

وزارت رفاه و تأمین اجتماعی



سازمان بازنشستگی کشوری
واحد مطالعات و تحقیقات سرمایه‌گذاری

(۱)

تجزیه و تحلیل صنعت ساختمان

موسسه حسابرسی صندوق بازنشستگی کشوری

فروردین ۱۳۸۷



موسسه حسابرسی صندوق بازنشستگی کشوری
تهران، خیابان ولیعصر، پلاک ۱۳۸۷
تلفن: ۸۸۰۰۰۰۰۰
پست: ۱۹۱۱۹
وبسایت: www.ssa.gov.ir
چاپ و نشر: ۱۳۸۷
تیراژ: ۱۰۰۰
قیمت: ۱۰۰۰۰۰۰۰
موسسه حسابرسی صندوق بازنشستگی کشوری
تهران، خیابان ولیعصر، پلاک ۱۳۸۷
تلفن: ۸۸۰۰۰۰۰۰
پست: ۱۹۱۱۹
وبسایت: www.ssa.gov.ir
چاپ و نشر: ۱۳۸۷
تیراژ: ۱۰۰۰
قیمت: ۱۰۰۰۰۰۰۰

تجزیه و تحلیل

روش‌های تجزیه و تحلیل و ارزیابی: مدل‌های ریاضی

روش‌های تجزیه و تحلیل و ارزیابی: مدل‌های ریاضی

صنعت ساختمان

روش‌های تجزیه و تحلیل و ارزیابی: مدل‌های ریاضی

روش‌های تجزیه و تحلیل و ارزیابی: مدل‌های ریاضی

روش‌های تجزیه و تحلیل و ارزیابی: مدل‌های ریاضی

روش‌های تجزیه و تحلیل و ارزیابی: مدل‌های ریاضی

روش‌های تجزیه و تحلیل و ارزیابی: مدل‌های ریاضی

موسسه حسابرسی صندوق بازنشستگی کشوری

فروردین ۱۳۸۷

عنوان و نام پدیدآور	تجزیه و تحلیل صنعت ساختمان / واحد مطالعات و تحقیقات سرمایه‌گذاری موسسه حسابرسی صندوق بازنشستگی. قم: صفحی، ۱۳۸۷.
مشخصات نشر	۱۱۷ ص.
مشخصات ظاهری	شابک: ۹۷۸-۹۶۴-۶۳۹۱-۵۹-۱
شابک	فیبا
وضعیت فهرست نویسی	کتابنامه: ص. ۱۷-۱۱۴. همچنین به صورت زیر نویس
پادداشت	مسکن - ایران،
موضوع	سیاست مسکن - ایران،
موضوع	خانه سازی - ایران.
موضوع	سازمان بازنشستگی کشوری، صندوق بازنشستگی کشوری، موسسه حسابرسی، واحد مطالعات و تحقیقات سرمایه‌گذاری.
شناسه افزوده	۱۳۸۷ ت ۲ / HDV۲۵۹
رده بندی کنگره	۳۶۳/۵۰۹۵۵
رده بندی دیویی	۱۳۱۴۳۷
شماره کتابشناسی ملی	

نام کتاب: تجزیه و تحلیل صنعت ساختمان
تالیف: واحد مطالعات و تحقیقات سرمایه‌گذاری
موسسه حسابرسی صندوق بازنشستگی

ناشر: صفحی

چاپ: مهدیه

نوبت چاپ: لول / ۱۳۸۷

تیراژ: ۱۵۰۰ نسخه

قیمت: ۲۱۰۰ تومان

شابک: ۹۷۸-۹۶۴-۶۳۹۱-۵۹-۱

مقدمه

سازمان بازنشستگی کشوری به منظور استفاده به موقع از فرصت های اقتصادی و بهره برداری بهینه از وجوه در اختیار باتشکیل شورای سیاست گذاری اموراتصادی و سرمایه گذاری و ایجاد واحد مطالعات و تحقیقات سرمایه گذاری در مؤسسه حسابرسی صندوق بازنشستگی کشوری مبادرت به بررسی های مستمر بازار سرمایه و بخش های مختلف اقتصادی و سرمایه گذاری نمود و بهره گیری از خرد جمعی و توجه ویژه به اصل مشورت در دستور کار قرار گرفت تا موجبات رسیدن به تصمیمات درست تر و هم افزایی بیشتر فراهم گردد.

گزارش پیوست «تحلیل صنعت ساختمان» از جمله گزارشاتی است که توسط واحد مطالعات و تحقیقات سرمایه گذاری تدوین و پس از طرح در شورای سیاست گذاری اموراتصادی و سرمایه گذاری مورد بهره برداری سازمان قرار گرفته است.

سازمان بازنشستگی کشوری با انتشار این گزارش امیدوار است ضمن دریافت نظرات کارشناسان و صاحب نظران ارجمند، موجبات ارتقاء ذخائر صندوق بازنشستگی کشوری و ایفای نقش موثر در اقتصاد کشور را فراهم آورد.

محمد ابراهیم طوبایی

فروردین ۱۳۸۷

فهرست کلی مطالب

۱- ویژگیهای صنعت ساختمان در شرایط فعلی:	۱
۲- ویژگیهای مسکن:	۷
۲-۱- با دوام بودن:	۷
۲-۲- غیرمنقول بودن:	۹
۲-۳- تعدد گونه های مختلف مسکن:	۱۰
۲-۴- ویژگی منحصر به فرد بودن مسکن:	۱۱
۲-۵- وابستگی زمانی مراحل تولید مسکن:	۱۱
۲-۶- تکنولوژی ساخت مسکن:	۱۱
۲-۷- مسکن به عنوان یکی از اقلام سبد هزینه خانوار:	۱۲
۳- جایگاه مسکن در اقتصاد:	۱۳
۳-۱- ساختمان و تولید ناخالص داخلی و ملی:	۱۴
۳-۲- سرمایه گذاری در بخش مسکن و ساختمان:	۱۷
۳-۳- ساختمان و اشتغال:	۲۴
۳-۴- ساختمان و نقدینگی:	۲۸
۳-۵- ارتباط متقابل سرمایه گذاریها در بخش ساختمان، صنعت و خدمات:	۳۱
۳-۶- ساختمان و الگوی مصرف:	۳۴
۳-۷- بخش مسکن و سیاستهای اقتصادی:	۳۷
۳-۸- بخش مسکن (به عنوان یک متغیر پیشرو اقتصادی) و ادوار تجاری:	۳۸
۴- ویژگیهای بازار مسکن ایران:	۴۳
۴-۱- علل افزایش قیمت مسکن در ایران:	۴۴
۴-۲- تغییرات قیمت های مسکن در سال های ۱۳۸۴ و ۱۳۸۵:	۴۹
۴-۳- چالش های اصلی بازار مسکن در ایران:	۶۳
۵- تجزیه و تحلیل عوامل مؤثر بر عرضه و تقاضا:	۶۵
۵-۱- تقاضای مسکن:	۶۸
۵-۲- عوامل مؤثر بر عرضه مسکن:	۸۰
۶- تهدیدها و فرصتهای پیش روی سرمایه گذاری در بخش مسکن:	۱۰۹
۶-۱- فرصتها:	۱۰۹
۶-۲- تهدیدها:	۱۱۲
۶-۳- جمع بندی:	۱۱۵

- ۴۴ ۱-۴ - علل افزایش قیمت مسکن در ایران:
- ۴۹ ۲-۴ - تغییرات قیمت‌های مسکن در سال‌های ۱۳۸۴ و ۱۳۸۵:
- ۶۳ ۳-۴ - چالش‌های اصلی بازار مسکن در ایران:
- ۶۵ ۵- تجزیه و تحلیل عوامل مؤثر بر عرضه و تقاضا:
- ۶۸ ۱-۵ - تقاضای مسکن:
- ۶۹ ۱-۱-۵ - انواع تقاضای مسکن:
- ۶۹ ۱-۱-۱-۵ - تقاضای مصرفی مسکن ناشی از نیاز خانوارها:
- ۷۰ ۲-۱-۱-۵ - تقاضای سرمایه‌ای جهت حفظ ارزش دارایی:
- ۷۲ ۲-۱-۵ - عوامل مؤثر بر تقاضای مسکن:
- ۷۲ ۱-۲-۱-۵ - جمعیت و مسکن:
- ۷۶ ۲-۲-۱-۵ - زمین به عنوان نهاده اصلی تولید:
- ۷۷ ۳-۲-۱-۵ - سهم بالای هزینه مسکن در سبد هزینه خانوار:
- ۷۹ ۴-۲-۱-۵ - توان جذب تسهیلات خانوارها برای تأمین مسکن:
- ۸۰ ۲-۵ - عوامل مؤثر بر عرضه مسکن:
- ۸۲ ۱-۲-۵ - قیمت مسکن:
- ۸۳ ۲-۲-۵ - قیمت تمام شده تولید و بازده فعالیت ساختمانی:
- ۸۴ ۱-۲-۲-۵ - قیمت زمین:
- ۸۶ ۲-۲-۲-۵ - نیروی کار ماهر:
- ۸۶ ۳-۲-۲-۵ - قیمت مصالح ساختمانی و ماشین آلات:
- ۸۷ ۱-۳-۲-۲-۵ - فولاد:
- ۸۹ ۲-۳-۲-۲-۵ - سیمان:
- ۹۱ ۳-۳-۲-۲-۵ - مس:
- ۹۲ ۴-۳-۲-۲-۵ - آلومینیوم:
- ۹۳ ۵-۳-۲-۲-۵ - روی:
- ۹۳ ۶-۳-۲-۲-۵ - سایر مصالح ساختمانی:
- ۹۴ ۳-۲-۵ - تشکیل سرمایه و تأمین منابع مالی:
- ۹۸ ۴-۲-۵ - تکنولوژی مورد استفاده جهت ساخت:
- ۹۹ ۵-۲-۵ - زمان ساخت مسکن و نوسانات فصلی:
- ۱۰۰ ۶-۲-۵ - سیاست‌های جاری دولت در ارتباط با عرضه مسکن:
- ۱۰۱ ۷-۲-۵ - ماهیت تولید کنندگان و عرضه کنندگان:
- ۱۰۲ ۸-۲-۵ - خانه های خالی:
- ۱۰۴ ۹-۲-۵ - بافت‌های فرسوده کشور:
- ۱۰۴ ۱-۹-۲-۵ - میزان بافت‌های فرسوده کشور:
- ۱۰۵ ۲-۹-۲-۵ - نوسازی بافت‌های فرسوده کشور:

۱۰۹	۶- تهدیدها و فرصتهای پیش روی سرمایه گذاری در بخش مسکن:
۱۰۹	۶-۱- فرصتها:
۱۰۹	۶-۱-۱- مزیت های نسبی بخش اقتصادی مسکن:
۱۱۱	۶-۱-۲- ضرورت حمایت دولت از انبوه سازان:
۱۱۱	۶-۱-۳- جذابیت سرمایه گذاری در فعالیتهای پیمانکاری:
۱۱۱	۶-۱-۴- جذابیت سرمایه گذاری در شهرها و شهرک های تازه تأسیس اطراف شهرهای بزرگ:
۱۱۲	۶-۱-۵- جذابیت سرمایه گذاری در لیزینگ های مسکن:
۱۱۲	۶-۲- تهدیدها:
۱۱۲	۶-۲-۱- برآورد افزایش بیشتر سرمایه گذاری بخش دولتی نسبت به بخش خصوصی در حیطه مسکن:
۱۱۳	۶-۲-۲- ضرورت حمایت دولت از سرمایه گذاران خارجی:
۱۱۳	۶-۲-۳- برآورد افزایش مالیات از معامله گران بازار مسکن:
۱۱۵	۶-۳- جمع بندی:
۱۱۷	۷- فهرست منابع:
۱۱۷	۷-۱- منابع فارسی:
۱۲۰	۷-۲- منابع لاتین:

فهرست ریز مطالب

- ۱- ویژگیهای صنعت ساختمان در شرایط فعلی: ۱
- ۲- ویژگیهای مسکن: ۷
 - ۱-۲- با دوام بودن: ۷
 - ۱-۱-۲- مسکن به عنوان کالای بادوام مصرفی: ۷
 - ۲-۱-۲- مسکن به عنوان کالای بادوام سرمایه ای: ۷
 - ۳-۱-۲- با دوام بودن زمین به عنوان نهاده اصلی تولید مسکن: ۸
 - ۴-۱-۲- آثار چگونگی تحقق قوانین ناظر بر ساخت مسکن در ارتباط با متوسط طول عمر آن: ۹
 - ۲-۲- غیر منقول بودن: ۹
 - ۱-۲-۲- آثار اقتصادی غیر منقول بودن مسکن از منظر بازارهای محلی: ۹
 - ۲-۲-۲- آثار اقتصادی غیر منقول بودن مسکن از منظر بازارهای بین المللی: ۱۰
 - ۳-۲- تعدد گونه های مختلف مسکن: ۱۰
 - ۴-۲- ویژگی منحصر به فرد بودن مسکن: ۱۱
 - ۵-۲- وابستگی زمانی مراحل تولید مسکن: ۱۱
 - ۶-۲- تکنولوژی ساخت مسکن: ۱۱
 - ۷-۲- مسکن به عنوان یکی از اقلام سبب هزینه خانوار: ۱۲
 - ۳- جایگاه مسکن در اقتصاد: ۱۳
 - ۱-۳- ساختمان و تولید ناخالص داخلی و ملی: ۱۴
 - ۲-۳- سرمایه گذاری در بخش مسکن و ساختمان: ۱۷
 - ۱-۲-۳- سرمایه گذاری بخش دولتی: ۲۰
 - ۲-۲-۳- سرمایه گذاری بخش خصوصی: ۲۱
 - ۳-۳- ساختمان و اشتغال: ۲۴
 - ۱-۳-۳- ارزشی نسبی نیروی کار به سرمایه: ۲۵
 - ۲-۳-۳- سهم بالای مردان از اشتغال در این بخش: ۲۷
 - ۳-۳-۳- فصلی بودن فعالیت های ساختمانی: ۲۸
 - ۴-۳- ساختمان و نقدینگی: ۲۸
 - بیماری هلندی: ۲۹
 - ۵-۳- ارتباط متقابل سرمایه گذاریها در بخش ساختمان، صنعت و خدمات: ۳۱
 - ۶-۳- ساختمان و الگوی مصرف: ۳۴
 - ۷-۳- بخش مسکن و سیاستهای اقتصادی: ۳۷
 - ۸-۳- بخش مسکن (به عنوان یک متغیر پیشرو اقتصادی) و ادوار تجاری: ۳۸
 - ۴- ویژگیهای بازار مسکن ایران: ۴۳

۱- ویژگیهای صنعت ساختمان در شرایط فعلی:

- صنعت ساختمان در زمره صنایع مهم و عمدتاً داخلی در اقتصاد هر کشوری محسوب می شود که برخلاف ویژگیهای سایر صنایع، که داد و ستدهای تجاری آن بر حسب وابستگی به بازارهای جهانی تحت تاثیر شرایط سیاسی بین المللی قرار می گیرند، بخش ساختمان به دلیل امکان ساخت تمام عوامل تولید آن در داخل کشور، می تواند کمترین وابستگی را به خارج از مرزها داشته باشد، ضمن آنکه به علت بالا بودن ارتباط های پسین و پیشین این بخش با سایر بخش های اقتصادی، دارای خاصیت «پرچمدار بودن حرکت (پیشرانگی)» در اقتصاد نیز می باشد؛ به این لحاظ صنعت ساختمان به عنوان موتور محرکه اقتصاد کشور عمل می کند به طوری که حتی در شرایط بحرانی نیز می تواند رشد مثبت اقتصادی را تضمین کند، از این منظر صنعت ساختمان نقش بسیار با اهمیتی در اقتصاد کشور دارد.
- روند صنعتی شدن و مهاجرت به شهرها در چند دهه اخیر، دارای یک عدم هماهنگی با تولید، عرضه مسکن و خدمات شهری بوده است. وجود مشکلات فوق، ضرورت دخالت دولت در این بخش را دو چندان کرده است. طبق اصل سی و یکم قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران، داشتن مسکن متناسب با نیاز، حق هر فرد و خانواده ایرانی است و دولت وظیفه تأمین خوراک، پوشاک، بهداشت، آموزش و مسکن هر فرد ایرانی را به عهده دارد.
- فقدان و کمبود واحدهای مسکونی مناسب شهری از نظر کیفی و کمی، علاوه بر آن که اقشار وسیعی از توده های شهری را از رسیدن به مسکن مناسب محروم می سازد، باعث تحمیل هزینه های بالای مسکن بر بودجه خانوارهای شهری می گردد.

بر اساس آمار منتشر شده توسط بانک مرکزی، سهم مشترک هزینه‌های مسکن، آب، برق، گاز و سایر سوختها از کل هزینه‌های خانوار به طور میانگین در سال ۱۳۸۲ برابر با ۲۸ درصد بوده که در سال ۱۳۸۵، به حدود ۲۸,۵ درصد رسیده است.

ضمن اینکه با توجه به آمار منتشر شده توسط مرکز آمار ایران (اطلاعات بودجه خانوار)، سهم هزینه مسکن بدون در نظر گرفتن هزینه‌های دیگر بشرح فوق به‌طور مستقل در سید خانوار، در سال ۱۳۸۲ به میزان حدود ۳۱,۵ درصد بوده است که می‌توان افزایش آن را براساس رشد فوق در سال ۱۳۸۵ تا بیش از ۳۲ درصد برآورد نمود.

خاطر نشان می‌سازد که آمار کل هزینه مسکن به‌طور مستقل در سید خانوار برای سال‌های بعد از ۱۳۸۲ مورد مشاهده قرار نگرفته است.

■ عدم تعادل اقتصادی در بخش مسکن از عوامل گوناگونی ناشی می‌شود، به گونه‌ایکه اگرچه پایین بودن توان متوسط مالی خانوار شهری همراه با عدم توزیع مناسب سطح درآمدها بر اساس محاسبات ضریب جینی، تقاضای شهری برای مسکن را کاهش می‌دهد و لیکن افزایش بی‌رویه نقدینگی، تصمیمات ناهماهنگ متخذه در حوزه پولی و مالی، رشد جمعیت، روند مهاجرت و شهرنشینی و همچنین کاهش تراکم خانوار در هر واحد مسکونی باعث افزایش یکباره این تقاضا می‌گردد، ضمن این که افزوده شدن مشکلات شهرسازی و تراکم بیش از حد مردم در کلان شهرها، دامنه این عدم تعادل را گسترش داده است.

■ تغییرات لازم جهت الگوی مصرف مسکن، مشتمل بر کاهش متوسط میزان متراژ و یا انتقال آن به اطراف شهرهای بزرگ همانند تجربیات معمول در سایر کشورها، نیازمند

پیش نیازهایی از قبیل ایجاد واحدهای خدمات شهری از قبیل پارک ها، فروشگاه ها، مدارس، مراکز بهداشتی و یا ایجاد تسهیلات لازم جهت انتقال جمعیت می باشد که تحقق مجموعه عوامل فوق نیازمند برنامه ریزی های دقیق و مستقل دیگری جهت بسترسازی های لازم برای اجرای آن می باشد، لذا با توجه به اینکه تجربیات سنوات اخیر کشور مبتنی بر آن است که برنامه ریزی جهت سرمایه گذاری در خدمات شهری، مستقل از سرمایه گذاری در بخش مسکن صورت می گیرد؛ بنابراین ضرورت هماهنگی جهت برنامه ریزی توسط این دو بخش، به منظور کاهش زمان تولید و افزایش قابلیت استفاده از مسکن های تولیدی برای پاسخگویی به تقاضای آن، اجتناب ناپذیر است.

■ در صورتی که نقدینگی کشور در چارچوب سیاست های متخذه پولی و مالی در حیطه اقتصاد کلان به میزان زیادی رشد کند و قیمت دلار ثابت باشد، افزایش قیمت کالاهای غیرقابل مبادله با خارج، اجتناب ناپذیر است و به نظر می رسد گزینه دیگری وجود ندارد. درعین حال کاهش نرخ سود سپرده های بانکی به سطحی بسیار پایین تر از نرخ بهره بازارهای پولی، به مصرف کننده علامت می دهد که خرید کالای بادوام سرمایه ای به ویژه کالای غیرقابل مبادله با خارج همانند مسکن، مناسب تر از پس انداز در بانک است. اگر جامعه به این نتیجه برسد که خرید مسکن مناسب تر از پس انداز در بانک است، در این شرایط، پس اندازهای مردم در بانکها (بیش از یکصد هزار میلیارد تومان) به حرکت در می آید و اینجاست که مسکن به عنوان یک کالای سرمایه ای اساسی مورد توجه قرار می گیرد و پیدایش این نوع از تقاضا برای مسکن می تواند به جهش های ناگهانی قیمت مسکن منجر می شود، که مستقل از تغییرات قیمت مسکن بر اساس تقاضای طبیعی آن در چارچوب نیازهای طبیعی خانوارها می باشد.

- عامل عدم تغییر نرخ برابری دلار به ریال به تناسب حدود تورم سالیانه، در مواقع رکود اقتصادی در خارج از مرزهای ایران، موجب ورود موقتی وجوه و تشدید فشار نقدینگی بر ظرفیت محدود اقتصاد ملی و تشدید تقاضای سوداگرانه کالا از جمله مسکن به شرح فوق می‌گردد.
- حرکت پس اندازهای فوق به سمت سایر بخش های اقتصادی از جمله مسکن می تواند در چارچوب سایر سیاستهای ناهماهنگ متخذه حوزه پولی و مالی از قبیل ادغام بانکها و یا تبدیل فعالیت آن ها به بانکهای قرض الحسنه (و حتی اعلام موارد فوق به عنوان سیاستهای آتی حوزه پولی و مالی) تسریع یابد. در این شرایط وجوه خرد پس اندازها به بانکهای سرازیر می شود که دارای بیشترین نرخ سود سپرده و همچنین احساس امنیت بیشتر برای سپرده گذاری می باشند ، ضمن اینکه وجوه متوسط و کلان پس انداز ها نیز به آن دسته از بخش های اقتصادی سرازیر می شود که دارای بیشترین بازده در سنوات اخیر بوده است.
- بررسی روند تاریخی رشد قیمت زمین و مسکن به صورت پلکانی صعودی در کلان شهرهای ایران از جمله تهران، در دوره های مختلف ؛ همچنین وجود دوره های رونق و رکود در این صنعت، همواره دولت را در زمینه به تعادل رساندن بازار در این صنعت دچار مشکل نموده است. رشد قیمت مسکن در هر دوره از عوامل متعدد اجتماعی و اقتصادی نشأت می گیرد که باید در انطباق با ویژگی های اقتصادی- اجتماعی همان دوره مورد بررسی و تحلیل قرار گیرد.
- به دلیل عدم پیشرفت سریع تکنولوژی مورد استفاده در تولید مسکن در شرایط فعلی، به ویژه در مراحل نهایی فرآیند ساخت آن، نقش نیروی کار در ایجاد ارزش افزوده این بخش بسیار پررنگ است، از این رو می تواند گزینه بسیار مناسبی جهت هدف گذاری سیاست های اشتغال زا باشد. گذشته از این، عرضه مسکن به دلیل ویژگی های تکنولوژیک آن

در حوزه عرضه بسیار کم‌کشش است و از همین رو آثار سیاست‌های اقتصادی و تحولات بنیادی اقتصاد، مانند تغییر ساختار جمعیتی، که سرریز آن در بازار مسکن مشاهده می‌شود، غالباً به صورت تغییرات قیمت در این بازار نمود می‌یابند. لذا به دلیل نقش مخارج مسکن در هزینه‌های خانوار، سیاست‌گذاری‌ها در بخش مسکن بسیار محتاطانه انجام می‌شود.

در این فصل، ما به بررسی خواص توان می‌پردازیم. فرض کنید a و b اعداد حقیقی و m و n اعداد صحیح باشند. در این صورت، خواص زیر برقرار است:

- توان یک عدد به توان دیگر: $a^m \cdot a^n = a^{m+n}$
- توان یک عدد به توان دیگر: $\frac{a^m}{a^n} = a^{m-n}$
- توان یک عدد به توان دیگر: $(a^m)^n = a^{m \cdot n}$
- توان یک عدد به توان دیگر: $a^{-n} = \frac{1}{a^n}$

۲- ویژگیهای مسکن:

ویژگی ها و ابعاد چندگانه و منحصر به فرد مسکن، این کالا را از دیگر کالاها متمایز می کند. به این دلیل در این بخش خصوصیات فیزیکی و اقتصادی آن مورد تحلیل قرار می گیرد. از جمله ویژگی های متمایز کننده مسکن می توان به موارد به شرح زیر اشاره نمود:

۲-۱- با دوام بودن:

۲-۱-۱- مسکن به عنوان کالای بادوام مصرفی:

مهم ترین وجه تمایز مسکن با سایر کالاهای مصرفی، ویژگی بادوام بودن آن است. هرچند که خرید مسکن اغلب در یک زمان خاص صورت می گیرد ولیکن تصمیم خرید آن بلند مدت است، چرا که هزینه خرید آن از محل پس انداز (بخشی از درآمدهای گذشته)، درآمدهای جاری، دریافت وام و یا اخذ اعتبار (درآمدهای آتی) تأمین می شود. ضمن اینکه حفظ و نگهداری آن نیز هزینه های مضاعفی بر دوش مصرف کننده می گذارد.

از طرف دیگر مسکن به عنوان یک کالای مصرفی از ارزش مصرفی برای مالک برخوردار است. چنین ارزشی تحت تأثیر نیازهای اجتماعی، فکری، سلیقه شخصی، عادات فرهنگی، عادات ناشی از روش های زندگی و حتی تراکم در هر واحد مسکونی و یا ازدحام جمعیت در خانه و مکان زندگی و ... می تواند باشد.

۲-۱-۲- مسکن به عنوان کالای بادوام سرمایه ای:

از آنجایی که مسکن کالایی با دوام است، علاوه بر نقش کالای مصرفی، نقش دارایی را نیز برای مالک آن دارد، لذا از ارزش سرمایه ای برخوردار است. در این حالت هر چه

میزان تورم در جامعه اقتصادی بالاتر باشد، به دلیل داغ‌تر شدن پول، مردم ترجیح می‌دهند نقدینگی خود را تبدیل به دارایی‌های بادوام کنند. ضمن این که بالا بودن بازدهی سرمایه گذاری در مسکن نسبت به دیگر کالاهای سرمایه ای قابل مبادله در سایر بخش ها، نقش سرمایه ای مسکن را پررنگ تر می کند. این مسأله باعث می شود تقاضای مسکن علاوه بر نیاز طبیعی آن توسط خانوارها، بر اساس عوامل دیگری چون مزیت نسبی، بازده بیشتر نسبت به سایر بخش های اقتصادی و مقابله با کاهش قدرت خرید پول و بعضاً سیاستهای ناهماهنگ متخذه پولی و مالی و فرار وجوه از حوزه های بانکی، تعیین شود؛ در حالی که تقاضای سایر کالاهای مصرفی بی دوام، تنها متأثر از قیمت آن کالاها و قیمت سایر کالاهای جانشین یا مکمل و.... می باشد و بازدهی سایر دارایی ها در تصمیم گیری برای خرید آن نقش ندارد. به این ترتیب هر چند از نقطه نظر مصرفی؛ مسکن جانشین ندارد، ولیکن با در نظر گرفتن ارزش سرمایه ای آن حکم یک دارایی را خواهد داشت. بنابراین دارایی های دیگر (مانند زمین، طلا و ارز) حکم کالای جانشین برای آن خواهند داشت.

۲-۱-۳- با دوام بودن زمین به عنوان نهاده اصلی تولید مسکن:

با دوام بودن زمین موجب می شود که در گذر زمان اعمال حق مالکیت، هزینه چندانی برای مالک نداشته باشد.

۲-۱-۴- آثار چگونگی تحقق قوانین ناظر بر ساخت مسکن در ارتباط با متوسط طول

عمر آن:

علیرغم اینکه مسکن کالای بادوام می باشد ولیکن نادیده گرفتن ضوابط ساخت ساز و فقدان نظارت کامل توسط شهرداری ها موجب شده است که علیرغم صرف مواد، مصالح و به طور کلی تحقق سایر هزینه‌ها براساس تکنولوژیهای موجود ساخت مسکن، عمر مفید ساختمان نسبت به ساختمان‌های تولیدی کشورهای پیشرفته، کوتاه باشد، ضمن اینکه در مقابل سوانحی نظیر زلزله، سیل یا آتش سوزی نیز مقاومت لازم را نداشته باشند. اگر با نظارت و کنترل بر ساخت و سازها عمر بنا طولانی شود، تقاضای مؤثر بر بازار مسکن کاهش می یابد لذا می تواند اقدامی زیربنایی برای تنظیم بازار مسکن و عوامل تولید آن به شمار آید.

۲-۲- غیر منقول بودن:

از آن جایی که مسکن، غیر منقول بوده و قابلیت جابه جایی ندارد لذا کالایی محلی و بومی تلقی می شود و به این دلیل خرید و فروش هر واحد آن بستگی به جایگاه اولیه تولید آن دارد. این ویژگی از دو منظر بشرح زیر مورد توجه است:

۲-۲-۱- آثار اقتصادی غیر منقول بودن مسکن از منظر بازارهای محلی:

در بازارهای محلی متفاوت در داخل یک کشور، می توان شکاف عرضه و تقاضا و در برخی موارد نیز تعادل عرضه و تقاضا داشت. چنین بازارهای محلی نمی توانند کمبود خود را از بازارهای مجاور جبران کنند. به این ترتیب حتی در شرایطی که کل بازار مسکن داخلی در تعادل باشد، می توان انتظار داشت که عدم تعادل در بازارهای محلی وجود داشته باشد. این امر از یک طرف موجب می شود که دو واحد مسکونی با کیفیت یکسان و

کاملاً متشابه، از قیمت‌های متفاوت در مکان‌های مختلف برخوردار باشند. همچنین فشارهای ناشی از کمبود عرضه و افزایش تقاضا در برخی بازارها، تراکم واحدهای مسکونی را در این بازارها، در مقایسه با سایر بازارها افزایش می‌دهد و از طرف دیگر موجب می‌شود تا افزایش نرخ مسکن در شهرهای بزرگ همواره بیشتر از شهرهای متوسط و افزایش نرخ مسکن در شهرهای متوسط همواره بیشتر از شهرهای کوچک باشد.

بدیهی است برخلاف مسکن، در مورد کالاهای منقول به دلیل امکان جابه‌جایی، زمانی که کل بازار در تعادل باشد (با فرض عدم وجود تبعیض قیمت برای مناطق متفاوت جغرافیایی توسط تولیدکننده)، می‌توان انتظار داشت که بازارهای محلی آن هم در تعادل باشد.

۲-۲-۲- آثار اقتصادی غیر منقول بودن مسکن از منظر بازارهای بین‌المللی:

غیر منقول بودن مسکن سبب عدم امکان مبادله آن در بازارهای بین‌المللی در چارچوب تکنولوژی‌های مورد استفاده ساخت براساس شرایط فعلی می‌شود. از این رو نمی‌توان به اعمال سیاست‌هایی جهت تسکین قیمت مسکن در بازارهای داخلی اتکا نمود.

۲-۳- تعدد گونه‌های مختلف مسکن:

علاوه بر خانه‌های پیش‌ساخته، شاید بتوان به گسترش ساخت مسکن در ارتفاع (به لحاظ قیمت بالای زمین) و یا ساخت مسکن در سطح اشاره نمود. در همین راستا این نکته قابل تأکید است که اگر چه ساخت مسکن در ارتفاع به دلیل استفاده از زمین کمتر، به طور معمول دارای قیمت تمام شده تولید کمتری برای سازنده می‌باشد ولیکن هزینه‌های دولت به لحاظ ضرورت ساخت امکانات شهری اولیه همانند امکانات حمل و نقل، پارک، رستوران، پمپ بنزین

و ... (با فرض تامین این گونه خدمات شهری توسط دولت) جهت قابلیت استفاده از مسکن های تولیدی فوق افزایش می یابد، مضافاً زمان واقعی بهره برداری از مسکن ساخته شده نیز به لحاظ دو فرآیند مستقل ساخت مسکن و ساخت امکانات شهری جهت استفاده از مسکن تولیدی، با فرض عدم برنامه ریزی و هماهنگی جهت تحقق فرآیندهای فوق افزایش می یابد. به هر حال تجربه نشان می دهد که در کلان شهرها، بازار مسکن به سوی استفاده از ارتفاع پیش می رود.

۲-۴- ویژگی منحصر به فرد بودن مسکن:

هرچند مسکن کالایی ضروری است ولی ویژگی خاص آن از نظر امکان مصرف آن در همان محل، تفاوت کیفیت از نظر نوع مصالح به کار رفته، به کارگیری زمین به عنوان یک نهاده اولیه مهم در تولید آن و... امتیازی انحصاری را برای مالک و مصرف کننده هر واحد مسکونی ایجاد کرده است.

۲-۵- وابستگی زمانی مراحل تولید مسکن:

مسکن از معدود کالاهایی است که فرآیند تولید و نهایتاً قابلیت استفاده از آن مستلزم زمان زیادی است. علاوه بر این فرآیند تولید آن به گونه ای است که شروع هر مرحله آن در اغلب موارد فرایند تولید آن، با اتمام مرحله قبل صورت می گیرد. در حالی که چنین وابستگی ای به زمان، در فرایند تولید، جهت مصرف بیشتر کالاها، حتی کالاها با دوام نظیر اتومبیل نیز وجود ندارد.

۲-۶- تکنولوژی ساخت مسکن:

تولید مسکن عمدتاً در چارچوب تکنولوژی های مورد استفاده ساخت در شرایط فعلی به گونه ای است که عمدتاً کلیه مراحل تولید آن در همان محل و به صورت باز انجام می شود. هرچند که در حال حاضر و با توسعه بخش مسکن، تکنولوژی استفاده از خانه های پیش ساخته که قسمت زیادی

از مراحل تولید آن ها در داخل کارخانه ها و خارج از محل استقرار مسکن صورت می گیرد، متداول شده است، ولیکن چنین مسأله‌ای در مورد کشورهای در حال توسعه به ویژه ایران هنوز رونق زیادی ندارد.

خاطر نشان می‌سازد که در چارچوب مصاحبه سخنگوی محترم دولت در مصاحبه مورخ ۱۳۸۷/۰۳/۱۱، به نظر می‌رسد "تا پایان سال ۱۳۸۷، حدود ۳۰ کارخانه تولید مسکن پیش ساخته در ۳۰ استان به بهره‌برداری خواهند رسید و این رقم تا سال آینده به ۳۰۰ کارخانه افزایش خواهد یافت، ضمن اینکه ماشین‌آلات و لوازم احداث کارخانه‌ها نیز به کشور وارد شده است."

۲-۷- مسکن به عنوان یکی از اقلام سبب هزینه خانوار:

هزینه مسکن سهم عمده‌ای از کل بودجه خانوار را به خود اختصاص می‌دهد که علاوه بر هزینه خرید خدمات آن، هزینه‌های دیگری از جمله نگهداری و تعمیر آن سبب افزایش بیشتر هزینه این کالا در کل هزینه‌های خانوار می‌شود. این مسأله باعث می‌شود که هم خریداران و هم مالکان مسکن اجاره‌ای عمدتاً خریدهایشان را بر پایه وام و اخذ تسهیلات انجام دهند. به این دلیل وابستگی مسکن به بازارهای مالی، نرخ‌های بهره، سیاست‌های اعتباری دولت و بانک‌ها در مقایسه با دیگر کالاها، افزایش می‌یابد.

۳- جایگاه مسکن در اقتصاد:

بخش ساختمان و مسکن به دلیل اثرات متقابلی که با سایر بخش‌های اقتصادی دارد در مباحث توسعه اقتصادی به ویژه توسعه پایدار که ناظر بر ارتقاء کیفیت و تعادل زیست محیطی است، جایگاه ویژه‌ای را به خود اختصاص داده است. علاوه بر این رشد جمعیت در سنوات اخیر به میزان سالیانه حدود دو درصد در کل کشور (۳/۲ درصد در مناطق شهری و ۰/۵ درصد در مناطق روستایی در فاصله سرشماری اخیر) به افزایش تقاضا برای مسکن دامن زده است.

بخش ساختمان در ارقام حساب‌های ملی همه کشورها سهم بزرگی دارد. این بخش حدود نیمی از سرمایه ثابت ناخالص را در بر می‌گیرد و حدود ۵۰ درصد محصولات بخش‌های دیگر را مورد استفاده قرار می‌دهد، به طوری که حدود ۱۲۰ فعالیت به طور مستقیم و غیر مستقیم با بخش ساختمان در ارتباط است. به لحاظ این ارتباط قوی، رابطه‌ای دوگانه بین بخش مسکن و سایر بخش‌های اقتصادی وجود دارد. فعالیت‌های ساختمانی اثر مهمی بر رشد و توسعه سایر بخش‌ها می‌گذارد و همچنین کیفیت، عرضه منظم و استاندارد فنی سایر صنایع بر مسکن اثر گذار است. به لحاظ همین ارتباط قوی بخش ساختمان در مراحل اولیه توسعه کشور دارای اهمیت فراوانی بوده و در مراحل بعدی، خود تحت تأثیر رشد اقتصادی، گسترش می‌یابد.

به عبارت دیگر بخش مسکن در تئوری‌های کلاسیک اقتصادی به عنوان بخش پسماند مورد تجزیه و تحلیل قرار گرفته است. براین اساس این بخش هرگز نتوانسته تأثیر قاطع بر تحولات بلندمدت اقتصاد کلان به عنوان بخش پیشرو بر جای گذارد، بلکه عمدتاً به عنوان ضربه‌گیر نوسانات مد نظر بوده است، اگرچه تنها در سال‌های اخیر است که نقش این بخش در ایجاد بحران‌های اقتصادی مورد توجه خاص قرار گرفته است.

نوسانات بخش مسکن، یا به طور عمده توسط خانوارها ایجاد می‌شود که در اثر نوسانات اقتصاد کلان، به طور متناوب توان مالی خود را برای تأمین مسکن از دست می‌دهد، و یا توسط سازندگان خرد صورت می‌گیرد، که بسته به تغییرات شرایط کلان اقتصادی از این بخش خارج و یا به آن هجوم می‌آورند. نهایتاً در اقتصاد ایران، نوسانات بخش مسکن در عین حال که خود متأثر از چرخه‌های اقتصادی است، بر آن اثر گذاشته به طوری که دوره‌های رکود و رونق را متناوب‌تر می‌کند و به دلیل افزایش نقدینگی، عدم تناسب بازدهی سرمایه‌گذاری در بخش‌های دیگر اقتصادی نسبت به بخش مسکن، این بخش محل مناسبی برای سرمایه‌گذاری بوده است، به گونه‌ای که توانسته است نقش متغیر پیشرو در اقتصاد ایران را به ویژه در سالهای اخیر داشته باشد.

۳-۱- ساختمان و تولید ناخالص داخلی و ملی:

در سه دهه گذشته بخش ساختمان همواره بین ۴ تا ۸ درصد از کل تولید ناخالص ملی را به خود اختصاص داده است.

جدول سهم ارزش افزوده بخشهای مختلف اقتصادی به قیمت ثابت سال ۱۳۷۶^۲

ارقام به درصد

شرح	۱۳۷۶	۱۳۷۷	۱۳۷۸	۱۳۷۹	۱۳۸۰	۱۳۸۱	۱۳۸۲	۱۳۸۲	۱۳۸۴	۱۳۸۵
ساختمان	۴.۵	۴.۲	۴.۶	۴.۷	۴.۸	۵.۳	۴.۹	۴.۵	۴.۴	۴.۳
نفت	۱۴	۱۳.۹	۱۳	۱۳.۴	۱۱.۵	۱۱.۱	۱۱.۸	۱۱.۵	۱۱	۱۰.۶
صنایع و معادن	۱۵.۵	۱۴.۶	۱۵.۵	۱۶.۳	۱۷.۶	۱۸.۲	۱۸.۷	۲۰	۲۰.۳	۲۰.۹
کشاورزی	۱۴.۸	۱۵.۹	۱۴.۵	۱۴.۳	۱۳.۵	۱۴	۱۴	۱۳.۷	۱۴.۲	۱۴
خدمات	۵۲.۴	۵۲.۵	۵۳.۵	۵۲.۴	۵۳.۶	۵۲.۵	۵۱.۵	۵۱.۴	۵۱.۳	۵۱.۵

ماخذ: بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران

۲ در ارقام حساب‌های ملی گزارش شده توسط بانک مرکزی، چهار گروه عمده در نظر گرفته می‌شود: کشاورزی، صنایع و معادن، نفت و خدمات؛ که بخش ساختمان در زیر مجموعه صنایع و معادن جای داده می‌شود. در جدول اول از ارقام سهم ارزش افزوده صنایع و معادن، سهم ارزش افزوده ساختمان کسر شده است. جمع جبری چهار گروه اصلی پس از کسر کارمزد احتسابی به رقم ۱۰۰ خواهد رسید.

مفاد جدول فوق نمایانگر آن است که سهیم ارزش افزوده بخش ساختمان از تولید

ناخالص داخلی در فاصله ده ساله ۸۵-۱۳۷۶ دارای نوسانات اندکی بوده است، به طوری که

در سال ۱۳۸۱ این رقم در بیشترین مقدار خود به ۵/۳ درصد و در کمترین مقدار خود به ۴/۲

درصد در سال ۱۳۷۷ رسیده است.

جدول نرخ رشد ارزش افزوده بخشهای مختلف اقتصادی به قیمت ثابت سال ۱۳۷۶^۲

ارقام به درصد

شرح	۱۳۷۶	۱۳۷۷	۱۳۷۸	۱۳۷۹	۱۳۸۰	۱۳۸۱	۱۳۸۲	۱۳۸۳	۱۳۸۴	۱۳۸۵
ساختمان	(۵,۱)	(۵,۹)	۱۲,۶	۷,۶	۴,۹	۱۷,۹	۰,۰	(۴,۱)	۴,۴	۳,۷
نفت	(۵,۳)	۲,۴	(۵,۳)	۸,۳	(۱۱,۱)	۳,۶	۱۳,۴	۲,۶	۰,۶	۳
صنایع و معادن	۶,۶	(۳,۸)	۹,۲	۹,۵	۱۰,۲	۱۲,۶	۷,۸	۸,۴	۶,۷	۸,۵
کشاورزی	۱,۰	۱۰,۶	(۷,۳)	۳,۵	۰,۷	۱۱,۴	۷,۱	۲,۲	۹,۳	۴,۷
خدمات	۴,۷	۳,۱	۳,۶	۲,۹	۴,۸	۵,۴	۴,۷	۴,۶	۵,۶	۶,۵
تولید ناخالص داخلی	۲,۸	۲,۹	۱,۶	۵,۰	۳,۳	۷,۶	۶,۸	۴,۸	۵,۷	۶,۲

ماخذ: بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران

• مفاد جدول فوق نمایانگر آن است که نرخ رشد ارزش افزوده بخش ساختمان در فاصله

سالهای ۱۳۸۵-۱۳۷۶ دارای نوسانات بسیار چشمگیری بوده است به گونه‌ای که طی ده ساله

فوق در چهار بازه زمانی ۷۷-۱۳۷۶، ۸۰-۱۳۷۸، ۸۳-۱۳۸۱ و ۸۵-۱۳۸۴، دارای رشدی نزولی

بوده است به عبارت دیگر تنها در سالهای ۱۳۷۸، ۱۳۸۱ و ۱۳۸۴ نسبت به سنوات قبل،

رشد آن صعودی بوده است و نهایتاً در سالهای ۱۳۷۸ و ۱۳۸۱ بیشترین رشد خود را تجربه

نموده است.

نسبت ارزش افزوده ایجاد شده در ساختمان‌های مسکونی

از کل ارزش افزوده بخش ساختمان با قیمت ثابت ۱۳۷۶

سال	۷۲	۷۳	۷۴	۷۵	۷۶	۷۷	۷۸	۷۹	۸۰	۸۱	۸۲	۸۳
درصد	۴۹/۶۸	۴۸/۴۱	۳۸/۷۹	۳۴/۱۷	۳۹/۱	۳۸/۷۲	۳۵/۳۷	۳۴/۷۳	۳۴/۸	۳۴/۹۴	۳۰/۵۶	۳۰/۱

۳ نرخ رشد ارزش افزوده صنایع و معادن با احتساب ارزش افزوده بخش ساختمان درج شده است.

● مفاد جدول فوق نمایانگر نسبت ارزش افزوده ایجاد شده در ساختمان‌های مسکونی از کل ارزش افزوده بخش ساختمان به قیمت ثابت ۱۳۷۶ می‌باشد.

● بر طبق مفاد جدول، سهم ارزش افزوده ساختمان‌های مسکونی از کل ارزش افزوده بخش ساختمان طی سالهای فوق دارای روندی نزولی بوده است.

سهم ارزش افزوده ساختمان‌های مسکونی از کل ارزش افزوده بخش ساختمان با قیمت سال ۱۳۷۶ از حدود ۴۹٫۶۸ درصد در سال ۱۳۷۲ به حدود ۳۰/۱ درصد در سال ۱۳۸۳ رسیده است.

مقایسه سهم ارزش افزوده ساختمان‌های مسکونی از کل ارزش افزوده بخش ساختمان طی سنوات ۱۳۷۲ لغایت ۱۳۸۳ نمایانگر فزونی مستمر سهم سرمایه‌گذاری انجام شده جهت ساختمان‌های غیر مسکونی (اداری، تجاری) نسبت به ساختمان‌های مسکونی طی سال‌های مذکور می‌باشد؛ که به دلیل عدم دسترسی به آمار تفکیکی هر یک از آن‌ها نسبت به کل ارزش افزوده بخش ساختمان، امکان ارائه تحلیل مناسبی در این ارتباط میسر نمی‌باشد. ولیکن در کلی‌ترین شکل خود می‌توان به نکات زیر اشاره نمود:

۱. افزایش سهم بخش ساختمان‌های تجاری را می‌توان ناشی از افزایش جمعیت و به تبع آن افزایش تقاضا تلقی نمود.

۲. افزایش سهم بخش ساختمان‌های اداری را می‌توان ناشی از گسترش بخش خدمات در اقتصاد ملی و یا توسعه اداری بخش صنعت که عمدتاً مبتنی بر

مالکیت دولتی و یا شبه دولتی می‌باشند، تلقی نمود.

۳-۲- سرمایه گذاری در بخش مسکن و ساختمان:

در این بخش تأثیر عواملی از قبیل تسهیلات بانکی، درآمد ملی، نرخ بازده فعالیت، هزینه تأمین مالی، ارزشی سرمایه گذاری ثابت ناخالص و نهایتاً تولید ناخالص ملی به تفکیک سرمایه گذاری در بخش های دولتی و خصوصی مورد بررسی قرار می گیرد.

■ تشکیل سرمایه در بخش ساختمان و مسکن از عوامل متعددی تأثیر می گیرد. علاوه بر میزان تسهیلات بانکی که در این بخش مؤثر است، عامل دیگری که شاید مهم تر از بقیه باشد، درآمد ملی است. معمولاً در شرایط کاهش درآمد ملی، میزان تشکیل سرمایه در این بخش کاهش می یابد (در صورت ثبات سایر شرایط). موقعیت نسبی مسکن در مقایسه با بخش های دیگر اقتصاد، نظیر صنعت و خدمات به خصوص موقعیت نسبی این بخش از جهت زمان و نرخ بازگشت سرمایه و سود مورد انتظار، عامل مؤثری در میزان گرایش و جذب سرمایه خصوصی در این بخش است.

■ سود مورد انتظار در این بخش به نوبه خود به عواملی نظیر متوسط بازده سرمایه گذاری ها، نرخ سود بانکی، هزینه اولیه اخذ مجوزها، خرید زمین، سایر هزینه های ساخت، زمان ساخت و تکمیل، بستگی دارد. خود این عوامل نیز از شرایط عرضه و تقاضا و پیش بینی های فروش و بازار مسکن نشأت می گیرند. ضمن اینکه سرمایه گذاری در بخش مسکن، به ثبات و امنیت اقتصادی که منجر به کاهش ریسک سرمایه گذاری می شود نیز وابسته است.

■ در عین حال از دیگر مزایای مهم توسعه این بخش، ارزشی پایین فعالیت های ساختمانی نسبت به سایر فعالیت های تولیدی است. به طوری که به ازای هر مترمربع زیربنا، میزان ارزش مورد نیاز از ۱۹ درصد کل قیمت تمام شده آن تجاوز نمی کند و به همین دلیل زمانی که درآمدهای ارزی با کاهش قابل توجهی روبرو هستند، ایجاد تحرک در

فعالیت‌های ساختمانی کمترین فشار تقاضا را بر درآمدهای ارزی و بودجه دولت وارد می‌سازد، همین امر، انگیزه بیشتری در سرمایه‌گذاران برای افزایش سرمایه‌گذاری در این بخش ایجاد می‌کند، چرا که ارزشی پایین، ریسک سرمایه‌گذاری را در مسکن کاهش می‌دهد.

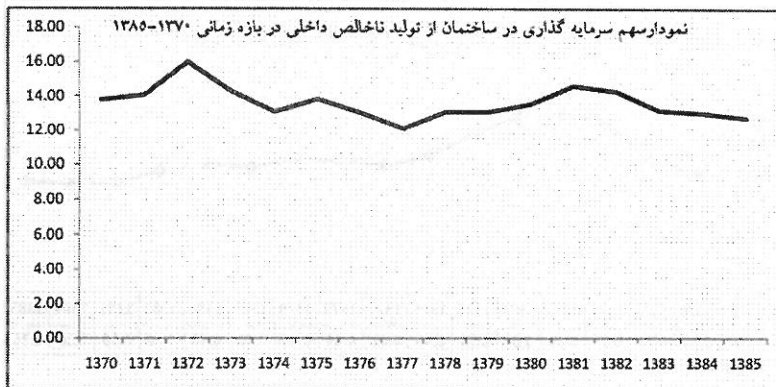
□ ارقام جدول زیر نمایانگر آنست که اگر چه سرمایه‌گذاری ثابت ناخالص در بخش ساختمان طی سالهای ۸۵-۱۳۸۰ دارای یک روند صعودی بوده است ولیکن سهم ساختمان از کل تشکیل سرمایه ثابت ناخالص طی سالهای مذکور دارای نوسانات ملایم نزولی بوده است.

سهم تشکیل سرمایه ثابت ناخالص در ساختمان از کل تشکیل سرمایه
به قیمت بازار و قیمت‌های ثابت سال ۱۳۷۶ طی سالهای ۸۵-۱۳۸۰
(میلیارد ریال)

سال نرخ	تشکیل سرمایه ثابت ناخالص در ساختمان	تشکیل سرمایه ثابت ناخالص کل	سهم ساختمان از کل تشکیل سرمایه
۱۳۸۰	۴۴۷۸۱	۱۰۸۷۶۲	۴۱,۱۷
۱۳۸۱	۵۱۹۶۸	۱۲۱۸۲۶	۴۲,۶۶
۱۳۸۲	۵۴۳۲۷	۱۳۴۹۷۱	۴۰,۲۵
۱۳۸۳	۵۲۴۲۵	۱۴۴۳۵۹	۳۶,۳۲
۱۳۸۴	۵۴۹۱۵	۱۵۱۶۸۴,۷۶	۳۶,۲۰
۱۳۸۵	۵۷۰۴۷,۸۶	۱۵۶۷۳۰,۳۶	۳۴,۴۰

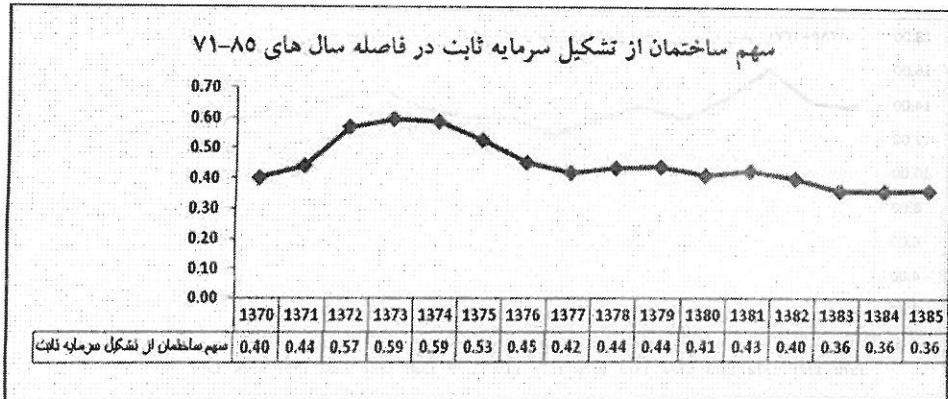
ماخذ: بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران

□ سرمایه‌گذاری در مسکن سهم بالایی از تولید ناخالص داخلی را تشکیل می‌دهد. در نمودار زیر سهم سرمایه‌گذاری در ساختمان از تولید ناخالص داخلی به قیمت ثابت ۱۳۷۶ در فاصله سال‌های ۱۳۸۵-۱۳۷۰ ترسیم شده است.



ماخذ: داده های بانک مرکزی جمهوری اسلامی

■ به طور کلی اهمیت ساختمان در سرمایه گذاری موجب شده است که در دهه اخیر بین ۴۰ تا ۵۹ درصد از کل سرمایه ثابت ملی، به این بخش اختصاص یابد، که در نمودار زیر به خوبی مشهود است. هر چند بخش ساختمان از لحاظ ارزش افزوده سهم کمتری نسبت به سایر بخش های تولید ناخالص داخلی دارد ولی از نظر سرمایه گذاری دارای بالاترین نسبت است. این امر اهمیت بخش ساختمان را به عنوان بخشی که محرک بخش های مختلف صنعتی، تعدیل کننده دوره های رونق و رکود و دریافت کننده پسماند عوامل تولید است، معرفی می کند. بنابراین وقتی بخش های دیگر اقتصادی مثل صنعت و کشاورزی دچار رکود می شود و عوامل تولید (به ویژه سرمایه) جذب این بخش ها نمی شوند، با توجه به ویژگی بازار ساختمان، به سمت آن سرازیر شده و باعث افزایش سهم ساختمان از سرمایه گذاری انجام شده در کل کشور می شود.



ماخذ: داده های بانک مرکزی جمهوری اسلامی

۳-۲-۱- سرمایه گذاری بخش دولتی:

جدول مقایسه کل سرمایه گذاری در ساختمان و سرمایه گذاری دولتی به قیمت جاری (ارقام به میلیارد ریال)

شرح	۱۳۷۷	۱۳۷۸	۱۳۷۹	۱۳۸۰	۱۳۸۱	۱۳۸۲	۱۳۸۳	۱۳۸۴
کل سرمایه گذاری در ساختمان	۱۵,۸۴۸	۲۰,۹۶۱	۲۱,۱۸۱	۲۸,۹۸۰	۳۷,۴۰۰	۴۶,۸۰۰	۶۳,۵۰۰	۷۰,۵۰۰
سرمایه گذاری دولت	۴۵۴	۴۳۳	۲۹۳	۳۷۱	۴۳۲	۲۸۷	۷۸۲	۴۴۳
سهم از کل (درصد)	۲,۹	۲,۱	۱,۴	۱,۳	۱,۲	۰,۶	۱,۲	۰,۶

ماخذ: بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران

نسبت سرمایه گذاری دولتی به کل سرمایه گذاری در بخش مسکن از حدود ۲,۹ درصد در سال ۱۳۷۷، به کمتر از ۱ درصد در سال ۱۳۸۴ رسیده است، لذا با عنایت به روند صعودی سرمایه گذاری ثابت ناخالص در بخش ساختمان طی سنوات ۸۵-۱۳۸۰ به نظر می رسد برخلاف بخش دولتی، سرمایه گذاری توسط بخش خصوصی طی سنوات فوق دارای روندی صعودی بوده است. نرخ سرمایه گذاری دولتی نشان می دهد که هدف دولت در این بخش سیاست گذاری، هدایت بازار و نظارت بر آن ضمن عدم دخالت مستقیم بوده است. علاوه بر این دولت برای اجرای سیاست های خود از طریق کمک و پرداخت یارانه اقدام نموده است.

۳-۲-۳- سرمایه‌گذاری بخش خصوصی:

جدول سرمایه‌گذاری بخش خصوصی در ساختمان‌های جدید مناطق شهرداری

سهم (درصد) از رشد سرمایه‌گذاری	سهم		دوره تغییر		سال			
	۱۳۸۵	۱۳۸۴	۱۳۸۵	۱۳۸۴	۱۳۸۵	۱۳۸۴	۱۳۸۳ (جدید)	۱۳۸۲ (قدیم)
درصد	درصد	درصد	درصد	درصد	میلیارد ریال	میلیارد ریال	میلیارد ریال	میلیارد ریال
۵,۴	۲۳,۱	۲۰,۶	۲۳,۵	۱۷,۲	۳۶۱۹۹,۶	۲۱,۳۱۸,۹۰	۱۸,۰۹۶,۹۰	۱۵,۶۲۸,۷۰
تهران								
۳,۸	۳۱,۲	۳۰,۷	۱۲,۲	۹,۷	۳۵۴۹۰	۳۱,۶۳۲,۱۰	۲۸,۸۳۳,۷۰	۲۹,۹۸۷,۰۰
شهرهای بزرگ								
۱,۴	۴۵,۷	۴۸,۸	۳,۲	۱۳,۵	۵۱۹۱۱,۲	۵۰,۳۱۹,۹۰	۴۴,۳۲۱,۷۰	۲۸,۴۸۳,۷۰
سایر مناطق شهری								
۱۰,۱	۱۰۰	۱۰۰	۱۰,۱	۱۳,۱	۱۱۳۶۰۰,۸	۱۰۳,۱۷۰,۹۰	۹۱,۴۵۲,۳۰	۷۴,۰۹۹,۴۰
کل مناطق شهری								

- سرمایه‌گذاری بخش خصوصی در شهرهای بزرگ، تهران و نیز در شهرهای کوچک و متوسط در سال‌های ۸۵-۱۳۸۴ نسبت به سال قبل خود رشدی ملایم داشته است.
- آمار فعالیت‌های ساختمانی بخش خصوصی نشان می‌دهد که سهم تهران از سرمایه‌گذاری بخش خصوصی در ساختمان‌های جدید مناطق شهری با حدود ۲,۵ درصد افزایش به ۲۳,۱ درصد در سال ۱۳۸۵ افزایش یافت. در این سال رشد سرمایه‌گذاری در شهرهای بزرگ حدود ۱۲,۲ درصد و سهم این مناطق از سرمایه‌گذاری بخش خصوصی در ساختمان‌های جدید مناطق شهری ۳۱,۲ درصد بوده است.
- مقایسه عملکرد این بخش بر حسب مناطق شهری و میزان سهم از رشد سرمایه‌گذاری در مناطق شهری نشان می‌دهد شهرهای کوچک و متوسط، تهران و شهرهای بزرگ به ترتیب حدود

۴ اداره آمار بانک مرکزی با توجه به پراکندگی ساخت و سازهای جدید و توسعه مناطق شهری، در مقاطع ۵ یا ۷ ساله اقدام به تجدید نظر در بلوکهای آماری و ضرایب آنها نموده و گاهی برخی مناطق شهری جدید را نیز به نمونه آماری خود می‌افزاید. بر این اساس، چارچوب آماری سال ۱۳۷۶ تجدید نظر شده و سال ۱۳۸۳ در قالب بررسی جدید، به عنوان سال پایه ملاک قرار گرفته است. بدین ترتیب آمار سال ۱۳۸۴ و بررسی جدید سال ۱۳۸۳ با دوره‌های قبل قابل مقایسه نمی‌باشد.

۱،۴، ۵،۴ و ۳،۸ درصد از رشد سرمایه‌گذاری در ساختمان‌های جدید مناطق شهری را

در سال ۱۳۸۵ دارا بوده و رشد این بخش را تحت تأثیر قرار داده‌اند.

جدول سرمایه‌گذاری بخش خصوصی در ساختمان‌های جدید مناطق شهرداری بر حسب مراحل ساخت (به قیمت جاری)

شماره از روند سرمایه‌گذاری	درصد تغییر				سال					
	۱۳۸۵ درصد	۱۳۸۴ درصد	۱۳۸۵ درصد	۱۳۸۴ درصد	۱۳۸۵ میلیارد ریال	۱۳۸۴ میلیارد ریال	۱۳۸۳ (جدید) میلیارد ریال	۱۳۸۳ (قدیم) میلیارد ریال		
۱	۶،۲	۲۸	۲۵،۳	۲۲،۱	-۴،۱	۳۱۸۱۸،۳	۲۶۰۰۵۸،۲۰	۲۷،۲۳۴،۲۰	۲۰،۲۱۴،۸۰	ساختمانهای شروع شده
۲	۴،۸	۵۴،۲	۵۳،۹	۹،۳	۴،۵	۶۰۷۲۰،۷	۵۵،۵۵۸،۴۰	۵۳،۱۶۰،۵۰	۳۹،۳۷۴،۲۰	ساختمان نیمه تمام
۳	-۰،۹	۱۸،۵	۲۰،۹	-۲،۳	۹۸،۵	۲۱۰۶۱،۸	۲۱،۵۵۴،۴۰	۱۰،۸۵۷،۶۰	۱۴،۵۱۰،۵۰	ساختمان های تکمیل شده
۴	۱۰،۱	۱۰۰	۱۰۰	۱۰،۱	۱۳،۱	۱۱۳۶۰۰،۸	۱۰۳،۱۷۰،۹۰	۹۱،۲۵۲،۳۰	۷۴،۰۹۹،۴۰	کلیه سرمایه گذاری ها

ماخذ: بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران

- آمار سرمایه‌گذاری بخش خصوصی بر حسب مراحل ساخت در سال ۱۳۸۵ به قیمت‌های جاری حاکی از رشد سرمایه‌گذاری در ساختمان‌های نیمه تمام و شروع شده و به طور طبیعی کاهش آن در ساختمان‌های تکمیل شده است. هر چند تعداد و سطح زیر بنای ساختمان‌های شروع شده در سال‌های ۱۳۸۳ و ۱۳۸۴ بیانگر رویکرد رکودی بخش خصوصی به ساخت و سازهای جدید بوده است؛ ولی در سال ۱۳۸۵ این روند برعکس شده و روند صعودی پیدا کرده است.

- بر اساس اطلاعات مندرج در روزنامه دنیای اقتصاد در ۸ اردیبهشت ۱۳۸۷، به نقل از مدیرکل تدوین ضوابط و صدور پروانه شهرداری تهران، تعداد خانه‌های ساخته شده و آماده تحویل در شهر تهران در سال ۱۳۸۶ نسبت به سال قبل از آن ۸ درصد کاهش یافت.

پروانه های صادره شهرداری تهران جهت ساخت و ساز ساختمان

سال	تعداد پروانه های صادره (فقره)	متراژ (متر مربع)	تعداد واحدهای مسکونی (فقره)	متوسط متراژ هر واحد (متر مربع)
۱۳۸۵	۱۶,۳۹۰	۱۵,۵۱۱,۰۰۰	۱۰۰,۶۵۶	۱۵۴,۱۰
۱۳۸۶	۲۷,۲۶۲	۲۷,۱۱۱,۰۰۰	۱۷۷,۷۰۰	۱۵۲,۵۷
نرخ رشد (کاهش)	٪۶۶,۳	٪۷۴,۷	٪۷۶,۵	(٪۱)

● با توجه به تغییرات تعداد پروانه های صادره، متراژ، تعداد واحدهای مسکونی و متوسط متراژ هر واحد در سال ۱۳۸۶ نسبت به سال ۱۳۸۵ به نظر می رسد افزایش انگیزه مردم برای ساخت و ساز به خاطر رشد قیمت مسکن و تسهیلات شهرداری تهران علت افزایش این آمار باشد. در سال ۱۳۸۵، تعداد ۱۰۷ هزار و ۳۰۵ فقره پایان کار صادر شده که این رقم در سال ۱۳۸۶، حدود ۷۸ هزار و ۹۸ فقره می باشد. آمار نشان می دهد میزان صدور پایان کار در آن سال، ۲۷ درصد نسبت به سال قبل کاهش داشته است. در عین حال میزان متراژهای پایان کار در سال ۱۳۸۶، معادل ۲۱ میلیون و ۷۵۱ هزار مترمربع و در سال ۱۳۸۵ معادل ۲۳ میلیون ۶۶۸ هزار مترمربع بوده که بدین صورت میزان متراژها نیز هشت درصد کاهش داشته است.

● اگر متوسط متراژ بنای ساخته شده در تهران طی سال گذشته را ۷۰ متر در نظر بگیریم، بدین ترتیب در سال ۸۶ معادل ۳۱۰ هزار واحد مسکونی در تهران ساخته شد. در سال ۸۵ نیز تعداد ۳۳۸ هزار و ۱۱۴ واحد مسکونی در پایتخت ساخته و آماده تحویل شده بود.

پروانه های صادره شهرداری تهران جهت پایان کار ساختمان

سال	متراژ (متر مربع)	تعداد پایان کار های صادره		متوسط متراژ هر پروانه (متر مربع)
		فقره	درصد	
۱۳۸۵	۲۳,۶۶۸,۰۰۰	۱۰۷,۳۰۵	۱۰۰	۲۲۰,۵۷
۱۳۸۶	۲۱,۷۵۱,۰۰۰	۷۸,۰۹۸	۷۳	۲۷۸,۵۱

با توجه به اینکه به نظر می‌رسد مجموعه اطلاعات فوق به لحاظ میزان رشد اظهار شده در مجموع مساحت ساخت و ساز فوق به لحاظ احتساب حدود ۴-۱۵۲ متر مربع مساحت برای هر واحد مسکونی، مناسب نمی‌باشد و اطلاعات تعداد واحدهای مسکونی اظهار شده نیازمند اصلاح می‌باشد و لیکن به دلیل عدم دسترسی به اطلاعات مناسبی در این ارتباط، این امر میسر نبوده است.

۳-۳- ساختمان و اشتغال :

بخش ساختمان به دلیل عدم پیشرفت سریع تکنولوژی مورد استفاده، به ویژه در مراحل نهایی فرایند ساخت آن ناگزیر از به‌کارگیری افراد ماهر و غیر ماهر است و همچنین به دلیل داشتن پیوندهای قوی پسین و پیشین با سایر بخش‌های اقتصادی، نقش بسیار مهمی در ایجاد اشتغال دارد به طوری که از نظر اشتغال‌زایی بخش ساختمان و مسکن پس از فعالیت‌های خدماتی دولتی از قبیل آموزش و بهداشت، دفاع و فعالیت‌های زراعی بالاترین توان اشتغال‌زایی را برای طیف گسترده‌ای از نیروی کار، اعم از مهندسين و تکنسین‌ها و به ویژه کارگران ماهر، نیمه ماهر و ساده ایجاد می‌کند. به طوری که در دهه هشتاد حدود ۱۰ تا ۱۲ درصد از کل اشتغال کشور را به خود اختصاص داده است و متوسط رشد سالانه اشتغال در این بخش از حدود ۱ درصد در دهه ۶۵-۱۳۵۵ به حدود ۲/۶ درصد در پنج ساله ۷۰-۱۳۶۵ و نهایتاً حدود ۳/۸ درصد در پنج ساله ۷۵-۱۳۷۰ افزایش یافته است.

براساس مطالعات انجام شده به ازای ساخت هر ۲۰۰ متر مربع بنا، حدود ۴ شغل مستقیم و ۱ شغل غیرمستقیم ایجاد می‌شود که در زمینه ایجاد شغل غیرمستقیم آمار خوبی است و به این لحاظ گزینه مناسبی جهت هدف گذاری سیاست‌های اشتغال‌زا می‌باشد.

از جمله امتیازهای مهم دیگر این بخش، ایجاد اشتغال سهم قابل توجهی از گروه‌های کم درآمد است به طوری که با رونق این بخش، گروه‌های کم‌درآمد جامعه که عموماً دارای تخصص‌های بالا نیستند، فرصت کسب درآمد خواهند داشت، که این امر کمک شایانی به توزیع درآمد و بهبود سطح زندگی افراد کم درآمد می‌کند.

با توجه به موارد به شرح فوق بخش مسکن را می‌توان عمدتاً بخشی کاربرتلقی نمود که ضریب کاربری در آن نسبتاً بالاست. علت بالا بودن این ضریب، مزیت نسبی نیروی انسانی در کشور در مقایسه با سایر عوامل تولید به لحاظ موارد به شرح زیر می‌باشد:

۳-۳-۱- ارزیابی نسبی نیروی کار به سرمایه:

هزینه خرید کالاهای سرمایه‌ای و حتی خرید خدمات چنین کالاهایی بالاست؛ در چنین شرایطی به دلیل عدم سرمایه‌گذاری مناسب در حوزه‌های صنعتی، افزایش یکباره واردات، نبودن اتحادیه‌ها و تشکل‌های کارگری، وجود نیروی کار ارزان خارجی و ...، قدرت چانه زنی نیروی کار پایین می‌آید و در نتیجه هزینه نیروی کار برای کارفرمایان کاهش می‌یابد.

در عین حال نوع فعالیت‌های ساختمانی، به ویژه در ایران در چارچوب شرایط تکنولوژی مورد استفاده ساخت مسکن به گونه‌ای است که به نیروی متخصص کمتری در مقایسه با سایر بخش‌های اقتصادی نیازمند است. اکثریت شاغلان این بخش را افراد بی‌سواد، کم‌سواد که به صورت تجربی آموزش دیده‌اند، تشکیل می‌دهد. ضمن اینکه در قسمت‌هایی از تولید ساختمان هم که به تکنسین‌ها و افراد آموزش دیده نیاز است، با کمبود نیروی کار متخصص مواجه هستیم. لذا کار این افراد با هزینه کمتر توسط افراد غیر متخصص انجام می‌شود.

جدول مقایسه شاخص های تورم، دستمزد، مسکن، مصالح ساختمانی

طی سال های ۱۳۸۵-۱۳۷۶ به قیمت ثابت ۱۳۷۶

سال	شاخص قیمت	تورم	شاخص بهای کل خدمات ساختمانی	نرخ افزایش	شاخص قیمت مسکن	شاخص قیمت مصالح ساختمانی
۷۶	۱۰۰	--	۱۰۰	--	۱۰۰	۱۰۰
۷۷	۱۱۸,۱	%۱۸	۱۱۳,۳	%۱۳	۱۱۹,۶	۱۰۸,۷
۷۸	۱۴۱,۸	%۲۰	۱۲۸,۵	%۱۳	۱۳۹,۲	۱۳۴,۸
۷۹	۱۵۹,۷	%۱۳	۱۴۲,۳	%۱۱	۱۶۴,۶	۱۵۵,۲
۸۰	۱۷۷,۹	%۱۱	۱۵۶,۱	%۱۰	۱۹۶,۵	۱۶۰,۹
۸۱	۲۰۶	%۱۶	۱۸۴	%۱۸	۲۳۵,۶	۱۹۲,۱
۸۲	۲۳۸,۲	%۱۶	۲۲۷,۲	%۲۳	۲۸۰,۱	۲۱۷
۸۳	۲۷۴,۵	%۱۵	۲۸۵,۸	%۲۶	۳۳۲,۸	۲۶۸,۸
۸۴	۳۰۷,۶	%۱۲	۳۳۷,۲	%۱۸	۳۸۱,۷	۲۸۵,۴
۸۵	۳۴۹,۵	%۱۴	۳۹۴	%۱۷	۴۴۲,۷	۳۴۲,۳

مأخذ: بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران

بر طبق جدول، شاخص بهای کل خدمات ساختمانی، در طول ده سال (۱۳۸۵-۱۳۷۶)، حدود ۳,۵ برابر (به قیمت ثابت سال ۱۳۷۶) شده است. در همین حال، شاخص قیمت کالا و خدمات شهری و شاخص قیمت مسکن تقریباً ۳,۹ برابر شده است، در واقع هم دستمزد حقیقی و هم سهم دستمزد در قیمت تمام شده ساختمان، کاهش یافته است. علت اصلی دستمزد پایین در این بخش وجود کارگران خارجی است که متوسط دستمزد را در این بخش پایین آورده است.

از طرف دیگر شاخص دستمزد در سنوات اخیر، معمولاً پس از وقوع تورم با قدرمطلقی کمتر از نرخ تورم افزایش یافته است، به گونه ای که در سال های ابتدایی دوره (۱۳۸۰-۱۳۷۶) افزایش نرخ تورم بیش از نرخ دستمزد بوده است. اما در سال های ۱۳۸۴-۱۳۸۱ دستمزد نیروی کار از رشد بالایی برخوردار بوده که ناشی از رونق زیاد بخش

مسکن است.

و نهایتاً بررسیهای انجام شده نمایانگر آن است که اگر چه سهم ارزش افزوده بخش ساختمان از کل تولید GDP در دهه گذشته بین ۴/۵ تا ۵/۳ درصد بوده است، سهم نیروی انسانی در این بخش بین ۸/۵ تا ۱۰/۵ درصد بوده است. خاطر نشان می‌سازد که سهم بالای این بخش در سرمایه‌گذاری و اشتغال نیروی کار و در عین حال سهم پایین آن در ایجاد ارزش افزوده، نمایانگر بهره‌وری پایین نیروی کار در این بخش می‌باشد.

۳-۲-۳- سهم بالای مردان از اشتغال در این بخش:

از مزیت‌های مهم این بخش نسبت به بخش‌های دیگر اقتصادی کشور، اشتغال پررنگ مردها در این بخش و بخش‌های مرتبط با آن است. علت اصلی آن نیز شرایط و ویژگی‌های خاص این بخش است. به‌عنوان مثال بر اساس اطلاعات ارائه شده توسط مرکز آمار، ۱۴/۶ درصد از کل شاغلان مرد در کشور در این بخش فعال هستند و این در حالی است که تنها ۰/۹ درصد از کل شاغلین زن کشور در این بخش حضور دارند.

علاوه بر این، اطلاعات بالا به این معنی است که با رونق این بخش، علاوه بر اشتغال‌زایی وسیعی که ایجاد می‌شود، باعث ایجاد اشتغال برای مردان که تأمین‌کننده سهم عمده‌ای در تأمین درآمد خانوار هستند، نیز می‌شود.

بنابراین با رونق این صنعت از یک طرف اشتغال‌زایی وسیعی رخ خواهد داد و از طرف دیگر گروه برخوردار از این اشتغال‌زایی مردها خواهند بود که خود باعث کاهش مشکلات اقتصادی خانوارها و نابسامانی‌های اجتماعی می‌شود.

۳-۳-۳- فصلی بودن فعالیت‌های ساختمانی:

به دلیل ماهیت نسبی فعالیت‌های ساختمانی در ایران، به طور معمول به نظر می‌رسد فعالیت‌های مذکور، در ۶ ماهه اول سال به اوج خود می‌رسند و در ۶ ماهه دوم از رونق کمتری برخوردار می‌شوند. این مسأله علاوه بر تأثیر بر دستمزد نیروی انسانی باعث می‌شود که به لحاظ عدم به کارگیری مستمر ماشین‌آلات و کالاهای سرمایه‌ای، هزینه فرصت بالایی را به ویژه در دوران رکود، بر سرمایه‌گذاران این فعالیت‌ها تحمیل می‌نماید. ضمن این که به نظر می‌رسد به دلیل سهولت به کارگیری نیروی کار به شکل موقتی و فصلی، به ویژه در شرایط بیکاری بالا در اقتصاد کشور، استفاده از نیروی کار نسبت به سرمایه، مقرون به صرفه‌تر باشد.

۳-۴- ساختمان و نقدینگی:

در اقتصاد ایران، نقش پول در بازار مسکن اهمیتی دو چندان دارد. آنچه این اهمیت را افزایش می‌دهد، سهم بالای درآمد نفتی از تولید ناخالص داخلی می‌باشد، درآمدی که برای تزریق مستقیم در اقتصاد لزوماً باید با افزایش پایه پولی همراه باشد. همراهی این پدیده با رشد تولید ناخالص داخلی در کشور ما که اغلب ناشی از افزایش قیمت نفت است و بررسی این دو در کنار تحولات بازار مسکن، می‌تواند علاوه بر آنچه که در یک نظام اقتصادی متعارف به وقوع می‌پیوندد، بیانگر چگونگی اثر بیماری هلندی بر بازار کالاهای غیر قابل تجارت به خصوص مسکن باشد.

به عبارت دیگر نقدینگی سرگردان در بستر بیماری هلندی و همچنین سابقه غیرمطمئن بازار سرمایه و تنش‌های سیاسی موثر بر آن، روانه بازار مسکن گردیده

است، ضمن اینکه هدایت آگاهانه پس اندازها در بانکهای خصوصی این جریان را تشدید نموده است.

بیماری هلندی:

با ورود پول ناشی از تبدیل دلار نفتی به واحد پول داخلی، در صورتی که کنترل قیمتی بر سایر کالاها اعمال شده و نرخ ارز نیز کمتر از مقدار حقیقی آن تثبیت شود، عمدتاً در بازار کالاهای غیر قابل تجارت جذب شده و موجب افزایش تقاضای این کالاها خواهد شد به عبارت دیگر کالای مصرفی به یک کالای سودآور و سرمایه‌ای تبدیل شده و این خود نوعی شکست بازار محسوب می‌شود.

می‌توان ادعا کرد که افزایش حجم پول به دلیل وجود تصدی‌گری و دخالت‌های دولت در بازارهای مختلف و همچنین وجود نظام قیمت‌گذاری منابع پولی بخش خصوصی و نهایتاً به دلیل عدم وجود گزینه سرمایه‌گذاری مناسب (به استثنای بازار بورس سهام در برهه‌ای از زمان) به سمت بازار مسکن که دارای آزادی عمل بسیار بیشتری است، هدایت می‌شوند که این خود یکی از علائم بروز بیماری هلندی است.

۳-۴-۱- دو برابر شدن حجم نقدینگی در فاصله سال‌های ۱۳۸۵-۱۳۸۳ را باید یکی

از اساسی‌ترین عوامل گرانی بخش مسکن تلقی نمود. افزایش ۳۴ و ۴۰

درصد نقدینگی در سالهای ۱۳۸۴ و ۱۳۸۵ می‌تواند قیمت کالاها و خدمات

را بسیار بیشتر از نرخ تورم اعلام شده (۱۳/۴ درصد) افزایش دهد، اما با

افزایش واردات کالا از طریق دلارهای نفتی موجود در حساب ذخیره ارزی

(حتی فراتر از میزان مورد نیاز) جلوی افزایش قیمت آنها گرفته شد،

اگرچه صدمات جدی به تولیدکنندگان داخلی وارد آمد. در حالی که کالاها و خدماتی که امکان واردات آنها وجود نداشت، مانند زمین و مسکن، مورد تهاجم این حجم نقدینگی بالا قرار گرفتند (بیماری هلندی) ضمن اینکه آسیب به تولیدکنندگان سایر بخش های اقتصادی این روند را شدیدتر نمود.

مضافاً باید توجه نمود که وقتی عوامل متعدد تولید، حجم محدود ساخت مسکن را دیکته می کنند، با تزریق پول و اعطا تسهیلات و غیره اتفاقی جز افزایش لجام گسیخته قیمت مسکن نمی افتد.

۳-۴-۲- با توجه به ماهیت مصرفی - سرمایه ای مسکن، خانوارها مسکن را به عنوان یک دارایی سرمایه ای تلقی می کنند و در سبد دارایی های خود به مقایسه بازدهی احتمالی دارایی هایی که برای آتیه نگهداری می کنند، می پردازند. عمده این اقلام عبارتند از: زمین، مسکن، طلا، ارز، اوراق بهادار بازار سرمایه، سپرده های غیر دیداری (سپرده های مدت دار) و سایر دارایی ها (اتومبیل).

با افزایش نقدینگی تصمیم گیری خانوارها تحت تاثیر قرار می گیرد. علی الخصوص از سه دهه گذشته به علت افزایش بیش از حد نقدینگی که موجب افزایش خصلت سرمایه ای مسکن می گردد، همواره موجب تشدید نوسانات این بازار شده است. به این ترتیب افزایش نقدینگی در ابتدا منجر به افزایش نرخ تورم گردیده و سپس تبدیل شدن مسکن از حالت کالای مصرفی به سرمایه ای را نیز بیشتر دامن زده است.

۳-۴-۳- از بعد کلان اقتصادی، ورود نقدینگی به بخش مسکن می تواند از آثار مخرب آن در سایر بخش های اقتصادی و حتی شاخص کالاها و خدمات مصرفی (به جز مسکن) بکاهد. اما در بخش مسکن هم به لحاظ افزایش شدید قیمت و کاهش تقاضای موثر؛ همچنین به لحاظ ایجاد نوسانات شدید در تولید مسکن، ورود نقدینگی شدید، آثار تخریبی غیرقابل جبرانی را باقی می گذارد. کاهش تقاضای موثر خانوارها به ویژه برای گروه های کم درآمد و متوسط جامعه، از زیان بارترین آثار تورم مسکن محسوب می شود.

۳-۵- ارتباط متقابل سرمایه گذاریها در بخش ساختمان، صنعت و خدمات:

- بخش ساختمان به طور معمول به عنوان "ضربه گیر" اقتصاد می باشد به گونه ای که هرگاه سرمایه به سوی بخش های دیگر روانه نمی شود، بخش ساختمان سرمایه های مازاد را جذب نموده و مانع رکود سرمایه گذاری و تولید ملی می شود. ضمن این که افزایش نرخ بازدهی بخش ساختمان نسبت به سایر فعالیت های اقتصادی به طور طبیعی این روند را شدت خواهد داد.
- نکته حائز اهمیت در اقتصاد ایران این است که بازار سرمایه در بخش صنعتی عمدتاً متعلق به بخش دولتی یا شبه دولتی می باشد، ضمن اینکه سرمایه گذاری در بخش مسکن عمدتاً در اختیار بخش خصوصی است. از طرف دیگر حضور بخش خصوصی در بخش های صنعتی به دلایل متفاوت چون نرخ بهره بالا، قوانین کار، دخالت مستمر دولت در جریان قیمت گذاری محصولات، تغییر تعرفه ها و غیر قابل رقابتی بودن بخش های عمده صنعت و همچنین بازدهی بالای سنواتی در بخش مسکن و ... برای بخش خصوصی به طور نسبی جذاب نبوده و به این لحاظ همواره در بخش مسکن متمرکز شده اند. ضمن این که با استفاده از نقدینگی

حاصل از جامعه، چه به طور مستقیم از مصرف کننده نهایی و چه در چارچوب اخذ تسهیلات از طریق بانک های خصوصی، دولتی و... فعالیت خود را به طور مستمر توسعه می دهند. مضافاً در این اواخر بنگاه های دولتی و یا شبه دولتی هم به بخش مسکن هجوم آورده اند. لذا بنظر می رسد عامل تورم از یک طرف، دلیل هجوم عمده سرمایه ها به بخش مسکن بوده است، که همواره بخش خصوصی پرچمدار این حرکت است و هجوم سرمایه های فوق نیز به گونه ای عامل تشدید کننده نرخ تورم می باشد.

- از طرف دیگر با توجه به این که مالکیت عمده سهام در بازار سرمایه (بورس اوراق بهادار) متعلق به بخش دولتی و یا شبه دولتی است به طوری که عمده معاملات بورس سهام طی چند ساله اخیر مربوط به بنگاه های دولتی و شبه دولتی می باشد، و با توجه به این که شاخص بورس طی ۳-۲ سال گذشته افزایش نداشته است؛ از این منظر حضور بخش خصوصی در دو سال گذشته در معاملات بورس سهام نیز بسیار کم رنگ شده است.
- بنابراین به نظر می رسد به دلیل ویژگی های ساختاری اقتصاد ایران و عدم انعطاف پذیری بازارها نمی توان گفت که بخش خصوصی در شرایط اقتصاد آزاد به تصمیم گیری می پردازد. در واقع به دلیل تورم فزاینده و عدم وجود بسترهای مناسب جهت سرمایه گذاری در بخش های دیگر چون کشاورزی و صنعت؛ قسمت اعظم سرمایه های سرگردان دولتی، شبه دولتی و خصوصی به بازار مسکن رو می آورند.

- به علت عدم وجود بازار اولیه کامل (کارا)، فعالیت مناسب سرمایه و نبود ظرفیتهای لازم و کافی برای جذب مازاد نقدینگی در یک بازار سرمایه تشکل یافته کارآمد، نقدینگی یا باید در فعالیت های تولیدی جذب گردد و یا در صورت بازدهی پایین فعالیت های تولیدی به سمت

فعالیت‌های مطروحه در اقتصاد سایه‌ای^۵ حرکت کند که این امر موجب افزایش قیمت‌ها در کوتاه مدت می‌گردد، به طوریکه در سال‌های ۱۳۸۰-۱۳۸۱ که افزایش سرمایه‌گذاریها در بخش مسکن رشد چشمگیری داشته است، قیمت‌ها نیز روند صعودی به خود گرفته‌اند.

همانطور که در جدول زیر ملاحظه می‌شود، بخش مسکن در غیاب بازار سرمایه کارآمد طی سنوات ۱۳۸۴-۱۳۷۶ حدوداً ۲۰ الی ۳۰ درصد نقدینگی جامعه را به خود اختصاص داده است.

جدول سهم بخش مسکن از کل نقدینگی در فاصله سال‌های ۱۳۸۴-۱۳۷۶

شرح	۱۳۷۶	۱۳۷۸	۱۳۸۰	۱۳۸۲	۱۳۸۴
کل نقدینگی	۱۳۴۰،۳۱۳	۱۹۵،۶۸۲	۳۱۸،۸۶۰	۵۲۶،۵۹۶	۸۸۸،۱۷۱
نقدینگی در بخش مسکن	۲۸،۲۷۱	۴۹،۴۶۸	۹۷،۵۰۰	۱۴۳،۰۰۰	۲۲۰،۰۰۰
سهم بخش مسکن از کل نقدینگی (درصد)	۲،۱	۲۵،۳	۳۰،۶	۲۷،۲	۲۴،۷

ماخذ: بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران

در دوران رونق، سرمایه‌مازاد جذب سایر بخش‌های تولیدی می‌شود. بررسی این روابط در ایران نشان می‌دهد که در برخی دوره‌ها روابط ضد ادواری و در برخی سال‌ها روابطی هم‌سو بین شاخص‌های تولید ملی و تولید مسکن وجود دارد. هر چند این پدیده بسته به نوع شاخص مورد استفاده، تا حدودی متفاوت است. اگر از شاخص سهم سرمایه‌گذاری مسکن در کل سرمایه‌گذاری استفاده شود، نقش ضد ادواری بودن این بخش در اقتصاد کشور در اغلب سال‌ها، بیشتر محسوس خواهد بود.

۵ تانزی حداقل دو تعریف و مقیاس از اقتصاد سایه‌ای (زیرزمینی) را ارائه می‌کند. اول، به تولید (یا درآمدی) که در آمارهای رسمی ناپدید می‌شود و دوم، به درآمدی که به مقامات دولتی گزارش نمی‌شود و توسط آنان کشف نمی‌شود (Tanzi, ۱۹۹۹).

۳-۶- ساختمان و الگوی مصرف:

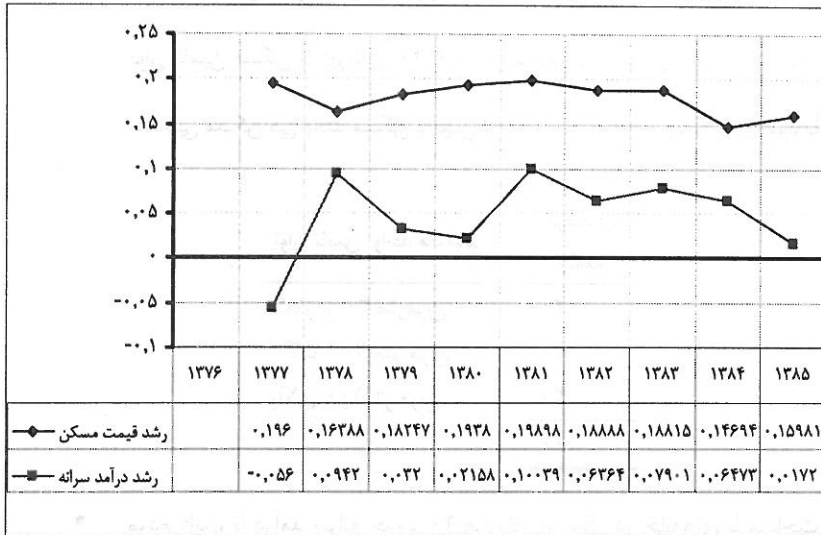
به طور طبیعی الگوی مصرف^۶ مسکن تحت تاثیر متغیرهای متعدد اجتماعی-اقتصادی قرار می‌گیرد. که در این میان تغییرات قیمت مسکن و درآمد سرانه به شدت الگوی مصرف مسکن را تحت تاثیر قرار می‌دهد.

■ در نمودار زیر سری زمانی تغییرات درآمد سرانه و رشد شاخص قیمت مسکن در فاصله سالهای ۱۳۸۵-۱۳۷۶ رسم شده است. بر طبق نمودار، رشد شاخص قیمت مسکن در طول ده سال گذشته، همواره صعودی بوده است، در حالیکه درآمد سرانه، علیرغم نوسانات محسوسی در ابتدای دوره، به‌خصوص در سالهای اخیر روند نزولی داشته است. بر این اساس می‌توان گفت عدم هماهنگی منحنی رشد درآمد سرانه و شاخص قیمت مسکن به دلیل آن است که توزیع درآمد در کشور نامتناسب شده است.

سال	۱۳۸۵	۱۳۸۴	۱۳۸۳	۱۳۸۲	۱۳۸۱
شاخص قیمت مسکن	۱۰۰	۱۰۰	۱۰۰	۱۰۰	۱۰۰
درآمد سرانه	۲۰۰	۲۰۰	۲۰۰	۲۰۰	۲۰۰

۶ الگوی مصرف شامل دسته‌ای از کالاها و خدمات است که مصرف کنندگان در یک دوره زمانی مصرف می‌کنند. در جوامع مختلف الگوی مصرف عمومی ممکن است به شکلی باشد که بخش عمده‌ای از هزینه‌های مصرفی شامل کالاهای خوراکی را شامل گردد و یا سهم مسکن و هزینه مسکن در آن قابل توجه باشد. به هر حال این مجموعه ساختار مصرف را در یک جامعه نشان می‌دهد.

رشد درآمد سرانه و شاخص قیمت مسکن در طول سالهای ۱۳۷۶-۱۳۸۵



منبع: بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران

■ بر طبق آمار بانک مرکزی ضریب جینی^۷ در طی سه ساله ۱۳۸۳-۱۳۸۵ به ترتیب ۰/۳۹۹ و ۰/۴۰۲ و ۰/۴۰۰ بوده است. (نظر به اینکه در ایران نظام مناسب و ساخت یافته‌ای جهت شناسایی دارایی و ثروت مردم استقرار نیافته، بنابراین رقم فوق با خطای نسبتاً بزرگی همراه بوده و چندان قابل اعتماد نیست.) از طرف دیگر، سهم هزینه ده درصد ثروتمندترین به ده درصد فقیرترین جامعه در طی سه ساله فوق به ترتیب ۱۴,۶ ، ۱۴,۵ و ۱۴,۹ برابر می‌باشد. ارقام فوق بیانگر روند صعودی ضریب جینی، افزایش نسبت هزینه ده درصد ثروتمندترین به ده درصد فقیرترین و در نهایت تشدید نابرابری در توزیع درآمد هستند.

■ در حال حاضر برآوردهای انجام شده نشان می‌دهد که توان تملیک زیر بنای مسکونی برای خانوارهای شهری به گونه‌ای است که از تمامی خانوارهای متقاضی مسکن حدود ۳۰ درصد

^۷ ضریب جینی عددی است بین صفر و یک، که در آن صفر به معنای توزیع کاملاً برابر ثروت و یک به معنای نابرابری مطلق در توزیع درآمد است.

توان ساخت، یا اجاره واحد مسکونی کمتر از ۴۰ مترمربع را دارند و حدود ۴۰ درصد آنها توان تأمین مسکن با زیربنای ۴۰ تا ۱۰۰ مترمربع را داشته و تنها ۳۰ درصد از خانوارهای متقاضی مسکن می‌توانند مسکن با بیش از ۱۰۰ متر مربع زیر بنا را برای خود تأمین کنند.

درصد از جامعه	توان تأمین واحد مسکونی
۳۰	کمتر از ۴۰ مترمربع
۴۰	۴۰ تا ۱۰۰ متر مربع
۳۰	بالای ۱۰۰ متر مربع
۱۰۰	

مردم ژاپن، با درآمد سرانه حدود ۴۰ هزار دلار در سال در خانه‌های با مساحت متوسط ۴۸ مترمربع زندگی می‌کنند، اما مردم ایران با درآمد سرانه حدود ۳۰۰۰ دلار، در خانه‌های متراژ متوسط ۱۴۰ مترمربع. یکی از عوامل بالا بودن تقاضای مسکن، بالا بودن متوسط سطح زیربنای سرانه مسکن در کشور می‌باشد که هزینه مسکن را در سبد هزینه خانوار بالا برده و در نهایت به تشدید تقاضای بازار مسکن در سطح کلان دامن می‌زند.

این مقایسه بیانگر آنست که در کشورهای توسعه یافته علیرغم برخورداری از درآمد سرانه بالا، متراژ خانه‌ها عمدتاً کوچک است و مسئله مسکن به صورتیکه در کشور ما وجود دارد، نمی‌باشد. علت این امر اینست که مسکن در این کشورها بیشتر به عنوان کالای مصرفی تلقی می‌شود، به گونه‌ایکه افراد به دنبال تأمین نیاز به سرپناه، آسایش و دیگر خدمات مسکن آن را خریداری می‌کنند. اما در ایران ناکارآمدی بازارهای سرمایه، عدم بازدهی صنعت و نبود فرصتهای سرمایه‌گذاری مناسب در این بخش و همچنین بالا بودن حجم نقدینگی سبب می‌شود تا افراد به دنبال سرمایه‌گذاریهای امن باشند.

■ از آنجاییکه مسکن به عنوان یک کالای با دوام در طول ده سال گذشته از رشد مداوم قیمت برخوردار بوده است، سرمایه گذاری در آن، به دلیل ریسک پایین، بسیار پر بازده است و همین امر، سبب پررنگ شدن نقش این کالا، به عنوان کالای سرمایه‌ای شده است. بنابراین افراد به دنبال خرید واحدهای مسکونی بیشتر جهت کسب سود و بازدهی هستند.

۳-۷- بخش مسکن و سیاستهای اقتصادی:

■ بخش مسکن، دارای ارتباطهای پیشین و پسین بسیار قوی با سایر بخشهای اقتصادی است. به دلیل سهم بالای این بخش در تولید ناخالص داخلی، ایجاد اشتغال، میزان سرمایه گذاری و همچنین به دلیل پیوند آن با متغیرهای جمعیتی، تحولات مربوط به این بخش در سطح کلان و خرد بسیار مورد توجه فعالان اقتصادی و سیاست گذاران بوده است. از این رو، اعمال سیاستها در این بخش به صورت مستقیم و غیرمستقیم، سایر بخشها را تحت تاثیر قرار می‌دهد. سیاست گذاران با اعمال سیاستهایی در بخش مسکن با دست یافتن به اهداف میانی در این بخش می‌توانند اهداف کلان و نهایی خود را دنبال کنند.

■ اما حقایق عینی بیانگر آنست که سیاست‌های اقتصادی دولت مبتنی بر تبدیل نمودن کلیه درآمدهای نفتی به ریال ضمن تأکید بر راهبرد اصلی افزایش واحدهای تولیدی در راستای ایجاد اشتغال (نه افزایش تولید در چارچوب ایجاد واحدهای بزرگ زیربنایی) که منجر به افزایش نرخ تورم شده است، اصلی‌ترین عاملی است که افزایش قیمت روزافزون مسکن را به دنبال داشته است و هر قدر این سیاست‌ها ادامه پیدا کند، افزایش نرخ تورم را تشدید کرده و آثار سوء آن در بخش مسکن بیشتر مشهود خواهد شد.

دولت‌های قبل که به تامین مسکن اقشار کم‌درآمد توجه داشتند، جهت‌گیری برنامه‌ای نداشتند و در واقع این موضوع از برنامه چهارم آغاز شده است به طوری که دولت نهم را

می‌توان مجری رسمی این طرح تلقی کرد. اما از آنجا که سیاست‌های اقتصادی دولت با این جهت‌گیری هماهنگ نشده، این سیاست‌ها، غالباً تورم‌زا هستند، این امر تهدیدی برای اجرای سیاست‌های دولت محسوب می‌شود.

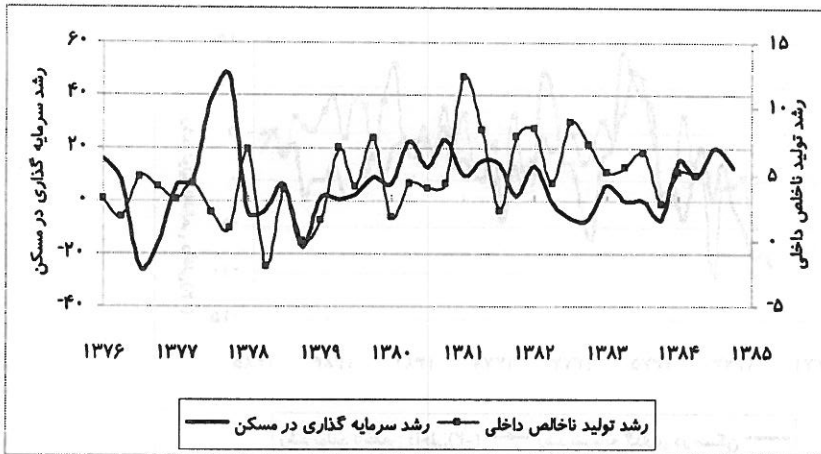
۳-۸- بخش مسکن (به عنوان یک متغیر پیشرو اقتصادی) و ادوار تجاری:

در یک دهه اخیر، توجه خاصی به نقش مسکن به عنوان یک متغیر پیشرو^۸ در فراز و فرودهای ادوار تجاری مبذول شده است.

در کشورهایی که دارای تقاضای سرمایه‌ای گسترده‌ای در بازار مسکن هستند، نوسانات ادواری بخش مسکن نسبت به تغییرات تولید ناخالص داخلی، ضد ادواری است. در زمان رکود اقتصادی، پسماند عوامل تولید (یعنی سرمایه نیروی انسانی و مصالح ساختمانی که جذب سایر فعالیت‌ها نشده‌اند) جذب بخش مسکن شده و موجب افزایش تولید گردیده و در نهایت اقتصاد ملی را از رکود رها نموده و یا دست کم مانع تعمیق رکود می‌شوند.

• در نمودار زیر نرخ رشد سرمایه‌گذاری در بخش مسکن و نرخ رشد تولید ناخالص داخلی به قیمت ثابت با استفاده از داده‌های فصلی ترسیم شده است:

مقایسه روند رشد سرمایه گذاری در بخش مسکن و نرخ رشد تولید ناخالص داخلی (قیمت ثابت)



بر مبنای نمودار فوق:

۱- سرمایه‌گذاری در بخش مسکن دارای رابطه مستقیمی با تولید ناخالص داخلی

است.

۲- دامنه تغییرات سرمایه‌گذاری در بخش مسکن بسیار بزرگتر از دامنه تغییرات

تولید ناخالص داخلی است.

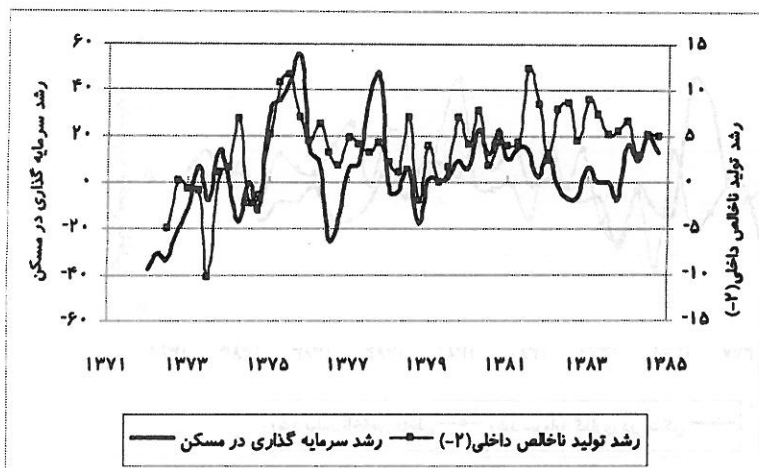
به نظر می‌رسد که رشد سرمایه‌گذاری در مسکن، حداقل در بازه‌ای از زمان نسبت به تولید

ناخالص داخلی دارای تأخیر است.

• در نمودار زیر رشد سرمایه‌گذاری در مسکن در ارتباط با رشد تولید ناخالص داخلی با دو

دوره (فصل) تأخیر نشان داده شده است:

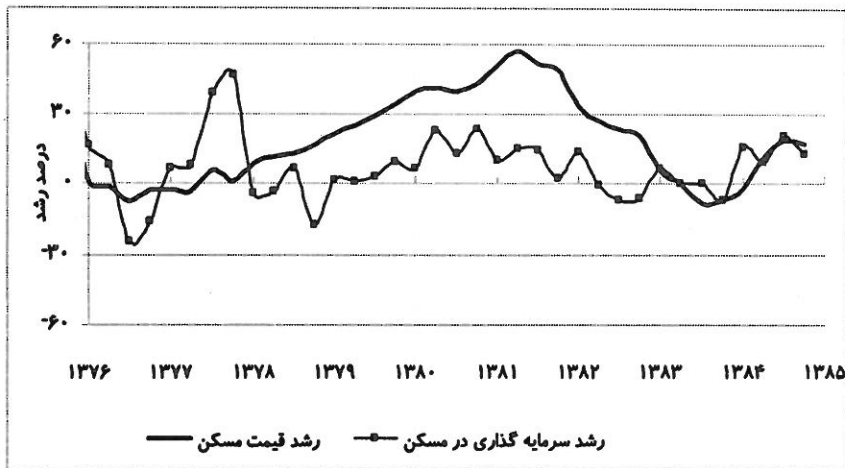
رشد تولید ناخالص داخلی و سرمایه گذاری به صورت فصلی



بر اساس نمودار فوق این فرضیه که مسکن یک دارایی سرمایه ای است تا حد زیادی تقویت می شود. مشاهده می شود که در فاصله زمانی فصل دوم ۱۳۸۰ تا فصل دوم ۱۳۸۳ که وضعیت بازار سرمایه کشور بسیار مناسب بوده و فروش تراکم ساخت مسکن در شهر تهران نیز متوقف شده بود، ادوار تجاری بازار مسکن و تولید ناخالص داخلی کاملاً به صورت معکوس یکدیگر را دنبال می کنند. می توان در این راستا فرضیه جانشینی بازار سرمایه را برای بازار مسکن مطرح نمود.

در هر بازار عامل اصلی تحریک فعالان اقتصادی، قیمت ها هستند. بر اساس نمودار زیر بین رشد قیمت مسکن و سرمایه گذاری های انجام شده، رابطه مستقیمی مشاهده می شود.

مقایسه رشد قیمت مسکن و رشد سرمایه گذاری در مسکن



با توجه به آنکه مقادیر سرمایه گذاری بخش خصوصی مد نظر هستند می توان ادعا کرد که قیمت، نقش علامت دهنده به آحاد اقتصادی برای ورود یا عدم ورود به بازار مسکن را ایفا می کند.

۴- ویژگیهای بازار مسکن ایران:

دو ویژگی عمده بازار مسکن ایران در چند دهه اخیر عبارت است از:

الف- نوسانات کوتاه مدت و شدید در بازار مسکن، نوسانات سرمایه‌گذاری، تولید و

قیمت‌ها.

ب- ناکارایی بازار مسکن به معنای عدم تطابق الگوی عرضه و تقاضای مسکن در نقاط

شهری.

- بر اساس نظریه‌های اقتصادی کلاسیک (منحنی فیلیپس) در کوتاه‌مدت، داشتن تورم بالا در یک بخش، افزایش اشتغال و کاهش بیکاری و رشد را به دنبال خواهد داشت. این درحالی است که اقتصاد ایران به هیچ وجه از روابط اقتصادی دهه ۶۰ میلادی انگلیس پیروی نمی‌کند. به عبارت دیگر بر اساس تجربیات بخش مسکن در ایران، مشاهده می‌کنیم که در ایران نرخ تورم و بیکاری با هم افزایش می‌یابد. این تورم بالا در بخش مسکن، به دلیل وجود تورم مورد انتظار، خود منجر به یک عامل رکود و توقف شده است، که در بخش مسکن ایران، این عامل از دیگر عوامل پیشی گرفته است و باعث انتقال منحنی تقاضای مسکن با جهش‌های بسیار بلند شده است.
- این عامل به دلیل انتظار کسب سود بیشتر با فروش تولیدات فعلی در آینده و راکد نگه داشتن سرمایه و امید به فروش با قیمت‌های بالاتر و سود بیشتر خود باعث رکود شده است، چراکه در این شرایط اگر تولیدکننده مسکن، همان تولیدات فعلی را نگه دارد، سال آینده می‌تواند آنها را با قیمت‌های بالاتر و سود بیشتر به فروش برساند، بدون آنکه زحمت تولید و هزینه‌های ساخت مسکن جدید را برای خود ایجاد کند.

- عدم توانایی جذب منابع در سایر بخش‌های اقتصادی از جمله بخش‌های صنعت و کشاورزی می‌تواند باعث جلوگیری از رشد و توسعه اقتصادی شود. با این تفاسیر در حال حاضر، شرایط اقتصادی به هیچ وجه تشویق‌کننده سرمایه‌گذاری در راستای تولید و صنعت و دیگر بخش‌های مولد نمی‌باشد، چراکه وارد شدن و سرمایه‌گذاری در بخش‌های تولیدی، مستلزم رعایت شرایط و مقررات مشکل و دست‌وپاگیر می‌باشد.
- نبود سیاست‌های حمایت‌کننده و عدم اطمینان به ثبات رویه سیاست‌های اقتصادی در آینده و بسیاری دیگر از مشکلات که در واقع مانع جذب منابع و سرمایه‌های سرگردان در بخش‌های تولیدی و صنعتی شده است، عامل بسیار مهمی در راستای سوق دادن منابع و سرمایه‌های سرگردان برای بخش واسطه‌گری و دلال‌بازی (سوداگری) در حوزه‌های مختلف اقتصادی است.
- در اقتصاد از عاملی تحت عنوان «وقایع خود وقوع پذیر» نام می‌برند. وقایع خودوقوع‌پذیر وقایعی هستند که صرفاً به سبب ابراز نتایج حاصل از وقوع یک حادثه منجر به واقع شدن آن حادثه می‌شود که این مطلب بسیار در بخش مسکن اقتصاد ما مشهود می‌باشد و در موارد بسیاری مشاهده شده است که در یک منطقه افزایش رشد قیمت‌ها خود منجر به افزایش تقاضا جهت خرید شده است که در واقع مغایر اصول اولیه اقتصاد می‌باشد که بر طبق آن، با شرط ثبات سایر شرایط، افزایش قیمت باعث کاهش تقاضا می‌شود.

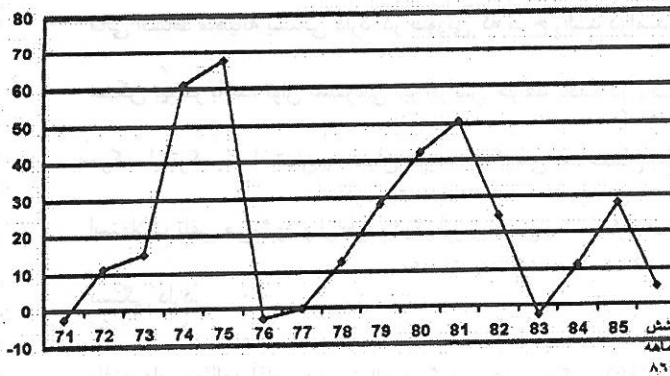
ع-۱- علل افزایش قیمت مسکن در ایران:

به عبارت دیگر مسکن و قیمت مسکن در کشور ما تابع عوامل و متغیرهای متفاوت است؛ عواملی که هر کدام به دلایلی در افزایش یا کاهش قیمت مسکن به صورت مقطعی و طولانی‌مدت دخیل هستند. در خصوص افزایش قیمت، دو عامل اصلی به عنوان شاخص‌های این بردار مد نظر است:

الف) عوامل عادی (طبیعی): این عوامل علت اصلی افزایش قیمت مسکن هستند. که به‌عنوان نمونه می‌توان به این موارد اشاره داشت: کاهش تولید و عرضه نسبت به تقاضا، افزایش نقدینگی غیرمولد در جامعه، اعطای تسهیلات خرید به‌جای ساخت، افزایش قیمت مصالح ساختمانی، هجوم سرمایه‌های سرگردان به بخش خرید مسکن.

ب) عوامل کاذب: این عوامل علت فرعی افزایش قیمت مسکن است که البته گاهی اوقات برگشت‌پذیر هستند. به‌عنوان مثال وعده‌های عمل نشده مسوولان، مصاحبه‌های مختلف افراد غیر کارشناس یا مصاحبه‌های غیر کارشناسی در خصوص بخش تخصصی مسکن، اعلام بی‌موقع تصمیمات و سیاست‌های دولت در خصوص مسکن به‌گونه‌ای که امکان بهره‌برداری عموم از آن میسر نباشد. شایعات تزریق شده توسط دلالتان ناحیه‌ای و محلی و ارزیابی‌های نادرست از وضع بازار مسکن نمونه‌هایی از این دست هستند.

نمودار نرخ رشد قیمت یک متر مربع واحد مسکونی طی سال ۷۱ الی ۸۶



عمده عواملی که در تعیین قیمت مسکن موثر هستند به صورت زیر می باشد:

رشد جمعیت و شهر نشینی: در کوتاه مدت، رشد شهر بر اساس الگوی ادوار تجاری با رشد جمعیت بیشتر همراه است و می توان انتظار داشت در شهرهای بزرگتر، قیمت های مسکن بیشتر و در شهرهای کوچکتر، قیمت های کمتر باشد.

توان دسترسی خانوارها به بازار: اگر تعداد زیادی خانوار وجود داشته باشند، ولی فقط برخی از آنها قادر باشند به بازار دارایی ها وارد شوند، قیمت رشد زیادی نخواهند کرد. با این حال اگر مالکان خانه ها با افزایش توان خرید متقاضیان مواجه باشند، به طور همزمان شرایط تغییر خواهد کرد و قیمت به تغییر جمعیت واکنش نشان خواهد داد.

بنابراین به طور کلی، قیمت مسکن تابع دو عامل است: جمعیت و توان دسترسی به بازار مسکن.

شاخص توان دسترسی به بازار مسکن خود به سه عنصر اصلی امکان دریافت وام، دارایی های موجود برای پرداخت بخشی از قیمت و هزینه معامله مسکن و توان تامین مالی اقساط ماهیانه بستگی دارد. در صورتی که نرخ رشد درآمد از نرخ رشد قیمت مسکن بیشتر باشد، توان دسترسی نیز افزایش خواهد یافت. در واقع، قیمت یک خانه مرکب از ترکیب ساختمان به عنوان هزینه جایگزینی ساختمان بعد از در نظر گرفتن استهلاک تلقی می شود و از طرف دیگر ارزش زمین به مکان، اندازه و جذابیت های آن بستگی دارد.

یافته های مطالعه آقای حشمت اله عسگری و علی چگنی (۱۳۸۶) در «بررسی عوامل موثر بر سطح قیمت های مسکن (بلند مدت) و نوسان های آن (کوتاه مدت) بین استانهای

کشور طی دوره زمانی سال ۱۳۷۰ تا سال ۱۳۸۵ با استفاده از روش داده های تابلوئی^۹ حاکی از آنست که در کوتاه مدت شاخص قیمت بازار اوراق بهادار (بورس)، سطح عمومی قیمت ها در دوره قبل، قیمت زمین، هزینه ساخت، قیمت نفت، مقدار سرمایه گذاری بخش خصوصی، کل مخارج خانوار و نرخ سود وام های بانکی عوامل موثر در تعیین نوسانهای قیمت مسکن هستند. در بلند مدت نیز قیمت های مسکن در دوره های قبل (به علت وجود قضیه تارنکبوتی^{۱۰})، تعداد خانوارها، شاخص بازار اوراق بهادار (بورس)، مخارج خانوار، قیمت طلا و زمین تعیین کننده سطح قیمت های جاری مسکن هستند. نکته اصلی این است که بین عوامل یاد شده، به ترتیب قیمت زمین، سطح عمومی قیمت های دوره قبل، نرخ سود وام های بانکی، و قیمت نفت بیشترین اثر را در تعیین قیمت مسکن و نوسان های آن داشته اند.

درک علل افزایش قیمت مسکن (و به طور کلی قیمت ملک) با آهنگی سریع تر از نرخ عمومی تورم در کشور ما، به ویژه در سال های اخیر، چندان دشوار نیست. تبدیل ارزهای حاصل از فروش نفت و گاز به ریال و تزریق نقدینگی به اقتصاد داخلی، به افزایش تقاضای موثر منجر می شود. درآمدهای پولی افزایش یافته یا صرف خرید کالاها و خدمات مصرفی می شود یا پس انداز و سرمایه گذاری می شود. به دلیل ارزانی نسبی کالاهای خارجی در مقایسه با کالاهای داخلی (عمدتا به دلیل تورم دو رقمی در کشور ما و تثبیت نرخ ارز) بخش قابل توجهی از نقدینگی تزریق شده بار دیگر تبدیل به ارز شده و صرف

۹- Panel Data

۱۰- قضیه تارنکبوتی: این قضیه برای کالاهایی مصداق دارد که در سمت عرضه، تولید کنندگان برای تصمیم گیری در مورد میزان تولید خود به قیمت های سال قبل توجه می کنند ولی در سمت تقاضا، مصرف کنندگان بر اساس قیمت همان دوره برای تعیین مقدار خرید خود توجه دارند. مثال بارز این قضیه، بازار محصولات کشاورزی علی الخصوص سیب زمینی و پیاز است.

واردات کالاهای مصرفی و سرمایه‌ای از خارج می‌شود. از آن جا که نرخ تورم در کشورهای طرف معامله ما بسیار کمتر از نرخ تورم داخلی است، واردات از کشورهای دیگر تاثیر کاهنده‌ای بر نرخ تورم داخلی دارد. (به همین دلیل، اخیرا افزایش واردات به عنوان یکی از راهکارهای کاهش نرخ تورم مطرح شد که البته کارساز هم خواهد بود، هرچند که ضربه دیگری بر پیکر تولید داخلی وارد خواهد آورد). اما مساله این جا است که زمین و مسکن قابل وارد شدن از کشورهای دیگر نیستند و به همین دلیل از تیررس ضرباتی که سیاست تثبیت نرخ ارز در شرایط تورمی، بر کالاهای «قابل واردات» وارد آورده است، مصون مانده‌اند. بین سال‌های ۱۳۷۸ و ۱۳۸۵ میانگین نرخ تورم برای مسکن در کشور ما تقریبا دوبرابر نرخ تورم برای کالاهای قابل واردات بوده است.

اگر چه برای دهک‌های پایین جامعه، مسکن یک کالای ضروری و برطرف‌کننده یکی از حوایج زندگی است، برای دهک‌های بالایی عمدتا محملی برای سرمایه‌گذاری به شمار می‌رود. انتخاب این محمل برای سرمایه‌گذاری، از هر نظر که بنگریم، منطقی تر و سودآورتر از گزینه‌های دیگر است. بر اساس گزارش مرکز آمار ایران، در سال ۱۳۷۷ متوسط قیمت یک متر واحد مسکونی در شهر تهران ۱۳۷ هزار تومان بوده است. در پایان سال ۱۳۸۵ این رقم به ۱,۲ میلیون تومان رسیده است.

ارقام فوق، میانگین قیمت‌ها را نشان می‌دهند، که از رشد تقریبا ۹ برابری قیمت‌ها در یک دوره ۸ ساله حکایت دارند؛ یعنی بازدهی بیش از ۳۱ درصد در سال. که دلیل عمده آن را می‌توان در عدم بازدهی سایر بخشهای اقتصادی جهت سرمایه‌گذاری جستجو کرد.

۲-۴- تغییرات قیمت‌های مسکن در سال‌های ۱۳۸۴ و ۱۳۸۵:

قیمت‌های مسکن در شهر و استان تهران در سال ۱۳۸۵ در پی ثبات نسبی حدود ۳ سال قبل از آن، بسیار بیشتر از متوسط کل کشور بوده و جهش افزایشی دوره‌ای خود را آغاز کرده است. این افزایش‌ها طبق تجربه گذشته بین ۶ ماه تا یک سال و گاهی بیشتر به طول می‌انجامد. البته باید توجه داشت که این به معنای ثبات قیمت‌ها در سایر مناطق کشور نیست. قیمت‌های مسکن در اغلب شهرهای استان‌های مختلف نیز افزایش داشته است، اما مقادیر آنها بسیار متفاوت بوده است. این افزایش قیمت‌ها و طول دوره آن به عوامل مختلفی، از جمله به تغییرات قیمت‌ها در تهران یا مراکز همجوار، تغییرات و تحولات متغیرهای اقتصادی کشور و نیز تغییرات و تحولات مختلف در شهر و منطقه یاد شده بستگی دارد.

در جداول، رشد متفاوت قیمت‌ها در مناطق مختلف کشور به خوبی مشاهده می‌شود. رشد قیمت زمین و ساختمان کلنگی در سال ۱۳۸۴ در رشت (۰/۴۷/۲) و تبریز (۰/۳۷/۲) بیشتر از مراکز سایر استان‌ها بوده است. در همین حال در سال ۱۳۸۵ قیمت یک‌مترمربع زمین و ساختمان کلنگی در شهرهای ساری (۰/۷۹/۳) و نیز رشت (۰/۷۴/۱) بیشترین رشد را داشته است. این در حالی است که بیشترین رشد قیمت مسکن در سال ۱۳۸۴ متعلق به شهرهای همدان (۰/۹۱/۳) و شهرکرد (۰/۸۵/۶) و در سال ۱۳۸۵ متعلق به کرمان (۰/۴۵/۲) و اهواز (۰/۳۴/۴) بوده است. این تنوع افزایش‌ها نشان دهنده افزایش غیر همزمان انواع قیمت‌های مسکن در یک شهر و نیز بین شهرها و استان‌های مختلف است. اما آنچه مسلم است، این است که همه قیمت‌ها در طول زمان رو به افزایش هستند.

رشد قیمت‌ها در هر دوره اثر معکوس بر رشد قیمت‌ها در دوره‌های دیگر می‌گذارند. به این معنا که رشد زیاد قیمت در یک دوره یا در پی ثبات نسبی قیمت در دوره‌های قبل بوده است، یا در پی خود یک ثبات نسبی قیمت خواهد آورد. می‌توان به عنوان شاهد بیان کرد ثبات نسبی قیمت‌های شهر تهران در سال‌های گذشته و افزایش نسبی آن در سال ۱۳۸۵ و نیز این‌که شهر بندرعباس در سال ۱۳۸۴ یکی از بیشترین رندهای اجاره‌بها را داشته است و در مقابل در سال ۱۳۸۵ از جمله کمترین رشد قیمت‌ها برخوردار بوده است. مشابه آن قیمت مسکن در شهر همدان است. هم‌چنین حالت معکوس آن اجاره بها در شهر یاسوج می‌باشد. مثال‌های مختلف دیگری نیز می‌توان در داده‌های جدول‌های بعدی مشاهده کرد.

در بازار مسکن افزایش قیمت یک محصول به طور نسبی هم‌زمان با افزایش قیمت محصولات جایگزین دیگر رخ می‌دهد به طوری که در شهرهایی که قیمت یک مترمربع واحد مسکونی افزایش می‌یابد، به طور معمول اجاره بهای یک مترمربع واحد مسکونی و همین‌طور قیمت زمین و ساختمان کلنگی نیز افزایش می‌یابد. این مطلب به آن معنا نیست که این تغییرات یک به یک است، بلکه نسبی هستند. نظیر رشد هم‌زمان قیمت یک مترمربع واحد مسکونی و اجاره بهای آن در همدان در سال ۱۳۸۴ و در تهران و قم در سال ۱۳۸۵ و نظیر این‌ها. هم‌چنین، نمی‌توان گفت این تغییرات هم‌زمان رخ می‌دهد، بلکه در بسیاری از موارد اجاره بها جهش پله‌ای ندارد و در طول زمان با قیمت‌های مسکن هماهنگ می‌شود.

جدول متوسط قیمت یک متر مربع زیربنای واحد مسکونی
در مناطق شهر تهران

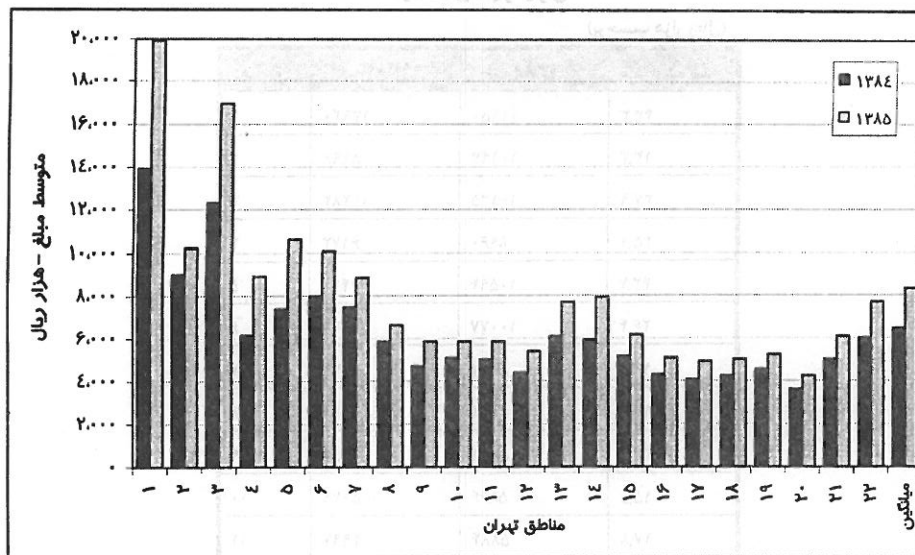
(برحسب هزار ریال)

درصد رشد	۱۳۸۵	۱۳۸۶	مناطق
۴۲,۳	۱۹۹۵۰	۱۳۹۲۰	۱
۱۳,۳	۱۰۱۹۳	۸۹۹۸	۲
۳۷,۹	۱۶۹۳۵	۱۳۲۸۳	۳
۴۵,۱	۸۹۶۰	۶۱۷۳	۴
۴۲,۷	۱۰۵۹۴	۷۴۲۳	۵
۲۶,۴	۱۰۰۷۷	۷۹۷۳	۶
۱۸,۹	۸۸۳۷	۷۴۳۳	۷
۱۳,۳	۶۶۲۴	۵۸۴۴	۸
۲۴,۸	۵۸۱۱	۴۶۵۸	۹
۱۵,۵	۵۸۶۶	۵۰۷۹	۱۰
۱۷,۸	۵۸۸۴	۴۹۹۷	۱۱
۲۱,۸	۵۳۸۹	۴۴۲۳	۱۲
۲۶,۹	۷۶۶۷	۶۰۴۰	۱۳
۳۳,۸	۷۹۱۲	۵۹۱۵	۱۴
۱۹,۹	۶۱۴۲	۵۱۲۱	۱۵
۱۷,۶	۵۰۸۹	۴۳۲۸	۱۶
۲۱	۴۹۰۹	۴۰۵۸	۱۷
۱۹,۳	۵۰۱۷	۴۲۰۴	۱۸
۱۶,۶	۵۲۶۰	۴۵۱۱	۱۹
۱۸,۱	۴۲۳۸	۳۵۸۷	۲۰
۲۰,۷	۶۰۴۱	۵۰۰۴	۲۱
۲۸	۷۶۶۱	۵۹۸۴	۲۲
۲۸	۸۳۱۴	۶۴۹۷	مسکین

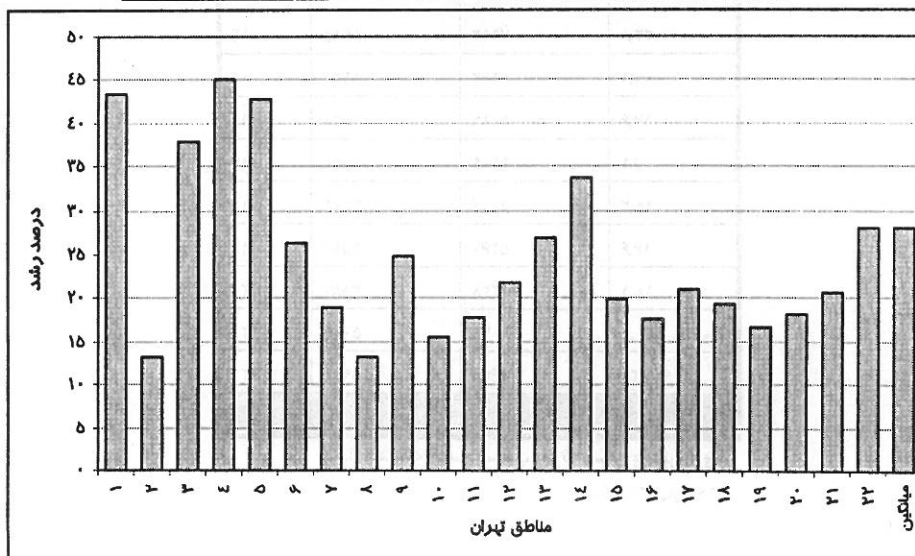
ماخذ: فصلنامه اقتصاد مسکن، وزارت مسکن و شهرسازی.

شماره ۳۹ بهار ۱۳۸۶

نمودار متوسط قیمت یک متر مربع زیربنای واحد مسکونی در مناطق شهر تهران در سالهای ۱۳۸۴-۸۵



نمودار رشد قیمت یک متر مربع زیربنای واحد مسکونی در مناطق شهر تهران

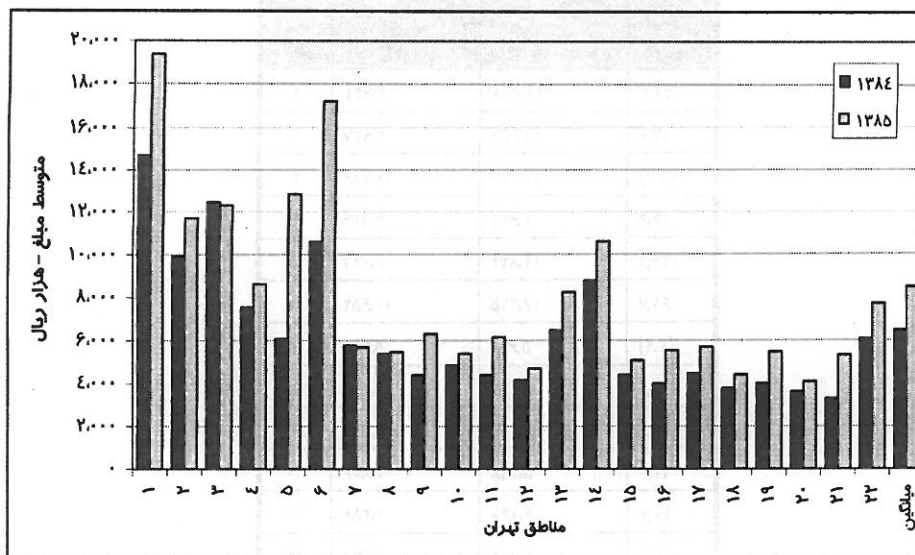


جدول متوسط قیمت یک متر مربع زمین و ساختمان کلنگی
در مناطق شهری تهران (برحسب هزار ریال)

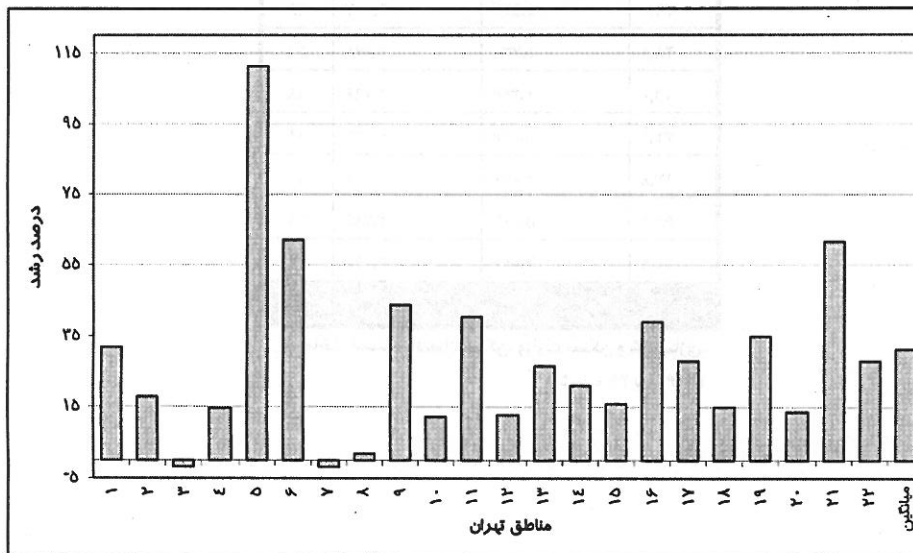
درصد رشد	۱۳۸۵	۱۳۸۴	مناطق
۳۱,۷	۱۹,۳۹۰	۱۴,۷۲۲	۱
۱۷,۶	۱۱,۶۸۹	۹,۹۳۷	۲
(۱,۷)	۱۲,۲۷۰	۱۲,۴۸۶	۳
۱۴,۴	۸,۶۲۱	۷,۵۳۶	۴
۱۱۱,۱	۱۲,۸۷۲	۶,۰۹۷	۵
۶۱,۷	۱۷,۲۲۵	۱۰,۶۵۲	۶
(۱,۹)	۵,۶۵۶	۵,۷۶۳	۷
۲,۰	۵,۴۷۲	۵,۳۶۴	۸
۴۴,۰	۶,۳۱۸	۴,۳۸۹	۹
۱۲,۳	۵,۴۱۸	۴,۸۲۶	۱۰
۴۰,۷	۶,۱۳۰	۴,۳۵۶	۱۱
۱۲,۶	۴,۷۰۱	۴,۱۷۵	۱۲
۲۶,۴	۸,۲۱۰	۶,۴۹۲	۱۳
۲۰,۹	۱۰,۶۳۴	۸,۷۹۶	۱۴
۱۶,۱	۵,۰۵۵	۴,۳۵۵	۱۵
۳۹,۰	۵,۵۷۱	۴,۰۰۷	۱۶
۲۸,۱	۵,۷۳۰	۴,۴۷۲	۱۷
۱۵,۰	۴,۳۶۶	۳,۷۹۶	۱۸
۳۴,۹	۵,۴۴۶	۴,۰۳۷	۱۹
۱۳,۸	۴,۰۹۴	۳,۵۹۸	۲۰
۶۱,۴	۵,۳۰۴	۳,۲۸۶	۲۱
۲۷,۹	۷,۷۲۶	۶,۰۴۰	۲۲
۳۱,۱	۸,۴۹۴	۶,۲۷۷	متوسط

ماخذ: فصلنامه اقتصاد مسکن، وزارت مسکن و شهرسازی،
شماره ۳۹ بهار ۱۳۸۶

نمودار متوسط قیمت یک متر مربع زمین و ساختمان کلنگی در مناطق شهر تهران در سالهای ۱۳۸۵ و ۱۳۸۴



نمودار رشد قیمت یک متر مربع زمین و ساختمان کلنگی در مناطق شهر تهران



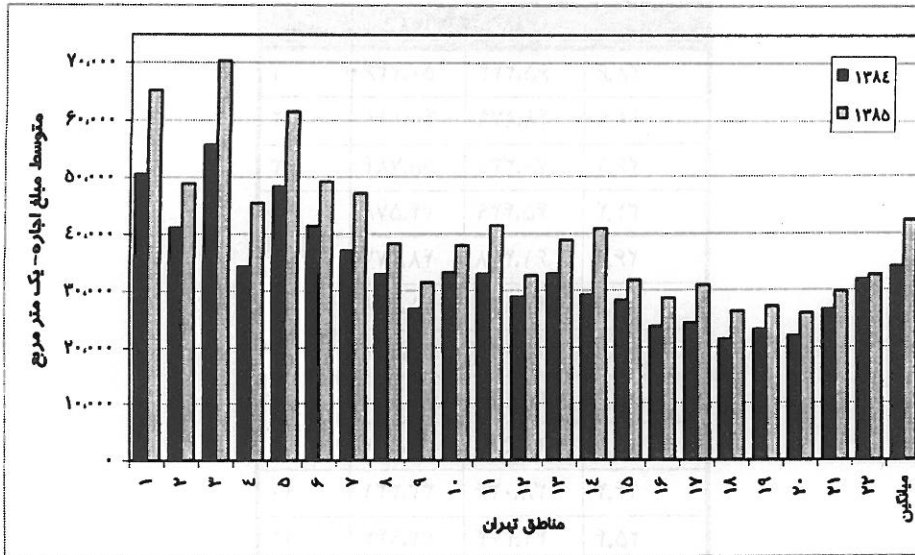
جدول متوسط قیمت اجاره یک متر مربع واحد مسکونی
در مناطق شهر تهران

درصد رشد	۱۳۸۵	۱۳۸۴	مناطق
۲۸,۶	۶۵,۲۴۳	۵۰,۷۳۶	۱
۱۸,۹	۴۸,۹۷۹	۴۱,۱۸۸	۲
۲۶,۱	۷۰,۳۳۱	۵۵,۷۸۴	۳
۳۱,۴	۴۵,۴۳۹	۳۴,۵۷۸	۴
۲۶,۹	۶۱,۳۷۸	۴۸,۳۷۴	۵
۱۸,۹	۴۹,۱۷۹	۴۱,۳۴۸	۶
۲۷,۴	۴۷,۰۶۵	۳۶,۹۴۸	۷
۱۵,۷	۳۸,۳۳۰	۳۳,۱۳۰	۸
۱۷,۲	۳۱,۵۶۹	۲۶,۹۳۷	۹
۱۴,۲	۳۸,۰۳۶	۳۳,۳۲۱	۱۰
۲۵,۴	۴۱,۳۰۳	۳۲,۹۴۲	۱۱
۱۳,۸	۳۲,۸۵۶	۲۸,۸۸۲	۱۲
۱۷,۶	۳۸,۷۵۳	۳۲,۹۵۷	۱۳
۴۰,۴	۴۰,۹۱۴	۲۹,۱۴۱	۱۴
۱۲,۰	۳۱,۸۵۱	۲۸,۴۴۶	۱۵
۲۰,۰	۲۸,۵۵۸	۲۳,۷۹۸	۱۶
۲۸,۲	۳۱,۱۱۶	۲۴,۲۶۲	۱۷
۲۲,۷	۲۶,۴۷۳	۲۱,۵۶۷	۱۸
۱۷,۱	۲۷,۱۵۹	۲۳,۱۸۸	۱۹
۱۹,۳	۲۶,۱۰۳	۲۱,۸۸۵	۲۰
۱۱,۹	۲۹,۸۲۵	۲۶,۶۵۸	۲۱
۲,۵	۳۲,۶۸۴	۳۱,۸۸۷	۲۲
۲۳,۷	۴۲,۲۷۳	۳۴,۱۷۴	میانگین

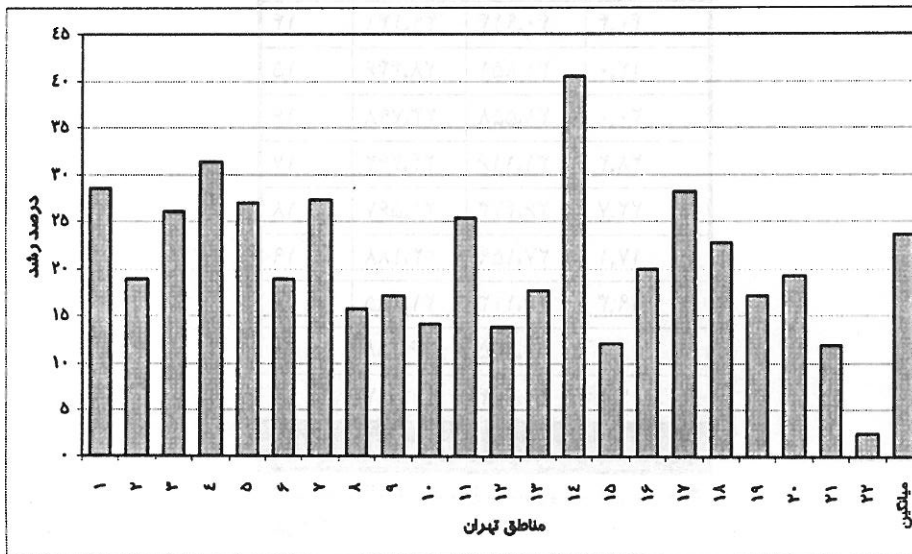
ماخذ: فصلنامه اقتصاد مسکن، وزارت مسکن و شهرسازی، شماره ۳۹

بهار ۱۳۸۶

نمودار متوسط قیمت اجاره یک متر مربع واحد مسکونی در مناطق شهر تهران در سالهای ۱۳۸۵ و ۱۳۸۴



نمودار درصد رشد قیمت اجاره یک متر واحد مسکونی در شهر تهران برای سالهای ۸۵-۱۳۸۴

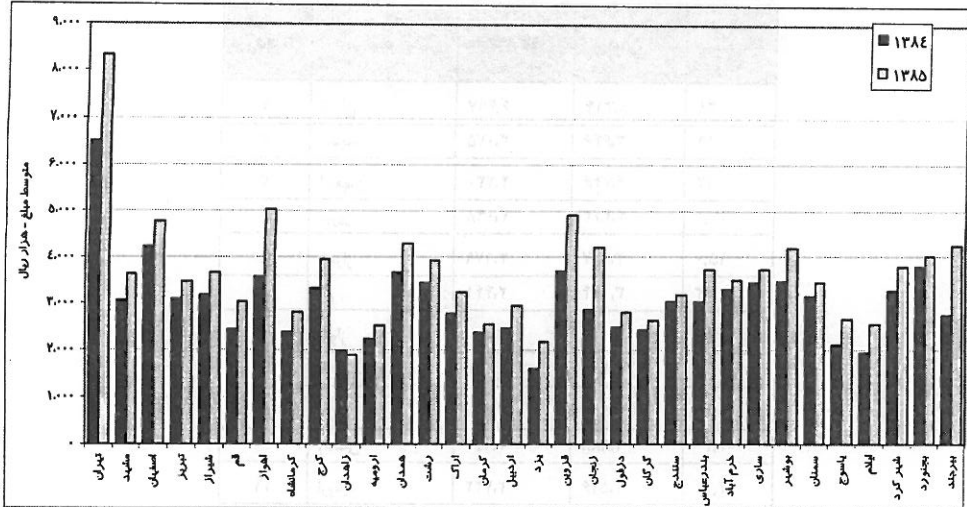


جدول متوسط قیمت یک متر مربع واحد مسکونی در شهرهای منتخب
(برحسب هزار ریال)

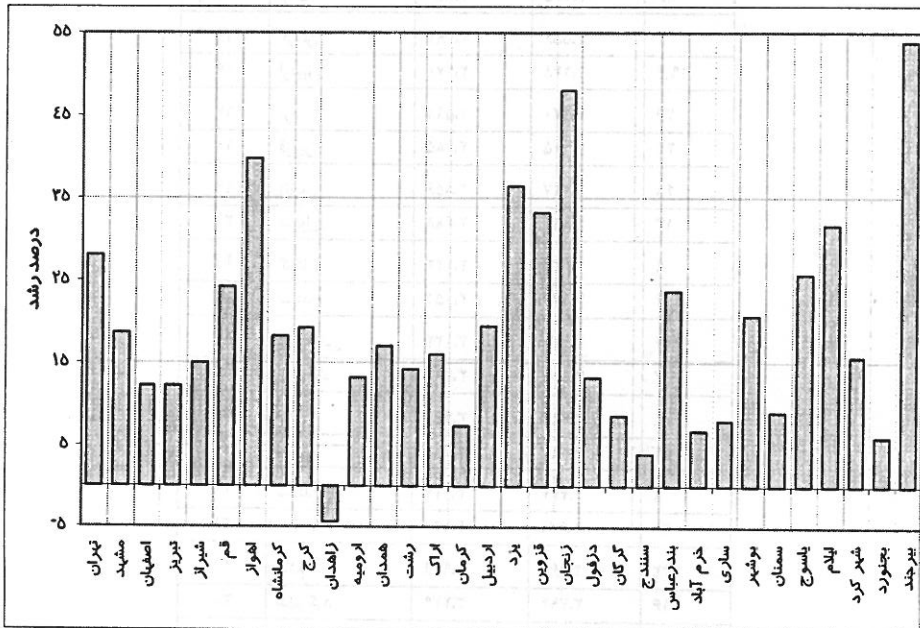
ردیف	شهر	۱۳۸۶	۱۳۸۵	درصد رشد
۱	تهران	۶.۴۹۷	۸.۳۱۴	۲۸
۲	مشهد	۳.۰۷۵	۳.۶۴۴	۱۹
۳	اصفهان	۴.۲۳۰	۴.۷۴۴	۱۲
۴	تبریز	۳.۰۹۸	۳.۴۷۳	۱۲,۱
۵	شیراز	۳.۱۷۹	۳.۶۵۷	۱۵,۰
۶	قم	۲.۴۴۱	۳.۰۳۴	۲۴,۳
۷	اهواز	۳.۵۹۰	۵.۰۲۲	۴۰
۸	کرمانشاه	۲.۳۷۸	۲.۸۱۲	۱۸
۹	کرج	۳.۳۱۷	۳.۹۵۳	۱۹
۱۰	زاهدان	۱.۹۷۴	۱.۸۸۸	-۴,۴۰
۱۱	ارومیه	۲.۲۲۲	۲.۵۱۶	۱۳,۲۰
۱۲	همدان	۳.۶۷۴	۴.۲۹۸	۱۸
۱۳	رشت	۳.۴۳۳	۳.۹۲۰	۱۴
۱۴	اراک	۲.۷۷۹	۳.۲۲۵	۱۶
۱۵	کرمان	۲.۳۸۲	۲.۵۵۶	۷
۱۶	اردبیل	۲.۴۷۰	۲.۹۴۸	۱۹,۴
۱۷	یزد	۱.۵۹۱	۲.۱۷۰	۳۶
۱۸	قزوین	۲.۶۸۵	۴.۹۰۵	۳۳
۱۹	زنجان	۲.۸۵۶	۴.۲۲۷	۴۸
۲۰	دزفول	۲.۴۸۸	۲.۸۱۴	۱۳
۲۱	گرگان	۲.۴۲۲	۲.۶۳۱	۹
۲۲	سنندج	۳.۰۵۲	۳.۱۷۲	۴
۲۳	بندرعباس	۳.۰۲۴	۳.۷۳۶	۲۴
۲۴	خرم آباد	۳.۲۸۵	۳.۵۰۹	۷
۲۵	ساری	۳.۴۴۰	۳.۷۱۴	۸
۲۶	بوشهر	۳.۴۸۱	۴.۱۹۷	۲۱
۲۷	سمنان	۳.۱۴۷	۳.۴۳۳	۹
۲۸	یاسوج	۲.۱۳۳	۲.۶۷۹	۲۶
۲۹	ایلام	۱.۹۴۹	۲.۵۶۵	۳۲
۳۰	شهرکرد	۳.۲۷۹	۳.۷۹۲	۱۶
۳۱	بجنورد	۳.۷۷۸	۴.۰۰۷	۶
۳۲	بیرجند	۲.۷۴۸	۴.۲۲۸	۵۴

ماخذ: فصل نامه اقتصاد مسکن، شماره ۴۰، تابستان ۸۶

نمودار متوسط قیمت یک متر مربع واحد مسکونی در شهرهای منتخب طی سالهای ۱۳۸۴ و ۱۳۸۵



نمودار رشد قیمت یک متر مربع واحد مسکونی در شهرهای منتخب در سال ۱۳۸۵

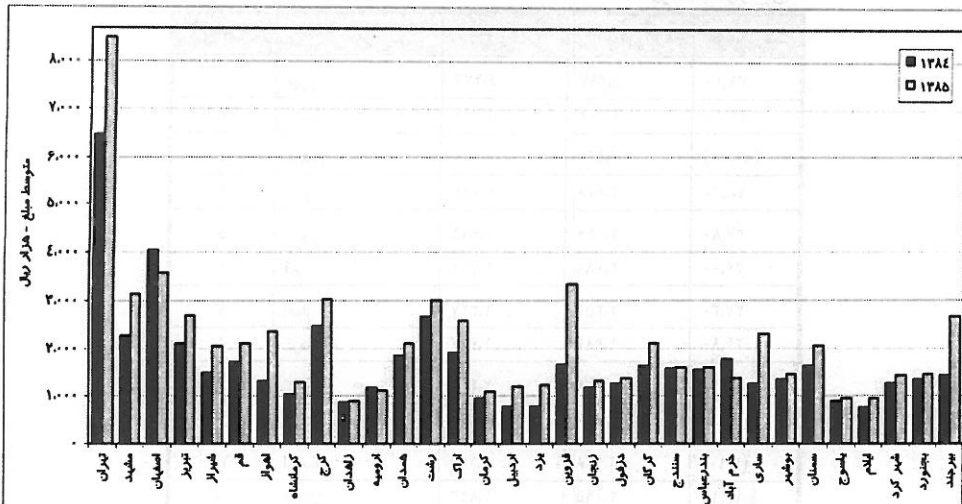


جدول متوسط قیمت یک متر مربع زمین و ساختمان های کلنگی در شهر های منتخب
(برحسب هزار ریال)

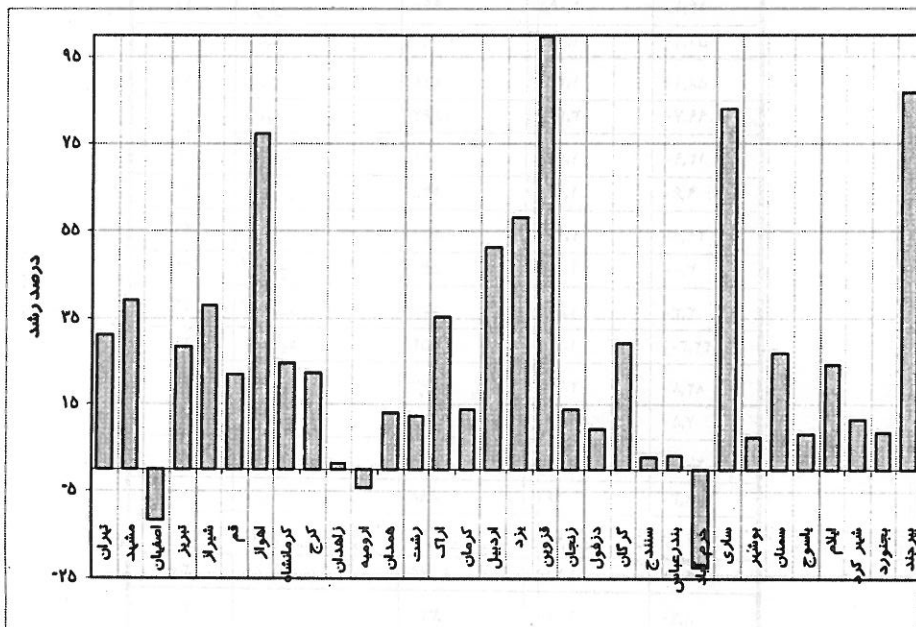
ردیف	شهر	۱۳۸۴	۱۳۸۵	در صد رشد
۱	تهران	۶.۴۷۷	۸.۴۹۴	۳۱,۱۰
۲	مشهد	۲.۲۶۰	۳.۱۴۴	۳۹,۱۰
۳	اصفهان	۴.۰۳۹	۳.۵۶۹	(۱۱,۶۰)
۴	تبریز	۲.۰۸۷	۲.۶۷۸	۲۸,۳۰
۵	شیراز	۱.۴۸۵	۲.۰۴۶	۳۷,۸۰
۶	قم	۱.۷۱۱	۲.۰۸۸	۲۲,۰۰
۷	اهواز	۱.۳۲۷	۲.۳۵۳	۷۷,۳۰
۸	کرمانشاه	۱.۰۲۷	۱.۲۸۲	۲۴,۸۰
۹	کرج	۲.۴۶۸	۳.۰۲۲	۲۲,۴۰
۱۰	زاهدان	۸۷۳	۸۸۶	۱,۵۰
۱۱	ارومیه	۱.۱۶۶	۱.۱۱۸	(۴,۱۰)
۱۲	همدان	۱.۸۵۳	۲.۰۹۵	۱۳,۱۰
۱۳	رشت	۲.۶۶۵	۲.۹۹۹	۱۲,۵۰
۱۴	اراک	۱.۹۰۹	۲.۵۸۰	۳۵,۱۰
۱۵	کرمان	۹۶۰	۱.۰۹۵	۱۴,۱۰
۱۶	اردبیل	۷۹۱,۰	۱.۱۹۵	۵۱,۱۰
۱۷	یزد	۷۷۸	۱.۲۳۰	۵۸,۱۰
۱۸	قزوین	۱.۶۶۴	۳.۳۲۳	۹۹,۷۰
۱۹	زنجان	۱.۱۶۲	۱.۳۲۴	۱۳,۹۰
۲۰	دزفول	۱.۲۴۵	۱.۳۶۵	۹,۶۰
۲۱	گرگان	۱.۶۲۹	۲.۱۰۲	۲۹,۰۰
۲۲	سنندج	۱.۵۶۰	۱.۶۰۷	۳,۰۰
۲۳	بندرعباس	۱.۵۳۸	۱.۵۸۸	۳,۳۰
۲۴	خرم آباد	۱.۷۵۴	۱.۳۶۳	(۲۲,۳۰)
۲۵	ساری	۱.۲۶۲	۲.۳۰۷	۸۲,۸۰
۲۶	بوشهر	۱.۳۵۱	۱.۴۵۲	۷,۵۰
۲۷	سمنان	۱.۶۱۲	۲.۰۴۸	۲۷,۰۰
۲۸	یاسوج	۸۸۸	۹۶۲	۸,۳۰
۲۹	ایلام	۷۵۷	۹۴۰	۲۴,۲۰
۳۰	شهرکرد	۱.۲۶۵	۱.۴۱۵	۱۱,۹۰
۳۱	بجورد	۱.۳۴۱	۱.۴۶۰	۸,۹۰
۳۲	بیرجند	۱.۴۲۴	۲.۶۶۰	۸۶,۸۰

ماخذ: فصل نامه اقتصاد مسکن، شماره ۴۰، تابستان ۸۶

نمودار متوسط قیمت یک متر مربع زمین و ساختمان کلنگی در شهرهای منتخب طی سالهای ۸۴ و ۸۵



نمودار رشد قیمت یک متر مربع زمین و ساختمان کلنگی در شهرهای منتخب در سال ۱۳۸۵

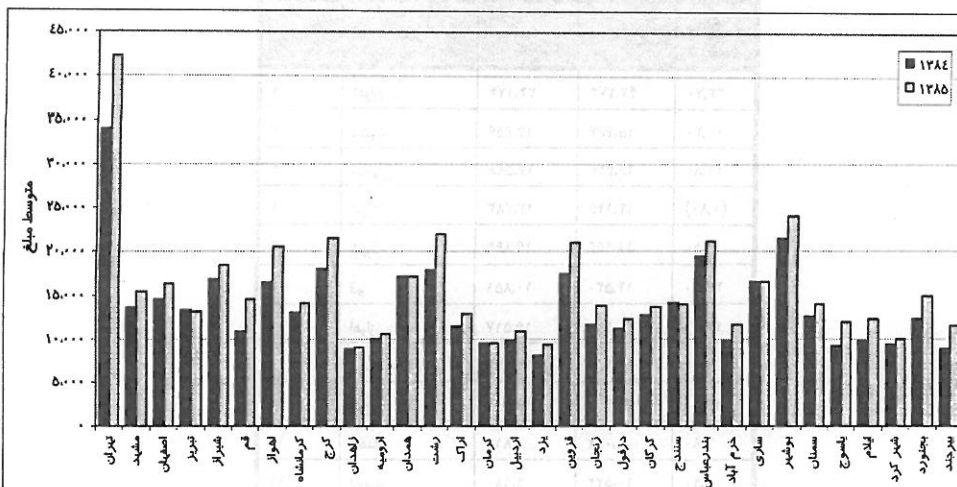


جدول متوسط قیمت اجاره یک متر مربع زیربنای واحد مسکونی
در شهر های منتخب

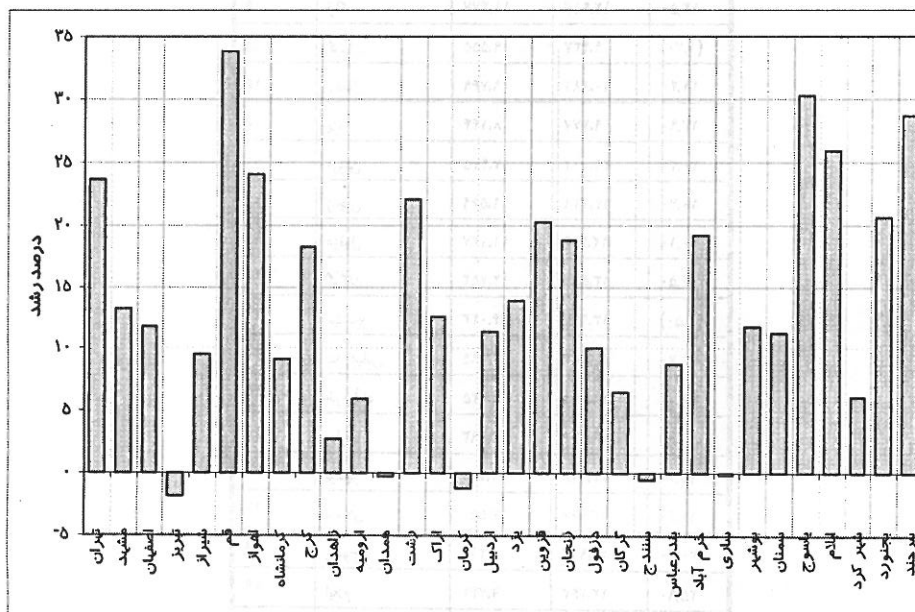
ردیف	شهر	۱۳۸۶	۱۳۸۵	درصد رشد
۱	تهران	۳۴.۱۷۴	۴۲.۲۷۳	۲۳.۷۰
۲	مشهد	۱۳.۶۵۶	۱۵.۴۶۴	۱۳.۲۰
۳	اصفهان	۱۴.۵۹۸	۱۶.۳۲۳	۱۱.۸۰
۴	تبریز	۱۳.۳۸۳	۱۳.۱۴۶	(۱.۸۰)
۵	شیراز	۱۶.۸۶۹	۱۸.۴۶۶	۹.۵۰
۶	قم	۱۰.۸۵۹	۱۴.۵۳۰	۳۳.۸۰
۷	اهواز	۱۶.۵۱۷	۲۰.۴۹۱	۲۴.۱۰
۸	کرمانشاه	۱۲.۹۷۷	۱۴.۱۵۵	۹.۱۰
۹	کرج	۱۸.۱۰۴	۲۱.۴۱۵	۱۸.۳۰
۱۰	زاهدان	۸.۸۱۸	۹.۰۶۲	۲.۸۰
۱۱	ارومیه	۹.۹۸۰	۱۰.۵۷۲	۵.۹۰
۱۲	همدان	۱۷.۱۶۲	۱۷.۱۲۷	(۰.۲۰)
۱۳	رشت	۱۷.۹۵۹	۲۱.۹۲۴	۲۲.۱۰
۱۴	اراک	۱۱.۴۷۷	۱۲.۹۱۳	۱۲.۵۰
۱۵	کرمان	۹.۵۵۵	۹.۴۳۷	(۱.۲۰)
۱۶	اردبیل	۹.۷۶۹	۱۰.۸۸۱	۱۱.۴۰
۱۷	یزد	۸.۱۴۴	۹.۲۷۷	۱۳.۹۰
۱۸	قزوین	۱۷.۴۷۵	۲۱.۰۰۷	۲۰.۲۰
۱۹	زنجان	۱۱.۵۶۹	۱۳.۷۲۹	۱۸.۷۰
۲۰	دزفول	۱۱.۱۳۷	۱۲.۲۶۶	۱۰.۱۰
۲۱	گرگان	۱۲.۷۵۲	۱۳.۵۸۷	۶.۵۰
۲۲	سنتدج	۱۴.۰۲۳	۱۳.۹۴۷	(۰.۵۰)
۲۳	بندرعباس	۱۹.۴۸۵	۲۱.۱۸۳	۸.۷۰
۲۴	خرم آباد	۹.۷۳۵	۱۱.۵۹۵	۱۹.۱۰
۲۵	ساری	۱۶.۴۹۳	۱۶.۴۷۶	(۰.۱۰)
۲۶	بوشهر	۲۱.۴۶۱	۲۳.۹۷۶	۱۱.۷۰
۲۷	سمنان	۱۲.۵۵۰	۱۳.۹۶۷	۱۱.۳۰
۲۸	یاسوج	۹.۲۱۱	۱۱.۹۹۳	۳۰.۲۰
۲۹	ایلام	۹.۷۴۲	۱۲.۲۶۲	۲۵.۹۰
۳۰	شهرکرد	۹.۳۴۴	۹.۹۱۱	۶.۱۰
۳۱	بجنورد	۱۲.۲۸۲	۱۴.۸۰۸	۲۰.۶۰
۳۲	بیرجند	۸.۹۰۸	۱۱.۴۶۹	۲۸.۷۰

ماخذ: فصل نامه اقتصاد مسکن، شماره ۴۰، تابستان ۸۶

نمودار متوسط قیمت اجاره یک متر مربع زیر بنای واحد مسکونی در شهرهای منتخب طی سالهای ۸۴ و ۸۵



نمودار رشد قیمت اجاره یک متر مربع زیر بنای واحد مسکونی در شهرهای منتخب، سال ۸۴ و ۸۵



۴-۳- چالش‌های اصلی بازار مسکن در ایران:

در شرایط فعلی تولید و عرضه مسکن متناسب با نیاز جامعه اتفاق نیفتاده است و رونق در این بخش مقطعی و تورمی بوده است. به عبارت دیگر عوامل لازم برای فعالیت اقتصادی در بازار مسکن حضور دارند اما چرخه اقتصادی این بازار نتوانسته است به نحو صحیحی این عوامل را در یک زنجیره ارزش کامل و کارآ قرار دهد و تأمین مسکن به معضلی حاد تبدیل شده که رکود این صنعت را به دنبال داشته است.

خاطر نشان می‌سازد که بر اساس آمار وزارت مسکن بالاترین میزان تولید مسکن در سال ۱۳۸۳، ۷۰۰ هزار واحد بوده است.

- ساخت وسازهای مورد نیاز کشور بر دو قسمت تقسیم می‌شود. بخشی برای زوج‌های جدید و بخشی برای جایگزینی خانه‌هایی که فرسوده (کلنگی) می‌شوند. امروزه در کشور ما ساختمان‌های با عمر ۲۰ الی ۳۰ سال کلنگی محسوب می‌شوند درحالی که در بسیاری از کشورها، عمر ۸۰ سال برای بناهای مسکونی طبیعی بنظر می‌رسند.
- کمبود بهره‌گیری از فناوری‌های نوین در ساخت مسکن به دلیل غلبه شیوه خود مصرفی بر شیوه تولید انبوه مسکن.
- هدفمند نبودن یارانه‌ها و عدم شفافیت آن‌ها.
- رشد پدیده اسکان غیررسمی در روستاهای حاشیه شهرهای بزرگ.
- پراکندگی روستاها و مشکل خدمات‌رسانی به آن‌ها.
- نرخ بالای تخریب در مناطق روستایی.
- فقدان برنامه‌ریزی در جهت بهینه‌کردن مصرف انرژی در ساختمان‌های مسکونی.
- فقدان استانداردهای مشخص در ساخت و ساز مسکن روستایی.
- فقدان سیستم جمع‌آوری اطلاعات مسکن روستایی.

- عدم هماهنگی بین سازمان‌ها و نهادهای فعال در زمینه مسکن روستایی.
- استفاده از شیوه‌های ساختمان‌سازی که موجب فرسایش منابع تجدیدناپذیر در طبیعت می‌گردند.
- فقدان برنامه‌ریزی و سیاست‌های مناسب برای تربیت، شناسایی و درجه‌میزان مهارت نیروی کار شاغل در بخش ساختمان و مسکن.
- کمبود استانداردها و ضوابط رسمی کاربردی و مؤثر در طراحی، اجرا و کنترل کیفیت ساخت‌وساز مسکن و عدم ضمانت اجرایی برای ضوابط و استانداردهای موجود.
- محدود بودن پوشش بیمه‌ای شرکت‌های ساختمانی جهت کنترل کیفیت ساختمان.

۵- تجزیه و تحلیل عوامل موثر بر عرضه و تقاضا:

عوامل متعددی بر عرضه و تقاضای مسکن اثر می گذارند. این عوامل را می توان به دو دسته درون بخشی و برون بخشی به شرح زیر تقسیم کرد:

عوامل درون بخشی شامل عواملی هستند که در نتیجه ساز و کار عوامل بازار همچون قیمت عوامل تولید، سبب تغییر عرضه و تقاضای بازار می شود.

عوامل برون بخشی به آن دسته از عوامل اطلاق می شود که در نتیجه عملکرد عوامل خارج از بازار بر متغیرهای بازار اثر می گذارد. اما در بین عوامل برون بخشی با توجه به ساختار اقتصاد ایران: حجم نقدینگی و به تبع آن نرخ تورم و نهایتاً تفاوت فراوان نرخ بازدهی بازار مسکن نسبت به سایر فعالیت های اقتصادی، موجب تغییر شدید ماهیت مسکن از یک کالای مصرفی به سرمایه ای می شود که حضور سنتی و دائم بخش خصوصی در زمینه سرمایه گذاری در مسکن را پررنگ تر می نماید. به گونه ای که سرمایه های دولتی و شبه دولتی و بانک ها (اعم از دولتی یا خصوصی) در این بخش متمرکز شده است، لذا تقاضای آن ها بیشتر از تغییرات عوامل تولید بر قیمت مسکن، موثر است. در جدول زیر، عوامل مورد نظر به طور خلاصه آورده شده اند:

عوامل بیرون بخشی	عوامل درون بخشی
نوسانات درآمد های نفتی	قیمت زمین
افزایش شدید جمعیت شهری	قیمت بهای مصالح
حجم نقدینگی	هزینه دستمزد و سایر
کسر بودجه	عوارض و انشعابات
بازار سرمایه	تکنولوژی تولید
بازار طلا	الگوی مسکن
بازار فعالیتهای اقتصادی	بافت های فرسوده
تورم عمومی	تعداد خانه های خالی
نرخ سودآوری سایر بخشها	نرخ سودآوری بخش مسکن در
سود سپرده بانکها	مقایسه با بخش های دیگر
تحولات بازار ارز	انتظارات قیمتی
سیاست های دولت	خانوارهای تازه تشکیل شده

صرف نظر از ضرورت تحلیل چگونگی تعادل بین عرضه^{۱۱} و تقاضا^{۱۲}، باید تحلیل چگونگی تعادل بین عرضه و نیاز^{۱۳} (به معنای مجموع تقاضای موثر و غیر موثر) مدنظر قرار گیرد، چرا که در تقاضا، تقاضای سرمایه‌ای و سوداگرانه هم وجود دارد. چون اگر فقط عرضه و تقاضا در نظر گرفته شود، علیرغم عرضه مسکن چون به نیاز توجه نمی‌شود، تقاضای سرمایه‌ای و سوداگرانه نقش مهمی را در بخش تقاضا ایفا خواهند کرد و نیاز به مسکن مرتفع نخواهد شد.

- به طور کلی باید نوسانات مسکن در کوتاه مدت و بلند مدت را از یکدیگر جدا کرد. در کوتاه مدت عرضه مسکن ثابت است. برای تغییر اساسی در تولید مسکن حداقل ۲ سال، یعنی معادل میانگین مدت ساخت و ساز، زمان لازم است. اگرچه عرضه واحدهای مسکونی خالی و اضافی می‌تواند در کوتاه مدت عرضه را تاحدی افزایش دهد. پس نوسانات بازار مسکن در کوتاه مدت تحت کنترل

۱۱ Supply

۱۲ Demand

۱۳ Need

تقاضا است. نوسانات تقاضا در بازار در کوتاه مدت، تابع تغییرات در قیمت مسکن، درآمد خانوارها، شرایط اعطای وام و انتظارات مردم از تغییرات اقتصادی است.

در دوره‌های بلند مدت در بازار مسکن نوسانات کمتری مشاهده می‌شود. تغییرات بلند مدت تقاضا به طور عمده در اثر تغییر در میزان و توزیع سنی جمعیت شکل می‌گیرند. نوسانات بلندمدت عرضه مسکن تابع قیمت زمین و هزینه ساخت آن است.

- تغییرات ادواری سرمایه‌گذاری تولید مسکن، پدیده‌ای جهانی است. در ایران نوسانات بخش مسکن در عین حال که خود متأثر از سیکل‌های اقتصاد کلان است، بر آن اثرگذارده و دوره‌های رونق و رکود را متناوب‌تر می‌کند. از سوی دیگر نوسانات شدید در این بخش و ورود و خروج ناگهانی سرمایه‌ها به (از) بخش مسکن موجب می‌شود که این بخش پایداری لازم را برای بهبود کیفیت ساخت، انبوه‌سازی و بهبود مدیریت ساخت به دست نیاورد.

- آمار و ارقام بیانگر آن است که تولید مسکن در کشور از نظر میزان سرمایه‌گذاری دچار معضل اساسی نبوده است ولی به دلیل مشکلات ساختاری اقتصاد و مسائل جمعیتی، عرضه و تقاضای مسکن متناسب با نیاز خانوارهای کم درآمد نبوده است و همچنان در بازار این کالا شاهد عدم تعادل هستیم. از مهمترین چالش‌های بازار مسکن می‌توان به موارد زیر اشاره نمود:

- تأثیرپذیری از عوامل بیرونی، به ویژه نقدینگی و تورم کلی.
- تأثیر پذیری از بازار زمین شهری و عوامل مؤثر بر آن، از جمله مقررات ساخت و ساز و تراکم.

- ناهماهنگی بین رشد قیمت‌ها و رشد درآمدها و در نتیجه ناهماهنگی بین الگوی عرضه و تقاضا و کاهش امکان دسترسی طبقه کم درآمد به بازار.
- محاسبات نشان می‌دهد که قیمت مسکن در تهران در سال ۱۳۸۵ نسبت به سال ۱۳۷۰ سالانه به میزان ۲۲/۵٪ و نسبت به سال ۱۳۷۸ به میزان ۲۸۱/۲٪ رشد داشته است.
- ویژگی دیگر بازار مسکن شهری، عدم تطابق عرضه و تقاضای بالقوه در بازار مسکن است. مقایسه توان تصرف مسکن و مساحت قابل تملیک برای گروه‌های مختلف درآمدی با میانگین مساحت واحدهای مسکونی ساخته شده در سال‌های مختلف، نشان می‌دهد که اختلاف اساسی بین میانگین مساحت عرضه شده از یک‌سو و میانگین مساحت مورد تقاضا (۸۰ مترمربع) و میانه مساحت مورد تقاضا (۵۵ مترمربع) از سوی دیگر وجود دارد. این عدم هماهنگی موجب شده در حالی که تعداد زیادی واحد مسکونی بلااستفاده موجود است، حجم عمده‌ای از تقاضا در بازار مسکن تأمین نگردد.
- تقسیم بازار به بازارهای چند پاره و غیر قابل تداخل.
- ایجاد جو روانی و شایعات

۵-۱- تقاضای مسکن:

واقعیت این است که نقدینگی وارد شده به بازار مسکن یا به انگیزه مصرفی و یا به انگیزه سرمایه‌ای مورد استفاده قرار می‌گیرد؛ به طوری که در سه دهه گذشته حدود ۳۲ درصد از نقدینگی وارد شده به بخش مسکن به انگیزه تقاضای سرمایه‌گذاری و ۶۷ درصد با هدف ارضای نیازهای مصرفی وارد بازار مسکن شده است.

بنابراین تقاضای مسکن به دو قسمت تقسیم می شود: الف) تقاضای واقعی مسکن (تقاضای ناشی از نیاز خانوارها). ب) تقاضای سرمایه ای (تقاضای مسکن برای حفظ ارزش دارایی)

۵-۱-۱- انواع تقاضای مسکن:

۵-۱-۱-۱- تقاضای مصرفی مسکن ناشی از نیاز خانوارها:

نیاز به مسکن از عوامل متعددی ناشی می شود که هرکدام به گونه ای متفاوت بر تقاضای مسکن اثر می گذارند. به طور کلی نیاز به مسکن از عوامل زیر نشأت می گیرد:

- خانوارهای تازه تشکیل شده
- جایگزینی خانه های مستهلک شده
- جایگزینی خانه های تخریب شده در اثر سوانح
- رفع کمبود کنونی در دو برنامه آتی توسعه
- بهبود مسکن و جایگزینی مسکن نامناسب در دو برنامه آتی توسعه

اما آن قسمتی از نیاز به مسکن به تقاضای مؤثر برای آن تبدیل می شود که همراه با قدرت خرید خانوار باشد و در عین حال قدرت خرید خانوارها بستگی به درآمد جاری، پس انداز و توان وام گیری خانوار دارد.

■ بر اساس اطلاعات منتشره توسط وزارت مسکن و شهرسازی در سال ۱۳۸۶ حدود ۱۷/۵ میلیون خانوار در کشور زندگی می کنند. در حال حاضر، حدود ۱۶ میلیون خانه (واحد مسکونی) وجود دارد که مجموعه فوق نمایانگر کمبود حدود ۱/۵ میلیون واحد مسکونی می باشد، علاوه بر این هر سال به طور متوسط حدود ۸۵۰ هزار خانوار جدید از طریق ازدواج شکل می گیرد ضمن اینکه تا پایان سال ۱۳۹۲ (پایان برنامه پنجم توسعه) تعداد ازدواج سالیانه به ۹۰۰ هزار واحد می رسد، لذا با فرض اینکه در ۷ ساله آینده (۱۳۹۲-۱۳۸۶) به طور متوسط سالیانه حدود ۸۵۰ هزار خانوار شکل گیرد و

متوسط طول عمر مسکن های تولیدی معادل متوسط طول عمر خانواده ها باشد، حدوداً ۷/۵ میلیون تقاضا برای مسکن ایجاد می شود. که متقاضی حدود ۵۰ درصد آن، افراد کم درآمد هستند.

■ از طرف دیگر بررسی های انجام شده دیگری حاکی از آنست که در حال حاضر سالانه به طور متوسط حدود ۷۰۰ هزار متقاضی جدید ناشی از ازدواج جوانان به تقاضاهای موجود افزوده می شود و این در حالی است که پیک هرمی جمعیتی کشور در حال گذار از دوران آموزش و پرورش به سنین ازدواج و اشتغال است و پیش بینی ها حکایت از این دارد که آمار متقاضیان جدید مسکن تا سال ۱۳۹۰ سالانه به ۹۳۰ هزار زوج خواهد رسید. علاوه بر آن در حال حاضر به دلیل کم بودن فرصت های شغلی و تمکن پایین جوانان برای تأمین مسکن مناسب، متوسط سن ازدواج جوانان بالا رفته و براساس گزارش های سازمان ملی جوانان بیش از ۱/۵ میلیون جوان بالای سن ازدواج قرار دارند که همچنان مجرد هستند.

۵-۱-۱-۲- تقاضای سرمایه ای جهت حفظ ارزش دارایی:

بخشی از تقاضای مسکن را تقاضای سرمایه ای مسکن تشکیل می دهد. نرخ بازگشت سرمایه در بخش مسکن در مقایسه با سایر سرمایه گذاری ها، موجب ورود یا خروج بخشی از سرمایه های موجود می گردد. بر طبق داده های موجود بهر موری سرمایه در بخش مسکن ایران معادل ۲/۳ واحد است. در حالی که این شاخص در بخش صنعت ۰/۹۶ و در خدمات ۰/۰۵ است.

این امر بیانگر خارج شدن مسکن از یک کالای مصرفی صرف به کالای سرمایه ای است؛ بنابراین تقاضای سرمایه ای مسکن سهم بیشتری در تشکیل تقاضا برای آن دارد.

همانند هر فرآورده عادی دیگر هرچه قیمت مسکن کمتر باشد، تقاضا برای آن بیشتر است، و هرچه درآمد بیشتر باشد تقاضا نیز افزایش می‌یابد.

تقاضای سوداگرانه یا سرمایه‌ای مسکن، علاوه بر متغیرهای فوق بستگی به نرخ بازگشت سرمایه سایر صور سرمایه‌گذاری دارد. هر چه نرخ رشد بهای ارز، طلا و سکه و کالاهای بادوام بیشتر باشد، تقاضای سرمایه‌ای مسکن کاهش می‌یابد. به طور مثال انتظارات ناشی از کاهش قیمت ارز یا سهام موجب خروج سرمایه‌های فعال در فعالیت‌های مربوط به معاملات ارز و سهام و حرکت آن به سمت بخش مسکن و بالعکس می‌شود.

جدول سهم نقدینگی بخش مسکن به تفکیک تقاضای مصرفی و سرمایه‌ای (درصد)

شرح	۱۳۷۶	۱۳۷۷	۱۳۷۸	۱۳۷۹	۱۳۸۰	۱۳۸۱	۱۳۸۲	۱۳۸۳	۱۳۸۴
تقاضای مصرفی	۶۲	۷۶	۷۰	۶۲	۴۱	۳۹	۵۱	۶۲	۶۷
تقاضای سرمایه‌ای	۳۸	۲۴	۳۰	۳۸	۵۹	۶۱	۴۹	۳۸	۳۳
نقدینگی بخش مسکن	۱۰۰	۱۰۰	۱۰۰	۱۰۰	۱۰۰	۱۰۰	۱۰۰	۱۰۰	۱۰۰

ماخذ: بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران

ورود نقدینگی با انگیزه سرمایه‌گذاری مطابق جدول فوق به طور دقیق با دوره‌های جهشی افزایش مسکن منطبق است. مقایسه روند نقدینگی کل بخش مسکن، نقدینگی مربوط به تقاضای سرمایه‌گذاری و مصرفی نشان می‌دهد که تقاضای مصرفی از یک روند ملایم همواره فزاینده مواجه بوده است. در مقابل، ادوار رکود و رونق در بخش مسکن مربوط به تقاضای سرمایه‌گذاری بوده است. در مجموع در شرایطی که در سطح اقتصاد کلان کشور، سیاست افزایش حجم نقدینگی اجرا می‌شود و بازار سرمایه کاملی نیز برای جذب آن وجود ندارد، بخش مسکن توانسته است به لحاظ ویژگی‌های خود تا حد قابل ملاحظه‌ای

نقدینگی سرگردان را جذب کند. به عبارت دیگر بخش مسکن در کنار نوسانات و تغییرات در متغیرهای درون بخشی، همواره با یک معضل فرابخشی مواجه بوده و آن آثار ناشی از افزایش حجم نقدینگی است که بخش عمده آن به صورت تقاضای سرمایه‌گذاری، وارد بازار مسکن شده و در تعیین سطح قیمت‌ها بسیار تأثیرگذار بوده است.

سهم تقاضای سرمایه‌ای در این بخش در سال ۱۳۷۶ حدود ۳۸ درصد بوده که در حال حاضر به حدود ۵۸ درصد افزایش یافته است و در مقابل سهم تقاضای واقعی موثر در سال ۱۳۷۶ حدود ۶۲ درصد بوده که به ۴۲ درصد کاهش یافته است که اصلی‌ترین دلیل این کاهش، افزایش شدید قیمت مسکن و کاهش قدرت خرید می‌باشد.

تجربه جهانی ثابت کرده است که مسکن، به عنوان یک کالای سرمایه‌ای امن‌تر و در بلندمدت پربازده‌تر از سایر صور سرمایه‌گذاری (مثل بورس و سهام و ...) است.

۵-۱-۲- عوامل موثر بر تقاضای مسکن:

۵-۱-۲-۱- جمعیت و مسکن:

- با افزایش جمعیت، تقاضا برای مسکن در بخش‌های مسکونی و تا حدی ساختمان‌های تجاری به لحاظ تغییرات مصرف در چارچوب مفاد این گزارش بالا می‌رود. افزایش جمعیت ممکن است ناشی از مهاجرت و یا افزایش زاد و ولد باشد.
- واقعیت این است که متولدین دهه دوم انقلاب اکنون جوانان ۱۹ تا ۲۸ ساله‌اند که جویای کار و سرپناه هستند. به موجب آمار موجود، در طول ده سال مورد اشاره (۶۷-۱۳۵۸) جمعاً ۲۱ میلیون کودک به دنیا آمده‌اند و رشد ۳/۹۲ درصد جمعیت را که

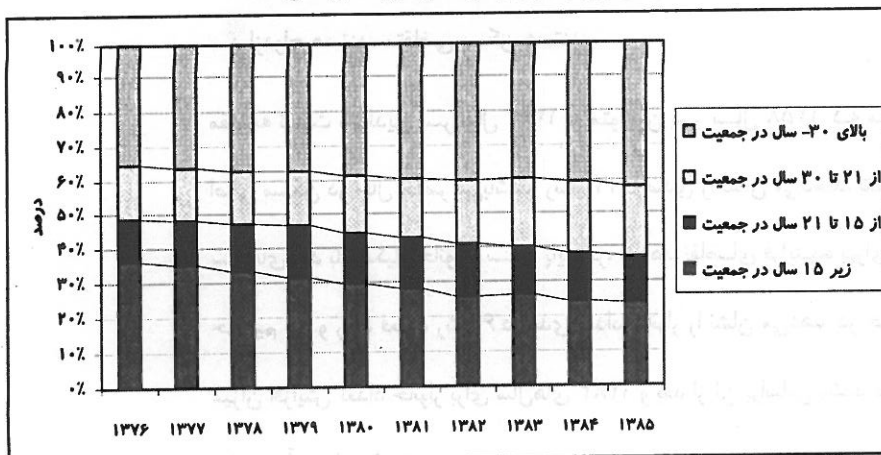
بالاترین رشد جمعیت در کشور ما بوده، رقم زده‌اند. این کودکان دیروز که امروز حدود ۸۰۰ هزار زوج را شکل می‌دهند، به همین تعداد مسکن نیاز دارند، که با احتساب جایگزینی مساکن فرسوده، ساخت سالیانه حدود ۱/۱ میلیون مسکن جدید را اجتناب ناپذیر می‌کنند. این پدیده اوج خود را در سال های ۱۳۹۱ تا ۱۳۹۳ به نمایش خواهد گذاشت به طوری که پیش بینی می شود سالانه ۹۳۰ هزار ازدواج جدید به ثبت برسد.

جدول توزیع نسبی جمعیت در گروه های سنی مختلف ارقام به درصد

۱۳۸۵	۱۳۸۴	۱۳۸۳	۱۳۸۲	۱۳۸۱	۱۳۸۰	۱۳۷۹	۱۳۷۸	۱۳۷۷	۱۳۷۶	
۲۴,۲	۲۴,۶	۲۶,۴	۲۵,۹	۲۸,۳	۲۹,۸	۳۱,۹	۳۳,۷	۳۵,۲	۳۶,۵	زیر ۱۵ سال در جمعیت
۱۳,۲	۱۳,۶	۱۳,۹	۱۵,۱	۱۴,۹	۱۴,۹	۱۴,۵	۱۳,۷	۱۳,۱	۱۲,۵	از ۱۵ تا ۲۱ سال در جمعیت
۲۱,۱	۲۰,۹	۲۰	۱۸,۷	۱۷,۱	۱۶,۷	۱۵,۸	۱۵,۳	۱۵,۵	۱۵,۵	از ۲۱ تا ۳۰ سال در جمعیت
۴۱,۵	۴۰,۹	۳۹,۷	۴۰,۳	۳۹,۷	۳۸,۶	۳۷,۸	۳۷,۳	۳۶,۲	۳۵,۵	بالای ۳۰ سال در جمعیت

ماخذ: بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران

نمودار توزیع نسبی جمعیت در گروه های سنی مختلف



بر طبق جدول و نمودار فوق از سالهای ۸۵-۱۳۷۶ نسبت جمعیت ۲۱ تا ۳۰ ساله رو به افزایش گذارده که با توجه به روند نسبتاً افزایشی جمعیت ۱۵ تا ۲۱ ساله؛ افزایش جوانان ۲۱ تا ۳۰ سال تا چندین سال آینده نیز پیش‌بینی می‌شود. نسبت جمعیت جوانان زیر ۱۵ سال نیز همواره روند کاهشی داشته که نشان از بروز عوامل رفتارهای کنترل جمعیت دارد.

نکته قابل توجه در روند افزایش جمعیت کشور تاثیر مستقیم آن بر تغییرات تقاضای ساختمان‌های مسکونی (علی‌رغم این که سهم ساختمان‌های مسکونی طی سنوات اخیر همواره کمتر از ساختمان‌های غیر مسکونی بوده است در مجموعه افزایش سرمایه‌گذاری در بخش ساختمان با تاثیر محسوس آن بر ساختمان‌های تجاری می‌باشد) به گونه‌ایکه با توجه به جدول فوق به نظر می‌رسد بین ۱۰ تا ۱۵ سال تقاضای طبیعی مسکن روند افزایشی یا حداقل غیرکاهشی و از ۱۵ سال به بعد تقاضای مسکن روند کاهشی به خود خواهد گرفت. در حال حاضر بسیاری از افراد بالای ۳۰ سال نیز مسکن تملکی ندارند و بسیاری از جوانان بین ۲۱ تا ۳۰ سال که در سن ازدواج هستند، متقاضی مسکن هستند.

مقایسه نسبت متولدین پسر سال ۱۳۶۳ به متولدین پسر سال ۱۳۵۸ که متقاضیان اصلی مسکن در حال حاضر می‌باشند، رشد ۳۴ درصدی را نشان می‌دهد. بنابراین در سال‌های بعد با تشکیل خانواده سنین پایین‌تر، شاهد تقاضای فزاینده برای مسکن خواهیم بود و روند فعلی، رشد ۶ درصدی تعداد خانوار را نشان می‌دهد. در جدول زیر میزان افزایش تعداد خانوار برای سال‌های ۱۳۸۴ و بعد از آن براساس رشد سالیانه ۶

درصد برآورد شده است

پیش‌بینی میزان افزایش خانوار طی سال‌های (۱۳۸۴-۱۳۸۸)

سال	۱۳۸۴	۱۳۸۵	۱۳۸۶	۱۳۸۷	۱۳۸۸
پیش‌بینی میزان خانوار اضافه شده به خانوار شهری	۴۱۳,۴۰۰	۴۳۸,۲۰۴	۴۶۴,۴۹۰	۴۹۲,۳۶۵	۵۲۲,۱۹۰

نسبت تعداد خانوار به موجودی واحدهای مسکونی در سال ۱۳۷۱ برابر با ۱/۱۳ می‌باشد. این شاخص تا سال ۱۳۷۹ دارای روند افزایش ملایمی می‌باشد و میزان آن در این سال برابر تقریباً ۱/۱۹ می‌باشد. با اوج‌گیری ساخت و ساز در اوایل دهه ۱۳۸۰ با اندکی بهبود به ۱/۱۷ در سال ۱۳۸۳ می‌رسد.

ارقام برآورد شده، نشان دهنده میزان ناخالص اضافه شده به موجودی واحد مسکونی (پس از کسر واحدهای تخریب شده) مورد نیاز در هر سال، می‌باشد.

جدول برآورد واحد مسکونی مورد نیاز برای تولید در شرایط مختلف

سال	برآورد تعداد خانوار اضافه شده در هر سال براساس رشد ۶ درصدی	تعداد واحدهای مسکونی مورد نیاز برای باقی ماندن در وضعیت سال ۸۳	برآورد تعداد خانوار اضافه شده در هر سال براساس رشد ۷ درصدی	تعداد واحدهای مسکونی مورد نیاز برای باقی ماندن در وضعیت سال ۸۳
۸۴	۴۱۳,۴۰۰	۳۵۳,۳۰۰	۴۵۹,۵۰۰	۳۵۰,۲۰۰
۸۵	۴۳۸,۲۰۴	۳۷۴,۵۰۰	۴۲۹,۹۷۵	۳۶۷,۰۰۰
۸۶	۴۶۴,۴۹۰	۳۹۶,۵۰۰	۴۵۱,۴۷۳	۳۸۵,۴۰۰
۸۷	۴۹۲,۳۶۵	۴۲۰,۵۰۰	۴۷۴,۰۴۷	۴۰۵,۱۰۰
۸۸	۵۲۲,۱۹۰	۴۳۶,۱۰۰	۴۹۷,۷۴۹	۴۲۵,۷۰۰

مأخذ: اطلاعات سالنامه آماری مرکز آمار ایران

۵-۲-۱-۲- زمین به عنوان نهاده اصلی تولید:

▪ تقاضای کالاها را در انطباق با مصرف خانواده ها می توان به دو دسته «مستقیم» و «غیر مستقیم» تقسیم کرد. تقاضای نهایی برای مصرف کالا مانند تقاضای خانوارها برای پوشاک، مسکن و مانند آن، تقاضای مستقیم نامیده می شود. در مقابل، تقاضای «غیر مستقیم»، به تقاضا برای کالای واسطه‌ای در فرآیند تولید گفته می شود.

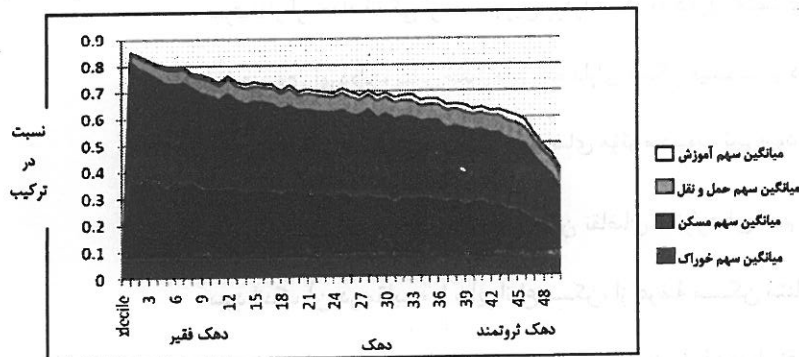
▪ ساختار تقاضای زمین از خصوصیات منحصر به فرد برخوردار است، به گونه‌ای که تمامی بنگاه‌های اقتصادی فعال در امر ساخت و ساز، صنعت، کشاورزی و خدمات، تقاضای غیرمستقیم برای زمین ایجاد می‌کنند. از آنجاکه زمین یک عامل تولید ناهمگن، غیرقابل جایگزین و غیرقابل تجارت است و هر فعالیت اقتصادی و اجتماعی در نهایت بر زمین مستقر می‌شود، افزایش قیمت آن به معنای افزایش شاخص قیمت تمامی سه گروه تخصصی مسکن، کالا و خدمات خواهد بود.

▪ زمین به عنوان یک منبع کمیاب اجتماعی شناخته می شود و بسیاری از کشورها مانند چین، اصلاحات اقتصادی را از اصلاحات بازار زمین شروع کرده‌اند. براساس مطالعات اقتصادسنجی، افزایش قیمت مسکن از افزایش قیمت زمین شروع می‌شود. این مطلب موید این نکته است که افزایش قیمت زمین و به تبع آن مسکن از دلایل اصلی افزایش تورم بوده است. در چندسال اخیر، گذشته از مسکن، افزایش قیمت زمین منجر به افزایش قیمت املاک با سایر کاربری ها مانند تجاری، خدمات و ... شده است.

■ براساس شاخص کل، این افزایش به نوبه خود منجر به افزایش هزینه‌های خدمات بهداشت و مانند آن در سبد هزینه خانوار می‌شود. قابل ذکر است که علی‌رغم اینکه سهم زمین (در حوزه برخوردار از خدمات شهری)، از قیمت نهایی مسکن موجود است ولی این سهم در بخش‌های دیگر مانند کالا و خدمت مشخص نیست. با مشخص شدن میزان سهم زمین در دو گروه تخصصی دیگر (کالا و خدمات)، اهمیت و نقش زمین در تورم سالانه کشور به خوبی مشخص خواهد شد. بنابراین کنترل بازار زمین و سهم زمین در قیمت نهایی مسکن، کالا و خدمات، منجر به کاهش تورم می‌شود و این مطلب که اصلاح ساختار بازار مسکن منوط به سامان یافتن کل اقتصاد است، تمام راه‌حل نبوده و اصلاح بخش مسکن عمدتاً نیازمند سامان دهی بازار زمین است.

۵-۱-۲-۳- سهم بالای هزینه مسکن در سبد هزینه خانوار:

در نمودار زیر سهم اقسام مختلف در سبد خانوار شهری در سال ۱۳۸۲ ترسیم شده است.



نمودار میانگین سهم چهار نوع هزینه اصلی بر حسب دهک‌های هزینه‌ای- خانوار شهری (سال ۱۳۸۲)

در تمامی دهک‌های درآمدی میانگین سهم هزینه‌های مربوط به مسکن بیشترین سهم را در سبد هزینه‌های خانوارهای شهری تشکیل می‌دهد.

در کشور ما سهم هزینه مسکن در سبد هزینه خانوارهای شهری حدود ۳۱/۵ درصد است که این رقم برای دهک‌های پایین درآمدی در کلان‌شهرها به بیش از ۷۰ درصد نیز می‌رسد؛ به این معنی که قسمت قابل توجهی از درآمد خانوار از طریق پرداخت اجاره‌بها و یا اقساط خرید مسکن در این بخش هزینه می‌شود.

این در حالی است که سهم هزینه مسکن در سبد هزینه خانوار در کشورهای موفق در حل معضل مسکن به کمتر از ۱۵ درصد می‌رسد.

بالا بودن سهم هزینه مسکن در سبد هزینه خانوار منجر به کاهش قدرت خرید خانوار و به تبع آن کاهش هزینه‌های ضروری خانوار از جمله هزینه‌های خوراکی و بهداشتی می‌شود. کاهش قدرت خرید خانوار از سوی دیگر منجر به کاهش تقاضای مصرفی و سرمایه‌ای در سایر بخش‌ها و بروز آثار رکودی در اقتصاد کشور شده است.

ضمن آنکه به دلیل نرخ نسبتاً بالای مالکیت در انواع اسکان (حدود ۷۰ درصد) و صرف‌نظر از تعداد اندکی از مستأجرین پردرآمد که به دلایل اقتصادی به شکل اسکان اجاری روی آورده‌اند، سایر خانوارهایی که دارای مسکن نیستند در دهک‌های پایین درآمد قرار داشته و لذا تقاضای آن‌ها تقاضای مؤثر محسوب نمی‌شود.

تولید کنندگان مسکن به دلیل مؤثر نبودن تقاضای خانوارهای کم درآمد، و حاشیه سود اندک آن در مقایسه با سایر انواع مسکن، از عرضه مسکن متناسب با نیازهای خانوارهای کم درآمد و تطبیق الگوی تولید مسکن با نیاز آن‌ها، استقبال نمی‌نمایند.

به این ترتیب تقاضای سالانه‌ای با گستردگی حدود ۷۰ درصد از خانوارهای متقاضی مسکن، برای واحدهای مسکونی کوچکتر از ۱۰۰ متر مربع وجود دارد که با توجه به قطعه‌بندی زمین در شهرهای بزرگ و نیز هزینه تأمین آن، انبوه‌سازی را از دیدگاه متقاضیان نیز ناگزیر و اجتناب‌ناپذیر می‌کند.

بررسی توزیع درآمدی خانوارهای شهری در ۲۵ سال گذشته، نشان می‌دهد که افزایش درآمد متوسط در مناطق شهری ایران افزایش یافته است. به رغم این‌که درآمد خانوارهای با درآمد متوسط (حقوق بگیران شهری) در یک دوره ۲۵ ساله به ۴۹ برابر رسیده اما، هزینه‌ها حدود ۱۱۳ برابر افزایش یافته است. بنابراین یک خانوار با درآمد متوسط در سال ۱۳۵۹ با ۹ سال پس‌انداز می‌توانست هزینه احداث واحد مسکونی خود را تأمین کند. در حال حاضر با پس‌انداز ۳۴ سال قادر به تأمین نقدینگی برای احداث مسکن خواهد بود.

۵-۱-۲-۴- توان جذب تسهیلات خانوارها برای تأمین مسکن :

به طور معمول، پرداخت وام قدرت مالی خانوارها را برای تأمین مسکن افزایش می‌دهد. به این ترتیب میزان وام (به طور مثبت) و نرخ بهره آن (به طور معکوس) بر تقاضا تأثیر می‌گذارند.

اگر چه تسهیل نمودن اخذ تسهیلات جهت خرید مسکن و هجوم وجوه ناشی از بانکهای خصوصی، از جمله اساسی‌ترین عوامل افزایش نرخ مسکن بوده است، اما با توجه به دائمی نبودن رکود ناشی از مقررات دولتی (به دلیل واقعیت تفاوت آشکار عرضه و تقاضا) و همچنین اشتغال زایی بالای این بخش نسبت به سایر بخش‌های اقتصادی و غیر قابل انکار بودن افزایش نقدینگی،

دولت ناگزیر از هدایت نقدینگی فوق جهت تولید مسکن در حاشیه شهرها خواهد بود.

خاطر نشان می‌سازد که تعهدات فزاینده بانک مسکن به دلیل افزایش سپرده‌های وامخواه و همچنین افزایش تامین هزینه با رویکرد تجهیز منابع از طریق سپرده‌های بلند مدت، شرایط دشواری را در صورت رونق بخش مسکن موجب خواهد شد و ممکن است بانک را با ریسک عدم ایفای تعهدات^{۱۴} مواجه نماید، که در این صورت از میزان وام‌دهی آن کاسته خواهد شد.

۵-۲- عوامل مؤثر بر عرضه مسکن:

از آنجائیکه مسکن یک کالای با دوام محسوب می‌شود، در قسمت عرضه مسکن با دو مسئله مواجه ایم. اول: مساله واحدهای نگهداری شده از قبل و دوم واحدهای جدیداً تولید شده. بنابراین در فرآیند عرضه واحدهای مسکونی چهار عامل نقش دارند:

(الف) نگهداری مسکن: کاربرد سرمایه به شیوه سنتی، برای حفظ واحد مسکونی و جلوگیری از افت کیفیت آنها، بوده است.

(ب) تعمیرات: برای بهبود کیفیت واحد مسکونی در مقطع خاص صورت می‌گیرد.

(ج) تغییرات: با توجه به سلیقه و ابعاد خانوار که در واحد مسکونی زندگی می‌کنند، ممکن است در یک مقطع زمانی تصمیم به تغییرات در خانه گرفته شود.

(د) ساخت مسکن: با ترکیب عوامل تولید زمین، نیروی انسانی و مصالح ساختمانی یک واحد مسکونی ساخته می‌شود.

سه عامل اول برای حفظ عرضه مسکن لازم است که منجر به طول عمر مسکن می گردد و در بسیاری از موارد به دلیل تکنولوژی و مصالح مورد استفاده، فشار افزایش قیمت مسکن و استفاده از ارتفاع، تخریب و مجدداً مورد ساخت و ساز قرار می گیرند. لذا عمر مسکن در شرایط اقتصادی ایران به طور متوسط از طول عمر مسکن کشورهای که معضل سهم بالای مسکن در هزینه خانوار را حل نموده اند کمتر می گردد و عامل چهارم برای جایگزینی واحدهای مسکونی فرسوده و یا تخریب شده و همچنین افزایش موجودی مسکن را ضروری می نماید.

براساس اطلاعات موجود در دستگاه‌های اجرایی پست، برق، گاز و نیز اطلاعات شهرداری حدود ۱۵۰ هزار واحد مسکونی خالی از سکنه در تهران وجود دارد. همچنین در حال حاضر ۵۴۰ هزار واحد مسکونی دارای شاخص ناپایداری در بافت فرسوده موجود در شهر تهران واقع است. با توجه به اینکه عمر مفید ساختمان‌ها در دنیا حدود ۶۰ سال و در کشور ما به ویژه در ۱۰ سال گذشته تا ۴۰ سال تقلیل داشته، لذا ضریب استهلاک سالانه واحدهای مسکونی تهران تا افق ۱۴۰۵ حدود ۰/۰۲ درصد و ضریب تخریب نیز سالانه ۱۶ درصد در نظر گرفته شده است. همچنین برای متعادل نگه داشتن بازار خرید و فروش و نیز رهن و اجاره ۰/۱۶ درصد به عنوان ضریب تعداد واحدهای مسکونی خالی در تهران پیش‌بینی شده است.

از سوی دیگر باید توجه داشت که تا افق ۱۴۰۵ به طور متوسط در هر سال ۵۵ هزار مورد ازدواج و نیز حدود ۵۵ هزار مورد مرگ و میر در تهران صورت می‌گیرد.

و نهایتاً با فرض اینکه "نیاز"، "نیروی انسانی"، "تجهیزات و مصالح" و "زمین‌های غیر قابل تبدیل به مسکن در بیرون و درون شهرها" را عمده ترین عوامل تولید مسکن تلقی نمائیم، عوامل موثر بر عرضه به شرح زیر قابل تبیین خواهد بود:

۵-۲-۱- قیمت مسکن:

افزایش قیمت مسکن در صورتی که بیش از تورم باشد، موجب افزایش عرضه آن می‌شود. به دلیل کشش پایین منحنی عرضه در کوتاه مدت تغییر قیمت مسکن فقط می‌تواند میزان واحدهای مسکونی خالی را کاهش داده و مقدار کمی به میزان عرضه بیافزاید. در بلند مدت در صورتی که افزایش قیمت، حاشیه سود را افزایش دهد (در صورت ثبات سایر شرایط) میزان عرضه واحد مسکونی نیز افزایش می‌یابد. هرچه قیمت مسکن و میزان برآورد سرمایه (سود) در بخش مسکن بیشتر باشد، تولید افزایش می‌یابد. هرچه قیمت نهاده‌های تولید مسکن، زمین، سرمایه و هزینه ساخت بیشتر باشد، تولید مسکن کمتر می‌شود. نوسانات قیمت مسکن موجب افزایش سرمایه‌گذاری شده و در شرایطی که نوسانات آن به گونه ای باشد که در دوران رکود، قیمت حقیقی آن کاهش و موجب ضرر سرمایه‌گذار شود، حضور سرمایه‌گذاران حقیقی و به‌خصوص انبوه‌سازان را به حداقل می‌رساند و بخش تولید مسکن را جولانگاه بورس‌بازان می‌کند. نتیجه این وضعیت نیز در بلندمدت مسلماً کاهش تولید به همراه افت کیفیت تولید مسکن خواهد بود. این افت کیفیت مشکلات مسکن را در ایران دوچندان کرده است. بطوری که نرخ تخریب ۷۰٪ منجر به تخصیص قسمت مهمی از تولید مسکن برای جایگزینی واحدهای مسکونی تخریب شده می‌شود.

۵-۲-۲- قیمت تمام شده تولید و بازده فعالیت ساختمانی:

میزان تولید مسکن تابعی است از: قیمت زمین، هزینه ساخت (شامل قیمت مصالح ساختمانی و دستمزد نیروی کار و ...)، سرمایه و میزان سودی که از تولید مسکن حاصل می‌شود.

هرچه میزان بهره‌وری سرمایه (سود) در مسکن بیشتر باشد، تولید افزایش می‌یابد. هرچه قیمت نهاده‌های تولید مسکن شامل زمین در حوزه برخوردار از خدمات شهری، سرمایه و هزینه ساخت بیشتر باشد تولید مسکن کمتر می‌شود. عامل دیگری که بر تولید مسکن اثر گذار است، میزان موجودی مسکن، به ویژه خانه‌های خالی است که بر میزان تولید اثر معکوس دارد.

به طور کلی می‌توان بیان داشت که حدود ۳۰۰ قلم کالا و مصالح، در ساخت یک ساختمان مورد استفاده قرار می‌گیرد. هر یک از این ۳۰۰ کالا و مصالح، در قیمت تمام شده ساختمان جای خود را دارند. قیمت ساختمان در کشور نیز ساختار ویژه‌ای دارد که دارای دو بخش اصلی است:

۱. قیمت تمام شده ساخت، شامل هزینه اقلام و مصالح ساختمانی

۲. هزینه ساخت و دستمزدها

هزینه فوق به اضافه قیمت زمین و مالیات و عوارض شهرداری تشکیل دهنده بهای تمام شده یک مترمربع واحد مسکونی در نقاط شهری کشور است. قیمت زمین و مالیات و عوارض شهرداری و خرید تراکم نیز بایستی به هزینه ساخت اضافه شود و قیمت تمام‌شده یک مترمربع ساختمان به دست آید.

با توجه به برآوردهای فوق هزینه تمام شده یک مترمربع ساختمان در خرداد ماه ۱۳۸۷ در نقاط مختلف کشور به طور میانگین، بین ۴/۰۰۰/۰۰۰ تا ۱۶/۰۰۰/۰۰۰ ریال است.

با فرض اینکه تولید هر محصولی در کلی‌ترین شکل خود در چارچوب مقایسه مستمر نرخ فروش مسکن و نرخ هزینه سایر عوامل تولید به منظور کسب بیشترین میزان بازدهی تحقق می‌یابد، بدین لحاظ متغیرهای مذکور (ضمن تبیین سایر عوامل موثر در این ارتباط) در کلی‌ترین شکل خود به شرح زیر قابل طرح خواهند بود:

۵-۲-۱- قیمت زمین:

■ عامل اصلی تورمی بودن بخش مسکن در زمان رونق را می‌توان افزایش قیمت زمین تلقی نمود.

■ قیمت زمین از دهه ۵۰ به بعد به صورت پلکانی بالا رفت و سپس تا چند سال بازار زمین با رکود مواجه شد، و بعد از آن نیز تا سال ۱۳۶۴ دولت سهم اصلی را در عرضه زمین به عهده گرفت (واگذاریهای گسترده اوایل دهه ۶۰). از سال ۱۳۶۶ به بعد پیوسته شاخص بهای زمین، به دلیل واسطه‌گری و بورس بازی، رشد شدیدی داشته است به گونه‌ای که طی سالهای ۱۳۸۰-۱۳۶۸ نرخ رشد قیمت زمین تقریباً دو برابر نرخ رشد بهای آپارتمان در شهر تهران بوده (قیمت زمین طی این دوره حدود ۲۲,۵ برابر و قیمت آپارتمان حدود ۱۱,۵ برابر شده است).

■ از آن جایی که زمین در حوزه برخوردار از خدمات شهری، کالایی اقتصادی است که امکان افزایش تولید آن وجود ندارد، به عبارتی دارای عرضه محدود است، بنابراین با گسترش شهرنشینی و افزایش جمعیت شهرها، قیمت زمین

به طور مداوم افزایش می یابد. در این شرایط شاهد تشکیل شهرهای جدید بسیار در اطراف شهرها خواهیم بود. این به معنای بزرگ شدن تدریجی محدوده شهرها و ایجاد مشکلاتی در زمینه اداره آنها می گردد. زمین در حوزه برخوردار از خدمات شهری علاوه بر این که به عنوان نهاده تولیدی برای تولید مسکن مورد استفاده قرار می گیرد، دارای جنبه سرمایه‌ای نیز می باشد. در شرایط افزایش نقدینگی و عدم کارایی بازار سرمایه، جنبه کالای سرمایه ای به خود می گیرد، در این صورت به وسیله‌ای برای حفظ دارایی خنوار تبدیل می شود.

■ امروزه سهم زمین در قیمت نهایی مسکن حدود ۵۰-۴۰ درصد می باشد.

جدول شاخص قیمت زمین طی سنوات ۸۴-۱۳۷۶

شاخص	۱۳۷۶	۱۳۷۷	۱۳۷۸	۱۳۷۹	۱۳۸۰	۱۳۸۱	۱۳۸۲	۱۳۸۳	۱۳۸۴
شاخص قیمت زمین	۲۴,۲	۲۵	۲۸,۲	۲۶,۵	۴۴,۱	۶۰,۲	۸۲	۱۰۰	۱۱۱,۵

ماخذ: بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران

در جدول فوق شاخص قیمت زمین را طی دوره ۱۳۷۶-۱۳۸۵ نشان داده شده است. همان گونه که ملاحظه می شود روند شاخص قیمت زمین در طول دوره افزایشی بوده و از ۲۴,۲ واحد در سال ۱۳۷۶ به بیش از ۱۲۶,۹ واحد در سال ۱۳۸۵ رسیده است.

بازار زمین یکی از سه بازار اصلی اقتصاد است. براساس مطالعات اقتصادسنجی، افزایش قیمت مسکن از افزایش قیمت زمین شروع می شود. این مطلب موید این نکته است که افزایش قیمت زمین و به تبع آن مسکن از دلایل اصلی افزایش تورم بوده است. در چندسال اخیر، گذشته از مسکن، افزایش قیمت زمین منجر به افزایش قیمت املاک با سایر کاربری ها مانند تجاری، خدمات و ... شده است.

۵-۲-۲-۲- نیروی کار ماهر :

بخش ساختمان یکی از کاربرترین بخش‌های اقتصادی است و بیشترین میزان اشتغال‌زایی در مقایسه با سایر بخش‌ها را در ایران داراست. با توجه به کاربرد بودن این بخش و به دلیل عدم ورود تکنولوژی جدید در آن، هرگونه افزایش در دستمزد نیروی انسانی بر عرضه مسکن مؤثر خواهد بود.

در برخی بخش‌های ساختمانی به دلیل افزایش فعالیت‌های ساختمانی و کاهش عرضه نیروی کار تبعه خارج، کمبود نیروی ماهر به چشم می‌خورد، ولی با توجه به نرخ بیکاری بیش از ۱۰٪ در کشور و بالا نبودن تکنولوژی بخش ساختمان، بازار کار پس از یک دوره تأخیر به کمبود نیروی انسانی در بخش ساختمان پاسخ داده

و آن را جبران خواهد کرد.

جدول شاخص بهای خدمات ساختمانی طی سنوات ۸۴-۱۳۷۶

سال	۱۳۷۶	۱۳۷۷	۱۳۷۸	۱۳۷۹	۱۳۸۰	۱۳۸۱	۱۳۸۲	۱۳۸۳	۱۳۸۴
شاخص بهای خدمات ساختمانی	۱۰۰	۱۱۳٫۳	۱۲۸٫۵	۱۴۲٫۳	۱۵۶٫۱	۱۸۴	۲۲۷٫۲	۲۸۵٫۸	۳۳۷٫۲

۵-۲-۲-۳- قیمت مصالح ساختمانی و ماشین آلات:

کالاهای واسطه‌ای که در هر بخش مورد استفاده قرار می‌گیرد را می‌توان به دو دسته مواد اولیه و ماشین‌آلات ساختمانی از قبیل جرثقیل و سایر ماشین‌آلات ساختمان تقسیم کرد. بدیهی است که در بخش مسکن، نقش هزینه‌های مواد اولیه بیش از هزینه‌های مربوط به استفاده از خدمات ماشین‌آلات می‌باشد.

به طور متوسط سهم ارزش افزوده نهاده‌های اولیه مانند نیروی کار از کل ارزش تولید بخش ساختمان حدود ۲۹ درصد می‌باشد. بنابراین ۷۱ درصد ارزش تولید

مسکن مربوط به کالاهای واسطه‌ای می‌باشد. (ارزش زمین در هزینه تولید محاسبه نمی‌شود).

جدول شاخص بهای عمده فروشی مصالح ساختمانی طی سنوات ۱۳۸۳-۸۵

درصد تغییر		سال			شاخص بهای عمده فروشی مصالح ساختمانی
۱۳۸۵	۱۳۸۴	۱۳۸۵	۱۳۸۴	۱۳۸۳	
۱۱,۹	۶,۲	۲۲۴	۲۸۵,۴	۲۱۶,۹	

ماخذ: بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران

۵-۲-۳-۱- فولاد:

حدود ۲۵ درصد از هزینه واسطه‌ای بخش مسکن به محصولات اساسی فولاد و ذوب آهن تعلق دارد که عمده‌ترین مشکل مسکن هم مربوط به همین بخش است.

طبق محاسبات فنی، تنها قیمت دو نهاده تیر آهن و میلگرد در بهای تمام شده ساخت مسکن حدود ۱۰ درصد است. اگر قیمت فولاد ۵۰ درصد افزایش یابد عملاً قیمت تمام شده ساختمان ۱۰ درصد بالا خواهد رفت. بنابراین لزوم در نظر گرفتن تاثیر تغییرات بازار فولاد بر صنعت ساختمان ضروری می‌باشد.

خصوصیات فیزیکی فولاد، نظیر دوام، انعطاف پذیری و مقاومت آن، سبب گشته تا استفاده از این محصول در ساخت و ساز نسبت به سایر مواد، اولویت پیدا کند.

در حدود ۲۷ درصد هزینه واسطه‌ای بخش ساختمان از طریق واردات تأمین می‌شود که بخش عمده آن مربوط به محصولات اساسی آهن و فولاد است.

براساس گزارشات موسسه بین‌المللی آهن و فولاد^{۱۵}، انواع فولادهای نهائی که در ساختمان مورد استفاده قرار می‌گیرد، عبارتند از: فولاد الکترو گالوانیزه^{۱۶}، فولاد گالوانیزه داغ^{۱۷}، قطعات نوردیده شده^{۱۸}.

کامپوزیت‌ها به عنوان جایگزینی برای فولاد:

در دهه اخیر، استفاده از مصالح جدید به ویژه کامپوزیت‌ها^{۱۹} به جای فولاد، به شدت مورد توجه جهان قرار گرفته است. مهمترین حسن کامپوزیت‌ها، مقاومت بسیار عالی آنها در مقابل خوردگی است. به همین دلیل استفاده از برخی از انواع کامپوزیت‌ها (کامپوزیت‌های FRP) در بتن آرمه به جای میلگردهای فولادی، بسیار مورد توجه قرار گرفته است. زیرا خوردگی میله گرد فولادی در بتن مسلح، یکی از مسائل جدی تلقی می‌شود.

لازم به ذکر است که در دنیا، صنعت ساختمان دومین بازار بزرگ مصرف کامپوزیت‌ها محسوب می‌گردد، اما در ایران هنوز رغبت زیادی برای استفاده از این محصول در صنعت ساختمان وجود ندارد. از جمله دلایل آن می‌توان به بالا بودن

۱۵ International Iron and Steel Institute (IISI)

۱۶ Electro-galvanized

۱۷ Hot dip galvanized

۱۸ Section rolling

۱۹ تعریف انجمن متالورژی آمریکا: به ترکیب ماکروسکوپی دو یا چند ماده مجزا که سطح مشترک مشخصی بین آنها وجود داشته باشد، کامپوزیت گفته می‌شود. کامپوزیت از دو قسمت اصلی ماتریکس و تقویت کننده تشکیل شده است. ماتریکس با احاطه کردن تقویت کننده، آن را در محل نسبی خودش نگه می‌دارد. تقویت کننده موجب بهبود خواص مکانیکی ساختار می‌گردد. به طور کلی تقویت کننده می‌تواند به صورت فیبرهای کوتاه، بلند و یا پیوسته باشد. مهم‌ترین مزیت مواد کامپوزیتی آن است که می‌توان خواص آنها را با توجه به نیاز، کنترل کرد و تغییر داد. به طور کلی مواد کامپوزیتی دارای مزایایی همچون مقاومت مکانیکی بالا نسبت به وزن، مقاومت بالا در برابر خوردگی، خصوصیات خستگی عالی نسبت به فلزات، عایق حرارتی هستند.

قیمت آن، فقدان قوانین حمایتی برای استفاده از این محصولات (آیین‌نامه‌های مربوط به سبک‌سازی و کاهش اتلاف انرژی) و ناآشنائی خریداران، موسسات تدوین قوانین ساختمان، و سازندگان بنا، اشاره داشت.

۵-۲-۲-۳-۲-سیمان:

سیمان به عنوان پرمصرف‌ترین مصالح ساختمانی و ماده اصلی ساخت و ساز شناخته می‌شود. این محصول، نه تنها در صنعت ساختمان بلکه در توسعه راهها، پروژه‌های عمرانی، راه آهن و... نقش عمده‌ای دارد.

به‌طور کلی مصرف سیمان در هر کشوری، متأثر از متغیرهایی نظیر درجه توسعه‌یافتگی، نرخ رشد اقتصادی، جمعیت، زیرساختها و الگوهای مصرف می‌باشد. مصرف سیمان در هر کشور یکی از شاخص‌های توسعه به شمار می‌رود و بالا بودن مصرف سرانه معرف فعالیت‌های عمرانی و ساختمانی است. در کشورهای صنعتی سرانه مصرف سیمان بیش از ۶۰۰ کیلوگرم در سال می‌باشد و این در شرایطی است که در این کشورها ساخت و سازهای زیر بنائی تقریباً به اتمام رسیده است.

با توجه به آمار ارائه شده توسط وزارت بازرگانی، سرانه مصرف سیمان، براساس برنامه توزیع شش ماهه دوم سال ۱۳۸۶، حدود ۴۶۲ کیلوگرم می‌باشد. همچنین با توجه به آمار ارائه شده توسط وزارت صنایع و معادن، با برنامه ریزی‌های صورت گرفته، تا پایان سال ۱۳۸۷، ظرفیت تولید سیمان به ۶۴ میلیون تن افزایش می‌یابد و برای هر نفر ۹۰۰ کیلوگرم سرانه سیمان در نظر گرفته می‌شود. لازم به ذکر است، میزان سرانه ذکر شده، لزوماً به معنای مصرف داخلی آن نبوده و می‌تواند مشتمل بر صادرات آن به کشورهای همسایه نیز باشد.

همچنین هیأت محترم دولت در خرداد ماه ۱۳۸۵ با هدف تخصیص بهینه مصالح ساختمانی به وزار تخانه های نیرو، راه و ترابری، نفت، آموزش و پرورش، مسکن و شهرسازی اجازه داد تا سیمان مورد نیاز خود را از طریق واردات تأمین نمایند.

خاطر نشان می کند که ماهیت تقاضا برای سیمان شدیداً فصلی می باشد، به گونه ای که افزایش تقاضا (پیک تقاضا) معمولاً در ۸ ماهه اول سال بروز می نماید. این درحالی است که ظرفیت تولید و ذخیره سازی با محدودیت همراه بوده و استقرار اکثر واحدهای تولیدی در مناطق پرمصرف معمولاً سبب کمبود در برخی مناطق کشور می شود. با کاهش تقاضا در بخش ساخت و ساز عمرانی از آذر ماه، روند تولید نیز سیر نزولی داشته و در بهمن ماه به کمترین مقدار می رسد.

سهم قیمت سیمان در هزینه تمام شده واحدهای مسکونی با احتساب بهای دولتی یک درصد و با احتساب قیمت بازار آزاد حدود سه درصد است. بر اساس گزارش پایگاه خبری تحلیل بنا، به ازای هر مترمربع ساختمان بین ۵۰ تا ۷۵ کیلوگرم سیمان مصرف می شود. روزنامه دنیای اقتصاد این مقدار را به این صورت بیان می کند که در هر مترمربع ساختمان حدود ۱۰۰ کیلو سیمان مصرف می شود که براساس گزارش همین منبع، در ۳۰ خرداد ماه ۱۳۸۷، قیمت دولتی آن کمتر از ۴۰/۰۰۰ ریال است و در بازار آزاد این قیمت به حدود ۱۶۰/۰۰۰ ریال نیز می رسد. اگر هزینه متوسط ساخت را در کشور برای ساختمان مسکونی ۵/۰۰۰/۰۰۰ ریال محاسبه کنیم و متوسط نرخ سیمان دولتی و بازار آزاد را نیز ۱۰۰/۰۰۰ ریال در نظر بگیریم به این نتیجه می رسیم که هزینه سیمان در یک متر مربع ساختمان بطور متوسط حدود ۲ درصد می باشد.

لازم به توضیح است که بر اساس آمار روزنامه دنیای اقتصاد، قیمت فروش مسکن از ۳ برابر قیمت تمام شده به بالا است. بنابراین می‌توان بیان داشت که قیمت سیمان سهمی کمتر از ۰,۰۱ درصد از قیمت فروش ساختمان را دارا باشد.

۵-۲-۳-۳-۳-مس:

مصرف مس و آلیاژهای آن (نظیر برنج، برنز و ...) در ساختمان، به بخشهای انتقال الکتریسیته، لوله‌کشی، ارتباطات، معماری و ... قابل تقسیم است. همچنین از مس در نمای ساختمان‌ها، ساخت تجهیزات زینتی مانند دستگیره‌ها (به دلیل خاصیت میکروبوکشی فلز مس) نیز استفاده می‌شود.

صنعت ساختمان در ایالات متحده آمریکا، مصرف‌کننده اصلی محصولات مسی است. صنایع ساختمانی در آمریکا به تنهایی بیش از ۵۰ درصد تمام مصرف مس را در برمی‌گیرند. ساختمان‌های مسکونی تقریباً دو سوم بازار ساختمانی آمریکا را شامل می‌شوند. یک خانه آپارتمانی با اندازه متوسط در آمریکا حدود ۱۰۰ متر مربع می‌باشد که تقریباً ۱۲۵ کیلوگرم مس در آن به کار برده می‌شود.

از طرف دیگر آمارهای دیگر حاکی از آنست که یک ساختمان مدرن، به‌طور میانگین نیازمند ۲۰۰ کیلوگرم فلز مس است. سقفهای مسی به دلیل مقاومت مس در برابر خوردگی و ویژگیهای معماری استفاده فراوانی دارد.

پلاستیک در صنایع ساختمانی، به‌صورت عام جایگزین اصلی مس می‌باشد. این محصول در تولید لوله‌های آب و لوله‌های زه‌کشی^۱، به جای مس، کاربرد دارد.

۵-۲-۲-۳-۴-آلومینیوم:

آلومینیوم به دلیل استحکام و سبکی می تواند کاربرد وسیعی در ساختمان سازی (به ویژه در مناطق زلزله خیز)، داشته باشد. در حال حاضر، معماران و مجریان پروژه های ساختمانی در پروژه های خود از محصولات گوناگون آلومینیومی در بخش های مختلف بنا از جمله سقف های کاذب، درب و پنجره، نما، تاسیسات الکتریکی و مکانیکی و... استفاده های بی شماری می کنند. به طور کلی در سازه ها و مواردی که در آنها وزن، پایداری و مقاومت حرف اول را می زند، استفاده از آلومینیم اهمیت زیادی دارد.

در کشورهای زلزله خیز همانند ایران مبحث سبک سازی ساختمان و استفاده از محصولات منعطف بسیار مهم و اساسی بوده و محصولات آلومینیومی همانند نماهای آلومینیوم، کامپوزیت (پانل)، نماهای شیشه ای خاص و درب و پنجره های آلومینیومی به عنوان اساسی ترین راه حل با وزنی حدود ۹۰ درصد سبک تر از سنگ های تراورتن و گرانیت و ۸۵ درصد سبک تر از سیمان و ۷۰ درصد سبک تر از شیشه مطرح است.

با تغییر سلیقه و روی آوردن مردم به ساختمان های بلند، نگاه های معمارانه به سمت آلومینیوم و تولیدات اکستروژده آلومینیوم سوق پیدا کرده است. چرا که آلومینیوم به علت خصوصیت منحصر به فرد خود همچون سبکی، عایق بودن، انعطاف پذیری، در دسترس بودن، ارزانی نسبی، برابر بودن و جلال خاص می تواند تمام نیازهای مخاطبان خود را برآورده سازد.

از جمله کاربردهای این محصول می‌توان به استفاده در نماهای خارجی بنا، دیوارهای داخلی و فضای اداری، درهای عایق باد و توفان، قاب‌های پنجره و ساختمان‌های تجاری سبک مورد استفاده قرار می‌گیرند. استفاده از این ورق‌ها منجر به استحکام و سبکی نمای ساختمان و جلوگیری از تحمیل وزن اضافی نما به ساختمان می‌شود ضمن اینکه نصب آن راحت و از سرعت اجرایی بالایی برخوردار است.

۵-۲-۲-۳-۵- روی:

صنایع ساختمان، به طور متوسط مصرف‌کننده حدود ۴۷ درصد محصولات تولید شده از فلز روی است. فلز روی در گالوانیزه کردن فرآورده‌های فولادی بکار می‌رود و باعث جلوگیری از خوردگی فولاد می‌شود. بخش بزرگ این فرآورده‌ها در گالوانیزه کردن فولاد، ورق‌های پوشش بام‌ها، مخازن ذخیره و حصار کاربرد دارند. ورق‌های گالوانیزه به صورت کانال‌های هوا در سیستم‌های تهویه مطبوع و هواکش‌ها و سیستم‌های حرارتی نیز کاربرد دارند.

۵-۲-۲-۳-۶- سایر مصالح ساختمانی:

بعد از فولاد محصولات کانی غیر فلزی از قبیل آجر، آهک، گچ، و... (به استثنای سیمان) ۱۷/۴۵ درصد از هزینه‌های واسط بخش مسکن را در بر می‌گیرد.

۵-۲-۳- تشکیل سرمایه و تامین منابع مالی:

مسئله مهم در زمینه سرمایه گذاری در مسکن، تامین مالی پروژه های ساختمانی است. در حال حاضر مهم ترین روش تامین مالی پروژه های ساخت و ساز به کمک پیش فروش و با استفاده از وام بانکی (بازار اولیه) است.

در سالهای اخیر با ایجاد بانکهای خصوصی و اجرای سیاستهای اقتصادی مبتنی بر آزادسازی اقتصادی، فعالیت بانک های کشور گسترش یافته است. در این شرایط بانکهای مختلف (به ویژه بانک مسکن) در پی جذب سپرده های کافی و افزایش توانایی اعطای تسهیلات به این بخش و افزایش حجم سرمایه گذاری ها با انگیزه سود بیشتر هستند. البته در کنار آن تامین عرضه کافی مسکن نیز از جمله سیاست ها و اهداف این نهاد های پولی است.

اما استفاده از منابع بانکی برای واحد تولید دارای هزینه های آشکار و پنهان است. خصوصاً این که منابع مورد استفاده از خارج بنگاه باشد. بیشترین هزینه برای تامین اعتبار نرخ سود است. هرچه این نرخ بالاتر باشد، هزینه یک مترمربع بنا را افزایش می دهد. افزایش هزینه های تمام شده کاهش عرضه را به دنبال دارد. تأثیر نرخ سود برای کشورهای صنعتی به دلیل این که سیستم بانکی و مؤسسات اعتباری آنها بیش از ۸۰ درصد کل هزینه مسکن را تامین می کنند، بسیار بیشتر از کشور ما است. در ایران به دلیل این که نرخ واقعی سود بانکهای دولتی معمولاً منفی است، تقاضا برای این تسهیلات بیشتر از عرضه آن است.

بررسی آمار مانده تسهیلات اعطایی بانکها و مؤسسات اعتباری غیربانکی به بخش‌های «مسکن» و «ساختمان» حاکی از رشد مانده تسهیلات اعطایی در این سال می‌باشد. مانده پرداختی این تسهیلات به بخش‌های غیر دولتی مذکور در پایان سال ۱۳۸۴ نسبت به پایان سال ۱۳۸۳ به ترتیب با ۴۰/۲ و ۲۵/۰ درصد افزایش به ۱۵۸/۳ و ۱۰/۴ هزار میلیارد ریال رسید. رشد قابل توجه تسهیلات اعطایی بانکها به بخش غیردولتی مسکن در رشد سرمایه‌گذاری بخش خصوصی در ساختمان‌های نیمه تمام و تکمیل شده مؤثر بوده است.

آمار مانده تسهیلات اعطایی بانکها و مؤسسات اعتباری غیربانکی بر حسب جاری و غیرجاری (بدهی‌های سررسید گذشته و معوق) در پایان سال مورد بررسی نشان می‌دهد سهم نسبی بدهی‌های سررسید گذشته و معوق بخش‌های غیردولتی «مسکن» و «ساختمان» در کل مانده این تسهیلات به ترتیب ۸/۸ و ۱/۶ درصد می‌باشد. رشد مستمر ارزش اسمی دارایی مسکن و ترهین آن نزد بانک از دلایل پایین‌بودن سهم بدهی‌های سررسید گذشته و معوق بخش‌های مذکور است.

جدول مانده تسهیلات اعطایی بانکها و مؤسسات اعتباری غیربانکی در بخش‌های مسکن و ساختمان								(میلیارد ریال)
پایان سال		درصد تغییر		تغییر در مانده		سهم از کل تغییر در مانده		
۱۳۸۴	۱۳۸۳	۱۳۸۴	۱۳۸۳	۱۳۸۴	۱۳۸۳	۱۳۸۴	۱۳۸۳	
								بخش غیر دولتی
۲۲,۱	۱۷,۰	۴۵,۴۱۳,۵	۲۴,۳۲۲,۳	۴۰,۲	۲۷,۴	۱۵۸,۳۴۸,۸	۱۱۲,۹۳۵,۳	
(۱,۶)	۰,۳	(۱۶۳,۳)	۴۳,۱	(۱۹,۲)	۵,۳	۶۸۸,۸	۸۵۲,۴	بخش دولتی
								بخش غیر دولتی
۱,۰	۱,۶	۲۰,۷۹,۶	۲,۳۰۰,۳	۲۵,۰	۳۸,۲	۱۰,۴۰۸,۸	۸,۳۲۹,۲	
(۶,۱)	۸,۸	(۶۲۲,۴)	۱,۱۱۷,۸	(۴,۵)	۸,۹	۱۳,۱۱۳,۰	۱۳,۷۳۵,۴	بخش دولتی

ماخذ: بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران

به طور کلی تامین مالی مسکن در ایران مبتنی بر بانک می‌باشد. لذا دارای محدودیتهای متعدد از جمله سقف تسهیلات، نرخ ثابت، مدت بازپرداخت محدود و عدم تناسب

تسهیلات با ارزش وثیقه می باشد. بازار مالی ایران به دلیل عدم گسترش و تعمیق بازار سرمایه عمدتاً شامل بازار پول که بازار کوتاه مدت است، می باشد. در بخش تامین مالی مسکن اعطای تسهیلات توسط بانکهای تجاری دولتی در زمینه ساخت و مشارکت در ساخت است، و البته در مرحله تبدیل تسهیلات مشارکت مدنی به فروش اقساطی وارد بازار معاملاتی مسکن می شوند.

در بخش معاملاتی مسکن که تسهیلات در قالب عقد فروش اقساطی اعطا می شود، بانک مسکن به عنوان تنها بانک تخصصی این بخش نقش اساسی دارد. فعالیتهای بانک مسکن در بخش تسهیلات خرید در قالب سه نوع متفاوت محصول (تسهیلات) شامل؛ حساب عمومی صندوق پس انداز مسکن که برای همه مشتریان در دسترس می باشد، حساب کارکنان دولت و حساب جوانان متبلور می شود. تسهیلات بانک مسکن در بخش ساخت عمدتاً به انبوه سازان و تعاونی های مسکن تخصیص می یابد. همچنین اقبال خاص با توجه به شرایط تعیین شده در بودجه های سنواتی دولت و مصوبات شورای پول و اعتبار از تسهیلات مسکن برخوردار می شوند. سیستم تامین مالی مسکن به موازات ورود بانکهای خصوصی و موسسات اعتباری غیر دولتی به بازار مالی کشور، طی سالهای اخیر اندکی گسترش یافته است. تسهیلات بانکها و موسسات مذکور در قبال عقود جعاله و فروش اقساطی و با بازپرداخت حداکثر ۱۰ ساله برای خرید و با نرخهای به مراتب فراتر از تسهیلات مسکن دولتی پرداخت می شود.

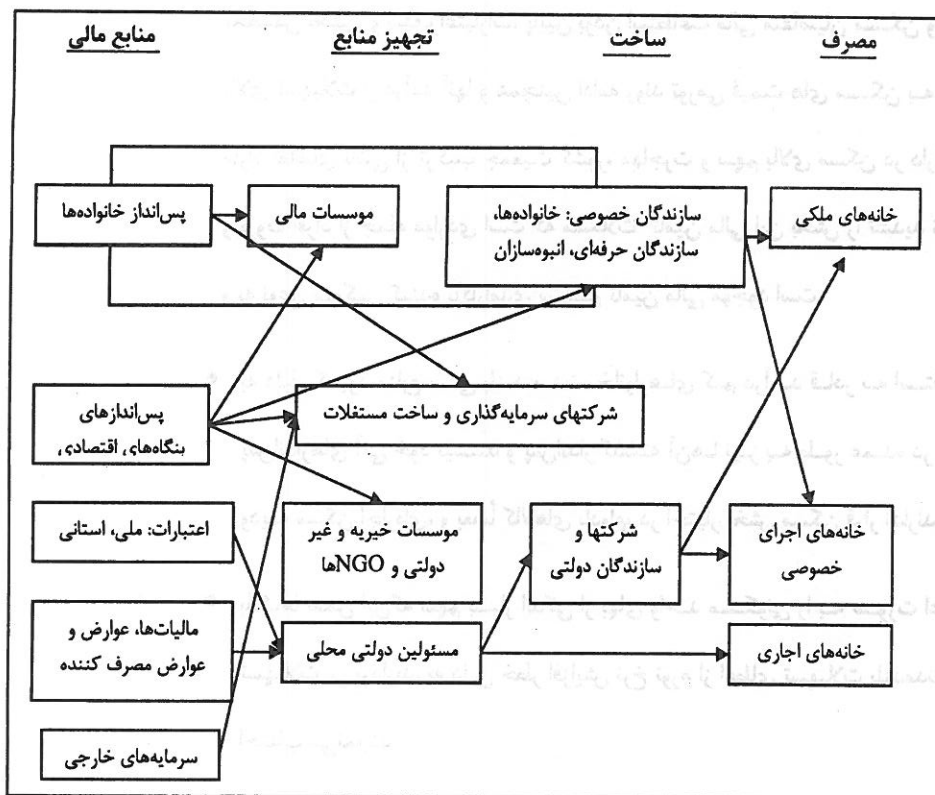
سیستم تامین مالی فوق الذکر علیرغم اصلاح های صورت گرفته طی برنامه سوم توسعه از جمله تسهیل ورود بانکهای غیر دولتی، یکسان سازی نرخ های تسهیلات و تسهیل در شرایط اعطای تسهیلات همچنان دارای نارسایی های اساسی می باشد. فقدان رقابت،

نسبت پایین مبلغ تسهیلات به ارزش واحد مسکونی^{۲۱}، عدم انعطاف پذیری نرخها، تخصیص بخشی و سقف اعتبارات، پایین بودن استطاعت مالی متقاضیان مسکن و سهم بالای تسهیلات از درآمد آنها و همچنین ادامه روند تورمی قیمت های مسکن به دلیل مازاد تقاضای ناشی از ترکیب جمعیت کشور، مهاجرت و سهم بالای مسکن در دارایی ها و ثروت افراد از جمله مواردی است که مشکلات تامین مالی این بخش را تشدید نموده و به نوعی منعکس کننده ناکارآمدی سیستم تامین مالی موجود است.

- به دلیل کمبود منابع مالی بلند مدت، خانوارهای کم درآمد قادر به استفاده از پس اندازهای آتی خود نیستند و پس انداز گذشته آنها نیز به طور عمده در قالب ودیعه مسکن اجاره‌ای، و بعضاً کالاهای بادوام، در اختیار بخش مسکن قرار ندارند.
- بانک‌ها ضمن این که سهم بسیار اندکی از بهای واحد مسکونی را به صورت اعطای تسهیلات می‌پردازند، به دلیل خطر افزایش نرخ تورم از اعطای تسهیلات بلندمدت نیز اجتناب می‌نمایند.

- فقدان مکانیزم اعطای تسهیلات بانکی به عرضه‌کنندگان مسکن اجاری، که تنها شکل اسکان متناسب با درآمد دهک‌های درآمدی یکم تا سوم می‌باشد، عرضه مسکن اجاری به خانوارهای کم درآمد را محدود ساخته است.

شکل نظام تأمین مالی مسکن



۵-۲-۴- تکنولوژی مورد استفاده جهت ساخت:

متأسفانه بخش عمده تولید مسکن در کشور ما به روش کارگری و تک سازی صورت می‌گیرد. این در حالی است که در اغلب کشورها حتی در دیگر کشورهای در حال توسعه، روش‌های قدیمی را کنار گذاشته و ضمن انبوه سازی مسکن از تکنولوژیهای جدید و اتوماسیون کمک می‌گیرند. به عنوان مثال در پی روش‌های سنتی ساخت مسکن، دو نسل جدید تکنولوژی برای تولید انبوه مسکن به کار گرفته شد. نسل اول روش‌های پیش ساخته^{۲۲} بود که قبل از انقلاب نیز در بخش‌هایی از کشورمان به کار

گرفته شد و نمونه آن مجموعه اکباتان است که توانست ۷۰ هزار نفر جمعیت رادر ۱۸ هزار واحد مسکونی با کیفیت خوب و مقاوم در مقابل زلزله جای دهد. نسل بعدی که حدود دو دهه از عمر آنها می‌گذرد سیستم بتن‌ریزی در جاست. در این روش بر مبنای محاسبات قبلی، قالبهای ساختمانی (حداقل ۵۰۰ واحد) بصورت کدبندی شده آماده می‌شوند. آنگاه قالبها برای یک طبقه مونتاژ و در یک روز بتن‌ریزی در جا صورت می‌گیرد. به دلیل افزودنی‌های بتن، قالبها پس از ۲۴ ساعت قابل بازکردن می‌باشند تا برای قالب‌ریزی مجموعه دیگری به کار گرفته شود. بدین ترتیب سفت‌کاری یک طبقه از یک مجموعه بزرگ ساختمانی در یک روز انجام می‌شود.

بهرحال از طریق به‌کارگیری تکنولوژی قطعات پیش ساخته و یا تکنولوژی بتن‌ریزی در جا^{۲۳} سرعت ساخت و ساز بالا و هزینه تمام شده پائین می‌آید. در کشور ما که سالانه حداقل ۱/۱ میلیون واحد مسکونی بایستی ساخته شود راهی جز انبوه‌سازی و بهره‌گیری از تکنولوژی مدرن وجود ندارد.

۵-۲-۵- زمان ساخت مسکن و نوسانات فصلی:

از آن جا که ساخت مسکن براساس تکنولوژی مورد استفاده در شرایط فعلی اغلب در فضای باز صورت می‌گیرد، تغییرات فصلی، نوساناتی را در فعالیت‌های ساختمانی و به همراه آن تقاضای عوامل تولید ایجاد می‌کند. این مسأله امکان انباشت تقاضا برای عوامل تولید را در اوقاتی از سال به همراه می‌آورد. به این ترتیب در فصل‌های اوج فعالیت‌های ساختمانی با انباشت تقاضای عوامل تولید مسکن مواجه خواهیم بود.

۵-۲-۶- سیاستهای جاری دولت در ارتباط با عرضه مسکن:

سیاستهای مربوط به عرضه مسکن را می توان به دو دسته تقسیم نمود:

۱. سیاستهایی که برای حمایت از تولید مسکن انفرادی طراحی شده و بر اساس آنها می بایست با تأمین مالی منابع اولیه نظیر زمین، سرمایه و مصالح، راه را برای ساخت مسکن توسط هر خانوار فراهم آورد.

۲. سیاستهایی که برای حمایت از انبوه سازی مسکن مطرح، تصویب و اجرا شده است.

بازار مسکن شهری در ایران بازاری پر قدرت، پر حجم و توانا در جذب سرمایه ها است. برای مثال در حالی که در کشورهای کم درآمد جهان به ازای هر هزار نفر جمعیت شهری کمتر از ۵ و در کشورهای با درآمد بالا حدود ۷ مسکن تولید می شود. بازار مسکن شهری ایران در حال حاضر بیش از ۹ مسکن به ازای هر ۱۰۰۰ نفر جمعیت شهری تولید می کند. جالب آنکه سهم سرمایه گذاری در مسکن شهری به کل سرمایه گذاری کشور بین ۳۰ تا ۵۰ درصد در سالهای مختلف بوده است. میزان تملک و اجاره نشینی در ایران به صورت جدول زیر می باشد. همانگونه که ملاحظه می شود میزان تملک در ایران کاهش و اجاره نشینی افزایش یافته است که عملاً نشان از کاهش قدرت خرید مسکن توسط خانوارها دارد.

جدول میزان اجاره نشینی و تملک مسکن در ایران در سالهای مختلف

ارقام به درصد

۱۳۸۴	۱۳۸۳	۱۳۸۲	۱۳۸۱	۱۳۸۰	۱۳۷۹	۱۳۷۸	۱۳۷۷	۱۳۷۶	
۶۷,۲	۶۸,۳	۷۱,۲	۷۲,۷	۷۱,۷	۷۲,۵	۷۲,۰	۷۴,۵	۷۲,۳	مسکن مالک نشین
۲۳,۹	۲۲,۹	۱۸,۵	۱۷,۹	۱۸,۸	۱۷,۶	۱۸,۵	۱۶,۰	۱۷,۴	اجاره ای
۸,۹	۸,۸	۱۰,۳	۹,۴	۹,۵	۹,۹	۹,۵	۹,۵	۱۰,۳	سایر

ماخذ: بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران

به طور کلی بررسی‌ها نشان می‌دهد که قدرت مدیریت عرضه مسکن در کشور چندان مناسب نیست، زیرا همواره قیمت مسکن رشد نموده و قدرت خانوارها برای خانه‌دار شدن کاهش یافته است. در حالی که در این سال‌ها حدود بیش از یک میلیون واحد مسکونی با قیمت‌های مناسب با سطح میان درآمدی جامعه در کشور لازم است. اما بهترین آمار تولید مسکن حاکی از تولید حدود ۸۰۰ هزار واحد است. هرچند شاخص‌های بهره‌مندی و تسهیلات سکونتی (آب، گاز، برق، تلفن)، بهبود وضعیت سکونت و تسهیلات سکونتی در ایران را نشان می‌دهد، اما شاخص‌های توزیع، وضعیت مدیریت عرضه مسکن را ضعیف نشان می‌دهد.

چون قیمت زمین مهمترین عامل تعیین رفتار قیمت مسکن شناخته شده، اجرای سیاست‌های حذف بهای زمین از قیمت تمام شده مسکن از جمله برنامه اجاره ۹۹ ساله زمین و مانند آن نقش مهمی در ثبات نسبی یا کنترل قیمت مسکن و نوسان‌های آن می‌باشد. همین‌طور تقویت، تکامل، و گسترش بازارهای مالی از جمله بازار اوراق بهادار (بورس)، اوراق رهن ثانویه، ایجاد صندوق‌های ملی محلی مسکن و تسهیل شرایط اعطای وام‌های ساخت و ساز توسط دولت می‌تواند نقش محوری در تنظیم بازار و کنترل قیمت مسکن داشته باشد.

۵-۲-۷- ماهیت تولیدکنندگان و عرضه‌کنندگان:

در کشورهای در حال توسعه، تولیدکنندگان مسکن به سه دسته تقسیم می‌شوند: گروه اول را افراد و مؤسسات کوچک شامل می‌شوند که در روستاها و حوالی شهرها بسیار کوچک فعال هستند و با استفاده از روش‌های سنتی و مصالح محلی اقدام به ساختمان‌سازی می‌کنند.

گروه دیگر شامل تعداد کمی مؤسسات بزرگ است که با استفاده از روش‌های فنی نوین

بخشی از کارهای ساختمانی در مراکز شهری و پروژه‌های زیربنایی را به عهده دارند.

گروه سوم نیز افراد در مؤسسات کوچک و متوسط هستند که حداقل استانداردها را

رعایت می‌کنند و دارای پروانه ساخت هستند و از مصالح و مهارت‌های داخلی استفاده

می‌کنند.

اکثر عرضه کنندگان مسکن را گروه سوم تشکیل می‌دهند و تولید مکانیزه و صنعتی هم

برای این گروه مقرون به صرفه نیست. با افزایش قیمت زمین، افزایش سرمایه، جایگزینی

روش‌های جدید در تولید مسکن چندان بعید به نظر نمی‌رسد.

۵-۲-۸- خانه های خالی:

میانگین بین المللی برای خانه های خالی در جهان ۴ درصد است که بر اساس آمار

موجود، به نظر می رسد تعداد خانه های خالی در ایران نیز در حد میانگین جهانی است.

اما باید بین «درصد موجود خانه های خالی» و «درصد طبیعی خانه های خالی» تفاوت

قابل شد.

«درصد موجود خانه های خالی»، در واقع تعدادی از خانه های موجود در یک بازار

مسکن ملی یا منطقه ای است که به هر دلیلی برای مدت معینی از سال، خالی از سکنه

باقی مانده است.

«درصد طبیعی خانه های خالی»، با فرض تعادل در بازار مسکن مورد نظر، درصدی است

که اگر تعداد خانه های خالی از آن بیشتر شود، قیمت مسکن کاهش یافته و اگر کمتر از

آن رقم شود، قیمت مسکن افزایش خواهد یافت. درصد طبیعی خانه های خالی، تعیین

کننده شرایط بازار است، نه درصد خانه های خالی موجود.

در مورد درصد طبیعی خانه های خالی نیز باید توجه داشت که هرچند متوسط درصد طبیعی خانه های خالی در دنیا عدد معینی است؛ اما هر کشور و حتی هر منطقه با توجه به تقاضای جابه جایی و تقاضای جدید در بازار مسکن منطقه ای، دارای رقمی از درصد طبیعی خانه های خالی به صورت مجزا و جداگانه است. برای مثال کشورهای پیشرفته دنیا به دلیل نسبت بیشتر مساکن استیجاری به کل موجودی مسکن، در واقع درصد طبیعی خانه های خالی بیشتری نسبت به کشوری نظیر ایران دارند که بیش از ۶۵ درصد از مساکن آن ملکی اند. از طرف دیگر حتی در مناطق مختلف درون شهری نیز این درصد (خانه های خالی) از تفاوت چشمگیری برخوردار است. بنابراین نمی توان تنها با استناد به این واقعیت که متوسط درصد خانه های خالی در جهان و متوسط خانه های خالی در کشور ما یکسان است، حمل بر طبیعی بودن این شرایط کرد. بنابراین به منظور اتخاذ سیاستی مناسب در برخورد با پدیده خانه های خالی باید به صورت منطقه ای و با درنظر گرفتن اولویت های مکانی در کلان شهرها و مناطق پیشران به این موضوع نگریست. به عنوان مثال نرخ خانه های خالی در مناطق برخوردار و مطلوب شهر تهران، به طور تقریبی رقمی بالاتر از ۱۰ درصد است، که این امر بر قیمت مسکن در مناطق پیشران تاثیر گذاشته و کل بازار مسکن منطقه و شهر را دچار نوسان می سازد. نکته مهم تر این است که صرف نظر از اینکه درصد طبیعی خانه های خالی با توجه به ویژگی های بازار متغیر بوده و عدد ثابتی نیست، این درصد در شرایط «تعادل» بازار (عرضه کافی جهت تقاضای موجود) تعریف می شود. بدین معنی که وقتی مکانیزم قیمت در بازار مسکن به درستی عمل نمی کند و سالانه به نیاز پاسخ داده نشده و به طور مرتب به تقاضای انباشته شده افزوده می شود (شرایطی که در حال حاضر در بازار مسکن کشور حکمفرما است)، تعیین عددی تحت عنوان درصد طبیعی خانه های خالی

بدون معنا است. در کشور ایران بنابر نظر خود دولت، سالانه ۱/۵ میلیون تقاضای مسکن وجود دارد و این در شرایطی است که بهترین آمار عرضه مسکن در ایران رقمی حدود ۸۰۰ هزار واحد مسکونی بوده است.

اخذ مالیات از خانه های خالی از سکنه باعث سوق یافتن مالکین این واحدها به سمت اجاره آنها می شود که بدین طریق نیز عرضه واحدهای اجاره ای در سطح شهرها افزایش خواهد یافت. از سوی دیگر، مالیات بر خانه های خالی ابزاری موثر برای افزایش عرضه مسکن است که از حجم خانه های خالی کاسته و تعادل در عرضه و تقاضا را باعث می شود. این پیشنهاد قبلا در دهه ۶۰ تجربه شده بود اما به علت کمبود مطالعات اجرایی و مهیا نبودن پیش زمینه های لازم موفقیت آمیز نبود.

۵-۲-۹- بافت های فرسوده کشور:

۵-۲-۹-۱- میزان بافت های فرسوده کشور:

در مطالعه موردی محدوده مرکزی ۳۶ شهر بزرگ کشور که منجر به شناسایی حدود ۱۵۷۷۰ هکتار به عنوان بافت فرسوده و مرکزی شهری شد که قریب ۵ درصد سطح شهرهای مورد بررسی را تشکیل می دهد. البته محدوده های یاد شده با سه شاخص ریزدانی، فرسودگی ابنیه و عرض کم معابر برای شناسایی محدوده بافت های فرسوده شهری به تصویب شورای عالی شهرسازی و معماری ایران رسیده است، بیش از ۹۵ درصد تطبیق دارد. جمعیت این محدوده ها در سال ۱۳۷۵ حدود نیم میلیون نفر با تراکم جمعیت ناخالص حدود ۳۰ نفر در هکتار بوده است.

خاطر نشان می سازد که به استثنای مطلب فوق، بررسی های انجام شده دیگری حاکی از آنست که بیش از ۳۸ هزار هکتار بافت فرسوده بدون احتساب

حاشیه‌نشینی در کشور وجود دارد که اکثر آنها توانایی مقابله با زلزله‌های مشابهی که در کشور رخ داده است را ندارند.

۵-۲-۹-۲- نو سازی بافت‌های فرسوده کشور:

۱. از نو سازی ۱۵۰ واحد مسکونی ۱۰۱۶ واحد مسکونی با زیربنای متوسط ۹۰ مترمربع تولید شده است. به این معنی که از هر واحد مسکونی قبلی $6/7$ واحد حاصل شده است.

۲. متوسط عرضه برای هر واحد مسکونی از ۲۹۳ مترمربع به $37/1$ مترمربع کاهش یافته است و این به مفهوم $7/9$ برابر شدن بهره‌وری زمین نسبت به قبل است.

۳. تراکم خالص تعداد واحد مسکونی در هکتار (در این نمونه) از ۳۴ واحد به ۲۳۰ واحد ارتقاء یافته است.

۴. در کنار ارتقای قابل توجه این شاخص‌ها، ۲۳ درصد از عرضه نو سازی شده در جهت ارتقای سطح دسترسی‌ها و تعریض معابر موجود و تأمین خدمات عمومی استفاده شده است که سهم معابر $14/3$ درصد بوده است.

۵. متوسط تراکم، ۲۱۷ درصد بوده است و این به آن معنا است که در کنار توسعه و تعریض شبکه‌های دسترسی و ارتقای سطح خدمات عمومی، بهره‌وری این زمین‌ها افزایش یافته است.

جدول عملکرد نوسازی و بهسازی طی برنامه سوم توسعه

شرح	سال ۱۳۷۹	سال ۱۳۸۰	سال ۱۳۸۱	سال ۱۳۸۲	سال ۱۳۸۳	جمع
زیربنای نوسازی شده (هزارمترمربع)	۵۸۰	۱۳۶۰	۲۱۰۰	۲۰۵۰	۲۵۱۰	۸۵۰۰
تعداد واحدهای فرسوده تخریب شده (واحد)	۸۴۵	۱۸۳۷	۳۰۶۱	۲۹۸۸	۳۶۵۸	۱۲۳۸۹
تعداد واحدهای احداثی جدید	۶۵۱۰	۱۴۱۴۱	۲۳۵۶۹	۲۳۰۰۷	۲۸۱۷۱	۹۵۳۹۸

مآخذ: فصلنامه اقتصاد مسکن، گزارش عملکرد سازمان ملی زمین و مسکن، گزارش عملکرد سازمان عمران و بهسازی شهری

۶. به صورتی که ملاحظه می‌شود، طی سال‌های برنامه ۵ ساله سوم ۸۳ هزار واحد

مسکونی جدید (تفاضل تعداد واحدهای جدید و تخریب شده قبلی) در سطح

بافت‌های یاد شده اضافه شده است که با در نظر گرفتن متوسط تعداد افراد هر

خانوار براساس برآوردهای مرکز آمار ایران برای سال ۱۳۸۳ (۴/۶ نفر) واحدهای

مسکونی جدید، بیش از ۳۸۱ هزار نفر جمعیت را در خود جای داده است. این عدد

بیش از کل جمعیت ساکن شده در شهرهای جدید از ابتدا تاکنون است.

۷. مقایسه تعداد واحدهای ساخته شده در بافت‌های فرسوده با تعداد کل واحدهای

مسکونی تولید شده در کشور، بیانگر سیر صعودی افزایش سهم تعداد واحدهای

ساخته شده در بافت‌های فرسوده است. همان‌گونه که در جدول ذیل ملاحظه

می‌شود، سهم واحدهای احداثی در طرح‌های بهسازی و نوسازی شهری در طول

سال‌های برنامه سوم توسعه از ۱/۱۹٪ به ۵/۶٪ رسیده است.

جدول واحدهای احداثی در برنامه سوم توسعه

شرح	۱۳۷۹	۱۳۸۰	۱۳۸۱	۱۳۸۲	۱۳۸۳
تعداد کل واحدهای مسکونی تولید شده شهری کشور	۳۵۰,۰۰۰	۴۰۳,۰۰۰	۴۵۶,۰۰۰	۵۱۶,۰۰۰	۵۰۰,۰۰۰
تعداد واحد مسکونی تولید شده در طرح‌های بهسازی و نوسازی شهر	۶,۵۰۹	۱۴,۱۴۱	۲۳,۵۶۹	۲۳,۰۰۷	۲۸,۱۷۱
سهم واحدهای احداثی در طرح بهسازی و نوسازی شهری از کل	۱,۹٪	۳,۵٪	۵,۱٪	۴,۵٪	۵,۶٪

ماخذ: بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران

۶- تهدیدها و فرصتهای پیش روی سرمایه گذاری در بخش مسکن:

۶-۱- فرصت‌ها:

۶-۱-۱- مزیت‌های نسبی بخش اقتصادی مسکن:

- تلقی بخش مسکن به عنوان متغیر پیشرو در اقتصاد ایران
- بخش مسکن در مجموعه فعالیت‌های اقتصادی ایران دارای کمترین وابستگی ارزی است.
- توان فعلی عرضه مسکن حدود ۶۰۰ هزار واحد در سال می‌باشد (بالاترین میزان عرضه ۸۰۰ هزار واحد بوده است)، که با نیاز سالیانه مسکن به میزان حدود یک میلیون واحد در سال بسیار فاصله دارد و این امر موجب استمرار عدم تعادل اقتصادی در این بخش گردیده است و به این لحاظ هدف نقدینگی جذب نشده در سایر بخش‌های اقتصادی می‌گردد.
- مزیت توان جذب بالای نقدینگی در بخش مسکن چه به لحاظ نقدینگی ناشی از دلارهای نفتی و چه به لحاظ نقدینگی وارداتی ناشی از تغییر نامناسب نرخ برابری دلار به ارز در شرایط رکود اقتصادی در سایر کشورها از جمله عوامل تشدید کننده تقاضای سوداگران کالاها و به طور خاص مسکن (به دلیل برخورداری از خصلت کالاهای سرمایه‌ای با دوام)، به عنوان بازار هدف افزایش نقدینگی فوق می‌گردد.
- با توجه به عدم تعادل عرضه و تقاضا در بخش مسکن هرگونه رکود در بخش مسکن، موقتی بوده و نمی‌تواند پایدار تلقی گردد.
- با توجه به خصلت غیرمنقول بودن مسکن، حتی در صورت وجود تعادل در عرضه و تقاضای مسکن در یک محل، نمی‌توان شکاف عرضه و تقاضا را از سایر بازارهای محلی جبران نمود، به این لحاظ افزایش نرخ مسکن در شهرهای بزرگ همواره بیشتر از شهرهای متوسط و افزایش نرخ مسکن در شهرهای متوسط همواره بیشتر از شهرهای کوچک می‌باشد.

- سهم مسکن به عنوان یکی از اقلام هزینه سبد خانوار در سنوات اخیر به طور مستمر روندی صعودی داشته است، این وضعیت در شهرهای بزرگ در شرایط حادثتری بوده است. با توجه به محدودیت اراضی در داخل شهرهای بزرگ و ناگزیر بودن دولت به تلاش برای حل این معضل، ساخت و ساز مسکن در اطراف شهرهای بزرگ اجتناب ناپذیر است.
- با توجه به خصلت اشتغال زایی بالای مسکن به ویژه جهت اقشار کم درآمد و معضل اشتغال در اقتصاد ایران، تمرکز فعالیت دولت در چارچوب استفاده از شرکتهای پیمانکاری خصوصی در این ارتباط اجتناب ناپذیر می باشد.
- خصلت عام بخش ساختمان، محرک بخش های صنعتی، تعدیل کننده دوره های رونق و رکود و دریافت کننده پسماند عوامل تولید است. بنابراین وقتی بخشهای دیگر اقتصادی مانند صنعت و کشاورزی دچار رکود می شوند، عوامل تولید به ویژه سرمایه جذب این بخشها نمی شوند و با توجه به ویژگی بازار ساختمان به سمت آن سرازیر شده و موجب افزایش سهم ساختمان از سرمایه گذاری انجام شده در کل کشور می گردند، به طوریکه در دهه اخیر بین ۵۹-۴۰ درصد از کل سرمایه ثابت ملی به این بخش اختصاص یافته است.
- به خصوص در سال های اخیر مسکن از حالت یک کالای مصرفی صرف خارج شده و عمدتاً به عنوان یک کالای سرمایه ای امن به آن نگرسته می شود. چنانچه نقدینگی موجود در جامعه کنترل نشود؛ با توجه به عدم بازدهی مناسب سایر دارایی ها، انتظار می رود روند سرمایه گذاری در این بخش همچنان صعودی باشد و با توجه به ریسک پایین و بازدهی مناسب سرمایه گذاری در این بخش، افزایش سرمایه گذاری در این بخش به عنوان یکی از اقلام سبد سرمایه گذاری کاملاً توجیه پذیر است.

۶-۱-۲- ضرورت حمایت دولت از انبوه سازان:

خاطر نشان می‌سازد که در چارچوب مصاحبه سخنگوی محترم دولت در مصاحبه مورخ ۱۳۸۷/۰۳/۱۱، به نظر می‌رسد دولت به همه کسانی که در بخش تولید، اجاره و اجاره به شرط تملیک به صورت انبوه فعالیت کنند، زمین رایگان اعطا می‌کند. ضمن اینکه، انبوه‌سازان و تولیدکنندگان مسکن زیر نظر وزارت مسکن و تحت ضوابط آن از پرداخت مالیات معامله گران بازار مسکن به شرح مصاحبه فوق مستثنی خواهند بود.

۶-۱-۳- جذابیت سرمایه گذاری در فعالیتهای پیمانکاری:

▪ افزایش عرضه مسکن توسط دولت از طریق سفارش پروژه‌های ساخت انبوه مسکن به پیمانکاران غیر دولتی از طریق شرکت‌های عامل غیر دولتی در زمین‌های دولتی و غیر دولتی در حوزه برخوردار از خدمات شهری و پیش فروش سفارش داده شده، فرصت بسیار مناسبی برای سرمایه‌گذاران جهت سرمایه‌گذاری در پروژه‌های سرمایه‌گذاری از طریق پیمان کاری است..

۶-۱-۴- جذابیت سرمایه گذاری در شهرها و شهرک‌های تازه تأسیس اطراف شهرهای**بزرگ:**

▪ قدرت خرید خانوارهای شهری به خصوص در کلان شهرهایی چون تهران، باتداوم رشد قیمت‌ها در بخش مسکن کاهش می‌یابد. در این شرایط دولت به پیروی از روند الگوی طراحی شهر در دیگر کشورها، مجبور به ایجاد و گسترش شهرهای جدید در اطراف شهرهای بزرگ خواهد بود. بنابراین شهرها صرفاً به محل تجاری و اشتغال تبدیل شده و در اطراف شهرها، شهرک‌هایی تشکیل شده که محل زندگی افراد خواهند بود. شکل‌گیری این شهرک‌ها به معنای نیاز به ایجاد امکانات لازم برای سکونت و زندگی است. از این رو

سرمایه گذاری در شهرهای جدید هم به لحاظ ساخت واحد های مسکونی و ساخت امکانات و تسهیلات عمومی به صرفه خواهد بود.

۶-۱-۵- جذابیت سرمایه گذاری در لیزینگ های مسکن:

■ بهره گیری از منفعت کالاهای سرمایه ای و مصرفی که قابلیت اجاره دارند از جمله تعابیر و تعاریفی است که در صنعت لیزینگ شناخته شده است. با چنین تعبیری صنعت لیزینگ قادر است که با تکیه بر دانش نوین ابزار مالی و مهندسی فروش و نوآوریهای تکنیکی، شرایط تسهیلات اجاره را از سوی موجر برای مستاجر فراهم نماید. کارشناسان اقتصادی، برای بهره گیری از شیوه های لیزینگ مزایای بسیاری قائل هستند و معتقدند لیزینگ یک الگوی موفق در طراحی های مهندسی اجاره و فروش است که با فن آوری و تکنیک های جدید همراه است. لیزینگ در صنعت ساختمان می تواند، لیزینگ اهرمی، لیزینگ مدیریت اجاره داری، کارگزاری به عنوان عامل فروش اقساطی باشد. لیزینگ ها قیمت تمام شده مسکن را کاهش می دهند. سرمایه گذاری در آنها با استفاده از منابع داخلی و خارجی ارزان قیمت با پشتوانه بانکهای داخلی و دولت صورت می گیرد. به همین دلیل ریسک سرمایه گذاری و بازگشت اصل و فرع منابع به دلیل توانایی لیزینگ ها در این زمینه تضمین کننده هستند.

۶-۲- تهدیدها:

۶-۲-۱- برآورد افزایش بیشتر سرمایه گذاری بخش دولتی نسبت به بخش خصوصی در

حیطه مسکن:

اگر چه رهبری سرمایه گذاری در بخش مسکن طی سنوات اخیر همواره با بخش خصوصی بوده است و لیکن ضرورت اساسی حل بحران مسکن توسط دولت می تواند موجب تمرکز

سرمایه گذاری دولت در این بخش (از طریق تأمین نهاده‌های اصلی تولید آن از قبیل زمین حاشیه شهرها و بخشی از مصالح) در چارچوب سیاستگذاری متمرکز و اجرای غیرمتمرکز آن توسط پیمانکاران بخش خصوصی گردد.

۶-۲-۲- ضرورت حمایت دولت از سرمایه گذاران خارجی:

خاطر نشان می‌سازد که در چارچوب مصاحبه سخنگوی محترم دولت در مصاحبه مورخ ۱۳۸۷/۰۳/۱۱، به نظر می‌رسد دولت در حوزه حمایت از سرمایه گذاران خارجی هم وارد عمل شده است و تاکنون با حمایت دولت، تعدادی از سرمایه گذاران خارجی برای تولید و ساخت ساز مسکن وارد عمل شده‌اند و بزودی فعالیت جدی خود را آغاز می‌کنند.

- ورود غیرمستقیم سرمایه گذاران خارجی به ویژه از کشورهای حاشیه خلیج فارس و رقابت با آنها (البته از دیدگاه سرمایه گذاران داخلی تهدید است).
- شکل گیری شرکت‌های بزرگ ساختمانی و افزایش شدت رقابت در صنعت توسعه گری^{۲۴}.

۶-۲-۳- برآورد افزایش مالیات از معامله گران بازار مسکن:

خاطر نشان می‌سازد که در چارچوب مصاحبه سخنگوی محترم دولت در مصاحبه مورخ ۱۳۸۷/۰۳/۱۱، به نظر می‌رسد براساس سیاست‌های جدید خرید و فروش زمین و مسکن برای کسانی که شغلشان خرید و فروش است و کسانی که برای تأمین نیاز خود اقدام می‌کنند، تفکیک قائل خواهند شد و کسانی که در سال بیش از دو بار معامله خرید یا فروش زمین و مسکن انجام دهند، این امر نشان می‌دهد که شغل و کارشان خرید و فروش است و لذا براساس قانون مشمول مالیات مشاغل خواهند شد و باید مالیات سود معاملات خود را پرداخت کنند.

طرح الزام پرداخت مالیات برای خرید و فروش براساس قیمت‌های واقعی املاک صورت خواهد گرفت.

از آنجا که از آذرماه سال جاری آنچه در دفترچه‌های انتقال اسناد ثبت خواهد شد، برابر با قیمت واقعی خواهد بود در نتیجه مالیات دریافتی از افراد نیز براساس قیمت واقعی خواهد بود.

■ با توجه با اندازه بزرگ این بخش، از دید اقتصادی، همچنین عدم تحرک پذیری موجودی سرمایه‌ای درگیر در آن و مشاهده‌پذیری بالای این موجودی سرمایه، قابل پیش‌بینی است که صنعت تولید مسکن به عنوان یکی از پایه‌های مالیاتی آسان که دارای قابلیت ایجاد منابع مالی گسترده است مد نظر دولت‌ها قرار گیرد. در واقع ارزش بازار قابل توجه این بخش و عدم وجود امکان فرار مالیاتی در آن سبب می‌شود که تمایل فراوانی برای کسب درآمد مالیاتی از این بخش در میان سیاستگذاران وجود داشته باشد. این مالیات‌ها می‌توانند به صورت مالیات بر خرید و فروش مسکن، مالیات بر تملک دارائی با هدف تأمین منابع مالی مورد نیاز برای ارائه خدمات عمومی محلی و همچنین وضع مالیات بر درآمد اجاره واحد مسکونی تعریف گردد.

■ اصلاح قوانین مالیاتی و اخذ مالیات معنی‌دار از تفاوت قیمت‌های واقعی خرید و فروش ملک که در اغلب کشورها مجری است، دست دولت را برای کاهش هزینه‌های مالیاتی و بیمه‌ای فعالیت‌های مولد بازتر می‌کند و تفاوت فاحش نرخ‌های بازده سرمایه را در عرصه‌های مختلف اقتصاد تعدیل خواهد کرد.

■ دولت می‌تواند با تدوین قوانین و مقرراتی که از چالش‌ها و مخاطرات تولید می‌کاهند، هزینه‌های بالاسری آن را کاهش دهد و نرخ سود در فعالیت‌های تولیدی ساختمانی را به حداقل‌های قابل قبول برساند.

۶-۳- جمع بندی:

واقعیت این است که افزایش قیمت نفت به طور طبیعی موجب افزایش نرخ کالا در بازارهای داخلی می گردد که در این ارتباط رشد نرخ محصولات بخش مسکن از رشد سایر بخشهای اقتصادی بسیار فاصله گرفته است. با فرض اینکه دوران رکود بخش مسکن را موقتی تلقی نمائیم، طی دوران رکود فوق، به نظر می رسد سایر بخشهای اقتصادی، قابلیت جذب وجوه ناشی از افزایش نقدینگی را خواهند داشت. به این لحاظ شاید در این دوران بتوان سرمایه گذاری در بازار اولیه آن بخش از صنعت که دارای وابستگی ارزی کمتری باشند (مثل صنعت معدن) را مدنظر قرار داد و به سرمایه گذاری در بخش مسکن برای دو بخش زیر توجه نمود:

- توسعه شرکتهای پیمانکاری دارای ساختارهای اجرایی مناسب جهت تحقق پروژه های بزرگ و یا سرمایه گذاری در اینگونه شرکتهای
- سرمایه گذاری در ساخت و ساز ساختمان در اطراف تهران

۷- فهرست منابع :

۷-۱- منابع فارسی:

- ۱- آیینی، محمد؛ (۱۳۸۶)، «ارتقای بهره‌وری زمین شهری، ره‌آورد بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده شهری». *فصلنامه اقتصاد مسکن*، شماره ۳۹، صص ۱۹.
- ۲- اسد سنگابی فرد، سیما؛ (۱۳۶۴)، «بررسی تقاضای مسکن شهری در ایران»، پایان‌نامه کارشناسی ارشد، *دانشگاه تهران*.
- ۳- برآبادی، کاظم؛ «ورق‌های آلومینیوم در نمای ساختمان‌ها - لباس نقره‌ای ساختمان»، *دنیای اقتصاد*، ۱۳۸۶/۱۰/۱۵.
- ۴- جهانی، محمود؛ (۱۳۸۶)، «تحولات اخیر بازار مسکن، زمینه‌ها و راهکارها»، *فصلنامه اقتصاد مسکن*، شماره ۳۹، صص ۸.
- ۵- جهانی، محمود؛ «عوامل موثر بر افزایش قیمت مسکن»، *روزنامه اعتماد*، ۱۳۸۶/۱۲/۲۶.
- ۶- جهانی، محمود؛ (۱۳۸۶)، «لایحه ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن؛ ارتقای کمی و کیفی تولید، عرضه و تعادل بخشی از بازار مسکن»، *فصلنامه اقتصاد مسکن*، شماره ۴۰، صص ۱-۴.
- ۷- حناچی، پیروز؛ «معضلات مسکن و چند راهکار»، *روزنامه کارگزاران*، ۱۳۸۷/۲/۹.
- ۸- دژکام، زاله؛ «مسأله مسکن در ایران»، پایان‌نامه دکتری، فصل دوم، نقش عوامل تولید مسکن در اقتصاد کشور، ص ۱۷۵، دانشکده اقتصاد، *دانشگاه تهران*.
- ۹- دهقان، میثم؛ «نقش زمین و مسکن در تورم ضرورت جلوگیری از معاملات سوداگرانه»، *روزنامه کیهان*، ۱۳۸۷/۲/۱۸.

- ۱۰- رفیعی، مینو؛ "معاونت مسکن و برنامه‌ریزی وزارت مسکن" (۱۳۸۲)، *فصلنامه اقتصاد مسکن*، فصل اول، ص ۹.
- ۱۱- عاقلی کهنه شهری، لطفعلی؛ (۱۳۸۶)، «تحلیل عوامل موثر بر تقاضای سرمایه‌گذاری در واحدهای مسکونی شهری»، *فصلنامه اقتصاد مسکن*، شماره ۴۰، صص ۵-۶.
- ۱۲- عزیزفر، جلیلی؛ «قیمت مسکن، عوامل نرمال، عوامل کاذب»، *پایگاه اطلاع‌رسانی انبوه سازان*، ۱۳۸۷/۲/۲۴.
- ۱۳- عسگری، حشمت‌الله؛ چگنی، علی؛ (۱۳۸۶)، «تعیین عوامل موثر بر قیمت مسکن در مناطق شهری کشور به روش داده‌های تابلویی (طی سال‌های ۱۳۷۰ تا ۱۳۸۵)»، *فصلنامه اقتصاد مسکن*، شماره ۴۰، صص ۱۹-۲۲.
- ۱۴- فرجادی، غلامعلی؛ «بررسی اشتغال‌زایی بخش مسکن»، *فصلنامه اقتصاد مسکن*، شماره ۲۵، ص ۲۱.
- ۱۵- کیومرثی، مسعود؛ (۱۳۸۴)، «بازار رهن و نارسایی تامین مالی مسکن در ایران»، مجموعه پژوهش‌های اقتصادی، بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران. شماره ۲۸.
- ۱۶- گداری، اکبر؛ «آیا مالیات بر خانه‌های خالی خلاف شرع و قانون است؟»، *پایگاه خبری تحلیلی شهرستان املش*، www.amlashnews.com.
- ۱۷- مهرجوی ثانی، محمد؛ (۱۳۸۶)، «برآورد تقاضای مسکن شهری با تاکید بر میزان تسهیلات بانکی»، پایان‌نامه کارشناسی ارشد.
- ۱۸- میر شجاعی، فخری؛ (۱۳۸۴)، «نقش بانک مسکن در تامین مالی مسکن (۸۲-۱۳۶۸)»، مجموعه پژوهش‌های اقتصادی، بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران، شماره ۲۶، صص ۴۳-۴۴.

- ۱۹- نجفی، بنفشه؛ (۱۳۸۵)، «سنجش سهم عوامل موثر بر عرضه مسکن در مناطق شهری کشور طی سال ۸۱-۱۳۷۰»، *فصلنامه اقتصاد مسکن*، شماره ۳۷ و ۳۸، صص ۴۵-۴۶.
- ۲۰- نوری، جواد؛ «مالیت بر مسکن چاره تورم لجام گسیخته»، *رجا نیوز*، ۱۳۸۷/۲/۲۴.
- ۲۱- وزارت مسکن و شهرسازی؛ «وزارت مسکن، آمار شهردار تهران در خصوص تعداد خانه های خالی را رد کرد»، ۱۳۸۷/۲/۲۳.
- ۲۲- یزدانی بروجنی، فردین؛ «حباب مسکن عامل نوسانات اقتصادی»، *فصلنامه اقتصاد مسکن*، شماره ۳۱، فصل دوم، ص ۱۲.
- ۲۳- وزارت صنایع و معادن، «طرح جامع معادن مس».
- ۲۴- اولین پایگاه هم‌اندیشی صنعت سیمان ایران، (۱۳۸۶)، «سود دلان در بازار سیمان»، www.cementgroup.ir.
- ۲۵- سازمان خبری اقتصاد ایران، (۱۳۸۷)، «ظرفیت تولید سیمان به ۶۴ میلیون تن می‌رسد»، www.econews.ir، ۱۳۸۷/۶/۸.
- ۲۶- سایت خبری ایسنا، «ضوابط اخذ عوارض از خانه های خالی در تهران»، www.isna.ir، ۱۳۸۶/۱۲/۱۵.
- ۲۷- پایگاه اطلاع رسانی رجا نیوز، «زمین ۹۹ ساله قیمت مسکن را راکد کرد»، www.rajaneews.com، ۱۳۸۶/۱۱/۱۸.
- ۲۸- مرکز مطالعات تکنولوژی دانشگاه علم و صنعت ایران، (۱۳۸۶)، «خانه‌های خالی، نرخ طبیعی در ایران»، www.maskannews.ir.
- ۲۹- «قالیباف از لایحه شورای شهر درباره منازل خالی از سکنه پایتخت خبر داد؛ مالیات سنگین بر خانه‌های خالی»، www.ebtekarnews.com، نسخه شماره ۹۷۲، ۱۳۸۱/۰۵/۰۹.

- ۳۰- بانک اطلاعات نشریات کشور، «آلومینیوم، رقیب بزرگ فولاد در قرن ۲۱»، ۱۳۸۶/۱۰/۲۳.
- ۳۱- «بررسی حق کارکنان بخش مسکن»، فصلنامه اقتصاد مسکن، شماره ۳۵ و ۳۶، ص ۳۱.
- ۳۲- (۱۳۸۶)، «تغییرات قیمت مسکن»، فصلنامه اقتصاد مسکن، شماره ۳۹، صص ۶۶-۶۷.
- ۳۳- تحلیل های انجام شده توسط موسسه حسابرسی صندوق بازنشستگی کشوری.
- ۳۴- شبکه تحلیل گران تکنولوژی ایران، «www.iran.ir»
- ۳۵- سایت خبری دنیای اقتصاد، www.donay-e-eqtasad.com.
- ۳۶- روزنامه سرمایه، (عمران و ساختمان)، ۱۰/۳/۸۶، شماره ۴۷۰، ص ۵.
- ۳۷- نشریه اخبار مس، شماره ۹
- ۳۸- سایت دانشنامه رشد
- ۳۹- سایت خبری آفتاب، www.aftab.ir
- ۴۰- ایران استیل، مرکز خدمات فولاد ایران، www.irsteel.com
- ۴۱- پایگاه خبری تحلیلی بنا، www.bananews.com

۲-۷- منابع لاتین:

- ۱- British Geological Survey, (۲۰۰۷), «World Mineral Production».
- ۲- International Copper Study Group (ICSG), (۲۰۰۷), «The Word Copper Factbook».
- ۳- U.S.Geological Survey (USGS), (۲۰۰۸), «Mineral Commodity Summaries», United States
- ۴- International Iron and Steel Institute (IISI), « LCI Datasheet Product Descriptions»,
http://www.worldsteel.org/
- ۵- American Iron and Steel Institute, www.steel.org

تجزیه و تحلیل صنعت ساختمان اولین مجلد از مجموعه تحقیقات صورت گرفته توسط واحد مطالعات و تحقیقات سرمایه گذاری موسسه حسابرسی صندوق بازنشستگی کشوری است که در جهت فراهم ساختن زمینه ای مناسب به منظور دستیابی به دیدگاه هایی جدید و بینشی عمیق در امر سرمایه گذاری، در بستری از اطلاعات گردآوری شده در راستای حصول شناختی دقیق از صنعت مربوطه انجام گردیده است.

فرازهایی از کتاب:

■ در اقتصاد ایران نوسانات مسکن در عین حال که خود متاثر از چرخه های اقتصادی است، بر آن اثر گذاشته به بطوریکه دوره های رکود و رونق را متناوب تر می کند.

■ اهمیت ساختمان در سرمایه گذاری موجب شده است که در دهه اخیر بین ۴۰ تا ۵۹ درصد از کل سرمایه گذاری ثابت ملی به این بخش اختصاص یابد.

■ سهم ارزش افزوده بخش ساختمان از کل تولید GDP در دهه گذشته بین ۴/۵ تا ۵/۳ درصد بوده است.

■ بخش ساختمان به دلیل امکان ساخت تمام عوامل تولید آن در داخل کشور، می تواند کمترین وابستگی را به خارج از مرزها داشته باشد.

این تحقیق با مدیریت آقای آریو صدر اصفهانی ضمن همکاری سرکار خانم فاطمه مختارزاده و آقایان ابراهیم اسرار حقیقی، محمدرضا نیرومند و مرتضی معیری تدوین گشته است.



قیمت: ۲۱۰۰ تومان



9 789646 391591

شابک: ۹۷۸-۹۶۴-۶۳۹۱-۵۹-۱

تهران- خیابان دکتر فاطمی - میدان جهاد - شماره ۵۵ - طبقه هفتم

تلفن: ۸۸۹۶۴۲۸۸-۸۸۹۶۴۵۹۶

www.acspf.ir

info@acspf.ir