****



طرح جامع مسکن **(1405 – 1393)**

**خلاصه سند تلفیق**

* **شناخت وضع موجود**
* **چشم‌انداز آینده**
* **برنامه­های راهبردی و اجرایی**

**این نسخه به صورت پیش­نویس و غیرقابل استناد به منظور کسب نظرات اندیشمندان و متخصصان در مجامع علمی، اقتصادی، سیاسی و اجتماعی و همچنین فعالان بخش­خصوصی، عمومی و دولتی مرتبط با حوزه مسکن انتشار یافته است.**

**ضمن دعوت از اندیشمندان و صاحب­نظران در ارائه نظرات به منظور غنای طرح و ارتقای اثرگذاری مثبت آن، خواهشمند است نظرات رسمی از طریق مکاتبه با معاونت امور مسکن و ساختمان وزارت راه و شهرسازی و نظرات غیررسمی از طریق آدرس الکترونیک** **eghtesadmaskan@mrud.ir** **ارسال گردد.**

**نسخه پیش­نویس به مدت 30 روز از زمان انتشار بر روی درگاه الکترونیک وزارت راه و شهرسازی در دسترس عموم قرار خواهد داشت و بعد از بررسی نظرات و اعمال تغییرات لازم، نسخه اصلی جهت طرح در مراجع اجرایی انتشار می­یابد.**

فهرست مطالب

 عنوان صفحه

[پیش‌گفتار 3](#_Toc420749119)

[‌بخش اول: تصویر وضع موجود و ترسیم چشم‌اندازهای کمّی 5](#_Toc420749120)

[**1- وضع موجود: تصویر کلی 5**](#_Toc420749121)

[**1-1- تحولات جمعیتی 5**](#_Toc420749122)

[**1-2- وضعیت موجودی مسکن 5**](#_Toc420749123)

[**1-3- وضعیت تولید 6**](#_Toc420749124)

[**1-4- تحولات نحوه مالکیت 7**](#_Toc420749125)

[**1-5- تقاضای مؤثر مسکن 7**](#_Toc420749126)

[**2- چالش‌ها 8**](#_Toc420749127)

[**3- چشم‌انداز بخش مسکن 8**](#_Toc420749128)

[**3-1- چشم انداز تحولات جمعیت و خانوار 8**](#_Toc420749129)

[**3-2- چشم‌انداز رشد اقتصادی 9**](#_Toc420749130)

[**3-3- چشم‌انداز نیاز به مسکن 11**](#_Toc420749131)

[بخش دوم: اهداف و برنامه‌های اجرایی 13](#_Toc420749132)

[**محور اول: برنامه مسکن خانوارهای کم­درآمد 14**](#_Toc420749133)

[**محور دوم: نوسازی و بهسازی بافت­های فرسوده و سکونت­گاه­های نابسامان شهری 22**](#_Toc420749134)

[**محور سوم: برنامه اصلاحات درسیاست زمین با تأکید بر نظام برنامه‌ریزی شهری و منطقه­ای 28**](#_Toc420749135)

[**محور چهارم: تقویت کارآمدی صنعت ساختمان 33**](#_Toc420749136)

[**محور پنجم: بهبود و توسعه نظام تأمین مالی مسکن 38**](#_Toc420749137)

[**محور ششم: مسکن روستایی 45**](#_Toc420749138)

[**محور هفتم: توسعه بازار استیجار 50**](#_Toc420749139)

# پیش‌گفتار:

طرح جامع مسکن برای سال‌های 1393 تا 1405 براساس اسناد فرادست شامل؛ قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران، سیاست‌های کلی نظام و سیاست‌‌های اقتصاد مقاومتی، قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن و با پشتوانه 10 طرح مطالعاتی[[1]](#footnote-1) تهیه شده است. این طرح بر پایه بازنگری و بروزرسانی طرح جامع پیشین و اعمال تغییرات و اصلاحات ساختاری موردنیاز در روش اجرای مطالعات و اصول سیاست­گذاری حوزه مسکن تدوین شده است.

در مطالعات اولین طرح جامع مسکن کشور که از سال 1382 آغاز و در سال 1384 به اتمام رسید، هدف اصلی، تدوین نقشه راهی منسجم و به هم پیوسته برای ارتقاء وضعیت بخش مسکن در کلیه ابعاد آن بود که حول 9 محور به تدوین 55 برنامه اجرایی انجامید. بعد از سال 1384 و به دنبال روی کار آمدن دولت نهم، نظام مدیریت و برنامه‌ریزی توسعه کشور و به تبع آن مدیریت بخش مسکن دچار تحولات اساسی شد. در دوران هشت ساله دولت نهم و دهم، سیاست­های بخش مسکن به برنامه واگذاری حق بهره برداری از زمین در قالب طرح مسکن مهر محدود شد. تحولاتی که بازنگری و به روزآوری طرح جامع مسکن را به امری گریزناپذیر تبدیل کرد، عبارت­اند از:

* گذشت 10 سال از زمان تهیه آن طرح و عدم اجرای بخش­های عمده­ای از آن.
* تغییرات اساسی در رشد اقتصادی و چشم انداز میان­مدت آن.
* تحولات محسوس در نحوه توزیع درآمد و ثروت طی 10 سال گذشته.
* تحولات اساسی در نظام بانکی کشور و شرایط تنگنای اعتباری جاری.
* چند برابرشدن حجم نقدینگی در اقتصاد کشور.
* بروز محدودیت مالی در بودجه های عمومی دولت.
* تحول ساختاری در نظام توزیع جمعیت، خانوارها و تغییر تعداد خانوارهای کم­درآمد.

بازنگری در طرح جامع مسکن مبتنی بر طرح­های مطالعاتی ذیل انجام شده که چکیده، جمع‌بندی و عمده‌ترین یافته‌های این مطالعات (به‌جز مطالعات مرحله چهارم) در فشرده‌ترین شکل ممکن در گزارش حاضر انعکاس یافته است.

|  |
| --- |
| بازنگری طرح جامع مسکن شامل اسناد زیر است: |
| 1- سند راهبردی: شامل آسیب­شناسی کلی وضع موجود و ترسیم چشم‌انداز. |
| 2- اسناد موضوعی: شامل مطالعات جمعیت، برنامه نیازسنجی مسکن استان‌ها، بازار زمین و برنامه‌های توسعه شهری، مسکن گروه‌های کم­درآمد، صنعت ساختمان، بافت‌های مسأله‌دار شهری، نظام تأمین مالی مسکن، بازار اجاره مسکن و مسکن روستایی. |
| 3- سند راهبردی و اجرایی تفصیلی شامل اهداف، راهبردها، سیاست‌ها، برنامه‌های اجرایی. |
| 4- سند شهری: شامل برنامه نیازسنجی زمین و مسکن شهرهای با جمعیت بیش از 25 هزار نفر.  |

لازم به توضیح است که طرح جامع مسکن یک برنامه توسعه بخشی است، لذا تبدیل آن به برنامه‌ای اجرایی بدون داشتن ابعاد فضایی و مکانی امکان­پذیر نخواهد بود. از این رو، مطالعاتی نظیر مطالعات نیازسنجی زمین و مسکن شهرهای با جمعیت بیش از 25 هزار نفر جمعیت به منظور ارائه پیش­بینی پایه‌ای و ایستا از نیاز آتی شهرهای کشور در دست انجام می­باشد. بدیهی است که برای تدوین نهایی برنامه تأمین زمین، باید سیاست‌های مربوط به تأمین زمین هر یک از شهرها در پیوند با الزامات و قواعد برنامه‌ریزی شهری و منطبق با طرح‌های جامع و تفضیلی تدوین و طراحی گردد. به همین منظور وزارت راه و شهرسازی در نظر دارد در نظام پایش و به‌روزآوری طرح جامع مسکن نسبت به تدقیق نیاز زمین شهرهای کشور و همچنین تعیین سیاست تأمین زمین برای شهرهای مختلف اقدام کند، که نتایج این اقدامات در نسخ آتی این سند ارائه خواهد شد.

برنامه­های پیشنهادی در قالب محورهای 7 گانة طرح جامع عمدتاً به دو بخش برنامه­های نهادسازی و برنامه­های عملیاتی تقسیم شده­اند. در بسیاری از موارد تحقق برنامه­های عملیاتی در گرو تحقق و اجرای برنامه­های نهادسازی خواهد بود. همچنین برنامه­های عملیاتی اگرچه در محورهای جداگانه­ای طرح شده باشند اما بسیاری از آنها تکمیل­کنندة یکدیگر بوده و یا آنکه صرفاً به لحاظ گروه­های درآمدی و یا موقعیت مکانی با یکدیگر متفاوت می­باشند اما پشتوانه قانونی و منابع اجرایی آن­ها مشترک است. بدیهی است میزان عملیاتی شدن برنامه­هایی که از جنبه حمایتی برخوردارند و به نوعی اجرای آن­ها به منابع دولتی و عمومی وابسته است در چارچوب ظرفیت و توان اقتصادی دولت و نهادهای مربوطه تعیین خواهد شد.

با توجه به فرابخشی بودن حوزه مسکن و اثرگذاری نهادها و دستگاه­های دولتی و عمومی متعدد در سیاست­گذاری­های مربوطه، در برخی از برنامه­های پیشنهادی به منظور هم­افزایی توان بخش­های دولتی و عمومی به اهمیت همکاری و مساعدت نهادهای اثر گذار اشاره شده است اما واضح است این امر تکالیفی فراتر از تکالیف قانونی به همراه ندارد و اجرایی شدن این پیشنهادات منوط به توافقات آتی درخصوص چارچوب و برنامه همکاری و تعیین میزان مشارکت هر یک از نهادها می­باشد.

با توجه به اهمیت و پویایی برنامه­های پیش­بینی شده در طرح جامع مسکن و لزوم انطباق آن با الزامات و شرایط برنامه­های کلان کشور، همچنین نظر به تحولات اقتصادی، سیاسی و اجتماعی و تغییرات حوزه­های سیاست­گذاری، در نظر است **«دبیرخانه راهبردی طرح جامع مسکن»** به منظور پایش و بروزرسانی این طرح و همچنین نظارت و پیگیری بر نحوه اجرای آن، در راستای مدیریت و سیاست­گذاری کارآمد در حوزه بازار مسکن تشکیل گردد.

# ‌بخش اول: تصویر وضع موجود و ترسیم چشم‌اندازهای کمّی

## 1- وضع موجود: تصویر کلی

### 1-1- تحولات جمعیتی

نرخ رشد جمعیت و خانوار در کشور در طول 20 سال گذشته روند پر نوسان و ناهمگونی را تجربه کرده است. ویژگی این نوسان را باید از یک طرف در تغییر شدید در نرخ رشد جمعیت و بعد خانوار و از طرف دیگر در تغییر نظام سکونت از روستانشینی به شهرنشینی بازشناخت. خلاصه‌ای از این تحولات در جدول شماره 1 آمده است.

|  |
| --- |
| **نرخ رشد سالانه جمعیت در 20 سال گذشته به شرح زیر بوده است:** |
| * 85-1375 : 1.62 درصد
 |
| * 90- 1385 : 1.3 درصد
 |
| * 92-1390 : 1.21 درصد
 |
| **در این سالها نرخ رشد سالانه تعداد خانوار به شرح زیر بوده است:** |
| * 85- 1375 : 3.5 درصد
 |
| * 90- 1385 : 3.9 درصد
 |
| * 92-1390 : 2.2 درصد
 |
| طی این مدت، بعد خانوارکاهش زیادی یافته و از 4.8 نفر در سال 1375 به 3.5 نفر در سال 1392 رسیده است. |

|  |
| --- |
| **جدول 1: تحولات جمعیت و بعد خانوار در کل کشور، نقاط شهری و روستایی در سال‌های 92 - 1375** |
| **نقاط روستایی و غیر ساکن** | **نقاط شهری** | **کل کشور** | **سال** |
| بعد خانوار(نفر) | خانوار(هزار خانوار) | جمعیت(هزار نفر) | بعد خانوار(نفر) | خانوار(هزار خانوار) | جمعیت(هزار نفر) | بعد خانوار(نفر) | خانوار(هزار خانوار) | جمعیت(هزار نفر) |
| 5.22 | 4449 | 23238 | 4.63 | 7949 | 36818 | 4.84 | 12398 | 60055 | **1375** |
| 4.36 | 5096 | 22236 | 3.89 | 12406 | 48260 | 4.03 | 17502 | 70496 | **1385** |
| 3.73 | 5758 | 21503 | 3.48 | 15428 | 53647 | 3.54 | 21186 | 75150 | **1390** |
| 3.64 | 5914 | 21505 | 3.45 | 16217 | 55906 | 3.5 | 22131 | 77411 | **1392** |

مأخذ: مرکز آمار ایران تا سال 1390 و برآورد طرح جامع مسکن در دوره 1392-1390

### 1-2- وضعیت موجودی مسکن

در طول دهه گذشته تولید مسکن روندی فزاینده را تجربه کرده و همین امر موجب شده که رشد موجودی مسکن در قیاس با تعداد کل خانوارها رشد مناسبی داشته باشد، به رغم کاهش بعد خانوار این نسبت دائماً بهبود یافته به گونه‌ای که درسال 1392، در کل کشور در هر 100 واحد مسکونی 105 خانوار ساکن بودند. این رقم در نقاط شهری 104 خانوار و در نقاط روستایی 109 خانوار بود. به این ترتیب، میزان کمبود مسکن در سال 1392 حدود 1162 هزار واحد مسکونی بود که 645 هزار واحد آن در مناطق شهری و 517 هزار واحد آن در مناطق روستایی است. این کسری بدون احتساب واحدهای خالی است که در سرشماری 1390 برابر 1.6 میلیون واحد برآورد شده است.

|  |
| --- |
| **جدول 2: تحولات موجودی مسکن و خانوار (میلیون خانوار ـ میلیون واحد)** |
| **1392** | **1390** | **1385** | **1375** | **عنوان** |
| مسکن | خانوار | مسکن | خانوار | مسکن | خانوار | مسکن | خانوار | **مناطق** |
| 15.55 | 16.2 | 14.8 | 15.4 | 11.5 | 12.4 | 6.9 | 7.9 | **شهری** |
| 5.38 | 5.9 | 5.2 | 5.8 | 4.5 | 5.1 | 3.9 | 4.5 | **روستایی** |
| 20.93 | 22.1 | 20 | 21.2 | 16 | 17.5 | 10.8 | 12.4 | **کل** |

 ماخذ: مرکز آمار ایران، برآورد طرح جامع مسکن

 \* تعداد واحدهای مسکونی خالی در سال 1390حدود 1.6 میلیون واحد اعلام شده بود. این تعداد واحد مسکونی در آمار ارائه شده موجودی مسکن در جدول فوق در نظر گرفته نشده است.

|  |
| --- |
| **جدول 3: تحولات تراکم خانوار در واحد مسکونی در سال‌های 1385 تا 1392** |
| **1392** | **1390** | **1385** | **1375** | **عنوان** |
| 1.05 | 1.06 | 1.09 | 1.15 | **کل کشور** |
| 1.04 | 1.04 | 1.08 | 1.15 | **مناطق شهری** |
| 1.09 | 1.11 | 1.14 | 1.15 | **مناطق روستایی** |

 ماخذ: مرکز آمار ایران، سرشماری‌های عمومی نفوس و مسکن، سال های 1385 و 1390 و برآورد طرح جامع مسکن.

### 1-3- وضعیت تولید

تحولات تولید مسکن نشان می‌دهد بخش مسکن دارای ظرفیت تولید کافی برای پاسخ‌گویی به نیاز بازار است. براساس آمارهای موجود در دوره 91 - 1384 به طور متوسط در هر سال 758 هزار واحد مسکونی تولید و به بازار عرضه شده است. این مقدار در برخی از سال‌ها تا حد یک میلیون واحد نیز افزایش یافته است.

طی این دوره متوسط مساحت ناخالص هر واحد مسکونی 119 مترمربع بوده است. در طول این سال‌ها اجرای سیاست فروش تراکم مازاد در نقاط شهری و افزایش قیمت زمین موجب شده که متوسط مساحت زمین مسکونی به ازاء هر واحد به 62 مترمربع تقلیل یابد. طی این دوره، افزایش سالانه قیمت زمین در شهرها 19 درصد بوده که موجب شده سهم زمین در هزینه ساخت در سال 1391 به 54 درصد برسد.

طی این دوره کیفیت سازه مسکن نیز ارتقاء یافته است. به شکلی که از نظر کاربرد مصالح بادوام، رشد چشم‌گیری ملاحظه می‌شود. آمارها نشان می‌دهند که از کل پروانه‌های ساختمانی صادر شده مناطق شهری در سال 1385، حدود 73 درصد آن‌ها با اسکلت فلزی یا بتون آرمه بودند، این نسبت در سال 1392 به 82.5 درصد افزایش یافته است.

|  |
| --- |
| **جدول 4: تحولات تولید مسکن در دوره 91 - 1384** |
| **متوسط مساحت زمین به ازاء هر واحد مسکونی****(مترمربع)** | **متوسط مساحت ناخالص زیربنای هر واحد مسکونی****(مترمربع)** | **متوسط سالیانه واحدهای مسکونی تکمیل شده****(هزار واحد)** | **عنوان** |
| 62 | 126 | 581 | **شهری** |
| 370 | 92 | 177 | **روستایی** |
| 133 | 119 | 758 | **کل کشور** |

ماخذ: بانک مرکزی ایران (مسکن شهری) - بنیاد مسکن انقلاب اسلامی (مسکن روستایی)

### 1-4- تحولات نحوه مالکیت

در سال‌های اخیر بنا به دلایل متعددی مانند افزایش نرخ عمومی تورم، کاهش درآمد واقعی خانوار و افزایش قیمت مسکن، امکان تصاحب مسکن ملکی کاهش و سهم بازار اجاره از کل بازار مسکن افزایش یافته است. نسبت مالکیت خانوارهای شهری از 71.5 درصد در سال 1384 به 66.8 درصد در سال 1391 کاهش پیدا کرده است. نرخ مالکیت در نقاط روستایی نیز با کاهش قابل تأمل، در این دوره از 83 درصد به 79.1 درصد رسیده است.

|  |
| --- |
| **جدول 5: تحولات نسبت مالکیت خانوارها - درصد** |
| **1391** | **1384** | **عنوان** |
| 66.8 | 71.5 | **شهری** |
| 79.1 | 83 | **روستایی** |

ماخذ: مرکزآمار ایران - نتایج آمار هزینه و درآمد خانوارهای شهری و روستایی و ویژگی‌های اجتماعی و اقتصادی آن‌ها

### 1-5- تقاضای مؤثر مسکن

تغییرات درآمد خانوار و قیمت مسکن و اجاره‌بها تعادل میان درآمد خانوار و هزینه­های سکونت را بر هم زده و وضعیت نامناسبی را ایجاد کرده است. در سال 1391 سهم مسکن در سبد هزینه خانوار به 34 درصد افزایش یافته است. همچنین در این سال شاخص توان‌پذیری مسکن (‌نسبت قیمت متوسط مسکن به درآمد متوسط خانوار) به 12 سال رسیده که رقمی بحرانی به ‌شمار می‌آید.

|  |
| --- |
| **جدول 6: سهم مسکن در سبد هزینه خانوار - درصد** |
| **1391** | **1384** | **مناطق** |
| 34 | 28 | **شهری** |
| 18 | 15 | **روستایی** |

ماخذ: مرکزآمار ایران - نتایج آمار هزینه و درآمد خانوارهای شهری و روستایی

|  |
| --- |
| **جدول 7: شاخص توان‌پذیری مسکن (نسبت قیمت مسکن متوسط نوساز به درآمد سالانه خانوار) - سال** |
| **1391** | **1384** | **شرح** |
| 12 | 8.6 | **شهری** |

## 2- چالش‌ها

هر چند روندهای گذشته، نشانگر وضعیت رو به ارتقاء موجودی مسکن است اما نبود تقاضای موثر در بازار و همچنین بر هم زدن نظم بازار با دخالت­های گسترده­ای چون برنامه مسکن مهر چالش­های متعددی را فراروی این بخش قرار داده است که به عنوان نمونه می­توان به موارد ذیل اشاره نمود.

* ناپایداری در بازار مسکن، نوسان­های شدید قیمتی و بروز ادوار رونق و رکود شدید
* گرانی زمین و سیاستهای ناکارآمد توسعه زمین در شهرها
* عدم تطابق الگوی تولید مسکن با تقاضای آن: نیاز به مسکن خانوارهای کم­درآمد در مقابل مازاد تولید مسکن گران قیمت.
* روند رو به تزاید اسکان غیر رسمی
* وجود سطح گسترده بافت­های فرسوده و عدم تکافوی برنامه­های بهسازی و نوسازی
* ناکارآمدی نظام مدیریت و برنامه­ریزی شهری، فقدان درآمدهای پایدار برای شهرها، نادیده انگاشته شدن طرح­های توسعه شهری
* ناکارآمدی نظام تولید در صنعت ساختمان
* نابرابری و عدم توازن جغرافیایی در تولید و توزیع مسکن

## 3- چشم‌انداز بخش مسکن

### 3-1- چشم انداز تحولات جمعیت و خانوار

متغیرهای جمعیت کشور در طول سال‌های گذشته روندی پر نوسان را تجربه کرده است. ویژگی‌های اصلی این نوسان‌ها که در ترسیم چشم‌انداز تحولات جمعیتی برای افق طرح جامع مؤثر است، عبارتند از: روند نزولی نرخ مرگ و میر و افزایش محدود نرخ باروری کل. به نحوی­که نرخ باروری از 1.4 فرزند در سال 1385 به 1.5 فرزند در سال 1390 تغییر کرده است. بر مبنای این تحولات می‌توان دو گزینه برای آینده تحولات جمعیتی در نظر گرفت:

* گزینه اول: فرض تداوم افزایش نرخ باروری کل برای طول دوره به میزان 1.8 فرزند.
* گزینه دوم: فرض روند افزایشی نرخ باروری کل تا دست‌یابی به حداقل نرخ جانشینی به میزان2.1 فرزند برای کل دوره. (تداوم این روند در دوره 20 ساله، نرخ باروری را به سطحی فراتر از نرخ جانشینی افزایش خواهد داد.)
* در هر دو گزینه پیش‌بینی شده است شاخص امید به زندگی از 73 سال به 76 سال افزایش یابد.

|  |
| --- |
| **جدول 8: گزینه‌های مختلف پیش‌بینی تحولات جمعیتی در افق 1405 - میلیون نفر** |
| **گزینه‌ها** | **فروض** | **1385** | **1390** | **1392** | **1405** | **نرخ رشد 1392 تا 1405**  |
| **1** | تثبیت باروری کل | نرخ باروری 1.8 فرزند افزایش امید به زندگی از 73 به 76 سال | 70.5 | 75.1 | 77.4 | 86.4 | 0.80% |
| **2** | افزایش باروری کل در حد جانشینی | نرخ باروری 2.1 فرزند افزایش امید به زندگی از 73 به 76 سال | 70.5 | 75.1 | 77.4 | 87.1 | 0.91% |

با تاکید بر اجرای سیاست‌های کلی نظام مبتنی بر افزایش نرخ باروری، گزینه دوم به عنوان گزینه محتمل انتخاب گردد. به این ترتیب پیش‌بینی می‌شود جمعیت کشور در سال 1405 به رقمی معادل 87.1 میلیون نفر برسد. براساس جدول فوق پیش‌بینی شده که در سال 1405، افق طرح جامع مسکن، 67.1 میلیون نفر در مناطق شهری و 20 میلیون نفر در مناطق روستایی ساکن خواهند بود.

تعداد خانوارهای ساکن در کل کشور به دلیل تداوم کاهش بعد خانوار و ساختار سنی جمعیت، نرخ رشد بالاتری از جمعیت می‌یابد و برآورد می‌شود در سال 1405 تعداد خانوارها به حدود 27.93 میلیون برسد که 21.78 میلیون خانوار در شهرها و 6.15 میلیون خانوار در روستاها ساکن خواهند بود.

|  |
| --- |
| **جدول 9: پیش‌بینی نهایی جمعیت و خانوار** |
| **شرح** | **1390** | **1392** | **1405** |
| **جمعیت** (میلیون نفر) | **خانوار**(میلیون خانوار) | **بعد خانوار** (نفر) | **جمعیت** (میلیون نفر) | **خانوار**(میلیون خانوار) | **بعد خانوار** (نفر) | **جمعیت** (میلیون نفر) | **خانوار**(میلیون خانوار) | **بعد خانوار** (نفر) |
| **کل** | 75.14 | 21.18 | 3.54 | 77.4 | 22.1 | 3.5 | 87.1 | 27.93 | 3.12 |
| **شهری** | 53.64 | 15.43 | 3.47 | 55.9 | 16.2 | 3.45 | 67.1 | 21.78 | 3.08 |
| **روستایی** | 21.5 | 5.75 | 3.73 | 21.5 | 5.9 | 3.64 | 20 | 6.15 | 3.25 |

ماخذ: مرکز آمار ایران، سرشماری نفوس و مسکن سال 1390 و مطالعات جمعیتی طرح جامع مسکن

### 3-2- چشم‌انداز رشد اقتصادی

به منظور پیش‌بینی چشم‌انداز بلند­مدت رشد اقتصادی کشور، سناریوهای مختلفی از طریق شبیه سازی شرایط موجود و تحولات اقتصادی دهه‌های اخیر طراحی شده است. چشم‌انداز رشد اقتصادی کشور در بلند مدت تابع سیاست‌های کلی نظام است. با عنایت به شرایط ویژه کشور در حال حاضر، طراحی و اجرای سیاست‌های اقتصاد مقاومتی و تهیه و اجرای بسته خروج از رکود و اعمال آن از طرف کلیه نهادهای نظام، تأثیر به‌سزایی در رشد آتی اقتصاد کشور خواهد داشت. به این سیاست‌ها باید به عنوان مهم‌ترین معیارها و ملاک‌های ترسیم چشم‌انداز توجه شود. در استنتاجی کلی از سیاست‌های اقتصاد مقاومتی می‌توان موارد زیر را به عنوان نکات اصلی و تأثیرگذار تلقی نمود:

* براساس این سیاست‌ها دستگاه دیپلماسی کشور موظف به برقراری تعاملات گسترده اقتصادی با کشورهای دوست و رصد تحریم‌ها و افزایش هزینه‌های تحریم برای کشورهای تحریم کننده است. همچنین دستگاه دیپلماسی اقتصادی کشور موظف است که به صورت همه جانبه از دیپلماسی در راستای وصول به اهداف اقتصادی استفاده کند.
* نظام مدیریت اقتصادی موظف است که برنامه رشد اقتصادی را برمبنای رشد بهره‌وری تنظیم کند و در کل، رشد بهره‌وری اقتصادی یکی از محورهای اصلی برنامه رشد اقتصادی خواهد بود.

جدول شماره 10 ویژگی‌های سناریوهای سه گانه در نظر گرفته­شده برای پیش‌بینی وضعیت اقتصادی کشور را در افق طرح جامع مسکن نشان می‌دهد.

با توجه به سیاست‌های اخیر دولت مبنی بر ایجاد فضای مناسب بین‌المللی برای گسترش تعاملات اقتصادی و بهره‌گیری از نظرات کارشناسان و دست‌اندرکاران اقتصاد کلان کشور، سناریوی اول (سناریوی پایه)، محتمل‌ترین سناریوی تحولات اقتصادی کشور تا سال 1405 شناخته شد و اساس برنامه‌ریزی­های بعدی قرار گرفت.

براساس سناریوی منتخب، متوسط نرخ رشد سالانه اقتصادی تا افق طرح جامع مسکن به 5.2 درصد و تولید سرانه کشور در سال 1398 به سطح سال 1390 خواهد رسید. گفتنی است که دست‌یابی به این هدف تحت تأثیر مجموعه‌ای از سیاست‌ها، از افزایش بهره‌وری گرفته تا افزایش تعاملات بین‌المللی و خنثی‌سازی آثار تحریم‌های یک جانبه است.

|  |
| --- |
| **جدول 10: سناریوهای چشم انداز رشد اقتصادی کشور در افق 1405** |
| **سناریو** | **فرض‌ها** | **نرخ رشد اقتصادی** | **نرخ رشد سرمایه‌گذاری** | **نتیجه** |
| **مبتنی بر رفع تدریجی آثار تحریم‌ها****(سناریوی اول)****(سناریوی منتخب)** | - اجرای سیاست‌های اقتصاد مقاومتی- از بین رفتن آثار تحریم‌های یک جانبه طی سه سال- برگشت درآمد حاصل از صادرات نفت به وضعیت عادی- ادامه وضعیت فعلی در بازار جهانی نفت- ایجاد محیط باثبات در اقتصاد کلان - مدیریت مناسب بازار دارائی‌ها- ثبات در پایه پولی و کنترل رشد نقدینگی- مهار نرخ تورم | 5.2 درصد | 7.9 درصد | - افزایش تولید سرانه در سال 1398به سطح سال 1390 - افزایش 40 درصدی تولید سرانه در سال 1405 نسبت به سال 1390 |
| **مبتنی بر تداوم و پایداری آثار تحریم­ها****(سناریوی دوم)** | - تداوم شرایط فعلی کشور در عرصه سیاست خارجی- ادامه تحریم‌های یک جانبه اقتصادی- بهبود عملکرد نظام مدیریت اقتصادی کشور- مهار رشد نقدینگی و نرخ تورم- نبود برنامه‌ریزی برای رشد بهره‌وری اقتصادی و ضعف نهادهای نظام در اجرای سیاست‌های اقتصاد مقاومتی | 3 درصد | 5 درصد | - افزایش تولید سرانه در سال 1400 به سطح سال 1390 - افزایش 10 درصدی تولید سرانه در سال 1405 نسبت به سال 1390 |
| **مبتنی بر رفع آثار تحریم‌ها و رشد جهش‌گونه بهره‌وری****(سناریوی سوم)** | - اجرای سیاست‌های اقتصاد مقاومتی- لغو آثار تحریم‌های یک جانبه طی سه سال- برگشت درآمد حاصل از صادرات نفت به وضعیت عادی- ادامه وضعیت فعلی در بازار جهانی نفت- ایجاد محیط باثبات در اقتصاد کلان- مدیریت مناسب بازار دارائی‌ها- ثبات در پایه پولی و کنترل رشد نقدینگی- حرکت اقتصاد به سمت اقتصاد دانش بنیان و افزایش شدید بهره‌وری عوامل تولید ناشی از اجرای سیاست‌های اقتصاد مقاومتی- مهار نرخ تورم و نرخ رشد سریع بهره‌وری | 6 درصد | 9 درصد | * افزایش تولید سرانه در سال 1396به سطح سال 1390

- افزایش 62 درصدی تولید سرانه در سال 1405 نسبت به سال 1390 |

مأخذ: مطالعات طرح جامع مسکن

### 3-3- چشم‌انداز نیاز به مسکن

برنامه‌ریزی طرح جامع مسکن بر اصول برنامه ریزی شناور مبتنی است. به همین لحاظ در ترسیم چشم‌انداز رشد اقتصادی و همچنین تدوین برنامه‌های اجرایی برای تمامی گزینه‌های محتمل، محاسبات انجام و حجم نیازها برآورد شده است. البته در این خلاصه صرفاً محاسبات سناریوی پایه ارائه می شود. با این همه، در وزارت راه و شهرسازی تغییرات اقتصاد کلان پایش خواهد شد تا با استفاده از الگوی مطالعات طرح جامع مسکن، ارقام به روزشده برای هر شرایطی در آینده محاسبه و مبنای تغییرات برنامه قرار گیرد.

**3-3-1- نیاز بالقوه به مسکن**

برای افق 13 ساله منتهی به سال 1405 نیاز مسکن به شرح زیر برآورد شده است؛

* نیاز خانوارهای تازه تشکیل شده، 5828 هزار واحد (5580 هزار واحد در شهرها و 248 هزار واحد در روستاها)
* کمبود مسکن برای تحقق شاخص یک خانوار در هر واحد مسکونی، 1162 هزار واحد (645 هزار واحد در شهرها و 517 هزار واحد در روستاها)
* نیاز به نوسازی بافت‌های فرسوده در کل کشور، 5313 هزار واحد (3003 هزار واحد شهری و 2310 هزار واحد روستایی)
* در حال حاضر بالغ بر 1.6 میلیون واحد مسکونی خالی وجود دارد که در محاسبات نیازسنجی این تعداد واحد مسکونی به عنوان ذخیره بازار در نظر گرفته شده است. با توجه به عدم احتساب پروانه­های مسکونی مورد استفاده کاربری اداری، می­توان فرض کرد که در واقعیت بخشی از این ذخیره جهت موقعیت اداری استفاده شوند.

**3-3-2- هدف‌گذاری طبق سناریوی 5.2 درصد رشد سالانه اقتصادی**

* پاسخ‌گویی کامل به نیاز ناشی از خانوارهای تازه تشکیل شده به میزان 5828 هزار واحد.
* رفع کامل کمبود مسکن به میزان 1162 هزار واحد مسکونی تا سال 1400 (دست‌یابی به هدف تأمین یک واحد مسکونی برای هر خانوار).
* نوسازی تعداد 3835 هزار واحد مسکونی فرسوده و غیرمقاوم (2200 هزار واحد شهری و 1635 هزار واحد روستایی).
* دست‌یابی به متوسط مساحت خالص واحدهای تازه‌ساز در شهرها به 90 مترمربع.
* دست‌یابی به متوسط مساحت خالص واحدهای تازه‌ساز در روستاها به 81 مترمربع.
* بهسازی و ارتقاء تدریجی 1500 هزار واحد مسکونی.
* دستیابی به سطح سرمایه‌گذاری در ساختمان‌های مسکونی به میزان 10334 هزار میلیارد ریال (به قیمت ثابت 1392)

|  |
| --- |
| **جدول 11: هدف‌گذاری طرح جامع مسکن** تا افق 1405 - **با فرض رشد اقتصادی سالانه 5.2 درصد (هزار واحد)** |
| **نقاط** | **تأمین نیاز خانوارهای تازه تشکیل شده** | **کمبود مسکن نسبت به خانوار** | **نیاز به نوسازی** | **کل ساخت‌وساز مورد نیاز** | **بهسازی و ارتقاء تدریجی** |
| **کل** | **5828** | **1162** | **3835** | **10825** | **1500** |
| **شهری** | 5580 | 645 | 2200 | 8425 | - |
| **روستایی** | 248 | 517 | 1635 | 2400 | - |

 مأخذ: مطالعات طرح جامع مسکن

|  |
| --- |
| **جدول 12: مساحت زیربنای مورد نیاز برای ساخت‌و‌ساز هدف‌گذاری شده با فرض رشد اقتصادی 5.2 درصد** |
| **نقاط** | **تعداد واحد** **(هزار واحد)** | **متوسط مساحت زیربنای خالص****(مترمربع)** | **کل مساحت****زیربنای خالص****(میلیون مترمربع)** | **کل مساحت** **زیربنای ناخالص****(میلیون مترمربع)** |
| **کل** | **10825** | **88** | **953** | **1191** |
| **شهری** | 8425 | 90 | 758 | 948 |
| **روستایی** | 2400 | 81 | 194 | 243 |

 مأخذ: مطالعات طرح جامع مسکن

|  |
| --- |
| **جدول 13: حجم سرمایه‌گذاری مورد نیاز ساخت‌و ساز تا افق 1405 با فرض رشد اقتصادی 5.2 درصد** |
| **نقاط** | **متوسط هزینه یک مترمربع بنای مسکونی به قیمت 1392** | **کل سرمایه‌گذاری مورد نیاز****(هزار میلیارد ریال)** |
| **کل** | **-** | **10334** |
| **شهری** | 9 میلیون ریال | 8533 |
| **روستایی** | 6.3 میلیون ریال | 1531 |
| **بهسازی مسکن** | هر واحد 180 میلیون ریال | 270 |

 مأخذ: مطالعات طرح جامع مسکن

#

# بخش دوم: اهداف و برنامه‌های اجرایی

برای دست‌یابی به هدف نهایی طرح، که منطبق با قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران "تأمین مسکن متناسب با نیاز همه آحاد و اقشار جامعه" است؛ 5 هدف راهبردی و 11 هدف برنامه‌ای و 7 محور برای برنامه­های اجرایی به شرح نمودار 1 تدوین شده است.

|  |
| --- |
| **نمودار 1: اهداف راهبردی، برنامه‌ای و اجرایی طرح جامع مسکن** |
| **هدف: تأمین مسکن مناسب برای همه آحاد و اقشار جامعه** |
|  |
| **اهداف راهبردی** |

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 1- فراهم آوردن امکان دسترسی همه خانوارها به مسکن مناسب |  | 2- افزایش موجودی مسکن با رویکرد تعادل­بخشی به بازار با تأکید بر عرضه مسکن در استطاعت |  | 3- ایجاد هماهنگی بین برنامه‌های مسکن و برنامه‌های توسعه شهری و منطقه‌ای |  | 4- ایجاد نهادهای جدید مورد نیاز توسعه مسکن |  | 5- کاهش نابرابری­های منطقه­ای |

|  |
| --- |
| **اهداف برنامه‌ای** |

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 1- پیوند بین سیاست­های رفاه و تأمین اجتماعی و برنامه های مسکن |  | 2- بهبود و توسعه نظام تأمین مالی مسکن |  | 3- کاهش دامنه نوسان های قیمتی در بازار مسکن | 4- حذف تصدی­گری دولت در بازار مسکن | 5- کاهش نابرابریهای منطقه ای از لحاظ سرانه های مسکن و خدمات شهری |  | 6- نوسازی بافت‌های مسأله‌دار شهری و اتخاذ رویکردهای پیش‌گیرانه |

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 7- پیوند بین جریان نوسازی بافت‌های مسأله‌دار و تأمین مسکن کم­درآمد |  | 8- ارتقای نظام تولید در صنعت ساختمان |  | 9- ایجاد هماهنگی بین برنامه‌های مسکن و سیاست‌های توسعه شهری |  | 10- اصلاح سیاستهای زمین |  | 11- شفاف­سازی بازار مسکن |

|  |
| --- |
| **برنامه‌های اجرایی** |

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| محور اول:برنامه مسکن خانوارهای کم­درآمد |  | محور دوم: سکونت‌گاه‌های نا‌بسامان شهری |  | محور سوم:برنامه اصلاحات در برنامه‌ریزی شهری و منطقه‌ای |  | محور چهارم:تقویت کارآمدی صنعت ساختمان |  | محور پنجم:توسعه نظام تأمین مالی |

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| محور ششم:مسکن روستایی |  | محور هفتم: توسعه بازار استیجار |  | محور هشتم؛برنامه تأمین مسکن در شهرها |  |

در ادامه 7 محور برنامه اجرایی مندرج در نمودار 1 به تفکیک توضیح داده شده است. برنامه تفصیلی محور هشتم که به نوعی توزیع جغرافیایی برنامه­های تأمین مسکن در افق طرح جامع را نشان می­دهد، در نسخ بعدی به سند پیش رو الحاق خواهد گردید؛

## محور اول: برنامه مسکن خانوارهای کم­درآمد

**چهره‌نمایی وضع موجود**

تحولات بازار زمین و ساختمان طی سال‌های اخیر توان تأمین مسکن را برای بسیاری از خانوارها در وضعیت نامناسبی قرار داده است. نسبت متوسط قیمت یک واحد مسکونی نوساز به متوسط درآمد سالانه خانوار به 12 سال رسیده است، در حالی‌که رقم مناسب برای این شاخص حداکثر 5 سال است. از سوی دیگر سهم هزینه مسکن در سبد خانوار نیز به 34 درصد و برای گروه­های پایین درآمدی به 40 درصد رسیده در حالی‌که اندازه متعارف آن در سطح جهانی حدود 25 درصد است.

* از کل خانوارهای فاقد مسکن ملکی حدود 47.8% در دهک‌های اول تا چهارم و 29% در دهک‌های 5 تا 7 قرار دارند.
* سرپرستی حدود 90% خانوارهای فاقد مسکن ملکی در شهرها با مردها است و سرپرست 55% آن‌ها کمتر از 35 سال سن دارند.
* از میان خانوارهای مستأجر، تنها 70% تحت پوشش نهادهای بیمه‌ای هستند، از این رو شناسایی 30% دیگر با دشواری همراه است.
* 2522 هزار خانوار شهری مستأجر در دهک اول تا چهارم درآمدی قرار دارند که از لحاظ تأمین مسکن دارای مشکل جدی هستند.
* از میان 2522 هزار خانوار کم­درآمد فاقد مسکن ملکی؛
* بیش از 980 هزار خانوار زیر پوشش سازمان تأمین اجتماعی هستند.
* نزدیک به 250 هزار خانوار زیر پوشش سایر نهادهای بیمه و بازنشستگی هستند.
* 400 هزار خانوار زیر پوشش نهادها و بنیادهای حمایتی هستند.
* 892 هزار خانوار زیر پوشش هیچ‌گونه نهاد بیمه‌ای و حمایتی نیستند.
* در دوره 13 ساله آتی (در افق طرح جمع) به طور متوسط سالانه بیش از 429 هزار خانوار به کل خانوارهای شهری اضافه می‌شوند.
* با فرض رشد اقتصادی 5.2% در سال و ثبات الگوی توزیع درآمد ملی میان خانوارها، هر سال 64 هزار خانوار بر تعداد خانوارهای کم­درآمد اضافه خواهد شد.
* در چنین شرایطی و با فرض ثبات قیمت مسکن، متوسط شاخص دسترسی در دوره 1393 تا 1405 به طور متوسط به 8 سال و در سال 1405 به 5.5 سال خواهد رسید.

|  |
| --- |
| **جدول 14: شاخص‌های تقاضای مؤثر مسکن در دهک‌های درآمدی نقاط شهری در سال 1391** |
| **دهک** | **اول** | **دوم** | **سوم** | **چهارم** | **پنجم** | **ششم** | **هفتم** | **هشتم** | **نهم** | **دهم** | **متوسط** |
| **شاخص دسترسی به مسکن\* (سال)** | 36 | 25 | 21.2 | 18.9 | 16 | 11 | 10 | 9 | 7.3 | 4.5 | 12 |
| **خانوارهای فاقد مسکن ملکی (درصد)** | 43 | 44 | 38 | 35 | 36 | 31 | 30 | 27 | 26 | 24 | 33.2 |
| **توان مالی با احتساب تسهیلات (میلیون ریال)** | 226 | 321 | 403 | 582 | 885 | 1290 | 1726 | 2267 | 3160 | 6373 | 1310 |
| **توان تملک (مترمربع)** | 12 | 17 | 21 | 31 | 46 | 68 | 91 | 119 | 166 | 335 | 69 |
| **سهم مسکن در بودجه خانوار (درصد)** | 40 | 38 | 37 | 36 | 35 | 34 | 33 | 32 | 31 | 25 | 34 |

مأخذ: برآورد مطالعات طرح جامع مسکن

\* شاخص دسترسی به مسکن نشان می­دهد چه مدت به طول می­انجامد تا با اختصاص کل درآمد خانوار، خرید یک واحد مسکونی شهری به مساحت 78 مترمربع امکان­پذیر گردد.

**راهبردهاي تأمین مسكن كم ‌درآمدها**

* نظام فراگیر رفاه اجتماعی و هماهنگی در پرداخت کمک­های یارانه­ای با برنامه‌ها و یارانه‌های بخش مسکن برای پشتیبانی از کم‌­درآمدها.
* اصلاح در نظام برنامه­ریزی فضایی به منظور کارآمدسازی بازار زمین و تأمین نیاز گروه­های کم­درآمد و متوسط در طرح­های توسعه و عمران، نوسازی و بهسازی شهری.
* رفع تبعیض (شهروندزدایی) کم‌­درآمدها در نظام بانکی با ایجاد نظام تأمین مالی کم­درآمدها و بانک‌پذیرنمودن آنان.
* محلی­کردن برنامه‌های تأمین مسکن کم­درآمدها در استان‌ها، مجموعه‌های شهری، شهرها و روستاها.

**راهكارهای تأمین مسکن کم­درآمدها**

* ایجاد صندوق ضمانت تسهیلات مسکن برای «بانک‌پذیر» کردن کم­درآمدها.
* استفاده از ظرفیت خیریه و وقف برای تأمین مسکن اقشار کم­درآمد.
* هم‌پيوندي بين برنامه‌هاي بهسازي و نوسازي پهنه‌هاي نابسامان شهري و روستايي با برنامه­‌هاي تأمين مسكن گروه­‌هاي كم‌­درآمد.
* تدوین بسته­های تشویقی و حمایتی از طرف وزارت راه و شهرسازی جهت ترغیب نهادهای فعال عمومی و اجتماعی به تأمین مسکن افراد زیر پوشش.
* تبدیل «استیجار» به یکی از ابزارهای اصلی تأمین مسکن کم­درآمدها و ایجاد انگیزه برای ساخت مسکن استیجاری توسط بخش خصوصی.
* تعیین و تدقیق وظایف نهادهای متولی و هماهنگ­کنندة مسکن اجتماعی.

**الف) برنامه‌های نهادسازی**

**برنامه اول: تشکیل صندوق ضمانت تسهیلات مسکن**

* دسترسی گروه­های کم­درآمد به تسهیلات بلندمدت و ارزان­قیمت مسکن بسیار دشوار و برای بسیاری از خانوارها ناممکن شده است. اكثريت ساكنان سكونت‌گاه­‌هاي غيررسمي و بخشي از ساكنان بافت­‌هاي نابسامان به دليل نداشتن اسناد رسمي مالكيت زمين به ‌طور خاص نيازمند پشتيباني براي «بانك‌پذيرشدن» هستند.
* هدف از تشكيل صندوق ضمانت، فراهم آوردن امكان عرضه تسهیلات بلند­مدت خرید مسكن برای کم­درآمدها است. پرداخت یارانه سود تسهیلات دریافتی آنان البته مفروض است. این صندوق از خانوارهایی حمایت می­کند که در شرایط عادی نمی توانند از ساز و کار دریافت تسهیلات از بانک­ها استفاده کنند.
* در شرایط عدم برخورداری از اسناد رسمی مالکیت زمین، صندوق از ساکنان سکونت­گاه­های غیررسمی و بافت­های فرسوده نیز حمایت می­کند.
* در راستای تغییر راهبرد بانک مسکن از بانکی تجاری به بانکی توسعه­ای، پیشنهاد می­شود «صندوق ضمانت تسهیلات مسکن» در بانک مسکن و با محوریت بیمه مرکزی و بانک مرکزی تشکیل شود. سرمایه اولیه و تأمین هزینه­های آن از بودجه عمومی و در قالب ردیف­های سالانه تأمین خواهد شد. این صندوق می­تواند به شکل نهادی عمومی با قانون­گذاری مجلس شورای اسلامی نیز تأسیس شود.
* بخشی از منابع مالی «صندوق ضمانت تسهیلات مسکن» از طریق دریافت حق بیمه یا حق ضمانت از بانک­ها تأمین می­گردد. روش بدیل، مشارکت بانک­های فعال در تسهیلات رهنی در تشکیل این صندوق است.
* بخشی از تأمین مالی عملیات جاری صندوق نیز از اخذ حق بیمه، از محل دریافت وجوه حق مسکن کارگاه­های بزرگ خواهد بود. خدمات صندوق ضمانت تسهیلات مسکن همراه با برنامه پرداخت یارانه تفاوت سود تسهیلات رهنی، امکان اخذ تسهیلات با اقساط در استطاعت از نظام بانکی را برای اقشار کم­درآمد فراهم می­آورد.

**برنامه دوم: ایجاد نهاد برنامه‌ریزی مسکن اجتماعی**

* پوشش و حمایت از گروه‌های کم­درآمدی که امکان خرید مسکن ملکی و پرداخت کامل اقساط آن و یا پرداخت وجه کامل اجاره مسکن استیجاری را ندارند به‌ طور عام و گروه‌های کم­درآمد نیازمند حمایت اجتماعی به طور خاص.
* این پوشش و حمایت به صُوَر مختلفی هم­چون اجرایی کردن سیاست­های افزایش عرضه مسکن ملکی (در استطاعت) برای گروه­های کم­درآمد، تقویت توان مالی این گروه­ها، پرداخت کمک هزینه مسکن اجاری و استفاده از امکانات خیریه و وقف در این زمینه خواهد بود. ارائه سیاست­های حمایتی جهت عرضه مسکن ملکی در استطاعت اقشار کم­درآمد و حمایت از عرضه مسکن اجاری نیز در قالب این برنامه اجرا می­گردد.
* تشکیل ستاد برنامه­ریزی مسکن اجتماعی با حضور اعضای ذیل:

بنیاد مسکن انقلاب اسلامی، سازمان ملی زمین و مسکن، شرکت عمران و بهسازی شهری، بانک مسکن (صندوق ضمانت تسهیلات مسکن)، وزارت کشور (سازمان شهرداری‌ها و دهیاری‌ها)، وزارت تعاون، کار و رفاه اجتماعی، سازمان مدیریت و برنامه­ریزی کشور، سازمان تأمین اجتماعی، سازمان بهزیستی، کمیته امداد امام(ره) و سازمان هدف‌مندسازی یارانه‌ها.

* ستاد استانی مسکن اجتماعی در هر استان تشکیل شده و در آن استانداری جایگزین وزارت کشور خواهد شد.
* زمین از طریق سازمان ملی زمین و مسکن، شرکت شهرهای جدید، شرکت عمران و بهسازی شهری و شهرداری‌ها برای افزایش موجودی مسکن در استطاعت تأمین خواهد شد.
* منابع مالی لازم برای تأمین مسکن اجتماعی به شرح زیر تأمین می شود:

بودجه عمومی (به عنوان مثال؛ درآمدهای آتی حاصل از اجرای هدفمند­سازی یارانه­ها)، منابع بنیاد مسکن انقلاب اسلامی، منابع صندوق ضمانت تسهیلات رهنی، منابع خیریه و وقف، منابع نهادهای عضو ستاد مربوط به مسکن اجتماعی، منابع نهادهای عمومی و خصوصی که برای کارکنان خود مسکن تأمین می­کنند.

* ستاد وظیفه دارد برنامه­های تدوین شده توسط بنیاد مسکن و سایر نهادها را مورد بررسی قرار داده و پس از تصویب، بنیاد مسکن در حوزه مسکن اجتماعی با همکاری نهادهای ذیربط براساس مصوبات ستاد حرکت خواهد کرد. این برنامه­ها هم ذی­نفعان مسکن اجتماعی را تعیین می­کند، هم محصولات مسکن اجتماعی را تعریف می­کند و هم در مورد شیوه­های تأمین مالی پیشنهاد می­دهد.
* کم­درآمدهایی که از عرضه مسکن اجتماعی استفاده می­کنند، می­توانند از محصولات متنوعی از مسکن اجتماعی از قبیل صندوق ضمانت و کمک هزینه نهادها استفاده کنند.
* مسکن اجتماعی را می­توان بعد از توانمندشدن خانوار از طریق عقودی مانند اجاره به شرط تملیک به آنها واگذار کرد.
* شناسایی دریافت­کنندگان یارانه­های نقدی اجاره باید توسط سازمان بهزیستی و کمیته امداد امام خمینی(ره) به دقت انجام شود و در بلندمدت با جزییات درآمدی گروه­بندی شود تا منابع تأمین مالی آنها مشخص شود.
* مسکن اجتماعی می­بایست در بلندمدت جزئی از برنامه جامع تأمین اجتماعی کشور تلقی شود.

**برنامه سوم: تشکیل بانک اطلاعاتی از برنامه‌‌های حمایتی و یارانه‌ای در بخش مسکن**

* تشکیل بانک اطلاعاتی گسترده از نظام اعطای کمک­های یارانه­ای توسط دولت و یا سازمان­های عمومی به منظور ایجاد فضای شفاف اطلاعاتی و کاهش هزینه‌های مدیریتی نظام یارانه‌ها در راستای بهینه­‌سازی فرآیند تصمیم‌گیری و کارآمدسازی نظام تخصیص منابع عمومی، ضروری به نظر می­رسد. این بانک اطلاعاتی در قالب طرح جامع پایگاه اطلاعاتی مسکن کشور تهیه می­شود و جزئی از آن است.
* اجرای این برنامه با محوریت وزارت راه و شهرسازی، وزارت تعاون، کار و رفاه اجتماعی، سازمان مدیریت و برنامه­ریزی، بانک مرکزی و همکاری دستگاه­های ذیربط صورت می­پذیرد.

**ب) برنامه‌های عملیاتی**

**برنامه اول: تأمین مسکن اقشار خاص و نیازمند از طریق تشکیل صندوق­های پس­انداز**

* دستگاه‌هاي مختلف دولتي، عمومي غيردولتي و خصوصي بودجه‌هاي تأمين مسكن براي گروه‌هاي اجتماعي كم‌درآمد مربوط به خود در اختيار دارند. لذا تشكيل صندوق‌هاي تأمين مالي كم‌درآمدها از قبيل صندوق‌هاي پس‌انداز كارگري (ملكي يا استيجاري)، صندوق‌هاي پس‌انداز كشاورزي، و يا گروه‌هاي جوانان، نيروهاي مسلح، گروه‌هاي تحت‌پوشش بهزيستي يا كميته‌ امداد و طراحی ابزارها و فرصت­های مالی خاص این گروه­ها می­تواند به عنوان یک راهکار به منظور توانمندسازی اقشار نیازمند جهت خرید مسکن ملکی و یا سکونت در مسکن استیجاری مدّ نظر قرار گیرد.
* هدف از ایجاد اين صندوق‌ها گردآوري منابع مالي براي عرضه مسكن ملكي يا استيجاري به گروه‌هاي مختلف كم‌درآمد است كه در قالب مسكن اجتماعي جاي مي‌گيرند. كمك دولت از محل زمين و پرداخت‌هاي غيرمستقيم فقط بخشي از نيازهاي مالي اين برنامه را تأمين مي‌كند. دستگاه‌هاي مختلف بودجه‌هاي كمك‌هزينه‌ ساخت براي تأمين مسكن كاركنان مربوط به دستگاه خود را تأمين خواهند كرد و تعهد آن‌ها پيش‌شرط واگذاري زمين توسط وزارت راه و شهرسازي است.
* مستمري ‌بگيران و كارگران شاغل زير پوشش صندوق‌‌هاي تأمين اجتماعي و صندوق‌هاي مشابه به‌علاوه‌ افراد كم‌درآمد وابسته به نهادهاي عمومي، دولتي و خصوصي، گروه­های هدف را در این برنامه تشکیل می­دهند.
* در اين مسير بنياد مسكن انقلاب اسلامي به عنوان یکی از محورهای اصلی اجرای برنامه از وزارت راه و شهرسازي، سازمان مدیریت و برنامه­ریزی، وزارت تعاون، كار و رفاه اجتماعي، سازمان تأمين اجتماعي، انجمن صنفي كارفرمايي، شوراي اسلامي كار و شهرداري‌ها كمك خواهد گرفت.

**برنامه دوم: اعطای تسهیلات ساخت و خرید به گروه­های کم­درآمد**

* پرداخت سالانه 60 هزار فقره تسهيلات 10 ساله‌ خريد مسكن. مبلغ متوسط اين تسهيلات 400 ميليون ريال خواهد بود. این برنامه به طور مکمل با صندوق­های پس­انداز معرفی شده در برنامه پیشین و همچنین به طور مستقل قابل اجرا است. بخشی از این تسهیلات در جهت نوسازی بافت فرسوده و بخشی نیز با توجه به ظرفیت توسعه شهرها از طریق تأمین زمین شهری جدید، اختصاص خواهد یافت. به منظور در استطاعت نمودن اقساط این تسهیلات، دولت و سازمان­های متولی هر دو مسئولیت پرداخت مابه­التفاوت سود را به عهده خواهند داشت.
* واجدان شرایط در این طرح از طريق بنياد مسكن و با معرفي نهادهاي حمايتي فعال چون بهزيستي، صندوق بازنشستگی و كميته‌ امداد از میان دهک­های درآمدی 2 تا 4 و با شرط عدم برخورداری از مسکن ملکی و عدم استفاده از امکانات دولتی در گذشته، تعیین می­شوند.
* بنياد مسكن انقلاب اسلامي از وزارت راه و شهرسازي، صندوق ضمانت تسهيلات رهني، سازمان مدیریت و برنامه­ریزی، بانك مركزي، شبكه‌ي بانكي، نهادهاي حامي و دارندة منابع مالي براي پرداخت كمك ­هزينه و شهرداري‌ها بنا به مورد كمك خواهد گرفت.
* برآورد می­شود اجرای این طرح به سالیانه 24 هزار میلیارد ریال منابع بانكي نیاز خواهد داشت و با فرض تعیین نرخ بهره 7% به عنوان نرخ بهره در استطاعت خانوارهای هدف، اجرای این طرح نیازمند حدود 1680 میلیارد ریال یارانه (در سال اول) از محل بودجه عمومی و 1680 میلیارد ریال کمک­های حمایتی از محل سایر نهادهای مسکن اجتماعی خواهد بود.

**برنامه سوم: پرداخت تسهيلات ساخت و خرید براي بهسازي و نوسازی در سكونت‌گاه‌هاي غيررسمي**

* با اجرای این برنامه امكان بهسازي و نوسازی سالانه 100 هزار واحد مسكوني در بافت­های فرسوده و سكونت‌گاه‌هاي غيررسمي و ساماندهی وضعیت سکونت 100 هزار خانوار کم­درآمد در دهک­های 1 تا 5 فراهم می­گردد. یکی از راهکارهای اجرای این برنامه تشكيل مؤسسات پس‌انداز و تسهيلات مسكن منطقه­ای مختص سكونتگاه‌های (محلات) غیررسمی بافت­های نابسمان شهری با محوریت بانك مسكن و اخذ مجوز از بانك مركزي جمهوري اسلامي ايران و با همكاري شهرداري‌ها می­باشد.
* خانوارهاي واجد شرايط پس‌ از معرفي شرکت عمران و بهسازي شهري و شهرداري‌ها، در اين مؤسسات منابع مالي خود را تجميع كرده و از اين مؤسسات با سقف میانگین 400 ميليون ريال با دورة بازپرداخت 10 ساله تسهیلات دريافت خواهند كرد. نرخ بهرة پيشنهادي اين تسهيلات براي دراستطاعت‌بودن اقساط و تسهيل بازپرداخت تسهيلات 7% در سال است.
* طرح‌ بهسازي سكونت­گاه‌های نابسمان شهری به‌مثابة بخشي از برنامه مسكن اجتماعي مي‌بايست تا اصلاح كامل بافت‌هاي نامناسب شهري ادامه يابد. گروه هدف در این برنامه عمدتاً خانوارهاي ساكن در سكونت‌گاه‌هاي غيررسمي می­باشند. به منظور ارتقای سطح زندگی خانوارهای ساکن در اینگونه بافت­ها، طرح توانمندسازی خانوارهای ساکن در مناطق نابسمان شهری و همچنین تعیین تکلیف درخصوص جایگاه این مناطق در برنامه توسعه شهری و در صورت لزوم جابه­جایی یا تثبیت جمعیت و ارتقای هویت و وجاهت اجتماعی و قانونی برای این مناطق پیگیری خواهد شد.
* به منظور اجرای این برنامه شرکت عمران و بهسازي شهري از وزارت راه و شهرسازي، صندوق ضمانت تسهيلات رهني، بنياد مسكن انقلاب اسلامي، سازمان برنامه و بودجه، بانك مركزي و شبكه‌ي بانكي كشور، شهرداري‌ها و ستادهاي بازآفريني استان‌ها و شهرستان‌ها كمك خواهد گرفت.
* برآورد می­شود اجرای این طرح به سالانه 40 هزار میلیارد ریال منابع بانکی (بخشی با ضمانت صندوق ضمانت تسهيلات رهني) و تعهد يارانه‌ كمك سود (در سال اول) در حدود 2800 ميليارد ريال از محل بودجه‌ عمومي براي مسكن حمايتي و 2800 ميليارد ريال از محل بودجه‌ ساير نهادهاي مسكن اجتماعي نیاز داشته باشد.

**برنامه چهارم: حمایت از عرضه مسکن اجاره‌ای توسط بخش خصوصی**

* هدف از اجرای این طرح افزایش موجودی مسکن «در استطاعت» می­باشد به نحویکه مالکان آنها آماده باشند دارایی خود را به شکل اجاره­ای عرضه کنند.
* با توجه به اهمیت ترغیب سازندگان به رعایت الگوی ساخت و ساز بهینه برای گروه­های کم­درآمد، طرح­های حمایتی در این برنامه عمدتاً به واحدهای مسکونی با مساحت کمتر از 75 مترمربع اختصاص خواهد یافت.
* وزارت راه و شهرسازی و بنیاد مسکن در اختصاص زمین و منابع یارانه­ای و شهرداری­ها با ارائه حمایت در اهدای پروانه ساختمانی رایگان به احداث سالانه 20 هزار واحد مسکونی استیجاری کمک خواهند کرد. هزینه ساخت این واحدها از طریق تسهیلات بانکی یا بازار سرمایه و یا منابع مالی سازندگان تأمین می­شود.
* وزارت راه و شهرسازی می­تواند بخشی از کمک­های یارانه­ای از محل بودجه عمومی که در قالب طرح­های ساخت و خرید مسکن اجرا می­گردد را به سازندگانی که تمایل به احداث واحدهای استجاری دارند اختصاص دهد. علاوه بر این وزارت راه و شهرسازی با توجه به نیاز شهرها می­تواند از طریق تأمین زمین اقدام به توسعه بازار اجاره نموده و سهم خود در صندوق­های زمین و ساختمان و یا سایر روش­های مشارکتی را در قالب واحد مسکونی اجاره­ای عرضه نماید.

**برنامه پنجم: اعطای قرض­الحسنه ودیعه مسکن اجاره‌ای به خانوارهای زیر پوشش نهادهای حمایتی**

* در این طرح نهادهای حمایتی نسبت به پرداخت تسهیلات ودیعه مسکن اجاره‌ای به خانوارهای فاقد مسکن ملکی زیر پوشش اقدام خواهند کرد. در این راستا حداقل سالانه به 20 هزار خانوار قرض­الحسنه ودیعه مسکن اجاره‌ای پرداخت می‌گردد. پرداخت اين قرض‌الحسنه فقط به واحدهاي مسكوني كمتر از 75 متر‌مربع تعلق مي‌گيرد. متوسط وام ودیعه براساس متوسط هزینه مسکن خانوارهای کم­درآمد برای هر خانوار حدود 150 میلیون ریال در نظر گرفته شده است. بنیاد مسکن بر این برنامه نظارت کامل خواهد داشت که در صورت خانه­دار شدن، یا توانمند­شدن خانوار دریافت کننده قرض الحسنه، این کمک به خانوار جدید منتقل شود.
* بنياد مسكن انقلاب اسلامي با کمک و هماهنگی وزارت راه و شهرسازي، سازمان مدیریت و برنامه­ریزی، كميته امداد امام، سازمان بهزيستي، صندوق ضمانت تسهيلات مسكن و نظام بانكي و سایر نهادهای مربوطه این طرح را به اجرا می­گذارد.
* اين وجوه به ‌شكل تسهيلات با نرخ روز و با حمايت صندوق ضمانت تسهيلات مسكن توسط بانك‌ها پرداخت مي‌شود. نرخ بهره تسهیلات حداکثر 5% فرض می­گردد. بودجه‌ عمومي مابه­التفاوت سود اين وجوه را ساليانه به بانك‌ها پرداخت مي‌كند. منابع بانكي مورد نياز در این طرح 3000 ميليارد ريال می­باشد که حداکثر تعهد سالانه‌ يارانه‌ كمك سود با فرض ثبات نرخ سود كنوني سالانه برابر با 240 ميليارد ريال از محل بودجه‌ عمومي و 240 ميليارد ريال از محل بودجه‌ ساير نهادهاي مسكن اجتماعي برآورد می­شود.

**برنامه ششم: حمایت از عرضه مسکن اجاره‌ای توسط نهادهای عمومی و شهرداری­ها**

* با محوریت بنياد مسكن انقلاب اسلامي و مشارکت سازندگان بخش­خصوصی به منظور احداث سالانه 10 هزار واحد مسكوني، برنامه­ریزی و توافق جهت تأمین زمین توسط دولت، ستاد اجرايي فرمان امام، بنياد مستضعفان، بنياد مسكن، و يا شهرداري‌ها انجام می­گیرد. وجوه لازم براي ساخت با تضمين صندوق ضمانت تسهيلات مسكن از نظام بانكي دريافت خواهد شد.
* با توجه به اهمیت ترغیب سازندگان به رعایت الگوی ساخت و ساز بهینه برای گروه­های کم­درآمد، طرح­های حمایتی در این برنامه عمدتاً به واحدهای مسکونی با مساحت کمتر از 75 مترمربع اختصاص خواهد یافت.
* بنياد مسكن انقلاب اسلامي اين واحدها را به گروه‌هاي هدف به ‌شكل استيجاري و به نرخ‌هاي قابل‌تحمل براي خانوارهاي تحت‌ حمايت واگذار خواهد كرد. مبالغ استيجاري دريافتي صرف تأمين مالي بخشي از اقساط تسهيلات مي‌شود. سود بانكي در هر سال از محل بودجه‌ عمومي تأمين مي‌شود. بنياد مسكن انقلاب اسلامي در طول زمان و با توانمندشدن خانوارها به‌تدريج واحدها را به آن‌ها واگذار كرده و باقي‌مانده‌ اقساط توسط آن‌ها پرداخت خواهد شد. كسري و اضافي پرداخت‌هاي اقساط توسط صندوق ضمانت تسهيلات مسكن تأمين و يا به حساب آن صندوق واريز مي‌شود.
* با فرض آن‌كه هزينه ساخت هر مترمربع از زيربناي واحدهاي مسكوني ده ميليون ريال باشد، هزينه‌ ساخت يك واحد مسكوني 650 ميليون ريال و با درنظرگرفتن هزينه‌ ساخت مشاعات، اخذ امتيازات و غيره برابر 1000 ميليون ريال خواهد شد. مجموع هزينه سالانه براي احداث 10 هزار واحد با متوسط متراژ 65 مترمربع در حدود 10 هزار ميليارد ريال مي‌باشد که از طریق نظام بانکی و یا صندوق­ها و اوراق با نرخ سود ثابت تأمین می­شود. معادل 5% از هزينه‌ احداث واحدها به‌عنوان اجاره‌بها به ‌صورت ساليانه از متقاضيان اخذ مي‌شود و ما­به­التفاوت اجاره­بها با اقساط تسهیلات می­بایست توسط دولت، خيريه‌ها، شهرداري‌ها و ساير نهادهاي مرتبط تأمین شود.
* برآورد می­گردد تعهد يارانه‌هاي كمك سود در سال اول اجرای برنامه با فرض ثبات نرخ سود كنوني 800 ميليارد ريال از محل بودجه‌ عمومي و 800 ميليارد ريال از محل کمک­های ساير نهادهاي حامي مسكن اجتماعي پرداخت شود.

**برنامه هفتم: تشکیل گسترده صندوق­های نیکوکاری (خیریه) تأمین مسکن**

* در حال حاضر، صندوق­های نیکوکاری با هدف­های متنوع توسط بورس­ها تشکیل می­شود. در این صندوق­ها اصل پول خیرین حفظ می­شود و اصل سهم آنها قابل واگذاری به دیگران است و با سود حاصل از فعالیت صندوق­، هدف خیرین دنبال می­شود. عواید حاصل از صندوق­ها براساس اساسنامه صرف پرداخت کمک هزینه اجاره و یا کمک ودیعه خواهد شد.
* در بخش مسکن، ظرفیت دریافت کمک و اعانه خیرین بسیار بالا است. صندوق از خیرین وجوه می­گیرد و واحد سرمایه­گذاری به نفع آنها صادر می­کند. در مورد اعانات، واحدهای سرمایه­گذاری به نام بنیاد مسکن و یا متولی صندوق صادر می­شود. مدیریت و مکانیسم اجرایی صندوق­ها توسط سازمان بورس و اوراق بهادار طراحی و نظارت می­شود و با توجه به فرایند فرایند اجرایی و گزارش­دهی صندوق­ها، کارایی و شفافیت وجوه خیریه در بخش مسکن اجتماعی ارتقا می­یابد.
* نهادهای عمومی و خصوصی و بنیاد مسکن انقلاب اسلامی با همکاری سازمان بورس و اوراق بهادار و بورس­ها، اجرای این برنامه را به عهده خواهند داشت و اقدامات لازم به منظور تسهیل راه­اندازی سالانه 10 صندوق نیکوکاری جدید توسط دستگاه­های ذیربط پیگیری می­شود. این صندوق­ها بخشی از منابع حمایتی در برنامه­های پیشین را تأمین می­نمایند.

**برنامه هشتم: تشکیل گسترده صندوق­های وقفی تأمین مسکن**

* در حال حاضر صندوق­های وقفی در کشور تشکیل نشده و سازمان اوقاف و موقوفه­های مختلف فعالیت خود را تحت عنوان موسسه دنبال می­کنند. درحالیکه بخشی از واقفان تمایل دارند اموال خود را وقف تأمین مسکن محرومان و گروه­های کم­درآمد کنند.
* در این صندوق­ها اصل پول واقفان صرف خرید و فروش اوراق بهادار می­شود و با سود حاصل از معاملات آنها، هدف تأمین مسکن نیازمندان دنبال می­شود.
* صندوق به پشتوانه وجوه یا دارایی­های وقف اقدام به فعالیت در حوزه تأمین مسکن افراد نیازمند خواهد داشت. فعالیت این صندوق­های زیر نظر سازمان بورس و اوراق بهادار خواهد بود.
* طراحی صندوق­های وقفی و یا صندوق­های به پشتوانه وقف جهت فعالیت در بخش ساخت و ساز نیز یکی از موضوعات قابل بررسی در جهت گسترش کاربرد وقف در تأمین مسکن افراد نیازمند به شمار می­آید.

## محور دوم: نوسازی و بهسازی بافت­های فرسوده و سکونت­گاه­های نابسامان شهری

**چهره‌نمایی وضع موجود**

پهنه‌های هدف بهسازی و نوسازی، سامان‌دهی و توانمندسازی شهری به پنج پهنه تقسیم می‌شوند که به دلایل متعدد از فرآیند توسعه اقتصادی و اجتماعی، و فضایی و کالبدی به دور افتاده یا کنار گذاشته شده‌اند. این پهنه‌ها عبارتند‌ از:

1. بافت‌های فرسوده با پیشینه تاریخی و ارزشمند
2. بافت‌های فرسوده با پیشینه روستایی
3. بافت‌های فرسوده میانی یا دارای پیشینه شهری
4. سکونت‌گاه‌های غیررسمی
5. بافت‌های فرسوده با کاربری‌های غیرشهری و ناکارآمد [[2]](#footnote-2)

مساحت کل بافت‌های نابسامان و پهنه‌های فقر شهری درحدود 133 هزار هکتار برآورد می­شود که محل سکونت حدود 6 میلیون خانوار با جمعیتی قریب به 21 میلیون نفر می­باشد؛

* محدوده بافت فرسوده: سکونت 10 میلیون نفر، 2.8 میلیون خانوار، 2.6 میلیون واحد مسکونی در 77 هزار هکتار بافت‌های فرسوده و با ارزش شهری.
* محدوده سکونت‌گاه‌های غیررسمی: سکونت 11 میلیون نفر، 3.2 میلیون خانوار و 2.9 میلیون واحد مسکونی در 56 هزار هکتار. ( از حدود 900 محله شناسایی شده 300 محله از این نوع سکونت‌گاه‌ها در اراضی خارج از محدوده‌های رسمی شهرها قرار دارند.)
* 1.5 میلیون واحد مسکونی در سطح کشور نیازمند بهسازی هستند که از این تعداد 1.3 میلیون واحد آن در محدوده سکونت‌گاه‌های غیررسمی جای دارند.
* در دوره زمانی منتهی به سال 1405، تعداد 2.2 میلیون واحد مسکونی باید تخریب و نوسازی شوند که 1.65 میلیون واحد (75درصد) در محدوده این بافت­ها هستند.
* 20 درصد از واحد‌های مسکونی شهری و روستایی کشور فاقد سیستم بهداشتی دفع فاضلاب هستند که حداقل 50 درصد از آن‌ها در محدوده این بافت‌ها جای دارند.
* بافت‌های فرسوده ظرفیت بارگذاری 800 هزار واحد مسکونی جدید را (با در نظر گرفتن کیفیت فضاهای شهری و اسکان جمعیت مستأجر ساکن) دارند.
* از کل 2.5 میلیون خانوار کم­درآمد غیرمالک که به عنوان گروه هدف مورد حمایت در برنامه مسکن گروه‌های کم­درآمد تعیین گردیده، 1.2 میلیون آن‌ها ساکن محدوده‌های نا­بسامان هستند.
* براساس اطلاعات شرکت عمران و بهسازی شهری، 70 هزار خانوار ساکن در محدوده‌های فرسوده و سکونت­گاه‌های غیررسمی نیازمند اسکان مجدد هستند.

**مشکلات محدوده­های نا­بسامان شهری**

* کنار گذاشتگی و ناپایداری اقتصادی و اجتماعی، فقدان یا کاستی‌های اساسی در برنامه‌های توسعه اقتصادی، اجتماعی و فضایی فراگیر و جامع برای ارتقاء سطح زندگی در این محدوده‌ها.
* نبود مدیریت یکپارچه برای برنامه‌ریزی، اجرا و نظارت بر عملکرد برنامه‌های نوسازی و بهسازی به علت تعدد نهادهای مسئول و پراکندگی تخصیص بودجه‌ها و نداشتن اثربخشی مورد انتظار.
* فرسودگی و مقاوم نبودن واحدهای مسکونی موجود در برابر زلزله.
* کمبود خدمات و فضاهای شهری به لحاظ رفاه شهری و مدیریت مخاطرات طبیعی.
* آلودگی محیط زیست در بسیاری از این محدوده‌ها نظیر عدم دفع فاضلاب به شیوه بهداشتی.
* رانش گروه های کم­درآمد از محدوده بافت­های فرسوده و گسترش سکونت­گاه­های غیررسمی به دلیل گرایش به جداسازی در طرح­های نوسازی و بهسازی در بسیاری از مناطق.
* ایجاد سکونت­گاه­های غیررسمی جدید و تراکم سکونت­گاه­های موجود به دلیل نبود برنامه­های پیش­نگری و پیش­گیری اسکان غیررسمی.

**راهبردها**

* یکپارچگی برنامه، بودجه و مدیریت سامان‌دهی، بهسازی، نوسازی، توان‌مندسازی و تواناسازی سکونت‌گاه‌های نا­بسامان شهری در سطح محلی.
* تقدم بهبود کیفیت فضای سکونتی و بهسازی مسکن با هدف ارتقای تدریجی و پیشگیری از بیرون راندن ساکنان از محدوده‌های هدف در سکونت‌گاه‌های غیررسمی.
* بهره‌مندی از ظرفیت‌های بالقوه اقتصادی–اجتماعی بافت‌های قدیم و مرکزی شهر.
* تنظیم برنامه در ابعاد پیش­گیرانه و پیش‌نگرانه، سامان‌دهی و ارتقاء تدریجی مسکن، بهسازی شهری و اسکان مجدد.
* محلی نمودن برنامه‌های تأمین مسکن کم­درآمدها و ضوابط و مقررات شهرسازی و تأمین زمین در استان‌ها، مجموعه‌های شهری، شهرها و روستاها.

**راهکارها**

* رفع تبعیض از کم­‌درآمدها در برنامه‌ریزی فضایی، با انعطاف‌پذیری در ضوابط و مقررات فضایی و ساختمان و توجه ویژه به کم­درآمدها در طرح‌های توسعه و عمران، نوسازی و بهسازی شهری و روستایی و شهرهای جدید.
* رفع تبعیض از کم‌­درآمدها در نظام بانکی، با ایجاد نظام تأمین مالی مسکن کم­درآمدها و بانک‌پذیر نمودن آنان جهت ارتقای وضعیت اسکان در بافت­های فرسوده و نابسامان شهری.
* سازماندهی اجرایی و نهادسازی از قبیل تشکیل موسسات، صندوق­ها و تعاونی­های ساکنان به منظور اجرای یکپارچه طرح­های بازسازی و نوسازی بافت­های فرسوده شهری.
* ارتقای نقش بنیاد مسکن انقلاب اسلامی در سکونت‌گاه‌های غیررسمی روستایی واقع در حریم شهرها.
* بهره‌گیری از شرکت‌های غیرانتفاعی و مردم ‌نهاد برای تولید و بهسازی مسکن در پهنه­های فقر شهری.
* محور قرار دادن شهرداری‌ها در مدیریت اجرایی برنامه‌های بهسازی شهری، تولید و بهسازی مسکن و تأمین خدمات شهری در محدوده‌های هدف.
* بازنگری در طرح‌های توسعه شهری و برنامه‌ریزی‌های شهری در جهت انطباق با نیازهای کم­درآمدها.
* ارتقای میزان بهره‌وری اراضی شهری با استفاده از طرح‌های بازتنظیم زمین شهری.

**الف) برنامه‌های نهادسازی**

**برنامه اول: برنامه یکپارچه سامان‌دهی و توان‌مندسازی سکونت‌گاه‌های نابسامان**

* سامان‌دهي و توان‌مند‌‌‌‌‌‌سازي سكونت‌گاه‌هاي نابسامان به برنامه‌اي جامع و فراتر از برنامه‌هاي كالبدي نياز دارد. اين برنامه بايد دربرگيرنده‌ همه ابعاد اقتصادي، اجتماعي و كالبدي و بهبود امكانات شهري باشد. مسأله‌ اصلي در حال حاضر اين است كه بسیاری از برنامه‌هايي كه از طرف نهادهاي متعدد در محدوده‌ اين سكونت‌گاه‌ها اجرا شده است، فاقد اثرات هم‌افزايي و حتی در برخي از موارد كاهنده است. بر اين اساس، ضروري است برنامه‌اي جامع و يكپارچه براي ارتقاي وضعيت اين محدوده‌ها با همكاري نهادهاي ذي‌ربط براي هريك از اين نقاط در شهرهاي مختلف تهيه گردد.
* تدوین چارچوب شرح خدمات طراحی برنامه توسعه جامع و یکپارچه این محدوده‌ها برای ابلاغ به ستادهای بازآفرینی، سامان‌دهی و توان‌مند‌سازی. گفتنی است که چارچوب شرح خدمات باید با گروه‌بندی محدوده‌ها بر اساس ویژگی‌های جغرافیایی و اقتصادی، اجتماعی تدوین گردد.
* برنامه‌هاي تدوين‌شده در سطح استان شوراهاي برنامه‌ريزي استان به تصويب خواهد رسيد و حاصل آن به صورت مصوبه به دستگاه‌ها ابلاغ خواهد شد. انجام چنين فرآيندي امكان لازم را براي يكپارچه‌سازي منابع تأمين مالي فراهم خواهد كرد.
* این برنامه با محوریت شرکت عمران و بهسازی شهری، وزارت تعاون، کار و رفاه اجتماعی، سازمان مدیریت و برنامه­ریزی، وزارت کشور و در قالب ستاد ملی بازآفرینی، سامان‌دهی و توان‌مند‌سازی اجرا می­گردد.

**برنامه‌دوم: ايجاد مديريت يكپارچه‌ سامان‌دهي و توان‌مند‌سازي محدوده‌هاي نابسامان**

* پیشنهاد می‌گردد نهادی یکپارچه به منظور هماهنگی اقدامات اجرایی با مشارکت استانداری، شهرداری، نهادهای رفاه اجتماعی و کارگزاران شبکه‌های زیربنایی و دستگاه‌های ذی‌ربط برای مدیریت یکپارچه برنامه‌های سامان‌دهی و توان‌مندسازی و با محوریت شهرداری زیر نظر ستادهای بازآفرینی استانی در سطح هر یک از شهرهای هدف تشکیل گردد.
* انتظار می­رود تشکیل این نهاد، افزایش بهره‌وری برنامه­های اجرای و اثربخشی بیشتر هزینه‌ها را به دنبال داشته باشد.
* این نهاد با همکاری وزارت راه و شهرسازی (شرکت عمران و بهسازی شهری)، وزارت کشور و سازمان مدیریت و برنامه‌ریزی کشور تشکیل می­شود.

**برنامه سوم**: **راه‌‌اندازی نظام پایش محدوده‌های نابسامان شهری**

* در حال حاضر نظام مدیریت این محدوده‌ها اطلاعات دقیق و به­روز از تحولات این محدوده‌ها در اختیار ندارد. با توجه به سرعت تحولات در این محدوده‌ها ضروری است که نظام مدیریتی بتواند به طور مستمر در سیاست‌ها و برنامه‌های خود تجدید نظر نموده و با توجه به شرایط واقعی محدوده­های هدف، تصمیمات و برنامه­های اثرگذار ارائه نماید. بر این اساس، داشتن نظام پایش مستمر از این محدوده‌ها ضروری خواهد بود.
* در این راستا، شرکت عمران و بهسازی شهری مسئولیت ایجاد بانک اطلاعات مکانی از محدوده‌های نابسامان شهری و تدوین گزارش‌های دوره­ای از تحولات و پایش مستمر سیاست‌ها را به عهده خواهد داشت.

**برنامه چهارم: تشکیل دفتر پایش اجرای برنامه‌های فضایی با تمرکز بر اثرگذاری بر مسکن کم­‌درآمدها**

* برنامه‌های فضایی (طرح‌های کالبدی، جامع و تفضیلی شهری و طرح‌های منطقه‌ای و ...) تاکنون در وضع قواعد و ضوابط مختلف و همچنین در رویکردهای خود توجه بسیار اندکی به وضعیت مسکن گروه‌های کم­درآمد داشته‌اند. در بسیاری از موارد، شیوه وضع ضوابط کاربری و مواردی مانند حداقل تفکیک‌ها، باعث رانش گروه‌های کم­درآمد به سمت بازار غیررسمی زمین و در نتیجه گسترش سکونت‌گاه‌های غیررسمی شده است. به همین دلیل ضروری است که تأثیراجرای برنامه‌های فضایی بر وضعیت مسکن گروه‌های کم­درآمد به طور مستمر پایش و ارزیابی شود.
* تطبیق برنامه‌های فضایی با نیاز گروه‌های کم­درآمد و مهیا­سازی زمینه برای اعمال سیاست‌های جبرانی از جمله وظایف این نهاد می­باشد.

**برنامه پنجم**: **تدوین سند راهبردی و عملیاتی ویژه برای محدوده‌های بافت با ارزش تاریخی**

* محدوده‌هاي تاريخي، محدوده‌هايي است كه هرچند بافتي فرسوده دارند، اما از ارزش‌هاي فرهنگي، هنري، و ميراثي زيادي برخوردارند. بر اين اساس امر نوسازي آن‌ها به روش‌هايي مشابه با ساير بافت‌هاي فرسوده قابل‌انجام نيست، و روش نادرست مي‌تواند خسارت­های جبران‌ناپذيري بر سرمايه‌ي اجتماعي و فرهنگي كشور وارد كند. به همين دليل، متأسفانه در سال‌هاي گذشته ساخت‌و‌ساز در اين محدوده‌‌ها خسارت­هایی قابل ملاحظه به همراه داشته است. با توجه به تفاوت‌هاي اين محدوده‌ها و سرمايه‌هاي فرهنگي موجود در آن‌ها، لازم است سندي راهبردي و عملياتي براي بهسازي و نوسازي اين محدوده‌ها تدوين شود و به‌عنوان راهنما در كليه‌ طرح‌هاي موضعی به‌كار گرفته شود.
* این سند راهبردی با همکاری سازمان میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری و شرکت عمران و بهسازی شهری تدوین می­گردد.

**ب) برنامه‌های عملیاتی**

**برنامه اول: اعطاي تسهيلات ساخت و خريد مسكن در بافت‌هاي فرسوده‌ شهري با نرخ بهره حمایتی**

* پرداخت سالانه‌ 200 هزار فقره تسهيلات 10 ساله‌ ساخت و خريد مسكن با میانگین 400 میلیون ریال. تفاوت سود تا سقف يارانه‌ مسكن حمايتي توسط دولت تأمين خواهد شد. پرداخت تسهيلات به صورت انفرادی و گروهی با اولویت بر بهسازی و ارتقای سطح زندگی محلات مطابق با طرح­های کالبدی تدوین شده برای هر یک از محلات هدف، تخصیص داده خواهد شد. بخشی از برنامه­های مندرج در بخش تأمین مسکن کم­درآمدها نیز از طریق اعطای تسهیلات فوق­الذکر اجرا می­گردد.
* دهك‌هاي درآمدي 3 تا 8 گروه­های هدف را در این طرح تشکیل می­دهند.
* شركت عمران و بهسازي با همكاري ساير نهادهاي متشكله‌ وزارت راه و شهرسازي، بنياد مسكن انقلاب اسلامي، سازمان مدیریت و برنامه­ریزی، بانك مركزي، بانک مسکن و سایر بانک­های کشور این طرح را اجرا می­کنند.
* ساز و کار عملیاتی اعطای تسهیلات به گونه­ای است که بانك‌ها از محل وجوه عمومي و به نرخ‌هاي جاري بازار تسهیلات نوسازی در قالب عقود مشارکتی و فروش اقساطی ارائه خواند نمود.
* اثرگذاری این طرح با ایجاد نهادهای مالی واسط به منظور اجرای طرح­های کلان و اجرای برنامه­های مکمل نظیر افزایش سطح بهره­مندی محلات از امکانات شهری، ارتقاء خواهد یافت.
* برآورد می­گردد اجرای این طرح در سال اول بابت مابه­التفاوت سود (9% پایین­تر از نرخ عقود مربوطه در بازار)، در حدود 7200 ميليارد ريال تعهد مالی از محل بودجه عمومی به همراه داشته باشد.

**برنامه دوم: اعطای تسهیلات ودیعه مسکن به ساکنان بافت‌های فرسوده شهری**

* با توجه به حضور اقشار کم­درآمد در بافت­های فرسوده، پیش بینی شده است سالانه 60 هزار فقره تسهیلات ودیعه اجاره مسکن به خانوارهای کم­درآمد ساکن در بافت‌های فرسوده که واحد مسکونی آن‌ها در طرح‌های نوسازی مسکن قرار گرفته است، اعطا گردد.
* مبلغ این تسهیلات به طور متوسط 150 میلیون ریال و نرخ بهره آن 10 درصد در نظر گرفته می­شود. اجرای این طرح در سال اول در حدود 990 میلیارد ریال اعتبار بودجه­ای بابت پرداخت مابه­التفاوت بانکی نیاز خواهد داشت.
* بخشی از ظرفیت این برنامه به طور مکمل و پشتیبان برای برنامه­های عملیاتی سوم و پنجم در بخش مسکن کم­درآمدها و بخشی نیز به عنوان پشتیبان برنامه اول در این بخش، اجرا خواهد شد.

**برنامه سوم: تدوین بسته حمایتی برای خانوارهای ساکن در محدوده‌های پرخطر شهری**[[3]](#footnote-3)

* امکان اسکان امن و بهداشتی در محلات و محدوده­های پرخطر شهری با اعطای 70 هزار تسهیلات ساخت و خرید مسکن در قالب بخشی از برنامه اجرایی اول و برنامه عملیاتی سوم در بخش مسکن کم­درآمدها.
* تأمین زمین به منظور اسکان مجدد 70 هزار خانوار ساکن در محدوده‌های پرخطر شهری.
* درخصوص خانوارهایی که توان بازپرداخت اقساط با نرخ بهره 14% در برنامه اجرایی اول را ندارند، دولت با همکاری شهرداری­ها، بنیاد مسکن و سایر نهادهای عمومی و اجتماعی، اعتبار لازم به منظور کاهش نرخ بهره تا سطح 5 تا 7 درصد را تأمین می­نماید.
* خانوارهایی که از تمکن مالی به منظور خرید واحد مسکونی برخوردار نیستند در اولویت برنامه­های اجرای تأمین مسکن کم­درآمدها قرار خواهند گرفت.

## محور سوم: برنامه اصلاحات درسیاست زمین با تأکید بر نظام برنامه‌ریزی شهری و منطقه­ای

**چهره‌نمایی وضع موجود**

* در دوران بعد از انقلاب در مجموع 85 هزار هکتار زمین دولتی با کاربری مسکونی برای ساخت مسکن واگذار شده به نحویکه عملکرد این واگذاری به گونه‌ای است که اسکان 20 درصد از افزایش جمعیت شهری را پوشش داده است.
* رواج فعالیت‌های سوداگرانه در بازار زمین و گرانی زمین شهری، موجب افزایش سهم زمین از هزینه تمام شده مسکن شده است. در حالی که سهم زمین در کل هزینه تولید مسکن در دهه 1360 کمتر از 35 درصد و در دهه 1370 کمتر از 40 درصد هرینه تمام شده مسکن بود، این شاخص در سال 1384 به 48 و در سال 1391 به 56 درصد و در تهران به رقم 66.3 درصد افزایش یافت.
* افزايش نسبت هزينه‌ زمين و به‌تبع آن قيمت تمام‌شده‌ مسكن باعث كاهش نسبت تسهيلات به بهاي مسكن (LTV[[4]](#footnote-4)) و بي‌اثرشدن افزايش سقف تسهيلات رهني شده است، به‌طوري كه نسبت متوسط تسهيلات به بهاي مسكن استان تهران از 32 درصد در سال 1385 به كمتر از 10 درصد در سال 1391 رسيده است.
* در طول سال­های گذشته دو عامل باعث شکل‌گیری و رشد بازار غیررسمی زمین شد:
1. از زمان برپایی نظام برنامه‌ریزی فضایی در ایران و تصویب و اجرای طرح‌های جامع شهری (نیمه دوم دهه 1340 تاکنون) اِعمال تبعیض یا شهروندزدایی کم­درآمدها در شهرهای موجود با وضع قواعد و ضوابط نامتناسب با توان آن‌ها، مانند ضوابط تفکیک زمین، موجب گشته بخش عمده‌ای از گروه‌های کم­درآمد به سمت بازارهای غیررسمی زمین و مسکن روی آوردند.
2. شکل‌گیری مناطق شهری به نحوی بوده که بخشی از ساکنان به تدریج به سمت سکونت در حاشیه شهرها روی آورده‌اند.
* اتکای نظام درآمدی شهرداری‌ها و در سال‌های اخیر بخش‌داری‌ها و دهداری‌ها به درآمد حاصل از تغییر کاربری و فروش تراکم، موجب افزایش شتابان قیمت زمین با نرخی فراتر از تورم و در نتیجه افزایش قیمت مسکن شده است. این پدیده از توان‌پذیری و سطح دسترسی خانوارهای شهری برای تأمین مسکن متعارف کاسته است.
* فرآيند قانوني تهيه‌ طرح‌هاي جامع و تفضيلي شهري تنها محدود به حوزه‌ حريم قانوني شهرها بوده و بدون توجه به مناطق پيراموني صورت گرفته است و اين درحالي است كه شهرهاي بزرگ و به‌ويژه كلان‌شهرها داراي هم‌پيوندي كاركردي و كالبدي منطقه‌اي و نيازمند برنامه‌ريزي و مديريت يكپارچه‌ بخشي و فضايي هستند. در واقع، نظام برنامه‌ريزي شهري ايران بي‌توجه به شهر ـ منطقه بوده است. كاستي‌هاي پيش‌گفته باعث پراكندگی در مكان‌گزيني كار و سكونت، آسيب‌هاي شديد بوم‌زيستي، گسترش اسكان غيررسمي و هزينه‌هاي مضاعف زيربنايي گشته است. در مجموع، مي‌توان گفت برنامه‌ريزي‌ها تنها محدود به حوزه‌ داخلي شهرها بدون توجه به مناطق حاشيه‌اي صورت گرفته و اين در حالي است كه حوزه‌ عملكرد شهرهاي بزرگ و حتي متوسط، در سطح منطقه است.
* عوامل گفته شده در عمل از شهرداری‌ها و سایر نهادها (مانند استان‌داری‌ها) برای مدیریت حریم شهرها، با توجه به ابعاد اسکان غیررسمی سلب مسئولیت کرده است.
* سیاست زمین در دو دهه اخیر سه روش متناقض را به صورت هم‌زمان پیگیری کرده است:
* فروش تراکم مازاد ساختمانی در شهرها
* نوسازی بافت‌های فرسوده و ساخت‌ و‌ساز بیشتر در این محدوده‌ها
* ایجاد شهرهای جدید

از میان این سه روش، فروش تراکم مازاد در شهرها، در عمل به عنوان ابزار کُندکننده دو روش دیگر عمل کرده است. این مسأله نشانگر تداخل ساختاری در نظام مدیریت زمین است.

* در مجموع می‌توان گفت که در طول دو دهه گذشته، نظام برنامه‌ریزی و مدیریت شهری و منطقه‌ای نتوانسته است با تنظیم جریان عرضه زمین به بازار رسمی متناسب با ویژگی‌های سمت تقاضای بازار، روند صعودی قیمت زمین را کُند نماید و بر توان‌پذیری خانوارها در دسترسی به مسکن بیفزاید.
* در بازه زمانی این برنامه، برآورد می­گردد کل مناطق شهری در هر سال 3972 هکتار زمین مسکونی شهری برای سکونت خانوارهای جدید نیاز خواهند داشت. از این مقدار 27 درصد آن در شهرهای جدید و مابقی در سایر نقاط شهری باید تأمین گردد.

**راهبردها**

* تحوّل در نظام درآمدی شهرداری‌ها و تغییر جهت‌گیری از تراکم­فروشی به سمت کسب منابع درآمدی پایدار از قبیل اخذ عوارض محلی، عوارض سوخت و نظایر آن.
* اصلاح و رفع کاستی­های رویکردی، محتوایی و ساز و کارهای تهیه و اجرای برنامه­ها و طرح­های شهرسازی اسکان جمعیت، با هدف تأمین زمین برای مسکن کم­درآمدها و اقشار متوسط.

**سیاست‌های ناظر بر تغییر نظام برنامه‌ریزی و مدیریت شهری**

نظام برنامه‌ریزی شهری و برنامه‌های مسکن در آینده دارای یک مسأله مشترک خواهند بود و آن تعیین مکان‌های مناسب برای اسکان جمعیت شهرها و تأمین زمین مناسب برای ساخت مسکن گروه‌های کم­درآمد و متوسط است. تداوم نظام فعلی تأمین مالی شهرها در آینده تأثیر کلیه سیاست‌های حمایتی مسکن را خنثی خواهد کرد. بنابراین هر گونه برنامه‌ریزی شهری بدون تغییر ساختار نظام درآمدی در میان­مدت برنامه‌ها را با شکست روبه‌رو خواهد کرد؛ از همین­رو، تغییر این نظام را باید به عنوان الزام پایه‌ای برای تحقق‌پذیری در برنامه‌های مسکن تلقی نمود. بر این اساس سیاست‌های پیشنهادی در این بخش به شرح زیر است:

* تدوین برنامه‌ای کلان برای تغییر و اصلاح نظام مدیریت شهری با تأکید بر اصلاح ساختار درآمدی آن به عنوان شرط بنیانی برای تحقق‌پذیری برنامه‌های مسکن.
* تدوین رویکرد جدید برنامه‌ریزی و طرح‌ریزی شهری در قالب برنامه‌ریزی منطقه‌ای. بر اساس این سیاست به دلیل منطقه‌ای شدن ساختار شهرها، لازم است سمت و سوی تهیه و اجرای چارچوب طرح‌های شهری به سمت ایجاد طرح‌های منطقه شهری برای شهرهای بزرگ و متوسط تغییر یابد.
* تدوین برنامه‌های لازم برای افزایش سهم شهرهای کوچک برای جذب جمعیت و فعالیت در راستای تعادل­بخشی توزیع فضایی فعالیت و جمعیت.
* رفع تبعیض (شهروندزدایی) از کم‌درآمدها در برنامه‌ریزی فضایی، با انعطاف‌پذیری در ضوابط و مقررات فضایی و ساختمان برای طبقات متوسط و کم‌­درآمد و گنجاندن آن‌ها در طرح‌های توسعه و عمران، نوسازی و بهسازی شهری و روستایی و شهرهای جدید.
* تشکیل دفتر پایش اجرای برنامه‌های فضایی (طرح‌های کالبدی، شهری و روستایی، مجموعه شهری و ... ) با توجه به مسکن اقشار مختلف و گروه­های طبقاتی مختلف.
* اعمال نقش نظارتی معاونت امور مسکن وزارت راه وشهرسازی در فرآیند تهیه و تصویب طرح‌های شهری از طریق پایش مستمر نیاز مسکن.
* تبعیت طرح‌های جامع و هادی شهرها و روستاها از طرح‌های آمایشی، کالبدی، منطقه و مجموعه شهری به عنوان طرح فرادست.
* ایجاد نظام برنامه‌ریزی و مدیریت یکپارچه در مناطق و مجموعه‌های شهری و منوط شدن کمک‌های دولت به شهرداری‌ها و دهیاری‌ها به مشارکت فعال در تهیه و اجرای آن.

**سیاست‌های ناظر بر یارانه‌ها و مالیات‌ها**

* برقراری نظام مالیات بر اراضی بایر.
* تدوین مشوق‌های مالیاتی و حمایتی برای طرح‌های بازتنظیم زمین.

**سیاست‌های ناظر بر مداخله مستقیم**

* تأمین زمین برای ساخت مسکن گروه‌های کم­درآمد در قالب برنامه مسکن کم­درآمدها.
* انجام حمایت‌های قانونی و حقوقی مورد نیاز از طرح‌های بازتنظیم زمین در سطح شهرها.
* تأمین زمین برای افزایش موجودی مسکن در شهرهایی که دولت در آنها دارای اراضی مناسب است.

**سیاست‌های ناظر بر شفاف‌سازی اطلاعات و کاهش هزینه‌های مبادله در بازار**

* ایجاد نظام اطلاعات زمین در کلیه شهرهای با جمعیت بیش از 100 هزار نفر.
* توسعه کاربرد سیستم کاداستر در سطح مدیریت شهری.

**الف) برنامه‌های نهادسازی**

**برنامه اول: تدوین لایحه قانونی اصلاح ساختار نظام درآمدی شهرداری‌ها**

این لایحه با همکاری وزارت کشور، وزارت راه و شهرسازی و سازمان مدیریت و برنامه­ریزی تدوین می­گردد و پیشنهاد می­گردد در محتوای این لایحه سه هدف ذیل مورد تأکید قرار گیرد:

1. کاهش اتکاء ساختار درآمدی شهرداری‌ها به درآمد حاصل از فروش تراکم مازاد
2. سالم­سازی فضای کسب و کار در فعالیت‌های ساخت‌ و ‌ساز
3. کنترل قیمت زمین و فعالیت‌های سوداگری در بازار زمین شهری و بهبود وضعیت بازار مسکن

**برنامه دوم: ایجاد شوراهای نظارت بر گسترش مناطق شهری**

نمونه­ای از اهداف طرح عبارتند از:

1. توسعه فضای قانونی لازم برای ایجاد بازار زمین کارآمد و مدیریت بهینه و مؤثر تراکم‌ها در نواحی شهری و حاشیه شهرها.
2. ایجاد هماهنگی و مدیریت مؤثر و کارآمد زمین در سطح مناطق شهری.
* در منطقه کلان‌شهری تهران-کرج این شورا به ریاست معاون اول رئیس­جمهور و عضویت وزرای راه و شهرسازی، جهاد کشاورزی، صنعت، معدون و تجارت، کشور، رئیس سازمان‌ مدیریت و برنامه‌ریزی، استاندار تهران، استاندار البرز و شهرداران تهران، کرج و سایر شهرهای اصلی تشکیل می­گردد.
* در سایر کلان‌شهرها این شورا به ریاست استاندار و عضویت شهرداران شهر اصلی و شهرهای مهم منطقه، فرمانداران و مدیران کل راه و شهر سازی، جهاد کشاورزی صنایع و آب و فاضلاب و برق تشگیل می­گردد.

**برنامه سوم: تدوین چارچوب قانونی برای آزادسازی برنامه‌ها و طرح‌های کالبدی در مقیاس شهرها و مناطق شهری از قید تقسیمات کشوری و ایجاد الزام قانونی برای نهادهای محلی به رعایت طرح‌های منطقه‌ای**

* ایجاد هماهنگی در مدیریت توسعه شهری در کلیه سطوح جغرافیایی.
* تدوین لایحه قانونی بر ای استقلال محدوده­های مدیریت شهری از تقسیمات کشوری.

**برنامه چهارم: تشکیل دفتر پایش و اجرای برنامه‌های فضایی (طرح‌های کالبدی، شهری و روستایی، مجموعه شهری و...) با توجه به مسکن کم­درآمدها**

* جزئیات برنامه در برنامه سکونت‌گاه‌های نابسامان آمده است.

**ب) برنامه‌های عملیاتی**

**برنامه اول: تهیه طرح‌های منطقه شهری برای شهرهای دارای جمعیت 200 هزار نفر و بالاتر**

* توسعه فضای قانونی لازم برای ایجاد یک بازار زمین کارآمد و مدیریت بهینه و مؤثر تراکم‌ها در نواحی شهری و حاشیه شهرها.
* تعیین کانون‌های اسکان جمعیت، محورها و قطب‌های فعالیت و تدوین اهداف، راهبردها و سیاست‌های اسکان جمعیت.
* تنظیم جریان عرضه زمین متناسب با تقاضا در سطح منطقه شهری.

**برنامه دوم: ایجاد نظام اطلاعات زمین و مسکن در کلیه شهرهای بالای 200 هزار نفر جمعیت**

* شفاف‌سازی و دسترسی مستمر به آمار و اطلاعات کامل و به هنگام ناظر بر زمین و مسکن.

## محور چهارم: تقویت کارآمدی صنعت ساختمان

**چهره­نمایی وضع موجود**

* استفاده از مصالح بادوام عمومیت یافته و در سال‌های اخیر همواره بیش از 80 درصد ساختمان‌های جدید با بتون آرمه و اسکلت فلزی ساخته می‌شوند.
* مقیاس تولید در سال‌های اخیر رو به گسترش بوده است.
* هزینه متوسط ساخت مسکن در سال 1392 حدود 4 برابر هزینه متوسط ساخت سال 1384 است.
* هزینه تمام شده تولید مسکن با احتساب هزینه زمین در سال 1392، تقریبا 6 برابر هزینه تمام شده سال 1384 است.
* به رغم استفاده از مصالح بادوام، به دلیل نبود نظام موظف و مسئول بازرسی، ساختمان‌ها در برابر زلزله مقاوم­سازی نمی‌شوند.
* تغییرات قیمت زمین و امکان کسب انتفاع از آن، موجب کاهش انگیزه اقتصادی برای استفاده از فن‌آوری‌های نو شده است.
* آمارهای موجود نشان می‌دهند که دوره زمانی ساخت در طول دهه اخیر تغییر چشم‌گیری نیافته ‌است.
* اتلاف انرژی در مراحل تولید مصالح ساختمانی، ساخت مسکن و بهره‌برداری از آن در حد بسیار بالائی است. آمارها و برآوردهای کارشناسی نشان می‌دهند که مصرف انرژی در فرآیند ساخت 2 برابر متوسط جهانی است.

**مشکلات**

* در نظام ساخت مسکن موجود، اعمال کنترل و نظارت جامع و مؤثر عملاً امکان‌پذیر نیست. با افزايش حجم تولید، اين آسیب بسیار جدی‌تر و عمیق‌تر می‌شود که نتيجه آن تولید ساختمان‌های با کیفیت پايين است.
* مقادير زيادي انرژی در دوره ساخت و بهره‌برداری اتلاف می‌شوند.
* ضوابط، قوانین و ابزار نهادهای کار‌آمد متناسب با ویژگی‌های بازار برای نظارت مستمر در دوره ساخت کافی نیست.
* قوانین و مقررات حمایت از مصرف‌کننده در بخش ساختمان بسیار محدود است.
* استانداردها و مـقررات ساختمـانی مـصوب و لازم‌الاجراء، در حین اجرا مراعات و ثبت نمی‌شوند و گواهی‌نامه‌ها و تضمین‌نامه‌های لازم، در مراحل مختلف ساخت، صادر نمی‌شوند.
* موانع قانونی، اقتصادی، و اجتماعی متعددی در راه‌ایجاد صنعت نوین ساختمان وجود دارد که مانع از حصول ویژگی‌های ضروری برای تحقق این صنعت به ویژه انبوه‌سازی در مقیاس وسیع همراه با ارتقاء کیفیت و کاهش هزینه‌ها و امکان بهره‌گیری از فناوری‌های نو، می‌گردد.
* گرایش به ساخت‌و‌ساز با مصالح بادوام، هماهنگ با آموزش نیروی کار نیست و سهم عمده ساخت و سازها توسط نیروی غیرماهر و نیمه ماهر، انجام می‌شود.
* پذیرش توصیه‌های آئین‌نامه‌ها و ضوابط ساخت‌و‌ساز، برای گروه‌های کم­درآمد شهری عملی نیست و به ساخت غیررسمی سکونت‌گاه‌ها انجامیده است.
* کنترل و نظارت کیفی به میزان کافی و به نحو لازم انجام نمی‌شود.
* انواع تدابیر تضمین‌کننده مقاومت و کیفیت ساخت، مانند بیمه‌ها، گواهی‌نامه‌های کیفی و سیاست‌های حمایت از مصرف‌کننده تقریبا غایب است. در حال حاضر علی‌رغم وجود امکان بیمه کیفیت، شرایط بازار به گونه‌ای است که ابزارهایی مانند بیمه فاقد اثر‌گذاری بر قیمت ملک و ایجاد آوازه تجاری (برند) خاص برای این دسته از واحد‌ها می‌شوند.

**راهبردها**

* توسعه صنعتی‌سازی ساختمان (صنعتی‌سازی شامل قطعه‌های پیش‌ساخته‌، پیش مونتاژ و پیمانه‌ای (مدولار) و کاربرد فن‌آوری نو در فرآیند ساختمان‌سازی است).
* مقاوم‌سازی واحدهای مسکونی موجود در برابر سوانح طبیعی.
* حمایت از برنامه‌های صرفه‌جویی انرژی در ساختمان‌های موجود و ساختمان‌های در حال احداث.
* گسترش استفاده از ابزارها و سازوکارهای اقتصادی (مانند بیمه کیفیت ساخت و تضمین کیفیت ساختمان) برای ارتقاء کیفیت ساخت.
* ارتقاء سطح مهارت و تخصص نیروی انسانی فعال در بخش ساختمان.

**سیاست‌های معطوف به آگاهی‌سازی و توسعه آموزش**

* اطلاع رسانی، تبیین و ترویج آگاهی گسترده از طریق رسانه‌های فرهنگی و اجتماعی.
* توسعه آموزش معطوف به صنعتی‌سازی ساختمان و مسکن در سطوح مختلف علمی و فنی.
* ایجاد مراکز تحقیق و توسعه به منظور توسعه و بومی‌سازی دانش و تکمیل و ارتقاء چرخه ایجاد و توسعه تکنولوژی در واحدهای تولید.

**سیاست‌‌های ناظر بر تأمین مالی کاربرد فن‌آوری‌های نو و توسعه صنعتی‌سازی**

* اصلاح دستورالعمل‌های تسهیلات بانکی ساخت مسکن به منظور پرداخت اقساط اولیه با درصد بالاتر به تناسب روش‌های صنعتی‌سازی.
* پرداخت مستقیم تسهیلات صنعتی‌سازی به سازندگان تأئید صلاحیت شده.
* در نظر گرفتن اعتبارات یارانه‌ای از محل صرفه‌جویی‌های حاصل از صنعتی‌سازی برای پرداخت به خریداران واحدهای تولید شده به روش صنعتی‌سازی.

**سیاست‌های ناظر بر حمایت از مصرف کننده**

* آگاهی­رسانی به مصرف کننده در باره کیفیت ساخت واحدهای مسکونی از طریق صدور گواهی کیفیت.
* اطلاع­رسانی در مورد ناکارآمدی‌های فنی و اقتصادی ساخت غیرحرفه‌ای و روش‌های تولید سنتی در برابر تولید صنعتی، به ویژه در ارتباط با مقاومت اندک سازه‌های سنتی و قیمت تمام شده آن‌ها.
* بهره‌گیری از صنعت بیمه در تضمین کیفیت ساخت مسکن و گسترش بیمه سوانح.

**سیاست‌های ناظر بر هدایت، حمایت، تشویق و نظارت بر تولید مسکن**

* تدوین نظام بیمه مسئولیت فعالیت‌های حرفه‌ای و مهندسی ساختمان.
* تدوین نظام بیمه استاندارد مصالح.
* بازنگری در مقررات ملی ساختمان، با هدف کارکرد گرایی و گسترش و بهبود عملکرد.
* اجرای طرح­های مشارکتی ساخت و ساز در زمین­های دولتی با تاکید بر استفاده از فن آوری­های نوین زیر نظر یک مدیریت واحد توسعه کاربرد روش­های صنعتی تولید ساختمان.
* فراهم‌آوری تسهیلات برای صدور خدمات فنی مهندسی و مشارکت با سرمایه‌گذاران خارجی و جلب سرمایه‌ها برای تولید صنعتی مسکن و سرمایه گذاری در زنجیره مسکن پیش‌ساخته‌ (شامل انتقال تکنولوژی، تولید، حمل و مونتاژ قطعات پیش‌ساخته).

**سیاست‌های معطوف به مقاوم‌سازی**

* شناسایی ساختمان‌های نیازمند مقاوم‌سازی.
* بررسی صلاحیت سازندگان و مقاوم‌سازان و بررسی و تصویب طرح‌های اجرائی مقاوم‌سازی.
* بهینه‌سازی و به روزآوری دستورالعمل‌ها و ضوابط مقاوم‌سازی.
* حمایت مالی دولت از فرآیند مقاوم‌سازی.
* بازنگری دستورالعمل‌های ساخت و اجرا به منظور افزایش مقاومت ساختمان‌ها.
* آگاه­سازی عمومی از مقاوم‌سازی.
* اجرای طرح‌های مقاوم‌سازی ساختمان‌های مسکونی و غیرمسکونی.
* حمایت از تولید مصالح استاندارد و تولید‌کنندگان آن.

**الف) برنامه‌های نهادسازی**

**برنامه اول: تدوین نظام جامع استاندارد**

* متناسب‌سازی مسکن با کارکردها و شرایط اقتصادی - اجتماعی و زیست محیطی و تلاش در جهت بومی‌سازی فناوری‌ها.
* معرفی روش­های نوین تولید ساختمان با توجه به ویژگی‌های اقتصادی و اجتماعی و الگوی مصرف و اسکان.
* تنظیم آئین‌نامه‌های مربوط به سیستم­های مدولار بر اساس ویژگی­های منطقه­ای- اقلیمی.
* تدوین نظام جامع استاندارد قطعه‌های پیش‌ساخته.
* تدوین ضوابط و مقررات برای مصالح و سیستم‌های جدید ساختمان.
* این برنامه با محوریت مرکز تحقیقات راه، مسکن و شهرسازی با همکاری موسسه استاندارد، معاونت امور مسکن وزارت راه و شهرسازی، بنیاد مسکن انقلاب اسلامی، سازمان ملی زمین و مسکن و نهادهای فعال بخش خصوصی تدوین می­گردد.

**برنامه دوم: برنامه اصلاحات قانونی و حقوقی**

* شفافیت و کارآمدی حقوقی در زمینه تولید صنعتی مسکن
* تهیه و تدوین نظام جامع حقوقی و قانون‌های بخش ساختمان.
* انجام بازنگری و روزآمد‌سازی مقررات ملی ساختمان همخوان با رویکردهای توسعه صنعتی‌سازی ساختمان.
* تدوین نظام نظارتی منسجم در جهت تقویت نظارت بر اجرای قانون‌ها.
* تهیه فهرست بها متناسب با روش‌های صنعتی‌سازی ساختمان.
* این برنامه با محوریت مرکز تحقیقات راه، مسکن و شهرسازی و همکاری معاونت حقوقی ریاست جمهوری، سازمان مدیریت و برنامه­ریزی، معاونت امور مسکن وزارت راه و شهرسازی، بنیاد مسکن انقلاب اسلامی، سازمان نظام مهندسی کشور، نهادهای فعال بخش خصوصی تدوین می­گردد.

**ب)برنامه‌های عملیاتی**

**برنامه اول: تدوین برنامه نیازسنجی آموزشی کاربرد فن‌آوری‌های نوین**

* ارتقاء دانش فعالان حوزه ساخت‌و‌ساز
* تدوین برنامه محتوایی آموزش با رویکرد صنعتی‌سازی در کلیه سطوح

**برنامه دوم: برنامه تفضیلی مقاوم‌سازی و صرفه‌جویی انرژی**

* ایجاد زمینه‌های نهادی‌، قانونی و سیاست‌گذاری
* شناسایی ساختمان‌های نیازمند مقاوم‌سازی.
* تائید صلاحیت اشخاص حقوقی فعال در مقاوم سازی و بررسی و تصویب طرح‌های اجرائی مقاوم‌سازی.
* تدوین دستورالعمل‌ها و ضوابط مقاوم‌سازی.
* بازنگری دستورالعمل‌های ساخت و اجرا به منظور افزایش مقاومت ساختمان‌ها و صرفه­جویی انرژی.
* تدوین برنامه تفصیلی اجرائی مقاوم‌سازی، شامل برنامه آگاه‌سازی عمومی.
* اجرای طرح‌های مقاوم‌سازی ساختمان‌های مسکونی و غیرمسکونی.
* ایجاد تشکل‌های فنی- مهندسی (تعاونی‌های فنی مهندسی).
* تدوین بسته­های تشویقی برای صرفه­جویی انرژی.

**برنامه سوم: تأمین مالی طرح‌های مقاوم‌سازی**

* اجرای این طرح با اعطای70 هزار فقره تسهیلات بانکی مقاوم‌سازی به میزان 150 میلیون ریال با نرخ سود 5 درصد آغاز می­گردد. مابه­التفاوت سود تا سقف 21 درصد (به میزان 1680 میلیارد ریال) از محل بودجه عمومی پرداخت خواهد شد.
* در اجرای این برنامه از ظرفیت­های برنامه­­های عملیاتی دوم و سوم بخش مسکن کم­درآمدها و برنامه عملیاتی سوم بخش بافت­های فرسوده استفاده خواهد شد.

## محور پنجم: بهبود و توسعه نظام تأمین مالی مسکن

**چهره‌نمایی وضع موجود**

1. اتکاء نظام تأمین مالی بر پس‌اندازهای بخش خصوصی

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | 1386 - 1381  | 1390 - 1386  |
| * پس‌انداز بخش خصوصی
 | 73% | 64% |
| * اعتبارات بانکی
 | 23% | 30% |
| * بودجه عمومی
 | 2% | 3% |
| * شرکت‌های دولتی
 | 2% | 3% |

1. نسبت پایین تسهیلات به قیمت مسکن[[5]](#footnote-5)(LTV) در سال­ 1391

|  |
| --- |
|  |
| * تهران
 | کمتر از 10 درصد |
| * شهرهای بزرگ
 | 30 الی 40 درصد |
| * بودجه عمومی
 | 40 الی 55 درصد |

1. جهت‌گیری تسهیلات مسکن به سمت تسهیلات ساخت
* به طور متوسط 30 درصد از وام‌های مسکن از ابتدای سال 1370 تا 1388 مربوط به وام خرید مسکن بوده است. این نسبت در سال­های پس از 1388 به کمتر از 10 درصد تنزل پیدا کرده است.
1. کنار گذاشته­شدن خانوارهای کم­درآمد از نظام اعتباری تأمین مالی مسکن
2. کوچک بودن اندازه بازار رهن (پایین­بودن نسبت مانده تسهیلات به تولید ناخالص داخلی)
3. محدود­بودن نهادهای مالی فعال در بازار مسکن
4. استفاده کم یا ناچیز از ابزارهای مالی نوین برای گسترش حجم اعتبارات در بخش مسکن
5. پایین­بودن درجۀ پیشرفت نظام تأمین مالی مسکن به دلیل ضعف صندوق­های پس­انداز مسکن و فقدان بازار رهن ثانویه
6. روند تسهیلات اعطایی شبکۀ بانکی به بخش مسکن (به‌ویژه در سمت تقاضا) از سال 1370 تا 1392 مرتباً در حال کاهش بوده است که همین امر استفاده از ابزارهای نوین تأمین مالی بانکی را دشوار می‌سازد.
7. بانک مسکن به مثابه بانک تخصصی مسکن در سال­های اخیر به توزیع منابع دولتی طرح مسکن مهر مشغول بوده و از هدف تجهیز منابع جهت گسترش بازار رهن دور افتاده است.

**مسائل و مشکلات تأمین مالی بخش مسکن**

* عدم تخصیص منابع اعتباري كافي، دراستطاعت، بلندمدت و پايدار در بخش مسكن به‌ويژه در مورد اعتبارات خريد مسكن (بازار رهن).
* محدودبودن نظام بانكي و ليزينگ‌ها در اعطاي تسهيلات رهني به‌اتكاي صندوق‌هاي پس‌انداز مسكن و مجوز انحصاري بانك مسكن به تعهد پرداخت تسهيلات خريد مسكن در قبال سپرده‌گذاري در صندوق پس‌انداز مسكن.
* عدم اتصال به منابع مالی بین­المللی برای تأمین مالی ساخت و خرید مسکن
* فقدان تنوع محصولات رهني با شرايط و نرخ‌هاي متفاوت متناسب با نياز متفاوت اقشار مردم در گروه‌هاي درآمدي و مناطق جغرافيايي مختلف.
* نبود ترتيبات ويژه و يارانه‌ تفاوت سود براي ‌برخورداري دهك‌هاي پايين و متوسط درآمدي از تسهيلات بخش مسكن.
* بي‌رغبتي نظام بانكي به اعطاي تسهيلات بلندمدت در بخش مسكن به‌لحاظ تورم و تلاطم نرخ تورم.
* نسبت پایین ارزش تسهیلات بخش مسکن به قیمت مسکن.
* عدم ‌تجهيز كافي منابع مالي و نداشتن كارايي لازم براي اعطاي تسهيلات مؤثر در بازار مسكن.
* عدم‌شكل‌گيري نهادها و طراحي ابزارهاي نوين مالي براي گسترش حجم اعتبارات بخش مسكن.
* تخصيص ناکارآمد اعتبارات: اعطاي اعتبارات به سازندگان واحدهاي لوكس مسكوني، اداري و تجاري بدون وجود بازار براي محصولات آن‌ها و عدم ‌تخصيص منابع به خريد بلندمدت مسكن ارزان و متوسط قيمت.
* تبديل بانك مسكن از بانك توسعه‌اي و ارائه دهندة تسهیلات رهني به صندوق توزيع وجوه دولتي براي مسكن مهر.
* ضعف نظام رتبه‌بندي و اعتبارسنجي مشتريان براي اعطاي تسهيلات مسكن با شرايط متفاوت.

**عوامل اثرگذار بر تأمین مالی بخش مسکن و لزوم توجه به آن‌ها**

* ساختار اقتصاد كلان و متغيرهايي مانند تورم و نرخ سود و نيز تلاطم نرخ تورم
* ساختار بازار مسكن
* اندازه‌ بازار پول (اندازه‌ كوچك بازار رهن) و اندازه كوچك بازار سرمايه در تأمين مالي مسکن
* نحوه‌ دخالت دولت در اقتصاد مسكن
* نحوه‌ توزيع درآمد و ثروت
* وجود بازارهاي سفته‌بازانه‌ جايگزين و با نرخ سود بالا در اقتصاد
* تحولات اقتصادي‌ـ‌سياسي و يا انتظار اين تحولات كه بر ميزان پس‌انداز، سرمايه‌گذاري، اعطاي تسهيلات، ميل به اخذ تسهيلات و سطح تسهيلات معوق اثر گذارند.

**راهبردهای بهبود نظام تأمین مالی مسکن**

* رقابتي‌تركردن بازار تأمين مالي مسكن و توسعه‌ گسترده‌ آن
* توسعه‌ همه‌جانبه‌ بازار رهن به‌مثابه‌ بازار كليدي براي توسعه‌ بخش
* بهبود شرايط نهادي و استفاده از ظرفيت‌هاي قانوني براي تقويت نهادهاي موجود و تشكيل نهادهاي جديد
* استفاده از بازار سرمايه جهت توسعه‌ منابع مالي ساخت و خريد مسكن
* تقويت و استفاده از ابزارهاي جديد در بازار پول و سرمايه براي گسترش تأمين مالي بخش
* متنوع‌سازي محصولات تأمين مالي ساخت و محصولات رهني به‌منظور پاسخ‌گويي به تنوع شرايط، نرخ‌ها، نيازها و جغرافيا

**سیاست‌های ارتقاء و بهينه‌سازي عملكرد نظام بانكي در تأمين مالي مسكن**

* گسرتش متعادل و متوازن بازارهاي تسهيلات ساخت و خريد (رهني) مسكن.
* حذف موانع ورود بانك‌ها و مؤسسات اعتباري به بازار اعتبارات رهني.
* ايجاد و تقويت زيرساخت‌هاي اطلاعاتي و قانوني به‌منظور توسعه، تقويت و استفاده از ظرفيت‌هاي نظام تأمين مالي مسكن.
* مقررات‌زدايي از بازار تأمين مالي مسكن و تعدیل مقررات تعيين نرخ سود سپرده و نرخ سود تسهيلات مسكن.
* طراحي و برقراري نظامات شفاف پرداخت يارانه‌ تفاوت سود به خانه‌اولي‌ها و اقشار ضعيف و متوسط هدف.
* گسترش نهادهاي فعال در بازار رهن از قبيل تشكيل صندوق‌هاي پس‌انداز مسكن و مؤسسات پس‌انداز و تسهيلات مسكن.
* تبديل بانك مسكن به بانك توسعه‌اي پيشرو در گسترش ابزارها و نهادهاي بازار پول جهت تأمين مسكن.
* تنوع در سبد تسهيلات رهني و ساخت در بخش مسكن با نرخ‌هاي سود منعطف، سقف‌هاي متفاوت، و شرايط مختلف جهت پاسخگويي به انواع تقاضاهاي تسهيلات مسكن در مناطق جغرافيايي مختلف.

**سیاست‌های ارتقاء و بهينه‌سازي عملكرد بازار سرمايه در تأمين مالي مسكن**

* تبديل بانك مسكن به بانك توسعه‌اي پيشرو در گسترش ابزارها و نهادهاي بازار سرمايه جهت تأمين مالي مسكن.
* ايجاد بازار رهن ثانويه با هدف تقويت بازار رهن اوليه.
* ايجاد صندوق‌هاي مستغلات براي تقويت طرف تقاضا.
* گسترش فعاليت صندوق­هاي زمين و ساختمان براي تقويت سمت عرضه.
* استفاده از ابزارهاي مالي اسلامي مانند صكوك، مرابحه، استصناع، و ... .

**الف) برنامه‌های نهادسازی**

**برنامه اول: تشکیل صندوق ضمانت تسهیلات مسکن**

* جزئیات در برنامه‌های مسکن کم­درآمدها (برنامه اول در بخش برنامه­های نهادسازی) آمده است. اين نهاد در درون بانك مسكن و يا به‌مثابه‌ي نهادي مستقل مي‌تواند شكل گيرد. هدف آن ضمانت تسهيلات رهني به گروه‌هاي درآمدي است كه اعطاي تسهيلات به آنان توسط بانك‌هاي تجاري پررسيك تلقي مي‌شود.

**برنامه دوم: راه‌اندازی و تقویت بازار رهن ثانویه**

* بانك مسكن از طريق ضمانت تسهيلات اعطايي در بازار اوليه و نيز انتشار اوراق تسهيلات رهني [[6]](#footnote-6)(MBS) نقش عمده‌اي در بازار رهن ايفا مي‌كند. تلاش آن است كه در سال اول برنامه 5 درصد و به‌تدريج ظرف 5 سال، 25 درصد از كل مانده‌ تسهيلات رهني بسته‌بندي‌شده و در بازار رهن ثانویه به‌فروش رسد. حركت از 10 به 25 درصد از اقساط آتي انتشار اوراق رهني در سال‌هاي آتي متناسب با توان و عمق بازار رهن ثانويه صورت مي‌گيرد. اجراي اين برنامه حرکت منابع مالی در نظام تأمين مالي مسكن (شبكه‌ي بانكي) را سرعت می­بخشد و باعث مي‌شود بانك‌ها كم‌تر از منابع عمومي خود در بازار رهن استفاده كنند. علاوه بر موارد فوق، اهداف ذیل از تقویت بازار رهن ثانویه انتظار می­رود؛
	+ گسترش بازار رهن از طريق افزايش توان اعطاي تسهيلات مسكن توسط شبكه‌ بانكي و مؤسسات اعتباري.
	+ تسهيل امكان دريافت تسهيلات مسكن براي متقاضيان از طريق كاهش دوره‌ي انتظار.
	+ كاهش مبلغ يارانه‌ تفاوت سود پرداختي دولت براي تأمين اعتبارات اعطايي در بازار رهن اوليه.
	+ افزايش تدريجي سقف زماني تسهيلات خريد مسكن تا 25 سال.
* این طرح با محوریت بانک مسکن و با همکاری وزارت راه و شهرسازی، بانک مرکزی، شبکه بانکی، سازمان مدیریت و برنامه­ریزی و وزارت امور اقتصادی و دارایی انجام خواهد شد.

**برنامه سوم: راه­اندازی صندوق­های سرمایه­گذاری مستغلات** [[7]](#footnote-7)(REIT)

* تقويت طرف تقاضا با توجه به اضافه ساخت در كلان‌شهرها.
* راه­اندازی صندوق­های سرمایه­گذاری مستغلات با ارزش مبادلاتی حداکثر 10% از كل توليدات مسكن گران و ميان‌قيمت در افق طرح جامع .
* فعال‌كردن بورس اوراق بهادار براي تهيه‌ دستورالعمل‌هاي مربوطه.
* تنظيم قراردادهاي فروش و اجاره‌ استاندارد و متناسب با كاركرد اين صندوق‌ها.

**برنامه چهارم: توسعه اجاره­داری**

* گسترش نظام اجاره‌داري كارآمد، حرفه‌اي و اقتصادي در كشور در حوزه‌ مجموعه‌هاي مسكوني و اداري.
* پیش­بینی ابزارهای تشویقی و حمایتی و تدوین نظامات و آیین­نامه­های مربوطه به منظور گسترش بازار اجاره­داری.
* توسعه‌ انتشار اوراق صكوك اجاره مبتني بر اجاره‌ واحدهاي بزرگ مسكوني يا اداري.
* توسعه‌ صندوق‌هاي سرمايه‌گذاري مستغلات از نوع مختلط يا صرفاً اجاره‌اي (با هدف‌گذاري برنامه‌ي ششم).
* طراحي و اجراي شاخص‌هاي اجاره‌ مسكن در سطح ملي و منطقه‌اي.

**برنامه پنجم: طراحی و استقرار حساب­های امانی**[[8]](#footnote-8)

* نظام‌مندكردن پيش‌فروش واحدهاي مسكوني و حمايت از حقوق خريداران.
* طراحي مدل پيش‌فروش عمومی با تشكيل حساب اماني نزد بانك‌ها و تدوین بخشنامه‌ها و دستورالعمل‌هاي بانكي براي استقرار حساب اماني پيش‌فروش واحدهاي مسكوني.
* تبديل شيوه‌هاي مختلف پيش‌فروش عمومی واحدهاي مسكوني يا اداري به مدل تشكيل حساب‌هاي اماني.

**برنامه ششم: راه­اندازی و گسترش صندوق­های نیکوکاری در حوزه مسکن کم­درآمدها**

* جزئیات در برنامه مسکن کم­درآمدها آمده است.

**ب) برنامه‌های عملیاتی**

**برنامه اول:** **تقویت و توسعه صندوق­های پس­انداز مسکن**

* صندوق پس­انداز مسکن یکی از پرسابقه­ترین ابزارهای تأمین مالی در ایران به شمار می­آید که نقش بسزایی در خانه­دار شدن خانوارهای ایرانی داشته است اما متأسفانه این صندوق در دهه گذشته جایگاه خود را در اقتصاد خانوار و اقتصاد مسکن از دست داده است و با اتخاذ سیاست­های وارونه در نظام سیاسی-اقتصادی کشور، خانوارها از انگیزه­ کافی برای پس­انداز برای خانه­دار شدن برخوردار نیستند. لازم است این رویه اصلاح شود و اصلاح ساز و کار صندوق پس­انداز مسکن و گسترش حوزه عمل آن به عنوان یکی از اهداف دولت و بانک مرکزی تلقی گردد.
* تقویت و توسعه صندوق پس­انداز مسکن یکی از ابزارهای تجهیز منابع به منظور تقويت بازار رهن به شمار می­آید و كاهش استفاده‌ بانك‌ها از منابع عمومي خود براي توسعه‌ بازار رهن را به دنبال خواهد داشت.
* در گام اول اصلاح ساختار صندوق پس انداز مسکن و راه­اندازی صندوق­های جدید در بانک مسکن و در گام دوم اخذ مصوبه از بانك مركزي جمهوري اسلامي ايران براي فعال‌شدن صندوق‌هاي پس‌انداز مسكن در كليه‌ بانك‌هاي كشور مورد نظر می­باشد.
* می­توان انتظار داشت با افزايش تعداد صندوق‌هاي پس‌انداز مسكن تا افق طرح جامع، بيش‌از 50 درصد از منابع بازار رهن از محل صندوق‌ها تأمين مالي شود. همچنین، اشكال متنوعي از صندوق‌های پس­انداز به منظور تجهیز منابع براي اجرای طرح­های مسكن اجتماعي، مسكن حمايتي و نيز مسكن آزاد قابل راه­اندازی می­باشند.
* صندوق­های پس­انداز مسکن لزوماً به منابع بودجه­ای به منظور پرداخت ما­به­التفاوت سود وابسته نیستند و می­توانند جریان ورودی و خروجی منابع را به نحوی تنظیم کنند که بهای تمام شده پول جذابیت کافی برای گروه­های هدف را داشته باشد. در هر حال، در طرح­هایی که دولت قصد حمایت از گروه خاصی را داشته باشد می­بایست از طریق پرداخت ما­به­التفاوت سود و یا تأمین وجوه اداره شده به صندوق­ها کمک نماید.

**برنامه دوم: توسعه بازار رهن اولیه**

* هدف­گذاری طرح جامع دستیابی خانوارها به تسهیلات رهنی از طریق نظام بانکی حداقل برابر با 50% از قیمت مسکن در افق طرح می­باشد. بسياري از برنامه‌هاي نهادسازی و عملیاتی در حوزه تأمین مالی مسکن از قبيل تقويت بازار ثانويه‌ رهن، تشكيل صندوق ضمانت تسهيلات، تشكيل صندوق‌هاي پس‌انداز مسكن، تشكيل مؤسسات پس‌انداز و تسهيلات مسكن و ... همگی در راستای تقويت بازار رهن می­باشد.
* تمام گروه‌های درآمدی مخاطب بازار رهن تلقی می­شوند اما بدیهی است یارانه و تسهیلات دولتی به آنان که نیازمندترند اختصاص می­یابد.
* تشكيل گسترده‌ صندوق‌هاي پس‌انداز و مؤسسات پس‌انداز و تسهيلات مسكن با هدف حمايت از بازار رهن و اعطاي اين تسهيلات، یکی از ارکان اجرایی این برنامه می­باشد.
* بانك‌ها و مؤسسات اعتباري تسهيلات را به نرخ‌هاي جاري پرداخت مي‌كنند و دولت يا ساير مراجع (در صورت لزوم) تفاوت‌هاي سود را مي‌پردازند.
* طراحي بازار بيمه‌ رهني با كاركرد مناسب (غير از صندوق تضمين) و تأكيد بر طرح‌هاي بيمه‌ نكول رهني از جمله اقدامات مکمل این برنامه به شمار می­آید.
* فعال‌كردن شركت‌هاي ليزينگ در تأمين مالي خريد مسكن (حداقل در حوزه‌ مسكن آزاد) منجر به ارتقای احتمال دستیابی به هدف­گذاری طرح خواهد گردید.
* برنامه با اعطاي 100 هزار فقره تسهيلات خريد مسكن آغاز و در يك دوره‌ زماني 10 ساله به مجموع تسهيلات رهني اعطا­شده 4 ميليون واحد خواهد رسيد. در آغاز، این تسهيلات با متوسط 600 ميليون ريال و با نرخ سود 14 درصد اعطا مي‌شود و با توجه به تحولات بازار مسکن و بازار پول، مبلغ تسهیلات اعطایی و نرخ آن تغییر خواهد کرد. بدیهی است يارانه‌ بزرگ­تر به گروه‌هاي كم‌درآمد پرداخت مي‌شود.
* در سال اول حداقل 4200 ميليارد ريال بابت يارانه‌ كمك سود بانكي از محل بودجه عمومی مورد نیاز خواهد بود. تفاوت سود مسكن حمايتي توسط دولت و فاصله‌ سود مسكن حمايتي تا مسكن اجتماعي توسط نهادهاي عمومي و خيريه پرداخت مي‌شود. در اين محاسبات كاهش نرخ تورم و سود بانكي در سال‌هاي آتي لحاظ نشده است. با اين كاهش، ميزان اعتبار مورد نياز تقليل مي‌يابد.
* چنانچه این تسهیلات از محل وجوه دولتی و یا از محل استمهال خط اعتباری مسکن مهر پرداخت گردد، بدیهی است طرح بدون نیاز به يارانه‌ كمك سود بانكي اجرایی می­گردد.
* این طرح با محوریت بانک مسکن و با همکاری وزارت راه و شهرسازی، بانک مرکزی، شبکه بانکی، سازمان مدیریت و برنامه­ریزی و وزارت امور اقتصادی و دارایی انجام خواهد شد.

**برنامه سوم:** **تأمین مالی ساخت مسکن**

* ايجاد تنوع در شيوه‌هاي تأمين مالي ساخت مجموعه‌هاي مسكوني در بانك‌ها و مؤسسات اعتباري و به‌ويژه مجموعه‌هاي بزرگ از طريق طراحي قراردادهاي تأمين مالي جديد بين بانك‌ها (و مؤسسات اعتباري) با سازندگان.
* توسعه‌ صندوق‌هاي زمين و ساختمان و افزايش تعداد آن‌ها حداقل به 10% از تأمين مالي كل پروژه‌هاي ساختماني مسكوني در افق طرح جامع.
* افزايش میزان انتشارهاي گواهي سپرده‌ خاص براي ساخت مسكن.
* استفاده از شركت‌هاي واسپاري (ليزينگ) در تأمين منابع مالي توليد مسكن.
* راه­اندازی موسسات سپرده­گذاری و تسهیلات منطقه­ای.

## محور ششم: مسکن روستایی

**چهره‌نمایی وضع موجود**

* درحدود 5.9 میلیون خانوار در سال 1392 در نقاط روستایی سکونت داشتند.
* از كل آبادي‌هاي كشور، 35800 نقطه روستايي بالاي 20 خانوار، نقاطي است كه خارج از حريم محدوده‌ استحفاظي شهرهاي بزرگ قرار دارند. با توجه به وضعيت معيشتي اين روستاها، توجه به كاركرد فعاليتي در واحدهاي مسكوني اين روستاها ضروري است.
* كاهش نرخ رشد جمعيت روستايي و افزايش ساخت‌وسازهاي مسكوني در روستاها روند غالب دهه‌ گذشته بوده است.
* اجاره‌نشيني در روستا رايج نيست (نزديك به 9 درصد از خانوارها)، اما روندي رو به افزايش دارد.
* سهم مسكن در سبد هزينه‌ خانوارهاي روستايي رو به افزايش است (18 درصد).
* در سال 1392، حدود 5/14 درصد از واحدهاي مسكوني فاقد هر گونه سندي بوده است.
* از كل مناطق روستايي، 1500 نقطه در روستاهاي پيرامون شهرهاي بزرگ جزء سكونت‌گاه‌هاي غيررسمي است؛ بازار مسكن اين نقاط تفاوت‌هاي ساختاري زيادي با ساير نقاط دارد.
* طبق هدف‌گذاري انجام‌شده، 4/2 ميليون واحد مسكوني در طي دوره‌ منتهي به سال 1405 بايد ساخته شود. از اين تعداد 1635 هزار واحد نوسازي، 248 هزار واحد براي سكونت خانوارهاي جديد و 517 هزار واحد براي رفع كمبود مسكن خانوارهاي موجود، ساخته خواهد شد.
* در طول دوره‌ طرح جامع، سرمايه‌گذاري سالانه در مسكن روستايي به قيمت‌هاي ثابت 1393، به 11 هزار ميليارد تومان بالغ خواهد بود.

**مشکلات**

* عملكرد ناظران فني روستايي در حد مطلوب نبوده و نياز به تقويت دارد.
* هزينه‌زا بودن تخريب و نوسازي در سطح روستاها موجب شده تا بسياري از واحد‌ها به صورت فرسوده و مخروبه رها شود و به‌جاي آن‌ها، واحدهاي جديد در ساير نقاط ساخته شود. اين پديده موجبات نابساماني زيادي را در بافت‌هاي روستايي فراهم آورده است.
* ميزان تسهيلات ساخت مسكن روستايي (150 ميليون ريال) در مقايسه با هزينه‌هاي ساخت، تكافوي ساخت مسكن با كيفيت را نمي‌دهد.
* نظام پرداخت تسهيلات مسكن روستايي فاقد انطباق با ويژگي‌هاي مكاني و اقتصادي و اجتماعي خانوارهاست.
* نظارت بر ساخت‌وسازهايي كه از تسهيلات استفاده نمي‌كنند به تقويت و بازنگري نياز دارد.

**راهبردها**

* ایجاد نظام پایش برنامه.
* توسعه بازارهای پولی و مالی نهادهای محلی.
* بهینه‌سازی ضوابط ساخت‌ و‌ساز.
* اتخاذ سیاست­های ترویجی برای درجاسازی.
* تدوین برنامه‌های مشترک با کمیته امداد و سازمان بهزیستی.
* ایجاد سازوکار شناسایی افراد نیازمند مسکن اقشار کم­درآمد در بانک اطلاعاتی.
* تدوین استانداردهای لازم‌الاجرا در نظام فنی روستایی (طراحی و اجرا).
* نظارت بنیاد مسکن انقلاب اسلامی بر ساخت و سازهای روستایی (اعم از اینکه از تسهیلات استفاده کرده یا نکرده­اند.)
* آموزش و ارتقا دانش فنی نیروی کار و سامان‌دهی دفاتر فنی مرتبط با این بخش.
* توسعه کمّی و کیفی کارگاه‌های تولید مصالح از طریق تأمین مالی برای تجهیز کارگاه‌ها و تضمین خرید از بازار.

**راهکارها**

* شناسایی اقشار کم­درآمد روستایی.
* راه اندازی سامانه ثبت اطلاعات جامع مسکن روستایی و اتصال آن به بانک اطلاعات مکانی GIS.
* تدوین ضوابط و استانداردهای نظام فنی روستایی منطبق با شرایط بومی.
* توجه به نقش فضاهای معیشتی و لحاظ­نمودن آن به عنوان بخشی از انگاره مسکن روستایی.
* حمایت مالی از کارگاه‌های تولید مصالح ساختمانی
* راه اندازی نهادهای محلی بهسازی مسکن.
* راه‌اندازی بیمه مسئولیت کارشناسان فنی.
* طراحی الگوی مطلوب مسکن مطابق با معیشت و اقلیم و نمونه‌سازی آن.
* آموزش بهینه‌سازی مصرف انرژی در ساخت‌و‌ساز.
* اعمال تخفیف در عوارض صدور پروانه و افزایش تسهیلات برای درجاسازی.
* تدوین برنامه جامع آموزش نیروی کار دفاتر فنی روستایی.
* انتزاع تأمین مالی روستاهای پیراشهری از مسکن روستایی و اتصال آن به نظام تأمین مالی کم­درآمدها و مسکن اجتماعی.

**برنامه‌های اجرایی**

**برنامه اول: تشکیل شورای راهبردی طرح مسکن روستایی با تأکید بر نوسازی**

* هدف اصلی از اجرای این برنامه، ایجاد هماهنگی میان دستگاه‌های اجرایی مؤثر در حوزه عمران روستایی است.
* برنامه‌ بخش مسكن روستايي در افق طرح جامع تا حد 68 درصد معطوف به نوسازي مسكن خواهد بود. با توجه به اين امر، بنياد مسكن، به‌مثابه‌ نهاد مسلط بر امر مسكن روستايي، اين مهم را با توجه كلي به حوزه‌ عمران و توسعه‌ روستايي به پيش خواهد برد. پيش‌بُرد اين مهم در زمينه‌هاي گوناگوني از تأمين تأسيسات زيربنايي گرفته تا ترويج فرهنگ نوسازي و اعمال مشوق‌هاي مالي و فني دنبال خواهد شد. برنامه‌ريزي در اين حوزه در چارچوب هماهنگي بين‌دستگاهي و در قالب ساختاري انجام خواهد گرفت كه سرپرستي آن با بنياد مسكن انقلاب اسلامي است.
* این برنامه با همکاری وزارت راه و شهرسازی، بنیاد مسکن انقلاب اسلامی، وزارت کشور، وزارت جهاد کشاورزی، وزارت بهداشت، درمان و آموزش پزشکی و سازمان مدیریت و برنامه‌ریزی کشور تدوین و اجرا خواهد شد.

**برنامه دوم: ایجاد نظام اطلاعات پایه مسکن روستایی و برپایی نظام پایش برنامه**

* اهداف اصلی از اجرای این برنامه، (1) داشتن اطلاعات به هنگام و به ‌روز از وضعیت کلی مسکن روستایی و (2) داشتن امکان اطلاعاتی پیگیری نتایج برنامه‌ها و طرح‌های اجرایی می­باشد.
* به منظور اجرای این برنامه اقداماتی شامل موارد ذیل انجام می­گیرد:
* تعيين چارچوب‌ها و شاخص‌هاي مورد نياز براي بانك اطلاعات مسكن روستايي به‌مثابه‌ بخشي از طرح جامع اطلاعات مسكن كشور.
* جمع‌آوري اطلاعات و راه‌اندازي سامانه‌ ثبت اطلاعات جامع مسكن روستايي و اتصال آن به ساير بانك‌هاي اطلاعاتي.
* تدوين گزارش‌هاي ادواري سياست‌گذاري برپايه‌ اطلاعات گردآوري و پردازش‌شده.
* این برنامه با مسئولیت و محوریت بنیاد مسکن انقلاب اسلامی و با همکاری دستگاه­های ذیربط اجرا می­گردد.

**برنامه سوم: ارتقاء نظام فنی روستایی**

* اهداف اصلی از اجرای این برنامه، (1) بهينه‌سازي عملكرد ناظران فني و (2) ارتقاي كيفيت ساخت واحدهاي مسكوني روستايي می­باشد.
* به منظور اجرای این برنامه، اقداماتی شامل موارد ذیل انجام می­گیرد:
* تدوين استانداردهاي لازم‌الاجرا در نظام فني روستايي (طراحي و اجرا).
* آموزش و ارتقاي دانش فني نيروي كار و سامان‌دهي دفاتر فني مرتبط با اين بخش.
* ايجاد سازوكار پايش و ارزيابي بخش طراحي و اجرا براساس شاخص‌هاي تعيين‌شده‌ متصل به بانك اطلاعاتي به‌صورت متمركز.
* تعميم **نظارت نظام فني روستايي بر كليه‌ ساخت‌وسازهاي خارج از حريم شهرها و به ويژه در روستاها.**
* این برنامه با همکاری بنیاد مسکن انقلاب اسلامی، مرکز تحقیقات راه، مسکن و شهرسازی، معاونت مسکن و ساختمان و سازمان نظام مهندسی اجرایی می­گردد.

**برنامه چهارم: اصلاحات در نظام تأمین مالی مسکن روستایی**

* اهداف مورد انتظار از اجرای این برنامه عبارتند از:
* تسريع فرآيند ساخت‌و‌ساز در روستاها و افزايش موجودي مسكن روستايي.
* سرمايه‌گذاري در ارتقاي سطح كيفي ساخت‌وساز واحدهاي مسكوني روستايي.
* گسترش بازار رهن براي خريد و بهسازي و نوسازي واحدهاي مسكوني روستايي و افزايش مشاركت روستاييان در تأمين **مالي از طريق تشكيل صندوق‌هاي پس‌انداز مسكن روستايي و نيز شكل‌گيري مؤسسات پس‌انداز و تسهيلات مسكن روستايي.**

**تحقق این اهداف، نیازمند اجرای برنامه­ها و اقداماتی به شرح ذیل می­باشد:**

* راه‌اندازي صندوق‌هاي پس‌انداز و تسهيلات روستايي و جهت‌‌گيري تسهيلات مسكن به سمت اين نهادها (در ميان‌مدت).
* افزايش متوسط مبلغ تسهيلات مسكن روستايي تا سقف 150 ميليون ريال و تغيير آن متناسب با نرخ تورم.
* اعطاي ساليانه 200 هزار فقره تسهيلات رهني بهسازي و نوسازي مسكن روستايي با نرخ بهره 5%.
* تدوين دستورالعمل ويژه براي منطقه‌اي‌كردن شرايط تسهيلات (مبلغ و نرخ سود) متناسب با ويژگي‌هاي اقتصادي و اجتماعي مناطق.
* افزايش تسهيلات مسكن روستايي براي نوسازي با ضريب 10 درصد؛ براي جبران هزينه‌هاي اضافي نوسازي، مي‌توان از اعتبارات قانون تشكيل سازمان مديريت بحران كشور نيز استفاده كرد.
* يكپارچه‌كردن يارانه‌هاي محروميت‌زدايي با عمران و بهسازي روستايي و مسكن، در چارچوب طرح‌هاي يكپارچه و نوين هادي روستايي.
* این برنامه با همکاری و هماهنگی بانک مرکزی و شبکه بانکی، معاونت مسکن و ساختمان، وزارت راه و شهرسازی، بنیاد مسکن انقلاب اسلامی، سازمان مدیریت و برنامه‌ریزی کشور، وزارت تعاون، کار و رفاه اجتماعی، وزارت جهاد کشاورزی اجرا می­گردد.
* اجرای این طرح در سال اول به 4800 میلیارد ریال منابع از محل بودجه عمومی به منظور جبران مابه­التفاوت سود نیاز خواهد داشت.

**برنامه پنجم: ارتقاء کیفیت و بهینه‌سازی ضوابط ساخت‌و‌ساز در روستاهای دارای ویژگی خاص** [[9]](#footnote-9)

* هدف اصلی از اجرای این برنامه، **جلوگیری از تخریب بناهای با ارزش و بهینه‌سازی کیفیت ساخت** واحدهاي مسكوني روستايي است و به منظور تحقق آن اقداماتی به شرح ذیل به اجرا گذارده خواهد شد:
* معرفي الگوهاي مطلوب مسكن روستايي و نمونه‌سازي آن‌ها.
* ارائه‌ معيارها، شاخص‌ها و ضوابط معماري همخوان با معيشت در مناطق مختلف در طرح‌هاي هادي روستايي.
* تجديدنظر و بازنگري در احكام، ضوابط و معيارهاي مديريت ساخت‌و‌ساز متناسب با معيشت، اقليم و ... در طرح‌هاي هادي روستايي و طراحي واحد‌هاي مسكوني.
* **ايجاد ساز‌و‌كار پايش و ارزيابي طراحي و اجرا بر اساس شاخص‌هاي تعيين‌شده‌ متصل به بانك اطلاعاتي**
* این برنامه با مسئولیت و محوریت بنیاد مسکن انقلاب اسلامی و با همکاری دستگاه­های ذیربط اجرا می­گردد.

**برنامه ششم: تدوین واجرای برنامه صرفه­جویی انرژی در ساخت واحدهای مسکونی روستایی**

* **هدف اصلی از اجرای این برنامه، کاهش مصرف انرژی در روستاها است. این امر با انجام اقداماتی شامل موارد ذیل انجام می­گیرد:**
* طراحی و تدوین الگوهای معماری مناسب در جهت کاهش مصرف انرژی.
* ترویج الگوهای ساخت و مصالح ساختمانی بهینه.
* اعطای مشوق­های مالی جهت صرفه­جویی در انرژی.
* این برنامه با مسئولیت و محوریت بنیاد مسکن انقلاب اسلامی و با همکاری دستگاه­های ذیربط اجرا می­گردد.

## محور هفتم: توسعه بازار استیجار

**چهره‌نمایی وضع موجود**

* **تحولات دهه‌ اخير موجب كاهش قدرت خريد خانوارها براي تملك مسكن شده است و در نبود بازار رهن اثرگذار، نرخ اجاره‌نشيني در نقاط شهري كشور افزايش يافته است. نسبت واحدهاي غيرملكي از حدود 29 درصد در سال 1389 به 33 درصد در سال 1391 افزايش يافته است.**
* **بيش از 61 درصد از خانوارهاي مستأجر، خانوارهاي با جمعيت كمتر از 3 نفر بوده‌اند. بنابراين، كاهش بعد خانوار نيز مي‌تواند نرخ اجاره‌نشيني را بالا برده باشد.**
* **سهم مسكن در سبد بودجه‌ خانوار در دهه‌ اخير رو به ازدياد بوده است. اين نسبت از 28 درصد در سال 1384 به 34 درصد در سال 1391 افزايش يافته است. اين سهم در سبد هزينه‌ گروه‌هاي كم‌درآمد تا مرز 40 درصد افزايش مي‌يابد. اين نشان مي‌دهد كه دهك‌هاي پايين درآمدي (گروه‌هاي كم‌درآمد) در بازار اجاره‌نشيني نياز به حمايت‌هاي ويژه دارند.**
* **در مجموع (به غير از دهك دهم) در تمامي دهك‌هاي درآمدي، نرخ اجاره‌نشيني در نقاط شهري كشور در حال افزايش است.**
* **درصد افزايش نرخ اجاره‌نشيني در دهك‌هاي متوسط و پايين درآمدي بيش‌تر از دهك‌هاي بالاي درآمدي است؛ اين نشان مي‌دهد كه اجاره‌نشيني از روي ضرورت است و نه با محاسبه‌ صرفه‌هاي اجاره‌نشيني در مقايسه با خريد واحد مسكوني.**
* **در صورت حمايت‌نكردن از دهك‌هاي پايين درآمدي و تناسب نداشتن افزايش درآمد اين گروه­ها با افزایش اجاره‌­بهای مسكن، گروه‌هاي كم‌درآمد به سطح پاييني از كميت (مساحت زيربنا) و كيفيت واحد مسكوني انتقال مي‌يابند.**
* **متوسط سودآوري سالانه‌ فعاليت اجاره‌داري در كشور طي سال‌هاي مورد بررسي حدود 26 درصد بوده است. از اين مقدار 8 درصد مربوط به اجاره‌ دريافتي و بقيه به عايدي سرمايه‌اي مربوط است.**

**مشکلات**

* **تحولات در وضعيت اقتصادي خانوارها موجب تضعيف موقعيت خانوارها و در نتيجه افزايش تقاضا در بازار استيجار شده است.**
* **نرخ بازده‌ اجاره‌داري در مقايسه با فرصت‌هاي سودآوري در ساير فعاليت‌هاي اقتصادي، هرچند از خطرپذيري كمتري برخوردار است، اما فاقد جذابيت بالا براي سرمايه‌گذاري است. با ركود جاري بازار مسكن، اين جذابيت افزايش يافته است.**
* **فرآيندهاي نوسازي در برخي از نقاط بافت‌هاي فرسوده، موجب رانده‌شدن خانوارهاي مستأجر كم‌درآمد از محدوده‌ اين بافت‌ها و انتقال آن‌ها به موقعيت‌هاي شهري ضعيف‌تر شده است.**
* **استان‌هاي تهران، قم، خراسان شمالي، سمنان، كرمانشاه، سيستان‌وبلوچستان، بوشهر و كردستان استان‌هايي است كه از نظر شاخص‌هاي بازار اجاره، در معرض فشار بالاتري است.**

**راهبردها**

* **افزايش عرضه‌ واحد‌هاي استيجاري.**
* **تقويت توان خانوارهاي كم‌درآمد براي تحمل‌پذيرساختن بار هزينه‌ اجاره.**
* **روان‌سازي بازار و كاهش هزينه‌هاي جانبي.**
* **هدايت اسكان متقاضيان مسكن اجتماعي به‌شكل مسكن استيجاري.**

**الف) برنامه‌های نهاد‌سازی**

**برنامه اول: ایجاد نهاد برنامه‌ریزی مسکن اجتماعی**

* جزئیات در برنامه مسکن کم­درآمدها آمده است.

**برنامه دوم:** **ايجاد سامانه‌ اطلاعاتي از وضعيت بازار اجاره در سطح شهرهاي با جمعيت بيش از 100 هزارنفر**

* با ايجاد بانك اطلاعات مكاني بر اساس اطلاعات سامانه‌ ثبت معاملات و ساير منايع اطلاعاتي، میزان شفافیت اطلاعاتی در بازار اجاره از طریق ایجاد بانک اطلاعاتی و استقرار سامانه­های اطلاع‌رسانی ارتقاء می­یابد و حلقه دیگری از سامانه‌ جامع اطلاعات مسكن كل كشور تکمیل می­گردد.
* این سامانه با محوریت با محوریت معاونت امور مسکن وزارت راه و شهرسازی و با همکاری شهرداری‌ها و سازمان ثبت اسناد کشور و سایر دستگاه­های ذیربط اجرا می­شود.

**ب) برنامه‌های عملیاتی**

**برنامه اول: احداث و عرضه مسکن استیجاری**

* جزئیات در برنامه مسکن کم­درآمدها آمده است.

**برنامه دوم: اعطای وام ودیعه مسکن به ساکنان بافت فرسوده شهری**

* جزئیات در برنامه مسکن کم­درآمدها آمده است.

**برنامه سوم: حمایت از عرضه مسکن اجاره‌ای توسط بخش­خصوصی**

* جزئیات در برنامه مسکن کم­درآمد آمده است.

**برنامه چهارم: اعطای وام ودیعه مسکن اجاره‌ای به خانوارهای زیر پوشش نهادهای حمایتی**

* جزئیات در برنامه مسکن کم­درآمدها آمده است.

**برنامه پنجم: حمایت از عرضه مسکن اجاره‌ای توسط نهادهای عمومی و شهرداری­ها**

* جزئیات در برنامه مسکن کم­درآمدها آمده است.

**برنامه‌ ششم: تشكيل صندوق‌هاي سرمايه‌گذاري در مستغلات مختلط فروش و اجاره**

* جزئيات در برنامه‌ تأمين مالي مسكن آمده است.

**برنامه هفتم: عرضه واحد‌های مسکونی مهر بدون متقاضی به بازار اجاره**

* امکان­سنجی و تدوین برنامه عملیاتی عرضه واحدهای مسکن مهر بدون متقاضی به بازار اجاره
* افزایش عرضه مسکن استیجاری به دهک‌های 2 الی 5 درآمدی

**برنامه‌ هشتم: انتشار صكوك اجاره**

* حل مشكل واحدهاي مسكوني مازاد توليدشده در مناطق بهتر شهري و نيز توسعه‌ سازوكار اجاره‌داري حرفه­ای.
* انتشار ساليانه حداقل 10 فقره صكوك اجاره‌ مبتني بر واگذاري مجموعه‌هاي بزرگ مسكوني و اداري.
1. سند راهبردی، پیش­بینی­های جمعیتی، نیازسنجی مسکن، مسکن کم­درآمدها، نظام تامین مالی، سیاست­های زمین و توسعه شهری، سکونتگاه­های نا­بسامان شهری، صنعت ساختمان­، مسکن روستایی و بازار مسکن اجاره­ای [↑](#footnote-ref-1)
2. نظیر زندان‌ها، پادگان‌ها، کاربری‌های صنعتی رها شده و انبارها و اراضی بلاتکلیف رها شده و ... . [↑](#footnote-ref-2)
3. منظور از محدوده‌های پرخطر شهری محدوده‌های ممنوعه نظیر کابل‌های فشار قوی، سیل­گیرها و نظایر آن است. [↑](#footnote-ref-3)
4. Loan to value [↑](#footnote-ref-4)
5. .Loan to Value [↑](#footnote-ref-5)
6. Mortgage Backed Security [↑](#footnote-ref-6)
7. Real Estate Investment Trust [↑](#footnote-ref-7)
8. Escrew Accounts [↑](#footnote-ref-8)
9. منظور روستاهای گردشگری، با ارزش تاریخی و نظایر آن می­باشد. [↑](#footnote-ref-9)