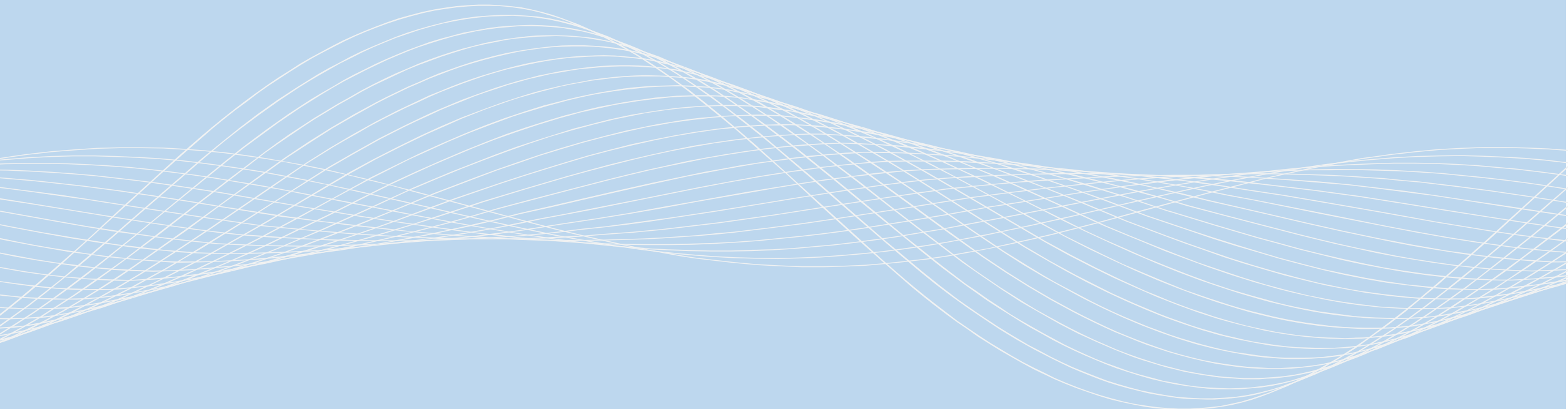


مسکن و برنامه های توسعه



مسائل ساختاری بخش مسکن

نابرابری های منطقه ای

ناکارآمدی سازمان تولید در صنعت ساختمان

گسترش اسکان غیر رسمی

نظام تامین مالی ناکارآمد، محدود و فاقد جهت گیری متعادل به سوی عرضه و تقاضا است

عدم تناسب قیمت مسکن و اجاره بها با درآمد مردم

جهت دهی تقاضای سرمایه ای زمین و مسکن به بازار

ناکارآمدی بازار و عدم تطابق الگوی ساخت یا عرضه با الگوی تقاضا

نوسانات شدید و ناپایداری در بخش مسکن

بهبود کارایی نظام بازار مسکن

دلایل دخالت دولتها

غلبه بر شکست بازار

در بازار مسکن

توزیع منابع برای نتایج عادلانه‌تر

طبقه بندی کلی سیاست مسکن

رویکرد	انواع سیاستها								رویکرد	
بازارگرا	توسعه ساخت مسکن شخصی	توسعه شرکتها ی انبوه سازی	معافیت مالیاتی	انجام اصلاحات در نظام برنامه ریزی توسعه شهری و قوانین و ضوابط استفاده از اراضی	برنامه های وام و پس انداز مسکن	پرداخت یاران مسکن و وام ارزان قیمت مسکن	مشارکت نهاد های فعال بیمه ای و رفاه اجتماعی	کنترل قیمت و اجاره	ایجاد مسکن اجتماعی	غیربازاری و دولت گرا

اصول پایه ای

برنامه ریزی مسکن
در پیوند با
برنامه های تامین
اجتماعی خواهد
بود.

حل نهایی مسئله مسکن
درگرو باز تنظیم
نظام مدیریت توسعه
شهری و منطقه ای
خواهد بود

کنترل بازار
زمین برای حل
مسئله مسکن
ضروری است.

استفاده حداکثر از راه
حل های بازار محور و
سرمایه گذاری و مشارکت
بخش خصوصی و مردم.

استفاده حداکثری برای تامین
مسکن در بافت های فرسوده
داخل محدوده شهرها

برنامه اول توسعه:

رویکرد تقویت سمت عرضه از طریق:

- بازسازی پس از جنگ
- عرضه مصالح ساختمانی به قیمت آزاد
- عرضه زمین شهری با قیمت‌های ترجیحی

نتایج:

- افزایش قیمت زمین و مسکن با نرخ کمتر از تورم
- کاهش شکاف بین عرضه و تقاضای مسکن

برنامه دوم توسعه:

رویکرد:

- اتکاء بیشتر به سازوکار بازار
- واگذاری زمین به قیمت بازار و استفاده از منابع حاصله برای ساخت مسکن حمایتی
- نوسازی بافت‌های فرسوده

نتایج:

- افزایش قیمت زمین و مسکن با نرخ معادل تورم
- گسترش سکونتگاه‌های غیررسمی

برنامه سوم توسعه:

رویکرد:

- تنظیم و بهینه‌سازی کارکردهای بازار آزاد
- آزادسازی مالی و اعتباری، ورود موسسات مالی خصوصی به بخش مسکن و آزادی عمل بانکها در تعیین نرخ سود تسهیلات بانکی
- افزایش سقف وام های مسکن
- آزادسازی بازار زمین
- کاهش واگذاری‌های زمین دولتی
- تشویق انبوه سازی مسکن از طریق بخشودگی‌های مالیاتی، واگذاری زمین و اعتبارات

نتایج:

- افزایش قیمت زمین و مسکن با نرخی بیش از تورم
- افزایش انبوه‌سازی
- گسترش سکونتگاه‌های غیررسمی

برنامه چهارم توسعه:

رویکرد:

- افزایش مداخله مستقیم دولت از طریق تقویت سمت عرضه و کاهش مداخله ارشادی و غیرمستقیم دولت
- اجرای طرح مسکن مهر
- اجرای طرح نوسازی مسکن روستایی
- تزریق اعتبارات بانکی مستقیم از محل اعتبارات بانک مرکزی و دولتی به طرح مسکن مهر و مسکن روستایی

نتایج:

- افزایش قیمت زمین و مسکن با نرخى بیش از نرخ تورم
- توسعه سکونتگاه‌های غیررسمی

چارچوبها و رویکردهای برنامه پنجم توسعه برنامه پنجم توسعه:

رویکرد:

- افزایش مداخله مستقیم دولت از طریق تقویت سمت عرضه و کاهش مداخله ارشادی و غیرمستقیم دولت
 - اجرای طرح مسکن مهر
 - اجرای طرح نوسازی مسکن روستایی
 - تزریق اعتبارات بانکی مستقیم از محل اعتبارات بانک مرکزی و دولتی به طرح مسکن مهر و مسکن روستایی
 - افزایش شدید قیمت زمین و مسکن با نرخی بیش از نرخ تورم
 - رانش سرمایه های بخش خصوصی و جایگزین شدن منابع بانکی و دولتی به جای آن
 - توسعه سکونتگاه های غیررسمی
- نتایج:

- افزایش قیمت زمین و مسکن با نرخی معادل تورم
- توسعه سکونتگاه های غیررسمی

مشکلات	مزایا	اهداف و سیاست‌های اتخاذ شده در بخش زمین و مسکن	دوره
<ul style="list-style-type: none"> • فقدان بهره‌وری اقتصادی از زمین • تمایل خانوارها به افزایش مساحت زمین و زیربنای مسکن • هدفمند نبودن یارانه‌های زمین و بهره‌مندی اندک کم درآمدها • نبود سازوکار مهار زمین‌های واگذار شده در جهت ساخت‌وساز در زمان لازم • بلااستفاده ماندن بسیاری از زمین‌های واگذار شده برای مدت طولانی • گسترش افقی شهرها و افزایش هزینه‌های مدیریت شهری • ، افزایش فاصله تقاضای موثر از نیاز 	<ul style="list-style-type: none"> • تامین بخش مهمی از نیاز مسکن خانوارهای جدید • کنترل قیمت زمین • فراهم ساختن امکان ساخت تدریجی • کاهش فاصله بین عرضه و تقاضای مسکن 	<ul style="list-style-type: none"> سیاست‌های طرف عرضه • حداکثر استفاده از زمین در قالب تراکم‌های ساختمانی • به‌کارگیری زمین‌های نامناسب کشاورزی برای استفاده‌های مسکونی • عرضه زمین شهری دولتی آماده سازی شده با قیمت‌های ترجیحی • ایجاد شهرهای جدید با هدف جلوگیری از گسترش بی‌رویه شهرهای بزرگ و جذب سرریز جمعیت آنها • بازسازی پس از جنگ • عرضه مصالح به قیمت آزاد • کاهش تملک زمین و کاهش تدریجی امکان مداخله مستقیم در بازار زمین در محدوده قانونی شهرهای بزرگ • افزایش قیمت زمین، مسکن و اجاره، با نرخ کمتر از نرخ تورم 	<p>برنامه اول 1368 تا 1372</p>
<ul style="list-style-type: none"> • افزایش قیمت زمین • افزایش توزیع رانت زمین در نقاط شهری در نتیجه فروش مازاد تراکم • گسترش سکونتگاه‌های غیررسمی • کاهش عرضه زمین و نبود هماهنگی بین برنامه‌های توسعه شهری و مسکن 	<ul style="list-style-type: none"> • تسهیل شرایط برای بهره‌وری اقتصادی از زمین • کاهش رانت توزیع شده در واگذاری‌های زمین دولتی • حرکت در جهت ایجاد نهادهای نوین بازار و بهینه‌سازی کلی عملکرد بازار 	<ul style="list-style-type: none"> سیاست‌های طرف تقاضا • ترویج و تشویق سیاست‌های پس‌انداز، انبوه‌سازی، کوچک‌سازی • تبیین گروه‌های هدف : اجتماعی، حمایتی، آزاد • پرداخت یارانه‌های مستقیم سود بانکی • اتکا به ساز و کار بازار و کاهش مداخله دولت • سیاست‌های سمت عرضه: • واگذاری زمین به قیمت بازار و آزادسازی بازار زمین با هدف کاهش تصدی‌گری دولت 	<p>برنامه دوم 1374 تا 1378</p>

ادامه جدول 12 تحولات سیاستگذاری در بخش زمین و مسکن طی سال های پس از پیروزی انقلاب اسلامی

مشکلات	مزایا	اهداف و سیاست های اتخاذ شده در بخش زمین و مسکن	دوره
<p>افزایش قیمت زمین افزایش توزیع رانت در شهر ناشی از فروش تراکم گسترش سکونتگاه های غیررسمی کاهش عرضه زمین و فقدان هماهنگی بین برنامه های توسعه شهری و مسکن افزایش قیمت مسکن</p>	<p>تسهیل شرایط برای بهره‌وری اقتصادی از زمین کاهش رانت توزیع شده در واگذاری های زمین دولتی حرکت در جهت ایجاد نهادهای مدرن بازار افزایش تولید مسکن افزایش انبوه سازی، کوچک سازی</p>	<p>تنظیم بازار مسکن آزادسازی مالی و اعتباری، ورود موسسات مالی خصوصی به بخش مسکن، آزادی عمل به بانکها برای تعیین نرخ سود. افزایش سقف وام های مسکن آزادسازی بازار زمین کاهش واگذاری های زمین تشویق انبوه سازی و کوچک سازی، از طریق کاهش مالیات ها، واگذاری زمین و اعتبارات. کاهش تصدیگری دولت، فروش مزایده ای زمین به منظور احداث و عرضه واحدهای مسکونی استیجاری و یا اجاره به شرط تملیک. افزایش بهره‌وری از زمین</p>	<p>برنامه سوم 1379 تا 1383</p>
<p>نبود وجود هماهنگی های فرابخشی جهت تامین زیرساخت ها مکان یابی نامناسب مسکن مهر تزریق منابع مالی نامناسب در قالب خط اعتباری بانک مرکزی رهاسازی نظام مدیریت زمین و افزایش قیمت زمین رانس سرمایه های بخش خصوصی و جایگزین شدن منابع بانکی و دولتی به جای آن</p>	<p>کاهش هزینه زمین و مسکن برای بخشی از خانوارهای کم درآمد شهری (برنامه ویژه در برنامه مسکن خانوارهای کم درآمد) فراهم آوردن امکانات و تسهیلات برای بهره‌گیری از فناوری نوین در طرح های پیشتاز و الگوسازی برای ساخت صنعتی مسکن</p>	<p>ایجاد عدالت در بهره مندی از مسکن و واگذاری حق بهره برداری از زمین با هدف تثبیت بازار زمین و ارائه بسته ای حمایتی برای خانوارهای کم درآمد در قالب مسکن مهر خرید کارشناسی عمرانی املاک مناسب مورد نیاز در بافت های فرسوده و نامناسب شهری به منظور اجرای قانون استیجار، واگذاری معوض نصاب مالکانه و اجرای سایر طرح های عمرانی فروش مزایده ای زمین های شهری در تملک به منظور تامین بخشی از اعتبارات مورد نیاز اجرای قانون "تشویق، عرضه و احداث واحدهای مسکونی استیجاری" مصوب 23/3/77 راه اندازی نظام اطلاعات و سامانه معاملات مسکن</p>	<p>برنامه چهارم 1384 تا 1388</p>
<p>نبود وجود هماهنگی های فرابخشی جهت تامین زیرساخت ها مکان یابی نامناسب مسکن مهر تزریق منابع مالی نامناسب در قالب خط اعتباری بانک مرکزی رهاسازی نظام مدیریت زمین و افزایش قیمت زمین</p>	<p>-تامین نیاز سکونتی بخشی از خانوارها تسریع نوسازی در بافت های فرسوده</p>	<p>اجرای برنامه مسکن مهر اجرای طرح نوسازی مسکن روستایی سند دار کردن واحدهای مسکونی روستایی تدوین برنامه اسکان مجدد سکونتگاه های رسمی ارائه بسته وام های نوسازی</p>	<p>برنامه پنجم</p>

کاستی های گذشته برنامه ریزی و سیاست گذاری در بخش مسکن

بود پیوند هم افزا بین نظام کلان اقتصادی و بخش

مقدم اجرای پروژه ها برنهادسازی در برنامه ریزی

نبود سیاست اجتماعی کلان و سیاست اجتماعی در بخش
مسکن و در نتیجه گسیختگی نهادسازی برای مسکن

بود پیوند و هم افزایی بین برنامه های مسکن و

نبود پیوند بین برنامه های بخشی و فضایی و از

عدم بلوغ سازی و در نتیجه ارزان سازی در بخش

عدم بلوغ نظام مالی به خصوص برای گروه های کم

عدم مشارکت بخش عمومی (شهرداری ها) در برنامه

نبود پیوند هم افزا بین بخش دولتی، عمومی، خصوصی و
مشارکت مردم در بخش مسکن

ابزارهای سیاست گذاری در بازار زمین

ابزارهای مدیریتی که منجر به کاهش هزینه مبادله ، شفاف سازی اطلاعات و روان سازی تصمیم گیری شود

استفاده از قواعد ، ضوابط و الگوهای برنامه ریزی شهری جهت تنظیم جریان عرضه زمین

مداخله مستقیم به صورت تملک و واگذاری زمین

سیاستهای مالیاتی

و یارانه ای

نظام کنونی بازار زمین شهری

واگذاری
گسترده
زمین به
قیمت ادولتی

رویکرد
اول

سیاست‌ها
ی ناظر
بر زمین
شهری دو
رویکرد
متفاوت

واگذاری
زمین به
قیمت بازار
و رهاسازی
بازار زمین

رویکرد
دوم

رویکرد
سوم

رهاشدگی
کامل بازار
خصوصی و
واگذاری
انبوه

انواع دخالت و سطوح دخالت دولت

