

تأمین مالی «مسکن در استطاعت»

در بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری (بافت‌های فرسوده‌ی داخل شهر، بافت‌های تاریخی، روستاهای الحاقی به شهرها، و سکونت‌گاه‌های غیررسمی از جمله حاشیه‌نشینی)

پانزدهمین همایش سیاست‌های توسعه‌ی
مسکن در ایران

حسین عبده تبریزی

تهران، ۲ آذرماه ۱۳۹۴

«مسکن در استطاعت»

Affordable Housing

دسترسی به مسکن مناسب و در استطاعت اصل اساسی حیات جامعه‌ای سالم و در رفاه و ضرورت اقتصاد کلانی با عملکرد مداوماً قابل قبول است که به صراحت در قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران و قوانین موضوعه بدان اشاره شده است. امروز کمبود مسکن کیفی تهدیدی برای کشور است که آن را می‌توانیم به فرصت رشد اقتصادی و ارتقای اشتغال تبدیل کنیم.

فضاهای اقامتی غیر کیفی

چنین فضای زندگی خسارت‌های عظیم بر جامعه وارد می‌کند. مردمی که فاقد واحدهای مسکونی مناسب در استطاعت‌اند، زندگی بهداشتی محقرتری دارند، بچه‌هایشان در مدرسه نتایج بدتری می‌گیرند، و زودتر مدرسه را ترک می‌کنند. نرخ‌های بیکاری و سطح نازل اشتغال بالاتر دارند، و معاش کافی ندارند.

پیشرفت مرحله به مرحله

برای دستیابی به این موقعیت، نظامی باید ایجاد شود که شهروندان مرحله به مرحله به سمت مسکن مورد قبول ارتقاء وضعیت دهند و آرزوی مسکن مناسب در استطاعت را به واقعیت تبدیل کنند.

آستانه‌ی در استطاعت بودن

۳۰-۴۰ درصد از درآمد خانوار صرف مسکن شود

۶۰-۷۰ درصد از درآمد صرف غذا، پوشاک، سلامت، و مخارج دیگر شود

واحد دارای کیفیت (شهر به شهر می تواند متفاوت باشد)

- فضای کافی و ایمن داشته باشد
- امکان رفت و آمد منطقی به آن جا وجود داشته باشد (یک ساعت در روز)
- امکانات جانبی کافی و دسترسی به سرانه‌ی خدمات داشته باشد (آب، برق، گاز، دستشویی، آشپزخانه،...)
- تعلق محیطی و محله‌ای داشته باشد

برای رفع معضل

برآوردی از کل منابع مورد نیاز

و

میزان کمک دولت برای تفاوت سود و پرداخت فضاهاى عمومى و کمک‌هاى اجتماعى

باید در اختیار باشد

عناصر دارای اهمیت در هزینه‌های مسکن

درصد جهانی	
۲۳٪	زمین
۱۶٪	توسعه زمین
۲٪	عملیات و نگاهداری
۷٪	تأمین مالی
۵۲٪	هزینه‌های ساخت
۱۰۰٪	هزینه‌ی سالیانه‌ی واحد مسکونی کیفی
فرض ۵۰٪	متوسط هزینه‌ی ساخت و بازسازی

واحدهای مسکونی غیر کیفی

در ایران حدود ۱۸ میلیون نفر اعضای خانوار شهری در مسکن فاقد کیفیت زندگی می‌کنند و تحمل هزینه‌های مسکن برایشان دشوار است. از این عده ۵ میلیون نفر در محلات پست و خطرناک شهری زندگی می‌کنند. اینان در محل‌هایی پرازدحام، ناامن، کوچک و در اضطراب و تنگی مالی زندگی می‌کنند. این وضعیت تا سال ۱۴۰۴ مقرر بوده است که تغییر یابد و وزارت راه و شهرسازی به این تعهد هنوز پای‌بند است، و می‌داند که حل این معضل در چارچوب «برنامه‌ی جامع تأمین اجتماعی» ممکن است.

نیاز به بازسازی و ساخت حداقل ۴ میلیون واحد

نیاز به مسکن در استطاعت در بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری (از جمله هزینه‌های بازگشایی معابر و ...) فرصتی است برای انبوه‌سازان، سرمایه‌گذاران و نهادهای مالی. ساخت و بازسازی ۴ میلیون واحد مسکونی تا سال ۱۴۰۴ به حدود ۳۰۰۰۰۰ میلیارد تومان نیاز دارد. بازار رهنی‌ای به بزرگی ۱۵۰۰۰۰ میلیارد تومان می‌باید تا آن سال ایجاد شود تا مشکل این شهروندان حل شود.

نیاز به منابع مالی

نیاز مالی برای دستیابی به این خلاء همه ساله ۳۰۰۰۰ میلیارد تومان است و این معادل ۳ درصد تولید ناخالص ملی است. اگر نرخ سود بانکی کاهش بسیار قابل ملاحظه بیابد، دولت می‌باید همه ساله به طور متوسط ۵۰ درصد این رقم را به عنوان یارانه‌ی سود به بخش کمک کند.

ضرورت این تأمین مالی

حل این مشکل نه تنها ضرورتی اقتصادی، اخلاقی، اجتماعی، امنیتی، و سیاسی است، بلکه فرصت‌های عظیمی برای فعالیت بخش خصوصی می‌گشاید. فقط برای ساخت و بازسازی سخن از ۳۰۰۰۰۰ میلیارد تومان است. یعنی سالیانه ۳۰۰۰۰ میلیارد تومان هزینه که ۳ درصد از تولید ملی خواهد بود.

رویکردهای مبتنی بر بازار برای خلق ارزش و کاهش هزینه‌ها

روشن است چنین هزینه‌های سنگینی از بودجه‌ی جمهوری اسلامی ایران یا هیچ کشوری قابل پرداخت نیست. نمی‌توان مثل مسکن مهر همه‌ی این‌ها را به شکل یارانه پرداخت کرد.

خلاصه‌ی محاسبات

بازسازی و ساخت این مسکن‌های در استطاعت در بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری به ارزش ۳۰۰٫۰۰۰ میلیارد تومان تغییر جدی در بخش مالی مسکن می‌دهد:

- ❖ تسهیلات ساخت و نوسازی و بازسازی مسکن ۱۵۰٫۰۰۰ میلیارد تومان در سال برای ساخت واحدهای در استطاعت
- ❖ تسهیلات رهنی جدید ۱۵۰٫۰۰۰ میلیارد تومان در سال برای خرید واحدهای در استطاعت
- ❖ این به معنای افزایش سالانه حداقل ۲۰٪ در تسهیلات ساخت است
- ❖ این به معنای افزایش سالانه حدود ۳۰٪ در تسهیلات رهنی است

مطالعات مک کینزی به چند واقعیت در حوزه‌ی «مسکن در استطاعت» اشاره دارد

۱.
 - موضوع مسکن در استطاعت توجه اقتصادی ندارد (غلط)
 - مسکن در استطاعت بهره‌وری را ارتقا می‌دهد (واقعیت)
۲.
 - بازار مسکن کم‌درآمدها و مسکن پردرآمدها از یکدیگر مستقل است (غلط)
 - شهر بازار مسکن یکپارچه‌ای دارد با ترکیبی از همه‌ی درآمدها (واقعیت)
۳.
 - حل مشکل شکاف مسکن در استطاعت به معنای ساخت‌وساز جدید است (غلط)
 - نوسازی به همان اندازه‌ی ساخت‌وساز جدید اهمیت دارد (واقعیت)

مطالعات مک کینزی به چند واقعیت در حوزه‌ی «مسکن در استطاعت» اشاره دارد

۴.

- شهرها می‌توانند مسکن مناسب با اعمال استانداردهای بالا برای همه تدارک ببینند (غلط)
- مسکن در استطاعت به معنای گذر از مراحلی است که نهایتاً به خواست مسکن کمال مطلوب پاسخ می‌دهد (واقعیت)

۵.

- زمین برای مسکن در استطاعت در اختیار نیست (غلط)
- شهرها و بافت‌های فرسوده در موقعیت‌های مناسب زمین دارند که به تدریج به موجودی شهری اضافه می‌شوند (واقعیت)

۶.

- هزینه‌های ساخت آن‌قدر بالاست که اجازه نمی‌دهد مسکن «در استطاعت» تولید شود (غلط)
- رویکردها و فناوری‌های مطمئن و حمایت قانونی بستر مناسبی برای تولید مقدار زیادی مسکن با هزینه‌ی پایین است (واقعیت)

مطالعات مک کینزی به چند واقعیت در حوزه‌ی «مسکن در استطاعت» اشاره دارد

۷.
 - ریسک تأمین مالی «مسکن در استطاعت» بالاست (غلط)
 - می‌توان راه‌هایی یافت که «مسکن در استطاعت» برای خریداران و سازندگان کم‌ریسک‌تر و ارزان‌تر شود (واقعیت)
۸.
 - «مسکن در استطاعت» سرمایه‌گذاری غیرجذابی است (غلط)
 - «مسکن در استطاعت» در مناطق درست و با سطح نگهداری مناسب می‌تواند کاملاً سودآور هم باشد (واقعیت)
۹.
 - «مسکن در استطاعت» مسئله‌ای در سطح ملی است (غلط)
 - بله، فقدان دسترسی به مسکن مناسب موضوعی ملی است، اما راه‌حل‌ها محلی است (واقعیت)
۱۰.
 - «مسکن در استطاعت» منابع دولتی عظیمی نیازمند است (غلط)
 - سرعت در ساخت و تحویل عامل مهم موفقیت است و منابع دولتی لزوماً نیاز ندارد (واقعیت)

باتشکر