

همزمان با روز جهانی اسکان بشر

مهندسی انبوه‌سازان

فصلنامه تحقیقی، تحلیلی، خبری و آموزشی

سال دوم - شماره ۵ - پاییز ۱۳۸۰ - بها ۵۰۰ تومان



ارزیابی مسکن پس از سکونت



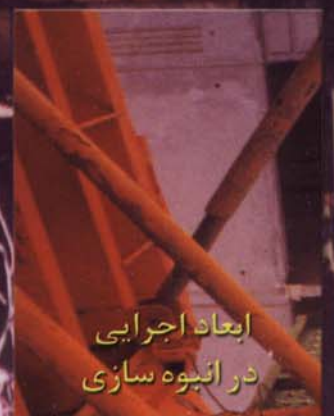
انبوه‌سازان برای
که می‌سازند؟



انبوه‌سازی مسکن
ارزان



انبوه‌سازی مسکن در استان فارس



ابعاد اجرایی
در انبوه‌سازی

بخش خصوصی

و

تامین منابع مالی انبوه سازان

سعید عابدین درکوش^۱

مقدمه

مساله نقدینگی برای تهیه مسکن، هم از نظر خانوار (به عنوان مصرف کننده) و هم از نظر تولید کننده مسکن (انبوه سازان) از اهمیت خاصی برخوردار است. در مقاله " ضرورت انبوه سازی مسکن از دیدگاه توان مالی خانوار " نشان داده شد که یک خانوار شهری با درآمد متوسط (حقوق بگیر) در یک دوره ۲۵ ساله توان مالی خود را برای تهیه مسکن از طریق پس انداز از دست داده است. به گونه ای که در سال ۱۳۵۶ یک خانوار حقوق بگیر نقاط شهری کشور ایران با پس انداز ۹ ساله خود می توانست واحد مسکونی خود را احداث نماید، در حالی که در سال ۱۳۷۶، پس انداز ۳۴ سال خانوار حقوق بگیر برای تهیه مسکن لازم بوده است.^۱ در مقاله "بانک و منابع مالی ... " این نکته ارائه شده است که علی رغم اینکه بطور متوسط ۳۰ درصد تسهیلات بانکی کشور در سالهای ۱۳۵۶ تا ۱۳۷۸ به بخش مسکن اعطا شده است، ولی به دلیل کاهش نسبت وام به هزینه احداث مسکن شهری (از ۹۱ درصد در سال ۱۳۵۶ به ۲۵ درصد در سال ۱۳۷۷) خانوارهای با درآمد متوسط قادر به تامین نقدینگی برای تهیه مسکن خود از طریق وام انفرادی نمی باشند. بدین لحاظ توصیه شده است که پرداخت



دولت برای افزایش سهم بخش خصوصی در احداث واحدهای مسکونی اجتماعی بصورت انبوه می بایستی بر روی راه حل های متکی به بازار مسکن تاکید کند. سیاست های دولتی می بایستی در آسانتر و روانتر کردن بازار مسکن باشد، تا جانشین بازار شود.

▼ سعید عابدین درکوش،
 دانشیار دانشکده علوم
 اقتصادی و سیاسی دانشگاه
 شهید بهشتی و مسئول
 مطالعات اقتصادی
 مهندسین مشاور مهرآزان

۱. سعید عابدین درکوش " ضرورت انبوه سازی مسکن از دیدگاه توان مالی خانوار " مجله انبوه سازان مسکن، سال اول شماره ۱- پاییز ۱۳۷۹، صفحه ۱۳-۱۷

علت اصلی طولانی شدن مدت اجرای مجتمع های مسکونی برای اقشار با درآمد بالا، کمبود نقدینگی نیست، بلکه علت، میزان سود در مقایسه با میزان منابع مالی پروژه است

دارد. انبوه سازان از دو جهت میزان سود دهی پروژه و میزان نقدینگی مورد نیاز به آنها توجه می کنند. در حالی که برای برنامه ریزان مسکن از نظر میزان حمایتی که پروژه نیاز دارد، جواب به سوالات فوق اهمیت دارد، اگر پروژه انبوه سازی برای اقشار با درآمد بالا باشد، انبوه سازان حتماً مکانی و کیفیتی برای احداث پروژه انتخاب می کنند که سود آنان را به حداکثر برساند. برای دستیابی به این میزان سود، منابع مالی لازم را هم فراهم می نمایند. اگر به دلایلی میزان سود دهی پروژه در دوره اجرا، کمتر از سود دهی مورد انتظار انبوه ساز باشد، آنوقت انبوه ساز یا پروژه را متوقف می سازد و یا زمان اجرای آن را طولانی تر می نماید. بنابراین، علت اصلی طولانی شدن مدت اجرای مجتمع های مسکونی برای اقشار با درآمد بالا، کمبود نقدینگی نیست، بلکه علت، میزان سود دهی انتظاری در رابطه با میزان منابع مالی است که برای پروژه در نظر گرفته شده است.

اگر پروژه انبوه سازی برای اقشار با درآمد کم و متوسط باشد، آنوقت جوابگویی به سوالات فوق برای مسئولان برنامه ریزی مسکن و انبوه سازان بسیار ضروری است. مسئولان برنامه ریزی مسکن کشور با توجه به پاسخ سوالات فوق می توانند بررسی نمایند که آیا انبوه سازان بخش خصوصی تمایلی برای اجرای پروژه های انبوه سازی مسکن برای اقشار با درآمد کم و متوسط در آن شهر بخصوص دارند؟ و اگر جواب مثبت است، باچه ابزارهای حمایتی می توانند انگیزه انبوه سازان بخش خصوصی را افزایش دهند و در صورتی که بخش خصوصی تمایلی برای اجرای پروژه انبوه سازی برای اقشار با درآمد کم و متوسط در آن شهر بخصوص نداشته باشد، آنوقت دولت باید تصمیم

وام های مسکن بطور جمعی به انبوه سازان و بالا بردن میزان مالی انبوه سازان راه حل مناسبتری برای توزیع وام مسکن می باشد^۲. در مقاله شماره قبل به این نکته اشاره شده است که انبوه سازان در ارزیابی اقتصادی پروژه با مشکل نرخ تورم و دوره زمانی اجرای پروژه مواجه هستند که افزایش نقدینگی انبوه سازان از طریق مدت زمان اجرای پروژه میزان خطای انبوه سازان را در ارزیابی اقتصادی پروژه (نرخ سود سرمایه گذاری) کاهش می دهد^۳.

انبوه سازان مسکن به دو گروه دسته بندی می شوند: گروه اول انبوه سازانی هستند که اقدام به احداث مجتمع های مسکونی برای اقشار با درآمد بالا می کنند. این گروه از انبوه سازان معمولاً براساس مکانیزم بازار عمل کرده و با مشکل نقدینگی مواجه نمی شوند. گروه دوم انبوه سازان که مسئله نقدینگی آنها مورد توجه این مقاله است، آنهایی هستند که برنامه احداث واحد مسکونی برای اقشار با درآمد متوسط و کم را در نظر دارند. هدف از این مقاله ارائه راه حلی برای تامین نقدینگی انبوه سازان مسکن برای اقشار اجتماعی با درآمد متوسط و کم می باشد.

عوامل موثر در انتخاب سیستم مناسب تامین منابع مالی انبوه سازان

در رابطه با احداث واحدهای مسکونی بصورت انبوه این سوالات مطرح است: چرا واحدهای مسکونی ساخته می شود؟ چه کسانی آنها را می سازند؟ برای چه کسی می سازند؟ چه کسی از احداث آن منفعت می برد؟ با چه کیفیتی ساخته می شود؟ و در چه مکانی احداث می شوند؟

جوابگویی به سوالات فوق از نظر انبوه سازان و هم از نظر مسئولان برنامه ریزی مسکن کشور اهمیت

^۲. سعید عابدین درکوش "انبوه سازان، ارزیابی اقتصادی

پروژه- نقدینگی" مجله انبوه سازان مسکن، سال دوم شماره ۳ و ۴ بهار و تابستان ۱۳۸۰ صفحه ۲۴-۲۰

^۳. سعید عابدین درکوش "بانک و منابع مالی: نقش

تسهیلات بانکی در تامین منابع مالی" مجله انبوه سازان مسکن، سال اول شماره ۲- زمان ۱۳۷۹، صفحه ۴۲-۴۶

بگیرد که چه میزان از منابع مالی بخش مسکن خود را به احداث پروژه انبوه سازی در آن شهر تخصیص دهد.

- اقتصادی با نرخ تورم دو رقمی
- کاهش توان مالی خانوارها
- کاهش ارزش برابری ریال در مقابل سایر ارزها

- توجه به افزایش نقش بخش خصوصی در اقتصاد کشور
- کاهش سهم دولت در احداث واحدهای مسکونی
- مسکن بعنوان یک نوع دارایی برای خانوارهای ایرانی

- کاهش تسهیلات اعطایی نسبت به هزینه احداث واحد مسکونی
- نرخ دو رقمی سود تسهیلات بانکی به بخش مسکن

- گرچه این نرخ سود گاهی از نرخ تورم کمتر است ولی از نرخ متوسط رشد توان مالی خانوارهای با درآمد متوسط و کم، بیشتر است.

- محدود بودن منابع مالی دولت برای احداث واحدهای مسکونی اجتماعی (برای اقشار با درآمد کم و متوسط)

عوامل فوق توام با این واقعیت که نرخ رشد تعداد خانوارهای با درآمد کم و متوسط در بیست سال گذشته، بالا بوده است، اهمیت سیاستهای جذب بخش خصوصی در احداث واحدهای مسکونی اجتماعی بطور انبوه را روشن می سازد.

دولت برای افزایش سهم بخش خصوصی در احداث واحدهای مسکونی انبوه برای اقشار با درآمد کم و متوسط (مسکن اجتماعی) بایستی بر روی راه حل‌های مبتنی به بازار مسکن تاکید کند. سیاستهای دولتی می بایستی در آسانتر و روان کردن بازار مسکن موثر باشد تا اینکه جانشین بازار شود. بنابر این برای ارزیابی این سیاستها، شناخت عواملی که مانع سرمایه گذاری بخش خصوصی در تولید مسکن انبوه برای اقشار با درآمد کم و متوسط می شود بسیار ضروری است. این موانع عبارتند از:

- بازده کم نسبت به دوره زمانی احداث تا فروش

برای جذب منابع مالی بخش خصوصی در جهت تولید مسکن انبوه (اجتماعی) مساله اطمینان به بازگشت اصل سرمایه و سود بسیار مهم است

برای ارایه یک سیستم مناسب تامین منابع مالی مسکن علاوه بر موارد فوق، در سطح اقتصاد کلان شهر هم بایستی به سه گروه عوامل زیر توجه شود^۴:

الف- سیاستهای مالی و اقتصاد کلان کشور:

- با ثباتی قیمت ها
- سیاستهای نرخ سود و شرایط اعطای تسهیلات بانکی
- سیاستهای نرخ ارز
- نحوه ادغام اقتصاد کشور و اقتصاد جهانی

ب- ساختار مالی کشور:

- قوانین و آیین نامه های مربوطه
- سیستم حسابداری
- سیستم دریافت ها و پرداخت ها

ج- قوانین و سیاستهای شهری:

- شفاف بودن نحوه مالکیت و حق مالکیت
- سیاستهای توسعه فیزیکی شهر
- سیاستهای مربوط به مالیات شهری و مسکن

مشارکت خصوصی و تامین منابع مالی انبوه سازان

ساختار اقتصاد ایران، بخصوص در بخش مسکن طی بیست ساله گذشته به صورت ذیل بوده است:

^۴ Peersmets, 'Housing Finance Trapped in A Dilemma of Perceptions: Affordability Criteria for the Urban Poor in India Question' *Housing Studies*, 1999, vol 14, no.6. P.P 821-838.

