

الزامات و چالش‌های مؤلفه‌های نظام اقتصادی الگوی اسلامی - ایرانی پیشرفت در حوزه مسکن: با تأکید بر عملکرد بخش مسکن در ایران

حجت ایزدخواستی^۱

چکیده

الگوی اسلامی ایرانی پیشرفت بر نظریه مبنایی عدالت با «روش توازن حق‌مدار» تأکید دارد و با کالبدشکافی ریشه‌های «عدم توازن‌ها» به دنبال حل مسائل اجتماعی، اقتصادی و فرهنگی است تا راهکارهای برون‌رفت از چالش‌های پیش‌رو را در پنج دهه آینده ارائه نماید. در این مقاله، با رویکرد توصیفی - تحلیلی به بررسی مولفه‌های نظام اقتصادی در الگوی اسلامی ایرانی پیشرفت در بخش مسکن در اقتصاد پرداخته می‌شود تا با بررسی مؤلفه‌ها و چالش‌های بخش مسکن، راهکارهای حرکت در جهت تحقق اهداف اسناد بالادستی در کوتاه‌مدت و الگوی اسلامی - ایرانی پیشرفت در بلندمدت در این بخش استخراج شود. نتایج حاصل از تحلیل‌های صورت گرفته بیانگر این است که عدم حضور مؤثر دولت در بخش زمین و مسکن در ایران و شکل‌گیری رفتارهای سوداگری، منجر به عدم توازن در این بخش شده است. به علاوه، تخصیص غیر بهینه منابع در بخش زمین و مسکن شهری، افزایش تقاضای سوداگری، تورم‌های پلکانی، ایجاد حباب مسکن، کاهش قدرت خرید خانوار و افزایش سهم هزینه مسکن در سبد خانوار چالش‌های اجتماعی و اقتصادی را ایجاد کرده است.

واژه‌های کلیدی: الگوی اسلامی ایرانی پیشرفت، نظام اقتصادی، عدالت، سوداگری مسکن

طبقه‌بندی JEL: P40, O10, R28

۱- مقدمه

در الگوی اسلامی ایرانی پیشرفت، ترسیم افق مطلوب و نقشه جامع کشور به منظور حرکت در جهت تکامل مادی و معنوی به صورت توأمان در اقتصاد به طور عام و در بخش مسکن به طور خاص به منظور تحقق رشد متوازن حق‌مدار در دهه‌های آینده ضروری است^۲. از این‌رو تدابیر، تصمیمات و

۱. استادیار اقتصاد دانشکده اقتصاد و علوم سیاسی، دانشگاه شهید بهشتی، تهران، ایران Email: h_izadkhasti@sbu.ac.ir

۲. بخشی از نخبگان از الگو به عنوان یک پارادایم یاد می‌کنند و بخش دیگر از آن به عنوان پلان و برخی دیگر آنرا مترادف با برنامه یا مدل می‌دانند. برخی هم این خواسته را در تئوری‌ها و متون غربی جستجو می‌کنند، اما همانگونه که رهبر معظم انقلاب اسلامی می‌فرماید: آنچه که موجب می‌شود ما الگوی پیشرفت غربی را برای جامعه خود ناکافی بدانیم، در درجه اول این است که نگاه جامعه غربی و فلسفه‌های غربی به انسان با نگاه اسلام به کلی متفاوت است و یک تفاوت بنیانی و ریشه‌ای دارد.

اقدامات اساسی و بلندمدت برای رسیدن به اهداف استراتژیک حائز اهمیت است. نظام اقتصادی، جزئی از نظام اجتماعی در الگوی پیشرفت است که مبنای آن عدالت است. ناسازگاری منطقی میان حوزه‌های سیاست‌گذاری، قانون‌گذاری و برنامه‌ریزی اقتصادی کشور و ناهماهنگی و ناسازگاری منطقی میان این حوزه‌ها با ساختار اجرایی و مدیریتی کشور از جهت دیگر و نیز ناهماهنگی و عدم انطباق هر دو رکن با مبنای و اهداف نظام اقتصادی، مهم‌ترین علت چالش‌های کنونی اقتصادی به طور عام و بخش مسکن به طور خاص شده است. در نتیجه، منجر به برهم خوردن توازن در اقتصاد و بی‌عدالتی در اقتصاد شده است. این امر منجر به عدم تحقق اهداف سند چشم‌انداز افق ۱۴۰۴ در بخش مسکن خواهد شد.^۱

یک از موارد مربوط به عدم توازن در اقتصاد مربوط به حوزه مسکن و ناکارآمدی در آن است. قیمت مسکن در کلان‌شهرها به ویژه کلانشهر تهران به طور متوسط ۲۰ تا ۲۵ برابر درآمد سالیانه یک خانوار است؛ این در حالی است که این رقم در کشورهای پیشرفته در حدود ۳ برابر درآمد سالیانه است. از یک طرف، فقدان منابع کافی، ضعف مدیریت اقتصادی، نداشتن برنامه‌ریزی جامع مسکن و سایر نارسایی‌ها در زیرساخت‌های اقتصادی کشور وجود دارد. از طرف دیگر، افزایش شتابان جمعیت شهرنشین، تأمین سرپناه در شهرها به ویژه ساکنان کلانشهرها را با مشکلی چند بعدی مواجه کرده است. یکی از عوامل ناکارآمدی در بازار مسکن رشد و گسترش پدیده سوداگری و تقاضاهای سوداگرانه در بازار مسکن است، به گونه‌ای که سهم تقاضاهای سرمایه‌ای در این بخش از ۲۰ درصد در سال ۱۳۵۵ به ۵۸ درصد سال ۱۳۸۰ و به بیش از ۶۵ درصد در سال ۱۳۹۵ رسیده است. بررسی شاخص‌های حوزه مسکن، التهابات شدید قیمتی و کاهش قدرت خرید مردم را نشان می‌دهد. بر اساس آمار منتشر شده از سوی بانک مرکزی، در سال ۱۳۹۵ سهم هزینه‌ای مسکن در سبد خانوار به ۳۵/۵ درصد رسیده که نسبت به سال ۱۳۸۹ در حدود ۵/۴ درصد افزایش داشته است. این در حالی است که در کشورهای توسعه یافته، سهم هزینه‌ای مسکن در سبد خانوار در حدود ۷ تا ۱۵ درصد است. با توجه به افزایش سالیانه قیمت مسکن، اقشار متوسط جامعه توانایی مالی خود را برای خرید خانه از دست می‌دهند و بالاچار به سمت اجاره‌نشینی روی می‌آورند؛ به طوری که طبق آمار گزارش شده، در دهه ۱۳۶۰ حدود ۷۶ درصد از اقشار شهری دارای خانه ملکی بوده‌اند که در سال ۱۳۹۵ به ۶۰ درصد

۱. بنابراین، دولت‌ها در کشورهای مختلف با هر سطح از توسعه‌یافتگی و خصوصیات جمعیتی به شکل گسترده برای حل مسأله مسکن اقدام نموده‌اند. علاوه بر جوامع سوسیالیستی که دولت برای تأمین مسکن مورد نیاز مردم به شکل گسترده نقش ایفا می‌نماید، در کشورهای دیگر نیز دولت از طریق سیاست‌های مختلف مانند سیاست کنترل اجاره، تأمین مسکن از طریق دولت، کمک‌های مالی، تنظیم و اعطای یارانه و به کارگیری ابزارهای گوناگون برای محدود نمودن تقاضای مسکن در تأمین مسکن جامعه اقدام می‌کند. در حوزه سیاست‌های حمایتی دولت در بخش مسکن، احداث مسکن استیجاری توسط دولت و اعطای یارانه به سازندگان واحدهای مسکونی در بخش خصوصی جهت ساخت مسکن انتفاعی و غیرانتفاعی صورت می‌گیرد.

کاهش یافته است. در همین دوره نیز درصد خانوارهای اجاره‌نشین از ۱۵ درصد به ۳۰ درصد افزایش یافته است. همچنین بر اساس آمار گزارش شده مرکز آمار، تعداد خانه‌های خالی از رقم ۴/۲ درصد در سال ۱۳۸۵ (۶۳۳ هزار واحد خالی) به ۸/۳ درصد در سال ۱۳۹۰ (۱/۶ میلیون واحد خالی) و ۱۱/۳ درصد در سال ۱۳۹۵ (۲/۶ میلیون واحد خالی) رسیده است که نشان دهنده هجوم سوداگران به حوزه مسکن به منظور کسب سود بیش‌تر ناشی از احتکار واحدهای مسکونی است. این امر علاوه بر اینکه توزیع مالکیت مسکن در ایران را ناموزون و ناعادلانه کرده است، بلکه منجر به کاهش قدرت خرید مسکن خانوار و افزایش درصد خانوارهای اجاره‌نشین شده است.^۱

بر این اساس، مسأله اصلی این مقاله، کالبدشکافی ریشه‌های «عدم توازن‌ها» در بخش مسکن، و راهکاری برون‌رفت از آن جهت تحقق اهداف سند چشم‌انداز ۱۴۰۴ در کوتامدت و اهداف الگوی اسلامی ایرانی پیشرفت در بلندمدت است. در این راستا، با رویکرد توصیفی-تحلیلی به بررسی مولفه‌های نظام اقتصادی در الگوی اسلامی ایرانی پیشرفت در بخش مسکن در اقتصاد پرداخته می‌شود تا با بررسی مؤلفه‌ها و چالش‌های بخش مسکن، راهکارهای حرکت در جهت تحقق اهداف اسناد بالادستی استخراج شود. در ادامه در بخش دوم، ارکان نظام اقتصادی در الگوی اسلامی ایرانی پیشرفت تشریح می‌شود. در بخش سوم، به ناسازگاری‌ها و عملکرد بخش مسکن در اقتصاد عدالت‌بنیاد پرداخته می‌شود. در بخش چهارم، راه‌کارها و چالش‌های پیش‌رو بیان می‌شود. در نهایت، نتیجه‌گیری و پیشنهادات سیاستی صورت می‌گیرد.

۲- نظام اقتصادی در الگوی اسلامی ایرانی پیشرفت

در الگوی اسلامی ایرانی پیشرفت، بعد ایرانی بودن الگوی پیشرفت در کنار بعد اسلامیت آن حائز اهمیت است و این ترکیب باید در سطوح مختلف لحاظ شود. نقشه جامع حرکت در الگوی پیشرفت باید بتواند هم تکامل مادی و هم معنوی را به صورت توأمان در اقتصاد به طور عام و در بخش مسکن به طور خاص را در بلندمدت دنبال کند و هم زیرنظام‌های حقوقی، نظام مسائل، نظام تصمیم‌گیری یا تصمیم‌سازی و نظام مطلوب را محقق سازد. بر این اساس، شناخت نظام اقتصادی مطلوب و عادلانه به منظور تحقق رشد متوازن حق‌مدار، به تنهایی کفایت نمی‌کند و نیازمند حلقه‌های واسط دیگری است که وظیفه تنظیم‌گری و متوازن‌سازی حقوق را بر عهده گیرند. این حلقه‌های واسطه به دو نظام حقوقی

^۱ بر اساس آمارهای گزارش شده مرکز آمار، سهم تقاضاهای سرمایه‌ای بخش مسکن از ۲۰ درصد در سال ۱۳۵۵ به ۵۸ درصد سال ۱۳۸۰ و به بیش از ۶۵ درصد در سال ۱۳۹۵ رسیده است. به علاوه، تعداد خانه‌های خالی از رقم ۴/۲ درصد در سال ۱۳۸۵ (۶۳۳ هزار واحد خالی) به ۸/۳ درصد در سال ۱۳۹۰ (۱/۶ میلیون واحد خالی) و ۱۱/۳ درصد در سال ۱۳۹۵ (۲/۶ میلیون واحد خالی) رسیده است که نشان دهنده هجوم سوداگران به حوزه مسکن به منظور کسب سود بیش‌تر ناشی از احتکار واحدهای مسکونی است. شاخص دسترسی خانوار به مسکن (نسبت قیمت واحد مسکونی ۷۵ متری به میانگین درآمد سالانه خانوار) از ۶ سال در سال ۱۳۷۱ به ۱۰ سال در سال ۱۳۹۵ رسیده است.

و تصمیم‌گیری تقسیم می‌شوند که در طول یکدیگر قرار دارند. در یک نظام اجتماعی، منظور از ساختار حقوقی، وضعیت و تنظیم روابط میان افراد، خانواده، جامعه، دولت و احیاناً طبیعت است به نحوی که ساختار حقوقی مبین حقوق و تکالیف متقابل هر کدام از این ارکان نسبت به یکدیگر باشد (زریباف و همکاران، ۱۳۹۲).

برای تبیین شاخص‌های توسعه اقتصادی انسان‌محور از نظر اسلام، ترسیم وضعیت اقتصادی مطلوب جامعه اسلامی در زمینه تولید، توزیع و مصرف ضروری است. معیار کلی تصمیم‌گیری در زمینه تولید، رفع نیازهای حیاتی و اساسی جامعه است؛ زیرا، تا نیازهای حیاتی و ضروری خانوار تأمین نشود، صرف منابع را امور دیگر خلاف مصلحت عموم است (عظیم‌زاده اردبیلی، ۱۳۹۰). بنابراین در نظام اقتصادی به عنوان جزئی از نظام اجتماعی در الگوی پیشرفت که بر مبنای عدالت است، یکی از ضروریات زندگی خانوارها مسکن است که سهم زیادی از هزینه خانوار را به خود اختصاص داده است. بر این اساس، فراهم شدن امکانات و شرایط مربوط به صاحب مسکن شدن خانوار امری ضروری و مطلوب است. بنابراین، در نظام اقتصادی مطلوب و عادلانه، توازن حق‌مدار به صورت «رشد متوازن» تجلی پیدا می‌کند. منظور از رشد متوازن، رشدی است که جامع باشد و تمامی ابعاد زندگی بشری؛ یعنی مادی، معنوی، فردی، اجتماعی، درونی و بیرونی را به صورت متوازن شامل شود. این یک روش است که مسیر را برای رسیدن به نظام مطلوب تحلیل می‌کند.^۱ قلمرو اصلی نظام اقتصادی مطلوب و عادلانه، سه حوزه تولید، مبادله و مصرف است. در حوزه اقتصاد، مؤلفه‌های اصلی تحقق رشد متوازن شامل چهار اصل کفایت در مصرف، احیا در تولید، انصاف در مبادله و دوام در اموال هستند که می‌توانند به عنوان زیرساخت این نظام قرار گیرند (عیسوی و زریباف، ۱۳۹۵).

یکی از ارکان مهم نظام اقتصادی الگو، درک نظام حقوق اقتصادی برآمده از شریعت است. منظور از ساختار حقوقی، وضعیت و تنظیم روابط میان فرد، جامعه، دولت، خانواده و احیاناً طبیعت است، به نحوی که ساختار حقوقی مبین حقوق و تکالیف متقابل هر کدام از این ارکان نسبت به یکدیگر باشد. بر این اساس، می‌توان با مبنا گرفتن قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران به عنوان سند بالادستی در کشور، نظام حقوقی مورد نظر را استخراج کرد.

۳- جایگاه و عملکرد بخش مسکن در اسناد بالادستی

^۱ عدالت در مفهوم، مطلق است اما مقتضیات زمان و امکاناتی که اختیار ماست، تحقق عدالت را نسبی خواهد کرد. نظام اقتصادی عدالت بنیان، مبتنی بر چهار اصل احیا در حوزه تولید، انصاف در حوزه مبادله، اصل کفایت در حوزه مصرف و اصل قوام در اموال است. اگر در حوزه مصرف، عنصر کفایت محور قرار گیرد، مقوله‌ای به نام تأمین نیاز، بهره برداری شاکرانه از نعمات الهی و طبیعت و حفظ کرامت خانواده، مؤلفه‌هایی خواهند شد که باید از این نقاط برای اصلاح مسیر و یافتن مسیر رشد متوازن استفاده شود.

۳-۱- جایگاه و عملکرد بخش مسکن در اسناد بالادستی

مسکن کالای بادوامی است که در برگیرنده ترکیبی از پدیده‌های اقتصادی- اجتماعی و فرهنگی است و مراحل مختلف توسعه اقتصادی، مسکن جایگاه ویژه‌ای خواهد داشت. به گونه‌ای که یک سطح حداقل از مسکن (مسکن مناسب) به عنوان یک کالای عمومی مورد نیاز است. بنابراین، مسکن و خدمات مرتبط با آن در مسائلی نظیر تولید و رفاه خانوارها حائز اهمیت است. اهمیت مسکن در اصول ۳۱ و ۴۳ قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران مطرح شده است:

اصل (۳۱): داشتن مسکن متناسب با نیاز، حق هر فرد و خانوار ایرانی است. دولت موظف است با رعایت اولویت برای افراد نیازمند، بخصوص روستانشینان و کارگران زمینه اجرای این اصل را فراهم کند.

اصل (۴۳): برای تأمین استقلال اقتصادی جامعه و ریشه‌کن کردن فقر و محرومیت و برآوردن نیازهای انسانی در جریان رشد و حفظ آزادی فرد براساس ضوابط زیر استوار می‌شود:
(بند ۱): تأمین نیازهای اساسی: مسکن، خوراک، پوشاک، بهداشت، درمان، آموزش و پرورش و امکانات لازم برای تشکیل خانواده برای همه.

در برنامه ششم توسعه (۱۴۰۰-۱۳۹۶)، مواد ۵۹ تا ۶۳ قانون برنامه ششم توسعه به بخش مسکن اختصاص داده شده است. در این برنامه بر دو هدف اصلی تأکید شده است:

۱- بهسازی و نوسازی سالانه حداقل دویست هزار واحد مسکونی روستایی با پرداخت تسهیلات ارزان قیمت با کارمزد پنج درصد و تأمین مابه‌التفاوت سود تسهیلات از طریق مشارکت مدنی و فروش اقساطی.

۲- تأمین منابع مالی و تسهیلات ارزان قیمت و زمین مورد نیاز برای کمک به ساخت و یا خرید سالانه حداقل صد و پنجاه هزار واحد مسکن اقشار کم‌درآمد در شهرها (با اولویت شهرهای زیر یکصد هزار نفر جمعیت).

همچنین، در برنامه ششم توسعه بهره‌برداری از ۵۰۰ هزار واحد مسکونی در قالب «مسکن حمایتی» و «مسکن اجتماعی» تا سال ۱۴۰۰ برای تأمین مسکن اقشار کم درآمد توسط بنیاد مسکن انقلاب اسلامی در نظر گرفته شده است.

در ماده ۴۱ سند چشم انداز جمهوری اسلامی در افق ۱۴۰۴، بر توانمندسازی بخش‌های خصوصی و تعاونی به عنوان محرک اصلی رشد اقتصادی و کاهش تصدی دولت همراه با حضور کارآمد آن در قلمرو امور حاکمیتی در چارچوب سیاست‌های کلی اصل ۴۴ قانون اساسی تأکید شده است. همچنین، ماده ۴۸ بر ارتقا ظرفیت و توانمندی‌های بخش تعاونی از طریق تسهیل فرآیند دستیابی به منابع،

اطلاعات، فن آوری ارتباطات و توسعه پیوندهای فنی، اقتصادی و مالی تأکید کرده است. در جدول (۱)، چشم‌انداز بخش مسکن در افق ۱۴۰۴ نشان داده شده است.

جدول (۱)، چشم‌انداز بخش مسکن در افق ۱۴۰۴

۱۴۰۴	۱۳۸۴	شرح
۱	۱/۱۲	بعد خانوار در مسکن
۸۰	۶۸	درصد مالکیت مسکن
۵	۸	نسبت قیمت مسکن به درآمد خانوار
۲۵	۳۲	نسبت اجاره مسکن به درآمد خانوار
۸۰	۳۰	افزایش سهم اعتبارات بانکی در بخش مسکن
۱۰۰	۷۰	درصد خانه‌های مقاوم در شهرها
۱۰۰	۳۰	درصد خانه‌های مقاوم در روستاها

مأخذ: وزارت مسکن و شهرسازی

۳-۲- روند سیاست‌گذاری مسکن در برنامه‌های توسعه در ایران

برنامه اول توسعه (۱۳۶۸-۱۳۷۲): استراتژی بخش مسکن در برنامه اول توسعه بر تأمین زمین غیرکشاورزی ارزان قیمت به منظور ساخت مسکن تأکید شده است. بر این اساس، پرداخت یارانه به صورت عرضه مصالح با قیمت پایین برای ساخت مسکن ارزان قیمت به منظور اعمال سیاست حمایتی در بخش مسکن در دستور کار قرار گرفته است. هدف از این سیاست‌ها تأثیر بر قیمت مسکن در بازار آزاد و اعطای آن به دهک‌های کم‌درآمد جامعه بوده است. به علت بالابودن سهم زمین در قیمت تمام‌شده واحد مسکونی، در برخی نقاط به علت بالابردن میانگین سطح زیربنا و پیچیدگی قوانین ناظر بر بخش مسکن در سطح کلان کشور، این برنامه نتوانسته است به اهداف خود به صورت مطلوبی دست پیدا کند.

برنامه دوم توسعه (۱۳۷۴-۱۳۷۸): در برنامه دوم توسعه در حوزه مسکن بر مواردی مانند تأمین زمین آماده‌سازی شده و ارزان قیمت به منظور ساخت مسکن دهک‌های کم‌درآمد با تکیه بر حمایت از تولیدکنندگان مسکن به شیوه حمایت از انبوه‌سازی در دستور کار مسئولان کشور قرار داشته است. برنامه دوم توسعه نیز در بخش مسکن دستاوردهای قابل‌قبولی نداشته است و به علت مشارکت ناکافی نهادهای مرتبط به حوزه مسکن به خصوص شهرداری‌ها در انجام پروژه‌ها، فقدان نهادهای

سرمایه‌گذاری و مکانیزم‌های تشویقی برای تولید انبوه مسکن نتوانسته است به توفیقی بیش از برنامه اول دست یابد.

برنامه سوم توسعه (۱۳۸۳-۱۳۷۹): در این برنامه، پشتیبانی از حوزه مسکن به صورت حمایت از ایجاد تشکلهای صنفی و مؤسسات محلی به منظور تأمین مسکن دهک‌های کم‌درآمد و استفاده بهینه از زمین‌های شهری با هدف کوچک‌سازی و انبوه‌سازی در دستور کار مسئولان قرار گرفته است. سیاست‌های برنامه سوم توسعه مانند حمایت از انبوه‌سازان در قالب بسته‌های حمایتی دولت و شهرداری‌ها مانند بخشودگی‌های مالیاتی از جمله عوامل تأثیرگذار بر رونق بخش مسکن در این دوره بوده است.

برنامه چهارم توسعه (۱۳۸۸-۱۳۸۴): در این برنامه، سند منطقه‌ای طرح جامع مسکن، لایحه ساماندهی عرضه، تولید و طرح اجاره به شرط تملیک زمین‌های ۷۷ ساله (که از طریق تعاونی‌های مسکن ساخت آن‌ها به انبوه‌سازان سپرده شده است) پرداخته شده است. هدف از این اقدامات کند نمودن آهنگ حرکتی قیمت‌ها در حوزه مسکن کشور بوده است، اما در عمل همانند برنامه‌های اول و دوم به نتایج قابل‌قبولی دست پیدا نکرده است.

برنامه پنجم توسعه (۱۳۹۴-۱۳۹۰): اهداف برنامه پنجم توسعه در بخش مسکن شامل سهولت دسترسی فاقدین مسکن به خصوص دهک‌های کم‌درآمد به مسکن مناسب، ارتقای سطح کمی و کیفی مسکن تولیدی، بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده شهری و سکونت‌گاه‌های غیررسمی و مقاوم‌سازی واحدهای مسکونی موجود بوده است. بر این اساس، دولت موظف شده است که از طریق اقداماتی مانند تأمین زمین مناسب و کاهش یا حذف بهای زمین از قیمت تمام‌شده مسکن، ارائه تسهیلات بانکی ارزان قیمت، اعمال معافیت‌های مالیاتی، تدوین نظام‌نامه و مقررات مالی ساخت و ساز، اعمال نظارت بر تحقق این اهداف، افزایش ظرفیت سرمایه‌گذاری در بخش تولید و عرضه مسکن با هدف تأمین مسکن برای فاقدین مسکن (جهت هر خانوار یک بار) با رعایت مقررات ملی ساختمان، اصول شهرسازی و معماری برای تحقق بخشی به این اهداف اقدام کند.

برنامه ششم توسعه (۱۴۰۰-۱۳۹۶):

بر اساس برنامه ششم توسعه، نهادهایی مانند وزارت راه و شهرسازی، وزارت کشور و شهرداری‌ها موظف شده‌اند نسبت به بازآفرینی، نوسازی و احیای ۲۷۰ محله در سال بر اساس مطالعات مصوب ستاد بازآفرینی شهری طبق گونه‌های مختلف (شامل ناکارآمدی، سکونت‌های غیررسمی و حاشیه‌ای) و بهبود دسترسی به خدمات و ارتقای زیرساخت‌ها با رویکرد محله‌محور طبق قوانین و مقررات مربوط اقدام کنند. هر سال اعتبارات سهم دولت بر اساس پیشنهاد وزارت راه و شهرسازی و هماهنگی

شهرداری‌ها به تصویب ستاد ملی بازآفرینی شهری پایدار می‌رسد و در قالب بودجه سنواتی، پیش‌بینی و در اختیار سازمان‌های اجرایی ذی‌ربط و شهرداری‌ها قرار می‌گیرد. علاوه بر این، دولت مکلف است به منظور نوسازی خانه‌های روستایی و کاهش آسیب‌پذیری سکونتگاه‌های روستایی و تأمین مسکن دهک‌های کم‌درآمد در شهرهای کوچک، منابع مالی، تسهیلات ارزان قیمت و زمین مورد نیاز را در قالب بودجه سنواتی در طول برنامه تأمین کند و این اقدامات را به‌وسیله بنیاد مسکن به انجام رساند.

۳-۳- عملکرد بخش مسکن در اقتصاد ایران

بخش مسکن علاوه بر جنبه مصرفی، از جنبه تولیدی نیز یکی از مهمترین بخش‌های اقتصادی به شمار می‌روند که دارای جایگاه اهمیت خاص و ویژه‌ای در کل اقتصاد است؛ به طوری که بخش مسکن به طور میانگین ۴ الی ۸ درصد کل ارزش افزوده و نیز ۲۰ تا ۴۰ درصد سرمایه‌گذاری کل اقتصاد را در طی سال‌های گذشته به خود اختصاص داده است. مسکن از لحاظ ایجاد شغل نیز نقش قابل توجهی دارد، به نحوی که بر اساس آمار گزارش شده بانک مرکزی در حدود ۲/۵ میلیون شغل به طور مستقیم در این حوزه مشغول به فعالیت بوده‌اند (سهم ۱۲ درصدی). از جنبه مصرف نیز بالاترین سهم از سبد هزینه خانوارها را به خود اختصاص داده است که با توجه به دهک‌های مختلف درآمد این میزان متفاوت است. به طور میانگین در سال ۱۳۹۵ در حدود ۳۵ درصد هزینه‌های خانوارها را به خود اختصاص داده است. به علاوه، سهم دولت از کل سرمایه‌گذاری‌های سالانه بخش مسکن بین ۰/۵ تا ۳ درصد بوده است. بنابراین، سهم ناچیز دولت در سرمایه‌گذاری‌های بخش مسکن از یکسو و سهم قابل ملاحظه هزینه تأمین مسکن در بودجه خانوار از سوی دیگر بیانگر درجه زیاد حساسیت بازار مسکن به سیاست‌های اتخاذ شده در این بخش است. محاسبات صورت گرفته توسط کارشناسان بخش مسکن بیانگر این است که در صورت رونق سرمایه‌گذاری در بخش مسکن، به ازای یک واحد افزایش در ارزش افزوده بخش مسکن و ساختمان، ۲/۱ واحد افزایش در تولید ناخالص داخلی به وجود می‌آید. همچنین ساخت ۷۰ مترمربع بنای ساختمانی به طور متوسط یک نفر اشتغال‌زایی مستقیم و ۰/۷ نفر اشتغال‌زایی غیرمستقیم به همراه دارد. این آمارها لزوم تحریک مسکن برای دستیابی به تحرک اقتصادی را اثبات می‌کند. در ادامه به برخی شاخص‌های بخش مسکن در اقتصاد ایران پرداخته می‌شود.

یکی از این شاخص‌ها، شاخص تراکم خانوار است و از نسبت تعداد خانوار به تعداد واحدهای مسکونی حاصل می‌شود. این نسبت در چشم انداز بخش مسکن در افق ۱۴۰۴ برابر یک در نظر گرفته شده است. بر اساس آمارهای گزارش شده در جدول (۲)، شاخص تراکم خانوار در سرشماری سال ۱۳۴۵ برابر ۱/۳۲ بوده است و در سرشماری سال ۱۳۹۵ به ۱/۰۵ کاهش یافته است. در نتیجه، بر اساس این شاخص به سمت وضعیت مطلوب ترسیم شده در افق ۱۴۰۴ حرکت کرده‌ایم.

جدول ۲. شاخص تراکم خانوار در واحدهای مسکونی

سال	تعداد واحدهای مسکن	تعداد خانوار	تراکم خانوار
۱۳۴۵	۳,۸۹۸,۷۱۹	۵,۱۶۵,۵۷۷	۱/۳۲
۱۳۵۵	۵,۳۰۵,۵۳۸	۶,۷۰۹,۰۶۸	۱/۲۶
۱۳۶۵	۸,۲۱۷,۳۷۹	۹,۶۷۲,۴۷۷	۱/۱۸
۱۳۷۵	۱۰,۷۷۰,۱۱۲	۱۲,۳۸۷,۹۴۳	۱/۱۵
۱۳۸۵	۱۵,۸۵۹,۹۲۶	۱۷,۳۵۲,۶۸۶	۱/۰۹
۱۳۹۰	۱۹,۹۵۴,۷۰۸	۲۱,۱۱۰,۴۸۱	۱/۰۶
۱۳۹۵	۲۲,۸۳۰,۰۰۳	۲۴,۱۹۶,۰۳۵	۱/۰۵

مأخذ: خلاصه سرشماری نفوس و مسکن، مرکز آمار ایران

یکی دیگر از شاخص‌های بخش مسکن در چشم انداز بخش مسکن در افق ۱۴۰۴، درصد مالکیت مسکن توسط خانوارها است و برابر ۸۰ درصد در نظر گرفته شده است. بر اساس آمار جدول (۳)، در طی ۴۰ سال گذشته درصد املاک ملکی از ۷۶/۱ درصد در سال ۱۳۵۵ به ۶۰/۵ درصد کاهش یافته است و درصد خانوارهای اجاره‌نشین از ۱۵/۲ درصد در سال ۱۳۵۵ به ۳۰/۷ درصد در سال ۱۳۹۵ افزایش یافته است. این سهم در شهرها تفاوت زیادی با روستاها دارد، به نحوی که براساس سرشماری سال ۱۳۹۵، سهم اجاره‌نشینان در شهرها ۳۶/۷ درصد و در روستاها تنها ۱۲/۳ درصد بوده است. در نتیجه، بر اساس این شاخص از وضعیت مطلوب ترسیم شده در افق ۱۴۰۴ فاصله گرفته‌ایم.

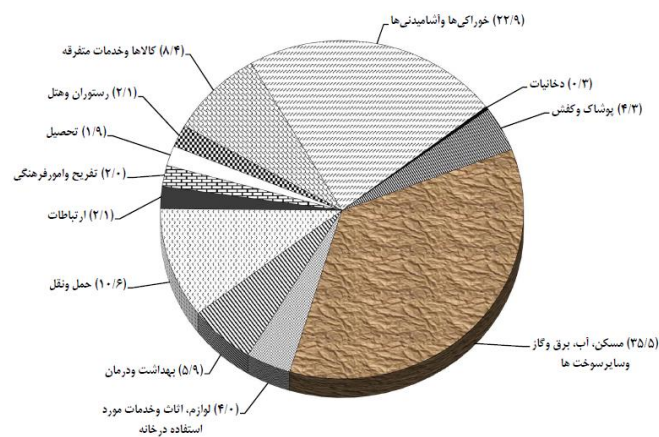
جدول ۳. ترکیب مالکیت واحدهای مسکونی در ایران (درصد) در دوره (۱۳۹۵-۱۳۵۵)

سال	ملکی	استیجاری	سایر و اظهار نشده
۱۳۵۵	۷۶/۱	۱۵/۲	۸/۷
۱۳۶۵	۷۷/۱	۱۲	۱۰/۹
۱۳۷۵	۷۲/۷	۱۵/۴	۱۱/۹
۱۳۸۵	۶۷/۹	۲۲/۹	۹/۱
۱۳۹۰	۶۲/۷	۲۶/۶	۱۰/۷
۱۳۹۵	۶۰/۵	۳۰/۷	۸/۸

مأخذ: مرکز آمار، چکیده سرشماری‌های نفوس و مسکن، ۱۳۵۵ تا ۱۳۹۵

سهم هزینه مسکن در سبد هزینه خانوار یکی دیگر از شاخص‌های است که بر وضعیت رفاهی خانوار اثر گذار است. به طور متوسط در ادوار گذشته بخش مسکن حدود یک سوم هزینه‌های خانوار در ایران مربوط به مسکن بوده است. شاخص «سهم هزینه مسکن در سبد هزینه خانوار» که نسبت هزینه

ماه‌یانه مسکن به درآمد ماه‌یانه خانوار است. به علاوه، سهم هزینه مسکن در دهک‌های مختلف درآمدی متفاوت است، به طوری که در دهک‌های پایین درآمدی سهم مسکن در سبد هزینه خانوارها در حدود ۴۰ الی ۴۵ درصد است و نیز در کلان‌شهرها و به ویژه تهران، درصد بالاتری از سبد هزینه خانوارها را به خود اختصاص می‌دهد. این موضوع ممکن است باعث شود تا که خانوارها از دیگر هزینه‌های خود از قبیل بهداشت و آموزش و تفریح بکاهند. بر اساس نمودار (۱)، در سال ۱۳۹۵، ۳۵/۵ درصد از هزینه ناخالص خانوارهای شهری، در گروه مسکن، آب، برق، گاز و سایر سوخت‌ها هزینه شده است.



نمودار ۱. سهم گروه‌های مختلف از هزینه ناخالص خانوار شهری در سال ۱۳۹۵

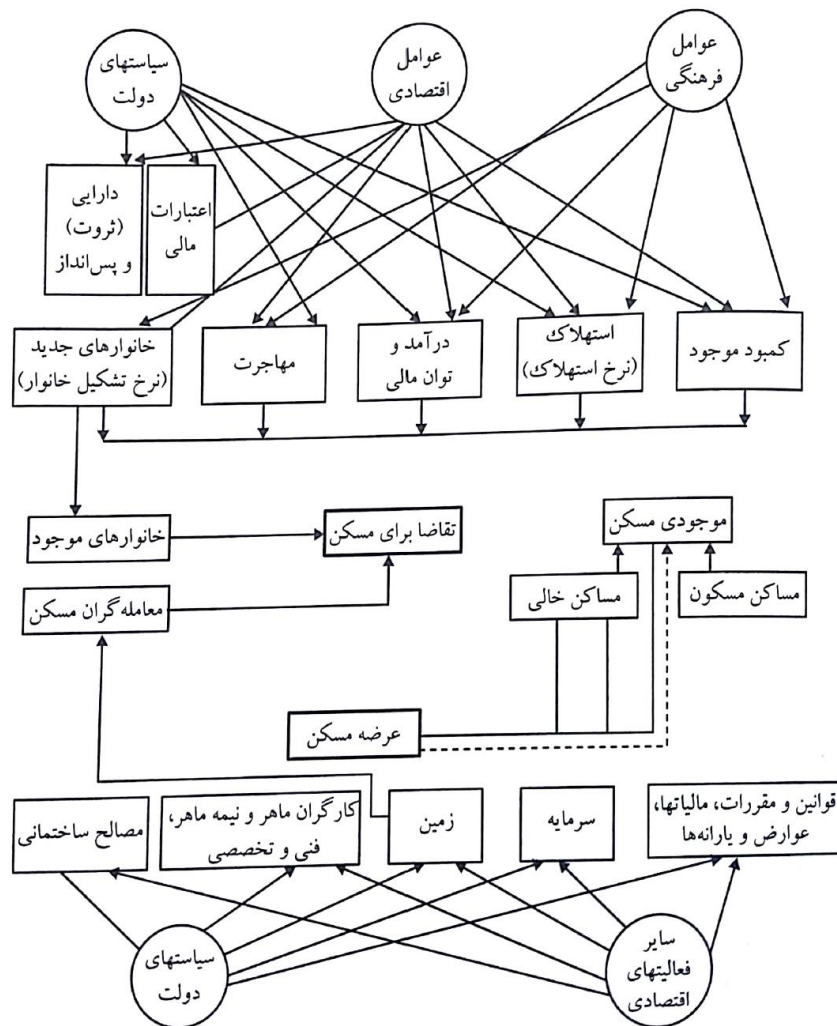
مأخذ: بانک مرکزی، بررسی بودجه خانوار

مهم‌ترین عامل افزایش سهم هزینه مسکن در هزینه خانوار، افزایش قیمت مسکن بوده است. بر اساس آمارهای گزارش شده در جدول (۴)، بیانگر این است که طی دوره (۱۳۷۱-۱۳۹۵)، شهرهایی چون ارومیه، اراک و همدان با افزایش ۱۱۰ برابری در قیمت مسکن، مواجه بوده‌اند. شهرهای چون کرمان، قزوین، یزد، اردبیل، رشت، کرج و اهواز، کم‌تر از ۸۰ برابر، افزایش قیمت مسکن را تجربه کرده‌اند. در شهر تهران نیز قیمت مسکن در دوره مورد بررسی ۹۱ برابر شده است.

جدول ۴. قیمت یک متر مربع واحد مسکونی در شهرهای منتخب در دو دوره ۱۳۷۱ و ۱۳۹۵

عنوان	قیمت یک متر مربع واحد مسکونی در سال ۱۳۷۱ (هزار تومان)	قیمت یک متر مربع واحد مسکونی در سال ۱۳۹۵ (هزار تومان)	چند برابر شدن قیمت
تهران	۴۵	۴۱۱۰	۹۱
مشهد	۲۱	۲۱۶۸	۱۰۳
اصفهان	۲۷	۲۷۴۳	۱۰۴
تبریز	۲۳	۱۹۴۲	۸۴
شیراز	۲۸	۲۴۵۲	۸۷
قم	۱۸	۱۹۳۷	۱۰۸
اهواز	۲۱	۱۵۷۹	۷۴
کرمانشاه	۱۸	۱۵۹۶	۸۸
کرج	۲۳	۱۷۵۲	۷۶
زاهدان	۱۵	۱۲۴۰	۸۲
ارومیه	۱۷	۱۸۷۱	۱۱۰
همدان	۱۸	۱۹۹۱	۱۱۰
رشت	۲۵	۱۹۲۶	۷۷
اراک	۲۰	۲۱۷۱	۱۱۰
کرمان	۱۹	۱۳۶۳	۷۱
اردبیل	۱۷	۱۲۴۰	۷۵
یزد	۲۰	۱۵۲۱	۷۸
قزوین	۲۷	۱۹۷۳	۷۳
زنجان	۱۸	۱۶۱۱	۹۱

مأخذ: سامانه ثبت معاملات و املاک کشور، وزارت راه و شهرسازی



نمودار (۱) عوامل فرهنگی، اقتصادی و سیاسی مؤثر بر عرضه و تقاضای مسکن

مأخذ: پورمحمدی (۱۳۹۴: ۵۷)

۳-۳- ناسازگاری‌های بخش مسکن

ناسازگاری منطقی میان حوزه‌های سیاست‌گذاری، قانون‌گذاری و برنامه‌ریزی اقتصادی کشور در میان خود از یک جهت و نیز ناهماهنگی و ناسازگاری منطقی میان این حوزه‌ها با ساختار اجرایی و مدیریتی کشور از جهت دیگر و نیز ناهماهنگی و عدم انطباق هر دو رکن با مبانی و اهداف نظام اقتصادی، مهم‌ترین علت چالش‌های کنونی اقتصادی به طور عام و بخش مسکن به طور خاص است. عدم توازن نظام‌وار در ساختار کلان تصمیم‌گیری و تصمیم‌سازی و نداشتن نظریه‌ای مبنایی، عدم ارتباط منطقی میان نظم مطلوب برآمده از الگو با ساختار قانون اساسی، عدم هماهنگی میان قانون اساسی و مؤلفه‌های سیاست‌گذاری و برنامه‌ریزی کشور، عدم شناخت کافی ساختار برنامه‌ریزی کشور و آشفتگی

در تصمیم‌گیری و نداشتن ساختار مدیریت واحد منجر به بروز برخی ناسازگاری‌ها و عدم توازن در اقتصاد شده است.

مهم‌ترین معضلات سیاست‌گذاری مسکن عبارتند از:

۱ - ناکارآمدی نظام مالی تأمین مسکن: سرمایه‌های زیادی از طرف بانک‌ها برای ساخت وسازهایی مصرف شده که برای خانه‌های احداثی از این محل، هم اکنون تقاضا وجود ندارد.

۲ - تورم زمین: برای تأمین ۱۲ میلیون واحد مسکونی مورد نیاز طی ۱۲ سال آینده (۱۴۰۴-۱۳۹۳)، ۴۵ هزار هکتار زمین مورد نیاز است و برای تأمین این حجم قطعات، باید اصلاحاتی در سیاست‌های بازار زمین صورت بگیرد.

۳ - ناکارآمدی سیاست‌های توسعه شهری و نامشخص بودن رابطه مدیریت شهری با مباحث مسکن اجتماعی: برخی مدیران شهری نسبت به مسئولیتی که در برابر محیط زیست شهرهای تحت مدیریت خود دارند، بیگانه هستند و مقررات ساخت‌وساز تناسبی با وضعیت حاد شهرها ندارد.

۴ - شاخص دسترسی به مسکن: هم‌اکنون شاخص دسترسی به مسکن در ایران بر اساس متوسط درآمد خانوارها و میانگین قیمت مسکن ۱۲ سال بوده که در مقایسه با زمان انتظار رایج در دنیا برای صاحب خانه‌شدن عدد بالایی است. با این وجود، بر اساس سیاست‌های تدوین‌شده، شاخص دسترسی به مسکن تا سال ۱۴۰۵ به حدود ۸ سال کاهش داده شده است.

۴- راه‌کارها و چالش‌های پیش‌رو

چگونگی تأمین منابع مالی بخش مسکن به منظور ایجاد واحدهای مسکونی اقشار با درآمد پایین، نحوه کاهش هزینه‌های بخش مسکن در سبب هزینه خانوار، نحوه اجرای طرح‌های حمایتی در بخش مسکن، احراز شرایط و مزیت‌های طرح‌های مسکن حمایتی به عنوان مهم‌ترین چالش‌های مطرح در نظام اقتصادی در الگوی اسلامی ایرانی است^۱. در طرح جامع مسکن، خانوارهای کم درآمد نیازمند به مسکن به شش گروه عمده تقسیم شده‌اند. گروه اول، کارگران و کارمندان شاغل و بازنشسته زیر پوشش صندوق‌های تأمین اجتماعی و استخدام کشوری و لشکری هستند. برای این گروه دادن وام‌های کم بهره برای خرید مسکن کوچک پیش‌بینی شده است.

^۱ در سخنرانی وزیر وقت راه و شهرسازی در چهاردهمین همایش سالانه «سیاست‌های توسعه مسکن در ایران» در آذر ماه ۱۳۹۳، جزئیات «مثلث ناهنجاری بنیادین» در بخش مسکن را «هرج و مرج در حوزه سیاست‌گذاری و مداخله بی‌اندازه دولت‌های گذشته در بازار مسکن»، «اغتشاش در حوزه تأمین مالی مسکن» و «آشفته‌گی و بی‌نظمی در نظام شهرسازی تهران و سایر کلان‌شهرها» معرفی کرده است.

دستگاه های اجرایی مسئول برنامه جامع مسکن، وزارت مسکن و شهرسازی و وزارت رفاه و تأمین اجتماعی، سازمان مدیریت و برنامه ریزی کشور، بانک مرکزی و سایر بانک های عامل هستند تا با اقدامی منسجم، برنامه ریزی شده و هدفمند در جهت تأمین مسکن اقشار کم برخوردار اقدام کنند. راه- کارهای دیگری نیز مطرح است. کوچک سازی مسکن های جدید احداث شده یکی از این راه کار است، اما از نظر اجتماعی این امر پیامدهای مناسبی ندارد. سومین برنامه اجرایی توانمندسازی خانوارهای کم درآمد برای تأمین مسکن، احداث و عرضه مسکن اجاره ای است. در این برنامه پیش بینی شده که سالانه ۵۰ هزار واحد مسکونی اجاره ای توسط بخش خصوصی ساخته و عرضه شود. اجرای موفقیت آمیز این برنامه باید دستاوردهای زیر را داشته باشد:

۱- افزایش عرضه واحدهای اجاره ای

۲- کاهش نرخ رشد اجاره بها

۳- افزایش دسترسی خانوارهای کم و میان درآمد به ویژه جوانان به مسکن اجاره ای

۴- کاهش نسبت هزینه مسکن به کل هزینه در دهک های درآمدی ۱ تا ۵ جامعه.

۵- مقابله با تقاضاهای سوداگری در بخش مسکن از طریق ابزارهای مالیاتی

اگرچه برنامه جامع مسکن، طرح های حمایتی در بخش مسکن از قبیل مسکن مهر، مسکن اجتماعی و پرداخت تسهیلات با سود کم و اقساط بلندمدت در ادوار گذشته در بخش مسکن بکار گرفته شده است، اما ناپایداری در بازار مسکن، نوسان های شدید قیمتی و بروز ادوار رونق و رکود، گرانی زمین، سیاست های ناکارآمد توسعه زمین شهری، عدم تطابق الگوی تولید مسکن با تقاضای آن، ناکارآمدی نظام مدیریت و برنامه ریزی شهری و نابرابری و عدم توازن جغرافیایی در تولید و توزیع مسکن اهداف ترسیم شده در اسناد بالادستی و الگوی اسلامی- ایرانی پیشرفت را محقق نکرده است و ضروری است که در این زمینه بازنگری صورت گیرد.

پیش بینی های صورت گرفته توسط کارشناسان حکایت از آن دارد که جمعیت کشور در حداقل یک دهه آینده، ۱۶ درصد افزایش پیدا می کند؛ در حالی که تعداد خانوارها رشد ۳۳ درصدی را تجربه می کند. بنابراین، متقاضیان جدید در بازار مسکن در افق ۱۴۰۵، خانوارهایی با بُعد کم خواهند بود. بر این اساس، ساخت و سازهای جدید باید متناسب با ویژگی های تازه متقاضیان باشد^۱.

^۱ در گزارش وزیر وقت راه و شهرسازی در چهاردهمین همایش سالانه «سیاست های توسعه مسکن در ایران در آذر ماه ۱۳۹۳ بر رونق تندتر نرخ رشد خانوار در مقایسه با نرخ رشد جمعیت پرداخته شده است. در فاصله سال های ۷۵ تا ۹۰، جمعیت کشور ۲۵ درصد افزایش پیدا کرده است و از ۶۰ میلیون نفر به ۷۵ میلیون نفر رسیده است؛ در حالی که بُعد خانوار رشد منفی پیدا کرده است و اعضای خانوارها از ۴/۸ نفر در سال ۷۵ به ۳/۵ نفر در سال ۹۰ رسیده است؛ این به آن معنی است که رشد جمعیت صرفاً در افزایش تراکم خانوارها تحقق

۵- نتیجه‌گیری و پیشنهادات

در الگوی اسلامی ایرانی پیشرفت، ترسیم نقشه جامع به منظور حرکت در جهت تکامل مادی و معنوی به صورت توأمان در اقتصاد به طور عام و در بخش مسکن به طور خاص به منظور تحقق رشد متوازن حق مدار ضروری است. در نظام اقتصادی به عنوان جزئی از نظام اجتماعی در الگوی پیشرفت باید جهت‌گیری تمامی فرآیندها، ساختارها و نهادها به سمت رشد متوازن طراحی و ساماندهی گردد است. ناسازگاری در حوزه‌های سیاست‌گذاری، قانون‌گذاری و برنامه‌ریزی اقتصادی کشور و ناهماهنگی ناسازگاری منطقی میان این حوزه‌ها با ساختار اجرایی و مدیریتی کشور از جهت دیگر و نیز ناهماهنگی و عدم انطباق هر دو رکن با مبانی و اهداف نظام اقتصادی، مهم‌ترین علت چالش‌های کنونی اقتصادی به طور عام و بخش مسکن به طور خاص شده است. در نتیجه، منجر به برهم خوردن توازن در اقتصاد و بی‌عدالتی در اقتصاد شده است. این امر منجر به عدم تحقق اهداف سند چشم‌انداز افق ۱۴۰۴ در کوتاه‌مدت و الگوی اسلامی- ایرانی پیشرفت در بلندمدت در بخش مسکن خواهد شد.

نتایج حاصل از تحلیل‌های صورت گرفته به شیوه توصیفی تحلیلی بیانگر این است که از یک طرف ضعف‌های برنامه‌ریزی جامع مسکن، نارسایی در زیرساخت‌های اقتصادی کشور، ضعف و ناهماهنگی- های مدیریت اقتصادی و از طرف دیگر، افزایش شتابان جمعیت شهرنشین، تأمین سرپناه در شهرها به ویژه ساکنان کلانشهرها را با مشکلی چند بعدی مواجه کرده است. یکی از عوامل ناکارآمدی در بازار مسکن رشد و گسترش پدیده سوداگری و تقاضاهای سوداگرانه در بازار مسکن است که منجر به بروز حباب قیمت مسکن و ادوار رونق و روکود در این بخش شده است. در نهایت، از طریق افزایش سهم هزینه مسکن در سبد خانوار و کاهش قدرت خرید خانوار در بخش مسکن باعث افزایش درصد خانوارهای اجاره‌نشین در ادوار گذشته شده است و به نوعی توازن در اقتصاد در حوزه مسکن را برهم زده است. بر این اساس، هماهنگی در حوزه‌های سیاست‌گذاری، قانون‌گذاری و برنامه‌ریزی اقتصادی کشور با ساختار اجرایی و مدیریتی کشور از یک طرف و هماهنگی و انطباق هر دو رکن با مبانی و اهداف نظام اقتصادی در الگوی اسلامی- ایرانی پیشرفت، در اقتصاد به طور عام و بخش مسکن به طور خاص امری ضروری است تا شرایط تحقق اهداف سند چشم‌انداز در کوتاه‌مدت و الگوی اسلامی ایرانی- پیشرفت در بلندمدت فراهم شود. بنابراین، می‌توان به این جمع‌بندی رسید که:

پیدا نکرده، بلکه به شکل افزایش تعداد خانوار بوده است. نرخ رشد سالانه جمعیت از ۱/۹۶ در دهه ۷۰ به ۱/۲۹ درصد رسیده است، اما نرخ رشد خانوار صعودی بود و از ۲/۵ درصد به ۳/۸۹ درصد افزایش پیدا کرده است.

- ۱- افزایش سهم اجاره‌نشینی در ایران نشان‌دهنده عدم استطاعت دهک‌های پایین جامعه در خرید مسکن است و در نظر داشتن شرایط آنها از اهمیت وافر برخوردار است.
 - ۲- توجه به مسکن اقشار آسیب‌پذیر جامعه، ساکنان بافت‌های فرسوده، سکونتگاه‌های غیر رسمی و مسکن روستایی باید در اولویت قرار گیرد. بر اساس آمار، ۱۱ میلیون نفر در حوزه بافت‌های حاشیه‌نشین در وضعیت بدمسکنی هستند که نیاز به بهسازی مسکن دارند.
 - ۳- بر مبنای بیانیه اسکان بشر سازمان ملل متحد، دستور کار جدید شهری خواستار استقرار سیاست‌های مسکن در کانون سیاست‌های ملی شهری، در کنار راهبردهای مبارزه با فقر و بهبود شرایط سلامت و وضعیت اشتغال است و این موضوع باید سرلوحه کار سیاست‌گذاران حوزه مسکن قرار گیرد.
 - ۴- توجه به سند چشم‌انداز طراحی‌شده بانک مسکن حائز اهمیت است. این سند بر این نکته تأکید می‌کند که باید تمام منابعی که وارد بخش مسکن می‌شود، به تقاضای واقعی اختصاص داده شود و نباید منابع به ساخت مسکن لوکس اختصاص داده شود.
- دولت در کشورهای از قبیل ژاپن، کره جنوبی و مالزی با به‌کارگیری مدل بهینه سیاست‌گذاری مسکن شامل «افزایش عرضه مسکن، مقابله با سوداگری با ابزارهای مالیاتی و تأمین مسکن کم‌درآمدها»، وضعیت «بدمسکنی» را تحت کنترل درآورده‌اند. بنابراین، می‌توان با سیاست‌های افزایش عرضه، مقابله با سوداگری مسکن و تمرکز بر تأمین مسکن خانوارهای کم‌درآمد، مدل بهینه ساماندهی بازار املاک در ایران را در جهت تحقق اهداف اسناد بالادستی پیاده کرد.
- بنابراین، در راستای ارتقای سند الگوی پیشرفت پیشنهاد می‌شود که:
- هماهنگی در حوزه‌های سیاست‌گذاری، قانون‌گذاری و برنامه‌ریزی اقتصادی کشور با ساختار اجرایی و مدیریتی کشور در حوزه مسکن در افق کوتاه‌مدت و بلندمدت صورت گیرد.
 - هماهنگی و انطباق هر دو رکن مذکور با مبانی و اهداف نظام اقتصادی در الگوی اسلامی - ایرانی پیشرفت، در اقتصاد به طور عام و بخش مسکن به طور خاص امری ضروری است و باید محقق شود.
 - بکارگیری سیاست افزایش عرضه مسکن، مقابله با سوداگری مسکن از طریق ابزار مالیات و تمرکز بر تأمین مسکن خانوارهای کم‌درآمد، مدل بهینه ساماندهی بازار املاک در ایران در جهت تحقق اهداف اسناد بالادستی اجرایی شود.

منابع و مأخذ

- قانون برنامه اول توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی جمهوری اسلامی.

- قانون برنامه دوم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی جمهوری اسلامی.
- قانون برنامه سوم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی جمهوری اسلامی.
- قانون برنامه چهارم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی جمهوری اسلامی.
- قانون برنامه پنجم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی جمهوری اسلامی.
- قانون برنامه ششم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی جمهوری اسلامی.
- زریباف، سیدمهدی (۱۳۹۲). نقشه راه تدوین الگوی اسلامی ایرانی پیشرفت، گفتارهایی در مبانی، مفاهیم و روش‌شناسی الگوی اسلامی ایرانی پیشرفت، ج ۱، تهران: مرکز اسناد و انتشارات معاونت برنامه‌ریزی و نظارت راهبردی رئیس جمهور، صفحات ۱۰۶-۸۷.
- سند چشم‌انداز بیست ساله جمهوری اسلامی ایران (۱۴۰۴-۱۳۸۴).
- صادقی، محمدرضا (۱۳۹۵). نقش مسکن در برنامه‌های توسعه‌ای کشور و فراز و فرودهای آن.
- عابدین درکوش، سعید (۱۳۸۶). درآمدی به اقتصاد شهری، مرکز نشر دانشگاهی، تهران، چاپ هشتم.
- عیسوی، محمود و زریباف، سیدمهدی (۱۳۹۵). استخراج چارچوب نظری برای آسیب‌شناسی اقتصاد ایران بر اساس مؤلفه‌های نظام اقتصادی الگوی اسلامی ایرانی پیشرفت، معرفت اقتصاد اسلامی، سال هشتم، شماره اول، پیاپی ۱۵، صفحات ۹۲-۷۹.
- عظیم‌زاده اردبیلی، فائزه (۱۳۹۰). عدالت اجتماعی و شاخص‌های توسعه در جامعه آرمانی اسلام، دفتر حفظ و نشر آثار آیت اله خامنه‌ای (Khamemei.ir).
- اقتصاد ایرانی (۱۳۹۳). مثلث ناهنجاری بخش مسکن، چهاردهمین همایش سیاست‌های توسعه مسکن در ایران.
- Shidlo, Gil. (۱۹۹۰). *Housing Policies in Developing Countries*, Routledge, London.