

از سوی مرکز پژوهش‌های مجلس صورت گرفت؛

## انتشار کارنامه دولت در بخش مسکن

کارشناسان مرکز پژوهش‌های مجلس، راهکار ساماندهی بازار اجاره و خروج از بحران رشد فزاینده اجاره‌نشینی در مقابل کاهش میزان مالکیت مسکن را راه‌اندازی بازار اجاره‌داری حرفه‌ای می‌دانند که تاکنون دولت در این زمینه اقدام موثری انجام نداده است.

به گزارش سایت خبری پرسون، گزارش رسمی درباره عملکرد سیاستی دولت در بخش مسکن، از مردودی سیاست‌گذار در تحقق ۴ هدف کلیدی مرتبط با عرضه مسکن ارزان حکایت دارد. مرکز پژوهش‌های مجلس با بررسی آنچه قرار بود در «بافت‌های فرسوده، بازار اجاره مسکن، ساخت‌وساز و همچنین تامین مسکن کم‌درآمدها» رقم بخورد، اعلام کرد: اهداف محقق نشد یا به میزان ۱۰ تا ۲۰ درصد به نتیجه رسید. در این گزارش به قطع ارتباط سازنده‌ها با وام ساخت و خانه‌اولی‌ها با وام خرید اشاره شده که علت آن، عیوب وام‌های مسکن است.

بازوی پژوهشی مجلس در گزارشی از کارنامه مردودی دولت در بخش مسکن خبر داد. بررسی‌ها از محتوای این گزارش که با استناد به نحوه عملکرد دولت در بخش مسکن براساس اهداف برنامه ششم توسعه سنجش شده است، نشان می‌دهد کارنامه دولت در حوزه نوسازی بافت فرسوده، ساماندهی بازار اجاره، تامین مسکن برای گروه‌های کم‌درآمد و عرضه واحد مسکونی متناسب با نیاز غالب تقاضای مسکن، کارنامه‌ای غیرقابل دفاع است. در این گزارش همچنین یکی از مهم‌ترین موانع تحقق اهداف دولت در حوزه تامین مسکن و ساماندهی بازار ملک، وام‌های معیوب در این بازار عنوان شده است. این وام‌های معیوب هم‌اکنون به تسهیلاتی ناکارآمد برای هر دو سمت عرضه و تقاضای مسکن تبدیل شده است چراکه در نتیجه ناکارآمد بودن این وام‌ها عملاً توان ساخت و خرید مسکن تقویت نشده و هم سازنده‌ها و هم خریداران مصرفی مسکن به اجبار و به دلیل ناتوانی از حضور در بازار، از بازار به حاشیه رانده شده‌اند.

در این گزارش با اشاره به سیاست‌های ناکارآمد و عملکرد ناموفق دولت در بخش مسکن اعلام شده است که از مهم‌ترین موضوعاتی که در این زمینه می‌توان به آن اشاره کرد عدم تحقق اهداف و عدم اجرای سیاست‌های بازآفرینی شهری است. با وجود اینکه نزدیک به ۱۰ سال از تصویب قانون حمایت از احیا، بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری و سایر قوانین مرتبط با این حوزه سپری می‌شود اما عملاً دولت موفق به دستیابی به اهداف تعیین شده در این زمینه نبوده است. در قالب قوانین موجود از جمله قانون برنامه ششم توسعه نیز دولت مکلف به نوسازی سالانه ۲۷۰ محله فرسوده در کشور بوده که متوسط تحقق این برنامه در کشور سالانه تنها حدود یک تا دو درصد اعلام شده است؛ معادل دستیابی ۱۰ تا حداکثر ۲۰ درصدی به اهداف برنامه ششم در این زمینه.

این در حالی است که از زمان تصویب قانون حمایت از احیا، بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده تنها ۴۷ درصد از واحدهای مسکونی ساخته شده در بافت‌های فرسوده از تسهیلات کم‌بهره نوسازی برخوردار شده‌اند. این در حالی است که در یک آمار دیگر ضریب تحقق عملکرد دستگاه‌های اجرایی استانی و شهرداری‌ها در اقدام مشترک برای تعریف پروژه‌های نوسازی بافت‌های فرسوده تنها حدود ۲۲ درصد بوده است. در این گزارش تاکید شده است: چنین به نظر می‌رسد تاثیر مجموعه اقدامات موردنیاز برای هماهنگی در سطح دولت برای حل این مشکل بیشتر از محدودیت‌های بودجه‌ای و اعتباری در عدم تحقق اهداف تعیین شده در حوزه نوسازی بافت‌های فرسوده موثر بوده است. به این معنا که در این زمینه نه تنها مشکلات مالی و اعتباری مانع از پیشبرد اهداف تعیین شده بوده است بلکه بررسی‌ها حاکی است عدم همکاری‌ها و ناهماهنگی‌ها را می‌توان به عنوان مشکل بزرگ‌تر در این زمینه معرفی کرد. به‌ویژه آنکه برخی از ابعاد موضوع نیازمند حمایت تمامی قوا در حل مشکلات بوده است.

در این گزارش همچنین یکی از دیگر از مصادیق کارنامه مردودی دولت در بخش مسکن، کم‌توجهی به تامین مسکن گروه‌های کم‌درآمد عنوان شده است. کارشناسان این مرکز در این گزارش تاکید کرده‌اند که اگرچه بر اساس مصوبه هیات وزیران طی سال‌های ۱۳۹۶ تا ۱۴۰۰ برنامه‌ای در قالب مسکن اجتماعی و مسکن حمایتی به منظور تامین مسکن کم درآمد تعریف شد و برای ساخت سالانه ۱۰۰ هزار واحد مسکونی در این بازه زمانی برنامه‌ریزی‌هایی نیز صورت گرفت اما عملاً اقدام درخور توجهی توسط دولت در حوزه تامین مسکن گروه‌های کم‌درآمد صورت نگرفته است. امری که همه دست‌اندرکاران طرح مسکن اجتماعی به انجام نشدن اقدامات اساسی در خصوص اجرای این طرح اذعان دارند. عدم تامین اراضی موردنیاز برای پیشبرد این طرح‌ها و همچنین عدم تامین منابع موردنیاز برای اجرای آنها از مهم‌ترین موانع عدم تحقق این برنامه‌ها عنوان شده است. در این گزارش همچنین با استناد به آمار و ارقام و مصادیق اعلام شده به موضوع عدم همگامی تولید و عرضه مسکن با تقاضای واحدهای مسکونی اشاره شده و کارنامه دولت در بخش تولید و عرضه مسکن نیز کارنامه‌ای ناموفق اعلام شده است.

کارشناسان مرکز پژوهش‌های مجلس ناکارآمدی وام بانکی را یکی از مهم‌ترین دلایل این موضوع هم در سمت عرضه و هم در سمت تقاضای مسکن اعلام کرده و می‌افزایند: با وجود اعطای تسهیلات بدون سپرده به ساخت مسکن، با توجه به اینکه به‌طور میانگین در کلان‌شهرها نزدیک به ۶۰ درصد هزینه ساخت مسکن صرف تامین زمین می‌شود و به سبب اینکه بسیاری از سازندگان در مرحله تامین زمین به این وام نیاز دارند، به دلیل عدم احراز مالکیت مشمول دریافت نمی‌شوند.

از این رو در اغلب کلان شهرها و به ویژه در پایتخت استقبال چندانی از تسهیلات ساخت مسکن صورت نمی‌گیرد. در واقع در شرایطی که هزینه خرید زمین برای سازنده‌ها بسیار زیاد است، بهتر است سازوکاری طراحی شود که در مرحله تهیه زمین برای ساخت امکان استفاده از وام برای سازنده‌ها فراهم شود.

در این گزارش همچنین از وضعیت نگران‌کننده نرخ رشد اجاره‌نشینی به‌خصوص در شهرهای بزرگ از جمله تهران انتقاد و اعلام شده است: براساس سرشماری نفوس و مسکن در سال ۹۵ حدود ۳۱ درصد از خانوارهای کل کشور و ۳۷ درصد از خانوارهای شهری و در سال ۹۸ حدود ۴۲ درصد از خانوارهای شهر تهران در واحدهای استیجاری ساکن بوده‌اند که این آمار در یکی دو سال گذشته با توجه به تحولات اقتصادی و مسکن افزایش نیز داشته است، بنابراین افزایش فشار اقتصادی بر خانوارهای اجاره‌نشین و رانده‌شدن به حاشیه‌شهرها و سکونتگاه‌های پیرامونی می‌تواند آسیب‌های اجتماعی جدی به دنبال داشته باشد. از این‌رو ساماندهی بازار اجاره مسکن و حمایت از خانوارهای مستاجر با خروج از اجاره‌داری سنتی و راه‌اندازی نظام اجاره‌داری امکان‌پذیر خواهد بود.

در واقع کارشناسان مرکز پژوهش‌های مجلس، راهکار ساماندهی بازار اجاره و خروج از بحران رشد فزاینده اجاره‌نشینی در مقابل کاهش میزان مالکیت مسکن را راه‌اندازی بازار اجاره‌داری حرفه‌ای می‌دانند که تاکنون دولت در این زمینه اقدام موثری انجام نداده است. از سوی دیگر ایجاد شفافیت در بازار اجاره، جلوگیری از تعیین اجاره‌بهای سلیقه‌ای، افزایش کنترل‌شده سالانه اجاره‌بها، تنظیم قراردادهای اجاره، ارائه خدمات به مستاجر و مالک نیز از طریق سیستم اجاره‌داری حرفه‌ای قابل‌حصول بوده و برای بازار اجاره کشور به‌خصوص در کلان‌شهرها ضروری است.