

# طرح جامع مسکن سند راهبردی - اجرائی

خلاصه و مقدماتی

وزارت مسکن و شهرسازی  
خرداد ۱۳۸۵

هدف راهبردی ۱: تامین مسکن امن، سالم و در توان مالی خانوارها

۱. برنامه‌های تامین مسکن خانوارهای کم درآمد

۱- شاخص‌ها

۲- مشکلات نظام کنونی حمایتی مسکن

۳- سیاستهای کلی

۴- برنامه‌های اجرایی

۲. مقاوم سازی ساختمانهای موجود

۱- شاخص‌ها

۲- مشکلات کنونی

۳- سیاستهای کلی

۴- برنامه‌های اجرایی

۳. مسکن روستایی

۱- شاخص‌ها

۲- مشکلات کنونی

۳- سیاستهای کلی

۴- برنامه‌های اجرایی

هدف راهبردی ۲: ارتقاء کمی و کیفی تولید و عرضه مسکن و تعادل بخشی به بازار مسکن

۴. برنامه‌های گسترش و بهبود نظام مالی تامین مسکن

۱- شاخص‌ها

۲- مشکلات نظام تامین مالی مسکن

۳- سیاستها، راهکارها

۴- برنامه‌های ارتقاء کارآیی و گسترش نظام مالی تامین مسکن

۵. برنامه تنظیم بازار زمین شهری

۱- شاخص‌ها

۲- ویژگیهای نظام کنونی بازار زمین شهری

۳- سیاستها

۴- برنامه‌ها

۶. برنامه ارتقاء صنعت ساختمان

۱- شاخص‌ها

۲- مسایل و مشکلات

۳- سیاستها

۴- برنامه‌ها

هدف راهبردی ۳: ارتقاء کیفیت زیست، بهبود شرایط سکونتی همه جوامع، حفظ فرهنگ و هویت اسلامی و ملی

۷. برنامه نوسازی و بازسازی بافت فرسوده

۱- شاخص‌ها

۲- مشکلات

۳- سیاستها

۴- برنامه‌ها

۸. برنامه حاشیه نشینی و سکونتگاههای فرودست

۱- شاخص‌ها

۲- مشکلات

۳- سیاستها

۴- برنامه‌ها

هدف راهبردی ۴: بهبود مدیریت بخش مسکن، ایجاد هماهنگی بین برنامه‌های مسکن، برنامه‌های توسعه شهری

و روستایی و سیاستهای آمایشی

۹. برنامه مدیریت بخش مسکن

۱- شاخص‌ها

۲- مشکلات

۳- سیاستها  
۴- برنامه ها

## **مقدمه:**

طرح جامع مسکن حاصل تلاش ۲۴ گروه مطالعاتی است که مطالعات موضوعی طرح را در سال ۱۳۸۳ انجام داده‌اند. این طرح همچنین متکی به دستاوردهای مطالعات متعددی است که در چهار دهه برنامه‌ریزی توسعه بخش مسکن، توسط پژوهشگران و برنامه‌ریزان انجام شده است.

مطالعات انجام شده، در سازمان ملی زمین و مسکن و سایر معاونت‌های وزارت مسکن و شهرسازی، به ویژه در سالهای ۱۳۷۶ تاکنون، زمینه‌ساز و پشتیبان بخش عمده‌ای از یافته‌های این طرح می‌باشند.

در این طرح همچنین، از نتایج مطالعات مشترک با بانک جهانی که منجر به تدوین استراتژی بخش مسکن گردید، نیز بهره گرفته شده است.

با این حال طرح جامع مسکن، در پاره‌ای از زمینه‌ها نوآور بوده و یا نخستین گام در راه تکمیل مطالعات به شمار می‌رود. موضوعاتی چون مسکن کم‌درآمدها و مسکن اجتماعی، مالیاتها در بخش مسکن، صرفه‌جویی در انرژی، کیفیت مسکن، حاشیه‌نشینی و مسکن، با این دقت و تفصیل پیشینه‌ای ندارند. تهیه الگوهای کوتاه مدت و میان مدت برای پیگیری تحولات بازار مسکن، و یافتن اثرات تغییر در متغیرهای سیاستی بر بخش مسکن، که به گونه‌ای در سالهای قبل مورد مطالعه قرار گرفته بودند، روزآمد و به هنگام شده و گسترش یافته‌اند.

طرح جامع مسکن شامل اسناد زیر، به ترتیب زمانی است:

۱. **سند تحلیلی:** شامل جمع‌بندی مطالعات براساس اسناد و مطالعات پشتیبان.
  ۲. **سند راهبردی:** تلفیق اهداف، راهبردها و سیاستها.
  ۳. **سند اجرایی:** شامل برنامه‌ها، اقدامات، اولویت‌بندی اقدامات، تعیین نهادهای مسئول و سازمانهای اجراکننده.
  ۴. **سند منطقه‌ای:** شامل شیوه منطقه‌ای کردن اقدامات و فرآیند اجرایی برنامه‌ها، نحوه نظارت، ارزیابی و بازنگری برنامه‌ها و اقدامات.
- گزارشی که پیش رو دارید، دومین مرحله مطالعات: **سند راهبردی - اجرایی طرح جامع مسکن** است. جمع‌بندی یافته‌های حاصل از بررسیهای این مرحله، حجمی از مطالب را در برمی‌گیرد که در حوصله زمان برای مخاطبین این سند، که مسئولان و تصمیم‌گیران می‌باشند، نمی‌گنجد. از اینرو **سند راهبردی اجرایی طرح جامع مسکن**، چکیده و جمع‌بندی راهبردها، سیاستها و اقدامات اجرایی را در فشرده‌ترین شکل، ارائه کرده به فهرست کردن برنامه‌های اجرایی بسنده می‌کند، گزارشات تفصیلی، شامل برخی از آئین‌نامه‌ها و دستورالعمل‌های اجرایی، برای هر برنامه وجود دارد که در مجلدی جداگانه آمده است.

## ۱. طرح جامع مسکن چیست؟

طرح جامع مسکن سندی است ملی، که چشم‌انداز بخش مسکن در سالهای آینده را ترسیم می‌کند. در این چشم‌انداز هدفها، به معنای تغییرات **مطلوب، قابل دستیابی، و قابل سنجش** در وضعیت مسکن خانوارهای ایرانی، در دوره‌های پنجساله آینده، تعیین می‌شود، و راهبردها و راهکارهای دستیابی به این هدفها، تدوین می‌گردد.

طرح جامع مسکن، مسیری را که دولت تا دستیابی به هدفها، بایستی به پیماید، روشن می‌سازد. مسئولیت رسیدن به هدفها برعهده دولت است، اما دراین مسیر، مردم، بخش خصوصی و همه مسئولین: اجرائی، قضایی و قانونگذاری، بایستی همراه و همگام باشند تا بتوان به هدفها رسید. طرح جامع مسکن طرحی است پویا، که سعی در شناخت مسایل اساسی بخش مسکن، و یافتن راه-حلهائی منسجم، و هماهنگ برای این مسایل، دارد:

از آنجا که ماهیت، نوع و میزان و حجم مسایل در طی زمان تغییر می‌کند، طرح جامع مسکن نیز به طور مستمر ارزیابی، بازنگری، تصحیح و تکمیل می‌شود. سند راهبردی - اجرایی که در پیش رو دارید، نخستین تصویر و نقشه مسیری است که بایستی در دستیابی به هدفها پیموده شود. برحسب موانعی که بر سر راه پیدا می‌شوند یا راههای کوتاه تر و سریعتری که ممکن است یافت شوند، مسیر تصحیح می‌شود.

## ۲. چرا این سند را تهیه می‌کنیم؟

### ۱-۲- وظیفه قانونی

قانون اساسی: اصول ۳۱ و ۴۳ قانون اساسی

### اصل ۳۱ قانون اساسی:

داشتن مسکن متناسب با نیاز، حق هر فرد و خانوار ایرانی است. دولت موظف است با رعایت اولویت، برای آنها که نیازمندترند، به خصوص روستانشینان و کارگران، زمینه اجرای این اصل را فراهم آورد.

## اصل ۴۳ قانون اساسی:

برای تامین استقلال اقتصادی، ریشه‌کن کردن فقر و محرومیت، برآوردن نیازهای انسان در جریان رشد و حفظ آزادی او، اقتصاد کشور، براساس ضوابط زیر استوار می‌شود:

تامین نیازهای اساسی: مسکن، خوراک، پوشاک، بهداشت و درمان، آموزش و پرورش، و امکانات لازم برای تشکیل خانواده برای همه.

## ۲-۲- وظیفه برنامه‌ای

### ”بند ج“ ماده ۳۰ قانون برنامه چهارم

وزارت مسکن و شهرسازی مکلف است با توجه به اثرات متقابل بخش مسکن با اقتصاد ملی و نقش تعادل بخشی آن در ارتقای کیفیت زندگی و کاهش نابرابریها، طرح جامع مسکن را حداکثر تا پایان سال اول برنامه چهارم تهیه و به تصویب هیات وزیران برساند. این طرح مشتمل بر محورهای زیر با رویکرد توسعه پایدار، عدالت اجتماعی و توانمندسازی اقشار کم‌درآمد خواهد بود:

۱. تقویت تعاونی‌های تولید مسکن، سازمانهای خیریه و غیردولتی فعال در بخش مسکن
۲. مدیریت یکپارچه و منسجم زمین برای تامین مسکن و توسعه شهر و روستا در چارچوب طرحهای توسعه و عمران.
۳. تشکیل بازار ثانویه رهن براساس ضوابط قانونی که به تصویب مجلس شورای اسلامی می‌رسد.
۴. افزایش سهم انبوه‌سازی در امر ساخت به میزان سه برابر عملکرد برنامه سوم.
۵. گسترش بازار سرمایه مسکن و اتخاذ تدابیر لازم برای تامین سرمایه در بخش.

## ۳. فرآیند تهیه طرح جامع مسکن

طرح جامع مسکن، با شناخت وضع موجود، بررسی تحولات و تعیین گرایشها و روندهای کنونی، آغاز شده است. پس از آن مسایل، مشکلات و چالشهای فراروی بخش بررسی و تحلیل شده‌اند. با پیشینه پنجاه سال برنامه‌ریزی توسعه و بیش از چهار دهه برنامه‌ریزی برای بخش مسکن، بسیاری از سیاستها و راه‌حلهای رفع مشکلات را شناخته و تجربه کرده‌ایم. ارزیابی این سیاستها، تعیین میزان کامیابی یا عدم توفیق آنها، مرحله بعدی مطالعات را تشکیل داده‌اند.

در حال حاضر مطالعات و مصوبات فرادستی وجود دارد که در زمینه‌های مرتبط با مسایل سکونتی و مسکن، تهیه و تصویب شده‌اند. سند چشم‌انداز جمهوری اسلامی ایران در افق ۱۴۰۴،

مصوبات مجمع تشخیص مصلحت، قانون برنامه چهارم توسعه، برنامه آمایش سرزمین مصوب ۱۳۸۳، و سند توانمندسازی، از جمله این اسناد فرادست هستند. بررسی این مصوبات و شناخت چگونگی اثرگذاری آنها بر هدفها، رویکردها و اصول حاکم بر طرح جامع مسکن، گام بعدی در فرآیند تدوین طرح جامع مسکن، بوده است.

بررسی نیازهای آتی سکونتی، نیازمند تعیین فروض جمعیتی، اقتصادی و اجتماعی در تحولات آتی کشور است. پس از تعیین فروض، و شناخت نیازها، چشم‌انداز بلندمدت و میان مدت بخش ترسیم شده و اهداف اصولی بخش بیان شده‌اند.

گام بعدی، بررسی چگونگی دستیابی به این هدفها، باتوجه به مسایل و مشکلات کنونی، و فرصتها و امکانات در حال و آینده است. بدین ترتیب تعیین راهبردها، تدوین سیاستها و شناخت اقدامات اساسی در بخش مسکن، و پس از آن تدوین برنامه اقدامات، مراحل بعدی بوده است که انجام شده و نتیجه آن در این سند ارائه می‌شود.

مرحله سوم، تعیین اولویت های مکانی و منطقه‌ای کردن برنامه‌های طرح جامع مسکن است.

نمودار ۱ فرآیند تهیه طرح جامع مسکن، و محصول مطالعات را، در مراحل مختلف طرح، نشان می‌دهد.

#### ۴. محتوای سند راهبردی - اجرایی

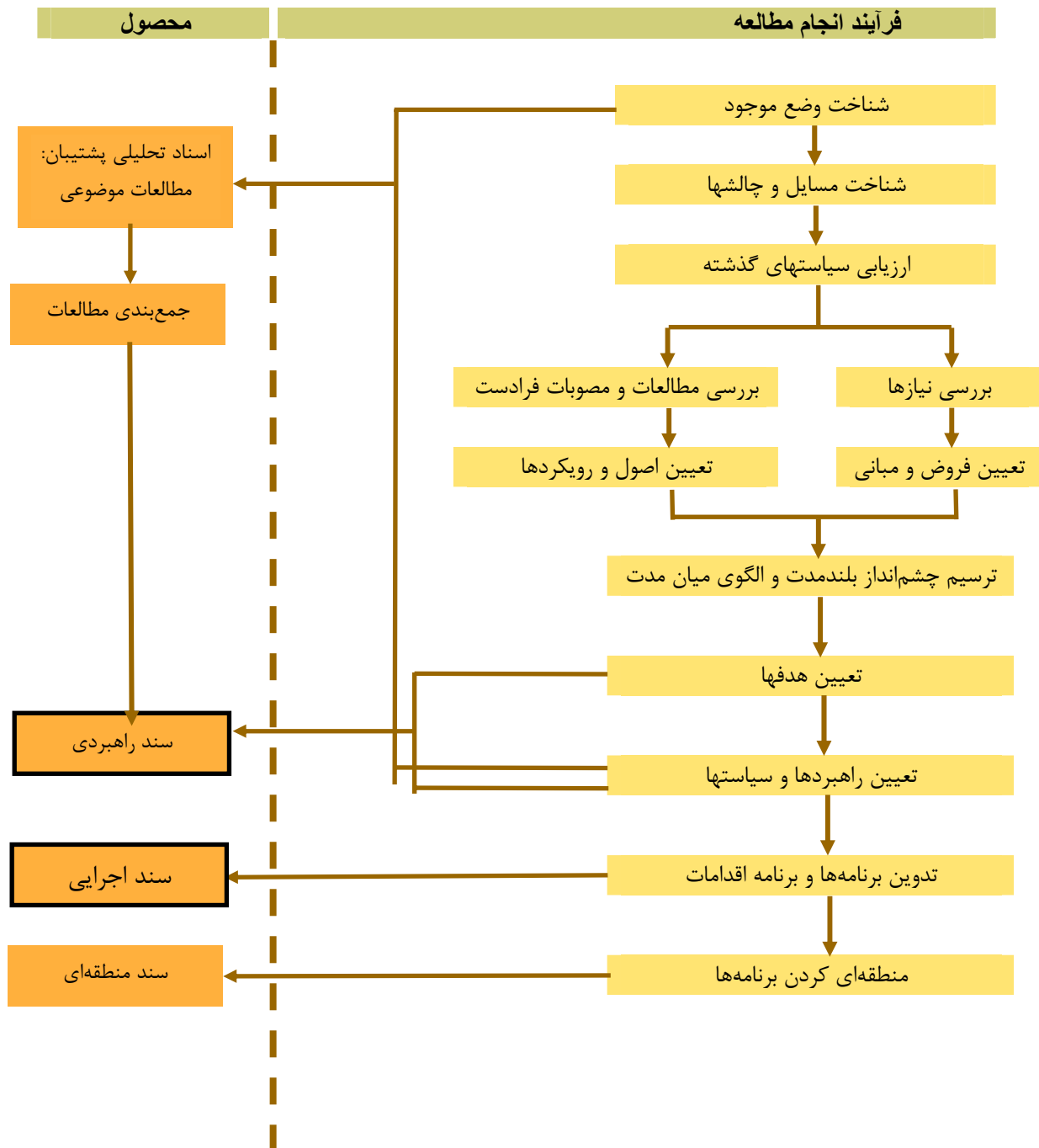
این گزارش جمع‌بندی سیاستها و برنامه های اجرایی است که برای رسیدن به هدفهای راهبردی تدوین شده‌اند.

نمودار ۲ چگونگی فرآیند این سند را بیان می‌کند. این نمودار نشان می‌دهد که برای رسیدن به هدف نهایی: «تامین مسکن مناسب برای همه» (اصل ۳۱ قانون اساسی)، پنج هدف راهبردی تعریف شده‌اند، برای هر هدف راهبردی، هدفهای برنامه‌ای تعریف و برای آنها برنامه‌های اجرایی تدوین شده‌اند.

سند حاضر برنامه‌های اجرایی هدفهای ۱ تا ۴ را دربردارد. برنامه‌های اجرای هدف ۵: کاهش نابرابری‌های منطقه‌ای در برخورداری از مسکن مناسب در سند منطقه‌ای طرح جامع مسکن، در مرحله بعدی تهیه طرح جامع مسکن مدون می‌شود.

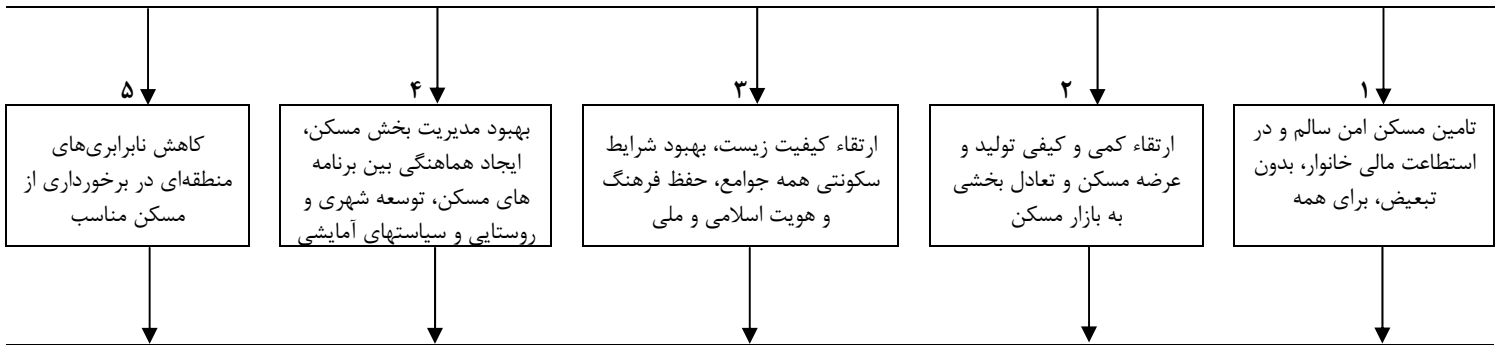


## نمودار ۱: فرآیند انجام مطالعات طرح جامع مسکن

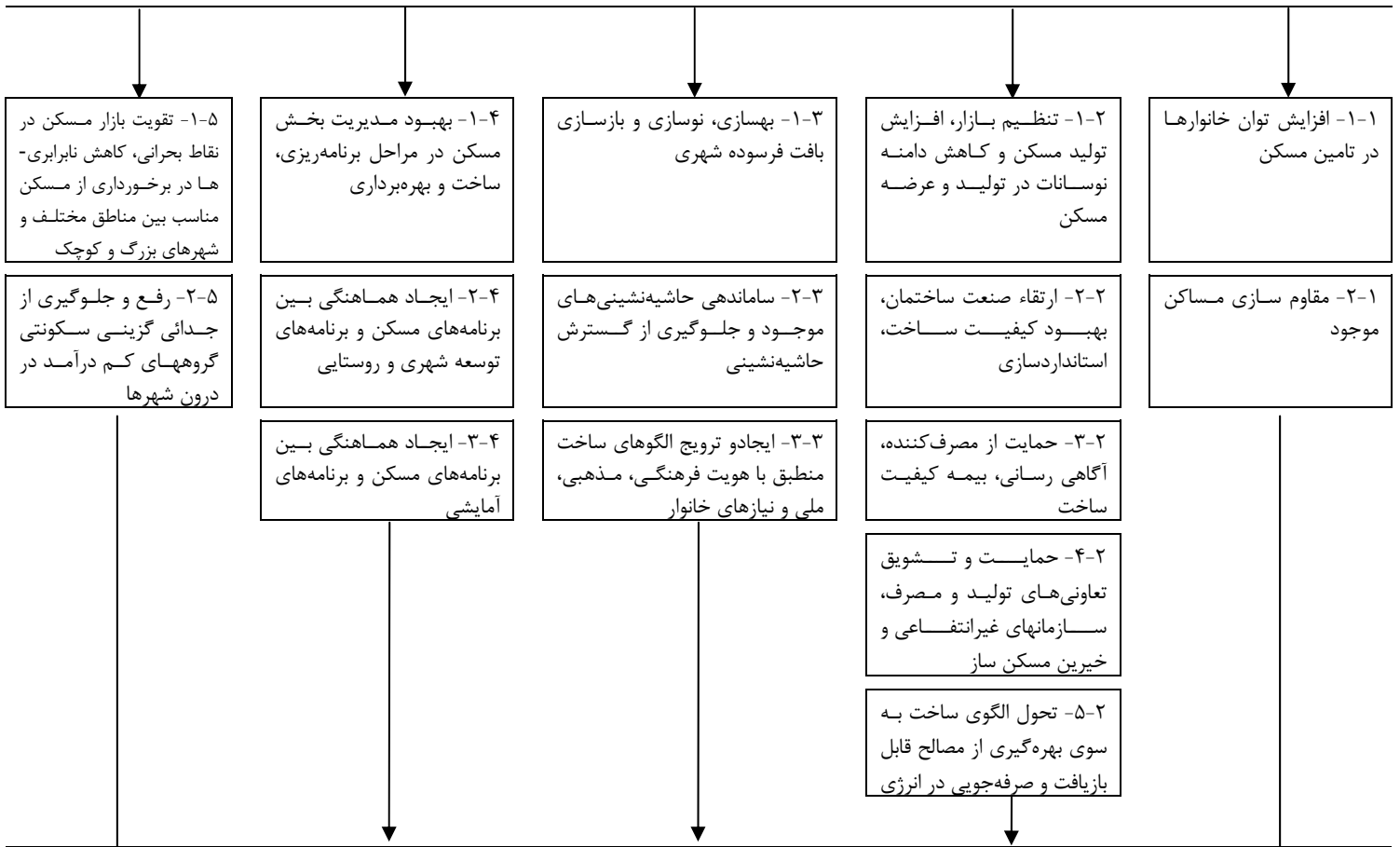


هدف نهائی:  
تامین مسکن برای همه

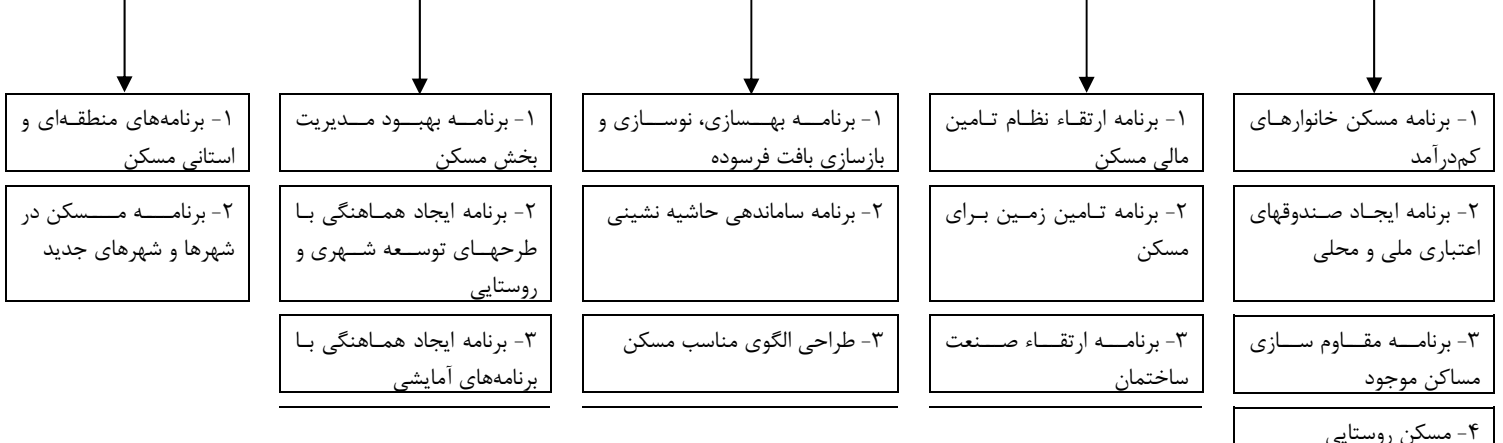
اهداف راهبردی



هدفهای برنامه‌ای



برنامه‌های اجرایی



### هدف راهبردی ۱

تامین مسکن امن سالم و در استطاعت مالی خانوار،  
بدون تبعیض، برای همه



### هدف‌های برنامه‌ای

- ۱-۱- افزایش توان خانوارها در تامین مسکن
- ۱-۲- مقاوم سازی مساکن موجود



### برنامه‌های اجرایی

- ۱- برنامه مسکن خانوارهای کم درآمد
- ۲- برنامه ایجاد صندوقهای اعتباری ملی و محلی
- ۳- برنامه مقاوم سازی مساکن موجود
- ۴- مسکن روستایی

## هدف راهبردی ۱: تامین مسکن امن، سالم و در توان مالی خانوارها

### هدف برنامه‌ای:

- ۱-۱- افزایش توان خانوارها در تامین مسکن ایمن و سالم
- ۱-۲- مقاوم سازی مساکن موجود

### هدفهای اجرایی:

- ۱- توانمندسازی خانوارها در تامین مسکن ملکی
- ۲- افزایش دسترسی به مسکن اجاره‌ای متناسب با درآمد خانوار
- ۳- تامین مسکن خانوارهای بسیار کم درآمد
- ۴- تامین مسکن خانوارهای آسیب دیده از نابسامانی‌های اجتماعی: بی‌سرپناه، بی‌سرپرست

### برنامه‌های اجرایی:

- ۱- تامین مسکن خانوارهای کم درآمد
- ۲- تشکیل صندوقهای اعتباری ملی و محلی
- ۳- مقاوم سازی مساکن موجود

برنامه‌ها: برنامه‌های تفصیلی و آئین‌نامه‌ها در پیوست ۱

## برنامه‌های تامین مسکن خانوارهای کم درآمد

### ۱- شاخص‌ها:

◀ نابرابری در برخورداری از مسکن مناسب:

درصد خانوارهای ساکن در:	دهک درآمدی ۱ و ۲	دهک درآمدی ۳ و ۴	متوسط جامعه	بالاترین دهک درآمدی
یک اتاق	۱۹	۱۴	۵	۰
دو اتاق	۳۳	۳۰	۱۴	۲
مسکن بی دوام	۴۵	۳۸	۲۱	۷
مسکن ملکی	۵۴	۵۷	۷۰	۸۰

◀ ویژگی‌های نیازمندان به مسکن ملکی

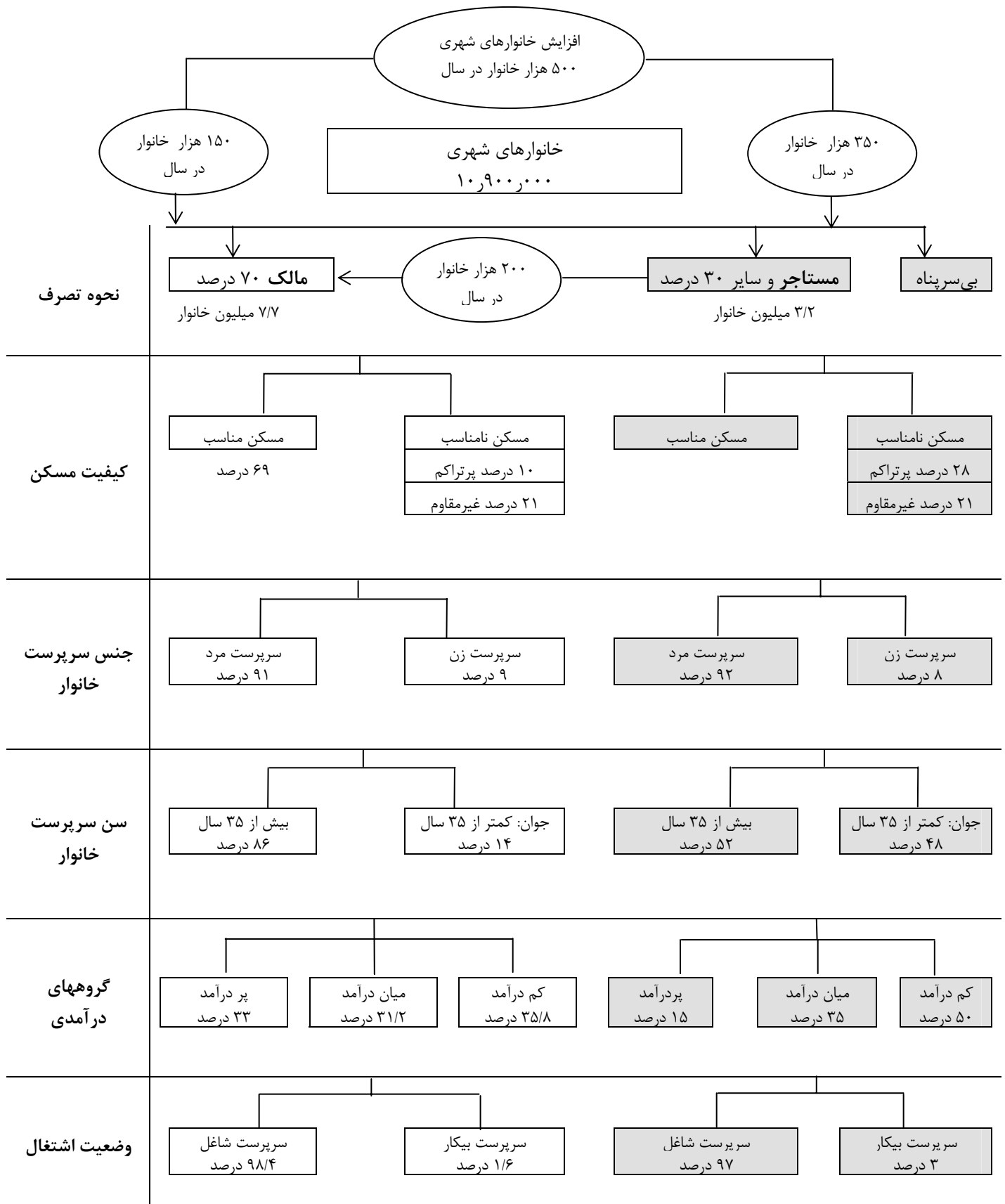
- به طور عمده کم‌درآمد هستند:
  - دهکهای ۱ تا ۴ درآمدی
  - دهکهای درآمدی ۵ تا ۷
  - دهکهای درآمدی ۸ تا ۱۰
- دارای سرپرست مرد هستند
  - ۹۲ درصد
- نزدیک به نیمی از آنها کمتر از ۳۵ سال سن دارند.
  - ۴۸ درصد.
- اکثر سرپرستان خانوارهای فاقد مسکن ملکی شاغل‌اند:
  - ۹۷ درصد
- سهم عمده‌ای از خانوارهای مستاجر تحت پوشش بیمه‌ای قرار دارند
  - ۷۸ درصد



## ◀ شناخت گروه‌های هدف: خانوارهای کم‌درآمد نیازمند مسکن

- کل خانوارهای شهری در سال ۱۳۸۴
  - تعداد واحدهای مسکونی شهری
  - خانوارهای مالک مسکن
  - خانوارهای فاقد مسکن ملکی
  - خانوارهای فاقد مسکن ملکی در دهک‌های درآمدی ۱ تا ۴
- ۱۱ میلیون خانوار
- ۹/۹ میلیون واحد مسکونی
- ۷۰ درصد کل خانوارها
- ۳۰ درصد کل خانوارها
- ۱۵ درصد کل خانوارها

### نمودار ۱: گروههای هدف





## ۲- مشکلات نظام کنونی حمایتی مسکن:

- تعدد نهادهای ارائه‌کننده یارانه‌ها
- نبود اطلاعات شفاف
- بهره‌گیری از یارانه‌های بخش‌های دیگر در بخش مسکن: غیرشفاف، غیرهدفمند
- پرداخت‌ها فارغ از سطح درآمدهای دریافت‌کنندگان، به طور عمده براساس گروه اجتماعی
- تشتت و تداخل در عرصه سیاستگذاری و اجرا
- فراقنی گروههای کم درآمد غیرمتشکل
- هدفمند نبودن یارانه‌ها، و یا هدف‌گیری غیرموثر: به ویژه در یارانه‌های کمک بهره و تخفیف مالیات

## ۳- سیاستهای کلی

### کوتاه مدت

۱. پوشش کامل اقشار خاص: شهدا، جانبازان، آزادگان در برنامه چهارم برای برخورداری از مسکن مناسب.
۲. تعیین دقیق گروههای هدف
۳. تعیین شرایط، محدودیت‌ها و قیود برای دریافت یارانه: هدفمند کردن یارانه‌ها.
۴. برپایی کمیته هدفمند کردن یارانه‌ها، زیر مجموعه‌ای از شورای رفاه اجتماعی
۵. کاهش پرداخت یارانه‌های کمک بهره، و بهره‌گیری از یارانه‌های مستقیم

### میان مدت

۱. تکیه بر یارانه‌های طرف تقاضا
۲. تکیه بر مشارکت بخش خصوصی، خیرین، تعاونی‌ها و مشارکت و همیاری منتفع‌شوندگان در تامین مسکن و پرداخت یارانه‌ها
۳. برپایی نظام مدیریت مالی مسکن کم‌درآمدها: صندوق اعتباری ملی و محلی
۴. ایجاد صندوقهای بیمه‌ای: بیمه سرمایه‌گذاری، وام و کیفیت مسکن

## بلندمدت

۱. برپایی نظام یارانه‌ای متقاطع
۲. برپایی نظام مالیاتی در حمایت از هدفمند شدن یارانه‌ها و تامین منابع مالی برای یارانه‌ها
۳. خودداری از پرداخت کمک بهره
۴. دستیابی به نظام یارانه‌ای پایدار و قابل تداوم، از طریق:
  - مشارکت گروههای هدف
  - پرداختهای مستقیم
  - استفاده از وجوه اداره شده برای توانمندسازی و ایجاد قابلیت ورود گروههای کم درآمد به چرخه وام‌گیری از طریق نظام اعتباری ملی: بانکها، موسسات مالی، صندوقها
  - کاهش هزینه‌های تامین مسکن و ارتقاء توان مالی خانوارهای گروههای هدف

## ۴- برنامه‌های اجرایی

### برنامه ۱. اعطای تسهیلات خرید مسکن کوچک

#### گروه هدف:

- کارگران، کارمندان (بخش خصوصی و عمومی) شاغل و بازنشسته، تحت پوشش صندوقهای تامین اجتماعی و استخدام کشوری و لشگری و صندوقهای خاص فاقد مسکن ملکی

#### مسئولین:

- ۱) وزارت مسکن و شهرسازی
- ۲) وزارت رفاه و تامین اجتماعی
- ۳) سازمان مدیریت و برنامه ریزی
- ۴) بانک مرکزی ایران و بانکهای عامل

برنامه و زمان بندی: اعطای وام کم بهره برای خرید مسکن کوچک، به خانوارهای کم درآمد، سالانه ۵۰ هزار فقره وام

در دو برنامه پنجساله، به مدت ۱۰ سال

#### اعتبار مورد نیاز:

در ده سال ۵۰ هزار میلیارد ریال  
متوسط سالانه ۵ هزار میلیارد ریال

منابع تامین اعتبار: وجوه اداره شده

نتیجه: توانمندسازی اقشار کم درآمد، نیازمندان مسکن، در تامین مسکن، و ایجاد انگیزه برای تولید مسکن کوچک

#### شاخص ارزیابی:

- کاهش شاخص دسترسی
- افزایش نرخ مالکیت در گروههای کم درآمد
- افزایش تولید در واحدهای مسکونی کوچک

## برنامه ۲. پرداخت وام ودیعه به مستاجرین کم‌درآمد

گروه هدف: مستاجرین دهکهای درآمدی ۱ تا ۴.

- خانوارهای تحت پوشش کمیته امداد امام خمینی، سازمان بهزیستی، مستمری بگیران و بازنشستگان تحت پوشش سازمان تامین اجتماعی و صندوق بازنشستگی کل کشور و نیز خانوارهای شاغل جوان و زنان شاغل سرپرست خانوار که مستمری یا حقوق دریافتی آنها از ۱/۵ برابر حداقل حقوق و دستمزد موضوع قانون کار بیشتر نباشد.

### مسئولین:

- (۱) وزارت مسکن و شهرسازی
- (۲) وزارت رفاه و تامین اجتماعی
- (۳) سازمان مدیریت و برنامه ریزی
- (۴) بانک مرکزی ایران

برنامه و زمان بندی: اعطای وام به خانوارهای کم‌درآمد برای پرداخت ودیعه اجاره، ۴۰ هزار فقره وام در هر سال

در دو برنامه پنجساله، به مدت ۱۰ سال

### اعتبار مورد نیاز:

در ده سال: ۷/۶ هزار میلیارد ریال

منابع تامین اعتبار: تسهیلات بانکی

نتیجه: توانمندسازی اقشار کم‌درآمد، به ویژه سرپرستان خانوار جوان، به تامین مسکن اجاره‌ای

### شاخص ارزیابی:

- افزایش عرضه واحدهای مسکونی اجاره‌ای

### برنامه ۳. احداث و عرضه مسکن اجاره‌ای

گروه هدف: دهکهای درآمدی ۳ تا ۵

#### مسئولین:

- ۱) وزارت مسکن و شهرسازی
- ۲) بانک مرکزی و بانکهای عامل
- ۳) سازمان مدیریت و برنامه ریزی

برنامه و زمان بندی: احداث سالانه ۵۰ هزار واحد مسکونی اجاره‌ای توسط بخش خصوصی، بر روی زمینهای دولتی که با شرایط تخفیف، تقسیط یا اجاره واگذار می‌شوند، با بهره‌گیری از وام‌های کم بهره

در دو برنامه پنجساله: ۱۰ سال ۱۳۸۵ - ۱۳۹۵

#### اعتبار مورد نیاز:

در ده سال: ۶۰ هزار میلیارد ریال  
متوسط سالانه: ۶ هزار میلیارد ریال  
منابع تامین اعتبار: وجوه اداره شده

#### نتیجه:

- افزایش عرضه واحدهای اجاره‌ای کوچک
- کاهش نرخ رشد اجاره بها
- افزایش دسترسی خانوارهای کم و میان درآمد، به ویژه جوانان، به مسکن اجاره‌ای

#### شاخص ارزیابی:

- افزایش تعداد واحدهای ساخته شده به قصد اجاره
- کاهش نرخ رشد اجاره بها
- کاهش نسبت هزینه مسکن به کل هزینه در دهکهای درآمدی ۱ تا ۵

## برنامه ۴. احداث و عرضه مسکن کوچک

پرداخت وام ساخت مسکن کوچک، به سازندگان متشکل و تایید صلاحیت شده

### گروه هدف:

- کارگران و کارمندان دهکهای ۳ تا ۵ درآمدی فاقد مسکن ملکی، تحت پوشش صندوقهای تامین اجتماعی و بازنشستگی (کشوری و لشگری)

### مسئولین:

- (۱) وزارت مسکن و شهرسازی
- (۲) بانک مسکن

برنامه و زمان بندی: پرداخت وام کم بهره برای ساخت ۵۰ هزار واحد مسکونی کوچک در هر سال در شهرهای کوچک معادل ۶ درصد، در شهرهای متوسط برابر با ۴ درصد یارانه تسهیلات مسکن پرداخت می‌شود.

در دو برنامه پنجساله: ۱۰ سال

### اعتبار مورد نیاز:

- در ده سال: ۶۰ هزار میلیارد ریال  
متوسط سالانه: ۶ هزار میلیارد ریال  
منابع تامین اعتبار: وجوه اداره شده

### نتیجه:

- افزایش عرضه واحدهای مسکونی کوچک، در توان خانوارهای قشر بالای کم درآمد و خانوارهای میان درآمد

### شاخص ارزیابی:

- افزایش تعداد و سهم واحدهای ساخته شده در هر سال، با مساحت کمتر از ۷۰ مترمربع
- کاهش نرخ رشد قیمت واحدهای مسکونی کوچک

## برنامه ۵. واگذاری حق بهره‌برداری از زمین

طرح ۱: واگذاری حق بهره‌برداری از زمین برای ساخت مسکن کوچک در شهرهای کوچک و متوسط

### گروه هدف:

- خانوارهای فاقد مسکن ملکی دهکهای درآمدی ۳ و ۴ و ۵ تحت پوشش بیمه‌های تامین اجتماعی و بازنشستگی کل کشور

### مسئولین:

- ۱) وزارت مسکن و شهرسازی
- ۲) وزارت رفاه و تامین اجتماعی
- ۳) سازمان اوقاف
- ۴) سایر وزارتخانه‌هایی که دارای صندوقهای مالی و ذخیره‌ای هستند

برنامه و زمان بندی: واگذاری حق بهره‌برداری از زمین برای ساخت ۲۰ هزار واحد مسکونی در سال مسکن کوچک در شهرهای کوچک و متوسط  
در دو برنامه پنجساله: ۱۰ سال

اعتبار مورد نیاز و منابع تامین اعتبار: از محل پس اندازهای خانوارها و بنگاههای اقتصادی و تسهیلات بانکهای تخصصی و تجاری  
هزینه تملک: ۷ هزار میلیارد ریال در ده سال  
متوسط سالانه ۷۰۰ میلیارد ریال - ۲۸۰ میلیارد ریال از محل بودجه عمومی

### نتیجه:

- کاهش و حذف هزینه زمین از قیمت تمام شده مسکن برای انطباق با توان مالی خانوارهای کم و میان درآمد

### شاخص ارزیابی:

- ارزیابی پروژه‌های انجام شده برای شناخت بهره‌مند شوندگان از طرح
- نسبت قیمت مسکن در این پروژه‌ها، در قیاس با قیمت مسکن مشابه ساخته شده بر روی زمین‌های غیراجاره‌ای

طرح ۲: واگذاری حق بهره‌برداری از زمین برای ساخت مسکن اجاره‌ای توسط تعاونیها و کارفرمایان دولتی و غیردولتی در شهرهای بزرگ: مسکن اجتماعی

#### گروه نهایی هدف:

- خانوارهای دهکهای درآمدی ۱ و ۲، با اولویت خانوارهای جوان

#### مسئولین:

- ۱) وزارت مسکن و شهرسازی
- ۲) وزارت رفاه و تامین اجتماعی
- ۳) سازمان اوقاف
- ۴) سایر وزارتخانه‌ها، نهادها، تعاونیها و صندوقهای مالی و ذخیره‌ای

برنامه و زمان بندی: واگذاری حق بهره‌برداری از زمین برای ساخت مسکن اجاره‌ای توسط تعاونیها و کارفرمایان دولتی و غیردولتی در شهرهای بزرگ: مسکن اجتماعی  
در دو برنامه پنجساله: ۱۰ سال

#### اعتبار مورد نیاز:

در ده سال: ۱۶ هزار میلیارد ریال  
متوسط سالانه: ۱/۶ هزار میلیارد ریال - ۶۴۰ میلیارد ریال از محل بودجه عمومی

#### منابع تامین اعتبار: بودجه سالانه و اعتبارات فقرزدایی

#### نتیجه:

- تامین مسکن گروههایی که قادر به تامین هزینه مسکن خود نمی‌باشند - پائین‌ترین قشر درآمدی

#### شاخص ارزیابی:

- بهبود شاخص دسترسی برای دهکهای ۱ و ۲
- کاهش هزینه مسکن در دهکهای ۱ و ۲



## برنامه ۶: تشکیل صندوقهای اعتباری ملی و محلی

### گروه هدف:

- تامین مسکن امن و سالم برای گروههای کم درآمد، و خانوارهایی که تحت پوشش بیمه‌های اجتماعی قرار ندارند.
- تجمیع توان مالی و اجرائی خانوارهای کم درآمد ساکن در محلات شهری و روستایی برای بهبود وضعیت مسکن و محیط سکونتی
- اعطای وامهای مسکن و وامهای خرد به خانوارهای گروه هدف برای تعمیر و بهسازی مسکن، ارتقاء تدریجی وضعیت مسکن، بهبود وضع کسب و کار
- تجمیع سپرده‌های خرد خانوارهای عضو، و سپرده‌گذاری در نظام رسمی بانکی کشور (بانک پذیر کردن گروههای کم درآمد) با کمک مالی و مشارکت دولت در سپرده‌گذاری، برای فراهم کردن امکان دسترسی خانوارهای عضو به وامهای مسکن

### مسئولین:

- ۱) وزارت مسکن و شهرسازی
- ۲) وزارت کشور: شهرداریها، استانداریها
- ۳) شوراهای شهرها
- ۴) وزارت رفاه و تامین اجتماعی
- ۵) بانک مرکزی
- ۶) وزارت اقتصاد و دارایی

زمان بندی: تشکیل صندوقها، طبق آئین‌نامه‌های اجرایی تا پایان سال ۱۳۸۵

### اعتبار مورد نیاز و منابع تامین اعتبار:

سرمایه صندوق و سپرده‌گذاری در بانک:

- از محل بودجه عمومی ۱۰ هزار میلیارد ریال
- از محل وجوه اداره شده ۱۰ هزار میلیارد ریال
- وامهای نظام بانکی ویژه اعضای صندوقهای ملی و محلی:
- از محل تسهیلات نظام بانکی ۵۰ هزار میلیارد ریال
- جمعاً در ۱۰ سال ۷۰ هزار میلیارد ریال

### نتیجه:

- امکان وام دهی به گروههای کم درآمدی که تحت پوشش نظام بیمه‌ای قرار ندارند.
- بهبود وضعیت سکونتی خانوارهای کم درآمد گروه هدف، به صورت تدریجی، و با انطباق با توان مالی خانوار
- فراهم آوری منابع مالی لازم و ایجاد نهادهای سیاستگذاری، برنامه ریزی و اجرا، به ویژه در زمینه اعطای وامهای بهسازی، مقاوم سازی، بهبود تدریجی محیط سکونتی و ارتقاء خانوارهای کم درآمد، با مشارکت گروههای هدف
- امکان وام دهی به گروههای کم درآمد ساکن در سکونتگاههای غیررسمی

## مقاوم سازی ساختمانهای موجود

### ۱- شاخص‌ها:

#### توزیع موجودی مسکن برحسب دوام مصالح و عمر ساختمان

- مسکن شهری:

۷۰ درصد بادوام

۳۰ درصد کم دوام و قدیمی

- مسکن روستایی:

۳۲ درصد بادوام

۶۸ درصد کم دوام و قدیمی

#### تعداد واحدهای مسکونی ساخته شده از مصالح کم دوام و عمر بیشتر از ۴۰ سال

- در شهرها: ۳ میلیون واحد

- در روستاها: ۳/۲ میلیون واحد

#### ساخت و سازهای جدید برحسب دوام مصالح، در شهرها ۱۳۸۲

- اسکلت فلزی: ۵۱ درصد

- بتون آرمه:

- آجر و آهن: ۴۱ درصد

- آجر و چوب بلوک سیمانی: ۷ درصد

- سایر مصالح کم دوام: ۱ درصد

### ۲- مشکلات کنونی

#### وقوع سوانح تکرار شونده: سیل، زلزله، رانش زمین، آتش سوزی، به طور میانگین هر ۲ سال یک

زلزله ۶ ریشتر، هر ۱۰ سال یک زلزله ۷ ریشتر، در ایران قابل انتظار است.

### شهرهای ایران:

- در پهنه پر خطر ۷۶ درصد
- در پهنه خطر متوسط ۲۰ درصد
- در پهنه کم خطر ۴ درصد

قرار دارند.

نیمی از ساخت و سازها توسط سازندگان خرد و غیرحرفه‌ای، بدون بررسی صلاحیت آنان انجام می‌شود.

گرایش به ساخت و ساز با مصالح بادوام، هماهنگ با آموزش نیروی کار نیست و سهم عمده ساخت و سازها توسط نیروی غیرماهر و نیمه ماهر، انجام می‌شود.

کنترل و نظارت کیفی، به میزان کافی و به نحو لازم انجام نمی‌شود.

پذیرش توصیه‌های آئین‌نامه‌ها و ضوابط ساخت و ساز، برای گروه‌های کم درآمد شهری عملی نیست، و به ساخت غیررسمی سکونتگاهها انجامیده است.

انواع تدابیر تضمین کننده مقاومت و کیفیت ساخت: مانند بیمه‌ها، گواهی‌نامه‌های کیفی و سیاستهای حمایت از مصرف کننده غایب است.

### ۳- سیاستهای کلی:

#### مراحل مقاوم سازی ساختمانهای مسکونی

- آگاه سازی و بسیج عمومی
- ایجاد تشکل‌های فنی مهندسی: مهندسان رتبه ۳ - سازمان نظام مهندسی کشور
- آموزش ارزیابان مقاومت ساختمانها
- ارزیابی مقاومت ساختمانها
- ثبت نام و تعیین صلاحیت شرکتهای سازنده و مقاوم ساز، همراه با تصویب طرحهای مقاوم سازی ارائه شده توسط آنان
- ارائه مشوقها و تسهیلات اعتباری برای انجام مقاوم سازی
- اجرای طرحهای مقاوم سازی
- بیمه ساختمانهای مقاوم سازی شده با نرخهای ترجیحی
- ارائه خدمات نگهداری و بازدیدهای دوره‌ای به منظور آگاهی‌واستمرار میزان پایداری- ساختمان

### مقاوم سازی در بافت‌های گوناگون شهری

بافت حاشیه‌ای	بافت ارزشمند تاریخی	بافت نوین شهری	بافت فرسوده و متراکم	پهنه‌های خطر
برنامه‌های بهسازی: صندوقهای عمران محلی	مقاوم سازی اجباری با کمکهای اساسی دولت	مقاوم سازی جمعی: صندوقهای عمران محلی مقاوم سازی فردی: داوطلبانه	نوسازی یکپارچه: بازسازی دولتی - خصوصی	پرخطر
برنامه‌های بهسازی: صندوقهای عمران محلی	مقاوم سازی داوطلبانه با کمکهای دولت	مقاوم سازی فردی: داوطلبانه با مشوقهای مالی - مالیاتی مقاوم‌سازی جمعی: داوطلبانه با تشکل در صندوقهای عمران محلی	نوسازی یکپارچه: بازسازی خصوصی - دولتی	خطر متوسط
داوطلبانه: صندوقهای عمران محلی	مقاوم سازی داوطلبانه با کمکهای دولت	مقاوم سازی فردی: داوطلبانه مقاوم سازی جمعی: داوطلبانه با تشکل در صندوقهای عمران محلی	نوسازی از طریق تشکل در صندوقهای عمران محلی	کم خطر

### مقاوم سازی در مراحل مختلف ساخت و بهره برداری

سیاستها و برنامه‌ها	مرحله
<ul style="list-style-type: none"> <li>تهیه و تصویب آئین‌نامه نظارت بر استانداردهای اجباری در مراحل تولید، توزیع و مصرف مصالح ساختمانی</li> <li>تهیه و تصویب آئین‌نامه آموزش و صدور گواهی مهارت</li> </ul>	پیش از ساخت
<ul style="list-style-type: none"> <li>تهیه آئین‌نامه‌های حمایت از مصرف کننده</li> <li>تشویق بیمه‌های تمام خطر مهندسی و بیمه مسئولیت</li> </ul>	دوره ساخت
<ul style="list-style-type: none"> <li>اجباری کردن بیمه سوانح، همراه با مشوقهای لازم در ساختمانهای مسکونی آپارتمانی و مجتمع‌های مسکونی</li> <li>تهیه آئین‌نامه نحوه نگهداری و بهره‌برداری از ساختمانهای مسکونی آپارتمانی و مجتمع‌های مسکونی</li> </ul>	دوره بهره‌برداری

## ۴- برنامه‌های اجرایی

برنامه ۱. تدوین برنامه تفصیلی اجرائی مقاوم سازی، شامل برنامه آگاه سازی عمومی

### مسئولین:

(۱) وزارت مسکن و شهرسازی: مرکز تحقیقات ساختمان سازمان نظام مهندسی کشور

(۲) وزارت کشور

(۳) سازمان صدا و سیما

(۴) سازمان مدیریت و برنامه ریزی

### برنامه و زمان بندی:

تدوین و اجرای برنامه‌های آگاه سازی و بسیج عمومی

زمان بندی تا ۳ ماه پس از تصویب طرح جامع مسکن

اعتبار و منابع تامین آن: بودجه عمومی ۱ میلیارد ریال

## برنامه ۲. ایجاد تشکلهای فنی مهندسی (تعاونی‌های فنی مهندسی)

### مسئولین:

- ۱-۴ - وزارت مسکن و شهرسازی
- ۲-۴ - سازمان نظام مهندسی کشور
- ۳-۴ - کانونها و جوامع مهندسی - فنی
- ۴-۴ - بانک مرکزی
- ۵-۴ - بیمه مرکزی

### برنامه و زمان بندی:

ایجاد تعاونی‌های فنی مهندسی از مهندسين پایه ۳ آموزش و تجهيز، و اعطای وام اشتغال

زمان بندی: شروع از سال ۱۳۸۵

اعتبار و منابع تامین آن: بودجه عمومی، سالانه به مبلغ ۳۰ میلیارد ریال

## برنامه ۳. بررسی صلاحیت سازندگان و مقاوم سازان و بررسی و تصویب طرح‌های اجرایی مقاوم سازی

### مسئولین:

- ۱) وزارت مسکن و شهرسازی
- ۲) تشکل‌های حرفه‌ای: فنی و مهندسی
- ۳) وزارت کشور
- ۴) سازمان مدیریت و برنامه‌ریزی
- ۵) بانک مرکزی
- ۶) بیمه مرکزی

## برنامه ۴. اجرای طرحهای مقاوم سازی شامل:

- ۱) برنامه مقاوم سازی ساختمانهای دولتی و ساختمانهای عمومی: بیمارستانها، مدارس، دانشگاهها، زیربناها و ساختمانهای با ارزش و تاریخی
- ۲) برنامه مقاوم سازی ساختمانهای مسکونی: داوطلبانه با اعطای وام مقاوم‌سازی، ۳۰۰ هزار فقره وام ۵۰ میلیون ریالی در سال

### مسئولین:

- ۱) وزارت مسکن و شهرسازی
- ۲) سازمان میراث فرهنگی
- ۳) وزارتخانه‌های مرتبط: آموزش و پرورش، علوم، بهداشت و درمان و ...
- ۴) سازمان مدیریت و برنامه‌ریزی
- ۵) بانک مرکزی
- ۶) بیمه مرکزی

**اعتبار:** برای برنامه دوم ۱۵۰ هزار میلیارد ریال در ۱۰ سال (قیمت ثابت ۱۳۸۴)

**منابع تامین اعتبار:** تسهیلات بانکی و وجوه اداره شده، متوسط سالیانه ۱۵ هزار میلیارد ریال اعتبار مورد نیاز برای مقاوم سازی ساختمانهای دولتی، و ساختمانهای عمومی، نیازمند محاسبات فنی می‌باشد که در تدوین برنامه اجرائی انجام خواهد شد.



## مسکن روستایی

### ۱- شاخص‌ها

- ◀ شاخصهای عمومی مسکن روستایی در چند دهه اخیر بهبود یافته‌اند. با این حال: ۴۰ درصد از واحدهای مسکونی روستایی فاقد حمام و سرویس بهداشتی هستند.
- ◀ ۷۰ درصد از مساکن موجود روستایی در برابر سوانح غیرمقاوم‌اند.
- ◀ تنها ۱۱ درصد از واحدهای مسکونی دارای سند هستند.
- ◀ نسبت هزینه مسکن روستایی به کل هزینه خانوار با شتاب افزایش می‌یابد.
  - ۱۰ درصد ۱۳۷۵
  - ۱۷ درصد ۱۳۸۰
- ◀ متوسط تولید مسکن روستایی در دهه گذشته
  - سالانه ۱۱۰ هزار واحد مسکونی
- ◀ ساخت و سازهای جدید از مصالح بادوام
  - ۶۰ درصد
- ◀ متوسط زیربنای خانه‌های ساخته شده
  - ۸۰ مترمربع
- ◀ تعداد تعمیرات اساسی نسبت به تولید مسکن جدید
  - ۱۰ برابر
- ◀ واحدهای مسکونی ساخته شده با بهره‌گیری از وام بانکی
  - ۱۳ درصد
- ◀ وام‌های اعطایی به مسکن روستایی
  - ایجاد بنای جدید ۴۷ درصد
  - تجدید بنا ۷ درصد
  - تعمیرات اساسی ۴۶ درصد

## ۲- مشکلات

- مقاوم نبودن بیش از ۳/۲ میلیون واحد مسکونی روستایی در برابر سوانح
- ساخت بیش از ۴۰ درصد از واحدهای مسکونی جدید از مصالح کم دوام
- حجم اندک وام بانکی
- نبود نظارت و کمک های فنی مهندسی در ساخت

## ۳- سیاستها

- مقاوم سازی واحدهای مسکونی موجود از طریق تشویق و اعطای کمکهای مالی و فنی در تعمیرات اساسی
- کمک و نظارت مقاوم سازی واحدهای مسکونی جدید
- ارتقاء کیفیت بهداشتی مساکن موجود و ساخت و سازهای جدید
- هماهنگ سازی فعالیتهای تعمیرات اساسی و مقاوم سازی مسکن روستایی، با برنامه های بهسازی محیط سکونتی
- حمایت از مسکن گروههای کم درآمد روستایی
- حمایت از مسکن گروههای ویژه: فرهنگیان، کارگران صنعتی و کشاورزی
- حفظ بافت روستایی و الگوهای معماری بومی
- اشاعه مصالح و شیوه های ساخت بادوام در پیوند با فن آوری بومی

## ۴- برنامه های اجرایی

### ۱. برنامه اعطای وام ساخت مسکن روستایی

اعطای وام ۵۰ میلیون یالی برای ساخت ۲۰۰ هزار واحد مسکونی در سال

### ۲. برنامه ساماندهی نظام فنی و اداری مسکن روستایی

شامل سه طرح:

- ناظران فنی برای نظارت بر ساخت واحدهای مسکونی جدید
- اشاعه فن آوری ساخت به منظور آموزش نیروی کار محلی
- ایجاد کارگاههای فنی با هدف مقاوم سازی مسکن موجود

### ۳. برنامه بهسازی فضاهای سکونتی روستایی

### ۴. برنامه حمایت از مسکن گروههای کم درآمد و گروههای ویژه در روستا

### ۵. برنامه حفظ بافت با ارزش روستا و الگوهای معماری بومی

### ۶. برنامه توسعه فعالیتهای بانکی در تولید و بهسازی مسکن روستایی

ایجاد صندوق اعتباری محلی در روستاها

### ۷. برنامه اشاعه مصالح بادوام و شیوه های جدید ساخت در پیوند با فن آوری بومی

## هدف راهبردی ۲

۱- ارتقاء کمی و کیفی تولید و عرضه مسکن و تعادل بخشی به بازار مسکن



## هدف‌های برنامه‌ای

۱-۲- تنظیم بازار، افزایش تولید مسکن و کاهش دامنه نوسانات در تولید و عرضه مسکن
۲-۲- ارتقاء صنعت ساختمان، بهبود کیفیت ساخت، استاندارد سازی
۳-۲- حمایت از مصرف کننده، آگاهی رسانی، بیمه کیفیت ساخت
۴-۲- حمایت و تشویق تعاونی‌های تولید و مصرف، سازمانهای غیرانتفاعی و خیرین مسکن ساز
۵-۲- تحول الگوی ساخت به سوی بهره‌گیری از مصالح قابل بازیافت و صرفه‌جویی در انرژی



## برنامه‌های اجرایی

۱- برنامه ارتقاء نظام تامین مالی مسکن
۲- برنامه تامین زمین برای مسکن
۳- برنامه ارتقاء صنعت ساختمان

## هدف راهبردی ۲: ارتقاء کمی و کیفی تولید و عرضه مسکن و تعادل بخشی به بازار مسکن

### هدف برنامه‌ای:

۱-۲- افزایش تولید مسکن و کاهش دامنه نوسانات در تولید و عرضه مسکن (تنظیم بازار مسکن)

### هدفهای اجرایی:

- ۱-۱-۲- گسترش و بهبود عملکرد نظام مالی تامین مسکن
- ۲-۱-۲- گسترش بازار سرمایه مسکن
- ۳-۱-۲- تنظیم عرضه و تقاضای زمین شهری برای مسکن
- ۴-۱-۲- ارتقاء دانش فنی و مهارت نیروی کار در بخش ساختمان و مسکن
- ۵-۱-۲- نظارت و هدایت بازار مصالح ساختمانی، در هماهنگی با برنامه‌های تولید مسکن و برنامه‌های صنایع مصالح ساختمانی
- ۶-۱-۲- نظارت و هدایت بازار مسکن در جهت کاهش شکاف عرضه و تقاضا، و هموار کردن نوسانات شدید در بخش مسکن

### برنامه‌های اجرایی:

- ۱- گسترش و بهبود نظام مالی تامین مسکن
- ۲- تنظیم بازار زمین شهری
- ۳- ارتقاء صنعت ساختمان

برنامه‌ها: برنامه‌های تفصیلی و آئین‌نامه‌ها در پیوست ۲

## برنامه‌های گسترش و بهبود نظام مالی تامین مسکن

### ۱- شاخص‌ها:

حجم اعتبارات بانکی در بخش مسکن، نسبت به تقاضا کم است.

• سهم منابع مختلف در تامین مالی مسکن ۸۴-۱۳۸۰

- پس انداز خصوصی ۶۲ درصد
- اعتبارات بانکی ۳۵ درصد
- بودجه عمومی ۱ درصد
- شرکتهای دولتی ۲ درصد

نسبت وام به قیمت مسکن LTV کم است: ۸۴-۱۳۸۳

• نسبت وام ۱۲ میلیون تومانی به قیمت مسکن در:

- تهران ۲۵ تا ۳۵ درصد
- شهرهای بزرگ ۳۵ تا ۴۲ درصد
- سایر شهرها ۷۰ تا ۵۰ درصد

ابزار مالی نوین برای گسترش حجم اعتبارات در بخش مسکن وجود ندارد، یا بسیار

ناچیز است.

- بازار رهن ثانویه
- بازار بورس و سرمایه
- اوراق مشارکت و گواهی سپرده

بانکهای تخصصی، صندوقهای پس انداز و وام مسکن، بالقوه در معرض خطر نقدینگی

هستند.

### ◀ نظام مالی مسکن متاثر از متغیرهای کلان اقتصادی و سایر عوامل برون‌زا است.

- تورم
- توزیع درآمدها و ثروت
- نوسانات نرخ بازگشت به سایر صور سرمایه‌گذاری: طلا، ارز، کالاهای بادوام
- تحولات اقتصادی - سیاسی و یا انتظار این تحولات همگی بر میزان پس‌انداز، سرمایه‌گذاری، وام‌گیری، وام‌دهی و وام‌های معوقه اثر گذارند.

### ◀ برون‌فکنی خانوارهای کم‌درآمد از چرخه نظام اعتباری تامین مالی مسکن

- نسبت اقساط بازپرداخت وام ۱۰ میلیون تومانی به کل هزینه خانوار
  - دهک اول ۱/۵ برابر
  - دهک دوم ۸۰ درصد
  - دهک سوم ۶۰ درصد
  - دهک چهارم ۵۰ درصد
- در نتیجه خانوارهای دهک‌های ۱ تا ۴ درآمدی به طور کلی ناتوان از ورود به چرخه سرمایه‌گذاری در مسکن، و وام‌گیری از نظام بانکی
- دهک‌های ۵ و ۶ درآمدی ناتوان از پرداخت اقساط وام‌های بیش از ۱۰ میلیون تومانی

## ۲- مشکلات نظام تامین مالی مسکن

- ◀ نبود منابع اعتباری کافی، ارزان، بلندمدت و پایدار در بخش مسکن
- ◀ عدم امکان ورود خانوارهای کم‌درآمد به نظام بانکی تامین مالی مسکن
- ◀ نبود تعادل، و انعطاف لازم برای ایجاد تعادل بین وام‌های بلندمدت و کوتاه‌مدت، خرید و ساخت مسکن
- ◀ شرایط و نرخهای یکسان برای وام و سپرده، در نقاط مختلف شهری و گروه‌های مختلف درآمدی
- ◀ وجود کنترل‌های گوناگون و مقررات گسترده در نظام مالی تامین مسکن

### ۳- سیاستها، راهکارها

#### افزایش و متنوع کردن منابع

- افزایش حجم و جذب پس اندازها از طریق:
  - ارائه طرحهای مختلف برای جذب پس اندازها به صورت آزاد، اجباری و یا قراردادی
  - ارائه بیمه پس انداز، و سرمایه گذاری مسکن جهت جلب اطمینان سپرده گذاران و تضمین و حفظ ارزش پول در برابر تورم بالا
  - طراحی و ایجاد صندوقها و موسسات مالی به ویژه صندوقهای محلی و تعاونی برای جذب پس اندازها

#### اتصال به بازار سرمایه

- انتشار اوراق مشارکت
- انتشار گواهی سپرده
- ایجاد بازار رهن ثانویه
- ورود به بازار سهام

#### منعطف کردن وامها و شرایط آن

- ارائه وامهای متنوع، متناسب با مدت سپرده گذاری و مدت وام، با نرخ سود متفاوت، متوسط و سقف وام متفاوت، با هدف پاسخگوئی به انواع تقاضاهای وام
- ایجاد تعادل در ترکیب وامها
- کاهش ریسک وامهای با سپرده (صندوق مسکن)
- افزایش شمار بانکها و موسسات مالی فعال در بخش مسکن
- ایجاد نظام مالی تأمین مسکن گروههای کم درآمد

#### بهینه سازی نقش نظام بانکی در اعتبارات بخش مسکن

- ایجاد تعادل بین وامهای خرید (بلندمدت) و ساخت (کوتاه مدت)
- کاهش خطر نقدینگی در بانک مسکن نسبت به تعهدات صندوق پس انداز
- حذف موانع و مشکلات در جهت ورود مؤسسات مالی و اعتباری به بازار مسکن
- ایجاد صندوقهای خرده وام و صندوق اعتبار مسکن
- بهره گیری از اعتبارات دولتی، اعتبارات صندوق ذخیره ارزی و سایر منابع مانند صندوق ذخیره ارزی



تکمیل زنجیره سیاست‌های مالی مسکن به وسیله ترکیب و همراهی با سیاست‌گذاری زمین، پرداخت یارانه هدفمند، و نهادسازی مناسب.

ایجاد انگیزه‌های مالی تشویقی، و معافیت‌های مالیاتی برای ساخت صنعتی، ساخت مسکن ارزان و انبوه، ساخت مسکن اجاره‌ای

## ۴- برنامه های ارتقاء کارآیی و گسترش نظام مالی تامین مسکن

### برنامه ۱. تدوین آئین نامه بیمه پس انداز و سرمایه گذاری در مسکن

#### هدف:

- افزایش نرخ پس انداز در خانوارها، و جذب پس انداز بنگاههای اقتصادی به بخش مسکن
- گسترش و آموزش فرهنگ پس انداز در میان جوانان و نوجوانان
- حفظ ارزش پس اندازها (به ویژه پس اندازهای خرد) در برابر تورم روز افزون و کاهش دارائیهها
- حفظ سرمایه های جذب شده در بخش مسکن، در برابر تورم کلی و افزایش قیمت عوامل تولید، و نوسانات بخش

**متولی:** وزارت مسکن و شهرسازی با همکاری بانک مرکزی و نمایندگان بانکهای دولتی، تخصصی و بانکها و موسسات خصوصی

**زمان بندی:** تا پایان سال ۱۳۸۵ آئین نامه مورد نظر، توسط متولیان برنامه تهیه و به تصویب مراجع ذیصلاح می رسد.

## برنامه ۲. انتشار اوراق مشارکت قابل تبدیل به مسکن

### هدف:

- افزایش سریع حجم اعتبارات در مسکن،
- بهره‌گیری از پس‌اندازهای خرد و کلان برای تامین مالی طرح‌های مسکن، در مراحل مختلف تجهیز سرمایه، و ساخت

**برنامه:** بانک عامل، یا بانک‌های عامل می‌توانند به پشتوانه سبدی از واحدهای مسکونی تولید شده یا در دست تولید توسط شرکت‌های خصوصی، تعاونی یا دولتی که متقاضی وام هستند، اقدام به انتشار اوراق مشارکت کنند و اوراق مشارکت را به صورت عام منتشر کنند. تفاوت قیمت سبد واحدهای مسکونی تولید شده در ابتدا و پایان دوره را (در صورت افزایش متوسط قیمت سبد) به عنوان سود به صاحبان اوراق می‌پردازند.

ریسک این اوراق کم است. هیچگونه تعهد ثابتی برای بانک به وجود نمی‌آورد، اما جذابیت این اوراق برای خریداران کم است و تنها در زمانهایی که سایر صور سرمایه‌گذاری دارای ریسک بیشتر و بازده کمتر هستند، خریدار دارد. در تهیه آئین نامه اجرایی این اوراق بایستی تمهیدات لازم برای جلب سرمایه‌گذاران تدبیر گردد.

**متولی:** بانک‌های عامل، سرمایه‌گذاران، و تعاونی‌ها به عنوان متقاضی، و بانک مرکزی ایران به عنوان مجوز دهنده و ناظر، وزارت مسکن و شهرسازی به عنوان دستگاه برنامه‌ریز، سازمان مدیریت و برنامه‌ریزی، و وزارت اقتصاد و دارائی.

**زمان بندی:** سه ماه پس از تصویب طرح جامع مسکن در مراجع ذیصلاح، آئین نامه اجرایی این طرح با مشارکت متولیان برنامه تهیه و به تصویب مراجع قانونی می‌رسد.

### برنامه ۳. سپرده‌گیری خاص و انتشار گواهی سپرده

#### هدف:

- جذب پس اندازهای افراد حقیقی و حقوقی، به هر میزان (خرد و کلان) و تجهیز این منابع سرمایه‌ای، در تولید مسکن.
- مشارکت دادن پس انداز کنندگان در سود حاصل از احداث مسکن
- هموار کردن نوسانات سرمایه‌گذار در مسکن و ایجاد منابع مالی پایدار در این بخش

**برنامه:** بانک یا بانکهای خصوصی، برای طرحهای تولید مسکن که توسط بخش خصوصی اجرا می‌شود، اقدام به سپرده‌گیری می‌کند و باتوجه به زمان‌بندی طرحها، مدت سپرده‌گیری را تعیین می‌کند. حداقل سود برای سپرده‌ها تضمین و در طول دوره پرداخت می‌شود. پس از اتمام طرح (یا بخشی از طرحها) سود حاصل از اجرای طرح به صورت نقدی، یا واحد مسکونی به صاحبان سپرده‌ها پرداخت می‌شود. این برنامه شبیه به انتشار اوراق مشارکت است با این تفاوت که مربوط به طرحهای بخش خصوصی است و بانک عامل نیز بانک خصوصی می‌باشد. این طرح، جایگزین اصلی برای طرح فروش متری است زیرا فرآیند ساده‌تری دارد و عملی‌تر است. صاحبان سپرده امکان برداشت سریع مبلغ سپرده را خواهند داشت و در صورتی که در بازار بورس گواهی، حتی قبل از سررسید، افزایش قیمتی داشته باشد، از این طریق نیز سودی دریافت خواهند کرد. جذابیت این گواهی‌ها، که ضمانت بانک عامل را نیز برای بازخرید گواهی قبل از سررسید دارد، برای سرمایه‌گذاران خرد نیز زیاد است.

**متولی:** این برنامه، پس از تصویب به بانکها و موسسات مالی تخصصی ابلاغ، و بانکهای متقاضی مشارکت در این برنامه می‌توانند در تهیه برنامه اجرائی با بانک مرکزی، وزارت مسکن و شهرسازی، وزارت اقتصاد و دارایی، مشارکت نمایند.

**زمان بندی:** تا پایان سال ۱۳۸۵ آئین نامه اجرایی این برنامه بایستی تهیه و به اجرا گذارده شود.

## برنامه ۴. جذب سرمایه گذاری خارجی

### هدف:

- افزایش سرمایه‌ها در بخش مسکن
- افزایش اطمینان و کاهش ریسک سرمایه‌گذاری در ایران و فراهم نمودن محیط اقتصادی مطلوب برای ورود و تعامل با بازارهای فنی مهندسی جهانی و ارتقاء کمی و کیفی صنعت ساختمان

**برنامه:** سرمایه‌گذاری خارجی، در صورتی که با توجه به منافع ملی و در جهت تامین سرمایه‌های بلندمدت و پایدار باشد، می‌تواند منابع مالی بخش مسکن را سریع و با حجم زیاد افزایش دهد، و با استفاده از امکانات مالی، مدیریتی، و فن آوری، تحول سریعی در بخش مسکن به وجود آورد.

### شرایط اساسی سرمایه‌گذاری خارجی:

- هدفمند بودن جذب سرمایه‌ها
  - تامین سرمایه جهت طرحهای بزرگ و میان مدت
  - تعیین شرایط ابقاء سرمایه در ایران
  - تعیین زمان و مکان‌های مناسب برای استفاده از سرمایه خارجی
- باتوجه به این شرایط، جذب سرمایه‌های خارجی در طرحهای بازسازی، نوسازی و بهسازی شهری، به ویژه در مکانهایی که جاذب سرمایه‌گذاران می‌باشند، تجویز می‌گردد.
- نخستین طرحهای پیشتاز در این مورد، در طرحهای نوسازی پیرامون حرم مطهر حضرت رضا (ع)، و عمران و آماده‌سازی شهرهای جدید، شهرکهای فناوری، و مناطق آزاد، پیشنهاد می‌گردد.

**متولی:** مسئولین تهیه آئین‌نامه‌ها و دستورالعمل‌های اجرایی این برنامه، وزارت مسکن و شهرسازی و شهرداریهای مناطق و شهرهای مورد نظر می‌باشند.

**زمان بندی:** پیشنهاد تهیه طرحهای اجرایی برای جذب سرمایه‌گذاران خارجی، دست کم در سه شهر که طرحهای نوسازی، یا آماده سازی آنها (شهرهای جدید و مناطق آزاد) در حال حاضر تهیه شده و به تصویب رسیده یا در حال تصویب است، می‌بایست تا پایان سال ۱۳۸۵ ارائه و مقدمات جذب سرمایه‌گذاران فراهم گردد.

## برنامه ۵. منطقه‌ای کردن شرایط وامها، بر حسب استانها و شرایط بازار مسکن در آنها

**هدف:** نظام تامین مالی مسکن در ایران، نه تنها نیاز به گسترش و تنوع منابع مالی دارد، بلکه نیازمند روشها و فرآیندهای منعطف و پاسخگو به شرایط مختلف بازار مسکن در مناطق گوناگون کشور است. نسبت وام به سپرده در برخی استانها (یزد، هرمزگان، چهارمحال و بختیاری، و سیستان و بلوچستان)، بسیار کمتر از میانگین کل کشور است. سهم مناطق مختلف کشور از وامهای دریافتی و میانگین وامهای دریافتی نیز بیانگر این حقیقت است که مناطق مختلف برحسب نیازها و تقاضاهای خود، از وامهای مسکن بهره‌مند نیستند. این نابرابری در برخورداری از وامها، بازتابی از ظرفیتها و توانهای مختلف استانها می‌باشد.

نرخ بهره، سقف وام، مدت بازپرداخت و سایر شرایط وامهای خرید و ساخت مسکن، می‌بایست برحسب نیازها، فشار تقاضا، قدرت بازار و توان پرداخت متقاضیان، منعطف بوده و بر این اساس برآزش شود. انجام این مهم، در مرحله بعدی طرح جامع مسکن (تا پایان سال ۱۳۸۶)، پیش بینی شده است.

### متولی:

- ۱) بانک مرکزی
- ۲) بانک مسکن
- ۳) بانکهای تجاری و تخصصی فعال در زمینه مسکن
- ۴) وزارت مسکن و شهرسازی
- ۵) وزارت اقتصاد و دارائی.

**زمان بندی:** مطالعه و پیشنهادات اولیه برای انجام این طرح، تا پایان سال ۱۳۸۵، می‌بایستی انجام گیرد.

## برنامه ۶. ایجاد صندوق‌های اعتباری ملی و محلی

**هدف:** به منظور تامین مالی مسکن گروه‌های کم‌درآمد شهری و روستایی، و بانک پذیر کردن این گروه‌ها، ایجاد صندوق اعتباری ملی، و صندوق‌های محلی، در برنامه مسکن کم‌درآمدها، در طرح جامع مسکن، پیش‌بینی و ارائه شده است.

برنامه، متولیان و زمان بندی آن در بخش مسکن کم‌درآمدها تعیین شده است.

## برنامه ۷. اصلاحات نظام مالی تامین مسکن

**هدف:** به منظور گسترش و بهینه سازی نظام مالی تامین مسکن اقدامات کوتاه، میان و بلندمدتی در جهت اصلاحات نظام کنونی ضروری است. این اقدامات با مطالعه و بررسی دقیق و همه جانبه موضوعات زیر قابل حصول است.

مطالعه، بررسی و تهیه برنامه‌های عملیاتی در زمینه:

- ۱- مدیریت ریسک وامهای مرتبط با سپرده‌ها برای سرمایه‌گذاری مسکن
- ۲- تجدید ساختار و کمک‌های فنی به بانک مسکن
- ۳- طراحی نظام بهینه یارانه های مسکن
- ۴- ایجاد و گسترش بازار سرمایه و دسترسی به منابع پایدار و بلندمدت برای مسکن
- ۵- آزادسازی وامهای رهنی مسکن و نظام مالی تامین مسکن

**برنامه و زمان بندی:** مطالعه موضوعات بالا، هم اکنون با همکاری بانک جهانی در طرح «بهسازی شهری و اصلاحات بخش مسکن» در دست انجام است. تا پایان سال ۱۳۸۶ این مطالعات انجام گرفته و به مرحله عمل در خواهد آمد.



## تنظیم بازار زمین شهری

### ۱- شاخص‌ها

- در دوره ۸۲-۱۳۵۸ وزارت مسکن و شهرسازی ۷۳۷ هزار هکتار زمین تملک کرده است، در مقابل ۳۸ هزار هکتار زمین مسکونی و ۴ هزار هکتار زمین غیرمسکونی واگذار کرده است.
- موجودی زمین سازمان ملی زمین و مسکن ۶۹۸ هزار هکتار است که به طور عمده در حاشیه شهرها قرار دارد.
- در دوره ۸۲-۱۳۵۸، حدود ۱/۷ میلیون واحد مسکونی، از ۵/۲ میلیون واحد مسکونی ساخته شده، بر روی زمین‌های واگذاری ساخته شده است.
- در دوره ۸۲-۱۳۵۸ وزارت مسکن و شهرسازی ۴۹ درصد از تقاضا برای زمین شهری، و از این میان زمین ۳۳ درصد از واحدهای مسکونی شهری را تامین کرده است.
- بررسیها نشان می‌دهند که الگوی واگذاریها به گونه‌ای بوده است که خانوارهای کم-درآمد، عملاً قادر به ساخت بنا، در دروه محدوده شهر، نبوده‌اند.
- در دهه ۷۰، هزینه زمین ۲۳ درصد و هزینه ساخت سالیانه ۱۹ درصد رشد داشته است.
- سهم زمین در هزینه تولید مسکن در اکثر سالهای دوره ۸۲-۱۳۷۵ بالاتر از ۴۰ درصد بوده است.
- متوسط نرخ بازده اقتصادی فعالیت در بازار زمین شهرهای بزرگ بالاتر از بازده در ساخت و ساز و تولید مسکن است و از ریسک کمتری برخوردار است.
- در طول برنامه چهارم ۱۵۷۰۰ هکتار زمین شهری برای ساخت واحدهای مسکونی مورد نیاز است. نیاز سالیانه به زمین شهری برابر ۳۱۵۰ هکتار و برای تامین مسکن گروههای کم‌درآمد، دست کم ۷۶۰ هکتار زمین شهری در سال مورد نیاز است.

## ۲- ویژگی‌های نظام کنونی بازار زمین شهری

سیاست‌های ناظر بر زمین شهری بعد از پیروزی انقلاب اسلامی دو رویکرد متفاوت به بازار زمین داشته است:

- رویکرد دهه ۶۰ تا نیمه دوم دهه ۷۰:

فراهم کردن زمین ارزان و واگذاری زمین دولتی در سطحی وسیع و به طور عمده به صورت انفرادی

### ○ مزیت‌ها:

- تامین بخش مهمی از نیاز مسکن خانوارهای جدید
- کنترل قیمت زمین
- فراهم ساختن امکان ساخت تدریجی

### ○ مشکلات:

- فقدان بهره‌وری اقتصادی از زمین
- تمایل خانوارها به افزایش مساحت زمین و زیربنای مسکن
- هدفمند نبودن یارانه‌های زمین و بهره‌مندی اندک کم‌درآمدها
- فقدان مکانیسم کنترل زمینهای واگذار شده در جهت ساخت و ساز در زمان لازم

- رویکرد دوم: واگذاری زمین به قیمت بازار و رهاسازی بازار زمین

### ○ مزیت‌ها:

- کاهش تصدی‌گری دولت
- تسهیل شرایط برای بهره‌وری اقتصادی از زمین
- کاهش رانت توزیع شده در واگذاری‌های زمین دولتی
- حرکت در جهت ایجاد نهادهای مدرن بازار

### ○ مشکلات:

- افزایش قیمت زمین
- افزایش توزیع رانت در شهر فروش تراکم
- گسترش سکونتگاه‌های غیررسمی
- کاهش عرضه زمین و فقدان هماهنگی بین برنامه‌های توسعه شهری و مسکن

### ۳- سیاستها

#### سیاستهای ناظر بر چگونگی استفاده از زمین و نظام برنامه‌ریزی شهری

- تدوین برنامه زمین و مسکن در شهرها به صورت زمان‌بندی شده در قالب طرحهای جامع شهری CDS
- اعمال نقش نظارتی معاونت مسکن در طرحهای توسعه شهری
- ارتقاء الگوهای توسعه شهری در حاشیه و تعیین شهرداری به عنوان متولی حریم شهرها و اعطای کمک مالی دولت به شهرداریها جهت ساماندهی حریم شهرها
- اعمال سیاستهای جبرانی برای گروههای کم‌درآمد در برابر هر یک از مصوبات شورای عالی شهرسازی که با توان مالی یا شرایط اقتصادی اجتماعی خانوارهای کم‌درآمد انطباق ندارد.

#### سیاستهای پرداخت یارانه و اخذ مالیات

- در زمینه پرداخت یارانه، تاکید بر ادامه پرداخت یارانه زمین در چهارچوب سیاستهای حمایتی و در چهارچوب طرحهای مشخص است.
- در زمینه مالیات تاکید بر تغییر نظام مالیات بخش مستغلات از تولید مسکن به سمت زمین و معاملات سوداگری مسکن است.

#### در این چهارچوب سیاستهای زیر پیشنهاد می‌گردد:

- برقراری مجدد نظام مالیات بر اراضی بایر
- تغییر پایه‌های مالیاتی و به روزآوری پایه مالیاتی
- وضع مالیات بر مرغوبیت زمین یا مالیات بر عایدی سرمایه
- اصلاح ساختار عوارض نوسازی
- تدوین مشوقهای مالیاتی برای تولید کنندگان زمین شهری

### سیاستهای ناظر بر مداخله مستقیم

- ایجاد بانک زمین در وزارت مسکن: این بانک از طریق یکپارچه‌سازی سیاست‌گذاری برای موجودی زمین سازمان ملی زمین و مسکن، شرکت عمران و بهسازی شهری و شرکت شهرهای جدید تشکیل می‌گردد.
- تدوین و اعمال سیاستهای یکپارچه برای برنامه‌ریزی زمین شهری در عرصه زمین دولتی و نهادهای غیردولتی در راستای فراهم سازی امکان تولید و عرضه زمین جدید به بازار
- فراهم سازی امکانات عملی ایجاد شهرکهای مسکونی متناسب با طرحهای توسعه منطقه‌ای و ناحیه‌ای و نیازهای توسعه شهرها
- اعمال نقش دولت به عنوان تعدیل گر بازار زمین از طریق بانک زمین
- تدوین نظام مدیریت زمین شهری برای شهرهای مختلف (کلان شهرها، شهرهای بزرگ، متوسط و کوچک)
- استفاده از شیوه‌های مختلف واگذاری حقوق مالکیت (واگذاری، اجاره و....)
- تامین زمین مورد نیاز برای تاسیسات شهری از طریق بانک زمین
- واگذاری زمین یارانه‌ای دولت صرفاً در چهارچوب طرحهای معین و تعریف شده و برای اقشار هدف

### سیاستهای ناظر بر شفاف‌سازی اطلاعات و روان‌سازی تصمیم‌گیری در مدیریت زمین

#### شهری

- تنظیم نظام تصمیم‌سازی زمین برای هر یک از شهرها
- ایجاد نظام اطلاعات زمین و مسکن
- اصلاح و یکپارچه سازی قوانین حقوقی زمین شهری به منظور تشویق بخش خصوصی به تولید و عرضه زمین شهری به بازار و ایجاد هماهنگی بین نهادهای دولتی و بخش عمومی.

## ۴- برنامه‌ها

برنامه ۱. تکمیل و بازنگری در شرح خدمات طرحهای توسعه شهری و آئین‌نامه‌های ناظر بر تصویب این طرحها

### هدف:

- تدوین برنامه زمین و مسکن در شهرها در قالب طرحهای توسعه شهری
- اعمال نقش نظارتی معاونت مسکن در طرحهای توسعه شهری از طریق شورای عالی شهرسازی
- ارتقاء الگوهای توسعه شهری در حاشیه و تعیین متولی برای حریم شهرها
- تدوین و اعمال سیاستهای جبرانی برای گروههای کم‌درآمد در برابر مصوبات شورای عالی شهرسازی

### مسئول:

وزارت مسکن و شهرسازی

زمان‌بندی: تا پایان سال ۱۳۸۵

## برنامه ۲. بازنگری در نظام مالیاتی ناظر بر اراضی شهری

### هدف:

- تغییر نظام مالیات بخش زمین به سوی تشویق عمران زمینهای شهری و کاهش معاملات سوداگرانه مسکن.
- برقراری مجدد نظام مالیات بر اراضی بایر و اصلاح تعرفه‌های مالیاتی
- وضع مالیات بر مرغوبیت زمین
- تدوین مشوقهای مالیاتی برای تولیدکنندگان زمین شهری

### مسئول:

- (۱) وزارت مسکن و شهرسازی
- (۲) وزارت اقتصاد و دارایی

زمان بندی: ۱۳۸۵-۱۳۸۶

### برنامه ۳. واگذاری حق بهره‌برداری از زمین

#### هدف:

- کاهش هزینه زمین و مسکن برای خانوارهای کم‌درآمد شهری (برنامه ویژه در برنامه مسکن خانوارهای کم‌درآمد)
- فراهم آوردن امکان ساخت مساکن اجتماعی (برنامه ویژه در برنامه مسکن خانوارهای کم‌درآمد)
- فراهم آوردن امکانات و تسهیلات برای بهره‌گیری از فن‌آوری نوین در طرح‌های پیش‌تاز و الگوسازی برای ساخت صنعتی مسکن

#### مسئول:

- (۱) وزارت مسکن و شهرسازی
- (۲) سازمان ملی زمین و مسکن

زمان بندی: برنامه‌های سالانه

#### برنامه ۴. ایجاد نظام اطلاعات زمین و مسکن

##### هدف:

- شفاف‌سازی و دسترسی مستمر به آمار کامل و به‌هنگام ناظر بر زمین و مسکن

##### مسئول:

وزارت مسکن و شهرسازی

زمان‌بندی: نیمه اول سال ۱۳۸۶

اعتبار: ۴۰۰ هزار دلار از محل وام بانک جهانی ۲ میلیارد ریال از محل بودجه عمومی



برنامه ۵. بازنگری، اصلاح، تکمیل، و یکپارچه سازی قوانین ناظر بر زمین شهری

هدف:

- یکپارچه سازی و تکمیل قوانین ناظر بر زمین شهری

مسئول:

وزارت مسکن و شهرسازی

زمان بندی: ۸۶-۱۳۸۵

اعتبار مورد نیاز و منابع تامین آن: ۲ میلیارد ریال از محل بودجه عمومی

## ارتقا، منعت ساختمان

### ۱- شاخص‌ها

- ظرفیت ساخت و ساز ساختمانهای مسکونی و غیرمسکونی در شهرها ۷۰ میلیون مترمربع، و در روستاها حدود ۱۴ میلیون مترمربع است.
- ۵۱ درصد از ساختمانهای ساخته شده در هر سال از بتون آرمه و اسکلت فلزی با بهره‌گیری از شیوه‌های ساخت مقاوم، احداث می‌شوند. آجر و آهن ۴۱ درصد از ساخت و سازها را شامل می‌شود.
- سهم انبوه‌سازی افزایش می‌یابد. در سال ۱۳۷۸ تنها ۲۰ درصد از ساخت و سازها در سه طبقه و بیشتر بود. در سال ۱۳۸۲ این رقم به ۴۰ درصد از کل ساخت و سازها رسید.
- آمار موجود نشان می‌دهد که ساخت و سازهای انبوه در عمل به کاهش متوسط زمین به ازاء هر واحد (استفاده بهینه از زمین)، کاهش دوره ساخت به ازاء هر واحد، کاهش متوسط زیربنا در هر واحد (کوچک سازی)، انجامیده است.
- با این حال ساخت و سازهای انفرادی هنوز بیش از نیمی از ساخت و سازها را دربردارد. این ساخت و سازها به رغم استفاده از مصالح بادوام و شیوه‌های ساخت مقاوم و پردوام، در اجزاء از کیفیت نازلی برخوردارند. نحوه تامین مالی این واحدها غیرحرفه‌ای است. از اینرو هزینه تمام شده بالا، و دوره ساخت، به دلیل نارسائی در تجهیز منابع مالی، و مدیریت غیرحرفه‌ای ساخت، طولانی است.
- ایمنی ساختمانها در مقابل حوادث و سوانح، به ویژه زلزله و آتش‌سوزی کافی نیست.
- ائتلاف انرژی، در مراحل تولید مصالح، ساخت مسکن، و بهره‌برداری آن در حد بسیار بالائی وجود دارد.

## ۲- مسایل و مشکلات

- صنعت ساختمان منسجم، حرفه‌ای، کارآ و روز آمد نیست.
  - ضوابط، قوانین و ابزار نهادهای لازم برای نظارت مستمر در دوره ساخت موجود نیست.
  - قوانین و مقررات حمایت از مصرف کننده در بخش ساختمان بسیار محدود است.
  - 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 در راه ایجاد صنعت نوین ساختمان وجود دارد که مانع از حصول ویژگیهای ضروری برای این صنعت: انبوه‌سازی در مقیاس وسیع همراه با ارتقاء کیفیت و کاهش هزینه‌ها و امکان بهره‌گیری از فناوری‌های نوین، می‌گردد.
  - موانع قانونی، اقتصادی و اجتماعی در راه ایجاد صنعت نوین ساختمان وجود دارد که مانع از دستیابی به مزایای مقیاس وسیع و تولید صنعتی در بخش ساختمان و مسکن می‌شود. انبوه‌سازی در مقیاس وسیع همراه با ارتقاء کیفیت، کاهش هزینه‌ها، و امکان ابداعات و بهره‌گیری از فن‌آوری‌های نوین است. این مقیاس در تولید ساختمان، به طور عمده در دست شرکتهای دولتی، عمومی و نیمه عمومی است.
  - نیروهای فنی به طور عمده در تهران متمرکزاند.
  - زمینه‌های لازم برای صدور خدمات مهندسی فراهم نیست.
  - زمینه‌های لازم برای ورود فناوریهای نوین موجود نمی‌باشد.
- انبوه‌سازان و سازندگان حرفه‌ای در کشور با این مشکلات روبرویند:**
- پائین بودن امنیت سرمایه‌گذاری در مقیاس وسیع و عدم حمایت موثر دولت
  - طولانی بودن دوره ساخت
  - طولانی بودن دوره گردش سرمایه
  - امکان حذف یارانه‌های انرژی که منجر به افزایش شدید در هزینه‌ها می‌شود.
  - امکان افزایش مالیاتها، و عوارض در طول دوره ساخت
- تنگناهای اساسی در صنعت ساختمان:**
- سازمان کار: سنتی و ناکارآمد، که با آموزش مستقیم تغییر نخواهد یافت. اصلاحات بنیادین در سازمان کار لازم است.

- ابزار، تجهیزات، ماشین‌آلات: قدیمی، سنتی، مقاوم در مقابل نفوذ فناوری جدید
  - مواد، مصالح، خدمات: غیراستاندارد، ناهماهنگ با الزامات زیست محیطی غیرمدولار، با اتلاف انرژی
  - سیستم ساخت: سنتی، ناکارآمد، به رغم استفاده از مصالح بادوام و رعایت ضوابط ساخت و ساز، نه چندان مقاوم در برابر سوانح
- اما از این فرصت‌ها نیز برخوردارند.
- استمرار تقاضا، و افزایش آن در کوتاه مدت و میان مدت.
  - وجود بازارهای همسایه: امکان صدور خدمات مهندسی
  - امکان جلب سرمایه‌های خارجی به علت نرخ مناسب بازگشت سرمایه در فعالیتهای ساختمانی ایران
  - امکان سرمایه‌گذاری داخلی در فعالیتهای در مقیاس وسیع:
    - آماده‌سازی زمین
    - بازسازی بافت فرسوده
    - ایجاد شهرهای جدید

### ۳- سیاستها

#### ◀ صنعتی کردن تولید مسکن:

فرآیندی است مقرون به صرفه، با حجمی انبوه، که طی آن قطعات سازه و نمای مسکن برای ارائه مقاومت بیشتر در برابر نیروهای جانبی، در کارخانه‌هایی که برای همین منظور برپا می‌شوند تولید می‌گردند.

هدف اصلی از صنعتی کردن پاسخگوئی سریعتر به تقاضا برای مسکن مقاوم، ارزان، و منعطف با نیازها است.

#### ◀ سیاستهای ناظر بر حمایت از مصرف کننده:

- آگاهی رسانی به مصرف کننده درباره کیفیت ساخت واحدهای مسکونی از طریق صدور گواهی کیفیت، اطلاع رسانی 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
- مقاوم‌سازی واحدهای مسکونی موجود

#### ◀ سیاست ناظر بر هدایت، حمایت تشویق و نظارت بر تولید مسکن

- کاهش ریسک سرمایه‌گذاری در تولید مسکن، از طریق تضمین سرمایه‌گذاری در مسکن و حمایت موثر دولت و بخش عمومی
- تدوین نظام بیمه مسئولیت فعالیتهای حرفه‌ای و مهندس ساختمان
- تدوین نظام بیمه استاندارد مصالح
- بازنگری در مقررات ملی ساختمان، با هدف کارکرد گرایی، و گسترش و بهبود عملکرد
- تدوین برنامه‌های تشویق سرمایه‌گذاری در تولید صنعتی مسکن از طریق تخفیف‌های مالیاتی فراهم آوری تسهیلات برای پیش‌فروش، امکان ترهین مشترک، و تخفیف در هزینه‌های انشعاب، برای اجرای طرحهای پیش‌تاز تولید مسکن صنعتی، و یا اجرای طرحهای تولید مسکن در نقاطی که دولت در برنامه‌های منطقه‌ای مسکن، تعیین می‌کند.
- افزایش گستره فعالیتهای سازندگان بخش خصوصی، برای مقابله با نوسانات ادواری بخش

مسکن، و حفظ ظرفیت و توان تولیدی سازندگان در دوره‌های رکود از طریق: واگذاری آماده‌سازی زمین به بخش خصوصی در طرحهای ویژه و نقاط منتخب

- فراهم آوری تسهیلات برای صدور خدمات فنی مهندسی و مشارکت با سرمایه‌گذاران خارجی و جلب سرمایه‌ها برای تولید صنعتی مسکن و سرمایه‌گذاری در زنجیره مسکن پیش ساخته (شامل انتقال تکنولوژی، تولید، حمل و مونتاژ قطعات پیش ساخته)

### سیاستهای ناظر بر ارتقاء فن آوری تولید مسکن و صنعتی شدن تولید

- اجرای برنامه‌های واگذاری زمین دولتی، به صورت اجاره‌ای، یا با تخفیف و تقسیط، برای ساخت طرحهایی پیش‌تاز تولید صنعتی مسکن
- اعطای معافیت‌های مالیاتی: ساخت و اولین انتقال، به طرحهای پیش‌تاز تولید صنعتی مسکن و قطعات
- اعطای وام‌های ترجیحی (بلند مدت و کم بهره) به طرحهای پیش‌تاز تولید صنعتی مسکن و قطعات
- تدوین برنامه‌های آموزش مستمر برای تمامی سطوح مهارتی نیروی کار در ساختمان، به منظور ارتقاء نقش فنی
- تدوین استانداردهای ابعاد و قطعات و در نهایت تدوین نظام ملی ساختمان: شامل مقررات ملی ساختمان و استانداردهای مسکن و ابعاد و قطعات

## ۴- برنامه‌ها

### برنامه ۱. آگاهی‌رسانی به مصرف‌کننده

#### هدف:

آگاهی‌رسانی و شفاف‌کردن کیفیت مسکن تولید و عرضه شده، و اطلاع‌رسانی از کیفیت و قیمت نسبی واحدهای مسکونی تولید شده

#### مسئولین:

- ۱) وزارت مسکن و شهرسازی
- ۲) وزارت صنایع
- ۳) سازمان مدیریت و برنامه‌ریزی
- ۴) سازمان صدا و سیما

برنامه و زمان‌بندی: مطالعه و تهیه طرح ۸۶-۱۳۸۵

اعتبار و منابع تامین آن: بودجه عمومی سالیانه

## برنامه ۲. تدوین و اجرای بیمه تضمین کیفیت مسکن

هدف: ایمن خانوارها و تضمین سکونت در مسکن مناسب

### مسئولین:

- ۱) وزارت مسکن و شهرسازی
- ۲) تشکل‌های حرفه‌ای و مهندسی - فنی
- ۳) بیمه مرکزی
- ۴) بانک مرکزی
- ۵) وزارت امور اقتصادی و دارایی

برنامه و زمان‌بندی: تدوین نظام بیمه‌ای در بخش ساختمان و مسکن

اعتبار و منابع تامین آن: بودجه عمومی سالیانه



### برنامه ۳. تدوین نظام بیمه‌های ساختمان و مسکن

بیمه تضمین سرمایه‌گذاری، بیمه مسئولیت حرفه‌ای، بیمه استاندارد مصالح، صدور گواهی تضمین کیفیت و سایر گواهی‌های کنترل کیفی

#### هدف:

- حفظ ارزش سرمایه‌های موجود و پس‌اندازهای کنونی و آتی
- افزایش و نگهداری سرمایه‌های پایدار در تولید مسکن
- شفاف کردن مسئولیت هر یک از مباشرین تولید در مراحل: تولید مصالح ساختمانی، حمل، طراحی، ساخت در برابر تضمین کیفیت خدمات و محصول.
- یکپارچه کردن و هماهنگی بین بیمه‌های مختلف در بخش ساختمان و مسکن

#### مسئولین:

- (۱) وزارت مسکن و شهرسازی
- (۲) وزارت صنایع و معادن
- (۳) وزارت نیرو و نفت
- (۴) وزارت کشور
- (۵) وزارت اقتصادی و دارایی
- (۶) بیمه مرکزی
- (۷) بانک مرکزی
- (۸) سازمان مدیریت و برنامه‌ریزی

برنامه و زمان‌بندی: تشکیل کمیته تدوین نظام بیمه‌های ساختمان و تدوین آئین‌نامه‌های اجرایی

۱۳۸۵-۱۳۸۶

## برنامه ۴. تدوین برنامه صدور خدمات فنی - مهندسی

### هدف :

- استفاده بهینه از ظرفیت‌های موجود فنی مهندسی کشور
- تعامل با صنعت ساختمان در سطح جهانی و آمادگی برای رقابت و ورود به بازارهای مسکن و ساختمان در سطح منطقه و جهان

### مسئولین:

- ۱) وزارت مسکن و شهرسازی
- ۲) سازمان‌ها و تشکل‌های حرفه‌ای فنی مهندسی
- ۳) وزارت اقتصادی و دارائی
- ۴) بانک مرکزی
- ۵) سازمان مدیریت و برنامه‌ریزی

برنامه و زمان‌بندی: تدوین برنامه اجرایی تا پایان ۱۳۸۵

## برنامه ۵. واگذاری زمین‌های دولتی برای تشویق فناوری نوین و ترویج ساخت صنعتی

### هدف:

تشویق و حمایت از ساخت صنعتی و طرحهای پیشتر در این زمینه، از طریق واگذاری زمین دولتی برای اجرای طرحها، به صورت اجاره‌ای، یا تخفیف و تقسیط

برنامه و زمان‌بندی: چگونگی اجرای این برنامه در بخش سیاستها و برنامه‌های زمین شهری آمده است.

## برنامه ۶. اعطای تسهیلات و معافیت‌ها برای ترویج و تشویق ساخت صنعتی

### هدف:

تشویق و حمایت از طرح‌های پیش‌تاز در ارتقاء ساخت صنعتی، ترویج سبک‌سازی، خشک‌سازی، تولید مصالح و ساخت مسکن با انرژی نهفته کمتر، استفاده بهینه از عوامل تولید، صرفه‌جویی در انرژی در طراحی و ساخت مسکن

### مسئولین:

- ۱) وزارت مسکن و شهرسازی
- ۲) وزارت صنایع و معادن
- ۳) وزارت نیرو و نفت
- ۴) وزارت اقتصادی و دارایی
- ۵) سازمان مدیریت و برنامه‌ریزی
- ۶) بانک مرکزی

برنامه و زمان‌بندی: اعطای وام‌های ترجیحی و معافیت‌های مالیاتی به طرح‌های پیش‌تاز

تهیه آئین‌نامه‌ها و روش اجرای برنامه تا پایان ۱۳۸۵

اعتبار و منابع تامین آن: وجوه اداره شده، تسهیلات بانکی، ۴ هزار میلیارد ریال

## برنامه ۷. بازنگری، اصلاح، تکمیل و یکپارچه سازی قوانین و آئین‌نامه‌های ناظر بر انبوه‌سازی و صنعتی سازی

### هدف:

یکپارچه کردن، هدفمند ساختن، و بازنگری در قوانین، مقررات و آئین‌نامه‌های مربوط به انبوه‌سازی و ساخت صنعتی که در برنامه‌های پنج‌ساله توسعه تهیه و قانونی شده‌اند.

### برنامه و زمان بندی:

بازنگری، تکمیل و اصلاح قوانین تا پایان سال ۱۳۸۵

## هدف راهبردی ۳: ارتقاء کیفیت زیست، بهبود شرایط سکونتی همه جوامع، حفظ فرهنگ و هویت اسلامی و ملی

### هدفهای برنامه‌ای:

- ۱-۳- بهسازی، نوسازی و بازسازی بافت فرسوده شهری
- ۲-۳- ساماندهی حاشیه‌نشینی‌های موجود و جلوگیری از گسترش حاشیه‌نشینی
- ۳-۳- ایجاد و ترویج الگوهای ساخت، منطبق با هویت فرهنگی، مذهبی، ملی و نیازهای خانوار

### هدفهای اجرایی:

- ۱. برنامه بهسازی، نوسازی و بازسازی بافت فرسوده
- ۲. برنامه ساماندهی حاشیه‌نشینی
- ۳. طراحی الگوی مسکن مناسب

## نوسازی و بازسازی بافت فرسوده

### ۱- شاخص‌ها:

- ◀ محدوده کلی بافتهای فرسوده، شامل بافتهای تاریخی، بافتهای میانی و مسئله‌دار، در ۵۰ شهر کشور، به میزان ۳۸ هزار هکتار شناسایی شده است.
- ◀ از این میان ۱۴ هزار هکتار از محلات و بلوکهای فرسوده شهری نیازمند مداخله مستقیم دولت و دستگاههای مسئول است.

### ۲- مشکلات:

- ◀ فقدان برنامه‌ریزی هماهنگ، و نبود برنامه‌های جامع و فراگیر برای بهسازی، نوسازی و بازسازی بافتهای فرسوده و مسئله‌دار
- ◀ فقدان مدیریت یکپارچه برای برنامه‌ریزی، اجرا، نظارت و ارزیابی عملکرد برنامه‌های نوسازی و بهسازی بافتها، به علت تعدد نهادهای مسئول.
- ◀ در نتیجه فقدان استراتژی منسجم برای ارتقاء کیفیت زیست در بافتهای فرسوده و غفلت از اثرگذاری برنامه‌های نوسازی بافتهای فرسوده بر اسکان جمعیت از طریق: ارتقاء ظرفیت جمعیت‌پذیری بافتها، و یا در مورد کلانشهرها، حفظ جمعیت کنونی و جلوگیری از افزایش جمعیت، تنوع بخشی به بافت اجتماعی محدوده‌ها، و تامین فضاهای خدمات شهری

### ۳- سیاستها:

- ◀ ارتقاء کیفیت زیست در محدوده‌های بافتهای فرسوده از طریق:
  - مقاوم سازی و ایمن سازی ساختمانها: مسکونی و غیرمسکونی
  - فراهم آوردن شبکه‌های دسترسی سریع، خدمات شهری و فضاهای شهری موردنیاز
  - بهره‌مندی از ظرفیت‌های بالقوه اقتصادی بافتهای قدیم و مرکزی شهرها
  - جذب جمعیت و بهره‌گیری از ظرفیت‌های جمعیت‌پذیری این محدوده‌ها در شهرهای کوچک و میانی، و تنوع بخشی به ترکیب اجتماعی ساکنین و حفظ جمعیت، در شهرهای بزرگ و کلانشهرها

## ۴- برنامه‌ها:

بازسازی، نوسازی و بهسازی ۱۴ هزار هکتار اراضی بافت فرسوده شهری، در ۵۰ شهر کشور، در ۱۰ سال آینده، در قالب برنامه‌های احیاء بافت فرسوده و برنامه‌های توانمندسازی، ظرفیت‌سازی، و نهادسازی، که توسط مراجع ذیصلاح به تصویب خواهد رسید.

### ۱. برنامه بازسازی

کوتاه مدت (۱۳۸۶ و ۱۳۸۵):

انجام پروژه‌های پیش‌تاز در شهرهای:

(۱) مشهد (۲) اهواز (۳) تبریز (۴) اصفهان

بلند مدت ( تا ۱۳۹۵)

بازسازی عرصه‌های شناسائی شده بافت‌هایی فرسوده در ۵۰ شهر بزرگ، کشور

زمان‌بندی: مراحل مطالعاتی پروژه‌های پیش‌تاز سال ۱۳۸۵

آغاز مراحل اجرایی: ۱۳۸۶

### ۲. برنامه نوسازی

کوتاه مدت (۸۶-۱۳۸۵):

پروژه‌های پیش‌تاز در شهرهای:

(۱) آبادان (۲) زاهدان (۳) کاشان (۴) یزد (۵) اردبیل

بلند مدت تا ۱۳۹۵:

انجام پروژه‌های نوسازی در بافت‌های میانی و قدیمی در ۵۰ شهر کشور

زمان‌بندی: آغاز مراحل اجرائی ۱۳۸۶ مراحل مطالعاتی ۱۳۸۵

### ۳. برنامه بهسازی شهری

پروژه‌های پیش‌تاز:

۵ شهر منتخب در طرح " بهسازی شهری و اصلاحات بخش مسکن، که با همکاری بانک جهانی در دست اجرا است.

(۱) بندرعباس (۲) زاهدان (۳) سنندج (۴) کرمانشاه (۵) تبریز



**زمان‌بندی:** مراحل مطالعاتی پروژه‌های پیش‌تاز و مراحل عملیاتی برخی طرحها هم‌اکنون آغاز شده و تا سال ۱۳۸۷ پایان خواهد یافت. در سال ۱۳۸۸ این پروژه‌ها در ده شهر دیگر کشور نیز آغاز خواهد شد.

#### ۴. برنامه ظرفیت‌سازی

##### هدف:

انجام مطالعات روش شناختی و تهیه برنامه‌های اقدامات برای انتقال دانش فنی و مدیریتی به مسئولین محلی

متوسط افزایش ظرفیت فنی و مدیریتی شهرداریها

ایجاد فرآیندهای مشارکتی در برنامه‌ریزی، نظارت و اجرا

تشویق سازمانهای غیردولتی (NGOها) به حضور در این فرآیندها

**طرحهای پیش‌تاز این برنامه:** در قالب پروژه "بهسازی شهری و اصلاحات بخش مسکن" با همکاری بانک جهانی از سال ۱۳۸۵ در شهرهای مورد مطالعه در برنامه بهسازی، آغاز خواهد شد. برنامه‌ای برای تعمیم این طرح به سایر شهرهای کشور، توسط وزارت مسکن و شهرسازی تا پایان سال ۱۳۸۵ تهیه و برای تصویب به مراجع ذیصلاح ارائه می‌گردد.

#### ۵. برنامه نهادسازی و تدوین مقررات

۵-۱- انجام مطالعات در مورد قوانین و مقررات مرتبط و دخیل در نوسازی شهری، به ویژه قوانین مالکیتی از جمله حق سرقفلی، و برداشتن موانع قانونی در راه نوسازی، بازسازی و بهسازی بافتهای فرسوده شهری.

۵-۲- انجام مطالعات در زمینه نهادهای مدیریتی و اجرائی کنونی که در مراحل مختلف برنامه‌ریزی، اجرا و نظارت مداخله دارند، و طراحی نظام بهینه مدیریت یکپارچه.

#### ۶. برنامه ایجاد ظرفیتهای اجرائی و تکمیلی برای انجام طرحهای بازسازی، نوسازی و بهسازی شهری

۶-۱- برنامه ایجاد ظرفیتهای اجرائی و تکمیلی برای انجام طرحهای بازسازی، نوسازی و بهسازی شهری

۶-۲- تهیه برنامه تفصیلی ده ساله برای نوسازی، بازسازی و بهسازی بافتهای فرسوده شهری و تعیین نقش این برنامه‌ها در تامین مسکن برای گروههای مختلف اجتماعی، پیش‌نویس این برنامه تهیه شده است و پس از بررسی گزینه‌های مختلف و اجماع نهادهای مختلف ذی‌مدخل در امر، تا پایان سال ۱۳۸۵ برای تصویب به هیئت دولت ارائه خواهد شد.

۶-۳- ایجاد بانک زمین: تکوین روش **سهام دار پروژه**، و جایگزینی برنامه‌های **تملك از طریق خرید اراضی** طرحهای نوسازی، با روشهای ساده‌تر، از جمله تشکیل بانک زمین برای تجمیع و یکپارچگی زمینهای طرحهای نوسازی با پشتوانه تضمین، و حمایت دولتی، ارائه زمینهای معوض، و سایر گزینه‌ها، برای جلب مشارکت ساکنین در طرحها.

۶-۴- طراحی و اجرای طرحهای جبرانی، برای اسکان موقت ساکنین کم‌درآمد، در عرصه‌های مورد بازسازی و نوسازی

**زمان‌بندی:** مطالعات تفصیلی در هر یک از موارد این برنامه، در سال ۱۳۸۵ انجام خواهد شد.

#### **متولی برنامه‌ها:**

- وزارت مسکن و شهرسازی
- وزارت کشور: شهرداریها
- سازمان میراث فرهنگی
- وزارت رفاه

**اعتبار مورد نیاز:** برای آغاز برنامه‌های نوسازی و بازسازی، در ۵ سال اول برنامه‌ها جمعاً ۱۰۰۰ میلیارد ریال، سالیانه ۲۰۰ میلیارد ریال از محل وجوه اداره شده مورد نیاز است که بازگشت آن می‌تواند در سالهای بعد، اعتبارات مورد نیاز را تامین کند.

## حاشیه‌نشینی و سکونتگاه‌های فرودست

### ۱- شاخص‌ها

در حال حاضر حدود ۵ میلیون نفر شهرنشین در سکونتگاه‌هایی که دارای خدمات شهری و کیفیت زیست نازل هستند، زندگی می‌کنند. این سکونتگاه‌ها شامل نقاط حاشیه‌نشینی و اسکان غیررسمی، و نیز محلات درون بافتهای شهری، اما فقیرنشین و محروم از خدمات و فضاهای شهری مناسب، می‌باشند.

سیمای کالبدی نابهنجار، مساکن غیرمقاوم، فضای زیستی محدود، دفع فاضلاب، دفع زباله، کمبود خدمات شهری، استفاده بدون مجوز از آب و برق، نارسایی حمل و نقل، کمبود خدمات آموزشی و بهداشتی، و کمبود فضای سبز، از مشخصه‌های مشترک این سکونتگاه‌هاست.

افزایش قیمت زمین و مسکن در محدوده شهرها، فقدان توان مالی خانوارهای کم‌درآمد شهری، و مهاجرین روستایی، و امکان دسترسی به زمینهای حاشیه‌ای با قیمت نازل و قطعات کوچک، موجب شکل‌گیری سکونتگاه‌های غیررسمی و حاشیه‌ای می‌شود.

### ۲- مشکلات

- غیرمقاوم بودن واحدهای مسکونی
- کمبود خدمات شهری
- غیررسمی بودن و در نتیجه استفاده غیررسمی از خدمات بسیار ضروری سکونتی: آب و برق
- کمبود فضاهای شهری
- در اکثر موارد آلودگی محیط زیست: عدم دفع زباله و فاضلاب، و کاربری‌های مختلط صنعتی، سکونتی.

### ۳- سیاستها

- مدیریت ساماندهی حاشیه نشینی و سکونتگاههای فرودست مبتنی بر مشارکت جمعی، و توانمندسازی ساکنین
- تلفیق نظام تامین اجتماعی با نظام تامین مسکن گروههای کم درآمد و حاشیه‌نشین‌ها
- اصلاح ساختار نظام بیمه و تامین اجتماعی و گسترش آن به تمامی خانوارهای کم‌درآمد
- بازنگری در طرحهای توسعه شهری و برنامه‌ریزی‌ها شهری در جهت انطباق با نیازهای کم-درآمدها
- بسیج امکانات در سطح استان‌ها برای شناسایی دقیق محله‌های فرودست (امکان سنجی) و نیازمندیها آنان و اولویت بندی نیازها توسط ساکنان (نیازسنجی)
- برپایی نظام مالی تامین مسکن کم‌درآمدها و بانک پذیر کردن آنها از طریق ایجاد صندوق‌های ملی و محلی اعتباری مسکن
- توانمندسازی کم‌درآمدها به رفع نیازهای سکونتی خود
- نهادسازی و مشارکت از طریق ایجاد تعاونیهای خودیار در سطح محله تا ستادهای توانمندسازی محلی، استانی و ملی.
- بهسازی و نوسازی محلات و مساکن به طور تدریجی با مشارکت ساکنین

## ۴- برنامه‌ها:

### برنامه ۱. نیازسنجی

در اولین مرحله، با انجام مطالعات هماهنگ با برنامه‌های تنظیم بازار زمین، مطالعه‌ای جامع در شهرهای بیش از ۱۰۰ هزار نفر جمعیت، نیاز به زمین مسکونی و زمین برای خدمات شهری تعیین شده و براساس آن برنامه‌های تنظیم بازار زمین شهری با همکاری شهرداریها تدوین و اجرا گردد.

#### مسئولین:

۱) وزارت مسکن و شهرسازی

۲) وزارت کشور و شهرداریها

زمان‌بندی: تا پایان سال ۱۳۸۵

اعتبار و محل تامین آن: بودجه عمومی سالیانه

## برنامه ۲. امکان‌سنجی

شناخت سکونتگاه‌های غیررسمی موجود، و در حال تکوین، و شناخت محلات فرودست در محدوده شهرهای بیش از ۱۰۰ هزار نفر جمعیت

### مسئولین:

(۱) وزارت مسکن و شهرسازی

(۲) وزارت کشور و شهرداریها

زمان بندی: تا پایان سال ۱۳۸۶

اعتبار و محل تامین آن: بودجه عمومی سالیانه

### برنامه ۳. نهادسازی

تشکیل تعاونیه‌های خودیار محله‌ای، ستاد توانمندسازی محلی و استانی طبق مراحل و ضوابطی که در برنامه «ایجاد صندوقهای اعتباری ملی و محلی» پیش‌بینی شده است.

#### مسئولین:

(۱) وزارت مسکن و شهرسازی

(۲) وزارت کشور و شهرداریها

زمان بندی: تا پایان برنامه چهارم

اعتبار و محل تامین آن: بودجه عمومی سالیانه

## برنامه ۴. بهسازی محیط شهری سکونتگاههای فرودست

ارتقاء کیفیت زیست در سکونتگاههای حاشیه‌ای و درون شهری که دارای کیفیت نازل سکونتی هستند، شناسایی شده در برنامه دوم، و تامین فضاها و خدمات شهری اساسی مورد نیاز با همکاری ساکنین و نهادهای محلی.

### مسئولین:

- ۱) وزارت مسکن و شهرسازی
- ۲) وزارت کشور
- ۳) وزارت رفاه و تامین اجتماعی
- ۴) سازمان مدیریت و برنامه ریزی

**برنامه و زمان بندی:** بهسازی محیط شهری سکونتگاههای فرودست که در حال حاضر ۵ میلیون نفر در آن ساکن هستند، در یک برنامه ۱۰ ساله، طبق برنامه‌های بهسازی حاشیه‌نشین‌ها و محلات فرودست، که در حال حاضر طرحهای پیش‌تاز آنها در شهرهای بندرعباس، زاهدان، سندر، کرمانشاه و تبریز در دست اجرا هستند.

**اعتبار و منابع تامین آن:** ۲۵۰۰ میلیارد ریال در دو برنامه پنج‌ساله، متوسط سالیانه ۲۵۰ میلیارد ریال از محل بودجه‌های عمومی.

**مسئولین:** ستاد توانمندسازی استان با کمک شهرداری هر شهر، برنامه‌ریزی کنند و افتتاح حساب مشترک ستاد توانمندسازی و شهرداری برای انجام طرحهای مشخص بهسازی



برنامه ۵. بهسازی و مقاوم سازی مساکن موجود در حاشیه نشین‌ها و سکونتگاه‌های  
غیررسمی و محلات فرودست

طبق برنامه های مسکن کم درآمد ها و بافت فرسوده و مقاوم سازی

## هدف راهبردی ۴

بهبود مدیریت بخش مسکن، ایجاد هماهنگی بین برنامه‌های مسکن، برنامه‌های توسعه شهری و روستایی و سیاستهای آمایشی



## هدف‌های برنامه‌ای

۴-۱- بهبود مدیریت بخش مسکن در مراحل برنامه‌ریزی، ساخت و بهره‌برداری

۴-۲- ایجاد هماهنگی بین برنامه‌های مسکن و برنامه‌های توسعه شهری و روستایی

۴-۳- ایجاد هماهنگی بین برنامه‌ها مسکن و برنامه‌های آمایشی



## برنامه‌های اجرایی

۱- برنامه بهبود مدیریت بخش مسکن

۲- برنامه ایجاد هماهنگی با طرحهای توسعه شهری و روستایی

۳- برنامه ایجاد هماهنگی با برنامه‌های آمایشی

\* مرحله سوم طرح جامع مسکن

## مدیریت بخش مسکن

مدیریت بخش مسکن به معنای هدایت بخش مسکن به سوی عملکرد بهینه، از دیدگاه ملی، از منظر خانوارها، و از دیدگاه تولیدکنندگان مسکن می‌باشد.

### ۱- شاخص‌ها

#### شاخص‌های کلان:

- سهم سرمایه‌گذاری در بخش مسکن از کل تشکیل سرمایه ثابت ۱۳۸۳ و در سالهای اخیر رو به افزایش / کاهش داشته است.
- سهم ارزش افزوده بخش مسکن از تولید ناخالص داخلی
- سهم بخش مسکن از اشتغال
- نرخ رشد قیمت مسکن ۸۱-۱۳۷۱ به طور متوسط سالیانه ۲۵/۱ درصد رشد

#### شاخص‌های مدیریت برنامه‌ای مسکن

- سهم بخش دولتی از ساخت و سازها (دخالست مستقیم)
 

۱۳۷۱-۸۱	۴-۵ درصد	-
۱۳۸۱-۸۴	۳-۲ درصد	-
- تعدد نهادهای تصمیم‌گیر در مورد سیاستهای زمین شهری
- سهم مالیاتهای مسکن از کل مالیاتهای کشور
 

۱۳۶۰	۲/۱۶ درصد	-
۱۳۸۲	۱/۶ درصد	-
- نسبت درآمدهای وصولی ناشی از فروش تراکم در شهرداریهای ۲۰ شهر بزرگ کشور، به کل مالیاتهای کشور
 

۱۳۸۰	۱۰/۵ درصد	-
------	-----------	---

#### شاخص‌های مدیریت ساخت مسکن

- سهم فعالان با ساخت و ساز در مسکن ۱۳۸۳ - ۱۳۷۱
 

۸۳ درصد	خصوصی	-
۱۲ درصد	تعاونی	-
۵ درصد	دولتی	-

## ۲- مشکلات

- تاثیرگذاری عوامل برون‌زا در بازار مسکن و زمین و کاهش کارآیی سیاستها و برنامه‌های بخش:
  - تولید ناخالص داخلی
  - درآمد سرانه
  - اعتبارات نظام بانکی
  - نرخ بهره
  - نرخ ارز
  - انتظارات تورمی
  - نقدینگی

- تعدد نهادهای تصمیم‌گیر در مورد سیاستها و برنامه‌های ناظر بر زمین و یارانه‌ها

- شفاف نبودن کمک‌ها و یارانه‌ها به بخش مسکن و نبود آمار درست از حجم واقعی یارانه‌ها

- ناکارآمدی یارانه‌های مسکن در نظام مدیریت ملی بخش مسکن به دلیل:

- عدم شفافیت و هدفمند نبودن
- توجه بیشتر به سمت عرضه
- تشتت عوامل اجرائی و فقدان هماهنگی
- پرداخت سهمی از یارانه‌ها به شکل کمک بهره و اثرات انبوهی آن بر تعهدات دولتی

- ناکارآیی ساخت و سازهای تعاونی به علت:

- طولانی بودن و ناکارآمد بودن نحوه و دوره تجهیز سرمایه در نتیجه
- طولانی شدن دوره ساخت، در نتیجه
- گران شدن قیمت ساخت
- کیفیت نازل و نامناسب مسکن

### ۳- سیاستها

◀ هدایت بخش مسکن به سوی عملکرد بهینه، با هدف تامین نیازهای سکونتی

نیازمندان از طریق:

- هدایت بخش مسکن در راستای هدفهای کلی توسعه، تقویت بخش خصوصی و سازندگان حرفه‌ای، و توانمندسازی مردم بر رفع نیازهای سکونتی خود.
- هماهنگ سازی فعالیتهای این بخش با سایر بخشهای اقتصاد و هم‌سو کردن سیاستهای بخش مسکن با سیاستهای کلان مالی، پولی، توسعه کالبدی، زیست محیطی.
- شناخت جایگاه واقعی، هر یک از فعالان بازار مسکن شامل سازندگان، متقاضیان و واسطه‌های مسکن، و هدایت آنان به سوی عملکرد بهینه
- مدیریت سیاست‌گذاری و برنامه‌ریزی مسکن در جهت مشارکت همه نهادهای مرتبط با مسکن در سطوح ملی، منطقه‌ای و محلی، و مشارکت مردم و سازندگان
- حمایت و هدایت بخش خصوصی در جهت مدیریت ساخت حرفه‌ای، صنعتی، و کارآیی مسکن مناسب، مقاوم، در توان مالی اقشار مختلف، و هماهنگ با الگوهای مناسب
- حمایت و هدایت بخش تعاونی به سوی ایجاد تعاونیهای تولید با رفع موانع و مشکلات تعاونیهای پس انداز و مصرف
- ایجاد نظام مدیریت بهره‌برداری در جهت حفظ سرمایه‌های موجود مسکن، تعمیر و نگهداری و افزایش عمر مفید ساختمان، و ایجاد نظام مدیریت واحدهای مسکونی چند واحدی، آپارتمانی و مجموعه‌های مسکونی
- بازنگری، تصحیح و تدوین مقررات و قوانین ناظر بر بهره‌برداری، نگهداری و تعمیر، و بازسازی واحدهای مسکونی با مالکیت مشترک و مشاع، عرصه، عرصه و اعیان.
- اصل کلی در نظام مالیاتی بخش مسکن: اعمال سیاستهای مالیاتی بر ابعاد سرمایه‌ای یا دارائی مسکن (مالیات بر املاک، مسکن خالی، اراضی بایر، ارث ...) در سطح محلی و مالیات بر وجوه درآمدی (اجاره، ارزش افزوده ...) در سطح ملی
- سیاستهای مالیاتی در راستای پرهیز از افزایش قیمت مسکن و اجاره‌بها و حذف رانت‌های اقتصادی ناشی از تغییرات شدید قیمت
- جایگزینی نظام کنونی مالیات بر نقل و انتقال مسکن با نظام جامع مالیات بر منافع سرمایه‌ای

در بخش املاک و مستغلات.

- بازنگری در نظام کنونی مالیاتهای بخش مسکن با هدف حمایت از تولید و بهسازی مسکن
- تحول سیاستهای یارانه‌ای بخش مسکن به سوی:
  - بهبود نظام اطلاعاتی از یارانه‌ها
  - ایجاد هماهنگی در برنامه‌های حمایتی
  - هدفمند کردن یارانه‌ها و تقویت یارانه‌های طرف تقاضا
  - حذف یا کاهش یارانه‌های انرژی
  - حذف یا کاهش یارانه‌های نرخ بهره

## ۴- برنامه‌های اجرایی

### برنامه ۱. تشکیل شورای عالی سیاستگذاری مسکن

تامین مسکن امری فرابخشی است و سیاستگذاری آن نیز باید به صورت فرابخشی اعمال شود.

#### اعضاء شورای عالی سیاستگذاری مسکن:

- |                                        |                                       |
|----------------------------------------|---------------------------------------|
| ۱) وزارت مسکن و شهرسازی: با ریاست وزیر | ۸) وزارت علوم و فن‌آوری               |
| مسکن                                   | ۹) وزارت تعاون                        |
| ۲) وزارت کشور                          | ۱۰) بانک مسکن                         |
| ۳) وزارت اقتصاد و دارائی               | ۱۱) نماینده بانکهای خصوصی             |
| ۴) وزارت رفاه و تامین اجتماعی          | ۱۲) نماینده شرکتهای بیمه              |
| ۵) وزارت صنایع                         | ۱۳) سازمان اوقاف                      |
| ۶) سازمان مدیریت و برنامه‌ریزی         | ۱۴) سایر وزارتخانه‌ها و نهادهای ذیربط |
| ۷) بانک مرکزی                          |                                       |

#### کمیته‌های فرعی:

- ۱) کمیته یکپارچه سازی سیاستهای زمین شهری
- ۲) کمیته هدفمندسازی یارانه‌ها
- ۳) ستاد توانمندسازی ملی

**هدف:** هماهنگی بخشی و فرابخشی سیاستها و برنامه‌های بخش مسکن با سایر سیاستها و برنامه‌های ذیربط

**مسئول:** وزارت مسکن و شهرسازی

**زمان بندی:** تا ۳ ماه از تصویب طرح جامع مسکن

**اعتبار و منابع تامین آن:** بودجه های عمومی

## برنامه ۲. تشکیل تعاونیهای تولید

**هدف:** تکمیل زنجیره ساخت توسط تعاونیها، کیفیت ساخت و سازهای تعاونی و افزایش کارایی در مراحل ساخت و بهره‌برداری

### مسئولین:

(۱) وزارت مسکن و شهرسازی

(۲) وزارت تعاون

(۳) سازمانها و تشکلهای حرفه‌ای و صنفی

**زمان بندی:** تهیه آئین‌نامه‌های اجرایی تا ۳ ماه پس از تصویب طرح جامع مسکن

**برنامه و اعتبارات:** تشکیل سالانه ۱۰۰ تعاونی تولید در ۵ سال آینده در سراسر کشور، اعطای وام از محل وجوه اداره شده و اعتبارات بانکی به مدت ۵ سال و بهره ۸ درصد ۵ میلیارد ریال از محل وجوه اداره شده



### برنامه ۳. ساماندهی دفاتر معاملات املاک و مستغلات

**هدف:** هدایت، نظارت و تقویت فعالیتهای دفاتر معاملات املاک و مستغلات در جهت حمایت از مصرف کننده و ایجاد نظام بهینه آگاهی رسانی و انطباق عرضه و تقاضای مسکن شهری

#### مسئولین:

۲) وزارت مسکن و شهرسازی

۳) وزارت بازرگانی

۴) صنوف و تشکل های حرفه ای

**زمان بندی و اعتبارات:** تا پایان سال ۱۳۸۵ از محل بودجه عمومی سالیانه

## برنامه ۴. ظرفیت سازی شهرداریها در مدیریت ساخت و ساز شهری

**هدف:** افزایش توان مدیریتی شهرداریها در نظارت و هدایت بازار ساخت و ساز، از طریق ارتقاء دانش فنی

### مسئولین:

(۱) وزارت مسکن و شهرسازی

(۲) وزارت کشور

(۳) سازمان شهرداریها

(۴) سایر نهادهای ذیربط

**زمان بندی:** تهیه برنامه‌ها و انجام طرحهای پیشتاز تا پایان سال ۱۳۸۵

**اعتبار و محل تامین آن:** بودجه های سالیانه

## برنامه ۵. تشکیل شرکتهای مدیریت نگهداری ساختمان

**هدف:** تامین نیاز به مدیریت فنی ساختمانهای بلندمرتبه، آپارتمانها و مجموعه‌های مسکونی

### مسئولین:

(۵) وزارت مسکن و شهرسازی

(۶) وزارت کشور

(۷) سایر نهادهای حرفه‌ای و دولتی ذیربط

**زمان بندی:** تدوین برنامه و آئین‌نامه های اجرایی تا پایان سال ۱۳۸۵

## برنامه ۶. انجام مطالعات طراحی نظام مطلوب یارانه‌های مسکن در ایران

### مسئولین:

- وزارت مسکن و شهرسازی
- وزارت رفاه و تامین اجتماعی

زمان بندی: ۱۳۸۵ - ۱۳۸۶

اعتبارات موردنیاز: ۳۰۰ هزار دلار + ۵۰۰ میلیون ریال

منابع تامین اعتبار: وام بانک جهانی و بودجه های سالانه (مطالعاتی)

نتیجه: شفاف سازی یارانه ها و تدوین برنامه اجرایی میان و بلندمدت

شاخص ارزیابی: انجام مطالعه و تدوین برنامه اجرایی

نوع اقدام: پیگیری انجام مطالعات، نظارت و ارزیابی

## برنامه ۷. بازنگری در نظام مالیاتهای بخش مسکن

### مسئولین:

- ۱) وزارت مسکن و شهرسازی
- ۲) وزارت اقتصاد و دارایی
- ۳) سازمان مدیریت و برنامه‌ریزی

زمان بندی: ۱۳۸۵ - ۱۳۸۶

اعتبار و منابع تامین اعتبار: بودجه‌های سالیانه

## برنامه ۸. بازنگری در قوانین و مقررات ناظر بر آپارتمانها و مجموعه‌های مسکونی

### مسئولین:

(۱) وزارت مسکن و شهرسازی

(۲) وزارت اقتصاد و دارایی

(۳) سایر

زمان بندی: تا پایان سال ۱۳۸۵

اعتبار و منابع تامین آن: بودجه های سالانه

## فهرست مطالعات طرح جامع مسکن

### ۱. بررسی تحولات جمعیت: گذشته، حال، آینده

تهیه کننده: دکتر حبیب اله زنجانی

جلد اول: آذر ماه ۸۳

جلد دوم: دی ماه ۸۳

جلد سوم: بهمن ماه ۸۳

### ۲. مطالعات اقتصادی

تهیه کننده: آقای فرشید یزدانی

بهمن ماه ۱۳۸۳

### ۳. کاربرد، تولید و مصرف مصالح ساختمانی

تهیه کنندگان: آقای مهندس سهراب ویسه

آقای فرهنگ طهماسبی

بهمن ماه ۱۳۸۳

### ۴. بررسی نیروی انسانی و اشتغال در بخش مسکن و ساختمان

تهیه کنندگان: آقای دکتر فرجادی (جلد اول مقدماتی)

آقای رحمان خاکبان

خانم فاطمه صمدی گهرویی

بهمن ماه ۱۳۸۳

### ۵. شاخصهای مسکن روستایی و روند تحول و توزیع آن

تهیه کنندگان: بنیاد مسکن انقلاب اسلامی

آقای دکتر محسن سرتیپی پور

آقای دکتر حمید علوی مجد

آقای مهندس جواد حق شناس

بهمن ماه ۱۳۸۳

۶. نرخ تخریب و استهلاک

تهیه کننده: خانم مهندس حمیده امکچی

اسفند ماه ۱۳۸۳

۷. یارانه‌ها در بخش مسکن

تهیه کننده: آقای فردین یزدانی

بهمن ماه ۱۳۸۳

۸. نظام تامین مالی مسکن شهری

تهیه کننده: خانم دکتر ژاله دژکام

بهمن ماه ۱۳۸۳

۹. انبوه سازی و ارتقاء سطح کیفیت ساختمان

تهیه کننده: آقای مهندس بهروز سرابندی

آقای دکتر محمد مهدی عزیزی

بهمن ماه ۱۳۸۳

۱۰. مصرف انرژی در بخش مسکن

تهیه کننده: آقای مهندس رضا فرمند

بهمن ماه ۱۳۸۳

۱۱. مسکن اجتماعی

تهیه کننده: خانم اعظم خاتم

اردیبهشت ماه ۱۳۸۴



۱۲. مدیریت در بخش مسکن

تهیه کننده: خانم مهندس حمیده امکچی

اردیبهشت ماه ۱۳۸۴

۱۳. بررسی ابعاد کیفی مسکن در ایران

تهیه کنندگان: خانم دکتر زهرا اهری

آقای دکتر سید محسن حبیبی

اسفند ماه ۱۳۸۳

۱۴. مالیاتها در بخش مسکن

تهیه کنندگان: آقای احمد زمانی

آقای محسن کلانتری

اسفند ماه ۱۳۸۳

۱۵. مدل کوتاه مدت بخش مسکن

تهیه کننده: آقای دکتر سید احمد رضا جلالی نائینی

آقای پدرام نوغانی اردستانی

بهمن ماه ۱۳۸۳

۱۶. چشم انداز بلند مدت توسعه مسکن روستایی

تهیه کنندگان: بنیاد مسکن انقلاب اسلامی

آقای دکتر محمد مهدی عزیزی

آقای مهندس جواد حق شناس

بهمن ماه ۱۳۸۳

۱۷. مدل میان مدت برنامه ریزی مسکن

تهیه کننده: آقای فردین یزدانی

بهمن ماه ۱۳۸۳

۱۸. طرح جامع مسکن و برنامه های توسعه

تهیه کننده: آقای مهندس مسعود معتمدی

بهمن ماه ۱۳۸۳

۱۹. حاشیه نشینی

تهیه کننده: آقای دکتر مهرداد جواهری پور

اسفند ماه ۱۳۸۳

۲۰. مسکن گروههای کم‌درآمد

تهیه کننده: آقای کمال اطهاری

سال ۱۳۸۳

۲۱. نقش طرحهای شهری در پیشبرد یا بازدارندگی برنامه های مسکن برای گروههای مختلف درآمدی

تهیه کننده: آقای مهندس سهراب مشهودی

سال ۱۳۸۲

۲۲. زمین شهری، سیاستها، قوانین و مقررات

تهیه کننده: آقای فردین یزدانی

سال ۱۳۸۳

۲۳. بررسی سیکل‌های سرمایه‌گذاری در بخش مسکن

تهیه کنندگان: آقای دکتر خلیلی عراقی

آقای دکتر تیمور رحمانی

سال ۱۳۷۹

۲۴. راهبردهای ساماندهی و بهبود مسکن روستایی

تهیه کننده: آقای دکتر اصغر ارجمندنیا

آبان ماه ۱۳۸۳