

اظهار نظر کارشناسی درباره:

«طرح دو فوریتی جهش تولید و تأمین مسکن»

(خلاصه شده)

مقدمه

علی‌رغم اینکه تدبیر برای بهبود وضعیت بازار مسکن از جوانب مختلف (عرضه و تقاضا) ضرورتی انکارناپذیر است اما طرح دو فوریتی جهش تولید و رونق مسکن حاوی ایرادات اساسی و غیرقابل اغمازی است که در ادامه به صورت مختصر به برخی از آن‌ها اشاره می‌شود.

مخصوص سخن علمی

مشخصات طرح

بررسی

۱. تأمین مالی این طرح که رقمی حدود سالانه ۳۰۰ هزار میلیارد تومان برآورد می‌شود، می‌تواند موجبات رشد شدید نقدینگی (تا ۵۰ درصد افزایش رشد) را ایجاد کند و این رشد نقدینگی در نهایت خود را در تورم‌های بالا و التهابات مجدد و چندباره در بازار مسکن، خودرو، ارز و ... نشان خواهد داد.

دوره یازدهم - سال اول

شماره ثبت:

۱۷۳

۲. در صورتی که تسهیلات پرداختی بانک‌ها موضوع این طرح جایگزین تسهیلات پرداختی به سایر بخش‌ها شود عملاً رشد بخش مسکن با هزینه تشدید رکود در سایر بخش‌های اقتصادی اتفاق خواهد افتاد.

شماره چاپ:

۳. وضع مالیات معادل ۲۰ درصد تعهد انجام نشده تسهیلات پرداختی می‌تواند تا ۶۰ هزار میلیارد تومان بار مالیاتی برای بانک‌ها داشته باشد (کل درآمد مالیاتی قانون بودجه ۹۹ حدود ۲۲۰ هزار میلیارد تومان است) که این رقم عملاً به معنای ورشکستگی بانک‌ها و تشدید ناترازی شبکه بانکی خواهد بود که ضمن کاهش توان تسهیلات‌دهی بانک‌ها، باعث خلق نقدینگی بی‌کیفیت در اقتصاد کشور خواهد شد.

تاریخ چاپ:

معاونت پژوهش‌های

زیربنایی و امور

تولیدی

دفاتر: مطالعات

زیربنایی

مطالعات اقتصادی

مطالعات مالیه

عمومی و توسعه

مدیریت

۴. در سال ۱۳۹۹ حدود ۴۰ درصد منابع بودجه از محل منابع غیر پایداری مانند استقراض تأمین می‌شود که با توجه به شرایط جاری کشور، عدم برنامه‌ریزی جهت تأمین منابع پایدار توسط دولت، افزایش فوق‌العاده‌های کارمندان، همسان‌سازی بازنشستگان و ... این موضوع در سال‌های بعد نیز تشدید خواهد شد. تداوم این شرایط و تأمین کسری بودجه از مسیرهایی مانند استقراض از بانک مرکزی کشور را با خطر تورم‌های بسیار شدید مواجه کرده است و می‌بایست در هر نوع تصمیم‌گیری این موضوع مد نظر باشد تا از تشدید کسری بودجه و رشد پایه پولی در نتیجه استقراض از بانک مرکزی جلوگیری شود. با این وجود طرح در دست بررسی بار بودجه‌ای چند ده هزار میلیارد تومانی به همراه داشته و موجب تشدید کسری بودجه خواهد شد.

مشخصات گزارش

۵. یکی از راهکارهای تأمین بخشی از کسری بودجه مولد سازی دارایی‌های دولت است (به عنوان مثال در بند دال تبصره ۱۲ قانون بودجه ۱۳۹۹، پیش‌بینی شده است که ۴۰ هزار میلیارد تومان از منابع بودجه از محل واگذاری اموال و دارایی‌های منقول و غیرمنقول مازاد قوه مجریه به استثنای انفال و موارد مندرج در اصل هشتاد و سوم (۸۳) قانون اساسی تأمین شود) ولی در این طرح از این رویکرد برای جبران کسری بودجه و یا حداقل تأمین بار مالی اجرای همین طرح نیز استفاده نشده است.

شماره مسلسل:

۲۵۰۱۷۱۶۸-۱

تاریخ انتشار:

۱۳۹۹/۶/۲۶

۶. رویکرد حاکم بر مواد طرح ادغام سیاست‌های حمایتی با سیاست عرضه مسکن است. این موضوع موجب شده است که سیاست اتخاذ شده برای سیاست‌های حمایتی و بهره‌مندی از تسهیلات دولتی مغفول بماند و در متن طرح به مشمولین اشاره‌ای نشود. این در حالی است که معیارهای تعیین شده در ماده یک قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن و آیین‌نامه آن نیز از کارآمدی لازم در تعیین مشمولین سیاست‌های حمایتی بهره‌مند نیست. به عنوان مثال بر اساس بررسی‌های بودجه خانوار بیش از ۴۰ درصد خانوارهای شهری سه دهک پایین درآمدی مالک واحد مسکونی بوده و این افراد مشمول سیاست حمایتی نخواهند شد و در مقابل افراد حاضر در دهک‌های بالای درآمدی صرفاً به دلیل مالک نبودن و عدم استفاده از تسهیلات دولتی مسکن و توانایی پرداخت اقساط تسهیلات موضوع این طرح، مشمول این سیاست خواهند شد. بهره‌مندی یا عدم بهره‌مندی از حمایت‌های موضوع این طرح می‌تواند موجب جا به جایی شدید دهک درآمدی افراد شود.

۷. کیفیت سیاست حمایتی و جزئیات آن در طرح، مبهم است؛ در حالی که سیاست‌های حمایتی می‌بایست به صورت پلکانی اعمال شده و علاوه بر طبقه‌بندی استان‌ها، واحدهای با مساحت ۴۰ تا ۶۰ متر مربع مورد حمایت بیشتری واقع شوند. از سوی دیگر سیاست‌های حمایتی برای اقشار کم‌درآمد و جوانان باید درصد بیشتری در نظر گرفته شود و اقشار مخاطب طرح هم با توجه به معیارهای درآمدی و امکانات زندگی دقیقاً تعریف شود. در صورتی که محدودیت‌های فوق‌الذکر در تعیین متقاضیان و مترائز واحدهای مسکونی اعمال نشود: **اولاً:** بودجه بسیار قابل توجهی باید به ساخت طرح جامع مسکن اختصاص یابد که احتمالاً از طرف دولت عملیاتی نخواهد شد.

ثانیاً: با توجه به عدم قیدگذاری در طرح پیشنهادی، واحدهای آپارتمانی لوکس ساخته شده در کلان‌شهرها با مترائز بزرگ در کنار واحدهای مسکونی کوچک ساخته شده برای اقشار کم‌درآمد به طور یکسان از تسهیلات این طرح استفاده می‌نمایند که امکان سوءاستفاده را برای برخی از سازندگان و پرداخت‌کنندگان امر مسکن فراهم می‌نماید که البته این چارچوب حمایتی یکسان قطعاً مورد نظر نمایندگان محترم نبوده است.

ثالثاً: قاعدتاً یکی از اهداف اصلی طرح، تخصیص تسهیلات ویژه برای ساخت مسکن برای اقشار کم‌درآمد و جوانان باید باشد. اعمال سیاست پلکانی چه از نظر طبقه‌بندی استانی و چه از نظر مترائز واحدهای مسکونی هدف فوق را در حد قابل توجهی فراهم می‌کند. ۸. در شرایط کنونی در بسیاری از شهرهای جدید درصد قابل توجهی از واحدهای مسکونی ساخته شده در طی یک دهه گذشته به سبب فقدان تقاضا که بخش عمده آن ناشی از عدم تامین اشتغال پایدار در این سکونتگاه‌ها و همچنین هزینه‌های سنگین رفت و آمد روزانه به شهر اصلی است، در زمره خانه‌های خالی جای می‌گیرند؛ این در حالی است که با وجود فاقد توجیه بودن بهره‌گیری از اغلب اراضی واقع در شهرهای جدید منعی در این زمینه وجود ندارد.

۹. این طرح نگاه آمایشی و حمایتی به شهرهای میانی و کوچک و مناطق کم‌برخوردار و مهاجرپرست را مدنظر قرار نداده است و بیم آن می‌رود تا همچون طرح‌های پیشین تمرکز عمده اقدامات مقرر شده تنها مشمول پایتخت و کلانشهرها گردد که از پیامدهای آن می‌توان به تشدید مهاجرت به کلانشهرها و تمرکزگرایی بیشتر اشاره داشت.

۱۰. با وجود اینکه جهش تولید مسکن، در راستای تحقق اهداف اقتصاد مقاومتی است، اما طرح مزبور با وجود اینکه در عنوان به تامین مسکن هم اشاره دارد، ولی در زمینه چاره‌اندیشی برای رهن و اجاره و تامین مسکن افرادی که سرمایه کافی برای ساخت و یا خرید مسکن ملکی ندارند، نپرداخته است. در واقع مباحثی همچون کمک به ساخت مسکن استیجاری، پرداخت کمک اجاره و وام قرض‌الحسنه در طرح مغفول مانده است.

۱۱. بخش قابل توجهی از اراضی ملی واقع در محدوده و حریم شهرها از جمله نهالستان‌های عمومی، جنگل‌ها و بیشه‌های طبیعی، پارک‌های جنگلی و جنگل‌های دست کاشت، مراتع تعلیف احشام و محدوده‌های آبخیزداری در زمره مناطق حفاظتی چهارگانه تحت

مدیریت سازمان حفاظت محیط‌زیست نیستند و مشمول‌شدن این اراضی در طرح می‌تواند صدمات جبران‌ناپذیری به زمین‌هایی که مستلزم اقدامات حفاظتی است وارد نماید.

۱۲. با عنایت به تحولات جمعیتی روستاها در دو دهه اخیر که با رشد منفی جمعیت و مهاجر فرستی روبرو بوده‌اند و در مواردی هم که روستاها به سبب ماهیت خوابگاهی در جوار کلانشهرها با افزایش تقاضای ساخت و ساز مسکونی مواجه هستند، این تردید وجود دارد تا با مشمولیت تمامی روستاها برای واگذاری اراضی واقع در محدوده طرح هادی، تغییر کاربری اراضی، سوداگری زمین و حاشیه نشینی در این روستاها تشدید شود. در این میان مشمولیت روستاهایی که در مناطق بیلاقی و گردشگرپذیر واقع هستند نیز می‌تواند تبعات ناگوار تخریب اراضی زراعی و باغ‌ها و دست اندازی به محدوده‌های آسیب‌پذیر و توسعه ویلاسازی را دامن بزند.

۱۳. از آنجا که در حال حاضر بخش عمده شهرداری‌های کشور فاقد درآمدهای پایدار هستند و حتی بسیاری از آنها با وجود دریافت کمک‌های دولتی در پرداخت هزینه‌های جاری نیز عاجز هستند، تعیین صریح تخفیف ۵۰ درصدی در پرداخت عوارض و هزینه‌های مجوزهای ساخت مسکن از جمله صدور و تمدید پروانه‌های ساختمانی و گواهی پایانکار که در برخی از شهرها تنها منبع درآمدی است، در عمل منجر به ناترازی و حتی ورشکستگی برخی شهرداری‌ها و چه بسا منجر به بروز نارضایتی شهری ناشی از عدم خدمات‌رسانی مطلوب شهرداری‌ها خواهد شد.

۱۴. عدم دقت لازم در تأمین مسکن در بستر نوسازی شهری بافت‌های فرسوده و بهره‌مندی از ظرفیت بالای این بافت‌ها با وجود زیرساخت‌های آماده آن از دیگر نقاط ضعف این طرح می‌باشد.

۱۵. تعیین وظایف مختلف برای دستگاه‌های اجرایی بدون تأمین منابع مورد نیاز برای آن، ورود غیر دقیق در مسائلی مانند قیمت گذاری و ایجاد زمینه فساد، ورود غیر دقیق به موضوعات حوزه پولی و بانکی و ارائه اختیارات غیر متعارف به وزارت راه شهرسازی در مواد مختلف طرح نشان دهنده یکجانبه گرایی در متن طرح پیشنهادی است که می‌تواند در حوزه‌های مختلف آثار و پیامدهای نامناسبی را به همراه داشته باشد.

نتیجه‌گیری

با توجه به موارد ذکر شده علیرغم اینکه هدف و اولویت اقدام در جهت **بهبود وضعیت دسترسی عمومی به مسکن و کاهش سهم مسکن در هزینه های خانوار** به درستی انتخاب شده است اما به دلیل عدم طراحی سازوکارهای مناسب نیازمند آن است که زمان لازم برای دقت نظر و رفع ابهامات مختلف از جمله مخالفت با اصل ۷۵ قانون اساسی در تأمین منابع مالی و بازنگری در این طرح مهم فراهم شود تا با طی فرایندی مناسب و با دخیل کردن همه کمیسیونهای ذیربط در کنار کمیسیون عمران (بعنوان کمیسیون اصلی) و دستگاه‌های مرتبط وجوه مختلف آن (که دارای ابعاد مالی و مخاطرات زیر ساختی بسیار بزرگی می‌باشد) با دقت کافی مورد بررسی و اصلاح قرار گیرد.

