

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

عنوان: مجموعه سخنرانی‌های هم‌اندیشی (۱۰) - "تحلیل بازار مسکن و شرکت‌های تعاونی مسکن"
گردآوری و تنظیم: انجمن علمی تعاون ایران
سخنرانان: یعقوب رستمی‌مال‌خلیفه، درخشانی‌مهر، سیدحمید کلانتری، بهروز ملکی، اسماعیل خاک‌فرجی.
ویراستاران: علی‌قلی حیدری - غلامحسین صالح‌نسب.

سال چاپ: بهمن ۱۳۹۵
شمارگان: ۵۰۰ نسخه
شابک: ۹۷۸-۹۶۴-۸۳۸۲-۶۵-۵
ناشر: نقش بیان - ۰۹۱۲۳۱۷۴۱۹۶
ناظر فنی: علیرضا بهنیا فرد
طرح جلد: امیر زمانی‌حیسن‌آبادی

این کتاب با همکاری معاونت امور تعاون وزارت تعاون، کار و رفاه اجتماعی منتشر شده است.



جمهوری اسلامی ایران
وزارت تعاون، کار و رفاه اجتماعی
معاونت امور تعاون



انجمن علمی تعاون ایران
Iranian Scientific Association of Co-operatives

جلسه هم‌اندیشی تحلیل بازار مسکن و شرکت‌های تعاونی مسکن

«انجمن علمی تعاون ایران»

۷	سخن آغازین
۱۵	مهندس یعقوب رستمی مال خلیفه، مدیرکل محترم دفتر تعاونی‌های توزیعی
۲۳	درخشانی‌مهر؛ عضو هیأت مدیره اتحادیه تعاونی‌های مسکن وزارت دفاع
۳۰	مهندس سیدحمید کلانتری، معاون محترم امور تعاون
۳۶	دکتر بهروز ملکی، تحلیلی‌گر مسکن و مدرس دانشگاه تهران
۷۰	اسماعیل خاک‌فرجی، مدیرعامل محترم اتحادیه سراسری تعاونی‌های ...
۷۵	مهندس رستمی مال خلیفه
۸۰	پرسش و پاسخ

سخن آغازین

با گذشت قریب به ۱۰ سال از ابلاغ سیاست‌های کلی اصل ۴۴ قانون اساسی و تصویب ۱۱ بند سیاست‌های اختصاصی برای توسعه بخش تعاون کشور و همچنین ایجاد ساختارها یا بسترهای قانونی پیش‌بینی شده مناسب برای توسعه این بخش در چارچوب سیاست‌های ابلاغی مذکور (شامل ایجاد بانک توسعه تعاون با سرمایه اولیه دولتی، فراهم نمودن امکان تاسیس شرکت‌های تعاونی سهامی عام، رفع موانع ورود تعاونی‌ها در تمامی عرصه‌های اقتصادی، از جمله بیمه و بانکداری و ...)، در عرصه عمل، اتفاق مثبت قابل توجهی رخ نداده است. با وجود این که سال پایانی برنامه پنجم توسعه کشور رو به اتمام است و براساس بند اول این سیاست‌ها مقرر شده بود سهم بخش تعاون در اقتصاد ملی از حدود ۵ درصد سال ۱۳۸۴ به ۲۵ درصد در پایان برنامه پنجم برسد، کارشناسان معتقدند این سهم در حالت خوش‌بینانه‌ترین حالت، در حد همان ۵ درصد ثابت مانده است. البته رشد اقتصادی منفی سال‌های متمادی و رکود اقتصادی و تحریم‌های ناعادلانه چند سال گذشته، هر کدام لطمات جبران‌ناپذیری به اقتصاد کشور و به تبع آن، به اقتصاد بخش

تعاون وارد نموده است، ولی مسلماً همه دلایل توسعه نیافتگی بخش تعاون به عوامل بیرونی بر نمی‌گردد. از جمله پرسش‌های مطرح در این خصوص آن است که آیا در طول ۱۰ سال گذشته، از ظرفیت‌های موجود در بخش به نحو مطلوب استفاده شده است؟ آیا توسعه عمودی تعاونی‌ها همانند توسعه افقی آن، اتفاق افتاده است (ایجاد تشکل‌های بالادستی تعاونی‌ها در قالب اتحادیه، اتاق و ... همزمان با رشد کمی تعاونی‌ها)؟ آیا تعامل مناسبی بین عناصر شبکه گسترده موجود تعاونی‌ها در سطح کشور برقرار شده است تا موجب تقویت یکدیگر شوند؟ آیا اقدام موثری جهت جلب اعتماد بیشتر جامعه نسبت به بخش تعاون صورت پذیرفته است؟ آیا از حمایت‌های قانونی و دیدگاه‌های مثبت مدیران ارشد نظام مقدس جمهوری اسلامی برای توسعه بخش به نحو کارآمدی استفاده شده است؟

سوالات مطرح شده و ده‌ها سوال دیگری که می‌تواند در این زمینه مطرح شود و اطلاعات واقعی موجود در زمینه اقتصاد کشور بطور عام و اقتصاد بخش تعاون بطور خاص، موید این موضوع است که بخش تعاون کشور برای توسعه و بالندگی با موانع و چالش‌های درونی و بیرونی متعددی مواجه بوده و می‌باشد. اولین گام برای برطرف نمودن موانع و یا کاهش اثرات زیان‌بار چالش‌ها، شناخت دقیق موانع و چالش‌ها و ارائه راهکارهایی برای برطرف نمودن آن‌ها در حد امکان می‌باشد. در همین راستا در تاریخ ۱۳۹۴/۹/۳ قراردادی بین معاونت امور تعاون وزارت تعاون، کار و رفاه اجتماعی و انجمن علمی تعاون ایران منعقد گردید تا در یک برنامه مشترک، جلسات سخنرانی‌های علمی با حضور اندیشمندان بخش تعاون و جلسات هم‌اندیشی با

حضور صاحب نظران علمی و اجرایی به صورت ماهیانه برگزار و نتایج، در قالب کتابچه‌ای منتشر و در اختیار علاقه‌مندان قرار گیرد.

دهمین جلسه هم‌اندیشی، در تاریخ ۹۵/۹/۲۴ به موضوع "تحلیل بازار مسکن و شرکت‌های تعاونی مسکن" اختصاص یافت. این نشست با حضور تعدادی از مدیران عامل یا اعضای هیأت مدیره شرکت‌های تعاونی مسکن منتخب، مدیران اتحادیه‌های مسکن سراسری، تعدادی از مدیران و کارشناسان محترم ادارات کل استانی و مدیران و تعدادی از کارشناسان محترم ستادی دفتر تعاونی‌های توزیعی، در محل سالن جلسات ساختمان شهید بهشتی وزارت تعاون، کار و رفاه اجتماعی برگزار گردید.

ابتدای جلسه، آقای مهندس یعقوب رستمی مال‌خلیفه، مدیرکل محترم تعاونی‌های توزیعی، ضمن خوشامدگویی به حاضرین جلسه به اهمیت موضوع مسکن، هم از دیدگاه قرآن (آیه ۷۱ سوره توبه ... و مسکن‌های پاکیزه در بهشت ...) و هم از دیدگاه مازلو (روان‌شناس انسان‌گرا) در تئوری سلسله مراتب نیازهای انسان، پرداخته و سپس به فعالیت‌های حدود ۱۱۰۰۰ تعاونی با عضویت بیش از ۱/۵ میلیون نفر در کشور اشاره کردند. در ادامه، ایشان استاندارد جهانی مسکن و تاکیدات اصول ۳۱ و ۴۳ قانون اساسی کشورمان مبنی بر تامین مسکن (متناسب نیاز) و هزینه‌های حدود ۸۰ درصدی مسکن در سبد هزینه خانوار در کشور را مختصراً شرح دادند. در پایان نیز با استفاده از پاورپوینت با ارائه نمودارهای تغییر قیمت مسکن در استان‌های مختلف و مناطق مختلف شهر تهران طی ۲۵-۱۳ سال گذشته، به مهم‌ترین مسائل و مشکلات بازار مسکن در کشور پرداختند.

در بخش دوم نشست، ابتدا جناب آقای درخشانی‌مهر، عضو هیأت مدیره اتحادیه تعاونی‌های مسکن وزارت دفاع، ضمن اشاره به تاریخچه شکل‌گیری و سوابق فعالیتی "تعاونی خیراندیشان نوین‌سازه" سازمان صنایع دفاع (ساصد) پرداختند و اظهار داشتند که این تعاونی در سال ۱۳۵۰ تاسیس و طی این ۴۵ سال فعالیت، بالغ بر ۸ هزار و ۱۸۳ واحد، ساخته و تحویل داده است. سپس ایشان به درد مشترک تعاونی‌های مسکن، یعنی عدم پرداخت به موقع اقساط توسط اعضای پروژه‌های مسکن و بعضاً دخالت سازمان‌های کمک‌کننده در ساختار تعاونی و امور مدیریتی آن اشاره کردند و در بخش پایانی نیز به نیابت از مدیران اتحادیه، به تشریح عملکرد و مشکلات اتحادیه تعاونی تدبیر و امید (تشکیل شده در سال ۱۳۸۷) پرداختند. در ادامه بخش دوم، آقای مهندس سیدحمید کلانتری، معاون محترم امور تعاون، به تشریح جایگاه تعاونی مسکن در اقتصاد کشور و مسائل و مشکلات مبتلابه آن‌ها پرداختند و اظهار داشتند که تعاونی‌های مسکن، ۲ میلیون و ۶۰۰ هزار واحد مسکونی از اول انقلاب تا به حال ساخته‌اند. اگر مساحت هر کدام ۷۰ متر و قیمت هر متر هم ۱/۵ میلیون تومان باشد، قیمت ارزش امروزش حدوداً ۱۰۰ میلیون تومان می‌شود، یعنی ۲۶۰ هزار میلیارد تومان، تولید دارایی اش به قیمت روز است. علت ایجاد بسیاری از مشکلات این بوده که زمان مورد نیاز برای ساخت متداول مسکن که ۳ یا ۴ سال بوده، به ۸ سال و ۹ سال کشیده شده و این امر موجب ایجاد اختلاف شده است. دو مورد از دیگر آسیب‌های شناسایی شده، زیاد بودن اعضا و باز بودن زمان پروژه بوده که در هر دو مورد چاره‌اندیشی شده است (حداکثر اعضا ۲۰۰ نفر و حداکثر زمان ۵ سال). ایشان در بخش دیگری از بحث خود، به مشکل تخصصی نبودن اعضای هیأت مدیره‌های تعاونی مسکن

اشاره و در پایان اظهار امیدواری کردند به گونه‌ای عمل شود که طی یکی دو سال دیگر، فعالیت تعاونی‌های مسکن کاملاً روغن کاری شده و اصلاً با چالش‌های مدیریتی، حقوقی، اجتماعی، اقتصادی و غیره روبه‌رو نشوند.

در بخش سوم نشست، دکتر بهروز ملکی، تحلیل‌گر ارشد مسکن و مدرس دانشگاه تهران، در ابتدای بحث، به اهمیت مسکن از ابعاد مختلف (سه‌م ۳۳ درصدی در هزینه خانوار، سه‌م ۴۰ درصدی در سرمایه‌گذاری، سه‌م ۸۰ درصدی در ثروت خانوار و ...) اشاره نمودند. ایشان در ادامه با استفاده از اسلایدهای تهیه شده و نیز در قالب نمودار و منحنی، به تحلیل بازار مسکن طی حداقل دو دهه گذشته پرداخته و اشاره کردند نرخ متوسط سالانه رشد مسکن طی سال‌های ۹۴-۱۳۷۱ حدود ۲۲ درصد بوده که از بعد افزایش سرمایه، بعد از بورس و زمین، رتبه سوم را به خود اختصاص داده است. سه‌م مسکن ملکی در کشور نیز در سال ۱۳۶۵ حدود ۷۹ درصد بوده است که این سه‌م در سال ۱۳۹۰ به ۶۲ درصد کاهش یافته است. در عوض، سه‌م مسکن استیجاری در همین مدت از ۱۱ درصد به ۲۷ درصد افزایش یافته است. همچنین متوسط درآمد دهک‌های ۱ تا ۱۰ و زمان انتظار برای خانه‌دار شدن ۱۰ گروه نیز طی نموداری توسط ایشان برای حضار تشریح گردید. از موضوعات دیگر تحلیل شده توسط ایشان می‌توان به عوامل موثر بر قیمت مسکن، فرایند رونق و رکود در بازار مسکن، معرفی سامانه ثبت کلیه معاملات مسکن در تهران، نرخ رشد مسکن طی دو دهه گذشته، تحلیل نیاز واقعی کشور به مسکن طی سال‌های آتی و ... اشاره کرد.

در بخش چهارم و پایانی نشست، ابتدا آقای اسماعیل خاک‌فرجی، مدیرعامل محترم "اتحادیه تعاونی‌های مسکن کارکنان دولت"، به مشکلات

قانونی بخش تعاون، از جمله قانون برگزاری مجمع عمومی و مشکلات اجرایی فعلی، به ویژه عدم حمایت تسهیلاتی بانک‌ها و نرخ سود بالا، اشاره کردند و نتیجه گرفتند که در حال حاضر، قیمت تمام شده مسکن در بخش تعاون، از بخش خصوصی بیشتر می‌شود. ایشان در پایان به تجربه موفق اتحادیه در مورد نظارت همگانی اعضا در پروژه‌های مسکن از طریق کانال‌های تلگرامی و شفاف‌سازی کامل هزینه‌ها و اقدامات برای همه اعضای ذی ربط پروژه پرداختند. سپس آقای مهندس رستمی مال‌خلیفه، مدیرکل محترم تعاونی‌های توزیعی، ضمن جمع‌بندی مطالب مطرح شده در جلسه هم‌اندیشی، مدیریت بخش پرسش و پاسخ را نیز برعهده گرفتند.

متن حاضر پس از پیاده‌سازی نوار صوتی جلسه هم‌اندیشی و تلفیق آن با مطالب مکتوب سخنرانان گرامی و انجام سه مرحله ویرایش و پس از تایید ذی‌نفعان، به صورت کتابچه حاضر، آماده چاپ شده است. در پایان جا دارد از کلیه عزیزانی که به نحوی در برگزاری نشست مربوطه و آماده‌سازی و چاپ کتابچه همکاری داشته‌اند، به ویژه از سخنرانان گرامی نشست، آقای مهندس یعقوب رستمی مال‌خلیفه، مدیرکل محترم تعاونی‌های توزیعی؛ آقای درخشانی‌مهر، عضو هیأت مدیره اتحادیه تعاونی‌های مسکن وزارت دفاع؛ آقای مهندس سیدحمید کلانتری، معاون محترم وزیر در امور تعاون؛ آقای دکتر بهروز ملکی، تحلیل‌گر ارشد مسکن و مدرس دانشگاه تهران؛ آقای اسماعیل خاک‌فرجی، مدیرعامل محترم اتحادیه تعاونی‌های مسکن کارکنان دولت؛ مدیران عامل و اعضای هیأت مدیره اتحادیه‌ها و شرکت‌های تعاونی مسکن شرکت‌کننده در نشست؛ مدیران و کارشناسان محترم ادارات کل استانی و همچنین همکاران محترم دفتر تعاونی‌های توزیعی به ویژه سرکارخانم حبیبه

گلدوست که در برگزاری همایش زحمات زیادی را متقبل شده‌اند و نیز جناب آقای دکتر رستمی، مدیرکل محترم دفتر آموزش، ترویج و تحقیقات تعاونی‌ها و همکاران ایشان که مسئولیت برگزاری نشست‌های علمی معاونت را عهده‌دار می‌باشند؛ اعضای هیأت مدیره و همکاران دبیرخانه انجمن علمی تعاون ایران و کلیه بزرگواران شرکت‌کننده در نشست علمی، صمیمانه تشکر و قدردانی نمایم.

دکتر علیقلی حیدری

رییس انجمن علمی تعاون ایران

مهندس یعقوب رستمی‌مال خلیفه، مدیر کل محترم دفتر تعاونی‌های توزیعی

جناب آقای قربانی آیاتی از قرآن کریم تلاوت فرمودند. یکی از این آیه‌ها آیه ۷۱ سوره توبه بود که معنی آن را خدمت شما عرض می‌کنم. «خداوند به مردان و زنان با ایمان باغ‌هایی از بهشت وعده داده که نهرهایی از زیر درختانشان جاری است. جاودانه در آن خواهند ماند و مسکن‌های پاکیزه‌ایی در بهشت‌های جاودان نصیب آن‌ها ساخته است. خشنودی و رضای خداوند از همه این‌ها برتر و پیروزی بزرگ همین است». ملاحظه می‌فرمایید که حتی در قرآن، خداوند در خصوص یکی از نیازهای مهم بشری که مسکن است، به زیبایی آیه‌ای را برای ما نازل کرده است. بزرگان و دانشمندان نیز در خصوص نیازهای بشری به مسکن اشاره کرده‌اند. از جمله، در طبقه‌بندی "مازلو" می‌بینیم در یکی از طبقاتش، موضوع مسکن و نیاز انسان به مسکن را مطرح کرده که دومین نیاز است و در رده دوم نیازها قرار دارد. نوشته است «مسکن مربوط به ایمنی است و عبارت است از نیاز به داشتن محیط امن، اجتماعی، منظم و خالی از خطر. یا به‌طور کلی شرایط زندگی خالی از تهدید که یکی از نیازهای مهم بشری به حساب می‌آید». بنابراین به همین خاطر، تعاونی‌های مسکن، رسالت بسیار بزرگی بر عهده دارند که بتوانند نیازهای اقشار مختلف جامعه، خصوصا اقشار کم درآمد را تامین کنند. به لحاظ این عرض می‌کنم کم درآمد؛ چون همان‌طور که مستحضر هستید برای تهیه یک مسکن، هم باید زمین باشد، هم هزینه‌ای برای ساخت باشد و هم کسانی که این هزینه‌ها را انجام می‌دهند در فکر یک سود هستند. بر فرض اگر در تهران یک مسکن با متری ۵ میلیون تومان تمام می‌شود؛ بالاتر از یک میلیون و شاید دو میلیون تومان، سود کسی است که این مسکن را آماده می‌کند و به بازار عرضه می‌کند.

اما در تعاونی‌های مسکن، چون افراد به صورت مشارکتی با هم جمع می‌شوند و تعاونی تشکیل می‌دهند، خودشان مسکن را تهیه می‌کنند. بنابراین آن سودی که اشاره شد، در جیبش می‌ماند. به همین خاطر است که تعاونی‌های مسکن اگر در مسیر درست و قانونی خودشان پیش بروند، می‌توانند خیلی از افراد و اقشار کم درآمد یا درآمد متوسط را هم در یک مدت زمان معین و تعریف شده، صاحب مسکن کنند. به همین دلیل است که مردم به تعاونی‌های مسکن رو آورده‌اند.

در حال حاضر ۱۰ هزار و ۹۱۵ تعاونی مسکن داریم که ۱ میلیون و ۵۷۴ هزار و ۹۷۷ نفر عضو دارند. بالطبع زمانی که تعاونی مسکنی ایجاد می‌شود و واحدها شروع به ساخت و ساز می‌کنند، این ساخت و ساز، هم در بازار برای صرف تولیدات مصالح ساختمانی کمک به بازار می‌کند و هم اشتغال‌زایی ایجاد می‌کند. در حال حاضر ۲۹۰ هزار و ۸۱۶ نفر اشتغال‌زایی از طریق تعاونی‌های مسکن ایجاد شده است که کمک بزرگی به بازار فعلی بیکاری و اشتغال‌زایی مملکت است. اگر به اصل اساسی قانون اساسی و سخن بزرگان هم برگردیم، راجع به مسکن، نظرات متعددی ارائه کرده‌اند. از جمله تعاریف ارائه شده برای تعریف مسکن، تعریف ارائه شده توسط "هیئات" (Habitat) یا مجمع جامعه جهانی اسکان بشر است: «مسکن مناسب به معنای چهاردیواری و سقف بالای سر نیست؛ بلکه T مفهوم آسایش، امنیت، استحکام، روشنایی، تهویه، آبرسانی، محیط زیست، انرژی، حمل و نقل، بهداشت، آموزش و غیره در آن نهفته است». پس همه مطالبی که ما خدمت‌تان عرض کردیم، شاید در همین دو، سه خط تعریف، خلاصه شده است. همچنین در اصل ۳۱ قانون اساسی، مسکن متناسب نیاز، حق هر فرد و خانواده ایرانی مطرح شده است. در اصل ۴۳، در

خصوص یکی از موضوعات تامین نیاز اساسی، به مسکن اشاره شده است. بنا بر مواردی که عرض شد، مسکن یکی از خواست‌های مهم افراد جامعه است که ۳۳ درصد هزینه فعلی افراد را در بر گرفته است. یعنی هر فرد در جامعه، حدود ۳۳ درصد از درآمدش را صرف هزینه تامین مسکن می‌کند. البته این عددی که خدمت‌تان ارائه دادیم، یک عدد متوسط است که از نظر علمی در این خصوص مطرح شده است و گرنه ممکن است در برخی از مناطق و استان‌ها، کمتر و در بعضی از مناطق و استان‌ها، بیشتر باشد. همچنین در جریان هستید که مسکن در ایران، جزو سرمایه به حساب می‌آید؛ هر چند که سرمایه مسکن، سرمایه‌ای نیست که خیلی راحت قابل انتقال باشد و جزو سرمایه‌هایی است که نمی‌شود در بازار، به صورت نقد روی آن حساب کرد. اما در حال حاضر در دنیا، نیمی از ثروت خانواده‌ها و در ایران حدود ۸۰ درصد از ثروت خانواده‌ها را مسکن به خودش تعلق داده است. تقریباً به صورت میانگین بین ۲ تا ۳ سال، دوره زمانی است که یک مسکن تهیه می‌شود. برخی از موارد هم در کشور ما در ساخت و قیمت مسکن، تاثیرگذار است؛ از جمله سیاست‌های اقتصادی دولت، قیمت نهاده‌های مسکن، مثل آهن‌آلات و مصالح، دوران رونق و رکود - در کشور ما، در این خصوص حرف زیادی می‌توان زد و اتفاقات بسیاری افتاده است - قوانین مربوط به زمین و تملک آن، قوانین مالیاتی مسکن، هزینه‌های پروانه و سایر موارد در خصوص مسکن برای اجرای آن، طرح‌های شهرسازی، فضای سرمایه‌گذاری و بقیه بحث‌های اقتصادی. موضوع مهمی که در کشور ما وجود دارد، این است که اکثر افراد برای سرمایه‌گذاری، به هزینه در مسکن رو می‌آورند؛ در حالی که در دنیا بیشتر به بازار و بورس و طلا و سکه و موارد دیگر

رو می‌آورند. اگر عرض کردم که در ایران ۸۰ درصد سرمایه، روی مسکن سرمایه‌گذاری شده، علتش آن است که این کار، یک فرهنگ شده است. یک مقایسه بسیار جزئی هم عرض می‌کنم خدمت‌تان که قیمت مسکن براساس برآورد علمی که انجام شده است، از سال ۷۱ تا ۹۴ در استان‌های مختلف ما متفاوت بود. مثلاً در ارومیه، اراک و همدان به ۱۱۰ برابر رسید؛ در تهران به ۹۰ برابر و در کرمان، اردبیل، کرج، اهواز و اکثر استان‌ها به ۸۰ برابر رسید. یعنی نشان می‌دهد که سیر صعودی و بسیار زیادی در قیمت مسکن داشته‌ایم. همچنین در خود تهران هم یک ارزیابی کردند که نشان می‌دهد از سال ۸۱ تا ۹۳، مناطق ۱، ۲ و ۳ بیشترین افزایش قیمت را داشتند؛ یعنی ۱۱۰ برابر افزایش قیمت و مناطق ۱۷، ۱۰ و ۱۱ هم ۶۵ برابر. همچنین بیشترین حجم معاملات در تهران، در مناطق ۲، ۴ و ۵ و کمترین آن در مناطق ۱۹، ۲۱ و ۲۲ بود.

یک مبحث خیلی مهم در کشور ما این است؛ که سال ۷۱، بالغ بر ۵/۶ درصد شاخص کسر درآمد هر فرد برای رسیدن به مسکن بود؛ اما در سال ۹۳ این عدد به ۹/۷ درصد رسید. یعنی در سال ۷۱ یک نفر با ۵/۶ درصد هزینه‌های روزانه‌اش - با آن ۳۰ درصد که محاسبه کنیم - از طریق پس‌انداز می‌توانسته یک مسکن تهیه کند؛ اما این عدد در سال ۹۳ به ۹/۷ درصد رسیده و وضعیت بدتری پیدا کرده است. در واقع ۵/۶ درصد یعنی ۵ سال و ۶ ماه طول می‌کشید که فرد، درآمد ۳۰ درصدی‌اش را کنار بگذارد تا صاحب خانه شود و الان این عدد به ۹/۷ درصد رسیده است. البته این ۳۳/۴ درصد هزینه که در کشور عرض کردیم، در تهران ۵۰ درصد است. اگر من اسم تهران را در کنار آمارها می‌آورم به لحاظ این است که تعاونی‌هایی که ما خدمت‌شان هستیم و

عمدتا در تهران کار می‌کنند، حداقل بتوانند در جریان شرایط تغییر قیمت‌ها و وضعیت‌ها باشند.

یک سری مطالب دیگر هم هست که جا دارد در این‌جا به آن‌ها اشاره کنم. از جمله مشکلات عمومی در تعاونی‌ها این است که عمده افراد کم درآمد و یا دارای درآمد متوسط، برای این که بتوانند زودتر صاحب مسکن شوند، به تعاونی‌های مسکن روی می‌آورند. بنابراین ما باید سعی کنیم که ان‌شاءالله قانون را در تعاونی‌های مسکن به نحو مطلوبی، هم اجرا بکنیم و هم بر آن نظارت داشته باشیم تا افرادی که در این حوزه اعتماد می‌کنند و به تعاونی‌های مسکن روی می‌آورند، بر اساس همان چارچوبی که از روز اول برای اعضا تعریف می‌شود، به مسکن‌شان برسند و یک اعتمادی پیدا نکنند. اما این امر به آن معنا نیست که بگوییم مشکلاتی در مسکن وجود ندارد؛ یک سری از مشکلات هم است که بنده به برخی از آن‌ها اشاره می‌کنم:

– کمبود زمین دارای کاربری و شرایط مناسب برای استفاده شرکت‌های تعاونی مسکن: زمانی که یک تعاونی مسکن تشکیل می‌شود، عمدتاً اعضا در فکر این هستند بتوانند یک زمینی با قیمت پایین‌تر تهیه بکنند تا هزینه‌های کمتری ایجاد شود. اما در شهرهای بزرگ، خصوصاً تهران، این اتفاق نمی‌افتد. به لحاظ این‌که هم زمین گران است، هم تغییر کاربری‌اش هزینه‌های بالایی دارد و هم سخت است برای رسیدن به تغییر کاربری.

– عدم وجود منابع و اعتبارات کافی: بانک‌ها شاید حمایت‌های کمتری می‌کنند. اگر ما مسکن را در قالب یک حمایت اجتماعی از اقشار و افراد جامعه تعریف کنیم؛ باید حمایت‌ها نسبت به وضعیت موجود بیشتر شود.

- **عدم توان تامین هم‌زمان سهم و آورده برخی از اعضا:** عمده مشکلات تعاونی‌های ما، از همین جا شروع می‌شود. یعنی برخی از اعضا، هزینه‌هایی که برایشان تعریف شده است را به دلیل این‌که توان پرداخت این مبالغ را ندارند، یک مقدار با تاخیر می‌پردازند و همین تاخیر در پرداخت‌ها، باعث تغییر امتیازات می‌شود که عمدتاً اتفاقات در همین جا پیش می‌آید.

- **پایین بودن دانش فنی و ظرفیت اجرایی برخی مدیران تعاونی‌ها:** ما یک مرجعی نداریم که بگوییم مدیران تعاونی‌ها باید آموزش‌های لازم را ببینند و یا قانونی که در آن تعریف شده باشد آموزش برای مدیران تعاونی‌ها اجباری است و باید از ابتدا آموزش‌های لازم را ببینند تا بتوانند بر اساس آن آموزش‌ها و تعهداتی که می‌دهند، تعاونی را درست هدایت کنند.

- **بالا بودن تعداد اعضا و اجرای هم‌زمان چند پروژه:** برخی از تعاونی‌ها، تعداد بسیار زیادی عضو می‌گیرند و هم‌زمان چند پروژه را هم شروع و اجرا می‌کنند که خود این شروع و اجرای چند پروژه با هم، شرایط را برای آن‌ها سخت می‌کند و مشکلاتی را به وجود می‌آورد.

- **عدم تناسب زیرساخت‌ها و اماکن عمومی با پیشرفت واحدهای مسکونی:** برخی از تعاونی‌های ما تعداد بالایی واحد می‌سازند؛ اما اماکن عمومی که نیاز است در کنار این واحدها ایجاد شود، کمتر ایجاد می‌شود.

- **افزایش هزینه‌های تمام شده و تغییر در قیمت‌های مصالح، زمین، کارگر و سایر موارد:** یک تعاونی در روز اول بر اساس شرایط روز و قیمت روز، تعهداتی را به اعضایش می‌دهد که بر این اساس، واحد را با قیمت تمام شده X ریال به شما تحویل می‌دهم. اما بر اساس مرور زمانی که برایش پیش می‌آید و تعاونی هم به مرور زمان از اعضا پول می‌گیرد؛ قیمت‌ها بالا می‌رود؛ هزینه

کارگر بالا می‌رود و شرایط دیگری پیش می‌آید که تعاونی مجبور می‌شود در مجمع‌اش مصوب کند که مبالغ بیشتری از اعضا بگیرند. گرفتن مبالغ بیشتر و هزینه‌های تمام شده، باعث نارضایتی می‌شود. از طرف دیگر، به اعضا فشار می‌آید و نمی‌توانند پرداخت کنند.

– طولانی شدن دوره ساخت اجرای پروژه: بنابراین خود تعاونی‌های مسکن دارای مشکلاتی هستند که ما باید تلاش کنیم با کمک شما بزرگواران که در این حوزه فعال هستید، راهکارهایی ارائه شود و روی این راهکارها انشاءالله اقداماتی صورت بگیرد و تا جایی که قانون به ما اجازه داده، ورود بکنیم و اقدامات خوبی انجام بدهیم تا بتوانیم تعاونی‌ها را آن‌طور که رسالت‌شان تعریف شده است پیش ببریم، تا هم اعتماد اعضا به تعاونی‌ها بیشتر شود و هم خود تعاونی‌ها موفق‌تر عمل کنند.

یک سری مواردی هست که جا دارد اشاره‌ای گذرا به آن‌ها داشته باشیم. یکی از این موارد، تخلفات هیأت مدیره تعاونی‌های مسکن است که در بعضی از تعاونی‌ها منجر به مشکلاتی برای آن‌ها شده است.

از تعداد تعاونی‌هایی که خدمت شما عرض کردم در حال حاضر فعال بوده و دارند فعالیت می‌کنند، تنها ۴ درصد آن‌ها مشکل‌دار هستند. یعنی ۹۶ درصد تعاونی‌های مسکن ما، در حال حاضر موفق هستند و با موفقیت دارند کارشان را پیش می‌برند. اما همان ۴ درصد تعاونی مشکل‌دار، آنقدر حجم گردش مالی و فعالیت‌شان بالا است که باعث سر و صدا و ایجاد تنش در سطح کشور شده است و حتی کار به جایی رسیده که بعضی بی‌اعتماد شده‌اند نسبت به این‌که بخواهند عضو شوند در تعاونی مسکنی که جدید ایجاد شده و یا بوده و قرار است عضو بگیرد. چند مطلب، زمینه این اتفاق بوده است. اولین مطلب

آن است که اعضای که عضو تعاونی می‌شوند، اطلاعاتی از وضعیت تعاونی ندارند؛ اصلاً تعاونی را نمی‌شناسند و فقط به امید این که این‌جا تعاونی است و هزینه ساخت برایشان کمتر می‌شود و این که پول را به صورت قسطی می‌دهند، عضو می‌شوند. اگر من امروز بخواهم بروم در بازار آزاد، مسکن تهیه کنم، باید پول را یک‌جا پرداخت کنم و یا بر اساس توافقاتی که می‌کنم، در مدت زمان کوتاهی، بعد سند به نام من انتقال پیدا کند. اما در تعاونی یک فرصت زمانی ۲-۳ ساله و در برخی موارد شاید بیشتر برای فرد مهیا می‌شود که به صورت قسطی این پول را پرداخت کند و بتواند صاحب مسکن شود. این عامل باعث می‌شود که افراد به طرف تعاونی مسکن بیایند. اما همین اعضا، در خصوص این که این تعاونی چه قوانین و مقرراتی دارد، اطلاعاتی ندارند. بنابراین، از آن نظارت اصلی که نظارت هر عضو است غافل می‌شوند و این عامل باعث می‌شود که اتفاقاتی بیفتد. عملکرد اعضای هیأت مدیره هم در این خصوص قابل بحث است. بعضی از اعضای هیأت مدیره، قوانین را نمی‌دانند و به خاطر ندانستن قوانین، ممکن است اقداماتی انجام بدهند که از نظر خودشان تخلف نیست، اما قانوناً تخلف است و بعضی از آن‌ها هم دانسته، با توجه به عدم اطلاع اعضا، اقدام به کارهایی می‌کنند که شاید به نفع خودشان، یا به زعم خودشان به نفع تعاونی است؛ اما این اقدامات تخلف هستند. این موارد جزو پایه‌ترین و اساسی‌ترین ریشه تخلفاتی است که در تعاونی‌ها اتفاق می‌افتد. اما بعضی از موارد هم هست که به صورت روتین، در تعاونی‌هایی که تا الان تخلف داشته‌اند رخ می‌دهد. ما برخی از اهم این موارد را احصاء کرده‌ایم که خدمت دوستان ارائه می‌کنم:

جذب عضو بیش از حد مجاز؛ خرید زمین با کاربری غیرمسکونی یا بیشتر از مترائز مورد نیاز؛ احداث واحد، بیش از تعداد اعضا و فروش آزاد واحدهای مسکونی؛ احداث واحد، بیش از تعداد ذکر شده در پروانه ساختمانی که منجر به عدم صدور پروانه کار و پایان کار می‌شود؛ عدم رعایت اصول شهرسازی؛ عدم رعایت اصول و مقررات ملی ساختمان، فقدان برگزاری مجمع، بالاخص مجمع عمومی در مواعدهای مقرر؛ عدم تنظیم بودجه در صورت‌های مالی و سیستم حسابداری مدون و کلا نبود سیستم مالی صحیح؛ فقدان به کارگیری حسابرسان به عنوان بازرس یا حسابدار داخلی تعاون؛ شروع پروژه‌های بزرگ، بدون تجربه کافی در امور ساخت و ساز، عدم تناسب تمکن مالی اعضا و پروژه‌های تعریف شده از لحاظ مکان کسب؛ عدم اطلاع‌رسانی مناسب در خصوص اصلاحات پروژه و زمان برگزاری مجامع و غیره به اعضا؛ اتخاذ تصمیمات خارج از حدود اختیارات هیأت مدیره؛ توزیع زمین و عدم احداث مسکن در پروژه‌ها؛ عدم لغو عضویت اعضای که واحد خود را تحویل گرفته‌اند. (اعضایی که واحدشان را تحویل می‌گیرند، طبق اساسنامه باید از عضویت خارج شوند؛ اما این اتفاق نمی‌افتد)؛ فقدان تسویه حساب کامل با عضو لغو عضویت شده؛ جذب عضو فاقد شرایط اختصاصی و عمومی در اساسنامه؛ خرید و فروش امتیاز واحدهای خارج مخارج مربوطه و

این‌ها مطالبی بود که به نظرمان رسید لازم است با توجه به مشترک بودنشان به عنوان مشکلات تعاونی‌ها، خدمت شما بزرگواران عرض شود.

درخشانی‌مهر؛ عضو هیأت مدیره اتحادیه تعاونی‌های مسکن وزارت دفاع

بنده درخشانی‌مهر هستم، عضو هیأت مدیره اتحادیه تعاونی‌های مسکن وزارت دفاع. روسا و اساتید بنده هم در این جمع حضور دارند؛ منتها

لطف کردند این نمایندگی را به بنده دادند که بتوانم در خدمت دوستان باشم. هم به نمایندگی از "تعاونی خیراندیشان نوین‌سازه" - که مدیرعاملش آقای رمضان‌خانی هستند و در جمع نیز حضور دارند- و هم به نمایندگی از سوی جناب آقای باقری، مدیرعامل اتحادیه- که ایشان هم در جمع حضور دارند- امیدوارم بتوانم مطالب مفید فایده‌ای را خدمت دوستان از وضعیت موجود در تعاونی‌ها در وزارت دفاع ارائه بدهم.

تعاونی "خیراندیشان نوین‌سازه" یا "ساصد" (سازمان صنایع دفاع) از سال ۱۳۵۰ تاسیس شده است. یعنی تاسیس‌اش به ۴۵ سال قبل بر می‌گردد. "ساصد" از بدو تاسیس بالغ بر ۸ هزار و ۱۸۳ واحد، احداث و تحویل داده است. البته یک بخشی از آن هم واگذاری قطعات زمین بوده است. شاید بتوان به عنوان بنیان‌گذار دو شهرک هم از آن نام برد. یکی "شهرک حکیمیه" در شمال‌شرق تهران در سال ۱۳۶۰ با ظرفیت احداث ۳ هزار و ۵۰۰ واحد است که یک بخشی، زمین به اعضا واگذار شده و خودشان در واقع ساخته‌اند و یک بخشی هم خود تعاونی وارد ساخت و ساز شده و در یک بازه زمانی تقریباً هفت، هشت ساله، ۲ هزار و ۵۰۰ واحد را خودش احداث کرده است. مورد دیگر، شهرک ۲۳۰۰ واحدی "خاورشهر" در جاده امام رضا(ع) در منطقه ۱۵ است. که ۲ هزار و ۳۰۰ واحد ساخت و واگذاری داشته که این هم تقریباً در یک بازه زمانی چهار، پنج ساله بوده است. همچنین در منطقه شهران، یک برج ساخته است که برج البته یک فرایند خاصی را می‌طلبد. پروژه دیگری که این تعاونی داشته، در منطقه پردیس تهران است. انصافاً در سطح صنایع دفاع، با توجه به گستردگی پرسنل و نیازهای بالقوه‌ای که در این سازمان وجود دارد، این تعاونی توانسته است از ظرفیت‌ها و بسترهای موجود، به خوبی استفاده کند. در

سال‌های گذشته، سازمان صنایع دفاع، خودش از امکاناتی که وجود داشت در اختیار تعاونی قرار می‌داد، اما الان هر چه که به جلوتر می‌رویم، این شرایط برای تعاونی سخت‌تر شده است.

این تعاونی، مورد وثوق مسئولین سازمان و وزارت دفاع هم هست و مدیرانش هم معمولاً با نظارت خود این سازمان انتخاب می‌شوند. آقای رمضان‌خانی، مدیرعامل محترم، لیستی از مشکلاتی که این تعاونی دارد در اختیار بنده قرار داده‌اند که جناب آقای مهندس رستمی به اجماع این مشکلات اشاره کردند. یعنی درد، درد مشترک است در تعاونی‌ها که بر می‌گردد به پرداخت نکردن اقساط به موقع توسط اعضا بنا به دلایل مختلف که یا توقعات عضو است که نمی‌آید یا عدم تمکن مالی. به هر دلیل، این امر باعث می‌شود روندی را که پروژه می‌خواهد از مرحله شروع به ساخت تا انتها طی کند، زمان‌بر شود. یکی از معضلاتی که سال‌هاست در تعاونی‌های سطح وزارت دفاع وجود دارد، بحث نظراتی است که مسئولین سازمان دارند. در جاهایی بنا به شرایطی و کمکی که سازمان به تعاونی می‌کند، یک توقعاتی برایش ایجاد می‌شود که در ترکیب هیأت مدیره یا در ترکیب ساختار تعاونی بخواهد اعمال نظر کند. طبیعی هم است. می‌گویند وقتی ما کمک می‌کنیم، باید بدانیم این کمک توسط چه کسانی مدیریت می‌شود. ولی این دیدگاه عملاً در مقابل ماده ۷ قانون تعاون، یعنی بحث استقلال تعاونی‌ها واقع شده است. منتها ما از زمانی که اتحادیه تشکیل شد، این را به یک شکلی مدیریت کردیم که نظر مسئولین سازمان تامین شود که نظر به حقی هم است؛ به هر حال منابع مالی نقدی یا غیرنقدی و امکانات می‌گذارند و می‌خواهند خیالشان راحت باشد. یک مشکل دیگر، عدم اطلاع کافی اعضا از قوانین تعاون است. یعنی حداقل از حقوق

خودشان بی‌اطلاع هستند. عدم حضور در مجامع عمومی، مشکل دیگری است که با آن روبه‌رو هستیم. از این امر که بگذریم، بعضی تعاونی‌ها در بحث اطلاع‌رسانی ممکن است سهواً یا عمداً ضعیف عمل کنند؛ ولی حداقل در مجموعه وزارت دفاع چون محیط بسته است و تعاونی به نوعی فعالیتش مشخص است، باز اعضا نمی‌آیند در مجامع عمومی؛ چه برای انتخاب هیأت مدیره و چه برای تصمیم‌گیری‌ها در حوزه صلاحیت مجامع عمومی. مورد دیگری که وجود دارد، هماهنگ نبودن ادارات و سازمان‌ها و ارگان‌ها مانند شهرداری است. شهرداری‌ها یک زمانی برای تعاونی‌ها تخفیفات و حقوقی را قائل می‌شدند. متأسفانه در سال‌های اخیر دیگر برایشان فرق نمی‌کند که این شخص، شخص حقیقی است که برای منافع خودش دارد تلاش می‌کند یا تعاونی است که برای منافع و رعایت صلاح یک جمع دارد تلاش می‌کند. یا ثبت هم همچنین؛ یا در ادارات در بحث دادن انشعابات به پروژه‌ها؛ قبلاً یک سری اولویت‌ها و تخفیفات و ملاحظات انجام می‌شد که متأسفانه در سال‌های اخیر، به دلیل بحث‌های بودجه‌ای و استقلال بودجه سازمان‌ها و ادارات، این را شاهد نیستیم. این موضوع، صرفه و صلاح اقتصادی تعاونی را یک مقدار کم‌رنگ می‌کند. یعنی در واقع هزینه ساخت بالا می‌رود و از آن معافیت‌ها و اولویت‌ها نمی‌توانند برخوردار شوند و این، کار را سخت می‌کند.

در حوزه این تعاونی، به مطالبی که خدمت اساتید خودم عرض کردم بسنده می‌کنم. عرایضم را این‌طور جمع‌بندی می‌کنم که این تعاونی، تعاونی موفق وزارت دفاع، مخصوصاً سازمان صنایع دفاع- با آن آماری که ارائه دادم- بوده است. امسال هم ۱۱۴ واحد در پردیس، بومهن تحویل شد که در رزومه کاری این تعاونی آمده است.

در رابطه با اتحادیه هم سعی می‌کنم که خیلی مختصرتر مطالب را عرض کنم. چون جناب مهندس کلانتری هم به جمع ما پیوستند، من از محضر ایشان عذرخواهی می‌کنم و برای جلوگیری از اطاله کلام سعی می‌کنم سریع‌تر عرایضم را جمع‌بندی کنم و فرصت را در اختیار ایشان بگذارم. اتحادیه تعاونی‌های مسکن وزارت دفاع بنا به تکلیف ستاد کل نیروهای مسلح که در یک مقطعی از زمان، بنا به مصلحتی که دیده بود تکلیف کرد تعاونی‌ها و اتحادیه‌ها تغییر نام بدهند، این کار را انجام داد و نهایتاً "اتحادیه تعاونی‌های تدبیر و امید تهران" اسم پیشنهادی بود که ما به ثبت ارائه دادیم و موافقت شد. در سال ۱۳۸۷ این اتحادیه تاسیس شد. یعنی کمتر از ۱۰ سال از عمر این اتحادیه می‌گذرد. به لطفی که خداوند به اعضای هیأت مدیره اتحادیه داشت، همزمانی تاسیس این اتحادیه مصادف شد با موضوع پروژه‌های مسکن مهر. آن زمان با نظر و خواست مدیرکل محترم وقت اداره تعاون، چند اتحادیه برای ورود به بحث آماده‌سازی و انجام خدمات در حوزه مسکن مهر گزینش شدند که یکی از آن‌ها همین "اتحادیه تدبیر و امید" بود. ۱۰۵ هکتار زمین در شهر جدید پرند در اختیار این اتحادیه گذاشته شد. بحث آماده‌سازی و عقد قرارداد ساخت و عضوگیری‌اش را واگذار کردند. برای عضوگیری هم در واقع یک مجوز موردی دادند که شما می‌توانید غیر از اعضای سازمانی - چون ما مرتبط به وزارت دفاع بودیم - اعضای آحاد مختلف را هم ثبت نام کنید. تعداد شکایات هم به لطف خدا انگشت شمار بوده. آن مواردی هم که شکایت شده، مورد خاصی نبوده است و توانستیم قضیه را جمع کنیم. بحث آماده‌سازی، واگذاری و، جانمایی ۷ هزار و ۱۰۰ عضو که در واقع خود ما این‌ها را ثبت نام کردیم و به شرکت عمران پرند معرفی کردیم و آن‌ها هم رفتند جانمایی شدند و منجر به

عقد قرارداد شد. یکی از فعالیت‌های دیگر اتحادیه، بحث عقد تفاهم‌نامه با اداره کل در قالب اصل ۴۴ قانون اساسی بود.

- یکی از حضار: لطف کنید مشکلات را مطرح کنید.

- مشکلات را که همه می‌دانیم. اگر اجازه دهید هم ارائه خدمات مطرح شود و هم مشکلات. این حق ماست که بگوییم چه کارهایی کرده‌ایم و مشکلاتمان چیست. مشکلات تعاونی‌ها، بارها و بارها در جلسات متعدد بیان شده است؛ ولی باید بگوییم ما که داریم مشکلات را بیان می‌کنیم، تا الان چه کار کرده‌ایم.

- از خودمان تعریف کنیم فایده‌ای ندارد. بگوییم راه حل چیست و چه کار انجام دهیم که بهتر شود.

- چشم. اگر یک مقدار سعه صدر به خرج دهید، قطعاً به مشکلات هم خواهد رسید. بنده عرایض را دسته بندی کرده‌ام؛ هم بخش عملکردی را ارائه می‌دهم و هم بخش مشکلات را.

وظیفه ذاتی اتحادیه، نظارت بر تعاونی‌های زیربسط است که ما سعی کردیم در شناسایی تعاونی‌هایمان به اشکال مختلف، با ایجاد ارتباط با اداره کل و از طریق مکاتبه با سازمان‌ها و یگان‌های وزارت دفاع، شناسایی انجام دهیم، مشکلات‌شان را ببینیم، ... اتفاقاً رفع مشکلات تعاونی‌ها در حوزه اتحادیه، به همین جا بر می‌گردد. مثلاً یک تعاونی داشته‌ایم که پروژه‌اش به خاطر منابع مالی در منطقه ۲۲ خوابیده بود. ما با بانک توسعه تعاون، با صندوق ضمانت ارزی ارتباطش دادیم. یا در حوزه حل اختلاف تعاونی‌ها با اعضا، سعی کردیم ایفای نقش بکنیم. ارائه خدمات مشاوره‌ای در حوزه حقوقی، فنی، استعلام کردن در خصوص نحوه واگذاری واحد، امتیاز پارکینگ‌ها، انباری‌ها و ...، ما سعی کرده‌ایم این خدمات را ارائه بدهیم.

و اما در خصوص مشکلات که دوستان اشاره کردند، ما ارتباط مستقیم هم با وزرای وقت داشتیم که بتوانیم امکاناتی را برای تعاونی‌های زیرمجموعه‌مان بگیریم. در همایش‌ها و جلسات هم‌اندیشی هم سعی کردیم، هم حضور داشته باشیم و هم بانی این جلسات آسیب‌شناسی باشیم.

مشکلات را شما دوستان بهتر از بنده مشرف هستید. تعاونی‌ها در مقاطعی، از یک سری ظرفیت‌ها استفاده می‌کردند. در لابه‌لای صحبت‌هایم هم اشاره کردم که زمین مجانی و یا با قیمت مناسب در اختیارشان گذاشته می‌شد. حداقل در حوزه سازمان خودمان، این را ما لمس کرده‌ایم. ولی الان این امکان وجود ندارد. در بحث منابع مالی و بانکی، در یک مقطعی واقعا از بانک‌ها خوب سرویس می‌گرفتیم؛ با قیمت مناسب سود. اما الان نداریم. مشکل دیگر در رابطه با دانش فنی و زمانی است که هیأت مدیره‌ها باید برای تعاونی‌ها بگذارند. متأسفانه در تعاونی‌هایی که مسئولین سازمان، عضو هیأت مدیره تعاونی هستند، می‌بینید به دلیل دغدغه‌های سازمانی و مشکلات سازمانی خودشان که نمی‌توانند وقت بگذارند، تعاونی در ارائه خدماتش با تاخیر مواجه می‌شود. بحث همکاری سازمان‌ها و ارگان‌هاست. الان رییس محترم کمیسیون مسکن و عمران اتاق تعاون ایران، حاج آقا تدین هم در جمع ما حضور دارند و همچنین اعضای محترم این کمیسیون که به بنده هم معترض شدند چرا مشکلات را نمی‌گویید. واقعا ما مشکلات را مطرح می‌کنیم. یک سال و نیم است که می‌شنویم قرار است وزارت تعاون با مشارکت وزارت راه و شهرسازی، یک دفتری را ایجاد کنند که دبیرخانه‌اش هم در وزارت راه و شهرسازی باشد تا ما بتوانیم از یک سری ظرفیت‌ها و امکاناتی که وزارت راه و شهرسازی می‌تواند ایجاد کند، مثل زمین با قیمت مناسب یا یک سری اولویت‌ها برای تعاونی‌ها

استفاده کنیم. ولی متأسفانه می‌بینیم که محقق نشده است. این‌ها مشکلاتی است که واقعا به بخش تعاون کم توجهی می‌شود. من به دوستان آقای خواجه‌وی حق می‌دهم که بیشتر دوست دارند درد دل‌ها یا در واقع مشکلات مطرح شود؛ بلکه به گوش مسئولین برسد و فکری به حال معضلات تعاونی بکنند. چون واقعا خیلی از تعاونی‌ها خوب کار می‌کنند؛ اما بضاعتی که باید برایشان فراهم شود، ایجاد نمی‌شود و منجر به این می‌شود که تعاونی‌ها با چالش مواجه شوند، بدبین شوند و زحماتی که هیأت مدیره تعاونی می‌کشد زیر سوال رود یا به نوعی ایتر بماند. عرض کردم به خاطر این که اطاله کلام نکنم به همین مقدار از ارائه گزارش اتحادیه و مشکلاتی که به صورت دسته بندی و در لابه‌لای عرایض اشاره کردم بسنده می‌کنم.

مهندس سیدحمید کلانتری، معاون محترم امور تعاون

تعاونی‌های مسکن بر اساس عدد و رقمی که ما داریم اگر ۲ میلیون و ۶۰۰ هزار واحد مسکونی از اول انقلاب تا به حال ساخته باشند، اگر به قیمت روز، حداقل آن را حساب کنیم عدد بالایی می‌شود. این مطلب را توجه کنیم که ۲ میلیون و ۶۰۰ هزار واحد، اگر هر کدام ۷۰ متر هم باشد متری ۱/۵ میلیون هم قیمتش باشد، قیمت ارزش امروزش حدودا ۱۰۰ میلیون تومان می‌شود. یعنی ۲۶۰ هزار میلیارد تومان، تولید دارایی‌اش به قیمت روز است. پس این یک بخش قابل توجهی است. در مقایسه با خیلی از فعالیت‌ها و بخش‌های اقتصادی، این بخش توانسته اثربخشی زیادی را در اقتصاد کشور داشته باشد. سوالی که مطرح است و مشکلاتی که دوستان می‌خواهند مطرح کنند و کم و بیش هم زیاد مطرح شده، در این است که اصولا قرار بر این بوده است که جمعی منتخب از یک وزارتخانه، یک سازمان، یک صنعت، یک کارخانه، یک

مجموعه‌ای که زیر یک سقف ممکن است کار بکنند و حقوق‌بگیر باشند، برای تامین مسکن خودشان در قالب تعاونی مسکن اقدام بکنند. فرض بر این بوده که این‌ها پول‌ها را آرام آرام جمع بکنند، زمین را شناسایی بکنند، آن را بسازند، خانه‌ها را تحویل اعضا بدهند و بعد تعاونی کارش تمام است؛ اما در عمل این اتفاق در خیلی جاها نیفتاده است. یعنی این دوره زمانی، طولانی شده است. به جای ساخت متداول مسکن که ۳ یا ۴ سال بوده به ۸ سال و ۹ سال کشیده شده است. اختلاف بین هیأت مدیره و اعضا، مدیرعامل با هیأت مدیره، هیأت مدیره با مدیرعامل و بازرس با هر دو این‌ها، این حرکت مثبت اجتماعی-اقتصادی که بالقوه می‌تواند بخشی از مشکلات جامعه را حل بکند و کرده. در عمل با مشکلات اجرایی و مدیریتی روبه‌رو ساخته است. یکی از کارهایی که ما باید بکنیم و داریم انجام می‌دهیم، آسیب‌شناسی این فرایند است که چه اتفاقاتی افتاده است که این‌گونه شده. در یک مقطعی، آسیب‌شناسی شد. گفتند وقتی تعداد زیاد باشد، مدیریت تعاونی مسکن دچار مشکل می‌شود. تصمیم گرفته شد در وزارتخانه که سقف اعضای تعاونی مسکن به جای این‌که باز باشد، محدود شده و بشود ۲۰۰ نفر. در همان آسیب‌شناسی، بررسی کردند که زمان وقتی باز باشد، دچار مشکل می‌شود؛ این‌که تعاونی مسکن هر وقت خواست پول بدهد تا کار مسکن‌اش تمام شود. پس زمان را محدود کردند به ۵ سال. بنابراین تعاونی مسکن دو حد خورد. یکی این‌که ۵ ساله شود و دیگر این‌که ۲۰۰ نفره باشد و اگر این دو را درست انجام بدهد؛ بعد از حداکثر ۵ سال ۲۰۰ مسکن، بدون دردسر ساخته می‌شود؛- البته می‌تواند ۲ ساله و ۳ ساله هم باشد؛ ما تعاونی‌هایی داریم که ۲ ساله و ۳ ساله هم کارشان را انجام داده باشند. همه حساب‌ها را تصفیه می‌کنند، مشاعات را هم تقسیم می‌کنند و

تک تک افراد هم می‌نویسند که ما هیچ گونه حقوقی نداریم و اختلافی هم نیست. ما این جا تعاونی مسکنی داریم که بعد از ۵ سال دوباره و دوباره ادامه داده است. تعاونی مسکنی هم داریم که ۲هزار واحد ساخته و ۱۰ سال، ۱۵ سال هم است دارد کار می‌کند، هیچ کس هم از او ناراضی نیست. تعاونی مسکنی هم داریم که ممکن است ۴ سال است دارد کار می‌کند، همه هم ناراضی هستند. من فکر می‌کنم که در این راستا، اصل مدل اشکال ندارد. هدف مدل، جمع آوری پول‌های کم مردم است. من تنهایی به عنوان یک کارمند، اگر بخواهم با حقوق متوسط مثلا ۲ میلیون تومان الان صاحب مسکن شوم، اگر یک مسکن امروز ۲۰۰ میلیون تومان باشد، به راحتی نمی‌توانم صاحب مسکن شوم. پس باید چه کار کنم؟ باید ابتدا یک مقدار مثلا ۲۰ میلیون، ۲۵ میلیون تومان بیاورم؛ بقیه را هم بگویم آرام آرام در یک پروسه زمانی می‌دهم؛ یک مساعدت‌هایی را هم به واسطه تعاونی بودن از شهرداری و زمین شهری بگیرم. یا چون مقیاس بزرگ می‌شود و برای مثلا ۲۰۰ نفر می‌خواهم زمین بخرم، بروم زمین را ارزان تر بخرم، وام بگیرم و آن تعاونی بیاید این مسکن را بسازد و من مسکنی که بنا بوده مثلا ۲۰۰ میلیون تومان بدهم؛ در طول ۵ سال، ۸۰ میلیون تومان می‌دهم و صاحب یک مسکن می‌شوم. یکی از مسائلی که ما در آن دچار مشکل هستیم، هیأت مدیره‌های تعاونی مسکن است. خیلی جاها هیأت مدیره‌ها تخصصی انتخاب نشده‌اند. کسانی که هیأت مدیره شده‌اند، صرفا قبولشان داشته‌اند که شده‌اند هیأت مدیره. آن فردی که عضو هیأت مدیره شده، یک خانه هم تا به حال نساخته که بداند بنا و سیمان کار و برق کش و ...، چه مسائلی دارند. حالا داریم به این نتیجه می‌رسیم که هیأت مدیره‌ها باید تخصصی انتخاب شوند. مدیرعامل حتما باید حرفه‌ای باشد. اگر از بیرون انتخاب

می‌کنند، شرایط احراز داشته باشد. مدیرعاملی انتخاب شود که قبلا کار ساختمان‌سازی کرده باشد؛ چند گزارش کار از خودش داده باشد. اگر این اتفاقات بیفتد می‌توانیم کم کم این اقتصاد را ساماندهی کنیم و این جریان ادامه پیدا کند. اتفاقا یکی از حوزه‌هایی که در دنیا برایش تعاونی زیاد تشکیل شده، مسکن بوده است. چرا؟ چون ویژگی تعاونی را داشته است. جمعی با منابع محدودی آمده‌اند و کم‌کم نیاز خودشان را تامین کرده‌اند. یک اقدامات اصلاحی در وزارتخانه انجام شده است. یک پی‌گیری را همکارانمان در استان فارس انجام داده بودند. ما الان در مرحله یک پوست‌اندازی جدید در حوزه تعاونی‌های مسکن هستیم. با رایزنی و مشورت با خودشان و بررسی‌هایی که انجام شده، اساسنامه‌ها و ضوابط و فرایندها نیاز به اصلاحاتی دارد. در این بررسی، چهار حوزه مورد مطالعه قرار گرفته است: حوزه‌های مالی، فنی، اداری و حقوقی. همه مسائلی که در حوزه تعاونی مسکن است، به این چهار بخش قابل تقسیم است و قرار بر این است که ما بینیم در حوزه فنی، یعنی بخش ساخت، تعاونی‌های مسکن چه مشکلاتی داشته، شناسایی و آسیب شناسی شوند و کاهش پیدا کنند. در حوزه اداری، در بخش گرفتن جواز و مجوزهای آب و برق و گاز و تلفن و ... با چه مشکلاتی رو به رو بوده‌اند، این کاهش پیدا کند. در حوزه حقوقی، از نظر بحث‌های مالی و بانکی و مالیات و ارتباط با کارگر و کارفرما و ... این هم حل و فصل شود. در حوزه مالی هم شفاف‌سازی شود که ما با چه مسائلی رو به رو هستیم. تقریبا همه این‌ها مطالعه شده است. هفته گذشته که ما در استان فارس بودیم، یک مجموعه مفصل در اختیار ما قرار گرفت که آنجا طرح بازنگری در این حوزه رونمایی شد و قرار شد که ما این حرکت را به صورت فراگیر انجام دهیم و در جهت ارتقا و تعالی تعاونی‌های

مسکن و رفع مشکلاتشان و جایگزینی شرایط مطلوب به جای پاره‌ای از ناکارآمدی‌ها اقدام کنیم. یکی از مسائلی که در این مسیر اتفاق خواهد افتاد- که خیلی از شما مشکل دارید- این است که مثلاً در مجمع عمومی یا شرکت نمی‌کنند یا برگزار نمی‌شود و یا تعداد کمی شرکت می‌کنند؛ بعد هم معترض می‌شوند که چرا این‌طور شد؟ صحبت بر این شده که در کنار شفاف‌سازی مجمع عمومی به عنوان یک اصل، ما با تهیه یک نرم‌افزار، شفاف‌سازی کنیم و این نرم‌افزار در اختیار همه اعضا قرار گیرد. یعنی آن‌هایی که عضو تعاونی مسکن می‌شوند، حتی روی موبایل به صورت آنلاین معلوم شود که هرکس چقدر پول داده؟ چقدر مالک است؟ چه کسی جلوتر است؟ چه کسی عقب‌تر است؟ پروژه چقدر پیشرفت فیزیکی داشته و با چه موانعی روبه‌رو است؟ و ...

ما این بحث شفاف‌سازی را فکر می‌کنیم در تعاونی‌های مسکن باید اتفاق بیفتد. هیچ‌جا پیش نمی‌آید که یک هیأت مدیره‌ای، کلاً مدیریتی، احساس کند از جهل و کم‌اطلاعی و ناآگاهی افراد می‌تواند سوءاستفاده و بهره‌برداری‌های شخصی و گروهی کند. بنابراین ما از شما خواهش می‌کنیم که خود دوستان هم بیایند کمک کنند. اگر تعاونی‌های مسکن درست عمل کنند، الگویی خواهد شد که بسیاری از انبوه‌سازی‌ها، بحث مسکن اجتماعی و مسائل دیگر به روال درست عمل کنند، نه به صورت آنچه که در مسکن مهر اتفاق افتاد. در مسکن مهر اول تصمیم گرفتند که عده‌ای صاحب مسکن شوند و شروع کردند به ثبت نام کردن. بعد گفتند برای این‌ها تعاونی درست کنید. خب این‌ها بافت‌های اجتماعی‌شان به هم نمی‌خورد و همگنی‌هایی نبود و خیلی زحمت کشیده شد تا مسائل مدیریتی این‌ها حل و فصل شود و این تعاونی‌ها، این جمعی که با هم ناآشنا بودند، از قشرهای مختلف بودند بتوانند دور هم جمع شوند. در تعاونی

مسکن اجتماعی هم اگر بخواهیم کار بکنیم، باید این را مدیریت کنیم و درست عمل بکنیم. پس طرح تعاونی‌های مسکن می‌تواند الگویی شود برای مسکن‌سازی در کشور. ایده دیگری که ما داریم، بحث تعاونی انبوه‌سازان، تعاونی پیمانکاران است. یعنی ما سائز کار را تخصصی بکنیم. برای این که مقیاس یک پیمانکاری که ۲۰ واحد، ۳۰ واحد می‌سازد تبدیل شود؛ ۱۵، ۲۰ پیمانکار، چه خصوصی و چه تعاونی، با هم جمع شوند و یک تعاونی بزرگ تامین نیاز درست کنند به نام تعاونی مسکن‌سازان، تعاونی انبوه‌سازان، تعاونی پیمانکاران مسکن. این تعاونی، محدودیت زمان ندارد. تعاونی مسکن‌سازان از نظر ما می‌شود یک تعاونی تولیدی. تعاونی مسکن متعارف باید زمان داشته باشد، تعداد داشته باشد، نظارت خاص داشته باشد. اما تعاونی‌های مسکن‌سازان می‌آیند در کنار انبوه‌سازان شخصی، کارهای بزرگی می‌کنند و آن نقشی که تعاون در قبال اسمی‌ها، واحدهای کوچک و متوسط، در کارگاه‌های صنعتی و تولیدی ایفا می‌کند می‌تواند بیاید این جا و در خدمت تعاونی‌های مسکن ایفا کند و به بخش مسکن خدمت کند.

ما امیدواریم به گونه‌ای عمل بکنیم که از یکی دو سال دیگر، فعالیت تعاونی‌های مسکن کاملاً روغن کاری شود و اصلاً با چالش‌های مدیریتی، حقوقی، اجتماعی، اقتصادی و غیره رو به رو نشوند. یکی از مواردی که برای خود اعضا، برای مدیریت‌ها، برای بخش دولتی، چالش‌ساز می‌شود و ما این جا مرتب مواجه هستیم؛ آن است که یک طرف می‌شود تعاونی مسکن مهر و یک طرف هم می‌شود همه تعاونی‌های دیگر. این نشان می‌دهد که در این جا ما با آسیب‌هایی رو به رو هستیم که باید آن‌ها را کنترل کنیم، کاهش دهیم و پیش‌گیری کنیم. در یک مقطعی، اقدامات خوبی در جهت افزایش بهره‌وری و

بهبوده‌سازی انجام شد. البته محور سخنرانی امروز قاعدتا بحث تعاونی‌های مسکن نیست؛ بحث بازار مسکن و یک تحلیل اقتصادی در مورد مسائل بازار مسکن است که جناب آقای ملکی صحبت‌های خوبی خواهند داشت و استفاده خواهیم کرد.

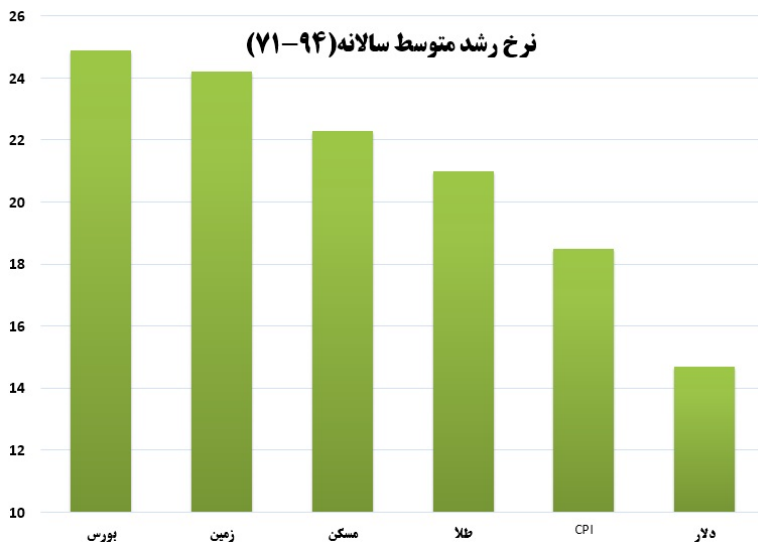
دکتر بهروز ملکی، تحلیلی‌گر مسکن و مدرس دانشگاه تهران

قرار است که خدمت‌تان باشیم در حوزه بازار مسکن. اطلاعات بنده در زمینه تعاونی‌ها، قطعاً از اکثر شما عزیزان کمتر است و شاید خیلی نتوانم در آن حوزه مطلبی برای شما داشته باشم. جریان زیره به کرمان بردن خواهد بود. اما در خصوص بازار مسکن، یک سری مطالعاتی را به‌طور پیوسته انجام می‌دهم. در وزارت راه و شهرسازی هم یک حضور کم‌رنگی دارم. اما خودم به‌طور مشخص در حوزه پیش‌بینی بازار مسکن کار می‌کنم و یک کتابی هم امسال تالیف کردیم تحت عنوان "تحلیل بازار مسکن ایران" که سازمان مدیریت صنعتی زحمت کشید و چاپ کرد.

چرا واقعاً بخش مسکن این همه برای جامعه ما اهمیت دارد؟ یکی از مهم‌ترین دلایلش، سهمی است که مسکن در سبد هزینه خانوار دارد. تقریباً یک سوم از هزینه خانواده‌های ایرانی صرف مسکن می‌شود. این عدد، عدد بسیار بالایی است. این یک سوم هم میانگین کشور است و در جایی مانند تهران، داستان به کلی متفاوت است. ۴۰ درصد از سرمایه‌گذاری تشکیل سرمایه ثابت کشور، در حوزه مسکن انجام می‌شود. البته در دوره‌های مختلف، متفاوت است. ما میانگین را در نظر گرفتیم. حدود ۸۰ درصد از ثروت خانواده‌های ایرانی، در حوزه مسکن است. در تورم عمومی هم سهم مسکن حدوداً ۳۲ درصد است.

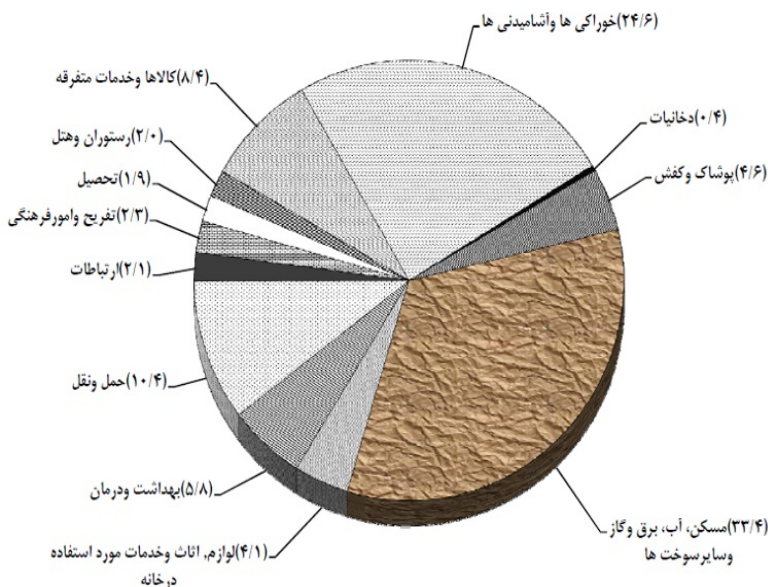


در ۲۴ سال گذشته، دارایی‌های مختلف مردم ایران چقدر رشد داشته است؟ عایدی دارایی‌ها به چه ترتیب بوده است؟. بیشترین عایدی، متعلق به بازار بورس بود. تقریباً به‌طور متوسط در هر سال حدود ۲۵ درصد رشد داشته است. زمین تقریباً همان حدود بوده. مسکن حدود ۲۲ درصد. طلا کمتر و CPI یا همان شاخص تورم ۱۸ درصد است. یعنی چه؟ یعنی در ۲۴-۲۵ سال گذشته، متوسط سالانه نرخ تورم ما تقریباً ۱۸ درصد بوده است. دلار هم علی‌رغم این که ما ایرانی‌ها همیشه فکر می‌کنیم که قیمتش زیادی افزایش داشته، رشدش به‌طور متوسط در هر سال حدود ۱۴ درصد بوده. البته دلار در برخی از سال‌ها شاید ۱۰۰ درصد هم رشد کرده باشد؛ اما میانگین ۲۴ سال را که بگیریم یک چیزی حدود ۱۴ درصد خواهد بود.

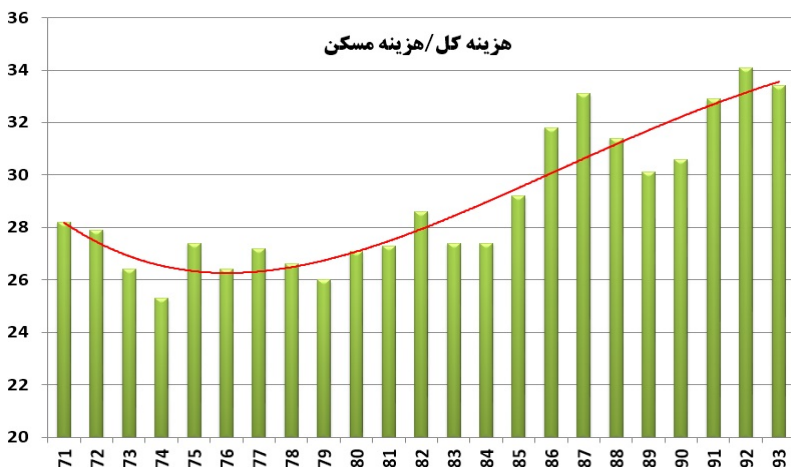


نمودار صفحه بعد هم به‌طور متوسط، هزینه‌های خانواده‌های ایرانی را بر اساس اطلاعات بانک مرکزی نشان می‌دهد. البته هنوز اطلاعات سال ۹۴ با جزئیات بیرون نیامده است؛ در نتیجه اطلاعات سال ۹۳ را خدمت‌تان نمایش می‌دهم. قسمت بافت‌دار نمودار، هزینه‌های مسکن خانوارهای ایرانی، آب، برق، گاز و سایر سوخت‌هاست که تقریباً ۳۳/۴ درصد متوسط کشور است. پس از این گروه، گروه خوراکی‌ها و آشامیدنی‌هاست که ۲۴/۵ درصد از هزینه یک خانواده ایرانی را به خودش اختصاص می‌دهد و حمل و نقل با حدود ۱۰ درصد هزینه‌ها، در رتبه سوم قرار دارد.

بررسی بودجه خانوار در مناطق شهری ایران
درصد سهم گروه‌های مختلف هزینه از متوسط هزینه ناخالص سالانه یک خانوار
سال ۱۳۹۳



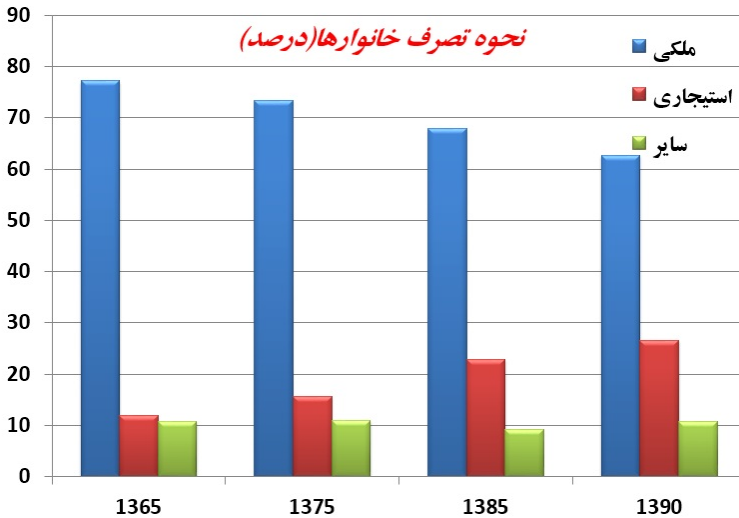
یک سوال: به نظر شما سهم هزینه مسکن از هزینه خانوار که عرض کردیم الان حدود ۳۳/۴ درصد است، در طی این ۲۰ سال گذشته، روند افزایشی داشته یا کاهش‌ی؟ یعنی سهم مسکن بر دوش خانوار، افزایش پیدا کرده است یا کاهش؟ افزایش پیدا کرده. بر اساس اطلاعات رسمی بانک مرکزی، با یک چنین نموداری مواجه هستیم.



می‌بینیم که هر چقدر گذشته، مسکن، سهم بیشتری از هزینه کل خانوار را به خودش اختصاص داده است. در سال‌های میانی دهه ۷۰، این عدد به مراتب کمتر بوده و مرتب افزایش پیدا کرده و الان به حدود یک سوم از هزینه خانوار رسیده است.

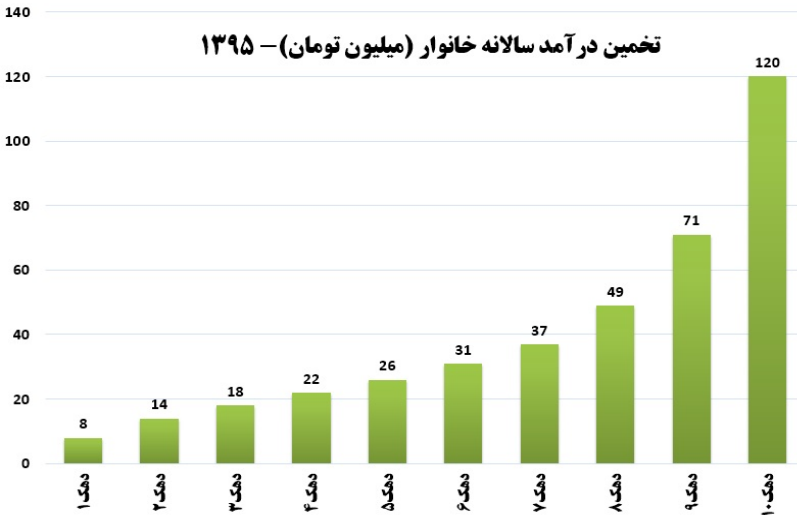
از نظر نحوه تصرف چطور؟ نحوه تصرف یعنی خانه‌ای که در آن هستیم، به صورت ملکی است یا استیجاری. مردم ایران هر چقدر که گذشته است، مستاجرتر شده‌اند، یعنی سهم تصرف استیجاری، در کشور افزایش پیدا کرده است. عدد مطلق سکونت ملکی، شاید افزایش پیدا کرده باشد؛ اما ما این‌جا داریم درباره درصد صحبت می‌کنیم. در سال ۶۵، بالغ بر ۷۸ درصد از خانوارهای ایرانی مالک بوده‌اند که این رقم در سال ۹۰ به حدود ۶۲ درصد رسیده است. از کجا این آمار استخراج می‌شود؟ از طریق همین سرشماری‌های عمومی نفوس و مسکن. از نظر سکونت استیجاری چطور است؟ در سال ۶۵ حدود ۱۱ درصد از خانوارها مستاجر بودند. این ۱۱ درصد، در سال ۹۰ به

حدود ۲۷ درصد رسیده است. بنابراین درصد خانواده‌های مستاجر ما به مرور افزایش پیدا کرده است. البته سرشماری سال ۹۵ انجام شده، اما هنوز اطلاعاتش بیرون نیامده است. بر اساس توصیه‌ای هم که مقام معظم رهبری داشتند، گفتند اطلاعات این سرشماری تا آخر سال در اختیار عموم قرار گیرد که من فکر می‌کنم تا آخر سال بیاید و بتوانیم این اطلاعات را به‌روز کنیم. ولی الان اطلاعات سال ۹۰ را داریم. تقریباً ۱۰ درصد هم سایر انواع سکونت است؛ مثل خانه‌های سازمانی.



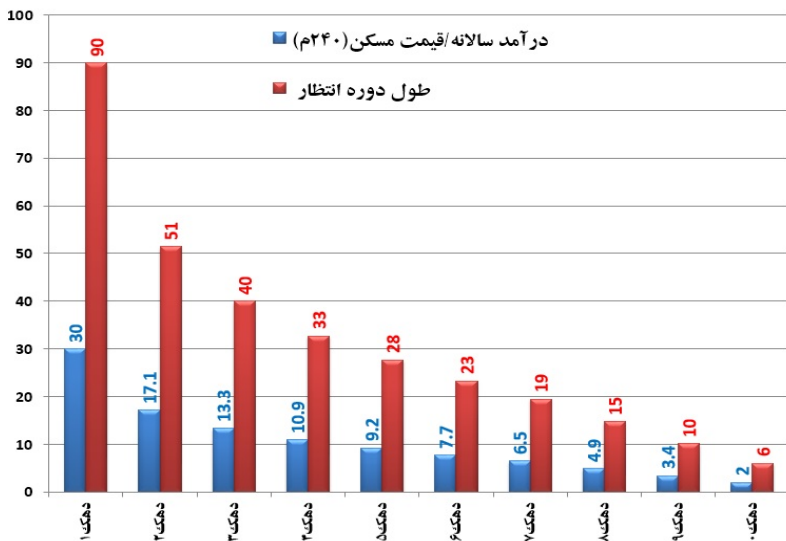
اگر می‌خواهیم ببینیم در صورتی که یک خانواد ایرانی بخواهد صاحب مسکن شود، چقدر دوره انتظارش است، طبیعتاً در دهک‌های مختلف درآمدی، این مسأله متفاوت است. همان‌طور که مستحضر هستید، دهک اول یعنی ۱۰ درصد فقیرترین خانواده‌های کشور. اگر فرض کنید -حتی با کمی اغماض این تعریف را از من بپذیرید- ما در کشورمان مثلاً ۲۳ میلیون خانواده داریم، تقریباً

۲ میلیون و ۳۰۰ هزار خانوار را شما در نظر بگیرید که از همه فقیرتر هستند و مثلاً در دهک اول (دهک ۱) هستند که نهادهای حمایتی مانند کمیته امداد و بهزیستی هم آن‌ها را تحت پوشش قرار می‌دهند. دهک دوم (دهک ۲)، ۲ میلیون و ۳۰۰ هزار خانواده بعدی است. همین طور تا دهک دهم (دهک ۱۰) که متمول‌ترین دهک درآمدی کشور است. اطلاعات سال ۹۵ در خصوص دهک‌های درآمدی را ما نداریم. طبیعتاً سال باید تمام شود و بانک مرکزی این‌ها را جمع‌آوری و منتشر کند. اما تخمینی که زده می‌شود این است که سیمای درآمدی خانوارها به این ترتیبی است که شما دارید ملاحظه می‌کنید.



درآمد دهک ۱ ما در هر سال - حدود درآمد خانوار مد نظر است - حدود ۸ میلیون تومان است؛ یعنی مثلاً ماهی ۷۰۰ هزار تومان می‌شود. دهک ۱۰ ما حدود ۱۲۰ میلیون تومان است؛ یعنی تقریباً ماهی ۱۰ میلیون تومان. دهک‌های میانی هم مثلاً حدود ۳۰ میلیون تومان. البته شاید دوستان بگویند

ما فردی را می‌شناسیم در دهک ۱۰ که ۱۲۰ میلیون تومان برایش عددی نیست. بله، هست. اما این ۱۰ درصد است. طبیعتاً اگر صدک می‌آوردیم و به جای ۱۰ قسمت ۱۰۰ قسمت می‌کردیم، شاید درآمد سالانه آن آخرین صدک‌ها، به چندین ۱۰ میلیارد تومان می‌رسید. اما چون این جا میانگین‌مان ۱۰ درصد گرفته شده است، به این می‌رسیم. حالا ما اصلاً این جا قضاوتی روی اعداد نداریم. می‌خواهیم ببینیم این‌ها اگر خواستند صاحب مسکن شوند، به چه ترتیبی باید پس‌انداز کنند تا بعد از چند سال بتوانند صاحب مسکن شوند. فرض کنید ما می‌خواهیم به یک خانواده ایرانی، یک مسکن مثلاً ۲۴۰ میلیون تومانی بدهیم. اگر قرار است یک مسکن ۲۴۰ میلیون تومانی بدهیم، سوال این است که قیمت این مسکن چند برابر درآمد سالانه دهک اول ما است؟ ۳۰ برابر. بنابراین قیمت این مسکن ۲۴۰ میلیون تومانی، ۳۰ برابر درآمد دهک اول است. دهک ۱۰ تقریباً دو برابر درآمد سالانه‌اش است.

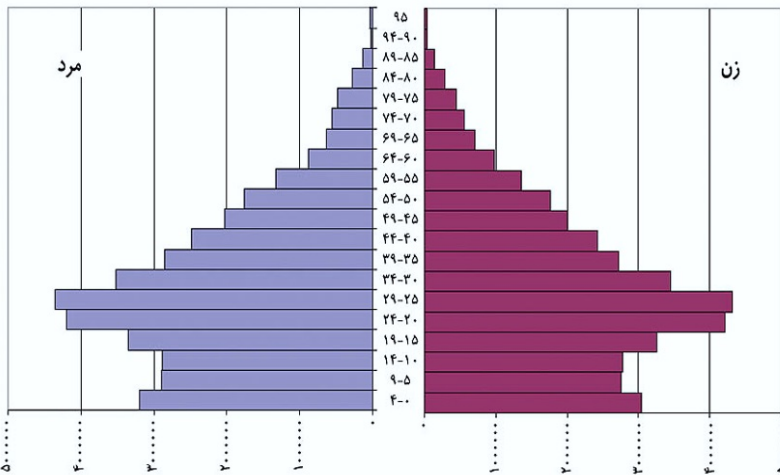


یعنی فرض کنید اگر این خانوار دهک اول، همه درآمد خودش را هم پس‌انداز کند- که البته غیرممکن است، اما فرض می‌کنیم همه آن را پس‌انداز کند- و در ضمن در این ۳۰ سال، رشد قیمت مسکن و رشد درآمد آن‌ها به یک میزان باشد، آن وقت می‌تواند بعد از ۳۰ سال صاحب مسکن شود و دهک دهم بعد از ۲ سال. اما مسأله این است که خانوار نمی‌تواند همه درآمد خودش را پس‌انداز کند. فرض کنیم خانوار بتواند یک سوم درآمد خودش را پس‌انداز کند؛ آنگاه این عدد چطور می‌شود؟ همه ۳ برابر می‌شود. یعنی دهک ۱ ما بعد از ۹۰ سال اگر یک سوم درآمد خودش را پس‌انداز کند، می‌تواند مسکن تهیه کند. البته به شرطی که در این ۹۰ سال، رشد قیمت مسکن با رشد درآمد ایشان مساوی باشد که تقریباً در ۲۰ سال گذشته، این فرض در کشور ما محقق نشده است. البته چیزهای دیگری هم وجود دارد. اگر بخواهیم این‌ها را بگوییم مسأله پیچیده‌تر می‌شود. مسأله خیلی پیچیده‌تر می‌دانید چیست؟ این است که اصلاً دهک ۱ و ۲ نمی‌تواند پس‌انداز کند. یعنی نرخ یک سوم پس‌انداز که عرض کردیم، برای متوسط جامعه است. می‌بینیم که مسک‌دار شدن دهک‌های پایین جامعه حتماً نیازمند مداخله دولت است. ما گاهی اوقات از آن طرف بام می‌افتیم. بعضی وقت‌ها مداخله حداکثری در یک حوزه می‌کنیم و گاه از آن طرف، می‌گوییم دولت نباید هیچ مداخله‌ای بکند. خیر! این‌گونه نیست. حتی در لیبرالیستی‌ترین اقتصادهای دنیا هم، شما می‌بینید دولت برای مسکن دهک‌های بسیار پایین جامعه مداخله می‌کند. دهک‌های میانی که من فکر می‌کنم عمده مخاطبین شما از آن‌ها باشند، می‌بینید که خیلی وضعیت خوبی ندارند. تقریباً باید ۳۰ سال صبر کنند تا بتوانند صاحب یک مسکن مناسب شوند. طبیعتاً مکانیزم‌هایی همچون وجود بانک و وجود تعاونی‌ها می‌توانند این

فرایند صاحب‌خانه شدن مردم را تسهیل کنند. دهک‌های بسیار بالای جامعه - دهک‌های ۸ و ۹ و ۱۰ که آن‌ها دهک‌های متمول می‌دانیم، اساساً خیلی نیازمند چنین فرایندهایی نیستند.

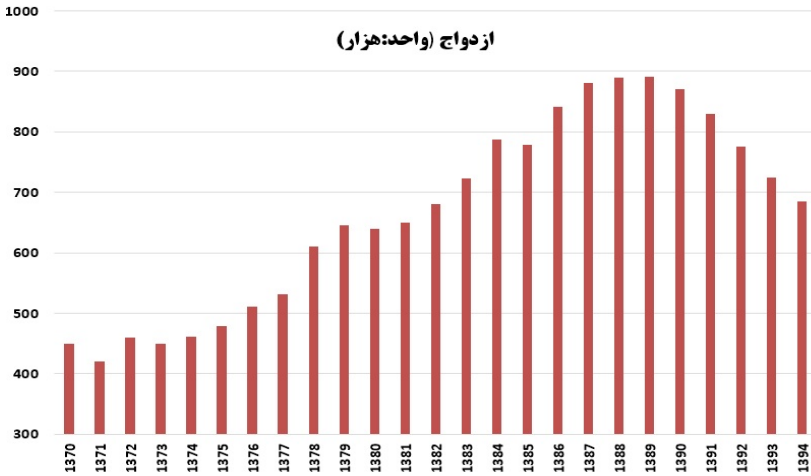
نگاهی به نمودار هرم سنی جمعیت کشور در سال ۹۰ بکنیم.

نمودار هرم سنی جمعیت ایران سال ۱۳۹۰



نمودار قبلی بر اساس درآمد خانوارهای ایرانی بود و این نمودار براساس سن خانوارهای ایرانی است. ملاحظه می‌فرمایید اولین گروه، افرادی هستند که صفر تا پایان ۴ سالگی هستند. هرم جمعیتی ما، هم در سمت مردان و هم در سمت زنان، در متولدین ۲۰-۲۴ و ۲۵-۲۹ ساله به شدت متورم است. یعنی هم مردان و هم زنان در متولدین ۲۰-۳۰ خیلی زیاد است. این امر عمدتاً ناشی از متولدین دهه‌های ۵۰، ۶۰ است که در این دهه ما یک رشد شدید افزایش جمعیت داشتیم و همین‌طور دارد بالا می‌آید. سازمان تامین اجتماعی هم که

متعلق به وزارتخانه شماسست؛ من فکر می‌کنم در آینده- مثلاً پانزده، بیست سال دیگر- که این‌ها به سن بازنشستگی برسند دچار مشکلاتی خواهد شد. تعداد ازدواج‌ها را به عنوان مهم‌ترین مولفه سمت نیاز مسکن مشاهده می‌کنید.



در دهه ۷۰، تعداد ازدواج‌هایمان حدود ۵۰۰، ۶۰۰ هزار بود. این عدد در اوج خودش در سال ۸۹ به نزدیک ۹۰۰ هزار رسیده و پس از آن مجدداً روند نزولی به خودش گرفته است؛ هرچند انتظار نداریم این روند نزولی با همین شیبی که ملاحظه می‌کنید، ادامه پیدا کند. فکر می‌کنیم که در طی ۱۰ سال آینده تعداد ازدواج‌ها حدود سالانه ۶۰۰، ۷۰۰ هزار تا خواهد بود.

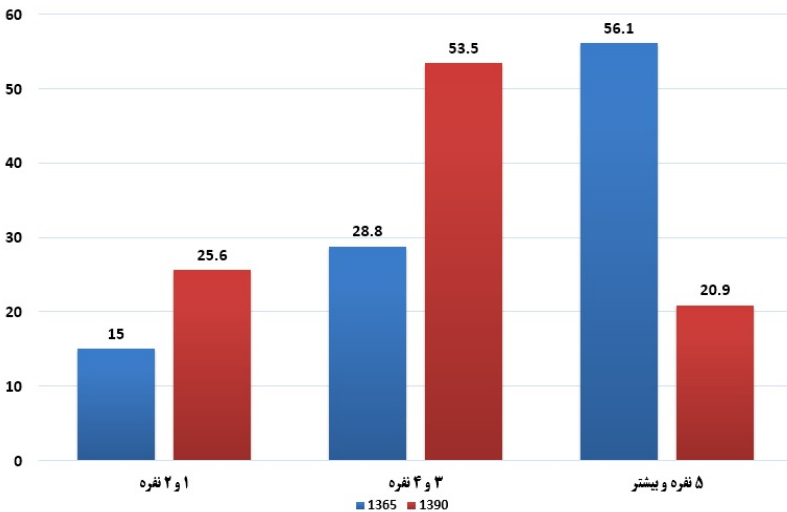
- یکی از حضار: منظورتان این است که کم می‌شود یا زیاد؟

- عرض کردم حدود ۶۰۰، ۷۰۰ هزار تا پایدار خواهد شد. یعنی این روند نزولی که شما دارید این‌جا می‌بینید، این روند با این شیب ادامه پیدا نخواهد کرد.

- تحلیل شما چیست؟

- بنده به عنوان یک جمعیت‌شناس این را عرض نمی‌کنم. من در واقع این را از یک جمعیت‌شناس اقتباس می‌کنم. براساس مطالعات طرح جامع مسکن، این را می‌گوییم. در مطالعات جامع طرح مسکن، دوستان نمودار هرم سنی جمعیت را آنالیز کردند و دیدند که ما چقدر ازدواج داشتیم، نرخ طلاق مان چقدر است و از آن طرف، بعد خانواده چه تغییراتی داشته و به این نتیجه رسیدند که این‌طور هم که برخی می‌گویند ما سالیانه مثلاً ۲ میلیون خانه نیاز داریم، نیست. نه آن رویکرد درست است، نه این رویکرد که برخی می‌گویند اصلاً مسکن نیاز نداریم. تا می‌گوییم چرا؟ می‌گویند: منطقه ۲۲ را ببینید؛ این همه مسکن، دیگر مسکن نیاز نداریم. این نگاه‌های شهودی، غالباً سیاست‌گذار را به اشتباه می‌اندازد. جلوتر که برویم، جدولی داریم، آن‌جا پاسخ فرمایش شما را می‌توانم دقیق‌تر بدهم. بعد خانوار را ببینید.

تحولات بعد خانوار



در سال ۶۵، خانواده‌های ما ایرانی‌ها بزرگ‌تر بود. خانواده‌های ۱ و ۲ نفره، ۱۵ درصد از خانواده‌ها را به خود اختصاص می‌داد. خانواده‌های ۳ و ۴ نفره، نزدیک ۲۹ درصد و خانواده‌های ۵ نفره و بیشتر، حدود ۵۶ درصد را تشکیل می‌داد. متأسفانه ما داریم به سمتی حرکت می‌کنیم که بعد خانوار در کشورمان به شدت رو به کاهش است. البته بُعد خانوار در ایران، چندان هم پایین نیست؛ اما سرعت کاهش‌اش بسیار شدید و نگران‌کننده است. آن زمان ما ۴ خواهر و برادر بودیم؛ حالا خود من ۲ فرزند دارم و الان زوج‌های جوان عمدتاً به یک بچه اکتفا می‌کنند. یعنی هر چه می‌گذرد، بعد خانوار کوچک‌تر می‌شود.

در شکل قبل سرشماری سال ۹۰ را هم می‌بینیم. خانواده‌های ۱ و ۲ نفره به حدود ۲۶ درصد خانوارها رسیده است. خانواده‌های ۳ یا ۴ نفره، حدود ۵۳ درصد و اساساً خانواده‌های ۵ نفره به شدت در حال کاهش است. مطمئن باشید سهم خانواده‌های ۵ نفره و بیشتر، کاهش بیشتری خواهد داشت و سهم خانواده‌های ۱ و ۲ نفره افزایش خواهد یافت. یکی از مشکلاتی که ما الان در جامعه‌مان با آن دست به‌گریبان هستیم، روند رو به‌تزايد خانواده‌های تک‌نفره است. متأسفانه این مسأله از نظر اجتماعی، آسیب‌هایی دارد که موضوع بحث ما نیست. اما موضوع بحث ما می‌تواند این باشد که ما نیازمند خانه‌هایی با مترژهای کوچک‌تر خواهیم بود.

این جدول فکر می‌کنم که پاسخ سوال دوستان را هم دقیق‌تر می‌دهد.

تراکم خانوار	واحد مسکونی در حال استفاده (میلیون)	نسبت جنسیتی	بعد خانوار	خانوار (میلیون)	جمعیت (میلیون)	سال
۱,۲۷	۵,۳	۱۰۶	۵,۰۲	۶,۷	۳۴	۱۳۵۵
۱,۰۶	۲۰	۱۰۲	۳,۵۵	۲۱,۲	۷۵	۱۳۹۰
۱,۰۴	۲۲,۱	۱۰۲	۳,۴۴	۲۳	۷۹	تخمین ۱۳۹۴
۱	۲۸,۷	۱۰۱	۳,۱۰	۲۸,۷	۸۹	تخمین ۱۴۰۵

در سال ۵۵، بالغ بر ۳۴ میلیون نفر جمعیت داشتیم. این جمعیت در سال ۹۰ به ۷۵ میلیون نفر رسیده است. تخمین‌مان برای پایان ۹۴، حدود ۷۹ میلیون و برای پایان ۱۴۰۵ که افق طرح جامع مسکن است ۸۹ میلیون نفر است؛ البته اطلاعات ما یک مقدار اندکی با طرح جامع مسکن منافات دارد که این‌جا جایش نیست من بحث کنم. تعداد خانوارها تخمین زده می‌شود که در سال ۱۴۰۵ به ۲۸ میلیون و ۷۰۰ خواهد رسید. یعنی ما ۵ میلیون و ۷۰۰ هزار خانوار دیگر اضافه خواهیم کرد. بعد خانوار هم با یک روند کاملا نزولی، انتظار داریم در ۱۴۰۵ به ۳/۱۰ برسد. جای تاسف است که عرض کنم میزان باروری در کشورمان به شدت رو به نزول است. یک زوج حتما باید ۲/۱ به‌طور متوسط فرزندآوری داشته باشد؛ در صورتی که الان این‌گونه نیست. یک دهم هم به خاطر این است که امکان دارد فرزندان‌شان ناخواسته مرگ و میرهایی داشته باشند. اما الان این عدد در کشور ما کمتر از ۲/۱ است. نسبت جنسیتی،

موضوع بحث‌مان نیست؛ من از آن گذر می‌کنم. البته این هم جزء آن قسمت‌هایی است که اکثر ما ایرانی‌ها به اشتباه، شهودی بحث می‌کنیم. اگر از همه ایرانی‌ها بپرسید که در ایران تعداد خانم‌ها بیشتر است یا آقایان؟ ۸۰ درصدشان خواهند گفت، تعداد خانم‌ها. در حالی که هیچ‌وقت این‌طور نبوده و همیشه تعداد آقایان بیشتر از خانم‌ها بوده است. نسبت جنسیتی نشان می‌دهد که الان به ازای هر ۱۰۰ زن، ۱۰۲ مرد داریم. همگی دیده‌ایم که برخی افراد می‌گویند، در کنکور، خانم‌ها بیشتر هستند. یعنی خیلی وقت‌ها شهودی بحث می‌شود. ستون آخر نمودار، بسیار برای من مهم است. مشاهده می‌کنید ما در اوایل انقلاب به ازای هر ۱۰۰ واحد مسکونی، ۱۲۷ خانوار داشتیم. شاخص تراکم این را نشان می‌دهد که هر یک واحد برای ۱/۲۷ خانوار بوده است؛ یا به ازای هر ۱۰۰ مسکن، ۱۲۷ خانوار. الحمدالله این یکی، روند کاهشی داشته و الان رسیده به ازای هر ۱۰۰ واحد مسکونی، ۱۰۴ خانوار. انشاءالله امیدواریم که به ۱ هم برسد. یعنی در ۱۴۰۵ به ازای هر ۱۰۰ واحد مسکونی، ۱۰۰ مسکن داشته باشیم. بلافاصله موضوعی که مطرح می‌شود این است که مسکن که مشکلش حل شد و دیگر مسکن نیاز نداریم. پاسخ قطعاً منفی است.

- جناب مهندس کلانتری؟ در مورد تهران ثابت است؟

- در کل کشور حدود ۱ میلیون و ۵۸۰ هزار واحد مسکونی خالی داریم و در تهران حدود ۳۱۸ هزار. البته واحد مسکونی خالی، ما را گمراه نکند که فکر کنیم وجود خانه مسکونی خالی به معنای عدم نیاز به واحد مسکونی است. خیر! اساساً نه تنها در ایران، بلکه در همه جای دنیا حدود ۵ درصد خانه‌ها به عنوان خانه خالی است. زیرا مثلاً من منزلی را ساخته‌ام؛ در فرایند انتقال آن تا بخواهم مشتری پیدا کنم و بفروشم یا اجاره بدهم، یک وقفه‌ای اتفاق می‌افتد.

علی‌القاعده چیزی حدود ۵ درصد از خانه‌های ما، همیشه حالت خالی دارد. حالا در کشور ما یک مقدار این عدد بالاتر است. در کشور ما نزدیک ۸ درصد خانه‌ها خالی است. خیلی بیشتر از آن نیست. یعنی ما باید ۱ میلیون و ۱۰۰ هزار واحد مسکونی خالی داشته باشیم، اما ۱ میلیون و ۶۰۰ هزار تا داریم. ضمن این‌که الان هم انتظار نداریم در سرشماری جدید، دوباره همین میزان را داشته باشیم. مشاهده می‌کنید که در پایان سال ۹۴، بالغ بر ۲۳ میلیون خانوار داشتیم که این عدد به ۲۸ میلیون و ۷۰۰ خانوار خواهد رسید. یعنی حدود ۵ میلیون و ۷۰۰ هزار خالص خانوارهای ما افزایش پیدا می‌کند. این‌که می‌گوییم خانواده اضافه می‌شود، فقط از محل ازدواج نیست. از محل ازدواج، قطعاً از این بیشتر است. فکر می‌کنیم در این دوره، حدود ۷ میلیون ازدواج خواهیم داشت. اما چرا در نمودار نوشتیم ۵ میلیون و ۷۰۰ هزار؟ زیرا خانواده فقط از طریق ازدواج به وجود نمی‌آید. از این طریق هم به وجود می‌آید که برخی افراد به مجرد قطعی می‌رسند. از طرفی، بعضی طلاق‌ها هم منجر به ایجاد خانواده جدید می‌شود. از آن طرف، یک سری از خانواده‌ها هم کم کم از بین می‌رود. مثلاً در کشور ما غالباً این‌گونه است که آقایان فوت می‌کنند و خانم‌هایشان مثلاً ۳۰ سال بعد فوت می‌کنند و در هر صورت فوت می‌کنند و این خانواده از بین می‌رود. در نتیجه، محاسبات نشان می‌دهد ما حدود ۵ میلیون و ۷۰۰ هزار خالص خانواده خواهیم داشت. این نکته آخر را گاهی اوقات، افراد در برخی تحلیل‌ها نمی‌بینند. دوستان عزیز! در این دوره ۱۱ ساله، سالی حدود ۳۰۰ هزار خانه ما تخریب خواهد شد. یعنی فرض کنید که اصلاً هیچ خانواری هم اضافه نمی‌شد، هیچ کمبودی هم نداشتیم. یعنی اصلاً فرض کنید شاخص تراکم ما ۱ بود. از همین الان تا سال ۱۴۰۵، سالی ۳۰۰ هزار، فقط خانه‌هایی هستند که

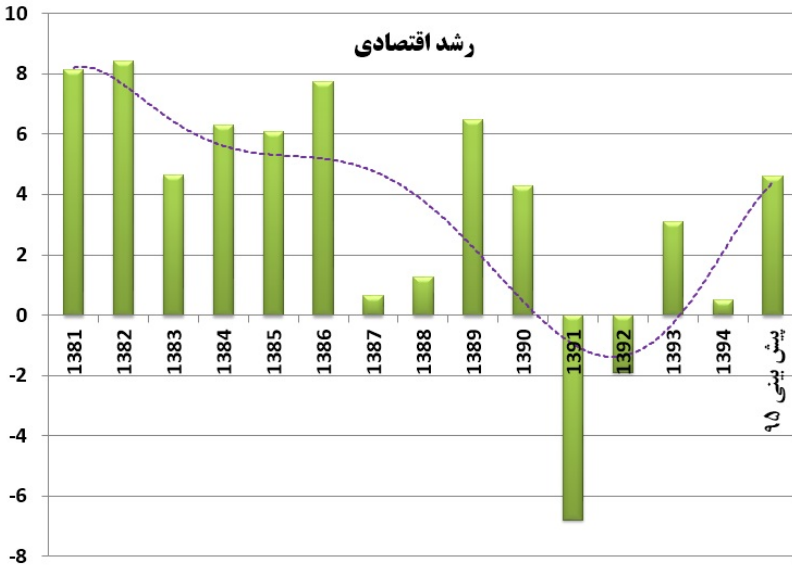
مستهلك شده‌اند و نیاز به ساخت مجدد دارند. جمع همه این‌ها، حدود ۱۰ میلیون است. ۱۰ میلیون واحد، در بازه زمانی ۱۱ ساله می‌شود سالی حدود ۹۰۰ هزار واحد. بنابراین می‌خواهم عرض کنم که شهودی بحث کردن، خیلی ما را به نتیجه نمی‌رساند. ضمن این که این آیه قرآن هم نیست و قطعا دارای خطاست؛ چون پیش‌بینی است. اما از اول، یک مبنای جمعیت‌شناسی و اقتصادی در پس مسأله است.

کل نیاز مسکن در دوره زمانی ۱۳۹۵-۱۴۰۵



در کشور ما متأسفانه نوسانات رشد اقتصادی بسیار زیاد است. مخصوصاً بعد از سال ۸۶، این نوسانات به شدت چشمگیر است. در دوره‌هایی می‌بینیم که رشد اقتصادی مثلاً نزدیک ۸ درصد است و سال بعد، به یکباره ۱ درصد شده است. رشد اقتصادی تقریباً پایدار، یک فضای اطمینان را برای سرمایه‌گذار ایجاد می‌کند. مجدداً در سال‌های ۹۱ و ۹۲، به دلیل مشکلاتی که ناشی از تحریم‌ها هم بود، رشد اقتصادی مان متأسفانه منفی شد و برای امسال پیش‌بینی می‌شود

که کشور، رشد اقتصادی قابل قبولی را تجربه کند. البته قسمت عمده‌ای از این رشد اقتصادی را حتما بهتر از من می‌دانید که ناشی از بهبود درآمدهای نفتی خواهد بود.

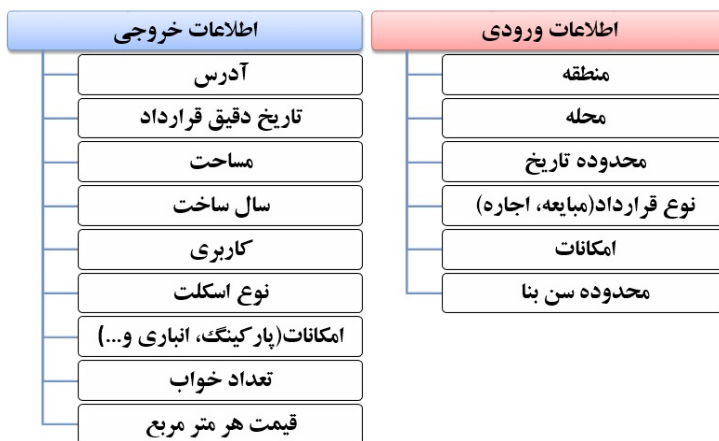


با این مقدمه‌ای که عرض کردم- البته مقدمه نبود- تقریبا نصف بحث ما بود که راجع به اطلاعات بخش مسکن بود. نصف دیگر بحث‌مان این است که اصلا بخش مسکن ما دارای چه ویژگی‌هایی است و سعی می‌کنیم یک مقدار بیشتر با عدد و رقم به وضعیت بازار مسکن بپردازیم.

"hmi.mrud.ir" یک سایت بسیار مفید برای اطلاع از آخرین قیمت‌های فروش و اجاره املاک کشور است که برای وزارت راه و شهرسازی است. الان اگر یکی از شما عزیزان بخواهد قیمت مسکن را در منطقه‌ای بداند که به چه

ترتیبی است؛ یا باید اگر از بستگانش کسی در آن منطقه است، زنگ بزند و بپرسد یا خودش برود و از مشاور املاک بپرسد. اما راه بهتر و مطمئن‌تر، مراجعه به این سایت است. مثلاً فرض کنید می‌خواهید در منطقه ۲ تهران خانه بخرید. منطقه ۲ را که سرچ کنید، تمام محله‌های این منطقه می‌آید. شما محله را انتخاب می‌کنید؛ محدوده تاریخ معامله، مثلاً تمام معاملاتی که از ۹۴/۱/۱ تا به الان اتفاق افتاده است را انتخاب می‌کنید؛ نوع قرارداد؛ امکانات؛ محدوده؛ سن بنا و ...؛ جستجو را که بزنید، آدرس را به صورت دقیق به شما خواهد داد. مثلاً می‌گوید مرزداران، اطاعتی شمالی، خیابان سوم، بدون پلاک؛ پلاک به شما نخواهد داد. تاریخ دقیق قرارداد را می‌دهد، مثلاً می‌گوید در ۹۵/۷/۲۳. مساحت، سال ساخت، قیمتی که معامله شده و ... را می‌دهد.

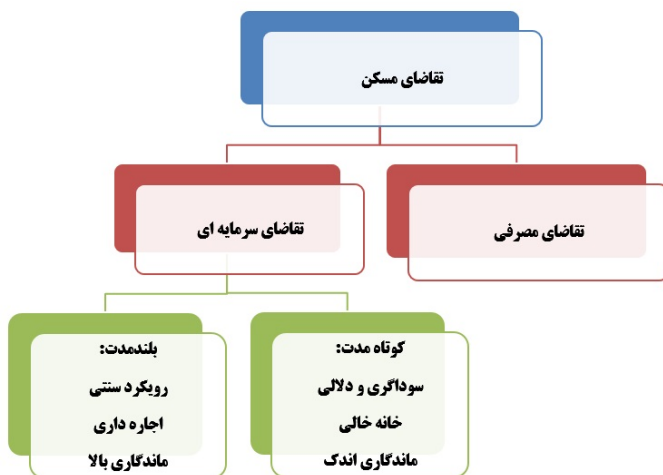
hmi.mrud.ir



چرا این سایت خوب است؟ زیرا بر اساس قیمت‌های تحقق‌یافته است؛ قیمت پیشنهادی نیست. خانه من اصلاً ۷۰۰ میلیون تومان نمی‌ارزد، ولی می‌روم در

بنگاه می‌گویم ۸۰۰ میلیون تومان. پس مراجعه به املاک، خیلی مرجع خوبی برای پی‌بردن به حدود قیمت نیست. اما افراد حاضر نیستند روی قیمتی که برایش کد رهگیری صادر شده، به راحتی ریسک کنند و در کد رهگیری، قیمت‌ها را کمتر از آنچه که است، بزنند. بنابراین، این سایت، تقریباً مورد اطمینان است. این‌جا هم نه این‌که خطا پیش نمی‌آید. مثلاً من دیده‌ام که قیمت یک متر مربع در شهرک غرب را زده بود ۱ میلیون تومان! ماجرا چه بوده؟ مشاور املاک، تعداد صفر را اشتباه زده بود.

تقاضای مسکن، شامل دو قسمت سرمایه‌ای و مصرفی است و ویژگی‌های دارد که من ورود نمی‌کنم.



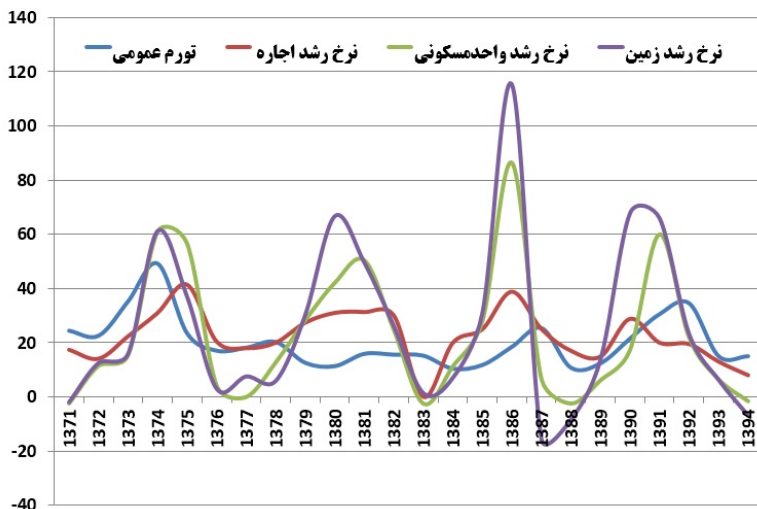
بنده روی اسلاید بعدی، تاکید بسیار دارم.



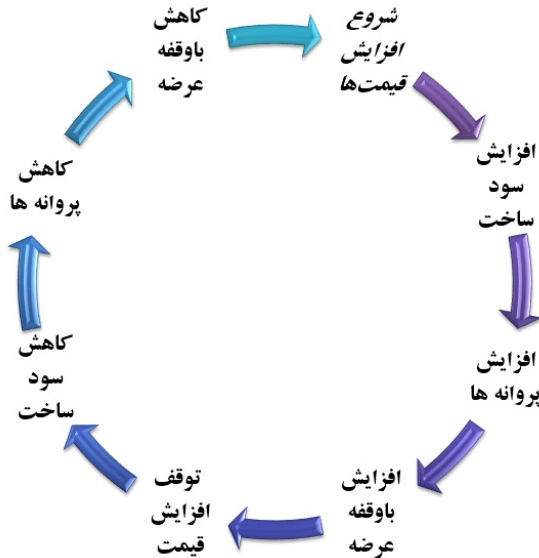
عوامل موثر بر روی قیمت مسکن، بسیار متکثر است. شما بسیار در مطبوعات می‌خوانید که مثلاً چون فلان عامل تغییر پیدا کرده است، قیمت مسکن این‌طور خواهد شد. هرگاه چنین چیزی را شنیدیم، حتماً با دیده تردید به آن نگاه کنیم. زیرا بازار مسکن متأثر از عوامل بسیار متنوعی است که ما این‌جا یک سری از آن‌ها را آورده‌ایم.

از سال‌های ۷۱ تا ۹۴، تورم عمومی ما به این صورت بوده است:

ناریخچه نرخ رشد زمین، مسکن، اجاره و تورم در دودهمه گذشته (متوسط سالانه)



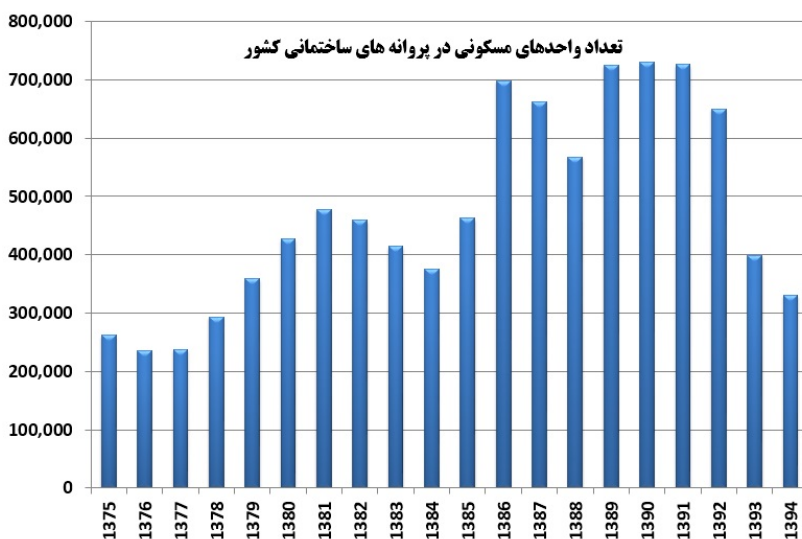
ملاحظه می‌کنید، در سال‌های ۷۴-۷۳، تورم عمومی ۴۹ درصد داریم که بیشترین تورم ما بوده است. از آن طرف، در دولت اصلاحات از یک تورم کمتری برخوردار بودیم. مجدداً یک سری نوساناتی را داریم و مجدداً در سال‌های ۹۱ و ۹۲ روند افزایش تورم را شاهد هستیم. رنگ طوسی کم‌رنگ نشان‌دهنده نرخ رشد واحد مسکونی است. نرخ رشد واحد مسکونی در برخی از سال‌ها بیشتر از تورم عمومی و در برخی سال‌ها کمتر از تورم عمومی است. یعنی یک روند سینوسی داشته است. روند حرکتی نرخ رشد زمین هم با نرخ رشد واحد مسکونی، همسو بوده است و زمین و مسکن تقریباً مثل جریان مرغ و تخم مرغ هستند. به خاطر همین، یک تعامل و همبستگی بسیار بالایی با هم دارند. نمودار بعدی به ما می‌گوید که چرا عمدتاً در بازار این روند سینوسی اتفاق می‌افتد.



وقتی شروع افزایش قیمت اتفاق می‌افتد، سود ساخت زیاد می‌شود. وقتی سود ساخت زیاد شد- مثلاً در سال‌هایی مانند ۹۱-۹۰، همه سازنده مسکن می‌شوند. یکی از مشکلات ما در حوزه مسکن، همین است. شغل دوم اکثر ما ایرانی‌ها این است که تولیدکننده مسکن باشیم. چه اتفاقی می‌افتد؟ پروانه ساخت و ساز زیاد می‌شود؛ اما عرضه با یک وقفه ۲، ۳ ساله اتفاق می‌افتد. در کشور ما غالباً به‌طور متوسط، یک مسکن ۲، ۳ سال طول می‌کشد. مسکنی داریم که ۹ ماهه ساخته می‌شود؛ مسکنی هم داریم که ۵ ساله ساخته می‌شود. اما عرفش در بازار حدود ۲، ۳ سال است. این افزایش عرضه‌ای که بعد اتفاق می‌افتد، منجر به یک رکود می‌شود و مازاد عرضه پیش می‌آید و توقف افزایش قیمت‌ها اتفاق می‌افتد؛ مانند اتفاقی که در طی ۳-۲ سال اخیر داشتیم. سود ساخت و ساز کاهش پیدا می‌کند؛ پروانه‌ها کاهش پیدا می‌کند و این مجدداً

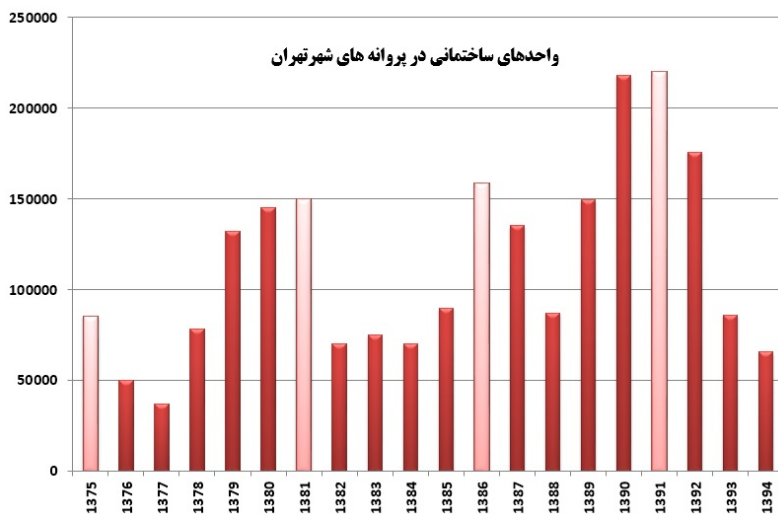
یک کاهشی را در عرضه با وقفه ایجاد خواهد کرد و مجدداً می‌بینیم این روند سینوسی شکل می‌گیرد.

تعداد واحدهای مسکونی ساختمانی در کشور را از سال ۷۵ تا ۹۴ ملاحظه کنید:



دقیقاً در سال‌های اوج افزایش قیمت مسکن، افزایش پروانه‌های ساختمانی را داریم.

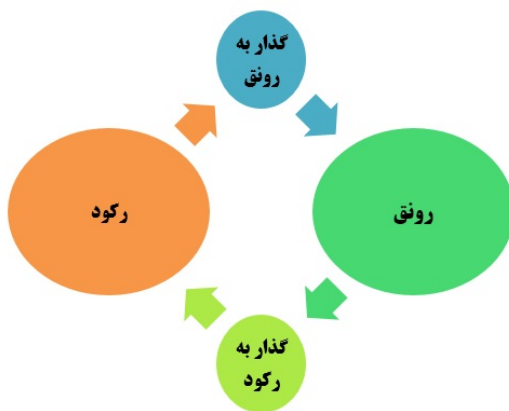
نمودار زیر، تهران است. تهران هم همین‌طور است.



یادمان باشد بیشترین رشد قیمت مسکن در کشور ما، در سال ۸۶ اتفاق افتاده است. ملاحظه می‌کنید که یکی دو سال است دیگر کسی پروانه نمی‌گیرد. مطمئن باشید وضعیت سال ۹۵ هم در مایه‌های ۹۴ خواهد بود و خیلی تفاوت خاصی نخواهد داشت. شاید در تهران یک مقدار وضعیت بهتر شود؛ اما کلیت کشور به نظر نمی‌رسد که پروانه‌هایش تغییر محسوسی نسبت به ۹۴ داشته باشد.

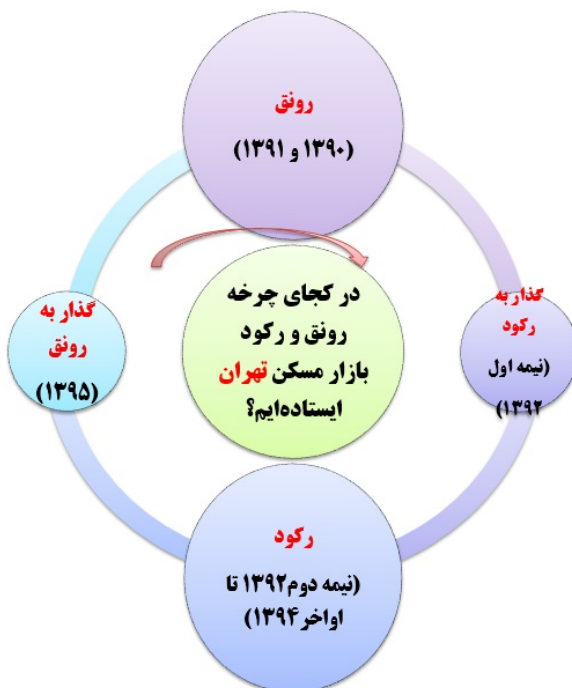
دوره‌های بازار مسکن، دوره رونق و رکود است. یک گذار به سمت رونق و یک گذار به سمت رکود. در دوره رونق، چهار شاخص‌مان به شدت زیاد می‌شود: رشد قیمت مسکن، معاملات مسکن، رشد قیمت زمین، صدور پروانه‌ها. اصلاً این تعریف رونق و رکود که ما همیشه می‌گوییم، خودش محل بحث بسیار است. رونق یعنی چه؟ رکود یعنی چه؟ بر چه اساس می‌گوییم رونق و رکود است؟. این جا وقت ما محدود است و بنده ورود نمی‌کنم.

ادوار بازار مسکن



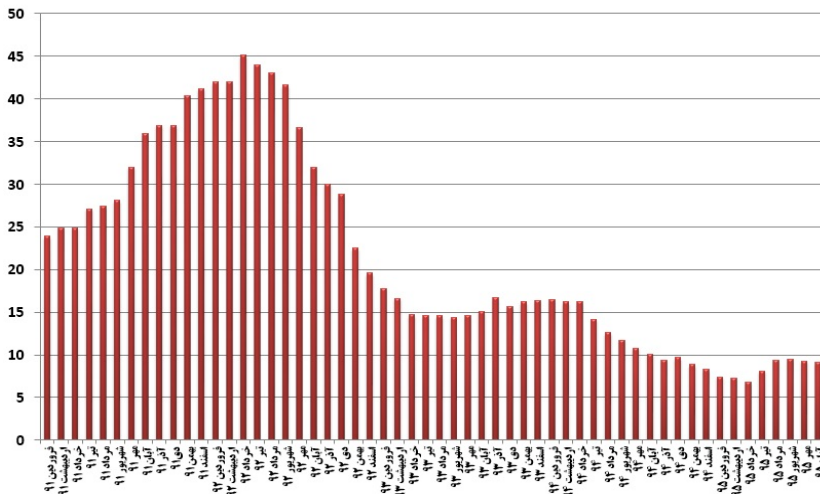
رونق	
	رشد قیمت مسکن
	معاملات
	رشد قیمت زمین
	صدور پروانه

سوالی که به‌طور مشخص پیش می‌آید این است که ما در کجای چرخه رونق و رکود بازار مسکن تهران ایستاده‌ایم؟ در سال‌های ۹۰ و ۹۱، رونق را در بازار مسکن تهران می‌بینیم. چرا تاکید کردیم تهران؟ زیرا اتفاقاتی که در تهران می‌افتد با یک وقفه‌ای به سایر شهرها سرایت می‌کند و غالباً تهران، شهر پیش‌تاز است. در نیمه اول ۹۲، گذار به رکود اتفاق افتاد و در نیمه دوم ۹۲ تا اواخر ۹۴ رکود بود. امسال هم همه آمارهای بخش مسکن نشان می‌دهد که بازار مانند سه سال قبل نیست؛ وارد رونق نشده، اما مثل سه سال قبل هم نیست. هم قیمت‌ها این را نشان می‌دهد و هم حجم معاملات.



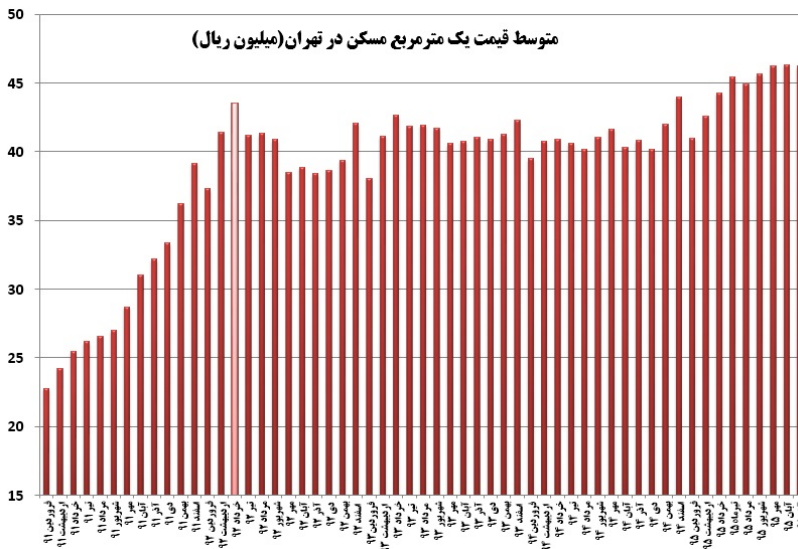
در تورم عمومی، روند تورم عمومی، نقطه به نقطه است. در خرداد ۹۲، به ۴۵ درصد هم رسید و پس از آن یعنی تقریباً پس از انتخابات ریاست جمهوری، این روند کاملاً نزولی شد. تورم هم که از آذرماه سال گذشته به این طرف، تک رقمی بوده، تورم عمومی نقطه به نقطه است.

نرخ تورم عمومی نقطه به نقطه بانک مرکزی (درصد)



قیمت مسکن را هم ملاحظه بفرمایید:

متوسط قیمت یک مترمربع مسکن در تهران (میلیون ریال)

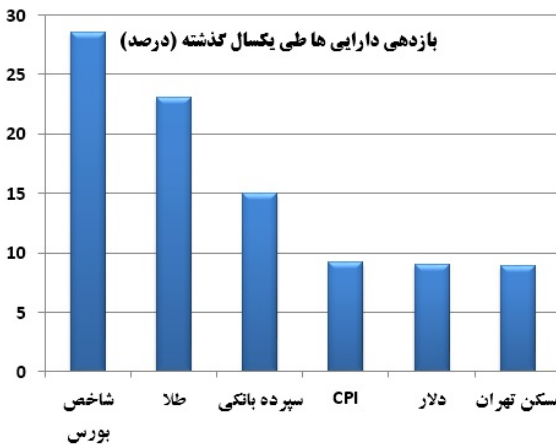


قیمت مسکن در فروردین ۹۱، بالغ بر ۲ میلیون و ۳۰۰ هزار تومان بوده است. در خرداد ۹۲، رسیده به ۴ میلیون و ۳۰۰؛ یعنی در ۱۴ ماه، قیمت مسکن در تهران ۲ میلیون تومان افزایش پیدا کرد. پس از آن، قیمت تقریباً یک مقدار کاهش پیدا کرد و سپس تقریباً روی ۴ تومان تثبیت شد و در سال جدید، یک مقدار دوباره افزایش پیدا کرد و ما شاهد یک افزایشی، هم در حجم معاملات و هم در قیمت هستیم.

بازدهی دارایی‌ها از آذر ۹۵ تا ۹۴ را ببینید:

رشد دارایی‌ها (آذر ۹۵ به آذر ۹۴)

نحوه تخصیص ثروت افراد میان دارائی‌های مختلف، بستگی به نرخ بازدهی نسبی آنان دارد.



بیشترین افزایش، متعلق به شاخص بورس است که در یک سال گذشته ۲۸ درصد رشد کرده است. سپرده‌های بانکی را ما ۱۵ درصد در نظر گرفتیم، اما همه می‌دانیم که سپرده‌های بانکی بیش از ۱۵ درصد رسمی است.

تعداد ماهانه مبيعات تهران را ببینید:



در سال ۸۹، در هر ماه در تهران ۱۰ هزار مبیعه انجام می‌شد. سال ۹۰، ۱۴ هزار؛ ۹۱، ۱۶ هزار و پس از آن در سال ۹۲ که سال ابتدایی رکود بود، یک‌دفعه یک افت کرد و به ۱۲ هزار در این دو سال رسید. امسال تقریباً دوباره یک افزایش ۱۰ درصدی تعداد معاملات را داریم.

در نمودار بعدی هم متوسط ماهانه واحدهای پروانه کشور را ملاحظه می‌فرمایید:



در این جا تعداد واحد برای ما ملاک است، نه خود پروانه‌ها. چون امکان دارد در یک پروانه، ۴۰ واحد باشد. سال ۹۱، در هر ماه در کشور ما ۶۰ هزار واحد مسکونی پروانه گرفتند. بعد از آن این روند هر سال کمتر از سال قبل و در سال ۹۵ به حدود ۲۷ هزار واحد رسیده است. اگر امسال با این حساب جلو برویم، شاید آخر سال که پرونده‌مان را نگاه کنیم، ببینیم در کل کشور مثلا حدود ۳۰۰ تا ۳۵۰ هزار پروانه ساختمانی صادر شده است.

گفتیم که به ۹۰۰ هزار واحد، مسکن نیاز داریم. البته این ۹۰۰ هزار برای کل کشور است؛ مناطق روستایی را در این آمار لحاظ نکردیم. حتی آن‌ها را هم لحاظ نکنیم، باز هم نیاز به مسکن در سال جاری، در خصوص پروانه‌ها کمتر از آن چیزی است که می‌بایست باشد.

مهم‌ترین عوامل تطویل رکود بازار مسکن در سال‌های ۹۰ تا ۹۴ چه بوده است؟

۱- رکود اقتصادی در کل کشور (افت قدرت خرید متقاضیان).

۲- نرخ‌های بالای سود بانکی. دوستان عزیز! شاید من و شما پولمان در بانک باشد و خوشحال باشیم که الان نرخ سود، مثلاً ۲۰ درصد است. اما من به عنوان یک کارشناس اقتصادی دارم خدمت‌تان عرض می‌کنم، نرخ سود بانکی بالا، سم اقتصاد کلان و اقتصاد مسکن ما شده است. البته فکر هم نکنید بانک‌ها برنده این بازی هستند؛ این‌طور نیست. بانک‌ها یک جورهایی افتاده‌اند در مردابی که فقط بیشتر دارند دست و پا می‌زنند و این بسیار بسیار خطرناک است. به هر حال، نرخ‌های بالای سود بانکی، یکی از مهم‌ترین دلایل رکود در بازار مسکن بوده است.

۳- سونامی ساخت و ساز طی سال‌های ۹۰ تا ۹۲.

۴- کاهش قیمت نفت در این سال‌ها.

در سال ۹۵ چه نیروهایی دارد بر قیمت بازار مسکن تاثیر می‌گذارد؟ در این شکل می‌توانید این نیروها را مشاهده کنید:

۱۳۹۵	اثر نیروی موثر بر قیمت مسکن
↑	درآمدهای نفتی
↓	حجم بالای پروانه‌های ساختمانی سالهای ۹۰ تا ۹۲
↑	درآمد خانوار (رشد اقتصادی سال جاری)
↓	پس انداز خانوار (رشد اقتصادی سالهای قبل)
↑	وام خرید مسکن
↓	تکمیل و عرضه مسکن مهر
↑	نقدینگی
	انتخابات، مالیات، بورس، طلا، دلار و...

الحمدلله درآمدهای نفتی الان بهتر شده است و یک نیروی افزایشی به سمت قیمت وارد می‌کند. سونامی ساخت و ساز که عرض کردم؛ به مرور دارند تکمیل می‌شوند و یک نیرو به سمت پایین دارد. چرا؟ چون همچنان دارند به بازار عرضه می‌شوند. البته حجمش براساس سن ساخت معاملات، یواش یواش دارد کاهش پیدا می‌کند. امسال فکر می‌کنیم درآمد خانوار، رشد بهتری خواهد داشت. پس انداز خانوار همچنان خوب نیست. زیرا مسکن کالایی است که براساس درآمد امسال من و شما، برای خریدش تصمیم نمی‌گیریم. باید یک پس‌اندازی جمع کرده باشیم که پس‌انداز خانواده‌ها هم الان خیلی مناسب نیست. در مورد وام خرید مسکن، سیاست دولت این بوده که این وام را افزایش دهد. عرضه مسکن مهر هم فکر می‌کنیم که امسال تا اوایل دولت آینده،

قسمت عمده‌ای از آن تمام خواهد شد. بعضی از سایت‌های مسکن مهر دچار مشکل است.

ما یک نظرسنجی را از یک سری فعال بازار انجام دادیم و گفتیم به نظر شما قیمت مسکن در یک سال آینده چقدر رشد خواهد داشت؟ ۲۳ درصد گفتند رشد قیمت، بیش از تورم عمومی خواهد بود. ۳۷ درصد گفتند رشد، به اندازه تورم عمومی خواهد بود. یعنی در یک سال آینده، قیمت مسکن به اندازه تورم عمومی است. حدود ۲۰ درصد گفتند رشد پیدا می‌کند، اما کمتر از تورم عمومی. ۱۳ درصد گفتند قیمت، تثبیت خواهد شد و فرقی نخواهد کرد. ۷ درصد هم گفتند که قیمت کاهش پیدا خواهد کرد. بنده خودم جزو کسانی بودم که به قسمت قرمز رنگ (یعنی رشد به اندازه تورم عمومی) رای دادم. فکر می‌کنم قیمت مسکن در یک سال آینده، به اندازه تورم عمومی رشد خواهد کرد و ما نه باید انتظار تثبیت قیمت مسکن را داشته باشیم و نه انتظار شوک قیمت.

تغییر قیمت مسکن تهران در پاییز ۹۶ نسبت به پاییز ۹۵



بنابراین در سال ۹۶، ورود به بخش مسکن به تدریج دارای توجیه اقتصادی خواهد بود. چرا به تدریج؟ زیرا همچنان نرخ‌های سود بانکی در مقابل کاهش، مقاومت می‌کند و این توجیه‌پذیری را کم می‌کند. تقاضای سرمایه اندک و تقاضای مصرفی، متوسط خواهد بود. رشد قیمت مسکن، حول و حوش تورم عمومی خواهد بود. رشد اجاره هم به همین ترتیب.

بازار مسکن تهران ۱۳۹۶

ورود به بخش مسکن دارای توجیه اقتصادی خواهد بود.

تقاضای سرمایه ای، اندک و تقاضای مصرفی، متوسط خواهد بود.

رشد قیمت مسکن، حول و حوش تورم عمومی خواهد بود.

رشد اجاره مسکن، حول و حوش تورم عمومی خواهد بود.

تهران شهر پیتناز در بازار مسکن است و تحولات، با وقفه به سایر شهرها سرایت می‌کند

اسماعیل خاک‌فرجی، مدیر عامل محترم اتحادیه سراسری تعاونی‌های مسکن کارکنان دولت:

چند سال پیش، به همراه خیلی از فعالان اقتصادی کشور، خدمت مقام معظم رهبری رسیدیم. متأسفانه در آن جلسه، برخی از این فعالان اقتصادی بنا کردند به اشاره کردن به توانمندی‌ها و کارهای خودشان. بعد از این که صحبت‌های

این‌ها تمام شد، آقای توکلی، نماینده مجلس، تشریف آوردند و گفتند باختید. آقا نشستند این‌جا که مسائل و مشکلات شما را بشنوند و حل کنند، نه این‌که شما چه کار کرده‌اید؟ بگویید مشکلاتتان چیست. این‌که من چه کار کردم، چه ساختم و ... وظیفه ذاتی ماست. این پوزیشن خوب است، اما در جای خودش. وقتی کسی به عنوان نماینده می‌آید این‌جا صحبت می‌کند، باید مسائل جمع را بگوید.

در رابطه با بحث مشکلات تعاونی‌ها، ما تعاونی‌هایی داریم که متخلف هستند. بنده اول یک اشاره بکنم که من از سال ۶۷ وارد عرصه تعاون شدم. یک جاهایی است که ما در قانون متاسفانه خلأ داریم. این خلأ قانون باعث سوءاستفاده افرادی شده است که در بخش تعاون می‌آیند کار می‌کنند و دنبال پول‌های گمشده‌شان می‌گردند. اجازه بدهید رک صحبت بکنم. من جنس صحبت‌هایم متفاوت است. یکی از عوامل به وجود آمدن این اختلافات، در مجامع عمومی است. بنده به عنوان داور اتاق تعاون، به عنوان یکی از اعضای هیأت مدیره اتحادیه نظارت و به عنوان یک فعال بخش تعاون، در خیلی از مجامع عمومی حضور داشته‌ام. در خیلی از اختلافات هم بوده‌ام. قانون مجامع عمومی ما مشکل دارد. تعاونی‌ای که متخلف است، می‌آید مجمع عمومی‌اش را می‌گذارد برای ساعت ۷ صبح روز جمعه، ۲۰ کیلومتر بیرون شهر! هیچ کجا هم اشاره به این مطلب نشده است که تو می‌توانی یا نمی‌توانی. می‌گویند این در اختیار من است؛ من هیأت مدیره تصمیم گرفته‌ام ۲۰ کیلومتر بیرون شهر، ساعت ۷ صبح جمعه مجمع عمومی برگزار کنم. یکی از راه‌های به وجود آمدن اختلاف و سوءاستفاده، همین قانون مجمع عمومی است. دوستان آگهی منتشر می‌کنند؛ در صورتی که ۹۹ درصد، اصلاً این آگهی را نمی‌خوانند. آقای کلانتری

اشاره خوبی داشتند که ما در تعاونی خودمان و در تعاونی‌های زیر مجموعه، این کار را شروع کرده‌ایم؛ آن هم اطلاع‌رسانی به صورت مجازی. کاری که کردیم و موفق بودیم، برای هر پروژه‌ای ما یک گروه تلگرامی تشکیل دادیم. مرحله به مرحله از نحوه پرداخت تا پیشرفت فیزیکی. همان‌طور که جناب کلانتری فرمودند این را ما اجرا کردیم و بسیار موفق بود؛ هم در بُعد اطلاع‌رسانی، هم در بُعد میزان مشارکت‌ها و زمان مشارکت‌ها. خواهش ما این است که اگر می‌خواهید کاری بکنید، اطلاع‌رسانی در مجامع عمومی از طریق روزنامه رسمی را یا اصلاح کنید یا حذف کنید و یا اضافه کنید از طریق برنامه‌های مجازی. در رابطه با مشکلات بخش تعاون؛ همان‌طور که دوستان اشاره کردند، بانک‌ها یکی از عوامل اصلی رکود در اقتصاد، خصوصاً بخش مسکن تعاون شده‌اند. دولت محترم یکی از افتخارات‌شان این است که تغییر نرخ سود بانک‌ها را انجام داده‌اند؛ از ۲۱ درصد به ۱۸ درصد. خیلی اتفاق خوبی بود. اما بانک‌ها کلاهبرداری کردند. من در یک هفته، دو مرتبه به اتفاق آقای خواجه‌وی، خدمت دکتر لاریجانی بودیم. یک مرتبه در مجلس و یک مرتبه در منزل ایشان در قم و رو در رو این موارد را اشاره کردیم. جناب آقای رستمی اگر واقعا می‌خواهید برای بخش تعاون کاری بکنید، یکی از موانع کار، که کمر ما را دارد می‌شکند، بانک‌ها و نظام بانکی کشور هستند. من عرض می‌کنم خدمت‌تان که چه اتفاقی افتاده است. پوزیشن دولت و بانک‌ها این است که ما کاهش دادیم و متعاقب این، نرخ سود بهره‌هایمان را هم کاهش می‌دهیم. نمی‌شود بانک‌ها که دارند نرخ ۱۸ درصد تسهیلات می‌دهند، نرخ سود سپرده‌هایشان هم بالا باشد. بالطبع آن‌ها کم کردند. اما چه اتفاقی بعد از آن افتاد؟ یک فرمولی است؛ فرمول قبل از این قانون و فرمول بعد از این قانون. دوستان عزیز! در رابطه با تسهیلات بخش

مسکن، بانک مسکن براساس آیین‌نامه داخلی‌اش، فرمول محاسباتی‌اش را تغییر داده است. به عبارتی، در رابطه با بحث فرمول جدید، توان بسته است. از ۱۸ درصد که چه عرض کنم، رسماً به ۷-۶ درصد رسیده است. من خودم محاسبه کردم؛ وامی را که براساس فرمول قبلی، پرداختی‌ام برای مدت ۱۲ سال، ۷۵ میلیون تومان می‌شد، الان براساس فرمول جدید، با همان مبلغ و با همان مدت بازپرداخت، حدود ۹۵ میلیون تومان شده است. این اسمش چپاول‌گری است. این دارد کمر تعاون را می‌شکند. جناب دکتر ملکی اشاره خوبی کردند که الحمدلله بانک‌ها در مردابی که خودشان درست کرده‌اند، دارند غرق می‌شوند. یکی از ترفندهای دیگرشان چیست؟ این چیزی است که اگر دوستان گرفتارش نشده‌اند، می‌شوند. من به عنوان کسی که بیش از حدود ۳۰ سال در بخش تعاون کار کرده‌ام، بانک با من کاری کرده که دست و پایم می‌لرزد و دیگر نمی‌خواهم طرفش بروم. ترفند دیگری که بانک برای چپاول‌گری بیشتر تعاونی‌ها به کار می‌برد، این است که برای هر تعاونی، هر تعداد عضوی را که برای پروژه‌شان وام گرفته باشند، دعوت می‌کند که همه همزمان باید در بانک باشند. اتفاق غیرممکنی است. لااقل بنده که انجام دادم و از ۵ ماه و هر نفری حدود ۴، ۵ میلیون تومان جریمه شدم؛ روزگرم سیاه شد. این یک ترفندی برای بالا بردن جریمه‌هاست که همه اعضا بیایند این‌جا، امضا بدهند یا حساب باز کنند. حالا ما نامه‌ای نوشته‌ایم که این هم به کجا برسد که قطعاً به هیچ جایی نخواهد رسید. این یکی از معضلات بخش ماست که بانک‌ها برای ما درست کرده‌اند.

یکی از پوزیشن‌های بخش تعاون در گذشته این بوده است که قیمت تمام شده ساختمان‌هایی که ما تولید می‌کردیم، نسبت به بخش خصوصی ارزان‌تر تمام

می‌شد. با توجه به نگاه‌های بخش تعاون، اقتصاد تعاون و خیلی از عوامل دیگر، پوزیشن ما این بود که قیمت تعاونی، ارزان‌تر تمام می‌شد. حالا یا در بخش مقررات بود، در بحث پروانه بود، در بحث مالیات و خیلی جاهای دیگر. اما الان یقیناً شما بدانید ۱۵ درصد قیمت تمام شده ما نسبت به خصوصی سازی‌ها، به مراتب بیشتر شده است. نه تنها به ما کمکی نشده، کمر ما را هم دارند می‌شکنند. چراغ تعاونی‌ها دارد تک‌تک خاموش می‌شود. علتش چیست؟ من فکر می‌کنم یک مقدار بی‌توجهی است. چه کسی دارد از ما حمایت می‌کند؟ ما قبلاً یک وزارتخانه داشتیم. این اساتیدی که این‌جا هستند، عرق ریخته‌اند، جان کنده‌اند، هر کدام شهرک‌هایی درست کرده‌اند؛ افتخاری برای بخش تعاون هستند، اما امروز دارند در لانه‌های خودشان می‌خزند.

صرفه‌ای ندارد عضو بیاید و در تعاون مشارکت کند. چرا؟ به همان دلیل که گفتیم: بانک، مالیات و در مرحله سوم، زمین.

دولت در این زمینه خیلی می‌تواند کمک کند. بارها و بارها تذکر دادیم؛ ولی عملاً جوابی به ما ندادند. زمین سالم و پارک، در اختیار دولت است. اصلاً ریسک هم نیست. قبلاً هم این اتفاق افتاده است. از سال ۷۲ ما این کار را با دولت کرده‌ایم. زمین را به قیمت کارشناسی به ما واگذار کردند، شهرک درست کردیم. در بحث مسکن مهر هم این اتفاق افتاد. تا این‌جا را رایگان واگذار کرد؛ کما این‌که واحدهای تجاری‌اش برای خودش ماند. برای دولت معامله برد-برد بود. اما هنوز هم داریم می‌گوییم این زمین پاک و سالمی که در اختیار شماست، به قیمت کارشناسی در اختیار بخش تعاون قرار بدهید و پولش را بگیرید. بقیه موارد را هم ما خودمان بلد هستیم انجام دهیم. همه دوستان، این کاره هستند. آقای درخشانی مهر اشاره کردند تعاونی‌شان ۸ هزار دستگاه ساخته

است؛ پس این کاره هستند. ولی با این روند که داریم پیش می‌رویم، به خدا قسم این‌ها هم باید بروند دنبال کارشان. لذا خواهش من این است که اگر به عنوان نماینده، در نشست‌های حضور پیدا می‌کنید، دغدغه‌ها و راهکارها را بگویید. راهکار ما، تجدید نظر در محاسبات بانکی و واگذاری زمین توسط دولت به تعاونی‌هاست.

- یکی از حضار: کدام تعاونی ساعت ۷ صبح و ۲۰ کیلومتر خارج شهر مجمع گذاشته است؟

- آقای خاک‌فرجی: بنده عرض کردم یکی از موارد سوءاستفاده بعضی از تعاونی‌هاست.

- دومین مسأله این که وام بانکی که می‌فرمایید؛ بانک بهترین کار را با شما کرده است. گفته این وامی که گرفته‌اید، اعضایتان را بفرستید ببینند که یکی یکی به آن‌ها دفترچه قسط بدهیم. حالا چند درصد، چیزی است که دولت تعیین می‌کند. ما چه از هیأت مدیره اتحادیه خودمان و چه از هر کس دیگری به همین راحتی حرف قبول نمی‌کنیم.

- آقای رستمی: شما خودتان را معرفی کنید.

- وارسته هستم. عضو یک تعاونی.

مهندس یعقوب رستمی مال‌خلیفه

در هر صورت، آقای خاک‌فرجی هم مشکلات پیش رویشان را مطرح کردند که ما هم به دیده منت می‌گذاریم. چهار مطلبی که آقای خاک‌فرجی فرمودند، تماماً از اراده وزارت تعاون و کار است. اما پی‌گیری‌اش می‌تواند با وزارت تعاون باشد. یعنی این‌ها قانون است؛ زمانی که قانون هستند، ما هم

مکلف به اجرائش هستیم. اما ما می‌توانیم پی‌گیری کنیم، برای این که اصلاح شود.

در خصوص مجامع عمومی، حرف جناب وارسته خوب است. به لحاظ این که ایشان فرمودند: آیا همه این اتفاق افتاده؟ خوب بود شما می‌فرمودید، بعضی موارد. فکر می‌کنم شما ابتدای جلسه حضور نداشتید. بنده عرض کردم که تعاونی‌های مسکن ما چند رکن دارند: مجمع، هیأت مدیره، بازرس. این‌ها عمدتاً آموزش نمی‌بینند. نه همه آن‌ها؛ خیلی‌ها هم می‌دانند باید چه کار کنند؛ قانون هم بلد هستند؛ حالا آیا انجام می‌دهند یا خیر، این قابل بحث است. اما خیلی از این‌ها آموزش نمی‌بینند و به همین دلیل، اتفاقاتی در مجمع‌شان می‌افتد که قانونی نیست. به نظر خودشان امر قانون را دارند انجام می‌دهند؛ اما قانونی نیست و این اختلافات در تعاونی‌ها پیش می‌آید. بنابر این، آموزش، رکن اصلی است که ان‌شاءالله در برنامه ماست. ما یک کارگروه نظارت بر تعاونی‌های مسکن در کشور ایجاد کردیم که جناب آقای مهندس کلانتری، اعضایش را مشخص کرده و فرستاده‌اند خدمت مقام عالی وزارت که ایشان امضا کند. این کارگروه را که راه‌اندازی کردیم، دعوت می‌کنیم از اتاق تعاون، اتحادیه‌های مسکن و تعاونی‌های مسکن که در جلسات ما حضور داشته باشند که اگر قرار است شیوه‌نامه نظارتی ایجاد شود و از این به بعد بر اساس یک چارچوب قانونی کار را پیش ببریم، با نظر خود دوستان هم باشد. یعنی یک کار عملیاتی و علمی و قانونی که بتوانیم بر این اساس، آن شیوه‌نامه را پیش ببریم. اما موضوعاتی که جناب خاک فرجی فرمودند. سوءاستفاده از قانون مجامع عمومی که روز تعطیل می‌گذارند، بیرون شهر، آگهی می‌شود، ... این‌ها مسائلی است که در اساسنامه آمده است. اولاً ما اساسنامه تیب نوشتیم. یعنی همین

مشکلاتی که شما می‌فرمایید دیدیم که رفتیم سراغ اساسنامه تیپ و در این کارگروه جدید مجدداً اساسنامه بازبینی می‌شود. البته اساسنامه جدید هم توسط استان فارس برای ما انشا شده، ان‌شاءالله این اساسنامه جدید را در این کارگروه بازبینی می‌کنیم. از شش استان بزرگ‌مان، معاونین امور تعاون‌شان را عضو کردیم که اطلاعات خوبی داشته باشند. این اساسنامه بازبینی می‌شود و یک شیوه‌نامه نظارتی تهیه می‌کنیم. ما حتی ۵۰ عنوان مکاتباتی را هم که قرار است در حوزه مسکن انجام شود، فرمت کرده‌ایم. یعنی همه براساس آن فرمت‌ها کارشان را انجام دهند. بنابراین کار را داریم می‌بریم به طرفی که هر جا قانون دیده شده، قانونی و هر جا که قانون دیده نشده، اختیارات. اما این، نیازمند کمک شماسست. در اساسنامه، نیامده است که چه روزی باشد. روز تعطیل هم می‌توانند بگذارند. در خصوص روزنامه هم، در اساسنامه، اعضا روزنامه‌ای را مصوب کرده‌اند. من اول عرایضم در ابتدای جلسه عرض کردم، اعضا مهم‌ترین رکن نظارتی تعاونی می‌توانند باشند. طرف پول عضویت‌اش را می‌دهد و می‌رود تا بعداً بیاید خانه‌اش را تحویل بگیرد. فقط با تلفن به او می‌گویند، پولش را بده. نه در مجامع شرکت می‌کند، نه نظارتی دارد، نه گزارش مالی سالانه‌اش را ارائه می‌دهد. خود اعضا عمدتاً باعث می‌شوند این اختلافات در تعاونی‌ها پیش بیاید. بنا بر این، در اساسنامه نوشته است کجا. ما الان در اساسنامه این را لحاظ کرده‌ایم. البته اساسنامه قبلی که اصلاح شده بود، خیلی از این مشکلات رفع شد. در اساسنامه جدید هم مابقی مشکلات اگر وجود داشته باشد، رفع می‌شود. از شما بزرگواران هم دعوت می‌کنیم درخصوص بانک‌ها که از اراده ما خارج است، اما مکاتباتش را ما انجام می‌دهیم، بیشتر به ما اطلاع دهید. ما مکاتبات شما را براساس درخواست تعاونی‌هایمان

اقدام و پی‌گیری می‌کنیم. در خصوص مالیات که فرمودید، ما الان پی‌گیر این هستیم که با رییس سازمان مالیات کشور نشست داشته باشیم. هفته گذشته، نشست تعریف شده بود، قرار بود برویم که گویا یک سفر خارجی برای ایشان پیش آمد که نشست بر هم خورد. در همین مدت کوتاهی که من در خدمت دوستان هستم پی‌گیری می‌کنیم که نشست بگذاریم. اگر بتوانیم خیلی از موارد را به صورت گفتگو حل کنیم؛ مخصوصاً در تعاونی‌هایی مثل مصرف و سایر تعاونی‌هایی که به صورت روزانه با مالیات درگیر هستند. موضوعات دیگر، مثل واگذاری زمین هم که بنده به جرئت می‌گویم واگذاری زمین همه شما می‌دانید که از اراده وزارتخانه ما خارج است. اما هر جا، با هر اداره یا با هر کدام از ارگان‌ها که فکر می‌کنید برای گرفتن زمین بزرگ، کمکی از ما ساخته است، ما در خدمت هستیم.

- ما اتحادیه مرکزی نظارت و هماهنگی تعاونی‌های مسکن هستیم. روزانه رسیدگی به شکایات داریم. الان هیأت مدیره اتاق ما از اعضای تعاونی‌های مصرف تشکیل شده است. داوری را داده‌اند به اتاق. بارها کانیددا شدیم، اما متأسفانه با آن روالی که وجود دارد، رای نمی‌آورد؛ خصوصاً مسکن. الان هیأت مدیره اتاق ایران، ۵ نفرشان از تعاونی مصرف هستند. یعنی اصلاً فکر مسکن آنجا نیست. الان مرکز داوری تشکیل شده، هیچ فعالیتی ندارد. ما داوری می‌کنیم، رای می‌دهیم؛ در دادگاه‌ها که می‌رویم، مشکل ایجاد می‌شود. می‌گویند باید نماینده مرکز داوری باشید. الان ما مکاتبه کرده‌ایم که یک شعبه‌ای یا نظارتی بگیریم. مشکل دیگر این‌که، ما هیچ نظارتی بر تعاونی‌ها نداریم. نه می‌توانیم در مجامع هیأت مدیره شرکت کنیم و نه ما را در کمیسیون ماده ۵ دعوت می‌کنند. متأسفانه دستمان بسته است.

- مهندس رستمی: اگر اجازه بفرمایید من هفته آینده اختصاصی در خدمت شما باشم. تشریف بیاورید دفتر. این موضوعی نیست که بخواهیم این جا بازش کنیم.

پرسش و پاسخ:

- بنده احساس می‌کنم یکی دو مورد نادیده گرفته شده است. یکی بحث اتاق تعاون که در قوانین شما، اداره تعاون باید بر اتاق تعاون نظارت کند که متأسفانه این نظارت وجود ندارد. من موردش را هم دارم. تخلفات اتاق تعاون را هم رسانه‌ای کردیم، هم بارها به دوستان اداره تعاون گزارش دادیم. یکی هم این که خود وظیفه اداره تعاون، به عنوان اداره‌ای که نظارت کند بر تعاونی‌ها، درست انجام نمی‌شود. موردی ما داریم؛ تعاونی مسکن خانه تئاتر که چندین سال است دارد تخلف انجام می‌دهد. ۵ سال است که بنده ۲۰ نامه زده‌ام به اداره تعاون. کارشناسان اداره تعاون به این پرونده رسیدگی نکردند و من مجبور شدم آن را رسانه‌ای کنم. بعد مجبور شدند در سازمان بازرسی کل کشور مطرحش کنند و الان تازه بعد از ۵ سال اداره تعاون دارد پرونده این تعاونی را بررسی می‌کند.

- مهندس کلانتری: هر دو مورد تذکر شما درست است. یعنی هم باید جایگاه اتاق در این فرایند روشن شود، هم نظارت اتاق‌های استانی و ادارات تعاون بر مجامع و گزارش‌هایی که می‌گیرند. بنده فقط نکته‌ای از نظر موضوعی عرض

می‌کنم. چون این جلسه با یک هدف خاص گذاشته شده و وقت جلسه برای سخنرانی در رابطه با تحلیل بازار مسکن، پیش‌بینی شده است، اجازه بدهید که این برنامه اصلی که برایش جلسه ترتیب داده شده و انجمن علمی هم این کار را انجام داده است و مربوط به یک کار اجرایی جاری خود ما هم نیست، پیش برود. من فکر می‌کنم می‌تواند فرصت‌هایی باشد که دوستان وقت بگذارند و این را می‌گذاریم برای فرصت‌های دیگر.

- آیا می‌توانیم برای املاک تجاری هم به بهتر شدن بازار امیدوار باشیم؟
- جناب دکتر ملکی: من عمیقاً معتقد هستم که در خصوص املاک تجاری نباید به بهبود بازار امیدوار باشیم. املاک تجاری در کشور ما، علی‌الخصوص در تهران و در مناطق خاصی از تهران مانند مناطق ۱، ۲، ۳ و منطقه ۲۲ که دست همه این‌ها را از پشت بسته است؛ شرایطی را برای ما ایجاد کرده که به هیچ وجه نباید امیدوار باشیم که املاک تجاری ما هم بتواند از رکود خارج شود.
- اطلاعات سامانه‌ای را که اشاره فرمودید، را چه کسی وارد می‌کند؟ در بحث ورود اطلاعات، آیا نوع ملک، مثلاً قیمت مسکونی و تجاری یک‌جا ثبت می‌شود؟

آیا این اطلاعات قابلیت استناد دارد؟ مثلاً اگر بگویند قیمت متوسط منطقه ۲۲، ۵ میلیون تومان است، بنده از نظر شهودی هم بروم در آن منطقه، می‌بینم قیمت همان ۵ میلیون تومان است یا این‌که اشتباه در ورود اطلاعات که فرمودید ممکن است عدد غیرواقعی را به ما نشان دهد؟

- دکتر ملکی: واردکننده اطلاعات، مشاورین املاک هستند. فرض کنیم که من یک ملکی را از شما خریداری کرده‌ام. وقتی این ملک خریداری می‌شود، مشاور املاک به بنده و شما یک کد رهگیری و یک پرنیت از آن قراردادی که بین ما

انجام شده است، می‌دهد. بنابراین من و شما هیچ‌کدام نخواهیم پذیرفت که این قیمت، متفاوت باشد با آن قیمتی که ما به‌طور واقعی بین خودمان انجام داده‌ایم. بنابراین، احتمال خطا نه این‌که صفر باشد، بلکه امکان دارد، اما بسیار کم است. در خصوص این‌که قیمت تجاری و مسکونی، یک‌جا ثبت می‌شود، این‌جا اصلاً تجاری ورود نمی‌کند و فقط برای املاک مسکونی است. در خصوص این‌که آیا قیمت‌ها با آن قیمت که در آن منطقه است یکسان است؛ این قیمت‌ها، قیمت‌های معاملاتی است. قیمت معاملاتی، یک مقدار با قیمت پیشنهادی متفاوت است. عمدتاً در کشور ما چنین فرهنگی است که اگر افراد می‌خواهند قیمت یک خانه‌ای را مثلاً مترمربعی معامله کنند، این را یک مقدار بالاتر می‌گویند. اما قیمت معاملاتی است.

- کاش در علت اهمیت مسکن این هم ذکر می‌شد که بیش از ۴۰۰ شغل، وابسته به رونق مسکن است. رکود مسکن، آن ۴۰۰ شغل را هم ضعیف می‌کند. به خاطر همین است که دولت باید تمام هم و غمش را بگذارد و کمک کند به رونق مسکن؛ چه از طریق تعاونی‌ها و چه از طریق بخش‌های خصوصی. مورد دیگر این‌که در آخرین اسلایدی که شما لطف کردید نشان دادید، جایی تورم می‌توانست با نرخ، تقریباً در یک سطح قرار گیرد که در اجاره ملک باشد. همه چیز آمارهای شما خوب بود؛ فقط باید اجاره را با فروش تفکیک می‌کردید. اجاره، بیشتر، اضافه شدن حق‌الاجاره بر اساس تورم بانک مرکزی است. در حالی که در مورد خرید و فروش، این امر صدق نمی‌کند. چون مالک از اجاره دادن ملکش دو سود می‌برد: یکی اجاره ماهیانه می‌گیرد، یکی دیگر این‌که همان تورم رویش می‌آید. یعنی آن تورم، روی ملک مالک می‌آید. در نتیجه این

چیزی که شما می‌فرمایید، در مورد اجاره صدق می‌کند. تورم را از کجا مبنا می‌گیرند؟ از نرخ که بانک مرکزی سالیانه اعلام می‌کند؟

- جناب دکتر ملکی: در مورد سوال دومتان ما یک شاخص داریم به نام شاخص P به R که شاخص حباب‌سنجی در بازار هم هست. P (Price) همان قیمت و R (Rent) همان اجاره است که این‌ها را می‌گوییم در دوره‌های مختلف، به یک میزان تغییر نمی‌کنند. کما این که در سه سال گذشته، قیمت ملک خیلی تغییر نکرد؛ اما اجاره، به اندازه تورم رشد کرد. یا در سال ۹۱ برعکس؛ رشد مسکن ۶۰ درصد بود و اجاره ۳۰ درصد. این‌ها این‌طور نیست که لزوماً همسو حرکت کنند. ما به‌طور مشخص برای یک سال آتی را گفتیم. در خصوص سوال اول هم که فرمودید، بله. به نظر بنده می‌توانیم این را هم اضافه کنیم. هرچند ۴۰ درصد از سرمایه‌گذاری کشور اما درست می‌فرمایید، شاید بتوانیم اشتغال را هم به آن اضافه کنیم و طبیعتاً اسلاید ما کامل‌تر خواهد بود.

_ در همه جای دنیا مسکن یک کالای مصرفی به حساب می‌آید؛ مخصوصاً در کشورهای پیشرفته. تحلیل شما از روند این اتفاق که در جامعه ایران از حالت سرمایه‌ای به حالت مصرفی دربیاید چیست؟ در سیاست‌های دولت هم گاه اشاره می‌شود که می‌خواهند یک سیاست‌هایی را اتخاذ کنند که مسکن از حالت سرمایه‌ای به یک کالای مصرفی تبدیل شود. تحلیل شما با توجه به شرایط اقتصادی حاکم چیست؟ آیا موفق می‌شود؟

- جناب دکتر ملکی: بسیار درست است. در بحث نگاه‌مان به مسکن، نه در حد ایران، در کشورهای توسعه یافته هم نمی‌توانیم بگوییم نگاه سرمایه‌ای و سوداگرانه به مسکن وجود ندارد؛ اما در کشور ما به مراتب این مسأله پررنگ‌تر است. در دولت هم تا آن جایی که بنده کم و بیش با بعضی از این دوستان

نشست و برخاست می‌کنم، یک چنین رویکردی حاکم است. اما این که چه کار باید کرد تا به آن سمت حرکت کرد شاید یکی این باشد که در کشور ما اصابت مالیات‌های بخش مسکن متأسفانه خیلی درست هدف‌گذاری نمی‌شود. مثلاً یکی از آن‌ها همین ماده ۷۷ است که آیین‌نامه‌اش هم دارد نهایی می‌شود. این عمدتاً دارد به تولیدکننده اصابت می‌کند. آقای عبده تبریزی را اگر بشناسید، یک جایی جلسه‌ای بود و بنده در خدمت ایشان بودم. می‌گفتند که در کشورهای توسعه یافته، عموماً مالیات را به صورت مالیات طولی می‌گیرند. یعنی مثلاً می‌گویند شخص اگر خانه را می‌خواهد یک سال نگاه دارد، ما از او کل مالیات را می‌گیریم. اگر دو سال نگاه دارد، ۷۵ درصد مالیات؛ ۳ سال نگاه دارد، ۵۰ درصد و ... یعنی وقتی طول دوره نگاه‌داشت مسکن افزایش پیدا می‌کند، معلوم می‌شود این شخص سوداگر نیست. با یک ابزارهای مالیاتی می‌توان این را انجام داد. ضمن این که شاخص تراکم خانوار در واحد مسکونی هم روندش، روند نزولی است. خود این هم تا حدود زیادی دیکته خواهد کرد که خیلی از ماها انتظار آن سودهایی که در دهه ۷۰ و ۸۰ داشتیم را باید کاهش دهیم.

- تحلیل شما به عقیده بنده بیشتر در سطح خرد بود. در صورتی که در ایران، بنده فکر می‌کنم اقتصاد مسکن و بخش مسکن تحت تاثیر بیماری هلندی و پیامدهای آن قرار گرفته است. ارتباطش را من نتوانستم پیدا کنم که پیامد بیماری هلندی را چطور می‌شود ارتباطش داد.

- دکتر ملکی: بله، بسیار مهم است. در فرایند بیماری هلندی این اتفاق می‌افتد که درآمدهای نفتی - البته در هلند وقتی این اتفاق افتاد که گازی بود، ولی شاید در مورد ما کشورهای نفتی هم صدق کند - وقتی افزایش پیدا می‌کند،

شما با حجم زیادی دلار مواجه می‌شوید. با این دلارها شما می‌توانید خیلی کالاهای قابل مبادله را وارد کنید. خب خوشبختانه این مورد از چین نمی‌آید؛ اما الان اکثر کالاهای ما مشابه چینی هم دارند. اما بعضی از کالاها غیرقابل واردات است؛ مثل زمین. در نتیجه، دولت‌ها می‌توانند توسط ابزار واردات، کالاهای غیرواردات را کنترل کنند؛ اما زمین را نمی‌توانند. در نتیجه می‌بینید قیمت کالایی مثل زمین با قیمت‌های مسکن در کشور ما، بسیار همخوانی و همسویی دارد. من با شما موافق هستم که قیمت نفت اثر بسیار پررنگی دارد. اما بررسی این امر که هر کدام از این‌ها وضعیتش به چه ترتیب است و مکانیزم اثرگذاری‌اش به چه صورت است، به یک مقدار زمان بیشتری نیاز دارد. کتابی که عرض کردم اگر توانستید بخرید؛ در آن‌جا اشاره کرده‌ام که هر کدام از این عوامل با چه مکانیزمی بر بازار مسکن تاثیر می‌گذارد، ما یک مقدار کتاب‌مان را هم تبلیغ کنیم. این کتاب، امسال به چاپ سوم رسید.

- اسم کتاب را می‌فرمایید؟

- تحلیل بازار مسکن ایران، انتشارات سازمان مدیریت صنعتی.

- نظر شما در مورد دامنه نوسانات رکود و تورم و اثرش روی تعاونی‌های مسکن چیست و چه راهکاری را برای کم‌اثرتر کردنش پیشنهاد می‌دهید؟

- دکتر ملکی: این‌که تعاونی‌های مسکن به چه ترتیب می‌توانند حرکت کنند را من واقعا اطلاعاتی ندارم و اگر بگویم، قطعاً شما بهتر از من می‌دانید. اما این‌که انتظار داریم نوسانات به چه ترتیب باشد، واقعا انتظارمان بر این است که آن افزایش‌هایی را که در سال‌های ۸۶، ۹۱ داشتیم، مقداری کاهش پیدا کند. خیلی از این نوسانات را می‌شود تعدیل کرد. چطور؟ مثلاً در سال‌هایی مثل سال‌های رونق، شما می‌توانید وام خرید مسکن را به شدت محدود کنید. نرخ

سود بانکی را افزایش دهید و از آن طرف در سال‌هایی مثل رکود، تا می‌توانید نرخ سود بانکی را کاهش دهید، وام خرید مسکن را تسهیل کنید تا همه بتوانند بهره‌مند شوند. با این سیاست‌های ضد ادواری تا حدود زیادی می‌شود این سوال حضرت‌عالی را پاسخ داد.

– یک موردی برای بنده گنگ است. در خیلی از کشورها، معاملات مسکن از طریق اینترنت انجام می‌شود و بنگاه‌های مسکن وجود ندارد. ما می‌دانیم که کم و بیش، بنگاه‌های مسکن تاثیر زیادی روی قیمت مسکن داشته‌اند و در یک زمان‌هایی قیمت‌ها را به صورت کاذب بالا بردند یا پایین آوردند. الان پیش‌بینی شما چیست؟ با توجه به این که نسل جوان ما خیلی سریع دارد به سمت تکنولوژی می‌رود و اخیراً من بنگاه داران را دیده‌ام معترض شده‌اند که چرا خانه‌ها دارد در سایت خرید و فروش می‌شود. آیا ما همچنان سنتی پیش خواهیم رفت؟

– دکتر ملکی: نمی‌دانم واقعا چقدر طول خواهد کشید؛ اما واقعا دارد به آن سمت حرکت می‌کند. خیلی از این سایت‌های مختلف مثل ایران‌فایل، آلونک، دیوار و ... دارند بیشتر و بیشتر می‌شوند و مورد توجه مردم هم هستند. من فکر می‌کنم ما داریم به آن سمت حرکت می‌کنیم. مخصوصاً این‌که در کشور ما علاقه‌مندی مردم به فضای مجازی خیلی زیاد است. حتی سایت آلونک یک اپلیکیشنی هم برای خودش طراحی کرده است. اما می‌خواهم یک چیزی را خدمت شما بگویم، شاید شما خیلی با نظر من موافق نباشید. من منکر تاثیرگذاری مشاورین املاک در مقاطعی از بازار مسکن نیستم؛ اما این تلقی هم که در خصوص نقش مشاورین املاک، در جامعه می‌بینیم، گاه یک مقدار بزرگ‌نمایی می‌شود. نمی‌گویم در قیمت‌گذاری و مشاوره نقش ندارند. بله، حتماً

دارند. اما غالباً یک مقدار بیشتر از آنچه واقعیت دارد، در جامعه بیان می‌شود. من معتقد هستم ما به سرعت داریم می‌رویم به سمتی که این سایت‌های مجازی خیلی از کارها مشاورین املاک را شاید در آینده انجام بدهند. هر چند که خود مشاورین املاک شاید خیلی از این مسأله رضایت نداشته باشند.

