



هشتمین همایش سالانه اقتصاد مقاومتی مسکن؛ پیشران تولید 8th Annual Conference on Moqavemati Economy



باسمه تعالی

معرفی و تشریح محورهای هشتمین همایش سالانه اقتصاد مقاومتی

همایش سالانه اقتصاد مقاومتی ۲۹ بهمن ماه هر سال در سالروز ابلاغ سیاست های کلی اقتصاد مقاومتی با هدف رصد و پایش، زمینه سازی برای شناسایی چالش ها، ارائه راهکارهای سیاستی مبتنی بر الگوی اقتصاد مقاومتی و جریان سازی آن در فضای نخبگانی، برگزار می گردد. این همایش که معتبرترین رویداد سالانه اقتصاد مقاومتی در کشور است، فرصتی است برای مسئولین، کارشناسان، سیاست پژوهان و دانشگاهیان تا پیرامون دیدگاه های مختلف که برای حل چالش های اقتصادی کشور در موضوع همایش ارائه شده اند، در تعاملی چند سویه، منتقدانه به گفتگو بنشینند. در سال جاری، هشتمین همایش سالانه اقتصاد مقاومتی با موضوع **مسکن؛ پیشران تولید** حول ۴ محور و ۱۸ زیرمحور به آن پرداخته می شود:

مدیریت بازار

- هدایت تقاضای مولد و تحدید تقاضای سوداگرانه
- الگوهای تنظیم بازار اجاره
- الزامات و چالش های توسعه زیرساخت های اطلاعاتی
- اصلاح نظام معاملاتی در بخش مسکن

ساخت و تولید

- سازوکار عرضه زمین های عمومی و خصوصی
- الگوهای نوسازی بافت فرسوده
- مدیریت تأمین نهاده های ساخت مسکن
- روش های تولید مسکن مبتنی بر اقلیم
- شیوه نقش آفرینی نهادهای توسعه گر در تولید مسکن



هشتمین همایش سالانه اقتصاد مقاومتی مسکن؛ پیشران تولید 8th Annual Conference on Moqavemati Economy



تأمین مالی

- الگوهای تأمین مالی مسکن از طریق نظام بانکی
- ابزارهای تأمین مالی مسکن از طریق بازار سرمایه
- سازوکار تأمین مسکن برای دهک‌های پایین درآمدی
- بازطراحی قواعد پیش فروش و ساخت مشارکتی مسکن

توسعه و حکمرانی

- قانون اساسی و مسئله تأمین مسکن
- ساختار نهادی بخش مسکن و تعارضات بین دستگاهی
- الگوهای توسعه شهری و روستایی در جغرافیای ایران
- توسعه مناطق جدید مبتنی بر آمایش سرزمین
- مسکن معیشت محور و اقتصاد روستا

در ادامه هر یک از زیرمجموعه‌های همایش تشریح شده است.



هشتمین همایش سالانه اقتصاد مقاومتی مسکن؛ پیشران تولید 8th Annual Conference on Moqavemati Economy



محور اول: مدیریت بازار

هدایت تقاضای مولد و تحدید تقاضای سوداگرانه

بازار مسکن از دهه‌های گذشته دچار رفتار سرمایه‌ای شده است و آمارها حاکی از آن است که حدود ۸۰ درصد مسکن تولید شده در سال‌های اخیر، توسط کسانی خریداری شده که حداقل یک مسکن داشته‌اند. این بدان معناست که خریداران مسکن، لزوماً به دنبال استفاده مصرفی از این کالا نبوده و برای حفظ و سودآوری سرمایه، به این بازار روی آورده‌اند. سود بالا، ریسک پایین، امن بودن و غیر قابل جانشین بودن املاک موجب شده سرمایه‌های موجود در جامعه جذب بازار املاک شود و مسکن به عنوان یک کالای سرمایه‌ای و نه مصرفی، مدنظر صاحبان سرمایه قرار گیرد. از این رو سؤالاتی مطرح است، از جمله اینکه اساساً با کالایی مانند مسکن چگونه باید برخورد شود؟ آیا میتوان اجازه داد که صاحبان سرمایه بر اساس توانمندی خود عرضه و تقاضای مسکن و زمین را تحت شعاع فعالیت خود قرار دهند یا اینکه دولت باید با ابزارهای تنظیمی به کنترل قیمت‌ها بنفع تقاضای مصرفی روی آورد؟ تجارب سایر کشورها در این زمینه چگونه بوده است؟ آیا سرمایه‌ای شدن بازار مسکن سایه رکود را از این بازار بر می‌دارد؟ تبعات و چالش‌های سرمایه‌ای شدن بازار مسکن چه می‌تواند باشد؟

الگوهای تنظیم بازار اجاره

بر اساس آمارها بیش از ۷ میلیون خانوار در ایران از طریق بازار اجاره، مسکن خود را تأمین می‌کنند. بر اساس گزارش مرکز آمار نرخ تصرف ملک توسط مستأجران در کشور از ۱۵ درصد در سال ۱۳۷۵ به ۳۰ درصد افزایش یافته و این رقم برای شهرهای کشور به بیش از ۳۷ درصد در سال ۱۳۹۵ رسیده است. رشد اجاره‌نشینی و افزایش تقاضا برای خانه‌های استیجاری و در مقابل کاهش ساخت و ساز در کشور، رشد نرخ اجاره‌بها را رقم زده است. همچنین در این بخش از بازار مسکن رابطه بین موجر و مستأجر و نحوه قرارداد فی ما بین آنها روشن نیست که نیاز به تنظیم‌گری دارد. این مسائل در بسیاری از کشورهای دیگر نیز وجود دارد و برای آن راهکارهایی نیز اتخاذ شده است. از این رو سؤالاتی از قبیل روش‌های تنظیم‌گری نرخ اجاره‌بها، واکاوی و رابطه بین موجر و مستأجر، طراحی الگوی بهینه اجاره‌داری برای مصرف‌نیامندان و ... مطرح می‌شوند که لازم است در این زیرمحور به آن پرداخته شود.

الزامات و چالش‌های توسعه زیرساخت‌های اطلاعاتی

نبود زیرساخت‌های اطلاعاتی و تفاوت آمارهای سازمان‌های دولتی از تعداد واحدهای موجود کشور و ساکنان آن‌ها در طی سال‌های متمادی، علاوه بر اینکه اقتصاددانان این بخش را برای پیش‌بینی و ارائه نظرات سازنده دچار مشکل کرده، مسئولین را نیز از برنامه‌ریزی و مدیریت مناسب بازار باز داشته است. در واقع سیاستگذاری در بخش‌های مختلف اقتصادی بدون آمار و درک درست از واقعیت مشکل خواهد بود. این موضوع در بازار مسکن به دلیل اهمیت تحلیل فرهنگ، تخصیص بهینه منابع، شناسایی متقاضیان، کاهش رانت و ... بیش از سایر بخش‌ها نیاز است. بنابراین مدیریت بازار مسکن نیازمند داشتن اطلاعات از میزان اراضی قابل استفاده، میزان خانه‌های موجود، مالکان



هشتمین همایش سالانه اقتصاد مقاومتی مسکن؛ پیشران تولید 8th Annual Conference on Moqavemati Economy



اراضی و واحدهای مسکونی، ساکنان و بهره‌برداران، وضعیت دارایی ملکی خانوارها و افراد است. این در حالیست که طی سالیان گذشته با قوت و اراده کافی این موضوع دنبال نشده است. مسائلی که در این بخش دنبال می‌شوند عبارتند از نقش زیرساخت‌های اطلاعاتی در بهبود بازار مسکن، تجارب کشورها در بهره‌گیری از آمارهای این بخش در جهت کنترل بازار مسکن، زیرساخت‌های لازم برای ساماندهی بازار املاک کشور، الزامات راه‌اندازی زیرساخت‌های اطلاعاتی در بخش املاک، نقش زیرساخت اطلاعاتی در بهینه‌سازی و مدیریت زمان، کیفیت و هزینه ساخت مسکن و ... که لازم است در این زیرمجموعه به آن پرداخته شود.

اصلاح نظام معاملاتی در بخش مسکن

فرآیند معامله مسکن در کشور با چالش‌هایی همراه است. از طرفی قیمت دقیق و واقعی خرید یا اجاره ملک مشخص نیست و کاملاً بستگی به مالکان و مشاورین املاک دارد و از طرفی دیگر، معرفی و کارشناسی ملک نیز همراه با فناوری‌های بروز انجام نمی‌گیرد. به این موارد نیز متناسب نبودن حق الزحمه مشاوران املاک با خدمت ارائه شده را نیز باید اضافه کرد. در واقع حق الزحمه این صنف وابسته به قیمت ملک بوده و با افزایش قیمت‌ها؛ نرخ نیز بالا می‌رود و همین مسئله، دو طرف عرضه‌کننده و مصرف‌کننده را دچار چالش کرده است. برای حل این چالش، بعضاً از ثبت قرارداد رسمی خودداری می‌شود که آن نیز در دسره‌های حقوقی آتی را به دنبال دارد. در این زیرمجموعه، مباحثی از جمله روش اصلاح تعرفه‌گذاری مشاورین املاک، روش‌های افزایش کارایی مشاوران املاک و آژانس‌ها به عنوان پل ارتباطی بین متقاضیان و عرضه‌کنندگان مسکن، نقش روش‌های نوین مانند هوش مصنوعی، GIS و ... در ارتقای تصمیم‌گیری متقاضیان مسکن و برآورد قیمت کارشناسی، راهکار ارزیابی دقیق قیمت املاک در هر منطقه، راهکار ساماندهی بازارگاه‌های الکترونیکی مسکن و ... مورد بررسی قرار می‌گیرد.



هشتمین همایش سالانه اقتصاد مقاومتی مسکن؛ پیشران تولید 8th Annual Conference on Moqavemati Economy



محور دوم: ساخت و تولید

سازوکار عرضه زمین‌های عمومی و خصوصی

یکی از مهمترین نهادهای بخش مسکن، زمین است. افزایش هزینه زمین در قیمت تمام شده کالاهای غیرمنقول مانند مسکن باعث بروز تورم و کاهش قدرت خرید مصرفی شده است. بر اساس آمارهای رسمی به طور میانگین حدود ۶۰ درصد از قیمت تمام شده واحدهای مسکونی را نهاده زمین تشکیل می‌دهد. این در حالیست که ایران دارای ۱۶۵ میلیون هکتار مساحت خشکی است؛ اما مالکان اراضی دولتی و نهادهای عمومی غیردولتی و نیز اشخاص حقوقی و حقیقی با مقاومت در عرضه زمین‌های در اختیار خود، بخشی از محدودیت در عرضه و افزایش قیمت زمین را پدید آورده‌اند. همین مسئله، برنامه‌های ساخت مسکن را نیز دچار چالش کرده و آنها را با چالش کمبود عرضه زمین همراه کرده است. در واقع مسئله‌ای که در این بخش وجود دارد، مالکیت بر اراضی و شیوه‌های استفاده از زمین است. حال مسائلی که باید پرداخته شود این است که میزان اراضی دولتی، عمومی و خصوصی قابل استفاده در کشور به چه میزان است، روشهای عرضه اراضی عمومی و خصوصی به بازار مسکن کدام است، تجارب سایر کشورهای دارای نظام اقتصادی متفاوت با این مسئله چگونه بوده است، مدل‌های همکاری برای استفاده از اراضی در اختیار به چه شکل باید باشد، راهکارهای احیای منضبط زمین در عین جلوگیری از رانت و افزایش زمین‌خواری و ... که در این زیرموضوع مورد بحث و بررسی قرار می‌گیرد.

الگوهای نوسازی بافت فرسوده

بافت‌های فرسوده خطری جدی برای کشور از نظر ایجاد تلفات بر اثر حوادث طبیعی مانند زلزله هستند. این بافتها معمولاً بستری برای گسترش آسیب‌های اجتماعی، مشکلات زیست محیطی و بهداشتی و فقر محسوب می‌شوند، اما در مقابل ظرفیتهایی از جمله استفاده مجدد از زمین آن برای تولید مسکن، وجود امکانات شهری در اطراف آن، ظرفیت تجاری شدن و ... را همراه با خود دارند. مسئولین کشور به منظور احیای بافت فرسوده و استفاده از زمین‌های این بافت‌ها برای افزایش تولید مسکن، طی سالیان متمادی قوانین و اقداماتی را در دستور کار قرار داده‌اند؛ اما نتایج نشان دهنده سرعت پایین، اجرای ناقص و شاید راهکار نامناسب با شرایط احیای بافت فرسوده شهری هستند. مسائلی که در این بخش مطرح است عبارتند از اینکه آیا نقشه و مساحت دقیق بافت‌های فرسوده در ایران تهیه شده است، آیا معیارهای تشخیص بافت فرسوده در شهرها و روستاها نیازمند بازبینی است، چالش‌های اجتماعی، فرهنگی و حقوقی موجود در نوسازی بافت‌های فرسوده کدامند، چالش‌های تأمین مالی و مشارکت توسعه‌گران در احیای بافت فرسوده کدامند، روش‌های نوسازی مناطق فرسوده در کشورهای دیگر به چه صورت است، نهادهای ذینفع درگیر در نوسازی بافت فرسوده چه وظایفی باید داشته باشند و روش‌های احیای بافت فرسوده با توجه به شرایط فرهنگی، تاریخی، اقتصادی و اجتماعی شهرهای ایران کدام است.



هشتمین همایش سالانه اقتصاد مقاومتی مسکن؛ پیشران تولید 8th Annual Conference on Moqavemati Economy



مدیریت تأمین نهاده‌های ساخت مسکن

نوسانات قیمتی و عدم کنترل قیمت مصالح در مدت زمان اجرای یک پروژه ساختمانی، جزو چالش‌های اصلی ساخت مسکن توسط پیمانکاران ساختمانی بوده که در کاهش عرضه مسکن توسط بخش خصوصی تأثیر بسزایی داشته است. در واقع مصالح تولیدی با چندین واسطه به سازندگان می‌رسد و همین موضوع افزایش قیمت تمام شده مسکن را به دنبال دارد و سهم سازندگان را بالا می‌برد. همچنین با افزایش نرخ دلار و وابستگی قیمت‌ها به آن، رشد قیمتی مصالح اتفاق می‌افتد. علاوه بر این مسائل، برخی از مصالح مانند فولاد و سیمان که جزو پرکاربردترین نهاده‌ها نیز هستند، اخیراً با چالش‌هایی در بخش انرژی همراه بوده و به همین دلیل شرکتهای تولیدکننده آنها با تمام ظرفیت خود کار نمی‌کنند. در این میان سوالاتی قابل طرح است؛ از جمله اینکه نقش وزارت صمت به عنوان متولی اصلی کنترل قیمت‌ها و ارتباط آن با وزارت راه و شهرسازی چیست، آیا ظرفیت تأمین مصالح ساختمانی در کشور برای برنامه ساخت ۴ میلیون مسکن وجود دارد و در صورت نیاز چه اقداماتی برای افزایش ظرفیت و تأمین مصالح لازم خواهد بود، سازوکارهای یکپارچه‌سازی زنجیره تأمین نهاده‌های ساختمانی و مدیریت بهینه بین تولیدکنندگان، واسطه‌گران و مصرف‌کنندگان باید چگونه باشد، نقش متغیرهای مختلف مانند قیمت دلار در افزایش قیمت مصالح و روشهای کنترل آن چیست، ارتقای تکنولوژی و استفاده از مصالح نوین برای استفاده در ساختمان چه نقشی در کاهش قیمت تمام شده دارد و ... که در این زیرمجموعه به آن پرداخته خواهد شد.

روش‌های تولید مسکن مبتنی بر اقلیم

طی ۸ سال آینده بازار مسکن حداقل به ۱۲ میلیون واحد مسکونی جدید نیاز خواهد داشت. با در نظر گرفتن حجم تقاضا و مدت زمان مذکور، احداث این میزان واحد مسکونی از طریق روش‌های قدیمی دشوار خواهد بود. بنابراین روش پیشنهادی، استفاده از ظرفیت صنعتی‌سازی تولید مسکن است. همچنین باید به این نکته توجه داشت که افزایش سرعت ساخت، نباید از کیفیت و معماری متناسب با اقلیم ساختمانها بکاهد. به همین دلیل تنوع مدل‌های ساخت مسکن در مناطق شهری و روستایی در وهله اول باید بررسی گردد و به دنبال ساخت سریع مسکن، باید روش‌های تولید مسکن ارزان و مقاوم مبتنی بر اقلیم‌ها و مدل‌های مختلف مورد واکاوی فنی و اقتصادی قرار گیرد. همچنین نیاز است که موانع قانونی، فرهنگی و بروکراتیک استفاده از روش‌های صنعتی‌سازی احصا گردد. چالش‌های صنعتی‌سازی مسکن در ایران، مدل‌های صنعتی‌سازی برای کشور براساس هزینه ساخت، هزینه اولیه، معماری و ...، روشها و مدل‌های مطلوب برای ساخت مسکن ارزان، مقاوم و سریع که مبتنی بر فرهنگ و اقلیم باشد، روش‌های مبتنی بر همراهی مردم برای احداث مسکن ارزان و با معماری دلخواه و ... از جمله مسائلی است که در این زیرمجموعه به آن پرداخته می‌شود.



هشتمین همایش سالانه اقتصاد مقاومتی مسکن؛ پیشران تولید 8th Annual Conference on Moqavemati Economy



شیوه نقش آفرینی نهادهای توسعه گر در تولید مسکن

توسعه گرها مبتنی بر مدل اقتصادی کشورها، نقش مهمی در پاسخ به نیاز مصرف کنندگان، کنترل ریسک اقتصادی پروژه، تعیین مکانیسم تأمین سرمایه و... دارند و معمولاً از ظرفیت آنها در مهمترین نیاز شهرها و روستاها یعنی تأمین مسکن و بهبود کیفیت سکونتگاهی استفاده می شود. در بازار املاک و مستغلات ایران، وجود چنین نهادهایی الزامی به نظر می رسد؛ اما مستلزم پیش نیازهایی است که باید بررسی و امکان سنجی گردد. نمونه سوالاتی که میتوان در این بخش به آن اشاره نمود این است که برای گسترش این نهادها ضعفها و الزامات قانونی و استانداردها به چه صورت است، نقش نهادها و دستگاههای حاکمیتی برای تسهیل فعالیت این نهادها به چه صورت باید باشد، سازوکار استفاده از ظرفیت نهادهای ضمانتی مانند بیمهها چگونه باید باشد، تأمین مالی بهینه این گونه پروژهها از دو طریق بانکها و بازار سرمایه کدام است و... که در این زیرمجموعه مورد مباحثه قرار خواهد گرفت.



هشتمین همایش سالانه اقتصاد مقاومتی مسکن؛ پیشران تولید 8th Annual Conference on Moqavemati Economy



محور سوم: تأمین مالی

الگوهای تأمین مالی مسکن از طریق نظام بانکی

شکاف قیمت مسکن با درآمد خانوار باعث شده که مردم با توان مالی خود نتوانند خانه‌دار شوند. از این رو یک پاسخ برای افزایش قدرت خرید، پرداخت تسهیلات بانکی است. یکی از مهمترین چالش‌های یک دهه گذشته در بازار مسکن، پایین بودن سهم تسهیلات مسکن از کل تسهیلات اعطایی بانکها بوده است؛ حال آنکه در برهه‌های زمانی مختلف، این تسهیلات به دلیل افزایش قیمت مسکن از کارکرد افتاده و نتوانسته برای خانوار مناسب باشد. بانکها تمایلی به پرداخت تسهیلات بلندمدت با سود پایین برای بخش مسکن ندارند و معتقدند این نوع از تسهیلات صرفه اقتصادی کمتری نسبت به سایر تسهیلات دارد. از طرف دیگر در صورت عدم واگذاری تسهیلات به صورت بلندمدت و با سود کم، مردم توانایی بازپرداخت آن را نخواهند داشت. لذا الگوی بهینه هدایت اعتبارات بانکی به سمت تقاضای مصرفی یا تولیدی در بخش مسکن، مسئله‌ای است که در این زیرمحور به آن پرداخته خواهد شد.

ابزارهای تأمین مالی مسکن از طریق بازار سرمایه

در حال حاضر تأمین مالی بخش مسکن در دو سمت عرضه و تقاضا وابستگی زیادی به نظام بانکی دارد و سایر ابزارهای مالی نقش کمتری در بازار مسکن داشته‌اند. استفاده از ظرفیت نقدینگی موجود برای ساخت مسکن بدون اتکا به منابع بانکی، همواره جزو صحبت‌های کارشناسان و مسئولین بوده است؛ اما تاکنون دستاورد پایداری برای بازار مسکن نداشته است. در این رابطه چندین مسئله قابل بررسی وجود دارد. چگونه می‌توان با استفاده از ابزارهای بازار سرمایه بدون تأثیرات تورمی، عرضه مسکن را تقویت کرد، علل قانونی و بروکراتیک که باعث گردیده است ابزارهای تأمین مالی مانند صندوق‌های زمین و ساختمان ناموفق باشند کدامند، چگونه میتوان بازدهی سرمایه‌گذاری در تولید مسکن از طریق بازار سرمایه را افزایش داد، روش‌های نوینی که در سایر کشورها برای تقویت عرضه مسکن بکار گرفته شده، چیست و اینکه آیا در نظام اقتصادی ایران میتوان از بازار ثانویه رهنی به منظور افزایش قدرت وام دهی بانکها استفاده نمود یا خیر.

سازوکار تأمین مسکن برای دهک‌های پایین درآمدی

در شرایط حاکم بر بازار مسکن، تأمین خانه برای گروه‌های کم درآمد که توان دسترسی به مسکن مناسب و پرداخت اقساط وام را ندارند، یکی از اصلی‌ترین دغدغه‌های سیاست‌گذار است. امکان پس‌انداز از درآمد در این گروه از جامعه پایین و سهم هزینه مسکن از کل بودجه خانوار آن بالا است. از این رو نمیتوان بدون هیچ حمایتی و صرفاً با مکانیزم بازار، برای آنها تأمین مسکن نمود. بنابراین اعمال سیاستهایی برای تأمین مسکن این گروهها، الزامی به نظر می‌رسد. در این راستا مسائلی مطرح می‌شود که از جمله آن، نقش دولت و بخش خصوصی در تأمین مسکن این گروهها و تأمین مالی پروژه‌های مسکن برای دهک‌های پایین درآمدی است. همچنین اینکه با توجه به بالا بودن قیمت زمین در بافتهای شهری و روستایی، چگونه میتوان این دهک را در مکان‌های مطلوب به صورت پایدار ساکن نمود.



هشتمین همایش سالانه اقتصاد مقاومتی مسکن؛ پیشران تولید 8th Annual Conference on Moqavemati Economy



بازطراحی قواعد پیش فروش و ساخت مشارکتی مسکن

از آنجا که بسیاری از سازندگان در حالت معمول تمایل به استفاده از روش مشارکت برای تأمین مالی ساخت دارند، اما به محض بروز نشانه‌هایی از ریسک اقتصادی، دست از کار می‌کشند و قدرت عقد قرارداد با خریداران مسکن را نخواهند داشت. همچنین در سمت تقاضا بسیاری از خریداران به علت زمینه ایجاد تخلفات حقوقی و عدم اعتماد به سازندگان، استفاده از روش پیش فروش ساختمان را پر ریسک ارزیابی می‌نمایند. در نتیجه پیوند بین عرضه و تقاضا برقرار نمی‌شود. با تصویب قانون پیش فروش مسکن در سال ۱۳۸۹ سعی شد استفاده از این ابزار منظم تر و قابل اتکا گردد؛ اما در عمل نتایج قابل قبولی نداشت. در این میان مسائلی از جمله ضعف‌های حقوقی این قانون، ضعف‌های اقتصادی که باعث عدم استقبال فعالین بازار مسکن از ابزار مشارکت و پیش فروش شده است، چگونگی کاهش ریسک‌های اقتصادی برای رونق گرفتن پیش فروش ساختمان، تجربه سایر کشورها در بهره‌گیری از روش تأمین مالی مشارکتی، سازوکار راه اندازی و اجرای ابزار پیش فروش ساختمان در بستر حقوقی و اقتصادی ایران و ... مواردی است که در این زیرمجموعه پرداخته خواهد شد.



هشتمین همایش سالانه اقتصاد مقاومتی مسکن؛ پیشران تولید 8th Annual Conference on Moqavemati Economy



محور چهارم: توسعه و حکمرانی

قانون اساسی و مسئله تأمین مسکن

اولین موضوعی که مسکن را از بسیاری از کالاها متمایز می‌کند، حیاتی و ضروری بودن آن است. مسکن کالایی ضروری و فاقد جانشین بوده و این نیاز را نمیتوان از طریق کالای دیگری جبران نمود. طبق اصل ۳۱ قانون اساسی «داشتن مسکن متناسب با نیاز، حق هر فرد و خانواده ایرانی است. دولت موظف است با رعایت اولویت برای آنها که نیازمندترند به خصوص روستائینان و کارگران زمینه اجرای این اصل را فراهم کند». با این حال برداشت از اصل قانون اساسی در رابطه با مسکن بین کارشناسان و سیاستگذاران با تفاسیر مختلفی همراه است. سؤالاتی که در رابطه با قانون اساسی می‌توان مطرح کرد این است که منظور از جمله «متناسب با نیاز» چیست و چه ویژگی‌هایی در یک واحد مسکونی، آن را متناسب با نیاز می‌کند. همچنین از منظر قانون اساسی، مسئله مالکیت باید مبنای سیاستگذاری در اقتصاد مسکن قرار بگیرد یا مسئله تأمین مسکن از روشهای مختلف مدنظر است. سوال بعدی اینکه منظور از جمله «دولت موظف است زمینه اجرا اصل ۳۱ را فراهم کند» چیست و نقش دولت در فرآیند تأمین مسکن خانوار چه باید باشد.

ساختار نهادی بخش مسکن و تعارضات بین دستگاهی

در بخش مسکن، نهادها و دستگاه‌های حکومتی، دولتی، عمومی و خصوصی هر کدام از سیاستگذاری تا ساخت، وظایفی را بر عهده دارند. با بررسی نقش‌های آنها میتوان دریافت برخی از وظایف دستگاه‌ها با یکدیگر تعارض دارد که از یکپارچگی سیاستگذاری برخوردار نیست و هر نهادی بر برنامه‌ها و اهداف خود متمرکز است که گاه در تقابل یا موازی با سایر نهادها قرار می‌گیرد و موجب هم افزایی در تأمین مسکن مردم نمی‌شود. مسائل این زیرمجموعه عبارتند از شیوه رفع تعارضات بین دستگاهی در تأمین مسکن، ساختار مطلوب در جهت تمرکز امور و تعاملات نهادها با یکدیگر، معایب و مزایای تفکیک وزارت راه و شهرسازی و ... که به آن پرداخته خواهد شد.

الگوهای توسعه شهری و روستایی در جغرافیای ایران

در شهرهای مختلف جهان، روش‌های متفاوتی برای توسعه شهرها و روستاها اتخاذ شده است. برخی از شهرها و روستاها توسعه افقی منفصل و متصل و استفاده از تراکم ساختمانی پایین را در دستور کار خود قرار داده اند و برخی دیگر نیز توسعه عمودی و افزایش تراکم را از طریق بستن حریم شهرها و احیای بافت فرسوده و یا بلندمرتبه‌سازی و تأمین سرانه‌ها دنبال می‌کنند. در این باره، نیاز است ویژگی‌های شهرها و روستاهای کشورها مورد واکاوی قرار گیرد و به این مسائل پرداخته شود که عوامل موثر بر توسعه افقی یا عمودی شهرها چیست، آیا میتوان برای تمام شهرها و روستاهای ایران از یک نسخه واحد پیروی نمود، بهترین الگوی توسعه کلان‌شهرهای ایران چیست، مزایا و معایب طرح هادی روستایی در میزان گسترش آبی و نحوه استفاده از زمین چیست و ... که در این زیرمجموعه مورد بحث قرار می‌گیرد.



هشتمین همایش سالانه اقتصاد مقاومتی مسکن؛ پیشران تولید 8th Annual Conference on Moqavemati Economy



توسعه مناطق جدید مبتنی بر آمایش سرزمین

یکی از الزامات توسعه شهرها و روستاها، داشتن برنامه و نگاه جامع است. طی دهه‌های گذشته مناطق مختلف جغرافیایی و نیروی انسانی در ایران از توسعه نامتوازن آسیب زیادی دیده‌اند که مهمترین علت آن نبود نگاه آمایشی و جامع به ایجاد شهرها، سکونتگاه‌ها و اشتغال برای مناطق بوده است. یکی از معایب توسعه نامتوازن شهرها و روستاها، افزایش مهاجرت و تمرکز جمعیتی است که در سکونتگاه‌های دارای اقتصاد پویاتر نمود میابد. از طرفی افزایش جمعیت خود را در افزایش تقاضا و نیاز به مسکن و خدمات زیربنایی و روبنایی نشان می‌دهد. در واقع مسکن‌سازی و توسعه شهرها و روستاها باید در قالب طرح ملی آمایش سرزمین و برنامه‌ریزی اقتصادی و شهری صورت بگیرد. ایران از نظر جغرافیایی سکونت، دارای اقلیم‌های متنوعی است که هر اقلیم پتانسیل منحصر بفردی برای توسعه اقتصادی و جذب نیروی انسانی دارد. بنابراین پرسش‌هایی که وجود دارد این است که موانع و ضعف‌های موجود قانونی، دستگاهی و فراهی بر سر راه توسعه شهری متناسب با آمایش سرزمینی کدامند، کدام مناطق ایران دارای پتانسیل بالقوه اقتصادی و زیست محیطی بیشتری برای جذب سرمایه، جمعیت و توسعه سکونتگاه‌ها هستند و هر کدام از این مناطق نیازمند ساخت چه مقدار مسکن متناسب با حداکثر گنجایش جمعیت خود خواهند بود.

مسکن معیشت محور و اقتصاد روستا

توسعه روستا دارای ابعاد مختلف اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی است و تنها شامل بعد کالبدی نمی‌شود. بدیهی است که اگر به یک روستا از لحاظ کالبدی توجه شود و تمام امور عمرانی روستا سامان داده شود، اما به ابعاد اقتصادی و اشتغال توجه نشود، نتیجه کامل و مفیدی حاصل نمی‌گردد و معیشت روستایی که با کشاورزی و دامداری عجین است، آسیب می‌بیند و انگیزه برای ماندن در روستا از بین می‌رود. به عنوان مثال در صورتی که ساخت خانه در روستا مانند ساخت خانه در شهر با مترهاژ پایین انجام گیرد و محل نگهداری دام و خوراک دیده نشود، نباید انتظار داشت که روستاها به عنوان قطب تولید مواد غذایی و گردشگری عمل کنند و حاشیه نشینی رشد نکند. چراکه در ساخت مسکن تنها سکونت دیده شده و معیشت و اقتصاد ساکنین در نظر گرفته نشده است. بنابراین وضعیت مسکن روستایی معیشت محور در کشور و راهکارهای افزایش آنها، شاخص‌های اقتصادی موثر بر مسکن معیشت محور در روستاهای مورد مطالعه و شیوه جهش روستا از طریق الگوی ساخت، توسعه مسکن و ارتقا کیفیت فضایی مورد انتظار در محیط مسکونی مسائلی است که در این زیرموضوع به آن پرداخته می‌شود.