

جمهوری اسلامی ایران  
وزارت راه و شهرسازی

**طرح جامع مسکن (۱۴۰۵ - ۱۳۹۶)**

**سند تلفیق:**

**شناخت وضع موجود، چشم‌انداز آینده،**

**سند راهبردی و اجرایی**

خرداد ماه ۱۳۹۶

## فهرست مطالب

صفحه

پیش‌گفتار:	۲
بخش اول: راستی‌آزمایی	۳
بخش دوم: تصویر وضع موجود و ترسیم چشم‌اندازهای کمی	۷
۱- وضع موجود: تصویر کلی	۷
۱-۱- تحولات جمعیتی	۷
۱-۲- وضعیت کلی مسکن	۸
۱-۳- واحدهای مسکونی خالی	۹
۱-۴- وضعیت تولید	۹
۱-۵- تحولات نرخ اجاره‌نشینی	۱۰
۱-۶- تقاضای مؤثر مسکن	۱۱
۱-۷- جایگاه بخش مسکن در اقتصاد کلان	۱۱
۲- چالش‌ها	۱۲
۳- چشم‌انداز بخش مسکن	۱۹
۳-۱- چشم‌انداز تحولات جمعیت و خانوار	۱۹
۳-۲- چشم‌انداز رشد اقتصادی	۲۱
۳-۳- چشم‌انداز نیاز به مسکن	۲۴
بخش دوم: اهداف و برنامه‌های اجرایی	۲۷
الف: اهداف	۲۷
ب: برنامه‌های اجرایی	۲۹
محور اول: برنامه مسکن خانوارهای کم‌درآمد	۲۹
محور دوم: سکونت‌گاه‌های نابسامان شهری	۴۴
محور سوم: برنامه اصلاحات در سیاست زمین با تأکید بر نظام برنامه‌ریزی شهری و منطقه‌ای	۵۵
محور چهارم: تقویت صنعت ساختمان	۶۳

محور پنجم : بهبود و توسعه نظام تأمین مالی مسکن ..... ۶۹

محور ششم : مسکن روستایی ..... ۸۳

محور هفتم : بازار استیجار ..... ۹۴

## پیشگفتار:

پس از گذشت نزدیک به دو سال از تدوین طرح جامع مسکن و امکان دسترسی به آمار و اطلاعات جدید که می تواند کم و بیش اهداف کمی، کیفی و اقدامات اجرایی پیش بینی شده را تدقیق یا تغییر دهد چنین تشخیص داده شد که طرح جامع مسکن به صورت اجمالی مورد بازبینی و به روز رسانی قرار گیرد. و از این رهگذر جهت گیری های دستگاه های اجرایی نیز به منظور دستیابی به اهداف طرح جامع مسکن ، حتی المقدور شناخته و تبیین شود .

از آنجا که این بازبینی ها و به روز رسانی ها در اقتصادهایی که متغیرهای کلان و بخشی آن بنا به علل مختلف، دستخوش تغییرات قابل توجه و بعضا غیر قابل پیش بینی هستند از اهمیت بیشتری برخوردار می گردد ، نتایج حاصله می تواند میزان دسترسی به اهداف را کاملا تحت تاثیر خود قرار دهند. گزارش حاضر با همین هدف و تغییر سال پایه از ۱۳۹۲ به ۱۳۹۵ تهیه شده است به عبارت دیگر دوره زمانی طرح برای سالهای ۱۳۹۶ تا ۱۴۰۵ در نظر گرفته شده و بر مبنای همان چارچوب ، فرایندها ، اهداف و اقدامات به روز رسانی شده است

## بخش اول: راستی آزمایی

در ابتدا ضروری است به عنوان گام اول پایش طرح جامع برآوردهای انجام شده در نگاشت اولیه طرح، با آخرین آمارهای موجود مورد ارزیابی قرار گرفته و بر این اساس میزان دقت برآوردهای طرح تعیین گردد.

شاخص های کلیدی برآورد شده در طرح جامع مسکن برای سال ۱۳۹۵، شامل تحولات جمعیتی ( جمعیت و خانوار به تفکیک شهری و روستایی )، موجودی مسکن، تراکم خانوار در واحد مسکونی و کمبود مسکن بوده که می توان آنها را مهمترین اطلاعات لازم برای برنامه ریزی در بخش مسکن دانست، آمارهای به دست آمده از سرشماری عمومی نفوس و مسکن سال ۱۳۹۵ نشان می دهد که برآورد های طرح جامع مسکن برای سال ۱۳۹۵ دارای اختلاف بسیار جزئی با واقعیت های رخ داده است. از سوی دیگر امار و اطلاعات بانک مرکزی در خصوص فعالیت های ساختمانی بخش خصوصی برای سالهای اخیر نیز بستر لازم را برای راستی آزمایی شاخص هایی از قبیل، میزان تولید مسکن، متوسط سطح زیر بنای واحدهای مسکونی جدیدالاحداث و متوسط مساحت زمین مسکونی اختصاص داده شده به یک واحد مسکونی مهیا ساخته است لذا در ادامه شاخص های کلیدی طرح جامع مسکن (۱۳۹۳) برای سال ۱۳۹۵ مورد راستی آزمایی قرار می گیرند

### الف: تحولات جمعیتی

نتایج سرشماری سال ۱۳۹۵ نشان می دهد که جمعیت کشور در این سال ۷۹۹۲۶ هزار نفر بوده که نسبت به سال ۱۳۹۰ به طور متوسط سالانه ۱,۲۴ درصد رشد داشته است این در حالی است که در مستندات طرح جامع مسکن نرخ رشد جمعیت در فاصله سالهای ۱۳۹۰ تا ۱۳۹۵ حدود ۱,۲۳ درصد پیش بینی شده که جمعیتی معادل ۷۹۸۸۰ به دنبال داشته است به این ترتیب اختلاف بین برآوردهای انجام شده و سرشماری سال ۱۳۹۵ ناچیز و قابل اغماض است.

تعداد خانوارهای پیش بینی شده در طرح جامع مسکن برای سال ۱۳۹۵ در کل کشور، ۲۳۸۲۰ هزار خانوار بوده که رشد سالانه ۲,۳۸ درصدی نسبت به سال ۱۳۹۰ را داشته است در حالیکه سرشماری سال ۱۳۹۵ تعداد خانوارهای کشور را ۲۴۱۹۶ هزار خانوار نشان می دهد که نرخ رشد ۲,۷ درصد در سال را داشته است به این ترتیب نتایج سرشماری ۴۰۴ هزار خانوار یا ۱,۷ درصد بیش از برآوردهای طرح جامع مسکن است. این اختلاف در مناطق شهری ۲۹۳ هزار خانوار یا ۱,۶ درصد و در مناطق روستایی ۱۱۱ هزار خانوار یا ۱,۸ درصد بوده است.

جدول ۱- مقایسه تطبیقی برآوردهای جمعیتی طرح جامع مسکن و نتایج سرشماری ۱۳۹۵ (ارقام به هزار)

سرشماری ۱۳۹۵		پیش بینی طرح جامع		سرشماری ۱۳۹۵		پیش بینی طرح جامع		شرح
نرخ رشد خانوار تا ۱۳۹۰	خانوار	نرخ رشد خانوار تا ۱۳۹۵	خانوار	نرخ رشد جمعیت تا ۱۳۹۰	جمعیت	نرخ رشد جمعیت تا ۱۳۹۵	جمعیت	
۲,۷۰	۲۴۱۹۶	۲,۳۸	۲۳۷۹۲	۱,۲۴	۷۹۹۲۶	۱,۲۳	۷۹۸۸۰	کل
۳,۲۴	۱۸۱۲۵	۲,۹۳	۱۷۸۳۲	۱,۹۷	۵۹۱۴۶	۱,۸۹	۵۸۸۹۰	شهری
۱,۱۹	۶۰۷۱	۰,۷۲	۵۹۶۰	-۰,۶۸	۲۰۷۸۰	-۰,۴۸	۲۰۹۹۰	روستایی

ماخذ: سرشماری سال ۱۳۹۵- مستندات طرح جامع مسکن - گزارش چشم انداز تحولات جمعیتی - گزینه تداوم گرایش های موجود (گزینه منتخب)

### ب: موجودی مسکن

هدف گذاری طرح جامع برای سال ۱۳۹۵ حدود ۲۲۷۹۰ هزار واحد مسکونی در کل کشور بوده است . نتایج سرشماری سال ۱۳۹۵ حاکی است که در این سال ۲۲۸۲۵ هزار واحد مسکونی در کل کشور وجود داشته که ۳۵ هزار واحد بیشتر نشان می دهد این اختلاف در مناطق شهری ۳۲ هزار واحد و در مناطق روستایی ۳ هزار واحد بوده است

لازم به توضیح است موجودی مسکن بدون واحدهای خالی از سکنه است

جدول ۲- موجودی مسکن بر اساس برآوردهای طرح جامع مسکن و سرشماری

سال ۱۳۹۵

سرشماری		پیش بینی طرح جامع		شرح
نرخ رشد سالانه به درصد	موجودی به هزار واحد	نرخ رشد سالانه به درصد	موجودی به هزار واحد	
۲,۶۷	۲۲۸۲۵	۲,۶۴	۲۲۷۹۰	کل
۳,۳۵	۱۷۴۵۲	۳,۳۰	۱۷۴۲۰	شهری
۰,۶۵	۵۳۷۳	۰,۶۴	۵۳۷۰	روستایی

ماخذ : سرشماری سال ۱۳۹۵ - مستندات طرح جامع مسکن

## ج : تراکم خانوار در واحد مسکونی

در طرح جامع مسکن شاخص تراکم خانوار در واحد مسکونی کل کشور سال ۱۳۹۵ حدود ۱,۰۴۴ پیش بینی شده که نتایج سرشماری عمومی نفوس و مسکن ۱,۰۶ خانوار در واحد مسکونی را نشان می دهد جدول زیر اندازه این شاخص را برای مناطق شهری و روستایی بر اساس برآورد های طرح جامع مسکن و سرشماری سال ۱۳۹۵ نشان می دهد.

جدول ۳- تراکم خانوار در واحد مسکونی بر اساس برآوردهای طرح جامع مسکن و سرشماری سال ۱۳۹۵ ( خانوار به موجودی مسکن)

شرح	پیش بینی طرح جامع	سرشماری
کل	۱,۰۴۴	۱,۰۶۰
شهری	۱,۰۲۴	۱,۰۳۷
روستایی	۱,۱۱	۱,۱۳

ماخذ: سرشماری سال - طرح جامع مسکن

## د: کمبود مسکن

بر اساس نتایج سرشماری سال ۱۳۹۵ در کل کشور، ۱۳۷۱ هزار واحد، در مناطق شهری حدود ۶۷۳ هزار واحد و در مناطق روستایی حدود ۶۹۸ هزار واحد مسکونی کمبود وجود داشته است. پیش بینی های طرح جامع مسکن کمبود مسکن را به ترتیب ۱۰۰۲، ۴۲۲ و ۵۹۰ هزار واحد مسکونی بوده است.

جدول ۴- کمبود مسکن بر اساس برآوردهای طرح جامع مسکن و سرشماری سال ۱۳۹۵ (هزار واحد)

شرح	پیش بینی طرح جامع	سرشماری
کل	۱۰۰۲	۱۳۷۱
شهری	۴۲۲	۶۷۳
روستایی	۵۹۰	۶۹۸

ذ: سرشماری سال - مستندات طرح جامع مسکن

**و: تولید مسکن**

در طرح جامع مسکن پیش بینی شده که به طور متوسط سالانه ۶۴۸ هزار واحد مسکونی در مناطق شهری احداث گردد. طبق گزارشات بانک مرکزی در سال ۱۳۹۳، ۷۱۹ هزار واحد در سال ۱۳۹۴، ۵۴۸ هزار و در شش ماهه اول سال ۱۳۹۵، ۲۲۳ هزار واحد مسکونی در مناطق شهری احداث شده که به طور متوسط سالانه حدود ۵۷۱ هزار واحد مسکونی یا ۸۸ درصد هدف می شود

**ز: متوسط مساحت زیربنای واحدهای جدید الاحداث**

در طرح جامع مسکن برای متوسط سطح زیربنای واحدهای مسکونی نوساز طی سالهای طرح جامع مسکن روندی نزولی هدف گذاری شده به گونه ای که متوسط آن طی سالهای ۱۳۹۳ تا ۱۴۰۵ به ۱۱۳ متر مربع برسد. عملکرد سالهای ۱۳۹۳، ۱۳۹۴ و ۱۳۹۵ نشان می دهد که این روند صعودی بوده و به ترتیب ۱۳۶، ۱۴۴ و ۱۵۰ متر مربع بوده است

**جدول ۵- مقایسه متوسط مساحت زیربنای واحدهای جدید الاحداث**

درپیش بینی های طرح جامع مسکن و عملکرد آن (متر مربع)

شرح	۱۳۹۳	۱۳۹۴	۱۳۹۵
پیش بینی طرح جامع مسکن	۱۳۶	۱۲۹	۱۲۵
عملکرد	۱۳۶	۱۴۴	۱۵۵

ماخذ: مستندات طرح جامع مسکن - بانک مرکزی - فعالیت های ساختمانی بخش خصوصی

**ح: متوسط زمین اختصاص داده شده به یک واحد مسکونی**

در طرح جامع مسکن آمده است که تداوم روند موجود در کاهش متوسط زمین اختصاص داده شده نظام سکونتی را از ابعاد کمی و کیفی دچار آسیب خواهد کرد بنا بر این ضروری است که هدف گذاری برای زمین از یک گزینه دیگر یعنی بهینه ساختن نظام سکونت، که طرحهای مصوب شهری بهترین ملاک موجود و در دسترس آن است، استفاده کرد لذا اطلاعات موجود ۷۷ شهری که دارای جمعیتی از ۹ هزار نفر تا ۸ میلیون نفر هستند به عنوان نمونه انتخاب شده و شاخص های مصوب از جمله سرانه زمین مورد بررسی قرار گرفت

جدول زیر سرانه زمین شهری را در مصوبات شورای عالی شهرسازی نشان می دهد



## جدول ۶- سرانه های زمین بر اساس مصوبات شورای عالی شهرسازی

بیش از ۵۰۰ هزار نفر	۱۰۰ تا ۵۰۰ هزار نفر	۵۰ تا ۱۰۰ هزار نفر	کمتر از ۵۰ هزار نفر	طبقه بندی جمعیتی شهرها
۲۶	۳۵	۶۸	۷۱	سرانه مصوب زمین ( متر مربع)

ماخذ: مستندات طرح جامع مسکن

همچنین مطالعات مختلف نیاز سنجی نشان می داد که شهرهای با جمعیت کمتر از ۵۰ هزار نفر، ۵۰ تا ۱۰۰ هزار نفر، ۱۰۰ تا ۵۰۰ هزار نفر و شهرهای با جمعیت بیش از ۵۰۰ هزار نفر به ترتیب وزنی معادل ۱، ۵، ۲۵، و ۶۹ درصد را در تقاضای مسکن دارند براین اساس سرانه زمین مسکونی معادل ۳۰ متر مربع به دست می آید. بر این مبنی و با در نظر گرفتن بعد خانوار ۳،۱ نفر، متوسط مساحت زمین مسکونی به ازاء هر واحد حدود ۹۳ متر مربع در نظر گرفته می شد. طبق گزارشات بانک مرکزی متوسط مساحت زمین مسکونی اختصاص داده شده به یک واحد مسکونی برای سالهای ۱۳۹۳ و ۱۳۹۴ به ترتیب ۵۵ و ۴۹ متر مربع بوده است که دارای فاصله نسبتا زیادی با پیش بینی های طرح جامع است

## بخش دوم: تصویر وضع موجود و ترسیم چشم اندازهای کمی

## ۱-وضع موجود: تصویر کلی

## ۱-۱- تحولات جمعیتی

جمعیت کشور و به تبع آن تعداد خانوار در طول دوران گذشته نوسانات زیادی داشته 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 روستا به شهر توصیف کرد. خلاصه ای از این تحولات در جدول زیر آمده است.

نرخ رشد سالانه جمعیت در دوران گذشته به شرح زیر بوده است:

• ۱۳۷۵-۸۵: ۱،۶۲ درصد

• ۱۳۸۵-۹۵: ۱،۳ درصد

• ۱۳۹۰-۹۵: ۱،۲ درصد

در این دوران نرخ رشد سالانه خانوار به شرح زیر بوده است:

• ۱۳۷۵-۸۵: ۳،۵ درصد

• ۱۳۸۵-۹۰: ۳،۹ درصد

• ۱۳۹۰-۹۵: ۲،۷ درصد

در این دوران بعد خانوار کاهش زیادی یافته و از ۴،۸۴ نفر در سال ۱۳۷۵ به ۳،۳ نفر در سال ۱۳۹۵ رسیده

است.

جدول ۷- تحولات جمعیت و بعد خانوار در کل کشور، نقاط شهری و روستایی در سال‌های ۹۵-۱۳۷۵

سال	کل کشور			نقاط شهری			نقاط روستایی و غیر ساکن		
	جمعیت (هزار نفر)	خانوار (هزار خانوار)	بعد خانوار (نفر)	جمعیت (هزار نفر)	خانوار (هزار خانوار)	بعد خانوار (نفر)	جمعیت (هزار نفر)	خانوار (هزار نفر)	بعد خانوار (نفر)
۱۳۷۵	۶۰۰۵۵	۱۲۳۹۸	۴,۸۴	۳۶۸۱۸	۷۹۴۹	۴,۶۳	۲۳۲۳۸	۴۴۴۹	۵,۲۲
۱۳۸۵	۷۰۴۹۶	۱۷۵۰۲	۴,۰۳	۴۸۲۶۰	۱۲۴۰۶	۳,۸۹	۲۲۲۳۶	۵۰۹۶	۴,۳۶
۱۳۹۰	۷۵۱۵۰	۲۱۱۸۶	۳,۵۵	۵۳۶۴۷	۱۵۴۲۸	۳,۴۸	۲۱۵۰۳	۵۷۵۸	۳,۷۳
۱۳۹۵	۷۹۹۲۶	۲۴۱۹۶	۳,۳	۵۹۱۴۶	۱۸۱۲۵	۳,۳	۲۰۷۸۰	۶۰۷۱	۳,۴

ماخذ: مرکز آمار ایران - سرشماری های عمومی نفوس و مسکن

## ۲-۱- وضعیت کلی مسکن

تحولات تولید مسکن از سال ۱۳۸۵ تا ۱۳۹۰ موجب گردید که شاخص تراکم خانوار در واحد مسکونی در کل کشور از ۱,۰۹ به ۱,۰۶ کاهش یابد. از سال ۱۳۹۰ به بعد به دلیل کاهش تولید به خصوص در مناطق روستایی این روند متوقف شده و حتی در نقاط روستایی افزایش یافته است.

جدول ۸- تحولات موجودی مسکن (دارای سکنه) و خانوار در سال‌های ۱۳۸۵ تا ۱۳۹۵

(میلیون خانوار - میلیون واحد)

شرح	۱۳۸۵		۱۳۹۰		۱۳۹۵	
	خانوار	مسکن	خانوار	مسکن	خانوار	مسکن
شهری	۱۲,۴	۱۱,۵	۱۵,۴	۱۴,۸	۱۸,۱۲	۱۷,۴۵
روستایی	۵,۱	۴,۵	۵,۸	۵,۲	۶,۰۷	۵,۳۷
کل	۱۷,۵	۱۶	۲۱,۲	۲۰	۲۴,۱۹	۲۲,۸۲

ماخذ: مرکز آمار ایران - سرشماری های نفوس و مسکن

جدول ۹- تحولات تراکم خانوار در واحد مسکونی  
در سال‌های ۱۳۸۵ تا ۱۳۹۵ ( خانوار به مسکن)

مناطق	۱۳۸۵	۱۳۹۰	۱۳۹۵
شهری	۱,۰۸	۱,۰۴	۱,۰۴
روستایی	۱,۱۴	۱,۱۱	۱,۱۳
کل	۱,۰۹	۱,۰۶	۱,۰۶

ماخذ: مرکز آمار ایران - سرشماری‌های عمومی نفوس و مسکن

### ۳-۱- واحدهای مسکونی خالی

براساس سرشماری‌های عمومی نفوس و مسکن سالهای ۱۳۸۵ و ۱۳۹۰ به ترتیب ۴۵۷ و ۱۲۲۰ هزار واحد مسکونی خالی از سکنه یا در دست ساخت در مناطق شهری وجود داشته است که به ترتیب ۴ و ۸,۳ درصد موجودی مسکن این مناطق را تشکیل می‌دهد است.

آمارهای سرشماری ۱۳۹۵ نشان می‌دهد که تعداد واحدهای مسکونی خالی با توجه به رکود حاکم بر بازار معاملات مسکن و همچنین افزایش تولید در سالهای ۹۰ و ۹۱ به حدود ۲ میلیون رسیده است که ۱۰,۳ درصد موجودی مسکن دارای سکنه است. همچنین در سال ۱۳۹۵ تعداد واحدهای مسکونی خالی از سکنه در روستاها ۵۰ هزار واحد بوده که ۸,۵ درصد موجودی مسکن روستایی را تشکیل می‌دهد جدول زیر تعداد کل واحدهای مسکونی موجود در مناطق شهری کشور، اعم از دارای سکنه، خالی و یا در دست ساخت را نشان می‌دهد.

- برآورد خانه های خالی در مناطق شهری در سال‌های  
میلیون

شرح	۱۳۸۵	۱۳۹۰	۱۳۹۵
موجودی مسکن دارای سکنه	۱۱,۵	۱۴,۸	۱۷,۴۵
خانه های خالی	۰,۴۶	۱,۲	۲
کل موجودی مسکن	۱۱,۹۶	۱۶	۱۹,۴۵

ماخذ: مرکز آمار ایران - سرشماری‌های عمومی نفوس و مسکن

۴-۱- وضعیت تولید

بررسی تحولات تولید مسکن نشان می دهد که بخش مسکن دارای ظرفیت تولید کافی برای پاسخ گویی به نیاز بازار است. در نقاط شهری براساس آمارهای موجود در دوره ۹۵-۱۳۸۵ به طور متوسط در هر سال ۷۴۹ هزار واحد مسکونی تولید و به بازار عرضه شده است. از این مقدار ۱۵۴ هزار واحد آن به صورت خانه های خالی باقی مانده است. میزان تولید در برخی از سالها تا یک میلیون واحد نیز افزایش یافته است. متوسط مساحت ناخالص هر واحد مسکونی ۱۲۹ مترمربع بوده است. در طول این سالها اجرای سیاست فروش تراکم مازاد در سطح نقاط شهری و افزایش قیمت زمین موجب شده که متوسط مساحت زمین مسکونی به ازاء هر واحد نسبت به دوره قبل به ۵۹ مترمربع تقلیل یابد. متوسط تولید مسکن در نقاط روستایی در این سالها ۱۸۶ هزار واحد بوده است که در برخی از سالها به ۲۴۰ هزار واحد نیز رسیده است.

جدول ۱۱- تحولات تولید مسکن در دوره ۱۳۸۵ تا ۱۳۹۵ (متوسط سالانه)

مناطق	واحدهای مسکونی تکمیل شده (هزار واحد)	متوسط مساحت ناخالص زیربنای هر واحد مسکونی (مترمربع)	متوسط مساحت زمین به ازاء هر واحد مسکونی (مترمربع)
شهری	۷۴۹	۱۲۹	۵۹
روستایی	۱۸۶	۹۳	۳۷۰
کل	۸۰۴	۱۲۰	۱۳۰

ماخذ: بانک مرکزی ایران - بنیاد مسکن انقلاب اسلامی

آمار پروانه های ساختمانی مسکونی صادر شده در مناطق شهری نشان می دهد که در سال ۱۳۸۵، حدود ۷۳ درصد آنها با اسکلت فلزی یا بتون آرمه بوده اند، این نسبت در تابستان سال ۱۳۹۵ به ۷۹,۶ درصد افزایش یافته است. لذا طی این دوره کیفیت ساخت مسکن نیز ارتقاء یافته است.

۵-۱- تحولات نرخ اجاره نشینی

در سالیان اخیر بنا به دلایل متعددی از جمله افزایش نرخ عمومی تورم، کاهش درآمد واقعی خانوار و افزایش قیمت مسکن، میزان مسکن ملکی کاهش و سهم بازار اجاره از کل بازار مسکن افزایش یافته است. نرخ اجاره نشینی خانوارهای شهری از ۲۹ درصد در سال ۱۳۸۵ به ۳۶,۷ درصد در سال ۱۳۹۵ افزایش پیدا کرده است. نرخ اجاره نشینی در نقاط روستایی از ۱۸ درصد به ۲۰,۸ درصد رسیده است.

## جدول ۱۲- تحولات نسبت اجاره نشینی خانوارهای شهری و روستایی

( درصد )

منطقه	۱۳۸۵	۱۳۹۰	۱۳۹۵
شهری	۲۹	۳۳	۳۶,۷
روستایی	۱۸,۶	۲۰,۲	۲۰,۸

ماخذ: مرکز آمار ایران - نتایج سرشماری عمومی نفوس و مسکن - در جدول فوق منظور از خانوارهای اجاره نشین، خانوارهایی است که مسکن خود را در برابر خدمت مورد استفاده قرار داده و یا در برابر استفاده اجاره پرداخت می کنند

## ۱-۶- تقاضای موثر مسکن

تحولات درآمد خانوار از یک طرف و تغییرات قیمت مسکن و اجاره بها از طرف دیگر، برآیندی را رقم زده که تعادل بین درآمد خانوار و هزینه های سکونت را دچار وضعیت بحرانی کرده است. در سال ۱۳۹۴ سهم مسکن در سبد هزینه خانوار به ۳۳ درصد افزایش یافته است. همچنین شاخص توان پذیری مسکن (نسبت قیمت متوسط یک واحد مسکونی متعارف مسکن به درآمد خانوار) از ۱۲ سال در ۱۳۹۱ به ۱۱ سال در ۱۳۹۴ رسیده که به رغم کاهش، هنوز رقمی بحرانی به شمار می آید.

## جدول ۱۳- تحولات سهم مسکن در سبد هزینه خانوارهای شهری - درصد

مناطق	۱۳۸۴	۱۳۹۱	۱۳۹۴
شهری	۲۸	۳۴	۳۳
روستایی	۱۵	۱۸	۱۸

ماخذ مرکز آمار ایران - آمارهای خام هزینه و درآمد خانوارهای شهری

## جدول ۱۴- نسبت قیمت مسکن متوسط نوساز به درآمد سالیانه خانوار - سال

شهری	۱۳۸۴	۱۳۹۱	۱۳۹۴
	۸,۶	۱۲	۱۱

ماخذ: بانک مرکزی

## ۱-۷- جایگاه بخش مسکن در اقتصاد کلان

بخش مسکن یکی از مهم ترین بخش های اقتصادی کشور است. این بخش سهم مهمی از تشکیل سرمایه ساختمان را به خود اختصاص داده است و به واسطه داشتن ارتباطات متعدد با بخش های مختلف اقتصادی می تواند به عنوان محرک اقتصادی عمل کند. براساس اطلاعات آخرین جدول داده - ستانده کشور هر واحد افزایش ارزش افزوده در بخش ساختمان می تواند تولید ناخالص داخلی کشور را بیش از ۲,۱ واحد افزایش دهد.

بخش مسکن از سوی دیگر سهم چشمگیری از نظر اشتغال کشور را به خود اختصاص می‌دهد. این رقم در سال ۱۳۹۰ معادل ۱۲ درصد بوده لیکن به دنبال رکود فعالیت های ساختمانی سالهای اخیر و ریزش شغلی قابل ملاحظه در بخش ساختمان ، سهم این بخش از اشتغال کل کشور به ۱۱,۳ درصد در سال ۱۳۹۲ کاهش یافته است. نکته جالب توجه اینکه علیرغم رکود بخش مسکن ، فعالیتهای ساختمانی در دیگر بخش های اقتصادی موجب عدم افت سهم ساختمان از اشتغال و سرمایه گذاری متناسب با این رکود شده است. سهم ساختمان از کل تشکیل سرمایه به ۳۲ درصد در سال ۱۳۹۵ رسیده است.

#### جدول ۱۵- جایگاه بخش ساختمان در اقتصاد کلان

سال	سهم ارزش افزوده ساختمان از تولید ناخالص داخلی (درصد)	سهم اشتغال ساختمان از کل اشتغال (درصد)	سهم بخش ساختمان از تشکیل سرمایه کشور (درصد)
۱۳۸۴	۴,۵	۱۲,۸	۳۴
۱۳۹۰	۵,۳	۱۲	۴۲
۱۳۹۲	۳,۸	۱۱,۳	۳۶
۱۳۹۵	۳,۲	-	۳۲

ماخذ: مرکز آمار ایران

#### ۲- چالش‌ها

بررسی روندهای گذشته نشان‌گر وضعیت رو به ارتقاء بخش مسکن از نظر تولید فیزیکی است. اما وضعیت نامناسب در سمت تقاضای موثر و همچنین اختلالات عملکردی در نهادهای بازار، چالش‌های متعددی را فراروی این بخش قرار داده است که در زیر به آن پرداخته می‌شود

#### ۱-۲- مسئله: نوسانات شدید و ناپایداری در بازار مسکن

نوسان‌های ادواری رونق و رکود بارها در بخش مسکن تکرار شده و از سال ۱۳۷۰ تاکنون این بخش چهار دوره متوالی رونق و رکود را پشت سر گذاشته است.

نوسان‌های بخش مسکن به‌طور عمده از متغیرهای کلان اقتصادی زیر تأثیر پذیرفته است.

- تولید ناخالص داخلی
- درآمد سرانه
- تغییرات نقدینگی
- انتظارات تورمی

- نرخ ارز و نوسان‌ها در بازار دارایی‌ها
- حجم کل اعتبارات بانکی و سهمیه بخش مسکن از این اعتبارات به‌ویژه اعتبارات کوتاه مدت

در کوتاه مدت و بلند مدت نوسان‌های سرمایه‌گذاری در مسکن، علاوه بر متغیرهای اقتصاد کلان تابعی است از:

- قیمت زمین
- تغییر در تعداد خانوار و توزیع سن جمعیت
- هزینه ساخت
- تورم انتظاری در مسکن
- حجم فعالیت‌های سوداگرانه
- نرخ بالا و فزاینده خانه‌های خالی

نوسانات ادواری شدید در بخش مسکن و ورود و خروج ناگهانی سرمایه‌ها به این بخش از یک طرف موجب تغییر تناسب بین درآمد خانوار و قیمت مسکن شده و از میزان دسترسی شهروندان به سرپناه مناسب کاسته و از طرف دیگر موجب گردیده که بخش مسکن پایداری لازم را برای بهبود کیفیت ساخت، تولید صنعتی ساختمان و بهبود مدیریت ساخت به دست نیاورد. در سالیان اخیر تلفیق شرایط نامناسب اقتصاد کلان با تحولات بازار زمین و مسکن و افزایش شدید جریان‌های سوداگرانه، رکودی عمیق را در سطح بازار ایجاد کرده است و همین امر موجب خروج سرمایه‌های مولد از بخش مسکن شده است.

## ۲-۲- مسئله: گرانی زمین

افزایش شدید قیمت زمین یکی از مسائل و چالش‌های بزرگ بخش مسکن در طول دو دهه اخیر بوده است. در طول دوره ۹۵-۱۳۸۴ بر اساس اطلاعات وزارت راه و شهرسازی و بانک مرکزی متوسط نرخ رشد سالانه متغیرهای اصلی هزینه تولید هر مترمربع در بخش مسکن به شرح زیر بوده است:

- قیمت زمین: ۱۶ درصد
- هزینه ساخت: ۱۷ درصد

این تحولات موجب شده که سهم زمین در هزینه تمام شده تولید مسکن از ۴۸ درصد در سال ۱۳۸۴ به ۵۴ درصد در سال ۱۳۹۱ افزایش یابد و با افزایش متوسط نرخ رشد هزینه ساخت در مقایسه با قیمت زمین به ۴۷٫۲ درصد در سال ۱۳۹۵ برسد

افزایش قیمت زمین در طول این سال‌ها موجب افزایش هزینه تمام شده و قیمت فروش آن و در نتیجه، ایجاد فاصله بیشتر بین توان اقتصادی خانوار و قیمت مسکن شده است. باید توجه داشت که افزایش

قیمت زمین در طول سالیان گذشته اثر بخشی سیاست‌های حمایتی و سیاست‌های پولی به کار گرفته شده را به میزان قابل ملاحظه ای کاهش داده است. همچنین تغییر سهم زمین در سال های اخیر موجب کاهش شاخص توان پذیری شده است.

### ۳-۲- مسئله: تامین مسکن برای گروه‌های کم درآمد و با درآمد متوسط بسیار مشکل است.

در بازار مسکن، گرانی قیمت از یک طرف و عدم تطابق بین الگوی عرضه و تقاضا از طرف دیگر، تأمین مسکن را به خصوص برای گروه‌های کم درآمد بسیار مشکل ساخته است.

- در سال ۱۳۹۵، ۸٫۲ میلیون خانوار شهری بدون مسکن ملکی بودند.
- در سال ۱۳۹۴، ۳۱ درصد از خانوارهای شهری بدون مسکن، زیر خط فقر مسکن بودند و برای تأمین مسکن خود به حمایت‌های گسترده بخش عمومی نیاز داشته اند.
- در سال ۱۳۹۴، ۷۲ درصد از خانوارهای شهری بدون مسکن، بین خط فقر مسکن و خط توان‌مندی قرار داشتند. این خانوارها با گسترش و تسهیل نظام وام و پس‌انداز، در رفع نیازهای سکونتی خود توانا خواهند شد.

### ۴-۲- مسئله: توان اقتصادی گروه‌های کم درآمد در سطحی است که با وام بانکی نیز امکان ورود به بازار مسکن را نمی دهد

توان اقتصادی خانوارها عمدتاً از مجموع دو عامل هزینه قابل تخصیص خانوار برای تأمین مسکن و میزان پس انداز خانوار تشکیل می شود

بر اساس برآوردهای انجام شده که با استفاده از الگوی اقتصادسنجی به عمل آمده ، با توجه به اینکه در سالهای اخیر نرخ پس انداز خانوارهای شهری بین ۱ تا ۵۲ درصد و متوسط سابقه کار سرپرست خانوار نیز ۱۰ الی ۱۳ سال بوده است متوسط پس انداز خانوار در سال ۱۳۹۴ حدود ۷۸۶ میلیون ریال بوده از سوی دیگر میزان وام قابل دریافت با فرض نرخ سود ۱۰ درصد و مدت باز پرداخت ۱۲ ساله نیز حدود ۹۳۲ میلیون می باشد در نتیجه توان اقتصادی ۱۷۱۸ میلیون ریال است ( پس انداز و وام بانکی ) بوده است. لذا با توجه به اینکه متوسط قیمت یکمتر مربع مسکن در سال ۱۳۹۴ نزدیک به ۲۳ میلیون ریال بوده است . متوسط توان تملک خانوارهای شهری ۷۵ متر مربع و توان تملک مسکن خانوارهای شهری چهار دهک اول در سال ۱۳۹۴ زیر ۵۰ متر مربع بوده است.



جدول ۱۶- برآورد توان اقتصادی و تملک خانوارهای شهری به تفکیک دهک های هزینه ای در سال ۱۳۹۴

دهک	هزینه خانوار (میلیون ریال)	نرخ پس انداز (درصد)	میزان پس انداز (میلیون ریال)	هزینه مسکن سالانه (میلیون ریال)	توان وام گیری (میلیون ریال)	توان اقتصادی (میلیون ریال)	توان تملک (متر مربع)
اول	۶۷	۱,۰	۸	۳۵	۲۶۵	۲۷۳	۱۲
دوم	۱۱۳	۴	۵۴	۵۲	۴۰۸	۴۶۲	۲۰
سوم	۱۴۲	۷	۱۱۹	۵۹	۴۸۰	۶۰۰	۲۶
چهارم	۱۶۸	۱۳	۲۶۲	۶۵	۵۶۸	۸۲۹	۳۶
پنجم	۱۹۵	۲۱	۴۹۱	۷۰	۶۸۰	۱۱۷۱	۵۱
ششم	۲۲۸	۲۹	۷۹۲	۷۹	۸۴۳	۱۶۳۵	۷۱
هفتم	۲۶۷	۳۵	۱۱۲۰	۸۷	۱۰۰۵	۲۱۲۴	۹۲
هشتم	۳۲۱	۴۰	۱۵۳۹	۱۰۰	۱۲۲۹	۲۷۶۹	۱۲۰
نهم	۴۱۰	۴۵	۲۲۱۴	۱۳۱	۱۶۷۴	۳۸۸۸	۱۶۹
دهم	۷۱۴	۵۲	۴۴۵۸	۲۴۷	۳۲۴۵	۷۷۰۴	۳۳۴
کل	۲۶۲	۲۵	۷۸۶	۹۲	۹۳۲	۱۷۱۸	۷۵

ماخذ: بانک مرکزی و برآوردهای مشاور

#### نتیجه:

۱- خانوارهای سه دهک اول و بخشی از خانوارهای دهک چهارم حتی با افزایش وام هم نمی توانند نیاز خود را برطرف کرده و در نتیجه نیازمند حمایت همه جانبه از سوی بخش عمومی خواهند بود.

#### ۵-۲- مسئله: ناکارایی بازار مسکن

از دو زاویه مختلف می توان به ناکارایی بازار مسکن توجه کرد:

اول: عدم تطابق لازم بین الگوی ساخت و عرضه با الگوی تقاضای مسکن به عنوان سرپناه که ناشی از عوامل زیر است:

- نبود کفایت توان مالی خانوارهای کم درآمد و میان درآمد شهری در تأمین مسکن متعارف.
- وجود مقررات تفکیک زمین و حداقل قطعات تفکیکی که با توان مالی خانوارهای کم درآمد و میان درآمد سازگاری ندارد.

دوم: وجود بازارهای جداگانه و تا حدودی نامتداخل برای تقاضای مصرفی و سرمایه ای مسکن که باعث شده سهم چشمگیری از تقاضای سرمایه ای برای مسکن به طور عمده توسط خانوارهای پر درآمد معطوف به

واحدهای با مساحت بزرگ و البته لوکس گردد. یکی از علل بروز نوسانهای شدید در بازار نیز ناشی از همین عامل است.

جدول ۱۷- مقایسه الگوی عرضه با تقاضای مصرفی مسکن در دوره ۹۴-۱۳۸۴ درصد

کل	بیش از ۱۰۰ مترمربع	۵۰-۱۰۰ مترمربع	کمتر از ۵۰ مترمربع	الگوی عرضه
۱۰۰	۶۴	۲۸	۸	الگوی عرضه
۱۰۰	۳۲	۳۹	۲۹	تقاضای موثر

ماخذ: بانک مرکزی: آمار فعالیت‌های ساختمانی بخش خصوصی، برآورد مشاور

\*ارقام مربوط به تقاضای موثر و عرضه میانگین ۱۱ ساله است.

## ۲-۶- مسئله: نظام تأمین مالی مسکن محدود و ناکارآمد است.

- نظام تأمین مالی مسکن به اندازه کافی توسعه نیافته و اندازه آن نسبت به نیازها محدود و کوچک است.
- سهم نظام بانکی از کل تأمین مالی مسکن با احتساب خط اعتباری مسکن مهر در دوره ۹۴-۱۳۸۴، حدود ۲۴ درصد بوده است.
  - بازار رهن به شدت کوچک و منقبض شده و نسبت ارزش بازار رهن به تولید ناخالص داخلی کشور کمتر از یک درصد است. این شاخص در کشورهای در حال توسعه ۱۰ تا ۴۰ درصد و در کشورهای توسعه یافته بیش از ۴۰ درصد است.
  - بیش از ۷۵ درصد تسهیلات بانکی اعطایی در طول سالیان گذشته به سمت ساخت و عرضه مسکونی سوق داده شده که فاقد اثر بخشی لازم بوده اند.
  - بازار سرمایه در نظام تأمین مالی مسکن جایگاه با اهمیتی نداشته است.
  - تأمین مالی، به‌طور عمده بانک محور و مبتنی بر بازار کوتاه مدت پول است.
  - بازپرداخت وام برای گروه‌های پایین درآمدی دشوار است.
  - بانک مسکن تنها بانکی است که تعهد پرداخت تسهیلات خرید مسکن در قبال سپرده‌گذاری در صندوق پس‌انداز مسکن را دارد.

## ۲-۷- مسئله: پدیده اسکان غیررسمی رو به گسترش است.

- فقدان توان اقتصادی برای دسترسی به بازار رسمی زمین و گسترش فقر سبب ایجاد سکونت‌گاه‌های غیررسمی شده است.

- برآوردها نشان می‌دهند که ۱۱ میلیون نفر از جمعیت کشور در مساحتی بالغ بر ۵۶ هزار هکتار از اراضی شهری و روستایی اسکان غیر رسمی دارند
- نقاط بحرانی به طور عمده شهرها و روستاهایی هستند که به دلایل گوناگون با امواج مهاجرتی روبه‌رو هستند و سرعت تقاضای زمین و مسکن در آن‌ها بیش از توان افزایش عرضه است.
- به طور عمده شهرهای بزرگ و شهرهایی که تبدیل به مراکز استانی و شهرستانی شده‌اند، نقاط بحرانی مسکن و حاشیه‌نشینی را تشکیل می‌دهند.

## ۲-۸- مسئله: حجم واحدهای فرسوده و نیازمند نوسازی در سطح بالایی قرار دارد.

بافت بسیاری از مناطق شهری فرسوده است. ۷۷ هزار هکتار از اراضی شهری جزء محدوده بافت‌های فرسوده هستند و نیازمند نوسازی هستند.

- طی سالهای ۱۳۸۴ تا ۱۳۹۳ جمعا ۹۶۲۶ هکتار از این اراضی بهسازی و نوسازی شده اند که ۱۲,۵ درصد کل اراضی مورد اشاره را شامل می شود
  - تعداد تسهیلات بانکی پرداختی در بافت های ناکارآمد شهری طی سالهای اخیر به شدت کاهش یافته و از ۶۸ هزار فقره در سال ۱۳۹۰ به کمتر از ۲ هزار فقره در سال ۱۳۹۴ رسیده است هر چند متوسط تسهیلات پرداختی به ازای هر واحد از ۲۰۰ میلیون ریال به ۴۰۰ میلیون ریال افزایش داشته است
  - طی سالهای ۱۳۸۴ تا ۱۳۹۳ به طور متوسط تنها ۳ درصد از منابع مورد نیاز توسط دولت (بودجه عمومی و از محل فروش اراضی در تملک شرکت عمران و بهسازی شهری) و مابقی توسط بخش خصوصی و بخش عمومی و شهرداری ها تامین شده است . سهم دولت در سال ۱۳۸۴ نزدیک به ۱۲ درصد بوده است
  - تعداد واحدهای مسکونی شهری و روستایی نیازمند نوسازی تا سال ۱۴۰۵ به ترتیب ۳ و ۲,۳ میلیون واحد خواهد شد.
  - مداخلات نامناسب در سال‌های اخیر منجر به رانش گروه‌های کم درآمد از محدوده این بافت‌ها به سمت سکونت‌گاه‌های غیررسمی شده است.
- مداخلات بدون برنامه در سالیان اخیر صدمات زیادی را به بافت‌های با ارزش تاریخی وارد کرده است.

## ۲-۹- مسئله : نظام مدیریت و برنامه‌ریزی شهری ناکارآمد است.

- نظام برنامه‌ریزی شهری نتوانسته است با تنظیم مناسب جریان عرضه زمین شهری تعادل بین جریان عرضه و تقاضای زمین را به وجود آورد.

- علی‌رغم سرمایه‌گذاری گسترده در شهرهای جدید، این شهرها نتوانسته‌اند موفقیت مورد انتظار را در جذب جمعیت کسب کنند.
- ضوابط و قواعد شهری در اکثر موارد فاقد سنخیت لازم با ویژگی گروه‌های کم درآمد شهری است و همین امر موجب گسترش بازار غیررسمی زمین شده است. اتکاء بیش از حد نظام درآمدی مدیریت شهری به درآمدهای حاصل از ساخت و ساز و پدیده فروش تراکم مازاد در دو دهه اخیر در عمل موجب افزایش قیمت زمین در سطح شهرها و افزایش قیمت مسکن شده است. عدم کنترل این روند می‌تواند در میان مدت تمامی برنامه‌های مسکن را با عدم موفقیت مواجه سازد.

## ۲-۱۰- مسئله: صنعت ساختمان فاقد کارآمدی بهینه است.

- مدت ساخت طولانی، هزینه‌های ساخت بالا و مصرف انرژی در بخش ساختمان بسیار زیاد است.
- استفاده از روش‌های تولید صنعتی هنوز عمومیت نیافته و سهم تولید صنعتی مسکن در حد ناچیزی است. تنها آمار رسمی موجود که توسط بانک مسکن اعلام شده حاکی است که در سال ۱۳۹۵ تنها ۲ درصد تسهیلات بدون سپرده این بانک به "مجتمع سازی به روش صنعتی" اختصاص داده شده است.
- بی‌ثباتی بازار موجب افزایش خطرپذیری سرمایه‌گذاری در فناوری نوین شده و همین امر به صورت مانعی ساختاری در راه توسعه فناوری عمل کرده است.
- مقیاس تولید کوچک است (۳,۵ واحد در هر پروانه ساختمانی)
- تولید صنعتی در حقیقت به کاهش هزینه ساختمان منجر خواهد شد، چراکه زمان ساخت را به میزان قابل توجهی کاهش داده و کیفیت و عمر مفید ساختمان را افزایش می‌دهد. لیکن آمارهای بانک مرکزی نشان می‌دهد که متوسط زمان تکمیل ساختمانهای بتن آرمه یا اسکلت فلزی که در مقایسه با ساختمانهای آجری یا با تیرآهن به تولید صنعتی نزدیک تر هستند دارای زمان ساخت بیشتری می‌باشند

جدول ۱۸- مدت زمان تکمیل ساختمان‌های مسکونی و مصالح عمده به کار رفته در سال ۱۳۹۳

سهم از کل پروانه ساختمانی (درصد)	مدت زمان تکمیل (ماه)	
۱۰۰	۲۵	کل
۵۴	۲۶	بتونه آرمه
۲۳,۲	۲۳	اسکلت فلزی
۲۱	۲۱	آجری یا تیرآهن
۱,۸	-	سایر

ماخذ: بانک مرکزی ایران، آمار فعالیت‌های ساختمانی بخش خصوصی ۱۳۹۳

### ۱۱-۲- مسئله: نابرابری‌های منطقه‌ای در مسکن

- نابرابری‌های شدید منطقه‌ای در بهره‌مندی از تولید و توزیع مسکن، یکی از مسأله‌ها و چالش‌های فرارو است.
- استان‌های سیستان و بلوچستان، کردستان، کرمانشاه و خوزستان از نظر شاخص‌های مسکن دارای وضعیتی بسیار نامناسب هستند.

## ۳- چشم‌انداز بخش مسکن

### ۱-۳- چشم‌انداز 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 موثر است، عبارتند از: روند نزولی نرخ مرگ و میر و افزایش محدود نرخ باروری کل از ۱,۴ فرزند در سال ۱۳۸۵ به ۱,۵ فرزند در سال ۱۳۹۰، داده‌های اولیه سرشماری ۱۳۹۵ نشانگر آن است که این روند تا سال ۱۳۹۵ ادامه پیدا کرده است. بر مبنای این تحولات می‌توان دو گزینه برای آینده تحولات جمعیتی در نظر گرفت:

گزینه اول: با فرض تداوم افزایش نرخ باروری کل برای طول دوره به میزان ۱,۸ فرزند

گزینه دوم: با فرض روند فزاینده نرخ باروری کل تا دستیابی به حداقل نرخ جانشینی به میزان ۲,۱ فرزند برای کل دوره (تداوم این روند در سالهای آینده این نرخ را به حدی بالاتر از نرخ جانشینی افزایش خواهد داد) تا افق ۱۴۰۵ تنظیم شده است.

در هر دو گزینه پیش‌بینی شده شاخص امید به زندگی از ۷۳ سال به ۷۶ سال افزایش یابد.

جدول زیر روند تحولات جمعیت کشور را تا افق طرح جامع مسکن نشان می‌دهد.

جدول ۱۹- گزینه‌های مختلف پیش‌بینی تحولات جمعیتی در افق ۱۴۰۵-۱۴۰۵ میلیون نفر

گزینه‌ها	فروض	۱۳۸۵	۱۳۹۰	۱۳۹۵	۱۴۰۵	نرخ رشد تا ۱۳۹۰ تا ۱۴۰۵ (درصد)	
۱	نرخ باروری ۱,۸ فرزند افزایش امید به زندگی از ۷۳ به ۷۶ سال	۷۰,۵	۷۵,۱	۷۹,۹	۸۶,۵	۰,۸	
۲	نرخ باروری ۲,۱ فرزند افزایش امید به زندگی از ۷۳ به ۷۶ سال	۷۰,۵	۷۵,۱	۷۹,۹	۸۸,۲	۱	

ماخذ: مستندات طرح جامع مسکن

بررسی تحولات آتی جمعیتی و سیاست‌های کلی نظام مبنی بر افزایش نرخ باروری، موجب گردید که گزینه دوم به عنوان گزینه محتمل انتخاب گردد. به این ترتیب پیش‌بینی می‌شود جمعیت کشور در سال ۱۴۰۵ به رقمی معادل ۸۸,۲ میلیون نفر برسد.

براساس جدول فوق پیش‌بینی شده که در سال ۱۴۰۵ یا افق طرح جامع مسکن، ۶۸,۲ میلیون نفر در مناطق شهری و ۲۰ 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 که در سال ۱۴۰۵ تعداد خانوارها به حدود ۲۸,۲۷ میلیون برسد که ۲۲,۱ میلیون خانوار در شهرها و ۶,۱۵ میلیون خانوار در روستاها ساکن خواهند بود.

جدول ۲۰- پیش‌بینی نهایی جمعیت و خانوار - میلیون

شرح	۱۳۹۰			۱۳۹۵			۱۴۰۵		
	جمعیت	خانوار	بعد خانوار (نفر)	جمعیت	خانوار	بعد خانوار (نفر)	جمعیت	خانوار	بعد خانوار (نفر)
کل	۷۵۱۵۰	۲۱۱۸۶	۳,۵۵	۷۹۹۲۶	۲۴۱۹۶	۳,۳	۸۸۲۰۰	۲۸۲۷۲	۳,۱۲
شهری	۵۳۶۴۷	۱۵۴۲۸	۳,۴۸	۵۹۱۴۶	۱۸۱۲۵	۳,۲۶	۶۸۲۰۰	۲۲۱۲۲	۳,۱
روستایی	۲۱۵۰۳	۵۷۵۸	۳,۷۳	۲۰۷۸۰	۶۰۷۱	۳,۴	۲۰۰۰۰	۶۱۵۰	۳,۲۵

ماخذ: مستندات طرح جامع مسکن

## ۲-۳- چشم‌انداز رشد اقتصادی

به منظور داشتن درک صحیحی از جایگاه بخش مسکن در اقتصاد ضروری است که چشم‌انداز کلی اقتصاد کشور در افق ده ساله ترسیم شود. بررسی اسناد مربوط به سیاست‌گذاری‌های کلان اقتصادی شامل سند چشم‌انداز جمهوری اسلامی، سیاست‌های کلان اقتصاد مقاومتی و برنامه ششم توسعه از منابع اصلی پیش‌بینی‌های اقتصادی کشور تا سال ۱۴۰۵ می‌باشند.

### الف: سند چشم‌انداز جمهوری اسلامی

هدف این سند دستیابی به بالاترین میزان تولید سرانه در بین کشورهای منطقه اعلام شده است. برای رسیدن به این هدف تولید ناخالص داخلی کشور باید رشد متوسط ۸ درصد در سال را تجربه کند.

### ب: سیاست‌های اقتصاد مقاومتی

مجموعه سیاست‌های اقتصاد مقاومتی با هدف تأمین رشد پویا و بهبود شاخص‌های مقاومت اقتصادی و دستیابی به اهداف سند چشم‌انداز بیست ساله، تدوین شده است برخی از مهم‌ترین این سیاست‌ها به شرح زیر است:

۱- تأمین شرایط و فعال‌سازی کلیه امکانات و منابع مالی و سرمایه‌های انسانی و علمی کشور به منظور توسعه کارآفرینی و به حداکثر رساندن مشارکت‌آحاد جامعه در فعالیت‌های اقتصادی با تسهیل و تشویق همکاری‌های جمعی و تأکید بر ارتقاء درآمد خانوار و نقش طبقات کم‌درآمد و متوسط

۲- محور قراردادن رشد بهره‌وری در اقتصاد با تقویت عوامل تولید، توان‌مندسازی نیروی کار، تقویت رقابت‌پذیری اقتصاد، ایجاد بستر رقابت بین مناطق و استان‌ها و به‌کارگیری ظرفیت و قابلیت‌های متنوع

۳- افزایش قدرت مقاومت و کاهش آسیب‌پذیری اقتصاد کشور از طریق:

- توسعه پیوندهای راهبردی و گسترش همکاری و مشارکت با کشورهای منطقه و جهان به ویژه همسایگان.

- استفاده از دیپلماسی در جهت حمایت از هدف‌های اقتصادی.

- استفاده از ظرفیت‌های سازمان‌های بین‌المللی و منطقه‌ای

۴- شفاف‌سازی اقتصاد و سالم‌سازی آن و جلوگیری از اقدامات، فعالیت‌ها و زمینه‌های فسادزا در حوزه‌های پولی، تجاری، ارزی

۵- دولت مکلف است برای تحقق سیاست‌های کلی اقتصاد مقاومتی با هماهنگ‌سازی و بسیج پویای همه امکانات کشور، اقدامات زیر را معمول دارد:

- شناسایی و به کارگیری ظرفیت‌های علمی، فنی و اقتصادی برای دسترسی به توانمندی و اقدامات مناسب.

- رصد برنامه‌های تحریم و افزایش هزینه برای دشمن.

- مدیریت مخاطرات اقتصادی از طریق تهیه طرح‌های واکنش هوشمند، فعال، سریع و به هنگام در برابر مخاطرات و اختلال‌های داخلی و خارجی

۶- شفاف و روان‌سازی نظام توزیع و قیمت‌گذاری و روزآمدسازی شیوه‌های نظارت بر بازار

### ج: برنامه ششم توسعه

در برنامه ششم توسعه که بر اساس سند چشم‌انداز و سیاست‌های اقتصاد مقاومتی تدوین شده پیش بینی شده که:

- متوسط نرخ رشد اقتصادی: ۸ درصد

- متوسط نرخ رشد بهره‌وری کل عوامل تولید: ۲,۸ درصد

- متوسط نرخ رشد اشتغال: ۳,۹ درصد

- متوسط نرخ رشد سرمایه‌گذاری: ۱۵ درصد

برنامه ششم جهت دستیابی به اهداف کمی فوق سیاست‌های ذیل را مد نظر قرار داده است:

۱- ایجاد ضمانت‌ها و تسهیلات کافی برای جذب سرمایه‌گذاری خارجی به میزان ۵۰ میلیارد دلار در سال

۲- افزایش پیوند با کشورهای آسیای جنوب غربی و تبدیل ایران به قطب اصلی تولید

۳- راه‌اندازی و توسعه کریدور ترانزیتی شمال- جنوب

۴- توسعه اقتصادی دریایی در نوار جنوبی

۵- تامین وام و اعتبارات مالی کافی برای سرمایه‌گذاری از محل منابع صندوق توسعه ملی

۶- ایجاد صندوق حمایت از توسعه صنایع پیشرفته

۷- ایجاد تعادل سرزمینی و توسعه مناطق حاشیه‌ای نظیر سواحل مکران

۸- تدوین برنامه‌های مورد نیاز برای بهبود مستمر فضای کسب و کار و سرمایه‌گذاری

اما برای ترسیم آینده رشد اقتصادی در ابتدا باید عملکرد اقتصاد ملی در چند دهه اخیر مورد بررسی قرار گیرد. برای این بررسی با عنایت به اینکه در تبیین جایگاه ایران در منطقه، نرخ رشد تولید ناخالص داخلی مطرح است تحولات این شاخص در سالهای گذشته مورد بررسی قرار می‌گیرد. تولید ناخالص کشور در فاصله سال‌های ۱۳۶۰ تا ۱۳۹۲ به طور متوسط با نرخ ۴ درصد رشد یافته است. در طول سالیان فوق رشد اقتصادی کشور در برخی از سال‌ها به دلیل مواجه شدن با بحران‌های سیاسی بین‌المللی، یا محدودیت صادرات نفت و همچنین تحریم‌های اقتصادی مواجه بوده‌اند و بر این اساس اگر سالهای ۹۱ و ۹۲ و همچنین سال‌های ۶۵ و ۶۶ از محاسبات حذف گردند، نرخ رشد متوسط اقتصادی کشور به رقم ۵,۸ درصد خواهد رسید. آمارهای تفکیک شده



برای هر دهه، رشد اقتصادی دهه ۶۰ و ۷۰ و ۸۰ را به ترتیب معادل ۰,۷- درصد و ۴,۴ درصد و ۶ درصد نشان می‌دهد. اما ترسیم آینده اقتصادی کشور می‌تواند در سه گزینه خوش بینانه، میانه و بدبینانه صورت گیرد. در سناریو خوش بینانه بر اساس هدف سند چشم‌انداز جمهوری اسلامی رسیدن درآمد سرانه به بالاترین درآمد سرانه منطقه آسیای جنوب غربی، در شرایط کنونی به عنوان یک هدف در نظر گرفته شده است. بر مبنای هدف فوق با توجه به اینکه اکثر پیش بینی های جمعیتی، نرخ رشد جمعیت را یک درصد اعلام کرده اند اگر اقتصاد کشور در طول ۲۰ سال آینده با نرخ ۸ درصد رشد یابد می‌توان انتظار داشت که کشور در یک افق ۲۰ ساله به این هدف دست یابد. (لازم به ذکر است که سازمان ها و نهاد های بین المللی نیز در آخرین پیش بینی هایی که از وضعیت ایران داشته‌اند، رشد درآمد سرانه کشور را تا سال ۲۰۲۰ حداکثر ۳,۳ درصد اعلام کرده اند).

البته برنامه ششم و پاره ای از اسناد سیاست گذاری همچون برنامه های توسعه قبلی هدف را رشد ۸ درصد اعلام کرده اند. در هر صورت رسیدن به رشد ۸ درصدی با توجه به کلیه شرایط اقتصادی و اجتماعی ایران به نظر می‌رسد که هدفی دور از دسترس بوده و بسیار خوش بینانه است  
اما گزینه دوم مبنی بر فروض زیر می‌باشد:

- اعمال سیاست های خودورزانه در مدیریت اقتصادی

- حفظ شرایط فعلی بازار نفت و برگشت صادرات نفت به وضعیت قبل از تحریم

- مدیریت مناسب بازارهای مالی و پولی

- تسهیل فضای کسب و کار و جذب سرمایه های خارجی و افزایش هم پیوندی با اقتصاد جهانی

بر اساس فروض فوق، می‌توان شرایط متعادل اقتصادی را از نظر وضعیت اقتصاد کلان معادل شرایط دوره ۱۳۷۵ تا ۱۳۸۵ شبیه سازی کرد.

بر اساس ارقام دوره فوق می‌توان با پردازش روند زمانی و یا در نظر گرفتن میانگین متحرک سه ساله از نرخ های رشد که به معنی تداوم روند زمانی این دوره است و همچنین حذف سال ۱۳۷۶ (سال بحران نفتی) نرخ رشد اقتصادی معادل ۵,۴ درصد برآورد می‌گردد. در چنین شرایطی با توجه به نرخ رشد یک درصدی جمعیت، رشد درآمد سرانه معادل ۴,۴ درصد برآورد می‌گردد.

در نهایت تداوم رشد دوره ۱۳۸۴ تا ۱۳۹۲ نشانگر رشد ۳,۲ درصدی در تولید ناخالص خواهد بود که گزینه ای بسیار بدبینانه خواهد بود.

جدول ۲۱- ترسیم گزینه های بیست ساله رشد اقتصادی و اشتغال کشور

سناریو	فروض	نرخ رشد اقتصادی (درصد)	نرخ رشد سرمایه گذاری (درصد)
خوش بینانه	- نرخ رشد جمعیتی یک درصد - رشد درآمد سرانه ۷ درصد - رسیدن درآمد سرانه به بالاترین درآمد سرانه منطقه آسیای جنوب غربی	۸	۱۱
میانه	- نرخ رشد جمعیتی یک درصد - رشد درآمد سرانه ۴,۴ درصد - ثبات نرخ افزایش رشد اقتصادی بر مبنای عملکرد اقتصاد در دوره ۸۴-۱۳۷۰	۵,۴	۸
بدبینانه	- نرخ رشد جمعیتی یک درصد - رشد درآمد سرانه ۲ درصد - تدوام روند رشد در دوره ۹۲-۱۳۸۴	۳,۴	۵

ماخذ: مستندات طرح جامع مسکن

### ۳-۳- چشم انداز نیاز به مسکن

برنامه ریزی طرح جامع مسکن مبتنی بر اصول برنامه ریزی در شرایط متغیر و شناور است. به همین لحاظ در ترسیم چشم انداز رشد اقتصادی و همچنین تدوین برنامه های اجرایی سعی شده که برای تمامی گزینه های محتمل محاسبات و ارزیابی از حجم نیازها انجام شود با این وجود در این قسمت محاسبات تفصیلی برای گزینه پایه ارائه می گردد اما مشروح این محاسبات با عنایت به تغییر شرایط در الگوی پایش طرح مد نظر خواهد بود.

بر اساس چنین اصلی در این قسمت در ابتدا نیاز کلی کشور به ساخت و ساز ارائه شده، پس از آن هدف گذاری برای ساخت و ساز بر اساس دو گزینه رشد اقتصادی پایه (به تفصیل) و رشد حداقل اقتصادی (به صورت کلی) مورد بحث قرار می گیرد.

#### ۱-۳-۳- نیاز بالقوه به مسکن

- نیاز خانوارهای تازه تشکیل شده در دوره ده ساله منتهی به ۱۴۰۵، ۴۰۷۶ هزار واحد ( ۳۹۹۷ هزار خانوار در شهرها و ۷۹ هزار خانوار در روستاها )
- کمبود مسکن برای تحقق شاخص یک خانوار در واحد مسکونی، ۱۳۷۰ هزار واحد ۶۷۳ هزار واحد در شهرها و ۶۹۷ هزار واحد در روستاها)

- نیاز به تخریب و نوسازی واحدهای مسکونی فرسوده در کل کشور، ۵۳۱۳ هزار واحد (۳۰۰۳ هزار واحد در شهرها و ۲۳۱۰ هزار واحد در روستاها)
- در حال حاضر بالغ بر ۲,۵ میلیون واحد مسکونی خالی وجود دارد، در محاسبات نیازسنجی نرخ بهینه خانه های خالی معادل ۵ درصد در نظر گرفته شده است که به عنوان ذخیره بازار عمل می کند در صورتی که این نرخ در حال حاضر در نقاط شهری ۱۰,۳ درصد و در نقاط روستایی ۸,۵ درصد است. براین اساس توصیه می گردد که دولت با استفاده از ابزارهای مختلف تلاش نماید که این نرخ به سطح ۵ درصد برای نقاط شهری و ۲,۵ درصد برای نقاط روستایی کاهش یابد در چنین حالتی تعداد واحدهای مسکونی خالی نقاط شهری در افق طرح باید به ۱,۱ میلیون واحد و در نقاط روستایی به ۳۰۰ هزار واحد کاهش یابد بر این اساس در مجموع در طول ۱۰ سال آتی از حجم خانه های خالی ۱,۴ میلیون واحد کاسته خواهد شد. بر مبنای اعداد فوق تعداد واحد مسکونی جدید به ۴۰۴۶ هزار واحد تقلیل می یابد. (لازم به ذکر است که تمهیدات لازم در قانون اصلاح مالیاتهای مستقیم ذیل ماده ۵۴ مصوب ۱۳۹۴ جهت اخذ مالیات از خانه های خالی و راه اندازی سامانه مستغلات در نظر گرفته شده است)

### ۳-۳-۲- هدف گذاری طبق سناریوی ۵,۴ درصد رشد سالانه اقتصادی

- پاسخ گویی کامل به نیاز ناشی از خانوارهای تازه تشکیل شده به میزان ۴۰۷۶ هزار واحد. رفع کامل کمبود مسکن به میزان ۱۳۷۰ هزار واحد مسکونی تا سال ۱۴۰۵ (دستیابی به هدف تأمین یک واحد مسکونی برای هر خانوار)
- نوسازی تعداد ۳۸۲۸ هزار واحد مسکونی فرسوده و غیر مقاوم (۲۱۹۳ هزار واحد در شهرها و ۱۶۳۵ هزار واحد در روستاها)
- با توجه به اینکه انتظار می رود ۱,۴ میلیون واحد مسکونی خالی در طول ده سال آتی وارد بازار شود میزان نیاز به مسکن جدید به ۴۰۴۶ کاهش می یابد
- دستیابی به متوسط مساحت خالص واحدهای تازه ساز در شهرها به ۹۰ مترمربع
- دستیابی به متوسط مساحت خالص واحدهای تازه ساز در روستاها به ۸۱ مترمربع
- هزینه ساخت هر مترمربع مسکن در شهرها، ۱۳۰۰۰ هزار ریال، به قیمت ثابت سال ۱۳۹۴
- هزینه ساخت هر مترمربع مسکن در روستاها، ۹۰۰۰ هزار ریال، به قیمت ثابت سال ۱۳۹۴
- بهسازی و ارتقاء تدریجی ۱۵۰۰ هزار واحد مسکونی
- سرمایه گذاری در ساختمان های مسکونی به میزان ۱۲۸۰۱ هزار میلیارد ریال، به قیمت ثابت سال ۱۳۹۴
- افزایش تعامل با اقتصاد جهانی و کاهش جذابیت مسکن برای تقاضای سرمایه ای

جدول‌های زیر اهداف طرح جامع مسکن را تا افق طرح نشان می‌دهد.

جدول ۲۲- هدف‌گذاری طرح جامع مسکن با فرض رشد اقتصادی ۵,۴ درصد در سال (هزار واحد)

شرح	تامین نیاز خانوارهای تازه تشکیل شده	کمبود مسکن نسبت به خانوار	نیاز به نوسازی	کل ساخت‌وساز مورد نیاز	بهسازی و ارتقاء تدریجی
کل	۳۶۴۹	۳۹۷	۳۸۲۸	۷۸۷۴	۱۵۰۰
شهری	۳۵۷۰	-	۲۱۹۳	۵۷۶۳	-
روستایی	۷۹	۳۹۷	۱۶۳۵	۲۱۱۱	-

ماخذ: مستندات طرح جامع مسکن

جدول ۲۳- مساحت زیربنای مورد نیاز برای ساخت‌وساز هدف‌گذاری شده با فرض رشد اقتصادی ۵,۲ درصد

شرح	تعداد واحد-هزار واحد	متوسط مساحت زیربنای خالص- مترمربع	متوسط مساحت زیربنای ناخالص- مترمربع	کل مساحت زیربنای ناخالص-میلیون مترمربع
کل	۷۸۷۴	۸۸	۱۰۵	۸۲۷
شهری	۵۷۶۳	۹۰	۱۰۸	۶۲۲
روستایی	۲۱۱۱	۸۱	۹۷	۲۰۵

ماخذ: مستندات طرح جامع مسکن

جدول ۲۴ - حجم سرمایه‌گذاری مورد نیاز ساخت‌وساز تا افق ۱۴۰۵ با فرض رشد اقتصادی ۵,۲ درصد

شرح	متوسط هزینه یک مترمربع بنای مسکونی به قیمت ۱۳۹۵	کل سرمایه‌گذاری مورد نیاز - هزار میلیارد ریال
کل	-	۱۰۲۶۱
شهری	۱۳۰۰۰ هزار ریال	۸۰۸۶
روستایی	۹۰۰۰ هزار ریال	۱۸۴۵
بهبودی مسکن	هر واحد ۲۲۰ میلیون ریال	۳۳۰

ماخذ: مستندات طرح جامع مسکن

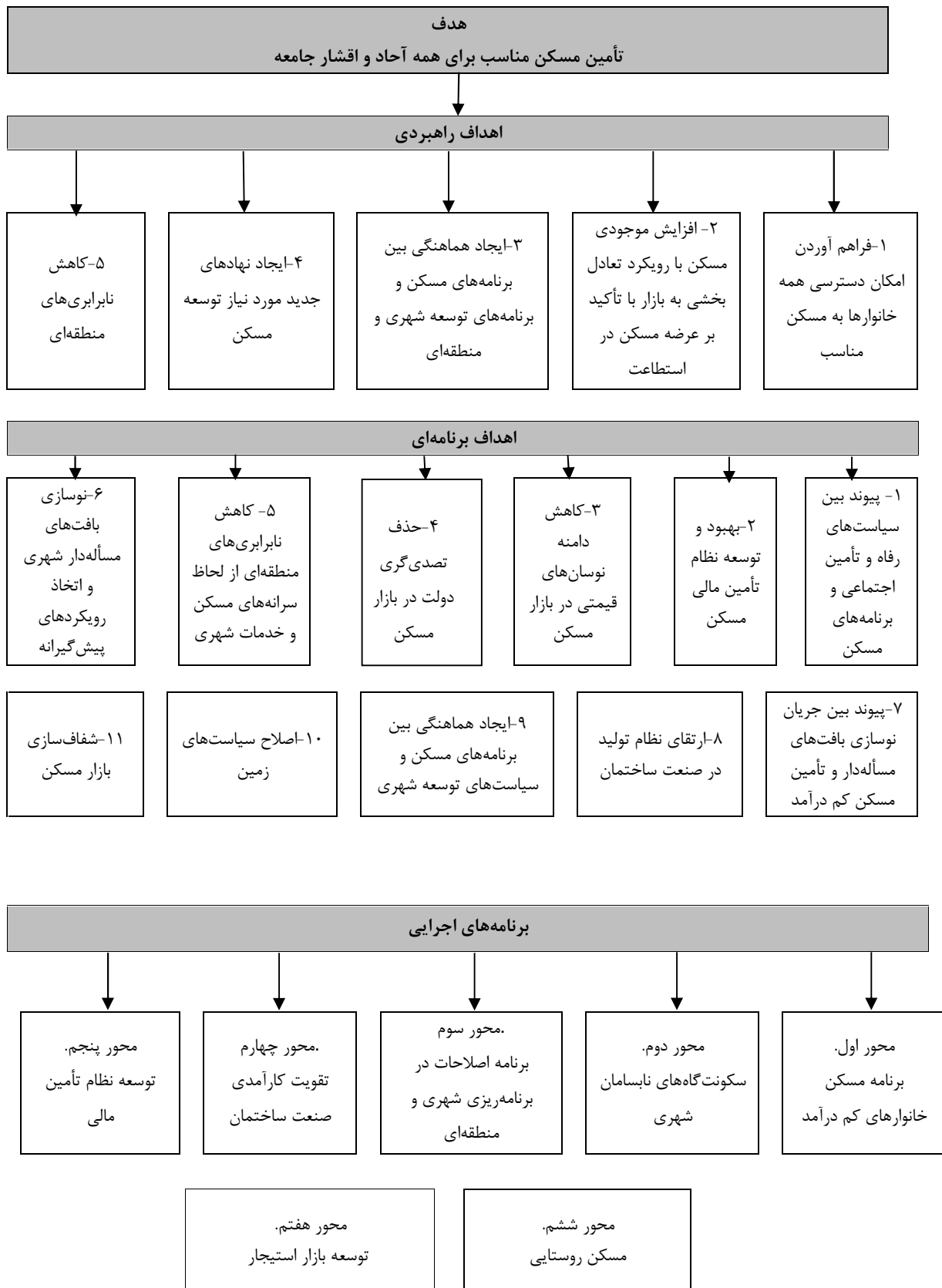
### بخش دوم: اهداف و برنامه‌های اجرایی

در این بخش ضمن ارائه اهداف طرح، شامل هدف نهایی، اهداف راهبردی و اهداف برنامه‌ای، برنامه‌های اجرایی تعریف شده برای دستیابی به این اهداف مشخص شده است.

#### الف: اهداف

برای دستیابی به هدف نهایی طرح، که منطبق با قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران "تأمین مسکن مناسب برای همه آحاد و اقشار جامعه" است، جمعاً ۵ هدف راهبردی و ۱۱ هدف برنامه‌ای و ۸ محور برای برنامه‌های اجرایی به شرح نمودار ۱ در نظر گرفته شده است.

نمودار ۱: فرآیند تدوین اهداف راهبردی، برنامه‌ای و اجرایی طرح جامع مسکن



**ب : برنامه‌های اجرایی**

هفت محور برنامه اجرایی در نمودار ۱ برای دستیابی به اهداف طرح جامع به شرح زیر می‌باشند. لازم به ذکر است که محور هشتم در سند جداگانه‌ای تدوین گردیده است.

**محور اول : برنامه مسکن خانوارهای کم درآمد****چهره‌نمایی وضع موجود**

تحولات بازار زمین و ساختمان طی سال‌های اخیر توان تأمین مسکن بسیاری از خانوارها را به وضعیت نامناسبی کشانده است. به طور مثال نسبت متوسط قیمت یک واحد مسکونی نوساز به متوسط درآمد سالانه خانوار به ۱۲ سال رسید. هرچند این نسبت در سال ۱۳۹۴ به دلیل ثبات نسبی قیمت مسکن به ۱۱ سال رسید ولی هنوز در برابر رقم مناسب آن که حداکثر ۵ سال است در سطح بسیار بالایی قرار دارد. از سوی دیگر سهم هزینه مسکن در سبد خانوار نیز به ۳۳ درصد رسیده در حالی که اندازه متعارف آن در سطح جهانی حدود ۲۵ درصد است. این شاخص در بین گروه‌های پایین درآمدی به حدود ۴۰ درصد نیز افزایش یافته است.

- از میان کل خانوارهای بدون مسکن ملکی نزدیک به ۴۸٫۲ درصد در دهک‌های اول تا چهارم و ۳۱ درصد در دهک‌های ۵ تا ۸ قرار دارند. بر اساس آمارهای فوق از کل خانوارهای بدون مسکن ملکی ۳۰۸۴ هزار خانوار در دهک اول تا چهارم، ۱۹۸۴ هزار خانوار در دهک‌های ۵ تا ۸ و مابقی در دهک‌های هشتم تا دهم درآمدی قرار دارند
- سرپرستی نزدیک به ۹۰ درصد خانوارهای فاقد مسکن ملکی در شهرها با مردها است و سرپرست ۵۸ درصد آنها کمتر از ۳۵ سال دارند.
- حدود ۷۵ درصد از خانوارهای مستأجر زیر پوشش نهادهای بیمه‌ای هستند. از این رو ۲۵ درصد از آنها را به دشواری می‌توان شناسایی کرد.
- ۳۰۸۴ هزار خانوار شهری مستأجر در دهک اول تا چهارم درآمدی جای دارند که از لحاظ تأمین مسکن دچار مشکلات جدی هستند.
- از میان ۳۰۸۴ هزار خانوار کم درآمد فاقد مسکن ملکی :
  - بیش از ۱۳۹۰ هزار خانوار زیر پوشش سازمان تأمین اجتماعی هستند.
  - نزدیک به ۴۰۹ هزار خانوار زیر پوشش سایر نهادهای بیمه و بازنشستگی هستند.
  - ۵۴۰ هزار خانوار زیر پوشش نهادهای حمایتی هستند.
  - ۷۴۵ هزار خانوار زیر پوشش هیچ‌گونه نهاد بیمه‌ای و حمایتی نیستند.

جدول ۲۵- شاخص‌های تقاضای مؤثر مسکن در دهک‌های درآمدی نقاط شهری در سال ۱۳۹۱

دهک‌ها	اول	دوم	سوم	چهارم	پنجم	ششم	هفتم	هشتم	نهم	دهم	متوسط
شاخص دسترسی (سال)	۳۳,۳	۲۳	۱۹,۶	۱۷,۵	۱۴,۸	۱۰,۱	۹,۲	۸,۳	۶,۷	۴,۱	۱۱
خانوارهای فاقد مسکن ملکی (درصد)	۵۷	۵۶	۵۰	۴۶	۴۵	۴۱	۳۹	۳۶	۳۵	۳۱	۴۴,۱
توان مالی با احتساب وام (میلیون ریال)	۲۷۳	۴۶۲	۶۰۰	۸۲۹	۱۱۷۱	۱۶۳۵	۲۱۲۴	۲۷۶۹	۳۸۸۸	۷۷۰۴	۱۷۱۸
توان تملک (مترمربع)	۱۲	۲۰	۲۶	۳۶	۵۱	۷۱	۹۲	۱۲۰	۱۶۹	۳۳۴	۷۵
سهم مسکن در بودجه خانوار (درصد)	۳۹	۳۷	۳۶	۳۵	۳۴	۳۳	۳۲	۳۱	۳۰	۲۴	۳۳

ماخذ: بانک مرکزی و برآوردهای مشاور

## اقدامات دولت یازدهم:

### ۱- طرح مسکن اجتماعی

در اجرای برنامه‌های اجرایی طرح جامع مسکن، طرح مسکن اجتماعی با هدف حمایت دولت از تامین مسکن گروه‌های کم‌درآمد در دو قالب مسکن اجتماعی (کمک به ساخت مسکن استیجاری، پرداخت کمک اجاره و وام قرض‌الحسنه) و مسکن حمایتی (کمک به ساخت و خرید مسکن ملکی و کمک بلاعوض) با مسئولیت بنیاد مسکن انقلاب اسلامی در اسفند ماه سال ۱۳۹۵ برای سال‌های ۱۳۹۶ تا ۱۴۰۰ به تصویب هیات دولت رسید و به وزارت راه و شهرسازی ابلاغ گردید.

پرداخت کمک هزینه اجاره، وام قرض‌الحسنه و دیعه مسکن، تسهیلات ساخت مسکن و تسهیلات خرید مسکن با عمر حداکثر بیست سال همراه با پرداخت بخشی از سود بانکی آن و واگذاری زمین دارای تاسیسات زیربنایی توسط دولت از عمده‌ترین تسهیلاتی است که در این طرح به اجرا گذاشته می‌شود. در این طرح همچنین پیش‌بینی شده که در صورت وجود متقاضیان کم‌درآمد، برای خرید واحدهای مسکن مهر بدون متقاضی، به ازای هر واحد مسکونی هفتاد میلیون (۷۰,۰۰۰,۰۰۰) ریال کمک بلاعوض پرداخت شود.



در مصوبه مسکن اجتماعی وزارت تعاون، کار و رفاه اجتماعی موظف شده با همکاری کمیته امداد امام خمینی (ره)، سازمان بهزیستی کشور، بنیاد و شهرداری‌ها نسبت به اولویت‌بندی و شناسایی گروه‌های هدف اقدام نماید.

برنامه کمی طرح مسکن اجتماعی به صورت سالانه از جمله سال ۱۳۹۶ به شرح جدول زیر است

جدول ۲۶- توزیع سالانه اهداف طرح مسکن اجتماعی به تفکیک برنامه های اجرایی

تامین زمین دولتی برای ساخت ۱۰ هزار واحد به میلیون متر مربع اجاره ای-هزار واحد	جمع	قرض الحسنه و ودیعه- هزار خانوار	کمک اجاره در شهرهای بالای ۵۰۰ هزار نفر-هزار خانوار	کمک اجاره در شهرهای زیر ۵۰۰ هزار نفر- هزار خانوار	پرداخت تسهیلات سازندگان مسکن اجتماعی- هزار واحد	ساخت مسکن اجاره - ملکی به نسبت ۴۰ درصد - هزار واحد	کمک بلا عوض خرید مسکن مهر فاقد متقاضی- هزار واحد	تسهیلات خرید ملکی- هزار واحد	تسهیلات ساخت مسکن ملکی- هزار واحد

ماخذ: وزارت راه و شهرسازی

در این مصوبه وزارت راه و شهرسازی موظف شده به منظور عرضه مسکن جدید اجاری توسط بخش خصوصی، نسبت به تامین زمین در محدوده شهرها (دارای تاسیسات زیربنایی آب، برق و گاز) و یا شهرهای جدید برای ساخت واحد استیجاری از طریق واگذاری به سازندگانی که تمایل به ساخت مسکن ملکی - استیجاری با رعایت حداقل چهل درصد (۴۰٪) اجاره‌ای دارند، اقدام نماید. اداره واحدهای استیجاری، براساس هماهنگی با بنیاد و به عهده سازندگان خواهد بود و کلیه واحدها اعم از ملکی و اجاره‌ای به سازندگان تعلق خواهد داشت. به واحدهای مشمول این بند، تسهیلات موضوع این تصویب‌نامه تعلق نمی‌گیرد.

همچنین در مصوبه آمده است که سازندگان موظفند واحدهای استیجاری را حداقل به مدت ۱۰ سال به متقاضیان معرفی شده واگذار نمایند. در سند واحدهای استیجاری عنوان غیرقابل فروش و استیجاری به مدت معین درج خواهد شد.

کمک هزینه اجاره خانوارهای کم‌درآمد پیش بینی شده در مصوبه برای شهرهای زیر ۵۰۰ هزار نفر، ماهانه تا دو میلیون ریال و برای شهرهای بالای ۵۰۰ هزار نفر، تا چهار میلیون ریال (با افزایش سالیانه ۱۰ درصد) تعیین شده است که پس از تایید قرارداد اجاره در اختیار مالکین قرار داده می‌شود. خانوارهای مشمول تا پنج سال در صورت تایید ادامه وضعیت درآمدی توسط مراجع ذی‌ربط، مجاز به استفاده از این کمک هزینه می‌باشند.

وام قرض‌الحسنه و ودیعه مسکن برای حمایت از خانوارهایی که توان بازپرداخت اقساط را دارند به ازای هر واحد هفتاد و پنج میلیون ریال با بازپرداخت ۶۰ ماهه تعیین شده است.

پرداخت پنج درصد از سود تسهیلات کمک به ساخت و خرید مسکن ملکی برعهده متقاضی است و سازمان برنامه و بودجه کشور پرداخت مابه‌التفاوت آن را تا سقف مصوب شورای پول و اعتبار، تضمین و تعهد می‌نماید.

وزارت تعاون، کار و رفاه اجتماعی موظف است با همکاری کمیته امداد امام خمینی (ره)، سازمان بهزیستی کشور، بنیاد مسکن و شهرداری‌ها نسبت به اولویت‌بندی و شناسایی گروه‌های هدف اقدام نماید.

لازم به ذکر است که این مصوبه برای سالهای ۱۳۹۶ تا ۱۴۰۰ تنظیم شده است

#### شرایط متقاضیان

الف - افراد سرپرست خانوارهای کم‌درآمد که خود و افراد تحت تکفل آنان از تاریخ ۱،۱،۱۳۹۰ فاقد واحد مسکونی با دوام یا وام مسکن بوده و از تاریخ ۱۳۵۷،۱۱،۲۲ از هیچ یک از امکانات دولتی یا امکانات نهادهای عمومی غیردولتی مربوط به تامین مسکن شامل زمین، واحد مسکونی و یا تسهیلات یارانه‌ای خرید و یا ساخت واحد مسکونی استفاده نکرده باشند.

ب- متقاضیان باید دارای حداقل پنج سال سابقه سکونت در شهر مورد تقاضا باشند.

در مصوبه طرح مسکن اجتماعی پیش بینی شده که اجرای این تصویب‌نامه از طریق مبادله موافقت‌نامه با سازمان برنامه و بودجه کشور برعهده بنیاد مسکن می‌باشد. بنیاد مسکن باید در اجرا از ظرفیت‌های بخش خصوصی، انجمن خیرین مسکن‌ساز و دستگاه‌های اجرایی استانی حداکثر بهره‌برداری را به عمل آورد. بنیاد مسکن موظف است نسبت به تهیه بانک اطلاعات خانوارهای موضوع این تصویب‌نامه اقدام کند.

#### ۲: صندوق پشتیبان توسعه مسکن

در ارتباط با ایجاد صندوق پشتیبان توسعه مسکن هنوز اقدام اجرایی از طرف بانک مسکن انجام نشده است تنها اقداماتی اولیه در مورد ایجاد امنیت فعالان اقتصادی انجام داده که به صورت ضمنی می‌تواند به عنوان گامی در راستای حرکت به سمت ایجاد این صندوق محسوب گردد یکی از این اقدامات که البته هنوز اجرایی نشده تضمین معاملات فروش اقساطی است در اواخر سال ۱۳۹۴ بانک مسکن طرحی را ارائه کرده که با راه اندازی طرح تضمین معاملات فروش اقساطی مسکن ضمن قبول عاملیت وصول اقساط موضوع معامله، به عنوان ضامن نیز ایفای نقش نموده، پرداخت اقساط ثمن معامله را پس از اعتبار سنجی مشتری و توافق طرفین تضمین مینماید. این طرح می‌تواند بخشی از اهداف تشکیل صندوق پشتیبان توسعه مسکن مبنی بر تضمین وام‌های رهنی و بانک پذیر نمودن کم‌درآمدها را پاسخگو باشد. همچنین بانک مسکن چارچوب‌های تبدیل بانک مسکن به یک بانک توسعه‌ای را تدوین کرده اما هنوز اقدامات خود را به مرحله اجرا تبدیل نکرده است.

### ۳- توانمندسازی اقشار کم درآمد برای تأمین مسکن اجاره ای در دوره نوسازی و تشویق به نوسازی

در راستای تحقق این برنامه و به منظور ایجاد انگیزه و تسهیل شرایط در زمان نوسازی واحدهای مسکونی در بافت‌های فرسوده شهری، اعطای سالانه ۶۰ هزار فقره تسهیلات ارزان قیمت ودیعه اسکان موقت در سقف‌های ۱۰۰، ۱۵۰ و ۲۰۰ میلیون ریال در مناطق مختلف شهری و تا پایان برنامه ششم توسعه در تصویب‌نامه هیأت وزیران گنجانده شده است.

### ۴- افزایش حق مسکن کارگران

بر اساس مصوبه هیات دولت میزان کمک‌هزینه مسکن کارگران مشمول قانون کار از ابتدای مهرماه سال ۱۳۹۵ به مبلغ چهارصد هزار ریال افزایش یافته است

### ۵- مسکن مهر

براساس اعلام وزارت راه و شهرسازی در دولت یازدهم، وام مسکن مهر از ۳۰۰ میلیون ریال برای هر واحد به ۴۰۰ میلیون ریال افزایش داشته و به متقاضیان، حدود ۸۴۰ هزار واحد تحویل و ۸۲۰ هزار واحد سند اعیانی داده شده، بدین ترتیب سهم دولت یازدهم ۵۵ درصد از کل واحدهای افتتاح شده است

### ۶- ارزیابی کلی اقدامات دولت یازدهم:

تصویب طرح مسکن اجتماعی با مدیریت بنیاد مسکن را باید گامی مهم در راستای کمک به مسکن گروه‌های کم درآمد تلقی نمود اما هنوز نواقصی در این مصوبه به چشم می‌خورد که مهمترین نقیصه آن هدف‌گذاری کمی است بر اساس این مصوبه و در صورت تحقق کامل آن در طول ۵ سال برنامه ششم حداکثر ۵۰۰ هزار خانوار تحت پوشش این طرح قرار می‌گیرند مقایسه این ارقام با تعداد خانوار کم درآمد اجاره نشین به خوبی نشانگر عدم کفایت این طرح را نشان می‌دهد. همچنین این طرح فاقد پیوند نظام مند با سایر سیاستهای رفاه اجتماعی نظیر پرداخت یارانه مستقیم و یا ارائه سبد های کالایی و .. است متأسفانه به نظر میرسد که هنوز هم دولت نتوانسته است پیوند نظام مندی بین سیاستهای فقر زدایی در بخش مسکن با سایر سیاستهای فقر زدایی برقرار نماید

### راهبردهای مسکن کم درآمدها

- ایجاد نظام فراگیر رفاه اجتماعی و تجمیع پرداخت یارانه در کشور با برنامه‌های و یارانه‌های بخش مسکن برای پشتیبانی از کم درآمدها.
- اصلاح در نظام برنامه‌ریزی فضایی به منظور کارآمد سازی بازار زمین و ارضاء نیاز گروه‌های کم درآمد و متوسط در طرح‌های توسعه و عمران، نوسازی و بهسازی شهری.
- رفع تبعیض (شهروندزدایی) کم درآمدها در نظام بانکی، با ایجاد نظام تأمین مالی مسکن کم درآمدها و بانک‌پذیر کردن آنان.

▪ محلی کردن برنامه‌های تأمین مسکن کم درآمدها در استان‌ها، مجموعه‌های شهری، شهرها و روستاها.

#### راهکارهای تأمین مسکن کم درآمدها

- ایجاد صندوق ضمانت تسهیلات پس‌انداز و وام مسکن برای «بانک‌پذیر» کردن کم درآمدها، که اکنون با نقدی شدن یارانه‌ها ضرورت بیشتری نیز یافته است.
  - ایجاد پیوند بین سیاستهای دولت در زمینه افزایش یارانه های نقدی اقشار محروم با فقر زدایی در زمینه مسکن
  - استفاده از ظرفیت خیریه و وقف برای تأمین مسکن اقشار کم درآمد.
  - هم‌پیوندی بین برنامه‌های بهسازی و نوسازی پهنه‌های نا بسامان شهری و روستایی با برنامه‌های تأمین مسکن گروه‌های کم درآمد.
  - تدوین بسته‌های تشویقی و حمایتی مشروط از طرف وزارت راه و شهرسازی برای ترغیب نهادهای فعال عمومی و اجتماعی به تأمین مسکن افراد زیر پوشش خود
  - تبدیل «استیجار» به یکی از ابزارهای تأمین مسکن کم درآمدها و ایجاد انگیزه برای ساخت مسکن استیجاری توسط بخش خصوصی.
  - تعیین و تدقیق وظایف نهادهای متولی و هماهنگ کننده مسکن اجتماعی در وزارت راه و شهرسازی.
- برنامه‌های اجرایی پیش‌بینی شده در برنامه تأمین مسکن کم درآمدها به شرح زیر است:

#### الف: برنامه‌های نهادسازی

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

رویکرد:

- گروه‌های کم درآمد به‌طور عام نیازمند پشتیبانی برای دسترسی به وام ارزان و بلند مدت مسکن هستند. اکثریت ساکنان سکونت‌گاه‌های غیر رسمی و بخشی از ساکنان بافت‌های نا بسامان به دلیل نداشتن اسناد رسمی مالکیت زمین به طور خاص نیازمند پشتیبانی برای «بانک‌پذیر شدن» هستند.

اهداف:

- هدف از تشکیل صندوق ضمانت، فراهم آوردن امکان عرضه تسهیلات بلند مدت خرید مسکن برای کم درآمدها است. پرداخت یارانه سود تسهیلات دریافتی آنان البته مفروض است. این صندوق از خانوارهایی حمایت می‌کند که در شرایط عادی نمی‌توانند از ساز و کار دریافت تسهیلات از بانک‌ها استفاده کنند
- در نبود اسناد رسمی مالکیت زمین، صندوق از ساکنان سکونت‌گاه‌های غیر رسمی و بافت‌های فرسوده نیز حمایت می‌کند

## چارچوب نهادی و سازمانی

- برای تغییر راهبرد بانک مسکن از بانکی تجاری به بانک توسعه‌ای، می‌توان صندوق ضمانت تسهیلات مسکن را با محوریت بیمه مرکزی و بانک مرکزی تشکیل داد. 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 قانون گذاری 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 ارائه دهنده 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 کم درآمد فراهم می‌آورد.

## برنامه دوم: ایجاد نهاد برنامه‌ریزی مسکن اجتماعی

### هدف:

- پوشش و حمایت از گروه‌های کم درآمدی که امکان خرید مسکن ملکی و پرداخت کامل اقساط آن و یا پرداخت وجه کامل اجاره مسکن استیجاری را ندارند به‌طور عام و گروه‌های کم درآمد نیازمند حمایت اجتماعی به‌طور خاص.
- این پوشش به صورت‌های گوناگونی همچون اجرایی کردن سیاست‌های افزایش عرضه مسکن ملکی (در استطاعت) برای گروه‌های کم درآمد، 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 برای عرضه مسکن ملکی توان پذیر برای گروه‌های کم درآمد، عرضه مستقیم مسکن اجاری و پرداخت یارانه نقدی اجاری خواهد بود.

### سازوکار:

- به منظور تحقق اهداف یاد شده برای مسکن اجتماعی ستاد برنامه‌ریزی مسکن اجتماعی مرکب از اعضای زیر تشکیل می‌شود.
- بنیاد مسکن انقلاب اسلامی، مسئولیت اجرای طرح مسکن اجتماعی را برعهده دارد و به عنوان نهاد اصلی برنامه ریزی مسکن اجتماعی شناخته میشود این بنیاد در این راستا با نهادها و سازمانهایی همچون سازمان ملی زمین و مسکن، سازمان عمران و بهسازی شهری، بانک مسکن

(صندوق ضمانت تسهیلات مسکن در صورت تشکیل)، وزارت کشور (سازمان شهرداری‌ها و دهیاری‌ها)، وزارت تعاون، کار و رفاه اجتماعی، سازمان مدیریت و برنامه‌ریزی کشور، سازمان تأمین اجتماعی، سازمان بهزیستی و کمیته امداد امام<sup>(۵)</sup> و سازمان هدف‌مندی‌سازی یارانه‌ها. در راه اجرای برنامه های مسکن کم درآمد همکاری خواهد کرد .

زمین از طریق سازمان ملی زمین و مسکن، شرکت شهرهای جدید، سازمان 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 می‌شود :

بودجه عمومی ( مثلا درآمدهای آتی حاصل از اجرای هدف‌مندی سازی یارانه‌ها)، منابع بنیاد مسکن انقلاب اسلامی، منابع صندوق ضمانت تسهیلات رهنی(در صورت تشکیل) و یا بانک مسکن، منابع خیریه و وقف، منابع مربوط به مسکن نهادهای عضو ستاد ، 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 مصوب کند بنیاد مسکن در حوزه مسکن اجتماعی براساس مصوبات ستاد حرکت خواهد کرد. این برنامه‌ها هم ذی نفعان مسکن اجتماعی را تعیین می‌کند، هم محصولات مسکن اجتماعی را تعریف می‌کند و هم در مورد شیوه‌های تأمین مالی پیشنهاد می‌دهد.

▪ کم درآمدهایی که از عرضه مسکن اجتماعی استفاده می‌کنند، می‌توانند از محصولات متنوعی از مسکن اجتماعی از قبیل حمایت های دولتی و یا صندوق ضمانت در صورت تشکیل، و کمک هزینه نهادهای مختلف استفاده کنند.

▪ مسکن اجتماعی را می‌توان بعد از توانمند شدن خانوار از طریق عقود ماندن اجاره به شرط تملیک به آن‌ها واگذار کرد.

▪ شناسایی دریافت کنندگان یارانه‌های نقدی اجاره باید توسط بنیاد مسکن و با همکاری سازمان بهزیستی و کمیته امداد امام خمینی به دقت انجام شود و در بلند مدت با جزییات درآمدی گروه بندی شود تا منابع تأمین مالی آن‌ها مشخص شود

▪ مسکن اجتماعی می‌باید در بلند مدت جزئی از برنامه جامع تأمین اجتماعی کشور باشد.

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

### هدف:

- ایجاد فضای شفاف اطلاعاتی و کاهش هزینه‌های مدیریتی نظام یارانه‌ها در راستای بهینه سازی فرآیند تصمیم‌گیری

### مسئولان:

- وزارت راه و شهرسازی، وزارت تعاون، کار و رفاه اجتماعی

**اقدام:** تشکیل بانک اطلاعات از برنامه‌ها، منابع مالی و گروه‌های هدف

### ب: برنامه‌های عملیاتی

#### برنامه اول: کمک به ساخت مسکن ملکی اجتماعی

در تداوم مصوبه مسکن اجتماعی برنامه کمک به ساخت مسکن ملکی به اجرا گذاشته می شود

### گروه هدف:

اقتدار کم در آمد (دهک‌های سوم و چهارم درآمدی)

### مسئولان:

وزارت راه و شهرسازی، سازمان مدیریت و برنامه‌ریزی کشور، بنیاد مسکن انقلاب اسلامی، وزارت تعاون، کار و رفاه اجتماعی.

### برنامه و زمان‌بندی اجرا

در این برنامه بر اساس شناخت گروه‌های هدف وام ساخت بدون سپرده گذاری، به متقاضیان برای احداث سالانه ۱۰ هزار واحد مسکونی تا سال ۱۴۰۰ و سالانه ۳۰ هزار واحد مسکونی تا ۱۴۰۵ با مساحت متوسط هر واحد ۵۶ مترمربع پرداخت می شود. میزان وام پرداختی به این واحدها به طور متوسط ۴۰۰ میلیون ریال خواهد بود. بر اساس مصوبه مسکن اجتماعی ۹ درصد یارانه کمک سود به این وامها تعلق خواهد گرفت.

### اعتبار مورد نیاز:

- کل منابع مالی : به طور متوسط سالانه ۹۱۰۰ میلیارد ریال تا سال ۱۴۰۰ و سالانه ۲۷۳۰۰ میلیارد ریال تا سال ۱۴۰۵

- منابع مالی بانکی: به طور متوسط سالانه ۴۰۰۰ میلیارد ریال تا سال ۱۴۰۰ و ۱۲۰۰۰ میلیارد ریال تا سال ۱۴۰۵
- منابع مالی بخش خصوصی: سالانه ۵۱۰۰ میلیارد ریال تا سال ۱۴۰۰ و ۱۵۳۰۰ میلیارد ریال تا سال ۱۴۰۵
- یارانه از محل منابع بودجه عمومی: به طور متوسط سالانه ۲۱۶۰ میلیارد ریال تا سال ۱۴۰۰ و ۶۴۸۰ میلیارد ریال تا سال ۱۴۰۵

### برنامه دوم: پرداخت کمک هزینه اجاره

گروه هدف: خانوارهای کم درآمد شامل دهک های اول و دوم

#### مسئولان:

وزارت راه و شهرسازی، سازمان مدیریت و برنامه ریزی کشور، بنیاد مسکن انقلاب اسلامی، وزارت تعاون، کار و رفاه اجتماعی، سازمانهای حمایتی.

#### برنامه و زمان بندی اجرا

به منظور تحقق مصوبه مسکن اجتماعی تا سال ۱۴۰۰ به طور متوسط سالانه به ۲۰ هزار خانوار در شهرهای بالای ۵۰۰ هزار نفر، ۱۵ هزار خانوار در شهرهای زیر ۵۰۰ هزار نفر و از سال ۱۴۰۰ تا ۱۴۰۵ به طور متوسط سالانه به ۴۰ هزار خانوار در شهرهای بالای ۵۰۰ هزار نفر و ۳۰ هزار خانوار در شهرهای زیر ۵۰۰ هزار نفر در قالب کمک هزینه اجاره پرداخت می شود

میزان کمک هزینه اجاره مسکن در شهرهای بالای ۵۰۰ هزار نفر ماهانه ۴ میلیون ریال در شهرهای بالای ۵۰۰ هزار نفر و ماهانه ۲ میلیون ریال در شهرهای زیر ۵۰۰ هزار نفر می باشد که سالانه ۱۰ درصد به آن افزوده می شود

#### اعتبار مورد نیاز:

- کل منابع مالی: سالانه: تا سال ۱۴۰۰، ۴۰۰۰ میلیارد ریال و تا سال ۱۴۰۵، ۸۰۰۰ میلیارد ریال

#### برنامه سوم: اعطای وام های نوسازی

مشروط به اجاره داری در بافت های فرسوده شهری



گروه هدف: دهک‌های درآمدی ۲ تا ۵

### مسئولان:

وزارت راه و شهرسازی، سازمان مدیریت و برنامه‌ریزی کشور، بانک مرکزی و شبکه بانکی و شهرداری‌ها بنا به مورد.

### برنامه و زمان‌بندی اجرا

پرداخت سالانه صد هزار فقره وام ۱۰ ساله نوسازی مسکن با بهره ۱۱ درصد و به میزان ۶۰ درصد هزینه ساخت به واحدهای مسکونی با مساحت کمتر از ۷۵ مترمربع مشروط بر عرضه ۲۵ هزار واحد از واحدهای ساخته شده به بازار اجاره برای مدت ۱۰ سال. مبلغ متوسط این وام‌ها ۵۰۰ میلیون ریال خواهد بود. مابه التفاوت سود بانکی تا سقف ۱۸ درصد از محل بودجه عمومی به عنوان یارانه تأمین خواهد شد. مستأجران این واحدها از طریق نهادهای محلی و حمایتی فعال معرفی خواهند شد.

### اعتبار مورد نیاز :

- کل منابع مالی: سالانه با احتساب ارزش زمین: ۱۱۰۰۰۰ میلیارد ریال
- منابع مالی بانکی : سالانه : ۵۰۰۰۰ میلیارد ریال
- منابع مالی بخش خصوصی : سالانه ۶۰۰۰۰ میلیارد ریال
- تعهد سالانه یارانه کمک سود بانکی با فرض ثبات نرخ سود کنونی: ۱۸۰۰۰ میلیارد ریال از محل بودجه عمومی

### برنامه چهارم: راه اندازی نهادهای محلی بهسازی و ارتقاء تدریجی مسکن

گروه هدف: خانوارهای ساکن در سکونت‌گاه‌های غیررسمی

### مسئولان:

وزارت راه و شهرسازی، بنیاد مسکن انقلاب اسلامی، سازمان مدیریت و برنامه‌ریزی کشور، بانک مرکزی و شبکه بانکی کشور، شهرداری‌ها و ستادهای بازآفرینی استان‌ها و شهرستان‌ها

### برنامه و زمان‌بندی اجرا

- ایجاد امکان بهسازی سالانه ۱۰۰ هزار واحد مسکونی در سکونت‌گاه‌های غیررسمی.
- تشکیل نهادهای وام و پس انداز محلی با همکاری شهرداری‌ها. خانوارهای واجد شرایط از طریق این نهادها و با پشتیبانی سازمان عمران و بهسازی شهری و شهرداری‌ها به بانک‌ها معرفی شده و وام‌هایی تا سقف ۲۰۰ میلیون ریال با دوره بازپرداخت ۱۰ ساله دریافت خواهند کرد. نرخ بهره پیشنهادی این وام‌ها برای ایجاد

امکان بازپرداخت ۵ درصد است. مابه التفاوت سود بانکی تا سقف ۱۸ درصد به عنوان یارانه از محل بودجه عمومی پرداخت خواهد شد این برنامه صرفاً باید در چارچوب طرح‌های بهسازی سکونت‌گاه‌ها به مرحله اجرا درآید.

#### اعتبار مورد نیاز :

- کل منابع مالی: سالانه ۲۳۰۰۰ میلیارد ریال
- منابع مالی بانکی : سالانه ۲۰۰۰۰ میلیارد ریال
- منابع مالی بخش خصوصی : سالانه ۳۰۰۰: میلیارد ریال
- تامین هزینه بیمه بازپرداخت این وام‌ها از بودجه عمومی دولت
- تعهد سالانه یارانه کمک سود بانکی : ۱۰۵۰۰ میلیارد ریال از محل بودجه عمومی

#### برنامه پنجم: افزایش موجودی مسکن اجاره‌ای اجتماعی توسط بخش خصوصی

هدف: افزایش موجودی مسکن "در استطاعت" که مالکان آن‌ها آماده باشند دارایی خود را به شکل اجاره‌ای عرضه کنند

#### مسئولان:

بنیاد مسکن انقلاب اسلامی، نظام بانکی کشور، شهرداری ها و سازمانهای خیریه

#### برنامه و زمان بندی

در اجرای مصوبه مسکن اجتماعی تسهیلات لازم برای احداث سالانه ۱۰ هزار واحد مسکونی ملکی - استیجاری تا سال ۱۴۰۰ به شرط آنکه حداقل ۴۰ درصد واحدهای احداثی به صورت اجاره ای باشد در اختیار اشخاص حقیقی و حقوقی دارای زمین قرار می گیرد. پیشنهاد می گردد تعداد این وام از سال ۱۴۰۱ به بعد به ۲۰ هزار فقره افزایش یابد.

در این برنامه وزارت راه و شهرسازی، زمین لازم را جهت تامین تاسیسات زیربنایی شامل آب ، برق و گاز تامین خواهد کرد و سیستم بانکی مبلغ ۸۰۰ میلیون ریال به عنوان وام ساخت با یارانه کمک سود ۹ درصد قابل تبدیل به فروش اقساطی تامین خواهد کرد.

#### اعتبار مورد نیاز :

- کل منابع مالی : تا سال ۱۴۰۰ سالانه ۱۲۰۰۰ هزار میلیارد ریال و از ۱۴۰۱ تا ۱۴۰۵ سالانه ۲۴۰۰۰ میلیارد ریال
- منابع مالی بانکی: تا سال ۱۴۰۰ سالانه ۸۰۰۰ میلیارد ریال و از ۱۴۰۱ تا ۱۴۰۵ سالانه ۱۶۰۰۰
- منابع مالی بخش خصوصی : تا سال ۱۴۰۰ سالانه ۴۰۰۰ میلیارد ریال و از ۱۴۰۱ تا ۱۴۰۵ سالانه ۸۰۰۰ میلیارد ریال
- تعهد سالانه یارانه کمک سود بانکی : تا سال ۱۴۰۰ ، ۴۳۰۰، میلیارد ریال و از ۱۴۰۱ تا ۱۴۰۵ سالانه

۸۶۰۰ میلیارد ریال

### برنامه ششم: اعطای وام قرض الحسنه ودیعه مسکن اجاره‌ای

در تداوم مصوبه مسکن اجتماعی تا سال ۱۴۰۰ سالانه به ۵ هزار خانوار و از سال ۱۴۰۱ تا ۱۴۰۵ سالانه به ۱۵ هزار خانوار به ازای هر واحد ۷۵ میلیون ریال وام قرض الحسنه با باز پرداخت ۶۰ ماهه به خانوارهایی که توان باز پرداخت وام را دارند پرداخت می‌شود. بنیاد مسکن بر این برنامه نظارت کامل خواهد داشت که در صورت خانه دار شدن، یا توانمند شدن خانوار دریافت کننده قرض الحسنه، این کمک به خانوار جدید منتقل شود.

#### گروه هدف:

خانوارهای بدون مسکن کم درآمد که توان باز پرداخت وام قرض الحسنه را دارند

#### مسئولان:

بنیاد مسکن انقلاب اسلامی، سازمان مدیریت و برنامه‌ریزی کشور، کمیته امداد امام، سازمان بهزیستی، نظام بانکی

#### برنامه و زمان بندی اجرا:

- اعطای وام قرض الحسنه ودیعه مسکن اجاره‌ای فقط به واحدهای مسکونی کمتر از ۷۵ مترمربع تعلق می‌گیرد.
- منابع مورد نیاز توسط سازمان برنامه و بودجه به صورت وجوه اداره شده در لوایح بودجه سنواتی و به صورت وجوه اداره شده و با عاملیت بانک تعیین شده از طرف بانک مرکزی پرداخت می‌گردد.

#### اعتبار مورد نیاز :

▪ کل منابع مالی : تا سال ۱۴۰۰ سالانه ۳۷۵ میلیارد ریال و از سال ۱۴۰۱ تا ۱۴۰۵ ، ۱۱۲۵ میلیارد ریال خواهد بود

#### برنامه هفتم : تامین مسکن ملکی مستمری بگیران صندوق های بازنشستگی

گروه هدف: مستمری بگیران و کارگران شاغل زیر پوشش صندوق های بازنشستگی

### مسئولان :

وزارت راه و شهرسازی، سازمان مدیریت و برنامه‌ریزی کشور، بنیاد مسکن انقلاب اسلامی، وزارت تعاون، کار و رفاه اجتماعی، سازمان تأمین اجتماعی، صندوق بازنشستگی کشوری، انجمن صنفی کارفرمایی، شورای اسلامی کار و شهرداری‌ها بنا به مورد.

### برنامه و زمان‌بندی اجرا

تأمین زمین توسط وزارت راه و شهرسازی و سازمان تأمین اجتماعی و تأمین منابع مالی لازم توسط وزارت تعاون، کار و رفاه اجتماعی، سازمان تأمین اجتماعی و وزارت راه و شهرسازی برای احداث سالانه ۱۰ هزار واحد مسکونی به مساحت متوسط ۴۶ متر مربع به ازاء هر واحد مسکونی.

وام مورد نیاز برای ساخت این واحدها با پرداخت ۹ درصد یارانه کمک سود از طریق دولت پرداخت خواهد شد در این برنامه به ازای هر واحد مسکونی ۴۰۰ میلیون ریال وام ساخت قابل تبدیل به فروش اقساطی پرداخت میگردد

### اعتبار مورد نیاز:

- کل منابع مالی : سالانه: ۷۴۷۵ میلیارد ریال
- وام بانکی : ۴۰۰۰ میلیارد ریال
- منابع خصوصی و کمک های صندوقهای بازنشستگی: ۳۴۷۵
- تعهد سالانه یارانه از محل بودجه عمومی : ۲۱۶۰ میلیارد ریال

### برنامه هشتم : تشکیل گسترده صندوق‌های نیکو کاری (خیریه) تأمین مسکن

در حال حاضر، صندوق‌های نیکو کاری 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 معاملات صندوق‌ها، هدف خیرین دنبال می‌شود. 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 صادر می‌شود مدیریت صندوق‌ها توسط سازمان بورس و اوراق بهادار طراحی شده است و گزارش دهی صندوق‌ها از ویژگی‌های اصلی آن‌ها است که مساله خیریه را به امری شفاف بدل کرده است.

گروه هدف : خانوارهای بدون مسکن زیر پوشش نهادهای حمایتی.

### مسئولان :

بنیاد مسکن انقلاب اسلامی با همکاری سازمان بورس و اوراق بهادار و بورس‌ها

### برنامه و زمان بندی اجرا

- تشکیل ۱۰ صندوق نیکوکاری جدید در هر سال.
- عواید حاصل از صندوقها براساس اساسنامه صرف پرداخت کمک هزینه اجاره و یا کمک ودیعه خواهد شد.

### برنامه نهم: تشکیل گسترده صندوقهای وقفی تأمین مسکن

در حال حاضر صندوقهای وقفی در کشور تشکیل نشده و سازمان اوقاف و وقفهای مختلف فعالیت خود را با عنوان مؤسسه دنبال می کنند. به علاوه کم نیستند واقفانی که بخواهند اموال خود را وقف تأمین مسکن محرومان و گروههای کم درآمد کنند. در این صندوقها اصل پول خیرین صرف خرید و فروش اوراق بهادار می شود و با سود حاصل از معاملات آنها، هدف تأمین مسکن نیازمندان دنبال می شود. در بخش مسکن، ظرفیت دریافت کمک و اعانه واقفان بسیار زیاد است. صندوق از واقفان وجوه می گیرد و واحد سرمایه گذاری به نفع آنها صادر می کند. نحوه مدیریت صندوق توسط سازمان بورس و اوراق بهادار طراحی می شود و گزارش دهی که از ویژگی های این صندوق است آنرا به امری شفاف تبدیل می کند.

### گروه هدف: خانوارهای بدون مسکن زیر پوشش نهادهای حمایتی

#### مسئولان:

بنیاد مسکن انقلاب اسلامی با همکاری سازمان بورس و اوراق بهادار و بورس ها

### برنامه و زمان بندی اجرا

- تشکیل ۱۰ صندوق وقفی جدید در هر سال.
- عواید حاصل از صندوقها براساس اساسنامه صرف پرداخت کمک هزینه اجاره و یا کمک ودیعه خواهد شد.

### برنامه دهم: تأمین مسکن اقشار نیازمند از طریق اعطای وام خرید مسکن

در اجرای مصوبه مسکن اجتماعی، بخشی از گروههای کم درآمد که در دهک های سوم و چهارم قرار دارند، در صورت وجود امکان اخذ وام با نرخ سود اندک می توانند نسبت به تأمین مسکن مورد نیاز خود اقدام کنند به همین دلیل ضروری است که دولت نسبت به تأمین وجوه کافی برای پرداخت وام در تکمیل عملکرد صندوق های وام و پس انداز اقدام کند. بر این اساس تا سال ۱۴۰۰ سالانه ۲۰ هزار فقره وام خرید مسکن ۴۰۰ میلیون ریالی و از سال ۱۴۰۱ تا ۱۴۰۵ سالانه ۴۰ هزار فقره وام بانکی با بازپرداخت ۱۲ ساله و ۹ درصد از نرخ سود از طرف دولت به شکل یارانه تأمین می شود.

### اعتبار مورد نیاز :

- منابع مالی بانکی : تا سال ۱۴۰۰، ۸۰۰۰ و از ۱۴۰۰ تا ۱۴۰۵ سالانه ۱۶۰۰۰ میلیارد ریال
- تعهد سالانه یارانه کمک سود بانکی تا سال ۱۴۰۰ سالانه ۴۳۲۰ و از ۱۴۰۱ تا ۱۴۰۵ سالانه ۸۶۴۰ میلیارد ریال از محل بودجه عمومی

### محور دوم : سکونت‌گاه‌های نابسامان شهری

#### محدوده‌های هدف نوسازی و بهسازی:

پهنه‌های هدف بهسازی و نوسازی، سامان‌دهی و توانمندسازی شهری به چهار پهنه نابسامان 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: بافت‌های فرسوده با پیشینه تاریخی و ارزشمند، بافت‌های فرسوده با پیشینه روستایی، بافت‌های فرسوده میانی یا دارای پیشینه شهری، سکونت‌گاه‌های غیررسمی، بافت‌های فرسوده دارای کاربری‌های غیرشهری و ناکارآمد (زندان‌ها، پادگان‌ها، کاربری‌های صنعتی رها شده و انبارها و اراضی بلا تکلیف رها شده و جز آن‌ها).

#### چهره‌نمایی از وضع محدوده‌ها:

- محدوده بافت فرسوده: سکونت ۱۱ میلیون نفر، ۳ میلیون خانوار، ۲,۸ میلیون واحد مسکونی در ۷۷ هزار هکتار بافت‌های فرسوده و باارزش شهری
- محدوده سکونت‌گاه‌های غیررسمی: سکونت ۱۲ میلیون نفر، ۳,۵ میلیون خانوار و ۳,۱ میلیون واحد مسکونی در ۵۶ هزار هکتار (از حدود ۹۰۰ محله شناسایی شده ۳۰۰ محله از این نوع سکونتگاه‌ها در اراضی خارج از محدوده‌های رسمی شهرها قرار دارند)
- جمع‌بندی بافت‌های نابسامان و پهنه فقر شهری: مساحت کل این بافت‌ها: ۱۳۳ هزار هکتار که به صورت پهنه‌های فقر شهری شناسایی شده می‌باشد. حدود ۲۳ میلیون نفر از کل جمعیت کشور و ۶,۵ میلیون خانوار

### جایگاه محدوده‌های نابسامان در طرح جامع مسکن

- ۱,۵ میلیون واحد مسکونی در سطح کشور نیازمند بهسازی هستند که از این تعداد ۱,۳ میلیون واحد آن در محدوده سکونت‌گاه‌های غیررسمی جای دارند.
- ۲۰ درصد از واحدهای مسکونی شهری و روستایی کشور فاقد سیستم بهداشتی دفع فاضلاب هستند که حداقل ۵۰ درصد از آن‌ها در محدوده‌این بافت‌ها جای دارند.
- بافت‌های فرسوده ظرفیت بارگذاری ۸۰۰ هزار واحد مسکونی جدید را (با در نظر گرفتن کیفیت فضاهای شهری و اسکان جمعیت مستأجر ساکن) دارند.
- از کل ۲,۹۷ میلیون خانوار کم درآمد غیر مالک که به عنوان گروه هدف مورد حمایت در برنامه مسکن گروه‌های کم درآمد تعیین گردیده، ۱,۵ میلیون آن‌ها ساکن محدوده‌های نابسامان هستند.
- براساس اطلاعات سازمان عمران و بهسازی شهری ۷۰ هزار خانوار ساکن در محدوده‌های فرسوده و سکونت‌گاه‌های غیررسمی نیازمند اسکان مجدد هستند.

### مشکلات:

- 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 غیرمقاوم بودن 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: دفع غیر بهداشتی فاضلاب.
- رانش گروه‌های کم درآمد از محدوده بافت‌های فرسوده و گسترش سکونت‌گاه‌های غیر رسمی به دلیل گرایش به جداسازی در طرح‌های نوسازی و بهسازی در بسیاری از مناطق.
- ایجاد سکونت‌گاه‌های غیر رسمی جدید به دلیل برنامه‌های پیش‌نگری و تشدید این امر در اثر تورم در بازار زمین.

### 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 کردن برنامه‌های تأمین مسکن کم درآمدها و ضوابط و مقررات شهرسازی و تأمین زمین در استان‌ها، مجموعه‌های شهری، و شهرها و روستاها

## راهکارها

- رفع تبعیض (شهروندزدایی) کم درآمدها در برنامه‌ریزی فضایی، با انعطاف‌پذیری در ضوابط و مقررات فضایی و ساختمان برای کم درآمدها و گنجاندن آن‌ها در طرح‌های توسعه و عمران، نوسازی و بهسازی شهری و روستایی و شهرهای جدید.
- رفع تبعیض (شهروندزدایی) کم درآمدها در نظام بانکی، با ایجاد نظام تأمین مالی مسکن کم درآمدها و بانک‌پذیر کردن آنان.
- سازماندهی اجرایی و نهادسازی از قبیل تشکیل تعاونی ساکنان برای اجرای یکپارچه طرح‌های بازسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده.
- اعمال نقش فعال‌تر بنیاد مسکن انقلاب اسلامی در سکونت‌گاه‌های غیررسمی روستاهای واقع در حریم شهرها از طریق سپردن مراحل صدور پروانه ساختمانی به آن.
- بهره‌گیری از شرکت‌های غیرانتفاعی و مردم نهاد برای تولید و بهسازی مسکن در چارچوب برنامه‌های مشخص تعریف شده.
- محوریت شهرداری‌ها در مدیریت اجرایی برنامه‌های بهسازی شهری، تولید و بهسازی مسکن و ارائه خدمات به محدوده‌های هدف.
- بازنگری در طرح‌های توسعه شهری و برنامه‌ریزی‌های شهری در جهت انطباق با نیازهای کم درآمدها.
- توسعه بهره‌وری از زمین با استفاده از طرح‌های بازتنظیم زمین شهری.

## اقدامات دولت یازدهم :

### ۱- تسهیلات بانکی

بررسی عملکرد تسهیلات بانکی پرداخت شده در بافت‌های ناکارآمد شهری حاکی است در حالی که در سال ۱۳۹۴، ۱۷۲۷۶ قرارداد اعطای وام منعقد شده در سال ۱۳۹۵ هیچ قراردادی در این خصوص منعقد نشده

است



جدول ۲۷- عملکرد پرداخت تسهیلات در بافت های ناکارآمد شهری از محل اعتبارات بانک های عامل  
از سال ۱۳۹۳ تا ۱۳۹۵ (فقره)

سال	سهامیه مصوب	تعداد پذیرش	انعقاد قرارداد
۱۳۹۳	۳۰۰,۰۰۰	۲۲,۳۸۶	۱۰,۰۳۳
۱۳۹۴	۳۰۰,۰۰۰	۳۰,۷۰۰	۱۷,۲۷۶
۱۳۹۵	۳۰۰,۰۰۰	۵۰۰	۰
جمع کل	۹۰۰,۰۰۰	۵۳,۵۸۶	۲۷,۳۰۹

ماخذ: شرکت عمران و بهسازی شهری

به این ترتیب منابع بانکی مورد نیاز برای نوسازی و بهسازی بافت های نا کارآمد شهری نه تنها کافی نیست بلکه طی سالهای اخیر به شدت افت کرده است

## ۲- نوسازی واحدهای مسکونی

در سال ۱۳۹۵ جمعا ۶۱۴۰۰ واحد مسکونی در دست نوسازی بوده که بیش از نیمی از آن توسط مردم و بیش از یک سوم آن از طریق اعطای زمین یا اسکان مجدد به اجرا در آمده است.

جدول ۲۸- پروژه های نوسازی مسکن در دست اقدام سال ۱۳۹۵ شرکت عمران نوسازی و بهسازی شهری

سهم از کل (درصد)	پروژه های در دست اقدام (واحد مسکونی)	اقدام و برنامه
۵۲,۰	۳۱۹۰۰	۱- نوسازی مسکن از طریق حمایت از نوسازی مردمی
۸,۱	۵۰۰۰	۲- نوسازی مسکن از طریق حمایت و کمک به انبوه سازان و توسعه گران
۳۴,۲	۲۱۰۰۰	۳- نوسازی مسکن از طریق اعطای مالکیت زمین + اسکان مجدد
۱,۲	۷۵۰	۴- نوسازی مسکن از طریق حمایت از اجرای ظرفیت های تبصره ۲ ماده ۷ (صندوق های زمین و ساختمان، صندوق توسعه محلی، صندوق نیکوکاری و ..)
۱,۲	۷۵۰	۵- نوسازی مسکن از طریق تعاونی های خودیار محلی
۱,۶	۱۰۰۰	۶- نوسازی مسکن از طریق مشارکت با بخش خصوصی + الگوسازی

۰,۸	۵۰۰	۷- نوسازی و عرضه مسکن از طریق بکارگیری مدل زمین صفر
۰,۸	۵۰۰	۸- نوسازی و عرضه مسکن از طریق ساز و کار مسکن اجتماعی
۱۰۰,۰	۶۱۴۰۰	جمع

ماخذ: شرکت عمران و بهسازی شهری

### ۳- اعطای وام‌های نوسازی مشروط به اجاره‌داری در بافت‌های فرسوده شهری

در اجرای این برنامه به منظور بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده شهری، افزایش ایمنی و ارتقاء کیفیت زندگی در بافت‌های فرسوده، اعطای سالانه ۳۰۰ هزار فقره تسهیلات ارزان قیمت نوسازی در بافت فرسوده در سه سقف ۳۰۰،۴۰۰ و ۵۰۰ میلیون ریالی در مناطق مختلف شهری و تا پایان برنامه ششم توسعه مصوب گردید.

در طول سالهای ۹۳ و ۹۴ نیز حدود ۱۹ هزار پذیرش وجود داشته که از این تعداد حدود ۱۰ هزار قرارداد منعقد شده است.

### ۴- بسته های تشویقی برای سازندگان

ویژگی ها:

- تسهیلات ساخت با نرخ یارانه ۹ درصد
- ( ۵۰-۳۰ میلیون تومان به ازای هر واحد مسکونی)
- تسهیلات ودیعه مسکن با نرخ یارانه ۱۰ درصد
- (۱۰-۲۰ میلیون تومان به ازای هر پلاک تخریب شده)
- تسهیلات خرید صندوق پس انداز یکم
- (اعطای تسهیلات خرید بدون شرط خانه اولی و نرخ سود تک رقمی ۸٪ در بافت‌های فرسوده)
- تخفیف عوارض تخریب و نوسازی در ساخت و سازهای مسکونی
- اعطای تراکم تشویقی
- حداکثر یک طبقه در پلاک‌های بیش از ۱۵۰ متر مربع انفرادی و حداکثر دو طبقه در پلاک‌های تجمیعی
- پارکینگ (ویژه شهر تهران)
- امکان یک واحد کسری پارکینگ، پذیرش یک واحد پارکینگ مزاحم یک به یک به ازای هر پلاک تجمیعی، تأمین نیم واحد پارکینگ تا سقف ۱۸۰ درصد تراکم
- طراحی و اجرای نما مطابق با معیارهای الگوی معماری اسلامی- ایرانی (ویژه شهر تهران)
- طراحی رایگان نما توسط دفاتر خدمات نوسازی محلات و پرداخت کمک هزینه اجرای نما در ویژه املاک بیش از ۱۰۰ متر مربع

- بسته ویژه تشویقی برای شهر تهران

- برای پروژه‌های تجمیعی بیش از ده پلاک که عرصه آنها یک بلوک شهری را در بر بگیرد، امکان در نظر گرفتن تراکم تشویقی تا سقف دو طبقه مازاد بر مندرجات بسته تشویقی در صورت ارائه گزارش توجیهی مورد تایید سازمان عمران و بهسازی شهری در نظر گرفته شده است.

#### ۵- تشکیل صندوق نیکوکاری نوسازی مسکن با کمک خیرین و نیکوکاران

هدف اصلی این صندوق تأمین منابع جهت مرمت بنای موجود واجد ارزش تاریخی از محل وجوه در اختیار و پس‌اندازهای مردمی و نهادهای خیر در جهت بهبود فضاهای شهری، افزایش حسن مشارکت مردم و سرزندگی در محلات هدف است

اقدامات صورت گرفته در این خصوص:

- انعقاد تفاهم‌نامه با شرکت سبدگردان الماس به عنوان مدیر صندوق

- تعیین نام، نوع و اندازه صندوق (صندوق با درآمد ثابت و اندازه کوچک معادل ۱۰۰ میلیارد ریال)

- تنظیم ارکان، موافقت‌نامه اصولی و پروژه‌های مورد نظر صندوق

- تنظیم موافقت‌نامه اصولی

#### ۶- نوسازی مسکن از طریق مشارکت دولت، انبوه‌سازان و توسعه‌گران

این طرح به عنوان ابزار تشویقی سرمایه‌گذار، جهت اراضی واقع در محدوده‌ها و محلات هدف و سایر اراضی در نظر گرفته شده است. از جمله مزایای این طرح عبارتند از:

- افزایش کیفیت طرح به عنوان یک فاکتور اصلی سرمایه‌گذاری

- مطرح نبودن زمین به عنوان معیار رقابت بین سرمایه‌گذاران و پیمانکاران

- مبنای رقابت بین سازندگان در قیمت پیشنهادی ساخت و هزینه تأمین مالی

- پوشش ضریب ریسک در این مدل در صورت اعطای مجوز پیش فروش از طریق به کارگیری حساب امین

( Escrow Account )

در این خصوص کمیته‌ای با حضور نمایندگان وزارت راه و شهرسازی، شرکت عمران و بهسازی شهری، بانک مسکن، پژوهشکده اقتصاد مالی، مرکز تحقیقات ساختمان و مسکن، شرکت شهرهای جدید تشکیل گردیده است. در سال گذشته پروژه سیروس (بلوک A&B) با کمک این روش به مرحله فراخوان گذاشته شده است

۷- نوسازی مسکن با محوریت بخش خصوصی /مدل توسعه‌گر

- به منظور مدیریت ریسک برای سرمایه‌گذاران در بافت فرسوده و ایجاد انگیزه برای فعالیت بخش خصوصی و حمایت از آن‌ها، الگوی فعالیت بخش خصوصی در قالب مدل توسعه‌گر و در سه بخش تنظیم گردیده است:
- مفهوم توسعه‌گر و نحوه شناسایی و نظام‌نامه آن (ویرایش اولیه).
  - دستورالعمل تشخیص صلاحیت و نحوه اقدام توسعه‌گر در بافت‌های ناکارآمد (ویرایش اولیه).
  - به جز اقدامات عملیاتی فوق دولت اقدامات نرم افزاری دیگری را نیز انجام داده است که عبارتند از :
    - تشکیل ستادهای بازآفرینی شهری
    - اصلاح شرح خدمات و تدوین نظام نامه های منسجم و فرا گیر
    - انجام اصلاحات در نظام برنامه ریزی بافتهای مسئله دار

**برنامه سال ۱۳۹۶ شرکت عمران وبهسازی شهری**

شرکت عمران وبهسازی شهری در سال ۱۳۹۶ نوسازی و بهسازی تعداد ۱۵۰ هزار واحد مسکونی را در برنامه دارد که ۳۵ درصد توسط مردم ( این نسبت در عملکرد سال ۱۳۹۵ حدود ۵۲ درصد بوده است ) برنامه ریزی شده است.

**جدول ۲۹- برنامه‌ها و اقدامات نوسازی مسکن شرکت عمران و بهسازی شهری در سال ۱۳۹۶**

سهم از کل	برنامه سال ۱۳۹۶ (واحد مسکونی)	اقدام و برنامه
۳۵٪	۵۲،۵۰۰	۱- نوسازی مسکن از طریق حمایت از نوسازی مردمی
۲۵٪	۳۷،۵۰۰	۲- نوسازی مسکن از طریق حمایت و کمک به انبوه‌سازان و توسعه‌گران
۲۰٪	۳۰،۰۰۰	۳- نوسازی مسکن از طریق اعطای مالکیت زمین + اسکان مجدد
۵٪	۷،۵۰۰	۴- نوسازی مسکن از طریق حمایت از اجرای ظرفیت‌های تبصره ۲ ماده ۷ (صندوق‌های زمین و ساختمان، صندوق توسعه محلی، صندوق نیکوکاری و
۵٪	۷،۵۰۰	۵- نوسازی مسکن از طریق تعاونی‌های خودیار محلی
۵٪	۷،۵۰۰	۶- نوسازی مسکن از طریق مشارکت با بخش خصوصی + الگوسازی
۲٪	۳،۰۰۰	۷- نوسازی و عرضه مسکن از طریق بکارگیری مدل زمین صفر
۳٪	۴،۵۰۰	۸- نوسازی و عرضه مسکن از طریق ساز و کار مسکن اجتماعی
۱۰۰٪	۱۵۰،۰۰۰	جمع

ماخذ: شرکت عمران و بهسازی شهری

## برنامه‌های اجرایی:

### الف - برنامه‌های نهادی

**برنامه اول:** تداوم اصلاح و به روزآوری نظام برنامه ریزی یکپارچه برای سامان‌دهی و توانمندسازی سکونت‌گاه‌های نابسامان و اولویت‌بندی و زمان‌بندی اجرای آن

#### رویکرد:

سامان‌دهی و توانمندسازی سکونت‌گاه‌های نابسامان، به برنامه‌ای جامع و فراتر از برنامه‌های کالبدی نیاز دارد. این برنامه باید در همه ابعاد اقتصادی، اجتماعی و کالبدی و بهبود امکانات شهری تدوین گردد. مسأله اصلی در حال حاضر این است که برنامه‌هایی که از طرف نهادهای متعدد در محدوده این سکونت‌گاه‌ها اجرا می‌شوند، فاقد اثرات هم‌افزایی و در برخی از موارد متداخل است. بر این اساس ضروری است که برنامه‌ای جامع و یکپارچه برای ارتقاء وضعیت این محدوده‌ها با همکاری نهادهای ذیربط برای هر یک از این نقاط در شهرهای مختلف تهیه گردد.

#### هدف:

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.

#### نتیجه:

برنامه‌های تدوین شده در سطح استان در شوراهای برنامه‌ریزی استان به تصویب خواهد رسید و حاصل آن به صورت یک مصوبه به دستگاه‌ها ابلاغ خواهد شد. انجام چنین فرآیندی امکان لازم را برای یکپارچه‌سازی منابع تأمین مالی فراهم خواهد کرد.

## برنامه دوم: راه اندازی نظام پایش محدوده های نابسامان شهری

رویکرد:

در چند سال اخیر سازمان عمران و بهسازی شهری توانسته است گامهای مهمی در این زمینه بردارد. تشکیل سامانه اطلاعاتی برای پرداخت وام و همچنین شناسایی این پهنه ها انجام داده است اما اطلاعات موجود نشان میدهد که این اقدامات هنوز تبدیل به سامانه نظامند اطلاعاتی نشده است

برنامه و اقدامات:

- تبدیل منابع اطلاعاتی موجود به نظام اطلاعاتی از وضعیت پهنه ها
- Σ تدوین گزارشهای سالانه از تحولات و پایش مستمر سیاستها.

مسئول:

شرکت عمران و بهسازی شهری

برنامه سوم: تشکیل دفتر پایش اجرای برنامههای فضایی (طرحهای کالبدی، شهری و روستایی، مجموعه شهری و...)، با توجه به مسکن کم درآمدها

رویکرد:

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 کم درآمد داشته‌اند. در بسیاری از موارد، شیوه وضع ضوابط کاربری و مواردی مانند حداقل تفکیکها، باعث رانش گروههای کم درآمد به سمت بازار غیررسمی زمین و در نتیجه گسترش سکونتگاههای غیررسمی شده است. به همین دلیل ضروری است که تأثیر اجرای برنامههای فضایی بر وضعیت مسکن گروههای کم درآمد به طور مستمر پایش و ارزیابی شود.

هدف:

تطبيق برنامه‌های فضایی با نیاز گروه‌های کم درآمد و مهیا سازی زمینه برای اعمال سیاست‌های جبرانی

مسئولان:

معاونت شهرسازی و معماری، شرکت عمران و بهسازی شهری و وزارت کشور

ب- برنامه‌های عملیاتی

برنامه اول: اعطای تسهیلات نوسازی در بافت‌های فرسوده شهری

**جزئیات:** در برنامه مسکن کم درآمدها آمده است.

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

**گروه هدف:**

خانوارهای ساکن در بافت‌های فرسوده که واحد مسکونی آن‌ها در طرح‌های نوسازی مسکن قرار گرفته است.

**مسئولان:**

شرکت عمران و بهسازی شهری وزارت راه و شهرسازی، بنیاد مسکن، سازمان مدیریت و برنامه‌ریزی کشور، وزارت تعاون، کار و رفاه اجتماعی، نهادهای حمایتی مانند بهزیستی و کمیته امداد امام، بانک مرکزی و شبکه بانکی کشور، شهرداری‌ها، ستادهای بازآفرینی استان‌ها و صندوق ضمانت تسهیلات مسکن

**برنامه و زمان‌بندی اجرا**

- اعطای تسهیلات به خانوارهای کم درآمد ساکن در بافت‌های فرسوده شهری برای پرداخت ودیعه اجاره به میزان ۳۰ هزار فقره در هر سال و برابر ۷۵ میلیون ریال با نرخ سود ۴ درصد. مابه‌التفاوت سود تا سقف ۱۸ درصد از محل بودجه عمومی پرداخت خواهد شد.
- پرداخت این وام فقط به واحدهای مسکونی کمتر از ۷۰ مترمربع تعلق می‌گیرد.
- حجم و میزان پرداخت وام به صورت منطقه‌ای تعیین می‌گردد.
- این وام‌ها از طریق نهادهای محلی نوسازی پرداخت خواهد شد.
- اعطای تسهیلات با حمایت صندوق ضمانت تسهیلات صورت می‌گیرد.

**اعتبار مورد نیاز:**

- کل منابع مالی: ۲۲۵۰ میلیارد ریال
- منابع مالی بانکی: ۲۲۵۰ میلیارد ریال
- تعهد سالانه کمک سود بانکی با فرض ثبات نرخ سود کنونی: سالانه ۶۳۰ میلیارد ریال از محل بودجه عمومی

**برنامه سوم:** راه‌اندازی نهادهای محلی بهسازی و ارتقای تدریجی کیفیت مسکن در بافت‌های فرسوده

**جزئیات:** در برنامه مسکن کم درآمدها آمده است.

**برنامه چهارم:** تدوین بسته حمایتی برای ۵۰ هزار خانوار ساکن در محدوده‌های پرخطر شهری (محدوده‌های ممنوعه نظیر کابل‌های فشار قوی، سیل‌گیرها و ...)

### هدف:

ایجاد امکان اسکان امن و بهداشتی در این محله‌ها و محدوده‌ها

### اجزای برنامه:

- تأمین زمین ۵۰ هزار واحد مسکونی برای اسکان مجدد خانوارها و ایجاد امکان دریافت تسهیلات برای هر واحد به میزان ۴۰۰ میلیون ریال.
- ایجاد امکان دریافت وام از محل برنامه نهادهای بهسازی مسکن و با نرخ ۴ درصد.
- تأمین منابع بانکی مورد نیاز از محل وجوه عمومی بانک‌ها و به نرخ جاری بازار با حمایت دولت.

### اعتبار مورد نیاز

- کل منابع مالی : سالانه ۳۰۰۰ میلیارد ریال
- منابع مالی بانکی : سالانه ۲۰۰۰ میلیارد ریال
- منابع مالی بخش خصوصی : سالانه ۱۰۰۰ میلیارد ریال
- تعهد سالانه یارانه کمک سود با فرض ثبات نرخ سود بانکی به میزان ۲۵۰۰ میلیارد ریال از محل بودجه عمومی

### مسئولان:

شرکت عمران و بهسازی شهری، سازمان مدیریت و برنامه‌ریزی کشور، وزارت کشور، نظام بانکی کشور، شهرداری‌ها و ستادهای بازآفرینی استان‌ها

### برنامه پنجم: راه اندازی صندوقهای نیکوکاری برای بهسازی و نوسازی بافتهای مسئله دار :

با توجه به اینکه بخش مهمی از خانوارهای ساکن در این بافتهای خانوارهای کم درآمد هستند سازمان عمران و بهسازی با همکاری شهرداریها و سازمان بورس میتواند نسبت به راه اندازی این صندوقها در هر استان اقدام نماید. منافع حاصل از این صندوقها میتواند صرف نوسازی و بهسازی واحدهای مسکونی واقع در سکونتگاههای غیر رسمی شود

### مسئولان :

شرکت عمران و بهسازی شهری با همکاری سازمان بورس و اوراق بهادار و بورس‌ها و شهرداریها



## برنامه و زمان بندی اجرا

• تشکیل ۱۰ صندوق وقفی جدید در هر سال.

عواید حاصل از صندوقها براساس اساسنامه صرف کمک به خانوارهای کم درآمد برای نوسازی و بهسازی مسکن خواهد شد

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

چهره‌نمایی وضع موجود:

- در سالهای بعد از انقلاب تا ۱۳۹۴ در مجموع ۸۶ هزار هکتار (با احتساب ۴۳ هزار هکتار اراضی واگذاری شهر جدید) زمین دولتی با کاربری مسکونی جهت ساخت مسکن واگذار شده است. عملکرد این واگذاری به گونه‌ای بوده که اسکان ۲۰ 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 تولید مسکن شده است. در حالی که سهم زمین در کل هزینه تولید مسکن در دهه ۱۳۶۰ کمتر از ۳۵ درصد و در دهه ۱۳۷۰ کمتر از ۴۰ درصد هزینه ساخت بود، سهم زمین در کل هزینه تمام شده ساخت مسکن از ۴۸ درصد در سال ۱۳۸۴ به ۵۴ درصد در سال ۱۳۹۱ افزایش یافته هر چند این نسبت در سال ۱۳۹۴ با بالاتر رفتن متوسط نرخ رشد هزینه ساخت در مقایسه با قیمت زمین به ۴۷ درصد رسیده ولی هنوز سهم بالایی در هزینه تمام شده مسکن دارد
- افزایش نسبت هزینه زمین باعث پایین آمدن نسبت تسهیلات به بهای مسکن (LTV) و بی‌اثر شدن افزایش سقف وام رهنی شده است. به طوری که نسبت متوسط وام به بهای مسکن در استان تهران از ۳۲ درصد در سال ۱۳۸۵ به کمتر از ۱۰ درصد در سال ۱۳۹۱ رسیده است. با این وجود در فاصله سالهای ۱۳۹۲ تا ۱۳۹۴ افزایش حجم وام از یک طرف و ثبات نسبی قیمت‌ها از سوی دیگر موجب افزایش این نسبت در استان تهران از ۱۰ درصد در سال ۱۳۸۵ به ۳۷ درصد در سال ۱۳۹۵ گردید.
- در طول سال‌های گذشته دو عامل باعث شکل‌گیری و رشد بازار غیررسمی زمین شد:
  ۱. از زمان برپایی نظام برنامه‌ریزی فضایی در ایران و تصویب و اجرای طرح‌های جامع شهری (نیمه دوم دهه ۱۳۴۰ تاکنون) اعمال تبعیض یا شهروندزدایی کم درآمدها در شهرهای موجود با وضع قواعد و ضوابط نامتناسب با توان آنها، مانند ضوابط تفکیک زمین، موجب گشته بخش عمده‌ای از گروه‌های کم درآمد به سمت بازارهای غیررسمی زمین و مسکن روی آوردند.
  ۲. شکل‌گیری مناطق شهری به نحوی بوده که بخشی از ساکنان به تدریج به سمت سکونت در حاشیه شهرها روی آورده‌اند.

- اتکاء نظام درآمدی شهرداری‌ها، بخش‌داری‌ها و دهداری‌ها به درآمد حاصل از تغییر کاربری و فروش تراکم، در سال‌های اخیر موجب افزایش شتابان قیمت زمین با نرخ‌ی فراتر از تورم و در نتیجه افزایش قیمت مسکن شده است. این پدیده از توان‌پذیری خانوارهای شهری برای تأمین مسکن متعارف کاسته است.
  - فرآیند قانونی تهیه طرح‌های جامع و تفضیلی شهری تنها محدود به حوزه حریم قانونی شهرها بوده و بدون توجه به مناطق پیرامونی صورت گرفته است و این درحالی است که شهرهای بزرگ و به‌ویژه کلان‌شهرها دارای هم‌پیوندی کارکردی و کالبدی منطقه‌ای و نیازمند برنامه‌ریزی و مدیریت یکپارچه بخشی و فضایی هستند. در حقیقت نظام برنامه‌ریزی شهری ایران فاقد توجه به شهر - منطقه است. کاستی‌های پیش گفته باعث پراکنده‌رویی در مکان‌گزینی کار و سکونت، آسیب‌های شدید بوم‌زیستی، گسترش اسکان غیررسمی و هزینه‌های مضاعف زیربنایی گشته است. در مجموع می‌توان گفت برنامه‌ریزی‌ها تنها محدود به حوزه داخلی شهرها بدون توجه به مناطق حاشیه‌ای صورت گرفته و این در حالی است که حوزه عملکردی شهرهای بزرگ و حتی متوسط، سطحی منطقه‌ای دارند.
  - 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، به عنوان ابزار کُند کننده 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 طول دوران برنامه طرح جامع مسکن، مناطق شهری در هر سال ۳۹۷۲ هکتار زمین مسکونی شهری برای سکونت خانوارهای جدید نیاز دارند. از این مقدار ۲۷ درصد آن در شهرهای جدید و مابقی در سایر نقاط شهری باید تأمین گردد.

## راهبردها:

- تحول در نظام درآمدی شهرداری‌ها و تغییر جهت‌گیری آن از تراکم فروشی به سمت عوارض محلی خدمات و کمک‌های دولت.
- اصلاح و رفع کاستی‌های رویکردی، محتوایی و سازو کارهای تهیه و اجرای برنامه‌ها و طرح‌های شهرسازی اسکان جمعیت، با هدف تأمین زمین برای مسکن کم درآمد و اقشار متوسط.

## سیاست‌ها:

## سیاست‌های ناظر بر تغییر نظام برنامه‌ریزی و مدیریت شهری

نظام برنامه‌ریزی شهری و برنامه‌های مسکن در آینده دارای مسائل مشترک خواهند بود و آن تعیین مکان‌های مناسب برای اسکان جمعیت شهرها و تأمین زمین مناسب برای ساخت مسکن گروه‌های کم درآمد و متوسط است. گذشته از آن باید در نظر داشت که تداوم نظام فعلی مالیه شهری، در آینده تأثیر کلیه سیاست‌های حمایتی مسکن را خنثی خواهد کرد. بنابراین هر گونه برنامه‌ریزی بدون تغییر ساختاری این نظام در میان مدت برنامه‌ها را با شکست روبه‌رو خواهد کرد؛ از همین رو تغییر در این نظام را باید به عنوان یک الزام پایه‌ای برای تحقق‌پذیری برنامه‌های مسکن تلقی کرد.

بر مبنای نکات گفته شده سیاست‌های پیشنهادی در این بخش به شرح زیر است:

- تدوین برنامه‌های 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 تعادل بخشی توزیع فضایی فعالیت و جمعیت.
- رفع تبعیض (شهروندزدایی) از کم درآمدها در برنامه‌ریزی فضایی، با انعطاف‌پذیری در ضوابط و مقررات فضایی و ساختمان برای کم درآمدها 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 کم درآمد.
- اعمال نقش نظارتی معاونت مسکن و ساختمان وزارت راه و شهرسازی 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، منطقه‌ای 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 آن‌ها.

#### 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 کم درآمد در قالب برنامه مسکن کم درآمدها.
- انجام حمایت‌های قانونی و حقوقی مورد نیاز از طرح‌های بازتنظیم بازار زمین در سطح شهرها.
- تأمین زمین برای افزایش موجودی مسکن در شهرهایی توسط دولت در شهرهای دارای اراضی مناسب.

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

- ایجاد نظام اطلاعات زمین در کلیه شهرهای با جمعیت بیش از ۱۰۰ هزار نفر
- توسعه کاربرد سیستم کاداستر در سطح مدیریت شهری

#### اقدامات دولت یازدهم:

- ارائه لایحه اصلاح مدیریت شهری به مجلس که در این لایحه تلاش شده به امر ساماندهی ابعاد مختلف مدیریت شهری و منجمله ابعاد درآمدی آن پرداخته شود

- پیشنهاد تشکیل شورای نظارت بر گسترش کلان شهرها به خصوص تهران که متأسفانه هنوز به اجرا در نیامده است

در این راستا سازمان ملی زمین و مسکن در طول سالیان گذشته اقداماتی انجام داده که به شرح زیر است.

#### ۱- ایجاد سامانه یکپارچه مدیریت املاک و مستغلات

یکی از مهمترین گام‌ها در جهت ایجاد هماهنگی در مدیریت زمین شهری، شفاف سازی اطلاعات بخش زمین است.

سازمان ملی زمین و مسکن در این راستا اقدام به ایجاد سامانه یکپارچه مدیریت املاک و مستغلات نموده است، که موارد زیر را در بر می‌گیرد:

- تهیه نقشه های utm اراضی با استفاده از GIS در راستای اجرای اهداف سازمان مبنی بر اخذ اسناد مالکیت اراضی دولتی
- تعیین تکلیف اراضی دولتی بر روی نقشه:
- به دلیل نیاز مبرم به اطلاعات مکانی اراضی از جمله زمین های موجود (اراضی اخذ شده سنوات قبل) اراضی تعارضی و تصرفی و اراضی ملی، موات، شناسایی شده و اجرای طرح شناسایی کلیه اراضی در دستور کار قرار گرفته است
- طرح شناسایی اراضی در بستر نقشه های ۱/۲۰۰۰ سازمان نقشه برداری کشور در محدوده قانونی و نقشه های ۱/۲۵۰۰۰ در حریم شهرها اعمال می شود.
- از سال ۸۶ تاکنون طرح شناسایی اراضی برای تعداد ۷۲۰ شهر با پیشرفت بالای ۵۰٪ به اجرا گذاشته شده است.
- در سال ۹۳ نیز تمامی این اطلاعات مکانی در سامانه یکپارچه اراضی و مستغلات بارگزاری گردید.
- این زیر ساخت اطلاعات مکانی سازمان ملی زمین و مسکن به صورت آنلاین در حال بروزرسانی از طرف ادارات کل راه و شهرسازی استان ها می باشد و نظارت آن به عهده سازمان ملی زمین مسکن است.
- در زمان تدوین برنامه فاز دوم مکانیزاسیون فرآیندهای اختصاصی سامانه ۳۰ درصد پیشرفت داشته است.

## ۲- تامین زمین برای مسکن اقشار ویژه:

براساس بند (ل) ماده ۴۴ قانون برنامه پنجم توسعه وزارت راه و شهرسازی (سازمان ملی زمین و مسکن) موظف است نسبت تامین مسکن اقشار ویژه (جانبازان ۲۵٪ و بالاتر، آزادگان، فرزندان شهید و فرزندان جانبازان ۷۰٪ به بالا) اقدام نماید. در این راستا اقدامات ذیل در سال جاری انجام پذیرفته است:

الف- احراز شرایط متقاضیان معرفی شده از طریق بنیاد شهید براساس دستورالعمل ابلاغی به استانها

ب- ساماندهی و واگذاری اراضی به صورت گروهی هر قطعه برای ۳ نفر به بالا به استعداد ۲۳۳۹ واحد مسکونی

## ۳- عملکرد تامین مسکن معلولین

۱- انعقاد تفاهم نامه کمک به تامین مسکن معلولین فاقد مسکن با مشارکت بنیاد مستضعفان ، سازمان ملی زمین و مسکن ، سازمان بهزیستی و انجمن خیرین مسکن ساز ایران . براساس این تفاهمنامه زمین مناسب

برای تامین مسکن ۷۷۵۹ خانوار تحت پوشش بهزیستی در مناطق شهری که حداقل ۲ فرد معلول دارند، تامین خواهد شد .

۲- رفع موانع اجرایی ۷۹۰ واحد مسکونی اختصاص یافته به معلولین از طرح مسکن مهر

۳- احراز شرایط بیش از ۱۰۰۰۰ متقاضی معرفی شده توسط بهزیستی و سایر نهادها

۴- تخصیص زمین مناسب برای ۲۹۷۲ واحد مسکونی و واگذاری آن به نهادهای ذیربط برای ساخت

۵- شروع عملیات اجرایی بیش از ۱۹۷۱ واحد مسکونی در اراضی تخصیصی

۶- تعیین تکلیف ۹۰۰ واحد از ۱۶۶۰ واحد مسکونی شهری واگذار شده از پروژه های قبلی سازمان و آماده نمودن آنها به منظور تحویل به افراد مربوطه

۷- واگذاری قطعی معادل ۳۲۰۷ واحد مسکونی به خانوارهای واجد شرایط

۸- بررسی و تایید شرایط ۶۱۶۰ خانوار مددجوی معرفی شده

۹- تخصیص و انعقاد قرارداد واگذاری زمین با خیرین مسکن ساز استانها برای ۴۸۵ خانوار تحت پوشش بهزیستی

### برنامه سال ۱۳۹۶ سازمان ملی زمین و مسکن

برنامه این سازمان در سال ۱۳۹۶ در سه بخش املاک و واگذاری ، فنی و مهندسی و صندوق های زمین و مسکن به شرح زیر تدوین شده است

ضمناً در سال ۱۳۹۶ برنامه تامین زمین معادل ۱۰۵ هزار واحد مسکونی به تفکیک شهرهای کشور تنظیم شده است. در بخش مسکن اجتماعی طبق برنامه اعلام شده از سوی متولی طرح (بنیاد مسکن) مقرر است ۲۵۰ هکتار زمین برای ۲۵۰۰۰ هزار واحد مسکونی تامین و ۱۰۰۰۰ واحد آن در قالب مسکن اجتماعی واگذار گردد.

جدول ۳۰- برنامه سال ۱۳۹۶ سازمان ملی زمین و مسکن

شرح	واحد اندازه گیری	هزینه پیش بینی شده (میلیارد ریال)
تحصیل اراضی داخل محدوده و حریم	هکتار	
خرید و تهاتر اراضی	هکتار	
واگذاری واحد های مسکونی	واحد مسکونی	
واگذاری مسکن اقشار ویژه	به ظرفیت واحد مسکونی	
برنامه تامین مسکن خانوارهای دارای دو معلول و بیشتر	واحد مسکونی	
تخصیص زمین مسکن اجتماعی	هکتار	
	به ظرفیت واحد مسکونی	
سایر واگذاری های مسکونی	معادل واحد مسکونی	

**برنامه‌ها:****الف) برنامه‌های نهادی**

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

**اهداف:**

- کاهش اتکاء ساختار درآمدی شهرداری‌ها به درآمد حاصل از فروش تراکم مزاد.
- سالم سازی فضای کسب و کار در فعالیتهای ساخت‌وساز.
- کنترل قیمت زمین و فعالیتهای سوداگری در بازار زمین شهری و بهبود وضعیت بازار مسکن.

**مسئولان:**

وزارت کشور، وزارت راه و شهرسازی و سازمان مدیریت و برنامه‌ریزی کشور

**برنامه دوم:** فعال سازی شوراهای نظارت بر گسترش مناطق شهری

**اهداف:**

- توسعه فضای قانونی لازم برای ایجاد بازار زمین کارآمد و مدیریت بهینه و مؤثر تراکم‌ها در نواحی شهری و حاشیه شهرها.
- ایجاد هماهنگی و مدیریت مؤثر و کارآمد زمین در سطح مناطق شهری.

**مسئولان:**

وزارت راه و شهرسازی، وزارت کشور و سازمان مدیریت و برنامه‌ریزی کشور

**چارچوب نهادی و سازمانی:**

- تشکیل کمیته ای در منطقه کلان‌شهری تهران - کرج به ریاست رئیس جمهور و عضویت وزرای راه و شهرسازی، جهاد کشاورزی، صنایع، کشور، و رؤسای سازمان‌های مدیریت و برنامه‌ریزی، استاندار تهران، استاندار البرز و شهرداران تهران، کرج و سایر شهرهای اصلی .
- در سایر کلان‌شهرها به ریاست استاندار و عضویت شهرداران شهر اصلی و شهرهای مهم منطقه، فرمانداران و مدیران کل راه و شهرسازی، جهاد کشاورزی صنایع و آب و فاضلاب و برق.

**برنامه سوم:** تدوین برنامه عملیاتی چارچوب قانونی برای آزاد سازی 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

هدف:

ایجاد هماهنگی در مدیریت توسعه شهری در کلیه سطوح جغرافیایی

سازوکار و برنامه:

تدوین لایحه قانونی بر ای استقلال محدوده‌های مدیریت شهری از تقسیمات کشوری

مسئولان:

وزارت راه و شهرسازی، وزارت کشور، سازمان مدیریت و برنامه‌ریزی کشور

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

**برنامه:** جزئیات برنامه در برنامه سکونت‌گاه‌های نابسامان آمده است.

**ب) برنامه‌های عملیاتی**

**برنامه اول:** تهیه طرح‌های منطقه شهری برای کلیه شهرهای دارای جمعیت بالاتر از ۲۰۰ هزار نفر

اهداف:

- 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

مسئولان:

وزارت راه و شهرسازی، وزارت کشور و سازمان مدیریت و برنامه‌ریزی کشور

**برنامه دوم:** ایجاد نظام اطلاعات زمین و مسکن در کلیه شهرهای دارای جمعیت بالاتر از ۲۰۰ هزار نفر

هدف:

شفاف‌سازی و دسترسی مستمر به آمار و اطلاعات کامل و به هنگام ناظر بر زمین و مسکن. لازم به ذکر است که نظام اطلاعات زمین باید برای کل بازار زمین و نه فقط زمین‌های متعلق به سازمان انجام شود در حال



حاضر سازمان ملی تنه‌راه اندازی نظام اطلاعات برای زمین های متعلق به خود را در دستور کار قرار داده است.

#### مسئولان:

وزارت راه و شهرسازی، وزارت کشور، سازمان ثبت اسناد کشور

#### محور چهارم: تقویت کارآمدی صنعت ساختمان

##### چهره‌نمایی وضع موجود:

- استفاده از مصالح بادوام عمومیت یافته و در سال‌های اخیر همواره بیش از ۸۰ 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 ۱۳۹۲ حدود ۴ برابر هزینه متوسط ساخت سال ۱۳۸۴ است. هزینه متوسط مسکن در سال ۱۳۹۴ نسبت به سال ۱۳۹۲، ۸ درصد رشد یافته است
- هزینه تمام شده تولید مسکن با احتساب هزینه زمین در سال ۱۳۹۲، تقریباً ۶ برابر هزینه تمام شده سال ۱۳۸۴ است. این شاخص در فاصله سالهای ۱۳۹۲ تا ۱۳۹۴، در مجموع ۱۰ درصد رشد داشته است
- به رغم استفاده از مصالح بادوام، به دلیل نبود نظام موظف و مسئول بازرسی، ساختمان‌ها در برابر زلزله مقاوم سازی 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 بالایی است. آمارها و برآوردهای کارشناسی نشان می‌دهند که مصرف انرژی در فرآیند ساخت ۲ برابر متوسط جهانی است.

#### مشکلات:

- در نظام ساخت مسکن موجود، اعمال کنترل و نظارت جامع و مؤثر عملاً امکان‌پذیر نیست. با افزایش حجم تولید، این آسیب بسیار جدی‌تر و عمیق‌تر می‌شود که نتیجه آن تولید ساختمان‌های با کیفیت پایین است.

- مقادیر زیادی انرژی در دوره ساخت و بهره‌برداری اتلاف می‌شود
- ضوابط، قوانین و ابزارهای نهادی کارآمد و متناسب با ویژگی‌های بازار برای نظارت مستمر در دوره ساخت کافی نیست
- قوانین و مقررات کافی در راستای حمایت از مصرف‌کننده در بخش ساختمان وجود ندارد.
- استانداردها و مقررات ساختمانی مصوب 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 کم درآمد 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 تقریباً 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.

### اقدامات دولت یازدهم:

دولت در طول دو سال بعد از طرح جامع عملاً اقدام مشخصی انجام نداده است تنها اقدام دولت در این زمینه پرداخت تسهیلات ساخت مسکن به انبوه‌سازان در راستای استفاده از فن آوری های نوین است .

این تسهیلات که توسط بانک مسکن پرداخت می شود به ازای هر واحد ۱۵۰۰ میلیون ریال با نرخ ۱۸ درصد است و به انبوه‌سازانی تعلق می‌گیرد که اهلیت اعتباری داشته و از فناوری‌های جدید یا صنعتی‌سازی که منجر به صرفه‌جویی در مصرف انرژی در ساخت و سازها شود استفاده نمایند

طبق اعلام بانک مسکن این تسهیلات برای ساخت واحدهای دارای کمتر از ۸۰ متر مربع زیربنا پرداخت می‌شود و برنامه اولیه آن پرداخت ۱۰۰ هزار فقره وام بوده که در سال ۱۳۹۵ تعداد ۱۰۴ هزار فقره تسهیلات به سازندگان اعطا شده است.

## راهبردها:

- توسعه صنعتی‌سازی ساختمان (صنعتی‌سازی شامل قطعه‌های پیش‌ساخته، پیش‌مونتاز 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) برای ارتقاء کیفیت ساخت.
- ارتقاء سطح مهارت و تخصص نیروی انسانی فعال در بخش ساختمان.

## سیاست‌ها

## ۱. سیاست‌های معطوف به آگاهی‌سازی و توسعه آموزش

- اطلاع‌رسانی، 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 فن‌آوری در واحدهای تولید.

## ۲. سیاست‌های ناظر بر تأمین مالی کاربرد فن‌آوری‌های نو و توسعه صنعتی‌سازی

- اصلاح سازوکارهای نظام بانکی در راستای توسعه صنعتی‌سازی.
- پرداخت مستقیم تسهیلات صنعتی‌سازی به سازندگان تأیید صلاحیت شده.
- در نظر گرفتن اعتبارات یارانه‌ای از محل صرفه‌جویی‌های حاصل از صنعتی‌سازی برای پرداخت به خریداران واحدهای تولید شده به روش صنعتی‌سازی

## ۳. سیاست‌های ناظر بر حمایت از مصرف‌کننده

- آگاهی‌رسانی به مصرف‌کننده 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.

## ۴. سیاست‌های ناظر بر هدایت، حمایت تشویق و نظارت بر تولید مسکن

- توسعه نظام بیمه مسئولیت فعالیت‌های حرفه‌ای و مهندسی ساختمان.
- ایجاد و توسعه نظام بیمه استاندارد مصالح.
- پایش و به روز آوری مقررات ملی ساختمان، با هدف کارکرد گرایی و گسترش و بهبود عملکرد.
- اجرای طرح‌های مشارکتی ساخت و ساز در زمین‌های دولتی با تأکید بر استفاده از فن‌آوری‌های نوین زیر نظر 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 سرمایه‌گذاری در زنجیره مسکن پیش‌ساخته (شامل انتقال فن‌آوری، تولید، حمل و مونتاژ قطعات پیش‌ساخته) واحدهای مسکونی موجود.

#### ۵. سیاست‌های معطوف به مقاوم‌سازی و بهینه‌سازی مصرف انرژی

- شفاف‌سازی کیفیت ساختمان‌های موجود و تعیین ساختمان‌های نیازمند مقاوم‌سازی.
- بهینه‌سازی و به روز آوری مستمر دستورالعمل‌ها و ضوابط مقاوم‌سازی.
- حمایت مالی دولت از فرآیند مقاوم‌سازی.
- آگاه‌سازی عمومی از مقاوم‌سازی.
- اجرای طرح‌های مقاوم‌سازی ساختمان‌های مسکونی و غیرمسکونی.
- حمایت از تولید مصالح استاندارد و تولیدکنندگان آن.

#### برنامه‌های اجرایی

#### الف) برنامه‌های نهادی و قانونی

##### برنامه اول: تدوین نظام جامع استاندارد

هدف:

متناسب‌سازی مسکن با کارکردها و شرایط اقتصادی - اجتماعی و زیست محیطی و تلاش در جهت بومی‌سازی فناوری‌ها.

#### اجزاء برنامه :

- 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

**مسئولان**

مرکز تحقیقات راه، مسکن و شهرسازی، سازمان مدیریت و برنامه‌ریزی کشور، مؤسسه استاندارد، معاونت مسکن و ساختمان وزارت راه و شهرسازی، بنیاد مسکن انقلاب اسلامی، سازمان ملی زمین و مسکن و نهادهای فعال بخش خصوصی

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

شفافیت و کارآمدی حقوقی در زمینه تولید صنعتی مسکن:

**اجزای برنامه:**

- تهیه و تدوین نظام جامع حقوقی و قانون‌های بخش ساختمان.
- انجام بازنگری و روزآمدسازی مقررات ملی ساختمان همخوان با رویکردهای توسعه صنعتی سازی ساختمان.
- تدوین نظام نظارتی منسجم در جهت تقویت نظارت بر اجرای قوانین.
- تهیه فهرست بها متناسب با روش‌های صنعتی‌سازی ساختمان.

**مسئولان:**

معاونت حقوقی ریاست جمهوری، مرکز تحقیقات راه، مسکن و شهرسازی، سازمان مدیریت و برنامه‌ریزی کشور، معاونت مسکن و ساختمان وزارت راه و شهرسازی، بنیاد مسکن انقلاب اسلامی، سازمان نظام مهندسی کشور و نهادهای فعال بخش خصوصی

**ب) برنامه‌های عملیاتی****برنامه اول: تدوین برنامه نیازسنجی آموزشی کاربرد فن‌آوری‌های نوین****هدف:**

ارتقاء دانش فعالان حوزه ساخت‌وساز

**اقدامات برنامه:**

- تدوین برنامه محتوایی آموزش با رویکرد صنعتی‌سازی در کلیه سطوح
- نیازسنجی آموزشی فن‌آوری‌های نوین برای فعالان حوزه ساخت مسکن

### مسئولان:

سازمان ملی زمین و مسکن، نهادهای فعال بخش خصوصی، مرکز تحقیقات راه، مسکن و شهرسازی، وزارت علوم، تحقیقات و فناوری، معاونت مسکن و ساختمان وزارت راه و شهرسازی، بنیاد مسکن انقلاب اسلامی

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

#### هدف:

ایجاد زمینه‌های نهادی، قانونی و سیاست‌گذاری

#### اجزاء برنامه:

- شناسایی ساختمان‌های نیازمند مقاومسازی.
- تأیید صلاحیت اشخاص حقوقی فعال در مقاومسازی 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 تفضیلی اجرائی مقاومسازی، مانند برنامه آگاه‌سازی عمومی.
- اجرای طرح‌های مقاومسازی ساختمان‌های مسکونی و غیرمسکونی.
- ایجاد تشکل‌های فنی - مهندسی (تعاونی‌های فنی مهندسی).
- تدوین بسته‌های تشویقی برای صرفه‌جویی انرژی.

### مسئولان:

وزارت کشور، سازمان نظام مهندسی کشور، سازمان مدیریت و برنامه‌ریزی کشور، سازمان بهینه‌سازی مصرف انرژی کشور، مرکز تحقیقات راه، مسکن و شهرسازی، سازمان عمران و بهسازی شهری، معاونت مسکن و ساختمان وزارت راه و شهرسازی، بنیاد مسکن انقلاب اسلامی و سازمان ملی زمین و مسکن

### برنامه سوم: تأمین مالی طرح‌های مقاومسازی

#### هدف:

مقاومسازی ساختمان‌های مسکونی

#### چارچوب برنامه:

داوطلبانه با اعطای وام مقاومسازی، ۷۰ هزار فقره تسهیلات بانکی ۲۰۰ میلیون ریالی در سال با نرخ سود ۵ درصد، مابه‌التفاوت سود تا سقف ۱۸ درصد از محل بودجه عمومی تأمین خواهد شد

### مسئولان:

وزارت راه و شهرسازی، سازمان میراث فرهنگی، سازمان عمران و بهسازی شهری، وزارت کشور، سازمان

مدیریت و برنامه‌ریزی کشور، بانک مرکزی، بیمه مرکزی

### اعتبار سالانه:

- کل منابع مالی : سالانه ۱۸۵۰۰ میلیارد ریال
- منابع مالی بانکی: سالانه ۱۴۰۰۰ میلیارد ریال
- منابع مالی بخش خصوصی : سالانه ۴۵۰۰ میلیارد ریال
- ۱۸۰۰ میلیارد ریال یارانه ( تفاوت نرخ جاری و ۵ درصد) در سال از محل بودجه عمومی دولت

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

#### چهره‌نمایی وضع موجود:

#### ۱- اتکاء نظام تأمین مالی بر پس‌اندازهای بخش خصوصی

نظام تأمین مالی مسکن چه در بخش خرید و چه در ساخت عمدتاً متکی بر پس‌اندازهای بخش خصوصی است و نظام بانکی نقش اندکی در تأمین مالی برعهده داشته است.

#### جدول ۳۱- تأمین مالی در بخش مسکن طی سالهای ۱۳۸۱ تا ۱۳۹۴

شرح	۱۳۸۱ - ۱۳۸۶	۱۳۹۱ - ۱۳۸۷	۱۳۹۲ - ۱۳۹۴
پس‌انداز بخش خصوصی	۷۳٪	۶۴٪	۷۷٪
اعتبارات بانکی	۲۳٪	۳۰٪	۱۶٪
بودجه عمومی	۲٪	۳٪	۴٪
شرکت‌های دولتی	۲٪	۳٪	۳٪

ماخذ: مستندات طرح جامع مسکن - گزارش‌های اقتصادی بانک مرکزی

#### ۲- وابستگی خرید مسکن به طور عمده به پس‌اندازهای خانوار و نه وام مسکن

#### ۳- جهت‌گیری تسهیلات مسکن نظام بانکی به سمت تسهیلات ساخت

جهت‌گیری تسهیلات بانکی اعطایی طی ۲۰ سال اخیر به گونه‌ای بوده که به طور متوسط ۳۰ درصد از تسهیلات مسکن مربوط به وام خرید مسکن بوده است. لیکن در سالهای ۱۳۹۴ و ۱۳۹۵ حدود ۴۵ درصد تعداد تسهیلات بانک مسکن مربوط به خرید و ۵۵ درصد مربوط به ساخت بوده است

#### ۴- کنار گذاشته شدن خانوارهای کم درآمد از نظام اعتباری تأمین مالی مسکن

نسبت اقساط بازپرداخت تسهیلات بانکی در حال حاضر در گروه‌های کم درآمد به درآمد آن‌ها به گونه‌ای نیست که بتوان حجم وام مسکن آن‌ها را به اندازه مکفی افزایش داد. به جز این موارد، نداشتن سند ملکی در سکونتگاه‌های غیر رسمی از دیگر مسائلی است که کم درآمدها را از دسترسی به نظام بانکی محروم می‌کند.

۵- کوچک بودن اندازه بازار رهن و پایین بودن نسبت مانده تسهیلات به تولید ناخالص داخلی.

۶- محدود بودن نهادهای مالی فعال در بازار مسکن.

۷- استفاده کم یا ناچیز از ابزارهای مالی نوین برای گسترش حجم اعتبارات در بخش مسکن.

البته در دو سال اخیر فعالیتهای بانک مسکن در راستای تعریف و پیاده سازی ابزارهای مالی قابل توجه بوده است.

۸- درجه پیشرفت نظام تأمین مالی مسکن به دلیل ضعف صندوق‌های پس انداز مسکن و فقدان بازار رهن ثانویه، علیرغم پیشرفت های دو سال اخیر هنوز اندک است. نظام تأمین مالی نتوانسته است از ابزارهای مختلف در بازار بلند مدت تأمین مالی بنا به دلایل مختلف بهره مند شود

۹- روند تسهیلات اعطایی شبکه بانکی به بخش مسکن (به‌ویژه در سمت تقاضا برای خرید) از سال ۱۳۷۰ تا ۱۳۹۲ مرتباً در حال کاهش بوده است از سال ۱۳۹۴ و ۱۳۹۵ حجم تسهیلات بخش مسکن به خصوص در سمت تقاضا برای خرید، افزایش معنی داری پیدا کرده است

۱۰- بانک مسکن به مثابه بانک تخصصی مسکن در سال‌های قبل به توزیع منابع دولتی طرح مسکن مهر مشغول بوده و از هدف تجهیز منابع برای گسترش بازار رهن دور افتاده است. تنها در دو سال اخیر است که این بانک در این زمینه تحرک جدی از خود نشان داده است.

### مسائل و مشکلات تأمین مالی بخش مسکن

- وجود محدودیتهای ساختاری در نظام بانکی: نظام بانکی به دلیل محدودیتهای ساختاری و مشکلات بنیانی با مشکلات متعددی در راه تأمین مالی بخش مسکن مواجه است از زمره این مسائل می‌توان به محدودیت در زمینه راه اندازی لیزینگ‌ها، محدودیت عملکردی بانکها در اعطای تسهیلات رهنی به اتکای صندوق‌های پس انداز و فعالیت انحصاری بانک مسکن برای تعهد پرداخت تسهیلات خرید مسکن در قبال سپرده‌گذاری در صندوق پس انداز مسکن اشاره کرد.
- پیوند نداشتن به منابع مالی بین المللی برای تأمین مالی ساخت و خرید مسکن در ایران.
- نبود تنوع محصولات رهنی با شرایط و نرخ‌های متفاوت با نیاز متفاوت اقشار مردم در گروه‌های



درآمدی و مناطق جغرافیایی مختلف. البته مصوبات سالهای اخیر در امور بانکی و اعمال تفاوت های جغرافیایی در زمینه پرداخت وام و همچنین راه اندازی صندوق های منطقه ای وام و پس انداز تا حدودی از ابعاد این مشکل کاسته است.

- عدم تخصیص منابع یارانه ای برای افزایش دسترسی گروههای کم درآمد به وام های مسکن
- بی رغبتی نظام بانکی به اعطای تسهیلات بلندمدت در بخش مسکن به لحاظ تورم و تلاطم نرخ تورم.
- نسبت پایین ارزش تسهیلات بخش مسکن به قیمت بازار مسکن.
- تامین مالی به طور عمده بانک محور و مبتنی بر بازار پول کوتاه مدت است: محدودیتهای اعتباری بازار پول، معضلات ساختاری نظام بانکی تامین مالی مسکن را با مشکل مواجه ساخته است. در ایران بازار سرمایه بازار محدودی است و به همین دلیل استفاده زیادی از بازار سرمایه در تامین مالی مسکن نشده است.

#### نتیجه:

- تجهیز ناکافی منابع مالی و نداشتن کارایی لازم برای اعطای تسهیلات مؤثر در بازار مسکن.
- شکل نگرفتن نهادها و طراحی ابزارهای نوین مالی برای گسترش حجم اعتبارات بخش مسکن.
- تخصیص غلط اعتبارات: اعطای اعتبارات به سازندگان واحدهای لوکس مسکونی، اداری و تجاری بدون وجود بازار برای محصولات آنها و عدم تخصیص منابع به خرید بلند مدت مسکن ارزان و متوسط قیمت.
- ضعف نظام رتبه بندی و اعتبارسنجی مشتریان برای اعطای تسهیلات مسکن با شرایط متفاوت.

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

- ساختار اقتصاد کلان و متغیرهایی مانند تورم و نرخ سود و تلاطم نرخ تورم
- ساختار بازار مسکن
- اندازه بازار پول (اندازه کوچک بازار رهن) و اندازه کوچک بازار سرمایه در تأمین مالی
- نحوه دخالت دولت در اقتصاد مسکن
- نحوه توزیع درآمدها و ثروت
- وجود بازارهای سفته بازانه جایگزین و با نرخ سود بالا در اقتصاد
- تحولات اقتصادی - سیاسی و یا انتظار این تحولات که بر میزان پس انداز، سرمایه گذاری، اعطای تسهیلات، میل به اخذ تسهیلات و سطح تسهیلات معوق اثر گذارند.

### راهبردهای بهبود نظام تأمین مالی مسکن

- بهبود شرایط نهادی و استفاده از ظرفیت‌های قانونی برای تقویت نهادهای موجود و تشکیل نهادهای جدید
- رقابتی‌تر کردن فضای بازار تأمین مالی مسکن و توسعه آن
- توسعه بازار رهن به مثابه بازار کلیدی برای توسعه بخش مسکن
- تقویت ابزارهای بازار سرمایه و استفاده از ابزارهای جدید این بازار
- متنوع‌سازی منابع تأمین مالی ساخت مسکن و محصولات رهنی به منظور پاسخ‌گویی به تنوع شرایط، نرخ‌ها و نیازها

### سیاست‌های بهبود نظام تأمین مالی مسکن

#### ▪ ارتقا و بهینه‌سازی عملکرد نظام بانکی در تأمین مالی مسکن از طریق:

- گسترش متعادل و متوازن بازارهای تسهیلات ساخت و خرید (رهنی) مسکن متناسب با شرایط اقتصاد کلان و مقتضیات بازار مسکن.
- حذف موانع ورود بانک‌ها و مؤسسات اعتباری به بازار اعتبارات رهنی.
- ایجاد و تقویت زیرساخت‌های اطلاعاتی و قانونی به منظور توسعه، تقویت و استفاده از نظام تأمین مالی مسکن. (نظیر پایگاه اطلاعاتی ارزیابی ریسک اعتباری مشتریان، ریسک نقدینگی، نظام حسابرسی بهینه داخلی، مدل‌ها و الگوهای ریسک عملیاتی و تدوین ضوابط قانونی الزامی برای محاسبه انواع ریسک)
- مقررات‌زدایی از بازار تأمین مالی مسکن و اصلاح مقررات تعیین نرخ سود سپرده و نرخ سود تسهیلات مسکن.
- طراحی و برقراری نظامات شفاف پرداخت یارانه تفاوت سود به مسکن اولی‌ها و اقشار ضعیف و متوسط هدف
- گسترش هر چه بیشتر نهادهای فعال در بازار رهن از قبیل تشکیل صندوق‌های پس‌انداز مسکن و مؤسسات پس‌انداز و تسهیلات مسکن.
- تبدیل بانک مسکن به بانک توسعه‌ای پیشرو در گسترش ابزارها و نهادهای بازار پول برای تأمین مسکن و ایفای نقش بانک به عنوان ابزار کنترل نوسانات ادواری
- ایجاد تنوع در سبد تسهیلات رهنی و ساخت در بخش مسکن با نرخ‌های سود منعطف، سقف‌های متفاوت و شرایط مختلف جهت پاسخ‌گویی به انواع تقاضاهای تسهیلات مسکن در مناطق جغرافیایی مختلف.

### ■ ارائه وبهینه سازی عملکرد بازار سرمایه در تأمین مالی مسکن از طریق :

- تبدیل بانک مسکن به بانک توسعه‌ای پیشرو در گسترش ابزارها و نهادهای بازار سرمایه جهت تأمین مسکن
- ایجاد بازار رهن ثانویه با هدف تقویت بازار رهن اولیه.
- ایجاد صندوق‌های املاک و مستغلات برای تقویت طرف تقاضا.
- گسترش فعالیت صندوق‌های زمین و ساختمان برای تقویت طرف عرضه.
- استفاده از ابزارهای مالی اسلامی مانند صکوک، مرابحه، استصناع و.....

### . اقدامات دولت یازدهم

#### ۱- تسهیلات بانکی اعطایی به بخش مسکن

براساس اطلاعات بانک مرکزی طی سالهای ۱۳۹۰ تا ۱۳۹۴ سهم بخش مسکن از کل تسهیلات اعطایی سیستم بانکی روندی کاهشی داشته و از ۱۷ درصد به ۱۰,۳ درصد رسیده است.

قابل توجه است به رغم آنکه تسهیلات اعطایی به بخش مسکن که تسهیلات اعطایی به کل بخش های اقتصادی در سال ۱۳۹۴ نزدیک به ۶,۷ درصد افزایش یافته ولی سهم آن از کل تسهیلات اعطایی به بخش های مختلف اقتصادی کاهش داشته و به ۱۰,۳ درصد رسید است

- سهم تسهیلات بانکی اعطایی به بخش مسکن از کل تسهیلات پرداختی سیستم بانکی به بخش های مختلف اقتصادی (درصد - میلیارد ریال)

سهم بخش مسکن از کل تسهیلات بانکی	کل تسهیلات بانکی	تسهیلات اعطایی به مسکن	سال
۱۷,۰	۲۰۰۸۹۷۳	۳۴۱۳۹۶	۱۳۹۰
۱۳,۵	۱۹۵۵۸۸۵	۲۶۴۱۳۵	۱۳۹۱
۱۲,۲	۲۳۶۲۲۳۹	۲۸۷۰۷۴	۱۳۹۲

۱۱,۸	۳۴۱۴۱۵۴	۴۰۴۴۹۲	۱۳۹۳
۱۰,۳	۴۱۷۳۲۰۰	۴۳۱۱۰۰	۱۳۹۴

\*بانک مرکز جمهوری اسلامی، خلاصه تحولات اقتصادی کشور ۱۳۹۴

## ۲- وام مسکن یکم بانک مسکن

طرح پس انداز یکم بانک مسکن در اردیبهشت ماه ۱۳۹۳ مصوب و پرداخت آن از ۱۳۹۴ آغاز شده است بر اساس این مصوبه بانک مسکن با هدف تحرک بخشی و ایجاد رونق در بخش مسکن به خصوص تسهیل شرایط خانه دار شدن زوجین، سقف وام مسکن یکم زوجین خانه اولی را بالا برده است. نرخ سود تسهیلات احداث برای دارندگان سپرده در صندوق پس انداز مسکن یکم در دوران مشارکت و بازپرداخت ۹,۵ درصد است که در بافت های فرسوده به ۸ درصد کاهش می یابد. حداکثر زمان بازپرداخت وام های این صندوق در صورتی که پرداخت تسهیلات در قالب مشارکت مدنی صورت پذیرد و طول دوران مشارکت مدنی (دوره مشارکت و دوره تأخیر بعد از مشارکت) از ۱۲ ماه تجاوز کند، حداکثر ۱۴۴ ماه (۱۲ سال) تعیین شده و سقف فردی تسهیلات قابل اعطا بر روی هر واحد در شهر تهران ۸۰۰ میلیون ریال، در شهرهای بزرگ بالای ۲۰۰ هزار نفر جمعیت ۶۰۰ میلیون ریال و سایر مناطق شهری معادل ۴۰۰ میلیون ریال تعیین شده است. بنابراین برای هر زوج حداکثر ۸۰۰ میلیون ریال پرداخت می شود که مجموع آن به ۱۶۰۰ میلیون ریال می رسد.

### - متوسط روزانه حساب های افتتاحی صندوق یکم

کل حساب های افتتاح شده	متوسط روزانه				تعداد روزهای کاری	مقطع زمانی
	کل شهرها	تهران	شهرهای بالای ۲۰۰ هزار نفر	شهرهای زیر ۲۰۰ هزار نفر		
۳۹۲۰۸	۱۶۹	۴۳	۸۹	۳۸	۲۳۲	سال ۱۳۹۴
۹۸۹۱۰	۱۳۰۳	۳۶۰	۶۷۱	۲۷۰	۲۲۰	نه ماهه ۱۳۹۵

برآورد می شود تا پایان سال ۱۳۹۵ تعداد متقاضیان این صندوق به ۱۶۰ هزار نفر رسیده باشد لذا چنانچه فرض شود که ۷۰ درصد این متقاضیان تا پایان سال ۱۳۹۶ موفق به اخذ تسهیلات بانکی شوند و متوسط تسهیلات پرداختی نیز ۸۰۰ میلیون ریال در نظر گرفته شود حدود ۹۰ هزار میلیارد ریال نقدینگی وارد بازار مسکن می شود که تاثیر قابل توجهی در بهبود وضعیت مسکن خواهد داشت.

### دستورالعمل اجرایی حساب صندوق پس انداز مسکن یکم

حساب صندوق پس انداز مسکن یکم به منظور فراهم شدن امکان اعطای تسهیلات خرید و ساخت واحد مسکونی، افتتاح می گردد.

**سقف تسهیلات:** در شهر تهران ۸۰۰ میلیون ریال،  
در شهرهای بزرگ بالای ۲۰۰ هزار نفر جمعیت ۶۰۰ میلیون ریال  
سایر مناطق شهری معادل ۴۰۰ میلیون ریال

**نرخ سود تسهیلات:** ۹,۵ درصد

**نرخ سود دوران مشارکت:** ۹,۵ درصد

**حداقل مدت انتظار اولیه:** ۱۲ ماه

**مدت بازپرداخت:** حداکثر ۱۲ سال

**روش بازپرداخت:** روش ساده و پلکانی سالانه و دوره ای

**توضیح ۱:** دارندگان حسابهای صندوق پس انداز مسکن یکم قادر خواهند بود پس از گذشت حداقل ۱۲ ماه (۲ دوره) از تاریخ افتتاح حساب خود با رعایت متوسط موجودیهای لازم، از سقف تسهیلات با سپرده طرح برخوردار گردند. بنابراین چنانچه سپرده گذاران شهر تهران قصد دریافت تسهیلات ۸۰۰ میلیون ریالی را داشته باشند باید مبلغ ۴۰۰ میلیون ریال، سپرده گذاران شهرهای بالای ۲۰۰ هزار نفر جمعیت جهت دریافت تسهیلات ۶۰۰ میلیون ریالی باید مبلغ ۳۰۰ میلیون ریال و سپرده گذاران شهرهای کمتر از ۲۰۰ هزار نفر جمعیت جهت اخذ تسهیلات ۴۰۰ میلیون ریالی باید مبلغ ۲۰۰ میلیون ریال را به مدت یک سال در حساب صندوق پس انداز مسکن یکم سپرده گذاری نمایند.

جدول ۳۴- سقف تسهیلاتی از محل حساب صندوق پس انداز یکم و مدت انتظار (مبالغ به میلیون ریال)

منطقه وقوع ملک	حداقل مبلغ جهت افتتاح	حداقل مدت انتظار اولیه (ماه)	ضرایب برابری	حداکثر ضرایب برابری	حداقل متوسط موجودی در هر دوره به طور جداگانه	سقف تسهیلات	حداکثر مدت بازپرداخت	نرخ سود سالانه
تهران	۶۷	۱۲	۶ ماه یک برابر	۶ دوره	۱۳۵	۸۰۰	۱۴۴ ماه	۹,۵٪
شهرهای بالای ۲۰۰ هزار نفر جمعیت		۱۲	۶ ماه یک برابر	۶ دوره	۱۰۰	۶۰۰		
سایر مناطق شهری		۱۲	۶ ماه یک برابر	۶ دوره	۶۷	۴۰۰		

ماخذ: بانک مسکن

#### شرایط ملک:

سپری نشدن بیش از ۱۵ سال از تاریخ صدور جواز ساخت و دارا بودن شرایط و مشخصات لازم (از جمله رعایت آیین نامه ۲۸۰۰ و تأیید استحکام بنا مطابق سایر تسهیلات مشابه ارزیابی ملک: باید ۸۰ درصد قیمت تعیین شده توسط کارشناس بانک، تکافوی مبلغ تسهیلات را بنماید.

#### متقاضیان واجد شرایط (خانه اولی):

- ۱- متقاضی اعم از متأهل یا مجرد باید ۱۸ سال تمام داشته و دارای درآمد مستقل باشند.
- ۲- متقاضی از تسهیلات بانک مسکن و سایر بانکها جهت خرید، احداث واحد مسکونی، انتقال سهم‌الشرکه یا تعمیر واحد مسکونی استفاده نکرده باشد.
- ۳- متقاضی از امکانات دولتی برای تهیه مسکن استفاده نکرده باشد. (استعلام فرم (ج) از وزارت راه و شهرسازی مبنی بر عدم استفاده متقاضی از تسهیلات دولتی شامل زمین، مسکن، تسهیلات یارانه‌ای و ...)

**نکته ۱:** دارندگان حسابی که از دریافت تسهیلات انصراف می‌دهند (و یا طبق مقررات مشمول دریافت تسهیلات طرح نمی‌گردند) در زمان فسخ حساب، از سودی معادل سود سپرده‌های کوتاه مدت عادی دوره متناظر (در حال حاضر ۱۰ درصد) بهره‌مند می‌گردند.

**نکته ۲:** در صورتی که دارنده حساب صندوق پس‌انداز مسکن یکم واجد شرایط تسهیلات طرح خانه اولی نباشد، می‌تواند از مزایای تسهیلاتی حساب صندوق پس‌انداز مسکن (خرید و احداث واحد مسکونی) تا سقف‌های مقرر در حساب صندوق پس‌انداز مسکن عادی بهره‌مند گردد.

### پرداخت تسهیلات توأم با حساب‌های تعهدی

در صورتیکه حساب‌های تعهدی شامل صندوق پس‌انداز مسکن، صندوق ساخت مسکن و حساب پس‌انداز مسکن جوانان (پس از تبدیل به حساب صندوق) قبل از ۱۶/۰۳/۱۳۹۳ افتتاح گردد و متوسط موجودی دوره‌ها با شرایط حساب صندوق پس‌انداز یکم حفظ شده باشد، کافی است حساب صندوق پس‌انداز مسکن یکم به مدت ۶ ماه افتتاح گردد و سپس تجمیع صورت می‌پذیرد.

### ۳- پرداخت تسهیلات توأم با اوراق ممتاز

استفاده از سقف‌های تسهیلاتی پس‌انداز مسکن یکم توأم با انواع حساب‌های تعهدی مسکن قبلی (شامل حساب صندوق پس‌انداز مسکن، صندوق ساخت مسکن) و اوراق ممتاز استفاده از تسهیلات مسکن امکان‌پذیر می‌باشد.

پرداخت تسهیلات توأم با اوراق ممتاز در تهران تا سقف ۸۰۰ میلیون ریال - در شهرهای بالای ۲۰۰ هزار نفر جمعیت ۶۰۰ میلیون ریال و در سایر مناطق شهری ۴۰۰ میلیون ریال قابل پرداخت می‌باشد.

**نکته:** در پرداخت تسهیلات فوق، سهم تسهیلات پرداختی از محل اوراق ممتاز می‌باید مطابق سقف‌های تعیین شده در تسهیلات اوراق ممتاز باشد.

**توضیح ۲:** در صورت استفاده از تسهیلات در قالب ساخت، سهم تسهیلات‌گیرنده/گیرندگان باید یک واحد مستقل باشد.

در صورتی که پرداخت تسهیلات در قالب مشارکت مدنی صورت پذیرد و طول دوران مشارکت مدنی (دوره مشارکت و دوره تأخیر بعد از مشارکت) از ۱۲ ماه تجاوز نماید، مدت بازپرداخت تسهیلات فروش اقساطی ناشی از سهم‌الشرکه با احتساب مدت‌مازاد بر ۱۲ ماه، حداکثر ۱۴۴ ماه تعیین خواهد گردید.

### ۴- تشکیل صندوق‌های سرمایه‌گذاری زمین و ساختمان

طبق اعلام شرکت تامین سرمایه بانک مسکن طی سالهای ۹۳ و ۹۴ دو صندوق با عناوین «نسیم» و «شمال‌غرب» با مجموع پوشش ۱۵۶ واحد مسکونی و در سال ۹۵ نیز دو صندوق دیگر تحت عنوان

«نارون» و «نگین شهر ری» با ظرفیت ۴۴۳ واحد مسکونی در بازار سرمایه راه‌اندازی نموده که جمعا بالغ بر ۵۹۹ واحد مسکونی می‌شود.

از زمان تشکیل صندوق‌های زمین و ساختمان تاکنون، در مجموع پروژه‌های مسکونی به ارزش ۱۴۰۰ میلیارد ریال تامین مالی شده است

در خصوص صندوق‌های زمین و ساختمانی که در سال‌های ۹۳ و ۹۴ پذیره‌نویسی شده‌اند، حدود ۳۰ تا ۴۰ درصد از واحدهای سرمایه‌گذاری در اختیار صندوق‌های سرمایه‌گذاری است. این رقم برای صندوق‌هایی که در سال ۹۵ پذیره‌نویسی شده‌اند به ۵۰ تا ۶۰ درصد رسیده است. بنابراین می‌توان گفت بیشتر واحدهای سرمایه‌گذاری صندوق‌های زمین و ساختمان که اخیرا راه‌اندازی شده‌اند، به شکل غیر مستقیم و از طریق صندوق‌های سرمایه‌گذاری، در اختیار سرمایه‌گذاران خرد قرار دارد

### ۵- راه‌اندازی شرکت‌های لیزینگ

بامصوبه شورای پول و اعتبار شرکت‌های لیزینگ ( غیر بانکی ) می‌توانند از سال ۱۳۹۶ تا سقف ۷۰ درصد قیمت مسکن را با نرخ سود ۳ درصد بالاتر از نرخ مصوب شورای پول و اعتبار که در حال حاضر معدل ۲۱ درصد است را برای بخشی از متقاضیان که توان باز پرداخت اقساط ماهیانه را داشته باشند تامین نمایند

### ۶- افزایش وام مسکن اوراق گواهی حق تقدم

ارائه اوراق گواهی حق تقدم مسکن با افزایش انگیزه سپرده‌گذاری برای تامین مسکن توسط بانک مسکن صورت می‌گیرد و در فرا بورس قابل معامله می‌باشد. جهت بهره‌مندی از این وام افراد باید نسبت به افتتاح سپرده ممتاز مسکن در بانک اقدام کنند. برای افزایش جذابیت سپرده‌گذاری با توجه به اینکه نرخ سود سپرده کوتاه مدت در بانک‌های عادی تجاری سالانه معادل ۷ درصد است، سپرده‌گذاران در حساب سپرده کوتاه‌مدت بانک مسکن در ازای سپرده‌گذاری خود، دو درصد سود بیشتر معادل ۹ درصد در سال کسب می‌کنند و با به دست آوردن اوراق گواهی حق تقدم امکان بهره‌مندی از مزایای دریافت وام مسکن را نیز خواهند داشت. و در صورت عدم تمایل به استفاده از این اوراق می‌توانند طبق قیمت بازار در فرا بورس معامله نمایند

قابل ذکر است که در سال ۱۳۹۵ سقف فردی تسهیلات خرید از محل گواهی حق تقدم استفاده از تسهیلات مسکن در تهران ۶۰۰ میلیون ریال، در مراکز استانها و شهرهای بالای ۲۰۰ هزار نفر ۵۰۰ میلیون ریال و سایر مناطق شهری ۴۰۰ میلیون ریال است. این تسهیلات برای زوجین جوان دو برابر مبلغ فوق‌الذکر است.

معاملات حق تقدم تسهیلات مسکن از سال ۱۳۸۹ در شرکت فرا بورس ایران آغاز شده و تا پایان سال ۱۳۹۵ نزدیک به ۱۸ میلیون برگه اوراق در فرا بورس معامله شده است



## ۷- راه اندازی صندوق های زمین و ساختمان :

در حال حاضر بانک مسکن چهار فقره صندوق زمین و ساختمان در سطح تهران و شهرستانها راه اندازی کرده است .

## ۸- انتشار اولین مرحله از اوراق رهنی مسکن به میزان ۳۰۰۰ میلیارد ریال

آئین نامه ماده ۱۴ قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن با هدف قانونمند نمودن ابزارها و شیوه نوین مالی در سال ۱۳۹۵ به تصویب دولت رسیده است

## ۹- راه اندازی صندوق های وام و پس انداز منطقه ای مسکن :

چارچوب قانونی راه اندازی این صندوقها به تصویب بانک مرکزی رسیده است و در حال حاضر بانک مسکن در صدد راه اندازی دو صندوق وام و پس انداز منطقه ای مسکن به صورت آزمایشی است اما هنوز به مرحله اجرا درنیامده است. لازم به ذکر است که بانک مسکن به عنوان سهام دار جزء این صندوق ها ایفای نقش می کند و سرمایه اصلی این صندوق ها از منابع بخش خصوصی تامین می گردد.

## ۱۰- راه اندازی حسابهای امانی

بر اساس قانون پیش فروش ساختمان بانک مسکن ملزم است که برای افراد حقیقی و حقوقی داوطلب حساب امانی افتتاح نموده و پیش فروش مسکن را از این طریق انجام دهد

### برنامه های اجرایی:

#### الف - برنامه های نهاد سازی

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

جزئیات این برنامه در برنامه های مسکن کم درآمدها آمده است. این صندوق در درون بانک مسکن و یا به مثابه نهادی مستقل و توسعه ای توسط بانک مسکن میتواند شکل بگیرد هدف آن ضمانت تسهیلات رهنی به آن دسته از گروه های درآمدی است که اعطای تسهیلات به آنان توسط بانک های تجاری پر ریسک تلقی می شود. همچنین این نهاد امکان اخذ وام برای گروههای کم درآمد را که بنا به دلایلی همچون فقدان سند ملکی، به وامها و اعتبارات بانکی دسترسی ندارند را فراهم می سازد.

#### برنامه دوم: راه اندازی و تقویت بازار رهن ثانویه

بانک مسکن از طریق ضمانت تسهیلات اعطایی در بازار اولیه و نیز انتشار اوراق تسهیلات رهنی (MBS) نقش عمده ای در بازار رهن ایفا می کند. تلاش آن است که در سال اول برنامه ۵ درصد و به تدریج ظرف ۵ سال، ۲۵ درصد از کل مانده تسهیلات رهنی بسته بندی شده و در بازار رهن ثانویه به فروش رسد .

حرکت از ۱۰ به ۲۵ درصد از اقساط آتی انتشار اوراق رهنی در سال های آتی متناسب با توان و عمق بازار رهن ثانویه صورت می گیرد. اجرای این برنامه حرکت منابع مالی در (نظام تأمین مالی مسکن) شبکه بانکی را سرعت می بخشد و باعث می شود بانک ها کم تر از منابع عمومی خود در بازار رهن استفاده کنند. علاوه بر موارد فوق، اهداف ذیل از تقویت بازار رهن ثانویه انتظار می رود؛

- \* گسترش بازار رهن از طریق افزایش توان اعطای تسهیلات مسکن توسط شبکه بانکی و مؤسسات اعتباری.
- \* تسهیل امکان دریافت تسهیلات مسکن برای متقاضیان از طریق کاهش دوره ی انتظار
- \* کاهش مبلغ یارانه تفاوت سود پرداختی دولت برای تأمین اعتبارات اعطایی در بازار رهن اولیه
- \* افزایش تدریجی سقف زمانی تسهیلات خرید مسکن تا ۲۵ سال

این طرح با محوریت بانک مسکن و با همکاری وزارت راه و شهرسازی، بانک مرکزی، شبکه بانکی، سازمان مدیریت و برنامه ریزی و وزارت امور اقتصادی و دارایی انجام خواهد شد

لازم به ذکر است که اجرای موفقیت آمیز این طرح منوط به حل مشکلات ساختاری نظام بانکی و رسیدن کشور به وضعیت تثبیت اقتصادی است

#### برنامه سوم: راه اندازی صندوق های سرمایه گذاری مستغلات

- \* تقویت طرف تقاضا با توجه به اضافه ساخت در کلان شهرها.
- \* راه اندازی صندوق های سرمایه گذاری مستغلات با ارزش مبادلاتی حداکثر ۱۰ درصد از کل تولیدات مسکن گران و میان قیمت
- \* فعال کردن بورس اوراق بهادار برای تهیه دستورالعمل های مربوطه
- \* تنظیم قراردادهای فروش و اجاره استاندارد و متناسب با کارکرد این صندوق ها.

#### برنامه چهارم: تقویت و تشویق حسابهای امانی:

با توجه به تدوین چارچوبها و ضوابط این حسابها ضروری است که سیاست گزار ضوابط تشویقی از قبیل اعطای حجم بیشتر وام ساخت به سازندگانی که از این حساب استفاده می کنند را در دستور کار قرار دهد بدین منظور پیشنهاد می گردد که حجم وام مسکن تا حد ۲۰ درصد وامهای مصوب افزایش یابد

**برنامه پنجم: راه اندازی و گسترش صندوقهای نیکوکاری در حوزه مسکن کم درآمدها**

جزئیات این برنامه در بخش مسکن کم درآمدها آمده است

#### ب) برنامه های اجرایی

#### برنامه اول: تقویت صندوق های پس انداز مسکن

**هدف:**

- تقویت بازار رهن ثانویه.
  - کاهش استفاده بانک ها از منابع عمومی خود برای توسعه بازار رهن.
- در طرح اولیه اجزای برنامه به شرح ذیل بیان شده بود:
- اخذ مصوبه از بانک مرکزی برای فعال شدن صندوق های پس انداز مسکن در کلیه بانک های کشور.
  - افزایش تعداد صندوق های پس انداز مسکن به گونه ای که تا پایان برنامه بیش از ۵۰ درصد از منابع بازار رهن از محل صندوق ها تأمین مالی شود
  - راه اندازی اشکال متنوعی از صندوق ها برای مسکن اجتماعی، مسکن حمایتی و مسکن آزاد.
  - توسعه اوراق حق تقدم تسهیلات در حوزه مسکن آزاد (اوراق شبه تسه).
  - تشکیل صندوق های وام و پس انداز منطقه ای
- با توجه به اینکه دولت در طول سالهای گذشته بخش مهمی از این اقدامات را انجام داده است ضروری است که این اقدامات تا مرحله اجرایی شدن ادامه یافته و به نظر می رسد که تنها اقدام ضروری دولت در این مسیر تزریق یارانه و ضوابط تشویقی برای سایر بانک هایی است که تمایل به فعالیت در این زمینه داشته باشند

**مسئولان:**

بانک مرکزی، شبکه بانکی و بانک مسکن به طور اخص، سازمان بورس و اوراق بهادار و وزارت راه و شهرسازی (جهت پرداخت تفاوت سود)

**برنامه دوم : توسعه بازار رهن اولیه**

\* هدف گذاری طرح جامع دستیابی خانوارها به تسهیلات رهنی از طریق نظام بانکی حداقل برابر با ۵۰ درصد از قیمت مسکن در افق طرح می باشد . بسیاری از برنامه های نهادسازی و عملیاتی در حوزه تأمین مالی مسکن از قبیل تقویت بازار ثانویه رهن، تشکیل صندوق ضمانت تسهیلات، تشکیل صندوق های پس انداز مسکن، تشکیل مؤسسات پس انداز و تسهیلات مسکن و ... همگی در راستای تقویت بازار رهن می باشند

- \* تمام گروه های درآمدی مخاطب بازار رهن تلقی می شوند اما بدیهی است یارانه و تسهیلات دولتی به آنان که نیازمندترند اختصاص می یابد
- \* تشکیل گسترده صندوق های پس انداز و مؤسسات پس انداز و تسهیلات مسکن با هدف حمایت از بازار رهن و اعطای این تسهیلات، یکی از ارکان اجرایی این برنامه می باشد
- \* بانک ها و مؤسسات اعتباری تسهیلات را به نرخ های جاری پرداخت می کنند و دولت یا سایر مراجع(در صورت لزوم) تفاوت های سود را می پردازند.
- \* طراحی بازار بیمه رهنی با کارکرد مناسب (غیر از صندوق تضمین) و تأکید بر طرح های بیمه نکول رهنی از جمله اقدامات مکمل این برنامه به شمار می آید
- \* فعال کردن شرکت های لیزینگ در تأمین مالی خرید مسکن (حداقل در حوزه مسکن آزاد) منجر به ارتقای احتمال دستیابی به هدف گذاری طرح خواهد گردید
- \* برنامه با اعطای ۱۵۰ هزار فقره تسهیلات خرید مسکن آغاز و در یک دوره زمانی ۱۰ ساله به مجموع تسهیلات رهنی اعطاشده ۵ میلیون واحد خواهد رسید. بدیهی است یارانه بزرگتر به گروه های کم درآمد پرداخت می شود
- \* این طرح با محوریت بانک مسکن و با همکاری وزارت راه و شهرسازی، بانک مرکزی، شبکه بانکی، سازمان مدیریت و برنامه ریزی و وزارت امور اقتصادی و دارایی انجام خواهد شد.

### برنامه سوم: تأمین مالی ساخت مسکن

#### هدف:

تأمین مالی ساخت مسکن و افزایش عرضه عمدتاً در حوزه مسکن حمایتی

#### اجزای برنامه:

- ایجاد تنوع در شیوه های تأمین مالی ساخت مجموعه های مسکونی در بانک ها و مؤسسات اعتباری و به ویژه مجموعه های بزرگ از طریق طراحی قراردادهای تأمین مالی جدید بین بانک ها یا مؤسسات اعتباری با سازندگان
- توسعه صندوق زمین و ساختمان و افزایش تعداد آن ها حداقل به ۱۰ درصد تأمین مالی کل پروژه های ساختمانی مسکونی تا پایان برنامه.

- افزایش تعداد انتشارهای گواهی سپرده خاص برای ساخت مسکن.
- استفاده از شرکت‌های واسپاری (لیزینگ) در تأمین منابع مالی تولید مسکن.
- تدوام و افزایش وام‌های ساخت مسکن

### مسئولان:

بانک مرکزی، بانک مسکن و وزارت راه و شهرسازی

### محور ششم: مسکن روستایی

#### چهره‌نمایی وضع موجود:

- در سال ۱۳۹۵،۶۰۷۰ هزار خانوار در نقاط روستایی سکونت داشته‌اند
- از کل آبادی‌های کشور ۳۷۴۳۵ نقطه روستایی بالای ۲۰ خانوار، نقاطی هستند که خارج از حریم محدوده استحقاقی شهرهای بزرگ قرار دارند با توجه به وضعیت معیشتی این روستاها توجه به کارکرد فعلیتی در واحدهای مسکونی این روستاها ضروری است.
- کاهش نرخ رشد جمعیت روستایی و افزایش ساخت‌وسازهای مسکونی در روستاها روند غالب در دهه گذشته بوده است.
- واحدهای مسکونی ساخته شده در روستاها، در دهه گذشته، هر سال بادوام‌تر، بزرگ‌تر و با شیوه‌های ساخت مقاوم‌تری احداث شده‌اند (کمک بنیاد مسکن در این فرآیند تعیین کننده بوده است)
- اجاره نشینی در روستا رایج نیست. (نزدیک به ۹ درصد از خانوارها)، اما روندی رو به افزایش دارد
- در سال ۱۳۹۴ سهم مسکن در سبد هزینه خانوارهای روستایی رو به افزایش بوده است (۱۸ درصد)
- در سال ۱۳۹۴، حدود ۱۷ درصد از واحدهای مسکونی فاقد هر گونه سندی بوده‌اند.
- از کل مناطق روستایی ۱۵۰۰ نقطه در روستاهای پیرامون شهرهای بزرگ جزء سکونتگاه‌های غیررسمی بوده‌اند. بازار مسکن این نقاط از تفاوت‌های ساختاری زیادی با سایر نقاط برخوردار است.

### مشکلات:

- عملکرد ناظرین فنی روستایی در حد مطلوب نبوده و نیاز به تقویت دارد.

- هزینه‌ها زیاد شدن تخریب و نوسازی در سطح روستاها موجب شده که بسیاری از واحدها به صورت فرسوده و مخروبه رها شوند و به جای آن‌ها واحدهای جدید در سایر نقاط ساخته شوند. این پدیده موجبات نابه‌سامانی زیادی را در بافت‌های روستایی فراهم آورده است.
- میزان وام ساخت مسکن روستایی (۱۸۰ میلیون ریال) در مقایسه با هزینه‌های ساخت، تکافوی ساخت یک مسکن با کیفیت را نمی‌دهد.
- نظام پرداخت وام مسکن روستایی فاقد انطباق با ویژگی‌های مکانی و اقتصادی و اجتماعی خانوارها است.
- نظارت بر ساخت و سازهایی که از تسهیلات استفاده نمی‌نمایند نیاز به تقویت و بازنگری دارد.

#### راهنماها:

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

#### راهکارها

- شناسایی اقشار کم درآمد 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 لحاظ نمودن 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 نظام تأمین مالی روستاهای پیرا شهری از مسکن روستایی و اتصال آن‌ها به نظام تأمین مالی کم درآمد‌ها و مسکن اجتماعی

#### اقدامات بنیاد مسکن انقلاب اسلامی

##### ۱- طرح ویژه بهسازی و نوسازی مسکن روستایی

- احداث بیش از ۱۵۶۰۰۰۰ واحد مقاوم روستایی از سال ۱۳۸۴ تا کنون
- انجام مطالعات متعدد فنی، اجتماعی، اقلیمی و معماری در زمینه مسکن روستایی
- تدوین و اجرای برنامه جامع آموزش جهت نیروهای فنی بنیاد مسکن، اعضای دفاتر طراحی، ناظرین فنی و استادکاران محلی
- استفاده از مشاورین مادر استانی جهت نظارت کمی و کیفی واحدهای احداثی و نظارت و کنترل فنی عملکرد دفاتر طراحی
- تهیه و بکارگیری نرم افزارهای اختصاصی و تجهیز سخت افزارهای مورد نیاز شعب بنیاد مسکن در حدود ۳۶۰ نقطه کشور
- اجرای سه مرحله آمارگیری از ویژگی های مسکن روستایی در سالهای ۸۲ و ۸۷ و ۹۲
- تاسیس ۱۳۶۰ دفتر خدماتی فنی و مهندسی روستایی (با فعالیت یک مهندس معمار و یک مهندس عمران در هر دفتر)
- راه اندازی نظام فنی روستایی با عضویت ۱۱۲۳۰ نفر جهت نظارت دقیق فنی بر ساخت و سازهای روستایی
- ایجاد کارگاههای تولید مصالح جدید و سازماندهی کارگاه های موجود
- اجرایی نمودن سیاست بیمه واحد های احداثی در طرح ویژه بهسازی
- اجرایی نمودن سیاست های بهینه سازی مصرف انرژی و معرفی الگوهای مناسب روستایی

- ایجاد فرایند کارآمد گردش کار ساخت مسکن روستایی در مراحل مختلف ( تهیه نقشه ، اخذ پروانه ساختمانی ، نظارت بر انجام کار و ....)
- برگزاری مستمر سمینارهای منطقه ای و ملی و بین المللی
- استفاده از مشاورین مادر در ۳۱ استان برای انجام مطالعات و ارائه الگوهای مطلوب مسکن روستایی در پهنه های متنوع اقلیمی هر استان
- انعقاد تفاهم با سازمان های مرتبط به منظور هم افزایی در اجرای برنامه های توسعه روستایی
- تدوین و اجرای برنامه جامع تامین مسکن اقشار کم درآمد روستایی
- تحکیم جایگاه مسکن روستایی به منظور اجرای هرچه بهتر طرح جامع مسکن در برنامه ششم توسعه

#### جدول ۳۵- عملکرد بنیاد در دولت یازدهم

(۱۳۹۲ لغایت ۱۳۹۵)

تعداد عقد قرارداد طرح ویژه	۲۰۲۱۳۳ واحد
تعداد پایان کار طرح ویژه	۲۷۷۷۱۸ واحد
اعتبار جذب شده	۲۶۱۱۵ میلیارد ریال
تعداد بازسازی انجام شده	۴۷۹۸۹ واحد
مجموع تعداد بهسازی و بازسازی انجام شده	۳۲۵۷۰۷ واحد
تعداد واحدهای در دست اجرا	۵۱۲۱۸ واحد

ماخذ: بنیاد مسکن انقلاب اسلامی

#### ۲- عملکرد تسهیلات قرض الحسنه بانکی

تسهیلات قرض الحسنه بانکی در سال ۱۳۹۴ از لحاظ تعداد سهمیه حدود ۱۶ درصد و از لحاظ تعداد وام هایی که به مرحله عقد قرارداد رسیده اند نزدیک به ۲۷,۹ درصد نسبت به سال ۱۳۹۳ کاهش داشته است.



جدول ۳۶ - عملکرد تسهیلات قرض الحسنه بانکی (فقره)

سهم عقد قرارداد از سهمیه	عقد قرارداد	معرفی به بانک	تشکیل پرونده	سهمیه	
۴۹,۵	۱۴۸۴۴	۲۱۵۶۴	۲۱۸۹۴	۳۰۰۰۰	۱۳۹۳
۴۲,۵	۱۰۷۰۷	۱۷۳۹۴	۱۷۴۶۷	۲۵۲۰۰	۱۳۹۴

ماخذ: بنیاد مسکن انقلاب اسلامی

### ۳- تامین مسکن مددجویان تحت پوشش سازمان بهزیستی (۲۸۶۲ خانوار)

در اجرای تفاهم نامه بنیاد مسکن و سازمان بهزیستی مبنی بر تامین مسکن ۲۸۶۲ خانوار تحت پوشش سازمان بهزیستی، در سال ۱۳۹۴ سهمیه استانی ۲۷۰۰ خانوار تعیین و ۱۲۸۳ واحد در مرحله پایان سفت کاری بوده اند

جدول ۳۷ - عملکرد بنیاد مسکن انقلاب اسلامی در

### تامین مسکن مددجویان سازمان بهزیستی

تعداد واحد	شرح
۲۷۰۰	تعداد کل سهمیه اولیه توزیع شده بین استان ها
۲۸۶۲	تعداد کل سهمیه جدید توزیع شده بین استان ها
۳۰۳۶	تعداد متقاضی معرفی شده توسط بهزیستی تاکنون
۲۴۹۲	تعداد پرونده تشکیل شده توسط بنیاد مسکن
۱۸۸۲	تعداد انعقاد قرارداد
۱۷۷۳	تعداد اجرای فونداسیون
۱۵۱۵	تعداد پایان اجرای دیوار و پوشش سقف
۱۲۸۳	تعداد پایان سفت کاری
۹۱۹	واحد های نیمه تمام اعلام شده توسط بهزیستی تاکنون

ماخذ: بنیاد مسکن انقلاب اسلامی

### ۴- مهمترین دستاوردهای مسکن روستایی

- فراهم شدن امکان کنترل و پیشرفت فیزیکی کلیه مراحل اجرای طرح به صورت آنلاین

- دستیابی به بانک اطلاعاتی تخصصی از ویژگی های مسکن روستایی کشور به منظور برنامه ریزی دقیق و جامع.
  - نهادینه شدن فرهنگ مقاوم سازی در روستاها و ایمنی بیشتر واحد های مسکونی روستایی در برابر حوادث طبیعی.
  - تربیت نیروی انسانی ماهر دست اندرکار ساخت و ساز در مناطق روستایی واشتغال بیش از ۴۰۰۰ کارشناس بومی.
  - نهادسازی بومی جهت کنترل و نظارت بر ساخت و ساز با ایجاد نظام فنی مهندسی روستایی و ایجاد شغل برای ۱۱۲۳۰ عضو
  - نهادینه سازی فرهنگ بیمه واحدهای مسکونی روستایی
  - فرهنگ سازی در زمینه استفاده از مصالح مناسب بمنظور کاهش مصرف انرژی
  - دستیابی به الگوهای معماری روستایی مناسب در مقابل تقلید بی برنامه از ظواهر نامناسب شهری در تولید مسکن روستایی
  - کاهش نیاز انباشته مسکن روستایی و مقاوم شدن واحدهای آسیب پذیر
  - نهادینه شدن فرهنگ مقاوم سازی در روستاها و ایمنی بیشتر واحد های مسکونی روستایی در برابر حوادث طبیعی
  - افزایش شاخص کیفیت استفاده از مصالح با دوام و استاندارد
  - جلوگیری از تخلیه روستاها و فراهم آمدن زمینه مهاجرت معکوس (ازشهر به روستا)
  - ایجاد زمینه توسعه پایدار و افزایش سطح رفاه زندگی روستائیان
  - تربیت نیروی انسانی ماهر دست اندرکار ساخت و ساز در مناطق روستایی
  - جلب مشارکت متخصصین و صاحب نظران مسکن روستایی در فرایند مقاوم سازی روستاها
- به منظور تحقق برنامه های بهسازی و نوسازی مسکن روستایی و ارتقاء کیفیت زندگی در مناطق روستایی، اعطای سالانه ۲۰۰ هزار فقره تسهیلات ارزان قیمت در مناطق روستایی تا سقف ۱۸۰ میلیون ریال تا پایان برنامه ششم توسعه مصوب گردیده است و طی دولت یازدهم لغایت سه ماهه اول سال ۹۵ حدود ۳۱۳ هزار واحد تکمیل و به بهره برداری رسیده است. طی سال ۹۳ تا سه ماهه ی سال ۹۵ نیز تعداد حدود ۱۵۳۰۰۰ سند اماکن روستایی صادر و تحویل متقاضیان داده شده است

۱ - مدیریت و نظارت بر احداث ۲۰۰ هزار واحد مسکن روستایی ، ( در راستای اجرای برنامه‌ها و سیاست‌های اقتصاد مقاومتی و براساس ماده ۵۹ قانون برنامه ششم توسعه) با رویکردهای :

- بهسازی و نوسازی واحدهای آسیب پذیر و فرسوده روستایی
- تامین نیاز موجود انباشت مسکن روستایی
- تامین مسکن مورد نیاز ناشی از رشد خانوارهای جدید روستایی
- تامین مسکن اقشار کم درآمد روستایی
- صرفه جویی مصرف انرژی و استفاده از انرژی های نو و تجدید پذیر در مسکن روستایی
- توسعه و ترویج الگوی مسکن معیشت محور
- توسعه گردشگری روستایی (بوم گردی)
- ارتقاء سطح بهداشت در مسکن روستایی

۲ - تاسیس دفاتر طراحی و تهیه نقشه های اجرایی ساخت و سازهای روستایی

اجرای کامل مفاد تفاهم‌نامه مورخه ۳۰ / ۱۰ / ۱۳۹۳ ابلاغی مقام محترم وزارت راه و شهرسازی در خصوص (طراحی و نظارت بر کلیه ساخت و سازهای روستایی) و شیوه نامه مورخه ۹۴/۱۲/۲۴ ابلاغی معاونت محترم ساختمان و مسکن وزارت راه و شهر سازی در خصوص (تاسیس و فعالیت دفاتر طراحی و تهیه نقشه های اجرایی ساخت و سازهای روستایی) با تاکید بر رعایت مقررات ملی ساختمان و با هدف ارتقاء سطح کیفی کلیه ساخت و سازهای روستایی .

۳ - ایجاد یا حفظ اشتغال جهت اعضاء نظام فنی روستایی، دفاتر فنی و طراحی ، استادکاران و کارگران محلی ، کارخانجات و کارگاههای تولید مصالح و صنایع مرتبط و ... (با توجه به تعداد واحد احداثی در طرح ویژه بهسازی و نوسازی مسکن روستایی و سهم قابل توجه آن در اقتصاد مسکن کشور)

۴ - ایجاد و رونق کارگاههای تولید مصالح بومی و استاندارد با توجه به حجم مصالح مورد نیاز در طرح

۵ - آموزش و ارتقاء سطح دانش فنی نیروهای متخصص و حرفه‌ای بومی و عوامل اجرایی مرتبط.

## برنامه‌های اجرایی:

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

### رویکرد:

برنامه بخش مسکن روستایی در افق طرح جامع تا حد ۶۸ درصد معطوف به نوسازی مسکن خواهد بود. با توجه به این امر ضروری است که بنیاد مسکن این مهم را با توجه کلی به حوزه عمران و توسعه روستایی به پیش برد. پیش‌برد باید در زمینه‌های گوناگونی از تأمین تأسیسات زیربنایی تا ترویج فرهنگ نوسازی و اعمال مشوق‌های مالی و فنی مورد نیاز صورت گیرد به همین لحاظ توصیه می‌گردد که برنامه‌ریزی در این حوزه در چارچوب هماهنگی بین دستگاهی و در قالب نهادی کلی، که سرپرستی آن با بنیاد مسکن انقلاب اسلامی خواهد بود، انجام گیرد.

### هدف:

ایجاد هماهنگی دستگاه‌های اجرایی مؤثر در حوزه عمران روستایی

## مسئولان:

وزارت راه و شهرسازی، بنیاد مسکن انقلاب اسلامی، وزارت کشور، وزارت جهاد کشاورزی، وزارت بهداشت، درمان و آموزش پزشکی، سازمان مدیریت و برنامه‌ریزی کشور

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

### اهداف:

- داشتن اطلاعات به هنگام و به روز از وضعیت کلی مسکن روستایی.
- داشتن امکان اطلاعاتی پیگیری نتایج برنامه‌ها و طرح‌های اجرایی.

### اقدامات و چارچوب:

- تعیین چارچوب‌ها و شاخص‌های مورد نیاز برای بانک اطلاعات مسکن روستایی.
  - جمع‌آوری اطلاعات
  - راه‌اندازی سامانه ثبت اطلاعات جامع مسکن روستایی و اتصال آن به بانک اطلاعات مکانی.
  - تدوین گزارش‌های ادواری.
- بر اساس گزارشات عملکرد بنیاد این برنامه را میتوان تحقق یافته تلقی کرد و اقدامات بنیاد باید معطوف به تداوم بهینه سازی نظام اطلاعات موجود گردد

**مسئول:**

بنیاد مسکن انقلاب اسلامی

برنامه سوم: ارتقاء نظام فنی روستایی

**اهداف:**

- بهینه‌سازی عملکرد ناظرین فنی.
- ارتقاء کیفیت ساخت.

**اقدامات و چارچوب ها:**

- تدوین استانداردهای لازم‌الاجرا در نظام فنی روستایی (طراحی و اجرا).
  - آموزش و ارتقا دانش فنی نیروی کار و سامان‌دهی دفاتر فنی مرتبط با این بخش.
  - ایجاد سازوکار پایش و ارزیابی بخش طراحی و اجرا براساس شاخص‌های تعیین شده متصل به بانک اطلاعاتی و به صورت متمرکز.
  - تعمیم نظارت نظام فنی روستایی بر کلیه ساخت و سازهای خارج از حریم شهرها و به ویژه در روستاها
- با توجه به اقدامات بنیاد مسکن در طول چند سال اخیر می‌توان گفت که بخش‌های مهمی از برنامه فوق به مرحله اجرایی درآمده است و تداوم اجرای این برنامه می‌تواند توصیه گردد

**مسئولان:**

بنیاد مسکن انقلاب اسلامی، مرکز تحقیقات راه، مسکن و شهرسازی، معاونت مسکن و ساختمان، سازمان نظام مهندسی

برنامه چهارم: اصلاحات در نظام تأمین مالی مسکن روستایی

**اهداف:**

- تسریع فرآیند ساخت‌وساز در روستاها.
- هدف‌مندی‌سازی یارانه‌های مستتر در وام‌های مسکن روستایی.
- افزایش مشارکت روستائیان در تأمین مالی.

### اقدامها و چارچوبها:

- راه اندازی صندوقهای وام و پس انداز روستایی و جهت گیری وامهای مسکن به سمت این نهادها (در میان مدت).
- افزایش متوسط مبلغ وام مسکن روستایی تا حد ۲۳۰ میلیون ریال و تغییر آن متناسب با نرخ تورم.
- تدوین دستورالعمل ویژه برای منطقه‌ای کردن شرایط وام (مبلغ و نرخ سود) متناسب با ویژگی‌های اقتصادی و اجتماعی مناطق.
- افزایش وام مسکن روستایی برای نوسازی با ضریب ۱۰ درصد برای جبران هزینه‌های اضافی نوسازی اعتبارات مورد نیاز می‌تواند از محل قانون تشکیل سازمان مدیریت بحران کشور تأمین گردد.
- مابه التفاوت سود تا سقف ۱۸ درصد از محل بودجه عمومی تأمین خواهد شد
- یکپارچه کردن یارانه‌های محرومیت‌زدایی با عمران و بهسازی روستایی و مسکن، در چارچوب طرح‌های یکپارچه و نوین هادی روستایی.
- افزایش تسهیلات برای واحد‌های مسکونی دارای فضای معیشتی به طور همزمان با وام مسکن با هماهنگی وزارت جهاد کشاورزی، تعاون کار و رفاه اجتماعی

### مسئولان:

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

### اعتبار مورد نیاز برای پرداخت وامهای روستایی:

- کل منابع مالی: سالانه ۱۴۱۰۰۰ میلیارد ریال
- منابع مالی بانکی: سالانه ۴۹۰۰۰ میلیارد ریال
- منابع مالی بخش خصوصی: سالانه ۹۲۰۰۰ میلیارد ریال
- تعهد سالانه یارانه کمک سود بانکی با فرض ثبات نرخ سود کنونی: ۳۸۱۷۶ میلیارد ریال از محل بودجه عمومی

برنامه پنجم: ارتقاء کیفیت و بهینه‌سازی ضوابط ساخت‌وساز در روستاهای دارای ویژگی خاص (گردشگری، با ارزش تاریخی و...)

**هدف:**

جلوگیری از تخریب بناهای با ارزش و بهینه‌سازی کیفیت ساخت.

**اقدامات و چارچوب‌ها:**

- معرفی الگوهای مطلوب مسکن روستایی و نمونه‌سازی آن‌ها.
- ارائه معیارها، شاخص‌ها و ضوابط معماری همخوان با معیشت در مناطق مختلف در طرح‌های هادی روستایی.
- تجدیدنظر و بازنگری در احکام، ضوابط و معیارهای مدیریت ساخت‌وساز متناسب با معیشت، اقلیم و... در طرح‌های هادی روستایی و طراحی واحدهای مسکونی.
- ایجاد سازوکار پایش و ارزیابی بخش طراحی و اجرا بر اساس شاخص‌های تعیین شده متصل به بانک اطلاعاتی و به صورت متمرکز

**مسئول:**

بنیاد مسکن انقلاب اسلامی

**برنامه ششم:** تدوین و اجرای برنامه صرفه جویی انرژی در ساخت واحدهای مسکونی روستایی

**هدف:**

کاهش مصرف انرژی در روستاها

**اقدامات و چارچوب‌ها:**

- طراحی و تدوین الگوهای معماری مناسب برای کاهش مصرف انرژی.
- ترویج الگوهای ساخت و مصالح ساختمانی بهینه.
- اعطای مشوق‌های مالی جهت صرفه جویی در انرژی.

**مسئول:**

بنیاد مسکن انقلاب اسلامی

## محور هفتم: توسعه بازار استیجاری

### چهره‌نمایی وضع موجود:

- تحولات دهه اخیر موجب کاهش قدرت خرید خانوارها برای تملک مسکن شده است و به همین دلیل نرخ اجاره‌نشینی در نقاط شهری کشور افزایش یافته است (نسبت واحدهای غیرملکی از حدود ۲۸,۵ درصد در سال ۱۳۸۴ به ۳۳,۲ درصد در سال ۱۳۹۱ و ۳۴,۱ درصد در سال ۱۳۹۴ افزایش یافته است)
- بیش از ۶۳ درصد از خانوارهای مستأجر خانوارهای با جمعیت کمتر از ۳ نفر بوده‌اند.
- سهم مسکن در سبد بودجه خانوار در دهه اخیر رو به ازدیاد بوده است. این نسبت از ۲۸ درصد در سال ۱۳۸۴ به ۳۴ درصد در سال ۱۳۹۱ و ۳۴,۱ درصد در سال ۱۳۹۴ افزایش یافته است.
- سهم مسکن در سبد هزینه خانوار در گروه‌های کم درآمد تا مرز ۴۲ درصد افزایش می‌یابد.
- در مجموع (به غیر از دهک دهم) در تمامی دهک‌های درآمدی نرخ اجاره‌نشینی در نقاط شهری کشور در حال افزایش است.
- درصد افزایش نرخ اجاره‌نشینی در دهک‌های متوسط و پایین درآمدی بیشتر از دهک‌های بالای درآمدی است.
- مجموع بررسی‌ها نشان می‌دهد که دهک‌های پایین درآمدی (گروه‌های کم درآمد) در بازار اجاره‌نشینی نیاز به حمایت‌های ویژه دارند.
- در صورت حمایت نکردن از دهک‌های پایین درآمدی و تناسب نداشتن افزایش درآمد این گروه و قیمت اجاره مسکن، گروه‌های کم درآمد به سطح پایینی از کمیت (مساحت زیربنا) و کیفیت واحد مسکونی تنزل خواهند کرد.
- متوسط سودآوری سالانه فعالیت اجاره‌داری در کشور طی سال‌های مورد بررسی حدود ۲۶ درصد است. که از این مقدار ۸ درصد آن مربوط به اجاره دریافتی است.

### مشکلات :

- تحولات وضعیت اقتصادی خانوارها موجب تضعیف موقعیت خانوارها و افزایش تقاضا در بازار استیجاری شده است.
- فقدان بسترهای اقتصادی مناسب برای فعالیت نهادهای اجاره داری حرفه ای
- نرخ بازده اجاره‌داری در مقایسه با فرصت‌های سودآوری در سایر فعالیت‌های اقتصادی هرچند از خطرپذیری کمتری برخوردار است، اما فاقد جذابیت بالا برای سرمایه‌گذاری است.
- عرضه واحدهای استیجاری فاقد کشش‌پذیری در مقابل تغییرات قیمت است. از همین رو در کوتاه مدت امکان عملی برای افزایش حجم عرضه وجود ندارد.



- فرآیندهای نوسازی در برخی از نقاط بافت‌های فرسوده، موجب رانده شدن خانوارهای مستأجر کم درآمد از محدوده این بافت‌ها و وخیم تر شدن وضعیت آن‌ها شده است.
- استان‌های تهران، قم، خراسان شمالی، سمنان، کرمانشاه، سیستان و بلوچستان، بوشهر و کردستان استان‌هایی هستند که از نظر شاخص‌های بازار اجاره در معرض فشار اند.

### راهبردها

- افزایش عرضه واحدهای استیجاری.
- تقویت توان خانوارهای کم درآمد برای تحمل‌پذیر ساختن بار هزینه اجاره.
- روان سازی بازار و کاهش هزینه‌های جانبی.
- هدایت اسکان متقاضیان مسکن اجتماعی به شکل مسکن استیجاری.

### برنامه‌ها:

#### الف - برنامه نهادسازی

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

جزئیات در برنامه مسکن کم درآمدها آمده است.

#### برنامه دوم: ایجاد سامانه اطلاعاتی از وضعیت بازار اجاره در سطح شهرهای با جمعیت بیش از ۱۰۰ هزارنفر

#### هدف:

ایجاد شفافیت اطلاعاتی در بازار از طریق اطلاع‌رسانی.

#### برنامه:

ایجاد بانک اطلاعات مکانی بر اساس اطلاعات سامانه ثبت معاملات و سایر منابع اطلاعاتی

#### مسئولان:

- معاونت مسکن و ساختمان وزارت راه و شهرسازی، شهرداری‌ها

**سازوکار:** سامانه اطلاع رسانی در سطح شهرهای با جمعیت بیش از ۱۰۰ هزار نفر، معاملات اجاره مسکن را زیر پوشش دارد و بخشی از سامانه اطلاعاتی کل کشور را تشکیل می‌دهد.

**ب- برنامه‌های عملیاتی****برنامه اول:** پرداخت کمک هزینه اجاره

جزئیات در برنامه مسکن کم درآمدها آمده است.

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

جزئیات در برنامه مسکن کم درآمدها آمده است.

**برنامه سوم:** افزایش موجودی مسکن اجاره ای اجتماعی توسط بخش خصوصی

جزئیات در برنامه مسکن کم درآمدها آمده است.

**برنامه چهارم:** اعطای وام نوسازی مشروط به اجاره داری

جزئیات در برنامه مسکن کم درآمدها آمده است.

**برنامه پنجم:** عرضه واحدهای مسکونی مهر بدون متقاضی به بازار اجاره در قالب مصوبه مسکن اجتماعی**هدف:**

افزایش عرضه مسکن استیجاری به دهک‌های ۲ الی ۵ درآمدی.

**برنامه:**

تدوین برنامه عملیاتی امکان سنجی عرضه حدود ۷۰ هزار واحد مسکن مهر بدون متقاضی به بازار اجاره.

**مسئولان:**

معاونت مسکن و ساختمان وزارت راه و شهرسازی، سازمان ملی زمین و مسکن، شرکت عمران شهرهای جدید، بنیاد مسکن انقلاب اسلامی