جمهوری اسلامی ایران

وزارت راه و شهرسازی | **تاریخ : ۱۳۹۳/۵/۲۶**

وزیر | **شماره :۲۷۱۱۷/۱۰۰/۰۲**

بسمه تعالی

جناب آقای دکتر روحانی
رئیس جمهور محترم

سلام علیکم

احتراماً، همان‌طور که مستحضرید بخش مسکن نقش مهمی در اقتصاد کلان کشور و اقتصاد خانوارهای ایرانی دارد: با بیش از ۱۳۰ بخش اقتصادی روابط پیشین و پسین دارد؛ هر سال حدود ۲۰ تا ۳۵ درصد از تشکیل سرمایه ثابت کشور در بخش مسکن انباشت می‌شود؛ یک چهارم از مانده تسهیلات اعطایی بانکها و موسسات اعتباری کشور متعلق به این بخش می‌باشد؛ متوسط سهم مسکن از اشتغال کشور به رقم ۱۲٪ بالغ می شود؛ و در سبد هزینهٔ خانوار، مسکن سهمی ۳۳ درصدی دارد.

در شرایط جاری اقتصاد کشور، بخش مسکن بی شک در شرایط رکودی عمیق قرار دارد: تداوم روند نزولی صدور پروانه‌های ساختمانی از سال ۱۳۹۲، کاهش شدید تعداد معاملات مسکن طی سه سال اخیر، کاهش شدید صدور پایان‌کار واحدهای مسکونی، عدم انطباق هزینه های مسکن با توان اقتصادی خانوارها، روند نزولی سهم‌بری بخش مسکن از تسهیلات بانکی و موارد مشابه همه گواه این موضوع است. طبعاً، تداوم و تعمیق رکود در بخش مسکن بیش از هر چیز اشتغال را تحت تأثیر قرار می‌دهد، چرا که به ازای احداث ۶۹/۴ مترمربع مسکن، برای یک کارگر به طور مستقیم و برای ۰/۷ نفر به ط ور غیر مستقیم کار ایجاد می شود . به لحاظ این ویژگی‌هاست که در برنامهٔ برون‌رفت از رکود، «مسکن» به مثابه یکی از نیروهای پیشران تعریف شده است.

کاهش تولید و عرضه در شرایطی وقوع می یابد که اتفاقاً به لحاظ تشکیل تعداد قابل ملاحظه ای خانوارهای جدید، وجود سطح وسیعی از اسکان غیررسمی و انباشت کسری تاریخی تعداد مسکن نسبت به تعداد خانوار، برای ۵ سال آتی به حداقل ۴ میلیون واحد مسکونی جدید و ارزان قیمت (واحدهای «در استطاعت») نیاز می‌باشد. این آن بخش از بازار مسکن است که نه فقط به لحاظ آثار اقتصادی عظیم آن، بلکه به لح اظ سیاسی و اجتماعی مورد توجه دولت است. اما، خرید حتی همین خانه های کوچک نیز نیاز به «تقاضای مؤثر » خانوارها دارد . «مسکن» به مثابهٔ بزرگ‌ترین سرمایه‌گذاری هر خانوار متوسط در طول حیات خود، از پس اندازهای گذشته خریداری نمی‌شود، به ویژه این که در ایران، تورم فزایندهٔ سال‌های اخیر به کاهش سطح پس انداز خانوارها انجامیده است. راه حل جهانی، خرید مسکن با ودیعهٔ کم، ب ا اقساط بلندمدت و «در استطاعت » و از محل پس‌اندازهای آتی خانوارهاست؛ آن چه در اصطلاح بانکداری «تسهیلات رهنی» نامیده می شود . در کشورهای پیشرفته نظام بانکی به مدد بازار سرمایه توسعه یافته به خوبی از عهده تأمین مالی این نوع مسکن برآمده است . در

ایران نیز در حال حاضر مقامات پولی و مالی کشور، این نکته را تأیید می‌نمایند که گسترش بازار رهن باعث تقویت «تقاضای مؤثر» می‌شود، نظم پس‌اندازی در خانوارها ایجاد می کند، موجودی مسکن کشور را افزایش می‌دهد و در واقع این گسترش از ستون‌های اصلی حل معضل مسکن است.

براین اساس، در طی ماه‌های گذشته وزارت راه و شهرسازی و بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران به دنبال روش‌های گسترش بازار رهن بوده‌اند؛ هر دو نهاد البته می‌خواهند این مهم بدون استفاده از پول پرقدرت بانک مرکزی انجام شود. تشخیص وزارت و بانک مرکزی آن است که چاره کار در شکل دادن وسیع به «صندوق‌های پس‌انداز مسکن» در بانک‌های کشور و تأسیس گستردهٔ «موسسات پس‌انداز و تسهیلات مسکن» نهفته است و این امر به تدریج می تواند از بانک مسکن که بانک توسعه‌ای بخش است شروع و سپس در بانک های مختلف به مرحله اجرا درآید. بدین‌ترتیب، خانوارها با پس‌انداز کردن، فرایند خرید مسکن را آغاز می کنند، و «صندوق‌ها » و «مؤسسات» چند برابر پس‌انداز آن‌ها به «خانه اولی‌ها» و گروه‌های هدف متقاضی مسکن تسهیلات می‌دهند . با تشکیل جلسات هماهنگی بسیار وزارت راه و شهرسازی و بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران با معاون اول محترم رئیس جمهور، معاونت برنامه‌ریزی و نظارت راهبردی رئیس جمهور، وزارت امور اقتصادی و دارایی، مشاوران اقتصادی دولت، بانک مسکن و کارشناسان مختلف اقتصاد، اکنون به نوعی اجماع رسیده‌اند که برای راه‌اندازی بخش مسکن باید حداقل حدود ۵۰ درصد ارزش «واحد مسکونی » به خانوارهای هدف تسهیلات اعطا شود تا اقساط «در استطاعت» باشد؛ بدین‌منظور همگان توافق کرده‌اند که تشکیل صندوق‌های پس‌انداز مسکن و مؤسسات پس‌انداز و تسهیلات مسکن قدمی موثر در این مسیر است.

برای فعالیت گسترده این صندوق‌ها و به منظور تجهیز منابع پس‌اندازی خانوارها با هدف توسعه ساخت و ساز مسکن ارزان قیمت و برون رفت بخش از رکورد، لازم است «اقساط» پرداختی خانوارها «در استطاعت » و قابل تحمل برای آن‌ها باشد. نرخ سود تسهیلات نباید در شرایط امروز کشور برای خانوارهای متقاضی مسکن بیش از رقم ۱۴ درصد باشد، در حالی که نرخ سود بانکی جاری بالاتر از این رقم است. از این رو، پرداخت مابه‌التفاوت سود به صندوق‌ها و جبران کمبود منابع آن از محل منابع عمومی (در غالب وجوه اداره شده و یارانه نرخ سود تسهیلات) ضروری می‌شود تا توازن منابع و مصارف صندوق‌ها و توسعهٔ بازار رهن کشور ممکن شود . با توجه به مجموعهٔ نکات مورد اشاره، از آن مقام درخواست می‌شود درخصوص جبران مابه التفاوت یاد شده، دستور مقتضی صادر فرمایید.

عباس آخوندی
وزیر راه و شهرسازی

ولی‌ا... سیف
رئیس کل بانک مرکزی