

# مسئله مسکن

و راه‌حل‌های آن

جستاری از

انجمن فارغ التحصیلان

مدیریت دولتی

اردیبهشت ۱۳۹۱

تهران

بسمه تعالی

## مشکل مسکن و راه حل های آن

از نظر اعضای انجمن فارغ التحصیلان مدیریت دولتی

۱۳۹۰

شرکت کنندگان:

سید عبدالله ابراهیمیان، سید علی اصغر افجه، منصور امامقلیوند، خیر الله ابوحمزه، محمود رضا ایزد خواه، ابراهیم بهادرانی، احمد علی بیک محمدلو، غفور پاکنهاد، فضل احمد پیروز، علی ثقفی، وهاب جمشیدی، ابوالقاسم جمشیدی، محمد علی حق شناس، محمد حاج زمانی، مرتضی حاجی، اصغر حمیدی، سید حسین حسینی، حسن طاهر دل، حسینعلی خلجی، محمود رئیس زاده، محمد حسن زمانی، محمد حسن زورق، اکبر سهرابیان، عبدالرضا ساور، محمد رسول سیفی، سید عسگر شفیعی، افلاطون ضیافت، سید حمید طهائی، حمید عبدالهی، حمید رضا علم الهدی، نبی الله عشقی ثانی، محمود غنی زاده، محمد هاشم غرقی، علیرضا فدائی عراقی، طاهر فاضلی، اصلان کاظم پور، عباس معینی، محمدرضا متولی، محمد مهدی مصطفائی، عباس مظاهری، سید محمد حسن موسوی، حمید رضا مهرآزما، سید کاظم میرولد، محمد رضا نورالهی، حسین ناجی، مصطفی نشاط مبینی تهرانی، عبدالله نوروزی، حمید رضا نیازی، مهدی هدایت.

استخراج: دکتر محمد حسن زورق

ویرایش: حسن طاهر دل

## فهرست مطالب

مقدمه	۱
فصل اول: شناسه پژوهش	۳
فصل دوم: یافته‌های پژوهش	۹
۱ - ابعاد مسئله مسکن	۹
۱ - ۱ - ابعاد مسئله مسکن از نظر پاسخگویان	۹
۱ - ۲ - مهمترین ابعاد	۱۱
۱ - ۳ - مهمترین بعد	۱۱
۲ - راه‌حلهای مشکل مسکن	۱۲
۲ - ۱ - راه‌حلهای کوتاه مدت	۱۲
۲ - ۲ - راه‌حلهای دراز مدت	۱۸
۳ - رابطه رکود تولید و صعود قیمت مسکن	۲۴
۴ - نقش سیاستهای مالیاتی در بازار مسکن	۲۵
۴ - ۱ - تأثیر مالیات در بازار مسکن	۲۵
۴ - ۲ - پیشنهادات تکمیلی در باره تأثیر مالیات در بازار مسکن	۲۵
۴ - ۳ - راه‌حلهای پیشنهادی برای کاهش تورم قیمت مسکن	۲۸
۵ - انبوه‌سازی و مشکل مسکن	۳۱
۵ - ۱ - وام بانکها و انبوه‌سازان	۳۱
۵ - ۲ - سیاستهای جایگزین	۳۲
۶ - الگوی ساخت مسکن	۳۵
۶ - ۱ - رجحانها	۳۵
۶ - ۲ - رجحانهای پیشنهادی	۳۶
۶ - ۳ - رجحانهای فعلی	۳۷

۳۸	۶ - ۴ - تفاوتها در رجحانها
۳۹	۷ - واگذاری خانه‌های ارزان قیمت به اقشار کم درآمد
۳۹	۸ - بانک اطلاعات مسکن
۳۹	۸ - ۱ - آرای پاسخگویان
۴۰	۸ - ۲ - دلایل موافقین ایجاد بانک اطلاعات مسکن
۴۳	۸ - ۳ - دلایل مخالفین ایجاد بانک اطلاعات مسکن
۴۴	۹ - تخریب خانه‌های کلنگی
۴۴	۹ - ۱ - آرای پاسخگویان
۴۴	۹ - ۲ - دلایل موافقت با سیاستهای شهرداریهای ایران
۴۶	۹ - ۳ - دلایل موافقت با سیاستهای شهرداریهای کشورهای پیشرفته اروپائی
۴۸	۹ - ۴ - سایر دیدگاه‌ها
۵۰	۱۰ - تقسیم زمین در میان اقشار کم درآمد
۵۰	۱۰ - ۱ - آرای پاسخگویان
۵۰	۱۰ - ۲ - دلایل موافقت با سیاست تقسیم زمین
۵۱	۱۰ - ۳ - دلایل موافقت نسبی با سیاست تقسیم زمین
۵۲	۱۰ - ۴ - دلایل مخالفت با سیاست تقسیم زمین
۵۴	۱۰ - ۵ - دلایل مخالفت قطعی با سیاست تقسیم زمین
۵۵	۱۰ - ۶ - پیشنهادات تکمیلی
۵۹	۱۱ - سرمایه‌های خارجی و بازار مسکن
۵۹	۱۱ - ۱ - آرای پاسخگویان
۶۰	۱۱ - ۲ - سایر ملاحظات
۶۰	۱۲ - نقطه آغاز حل مشکل مسکن
۶۰	۱۲ - ۱ - آرای پاسخگویان
۶۱	۱۲ - ۲ - سایر ملاحظات
۶۱	۱۲ - ۳ - دلایل انتخاب گزینه‌ها
۶۵	۱۳ - اشتغال و مسکن
۶۵	۱۳ - ۱ - آرای پاسخگویان

۱۳ - ۲ -	پیشنهادات.....	۶۶
۱۴ -	دلایل اصلی افزایش قیمت مسکن.....	۶۷
۱۵ -	تعاونیها و کاهش قیمت مسکن.....	۷۰
۱۶ -	تولید خانه‌های ارزان قیمت توسط دولت.....	۷۳
۱۶ - ۱ -	آرای موافقین.....	۷۴
۱۶ - ۲ -	آرای مخالفین.....	۷۵
۱۶ - ۳ -	نسبت آرای موافقین و مخالفین.....	۷۷
۱۷ -	اهم آرای دیگر.....	۷۷
فصل سوم: شرحی بر پیشنهادات ارائه شده.....		۸۱

## مقدمه:

انجمن فارغ‌التحصیلان مدیریت دولتی مولود مبارک یک جماعت است. جماعتی از مدیران صدر انقلاب اسلامی و دوران دفاع مقدس که بعضاً هنوز منشاء خدمات ارزنده هستند، بی‌مناسبت نیست آنرا از مصادیق «ید الله مع الجماعه» بدانیم. در بین کارهای مختلف و فعالیتهای گوناگون که حاصل کار این جماعت بود، پژوهشی است که با نیت ارائه راه حل برای یکی از معضلات کشور و هدیه آن به مدیران و مسئولین فعلی شکل گرفت. نخستین دستاورد این تلاش که تحت عنوان «اشتغال، چالش‌ها و راه کارها» به زیور طبع آراسته شد، ناظر به حل مسأله بیکاری و رفع معضل عدم اشتغال بود. دومین گام از این دست، «مسأله مسکن و راه حل‌های آن» بود که هم اکنون در مجلد حاضر پیش روی علاقمندان و پژوهشگران عزیز قرار گرفته است.

اینکه چه مبانی و مقدماتی بنا گزارده شد، چه راهی طی گردید و اصولاً مسأله‌یابی به چه طریقی صورت گرفت، حدیثی است که از نظر اعضای انجمن فارغ‌التحصیلان مدیریت دولتی و کسانی که مجلد قبلی (با موضوع اشتغال،...) در اختیار آنان قرار گرفت، کلامی آشناست و نیاز به توضیح چندانی ندارد. اما برای مخاطبین محترمی که ابتدابه ساکن این دفتر را می‌گشایند، توضیحاتی - ولو تکراری - در صفحات آتی خواهد آمد، تا با آگاهی از پیشینه امر به بهره‌برداری از این نوشتار بپردازند.

نکته دیگری که حائز اهمیت و البته ذکر آن از ضروریات است، اجرای طرح مسکن مهر توسط دولت دهم - همزمان با تدوین این مجلد - است که در جای خود شایسته بحث و بررسی است. صرفنظر از اینکه در برخی پیشنهادها و در دولتهای پیشین تشابهاتی از چنین طرحها به دور از ذهن نیست، اجرای چنین طرحی در ابعاد نسبتاً گسترده از دستاوردهای همین دولت است. البته ما در این مرحله نه در مقام نقد و بررسی آن هستیم و نه چنین امری اصولاً با توجه به اهداف این پژوهش با این مقوله ارتباط و سنخیت دارد. ذکر آن که از «مسکن مهر» رفت صرفاً از باب توجه به موضوع و ارج گذاشتن به تلاشی است که صورت گرفته است.

باشد که این تلاشها در مرحله اول مرضی خداوند تبارک و تعالی باشد و در مرحله بعد با ارائه راه حل یکی از مشکلات اساسی کشور، ملت شریف ایران گامی در جهت توسعه و رفاه اجتماعی بردارد.

تشکر از عزیزانی که نامشان در این جزوه ذکر شد و آنان که امکان ذکر نامشان فراهم نشد، صرفاً حسب وظیفه و به مصداق «من لم یشکر المخلوق لم یشکر الخالق» بود. یقین داریم که اجر تلاشهای یکایک آنها نزد خداوند منان محفوظ است که البته «شاکر علیم» هم اوست.

از درگاه خداوند تبارک و تعالی عاجزانه مسئلت می نمائیم که همه را در ایفای وظایف و خدمت به میهن اسلامی مشمول توفیقات و عنایات خود فرماید و ما را نیز در تداوم این راه پایدار بدارد.

**الهم وفقنا لما تحب و ترضی**

**هیأت مدیره انجمن فارغ التحصیلان مدیریت دولتی**



## فصل اول: شناسه پژوهش

### ۱ - معرفی انجمن فارغ التحصیلان مدیریت دولتی

فراگیری دانش ممدوح است و به فرمایش حضرت رسول اکرم (ص) یک فریضه. وبدون تردید بکار گیری دانش - یا به عبارتی انتفاع از علم - بیانگر عقلانیت دانش اندوزی است. بر همین اساس در اقدامی مبارک «مرکز آموزش مدیریت دولتی» با استعانت از حضرت باریتعالی و به همت مسئولین آن در سال ۱۳۶۷ دوره ای را در جهت ارتقای دانش مدیران اجرائی در قالب طرح «مدیران شایسته» آغاز نمود که برای چند دوره تداوم یافت.

انجمن فارغ التحصیلان مدیریت دولتی در سال ۱۳۷۱ با ابتکار جمعی از فارغ التحصیلان دوره اول کارشناسی ارشد مرکز آموزش مدیریت دولتی (طرح فوق الذکر) پایه گذاری و پس از طی مراحل قانونی در سال ۱۳۷۲ به ثبت رسید.

هدف از تشکیل انجمن، فراهم آوردن بستر مناسب برای بهره گیری از تعالیم عالیه اسلام، شناسائی و ترویج مدیریت اسلامی، آگاهی اعضا از آخرین یافته های علمی مدیریت در سایه همدلی و همفکری همه مدیرانی که سالیان طولانی انقلاب را در سخت ترین شرایط طی نموده و هرکدام توانسته اند به نحوی بر مشکلات غلبه کرده و ایران اسلامی را در برابر دشمنان حفظ و حراست نمایند.

تشکیل این انجمن گامی هرچند کوچک در جهت کمک به انجام چنین خواسته های مهمی است. امید آنکه با همت همه اعضای محترم بتوانیم با پیروی از رهنمودهای مقام معظم رهبری به اهدافی که ترسیم کرده ایم دست یابیم تا اندکی از دین خویش را به امام راحل (ره) و شهدای والای انقلاب اسلامی و خانواده معظم ایشان و دیگر ایثارگران ادا نمائیم.<sup>۱</sup>

---

۱. برخی از بخشهای این فصل برای کسانی که نتایج پژوهش ما را در خصوص «اشتغال» تحت عنوان «اشتغال»، چالشها و راهکارها» دریافت و مطالعه کرده اند تکراری است. اما ذکر آن برای کسانی که نوشتار حاصل را دریافت خواهند کرد، ضرورت دارد. لاجرم بدان پرداخته شد.

## ۲ - گزیده‌ای از ماده ۶ اساسنامه: اهداف و فعالیت‌های انجمن

- همکاری و همفکری در رفع مشکلات و مسایل اداری
- ارائه خدمات مشاوره ای مدیریتی، آموزشی، علمی و فنی
- تهیه و ترویج و انتشار نشریات علمی، آموزشی و پژوهشی
- ایجاد ارتباطی علمی، فنی، تحقیقاتی، آموزشی و تبادل نظر بین محققان، متخصصان و سایر کارشناسانی که به نوعی با رشته‌های گوناگون علم مدیریت سروکار دارند.
- برگزاری گردهمائیهای آموزشی و پژوهشی در سطوح ملی و بین المللی.

## ۳ - انگیزه آغاز تحقیق حاضر:

اینکه انگیزه «تحقیق میدانی» پیرامون مسأله «اشتغال» چه بود و از میان همه مسایل مبتلا به کشور چگونه قرعه فال به نام این موضوع افتاد و اصلاً چه شد که به فکر «مسأله یابی» افتادیم و سیر جریاناتی که به این تحقیق انجامید چگونه طی گردید، همه و همه حدیث نه چندان مفصلی است که البته ذکرش نه تنها خالی از لطف نیست، بلکه مخاطبین و خوانندگان و مراجعه کنندگان به این نوشتار را به مسیری مستقیم رهنمون می سازد و راه را برای برداشت ساده‌تر از آنچه که به حول و قوه الهی در سطوح آتی خواهد آمد، همراه خواهد ساخت.

از آنجائی که بر اساس سنت قرآنی «تلك الايام نداولها بين الناس»<sup>۱</sup> زمان و به تبع مقامات و مسئولیتها بین افراد دست به دست می شود و باید که تجربیات گذشتگان به آیندگان منتقل گردد. معاصرین و حاضرین از گذشتگان عبرت بگیرند قبل از اینکه خود عبرت آیندگان شوند و مجموعه یافته‌های دورانهای مختلف به ادوار بعدی منتقل شود بر آن شدیم که تجربه گذشتگان را به مسئولین وقت و آیندگان منتقل کنیم. غالب اعضای انجمن از مدیران دهه‌های اول و دوم جمهوری اسلامی هستند که به تدریج به دلیل بازنشستگی از چرخه رسمی مدیریت خارج شده و یا می شوند. بدون

---

۱. این روزگار را به اختلاف احوال بین مردم می گردانیم و دست به دست می کنیم (قرآن کریم، سوره آل عمران قسمتی از آیه ۱۴۰)

تردید این مجموعه در حالی سکان مدیریت عالی کشور را بر عهده داشتند که نوپا بودن جمهوری اسلامی، شرایط متلاطم پس از پیروزی انقلاب اسلامی و همچنین آسیبهای ناشی از جنگ تحمیلی و سالهای استقامت و پایداری دفاع مقدس وضعیتی را رقم زده بود که شاید هر روز ضرورت یک تصمیم گیری خاص رخ می نمود و شرایط به گونه ای بود که در پاره ای موارد ورود به عرصه آزمایش و خطا نیز اجتناب ناپذیر می نمود.

بهر حال آن دوران گذشت. پیروزیها و سرافرازیهایی که به لطف الهی و با رهبریهای داهیانه امام راحل (ره) و در پی آن مقام معظم رهبری نصیب جمهوری اسلامی ایران و ملت شریف گردید با همه تلخیها و شیرینیها، مشکلات و کاستیها، نتایج نیکو و شایسته تعمق به همراه داشت که بی توجه و عدم تدوین تجربیات آن دوران قطعاً "عبث گذاشتن سرمایه ملی است.

با اذعان به اینکه فرصتهائی که در اختیار ما قرار گرفت پس از اراده و مشیت الهی فرصتی بود که داشتن آن را مدیون اسلام، انقلاب و جمهوری اسلامی و ملت نجیب و ایثارگر ایران هستیم. اگر سرمایه ای معنوی و مدیریتی کسب شد، حاصل کار در همین نظام بود.

لذا بر آن شدیم که حاصل این تجربیات را به صورت سیستماتیک و با روش علمی تدوین کنیم و حاصل کار را به مدیران فعلی کشور هدیه نمائیم.

پس این سرمایه و دستمایه و تجربیات حاصله - که گذر از مرحله آزمایش و خطا به سوی روشهای علمی، تصمیمات راهبردی و اعمال مدیریت منسجم، پخته و توأم با اقتدار است - نیز متعلق به همین نظام و همین ملت بزرگ است.

بنابراین سودای نام و نان نداریم و اگر گامی در راه نهاده ایم تلاش برای انجام یک وظیفه، تأدیه امانت و برگرداندن سرمایه به صاحب اصلی است.

صمیمانه و عاجزانه از درگاه ذات اقدس احدیت تقاضا داریم که به ما در انجام این مهم توفیق دهد و حاصل عمل را به زیور و زینت لایزال رضایت خویش بیاراید.

#### ۴ - روش کار و شیوه ورود به موضوع (مسأله یابی)

هدف این بود که تجربیات به صورت قابل عمل و با صبغه اجرایی ارائه گردد. بدیهی است که میدان اندیشه وسیع است و سیر در آن نا متناهی. پس از چند جلسه در

هیأت مدیره انجمن و با بهره گیری از مشاوره و نظرات برخی از اعضای داوطلب و علاقمند به موضوع، تصمیم بر این شد که:

- ۱ - موضوعات تحقیق به واقع مشکلات مبتلا به کشور باشد.
- ۲ - اولویت در انتخاب مسأله در نظر گرفته شود (با توجه به اهمیت و حیاتی بودن برای کشور)
- ۳ - حتی الامکان کار منظم، سیستماتیک و با روش علمی صورت گیرد.
- ۴ - جنبه استقلال هر مسأله حفظ گردد تا بطور خاص نیز قابلیت بهره برداری داشته باشد.

با عنایت به موارد فوق مسأله یابی به صورت ذیل صورت گرفت:  
در مرحله اول پس از بحث و بررسی در هیأت مدیره انجمن، ده مشکل اساسی کشور از نظر اعضای هیأت مدیره شناسائی و تعیین اولویت گردید. سپس موضوع طی نامه ای (پیوست ۱) به کلیه اعضا منعکس و هدف از این اقدام، تشریح و در خاتمه درخواست شد که نظر خود را به انجمن اعلام نمایند.

اعضای انجمن فارغ التحصیلان مدیریت دولتی در مهلت مقرر نظرات خود را به هیأت مدیره منعکس کردند. جهت بالابردن ضریب اطمینان و تکمیل اطلاعات در یکی دو نشست دوره ای نیز موضوع رو در رو برای اعضا تشریح و به بحث گذاشته شد. حسن گفتگوها در این بود که نقاط ابهام نیز مرتفع و مواردی که به لحاظ محدودیت مکتوبات قابل تبیین نبودند، به وضوح و روشنی رخ نمود.

در پی ابهام زدائیها و گفتگوهای متقابل، نتایج با در نظر گرفتن موازین علمی پژوهشها و تحقیقات جمع بندی و ده مشکل اول کشور به ترتیب اولویت مد نظر اکثریت اعضای انجمن فارغ التحصیلان مدیریت دولتی - که مدیران عالی کشور در دو دهه اول جمهوری اسلامی بودند و برخی نیز در دهه سوم کماکان در مصادر امور می باشند - مشخص و تدوین گردید و در نهایت تصمیم گرفته شد که با رعایت اولویت تعیین شده به هر یک از مشکلات پرداخته و ضمن رعایت موازین علمی برای کشف راه حلها (به ویژه راه حلهایی که قابلیت اجرا داشته باشد) آغاز شود.

## ۵ - « مسکن » دومین معضل کشور

بررسیها نشان داد که مسأله بیکاری و عدم «اشتغال» نخستین معضل کشور است که به شرحی که گذشت، بدان پرداخته شد. مشکل بعدی که از نظر پاسخ دهندگان در رده بعدی قرار گرفت، مشکل «مسکن» بود. شاید هم باز هم نیاز به توضیح نباشد که «مسکن» مشکل نیست بلکه نبود آن مشکل است و شیوه‌های تولید، توزیع و سایر موارد مبتلا به آن که افراد کشور - به ویژه قشر آسیب پذیر - را از دسترسی به این نیاز اولیه محروم می سازد، به عنوان یک مشکل جدی محسوب می شود. بنا بر آنچه ذکر گردید پرسشنامه با روش علمی برای پرداختن به این مهم تنظیم و در بین پاسخ دهندگان توزیع گردید.

## ۶ - تنظیم پرسشنامه:

پرسشنامه مربوطه با در نظر گرفتن ابعاد مختلف موضوع تنظیم و در بین پاسخ دهندگان (جامعه منتخب) توزیع گردید. علیرغم دقت نظرهای اعمال شده، به جهت حفظ امانت و جلوگیری از محدودیتهای ناخواسته در هر بخش از پرسشها گزینه ای برای پاسخ دهندگان (سوی مواد مطرح شده) در نظر گرفته شد. در انتها نیز امکان ارائه نقطه نظرهای خاص فراهم گردید که مجموعه ای از آن تحت عنوان «اهم آرای دیگر» تقدیم می گردد.

ضمن اینکه جمع بندی کلیه پرسشها با رعایت وفاداری به پاسخهای ارائه شده در متن آمده است، بیش از ۷۰۰ پیشنهاد با در نظر گرفتن پاسخ به گزینه‌های «غیره» و «سایر موارد» عیناً ذکر گردیده است. همچنین برای تسهیل دسترسی پژوهشگرانی که در آینده قصد بهره برداری از این نتایج را دارند، موضوع پیشنهادات جمع بندی و پالایش (از موارد تکراری) گردید و در نهایت با توضیحات چند سطری (به صورت مجمل) ارائه شده است. امید که مقبول طبع صاحبان خرد و اندیشه واقع شود.

## ۷ - سیمای پاسخگویان

پاسخگویان عموماً "مدیران ارشد نظام جمهوری اسلامی ایران هستند که غالباً" فارغ التحصیل رشته مدیریت دولتی نیز می باشند. بیش از ۴۶٪ آنها از نظر سنی، در

رده سنی ۵۱ تا ۶۰ سال قرار دارند. و بیش از ۱۲٪ در رده سنی ۴۱ تا ۵۰ سال و بهمین نسبت در رده سنی ۶۱ تا ۷۰ سال قراردارند. و بیش از ۲۸٪ نیز سن خود را اعلام نکرده اند.

جدول زیر این اطلاعات را ارائه می نماید.

جدول شماره ۱ - رده سنی پاسخگویان

گروه فراوانی	تا ۳۰ سال	۴۰ -	۵۰ -	۶۰ -	۷۰ -	ذکر نشده	جمع
تعداد	-	-	۶	۲۳	۶	۱۴	۴۹
در صد	-	-	۱۲/۲۴	۴۶/۹۴	۱۲/۲۴	۲۸/۵۰	۱۰۰
درصد تراکمی			۷۱/۴۲	۵۹/۱۸	۱۲/۲۴	۱۰۰	

از نظر آموزشی بیش از ۸۳٪ فوق لیسانس و بیش از ۱۲٪ دکترا دارند و در حدود ۴٪ نیز مدرک لیسانس دارند.

جدول شماره ۲ این اطلاعات را ارائه می کند.

جدول شماره ۲ - سطح تحصیلات پاسخگویان

گروه فراوانی	لیسانس	فوق لیسانس	دکترا	ذکر نشده	جمع
تعداد	۲	۴۱	۶	-	۴۹
در صد	۴/۰۸	۸۳/۶۷	۱۲/۲۴	-	۱۰۰
درصد تراکمی	۴/۰۸	۸۷/۷۵	۱۲/۲۴	-	-

## فصل دوم: یافته‌های پژوهش

### ۱ - ابعاد مسئله مسکن

در نخستین پرسش اعلام شده مسئله مسکن ابعاد مختلفی دارد نظیر:  
کمیت مسکن: تعداد واحدهای مسکونی در مقابل تعداد خانوارها  
قیمت مسکن: تأثیر عواملی غیر از مسئله عرضه و تقاضا در تعیین قیمت مسکن  
توزیع مسکن: نسبت توزیع مسکن به تراکم جمعیت در نقاط مختلف کشور  
و از پاسخگویان درخواست شد بنظر خود ابعاد دیگر مسئله مسکن را بازگو نمایند.  
پاسخ‌های ارائه شده بشرح زیر است.

#### ۱-۱ - ابعاد مسئله مسکن از نظر پاسخگویان

- ۱ - کمیت مسکن: تعداد واحدهای مسکونی در مقابل تعداد خانوارها
- ۲ - قیمت مسکن: تأثیر عواملی غیر از مسئله عرضه و تقاضا در تعیین قیمت مسکن
- ۳ - توزیع مسکن: نسبت توزیع مسکن به تراکم جمعیت در نقاط مختلف کشور
- ۴ - مسکن به عنوان ذخیره ارزش برای حفظ ارزش پول
- ۵ - مسکن بعنوان وسیله سوداگری
- ۶ - مسکن و رشد جمعیت
- ۷ - مسکن و مهاجرت پذیری شهرها و مناطق
- ۸ - مسکن و تنوع و توجه به مدرن شدن
- ۹ - کیفیت و نوع ساخت مسکن و دوام آن
- ۱۰ - مسکن بعنوان منبع درآمد در سنین بالا
- ۱۱ - مسکن و مشکل قیمت زمین
- ۱۲ - مسکن و سرمایه‌های سرگردان
- ۱۳ - توزیع واحدهای مسکونی در مقایسه با میزان درآمد اقشار جامعه
- ۱۴ - مسکن و فقد استراتژی واحد در اعمال حاکمیت هماهنگ در جهت اجرای سیاستهای متمرکز در تنظیم بازار

- ۱۵ - نبودن انگیزه لازم در بخش خصوصی برای سرمایه گذاری جدی در ساخت انبوه مسکن
- ۱۶ - متقاضیان مسکن از آنجا که برخی شرکتها ی وابسته به بانکها و سازمانهای بازنشستگی متقاضی مسکن می باشند، قیمت را غیر منطقی تغییر می دهد.
- ۱۷ - عدم نظارت بر کار بنگاههای معاملاتی
- ۱۸ - بورس بازی روی زمین
- ۱۹ - مسکن و مشکلات اقتصاد کلان کشور
- ۲۰ - مشکل مسکن و خانههای خالی
- ۲۱ - مشکل مسکن و عدم دخالت دولت در ایجاد مسکن استیجاری
- ۲۲ - مشکل مسکن و عمر مفید مسکن و جلوگیری از تخریب غیرضروری واحدهای مسکونی
- ۲۳ - مشکل مسکن و مسئله تولید و عرضه مصالح ساختمانی و عدم کنترل در هزینههای مربوط به ساخت و ساز و بی ثباتی قیمت مصالح ساختمان
- ۲۴ - افزایش قیمت مسکن و کاهش قدرت خرید مردم
- ۲۵ - سیاستهای غیر قابل پیش بینی بانک مرکزی و بانکهای وام دهنده
- ۲۶ - مسئله ضرورت داشتن هریک خانواده به یک واحد مسکونی بعنوان سرپناه
- ۲۷ - تأثیر عوارض شهرداریها (تراکم) بر مسکن
- ۲۸ - توجه به اصل سی و یکم قانون اساسی
- ۲۹ - مسکن و توسعه بی رویه شهرها و ضرورت بازسازی بافتهای فرسوده
- ۳۰ - مسئله نیازهای واقعی و غیر واقعی مانند ساخت و سازهای
- ۳۱ - مترائت تخصیصی به افراد خانوار
- ۳۲ - ضرورت آغاز نوسازی کشور از طریق نوسازی روستاها و توزیع و اسکان جمعیت در آنها
- ۳۳ - مشکل مسکن و نحوه تأمین زمین
- ۳۴ - توزیع مسکن و توزیع اشتغال در کشور
- ۳۵ - مشکل قیمت مسکن و رشد نامتوازن نقدینگی
- ۳۶ - عدم توازن اندازههای واحدهای مسکونی با میزان درآمد اقشار



### ۱-۲- مهمترین ابعاد

از پاسخگویان پرسیده شد « از ابعاد فوق الذکر کدامیک مهمترین هستند ؟ » پاسخ‌های دریافتی به شرح زیر است:

- ۱ - عدم تعادل بین عرضه و تقاضا و وجود نقدینگی زیاد در جامعه (اختلافات طبقاتی) - قیمت مسکن (۱۹ مورد)
- ۲ - بعد اجتماعی که در تحولات خانوارها و آسیب‌های اجتماعی تأثیر گذار است.
- ۳ - توزیع غیر متوازن جمعیت در جغرافیای کشور (۷ مورد)
- ۴ - تخلیه روستاها و مسئله مهاجرت. ضرورت توسعه خدمات در روستاها (۳ مورد)
- ۵ - کمیت تعداد مسکن (۱۰ مورد)
- ۶ - فرهنگ استفاده درست از واحدهای مسکونی و نگهداری درست بین نسلی بعنوان یک گنجینه (۲ مورد)
- ۷ - نحوه سیاستگذاری
- ۸ - عدم توجه به اصل سی و یکم قانون اساسی
- ۹ - بعد سیاسی
- ۱۰ - نابسامانی در تولید و عرضه مصالح ساختمانی
- ۱۱ - کیفیت (۴ مورد)
- ۱۲ - مدیریت دولت و عمل بخش خصوصی
- ۱۳ - اطلاعات جامع از عرضه و تقاضا
- ۱۴ - لزوم دخالت دولت در ایجاد مسکن و واگذاری استیجاری آن به افراد واجد شرایط فاقد مسکن (۳ مورد) و اعمال حاکمیت هماهنگ دولت در بخش مسکن
- ۱۵ - مسکن بعنوان سرمایه ثابت و اندوخته مالی و پس انداز (مسئله تورم) (۳ مورد)
- ۱۶ - حجم نقدینگی و درآمد بالای ملک بویژه بسازبفروشی - مسکن بعنوان وسیله سوداگری (۲ مورد)
- ۱۷ - عدم توازن واحدهای مسکونی با میزان درآمد اقشار

### ۱-۳- مهمترین بعد

همچنین در این بخش از پاسخگویان درخواست شد تا اعلام کنند بنظر آنها از سه بعد

مطرح شده در پرسش اول، کدامیک اهمیت بیشتری دارد. بیش از ۲۲٪ کمیت واحدهای مسکونی را مهمترین بعد مشکل مسکن دانسته اند. و بیش از ۳۲٪ قیمت مسکن را مهمترین بعد مشکل مسکن دانسته اند و بیش از ۱۰٪ نحوه توزیع مسکن را مشکل اساسی دانسته اند و بیش از ۳۰٪ نیز ابعاد دیگری از مشکل مسکن را مهم و اساسی دانسته اند. جدول شماره ۳ این اطلاعات را نشان می دهد.

جدول شماره ۳

تعداد	ابعاد دیگر	نسبت توزیع به جمعیت مهمترین بعد مشکل مسکن است	قیمت مسکن مهمترین بعد مشکل مسکن است	کمیت مسکن مهمترین بعد مشکل مسکن است	گروه فراوانی
۴۹	۱۵	۵	۱۶	۱۱	تعداد
۱۰۰	۳۰/۶۱	۱۰/۲۰	۳۲/۶۵	۲۲/۴۴	در صد
-	۱۰۰	۶۵/۳	۵۵/۱	۲۲/۴۴	درصد تراکمی

## ۲ - راه حل‌های مشکل مسکن

در این بخش از پاسخگویان درخواست شده سه راه حل کوتاه مدت و سه راه حل دراز مدت را برای مشکل مسکن اعلام کنند. پاسخهای ارائه شده بشرح زیر است

### ۲ - ۱ - راه حل‌های کوتاه مدت

- ۱ - تولید مسکن
- ۲ - خروج مسکن از بعد سوداگری و وسیله‌ای برای حفظ ارزش پول
- ۳ - تهیه آمار دقیق از مسکنهای موجود و مالکین آنها
- ۴ - ارزان شدن
- ۵ - خارج شدن مسکن از لحاظ جنبه تجاری
- ۶ - اصلاح الگوی مسکن
- ۷ - فعال شدن بخش خصوصی

- ۸ - انبوه سازی و عدم پرداخت مستقیم وام مسکن در حد بالا
- ۹ - بلندمرتبه سازی در برخی مناطق شهری با توجه به اصول شهرسازی
- ۱۰ - بهره مندی از فن آوریهای نوین در تولید مسکن و کاهش هزینه‌ها
- ۱۱ - هدایت سرمایه‌ها از بخش مسکن به بخش تولید
- ۱۲ - حفظ ارزش پول در اقتصاد تورمی
- ۱۳ - توزیع مسکن در همه نقاط کشور به تناسب نیاز
- ۱۴ - اصلاح سیاستهای شهرسازی
- ۱۵ - حمایت و نظارت بیشتر بر انبوه سازی
- ۱۶ - افزایش و جهت دادن اعتبارات مسکن به پروژه‌های مهندسی که رعایت استانداردهای ساختمان را می نمایند
- ۱۷ - تولید انبوه
- ۱۸ - پرداخت وام به تولید کنندگان و از آن طریق به مصرف کنندگان
- ۱۹ - واگذاری مسکن بصورت استیجاری توسط دولت یا بخش خصوصی بصورت انبوه
- ۲۰ - پرداخت وام مسکن با حداقل سود و قسط با مقایسه با قیمت مسکن
- ۲۱ - تعیین پایه قیمت استیجاری برای واحدهای مسکونی بصورت مصوب
- ۲۲ - توزیع مسکن در همه نقاط کشور به تناسب نیاز و ظرفیتها در قالب طرح جامع و سیاستهای کلان
- ۲۳ - تداوم و افزایش تخصیص اعتبارات وام انبوه سازی در بخش مسکن
- ۲۴ - حمایت از صنایع تولید مصالح ساختمانی با استانداردهای ملی
- ۲۵ - تدوین آئین نامه اجرائی ساختمان توسط متخصصین بخش ساختمان و کوتاه نمودن دست افراد غیر فنی از این بخش
- ۲۶ - اعمال سیاستهای تشویقی یا تنبیهی برای مالکانی که واحدهای خود را بلا استفاده گذاشته اند
- ۲۷ - بالا رفتن میزان تولید مصالح ساختمانی مورد نیاز بخش مسکن
- ۲۸ - حمایت ارگانهای مالی و اقتصادی نظام از سازندگان مسکن
- ۲۹ - استفاده از مدل خانه‌های پیش ساخته در تولید مسکن ارزان قیمت در کوتاه مدت

- ۳۰ - قطع دست خریداران کاذب
- ۳۱ - ساخت مسکن ارزان قیمت و واگذاری به مردم با اولویتهای خاص و عدم اجازه فروش آنها
- ۳۲ - کنترل نهادهای مختلف در عدم اعطای مسکن ارزان به کارکنانشان بیش از یک واحد
- ۳۳ - حراج مسکن مهر با نظارت کامل دولت
- ۳۴ - خارج کردن سرمایه‌های سوداگر از بازار مسکن با ایجاد بازار سوداگری دیگری بجز مسکن
- ۳۵ - سیاستهای تشویقی برای ساخت مسکن سازمانی
- ۳۶ - قیمت گذاری منطقه ای مسکن توسط دولت یا اتحادیه مسکن سازان تا بنگاه‌های مسکن و فروشندگان تا حدی رعایت کنند.
- ۳۷ - واگذاری تسهیلات به انبوه سازان و تولید کنندگان مصالح ساختمانی برای ساخت بیشتر مسکن
- ۳۸ - تشکیل تعاونی مسکن انبوه سازان در سطح وسیع با حمایت دولت
- ۳۹ - «حمایت از تولید» واحدهای آپارتمانی در متراژ کوچک و متوسط زیر یکصد مترمربع
- ۴۰ - ایجاد تسهیلات و پرداخت وام به انبوه سازان و بدهکاری واحد آپارتمانی واگذاری به افراد
- ۴۱ - بررسی نیاز و ارزیابی حداکثر توان ساخت و تحویل مسکن و بررسی و شکل دهی ساختار احساس نیاز در فرهنگ تملک مسکن مستقل.
- ۴۲ - امکان ساخت مسکن توسط توانمندیهای خارج از توان رایج کشور با استفاده از تکنولوژی‌های نو
- ۴۳ - مکلف کردن مالکین بیش از یک واحد به اجاره دادن واحدهای مسکونی خالی خود و اخذ عوارض سنگین از واحدهای مسکونی خالی
- ۴۴ - شناسائی و تکمیل اطلاعات خانوارهای کارکنان و کارمندان دولت
- ۴۵ - ارائه تسهیلات استیجاری مناسب به کارمندان و کارکنان دولت در صورت واجد شرایط بودن واقعی

- ۴۶ - تسریع در واگذاری طرح مهر (زمینهای ۹۹ ساله) در سراسر کشور
- ۴۷ - واگذاری زمین به افراد فاقد مسکن
- ۴۸ - پرداخت وامهای قابل قبول در امر مسکن به افراد
- ۴۹ - نظارت بر مصرف تسهیلات بانکی
- ۵۰ - اعطای تسهیلات بانکی صرفاً جهت افزایش عرضه مسکن
- ۵۱ - کنترل حجم نقدینگی
- ۵۲ - تحویل واحدهای مسکونی پس از تکمیل به متقاضیان
- ۵۳ - نهائی شدن ابزارهای مالی پیشنهادشده توسط وزارت اموراتصادی و دارائی (انتشار اوراق مشارکت، گواهی سپرده مخصوص و استفاده از سازوکارمسکوک)
- ۵۴ - جلوگیری از فعالیت برخی از ساخت و سازهای بی رویه و فاقد صلاحیت و لزوم اجرای موافقتنامه سه جانبه شهرداری، سازمان نظام مهندسی و وزارت مسکن و شهرسازی
- ۵۵ - شهرک سازی به شرط تأمین حمل و نقل مناسب تا محل بازار کار و اشتغال
- ۵۶ - عدم دخالت دولت در تحریک تقاضا و پرهیز از شعارهایی که در مقاطع مختلف ارائه شده و نوعاً "تخریب کننده بازار مسکن بوده است.
- ۵۷ - اختصاص مشوقهای لازم برای سکونت در واحدهای کوچک تر
- ۵۸ - وضع مالیات مناسب بر مسکن خالی یا مسکنهای با مترژ بالاتر از سرانه
- ۵۹ - ساخت مسکنهای کوچک بصورت برج
- ۶۰ - فعال کردن تعاونیهای ساخت و ساز و تشویق کردن آنها
- ۶۱ - هرگونه دستکاری و مداخله موجب تشدید تقاضا و تحریک بورس بازی روی این رشته و فعالیت اقتصادی می شود
- ۶۲ - با کمک شهرداریها در کلان شهرها با مشارکت بانکها ساخت و ساز انبوه شروع و برای خانوادههای کم درآمد سرپناه بصورت اجاره یا اجاره به شرط تملیک تأمین شود. حرکت موازی با بخش خصوصی موجود، تعادل می دهد.
- ۶۳ - ساختمانهای با مساحت کم و بصورت اجاره
- ۶۴ - ساختمانهای با مساحت کم و بصورت اجاره بشرط تملیک
- ۶۵ - فراهم ساختن تسهیلات برای انبوه سازی

- ۶۶ - پرداخت وام برای خرید واحدهای کوچک
- ۶۷ - پرداخت وام به مناطق محروم و شهرک‌های اطراف شهرهای بزرگ
- ۶۸ - سامان دادن تولید و عرضه مصالح ساختمانی و نظارت بر قیمت‌ها
- ۶۹ - تبلیغات دولت و جلوگیری از اضطراب روانی ناشی از شرایط سیاسی کشور
- ۷۰ - ایجاد خانه‌های ارزان قیمت در شهرهای کوچک و روستاها و جلوگیری از مهاجرت آنها
- ۷۱ - ایجاد اشتغال در شهرهای کوچک
- ۷۲ - حمایت از بسازبفروشی (تأمین مسکن) نه بساز بفروش‌ها
- ۷۳ - دستگاه‌های مسئول در امور مسکن نمی بایست از مدیران بساز بفروش پرهیز نماید
- ۷۴ - تمرکز کلیه امکانات کشور اعم از مالی و غیر مالی در تأمین مسکن خانواده
- ۷۵ - جلوگیری از اقدامات عجولانه و بدون مطالعه
- ۷۶ - تهیه یک آمار واقعی از وضعیت مسکن
- ۷۷ - جذب سرمایه‌های کوچک با فروش متری مسکن
- ۷۸ - حذف واسطه‌ها در شبکه توزیع مصالح ساختمانی
- ۷۹ - اعطای وام به سازندگان کوچک مسکن
- ۸۰ - افزایش سهم وزارت مسکن در ساخت و ساز و فروش به متقاضیان و نیازمندان واقعی در روش اجاره به شرط تملیک تا حدود ۷۰٪ وام با سود ۶ - ۴ درصد
- ۸۱ - ایجاد بانک اطلاعاتی از نیازمندان واقعی مسکن در حال و آینده
- ۸۲ - ساماندهی خانه‌های مخروبه و بلا تکلیف در درون شهرها
- ۸۳ - حذف مقررات و آئین نامه‌های دست و پاگیر در شهرداریها و سایر نهادهای ذیربط
- ۸۴ - انتخاب سیاست مناسب وبومی جهت هریک از مناطق کشور و برنامه ریزی دقیق و اجرای برنامه‌ها و نظارت
- ۸۵ - تعریف و ترویج واحدهای مسکونی کوچک در حداقل متراژ مطلوب
- ۸۶ - انبوه سازی واحدهای کوچک و ارزان توسط بخش خصوصی
- ۸۷ - وام تولید مسکن
- ۸۸ - ساخت ساختمانهای مرتفع در شهر

- ۸۹ - رایگان شدن زمین در غیر شهرهای بزرگ
- ۹۰ - رفع مشکل بیکاری
- ۹۱ - کاهش قیمت مسکن
- ۹۲ - افزایش تعداد واحدهای مسکونی
- ۹۳ - تجویز ساخت طبقه ای بر روی ساختمانهای موجود (در مناطق حاشیه ای تهران خوب جواب داده)
- ۹۴ - اعطای تسهیلات ساخت کم بهره
- ۹۵ - ترویج بهینه سازی منازل قدیمی با الگوهای جدید
- ۹۶ - تنظیم بازار
- ۹۷ - وامهای سریع و ارزان
- ۹۸ - زمینهای دولتی
- ۹۹ - رونق اقتصادی در کشور و افزایش درآمد سرانه
- ۱۰۰ - در قالب طرح قانونی یا لایحه قانونی آمایش سرزمین در کشور می توان زمین آماده ساخت در اختیار تولیدکنندگان مسکن قرارداد. آنها از روستاها و شهرهای کوچک باید شروع کرد
- ۱۰۱ - با تشکیل تعاونیهای مسکن سازی، از فارغ التحصیلان رشته ساختمان و عمران و معماری (حداقل ۵ نفر) و قراردادن زمین آماده ساخت و وام ساخت با آنان می توان قیمت مسکن را متعادل ساخت
- ۱۰۲ - به خانههای خالی دولت یا مجلس باید مالیات سنگین برقرار کند.
- ۱۰۳ - ساده نمودن اخذ پروانه ساختمان
- ۱۰۴ - حذف هزینههای بدون دلیل (هزینههای صدور پروانه و مهندسی مربوطه، انواع مالیات و ...)
- ۱۰۵ - افزایش تولید مواد و مصالح اصلی و تقلیل قیمت آنها با اصلاح روند تولید
- ۱۰۶ - ایجاد اشتغال در شهرهای کوچک و روستاها
- ۱۰۷ - حل مسئله تولید مصالح ارزان و دوستدار محیط زیست
- ۱۰۸ - تشویق صنایع کارخانه ای و کشاورزی به سرمایه گذاری در شهرهای کوچک
- ۱۰۹ - ساخت مسکنهای اجاره ای

- ۱۱۰ - واگذاری رایگان زمین مشروط به شرایطی
- ۱۱۱ - الزام صاحبان مسکن برای اجاره آن
- ۱۱۲ - کنترل نقدینگی و متناسب کردن رشد آن با رشد تولید جامعه
- ۱۱۳ - جلوگیری از افزایش سرعت گردش پول که در اثر وام دهی بانکها و مؤسسات مالی ایجاد می شود.
- ۱۱۴ - ساخت مسکن بصورت انبوه توسط دولت و واگذاری مسکن به افراد تحت شرایط معین بجای زمین و تعاونی و غیره

## ۲ - ۲ - راه حل‌های دراز مدت

- ۱ - ایجاد تعادل در عرضه و تقاضای مسکن
- ۲ - برعکس کردن مهاجرت از روستاها به شهرها و از شهرهای کوچک به شهرستانهای بزرگ
- ۳ - پرداخت وامهای بلند مدت
- ۴ - مشارکت بانکها در تأمین و ساخت مسکن
- ۵ - ساخت مسکن ارزان قیمت
- ۶ - ایجاد شبکه خطوط تندروی راه آهن به فواصل حداقل ۵۰۰ کیلومتر
- ۷ - تراکم زدائی از تهران و سایر شهرهای بزرگ
- ۸ - جلب و جذب سرمایه‌های خارجی خصوصا " با هدف تولید مسکن و ساختمانهای تجاری و اشتغال و انتقال تکنولوژیهای نو ساختمان
- ۹ - سبک سازی سازه‌ها
- ۱۰ - پرداخت وام تا ۸۰٪ قیمت بنا با بهره حدود ۴٪ لیکن بر روی ساخت یا خرید
- ۱۱ - با تصویب قانونی طرح آمایش سرزمین و آماده نمودن محل‌های مناسب جهت ساخت مسکن که در منطقه زلزله خیز نبوده و آب و هوای مناسب داشته باشد. می‌توان احداث مسکن آنها براساس تقاضا نمود. چون اگر تقاضا نباشد سرمایه‌ها را کد مانده و هزینه‌زا خواهد بود.
- ۱۲ - در روستاها خانه‌های روستائی ویلائی و در شهرهای کوچک نیز همچنین ساخت خانه‌های ویلائی و در کلان شهرها براساس نیاز و عرضه و تقاضا باید آپارتمان ساخت.



- ۱۳ - تعدیل الگوی مصرف مسکن از نظر مساحت (کوچک تر کردن) مالکیت (ترجیح استیجاری)
- ۱۴ - تیپ نمودن معماری و اقلام مصرفی در ساختمان در جهت صنعتی تر شدن و ارزان شدن ساخت
- ۱۵ - انبوه سازی غیر دولتی برای اجاره
- ۱۶ - زمین رایگان یا با قیمت بسیار نازل
- ۱۷ - مشارکت در ساخت با تولید کنندگان توسط دولت
- ۱۸ - برنامه ریزی تبدیل بافتهای فرسوده شهرهای بزرگ و حداکثر استفاده از فضای مربوطه
- ۱۹ - ترویج توسعه مسکن روستائی و پیشگیری از مهاجرت
- ۲۰ - برنامه ریزی ساخت شهرهای جدید
- ۲۱ - پیشگیری از مهاجرت
- ۲۲ - رفع مشکل بیکاری
- ۲۳ - طراحی و سیاستگذاری کلان دولت در بخش مسکن (بدون دخالت در امور اجرائی)
- ۲۴ - جهت دادن منابع مالی، مصالح، زمین برای تحقق اهداف یاد شده
- ۲۵ - نظارت عالی بر کیفیت ساخت و تخصیص منابع لازم
- ۲۶ - بررسی و مطالعه علل عدم حل مشکل مسکن در کشور در طول ۳۰ سال اخیر و اجرائی نمودن نتایج مطالعات فوق و نظارت بر اجرا
- ۲۷ - یافتن نیاز واقعی مسکن با بهره گیری از دادههای بانک اطلاعات
- ۲۸ - ایجاد شهرکهای اقماری با بهره گیری از مدیریت متقاضیان مسکن همراه با تعدیل قیمت مصالح
- ۲۹ - خروج ارگانها و نهادهای سیاسی، اجتماعی، اقتصادی و... از شهرها و جدائی بافتهای مسکونی از اداری و اقتصادی کلان
- ۳۰ - ایجاد طرحهای اشتغال در روستاها و رونق بخشیدن به امور کشاورزی و دامداری و پرورش آبزیان، زنبور عسل، لار و ابریشم و ... (نه تنها منع مهاجرت بلکه تشویق مهاجرین سنوات قبل برای هجرت به شهرهای کوچک و روستاها)

- ۳۱ - توزیع جمعیت بطور مناسب و جلوگیری از تراکم در نقاط محدود و معدود
- ۳۲ - تهیه برنامه‌های تهیه مسکن با جلب مشارکت بخش خصوصی و دست اندرکاران صنعت ساختمان
- ۳۳ - پشتیبانی و حمایت واقعی و جدی از گروه‌های مجاز در این صنعت
- ۳۴ - اخذ قانون تأمین مسکن خانواده در جهت اجرائی کردن اصولی از قانون اساسی و فرامین حضرت امام خمینی و مقام معظم رهبری
- ۳۵ - هدایت کلیه امکانات توسط دولت در جهت ساخت مسکن خانواده
- ۳۶ - ترویج فرهنگ اسلامی در جامعه و اجتناب از فرهنگ القائی و ملی و قومی و محلی و امثالهم
- ۳۷ - برنامه ریزی بلند مدت برای شهرها و روستاها و بخشها و شهرستانها و مراکز استانی برای احداث مسکن
- ۳۸ - ایجاد انگیزه و برنامه‌های تشویقی برای ترک جمعیت از شهرهای بزرگ به شهرهای کوچک
- ۳۹ - پیش بینی شهرکها در نقاط مختلف کشور متناسب با تراکم جمعیت مناطق مختلف با شرایط بومی
- ۴۰ - اصلاح قوانین و مقرراتی که در تنظیم و کنترل بازار مسکن مؤثرند.
- ۴۱ - برنامه ریزی کلان و طویل‌المدت بمنظور تأمین مسکن مورد نیاز جامعه (سالانه ۱/۵ میلیون نیاز بالفعل در کشور وجود دارد)
- ۴۲ - توجه به مناطق کم جمعیت
- ۴۳ - ایجاد محدودیت برای ساخت در مناطق پرجمعیت
- ۴۴ - نظارت و کنترل قیمت مسکن از طریق وضع قوانین
- ۴۵ - ساختمانهای با مساحت زیاد و با کیفیت و قیمت پائین برای فروش
- ۴۶ - ساختمانهای با مساحت زیاد و با کیفیت و قیمت پائین بصورت اجاره به شرط تملیک
- ۴۷ - از رشد جمعیت باید بطور جدی و بویژه در سطح روستاها جلوگیری گردد و مددکاران اجتماعی و بهداشت خانواده در روستاها باید بطور جدی مشوق کاهش جمعیت بشوند و اولاد بیشتر مشمول قطع امکانات خدمات دولت و نظائر آن شود

- ۴۸ - سطح وام و اعتبارات بانکی را به نسبت رشد قیمت مسکن افزایش دهند
- ۴۹ - مالیات واقعی بر معاملات مسکن تدوین و اعمال شود.
- ۵۰ - با ایجاد مشوقهای خاص ابزار تولید در اختیار روستائیان قرار بگیرد تا مهاجرت کاهش یافته و مشکل مسکن در شهرها کاهش یابد
- ۵۱ - افزایش عمر مفید مسکن بگونه ای که ساختمان ۲۰ ساله را کلنگی تلقی نکنند.
- ۵۲ - ایجاد شهرکهای اقماری کنار شهرهای بزرگ با حمایت دولت و اجرای بخش خصوصی
- ۵۳ - ورود شرکتهای حرفه ای ساخت و ساز مسکن از خارج از کشور بخصوص کشورهای اسلامی
- ۵۴ - تخصیص ارز بمنظور ورود مصالح بخصوص آهن آلات و اشباع بازار
- ۵۵ - اصلاح فرهنگ مصرفی مسکن که در حد مسرفانه است
- ۵۶ - ترویج فرهنگ اجاره نشینی و راه اندازی شرکتهای و مؤسساتی به این منظور با اجاره دادن خانههای مبله با حداقل وسایل ضروری زندگی و حمایت معنوی دولت و ایجاد مشوقهای مناسب برای آنها (اجاره این قبیل منازل باید بلندمدت باشد)
- ۵۷ - همکاری همه دستگاههای ذیربط و همت و اراده مردم در انجام این مهم ضروری می باشد. مضاف براینکه براساس قانون برنامه چهارم توسعه، دولت طرح جامع مسکن را تدوین و اجرائی شدن آن تضمین لازم را تعقیب نماید
- ۵۸ - نقش بخش خصوصی با نظارت دولت بیشتر شود
- ۵۹ - تعاونیها بصورت واقعی در صحنه ساخت و ساز حضور داشته باشند، دولت مساعدت نماید
- ۶۰ - همه اقلام ساختمانی در حد متعارف و قیمت متعارف در دسترس باشد
- ۶۱ - تهیه و تکمیل اطلاعات دقیق و کامل از وضعیت مسکن و شناسائی مالکین
- ۶۲ - کنترل خرید و فروش مسکن بگونه ای عرضه و تقاضا بصورت تفکیک شده از طریق مبادی قانونی انجام شود (واسطه فقط مراجع ذیربط دولتی باشند)
- ۶۳ - تعیین سود عادلانه جهت عرضه کننده مسکن
- ۶۴ - کنترل قیمت و ایجاد بانک اطلاعات ثبت معاملات زمین و مسکن
- ۶۵ - ممنوعیت خرید و فروش زمین بایر بصورتی که تنها ساختمان خرید و فروش شود

- ۶۶ - نرخ واقعی معاملات در دفاتر اسناد و املاک کشور ثبت شود.
- ۶۷ - اخذ مالیات در نقل و انتقالات مکرر و جلوگیری از دلالی و واسطه در بورس زمین و عوامل دیگر
- ۶۸ - اجازه تخریب به ساختمانهای قابل استفاده داده نشود. تا جریان ساخت و ساز بسوی زمینهای بایر هدایت شود
- ۶۹ - اخذ مالیات تصاعدی از نقل و انتقالات مکرر برای جلوگیری از بورس بازی
- ۷۰ - برآورد نیاز جامعه و تعریف ملی از نیاز خانواده و استاندارد سازی
- ۷۱ - سهولت در اجار مسکن و دادن وام اجاره به کارکنان دولت و افراد تحت پوشش و حمایت آنان
- ۷۲ - ساخت مسکن واجاره بشرط تملیک
- ۷۳ - اجرای طرح آمایش سرزمینی و آبادگری از دورترین و محروم ترین نقاط، تشویق به سرمایه گذاری در آن نقاط
- ۷۴ - سیاست گذاری برای ساخت مسکن بادوام و مطابق با فرهنگ اسلامی
- ۷۵ - بررسی قوانین و سیاستهای مسکن و شهرسازی و اصلاح و ویرایش آنها با مطالعه عمیق و دقیق و سپس پایداری آنها و جلوگیری از تغییرات با هماهنگی شهرداریها و دهداریها
- ۷۶ - کنترل دقیق آماری از وضعیت مسکن (افراد دارای مسکن و بی مسکن) کاملاً مشخص شود
- ۷۷ - کنترل دقیق تعاونیهای مسکن از تحویل به موقع مسکن به اعضا (مواردی مشاهده می شود که با ۱۰ سال سابقه شروع شده به واریز وجه به تعاونی و هنگام بازنشستگی دارای مسکن شده است)
- ۷۸ - توزیع کارکنان دولتی، شرکتهای و غیره به استانها (تمرکز زدائی)
- ۷۹ - تدوین استراتژی واحد و نظام مند در اعمال سیاستهای تنظیم بازار مسکن
- ۸۰ - بالابردن انگیزه و اشتیاق بخش خصوصی برای سرمایه گذاری جدی در ساخت مسکن
- ۸۱ - واگذاری زمین ارزان قیمت و وام برای انبوه سازی
- ۸۲ - حذف قیمت زمین و انبوه سازی توسط بانکها با نظارت دولت و واگذاری به

- متقاضیان واجد شرایط (به نظر اینجانب موضوع اجاره ۹۹ ساله و تشکیل تعاونیها با توجه به تجارب موجود توفیقی نخواهد داشت)
- ۸۳ - طراحی و تصویب شهرک‌های جدید اقماری در اطراف شهرهای بزرگ و تسریع در ساخت و ساز زیربنائی آنها
- ۸۴ - هدایت سرمایه گذاران و ترغیب آنها به احداث ساختمانهای با کیفیت بالا
- ۸۵ - کنترل قیمت زمین و دادن یارانه به تولیدکنندگان مصالح و اعمال مدیریت در کاهش قیمت مصالح
- ۸۶ - ساخت و ساز مسکن بصورت انبوه
- ۸۷ - کنترل قیمت مسکن بصورت ثابت
- ۸۸ - کیفیت مسکن (تولید مسکن با دوام)
- ۸۹ - حذف کردن قیمت زمین برای مسکن
- ۹۰ - کوچک سازی و انبوه سازی مسکن
- ۹۱ - مشکل مسکن و گرانی آن رابطه مستقیم باتصمیم گیریهای اقتصادی و سیاستهای پولی و بانکی و مالی دارد و این موضوع متأثر از آن است
- ۹۲ - تدوین استانداردهای جامع و ساده ساختمان
- ۹۳ - فعالیت بیشتر و فراگیر مرکز تحقیقات ساختمان و معرفی تکنولوژیهای بهینه ساختمان
- ۹۴ - حمایت جدی از کارخانجات و کارگاههای ساختمانی برای ترویج تکنولوژیهای جدید و بهینه ساختمان
- ۹۵ - چندان نسخه واحدی نمی توان پیچید ولی همانطور که عرض شد چنانچه توزیع در همه نقاط کشور به تناسب نیاز و ظرفیتهای باشد و در قالب طرح جامع و سیاستهای کلان کشور همه عوامل و نقاط ضعف و قوت باهم سنجیده شوند، بحث مسکن هم می‌تواند در کنار توسعه مراکز آموزش عالی، بهداشت و درمان، صنعت، حمل و نقل، کشاورزی و ... جایگاه و سهم خودرا حفظ و تثبیت نماید
- ۹۶ - تشویق بافتهای فرسوده به تجمیع با استفاده از ابزارهای تشویقی و تسهیلات ساخت
- ۹۷ - توجه به شهرکهای اقماری جدید و ارائه امکانات

۹۸ - تغییر فرهنگ استفاده از مسکن (زندگی کردن در فضای بسته همه گونه نیازها را دیکته می کند. تشویق مردم برای استفاده از پارکها و طبیعت) نهایتاً "مسکن با مساحت کوچکتر

۹۹ - تدوین سیاستهای راهبردی (با در نظر گرفتن امکان اجرا) برای نگرش به مسکن بعنوان یک نیاز اولیه

۱۰۰ - تدوین سیاست برای کاهش ارزش مسکن در نقاط مختلف کشور و شهرها

۱۰۱ - تحمیل هزینه به کسانی که مسکن را وسیله سوداگری و حفظ ارزش پول قرار داده اند.

### ۳ - رابطه رکود تولید و صعود قیمت مسکن

در پرسش سوم سؤال شده که تا چه اندازه با این گزاره موافق هستید؟ «عدم ثبات در مقررات و عدم حمایت از تولید، سرمایه‌ها را به سوی بازار مسکن هدایت کرده است». جدول شماره ۴ پاسخ و آرای پاسخگویان را نشان می دهد.

جدول شماره ۴

جمع	بی پاسخ	کاملاً مخالفم	موافق نیستم	تا حدی موافقم	کاملاً موافقم	آرا فراوانی
۴۹	۱	۱	۳	۲۷	۱۷	تعداد
۱۰۰	۲/۰۴	۲/۰۴	۶/۱۲	۵۵/۱	۳۴/۶۹	در صد
۱۰۰	۲/۰۴	۸/۱۶		۸۹/۷۹		درصد موافقان و مخالفان

همانطوریکه جدول شماره ۴ نشان می دهد بیش از ۳۴ درصد پاسخگویان معتقدند که عدم ثبات مقررات و عدم حمایت تولید کاملاً بر هدایت سرمایه‌ها بسوی بازار مسکن تأثیر دارد و بیش از ۵۵ درصد آنان تا حدی با این نظر موافقت دارند در حالیکه تنها بیش از ۸ درصد آنان با این گزاره موافق نبوده و یا با آن کاملاً مخالف هستند.

#### ۴ - نقش سیاستهای مالیاتی در بازار مسکن

##### ۴-۱ - تأثیر مالیات در بازار مسکن

در این بخش از پاسخگویان پرسیده شده است آیا سیاستهای مالیاتی می تواند از نرخ تورم در بازار مسکن بکاهد؟ اگر با این گزاره موافق هستید شما چه نوع سیاستهای مالیاتی را پیشنهاد می کنید. بیش از ۵۹ درصد پاسخگویان با این گزاره موافقت و بیش از ۳۰ درصد آنان مخالفت داشتند و بیش از ۲ درصد آنان نظری اعلام نکرده اند. جدول شماره ۵ این اطلاعات را نشان می دهد.

جدول شماره ۵ نقش سیاستهای مالیاتی در بازار مسکن

ملاحظات	جمع	بی پاسخ	خیر	آری	آرا فراوانی
	۴۹	۵	۱۵	۲۹	تعداد
	۱۰۰	۱۰/۲۵	۳۰/۶۲	۵۹/۱۸	در صد
	-	۱۰۰	۸۹/۷۹	۵۹/۱۸	درصد تراکمی

##### ۴-۲ - پیشنهادات تکمیلی در باره تأثیر مالیات در بازار مسکن

مشروح آرای پاسخگویان در باره نقش سیاستهای مالیاتی در بازار مسکن و نحوه اصلاح آنها بشرح زیر است.

۱ - مالیات بایستی مستقیم از مصرف کننده اخذ گردد و تمامی احاد جامعه مشمول پرداخت مالیات در همه زمینهها گردند زیرا هم باعث کاهش قیمتها می شود و هم دولت با افزایش درآمد جهت تأمین اجتماعی مردم فعال می شود.

۲ - کاهش مالیات برای کسانی که مسکن تولید و اجاره می دهند و حتی حذف این مالیات برای کسانی که صاحب یک واحد مسکونی هستند و اجاره داده اند.

۳ - مالیات بر آپارتمانهای خالی می تواند اثرگذار باشد

۴ - سیاستهای مالیاتی گران باید برای درآمد باشد نه حداقل مصرف

۵ - بستن مالیات سنگین به خانههای خالی و معاف کردن مالکین از اجاره رسمی دادن

آپارتمان به بی مسکن‌های معرفی شده از سوی وزارت مسکن، بنیاد مسکن انقلاب اسلامی و کمیته امداد امام

۶ - معافیتها و کاهش مالیات پیشنهاد می شود.

۷ - معافیت‌های مالیاتی برای حداقل ۳ واحد مسکونی وزیر ۱۰۰ مترمربع

۸ - وضع مالیات براساس قیمت واقعی مسکن نه براساس قیمت ثبتی آن. در دید اول ممکن است این امر به افزایش بهای مسکن کمک کند ولی از بورس بازی در بخش مسکن جلوگیری می کند.

۹ - کاهش مالیات بر تولید مسکن

۱۰ - کاهش مالیات بر تولید مصالح ساختمانی

۱۱ - در تولید مسکن باید سیاست مالیاتی حذف و در تخصیص وامها برای ساخت در چارچوب یاد شده با حداقل بهره و بلند مدت باشد.

۱۲ - سیاست‌های مالیاتی کنونی تنها به پرکردن خزانه دولت منتهی می شود نه حل مشکل ملت زیرا اخذ مالیاتهای بدون محاسبه و برآورد واقعی هم سبب افزایش قیمت مسکن می شود که مالکان به بهانه مالیات بر قیمت آن می افزایند و هم افراد تهی دست توان پرداخت آن را ندارند.

۱۳ - در صورت افزایش ناموزون ممکن است در کاهش تولید مسکن مؤثر باشد.

۱۴ - قطعاً دست اندرکاران این بخش با در نظر گرفتن یک حاشیه سود برای خود، هر هزینه اضافه ای را به مصرف کننده منتقل خواهند نمود. نمونه این اقدامات قبلاً انجام شده که در عمل شکست خورده و در نهایت تبدیل به یک مالیات معمولی گردیده است.

۱۵ - توجه به معلول، علت را در پرده‌های متفاوت پنهان می کند. اگر مالیات را باید صاحبان درآمد بدهند و بساز بفروسه‌ها صاحبان درآمد فرضی و غیر واقعی هستند چرا مالیات اخذ نمی شود؟ وقتی در جهت رفاه انسان مقررات مالیاتی اصلاح می شود!؟

۱۶ - سیاست‌های مالیاتی تصاعدی مطلوب نیست بلکه می بایست سیاست‌های مالیاتی تعدیلی و تشویقی بمنظور رغبت در سرمایه گذاری و کنترل ساخت و ساز وجود داشته باشد.

۱۷ - در بلند مدت آری، برقراری مالیات بر ارزش افزوده، در زمانیکه تعدیل نرخ دستمزدها داده شود.



- ۱۸ - حتماً چون در کشورهای اسکاندیناوی این امر تجربه شده است، مالیات بر خانه‌های خالی، مالیات تصاعدی بر متراژ بالا، مالیات بر اجاره، حذف سیستم اجاره و کالتهی بمنظور فرار از مالیات
- ۱۹ - در کلان سیاست مالیاتی صحیحی نداریم. بنظرم فقط کارکنان حقوق بگیر بموقع مالیات می دهند. سیاست مستقیم خصوصاً از بازار البته با رعایت قانون و بدون چشم داشت‌های پنهانی
- ۲۰ - اگر مکانیزم اجرائی و نظارتی صحیحی اعمال شود می توان انتظار کاهش قیمت را داشت در غیر اینصورت احتمال افزایش قیمت مسکن براساس افزایش مبالغ مالیات را باید انتظار داشت.
- ۲۱ - اگر خود سیستم مالیاتی جا برای فرار نداشته باشد نمی تواند برنرخ مسکن و کاهش آن اثرگذار باشد.
- ۲۲ - اخذ مالیات بر ارزش واقعی و روز مسکن نه ارزش منطقه ای و معاملاتی (تعرفه‌های فعلی دارائی و شهرداری)
- ۲۳ - بطور قطع و یقین سیاستهای مالیاتی در نرخ تورم و بازار مسکن تأثیر گذار خواهد بود. باین صورت که همانگونه که ذکر شد معاملات مکرر مسکن توسط افراد، مالیاتها بصورت تصاعدی و براساس ارزش واقعی و روز مسکن اخذ گردد.
- ۲۴ - از فروش مسکن تازه ساز (دست اول) مالیات اخذ نشود و در نوبتهای دیگر فروش به نسبت عکس فاصله زمانی در معامله، مالیات بصورت تصاعدی اخذ شود.
- ۲۵ - کسانی که دارای مسکن بیش از یک واحد هستند هنگام خرید و فروش بنا بر تعداد ساختمان آنها مالیات تصاعدی دریافت شود و برای کسانی که بساز و بفروشی انجام می دهند کنترل دقیق شود و مالیات نقل و انتقال و درآمد اخذ شود.
- ۲۶ - البته تا حدی سیاستهای مالیاتی نمی تواند از نرخ تورم در بازار مسکن بکاهد بشرطی که جنبه اعمال عدالت مالیاتی در جهت حفظ منافع نظام، مردم و سرمایه گذار در بخش تولید مسکن لحاظ شود.
- ۲۷ - بخش عمده تورم در بازار مسکن متأثر از تورم کلی جامعه است لکن وضع مالیات برآپارتمانهای خالی براساس سازوکار کارشناسی شده قطعاً مؤثر است.
- ۲۸ - قیمت مسکن شامل قیمت زمین، هزینه ساخت، قیمت مصالح (تهیه مواد اولیه،

تولید، حمل و نقل) و قیمت ماشین آلات است. سیاستهای مالیاتی در تولید، خرید، ماشین آلات و حقوق پرسنل (هزینه ساخت) می تواند مؤثر باشد بطوری که با اعمال یک سری معافیتها می توان از افزایش بعضی از ردیفهای فوق جلوگیری کرد و قیمت مسکن را ثابت نمود.

۲۹ - مالیات تصاعدی برای کسانی که دارای مسکن متعدد هستند.

۳۰ - ممکن است ولی در شرایطی که در آن قراردادیم اطمینان بخش نیست.

۳۱ - چون مالیات در اغلب فعالیتها اعمال می شود و چنانچه درست و منطقی تعریف، توزیع و دریافت شود آثار آن برای کل جامعه مفید است لذا نباید در این بخش معافیت مالیاتی داده شود بلکه از سیاستهای سلیقه ای و غیر کارشناسی و درضمن کوتاه مدت که با تعویض و جابجائی مدیریتتها همه چیز عوض می شود باید ممانعت نمود.

۳۲ - سیاستهای مالیاتی سیاستهای مناسبی است ولی تجربه ثابت کرده است که در کشور ما باید اول فکری برای فرارهای مالیاتی صورت بگیرد.

#### ۴ - ۳ - راه حل های پیشنهادی برای کاهش تورم قیمت مسکن

در این بخش از پاسخگویان خواسته شده در صورتیکه به نقش سیاستهای مالیاتی در بازار مسکن برای کنترل تورم قیمت اعتقاد ندارند راه حل های دیگری را ارائه کنند. راه حل های پیشنهادی به شرح زیر است:

۱ - تغییر تکنولوژی در ساخت مسکن (از سنتی سازی خارج شود صنعتی سازی در حد کلان پیش سازی و صنعتی سازی با عمر مفید بالا و افزایش کیفیت ساخت برای رسیدن به حد دوام و عمر ساختمان. درحقیقت مسکن جنبه تولیدی بخود بگیرد.

۲ - انبوه سازی و واگذاری مستقیم به مشتری نیازمند

۳ - مشاوران دفاتر و آژانسهای مسکن نقش بسزائی در بحث روانی و افزایش قیمت در دو سال اخیر داشته اند چرا که افزایش قیمت و رونق بازار رابطه مستقیم با درآمدهای کلان این صنف داشت.

۴ - احتمالاً می توان بعنوان اندوخته بخشی از دریافتیهای افراد در قالب حقوق یا درآمد ماهیانه از سال های اول زندگی بلکه از بدو تولد در صندوقی نگهداری و صرف تولید مسکن نمود.

- ۵ - حمایت‌های مالی و اداری از انبوه‌سازی با تکنولوژی‌های بهینه و اقتصادی تولید
- ۶ - هیچ راهی ندارد. تورم موضوعی است خارج از مسکن جای آن در جای دیگر است. عدم توانایی دولت در هدایت نقدینگی افسار گسیخته عامل اصلی آن است.
- ۷ - تعیین دستورالعمل لازم در جهت خرید و اجاره مسکن در سطح کشور
- ۸ - باید خرید و فروش و... آن کنترل سیستمی بهتری انجام شود
- ۹ - به نظر میرسد برنامه‌های فعلی دولت (کاهش قیمت زمین، تشویق انبوه‌سازان، وام ساخت مسکن) راه‌های خوبی باشند
- ۱۰ - افزایش قیمت مسکن نتیجه سیاست‌های مالی و پولی کشور است، تزریق پول بپر قدرت، کسری بودجه، هزینه‌های بالای دولت، بهره‌وری پائین نیروی کار بویژه در بخش دولتی، نبود بازار سرمایه و حذف اقلامی مانند خودروسواری، تلفن همراه، طلا و ارز از بازار سرمایه و تنها ماندن مسکن در این بازار همزمان با عدم رونق بورس، نبود بازار اوراق بهادار و... کوتاه‌ترین راه افزایش عرضه همزمان با خارج کردن سوداگری از بازار مسکن است
- ۱۱ - افزایش تولید با سرمایه‌های خرد و سرگردان مردم، فرهنگ سازی برای اجاره دادن، استفاده از مسکن به مقدار نیاز خانوارها نه بیشتر، سرمایه‌گذاری عمومی در ساخت و ساز مسکن (بانکها و مؤسسات مالی)
- ۱۲ - ایجاد مجرای صحیح گردش سرمایه‌ها و نقدینگی کشور در مسیر تولید و هدایت سرمایه‌ها در مسیر تولید انبوه مسکن با استفاده از عوامل تولید تحویلی و تسهیلات و توان افزایشی دارائیهای مردم در این مسیر
- ۱۳ - برنامه ریزی راه کارهای مناسب و نظارت دقیق بر نحوه اجرای برنامه‌ها و راه کارها
- ۱۴ - حذف نقش واسطه‌ها، تعیین سقف عادلانه (قیمت واحد مترمربع جهت نقاط مختلف)
- ۱۵ - اجرای لایحه مسکن مصوب مجلس شورای اسلامی یکی از راه کارهای مفید برای مقابله با افزایش قیمت مسکن می باشد و برای اینکه فشار تورم را مردم به تنهایی تحمل نکنند لازم است بین دستگاه‌ها هماهنگی و صرفه جوئی بعمل آید.
- ۱۶ - عدول دولت از سیاست تحریک تقاضا
- ۱۷ - تورم روی قیمت مسکن مربوط به عوامل درون بخشی و برون بخشی است که در

چند خط قابل طرح نیست. تورم در معاملات مسکن در محاسبات تورمی منظور نمی‌شود. نرخ اجاره در تورم اثرگذار است لذا باید برای تولید مسکن بصورت انبوه و اجاره ای فکر شود.

۱۸ - دولت شهرهای کم جمعیت را مشخص کند و اعلام کند چنانچه کارمندان در آن شهرها بازنشسته شوند و فاقد مسکن باشند از تسهیلات مورد نیاز برای داشتن مسکن برخوردار می شوند بشرط آن که در آن ساکن شوند.

۱۹ - توجه به مناطق کم جمعیت و کوچک سازی منازل و پرهیز از تجملات ساخت و ساز، تولید بیشتر مصالح ساختمانی و توجه به ارزان سازی آن

۲۰ - اصلاح قوانین و مقررات و تشویق بخش خصوصی به سرمایه گذاری در بخشهای مختلف اقتصادی و هدایت و کنترل سرمایه‌ها

۲۱ - شهرداریها سیاستهای مالیاتی خود را متناسب با خدمات زیست محیطی، بهداشتی و فرهنگی که در نقاط مختلف کشور ارائه می کنند وضع کنند نه اینکه دریافت مالیات یک منبع مالی خوبی برای شهرداریها باشد. دروضع موجود شهرداریها خود عامل افزایش نرخ تورم در بازار مسکن می باشند

۲۲ - اصولاً "تأمین مسکن خانواده را چرا در باب تورم مورد بحث قرار باید داد. تأمین مسکن خانواده جزء سیاستهای حمایتی و تأمینی جمهوری اسلامی ایران است نه یکی از منابع سرمایه گذاری و کسب درآمد و..

۲۳ - تا زمانی که سیاستهای کلی باعث هجوم جمعیت به نقاط ویژه و مراکز استانها می‌گردد تا حد زیادی مشکل مسکن به عرضه و تقاضا بستگی دارد لیکن خارج کردن مسکن از حالت کالای تجاری و محدود کردن ورود به این عرصه به اشخاص و شرکتهای مجاز و جلوگیری از سرمایه‌های سرگردان می تواند مؤثر باشد.

۲۴ - اصل اقتصادی پاسخ لازم را می دهد. با افزایش تولید و عرضه برای پاسخگویی به تقاضا که متأسفانه در صد چشمگیری از آنها ساختگی است و واقعی نمی باشد. اما زمین، مسکن و طلا در شرایط فعلی وسایل مطلوبی برای حفظ ارزش پول و سرمایه شده است.

۲۵ - کاهش تعرفه‌های مختلف که از سوی شهرداریها برای اخذ عوارض مصوب می‌شود

۲۶ - واگذاری زمین به افراد حقیقی نیازمند همراه با مقابله با بورس بازی زمین و مسکن

- ۲۷ - کوتاه نمودن دست واسطه‌ها، تعیین قیمت، نظارت بر اجرای دقیق قیمت‌های تعیین شده.
- ۲۸ - بسیج بخش خصوصی برای ساخت واحدهای مسکونی کوچک در قالب انبوه‌سازی
- ۲۹ - بلند مرتبه سازی و اعمال کیفیت مطلوب
- ۳۰ - با سیاستهای پولی و مالیاتی می شود تورم بخش مسکن را در یک فرصت زمانی ۵ ساله کاهش داد و مهار کرد
- ۳۱ - حل مشکل اشتغال و کاهش قیمت تمام شده مسکن
- ۳۲ - با تأسیس شرکت تعاونی مسکن از فارغ التحصیلان رشته‌های معماری، عمران، ساختمان، برق و تأسیسات و قراردادادن زمین آماده ساخت به آنان و وام احداث بنا، می‌توان در حد وسیع در کشور احداث مسکن نمود و آنهم با نظارت دقیق وزارت مسکن و تعاون
- ۳۳ - به عوامل روانی مؤثر بر تورم قیمت مسکن توجه کافی بعمل آید
- ۳۴ - ساخت مسکن ارزان قیمت

## ۵ - انبوه سازی و مشکل مسکن

### ۵ - ۱ - وام بانکها و انبوه سازان

در پرسش ششم اظهارشده « بانکها وام مسکن را بیشتر در اختیار انبوه سازان قرار می‌دهند.» بنظر شما این سیاست تا چه اندازه کارآمد و مفید است؟ پاسخگویان آرای خویش را بشرح زیر اعلام کرده اند.

جدول شماره ۶: وام بانک به انبوه سازان و تأثیرات آن

جمع	نظری ندارم	فایده ای ندارد	تا حدی مفید است	کاملاً مفید و مؤثر است	آرا فراوانی
۴۹	۳	۱۰	۲۴	۱۲	تعداد
۱۰۰	۶/۱۲	۲۰/۴	۴۸/۹۷	۲۴/۴۸	در صد
-	۱۰۰	۹۳/۸۷	۷۳/۴۶	۲۴/۴۸	درصد تراکمی

همانطوریکه در جدول فوق ملاحظه می شود، بیش از ۲۴ درصد پاسخگویان این سیاست را کاملاً مفید و مؤثر می دانند و بیش از ۴۸ درصد آنان این سیاست را تاحدی مفید می دانند و در مجموع بیش از ۷۳ درصد آنان با این سیاست موافقت دارند و در مقابل بیش از ۲۰ درصد آنان این سیاست را بی فایده دانسته اند و بیش از ۶ درصد آنان در این باره اعلام نظر نکرده اند.

پاسخگویان در رابطه با سیاست فوق تذکرات و توضیحات زیر را اعلام داشته اند.

- بشرطی که قبل از دریافت وام واحدهای متعلقه را پیش فروش کند و سند پیش فروش ارائه شود کاملاً مؤثر است (یک مورد)
- مشروط به نظارت بر عملکرد صحیح انبوه سازان کاملاً مؤثر است (یک مورد)
- البته محسناتی دارد مشروط بر اینکه همان سیاست در واقع اجرا شود کاملاً مؤثر است (یک مورد)
- بشرطی که وامها در موقع فروش ساختمان با همان شرایط به خریدار منتقل شود نه خود وام مسکن جنبه تجاری و سودآوری کاذب پیدا کند تا حدی مفید است (یک مورد)

#### ۵ - ۲ - سیاستهای جایگزین

در پرسش هفتم از پاسخگویان خواسته شده چنانچه با پرداخت وام بانکی به انبوه سازان موافق نیستند، سیاستهای جایگزین پیشنهادی خود را اعلام کنند. سیاستهای اعلام شده بشرح زیر است:

۱ - اصولاً انبوه سازی را بطور خاص و صریح و منطبق با ارائه تسهیلات ضابطه مند نمود

۲ - تخصیص وام به تعاونیهای مسکن در اولویت قرار گیرد و در اولویتهای بعدی سازندگان غیر انبوه ساز. چراکه این دو گروه نقش بسزائی در تولید و توزیع مسکن دارند.

۳ - بنده مخالف نیستم ولی وام را یک عنصر از مجموعه عوامل تأثیرگذار می دانم و معتقدم کم یا زیاد شدن دفعی آن مشکلی را حل نمی کند. ضمن اینکه توزیع باید در همه جای کشور به تناسب ظرفیتهای باشد. ضمن اینکه اشتغال و درآمد زائی در

شهرهای مختلف مانع مهاجرت و رشد منفی جمعیت در نقاطی و تراکم بسیار در نقاط دیگر خواهد شد.

- ۴ - بطور کلی وام مسکن را باید به سازنده داد و از آن طریق به خریدار منتقل کرد
- ۵ - وام ساخت با شرایط آسان در صورت داشتن زمین به سایرین هم که مسکن ندارند اعطا شود که بیشتر تشویق به رفتن به شهرستانها شود.
- ۶ - به همه کسانی که سازنده هستند اعم از خرد و کلان تسهیلات داده شود.
- ۷ - با سیاست تخصیص وام مسکن به انبوه سازان موافقت کامل دارد مشروط بر اینکه در فروش و واگذاری سیاستهای نظارتی کامل اعمال شود و بیشتر انبوه سازی در قالب تعاونیهایی متشکله از انبوه سازان و با نظارت و برنامه ریزی دقیق صورت پذیرد
- ۸ - تخصیص ارز برای تولیدکنندگان انبوه پس از ورود تکنولوژی، لوازم و ابزار تولید و تحویل متری مسکن، قانون مند کردن نحوه ورود و خروج سرمایه‌های آورده به کشور و تضمین نحوه خروج

۹ - این سیاست بعنوان یک سیاست مکمل می تواند مفید باشد

۱۰ - اختصاص تسهیلات به تعاونیها و کنترل عملکرد آنها

۱۱ - هرچند انبوه سازان مسکن با دریافت تسهیلات تعداد واحدهای ساخته شده را افزایش می دهند اما باید سازوکاری را بکار گرفت که واگذاری واحدها به اشخاص فاقد مسکن با قیمت واقعی و در اسرع وقت (پس از تکمیل واحدها و اتمام پروژه‌ها) اقدام گردد تا سایر دلالتان و سرمایه گذاران در بخش مسکن نتوانند از فرصت سوء استفاده کنند.

۱۲ - وام باید در اختیار خریدار باشد و به میزان مناسب. البته تزریق وام خود آثار تورمی در اقتصاد خواهد داشت و دولت باید نقطه بهینه را که رونق مسکن سازی و حداقل تورم را ایجاد کند شناسائی و انتخاب کند.

۱۳ - انبوه سازان در کشور ما صاحب اخلاق حرفه ای نیستند و هیچ مرجعی بر عملکرد آنها نظارت ندارد. آنها غالباً "معماران و یا از نوع افرادی هستند که در این رشته تجارت را دنبال می کنند و سود بالا انتظار دارند. شهرداریها باید وارد ساخت و ساز انبوه بشوند (مانند کشورهای اروپائی) تا بخش خصوصی هم بصورت متعادل حرکت کند.

- ۱۴ - با تخصیص وام به انبوه سازان موافقم مشروط بر اینکه نفع آن به خریدار جزء برگردد
- ۱۵ - وامها نظارت شده نیست وانبوه سازان در انجام تعهدات از نظر کمی و کیفی صادق نیستند و بانکها می باید در اجرای تعهدات انبوه سازان حضور کنترلی مؤثر داشته باشند و قوه قضائیه می باید مسئولانه با متخلفین برخورد نماید.
- ۱۶ - دولت بر ساخت و ساز انبوه سازان نظارت ندارد. دولت باید برنامه داشته باشد و متناسب با رشد جمعیت، رشد مسکن را پیش بینی کند.
- ۱۷ - خانواده واحد بنیادی جامعه اسلامی در حکومت اسلامی است. پس وام مسکن و تسهیلات غیرمالی صرفاً" در این جهت باید مصرف و هزینه شود نه مقوله سرمایه گذاری
- ۱۸ - تخصیص وام به انبوه سازان واقعی (نه شرکتهای کلاهبرداری که با تبلیغات دروغین هم سرمایه مردم را به جیب می زنند و هم از وام بانکها استفاده می کنند) و سپس انتقال این وامها به مصرف کننده یکی از راههای مؤثر می باشد.
- ۱۹ - انبوه سازی که مسکن را مترمربعی A ریال تمام می نماید و معاف از مالیات هم می باشد و می تواند پس از مدت کوتاهی به  $XXA$  ریال بدون هیچگونه کنترل و نظارتی بفروشد چگونه در بازار مسکن جز افزایش قیمت می تواند اثر بگذارد ؟
- ۲۰ - تقویت تعاونیها در امر ساخت و ساز
- ۲۱ - وام به مصرف کننده پرداخت شود بهتر است چون پرداخت وام به انبوه سازان اولاً" سود آنها را تضمین می کند ویک حلقه واسط ایجاد می کند که هزینهها را بالا می برد و مصرف کننده با قیمت بازار، مسکن می خرد.
- ۲۲ - هم به انبوه سازان و هم به سازندگان انفرادی وام داده شود.
- ۲۳ - با تخصیص زمین آماده ساخت توسط وزارت مسکن در شهرهای بزرگ به شرکتهای انبوه ساز مرتبه ۱ و ۲ و در شهرهای کوچک به شرکتهای رتبه ۳ و ۴ و در بخشها و روستاها به شرکتهای تعاونی مسکن و دادن وام ساخت می توان عدالت را در شهر و روستا برقرار کرد و ایجاد اشتغال نمود.
- ۲۴ - خریدار واقعی باید توان خرید داشته باشد و سرمایه گذار باید خودش سرمایه داشته باشد مگر وقتی که وام بدهند درمقابل تعهد و آنهم تعهد تعریف شده.



- ۲۵ - مخالفتی با تخصیص وام به انبوه سازان بصورت مشروط ندارم لیکن تشویق ساخت مسکن در شهرهای کوچک و روستاها را بهتر می دانم.
- ۲۶ - مبلغ وام مسکن در حدی است که (حداقل ۷ میلیون تومان) با توجه به قیمت آپارتمان در شهرهای بزرگ بدرد این کار نمی خورد، ضمن اینکه این وام باید در اختیار کلیه سازندگان قرار گیرد و منتقل به خریداران شود.
- ۲۷ - پرداخت وام به انبوه سازان در صورتیکه دولت کل فرایند ساخت مسکن را تا تحویل به مصرف کننده دنبال کند، مناسب است.

## ۶ - الگوی ساخت مسکن

### ۶-۱ - رجحانها

در سؤال هشتم پرسیده شد «الگوی ساخت مسکن چه اولویتهایی را باید داشته باشد» منظور اولویتهایی نظیر رجحان استحکام، رجحان صرفه جوئی در هزینه‌های ساخت، رجحان هماهنگی با محیط، رجحان زیبایی و ... می باشد.

بیش از ۳۲ درصد (۳۲/۶۵) اولویت استحکام را برگزیده اند در حالیکه بیش از ۴ درصد (۴/۰۸) اولویت صرفه جوئی و به همین نسبت اولویت هماهنگی با محیط را برگزیده‌اند ولی هیچکدام به زیبایی اولویت نداده‌اند. بیش از ۴۰ درصد (۴۰/۸۱) نیز پاسخی نداده‌اند. جدول شماره ۷ این اطلاعات را نشان می دهد.

جدول شماره ۷ - الگوی ساخت و رجحانهای آن

جمع	بدون جواب	رجحان زیبایی	رجحان هماهنگی با محیط	رجحان صرفه جوئی	رجحان استحکام	آرا / فراوانی
۴۹	۱۹	-	۲	۲	۱۶	تعداد
۱۰۰	۵۹/۱۸	-	۴/۰۸	۴/۰۸	۳۲/۶۵	در صد
-	۱۰۰	۴۰/۸۱	۴۰/۸۱	۳۶/۷۳	۳۲/۶۵	درصد تراکمی

## ۶-۲- رجحانهای پیشنهادی

از سوی پاسخگویان رجحانهای پیشنهادی زیر ارائه شده است:

- ۱- رجحان حداقل مساحت (چهار مورد)
- ۲- همه موارد باید رعایت شود (دو مورد)
- ۳- فرهنگ اجتماعی و کار
- ۴- رفع نیاز مسکن با شرایط خوب
- ۵- رجحان جداسازی هزینه‌های مشترک آپارتمانها مانند آب و برق و گاز
- ۶- رجحان صرفه جوئی انرژی مانند دوجداره سازی شیشه‌ها (سه مورد)
- ۷- عرضه مسکن با قیمت تمام شده ارزان و سود عادلانه
- ۸- رجحان ظرفیت زمین محدود است و نیاز نامحدود - کاهش زیر بنا (دو مورد)
- ۹- باید رجحان استحکام و هماهنگی با محیط با رعایت استانداردهای ساخت و صرفه جوئی در انرژی دنبال شود
- ۱۰- صرفه جوئی در هزینه بهره برداری اگرچه ممکن است هزینه ساخت را قدری بالا ببرد
- ۱۱- رجحان بکارگیری نیروی متخصص و نظارت دقیق بر ساخت و ساز در همه مراحل
- ۱۲- رعایت فرهنگ ایرانی (شش مورد)
- ۱۳- رجحان مساحت لازم برای جامعه هدف
- ۱۴- توجه به بهینه سازی در مصرف انرژی در ساخت بنا
- ۱۵- تضمین کیفیت
- ۱۶- رعایت نیاز خانواده
- ۱۷- استفاده از معماری ایرانی - اسلامی (سه مورد)
- ۱۸- استفاده از مصالح بومی و محلی
- ۱۹- یکنواختی و هم موزونی در زیر بناها در محلهائی که ساخت انبوه مسکن اتفاق می افتد.
- ۲۰- توسعه در ارتفاع بجای توسعه در سطح
- ۲۱- عدم اشراف و رعایت مسائل فرهنگی و دینی

- ۲۲ - هماهنگی با محیط و زیبایی همراه با بهینه کردن هزینه‌ها
- ۲۳ - نزدیکی به محل کار
- ۲۴ - در نظر گرفتن فضاهای باز
- ۲۵ - فضاهای آموزشی، ورزشی و فرهنگی

### ۶-۳ - رجحانهای فعلی

در پرسش دهم از پاسخگویان پرسیده شده بنظر شما امروز در فرهنگ معماری ایران عملاً "به چه رجحانهائی اولویت داده می شود. پاسخهای ارائه شده به شرح زیر است.

- ۱ - زیبا سازی ظاهری (هشت مورد)
- ۲ - بی جواب (هفت مورد)
- ۳ - زیبایی (نه مورد)
- ۴ - استحکام (هشت مورد)
- ۵ - سودآوری (دوازده مورد)
- ۶ - زیربنای بالا
- ۷ - تأمین نیازهای تشریفاتی
- ۸ - معماری سنتی و مدرن بصورت معجون جدید
- ۹ - کپی برداری از نقشه‌های غربی
- ۱۰ - داشتن محوطه و حیاط
- ۱۱ - فرهنگ غرب
- ۱۲ - بساز بفروشی (دو مورد)
- ۱۳ - انبوه سازی به طور عمودی
- ۱۴ - تجمل گرایی و لوکس گرایی (دو مورد)
- ۱۵ - تقلید از ساخت و ساز خارجی
- ۱۶ - صرفه جوئی در هزینه‌ها
- ۱۷ - بی توجهی به فرهنگ و اعتقادات عمومی جامعه و فرهنگ سنتی (سه مورد)
- ۱۸ - از فرهنگ خاصی پیروی نمی شود
- ۱۹ - پاسخ به تقاضای بازار

- ۲۰ - درآمد بیشتر برای شهرداریها  
 ۲۱ - بنظر می رسد رجحانی وجود ندارد

۴-۶ - تفاوتها در رجحانها

از پاسخگویان خواسته شده تفاوتهای موجود بین رجحانهای آنها و رجحانهای موجود در بازار مسکن را مشخص کنند. جدول شماره ۸ این تفاوتها را نشان می دهد

جدول شماره ۸ - تفاوتهای رجحانها

ملاحظات	درصد	تعداد	فراوانی / تفاوتها
تفاوت در عدم بهره مندی از سبک معماری اسلامی و سنتی است	۱۶/۳۲	۸	عدم بهره مندی از معماری اسلامی
-	۲/۰۴	۱	تفاوت در اولویت بندیها
-	۲/۰۴	۱	عدم توجه به استحکام
-	۱۸/۳۶	۹	تفاوتهای متعدد
امروز تقلید از معماری غربی بیشتر شده است	۲/۰۴	۱	تقلید از غرب
-	۲/۰۴	۱	چندان تفاوتی ندارد
فلسفه معماری کنونی سودجوئی و عوام فریبی است	۲/۰۴	۱	فلسفه معماری کنونی سودجوئی است
توجه به زیبایی ظاهری بجای زیبایی واقعی و عدم توجه به استحکام	۲/۰۴	۱	زیبایی ظاهری و عدم توجه به استحکام
-	۴۰/۸۱	۲۰	بی پاسخ
-	۸/۱۶	۴	پاسخهای نامربوط
-	۴/۰۸	۲	نمی دانم
-	۱۰۰	۴۹	جمع

## ۷ - واگذاری خانه‌های ارزان قیمت به اقشار کم درآمد

در پرسش دوازدهم سؤال شده: «در بسیاری از کشورهای پیشرفته جهان شهرداریها اقدام به ساخت واحدهای مسکونی ارزان قیمت جهت واگذاری به خانواده‌های کم درآمد می‌کنند. شما تا چه اندازه با این سیاست موافقت می‌کنید» پاسخهای ارائه شده در جدول شماره ۹ درج شده است

جدول شماره ۹ - واگذاری خانه‌های ارزان قیمت به اقشار کم درآمد

جمع	بی پاسخ	نظری ندارم	موافق نیستم	تا حدی موافقم	کاملاً موافقم	آرا فراوانی
۴۹	۲	-	۴	۱۳	۳۰	تعداد
۱۰۰	۴/۰۸	-	۸/۱۶	۲۶/۵۳	۶۱/۲۲	در صد
-	۱۰۰	۹۵/۹۱	۹۵/۹۱	۸۷/۷۵	۶۱/۲۲	درصد تراکمی

همانطوریکه در جدول فوق ملاحظه می شود ۶۱/۲۲٪ پاسخگویان با سیاست ساخت خانه‌های ارزان قیمت و واگذاری آنها به اقشار کم درآمد کاملاً موافقت و ۲۶/۵۳٪ تا حدی موافقت و در نتیجه در حدود ۸۸٪ آنان با این سیاست موافقت خود را اعلام کرده اند و بیش از ۸٪ آنها با این سیاست مخالف بوده و در حدود ۴٪ آنان نیز پاسخی نداده‌اند.

## ۸ - بانک اطلاعات مسکن

### ۸ - ۱ - آرای پاسخگویان

یکی از مسائل مهم، وجود بانک اطلاعاتی در زمینه‌های مختلف است. از پاسخگویان پرسیده شده است آیا بانک اطلاعات مسکن می تواند مبنای خوبی برای برنامه ریزی در زمینه حل مشکل مسکن باشد ؟ جدول شماره ۱۰ آرای پاسخگویان را در این باره نشان می دهد.

جدول شماره ۱۰ - آرای پاسخگویان در باره ضرورت بانک اطلاعات مسکن

جمع	بی پاسخ	نظری ندارم	مخالفم	موافقم	آرا فراوانی
۴۹	۱	۱	۳	۴۴	تعداد
۱۰۰	۲/۰۴	۲/۰۴	۶/۱۲	۸۹/۷۹	در صد
-	۱۰۰	۹۷/۹۵	۹۵/۹۱	۸۹/۷۹	درصد تراکمی

همانطوریکه در جدول شماره ده نشان داده شده است در حدود ۹۰ درصد پاسخگویان ضرورت وجود بانک اطلاعات مسکن را تأیید کرده اند و در حدود ۶ درصد با چنین ضرورتی موافق نبوده اند و در حدود ۴ درصد نیز یا نظری نداشته و یا پاسخی نداده اند

#### ۸ - ۲ - دلایل موافقین ایجاد بانک اطلاعات مسکن

زیرا:

- ۱ - اساس و زیر ساخت برنامه ریزی برخورداری از اطلاعات صحیح و کامل است
- ۲ - باعث می شود که اطلاعات یکسان شده از تصمیم گیریهای اشتباه بخاطر اطلاعات جلوگیری شود.
- ۳ - بدون اطلاعات مسکن نمی توان وضعیت مسکن را سازمان داد.
- ۴ - اطلاعات مبنای تصمیم گیری صحیح است.
- ۵ - بدون داشتن آمار درست نمی توان برنامه ریزی و سرمایه گذاری درست نمود. ابتدا باید نیاز مسکن پیش بینی و سپس اقدام برای ساخت نمود:
- مسکن مورد نیاز = افراد دارای مسکن + افراد بی مسکن
- ۶ - بدون داشتن اطلاعات و آمار نمی توان برنامه ریزی کرد
- ۷ - برنامه ریزی بدون اطلاعات به بیراهه رفتن است. با وجود بانک اطلاعات مسکن، کمیت مورد نیاز، اندازه مسکن، ویژگیهای متقاضیان و... مشخص می شود.
- ۸ - هر برنامه ریزی مستلزم وجود اطلاعات و آمار است
- ۹ - اصولاً "بانک اطلاعاتی مبنای اصلی برنامه ریزی است"

- ۱۰ - اطلاعات، دانش و علم از آخرین وضعیت آماری جمعیتی بسیار کارساز برای تصمیم گیریهاست
- ۱۱ - مبنای هر تحقیق و بررسی و مطالعه، بانک اطلاعاتی است.
- ۱۲ - می توان نیاز واقعی مسکن را پیش بینی نموده در تأمین امکانات لازم جهت ساخت و ساز اقدام نمود
- ۱۳ - نیازهای واقعی از نیازهای کاذب مشخص می شود مازاد احتکار شده بدست می آید.
- ۱۴ - مسکن بعداز خوراک و پوشاک مهمترین نیاز انسان می باشد. برای رفع این نیاز قطعاً" داشتن اطلاعات به عنوان مبنای برنامه ریزی ضروری است.
- ۱۵ - هیچ برنامه ریزی را نمی توان بدون شناخت نیاز واقعی موفق پنداشت.
- ۱۶ - بانک اطلاعاتی وتمرکز اطلاعاتی مبنای خوبی برای برنامه ریزیهای کلان در همه زمینهها از جمله مسکن خواهد بود زیرا تشتت آماری موجد نابسامانی در برنامه ریزی است.
- ۱۷ - اصولاً" برای انجام هرکاری باید اطلاعات لازم را داشت.
- ۱۸ - تا اطلاعات دردست نباشد هیچ برنامه ای قابل اجرا نیست. مسلماً" بانک اطلاعات کمک بزرگی می کند.
- ۱۹ - بدیهی است برای برنامه ریزی نیاز به اطلاعات است
- ۲۰ - جهت برنامه ریزی در هر امر به اطلاعات جامع و کامل نیاز است.
- ۲۱ - ایجاد بانک اطلاعات قوی، دقیق و منسجم که اطلاعات آن توسط منابع مطلع و افراد ذیصلاح جمع آوری شده باشد می تواند در زمان ممکن مورد استفاده قرار گیرد و سیاست گذاری جهت برنامه ریزی بهتر و حل مسائل و مشکلات مسکن قرار گیرد. در این رابطه یکی از استفاده کنندگان از بانک اطلاعات مشاوران املاک هستند که تعداد آنها در سراسر کشور بویژه تهران بسیار زیاد است که اکثر آنها از علم و دانش شغلی خود به اندازه کافی برخوردار نیستند و به علت اینکه مرتب با مردم جهت انتقال اطلاعات سروکار دارند لازم است در دورههای آموزشی شرکت نمایند.
- ۲۲ - چون خانههای خالی شناسائی شده و به اجاره داده می شود.

- ۲۳ - بدون داشتن اطلاعات دقیق و کامل اصلاً " برنامه ریزی معنایی ندارد و هراقدامی عبث و بیهوده می باشد.
- ۲۴ - بالاخره مرکزی باید اطلاعات مسکن و افراد را داشته باشد چون در ایران محلی برای این مهم پیش بینی نشده است. برای برنامه ریزی در سرمایه گذاری نیاز است که بانک اطلاعاتی کاملی از مسکن در بانک مسکن تشکیل گردد.
- ۲۵ - بانک اطلاعات مبنای هر برنامه ریزی از جمله مسکن است.
- ۲۶ - در برنامه ریزی به بررسی نیاز و تشکیل احساس نیاز می پردازند که مثلاً " اگر براساس سرشماری سال ۸۵ دارای ۴/۵ میلیون دختر ۱۹ - ۱۵ ساله هستیم که آماده ازدواج هستند و در حدود چهارمیلیون و پانصد هزار دختر ۲۴ - ۲۰ ساله داریم پس در همین حدود احتیاج به مسکن اقلان " ۶۰ متری داریم.
- ۲۷ - وجود بانک اطلاعات در زمینه ثبت معاملات زمین و مسکن می تواند مبنای خوبی برای برنامه ریزی در زمینه مسکن و برنامه ریزیهای بعدی در خصوص سیاستهای مالیاتی، تسهیلات بانکی و غیره باشد.
- ۲۸ - در برنامه ریزی آمار واطلاعات می تواند راهنما و هدایتگر مسئولین برنامه ریزی باشد.
- ۲۹ - مبنای برنامه ریزی اطلاعات است.
- ۳۰ - پر واضح است که اطلاعات مبنای تصمیم گیری منطقی می تواند باشد.
- ۳۱ - اطلاعات صحیح و درست (که فاقد آن هستیم) مبنای برنامه ریزی صحیح و اصولی خواهد بود
- ۳۲ - بدیهی است که وجود بانک اطلاعات متقن و قابل استناد در اعمال سیاستهای قانونمند و تعریف شده مسکن می تواند بسیار برای مدیران و مسئولان مفید فایده در برنامه ریزیها بوده باشد
- ۳۳ - اساس هر برنامه ریزی اطلاعات
- ۳۴ - کسانی که دارای چندین واحد مسکن می باشند می توان کنترل توزیع مسکن و قیمت کرد.
- ۳۵ - بدون اطلاع و آمار هیچ برنامه ریزی امکان ندارد.



- ۳۶ - وضعیت موجود را مشخص می نماید و نیازها را نیز برآورد می نماید و می توان براساس اطلاعات برنامه ریزی نمود
- ۳۷ - بانک اطلاعات می تواند منابع و پروژهها را به سمت نیازهای واقعی جهت دهد.
- ۳۸ - همیشه تکیه بر آمار و ارقام و اطلاعات می تواند نتیجه واقعی و غیر انتزاعی بدهد نه در خلاء ذهنی
- ۳۹ - زیرا وجود اطلاعات و بهره مندی از اطلاعات می تواند به تصمیم گیران کمک نماید. وجود بانک اطلاعات مسکن در کنار سایر بانکهای اطلاعاتی و اقلام آماری می تواند در سیاست گذاری و برنامه ریزی بخش مسکن اثرگذار بوده و توجه برنامه ریزان را به آیتمهای مختلف موجود در بخش مسکن معطوف دارد.
- ۴۰ - کمبودها، چالشها، نیازها، حداقلها، حداکثرها و... روشن می شود البته اینها منوط به رسیدن اطلاعات سالم و صادقانه است.
- ۴۱ - برای حل هر مشکلی اول شناخت لازم است. بانک اطلاعات شروع مناسبی است.
- ۴۲ - در شناخت مسایل و عوامل تأثیرگذار کمک می کند. در حقیقت می تواند نقش مطالعات پایه را بازی کند.

### ۸ - ۳ - دلایل مخالفین ایجاد بانک اطلاعات مسکن

- ۱ - این کار وقت می گیرد و برای مردم کلاهی نمی شود. موقعیکه بین منافع مردم و دولت شکاف باشد اطلاعات درست تحصیل نمی شود.
- ۲ - هنوز مردم اعتماد به سیستمهای آمارگیری دولتی پیدا نکرده اند و آن را علیه خود می پندارند. ضرورت دارد شبکه اطلاعات رسانی (آب، برق، گاز و...) به شماره ملی افراد مرتبط شود تا بانک اطلاعات بصورت مکانیزه ، عملی و استخراج شود.
- ۳ - نبودن متولی در بخش مسکن، نبودن قوانین قوی در رابطه با شناسنامه ساختمانها، وجود افراد غیرحرفه ای در بخش ساخت و ساز مسکن همواره باعث گردیده که اطلاعات درستی در این امر وجود نداشته باشد و تابرقراری چنین نظامی، اصولاً" به هرگونه اطلاعات نمی توان اطمینان داشت و براساس آن برنامه ریزی کرد.

## ۹ - تخریب خانه‌های کلنگی

### ۹-۱ - آرای پاسخگویان

در پرسش چهاردهم با پاسخگویان گزاره زیر در میان گذاشته شده است: «امروزه شاهد تخریب خانه‌هایی هستیم که کلنگی نامیده می‌شوند در حالیکه گاه بیش از ده سال و یا بیست سال از زمان ساخت آنها نمی‌گذرد در حالیکه در کشورهای پیشرفته نظیر کشورهای اروپائی متوسط عمر ساختمانها بیش از پنجاه سال است و قسمت اعظم ساختمانهای شهر لندن بیش از صد سال عمر دارند. این کشورها اجازه تخریب ساختمانها جهت ساختن ساختمانهای جدید با تراکم بیشتر را نمی‌دهند و ساختمانهای جدید در زمینهای بایر ویا در محل ساختمانهایی که دیگر کاملاً "مخروبه و غیر قابل سکونت هستند ساخته می‌شوند. شما با کدامیک از این سیاستها موافقید و چرا؟». جدول شماره ۱۱ پاسخ پاسخگویان به این پرسش را نشان می‌دهد.

جدول شماره ۱۱ - سیاست تخریب خانه‌های کلنگی

جمع	نظر ثالث	سیاست کشورهای پیشرفته	سیاست شهرداریهای ایران	آرا فراوانی
۴۹	۴	۳۱	۱۴	تعداد
۱۰۰	۸/۱۶	۶۳/۲۶	۲۸/۵۷	در صد
-	۱۰۰	۹۱/۸۳	۲۸/۵۷	درصد تراکمی

همانطوریکه در جدول فوق دیده می‌شود ۲۸/۵۷٪ باسیاست شهرداریهای ایران و ۶۳/۲۶٪ باسیاست شهرداریهای کشورهای پیشرفته موافقت و ۸/۱۶٪ نیز نظر ثالثی داشته‌اند. دلایل هر دسته ذیلاً آمده است

### ۹-۲ - دلایل موافقت باسیاستهای شهرداریهای ایران

۱ - پایتخت یک کشور اسلامی مدعی در جهان اسلام باید براساس فرهنگ اصیل اسلامی ایرانی برنامه ریزی جهت ساخت پایتخت نماید. داشتن فضای عظیم سبز و ورزشی فرهنگی درمانی در کنار خانه‌های مسکونی زیبا شایسته تر است.

- ۲ - تلفیقی از سیاستهای ایران و تجربیات سایر کشورها (مناسب است)
- ۳ - در این خصوص باید با توجه به وضعیت و بافت هر منطقه پس از بررسی کارشناسی تصمیم گرفت
- ۴ - بازسازی بافت فرسوده شهرها با عنایت به اینکه اغلب غیر قابل سکونت بوده و بخش قابل توجهی از خدمات شهری و نیز فضای شهرها را به خود اختصاص داده است. می تواند تا حدودی معضل مسکن را حل کند.
- ۵ - **در مرحله اول:** چون ساختمانهای کشورهاییکه اجازه تخریب نمی دهند با کیفیت ساخته شده و تخریب آنها خسارت به سرمایه مملکت می زند ولی ساختمانهای کلنگی در ایران کیفیتی ندارد و لذا بازسازی آنها ثمری ندارد.
- در مرحله دوم:** به جهت نیاز کشور به ساختمانهای بیشتر برای افزایش جمعیت، تراکم بیشتر مورد نیاز است.
- بنابراین با تراکم بیشتر به شرط هم ارتفاع بودن ساختمانهای همجوار موافقم
- ۶ - بافتهای فرسوده ایران با توجه به انفجار جمعیت و کوچ جمعیتی به شهرهای بزرگ باید اصلاح شود. بافتهای فرسوده شهرهای کشور و حتی روستاها با توجه به زلزله خیز بودن غالب مناطق کشور باید تخریب و مجدداً ساخته شود. لیکن چند نکته باید مورد توجه قرار گیرند:
- الف -** ساختمانهای تاریخی توسط شهرداریها وارگانهای مربوطه خریداری و بازسازی و مقاوم سازی شوند.
- ب -** باید در ساخت و ساز روی ساختمانهای استاندارد (تأکید شود) واز تخریب آنها جلوگیری گردد. چون هزینه دستمزد و ساخت و مصالح بکار رفته که جزء ثروت ملی محسوب می شود از بین خواهد رفت.
- ج -** شهرداریها باید روی بکارگرفتن مصالح برای ساخت و ساز و وزارتخانههای ذیربط بر ساخت محصولات ساختمانی نظارت نمایند و همه ساختمانها باید پروانه کیفیت علاوه بر پروانه پایان کار داشته باشند و قوانین از مصرف کنندگان مسکن حمایت نمایند.

۷ - اکثر خانه‌های کلنگی در ایران در مقابل زلزله و زمین لرزه‌های حتی ضعیف مقاومت نداشته و به علت مسائل فنی و عدم رعایت فاصله ساختمانها در برابر آتش سوزی و امداد رسانی و... باید تخریب شوند ضمن اینکه ایران از نظر موقعیت جغرافیائی، معماری، تراکم جمعیت شهری بویژه در کلان شهرها مثل تهران را نمی توان با یک کشور پیشرفته مقایسه کرد.

۸ - با تخریب خانه ای که دیگر امنیت زندگی در آن تأمین نمی باشد موافقم و ایجاد خانه ای جدید با تراکم بیشتر باعث ایجاد مشکلات بسیاری در گردش کاری و زندگی در محل سکونت می گردد که خود باعث نارضایتی بیشتر می شود.

۹ - البته پاسخ به این سؤال بدین نحو مشکل است زیرا چون خانه‌های ساخته شده در انگلیس محکم می باشند.

شهرداریهای انگلیس تفکر خوبی در جلوگیری از تخریب آنها دارند اما بخشهای مسکونی قدیمی ما عمدتاً "کلنگی و ضعیف ساخته شده اند و می بایستی تخریب شوند.

۱۰ - در شرایط فعلی شهرداری باید پاسخگوی نیاز شهروندان باشد.

### ۹ - ۳ - دلایل موافقت با سیاستهای شهرداریهای کشورهای پیشرفته اروپائی

۱ - به میزان زیادی از هدر رفتن منابع جلوگیری می کند

۲ - آنها به سرمایه ملی فکر می کنند نه فقط درآمد داشتن

۳ - با ساخت مسکن با عمر طولانی هزینه‌ها به مراتب کاسته می شود. بافت فرهنگی تاریخی حفظ شده و از عوامل آلاینده‌گی (هوا) جلوگیری می شود.

۴ - ساختمانهای مسکونی را سرمایه ملی می دانند و از اتلاف سرمایه جلوگیری می کنند. در ایران منافع حال توجیه می کند عمل چه توسط افراد (صورت بگیرد) چه شهرداریها

۵ - منطقی تر است

۶ - سیاستهای جاری در کشور ما یکی از عوامل اتلاف و نابودی منابع مالی و مصالح ساختمانی و سرمایه‌های ارزشمند ملی است و باید هرچه زودتر جلو این فاجعه گرفته شود.

- ۷ - از هدر دادن سرمایه در ایجاد اعیانی پرهیز می شود. در کشور ما خوشبختانه زمین با قابلیت کاربری مسکونی کم نداریم لذا با یک بررسی و تجزیه و تحلیل منطقی و ضرورت اجازه تخریب به هر منظور را بایستی صادر نمود.
- ۸ - این روش موجب جلوگیری از هدر رفتن سرمایه‌های ملی می گردد و در عین حال امکان بازسازی بافتهای فرسوده را فراهم می کند. از ساخت و ساز انفرادی در بافتهای فرسوده که موجب ناهمگونی بافت فرسوده شده و امکان دخالت دولت و شهرداری را نمی دهد نیز باید جلوگیری نمود.
- ۹ - برای اینکه کشورهای پیشرفته برنامه دارند و متناسب با رشد جمعیت مسکن افزایش پیدا می کند و مضافاً بر اینکه در ساخت و ساز نظارت دارند که تا یکصد سال (ساختمان) عمر می کند چون استانداردها رعایت می شود.
- ۱۰ - نظارت کنترل شده در ساخت و ساز وجود دارد و نیاز جامعه از لحاظ فردی و اجتماعی و فرهنگی در کنترل شهرداریها بوده و از اقدامات سلیقه ای و خود محوری جلوگیری می نماید.
- ۱۱ - حاصل کار آنها صرفه جوئی و هدر ندادن منابع و استفاده از زمینهای بایر است که همه اینها به صلاح ملت است و آنچه ما امروز در کشورمان شاهدیم اصلاً پسندیده نیست.
- ۱۲ - هم نیاز مسکن رفع می شود و هم آثار باستانی حفظ می گردد. نمونه بهتر از انگلستان را می توان در ایتالیا و در مرکز رم پیدا کرد.
- ۱۳ - با توجه به استحکام قابل قبول ساختمانها، تخریب آنها از بین بردن سرمایه ملی است
- ۱۴ - برخی از فرهنگ معماری از طریق ساختمانهای قدیمی می تواند نشانگر تاریخ تمدن و پیشرفتهای علم و صنعت مسکن و توجه نسلهای نورا به آن توجه داد.
- ۱۵ - الف: آسایش عمومی ایجاد می کند.  
ب: از زشت شدن نقاط مرکزی شهر پیشگیری می کند.  
ج: امکانات متوازن توزیع میشود.
- ۱۶ - مسئله بورس زمین و مسکن برنامه ریزی شده است. همچنین اعطای تسهیلات، سیاستهای مالیاتی وغیره.. در صورتیکه بیشتر سیاستهای شهرداریهای ایران شاید حل مشکل مسکن در جهت افزایش تراکم و تعداد طبقات باشد که بازهم جای سؤال است.

۱۷ - البته این حرکت سیاست شهرداریهای ایران نیست اگر چه آنها مخالفت نمی کنند. این حرکت نتیجه حاکمیت تفکر سرمایه داری بر سوداگران است. یکی دیگر از عوامل مؤثر سیاستهای ساخت و ساز در شهرداریها است. زمانی بیش از سه طبقه داده نمی شد اکنون مثلاً " تا شش طبقه اجازه می دهند و این یک تشویق عملی است. بهر حال تخریب ساختمان با دوام کفر نعمت است. بنای ساختمانهای با تراکم بالا و در مناطقی که زیر ساختهای شهری برای تراکم پائین فراهم شده، همه چیز را بهم می ریزد. سیاست کشورهای پیشرفته مشوق سوداگری نیست.

۱۸ - اولاً" از اسراف جلوگیری می شود ثانیاً" فرهنگها حفظ می شود. بهتر است فقط به واحدهائی اجازه تخریب داده شود که دارای توجیه فنی می باشد.

۱۹ - جلوگیری از اتلاف مصالح ساختمانی می شود.

۲۰ - رجحان استحکام، رجحان زیبایی، رجحان صرفه جوئی رعایت می شود.

۲۱ - صرفه جوئی در مصرف مصالح می شود. خود تراکم موجب ایجاد مشکلات متعدد در عبور و مرور و تمرکز بی حساب و کتاب جمعیت می شود و آرامشی را که بایستی در مسکن وجود داشته باشد از بین می برد.

۲۲ - تخریب ساختمانهای چند ساله علاوه بر اینکه نوعی اتلاف منابع محسوب می شود به بافت شهری و تراکم جمعیتی مناطق مختلف آسیب وارد می کند. و به منافع ملی آسیب وارد می کند. منابعی که صرف ساخت یک ساختمان ۲ یا ۲/۵ طبقه شده می تواند حداقل برای پنجاه سال آینده مورد استفاده قرار گیرد براحتی تخریب و به نخاله های ساختمانی تبدیل می شود که محیط زیست رانیز آلوده می کند.

۲۳ - حفظ مسکن با استحکام و با کیفیت از حجم ساخت و ساز کاسته می شود و فضاهای قبلی ساخته شده را از دست نمی دهیم و معضلات ناشی از خدمات، تأسیسات، تجهیزات و شریانهای ارتباطی شهری بوجود نمی آید و با برنامه ریزی در مکانهای جدید می توان مشکلات را راحت تر حل کرد.

#### ۹ - ۴ - سایر دیدگاهها

۱ - معمولاً "بدلیل اینکه کیفیت ساخت در ایران خیلی مراعات نمی شود لذا مقایسه بین ایران و اروپا قیاس مع الفارق است.

- ۲ - یکی از فجایع کشور تخریب ساختمانهایی است که می توانند سالیان زیادی مفید باشند. متأسفانه سودجویان بدون سیاست و کنترل کشور هرکارخواستند می کنند و هیچ کنترلی وجود ندارد
- ۳ - سیاست ناشی از نظر نظام فنی مهندسی اسلامی کشورمان کافی به مقصود می دانم که از محاسن همه سیاستهای موجود بهره می برند.
- ۴ - بطور مطلق نمی توان رد یا تأیید کرد زیرا در کشور ما مسکن سازی یک فعالیت پرسود اقتصادی است و افزایش طبقات سودآوری بسیار قابل توجهی در پی دارد. بی ثباتی مقررات و تغییر قوانین نیز مشوق خوبی برای امر است. مادام که این نگاه تغییر نکرده نمی توان انتظار داشت زمین را که سرمایه ای بسیار باارزش است برای افزایش بهره وری از آن مورد استفاده چندباره قرار ندهند.
- ۵ - تخریب باید با برنامه باشد. درضمن احداث در شهر بی دروپیکر تهران بدون برنامه ریزی (نظیر نداشتن سیستم فاضلاب و ...) غلط است. ما در وضعیتی نیستیم که مصالح زیاد داشته باشیم و با توجه به عمر مفید ساختمانها تخریب منطقی نیست.
- ۶ - گاهی بناهای موجود قابل نگهداری و از لحاظ هزینه و فایده به صرفه نیست بنابراین تخریب و نوسازی می تواند مفید باشد و تراکم جمعیت را بیشتر کند ولی اگر بنا ارزشمند و واقعا اثری هنری، تاریخی، میراثی و.. باشد نگهداری و حفظ آنها اولویت دارد
- ۷ - اصولاً اظهارنظر مطلق یا این یا آن غلط و سؤال انحرافی است. باید ملزم وموظف کرد که ساخت و سازها مقاوم مناسب و با عمر نامحدود تلقی شوند. تا در زمان لازم و به تناسب شرایط روز تغییرات جزئی و درونی در آنها فراهم نمود و چنانچه ساختمانی بادوام و روابط معماری داخلی آن مناسب است چنانچه در کل مزاحم اقدامات یک محله نشود دلیلی نیست که تخریب شود.
- ۸ - الف: تخریب باید فارغ از مسئله زمان انجام شود. استحکام و ایستائی باید ملاک عمل باشد و دریک مقطع زمانی همه مسئولین اجماع بر رعایت رجحانهای پیش گفته و استانداردها داشته باشند.
- ب: ساختمان سازی در فضاهائی که محیط زیست را تخریب نکند مانعی ندارد اما کاشتن تیرآهن بجای درخت جفابه محیط زیست و انسان است.

۹ - قاعدتا" باید زنجیره ای از خدمات و کارها با هم تناسب و هماهنگی داشته باشند تا بتوان سیاست کشورهای پیشرفته را داشت.

### ۱۰ - تقسیم زمین در میان اقشار کم درآمد

#### ۱۰-۱ - آرای پاسخگویان

در پرسش شماره ۱۵ با پاسخگویان این گزاره در میان گذاشته شده است: « شما تا چه اندازه با سیاست تقسیم زمین جهت احداث واحد مسکونی بین خانوارهای کم درآمد موافقت و چرا؟ ». جدول شماره ۱۲ آرای پاسخگویان را نشان می دهد.

جدول شماره ۱۲ - تقسیم زمین در میان خانوارهای کم درآمد

جمع	بدون پاسخ	اصلا" موافق نیستم	موافق نیستم	تاحدی موافقم	کاملا" موافقم	آرا فراوانی
۴۹	۲	۱۴	۱۲	۱۱	۱۰	تعداد
۱۰۰	۴/۰۸	۲۸/۵۷	۲۴/۴۸	۲۲/۴۴	۲۰/۴	در صد
۱۰۰	۴/۰۸	۵۳/۰۶		۴۲/۸۵		درصد تراکمی موافقان و مخالفان

همانطوریکه در جدول شماره ۱۲ دیده می شود بیش از ۲۰ درصد پاسخگویان با این سیاست کاملا" موافقت و بیش از ۲۲ درصد پاسخگویان تا حدی موافقت دارند و در مقابل بیش از ۲۸ درصد پاسخگویان با این سیاست اصلا" موافق نیستند و بیش از ۲۴ درصد آنها موافق نیستند و در مجموع نزدیک به ۴۳ درصد با این سیاست موافق و بیش از ۵۳ درصد با این سیاست مخالفت دارند. دلایل هر گروه ذیلا" ارائه شده است.

#### ۱۰-۲ - دلایل موافقت با سیاست تقسیم زمین (بطور کامل)

۱ - کدام زمین. عدم تخریب محیط زیست باید اصل باشد. در اختیار قراردادن زمین با



- رعایت شرایط شرعی و قانونی در پاره ای از مواقع اجتناب ناپذیر است.
- ۲ - حداکثر تا یک برنامه ۵ ساله. متأسفانه تمرکز امور اقتصادی در تهران از یک طرف و کلاً "پررنگ شدن اقتصاد شهری نسبت به اقتصاد روستائی موجب گردیده در این سه دهه سهم روستا نشین به نصف تقلیل یابد.
- ۳ - عمده مشکل مردم کم درآمد و دهکهای پائین نداشتن زمین می باشد و با واگذاری زمین به آنها قسمت عمده مشکلاتشان حل خواهد شد.
- ۴ - با اعطای تسهیلات ساخت و تقسیم زمین خانوارهای کم درآمد صاحب مسکن می شوند.
- ۵ - با رعایت تمامی موارد تسهیلات شهری و عدالت در تقسیم (واجد شرایط بودن)
- ۶ - با حذف هزینه زمین و اجاره آن امکان خانه دار شدن افراد کم درآمد فراهم خواهد شد.
- ۷ - در کاهش قیمت تمام شده برای احداث واحد مسکونی بین خانوارهای کم درآمد بسیار مؤثر است.
- ۸ - زمین از دولت است و می بایست با برنامه توزیع عادلانه مشکل مسکن را حل نمایند.
- ۹ - در روستاها و بخشها آنهم با برنامه ریزی و براساس طرحهای با نظارت وزارت مسکن و شهرسازی موافقم
- در پایتخت و کلان شهرها موافق نیستم
- ۱۰ - اگر همراه مطالعه باشد مفید است.

#### ۱۰ - ۳ - دلایل موافقت نسبی با سیاست تقسیم زمین

زیرا:

- ۱ - مسکن باید یک نیاز تلقی گردد نه یک امتیاز و ابزار تشویق. بعد از هوا و خوراک مسکن نیاز اولیه است.
- ۲ - در برخی از شهرهای کوچک این سیاست می تواند کارآمد واقع شود چرا که زمین اصلی ترین نقش را در مسکن دارابوده و اگر زمین در اختیار افراد قرار گیرد امکان ساخت تا حدودی فراهم می شود.

- ۳ - این امر مشروط به شرایطی است که نقاط مثبت و منفی آن بطور موزون نمره داده شود و چنانچه عوارض منفی بسیار کمتر از مثبت بود اقدام و در غیر اینصورت به دنبال راه کار دیگری برویم
- ۴ - چنانچه بودجه کافی برای احداث مسکن نداشته باشند زمین به تنهایی مشکلی از آنان را حل نمی کند مگر اینکه وامهای طویل المدت با سود نازل در اختیار آنان قرار گیرد.
- ۵ - مسکن اصولاً باید صنعتی ساخته شود تا در هزینه‌ها صرفه جوئی بعمل آید و از تیپ و استاندارد خاصی پیروی شود.
- ۶ - زمین مانند یک کالای مصرفی نیست که بتوان همیشه به تولید آن افزود و محدود است و اگر تقسیم بندی موردنظر در موقعیت و مکانی مناسب و با هدف رفع مشکل مسکن خانوارهای فاقد مسکن صورت گیرد مفید است ضمن اینکه موضوع اشتغال نیز که تعداد زیادی از شغلها در این بخش متمرکز است مختل نمی شود.
- ۷ - تا حدی موافقم مشروط به اینکه زمینه بهره برداری از آن را هم فراهم سازیم و گرنه با زمین تنها بدون منابع مالی کاری از پیش نمی برند.
- ۸ - کم درآمد مشخص است برای امرار معاش خود مشکل دارد چه رسد به تأمین مسکن. زمین ۵۰٪ مشکل است. ساخت و ساز آن با آهن کیلویی ۱۲۰۰۰ ریال واقعیت را برای خانوارهای کم درآمد مشخص می کند. دولت باید دست واسطه گران را در امر مصالح و زمین کوتاه نماید.
- ۹ - اغلب واگذاریهای زمین به اشخاص صورت می پذیرد که خواهان ساخت و ساز یا سکونت در آن نیستند و ضمن اینکه واگذاری زمین به این شکل سبب مهاجرت افراد به کلان شهرها می شود.
- ۱۰ - در صورتیکه نظارت شود و وام در اختیار این قشر قرار گیرد با هزینه کمتری می توانند برای خود مسکن مناسب تهیه کنند
- ۱۱ - باید تمام راه کارهای مفید باشد لیکن باید به اهلس داده شود نه به سفارشها

#### ۱۰ - ۴ - دلایل مخالفت با سیاست تقسیم زمین

زیرا:

- ۱ - خانوار کم درآمد مجبور است مسکن مناسب مد نظر نسازد چون کم درآمد است و

مارا به هدف نمی رساند.

۲ - بافت هماهنگ و همگون با فرهنگ و معماری خاص شهرسازی به هم می خورد و مانند امروز می شود که مانند قارچ انواع و اقسام معیارها سبز شده است.

۳ - وقتی توان مالی افراد پائین است و از طرفی این گروه امکان استفاده از تسهیلات بانکی نیز به دلایل مختلف از جمله عدم آشنائی با قوانین و ضوابط، اعتبار، نبود ضامن معتبر و ... را ندارند و از عهده هزینه ساخت آن هم بر نمی آیند ناچار به فروش زمین خواهند شد.

۴ - اگر ممانعتی نباشد زمین تقسیم شده وسیله سوداگری می شود. ثانیاً " هر زمین باسلیقه ای جدا از دیگری ساخته می شود و ناهماهنگی شهری بوجود می آید.

۵ - خانوارهای کم درآمد قادر به ساخت زمینهای تخصیصی خود نیستند و باارزش افزوده زمینهای واگذاری و فروش آنها به تورم کمک و باعث افزایش قیمت مسکن می شوند. تنها راه پیشنهادی اینجانب ایجاد تعاونیهای انبوه سازی آپارتمانهای با مترآژ زیر یکصد مترمربع و ایجاد تسهیلات و سیاستهای مالی، بانکی و مالیاتی مطالعه شده و اصولی و منطقی

۶ - خانوارهای کم درآمد اگر زمین بگیرند توان ساخت ندارند و به فروش زمین تن در می دهند. برای این قشر باید محلی ساخته شده در اختیار آنها قرار گیرد.

۷ - این سیاست قبلاً تجربه شده است و در حل مشکل مسکن اثر چندانی نداشته است  
۸ - موافق نیستم و سیاست غلطی می دانم. تجربه تقسیم زمین بین نیروهای مسلح در قبل و بعد از انقلاب

۹ - افراد کم درآمد نمی توانند ساختمانهای با کیفیت بسازند که در برابر زلزله و... مقاومت کافی داشته باشد بنابراین موافق نیستم

۱۰ - زیرا این سیستم سبب توسعه حاشیه نشینی در شهرها، مهاجرت از روستاها، مهاجرت از شهرهای کوچک به کلان شهرها، توسعه بزهکاری در حاشیه شهرها و توسعه بدقواره و بی هویت شهرهای ماگردید در سه دهه گذشته

۱۱ - نهایت می شود آنچه الان هست نه حفظ منافع ملی می شود نه حفظ معماری سنتی  
۱۲ - توان ساخت را ندارند. زمین را به پولدارها می فروشند. باعث تغییرات در توزیع ناهمگون جمعیت می گردد. عاملی برای مهاجرت است و مشکلات بعدی از نظر

دسترسی به محل کار، حمل و نقل و... ایجاد می کند و توقعات مردم رانسبت به الگوی مسکن بالا می برد.

#### ۱۰ - ۵ - دلایل مخالفت قطعی با سیاست تقسیم زمین

زیرا:

۱ - تقسیم زمین و احداث ساختمانهای منفرد و کوچک موجب ازبین رفتن فضاهای عمومی و مشاع و کوچک شدن آنها می شود در حالیکه در تجمیع فضاهای عمومی و مشاع زیاد می شود و امکان استفاده بیشتری دارد

۲ - توان ساخت را نخواهند داشت و اقدام به فروش می کنند.

۳ - متأسفانه قیمت مصالح و کارگر در کشورما نقش زیادی در ساخت مسکن دارد. افراد کم درآمد

۴ - عملاً زمین از دست این افراد خارج و به دست دلالان می افتد چونکه اینگونه خانوارها نه توانائی ساخت دارند و نه بانکها اساساً جواب سلام آنها را می دهند و لذا به سود اندکی قانع شده و همچنان مستأجر می مانند

۵ - در دنیای امروز تقسیم زمین خردکردن امکانات و بی نتیجه است.

۶ - زیرا خانوارهای کم درآمد توان ساخت ندارند و بلافاصله می فروشند و بازهم بی خانمان می شوند لذا بجای تقسیم زمین خانههای ارزان قیمت یا بصورت اجاره به شرط تملیک واگذار شود بهتر و منطقی تر است.

۷ - ما فرهنگ شعار محوری را باید رها کنیم و مردم را ترغیب به کار محوری و آنها را کاری که خودشان رأساً با فرهنگ و نیاز خود و حتی تقویت و تشکل ساختار احساس براساس ایدئولوژی اسلامی و تقویت شیوه تولید و آزادگذاشتن آنها در نحوه تولید و تقویت توان آنها در امر تولید و رفع نیاز خود در محیط تولد یا تحصیل و ازدواج بنمائیم

۸ - زمین یک رانت است که نباید در سطح و افق به کسی اختصاص یابد. درواقع زمین باید برای ساخت ارتفاعی باشد. واگذاری آن به مجموعه سازها توصیه می شود بشرط تولید پیش سند برای صاحبان آینده آنها و جلوگیری از سوداگری آن در مسکن

۹ - زیرا مشکل مسکن با ساخت مسکن توسط دولت و تحویل قطعی به فرد نیازمند و ثبت در بانک اطلاعات قابل حل است

- ۱۰ - زیرا در داخل شهرها دولت زمینی ندارد که به مردم بدهد. در حواشی ۲۰ - ۳۰ کیلومتری هم که می سازد باعث گسترش بی رویه سطح شهرشده و مخارج کشور را زیاد نموده و بدرد آدمهای کم درآمد که محل کارشان در شهر است نخواهد خورد.
- ۱۱ - زیرا ساخت مسکن باید توسط دست اندرکاران صنعت ساختمان باشد و افراد متفرقه خصوصا " کم درآمدها با احداث مسکن فاقد استحکام و غیر اصولی عملا " سرمایه خود را هدر می دهند
- ۱۲ - خانواده های کم درآمد توان ساخت ندارند. باید آپارتمان ارزان ساخت و به آنها فروخت.
- ۱۳ - این کار به ساخت و ساز و تولید مسکن مناسب نمی انجامد. بهتر است اگر نیت حمایت و انتقال مزیت هائی به ایشان است به نحو دیگری به ایشان منتقل شود.
- ۱۴ - بلافاصله پس از دریافت زمین دچار مشکل ساخت می شوند و عملا " محله هائی از خانواده های کم درآمد بوجود می آید که از استانداردهای لازم برخوردار نیستند.

#### ۱۰ - ۶ - پیشنهاد تکمیلی

- ۱ - تقسیم زمین در محله های مناسب به اندازه لازم همراه با وام و کمک در ساخت و کنترل که تبدیل به سودجویی زمین خواران نشود.
- ۲ - طرح مسکن مهر خوب است. لیکن پس از آماده سازی زمین به افرادی که به تازگی تشکیل خانواده داده اند واگذار شود. تا کاری را که فعلا " دولت می کند آنها با تشکیل یک گروه انجام دهند.
- ۳ - در پایتخت و شهرهای بزرگ با احداث شهرکهای زیبا که تمام امکانات فرهنگی، ورزشی، رفاهی، درمانی در آن لحاظ شده باشد. احداث واحدهای مسکونی توسط شرکتهای ساختمانی بزرگ که رتبه اول سازمان مدیریت و برنامه ریزی دارند موافقم مشروط بر اینکه پس از احداث با شرایط سهل به خانواده های کم درآمد واگذار گردد.
- ۴ - واحدهای ساخته شده با اقساط بلندمدت در اختیارشان قرار گیرد
- ۵ - تشکیل تعاونیهای محلی و سازمانی مؤثر است.
- ۶ - اصلا " زمین نباید توزیع شود بلکه با توجه به ملاحظات ساخته و تحویل شود.
- ۷ - اگر قرار باشد زمین بین آنها توزیع شود باید بطور اشتراکی بوده و به شرط ساخت

- و در زمان مشخص و با نقشه مورد نظر دولت باشد.
- ۸ - زمین باید براساس طرح و برنامه منظم در اختیار انبوه سازان با حداقل متراژ مناسب و معماری مطالعه شده بطور مجانی قرار بگیرد تا فاکتور قیمت زمین از قیمت تمام شده مسکن بطور عملیاتی حذف گردد.
- ۹ - مشکلی که ظرف سالیان گذشته داشته ایم این است که نتوانسته ایم زمین را فقط جهت افراد مستحق خانوارهای کم درآمد توزیع نمائیم و آنها بتوانند با کمک و مساعدت صاحب خانه شوند. باید سعی شود زمین در اختیار افرادی قرار گیرد که واقعا نیاز به مسکن دارند.
- ۱۰ - زمین باید به افراد محلی و بومی واگذار شود و ملاک آن اخذ سوابق خانوادگی در شهر متقاضی باشد. ضمنا" نقل و انتقال زمینهای مسکونی واگذار شده ممنوع گردد. زمین به تناسب تعداد و خانوار و نیاز واقعی واگذار شود.
- ۱۱ - در شوروی سابق که تأمین رفاه عمومی برای همگان با توجه به امکانات موجود بصورت متعادل مطرح بود. یک سیاست به نظر اینجانب مطلوب بود که می بایستی در برنامه‌های متوسط و کوتاه مدت لحاظ نمائیم و آن ایجاد پروژه‌های کارآفرین مثل کارخانه با توجه به تأمین مسکن برای شاغلین در پروژه مربوط بوده است. لذا:
- برنامه تأمین مسکن بایستی فرانگر باشد و اولین گام توجه به اشتغال نیروی جوان و آماده بکار کشور است.
  - چه دلیل دارد محصولات کارخانجات عمومی عمدتا" به واسطه‌ها فروخته شود و مصرف کننده واقعی ناگزیر از تهیه این محصولات از بازار واسطه با افزایش بی ضابطه قیمت‌ها باشد. (آهن - میلگرد - صفحه - سیمان - گچ شیشه و..)
  - دولت مردان بایستی بدانند هدف آنان بایستی تأمین رفاه و تعالی جامعه است نه تقویت سرمایه داران. واضح بگویم جریان اقتصاد کشور در جهت کم رنگ کردن اصول اقتصاد و در نتیجه غنی تر شدن اغنیا و فقیرتر شدن فقرا است و بهتر بگویم عمیق تر شدن شکاف طبقاتی در بعد اقتصادی است و این نمی تواند و نباید تداوم داشته باشد.
- ۱۲ - هرگونه واگذاری زمین باید صرفا" با برنامه مناسب و به شرکتها و گروه‌های انبوه ساز واجد شرایط صورت گیرد و سپس این واحدها و یا بخشی از آنها توسط دولت با قیمت تمام شده از تولیدکننده خریداری و با شرایط متناسب به کم درآمدها توزیع شود.

- ۱۳ - حمایت از مؤسسات خیریه ساخت مسکن که توسط افراد مسلمان و خیر ایجاد شده است و تحویل زمین، مصالح و تسهیلات لازم و کافی به مؤسسات خیریه ساخت مسکن، ونظارت در تمام مراحل ساخت آنها، و تحویل خانه به خانوار کم درآمد و تقسیط قیمت تمام شده براساس درآمد هر خانوار ولو به چندین سال، جزء راه حلهاست. کم درآمد باید تعریف شود و خانه‌های اهدائی با فروشی متفاوت باشد.
- ۱۴ - اصلاً" من مخالف توزیع زمین بین خانوارهای کم درآمد هستم. وظیفه دولت است که حداقل نیازهای اولیه زندگی که همان مسکن، خوراک و پوشاک می باشد را تأمین کند.
- ۱۵ - زمین را اجاره ۹۹ ساله بدهند.
- ۱۶ - همراه با توزیع زمین نقشه ساخت داده شود و امکانات مالی فراهم شود و نظارت بر ساخت وساز صورت پذیرد.
- ۱۷ - اصلاً" موافق نیستم. قبلاً" یک بار اوایل انقلاب این سیاستگذاری غلط انجام شد و باعث رشد بی رویه جمعیت (به علت داشتن امتیاز بالاتر خانواده‌های پرجمعیت) و مهاجرت بی رویه به شهرها شد.
- ۱۸ - ساخت مسکن توسط دولت بشکل انبوه سازی و تحویل به افراد
- ۱۹ - زمین توزیع نشود ودولت یا هر سرمایه گذاری که می تواند ساختمانهای ارزان قیمت بسازد وهمراه باوام به خانواده‌های کم درآمد بدهد.
- ۲۰ - اصلاً" زمین فروشی توسط دولت یا شهرداریها و... مغایر عقل و منطق است. زمین به تنهایی نباید وسیله ارزش افزوده باشد بلکه کار روی زمین باید ملاک ارزش افزوده قرار گیرد.
- ۲۱ - فقط به مجموعه سازها با شرایطی و اخذ ضمانت نامه (معادل ارزش روز آن) موافقم
- ۲۲ - چنین پیشنهادی ندارم. بنظر من این قبیل زمینها باید با اصول مناسب فنی انبوه سازی شود و برای سکونت افراد کم بضاعت با حداقل اجاره ودرزمان طولانی در اختیار آنها قرارگیرد.
- ۲۳ - بصورت تعاونی توزیع شود و ابتدا به خانواده‌های پرجمعیت اختصاص یابد و صنوف مختلف وواحدهای تولیدی با استفاده از کمک دولت برای کارکنان خود زمین تأمین کنند.

- ۲۴ - شناسائی دقیق اشخاص فاقد مسکن بویژه جوانان مزدوج و مستأجرانی که سالهای سال با پرداخت قسمت عمده ای از درآمد آنها صرف اجاره مسکن بالا شده و قادر به پرداخت سایر هزینه‌های جاری نمی شوند. واگذاری سریع و بموقع مسکن با کم کردن بروکراسی و واسطه‌ها و در نظر گرفتن موقعیت جغرافیائی با توجه به تراکم جمعیت و ساختمان در کلان شهرها و دریافت مبلغی ماهیانه با توجه به درآمد محدود و پائین آنها و حتی المقدور به صورت اقساط (اجاره بشرط تملیک)
- ۲۵ - اینگونه افراد باید فاقد مسکن و استفاده از تسهیلات دولتی و غیره در گذشته بوده باشند و اجازه فروش زمین واگذار شده را نداشته باشند.
- ۲۶ - به طریق تعاونی و مشاعی ۱۰ واحد حداقل باشد.
- ۲۷ - با ارائه الگوی خاص و استاندارد در ساخت مطمئن
- ۲۸ - باید قید شعارمحوری و خانوار کم درآمد و این قبیل بازیهای سیاسی و فرهنگی را زد. باید فرهنگ قناعت و رفع نیاز براساس فرهنگ کار و تلاش ترویج کنیم و موقعیتهار را به فرصت تبدیل کنیم
- ۲۹ - توزیع زمین در میان خانوارهای کم درآمد چندان مشکلی را حل نخواهد کرد.
- ۳۰ - زمینهای ارزان به انبوه سازان داده تا خانه ارزان قیمت برای کم درآمدها تولید کنند. با سرمایه گذاری بانکها و پس انداز کم مردم و مصالح مناسب و ارزان واحدهای آماده و ساخته شده واگذار شود.
- ۳۱ - انبوه سازی و واگذاری زمین مطابق طرح مسکن مهر
- ۳۲ - بررسی دقیق از عدم داشتن مسکن، تقسیم زمینهای با متراژ کوچک، منطقه بندی کردن و حالت شهرت دادن و ارائه الگوی ساخت مناسب
- ۳۳ - واگذاری زمین بصورت اجاره ۹۹ ساله و تعهد ساخت مسکن در آن و عدم امکان فروش پس از ساخت زمین حداقل برای مدت ۵ سال
- ۳۴ - اصلاً "زمین توزیع نشود. دولت نظارت و برنامه ریزی و سیاستگذاری کند بانکها بسازند و بصورت اجاره به شرط تملیک تحویل این قشر بدهند.
- ۳۵ - ساخت ساختمان در بخش انبوه سازی و استفاده از معماری درست و تخصیص فضا در حداقل استانداردها (سطح زیر بنای کوچک) و سیاست تعویض خانه بجای سیاست تخریب و ساخت خانه جدید



- ۳۶ - با توزیع زمین مخالفم. باید مجموعه‌ها را در زمینهای بزرگ با فضاهای عمومی و خدماتی مربوطه ساخت.
- ۳۷ - اگر محدودیت زمین جهت احداث مسکن در سطح وجود نداشته باشد با رعایت موارد مطروحه (نظیر وامهای طویل‌المدت با سود نازل) به افراد زمین واگذار شود و گرنه زمین به انبوه سازان جهت احداث واحدهای کوچک و در ارتفاع واگذار شود.
- ۳۸ - گیرندگان زمین درمحل حتماً باید دارای شغلی واقعی و قانونی باشند.
- ۳۹ - توزیع زمین با اولویت واگذاری به تعاونیها و توزیع زمین به انبوه سازان مسکن و ساخت مسکن ارزان قیمت توسط آنها و شناسائی خانوارهای کم درآمد و تحویل واحدهای ساخته شده توسط انبوه سازان با تسهیلات به خانوارهای کم درآمد و واگذاری زمین بصورت گروهی و ارائه تسهیلات بانکی برای ساخت در صورتیکه گروه توان مالی برای هزینه مازاد بر تسهیلات را دارا بوده و در حساب مشترکی سپرده باشند.
- ۴۰ - خروج مسکن از بعد سوداگری و حفظ ارزش پول و سیاست تأمین حداقل مسکن توسط دولت و بیش از آن در اختیار مردم قراردادده شود و تولید انبوه مسکن براساس برنامه ریزی، نرخ جمعیت و توزیع استانی در یک زمانبندی مشخص
- ۴۱ - زمین برای انبوه سازی بصورت کلان برای ساخت ساختمانهای با کیفیت خوب و استاندارد و با قیمت مناسب در اختیار قرار گیرد ولی شرایط و تسهیلاتی برای خانوارهای کم درآمد فراهم شود تا صاحب مسکن شوند.

## ۱۱ - سرمایه‌های خارجی و بازار مسکن

### ۱۱ - ۱ - آرای پاسخگویان

در پرسش هفدهم گزاره زیر مطرح شده است:

«برخی معتقدند یکی از دلایل تورم در بازار مسکن نقش سرمایه‌های ایرانیان مقیم خارج از کشور است که آن را وارد بازار مسکن کرده و بدینوسیله اصل پول خود را با سودهای کلان که گاه به دویست درصد و یا بیشتر می‌رسد به خارج برمی‌گردانند. شما تا چه اندازه با این گزاره موافقت دارید؟» جدول شماره ۱۳ آرای پاسخگویان را نشان می‌دهد.

جدول شماره ۱۳ - سرمایه‌های خارجی و بازار مسکن

جمع	بی جواب	نظری ندارم	مخالف هستم	تاحدی موافقم	موافقم	آرا / فراوانی
۴۹	۵	۷	۶	۲۳	۸	تعداد
۱۰۰	۱۰/۲	۱۴/۲۸	۱۲/۲۴	۴۶/۹۳	۱۶/۳۲	در صد
-	۱۰۰	۸۹/۹۵	۷۹/۵۹	۶۳/۲۶	۱۶/۳۲	درصد تراکمی

همانطوریکه از جدول شماره ۱۳ استفاده می شود (بیش از ۱۶٪ پاسخگویان با این نظر موافق و بیش از ۴۶٪ تاحدی موافق هستند در حالیکه بیش از ۱۲٪ مخالف بوده و بیش از ۱۴٪ نظری ندارند و بیش از ۱۰٪ هم به این پرسش پاسخ نداده اند. و در مجموع بیش از ۶۳٪ با این نظر موافقت داشته اند.

#### ۱۱ - ۲ - سایر ملاحظات

پاسخگویان غیر از گزینه‌های جدول موارد زیر را نیز طرح کرده اند:  
غیره:

- ۱ - باید بررسی ریشه ای و آماری کرد که اگر درست است راه کار مناسب آن اتخاذ شود
- ۲ - اطلاع چندانی ندارم اگر این حرف درست باشد علت اصلی آن نابسامانی اقتصاد تولید است که سرمایه ای را جذب نمی کند.
- ۳ - سرمایه گذاری اعم از اینکه ایرانی یا خارجی باشد خوب است بشرط اینکه دولت در امر سرمایه گذاری و سود ناشی از آن کنترل داشته باشد.

#### ۱۲ - نقطه آغاز حل مشکل مسکن

##### ۱۲ - ۱ - آرای پاسخگویان

در پرسش هیجدهم از پاسخگویان پرسیده شد «نقطه آغاز حل مشکل مسکن کجاست؟»  
بیش از ۲۴٪ عقیده داشته اند که برای حل این مشکل از شهرهای کوچک باید شروع

کرد. و بیش از ۲۰٪ معتقد بودند که این حرکت از روستاها باید آغاز شود در حالیکه بیش از ۳۲٪ گزینه شهرها و شهرکهای جدید را برگزیده اند و بیش از ۱۴٪ اظهارداشته اند که هیچکدام از این گزینهها نقطه آغاز مناسبی نیستند و بیش از ۸٪ نیز پاسخی نداده اند. جدول شماره ۱۴ این اطلاعات را ارائه می کند.

جدول شماره ۱۴ - نقطه آغاز حل مشکل مسکن

جمع	بی جواب	هیچکدام	شهرها و شهرکهای جدید	روستاها	شهرهای کوچک	آرا فراوانی
۴۹	۴	۷	۱۶	۱۰	۱۲	تعداد
۱۰۰	۸/۱۶	۱۴/۲۸	۳۲/۶۵	۲۰/۴	۲۴/۴۸	در صد
-	۱۰۰	۹۱/۸۳	۷۷/۵۵	۶۵/۳	۲۴/۴۸	درصد تراکمی

#### ۱۲ - ۲ - سایر ملاحظات

پاسخگویان در حاشیه پرسش قبل موارد زیر را نیز مطرح کرده اند.

۱ - مشکل مسکن از همانجا باید حل آن آغاز شود که خانواده می خواهد تشکیل شود.

۲ - در همه موارد فوق و در همه جا احتیاج به برنامه است.

۳ - همه موارد مذکور در پرسش

۴ - روستاها بشرط وجود اشتغال

#### ۱۲ - ۳ - دلایل انتخاب گزینهها

۱ - برای همه موارد بایستی برنامه ریزی نمود. نمی توان به هیچکدام اولویت داد. در همه مناطق ذکر شده باید مطالعه و برنامه ریزی عملیاتی و اجرائی بشکلی شروع گردد.

۲ - متأسفانه قیمت مسکن در همه شهرها تابعی از تهران و شهرهای بزرگ است. وقتی در تهران اشباع جمعیت و تراکم جمعیت بدون عرضه مناسب خانه و منزل را داریم،

قیمتها بی رویه رشد می کند و این آفت کل مملکت را می گیرد که در ازدیاد قیمت اخیر همین افت و خیز را مشاهده کردیم. حال اگر با ساخت شهرها و شهرک های جدید قیمت را مدیریت کنیم پس لرزه های کمتری را داریم

۳ - دو مسئله اصلی مد نظر است:

الف - رعایت رجحانها (شهرها و شهرکهای جدید) و استاندارد در ساختن و تولید مسکنهای جدید و برخورد جدی با خاطیان

ب - اصلاح بافتهای فرسوده و ساختمانهای موجود آسیب پذیر در هر نقطه

کشور

۴ - با ارائه خدمات به شهرها و شهرکهای جدید مردم تشویق به سکونت در آن شهرها خواهند شد و ارائه خدمات حمل و نقل سریع به شهرکهای جدید حاشیه شهرهای بزرگ و ارائه تسهیلات زمین دولتی و تسهیلات بانکی به تعاونیها و تقویت تعاونیها برای تکمیل واحدهای ناتمام و کاهش هزینه های دولتی مرتبط با مسکن.

۵ - البته اگر واگذاری زمین یا مسکن در روستاها و شهرهای کوچک همراه با اشتغال و درآمد زائی افراد و نیز رشد علمی و اجتماعی آنها شود مهاجرت به حداقل می رسد. و در نتیجه شهرهای بزرگ هم با کم شدن متغیرهای شناور و ناشناخته بهتر می توان تصمیم گیری کرد.

۶ - عمده مشکل مسکن در کلان شهرها و شهرهای بزرگ است که با احداث شهرکها و شهرها در پیرامون آنها می توان به حل مشکل کمک نمود. در رابطه با روستاها مقاوم سازی مؤثر است.

۷ - البته باید به نیازها و تقاضاها فکر کرد نه به جغرافیا. هرکجا که تقاضای مسکن بیشتر است از آنجا باید شروع کرد اما بطور کلی شهرکهای جدید و شهرهای جدید اگر بشکل حساب شده طراحی و انتخاب مکان شوند سهل تر است.

۸ - داشتن درآمد خوب در شهرها باعث مهاجرت به آنها می شود که امکان ازبین بردن این جاذبه وجود ندارد. ساخت شهر جدید در کنار شهرهای بزرگ می تواند به نیازمسکن و درآمد هردو پاسخ دهد.

۹ - انبوه سازی در شهرکهای اقماری مصداق پیدا می کند. شهرهای کوچک چندان مورد اقبال عمومی واقع نشده اند و نیاز به فرهنگ سازی دارد.

- ۱۰ - تجربه ثابت کرده است که در صورت وجود آرامش در مسکن شهرها و شهرکهای جدید، نوعاً "شهرهای کوچک و روستاها مشکلی ندارند.
- ۱۱ - باید در حل مشکل مسکن همه سو نگر باشیم مثلاً" در روستاها استحکام بنا مطرح باشد و کمکه‌های بانکی در این جهت باشد. در شهرهای کوچک باید کنترل نمود از گسترش بی رویه و بی هدف جلوگیری شود. در کنار شهرهای بزرگ شهرکهای مهندسی شده ایجاد شود.
- ۱۲ - با توجه به رشد جمعیت، شهرکهای جدید که بررسی اصول معماری و شهرسازی طراحی و اجرا نمود
- ۱۳ - حل مشکل مسکن اول از روستاها آغاز شود. اول درآمد روستائی را تأمین کرد وبعد مسکن مناسب برای او در روستاها (در کنار سایر امکانات نظیر مدرسه و...) بوجود آورد.
- ۱۴ - اگر با سیاستهای پولی و مالی مناسب تورم کاهش یابد خودبخود قیمت مسکن کاهش می یابد. با ساختن مسکن مناسب با اولویت روستاها، شهرهای کوچک و سپس سایر شهرها احتمالاً "مهاجرت معکوس هم حاصل بشود.
- ۱۵ - در هر منطقه ای که امکان ساخت مسکن وجود دارد (ونیز سایر زیربناها) حل مشکل مسکن از همانجا شروع شود. شهرهای کوچک و روستاها برای جلوگیری از مهاجرت مفید است. بشرط اینکه ساکنین درآمد کافی داشته باشند.
- ۱۶ - باید با بررسی دقیق و آماری در هر کجا که نیاز واقعی بیشتر بود از همانجا شروع کرد.
- ۱۷ - امکانات زیست خوب باید در نقاط مختلف توزیع گردد تا حاشیه نشینی در شهرهای بزرگ بوجود نیاید.
- ۱۸ - بجای آغاز حل مسئله از یک منطقه، باید یک طرح جامع فراگیر برای حل مشکل مسکن داشت.
- ۱۹ - مشکل با دادن امکانات به شهرهای کوچک و جلوگیری از مهاجرت به شهرهای بزرگ حل می شود.
- ۲۰ - تقویت شهرها و ایجاد شهرکهای جدید.
- ۲۱ - آغاز حل مشکل مسکن از شهرهای کوچک بدلیل افزایش تعلق خاطر مردم به

بقادر محل زندگی خود و در نتیجه کم شدن مهاجرت و عدم تحمیل مشکل بزرگتر به شهرهای بزرگ.

۲۲ - آغاز حل مشکل مسکن از شهرهای کوچک زیرا در شهرهای کوچک زمینهای مناسب بیشتر یافت می شود. ضمن آنکه آلودگی قابل مهار کردن است و وجود عوامل تولید مسکن نظیر کارگر و مصالح در آنجا جزء مزیت‌های نسبی است و نتیجه این کار مهاجرت معکوس خواهد شد.

۲۳ - در شهرهای کوچک زمینهای مناسب بهتر یافت می شود. ضمن آنکه آلودگی قابل مهار است.

۲۴ - روستاها از نظر عوامل تولید نظیر کارگر و مصالح دارای مزیت نسبی هستند.

۲۵ - شهرها و شهرکهای جدید باعث مهاجرت معکوس می شوند.

۲۶ - اگر در روستاها امکانات زندگی را فراهم نمائیم و مشکل زمین کشاورزی را حل کنیم بند ناف روستائی را به زمین گره زده ایم. لذا مالکیت را باید از مدیریت زمین تفکیک کرد تا ساخت و ساز در روستاها آغاز شود و جلو مهاجرت گرفته شود و مشکل مسکن در شهرها هم حل شود.

۲۷ - باید راه و ساختمان و امکانات زیستی و درآمدی را در روستاها آنچنان تهیه کنیم که مردم از شهرها به روستاها مهاجرت کنند.

۲۸ - اکثر شهرهای کوچک استعداد بزرگ شدن را دارند. عمدتاً " زیرساختها مثل برق و آب و طبیعت و فضای ساخت فراهم است و نیروی کار قابل تهیه است و قابلیت‌های محلی نظیر سرمایه و مدیریت کم و بیش قابل فراهم شدن است.

۲۹ - شهرهای کوچک الگوی کوچکی از شهرهای بزرگ بوده (و قابلیت رشد را دارند)

۳۰ - برای جلوگیری از مهاجرت به شهرهای بزرگ باید شهرهای کوچک را توسعه داد.

۳۱ - تأمین مسکن یک تکلیف « برای حکومت » است نه یک تجارت. هرچاکه خانواده می خواهد تشکیل شود باید خانه ای وجود داشته باشد.

۳۲ - با حل مشکل کار در روستاها و شهرهای کوچک و تأمین مسکن مورد نیاز از مهاجرت و فشار به شهرهای بزرگ جلوگیری شود.

۳۳ - تأمین اشتغال و سپس تأمین مسکن در شهرهای کوچک

۳۴ - حل مشکل مسکن در شهرهای کوچک می تواند مانع مهاجرت شود. جمعیت

کلان شهرها بویژه در سالهای اخیر از مردم شهرهای کوچک و روستائیان تشکیل شده است.

۳۵ - در شهرهای کوچک مسکن ارزانتر تهیه می شود.

۳۶ - بهبود شرایط زیست و مسکن در روستاها راه حل مناسبی است.

۳۷ - اگر امکانات زندگی در شهر و روستا برابر شود انگیزه ای برای مهاجرت بوجود نمی آید.

### ۱۳ - اشتغال و مسکن

#### ۱۳ - ۱ - آرای پاسخگویان

در پرسش بیستم با پاسخگویان این پرسش مطرح شده است « مسئله اشتغال و مسکن باهم در ارتباط هستند. از طرف دیگر بازار کار به سه عرصه تولید کشاورزی، تولید صنعتی و خدمات بستگی دارد. بنظر شما وزارتخانه‌های ذیربط (بازرگانی، مسکن، کشاورزی و صنایع) تا چه اندازه باهم ارتباط، تناسب و تعامل هدفمند جهت حل مشکل مسکن دارند. نظر پاسخگویان در جدول شماره ۱۵ آمده است.

جدول شماره ۱۵ - ارتباط سیستمی وزارتخانه‌های ذیربط

جمع	نظری ندارم	تاحدی ارتباط متناسب و متعامل و هدفمند دارند	ارتباط متناسب و متعامل و هدفمند ندارند	ارتباط متناسب و متعامل و هدفمند دارند	آرا فراوانی
۴۹	۸	۸	۲۴	۷	تعداد
۱۰۰	۱۶/۳۲	۱۶/۳۲	۴۸/۹۷	۱۴/۲۸	در صد
-	۱۰۰	۸۳/۶۷	۶۳/۲۶	۱۴/۲۸	درصد تراکمی

همانطوریکه در جدول فوق دیده می شود بیش از ۱۴٪ معتقد به وجود ارتباط و تعامل و تناسب هدفمند در میان وزارتخانه‌های ذیربط هستند در حالیکه نزدیک به ۵۰٪ پاسخگویان چنین اعتقادی ندارند.

### ۱۳ - ۲ - پیشنهادات

در پرسش ۲۱ مطرح شده است اگر چنانچه به پرسش قبل پاسخ منفی داده آید پیشنهادات خود را برای برقراری ارتباط، تناسب و تعامل هدفمند بین دستگاه‌های مربوطه اعلام کنید.

پیشنهادات مطرح شده بشرح زیر است.

- ۱ - قانونمندی، رعایت و پایبندی مسئولین بالای دولتی به قوانین
- ۲ - اتخاذ استراتژی مشخص در بخش مسکن در سطح کلان. سیاستهای کلی و برنامه‌های این بخش در وزارتخانه‌های ذیربط تهیه شود. وزارتخانه‌های ذیربط برنامه‌های بلندمدت، میان مدت و کوتاه مدت ارائه دهند و با تغییر مدیریت برنامه‌ها تغییر نکنند.
- ۳ - لازم است سیاستهای اقتصادی در جهت افزایش تولید و رشد مناسب تدوین و وزارتخانه‌های ذیربط از جمله مسکن در این ارتباط مأموریت خود را انجام دهند.
- ۴ - از بخشی عمل کردن پرهیز شود و در مسائل کلان نگرى و هدفمندی مورد توجه قرار گیرد. سعی شود در خریدهای عمده کشور، همه سیاستهای کشور دخالت نماید. وزارتخانه‌ها از امکان تعامل با یکدیگر و امکانات و تواناییهای یکدیگر مطلع باشند.
- ۵ - تلاش برای حذف تفکر بخشی و جزیره ای و حاکم کردن تلاش جمعی و جمعی فکر کردن و احساس مسئولیت تضامنی و تقویت برنامه ریزی متمرکز و مبتنی بر پژوهش و تأمین مقررات لازم برای برقراری ارتباط، تناسب و تعامل هدفمند.
- ۶ - باید با مدیریت وزارت مسکن برآورد نیازهای ساخت و ساز کشور ارائه شود و سایر وزرا ملزم به تأمین مصالح مورد نیاز شوند.
- ۷ - وزارتخانه‌های تعاون، کار و اقتصاد نیز به مجموعه وزارتخانه‌های ذیربط اضافه شود
- ۸ - مهندسی مجدد وزارتخانه‌های مذکور مورد نیاز است.
- ۹ - برای هراقدامی می بایست سیاست گذاری و برنامه تدوین شده و همه اجزای دولت مجری آن برنامه باشند.
- ۱۰ - طرح جامع تأمین مسکن تدوین و به تصویب برسد. وظیفه هرسازمانی در آن مشخص شود.
- ۱۱ - وزارتخانه‌ها باید دو سیاست داشته باشند الف: سیاست کلان و مشترک ب: سیاست جزئی (بخشی) ومنفرد



- ۱۲ - وقتی کشور از یک برنامه منسجم و هدفدار استفاده کند هر وزارتخانه بعنوان یک زیربخش وظیفه خود، هدف خود و نحوه ارتباط هدفمند با سایر بخشها را می داند و این امر باعث ایجاد هم افزایی در کشور می شود ولی اگر اعتقاد به برنامه نباشد و یا برنامه ای عملی نشود چگونه می تواند تعامل هدفمند بین وزارتخانهها ایجاد نمود؟
- ۱۳ - ایجاد ضرورت باور به تعامل در ذهن مسئولین رده بالا و تنظیم قوانین برای فراهم ساختن این تعامل و کنترل و نظارت براین تعامل و هماهنگی
- ۱۴ - تهیه نقشه مشاغل در سطح کشور و تعیین نقاط تراکم و سپس برنامه ریزی برای تعدیل تراکم اولین قدم هماهنگی می باشد و سپس براین اساس می توان برای مسکن نیز برنامه داشت
- ۱۵ - برنامه های مشترک تنظیم شود.

#### ۱۴ - دلایل اصلی افزایش قیمت مسکن

- در سؤال ۲۲ از پاسخگویان پرسیده شده است بنظر شما دلایل اصلی افزایش قیمت مسکن چیست؟ پاسخهای ارائه شده به شرح زیر است.
- ۱ - رشد شدید جمعیت (سه مورد)
  - ۲ - رکود در سایر بخشهای تولید و ارزش افزوده نازل آنها
  - ۳ - دلال بازی
  - ۴ - نقش واسطهها در توزیع مصالح ساختمانی
  - ۵ - کمبود عرضه XX (عدم توازن در عرضه و تقاضا) - (سه مورد)
  - ۶ - سودجوئی واسطهها و زمین خواران
  - ۷ - ضعف مدیریت
  - ۸ - نداشتن برنامه ساخت و ساز ملی در کشور
  - ۹ - هدفمند عمل ننمودن وزارتخانههای ذیربط
  - ۱۰ - سیاستهای غیر منطقی دولت در واگذاری زمین
  - ۱۱ - مهاجرت به کلان شهرها
  - ۱۲ - کاهش انگیزه سرمایه گذاری در سایر بخشها و وجود ریسک در آنها
  - ۱۳ - تورم

- ۱۴ - نداشتن برنامه تأمین مسکن خانواده
- ۱۵ - کسر بودجه و رشد نقدینگی (دو مورد)
- ۱۶ - بازار کاذب
- ۱۷ - افزایش بی رویه قیمت زمین و مصالح ساختمانی
- ۱۸ - سودآوری مطمئن
- ۱۹ - احتکار واحدهای مسکونی ساخته شده و عدم تحویل یا فروش آنها
- ۲۰ - اختلاف طبقاتی
- ۲۱ - پرداخت وام بدون حساب و کتاب
- ۲۲ - سوء استفاده اشخاص که وام کلان گرفتند و همراهی برخی از بانکها با افراد سودجو
- ۲۳ - عدم کنترل و نظارت در اعطای تسهیلات بانکی
- ۲۴ - سرمایه‌های سرگردان
- ۲۵ - مغشوش بودن سیاستهای اقتصادی کلان کشور
- ۲۶ - عدم کنترل
- ۲۷ - توطئه
- ۲۸ - پولهای خارج از کشور
- ۲۹ - عدم عرضه تولیدات توسط مالکین بعلت استغنائی آنها
- ۳۰ - سیاستهای متناقض در وزارتخانه‌های مرتبط
- ۳۱ - عدم برخورد قاطع با خلاف کاری
- ۳۲ - سودجوئی و تبدیل شدن مسکن به کالای سرمایه ای و تجاری
- ۳۳ - عدم آمار دقیق از مساکن موجود
- ۳۴ - فاصله امکانات موجود در شهرها
- ۳۵ - افزایش قیمت مصالح و نیروی کار و حمل و نقل
- ۳۶ - خرید تراکم و عوارض شهرداری و هزینه‌های مهندس ناظر
- ۳۷ - رکود در سایر بخشها
- ۳۸ - شفاف نبودن و پایدار نبودن سیاستهای اقتصادی
- ۳۹ - فساد فوق العاده بنگاه‌های اقتصادی

- ۴۰ - سیاستهای تمرکز گرا و مهاجرت به شهرهای بزرگ
- ۴۱ - تغییر شدید الگوی مصرف
- ۴۲ - نا امنی در فضای اقتصاد
- ۴۳ - بی توجهی به الگوی مصرف در نوع استفاده از تجهیزات داخلی ساختمانها
- ۴۴ - توزیع مسکن
- ۴۵ - نبودن استراتژی واحد
- ۴۶ - عدم توازن در تولید مصالح ساختمانی
- ۴۷ - اخراج افغانه
- ۴۸ - ورود سفته بازان به بازار مسکن و تقاضای کاذب
- ۴۹ - بروکراسی حاکم بر شهرداریها و بعضا " فساد حاکم بر آنها
- ۵۰ - سیاستهای غلط ساخت و ساز و عوامل مؤثر بر افزایش طول زمان ساخت
- ۵۱ - خرید و فروش زمین
- ۵۲ - عدم ثبت معاملات مسکن
- ۵۳ - عدم اخذ مالیات بر اساس نقل و انتقالات مکرر
- ۵۴ - پائین بودن ظرفیت ساخت و ساز
- ۵۵ - عدم دخالت دولت در ساخت مسکن استیجاری
- ۵۶ - عدم کنترل انبوه سازان
- ۵۷ - اعطای وام مسکن با بهره زیاد
- ۵۸ - رشد نرخهای جهانی در کالاها و مصالح وارداتی
- ۵۹ - ایجاد قوانین و مقررات جدید و صدور بخشنامه‌ها و دستورالعملها توسط سازمانهای دولتی نظیر شهرداریها
- ۶۰ - مشکلات سیاسی در رفتار بین المللی و فضای نگرانی از درگیری نظامی که موجب پرهیز از سرمایه گذاری در سایر بخشها می شود.
- ۶۱ - عدم وجود بانک اطلاعات زمین و مسکن
- ۶۲ - محدودیت زمین در بخش مسکن
- ۶۳ - عدم نظارت دولت در تعیین قیمتها
- ۶۴ - انبوه سازان خود برای تعیین قیمت مسکن جلسات شبانه دارند و تقاضای کاذب

- خریداران به قیمت بسیار بالا که از طرف انبوه سازان مأمور می شوند.
- ۶۵ - عدم استفاده از تکنولوژی روز دنیا
- ۶۶ - عدم حمایت دولت از سرمایه گذاری در بخش تولید (واردات بی رویه)
- ۶۷ - وجود مقررات دست و پاگیر
- ۶۸ - حذف یارانه مصالح اصلی ساختمانی
- ۶۹ - عدم نظارت و هدایت پایدار
- ۷۰ - واردات و تعطیل تولید.

### ۱۵ - تعاونیها و کاهش قیمت مسکن

در پرسش ۲۳ آمده است چگونه می توان نقش تعاونیها در کاهش قیمت مسکن را تقویت کرد.

پاسخهای اظهار شده به شرح زیر است:

- ۱ - از تعاونیها در قالب انبوه سازی حمایت شود.
- ۲ - بدواً باید نقش تعاونیها را ارزیابی کرد. آسیبهایی را که در تعاونیها بوجود آمده و احیاناً وجود دارد گاه مضراتش از فوایدش بیشتر است.
- ۳ - اختصاص تسهیلات بانکی سهل تر به این بخش و بخشودگی مالیاتی پیمانکاران طرف قرارداد تعاونیها
- ۴ - واگذاری زمینهای دولتی با قیمت مناسب
- ۵ - ارائه تخفیف ویژه در پرداخت عوارض قانونی
- ۶ - افزایش خدمات مشاوره مدیریتی به تعاونیها
- ۷ - ارائه خدمات مشاوره مهندسی - اداری برای بهبود طرحها و تسریع مقدمات اداری
- ۸ - پرداخت اعتبارات نظارت شده متناسب با هزینه طرحها
- ۹ - آموزش، هدایت و حمایت. مشکل تعاونیها عدم تفاهم اعضا و عدم تعادل در بودجه و امکانات مالی اعضا است
- ۱۰ - رفع مشکلات ساختاری تعاونیها
- ۱۱ - کنترل تاریخ شروع و پایان پروژهها توسط تعاونیها و بازرسی از آنها

- ۱۲ - تعاونیها عامل خوبی در جهت ساخت مسکن هستند ولی تعاونیهای دولتی عموماً "رنج در مدیریت می برند و تعاونیهای خصوصی مشکل سرمایه دارند. سازمانها باید در مدیریت تعاونیهای اداری نقش ایفا نمایند و مشکلات آنها را با دادن اختیارات حل کنند. دولت هم باید ضمن رعایت استانداردهای ساخت و ساز، تعاونیهای خصوصی را در امر ساختن مسکن مرغوب و با قیمت مناسب یاری نماید.
- ۱۳ - دادن وام، تأمین مصالح و زمین
- ۱۴ - سالم سازی و پویا سازی تعاونیها
- ۱۵ - کنترل آنها، گسترش آنها، نظارت دقیق بر آنها و زمان گذاری برای تحویل مسکن توسط آنها
- ۱۶ - عملیات اجرائی را نباید بعهده تعاونیها گذاشت و گرنه قیمت تمام شده بالا می رود
- ۱۷ - استفاده از عوامل تشویقی و یارانه ای
- ۱۸ - توانمند کردن مدیریت تعاونیها و مساعدت فنی و مالی به آنها
- ۱۹ - نقش نظارتی دولت و اعطای تسهیلات و کنترلهای لازم در مورد تعاونیها بخصوص تعاونی انبوه سازان مسکن در کاهش قیمت مسکن می تواند بسیار تأثیر گذار و کارساز باشد.
- ۲۰ - ظرفیت ساخت کشور با توجه به میزان تولید سیمان و آهن و امکان تبدیل مصالح به آپارتمان در حدود ۶۰۰۰۰۰ تا ۷۰۰۰۰۰ واحد در سال است. بنظر من تعاونیهای مسکن با توجه به فقر سرمایه و تکنولوژی در تحصیل اهداف کلان جز کاهش بهره وری سودی ندارند.
- ۲۱ - اعطای تسهیلات روان تر، بکارگیری افراد متخصص و حمایت دستگاههای اجرائی از آنها.
- ۲۲ - برنامه ریزی و حمایت و کنترل عملکرد در جهت رفع نیازهای واقعی اعضای واجد شرایط.
- ۲۳ - همکاری وزارتخانههای مسکن و تعاون و نظارت دقیق بر اجرای دستورالعملها توسط تعاونیها
- ۲۴ - واگذاری امور و نظارت بر اجرای صحیح دستورالعملها
- ۲۵ - تعاونیها دیگر مانند سالهای بعد از انقلاب نقش ساخت و واگذاری ندارند زیرا در

۲۰ سال اخیر تعاونیها با هدف ساخت و فروش به قیمت آزاد درواقع از شرایط بازار تبعیت می کنند هرچند در دولت فعلی نقش تعاونیها با ارائه تسهیلات و برطرف کردن برخی مقررات دست و پا گیر مقداری سهل تر شده است.

۲۶ - افزایش وام بانکی به تعاونیها

۲۷ - بنظرم چندان نقشی ندارند. با مشکلات مدیریتی که بسیاری از تعاونیهای مسکن داشته اند چندین سال افراد را منتظر گذاشته و سرانجام نیز بخوبی رضایت آنها تأمین نمی گردد.

۲۸ - تعاونیها نقش مهمی دارند. کشورهایی مانند دانمارک، سوریه، سوئیس باهمین تعاونیها مشکلات مسکن را حل کرده اند.

۲۹ - تعاونیها نقش مؤثری در سالهای اخیر نداشته و فقط وسیله ای برای جلب حمایت دولت از گروههای خاص شده است.

۳۰ - تعاونیها نتوانستند رسالت واقعی خود را انجام دهند و گرنه می توانستند مشکل را حل کنند.

۳۱ - تعاونیها نمی توانند باعث کاهش قیمت مسکن شوند چون خود آنها گرفتاریهای زیادی از نظر مدیریت دارند

۳۲ - باید زمینه فعالیت تعاونیها را فراهم کرد.

۳۳ - اصلاح قوانین و مقررات، حمایت مالی نظارت شده و کنترل کمی و کیفی ساخت  
۳۴ - تا نظارت و کنترل دولت صورت نگیرد شرکتهای تعاونی هم نقشی مفید نخواهند داشت. بسیاری از اعضای تعاونیها هم خانه دارند و هم در چندین شرکت تعاونی دیگر عضو هستند.

۳۵ - تعاونیهای مسکن بشرطی که صرفاً در جهت تأمین مسکن اعضای فاقد مسکن خود اقدام کنند مناسب است. در تعاونیها اصولاً "غیر از قیمت تمام شده سودی نباید مطرح باشد.

۳۶ - چنانچه تعاونیهای تخصصی در صنعت ساختمان در کنار تعاونیهای عادی (کارگری، کارمندی و ...) قرار گرفته و سرمایه اعضا را بنحو مناسب بکار گیرند می توانند تأثیر مناسب داشته باشند.

۳۷ - متأسفانه در حال حاضر در فعالیتهای تعاونیها نه رقابت وجود دارد و نه نظارت.

متأسفانه فعالیت اغلب تعاونیهای مسکن نه تنها کارساز نبوده بلکه خود معضلی افزون بر مشکلات شده است. البته اگر تعاونیها بتوانند براساس رسالت تعریف شده عمل کنند - همراه با رفع سایر موانع - می توانند نقش مثبتی در کاهش قیمت مسکن داشته باشند.

۳۸ - اعطای زمین ارزان، وام جهت ساخت، نظارت بر ساخت و تعیین قیمت عادلانه مسکن و نظارت بر آن

۳۹ - تجربه خوبی در این ارتباط که منجر به کاهش قیمت شده باشد وجود ندارد.

۴۰ - دادن زمین به آنها، وام کم بهره، تعیین نقشه و ضوابط ساخت برای آنها و تعیین متراژ آپارتمانها

۴۱ - ارائه زمین و تسهیلات از طریق تعاونیها مشروط بر اینکه خود تعاونیها وسیله ای جهت تکاثر ثروت افراد گرداننده آنها نشوند.

۴۲ - امروز تقویت تعاونیها در کشور، متکی بر سرمایه و حمایتهای دولتی است و موجب افزایش هزینه و دخالت دولت می شود. تعاونیها کارائی خود را از دست داده اند و غیر از افزایش هزینه و تأخیر مدت ساخت نتیجه ای ندارند.

۴۳ - شناسائی نیازمندان واقعی و تولید انبوه برای آنان

۴۴ - تعاونیهای تخصصی اگر تأسیس و بکار گرفته شوند نقش مؤثری در ساخت مسکن خواهند داشت.

۴۵ - تجربه می گوید تعاونیها معمولاً "منبع درآمدی برای مدیر عامل و هیئت مدیره آنها بوده مگر تعاونیهایی که چند نفر برای تأمین مسکن خودشان بوجود آورده اند و این ایراد نتیجه تعریف تعاونیهای کنونی و نحوه نظارت بر آنهاست.

۴۶ - برای کار تعاونی باید در کشور فرهنگ سازی شود.

۴۷ - تخصیص وام مناسب، مشارکت اقوام (پدر، مادر، و...) متقاضی، حمایت قانونی و ایجاد شبکه سراسری تعاونیها

## ۱۶ - تولید خانه های ارزان قیمت توسط دولت

در پرسش بیست و نهم آمده است « بنظر شما ساخت خانه های ارزان قیمت و فروش آنها به طبقات کم درآمد بوسیله دولت تا چه اندازه می تواند مؤثر باشد ؟ »

## ۱۶ - ۱ - آرای موافقین روش فوق

- ۱ - سیاست خوبی است بشرط آنکه در عمل جواب خوب بدهد. اجرائی کردن پروژه‌ها ی نمونه قبل از تولید انبوه یک ضرورت است ضمن آنکه اطلاعات پروژه‌های نمونه باید مورد استفاده در کارهای بعدی قرار گیرد.
- ۲ - مفید است
- ۳ - بسیار مؤثر است. هرچقدر مشکل مسکن - حتی یک خانه - هم حل شود مشکل جامعه حل می شود.
- ۴ - می تواند خیلی مؤثر باشد مشروط بر اینکه به جنبه‌های کیفی آن توجه شده و توجیه اقتصادی داشته و سهل الوصول باشد.
- ۵ - زیاد
- ۶ - در صورتیکه این خانه‌های ارزان قیمت مورد استفاده طبقات کم درآمد قرار گیرد می تواند مشکل مسکن را حل نماید وگرنه مشکل بجای خود باقی می ماند.
- ۷ - چنانچه با برنامه مناسب و دقیق صورت گیرد قطعاً" برای اقشار پائین جامعه مؤثر است لیکن این سیاست نباید به مهاجرت بیشتر منجر شود.
- ۸ - {در این صورت} دولت به تکلیف عمل خواهد کرد.
- ۹ - اگر دولت بتواند جلوی مهاجرت جمعیت از شهرها و روستاها به شهرهای بزرگ را بگیرد می تواند با برنامه ریزی دقیق خانه‌های ارزان قیمت به افراد نیازمند بدهد که بسیار مؤثر خواهد بود.
- ۱۰ - البته بی تأثیر نیست. اما بهتر است دولت این همه بار مسئولیت را بدوش نکشد
- ۱۱ - بسیار زیاد
- ۱۲ - درکل مفید است
- ۱۳ - بسیار مؤثر است
- ۱۴ - حداقل ده سال از نقل و انتقال ثانوی جلوگیری شود که موجب کاهش روند مهاجرت شود.
- ۱۵ - خیلی زیاد تأثیر در قیمت خانه و زمین دارد
- ۱۶ - کاملاً" می تواند مؤثر باشد چون تقاضا را کاهش می دهد.



- ۱۷ - خیلی مؤثر است. اگر اجاره هم بدهند تأثیر خواهد داشت
- ۱۸ - مؤثر خواهد بود
- ۱۹ - بسیار مفید خواهد بود
- ۲۰ - بسیار مفید است
- ۲۱ - بنظر اینجانب نقش بسیار بالا می تواند داشته باشد
- ۲۲ - چنانچه با سازوکار مناسب و اطلاعات دقیق انجام شود قطعاً مؤثر است
- ۲۳ - بسیار مؤثر است
- ۲۴ - کاملاً می تواند مؤثر باشد بویژه برای اقشاری که مشاغل متفرقه دارند و امکان عضویت در تعاونیها را ندارند.
- ۲۵ - بشرط در نظر گرفته شدن رجحانهای مطرح شده (استحکام، قیمت و...) مفید است
- ۲۶ - بسیار خوب است
- ۲۷ - راه حل مناسبی برای خانه دار شدن طبقات کم درآمد است
- ۲۸ - بنظر اینجانب نقش بسیار بالا می تواند داشته باشد

## ۱۶ - ۲ - آرای مخالفین

- ۱ - شاید در کوتاه مدت اثر گذار باشد اما دخالت دولت در دراز مدت مضراتش بیش از فوایدش است.
- ۲ - دولت در اینگونه موارد نمی تواند بخوبی عمل کند. وظیفه دولت اتخاذ سیاستهای حمایتی، واگذاری زمین و ارائه تسهیلات یارانه ای است
- ۳ - اگر قرار باشد در حاشیه شهرهای بزرگ باشد مضر است
- ۴ - خیلی کم تأثیر دارد. دولتها حتی المقدور باید حمایت از تولید کنند و سوبسید را به تولیدکننده و از آن طریق به مصرف کننده بدهند.
- ۵ - کیفیت را به خطر می اندازد و خود باعث استهلاک زودتر از هنگام مسکن می شود. بنظر من سیاست درستی نمی تواند باشد.
- ۶ - فسادش بیش از فائده اش می شود. ساخت مسکن اجاره ای برای فقرا توسط شهرداریها راه بهتری است.

۷ - توسط بخش خصوصی و انبوه سازان و نهادهائی مانند شهرداریها می تواند مؤثر باشد.

۸ - بنده صد در صد با این رویه مخالفم

۹ - بایستی با حمایت دولت و از طریق بخش خصوصی باشد

۱۰ - این اقدام دولت در کوتاه مدت تا اندازه ای مؤثر است اما با توجه به اینکه قرار است دولت تصدی گری خود را کم کرده و نقش نظارت و کنترلی خود را افزایش دهد به بخش خصوصی واگذار نماید موفق تر خواهد بود.

۱۱ - بنظر من مؤثر نیست. فقط حمایت دولت از تولید خانه‌های استیجاری کمک بیشتری به طبقات کم درآمد می کند.

۱۲ - دولت نباید در این کار دخالت نماید. باید شهرداریها، بنیاد مسکن با نظارت وزارت مسکن با سرمایه‌های بخش خصوصی و حمایت بانکها و حتی سرمایه گذاری بانکها کار را شروع کنند و واژه فروش را کنار بگذارید بلکه می توان از کلمه اجاره یا اجاره بشرط تملیک استفاده نمود.

۱۳ - این کارها مسکن است و بیشتر جنبه تبلیغی دارند. بایستی راه را هموار کرد تا بخش خصوصی سرمایه گذاری کند و الا کار دولت که ساخت مسکن نیست

۱۴ - دولتی کردن ساخت و ساز مطلوب نیست

۱۵ - خانه‌های ارزان قیمت معمولاً" مورد استقبال افراد کم درآمد و مهاجر قرار می گیرد و پس از مدتی بدلیل اینکه این افراد در کلان شهرها امکان جذب به بازار کار را ندارند ناچار به فروش خانه مسکونی خود شده و همین امر به همراه عوامل دیگر سبب بورس بازی در زمین و مسکن می شود. بنابراین لازم است این گونه خانه‌ها به همراه ایجاد اشتغال تولید شوند.

۱۶ - ورود دولت موجب گرانی می شود و قیمت تمام شده را بالا می برد

۱۷ - خوب است اما نه صرفاً" بدست دولت بلکه دولت سیاستگذاری کند نه اینکه عامل باشد.

۱۸ - ساخت مسکن توسط دولت بهیچ وجه مصلحت نیست. دولت باید نظارت داشته باشد و بستر را برای آماده کردن زمین جهت احداث مسکن

فراهم و در اختیار بخش خصوصی و تعاونی قرار دهد.  
 ۱۹ - این کار نمی تواند یک سیاست دائم باشد بلکه می تواند بعنوان کمک به بعضی اقشار جامعه مفید باشد.

### ۱۶ - ۳ - نسبت آرای موافقین و مخالفین

جدول شماره ۱۶ نسبت موافقین و مخالفین را نشان می دهد.

جدول شماره ۱۶ - ساخت خانه های ارزان و فروش به اقشار کم درآمد توسط دولت

جمع	مخالفین سیاست ساخت خانه های ارزان توسط دولت	موافقین سیاست ساخت خانه های ارزان توسط دولت	آرا فراوانی
۴۹	۱۹	۳۰	تعداد
۱۰۰	۳۸/۷۷	۶۱/۲۲	در صد
۱۰۰	۴۰	۶۰	اعداد گردشده

همانطوریکه در جدول شماره ۱۶ ملاحظه می شود در حدود ۶۰٪ پاسخگویان موافق این سیاست بوده و در حدود ۴۰٪ نیز با آن مخالف بوده اند.

### ۱۷ - اهم آرای دیگر

در این بخش بعنوان بخش پایانی اهم دیگر آرای پاسخگویان آمده است. توضیح اینکه بمنظور ایجاد امکان برای کسب آن بخش از نظرات پاسخ دهندگان که در قالب پرسشهای مطروحه بدان پرداخته نشده بود، در آخرین پرسش از پاسخگویان خواسته شده است هرگونه نظردیگری را که دارند اعلام نمایند. تعدادی از شرکت کنندگان در پژوهش نیز افزون بر نظرات قبلی نکاتی را عنوان نموده اند که در جای خود در خور تأمل است. به لحاظ رعایت امانت و بهره برداری احتمالی، ذیلاً "اهم این آرا ذکر می گردد.

- ۱ - باید اذعان داشت اقتصاد بیمار کشور منحصر به مسکن نمی باشد. برای حل معضل مسکن همچنان سایر مشکلات باید اقتصادی سالم را همراه با ایجاد اشتغال و تولید در زمینه‌های مختلف پی ریزی نمود و این میسر نمی باشد مگر به متمرکز نمودن کلیه فعالیتهای اقتصادی در نهادهای ذیربط.
- ۲ - اقتصاد کشور بیمار است و باید آن را معالجه کرد از آن رو باید:
  - ۱ - ۲ حجم دولت کوچک شود و کسر بودجه که ریشه ایجاد تورم است از بین برود و از چاپ پول بدون پشتوانه جلوگیری شود.
  - ۲ - ۲ سرمایه گذاری بخش خصوصی رادر همه بخشهای اقتصادی تشویق نمود تا رشد اقتصادی کشور بیمه شود
  - ۳ - ۲ آمایش سرزمین جدی گرفته شود تا مهاجرت عکس حالت فعلی بخود بگیرد.
  - ۴ - ۲ جذب سرمایه از خارج تسهیل شود.
  - ۵ - ۲ هزینه مبادله را کاهش داد تا حد امکان
  - ۶ - ۲ کارائی را افزایش داد.
  - ۷ - ۲ رقابت در بخشها را افزایش داد
- ۳ - دولت باید به [بخش] مسکن یارانه بدهد
- ۴ - مقوله مسکن جزیره ای مستقل نیست. لذا برای حل مشکل باید به صورت سیستماتیک و در یک رابطه زنجیره ای به مسایل ذیل نیز عنایت گردد:
  - ۱ - ۴ اصلاح سیاستهای اقتصادی
  - ۲ - ۴ استفاده از تجارب کشورهای که مشکل کمتری در این زمینه دارند
  - ۳ - ۴ کنترل مهاجرت
  - ۴ - ۴ هدایت منطقی و هدفمند رشد جمعیت
  - ۵ - ۴ تهیه آمار جامع مسکن و مشخص شدن مالکیت و استفاده کننده از آن
- ۵ - با توجه به روند صعودی قیمت مسکن در ۳۰ سال اخیر، لازم است کلیه سازمانهای دولتی و خصوصی مرتبط با موضوع مسکن در یک اقدام هماهنگ مصمم به ایجاد بانک اطلاعات مسکن، سازو کارهای مناسب در ابعاد کمی و کیفی، نحوه توزیع مسکن با قیمت واقعی و کارشناسی شده برای مناطق مختلف کشور بویژه شهرهای

- جدید در بلند مدت بکار گرفته شود. در این رابطه توجه به روستاها و بازسازی، ترمیم و ساخت خانه‌های روستائی. آنها نیز نباید به فراموشی سپرده شوند.
- ۶ - مدیریت کلان مسکن بایستی بازنگری شود.
- ۷ - وظیفه دولتها فراهم کردن حداقلهای زندگی جهت شهروندان است و مسکن از اولین نیازهای جامعه است. دخالت دولت در تولید مسکن استیجاری، تدوین استانداردهای ساخت و نظارت کامل بر اجرای استانداردها و توزیع متوازن امکانات در کل کشور از مهم ترین وظایف دولتهاست.
- ۸ - فرهنگ سازی برای استفاده از واحدهای کوچک و متوسط در حد نیاز ضروری خانوار. مازاد سرمایه را خانواده‌ها به عنوان پس انداز در بازار بورس و... استفاده کنند. یک سوم زیر بنا اطلاق پذیرائی، هال و فضاهای پرت است. اجار نشینی «مستأجری» و موجری بمعنی محتاجی و فقیری و سرمایه داری در جامعه اسلامی نباشد بلکه عمل به حدیث و روایت منقول از امام صادق (ع): «با افتخار مالک خانه مازاد خود را اجاره بدهد» (اصول کافی ج ۲ ص ۳۶۷)
- ۹ - دولت سیاستگزاری را صحیح بنماید. به پول نفت دست نزند. هزینه‌های خود را کاهش دهد. مقررات مربوط را اصلاح نماید. بفعالیت‌های بخش خصوصی نظارت دقیق و صحیح بنماید. از انحصار جلوگیری و رقابت صحیح را تشویق نماید. خداوند به کارشان برکت می دهد.
- ۱۰ - دادن نقش بیشتری به شورای اسلامی شهرها در کنار تقویت نظام مهندسی و کنترل ساخت و ساز می تواند در بخش مسکن اثرات مفیدی داشته باشد.
- ۱۱ - تب افزایش تقاضای مسکن که مربوط به افزایش جمعیت دهه اول انقلاب می باشد تا ۵ سال دیگر رو به افول خواهد بود. لازم است با اصلاح سیاستهای مرکزگرا و نیز انتقال مرکز کشور گرایش زیاد مهاجرت به شهرهای بزرگ و مرکز را نیز کاهش داد.
- ۱۲ - اصلاح سیستم آماری و برنامه ریزی براساس داده‌های آماری متمرکز و قابل قبول نیاز ۱/۵ میلیون واحد ساختمانی سالانه کشور را می تواند بسرعت ساماندهی نماید.

۱۳ - یک خاطره شیرین دارم. در بازدید از شهر قونیه در ترکیه مرقد شریف مولانا در بخش توسعه جدید شهر بصورت تیپ مطالعه شده انبوهی از واحدهای مسکونی ۹ - ۷ طبقه با متراژ مناسب کوچک در قالب یک برنامه ۵ ساله ساخته بودند که در مذاکره با یکی از مسئولین شهری متوجه شدم که در قالب اعمال این سیاست آن شهر مذهبی و سنتی ترکیه به نقطه تعادل در تولید و عرضه واحدهای مسکونی مورد نیاز دست یافت و قیمت‌ها از یک ثبات نسبی خوب برخوردار گردید که الگوی خوبی برای مطالعه ایران می‌تواند باشد.  
انشاء الله

۱۴ - اگر برنامه ریزی درست داشته باشیم و امانت را دست اهلش بدهیم بخدا مملکت درست می‌شود بشرط اینکه هرکس کاری را که تخصص و تجربه آن را دارد مشغول به فعالیت در همان رشته شود. و السلام

۱۵ - خداوند عقل و درایت مدیریت کردن صحیح، بدون درنظر گرفتن باند و جناح و گروه و دسته را به ما و مسئولان تصمیم ساز عطا فرماید.

## فصل سوم: شرحی بر پیشنهادات ارائه شده

همانگونه که قبلاً نیز ذکر شد، به جهت پرهیز از محدود ساختن پاسخ دهندگان و فراهم آوردن امکان برای ارائه پیشنهادات (سوی آنچه در پرسشها در نظر گرفته شده بود)، گزینه‌های «غیره» یا «سایر موارد» بدین منظور پیش بینی گردید که از این رهگذر بیش از ۷۰۰ پیشنهاد جمع آوری شد. پیشنهادات حتی الامکان با حضور پیشنهاد دهندگان به بحث گذاشته و پالایش شد. بدین معنی که موارد مشابه حذف و نکات مبهم احتمالی تبیین گردید. اینک به منظور بهره برداری هر چه بیشتر در آینده، هر یک از پیشنهادات در چند سطر و در قالب فصلی مستقل تقدیم می گردد.

### ۱ - ابعاد مسکن

مسکن یک موضوع مستقل در مسایل مبتلا به کشور نیست که بدون تأثیر پذیری از دیگر موارد و بدون اثر گذاری بر سایر مسایل قابلیت طرح و بررسی داشته باشد. وقتی به مسأله مسکن اشاره می شود، حداقلهایی که به عنوان موضوع مرتبط متبادر به ذهن می گردد عبارتند از:

کمیت، کیفیت، قیمت، توزیع، ذخیره ارزش و حفظ ارزش پول، وسیله سوداگری، منبع درآمد برای سنین بالا، ضریب رشد جمعیت، مهاجرت پذیری شهرها، قیمت زمین، سرمایه‌های سرگردان، ارتباط مسکن با اشتغال، متراژ واحدهای مسکونی، انرژی، خدمات مورد نیاز، مختصات فنی، جلوگیری از بلایای طبیعی، دخالت یا عدم دخالت دولت در موضوع و ...

ادعان می شود که موضوع به موارد فوق محدود نیست. فقط هدف این بود که نظر مخاطبین محترم به این موضوع جلب گردد که عرصه بسی گسترده و ژرف نگری اجتناب نا پذیر.

### ۲ - مسکن، نیاز اولیه

بی تردید در سلسله مراتب نیازها، پس از نیاز انسان به هوا و غذا، نیاز به مسکن رخ می نماید. نیاز به مسکن اگر چه به عنوان یک نیاز ایمنی تلقی می گردد، اما تأمل در موضوع تردیدی باقی نمی گذارد که نیاز انسان به مسکن مستقیماً با زندگی انسان مرتبط است و اغراق نیست که اگر در زمره نیازهای حیاتی طبقه بندی و شناسائی گردد

و به تبع امر در همان رده و با همان وسواس و حساسیت مورد عنایت قرار گیرد. در چنین حالتی سنگینی مسوولیت، بیش از پیش بر دوش مسوولین احساس خواهد شد و برنامه ریزی به طور جدی تری صورت خواهد گرفت.

### ۳ - الزام قانون اساسی

در اصل سی و یکم قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران به صراحت آمده است:

« داشتن مسکن متناسب با نیاز، حق هر فرد و خانواده ایرانی است. دولت موظف است با رعایت اولویت برای آنها که نیازمند ترند، بخصوص روستا نشینان و کارگران زمینه اجرای این اصل را فراهم کند.»

اگر چه در مقاطعی ممکن است برخی از اصول قانون اساسی مغفول بماند یا زمینه اجرایی نداشته باشد، اما اینک که زمینه اجرایی فراهم است و دولت نیز بدان عنایت خاص نشان می دهد، اجرای این اصل باید به عنوان یک سیاست راهبردی در دستور کار قرار گیرد.

### ۴ - رابطه مسکن با اقتصاد

مقوله مسکن ارتباطی تنگاتنگ با اقتصاد دارد. و یکی از عوامل محرکه اقتصاد و شکوفائی آن و همچنین مؤثر در اشتغال زائی است. تدوین سیاستهای راهبردی اقتصادی و تعریف امر مسکن و اجرای اصل سی و یکم قانون اساسی در سایه این سیاست از مواردی است که باید در برنامه ریزی ملاحظه گردد و تأثیر متقابل این مقوله با سایر مؤلفه‌های توسعه اقتصادی پیس بینی، تعریف شود.

### ۵ - خروج از سوداگری

با توجه به جایگاه مسکن در نیازهای اولیه، الزام قانون اساسی و تأثیر گذاری غیر قابل انکار آن در زندگی آحاد ملت به ویژه اقشار آسیب پذیر، باید سیاستهای ظریف و دقیق اتخاذ و تدوین گردد. که امر مسکن از مقوله سوداگری اتخاذ گردد. راههای ورود به مقوله مسکن با انگیزه سوداگری و در جهت حفظ ارزش پول و ذخیره ارزش مالی باید از طرق قانونی مسدود گردد. تأکید می شود که اجرایی کردن این مهم موضوعی نیست که در همین چند سطر ابعاد آن تبیین و تشریح شود. این موضوع امری راهبردی و نیازمند پژوهشی علمی و گسترده و مستلزم تعمق بسیار است.



## ۶ - منبع درآمد بازنشستگان و ازکار افتادگان

معمولاً کسانی که به دلیل بازنشستگی، ازکار افتادگی و یا هر علت دیگری قادر به فعالیت نیستند یا به دنبال منبع درآمدی ثانوی برای گذران بهتر زندگی هستند، یکی از امکاناتی را که بدان روی می آورند - و به نظر سهل الوصول تر می رسد - مسکن است. توقع و انتظار گذران بهتر زندگی و کسب درآمد مشروع امری منطقی و توفعی بجاست. اما آیا کسب درآمد و اتکا به این امکان در حالیکه در طرف دیگر موضوع با یکی از نیازهای اولیه اشخاص پیوند می یابد و به طور طبیعی دستخوش منفعت طلبی خواهد شد، تدابیر تعدیل کننده ای را طلب نمی کند؟ هدف از طرح موضوع جلب نظر مسوولین به این مهم است.

## ۷ - گستره دخالت دولت

جدال بین طرفداران و مخالفان دخالت دولت در اقتصاد مقوله ای نسبتاً ریشه دار است که در اینجا مجال پرداختن و تبیین استدلالات طرفین نیست. اما در مورد موضوع مسکن واقعیت این است که نمی توان به موضوع به اصطلاح «سیاه و سفید» یا «صفر و یک» نگریست. مسکن از سویی یک نیاز اولیه آحاد جامعه است و نمی توان از کنار آن بی تفاوت عبور کرد. مصلحت جامعه ایجاب می کند که دولت فارغ از دغدغه های کنترل آن نباشد و از سوی دیگر به دلیل ارتباط آن با اقتصاد و به ویژه اشتغالزائی و نقش محرک آن در شکوفایی اقتصادی نمی توان جامعه را از فعالیت آزاد در این بخش محروم کرد. لذا با در نظر گرفتن عوامل مؤثر و لحاظ کردن شرایط، موقعیتهای و مقتضیات باید تعریف روشنی از این محدوده ارائه نمود و بمورد اجرا گذارد.

## ۸ - تضاد میان دو انتخاب

سرمایه گذاری در امر مسکن ضرورتی اجتناب ناپذیر است. مسکن برای تولید و گسترش به سرمایه نیازمند است و به طور قطع بودجه های دولتی به تنهایی تکافوی این مهم را نخواهد داشت. از سوی دیگر سرمایه گذاری با کسب سود نسبتی مستقیم دارد و سرمایه گذار باید انگیزه کافی برای سرمایه گذاری داشته باشد. از سوی دیگر خروج مسکن از سبد سوداگری نیز ضرورتی مؤکد است. جمع این دو تضاد هم به علم مدیریت و هم هنر مدیر بستگی دارد. اما صرفنظر از نگرش تئوریک، موضوع مهمی است که باید در عالم واقع بمنصه ظهور برسد.

## ۹ - تولید مسکن و عوامل تشدید کننده تقاضا

این درست است که با راه اندازی بانک اطلاعاتی مسکن و تعیین نیاز تولید آن می‌توان نسبتی منطقی میان عرضه و تقاضا برقرار کرد. اما در عین حال باید توجه داشت عوامل مؤثر در افزایش تقاضا عوامل ثابتی نیستند. رشد جمعیت و تشکیل خانواده‌های جدید (حاصل از ازدواج جوانان) بدیهی‌ترین و ابتدائی‌ترین عوامل تشدید کننده تقاضا هستند. کسانی که به دنبال تبدیل به احسن مسکن، مجردهائی که دنبال مسکن مستقل می‌روند، مهاجرت‌هایی که ترکیب جمعیت در جغرافیا را برهم می‌زنند و ... همگی عواملی هستند که موجب رشد تقاضا می‌شوند. پس باید با برنامه ریزی و پژوهش عوامل مربوطه را شناسایی و سپس زمینه تعامل را فراهم کرد.

## ۱۰ - برنامه‌های کوتاه مدت و بلند مدت

در ارتباط با مسایل اجتماعی و مشکلاتی که مستقیماً نیازهای اساسی جامعه را هدف گیری می‌کند، عقل، منطق و اصول مدیریت حکم می‌کند که موضوع در دو سطح در دستور کار قرار داده شود. نخست به عنوان یک پدیده اضطراری که باید به سرعت با آن مواجهه صورت گیرد، برای رفع مشکل اقدام گردد و با طرحهای ضربتی در کوتاه مدت به مهار مشکلات همت گماشت و سپس در سطحی فراگیر و با اتکاء بر پژوهش و برنامه ریزی راهبردی مشکل را در حد امکان ریشه کن کرد. البته در همین جا لازم به ذکر است که شاید واژه «ریشه کن کردن» در این رابطه مصداق نداشته باشد. چرا که مقوله مسکن یک فرایند است و متأثر از عوامل گوناگون. بنابراین هیچگاه دولت، مسوولین و برنامه ریزان و دست اندرکاران از مصاف با آن فارغ نخواهند بود.

## ۱۱ - برنامه ریزی برای بافتهای فرسوده

شاید این گونه تلقی شود که موضوع توجه به بافتهای فرسوده در سالهای اخیر در دستور کار قرار گرفته است. اما واقعیت این است که موضوع بافتهای فرسوده و لزوم بازسازی آن موضوعی است که به صورت یک روند - ولو ناگفته و نا نوشته - همواره در جریان بوده است و خواهد بود. انهدام ساختمانهای خیلی قدیمی و به عبارتی فرسوده و در حال ریزش و جایگزینی آنها با بناهای جدید - و طبعاً "مستحکم تر و زیباتر - همواره جریان داشته است و در گوشه و کنار پهنه جغرافیائی همه کشورها و شهرها - و در برخی موارد روستاها - سازه‌های جدید سر برآورده اند. اما انجام این عمل در

قالب یک برنامه ریزی راهبردی - و احتمالاً "متمرکز - و با در نظر گرفتن مختصات فنی و ایمنی و همچنین حفظ فرهنگ بومی و ملی و رعایت همه مختصات مربوطه مسأله ایست که به عنوان یک مقوله اساسی در سایه حل مسأله مسکن باید مورد عنایت ویژه قرار گیرد و در رابطه با آن برنامه ریزی شود.

### ۱۲- توزیع عمومی و برنامه ریزیهای ثانویه

به طور قطع یکی از مسایل مهم در حل مشکل مسکن «توزیع» آن است. در این رابطه «توزیع» فقط یک واژه نیست و مفاهیم وسیعی را در بر دارد از جمله:

- اگر قرار است مسکن تولید شود و حل مشکل در گرو تولید است (که هست) این تولید در کجای کشور باید صورت گیرد (توزیع جغرافیائی)
- وقتی مسکن تولید شد بین تمامی آحاد کشور باید در اختیار چه افرادی قرار گیرد و این افراد باید چه ویژگیها و امتیازهایی را دارا باشند (معیار توزیع)
- اولویتها که رعایت گردید، چه ضوابطی از نظر تأمین هزینه، زمان تحویل، تعریف نوع مالکیت و بهره برداری و ... باید رعایت گردد؟ (ضوابط توزیع)

مسأله به موارد ذکر شده ختم نمی شود. تکلیف کسانی که تمکن مالی دارند یا احیاناً در نظر دارند امکانات موجود خود را تبدیل به احسن کنند چه خواهد بود و نباید از نظر دور داشت که در هر صورت ورود آنها به بازار مسکن از جهات مختلف از جمله قیمت تأثیرگذار است.

### ۱۳- الگوی مسکن و نیازهای خارج از الگو

برخی مسأله یارانه مسکن و کمکهای دولتی را مطرح می کنند که در جای خود حائز اهمیت و شایسته طرح و بررسی است. صرفنظر از چگونگی اختصاص و اعمال موضوع در سیاستهای کلان یک نکته باید مد نظر قرار گیرد که البته لازمه تحقق عدالت است و آن اینکه یارانهها و کمکهای احتمالی دولت و یا سرریز امکانات حکومتی باید شامل کسانی شود که توانایی بالفعل و بالقوه تأمین مسکن را ندارند و در زمره به اصطلاح اقشار آسیب پذیرند. اما کسانی که از امکان تهیه مسکن (بالقوه یا بالفعل) برخوردارند یا می خواهند امکانات موجود را تبدیل به احسن کنند یا شرایط بهتری در زمینه مسکن را در اختیار داشته باشند یا در نقاط مختلف کشور (بهر دلیل) برای خود امکاناتی را اختصاص دهند، طبعاً باید هزینه آن را تقبل

نمایند. اما تقبل هزینه در این فرض شرط لازم است ولی شرط کافی نیست. باید به نحوی برنامه ریزی شود که همواره مسکن خارج از سبد سوداگری در نظر گرفته شود. طبعاً "اطلاعات جامع مسکن (بانک اطلاعاتی) باید تدوین گردد. امکانات کلی کشور نیز سنجیده شود و در واقع بهره برداری بیشتر برخی از ظرفیتهای کشور (با تأکید بر تأمین هزینه) موجب محرومیت سایرین از نیاز اولیه نگردد. به عبارت دیگر ظرفیتهای مازاد و بلا استفاده در قبال تأمین هزینه در اختیار متمکنین قرار گیرد.

#### ۱۴ - سیاستهای مالیاتی

سیاستهای مالیاتی باید به نحوی بخش مسکن را در بر بگیرد که استفاده از مسکن در حد تأمین نیازهای اولیه را مشمول نگردد و یک رابطه تصاعدی با خروج از الگوی تعیین شده و پرداخت مالیات برقرار شود و اقشار مرفه و متمکن که از امکانات متعددی استفاده می کنند علاوه بر پرداخت هزینههای مربوطه متناسب با قیمت تمام شده، در جهت تأمین هزینههای عمومی و حتی کمک به اقشار آسیب پذیر مالیات بیشتری پرداخت نمایند که یکی از اساسی ترین ابزار برای توزیع عادلانه ثروت و تأمین رفاه اجتماعی در همین امر نهفته است.

#### ۱۵ - مسکن و محیط زیست

برکسی پوشیده نیست که حفظ محیط زیست در هر صورت و با پیروی از هر سیاستی امری لازم و حتی حیاتی است و بقای انسانها و سلامت آنان در گرو حفظ این نعمت خدادادی یعنی طبیعت است. پس در تولید مسکن و استفاده از محیطهای جغرافیایی مناسب برای بنیانگذاری شهرکها باید حفظ محیط زیست در اولویت باشد. بسیار در قالب یک طنز تلخ شنیده شده است که درختان را قطع و بجای آن تیر آهن کاشته اند یا رودخانهها و دریاها در اثر بی توجهی و ورود فاضلابهای شهری و صنعتی در آستانه نابودی و تبدیل به مرداب و لجنزار قرار گرفته اند و امثال اینها. شاید خیلی بدیهی بنظر می رسد اما تأکید بر بدیهیات گاه اجتناب ناپذیر است و یکی از این بدیهیات حفظ محیط زیست است و قراردادن این مهم در اولویت نخست در برنامه ریزی برای تولید مسکن و شهرسازی و شهرک سازی است.

#### ۱۶ - حفظ فرهنگ ایرانی - اسلامی

در رابطه با زیبایی و استحکام و حفظ فرهنگ ایرانی - اسلامی در سایه عناوین

پیشین ذکرش گذشت. اما این موضوع چیزی نیست که به طور تلویحی از آن عبور کرد. زیبایی بنا و استحکام آن در برابر عوامل طبیعی و حوادث احتمالی ارضی و سماوی یک مسأله است و رعایت مؤلفه‌هایی در احداث بنا که گویای هویت و نمادی از فرهنگ و تمدن ایرانی و اسلامی کشور باشد، مسأله دیگری است که برنامه ریزان بخش مسکن قطعاً نباید از آن غفلت نمایند و در این رهگذر ویژگیهای بومی، اقلیمی و جغرافیائی هر منطقه نیز نباید از نظر مسوولین پنهان بماند. مطالعه در بناهای قدیمی هر بخش از کشور پهناور ایران و اعمال مؤلفه‌های مناسب در این زمینه رهگشاست.

### **۱۷ - تولید مسکن متناسب با خدمات شهری**

تولید مسکن مترادف است با الزام ارائه خدمات شهری مانند آب، برق، گاز، تلفن، مدرسه، فروشگاه‌های مایحتاج عمومی، درمانگاه و بیمارستان و... لذا باید توانایی سازمانهای ذیربط در ارائه این نوع خدمات به صورت بالقوه و بالفعل مد نظر برنامه ریزان مسکن باشد و هماهنگیهای لازم نیز معمول گردد. بدیهی است که اینگونه خدمات به همان موارد ذکر شده محدود نمی گردد و بسی گسترده تر از موارد یاد شده است که باید با رعایت اولویت و در قالب یک مجموعه در دستور کار قرار گیرد.

### **۱۸ - استاندارد سازی و تولید مصالح ساختمانی سبک**

از آنجا که مسکن جدای از مقوله مصالح ساختمانی نیست. لذا استاندارد و در عین حال سبک سازی مصالح ساختمانی با در نظر گرفتن فرهنگ بومی، وضعیت جغرافیائی و شرایطی اقلیمی و الزامات آنها گامهای مثبتی در جهت تولید بیشتر مسکن خواهد بود و همچنین اعمال مختصات فنی و مقاوم سازی سازه‌های مسکونی که طبعاً ساخت مسکن بدون رعایت آنها فاقد اهمیت و اعتبار است باید مورد توجه قرار گیرد.

### **۱۹ - بلند مرتبه سازی**

بلند مرتبه سازی و به اصطلاح حرکت از سطح به ارتفاع به ویژه برای کشورهایایی که دستخوش کمبود خاک هستند، از اولویتهای اساسی است. اما در کشورهای برخوردار از وسعت خاک این نیاز چندان حیاتی بنظر نمی رسد. ولی این بدان معنا نیست که از چنین ظرفیتی استفاده نشود. با رعایت مبانی فرهنگی ساخت بنا و سازه، رعایت مختصات فنی و ایمن سازی در برابر حوادث طبیعی می توان بلند مرتبه سازی را حتی در کشورهایایی که مشکل کمبود خاک ندارند (مانند ایران) در دستور کار قرار داد و از

فضای موجود - که در واقع یک نعمت خداداد است - برای ایجاد فضای سبز و کمک بیشتر به محیط زیست بهره جست.

## **۲۰ - هدایت تسهیلات بانکی**

تدوین سیاستهای پولی صحیح در زمینه مسکن یکی از ابزارهای کارآمد برای حل مسأله مسکن است. نکاتی نظیر نرخ بازدهی، اعطای تسهیلات به تولید کننده مسکن (انبوه سازان) و انتقال آن به مصرف کننده (خریدار واحد مسکونی) یعنی خریداری که فاقد واحد مسکونی است و جلوگیری از سرریز شدن تسهیلات مسکن به بازار واسطه گری و خرید و فروشهای کاذب همگی از مواردی هستند که می تواند مدیریت پول در بازار مسکن را عملی کند و نتایج حاصله از آن را بمنصه ظهور برساند.

## **۲۱ - نیازهای استیجاری موقت**

با توجه به گسترش دانشگاهها یکی از بارزترین نیازها به واحدهای مسکن استیجاری (البته از نوع موقت آن) در همین زمینه است. با سیاستگزاری و نظارت (نه دخالت مستقیم) توسط دولت و مشخص نمودن بخشهای خصوصی مشخص (نشان دار و مجوز دار مانند هتلها) این نیاز می تواند کنترل و مهار شده برطرف گردد. بدون آنکه موجب اثر گذاری تعیین کننده در بازار مسکن و افزایش قیمت واحدهای مسکونی شود. در رابطه با مأموریتهای موقت کارکنان دولت یا بخشهای غیر دولتی (از نظر زمانی در حدی میان مسکن دایم و اقامت‌های گردشگری در هتلها) می توان از این نوع امکانات بهره گرفت که البته موجب اشتغالزائی و کسب درآمد نیز خواهد بود.

## **۲۲ - سیاستهای مالیاتی (اعم از تشویقی و تنبیهی)**

نفس اعمال سیاستهای تشویقی و تنبیهی در رابطه با خانه‌های مسکونی بلا استفاده می تواند جهت گیری نظام اجرایی کشور را در رابطه با حل مشکل مسکن و خارج ساختن این نیاز اولیه از چرخه سوداگری پویا و مؤثر سازد. ظاهر امر وضع مالیاتها و عوارض سنگین بر خانه‌های مسکونی بلا استفاده و یا معافیت و تخفیف در دریافت مالیات و عوارض به ویژه در رابطه با اجاره و واگذاری واحدهای مسکونی - به خصوص در محدوده واحدهای مسکونی مشمول الگوی مصرف - می باشد. اما در یک دید کلی نگر و به اصطلاح سیستمی باید یک مجموعه و یک بسته مالیاتی و عوارضی در دستور کار قرار گیرد، هماهنگیهای لازم بین دولت و شهرداریها صورت پذیرد و در این رهگذر منافع

کسانی که در حال حاضر واحدهای مسکونی - مشمول الگوی مصرف به طور خاص - ابزار درآمدی آنها - به ویژه در سالهای بازنشستگی و سالخوردگی است - نیز ملحوظ گردد و با حفظ مالکیت آنها درآمد مورد نظر از طریق مکانیزمهای دیگر از جمله بیمه و وضع مقررات رفاهی و مستمری و امثال آنها تأمین گردد.

### ۲۳ - تشویق و حمایت انبوه سازان

شاید از بدیهیات باشد که پیمودن راه پر پیچ و خم حل مشکل مسکن بدون کمک بخش خصوصی متخصص و فعال و به تنهایی از سوی دولت و نهادهای رسمی و حکومتی کشور میسر نخواهد بود. به تضاد بین تشویق سرمایه گذاری در بخش مسکن از یک سو و لزوم خارج ساختن این نیاز اولیه از چرخه سوداگری از سوی دیگر قبلاً نیز اشاره شد. اینک این مسأله مد نظر است که انبوه سازان حرفه ای و متخصص و نشان دار باید به طرق گوناگون از جمله تخصیص ویژه تسهیلات بانکی، تخفیف در مالیات بردرآمد و عوارض شهری، لغو قوانین و مقررات دست و پا گیر و... مورد حمایت و تشویق قرار گیرند و در مقابل از آنها رعایت استانداردها و ارتقای کیفیت به طور جدی طلب گردد و ترتیبی اتخاذ شود که عوارض سوء احتمالی ناشی از عدم رعایت استانداردها همواره دامنگیر آنها باشد. از سویی دیگر اصلاح فرهنگی در جهت رفع ضد ارزش بودن حرفه «ساز و بفروش» با رعایت ضوابط پیش یادشده صورت پذیرد.

### ۲۴ - استفاده از خانه‌های پیش ساخته

در کنار استاندارد سازی تولید مصالح، استفاده از ظرفیتهای موجود آنچه که خانه‌های پیش ساخته نام گرفته است، نیز نباید فروگذار گردد. به ویژه در مناطقی که استفاده از خانه‌های پیش ساخته منطبق با وضعیت اقلیمی و جغرافیایی آنهاست. برای بهره گیری از این ظرفیت نباید تردید به خود راه داد. مضافاً براینکه در برنامه ریزیهای کوتاه مدت و مهاربهران در طرحهای ضربتی و فایق آمدن بر مشکلات اضطراری، بهره‌گیری از واحدهای مسکونی پیش ساخته بسیار رهگشاست.

### ۲۵ - تدوین آئین نامه‌های اجرایی برای حذف افراد غیر متخصص

ظاهراً آنچه که به عنوان یک رویه - البته نا میمون - در جامعه وجود دارد این است که اصولاً برای ورود به برخی مشاغل - به ویژه زمانی که انگیزه سود دهی آن نیز قوی است - نیازی به تخصص ندارد و هر کس به محض اراده می تواند بدان

ورود داشته باشد. بخش مسکن یکی از این موارد است. لذا در بدو امر با تدوین آئین نامه‌ها و اتخاذ تدابیر اجرایی لازم باید زمینه ای فراهم شود که فقط افراد حرفه ای و متخصص - البته با پذیرش مسوولیت و قبول تبعات آتی امر - در این صحنه گام گذارند و ثانياً "فعالان این بخش نشان دار و سازماندهی شوند. نکته ظریفی که در این زمینه نباید از نظر مسوولین و برنامه ریزان پنهان بماند، اهمیت و نیاز به سرمایه گذاری انبوه در این بخش است و از سوی دیگر ضرورت عدم سرکوب تمایل کسانی است که خود داوطلبانه انگیزه سرمایه گذاری در این بخش را دارند.

### ۲۶- اصلاح سیاستهای شهرسازی

ارائه پیشنهادهای مختلف نباید مسوولین را دچار بخشی نگری و عدم توجه به اهمیت نگرش سیستمی نماید. برای حل ریشه ای مشکل مسکن و برنامه ریزی دراز مدت و حتی ایجاد زمینه برای آیندگان و دولتهایی که در آینده زمام امور را به دست خواهند گرفت، تدوین سیاستهای شهرسازی و به عبارتی تدوین «استراتژی شهرسازی» در قالب طرح جامع از ضروریات اجتناب ناپذیر است.

### ۲۷- مطالعه و بهره گیری از تجربیات خارجیها

مطالعه و بهره گیری از تجربیات دیگر کشورها صرفنظر از مرام و مسلک و شیوه‌های حکومتی آنها نباید به عنوان یک «تابو» نگریسته شود. به طور قطع دیگر کشورها راههایی را پیموده اند و تجربیاتی کسب کرده اند و توفیقاتی نیز داشته اند که بهره گیری از آنها نه تنها مغایر با ارزشهای عقیدتی و ملی ما نیست، بلکه بی اعتنایی به آنها و پیمودن دوباره راه طی شده و آزمایش و خطایی که نتیجه آن هدر دادن سرمایه و اتلاف وقت است، امری غیر منطقی و غیر عقلانی است.

### ۲۸- ایجاد سیستم کدینگ برای صاحبان ملک

یک بار در کشور باید این مشکل حل شود که هر فردی مالک چند واحد است و از این املاک چه استفاده ای می شود. بدیهی است که عدم احترام به مالکیت و پیروی از روشهای سوسیالیستی و کمونیستی مغایر با ارزشهای دین مبین اسلام است. اما عدم بهره برداری صحیح از امکانات، اسراف، تکاثر اموال، کنز و امثال آن نیز مغایر با همان ارزشهای والاست. لذا ایجاد سیستم کدینگ که دارایی واقعی افراد را در زمینه اموال غیر منقول مشخص نماید و حتی انتقال ملک به افراد صغیر نیز ریشه یابی گردد و در قالب



یک کد مثلاً " ده رقمی مانند کد ملی تمامی معاملات افراد در رابطه با اموال غیر منقول ثبت، رهگیری و در زمان مورد نظر قابل دسترسی باشد، می تواند مسوولین، سیاستگزاران و برنامه ریزان را در برنامه ریزی صحیح یاری کند و با حفظ حریم خصوصی و احترام به مالکیت مشروع اشخاص، زمینه برای سوء استفاده از امکانات و محروم ساختن اقشار فرودست از نیازهای اولیه شان را از بین ببرد.

### **۲۹ - تسریع در اجرای مسکن مهر**

اقدامات مثبتی که در دولتها صورت می گیرد، باید ارج گذاشته شود. طرح و اجرای مسکن مهر در دولت دهم (صرفنظر از اینکه هر طرح ماهیتاً نقدپذیر است و این طرح نیز از این قاعده مستثنی نیست و کاستیهای احتمالی و ضعفهای اجرایی غیر ممکن نیست) اقدامی مبارک و ابزاری کارآمد برای مهار کوتاه مدت وزمینه برای حل حتی بلند مدت معضل مسکن است. تسریع در انجام و رفع نواقص احتمالی آن یکی از عوامل مؤثر حل مشکل مسکن می تواند باشد.

### **۳۰ - کنترل و هدایت نقدینگی**

فوران گاه و بیگاه نقدینگی و افزایش حجم آن ناشی از عوامل مختلف است - و بررسی علمی آن نه در این محدوده می گنجد و نه موضوع این مقوله است و نه مجال بحث در باره آن - خاص این زمان و آن زمان و زائیده عملکرد این دولت و آن دولت به طور خاص نیست. آنچه اهمیت دارد اتخاذ تدابیر لازم در جهت کنترل و هدایت این نیروی عظیم است که فی نفسه استعداد آن را دارد که مانند یک سیل بنیان کن مخرب باشد. در این مقام لازم است از هجوم این انرژی بالقوه به سمت بازار مسکن (بویژه به عنوان ابزار سوداگری) جلوگیری و در عین حال از اثرات مثبت آن برای تولید مسکن بهره برداری گردد. مفهوم هدایت و کنترل نقدینگی باید چنین هدفی را محقق سازد.

### **۳۱ - استفاده از بازارهای مالی**

یکی از راههای مؤثر برای کنترل نقدینگی، پیش بینی و اعمال روشهای جایگزین، اولاً " برای کنترل، ثانیاً " برای هدایت و نهایتاً " برای تأمین سود مشروع صاحبان سرمایه، بهره گیری از بازارهای مالی است. نقش دولت در این مرحله صرفاً " سیاستگزاری و عدم دخالت و تنها حفظ امنیت اجتماعی از نظر مالی، جلوگیری از تضییع حقوق شهروندی و اجرای سیاستهای تعیین شده برای حل مشکل مسکن و

تشویق سرمایه گذاران خواهد بود. قطعاً با رعایت موارد ذکر شده بازارهای مالی ابزاری کارآمد و چند منظوره در جهت تحقق این مهم است.

### ۳۲ - جلوگیری از ساخت وسازهای بی رویه

در یک نظام کلی نگر و به عبارت دیگر در قالب نگرش سیستمی، تحقق موفقیت آمیز سیاستهای بهبود و حل مشکل مسکن در گرو اجرای صحیح و همه جانبه اجزای برنامه‌های پیش بینی شده و اعمال مؤلفه‌های مؤثر در سیاستگزاری و برنامه ریزی است. در این راستا به طور قطع ساخت و سازهای بی رویه، مغایر با سیاستهای شهرسازی و مغایر با فرهنگ، اقلیم، موقعیت جغرافیائی، الگوهای ایرانی - اسلامی، لطمه زننده به محیط زیست، خودسرانه و.. جای نخواهد داشت و برای برخورد با این ناپهنجاریها باید از همه ظرفیتهای محدود کننده استفاده شود.

### ۳۳ - شهرداریها مسئول ساماندهی

هماهنگی بین همه نهادهای ذیربط در امر مسکن ضامن اجرای صحیح سیاستهاست. دولتها باید نقش سیاستگزاری داشته از دخالت و تصدی گریهای مزاحم بپرهیزند. منافع مردم باید تأمین شود و از گزند سوء استفاده کنندگان احتمالی در امان باشد. برای حمایت از مردم و تحقق این مهم نهادی که دارای ضمانت اجرایی است، می تواند نقش مؤثر ایفا کند. در امر مسکن شهرداری بسیار اثرگذار است. از جمع پیش شرطهای برشمرده یک واقعیت رخ می نماید و آن اینکه شهرداریها باید نقش فعال داشته و مسوولیت ساماندهی و نهایتاً "پاسخگویی به موارد مختلف را بر عهده بگیرند. این نقش در صورت گسترش انجام طرح در نقاط فاقد شهرداری برعهده دیگر نهادهای مسوول و جایگزین خواهد بود.

### ۳۴ - رایگان شدن زمین در غیر شهرهای بزرگ

اینکه زمین وسیله بورس بازی می شود و نهایتاً "گرانی مسکن را سبب می گردد. اینکه رایگان شدن زمین در شهرهای بزرگ موجب تحریک سودجویان و زمین خواران و حتی افراد عادی می گردد و حتی به مهاجرتهای بی رویه به شهرهای بزرگ دامن می زند. اینکه تبدیل زمینهای زراعی به مسکونی یا منابع طبیعی (مانند جنگلها و مراتع) از سوی موجب تضعیف بخش کشاورزی و از سوی دیگر باعث آسیب به محیط زیست می شود، همه مواردی است که باید از سوی دولت تمهیداتی اندیشیده شود که انگیزه

سودجویی را از مالک زمین سلب نماید. استفاده دولت از حق مالکانه و اجاره ۹۹ ساله زمین باز هم از اقدامات مثبت انجام شده است.

### **۳۵ - ارتباط اشتغال و مسکن**

اینکه در کلان قضیه مسکن و اشتغال بایکدیگر ارتباط مستقیم دارند و به عبارتی تفکیک ناپذیرند، حرف درستی است. اما پیوند دادن و گره زدن این دو موضوع با یکدیگر به صورت برنامه ریزی شده می تواند تأثیر متقابل و مضاعف در حل هردو معضل داشته باشد. بدین معنی که در شهرهای کوچک که ظرفیتهای بالقوه ای را (به ویژه در امر تولید ملی) دارا می باشند، زمینهای اشتغال توأم با واگذاری مسکن در اختیار متقاضیان قرارگیرد و با تأمین امکانات رفاهی و جاذبههایی که تقویت کننده امر مهاجرت معکوس (نه صرفاً" دستوری) گردد، زمینه برای اشتغال و مسکن توأمان فراهم شود.

### **۳۶ - بازنگری در قوانین و مقررات دست و پا گیر**

اصولاً" مبنای هر حرکتی در جامعه قوانین و مقررات است. اگر بناست تغییرات اصلاحی به مورد اجرا گذاشته شود، ضرورت دارد نخست قوانین و مقررات مورد عمل بازنگری گردد، از نقاط قوت آن که در میدان عمل نیز آزموده شده است، استفاده شود، نقاط ضعف برطرف گردد، قوانین و مقررات دست و پا گیر و مغایر با اهداف ملغی گردد و در نهایت قوانین و مقررات لازم تدوین و به مورد اجرا گذاشته شود. شاید نیاز به ذکر نباشد که قوانین و مقررات مغایر یکدیگر و همچنین مقررات و قوانین مغایر با اسناد بالادستی نیز باید حذف شود و در تدوین قوانین و مقررات جدید نیز دقت لازم در جهت هماهنگی با اسناد بالادستی به عمل آید.

### **۳۷ - ساخت طبقه ای در ساختمانهای مقاوم**

واقعیت امر این است که سازههایی وجود دارد که به اندازه کافی مقاوم است و حتی تخریب آنها نه تنها مقرون به صرفه نیست، بلکه اصولاً" منطقی و عقلایی نیست. در رابطه با این نوع ساختمانها باید مجوز ساخت طبقه ای در حدی که مختصات فنی ایجاب می کند، داده شود. با در نظر گرفتن ابعاد کلی و عنداللزوم وضع قوانین لازم، شهرداریها از نظر اعطای مجوز، سیاستگزاری و هدایت امر و نظام مهندسی از نظر نظارت مستقیم بر مختصات فنی و رعایت نکات ایمنی و مقاوم سازی باید با پذیرش کامل مسوولیت وارد صحنه شوند.

### ۳۸ - تشکیل تعاونی از فارغ التحصیلان رشته‌های مرتبط با مسکن

بکارگیری افراد متخصص و در مقابل خواستن مسوولیت از آنها یکی از راه‌هایی است که می‌تواند دست افراد سودجو و فاقد اطلاعات و تخصص لازم را از عرصه مسکن کوتاه نماید. بدین منظور تشکیل تعاونیهای تخصصی از فارغ التحصیلان رشته‌های دانشگاهی مرتبط با امر مسکن یکی از پیشنهادات عملی است که هم به امر اشتغال این قشر جوان کمک می‌کند و هم می‌تواند افراد را در زمینه و فضای تخصصی خود وارد بازار کار نماید و هم می‌توان با این کار آستانه مسوولیت پذیری افراد را بالا برد و در مواقع لزوم افراد سهل انگار و بی مسوولیت را مورد مؤاخذه قرارداد.

### ۳۹ - خروج برخی سازمانها از شهرهای بزرگ

خارج ساختن برخی نهادها و سازمانها از پایتخت و شهرهای بزرگ که توسط دولت نهم و دهم مطرح و در ابعادی هم بمورد اجرا گذاشته شد و همچنین تفکیک پایتخت اداری و سیاسی و تفکیک و انتزاع آن از پایتخت اقتصادی (اگرچه ایده تازه ای نیست) اما فی نفسه می‌تواند قابل طرح باشد. ضمن اینکه مشکلات، نارساییها و ابعاد مبتلابه طرح خروج نهادها و سازمانها از پایتخت که به صورت ناقص به اجرا درآمده است، می‌تواند مورد بازنگری علمی و عملی قرار گیرد. همچنین انتقال پایتخت یا تفکیک پایتخت اداری و سیاسی از طرحهایی است که دارای پیشینه واز ابعاد مختلف قابلیت بررسی دارد.

### ۴۰ - تخصیص اعتبارات ارزی

با توجه به اینکه حل معضل مسکن از اهمیت خاصی برخوردار است و نقش زیربنایی در ابعاد اقتصادی، اجتماعی و حتی سیاسی و... دارد، تخصیص اعتبار ارزی (در صورت نیاز) و حتی جلب مشارکت و سرمایه گذاریهای خارجی در زمینه مذکور می‌تواند مفید به فایده و حتی اهمیت راهبردی داشته باشد. اختصاص یک روز از درآمد نفت به صورت نمادین به این امر (البته با تدوین طرحهای حساب شده و در قالب سرمایه گذاری مولد) می‌تواند ضمن جلب توجه سرمایه گذاری داخلی و خارجی، افکار عمومی را نیز در جهت این مهم بسیج نماید.

### ۴۱ - رتبه بندی تعاونی مسکنهای موفق

معروف است که تجربه تعاونیها در کشور چندان مطلوب نبوده است. صرفنظر از

صحت و سقم این مطلب و میزان موفقیت تعاونیها، اصولاً" یک واقعیت را نیز نباید از نظر دور داشت و آن اینکه تعاونیهای موفق به ویژه دربخش مسکن نیز کم نبوده اند. لذا توصیه می شود تعاونیهای مسکن به خصوص تعاونیهای مسکن دارای توفیق نسبی از جهات گوناگون وبا معیارها و استانداردهای علمی رتبه بندی شوند و از تجربه تعاونیهای موفق در زمینههای مختلف استفاده شود و کارهای جدید به آنها واگذار گردد.

#### **۴۲ - نظارت بیشتر بر آژانسهای مسکن**

آژانسهای مسکن و بنگاههای معاملات ملکی در مقاطع گوناگون بخشی از عوامل التهاب در بازار مسکن محسوب شده اند. ضمن اینکه در مواردی هم موجب ایجاد پاره ای جریانات سوء بوده اند. اصولاً" به دور از پیش داوری و به عنوان یک صنف فعال در بخش مسکن ضرورت دارد که این آژانسها و بنگاهها تحت نظارت باشند از یک سو خدمات لازم را با مناسب ترین هزینه در اختیار متقاضیان قرار دهند و از سوی دیگر حرکتیهای منفی از آنها در جهت افزایش کاذب قیمت و ایجاد التهاب در بازار مسکن مهار گردد.

#### **۴۳ - ایجاد شبکههای حمل و نقل بین شهری**

یکی از تجربههای موفق ساختن شهرکهای اقماری مسکونی و جداکردن محل سکونت از محل کسب و کار و مکان تجمع بخشهای اداری است. برای تحقق این امر که حداقل اثر آن ایجاد محیط زیست آرام برای سکونت و استراحت افراد جامعه است، یکی از نیازهای مبرم شبکههای حمل و نقل زیر بنایی - به ویژه مترو و قطار و اتوبوسهای برقی و ترنهای هوایی - است که قادر به جابجایی افراد زیاد و بدون آلایندهای محیط زیست باشد. درمقابل این عقیده برخی نیز ایجاد خانههای سازمانی در جنب سازمانها و واحدهای تولیدی را توصیه می نمایند. به هر حال از هر یک از دو نظر که حمایت شود، لازم است عوامل عمده ای مانند حفظ محیط زیست - مخصوصاً" از نظر آلایندهای -، میزان انرژی مورد استفاده به ویژه از نظر امکان استفاده از انرژیهای سالم و فاقد آلایندهای و درعین حال تجدید پذیر، ایمنی از نظر بلایای طبیعی، خدمات شهری و فضای سبز کافی را مدنظر قرارداد.

#### **۴۴ - نیازهای واقعی و نیازهای کاذب**

در هر زمینه ای که نیازی مطرح باشد، قطعاً" مسأله نیازهای واقعی و نیازهای

کاذب توأما" خودنمایی می کند. تفکیک این دو نیاز شاید در مرحله اول کار آسانی نباشد. اما داشتن بانک اطلاعاتی، تعریف استانداردها، رفع نیازهای اولیه عمومی (به عنوان حداقل) و سپس پرداختن به حس برتری طلبی اشخاص در زمینه ارتقای نیاز و تأمین هزینه‌های مربوطه توسط افراد متمکن و اخذ مالیات، عوارض و سایر هزینه‌هایی که در واقع هزینه طبیعی بهره برداری از امکانات بهتر و صرف آن برای آحاد کم درآمد تر و به اصطلاح اقشار آسیب پذیر همه از مواردی است که در سیاست‌گذاران باید بر عهده دولت قرار گیرد و در عین حال برای ایجاد شرایط برابر و تحقق فضای یکسان برای همه افراد جامعه بگونه ای که هرکس براساس میزان استعدادها و تلاش‌ها از آن بهره برداری نماید، برنامه ریزی شود.

#### **۴۵ - تغییر فناوری از سنتی به صنعتی**

راجع به مصالح ساختمانی در سطور پیشین نکاتی ذکر شد. فناوری تولید مسکن نیز مقوله ای است که نباید از نظر دور داشت. می توان از فناوریهای نوین و صنعتی در تولید مسکن بهره گرفت و در عین حال به فرهنگ بومی نیز وفادار ماند. اینکه تصور شود بهره گیری از فناوریهای نوین موجب فاصله گرفتن از فرهنگ ایرانی - اسلامی خواهد شد، چندان استدلال محکم و منطقی ندارد. باید فناوریها را از سنتی به صنعتی تغییر داد و با پیشرفت علمی تولید مسکن همراه بود و در عین حال میراث بومی و فرهنگ ویژه خود را نگهداشت.

#### **۴۶ - حفظ آثار باستانی و میراث فرهنگی**

بسیار دیده شده و متأسفانه اخیراً" نیز این جریان شتاب گرفته است که به بهانه بازسازی بافت فرسوده و مقاوم سازی سازه‌ها، بناهایی که جنبه آثار ملی و میراث فرهنگی طعمه ماشین آلات تخریب می شوند و اصل بناهای تاریخی تخریب و گاه با خاک یکسان می گردند. بناهایی که حتی می تواند درآمد گردشگری برای کشور جلب و جذب نماید. با اظهار تأسف از چنین تصمیمات و برخوردهایی تأکید می نماید که همواره باید حفظ آثار باستانی و نگهداری از میراث فرهنگی در بازسازی و اصلاح بافت‌های فرسوده مدنظر قرار گیرد.

#### **۴۷ - ایجاد مکانیزم برای درآمد بازنشستگان**

خروج مسکن از سوداگری (به عنوان یک نیاز اولیه) و از سوی دیگر منبع درآمد

بودن واحدهای مسکونی برای ازکار افتادگان، بازنشستگان و برخی افراد سالخورده مواردی است که در سطور پیشین ذکرش گذشت. ظاهراً "هردو گروه یعنی آنکه به مسکن به عنوان نیاز اولیه چشم دوخته است و آنکه به مسکن به عنوان حاصل و دسترنج یک عمر کار و تلاش به عنوان منبع درآمد زمان سالخوردگی و ازکار افتادگی می نگرد. باید بین این دو منفعت طلبی مشروع هماهنگی برقرار کرد که هردو گروه منتفع شوند. در این مقوله دخالت دولت و ایجاد بیمه و تأمین اجتماعی و امثال آن ضروری می نماید تا مکانیزمهایی را پیش بینی کند و تدابیری بیندیشد تا آن به نیاز اولیه اش دست یابد و این در معیشت خود وا نماند و این نیاز دستمایه سوداگران نشود.

#### **۴۸ - استمرار در به روزرسانی اطلاعات**

راجع به تشکیل بانک اطلاعاتی قبلاً" اشاراتی گردید که اگر هم ذکرش نمی گذشت، به خودی خود مشخص است که گام نهادن به راهی که شناختی از آن نباشد نه عقلایی است و نه امکان پذیر است. اساس هر برنامه ریزی اطلاعات است و مسکن هم نه تنها از این قاعده مستثنی نیست که وجود بانک اطلاعاتی جزء لایتنجری برنامه ریزی برای حل معضل مسکن است (آن هم از ابعاد گوناگون) اما در اینجا سخن از یک روند است یعنی « استمرار در به روزرسانی اطلاعات » (باز هم از ابعاد گوناگون). باید مکانیزمی اتخاذ شود که اطلاعات مربوط به تغییرات جمعیتی در بخش مسکن، مالکیت واحدهای مسکونی و تغییرات مربوطه، استفاده از مسکن به صورت استیجاری (اعم از موقت و دائم)، حرکت استفاده کنندگان از واحدهای مسکونی در شهرها و ... همه و همه به روز پیش روی سیاستگذاران و مسوولین قرارداداشته باشد.

#### **۴۹ - جلوگیری از تخریب سازه‌های مقاوم**

اگر برخی ساختمانهای قدیمی هستند - که هستند - و از استحکام لازم برخوردارند و سالها بلایای طبیعی و طوفان حوادث را پشت سر گذاشته اند و استوار ایستاده اند، دلیلی برای تخریبشان وجود ندارد. بلکه باید در صورت نیاز بازسازی و مقاوم سازی بیشتر شوند و حتی با بررسی افراد خبره و متخصص سرّ مقاومت و ایستایی آنان نیز کشف شود و تا الگو قرارگیرد که گاه گذشتگان ما با همان فناوریهای محدود شاهکارهایی آفریده اند که ماندگار است و خود شگفتی آفرین. وبی اعتنایی به این تجربیات بی انصافی و ناسپاسی و البته غیر عقلایی است.

## ۵۰ - توزیع امکانات زیست خوب

واضح و مبرهن است که شهرک سازی یا شهرسازی خدماتی را می طلبد و صرف ساختن واحدهای مسکونی، بدون آب، برق، گاز، وسایل ارتباطی، حمل و نقل، مراکز خرید، مراکز آموزشی، مراکز بهداشتی و... نمی تواند کامل و موجب جذب افراد باشد. اما به واقع ضمن الگوسازی شهرکهای مدرن (با حفظ فرهنگ ایرانی - اسلامی) و حتی نظرسنجی از آحاد جامعه در خصوص امکانات زیست خوب و سپس توزیع عادلانه آن باید نسبت به تغییر حرکت جمعیتی از شهرهای بزرگ به سمت شهرهای کوچک اقدام کرد. چه بسا با برنامه ریزی دقیق و صد البته فرهنگ سازی بتوان از شهرهای کوچک آغاز کرد و با ارائه امکانات زیست خوب نقاطی را الگو قرارداد و سپس به بسط و توسعه این الگوها همت گماشت و در یک دوره زمانی حرکت جمعیتی را - نه الزاما" معکوس - تنظیم کرد و به سامان رساند.

## ۵۱ - ایجاد شهرکهای کشاورزی در جهت توسعه روستاها

شعار « کشاورزی محور توسعه » شعار نا آشنایی نیست. شاید کمتر کسی باشد (اعم از دولت مردان و افراد ملت) که نام کشاورزی یا روستا را بشنود و دلش نلرزد و کمال مطلوب و به اصطلاح ایده آل توسعه را در آن نامها جستجو نکند. اما اینکه چقدر به این شعار وفادار بوده ایم و در این راستا گام برداشته ایم حدیث مفصلی است که نه در این مقال می گنجد و نه موضوع این پژوهش است. ولی بعنوان یک پیشنهاد با مبنای این پرسش که « چرا روستائیان به شهرها مهاجرت می کنند؟ » توصیه می گردد که یک یا چند شهرک کشاورزی (روستای نمونه) ایجاد و میزان اقبال عمومی به آن سنجیده شود. شهرکی با همه امکانات زیست خوب و تأسیسات مدرن شهری اما در کنار حفظ بافت روستایی و با شغل غالب کشاورزی. شهرکی که همه امکانات مورد نیازی را که در جاذبههای شهری نهفته است در خود جمع آورده، اما در مقابل بافت روستایی را مورد تهاجم و آماج ویرانی قرار نداده است. آیا در عمل، کار کشاورزی و بافت روستایی با جاذبهها و امکانات شهری قابل جمع نیست؟ تصور نمی رود آزمایش آن خالی از فایده باشد.



## کلام آخر و... امید به آغاز دیگر

دفتر دوم از سلسله پژوهشهای انجمن فارغ التحصیلان مدیریت دولتی با موضوع « مسکن » به لطف خداوند تبارک و تعالی به پایان رسید. تلاش گردید پیشنهادات ارائه شده با رعایت ایجاز، پرهیز از تکرار، حتی الامکان دسته بندی شده و باپالایشهای منطبق به روش علمی و البته با رعایت امانت تقدیم حضور مخاطبان گردد.

اگر چه پایان این دفتر را شاهدیم اما به دو اعتبار حکایت همچنان باقی خواهد بود:

۱ - نتیجه پژوهش باید مبنایی برای پژوهشهای بعدی در همین زمینه قرار گیرد و پیشنهادات ارائه شده حداقل چراغی - ولو کم سو - برای مسوولین اجرایی در روشن کردن ابعاد پیچیده موضوع باشد.

۲ - وعده کرده بودیم که ده مشکل مبتلا به کشور را در قالب طرح تحقیقاتی به بررسی و تحلیل بنشینیم که موضوع « مسکن » دومین از این دست بود. پس هنوز راه بسیاری را در پیش داریم.

در این راه دور و دراز و البته پر پیچ و خم، همه دلسوزان انقلاب و جمهوری اسلامی را صمیمانه و متواضعانه به یاری می طلبیم که البته یاری رسان اصلی ذات اقدس باری تعالی است که می خواهیم هیچگاه از یادش غافل نباشیم و امید از خود او داریم که همواره یادش رفیق راه و یاری و لطفش شامل حال ما و همه ملت شریف ایران و امت اسلامی باشد.

**ان شاء الله**