

آینه‌نقصد دارد در سلسله مباحثی تحت عنوان ذره‌بین، نگاهی موشکافانه به پدیده‌های مرتبط با حوزه تعاون، کار و رفاه اجتماعی در ایران داشته باشد. در سومین ذره‌بین به موضوع مسکن در ایران پرداخته‌ایم. مسکن به عنوان یکی از اصلی‌ترین نیازهای مردم، همواره مورد توجه دولتمردان و قانونگذاران بوده است. پس از انقلاب اسلامی طرح‌های متعددی برای رفع این نیاز از ساخت انبوه مسکن توسط دولت تا پرداخت وام‌های بانکی برای خرید و اخیراً اجاره در دست‌سور کار قرار گرفته است. طرح‌های انبوه‌سازی مسکن همواره مخالفان و موافقانی داشته که به مزیت‌ها و معایب آن پرداخته...

مسکن ملی
بخش نهضت



نگاهی به رابطه انبوه‌سازی در نهضت ملی مسکن و کاهش سوداگری

خانه‌سازی باهدایت س

تولید انبوه مسکن در قالب طرح مسکن ملی و ایده نهضت مسکن ملی آیت‌الله ریسی، اگر چه ابتدا در ایام انتخابات ریاست جمهوری در مقام مقایسه با مسکن مهر دولت‌های نهم و دهم و مسکن اجتماعی دیگر دولت‌ها قرار گرفت و نظرات موافق و مخالف زیادی درباره آن ارائه شد، اما اظهارات رییس جمهور و برنامه‌ریزی‌های وزارتخانه مسکن و شهرسازی، در کنار ارزیابی‌های کارشناسان گویای این بود که این نهضت چندوجهی، علاوه بر هدفگذاری برای تأمین مسکن مورد نیاز جامعه و استفاده از فرصت‌های شغلی ایجاد شده در آن، راهبردی کلان‌تر و البته درازمدتی را نیز در نظر دارد.

هدایت سرمایه‌های غیرمولد به بازار مسکن

از نگاه فعالان و کارشناسان، صنعت ساختمان موتور محرک اقتصاد است و بیشتر فعالیت‌های اقتصادی دیگر نیز در این زیرساخت فعالیت می‌کنند. با این چشم‌انداز و بادر نظر گرفتن اهمیت این حوزه، سؤال اصلی این است که از طریق چه سیاست‌هایی، سرمایه‌هایی که در حوزه‌های غیرمولد هستند به سمت حوزه مسکن روانه می‌شوند؟ و اساساً اقداماتی همچون نهضت مسکن ملی می‌تواند این سرمایه‌ها را جلب و جذب کند؟ واقعیت امر این است که نهضت مسکن ملی دولت مردمی، فرصتی برای خانه‌دار شدن اقشار کم‌درآمد و یا شرایط خاص همچون زنان خودسرپرست است. در این شرایط سرمایه‌های اندک این طبقه که عموماً از هراس تورم به صورت ارز یا سکه در منازل نگهداری می‌شود وارد چرخه اقتصاد شده و هم برای دولت سود دارد و هم خانه‌دار شدن ملت را رقم

می‌زند. اهمیت این مسأله و اثبات تجربه هدایت سرمایه‌های غیرمولد به مولد با پروژه‌های انبوه‌سازی مسکن به اندازه‌ای بود که در کنار وعده رییس جمهور درباره ساخت ۴ میلیون مسکن و برنامه‌ریزی طرح مسکن ملی، مجلس یازدهم نیز در در بودجه دو سال اخیر ساخت حدود یک میلیون و ۲۰۰ هزار واحد مسکونی را پیش‌بینی و مورد تأکید قرار داد. بر اساس ارزیابی‌های کمیسیون عمران مجلس شورای اسلامی و پیش‌بینی‌های کارشناسان، ساخت این تعداد مسکن مشکلاتی مانند تورم را نخواهد داشت؛ چرا که از منابع دولتی نبوده و با همکاری بانک‌ها خواهد بود و در عمل بانک‌هایی که در این راستا همکاری نداشته باشند و خود را از برکات این چرخه حذف کنند، خود را از سهم بودن در این سرمایه‌گذاری عظیم محروم کرده‌اند.

انبوه‌سازی مسکن عموماً با هدف محوری تولید مسکن برای نیاز جامعه طراحی و تدوین می‌شود، اما در کنار خود می‌تواند آفت‌های این حوزه را نیز ریشه کن کند. علاوه بر این در شرایطی همچون شرایط دو دهه اخیر در کشور ما که سرمایه‌ها به سمت بازارهای غیرمولد رفته و همچنان نیز می‌رود، هدایت سرمایه‌ها به سمت بازار مسکن در قالب سرمایه‌گذاری در این حوزه می‌تواند چرخ اقتصاد را با سرعت بیشتری به حرکت وادارد.

۳ قانون مهم مجلس در کنار طرح عظیم دولت

علاوه بر قانون بودجه و تکالیف حوزه مسکن در آن، قانون مهم مجلس به موازات برنامه‌ریزی دولت برای انبوه‌سازی که خانه‌های خالی را به عنوان سرمایه مولد وارد بازار مسکن کرد، قانون مالیات از خانه‌های خالی بود که بر اساس این قانون حدود یک میلیون واحد مسکونی از طریق قانون به چرخه اقتصادی بازمی‌گردد. علاوه بر این، قانون مالیات بر عایدی سرمایه نیز وجود دارد که انگیزه را برای سوداگری در بازار مسکن کاهش



سایه شوم سوداگری در بازار مسکن

پریاره نیست اگر سوداگری را بزرگ‌ترین آفت حوزه مسکن بدانیم. اگر نگاهی گذرا به سرمایه در گردش و ارزش افزوده و تعداد واحدهای ساخته شده در پروسه انبوه‌سازی نهضت مسکن ملی داشته باشیم می‌توانیم روند رو به محو سوداگری را دنبال کنیم. تحقق اهداف نهضت ملی مسکن و ساخت ۴ میلیون مسکن در چهار سال نیاز به تأمین مالی ۴ هزار همت است. البته این به غیر از هزینه تأمین زمین و خدمات و مصالح آن است. از این رقم ۲ هزار و ۸۰۰ همت گردش مالی برای تأمین مصالح ساختمانی مورد نیاز است. با انجام این سرمایه‌گذاری با لحاظ ضریب انتشار ۱.۹، به میزان ۵ هزار و ۸۹۶ همت ارزش افزوده ایجاد می‌شود. در این بین ساخت این خانه‌ها عرضه مسکن را به طرز قابل توجهی رشد می‌دهد و در نتیجه دیگر در بازار مسکن دست بر تر با تقاضا نیست. بر هم خوردن همین موازنه است که قیمت مسکن را پایین می‌آورد و دیگر کلید این بازار در دست

بررسی تأثیر پروژه ملی مسکن دولت سیزدهم بر اشتغال آفرینی برای کارگران

مسکن ملی؛ اسم رمز بازی دوسر برد

خردادماه سال ۱۴۰۰ در شرایطی که فضای کشور در آستانه انتخابات سال ۱۴۰۰ مملو از شعارهای سیاسی بود، سید ابراهیم ریسی از برنامه ویژه خود در حوزه مسکن رونمایی کرد؛ برنامه‌ای با نام «مسکن ملی» که به عنوان ابر پروژه حوزه مسکن می‌تواند چالش خانه‌دار شدن در ایران را درمانی اساسی باشد. برنامه ریسی با عنوان کلی ساخت ۴ میلیون مسکن برای مردم، حاصل کار هفت ماهه یک تیم تخصصی و پژوهشی در حوزه اقتصاد و مسکن بود که بر اساس آن ۴ میلیون مسکن با آورده اولیه صفر، زمین رایگان و وام ارزان بدون یک ریال بودجه دولتی ساخته می‌شود. این گزارش به دنبال روند تحقق این پروژه ملی نیست بلکه در چنین پروژه بی نظیر و عظیمی یک فرصت شغلی طلایی برای فعالان بخش ساختمان سازی نهفته است.

اگرچه همه دولت‌ها پروژه‌هایی در راستای توسعه ساخت مسکن با الگوهای مسکن اجتماعی و ملی داشته‌اند و دستاوردهای دولت‌های مختلف در این زمینه متفاوت است اما بخش مغفول این پروژه‌ها عموماً تأثیراتی است که در زمینه اشتغالزایی کارگران به وجود می‌آید. در شاخص گذاری برای تعیین میزان موفقیت دولت‌ها عموماً خروجی ساخت مسکن مورد توجه و ارزیابی قرار می‌گیرد، حال آنکه در هر صورت پروژه‌های کلان مسکن‌سازی در دولت‌های مختلف با هر میزان تعداد خروجی که داشته باشند یک فرصت بی‌بدیل اشتغالزایی و حوزه‌ای فعال و پویا برای کارگران به وجود می‌آورند. به بیان ساده‌تر، هدف جانبی و فرعی در پروژه‌های کلان مسکن‌سازی یعنی فعال شدن حوزه اشتغال در زمینه مسکن؛ اعم از کارگران تا تمامی مشاغل مربوط به این حیطه که قابل توجه است.



۱۲ میلیون فرصت شغلی زیر سایه نهضت ملی مسکن

هدفگذاری اجرای طرح نهضت ملی مسکن، جهت ساخت سالانه یک میلیون واحد مسکونی - طبق تأییدات وزیر راه و شهرسازی - بر مبنای ۴ میلیون واحد در چهار سال است. خبرگزاری میزان و تسنیم در گفت‌وگو با کارشناسان در گزارش‌های متعددی میزان زمین مورد نیاز برای اجرای این پروژه را «۵۲۰۰ میلیون متر مربع» خوانده و تأکید دارند که اجرای این کار حدود ۳ هزار ۱۲۰ میلیارد تومان سرمایه لازم دارد؛ رقمی که به گفته مسئولان وزارت راه و شهرسازی حدود نیمی از آن، از محل منابع بانکی و مابقی از محل آورده نقدی متقاضیان در طول دوره ساخت، تأمین می‌شود. علاوه بر این خبرگزاری میزان، تیرماه سال جاری در گزارشی از ایجاد بالغ بر ۱۲ میلیون فرصت شغلی مستقیم و غیرمستقیم در طرح مسکن ملی خبر داد و نوشت که «در این ابرپروژه، در مجموع به میزان بالغ بر ۷ میلیون نفر اشتغال مستقیم و ۵.۲ میلیون نفر اشتغال غیرمستقیم (جمعاً ۱۲.۲ میلیون نفر اشتغال مستقیم و غیرمستقیم) در طول دوره اجرای طرح ایجاد می‌شود». گزارش همچنین تأکید داشت که این حجم مربوط به طول دوره ساخت خواهد بود و با توجه به انجام این طرح در دو دوره ساخت، اشتغالزایی مستقیم و مستمر بر این اساس اتفاق خواهد افتاد. مهدی مسکنی، معاون وزیر راه و شهرسازی در مردادماه سال جاری در آیین افتتاح نمایشگاه صنعت ساختمان آمار حداقلی تولید اشتغال را ۸/۵ میلیون فرصت شغلی خواند اما تأکید کرد که در بخش‌های تأمین زمین و مصالح فرصت‌های شغلی دیگری نیز تأمین می‌شود.

رونق بازار مصالح زیر سایه پروژه‌های صنعتی مسکن

آنچه مسئولان وزارت راه و شهرسازی بر آن تأکید دارند و تجربه مشابه کشورهای دیگر نیز بر آن گواهی می‌دهد، مسأله صنعتی‌سازی حوزه مسکن است که منجر به بسترسازی در صنعت ساختمان برای فعال شدن هزار گروه شغلی از منابع انسانی تا معادن می‌شود. علاوه مباحث آماری تعداد مشاغل، مسأله آماده‌سازی زمین‌های ساخت این پروژه عظیم نیز نیازمند خدمات زیربنایی و روبنایی در زمین‌های این پروژه است و باید سرمایه‌گذاری زیادی از محل منابع دستگاه‌های خدمات‌رسان و بودجه عمومی و سایر روش‌های پیش‌بینی شده، صورت پذیرد. این نیاز بر روی بحث زمین نیز منجر به افزایش قابل توجه تولید ناخالص داخلی و البته اشتغال می‌شود. طبیعی است که در بحث تأمین مصالح ساختمانی، احداث ۴ میلیون واحد مسکونی نیازمند همکاری تنگاتنگ وزارتخانه های صمت و راه و شهرسازی است که اقدامات لازم توسط وزارت صمت برای تأمین این مصالح این حوزه و بازار را نیز بسیار پررنگ می‌سازد.

