

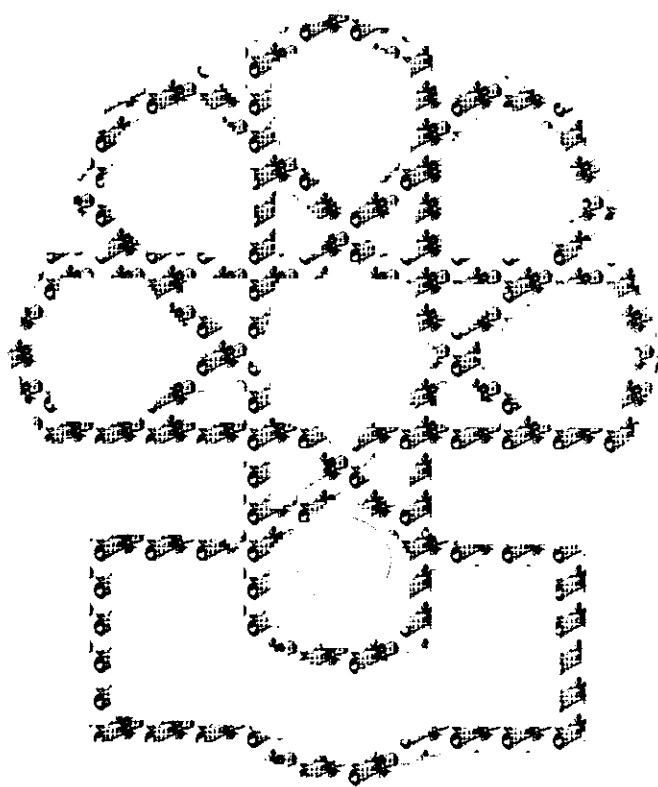
۱۷۴۱

۲۹۲۴

۴



بخش مسکن در لایحه بودجه ۷۷



معاونت پژوهشی
دی ۱۳۷۶

کار: دفتر امور زیربنایی

کد گزارش: ۱۶۰۲۹۲۴

مرکز پژوهش‌های مجلس شورای اسلامی
کتابخانه و واحد اسناد و کتابخانه ملی
شماره: ۷۲۴۷
تاریخ: ۷۲/۱۱/۱۳

بسمه تعالی

بخش مسکن در لایحه بودجه ۷۷

کد گزارش: ۱۶۰۲۹۲۴

فهرست مطالب

۲	نکات برجسته
۴	۱- مقدمه
۴	۲- چکیده‌ای از وضعیت موجود بخش مسکن
۵	۳- اهداف برنامه دوم طی سال‌های ۱۳۷۴ الی ۱۳۷۷ و مقایسه آنها با عملکرد حاصله
۷	۴- سیاست‌های اعمال شده در بخش مسکن در سال‌های ۱۳۷۵ و ۱۳۷۶
۸	۵- تنگناها و مشکلات
۹	۶- اعتبارات عمرانی و جاری بخش مسکن
۱۰	۷- تعاونی‌های مسکن در برنامه دوم
۱۱	۸- تبصره‌های بودجه‌ای و عملکرد آنها

لایحه بودجه سال ۱۳۷۶ بخش مسکن هنگامی به مجلس شورای اسلامی تقدیم می شود که وضعیت مسکن بنا بر آخرین آمار به شرح زیر است:

* تراکم خانوار در واحد مسکونی در کل کشور از ۱/۱۷ در سال ۱۳۶۵ به ۱/۱۵ در سال ۱۳۷۵ کاهش پیدا کرده است. این کاهش که با کاهش تعداد نفر در اطاق همراه بوده مثبت است. اما از آنجا که در دوره ۱۳۵۵-۱۳۶۵ که رشد جمعیت ایران ۳/۹ درصد در سال گزارش شده بود، تراکم خانوار در واحد مسکونی از ۱/۲۶ به ۱/۱۷ کاهش یافته بود. در حالی که در دوره ۱۳۶۵-۱۳۷۵ که رشد جمعیت ۱/۹۶ درصد در سال بوده است، این رقم از ۱/۱۷ تنها به ۱/۱۵ تنزل پیدا کرده است. عملکرد بخش مسکن در برنامه اول و آغاز برنامه دوم در مرز لغزان موفقیت و عدم موفقیت جای می گیرد. به ویژه به این دلیل که تراکم خانوار در واحد مسکونی در مناطق روستایی در دوره ۱۳۶۵-۱۳۷۵ اندکی افزایش نشان می دهد که شاخص مثبتی نیست.

* بهای متوسط یک واحد مسکونی متعارف در مناطق شهری به بیش از ۱۰ برابر درآمد متوسط خانوارهای آن رسیده است. در حالی که حداکثر قابل تحمل برای آن ۵ برابر است. این موضوع هر چند که از شرایط عمومی اقتصاد کشور متأثر است، اما شدت آن ناکارایی سیاست های قبلی بخش را نشان می دهد زیرا قیمت زمین شهری که وزارت مسکن و شهرسازی در آن اختیار قابل توجهی دارد، بیش از نرخ تورم و حتی قیمت ساخت افزایش یافته است.

* گرانی پیش گفته مسکن باعث رواج اسکان غیر رسمی و پراکنده رویی در پیرامون شهرهای بزرگ گشته است. به طوری که در منطقه شهری تهران از اسکان رسمی اندکی پیش گرفته است. برای مقابله با این جریان که هزینه های اجتماعی و اقتصادی و تخریب محیط زیست را به دنبال دارد، هنوز ساز و کار مناسب و کارایی در برنامه ریزی مسکن و شهری اندیشیده نشده است.

* هر چند بر نسبت ساختمان های بادوام بنا به تعریف مرکز آمار در کل ساختمان های مسکونی در دوره ۱۳۶۵-۱۳۷۵ افزوده گشته است. اما تخریب شدید ناشی از زلزله در دوره مذکور نشان می دهد که این تعریف صوری و ناموجه است و باید برای احداث ساختمان های بادوام مسکونی فکری اساسی کرد.

با در نظر گرفتن آنچه که گفته شد لایحه بودجه سال ۱۳۷۶ از لحاظ برنامه ای دچار ضعف های زیر است:

الف- به طور کلی این لایحه تداوم همان چارچوب و قالب عنوان شده در ابتدای

برنامه دوم توسعه است. در حالی که تجزیه چند سال اخیر نشان می‌دهد که در برنامه مذکور تغییراتی اساسی باید وارد شود. به علاوه انتظار می‌رفت در این لایحه نکات ناروشن لوایح (قوانین) سال‌های اخیر به دلیل جدید بودن آنها، برطرف شود اما چنین نشد.

ب - در لایحه مذکور تداوم «مسکن اجتماعی» یا ساخت استیجاری به وسیله دولت مشاهده می‌شود، در صورتی که این برنامه، موفقیتی نداشته است.

پ - در لایحه مذکور سازوکاری برای فعال کردن تعاونی‌های مسکن که نقطه مفقوده لوایح پیشین (۱۳۷۵ و ۱۳۷۶) بود مشاهده نمی‌گردد.

ت - در لایحه مذکور سازوکاری برای دوام بخشیدن به ساختمان‌های روستایی که وزارت مسکن و شهرسازی قبلاً در آن ناموفق بود مشاهده نمی‌شود.

ث - در لایحه مذکور سازوکاری برای فعال کردن برنامه مسکن حمایتی، به طور مثال از طریق پرداخت وام خرید به عموم (به جز کارمندان دولت) مشاهده نمی‌شود.

ج - در لایحه مذکور سازوکاری برای تقویت نقش وام یا یارانه‌های دولت برای پایین آوردن سطح زیربنایی متوسط مشاهده نمی‌شود. به طور مثال اگر تعیین شرط سطح زیربنای ۷۵ متر مربع برای شهرهای بزرگ باعث عدم استقبال مردم از استفاده از یارانه می‌شود (به دلیل سطح پایین وام) فکری برای آن شود تا آن که سطح متوسط زیر بنا که در سال‌های اخیر ۱۳۰ متر مربع بوده است نه به صورت جهشی به ۷۵ متر مربع بلکه به حد وسط آن کاهش یابد.

چ - در لایحه مذکور سازوکاری برای فعال کردن شهرهای جدید که در سال‌های اخیر علی‌رغم مخارج بسیار نتوانسته‌اند پذیرای جمعیت باشند مشاهده نمی‌شود.

فعالیت‌های ساختمانی که بخش مسکن مهم‌ترین جزء آن به حساب می‌آید نقشی کلیدی در اقتصاد و اشتغال مملکت داشته و از این روست که رونق یا رکود آن از اهمیتی زیاد در سازندگی کشور برخوردار است. رقمی حدود ۳۰-۴۰ درصد از سرمایه‌گذاری سالانه در این بخش هزینه گشته و بالطبع جهت‌گیری‌های درست یا غلط آن باعث بهره‌وری هرچه بیشتر از امکانات موجود یا به هرز رفتن سرمایه‌ها می‌گردد. از بُعد اجتماعی تأمین سرپناه یکی از اساسی‌ترین نیازهای اولیه بوده و کمبود یا شدت بحران آن ممکن است منجر به تنش‌های سیاسی گشته و بدین جهت است که حداکثر تلاش در حل مشکلات آن باید به عمل آید.

دامنه شمول آن به دو بخش دولتی و غیردولتی تقسیم گشته که هر یک وظایف خاص خود را دارند. رسالت بخش دولتی از طریق اعتبارات سالانه آن، بخشی ارشادی و هدایت‌کننده و بخشی دیگر شرکت مستقیم در تولید است. سیاست‌های حاکم بر جامعه تعیین‌کننده تفوق یکی بر دیگری است.

در هر حال دولت باید برای بخش غیردولتی تعیین چارچوب کرده و تا حد امکان سعی نماید آن را از روندی برنامه‌ریزی شده و نظم و انضباطی خاص برخوردار نماید. در این زمینه تدوین مکانیزم‌هایی تشویقی برای بخش خصوصی به مانند معافیت از پرداخت قسمتی از مالیات‌ها در مواردی خاص، پرداخت وام تولید با بهره کم و تقسیط پلکانی آن، تحویل زمین به شرکت‌های سازنده با قیمت نازل، ارائه مصالح ساختمانی ارزان قیمت و ... به منظور ایجاد تحرک در آن بخش بسیار مهم است. همین‌طور تقویت شرکت‌های تعاونی خانه‌سازی به عنوان گروهی از انبوه‌سازان مسکن و استفاده از خودیاری و مشارکت مردم در امر تولید از اهمیت زیادی برخوردار است.

دولت باید از طریق اهرم بودجه سنواتی ارگان‌های اداری و اجرایی خود به مانند ادارات مسکن و شهرسازی و همچنین دستگاه‌های دیگری به مانند شهرداری‌ها، با ارائه طرح‌های مناسب ساختمانی و تهیه و تجدیدنظر در ضوابط و مقررات مسکن طرح‌های جامع و تفصیلی، افراد و گروه‌ها را هدایت به ایجاد واحدهای مسکونی مناسب نموده و از ایجاد ساختمان‌های لوکس و گران قیمت به شکلی غیر مستقیم جلوگیری نماید. در کنار این امر باید از طریق نشریات و جراید عمومی و رادیو و تلویزیون مردم را با فرهنگ چگونه زیستن در خانه‌های حداقل آشنا کرده و آمادگی‌های لازم را در آنها ایجاد و از این طریق رسالت ارشادی خود را به انجام رساند.

اصلاح و تجدیدنظر مستمر در قانون مالک و مستأجر، حمایت در ساخت و بهره‌برداری واحدهای استیجاری، واگذاری زمین در شکل استیجار و ایجاد واحدهای مسکونی ارزان قیمت برای طبقات کم‌درآمد، علی‌الخصوص در نقاط دور افتاده و محروم کشور می‌تواند قسمت دیگری از وظایف دولت را تشکیل دهد. کلیه این وظایف باید به نحوی مستقیم یا غیرمستقیم در برنامه سالانه دولت یا بودجه سنواتی انعکاس یابند.

۲- چکیده‌ای از وضعیت موجود بخش مسکن

بر اساس آخرین نتایج استخراج شده از سرشماری عمومی نفوس و مسکن سال ۱۳۷۵، تعداد واحدهای

مسکونی موجود در کل کشور برابر با ۱۰/۷ میلیون واحد بوده که مترادف با ۱۲/۳ میلیون خانوار در کل کشور می باشد. بر این اساس متغیر تراکم خانوار در واحد مسکونی برابر با ۱/۱۵ است که در قیاس با رقم ۱/۱۷ سال ۱۳۶۵ و ۱/۲۶ سال ۱۳۵۵ قرار دارد و در مجموع مبین روند بهبود مسکن طی ۱۰ سال گذشته می باشد. هر چند که کاهش تراکم خانوار در واحد مسکونی در نقاط شهری اتفاق افتاده و در نقاط روستایی این تراکم اندکی افزایش نشان می دهد.

روند مثبت فوق از دو دیدگاه تقاضا و عرضه قابل تحلیل است:

الف- از بعد تقاضا نرخ رشد جمعیت که مهم ترین عامل اساسی آن به حساب می آید از ۳/۹ درصد در سال در دوره ۱۳۵۵-۱۳۶۵ به ۱/۹۶ درصد در سال در دوره ۱۳۶۵-۱۳۷۵ تغییر یافته که نرخ کاهنده آن در حد ۲ درصد بسیار قابل توجه است. علل و عوامل این تغییر قابل بحث و مهم ترین عامل در بهبود تراکم خانوار در واحد مسکونی به حساب می آید.

ب- از بعد عرضه، رقم ۱۴۶,۰۰۰ واحد تولید مسکن در سال ۱۳۶۵ در مناطق شهری کشور به ۲۱۰,۰۰۰ واحد در سال ۱۳۷۴ افزایش یافته است. هر چند که نرخ رشد تولید طی سال های ۱۳۶۵ الی ۱۳۷۵ برابر با ۲/۸ درصد بوده که قابل قیاس با نرخ رشد ۴/۶ درصد مسکن در دهه ۱۳۵۵-۱۳۶۵ می باشد.

منبعث از فرایند فوق کلیه شاخص های عملکردی مسکن از وضعیت بهتری نسبت به گذشته برخوردار گشته اند، به نحوی که تعداد واحد مسکونی برای ۱۰۰۰ نفر از ۱۶۶ واحد در سال ۱۳۶۵ به ۱۷۹ واحد در سال ۱۳۷۵ افزایش یافته و بالطبع تراکم نفر در واحد مسکونی از ۶/۲ به ۵/۴ تقلیل یافته است. هم چنین متوسط نفر در اتاق از ۱/۷ در سال های فوق الذکر به ۱/۴ کاهش پیدا کرده و تعداد اتاق برای هزار نفر از ۵۶۴ به ۶۹۹ افزایش یافته است. متغیر دیگر در بررسی وضع موجود مسکن یا میزان دوام واحدهای مسکونی است که در رابطه مستقیم با نوع مصالح به کار رفته در آنها قرار دارد. طی مقطع زمانی ۱۳۶۵-۱۳۷۵ میزان ساختمان های با دوام، مبتنی بر تعاریف مرکز آمار ایران، از ۴۶ درصد به ۵۹ درصد افزایش یافته و متقابلاً ساختمان های کم دوام از ۳۰ درصد به ۱۶ درصد تقلیل یافته اند.

۳- اهداف برنامه دوم طی سال های ۱۳۷۴ الی ۱۳۷۷ و مقایسه آنها با عملکرد حاصله

طی سال ۱۳۷۴ تولید واحدهای مسکونی در مناطق شهری کشور بر اساس گزارش آمار فعالیت های ساختمانی بخش خصوصی در مناطق شهری کشور، تهیه شده توسط بانک مرکزی ایران، به انضمام واحدهای احداث شده توسط بخش دولتی برابر با ۲۲۰,۰۰۰ هزار بوده که در مقایسه با رقم برنامه به میزان ۲۹۰,۰۰۰، معرف عملکردی برابر با ۷۶ درصد هدف برنامه است. درصد تحقق زیربنای تولید شده برابر با ۹۴ درصد می باشد و این اختلاف ۱۸ درصد، عمدتاً به علت بالا بودن زیربنای واحدهای مسکونی در حد ۱۴۰ متر مربع در مقایسه با رقم ۱۱۲ متر مربع برنامه است.

بر اساس گزارش ۹ ماهه سال ۱۳۷۵ بانک مرکزی ایران در فعالیت های ساختمانی بخش خصوصی که رقم واحدهای مسکونی تکمیل شده و قابل بهره برداری را برابر با ۱۵۳,۸۴۱ واحد اعلام می دارد و طبق همین گزارش دارای کاهشی برابر با ۴/۶ درصد نسبت به سال ۱۳۷۴ و در زمان مشابه است، برآورد می گردد که تولید مسکن طی سال ۱۳۷۵ در مناطق شهری کشور بالغ بر ۲۱۴,۰۰۰ گشته که برابر با ۶۹ درصد هدف

برنامه است. نقطه قوت واحدهای تولید شده در سال ۱۳۷۵ کاهش زیربنای واحدهای مسکونی از ۱۴۰ متر مربع در سال ۱۳۷۴ به ۱۲۷ متر مربع است. هرچند که این رقم نسبت به عدد برنامه که ۱۰۸ متر مربع است دارای افزایش برابر با ۱۳ درصد است. همچنین دیگر نقاط قوت شامل حمایت مالی دولت از واحدهای احداث شده طبق الگوی مصرف، احداث مسکن اجتماعی بازبینی متوسط ۵۰ متر مربع و وجود اراضی آماده سازی می باشد.

مقدار زمین مصرف شده برای یک واحد مسکونی در سالهای ۱۳۷۴ و ۱۳۷۵ روندی کاهشی داشته و از ۱۴۷ متر مربع در سال ۱۳۷۳ به ۱۲۵ متر مربع در سال ۱۳۷۵ تقلیل یافته است. همچنین ضریب تعداد واحد مسکونی در یک دستگاه ساختمان از ۱/۵ در سالهای فوق به ۱/۷ افزایش یافته است. هر دو شاخص ذکر شده معرف حرکتی هر چند تدریجی و آرام به سوی افزایش تراکم ساختمانی بوده که یکی از اهداف برنامه به حساب می آید. منبعت از این بهبود تدریجی، در طی ۱۰ سال ۱۳۶۵ الی ۱۳۷۵، همان گونه که در قسمت های قبل گذشت، متغیر تراکم خانوار در واحد مسکونی بهبود یافته و از ۱/۱۷ کل کشور در سال ۱۳۶۵ به ۱/۱۵ در سال ۱۳۷۵ تغییر یافته است. عوامل مؤثر و سهم دیگر در بیشتر شدن مسکن افزایش قابل توجه وام ساخت و به ویژه مسکن به وسیله بانک مسکن از سال ۱۳۷۳ بوده است هر چند که فاصله گرفتن بهای مسکن از میزان وام باعث رکود در این بخش در سال ۱۳۷۶ گشته است.

در سال ۱۳۷۶ طبق ارقام برنامه در مناطق شهری کشور مقرر است که ۳۳۰,۰۰۰ واحد مسکونی احداث گردد و در صورتی که رقم ساختمان های تکمیل شده در این سال را برابر سال ۱۳۷۵ فرض نماییم، (۲۰۵,۰۰۰ واحد) عملکرد برنامه در حد ۶۲ درصد خواهد بود.

طی سال ۱۳۷۷ اعداد مندرج در برنامه تولید واحدهای مسکونی در مناطق شهری کشور را ۳۵۲,۰۰۰ واحد اعلام می دارد و در صورتی که رقم تولید در حد سالهای ۱۳۷۴ و ۱۳۷۵ برآورد گردد و تغییری افزایشی در آن صورت نپذیرد، درصد عملکرد کاهش یافته و متقابلاً مقدار کمبودها افزایش خواهد یافت.

جدول اهداف کمی برنامه دوم طی سالهای ۱۳۷۴ - ۱۳۷۷ در مقایسه با عملکرد آنها

۱۳۷۷	۱۳۷۶			۱۳۷۵			۱۳۷۴			
	برنامه	درصد تحقق	عملکرد (برآورد)	برنامه	درصد تحقق	عملکرد	برنامه	درصد تحقق	عملکرد	
۳۵۲	۶۵	۲۱۴	۳۳۰	۶۹	۲۱۴	۳۱۰	۷۶	۲۲۰	۲۹۱	واحد مسکونی (هزار واحد)
۳۴	۸۲	۲۷/۸	۳۳/۹	۸۳	۲۷/۸	۳۳/۴	۹۴	۳۰/۸	۳۲/۵	زیربنا (میلیون متر مربع)
۹۷	-	-	۱۰۳	۱۷	۱۲۷	۱۰۸	۲۵	۱۴۰	۱۱۲	مساحت یک واحد (متر مربع)

۱. تراکم ساختمانی عبارت است از نسبت مساحت مفید زیربنای احداث شده به کل مساحت زمین منظور از مساحت مفید مساحت کل ساختمان به استثنای مساحت پارکینگ ها، انباری، موتور خانه و اطاق سرایداری است.

۴- سیاست‌های اعمال‌شده در بخش مسکن در سال‌های ۱۳۷۵ و ۱۳۷۶ و سیاست‌های خاص سال ۱۳۷۷

سیاست‌های اعمال‌شده در بخش در سال‌های ۱۳۷۵ و ۱۳۷۶ همان‌هایی هستند که در برنامه عمرانی ذکر گردیده و به طور خلاصه عبارتند از:

استفاده بهینه از زمین از طریق اصلاح بافت فرسوده و تجمع قطعات، اولویت دادن به تکمیل آن دسته از شهرهای جدید که دارای توجیه مالی می‌باشند، افزایش ظرفیت‌های طراحی و تولید، حمایت دولت از انبوه‌سازان، احداث مسکن برای متقاضیان کم‌درآمد، تقلیل سطح زیربنای واحدهای مسکونی، استمرار سیاست عرضه متناسب زمین آماده‌سازی شده به صورت متصل و منفصل، افزایش سهم استیجار در مسکن، اصلاح و نوسازی محلات قدیمی شهرها توسط شهرداری‌ها.

در جهت استفاده بهینه از زمین، همان‌گونه که قبلاً ذکر گردید، دو شاخص مقدار زمین استفاده‌شده برای یک واحد مسکونی و ضریب تعداد واحد مسکونی در یک دستگاه ساختمان در سال ۱۳۷۵ نسبت به سال‌های قبل بهبود یافته است. انعکاس فیزیکی دو متغیر فوق در قالب تغییر درصد ترکیب شیوه‌های ساخت از ساختمان‌های تک واحدی و دو واحدی به ساختمان‌های پنج و شش واحدهای و بیشتر، به خصوص در شهرهای بزرگ، قابل رؤیت است. درصد تعداد ساختمان‌های تک واحدی و دو واحدی در سال ۱۳۷۵ برابر با ۵۲ درصد، در سال ۱۳۷۳ برابر با ۵۹ درصد و در سال ۱۳۷۰ برابر با ۶۴ درصد می‌باشد.

کاهش زیربنای واحدهای مسکونی در سال ۱۳۷۵، اقدام اجرایی دیگری در جهت تحقق سیاست تقلیل سطح زیربنای واحدهای مسکونی است. در این خصوص میانگین مساحت ۱۵۷ مترمربع در سال ۱۳۶۹ به ۱۲۷ مترمربع در سال ۱۳۷۵ در مناطق شهری کشور تقلیل یافته است. منبث از این رخداد و متناظر با سیاست‌های برنامه، درصد واحدهای مسکونی یا مساحت ۱۰۰ مترمربع و کمتر از آن از ۲۷ درصد در سال ۱۳۷۰ به ۴۱ درصد در سال ۱۳۷۵ افزایش یافته است. این فعالیت کوچک‌سازی، مترادف با انبوه‌سازی و حمایت سیاست‌های اعتباری بانکی از طریق تبصره ۵۲ قانون بودجه سالانه می‌باشد. بر اساس این تبصره مالی، واحدهای مسکونی که طبق الگوی مصرف احداث می‌گردند، از کمک سود تسهیلات بانکی برخوردار می‌گردند. البته بالا رفتن قیمت زمین به میزان بیش از نرخ تورم در سال‌های اخیر در مناطق شهری از عوامل مؤثر گرایش به تراکم بیشتر ساختمانی و سطح زیر بنای کمتر محسوب می‌گردد.

در جهت به کارگیری زمین‌های نامناسب کشاورزی برای استفاده‌های مسکونی، طرح‌های آماده‌سازی اراضی و طرح‌های جامع شهری، مهم‌ترین روش اجرایی این سیاست است که در سطحی گسترده از کشور و در ۷۷۱ نقطه، از سال ۱۳۶۴ تاکنون در دست اقدام می‌باشد. از این تعداد، ۵۶۰ پروژه آن توسط سازمان ملی زمین و مسکن و ۲۱۱ پروژه بقیه توسط بخش خصوصی به اجرا درآمده‌اند. از ۵۶۰ پروژه پیش گفته، ۱۳۳ فقره آن خاتمه یافته و به بهره‌برداری رسیده‌اند.

آیین‌نامه اعطای وام به کارکنان دولت و کادر نیروهای مسلح به منظور خرید واحدهای مسکونی مطابق الگوی مصرف، سیاست دیگری است که در سال ۱۳۷۵ ادامه داشته و به‌اجرا درآمده است و بر این اساس ۲۵ میلیارد ریال اعتبار از طرف دولت به صندوق پس‌انداز بانک مسکن در سال ۱۳۷۵ واریز شده است. نظر به آن که مهلت اجرایی مصوبه هیئت دولت در خصوص آیین‌نامه اعطای وام به کارکنان دولت تا پایان سال ۱۳۷۵ بوده است، با پیشنهاد دستگاه اجرایی و تأیید سازمان برنامه و بودجه، مهلت آن تا پایان

سال ۱۳۷۶ تمدید گردیده است. بر این اساس، در بند «ب» تبصره ۵۰ قانون بودجه سال جاری مبلغ یکصد میلیارد ریال از اعتبارات ردیف ۵۰۳۲۷۱ منظور گردیده است. همچنین از محل تسهیلات این تبصره، مبلغ ۷۵ میلیارد ریال تسهیلات اعتباری در اجرای طرح فوق پیش‌بینی گردیده است. به اضافه در اجرای قانون مسکن فرهنگیان (بند ب تبصره ۸ قانون بودجه سال ۱۳۷۶) تأمین ۷ درصد سود و کارمزد تسهیلات بانکی در سال ۱۳۷۶ به ۱۰ درصد افزایش یافته است.

سیاست‌های خاص سال ۱۳۷۷، همان سیاست‌های مندرج در برنامه دوم می‌باشند که از سال ۱۳۷۴ شروع شده و تا پایان سال ۱۳۷۸ ادامه خواهند یافت و به‌طور اخص عملکرد آنها در سال ۱۳۷۵ مورد تجزیه و تحلیل قرار گرفت. به عنوان نمونه بخشی از این سیاست‌ها شامل استفاده بهینه از زمین، حمایت دولت از انبوه‌سازان، تکمیل شهرهای جدید، تقلیل سطح زیربنای واحدهای مسکونی، افزایش سهم استیجاری، اصلاح و نوسازی محلات قدیمی شهرها، ارتقای کیفی مسکن در جهت افزایش عمر ساختمان و ... می‌باشند. لیکن تبصره‌های بودجه‌ای سالانه بخش دیگری از سیاست‌های اجرایی یا برنامه عملیاتی دولت را شامل می‌گردند که به تفکیک هر سال و به عنوان بخشی از قانون بودجه سنواتی مشخص و تعیین می‌شوند. در قسمت‌های بعد به تشریح این تبصره‌های بودجه‌ای خواهیم پرداخت.

۵- تنگناها و مشکلات

۱-۵- افزایش هزینه تمام شده واحدهای مسکونی ناشی از نرخ تورم و عدم ثبات قیمت‌ها و عدم تطابق آن با افزایش درآمد خانوارها که به تدریج از تعداد متقاضیان مؤثر کاسته و به تعداد متقاضیان غیر مؤثر می‌افزاید. در این مورد متوسط هزینه احداث یک مترمربع بنای ساختمان‌های تکمیل شده در ۹ ماهه اول سال ۱۳۷۵ نسبت به دوره مشابه سال قبل دارای ۴۵/۶ درصد افزایش و ارزش ۱ مترمربع زمین ساختمان‌ها ۸۷/۸ درصد افزایش داشته است.

۲-۵- بالا بودن مساحت زیربنای واحدهای مسکونی، به نحوی که طبق آخرین اطلاعات بانک مرکزی ایران، متوسط زیربنای واحدهای مسکونی تولید شده در ۹ ماهه اول سال ۱۳۷۵ برابر با ۱۲۷ مترمربع گزارش شده است. مترادف این رقم در سال ۱۳۷۴ برابر با ۱۴۰ مترمربع بوده، لیکن توصیه برنامه احداث بناهای مساحت ۱۰۰ مترمربع و کمتر از آن است.

۳-۵- افزایش بهای گروه مصالح ساختمانی به میزان ۳۱/۹ درصد در سال ۱۳۷۵ نسبت به سال ۱۳۷۴ که بیشتر از نرخ تورم بوده است.

۴-۵- افزایش دستمزدها در گروه خدمات ساختمانی، که به عنوان نمونه افزایش حقوق کارگران ساده به میزان ۳۴/۱ درصد و نقاش در حد ۲۴/۳ درصد قابل ذکر است.

۵-۵- تک واحدی و دو واحدی بودن واحدهای مسکونی در مقایسه با مجموعه‌سازی که مآلاً منجر به ایجاد واحدهای ارزان قیمت و کوچک می‌گردد. رقمی حدود ۸۹ درصد از واحدهای مسکونی در سال ۱۳۷۵ به شکل یک واحدی و دو واحدی احداث شده‌اند.

۶-۵- عدم صرفه اقتصادی ساختمان‌های مسکونی استیجاری در شکل برگشت حداقل سود و برخی مسائل و مشکلات دیگر به مانند مالیات‌ها و قانون مالک و مستأجر چنین وضعیتی باعث گشته است که درصد

تولید واحدهای استیجاری از کل واحدهای تولید شده در مناطق شهری در سال ۱۳۷۵ به حدود ۲ درصد تقلیل یابد.

۷- منبعث از بند فوق کمبود واحدهای استیجاری و مآلاً افزایش کرایه خانه‌های اجاری در حد ۳۴/۹ درصد در سال ۱۳۷۵ بر اساس آمارهای انتشار یافته توسط بانک مرکزی ایران.

۸- پایین بودن سقف تسهیلات بانکی که میزان آن نسبت به قیمت تمام شده واحد مسکونی در حد ۳۰ درصد و کمتر بوده، در حالی که طبق استانداردهای بین‌المللی نسبت باید در حد ۵۰ درصد و بیشتر بوده باشد.

۹- فقدان وام خرید جهت عموم مردم به منظور تقویت بنیه مالی متقاضیان و تخصیص آن فقط جهت کارکنان دولت، آن هم تحت شرایطی سنگین و در شکل تأمین سپرده‌ای تا سقف ۲۵ میلیون ریال در صندوق پس‌انداز مسکن برای حداقل ۹ ماه.

۱۰- عدم حمایت کافی از شرکت‌های تعاونی مسکن که در شکل انبوه اقدام به تولید کرده و می‌توانند مجری احداث خانه‌های ارزان قیمت باشند.

۶- اعتبارات عمرانی و جاری بخش مسکن

در بخش بودجه عمومی دولت، اعتبار عمرانی مصوب فصل تأمین مسکن که به میزان ۲۵۰/۷ میلیارد ریال در قانون بودجه سال ۱۳۷۵ درج شده به میزان ۲۰۸/۴ میلیارد ریال توسط خزانه پرداخت گردیده و هزینه شده است. لیکن با سایر اعتبارات هزینه شده در این فصل که مشتمل بر تبصره‌ها، ردیف‌ها، اعتبارات بازسازی مناطق جنگزده و ... می‌گردد رقم کل پرداخت شده بالغ بر ۴۳۹ میلیارد ریال است که در این بخش باید منظور گشته و به حساب آید. این رقم قابل مقایسه با عدد ۲۷۲/۸ میلیارد ریال سال ۱۳۷۴ مندرج در قانون بودجه سال ۱۳۷۴ می‌باشد. طبق برآوردهای انجام شده توسط سازمان برنامه و بودجه، عملیات فیزیکی انجام شده در سال ۱۳۷۵ از طریق بودجه عمرانی هزینه شده معادل با ۴۸۸۵ واحد مسکونی می‌باشد. در بخش اعتبارات جاری فصل تأمین مسکن، رقم مصوب بودجه جاری که شامل وزرات مسکن و شهرسازی و واحدهای تابعه آن در سال ۱۳۷۵ مشتمل بر اعتبارات ملی و استانی می‌گردد برابر با ۲۹/۶ میلیارد ریال بوده که جزئی از آن استفاده از ردیف‌های متمرکز برابر با ۴/۲ میلیارد ریال طی سال فوق الذکر هزینه گردیده است. این اعتبار نسبت به سال ۱۳۷۴ که مبلغ آن ۱۳/۶ میلیارد ریال بوده است دارای ۱۱۷ درصد افزایش می‌باشد. بودجه سال ۱۳۷۵ به تفکیک ملی و استانی شامل ۳/۴ میلیارد ریال اعتبار ملی و ۲۶/۲ میلیارد ریال اعتبار استانی می‌گردد. علل افزایش بودجه ۱۳۷۵ نسبت به سال ۱۳۷۴ ناشی از ادغام واحدهای استانی سازمان ملی زمین و مسکن در واحدهای استانی وزارت مسکن و شهرسازی، نگهداشت سطح فعالیت‌های جاری ترفیعات کارکنان و جبران افزایش هزینه خدمات شهری مثل آب، برق و ... می‌باشد. میانگین هزینه‌های جاری که نسبت کل اعتبار به کل کارکنان است معادل ۹/۹ میلیون ریال می‌باشد که حدود ۷ میلیون ریال آن را هزینه‌های پرسنلی و ۲/۹ میلیون ریال بقیه را هزینه‌های پشتیبانی تشکیل می‌دهد. در سال ۱۳۷۶ پیش‌بینی می‌گردد که رقم هزینه شده اعتبارات عمرانی در فصل تأمین مسکن بالغ بر ۴۰۷ میلیارد ریال گردد که قابل قیاس با ۴۳۹ میلیارد ریال سال ۱۳۷۵ می‌باشد. همچنین پیش‌بینی می‌گردد که

عملکرد بودجه جاری در سال ۱۳۷۶ با ملحوظ کردن ردیف ۵۰۳۲۲۴ از بابت تغییر ضریب حقوق کارکنان و کسری های اعلام شده در خصوص هزینه های پرسنلی، بالغ بر ۴۹/۴ میلیارد ریال گردد.

در سال ۱۳۷۷ اعتبارات عمرانی فصل تامین مسکن به میزان ۵۶۰/۸ میلیارد ریال برآورد گردیده که ۴۱۱/۵ میلیارد ریال آن به برنامه کمک های اعتباری و ۱۴۹/۳ میلیارد ریال بقیه به سایر برنامه های فصل شامل برنامه مجموعه های مسکونی کارگری، برنامه خانه های سازمانی کارمندان و برنامه اعتبارات استانی اختصاص دارد. رقم درج شده در برنامه دوم عمرانی برابر با ۶۹۴/۵ میلیارد ریال است که قابل قیاس با رقم ۵۶۰/۸ میلیارد ریال می باشد.

اعتبار جاری سال ۱۳۷۷ برابر ۵۱/۵ میلیارد ریال است که ۲۳/۵ میلیارد ریال آن مربوط به حوزه مرکزی وزارت مسکن و ۲۸ میلیارد ریال بقیه مربوط به حوزه استان ها است. این اعتبار جاری سال ۱۳۷۷ در مقایسه با پیش بینی عملکرد سال ۱۳۷۶ به میزان ۴۹/۴ میلیارد ریال، فقط دارای ۴ درصد افزایش است.

۷- تعاونی های مسکن در برنامه دوم

در مورد تعاونی های مسکن در برنامه دوم پیش بینی شده بود که طی دوره ۱۳۷۴-۱۳۷۸ به شرح جدول ذیل توسط آنها تولید مسکن صورت پذیرد:

پیش بینی تولید مسکن طی برنامه پنج ساله دوم توسعه در بخش تعاونی

سال	۱۳۷۴	۱۳۷۵	۱۳۷۶	۱۳۷۷	۱۳۷۸	جمع
واحد مسکونی	۶۵,۰۰۰	۷۰,۱۰۰	۸۰,۲۰۰	۹۱,۹۰۰	۱۰۵,۲۰۰	۴۱۲,۴۰۰

اما در عمل در سال ۱۳۷۴ تنها ۲۷ هزار واحد و در سال ۱۳۷۵ تنها ۲۴/۳ هزار واحد توسط تعاونی های مسکن ساخته شد که تنها به ترتیب ۴۱/۵ و ۳۴/۷ درصد از هدف برنامه را متحقق ساخت.

عدم تحقق این برنامه از دلایل اصلی دور ماندن گروه های میان درآمد و پایین درآمد از مسکن مناسب و روی آوری کم درآمدها به ساخت مسکن و غیررسمی در آبادی های پیرامون شهرهای بزرگ و بالا رفتن تراکم خانوار در واحد مسکونی در نقاط روستایی است که در سرشماری ۱۳۷۵ مشاهده گشته است.

باید در نظر داشت که در تبصره ۵۲ بودجه سال ۱۳۷۵ دولت مکلف شده بود که ۲۵ درصد از اعتبارات بخش مسکن کشور را جهت تامین نیاز تعاونی های مسکن به وزارت تعاون اختصاص دهد. همچنین مقرر شده بود که ۲۵ درصد از مصالح ساختمانی کشور نیز جهت تامین نیاز اتحادیه ها و تعاونی های مسکن به وزارت تعاون اختصاص یابد. اما متأسفانه ساز و کار (مکانیزم) تحقق این مصوبات به درستی سامان نیافت.

با این همه تعاونی های مسکن که بدون حمایت مؤثر دولت به فعالیت خود ادامه می دهند موفق بوده اند که ۱۲/۹ درصد از تولید مسکن در مناطق شهری را در سال ۱۳۷۴ و ۱۱/۹ درصد آن را در سال ۱۳۷۵ به انجام برسانند که در جای خود قابل توجه است، زیرا فعالیت این تعاونی ها در شهرهای بزرگ متمرکز است و با در نظر گرفتن میزان تولید مسکن در این شهرها، برآورد می شود که حدود ۳۰ درصد تولید مسکن در آنها به وسیله تعاونی های مسکن صورت پذیرفته باشد.

در واقع بهترین راه برای تحقق اهداف دولت در مورد مسکن حمایتی و اجتماعی (نظام استیجار) پایین آوردن سطح متوسط زیربنا و انبوه سازی و بازسازی روستاها و جلوگیری از به هدر رفتن یارانه های دولت در مورد شهرهای جدید و آماده سازی ها و در مورد پرداخت بخشی از سود بانکی، تقویت و گسترش تعاونی های مسکن در شهر و روستاست. اما در هیچ یک از تبصره های مربوط به بخش مسکن برای سال ۱۳۷۷ به تقویت این تعاونی ها و ایجاد ساز و کار لازم برای آنها حتی در حد سال های ۱۳۷۵ و ۱۳۷۶ نیز اشاره نشده است.

در همین جا باید اشاره شود که در مورد بهسازی مسکن روستایی که بخشی از آن با دوام سازی مسکن موجود آنهاست، برنامه جامعی تدوین نشده و فعالیت های موجود موفق نبوده است و باید در این مورد برنامه قابل تحقیقی که به نظر می رسد تشکیل تعاونی های مسکن روستایی یکی از رتوس آن باشد، تدوین و در بودجه سال ۱۳۷۷ وارد شود.

۸- تبصره های بودجه ای و عملکرد آنها

تبصره های بودجه سال ۱۳۷۵ که در ارتباط با بخش مسکن قرار دارند به شرح تبصره ۵۲ بند «ب» تبصره ۸ و بند ب تبصره ۵۰ می باشد. در قالب تبصره ۵۲، رقمی برابر با ۱۵۰/۸ میلیارد ریال جهت طرح کمک های اعتباری به شماره طبقه بندی ۳۰۸۰۴۲۰۸ برای تأمین مسکن درج شده که ۸۲/۵ درصد آن به میزان ۱۲۴/۴ میلیارد ریال توسط سازمان برنامه تخصیص داده شده و رقم پرداخت شده توسط خزانه ۱۱۲ میلیارد ریال بوده که توسط دستگاه اجرایی وزارت مسکن و شهرسازی هزینه گردیده است. رقم ۱۱۲ میلیارد ریال به تفکیک ۳۹ میلیارد ریال برای مسکن حمایت شده (۲۵ میلیارد ریال مسکن شهری و ۱۴ میلیارد ریال مسکن روستایی)، ۳۰ میلیارد ریال برای مسکن اجتماعی، ۳۳ میلیارد ریال کمک به تأسیسات زیربنایی شهرهای جدید و بالاخره ۱۰ میلیارد ریال از بابت آماده سازی زمین های واگذار شده به جانبازان پرداخت شده است.

در امر مسکن حمایت شده از سال ۱۳۷۳ الی ۱۳۷۵ به ترتیب مبلغ ۵/۶، ۱۱ و ۲۵ میلیارد ریال بابت یارانه های مسکن حمایت شده شهری و تعهدات سیستم بانکی سنوات قبل به کلیه واجدین شرایط طبق آیین نامه اجرایی و دستورالعمل ذی ربط پرداخت گردیده است که اسناد هزینه آن نزد بانک می باشد. طبق برنامه دوم بخش مسکن مقرر است که طبق جدول زیر به تعداد ۴۹۱،۰۰۰ واحد حمایت شده در کل کشور احداث گردند.

جدول توزیع سالانه تعداد واحدهای مسکونی حمایت شده در مناطق شهری کشور

سال	۱۳۷۴	۱۳۷۵	۱۳۷۶	۱۳۷۷	۱۳۷۸	جمع کل
تعداد واحدهای مسکونی (هزار واحد)	۸۳	۹۰	۹۷	۱۰۶	۱۱۵	۴۹۱

برآوردها نشان می دهد که فقط ۲۵ درصد از واحدها با وام ساخته می شوند و از سال ۱۳۷۳ تا ۱۳۷۵

ساخت ۶۵/۱ هزار واحد مسکونی حمایتی با مشارکت دولت از طریق سازمان زمین آغاز شده است. به نظر می‌رسد که حمایت قطعی از تسریع چنین روندی لازم و ضروری است. منافع مترتب بر آن (احداث واحدهای مسکونی کوچک) مختصراً در دو بعد صرفه‌جویی‌های مستقیم و غیرمستقیم قابل ذکرند. در نوع اول، صرفه‌جویی‌های مستقیم در ارتباط با ساخت و ساز مسکن قرار داشته و مآلاً تعداد واحدها را افزایش می‌دهد. ضمن آن که هزینه تمام شده را نزدیک‌تر به توان خرید خانوارها می‌سازد. در نوع دوم که بسیار مهم‌تر است صرفه‌جویی در بسیاری از هزینه‌های ماهانه و سالانه خانوارها هدف قرار گرفته و مآلاً منجر به افزایش پس‌انداز ملی می‌گردد.

در امر مسکن اجتماعی از سال ۱۳۷۳ الی ۱۳۷۵ به ترتیب ۱۹/۴، ۲۰ و ۳۰ میلیارد ریال به حساب بانک مسکن واریز گردیده تا به واجدین شرایط پرداخت نماید و پس از احداث ساختمان‌های مسکونی از آنها به صورت اجاره و اجاره به شرط تملیک بهره‌برداری گردد. طبق جدول زیر مقرر است که طی سال‌های ۱۳۷۴ الی ۱۳۷۸ برنامه دوم به تعداد ۳۰۰ هزار واحد مسکونی اجتماعی در مناطق شهری کشور احداث گردد.

جدول توزیع سالانه تعداد واحدهای مسکونی اجتماعی در مناطق شهری کشور

سال	۱۳۷۴	۱۳۷۵	۱۳۷۶	۱۳۷۷	۱۳۷۸	جمع کل
تعداد واحد مسکونی (هزار واحد)	۴۰	۵۰	۶۰	۷۰	۸۰	۳۰۰

طبق جدول فوق مقرر بوده است که طی سال‌های ۱۳۷۴ و ۱۳۷۵ به تعداد ۹۰،۰۰۰ و در سال ۱۳۷۶ به میزان ۶۰،۰۰۰ و جمعاً طی سه سال ۱۳۷۴ الی ۱۳۷۶ به تعداد ۱۵۰،۰۰۰ واحد مسکونی اجتماعی در مناطق شهری کشور احداث شده و به بهره‌برداری برسند. لیکن از عملکرد آنها اطلاع دقیقی در دست نیست و در مجموع چندان موفق به نظر نمی‌رسد. مهم‌ترین علت این عدم موفقیت را عدم استقبال سرمایه‌گذاران بخش خصوصی و نهادهای عمومی از مسکن اجتماعی، عدم همکاری سیستم بانکی در سرمایه‌گذاری مشترک با دولت، مشکلات قانون مالک و مستأجر و چگونگی بهره‌برداری از واحدهای ایجاد شده، نبود سازمان و تشکیلات لازم جهت استفاده و بهره‌برداری از واحدهای استیجاری، جدید بودن پروژه و اجرای آن برای بار اول در کشور می‌توان ذکر کرد. بنا به دلایل فوق است که تجدیدنظر در این برنامه و ایجاد اهرم‌های حمایتی در اجرای آن لازم به نظر می‌رسند. استفاده از تجربیات سایر کشورها در مورد احداث مسکن اجتماعی توصیه گردیده و به طور خلاصه ایجاد مؤسسات غیرانتفاعی مسکن، ملزم داشتن برخی از ارگان‌های مذهبی و خیریه به ایجاد واحدهای اجتماعی، استفاده از امکانات سازمان اوقاف و دیگر موارد مشابه اجتناب ناپذیرند. در این مسیر تنها بسنده کردن به امکانات دولتی کافی نیست.

در ارتباط با بند «ب» تبصره ۸ قانون بودجه که مربوط به تأمین مابه‌التفاوت سود و کارمزد تسهیلات بانکی مسکن فرهنگیان می‌باشد و نظر به این که در اجرای قانون مسکن فرهنگیان (مصوب سال ۱۳۶۸) اعتباری تا سال ۱۳۷۴ پرداخت نشده بود، در سال‌های ۱۳۷۴ و ۱۳۷۵ به ترتیب ۱۴/۵ و ۲۰/۵ (جمعاً ۳۵) میلیارد ریال پرداخت گردیده که حدود ۷۰،۰۰۰ نفر از کارکنان وزارت آموزش و پرورش از آن بهره‌مند شده‌اند. در سال ۱۳۷۵ اعتبار مصوب این تبصره ۳۰ میلیارد ریال بوده که ۸۲/۵ درصد آن (۲۴/۷۵) میلیارد

ریال) توسط سازمان برنامه تخصیص داده شده لیکن پرداختی خزانه ۲۰/۵ میلیارد ریال بوده است. در طرح کمک‌های اعتباری مبلغ ۳ میلیارد ریال (۲ درصد وام پرداختی روستاییان) در اختیار بنیاد مسکن انقلاب اسلامی قرار می‌گیرد تا برای هزینه‌های خدمات فنی نظارتی هزینه نماید. این مبلغ بر اساس تبصره ۵۲ قانون بودجه پرداخت گشته و فقط ۱/۵ میلیارد ریال آن هزینه شده است. بخشی از اعتبارات جاری بنیاد مسکن از این طریق تأمین می‌گردد.

در بند «ب» تبصره ۵۰، به منظور اجرای طرح اعطای تسهیلات بانکی ویژه کارکنان دولت، مبلغ ۲۵ میلیارد ریال اعتبار در اختیار وزارت مسکن و شهرسازی قرار می‌گیرد تا به مدت ۵ سال نزد بانک مسکن تودیع نماید. عملکرد این تبصره در سال ۱۳۷۵ مبلغ ۵۰ میلیارد ریال بوده که ۲۵ میلیارد ریال بقیه از محل اصلاح قانون بودجه تأمین شده است. همچنین از محل اعتبارات این تبصره می‌باید مبلغ ۷۵ میلیارد ریال در سال‌های ۱۳۷۴ و ۱۳۷۵ در اختیار سازمان ملی زمین و مسکن قرار می‌گرفت تا به منظور اجرای طرح فوق نزد بانک مسکن تودیع نماید که متأسفانه تأمین نشده است.

عملکرد اعتبارات تخصیص یافته فوق که باید به شکل پرداخت وام به کارکنان دولت انجام گیرد در سال ۱۳۷۵ برابر با پرداخت ۹۴۵۲ فقره وام به مبلغ ۲۳۶/۳ میلیارد ریال بوده است. در همین خصوص ۱۲۱۹۶۰ نفر دیگر در لیست انتظار هستند که مآلاً وام خود را دریافت خواهند کرد. وام پرداخت برای هر نفر ۲۵ میلیون ریال می‌باشد (برای تولید و برای خرید واحد مسکونی).

تبصره دیگر حائز اهمیت در بخش مسکن، تبصره ۸۵ قانون برنامه دوم با موضوع انتشار و فروش اوراق مشارکت مسکن از طریق بانک توسط سازمان ملی زمین و مسکن است. هدف از این تبصره ایجاد گشایش‌های اعتباری در بخش مسکن بوده و وجوه حاصله از آن از طریق سیاست‌های اجرایی آزادسازی مناطق فرسوده شهری، تأمین مسالی طرح‌های آماده‌سازی، شهرک‌سازی و ایجاد مجموعه‌ها و انواع ساختمان‌های مسکونی به هزینه می‌رسد. تنها عملکرد تبصره، فروش اوراق مشارکت مسکن سازمان استان خراسان در سال ۱۳۷۵ بوده که برابر مبلغ ۲۰ میلیارد ریال می‌باشد و برای تولید واحدهای مسکونی و نوسازی اطراف حرم حضرت رضاع) به اجرا در می‌آید. کارایی تبصره چندان مؤثر نبوده لیکن امید است تا پایان برنامه نتایج مطلوبی عاید گردد. در سال ۱۳۷۶ مقرر است که ۹۰ میلیارد ریال اوراق مشارکت منتشر گردد و موارد کاربرد آن شهرهای جدید و شرکت مسکن سازمان می‌باشند. از جمله موانع و مشکلات تبصره یاد شده، فقدان زمینه‌های مناسب اجرایی در بافت‌های فرسوده شهری، عدم استقبال از اراضی آماده‌سازی در برخی از استان‌ها، عدم اطمینان مردم از برگشت سرمایه با سود مطلوب و بالاخره سودآوری بیشتر برخی از خدمات شهری در مقایسه با این فعالیت را می‌توان نام برد. افزایش نرخ سود سالانه کوتاه‌مدت کردن زمان بازپرداخت اوراق مشارکت و بالاخره اعمال مدیریت بهتر در ساخت و سازها از جمله پیشنهادها در پاسخ به مشکلات فوق می‌باشد.

در سال ۱۳۷۶ بر اساس تبصره ۵۲ قانون بودجه مقرر است که به میزان ۳۳۰ میلیارد ریال برای احداث ۶۰۰،۰۰۰ واحد مسکونی اجتماعی، کمک به احداث واحدهای مسکونی حمایت شده، کمک به تأسیسات زیربنایی در شهرهای جدید و آماده‌سازی اراضی و بالاخره آماده‌سازی زمین برای جانبازان و آزادگان هزینه گردد. همچنین هزینه مربوط به ارائه خدمات فنی و نظارت بنیاد مسکن انقلاب اسلامی در جهت بهسازی و احداث مسکن روستایی از این طریق تأمین می‌گردد. توزیع ۳۳۰ میلیارد ریال، در شکل

۹۰ میلیارد ریال مسکن اجتماعی، ۵۰ میلیارد ریال مسکن حمایت شده (شهری و روستایی)، ۳۰ میلیارد ریال کمک به تأسیسات زیربنایی شهرهای جدید، ۱۰ میلیارد ریال آماده‌سازی زمین جانبازان و آزادگان، ۲۰ میلیارد ریال آماده‌سازی اراضی، ۱۰ میلیارد ریال مسکن روستایی (۲ درصد حق فنی)، ۸۳ میلیارد ریال تعهدات بانک مرکزی (بدهی وزارت مسکن به بانک مرکزی) و ۴۰ میلیارد ریال بند «ه» تبصره ۶ (خسارات مردمی، سیل و زلزله و...) می‌باشد.

در بند «ب» تبصره ۸ قانون بودجه ۱۳۷۶، مبلغ ۴۵ میلیارد ریال به منظور پرداخت ۱۰ درصد سود و کارمزد تسهیلات بانکی حاصل از اجرای قانون تأمین مسکن فرهنگیان اعطا خواهد شد. همچنین بند «ب» تبصره ۵۰ اعلام می‌دارد که به منظور اجرای طرح اعطای تسهیلات بانکی ویژه کارکنان دولت و کادر نیروهای مسلح مبلغ ۱۰۰ میلیارد ریال اعتبار در اختیار وزارت مسکن و شهرسازی قرار گیرد تا به مدت ۵ سال نزد بانک مسکن تودیع نماید. همچنین از محل اعتبارات تبصره ۵۰ مبلغ ۷۵ میلیارد ریال تسهیلات اعتباری در اختیار سازمان ملی زمین و مسکن قرار می‌گیرد تا به منظور اجرای طرح فوق به مدت ۵ سال نزد بانک مسکن تودیع کند.

در بند «ب» تبصره ۵۴ قانون بودجه ۱۳۷۶ آمده است که از محل درآمد حاصل از اجرای این تبصره اعتباری به میزان ۱۰ میلیارد ریال در اختیار وزارت مسکن و شهرسازی قرار گیرد تا در جهت کمک به سرمایه‌گذاری در امر مسکن اجتماعی، بهسازی مسکن روستایی، کمک به احداث تأسیسات زیربنایی در شهرهای جدید و آماده‌سازی اراضی مصرف گردد.

در تبصره ۶۸ قانون بودجه سال ۱۳۷۶ و در اجرای تبصره ۷۱ قانون برنامه دوم، موضوع «سنددار کردن مسکن روستاییان در روستاهای بالای ۳۰۰ خانوار و مراکز دهستان‌ها» اعتباری به صورت درآمد و هزینه به میزان ۱۰ میلیارد ریال در اختیار بنیاد مسکن انقلاب اسلامی قرار می‌گیرد تا با همکاری سازمان ثبت اسناد کشور در جهت فوق هزینه گردد.

عملکرد تبصره‌های فوق در سال ۱۳۷۶ هنوز مشخص نبوده و پیش‌بینی ارقام مطلق میسر نیست، هر چند که عملکرد بودجه سال ۱۳۷۶ در مجموع در حد ۷۵ درصد اعتبارات مصوب قابل تخمین است.

در سال ۱۳۷۷ بر اساس تبصره ۵۲ لایحه بودجه مقرر است که به میزان ۳۶۶/۵ میلیارد ریال برای احداث ۷۰,۰۰۰ واحد مسکونی اجتماعی، کمک به احداث واحدهای مسکونی حمایت شده، کمک به احداث تأسیسات زیربنایی در شهرهای جدید و آماده‌سازی اراضی و بالاخره آماده‌سازی زمین برای جانبازان و آزادگان هزینه گردد. همچنین هزینه مربوط به ارائه خدمات فنی و نظارت بنیاد مسکن انقلاب اسلامی در جهت بهسازی و احداث مسکن روستایی از این طریق تأمین می‌گردد. به اضافه مبلغ ۴۵ میلیارد ریال به منظور پرداخت ۱۰ درصد سود و کارمزد تسهیلات بانکی حاصل از اجرای قانون تأمین مسکن فرهنگیان اعطا خواهد شد که شامل افراد واجد شرایط خواهد گشت. این رقم اعتباری در آیین‌نامه اجرایی تبصره ۳ قانون بودجه که اختصاص به تسهیلات و وام‌های اعطایی بانک‌ها خواهد داشت گنجانده خواهد شد. مجموع دو رقم فوق بالغ بر ۴۱۱/۵ میلیارد ریال خواهد شد که به عنوان بخشی از بودجه عمرانی سال ۱۳۷۷ در قسمت ۶ (بودجه عمرانی و جاری) توضیح داده شد.

در بند «ب» تبصره ۴۶ لایحه بودجه سال ۱۳۷۷ آمده است که از محل درآمد حاصل از اجرای این تبصره اعتباری به میزان ۱۰ میلیارد ریال در اختیار وزارت مسکن و شهرسازی قرار گیرد تا در جهت کمک به

سرمایه گذاری در امر مسکن اجتماعی، بهسازی مسکن روستایی، کمک به احداث تأسیسات زیربنایی در شهرهای جدید و آماده سازی اراضی مصرف گردد.

در تبصره ۵۷ لایحه بودجه سال ۱۳۷۷ و در اجرای تبصره ۷۱ قانون برنامه دوم، موضوع «سنددار کردن مسکن روستاییان در روستاهای بالای ۳۰۰ خانوار و مراکز دهستان‌ها» اعتباری به صورت درآمد و هزینه به میزان ۱۰ میلیارد ریال در اختیار بنیاد مسکن انقلاب اسلامی قرار می‌گیرد تا با همکاری سازمان ثبت اسناد کشور در جهت فوق هزینه گردد.

همچنین مقرر است که در آیین‌نامه اجرایی تبصره ۳ بودجه ۱۳۷۷، به منظور اجرای طرح اعطای تسهیلات بانکی ویژه کارکنان دولت و کادر نیروهای مسلح مبلغ ۱۰۰ میلیارد ریال اعتبار در اختیار وزارت مسکن و شهرسازی قرار گیرد تا به مدت ۵ سال نزد بانک مسکن تودیع نماید. ضمن آن که از محل همین تبصره مبلغ ۷۵ میلیارد ریال تسهیلات اعتباری در اختیار سازمان ملی زمین و مسکن قرار می‌گیرد تا به منظور اجرای طرح فوق به مدت ۵ سال نزد بانک مسکن تودیع کند.