



Facilitator Model of Providing Youth Housing by Using the Capacity of Islamic Financial Bonds

Mohammad Javad Tavakkoli^{1*}

1. Associate Professor of Imam Khomeinin Education and Research Institute (IKI), Qom, Iran.

mj_tavakoli2@yahoo.com

Received: 2024/03/17; Accepted: 2024/11/24

Extended Abstract

Introduction and Objectives: Providing housing for young people is one of the problems faced by the Family and Youth Protection Law. Due to the high cost of land and buildings, the waiting period for owning a house has increased drastically. Currently, the share of housing in household expenses is more than 35%. Even though in the laws of banks and credit institutions, are required to allocate 25% of their facilities to housing, this legal ruling is not implemented. Banks and credit institutions are reluctant to participate in long-term housing projects; although they consider the lack of resources as the reason. The existing problems in providing a real or rented house reduce people's desire to get married and have children. Although provisions such as giving land and providing bank facilities to encourage childbearing have been proposed in the Family and Youth Protection Law, there is no operational plan for providing housing. Previous experiences, including the youth housing savings plan and the national housing plan, also face many problems and limitations. Based on this, strategies and solutions should be sought to empower families and young people to provide long-term housing; a solution that does not rely only on receiving bank facilities and empowering families and young people so that they can gradually participate in the construction and provision of housing with their own funds. Another goal of this research is to provide a model for entering the capital market into the field of housing financing. Organizing the support of the government and charitable institutions in buying and renting housing was another part of the goals of the article.

Method: In this article, using the analytical method, we examined the capacity of Islamic financial bonds to facilitate the long-term provision of housing for young people. The method of the article in collecting the required information was also the library and document method. In this methodological approach, studies related to the history of providing housing for the youth are conducted by examining the historical investigation method and referring to the available statistics in this field. The design of Islamic financial bonds for youth housing financing was done with a combination of comparative and discovery methods. The discovery method was a kind of *ijtihād* method in which by referring to the superstructures, the basic principles and rules necessary for housing policy were extracted. In this regard, first, by using the discovery method, the principles governing the provision of housing in the Islamic approach were extracted. In the following, taking into account the assumptions and principles of Islamic housing provision, the youth housing provision





Research Institute of
Hawzah and University

Economic Essays

Journal homepage: <https://iee.rihu.ac.ir/>



Original Article

model was designed. In this scheme, attention is paid to similar patterns that have been made to provide housing with an Islamic approach and using the capacity of contracts such as *īstīsnā* (is a contract of exchange, whereby the funding party agrees to deliver a commodity or an asset at a pre-determined future time at an agreed price) and *Jū'ālah*. The evaluation of the possible effects of this housing supply model was done with the method of analyzing the logical components of the model. In this way, it is noticed whether the proposed model can solve the problem of youth housing and how it can answer the problems raised about it. The proposed model should be able to meet the objective according to the existing objective facts. In this case, there is a kind of hidden analogy in the proposed model that is placed as an example of the ideal model in harmony with the foundations and principles of Islamic economics.

Results: The findings of the research showed that "house construction order papers (*īstīsnā* with rent" is a suitable method to facilitate the long-term provision of housing for young people. The proposed model is significant in terms of compliance with Shari'ā standards and using the capacity of the two contracts of *īstīsnā* and Lease. In the proposed model, a combination of government and family participation is used to provide long-term youth housing. In this framework, the government provides land, subsidies, families (beneficiaries), and investors (non-beneficiaries) to finance construction gradually. In this model, "household construction order papers with rent" are sold to applicants. When the house is built, the user is considered the owner of the house according to the amount of documents in his possession, and the remaining amount is considered a tenant and pays rent. The beneficiary completes his ownership of the house by purchasing the remaining papers needed to fully own the house. The government and charitable institutions can buy part of the bonds and give them to the target groups; In addition to that, the capacity of youth justice shares can also be used. In this plan, it is also possible to use the rent subsidy to help the target groups. In this project, investors can also invest their capital in the housing construction sector and benefit from the benefits of this investment. In this model, the rent that people pay to live in a home before ownership is completed is paid to bondholders as interest. Of course, the government can also participate in paying the interest of the bondholders who did not receive housing. One of the advantages of this model is the possibility of gradual investment by families and young people to provide housing.

Discussion and Conclusions: The implementation of the long-term supply plan for youth faces challenges in the field of land supply, organizing bond issuance, timely participation of investors and users in providing the funds needed for housing construction, the possibility of speculation in the secondary bond market, and possible problems in the performance of construction contractors. The heterogeneity of housing and the difference in the conditions of different cities and regions is also a challenge for the project. If the long-term youth housing provision plan is implemented regionally, many challenges facing the plan will be eliminated. It is possible to plan to use the capacity of the housing foundation as well as provincial and city equity companies to enter into housing construction. If this plan is carried out along with the redistribution of population in a wide area of the country and the expansion of rapid rail transportation, the problems caused by the lack of land and the high cost of building will be reduced. This will reduce unnecessary costs caused by population density in big cities and can help to increase childbearing. The successful implementation of the youth housing model requires the provision of suitable land by the Ministry of Roads and Urban Development in cooperation with relevant organizations, including the Environmental Organization; The participation of the Central Bank, banks and credit institutions, the Stock Exchange Organization, the Ministry of Cooperatives, Labor and Social Welfare and the Subsidy Targeting Organization is also necessary for the success of the plan. The mechanism for the implementation of the participation of supporting institutions, including the relief committee and the welfare organization of the whole country, in supporting the covered people by donating construction order papers should also be provided. Creating a monitoring system for the construction of youth housing will also strengthen transparency.

Keywords: Sukuk of construction; Istisnaa; rent; housing; youth housing; Islamic financial instruments

Cite this article: Mohammad Javad Tavakkoli. (2024), "Facilitator Model of Providing Youth Housing by Using the Capacity of Islamic Financial Bonds", Economic Essays, 21(43): 69-90.



الگوی تسهیلگر در تأمین مسکن جوانان با استفاده از ظرفیت اوراق مالی اسلامی

محمد جواد توکلی¹

۱. استاد گروه اقتصاد، مؤسسه آموزشی و پژوهشی امام خمینی (ره)، قم، ایران.

mj_tavakoli2@yahoo.com

تاریخ دریافت: ۱۴۰۲/۱۲/۲۷؛ تاریخ پذیرش: ۱۴۰۳/۰۹/۰۴

چکیده گسترده

مقدمه و اهداف: تأمین مسکن جوانان یکی از مشکلات پیش روی قانون حمایت از خانواده و جوانی جمعیت است. با توجه به گرانی زمین و ساختمان، طول دوره انتظار برای خانه‌دار شدن افزایش یافته است. هم‌اکنون سهم مسکن در مخارج خانوارها بیش از ۳۵ درصد است. با اینکه در قوانین، بانک‌ها و مؤسسات اعتباری مکلف شدند ۲۵ درصد تسهیلات را به مسکن اختصاص دهند، این حکم قانونی در عمل اجرایی نمی‌شود. بانک‌ها و مؤسسات اعتباری تمایلی برای مشارکت در طرح‌های بلندمدت تأمین مالی مسکن ندارند؛ هرچند کمبود منابع را دلیل آن می‌دانند. مشکلات موجود در زمینه تأمین منزل ملکی یا استیجاری باعث کاهش تمایل افراد به ازدواج و فرزندآوری می‌شود. هرچند در قانون حمایت از خانواده و جوانی جمعیت تمهیداتی همچون واگذاری زمین و ارائه تسهیلات بانکی برای تشویق فرزندآوری مطرح شده، ولی طرح عملیاتی برای تأمین مسکن در نظر گرفته نشده است. تجربیات قبلی از جمله طرح پس‌انداز مسکن جوانان و طرح مسکن ملی نیز با مشکلات و محدودیت‌های زیادی روبه‌رو است. براساس این، باید به دنبال راهکارهایی برای توانمندسازی خانواده‌ها و جوانان برای تأمین بلندمدت مسکن بود؛ راهکاری که تنها متکی به دریافت تسهیلات بانکی نباشد و خانواده‌ها و جوانان را توانمند کند تا بتوانند به تدریج با سرمایه‌های خود در ساخت و تهیه مسکن مشارکت کنند. یکی دیگر از اهداف این پژوهش ارائه مدلی برای ورود بازار سرمایه به عرصه تأمین مالی مسکن است. ساماندهی حمایت‌های دولت و نهادهای خیریه در زمینه خریداری و اجاره مسکن نیز بخش دیگری از اهداف مقاله است.

روش: در این مقاله با استفاده از روش تحلیلی به بررسی ظرفیت اوراق مالی اسلامی برای تسهیل‌گری تأمین بلندمدت مسکن جوانان پرداخته می‌شود. روش مقاله در جمع‌آوری اطلاعات موردنیاز نیز کتابخانه‌ای و اسنادی است. در این رویکرد روشی، مطالعات مرتبط با سابقه تأمین مسکن جوانان با روش بررسی تاریخی و مراجعه به آمار صورت می‌گیرد. طراحی اوراق مالی اسلامی برای تأمین مالی مسکن جوانان با ترکیبی از روش قیاسی و کشفی صورت می‌گیرد. روش کشفی نوعی روش اجتهادی است که در آن با مراجعه به روایات، اصول و قواعد زیربنایی لازم برای سیاست‌گذاری مسکن استخراج می‌شود.

در این راستا، ابتدا با استفاده از روش کشفی، اصول حاکم بر تأمین مسکن در رویکرد اسلامی استخراج و در ادامه با در نظر گرفتن فروض و اصول تأمین مسکن اسلامی، الگوی تأمین مسکن جوانان طراحی می‌شود. در این طراحی به الگوهای مشابه توجه می‌شود که با هدف تأمین مسکن با رویکرد اسلامی و با استفاده از ظرفیت عقود همچون استصناع و جعاله صورت گرفته است. ارزیابی آثار احتمالی این الگوی تأمین مسکن با روش تحلیل لوازم منطقی الگو صورت می‌گیرد؛ یعنی توجه می‌شود که آیا الگوی پیشنهادی می‌تواند مشکل تأمین مسکن جوانان را حل کند و اشکالات آن را پاسخ دهد. در واقع، الگوی پیشنهادی باید بتواند با توجه واقعیت‌های عینی موجود، هدف موردنظر را تأمین کند. در این صورت نوعی قیاس مخفی وجود دارد که الگوی پیشنهادی به عنوان مصداقی از الگوی ایدئال هماهنگ با مبانی و اصول اقتصاد اسلامی قرار می‌گیرد.

نتایج: یافته‌های تحقیق نشان می‌دهد «اوراق سفارش ساخت مسکن (استصناع) همراه با اجاره» روشی مناسب برای تسهیل تأمین بلندمدت مسکن جوانان است. الگوی پیشنهادی از جهت انطباق با موازین شرعی و استفاده از ظرفیت دو عقد استصناع و اجاره قابل توجه است. در الگوی پیشنهادی، ترکیبی از مشارکت دولت و خانواده‌ها برای تأمین بلندمدت مسکن جوانان استفاده می‌شود. در این چارچوب، دولت زمین، و یارانه و خانواده‌ها (بهره‌برداران) و





نوع مقاله: پژوهشی

سرمایه‌گذاران (غیربهره‌برداران) منابع مالی ساخت را به صورت تدریجی فراهم می‌کنند. در این الگو، «اوراق سفارش ساخت مسکن همراه با اجاره» به متقاضیان فروخته می‌شود. هنگامی که خانه ساخته شد، بهره‌بردار به میزان اوراق در اختیار، مالک منزل و به میزان باقیمانده مستأجر محسوب شده و اجاره پرداخت می‌کند. بهره‌بردار با خرید باقیمانده اوراق مورد نیاز برای تملک کامل مسکن، مالکیت خود بر منزل را تکمیل می‌کند. دولت و نهادهای خیریه می‌توانند بخشی از اوراق را خریداری و به اقشار هدف واگذار کنند؛ افزون‌براینکه می‌توان از ظرفیت سهام عدالت جوانان نیز استفاده کرد. در این طرح امکان استفاده از یارانه اجاره‌بها برای کمک به اقشار هدف نیز وجود دارد. در این طرح سرمایه‌گذاران نیز می‌توانند سرمایه‌های خود را وارد بخش ساخت مسکن کنند و از منافع این سرمایه‌گذاری بهره‌مند شوند. در این الگو، اجاره‌ای که افراد برای سکونت در مسکن قبل از تکمیل مالکیت پرداخت می‌کنند به عنوان سود به دارندگان اوراق پرداخت می‌شود؛ البته دولت نیز می‌تواند در پرداخت سود دارندگان اوراق، که مسکنی دریافت نکرده‌اند، مشارکت کند. یکی از مزایای این الگو، امکان سرمایه‌گذاری تدریجی خانواده‌ها و جوانان برای تأمین مسکن است.

بحث و نتیجه‌گیری: اجرای طرح تأمین بلندمدت جوانان با چالش‌هایی در زمینه تأمین زمین، سازماندهی انتشار اوراق، مشارکت به موقع سرمایه‌گذاران و بهره‌برداران در تأمین وجوه مورد نیاز برای ساخت مسکن، احتمال بروز سفته‌بازی در بازار ثانویه اوراق و مشکلات احتمالی در زمینه عملکرد پیمانکاران ساختمانی روبه‌رو است. غیرهمگن بودن مسکن و تفاوت شرایط شهرها و مناطق مختلف نیز چالشی فراروی طرح است. اگر طرح تأمین بلندمدت مسکن جوانان به صورت منطقه‌ای انجام شود، بسیاری از چالش‌های پیش روی طرح از بین می‌رود. استفاده از ظرفیت بنیاد مسکن و همچنین، شرکت‌های استانی و شهرستانی سهام عدالت برای ورود به ساخت مسکن نیز قابل طرح است. اگر این طرح همراه با بازتوزیع جمعیت در پهنه وسیع کشور و گسترش حمل‌ونقل ریلی سریع صورت گیرد، مشکلات ناشی از کمبود زمین و گرانی ساختمان کاهش می‌یابد. این امر باعث کاستن از هزینه‌های غیرضروری ناشی از تراکم جمعیت در شهرهای بزرگ می‌شود و می‌تواند به رشد فرزندآوری کمک کند. اجرای موفق الگوی تأمین مسکن جوانان الزاماتی همچون تأمین زمین مناسب توسط وزارت راه و شهرسازی در همکاری با سازمان‌های مربوطه از جمله سازمان محیط‌زیست است. مشارکت بانک مرکزی، بانک‌ها و مؤسسات اعتباری، سازمان بورس و اوراق بهادار، وزارت تعاون، کار و رفاه اجتماعی و سازمان هدفمندی یارانه‌ها برای موفقیت طرح ضروری است. سازوکار اجرای مشارکت نهادهای حمایتی از جمله کمیته امداد و سازمان بهزیستی کل کشور در حمایت از افراد تحت پوشش با اهدای اوراق سفارش ساخت نیز باید فراهم شود. ایجاد سامانه رصد و پایش ساخت مسکن جوانان نیز باعث تقویت شفافیت می‌شود.

واژگان کلیدی: صکوک سفارش ساخت، استصناع، اجاره، مسکن، مسکن جوانان، ابزارهای مالی اسلامی.

طبقه‌بندی Classification: G51, O16, O18, R31

استناد: محمدجواد توکلی (۱۴۰۳)، «الگوی تسهیل‌گر در تأمین مسکن جوانان با استفاده از ظرفیت اوراق مالی اسلامی»، مجله جستارهای اقتصادی،

۲۱(۴۳): ۶۹-۹۰.

۱. مقدمه

تأمین مسکن یکی از دغدغه‌های اساسی خانوارها و به‌ویژه جوانان است. این مشکل گاه بر تمایل والدین برای فرزندآوری نیز تأثیر می‌گذارد. برخی والدین می‌کوشند با خریداری زمین، امتیاز آپارتمان یا سپرده‌گذاری نزد بانک‌ها، جهت تأمین خانه برای فرزندان خود سرمایه‌گذاری کنند؛ تلاشی که با توجه به افزایش شدید قیمت زمین و مسکن در سال‌های اخیر با مشکلات زیادی روبه‌رو شده است. در قانون حمایت از خانواده و جوانی جمعیت (مصوب ۱۴۰۰) و سیاست‌گذاری‌های متعاقب آن، تمهیداتی برای تأمین مسکن جوانان اندیشیده شده است. این تمهیدات شامل واگذاری زمین به برخی از خانوارها و پرداخت تسهیلات خریداری مسکن است.

با توجه به محدودیت در واگذاری زمین و عدم ورود جدی بانک‌ها به ارائه تسهیلات مسکن در چارچوب این قانون، در عمل، مشکل تأمین مسکن خانواده‌ها و به‌ویژه جوانان حل نشده باقی مانده است. در سال‌های اخیر بانک‌ها با توجه به الزامات این قانون، مکلف به پرداخت تسهیلات مسکن شده‌اند؛ ولی آنها تمایل چندانی برای ورود به پرداخت تسهیلات بلندمدت ندارند. حجم واگذاری زمین به متقاضیان مسکن نیز در حدی نیست که باعث توانمند شدن خانواده‌ها و جوان‌ها برای تأمین مسکن با قیمت مناسب شود.

در این مقاله به دنبال پاسخ به این سؤال هستیم که چگونه می‌توان مشکل تأمین مسکن جوانان را حل کرد؟ در این بررسی به‌صورت ویژه به بررسی ظرفیت مشارکت دولتی - مردمی برای تأمین بلندمدت مسکن جوانان با استفاده از قابلیت‌های بازار سرمایه اسلامی می‌پردازیم. هدف مقاله ارائه الگویی است که در آن خانواده‌ها و جوانان برای سرمایه‌گذاری تدریجی جهت تأمین مسکن موردنیاز خود و فرزندانشان توانمند شوند. در این مقاله الگوی تأمین مالی بلندمدت مسکن جوانان با استفاده از صکوک سفارش ساخت همراه با اجاره ارائه می‌شود؛ الگویی که در آن بر ایده بارانه موضوعی مسکن به‌عنوان مکمل این شیوه تأمین مالی مطرح می‌شود. برجستگی ویژه الگوی پیشنهادی این است که در آن بر استفاده از ظرفیت بازار سرمایه برای تأمین مالی مسکن جوانان تأکید شده است. گذشته از آنکه به جنبه‌های حمایتی دولت هم توجه شده است. در ادامه پس از بررسی پیشینه تحقیق و تبیین مشکلات تأمین بلندمدت مسکن جوانان، ابعاد مختلف الگوی پیشنهادی تبیین می‌شود.

۲. پیشینه تحقیق

در زمینه تأمین مالی مسکن با استفاده از ابزارهای مالی اسلامی مطالعاتی انجام شده است که در ادامه به موارد مهم اشاره می‌شود. اسلامی بیدگلی و فاضلیان (۱۳۸۴) در مقاله «معرفی روش‌های تأمین مالی اسلامی مسکن» برخی از روش‌های اسلامی تأمین مالی مسکن از جمله فروش اقساطی، اجاره به شرط تملیک و مشارکت تناقصی را بررسی کرده‌اند. ازوجی و همکاران (۱۳۹۰) در کتاب «شناسایی روش‌های نوین تجهیز منابع در بانک مسکن با نگرش تخصیص منابع در بخش مسکن» شیوه‌های تأمین منابع در نظام اعتباری مسکن در سایر کشورها و امکان استفاده از روش‌های تخصیص منابع در بازار تأمین مالی مسکن در ایران را بررسی کرده‌اند.

معصومی‌نیا و شهیدی‌نسب (۱۳۸۸) در مقاله «بررسی فقهی و اقتصادی ابزار تأمین مالی مشارکت کاهنده» به بررسی فقهی و طراحی مدل عملیاتی بانکی و اوراق مالی مبتنی بر مشارکت کاهنده در بخش‌های مختلف از قبیل مسکن پرداخته‌اند. جعفری و اله‌قلی (۱۳۸۸) در مقاله «تأمین مالی مسکن از طریق اوراق رهنی» با بررسی ساختار بازار رهنی ایالت متحده و اروپا، با معرفی اوراق رهنی، ساختار پیشنهادی را برای انتشار اوراق در بازار کشور ارائه می‌دهند.

علیزاده و سیف‌الدینی (۱۳۹۲) در مقاله «الزامات اصلی تبدیل به اوراق بهادارسازی دارایی‌های ملکی آماده بهره‌برداری و در حال ساخت» را بررسی و ویژگی‌های هر کدام از این انواع تبدیل به اوراق بهادارسازی را تشریح کرده‌اند. موسویان و حدادی (۱۳۹۲) در مقاله «تأمین مالی پروژه‌محور به‌وسیله صکوک استصناع در بخش مسکن» با بررسی فقهی انواع اوراق استصناع، مدل پیشنهادی استفاده از این اوراق در تأمین مالی مسکن را ارائه می‌دهند. شیرمردی و ندیری (۱۳۹۴) در مقاله «امکان‌سنجی استفاده از اوراق جعاله در تأمین مالی مسکن» به بررسی امکان طراحی و انتشار اوراق جعاله از منظر معیارهای فقهی و تخصیصی پرداخته‌اند. شیرمردی و فطانت‌فرد (۱۳۹۹) در مقاله «صکوک وکالت، ابزار مالی نوین در تأمین مالی مسکن» به بررسی ظرفیت‌های صکوک وکالت برای تأمین مالی مسکن پرداخته‌اند.

در پژوهش‌های یادشده، روش‌های متعدد تأمین مسکن با استفاده از ابزارهای مالی اسلامی بررسی شده است. در این مقاله شیوه تأمین مالی مسکن با استفاده از ترکیب قراردادهای سفارش ساخت و اجاره معرفی شده است. در الگوی پیشنهادی، ابداعاتی در زمینه نحوه تأمین مالی مسکن و همچنین معرفی یارانه‌های مربوطه صورت گرفته است. آنچه این مقاله را از مطالعات پیشین متمایز می‌کند، ارائه الگویی است که در آن ترکیبی از نقش مردم و دولت برای رفع مشکل مسکن استفاده می‌شود.

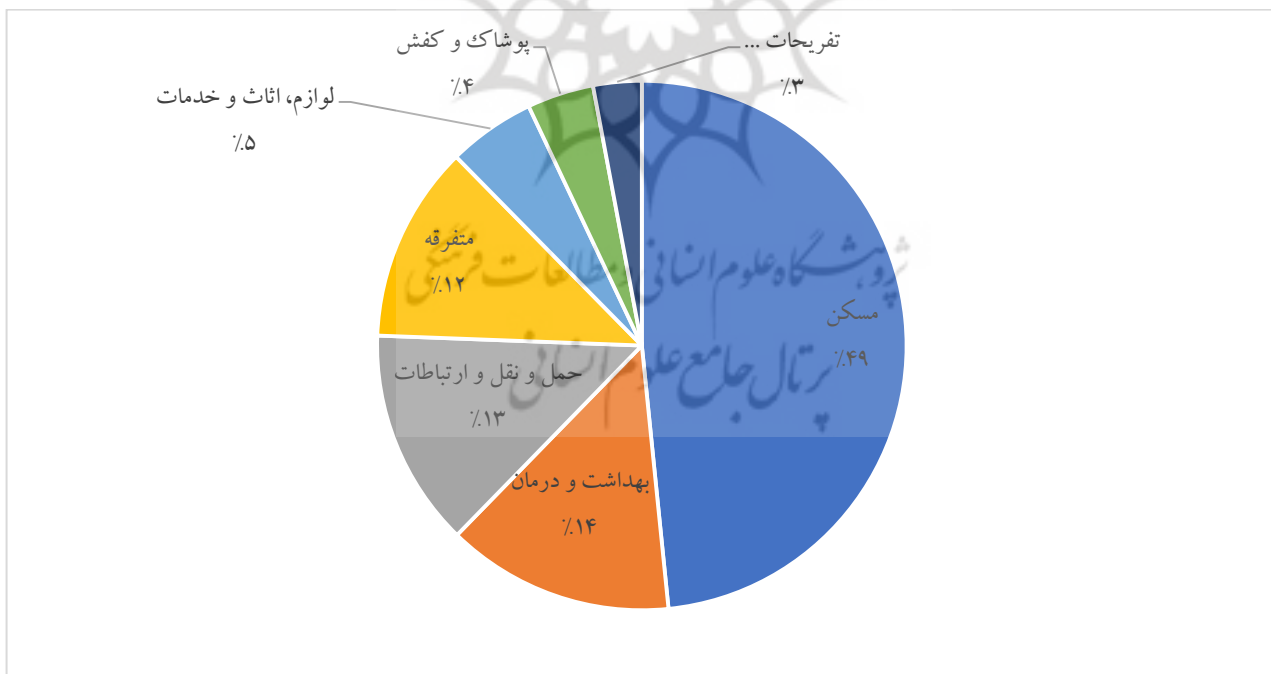
افزون براینکه، در این الگو نقش صکوک اسلامی برجسته شده است. برخلاف برخی پیشنهادات مطرح شده در زمینه فروش متری مسکن یا خرید سهام شرکت‌های زمین و مسکن، الگوی پیشنهادی خانه‌دار شدن جوانان بدون تشدید فضای سفته‌بازی در زمین و مسکن را دنبال می‌کند. در این راستا، ایده بديع پرداخت کمک‌اجاره مسکن و همچنین، کمک‌هزینه خرید مسکن در داخل طرح مطرح شده است.

۳. مشکلات تأمین مسکن جوانان در ایران

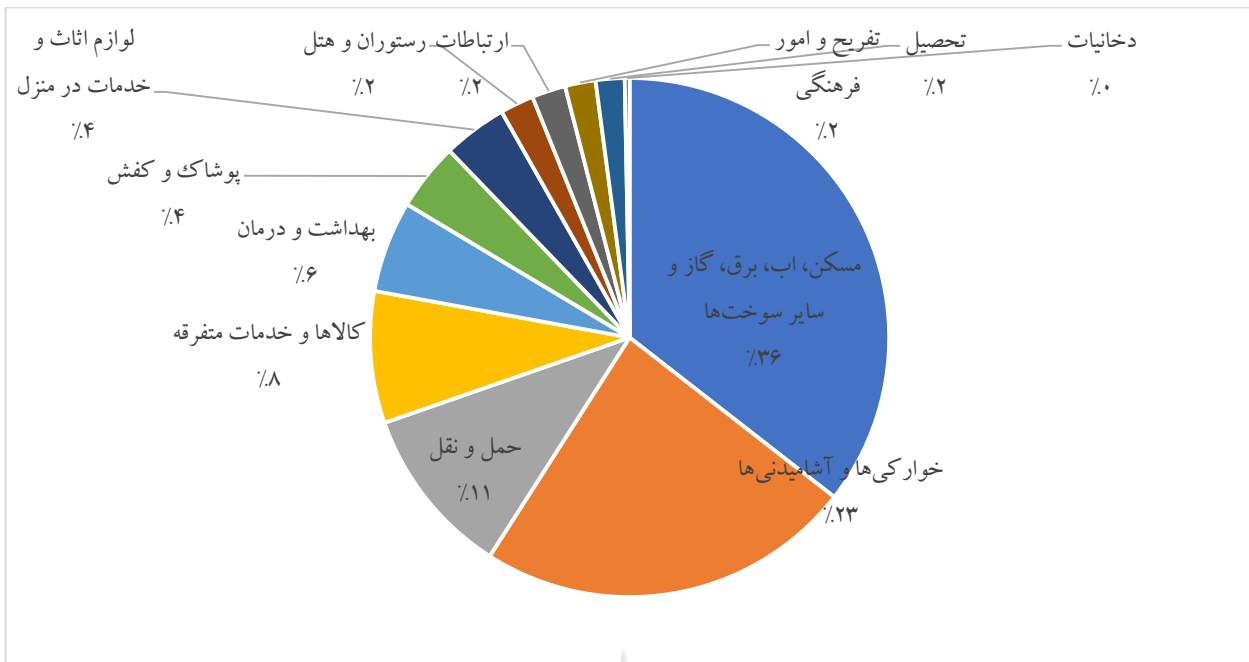
تأمین مسکن جوانان در ایران با مشکلاتی همچون سهم بالای هزینه مسکن در بودجه خانوار، غلبه حمایت تسهیلاتی بر توانمندسازی، عدم مشارکت جدی نظام بانکی در تأمین مالی مسکن و هزینه بالای زمین در مسکن مواجه است.

۳-۱. سهم بالای هزینه مسکن در بودجه خانوار

طبق آمارها و داده‌های مرکز آمار ایران، سهم هزینه مسکن، سوخت و روشنایی از هزینه‌های غیرخوراکی خانوارهای شهری در سال ۱۴۰۰ حدود ۴۹ درصد است. براساس محاسبات بانک مرکزی، سهم هزینه مسکن، آب، برق و دیگر سوخت‌های خانوارهای شهری از کل هزینه‌های خانوار در سال ۱۳۹۶ برابر ۳۶ درصد می‌باشد. سهم این هزینه‌ها در مناطق روستایی ۱۹ درصد است.



شکل ۱. سهم انواع هزینه‌های غیرخوراکی خانوارهای شهری در سال ۱۳۹۸



شکل ۲. درصد سهم گروه‌های مختلف هزینه سالانه یک خانوار شهری در ۱۳۹۶

منبع: بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران، نتایج بررسی بودجه خانوار در مناطق شهری در سال ۱۳۹۶

براساس محاسبات مرکز آمار ایران، هزینه‌های مسکن، سوخت و روشنایی به‌طور متوسط ۳۸/۱ درصد از هزینه یک خانوار شهری را به خود اختصاص داده است. آمارهای بانک مرکزی نشان می‌دهد که در آبان ماه سال ۱۴۰۲ هزینه یک مترمربع زیربنای واحدهای مسکونی معامله‌شده در شهر تهران معادل ۷۵۷/۷ میلیون ریال بود که نسبت به ماه مشابه سال قبل ۶۲/۲ درصد افزایش داشته است. براساس محاسبات مرکز آمار ایران، هزینه یک مترمربع زیربنای واحدهای مسکونی در تهران در دی ماه ۱۴۰۲ به حدود ۸۰۶/۱ میلیون ریال رسیده است.

۲-۳. غلبه حمایت تسهیلاتی بر توانمندسازی

یکی از مشکلات اساسی در تأمین مسکن به‌ویژه برای اقشار محروم آن است که این افراد نمی‌توانند وجوه موردنیاز برای تأمین مسکن را تأمین کنند. این امر مستلزم برنامه‌ریزی بلندمدت برای تأمین مسکن است. در این صورت یا افراد به‌تدریج سعی در پس‌انداز برای تهیه مسکن می‌کنند یا با دریافت تسهیلات بلندمدت در پی تأمین مالی بلندمدت مسکن برمی‌آیند. با افزایش تورم، هم توان افراد برای پس‌انداز کم شده است و هم بانک‌ها و مؤسسات اعتباری رغبت چندانی به پرداخت تسهیلات بلندمدت ندارند.

برای رفع این مشکل تمهیدات زیادی اندیشیده شده که با موفقیت زیادی همراه نبوده است. اجرای طرح‌هایی مانند فروش متری مسکن، پرداخت تسهیلات بلندمدت خرید و ساخت مسکن، طراحی حساب‌های امانی برای پیش‌فروش مسکن، فروش اقساطی مسکن از جمله این تمهیدات می‌باشد. در میان طرح‌های اجراشده، طرح ایجاد پس‌انداز برای کودکان ایرانی نگاهی بلندمدت به تأمین نیازهای آنان داشته است. در این طرح برای هر فرزندی که متولد می‌شود، حساب بانکی افتتاح می‌شود و دولت مبلغی به آن حساب واریز می‌کند و خانواده‌ها نیز سالیانه مبلغی به این حساب واریز می‌کنند تا زمانی که نوزاد به بالای ۲۰ سال رسید، می‌تواند از وجوه حساب برای تأمین نیازهای ضروری خود از جمله ازدواج و تأمین مسکن استفاده کند. این طرح در عمل به‌واسطه مشکل در تأمین منابع متوقف شد. برای تأمین مالی بلندمدت مسکن طرح مشابهی در نظام بانکی برای پس‌انداز تدریجی والدین برای فرزندانشان در بانک‌ها از جمله بانک مسکن با عنوان حساب مسکن جوانان اجرایی شد. براساس این طرح، والدین در مدتی بین ۵ تا ۱۵ سال با سپرده‌گذاری برای کودکان به‌صورت ماهیانه می‌توانند از تسهیلات بانکی حساب پس‌انداز مسکن جوانان برای تهیه مسکن با نرخ تسهیلات ترجیحی و بازپرداخت ۲۰ ساله بهره‌مند

شوند. با توجه به افزایش تورم و پایین بودن سقف تسهیلات و عدم افزایش آن، این طرح موفقیت چندانی در پی نداشته است. در قانون حمایت از خانواده و جوانی جمعیت مصوب سال ۱۴۰۰، دو رویکرد برای کاهش دغدغه والدین برای تأمین مسکن اتخاذ شده است. از یک سو، افزون بر ایجاد امکان استفاده مجدد از امتیازات دولتی در زمینه مسکن، دولت مکلف به واگذاری زمین یا واحد مسکونی اقساطی (طی دوره ده ساله) به خانوارهایی شده است که فرزند سوم به دنیا بیاورند. همچنین، تسهیلاتی همچون ارائه تخفیف در هزینه‌های عمومی ساخت و ساز (عوارض ساخت و ساز، هزینه انشعابات، هزینه خدمات نظام مهندسی) از محل منابع عمومی در بودجه‌های سنواتی، اختصاص بخشی از منازل مسکونی سازمانی برای خانواده‌های دارای حداقل سه فرزند در نظر گرفته شده است. افزون بر این دانشگاه‌ها، مراکز آموزش عالی و حوزه‌های علمیه مکلف به برآوردن نیاز دانشجویان متأهل با احداث، تکمیل، تأمین و تجهیز خوابگاه‌های متأهلی یا منازل مسکونی شده‌اند. وجوه موردنیاز برای این امر از طریق انتشار اوراق مالی اسلامی تأمین می‌شود (قانون جوانی جمعیت، ماده ۷، تبصره ۱). برای تأمین زمین موردنیاز برای خوابگاه‌های متأهلی نیز وظایفی برای دانشگاه‌ها و مراکز آموزش عالی و همچنین وزارتخانه‌ها از جمله وزارت مسکن و شهرسازی در نظر گرفته شده است.

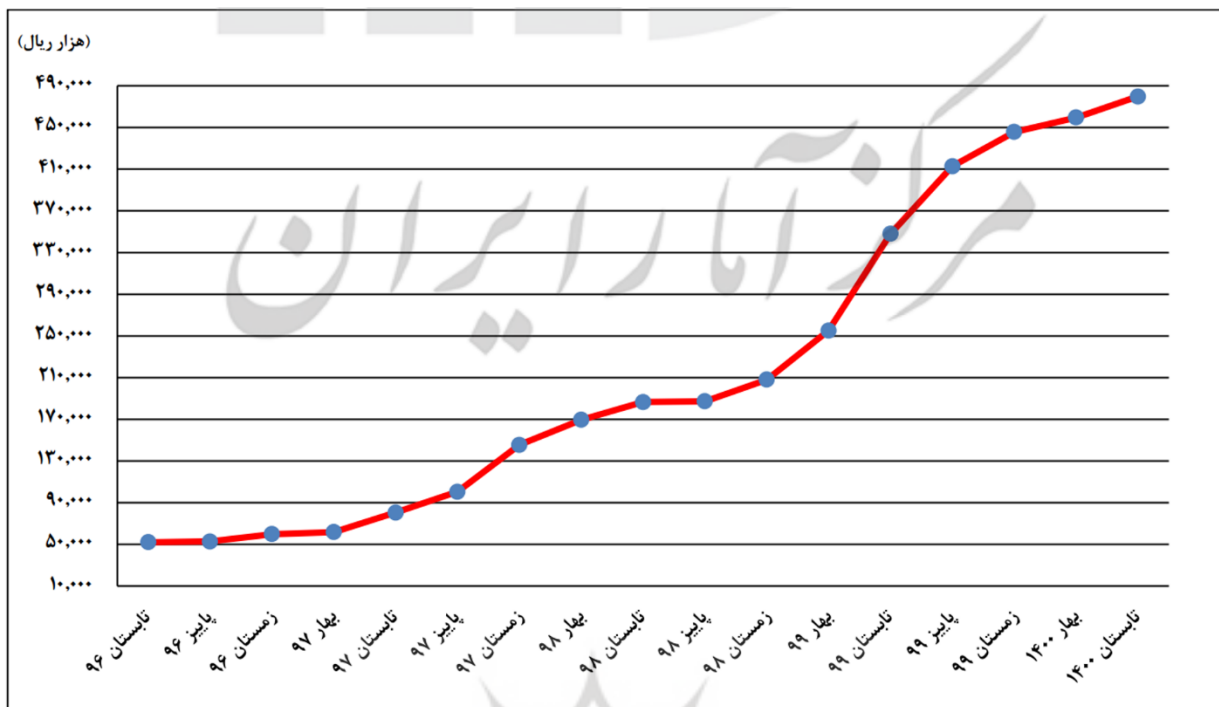
یکی از مشکلات شیوه مورد استفاده برای تأمین مسکن جوانان اتکای زیاد آن به تسهیلات است. با توجه به مشکلات پیش روی خانواده‌ها و جوانان توان آنها برای پرداخت اقساط تسهیلات تصویب شده به‌ویژه پیش از تحویل مسکن، محدود است. برای این منظور باید از راهبردهای دیگری برای توانمندسازی جوانان برای تأمین مسکن استفاده کرد. یکی از راهبردهای قابل طرح استفاده از ظرفیت بازار سهام و صکوک اسلامی برای تأمین مالی مسکن جوانان است. در قالب این طرح والدین از همان اوان تولد فرزندشان اقدام به سرمایه‌گذاری تدریجی برای تأمین مسکن فرزندشان می‌کنند.

۳-۳. عدم مشارکت جدی نظام بانکی

براساس ماده ۹ قانون جوانی جمعیت، بانک‌ها و مؤسسات اعتباری موظف به پرداخت انواع تسهیلات مسکن با هدف تشویق فرزندآوری خانواده‌ها شده‌اند. این طرح تشویقی شامل افزایش ۲۵ درصدی سقف تسهیلات خرید، ساخت و جعاله تعمیرات مسکن به‌ازای هر فرزند زیر بیست سال سن تا حداکثر دو برابر سقف مصوب و افزایش دوره بازپرداخت به میزان دو سال به ازای هر فرزند زیر بیست سال سن، تا سقف ده سال می‌باشد. همچنین، براساس ماده ۴ قانون جهش تولید مسکن، بانک‌ها موظف شدند ۲۰ درصد از تسهیلات پرداختی خود را به ساخت مسکن اختصاص دهند؛ وگرنه با جرائم مالیاتی مواجه می‌شوند. در تبصره ۱۸ قانون بودجه سال ۱۴۰۰ نیز بانک‌ها موظف شدند ۲۰ درصد حجم تسهیلات خود معادل ۳۶۰ همت را در قالب قانون جهش تولید مسکن به متقاضیان پرداخت کنند و در صورت امتناع از اجرای این قانون مجبور به افزایش سپرده قانونی به همان میزان نزد بانک مرکزی می‌شوند. حداقل ۲۰ درصد این منابع باید به خانواده‌های دارای سه فرزند و بیشتر تعلق گیرد.

۳-۴. هزینه بالای زمین در مسکن

هم‌اکنون زمین سهم بالایی در هزینه تمام‌شده مسکن در ایران دارد. این سهم در شهرهای بزرگ بسیار بالاست. براساس برآوردها هزینه ساخت هر مترمربع ساختمان به‌سختی به حدود متری ۱۰ تا ۱۵ میلیون تومان می‌رسد؛ درحالی‌که هر مترمربع آپارتمان در شهر بزرگی مانند تهران به‌طور متوسط به بالای ۸۰ میلیون تومان رسیده است (مرکز آمار ایران، دی‌ماه ۱۴۰۲، ص ۱). فاصله قیمت ساخت تا قیمت فروش عمدتاً منعکس‌کننده رانت زمین است که سهمی بین ۶۰ تا بالای ۸۰ درصد در قیمت نهایی مسکن دارد. براساس اطلاعات مرکز آمار ایران، متوسط قیمت فروش یک مترمربع زمین یا زمین ساختمان مسکونی کلنگی در شهر تهران از حدود ۱/۱۵ میلیون تومان در سال ۱۳۸۸ به حدود ۴۸ میلیون تومان در تابستان ۱۴۰۰ رسیده است (مرکز آمار ایران، ص ۱).



شکل ۳. روند تغییرات متوسط قیمت فروش یک مترمربع زمین یا زمین ساختمان مسکونی کلنگی ۱۳۹۶-۱۴۰۰

منبع: مرکز آمار ایران، اطلاعات قیمت و اجاره مسکن در نقاط شهری کشور - پاییز ۱۴۰۰ (۱۴۰۱/۰۶/۱۲)

۳-۵. ناکارآمدی الگوهای پیشنهادی تأمین مسکن جوانان

برای تأمین مسکن جوانان الگوهای متفاوتی ارائه شده است. یکی از الگوهای متداول پس‌انداز تدریجی در بانک برای دریافت تسهیلات خرید یا ساخت مسکن است. این الگو در عمل ناکارآمد است؛ زیرا با افزایش مستمر قیمت مسکن، تسهیلات تعلق‌گرفته نمی‌تواند به خریداری یا ساخت مسکن جوانان کمک کند. یکی دیگر از الگوهای پیشنهادشده، الگوی مسکن متری است. در این الگو افراد به تدریج برای خریداری مسکن سرمایه‌گذاری می‌کنند تا به مترافز مورد نظر دست یابند. یکی از اشکالات عمده این روش آن است که در عمل، فضای سفته‌بازی در مسکن را تشدید می‌کند.

مشارکت در صندوق‌های زمین و ساختمان نیز الگوی دیگری است که برای حل مشکل ارائه شده است. این الگو در عمل روشی برای حفظ ارزش پول سرمایه‌گذاران و نه تأمین مسکن آنان است. این روش نیز با همان مشکل تشدید سفته‌بازی در بازار مسکن روبه‌رو است. الگوی کنونی تأمین مسکن نیز در قالب طرح مسکن ملی با ثبت نام و سپس مشارکت در تأمین مالی مسکن و در پایان دریافت تسهیلات بانکی اجرایی می‌شود. در این الگو متقاضیان باید در فاصله‌های زمانی کوتاه مبالغی را برای مشارکت در ساخت مسکن و همچنین، اقساط تسهیلات بانکی دریافتی را پرداخت کنند. یکی از مشکلات این روش آن است که متقاضیان باید از توان مالی برای پرداخت مبالغ زیاد برای مشارکت در ساخت و همچنین، توانایی پرداخت اقساط تسهیلات تعلق‌گرفته را داشته باشند. همین امر باعث می‌شود که برخی از متقاضیان امتیاز خود را به دیگران و به‌ویژه به دلالان مسکن واگذار کنند.

۴. مبانی و اصول حاکم بر تأمین مسکن در اقتصاد اسلامی

طراحی الگوی تأمین مسکن جوانان باید با توجه به مبانی و اصول حاکم بر تأمین مسکن در اقتصاد اسلامی صورت گیرد. در این زمینه مبانی و اصولی همچون حق عمومی مسکن، اصل مشارکت دولتی - مردمی در تأمین مسکن مطرح است.

۴-۱. حق عمومی مسکن

در اقتصاد اسلامی بهره‌مندی از مسکن، از یک سو، حقی است که مردم و به‌ویژه جوانان دارند و از سوی دیگر، مسئولیتی است که بر عهده دولت اسلامی قرار دارد. این حق و مسئولیت در اصل ۳۱ قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران این‌گونه آمده است: «داشتن مسکن متناسب با نیاز، حق هر فرد و خانواده ایرانی است. دولت موظف است با رعایت اولویت برای آنها که نیازمندترند به‌ویژه روستائینان و کارگران، زمینه اجرای این اصل را فراهم کند».

۴-۲. مشارکت دولتی - مردمی در تأمین مسکن

بررسی سیره پیامبر اعظم صلی الله علیه و آله در حل مشکل مسکن مهاجرین نشان از بهره‌گیری از نوعی مشارکت دولتی - مردمی در تأمین مسکن است. ایشان از یک سو، با اجرای سیاست تأثیر سرپناه عمومی و واگذاری زمین (اقطاع‌الدور) به خانوارهای فاقد مسکن، آنها را از حمایت دولت اسلامی بهره‌مند کردند. حضرت رسول صلی الله علیه و آله، از سوی دیگر، با اسکان موقت مهاجرین در منزل انصار، زمینه تکافل اجتماعی و مشارکت عموم برای حل مشکل مسکن را ایجاد کرد. نتایج درخشان سیاست‌گذاری رسول خدا صلی الله علیه و آله در مدت کوتاهی در جامعه مدینه ظاهر شد و سطح درآمد و رفاه مسلمانان افزایش یافت؛ به طوری که در اواخر هجرت، اکثر قریب به اتفاق مهاجرین صاحب مسکن، شغل و درآمد مناسب شدند (صدر، ۱۳۸۷، ص ۴۴).

بدون شک موفقیت این سیاست ناشی از پیوست فرهنگی و مردمی قوی آن بود. ایشان با استفاده از ظرفیت مردمی و مشارکت جهادی آنان در تأمین مسکن بی‌خانمانان توانست مشکل بزرگ مسکن مهاجران را حل کند. در این راستا، ایشان با اجرای پیوست فرهنگی تأمین مسکن، فرهنگ ایثار، برادری و مهمان‌نوازی را ترویج و انگیزه‌های اجتماعی برای کمک به تأمین مسکن نیازمندان را فعال کردند. در نتیجه صاحبان مسکن مازاد خانه‌های خود را رایگان یا با اجاره پایین در اختیار خانواده‌های کم‌درآمد و زوج‌های جوان قرار دادند. حضرت رسول صلی الله علیه و آله برای فرهنگ‌سازی تعاون و همیاری، انگیزه‌های درونی تازه مسلمانان را تقویت کردند. این همان انگیزشی است که در روایات معصومین علیهم السلام بر آن تأکید شده است. برای نمونه، امام صادق علیه السلام می‌فرماید: «هرکس خانه‌ای را از سکونت مؤمن نیازمندی دریغ کند، از سکنای در بهشت محروم می‌شود» (کلینی، ۱۳۶۷، ص ۳۶۷).

در سیاست‌گذاری حضرت رسول صلی الله علیه و آله، افزون‌بر زمینه‌سازی برای ایجاد مجتمع‌های مسکونی برای نیازمندان (ایجاد سکونتگاه در صفا)، زمینه مشارکت خود مردم در تهیه مسکن با آزادسازی و واگذاری اراضی موات برای ساخت مسکن فراهم شد. با اجرای سیاست افزایش عرضه زمین برای ساخت مسکن، زمین و مسکن از حیثه کالای سرمایه‌ای خارج و انگیزه‌های احتکار و سفته‌بازی آن کاهش یافت. این اقدام حاصل ترکیب دو سیاست تقویت عرضه مسکن و کنترل تقاضای سفته‌بازی آن می‌باشد. استفاده از این سیاست در فضای تأمین مسکن کشور مهیاست. دولت می‌تواند اراضی موات را به‌عنوان ثروت‌های عمومی به افراد فاقد مسکن واگذار و تملیک کند و از این طریق، با کاهش هزینه زمین از مسکن به تأمین مسکن کم‌درآمدان کمک کند. همچنین، این بخش را از بازار سوداگری و تجاری خارج کند و موجب مهار تورم این بخش و ممانعت از سرایت آن به بخش‌های دیگر اقتصاد شود که نفعش به عموم مردم برمی‌گردد.

در قانون «نحوه واگذاری و احیاء اراضی در حکومت جمهوری اسلامی ایران» (مصوب ۱۳۵۸/۶/۲۵) و «قانون زمین شهری» (مصوب ۱۳۶۶/۶/۲۲) نیز به این امکان توسط دولت برای احیای زمین‌های موات و استفاده عمرانی از آن اشاره شده و دست دولت را برای واگذاری زمین باز گذاشته است.

الف) اسکان موقت در خانه انصار

پیامبر اعظم صلی الله علیه و آله برای حل کوتاه‌مدت مشکل مسکن مهاجرین، به جلب همیاری عمومی انصار متوسل شدند (حشر، ۹). ایشان برای حل موقت مشکل مسکن بیش از ۱۰۰ خانوار مهاجرین، زمینه سکونت آنان در منزل انصار را فراهم کرد. با توجه به فضای همیاری ایجادشده، انصار برای پذیرایی و اسکان مهاجران در منزل خود از یکدیگر سبقت می‌گرفتند (عاملی، ۱۴۲۶ق؛ حلبی شافعی، بی‌تا، ص ۳۴۶). نقل

شده در خانه تمامی انصار یک یا چند نفر از مهاجرین اسکان یافتند (احمدی میانجی، ۱۴۱۹ق، ص ۳۵۰). آنها خانه و اموال خود را با مهاجرین قسمت می‌کردند (حلی شافعی، بی تا، ص ۳۶۴). ابن هشام در «السیره النبویه» اسامی مهاجرین و میزبانان آنها از انصار را به تفصیل ذکر می‌کند (بی تا، ص ۴۷۶-۴۸۰).

ایثارگری و مهمان‌نوازی کم‌نظیر انصار در حالی شکل گرفت که تعصبات جاهلی و قبیله‌ای، جنگ و خونریزی و غارتگری اعراب تا پیش از اسلام سابقه زیادی داشت (آئینه‌وند، بی تا، ص ۳۵-۴۶). این قدرت اسلام بود که این فرهنگ را به حاشیه راند و زمینه تعاون و همیاری را فراهم کرد. این پذیرایی گرم، صمیمانه و برادرانه و اسکان بی‌مزد و منت انصار موجب شد تا در سال‌های اولیه هجرت بار بسیار بزرگی از دوش مهاجرین و دولت اسلامی در حوزه تأمین مسکن برداشته شود. افزون‌براینکه، این ایثار با تأمین حداقلی خوراک، پوشاک و زمینه اشتغال توسط انصار تکمیل می‌شد (مکارم شیرازی و همکاران، ۱۳۷۷، ص ۵۱۳).

سیاست و تدبیر بی‌نظیر پیامبر اسلام ﷺ در ایجاد پیمان اخوت و برادری، نه تنها بستر گسترده‌ای برای تعاون، همکاری و وحدت فراهم کرد، بلکه موجب شد مشکل مسکن مهاجرین تا زمانی، که آنها توان ساخت یا خرید مسکن پیدا کنند، برطرف شود. مجمع‌البیان از ابن عباس نقل می‌کند که رسول خدا ﷺ هنگام تقسیم غنائم بنی‌نضیر به انصار فرمود: «اگر مایل بودید اموال، زمین‌ها و خانه‌هایتان را با مهاجرین تقسیم کنید و در این غنائم نیز شریک شوید و اگر نخواستید، آنها برای خودتان باشد؛ ولی چیزی از غنائم به شما نمی‌رسد». انصار گفتند: «هم اموال، زمین‌ها و خانه‌های خود را با آنان تقسیم می‌کنیم و هم غنائم را ایثار می‌کنیم و با آنها شریک نمی‌شویم» (طبرسی، بی تا، ص ۳۹۰).

ب) تأسیس سرپناه عمومی موقت

پیامبر ﷺ هنگام ورود به مدینه، در نزدیکی محل اسکان خود طبق نقلی از اموال خود زمینی خریدند و در آن مسجدالنبی و مکانی برای سکونت افراد غریب و بی‌خانمان بنا کردند که این مکان که به صُفّه معروف بود، منزلگاه نیازمندان بدون کاشانه و عشیره‌ای بود که شب را در مسجد می‌خوابیدند (عاملی، ۱۴۲۶ق، ص ۹۳). شیخ طبرسی در مجمع‌البیان ذیل آیه ۲۷۳ بقره از امام باقر علیه السلام روایت می‌کند که این آیه درباره اصحاب صُفّه نازل شده و از ابن عباس نقل می‌کند که آنها چهارصد مرد بودند که در مدینه خانه و فامیل و عشیره نداشتند (طبرسی، بی تا، ص ۶۶۶). ثعلبی نیز این چهارصد نفر را که اُصیاف‌الاسلام نیز خوانده می‌شدند، مهاجرین فقیری معرفی می‌کند که روزها وارد بازار می‌شدند و شب‌ها قرآن می‌آموختند (۱۴۲۲ق، ص ۲۷۵). پیامبر ﷺ خودشان را متعهد به حمایت از این نیازمندان دانسته، برای آنها غذا می‌بردند و با آنان مجالست و مؤانست داشتند تا زمانی که به تدریج، با افزایش رفاه و درآمد یا حمایت‌های دولتی صاحب مسکن شدند (علی بن ابراهیم، ۱۴۰۴ق، ص ۲۰۲).

ج) واگذاری زمین (اقطاع‌الدور)

پیامبر اعظم ﷺ برای حل پایدار مشکل مسکن در مدینه، اقدام به واگذاری زمین برای احداث مسکن کردند؛ سیاستی که به سیاست اقطاع‌الدور معروف شد. اقطاع به معنای واگذاری زمین یا منافع حاصل از آن یا محل کسب برای زمانی محدود یا نامحدود به کسی از سوی حاکم است. واگذارکننده را «مُقطِع» و به واگذارشونده «مُقطِع له» و آنچه را واگذار شده «قطاع» یا «اقطاعات» گویند. از این عنوان در باب احیاء موات بحث می‌شود. به طور کلی، اقطاع زمین یا به اقطاع خود زمین است یا تمام منافع آن بدون زمین یا بعض منافع آن همچون اقطاع خراج (مالیات بر محصول) (هاشمی شاهرودی، ۱۳۸۹، ص ۶۵۳-۶۵۴).

سیاست واگذاری زمین به مهاجرین برای ساخت مسکن، موسوم به اقطاع‌الدور، بخشی از سیاست پیامبر برای احیای زمین‌های موات، انفال، فیه، خانه‌ها و روستاهای ویران و خالی از سکنه، ترکه مردگان بی‌وارث، مراتع و منابع طبیعی بود (عاملی، ۱۴۲۶ق، ص ۳۰۰-۳۰۸؛ هاشمی شاهرودی، ۱۳۸۹، ص ۶۵۳). اجرای این سیاست به تأمین مسکن دائمی مهاجرین انجامید. مستندات تاریخی و کتب فقهی به اقطاع‌الدور تصریح کرده‌اند (طوسی، ۱۳۸۷ق، ص ۲۷۴). شیخ طبرسی نقل می‌کند که پیامبر ﷺ منازل خود و اصحابش را حول مسجدالنبی بنا کردند. ایشان زمین‌هایی را برای اصحاب مرزبندی و تقسیم نموده و آنها در آنجا خانه ساختند (طبرسی، ۱۴۱۷ق، ص ۱۵۹). آنچه از

مستندات به دست می‌آید حضرت رسول ﷺ از دو طریق زمین و عرصه را برای ساخت مسکن تأمین کردند:

۱. عرضه زمین‌های اهدایی انصار: انصار هنگام ورود پیامبر ﷺ به مدینه زمین‌های مازاد خود را به ایشان هبه کردند (بلاذری، ۱۹۸۶م، ص ۵). یاقوت حموی در معجم البلدان می‌نویسد: انصار زمین‌های قابل سکونت و آباد خویش را به حضرت ﷺ اهدا کردند و ایشان براساس مصلحت زمین‌های اهدایی را بین مهاجرین اقطاع کردند. حارثه بن نعمان نخستین فرد انصار بود که زمین‌ها و منازلش را اهدا کرد (حموی، ۱۳۹۹ق، ص ۸۶).

۲. واگذاری زمین‌های موات: دومین منبع تأمین زمین برای ساخت مسکن، اراضی موات و بایر بود. نبی مکرم ﷺ زمین‌های موات و زمین‌هایی که ملک کسی نبود را در داخل شهر و اطراف آن برای خانه‌سازی به مهاجرین واگذار کردند. در کتب و مستندات تاریخی اقطاع‌های زیادی از پیامبر اسلام ﷺ نقل شده است که بعضی از آنها از موارد اقطاع‌الدور و واگذاری زمین (اعم از اراضی موات یا هبه انصار) برای مسکن بود. احمدی میانجی، در مکاتیب الرسول به تفصیل و مستند نام افراد و اقطاع‌ها را برمی‌شمارد (۱۴۱۹ق، ص ۳۵۰). پیامبر اعظم ﷺ از ظرفیت نهاد حاکمیت برای واگذاری زمین به افراد استفاده کردند. به این امر باید به ظرفیت نهادهایی همچون وقف و دیگر چارچوب‌های حقوقی برای جلب مشارکت عمومی در رفع مشکل مسکن اشاره کرد. در چارچوب نظام حقوق مالکیت اسلامی، ظرفیت قراردادهایی همچون سُکنی، رُقبی و عُمری برای تأمین مسکن نیازمندان قابل استفاده است. در این عقود ملک بر ملکیت مالک باقی می‌ماند؛ اما منفعت و حق استفاده آن به صورت رایگان تملیک دیگری می‌شود (سکنی). این تملیک می‌تواند برای مدت معین (رُقبی) یا مقید به عمر مالک یا ساکن (عمری) باشد (هاشمی‌شاهرودی، ۱۳۸۹، ص ۴۹۵).

۵. چارچوب کلی الگوی تسهیل‌گر تأمین بلندمدت مسکن جوانان

الگوی پیشنهادی تسهیل‌گر تأمین بلندمدت مسکن مبتنی بر مشارکت دولت - مردم در بلندمدت و براساس مشارکت بین‌نسلی است. در این الگو، دولت نقش خود را با عرضه رایگان زمین و پرداخت یارانه و مدیریت ساخت مسکن ایفا می‌کند. تأمین مالی ساخت مسکن نیز توسط خانواده‌های بهره‌بردار (بهره‌برداران) از مسکن و سرمایه‌گذاران (غیربهره‌برداران) صورت می‌گیرد. با توجه به بلندمدت بودن این طرح، در عمل، نوعی سرمایه‌گذاری بین‌نسلی صورت می‌گیرد؛ به صورتی که خانوارهایی که در آینده به مسکن برای فرزندانشان نیاز دارند، هم‌اکنون ساخت بهره‌برداران کنونی مسکن را تأمین مالی می‌کنند.

در الگوی تأمین بلندمدت مسکن، متقاضیان مسکن و سرمایه‌گذاران به میزان اوراق سفارش ساخت مسکن در طرح‌های احداث مسکن سهیم می‌باشند؛ هنگامی که سرمایه‌گذار به استفاده از خانه‌های احداثی برای خود یا فرزندانش نیاز پیدا کرد، یکی از واحدهای احداث شده را در اختیار می‌گیرد. در این الگو از اوراق ترکیبی سفارش ساخت مسکن و اجاره استفاده می‌شود.

۵-۱. اوراق ترکیبی سفارش ساخت مسکن و اجاره

اوراق ترکیبی سفارش ساخت و اجاره، اوراقی است که در ابتدا برای تأمین ساخت مسکن منتشر می‌شود. در ادامه از قرارداد اجاره پس از ساخت و تحویل آن به متقاضیان استفاده خواهد شد.

۵-۲. تعریف اوراق ترکیبی سفارش ساخت و اجاره

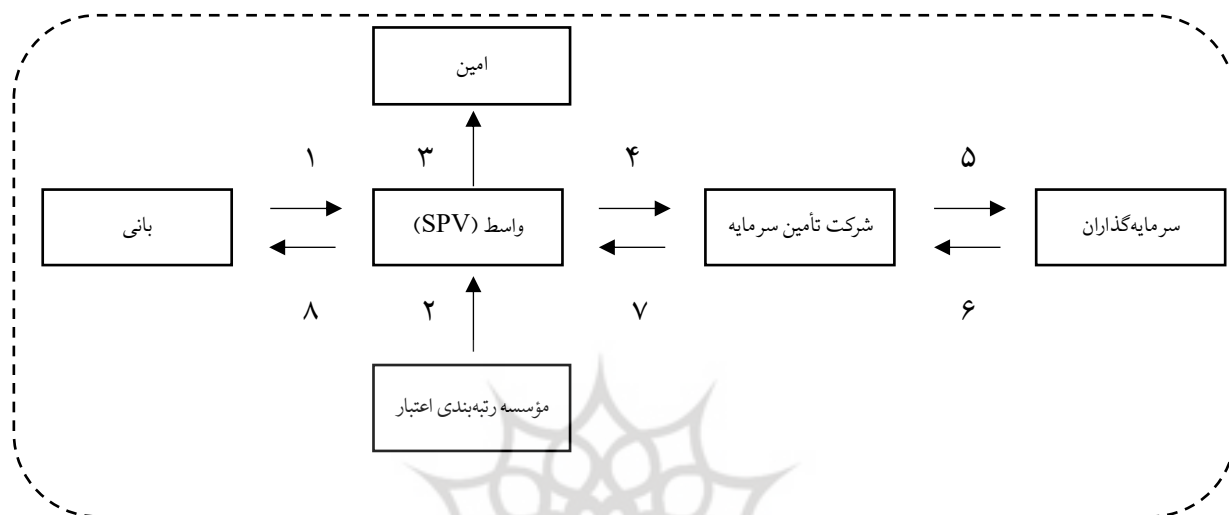
قرارداد ترکیبی سفارش ساخت (استصناع) با اجاره قراردادی است که در آن متقاضی مسکن برای احداث آن سرمایه‌گذاری کرده و هنگام بهره‌برداری به میزان اوراق تحت تملک مالک و به میزان باقیمانده مستأجر محسوب می‌شود. شخصی که واحد مسکونی را تحویل می‌گیرد با پرداخت مبالغ باقیمانده به تدریج مالک کل واحد مسکونی می‌شود. اجاره پرداختی به عنوان سود دارندگان اوراقی محسوب می‌شود که هنوز واحد مسکونی دریافت نکرده‌اند (غیربهره‌برداران). این اوراق نیز همانند سایر انواع اوراق، دارای چند رکن عمده شامل بانی (متقاضی تأمین مالی)، نهاد واسط، و خریداران اوراق است.

۱. بانی: متقاضی تأمین مالی ساخت مسکن است. در طرح کنونی وزارت مسکن و شهرسازی بانی محسوب می‌شود.
۲. نهاد واسط: نهاد واسط یک شرکت حقوقی است که پس از اخذ موافقت اصولی انتشار اوراق سفارش ساخت از سازمان بورس اوراق بهادار، اقدام به انتشار این اوراق کرده و منابع حاصله را در اختیار بانی قرار می‌دهد.
۳. خریداران اوراق: خریداران اوراق شامل متقاضیان استفاده از مسکن احداثی (بهره‌برداران) و سرمایه‌گذاران غیر متقاضی استفاده از آن (غیربهره‌برداران) می‌شود.
۴. مؤسسه رتبه‌بندی اعتبار: این نهاد اقدام به رتبه‌بندی اوراق منتشر شده می‌کند.
۵. ناظر: ناظر عهده‌دار نظارت بر ساخت مسکن می‌باشد. ناظر از میان اشخاص حقوقی دارای پروانه اشتغال به کار مهندسی وفق قوانین و مقررات مربوط به نظام مهندسی و یا دارای گواهی نظارت (صلاحیت) از معاونت برنامه‌ریزی و نظارت راهبردی ریاست جمهوری، به انتخاب بانی با تأیید سازمان انتخاب می‌شود. ناظر و بانی نباید تحت کنترل مشترک باشند. همچنین، ناظر نباید تحت کنترل بانی باشد. رعایت این موضوع باید به تأیید حسابرس بانی برسد.
۶. ضامن: ضامن توسط بانی و با تأیید سازمان صرفاً از میان بانک‌ها، مؤسسات مالی و اعتباری تحت نظارت بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران، شرکت‌های بیمه تحت نظارت بیمه مرکزی جمهوری اسلامی ایران، شرکت‌های تأمین سرمایه، صندوق‌های بازنشستگی، شرکت‌های سرمایه‌گذاری و شرکت‌های مادر (هلدینگ)، نهادهای عمومی و شرکت‌ها و مؤسسات دولتی انتخاب می‌شود. ضامن پرداخت اقساط (اصل و سود اوراق) را در صورت نکول بانی برعهده دارد. در دستورالعمل‌های جدید سازمان بورس اوراق بهادار امکان حذف ضامن برای تسهیل روند انتشار اوراق وجود دارد.
۷. متعهد پذیره‌نویس: متعهد پذیره‌نویس شخصیت حقوقی مورد تأیید سازمان بورس اوراق بهادار و با کفایت سرمایه کافی است که خرید اوراق باقیمانده پس از عرضه عمومی را عهده‌دار می‌شود.
۸. بازارگردان: شخصیت حقوقی مورد تأیید سازمان بورس اوراق بهادار با کفایت سرمایه کافی که نقدشوندگی اوراق را تضمین می‌کند. در بیشتر موارد شرکت‌های تأمین سرمایه نقش پذیره‌نویسی و بازارگردانی اوراق را عهده‌دار می‌شوند.
۹. عامل فروش: عامل فروش از بین شرکت‌های کارگزاری عضو بورس اوراق بهادار تهران یا فرابورس ایران توسط بانی انتخاب می‌شود و مسئولیت عرضه اوراق را برعهده دارد. عامل فروش با اخذ مجوزهای لازم می‌تواند به منظور توزیع گسترده اوراق از خدمات بانک‌ها یا مؤسسات مالی و اعتباری تحت نظارت بانک مرکزی، بیمه‌های تحت نظارت بیمه مرکزی و نهادهای مالی استفاده کند.
۱۰. شرکت سازنده: شرکت مهندسی دارای مجوزی است که اقدام به ساخت واحدهای مسکونی و تحویل آن به بانی می‌کند. با انتشار اوراق سفارش ساخت از طریق نهاد واسط، رابطه وکیل و موکل میان نهاد واسط و خریداران اوراق برقرار می‌شود. نهاد واسط به وکالت از طرف خریداران اوراق نسبت به انعقاد قرارداد سفارش ساخت با بانی اقدام می‌کند و بانی ملزم به اتخاذ تمهیدات و پیگیری لازم جهت ساخت مسکن و تحویل آن به نهاد واسط است. نهاد واسط بعد از تحویل گرفتن مسکن، آن را در اختیار دارندگان اوراق قرار می‌دهد که متقاضی مسکن باشند. وجوه پرداختی توسط دریافت‌کننده مسکن تا تکمیل بهای پرداختی، اجاره‌بها محسوب می‌شود.

۶. گردش مالی و روابط حقوقی اوراق سفارش ساخت با اجاره

- الف) وزارت راه و شهرسازی، به‌عنوان بانی با انتخاب شرکت واسط (ناشر) از بین شرکت‌های واسط مورد پذیرش سازمان بورس اوراق بهادار درخواست خود برای تأمین ساخت مسکن را اعلام می‌کند و واسط را در جایگاه ناشر اوراق تعیین می‌کند.
- ب) واسط با انجام مطالعات اولیه و تهیه امیدنامه، تأیید لازم از مؤسسه رتبه‌بندی اعتبار را دریافت می‌کند.
- ج) شرکت واسط با اخذ موافقت سازمان بورس اوراق بهادار، مؤسسه امین را جهت کنترل و نظارت بر فرایند انتشار اوراق انتخاب می‌کند.
- د) واسط با موافقت سازمان بورس اوراق بهادار، اقدام به انتشار اوراق سفارش ساخت منتهی به اجاره می‌کند و جهت واگذاری در اختیار شرکت تأمین سرمایه قرار می‌دهد.

ه) شرکت تأمین سرمایه با واگذاری اوراق سفارش ساخت به سرمایه‌گذاران، وجوه را جمع‌آوری و در اختیار واسط قرار می‌دهد.
 و) شرکت واسط وجوه را در اختیار بانی قرار می‌دهد.
 ز) بانی وجوه را از طریق پیمانکاران معتبر برای ساخت مسکن استفاده می‌کند. واحدهای ساخته‌شده به تدریج در اختیار دارندگان اوراق قرار می‌گیرد. بانی برای افرادی که میزان اوراق کافی برای تملک کل واحد مسکونی را در اختیار ندارند، قرارداد اجاره تنظیم می‌کند و ساکن مسکن با خریداری باقیمانده اوراق موردنیاز به تدریج مالکیت خود بر واحد مسکونی را تکمیل می‌کند.



شکل ۴: مدل عملیاتی اوراق سفارش ساخت با اجاره

در طرح پیشنهادی زمین موردنیاز برای احداث مسکن توسط دولت فراهم می‌شود. البته می‌توان زمین را با استفاده از وجوه حاصل از فروش اوراق سفارش ساخت تهیه کرد. در این حالت، تعداد اوراق سفارش ساخت برای دریافت واحد مسکونی افزایش می‌یابد. اگر برای ساخت یک واحد مسکونی ۸۰ متری برای هر متر به‌طور متوسط ۱۰ میلیون تومان هزینه شود، جمع وجوه موردنیاز حدود ۸۰۰ میلیون تومان خواهد بود. وجوه موردنیاز ساخت این واحد مسکونی با انتشار ۸۰۰ ورق صکوک یک میلیون تومانی تأمین خواهد شد. آورده اولیه متقاضیان مسکن با توجه به وسع مالی آنها بین ۱۰ تا ۲۰ درصد خواهد بود که مبلغی بین ۸۰ تا ۱۶۰ میلیون تومان است. متقاضیان به تدریج اوراق را خریداری کرده و بر میزان سهم خود در طرح ساخت مسکن اضافه می‌کنند. هنگامی که دارندگان اوراق به استفاده از واحد مسکونی نیاز پیدا کرد، واحد مسکونی تحویل او می‌شود و وی به میزان صکوک که دارد، مالک واحد مسکونی می‌شود. وی نسبت به میزان باقیمانده صکوک مستأجر محسوب شده و باید اجاره پرداخت کند. با افزایش صکوک در اختیار ساکن مسکن از میزان اجاره‌بهای وی کاسته می‌شود. از این رو، وی انگیزه دارد که نسبت به خرید اوراق و تکمیل مالکیت خود اقدام کند. فرض کنید که متقاضی دریافت مسکن دارای ۴۰۰ ورق از صکوک مسکن است. در این صورت وی مالک سه دانگ خانه بوده و نسبت به سه دانگ باقیمانده مستأجر محسوب می‌شود. وی می‌تواند به تدریج اوراق صکوک باقیمانده را خریداری کرده و در نهایت مالک کل واحد مسکونی شود. اجاره‌بهای مسکن با توجه به میزان اوراق باقیمانده و ارزش مسکن تعیین می‌شود.

۸. شیوه‌های حمایت از اقشار آسیب‌پذیر

در الگوی پیشنهادی، روش‌های زیر برای کمک به اقشار کم‌درآمد توسط دولت و نهادهای خیریه قابل استفاده است:

۸-۱. اهدای اوراق

دولت و نهادهای خیریه می‌توانند بخشی از اوراق سفارش ساخت را از بازار اولیه یا ثانویه خریداری و به اقشار هدف اهدا کنند. منابع لازم برای خریداری این اوراق می‌تواند در بودجه‌های سنواتی درج شود.

۸-۲. یارانه موضوعی اجاره

شیوه دوم حمایت از اقشار ضعیف، پرداخت مبالغی به صورت کمک اجاره‌بها به دریافت‌کننده مسکن است. میزان مبلغ کمک اجاره پرداختی به افراد با توجه به رابطه درآمد فرد و میزان اجاره پرداختی در دوره سکونت تعیین می‌شود. ساکن واحد مسکونی که مالک، تمامی اوراق لازم را برای تملک آن ندارد، از این یارانه برای پرداخت اجاره بخش غیرتملیکی واحد مسکونی استفاده می‌کند. وی می‌تواند از این وجوه برای خریداری اوراق سفارش ساخت باقیمانده برای تملک کامل واحد مسکونی نیز استفاده کند.

منابع یارانه یادشده می‌تواند با تبدیل یارانه‌های موجود به یارانه موضوعی تأمین شود و یا از محلی دیگر همچون صندوق ذخیره مسکن تأمین شود. مراد از یارانه موضوعی یارانه‌ای است که برای هدف خاصی و یا برای حمایت از گروه خاصی پرداخت می‌شود. کمک اجاره‌بها و یارانه فرزند در زمره یارانه‌های موضوعی قرار می‌گیرند. در مقابل، پرداخت یارانه به صورت کلی و بدون هدف‌گذاری مقاصد خاص، چنین ویژگی‌ای ندارد.

۸-۳. تسهیلات قرض الحسنه

پرداخت تسهیلات قرض الحسنه برای خرید صکوک سفارش ساخت در دوره سرمایه‌گذاری یا در دوره اجاره‌نشینی و همچنین برای پرداخت اجاره‌بها نیز می‌تواند به خانواده‌ها برای تکمیل مالکیت خود بر مسکن و پرداخت اجاره‌بها کمک کند. دولت و نهادهای خیریه می‌توانند با پرداخت یارانه سود بانکی در تسهیلات غیرقرض الحسنه نیز به افراد هدف کمک کنند. در این حالت تسهیلاتی که خانوارهای هدف دریافت می‌کنند، با نرخ سودی کمتر از نرخ سود متعارف پرداخت می‌شود. منابع موردنیاز برای پرداخت این یارانه می‌تواند از محل صندوق ذخیره مسکن فراهم شود.

۸-۴. سهام عدالت

برای کمک به تأمین منابع لازم برای خریداری اوراق سفارش ساخت می‌توان از ظرفیت سهام عدالت نیز استفاده کرد. براساس این، خانواده‌ها می‌توانند سهام عدالت خود و فرزندانشان را به عنوان آورده برای تأمین اوراق سفارش ساخت موردنیاز استفاده کنند. دولت می‌تواند هنگام تولد فرزندان به جای پرداخت سهام عدالت، تعداد مشخصی اوراق سفارش ساخت برای هر فرزند در نظر بگیرد.

۹. مزایای تأمین مالی مسکن با روش اوراق سفارش ساخت همراه با اجاره

استفاده از اوراق سفارش ساخت همراه با اجاره دارای مزایای زیر است:

الف) اوراق سفارش ساخت با اجاره ورود سرمایه‌های خرد افراد برای تأمین مالی ساخت مسکن و سرمایه‌گذاری بلندمدت برای تأمین نیاز به مسکن را فراهم می‌کند.

ب) وجوهی که متقاضی مسکن طی دوره پرداخت می‌کند با توجه به ارزش نهایی واحد مسکونی هنگام واگذاری تعیین می‌شود که در آن زمان قیمت واحد قطعی می‌شود و دریافت‌کننده واحد مسکونی به صورت قسطی مازاد بهای واحد تحویلی را پرداخت می‌کند و بهای اوراق باقیمانده واحدهای مسکونی تحویلی نیز با توجه به میزان تقاضا تعیین می‌شود.

ج) پرداخت منابع ناشی از انتشار اوراق در هر مرحله بسته به نیاز بانی برای ساخت مسکن به صورت مرحله‌ای انجام می‌شود و بقیه وجوه در اختیار نهاد واسط قرار می‌گیرد. این رویه، باعث کاهش هزینه‌های انتشار برای بانی می‌شود.

د) در اوراق سفارش ساخت با اجاره، مسکن ساخته شده پشتوانه اوراق منتشره بوده و به عنوان پشتوانه باعث کاهش ریسک تأمین مالی در مقایسه با روش های بدیل تأمین مالی می شود.

ه) با توجه به طولانی بودن دوره سرمایه گذاری، امکان انتشار اوراق با دوره عمر بلندمدت وجود دارد؛ هرچند که ساخت و تحویل مسکن در دوره کوتاه مدت تر انجام می شود. این امر به معنای استفاده از ظرفیت سرمایه گذاری بلندمدت و ساخت سریع است.

و) اوراق سفارش ساخت همراه با اجاره، به واسطه ایجاد یک جریان درآمدی مستمر ناشی از ورود سرمایه گذاران جدید باعث از بین رفتن مشکلات مربوط به ایفای تعهدات بانی (کارفرما) در پرداخت به موقع مبلغ صورت وضعیت پیمانکاران برای ساخت مسکن می شود.

با توجه به آنچه گفته شد، الگوی پیشنهادی تأمین مسکن جوانان از جهات مختلفی نسبت به الگوهایی همچون حساب مسکن جوانان، فروش متری مسکن و شرکت های زمین و ساختمان برتری دارد. مهم ترین مزیت الگوی پیشنهادی توانمندسازی والدین و جوانان برای سرمایه گذاری تدریجی در تهیه مسکن است. دومین مزیت این الگو، معرفی ظرفیت یارانه موضوعی در حوزه کمک هزینه مسکن و کمک اجاره مسکن است. مزیت سوم طرح وارد کردن سرمایه های سرگردان جامعه به سمت ساخت مسکن است که باعث تقویت تولید واحدهای مسکونی می شود. کاهش سفته بازی در فضای زمین و مسکن نیز از دیگر مزایای الگوی پیشنهادی است.

۱۰. بررسی اقتصاد خرد و کلان اوراق سفارش ساخت همراه با اجاره

ابزارهای مالی اسلامی زمانی می توانند اهداف مورد نظر را تأمین کنند که هم از جهت معیارهای اقتصاد خرد و هم اقتصاد کلان وضعیت مطلوبی داشته باشند. معیارهای اقتصاد خرد ناظر به توانایی این ابزارهای مالی برای جلب نظر سرمایه گذاران و تأمین نیازها و منافع آنان می باشد. معیارهای اقتصاد کلان نیز ناظر به کارکرد این ابزارها برای تحقق اهداف کلانی همچون رشد و عدالت اقتصادی است.

۱۰-۱. اصول و معیارهای اقتصاد خرد ابزارهای مالی

ابزارهای مالی مناسب باید بتوانند معیارهایی همچون تطابق با انگیزه های خریداران، نقدشوندگی، و کارایی را تأمین کنند.

الف) تطابق با اهداف و انگیزه های خریداران ابزارهای مالی

اوراق سفارش ساخت همراه با اجاره هم انگیزه کسب سود سرمایه گذاران را تأمین می کند و هم زمینه برای خانه دار شدن متقاضیان را فراهم می کند.

ب) تناسب با توان مالی متقاضیان مسکن

متقاضیان مسکن می توانند با هر توان مالی اقدام به خریداری اوراق کرده و برای تأمین نیاز اساسی به مسکن سرمایه گذاری کنند. در الگوی پیشنهادی هم از ظرفیت متقاضیان مسکن و هم علاقه مندان به سرمایه گذاری در آن استفاده می شود.

ج) نقدشوندگی

این اوراق قابلیت نقدشدن در بازار را دارد. سرمایه گذار در اوراق می تواند هر زمانی که نیاز به وجوه مالی داشت، اوراق تحت مالکیت خود را در بازار ثانوی برای فروش عرضه کند. بهره برداران مسکن این اوراق را برای تکمیل مالکیت خود خریداری می کنند. سایر سرمایه گذاران نیز می توانند خریدار اوراق عرضه شده برای فروش باشند.

د) کارایی

اوراق سفارش ساخت همراه با اجاره به واسطه داشتن هزینه پایین و ایجاد زمینه حداکثر منفعت برای سرمایه گذاران و بهره برداران از کارایی برخوردار است. با افزایش اقبال سرمایه گذاران و زیاد شدن گستره آن، کارایی اوراق نیز افزایش می یابد.

۱۰-۲. اصول و معیارهای اقتصاد کلان

استفاده از روش تأمین مالی ساخت مسکن با استفاده از صکوک سفارش ساخت مزایایی نیز برای اقتصاد کلان کشور دارد. این روش نه تنها باعث تقویت رشد اقتصادی می‌شود، بلکه با عدالت اقتصادی نیز همسو است. اوراق یادشده ابزاری برای سیاست‌گذاری اقتصادی نیز خواهد بود.

الف) همسویی با رشد اقتصادی

با توجه به اینکه مسکن یکی از بخش‌های پیشران در اقتصاد کشور است، انتشار این اوراق می‌تواند باعث افزایش رشد اقتصادی شود. با تجهیز منابع در ساخت مسکن، سرمایه‌ها به سمت فعالیت‌های مولد جریان پیدا می‌کند و تولید ناخالص داخلی و به تبع رشد اقتصادی افزایش می‌یابد.

ب) همسویی با عدالت اقتصادی

از آنجاکه مسکن یکی از نیازهای ضروری همه خانواده‌هاست و نیاز به سرمایه زیادی دارد، بسیاری از اقشار جامعه نمی‌توانند منابع لازم برای آن را یک‌باره تأمین کنند. الگوی اوراق سفارش ساخت با اجاره این امکان را به افراد به‌ویژه اقشار ضعیف می‌دهد که به تدریج برای تأمین مسکن سرمایه‌گذاری کنند. مشارکت دولت در تأمین زمین رایگان و پرداخت یارانه کمک‌ساخت و کمک‌اجاره‌ها نیز به اقشار محروم کمک کرده و به تقویت عدالت می‌انجامد.

ج) قابلیت استفاده برای سیاست‌گذاری اقتصادی

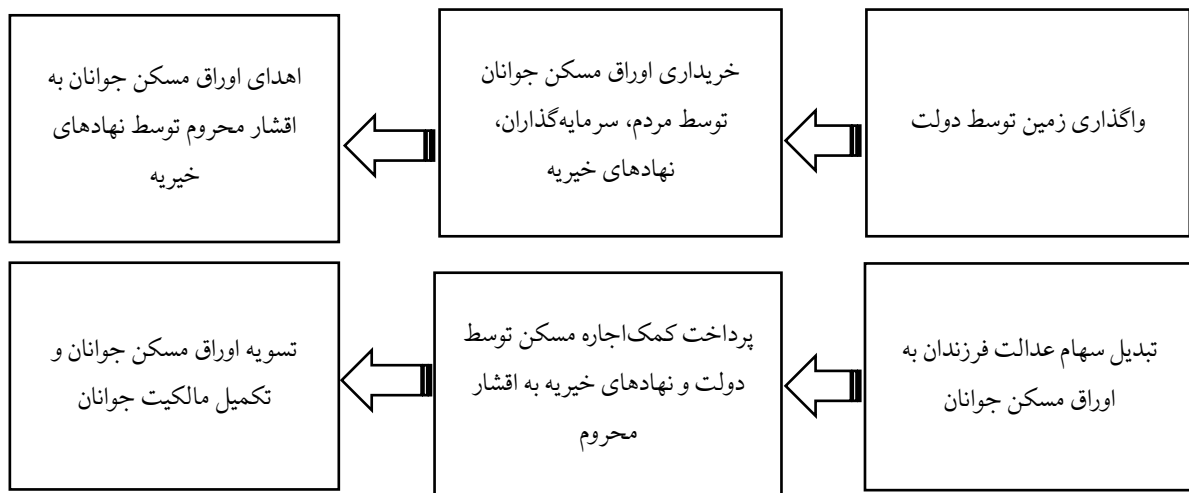
از این اوراق می‌توان برای سیاست‌گذاری اقتصادی پولی و مالی استفاده کرد. با توجه به اینکه دولت و وزارت مسکن و شهرسازی برای تأمین مالی مسکن با مشکل مواجه‌اند، انتشار این اوراق می‌تواند بخشی از این کسری را تأمین کند. این اوراق به‌عنوان ابزار سیاست پولی و جهت هدایت نقدینگی به سمت بخش مسکن نیز عمل کند.

۱۱. شناسایی ریسک‌های اوراق سفارش ساخت همراه با اجاره

یکی از مسائل مهم در زمینه اوراق بهادار توجه به ریسک اوراق و چگونگی مواجهه با آن است. در مورد اوراق با ریسک‌هایی همچون ریسک نوسان سطح عمومی قیمت‌ها، ریسک نقدشوندگی، ریسک ناشی از نوسانات بازار مسکن، ریسک سازنده مسکن مواجه هستیم. یکی از ریسک‌های ممکن این است که اوراق به میزان کافی به فروش نرسد. این اتفاق ممکن است به دلایل متعددی همچون شرایط جهانی داخلی بازار مسکن و بازارهای رقیب، اعتبار و شهرت بانی رخ دهد. در الگوی پیشنهادی بانک‌ها و مؤسسه‌های سرمایه‌گذاری اوراق مانده را خریداری می‌کنند. نوسانات نرخ سود بانکی نیز یکی دیگر از ریسک‌های اوراق است که می‌تواند باعث کاهش مرغوبیت آن در بازار ثانویه شود. افزایش هزینه‌های ساخت و ساز نیز یکی دیگر از ریسک‌های این طرح است که می‌تواند هزینه‌های طرح را افزایش دهد. با توجه به اینکه این روش تأمین مسکن روشی بلندمدت است و در آن دولت و نهادهای خیریه به جذاب شدن آن کمک می‌کنند، پیش‌بینی می‌شود که اوراق برای سرمایه‌گذاران و متقاضیان مسکن جذاب باشد و ریسک آن به حداقل کاهش یابد.

۱۱. چارچوب کلی الگوی تأمین مسکن جوانان با استفاده از ظرفیت اوراق مالی اسلامی

الگوی پیشنهادی تأمین مالی مسکن جوانان مبتنی بر نوعی سرمایه‌گذاری تدریجی خانواده‌ها برای تأمین مسکن فرزندان با توجه به اصولی همچون اصل مشارکت مردمی و اصل مسئولیت دولت اسلامی است. در این الگو، دولت سهم خود را با اعطای زمین رایگان و همچنین پرداخت یارانه کمک‌اجاره ایفا می‌کند. نهادهای عمومی و خیریه نیز با خریداری و اهدای اوراق نقش خود را در کمک به اقشار محروم ایفا می‌کنند.



شکل ۵: الگوی تأمین مسکن جوانان

۱۲. الزامات اجرایی الگوی تأمین مسکن جوانان

اجرای الگوی تأمین مسکن جوانان نیازمند طی مراحل است:

الف) وزارت راه و شهرسازی باید با همکاری با سازمان‌های مربوطه از جمله سازمان محیط‌زیست، زمین مناسب را برای ساخت مسکن تخصیص دهد؛

ب) وزارت راه و شهرسازی در همکاری با سازمان بورس اوراق بهادار اقدام به انتشار اوراق سفارش ساخت و اجاره کند؛

ج) وزارت تعاون، کار و رفاه اجتماعی در ارتباط با سازمان‌های مربوطه از جمله سازمان هدفمندی یارانه‌ها زمینه شکل‌گیری یارانه موضوعی (یارانه حمایت از ساخت، خرید و اجاره مسکن) و استفاده از ظرفیت سهام عدالت را فراهم آورد؛

د) سازوکار اجرای مشارکت نهادهای حمایتی از جمله کمیته امداد و سازمان بهزیستی کل کشور در حمایت از افراد تحت پوشش با اهدای اوراق سفارش ساخت فراهم شود؛

ه) بانک مرکزی و سازمان بورس اوراق بهادار بر فرآیند انتشار و فروش اوراق سفارش ساخت همراه با اجاره نظارت کنند؛

و) وزارت راه و شهرسازی، قوانین، آیین‌نامه‌ها و دستورالعمل‌های لازم را تدوین و برای تصویب به مجلس شورای اسلامی یا هیئت دولت ارجاع دهد؛

ز) برای ایجاد شفافیت بیشتر در طرح، سامانه رصد و پایش ساخت مسکن جوانان در وزارت راه و شهرسازی ایجاد شود و گزارش روند ساخت و تحویل مسکن به اطلاع عموم و نهادهای نظارتی برسد.

۱۳. نتیجه‌گیری

تأمین مسکن یکی از مشکلات حاد مردم به‌ویژه جوانان در دوره کنونی است. افزایش قیمت مسکن و زمین اثری منفی در تمایل جوانان به ازدواج و فرزندآوری دارد. هرچند در قانون جوانی جمعیت تمهیداتی برای تأمین مسکن جوانان در نظر گرفته شده است، ولی رویکرد عمده در این قانون رویکردی تسهیلات محور است. گذشته از اینکه جوانان توان مالی کافی برای بازپرداخت تسهیلات بانکی را ندارند، بانک‌ها نیز تمایل چندانی به ارائه تسهیلات به بخش مسکن ندارند. همین امر ضرورت ارائه الگوهای جدید برای تأمین مسکن جوانان با استفاده از ظرفیت مشارکت دولت و مردم را ضروری می‌کند.

در این مقاله الگویی تسهیل‌گر برای تأمین مسکن جوانان با استفاده از ظرفیت مشارکت دولت - مردم و همچنین قابلیت‌های بازار سرمایه اسلامی ارائه شده است. این الگو سازگار با مبانی و اصول حاکم بر تأمین مسکن در اقتصاد اسلامی است. در این الگو به حق عمومی مردم

برای در اختیار داشتن مسکن توجه شده است. افزون‌براین، در طراحی الگو از سیره حضرت رسول اعظم ﷺ در تأمین مسکن مهاجران در مدینه با اتخاذ سه رویکرد اسکان موقت در خانه انصار، تأسیس سرپناه عمومی موقت و واگذاری زمین برای ساخت مسکن استفاده شده است.

الگوی پیشنهادی، نوعی الگوی تأمین مالی بلندمدت مسکن مبتنی بر مشارکت دولت و مردم در ساخت مسکن است. در این الگو از ظرفیت اوراق (صکوک) سفارش ساخت همراه با اجاره استفاده می‌شود. در الگوی پیشنهادی، هرچند متقاضیان مسکن سرمایه‌گذاری بلندمدتی برای تأمین مسکن می‌کنند، ولی به واسطه بین‌نسلی بودن شیوه تأمین مالی، مسکن در کوتاه‌ترین زمان ممکن احداث و تحویل بهره‌برداران خواهد شد. بهره‌بردار از مسکن احداث‌شده به میزان صکوک در اختیار مالک منزل محسوب می‌شود. وی در قالب عقد اجاره به میزان سهم باقیمانده مستأجر بوده و اجاره پرداخت می‌کند. با خرید باقیمانده اوراق، مالکیت فرد بر منزل تکمیل می‌شود.

در الگوی پیشنهادی، دولت و نهادهای خیریه می‌توانند بخشی از صکوک را خریداری و به متقاضیان مسکن واگذار کنند. همچنین، دولت و نهادهای خیریه می‌توانند با پرداخت یارانه اجاره‌بها، از اقشار ضعیف حمایت کنند. با توجه به اینکه اجاره‌بها با توجه به قیمت مسکن احداثی تعیین می‌شود، ساکنان منازل مسکونی انگیزه کافی برای خریداری اوراق و تکمیل مالکیت خود را دارند. با توجه به بلندمدت بودن این فرایند و دامنه آزادی تحویل‌گیرندگان مسکن، آنها می‌توانند از این ظرفیت برای سرمایه‌گذاری تدریجی برای تملک مسکن موردنظر استفاده کنند. در الگوی پیشنهادی، می‌توان از ظرفیت سهام عدالت جوانان نیز برای تأمین مالی اوراق استفاده کرد. استفاده از یارانه موضوعی اجاره نیز شیوه دیگری برای حمایت از اقشار آسیب‌پذیر در این طرح است. اجرای این طرح می‌تواند نه تنها از دغدغه جوانان برای تأمین مسکن بکاهد، بلکه زمینه افزایش عرضه مسکن و مهار تورم را نیز فراهم آورد. با وجود این، الگوی پیشنهادی الگویی تسهیل‌گر است و نمی‌توان انتظار داشت که تمامی مشکلات موجود در زمینه تأمین مسکن جوانان را برطرف کند.

منابع

۱. ابن هشام، عبدالملک (بی تا). السیره النبویه. بیروت: دارالمعرفه.
۲. احمدی میانجی، علی (۱۴۱۹ق). مکاتیب الرسول. قم: دارالحدیث.
۳. ازوجی، علاءالدین؛ ارائی، سیدمهدی، مجتهد، احمد، حسن زاده، علی و سعید امیریان (۱۳۹۰). شناسایی روش های نوین تجهیز منابع در بانک مسکن با نگرش تخصیص در بخش مسکن. تهران: پژوهشکده پولی و بانکی.
۴. اسلامی بیدگلی، غلامرضا و سیدمحسن فاضلیان (۱۳۸۴). «معرفی روش های تأمین مالی اسلامی مسکن». دین و ارتباطات، ۲۵، ۹۴-۶۹.
۵. آئینه وند، صادق (بی تا). تاریخ سیاسی اسلام. تهران: دانشگاه تهران.
۶. بانک مرکزی ج. ا. ایران (۱۴۰۲). گزارش تحولات بازار معاملات مسکن شهر تهران در آبان ماه سال ۱۴۰۲. بانک مرکزی ج. ا. ایران. اداره بررسی ها و سیاست های اقتصادی.
۷. بلاذری، احمد بن یحیی (۱۹۵۶). فتوح البلدان. قاهره: مکتبه النهضه المصریه.
۸. ثعلبی (۱۴۲۲ق). تفسیر الثعلبی (الکشف و البیان). بیروت: دار إحياء التراث العربی.
۹. جعفری، ابوالفضل و ساسان الهقلی (۱۳۸۸). «تأمین مالی مسکن از طریق اوراق رهنی». کنفرانس بین المللی توسعه نظام تأمین مالی در ایران (با رویکرد نوآوری های مالی).
۱۰. حلبی شافعی، أبو الفرج (بی تا). السیره الحلبیه. بیروت: دارالکتب العلمیه.
۱۱. حموی، یاقوت (۱۳۹۹ق). معجم البلدان. بیروت: دار إحياء التراث العربی.
۱۲. شیرمردی احمدآباد، حسین و محمد فطانت فرد (۱۳۹۹). «صکوک وکالت، ابزار مالی نوین در تأمین مالی مسکن». پژوهش های راهبردی بودجه و مالی، ۳، ۳۲-۵۸.
۱۳. شیرمردی احمدآباد و کامران ندری (۱۳۹۴). «امکان سنجی استفاده از اوراق جعاله در تأمین مالی مسکن». اقتصاد مسکن، ۵۵، ۱۶۰-۱۲۱.
۱۴. صدر، کاظم (۱۳۸۷). اقتصاد صدر اسلام. ویرایش ۲. تهران: دانشگاه شهید بهشتی رحمته.
۱۵. طبرسی، فضل بن حسن (۱۴۱۷ق). إعلام الوری بأعلام الهدی. قم: آل البيت.
۱۶. طبرسی، فضل بن حسن (بی تا). مجمع البیان فی تفسیر القرآن. بیروت: دارالمعرفه.
۱۷. طوسی، ابوجعفر محمد بن حسن (۱۳۸۷ق). المیسوط فی فقه الإمامیه. تهران: المکتبه المرتضویه.
۱۸. عاملی، سیدجعفر مرتضی (۱۴۲۶ق). الصحیح من سیره النبی الأعظم. قم: دارالحدیث.
۱۹. علی بن ابراهیم (۱۴۰۴ق). تفسیر قمی. قم: دارالکتاب.
۲۰. علیزاده، الناز و جلال سیف الدینی (۱۳۹۲). «تبدیل به اوراق بهادارسازی املاک و مستغلات». کنفرانس بین المللی توسعه نظام تأمین مالی در ایران.
۲۱. کلینی، محمد بن یعقوب (۱۳۶۷). کافی. تهران: دارالکتب الإسلامیه.
۲۲. مرکز آمار ایران (۱۴۰۲ الف). چکیده نتایج طرح آمارگیری هزینه و درآمد خانوار شهری و روستایی سال ۱۴۰۱.
۲۳. مرکز آمار ایران (۱۴۰۲ ب). شاخص و متوسط قیمت آپارتمان های مسکونی شهر تهران.
۲۴. معصومی نیا، غلامعلی و مصطفی شهیدی نسب (۱۳۸۸). «بررسی فقهی و اقتصادی ابزار تأمین مالی مشارکت کاهنده». اقتصاد اسلامی، ۳۵، ۹۹-۱۲۵.
۲۵. مکارم شیرازی، ناصر و همکاران (۱۳۷۷). تفسیر نمونه. تهران: دارالکتب الاسلامیه.
۲۶. موسویان، سیدعباس و جواد حدادی (۱۳۹۲). «تأمین مالی پروژه محور به وسیله صکوک استصناع در بخش مسکن». اقتصاد اسلامی، ۵۰، ۳۱-۵.

۲۷. هاشمی شاهرودی، سید محمود (۱۳۸۹). فرهنگ فقه مطابق مذهب اهل بیت. قم: مؤسسه دائره‌المعارف فقه اسلامی.

28. Ibn Hisham, Abdul Malik (Beta). *Al-Sīrah Al-Nabiyyah* Beirut: Dar al-Marafa. [In Persian]
29. Ahmadi Mianjeji, Ali (1419 AH). *Makatib' Al'Rasoul*. Qom: Dar al-Hadith. [In Persian]
30. Azoujī, Alaeddin, Eraē'i, Seyed Mahdi, Mojtahed, Ahmad, Hassanzadeh, Ali, and Amirian, Saeed (2010). *Identifying new methods of resource mobilization in the Maskan Bank with the attitude of allocation in the housing sector*. Tehran: Research Institute of Money and Banking. [In Persian]
31. Eslami Bidgoli, Gholamreza, and Fazilian, Sayyed Mohsen (2004). Introduction to the Islamic housing financing methods. *Religion and Communication*, 25, 69-94. [In Persian]
32. Ayeenvand, Sadiq (Beta). *Political history of Islam*. Tehran: University of Tehran. [In Persian]
33. Central Bank of I R of Iran (1402). Report on developments in Tehran's real estate market in November 1402. Central Bank of I. R. of Iran. Department of Economic Studies and Policies. [In Persian]
34. Balazrī, Ahmed bin Yahya (1956). *Fotooh Al-Buldan*. Cairo: Al-Nahda Al-Masriya Library. [In Persian]
35. Thaalbī (1422 AH). *Tafsīr al-Thalabī (al-kashf and al-bayan)*. Beirut: Dar Ihya al-Turath al-Arabi. [In Persian]
36. Jafarī, Abulfazl, Allahgholi, Sasan (1388). Housing financing through mortgage bonds. *International conference on the development of financing system in Iran (with the approach of financial innovations)*. [In Persian]
37. Halabi Shafī'ī, Abūl Faraj (Beta). *Al-Sīrah al-Halabiyyah*. Beirut: al-Dar al-Alamiyah lil-Kitab al-Islami. [In Persian]
38. Hamvi, Yaqut (2019). *Mojam Al-Buldan*. Beirut: Dar Ihya al-Turath al-Arabi. [In Persian]
39. Shirmardī Ahmadābād, Hossein, and Fatānat'fard, Mohammad (2019). Vekalah Sukuk, A New Financial Tool in Financing Housing. *Strategic Research on Budget and Finance*, 3, 32-58. [In Persian]
40. Shirmardi Ahmadābad, and Nedri, Kamran (2014). "Feasibility of using *Jū'ālah* bonds in financing housing. *Housing Economics*, 55, 121-160. [In Persian]
41. Sadr, Kazem (1387). *The Economy of the Earliest Islamic Period*. Edition 2. Tehran: Shahid Beheshti University. [In Persian]
42. Tabarsi, Fazl bin Hasan (1417 AH). *ālam Al-vara with ālam Al-Hudā*. Qom: Al-Al-Bait. [In Persian]
43. Tabarsi, Fazl bin Hassan (Beta). *Majam Al-Bayan in Tafsir al-Qur'an*. Beirut: Dar al-Marefa. [In Persian]
44. Tusi, Abu Jaafar Muhammad bin Hassan (1387 AH). *Al-Mabssūt in Imamī jurisprudence*. Tehran: Al-Mortazoeh Library. [In Persian]
45. Ameli, Seyyed Jaafar Morteza (1426 AH). *Al-Sahih in Sireh Nabi al-Azam*. Qom: Dar al-Hadith. [In Persian]
46. Ali bin Ibrahim (1404 AH). *Qomi's Tafsir*. Qom: Daral Kitab. [In Persian]
47. Alizadeh, Elnaz, and Seifaldini, Jalal (2012). Securitization of Real estate. *International Conference on the Development of Financing System in Iran*. [In Persian]
48. Koleini, Mohammad bin Yaqub (1367), *Kafi*. Tehran: Darul Kitab al-Islamiyeh. [In Persian]
49. Iran Statistics Center (1402A). *Summary of the Results of the Urban and Rural Household Expenditure and Income Statistics Plan in 1401*. [In Persian]
50. Iran Statistics Center (1402B). *Index and Average Price of Residential Apartments in Tehran*. [In Persian]
51. Masouminia, Gholam Ali, Shahidi Nasab, Mustafa (1388). Jurisprudential and Economic Review of the Financing Tool of Reducing Participation. *Islamic Economics*, 35, 99-125. [In Persian]
52. Makarem Shirazi, Nasser and colleagues (1377). *Tafsir Nemooneh*. Tehran: Darul Kitab al-Islamiya Publications. [In Persian]

53. Mousavian, Seyed Abbas, and Had'dadi, Javad (2012). Project-oriented Financing through īstisnā Sukūk in the Housing Sector. *Islamic Economics*, 50, 5-31. [In Persian]
54. Hashemi Shahroudi, Seyyed Mahmoud (2009). *The culture of Jurisprudence According to the Religion of Ahl al-Bayt*. Qom: Islamic jurisprudence encyclopedia institute. [In Persian]

