

طرح جامع مسکن، روش شناسی و رویکردهای کلی

مقدمه:

بخش مسکن را می‌توان یکی از بخش‌های اقتصادی دانست که بیش‌ترین ارتباط را با سایر بخش‌های اقتصادی دارد. از این‌رو، سیاست‌گذاری و برنامه‌ریزی در آن نیازمند نگاهی چند وجهی و از ابعاد گوناگون است. چهار دهه برنامه‌ریزی مسکن در ایران به دلیل در نظر نگرفتن نگرشی جامع و داشتن کاستی‌های مخلف نتوانست بخش مسکن کشور را به جایگاهی مناسب در شأن خود ارتقاء دهد. این کاستی‌ها را می‌توان به شرح زیر برشمرد:

- نبود پیوند هم افزا بین نظام کلان اقتصادی و بخش مسکن.
- نبود سیاست اجتماعی کلان و همچنین فقدان هم افزایی بین برنامه‌های رفاه و تأمین اجتماعی و برنامه‌های مسکن.

- نبود پیوند هم افزا بین بخش دولتی، عمومی، خصوصی و مشارکت مردم در بخش مسکن.

- نبود پیوند بین برنامه‌های بخشی و فضایی و از جمله در بخش مسکن.

- بلوغ نیافتن نظام تأمین مالی مسکن و ضعیف بودن امکان دسترسی گروه‌های کم درآمد به آن.

- بلوغ نیافتن انبوه‌سازی و در نتیجه ارزان‌سازی در بخش مسکن.

- تقدم اجرای پروژه، بر نهاد سازی در برنامه‌ریزی بخش مسکن.

مجموع مسائل فوق و پیچیدگی‌های مشهود در برنامه‌ریزی مسکن، موجب گردید در سال ۱۳۸۴ تلاشی برای دستیابی به برنامه جامع مسکن صورت گیرد که حاصل آن اولین سند جامع مسکن بود. هدف اصلی از تهیه این طرح، تدوین نقشه راهی منسجم و به هم پیوسته برای ارتقاء وضعیت بخش مسکن در کلیه ابعاد آن بود. طرح جامع مسکن اولیه در این سال در قالب ۲۴ مطالعه موضوعی و تدوین دو سند تلفیق انجام شد. حاصل این طرح ۵۵ برنامه عملیاتی در بخش‌های مختلف زمین و مسکن بود که یکی از این طرحها در قالب مسکن اجتماعی مربوط به اعطای حق بهره بردای از زمین و ساخت واحد مسکونی برای گروه‌های کم درآمد بود که بعداً به مسکن مهر تغییر نام یافت.

بعد از سال ۱۳۸۴ و به دنبال روی کار آمدن دولت نهم، نظام مدیریت و برنامه‌ریزی توسعه کشور و به تبع آن مدیریت بخش مسکن دچار تحولات اساسی شد. در دوران هشت ساله دولت نهم و دهم، سیاست‌های بخش

مسکن به برنامه واگذاری حق بهره‌برداری از زمین در قالب طرح مسکن مهر محدود شد. این برنامه با استفاده از منابع مالی بانک مرکزی و با مدیریت وزارت راه و شهرسازی به اجرا درآمد. تحولاتی که در سال ۱۳۹۲ بازنگری و به‌روزرسانی طرح جامع مسکن را به امری گریزناپذیر تبدیل کرد، عبارت‌اند از:

- گذشت ۱۰ سال از زمان تهیه آن طرح و اجرا نشدن بخش‌های عمده‌ای از آن.
- تغییرات اساسی در رشد اقتصادی و چشم‌انداز میان‌مدت آن.
- تحولات محسوس در نحوه توزیع درآمد و ثروت طی ده سال گذشته.
- تحولات اساسی در نظام بانکی کشور و شرایط تنگنای اعتباری جاری.
- چند برابر شدن حجم نقدینگی در اقتصاد کشور.
- بروز محدودیت مالی در بودجه‌های عمومی دولت.
- تحول ساختاری در نظام توزیع جمعیت، خانوارها و تغییر تعداد خانوارهای کم درآمد.

تشریح برخی از موارد فوق‌الذکر می‌تواند درک بهتری از وضعیت بخش مسکن در ابتدای دولت یازدهم به دست دهد. در طول دوره بعد از ۱۳۸۴، قدرت خرید خانوارها به صورت کلی کاهش چشم‌گیری یافت. در این دوره نرخ متوسط تورم به رقم ۱۷.۶ درصد و نرخ افزایش درآمد خانوار به ۱۶ درصد رسید به این ترتیب هر سال ۱.۶ درصد از سطح قدرت خرید خانوار کاسته شد. در کنار این مسأله حجم نقدینگی در سال ۱۳۹۲ در این دوران به طور متوسط حدوداً به ۶ برابر رقم سال ۱۳۸۴ رسید. در کنار این مسأله محاسبات انجام شده بر روی جمعیت فقر نشانگر افزایش حجم فقر در این دوران است. اگر این مسائل را با معضلات دیگری همچون افزایش نرخ بیکاری و وخامت وضعیت اشتغال و همچنین محدودیت شدید امکانات مالی دولت در حمایت از جمعیت فقیر همراه سازیم، دامنه بحران چند برابر خواهد شد. وجود چنین شرایطی نشانگر عمق تغییرات ساختاری در بخش مسکن در سال ۱۳۹۲ نسبت به شرایط سال ۱۳۸۴ است به همین دلیل بسیاری از برنامه‌های پیشنهادی و هدف‌گذاری‌های کمی و کیفی بخش مسکن که در طرح قبلی مطرح گردیده بود، حالت ایده‌آلی و غیر واقعی پیدا کرده و چنین شرایطی الزامات دیگری را می‌طلبد که در طرح جامع مسکن جدید باید به آن توجه کرد.

در حاشیه این مسائل باید نکته دیگری را نیز مدنظر قرار داد که شیوه و نظام برنامه‌ریزی را متحول می‌کند و آن تغییر ساختار بازار و حرکت آن از بازاری رقابتی و متکی به بخش خصوصی به سمت بازاری شبه انحصاری و غیر رقابتی است که فعالان اصلی آن را نهادهای شبه عمومی تشکیل می‌دهند. چنین تغییری به معنی احتراز

کامل از رهاسازی بازار و تدوین الگوهایی برای انتظام بخشی به بازار مسکن را با اهمیت تر ساخته است این مسأله به‌ویژه در بازار زمین نمود زیادی در سال‌های اخیر پیدا کرده که در طرح‌های قبلی به این شکل مطرح نبوده است. بر اساس چنین الزاماتی بود که تدوین طرح جامع جدید بخش مسکن با چشم انداز سال ۱۴۰۵ آغاز گردید در این نوشتار سعی خواهد شد که در ابتدا فرآیند تدوین این طرح تشریح شده و سپس درباره چالش‌های اصلی بخش مسکن، که در این طرح شناسایی شده و برنامه‌های آن بر این مبنی تدوین گردیده، بحث و بررسی شود. بدیهی است که تشریح دستاوردهای این طرح نیازمند تدوین مقالات متعددی بوده که خارج از حوصله این نوشتار است.

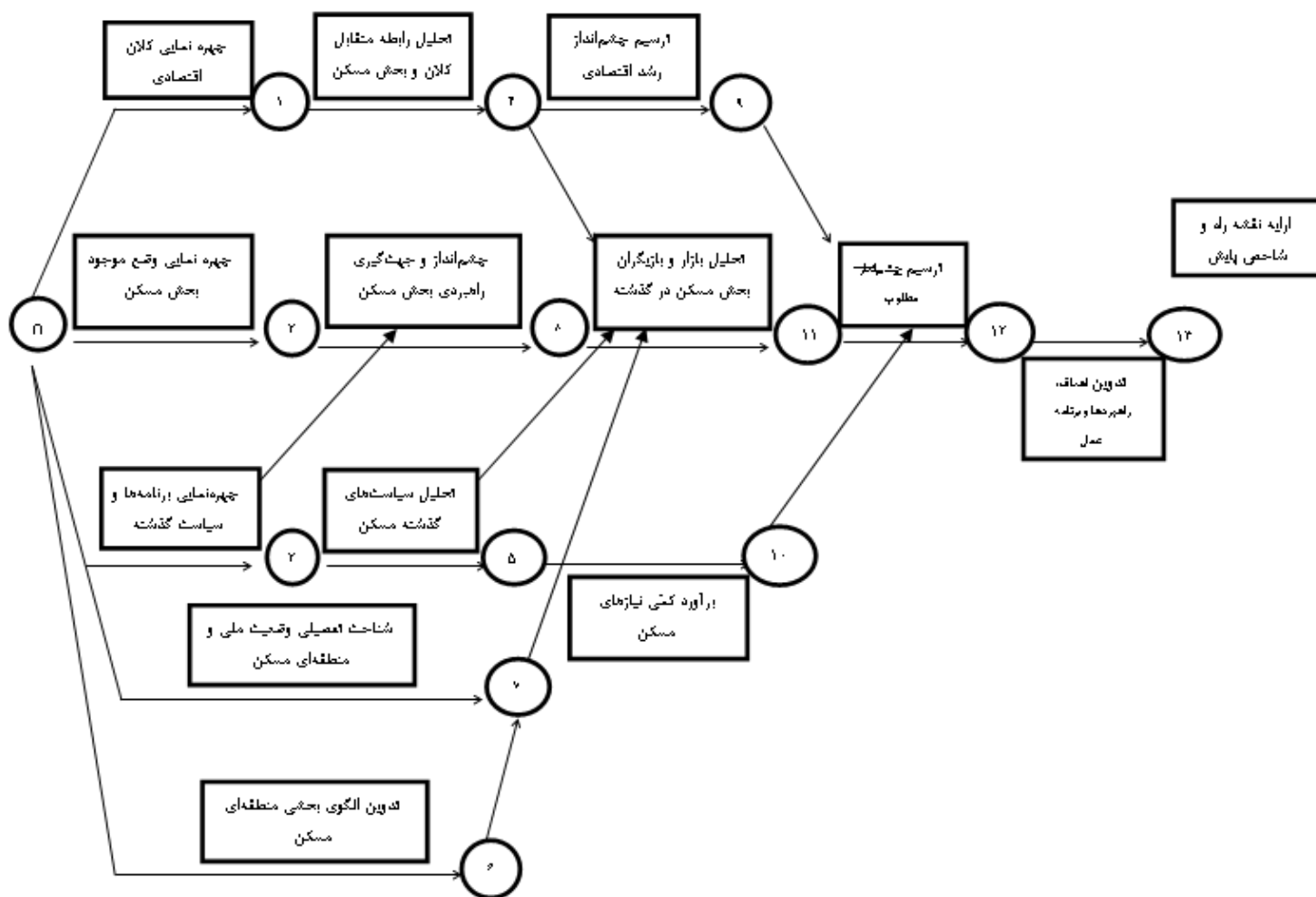
۱- فرآیند تهیه به روزآوری و بازنگری طرح جامع مسکن:

بازنگری طرح جامع مسکن، با چهره‌نمایی علمی از وضع موجود و بررسی گرایش‌ها، سیاست‌ها و روند تحولات آن‌ها در گذشته آغاز می‌شود. پس از آن مسائل و چالش‌های فراروی بخش، بررسی و تحلیل شده و براساس آن به تدوین چشم‌انداز و جهت‌گیری‌های راهبردی بخش مسکن می‌پردازد. بررسی نیازهای آتی سکونتی از یک سو، نیازمند تعیین فرض‌های جمعیتی و اقتصادی در تحولات آتی کشور و از دیگر سو، نیازمند شناخت تفصیلی وضعیت مسکن در سطح ملی و استانی است. پس از این بررسی‌ها می‌توان چشم‌انداز بلند مدت بخش و اهداف اصولی آن را بیان کرد. براساس این بررسی‌ها، چشم‌انداز مطلوب و دست‌یافتنی بخش ترسیم خواهد شد.

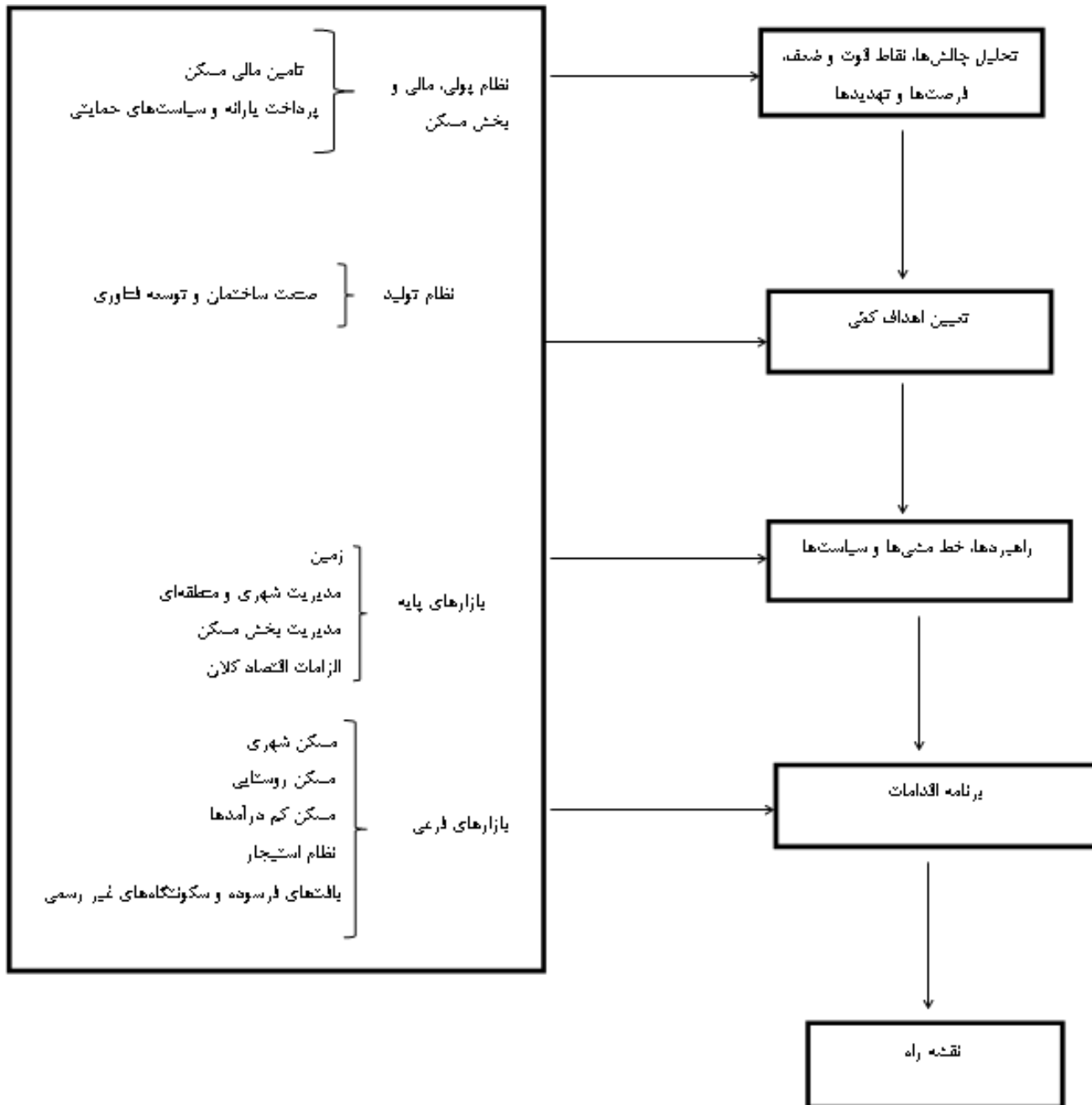
گام بعدی بررسی چگونگی دستیابی به این هدف‌ها، با توجه به مسائل و مشکلات کنونی و فرصت‌ها و امکانات در حال و آینده است؛ بدین ترتیب تعیین راهبردها، تدوین سیاست‌ها و برنامه عمل، مراحل بعدی مطالعه را تشکیل می‌دهد.

نمودارهای ۱ و ۲ فرآیند تهیه طرح جامع مسکن را در مراحل مختلف طرح نشان می‌دهد.

نمودار ۱: فرآیند عمومی بازنگری و تدوین طرح جامع مسکن



نمودار ۲: فرآیند تدوین برنامه اقدامات بخش زمین و مسکن



– چالش‌ها

بررسی روندهای گذشته نشان‌گر وضعیت رو به ارتقاء بخش مسکن از نظر تولید فیزیکی است. اما وضعیت نامناسب در سمت تقاضای مؤثر و همچنین اختلالات عملکردی زیاد در نهادهای بازار، چالش‌های متعددی را فراوری این بخش قرار داده است که در زیر به آن پرداخته می‌شود:

– مسأله: نوسان‌های شدید و ناپایداری در بازار مسکن

نوسان‌های ادواری رونق و رکود بارها در بخش مسکن تکرار شده و از سال ۱۳۷۰ تاکنون این بخش چهار دوره متوالی رونق و رکود را پشت سر گذاشته است.

نوسان‌های بخش مسکن به‌طور عمده از متغیرهای کلان اقتصادی زیر تأثیر پذیرفته اند:^۱

- تولید ناخالص داخلی
- درآمد سرانه
- تغییرات نقدینگی
- انتظارات تورمی
- نرخ ارز و نوسان‌ها در بازار دارایی‌ها
- حجم کل اعتبارات بانکی و سهمیه بخش مسکن از این اعتبارات به‌ویژه اعتبارات کوتاه مدت
- حجم واقعی ارزش پول

در کوتاه‌مدت و بلندمدت نوسان‌های سرمایه‌گذاری در مسکن، علاوه بر متغیرهای اقتصاد کلان تابعی است از:

- قیمت زمین
- تغییر در تعداد خانوار و توزیع سن جمعیت
- هزینه ساخت
- تورم انتظاری در مسکن
- حجم فعالیت‌های سوداگرانه

^۱ - جلالی نائینی، احمدرضا، دوره‌های اقتصادی و سرمایه‌گذاری در بخش مسکن، دفتر برنامه‌ریزی مسکن، ۱۳۸۲.
- خلیلی عراقی، منصور، رحمانی، تیمور، بررسی سیکل‌های سرمایه‌گذاری در بخش مسکن، دفتر برنامه‌ریزی و اقتصاد مسکن، ۱۳۷۹.
- یزدانی، فردین، نوسان‌های ادواری رونق و رکود، مرکز تحقیقات ساختمان، ۱۳۸۹.

▪ نرخ خانه‌های خالی

نوسان‌های ادواری شدید در بخش مسکن و ورود و خروج ناگهانی سرمایه‌ها به این بخش از یک طرف موجب تغییر تناسب بین درآمد و قیمت مسکن شده و از میزان دسترسی شهروندان به سرپناه مناسب کاسته و از طرف دیگر موجب گردیده که بخش مسکن پایداری لازم را برای بهبود کیفیت ساخت، تولید صنعتی ساختمان و بهبود مدیریت ساخت به دست نیاورد.

– مسأله: گرانی زمین

افزایش شدید قیمت زمین یکی از مسائل و چالش‌های بزرگ بخش مسکن در طول دو دهه اخیر بوده است. در طول دوره ۹۱ - ۱۳۸۴ متوسط نرخ رشد سالانه متغیرهای اصلی هزینه تولید هر مترمربع در بخش مسکن به شرح زیر بوده است:

- قیمت زمین: ۱۹ درصد
- هزینه ساخت: ۱۵ درصد

این تحولات موجب شده که سهم زمین در هزینه تمام شده ساخت مسکن از ۴۸ درصد در سال ۱۳۸۴ به ۵۴ درصد در سال ۱۳۹۱ افزایش یابد.

افزایش قیمت زمین در طول این سال‌ها موجب افزایش هزینه تمام شده و قیمت فروش آن و در نتیجه، ایجاد فاصله بیشتر بین توان اقتصادی خانوار و قیمت مسکن شده است. باید توجه داشت که افزایش قیمت زمین در طول سال‌های گذشته اثر بخشی بخش چشم‌گیری از سیاست‌های حمایتی و سیاست‌های پولی به کار گرفته شده را از بین برده است. اگر سهم هزینه تأمین زمین در هزینه تمام شده مسکن در سال ۱۳۹۱ مشابه همان سال ۱۳۸۴ یعنی ۴۸ درصد فرض شود، هزینه تمام شده و به احتمال قریب به یقین قیمت فروش یک واحد مسکونی نیز به همین میزان کاهش خواهد داشت. در چنین شرایطی نسبت قیمت مسکن به درآمد خانوار به جای عدد ۱۲ سال در سال ۱۳۹۲ به عدد ۱۰ کاهش می‌یافت.

– مسأله: تأمین مسکن برای گروه‌های کم درآمد و یا درآمد متوسط بسیار مشکل است.

در بازار مسکن، گرانی قیمت از یک طرف و عدم تطابق بین الگوی عرضه و تقاضا از طرف دیگر، تأمین مسکن را به‌ویژه برای گروه‌های کم درآمد بسیار مشکل ساخته است.

- در سال ۱۳۹۲، ۵.۳ میلیون خانوار شهری بدون مسکن ملکی بودند.
- در سال ۱۳۹۲، ۴۷.۵ درصد از خانوارهای شهری بدون مسکن، زیر خط فقر مسکن هستند و برای تأمین مسکن خود به حمایت‌های گسترده بخش عمومی نیاز دارند.
- در سال ۱۳۹۲، ۳۵ درصد از خانوارهای شهری بدون مسکن، بین خط فقر مسکن و خط توان‌مندی هستند. این خانوارها با گسترش و تسهیل نظام وام و پس‌انداز، در رفع نیازهای سکونتی خود توانا خواهند شد.

نتیجه:

- ۱- در صورت گسترش نیافتن عملکرد نظام اعتباری، در عمل، دهک‌های پنجم تا هفتم توان‌مندی لازم برای تأمین مسکن را به دست نمی‌آورند.
- ۲- خانوارهای سه دهک اول و بخشی از خانوارهای دهک چهارم حتی با افزایش وام هم نمی‌توانند نیاز خود را برطرف کرده و در نتیجه نیازمند حمایت همه جانبه از سوی بخش عمومی خواهند بود.

جدول ۱: برآورد توان مالی خانوارهای شهری کشور در سال ۱۳۹۱

توان تملک در صورت افزایش حجم وام (مترمربع)	توان تملک با فرض محدودیت وام ۳۰۰ میلیون ریالی (مترمربع)	درصد تجمعی خانوارهای فاقد مسکن ملکی	خانوارهای فاقد مسکن ملکی (درصد)	دهک درآمدی
۱۲	۱۲	۱۲.۸	۱۲.۸	اول
۱۷	۱۷	۲۵.۹	۱۳.۱	دوم
۲۱	۱۹	۷۳.۳	۱۱.۴	سوم
۳۱	۲۵	۴۷.۸	۱۰.۵	چهارم
۴۶	۳۷	۵۸.۶	۱۰.۸	پنجم
۶۸	۵۳	۶۷.۹	۹.۳	ششم
۹۱	۷۰	۷۶.۹	۹	هفتم
۱۱۹	۹۲	۸۵	۸.۱	هشتم
۱۶۶	۱۲۹	۹۲	۷.۸	نهم
۳۳۵	۲۵۸	۱۰۰	۷.۲	دهم
۶۹	۵۱	-	۱۰۰	کل

ماخذ: طرح جامع مسکن، مطالعات مسکن گروه‌های کم درآمد ۱۳۹۳.
*متوسط قیمت هر متر مربع مسکن در سال ۱۳۹۱-۱۹ میلیون ریال

– مسأله: ناکارایی بازار مسکن

از دو دیدگاه می‌توان به ناکارایی بازار مسکن توجه کرد:

اول: نبود تطابق لازم بین الگوی ساخت و عرضه با الگوی تقاضای مسکن به عنوان سرپناه که ناشی از عوامل زیر است:

- کافی نبودن توان مالی خانوارهای کم درآمد و میان درآمد شهری در تأمین مسکن متعارف.
- وجود مقررات تفکیک زمین و حداقل قطعات تفکیکی که با توان مالی خانوارهای کم درآمد و میان درآمد سازگاری ندارد.

دوم: وجود بازارهای جداگانه و تا حدودی نامتداخل برای تقاضای مصرفی و سرمایه‌ای مسکن که باعث شده سهم چشم‌گیری از تقاضای سرمایه‌ای برای مسکن به طور عمده توسط خانوارهای پر درآمد معطوف به واحدهای با مساحت بزرگ و البته لوکس گردد. یکی از علل بروز نوسان‌های شدید در بازار نیز ناشی از همین عامل است.

جدول ۲: مقایسه الگوی عرضه با تقاضای مصرفی مسکن در دوره ۹۱ – ۱۳۸۴ درصد

کل	بیش از ۱۰۰ مترمربع	۵۰-۱۰۰ مترمربع	کمتر از ۵۰ مترمربع	
۱۰۰	۵۷	۳۲	۱۱	الگوی عرضه
۱۰۰	۳۲	۳۹	۲۹	تقاضای مؤثر

بانک مرکزی: آمار فعالیت‌های ساختمانی بخش خصوصی، برآورد مشاور
*ارقام مربوط به تقاضای مؤثر و عرضه میانگین ۷ ساله است.

– مسأله: نظام تأمین مالی مسکن محدود و ناکارآمد است.

- نظام تأمین مالی مسکن به اندازه کافی توسعه نیافته و اندازه آن نسبت به نیازها محدود و کوچک است.
- سهم نظام بانکی از کل تأمین مالی مسکن با احتساب خط اعتباری مسکن مهر در دوره ۹۱ – ۱۳۸۴، حدود ۳۱ درصد بوده است.

- بازار رهن به شدت کوچک و منقبض شده و نسبت ارزش بازار رهن به تولید ناخالص داخلی کشور کمتر از یک درصد است. این شاخص در کشورهای در حال توسعه ۱۰ تا ۴۰ درصد و در کشورهای توسعه یافته بیش از ۴۰ درصد است.
- پوشش وام خرید مسکن در حد بسیار پایینی است. در تهران وام مسکن پرداختی در سال ۱۳۹۱، کفاف تأمین ۵ مترمربع زیر بنای مسکونی را می‌داد. این رقم در اصفهان ۱۶ مترمربع و در برخی از استان‌ها تا سقف ۷۳ مترمربع را در بر می‌گرفته است.
- بیش از ۷۵ درصد تسهیلات بانکی اعطایی در طول سال‌های گذشته به سمت ساخت و عرضه مسکونی سوق داده شده که فاقد اثر بخشی لازم بودند.
- بازار سرمایه در نظام تأمین مالی مسکن جایگاه با اهمیتی نداشته است.
- تأمین مالی، به‌طور عمده بانک محور و مبتنی بر بازار کوتاه مدت پول است.
- بازپرداخت وام برای گروه‌های پایین درآمدی دشوار است.
- بانک مسکن تنها بانکی است که تعهد پرداخت تسهیلات خرید مسکن در قبال سپرده‌گذاری در صندوق پس‌انداز مسکن را دارد.

– مسأله: پدیده اسکان غیررسمی رو به گسترش است.

- فقدان توان اقتصادی برای دسترسی به بازار رسمی زمین و گسترش فقر سبب ایجاد سکونت‌گاه‌های غیررسمی شده است.
- برآوردها نشان می‌دهند که ۱۱ میلیون نفر از جمعیت کشور در مساحتی بالغ بر ۵۶ هزار هکتار از اراضی بازار غیررسمی شهری و روستایی سکونت دارند.
- نقاط بحرانی به‌طور عمده شهرها و روستاهایی هستند که به دلایل گوناگون با امواج مهاجرتی روبه‌رو هستند و سرعت تقاضای زمین و مسکن در آن‌ها بیش از توان افزایش عرضه است.
- به‌طور عمده شهرهای بزرگ و شهرهایی که تبدیل به مراکز استانی و شهرستانی شده‌اند، نقاط بحرانی مسکن و حاشیه‌نشینی را تشکیل می‌دهند.

- در سطح کل کشور ۱.۵ میلیون خانوار در واحدهای مسکونی دارای یک اتاق و کمتر به سر می‌برند که ۱.۳ میلیون آن‌ها در محدوده سکونت‌گاه‌های غیررسمی هستند. این خانوارها شرایط بد مسکنی را تحمل می‌کنند و به کمک دولت برای بهبود وضعیت مسکن خود نیازمنداند.

– مسأله: حجم واحدهای فرسوده و نیازمند نوسازی در سطح بالایی قرار دارد.

- بافت بسیاری از مناطق شهری فرسوده است. ۷۷ هزار هکتار از اراضی شهری جزء محدوده بافت‌های فرسوده هستند و به نوسازی نیازمنداند.
- تعداد واحدهای مسکونی شهری و روستایی نیازمند نوسازی تا سال ۱۴۰۵ به ترتیب به ۳ و ۲.۳ میلیون واحد خواهد رسید.
 - مداخلات نامناسب در سال‌های اخیر منجر به رانش گروه‌های کم درآمد از محدوده این بافت‌ها به سمت سکونت‌گاه‌های غیررسمی شده است.
- مداخلات بدون برنامه در سال‌های اخیر صدمات زیادی را به بافت‌های باارزش تاریخی وارد کرده است.

– نظام مدیریت و برنامه‌ریزی شهری ناکارآمد است.

- نظام برنامه‌ریزی شهری نتوانسته است با تنظیم مناسب جریان عرضه زمین شهری تعادل بین جریان عرضه و تقاضای زمین را حفظ کند.
 - علی‌رغم سرمایه‌گذاری گسترده در شهرهای جدید، این شهرها نتوانسته‌اند موفقیت انتظاری را در جذب جمعیت کسب کنند.
 - ضوابط و قواعد شهری در اکثر موارد سنخیت لازم را با ویژگی گروه‌های کم درآمد شهری ندارند و همین امر موجب گسترش بازار غیررسمی زمین شده است.
- اتکاء بیش از حد نظام درآمدی مدیریت شهری به درآمدهای حاصل از ساخت و ساز و پدیده فروش تراکم مازاد در دو دهه اخیر در عمل موجب افزایش قیمت زمین در سطح شهرها و افزایش قیمت مسکن شده است. مهار نشدن این روند می‌تواند در میان مدت تمامی برنامه‌های مسکن را با شکست مواجه سازد.

– مسأله: صنعت ساختمان فاقد کارآمدی بهینه است.

- مدت ساخت طولانی، هزینه‌های ساخت بالا و مصرف انرژی در بخش ساختمان بسیار زیاد است.
- استفاده از روش‌های تولید صنعتی هنوز عمومیت نیافته و سهم تولید صنعتی مسکن در حد ناچیزی است.
- بی‌ثباتی بازار موجب افزایش خطرپذیری سرمایه‌گذاری در فن‌آوری نوین شده و همین امر به صورت مانعی ساختاری در راه توسعه فن‌آوری عمل کرده است.
- مقیاس تولید کوچک است (۳.۵ واحد در هر پروانه ساختمانی)

جدول ۳: مدت زمان تکمیل ساختمان‌های مسکونی و مصالح عمده به کار رفته در سال ۱۳۹۱

سهم از کل پروانه ساختمانی (درصد)	مدت زمان تکمیل (ماه)	
۱۰۰	۲۴	کل
۵۱.۵	۲۸	بتونه آرمه
۳۱	۲۳	اسکلت فلزی
۱۶.۷	۲۱	آجری یا تیرآهن

*بانک مرکزی، آمار فعالیت‌های ساختمانی بخش خصوصی ۱۳۹۱

– مسأله: نابرابری‌های منطقه‌ای در مسکن

- نابرابری‌های شدید منطقه‌ای در بهره‌مندی از تولید و توزیع مسکن، یکی از مسأله‌ها و چالش‌های فرارو است.
- استان‌های سیستان و بلوچستان، کردستان، کرمانشاه و خوزستان از نظر شاخص‌های مسکن دارای وضعیتی بسیار نامناسب هستند.

در مطالعات طرح جامع در مواجهه با مسائل پیش گفته و با درس‌گیری از تجارب برنامه‌های توسعه اول تا پنجم، اصول زیر به عنوان راهنمای عمل و تدوین برنامه مد نظر قرار گرفته است:

- فراهم آوردن امکان دستیابی همه افراد و خانوارهای ایرانی به مسکن متناسب با نیاز آنها با اولویت دادن به نیازمندترین‌ها، به‌ویژه روستاییان و کارگران.
- ازدیاد کمی و ارتقاء کیفی تولید و عرضه مسکن و سرپناه به طور فراگیر برای گروه‌های مختلف اقتصادی و اجتماعی و در پهنه‌های مختلف سرزمین ایران.
- رقابتی و اجتماعی شدن بازار مسکن و زمین برای تضمین رشد و رونق پایدار بخش مسکن و اقتصاد کشور، به همراه پوشش گروه‌های مختلف درآمدی.
- فراگیر بودن برنامه‌ها و بازار مسکن برای تضمین عرضه مسکن "توان‌پذیر" برای تمام خانوارها با نحوه‌های مختلف تصرف و کیفیات گوناگون.
- ارتقاء صنعت ساختمان برای تأمین مسکن باکیفیت و ارزان و دارای هویت رقابتی، تضمین رقابت موفق با رقبای خارجی در ایران و حضور موفق در بازارهای خارجی و صدور خدمات فنی - مهندسی.
- رفع کاستی‌ها و برپائی نظامات و سامانه‌های جامع نهادی و سازمانی در بخش‌های واقعی و مالی، به‌ویژه برای تأمین مسکن روستائی، کارگران، کم‌درآمدها و بهسازی مسکن در بافت‌های فرسوده و سکونت‌گاه‌های غیررسمی.
- تراکم‌زدایی و تمرکززدایی و شفاف سازی فعالیت‌های بخش دولتی در جهت کارآمدسازی فعالیت دولت و کارایی بازار مسکن.
- هم‌افزایی و تعامل بین برنامه‌های رفاه اجتماعی و بخش مسکن از طریق بهینه‌سازی نظام یارانه‌های مسکن در چارچوب نظام فراگیر رفاه اجتماعی.
- هماهنگی و هم‌افزایی برنامه‌های بخش مسکن با برنامه‌ریزی فضایی برای تضمین تنوع اقتصادی و اجتماعی، سلامت اجتماعی و حفظ محیط زیست در فرآیند تأمین مسکن.
- بهینه‌سازی نظام مالیاتی و عوارض دولتی و مدیریت شهری و روستایی برای تنظیم بازار زمین و مسکن و فراگیر ساختن پوشش برنامه‌های مسکن.
- بهینه‌سازی نظام بانکی و مالی برای تنظیم بازار زمین و مسکن و فراگیر ساختن پوشش برنامه‌های مسکن.