



نقشه راه مسکن در تنگنای مالی

اشاره:

نهم تیرماه امسال مدیران ارشد وزارت مسکن و برخی کارشناسان، تنگنای مالی طرح جامع مسکن را به نقد کشیدند، چه اینکه به گفته وزیر راه و شهرسازی سهم وام از تامین مسکن به ۱۲,۵ درصد رسیده که نشان از طولانی شدن مدت خانه‌دار شدن ایرانی‌ها دارد. این در حالی است که معاون وزیر مسکن با تاکید بر اینکه طرح جامع مسکن سیاست‌گذاری برای تامین مسکن همه آحاد جامعه طی ۱۲ سال آینده است، می‌گوید: در این طرح هفت برنامه عملیاتی برنامه مسکن خانوارهای کم‌درآمد، نوسازی و بهسازی بافت‌های فرسوده و سکونت‌گاه‌های نابسامان شهری، اصلاحات در سیاست زمین با تاکید بر نظام برنامه‌ریزی شهری و منطقه‌ای، تقویت کارآمدی صنعت ساختمان، کسب مجوز تاسیس صندوق‌های زمین و ساختمان از سازمان بورس به منظور بهبود و توسعه نظام تامین مالی مسکن، پرداخت وام مسکن روستایی به میزان ۱۵ میلیون تومان با سود پنج درصد و توسعه بازار استیجارجنجانده شده است. گزارش ویژه پنجره ایرانیان از این مراسم را بخوانید.

آینده از نگاه آقای وزیر

در برابرش سهم بانکی در حوزه اعتبارات بانکی در این بخش افزایش داشته است، همان بحثی که موجب بحران مالی در ایران شده است. وی ادامه داد: در واقع می‌بینیم سهم مسکن در سال ۹۰ تا ۹۲ طرف سه سال کاهش یافته است. اگر از کل تسهیلات مسکن از ۲۵ درصد به ۱۲ درصد رسیده باشیم. آخوندی در بخش دیگری از سخنانش به متوسط قیمت مسکن در شهرهای مختلف از سال ۸۵ تا ۹۳ در مقیاس واحدهای ۱۰۰ متری اشاره کرد و گفت: سهم کل وام از ۴۸ درصد در سال ۸۵ به ۱۲,۵ درصد سال ۹۳ کاهش پیدا کرده است.

وزیر راه و شهرسازی گفت: سهم وام از تامین مسکن در ۱۰ سال گذشته روندی نزولی داشته و اکنون به حدود ۱۲,۵ درصد رسیده است. عباس آخوندی در مراسم نقشه راه تامین مالی مسکن با بیان اینکه بزرگ‌ترین اتفاق مهم در اقتصاد خانوار متوسط ایرانی خانه‌دار شدن آنهاست، گفت: نیاز به استراتژی بلندمدت داریم که این بخش را به سامان برسانیم ولی هنوز در این ۳۵ سال نتوانستیم به این توفیق برسیم. نقش بخش خصوصی در سال ۸۷ تا ۹۰ از ۷۳ درصد به ۶۴ درصد کاهش داشته و

حامد مظاهریان با اشاره به نوع نگاه وزارت راه و شهرسازی به طرح جامع مسکن گفت: فرآیند نگاه به طرح جامع مسکن، تهیه این طرح بر پایه مشارکت و تعامل با مشاوران و کارشناسان بود و زمانی که گزارش جمعیتی طرح جامع مسکن برای نخستین بار برآورد شد بلافاصله اجازه اعلام آن در فضای عمومی کشور و اظهار نظر درباره آن داده شد.

وی با بیان اینکه فرآیند تهیه طرح جامع مسکن با سایر طرح‌ها بسیار متفاوت بود، افزود: در حین تهیه طرح جامع مسکن، نتایج مقطعی طرح در فضای عمومی کشور برای دریافت نظرات کارشناسی اعلام می‌شد که اظهار نظرهای دریافتی در تهیه طرح بسیار کمک کرد تا طرح جامع مسکن به شکل بهینه تهیه و تدوین شود. معاون مسکن و ساختمان وزیر راه و شهرسازی افزود: اکنون نیز که طرح جامع مسکن از نظر ما نهایی شده است اما برای آخرین بار به مدت یکماه در اختیار کارشناسان و صاحبان قرار گرفت تا بعد از دریافت نظرات نهایی در ماه جاری



این طرح تکمیل شود. البته این فرصت یکماهه مقداری حاشیه ایجاد کرد و عده‌ای اعلام کردند این طرح هنوز نهایی نشده در حالی که طرحی که اعلام شد از منظر ما نهایی بود اما برای چکش کاری یک فرصت یکماهه برای اعمال نظر کارشناسان در نظر گرفتیم.

مظاهریان با بیان اینکه خصوصیت دوم طرح جامع مسکن نسبت به طرح‌های جامع گذشته مسکن، وجود مکانیزمی برای بروز رسانی طرح است گفت: در طرح جامع فعلی مکانیزمی وجود دارد که به طور دائم قابل پایش و منطبق با تغییرات اقتصاد خرد و کلان کشور و حتی در لایه‌های سیاسی و اجتماعی کشور قابل تغییر و به روزرسانی است.

معاون مسکن و ساختمان وزیر راه و شهرسازی، فرآیند «کارشناسی طرح در حین تدوین» و همچنین «مکانیزم پایش و خودکنترلی» را دو شاخصه مهم کلان طرح جامع مسکن عنوان کرد و افزود: این طرح دارای بخش‌های مختلف است و از

اساساً سه‌م وام در تامین مالی به شدت رقم ناچیزی است و این فشار بسیار زیاد به اقتصاد خانواده‌های متوسط و مخصوصاً کم‌درآمد وارد می‌کند که تامین مسکن را برایشان به رویا تبدیل می‌کند. وی با بیان اینکه در بخش کلان، وضعیت بدتر است با اشاره به نسبت تسهیلات رهن به تولید ناخالص داخلی، گفت: در اتحادیه اروپا این رقم ۵۲ درصد است، در آمریکا ۶۹ درصد، در بریتانیا ۸۱ درصد و این آمار در ایران ۴ درصد است که نشان از وضعیت نابسامان تسهیلات رهنی در ایران نسبت به GDP دارد. وزیر راه و شهرسازی با بیان موضوع بحث نظام تامین مالی مسکن کشور، گفت: آقای رییس‌جمهور در سال ۹۲ گفتند وضعیت اقتصادی در وضعیت رکود تورمی بسیار سختی قرار دارد و تورم نیز بسیار بسیار سخت است. آنچه که دولت یازدهم از دست دولت دهم تحویل گرفته اگر در کشور دیگری این اتفاق می‌افتاد حتماً باید بحران مالی اعلام می‌شد، چون با تمام شاخص‌ها در وضعیت بحران بسیار شدید مالی قرار داشتیم. در واقع شرایطی که حجم معوقه (تسهیلات غیرجاری) به بالای ۱۲ درصد برسد و قدرت وام‌دهی به کمتر از ۱۲ درصد GDP کاهش پیدا کند و رشد اقتصادی کشور در این وضعیت منفی قرار بگیرد و بودجه خاصیت اهرمی‌اش را از دست بدهد و نتواند به عنوان اهرم فعالیت اقتصادی بر اقتصاد ایران عمل کند. وزیر راه و شهرسازی با اشاره به بحران سال ۲۰۰۷ آمریکا، ادامه داد: یکی از سنت‌های خوب که در اقتصاد کشورهای دیگر است این است که وقتی بحران رخ می‌دهد این بحران را اعلام می‌کنند و جامعه را برای بازنگری کلی آماده می‌کنند و جامعه آماده می‌شود که تمام سیاست‌ها را مورد بازنگری بنیادی قرار بدهد. این در حالی است که سیاست ایرانی به نحوی از کنار همه چیز عبور می‌کند و سعی می‌کند همه چیز را آرام نشان بدهد که انگار همه چیز آرام است تا اضطرابی ایجاد نشود.

یارانه و مسکن مهر اقتصاد برانداز بودند!

آخوندی در ادامه با اشاره به بحث یارانه و مسکن مهر، گفت: ما دو طرح اقتصادبرانداز یارانه و مسکن مهر را در ایران داشتیم که اقتصاد ایران را تکان داد. در خصوص مسکن مهر، بانک مرکزی و وزارت دارایی ارقامی را اعلام کردند که چه آثاری در افزایش پایه پولی کشور داشت. در بخش یارانه‌ها در همان سال اول با کمبود منابع مواجه بودیم و کمی منابع از توسل به بانک مرکزی گرفته می‌شد که امسال بودجه کشور را فلج کرد که این امر قدرت عملکرد را در سال جاری از دست داد. این وضعیت واقعی اقتصاد کلان ایران است.

وی ادامه داد: در سمینار بانکی چندی قبل مطرح شد که رقم‌هایی که وزارت دارایی اعلام می‌کند ۲۰۰ هزار میلیارد تومان مجموع بدهی‌های مختلف دولت و شرکت‌های دولتی به بانک‌ها است. اگر دولت ۲۰۰ هزار میلیارد بدهی دارد باید برای دولت بازار بدهی ایجاد شود. اعلام بازار بدهی ۲۰۰ هزار میلیاردی قاعدتاً تصمیم بسیار بزرگی است و باید این شجاعت را داشته باشیم که این را اعلام کنیم. وزیر راه و شهرسازی در ادامه گفت: ملت باید بداند با چه اقتصادی مواجه هستیم و سیاست‌های بسیار غلط و ناندیشیده شده گذشته اقتصاد ایران را در چه وضعیتی قرار داده که با بیان نکردن مساله حل نمی‌شود و باید با شفافیت راه‌حلی یافت.

وی با اشاره به میزان وام بانک‌های ایران، گفت: وقتی که میزان وام بانک‌های ایران به ۱۲ درصد GDP کاهش پیدا می‌کند شما چطور می‌توانید وام‌دهی شش درصد GDP را داشته باشید. اگر وام‌دهی بانکی ایران به ۸۰ درصد هم برسد رشد شش درصد کار بسیار بسیار سختی است چه برسد به اینکه کل قدرت وام‌دهی حدود ۱۲ درصد GDP است.

پایش و کنترل طرح جامع مسکن

معاون مسکن و ساختمان وزیر راه و شهرسازی با بیان اینکه طرح جامع مسکن دارای ۱۰ مطالعه پشتیبان است، فرآیند «کارشناسی طرح در حین تدوین» و همچنین «مکانیزم پایش و خودکنترلی» را دو شاخصه مهم کلان طرح جامع مسکن عنوان کرد.

دیدگاه‌های مختلف نیز می‌توان آن را بخش‌بندی کرد.

وی با بیان اینکه بر اساس طرح جامع برنامه‌هایی برای عرضه و همچنین مدیریت تقاضای مسکن وجود دارد، اظهار کرد: طرح قبلی جامع مسکن در سال ۱۳۸۴ به تصویب رسید که ۱۰ سال از زمان تهیه آن می‌گذرد؛ گذشت این زمان از تصویب طرح قبلی در حالی است که امروز شرایط کاملا متفاوتی در پیش‌بینی رشد اقتصادی، رشد جمعیت، وضعیت کلان اقتصادی کشور، مسائل سیاسی و اجتماعی وجود دارد از این رو قاعدتا طرح قبلی پاسخگوی نیاز امروز مسکن نبود و احتیاج به بازنگری داشت.

وی با تأکید بر اینکه طرح جامع مسکن سیاستگذاری برای تامین مسکن همه احاد جامعه طی ۱۲ سال آینده است، گفت: در این طرح هفت برنامه عملیاتی برنامه مسکن خانوارهای کم‌درآمد، نوسازی و بهسازی بافت‌های فرسوده و سکونت‌گاه‌های نابسامان شهری، اصلاحات در سیاست زمین با تأکید بر نظام برنامه‌ریزی شهری و منطقه‌ای، تقویت کارآمدی صنعت ساختمان، کسب مجوز تاسیس صندوق‌های زمین و ساختمان از سازمان بورس به منظور بهبود و توسعه نظام تامین مالی مسکن،



پرداخت وام مسکن روستایی به میزان ۱۵ میلیون تومان با سود پنج درصد و توسعه بازار استیجارجنجانده شده است.

مظاهریان گفت: همچنین در قالب طرح جامع مسکن، طرح مسکن اجتماعی پیش‌بینی شده است که با توافق وزارت راه و شهرسازی و وزارت تعاون، کار و رفاه اجتماعی برای دو دهک پایین جامعه با مدیریت اجرایی بنیاد مسکن انقلاب اسلامی سالانه تعدادی مسکن برای اقشار نیازمند و امکان دسترسی به مسکن را امکان پذیر می‌کند.

تسهیلات بانکی تنها راه کوتاه‌مدت خروج مسکن از رکود

مدیرعامل بانک خاورمیانه راهکار تامین مالی مسکن مبنی بر تشکیل صندوق پس‌انداز منطقه‌ای با نظارت بانک مسکن را ارائه داد.

پرویز عقیلی کرمانی در پل تخصصی نقشه راه تامین مالی مسکن که در دانشگاه علامه طباطبایی برگزار شد با اشاره به لزوم تشکیل صندوق‌های پس‌انداز منطقه‌ای

گفت: در این صندوق باید ۲۰ درصد بانک مسکن، ۲۰ درصد بانک‌های تجاری و ۶۰ درصد عامه مردم سپرده‌گذاری کنند تا هر منطقه با استفاده از تسهیلات این صندوق رونق یابد.

مدیرعامل بانک خاورمیانه با تأکید بر اینکه این صندوق باید تنها یک شعبه داشته باشد افزود: سرمایه مورد نیاز این صندوق ۶۰ هزار میلیارد تومان است که سپرده‌گذاران می‌توانند از ۶ ماه تا سه سال سپرده‌گذاری با سود صفر درصد تسهیلات دریافت کنند.

وی با تأکید بر حمایت دولت از صندوق‌های مسکن منطقه‌ای با پرداخت یارانه مسکن ادامه داد: نقش بانک مسکن در این صندوق‌ها راهبری صندوق‌های پس‌انداز منطقه‌ای است. به عنوان مثال ایجاد بازار رهن ثانویه از سوی بانک مسکن در قبال تسهیلات بلند مدت بانک‌ها یکی از راهکارهای حمایتی بانک مسکن از بخش مسکن است همان کاری که در آمریکا بانک‌های حامی صندوق‌های منطقه‌ای ۵۰ سال است که انجام می‌دهند.

عقیلی کرمانی ادامه داد: نقش دیگر بانک مسکن تجهیز صندوق‌های منطقه‌ای از طریق اخذ پول از دولت و بانک مرکزی است. نقش سوم این بانک نظارت قوی بانک مسکن بر صندوق‌های پس‌انداز منطقه‌ای مسکن است.

وی با بیان اینکه راهکار خروج مسکن از رکود در کوتاه مدت، استفاده از بازار پول (بانک) به عنوان روش تامین مالی کوتاه مدت مسکن است گفت: دولت باید رقمی را به عنوان تعدیل سود تسهیلات کوتاه مدت پرداخت کند و سپس در دراز مدت از بازار سرمایه در بخش مسکن تامین مالی می‌شود.

سهام بالای زمین در قیمت تمام شده مسکن

معاون امور اقتصادی وزیر اقتصاد و دارایی با اشاره به سهم بالای زمین در قیمت تمام شده مسکن بر اصلاح تکنولوژی ساخت و ساز تأکید کرد. شاپور محمدی در حاشیه نشست نقشه راه تامین مالی مسکن که با حضور وزیر راه و شهرسازی ۹ تیرماه برگزار شد در جمع خبرنگاران گفت: اقدامی مانند راه اندازی صندوق پس‌انداز یکم (تسهیلات ۸۰، ۶۰ و ۴۰ میلیون تومانی مسکن) راهکار مفیدی برای تامین مسکن است. راه‌اندازی چنین صندوقی اگرچه راه کلی برای حل مشکلات مسکن تلقی نمی‌شود اما قطعا بخشی از راهکار تامین مسکن است.

وی ادامه داد: در کنار این لازم است تسهیلات مسکن به دلیل عدم تطابق نرخ به‌جای حاکم کردن یک نرخ غیر تعادلی با یارانه تسهیلات جبران شود یعنی با تسهیلاتی که در توان دولت باشد بخش عمده‌ای از بازار را با پرداخت یارانه آن به حرکت درآورده و رونق پیدا کند که با پرداخت یارانه تسهیلات از سوی دولت می‌توان بخشی از عدم تطابق نرخ غیر تعادلی را جبران و در مقیاس‌های بزرگتر فعال کرد.

معاون امور اقتصادی وزیر اقتصاد و دارایی ادامه داد: همچنین بحث مربوط به صندوق‌هایی که تحت عنوان صندوق زمین و ساختمان در بازار سرمایه راه اندازی شده است شاید بتواند تامین مالی را تقویت کند و امکان توسعه در این بخش وجود دارد؛ ضمن اینکه صندوق‌های املاک و مستغلات نیز می‌توانند به طور مستقیم وارد سرمایه‌گذاری در حوزه مسکن شوند و بخشی از تقاضا را تقویت کنند تا ساخت و ساز نیز تقویت شود.

محمدی افزود: مسئله جدی که در بخش مسکن وجود دارد سهم بالای بهای تمام شده زمین است که با حداقل دستمزد فعلی و قیمت بالای مسکن، اقشار کم درآمد توانایی خرید مسکن را ندارند که حتما باید برای تعدیل بهای زمین در ساخت و ساز و مسکن فکری کرد.

معاون وزیر اقتصاد و دارایی با تأکید بر تعدیل بهای زمین در قیمت تمام شده مسکن گفت: علاوه بر این تکنولوژی ساخت در کشور باید اصلاح شود چراکه مسئله مسکن فقط تامین مالی نیست بلکه بهای مسکن میزان تامین مالی را تعیین می‌کند. بنابراین با توجه به محدودیت‌های اقتصادی ایران در تامین مالی

یک قانون نظارت می‌کند در حالی که هر بانک بسته به نوع خود سازوکار نظارتی خاصی نیاز دارد.

معاون پژوهشگر پولی و بانکی بانک مرکزی با اشاره به حل مشکل فقهی پرداخت وام با نرخ متغیر همراه با تورم گفت: اگر سود تسهیلات به سمت نرخ شناور همگام با تورم پیش برود می‌توان یارانه خرید خانه اولی‌ها را از محل درآمدهای این تسهیلات پرداخت کرد البته سیاست یارانه‌ای مسکن باید با سیاست آمایش سرزمین هماهنگ باشد.

فاطمی‌ادامه داد: بازار رهن ثانویه به بانک مسکن کمک می‌کند سرمایه جدید به این بانک وارد شود و امکان پرداخت تسهیلات بیشتر با اقساط طولانی‌تر به وجود بیاید.

۲ ایراد مهم طرح جامع مسکن

برنامه‌ریزی بالا به پایین و عدم توجه لازم به پهنای گسترش جمعیت دو ایراد اساسی طرح جامع مسکن است. محمدمهدی مافی اظهار کرد: بزرگ‌ترین اشکال طرح جامع مسکن، برنامه‌ریزی از بالا به پایین است. در این نوع طرح‌ها عده‌ی محدودی از متخصصان دور هم جمع می‌شوند و با توجه به اطلاعات و دانش خود تصمیم‌گیری می‌کنند که معمولاً اهدافشان یا به نتیجه نمی‌رسد یا با هدف اولیه فاصله پیدا می‌کند.

وی افزود: طرح پخته طرحی است که با نگاه پایین به بالا، ذی‌نفعان اجرای آن را در خود ببینند. اما به نظر می‌رسد طرح جامع مسکن در عین حال که توسط افراد متخصص و زبده تهیه شده، ارتباط تنگاتنگی با جامعه هدف خود برقرار نکرده است.

مافی، مشکل دیگر طرح جامع مسکن را عدم پیش‌بینی‌های لازم برای چگونگی اسکان و گستردگی جمعیت دانست و گفت: این طرح در عین حال که به مسائل اقتصادی خوب اشاره کرده و توانمندی اقتصادی دهک‌های مختلف را در نظر گرفته، به مساله‌ی چگونگی اسکان و گسترش جمعیت در پهنه‌های مختلف کشور اشاره نکرده است. گفته شده که تا افق ۱۴۰۵ قرار است ۱۲ میلیون واحد مسکونی داشته باشیم اما اشاره نشده که در چه پهنه‌ای امکان ساخت مسکن بهتر فراهم است؛ در حالی که هدف‌گذاری برای اسکان و رشد جمعیت در نقاط مطلوب، اهمیت بسیار زیادی دارد.

وی ادامه داد: هر نقطه‌ای از کشور با توجه به شرایط اقلیمی، فرهنگی، اجتماعی و اقتصادی از توان گسترش و نفوذپذیری مشخصی برخوردار است. اولویت باید مساله اقلیم باشد، سپس شرایط اجتماعی و اقتصادی. توجه کنیم که هر منطقه تا میزان خاصی توان گسترش دارد و ممکن است گسترش ساخت و ساز در یک منطقه با اهداف بالادستی در تضاد باشد.

به گفته این کارشناس مسکن، ضمن این که لازم است از تمام پهنه کشور برای اسکان استفاده شود، با توجه به مسائل امنیتی و اجتماعی، اولویت باید حواشی و مرزهای کشور باشد. باید کنار مرزها را ملو از جمعیت کنیم؛ بخصوص در پهنه وسیع سواحل خلیج فارس که با مشکل کمبود جمعیت مواجهیم.

مافی، کیفیت پایین ساخت و سازها و الگوی مصرف را از دیگر مشکلات بخش مسکن دانست و گفت: باید کیفیت ساختمان‌ها را تعریف کنیم و طرح‌های مطالعاتی را برای احداث بناهای مقاوم و باکیفیت فراهم کنیم. مساله‌ی دیگر الگوی مصرف است که لازم است با توجه به توان اقتصادی خانوارها الگوی مصرفی تهیه کنیم که خانواده‌ها با شرایط بهتر و در زمان کمتری به خانه دسترسی پیدا کنند.

این کارشناس مسکن با اشاره به برنامه‌ریزی برای طرح‌های جامع و کلان در کشورهای پیشرفته گفت: در آن کشورها هزاران متخصص از طرق مختلف همچون دنیای مجازی برای تدوین یک طرح مشورت می‌کنند و در نهایت با یک توفان فکری، تک‌تک اجزا و سول‌های جامعه را می‌بینند و طرح را تدوین می‌کنند. اما در طرح جامع مسکن چنین شرایطی ایجاد نشده است.

حتما باید تکنولوژی ساخت و بهای زمین در ایران اصلاح شود و کاهش یابد تا با منابع محدود، تأمین مالی تقویت شود و بتوانیم قدرت خرید مردم را نسبت به میزان درآمدها تقویت کنیم.

محمدی در پاسخ به سوالی مبنی بر عدم پرداخت وام ۶۰ میلیون تومانی از سوی برخی بانک‌های تجاری به رغم مصوبه شورای پول و اعتبار گفت: این مشکل به دلیل کم‌توانی وام‌دهی بانک‌ها است که در قانون رفع موانع تولید، افزایش سرمایه بانک‌ها دیده شده است.

علاوه بر این در قانون بودجه ۹۴ وزارت اقتصاد و دارایی به منظور افزایش سرمایه بانک‌های کشور حدود پنج هزار میلیارد تومان پیشنهاد کرد اما به دلیل تنگنای مالی دولت فقط ۵۰۰ میلیارد تومان در قانون دیده شد.

وی با بیان اینکه امیدواریم به سرعت افزایش سرمایه بانک‌ها در قوانین بودجه‌های سنواتی لحاظ شود، افزود: براساس مقررات بانک مرکزی بانک‌ها باید سالانه بخشی از اموال مازاد و واحدهای مسکونی که در اختیار دارند را واگذار کنند که منابع حاصل از فروش این اموال می‌تواند به تسهیلات مفید برای بخش‌های تولید، مسکن و اشتغال‌زایی برای جامعه اختصاص یابد.

محمدی ادامه داد: در جهت افزایش سرمایه بانک‌ها راهکارهایی وجود دارد که امیدواریم در آینده عملیاتی شود بانک‌ها با تنگنای مالی مواجهند و قطعاً باید افزایش سرمایه داشته باشند تا قدرت تسهیلات‌دهی بانک‌ها افزایش یابد.

وی گفت: یک مشکل دیگر در نظام بانکی وجود موسسات و نهادهای مالی غیر مجاز است که دولت نمی‌تواند بر آن‌ها مدیریت داشته باشد؛ بخش قابل توجهی از اعتبارات در اختیار این نهادها قرار دارد که حتماً باید تحت کنترل و نظارت قرار گیرد.

تضاد سیاست مسکنی شهرداری‌ها با دولت

یک پژوهشگر حوزه پولی و بانکی با انتقاد از سیاست‌های شهرداری‌ها و شهرداری‌ها که با طرح‌های جامع مسکن دولت در تضاد است، گفت: سیاست‌های مسکن دولت باید با سیاست‌های آمایش سرزمینی همگام باشد.

سید فرشاد فاطمی‌اردستانی در پنل تخصصی نقشه راه تأمین مالی مسکن که سه شنبه ۹ تیرماه در دانشگاه علامه طباطبائی برگزار شد با بیان اینکه مهمترین نکته در تأمین مالی مسکن و نقش بانک‌ها در این خصوص کاهش نرخ تورم است، گفت: در کشوری که تا دو سال پیش نرخ تورم بیش از ۴۰ درصد بود نمی‌توان درباره بازار پولی ۱۰ تا ۱۵ سال آینده کشور سخن گفت.

معاون پژوهشگر پولی و بانکی بانک مرکزی سپس به ارائه راهکار در خصوص افزایش تسهیلات مسکن اشاره کرد و گفت: اولین اقدام در این زمینه باید افزایش دوره زمانی باز پرداخت و سپس شناورسازی نرخ سود تسهیلات متناسب با تورم باشد. در غیر این صورت اگر کمتر از تورم باشد رانت به وجود می‌آید و اگر بیش از تورم باشد مردم توان بازپرداخت آن را ندارند.

وی با بیان اینکه اول باید مطمئن شد که تورم تا دو سال آینده تک‌رقمی می‌شود گفت: مسکن کالایی است که خانوار برای بلندمدت آن را خریداری می‌کند در حالی که یک برنامه جامع برای مسکن نداریم. سیاست‌های شهرداری‌ها شهرهای کشور متغیر و بدون اصول علمی است.

فاطمی با اشاره به افزایش روز افزون جمعیت تهران و افزایش تقاضا برای مسکن اظهار کرد: تنها چیزی که مسکن را کنترل کرده افزایش مداوم نرخ آن است. بنابراین در شهری مانند تهران حتی مسکن مهر ارزان‌ساخت هم جوابگو نیست. باید فعالیت‌های اقتصادی به گونه‌ای در کشور تقسیم شود که تقاضای مسکن نیز به همه شهرها تسری یابد نه اینکه در تهران متمرکز شود.

وی با انتقاد از عملکرد شهرداری‌ها و شوراهای شهر در حوزه شهرداری که طرح‌های جامع مسکن دولت را بر هم می‌زنند به ضعف نظارتی بانک مرکزی اشاره کرد و گفت: بانک مرکزی همه بانک‌ها اعم از تجاری و توسعه‌ای را با