

با نمایندگان مردم در مجلس دهم  
۱۶. نگاهی بر وضعیت کلی بخش مسکن و  
شهرسازی و مدیریت شهری

معاونت پژوهش‌های زیربنایی و امور تولیدی  
دفتر: مطالعات زیربنایی

کد موضوعی: ۲۵۰  
شماره مسلسل: ۱۴۸۴۷  
خردادماه ۱۳۹۵

## به نام خدا

### فهرست مطالب

۱	چکیده
۱	مقدمه
۴	طرح مسئله
۷	اثرگذاری سیاست‌های مالی بر متغیرهای بازار مسکن
۸	اثرگذاری سیاست‌های پولی بر متغیرهای بازار مسکن
۹	مروری بر سیاست‌های متخذه دولت
۱۶	پیش‌بینی چالش‌های بازار مسکن
۱۸	شاخص‌های بخش مسکن و شهرسازی
۲۲	جمع‌بندی و تأکید بر ضروریات بخش مسکن و شهرسازی و مدیریت شهری
۲۶	منابع و مآخذ



## با نمایندگان مردم در مجلس دهم ۱۶. نگاهی بر وضعیت کلی بخش مسکن و شهرسازی و مدیریت شهری

### چکیده

بررسی ابعاد، رویکردها و فرآیند سیاستگذاری، مدیریت و نقش متولیان بخش مسکن و شهرسازی و مدیریت شهری در ایران، نشان می‌دهد که در دهه‌های گذشته نوع به‌کارگیری اصول علمی، استفاده از تجارب موفق سایر کشورها، ثبات سیاستی و رویکردهای بایسته و منطبق بر کمیت و کیفیت شرایط فعلی و آتی بازار مسکن و شهرسازی و مدیریت شهری موفقیت لازم را نداشته است و غالباً با رویکردهای متفاوت در سنوات مختلف و ضعف مدیریت‌ها، اتلاف فرصت‌ها و انحراف هزینه‌ها و ضعف نقش‌آفرینی در کانون‌های جمعیتی و استان‌ها (و از جمله کلانشهرها) و در ابعاد مختلف تکالیف اساسنامه‌ای و قانونی همراه بوده است و موجبات مهاجرت، انباشتگی تقاضای مسکن، غیرمؤثر شدن تقاضای مسکن، عدم رعایت استانداردهای ساخت‌وساز، توسعه ناموزون شهرها، مشکلات شهرنشینی، حاشیه‌نشینی و ... را به‌وجود آورده‌اند و همواره ضمن بی‌توجهی به علل مؤخره، با معلولگرایی و عدم جامعیت نگرش‌ها و عدم دوراندیشی، با رویکردهای سطحی‌نگر و اعمال سلايق مدیریت‌ها تبیین شده است، به‌نظر می‌رسد اگر چنین روالی ادامه داشته باشد، در آینده‌ای نه‌چندان دور، دولت‌های ملی و محلی و شهروندان با مشکلات لاینحل زندگی و حقوق شهروندی در ابعاد مسکن و شهرسازی و مدیریت شهری مواجه خواهند بود.

### مقدمه

• براساس اصول سی‌ویکم و چهل‌وسوم قانون اساسی نظام جمهوری اسلامی ایران، حق برخورداری از مسکن مناسب برای افراد، محترم شمرده شده و دولت موظف به تأمین آن است. اتخاذ و اعمال سیاست‌های مناسب و برنامه‌ریزی‌های استراتژیک در جهت تأمین مسکن افراد جامعه از بدیهی‌ترین شرایط و وظایف متولیان بخش مسکن و شهرسازی است. بررسی تکالیف قانونی موضوعه نشان می‌دهد که قانونگذار زمینه اتخاذ و اعمال ابزارهای سیاستی را فراهم کرده است و در صورت وجود خلأهای قانونی و ضرورت‌های قانونگذاری نیز می‌توان با ارائه لوایح ذی‌ربط از ابزارهای لازم قانونی برخوردار شد.

• پذیرش این مطلب که لازمه برنامه‌ریزی و سیاستگذاری در خصوص هر موضوعی، نیازمند شناخت دقیق ابعاد مختلف اثرگذار (درون‌بخشی و برون‌بخشی) و سلسله علل مرتبط با آن پدیده خواهد بود، اولین گامی است که می‌تواند موجبات پرهیز از معلول‌گرایی<sup>۱</sup> را به دنبال داشته باشد. از این دیدگاه بررسی و سیاستگذاری در خصوص بخش مسکن و شهرسازی و مدیریت شهری، ضرورتاً نیازمند بررسی سلسله علل پیدایش هر یک از پدیده‌های مرتبط با آن خواهد بود، در این راستا پدیده‌هایی از جمله:

• الف) پدیده مهاجرت (علل مهاجرت، نیازها و ظرفیت‌های مبادی مهاجرت، حاشیه‌نشینی، کانن‌های مهاجرپذیر و...)

• ب) قیمت مسکن اعم از استیجاری و تملیکی (ملاک‌های قیمتگذاری، بررسی عوامل درون‌بخشی و برون‌بخشی، سیاست‌های پولی، مالی و بانکی، لزوم تبیین شاخص‌های ضروری و نظارت‌پذیری فعالیت‌ها، از جمله: شاخص‌های مبحث مسکن مانند شاخص نسبت بهای مسکن به درآمد خانوار، شاخص نرخ افزایش سالیانه قیمت مسکن، شاخص‌های تولید مسکن و...)

• ج) بافت‌های فرسوده (نوع سیاست‌های مرتبط با برخورد با این گونه بافت‌ها، درک ضرورت انطباق و تأمین سرانه‌های روبنایی و زیربنایی و خدمات شهری متناسب با افزایش جمعیت در ساخت‌وسازهای جدید برای زمان فعلی و آتی، میزان آزادسازی عرصه و استفاده از حداکثر تراکم فضایی و زیرزمینی، ... و نهایتاً چگونگی ظرفیت‌پذیری و انباشتگی تعهدات دولت‌های ملی و محلی در این گونه بافت‌ها)

• د) فناوری‌ها و استانداردهای به‌کار رفته در مصالح ساختمانی و ساخت‌وسازها،

• هـ) ایجاد و گستردگی مؤسسات و نهادهای فنی - تخصصی و مالی و اعتباری و کمیت و کیفیت خدمات آنها،

• و) کیفیت و کمیت عملکرد و ساختار شهرداری‌ها، تشکیلات وابسته، شوراها و بازنگری در تعامل فیما بین و میزان تطابق مصوبات شوراها با قوانین بالادستی و شرایط اقتصادی جامعه و تأثیرگذاری بر سطح عمومی قیمت‌ها مانند نرخ عوارض سالیانه، نرخ طرح ترافیک در ابعاد سالیانه (برای اشخاص حقیقی و حقوقی)، ماهیانه، هفتگی، روزانه و ...؛

• ز) کمیت و کیفیت حمل‌ونقل و معابر (هم‌سطح و غیر هم‌سطح)،

• ح) ضرورت اصلاح و بازنگری در طرح‌های هادی، جامع و تفصیلی با توجه به نیازهای آتی و توجه به ملاک‌های توسعه‌ای؛

• ط) سطح و نقش نظارت بخش‌های ناظر و متولیان و میزان ضمانت‌های پاسخگویی؛

۱. آنچه تاکنون با آن مواجه بوده‌ایم.



همگی از اهم مسائلی است که غالباً یا مورد توجه قرار نگرفته و یا در برهه‌ای از زمان مورد توجه قرار گرفته است، اما ثبات و استمرار رویه‌ها و سیاست‌های اصولی و منطقی که در تجارب موفق سیاست‌های غلبه بر مشکل مسکن در سایر کشورها تجربه شده است، می‌تواند مورد تأکید از این به بعد باشد.

• از دیدگاه کلان، بازار مسکن تابعی از شرایط برون‌بخشی و درون‌بخشی می‌باشد و شناخت کامل همه عوامل برون‌بخشی (از جمله سیاست‌های پولی، مالی و تجاری و کانال‌های اثرگذاری آن سیاست‌ها بر متغیرهای بازار مسکن، شوک‌های قیمتی، نرخ رشد اقتصادی، درآمد سرانه (خانوار)، نرخ تورم، سطح عمومی قیمت‌ها، قیمت نهاده‌های ساخت‌وساز و ...) و عوامل درون‌بخشی (از جمله زمین و قیمت آن، تکنولوژی ساخت، اعتبارات این بخش، برنامه‌ها و سیاست‌های شهرسازی، تراکم و نرخ آن و نرخ عوارض ساخت‌وساز و...) و بررسی شرایط و میزان اثرگذاری هر یک از آنها، می‌تواند عاملی برای روند جهت‌گیری‌های فعالان این بخش، تحلیل‌ها، سیاست‌ها و برنامه‌های متخذه باشد. در این بخش از گزارش، با تفکیک عوامل برون‌بخشی حوزه اقتصادی از عوامل درون‌بخشی مسکن، تحلیلی کلی از سیاست‌های اثرگذار بر این بخش، ارائه می‌شود و در ادامه سیاست‌هایی که بر عوامل درون‌بخشی به جهت تحریک و مدیریت بازار مسکن اتخاذ شده است معرفی می‌گردد.

• وزارت راه و شهرسازی با برخورداری از معاونت‌ها (معاونت مسکن و ساختمان، معاونت شهرسازی و معماری، توسعه مدیریت و منابع، معاونت تلفیق بودجه، حقوقی و امور مجلس، معاونت راه روستایی) و شرکت‌های تخصصی در حوزه‌های مختلف از جمله؛ سازمان ملی زمین و مسکن، شرکت عمران و بهسازی شهری ایران، شرکت عمران شهرهای جدید، بنیاد مسکن انقلاب اسلامی، سازمان‌های مهندسی و تشکل‌های حرفه‌ای، سازمان مجری ساختمان‌ها و تأسیسات دولتی و عمومی، مرکز تحقیقات ساختمان و مسکن و شرکت آزمایشگاه فنی و مکانیک خاک، به‌عنوان متولی قانونی عمران شهری و روستایی و ناظر عالی بخش مسکن و شهرسازی در کشور می‌باشد.

• بخش مسکن از آن جهت که تأثیر متقابلی بر ارزش‌افزوده کل اقتصاد، تولید ناخالص داخلی، صنایع وابسته و جامعه دارد، نیازمند توجه ویژه و جدی دولتمردان است، زیرا هم از لحاظ سهم در سبد هزینه خانوار و هم از لحاظ سهم در تولید ناخالص داخلی و نقش آن در تغییرات شاخص‌های کلان اقتصادی همچون رشد اقتصادی و اشتغال عوامل تولید از جایگاه ویژه‌ای برای سیاست‌گذاری برخوردار است. چنین جایگاهی موجب شده تا رشد معقول و منطقی قیمت و سرمایه‌گذاری مسکونی و افزایش ساخت‌وساز مسکن به‌عنوان هدفی مطلوب و سیاستی قابل تعقیب در نظر گرفته شود، زیرا از یکسو رکود این بازار از جهت تأثیر منفی بر سرمایه‌گذاری در این بخش و کاهش رشد اقتصاد برای سیاست‌گذاران اقتصادی و دولتمردان پدیده‌ای ناخوشایند تلقی می‌شود و ازسوی دیگر، رونق سریع و رشد شتابان قیمت نیز به‌دلیل تأثیر شدید آن بر افزایش هزینه‌های خانوار و نارضایتی اجتماعی ناشی از آن، هیچ‌گاه مطلوب مردم و

متولیان و تصمیم‌گیران این بخش نیست.

### طرح مسئله

- مشکل مسکن در ایران، به دهه ۱۳۴۰، دوره اصلاحات ارضی و رشد سرمایه‌داری وابسته برمی‌گردد که سرآغاز مهاجرت روستائیان به شهرها شد و مشکل بی‌مسکنی، بدمسکنی و مسکن کوچک را در ابعاد گسترده‌ای همراه داشت. **سهام بالای هزینه مسکن در سبد هزینه خانوار**، عرضه محدود و گران واحدهای استیجاری و افزایش قیمت تمام شده مسکن به واسطه قیمت زمین و عوامل تولید، موجب عدم دسترسی خانوارهای کم و میان درآمد در این دوران بوده است. **عدم پرداختن به تأمین نیازها در مقاطع و مبادی مهاجرت و لاجرم افزایش تعهدات و تأمین آن نیازها در مقاصد مهاجرت و آن‌هم به صورت معلول‌گرایی**، سیاستی بوده است که همواره موجب اختصاص هزینه‌ها و از دست رفتن فرصت‌ها برای پاسخگویی اساسی به آن نیازها شده است. یکی از مسائل کنونی مسکن در ایران، نشئت گرفته از افزایش زادوولد در دهه ۶۰، نرخ فزاینده مهاجرت و ضعف نقش‌آفرینی سیاستگذاری، برنامه‌ریزی و عملکرد متولیان مرتبط در قبال این وضعیت است که اوج نیاز مسکن و مشکلات پدید آمده در این بخش را در سال‌های دهه ۹۰ رقم زده است.
- در ایران با توجه به ابعاد نیاز به مسکن، در دوره‌های مختلف، قوانین و سیاست‌هایی در ارتباط با مسکن وضع شده است. اما مقطعی بودن سیاست‌ها، نبود برنامه مدون و دورنمای بلندمدت از چگونگی رفع مشکل مسکن، نبود اطلاعات و آمار دقیق، شفاف و به روز از این بخش و نحوه اجرای سیاست‌ها و میزان کارآیی آن سیاست‌ها و موانع احتمالی آنها و... موجب آن شده است که رویکردهای برنامه‌ای و حقوقی مصوبات همواره از خلأهای متعددی برخوردار باشد. تأثیر این وضعیت، خصوصاً درباره گروه‌های متوسط درآمدی به پایین، دارای اهمیت مدیریتی است. چه بسا اینکه در برخی شرایط، مدیریت تأمین مسکن لزوماً به معنی تولید مسکن نیست، بلکه در بسیاری موارد به برقراری تسهیل شرایط حقوقی و امور برای گسترش فعالیت در بخش مسکن و برنامه‌ریزی جهت دسترسی خانوارها به مسکن مناسبشان می‌تواند محدود شود.
- گفتنی است که برنامه‌های تأمین مسکن در صورتی که چگونگی تأمین اجزای تولید مسکن، منابع و روش‌های تأمین و شیوه توزیع اجزای تولید را در جهت تأمین انواع مسکن به‌روشنی ارائه ندهد، نمی‌تواند موفق تلقی گردد. تجربه کشورهایی که توانسته‌اند نیاز کمی مسکن خود را برطرف سازند، حکایت از برنامه‌ریزی هماهنگ در جهت تأمین اجزای مختلف تولید دارد. کما اینکه همه اجزای تولید مسکن در تأمین آن مؤثرند، نقش و اهمیت اجزای مختلف تولید مسکن در کشورهای متفاوت و در دوره‌های



گونگون متغیر بوده است. پارامترهایی مانند بسترهای قانونی، سیاست‌های توزیع جمعیت، منابع مالی، نیروی کار، زمین، تکنولوژی و مصالح از جمله این اجزا محسوب می‌شوند.

• **عدم تبلور نقش دولت در استفاده از ابزارهای مختلف در جهت کنترل جامع عوامل بازار و نقش عوامل منفعت‌طلب و مؤثر در افزایش قیمت، نرخ تورم، نرخ‌های تغییر کاربری و نرخ تراکم ساختمانی به‌عنوان یکی از عوامل عمده و مؤثر در افزایش قیمت ملک در هر منطقه محسوب می‌شود.**

• **یکی از نکات فوق‌العاده با اهمیت این است که با توجه به موضع‌گیری شهرداری‌ها، نظارت مجلس از طریق دیوان محاسبات محدود به بخشی از بودجه سنواتی شده است که در قانون بودجه کل کشور به شهرداری‌ها تخصیص داده می‌شود.** اما در این خصوص باید به نکته مغفول مانده از توجه جایگاه نظارتی اشاره کرد و آن این است که قانونگذار همواره احکام متعددی را در دوره‌های مختلف مصوب نموده است که آن احکام، احکام درآمدی و اجازه اخذ و استیفای درآمد را برای شهرداری‌ها تبیین کرده است. این اختیار ذاتی نظارت مجلس بر کلیه امور از جمله مباحث درآمد و هزینه شهرداری‌ها (تحت هر عنوان) انکارناپذیر و الزامی است. از این منظر یکی از رویکردهای مجلس دهم، اعمال نظارت کامل بر شهرداری‌ها و اخذ گزارش‌های دیوان محاسبات کشور در راستای اعمال وظایف نظارتی از بُعد درآمد - هزینه و هرگونه عملکرد آنهاست که در برخی موارد مغایرت قانونی آنها مشهود است.

یکی دیگر از نکات نظارتی دستگاه تقنینی، توجه به گرایش شهرداری‌ها در استفاده از بلوک‌های سیمانی (نیوجرسی) در درب ورودی برخی از ساختمان‌ها و ابنیه در شهرها می‌باشد، زیرا در هیچ قانونی، ایجاد مانع توسط بلوک‌های سیمانی و جلوگیری از تردد مالک، ساکنین و بهره‌برداران ساختمان تبیین نشده است و هرگونه رویکردی از این دست، نیازمند اصلاح عملکردی و توسل به راه‌های قانونی و احکام مراجع قضایی دارد. به عبارت دیگر اقداماتی از این دست که ایجاد محدودیت مالکیت بر اموال و حقوق شهروندی است، ناقض اصول (بیستم)، (بیست و دوم)، (سی و ششم) و (سی و هفتم) قانون اساسی و نص صریح ماده (۷۷) قانون شهرداری است.

• **تأسیس شرکت‌های اقماری متعدد از جمله تأسیس صندوق ذخیره کارکنان شهرداری تهران و ایجاد شرکت‌های وابسته در حوزه‌های مختلف و یا خرید سهام برخی شرکت‌های فعال (به میزان متفاوت) و واگذاری عمده فعالیت‌های اقتصادی و شهری به این صندوق و یا شرکت‌ها و تشکیلات وابسته و یا دارای سهام، زمینه حضور و نقش‌آفرینی بخش خصوصی و اشخاص دیگر را در فعالیت‌های اقتصادی و شهری تحت‌الشعاع قرار داده است.** از آنجایی که سایر استان‌ها و شهرها تلاش داشته‌اند تا در رفتاری این‌گونه، مؤسسات و شرکت‌های مشابهی را تأسیس نمایند، ضرورت دارد تا از این

منظر چند نکته را مطرح نماید که اقدام و برخورد قانونی مجلس دهم را می‌طلبد:

الف) این صندوق در سال ۱۳۸۷ توسط تعداد محدودی از مدیران شهرداری تهران تأسیس شده است که با توجه به هدف تشکیل این صندوق، سرمایه‌گذاری در فعالیت‌های اقتصادی و به‌خصوص در امور شهری ایجاب می‌کند تا از مدیران شهرداری در ترکیب هیئت امنا و هیئت مدیره این صندوق استفاده شود که دارای منع قانونی به شرح آتی می‌باشد؛

ب) از آنجایی که اعلام می‌دارند که این مؤسسه تعاونی است بایستی اظهار داشت که عدم شمول قانون بخش تعاونی اقتصاد جمهوری اسلامی ایران به صندوق ذخیره کارکنان شهرداری تهران بدیهی می‌باشد؛ توضیح آنکه با توجه به ماده (۲) قانون بخش تعاونی اقتصاد جمهوری اسلامی ایران، «شرکت‌هایی که با رعایت مقررات این قانون تشکیل و به ثبت برسند تعاونی شناخته می‌شوند» براساس ماده (۵) قانون مزبور، اساسنامه هر یک از تعاونی‌ها باید با رعایت مقررات این قانون شامل نکات زیر باشد:

« نام با قید کلمه تعاونی، هدف، موضوع، نوع، حوزه عملیات، مدت، مرکز اصلی عملیات و نشانی، میزان سرمایه، مقررات مربوط به عضو، ارکان، مقررات مالی و کار، انحلال و تصفیه».

در اساسنامه صندوق ذخیره کارکنان شهرداری تهران، نام آن با قید کلمه تعاونی مورد تصریح قرار نگرفته است، لذا نمی‌توان این صندوق را مشمول قانون بخش تعاونی اقتصاد جمهوری اسلامی ایران دانست و با استناد به تبصره «۲» ماده (۱) لایحه قانونی راجع به منع مداخله وزرا و نمایندگان مجلسین و کارمندان دولت در معاملات دولتی و کشوری، آن صندوق را از مقررات لایحه قانونی مزبور مستثنا دانست.

ج) شمول لایحه قانونی راجع به منع مداخله وزرا و نمایندگان مجلسین و کارمندان دولت در معاملات دولتی و کشوری نسبت به مؤسسه صندوق ذخیره کارکنان شهرداری تهران، انکارناپذیر است، زیرا طبق بند «۳» ماده (۱) قانون، کارمندان شهرداری‌ها و دستگاه‌های وابسته به آنها جزء افراد مشمول این قانون می‌باشند.

با توجه به ماده (۵) اساسنامه مؤسسه، این مؤسسه ۳۰ سهامدار دارد که هر یک به میزان یک میلیون تومان سرمایه‌گذاری کرده است لذا میزان سهم هر یک از سهامداران در این مؤسسه، یک سی‌ام یا (۳/۳٪) است؛ در نتیجه، اولاً مؤسسه مزبور مشمول استثنای مندرج در ذیل بند «۷» ماده (۱) قانون نیست و ثانیاً این مؤسسه مشمول بخش اول بند «۷» ماده (۱) قانون نمی‌شود. از سوی دیگر، مشخص نبودن تمسک به راهکار قانونی در خصوص تسهیم سود مؤسسه مابین کلیه کارکنان شهرداری تهران که می‌بایستی به‌صراحت در اساسنامه آن و در



روزنامه رسمی چاپ شود، از نکات ابهام‌انگیز این مؤسسه می‌باشد و هیچ راه‌حل دیگری از جمله انجام توافق در دفترخانه رسمی به منظور سهم بردن کارکنان شهرداری تهران را نمی‌توان به‌عنوان راهکار پذیرفته شده قانونی دانست.

د) لذا:

۱. هر چند صندوق مزبور، تعاونی نبوده و نمی‌توان آن را از این حیث از قانون منع مداخله استثنا کرد لکن در صورتی که این صندوق، اقدام به ثبت شرکت تعاونی طبق مقررات قانون بخش تعاونی اقتصاد جمهوری اسلامی ایران کرده باشد، این شرکت تعاونی به استناد تبصره «۲» ماده (۱) قانون منع مداخله، از این قانون مستثنا می‌باشد.

۲. با توجه به ذیل بند «۷» ماده (۱) قانون منع مداخله، در صورتی که اساسنامه صندوق به نحوی اصلاح شود که این صندوق :

۱-۲. دارای ۱۵۰ نفر یا بیشتر صاحبان سهام شود؛

۲-۲. این افراد (صاحبان سهام) بیش از ۵ درصد از کل سهام صندوق را نداشته باشند؛

۳-۲. نظارت یا مدیریت یا اداره یا بازرسی صندوق توسط اشخاص مذکور در بندهای «۱» تا «۶» ماده (۱) قانون منع مداخله نباشد، در این وضعیت جدید، می‌توان صندوق را مستثنا از قانون منع مداخله دانست.

۳. انحلال صندوق و شرکت‌های غیرقانونی وابسته از ضروریات می‌باشد که نیازمند تمهیدات دستگاه تقنینی دوره دهم می‌باشد.

### اثرگذاری سیاست‌های مالی بر متغیرهای بازار مسکن

• گفتنی است که به دلیل تغییرات انتظاری بسیار شدید قیمت مسکن در کشور، ممکن است سیاست‌های پولی و مالی بر قیمت مسکن، تقاضای مسکن و سرمایه‌گذاری در این بخش دارای آثار مختلفی باشد. از این روی ضرورت دارد تا اثر این سیاست‌ها بر متغیرهای بازار مسکن مورد تحلیل تصمیم‌گیران و متولیان امر قرار گیرد و به جهت دستیابی به اهداف مختلفی مانند ثبات قیمت‌ها در این بخش، سیاستگذاران پولی و مالی باید به میزان تأثیر سیاست‌های پولی و مالی بر متغیرهای بازار مسکن در دوره‌های زمانی و شرایط مختص به آن دوره اشراف کافی را داشته باشند.

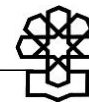
• شایان ذکر است که سیاست‌های درآمدی یا مالیاتی و سیاست‌های مخارجی، دو نوع متفاوت از ابزارهای سیاست مالی دولت هستند که تغییرات در آن سیاست‌ها، تقاضای کل تولید ناخالص ملی (GNP) را به صورت مستقیم و غیرمستقیم تحت تأثیر قرار می‌دهد، تغییرات (GNP) نیز به نوبه خود می‌تواند بر میزان درآمد قابل تصرف، توزیع درآمد، اشتغال، سطح عمومی قیمت‌ها و ... تأثیر داشته باشد،

متغیرهای بازار مسکن نیز به نوبه خود، متأثر از تغییرات هر یک از متغیرهای فوق هستند. طبق نظریه‌های اقتصاد کلان، با ثابت بودن مخارج دولت، افزایش (یا کاهش) نرخ مالیات منجر به کاهش (یا افزایش) GNP می‌شود. کاهش (افزایش) GNP متغیرهای بازار مسکن را به‌طور غیرمستقیم از طریق تغییر متغیرهای اقتصادی وابسته فوق (درآمد قابل تصرف، اشتغال، سطح قیمت‌ها و...) تحت تأثیر قرار می‌دهد. از لحاظ نظری، افزایش درآمد ناشی از اجرای سیاست‌های مالی انبساطی بر عرضه ساختمان‌های مسکونی شروع به ساخت و سرمایه‌گذاری مسکونی) و تقاضای مسکن اثر می‌گذارد که تغییر عرضه و تقاضای مسکن نیز قیمت تعادلی مسکن را تغییر خواهد داد.

- در این راستا، سیاست‌های مالی انبساطی یا انقباضی می‌توانند با تأثیر بر سطح عمومی قیمت‌ها موجب تغییر متغیرهای بازار مسکن شوند. افزایش سطح عمومی قیمت‌ها بر تقاضای مؤثر مسکن آثار مختلفی دارد. اثر منفی آن به‌صورت کاهش قدرت خرید مردم ظاهر می‌شود و اثر مثبت آن بدین ترتیب است که خانوارها به‌هنگام مشاهده جریان رشد قیمت‌ها به‌منظور حفظ و تثبیت ارزش دارایی‌های خود، در صورتی که میزان ریسک و نرخ بازگشت سرمایه در سایر فعالیت‌های اقتصادی در حد مطلوب نباشد به سمت احداث و خرید واحدهای مسکونی گرایش پیدا می‌کنند، اما تأثیر این افزایش در سطح عمومی قیمت‌ها بر قیمت مسکن بستگی به نوع تورم در سال‌های مختلف دارد، به‌نحوی که افزایش یکباره در سطح عمومی قیمت‌ها با افزایش در هزینه تولید مسکن باعث کاهش سرمایه‌گذاری در مسکن و افزایش قیمت مسکن می‌شود، اما یک تورم مزمن و طولانی‌مدت باعث می‌شود این اثر کمتر و کمرنگ‌تر شود.

### اثرگذاری سیاست‌های پولی بر متغیرهای بازار مسکن

سیاست‌ها و تدابیری که در جهت کنترل و مدیریت نقدینگی توسط بانک مرکزی اتخاذ و اعمال می‌شود می‌تواند بر الگوی مصرف خانوار و تولید بنگاه‌ها و در نهایت نرخ تورم اثر گذارد و اهدافی مانند تسریع رشد اقتصادی، ایجاد اشتغال کامل، تثبیت سطح عمومی قیمت‌ها، ایجاد تعادل در موازنه پرداخت‌های خارجی و تقاضای مسکن را تحت تأثیر قرار دهد، با توجه به این کارکرد، باید اظهار داشت که سیاست پولی انبساطی از طریق کاهش نرخ بهره می‌تواند زمینه افزایش سرمایه‌گذاری را فراهم کند و نرخ تولید و تقاضای مسکن را افزایش دهد و سیاست‌های پولی انقباضی با افزایش نرخ بهره کوتاه‌مدت و تمایل به افزایش نرخ بهره بلندمدت، هزینه استفاده از سرمایه را افزایش داده و تولید و تقاضای مسکن را کاهش می‌دهد. کاهش در تقاضا نیز منجر به رکود بازار مسکن و کاهش در ساخت و عرضه مسکن را موجب می‌شود.



## مروری بر سیاست‌های متخذه دولت

۱. تأکید بر اصلاح سیاست‌های پولی بدون توجه به اصلاح سیاست‌های مالی، نمی‌تواند تورم موجود در کشور را تکریمی کند و یا ارزش پول ملی را افزایش دهد. لذا استقرار رکود تورمی نتیجه اجتناب‌ناپذیر پارادوکس فعلی در حوزه کلان اقتصاد خواهد بود و در وضعیت موجود، سیاست‌های مزبور در اقتصاد کلان کشور در دو جهت متفاوت و متضاد از هم قرار گرفته‌اند و ادامه روند این تعارض، رو به رشد برآورد می‌شود.

۲. با توجه به مباحث فوق، در مجموعه سیاست‌های خروج از رکود اقتصادی، بخش مسکن به‌عنوان یکی از عوامل اولیه و بخش‌های پیشران اثرگذار بر خروج از رکود، مبنای سیاستگذاری دولت قرار گرفته است و بر این اساس یکی از معیارهای اصلی دولت برای سیاستگذاری در بخش مسکن، عدم اثرگذاری تأمین منابع مالی این سیاست‌ها بر افزایش پایه پولی بوده است.

۳. گفتنی است که یکی از برنامه‌های قطعی دولت در بخش مسکن، تشکیل صندوق‌های پس‌انداز مسکن با هدف ارائه تسهیلات با مبلغ و نرخ سود مناسب به خانوارهاست تا از این طریق اولاً امکان خانه‌دار شدن بخش بزرگی از خانوارهای کشور فراهم شود و ثانیاً با تحریک سمت تقاضای مسکن، تولید در بخش مسکن و بخش‌های وابسته به آن از رکود فعلی خارج شوند. در این راستا به‌منظور تحرک بخشی به فعالیت‌های بخش مسکن، بانک‌ها می‌توانند در راستای اعطای تسهیلات خرید از طریق تأسیس صندوق مستقل پس‌انداز مسکن یا تشکیل مؤسسه تسهیلات و پس‌انداز مسکن اقدام نمایند و بانک مرکزی پس از دریافت تقاضای تأسیس صندوق از سوی بانک‌ها، موارد را مورد بررسی قرار داده و پس از حصول اطمینان از تعادل پایدار منابع و مصارف و عدم تأمین کسری‌های احتمالی صندوق از منابع بانک مرکزی نسبت به صدور مجوز اقدام خواهد کرد.

۴. **پرداخت تسهیلات از سوی بانک‌ها** به بخش مسکن از دیگر موارد ضروری‌ای عنوان شده است که در جهت تقویت تقاضا مورد توجه قرار گرفته است این تسهیلات می‌تواند به سازندگان و یا مصرف‌کنندگان تعلق بگیرد. از آنجایی که مبلغ این تسهیلات در سقف‌های ۴۰، ۶۰ و ۸۰ میلیون تومانی تصویب شده است. گرچه شرایطی از جمله سقف و مدت سپرده‌گذاری وام‌گیرنده، نرخ بهره، دوره بازپرداخت و سنجش بضاعت مالی بازپرداخت وام‌گیرنده در کمیت و کیفیت تخصیص و خانه‌دار شدن متقاضیان تأثیر دارد، اما باید گفت که این تسهیلات تنها می‌تواند به‌عنوان کمک‌هزینه تأمین مسکن تلقی شود نه وام خرید مسکن. از سوی دیگر مبلغ تسهیلات مذکور، نمی‌تواند تأثیر بسزایی در کمک‌هزینه تأمین مسکن در شهرهای بزرگ کشور تلقی شود، اگر هدف از این سیاست، الگوبرداری از سایر کشورها باشد، باید یا به میزان هفتاد درصد (۷۰٪) الی هشتاد درصد (۸۰٪) منابع تأمین مسکن توسط مؤسسات مالی و بانک‌ها (با بهره پایین و دوره زمانی بلندمدت برای بازپرداخت) در نظر گرفته شود و یا مؤسسات مالی و اعتباری و بانک‌ها با خرید مسکن و ارائه به شرط تملیک آن به مصرف‌کنندگان، (اجاره به شرط

تملیک) زمینه خانه‌دار شدن آحاد جامعه را فراهم نمایند. از دیگر رویکردهای دولت، می‌توان به رویکرد اتمام طرح‌های نیمه‌تمام مسکن مهر، مسکن اجتماعی، مسکن حمایتی، بهسازی سکونتگاه‌های غیررسمی، کمک به بازسازی بافت‌های فرسوده،<sup>۱</sup> صندوق پس‌انداز مسکن، تأمین سرمایه در گردش بازار ثانویه رهن و ایجاد تحرک در بخش مسکن و رونق این بخش اشاره کرد، که هر کدام از آنها با توجه به کمیت و کیفیت اجرا در مباحث مطروحه مابین سیاستگذاران و متولیان امر قرار دارد. به‌عنوان نمونه؛ حمایت بانک مرکزی از طرح راه‌اندازی صندوق پس‌انداز مسکن و شرکت‌های پس‌انداز و تسهیلات مسکن، مشروط به حصول اطمینان از رعایت توازن پایدار منابع و مصارف صندوق‌های مذکور و عدم مراجعه به منابع پر قدرت بانک مرکزی به‌عنوان یکی از مهم‌ترین عوامل بروز تورم و بی‌ثباتی اقتصاد کلان کشور اعلام شده است و آنچه اهمیت دارد شامل ابعاد اجرایی طرح از جمله مقیاس اجرا، گستره افراد تحت پوشش، سقف تسهیلات اعطایی، توان بازپرداخت اقساط ماهیانه استفاده‌کنندگان از تسهیلات مسکن، تعیین جامعه هدف، میزان کسری منابع صندوق‌ها، امکان تأمین مالی این کسری از طریق دولت و سایر مؤلفه‌های کلیدی است که این طرح را تابع ظرفیت‌های بودجه برای تأمین کسری منابع صندوق‌های پس‌انداز مسکن و مؤسسات پس‌انداز و تسهیلات مسکن می‌نماید.

• در فرآیند تأمین مسکن، تولید مسکن به مفهوم واگذاری نیست. در واقع بین تولید و توزیع فاصله‌ای است که ناشی از توان مالی موجود خانوارهای متقاضی نسبت به قیمت تمام شده مسکن یا ارزش آن در بازار است. این فاصله که در کشور ما یک بخش از توزیع نامتعادل مسکن را شامل می‌شود به نحوی است که، در حالی که هزاران واحد مسکونی به‌دلایل مختلف خالی است، اما خانوارهای بی‌شماری به‌علت عدم توان مالی لازم برای خرید این‌گونه واحدها و همچنین کاهش فزاینده قدرت خرید خانوار، از داشتن مسکن حداقل و مناسب محروم مانده‌اند، البته گرچه سیاست مسکن مهر در صدد بود تا با حذف قیمت زمین از قیمت تمام شده مسکن و اختصاص وام ساخت، نسبت به فراهم کردن شرایط اختصاص یک واحد مسکونی، برای این‌گونه خانوارها، شرایط مناسبی را فراهم آورد، اما رویکرد مسکن مهر (فارغ از برخی معایب عمده و برخی از محسنات که موجب غیرمؤثر شدن بخشی از تقاضاهای مؤثر شده است)، به‌مثابه انحراف و اتلاف فرصت‌ها و منابع ذی‌ربطی است که می‌توانست به مبادی

۱. بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده را می‌بایست به‌مثابه بهترین فرصت بازتولید مسکن و ساخت‌وساز حداکثر در مجموعه شهری (با لحاظ آزادسازی زمین و تأمین سرانه‌های شهری) و براساس رعایت استانداردهای طراحی، فنی و مهندسی و معیارهای شهرسازی مدرن اعمال نمود، در حال حاضر نه تنها از چنین الگویی پیروی نمی‌شود، بلکه غالباً به‌صورت خود مالکی، یعنی افزایش چندین برابری جمعیت شهری در همان ساختار کالبدی سنتی و با همان سطح محدود سرانه‌های خدمات شهری، آموزشی، درمانی و ... صورت می‌پذیرد. ادامه چنین روندی موجب می‌شود تا در آینده‌ای نه چندان دور، حجم عمده‌ای از انتظارات و تعهدات لاینحل و مشکل‌زا برای دولت‌های ملی و محلی رخ بنماید. در چنین وضعیتی از یکسو، پاسخگویی به خواسته‌های شهروندان با مشکل و غیرقابل تحقق خواهد بود و از سوی دیگر امکان بازگشت به شرایطی که بتواند بسترهای فعلی را برای برنامه‌ریزی و اجرای عملیاتی اصولی شهرسازی مدرن فراهم نماید، غیرممکن خواهد بود.



مهاجرت اختصاص داده شود و آن مبادی با داشتن مسکن و برخی از سرانه‌های زیربنایی و روبنایی و خدمات شهری، توسعه یابند و موجبات مهاجرت معکوس را فراهم آورد. این بدان معناست که تمامی تلاش‌ها صرف ایجاد محل اسکانی شده است که فاقد همان سرانه‌های مذکور است و در چنین شرایطی، دولت‌ها مکلف به تخصیص فرصت‌ها و منابعی هستند که بتوانند مناطق مسکن مهر را به سرانه‌های مورد نیاز تجهیز نماید و تا توسعه آن مناطق، راه درازی باقی است.

• بررسی‌ها حکایت از آن دارد که در اکثر کشورهای صنعتی، دولت‌ها در کنار اعمال برنامه‌های متناسب شرایط فعلی و آتی بازار، در دو روش، زمینه لازم برای تأمین دسترسی خانوارها به مسکن را فراهم می‌کنند؛ در مرحله نخست روش‌هایی را برای کاهش هزینه تمام شده مسکن (خواه فروشی یا استیجاری) و در مرحله‌ای دیگر ضمن مداخله در میزان اجاره بهاء و تثبیت آن، نسبت به تقویت توان مالی متقاضیان از طریق پرداخت مقرری و کمک مالی به خانوارها (تا حتی ۷۵ درصد هزینه مورد اجاره، مثلاً در هلند) اقدامات شایسته‌ای را در جهت رفع فشارهای بازار فراهم می‌کنند. درخصوص روش‌های مورد استفاده در گروه اول می‌توان به ارائه سوبسید به سازندگان مسکن استیجاری، تخفیف‌های مالیات بر درآمد برای خریداران مسکن، سوبسید بهره وام، سوبسید مالیات یا سوبسید هزینه‌ها، تخفیف بر مالیات مستغلات و کمک مالیاتی بر بهره وام اشاره کرد. این وضعیت در کشورهای در حال توسعه که دارای ضعف بنیه اقتصادی و عدم وجود بخش خصوصی قدرتمند یا عدم تمایل آن به سرمایه‌گذاری هستند زمینه دخالت دولت‌ها را موجب شده است، این در حالی است که دولت‌های مزبور، به‌واسطه نداشتن توان مالی کافی، در مرحله تولید مسکن متوقف می‌شوند و امکان پرداخت سوبسید و کمک اجاره را نخواهند داشت و خانوارهای کم‌درآمد اکثراً از تأمین مسکن ناتوان خواهند ماند، ازسوی دیگر در راستای اجرای قوانین وضع شده جهت کنترل اجاره‌بها در این کشورها نیز، مالکین به جهت خلأهای رویکردی و اجرایی قوانین مذکور، به روش‌های مختلف از آن می‌گریزند. در ایران، طی سنوات گذشته، بخش خصوصی همواره ضمن ساخت مسکن برای سکونت شخصی، تأمین‌کننده اصلی نیاز بازار بوده و نقش دولت در بسیاری موارد ناچیز است. ازسوی دیگر، برنامه‌ها و قوانین محدود، جهت کمک اجاره یا کنترل اجاره‌بها نیز به‌دلیل خلأ الزامات رویکردی و ابزارهای کنترلی مورد نیاز، نتوانسته‌اند انتظارات مشابه کشورهای موفق در بخش مسکن را به اجرا درآورند.

• توجه به نیاز کیفی در کنار نیاز کمی مسکن ضرورتی است که باید مورد توجه متولیان امور باشد. توجه به نیازهای کیفی به مفهوم افزایش سطح برخورداری از تجهیزات و تأسیسات مسکن، افزایش فضاهای خصوصی و عرصه‌های مختلف درون مسکن و... می‌باشد، در حال حاضر با توجه به گذر نیازهای هرم جمعیتی جوان کشور در بخش نیازهای کمی مسکن، همچنان نیازهای کیفی

مسکن برای آحاد خانوارهای کشور برقرار نمی‌باشد. به عبارت دیگر باید توجه داشت که مسکن تنها یک سرپناه نیست، بلکه باید دربردارنده طیف وسیعی از نیازهای فرهنگی، اجتماعی و... خانوار باشد، برخی از این نیازها داخل چارچوبی مستقل مسکن مرتفع می‌گردد و برخی نیاز به محیطی بزرگ‌تر دارد که پیرامون مسکن است. این نیازها از طریق تسهیلات آموزشی، فرهنگی، ورزشی، تفریحی و... تأمین می‌شود. در پی دستیابی به این مفهوم و در راستای تأمین تجهیزات مکمل مسکن می‌بایستی سیاست‌ها و قوانین خاصی برای آن وضع شود که حتی در مواردی از کمک‌های مالی و تخفیف‌های مالیاتی برای ایجادکنندگان تجهیزات محیط مسکونی برخوردار باشد. این بدان معناست که استقبال از برخی از هزینه‌های امور مثبت و بهنجار جامعه می‌تواند تحمیل هزینه‌های کنترل نابهنجاری‌های احتمالی اجتماعی را (چه در ابعاد فردی و غیرفردی) به حداقل رساند و یا در حالت خوش‌بینانه منتفی نماید. در این حالت، خانه محل انتقال بسیاری از ارزش‌ها و فرهنگ‌های غنی ایرانی و اسلامی خواهد بود. در حال حاضر تلاش شده تا در راستای ساخت‌وسازهای انبوه مسکن، به نیازهای آموزشی و مذهبی این‌گونه مناطق توجه شود.

• شایان ذکر است که ابتدا دولت دهم و سپس دولت یازدهم، طرحی را در غالب «طرح جامع مسکن» برای سیر مراحل قانونی، به مجلس شورای اسلامی ارائه نمودند. این طرح در دولت یازدهم گرچه به ابعاد مختلف در بخش مسکن از جمله تحولات جمعیتی، وضعیت تولید، تحولات نحوه مالکیت، تقاضای مؤثر، نوسانات قیمتی مسکن، ناکارایی بازار مسکن، تأمین مالی مسکن و... پرداخته است، اما با توجه به اینکه از یکسو، ضرورت داشت تا منابع مالی و اعتباری رویکردهای این طرح در بودجه سنوات ۱۳۹۴ و ۱۳۹۵ دیده شود و ازسوی دیگر این طرح بایستی بتواند پاسخگو و انطباقی مابین شرایط و نیازهای کمی و کیفی بازار مسکن را برقرار نماید، به نظر می‌رسد که طرح مذکور تا زمانی که نتواند تناسبی از بابت جامعیت، پوشش و انطباق کامل شرایط حاکم بر بازار مسکن با نیازهای کمی و کیفی بازار مسکن را برقرار نماید، نمی‌تواند پاسخگوی کامل از بابت نیازهای بازار مسکن در سنوات آتی باشد و نیازمند اصلاح و عزم جدی تری در این زمینه می‌باشد تا بتواند تعادلی را مابین بخش عرضه و تقاضا و همچنین مؤثر شدن تقاضاهای غیرمؤثر فراهم نماید.

• در ارتباط با فناوری ساخت و تولید صنعتی، شایان ذکر است که استفاده و توسعه به‌کارگیری فناوری در هر مقطع از ساخت‌وساز، موجبات پیشرفت بیشتر در ابعاد کمی و کیفی فعالیت‌ها را به همراه خواهد داشت. وجود ساختار فنی و اداری لازم، هماهنگی با سنت‌های زیست‌محیطی، مصالح استاندارد و نیروی کار متخصص از جمله بسترهای ضروری تولید صنعتی و انبوه مسکن می‌باشند که غالباً کاهش هزینه سنگین ساخت‌وساز را در پی خواهند داشت. بررسی سطح معیارها و استانداردهای طراحی مسکن و شهرسازی و تغییرات آن و همچنین وضعیت بازار مسکن و میزان بهبود آن در دوره‌های مختلف نشان



می‌دهد که همواره خلأ الزامات و کارآیی سیاست‌ها و روش‌های به‌کار گرفته شده، گریبانگیر بازار مسکن و شهرسازی کشور بوده است. رعایت معیارها، شاخص‌ها و استانداردهای شهرسازی مدرن که منطبق بر نیازهای فعلی و آتی کانون‌های جمعیتی باشد از جمله نکاتی است که باید در تمام مراحل سیاست‌گذاری، طراحی و اجرا مورد تأکید متولیان امور باشد.

#### • کلیاتی از آسیب‌شناسی مسکن مهر

**الف)** طرح مسکن مهر براساس بند «د» تبصره «۶» قانون بودجه سال ۱۳۸۶ از ابتدای سال مذکور مورد توجه عملکردی دولت قرار گرفت، ارتقای شاخص‌های تأمین مسکن مناسب برای آحاد مردم به‌خصوص اقبال کم‌درآمد، تقویت نقش حاکمیتی دولت در امر تأمین مسکن، توانمندسازی گروه‌های کم‌درآمد با تکیه بر تعاونی‌های مسکن و خیرین مسکن‌ساز و حصول مدیریت یکپارچه از جمله موارد و اهداف رویکردی این سیاست قلمداد شده‌اند.

**ب)** مدیریت و ساخت مسکن مهر در سه حوزه شرکت عمران شهرهای جدید (ایجاد و یا احداث شهرهای جدید)، بنیاد مسکن انقلاب اسلامی (مناطق روستایی و کمتر از ۲۵ هزار نفر جمعیت) و معاونت ساختمان و مسکن وزارت و یا سازمان‌های ملی زمین و مسکن (برای کانون‌های جمعیتی بالاتر از ۲۵ هزار نفر جمعیت) در نظر گرفته شده‌اند. از این‌روی، بررسی و ارزیابی عملکرد این سیاست باید در این سه حوزه مورد توجه قرار گیرد که بخش عمده آن معطوف به احداث شهرهای جدید بوده است.

**ج)** منابع مالی موردنیاز در این بخش، در قالب تسهیلات مختلفی تخصیص می‌یابد که می‌توان به تسهیلات ساخت و مسکن اجاره‌ای، تسهیلات ساخت مسکن ۹۹ ساله، تسهیلات ساخت مسکن روستایی، تسهیلات ساخت بافت‌های فرسوده شهری، تسهیلات ساخت مسکن ایثارگران، تسهیلات ساخت‌وساز صنعتی با فناوری نوین و تسهیلات ساخت مسکن با سرمایه‌های داخلی و خارجی اشاره کرد که این نوع تسهیلات پس از ابلاغ قانون بودجه سال ۱۳۸۶ طی توافقنامه‌ای مابین مقامات عالی بانک مسکن و وزارت مسکن و شهرسازی وقت منعقد و در دستور کار قرار گرفت. در این توافقنامه شرایطی از جمله حداقل و حداکثر تسهیلات پرداختی، مراحل پرداخت، نرخ بهره، نوع وثیقه و ضمانت اجرایی آن مورد توجه قرار گرفت. گفتنی است که مدت اعتبار این توافقنامه یکسال و قابل تمدید اعلام شد اما با توجه به تمرکز فعالیت‌ها و تسهیلات برای آماده‌سازی و احداث مسکن بر روی زمین‌های ۹۹ ساله، عملاً ارائه سایر تسهیلات فوق‌الذکر کمرنگ شده و از اواخر اردیبهشت سال ۱۳۸۸ صرفاً بانک مسکن به‌عنوان بانک عامل پرداخت تسهیلات طرح مسکن مهر تعیین شده است.

**د)** با عنایت به اینکه غالب منابع اعتباری مصوب طرح مسکن مهر معطوف به احداث شهرهای جدید می‌باشد به تبع آن بیشترین قراردادهای منعقد شده این طرح در این‌گونه مناطق تمرکز و هدایت یافته‌اند، از این‌روی و براساس مطالعات صورت گرفته و مستند بر گزارش‌های تهیه شده مواردی را در این خصوص

به اطلاع می‌رساند:

1. عدم توجه به ضرورت‌های آمایش سرزمین و جانمایی آمایش جمعیت در مکانیابی اراضی برخی از شهرهای جدید؛

2. ضعف و خلأ طراحی‌ها و ساخت غالب شهرهای جدید از سرانه‌های بهداشتی، فرهنگی، علمی، اقتصادی، اداری، آموزشی، بیمارستانی، تولیدی و بازرگانی، که نبود این‌گونه مؤلفه‌ها به معنی نبود فاکتورهای جذب مهاجر برای این‌گونه مناطق محسوب می‌گردد. به عبارت دیگر پاسخگویی به تقاضای مسکن در کانون‌های جمعیتی علی‌الخصوص کلانشهرها و تهران را نمی‌توان از طریق احداث این‌گونه شهرهای جدید تأمین کرد، زیرا با توجه به نبود شرایط، زیرساخت‌های لازم و فاکتورهای جذب مهاجر در این مناطق (برای مهاجرت معکوس) عملاً غالب این‌گونه واحدها به‌منظور تبدیل به احسن شدن و یا واگذاری به مهاجرین جدید به شهرها در نظر گرفته شده‌اند و به عبارتی دیگر، تقاضاهای موجود علی‌الخصوص در کلانشهرها و تهران به همان صورت قبلی و بدون پاسخ و به‌صورت فزاینده در همان مکان تقاضا انباشته خواهد شد. در چنین شرایطی و با توجه به ضعف افق نگرش طرح‌های جامع و تفصیلی شهری برای یک دوره بلندمدت، امکان توسعه شهرها، محدود و یا غیرممکن نموده و ارزش مالکیت ملک به‌صورت فزاینده گسترش می‌یابد و قدرت مانور ارزشگذاری مالکین در قبال مستأصل ماندن رویکردهای حاکمیت ملی و محلی در قبال نوع برخورد با مشکل و معلول‌گرایی آن، افزایش می‌یابد، ازسوی دیگر این‌گونه مکانیابی برای ایجاد شهرهای جدید، موجبات شکل‌گیری، افزایش و تسری تعهدات حاکمیت ملی و محلی در آن مناطق خواهد بود و دولت‌های آتی را با انبوه عظیمی از مشکلات بدون پاسخ و معضلات وابسته به آن مواجه خواهد ساخت. شایان ذکر است که در این مرحله ضروری است تا علل مهاجرت به شهرها، مراکز استان‌ها و کلانشهرهای کشور و علی‌الخصوص کلانشهر تهران، یکبار دیگر مورد سنجش و تحلیل قرار گیرد، تا بلکه از بابت دستاوردهای آن، زمینه‌ها و فاکتورهای جذب مهاجر و افزایش جمعیت در مبادی مهاجرت و همچنین در طراحی و احداث شهرهای جدیدی (که با هدف سرریز شدن جمعیت شهری و جذب جمعیت جدید ساخته شده‌اند) در نظر گرفته شوند؛

3. فارغ از بررسی نحوه انتخاب و یا انعقاد قرارداد با پیمانکاران و یا حتی فارغ از بررسی جایگزینی و اجرای عملیات توسط پیمانکاران دست دوم و یا حتی دست سوم، رعایت معیارها، استانداردها و کیفیت طراحی و ساخت‌وساز در اغلب این‌گونه شهرهای جدید، با ابهامات عمده‌ای مواجه بوده و حتی برخی از این‌گونه مجتمع‌ها، در حین عملیات ساخت‌وساز آوار شده‌اند. به عبارت دیگر صرف تلاش‌های بی‌شائبه، منابع هنگفت و فرصت‌های ذی‌ربط، بدون رعایت کامل معیارها و استانداردهای مصوب، نمی‌تواند موجبات اعتماد طولانی‌مدت متقاضیان را به همراه داشته باشد و



منفعت‌طلبی اکثر پیمانکاران علی‌الخصوص دست دوم و سوم در اجرای عملیات وابسته، موجب افت کیفیت و عدم رعایت استانداردهای مصوب را فراهم آورده است. به عبارت دیگر ظرفیت و صلاحیت کاری مشاوران و پیمانکاران در هنگام ارجاع کار به آنها نیازمند توجه بیشتر و اعمال ضمانت‌های مربوطه و همچنین نظارت‌های دقیق و مستمر را می‌طلبد؛

4. وجود ضعف عمده در اعمال نظارت عالی سازمان‌های متولی بر روند ارجاع و اجرای عملیات آماده‌سازی و همچنین ساخت‌وسازها موجب بروز مشکلات عدیده و حقوقی و حتی افتتاح برخی از پرونده‌های قضایی ذی‌ربط شده است؛

#### 5. همکاری نامناسب و عدم انسجام رویکردی دستگاه‌های خدمات‌رسان در ارائه خدمات

روبنایی و زیربنایی، که این مسئله موجب افزایش زمان اتمام واحدها و یا اسکان جمعیتی خواهد شد که متقاضی اسکان در آن مناطق هستند، تأخیر در اعطای تسهیلات بانکی نیز عدم پیشرفت قابل انتظار در این واحدها را به همراه داشته است؛

6. وجود مسائل و مشکلات پیش روی طرح مسکن مهر از جمله عدم اطلاع شفاف از قیمت تمام‌شده عملیات آماده‌سازی و ساخت واحدهای مسکونی در قبال توان مالی و یا سرمایه‌ای خانوارهای کم‌درآمد موجب شده است تا بسیاری از این‌گونه خانوارها علی‌الخصوص در دهک‌های ۱ تا ۳ درآمدی انصراف خود را عملی نمایند؛

7. نظارت عالی در برخی از استان‌ها توسط مهندسين شاغل در برخی سازمان‌های مسکن و شهرسازی صورت گرفته که توأماً و بعضاً این افراد مهندس ناظر پروژه‌های مسکن مهر نیز بوده‌اند و از این طریق زمینه اغماض‌های احتمالی ایجاد شده است؛

8. براساس بررسی سازمان بازرسی کل کشور، تفاهمنامه‌ها و قراردادهای واگذاری منصرف از حدود اربعه و بدون مشخصات دقیق اراضی، تهیه و تنظیم شده است و حتی برخی از اراضی که به‌منظور مسکن مهر تغییر کاربری یافته‌اند با توجه به تغییر مکان پروژه، به کاربری قبلی تغییر نیافته‌اند؛

9. یکی از نکات مهم در کنار لزوم لحاظ سرانه‌های فوق‌الذکر و ضرورت‌های آمایشی در این‌گونه شهرهای جدید، تحقق برنامه‌ها و عملیات اتمام در زمان‌های مقرر و همچنین نیازسنجی واقعی متناسب با تعداد متقاضیان واجد شرایط است که نیازمند بازنگری و رفع خلأهای موجود می‌باشد؛

۱۰. نبود امکانات فوق‌الذکر و زیرساخت‌های ارتباطی و تسهیل در سفرهای مورد نیاز، این‌گونه مناطق را عملاً با رکود استقبال و بسان منطقه‌ای سکونتگاهی و نه برخوردار از فاکتورهای زندگی شهری و اجتماعی قلمداد می‌نماید.

### پیش‌بینی چالش‌های بازار مسکن

۱. شایان ذکر است که دغدغه تأمین مسکن غالباً، محدود به اقشار متوسط درآمدی به پایین جامعه می‌شود و از آنجایی که با توجه به نرخ تورم، سطح عمومی قیمت‌ها، سهم هزینه مسکن در سبد هزینه خانوار و آثار سیاست‌های پولی، مالی و اقتصادی به نحوی بوده است که امکان خانه‌دار شدن آن اقشار را در یک دوره زمانی بلندمدت بعید می‌نماید، از این منظر نمی‌توان در این برهه از دوره زمانی، بخش مسکن را به‌عنوان بخش پیشران و مؤثر برای خروج از رکود اقتصادی و تولید قلمداد کرد. زیرا از یک طرف کاهش و عدم توان خرید مردم و غیرمؤثر بودن تقاضا بر بازار این بخش حاکم است و از طرفی دیگر، میزان واحدهای عرضه شده بلامتقاضی با توجه به نرخ تمام شده و قیمت عرضه، بیانگر شکاف معناداری مابین عرضه و تقاضای بازار مسکن است و این میزان مازاد ساخت و خانه‌های خالی می‌تواند میزان رغبت‌پذیری سرمایه‌گذاران و فعالان این بخش برای کمیت سرمایه‌گذاری و نقش‌آفرینی را توجیه نماید، نتیجه این وضعیت، عدم وجود فضا برای افزایش قیمت و کاهش احتمالی قیمت در بازار مسکن خواهد بود.

۲. در چنین شرایطی و با توجه به سیاست مالیاتی (مالی) دولت مبنی بر اخذ مالیات مضاعف از خانه‌های خالی از سکنه (بدون توجه به تقسیم‌بندی این واحدها در ابعاد حقوقی، مالکیتی و نوع مصرف سیاحتی، تولیدی، زیارتی و ...) و نبود تقاضای مؤثر برای آن دسته از واحدهای قابل واگذاری و فروش، چنین نتیجه گرفته می‌شود که ادامه این شرایط می‌تواند با تأثیر در میزان جذب این بازار، در یک دوره میان‌مدت و بلندمدت، موجبات کاهش سرمایه‌گذاری و ساخت‌وساز در بخش مسکن را به وجود آورد. به عبارت دیگر، رکود ساخت‌وساز و یا عدم آن، می‌تواند جهش قیمتی مسکن را برای سنواتی پدید آورد که شکاف بین عرضه و تقاضا گسترده شده و بازار به دلیل کاهش ساخت‌وساز، مسکن لازم برای تأمین تقاضای مؤثر را نداشته باشد.

۳. به نظر می‌رسد با عنایت به اینکه یکی از علل افزایش جمعیت شهرنشین و بروز مشکل مسکن در شهرهای بزرگ و کلانشهرها، افزایش مهاجرت است، در این راستا و با در نظر گرفتن محدودیت زمین قابل عرضه در مناطق شهرهای بزرگ و کلانشهرها، ضرورت می‌یابد تا اولاً نوسازی بافت‌های فرسوده براساس طرح‌های جامع و الگوهای شهرسازی مدرن در حداکثر آزادسازی زمین و تأمین سرانه‌های شهری مورد توجه قرار گیرد و ثانیاً به جهت برقراری فاکتورهای جذب مهاجر در مبادی مربوطه؛ تمهیدات و اقدامات عملیاتی آن تسریع یابد و منابع تسهیلات براساس مناطق و کانون‌های جمعیتی و الگوهای ساخت و تا سقف حداقل ۷۰ درصد هزینه خرید مسکن مورد توجه قرار گیرد که این موضوع می‌تواند در غالب پیشبرد سیاست توسعه مسکن با رویکرد مالی و در واقع راه‌اندازی صندوق‌های مختلف در حوزه زمین و مسکن به دنبال هدایت سرمایه‌های بخش خصوصی به این بخش تجلی یابد و عمده‌ترین



معضل آن در یکدوره میان مدت و بلندمدت را می توان منابع تأمین اعتبار برای آن صندوق ها دانست. ۴. افزایش جمعیت، مهاجرت روزافزون به شهرها و افزایش تقاضای مسکن (نسبت به عرضه آن) در دو دهه گذشته، از یکسو و نبود برنامه های متناسب و اقدامات لازم از سوی دیگر، موجب شده است تا اکثر شهرهای بزرگ با مشکل کمبود مسکن مواجه شوند. نیاز به ۱/۷ میلیون واحد مسکونی در سال و ساخت حداکثر ۴۰۰ هزار واحد مسکونی گویای این واقعیت است که خانه دار شدن تمام خانوارهای ایرانی در ۱۰ سال آینده به خصوص با افزایش تقاضای آن و در شرایط کنونی بعید به نظر می رسد.

در این خصوص گفتنی است که براساس اعلام بانک مرکزی، تعداد پروانه های صادره در شهر تهران در سه ماهه اول سال ۱۳۹۳ با رقم ۳۵۲۷ فقره نسبت به مدت مشابه سال قبل از ۵۰/۲- درصد کاهش برخوردار بوده است، این رقم در خصوص شهرهای بزرگ با رقم ۷۷۳۳ فقره از ۴۲/۰- درصد کاهش، سایر شهرها با رقم ۲۱۵۹۱ فقره از ۱۹/۸- درصد کاهش و در خصوص کل مناطق شهری با رقم ۳۲۸۵۱ فقره از ۳۰/۶- درصد کاهش صدور پروانه ساختمان برخوردار بوده است. این بدان معناست که با توجه به استمرار کاهشی بودن روند سال ۱۳۹۳ نسبت به سال ۱۳۹۲ و سال ۱۳۹۲ نسبت به سال ۱۳۹۱، می توان چنین استنباط کرد که وجود رکود تورمی در بخش بازار مسکن همچنان پابرجا خواهد بود. این ارقام در خصوص برآورد سطح زیربنای طبقات ساختمان ها براساس پروانه های صادر شده (میلیون مترمربع) برای شهر تهران ۴/۸ (با ۴۸/۷- درصد کاهش)، شهرهای بزرگ ۵/۹ (با ۴۸/۱- درصد کاهش)، سایر شهرها ۸/۸ (با ۴۸/۱- درصد کاهش) و کل مناطق شهری ۱۹/۵ (با ۳۹/۶- درصد کاهش) بوده است.

ازسوی دیگر و براساس آمار اعلام شده توسط مرکز آمار ایران، تعداد واحد مسکونی پیش بینی شده در پروانه های صادر شده برای ساختمان در بهار سال ۱۳۹۴، بالغ بر ۹۳۳۰۸ واحد بوده است، که نسبت به فصل گذشته حدود ۱۹/۲ درصد و نسبت به فصل مشابه سال گذشته حدود ۶/۹ درصد کاهش داشته است و از مجموع پروانه های صادره برای احداث ساختمان های مسکونی، در حدود ۳۰/۴ درصد برای احداث ساختمان های یک طبقه، ۲۵/۵ درصد برای احداث ساختمان های دو طبقه، ۱۴/۵ درصد برای احداث ساختمان های سه طبقه، ۱۰/۲ درصد برای احداث ساختمان های چهار طبقه و ۱۹/۵ درصد برای احداث ساختمان های پنج طبقه و بیشتر بوده است.

این بدان معناست که با توجه به روند فزاینده غیرمؤثر شدن تقاضا برای واحد مسکونی و کاهش قدرت خرید خانوار، کمیت سرمایه گذاری و نقش آفرینی فعالان این بخش برای احداث ساختمان با کاربری مسکونی کاهش یافته است، ادامه این روند در سنوات آتی، می تواند بیانگر انباشتگی تقاضاهای غیرمؤثر مسکن در کشور، افزایش تعهدات دولت های ملی و محلی و همچنین ضرورت بازنگری در تمهیدات و سیاست های کلان برون بخشی و درون بخشی، بخش مسکن و شهرسازی کشور را تداعی نماید.

### شاخص‌های بخش مسکن و شهرسازی

متغیرهای فراوانی به‌عنوان عامل تأثیرگذار در مسائل گوناگون مسکن و نیز تنظیم اصول برنامه‌ریزی بخش مسکن مطرح است که در مبحث برنامه‌ریزی به شاخص‌های مسکن مصطلح هستند و تولید مطلوب و بهبود شرایط مسکن وابسته به میزان رعایت این شاخص‌ها خواهد بود. بدون داشتن یک برنامه جامع که دربرگیرنده توجه به تمامی شاخص‌های مؤثر بر بخش مسکن باشد، سیاستگذاری‌ها نمی‌توانند جامع باشند. لذا از متداول‌ترین و شاید منطقی‌ترین روش‌های ارزیابی بخش مسکن یک جامعه، داشتن تصویری روشن از این شاخص‌هاست.

به‌طوری‌که می‌توان گفت شاخص‌های مسکن، ابزاری است برای تحقیقات مسکن و سیاست‌های آن و به عبارتی ابزاری است برای محققان و سیاستگذاران در جهت تحقیق و برنامه‌ریزی برای بخش مسکن. شاخص‌های مسکن را می‌توان در دو دسته اقتصادی و فیزیکی بررسی کرد:

گفتنی است که شاخص‌های اقتصادی و فیزیکی مسکن تأثیر متقابل بر یکدیگر داشته و هر یک به‌گونه‌ای بر دیگری تأثیر می‌گذارند. برای مثال شاخص هزینه مسکن به کل هزینه خانوار هرچه پایین‌تر باشد می‌تواند در جهت ارتقای کیفی شاخص‌های فیزیکی مسکن استفاده شود. در مقابل تصمیم‌گیری در مورد شاخص‌های فیزیکی اثر مشخص مالی و اقتصادی خواهد داشت. در کشوری چون ایران که از رشد بالای جمعیت در سال‌های دهه (۶۰) برخوردار بوده است این تأثیرات به مراتب جلوه‌های بیشتری یافته و تأثیرات مثبت و منفی آن نمود عینی پیدا می‌کند.

شاخص‌های مسکن در شرایط مختلف تاریخی، اجتماعی، اقتصادی و فرهنگی، به مرور زمان تغییر می‌کنند. در زمانی از تاریخ که مشکلی به نام نرخ رشد بالای جمعیت و به تبع آن رشد سریع و گسترش شهرنشینی مطرح نبود، عواملی که بر شکل‌گیری واحدهای مسکونی تأثیرگذار بود عبارت بودند از: فرهنگ و اقتصاد خانواده، اما به مرور زمان و با پدیدار شدن بحران توسعه شهری و مسائل ناشی از آن، این عوامل نیز تغییر می‌کند برای مثال الگوی واحدهای یک طبقه جای خود را به مجموعه‌های مسکونی پرتراکم داده و سرانه زیربنا و زمین مسیر نزولی به خود می‌گیرد.

تبیین کلیه شاخص‌های بخش مسکن و شهرسازی و کمی‌سازی آن، راهی است برای تعیین چارچوب و جهت‌گیری‌های عملکردی، سنجش میزان موفقیت، اعمال اصلاحات و مدیریت بهینه بخش، هزینه‌کرد بهینه و هدفمند منابع و... که ذیلاً فهرستی از عمده ابزارهای نظارت‌پذیری این بخش و جداول مربوط به تعداد پروانه‌های احداث ساختمان مسکونی ارائه می‌گردد:



## شاخص‌های ارزیابی بخش مسکن و شهرسازی

۱. شاخص‌های مبحث مسکن
۱-۱. شاخص نرخ افزایش سالیانه قیمت مسکن
۱-۲. شاخص نسبت بهای مسکن به درآمد خانوار
۱-۳. شاخص نسبت اسکان غیررسمی
۱-۴. شاخص‌های تولید مسکن
۱-۴-۱. شاخص تولید مسکن
۱-۴-۲. نرخ رشد تولید مسکن
۱-۴-۳. شاخص توزیع تولید مسکن به نسبت جمعیت شهرها
۱-۴-۴. شاخص سهم تولید مسکن توسط شرکت‌های تعاونی تولید مسکن به کل تولید انبوه مسکن
۱-۴-۵. شاخص سهم تولید انبوه مسکن از کل ساخت‌وسازها
۱-۵. شاخص هزینه ساخت
۱-۶. شاخص دوره ساخت
۱-۷. سنجش‌های رفاهی - کیفی مسکن
۱-۷-۱. شاخص تراکم خانوار در مسکن
۱-۷-۲. شاخص میانگین تعداد واحد مسکونی در ساختمان
۱-۷-۳. شاخص متوسط سرانه زیربنای واحد مسکونی
۱-۷-۴. شاخص عمر متوسط مسکن
۱-۷-۵. شاخص نحوه تصرف مسکن (ملکی، استیجاری و سایر)
۱-۷-۶. شاخص تعداد اتاق در واحد مسکونی
۱-۸. سنجش‌های زمین شهری
۱-۸-۱. شاخص رابطه فزاینده‌ی قیمت مسکن با هزینه آماده‌سازی زمین
۱-۸-۲. شاخص ضریب تغییر کاربری
۱-۸-۳. شاخص هزینه سرانه خدمات شهری
۱-۸-۴. شاخص تراکم شهری (نفر در هکتار)
۱-۸-۵. شاخص نرخ رشد بهای زمین
۱-۸-۶. شاخص متوسط زمین متناظر هر واحد مسکونی شهری (مترمربع)
۱-۸-۷. ضریب فزاینده‌ی قیمت آماده‌سازی زمین
۱-۹. سنجش‌های مالی و سرمایه‌گذاری
۱-۹-۱. شاخص وام‌های مسکن (بین‌المللی)
۱-۹-۲. شاخص نسبت وام‌های مسکن به کل سرمایه‌گذاری در مسکن (بین‌المللی)
۱-۹-۳. شاخص تفاوت نرخ بهره وام مسکن با نرخ بهره وام‌های تجاری
۱-۹-۴. شاخص تفاوت نرخ بهره وام مسکن با نرخ بهره سپرده‌ها
۱-۹-۵. شاخص نرخ اقساط معوقه وام‌های مسکن
۱-۹-۶. شاخص سرمایه‌گذاری در مسکن
۲. شاخص‌های مبحث شهرسازی و معماری
۲-۱. نسبت تعداد طرح‌های تهیه شده کالبدی منطقه‌ای به تعداد کل مناطق ده‌گانه، تعداد استان‌های تحت پوشش به تعداد استان‌های کل کشور، مساحت تحت پوشش به مساحت کل کشور و جمعیت تحت پوشش طرح‌ها به جمعیت کل کشور (درصد)

- ۲-۲. نسبت تعداد طرح‌های تهیه شده توسعه و عمران (جامع) ناحیه‌ای به کل نواحی (۸۵ ناحیه) به کل مساحت کشور، تعداد شهرها و به جمعیت شهرهای کشور (درصد)
- ۲-۳. نسبت تعداد و جمعیت طرح‌های تهیه شده مجموعه‌ها و حوزه‌های شهری به تعداد مساحت مجموعه‌ها و حوزه‌های تعیین شده (درصد)
- ۲-۴. شاخص درصد روستاهای تحت پوشش طرح‌های هادی (بنیاد مسکن) نسبت به کل روستاهایی که باید طرح داشته باشند (بالای ۲۰۰ خانوار) (درصد)
- ۲-۵. شاخص نسبت تعداد ضوابط و مقررات عمومی شهرسازی و معماری مصوب در شورای عالی شهرسازی و معماری به تعداد ضوابط و مقررات مصوب در سال قبل (درصد)
- ۲-۶. شاخص اصلاح مقررات ناظر بر ساخت و تولید مسکن در شهرهای بزرگ، متوسط و کوچک با تأکید بر الگوی مصرف و انبوه‌سازی
- ۲-۷. شاخص میزان پیشرفت طرح ساماندهی سیمای شهری نسبت به برنامه مصوب (درصد)
- ۲-۸. شاخص میزان صدور سند مالکیت املاک واقع در بافت مسکونی روستاها
- ۳. مبحث توسعه نظام مهندسی و کنترل ساختمان**
- ۳-۱. اقدامات انجام شده در جهت تقویت و توسعه سازمان‌های نظام مهندسی ساختمان برای ارتقای کیفیت ساختمان‌سازی در کشور
- ۳-۲. شاخص نسبت مهندسان و کاردان‌های فنی ساختمان دارای پروانه اشتغال به کل مهندسان و کاردان‌ها در این بخش
- ۳-۳. شاخص نسبت تدوین و تجدید نظر مباحث مقررات ملی ساختمان به کل مباحث ۲۰ گانه\*
- ۳-۴. اقدامات انجام شده در جهت ارتقای دانش فنی صاحبان حرفه‌ها
- ۳-۵. دانش فنی خارجی جذب شده برای ارتقای کیفیت و افزایش عملکرد در بخش مسکن و شهرسازی \*
- ۴. مبحث تحقیقات و آموزش**
- ۴-۱. شاخص میزان رشد طرح‌های مطالعاتی و تحقیقاتی انجام شده (درصد)
- ۴-۲. شاخص نسبت رشد افزایش کیفیت مصالح ساختمانی و کاهش هزینه احداث مسکن و مقاوم‌سازی ساختمان‌ها
- ۴-۳. اقدامات انجام شده در جهت حمایت از انبوه‌سازی و ترویج ساختمان‌های صنعتی و بها دادن به فناوری‌های نوین برای تولید مسکن ارزان و مقاوم در برابر زلزله
- ۴-۴. تعیین استانداردهای مصالح و فرآورده‌های ساختمانی
- ۴-۵. اقدامات انجام شده در جهت ایجاد بانک اطلاعات ساختمان و مسکن
- ۵. مبحث توسعه موزون شهرها و سکونتگاه‌ها**
- ۵-۱. شاخص میزان افزایش نرخ رشد جمعیت در شهرهای جدید در مقایسه با طرح‌های توسعه شهری
- ۵-۲. شاخص میزان اعمال نظارت و کنترل برای مکان‌یابی و گسترش سکونتگاه‌ها \*
- ۶. مبحث بهسازی و نوسازی بافت‌های شهری**
- ۶-۱. شاخص نسبت مساحت تهیه طرح‌های بهسازی به کل بافت‌های قدیمی و فرسوده مورد مداخله
- ۶-۲. شاخص نسبت مساحت عرصه بهسازی و نوسازی شده به کل سطح بافت‌های قدیمی و فرسوده شهری
- ۷. مبحث اجرا و تکمیل طرح‌های ساختمان‌های عمومی و دولتی**
- ۷-۱. شاخص نسبت درصد پیشرفت واقعی ساختمان‌های دولتی و عمومی به درصد پیشرفت پیش‌بینی شده (با توجه به میزان اعتبارات پرداختی خزانه)
- ۷-۲. شاخص نسبت هزینه به اعتبار پرداختی خزانه
- ۷-۳. شاخص نسبت وزنی پروژه‌های خاتمه یافته و تحویل شده به پروژه‌های در دست اجرا
- ۷-۴. شاخص اقدامات انجام شده در جهت تدوین استانداردهای ساختمانی
- ۷-۵. شاخص تدوین ضوابط طراحی و اجرای انواع بناها با توجه به میزان اعتبار پرداختی خزانه.



جدول ۱. تعداد پروانه‌های احداث ساختمان مسکونی بر حسب تعداد واحد مسکونی در نقاط شهری کشور - ۱۳۸۵ تا ۱۳۹۲

سال	جمع	۱ واحدی	۲ واحدی	۳ واحدی	۴ واحدی	۵ واحدی و بیشتر
۱۳۸۵	۱۸۵,۱۴۶	۹۹,۸۶۲	۴۳,۷۶۱	۱۳,۶۳۱	۱۲,۵۹۹	۱۵,۲۹۳
۱۳۸۶	۲۱۸,۹۶۶	۹۸,۹۱۶	۵۳,۶۴۱	۱۹,۱۸۲	۲۰,۷۶۴	۲۶,۴۶۳
۱۳۸۷	۱۷۹,۹۳۲	۷۵,۵۶۲	۴۵,۷۸۲	۱۷,۵۹۰	۱۷,۵۸۶	۲۳,۴۱۲
۱۳۸۸	۱۶۴,۳۸۹	۷۵,۰۷۳	۴۷,۰۰۶	۱۴,۳۷۷	۱۰,۸۷۸	۱۷,۰۵۵
۱۳۸۹	۱۹۷,۱۰۵	۹۰,۱۵۴	۵۹,۹۳۰	۱۹,۰۵۴	۹,۶۶۴	۱۸,۳۰۳
۱۳۹۰	۱۶۳,۶۱۸	۶۸,۱۹۸	۴۶,۸۲۰	۱۸,۱۴۴	۱۰,۶۷۶	۱۹,۷۸۰
۱۳۹۱	۱۸۰,۹۰۷	۶۳,۸۳۸	۴۳,۰۵۷	۱۹,۷۵۶	۲۰,۹۷۰	۳۳,۲۸۶
۱۳۹۲	۱۷۵,۹۱۴	۵۷,۳۹۳	۴۴,۶۶۳	۲۰,۲۲۳	۱۸,۲۸۴	۳۵,۳۵۱

مأخذ: مرکز آمار ایران، نتایج طرح جمع‌آوری اطلاعات پروانه‌های ساختمانی صادر شده توسط شهرداری‌های کشور از سال ۱۳۸۹ تا ۱۳۹۱ شامل شهر تهران نمی‌باشد.

تعداد واحدهای مسکونی خالی کشور یک میلیون و ۶۶۳ هزار و ۴۱۲ واحد بوده که از این رقم ۳۱۲ هزار واحد در تهران بوده است که اغلب فاقد تقاضای مؤثر برای خرید هستند.

جدول ۲. تعداد پروانه‌های احداث ساختمان بر حسب نوع کاربری ساختمان در نقاط شهری کشور: از سال ۱۳۶۹ تا ۱۳۹۳

سال	جمع	مسکونی	مسکونی و کارگاه توأم	بازرگانی	صنعتی	آموزشی	بهداشتی و یا درمانی	سایر
۱۳۷۰	۱۱۶,۹۸۴	۱۰۶,۹۳۶	۳,۶۵۹	۳,۹۹۳	۱,۱۰۸	۱۸۸	۹۴	۱,۰۰۶
۱۳۷۵	۱۳۴,۸۳۷	۱۲۰,۲۶۷	۵,۷۴۰	۶,۳۲۰	۸۱۶	۱۶۳	۶۱	۱,۴۷۰
۱۳۸۰	۱۲۸,۱۸۶	۱۱۰,۸۲۴	۷,۰۲۵	۶,۹۵۰	۱,۴۰۲	۲۳۵	۸۴	۱,۶۶۶
۱۳۸۵	۲۱۱,۸۱۳	۱۸۵,۱۴۶	۱۴,۰۰۱	۹,۰۲۱	۱,۳۷۴	۴۶۴	۱۱۷	۱,۶۹۰
۱۳۸۶	۲۴۶,۸۲۳	۲۱۸,۹۶۶	۱۴,۲۴۴	۹,۷۶۹	۱,۵۰۱	۴۵۵	۱۰۵	۱,۷۸۳
۱۳۸۷	۲۰۳,۵۷۹	۱۷۹,۹۳۲	۱۲,۱۰۵	۸,۳۰۰	۱,۴۵۱	۳۸۲	۱۲۴	۱,۲۸۵
۱۳۸۸	۱۸۴,۸۸۳	۱۶۴,۳۸۹	۱۰,۷۲۵	۷,۰۶۴	۱,۱۵۶	۳۷۴	۱۶۰	۱,۰۱۶
۱۳۸۹	۲۱۶,۹۴۴	۱۹۷,۱۰۵	۱۰,۹۵۴	۶,۵۸۶	۱,۱۳۹	۳۴۳	۱۲۶	۶۹۱
۱۳۹۰	۱۸۳,۳۸۵	۱۶۳,۶۱۸	۱۰,۴۳۶	۷,۰۴۹	۱,۱۱۱	۳۱۵	۱۱۵	۷۴۱
۱۳۹۱	۲۰۶,۳۷۲	۱۸۰,۹۰۷	۱۴,۰۲۲	۸,۷۷۴	۱,۳۱۰	۲۲۴	۱۳۴	۱,۰۰۱
۱۳۹۲	۲۰۶,۳۹۵	۱۷۵,۹۱۴	۱۵,۸۵۲	۱۰,۹۱۵	۱,۵۳۲	۲۱۸	۱۳۷	۱,۸۲۷
۱۳۹۳	۱۲۰,۴۰۸	۹۹,۷۶۸	۱۰,۰۶۷	۸,۲۲۶	۱,۲۲۰	۳۶۲	۱۴۲	۶۲۳

مأخذ: مرکز آمار ایران، نتایج طرح جمع‌آوری اطلاعات پروانه‌های ساختمانی صادر شده توسط شهرداری‌های کشور.

پروانه ساختمانی: مجوز قانونی‌ای است که از طرف شهرداری برای هرگونه ساخت‌وساز برای صاحبان املاک طبق مقررات و ضوابط شهرداری صادر می‌شود که شامل پروانه‌های احداث بنا و افزایش بنا می‌باشد.

پروانه احداث بنا: شامل دو نوع پروانه (پروانه ساختمان و تخریب و نوسازی) است و به منظور ساخت و ایجاد بنای جدید صادر می‌شود.

پروانه افزایش بنا: شامل دو نوع پروانه (اضافه اشکوب و توسعه بنا) است و به منظور اضافه‌سازی به بنایی که از قبل ساخته شده صادر می‌شود.

اطلاعات ارائه شده از سال ۱۳۶۹ تا سال ۱۳۸۴ و سال ۱۳۸۹ و ۱۳۹۰، شامل شهر تهران نمی‌باشد.

### جمع‌بندی و تأکید بر ضروریات بخش مسکن و شهرسازی و مدیریت شهری

- با توجه به ادغام وزارتین مسکن و شهرسازی و راه و ترابری در تاریخ ۱۳۹۰/۰۳/۳۱ و مأموریت قانونی از سوی مجلس محترم، وزارت راه و شهرسازی، معاونت مدیریت و برنامه‌ریزی رئیس‌جمهور و معاونت امور حقوقی و امور مجلس رئیس‌جمهور مکلف بوده‌اند تا براساس ماده (۳) آن قانون، حداکثر سه ماه بعد از ابلاغ قانون (یعنی ۱۳۹۰/۰۴/۰۴)، وظایف و اختیارات جدید وزارتخانه را (برحسب مهندسی مجدد، ساختار و تشکیلات، مأموریت و شرح وظایف، نیروی انسانی، روابط تشکیلاتی، مقررات و فرآیندهای اداری کسب‌وکارهای مرتبط با مأموریت وزارتخانه) تدوین و جهت سیر مراحل قانونی به مجلس شورای اسلامی تقدیم نمایند و هرگونه اصلاحات ساختاری و تشکیلاتی جدید تا قبل از تصویب قانون وظایف و اختیارات جدید ملغی بوده و عملکرد وزارتخانه از وجاهت قانونی برخوردار نمی‌باشد. از این دیدگاه؛ الزام و ضرورت تحقق تکلیف در تسریع ارائه لایحه مزبور به مجلس دهم، بدیهی بوده و می‌بایستی در اولویت مطالبات قرار گیرد.
- اصلاح ساختار و وظایف شهرداری‌ها و تشکیلات وابسته به آنها و همچنین انحلال مؤسسات و تشکیلات غیرقانونی و غیر ضرور و موازی، به جهت افزایش شفافیت عملکردی، پاسخگویی و ضمانت‌های اجرایی، امری است که دارای اهمیت تقنینی و نظارتی می‌باشد.
- بازنگری در روند بررسی و تصویب مصوبات شوراهای اسلامی شهرها و لزوم انطباق آن مصوبات با قوانین و مقررات بالادستی و شرایط اقتصادی و اجتماعی کشور و رفع خلأها و انحرافات رویکردی از دیگر ضروریاتی است که می‌تواند با اصلاحات قانونی و ایجاد تشکیلات پژوهشی در فرمانداری‌ها تحقق یابد.
- ضرورت بازنگری در قانون در خصوص محوریت و مدیریت کمیسیون تغییر کاربری اراضی و املاک با توجه به الزام در تحقق سیاست‌های سرمایه‌گذاری، طرح‌های آمایشی و توسعه‌ای منطقه‌ای، توزیع جمعیت و واگذاری آن محوریت و مدیریت به استانداردها.
- توسعه و ارتقای کیفیت وسایل و تجهیزات حمل‌ونقل و سطح استاندارد به‌کار رفته در آنها و ارتقای کمی و کیفی معابر درون‌شهری، از دیگر خلأها و الزاماتی است که نیازمند توجه قانونگذاران محترم می‌باشد.
- ایجاد تعادل بین درآمد خانوارهای شهری با قیمت‌های روز مسکن و یا به عبارتی دیگر، کاهش هزینه تأمین مسکن در سبد هزینه خانوار، رویکردی فرابخشی است که الزامات و تمهیدات تقنینی خاص خود را در اصلاح سیاست‌های پولی و بانکی، با تأکید بر افزایش ارزش پول ملی و کاهش قیمت نهاده‌ها و عوامل تولید مسکن، می‌طلبد.



- الزام در هماهنگی بین سیاست‌های بخش مسکن و سیاست‌های توسعه شهری - منطقه‌ای و لحاظ مطالعات آمایشی، موضوعی است که غالباً مورد غفلت قرار گرفته و نیازمند اصلاح رویکردها و تمهیدات تقنینی می‌باشد.
- استفاده بهینه از اراضی شهری (احیای بافت‌های فرسوده، تغییر و اصلاح کاربری‌های نامناسب شهری، اصلاح قوانین و مقررات ساخت‌وساز و امکان استقرار و بهره‌برداری از زمین‌های بایر شهری) از دیگر مواردی است که در جهت رفع عرضه محدود زمین در نقاط شهری و کلانشهرها، می‌تواند مورد توجه قرار گیرد.
- تأمین مسکن برای اقشار کم‌درآمد و رفع مشکل بی‌مسکنی و حاشیه‌نشینی، از نکات با اهمیتی است که نیازمند علت‌سنجی و نقش‌آفرینی مؤثر مجلس می‌باشد.
- کیفیت و کمیت مشارکت نهادهای مردمی (شهرداری‌ها و شوراهای اسلامی شهر و استان) و مصوبات آنها و دستگاه‌های منطقه‌ای در فرآیند تأمین مسکن و عمران شهری از جمله مسائلی است که می‌بایستی در جهت کاهش قیمت تمام شده مسکن، تأمین سرانه‌های شهری و ... بدان توجه شود.
- شکل‌گیری صنعت ساختمان‌سازی حرفه‌ای با لزوم رعایت استانداردهای جهانی، ارتقای تکنولوژی ساخت و طراحی‌های وابسته به آن، الزامی است که نیازمند بسترها و حمایت‌های حقوقی و قانونی است. این سیاست می‌تواند در کاهش هزینه ساخت و کاهش دوره تولید مسکن و ... مورد توجه قرار گیرد.
- بهبود، تسهیل و ارتقای شرایط سرمایه‌گذاری و حمایت از مشارکت بخش خصوصی در اجرای برنامه‌های آماده‌سازی و عرضه زمین‌های شهری و نوسازی مناطق فرسوده، نیازمند رفع خلأها و موانع قانونی و عملکردی متولیان امور می‌باشد؛
- پرهیز از اجرای طرح‌های مشابه طرح مسکن مهر در پاسخگویی به بازار مسکن (با توجه به ضعف‌های عمده در جانمایی آنها و نبود فاکتورهای خدمات شهری در این گونه مکان‌ها) و ضرورت تقویت و توسعه مبادی مهاجرت و ... به‌عنوان یکی از با اهمیت‌ترین موضوعاتی است که در رفع مشکلات و چالش‌های بخش مسکن و شهرسازی و افزایش توان پاسخگویی حاکمیت به نیازهای موضوعه (با رویکرد علت‌سنجی) می‌بایستی مورد توجه دستگاه تقنینی کشور قرار گیرد.
- ضابطه‌مند شدن قیمت‌گذاری ملک و مدیریت انتظارات تورمی فعالان و مالکان و مشاورین املاک، نیازمند تبیین تکالیف قانونی می‌باشد؛
- الزام در تبیین یک نظام و شاخص تعریف شده در نحوه تعیین قیمت استیجار به همراه ضمانت‌های اجرایی آن؛ (به‌عنوان نمونه در اغلب کشورهای صنعتی و از جمله کانادا، نرخ اجاره‌بها تابعی از ارزش واقعی ملک است که براساس شاخص‌ها از جمله کیفیت طراحی،

معماری و سنوات عمر ساختمان) تعیین می‌شود و رقمی بین ۱/۵ تا ۴ درصد ارزش واقعی ملک به‌عنوان نرخ اجاره‌بها برای یکسال تعیین می‌شود) که تابع فرمول زیر است:

« ۱/۵ الی ۴٪ ارزش ملک \* ارزش واقعی ملک = نرخ استیجار سالانه »

از این دیدگاه ضابطه‌مند شدن این وضعیت و تبیین تکالیف قانونی با لحاظ به‌کارگیری تجارب موفق جهانی انکارناپذیر است.

- ضرورت تبیین و حاکمیت برنامه و اصول شهرسازی مدرن در قبال بافت‌های فرسوده و پرهیز از رویکردهای غیرعقلایی در خصوص خودمالکی در نوسازی و بازسازی بافت‌های فرسوده که با توجه به عدم انطباق افزایش جمعیت با سرانه‌های روبنایی، زیربنایی و خدمات شهری، مشکلات بسیاری را برای جامعه و دولت‌های ملی و محلی آتی ایجاد خواهد کرد، بدیهی بوده و نیازمند اتخاذ تمهیدات تقنینی و نظارتی می‌باشد.

- ضرورت تبیین مدیریت صحیح در اعمال سیاست مطلوب بین جمعیت و وسعت شهرها و توزیع جمعیت و توسعه کانون‌های جمعیتی براساس دیتای آمایش سرزمین، امری است که تأکیدات دستگاه تقنینی را می‌طلبد.

- وجود یک نظام و سیستم توانمند تأمین مسکن با در نظر گرفتن تأمین حداکثر ۸۵ درصد نرخ مسکن با لحاظ حداقل بهره و حداکثر مدت‌زمان بازپرداخت، ضرورتی است که توسط کشورهای موفق در رفع بحران مسکن و تأمین مسکن آحاد افراد آن کشورها، تبیین شده است.

#### گزیده‌های آماری - براساس نتایج سرشماری عمومی نفوس و مسکن در سال ۱۳۹۰

- جمعیت ایران ۷۵ میلیون و ۱۴۹ هزار و ۶۶۹ نفر

براساس نتایج قطعی سرشماری، جمعیت کشور از ۷۰ میلیون نفر سال ۱۳۸۵ به ۷۵ میلیون و ۱۴۹ هزار و ۶۶۹ نفر در سال ۱۳۹۰ رسیده که از این رقم ۵۰/۴ درصد مرد و ۴۹/۶ درصد زن و ۲۸/۵ درصد روستایی و ۷۱/۴ درصد شهری تشکیل می‌دهند.

- وجود ۱۰۲ مرد در برابر ۱۰۰ زن

درباره نسبت جنسی یعنی در ازای هر ۱۰۰ خانم چند مرد وجود دارد؟ پاسخ این است که این نسبت از ۱۰۶ نفر سال ۱۳۵۵ به ۱۰۲ نفر رسیده است، این شاخص در بدو تولد ۱۰۵ نفر است.

- کاهش ابعاد خانوار به ۳/۵۵ نفر

تعداد خانوار کشور از ۱۷/۵ میلیون خانوار در سال ۱۳۸۵ به ۲۱ میلیون و ۱۸۵ هزار و ۶۴۷ خانوار افزایش یافته است، بُعد خانوار در سال ۱۳۵۵ رقم ۵/۲ نفر بود که در سال ۱۳۸۵ این رقم به ۴/۰۳ و در سال ۱۳۹۰ به ۳/۵۵ نفر رسیده است.

- تهران پرجمعیت‌ترین و ایلام کم‌جمعیت‌ترین استان

بزرگ‌ترین استان کشور از نظر جمعیت استان تهران با ۱۲ میلیون نفر و کوچک‌ترین استان ایلام با ۵۵۷ هزار و ۵۹۹ نفر وجود دارد و بیشترین نسبت جنسی در استان بوشهر با ۱۱۹ نفر به‌خاطر تجمع مردان کارگر در عسلویه و کمترین آن ۹۹ نفر در ایلام شناسایی شده است.



#### - ۲۸ درصد جمعیت روستایی و ۷۲ درصد شهری

از سال ۱۳۵۹ که جمعیت کشور ۵۰-۵۰ در شهر و روستا وجود داشت از آن پس روند به سمت شهرنشینی افزایش یافته و در حال حاضر ۲۸ درصد روستایی و ۷۲ درصد شهری هستند.

#### - افزایش شهرها از ۲۰۱ به ۱۳۳۱ شهر

تعداد شهرهای کشور از رقم ۲۰۱ شهر در سال ۱۳۳۵ به رقم ۱۳۳۱ شهر در سال ۱۳۹۰ افزایش یافته است و در کشور ۸ کلانشهر با جمعیت بالای یک میلیون نفر مانند تهران، مشهد، کرج، اصفهان، تبریز، شیراز، قم وجود دارند.

#### - مسن ترین جمعیت در گیلان و جوان ترین در سیستان

مسن ترین جمعیت استانی کشور در گیلان و جوان ترین در سیستان و بلوچستان قرار دارند. آمارها نشان می دهد موج دوم افزایش جمعیت بعد از موج جمعیتی دهه ۶۵ تا حدی با کنترل جمعیت گرفته شده و نسبت جمعیت جوان طبق تعریف جهانی جمعیت ۱۵ تا ۲۴ ساله گفته می شود اما براساس تعریف بومی سازمان ملی جوانان ۱۵ تا ۲۹ سال جمعیت جوان گفته می شود.

#### - تعداد خانوار در کشور

تعداد کل خانوار کشور ۲۱ میلیون و ۱۸۵ هزار و ۶۴۷ خانوار و بعد خانوار ۳/۵۵ نفر در کشور می باشد، که از این رقم بعد خانوار شهری ۳/۴۸ نفر و بعد خانوار روستایی ۳/۷۴ نفر است که استان سیستان و بلوچستان بیشترین بعد خانوار ۴/۲ نفر و جوان ترین جمعیت کشور را دارد.

#### - افزایش ۷/۱ درصدی خانواده های تک نفره

خانواده های تک نفره در سال ۱۳۸۵ حدود ۵/۲ درصد تشکیل می دادند که این رقم در سال ۱۳۹۰ به ۷/۱ درصد افزایش یافته است.

#### - ۱/۶ میلیون خانه خالی در کشور، ۳۱۲ هزار واحد در تهران

بررسی شرایط املاک خالی و بلااستفاده، ایجاب می کند تا قائل به تعیین حدودمرزی بین شرایط انواع اینگونه واحدها شد. ازسوی دیگر، ملاک های انتخابی برای تشخیص خالی بودن واحدهای مسکونی ازجمله عدم استفاده آب، برق، گاز، تلفن (برای اعمال سیاست های تنبیهی)، شرایطی را ایجاد می کند تا مالکان این گونه واحدها، مترصد تغییر شرایط استنباطی ملاک تشخیص شوند، به هدر دادن آب مصرفی و اتلاف انرژی برق در شبانه روز، راهکار دیگری است تا این گونه واحدها در قبال سیاست مذکور واکنش نشان دهند، محاسبه هزینه های اتلاف این گونه منابع می تواند فضایی از محاسبه هزینه و فایده فشار مالیاتی را به دنبال داشته باشد. یکی دیگر از راهکارهای مقاومتی در قبال فشار مالیاتی، استفاده از مستندات منعقد غیرحقیقی و بسیاری از شگردهای دیگر برای برون رفت از فضای تحمیلی به آنان می باشد، پدید آمدن این گونه جهت گیری ها، می تواند مبین آن باشد که قانونگذار محترم، با اتکا به رویکردی تک بعدی، (درخصوص یک وضعیت چندبعدی، به طور غیرمستقیم)، موجبات پدید آمدن شرایط ضررهای اجتماعی ذی ربط و انحراف منابع مترتب بر آن و همچنین عدم بهره برداری بهینه از فرصت های تشویقی قانونی را ایجاد کرده است. بر این مبنا می توان به جای استفاده از ظرفیت های دافعه و تنبیهی از ظرفیت های جاذبه و تشویقی در راستای حضور گسترده فعالان و سرمایه گذاران برای تولید و عرضه مسکن انبوه و ... حداکثر فایده را ایجاد کرد. دسته بندی و تفکیک واحدهای مسکونی خالی که ذیلاً بدان اشاره شده است، ترسیم کننده فضایی است که بازنگری در رویکردهای متخذه می تواند به عنوان یکی از دستاوردهای آن قلمداد شود.

#### ۱. املاک خالی و بلااستفاده قابل عرضه

۱-۱. املاکی که با طول عمر متفاوت از جمله نوساز و غیرنوساز، در معرض عرضه و فروش گذاشته شده اند، اما تقاضای خریدی که منجر به انعقاد قرارداد گردد محقق نشده است، به عبارت دیگر توان مالی خریداران نتوانسته امکان انعقاد قرارداد را فراهم کند.

۱-۲. املاکی که قابلیت عرضه و انعقاد قرارداد دارند، اما به دلایل مسائل حقوقی و تطویل بررسی پرونده های حقوقی یا قضایی در مراجع ذی ربط، در هاله ای از ابهام و بلاتکلیفی قرار گرفته اند.

**۲. املاک خالی و غیرقابل عرضه**

۲-۱. بخشی از املاک خالی را می‌توان در غالب شهرهای سیاحتی، صنعتی، توریستی و زیارتی یافت که اشخاص برای گذران دوره‌ای اوقات سیاحتی، فعالیتی و یا زیارتی به آن مناطق عزیمت می‌کنند. گفتنی است که فاصله زمانی یا طول دوره‌های زمانی که اشخاص به آن مناطق عزیمت و اسکان می‌یابند متفاوت است، برای مثال دوره‌های زمانی هفته‌ای، ماهیانه، فصلی و... می‌تواند در برنامه‌های مسافرت اشخاص قرار گیرد.

۲-۲. املاکی که به دلایل مختلفی از جمله نبود مالک، عدم مراجعه مالک، انحصار وراثت، دعاوی حقوقی و... در کانون‌های جمعیتی شهری و روستایی، از قابلیت استفاده و عرضه برخوردار نیستند. برای مثال برخی از املاکی که در مناطق جنگی از جمله شهرهای خرمشهر، آبادان، اهواز، سوسنگرد و... قرار گرفته‌اند، از آن زمان به بعد، با عدم استقرار مالک در آن املاک مواجه هستند، این‌گونه املاک می‌توانند در زمره این بند قرار گیرند.

۲-۳. املاکی که برای تضمین و پشتوانه مالی و اعتباری ورثه یا به امید افزایش قیمت و عدم رغبت و تمایل برای فروش یا اجاره، عرضه نمی‌شوند (گفتنی است که این‌گونه املاک، املاکی هستند که غالباً نظر سیاستگذاران و متولیان ذی‌ربط را برای تدوین ضوابط تنبیهی بدون توجه به طبقه‌بندی از املاک فوق‌الذکر جلب کرده‌اند و ملاک شناسایی و تشخیص آن در کشور ما، دارای هزینه‌های مختص به خود می‌باشد).

۲-۴. املاکی که به لحاظ استحکام بنا قابلیت عرضه به مستأجر را ندارند.

**منابع و مأخذ**

۱. قوانین و مقررات موضوعه.
۲. مجموعه مطالعات آمایش سرزمین.
۳. اسناد توسعه استان‌ها، مصوب ۱۳۸۴، هیئت دولت.
۴. مرکز آمار ایران، نتایج طرح جمع‌آوری اطلاعات پروانه‌های ساختمانی صادر شده توسط شهرداری‌های کشور ۱۳۷۰ الی ۱۳۹۲ و سرشماری نفوس و مسکن، ۱۳۹۰.
۵. گزارش ابزارهای نظارت‌پذیری بخش مسکن و شهرسازی و ضرورت تبیین شاخص‌ها؛ مرکز پژوهش‌های مجلس، دفتر مطالعات زیربنایی.
۶. گزارش‌های ارزیابی عملکرد وزارت راه و شهرسازی در برنامه‌های توسعه سوم، چهارم و سنوات برنامه پنجم.
۷. گزارش مطالعاتی گردآوری رویکرد سایر کشورها در سیاستگذاری برای غلبه بر مشکل مسکن، مرکز پژوهش‌های مجلس شورای اسلامی، ۱۳۸۶.



مرکز پژوهش‌ها  
مجلس شورای اسلامی

شماره مسلسل: ۱۴۸۴۷

شناسنامه گزارش

عنوان گزارش: با نمایندگان مردم در مجلس دهم ۱۶. نگاهی بر وضعیت کلی بخش مسکن و شهرسازی و مدیریت شهری

نام دفتر: مطالعات زیربنایی (گروه عمران، مسکن و شهرسازی و مدیریت شهری)

تهیه و تدوین: محمدرضا فارسیان

ناظران علمی: محمدرضا محمدخانی، محسن صمدی

متقاضی: معاونت پژوهش‌های زیربنایی و امور تولیدی

ویراستار تخصصی: —

ویراستار ادبی: —

واژه‌های کلیدی:

۱. مسکن و شهرسازی
۲. مدیریت شهری
۳. شوراهای اسلامی
۴. بافت فرسوده
۵. ساخت‌وساز



تاریخ انتشار: ۱۳۹۵/۳/۱۹