



طرح های مسکن دولتی

تامین مسکن گروه های کم درآمد - که در شرایط حاکم بر بازار مسکن و با فرض ثبات نظام تأمین مالی و اعتباری موجود، توان دسترسی به مسکن مناسب را ندارند - یکی از عمده ترین دغدغه های سیاست گذاران اغلب کشورها است. در این راستا، تلاش های عدیده و تجربه های زیادی با هدف معرفی شیوه های کارآمد، جهت تسهیل دسترسی دهک های پایین درآمد به مسکن مناسب صورت پذیرفته است.

تجارب پیشین داخلی و جهانی، حاکی از آن است که واگذار کردن تأمین مسکن مناسب گروه های کم درآمد - که میل نهایی به پس انداز آنها پایین و سهم هزینه مسکن از کل بودجه خانوارشان بالا است - بر عهده بازار، نمی تواند ثمربخش باشد؛ از این رو اعمال سیاستهایی برای کاهش قیمت تمام شده این گروهها، الزامی به نظر می رسد.

از سوی دیگر، طول دوره انتظار برای تأمین مسکن ملکی در ایران، برای برخی از اقشار تا یک قرن طول میکشد؛ ضمن اینکه نظام تأمین مالی و تسهیلات اعطایی شبکه بانکی برای تملک مسکن ملکی، به ویژه برای گروه های درآمدی پایین، کارآمدی لازم را ندارد و در حقیقت، خانوار های کم درآمد، خارج از چرخه نظام اعتباری تأمین مسکن قرار میگیرند.

مسکن مهر، یکی از بزرگترین طرح هایی است که تا کنون در سطح ملی اجرا شده است و در حقیقت یک چرخش سیاستی از نظام بازار، به مدیریت و هدایت دولتی بخش مسکن از طریق سازوکارهای کاهنده قیمت تمام شده است.

اهداف اولیه طرح مسکن مهر شامل موارد ذیل بوده است:

- ✓ کمک به تامین مسکن اقشار کم درآمد؛
- ✓ کاهش نابرابری در برخورداری از مسکن مناسب؛
- ✓ پالایش محیط کلان شهرها؛
- ✓ بهبود و ارتقا معیارهای زیستی؛
- ✓ جذب سرمایه های کوچک؛
- ✓ کنترل قیمت زمین و مسکن؛
- ✓ جلوگیری از توسعه حاشیه نشینی در شهرها،
- ✓ ارتقای عدالت اجتماعی؛
- ✓ کاهش بورس بازی؛
- ✓ استفاده از فناوری های مناسب در تولید مسکن؛
- ✓ بازسازی و نوسازی بافت های فرسوده؛
- ✓ صرفه جویی در مصرف انرژی با اعمال مقررات ملی ساختمان.

این طرح از سال ۱۳۸۶ آغاز و با ارائه تسهیلات با نرخ های حداقل و حذف قیمت زمین از قیمت تمام شده و تخفیف در هزینه صدور پروانه و زیر ساخت ها ، تسهیل دسترسی خانوارهای کم درآمد به مسکن را هدف گذاری نمود.

با اجرا و تکمیل این طرح، انتظار می رفت خانوارهای فاقد مسکن، با حداقل آورده مالی بتوانند نسبت به تأمین مسکن ملکی برای خود اقدام کنند.

بدیهی است که برنامه های اقتصادی اجتماعی، دارای پیامدهای مثبت و منفی هستند و سیاست گذار پس از ارزیابی ارزیابی و تحلیل هزینه و فایده آنها، به اتخاذ سیاست بهینه میپردازد.

مسکن مهر هم از این قاعده، مستثنی نیست. نگاهی به طرح مسکن مهر، حاکی از اثراتی چون کاهش قیمت زمین از هزینه تمام شده، گسترش انبوه سازی و صنعتی سازی، ایجاد اشتغال، تعدیل شاخص دسترسی به مسکن و... در این طرح است.

با این حال، این طرح با نواقص اساسی همچون مخاطب شناسی ناقص و به تبع "مقیاس نامتعارف" نیز مواجه است که بسیاری از اثرات مثبت آن را تحت الشعاع قرار میدهد.

از سوی دیگر، یکی از مهم ترین مشکلات این طرح، نحوه تامین مالی آن است؛ به اعتقاد بسیاری از اقتصاددانان، تامین مالی مسکن مهر با استفاده از راحت ترین روش - و نه بهترین روش - صورت پذیرفته است.

از سوی دیگر باید توجه داشت که هدف اصلی طرح مسکن مهر، کمک به تامین مسکن⁵ دهک اول بوده است، در صورتی که با توجه به توان مالی خانوار های کم درآمد، قسمت عمده ای از دهک های¹ تا³ درآمدی، توسط این طرح پوشش داده نشده و عملاً نمی توان این طرح را جانشین مسکن اجتماعی دانست.

البته کاستی های طرح مسکن مهر، محدود به مسائل اقتصادی نبوده و مشکلات اجتماعی، شهرسازی و فنی آن، قابل کتمان نیست.