پژمان می‌گوید: «واحد‌های مسکن مهر از تسهیلات دولتی استفاده می‌کنند و بخش دیگری از هزینه ساخت باید توسط خریداران پرداخت شود، در حالی که متقاضیان مسکن اجتماعی استطاعت پرداخت آورده را ندارند و تماماً توسط دولت تأمین می‌شود.»

سال جاری بودجه‌ای برای آغاز ساخت مسکن اجتماعی نداریم و نه در بخش دولت و نه در بخش بانکی اقدامی صورت نگرفته است. به این ترتیب طرح مسکن اجتماعی با مشکل تأمین اعتبار روبه‌روست. وزارت راه و شهرسازی با مشارکت وزارت تعاون، کار و رفاه اجتماعی در کنار چندین نهاد و سازمان دولتی مانند بنیاد مسکن ماموریت تأمین اعتبار را عهده‌دار شده‌اند. مظاهریان در این خصوص گفته است: «مذاکرات مثبتی با وزارت تعاون، کار و رفاه اجتماعی در رابطه با طرح مسکن اجتماعی داشته‌ایم و فکر می‌کنم به‌زودی نهایی شود.» مظاهرادری پی این مذاکرات وزارت تعاون در پی جستجوی منابع برآمده است و مشارکت سازمان تأمین اجتماعی یکی از راهکارهای موجود برای فائق آمدن بر کمبود اعتبار است. نوربخش چندی پیش در این خصوص به خبرگزاری فارس گفته بود: «با دستور ریعی، وزیر کار، تعاون و رفاه اجتماعی، کمیته مسکن اجتماعی تشکیل شد و به‌زودی نیز ساخت‌وساز مسکن اجتماعی با اعتباری که در بودجه این سازمان به مبلغ ۲ هزار میلیارد ریال در نظر گرفته شده آغاز می‌شود.» نوربخش ادامه داد: «در حال مذاکره با وزارت راه و شهرسازی هستیم تا بدون نقص پروژه ساخت مسکن اجتماعی آغاز شود.»

چه اقداماتی انجام شده است؟  
ساخت مسکن به دو فاز جدا اما مرتبط با هم بستگی دارد:

«مسکن اجتماعی از برنامه‌های حوزه رفاه است که سازمان تأمین اجتماعی در آن مشارکت می‌کند. پس از ساماندهی مسکن مهر، دولت مسکن اجتماعی را پیگیری می‌کند.» قبل از این هم سیدتقی نوربخش، مدیرعامل سازمان تأمین اجتماعی، هم با بیان اینکه در بودجه سازمان تأمین اجتماعی ۲ هزار میلیارد ریال، معادل ۲۰۰ میلیارد تومان، اعتبار برای مسکن اجتماعی ویژه کارگران و بازنشستگان در نظر گرفته شده، گفته بود: «ساخت‌وساز مسکن اجتماعی با مذاکرات مثبتی که با وزارت راه و شهرسازی داشته‌ایم، به‌زودی آغاز می‌شود.»

### کمبود اعتبار برای مسکن اجتماعی

یکی از مشکلات اصلی بر سر راه مسکن اجتماعی کمبود منابع مالی است. گذشته از اینکه طرح مسکن مهر منابع زیادی از بودجه عمومی را بلعیده است، در حال حاضر دولت به‌واسطه کاهش فروش نفت، تحریم‌ها و رکود نسبی که در اقتصاد وجود دارد بخش مهمی از درآمد‌هایش را از دست داده است. محمداقبرنویخت گفته است که دولت قبلی سالی ۱۲۰ میلیارد دلار درآمد نفتی داشت و دولت کنونی فقط روی ۲۰ میلیارد دلار درآمد نفتی حساب باز می‌کند. همین یک آمار تنگنا بودجه‌ای دولت را به‌خوبی روشن می‌کند. حامد مظاهریان، معاون وزیر بر راه و شهرسازی، هم هفته گذشته اعلام کرده که در