

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

گزارش جمهور

مرکز پژوهش و اسناد ریاست جمهوری

گزارش جمهور / ضمیمه فصلنامه تخصصی نامه دولت اسلامی / شماره ۲۴ / ششم فروردین ۱۳۸۷

جهت گیری دولت نهم در بخش مسکن؛ رویکردها و برنامه ها

تهیه و تدوین :

معاونت امور مسکن و ساختمان وزارت مسکن و شهر سازی
و معاونت پژوهشی مرکز پژوهش و اسناد

گزارشهای جمهور لزوماً دیدگاههای مرکز پژوهش و اسناد ریاست جمهوری نمی باشد.

نشانی : تهران ، خیابان جمهوری ، خیابان دانشگاه جنوبی ، پلاک ۱۸۷

تلفن : ۶۴۴۵۳۱۰۴ - ۶۴۴۱۳۱۰۱ - ۶۶۴۱۹۲۳۹ نمابر: ۶۶۴۱۹۲۳۹

E-mail:RDC@GOVIR.IR

سخن نخست

مسکن یکی از مهم‌ترین شاخصهای سبد هزینه خانوارهای ایرانی است. با توجه به پیچیدگی و معضلات موجود در بخش مسکن، سامان دهی و ایجاد تعادل در میزان عرضه و تقاضا در این بخش، از مهم‌ترین اهداف و برنامه‌های دولت نهم به شمار می‌آید. این برنامه‌ها با اتخاذ سیاستهای تشویقی تولید و کاهش تقاضای سرمایه‌ای برای تعدیل قیمت مسکن و برقراری چتر حمایتی دولت از دهکهای پایین جامعه در دستور کار وزارت مسکن و شهرسازی قرار گرفته است. به دیگر سخن، با توجه به دغدغه‌های عدالت‌گسترانه دولت نهم، برای نخستین بار در قالب تبصره ۶ قانون بودجه ۱۳۸۶ کل کشور، احکام و تسهیلات بسیار مناسبی برای اجرای طرحهای تأمین مسکن تدوین و تصویب شد که از حیث بنیادین، رویکرد نوینی در نظام سیاستگذاری بخش مسکن پدید آورده است. احکام و برنامه‌های این تبصره و به دنبال آن راهکارهای اجرایی که در فاصله اندکی در قالب آیین‌نامه اجرایی قانون ارائه شد، از یکسو بیانگر نگرش جامع دولت به مقوله مسکن و ارائه راه حلها در قالب یک بسته سیاستی است و از سوی دیگر، عزم مجموعه دولت برای بسیج کلیه امکانات و استفاده از تمامی ظرفیتهای در اختیار برای رفع مشکل مسکن را نشان می‌دهد.

در همین راستا معاونت امور مسکن و ساختمان وزارت مسکن و شهرسازی و مرکز پژوهش و اسناد ریاست جمهوری به منظور تبیین و اطلاع رسانی فعالیتهای دولت، با توجه به حساسیتهای بخش مسکن تلاش نموده است به اجمال مهم‌ترین تحولات و دستاوردهای این بخش را در گزارش حاضر به مخاطبان ارجمند عرضه نماید تا ابعاد آن بهتر نمایان شود.

مرکز پژوهش و اسناد ریاست جمهوری
معاونت ارتباطات و اطلاع رسانی

راهبردهای دولت نهم در تأمین مسکن ایرانیان^۱

۱. ما باید به جایی برسیم که هر کسی بخواهد مسکن داشته باشد، از آن بهره‌مند شود.
۲. همه باید در بخش مسکن کمک کنند. ما هم اکنون چند میلیون نیازمند مسکن داریم و رشد فزاینده متقاضی وجود دارد. راه حل بدهند تا بررسی کنیم.

۳. مهم‌ترین مشکل ما در بخش مسکن، قیمت زمین است. قیمت زمین بااصلی هزینه روی دوش خانواده هاست. خب! دولت در یک تصمیم انقلابی مصوب کرد، وزارت مسکن مسئول شد که طراحی بکند و قیمت زمین را از مسکن حذف بکند. خوشبختانه، تا الان در بیش از ۱۵۰ شهر برنامه شان را آماده کرده‌اند و ظرف یکی دو ماه آینده کلید خواهد خورد. من امیدوارم تا پایان سال به بیش از ۴۰۰ شهر گسترش پیدا بکند و سال آینده در همه شهرهای کشور، [شاهد تأثیر آن باشیم] البته غیر از کلان شهرها.

در کلان شهرها برنامه انبوه سازی است. کار دیگری که ما باید انجام بدهیم و البته تأثیرش را خواهد گذاشت، اینکه اگر قیمت زمین را حذف کنیم، آن وقت شرایط تثبیت شده‌ای را در بخش مسکن خواهیم داشت. ضمن اینکه همین امسال (از سال گذشته، نیمه سال تا امسال) دولت برای اولین بار در تاریخ بیش از پانصد هزار واحد مسکونی را مورد حمایت قرار داده است که حداکثرش در سالهای قبل به سیصد هزار میرسید که این هم یک جهش است که آثارش در آینده معلوم خواهد شد.

۴. ما می‌خواهیم بحث مسکن را ان‌شاءالله به طور پایه ای حل کنیم...

۵. دولت برای مسکن تصمیمات خوبی گرفت. چهار هزار واحد مسکونی اجاره‌ای و استیجاری مشارکتی، پانصد واحد از آن با مشارکت بخش خصوصی است، ۳۵۰۰ واحد از آن را خود دولت سرمایه گذاری می‌کند و می‌سازد. باز امسال دولت اجازه داد برای بافتهای فرسوده ده میلیارد تومان اوراق مشارکت فروخته بشود و ۲۰ میلیارد تومان هم برای سال دیگر پیش بینی کرده است.

۶. مهم ترین بخش هزینه‌های مسکن در تولید مسکن، قیمت زمین است. در تهران بیش از ۷۰ درصد قیمت مسکن مربوط به زمین است و در جاهای دیگر و شهرهای کوچک تا ۴۰ درصد می‌رسد. دولت طرحی را آماده کرده، مراحل نهایی‌اش را دارد می‌گذراند تا ما قیمت زمین را به گونه‌ای حذف کنیم یا به صفر نزدیک کنیم. اگر این کار اتفاق بیفتد که امیدوارم اتفاق بیفتد، یک انقلاب در بخش مسکن است. هر کس هم که می‌خواهد سرمایه‌گذاری کند، سود خودش را ببرد. نباید انتظار داشته باشد ۵۰ تا ۷۰ درصد ظرف یک سال سود ببرد، این نشانه مریضی اقتصاد است.

۷. علاوه بر این، در بخش مسکن دولت تصمیم گرفت که ۹۰۰۰ واحد مسکونی روستایی با تسهیلات تقریباً قرض الحسنه‌ای نوسازی بشود.

۸. برای بهسازی بافتهای فرسوده و بناهای تاریخی ۱۰ میلیارد تومان و یک ۲۵ میلیارد تومان دیگر دولت اجازه داد تا شهرداریها بتوانند با تضمین دولت از منابع ارزان و تسهیلات خارجی استفاده کنند. باز برای بازسازی بافتهای تاریخی، دولت بخشی را اختصاص داد که اینها به همین بافتهای فرسوده و میراث فرهنگی بر می‌گردد.

جهت گیری دولت نهم در بخش مسکن؛ رویکردها و برنامه ها^۱

بررسی نتایج حاصل از اتخاذ سیاستهای اقتصادی دولت نهم حکایت از تحولات قابل ملاحظه‌ای در اصلاح روند متغیرهای کلان اقتصادی دارد. بررسی مقایسه‌ای رشد اقتصادی، تورم، صادرات غیرنفتی، واردات، موازنه تجاری، اصلاح ترکیب ساختاری بودجه، پروژه‌های عمرانی، کاهش وابستگی اقتصادی به نفت و ... در دولت نهم در مقایسه با دوره‌های قبل، بیانگر تسریع در روند رشد و توسعه اقتصادی جامعه ایران دارد. دولت نهم با طرح اهداف چهارگانه **مهرورزی**، **عدالت گستری**، **خدمت به بندگان خدا**، **پیشرفت و تعالی مادی و معنوی کشور** و با تکیه بر استراتژی مبتنی بر اصول علمی، اقداماتی را در عرصه اقتصادی و در راستای تحقق اهداف و آرمانهای فوق، به ویژه در بخش مسکن به عنوان یکی از مهمترین متغیرهای کلان اقتصادی آغاز نمود. بخش مسکن طی چهار دهه سیاستگذاری، فراز و نشیبهای زیادی را به همراه داشته است؛ سیاستهایی که گاه باعث رونق بالا همراه با رشد ساخت و ساز شده و گاه این بخش را با رکود سنگینی مواجه کرده است. رویکرد دولت نهم در بخش مسکن که با سیاستهایی نظیر زمین صفر دنبال شده و با قوانینی همچون لایحه ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن به راهکارهای اجرایی چون مسکن مهر، تبصره ۶ قانون بودجه ۱۳۸۶، نوسازی مسکن روستایی، بهسازی بافتهای فرسوده شهری و ... انجامیده است، تغییر فرآیند سیاستگذاری مسکن طی چهار دهه اخیر را نوید می‌دهد. با اقدامات صورت گرفته میتوان بعد از گذشت سالیان متمادی از سیاستگذاری در این بخش، تبدیل مسکن را از یک کالای سرمایه‌ای به مصرفی انتظار داشت.

با توجه به نقش مسکن در ارتقاء امنیت انسانی و عدالت اجتماعی، این بخش در سیاست و برنامه‌های کلان دولت نهم از جایگاه ویژه‌ای برخوردار است. به طوریکه تأمین مسکن اقشار نیازمند، از جمله اقدامات مؤثر در اجرا و اعمال عدالت اجتماعی در برنامه‌های کلان دولت نهم تلقی می‌شود. تأمین بخشی از مسکن مستضعفین و حاشیه نشینان، اعطای تسهیلات به مبلغ ده هزار میلیارد ریال با بهره بسیار پایین، برای نوسازی و بهسازی ۲۰۰ هزار مسکن روستایی در سال

۱. گزارش معاونت امور مسکن و ساختمان وزارت مسکن و شهر سازی

۱۳۸۵ و اختصاص بودجه برای نوسازی ۳۰۰ هزار واحد مسکونی در سال ۱۳۸۶، ارائه طرح جامع مسکن که در آن تولید مسکن، کاهش هزینه تولید و تسهیلات ارزان قیمت ساخت مورد توجه قرار گرفته و نیز انعقاد چندین قرارداد با شرکتهای خارجی برای ساخت مسکن به صورت انبوه در راستای تعقیب همین سیاستها و برنامه‌هاست.

با توجه به موارد فوق، تحولات جمعیتی کشور از چهاردهه گذشته تاکنون بیانگر رشد سریع جمعیت و به موازات آن تسریع روند شهرنشینی بوده است. سیر افزایش جمعیت شهرها، تأمین مسکن اقشار شهرنشین را به یکی از اصلی‌ترین برنامه‌های دولت بدل کرده است. حجم بالا و رو به افزایش تقاضای مسکن، عملاً تأمین زمین شهری مورد نیاز در داخل شهرها را هم با مشکل و هم با هزینه‌های سرسام‌آور مواجه کرده است. با توجه به اینکه تولید مسکن متکی بر چهار عامل اصلی یعنی زمین، سرمایه، مصالح و مدیریت است، ارزیابی عوامل فوق نشان‌دهنده آن است که تنها عامل اول، یعنی زمین به عنوان مسئولیتی مهم بر عهده وزارت مسکن و شهرسازی است و برای سایر عوامل، ارکان دولتی نقش هماهنگ کننده را به عهده دارند و نقش اصلی را بخش خصوصی ایفا می‌کند.

اجرای طرحهای آماده سازی زمین و خصوصاً ایجاد شهرهای جدید را می‌توان از مهم‌ترین سیاستهای وزارت مسکن و شهرسازی برشمرد که خوشبختانه، این موضوع در دولت نهم در چارچوب برنامه‌ای خاص و مدون همچون طرح جامع مسکن و طرح واگذاری زمین ۹۹ ساله دنبال می‌شود که در آینده نزدیک شاهد نتایج مثبت آن برای ملت ایران خواهیم بود.

۱. جایگاه بخش مسکن و ساختمان در اقتصاد کلان

بخش مسکن به عنوان یکی از بخشهای عمده اقتصادی، رابطه تنگاتنگ و وسیعی با سایر بخشهای اقتصادی کشور دارد، از تحولات سایر بخشها تأثیر پذیرفته و خود نیز بر آنها اثر می‌گذارد. طی هر سال حدود ۲۰ تا ۳۰ درصد از سرمایه ثابت کشور در بخش مسکن ایجاد می‌شود و به طور میانگین به همین نسبت از نقدینگی کل کشور در بخش مسکن مصرف می‌گردد. سهم مسکن از اشتغال کشور نیز بیش از ۱۱ درصد می‌باشد. با توجه به رابطه پسین و پیشین بخش مسکن با سایر بخشهای اقتصادی کشور، رکود و رونق این بخش اثر قطعی بر رکود و رونق اقتصاد کلان کشور می‌گذارد. به طوری که مطالعات در این زمینه نشان داده‌اند، یک واحد افزایش در ارزش افزوده بخش مسکن، تولید ناخالص داخلی را به میزان ۲/۸ واحد افزایش می‌دهد.

الف) ارزش افزوده بخش ساختمان

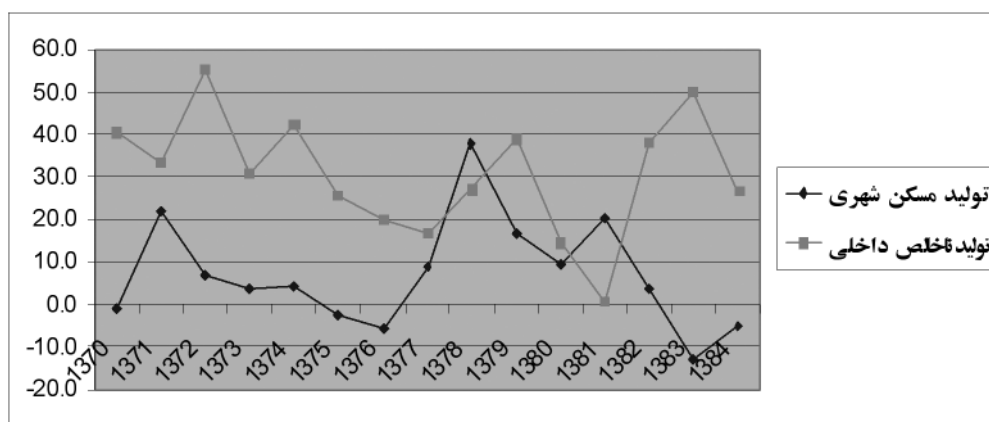
ارزش افزوده بخش ساختمان در سال ۱۳۸۴ به قیمتهای ثابت سال ۱۳۷۶ به میزان ۱۸۷۲۸ میلیارد ریال بوده که نسبت به سال ۱۳۸۳ رشدی معادل ۴/۴ درصد را نشان می‌دهد. این رقم برای سال ۱۳۸۵ با رشدی معادل ۳/۷ درصد به میزان ۱۹۴۲۰ میلیارد ریال افزایش یافته است.

در ۶ ماهه نخست سال ۱۳۸۶ نرخ رشد ارزش افزوده بخش ساختمان به قیمتهای ثابت سال ۱۳۷۶، ۴۰/۹

درصد برآورد گردیده است.

ب) ارتباطات پسین و پیشین بخش مسکن با سایر بخشهای اقتصادی

بخش مسکن به دلیل روابط پسین و پیشینی که با سایر بخشهای اقتصادی دارد، از نوسانات اقتصادی شدیداً تأثیرپذیر و بر آنها تأثیرگذار است. نمودار زیر تأثیرپذیری اقتصاد کلان کشور را از فعالیتهای ساخت و ساز مسکن با تأخیر حداکثر یک سال به خوبی نشان می‌دهد.



مأخذ: بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران - فعالیت ساختمانی بخش خصوصی در مناطق شهری کشور و حسابهای ملی.

ج) اشتغال

سهم بخش مسکن از اشتغال کشور از ۱۱ درصد در سال ۱۳۷۵، به ۱۲/۸ درصد در سال ۱۳۸۵ افزایش یافته است.

سهم بخش مسکن و ساختمان از اشتغال کل کشور (درصد)		شرح
۱۳۸۵	۱۳۷۵	
۱۲/۸	۱۱	سهم بخش مسکن از اشتغال کل کشور

د) سرمایه‌گذاری بخش خصوصی در ساختمانهای جدید مناطق شهری

در دوره زمانی ۱۳۷۵ تا ۱۳۸۵ سرمایه‌گذاری بخش خصوصی در ساختمانهای جدید مناطق شهری رشد قابل توجهی را نشان می‌دهد. در این دوره رشد حجم سرمایه‌گذاری بخش خصوصی در ساختمانهای شروع شده، نیمه‌تمام و تکمیل شده به ترتیب معادل ۲۳/۰۶، ۲۵/۱، ۲۳/۵ درصد می‌باشد.

سرمایه گذاری بخش خصوصی در ساختمانهای جدید مناطق شهری

(میلیارد ریال)

متوسط رشد سالیانه (درصد)	۱۳۸۵	۱۳۷۵	شرح
۲۳/۰۶	۳۱۸۱۸	۳۹۹۲	سرمایه گذاری بخش خصوصی در ساختمانهای شروع شده
۲۵/۱	۶۰۷۲۱	۶۴۱۹	سرمایه گذاری بخش خصوصی در ساختمانهای نیمه تمام
۲۳/۵	۲۱۰۶۲	۲۵۳۳	سرمایه گذاری بخش خصوصی در ساختمانهای تکمیل شده

ه) تسهیلات بانکی

در فاصله سالهای ۱۳۸۴-۱۳۷۶ نسبت تسهیلات اعطایی بخش مسکن به کل اعتبارات بانکی از ۲۵/۳ درصد به ۲۲ درصد رسیده است.

(میلیارد ریال)

وضعیت اعتبارات بانکی اعطایی به بخش مسکن

شرح	۱۳۷۶	۱۳۸۴
کل تسهیلات اعطا شده توسط شبکه بانکی کشور	۱۸۷۵۵	۷۲۲۰۴۷
کل تسهیلات اعطا شده توسط شبکه بانکی به بخش مسکن و ساختمان	۴۷۴۵	۱۵۸۳۴۹
نسبت تسهیلات بخش مسکن به کل تسهیلات (درصد)	۲۵/۳	۲۲

عملکرد نظام بانکی کشور مؤید آن است که اعتبارات اعطایی عمدتاً به وامها و تسهیلات کوتاه مدت و میان مدت گرایش داشته است. به طوری که در سال ۱۳۸۴ مانده وامهای بلند مدت به کل تسهیلات اعطایی، معادل ۷ درصد در مقابل ۹۳ درصد مانده سایر وامها به کل تسهیلات اعطایی، بوده است.

و) میزان جذب نقدینگی

بخش مسکن در غیاب بازار سرمایه ۲۰ تا ۳۰ درصد نقدینگی جامعه را به خود اختصاص داده است. نقدینگی مذکور، بنا به ماهیت تقاضای موجود در بخش مسکن به تقاضای مصرفی و سرمایه‌ای قابل تقسیم است.

در سه دهه گذشته حدود ۳۴ درصد از نقدینگی وارد شده به بخش مسکن به انگیزه تقاضای سرمایه‌ای و ۶۶ درصد با هدف برآوردن نیازهای مصرفی وارد این بخش شده است. علی‌رغم نبود بازار سرمایه کارآمد، بخش مسکن توانسته

است به لحاظ ویژگیهای خود از شدت عواقب ناشی از حضور مازاد نقدینگی در بخش اقتصاد زیرزمینی، تا حد قابل ملاحظه‌ای بکاهد.

(میلیارد ریال)

سهم نقدینگی در بخش مسکن

شرح	۱۳۷۶	۱۳۷۸	۱۳۸۰	۱۳۸۲	۱۳۸۴
کل نقدینگی	۱۳۴۳۱۳	۱۹۲۶۸۲	۳۱۸۸۶۰	۵۲۶۵۹۶	۸۸۱۷۱۰
نقدینگی در بخش مسکن	۲۸۲۷۱	۴۹۴۶۸	۹۷۵۰۰	۱۴۳۰۰۰	۲۲۰۰۰۰
سهم بخش مسکن از کل نقدینگی (درصد)	۲۱	۲۵/۷	۳۰/۶	۲۷/۲	۲۴/۷

ز) تولید مسکن

میزان تولید مسکن در مناطق شهری در سال ۱۳۷۵ معادل ۳۱۴ هزار واحد بوده است. علی‌رغم رکود تولید در سالهای ۱۳۸۲ تا ۱۳۸۴، بخش مسکن در سالهای ۱۳۸۵ و ۱۳۸۶ رونق تولید را تجربه نموده است. شایان ذکر است متوسط رشد سالیانه تولید در بخش مسکن ۷/۳ درصد می‌باشد.

(هزار واحد)

تولید مسکن در فاصله سالهای ۱۳۷۵-۱۳۸۵

شرح	۱۳۷۵	۱۳۸۵	متوسط رشد سالانه (درصد)
تولید مسکن	۳۱۴	۶۳۸	۷/۳

ح) قیمت مسکن

بررسی شاخص بهای گروه مسکن، آب، برق و گاز و سایر سوختها

شاخص بهای گروه مسکن، آب، برق، گاز و سایر سوختها در سال ۱۳۷۵ معادل ۴۲۸ بوده است که نسبت به سال ۱۳۷۴ از رشدی معادل ۲۸/۸ درصد برخوردار بوده است. شاخص فوق در سال ۱۳۸۵ میزان ۱۳/۴ درصد رشد را نسبت به سال ۱۳۸۴ نشان می‌دهد.

شایان توجه است که این شاخص در آذرماه سال ۱۳۸۶ نسبت به ماه مشابه سال قبل به میزان ۲۴/۲ درصد افزایش داشته است، لیکن مقایسه رشد شاخص مذکور در ۹ ماهه اول سال ۱۳۸۶ نسبت به دوره مشابه سال پیش، با ۱۹/۶ درصد رشد، حاکی از ۴/۶ درصد کاهش می‌باشد.

بررسی روند تغییرات و گزارش وضع موجود

در شانزده سال اخیر سه دوره قیمتی (سیکل) کامل در بخش مسکن اتفاق افتاده است. سالهای ۱۳۷۱ تا ۱۳۷۶ دوره

روتن بخش مسکن بوده و دو نرخ رشد ۶۱ و ۶۷ درصدی در دو سال متوالی در قیمت‌های مسکن به وقوع پیوسته است. سپس در فاصله سالهای ۱۳۷۷ تا ۱۳۸۲ شاهد نرخهای رشد ۲۵، ۴۲، ۵۰ و ۲۵ درصدی هستیم و بالاخره سیکل سوم که در سالهای ۱۳۸۳ تا ۱۳۸۶ اتفاق افتاده است. در این دوره، بخش مسکن شاهد نرخ رشدهای ۲/۶، ۱۱/۲، ۲۸ و ۵ درصدی بوده است.

به این ترتیب، ملاحظه می‌شود که افزایش قیمت در دوره اخیر هم به لحاظ دامنه رشد و هم به لحاظ طول دوره بسیار کوتاه‌تر از دوره‌های قبلی بوده است. به عبارت دیگر، برنامه‌های تدوین شده توسط دولت علی‌رغم رشد تقاضا و کاهش تولید به سبب رکود در ابتدای دوره، به کنترل رشد قیمت مسکن، منجر گردیده است.

۲. تصویر وضعیت موجود در بخش مسکن و ساختمان (الف) موجودی مسکن خانوار

موجودی واحدهای مسکونی در کشور از ۱۰۸۰۰ هزار واحد در سال ۱۳۷۵، به ۱۵۹۷۴ هزار واحد در سال ۱۳۸۵ رسیده است. با توجه به اطلاعات فوق موجودی واحدهای مسکونی در کل کشور در فاصله سالهای ۱۳۷۵ تا ۱۳۸۵، نشان‌دهنده متوسط رشد سالیانه ۳/۹۹ درصد، رشد سالیانه واحدهای مسکونی موجود در نقاط شهری معادل ۵/۲۵ درصد و در نقاط روستایی برابر با ۱/۳۴ درصد بوده است.

موجودی واحد مسکونی در فاصله سالهای ۱۳۷۵-۱۳۸۵ (به هزار)

شرح	۱۳۷۵	۱۳۸۵	متوسط رشد سالیانه (درصد)
موجودی مسکن در کل کشور	۱۰۸۰۰	۱۵۹۷۴	۳/۹۹
موجودی مسکن در مناطق شهری	۶۹۰۰	۱۱۵۱۸	۵/۲۵
موجودی مسکن در مناطق روستایی	۳۹۰۰	۴۴۵۶	۱/۳۴

(ب) نحوه تصرف خانوارها

بر اساس آمارهای منتشره در سرشماری نفوس و مسکن مرکز آمار در سال ۱۳۷۵، حدود ۷۳/۴ درصد خانوارهای موجود در کشور دارای مسکن ملکی و ۱۵/۷۵ درصد خانوارها اجاره نشین بوده‌اند. این نسبت برای خانوارهای شهری و روستایی در سال فوق به ترتیب برابر ۶۶/۷ و ۵/۴ درصد می‌باشد.

این آمارها در سال ۱۳۸۵ حاکی است که سهم خانوارهای دارای مسکن ملکی ۶۷/۷ درصد و سهم خانوارهای اجاره‌نشین ۲۴/۲ درصد می‌باشد. مقایسه نسبت‌های فوق در سال ۱۳۸۵ به ترتیب بیانگر سهم ۶۲ و ۲۹ درصدی از کل واحدهای مسکونی می‌باشد.

نسبت واحدهای مسکونی بر حسب نوع تصرف در فاصله سالهای ۱۳۷۵-۱۳۸۵ (درصد)

سال ۱۳۸۵	سال ۱۳۷۵	شرح
۶۷/۴۲	۷۳/۴	ملکی در کل کشور
۲۴/۲۱	۱۵/۵۷	اجاره‌ای در کل کشور
۶۲	۶۶/۷	ملکی در مناطق شهری
۲۹	۲۰/۸	اجاره‌ای در مناطق شهری
۸۲	۸۳/۵	ملکی در مناطق روستایی
۰/۰۸	۵/۴	اجاره‌ای در مناطق روستایی

ج) دوام و ایمنی واحدهای مسکونی

سهام واحدهای مسکونی بادوام از کل واحدهای مسکونی در کل کشور در سال ۱۳۷۵ برابر ۶۰/۶۲ درصد بوده که در سال ۱۳۸۵ به ۷۹/۴ درصد افزایش یافته است. سهام واحدهای مسکونی نیمه‌بادوام از کل واحدهای مسکونی در کل کشور در سال ۱۳۷۵ برابر ۲۳/۰۵ درصد بوده که در سال ۱۳۸۵ به ۱۶/۹۷ درصد کاهش یافته است. به علاوه سهام واحدهای کم دوام در دوره مورد بررسی از ۱۶/۶۳ درصد به ۸/۱۳ درصد کاهش پیدا کرده است. این امر نشان دهنده تحول در کیفیت واحدهای مسکونی از نظر بادوام سازی است.

وضعیت واحدهای مسکونی در کل کشور بر حسب کیفیت بنا در فاصله سالهای ۱۳۷۵-۱۳۸۵ (درصد)

۱۳۸۵	۱۳۷۵	شرح
۷۹/۴	۶۰/۶۲	بادوام
۱۶/۹۷	۲۳/۰۵	نیمه‌بادوام
۸/۱۳	۱۶/۶۳	کم‌دوام

د) تراکم خانوار در واحدهای مسکونی

تحولات شاخص تراکم خانوار در واحد مسکونی نشان دهنده افزایش تعداد واحدهای مسکونی نسبت به تعداد خانوارها و برخورداری تعداد زیادی از فاقدین مسکن از سرپناه می‌باشد.

بررسی روند تحولات تراکم خانوار در واحد مسکونی در سالهای ۱۳۷۵-۱۳۸۵ نشان می‌دهد که به تدریج تراکم

خانوار در واحد کاهش یافته و به سمت عدد یک (وضعیت مطلوب) راه یافته است. این شاخص از رقم ۱/۱۳ در سال ۱۳۷۵ به رقم ۱/۰۹ در سال ۱۳۸۵ رسیده است.

مقایسه رشد موجودی واحدهای مسکونی و تراکم خانوار مبین پیشی گرفتن تولید واحد مسکونی بر رشد خانوار است.

تراکم خانوار در واحد مسکونی در فاصله سالهای ۱۳۷۵-۱۳۸۵

شرح	۱۳۷۵	۱۳۸۵
کل کشور	۱/۱۳	۱/۰۹
مناطق شهری	۱/۱۴	۱/۰۸
مناطق روستایی	۱/۲۸	۱/۱۴

ه) سطح زیربنای واحدهای مسکونی

سطح زیربنای کل واحدهای مسکونی در فاصله سالهای ۱۳۷۵ تا ۱۳۸۵ با رشدی معادل ۷/۶ درصدی از ۲۴۶۳۳ هزار مترمربع به ۵۹۳۶۰ هزار مترمربع رسیده است.

این شاخص در ۱۰ ماهه سال ۱۳۸۶ نسبت به ۱۰ ماهه مشابه سال ۱۳۸۵ با رشد ۵۵/۹ درصد، از ۵۱۲۰۵ هزار مترمربع به ۷۹۸۱۷/۴ هزار مترمربع افزایش یافته است.

سطح کل زیر بنای واحد های مسکونی در کل مناطق شهری در فاصله سالهای ۱۳۷۵-۱۳۸۵ (هزار متر مربع)

شرح	۱۳۷۵	۱۳۸۵	متوسط رشد سالیانه(درصد)
سطح زیر بنای واحد های مسکونی	۲۴۶۳۳	۵۹۳۶۰	۷/۶

و) سهم هزینه مسکن در سبد هزینه خانوار

سهم بالای هزینه مسکن در سبد هزینه خانوار به عنوان یکی از خصوصیات ساختاری بخش مسکن قابل توجه است. میانگین هزینه مسکن در سبد هزینه خانوار به حدود ۳۰ درصد بالغ می گردد. این سهم برای گروههای کم درآمد به طور میانگین تا حدود ۴۰ درصد نیز افزایش می یابد.

سهم هزینه مسکن در سبد خانوار در فاصله سالهای ۱۳۷۵-۱۳۸۵ (درصد)

شرح	۱۳۷۵	۱۳۸۵
سهم هزینه مسکن در سبد خانوار	۲۷/۴	۲۸/۵

۲. تراکم خانوار در واحد مسکونی در سال ۱۳۶۵ برابر با ۱/۱۶۸ بوده است؛ یعنی در مقابل هر ۱۱۶۵ خانوار ۱۰۰۰ واحد مسکونی موجود بود.

۳. ارزیابی عملکرد بخش مسکن در راستای برنامه توسعه چهارم

همان‌طور که در جدول زیر پیداست، شاخصهای بخش مسکن در سالهای ابتدایی برنامه چهارم توسعه (۱۳۸۴ و ۱۳۸۵) در بسیاری از موارد بیش از رقم برنامه‌ای خود عملکرد داشته‌اند. این امر در هشت ماهه سال ۱۳۸۶ نیز در برخی شاخصها مصداق دارد. سایر شاخصها نیز به اهداف برنامه‌ای خود بسیار نزدیک می‌باشند.

ارزیابی عملکرد اهداف برنامه چهارم در سالهای ۱۳۸۴، ۱۳۸۵ و هشت ماهه ۱۳۸۶

شاخص	موضوع	۱۳۸۴	۱۳۸۵	هشت ماهه ۱۳۸۶
تولید مسکن شهری (به هزار واحد)	هدف	۵۳۰	۵۸۰	۴۱۶
	عملکرد	۵۸۱	۶۳۸	۵۲۳
	درصد تحقق	۱۱۰	۱۱۰	۱۲۶
متوسط زمین هر واحد (به مترمربع)	هدف	۷۹	۷۶	۷۳
	عملکرد	۶۷.۵	۶۹.۲	-
	درصد تحقق	۱۱۷	۱۱۲	-
متوسط زیربنای هر واحد (به مترمربع)	هدف	۱۲۰	۱۱۸	۱۱۶
	عملکرد	۱۲۱	۱۲۴	-
	درصد تحقق	۹۹	۹۶	-
تراکم خانوار در واحد مسکونی	هدف	۱و۱۲	۱و۱۱۷	۱و۱۸۸
	عملکرد	۱و۱	۱و۰۸	۱و۰۹
	درصد تحقق	۱۰۲	۱۰۲	۱۰۲

۱۹	۱۸	۱۷	هدف	سهم انبوه‌سازی (درصد)
۴۶ و ۲	۴۵ و ۵	۴۴	عملکرد	
۲۴۳	۲۵۲	۲۵۸	درصد تحقق	
(شش ماهه ۸۶) ۴۰۲۱۰	۷۶۶۳۱ و ۴	۷۳۰۱۵ و ۸	هدف	میزان سرمایه‌گذاری به قیمت ثابت (میلیارد ریال)
۸۳۷۹۰	۹۹۷۵۱	۹۳۴۷۳	عملکرد	
۲۰۸	۱۳۰	۱۲۸	درصد تحقق	

مأخذ: آمار واحدهای مسکونی تکمیل شده: بانک مرکزی- آمار پروانه‌های صادره - مرکز آمار ایران و بنیاد مسکن

۴. سیاستها و برنامه‌های دولت نهم در بخش مسکن

شروع کار دولت نهم با اولین سال اجرای قانون برنامه چهارم توسعه مصادف بوده است. براساس بند ج ماده ۳۰ این قانون، وزارت مسکن و شهرسازی مکلف به تهیه و تصویب طرح جامع مسکن برای ایجاد تعادل در اقتصاد ملی، ارتقای کیفیت زندگی و کاهش نابرابریها، تا پایان سال اول برنامه چهارم شده است.

الف) طرح جامع مسکن به‌عنوان سند راهبردی - اجرایی

براساس تکلیف برنامه‌ای فوق‌الذکر در سال ۱۳۸۵ طرح جامع مسکن مشتمل بر ۵۵ برنامه در قالب ۹ محور راهبردی تهیه و تدوین گردید.

تأمین مسکن امن، سالم و در توان خانوارها، ارتقاء کمی و کیفی تولید و عرضه مسکن و تعادل بخشی به بازار مسکن، ارتقاء کیفیت زیست، بهبود اوضاع سکونت، حفظ فرهنگ و هویت اسلامی و ملی، نوسازی و بازسازی بافتهای فرسوده، بهبود مدیریت بخش مسکن، ایجاد هماهنگی بین برنامه‌های مسکن، برنامه‌های توسعه شهری و روستایی و سیاستهای آمایشی از جمله راهبردهای این سند ملی می‌باشد.

محورهای طرح جامع مسکن عبارت‌اند از:

۱. برنامه‌های تأمین مسکن خانوارهای کم درآمد؛
۲. مقاوم سازی ساختمانهای موجود؛
۳. مسکن روستایی؛
۴. برنامه‌های گسترش و بهبود نظام مالی تأمین مسکن؛
۵. تنظیم بازار زمین شهری؛
۶. ارتقاء صنعت ساختمان؛

۷. نوسازی و بازسازی بافت فرسوده؛
۸. حاشیه نشینی و سکونتگاههای فرودست؛
۹. مدیریت بخش مسکن.

ب) تبصره ۶ قانون بودجه سال ۱۳۸۶ و رویکردهای اساسی و برنامه‌های اجرایی آن

پس از تدوین برنامه‌های طرح جامع مسکن، بخشهایی از آن در قالب تبصره ۶ قانون بودجه سال ۱۳۸۶ کل کشور اجرا شد. جهت گیری اصلی در این تبصره تأمین مسکن گروههای کم درآمد، به ویژه دهکهایی که تاکنون از چتر حمایتی دولت در دستیابی به مسکن برخوردار نشده بودند، آرام کردن جو روانی بازار و ایجاد آرامش در متقاضیان واقعی مسکن و هدایت آنها به سمت پاسخگویی روشن به این نیاز است. به علاوه سیاستهای متخذه در این تبصره، گسترش تولید به‌ویژه تولید صنعتی ساختمان و همچنین ایجاد فعالیت حرفه‌ای اجاره‌داری را نیز مورد هدف قرار داده است. در ادامه برنامه‌های اجرایی بخش مسکن در قالب تبصره ۶ بررسی می‌شود.

■ احداث و عرضه ۵۰ هزار واحد مسکونی اجاره‌ای

در قالب این برنامه تعداد ۵۰ هزار واحد مسکونی اجاره‌ای احداث و عرضه خواهد شد. این طرح با هدف افزایش سهم عرضه واحدهای اجاره‌ای و مقابله با افزایش قیمت‌های اجاره طراحی و به تصویب دولت رسید. بر این اساس، ساخت سالانه ۵۰ هزار واحد مسکونی با هدف اجاره توسط بخش غیردولتی با واگذاری زمین دولتی به آنان و تسهیلات بانکی با یارانه ۴ درصد برنامه‌ریزی شده است.

■ واگذاری زمین برای احداث ۲۰۰ هزار واحد مسکونی در قالب حق بهره برداری از زمین

این برنامه با هدف حمایت از اقشار کم‌درآمد که تاکنون از چتر حمایتی دولت برخوردار نبوده‌اند، طراحی شده است. در این برنامه متقاضیان و مشمولان از طریق تعاونیها ساماندهی می‌شوند و به تدریج پس از تطبیق شرایط به سازمانهای مسکن و شهرسازی معرفی می‌گردند.

در این برنامه ساماندهی شرکت‌های تعاونی توسط وزارت تعاون، واگذاری زمین پس از آماده‌سازی به شرکت‌های تعاونی تأمین مسکن به صورت اجاره بلند مدت توسط وزارت مسکن، برنامه‌ریزی تأمین منابع سهم متقاضیان و انعقاد قرارداد تعاونیها با سازندگان ذیصلاح توسط وزارت تعاون انجام خواهد شد. تسهیلات قابل اعطا در این برنامه به میزان ۱۴۰ میلیون ریال به ازاء هر واحد مسکونی با بازپرداخت ۱۵ ساله و به صورت پلکانی به همراه پرداخت ۵۰ درصد سود تسهیلات به سازندگان در نظر گرفته شده است.

■ نوسازی و بهسازی مسکن روستایی

در ادامه برنامه نوسازی و بهسازی مسکن روستایی، مطابق برنامه پیش‌بینی شده در طول برنامه چهارم که مقرر شده بود سالانه ۲۰۰ هزار واحد مسکونی روستایی مورد نوسازی و بهسازی قرار گیرد و در سالهای ۱۳۸۴ و ۱۳۸۵ این هدف

به طور ۱۰۰ درصد تحقق یافته بود، در سال ۱۳۸۶ نیز این برنامه به ۳۰۰ هزار واحد افزایش یافته است. شایان ذکر است، این میزان در سال ۱۳۸۶، ۵۰ درصد بیشتر از هدف برنامه چهارم می‌باشد.

■ توسعه تولید صنعتی ساختمان و استفاده از فناوریهای نوین

در قالب این تبصره از قانون بودجه سال جاری، به منظور ترویج و تشویق تولید صنعتی ساختمان و توسعه فناوریهای نوین در ساخت و سازهای مسکونی، وزارت مسکن و شهرسازی مکلف شده است تا اقدامات حمایتی از جمله واگذاری زمین به صورت اجاره و با تخفیف و تقسیط، امکان استفاده از تسهیلات مالی خارجی و تخفیف در سود بازرگانی برای تولیدکنندگان این مصالح، اعطای تسهیلات بانکی تا معادل ۸۰ درصد سرمایه مورد نیاز و اعطای کمک سود تسهیلات به سازندگان واحدهای مسکونی با استفاده از فناوریهای نوین، به عمل آورد.

■ نوسازی و بهسازی بافتهای فرسوده شهری

وزارت مسکن و شهرسازی موظف است با ایجاد ظرفیتهای اجرایی و تکمیلی برای انجام طرحهای بازسازی، نوسازی و بهسازی شهری و بهسازی و مقاوم سازی مسکن موجود در حاشیه‌ها و سکونتگاههای غیررسمی و محلات فرودست نسبت به نوسازی و بازسازی بافتهای فرسوده و نیز ساماندهی حاشیه‌نشینی و سکونتگاههای فرودست اقدام نماید.

■ تولید انبوه مسکن با استفاده از سرمایه‌های داخلی یا خارجی

یکی از اقدامات اساسی که در راستای افزایش تولید در دستور کار قرار گرفته است، تعریف پروژه‌های بزرگ و انبوه مسکن است که در این قالب ۱۴ پروژه با ظرفیت احداث ۱۲۰/۰۰۰ واحد مسکونی تعریف و فراخوان برای جذب سرمایه‌گذاری و ساخت این واحدها اعلام گردیده است.

برنامه جذب سرمایه‌گذاری خارجی با هدف ارتقاء ظرفیت سرمایه‌گذاری و نیز جذب فناوریهای نوین و شیوه‌های تولید صنعتی ساختمان از دیگر اقدامات اساسی در راستای افزایش تولید مسکن می‌باشد که در دستور کار وزارت مسکن و شهرسازی قرار گرفته است. تاکنون در این راستا چند قرارداد با شرکتهای خارجی از جمله شرکت F.S از کشور مالزی برای ساخت ۱۰،۰۰۰ واحد مسکونی در شهر جدید پرند، شرکت F.M از کشور مالزی برای ساخت ۱۰،۰۰۰ واحد مسکونی در شهر جدید هشتگرد، شرکت S.K.S از کشور مالزی برای ساخت ۱۰،۰۰۰ واحد مسکونی در شهر جدید پرند و نیز شرکت ایتالیایی برای ساخت ۵۰۰۰ واحد مسکونی در استان قزوین منعقد گردیده است.

همچنین برای دو قرارداد دیگر با شرکتهای کویتی و مالزیایی به ظرفیت ۱۰،۰۰۰ و ۵۰۰۰ واحد در شهرهای جدید پرند و فولاد شهر تفاهمنامه منعقد گردیده و در آینده نزدیک مبادله خواهد شد.

■ برقراری ساز و کار بیمه کیفیت ساختمان و توسعه خدمات بیمه‌ای در امر تولید مسکن

تصویب لایحه بیمه اجباری مسئولیت کیفیت ساختمان به منظور تضمین ساخت و سازهای جدید و مقاوم‌سازی آنها در برابر حوادث در دولت و ارائه به مجلس محترم شورای اسلامی که شور اول اجباری شدن این لایحه در مجلس شورای

اسلامی تصویب شده است و از سال جاری نیز حمایت‌هایی برای ترویج این نوع در قانون بودجه ارائه گردیده است. این لایحه با هدف ارتقاء کیفیت ساخت و سازهای مسکونی و پوشش مسئولیت حرفه‌ای عوامل موثر در ساخت و ساز تهیه شده است و با خدمات بیمه‌ای که در دوران بهره‌برداری به مدت ۱۰ سال ارائه می‌گردد، می‌تواند آرامش خاطری به متقاضیان مسکن در خصوص عیوب پنهانی یا خسارات احتمالی ساختمان ناشی از اشتباهات عوامل درگیر در ساخت و ساز ایجاد نماید.

۵. عملکرد برنامه‌های تبصره ۶ قانون بودجه سال ۱۳۸۶

بر اساس اطلاعات ۱۱ ماهه سال ۱۳۸۶، در برنامه حمایتی و واگذاری حق بهره‌برداری از زمین در قالب طرح مسکن مهر، در کل کشور به تعداد ۱۴۳۵۲۴۸ واحد مسکونی زمین به تعاونی‌های مسکن واگذار شده است. از این تعداد ۶۶۸۰ واحد مسکونی تسهیلات آماده‌سازی زمین دریافت و ۸۴۶۳۴ واحد مسکونی قرار داد ساخت با سازندگان صلاحیت دار منعقد کرده‌اند. تعداد ۳۳۰۶۵ واحد مسکونی نیز موفق به اخذ پروانه ساخت شده‌اند.

شایان توجه می‌باشد که عملکرد این بخش در مقایسه با هدف و واگذاری زمین به استعدادهای ۱/۵ میلیون واحد مسکونی در سال جاری بسیار مطلوب ارزیابی می‌گردد.

عملکرد ۱۱ ماهه برنامه ساخت در بافتهای فرسوده با هدف ۸۲۴۴۲ واحد مسکونی در سال ۱۳۸۶، تعداد ۴۸۶۲۸ واحد بوده است.

در برنامه ساخت مسکن اجاره‌ای در یازده ماهه سال تعداد ۷۳۱۱۱ واحد مسکونی قرار داد ساخت منعقد و ۲۷۳۸۶ واحد مسکونی پروانه ساخت دریافت کرده‌اند. تعداد ۳۴۷۶ واحد نیز موفق به اخذ اولین بخش از تسهیلات بانکی در این قالب شده‌اند.

بر اساس اطلاعات شش ماهه ابتدای سال تعداد ۲۱۴۹۳ واحد مسکونی با استفاده از فناوریهای نوین تولید شده است. برنامه پیش‌بینی شده برای کل سال ۱۳۸۶ تولید ۲۴۵۴۵۶ واحد مسکونی بوده است.

تحت برنامه نوسازی و بهسازی مسکن روستایی با هدف نوسازی ۲۷۸۴۰۰ واحد مسکونی در سال، تعداد ۱۷۰۵۸۷ واحد از تسهیلات این برنامه در شش ماهه اول سال استفاده نموده‌اند.

در راستای اجرای برنامه‌های تبصره ۶ در سال جاری ۸۲۸۰ هکتار از زمینهای سایر دستگاههای دولتی توسط سازمانهای مسکن و شهرسازی در کل کشور تملک شده است.

۶. تصویر نیاز مسکن از سال ۱۳۸۶ تا ۱۳۹۱

سیاستهای اتخاذ شده دولت در سالهای اخیر، در قالب تبصره ۶ قانون بودجه و سایر برنامه‌های اجرایی، در راستای تعادل بخشی به بازار مسکن بوده است. لذا در راستای سیاستگذاری مناسب و حفظ تعادل در بخش، شناسایی تصویری از وضعیت آینده بخش مسکن ضرورت می‌یابد.

بر اساس هرم جمعیتی موجود در کشور، تا سال ۱۳۹۱ جریان فزاینده تقاضا بر بازار مسکن کشور حاکم خواهد بود. با توجه به تقاضای ناشی از خانوارهای جدید و کاهش تقاضای ناشی از مرگ و میر و میزان تخریب و نوسازی واحدهای

مسکونی کل نیاز سالانه بخش مسکن به تولید واحدهای مسکونی از یک میلیون و دویست و هشتاد و پنج هزار واحد در سال ۱۳۸۶ به یک میلیون و ششصد و هشتاد و پنج هزار واحد بالغ خواهد شد. لذا برنامه‌ها و سیاستهای بخش مسکن باید با در نظر گرفتن افق آینده تا سال ۱۳۹۱ تدوین گردند.

برنامه نیاز مسکن طی سالهای ۱۳۸۶-۱۳۹۱ (هزارواحد)

سال	تقاضای ناشی از خانوارهای جدید	کاهش تقاضای ناشی از مرگ و میر	تقاضای ناشی از تخریب و نوسازی	کل نیاز سالانه
۱۳۸۶	۸۸۴	۱۵۴	۴۲۱	۱۲۸۵
۱۳۸۷	۹۳۳	۱۵۸	۴۴۳	۱۳۵۶
۱۳۸۸	۹۸۴	۱۶۲	۴۶۷	۱۴۳۱
۱۳۸۹	۱۰۳۸	۱۶۶	۴۹۳	۱۵۱۱
۱۳۹۰	۱۰۹۵	۱۷۰	۵۲۰	۱۶۲۵
۱۳۹۱	۱۱۵۵	۱۷۴	۵۴۹	۱۶۸۵

از این رو، لایحه ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن با نگاهی به آینده و در راستای تداوم برنامه‌های اجرایی تبصره ۶ تدوین و از مراحل تصویب مجلس شورای اسلامی گذشته است.

۷. لایحه ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن

در پی نهایی شدن سند راهبردی- اجرایی طرح جامع مسکن در سال ۱۳۸۵ برای برخوردی جامع و همسنگر با مسائل و مشکلات فراروی بخش مسکن و اجرای تعدادی از این برنامه‌ها در قالب تبصره ۶ قانون بودجه سال ۱۳۸۶ کل کشور، ضروری می‌نمود بستر قانونی برای تداوم این برنامه‌ها و مهیا شدن زمینه اجرایی سایر برنامه‌ها و راهبردهای طرح جامع مسکن فراهم گردد.

این لایحه که اولین و جامع‌ترین قانون در ارتباط با تدوین سیاستها و برنامه‌های بخش مسکن می‌باشد، سه راهبرد اساسی زیر را دنبال می‌نماید:

۱. اقدامات و اتخاذ سیاستهای مناسب برای افزایش ظرفیت تولید و سرمایه‌گذاری بخش مسکن از طریق برقراری حمایتها، تسهیلات و تأمین سایر نهادهای مورد نیاز

اهم این سیاستها، که برای اجرا و تحقق آنها تسهیلات بانکی و یارانه‌های مورد نیاز نیز پیش‌بینی شده است، عبارت اند از:
الف) واگذاری زمین با اعمال تخفیف و تقسیط یا واگذاری حق بهره‌برداری به صورت اجاره ارزان قیمت به

منظور:

- حمایت از تولید انبوه و عرضه مسکن توسط بخش غیردولتی با استفاده از فناوریهای نوین و رعایت الگوی مصرف مسکن؛
- حمایت از سرمایه‌گذاری داخلی و خارجی در اجرای طرحهای تولید مسکن؛
- حمایت از بهسازی و نوسازی و تولید و عرضه مسکن در بافتهای فرسوده شهری و سکونتگاههای غیررسمی توسط بخش غیردولتی.

ب) گسترش و توسعه بازارهای مالی و استفاده از ابزارهای نوین تأمین منابع مالی مورد نیاز برای تولید مسکن در کشور از طریق:

- ایجاد بازار رهن ثانویه و انتشار اوراق مشارکت به پشتوانه تسهیلات رهنی؛
- راه‌اندازی شرکتهای تأمین سرمایه در حوزه مسکن؛
- استفاده از شرکتهای لیزینگ برای تأمین منابع مالی تولید مسکن به صورت اجاره و اجاره به شرط تملیک؛
- انتشار اوراق مشارکت و سایر ابزارهای مالی - اسلامی؛
- انتشار اوراق گواهی سپرده عام و خاص با نرخى بیش از نرخ سود على الحساب پرداختى به سپرده‌های بلند مدت شبکه بانكى؛
- جذب مشارکت و سرمایه‌گذاران خارجی در تولید انبوه مسکن؛
- استفاده از صندوقهای سرمایه‌گذاری مشترک در داخل و خارج با هدف جذب منابع برای تولید انبوه مسکن.

ج) ارائه راهکارهای تولید، واردات و به‌کارگیری ماشین‌آلات تولید مسکن انبوه

- برقراری مالیات بر اراضی بایر با کاربری مسکونی در محدوده شهرها به منظور پیشگیری از معطل ماندن این اراضی و استفاده از آنها در تولید مسکن؛
- برنامه‌ریزی تولید و تأمین مصالح مورد نیاز بخش مسکن و حمایت از تولید مصالح استاندارد با فناوریهای نوین و در صورت نیاز به واردات، صدور مجوز ورود آنها بدون تعرفه؛
- برنامه‌ریزی لازم به منظور آموزش و تربیت کارگران ماهر مورد نیاز در زمینه‌های حرف ساختمانی توسط وزارت کار و امور اجتماعی.

۲. برقراری و حمایت از برنامه‌های تأمین مسکن ویژه گروههای کم درآمد و اقشار آسیب‌پذیر

- اعطای زمین به صورت واگذاری حق بهره‌برداری (اجاره بلند مدت) برای:
- تولید و عرضه مسکن اجاره‌ای توسط بخش غیردولتی؛
- تولید و عرضه مسکن برای گروههای کم درآمد، اعضای تعاونیهای مسکن یا تحت پوشش نهادهای متولی این گروهها یا خیرین مسکن‌ساز یا سایر تشکلهای غیردولتی مرتبط؛

- تولید و عرضه مسکن (اجاره و اجاره به شرط تملیک) از طریق نهادهای غیردولتی، دستگاههای متولی گروههای کم درآمد و خیرین و واقفین مسکن ساز؛
- پرداخت تسهیلات قرض الحسنه اجاره مسکن (برای اسکان موقت) ساکنین در بافتهای فرسوده و سکونتگاههای غیررسمی، ضمن پرداخت تسهیلات نوسازی و بهسازی مسکن در این بافتها.
- تخفیف حداقل ۵۰ درصد هزینه عوارض ساخت و تراکم ساخت و تقسیط بدون کارمزد باقیمانده طرحهای تولید مسکن ویژه گروههای کم درآمد و طرحهای تولید مسکن در بافتهای فرسوده.

۳. اقداماتی در راستای بهبود کیفیت ساخت و ساز در کشور

- حمایت از کیفیت ساخت و ساز واحدهای مسکونی از طریق پرداخت بخشی از هزینههای بیمه کیفیت؛
- پرداخت تسهیلات یارانه‌ای برای احیاء و نوسازی بافتهای فرسوده و نامناسب شهری؛
- تهیه طرح هادی روستاها با هدف بهسازی فضاهای مسکونی روستاها و نوسازی مسکن روستایی؛
- حمایت از تولید مصالح استاندارد و جلوگیری از تولید مصالح غیراستاندارد؛
- صیانت از فرهنگ غنی ایرانی- اسلامی در حوزه معماری و شهرسازی و ارتقاء کیفیت طرحها، توجه به مبانی و رعایت هویت ایرانی- اسلامی در کلیه طرحهای شهرسازی، معماری و تولید مسکن.

۸. اقدامات اجرایی دولت نهم در بخش مسکن

الف) در حوزه مسکن و ساختمان

ارائه لایحه پیش فروش ساختمان

این لایحه به منظور ساماندهی بازار پیش فروش خرید مسکن و پیشگیری از سوءاستفاده‌های احتمالی با همکاری قوه قضائیه، تهیه و پس از تصویب در دولت به مجلس محترم شورای اسلامی ارائه گردیده است. لایحه قانونی پیش فروش مسکن به نحوی تدوین شده که هم حقوق تولید کننده وهم مصرف کننده مسکن حفظ شود. بر اساس این لایحه، پیش فروش ساختمان منوط به اخذ مجوز از وزارت مسکن و شهرسازی می‌باشد و پیش فروش بر اساس قراردادهای تیپ (که در آنها علاوه بر مشخصات فنی و معماری ساختمان، مساحت، طبقه، شماره واحد، تعداد اتاقها، نوع مصالح داخلی، پارکینگ، انباری و سایر مواردی که در پروانه قید شده یا عرفاً در قیمت آن تأثیرگذار است، معین شده باشد) صورت می‌گیرد.

اصلاح و طراحی ضوابط مالیاتی در بخش مسکن در راستای ارتقای نظام مالیاتی

■ برقراری مالیات بر اراضی بایر با کاربری مسکونی؛

برقراری مالیات بر اراضی بایر با کاربری مسکونی در محدوده شهرها به نرخ ۱۲ درصد بر مآخذ ارزش معاملاتی، به منظور پیشگیری از معطل ماندن این اراضی و استفاده از آنها در تولید مسکن در قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن طراحی شده است.

این سیاست منجر به کاهش انگیزه نگهداری مسکن به عنوان یک کالای سرمایه‌ای خواهد شد. لذا با کاهش تقاضای سرمایه‌ای زمین عدم انگیزه نگهداری زمین به صورت بایر می‌تواند به افزایش تولید مسکن کمک نماید.

تعامل بخش مسکن و نظام بانکی در راستای اجرای برنامه‌های بخش

انعقاد قرارداد با سه بانک عامل به منظور اختصاص تسهیلات بانکی معادل ۱۳۵۰۰ میلیارد ریال (۱۳۵ میلیون ریال به ازای هر واحد مسکونی) با هدف تولید مسکن اجاره‌ای در سال ۱۳۸۵ و انعقاد قرارداد با ۶ بانک به میزان ۱۰۰۰۰۰ میلیارد ریال تسهیلات بانکی (۱۴۰ میلیون ریال برای هر واحد) در سال ۱۳۸۶.

پیشنهاد و تصویب اعطای تسهیلات طرحهای زودبازده اشتغال‌زا به بخش مسکن

در سال ۱۳۸۵ اختصاص مبلغ ۳۰۰۰۰ میلیارد ریال از تسهیلات طرحهای زود بازده به پیشنهاد وزارت مسکن به طرحهای زود بازده بخش مسکن مورد تصویب قرار گرفت که مبلغ ۷۰۰۰ میلیارد ریال آن جذب شد.

اجرای پروژه‌های مسکونی

■ اجرای ۶۸۱ پروژه، به صورت استیجاری دولتی، استیجاری با منابع داخلی، استیجاری خصوصی، انبوه‌سازی مشارکتی در سطح کشور که شامل ۷۹۹۴۲ واحد مسکونی می‌باشد؛
■ تعداد ۳۳ پروژه مسکن استیجاری در ۲۲ استان و ۲۵ شهر کشور، در محدوده بافتهای فرسوده شهری تعریف شده است.

تصویب آیین‌نامه‌ها و شیوه‌نامه‌های اجرایی

■ تصویب آیین‌نامه حمایت از فناوریهای نوین در تولید مسکن و رعایت مقررات ملی و مقاوم سازی در هیئت محترم دولت؛
■ تصویب آیین‌نامه نظارت بر استاندارد اجباری مصالح ساختمانی به منظور نظارت بر تولید، توزیع و مصرف مصالح ساختمانی و اجرایی شدن آن از سال ۱۳۸۵ در کل کشور؛
■ تصویب و ابلاغ شیوه‌نامه آموزش، تمدید و ارتقاء پایه مهندسين عضو سازمانهای نظام مهندسی و اجرای آن در سطح کشور؛
■ تصویب و ابلاغ شیوه‌نامه تشخیص صلاحیت، رتبه‌بندی و صدور پروانه شرکتهای کنترل و بازرسی ساختمان کشور؛
■ تصویب و ابلاغ شیوه‌نامه تعیین مجریان آموزش دوره‌های تمدید و ارتقاء رشته سازمانهای نظام مهندسی؛
■ تصویب و ابلاغ شیوه‌نامه تشخیص صلاحیت و صدور پروانه اشتغال مدرسین دوره‌های آموزشی ویژه مهندسان؛
■ تدوین آیین‌نامه انتشار اوراق مشارکت توسط بانک مسکن و تصویب آن در کارگروه اصل ۱۲۷؛
■ تدوین آیین‌نامه حمایت از اجرای مبحث ۱۹ در ساختمانها و تصویب آن در کارگروه ستاد تبصره ۱۳؛
■ تدوین شیوه‌نامه‌های مربوط به نظارت عالی، خدمات بهره‌وری و کمک به نظارت گروههای کم درآمد موضوع تبصره (۶) قانون بودجه ۱۳۸۶.

■ تصویب و ابلاغ شیوه‌نامه تشخیص صلاحیت و صدور پروانه سازندگان انبوه مسکن و ساختمان کشور؛ تدوین آیین‌نامه الگوی خانه نمونه شهری و روستایی.

قراردادها، دستورالعملها و توافق‌نامه‌های منعقد شده با سایر دستگاهها و نهادها

- انعقاد قرارداد با بیمه آسیا به منظور زیر پوشش بردن ساخت و سازهای جدید در قالب بیمه تضمین کیفیت ساختمان و پرداخت ۳۰ درصد هزینه بیمه به صورت تشویقی توسط وزارت مسکن و شهرسازی؛
- انعقاد قرارداد با وزارت کار و امور اجتماعی به منظور شناسایی ۲۴۰ هزار کارگر ساختمانی و آموزش و صدور کارت مهارت برای حداقل ۱۰۰،۰۰۰ نفر از آنان در سال جاری؛
- انعقاد توافقنامه مربوط به قرار گرفتن محدوده شهرکهای صنعتی سراسر کشور در حوزه شمول قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان با وزارت صنایع و معادن؛
- انعقاد توافقنامه با وزارت نیرو در مورد تحت پوشش قانون نظام مهندسی قرار گرفتن امور سیم‌کشی و برق‌کاری ساختمانها و مشروط شدن اتصال برق ساختمانها به تأیید مهندسین ناظر معرفی شده از سوی نظام مهندسی؛
- انعقاد توافقنامه با وزارت نیرو با هدف موکول شدن اتصال انشعابات برق و فاضلاب ساختمانها به تأیید شبکه‌های ذیربط توسط مهندسین ناظر معرفی شده از سوی نظام مهندسی کشور؛
- انعقاد توافقنامه با شرکت گاز و وزارت بازرگانی و ابلاغ شیوه‌نامه نحوه نظارت و تأیید لوله‌کشی گاز داخل ساختمانها توسط مهندسین ناظر عضو نظام مهندسی استان؛
- تدوین و امضای توافقنامه‌های مربوط به تأمین مسکن فاقدین مسکن تحت پوشش وزارتخانه‌های کار و امور اجتماعی، آموزش و پرورش، دفاع و پشتیبانی نیروهای مسلح و نیروی انتظامی جمهوری اسلامی ایران؛
- امضای توافق با شهرداری و شورای شهر تهران به منظور اجرای آیین‌نامه ماده ۳۳ قانون نظام مهندسی در تهران؛
- تهیه دستورالعمل تحلیل آسیب‌پذیری و بهسازی لرزه‌ای ساختمانهای بنایی غیرمسلح موجود؛
- تهیه دستورالعمل ضوابط مورد قبول در تولید صنعتی مسکن و ساختمان.

اقدامات انجام شده در راستای تعامل بین‌المللی

- پیشنهاد و تصویب برگزاری دومین اجلاس وزرای مسکن کشورهای آسیا - پاسیفیک در ایران در اجلاس دهلی نو؛
- امضای قرارداد تأسیس دفتر هیئتات (اسکان بشر سازمان ملل) با رئیس هیئتات (معاون دبیرکل سازمان ملل متحد)؛
- تشکیل کنسرسیوم شرکتهای غیر دولتی با هدف صدور خدمات فنی و مهندسی و عقد قرارداد ۴۷۵ میلیون دلاری توسط شرکت مذکور در ونزوئلا.

برگزاری همایش، آزمونهای تخصصی، دوره‌های آموزشی تخصصی و انتخابات داخلی

- برگزاری همایش ملی مقررات ملی ساختمان در شیراز؛
- برگزاری آزمون و تعیین صلاحیت معماران تجربی سراسر کشور؛
- برگزاری آزمون کاردانهای فنی ساختمان کشور؛
- برگزاری دو دوره آزمونهای ورود به حرفه سراسری برای مهندسین کشور و شرکت بیش از ۱۴۰۰۰۰ نفر مهندس در آزمونهای مذکور؛

- برگزاری انتخابات دوره چهارم شورای مرکزی نظام مهندسی کشور و انتخاب اعضای شورای مذکور؛
- برگزاری دوره چهارم انتخابات سازمان مهندسی کشور در خرداد ماه ۱۳۸۵؛
- آموزش پدافند غیرعامل در ساختمان شهرسازی و معماری برای تعداد ۲۲۰ نفر ویژه مهندسان و رؤسای سازمانها و مدیران ستادی؛
- آموزش ۷۰۰۰ نفر معمار تجربی.

تعیین صلاحیت حرفه ای مهندسان

- تعیین صلاحیت حرفه ای مهندسان و کاردانه های فنی ساختمان در رشته های معماری، شهرسازی، عمران (در دو صلاحیت نظارت و محاسبات)، مکانیک، برق، نقشه برداری و ترافیک و به تعداد کل ۱۴۰۳۶۳؛
- تعیین صلاحیت مهندسان پیشکسوت به تعداد ۱۳۷۵ نفر مصاحبه شونده در رشته های معماری، عمران، مکانیک، برق، نقشه برداری و ترافیک؛
- تعیین صلاحیت معماران تجربی به میزان ۱۴۰۰۰ نفر.

کنترل اجرای مقررات ملی ساختمان

- نظارت عالی بر عملکرد سازمانهای مسکن و شهرسازی و نظام مهندسی ساختمان، بنیاد مسکن انقلاب اسلامی، شهرداریهای استانهای کشور و تحلیل عملکرد آنها، ارائه پیشنهادهای لازم در این زمینه و پیگیری موارد موجود از طریق مکاتبات لازم،
- تشکیل شورای توسعه نظام مهندسی ساختمان کشور بر اساس قانون نظام مهندسی متشکل از صاحب نظران و متولیان امر ساخت و ساز کشور با هدف اعتلاء و ارتقاء کمی و کیفی مسکن کشور؛
- تدوین یا بازنگری در ۱۷ مبحث مقررات ملی ساختمان و تصویب نهایی و ابلاغ ۴ مبحث آن؛
- تدوین و اجرای نظام نظارت عالی بر عملکرد شهرداریها، نظام مهندسی استانها و سازمانهای مسکن و شهرسازی موضوع ماده ۳۵ قانون؛
- ابلاغ و عملیاتی شدن آیین نامه ماده ۳۳ قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان در پهنه کل کشور؛
- تهیه لوح فشرده مباحث مقررات ملی ساختمان؛
- بررسی و معرفی ۱۶ طرح فناوری نوین در تولید صنعتی ساختمانها برای استفاده از حمایتها و تسهیلات مقرر در تبصره ۶ قانون برنامه و بودجه سال ۱۳۸۶؛
- بررسی و معرفی ۱۵ شرکت ارائه کننده نوآوری در خصوص مقاوم سازی ساختمانها به بانک عامل برای دریافت تسهیلات براساس توافقنامه با بانک مذکور؛
- تشکیل کمیته فرعی پدافند غیرعامل وزارت مسکن؛
- ترجمه و انتشار دو راهنمای بهسازی لرزه ای ساختمانهای آسیب دیده در اثر زلزله های افغانستان و گجرات هند؛
- تهیه و انتشار ۴ راهنما از راهنماهای مباحث مقررات ملی ساختمان؛
- راهبری بیش از ۵۰ طرح مطالعاتی و تحقیقاتی در حوزه های مسکن و امور ساختمان و شهرسازی و معماری.

ب) در حوزه شهرسازی و معماری

تصویب قانون تعاریف محدوده و حریم شهرها و روستاها

در مجموعه قوانین و مقررات نظارتی و توسعه و عمران کشور که شامل بیش از ۲۵۰ قانون، آیین‌نامه، تصویب‌نامه، اساسنامه، دستورالعمل و بخشنامه است، حداقل ۲۰۰ بار به موضوع حدود شهر و اراضی پیرامون آن تحت عناوین مختلف اشاره شده است که این مسئله مشکلات متعددی را به لحاظ تعریف، نحوه تعیین و مرجع تصویب هر یک به وجود می‌آورد. لذا ضرورت ارائه یک قانون هماهنگ که قابلیت جمع‌کلیه تعاریف قبلی را دارا بوده و ضمن رفع شبهات ناشی از تعدد تعاریف، برای دستگاه‌های مرتبط و بهره‌بردار، زمینه لازم برای نظارت هر چه بهتر در توسعه کالبدی سرزمین را فراهم آورد، احساس می‌گردد. در همین راستا لایحه تعاریف محدوده و حریم شهرها و روستاها به پیشنهاد وزارت مسکن و شهرسازی به تصویب هیئت محترم دولت رسیده و پس از طی تشریفات قانونی لازم، در زمان دولت نهم، به تصویب مجلس محترم شورای اسلامی رسید.

تهیه و بررسی و تصویب طرح جامع تهران و طرح تفصیلی ۲۲ منطقه تهران

از جمله نکات مهمی که در تهیه طرح جامع تهران و طرح تفصیلی آن قابل طرح است، عبارت‌اند از:

- همزمانی تهیه طرح جامع و طرح تفصیلی شهر تهران (برای اولین بار) و توافق، همکاری و مشارکت بین وزارت مسکن و شهرسازی و شهرداری تهران در چارچوب تشکیل نهاد مشترک تهیه‌کننده طرح‌های جامع و تفصیلی؛
- اشراف و حضور کامل شورای اسلامی شهر تهران در روند تهیه و بررسی طرح؛
- تدوین طرح جامع تهران براساس شیوه ساختاری راهبردی یعنی تدوین چشم‌انداز و راهبردهای کلان و ترسیم ساختار شهر و ضوابط و مقررات برای نیل به چشم‌انداز؛
- انجام مطالعات پشتیبانی طرح شامل مطالعات زلزله، حمل و نقل و ترافیک، سیل و محیط زیست، مطالعات آب و مدیریت؛
- تدوین و تعیین عناوین اسناد «طرح‌های موضعی و موضوعی برای شهر تهران» که تهیه این اسناد، به‌روز رسانی و پویایی طرح جامع را تضمین می‌کند؛
- تدوین «الزامات و شروط تحقق طرح جامع» که با هدف تحقق‌پذیری بیشتر طرح جامع، اصلاحات لازم در قوانین، مقررات و رویه‌ها و همچنین نقش دستگاه‌های مختلف را در ارتباط با طرح جامع پیش‌بینی کرده است.

بررسی و تصویب ۳۲ طرح جامع شهری و راهبری ۱۵۸ طرح جامع شهری

بررسی و تصویب طرح‌های جامع شهری، که به عنوان طرح‌های بلندمدت نحوه استفاده از اراضی و منطقه بندی مربوط به حوزه‌های مسکونی، صنعتی، بازرگانی، اداری، کشاورزی، تأسیسات و تجهیزات و تسهیلات شهری و نیازمندی‌های عمومی شهری، خطوط کلی ارتباطی و محل مراکز انتقالی (ترمینال) و فرودگاه‌ها و بنادر سطح لازم برای ایجاد تأسیسات و تجهیزات و اولویت‌های مربوطه را تعیین می‌کند، بر عهده شورای عالی شهرسازی و معماری ایران است که در این راستا و از ابتدای دولت نهم تعداد ۳۲ طرح جامع شهر به تصویب نهایی این شورا رسیده و در حال حاضر تعداد ۱۵۸ طرح جامع شهری در دست تهیه می‌باشد.

راهبری تهیه ۵ طرح مجموعه شهری

با توجه به آثار متقابل شهرهای همجوار بر روی کلان شهرها، طرح مجموعه شهری برای ۵ کلان شهر کشور تعریف

گردیده که عبارت‌اند از: شهرهای تهران، تبریز، مشهد، اصفهان و شیراز که در حال حاضر طرح مجموعه شهری تهران به تصویب رسیده و بقیه در دست تهیه است.

بررسی و تصویب ۱۷ طرح جامع ناحیه‌ای و راهبری ۷۰ طرح جامع ناحیه‌ای

به منظور تدوین سیاستها و ارائه راهبردها در زمینه هدایت و کنترل توسعه و استقرار مطلوب مراکز فعالیت، مناطق حفاظتی و همچنین توزیع مناسب خدمات برای ساکنان شهرها و روستاها در یک یا چند شهرستان که از نظر ویژگیهای طبیعی و جغرافیایی همگن بوده و از نظر اقتصادی و اجتماعی و کالبدی دارای ارتباطات فعال متقابل باشند، به استناد قانون تغییر نام وزارت آبادانی و مسکن به وزارت مسکن و شهرسازی، طرحهای توسعه و عمران (جامع) ناحیه‌ای تهیه می‌شود. در این راستا از ابتدای دولت نهم ۱۷ طرح بررسی و تصویب شده و در حال حاضر راهبری ۷۰ طرح دیگر در دستور کار این حوزه قرار دارد.

بررسی و تصویب یک طرح کالبدی منطقه‌ای و راهبری هشت طرح دیگر

طرحهای کالبدی منطقه‌ای به منظور مکان‌یابی و گسترش آینده شهرهای موجود و ایجاد شهرها و شهرکهای جدید در سطح کشور تعریف می‌شود که در حال حاضر کشور به ۱۰ منطقه تقسیم شده است که طرح منطقه آذربایجان قبل از دولت نهم به تصویب رسیده بود و بعد از شروع کار دولت نهم نیز طرح منطقه زاگرس به تصویب رسید و در حال حاضر ۸ طرح دیگر در دست مطالعه و بررسی است.

- تصویب ۵ ضابطه و مقررات شهرسازی و معماری؛
- چاپ ۷ عنوان کتاب با موضوع شهرسازی و معماری؛
- بررسی و تصویب ۳۰ طرح ویژه و مغایرت اساسی؛
- برگزاری ۱۰ همایش و سمینار تخصصی و آموزشی.

۹. عملکرد اجرایی دولت نهم در بخش مسکن در راستای اجرای سیاستهای کلی اصل ۴۴ قانون اساسی (الف) در قالب تبصره ۶ قانون بودجه

تبصره ۶ قانون بودجه سال جاری با رویکرد بسترسازی، سازماندهی و حمایت از تولید و عرضه واحدهای مسکونی توسط بخشهای غیردولتی و با هدف حمایت از گروههای کم درآمد طراحی و تدوین شده است. برنامه‌های اجرایی در قالب تبصره ۶ در کلیه مراحل تولید مشتمل بر سازماندهی، سرمایه‌گذاری، آماده‌سازی، مدیریت ساخت و نظارت عالی ساخت، بر مبنای فعالیت بخشهای غیردولتی به ویژه تعاونیها بنا شده است.

سازماندهی و مدیریت تقاضا

سازماندهی و مدیریت تقاضا، برای استفاده از تمهیدات در نظر گرفته شده در قالب تبصره ۶ قانون بودجه، در ابتدا توسط تعاونیها صورت می‌پذیرد. ضمناً این تعاونیها موظف به برنامه‌ریزی مالی اعضا در این راستا نیز می‌باشند.

تأمین سرمایه لازم

سرمایه لازم برای ساخت ۱/۵ میلیون واحد مسکونی طراحی شده در این قانون مستلزم حداقل ۳۵۰ هزار میلیارد ریال می‌باشد که فقط به میزان حداکثر ۴۰۰۰ میلیارد آن در قالب یارانه‌های اعطایی بر عهده دولت گذاشته است. مابقی سرمایه لازم برای ساخت واحدهای مسکونی به گونه‌ای برنامه‌ریزی شده است که از پتانسیلهای موجود بخشهای غیردولتی اعم از خصوصی و تعاونی تأمین شود. سهم کوچک دولت نیز در این راستا عمدتاً برای حمایت از گروههای کم درآمد پیش‌بینی شده است.

تأمین مالی آماده‌سازی زمین برای ساخت

تأمین مالی آماده‌سازی زمین برای ساخت که سابقاً از طریق مدیریت پیمان و با صرف هزینه‌های صرفاً دولتی صورت می‌پذیرفت؛ در تبصره ۶ قانون بودجه سال جاری عمدتاً برعهده تعاونیهای مسکن و نهادهای عمومی و غیردولتی واجد شرایط به لحاظ صلاحیت فنی، مالی و اجرایی، گذاشته شده است.

نظارت بر ساخت

در قالب تبصره قانونی مزبور، نظارت عالی ساخت نیز برای شرکتهای کنترل و بازرسی ساختمان که مرکب از مهندسان عضو نظام مهندسی می‌باشد که اشخاصی کاملاً غیردولتی هستند، تعریف شده است.

تضمین کیفیت ساخت

این برنامه زمینه حضور شرکتهای بیمه خصوصی را در بخش مسکن فراهم کرده است؛ به گونه‌ای که شرکتهای بیمه در این قالب مسئولیت حرفه‌ای سازندگان، مجریان و دست‌اندرکاران ساخت و ساز را تضمین کیفیت می‌نمایند.

تأمین نهادهای ساخت

درخصوص تأمین نهادهای ساخت از جمله زمین و سایر مصالح ساختمانی نیز تمهیداتی در نظر گرفته شده است که بخشهای غیردولتی برای تولید آنها با استفاده از فناوریهای نوین ترغیب شوند. در رابطه با واگذاری زمین نیز گفتنی است سیاست طراحی شده در قالب تبصره ۶ به غیر از تأمین زمین به صورت واگذاری حق بهره‌برداری از زمین که صرفاً با رویکرد حمایت از اقشار آسیب‌پذیر و کم درآمد تعریف شده است، در سایر موارد برنامه‌ها با هدف حمایت و تشویق بخش خصوصی به منظور استفاده از زمینهای خصوصی در قالب برنامه‌های تبصره ۶ قانون بودجه سال ۱۳۸۶ سیاستگذاری شده است.

علاوه بر موارد مذکور اجازه انتشار اوراق مشارکت به بانکهای مسکن و شهرداریها نیز در راستای مشارکت هر چه بیشتر بخشهای غیردولتی در امر ساخت و ساز می‌باشد. لذا روح حاکم بر سیاستهای متخذه در قالب تبصره ۶، بر کاهش تصدی‌گری دولت و افزایش توان بخشهای غیردولتی اعم از تعاونیهای مسکن، خیرین مسکن ساز و نهادهای عمومی

غیردولتی برای فعالیت در عرضه مسکن و ساختمان می‌باشد.

ب) سایر اقدامات

در راستای کاهش وابستگی به سرمایه‌های بخش دولتی و جلب مشارکت بخش خصوصی تعداد ۷ کارخانه خانه‌سازی پیش ساخته متعلق به وزارت مسکن، به بخش خصوصی واگذار شد.

نتیجه‌گیری

نتیجه اقدامات صورت گرفته در بخش مسکن از یک طرف ارتقاء توان تولید و ظرفیت ساخت و ساز در کشور را در پی داشته است؛ به گونه‌ای که علی‌رغم پیش‌بینی تولید در برنامه چهارم از ۷۳۰ هزار واحد در سال ابتدایی برنامه تا ۹۱۲ هزار واحد در سال پایانی، در سال ۱۳۸۴ و ۱۳۸۵ با نرخ رشد سالانه بیش از ۲۰ درصد و به طور میانگین ۱۱۰ درصد اهداف برنامه محقق گردیده است و در سال ۱۳۸۶ نیز که برنامه احداث ۱/۵ میلیون واحد مسکونی در دستور کار قرار گرفت تا ۱۰ ماهه نخست سال جاری طبق اطلاعات پروانه‌های صادره از طریق شهرداریهای کشور، در کل مناطق شهری رشدی معادل ۳۲/۶ درصد و در شهر تهران رشدی بالغ بر ۷۲ درصد اتفاق افتاده است. این نتایج نویددهنده تحقق برنامه پیش‌بینی شده در سال جاری، به سوی اهداف متعالی سند چشم‌انداز بیست ساله کشور می‌باشد. از طرف دیگر در پرتو این اقدامات آرامش نسبی به لحاظ قیمتی در بازار مسکن، حکم‌فرما گردید، به گونه‌ای که در شش ماهه دوم سال ۱۳۸۶ رشد قیمت‌های مسکن تقریباً مهار گردیده است. به علاوه زمینه‌های افزایش تولید با رویکرد استفاده از فناوریهای نوین و توسعه تولید صنعتی ساختمان فراهم شده است. این امر به کوتاه‌تر شدن فرایند زمانی ساخت، افزایش استحکام و افزایش عمر مفید مسکن نیز می‌انجامد.

همچنین، سیاست‌گذاریهای انجام شده در دولت نهم، بستر استفاده از ابزارهای نوین بازار سرمایه به عنوان روشهای تامین منابع مالی در بخش مسکن را فراهم می‌کند. این امر به کاهش نیاز به تسهیلات بانکی منجر خواهد شد. به علاوه ایجاد نظامات تامین مالی مسکن، مبتنی بر فعالیت حرفه‌ای اجاره‌داری از طریق اجازه تأسیس شرکتهای لیزینگ مسکن گامی به سوی تنظیم بازار اجاره می‌باشد که در قالب لایحه ساماندهی مسکن طراحی شده است.