



شکستن تابوی تورم با کنترل رشد نقدینگی

یادداشت
محمدرضا شمس‌ی جامخانه*

به عقیده فریدمن، نولیست اقتصاد، تورم همواره یک پدیده‌ای پولی است. وی دلیل آن را در عرضه پول می‌داندست و استدلال کرد زمانی که عرضه پول دو برابر شود و تعداد کالاها و خدمات موجود در اقتصاد ثابت باشد، آنگاه قیمت‌ها دو برابر خواهند شد. این همان نقدینگی است و همان اندازه که می‌تواند کمک‌کننده تولید در چارچوب سیاست‌های پولی باشد، می‌تواند اقتصاد یک کشور را افلج کند. به همین خاطر می‌توان گفت هدایت و کنترل این شمشیر دو لبه یکی از مهم‌ترین وظایف بانک‌های مرکزی و دولت‌هاست. اگر میزان تولیدات کشور با حجم نقدینگی در کشور تناسب نداشته باشد چرخ‌های اقتصاد به کندی پیش خواهند رفت. این نوشته نگاهی به مسئله کنترل نقدینگی به وسیله دولت سیزدهم و فلسفه اهمیت بالای آن است.

نسبت تورم و نقدینگی در ادبیات اقتصادی
فرض کنید اگر نقدینگی موجود در اقتصاد بیشتر از میزان منابع قابل خریداری کالا و خدمات موجود در کشور باشد؛ در این حالت اقتصاد دچار تورم خواهد شد. از سوی دیگر اگر پول کافی برای خرید کالا و خدمات در اختیار مردم نباشد؛ احتمال وقوع رکود وجود خواهد داشت، زیرا مردم توانایی خرید ندارند.

معمولاً بانک‌های مرکزی با خلق یا کنترل و هدایت نقدینگی از این پدیده‌ها جلوگیری می‌کنند. بسیاری از کشورها با تورم بالا و وضعیت بد معیشتی دست و پنجه نرم می‌کردند؛ بنابراین این موضوع مطرح شد که سیاست پولی باید مستقل از نفوذ سیاسی باشد. در همین راستا بود که ایده بانک مرکزی مستقل در استفاده از ابزار سیاست پولی طرح بحث شد. اگر بانک مرکزی مستقل از دولت در این زمینه کنش و دولت به مثابه قوه ناظر و تنظیم کننده و همسو با سیاست‌های پولی بانک مرکزی نقش ایفا کند؛ تورم یا رکود نمی‌توانند آثار مخرب بلندمدتی بر اقتصاد ایراد سازند. اما در صورت نبود استقلال بانک مرکزی از دولت و وجود کنسروی بودجه پایدار، خود نهاد دولت به یکی از باز بگران مخرب کنترل نقدینگی تبدیل خواهد شد. به عقیده طیف معتبری از اقتصاددانان، دولت‌ها همیشه به افزایش نقدینگی یا به عبارت دیگر چاپ پول علاقه و بر آن اصرار دارند، اما این منبع در دسترس، مشکلات زیادی برای بخش‌های اقتصاد کشور ایجاد می‌کند که تورم تندی یکی از آنهاست. پس با تکیه بر شواهد تئوری و تجربی مطرح در ادبیات اقتصادی، می‌توان گفت نسبت مثبت و معناداری میان نقدینگی و تورم برقرار است.

کم و کیف رشد نقدینگی در اقتصاد ایران
مطابق آمار بانک مرکزی همواره روند رشد نقدینگی در اقتصاد ایران به حسب شوک‌های مختلف داخلی و خارجی بر طرف عرضه و طرف تقاضا، روند کم‌ثباتی به خود دیده‌است. این مهم در سال ۱۳۹۶ه‍.وچ خود با رشد ۶۴۰٪ می‌رسد و عملاً در یک بازه هفت ساله طی سال‌های ۱۳۹۲ تا ۱۳۹۹ حجم نقدینگی حدوداً هشت‌برابر شده‌است. در نتیجه این رشد، سطح عمومی قیمت‌ها و ثبات بازار تحت تأثیر قرار گرفت. در شرایطی که وضعیت تورم نقطه به نقطه و سالیانه اقتصاد حالت بحرانی به خود گرفتگی به میزان ۲۵درصد برای سال ۱۴۰۲ توانست این پایه پولی و نقدینگی توانست نسبت به مهار و مدیریت رشد نقدینگی اقدام کند.

راز سیاست کنترل و مدیریت نقدینگی طو دول
رویداد در دولت سیزدهم برای کنترل نقدینگی، اقدامات اساسی از جمله توقف استسرقاض دولت از بانک مرکزی و کنترل اضافه برداشت بانک‌ها صورت گرفته است. از ابتدای استقرار دولت سیزدهم مسئله کنترل رشد نقدینگی و تورم به عنوان یکی از مهم‌ترین اولویت‌های اقتصادی کشور مورد توجه قرار گرفت. طی این دوره بانک مرکزی با تنظیم برنامه هدف‌گذاری رشد نقدینگی ۳۰درصدی برای سال ۱۴۰۱ و تعیین هدف رشد نقدینگی به میزان ۲۵درصد برای سال ۱۴۰۲ توانست این متغیر را به‌طور قابل توجه‌ای کنترل نماید. در این باره بانک مرکزی با اقدامات عملیاتی همچون اعمال جدی کنترل در رشد ترانزنامه بانک‌ها و کنترل خلق پول و هدایت نرخ سود در بازار بین بانکی و همچنین افزایش نسبت سپرده قانونی در بانک‌ها توانست رشد نقدینگی را کنترل کند.

فراز از توجه به این سیاست، توجه به مقوله انضباط نظام بانکی در مدیریت رشد نقدینگی نقش بسزایی داشته است. مطابق گزارش‌های کارشناسی میانگین سهم بانک‌ها از ایجاد نقدینگی در دو دهه اخیر، ۵۰درصد است. در سال ۱۴۰۰ اگر بانک‌ها خلق نقدینگی نامولد نداشتند، رشد این شاخص اقتصادی فقط ۱۳درصد بود. از این منظر به صورت فوری، اصلاح و ساماندهی بانک‌ها باید در دستور کار قرار گیرد. طبق اعلام بانک مرکزی، کنترل رشد نقدینگی وارد فاز جدیدی شده است که بر اساس آن سقف رشد ترانزنامه بانک‌های با کفایت سرمایه ضعیف ۱/۵ و بانک‌های با کفایت سرمایه مطلوب ۲/۵درصد در ماه تعیین شده؛ با این سیاست ضمن کاهش شتاب رشد نقدینگی، انضباط بیشتری بر شبکه بانکی حاکم می‌شود. بانک مرکزی دولت سیزدهم از ابتدای شروع به کار خود در میانه سال ۱۴۰۰ با محدود کردن رشد ترانزنامه بانک‌های کشور، سرچشمه اصلی رشد بی حساب و کتاب نقدینگی یعنی نظام بانکی را هدف قرار داد.

در نهایت در پاسخ به چگونگی مهار توروم و کاهش حجم نقدینگی باید چنین بیان کرد که اقداماتی همچون کنترل نرخ خلق پول، افزایش تولید متناسب با میزان خلق پول، توقف استقراض دولت از بانک مرکزی و استقلال بخشین به بانک مرکزی صورت پذیرد.

✽ پژوهشگر اقتصاد

اقتصادسنجی

سرویس اقتصادی ۶۰۴۰۸۵۲۳

گفت‌وگوی «جوان» با معاون علمی پژوهشکده شهیدصدر و مسئول اندیشکده شهر اسلامی ایرانی

افقی سازی مسکن را به مردم بسپارید نه به انبوه‌سازها!

تحقق مردمی سازی به همراه باز مهندسی سیاست‌های حوزه مسکن با حضور مردم ممکن است



همان سرمایه‌دارها بوده است. این مدل مردمی‌سازی در دولت‌های یازدهم و دوازدهم اتفاق افتاد و مسکن به‌صورت کلی رها شد. در مدل دیگر مانند مسکن مهر، افرادی است که نیازی به مسکن ندارند و تنها برای سودآوری بیشتر در این بازار حاضر شده‌اند. حضور متخصصین سرمایه‌ای یکی از نشانه‌های عدم تفران است. وجود ۴۳میلیون خانه خالی نمونه دیگر عدم تعادل در بازار مسکن است. امروز بیشترین هزینه‌ها خوار به اجبار برای مسکن هزینه می‌شود. پس باید حوزه مسکن به صورت عملیاتی، دقیق و موردی بررسی شود. « برای افزایش نقدینگی کشور باید عرصه اقتصاد مسکن برای ورود مردم آماده‌سازی شود. یعنی بازار مسکن به یک بازار منظم و قابل کنترل تبدیل شود. در بازار فعلی، سود در خرید و فروش‌های مکرر یا همان دلالی است و فعالیت در تولید مسکن سودی ندارد. به بیان دیگر، منفعت در احتکار زمین است در حالی که باید سود و منفعت در زیر بار بردن زمین برای مسکن باشد. این نقدینگی باید تغییر کند و عرصه مسکن تبدیل به یک عرصه سالم برای فعالیت‌های اقتصادی شود».

مسئول اندیشکده شهر اسلامی با تأکید بر اینکه باید امکان حضور مردم در بازار مسکن را فراهم کرد؛ تأکید می‌کند: «در حال حاضر مردم هیچ امکانی را برای ورود و حضور در بازار مسکن و تولید را ندارند. بسیاری از اتفاقاتی نیز که در مجلس یازدهم رقم خورده هنوز به نتیجه نهایی نرسیده‌است. به عنوان مثال قانون مالیات بر خانه‌های خالی تصویب و ابلاغ شد و در حال حاضر، تکمیل نشده‌است و اطلاعات جامع و درستی در این حوزه وجود ندارد. بنابراین قانون مالیات بر خانه‌های خالی به درستی اجرا نمی‌شود. در نتیجه لازم است برای ورود مردم زیر ساخت‌های حوزه مسکن درست شود و الا امکان مردم برای عادی به بازار و تولید مسکن به وجود نخواهد آمد».

مردمی سازی با حضور دولت و سرمایه‌دارها ممکن نیست
عمران‌زاده با تأکید بر اینکه باید در حوزه عملیاتی شرایط برای ورود مردم به بازار مسکن مهیا شود، می‌افزاید: «کنته دیگر در حوزه مسکن مدل مردمی سازی است که در طرح‌های ملی مانند بند می مسکن در حال پی گیری است. تاکنون برخی از دولت‌ها به دنبال سیاست‌های اقتصادی بازار مسکن بوده‌اند تا از این طریق تسهیلات به مسکن برای ورود مردم در طرح‌های دولتی اقدام کرده‌اند.»

عمران‌زاده با اشاره به این نکته که دولت به درستی به سمت افقی‌سازی حرکت کرده‌است، ادامه می‌دهد: «فقی‌سازی و ساخت خانه‌های ویلایی اقدام خوبی است که توسط سمت آن حرکت کرده‌است. اما اگر ساخت خانه ویلایی نیز به انبوه‌سازها سپرده شود؛ باز هم مردم در آن نقش نخواهند داشت. انبوه‌سازی مانند

این کارشناس مسکن با اشاره به سیاست‌های ابلاغی حوزه مسکن، می‌گوید: «ها ۱۰سال از زمان آغاز سیاست‌های کلی حوزه مسکن می‌گذرد. در جهان مجموعه‌ای از مالیات‌ها را تنظیم کرد که با استفاده از آنها بازار مسکن را نیز کنترل کرد. در نتیجه بازار مسکن تبدیل به یک بازار کنترل شده تنظیم شده و سالم برای ورود مردم در خواهد آمد.»

عمران‌زاده با اشاره به این نکته که دولت به درستی به سمت افقی‌سازی حرکت کرده‌است، ادامه می‌دهد: «فقی‌سازی و ساخت خانه‌های ویلایی اقدام خوبی است که توسط سمت آن حرکت کرده‌است. اما اگر ساخت خانه ویلایی نیز به انبوه‌سازها سپرده شود؛ باز هم مردم در آن نقش نخواهند داشت. انبوه‌سازی مانند

این کارشناس مسکن با اشاره به اینکه عرصه زمین باید توامان با اعطای تسهیلات ساخت مسکن به مردم توسط شبکه بانکی همراه باشد؛ گفت: یکی از راهبردهای کلیدی برای دستیابی به این هدف، اعطای زمین به متقاضیان نهضت ملی مسکن است. با واگذاری زمین به مردم و جوامع، دولت می‌تواند مردم را قادر سازد؛ تا کنترل نیازهای مسکن خود را در دست بگیرند و پروژه‌ها را با هزینه کمتر و سرعت بیشتر توسعه دهند. با این حال، تهیه زمین تنها یک تکه از پازل است. دسترس به تسهیلات ساخت و ساز مسکن به ویژه از طریق شبکه بانکی، برای اینکه افراد بتوانند زمین خود را به پروژه‌های مسکونی مناسب تبدیل کنند، بسیار مهم است. متأسفانه بخش بانکی در ایران در اعطای وام ساخت و ساز مسکن، متقاضیان همکاری کمتری داشته‌است. بر اساس قانون بودجه کشور، بانک‌ها قرار بود حجم قابل توجهی از تسهیلات ساخت مسکن را ارائه کنند که تا

راه و شهرسازی به سمت مردمی‌سازی تغییر کرده است؛ می‌افزاید: «با توجه به تغییر رویکرد وزارت راه و شهرسازی به سمت مردمی‌سازی؛ لزوم است تا کار گروهی تشکیل شود و راه حل‌های مردمی‌سازی در سلبه‌فرد مورد نظر در خواهد آمد.»

جای خالی مردم در نهضت ملی مسکن
عمران‌زاده با تأکید بر اینکه دولت در دو سال گذشته اقدامات بسیاری انجام داده و در حال حبران کم‌کاری‌های دولت یازدهم و دوازدهم است؛ عنوان می‌کند: «با توجه به اینکه دو سال از آغاز طرح نهضت ملی مسکن می‌گذرد؛ بهتر است دولت با بازگشت به نگاه مردمی‌سازی، ایرادات طرح نهضت ملی مسکن را

مسئول اندیشکده شهر ایرانی اسلامی درباره نحوه باز مهندسی مدل نهضت ملی مسکن بیان می‌کند: «بزرگ‌ترین مشکل امروز نهضت ملی مسکن ناتوانی متقاضیان در تهیه آورده مالی است. با بازمهندسی و تغییر مدل اجرای ساختوساز می‌توان مشکل نقدینگی این افراد می‌توانند با مجوز ساخت خانه دو طبقه چهار واحدی و شرکت با سازنده نیاز مالی ساخت را نیز حل کنند. با این اقدام دیگر نیاز به ارائه تسهیلات بانکی از سوی دولت نیست. دولت تنها وظیفه دارد زمین و تراکم را فراهم کند. البته قرار داد ساخت به جای پیمانکاری به صورت مشارکتی صادر می‌شود. با این سیاست مشکل اصلی نهضت ملی مسکن حل می‌شود. باید توجه داشت که برای اجرای درست این طرح باید زمین مناسب در اختیار این افراد قرار گیرد.»

تجربه حساب ۱۰۰امام در دست است
عمران‌زاده با اشاره به تجربه حساب ۱۰۰ امام خمینی(ره) در اوایل انقلاب می‌گوید: «در اوایل انقلاب خود مردم به میدان آمدند و دولت با ارائه تسهیلات قرض الحسنه و زمین، توانست با دست خود مردم

راه و شهرسازی به سمت مردمی‌سازی تغییر کرده است؛ می‌افزاید: «با توجه به تغییر رویکرد وزارت راه و شهرسازی به سمت مردمی‌سازی؛ لزوم است تا کار گروهی تشکیل شود و راه حل‌های مردمی‌سازی در سلبه‌فرد مورد نظر در خواهد آمد.»

تعاونی‌ها یک لایه دیگر مردمی‌سازی است
وی درباره بایدها و نبایدهای تعاونی‌های ساخت مسکن اظهار می‌کند: «می‌توان در بحث ساخت از تعاونی‌ها نیز کمک گرفت. البته باید به مشکلاتی که برخی از این تعاونی‌ها در ساخت داشته‌اند نیز توجه کرد و با ابلاغ یک آیین‌نامه دقیق تر از سوگیری‌های آنها ممانعت کرد. پس تعاونی‌هایی می‌توانند یک لایه دیگر مردمی‌سازی در مردم‌سازی مسکن باشند. زمانی که مستقیم به سراغ مردم برای ساخت مسکن می‌رویم، خودشان برای رفع نیاز خانه خود اقدام خواهند کرد.»

عرضه زمین قیمت مسکن را می‌شکند
عمران‌زاده درباره اثر شکست قیمت مسکن توسط عرضه زمین به مردم، عنوان می‌کند: «امروز اصلی‌ترین هزینه ساخت مسکن، قیمت زمین است. هر چه بتوان عرضه زمین را با قیمت پایین‌تر از قیمت زمین کنترل شده منظم و دقیق انجام داد، احتمال بروز کاهش پیدا خواهد کرد. در نتیجه به طور حتم بر روی تولید مسکن نیز تأثیر مثبت خواهد داشت و این نیز بالا خواهد رفت. منتها باید به مالیات‌های تنظیم شده توجه کرد تا دوباره احتکار زمین رخ ندهد و مسائل قبلی تکرار نشود. همچنین باید تأکید کرد که همه مراحل با تهیه امکانات به دست خود مردم انجام شود و مردمی‌سازی به صورت واقعی اجرایی شود؛ اگر زمین در اختیار مردم قرار گیرد - تأکید می‌کنم منظور واسطه‌ها نیستند - بسیاری از مشکلات امروز حل خواهد شد.»

خانه‌سازی کند. البته برای بخش رشد شهری نیز باید نظرات‌های لازم از سوی مجموعه‌های مسئول انجام شود تا دیگر رشد نامتوازن شهری نیز نداشته باشد که با توجه به حضور نهادهای مسئول، توسعه شهری نیز قابل کنترل است.»

نهادهای مردم‌نهاد به نمایندگی از مردم حاضر شوند

وی درباره لایه‌های مختلف مردم برای حضور در ساخت‌وساز و مردمی‌سازی توضیح می‌دهد: «در بحث ساخت مسکن با پروژه‌های تعریف شده در استان‌های مختلف می‌توان مردم را به عنوان نهادهای مختلف مردم نهاد در نظر گرفت. باید توجه کرد که دسترسی به افراد نداریم؛ پس می‌توان در لایه تصمیم‌گیری برای پروژه‌ها و اجرا نهادهای مردم‌نهاد مانند نخبگان محلی، متخصصان و اندیشکده‌ها را وارد تصمیم‌گیری کرد. این اقدام باعث می‌شود به مرور تصمیماتی که به صورت عمومی پشت درهای بسته گرفته می‌شود به نفع خود مردم تمام شود.»

این کارشناس مسکن درباره مشکلات نبود حضور مردم در نحوه تصمیم‌گیری نهادهای حاضر نشان می‌کند: «به هر میزان که مردم در تصمیم‌گیری‌های نهادها حضور نداشته باشند؛ امکان انحراف تصمیمات به نفع گروه‌های قدرت، ثروت و ذی‌نفعان مختلف وجود دارد. پس برای مردمی‌سازی مسکن و هر حوزه‌ای که به مردم از نباط دارد؛ نمایندگان مردم نیز باید حاضر شوند تا بتوانن، جهت‌گیری تصمیمات را به نفع مردم تغییر داد.»

تعاونی‌ها یک لایه دیگر مردمی‌سازی است
وی درباره بایدها و نبایدهای تعاونی‌های ساخت مسکن اظهار می‌کند: «می‌توان در بحث ساخت از تعاونی‌ها نیز کمک گرفت. البته باید به مشکلاتی که برخی از این تعاونی‌ها در ساخت داشته‌اند نیز توجه کرد و با ابلاغ یک آیین‌نامه دقیق تر از سوگیری‌های آنها ممانعت کرد. پس تعاونی‌هایی می‌توانند یک لایه دیگر مردمی‌سازی در مردم‌سازی مسکن و هر حوزه‌ای که به مردم از نباط دارد؛ نمایندگان مردم نیز باید حاضر شوند تا بتوانن، جهت‌گیری تصمیمات را به نفع مردم تغییر داد.»

عرضه زمین قیمت مسکن را می‌شکند
عمران‌زاده درباره اثر شکست قیمت مسکن توسط عرضه زمین به مردم، عنوان می‌کند: «امروز اصلی‌ترین هزینه ساخت مسکن، قیمت زمین است. هر چه بتوان عرضه زمین را با قیمت پایین‌تر از قیمت زمین کنترل شده منظم و دقیق انجام داد، احتمال بروز کاهش پیدا خواهد کرد. در نتیجه به طور حتم بر روی تولید مسکن نیز تأثیر مثبت خواهد داشت و این نیز بالا خواهد رفت. منتها باید به مالیات‌های تنظیم شده توجه کرد تا دوباره احتکار زمین رخ ندهد و مسائل قبلی تکرار نشود. همچنین باید تأکید کرد که همه مراحل با تهیه امکانات به دست خود مردم انجام شود و مردمی‌سازی به صورت واقعی اجرایی شود؛ اگر زمین در اختیار مردم قرار گیرد - تأکید می‌کنم منظور واسطه‌ها نیستند - بسیاری از مشکلات امروز حل خواهد شد.»

مسئول اندیشکده شهر ایرانی اسلامی درباره نحوه باز مهندسی مدل نهضت ملی مسکن بیان می‌کند: «بزرگ‌ترین مشکل امروز نهضت ملی مسکن ناتوانی متقاضیان در تهیه آورده مالی است. با بازمهندسی و تغییر مدل اجرای ساختوساز می‌توان مشکل نقدینگی این افراد می‌توانند با مجوز ساخت خانه دو طبقه چهار واحدی و شرکت با سازنده نیاز مالی ساخت را نیز حل کنند. با این اقدام دیگر نیاز به ارائه تسهیلات بانکی از سوی دولت نیست. دولت تنها وظیفه دارد زمین و تراکم را فراهم کند. البته قرار داد ساخت به جای پیمانکاری به صورت مشارکتی صادر می‌شود. با این سیاست مشکل اصلی نهضت ملی مسکن حل می‌شود. باید توجه داشت که برای اجرای درست این طرح باید زمین مناسب در اختیار این افراد قرار گیرد.»

تجربه حساب ۱۰۰امام در دست است
عمران‌زاده با اشاره به تجربه حساب ۱۰۰ امام خمینی(ره) در اوایل انقلاب می‌گوید: «در اوایل انقلاب خود مردم به میدان آمدند و دولت با ارائه تسهیلات قرض الحسنه و زمین، توانست با دست خود مردم

راه و شهرسازی به سمت مردمی‌سازی تغییر کرده است؛ می‌افزاید: «با توجه به تغییر رویکرد وزارت راه و شهرسازی به سمت مردمی‌سازی؛ لزوم است تا کار گروهی تشکیل شود و راه حل‌های مردمی‌سازی در سلبه‌فرد مورد نظر در خواهد آمد.»

جای خالی مردم در نهضت ملی مسکن
عمران‌زاده با تأکید بر اینکه دولت در دو سال گذشته اقدامات بسیاری انجام داده و در حال حبران کم‌کاری‌های دولت یازدهم و دوازدهم است؛ عنوان می‌کند: «با توجه به اینکه دو سال از آغاز طرح نهضت ملی مسکن می‌گذرد؛ بهتر است دولت با بازگشت به نگاه مردمی‌سازی، ایرادات طرح نهضت ملی مسکن را

مسئول اندیشکده شهر ایرانی اسلامی درباره نحوه باز مهندسی مدل نهضت ملی مسکن بیان می‌کند: «بزرگ‌ترین مشکل امروز نهضت ملی مسکن ناتوانی متقاضیان در تهیه آورده مالی است. با بازمهندسی و تغییر مدل اجرای ساختوساز می‌توان مشکل نقدینگی این افراد می‌توانند با مجوز ساخت خانه دو طبقه چهار واحدی و شرکت با سازنده نیاز مالی ساخت را نیز حل کنند. با این اقدام دیگر نیاز به ارائه تسهیلات بانکی از سوی دولت نیست. دولت تنها وظیفه دارد زمین و تراکم را فراهم کند. البته قرار داد ساخت به جای پیمانکاری به صورت مشارکتی صادر می‌شود. با این سیاست مشکل اصلی نهضت ملی مسکن حل می‌شود. باید توجه داشت که برای اجرای درست این طرح باید زمین مناسب در اختیار این افراد قرار گیرد.»

تجربه حساب ۱۰۰امام در دست است
عمران‌زاده با اشاره به تجربه حساب ۱۰۰ امام خمینی(ره) در اوایل انقلاب می‌گوید: «در اوایل انقلاب خود مردم به میدان آمدند و دولت با ارائه تسهیلات قرض الحسنه و زمین، توانست با دست خود مردم

مسئول اندیشکده شهر ایرانی اسلامی درباره نحوه باز مهندسی مدل نهضت ملی مسکن بیان می‌کند: «بزرگ‌ترین مشکل امروز نهضت ملی مسکن ناتوانی متقاضیان در تهیه آورده مالی است. با بازمهندسی و تغییر مدل اجرای ساختوساز می‌توان مشکل نقدینگی این افراد می‌توانند با مجوز ساخت خانه دو طبقه چهار واحدی و شرکت با سازنده نیاز مالی ساخت را نیز حل کنند. با این اقدام دیگر نیاز به ارائه تسهیلات بانکی از سوی دولت نیست. دولت تنها وظیفه دارد زمین و تراکم را فراهم کند. البته قرار داد ساخت به جای پیمانکاری به صورت مشارکتی صادر می‌شود. با این سیاست مشکل اصلی نهضت ملی مسکن حل می‌شود. باید توجه داشت که برای اجرای درست این طرح باید زمین مناسب در اختیار این افراد قرار گیرد.»

تجربه حساب ۱۰۰امام در دست است
عمران‌زاده با اشاره به تجربه حساب ۱۰۰ امام خمینی(ره) در اوایل انقلاب می‌گوید: «در اوایل انقلاب خود مردم به میدان آمدند و دولت با ارائه تسهیلات قرض الحسنه و زمین، توانست با دست خود مردم



سیاست‌های امروز مسکن به جای آنکه به نفع مردم باشند، زمینه سوداگری و دلالی را مهیا کرده است. اما می‌توان با حرکت به سمت مردمی‌سازی و با اجرای سیاست‌های در دست عرضه زمین، ششرا ربط فعالیت سالم در حوزه مسکن را فراهم کرد

برطرف کند.همانگونه که پیش‌تر بیان شده در هیچکدام از مراحل ساخت خانه مردم حضور ندارند. تا این مرحله رابطه دولت و مردم به نوعی بوده که تنها دولت از مردم آورده مالی طلب کرده‌است. به بیان دیگر، مردم تاکنون مجبور به تأمین مالی بوده‌اند تا از این طریق تسهیلات به مسکن برای ورود مردم در طرح‌های دولتی اقدام کرده‌اند.»

جدیدت وزارت راه و شهرسازی به سمت مردمی‌سازی

وی با بیان اینکه از اواخر سال گذشته رویکرد وزارت

گفت‌وگو
راضیه فلاح

مسکن دولت قبیل، تعادل خود را از دست داده، تبدیل به جولانگاهی برای فعالیت دلالان و سوداگران شده‌است. کارشناسان بر این باورند که با ورود مردم به حوزه مسکن می‌توان تعادل از بین رفته در این حوزه‌ها را برگرداند. معاون علمی پژوهشکده شهید صدر و مسئول اندیشکده شهر اسلامی ایرانی پر لزوم باز مهندسی سیاست‌های دولت در حوزه مسکن برای مشارکت بیشتر مردم تأکید دارد و به «جوان» می‌گوید عرضه زمین به خانوارها علاوه بر اینکه می‌تواند مردمی‌سازی را برای حوزه مسکن عملیاتی کند، بر کاهش قیمت تمام شده خانه نیز تأثیر قابل توجهی می‌گذارد.

می‌توان از تعاونی‌های مسکن برای حضور هر چه بیشتر مردم سود برد و در کنار اجرای این دسته اقدامات، برخی موانع مانند صدور مجوزهای زمانبر را نیز از پیش پای مردم برداشت.

بهبود عمران‌زاده، معاون علمی پژوهشکده شهیدصدر و مسئول اندیشکده شهر اسلامی ایرانی در گفت‌وگو با «جوان» در خصوص تأثیر مردمی‌سازی برای جهش تولید مسکن می‌گوید: «به منظور بهبود شرایط حوزه مسکن باید چند اقدام انجام شود تا این رویکرد از سطح یک سیاست کلان یا یک سیاست اعلام شده به مرحله اجرا برسد. در حال حاضر عرصه اقتصاد مسکن به طور عمومی به نفع بورس‌یازها و دلال‌های زمین است و هیچ نفعی برای مردم ندارد و امکان ورود مردم در این بازار فراهم نیست. به بیان دیگر بازار مسکن متعادل نیست و امکان ورود مردم به این بازار وجود ندارد. به عنوان مثال ۷۰درصد تقاضای امروز مسکن، تقاضای سرمایه‌های افرادی است که نیازی به مسکن ندارند و تنها برای سودآوری بیشتر در این بازار حاضر شده‌اند. حضور متخصصین سرمایه‌ای یکی از نشانه‌های عدم تفران است. وجود ۴۳میلیون خانه خالی نمونه دیگر عدم تعادل در بازار مسکن است. امروز بیشترین هزینه‌ها خوار به اجبار برای مسکن هزینه می‌شود. پس باید حوزه مسکن به صورت عملیاتی، دقیق و موردی بررسی شود. «

برای افزایش نقدینگی کشور باید عرصه اقتصاد مسکن برای ورود مردم آماده‌سازی شود. یعنی بازار مسکن به یک بازار منظم و قابل کنترل تبدیل شود. در بازار فعلی، سود در خرید و فروش‌های مکرر یا همان دلالی است و فعالیت در تولید مسکن سودی ندارد. به بیان دیگر، منفعت در احتکار زمین است در حالی که باید سود و منفعت در زیر بار بردن زمین برای مسکن باشد. این نقدینگی باید تغییر کند و عرصه مسکن تبدیل به یک عرصه سالم برای فعالیت‌های اقتصادی شود».

مسئول اندیشکده شهر اسلامی با تأکید بر اینکه باید امکان حضور مردم در بازار مسکن را فراهم کرد؛ تأکید می‌کند: «در حال حاضر مردم هیچ امکانی را برای ورود و حضور در بازار مسکن و تولید را ندارند. بسیاری از اتفاقاتی نیز که در مجلس یازدهم رقم خورده هنوز به نتیجه نهایی نرسیده‌است. به عنوان مثال قانون مالیات بر خانه‌های خالی تصویب و ابلاغ شد و در حال حاضر، تکمیل نشده‌است و اطلاعات جامع و درستی در این حوزه وجود ندارد. بنابراین قانون مالیات بر خانه‌های خالی به درستی اجرا نمی‌شود. در نتیجه لازم است برای ورود مردم زیر ساخت‌های حوزه مسکن درست شود و الا امکان مردم برای عادی به بازار و تولید مسکن به وجود نخواهد آمد».

مردمی سازی با حضور دولت و سرمایه‌دارها ممکن نیست
عمران‌زاده با تأکید بر اینکه باید در حوزه عملیاتی شرایط برای ورود مردم به بازار مسکن مهیا شود، می‌افزاید: «کنته دیگر در حوزه مسکن مدل مردمی سازی است که در طرح‌های ملی مانند بند می مسکن در حال پی گیری است. تاکنون برخی از دولت‌ها به دنبال سیاست‌های اقتصادی بازار مسکن بوده‌اند تا از این طریق تسهیلات به مسکن برای ورود مردم در طرح‌های دولتی اقدام کرده‌اند.»

مسئول اندیشکده شهر اسلامی با اشاره به اینکه عرصه زمین باید توامان با اعطای تسهیلات ساخت مسکن به مردم توسط شبکه بانکی همراه باشد؛ گفت: یکی از راهبردهای کلیدی برای دستیابی به این هدف، اعطای زمین به متقاضیان نهضت ملی مسکن است. با واگذاری زمین به مردم و جوامع، دولت می‌تواند مردم را قادر سازد؛ تا کنترل نیازهای مسکن خود را در دست بگیرند و پروژه‌ها را با هزینه کمتر و سرعت بیشتر توسعه دهند. با این حال، تهیه زمین تنها یک تکه از پازل است. دسترس به تسهیلات ساخت و ساز مسکن به ویژه از طریق شبکه بانکی، برای اینکه افراد بتوانند زمین خود را به پروژه‌های مسکونی مناسب تبدیل کنند، بسیار مهم است. متأسفانه بخش بانکی در ایران در اعطای وام ساخت و ساز مسکن، متقاضیان همکاری کمتری داشته‌است. بر اساس قانون بودجه کشور، بانک‌ها قرار بود حجم قابل توجهی از تسهیلات ساخت مسکن را ارائه کنند که تا

علی‌باشایی بیدار کارشناس سیاست‌گذاری در گفت‌وگو با «جوان» با اشاره به اهمیت ساخت مسکن با مشارکت مردم گفت: ترویج مشارکت مردم در ساخت مسکن در ایران پتانسیل بسیار زیادی برای رشد اقتصادی و رفع نیازهای مسکن دارد. با ارائه زمین به افراد، کاهش سفته بازی و مشارکت نهضت ملی مسکن، دولت می‌تواند شهروندان را برای مشارکت فعال در روند ساخت و ساز توانمند کند. این رویکرد نه تنها باعث تحریک فعالیت‌های اقتصادی در بخش‌های مختلف می‌شود؛ بلکه کیفیت زندگی خانواده‌ها