

بسمه تعالی



ریاست جمهوری

مؤسسه عالی آموزش و پژوهش مدیریت و برنامه‌ریزی

گزارش طرح مطالعاتی بخش‌های اقتصادی

جلد سوم

مسکن و مستغلات

بهار ۱۳۹۵

فهرست مطالب

شماره صفحه

۳	فهرست نمودارها
۷	فهرست جداول
۸	فصل اول: مروری بر ادبیات اقتصاد بخش مسکن
۹	۱- مقدمه
۱۴	۲- نحوه تملک مسکن و اثرات آن
۱۶	۳- عوامل موثر بر تملک مسکن
۱۸	۴- روند نرخ مالکیت
۱۹	۵- مسکن خانوار
۲۳	۶- مسکن و بنگاه ها
۲۶	۷- عوامل موثر بر تعیین قیمت
۳۳	۸- نوسانات قیمت مسکن
۳۹	۹- مسکن و نظام تامین مالی
۵۲	۱۰- مسکن و دولت
۶۸	۱۱- جمع بندی
۷۳	فصل دوم: بخش مسکن در اقتصاد ایران
۷۴	۱- بخش مسکن در اقتصاد ایران
۷۵	۲- مروری بر مجموعه اقدامات انجام شده در بخش مسکن در اقتصاد ایران
۸۶	۳- تحولات جمعیتی
۹۳	۴- خانوار و تامین تقاضا مصرفی مسکن
۱۰۶	۵- سرمایه گذاران و تقاضای سفته بازی مسکن
۱۳۱	۶- جمع بندی
۱۳۸	فصل سوم: جمع و بندی و نتیجه گیری
۱۴۳	فصل چهارم: توصیه های سیاستی
۱۴۴	۱- مسائل و چالش های اصلی بخش مسکن و مستغلات
۱۴۷	۲- راهبردها و سیاست های پیشنهادی
۱۴۸	منابع

فهرست نمودارها

شماره صفحه

۸	فصل اول: مروری بر ادبیات اقتصاد بخش مسکن
۱۸	نمودار ۱-۱: نرخ مالکیت مسکن در چند کشور منتخب طی سالهای ۲۰۰۴ الی ۲۰۱۴
۱۹	نمودار ۲-۱: روند نرخ مالکیت مسکن در چند کشور منتخب طی سالهای ۲۰۰۴ الی ۲۰۱۴
۲۰	نمودار ۳-۱: متوسط سهم هزینه مسکن در سبد هزینه‌ایی خانوار چند کشور منتخب طی سالهای ۱۹۹۵ الی ۲۰۱۴
۲۱	نمودار ۴-۱: متوسط سهم مسکن در سبد هزینه خانوار کشورهای منتخب طی سالهای ۱۹۹۵ الی ۲۰۱۴
۲۲	نمودار ۵-۱: متوسط سهم هزینه وام مسکن در تعهدات خانوار چند کشور منتخب طی سالهای ۲۰۰۵ الی ۲۰۱۴
۲۲	نمودار ۶-۱: سهم مسکن و زمین از دارایی غیرمالی خانوار چند کشور منتخب طی بازه ۱۹۹۵-۲۰۱۴
۲۳	نمودار ۷-۱: روند ساخت و ساز و سطح توسعه یافتگی
۲۵	نمودار ۸-۱: سهم سرمایه گذاری در بخش مسکن از کل سرمایه گذاری سالانه چند کشور منتخب ۱۹۹۸ الی ۲۰۱۳
۲۶	نمودار ۹-۱: وضعیت طول عمر ساختمانهای مسکونی در کشورهای قاره اروپا
۲۷	نمودار ۱۰-۱: کشش عرضه بلند مدت در چند کشور منتخب
۲۸	نمودار ۱۱-۱: رابطه بین کشش عرضه مسکن و قیمت مسکن برای چند کشور منتخب طی سالهای ۱۹۷۱ الی ۲۰۰۲
۲۹	نمودار ۱۲-۱: کمیابی زمین و کشش عرضه مسکن برای چند کشور منتخب
۲۹	نمودار ۱۳-۱: رگولاتوری زمین و کشش عرضه مسکن برای چند کشور منتخب
۳۲	نمودار ۱۴-۱: رابطه فضای اقتصاد کلان و قیمت مسکن برای چند کشور منتخب طی سالهای ۱۹۷۱ الی ۲۰۰۲
۳۲	نمودار ۱۵-۱: رابطه هزینه های نقل و انتقال و قیمت مسکن برای چند کشور منتخب طی سالهای ۱۹۷۱ الی ۲۰۰۲
۳۵	نمودار ۱۶-۱: شاخص جهانی قیمت مسکن
۳۵	نمودار ۱۷-۱: تغییرات فصلی شاخص جهانی قیمت مسکن
۳۷	نمودار ۱۸-۱: رشد قیمت مسکن چند کشور منتخب طی سالهای ۱۹۹۷ الی ۲۰۰۷
۴۰	نمودار ۱۹-۱: عملکرد چند کشور منتخب در خصوص بازار اولیه رهن طی سالهای ۲۰۰۳ الی ۲۰۱۲
۴۱	نمودار ۲۰-۱: تحولات بازار اولیه رهن در چند کشور منتخب طی سالهای ۲۰۰۳- الی ۲۰۱۲
۴۲	نمودار ۲۱-۱: بهره مندی خانوار مالک از وام رهنی در چند کشور منتخب طی سالهای ۲۰۰۳- الی ۲۰۱۴
۴۶	نمودار ۲۲-۱: عملکرد چند کشور منتخب در خصوص بازار ثانویه رهن طی سالهای ۲۰۰۲ الی ۲۰۱۱

- نمودار ۱- ۲۳ تحولات بازار ثانویه رهن در چند کشور منتخب طی سالهای ۲۰۰۲ الی ۲۰۱۱ ۴۷
- نمودار ۱- ۲۴ زمان پرداخت وام مسکن در چند کشور منتخب ۴۹
- نمودار ۱- ۲۵ نوع نرخ بهره غالب وام مسکن در چند کشور منتخب ۵۰
- نمودار ۱- ۲۶ مدل تامین مالی غالب در تامین مالی مسکن در چند کشور منتخب ۵۱
- نمودار ۱- ۲۷ امکان مراجعه کامل وام دهنده در وام مسکن در چند کشور منتخب ۵۱
- نمودار ۱- ۲۸ وضعیت شاخص کنترل اجاره در چند کشور منتخب ۵۵
- نمودار ۱- ۲۹ وضعیت شاخص روابط مالک و مستاجر در چند کشور منتخب ۵۵
- نمودار ۱- ۳۰ کنترل اجاره و کمبود کمی مسکن ۵۶
- نمودار ۱- ۳۱ کنترل اجاره و کمبود کیفی مسکن ۵۶
- نمودار ۱- ۳۲ استفاده از ابزار بدهی به درآمد در چند کشور منتخب ۵۸
- نمودار ۱- ۳۳ عملکرد چند کشور در حوزه تعیین سقف نسبت وام به ارزش ۵۹
- نمودار ۱- ۳۴ استفاده از ابزار قید بر روی رشد اعتبارات رهنی در چند کشور منتخب ۶۰
- نمودار ۱- ۳۵ استفاده از ابزار وزن ریسک متفاوت برای اعتبارات رهنی در چند کشور منتخب ۶۰
- نمودار ۱- ۳۶ استفاده از ابزار یارانه به خانه اولی ها در چند کشور منتخب ۶۲
- نمودار ۱- ۳۷ استفاده از ابزار یارانه به گروه های درآمدی پایین در چند کشور منتخب ۶۲
- نمودار ۱- ۳۸ استفاده از ابزار معافیت نرخ بهره وام رهنی در چند کشور منتخب ۶۳
- نمودار ۱- ۳۹ استفاده از ابزار مالیات بر نقل و انتقال مسکن در چند کشور منتخب ۶۴
- نمودار ۱- ۴۰ استفاده از ابزار ایجاد نهاد تضمین کننده وام رهنی در چند کشور منتخب ۶۴
- نمودار ۱- ۴۱ استفاده از ابزار ایجاد نهاد ارائه کننده وام رهنی در چند کشور منتخب ۶۵
- نمودار ۱- ۴۲ سهم مسکن اجتماعی در موجودی مسکن چند کشور منتخب ۶۶
- فصل دوم: بخش مسکن در اقتصاد ایران ۷۳
- نمودار ۲- ۱ تغییرات جمعیتی ایران طی سالهای ۱۳۳۵ الی ۱۳۹۰ ۸۷
- نمودار ۲- ۲ روند تراکم جمعیتی در ایران طی سالهای ۱۳۳۵ الی ۱۳۹۰ ۸۸
- نمودار ۲- ۳ آمار ازدواج و طلاق در ایران طی سالهای ۱۳۴۴ الی ۱۳۹۳ ۸۹
- نمودار ۲- ۴ تحولات درون خانوار طی سالهای ۱۳۷۱ الی ۱۳۹۳ ۹۰
- نمودار ۲- ۵ تعداد شهرها و روستاها در ایران طی سالهای ۱۳۴۵ الی ۱۳۹۰ ۹۱
- نمودار ۲- ۶ نسبت شهرنشینی در ایران طی سالهای ۱۳۳۵ الی ۱۳۹۰ ۹۱
- نمودار ۲- ۷ مهاجرت به چند کلان شهر ایران طی سالهای ۱۳۸۵ الی ۱۳۹۰ ۹۲
- نمودار ۲- ۸ متوسط سهم هزینه ناخالص سالانه یک خانوار شهری برای مسکن طی سالهای ۱۳۴۴ الی ۱۳۹۱ ۹۳
- نمودار ۲- ۹ متوسط سهم هزینه ناخالص سالانه یک خانوار شهری برای مسکن برحسب دهک های درآمدی طی ۹۴

- سالهای ۱۳۸۴ الی ۱۳۹۳
- نمودار ۲ - ۱۰ تغییرات متوسط سهم هزینه سالانه یک خانوار شهری برای مسکن برحسب دهک های درآمدی
 ۹۵ طی سالهای ۱۳۸۴ الی ۱۳۹۳
- نمودار ۲ - ۱۱ توزیع خانوارهای شهری بر حسب نحوه تصرف مسکن طی سالهای ۱۳۷۱ الی ۱۳۹۳
 ۹۵ نمودار ۲ - ۱۲ تغییرات توزیع خانوارهای شهری برحسب نحوه تصرف مسکن بر حسب دهک های درآمدی طی
 ۹۶ سالهای ۱۳۸۴ الی ۱۳۹۱
- نمودار ۲ - ۱۳ توزیع خانوارهای شهری برحسب نحوه تصرف مسکن برحسب دهک های درآمدی طی سالهای
 ۹۶ ۱۳۸۴ الی ۱۳۹۱
- نمودار ۲ - ۱۴ سهم بانک مسکن از کل تسهیلات شبکه بانکی به بخش ساختمان و مسکن طی سالهای ۱۳۹۰
 ۹۸ الی ۱۳۹۳
- نمودار ۲ - ۱۵ تسهیلات پرداختی بانک مسکن طی سالهای ۱۳۵۷ الی ۱۳۹۱ (میلیارد ریال)
 ۹۸ نمودار ۲ - ۱۶ تسهیلات پرداختی بانک مسکن طی سالهای ۱۳۵۷ الی ۱۳۹۱ (هزار فقره)
 ۹۹ نمودار ۲ - ۱۷ نسبت تسهیلات پرداختی بانک مسکن بر روی تولید ناخالص داخلی طی سالهای ۱۳۵۷ الی
 ۱۰۰ ۱۳۹۱
- نمودار ۲ - ۱۸ نسبت ارزش افزوده فعالیت ساختمانی بخش خصوصی بر روی تولید ناخالص داخلی طی سالهای
 ۱۰۱ ۱۳۵۷ الی ۱۳۹۱
- نمودار ۲ - ۱۹ نسبت تعداد واحد مسکونی تکمیل شده به تعداد وام پرداخت شده طی سالهای ۱۳۵۷ الی ۱۳۹۱
 ۱۰۲ نمودار ۲ - ۲۰ متوسط پرداخت هر فقره تسهیلات اعطایی بانک مسکن طی سالهای ۱۳۵۷ الی ۱۳۹۱
 ۱۰۳ نمودار ۲ - ۲۱ پوشش کیفی تسهیلات اعطایی بانک مسکن برای خرید آپارتمان ۷۵ متری در شهر تهران
 ۱۰۳ سالهای ۱۳۷۱ الی ۱۳۹۱
- نمودار ۲ - ۲۲ پوشش کیفی تسهیلات بانک مسکن برای خرید آپارتمان ۷۵ متری در چند شهر منتخب طی
 ۱۰۴ سالهای ۱۳۷۱ الی ۱۳۹۱
- نمودار ۲ - ۲۳ شاخص توان پذیری مسکن در اقتصاد ایران طی سالهای ۱۳۷۱ الی ۱۳۹۱
 ۱۰۶ نمودار ۲ - ۲۴ نسبت ساختمان خصوصی از تشکیل سرمایه ثابت ناخالص کل طی سالهای ۱۳۳۸ الی ۱۳۹۱
 ۱۰۷ نمودار ۲ - ۲۵ تفکیک موجودی سرمایه به تفکیک فعالیت در سال ۱۳۹۱ به قیمت جاری
 ۱۰۷ نمودار ۲ - ۲۶ سهم ارزش افزوده بخش ساختمان به تفکیک نهادی در سال ۱۳۹۰
 ۱۰۸ نمودار ۲ - ۲۷ میانگین سهم اجزای ارزش افزوده بخش ساختمان طی ۱۳۷۵ تا ۱۳۹۰
 ۱۰۸ نمودار ۲ - ۲۸ سهم از رشد مسکن در رشد اقتصادی طی سالهای ۱۳۳۹ الی ۱۳۹۱
 ۱۰۹ نمودار ۲ - ۲۹ وضعیت طول عمر ساختمان های مسکونی در ایران طی سالهای ۱۳۷۵ الی ۱۳۹۰
 ۱۱۰ نمودار ۲ - ۳۰ متوسط سطح زیربنا واحدهای مسکونی تکمیل شده توسط بخش خصوصی مناطق شهری طی
 ۱۱۱

سالهای ۱۳۸۰ الی ۱۳۹۳

- ۱۱۳ نمودار ۲-۳۱ سرمایه گذاری بخش خصوصی در مناطق جدید شهری طی سالهای ۱۳۶۴ الی ۱۳۹۳
- ۱۱۴ نمودار ۲-۳۲ برآورد سطح زیربنای طبقات پروانه های ساختمانی صادر شده توسط شهرداریهای مناطق شهری کشور طی سالهای ۱۳۵۴ الی ۱۳۹۳
- ۱۱۵ نمودار ۲-۳۳ تعداد پروانه های ساختمانی صادر شده توسط شهرداریهای مناطق شهری کشور طی سالهای ۱۳۵۴ الی ۱۳۹۳
- ۱۱۶ نمودار ۲-۳۴ تغییرات قیمت مسکن در شهر تهران و تحولات پروانه های ساختمانی طی سالهای ۱۳۷۲ الی ۱۳۹۳
- ۱۱۷ نمودار ۲-۳۵ بررسی وجود حباب قیمتی در بخش مسکن
- ۱۱۸ نمودار ۲-۳۶ تراکم زمین شهری طی سالهای ۱۳۸۰ الی ۱۳۹۳
- ۱۱۸ نمودار ۲-۳۷ انبوه سازی براساس طبقات ساختمان طی سالهای ۱۳۸۰ الی ۱۳۹۳
- ۱۱۹ نمودار ۲-۳۸ انبوه سازی براساس واحدهای ساختمانی طی سالهای ۱۳۸۰ الی ۱۳۹۲
- ۱۱۹ نمودار ۲-۳۹ رابطه بین تغییرات قیمت اجاره و قیمت مسکن طی سالهای ۱۳۷۱ الی ۱۳۹۳
- ۱۲۰ نمودار ۲-۴۰ تحولات اجاره مسکن و سطح عمومی قیمت ها طی سالهای ۱۳۷۱ الی ۱۳۹۳
- ۱۲۲ نمودار ۲-۴۱ رابطه بین تحولات قیمت مسکن و صادرات غیرنفتی طی سالهای ۱۳۷۱ الی ۱۳۸۱
- ۱۲۲ نمودار ۲-۴۲ رابطه بین تحولات قیمت مسکن و حجم نقدینگی طی سالهای ۱۳۷۱ الی ۱۳۹۱
- ۱۲۴ نمودار ۲-۴۳ توزیع افراد شاغل خانوارهای شهری برحسب رشته فعالیت محل کار طی سالهای ۱۳۷۱ الی ۱۳۹۳
- ۱۲۵ نمودار ۲-۴۴ روابط پسین و پیشین بخش مسکن
- ۱۲۶ نمودار ۲-۴۵ نسبت درآمد مالیاتی به تولید ناخالص داخلی طی سالهای ۱۳۴۹ الی ۱۳۹۳
- ۱۲۶ نمودار ۲-۴۶ سهم درآمد مالیاتی از پرداخت های دولت طی سالهای ۱۳۴۹ الی ۱۳۹۳
- ۱۲۸ نمودار ۲-۴۷ سهم درآمد مالیاتی بخش مسکن از درآمد مالیاتی دولت طی سالهای ۱۳۸۳ الی ۱۳۹۳
- ۱۳۰ نمودار ۲-۴۸ تورم نقطه به نقطه طی فروردین ماه ۱۳۹۱ الی دی ماه ۱۳۹۴
- ۱۳۰ نمودار ۲-۴۹ تغییرات قیمت حقیقی مسکن طی فروردین ماه ۱۳۹۱ الی دیماه ۱۳۹۴
- ۱۳۸ فصل سوم : نتیجه گیری و جمع بندی
- ۱۴۱ نمودار ۳-۱ سطح تولید ناخالص سرانه ایران طی سالهای ۲۰۰۷ الی ۲۰۲۰
- ۱۴۱ نمودار ۳-۲ نرخ تورم ایران طی سالهای ۲۰۰۷ الی ۲۰۲۰
- ۱۴۳ فصل چهارم : توصیه های سیاستی
- ۱۴۶ نمودار ۴-۱ تصویر کلی از آسیب شناسی بخش مسکن در اقتصاد ایران

فهرست جداول

شماره صفحه

۸	فصل اول: مروری بر ادبیات اقتصاد بخش مسکن
۲۴	جدول ۱- ۱ ضریب فزاینده ورودی و خروجی بخش ساخت و ساز در چند کشور منتخب
۳۴	جدول ۱- ۲ اثرات کاهشی ده درصد قیمت واقعی مسکن بر روی بخش واقعی اقتصاد
۳۶	جدول ۱- ۳ تغییرات قیمت حقیقی مسکن و قیمت سهام برای چند کشور منتخب طی سالهای ۱۹۹۰ الی ۲۰۱۲
۷۳	فصل دوم: بخش مسکن در اقتصاد ایران
۱۱۲	جدول ۲- ۱ تغییرات قیمت ها در بازار مسکن شهر تهران
۱۱۲	جدول ۲- ۲ تغییرات سطح عمومی قیمت ها و نرخ ارز
۱۱۲	جدول ۲- ۳ تغییرات قیمت ها در بازار مسکن چند شهر منتخب
۱۳۸	فصل سوم: نتیجه گیری و جمع بندی
۱۴۲	جدول ۳- ۱ چشم انداز اجزای مختلف بخش مسکن طی سالهای پیش رو

فصل اول

مروری بر ادبیات اقتصادی بخش مسکن

مسکن به عنوان یکی از مهم‌ترین و اساسی‌ترین نیازهای بشر، همواره نقش بسزایی در تصمیم‌گیری آحاد اقتصادی داشته است. این تصمیم‌گیری از چند جنبه قابل توجه است. اول آن که مسکن کالایی ضروری و فاقد جانشین بوده و تقاضای آن روند با ثباتی دارد. آنچه مسکن را از دیگر کالاهای ضروری نظیر خوراک و پوشاک متمایز می‌کند، تنوع پایین کالاهای جایگزین آن است. هر فرد برای زندگی احتیاج به سرپناه دارد و این نیاز را نمی‌تواند با کالای دیگری تأمین نماید. چنین ویژگی است که، نقش تعیین‌کننده برای ایجاد دغدغه در ذهن سیاست‌گذاران اقتصادی و دولت‌ها برای تأمین مسکن کلیه گروه‌ها و به خصوص گروه‌های درآمدی پایین را ایفا می‌نماید. کشور ما نیز از این امر مستثنی نیست و طی سال‌های اخیر در جهت تأمین مسکن گروه‌های کم درآمد تلاش‌های زیادی انجام شده است که به عنوان یکی از آخرین تجربه‌ها می‌توان به طرح مسکن مهر اشاره کرد. دوم آن که خدمات سکونت به عنوان یکی از نیازهای اساسی سهم قابل توجهی در سبد مصرفی آحاد اقتصادی دارد. همچنین، با پیشرفت کشورها و افزایش سطح رفاه، نیاز به مسکن با کیفیت بهتر سبب می‌شود تقاضای خدمات مسکن و به تبع آن تقاضا برای خرید و نگهداری مسکن همواره نقش قابل توجه خود را در ترکیب تقاضا و بودجه خانوارها حفظ نماید. نگاهی به داده‌های بانک مرکزی نشان می‌دهد که هزینه‌های مسکن در مناطق شهری طی دو دهه اخیر با یک روند مثبت و با شیب ملایم سهم خود را از کل هزینه‌های خانوار افزایش داده است و این سهم که در دهه ۷۰ شمسی در ارقامی کم‌تر از ۳۰ درصد در حال نوسان بوده است، در دهه ۹۰ شمسی به رقمی بیش از ۳۰ درصد رسیده است.

سوم آنکه استفاده از کالاها و خدمات می‌توانند دو جنبه مصرفی و سرمایه‌گذاری داشته باشد و مسکن دارای هر دو بعد مصرفی و سرمایه‌ای است و آحاد اقتصادی مسکن را نه تنها به عنوان محل سکونت بلکه به عنوان یک پس انداز بلندمدت نگاه می‌کنند و تصمیم‌گیری برای آن به هر دوی درآمد جاری و آتی خانوار وابسته است. به این ترتیب نوعی جانشینی بین دوره‌ای در نحوه مصرف خانوار رخ می‌دهد و از آنجا که مسکن سهم بالایی در بودجه خانوار را تشکیل می‌دهد، مسکن می‌تواند سبد کالایی خانوار را برای یک دوره طولانی دچار دگرگونی کند. برآورد مطالعات طرح جامع مسکن در مورد تقاضای مؤثر مسکن در سال ۱۳۹۱ نشان می‌دهد که برای یک خانوار ایرانی به طور متوسط ۱۲ سال به طول می‌انجامد تا با اختصاص کل درآمد خویش امکان خرید یک واحد مسکونی شهری به مساحت ۷۸ متر را پیدا کند. تجربه جهانی حاکی از آن است که تلاش قابل توجهی برای شکل‌دهی بازاری برای تأمین مالی بخش مسکن و گسترش ابزارهای ارائه شده در بازار رهن اولیه و بازار رهن ثانویه انجام شده است تا خانوارها با توجه به سطح درآمد جاری و همچنین سطح درآمد آتی خود وارد بازار مسکن شده و خانه‌دار شوند.

چهارم آنکه، نگهداری مسکن به عنوان یک دارایی به منظور بهره‌مند شدن از درآمد اجاره و عایدی سرمایه‌ای آن نیز سبب می‌شود تقاضای مسکن سهم قابل ملاحظه خود را در تقاضای دارایی‌ها داشته باشد. این سهم قابل توجه مسکن در تقاضا چه از جهت نیاز مصرفی شخصی و چه از جهت کسب بازدهی و عایدی سبب شده است تا بخش مسکن نقش با اهمیتی در تحولات و نوسانات اقتصاد کلان داشته باشد و همچنین، از تحولات و نوسانات اقتصاد کلان تأثیر پذیرد. تجربه جهانی حاکی از آن است که دولت‌ها تلاش دارند تا با استفاده از ابزار مالیاتی از ایجاد حباب قیمتی در این بخش جلوگیری نمایند. در اقتصاد ایران، بخش مسکن که در بخش غیرقابل مبادله اقتصاد طبقه‌بندی می‌شود، همواره زمینه ورود فعالیت‌های سوداگرانه را در خود داشته است. درحقیقت، حضور کمرنگ دولت در بخش مسکن و نبود نظام مالیاتی مؤثر در این بخش، مسکن را به محل

سرمایه‌گذاری جذاب با نرخ بازدهی بالا تبدیل کرده است. طی سال‌های گذشته همواره بعد سوداگرانه تقاضای مسکن افزایش یافته و مسکن دارای نوسانات قیمتی شدید و حباب گونه شده، که بخش بزرگی از این حباب ایجاد شده در بخش زمین نهفته است. روند متوسط قیمت یک متر مربع زمین و واحد مسکونی آپارتمانی در شهر تهران نشان می‌دهد که قیمت یک متر زمین طی سال‌های گذشته ۱۴۳ برابر و قیمت یک متر آپارتمان ۸۹ برابر شده است. این در حالی است که بر اساس آمارهای بانک مرکزی، شاخص قیمت مصرف‌کننده بر اساس سال پایه ۱۳۹۰ در این بازه ۴۸ برابر شده است. روند شتابان ورود فعالین خصوصی به بخش مسکن و سرمایه‌گذاری در ساخت و سازهای جدید به خوبی جذابیت این بخش را نمایان می‌سازد. سرمایه‌گذاری بخش خصوصی در ساختمان که ارزش جاری آن در سال ۱۳۷۱ در حدود ۰,۳ هزار میلیارد تومان بوده است، در سال ۱۳۹۳ به رقم قابل توجه ۸۱,۱ هزار میلیارد تومان رسیده است. این رشد چشم‌گیر وقتی با سطح عمومی قیمت‌ها مقایسه می‌شود، حکایت از رشد بالای سرمایه‌گذاری واقعی در بخش مسکن دارد.

پنجم آن که، مسکن سهم مهمی در حرکت صنایع فراوان مرتبط با خود دارد. همچنین به استناد جداول داده و ستانده منتشر شده از سوی بانک مرکزی بخش مسکن دارای روابط پیشین قوی و زیاد با صنایع دیگر می‌باشد که این امر بدان معنی است که این بخش علاوه بر امکان ایجاد ارزش افزوده و اشتغال، می‌تواند باعث ایجاد تحرک در دیگر صنایع نیز شود. این صنایع می‌تواند شامل صنایع فراهم‌کننده خدمات اولیه برای ایجاد مسکن نظیر صنعت فلزات اساسی و صنعت کانی غیرفلزی و یا دیگر مشاغل خدماتی باشد. البته ذکر این نکته نیز ضروری است که این بخش دارای روابط پسین کمی می‌باشد. این امر بدان معنی است که تا مرحله ساخت مسکن، این امکان وجود دارد که صنایع زیادی فعال باشند، اما با تکمیل مسکن از این مرحله به بعد صنایع بسیار محدودی درگیر خواهند شد و این مسئله در تحلیل ورود سرمایه‌ها به این بخش نقش کلیدی را ایفا می‌کند.

در این گزارش تلاش شده است که بخش مسکن در اقتصاد و به طور خاص بخش مسکن در اقتصاد ایران مورد واکاوی دقیق قرار گیرد. بدین منظور تلاش شده است که ساختار گزارش به صورت یک مدل اقتصاد کلان ساده، بخش بزرگی از بازیگران فعال در بازار مسکن و روابط متقابل بین آن‌ها را پوشش دهد. گزارش پیش روی با چنین ساختاری تنظیم شده است. در فصل نخست گزارش، مروری اجمالی روی مسئله مسکن در ادبیات اقتصادی انجام شده است. هدف از این بخش آن است که مفهوم دقیقی از وجوه مورد اهمیت مسکن، با توجه به متون اصلی و آکادمیک مرتبط، مورد بررسی قرار گیرد. این بخش از آن جهت مفید خواهد بود که جهت‌گیری‌های تجربیات موفق و ناموفق در بخش مسکن را نمایان ساخته و امکان مقایسه اقدامات ما و دیگر کشورها را فراهم می‌کند. فصل اول به دنبال پاسخی روشن در خصوص سوال‌های ذیل خواهد بود:

۱. مالکیت مسکن چه منافع و هزینه‌های اقتصادی به همراه دارد؟
۲. چه عواملی بر روی تصمیم خانوار برای مالک مسکن بودن اثرگذار است؟
۳. روند نرخ مالکیت مسکن طی سال‌های اخیر چگونه بوده است؟
۴. جایگاه مسکن در سمت خانوار چگونه است؟
۵. جایگاه مسکن در سمت بنگاه‌ها چگونه است؟
۶. تعیین قیمت در بازار مسکن چگونه انجام می‌شود؟
۷. تغییرات قیمت مسکن چه مکانیزم‌های را در اقتصاد فعال می‌کند؟

۸. نظام تأمین مالی خانوار چه نقشی در مالک شدن خانوار دارد؟

۹. انواع دخالت‌های تعریف شده دولت در بخش مسکن چه مواردی است؟

بدین منظور در بخش اول این فصل به مسئله اهمیت و ضرورت مالکیت مسکن، عوامل مؤثر بر تصمیم‌گیری خانوار در خرید مسکن، تحولات اخیر در تصمیم‌گیری خانوار برای مالک شدن پرداخته شده است. در ادامه مسئله مسکن و جایگاه آن در سمت خانوار و سپس جایگاه مسکن در سمت بنگاه‌ها مورد بررسی قرار گرفته است. این پازل با تعریف جایگاه دولت در بازار مسکن در بخش نهایی این فصل تکمیل خواهد شد. در ادامه بازار مسکن با جزئیات بیشتری مورد تحلیل قرار گرفته و عوامل مؤثر بر عرضه و تقاضا مسکن و سهم آن در تحولات قیمت مسکن شناسایی شده است. تحولات جهانی نشان می‌دهد که مسئله خانه-دار شدن خانوار با نظام تأمین مالی گره خورده است. لذا در ادامه این فصل ضرورت، منافع و جوجه تمایز و جایگاه نظام تأمین مالی در بخش مسکن به صورت دقیق مورد بررسی قرار گرفته است.

در فصل دوم گزارش با توجه به یادگیری که از تحولات و تجربیات سایر کشورها کسب شده است، مسئله مسکن در اقتصاد ایران با جزئیات دقیقی مورد بررسی قرار خواهد گرفت. هدف نهایی این گزارش آن است که به پرسش‌های ذیل پاسخ دهد:

۱. دولت‌ها در اقتصاد ایران چه اقداماتی در بخش مسکن انجام داده‌اند؟
۲. قوانین و سیاست‌گذاری‌های بخش مسکن در اقتصاد ایران چه سمت و سوی داشته است؟
۳. روندهای جمعیتی و نقش آن در بازار مسکن چگونه بوده است؟
۴. نظام تأمین مالی مسکن در ایران چه وضعیتی دارد؟
۵. خانوارها در اقتصاد ایران، مسئله تأمین مسکن خود را چگونه حل می‌کنند؟
۶. آیا در اقتصاد ایران، بازار مسکن جذابیت لازم برای انگیزه سفته‌بازی را دارد؟
۷. آیا نظام مالیاتی مناسبی برای کنترل تقاضای سفته‌بازانه در بازار مسکن کشور وجود دارد؟
۸. آیا در اقتصاد ایران، بازار مسکن با پدیده مازاد انباشت سرمایه مواجه شده است؟
۹. پدیده مازاد انباشت سرمایه چه مشکلاتی را با خود ایجاد می‌کند؟
۱۰. مسکن در اقتصاد ایران نقش پیشران را دارد و یا خود دنبال‌کننده عامل دیگری است؟
۱۱. پیشران رفتار سفته‌بازانه در بخش مسکن در اقتصاد ایران چه عاملی است؟
۱۲. چه ابزاری برای کنترل رفتار سفته‌بازانه در بخش مسکن در اقتصاد ایران می‌توان تعریف کرد؟
۱۳. وضعیت مسکن در اقتصاد ایران طی سال‌های باقیمانده از دهه ۹۰ شمسی چگونه خواهد بود؟

بدین منظور در بخش نخست این فصل به منظور یافتن پاسخ پرسش اول و دوم، قوانین و سیاست‌گذاری‌های انجام شده از سوی دولت در حوزه مسکن بررسی خواهد شد. هدف از این بخش آن است که نظام حاکم بر سیاست‌گذاری مسکن در ایران شناسایی شده و ویژگی‌های مثبت و منفی آن استخراج شود. این موضوع از آن جهت مفید خواهد بود که می‌تواند ذهنیتی مناسبی برای چرایی وقوع برخی پدیده‌ها در بازار مسکن ایران را فراهم کند. در بخش دوم این فصل برای یافتن پاسخی برای پرسش سوم، مروری بر تحولات جمعیتی انجام شده است. در بخش سوم این فصل، رابطه مسکن و خانوار در اقتصاد ایران مورد توجه بوده

است و در این خلاء به پرسش‌های چهارم و پنجم پاسخ داده خواهد شد. در بخش چهارم با ورود به مسئله رابطه مسکن و بنگاه‌های اقتصادی در ایران، پاسخ‌های روشنی به پرسش‌های ششم الی دوازدهم داده شده است. در بخش نهمی نیز در خصوص مهم‌ترین تحولات پیش‌روی بخش مسکن در سال‌های آتی و پرسش سیزدهم پرداخته می‌شود.

جمع‌بندی آن که به دلیل کنترل قیمت‌ها در بازار کالا و سرکوب مالی در بازار پول و به دلیل دخالت کم‌تر دولت در این بازار، مسکن به صورت عمومی همواره محل مناسبی برای سرمایه‌گذاری و پس‌انداز فعالان اقتصادی بوده است. فضای اقتصاد کلان نقش مهمی در تحولات بازار مسکن دارد. این انتظار وجود دارد که با افزایش بی‌ثباتی در سطح اقتصاد کلان، بازار مسکن دچار اختلال و بی‌ثباتی در قیمت‌ها شود. در اقتصاد ایران نااطمینانی ایجاد شده در اقتصاد که ناشی از تحولات برون‌زای قیمت نفت در بازارهای جهانی است این فرصت را برای افزایش سفته‌بازی در بازار مسکن فراهم می‌کند. در حقیقت می‌توان این گونه تحلیل کرد که پیشران تحولات بخش مسکن در اقتصاد ایران، فضای اقتصاد کلان و پیشران تحولات اقتصاد کلان نیز تحولات درآمدهای نفتی است. با سیگنال‌گیری بخش مسکن از فضای اقتصاد کلان، بخش مسکن نیز به حرکت درآمده و دیگر بخش‌های مرتبط با خود و یا صنایع پیشین خود را به حرکت در می‌آورد. در اینجا چند عامل سبب می‌شود که این مکانیزم از سوی بسیاری از نیروهای فعال در اقتصاد مطلوب تلقی شود. دولت از به حرکت درآمدن چرخ اقتصاد و ایجاد ارزش افزوده و اشتغال خوشنود خواهد بود و از سوی دیگر افزایش عرضه مسکن را نیز گامی در جهت خانه‌دار شدن خانوار می‌داند. خانوار و بنگاه‌ها نیز از ایجاد درآمد به واسطه رونق بخش‌های مختلف اقتصاد و همچنین امکان کسب سود با ورود به این بازار راضی خواهد بود. لذا مشاهده تمایل دولت‌ها برای ایجاد رونق در بخش مسکن و قرار دان این بخش به عنوان پیشران رشد اقتصادی امری دور از ذهن به نظر نمی‌رسد.

خانوار برای حفظ ارزش دارایی خود و کسب سود از محل افزایش قیمت دارایی خود، همواره در تلاش بوده است تا با خرید مسکن، قدرت خرید خود را حفظ نماید. در حقیقت نبود نظام مالی توسعه یافته سبب شده است که هموارسازی مصرف خانوار در طی زمان از طریق سرمایه‌گذاری در بازار مسکن انجام شود و نه رجوع به بازار اعتباری. نتیجه آن که مسکن سهم بزرگی در ثروت خانوار ایرانی دارد. البته این بدان معنی نیست که کلیه خانوار ایرانی قابلیت مالک شدن داشته‌اند. مسکن سهم بزرگی در هزینه‌های خانوار در اقتصاد ایران دارد و در کنار آن این پدیده مشاهده می‌شود که در یک مسیر صعودی، اجاره‌نشینی در میان خانوارهای ایرانی افزایش یافته است. نظام تأمین مالی مسکن در اقتصاد ایران در شرایط مطلوبی قرار ندارد و چه از جهت تعداد و چه از جهت میزان قدرت خریدی که به تسهیلات گیرندگان داده می‌شود، با تنگنای جدی مواجه است. طبیعتاً در نبود سازوکار نظام تأمین مالی، و ضرورت رفع این نیاز ضروری، سهم خانوار در پوشش قیمت خرید مسکن پررنگ خواهد بود که بر اساس شاخص‌های رایج برای سنجش این موضوع، این مسیر نیز در شرایط نامناسبی قرار دارد.

از سمت بنگاه‌های اقتصادی نیز، تمایل شدید برای خرید ملک و مسکن وجود داشته است، چرا که در بازار پول نظام اعتبارسنجی مناسبی وجود ندارد و این نوع دارایی می‌تواند وثیقه مناسبی برای دریافت تسهیلات توسط بنگاه باشد و در کنار آن بنگاه می‌تواند از محل افزایش قیمت این نوع دارایی در طی زمان کسب سود نماید. بانک‌ها نیز به عنوان بخشی از بنگاه‌های اقتصادی تمایل به خرید ملک و مسکن داشته‌اند. بخشی از این موضوع را می‌توان به دلیل وجود سازوکار سرکوب مالی در بازار پول دانست که بانک‌ها را مجبور به ورود به این بازار برای جبران زیان ناشی از تعیین دستوری نرخ‌ها و تسهیلات تکلیفی می‌کند. همچنین به

دلیل عدم انضباط پولی و بودجه‌ای دولت‌ها و رشد مستمر و دو رقمی حجم نقدینگی در اقتصاد کشور، بانک‌ها تمایل شدیدی برای خرید و دایر کردن شعبه به جهت در چشم بودن و قرار گرفتن در رقابت برای جذب منابع سپرده‌گذاران داشته‌اند. البته این ورود بانک‌ها به بازار مسکن خود بدون اشکال نبوده است و بخشی از تنگنای مالی موجود در بازار اعتبارات به خاطر رکود در بازار مسکن و انجماد دارایی‌های نظام بانکی در این بخش بوده است. بدین معنی که مسئله تحولات بازار مسکن به صورت جدی با مسئله بازار پول در ارتباط قرار گرفته است. وجود چنین تمایلی را در کنار قابل تکرار بودن سازوکار بیماری هلندی در اقتصاد و ضعف شدید نظام مالیاتی سبب شده است که این بخش منابع زیادی را جذب نماید و این بخش را با جذب بیش از اندازه منابع مواجه نماید. در حقیقت این بخش در اقتصاد ایران، دنبال‌کننده وضعیت اقتصاد کلان است و با بی‌ثباتی آن، غالباً در این بخش رونق زیادی گرفته و دیگر بخش‌ها را نیز به دنبال خود فعال می‌نماید.

بخش مسکن دارای روابط پیشین قوی و زیاد با صنایع دیگر می‌باشد که این امر بدان معنی است که این بخش علاوه بر امکان ایجاد ارزش افزوده و اشتغال، می‌تواند باعث ایجاد تحرک در دیگر صنایع شود. این صنایع می‌تواند شامل صنایع فراهم‌کننده خدمات اولیه برای ایجاد مسکن نظیر صنعت فلزات اساسی و صنعت کانی غیرفلزی باشد. البته ذکر این نکته نیز ضروری است که این بخش دارای روابط پسین کمی می‌باشد. این امر بدان معنی است که تا مرحله ساخت مسکن، صنایع بسیار زیادی فعال خواهند بود، اما با تکمیل مسکن از این مرحله به بعد صنایع بسیار محدودی درگیر خواهند شد. طبیعتاً به دلیل ضرورت تأمین سرپناه برای کلیه گروه‌های درآمدی، ورود منابع به این بخش تا حد تأمین تقاضا مصرفی خانوار باید انجام گیرد. این موضوع امری است اجتناب‌ناپذیر که باید انجام پذیرد. آن چیزی که در این چارچوب باید مد نظر قرار گیرد و به معنی انحراف در تخصیص منابع در این بخش است که خود را در پدیده حباب قیمتی و مازاد سرمایه‌گذاری در این بخش نشان می‌دهد، مسئله تقاضای سفته‌بازی در این بخش است. تقاضای سفته‌بازی موتور درون‌زایی است که باعث ایجاد انحراف در تخصیص منابع این بخش می‌شود. موضوعی که خود را در پدیده‌هایی نظیر عمر کوتاه ساختمان‌ها در اقتصاد ایران و سهم بیش‌تر بخش غیرمتشکل و غیر بنگاهی نشان می‌دهد که نتیجه‌ای جز کیفیت پائین سازه‌های تولیدی با وجود دوره ساخت طولانی نداشته است. در حقیقت بخش ساخت و ساز مسکن در اقتصاد ایران به صورت غیر صنعتی و غیررقابتی و با اتکا به منابع و دانش بخش خانوار و نه بنگاهی اقتصاد انجام می‌شود.

در این بخش تلاش شده است تا به صورت خلاصه و همراه با ارائه شواهد آماری، مروری بر موضوع مسکن در ادبیات اقتصادی انجام شود. هدف از این بخش ارائه چارچوب ذهنی مناسب برای دیگر بخش‌های این گزارش است. لذا به صورت اجمالی برخی از مهم‌ترین ویژگی‌های بخش مسکن که می‌تواند با مکانیزم‌های فعال در ساختار اقتصاد ایران هم‌خوانی داشته باشد، ارائه می‌شود.

اولین موضوعی که مسکن را از بسیاری از کالاها متمایز می‌کند حیاتی و ضروری بودن آن است. مسکن کالایی ضروری و فاقد جانشین بوده و تقاضای آن روند با ثباتی دارد. برای اشاره به اهمیت مسکن به عنوان یکی از مهم‌ترین و اساسی‌ترین نیازهای بشر می‌توان به هرم نیازهای انسان ارائه شده توسط آبراهام مازلو اشاره داشت. عدم تأمین این نیاز اساسی به صورت مناسب و در شان انسان می‌تواند مشکلات اجتماعی و سیاسی زیادی را برای جوامع ایجاد نماید. در پاسخ به این نیاز ضروری است که دولت-ها همواره تحولات این بخش را به دقت مورد توجه داشته‌اند. کشورهای مختلف با استفاده از ابزارهای متفاوتی به حل مسئله مسکن در اقتصاد خود پرداخته‌اند و هر کدام با موفقیت‌ها و شکست‌هایی مواجه شده‌اند. اما همگی در این ویژگی مشترک هستند که بخش مسکن و تحولات آن بسیار مهم و درخور توجه زیاد بوده است. هر فرد برای ادامه زندگی نیاز به سرپناه دارد و این نیاز را نمی‌تواند از طریق کالای دیگری جبران نماید.

یک مسئله جدی در بین سیاست‌گذاران اقتصادی آن است که آیا دولت‌ها برای صاحب خانه شدن خانوار یارانه و اقدامات حمایتی انجام بدهند یا خیر؟ بر اساس عقیده موافقان این یارانه‌دهی، تلاش برای خانه‌دار شدن خانوار، فواید زیادی دارد که سرریز آن به دیگر بخش‌های اقتصاد نیز منتقل شده و بخش‌های دیگر اقتصاد نیز از این موضوع بهره‌مند می‌شوند. در این بخش به منافع و هزینه‌های اقتصادی مالک مسکن بودن خانوار پرداخته می‌شود. موارد متعددی در این خصوص را می‌توان نام برد که در اینجا موارد ذیل به عنوان منافع و هزینه‌های اقتصادی مالکیت مسکن بودن خانوار ارائه شده است:

- عامل مهم در انباشت ثروت و دارایی
- خروجی بهتر در کودکان
- مشارکت اجتماعی و رفتار در رای‌گیری
- اثرگذاری بر عرضه نیروی کار
- منبع وثیقه‌گذاری

در ادامه در خصوص هر یک از موارد فوق، توضیحات کوتاهی ارائه می‌شود. البته پیش از ورود به این بحث باید به این موضوع توجه داشت که رابطه خانه‌دار بودن خانوار و هر یک از موضوعات فوق، می‌تواند ناشی از یک متغیر سوم و حذف شده‌ایی باشد که از نظر پژوهشگر دور مانده است. همچنین باید فضای حاکم بر فرهنگ، توسعه یافتگی اقتصاد کشورها را نیز لحاظ کرد.

۲-۱- انباشت ثروت و دارایی

بر اساس یافته‌های شرادن^۱ (۱۹۹۱)، افزایش نرخ مالکیت مسکن منجر به احتمال افزایش انباشت ثروت در بین خانوار می‌شود. همچنین خانه‌دار بودن منجر به دسترسی به شرایط و استانداردهای زندگی بالاتری در سال‌های بازنشستگی می‌شود. این موضوع توسط یتس و براودلی^۲ (۲۰۰۹) در استرالیا و هیرایاما^۳ (۲۰۱۰) در ژاپن مورد بررسی قرار گرفته و نتایج مثبتی بین خانه‌دار بودن و داشتن استانداردهای زندگی بهتر در دوران بازنشستگی مشاهده شده است. در کنار این فواید، این ملاحظه نیز وجود دارد که

¹ Sherraden

² Yates and Bradbury

³ Hirayama

خرید خانه در مقابل اجاره کردن یک ملک دارای هزینه جابجایی به مراتب بالاتری است که منجر به این می‌شود که سرمایه-گذاری در مسکن یک دارایی با نقدشوندگی پایین باشد. این موضوع توسط هورین و گیل^۱ (۲۰۰۲) مورد توجه قرار گرفته است. همچنین از دیگر مواردی که باید در خصوص خرید ملک توجه داشت، مسئله زمان خرید مسکن و نسبت آن با چرخه‌های قیمتی مسکن است که منجر می‌شود تصمیم برای خانه‌دار شدن را تحت تأثیر قرار دهد.

۲-۲- عملکرد فرزندان

بخشی دیگر از پژوهش‌ها به مسئله رابطه بین خانه‌دار بودن و شرایط مناسب تحصیلی کودکان این خانوارها پرداخته است. هورین و همکاران (۲۰۰۲) یک رابطه مثبت بین این دو موضوع مشاهده کرده‌اند. همچنین جنکس و مایر^۲ (۱۹۹۰) به این موضوع پرداخته‌اند که مالک بودن یک ثبات در همسایگی خانوار ایجاد می‌کند که به صورت غیرمستقیم بر عملکرد فرزندان اثرگذار خواهد بود. البته باید توجه داشت که این رابطه مثبت می‌تواند متأثر از یک متغیر سوم باشد که بر روی هر یک از این دو عامل اثرگذار است. به طور مثال ثروت می‌تواند به عنوان نمونه خوبی از این متغیر نادیده گرفته شده باشد. با افزایش ثروت افراد، بخشی از این ثروت در مسکن سرمایه‌گذاری می‌شود و همچنین افراد ثروتمند سرمایه‌گذاری بیشتری برای تحصیل فرزندان خود انجام می‌دهند. این موضوع را می‌توان در دیتز و هورین^۳ (۲۰۰۳) ملاحظه کرد. همچنین می‌توان نحوه تصمیم‌گیری خانوار و نوع نگاه آن‌ها به آینده را به عنوان متغیر حذف شده در نظر گرفت. بدین معنی که والدین با دوراندیشی بیشتر، احتمالاً هم تصمیم به خرید خانه را ارجح بر اجاره نشینی قرار می‌دهند و هم به جهت ترسیم آینده روشنی برای فرزندان خود، سرمایه‌گذاری زیادی برای تحصیل آن‌ها انجام می‌دهند. چنین موضوعی در گرین و وایت^۴ (۱۹۹۷) دیده شده است.

۲-۳- مشارکت اجتماعی و رفتار در رای‌گیری

بخش دیگری از ادبیات به رابطه بین خانه‌دار بودن افراد و رفتارهای اجتماعی آن‌ها پرداخته است. دی پاسکال و گلیزر^۵ (۱۹۹۹) به این نتیجه رسیده‌اند که مالک بودن منجر به ایجاد یک ساختار شکل یافته و فعال از شهروندان و همچنین فضای همسایگی باثبات‌تر می‌شود. این استدلال وجود دارد که افراد مالک به دنبال و علاقمند به اعمال سیاست‌هایی از سوی دولت می‌باشند که دارای منافع بلند مدت برای جامعه باشد و در مقابل افراد مستأجر به دنبال پیگیری سیاست‌هایی می‌باشند که منافع کوتاه مدت و سریع برای آن‌ها به همراه داشته باشد. این رابطه نیز با تردیدهایی مواجه است. انگلهارت^۶ و همکاران (۲۰۱۰) بر این عقیده‌اند که ممکن است در این زمینه مسئله درون‌زایی وجود داشته باشد. بدین صورت که افرادی که تمایل بیشتری برای حضور در فعالیت‌های اجتماعی را دارند در کنار آن تمایل بیشتری برای خانه‌دار شدن داشته باشند. همچنین باید این مسئله را نیز توجه داشت که مالکین فعلی این انگیزه را دارند که دولت با اعمال محدودیت‌ها و کنترل‌هایی عرضه خانه‌های جدید را با محدودیت مواجه کرده و از این طریق بر قیمت مسکن افزوده شود. این موضوع برای صاحبین فعلی یک افزایش در ثروت خواهد بود. البته

¹ Haurin and Gill

² Jencks and Mayer

³ Dietz and Haurin

⁴ Green and White

⁵ Di Pasquale and Glaeser

⁶ Englehardt

باید توجه داشت که این افزایش به هزینه اعمال فشار بیش‌تر بر روی افراد خارج از این بازار است. این موضوع در گلیزر و شاپیرو^۱ (۲۰۰۳) مورد توجه قرار گرفته است.

۲-۴- اثرگذاری بر عرضه نیروی کار

رابطه بین خانه‌دار بودن افراد و رفتار آن‌ها در بازار کار موضوع دیگری است که مورد توجه قرار گرفته است. افزایش نرخ مالکیت منجر به ایجاد کاهش انعطاف‌پذیری افراد در بازار کار و در نتیجه افزایش نرخ بیکاری می‌شود. این عدم انعطاف نیز تحت تأثیر هزینه‌های زیاد انتقال خانه می‌باشد که در تصمیم‌گیری خانوار نقش مهمی دارد. این موضوع در اوسوالد (۱۹۹۶) مورد توجه قرار گرفته است.

۲-۵- منبع وثیقه‌گذاری

با مالک بودن خانوار، این امکان فراهم می‌شود که از دارایی خود به منظور وثیقه‌گذاری نزد نظام بانکی و دریافت وام و اعتبار لازم استفاده نمایند. دو سوتو^۲ (۲۰۰۰) با بررسی کشورهای در حال توسعه به این موضوع پرداخته است که با بهبود و اجرایی شدن حق مالکیت، این امکان برای خانوار وجود دارد تا با استفاده از املاک خود، تأمین مالی کرده و فعالیت‌های اقتصادی خود را شکل دهند. بک و همکاران^۳ (۲۰۰۷) نیز با بررسی ۹۱ بانک در ۷۶ کشور در حال توسعه و توسعه یافته به این نتیجه رسیده‌اند که بیش از ۷۵ درصد از این بانک‌ها برای ارائه وام تجاری درخواست وثیقه داشته‌اند. در بخش ۱،۷ در خصوص اثرگذاری این موضوع بر روی سطح مصرف خانوار و امکان ایجاد سیکل‌های تجاری صحبت خواهد شد.

۳- عوامل مؤثر بر تملک مسکن

پس از بررسی منافع و هزینه‌های مالکیت مسکن، این سوال می‌تواند مطرح باشد که چه عواملی بر روی تصمیم خانوار برای مالک مسکن بودن اثر گذار است؟ این بخش به دنبال پاسخ به این پرسش است که چه عواملی احتمال خانه‌دار شدن خانوار را افزایش می‌دهد. بدین منظور این عوامل بر اساس اندروز^۴ و همکاران (۲۰۱۱) به دو دسته ذیل تقسیم‌بندی می‌شوند:

- عوامل غیرسیاستی
- عوامل سیاستی

۳-۱- عوامل غیرسیاستی

عوامل غیرسیاستی به آن دسته از پارامترهایی گفته می‌شود که دولت به عنوان سیاست‌گذار تأثیر مستقیمی بر روی آن‌ها ندارد. برای بررسی صاحب خانه بودن یک خانوار می‌توان از مدل‌های گسسته مرسوم نظیر لاجیت و یا پروبیت استفاده کرد. صاحب خانه بودن یا نبودن خانوار را می‌توان به صورت یک متغیر گسسته و صفر و یک در رابطه ۱ تعریف کرد.

$$owner = \begin{cases} 1 & \text{if homeowner} \\ 0 & \text{otherwise} \end{cases} \quad (1)$$

¹ Glaeser and Shapiro

² De Soto

³ Beck

⁴ Andrews

احتمال خانه‌دار بودن خانوار را می‌توان بر روی برداری از متغیرهای توضیحی که شامل ویژگی‌های اقتصادی و اجتماعی خانوار است برآورد کرد. برخی از این عوامل را می‌توان به صورت ذیل فهرست کرد:

- بعد خانوار
- سن سرپرست خانوار
- تحصیلات سرپرست خانوار
- درآمد قابل تصرف خانوار
- وضعیت سلامت سرپرست خانوار

با برآورد مدل فوق و محاسبه اثرات نهایی، انتظار می‌رود با افزایش اندازه خانوار و داشتن فرزند بیشتر احتمال خانه‌دار بودن افراد به جهت ایجاد ثبات بیشتر در خانواده افزایش یابد. همچنین با افزایش سن سرپرست خانوار این انتظار وجود دارد که انباشت ثروت بیشتر شکل گرفته و افراد با احتمال بیشتر ثروتی خانه‌دار باشند. با افزایش سطح تحصیلات فرد این فرصت فراهم می‌شود تا فرد کسب ثروت بیشتری داشته باشد و در نتیجه با احتمال بیشتر ثروتی خانه‌دار باشد. درآمد خانوار نقش کلیدی و مثبتی در خانه‌دار بودن خانوار ایفا می‌کند و سرانجام وضعیت سلامت سرپرست خانوار به نوعی نشانی از امکان حضور وی در بازار کار و کسب درآمد می‌باشد. موارد متعدد دیگری را که احتمال می‌رود در تصمیم برای خانه‌دار شدن افراد اثرگذار است را نیز می‌توان لحاظ کرد که در این گزارش برای به آن‌ها پرداخته نشده است.

۳-۲- عوامل سیاستی

عوامل سیاستی به آن دسته از پارامترهایی گفته می‌شود که دولت به عنوان سیاست‌گذار تأثیر مستقیمی بر روی آن‌ها دارد. در این بخش به صورت اجمالی به برخی از این موارد اشاره خواهد شد. بخشی از سیاست‌های دولت که می‌تواند بر روی تصمیم خانوار برای خانه‌دار شدن اثرگذار باشد عبارت است از:

- اصلاحات بازار مالی
- اقدامات احتیاطی دولت در بازار رهنی
- رگولاتوری دولت در بازار اجاره

عوامل فوق و دیگر سیاست‌هایی که احتمال می‌رود بر روی احتمال صاحب خانه شدن خانوار اثرگذار است را نیز می‌توان به صورت متغیر توضیحی در مدل لاجیت یا پروبیت مربوطه لحاظ کرد. انتظار می‌رود که با انجام اصلاحات در بازار مالی، احتمال دسترسی خانوار به منابع وام رهنی افزایش و در نتیجه احتمال خانه‌دار شدن آن‌ها افزایش یابد. در حقیقت یک ارتباط دو سویه بین توسعه بخش مالی اقتصاد و بخش حقیقی اقتصاد وجود دارد. همچنین به دلیل آن که خطر عدم بازپرداخت وام رهنی وجود دارد و این مسئله می‌تواند به دیگر بخش‌های اقتصاد نیز سرایت کند، همواره این نگرانی از سوی دولت‌ها وجود دارد تا با وجود مثبت بودن رابطه رشد و اندازه بازار رهنی، اقدامات احتیاطی و کنترلی را نیز مدنظر قرار دهند. انتظار می‌رود تا با اعمال اقدامات احتیاطی دولت در بازار رهنی نظیر تعیین نسبت وام به ارزش^۱ (LTV) و کاهش این نسبت، احتمال خانه‌دار شدن افراد کاهش یابد. همچنین دولت‌ها به منظور حمایت از خانوار و همچنین حمایت از حقوق مالک و مستأجر اقدام به رگولاتوری و دخالت در

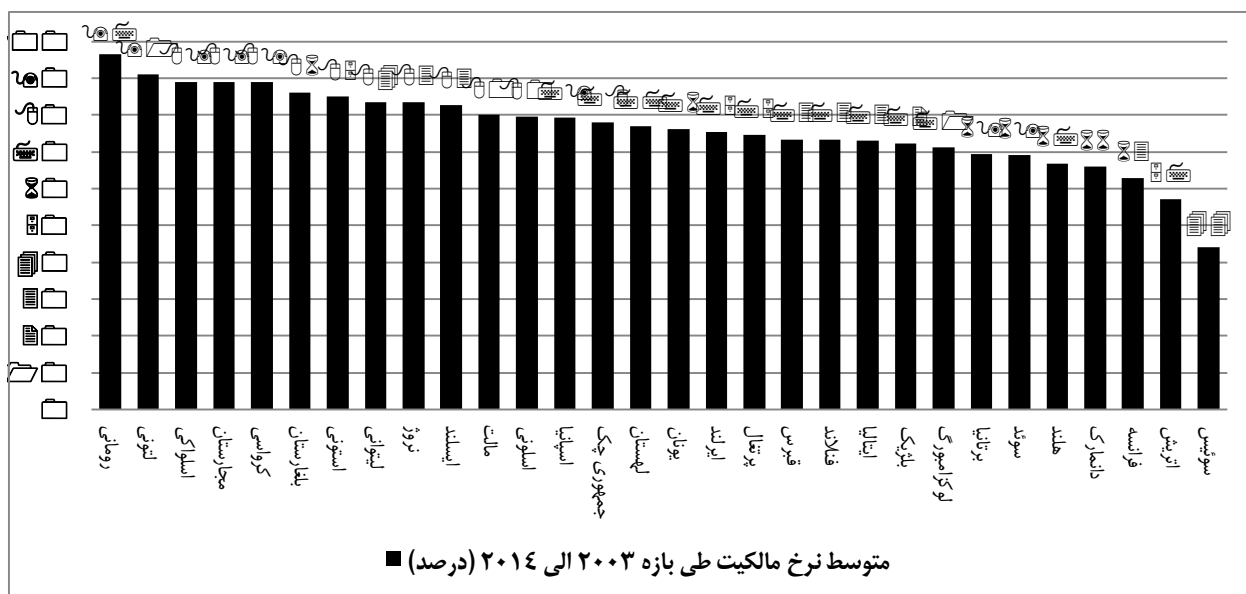
^۱ Loan To Value

بازار اجاره دولتی و حتی خصوصی می‌نمایند. انتظار می‌رود با افزایش رگولاتوری دولت در بازار اجاره و حمایت هر چه بیش‌تر از مستأجرین در برابر مالکین، انگیزه افراد برای مالک بودن کاهش و در نتیجه تمایل برای سکونت در مسکن اجاره‌ای افزایش یابد. رگولاتوری در بازار اجاره اثرات احتمالی بر روی قیمت و ساخت و ساز بخش خصوصی دارد که در همان بخش بیش‌تر در مورد آن صحبت شده است.

۴- روند نرخ مالکیت

در این بخش به این پرسش پاسخ داده می‌شود که وضعیت کشورها در خصوص نرخ مالکیت مسکن چگونه بوده است و این روند در طی سال‌های اخیر افزایشی بوده است یا کاهشی؟ در یک حالت کلی می‌توان این گونه تصور کرد که خانوار به جهت تأمین نیاز مسکن خود یا وارد بازار خرید و فروش ملک می‌شوند و در غیر این صورت وارد بازار اجاره خواهند شد. در ادامه شواهد آماری از وضعیت نرخ مالکیت ارائه می‌شود. در نمودار ۱-۱، نرخ مالکیت مسکن در چند کشور منتخب ارائه شده است.

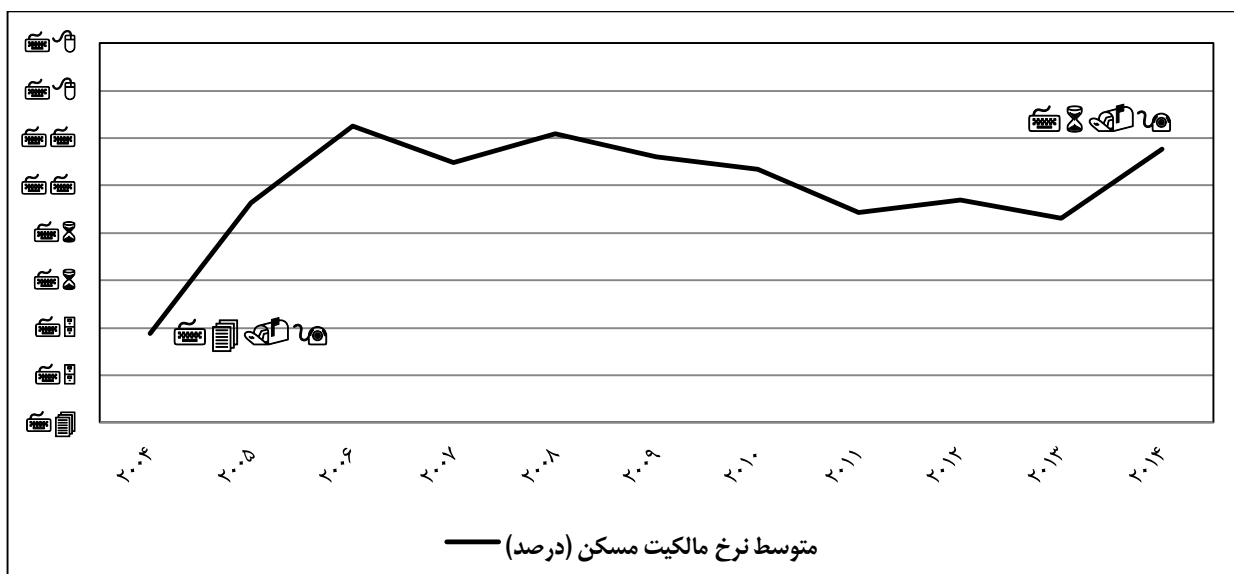
نمودار ۱-۱: نرخ مالکیت مسکن در چند کشور منتخب طی سال‌های ۲۰۰۴ الی ۲۰۱۴ (درصد)



منبع: آمارهای اروپا (Eurostat) و محاسبات گزارش

بر اساس آمارهای ارائه شده در نمودار فوق، نرخ مالکیت مسکن در بین کشورها در بازه ۹۷ درصد در بیش‌ترین حالت برای کشور رومانی و ۴۴ درصد برای کشور سوئیس در نوسان بوده است. همچنین متوسط این نرخ برای نمودار فوق عدد ۷۵ درصد می‌باشد و این بدان معنی است که تنها به صورت متوسط ۲۵ درصد خانوار در مسکنی که خود مالک آن نیست، سکونت دارند. به جهت ایجاد دیدی بهتر در نمودار ۱-۲ روند نرخ مالکیت مسکن طی سال‌های اخیر برای کشورهای نمودار ۱-۱ و بر اساس موجود بودن اطلاعات، ارائه شده است.

نمودار ۱-۲: روند نرخ مالکیت مسکن در چند کشور منتخب طی سال‌های ۲۰۰۴ تا ۲۰۱۴ (درصد)



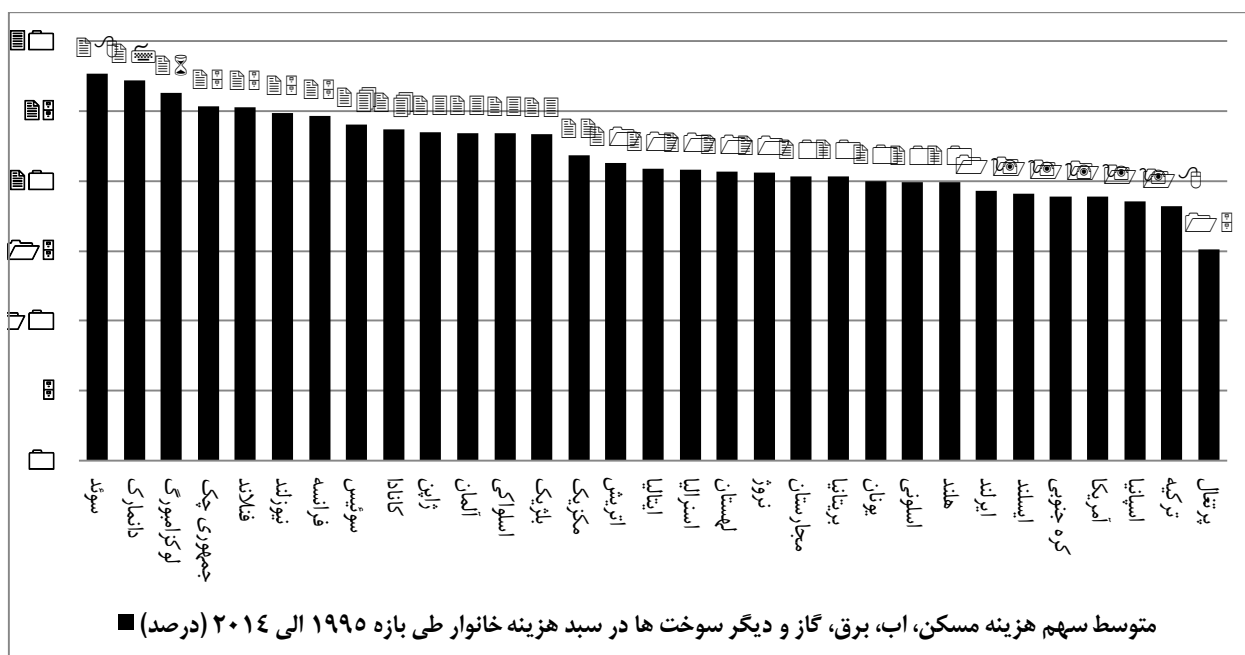
منبع: آمارهای اروپا (Eurostat) و محاسبات گزارش

بر اساس اطلاعات ارائه شده در نمودار فوق، مشاهده می‌شود که نرخ مالکیت طی سال‌های ۲۰۰۴ تا ۲۰۱۴ به صورت میانگین رو به افزایش بوده است و از رقم ۷۴,۹ درصد سال ۲۰۰۴ به رقم ۷۶,۹ درصد سال ۲۰۱۴ رسیده است که نشان دهنده رشد معادل ۲ واحد درصد و نرخ رشد ۲,۶ درصدی نرخ مالکیت طی این بازه است.

۵- مسکن و خانوار

مسکن از نظر ارزش و نگرش اقتصادی با بسیاری از کالاها تفاوت دارد، چرا که علاوه بر انگیزه مصرفی که تقاضای مصرفی آن‌ها را شکل می‌دهد، جنبه سرمایه‌ای نیز برای آن قابل تعریف است و خانوار به خرید مسکن به عنوان نوعی پس‌انداز نیز نگاه می‌کند و از این روی یک تقاضای سفته‌بازی نیز برای مسکن قابل تعریف است. این تمایل به مالکیت مسکن به عنوان یکی از مهم‌ترین سرمایه‌گذاری‌های خانوار، در گرو انباشت ثروت فراوان و یا در معرض بدهی زیاد قرار گرفتن است. این شرایط می‌تواند خانوار را در معرض ریسک‌های اقتصادی و اجتماعی فراوانی قرار دهد. به معنای دیگر، ورود اقتصاد به دوره رکود و رونق و ایجاد اختلال در جریان درآمدی خانوار می‌تواند قدرت خرید خانوار برای خرید مسکن را تحت تأثیر و از سوی دیگر تصمیم‌گیری سازندگان برای عرضه مسکن را دست‌خوش تغییر قرار دهد. در خصوص مکانیزم‌هایی که با نوسانات قیمتی مسکن در اقتصاد فعال می‌شود در بخش ۷,۱ با رویکرد چرخه‌های تجاری و اثراتی که بر بخش حقیقی اقتصاد دارد، صحبت خواهد شد. در اینجا به صورت خلاصه با ارائه چند نمودار، به بیان برخی حقایق آماری در خصوص جایگاه مسکن در سمت خانوار پرداخته می‌شود. در نمودار ۱-۳، سهم هزینه مسکن در سبد هزینه‌ای خانوار ارائه شده است.

نمودار ۱-۳: متوسط سهم هزینه مسکن در سبد هزینه‌ای خانوار چند کشور منتخب طی سال‌های ۱۹۹۵ الی ۲۰۱۴ (درصد)



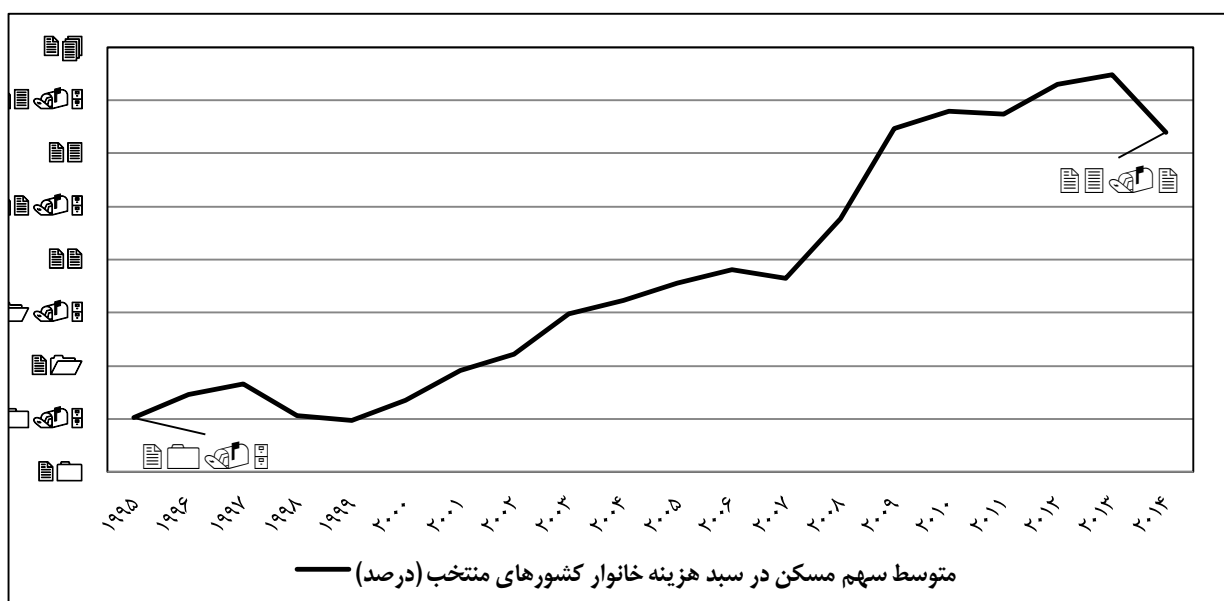
منبع: آمارهای سازمان همکاری اقتصادی و توسعه (OECD) و محاسبات گزارش

بر اساس اطلاعات نمودار فوق، می‌توان گزاره‌های ذیل را ارائه کرد:

- مسکن سهم قابل توجهی در سبد هزینه‌ای خانوار دارد.
- این سهم در همه کشورها یکسان نیست و در بازه ۲۸ درصد در بیش‌ترین حالت و ۱۵ درصد در کم‌ترین حالت در نوسان است.
- متوسط سهم مسکن در سبد هزینه‌ای خانوار در کشورهای فوق، ۲۱ درصد بوده است.

این سوال را می‌توان مطرح کرد که آیا طی سال‌های اخیر سهم مسکن در سبد هزینه‌ای خانوار افزایش یافته است یا خیر؟ به جهت ایجاد دیدی بهتر در نمودار ۱-۴ روند سهم مسکن طی سال‌های اخیر برای کشورهای نمودار ۳، ارائه شده است. بر اساس اطلاعات این نمودار، مشاهده می‌شود که سهم مسکن در سبد هزینه‌ای خانوار طی سال‌های ۱۹۹۵ الی ۲۰۱۴ افزایش یافته است و از رقم ۲۰٫۵ درصد به ۲۳٫۲ و معادل ۲٫۷ واحد درصد افزایش یافته است که نشان دهنده رشد ۱۳ درصد این سهم طی این بازه است.

نمودار ۱-۴: متوسط سهم مسکن در سبد هزینه خانوار کشورهای منتخب طی سال‌های ۱۹۹۵ الی ۲۰۱۴ (درصد)

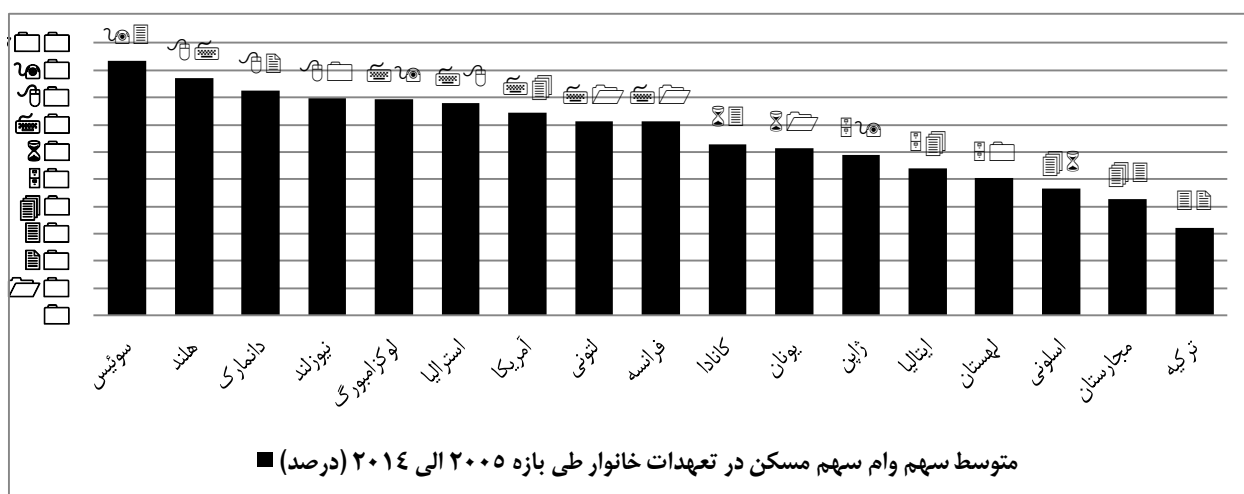


منبع: آمارهای سازمان همکاری اقتصادی و توسعه (OECD) و محاسبات گزارش

پیش از این، به این موضوع اشاره شد که به دلیل آن که ارزش مسکن چیزی بسیار فراتر از درآمدهای جاری خانوار است. به جهت خرید مسکن، افراد به صورت متعارف به نظام تأمین مالی مراجعه کرده و بر اساس درآمدهای آتی خود اقدام به خرید مسکن می‌نمایند. در نمودار ۱-۵، سهم مسکن در تعهدات خانوار ارائه شده است. بر اساس اطلاعات این نمودار، می‌توان مشاهده کرد که بخش بزرگی از تعهدات خانوار را وام مسکن شکل می‌دهد و این سهم در کشورهای منتخب ارائه شده متفاوت می‌باشد و در بازه حداکثر ۹۳ درصد کشور سوئیس تا ۳۲ درصد کشور ترکیه قرار می‌گیرد. این نمودار امر حاوی پیام‌های مهمی است: که اولاً خرید مسکن از سوی خانوار بدون نظام تأمین مالی توسعه‌یافته ممکن نیست و ثانیاً عدم توان بازپرداخت دیون خانوار می‌تواند نظام مالی را با خطر جدی مواجه کند.

تفسیر دو پیام فوق آن است که برای حل مسئله مسکن در اقتصاد، تلاش دولت‌ها باید بر روی توسعه و بهبود تأمین مالی بخش مسکن معطوف باشد. البته این مسئله نیز باید توجه قرار گیرد که میزان تفاوت در تعهد خانوار می‌تواند ناشی از تفاوت سطوح توسعه یافتگی کشورها تفسیر شود. این بدان معنی است که در یک نظام اقتصادی توسعه یافته، نظام تأمین مالی نیز توسعه یافته می‌باشد و امکان استفاده از ابزار وام مسکن برای خانوار وجود دارد. همچنین در یک نظام اقتصادی توسعه یافته به دلیل سطح بیش‌تر درآمد سرانه، امکان اتکای خانوار به درآمدهای خود برای خرید مسکن می‌تواند بیش‌تر باشد. همچنین باید توجه داشت که بخشی از تلاش دولت باید معطوف به اعمال رگولاتوری و تنظیم مقرراتی باشد که ریسک عدم بازپرداخت تعهدات خانوار و همچنین عمق و گستره پیامدهای عدم بازپرداخت احتمالی را کاهش دهد.

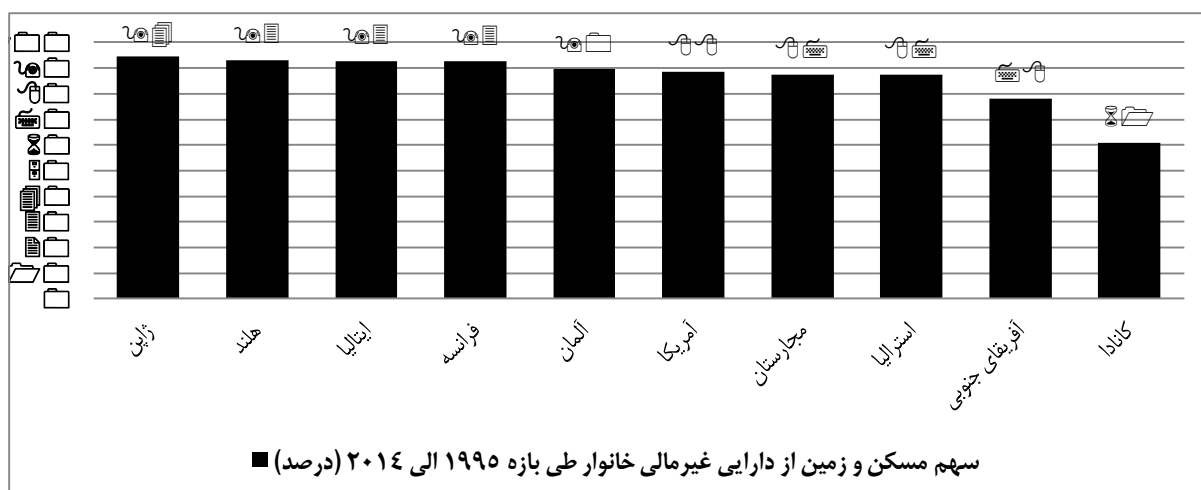
نمودار ۱-۵: متوسط سهم هزینه وام مسکن در تعهدات خانوار چند کشور منتخب طی سال‌های ۲۰۰۵ الی ۲۰۱۴ (درصد)



منبع: آمارهای سازمان همکاری اقتصادی و توسعه (OECD) و محاسبات گزارش

پیش‌تر اشاره شد که مسکن یکی از بزرگ‌ترین سرمایه‌گذاری‌های خانوار است. معنی اقتصادی چنین گزاره‌ای آن است که باید انتظار داشت بخش بزرگی از ثروت خانوار به صورت مسکن نگهداری شود. در نمودار ۱-۶ به چنین موضوعی پرداخته شده است. پیش از ارائه این نمودار ذکر این نکته ضروری است که در اینجا به دلیل محدودیت دسترسی به اطلاعات، ثروت غیرمالی^۱ خانوار مورد استفاده قرار گرفته است.^۲ این امکان وجود دارد که بخشی از ثروت خانوار به صورت ثروت مالی نگهداری شود. با لحاظ چنین مسئله‌ای باید این انتظار را داشت که اعداد ارائه شده در نمودار اندکی کاهش داشته باشد. پیام این نمودار آن است که تغییرات قیمت مسکن، ثروت خانوار که یک عامل مهم در تعیین میزان مصرف آن‌ها است را تحت تأثیر قرار می‌دهد و از طریق امکان شکل‌گیری چرخه تجاری در اقتصاد وجود دارد.

نمودار ۱-۶: سهم مسکن و زمین از دارایی غیرمالی خانوار چند کشور منتخب طی بازه ۱۹۹۵ الی ۲۰۱۴ (درصد)



منبع: آمارهای سازمان همکاری اقتصادی و توسعه (OECD) و محاسبات گزارش

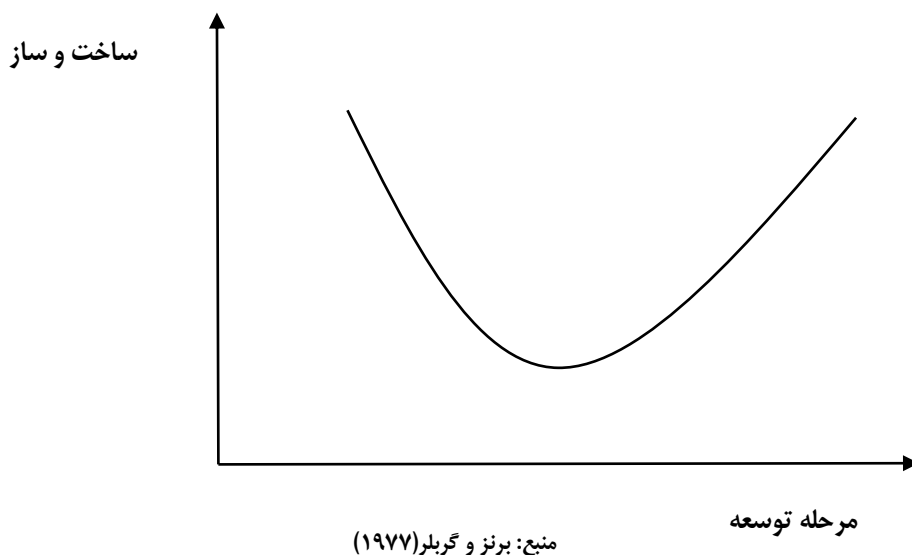
^۱ Non-Financial Asset

^۲ ثروت غیرمالی خانوار شامل مسکن، زمین، ساختمان تجاری، موجودی انبار، ماشین آلات، ابزار تولید می‌شود.

۶- مسکن و بنگاه‌ها

در ادبیات اقتصاد مسکن به این موضوع پرداخته شده است که به دلیل ارتباط وسیع بخش مسکن با دیگر بخش‌های اقتصادی، افزایش در ساخت و ساز مسکن منجر به ایجاد ارزش افزوده و اشتغال بیشتر می‌شود. برنز و گربلر^۱ (۱۹۷۷) با استفاده از اطلاعات ۳۹ کشور در حال توسعه و توسعه‌یافته برای سال‌های ۱۹۶۳ الی ۱۹۷۰، رابطه بین میزان ورود به ساخت و ساز مسکونی و مرحله توسعه یافتگی اقتصاد را بررسی کردند. نتیجه آن که یک رابطه غیرخطی بین این دو مسئله وجود دارد. نتایج نشان داد که این رابطه به صورت U برعکس برقرار است. این مشاهده بدان معنی است که با افزایش سطح توسعه یافتگی اقتصاد و افزایش درآمد، ساخت و ساز تا یک سطحی افزایشی خواهد بود و بعد از رسیدن به آن قله، اقتصاد روند کاهشی را تجربه خواهد کرد که از نظر شهودی قابل قبول به نظر می‌رسد. این موضوع در پیتروفرت و بن^۲ (۱۹۹۹) نیز مورد تأیید قرار گرفته است. این فرآیند به صورت نمادین در نمودار ۱-۷ ارائه شده است.

نمودار ۱-۷: روند ساخت و ساز و سطح توسعه یافتگی (درصد)



برای بررسی نقش بخش مسکن به عنوان موتور حرکت و رشد اقتصاد، یک روش مرسوم استفاده از جدول داده-ستانده است. در این روش روابط پسین و پیشین بخش‌های مختلف محاسبه می‌شود. در جدول ۱، نتایج برآورد شده ضریب فزاینده ورودی و خروجی بخش ساخت و ساز در چند کشور منتخب ارائه شده است.

1 Burns and Grebler
2 Pietroferte and Bon

جدول ۱-۱: ضریب فزاینده ورودی و خروجی بخش ساخت و ساز در در چند کشور منتخب (درصد)

کشور	سال	خروجی	ورودی
آمریکا	۱۹۷۷	۲,۲۱	۱,۴۲
ایتالیا	۱۹۸۲	۲,۲۰	۱,۲۶
فرانسه	۱۹۸۹	۲,۱۶	۱,۱۲
فنلاند	۱۹۸۵	۱,۷۸	۱,۱۷
ترکیه	۱۹۹۰	۱,۹۴	۱,۰۲
سنگاپور	۱۹۹۰	۱,۸۵	۱,۰۵
آلمان	۱۹۸۹	۲,۳۰	۱,۳۹
دانمارک	۱۹۸۹	۲,۲۶	۱,۵۳
هلند	۱۹۸۵	۲,۲۴	۱,۵۲
کانادا	۱۹۸۹	۲,۲۲	۱,۲۹
ژاپن	۱۹۹۰	۲,۱۵	۱,۱۵
استرالیا	۱۹۸۸	۲,۰۶	۱,۰۸
تایلند	۲۰۰۰	۱,۷۸	۱,۰۳

منبع: کوفولورا و گیوآلا (۲۰۰۸)

بر اساس اطلاعات ارائه شده در جدول فوق، می‌توان موارد ذیل را اشاره کرد:

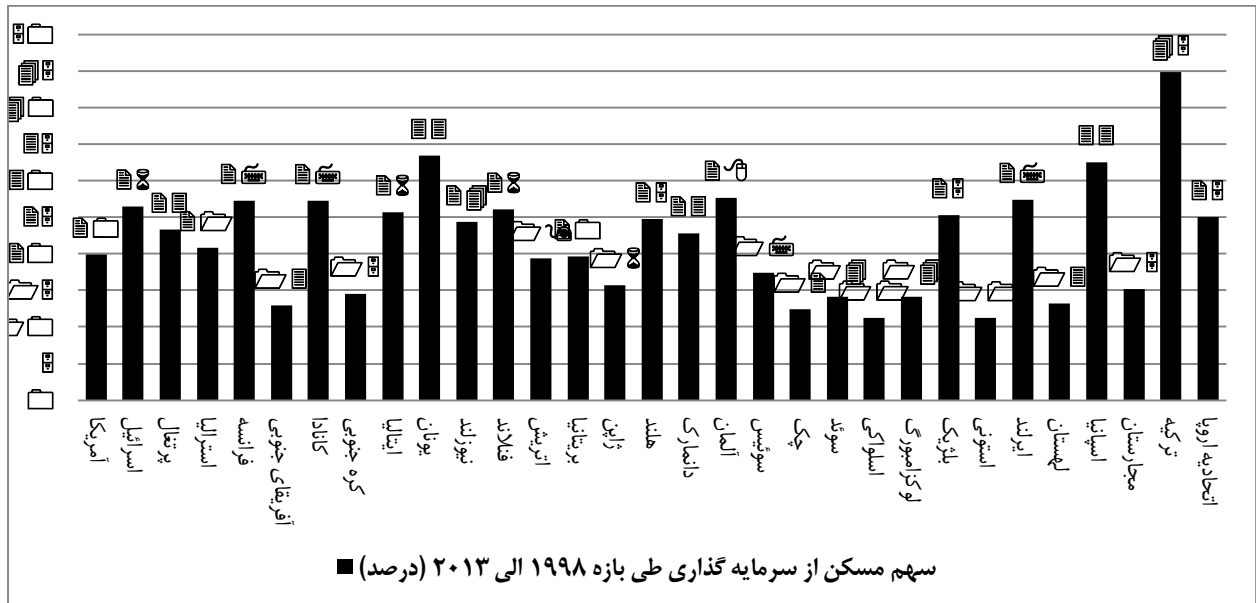
- ضریب فزاینده ورودی بخش ساخت و ساز در بازه ۱,۰۲ تا ۱,۵۳ قرار دارد.
- ضریب فزاینده خروجی بخش ساخت و ساز در بازه ۱,۷۸ تا ۲,۳ قرار دارد.
- ضریب فزاینده ورودی ۱,۵ بدین معنی است که با افزایش به طور مثال یک میلیون دلاری تقاضای بخش ساخت و ساز از نهاده‌های اولیه، مصرف اقتصاد از نهاده‌های اولیه ۱,۵ میلیون دلار افزایش می‌یابد.
- ضریب فزاینده خروجی ۱,۵ بدین معنی است که با افزایش به طور مثال یک میلیون دلاری تولید نهایی بخش ساخت و ساز، تولید نهایی اقتصاد ۱,۵ میلیون دلار افزایش می‌یابد.
- ضریب فزاینده خروجی بخش ساخت و ساز از ضریب فزاینده ورودی این بخش بیش تر است.
- باید توجه داشت که این محاسبات برای کل بخش ساخت و ساز انجام شده است و مسکن نیز قسمتی از این بخش می‌باشد. همچنین انتظار می‌رود که ضرایب فزاینده بخش غیرمسکونی بیش تر از مسکونی باشد.
- بخش مسکن صنایع پیشین قوی و زیادی دارد اما بر عکس این بخش دارای صنایع پسین محدودی می‌باشد. طبیعتاً ایجاد این ارزش افزوده همراه با استفاده از عوامل تولیدی است که نیروی کار نیز بخشی از این عوامل تولید است. باید توجه داشت که میزان استفاده از نیروی کار در فرآیند تولید نیز خود تابعی از تکنولوژی مورد استفاده می‌باشد. این انتظار وجود دارد که برخی فعالیت‌های تولیدی سرمایه‌بر و برخی دیگر کاربر باشد. میزان توسعه یافتگی یک اقتصاد نقش مهمی در سرمایه‌بر بودن یا نبودن فرآیند تولید دارد.

سؤالی که می‌توان مطرح کرد آن است که با توجه به اهمیت مسکن در اقتصاد، چه سهمی از سرمایه‌گذاری سالانه اقتصادها در بخش مسکن اتفاق می‌افتد؟ در بخش ۷,۱ در خصوص تغییرات قیمت مسکن و مکانیزم‌هایی که از این طریق ایجاد می‌شود

¹ Kofowolora and Gheewala

صحبت خواهد شد. در این بخش با فرض پذیرش جذابیت ورود بنگاه‌ها به بخش مسکن، بر روی میزان سرمایه‌گذاری انجام شده تمرکز می‌شود. در نمودار ۱-۸، سهم سرمایه‌گذاری در بخش مسکن از کل سرمایه‌گذاری سالانه چند کشور منتخب ارائه شده است. بر اساس اطلاعات این نمودار، سرمایه‌گذاری سالانه کشورها در بخش مسکن برای بازه مورد بررسی، اعداد متفاوتی را رقم زده است. این سهم از ۱۱ درصد کشورهای استونی و اسلواکی در کم‌ترین حالت و ۴۵ درصد کشور ترکیه در بیش‌ترین حالت در نوسان بوده است و می‌توان گفت که به طور متوسط این سهم در حدود ۲۵ درصد بوده است.

نمودار ۱-۸: سهم سرمایه‌گذاری در بخش مسکن از کل سرمایه‌گذاری سالانه چند کشور منتخب ۱۹۹۸ الی ۲۰۱۳ (درصد)



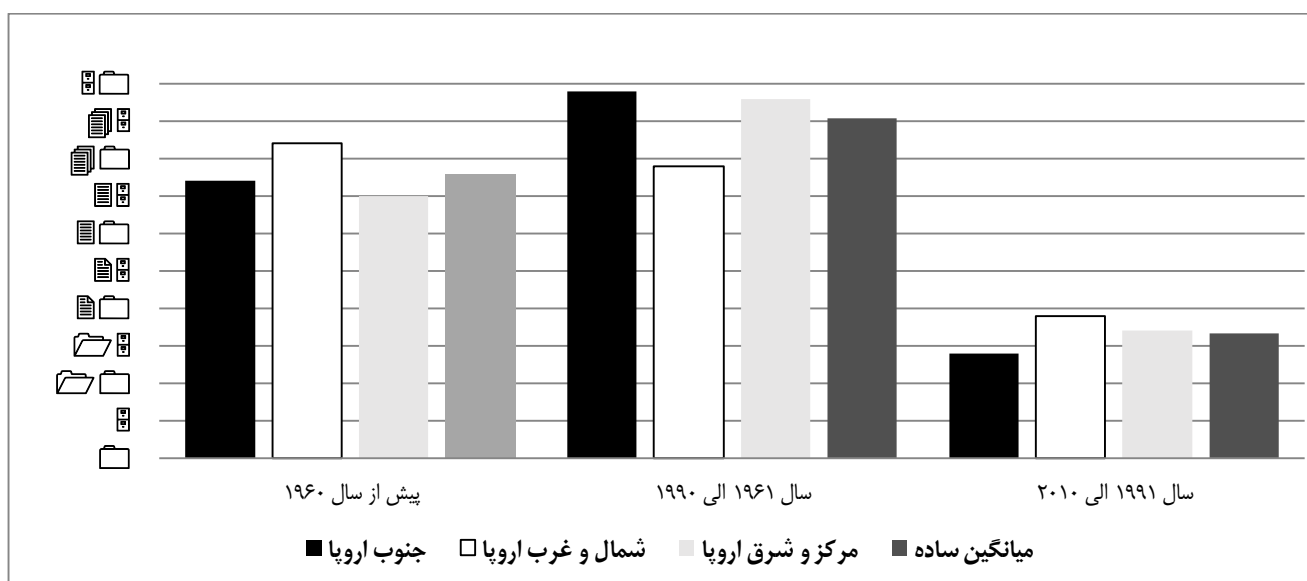
منبع: آمارهای سازمان همکاری اقتصادی و توسعه (OECD) و محاسبات گزارش

سوال دیگری که در خصوص سرمایه‌گذاری در بخش مسکن می‌توان مطرح کرد آن است که مدت زمان لازم برای تخریب ساختمان در اقتصادها چند سال می‌باشد؟ به عبارت دیگر با ورود سرمایه‌ها به بخش مسکن، از یک سرمایه‌گذاری تا چه مدتی استفاده و سپس نیاز به سرمایه‌گذاری مجدد ضروری می‌شود. این ضرورت سرمایه‌گذاری مجدد می‌تواند ناشی از کیفیت ساختمان و یا افزایش هزینه فرض زمین در اقتصاد باشد. در نمودار ۱-۹ به این موضوع پرداخته شده است. بر اساس اطلاعات ارائه شده در این نمودار، طول عمر مسکن در بخش‌های مختلف اروپا اندکی با یکدیگر تفاوت دارند اما همگی در یک نکته مشترک هستند و آن این که کم‌تر از ۲۰ درصد مسکن‌های موجود در اروپا عمری کم‌تر از ۲۰ سال دارد و در حدود بیش از ۸۰ درصد مسکن‌های موجود در این قاره عمری بالای ۲۰ سال را دارند و جالب‌تر آن که بیش از ۳۵ درصد مسکن‌های موجود عمری بیش از ۵۰ سال را دارند. همچنین باید گفت که سهم خانه‌های با طول عمر بیش از ۵۰ سال در شمال و غرب اروپا که اقتصادهای توسعه یافته‌تری دارند بیش از سایر بخش‌ها می‌باشد. پیام نمودار فوق آن است که با انجام سرمایه‌گذاری در بخش مسکن، نام تلاش آن است تا سال‌های زیادی از این سرمایه‌گذاری استفاده لازم انجام شود. این موضوع نیز خود می‌تواند تابعی از عوامل زیادی باشد که بخشی از آن‌ها عبارت است از:

- وجود استانداردهای کیفی لازم و نرخ پایین استهلاک ساختمان
- سیاست‌های ملی و استانی برای تخریب ساختمان‌ها

• وضعیت سودآوری این بخش و عدم ایجاد هزینه فرصت زمین

نمودار ۹-۱: وضعیت طول عمر ساختمان های مسکونی در کشورهای قاره اروپا (درصد)^۱



منبع: مؤسسه عملکرد ساختمان های اروپا (BPIE)

۷- عوامل مؤثر بر تعیین قیمت

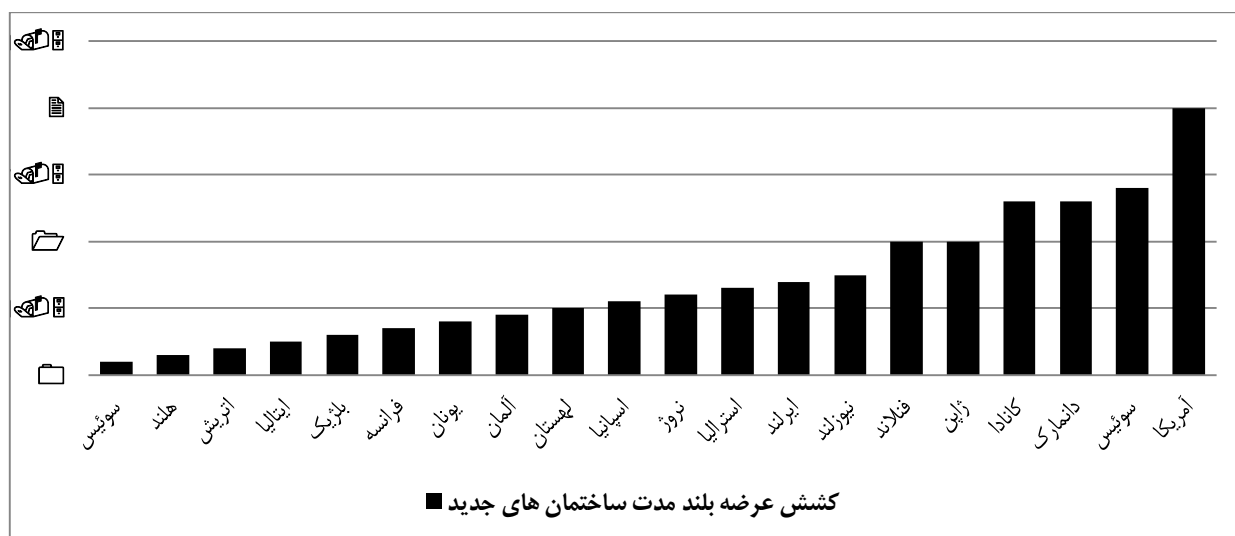
مسکن به عنوان یک محصول، نظیر هر محصولی دیگر در اقتصاد دارای بازار است و قیمت در این بازار بر اساس نیروهای عرضه و تقاضا تعیین می شود. میزان اثرگذاری عرضه و تقاضا بر قیمت مسکن در بازه زمانی کوتاه مدت و بلندمدت اندکی متفاوت است. در ادامه ابتدای عرضه مسکن و عوامل مؤثر بر آن و سپس تقاضای مسکن و عوامل مؤثر بر آن ارائه شده است.

۷-۱- عرضه مسکن

توانایی محدود عرضه کنندگان برای پاسخ سریع به نوسانات تقاضای مسکن از ویژگی های خاص این بخش است. در لحظه ای که تقاضا برای مسکن افزایش می یابد، مدتی زمان نیاز است تا مسکن جدید ساخته و آماده بهره برداری شود. در نتیجه تولیدکنندگان قادر به پاسخ گویی هم زمان به افزایش ناگهانی تقاضا نمی باشند. در این بازار منحنی انباشت ساختمان های مسکونی در کوتاه مدت نسبت به قیمت بی کشش است. بی کششی عرضه مسکن نسبت به قیمت در کوتاه مدت سبب می شود که در این بازار تقاضا نقش بیش تری در تعیین قیمت مسکن داشته باشد. در نمودار ۱-۱۰، میزان کشش عرضه بلند مدت در چند کشور منتخب ارائه شده است.

^۱ کشورهای جنوب اروپا شامل: قبرس، یونان، اسپانیا، ایتالیا، مالت و پرتغال. کشورهای مرکز و شرق اروپا شامل: بلغارستان، جمهوری چک، استونی، مجارستان، لیتوانی، لهستان، رومانی، اسلواکی، کشورهای شمال و غرب اروپا شامل: اتریش، بلژیک، سوئیس، آلمان، دانمارک، فنلاند، فرانسه، ایرلند، لوکزامبورگ، هلند، نروژ، سوئد و بریتانیا.

نمودار ۱-۱۰: کشش عرضه بلندمدت در چند کشور منتخب

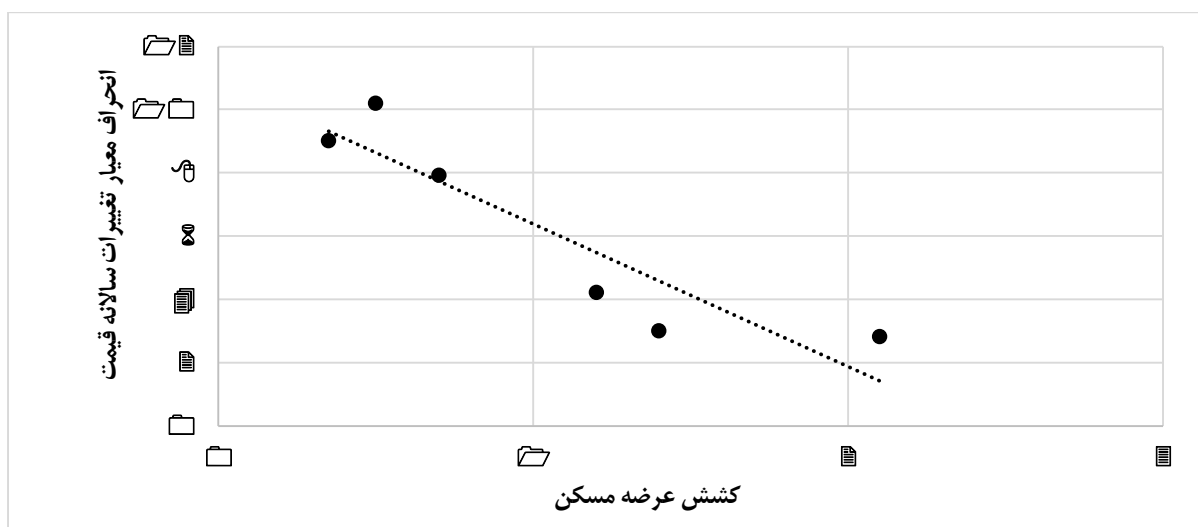


منبع: اندروز و همکاران (۲۰۱۱)

تفسیر نمودار فوق آن است که در کوتاه مدت و با افزایش تقاضا برای مسکن، در صورت واکنش بیش تر عرضه به افزایش تقاضای ایجاد شده، افزایش قیمت مسکن کم تر خواهد بود. همچنین این امکان نیز وجود دارد که به دلیل هم زمانی به اتمام رسیدن خانه ها و افزایش وسیع عرضه مسکن، بازار با کاهش شدید قیمت مواجه شود. نبود متقاضی برای مسکن، قیمت مسکن را کاهش خواهد داد و به تولیدکنندگان سیگنال می دهد که باید ساخت و ساز بیش تر را، متوقف نمایند. چنین نوساناتی می تواند منجر به ایجاد ناکارایی جدی در سرمایه گذاری و بر هم خوردن ثبات اقتصاد کلان شود. در نمودار ۱-۱۱، رابطه بین کشش عرضه مسکن و قیمت مسکن ارائه شده است.

سؤالی که می تواند مطرح شود آن است که چه عواملی بر روی عرضه مسکن اثرگذار است؟ این عوامل را می توان در دو دسته سیاست گذاری و غیرسیاست گذاری تقسیم کرد. عوامل سیاستی به آن دسته از پارامترهایی گفته می شود که دولت به عنوان سیاست گذار، تأثیر مستقیمی بر آن ها دارد. سیاست های جمعیتی و شهری و همچنین سیاست های نحوه استفاده از زمین می تواند بر عرضه مسکن اثرگذار باشد. در نمودار ۱-۱۲، مسئله کمیابی زمین و در نمودار ۱-۱۳، مسئله رگولاتوری نحوه استفاده از زمین ارائه شده است.

نمودار ۱-۱۱: رابطه بین کشش عرضه مسکن و قیمت مسکن برای چند کشور منتخب طی سال‌های ۱۹۷۱ الی ۲۰۰۲



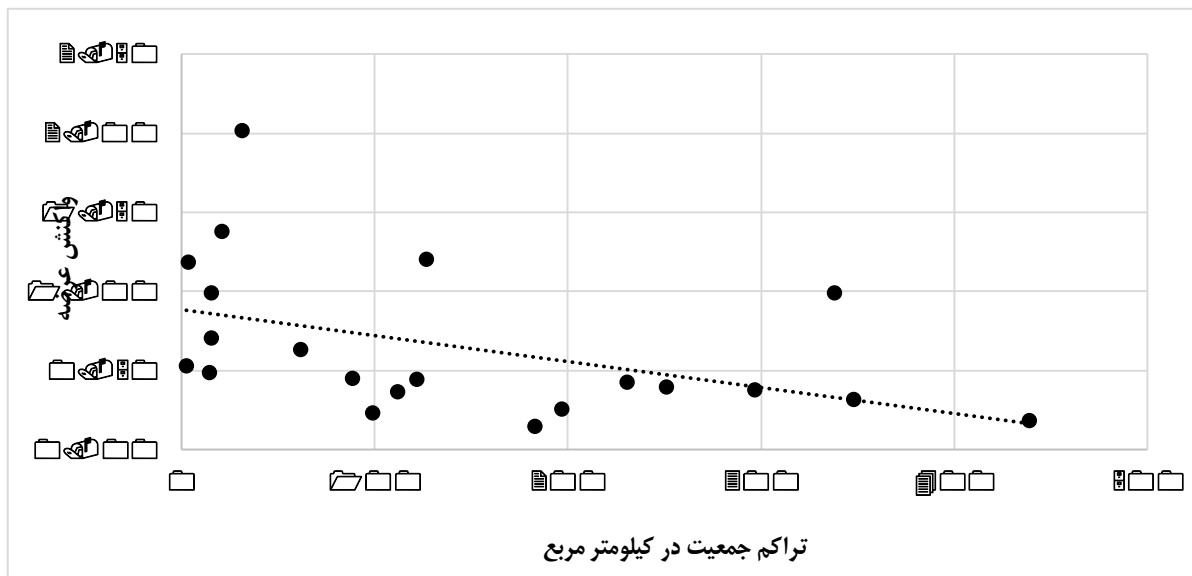
منبع: کت^۱ و همکاران (۲۰۰۴)

بر اساس اطلاعات ارائه شده در نمودار ۱-۱۲، کمیابی زمین و کشش عرضه رابطه عکس دارد. بدین معنی که با افزایش میزان تراکم افراد، کشش عرضه مسکن کاهش می‌یابد. این مشاهده از نظر شهودی نیز قابل درک است و انتظار می‌رود که در صورت افزایش جمعیت در یک منطقه جغرافیایی، امکان عرضه مسکن جدید با چالش مواجه شود. مسئله تراکم جمعیتی به صورت جدی تحت تأثیر سیاست‌های جمعیتی دولت‌ها برای تشویق افزایش و یا کاهش مولید است. همچنین سیاست‌های دولت‌ها در خصوص توزیع منابع درآمدی در مناطق جغرافیایی خاص می‌تواند جریان مهاجرتی به این نقاط را برای بهره‌مندی از خدمات و فرصت‌های ایجاد شده افزایش دهد.

بر اساس اطلاعات ارائه شده در نمودار ۱-۱۳، سیاست‌های دولت در نحوه استفاده افراد از زمین نقش مهمی بر عرضه مسکن دارد. این رگولاتوری منافع زیادی برای اقتصاد و شهروندان به همراه دارد اما در مقابل، نظیر هر سیاست‌گذاری که از سوی دولت انجام می‌شود، این مسئله همراه با هزینه‌هایی نیز خواهد بود که در اینجا اثر منفی بر روی عرضه مسکن می‌باشد.

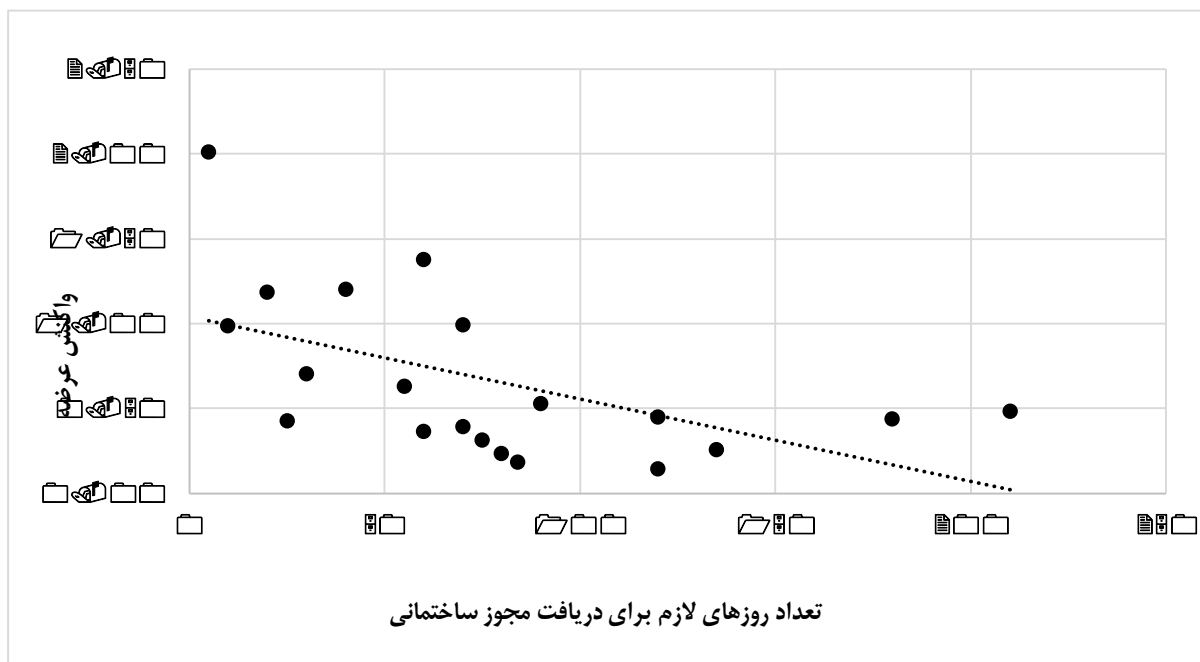
^۱ Catte

نمودار ۱-۱۲: کمیابی زمین و کشش عرضه مسکن برای چند کشور منتخب



منبع: اندروز و همکاران (۲۰۱۱)

نمودار ۱-۱۳: رگولاتوری زمین و کشش عرضه مسکن برای چند کشور منتخب



منبع: اندروز و همکاران (۲۰۱۱)

علاوه بر عوامل سیاستی، از سوی دیگر عوامل غیرسیاستی نیز توان اثرگذاری بر روی عرضه مسکن را دارد. ساخت و ساز مسکن به عنوان یک صنعت قابل تعریف است. هر چه میزان صنعتی شدن این فرآیند و همچنین فضای رقابتی این صنعت افزایش یابد، این انتظار وجود دارد که زمان و هزینه ساخت و ساز کاهش یافته و کشش عرضه مسکن افزایش یابد. همچنین در

فرآیند ساخت، عوامل تولید مورد استفاده در این صنعت نیز امکان اثرگذاری بر روی عرضه مسکن را دارد. به طور مثال رابطه بین نرخ رشد هزینه‌های ساخت خانه‌های جدید و نرخ رشد قیمت اسمی مسکن مثبت می‌باشد و با افزایش تغییرات هزینه، انتظار افزایش تغییرات قیمت بیش‌تری وجود دارد.

۲-۷- تقاضا مسکن

نیروی دوم فعال در بازار مسکن تقاضا مسکن است. متغیرهای اثرگذار بر تقاضا مسکن عبارت است از:

- تحولات جمعیتی
- وضعیت درآمدی خانوار
- تحولات اقتصاد کلان
- وجود بازار رهن و دسترسی به اعتبار
- هزینه‌های جانبی و ابزارهای بودجه‌ای دولت

در ادامه در خصوص موارد فوق توضیحات مختصری ارائه می‌شود. در مرحله نخست، تحولات جمعیتی سهم مهمی در تقاضا برای مسکن دارد. به طور مثال این موضوع در میلز و فیلونکا^۱ (۲۰۰۸) در کشورهای عضو سازمان همکاری اقتصادی و توسعه و همچنین الیس^۲ (۲۰۱۰) در کشور اسپانیا برای توضیح افزایش قیمت مسکن مورد تأیید قرار گرفته است. با افزایش جمعیت، مهاجرت و همچنین تشکیل خانوارهای جدید، این انتظار وجود دارد که تقاضا برای مسکن افزایش یابد، چرا که هر خانوار باید در یک مسکن جداگانه سکونت داشته باشد.

وضعیت درآمدی خانوار نیز سهم مهمی در تقاضا برای مسکن دارد. با افزایش درآمد قابل تصرف خانوار این انتظار وجود دارد که در قدم نخست، خانوار تمایل بیش‌تری به مالک شدن خواهند داشت و در قدم بعدی این امکان برای آن‌ها وجود دارد که با اتکای بیش‌تری بر روی منابع شخصی خود، خرید مسکن را انجام دهند. این موضوع در اندروز (۲۰۱۰) مورد بررسی قرار گرفته است. بر اساس محاسبات انجام شده در این تحقیق کشش بلند مدت قیمت مسکن و درآمد قابل تصرف خانوار در کشورهای عضو سازمان همکاری اقتصادی و توسعه تقریباً برابر یک می‌باشد.

دسترسی بیش‌تر به بازارهای مالی و امکان تأمین مالی به جهت قابل توجه بودن قیمت مسکن در مقایسه به درآمد خانوار، نقش بسزایی در تقاضا برای مسکن دارد. بر اساس یافته‌های الیس (۲۰۰۶) با اجرای اصلاحات در بخش مالی و تلاش برای توسعه بازار رهنی، امکان خانه‌دار شدن بخش بیش‌تری از جامعه فراهم می‌شود، چرا که اصلاحات بخش مالی هزینه دسترسی به منابع خرید مسکن را کاهش می‌دهد.

تحولات اقتصاد کلان نقش مهمی در تقاضا برای مسکن دارد. در حقیقت درآمد قابل تصرف خانوار، دسترسی مالی خانوار به وام مسکن خود تابعی از رشد اقتصادی و وضعیت اقتصاد کلان است. چشم‌انداز خانوار از وضعیت شغلی و درآمدهای آتی خود که

¹ Miles and Pillonca

² Ellis

تابعی از وضعیت اقتصاد کلان است، می‌تواند بر روی تقاضا مسکن اثرگذار باشد. با کاهش بیکاری و یا افزایش سطح اطمینان شغلی خانوار و افزایش اطمینان نسبت به جریان درآمدی آتی، تقاضا مسکن آن‌ها افزایش می‌یابد. در بخش‌های قبلی مشاهده شد که بخش بزرگی از تعهدات خانوار را وام مسکن شکل می‌دهد. اطمینان از جریان درآمدی آتی، باعث افزایش احتمال پذیرش چنین تعهد بلند مدتی از سوی خانوار را افزایش می‌دهد. لذا بخشی از مسئله مسکن از طریق تلاش دولت برای ایجاد یک محیط اقتصاد کلان پویا و با ثبات قابل تعریف است.

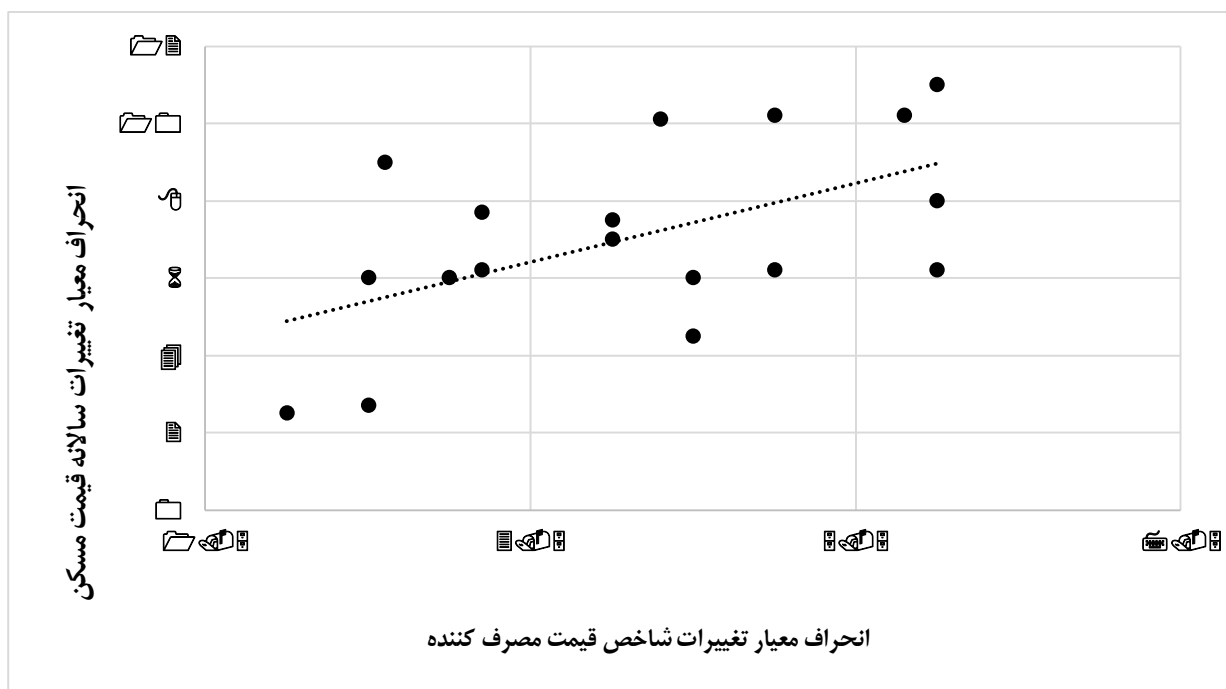
نرخ بهره متغیر سطح کلان دیگری است که بر روی تقاضا مسکن اثرگذار است. با کاهش نرخ بهره، توان خانوار برای پذیرش تعهد افزایش می‌یابد. در نتیجه این انتظار وجود دارد که یک رابطه منفی بین نرخ بهره و قیمت مسکن وجود داشته باشد. ذکر این نکته ضروری است که نرخ بهره وام مسکن در برخی کشورها، برای کل دوره وام ثابت و در برخی دیگر کشورها با توجه به شرایط فعلی و آتی درآمدی خانوار و یا اقتصاد متغیر می‌باشد. سوآلی که می‌توان طرح کرد آن است که میزان این رابطه منفی تابع چه عواملی است؟ بر اساس اندروز (۲۰۱۰) نرخ بهره کوتاه مدت در کشورهای با نظام نرخ بهره متغیر برای وام مسکن و نرخ بهره بلند مدت در کشورهای با نظام نرخ بهره ثابت برای وام مسکن، عنصر مهم و اثرگذار بر روی قیمت مسکن می‌باشد. همچنین بر اساس سرس^۱ و همکاران (۲۰۰۷) انتظار می‌رود که میزان این رابطه منفی در کشورهای با نظام بانکی رقابتی‌تر بیش‌تر باشد. در انتها ذکر این نکته ضروری است که امکان دارد در برخی موارد این رابطه منفی مشاهده نشده و بر عکس یک رابطه مثبت بین نرخ بهره و قیمت مسکن مشاهده شود. به طور مثال این امکان وجود دارد که این دو متغیر در واکنش به یک خبر به صورت همزمان افزایش و یا کاهش یابند.

هزینه‌های جانبی و ابزارهای بودجه‌ای دولت نیز بر تقاضا مسکن اثرگذار است. به صورت خلاصه باید گفت که اقدامات دولت در خصوص یارانه‌دهی و یا اعمال معافیت مالیاتی به خانوار در بخش مسکن، منجر به افزایش تقاضا برای مسکن می‌شود و در مقابل اعمال مالیات بر روی مسکن و نقل و انتقال آن باعث کاهش تقاضا برای مسکن می‌گردد. علاوه بر آن، هزینه‌های جانبی نظیر هزینه‌های خرید و فروش مسکن نیز می‌تواند بر روی تقاضا برای مسکن اثرگذار باشد.

پس از بررسی تئوریک تقاضای مسکن در ادامه در خصوص برخی از این موارد، شواهد آماری ارائه می‌شود. در نمودار ۱-۱۴، به موضوع اهمیت فضای اقتصاد کلان بر روی قیمت مسکن پرداخته شده است. بر اساس این نمودار رابطه بین انحراف معیار تغییرات سالانه قیمت حقیقی مسکن و انحراف معیار تغییرات سالانه شاخص قیمت مصرف کننده مثبت می‌باشد. این بدان معنی است که نوسانات بیش‌تر در نرخ تورم مصرف کننده باعث ایجاد نوسانات بیش‌تر در قیمت مسکن می‌شود. پیام این نمودار آن است که برای رسیدن به شرایط باثبات قیمتی در بازار مسکن، کنترل نرخ تورم از اهمیت بسزایی برخوردار است. در نمودار ۱-۱۵، به موضوع اثرگذاری هزینه‌های جانبی بر روی قیمت مسکن پرداخته شده است. بر اساس این نمودار رابطه بین انحراف معیار تغییرات سالانه قیمت حقیقی مسکن و هزینه‌های نقل و انتقال مسکن منفی می‌باشد. این بدان معنی است که افزایش هزینه نقدشوندگی مسکن باعث ایجاد نوسانات کم‌تری در قیمت مسکن می‌شود. پیام این نمودار آن است که با افزایش هزینه‌های جابجایی مسکن، امکان کنترل هزینه‌های سفته‌بازی وجود دارد.

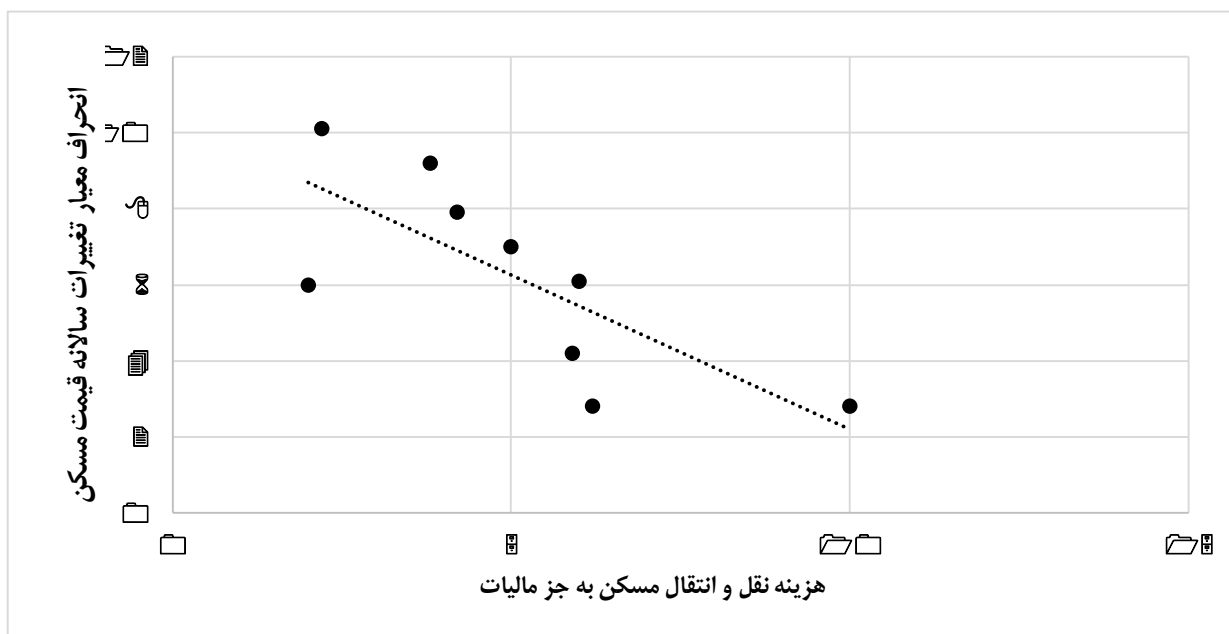
^۱ Serres

نمودار ۱-۱۴: رابطه فضای اقتصاد کلان و قیمت مسکن برای چند کشور منتخب طی سال‌های ۱۹۷۱ الی ۲۰۰۲



منبع: کت و همکاران (۲۰۰۴)

نمودار ۱-۱۵: رابطه هزینه‌های نقل و انتقال و قیمت مسکن برای چند کشور منتخب طی سال‌های ۱۹۷۱ الی ۲۰۰۲



منبع: کت و همکاران (۲۰۰۴)

۸- نوسانات قیمت مسکن

تا بدین جا در خصوص جایگاه و اهمیت بخش مسکن در اقتصاد صحبت شده است. در این بخش در خصوص اثر تغییرات ایجاد شده در این بخش بر روی دیگر بخش‌های اقتصاد صحبت خواهد شد. سوالات مشخصی که در این بخش به آن‌ها پاسخ داده خواهد شد، عبارت است از:

- ۱) تغییرات قیمت مسکن چه نقشی در ایجاد چرخه‌های تجاری دارد؟
- ۲) دامنه نوسانات قیمت مسکن در کشورهای مختلف چگونه بوده است؟
- ۳) چه عواملی باعث ایجاد نوسانات قیمت مسکن می‌شود؟

۸-۱- مسکن و سیکل‌های تجاری

موضوع را می‌توان با تغییر قیمت مسکن آغاز کرد و در یک مدل ساده اثر این تغییر بر روی بخش‌های مختلف اقتصاد را مشاهده کرد. با تغییر قیمت مسکن و به طور مثال کاهش آن، خانوار با دو مسئله مواجه می‌شود. از یک سو ارزش ثروت وی که به صورت مسکن نگهداری شده است و پیش از این در بخش‌های قبلی دیده شد که سهم قابل توجهی از ثروت خانوار را نیز شکل می‌دهد، کاهش می‌یابد. این امر بدان معنی است که با لحاظ اثر ثروت در تابع مصرف خانوار، امکان مصرف آن‌ها کم می‌شود. همچنین پیش از این به این موضوع اشاره شد که مسکن می‌تواند منبعی برای وثیقه‌گذاری و دریافت اعتبار و وام از نظام بانکی باشد. با کاهش ارزش مسکن، امکان دریافت اعتبار از سوی خانوار کاهش یافته و از این سمت نیز مصرف خانوار کاهش می‌یابد. از سوی بنگاه‌ها نیز با کاهش قیمت مسکن، انگیزه برای ورود به این بخش و سرمایه‌گذاری کاهش می‌یابد و از این سمت نیز سرمایه‌گذاری مستقیم در این بخش و سرمایه‌گذاری غیرمستقیم در بخش‌های وابسته به مسکن کاهش می‌یابد. تغییر مصرف و سرمایه‌گذاری به عنوان دو جز مهم در تقاضای کل اقتصاد منجر به اثرگذاری بر روی تولید ناخالص داخلی و رشد اقتصادی می‌شود.

در جدول ۱-۲، تبعات کاهش قیمت واقعی مسکن بر روی بخش واقعی اقتصاد ارائه شده است. بر اساس اطلاعات ارائه شده در این جدول، مشاهده می‌شود که با کاهش ۱۰ درصدی قیمت واقعی مسکن، همان‌طور که انتظار می‌رود و به دلیل کاهش جذابیت و سودآوری ایت بخش، سرمایه‌گذاری مسکونی کاهش می‌یابد. میزان این کاهش در کشورهای منتخب متفاوت می‌باشد. همچنین بر اساس توضیحات ارائه شده در خصوص مصرف خانوار، با کاهش قیمت واقعی مسکن، میزان مصرف خانوار به نیز کاهش خواهد یافت. سرانجام با کاهش قیمت واقعی مسکن و به دلیل نقش مهمی که مسکن در اقتصاد دارد، رشد اقتصادی نیز منفی خواهد شد.

جدول ۱-۲: اثرات کاهش ده درصد قیمت واقعی مسکن بر روی بخش واقعی اقتصاد

سرمایه گذاری مسکونی	مصرف	تولید ناخالص داخلی	
-۱۰,۸	-۳,۵	-۲,۵	دانمارک
-۱۸,۰	-۳,۴	-۱,۹	فنلاند
-۶,۸	-۰,۹	-	نروژ
-۲۸,۳	-۱,۷	-۱,۲	سوئد
-۱۳,۱	-۱,۸	-۱,۰	استرالیا
-۸,۴	-۰,۲	-۱,۱	بلژیک
-۲,۱	-۱,۳	-۱,۲	کانادا
-۹,۸	-۱,۱	-۲,۱	فرانسه
-۳۸,۵	-۵,۷	-۴,۶	آلمان
-۹,۵	-۰,۵	-۰,۱	ایتالیا
-۹,۸	-۰,۴	-۰,۳	هلند
-۲۸,۸	-۵,۷	-۴,۲	نیوزلند
-۷,۰	-۲,۵	-۱,۸	اسپانیا
-۴,۲	-۰,۵	-۰,۵	سوئیس
-۱۲,۲	-۱,۴	-۱,۰	بریتانیا
-۱۴,۰	-۲,۲	-۲,۱	میانگین

منبع: ایگان و لنگانی^۱ (۲۰۱۲)

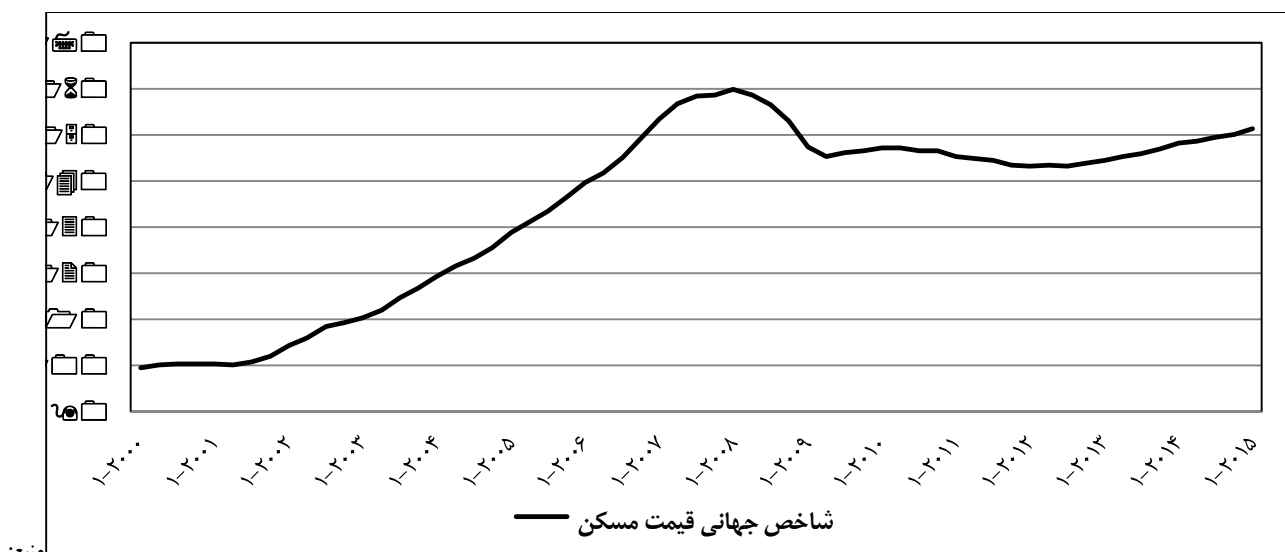
۲-۸ - دامنه نوسانات قیمت مسکن

پس از بررسی نتایج تغییر در قیمت مسکن، در این بخش دامنه نوسانات قیمت مسکن در اقتصاد مورد بررسی قرار می‌گیرد. مسکن، که به عنوان یک دارایی که با تقاضای سفته بازی نیز همراه است، می‌تواند تغییرات زیادی را تجربه نماید. در نمودار ۱-۱۶، روند شاخص جهانی قیمت مسکن که توسط صندوق بین المللی پول و بر اساس اطلاعات بیش از ۶۰ کشور و به صورت فصلی تهیه می‌شود، به نمایش گذاشته شده است. بر اساس اطلاعات ارائه شده در این نمودار، قیمت مسکن در سطح جهانی در یک روند مستمر افزایشی تا سال ۲۰۰۷ پیش رفته است. پس از بحران سال ۲۰۰۷ و تحولاتی که در بازار مسکن در آمریکا اتفاق افتاد و سرایت این موضوع به دیگر بخش‌های اقتصاد آمریکا و سپس اقتصادهای دیگر کشورها، این روند افزایشی قطع و تا سال ۲۰۱۲ به صورت نزولی درآمده است. طی سال‌های اخیر نیز این روند افزایشی بود است.

^۱ Igan and Loungani

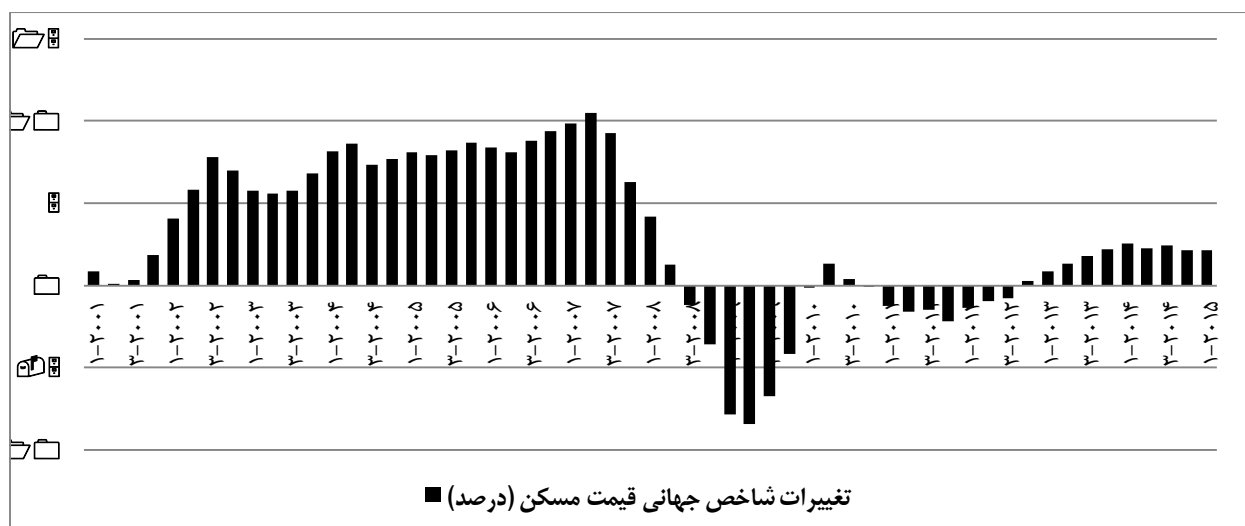
در نمودار ۱-۱۷ تغییرات فصلی قیمت مسکن ارائه شده است. هدف از این نمودار آن بوده است که به این موضوع بپردازد که رشد قیمت مسکن در چه حدودی رقم خورده است و در سطح اقتصاد جهانی، باید انتظار افزایش قیمت تا چه بازه‌هایی را داشت. بر اساس اطلاعات ارائه شده در این نمودار، تغییرات قیمت مسکن به طور متوسط در بازه مثبت و منفی ۱۰ درصد بوده است و با وجود فراز و فرود قیمت جهانی مسکن، این دارایی رشد بسیار چشم‌گیری به صورت سالانه نداشته است. متوسط رشد سالانه قیمت جهانی مسکن طی بازه فوق، ۲٫۹ درصد بوده است که در مقایسه با نرخ تورم جهانی رقم زیادی نیست و قیمت جهانی مسکن همپای تورم رشد داشته است.

نمودار ۱-۱۶: شاخص جهانی قیمت مسکن



صندوق بین‌المللی پول (IMF)

نمودار ۱-۱۷: تغییرات فصلی شاخص جهانی قیمت مسکن (درصد)



حال سوال اساسی که می‌تواند مطرح باشد آن است که آیا تغییرات قیمت مسکن ارتباطی با سطح توسعه یافتگی اقتصاد دارد یا خیر؟ در جدول ۱-۳، تغییرات قیمت حقیقی مسکن در کنار تغییرات قیمت سهام برای دو گروه کشور توسعه یافته^۱ و نوظهور^۲ ارائه شده است.

جدول ۱-۳: تغییرات قیمت حقیقی مسکن و قیمت سهام برای چند کشور منتخب طی سال‌های ۱۹۹۰ الی ۲۰۱۲ (درصد)

کشور	معیار	سهام	مسکن
کشورهای توسعه یافته	میانگین	۰,۱	۰,۴
	انحراف معیار	۱۰,۱	۱,۹
کشورهای نوظهور	میانگین	۰,۵	۰,۷
	انحراف معیار	۱۵	۴,۸

منبع: سزاییانچی و همکاران (۲۰۱۵)

بر اساس اطلاعات ارائه شده در جدول مذکور، می‌توان گزاره‌های ذیل را مطرح کرد:

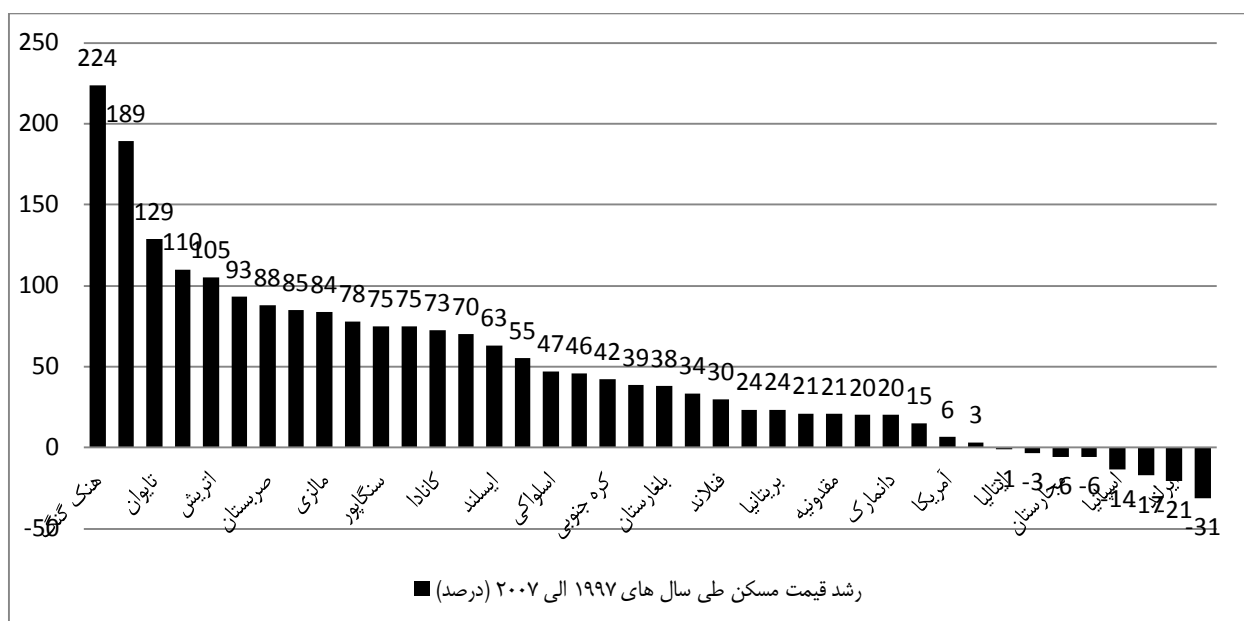
- مشخص است که رشد قیمت واقعی مسکن در کشورهای نوظهور بیش از کشورهای در حال توسعه می‌باشد و این رقم چون با نرخ تورم تعدیل شده است، رقم چندان زیادی نیست.
- همچنین نکته دیگر آن که نوسانات قیمتی بازار مسکن که با انحراف معیار سنجیده می‌شود در کشورهای نوظهور به صورت چشم‌گیری بیش از کشورهای توسعه یافته است.
- در هر دو دسته کشور، نرخ میانگین رشد واقعی قیمت مسکن بیش از بازار سهام است اما نوسانات بازار سهام به صورت چشم‌گیری بیش از بازار مسکن می‌باشد و به عبارت دیگر ضربه‌گیر اقتصاد و محل پذیرش ریسک و نوسانات شدید در اقتصادها، بازار سهام است و نه بازار مسکن.

در ادامه و برای تکمیل بحث اندازه رشد قیمت مسکن در اقتصاد، در نمودار ۱-۱۸، رشد قیمت اسمی مسکن طی یک بازه ۱۰ ساله در چند کشور منتخب ارائه شده است. بر اساس اطلاعات نمودار مذکور طی این بازه ده ساله و پیش از وقوع بحران اقتصادی جهانی، قیمت مسکن در سال ۲۰۰۷ نسبت به ۱۹۹۷ در بیش‌ترین حالت خود رشد ۲۲۴ درصدی در کشور هنگ کنگ را تجربه کرده است و رشد قیمت در دیگر کشورها عدد کم‌تری بوده است و در برخی کشورها نظیر یونان این رشد منفی بوده است. این امر بدان معنی است که در صورتی که فردی در سال ۱۹۹۷ در هنگ کنگ خانه‌ای را خریداری می‌کرده است در سال ۲۰۰۷ این خانه به صورت اسمی رشد ۲۲۴ درصدی داشته است و همچنین سرمایه‌گذاری همان فرد در کشوری نظیر یونان و ایرلند همراه با کاهش ارزش و زیان بوده است.

^۱ شامل: استرالیا، اتریش، بلژیک، کانادا، دانمارک، فنلاند، فرانسه، آلمان، یونان، ایسلند و ایتالیا

^۲ شامل: آرژانتین، برزیل، بلغارستان، شیلی، چین، کرواسی، کلمبیا، جمهوری چک، استونی، هنگ کنگ، بلغارستان، هند، اندونزی، اسرائیل

نمودار ۱-۱۸: رشد قیمت مسکن چند کشور منتخب طی سال‌های ۱۹۹۷ الی ۲۰۰۷ (درصد)



منبع: راهنمای دارایی جهانی (GPG)

۳-۸ عوامل مؤثر بر نوسانات قیمت مسکن

پس از بررسی اهمیت تغییرات قیمت مسکن و اندازه تغییرات آن در کشورهای مختلف، در این بخش در خصوص چرایی تغییرات قیمت مسکن در یک اقتصاد صحبت خواهد شد. بر اساس آنچه مورد بررسی قرار گرفت، عرضه و تقاضای مسکن تابع عواملی است که قیمت مسکن را در بازار شکل می‌دهند. در این بخش مسئله تغییرات قیمت مسکن از جنبه نوع اقتصاد مورد بررسی قرار می‌گیرد. بر اساس ادبیات اقتصادی در کنار کلیه مواردی که می‌تواند بر روی قیمت مسکن اثرگذار باشد، نفتی و یا غیرنفتی بودن اقتصاد نقش مهمی در تحولات قیمت مسکن دارد.

مطالعات زیادی در تلاش برای ایجاد رابطه بین قیمت مسکن و تحولات اقتصاد کلان بوده است. بر اساس محاسبات این مطالعات، تحولات اقتصاد کلان و به طور خاص کانال سیاست پولی و اثر ثروت نقش مهمی در تحولات بازار مسکن دارد. لسترپس^۱ (۲۰۰۲)، آوکی^۲ (۲۰۰۲)، البرن^۳ (۲۰۰۸) از جمله مطالعاتی است با رویکرد اقتصادسنجی به دنبال بررسی عامل مؤثر و مسلط بر روی تغییرات قیمت مسکن بوده است. بر اساس این مطالعات شوک‌های پولی یکی از مهم‌ترین کانال‌های تغییر قیمت مسکن در اقتصادهای غیرنفتی می‌باشد. همچنین مطالعاتی نظیر میشکین^۴ (۲۰۰۱)، تن و ووس^۵ (۲۰۰۳) بر روی رابطه بین تغییرات اثر ثروت دارایی و تحولات بخش مسکن متمرکز شده‌اند.

¹ Lastrapes

² Aoki

³ Elbourne

⁴ Mishkin

⁵ Tan and Voss

در کشورهای نفتی علاوه بر کلیه موضوعاتی که باعث اثرگذاری بر تقاضا و یا عرضه مسکن می‌شود و در بین کلیه کشورها یکسان است، مسئله درآمدهای برونزای نفتی و مکانیزمی که در قالب بیماری هلندی ایجاد می‌کند، نقش اساسی را دارد. این مکانیزم بدین جهت ایجاد می‌شود که درآمدهای حاصل از فروش منابع نفتی مستقل از عملکرد اقتصاد وارد فعالیت‌های اقتصادی شده و تقاضای کل اقتصاد را افزایش می‌دهد و این در حالی است که از سمت عرضه کل، ما به ازایی در اقتصاد ایجاد نمی‌شود و حتی به دلیل سیاست‌گذاری غلط امکان تضعیف تولید داخلی و کاهش عرضه کل نیز وجود دارد.

با افزایش درآمدهای ارزی ناشی از فروش منابع طبیعی و به طور خاص نفت خام، امکان افزایش تعهدات دولت و به طور خاص مخارج دولت وجود دارد. این افزایش مخارج دولت با افزایش دارایی‌های خارجی بانک مرکزی همراه خواهد بود. عامل اول سبب بزرگ شدن بودجه عمومی شده و به دلیل چسبندگی ابزار بودجه‌ایی تا سال‌های بسیار زیادی همراه با دولت خواهد بود و عامل دوم سبب افزایش پایه پولی و با احتمال زیادی همراه با تلاش برای پائین نگاه داشتن نرخ ارز اسمی در اقتصاد می‌شود. در نتیجه با افزایش قیمت نفت، حجم نقدینگی در کنار نقش دولت در اقتصاد رشد می‌یابد. افزایش واردات در کنار کاهش انتظارات تورمی ناشی از شرایط وفور در اقتصاد باعث می‌شود که افزایش نقدینگی به میزان محدودتر و کمتری به قیمت کالاهای مصرفی منتقل شود و در اصطلاح منجر به بروز گسست در رابطه نقدینگی و تورم گردد. گسست رابطه نقدینگی و تورم، شهادت سیاست‌گذاران اقتصادی را برای افزایش مخارج دولت بیشتر می‌کند. امکان تثبیت نرخ ارز به دلیل افزایش دارایی‌های خارجی و در کنار آن گسترش دخالت دولت در اقتصاد، انگیزه سرمایه‌گذاری در صنایع را کاهش داده و سرمایه‌گذاری در کالاهای غیرقابل مبادله (مشخصاً مسکن) و همچنین فعالیت‌های رانت جویانه را تشویق می‌کند. به این ترتیب به تدریج سرمایه‌گذاری و تولید صنعتی، کاهش پیدا می‌کند. به طور خلاصه اثر افزایش قیمت نفت بر روی بازار مسکن را از کانال‌های ذیل پیگیری کرد.

- افزایش درآمد نفت و افزایش تقاضای کل اقتصاد به صورت عمومی و افزایش تقاضای مسکن به دلیل افزایش درآمد خانوار
- بالا نگه داشتن غیرواقعی نرخ ارز و سودآور شدن بخش مسکن به دلیل غیر قابل مبادله بودن آن در اقتصاد
- رشد قیمت مسکن به دلیل دو عامل فوق و ورود سرمایه‌های فراوان به این بخش به جهت کسب سود

با ایجاد چنین مکانیزمی در اقتصاد باید انتظار داشت که فعالیت‌های تولیدی در یک اقتصاد با ریسک بالایی همراه باشد و در مقابل فعالیت‌های سوداگرانه بسیار پررونق باشد. فعالان اقتصادی که به دنبال حداکثر کردن سود خود می‌باشند، به طور طبیعی مسکن را به عنوان یکی از مقاصد سرمایه‌گذاری خود به دلیل غیرقابل مبادله بودن قرار می‌دهند. مطالعات زیادی در خصوص اثرات شوک مثبت و منفی قیمت نفت بر روی اقتصاد و مکانیزم‌هایی که فعال می‌کند انجام شده است و برخی از این مطالعات نیز بر روی اثر کمی این تغییرات بر روی بخش مسکن تمرکز داشته است. لی^۱ (۲۰۱۵) این موضوع را برای کشور مالزی بررسی کرده است. بر اساس یافته‌های وی، تغییرات جهانی قیمت نفت، عامل مهمی در توضیح شوک‌های قیمتی بازار مسکن در این کشور می‌باشد. همچنین خیابانی (۲۰۱۰) نیز با بررسی اثر شوک قیمتی نفت و شوک پولی، سهم شوک قیمت نفت را عامل مسلط در تغییرات بازار مسکن در اقتصاد ایران می‌داند.

^۱ Le

به عنوان کلام آخر می‌توان گفت که شوک‌های نفتی نقش مهمی بر روی ثبات اقتصاد کلان دارد. این گزاره در حقیقت در راستای عوامل تعیین کننده تحولات بخش مسکن در کشورهای غیرنفتی است. در حقیقت در کشورهای نفتی فضای اقتصاد کلان به دور از کنترل سیاست‌گذار و به صورت برون‌زا تابعی از شوک قیمت جهانی نفت است. این شوک به صورت غیرقابل کنترل وارد اقتصاد کشورهای نفتی می‌شود و از این طریق فضای اقتصاد کلان را بی‌ثبات می‌کند و با بی‌ثبات شدن فضای اقتصاد کلان، جا برای اثرگذاری فضای اقتصاد کلان به عنوان یک عنصر مهم در تحولات بازار مسکن باز می‌شود و این بخش نوسانات قیمتی شدیدی را تجربه می‌کند.

۹- مسکن و نظام تأمین مالی

تا بدین جا در خصوص تحولات بخش مسکن و اهمیت آن برای خانوار، بنگاه‌ها و به صورت عمومی تر کل اقتصاد صحبت شد. در ادامه این موضوع مطرح می‌شود که برای تأمین نیاز مسکن خانوار چه گزینه‌هایی وجود دارد و این گزینه‌ها چگونه محقق می‌شوند. در یک حالت کلی، یک خانوار نمونه برای رفع نیاز مسکن خود با دو گزینه خرید و اجاره مواجه است. در ادامه ابتدا گزینه خرید و سپس گزینه اجاره مورد بررسی قرار می‌گیرد. در بخش‌های قبلی دیده شد که برای خرید یک ملک احتیاج به انباشت درآمدی فراوانی است. لذا برای خرید مسکن یا خانوار دارای ثروت فراوانی است و می‌تواند با اتکا به درآمد خود مسکن را تهیه نماید. در صورت نبود این ثروت، لزوم وجود یک نظام تأمین مالی ضروری می‌شود تا خانوار با اتکا به درآمدهای آتی خود اقدام به خرید مسکن نمایند. در صورت رجوع خانوار به بازار تأمین مالی، اطمینان از وجود یک جریان درآمدی باثبات و بازپرداخت تعهدات به نظام مالی از اهمیت بالایی برخوردار می‌شود. در نتیجه نبود یک نظام تأمین مالی مناسب و همچنین نبود یک نظام پشتیبان بازاری و یا غیربازاری برای موارد نکول وام‌ها، خلاء جدی است که دولت به عنوان سیاست‌گذار اقتصادی باید برای رفع موارد شکست بازار و شکل نگرفتن این نهادها اقدام نماید. البته حالتی را می‌توان تصور کرد که با وجود نظام تأمین مالی مناسب و یا همچنین وجود ثروت لازم برای خرید مسکن، خانوار به دلایل اقتصادی و یا غیر اقتصادی تمایلی به مالک شدن نداشته باشند و وارد بازار مسکن اجاره‌ای شوند.

در سمت بازار اجاره نیز خانوارهایی وجود دارند که یا به دلیل عدم ورود به بازار خرید مسکن، اقدام به اجاره خانه کرده‌اند. اجاره مسکن نیز احتیاج به یک جریان درآمدی مطمئن برای پرداخت اجاره ماهانه و همچنین یک مقدار سپرده‌گذاری مستأجر نزد مالک به عنوان پول پیش دارد. از آنجا که مسکن یک کالای عمومی تلقی نمی‌شود، فعالان بخش خصوصی به عنوان افرادی که به دنبال کسب سود می‌باشند می‌توانند به این بازار وارد شده و عرضه‌کنندگان مسکن اجاره‌ایی به خانوارهای علاقه‌مند باشند. البته این امکان وجود دارد که گروه‌های خاصی از خانوار امکان ورود به این بازار را نیز نداشته باشند. به دلیل اهمیت این موضوع و ضرورت تأمین نیاز خانوار، دولت‌ها در این بخش نیز ورود کرده و با عرضه مسکن اجتماعی این خلاء را رفع می‌نمایند.

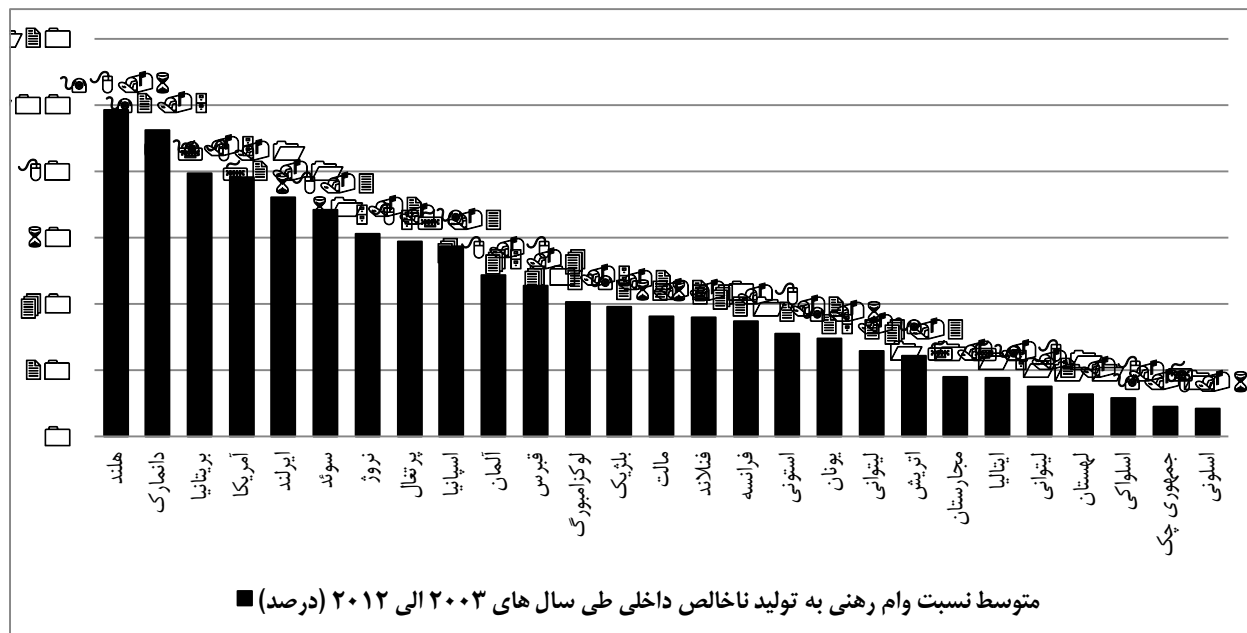
در این بخش تمرکز اصلی بر روی بازار تأمین مالی مسکن به عنوان رکن مهم برای خانه‌دار شدن و رفع نیاز مسکن خانوار قرار داده می‌شود و در بخش بعدی بر روی روش‌های مختلفی که دولت در بازار مسکن ورود می‌کند صحبت خواهد شد. سوالات مشخصی که در این بخش به آن‌ها پاسخ داده خواهد شد عبارت است از:

- اندازه نظام تأمین مالی مسکن چگونه شناسایی می‌شود؟
- آیا رابطه‌ای بین اندازه نظام تأمین مالی مسکن و سطح توسعه یافتگی اقتصاد وجود دارد؟
- نظام تأمین مالی و به طور خاص نظام تأمین مالی مسکن چه مزایایی برای اقتصاد به همراه دارد؟
- نظام تأمین مالی مسکن در کشورهای مختلف چه تفاوت‌هایی با یکدیگر دارد؟

۹-۱- اندازه نظام تأمین مالی مسکن و توسعه اقتصادی

یک معیار متعارف برای تعیین اندازه بازار رهن در یک اقتصاد، نسبت اندازه وام رهنی به تولید ناخالص داخلی است. طبیعتاً هر چه این نسبت برای یک اقتصاد بیش‌تر باشد، نشانی از بزرگ‌تر بودن اندازه بازار رهنی در آن اقتصاد است. البته این نسبت با محدودیت‌های نیز همراه است. این نسبت سطح دسترسی و گستردگی وام رهنی بین گروه‌های مختلف درآمدی را به صورت دقیق نشان نمی‌دهد. اما می‌توان انتظار داشت که با افزایش کمی میزان وام رهنی نسبت به کل اقتصاد، احتمال دسترسی افراد به وام رهنی نیز افزایش یابد. همچنین این نسبت تنوع در ابزارهای مورد استفاده در نظام تأمین مالی مسکن را بیان نمی‌کند. این احتمال وجود دارد که با وجود بزرگ بودن این نسبت برای یک اقتصاد، به دلیل عدم وجود تنوع در ابزارهای تأمین مالی، آن اقتصاد دارای نظام تأمین مالی توسعه یافته‌ای نباشد. در نمودار ۱-۱۹ وضعیت نسبت وام رهنی به تولید ناخالص داخلی یا همان بازار اولیه رهن برای چند کشور منتخب ارائه شده است.

نمودار ۱-۱۹: عملکرد چند کشور منتخب در خصوص بازار اولیه رهن طی سال‌های ۲۰۰۳ تا ۲۰۱۲ (درصد)



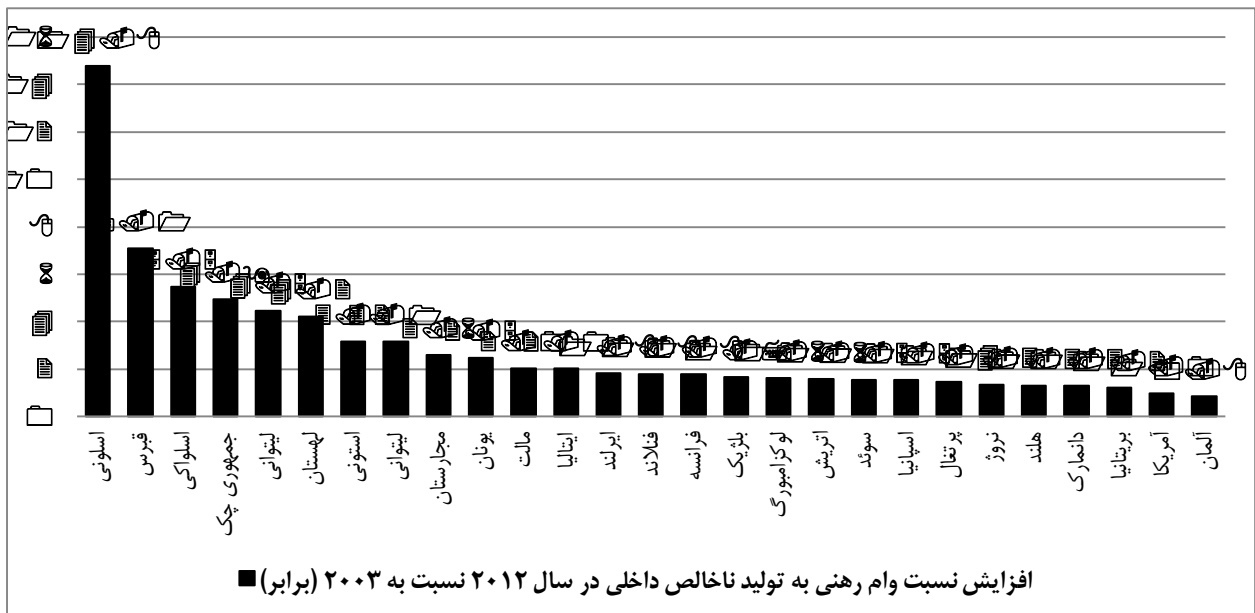
منبع: فدراسیون رهنی اروپایی (EMF) و محاسبات گزارش

بر اساس اطلاعات ارائه شده در نمودار مذکور، اندازه بازار رهن در کشورهای نظیر دانمارک و هلند در حدود اندازه تولید ناخالص داخلی است و این نسبت در دیگر کشورها کاهش یافته و به نسبت نه درصد برای کشورهای جمهوری چک و اسلونی می‌رسد.

بر اساس این نمودار به وضوح مشخص است که یک رابطه معنی‌دار بین سطح توسعه یافتگی اقتصاد و اندازه بازار رهن وجود دارد. کشورهای توسعه یافته معمولاً نرخ نسبت وام رهنی به تولید ناخالص داخلی بیش از ۵۰ درصد را دارند.

سوال اساسی دیگر آن است که روند این نسبت در طی زمان چگونه بوده است. بر اساس اطلاعات ارائه شده در نمودار ۱-۲۰، به وضوح مشخص است که روند این نسبت طی سال‌های اخیر رو به افزایش بوده است که این امر بدان معنی است که بازار تأمین مالی مسکن رشد داشته است و در نتیجه امکان دسترسی بیش‌تری به منابع مالی برای خرید مسکن توسط خانوار فراهم شده است.

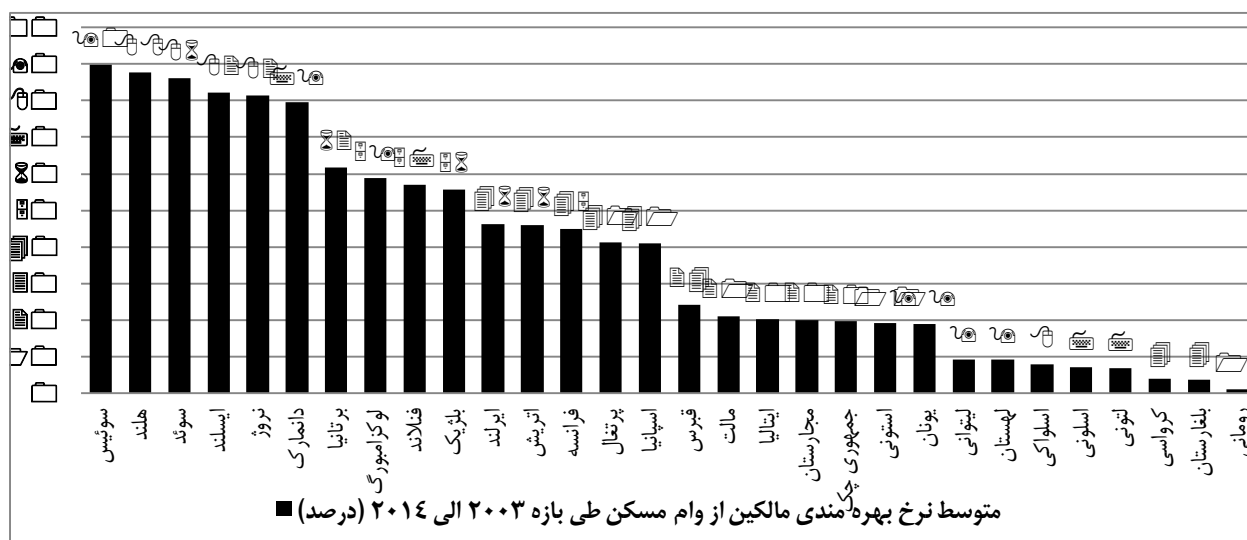
نمودار ۱-۲۰: تحولات بازار اولیه رهن در چند کشور منتخب طی سال‌های ۲۰۰۳ الی ۲۰۱۲ (برابر)



منبع: فدراسیون رهنی اروپایی (EMF) و محاسبات گزارش

در نمودار ۱-۲۱، به مسئله بهره‌مندی خانوار از وام رهنی پرداخته شده است. این نمودار نیز بیان دیگری از گزاره مطرح شده در خصوص رابطه بین بازار رهن و توسعه اقتصادی است. در کشورهای توسعه یافته بیش از ۵۰ درصد خانوار مسکن خود را از طریق وام بانکی خریداری کرده‌اند و این نسبت با حرکت به سمت اقتصادهای در حال توسعه به صورت چشم‌گیری کاهش می‌یابد. به عنوان توضیح تکمیلی این نمودار باید به این نکته اشاره داشت که این نمودار وضعیت نحوه خرید مسکن از طریق وام رهنی را نشان می‌دهد و نسبت مقابل این درصدها برای هر کشور بخشی از خانوار را نشان می‌دهد که با اتکا به درآمدها و ثروت شخصی خود اقدام به خرید مسکن کرده‌اند.

نمودار ۱-۲۱: بهره‌مندی خانوار مالک از وام رهنی در چند کشور منتخب طی سال‌های ۲۰۰۳ تا ۲۰۱۴ (درصد)



منبع: آمارهای اروپا (Eurostat) و محاسبات گزارش

با افزایش عمق و گستره بازار رهن، امکان خانه‌دار شدن خانوار فراهم می‌شود. باید توجه داشت که اندازه بازار رهن تابعی از نهادها و ساختارهای حاکم بر اقتصاد است. عوامل ذیل نقش مهمی در اندازه بازار رهن ایفا می‌کنند:

- سرعت انتقال اطلاعات
- میزان ثبات اقتصاد کلان

با افزایش سرعت انتقال اطلاعات و افزایش شفافیت اطلاعات، امکان ایجاد مسئله عدم تقارن اطلاعات در بازارهای مالی تا حدودی رفع می‌شود و می‌توان انتظار داشت که بازار مالی رشد یابد. میزان ثبات اقتصاد کلان و کنترل نرخ تورم عامل جدی در کاهش میزان ریسک‌های بلندمدت در اقتصاد و توسعه بازار تأمین مالی مسکن خواهد بود. چرا که این بازار همراه با ایجاد تعهدات بلندمدت برای طرفین خواهد بود. در ادامه این بخش این موضوع بیشتر باز خواهد شد. از سوی دیگر می‌توان به این صورت به موضوع نگاه کرد که عملاً ویژگی‌های برشمرده شده در بالا، ویژگی یک اقتصاد توسعه یافته نیز می‌باشد. سوال اساسی آن است که آیا با توسعه اقتصادی، عمق نظام تأمین مالی مسکن افزایش می‌یابد و از سوی دیگر نظام تأمین مالی مسکن عمیق منجر به دستیابی به توسعه اقتصادی می‌شود؟

در حقیقت باید انتظار داشت که یک رابطه دوسویه بین سطح توسعه یافتگی یک اقتصاد و عمق بازار مالی آن اقتصاد و به طور خاص بازار تأمین مالی مسکن برقرار می‌باشد. بر اساس دوبل^۱ (۲۰۰۷)، اندازه بازار رهن تابعی از میزان توسعه یافتگی نظام مالی است و توسعه یافتگی نظام مالی نیز تابعی از نهادها و چارچوب‌های قانونی حاکم بر اقتصاد است. دوبل (۲۰۰۷) متغیرهای زیادی را در افزایش عمق نظام تأمین مالی مسکن دخیل می‌داند. این متغیرها شامل قدرت حقوقی و قانونی قرض‌گیرنده و قرض‌دهنده، عمق اطلاعات نظام اطلاعات و نوسانات نرخ تورم و به صورت عمومی‌تر فضای اقتصاد کلان می‌باشد. همچنین با توسعه نظام مالی به دلایل متنوعی که در این نوشتار مجال پرداختن به آن نیست، این انتظار وجود دارد که رشد اقتصادی حاصل

^۱ Dubel

گردد. نتیجه جانبی رشد اقتصادی، افزایش درآمد قابل تصرف و افزایش اطمینان از درآمدهای آتی خانوار می‌باشد که به صورت مضاعفی تقاضا برای مسکن را افزایش می‌دهد. به بیان دیگر یک رابطه دوسویه و هم‌افزا بین رشد بازار وام رهنی و رشد اقتصادی وجود دارد.

برای رسیدن به وضعیت مناسب برای تأمین نیاز مسکن خانوار نیاز به یک نظام تأمین مالی است و این نظام تأمین مالی نیز خود تابعی از میزان رشد اقتصادی و سطح توسعه یافتگی اقتصاد است. در نتیجه نمی‌توان مسئله مسکن را به راحتی برای بخش بزرگی از خانوار حل کرد به جز آن که تمام تلاش دولت در جهت انجام اصلاحات ساختاری و دستیابی به رشد اقتصادی بلند مدت و پایدار باشد. به معنی دیگر رشد بازار رهنی خود تابعی از رشد اقتصاد است و به صورت مصنوعی نمی‌توان این بازار را مستقل از دیگر ساختارها و ویژگی‌های اقتصاد رشد داد. برای آن بخش از خانوار که به صورت بازار محور امکان حل مسئله تأمین مسکن را ندارند دولت باید اقداماتی را انجام دهد.

به عنوان نتیجه‌گیری نهایی می‌توان بهبود شرایط نظام تأمین مالی مسکن را به صورت ذیل طبقه‌بندی کرد:

- اقدامات غیر مستقیم دولت: تلاش برای ایجاد ثبات در سطح اقتصاد کلان و به اجرا گذاشتن اصلاحات ساختاری
- اقدامات مستقیم دولت: دخالت مستقیم در بازار رهن و استفاده از ابزارهای بودجه‌ای و غیربودجه‌ای

۹-۲- اثرات نظام تأمین مالی مسکن

در بخش قبلی به صورت تلویحی این موضوع مطرح شد که یکی از بزرگ‌ترین فواید رشد بازار تأمین مالی مسکن، دستیابی به رشد اقتصادی و افزایش سطح درآمد سرانه است. در این بخش برخی دیگر از فواید گسترش بازار تأمین مالی مسکن ارائه خواهد شد. نکته اساسی آن است که همه فوایدی که در ادامه به آن اشاره می‌شود به نوعی در دل خود افزایش رشد اقتصادی را به همراه خواهد داشت. اثرات افزایش اندازه نظام تأمین مالی مسکن عبارت است از:

- افزایش ساخت و ساز
- افزایش توان‌پذیری
- کاهش حاشیه‌نشینی
- بهبود نظام تأمین مالی در اقتصاد
- بهبود نظام پس‌انداز
- کمک به توسعه دهندگان مسکن

در ادامه در خصوص هر یک از موارد فوق به اختصار توضیح داده خواهد شد.

این انتظار وجود دارد که با افزایش عمق نظام تأمین مالی مسکن، ساخت و ساز مسکن افزایش یابد. بر اساس دوبل (۲۰۰۷) با گسترش نظام تأمین مالی مسکن، اثرگذاری مثبت بر روی عرضه مسکن به جهت افزایش ساخت و ساز رقم خواهد خورد. چان^۱

^۱ Chan

(۱۹۹۹) به مسئله اثر افزایش دسترسی به تأمین مالی بر روی ساخت و ساز پرداخته است. بر اساس این پژوهش، بخش بزرگی از سازندگان مسکن، شرکت‌های کوچک و با سرمایه‌های اندک می‌باشند و از این روی با افزایش تنگنای اعتباری این شرکت‌ها با محدودیت منابع مواجه شده و امکان ساخت و ساز نخواهند داشت. این موضوع اثر منفی بر روی عرضه مسکن خواهد داشت. ارباس و نوتافت^۱ (۲۰۰۵) نیز به بررسی مسئله اثر تحولات بازار اعتباری و تأمین مالی مسکن بر روی ساخت و ساز مسکن پرداخته است. بر اساس یافته‌های این پژوهش، رابطه منفی و معنی‌داری بین میزان تأمین مالی مسکن و ساخت و ساز مسکن وجود دارد. همچنین در بسیاری از کشورهای در حال توسعه به دلیل آن که صاحبان مسکن دارای فعالیت‌های اقتصادی کوچک نیز می‌باشند، به نوعی تأمین مالی مسکن، تأمین مالی فعالیت‌های اقتصادی کوچک نیز می‌باشد.

این انتظار وجود دارد که با افزایش عمق نظام تأمین مالی مسکن، توان‌پذیری خانوار افزایش یابد. عدم وجود یک نظام تأمین مالی مسکن بلند مدت سبب ایجاد محدودیت‌های پیش روی خانوار از جهت تقاضای مؤثر از سوی آن‌ها و همچنین عرضه مسکن توان‌پذیر برای آن‌ها می‌شود. در حقیقت در صورت عدم وجود نظام تأمین مالی مسکن در سطح گسترده، باید این انتظار را داشت که احتمال دسترسی خانوارهای با درآمد بیشتر، بیش از خانوارهای با درآمد پایین است. مسئله محدودیت درآمدی و نرخ بالای سود در اقتصاد به صورت جدی، خانوارهایی که دسترسی به نظام تأمین مالی مسکن ندارند را در تنگنا قرار می‌دهد. این مسئله در مجال^۲ و همکاران (۲۰۱۱) به این موضوع پرداخته است. همچنین کروز^۳ (۲۰۰۸) بر این باور است که حل مسئله تأمین مالی مسکن می‌تواند این موضوع را برای این گروه از خانوار در کشورهای آسیا حل نماید. مالپزی^۴ (۱۹۹۰) بر این باور است که با افزایش نفوذ نظام تأمین مالی مسکن در اقتصاد، توان خرید مسکن برای بخش زیادی از خانوار فراهم خواهد شد. از نگاه این پژوهش، علاوه بر مسئله دسترسی به تأمین مالی، توان مالی خانوار نیز اهمیت بسزایی برخوردار است. نتایج این پژوهش نشان می‌دهد که در کشورهای با عمق نظام تأمین مالی مسکن، خانوار توان مالی شخصی بیشتری نیز برای خرید مسکن دارند.

با افزایش دسترسی خانوار به نظام تأمین مالی مسکن، تقاضا مسکن افزایش می‌یابد. در بخش‌های قبلی نشان داده شد که در کوتاه مدت عرضه مسکن سهم کمی در تحولات قیمتی مسکن دارد. می‌توان این گونه نتیجه گرفت که افزایش توان خرید مسکن از سوی خانوار یک روی سکه است و روی دیگر سکه امکان واکنش عرضه مسکن به این افزایش است. در صورت واکنش محدود عرضه، امکان افزایش قیمت مسکن و مشاهده رفتارهای نوسانی قیمت مسکن در بازار وجود دارد. مهتا^۵ و مهتا (۱۹۹۱) به مسئله گسترش نظام تأمین مالی مسکن و تنگناهای سمت عرضه مسکن پرداخته است. این پژوهش نیز به مسئله افزایش قیمت مسکن به دلیل افزایش تقاضا برای مسکن در صورت واکنش محدود عرضه مسکن تاکید داشته است. پیام این موضوع برای سیاست‌گذاران آن است که در کنار معرفی و گسترش ابزارهای متنوع برای افزایش تقاضای مسکن، باید به تنگناهای سمت عرضه مسکن و همچنین تأمین زیرساخت‌ها و خدمات عمومی مورد نیاز برای تقاضای شکل گرفته نیز توجه داشت.

¹ Erbas and Nothaft

² Majale

³ Cruz

⁴ Malpezzi

⁵ Mehta

این انتظار وجود دارد که با افزایش عمق نظام تأمین مالی مسکن، حاشیه‌نشینی و بدمسکنی در بین خانوار کاهش یابد. این موضوع بدان دلیل است که با افزایش عمق نظام تأمین مالی مسکن قدرت و توان‌پذیری خانوار افزایش می‌یابد که بخشی از این قدرت خرید معطوف به خانوارهای کم درآمدی است که در شرایط مطلوبی زندگی نمی‌کنند. این افزایش پوشش دسترسی مالی سبب خواهد شد تا این خانوار امکان بهبود شرایط محل زندگی خود را داشته باشند. این موضوع در دابل (۲۰۰۷) مورد بررسی قرار گرفته است و نتایج این پژوهش مهر تأییدی بر کاهش حاشیه‌نشینی با افزایش سطح دسترسی خانوار است. البته باید به این موضوع نیز توجه داشت که حل تمام مسئله، مسکن خانوارهای کم درآمد و فقیر از مسیر گسترش بازار محور نظام تأمین مالی مسکن قابل انجام نیست. لذا ضروری است که دولت برای این موضوع تدابیری اندیشیده شده و سیاست‌هایی را نیز به اجرا گذارد که در ادامه این گزارش به آن‌ها پرداخته خواهد شد.

این انتظار وجود دارد که با افزایش عمق نظام تأمین مالی مسکن، نظام تأمین مالی در اقتصاد توسعه یابد. یک ارتباط دو سویه بین نظام تأمین مالی مسکن و همچنین بازار سرمایه وجود دارد. بر اساس شواهد موجود، طی سال‌های گذشته، گسترش نظام تأمین مالی مسکن، کمک شایانی به رشد و توسعه بازار سرمایه کرده است و در مقابل با معرفی ابزارهای جدید و گسترش ابعاد بازار سرمایه، نظام تأمین مالی مسکن نیز از این تحولات بهره‌مند شده است. تحولات مثبت این دو بازار در سرانجام ماجرا منجر به دستیابی به رشد اقتصادی و افزایش درآمد سرانه شده است. بانک‌های تجاری تمایل دارند تا بخشی از منابع خود را در اختیار خانوار قرار داده تا آن‌ها به خرید مسکن بپردازند. دلیل این موضوع نیز آن است که:

- در وهله نخست بانک به صورت مستقیم با خانوار و پس انداز آن‌ها ارتباط برقرار می‌نماید.
- وام‌دهی با خانوار در مقایسه با دیگر بخش‌های اقتصاد از ریسک کمی برای عدم بازپرداخت مواجه است.

این امر سبب می‌شود تا بازار اولیه وام رهنی با رونق خوبی مواجه باشد. اما از سوی دیگر یک مسئله دیگر نیز وجود دارد که سبب می‌شود تا بانک‌ها در وام‌دهی به خانوار دچار اشکال شوند و آن هم قفل شدن منابع آن‌ها برای مدت طولانی است. به استناد مطالب ارائه شده در این بخش می‌توان مشاهده کرد که برای سال‌های بسیار طولانی منابع وام‌دهی شده به بانک باز نمی‌گردد. به صورت خلاصه می‌توان مخاطرات ذیل را بازار رهن اولیه برشمرد:

- ارائه وام‌های بلند مدت با استفاده از منابع سپرده‌گذاری کوتاه مدت و در نتیجه امکان ایجاد ریسک نقدینگی برای بانک‌ها
- عدم تطابق^۱ مناسب بین نرخ بهره وام و مدت زمان بازپرداخت آن و در نتیجه امکان ایجاد ریسک نرخ بهره برای بانک‌ها

برای حل این مسئله و جلوگیری از ورود چنین ریسک‌هایی به نظام بانکی و در نهایت اقتصاد، بازار رهنی ثانویه معرفی شده است. در بازار رهن ثانویه ریسک و مالکیت وام رهنی به فرد سومی منتقل می‌شود. این فرآیند از طریق انتشار اوراق بدهی مبتنی بر رهن^۲ توسط شرکت‌های واسط و ارائه این اوراق در بازار سرمایه می‌باشد. ویژگی این اوراق بهادارسازی آن است که در بازار

¹ Miss Matching

² Mortgage-Backed Security

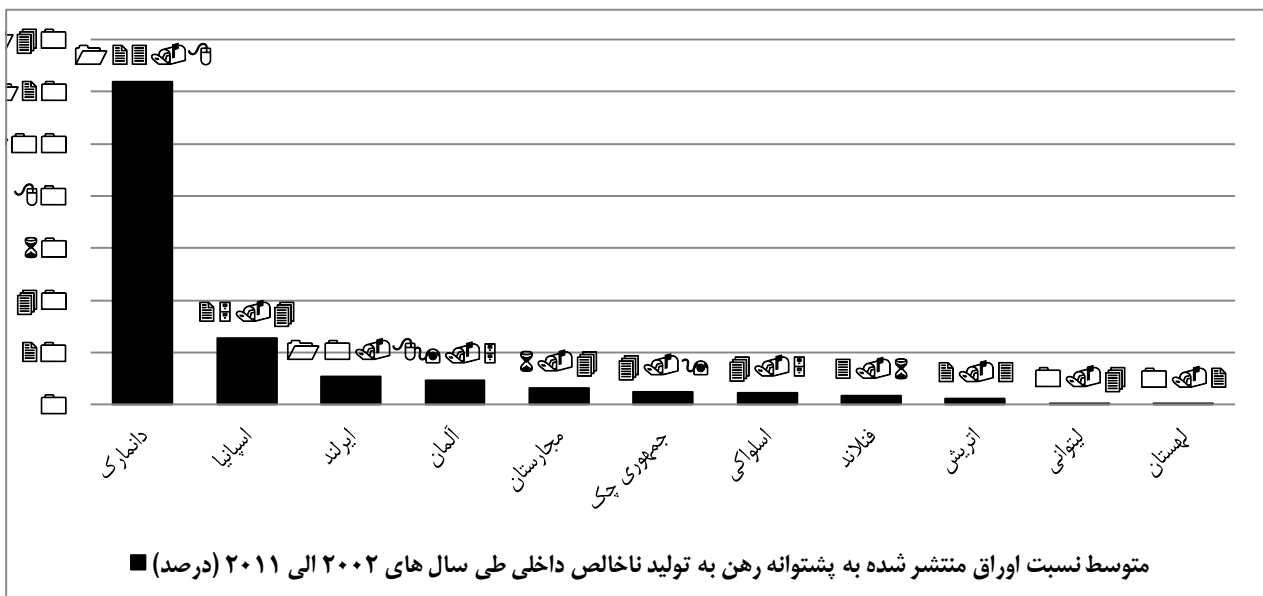
قابل فروش است و افراد می‌توانند در صورت لزوم اقدام به خرید و یا فروش اوراق خود نمایند. از این طریق منابع نظام بانکی برای وام‌دهی مجدد در بخش مسکن و یا دیگر بخش‌های اقتصاد آزاد می‌شود و از آنجا که این روش مبتنی بر رهن می‌باشد، از ریسک کمی نیز برخوردار است.

به صورت خلاصه فواید حاصل از ایجاد بازار رهن ثانویه را می‌توان به صورت ذیل فهرست کرد:

- بهبود سرعت و میزان جریان وجوه در اقتصاد
- کاهش فشار روی دولت به جهت ارائه یارانه در نظام اعتباری
- کاهش خطر عدم جورش جغرافیایی بین پس انداز کنندگان و قرض دهندگان
- کاهش هزینه وام رهنی به دلیل بهبود کارایی در تخصیص از مسیر تطابق^۱
- فراهم شدن زمینه برای ارائه نرخ بهره ثابت و در نتیجه کاهش ریسک برای خانوارهای کم درآمد
- و سرانجام گسترش هر چه بیشتر نظام تأمین مالی مسکن

در نمودار ۱-۲۲، عملکرد چند کشور منتخب در خصوص بازار ثانویه رهن ارائه شده است. بر اساس اطلاعات ارائه شده در این نمودار، این بازار نیز جای خود را در نظام تأمین مالی کشورها باز کرده است و همان‌طور که انتظار می‌رفت، سهم استفاده از این ابزار در کشورهای پیشرفته بیشتر بوده است.

نمودار ۱-۲۲: عملکرد چند کشور منتخب در خصوص بازار ثانویه رهن طی سال‌های ۲۰۰۲ الی ۲۰۱۱ (درصد)

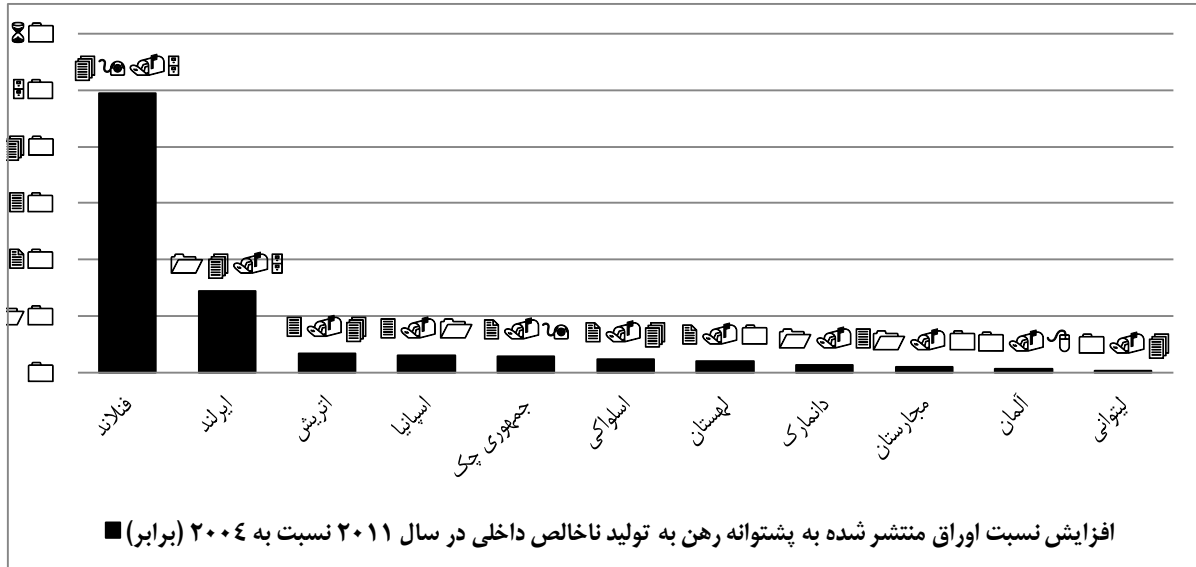


منبع: فدراسیون رهنی اروپایی (EMF) و محاسبات گزارش

سوال اساسی دیگر آن است که روند این نسبت در طی زمان چگونه بوده است. آیا کشورها به سمت استفاده بیشتر از ابزارهای بازار سرمایه حرکت کرده‌اند؟ برای یافتن پاسخی به این پرسش، بر اساس اطلاعات ارائه شده در نمودار ۱-۲۳، به وضوح

مشخص است که روند این نسبت طی سال‌های اخیر رو به افزایش بوده است. این امر بدان معنی است که بازار تأمین مالی مسکن در حوزه بازار ثانویه رشد داشته است و از این مسیر تنوع بیشتری در نظام تأمین مالی مسکن ایجاد شده است.

نمودار ۱-۲۳: تحولات بازار ثانویه رهن در چند کشور منتخب طی سال‌های ۲۰۰۲ الی ۲۰۱۱ (برابر)



منبع: فدراسیون رهنی اروپایی (EMF) و محاسبات گزارش

سرانجام باید به این مسئله توجه داشت که وقتی سخن از نظام تأمین مالی مسکن می‌شود باید به دو بازار اولیه و ثانویه رهنی توجه داشت. نمی‌توان بخش مسکن را بدون وجود یک نظام تأمین مالی مسکن تصور کرد و این نظام شکل نمی‌گیرد جز با ایجاد یک بازار رهن اولیه وسیع در نظام بانکی که مبتنی بر پس‌اندازهای خانوار باشد و همچنین وجود ابزارهای متنوع در بازار سرمایه برای رفع ریسک‌های احتمالی ایجاد شده در بازار رهن اولیه برای نظام بانکی.

این انتظار وجود دارد که با افزایش عمق تأمین مالی مسکن، نظام پس‌انداز در اقتصاد تحت تأثیر قرار گیرد. همان‌طور که اشاره شد، خرید مسکن باید از طریق پس‌انداز خانوار در بازار اولیه رهنی انجام گیرد. چپلی و پاگانو^۱ (۱۹۹۴) به مسئله رابطه بین قید نقدینگی و پس‌انداز خانوار بر اساس مدل نسل‌های هم‌پوشان^۲ پرداخته‌اند. نتایج آن‌ها نشان می‌دهد که وجود قید نقدینگی و به‌طور خاص پوشش بخش بیشتری از ارزش خانه از طریق وام (نسبت وام به ارزش)، منجر به نرخ پس‌انداز کمتری می‌شود. به بیان دیگر وجود نظام رهنی توسعه نیافته منجر به نرخ پس‌انداز بیشتری می‌شود. لی^۳ (۲۰۰۱) نیز این نتایج را برای کشورهای خاورمیانه بدست آورده است. بر اساس نتایج این پژوهش، در این کشورها با افزایش قید نقدینگی، نرخ پس‌انداز خانوار افزایش نشان می‌دهد. همچنین نتایج نشان می‌دهد که با رفع قید نقدینگی در این کشورها برای کشورهای با نظام تأمین مالی توسعه نیافته در قدم نخست منجر به افزایش نرخ پس‌انداز و در مراحل بعدی نرخ پس‌انداز کاهش خواهد یافت. مسئله تغییرات نرخ پس‌انداز با توسعه نظام تأمین مالی مسکن در کلیو و میلز^۴ (۲۰۰۷) مورد توجه قرار گرفته است. بر اساس نتایج این پژوهش، کاهش نرخ پس‌انداز در بازارهای با محدودیت نقدینگی کم، ادامه خواهد داشت. رشد بازار مالی، ایجاد نوآوری‌های مالی و

1 Jappelli and Pagano

2 Overlapping Generations Model

3 Li

4 Klyuev and Mills

افزایش نرخ دسترسی به خدمات مالی منجر به این می‌شود که خانوار این امکان را داشته باشند که مصرف خود را در طی زمان هموار کنند. نتیجه این امکان هموارسازی آن است که خانوار نیازی ندارند که برای پوشش ریسک‌های احتمالی ایجاد شده، نرخ پس‌انداز بالایی داشته باشند.

به نظر می‌رسد که نتایج متفاوت بین رابطه بین اندازه بازار تأمین مالی مسکن و نرخ پس‌انداز در اقتصاد را می‌توان این گونه تحلیل کرد که مالکیت مسکن به نوعی هم مصرف و هم سرمایه‌گذاری می‌باشد. داتا و جونز^۱ (۲۰۰۱) مسکن و پس‌انداز را جدا از یکدیگر نمی‌داند و خرید مسکن را نوعی پس‌انداز تلقی می‌کند. لذا می‌توان گفت که در نبود نظام تأمین مالی توسعه یافته، برای تأمین مالی سرمایه‌گذاری در مسکن و سرمایه‌گذاری در غیر مسکن، خانوار مجبور به انتخاب مکانیزمی می‌باشند که مصرف خود را در طی طول عمر خود هموار سازند. در این میان برای خانوار انتخاب ابزارهای مکانیزم هموارسازی مصرف بسیار محدود می‌باشد و خرید و سرمایه‌گذاری در مسکن یکی از این ابزارهای محدود می‌باشد. در نتیجه می‌توان ادعا کرد که، در نبود نهادها و ابزارهای کافی در نظام مالی، این انتظار وجود دارد که سرمایه‌گذاری در مسکن به عنوان یک نوعی از پس‌انداز خانوار، افزایش یابد. لذا می‌توان انتظار داشت که در نبود نظام مالی توسعه یافته، پدیده سرمایه‌گذاری مازاد خانوار در مسکن رخ دهد.

سرانجام، این انتظار وجود دارد که با افزایش عمق تأمین مالی مسکن، توسعه دهندگان مسکن در سمت عرضه مسکن نیز بهره‌مند گردند. پیش از این نیز به این موضوع اشاره شد که در صورت افزایش سطح دسترسی خانوار به تأمین مالی و در نتیجه افزایش تقاضا برای مسکن، اگر سمت عرضه مسکن نتواند به این میزان افزایش یابد، باید شاهد افزایش قیمت مسکن در اقتصاد بود. بخشی از واکنش مناسب سمت عرضه مسکن مرتبط با دسترسی بنگاه‌های کوچک و بزرگی است که در حوزه ساخت و ساز مسکن ملکی و اجاره‌ای مشغول می‌باشند. طبیعتاً عدم دسترسی این بنگاه‌ها به منابع مالی و ضرورت اجرایی کردن پروژه‌های مسکونی با اتکا بر منابع داخلی خود، موجب کاهش پروژه‌های شروع شده و در نتیجه کاهش عرضه مسکن جدید در بازار می‌شود.

۹-۳- ویژگی‌های نظام تأمین مالی مسکن

پس از بررسی معیارهای اندازه بازار تأمین مالی مسکن و اثرات مثبت آن در اقتصاد، در این بخش به مسئله ویژگی‌های اصلی نظام تأمین مالی مسکن و تفاوت این ویژگی‌ها در کشورهای مختلف پرداخته می‌شود. برخی از ویژگی‌های نظام تأمین مالی مسکن در کشورهای مختلف را می‌توان به صورت ذیل فهرست‌بندی کرد:

- زمان باز پرداخت^۲
- نوع نرخ بهره
- مدل تأمین مالی
- امکان مراجعه وام دهنده
- میزان حضور دولت در بازار

1 Datta and Jones

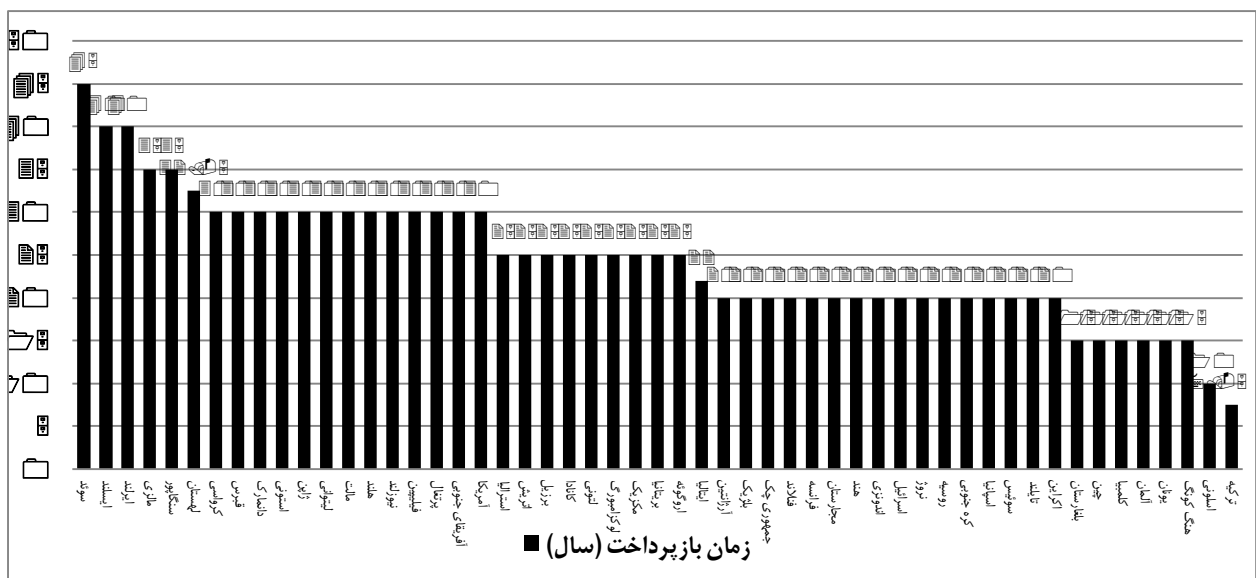
2 Term to Maturity

در ادامه در خصوص هر یک از موارد فوق به طور مختصر توضیح داده خواهد شد.

نخستین تفاوتی که در نظام تأمین مالی مسکن در اقتصادهای مختلف مشاهده می‌شود، مدت زمان باز پرداخت وام مسکن دریافتی است. در نمودار ۱-۲۴، این مدت زمان برای چند کشور منتخب ارائه شده است. همان طور که مشاهده می‌شود زمان بازپرداخت وام مسکن در کشورهای منتخب بسیار متفاوت می‌باشد. این تفاوت از رقم ۴۵ سال در کشور سوئد آغاز و به رقم ۷٫۵ سال کشور ترکیه ختم می‌شود. میانه زمان بازپرداخت در بین این کشورها، ۲۵ سال می‌باشد. در خصوص زمان بازپرداخت وام مسکن توجه به چند نکته ضروری است:

- وام پرداختی در بازار رهن اولیه برای مدت زمان زیادی قفل خواهد شد.
- در صورت نبود بازار رهن ثانویه، نظام تأمین مالی مسکن، به یکی از معضلات نظام مالی تبدیل خواهد شد.
- تعداد سال‌های بازپرداخت وام رهنی به صورت جدی در ارتباط با سطح توسعه یافتگی نظام اقتصادی و نظام مالی اقتصاد است.
- تعداد سال‌های بازپرداخت وام رهنی به صورت جدی در ارتباط با میزان توان‌پذیری خانوار در اقتصاد است.

نمودار ۱-۲۴: زمان بازپرداخت وام مسکن در چند کشور منتخب (سال)



منبع: سروتی^۱ و همکاران (۲۰۱۵)

تفاوت دومی که در نظام تأمین مالی مسکن در اقتصادهای مختلف مشاهده می‌شود، نوع نرخ بهره وام مسکن ارائه شده در نظام مالی کشورها است. نرخ بهره وام ارائه شده از سوی نظام مالی می‌تواند به صورت یک نرخ ثابت برای کل دوره وام، نرخ متغیر وابسته به شرایط کلی اقتصاد و همچنین ترکیبی از این دو نرخ باشد. در نمودار ۱-۲۵، نرخ بهره غالب برای چند کشور منتخب ارائه شده است. در خصوص اطلاعات ارائه شده در این نمودار موارد ذیل قابل توجه است:

^۱ Cerutti

سرانجام تفاوت دیگری که در نظام تأمین مالی مسکن در اقتصادهای مختلف مشاهده می‌شود، میزان حضور دولت در بازار تأمین مالی مسکن است. از آنجا که روش‌های حضور دولت در بازار مسکن در بخش ۹,۱ مورد بررسی خواهد گرفت، در این بخش به این موضوع پرداخته نمی‌شود و تنها به این موضوع اشاره می‌شود که نظام تأمین مالی مسکن در کشورهای مختلف، شاهد حضور متفاوت دولت می‌باشد. ارائه معافیت مالیاتی نرخ بهره وام رهنی، ارائه یارانه به برخی از گروه‌های درآمدی و تعیین مقررات احتیاطی در سطح کلان از جمله موارد حضور دولت در بازار تأمین مالی مسکن است.

۱۰- مسکن و دولت

در بخش نهایی، به مسئله حضور دولت در بخش مسکن پرداخته می‌شود. این بخش به دنبال یافتن پاسخی روشن برای این پرسش‌ها است:

- آیا ضرورتی به حضور فعال دولت در بازار مسکن وجود دارد؟
- حضور دولت همراه با چه منافع و هزینه‌هایی است؟
- تجربه کشورها در حوزه دخالت دولت یکسان بوده است؟

در یک نگاه کلی موارد دخالت دولت در بازار مسکن در کشورهای مختلف را می‌توان به صورت ذیل فهرست‌بندی کرد:

- قوانین
- رگولاتوری
- اقدامات احتیاطی
- سیاست پولی
- سیاست بودجه‌ای
- مسکن اجتماعی

۱۰-۱- قوانین

این انتظار به طور طبیعی وجود دارد که نخستین حضور دولت در بازار مسکن در بخش تنظیم و اجرایی‌سازی قوانین و مقرراتی باشد که منجر به حمایت از مالکیت خصوصی و تسریع در اجرای قراردادها باشد. این دسته از اقدامات به صورت ارائه کالای عمومی از سوی دولت در اقتصاد دسته‌بندی می‌شود. همچنین در بازار مسکن این امکان وجود دارد که بازار با مسئله عدم تقارن اطلاعات مواجه شود. این موضوع بدان معنی است که در لحظه عقد قرارداد بین خریدار و فروشنده، خریدار اطلاعات دقیقی از کیفیت مصالح به کار رفته در ساختمان و وضعیت کیفی زیرساخت‌های مسکن و همچنین پیش‌بینی از کیفیت ساختمان در سال‌های پیش‌رو را نداشته باشد و این در حالی است که فروشنده آگاهی کامل و یا حداقل بیش‌تری نسبت به وضعیت ملک خود دارد. این موضوع می‌تواند بر اساس ادبیات اقتصاد اطلاعات بازار را با ناکارایی مواجه کند و بازار مسکن می‌تواند شاهد کاهش در سطح رفاه مصرف‌کنندگان، سود تولیدکنندگان، رفاه اجتماعی و تحت شرایطی، ایجاد حباب قیمتی باشد. لذا بخشی از تلاش

سیاست‌گذاران بخش مسکن معطوف به آن است که بسترسازی مناسب برای افزایش سرعت انتقال اطلاعات در این بازار و رفع ناکاملی‌های بازار را پیگیری نمایند.

به صورت کلی، حضور دولت در بخش قوانین و مقررات به صورت ذیل فهرست می‌شود:

- حقوق مالکیت
- استاندارسازی قراردادها
- امکان اعمال قراردادها
- ایجاد دادگاه‌هایی برای پیگیری قراردادها
- سرعت بخشی به گردش اطلاعات در بازار
- کاهش هزینه جست و جو در بازار
- افزایش شفافیت در بازار

۱۰-۲- رگولاتوری

رگولاتوری موضوع دیگری است که به این واسطه، دولت‌ها در بازار مسکن دخالت‌هایی را انجام می‌دهند. اگر چه مسکن با تسهیلات متفاوت موجود در آن سرپناه نامیده می‌شود، اما در عین حال باید توجه داشت که مسکن کالایی کاملاً ناهمگن است و معیار ناهمگنی مسکن خدماتی است که از هر متر مربع واحد مسکونی تولید می‌شود. عوامل مختلفی بر ناهمگنی مسکن تأثیر می‌گذارند که عبارتند از: نوع ساخت و ساز و مصالح به کار رفته در ساختمان، تسهیلات و امکانات موجود در ساختمان و کیفیت آن‌ها، تعداد طبقات ساختمان، شرایط فرهنگی و آموزشی موجود در همسایگی، کمیت و کیفیت خدمات شهری، فاصله از مرکز شهر. با مشاهده چنین مواردی می‌توان انتظار داشت که مسئله اثرات جانبی مثبت و منفی در این بخش از اهمیت بسزایی برخوردار باشد. وجود اثرات خارجی مثبت و منفی سبب می‌شود که سطح بهینه ایجاد شده توسط مکانیزم بازار با سطح حداکثر کننده رفاه اجتماعی متفاوت باشد و در این موارد دولت باید با حضور خود، سطح تعادلی را به سطح بهینه اجتماعی نزدیک نماید. به صورت کلی رگولاتوری دولت در بازار مسکن به دو دلیل عمده ذیل است:

- بازار اجاره مسکن
- قوانین استفاده از زمین
- استانداردهای ساختمان

دلیل حضور دولت در بازار اجاره مسکن، به جهت رفع نبود قدرت چانه‌زنی برابر بین مالک و مستأجر می‌باشد. باید توجه داشت که بازار اجاره مسکن می‌تواند در قالب بازار اجاره خصوصی و دولتی دسته‌بندی شود. برای بررسی معیارهای حضور دولت در

روابط بین مالک و مستأجر و همچنین شدت و ضعف آن در کشورهای مختلف از دو شاخص کنترل اجاره^۱ و روابط مالک و مستأجر^۲ استفاده می‌شود. شاخص کنترل اجاره موارد ذیل را پوشش می‌دهد:

- کنترل سطح اجاره^۳: به این موضوع می‌پردازد که آیا این امکان وجود دارد که میزان اولیه اجاره بین مالک و مستأجر به صورت آزادانه و از طریق مذاکره و چانه‌زنی تعیین شود یا خیر؟
- کنترل افزایش اجاره^۴: به این موضوع می‌پردازد که افزایش اجاره در زمان تمدید قرار داد از چه مکانیزمی انجام می‌شود؟ و آیا این امکان وجود دارد که به صورت آزادانه و از طریق مذاکره و چانه‌زنی مالک و مستأجر تعیین شود یا خیر؟

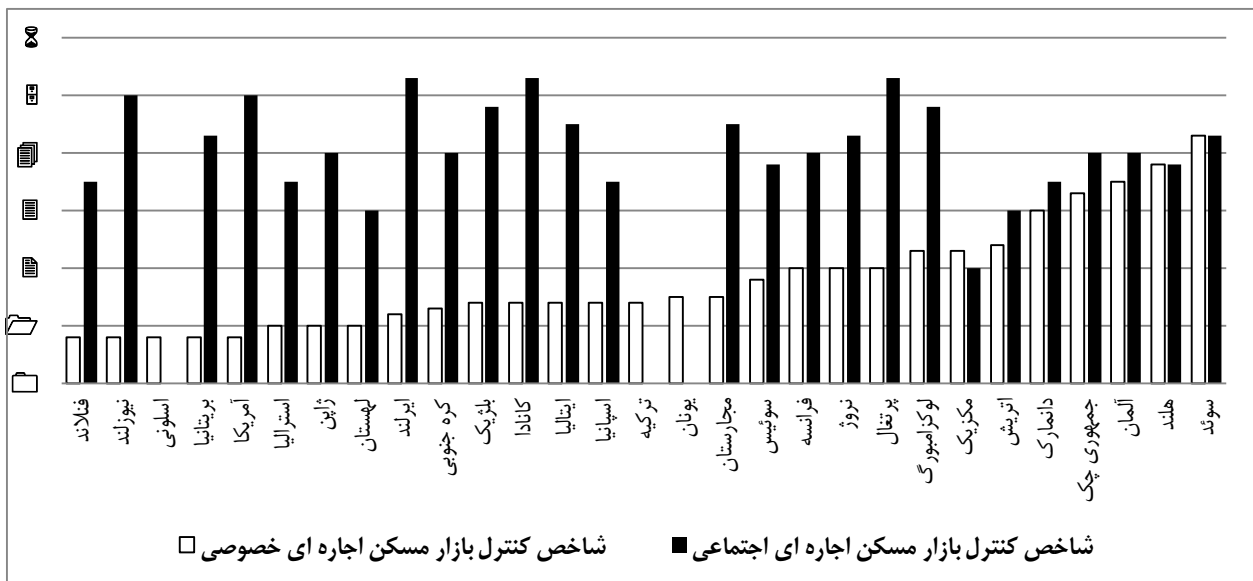
همچنین شاخص روابط مالک و مستأجر موارد ذیل را پوشش می‌دهد:

- خلع ید از مستأجر^۵: شامل ارائه اطلاعات کافی از سوی مالک برای چرایی اتخاذ چنین تصمیمی، زمان‌های ممنوع بودن چنین کاری از سوی مالک می‌شود.
- امنیت تصدی^۶: شامل اطلاعاتی در خصوص آزادی تعیین طول قرارداد از سوی مالک و مستأجر، زمان لازم برای اعلام به مستأجر از سوی مالک در صورت انقضا قرارداد می‌شود
- لزوم سپرده‌گذاری^۷: شامل لزوم دریافت پولی به صورت سپرده احتیاطی از مستأجر و میزان آن می‌شود.

در نمودار ۱-۲۸، شاخص دخالت دولت در بازار اجاره مسکن ارائه شده است. این شاخص بین عدد صفر تا شش محاسبه شده است و حرکت از عدد صفر به سمت عدد شش به معنی افزایش سطح کنترل می‌باشد. بر اساس اطلاعات این نمودار، کشورهای مختلف شاهد درجاتی از حضور دولت در بازار اجاره چه در بخش خصوصی و چه در بخش دولتی بوده‌اند. البته همان طور که انتظار می‌رود این دخالت در بخش دولتی بیش از بخش خصوصی بوده است. همچنین در نمودار ۱-۲۹، شاخص روابط مالک و مستأجر ارائه شده است. این شاخص نیز بین عدد صفر تا شش محاسبه شده است و حرکت از عدد صفر به سمت عدد شش به معنی افزایش سطح حمایت از مستأجر در مقابل مالک می‌باشد.

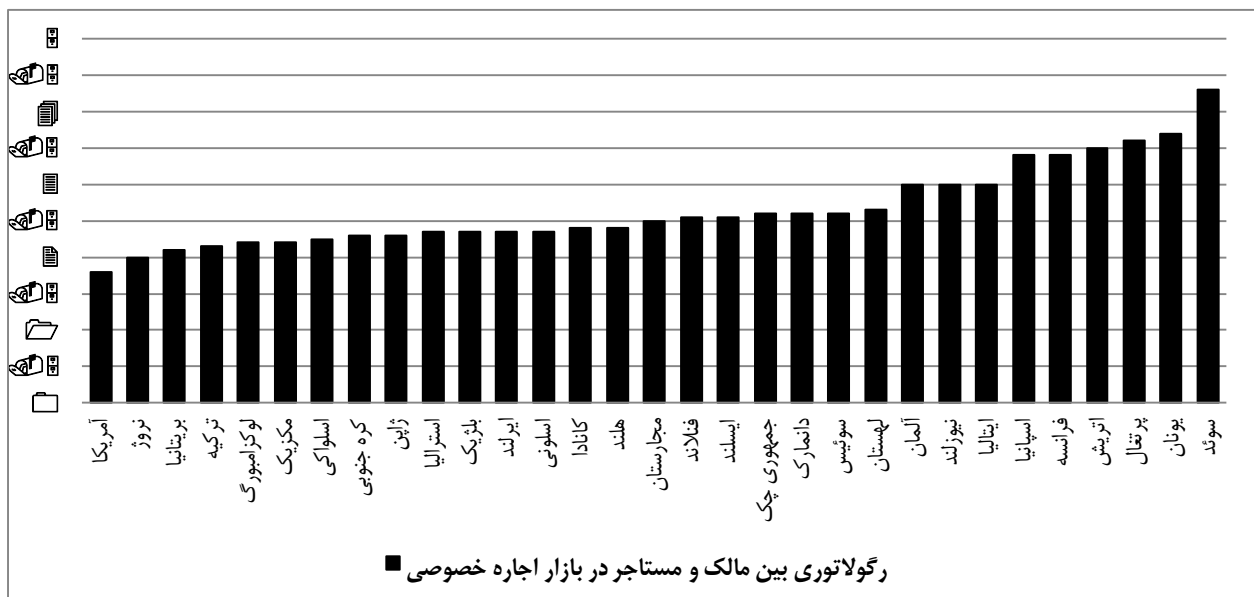
1 Rent control indicator
2 Tenant-Landlord relations indicator
3 Control of rent levels
4 Control of rent increases
5 Ease of Tenant Eviction
6 Tenure Security
7 Deposit Requirements

نمودار ۱-۲۸: وضعیت شاخص کنترل اجاره در چند کشور منتخب



منبع: اندروز و همکاران (۲۰۱۱)

نمودار ۱-۲۹: وضعیت شاخص روابط مالک و مستاجر در چند کشور منتخب

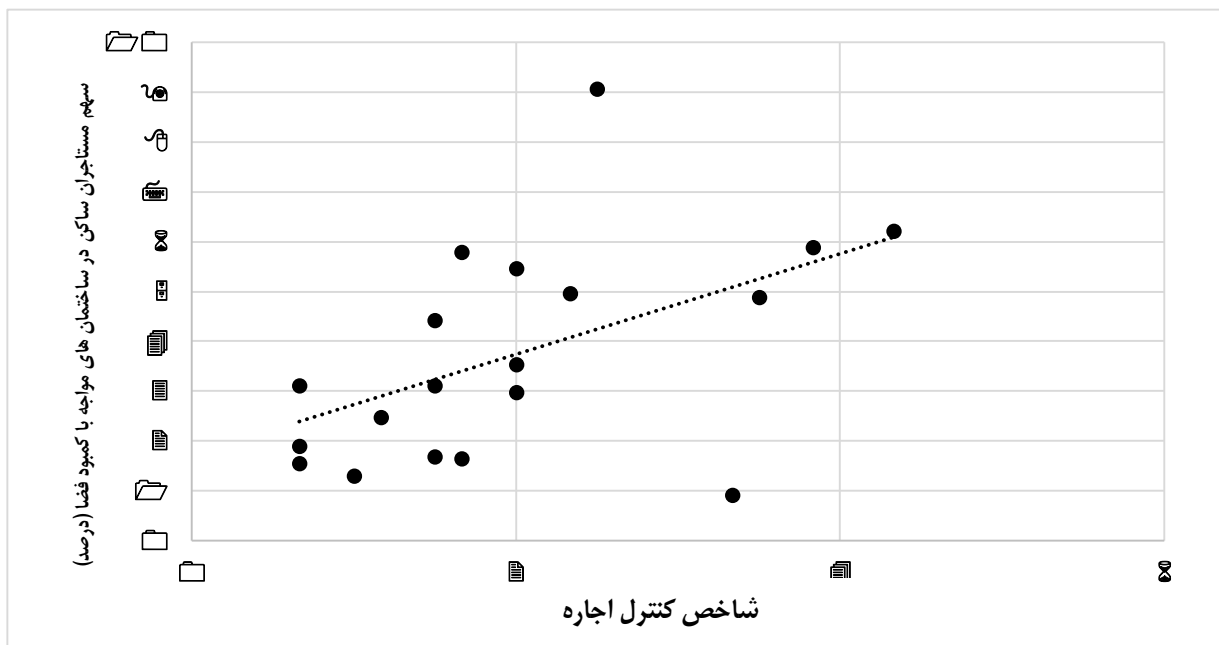


منبع: اندروز و همکاران (۲۰۱۱)

حال سوال اساسی که می توان مطرح کرد آن است که حضور دولت در بازار اجاره و دخالت در مکانیزم تعیین و افزایش نرخ اجاره آیا برای اقتصاد و حتی خانوار بدون هزینه می باشد؟ پاسخ این سوال منفی است. هر گونه سیاست گذاری دولت در کنار اثرات مثبتی که در اقتصاد دارد، هزینه هایی را نیز به اقتصاد تحمیل می کند. در خصوص ورود به بازار اجاره نیز این انتظار وجود دارد که حضور دولت منجر به کاهش تمایل به عرضه ساختمان اجاره ای و افزایش تقاضا برای آن شود. در نمودار ۱-۳۰ و ۱-۳۱ اثر

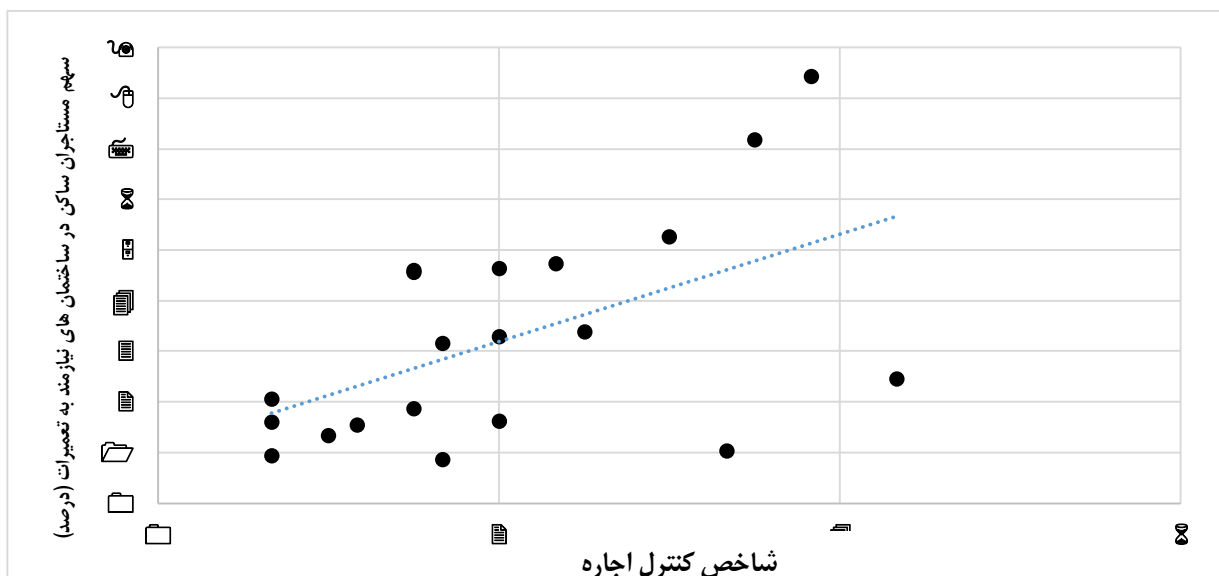
حضور دولت در این بازار از بعد کمی و کیفی مورد بررسی قرار گرفته است. بر اساس اطلاعات ارائه شده در این دو نمودار، با افزایش سطح دخالت دولت در بازار مسکن اجاره‌ای، این بازار از نظر کمی و کیفی عرضه مسکن دچار اختلال و کمبود می‌شود.

نمودار ۱-۳۰: کنترل اجاره و کمبود کمی مسکن



منبع: اندروز و همکاران (۲۰۱۱)

نمودار ۱-۳۱: کنترل اجاره و کمبود کیفی مسکن



منبع: اندروز و همکاران (۲۰۱۱)

قسمت دیگری از رگولاتوری دولت در قوانین استفاده از زمین و همچنین استانداردهای ساختمان در حوزه‌هایی نظیر ایمنی ساختمان‌ها و همچنین صرفه‌جویی مصرف انرژی در ساختمان‌ها انجام می‌گیرد. این اقدام دولت نیز علاوه بر اثرات مثبتی نظیر رفع اثرات خارجی و بهبود وضعیت محیط زیست و بهداشت که به همراه دارد، هزینه‌هایی را نیز به اقتصاد تحمیل می‌کند.

طی سال‌های اخیر دولت‌ها تلاش زیادی را برای بهینه کردن مصرف انرژی و افزایش کارایی مصرف انرژی داشته‌اند. بخشی از این تلاش نیز معطوف به ارائه سازوکارهایی است که ساختمان‌های مسکونی تولید شده، از استانداردهای لازم برای جلوگیری از هدر رفت انرژی برخوردار باشند. تمام تلاش دولت در این مرحله منجر به آن خواهد شد که پس از اتمام مراحل ساخت ساختمان، بتوان برچسب انرژی -نظیر برچسبی که برای دستگاه‌های برقی مورد استفاده قرار می‌گیرد- برای ساختمان عرضه شده در بازار ارائه کرد. مزیت این برچسب آن است که خریداران را در خصوص کیفیت ساختمان عرضه شده و همچنین شرایط مصرف انرژی آن آگاه می‌سازد. طبیعتاً چنین مکانیزمی در کنار قیمت‌گذاری غیردستوری و پائین در بازار انرژی، تقاضاکنندگان مسکن را با مسئله انتخاب مسکنی که هزینه‌های انرژی کم‌تری برای آن‌ها به همراه خواهد داشت، مواجه می‌کند. در کنار خانه‌های جدید، بخشی از خانه‌ها نیز از قبل در بازار موجود می‌باشند و این انتظار وجود دارد که بسیاری از آن‌ها این استانداردها را نداشته باشند. تلاش دولت در این بخش نیز معطوف به اصلاح این گونه ساختمان‌ها از طریق ارائه مشوق‌های لازم خواهد بود.

حال سوال اساسی آن است که آیا باید این انتظار وجود داشته باشد که اصلاح ساختار و حرکت به سمت مدیریت بهینه مصرف انرژی در ساختمان‌ها، تنها به اتکای انگیزه‌های بخش خصوصی محقق شود؟ پاسخ این سوال منفی است. همان‌طور که پیش از این اشاره شد، آزادسازی بازار انرژی و وجود قیمت‌های تعادلی آزادانه در این بازار به همراه ارائه قوانین و مقررات نظارتی سازگار، که انگیزه افراد برای تقاضا و از آن مهم‌تر عرضه مسکنی با ویژگی حداقل هدر رفت انرژی بیش‌تر می‌کند، اما در کنار این موضوع، دولت‌ها نیز باید اقداماتی را انجام دهند که بخشی از این اقدامات به شرح ذیل است:

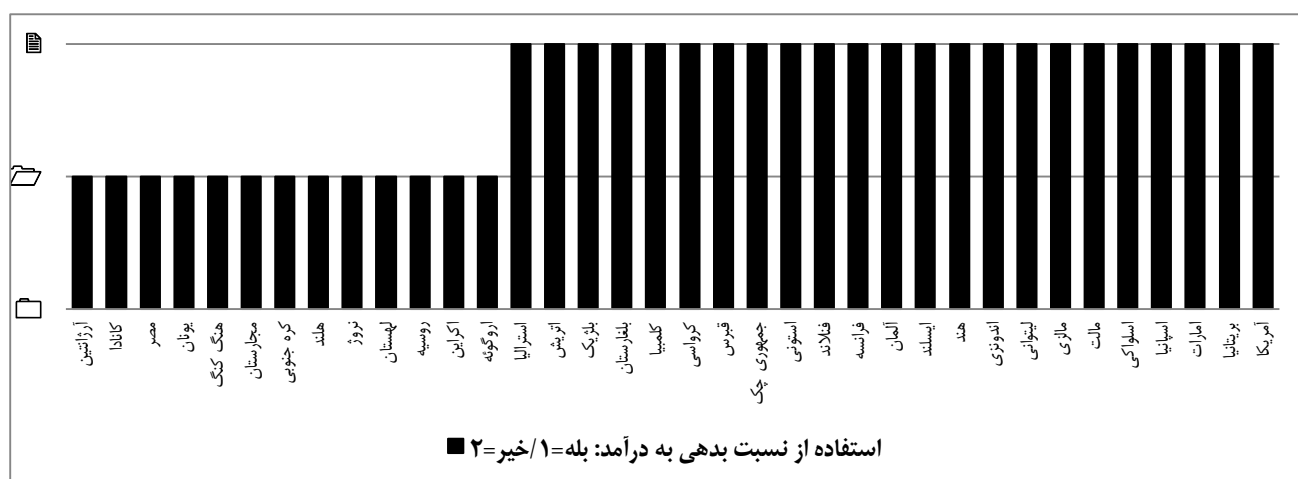
- ارائه کمک مالی در قالب پرداخت مستقیم برای بازسازی ساختمان‌های مسکونی
- ارائه کمک مالی در قالب پرداخت مستقیم برای برگزاری آزمون فنی و ممیزی انرژی ساختمان‌های مسکونی
- کمک به خانوارهای کم درآمد برای جبران هزینه‌های نوسازی
- تسهیل در اعطای تسهیلات بانکی برای نوسازی و با هدف صرفه‌جویی انرژی در ساختمان‌های مسکونی
- اعطای تسهیلات بانکی دولتی برای نوسازی و با هدف صرفه‌جویی انرژی در ساختمان‌های مسکونی
- جبران و کاهش ریسک بانک‌های تجاری برای اعطای تسهیلات بانکی برای نوسازی و صرفه‌جویی انرژی در ساختمان‌های مسکونی
- اعطای یارانه نرخ بهره به بانک‌های تجاری برای اعطای تسهیلات بانکی برای نوسازی و صرفه‌جویی انرژی در ساختمان مسکونی
- ارائه معافیت و یا اعتبار مالیاتی در صورت ورود به حوزه صرفه‌جویی در مصرف انرژی ساختمان‌ها

در بخش‌های قبلی در خصوص ایجاد تعهدات بلند مدت برای خانوار در صورت دریافت وام مسکن و خطر عدم بازپرداخت این تعهدات از سوی آن‌ها و همچنین در خصوص اثرات نوسانات بخش مسکن بر بخش واقعی اقتصاد نکاتی مطرح شد. نتیجه آن بود که بخشی از تلاش دولت باید معطوف به اعمال رگولاتوری و تنظیم مقرراتی باشد که ریسک عدم بازپرداخت تعهدات خانوار و همچنین عمق و گستره پیامدهای عدم بازپرداخت احتمالی را کاهش دهد. برخی از مهم‌ترین اقدامات احتیاطی دولت در حوزه مسکن، به شرح ذیل می‌باشد:

- تعیین سقف برای نسبت ارزش به مقدار
- تعیین سقف برای نسبت بدهی به درآمد
- تعیین حد رشد وام های رهنی
- تعیین ریسک متفاوت برای وام های رهنی

با تعیین نسبت ارزش به مقدار و همچنین نسبت بدهی به درآمد به نوعی یک قید بر روی متقاضیان وام مسکن اعمال می‌شود. نسبت ارزش به مقدار بدین معنی است که چه میزان از ارزش مسکن خریداری شده از سوی خریدار توسط وام مسکن پوشش داده می‌شود. تعیین سقف برای این نسبت و کاهش این سقف به این معنی است که سهمی که متقاضی مسکن خود باید پرداخت نماید افزایش یافته است. نسبت بدهی به درآمد نیز بدان معنی است که اقساط ماهانه و یا سالانه وام مسکن چه سهمی از درآمدهای فرد را شامل شده است. تعیین سقف برای این نسبت و همچنین کاهش این سقف بدان معنی است که امکان ایجاد بدهی کم‌تری برای فرد وجود دارد و به بیان دیگر امکان دریافت وام کم‌تری نیز برای وی وجود دارد. فلسفه تعیین سقف برای نسبت بدهی به درآمد، کاهش احتمال عدم بازپرداخت تعهدات خانوار به بانک می‌باشد.

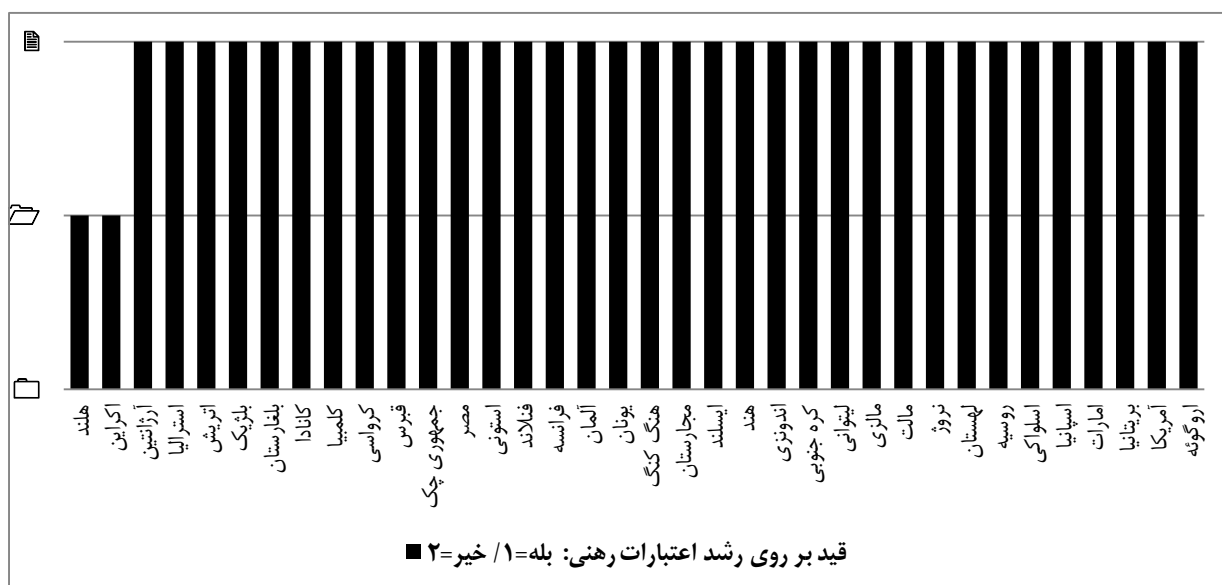
نمودار ۱-۳۲: استفاده از ابزار بدهی به درآمد در چند کشور منتخب



منبع: کرو^۱ و همکاران (۲۰۱۱)

¹ Crowe

نمودار ۱-۳۴: استفاده از ابزار قید بر روی رشد اعتبارات رهنی در چند کشور منتخب



منبع: کرو و همکاران (۲۰۱۱)

نمودار ۱-۳۵: استفاده از ابزار وزن ریسک متفاوت برای اعتبارات رهنی در چند کشور منتخب



منبع: کرو و همکاران (۲۰۱۱)

۱۰-۴- سیاست پولی

بخش دیگری از حضور دولت در بازار مسکن مرتبط با سیاست پولی و به طور خاص انقباض و انبساط پولی می‌باشد. در صورت اعمال سیاست پولی انقباضی و در نتیجه افزایش نرخ بهره در اقتصاد، امکان دسترسی خانوار و همچنین هزینه آن‌ها برای دریافت وام مسکن افزایش می‌یابد. این امر سبب خواهد شد تا توان‌پذیری آن‌ها کاهش و از دریافت وام مسکن محروم شوند.

البته باید توجه داشت که مخاطب خاص این سیاست دولت، تنها بخش مسکن نخواهد بود و با اعمال سیاست پولی انقباضی و یا بسط پول، دیگر بخش‌های اقتصاد و بازارها نیز از این اقدام اثر می‌پذیرند. به صورت خلاصه می‌توان گفت که این ابزار با وجود آن که توان اثرگذاری مستقیم بر بخش مسکن را دارد، اما این نقش با اثرگذاری بر سایر بخش‌ها نیز همراه است و در نتیجه استفاده از آن برای کنترل چرخه‌های بخش مسکن کم هزینه نخواهد بود. با توجه به این محدودیت، در خصوص این ابزار در این گزارش بیش‌تر توضیح داده نخواهد شد.

۱۰-۵- سیاست بودجه‌ای

سیاست بودجه‌ای به بخشی از فعالیت‌های دولت گفته می‌شود که از طریق ابزارهای در دسترس دولت، نظیر مالیات، یارانه یا حتی حضور مستقیم در بازار تأمین مالی مسکن، در بازار مسکن اثرگذار باشد. به صورت کلی برخی از سیاست‌های بودجه‌ای دولت را می‌توان در قالب ذیل فهرست‌بندی کرد:

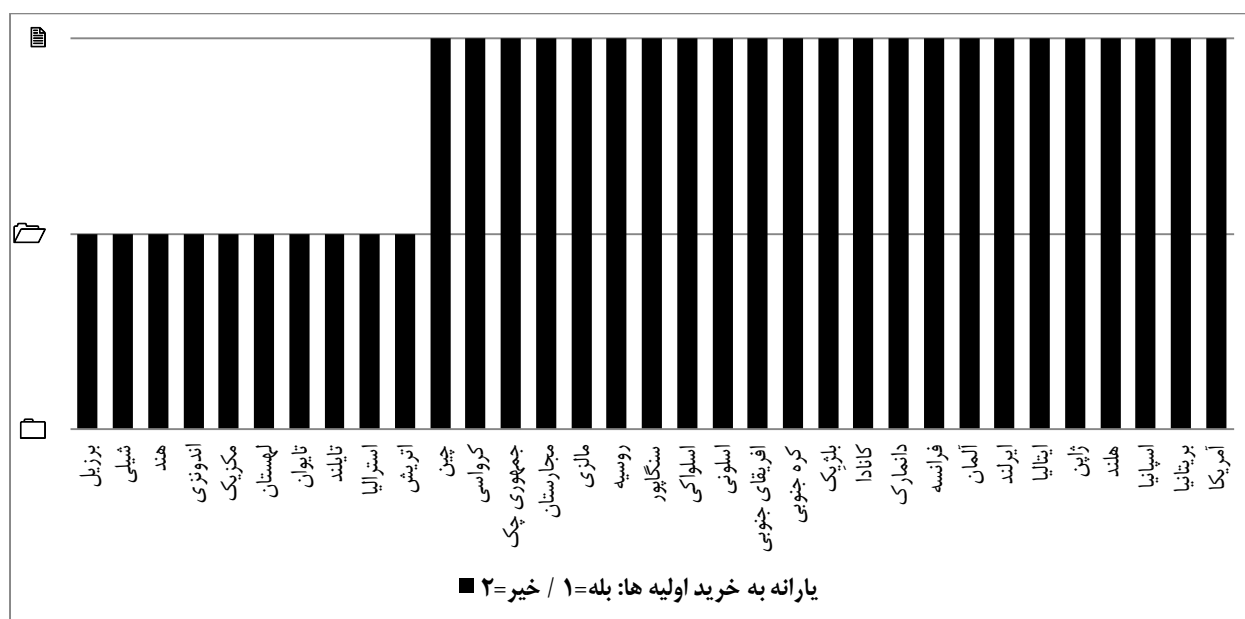
- ارائه یارانه و یا معافیت مالیاتی در حوزه صرفه جویی انرژی
- ارائه یارانه و یا معافیت مالیاتی در حوزه بازسازی و افزایش کیفیت بنا
- ارائه یارانه و یا معافیت مالیاتی در حوزه تأمین مالی
- اعمال مالیات بر نقل و انتقال مسکن
- اعمال مالیات سوداگری
- نقش آفرینی مستقیم در بازار تأمین مالی مسکن

در بخش‌های قبلی در خصوص اقدامات دولت در حوزه انرژی و بهبود کیفیت بنای ساختمان‌های مسکونی صحبت شد. لذا در این بخش در خصوص برخی از موارد فوق صحبت خواهد شد.

یکی از ابزارهای بودجه‌ای دولت، ارائه یارانه در بخش تأمین مالی مسکن است. به طور مثال دولت به برخی از گروه‌های درآمدی و یا هدف، یارانه پرداخت می‌کند. دو مورد از ارائه این یارانه، به خانه اولی‌ها و گروه‌های با درآمد کم و پائین می‌باشد. در نمودار ۱-۳۶، استفاده از ابزار یارانه به خانه اولی‌ها در چند کشور منتخب ارائه شده است. بر اساس اطلاعات ارائه شده در این نمودار می‌توان گفت که:

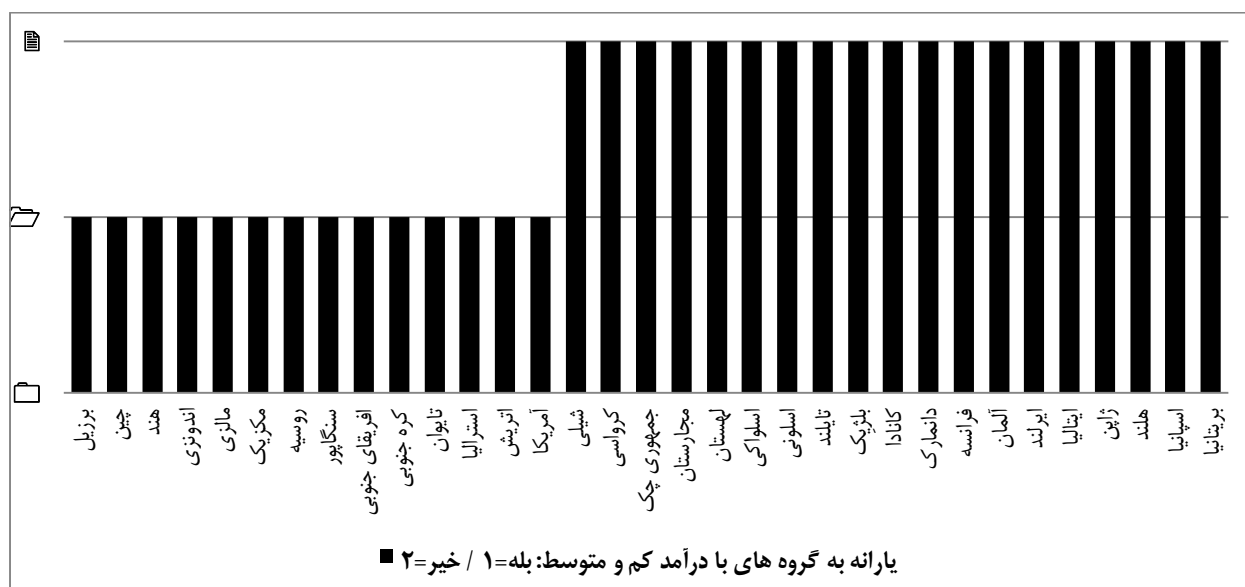
- عمده کشورها از این ابزار استفاده نمی‌کنند.
- استفاده از این ابزار در کشورهای در حال توسعه رایج‌تر از کشورهای توسعه‌یافته است.

نمودار ۱-۳۶: استفاده از ابزار یارانه به خانه اولی‌ها در چند کشور منتخب



منبع: گزارش ثبات مالی جهانی صندوق بین‌المللی پول (۲۰۱۱)

نمودار ۱-۳۷: استفاده از ابزار یارانه به گروه‌های درآمدی پایین در چند کشور منتخب



منبع: گزارش ثبات مالی جهانی صندوق بین‌المللی پول (۲۰۱۱)

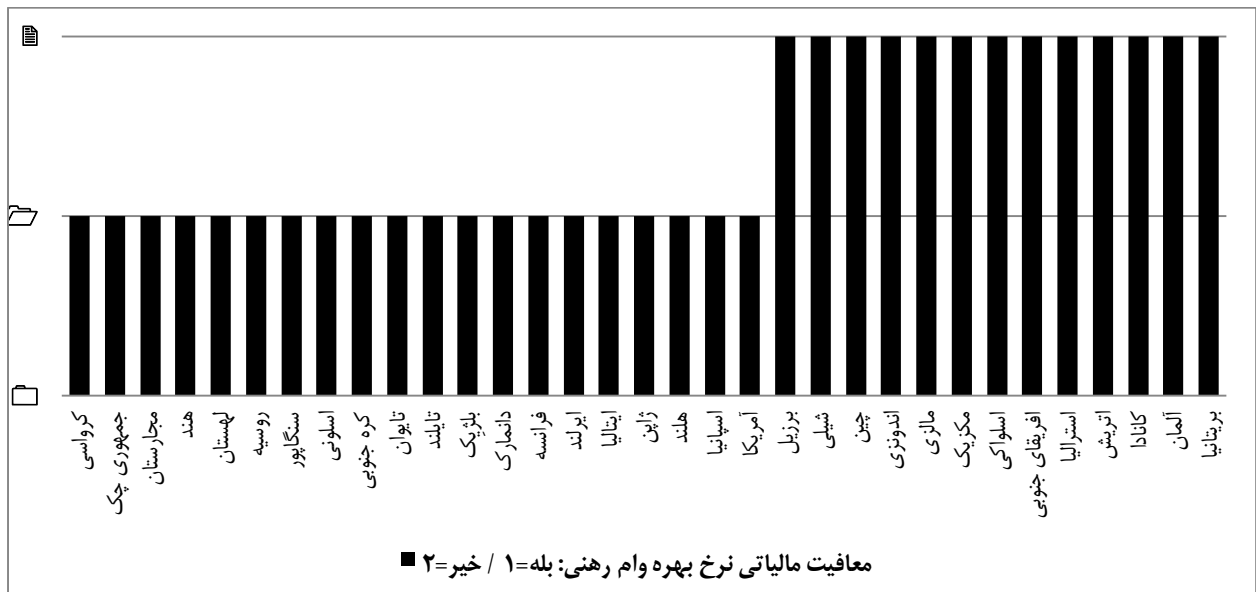
در نمودار ۱-۳۷، استفاده از ابزار یارانه به گروه‌های کم درآمد در چند کشور منتخب ارائه شده است. بر اساس اطلاعات ارائه شده در این نمودار می‌توان گفت:

- عمده کشورها از این ابزار استفاده نمی‌کنند اما این ابزار رایج‌تر از پرداخت یارانه به خانه اولی‌ها است.
- استفاده از این ابزار در کشورهای در حال توسعه رایج‌تر از کشورهای توسعه‌یافته است.

ابزار بودجه‌ای دیگری که توسط دولت‌ها مورد استفاده قرار می‌گیرد، معافیت مالیاتی نرخ بهره وام رهنی است. بر اساس این ابزار، خانوار مجاز خواهند بود که نرخ وام رهنی پرداختی را از درآمد قابل مالیات خود بکاهند. در نمودار ۱-۳۸، استفاده از ابزار معافیت مالیاتی نرخ بهره وام رهنی در چند کشور منتخب ارائه شده است. بر اساس اطلاعات ارائه شده در این نمودار می‌توان گفت که:

- عمده کشورها از این ابزار استفاده می‌کنند.
- استفاده از این ابزار در کشورهای توسعه‌یافته رایج‌تر از کشورهای در حال توسعه است.

نمودار ۱-۳۸: استفاده از ابزار معافیت نرخ بهره وام رهنی در چند کشور منتخب

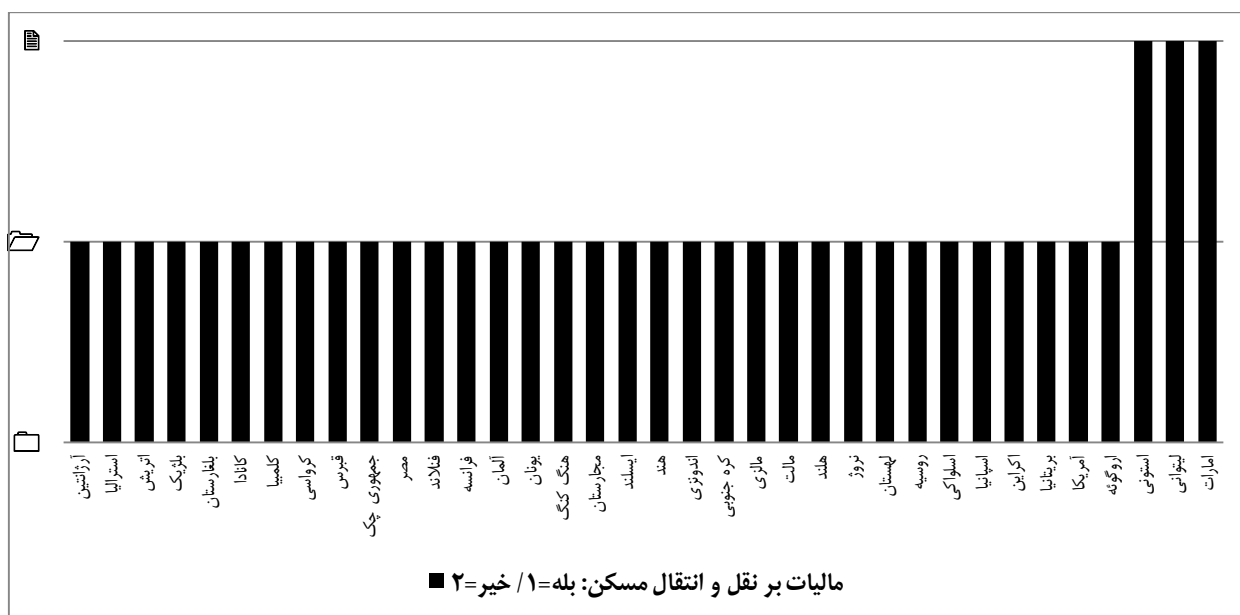


منبع: گزارش ثبات مالی جهانی صندوق بین‌المللی پول (۲۰۱۱)

ابزار بودجه‌ای دیگری که توسط دولت‌ها مورد استفاده قرار می‌گیرد، مالیات بر نقل و انتقال مسکن است. بر اساس این ابزار، خانوار در زمان خرید و فروش مسکن خود باید مالیاتی را پرداخت نمایند. نرخ و نحوه توزیع این مالیات بین خریدار و فروشنده در کشورهای مختلف متفاوت خواهد بود. مالیات سوداگری نیز در قالب این مالیات قابل اجرا است، اما با این تفاوت که قیدهای نظر گرفته شده برای اعمال مالیات کمی سخت‌گیرانه‌تر خواهد بود. این بدان معنی است که به طور مثال میزان نرخ مالیات برای خرید و فروش ملکی که کم‌تر از یک مدت مشخصی از آخرین نقل و انتقال آن سپری شده است بسیار بیش‌تر خواهد بود. در نمودار ۱-۳۹، استفاده از ابزار مالیات بر نقل و انتقال مسکن در چند کشور منتخب ارائه شده است. بر اساس اطلاعات ارائه شده در این نمودار می‌توان گفت که:

- عمده کشورها از این ابزار استفاده می‌کنند و تنها چند کشور معدود از این ابزار استفاده نمی‌کنند.
- تفاوت چندانی در سطح توسعه‌یافتگی کشور و استفاده از این ابزار وجود ندارد.

نمودار ۱-۳۹: استفاده از ابزار مالیات بر نقل و انتقال مسکن در چند کشور منتخب

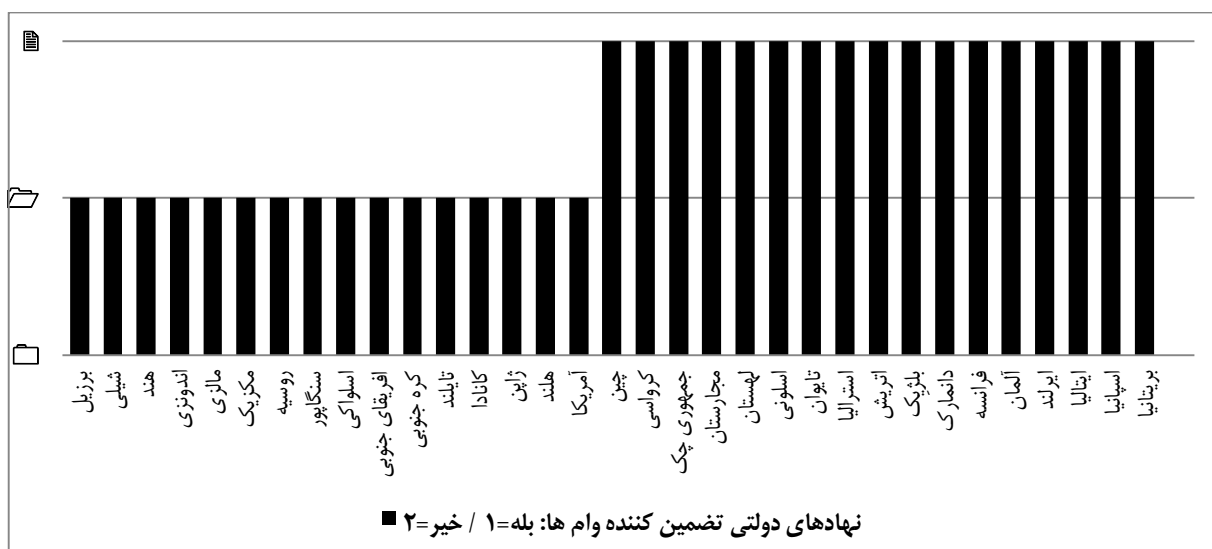


منبع: کرو و همکاران (۲۰۱۱)

ابزار بودجه‌ای دیگری که توسط دولت‌ها مورد استفاده قرار می‌گیرد، ایجاد نهادهایی برای تضمین وام‌های مسکن در شرایط عدم بازپرداخت اقساط و مواقع بحرانی می‌باشد. در نمودار ۱-۴۰، استفاده از ابزار ایجاد نهادهای پشتیبان وام مسکن در چند کشور منتخب ارائه شده است. بر اساس اطلاعات ارائه شده در این نمودار می‌توان گفت که:

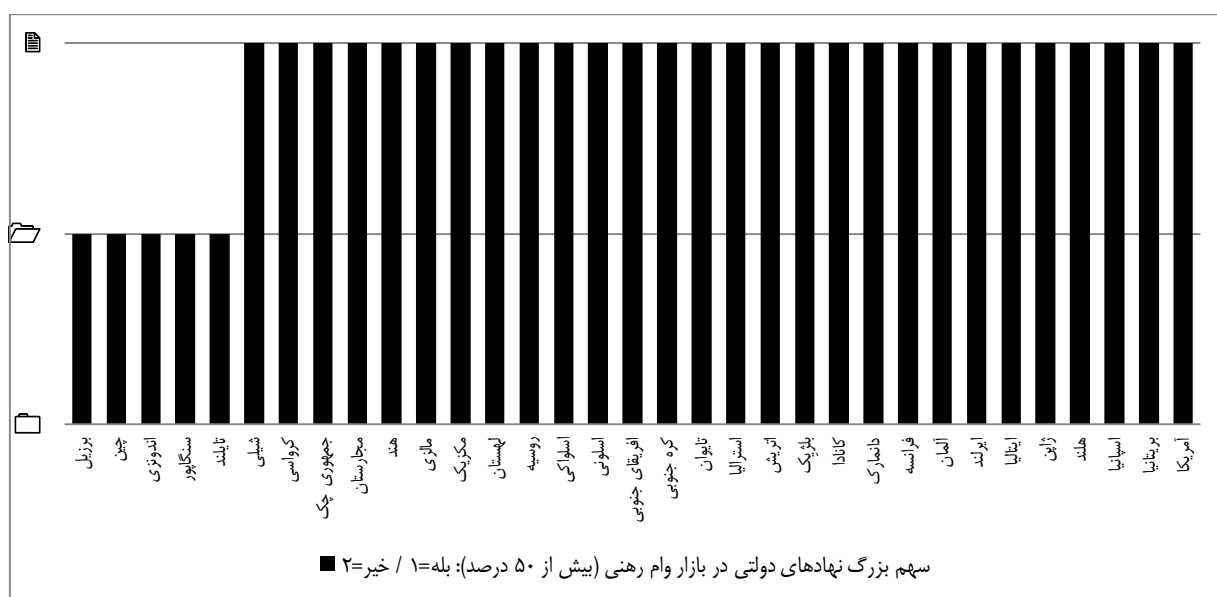
- برخی از کشورها از این ابزار استفاده می‌کنند.
- استفاده از این ابزار در کشورهای در حال توسعه رایج‌تر از کشورهای توسعه‌یافته است.

نمودار ۱-۴۰: استفاده از ابزار ایجاد نهاد تضمین کننده وام رهنی در چند کشور منتخب



منبع: گزارش ثبات مالی جهانی صندوق بین المللی پول (۲۰۱۱)

نمودار ۱-۴۱: استفاده از ابزار ایجاد نهاد ارائه کننده وام رهنی در چند کشور منتخب



منبع: گزارش ثبات مالی جهانی صندوق بین المللی پول (۲۰۱۱)

ابزار بودجه‌ای دیگری که توسط دولت‌ها مورد استفاده قرار می‌گیرد، ایجاد نهادهایی برای ارائه وام‌های مسکن می‌باشد. در نمودار ۱-۴۱، استفاده از ابزار ایجاد نهاد عرضه کننده وام مسکن در چند کشور منتخب ارائه شده است. بر اساس اطلاعات ارائه شده در این نمودار می‌توان گفت که:

- عمده کشورها از این ابزار استفاده نمی‌کنند.

- تعداد معدودی از کشورهای در حال توسعه از این ابزار استفاده می‌کنند

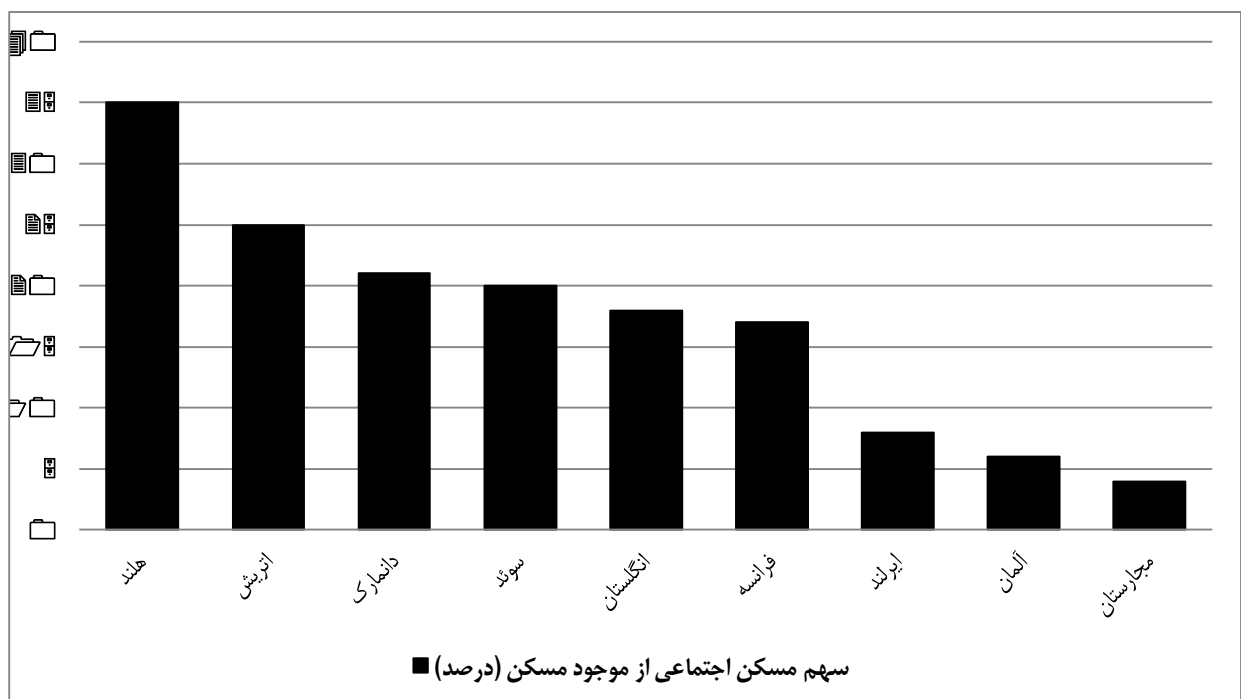
در انتهای این بخش ذکر چند نکته در خصوص استفاده از ابزار بودجه‌ای دولت ضروری به نظر می‌رسد. این موارد عبارتند از:

- اندازه بهینه استفاده از این ابزار: بدین معنی که استفاده بیش از اندازه و یا کم‌تر از حد بهینه، منجر به ایجاد ناکارآمدی و یا نرسیدن به اهداف مورد نظر می‌شود.
- ثبات بودجه‌ای دولت: بدین معنی که حضور دولت در این حوزه‌ها نباید منجر به ایجاد کسری بودجه و یا برهم خوردن قاعده رشد سالانه بودجه دولت شود.
- دسترسی به اطلاعات و امکان شناسایی: بدین معنی که ارائه یارانه، معافیت مالیاتی و همچنین در نظر گرفتن مالیات، باید همراه با دقت کافی مبتنی بر اطلاعات گروه‌های هدف باشد.
- مکانیزم اصابت: بدین معنی که دولت باید مطمئن باشد که با انجام هزینه برای گروه‌های هدف، این هزینه‌ها به صورت دقیقی در اختیار گروه‌های هدف می‌رسد و اهداف خارج از طرح از این منافع بهره‌مند نخواهند شد.
- دامنه شمول طرح با جزئیات دقیق: بدان معنی است که دولت به صورت دقیق کلیه افراد طرح را شناسایی کرده است و از کانال‌های مشخصی به این گروه‌ها دسترسی دارد.

۱۰-۶- مسکن اجتماعی

مسکن اجتماعی به مسکن‌هایی گفته می‌شود که عموماً از طریق دولت برای گروه‌های مشخصی به منظور استفاده اجاره‌ای تهیه می‌شود. البته باید توجه داشت که تعریف ارائه شده خیلی دقیق نیست و این عدم دقت از تفاوت ساختار مسکن اجتماعی در کشورهای مختلف ناشی می‌شود. مسکن اجتماعی عموماً برای تحت پوشش قرار دادن آن بخشی از گروه‌های درآمدی است که امکان ورود به بازار ملکی و همچنین ورود به بازار اجاره خصوصی را ندارند و دولت تمایل دارد از طریق عرضه این نوع از مسکن، پاسخ‌گوی این بخش از نیاز جامعه باشد. در آغاز این بخش در نمودار ۱-۴۲، سهم مسکن اجتماعی در موجودی مسکن چند کشور منتخب ارائه شده است. بر اساس اطلاعات ارائه شده در این نمودار، در کشور هلند، ۳۵ درصد مسکن موجود در اقتصاد به صورت مسکن اجاره‌ای و در مجارستان این سهم کم‌تر از ۵ درصد می‌باشد.

نمودار ۱-۴۲: سهم مسکن اجتماعی در موجودی مسکن چند کشور منتخب (درصد)



منبع: وایت‌هد و اسکالن^۱ (۲۰۰۷)

از آنجا که مسکن اجتماعی دارای ابعاد بسیار زیادی است، در این بخش به صورت اجمالی و به دور از ورود به جزئیات موضوع، در خصوص برخی از ابعاد این نوع از مسکن صحبت خواهد شد. برخی از مهم‌ترین ابعاد مسکن اجتماعی را می‌توان به صورت ذیل فهرست‌بندی کرد:

- مالکیت مسکن اجتماعی: کشورهای مختلف در این خصوص شرایط یکسانی را تجربه نمی‌کنند. در برخی از کشورها مالکیت مسکن اجتماعی در اختیار دولت مرکزی و یا دولت محلی می‌باشد و در برخی از کشورها این مالکیت با مؤسسات و نهادهای غیردولتی فعال در بخش مسکن می‌باشد.

^۱ Whitehead and Kathleen Scanlon

- منبع تأمین مالی: روش‌های زیادی برای برای تأمین مالی ساخت و مدیریت مسکن اجتماعی وجود دارد. در برخی از کشورها از منابع دولتی برای ساخت مسکن اجتماعی استفاده می‌شود و در برخی دیگر کشورها از منابع بخش خصوصی و یا مؤسسات غیردولتی و یا خیریه فعال در بخش مسکن استفاده می‌شود.
 - مدل مدیریت مسکن اجتماعی: کشورهای مختلف در این خصوص شرایط یکسانی را تجربه نمی‌کنند. در برخی از کشورها مدیریت مسکن اجتماعی در اختیار دولت مرکزی و یا دولت محلی می‌باشد و در برخی از کشورها این مدیریت با مؤسسات و نهادهای غیردولتی فعال در بخش مسکن می‌باشد. همچنین این تفاوت در تصمیم‌گیری در حوزه‌های مختلف نظیر تعداد ساخت و ساز جدید مسکن اجاره‌ای، محل ساخت و ساز جدید مسکن اجاره‌ای، تعیین نرخ اجاره و غیره متفاوت می‌باشد. این بدان معنی است که ممکن است در یک کشور مسئله تعداد ساخت و ساز مسکن اجاره‌ای جدید توسط دولت مرکزی و نحوه تعیین نرخ اجاره توسط دولت محلی انجام شود.
 - نحوه تعیین نرخ اجاره مسکن اجتماعی: مدل‌های متفاوتی برای تعیین نرخ اجاره مسکن اجاره‌ای در کشورها مورد استفاده قرار می‌گیرد. بخش بزرگی از کشورها از مدل قیمت‌گذاری هزینه تمام شده به اضافه یک نرخ سود استفاده می‌کنند. اما برخی از کشورها نیز بر اساس چانه‌زنی مالک و مستأجر، نرخ اجاره را تعیین می‌نمایند.
 - معیار استفاده از مسکن اجتماعی: در این حوزه نیز تفاوت‌های زیادی بین کشورها مشاهده می‌شود. در برخی از کشورها هیچ معیاری برای استفاده از مسکن اجتماعی وجود ندارد. این بدان معنی است که همه گروه‌های درآمدی قابلیت استفاده از این مسکن‌ها را دارند. اما در برخی کشورها نیز معیارهای مشخصی برای استفاده از مسکن اجتماعی وجود دارد و ورود همه گروه‌ها به این طرح مجاز نیست. گروه‌های درآمدی پائین، بازنشستگان، افراد با محدودیت‌های سلامت از جمله گروه‌هایی هستند که مورد توجه دولت‌ها برای ورود به این طرح می‌باشند.
- برخی از مهم‌ترین تحولات و مسائل مرتبط با مسکن اجتماعی طی سال‌های اخیر را می‌توان به صورت ذیل فهرست‌بندی کرد:
- اجرای این طرح موافقان و مخالفانی را دارد. یکی از دلایل مخالفان این طرح، امکان ایجاد اثر ازدحام خارجی است. این موضوع بدین معنی که با ورود دولت به این حوزه و ساخت و سازهایی که انجام می‌دهد، این احتمال وجود دارد که برخی از مشتریان مسکن ارائه شده از سوی بخش خصوصی از بازار خارج شوند. در حقیقت اگر مسکن ارائه شده توسط دولت، مورد استفاده آن گروهی از خانوارها قرار گیرد که در حال حاضر تقاضا مؤثری در بازار ندارند، اثر منفی برای بخش خصوصی ایجاد نمی‌شود. اما اگر این طرح برخی از گروه‌های با تقاضا مؤثر در بازار فعلی مسکن را نیز پوشش دهد، سرمایه‌گذاری بخش دولت منجر به کنار زدن بخش خصوصی شده است.
 - طی سال‌های اخیر مشاهده می‌شود که روند حرکتی مسکن اجتماعی به سمت کاهش عرضه چنین مسکن‌هایی و همچنین خصوصی‌سازی برخی از مسکن‌های اجتماعی با مالکیت دولت می‌باشد. این موضوع به صورت خاص در کشورهای بلوک شرق مشاهده می‌شود.
 - طی سال‌های اخیر مشاهده می‌شود که روند حرکتی مسکن اجتماعی به سمت مشارکت دادن بخش خصوصی و نهادهای غیرانتفاعی در تأمین مالی، ساخت و مدیریت این نوع از مسکن می‌باشد و همچنین تلاش شده است تا

تصمیم‌گیری در خصوص این نوع از مسکن بیش‌تر توسط دولت‌های محلی انجام شود و دولت‌های مرکزی بیش‌تر خطوط کلی را ترسیم نمایند.

۱۱- جمع‌بندی

در این فصل مروری اجمالی در خصوص مسئله مسکن در ادبیات اقتصادی انجام شد. هدف از این بخش آن بود که مفاهیم مورد اهمیت مسکن، با توجه به متون اصلی و آکادمیک مرتبط، مورد بررسی قرار گیرد. خلاصه نتایج عبارتند از:

- منافع و هزینه‌های اقتصادی مالک مسکن بودن خانوار عبارت است از: عامل مهم در انباشت ثروت و دارایی، خروجی بهتر در فرزندان، مشارکت اجتماعی و رفتار در رای‌گیری، اثرگذاری بر عرضه نیروی کار و منبع وثیقه‌گذاری
- عوامل سیاستی و عوامل غیر سیاستی بر احتمال خانه‌دار شدن خانوار اثرگذار است. عوامل سیاستی به آن دسته از پارامترهایی گفته می‌شود که دولت به عنوان سیاست‌گذار تأثیر مستقیمی بر روی آن‌ها دارد. برخی از این عوامل عبارت است: از اصلاحات بازار مالی، اقدامات احتیاطی دولت در بازار رهنی و رگولاتوری دولت در بازار اجاره
- عوامل غیرسیاستی به آن دسته از پارامترهایی گفته می‌شود که دولت به عنوان سیاست‌گذار تأثیر مستقیمی بر روی آن‌ها ندارد. برخی از این عوامل عبارت است از: بعد خانوار، سن سرپرست خانوار، تحصیلات سرپرست خانوار، درآمد قابل تصرف خانوار و وضعیت سلامت سرپرست خانوار
- نرخ مالکیت طی دهه اخیر رشد داشته است.
- مسکن علاوه بر انگیزه مصرفی که تقاضای مصرفی خانوار را شکل می‌دهد، جنبه سرمایه‌ای نیز دارد و خانوار به خرید مسکن به عنوان نوعی پس‌انداز نگاه می‌کنند.
- مسکن سهم قابل توجهی در سید هزینه‌ای خانوار دارد و این سهم با یک شیب ملایم طی سال‌های اخیر افزایش یافته است.
- بخش بزرگی از تعهدات خانوار را وام مسکن شکل می‌دهد و پیام این گزاره آن بود که در قدم نخست خرید مسکن از سوی خانوار بدون نظام تأمین مالی توسعه یافته ممکن نیست و همچنین عدم توان بازپرداخت دیون خانوار می‌تواند نظام مالی را با خطر جدی مواجه کند.
- مسکن یکی از بزرگ‌ترین سرمایه‌گذاری‌های خانوار است و خانوار بخش بزرگی از ثروت خود را به صورت مسکن نگهداری می‌کنند. پیام این مشاهده آن بود که تغییرات قیمت مسکن، ثروت خانوار را تحت تأثیر قرار می‌دهد که یک عامل مهم در تعیین میزان مصرف آن‌ها است.
- به دلیل ارتباط وسیع بخش مسکن با دیگر بخش‌های اقتصادی، افزایش در ساخت و ساز مسکن منجر به ایجاد ارزش افزوده و اشتغال بیش‌تر می‌شود.
- مدت زمان لازم برای تخریب ساختمان در اقتصاد بسیاری از کشورها زمان زیادی است و به عبارت دیگر با ورود سرمایه‌ها به بخش مسکن، از یک سرمایه‌گذاری انجام شده برای مدت زمان زیادی استفاده می‌شود.

- میزان اثرگذاری عرضه و تقاضا بر روی قیمت مسکن در بازه زمانی کوتاه مدت و بلندمدت اندکی متفاوت است. در این بازار منحنی انباشت ساختمان‌های مسکونی در کوتاه مدت نسبت به قیمت بی‌کشش است. بی‌کششی عرضه مسکن نسبت به قیمت در کوتاه مدت سبب می‌شود که در این بازار تقاضا نقش بیش‌تری در تعیین قیمت مسکن داشته باشد.
- سیاست‌های جمعیتی و شهری، سیاست‌های نحوه استفاده از زمین و همچنین فضای رقابتی صنعت ساخت و ساز می‌تواند بر روی کشش عرضه مسکن اثرگذار باشد.
- تحولات جمعیتی، وضعیت درآمدی خانوار، تحولات اقتصاد کلان، وجود بازار رهن و دسترسی به اعتبار و هزینه‌های جانبی و ابزارهای بودجه‌ای دولت متغیرهای اثرگذار بر تقاضا مسکن عبارت می‌باشند.
- با کاهش قیمت مسکن، مصرف و سرمایه‌گذاری خانوار کاهش یافته و اثر منفی بر روی تولید ناخالص داخلی ایجاد می‌کند. این موضوع محلی برای ارتباط چرخه‌های تجاری بخش مسکن و چرخه‌های اقتصاد می‌باشد.
- رشد قیمت واقعی مسکن در کشورهای نوظهور بیش از کشورهای در حال توسعه می‌باشد و این رقم چون با نرخ تورم تعدیل شده است، رقم چندان زیادی نیست.
- نوسانات قیمتی بازار مسکن که با انحراف معیار سنجیده می‌شود در کشورهای نوظهور به صورت چشم‌گیری بیش از کشورهای توسعه یافته است.
- در هر دو دسته کشور، نرخ میانگین رشد واقعی قیمت مسکن بیش از بازار سهام است اما نوسانات بازار سهام به صورت چشم‌گیری بیش از بازار مسکن می‌باشد و به عبارت دیگر ضربه‌گیر اقتصاد و محل پذیرش ریسک و نوسانات شدید در اقتصادها، بازار سهام است و نه بازار مسکن.
- در کنار کلیه مواردی که می‌تواند بر روی قیمت مسکن اثرگذار باشد، نفتی و یا غیرنفتی بودن اقتصاد نقش مهمی در تحولات قیمت مسکن دارد.
- در کشورهای نفتی علاوه بر کلیه موضوعاتی که باعث اثرگذاری بر تقاضا و یا عرضه مسکن می‌شود و در بین کلیه کشورها یکسان است، مسئله درآمدهای برون‌زای نفتی و مکانیزمی که در قالب بیماری هلندی ایجاد می‌کند.
- شوک‌های نفتی نقش مهمی بر روی ثبات اقتصاد کلان دارد. این گزاره در حقیقت در راستای عوامل تعیین‌کننده تحولات بخش مسکن در کشورهای غیرنفتی است. در کشورهای نفتی فضای اقتصاد کلان به عنوان عامل کلیدی در تحولات بخش مسکن، به دور از کنترل سیاست‌گذار و به صورت برون‌زا تابعی از شوک قیمت جهانی نفت است.
- نظام تأمین مالی مسکن به عنوان رکن مهم و اصلی برای خانه‌دار شدن و رفع نیاز مسکن خانوار شناخته می‌شود.
- روندهای اخیر حاکی از افزایش بازار تأمین مالی مسکن در اقتصاد و ارائه ابزارهای جدید در این بازار می‌باشد.
- اندازه بازار رهن تابعی از میزان توسعه یافتگی نظام مالی است و توسعه یافتگی نظام مالی نیز تابعی از نهادها و چارچوب‌های قانونی حاکم بر اقتصاد است.
- یک رابطه دوسویه بین سطح توسعه یافتگی یک اقتصاد و عمق بازار مالی آن اقتصاد و به طور خاص بازار تأمین مالی مسکن برقرار می‌باشد.

- برای رسیدن به وضعیت مناسب برای تأمین نیاز مسکن خانوار نیاز به یک نظام تأمین مالی است و این نظام تأمین مالی نیز خود تابعی از میزان رشد اقتصادی و سطح توسعه یافتگی اقتصاد است. در نتیجه نمی‌توان مسئله مسکن را به راحتی برای بخش بزرگی از خانوار حل کرد به جز آن که تمام تلاش دولت در جهت انجام اصلاحات ساختاری و دستیابی به رشد اقتصادی بلند مدت و پایدار باشد.
- افزایش ساخت و ساز، افزایش توان‌پذیری، کاهش حاشیه‌نشینی، بهبود نظام تأمین مالی در اقتصاد، بهبود نظام پس‌انداز، کمک به توسعه دهندگان مسکن از جمله اثرات مثبت افزایش اندازه نظام تأمین مالی مسکن می‌باشد.
- یک ارتباط دو سویه بین نظام تأمین مالی مسکن و همچنین بازار سرمایه وجود دارد. شواهد طی سال‌های گذشته گسترش نظام تأمین مالی مسکن، کمک شایانی به رشد و توسعه بازار سرمایه کرده است و در مقابل با معرفی ابزارهای جدید و گسترش ابعاد بازار سرمایه، نظام تأمین مالی مسکن نیز از این تحولات بهره‌مند شده است.
- وقتی سخن از نظام تأمین مالی مسکن می‌شود باید به دو بازار اولیه و ثانویه رهنی توجه داشت. نمی‌توان بخش مسکن را بدون وجود یک نظام تأمین مالی مسکن تصور کرد و این نظام شکل نمی‌گیرد جز با ایجاد یک بازار رهن اولیه وسیع در نظام بانکی که مبتنی بر پس‌اندازهای خانوار باشد و همچنین وجود ابزارهای متنوع در بازار سرمایه برای رفع ریسک‌های احتمالی ایجاد شده در بازار رهن اولیه برای نظام بانکی.
- در نبود نهادها و ابزارهای کافی در نظام مالی، این انتظار وجود دارد که سرمایه‌گذاری در مسکن به عنوان یک نوعی از پس‌انداز خانوار افزایش یابد. لذا می‌توان انتظار داشت که در نبود نظام مالی توسعه یافته، پدیده سرمایه‌گذاری مازاد خانوار در مسکن رخ دهد. چرا که خانوار مجبور به انتخاب مکانیزمی می‌باشند که مصرف خود را در طی طول عمر خود هموار سازند. در این میان برای خانوار انتخاب ابزارهای مکانیزم هموارسازی مصرف بسیار محدود می‌باشد و خرید و سرمایه‌گذاری در مسکن یکی از این ابزارهای محدود می‌باشد.
- نظام تأمین مالی مسکن در کشورها مختلف از جنبه‌های زمان باز پرداخت، نوع نرخ بهره، نحوه تأمین مالی، امکان مراجعه وام دهنده و میزان حضور دولت در بازار متفاوت می‌باشند.
- در صورت نبود بازار رهن ثانویه، نظام تأمین مالی مسکن، به یکی از معضلات نظام مالی تبدیل خواهد شد.
- رابطه مستقیمی بین سطح توسعه یافتگی نظام اقتصادی کشور و استفاده از نرخ ثابت مشاهده می‌شود. نرخ بهره متغیر بیش‌تر در کشورهای در حال توسعه مشاهده می‌شود. هر چه میزان ثبات اقتصاد کلان و ریسک نوسانات در اقتصاد بیش‌تر باشد، تمایل به استفاده از نرخ بهره ثابت کاهش می‌یابد.
- قوانین، رگولاتوری، اقدامات احتیاطی، سیاست پولی، سیاست بودجه‌ای و مسکن اجتماعی از جمله موارد حضور دولت در بازار مسکن می‌باشد.
- اقدامات دولت در بازار مسکن علاوه بر منافی که در اقتصاد ایجاد می‌کند همراه با هزینه‌هایی نیز می‌باشد و در زمان سیاست‌گذاری باید به این موارد توجه شود.

- حقوق مالکیت، استانداردسازی قراردادهای، امکان اعمال قراردادهای، ایجاد دادگاه‌هایی برای پیگیری قراردادهای، سرعت بخشی به گردش اطلاعات در بازار، کاهش هزینه جست و جو در بازار و افزایش شفافیت در بازار از جمله موارد حضور دولت در بخش قوانین می‌باشد.
- ورود به بازار اجاره مسکن خصوصی و دولتی و همچنین قوانین استفاده از زمین و استانداردهای ساختمان از جمله مصادیق رگولاتوری دولت در بخش مسکن است.
- حضور دولت در بازار اجاره و دخالت در مکانیزم تعیین و افزایش نرخ اجاره آیا برای اقتصاد و حتی خانوار بدون هزینه می‌باشد؟ پاسخ این سوال منفی است. هر گونه سیاست‌گذاری دولت در کنار اثرات مثبتی که در اقتصاد دارد، هزینه‌هایی را نیز به اقتصاد تحمیل می‌کند. در خصوص ورود به بازار اجاره نیز این انتظار وجود دارد که حضور دولت منجر به کاهش تمایل به عرضه ساختمان اجاره‌ای و افزایش تقاضا برای آن شود.
- چنین اثرگذاری منفی بر روی عرضه مسکن از طریق رگولاتور استفاده از زمین نیز مشاهده می‌شود.
- طی سال‌های اخیر دولت‌ها تلاش زیادی را برای بهینه کردن مصرف انرژی و افزایش کارایی مصرف انرژی داشته‌اند. بخشی از این تلاش نیز معطوف به ارائه سازوکارهایی است که ساختمان‌های مسکونی تولید شده، از استانداردهای لازم برای جلوگیری از هدر رفت انرژی برخوردار باشند.
- آزادسازی بازار انرژی و وجود قیمت‌های تعادلی آزادانه در این بازار، انگیزه افراد برای تقاضا و از آن مهم‌تر عرضه مسکنی با ویژگی حداقل هدر رفت انرژی بیش‌تر می‌کند اما در کنار این موضوع، در این خصوص دولت‌ها اقداماتی را نیز انجام می‌دهند. در حقیقت دستیابی به هدف افزایش کارایی مصرف انرژی ساختمان نیازمند اقدامات قیمتی و غیرقیمتی می‌باشد.
- بخشی از تلاش دولت باید معطوف به اعمال رگولاتوری و تنظیم مقررات احتیاطی باشد که ریسک عدم بازپرداخت تعهدات خانوار و همچنین عمق و گستره پیامدهای عدم بازپرداخت احتمالی را کاهش دهد.
- در صورت اعمال سیاست پولی انقباضی و در نتیجه افزایش نرخ بهره در اقتصاد، امکان دسترسی خانوار و همچنین هزینه آن‌ها برای دریافت وام مسکن افزایش می‌یابد. این امر سبب خواهد شد تا توان‌پذیری آن‌ها کاهش و از دریافت وام مسکن محروم شوند. تعیین سقف برای نسبت ارزش به مقدار، تعیین سقف برای نسبت بدهی به درآمد، تعیین حد رشد وام‌های رهنی و تعیین ریسک متفاوت برای وام‌های رهنی از جمله اقدامات احتیاطی دولت در بازار مسکن است.
- سیاست بودجه‌ای به بخشی از فعالیت‌های دولت گفته می‌شود که از طریق ابزارهای قابل تعریف دولت نظیر مالیات و یا یارانه و یا حتی حضور مستقیم در بازار تأمین مالی مسکن، در بازار مسکن اثرگذار باشد. ارائه یارانه و یا معافیت مالیاتی در حوزه صرفه جویی انرژی، ارائه یارانه و یا معافیت مالیاتی در حوزه بازسازی و افزایش کیفیت بنا، ارائه یارانه و یا معافیت مالیاتی در حوزه تأمین مالی، اعمال مالیات بر نقل و انتقال مسکن، اعمال مالیات سوداگری و نقش آفرینی مستقیم در بازار تأمین مالی مسکن از جمله ابزارهای بودجه‌ای دولت می‌باشد.
- در خصوص استفاده از ابزار بودجه‌ای دولت ضروری به نظر می‌رسد. اول اندازه بهینه استفاده از این ابزار بدین معنی که استفاده بیش از اندازه و یا کم‌تر از حد بهینه، منجر به ایجاد ناکارآمدی و یا نرسیدن به اهداف مورد نظر می‌شود. دوم توجه به ثبات بودجه‌ای دولت بدین معنی که حضور دولت در این حوزه‌ها نباید منجر به ایجاد کسری بودجه و یا برهم خوردن

قاعده رشد سالیانه بودجه دولت شود. سوم توجه به مسئله دسترسی به اطلاعات و امکان شناسایی بدین معنی که ارائه یارانه، معافیت مالیاتی و همچنین در نظر گرفتن مالیات، باید همراه با دقت کافی مبتنی بر اطلاعات گروه‌های هدف باشد. چهارم توجه به مکانیزم اصابت، بدین معنی که دولت باید مطمئن باشد که با انجام هزینه برای گروه‌های هدف، این هزینه‌ها به صورت دقیقی در اختیار گروه‌های هدف می‌رسد و اهداف خارج از این منافع بهره‌مند نخواهند شد. پنجم دامنه شمول طرح با جزئیات دقیق نیز بدان معنی است که دولت به صورت دقیق کلیه افراد طرح را شناسایی کرده است و از کانال‌های مشخصی به این گروه‌ها دسترسی دارد.

- مسکن اجتماعی به مسکن‌هایی گفته می‌شود که عموماً از طریق دولت برای گروه‌های مشخصی به منظور استفاده اجاره‌ای تهیه می‌شود. مسکن اجتماعی عموماً برای تحت پوشش قرار دادن آن بخشی از گروه‌های درآمدی است که امکان ورود به بازار ملکی و همچنین ورود به بازار اجاره خصوصی را ندارند و دولت تمایل دارد از طریق عرضه این نوع از مسکن، پاسخگوی این بخش از نیاز جامعه باشد.
- طی سال‌های اخیر مشاهده می‌شود که روند حرکتی مسکن اجتماعی به سمت کاهش عرضه چنین مسکن‌هایی و همچنین خصوصی‌سازی برخی از مسکن‌های اجتماعی با مالکیت دولت می‌باشد. این موضوع به صورت خاص در کشورهای شرق اروپا مشاهده می‌شود.
- طی سال‌های اخیر مشاهده می‌شود که روند حرکتی مسکن اجتماعی به سمت مشارکت دادن بخش خصوص و نهادهای غیرانتفاعی در تأمین مالی، ساخت و مدیریت این نوع از مسکن می‌باشد و همچنین تلاش شده است تا تصمیم‌گیری در خصوص این نوع از مسکن بیش‌تر توسط دولت‌های محلی انجام شود و دولت‌های مرکزی بیش‌تر خطوط کلی را ترسیم نماید.

فصل دوم

بخش مسکن در اقتصاد ایران

۱- بخش مسکن در اقتصاد ایران

در فصل دوم گزارش، با توجه به تحولات و تجربیات سایر کشورها، مسئله مسکن در اقتصاد ایران با جزئیات بیشتری مورد بررسی قرار گرفته است. هدف نهایی این گزارش آن است که به پرسش‌های ذیل پاسخ دهد:

۱. دولت‌ها در اقتصاد ایران چه اقداماتی در بخش مسکن انجام داده‌اند؟
۲. قوانین و سیاست‌گذاری‌های بخش مسکن در اقتصاد ایران چه سمت و سوی داشته است؟
۳. روندهای جمعیتی و نقش آن در بازار مسکن چگونه بوده است؟
۴. خانوارها در اقتصاد ایران، مسئله تأمین مسکن خود را چگونه حل می‌کنند؟
۵. نظام تأمین مالی مسکن در ایران چه وضعیتی دارد؟
۶. آیا در اقتصاد ایران، بازار مسکن جذابیت لازم برای انگیزه سفته بازی را دارد؟
۷. آیا نظام مالیاتی مناسبی برای کنترل تقاضای سفته بازانه در بازار مسکن کشور وجود دارد؟
۸. آیا در اقتصاد ایران، بازار مسکن با پدیده مازاد انباشت سرمایه مواجه شده است؟
۹. پدیده مازاد انباشت سرمایه چه مشکلاتی را با خود ایجاد می‌کند؟
۱۰. مسکن در اقتصاد ایران نقش پیشران را دارد و یا خود دنبال کننده عامل دیگری است؟
۱۱. پیشران رفتار سفته‌بازانه در بخش مسکن در اقتصاد ایران چه عاملی است؟
۱۲. چه ابزاری برای کنترل رفتار سفته‌بازانه در بخش مسکن در اقتصاد ایران می‌توان تعریف کرد؟
۱۳. وضعیت مسکن در اقتصاد ایران طی سال‌های باقیمانده از دهه ۹۰ شمسی چگونه خواهد بود؟

بدین منظور در بخش نخست این فصل به منظور یافتن پاسخ پرسش اول و دوم، قوانین و سیاست‌گذاری‌های انجام شده از سوی دولت در حوزه مسکن بررسی خواهد شد. هدف از این بخش آن است که نظام حاکم بر سیاست‌گذاری مسکن در ایران شناسایی شده و ویژگی‌های مثبت و منفی آن استخراج شود. این موضوع از آن جهت مفید خواهد بود که می‌تواند ذهنیتی مناسبی برای چرایی وقوع برخی پدیده‌ها در بازار مسکن ایران را فراهم کند. در بخش دوم این فصل برای یافتن پاسخی برای پرسش سوم، مروری بر تحولات جمعیتی انجام شده است. در بخش سوم این فصل، رابطه مسکن و خانوار در اقتصاد ایران مورد توجه بوده است و در این خلال به پرسش‌های چهارم و پنجم پاسخ داده خواهد شد. در بخش چهارم با ورود به مسئله رابطه مسکن و بنگاه‌های اقتصادی در ایران، پاسخ‌های روشنی به پرسش‌های ششم الی دوازدهم داده شده است. در بخش نهایی نیز در خصوص مهم‌ترین تحولات پیش‌روی بخش مسکن در سال‌های آتی و پرسش سیزدهم پرداخته می‌شود.

۲- مروری بر مجموعه اقدامات انجام شده در بخش مسکن در اقتصاد ایران^۱

در این بخش به بررسی قوانین و سیاست‌گذاری‌های انجام شده در حوزه مسکن در اقتصاد ایران پرداخته می‌شود. بدین منظور در بخش اول قوانین و تصمیمات مصوب از انقلاب مشروطه تا پیش از انقلاب اسلامی و در بخش دوم قوانین و مصوبات سال‌های بعد از انقلاب مورد بررسی قرار می‌گیرد. پیش از ورود به بحث باید به چند پرسش اساسی توجه داشت، هنگام تصویب مقررات و قوانین جدید، آن قانون یا تصمیم باید از چند منظر مورد بررسی قرار گیرد:

- آیا قانون جدید در جهت تقویت یا تضعیف حقوق و آزادی‌های اساسی مردم است؟ این ضابطه مهم‌ترین پرسش در مورد هر لایحه است و اولین وظیفه اخلاقی نماینده مردم، پاسداری از حقوق و آزادی‌هایی است که هر قانون برای مردم به رسمیت شناخته است.
- قانون جدید نهایتاً چه ساز و کارهای نهادی و اجرائی را برقرار و چه رویه‌های اداری را پایدار می‌کند. آیا این رویه‌ها باعث ایجاد محدودیت و مزاحمت جدید برای مردم می‌شود یا گشایش و آسایش بیش‌تری را فراهم می‌نماید؟
- تأثیر قانون جدید بر تخصیص منابع در جامعه و توزیع امکانات و قدرت اقتصادی و سیاسی چگونه است؟
- آیا قانون جدید به کاهش هزینه مبادله در جامعه می‌انجامد یا به افزایش آن؟ آیا این قانون هزینه مبادله را از طریق ایجاد بی‌اطمینانی، باز کردن دست بوروکراسی بر زندگی مردم و مخدوش کردن حقوق مالکیت و پیچیده‌تر کردن و طولانی کردن مراحل رسیدگی به اختلافات افزایش می‌دهد؟

در ادامه به تعدادی از مهم‌ترین قوانین و تصمیم‌گیری‌ها در حوزه مسکن اشاره می‌شود و تلاش خواهد شد که این قوانین با توجه به پرسش‌های فوق مورد بررسی موشکافانه قرار گیرد. البته پیش از ورود به بحث باید توجه داشت که همه مشکلات بخش مسکن ناشی از قوانین و تصمیمات خاص این بخش نیست، اما نکته مهم آن است که علی‌رغم تحمیل شدن هزینه و صرف زمان فراوان جهت تدوین قوانین، پارادیم حاکم بر قانون‌گذاری ادوار مختلف در ایران فاقد نگرش جامع در بخش مسکن بوده است.

۲-۱- از انقلاب مشروطه تا انقلاب اسلامی

در بخش نخست به قانون‌گذاری بخش مسکن طی سال‌های مشروطه تا پیش از انقلاب اسلامی پرداخته می‌شود. اهم این قوانین عبارت است از:

• قانون مالیات مستغلات مصوب سال ۱۲۹۴

قانون مالیات مستغلات متأثر از حضور مستشاران خارجی وزارت مالیه وقت و در زمان احمد شاه قاجار آخرین پادشاه سلسله قاجاریه و به نخست‌وزیری مستوفی‌الممالک تهیه و به تصویب مجلس رسیده است. این قانون دارای ۱۸ ماده است و از آنجا که مستغلات، موضوع اصلی این قانون است لذا از اولین قوانینی است که به ترتیبی به بخش مسکن مرتبط می‌شود. در این قانون

^۱ در نوشتن بخشی از مطالب این قسمت، از مقاله "یکصد سال تجربه قانون‌گذاری برای حل مسئله مسکن" نوشته مهندس احمد شفاعت و دکتر سید محمد طبیبیان استفاده شده است.

به معافیت مالیاتی مسکن‌های ارزان قیمت پرداخته شده که در حقیقت به صورت غیرمستقیم اجاره‌نشینی را مورد حمایت قرار داده است.

- **تأسیس مؤسسه رهنی ایران در سال ۱۳۰۵**

این سازمان، اولین سازمان با عنوان رهنی در اقتصاد ایران نام گرفته است. هدف این مؤسسه پرداخت وام کوتاه مدت با در وثیقه قرار دادن اموال بوده است. این مؤسسه بعدها در بانک ملی ادغام شد و سپس با عنوان بانک کارگشایی ادامه فعالیت داد.

- **تأسیس بانک رهنی در سال ۱۳۱۷**

هدف از تأسیس این بانک حل موضوع اعتبارات کم دولتی به جهت تخصیص در بخش مسکن با جذب سپرده‌های خصوصی بوده است.

- **قانون تعدیل مال‌الاجاره‌ها مصوب سال ۱۳۱۷**

در این قانون مبنای تعیین اجاره‌بها ماهیانه سال ۱۳۱۵ تعیین شده و در ماده ۴ ضمن افزایش اجاره‌بها سالیانه ۵٪ و در صورت ایجاد تغییر در وضع بنا سالیانه ۱۲ درصد به اجاره‌بها اضافه خواهد شد.

- **قانون تعدیل اجاره بها و احداث خانه‌های ارزان قیمت مصوب سال ۱۳۲۱**

بر اساس این قانون ده درصد از مال‌الاجاره‌های کمتر از سه هزار ریال در ماه، باید به نفع مستأجران تخفیف داده می‌شد.

- **رأی اعتماد به کابینه محمد ساعد مصوب سال ۱۳۲۳**

ولی برای اولین بار در برنامه دولت به مسکن توجه شده است و در بند ب آمده است که «تأمین حداقل مایحتاج زندگانی برای افراد کارگر و برزگر از حیث غذا و لباس و مسکن و بهداشت و تعلیمات مربوط به مشاغل هر یک از طبقات مذکور»

- **رأی اعتماد به کابینه احمد قوام مورخ سال ۱۳۲۶**

دولت احمد قوام علاوه بر تدارک تهیه برنامه اول به موضوع مسکن نیز پرداخته است از جمله در بند ۸ برنامه‌های دولت به طور مستقیم به موضوع مسکن پرداخته شده است. «موضوع مسکن مورد توجه دولت قرار گرفته و چون آن را یکی از مسایل اساسی زندگی مردم می‌داند و تأثیر آن در هزینه زندگانی غیر قابل انکار است دولت با ایجاد چهارصد خانه کوچک و ارزان قیمت، اولین قدم را برای تأمین مسکن مردم شهر تهران برداشت و امیدواری کامل حاصل است که به کمک مجلس شورای ملی در تکمیل آن در تهران و سایر شهرهای ایران به وسیله بانک رهنی و مؤسسات دیگر منازل ارزان قیمت ساخته و در دسترس مردم گذاشته شود و موضوع مهم مسکن سر و صورتی در ایران پیدا کند.»

- **تصمیم قانونی رأی اعتماد به دولت فضل‌اله زاهدی مورخ سال ۱۳۳۳**

در این برنامه خانه‌های ارزان قیمت برای اقشار کم درآمد مورد هدف قرار گرفته است. در بند ۱۰ برنامه‌های پیشنهادی آمده است که «تهیه مسکن و خانه‌های ارزان قیمت برای کارمندان و اشخاص کم بضاعت»

- **رأی اعتماد به حسین علا مورخ سال ۱۳۳۵**

در بند ۷ برنامه پیشنهادی آمده است: «تهیه مسکن برای مردم بالاخص برای مستخدمین دولت از راه کمک به تشکیل شرکت‌های تعاونی، ساختمانی و دسته‌جمعی به وسیله تقویت بانک رهنی و ساختمانی و مؤسسات مشابه آن و تجدید نظر در

مقررات مربوطه به اجاره مستغلات و مسکن». در این برنامه به تشکیل شرکت‌های تعاونی مسکن اشاره شده است و نقش دولت در کمک به مردم از طریق تقویت بانک رهنی و ساختمانی و مؤسسات مشابه دیده شده است.

• تأسیس صندوق پس انداز مسکن در سال ۱۳۳۷

مشکلات عملکرد بانک رهنی، سیاست‌گذاران اقتصادی را بر آن داشت تا با بررسی تجربه سایر کشورها، مدلی برای تأمین مالی مسکن در اقتصاد ایران طراحی نمایند که نتیجه آن تأسیس صندوق پس انداز مسکن بود. این صندوق در سال‌های فعالیت خود بارها دچار تغییر و تحول گردید.

• قانون روابط مالک و مستأجر مصوب سال ۱۳۳۹

بر اساس این قانون، مبلغ اجاره تابع توافق و تراضی طرفین بوده، اما افزایش‌های بعدی موکول به افزایش شاخص‌های هزینه زندگی، انقضای مدت اجاره یا گذشت سه سال از تاریخ تعیین اجاره اولیه و نظر کارشناسی گردید.

• قانون تأسیس وزارت آبادانی و مسکن مصوب سال ۱۳۴۲

این قانون نقطه آغازی برای تفکر همه جانبه‌تر نسبت به موضوع مسکن و شهرسازی است. در قانون فوق برای تهیه و اجرای برنامه‌ها و طرح‌های ساختمانی و تهیه مسکن و ... مسئول مشخص تعیین شده و همچنین بانک ساختمانی با قطع عملیات بانکی خود به نام سازمان مسکن و همچنین سازمان خانه‌سازی منحل و به این وزارتخانه منتقل می‌شوند. پیش‌بینی خرید سهام بانک ملی ایران در بانک رهنی توسط دولت و نمایندگی سهام توسط وزارت مسکن و شهرسازی حاکی از آن است که پیش‌بینی تأمین منابع برای تأمین مسکن نیز به وزارتخانه مسئول تهیه برنامه مسکن واگذار شده است.

• اساسنامه سازمان مسکن مصوب سال ۱۳۴۳

وظایف این سازمان اعم از تهیه نقشه، راهنمایی فنی، نظارت، مباشرت در ساخت، خرید و فروش زمین و اجرای ساختمان خانه‌های ارزان قیمت و اداره کارخانه‌های متعلق به بانک و واگذاری تدریجی آنها و تحصیل اعتبار پیش‌بینی شده است.

• قانون تشویق پس انداز مسکن مصوب سال ۱۳۴۶

این صندوق برای جلب پس اندازهای خصوصی و وابسته به بانک رهنی تشکیل می‌گردد. تأمین منابع مورد نیاز این صندوق، اخذ وام‌های کوتاه مدت و بلندمدت از بانک مرکزی توسط بانک رهنی، وام و کمک‌های خارجی از طریق بانک مرکزی و سپرده‌های بلندمدت که به وسیله سازمان برنامه از طریق بانک مرکزی برای کمک به این صندوق تأمین می‌شود. در این قانون پیش‌بینی شده سقف حداکثر وام دریافتی نبایستی بیش از دو برابر موجودی حساب‌های پس انداز و سپرده‌های مدت دار پس انداز مسکن باشد.

• قانون تأمین اعتبارات مسکن و تشویق خانه‌سازی مصوب سال ۱۳۵۱

بر اساس این قانون، به بانک مرکزی اجازه داده شده با تصویب شورای پول و اعتبار، بانک‌ها را مکلف نماید قسمتی از سپرده‌های خود را به صورت وام در اختیار بانک رهنی قرار دهند. بیمه مرکزی نیز می‌تواند به تصویب شورای عالی خود، شرکت‌های بیمه را مکلف نماید قسمتی از ذخایر خود را در اختیار بانک رهنی قرار دهند. در ماده ۱۰ این قانون آمده است که «دولت می‌تواند همه ساله به پیشنهاد وزارت آبادانی و مسکن اعتباری جهت پرداخت به صاحبان حساب‌های پس انداز مسکن در بودجه کل کشور منظور نماید. این کمک به سپرده‌گذاران فاقد مسکن به منظور خرید یا ساخت پرداخت می‌شود». همچنین برای کمک به افراد کم‌درآمد و تشویق ساختمان خانه و آپارتمان ارزان قیمت پیش‌بینی کمک‌هایی از طرف وزارت آبادانی و مسکن به ازاء هر متر

مربع شده است. برای تعدیل بهره وام مسکن نیز کمک‌هایی در بودجه دولت پیش‌بینی شده است. در این قانون، بانک رهنی با مجوز بانک مرکزی می‌تواند تا یکصد میلیون دلار از مؤسسات بین‌المللی وام دریافت نماید. تا در اختیار واحدهای ارزان قیمت قرار دهد.

• قانون تعدیل و تثبیت اجاره‌بها مصوب سال ۱۳۵۲

این قانون به جهت تثبیت و کنترل قیمت‌ها تصویب شد. به موجب آن از آذر ۱۳۵۲ تا پایان سال ۱۳۵۳ هیچ گونه درخواستی در زمینه افزایش اجاره‌بها و درخواست تخلیه پذیرفته نمی‌شد.

• قانون افزایش اعتبارات عمرانی چهارم کشور

در فصل دهم این قانون مبلغ یک میلیارد ریال اعتبار پیش‌بینی شده است که در طول مدت برنامه مبلغ پانصد میلیون ریال آن برای تهیه و تدارک واحدهای مسکونی دسته‌جمعی ارزان قیمت برای گروه‌های کم درآمد وام کم بهره توسط سازمان برنامه و بودجه پرداخت شود.

• قانون معاملات زمین مصوب سال ۱۳۵۴

این قانون برای جلوگیری از بورس‌بندی زمین تصویب شده است. در ماده ۱ قانون آمده است که «نقل و انتقال زمین‌های بدون بنا یا مستحقات غیر تناسب با مساحت زمین واقع در محدوده خدماتی فقط برای یک بار مجاز است».

• اساسنامه سازمان زمین مصوب سال ۱۳۵۴

بر اساس این اساسنامه به منظور مدیریت زمین‌های اراضی مواتی که به موجب قوانین مختلف در اختیار سازمان مسکن و وزارت مسکن و شهرسازی محول گردیده به سازمان زمین واگذار می‌شود. سازمان زمین به صورت شرکت سهامی و طبق اصول بازرگانی و وابسته به وزارت مسکن و شهرسازی اداره خواهد شد. همچنین سازمان زمین، حق اعمال حقوق مالکیت بر اراضی متعلقه، خرید و تهیه زمین، تسطیح و آماده سازی برای فروش، اجاره و یا واگذاری اراضی را طبق ضوابط به عهده دارد. بدین ترتیب، یک شرکت وابسته به دولت، اختیارات وسیع و همه جانبه‌ای را برای دخالت در بازار زمین به عهده می‌گیرد.

• اصلاح اساسنامه سازمان مسکن مصوب سال ۱۳۵۴

در این اصلاحیه، در وظایف و اختیارات سازمان تغییراتی داده می‌شود. سازمان می‌تواند در خرید و استجاره زمین تا ساخت طرح‌های ساختمانی و ایجاد مسکن و شهرک‌ها و احداث خانه‌های سازمانی، تأسیس کارخانه‌های تهیه مصالح، قبول خدمات مهندسی مشاور، تحصیل وام از داخل و خارج و ... مبادرت نماید. در حقیقت در این صلاحیه یک شرکت دولتی با تمام اختیارات از طراحی تا فروش ساختمان و مسکن را به عهده دارد. به دلیل رشد چشم‌گیر درآمد دولت از صادرات نفت، در این مقطع زمانی دولت تصمیم به دخالت مستقیم می‌گیرد.

• قانون تثبیت نسبی بهای زمین و جلوگیری از افزایش نامتناسب آن مصوب سال ۱۳۵۷

بر اساس این قانون، اعلام شد که دولت در شروع هر سال بهای عادلانه زمین را تعیین می‌کند و حد افزایش قیمت را میزان تورم تعیین شده توسط بانک مرکزی محدود می‌کند. در این قانون مجازات‌هایی نیز پیش‌بینی شد که به تشخیص هیئت وزیران معاملات را ابطال و وزارت مسکن و شهرسازی یا شهرداری زمین را به قیمت عادلانه خریداری نماید.

۲-۲- از انقلاب اسلامی تا زمان حاضر

در این بخش به قانون‌گذاری بخش مسکن طی پس از انقلاب اسلامی پرداخته می‌شود. اهم این قوانین عبارت است از:

• قانون اساسی ج.ا.ا.

پس از وقوع انقلاب اسلامی و با تغییر رویکرد تفکرات سیاست‌گذاران اقتصادی کشور مسئله عدالت اجتماعی و توجه ویژه به گروه‌های کم درآمد و بهره‌مندی کلیه افراد از یک سطح حداقلی از امکانات در صدر دستور کار دولت‌ها قرار گرفت. به عنوان نمونه، اصل ۲۲ قانون اساسی کشور حق داشتن مسکن در کنار مواردی چون جان و حیثیت از جمله مواردی نام برده شد که از تعرض مصون است. در این اصل آمده است که «حیثیت، جان، حقوق، مسکن و شغل اشخاص از تعرض مصون است مگر در مواردی که قانون تجویز کند». اصل ۳۱ قانون اساسی کشور داشتن مسکن را حق هر فرد ایرانی دانسته است و وظیفه دولت را تأمین این نیاز دانسته است. در این اصل آمده است که «داشتن مسکن متناسب با نیاز حق هر فرد و خانواده ایرانی است. دولت موظف است با رعایت اولویت برای آنها که نیازمندترند، بخصوص روستائینان و کارگران زمینه اجرای این اصل را فراهم کند». همچنین در اصل ۴۳، تأمین نیازهای اساسی هر فرد ایرانی همچون مسکن و خوراک و غیره در راستای تأمین استقلال اقتصادی کشور و ریشه کن شدن فقر و محرومیت در کشور مورد توجه قرار گرفته است. در این اصل آمده است که «برای تأمین استقلال اقتصادی جامعه و ریشه کن کردن فقر و محرومیت و برآوردن نیازهای انسان در جریان رشد، با حفظ آزادی او، اقتصاد جمهوری اسلامی ایران بر اساس ضوابط زیر استوار می‌شود: تأمین نیازهای اساسی: مسکن، خوراک، پوشاک، بهداشت، درمان، آموزش و پرورش و امکانات لازم برای تشکیل خانواده برای همه ...»

• لایحه قانونی ادغام سازمان زمین در سازمان مسکن مصوب سال ۱۳۵۸

ماده واحده ادغام سازمان زمین به سازمان مسکن تصویب می‌شود.

• تأسیس بانک مسکن در سال ۱۳۵۸

این بانک از ادغام بانک رهنی، بانک ساختمان، شرکت سرمایه‌گذاری بانک‌های ایران و شرکت‌های پس‌انداز و وام مسکن کوروش، اکباتان و پاسارگاد و غیره ایجاد شد. با توجه به تحولات اتفاق افتاده در حوزه نظام بانکی، عملاً این بانک یکی از محدود ابزارهای تأمین مالی بخش مسکن در اقتصاد ایران برای سال‌های بعد از انقلاب ایفای نقش می‌نماید.

• آئین‌نامه واگذاری واحدهای مسکونی به افراد مصوب سال ۱۳۵۸

طبق این آئین‌نامه که مصوب دولت موقت می‌باشد، واحدهای مسکونی که از محل طرح‌های عمرانی و سایر اعتبارات دولت توسط وزارت مسکن و شهرسازی و مؤسسات و البته احداث شده تحت شرایطی و از طریق آگهی عمومی به متقاضیان واگذار می‌شود.

• لایحه قانونی تقلیل اجاره بهای واحدهای مسکونی مصوب سال ۱۳۵۸

طبق این لایحه قانونی از اول آذرماه ۱۳۵۸ و با استناد به قاعده فقهی عسر و حرج، اجاره ۲۰٪ تقلیل داده شده و حتی در صورت داشتن اسناد رسمی مستأجر می‌تواند اجاره را ۲۰٪ کاهش دهد و برای موجرین کم درآمد معافیت مالیاتی در نظر گرفته شده است.

• لایحه قانون ملی شدن مؤسسات بیمه و مؤسسات اعتباری مصوب سال ۱۳۵۸

طبق ماده ۸ این لایحه قانونی کلیه شرکت‌های پس‌انداز و وام مسکن مشمول قانون ملی شدن بانک‌ها، از تاریخ قانون مذکور خواهند بود. با ملی شدن این گونه مؤسسات ضربه بزرگی به نظام تأمین مالی کشور و به طور خاص تأمین مالی بخش مسکن وارد شد.

• لایحه قانونی استفاده از خانه‌های خالی جهت اسکان فاقدین مسکن مصوب سال ۱۳۵۸

در این لایحه قانونی پیش‌بینی شده است بنیاد مسکن انقلاب اسلامی به عنوان مجری قانون نسبت به خرید خانه های ارزان قیمت و متوسط‌القیمت اقدام نماید و سپس آنها را اجاره دهد و یا آنها را با شرایطی به متقاضیان بفروشد. همچنین خانه‌ها و آپارتمان های بلاصاحب را موقتاً اجاره دهد و یا مالکین که مایل هستند خانه خود را اجاره دهند می‌توانند از طریق بنیاد مسکن اقدام کنند. قیمت اجاره‌بها سالانه توسط بنیاد بین ۷ تا ۱۰ درصد قیمت واحد مسکونی تعیین می‌شود. در حقیقت در این مقطع زمانی تصمیم به دخالت مستقیم‌تر دولت در بخش مسکن اتخاذ شده است.

• لایحه قانونی راجع به بانک مرکزی در مورد اعطای سه میلیارد ریال وام به بانک مسکن سال ۱۳۵۸

در این لایحه قانونی مبلغ سه میلیارد ریال وام با تضمین سازمان برنامه و بودجه توسط بانک مرکزی در اختیار بانک مسکن قرار گرفته تا طبق آئین‌نامه پیشنهادی وزارت مسکن و شهرسازی به مصرف تأمین مسکن روستائی برسد.

• لایحه قانونی راجع به تعیین حداکثر مبلغ وام مسکن سال ۱۳۵۸

در این قانون پیش‌بینی شده است که متناسب با تعداد اعضاء خانوار تا ۵ نفر بین ۳ تا ۴ میلیون ریال توسط بانک‌ها و زمان بازپرداخت ۱۵ تا ۲۵ ساله و متناسب با درآمد خانواده وام پرداخت شود.

• آئین‌نامه برخورداری ساکنان روستاها از تسهیلات اعتباری و بانکی در زمینه ساختمان واحدهای مسکونی سال ۱۳۵۹

بانک مسکن مکلف شده با پرداخت قرض‌الحسنه مسکن تا سقف پانصد هزار ریال وام قرض‌الحسنه به مدت ۲۵ سال با کارمزد حداکثر ۲٪ اقدام نماید.

• آئین‌نامه اجرائی دفتر معاملات مسکن مصوب سال ۱۳۵۹

بانک مسکن به عنوان کارگزار این دفتر معرفی شد و دفاتر اسناد رسمی نیز موظف شده‌اند فقط از طریق این دفتر معاملات را انجام دهند. در حقیقت تمامی اختیارات معاملات مسکن به ترتیبی از بخش خصوصی سلب و به بخش دولتی واگذار شده است.

• قانون نحوه اداره بنیاد مسکن و معاملات واحدهای مسکونی مصوب سال ۱۳۵۹

بر طبق ماده ۲ این قانون کلیه اقدامات و عملیات دفتر معاملات مسکن متوقف می‌باشد.

• قانون نحوه معاملات واحدهای مسکونی مصوب سال ۱۳۶۰

به موجب این قانون ثبت معاملات واحدهای مسکونی موکول به صدور اجازه کتبی وزارت مسکن و شهرسازی یا هر مرجعی که وزارت مزبور تعیین نماید خواهد بود. در حقیقت طبق این قانون مالکین حق فروش را بدون اجازه وزارت مسکن و شهرسازی نخواهند داشت.

• قانون اراضی شهری مصوب سال ۱۳۶۰

- از مهم‌ترین نکات این قانون می‌توان به موارد ذیل اشاره کرد:
- تعیین حد نصاب مالکیت شخصی به مسکن مناسب و یا ۱,۰۰۰ مترمربع زمین در هر منطقه شهری
- موظف کردن مالکین به فروش زمین‌های مورد نیاز دولت یا شهرداری ها با تقویم دولت و حتی تعویض زمین مالکین به تصمیم دولت

○ وزارت مسکن و شهرسازی با در اختیار گرفتن زمین‌های وسیعی که در شهرهای ایران وجود داشت موفق شد با واگذاری آن‌ها به مردم نقش وسیعی را در بازار مسکن ایفا نماید.

• قانون زمین شهری مصوب سال ۱۳۶۶

از مهم‌ترین نکات این قانون می‌توان به موارد ذیل اشاره کرد:

○ هدف این قانون در راستای تنظیم و تنسيق امور مربوط به زمین و ازدیاد عرضه و تعدیل و تثبیت قیمت آن به عنوان یکی از عوامل عمده تولید و تأمین رفاه عمومی و اجتماعی و ایجاد موجبات حفظ و بهره‌برداری هر چه صحیح‌تر و وسیع‌تر از اراضی عنوان شد.

○ در نگاه به این قانون تلاش برای بهره‌گیری از زمین‌های موات و بایر مورد توجه بود.

○ همچنین پیش‌بینی موارد جریمه در خصوص مالکین این نوع زمین‌ها در صورت عدم اجرای تکلیفات قانونی تعیین شده و یا اجبار به فروش این نوع زمین‌ها به دولت لحاظ شد.

• قانون مالیات مستقیم مصوب سال ۱۳۶۶

از مهم‌ترین نکات این قانون می‌توان به موارد ذیل اشاره کرد:

○ پیش‌بینی پرداخت مالیات سالانه مسکن توسط مالکین حقیقی و حقوقی با توجه به ارزش ملک (حذف این مالیات در اصلاحیه سال ۱۳۸۰)

○ مالیات بر مستغلات مسکونی خالی که بیش از شش ماه بدون منع قانونی خالی و بلااستفاده بمانند. (حذف این مالیات در اصلاحیه سال ۱۳۸۰ و احیای آن در اصلاحیه سال ۱۳۹۴)

○ پیش‌بینی مالیات بر ارث (این مالیات در اصلاحیه سال‌های ۱۳۷۱، ۱۳۸۰ و ۱۳۹۴ با تغییراتی همراه بود)

○ تعیین مالیات بر اراضی بایر (حذف این مالیات در اصلاحیه سال ۱۳۸۰ و احیای مجدد آن در قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن)

○ تعیین مالیات بر نقل و انتقال مسکن (این مالیات در اصلاحیه سال‌های ۱۳۷۱، ۱۳۸۰ و ۱۳۹۴ با تغییراتی همراه بود)

○ تعیین مالیات بر درآمد اجاره مسکن (این مالیات در اصلاحیه سال ۱۳۸۰ و ۱۳۹۴ با تغییراتی همراه بود)

○ تعیین مالیات بر درآمد حاصل از ساخت مسکن (بسیار و بفروش)؛ حذف این مالیات در اصلاحیه سال ۱۳۸۰ و احیای آن در اصلاحیه سال ۱۳۹۴

• قانون نحوه ایجاد تسهیلات رفاهی برای کارکنان دولت مصوب سال ۱۳۶۷

در ماده ۴ این قانون آمده است که وزارت مسکن و شهرسازی مکلف به تأمین زمین و در ماده ۴ وزارت بازرگانی مکلف به تأمین مصالح ساختمانی و در همان ماده بانک‌ها مکلف به پرداخت تسهیلات بانکی با حداقل کارمزد شده‌اند.

• قانون تأمین مسکن فرهنگیان و کارکنان آموزش و پرورش مصوب سال ۱۳۶۸

در این قانون دولت موظف شده است ۴۰٪ از اراضی قابل واگذاری و مجتمع‌های احداثی وزارت مسکن و شهرسازی و دستگاه‌های ذیربط را به افراد واجد شرایط آموزش و پرورش واگذار نماید. همچنین پیش‌بینی شد تا ۹۰ درصد اعتبار لازم تا سقف هشت میلیون ریال برای احداث و یا خرید از طریق سیستم بانکی و بصورت وام بیست و پنج ساله با کارمزد زیر ۴٪ تأمین

شود. همچنین پیش‌بینی شد تا مصالح ساختمانی و تأسیساتی تا هفتاد و پنج مترمربع زیربنا با قیمت تثبیت شده در اختیار مشمولین قانون قرار داده شود.

• قانون تهیه مسکن برای افراد کم درآمد مصوب سال ۱۳۷۲

در این قانون پیش‌بینی شده است وزارت امور اقتصادی و دارائی موظف است علاوه بر وصول مالیات‌های مقرر، نیم درصد از درآمد مشمول مالیات بانک‌های کشور را اخذ و به حساب مخصوص خزانه واریز و آنرا به حساب ۱۰۰ حضرت امام واریز نماید و بنیاد مسکن انقلاب اسلامی موظف به تأمین مسکن ارزان قیمت برای محرومین شده است.

• قانون برنامه دوم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی ج.ا.ا.

از مهم‌ترین نکات این قانون می‌توان به موارد ذیل اشاره کرد:

- تعریف مسکن اجتماعی برای گروه‌های کم‌درآمد، مسکن حمایتی برای گروه‌های میان درآمد و مسکن آزاد برای گروه‌های درآمدی بالا
- واحدهای مسکونی در طرح مسکن اجتماعی با مساحت کم‌تر از الگوی مصرف مسکن (به طور متوسط ۵۰ مترمربع) باشند و علاوه بر تأمین بخشی از کمک سود مورد انتظار سیستم بانکی در مرحله واگذاری به متقاضیان، حدود ۲۰ درصد از سرمایه اولیه احداث آن توسط دولت تأمین شود.
- واحدهای مسکونی در طرح مسکن حمایتی با مساحتی معادل الگوی مصرف مسکن (متوسط ۷۵ مترمربع) تولید و حمایت دولت از آن، به پرداخت بخشی از سود تسهیلات بانکی محدود شد.

• قانون تشویق احداث و عرضه واحدهای مسکونی استیجاری مصوب سال ۱۳۷۷

از مهم‌ترین نکات این قانون می‌توان به موارد ذیل اشاره کرد:

- جهت تأمین مسکن اقشار کم‌درآمد در ۳۰ استان کشور با بهره‌گیری از منابع بودجه عمومی دولت، تسهیلات بانکی و منابع داخلی سازمان ملی زمین و مسکن
- مسکن استیجاری یا الغدیر با تصویب این قانون اجرایی شد.
- در طرح استیجار دولتی مسکن، در بخش اول قانون ۵۰ درصد از منابع مورد نیاز برای اجرای این طرح از محل منابع سیستم بانکی و ۵۰ درصد مابقی از طریق بودجه عمومی دولت تأمین و واحدهای احداثی به صورت اجاره یا اجاره به شرط تملیک در اختیار متقاضیان قرار گرفت.

• قانون برنامه سوم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی ج.ا.ا.

از مهم‌ترین نکات این قانون می‌توان به موارد ذیل اشاره کرد:

- در ماده ۱۲۱ قانون به مسئله صرفه‌جویی در مصرف انرژی و تدوین ضوابط و مقرراتی در این خصوص در حوزه مسکن اشاره شده است.
- بخش مسکن به صورت جداگانه و در قالب مواد ۱۳۸ الی ۱۴۲ سیاست‌گذاری شده است. اهم سیاست‌های این مواد به شرح ذیل است:

- در ماده ۱۳۸، موضوع تشویق برای انبوه‌سازی مورد توجه سیاست‌گذاران قرار گرفته است.

- در ماده ۱۳۹، به منظور حمایت از متقاضیان مسکن و در راستای تقویت توان مالی آن‌ها و ساده‌سازی استفاده از تسهیلات بانکی برای خرید یا احداث مسکن پیش‌بینی‌هایی نظیر تخفیف مالیاتی دیده شده است.
- در ماده ۱۴۰، به موضوع صدور سند مالکیت در مناطق روستایی پرداخته شده است.
- در بند الف ماده ۱۴۲، پیش‌بینی‌هایی در خصوص تأمین اعتبار اجرای قانون تشویق احداث و عرضه واحدهای مسکونی استیجاری یا اجاره به شرط تملیک انجام شده است.

• **سند چشم انداز ۲۰ ساله کشور ابلاغی از سوی رهبر معظم انقلاب**

سند چشم انداز ۲۰ ساله جمهوری اسلامی ایران سندی است که توسط رهبری به سران سه قوه و رئیس مجمع تشخیص مصلحت نظام ابلاغ شده است که در آن افقی روشن و مترقی برای اقتصاد ایران در ۱۴۰۴ هجری شمسی مورد هدف‌گذاری قرار گرفته است. در این سند نیز مسکن جایگاه ویژه‌ای دارد. در بخشی از این سند آمده است که مورد توجه قرار گرفته در قسمت‌هایی از این سند آمده است که «تقویت هویت ملی جوانان، متناسب با آرمان‌های انقلاب اسلامی، فراهم کردن محیط رشد فکری و علمی و تلاش در جهت رفع دغدغه‌های شغلی، ازدواج، مسکن و آسیب‌های اجتماعی آنان ... حمایت از تأمین مسکن گروه‌های کم درآمد و نیازمند.»

• **قانون برنامه چهارم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی ج.ا.ا.**

- این قانون به دلیل آن که انجام مراحل کارشناسی و تصویب آن در یک دولت و اجرای آن به دولت دیگر واگذار شد، عملاً در موارد زیادی مورد استفاده قرار نگرفت. بخش مسکن این برنامه نیز طبیعتاً از این قاعده مستثنی نیست.
- در ماده ۳ قانون، مسئله مقاوم‌سازی ساختمان‌ها و مسکن شهری و روستائی در مقابل زلزله و بهینه‌سازی ساخت وسازها در مصرف انرژی پیش‌بینی شد.
- در بند ج ماده ۳۰ این قانون موضوعاتی نظیر تدوین طرح جامع مسکن، افزایش سهم انبوه‌سازی در امر ساخت، تشکیل بازار ثانویه رهن، تشویق و ترغیب سرمایه‌گذاری خارجی در بخش مسکن، دادن یارانه کارمزد تسهیلات مسکن به سازندگان واحدهای مسکونی ارزان قیمت و استیجار و پلکانی کردن بازپرداخت اقساط تسهیلات بانکی در بخش مسکن دیده شد.

• **طرح جامع مسکن**

- بر اساس تکلیف قانونی بند ج ماده ۳۰ قانون برنامه چهارم توسعه تدوین شد.
- مطالعات اولین طرح جامع مسکن کشور از سال ۱۳۸۲ آغاز و در سال ۱۳۸۴ به اتمام رسید.
- در مقدمه ابتدایی طرح آمده است که «طرح جامع مسکن حاصل تلاش ۲۴ گروه مطالعاتی است. ... این طرح همچنین متکی به دستاوردهای مطالعات متعددی است که در چهار دهه برنامه‌ریزی توسعه بخش مسکن، توسط پژوهشگران و برنامه‌ریزان انجام شده است ... طرح جامع مسکن، در پاره‌ای از زمینه‌ها نوآور بوده و یا نخستین گام در راه تکمیل مطالعات به شمار می‌رود. موضوعاتی چون مسکن کم درآمد و مسکن اجتماعی، مالیات‌ها در بخش مسکن، صرفه‌جویی در انرژی، کیفیت مسکن، حاشیه‌نشینی و مسکن، با این دقت و تفصیل پیشنهادی ندارند.»

- در تعریف این طرح آمده است که «طرح جامع مسکن سندی است ملی، که چشم انداز بخش مسکن در سال‌های آینده را ترسیم می‌کند ... طرح جامع مسکن مسیری را که دولت تا دستیابی به هدف‌ها بایستی بپیماید، روشن می‌سازد. مسئولیت رسیدن به هدف‌ها برعهده دولت است، اما در این مسیر، مردم، بخش خصوصی و همه مسئولین اجرائی، قضایی و قانون‌گذاری، بایستی همراه و همگام باشند تا بتوان به هدف‌ها رسید.»
- با توجه به ضرورت و لزوم بازنگری و به روزآوری طرح جامع مسکن، نسخه به‌روز شده این سند برای افق زمانی سال ۱۳۹۳ الی ۱۴۰۵ توسط وزارت راه و شهرسازی منتشر شد.

• لایحه سامان‌دهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن مصوب سال ۱۳۸۶

این قانون به دلیل تقویت بعد سوداگرایانه تقاضای مسکن پس از ورود وسیع دلارهای نفتی در اقتصاد کشور به تصویب رسیده است. این قانون در تلاش است تا با حذف و یا کاهش قیمت زمین که به دلیل بیماری هلندی قیمت بسیار زیادی پیدا کرده است را حذف نماید. در ماده اول این لایحه هدف تعیین تکلیف برای دولت جهت توزیع زمین و اعتبارات ارزان قیمت است. خصوصاً حذف بهای زمین از قیمت تمام شده مسکن مطرح شده که هدفی غیرممکن است. در بخش‌هایی از ماده اول آمده است که «دولت موظف است از طریق حمایت‌های لازم از قبیل تأمین زمین مناسب و کاهش یا حذف بهای زمین از قیمت تمام شده مسکن، تأمین تسهیلات بانکی ارزان قیمت، اعمال معافیت‌های مالی و تأمین و سایر نهاده‌های مورد نیاز بخش مسکن در چارچوب مفاد این قانون، تدوین نظامات و مقررات ملی ساخت و ساز و اعمال نظارت بر تحقق آنها و افزایش ظرفیت سرمایه‌گذاری در بخش تولید و عرضه مسکن با هدف تأمین مسکن برای فاقدین مسکن با رعایت مقررات ملی ساختمان و الگوی مصرف مسکن و اصول شهرسازی و معماری اقدام نماید.»

• بند "د" تبصره ۶ قانون بودجه سال ۱۳۸۶

از مهم‌ترین نکات این قانون می‌توان به موارد ذیل اشاره کرد:

- این بند به صورت جدی بر تأمین مسکن مناسب برای آحاد ملت به خصوص اقشار کم درآمد تأکید داشته است. در این بند آمده است: «... لزوم تأمین مسکن مناسب برای آحاد ملت به خصوص اقشار کم درآمد، تقویت نقش حاکمیتی دولت، در امر تأمین مسکن و در راستای حصول به عدالت اجتماعی و توانمندسازی گروه‌های کم درآمد ...». در این بند به خوبی دغدغه عدالت اجتماعی دولت به جهت هدف‌گذاری گروه‌های فقیر جامعه نمایان است.
- این بند زمینه‌ساز اجرای یکی از بزرگ‌ترین طرح‌های دولت ایران در بخش مسکن بود. در حقیقت طی سال‌های پیش از این قانون، دولت دخالت‌های محدودی در حوزه مسکن از قبیل قیمت نهاده‌های تولید داشت ولی هیچ‌گاه در حجم وسیع تلاشی برای ساخت مسکن انجام نداده بود.
- طرح مسکن مهر با وجود هدف‌گذاری مثبت در جهت تأمین خانه گروه‌های کم درآمد، به دلیل عدم توجه به سازوکار تأمین مالی با شکست جدی مواجه شد. تأمین منابع مالی این طرح از طریق استقراض از منابع پولی بانک مرکزی منجر به افزایش شدید پایه پولی شد. این گسترش پول پر قدرت بانک مرکزی منجر به رشد شدید پایه پولی و افزایش شدید نرخ تورم در سال‌های بعد از خود شد.

○ در کنار این موضوع عدم توجه به فراهم کردن سازوکاری برای تأمین زیرساخت‌های مورد نیاز یک شهر جدید، انتخاب مکان نامناسب برای احداث شهر جدید و همچنین عدم نظارت مناسب بر نحوه عملکرد پیمانکاران، این طرح را در برخی از پروژه‌ها با شکست مواجه کرد.

• «ممنوعیت پرداخت وام خرید» در بسته سیاستی-نظارتی سال ۱۳۸۷ بانک مرکزی

در سال ۱۳۸۷ بانک مرکزی در جهت کنترل بازار مسکن ممنوعیت پرداخت «وام خرید مسکن» و تأکید بر اعطای «وام ساخت مسکن» را به بانک‌ها ابلاغ کرد. در حقیقت هدف از این سیاست تشویق برای رونق گرفتن ساخت و ساز مسکن و افزایش عرضه در این بازار بوده است تا با ممنوعیت پرداخت وام خرید و کنترل تقاضا و کاهش بعد سوداگری مسکن، قیمت مسیر کاهشی را تجربه نماید. چرا که در آن زمان تصور بر آن بود که دلیل جهش قیمتی در آن بازه زمانی پرداخت وام مسکن بوده است. نه تنها این سیاست اشتباه منجر به آن شد که مسیر قیمت کاهشی باشد بلکه امکان ارسال سیگنال از سمت تقاضا به تولیدکنندگان مسکن نیز قطع شد. نتیجه آن که در سال‌های بعد که تبعات بیماری هلندی و تمایل شدید سرمایه‌گذاری بخش خصوصی در این بخش نمایان شد، این بازار با پدیده مازاد عرضه مواجه شد. این عدم تعادل ناشی از قطع ارتباط بین عرضه و تقاضا و کاهش قدرت خرید مردم به وقوع پیوست.

• ارائه لایحه بیمه کیفیت ساختمان در سال ۱۳۸۸

○ سال‌های زیادی است که در دست اندازهای قانونی کشور قرار دارد.

○ تلاش برای بهبود وضعیت ساخت و ساز مسکن در کشور و حل مسئله کیفیت پایین بساز و بفروشی

• قانون پیش فروش مصوب سال ۱۳۸۹

از مهم‌ترین نکات این قانون می‌توان به موارد ذیل اشاره کرد:

○ به دلیل افزایش شکایت‌های مختلف کیفری در خصوص پیش خرید این موضوع مورد توجه قرار گرفت.

○ هدف قانون‌گذار ضمن ضابطه‌مند کردن قراردادهای این بخش و رونق معاملات پیش فروش، حمایت از حقوق پیش خریداران بوده است.

○ الزام ثبت قرارداد در دفترخانه اسناد رسمی به خاطر جلوگیری از فروش یک واحد ساختمانی به بیش از یک نفر لحاظ شد.

○ همچنین پیش‌بینی‌هایی به جهت پرداخت خسارت انجام نشدن تعهد یا تأخیر در اجرای آن توسط پیش‌فروشنده لحاظ شد.

○ اجرای آن به تصویب آیین‌نامه اجرایی از سوی هیات دولت منوط شد که با صرف زمان طولانی، در نهایت آیین‌نامه اجرایی آن در تاریخ ۷ خرداد ۱۳۹۳ به تصویب هیات دولت رسید.

• ارائه لایحه عوارض تعلیق در سال ۱۳۹۴

○ سیاست‌گذاران بخش مسکن به جهت سرعت بخشی به فرآیند ساخت و ساز مسکن و عدم قفل شدن منابع در ساختمان‌های نیمه‌کاره، این مالیات را معرفی کرده‌اند.

○ براساس این لایحه یک نوع مالیات شهری تحت عنوان «عوارض تعلیق» از ابتدای سال ۹۵ از مالکان ساختمان‌های نیمه‌کاره‌ای که دوره ساخت‌وساز آنها طبق تاریخ صدور پروانه به اتمام رسیده است، اخذ می‌شود. مطابق قانون به طور معمول بین یک و نیم تا دو سال سازنده مهلت دارد پروژه ساختمانی خود را از روزی که پروانه ساختمانی صادر می‌شود به اتمام برساند.

○ انتظار می‌رود که این قانون بتواند بر روی انگیزه سازندگان به جهت تکمیل هر چه سریع‌تر ساختمان خود اثرگذار باشد. باید توجه داشت که بخشی از مسئله دوره ساخت بالای مسکن در اقتصاد ایران به دلیل صنعتی نبودن این ساخت و ساز می‌باشد. شاید چنین ابزارهایی تمایل ورود بنگاه‌های صنعتی برای ساخت و ساز مسکن را افزایش دهد.

● اقدامات دولت یازدهم

○ افزایش سقف کلی تعهدات طرح مسکن مهر بانک مسکن از ۵۰۰ هزار میلیارد ریال به ۵۵۵ هزار میلیارد ریال جهت افزایش سقف فردی طرح‌های مسکن مهر از ۲۵۰ میلیون ریال به ۳۰۰ میلیون ریال از محل وصولی‌های طرح مزبور، صرفاً برای تکمیل طرح‌های تعهد شده بانک مسکن.

○ پیش‌بینی مواردی در خصوص مسکن خانه اولی‌ها از قبیل:

○ تشکیل حساب صندوق پس‌انداز مسکن یکم (خانه اولی‌ها) از محل سپرده‌گذاری واجدین شرایط با حداقل دوره انتظار یکسال جهت اعطای تسهیلات خرید مسکن از محل این حساب

○ تعیین سقف فردی تسهیلات خرید مسکن به خانه اولی‌ها از محل این طرح در «شهرتهران»، «شهرهای بزرگ بالای ۲۰۰ هزار نفر جمعیت» و «سایر مناطق شهری» به ترتیب به میزان ۸۰۰، ۶۰۰ و ۴۰۰ میلیون ریال

○ تعیین نرخ سود تسهیلات اعطایی از محل این حساب ۱۴ درصد

○ تعیین دوره بازپرداخت حداکثر ۱۲ سال برای تسهیلات حساب صندوق پس‌انداز مسکن یکم

○ لغو ممنوعیت اعطای تسهیلات خرید مسکن توسط بانک‌ها (لغو ماده ۱۲ مجموعه سیاست‌های پولی، اعتباری و نظارتی نظام بانکی مصوب دی ماه ۱۳۹۰) و امکان اعطای تسهیلات خرید و ساخت مسکن توسط کلیه بانک‌های دولتی و خصوصی از محل منابع خود در قالب سقف‌های شهر تهران ۶۰۰ میلیون ریال به ازای هر واحد مسکونی شهرهای بزرگ بالای ۲۰۰ هزار نفر جمعیت ۵۰۰ میلیون ریال به ازای هر واحد مسکونی و سایر مناطق شهری ۴۰۰ میلیون ریال به ازای هر واحد مسکونی

۳- تحولات جمعیتی

در این بخش، تحولات جمعیتی و همچنین سیاست‌های جمعیتی و سیاست‌های زمین شهری و شهرنشینی دولت‌ها با تمرکز بر اقتصاد ایران مرور خواهد شد. به صورت عمومی از جنبه جمعیتی چند عامل بر تقاضا و همچنین عرضه مسکن اثرگذار خواهد بود که عبارت است از:

● رشد جمعیت

● ایجاد خانوار جدید به موجب ازدواج و طلاق

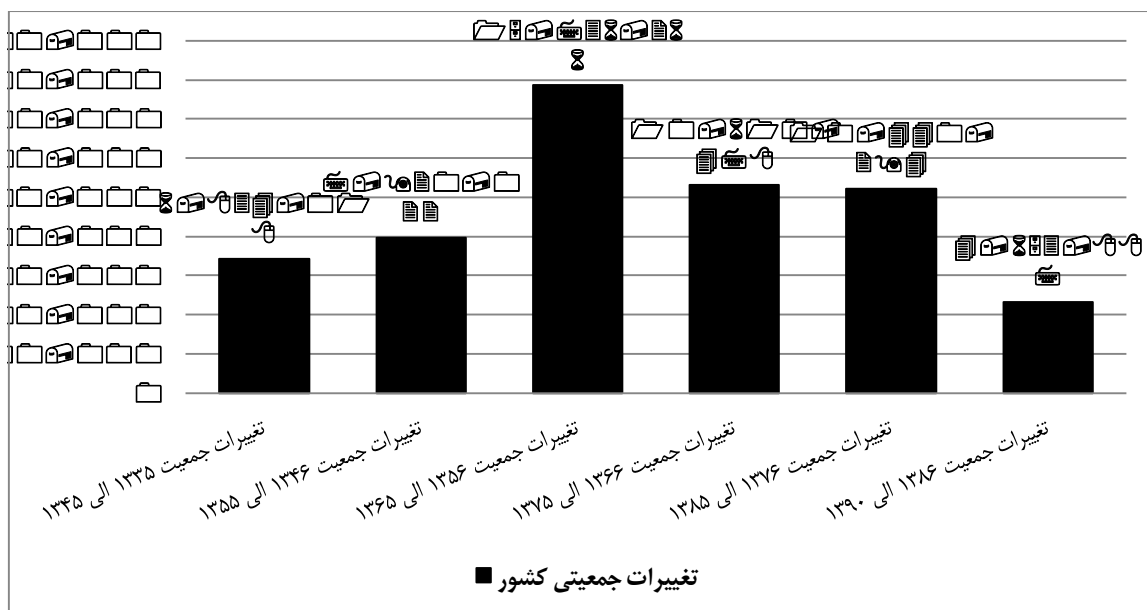
- مهاجرت به شهرها و شهرنشینی

۱-۳- رشد جمعیت

از منظر جمعیتی، ایران تحولات بسیار پرنوسانی را تجربه کرده است. طی سال‌های دهه ۶۰ شمسی روند کنترل جمعیتی که پیش از انقلاب و از دهه ۴۰ آغاز شده بود کنار گذاشته شد و جمعیت کشوری که در سال ۱۳۵۵ با نرخ ۲,۷ درصد رشد می‌کرد در سال ۱۳۶۵ با نرخ رشد ۳,۹ درصدی مواجه شد. در دهه ۷۰ شمسی با پیگیری سیاست‌های کنترل جمعیت، نرخ رشد جمعیت کشور یک روند مستمر کاهشی را تجربه کرد. در نمودار ۱-۲ تغییرات جمعیتی کشور ارائه شده است. بر اساس اطلاعات ارائه شده می‌توان موارد ذیل را اشاره کرد:

- اقتصاد ایران طی سال‌های گذشته رشد جمعیتی بالایی را تجربه کرده است. به گونه‌ایی که روند افزایش جمعیت طی ۱۰ سال که پیش از سال ۱۳۵۵ در حدود ۶ میلیون بوده است در دهه ۶۰ شمسی به رقم ۱۵ میلیون رسیده است
- طی سال‌های دهه ۷۰ و ۸۰ شمسی به بعد این روند افزایشی کاهش یافته است و رقم افزایش دهه ساله جمعیت به ۱۰ میلیون و کم‌تر رسیده است.

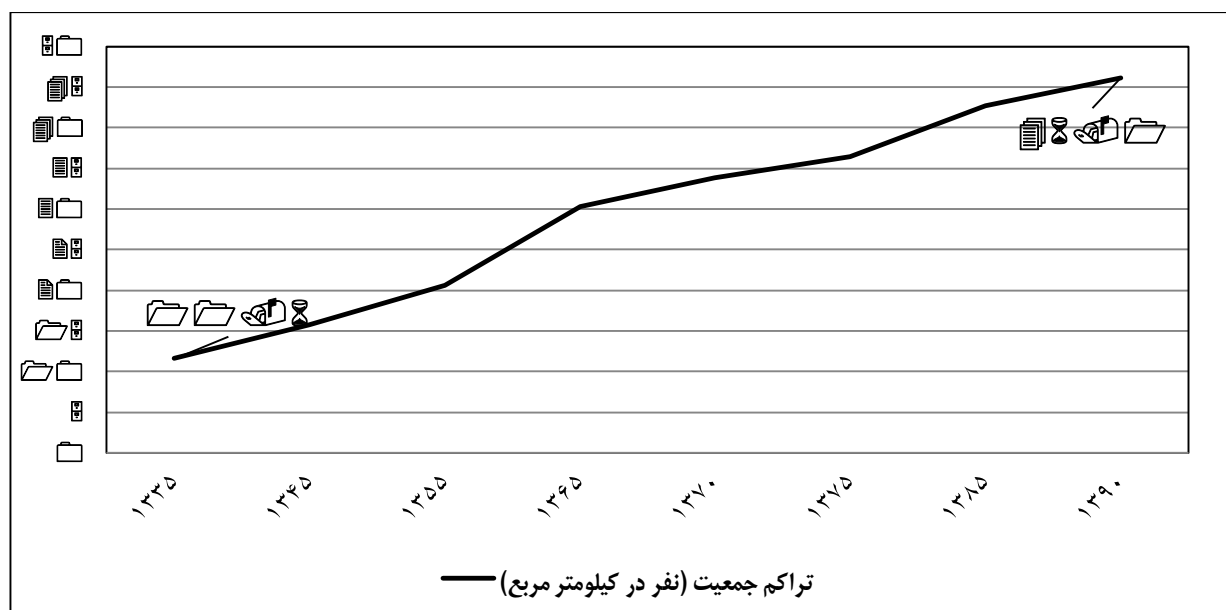
نمودار ۱-۲: تغییرات جمعیتی ایران طی سال‌های ۱۳۳۵ الی ۱۳۹۰



منبع: مرکز آمار ایران

در نمودار ۱-۲، شواهدی مبنی بر افزایش شدید نرخ رشد جمعیت و سپس کاهش نسبی آن مشاهده شد. افزایش جمعیت را می‌توان از منظر دیگری نیز مورد بررسی قرار داد. در بخش‌های قبلی مشاهده شد که یکی از تنگناهای سمت عرضه مسکن، افزایش تراکم جمعیت است. چرا که منجر به ایجاد مسئله کمیابی زمین شده و عرضه مسکن جدید با محدودیت مواجه می‌شود. در نمودار ۲-۲، روند تراکم جمعیت کشور ارائه شده است. بر اساس اطلاعات این نمودار، تراکم جمعیت طی سال‌های ۱۳۳۵ الی ۱۳۹۰ بیش از ۴ برابر شده است.

نمودار ۲-۲: روند تراکم جمعیت در ایران طی سال‌های ۱۳۳۵ الی ۱۳۹۰ (نفر در کیلومتر مربع)



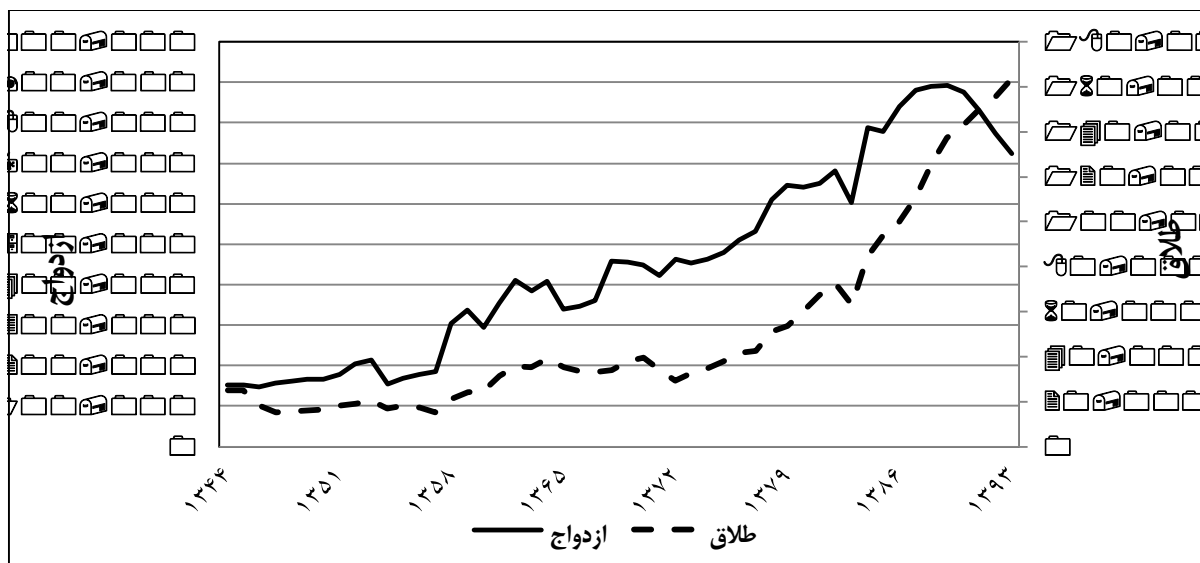
منبع: مرکز آمار ایران

۲-۳- ادواج و طلاق

ازدواج و طلاق مورد دیگری است که منجر به ایجاد تقاضا برای مسکن می‌شود. این انتظار وجود دارد که با وقوع هر ازدواج، یک خانواده جدید دو نفره ایجاد شود و در نتیجه برای این خانواده نیاز به داشتن سرپناه ضروری می‌شود. همچنین با وقوع هر طلاق، در صورت آن که هر یک از زوجین به خانواده خود مراجعه نکنند، باید این انتظار را داشت که دو خانواده تک نفره ایجاد شود. در نمودار ۲-۳، آمار ازدواج و طلاق کشور ارائه شده است. بر اساس اطلاعات ارائه شده در این نمودار، می‌توان موارد ذیل را اشاره کرد:

- روند ازدواج در ایران طی این سال‌ها رو افزایش بوده است و تعداد ازدواج سالیانه از کم‌تر از ۲۰۰ هزار مورد در سال ۱۳۴۴ به بیش از ۷۰۰ هزار مورد در سال ۱۳۹۳ رسیده است که نشان از ۴,۷ برابر شدن تعداد ازدواج در کشور می‌باشد.
- دهه سال‌های میانه دهه ۸۰، روند ازدواج در ایران نزولی شده است. بررسی چرایی این پدیده موضوع مورد بررسی این گزارش نیست ولی بخشی از این مشاهده ناشی از نامناسب بودن وضعیت بازار کار و قدرت خرید خانوار می‌باشد. گزاره-ایی که با مسئله افزایش سن ازدواج در کشور همخوانی دارد.
- طی سال‌های اخیر آمار طلاق نیز رو به افزایش بوده است و تعداد طلاق سالیانه از کم‌تر از ۲۴ هزار مورد در سال ۱۳۴۴ به بیش از ۱۶۰ هزار مورد در سال ۱۳۹۳ رسیده است که نشان از ۶,۵ برابر شدن تعداد طلاق در کشور می‌باشد.
- بخشی از افزایش آمار طلاق، ناشی از افزایش آمار ازدواج است و انتظار می‌رود با افزایش تعداد ازدواج، سهم ثابتی از این مقدار افزایش یافته نیز رقم بزرگ‌تری باشد و همچنین به دلیل تغییرات فرهنگی و اجتماعی در کشور، پدیده طلاق نظیر سال‌های گذشته، گزینه غیرقابل دسترس خانوار نمی‌باشد.

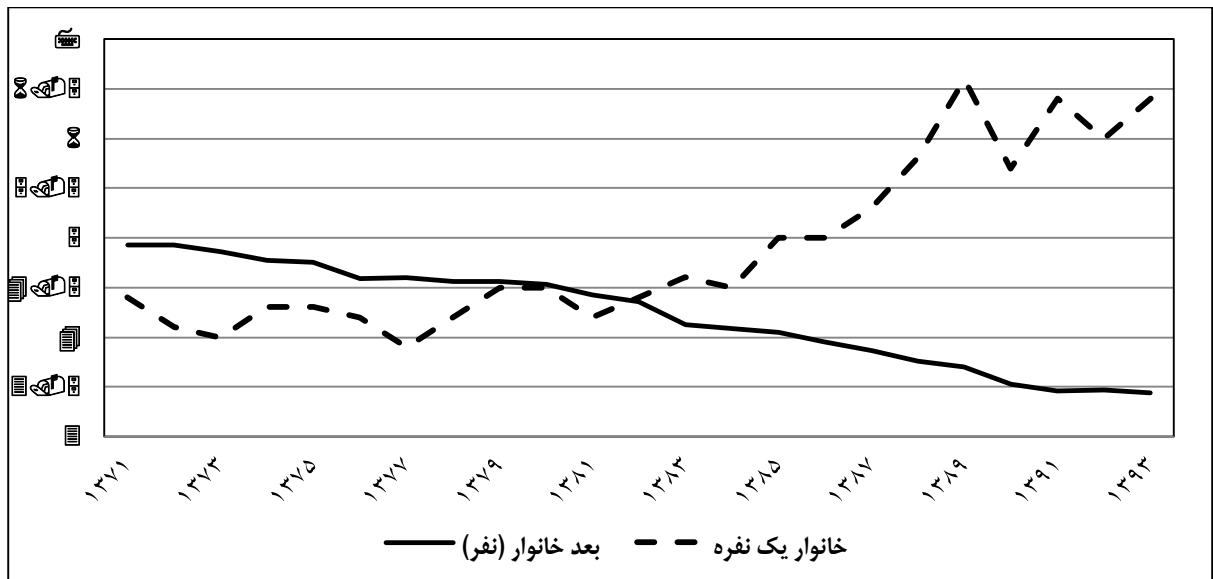
نمودار ۲-۳: آمار ازدواج و طلاق در ایران طی سال‌های ۱۳۴۴ الی ۱۳۹۳



منبع: مرکز آمار ایران و سازمان ثبت احوال کشور

در نمودار فوق، شواهدی مبنی بر افزایش آمار ازدواج و طلاق مشاهده شد. با افزایش نرخ تشکیل خانواده در یک اقتصاد، این انتظار وجود دارد که تقاضا برای مسکن نیز از سوی خانوار افزایش یابد. در نمودار ۲-۴، این موضوع از زاویه دیگری مورد توجه قرار گرفته است. طی سال‌های اخیر سهم خانوار تک نفره در حال افزایش و بعد خانوار در حال کاهش است. این بدان معنی است که در کنار کاهش رشد جمعیت که نقش مهمی در کاهش بعد خانوار دارد، طی سال‌های اخیر تغییر و تحولات اجتماعی و فرهنگی زیادی نظیر افزایش آمار طلاق، تمایل برای مستقل شدن از خانواده گسترش زندگی دانشجویی و مجردی، نیاز به خانه جداگانه را افزایش داده است.

نمودار ۲-۴: تحولات درون خانوار طی سال‌های ۱۳۷۱ الی ۱۳۹۳ (درصد)



منبع: بانک مرکزی و محاسبات گزارش

۳-۳- شهرنشینی و مهاجرت

سرانجام، افزایش شهرنشینی و مهاجرت به شهرها عامل دیگری است که منجر به افزایش تقاضا برای مسکن و از همه مهم‌تر ایجاد تنگنا برای سمت عرضه مسکن می‌شود. در نمودار ۲-۵، تعداد شهرها و روستاهای کشور ارائه شده است. بر اساس اطلاعات ارائه شده در این نمودار، می‌توان موارد ذیل را اشاره کرد:

- تعداد شهرها در ایران طی این سال‌ها رو افزایش بوده است به گونه‌ای که ۲۷۱ شهر سال ۱۳۴۵ به ۱۱۱۲۹ شهر سال ۱۳۹۰ رسیده است که نشان از ۴,۲ برابر شدن تعداد شهرها در کشور است.
- همچنین طی سالی ۱۳۵۵ الی ۱۳۹۰، تعداد روستاهای کشور به صورت چشم‌گیری کاهش یافته است و طی ۳۵ سال، در حدود ۳۰ هزار روستا از بین رفته است.

نمودار ۲-۵: تعداد شهرها و روستاها در ایران طی سال‌های ۱۳۴۵ الی ۱۳۹۰



منبع: وزارت راه و شهرسازی / معاونت مسکن و ساختمان

می‌توان این گونه نگاه کرد که کاهش تعداد روستا و تعداد شهر، امکان تحلیل جمعیتی را فراهم نمی‌کند. در نمودار ۲-۶ نسبت جمعیت شهری به کل جمعیت کشور ارائه شده است. این نمودار نیز مهر تأییدی بر افزایش تعداد شهرها در کنار افزایش جمعیت شهرها می‌باشد.

نمودار ۲-۶: نسبت شهرنشینی در ایران طی سال‌های ۱۳۳۵ الی ۱۳۹۰ (درصد)



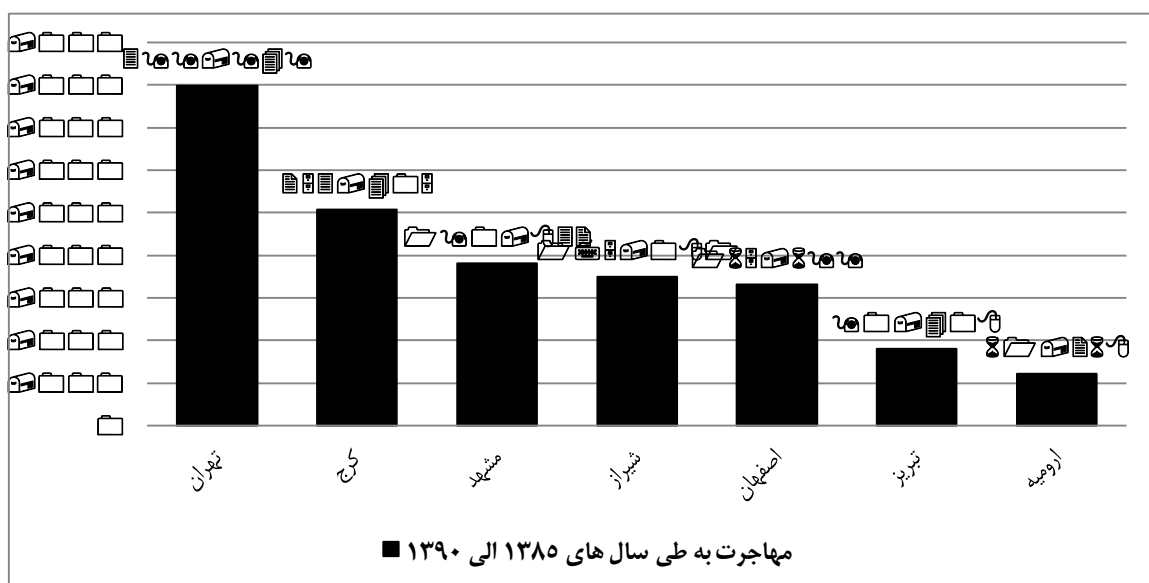
منبع: مرکز آمار ایران

حال سوال اساسی آن است که این مشاهده را چگونه می‌توان تحلیل کرد؟ بخشی از افزایش شهرنشینی و همچنین کاهش روستاها را می‌توان با صنعتی شدن اقتصاد و کاهش نقش بخش کشاورزی توضیح داد. اما بخش دیگری از این مشاهده را نیز می‌توان به سیاست‌های دولتی به جهت جذاب شدن شهرها و کاهش جذابیت روستا ارتباط داد. این سیاست‌های دولت را می‌توان به صورت ذیل فهرست‌بندی کرد:

- قیمت‌گذاری: دولت در اقتصاد ایران به جهت حمایت از خانوار اقدام به قیمت‌گذاری کالاها و به خصوص کالاهای اساسی می‌کند. این اقدام دولت سبب می‌شود که محصول نهایی بخش روستایی با قیمت پائین‌تر از قیمت بازار ارائه شود و به نوعی یک نوع یارانه اجباری از بخش روستایی به بخش شهری برقرار می‌شود.
- تبعیض در تخصیص منابع: همچنین نحوه تخصیص منابع بودجه‌ای دولت نیز نقش مهمی در ایجاد و افزایش شکاف بین بخش شهری و روستایی می‌شود. این شکاف سبب می‌شود که بخش روستایی به جهت دسترسی به امکانات و فرصت‌های شغلی، تحصیلی و رفاهی به شهر مهاجرت کند.

در نمودار ۲-۷، روند مهاجرت به کلان‌شهرهای کشور ارائه شده است. این نمودار نیز تأیید کننده این موضوع است که تمایل زیادی برای ورود به این شهرها برای افزایش سطح دسترسی، وجود دارد و همچنین این تمایل مهاجرت، برای شهر تهران بیش از شهرهای دیگر بوده است. افزایش مهاجرت به کلان‌شهرها منجر به افزایش تراکم جمعیت در این نقاط می‌شود که مسئله تنگنای زمین شهری و عرضه مسکن را تشدید می‌نماید. افزایش حاشیه‌نشینی در کلان‌شهرها و همچنین افزایش حریم این گونه شهرها از جمله پیامدهای طبیعی این روند می‌باشد.

نمودار ۲-۷: مهاجرت به چند کلان‌شهر ایران طی سال‌های ۱۳۸۵ الی ۱۳۹۰



منبع: مرکز آمار ایران

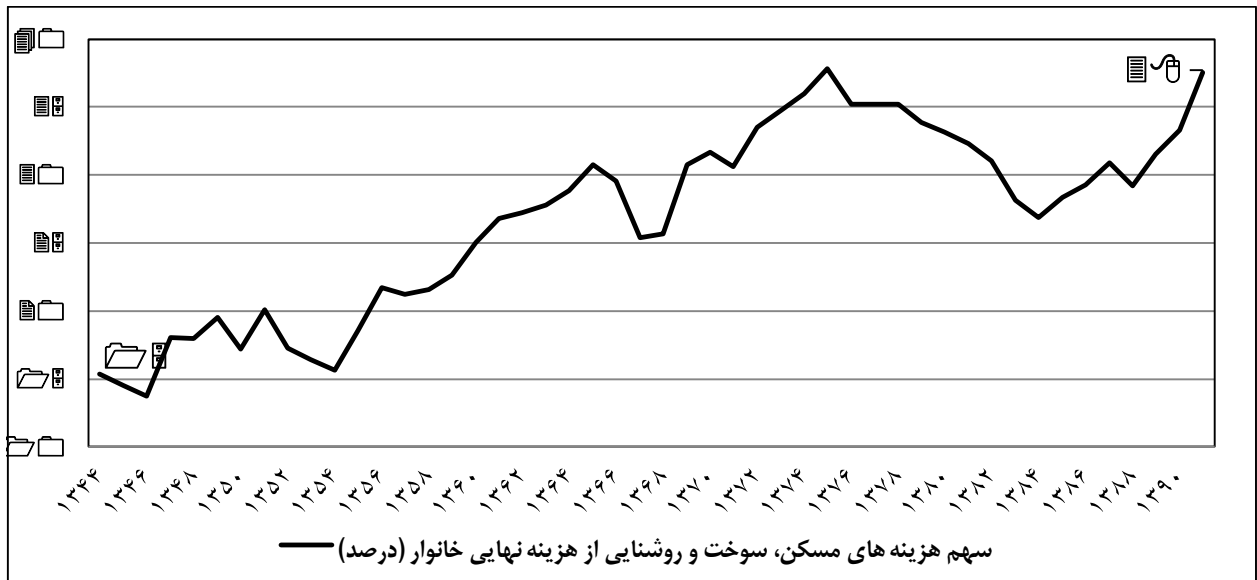
۴- خانوار و تأمین تقاضا مصرفی مسکن

برای ورود به این موضوع، در قالب سه بخش جداگانه رابطه خانوار و مسکن مورد بررسی قرار می‌گیرد. در بخش نخست تحولات نرخ مالکیت و هزینه مسکن در بخش دوم نظام تأمین مالی مسکن و در بخش سوم به مسئله خوداتکایی خانوار در خرید مسکن پرداخته می‌شود.

۴-۱- تحولات نرخ مالکیت مسکن

در بخش های قبلی مشاهده شد که سهم مسکن در سبد هزینه‌ای خانوار کشورهای منتخب طی سال‌های ۱۹۹۵ الی ۲۰۱۴ افزایش یافته و از رقم ۲۰,۵ درصد به ۲۳,۲ درصد رسیده است. با نگاهی اجمالی به داده‌های حساب‌های ملی طی سال‌های اخیر، آنچه به صورت جدی خودنمایی می‌کند سهم با ثبات و نسبتاً بالای هزینه مسکن در سبد هزینه‌های خانوار است. در نمودار ۲-۸، این موضوع برای اقتصاد ایران مورد بررسی قرار گرفته است.

نمودار ۲-۸: متوسط سهم هزینه ناخالص سالانه یک خانوار شهری برای مسکن طی سال‌های ۱۳۴۴ الی ۱۳۹۱ (درصد)



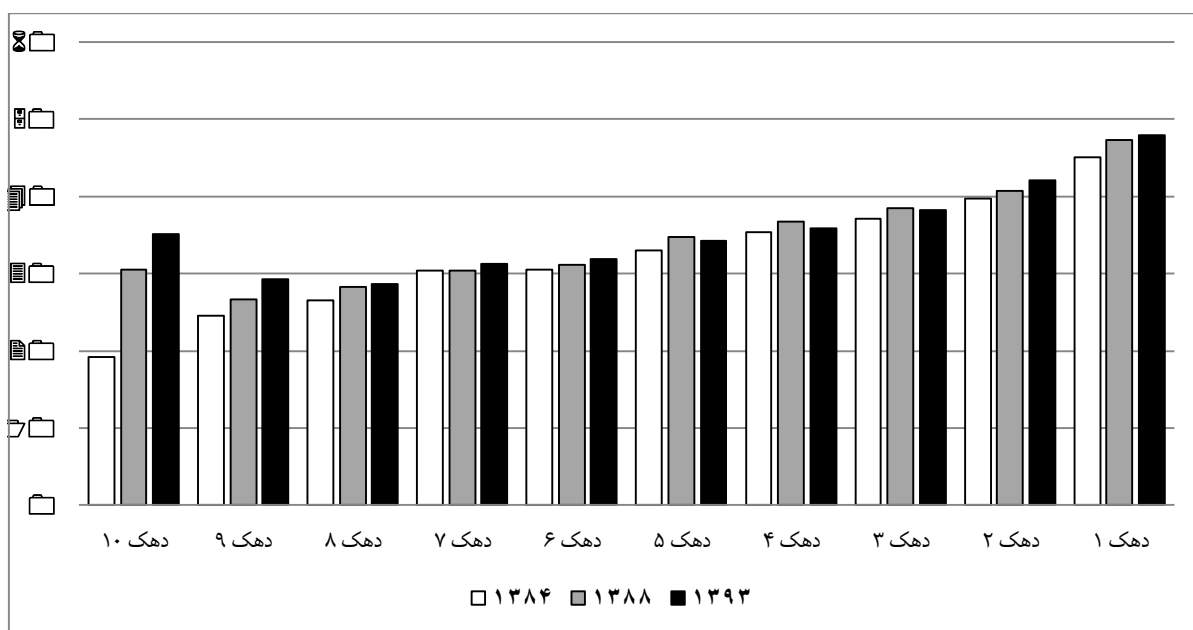
منبع: بانک مرکزی و محاسبات گزارش

بر اساس اطلاعات موجود در نمودار ۲-۸، هزینه‌های مسکن در مناطق شهری طی سال‌های اخیر با یک روند مثبت و با شیب ملایم سهم خود را از کل هزینه‌های خانوار افزایش داده است و این سهم که در دهه ۷۰ در ارقامی کم‌تر از ۳۰ درصد نوسان می‌کرده است، در دهه ۹۰ به رقمی بیش‌تر از ۳۰ درصد رسیده است.^۲ نکته دیگر آن است که سهم مسکن در سبد هزینه‌های خانوار نسبت به دهه ۴۰ و ۵۰ شمسی به شدت افزایش یافته است. روند افزایشی سهم هزینه مسکن از هزینه‌های خانوار، به خوبی می‌تواند بیانگر هزینه فرصت مسکن در اقتصاد ایران است. سؤالی که قابل طرح است، وضعیت سهم مسکن در سبد هزینه خانوار در دهک‌های درآمدی است که در نمودار ۲-۹ و ۲-۱۰ به این پرسش پاسخ داده شده است.

۱ در هزینه‌های خانوار مندرج در بودجه خانوار، رقم هزینه‌های مسکن شامل اجاره پرداختی توسط خانوارهای اجاره نشین، ارزش اجاره احتسابی خانوارهای مالک مسکن شخصی و سایر موارد نظیر خانه‌های سازمانی و خانه‌های رایگان است.
۲ ذکر این نکته ضروری است که این عدد متوسط کل کشور است و این ارقام بر حسب دهک‌های درآمدی و محل سکونت متغیر خواهد بود.

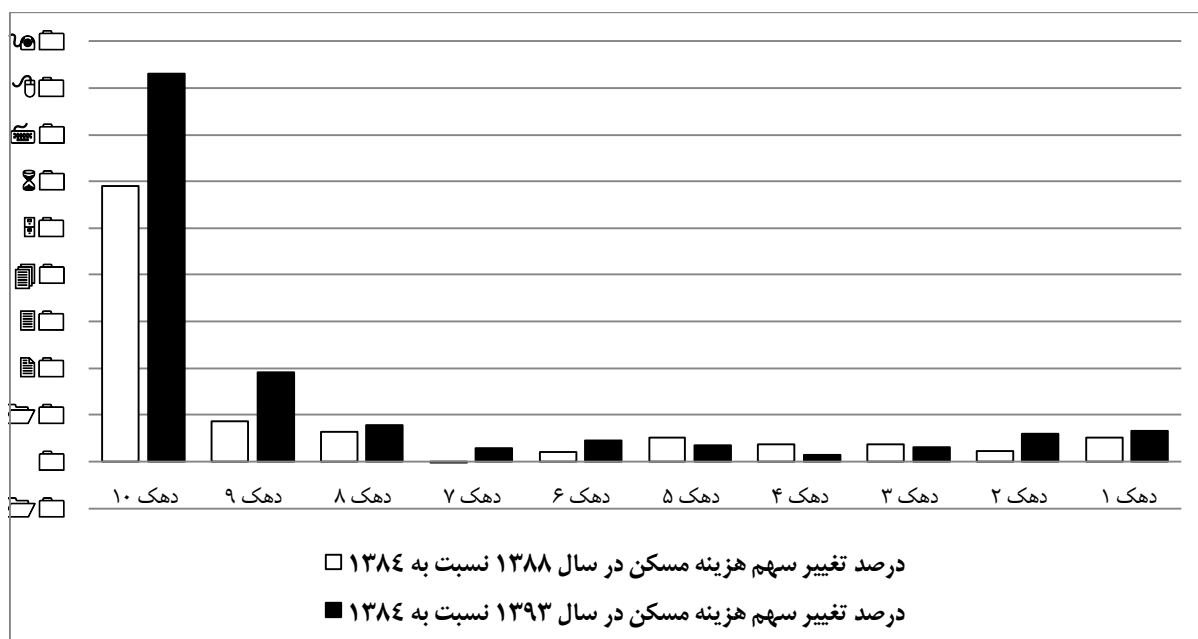
بر اساس اطلاعات ارائه شده در نمودار ۲-۹ و ۲-۱۰، سهم مسکن در سبد هزینه خانوار در دهک درآمدی اول بیشترین و در دهک درآمدی دهم کمترین می‌باشد. این بدان معنی است که خانوارهای با درآمد پائین، سهم بیشتری از هزینه‌های خود را برای دسترسی به سرپناه مناسب به مسکن اختصاص می‌دهند. نکته جالب دیگر آن که طی سال‌های ۱۳۸۴ الی ۱۳۹۴، این سهم در کلیه دهک‌های درآمدی به جز دهک درآمدی دهم، رشدی کمتر از ۱۰ درصد را تجربه کرده است. در مقابل، دهک دهم درآمدی، رشد ۸۰ درصدی را تجربه کرده‌اند که شاید به معنی افزایش هزینه فرصت مسکن این گروه‌های درآمدی است. به معنی دیگر، این گروه‌های درآمدی در مسکن‌های به نسبت لوکس و گرانی سکونت دارند که به دلیل افزایش قیمت مسکن طی سال‌های اخیر، اجاره احتسابی بالایی را نیز دارد.

نمودار ۲-۹: متوسط سهم هزینه ناخالص سالانه یک خانوار شهری برای مسکن بر حسب دهک‌های درآمدی طی ۱۳۸۴ الی ۱۳۹۳ (درصد)



منبع: بانک مرکزی و محاسبات گزارش

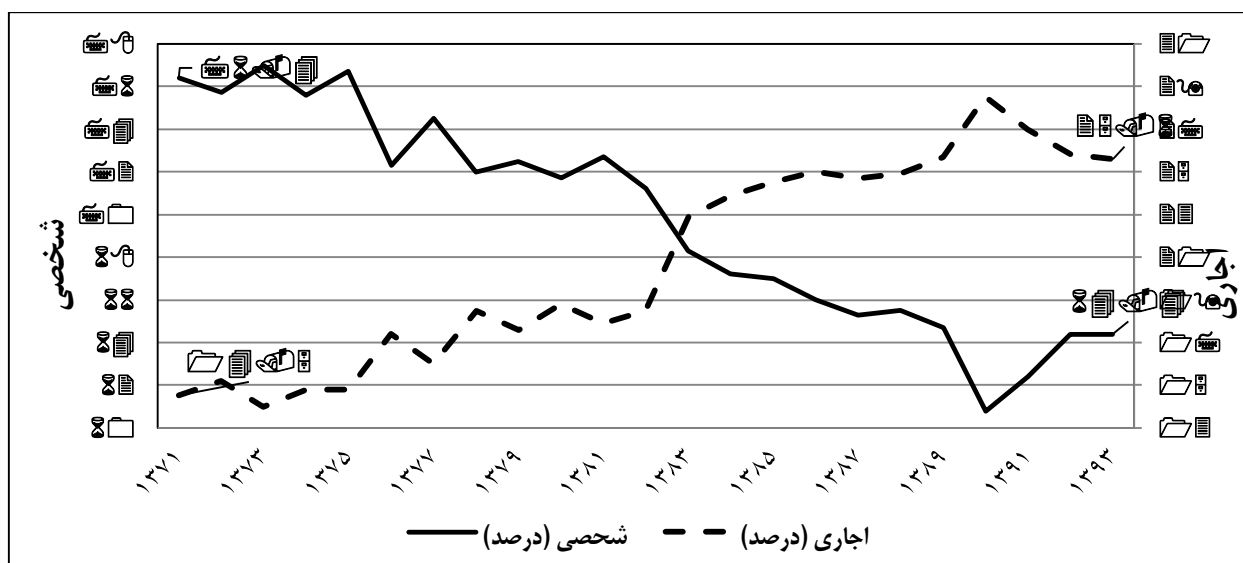
نمودار ۲-۱۰: تغییرات متوسط سهم هزینه سالانه یک خانوار شهری برای مسکن بر حسب دهک‌های درآمدی طی ۱۳۸۴ الی ۱۳۹۳ (درصد)



منبع: بانک مرکزی و محاسبات گزارش

در بخش‌های قبلی در خصوص اهمیت مسئله مالکیت در ادبیات مسکن، مشاهده شد که نرخ مالکیت طی سال‌های ۲۰۰۴ الی ۲۰۱۴ به صورت میانگین رو به افزایش بوده است و از رقم ۷۴٫۹ درصد سال ۲۰۰۴ به رقم ۷۶٫۹ درصد سال ۲۰۱۴ رسیده است. در نمودار ۲-۱۱، این موضوع برای اقتصاد ایران مورد بررسی قرار گرفته است. بر اساس اطلاعات ارائه شده در این نمودار، سهم مسکن اجاره‌ای در طی زمان در حال افزایش و سهم مسکن شخصی در حال کاهش بوده است. در اینجا نیز این سوال می‌تواند مطرح شود که وضعیت نرخ مالکیت مسکن در دهک‌های درآمدی چگونه بوده است؟ در نمودار ۲-۱۲ و ۲-۱۳ به این پرسش پاسخ داده شده است.

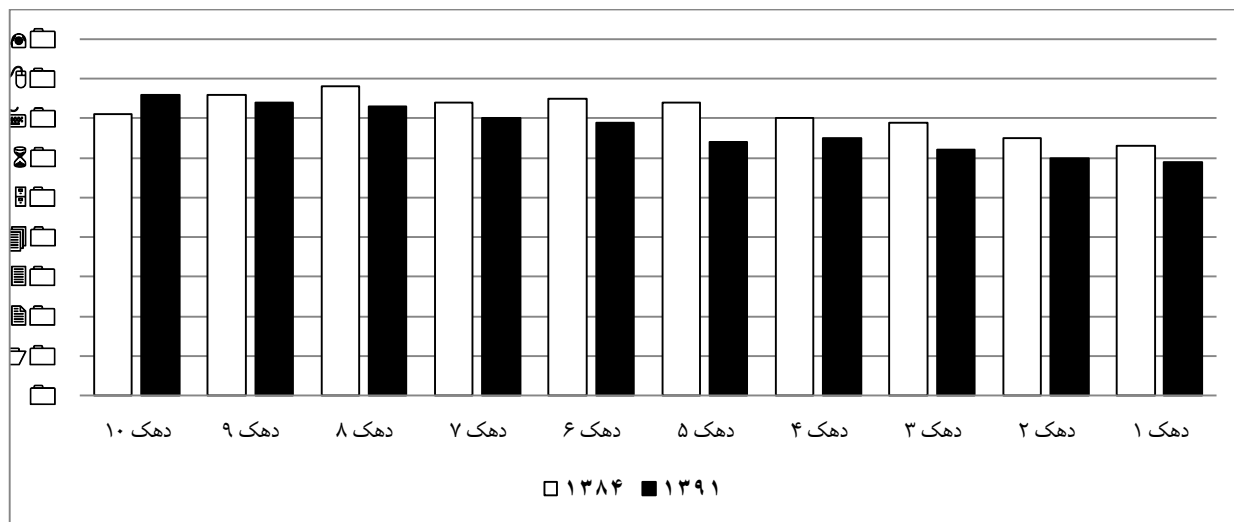
نمودار ۲-۱۱: توزیع خانوارهای شهری بر حسب نحوه تصرف مسکن طی سال‌های ۱۳۷۱ الی ۱۳۹۳ (درصد)



منبع: بانک مرکزی و محاسبات گزارش

بر اساس اطلاعات ارائه شده در نمودارهای ۲-۱۲، نرخ مالکیت مسکن در دهک درآمدی اول کمترین و در دهک درآمدی دهم بیشترین می‌باشد. این بدان معنی است که خانوارهای با درآمد پائین، نرخ مالکیت مسکن کمتری دارند و همچنین خانوارهای با درآمد بالاتر، نرخ مالکیت مسکن بیشتری دارند. این مشاهده با مسئله رابطه مثبت بین درآمد خانوار و مالکیت مسکن، همخوانی دارد.

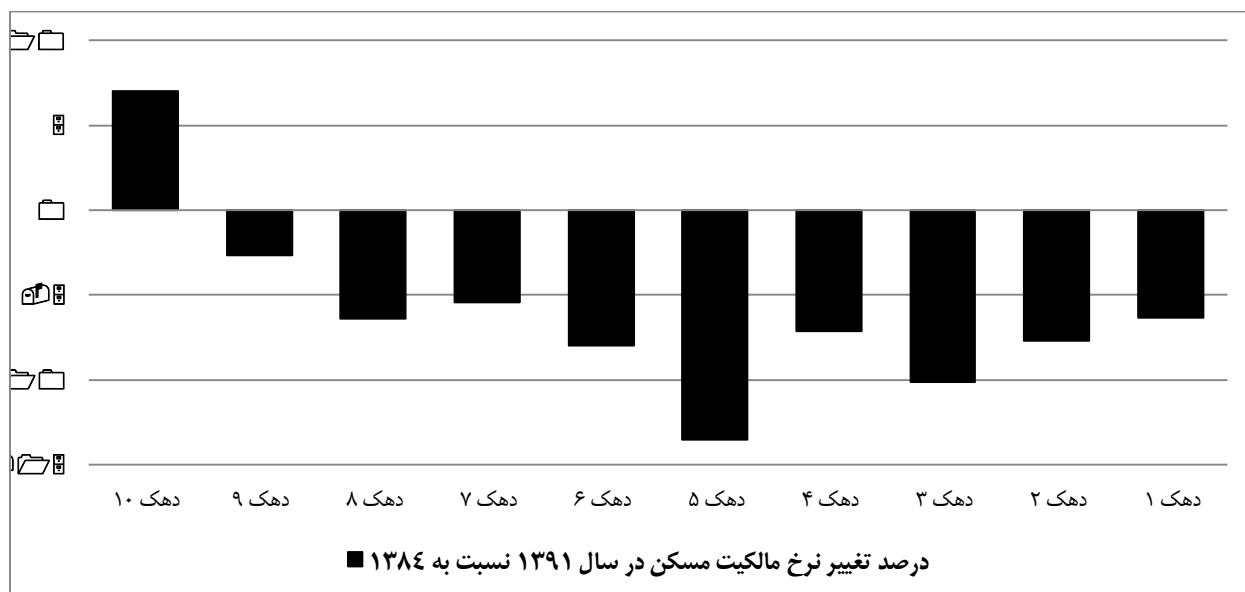
نمودار ۲-۱۲: تغییرات توزیع خانوارهای شهری بر حسب نحوه تصرف مسکن بر حسب دهک‌های درآمدی طی سال‌های ۱۳۸۴ الی ۱۳۹۱ (درصد)



منبع: وزارت راه و شهرسازی / معاونت مسکن و ساختمان

نکته جالب دیگر آن که بر اساس اطلاعات نمودار ۲-۱۳، طی سال‌های ۱۳۸۴ الی ۱۳۹۱، نرخ مالکیت مسکن در کلیه گروه‌های درآمدی به جز گروه با بالاترین درآمد، کاهش یافته است و باقی گروه‌های درآمدی از امکان مالک شدن محروم شده‌اند.

نمودار ۲-۱۳: توزیع خانوارهای شهری بر حسب نحوه تصرف مسکن بر حسب دهک‌های درآمدی طی سال‌های ۱۳۸۴ الی ۱۳۹۱ (درصد)



منبع: وزارت راه و شهرسازی / معاونت مسکن و ساختمان

در انتهای این بخش، می‌توان این گونه نتیجه گرفت که مسکن سهم بزرگی در هزینه‌های خانوار در اقتصاد ایران دارد و در کنار آن این پدیده مشاهده می‌شود که در یک مسیر صعودی، اجاره‌نشینی در میان خانوارهای ایرانی افزایش یافته است. نتایج بدست آمده در این بخش در تضاد با مشاهدات بدست آمده از روندهای جهانی مورد بررسی در فصل اول می‌باشد. برای بررسی چرایی این موضوع، مسئله از دو جنبه مورد بررسی قرار خواهد گرفت:

- اتکای خانوار به نظام تأمین مالی مسکن
- اتکای خانوار به درآمدهای خود

در ادامه، این دو موضوع با جزئیات بیشتر مورد بررسی قرار می‌گیرد.

۴-۲- اتکای خانوار به نظام تأمین مالی مسکن

در بخش‌های قبلی در خصوص نظام تأمین مالی مسکن و نقش آن در خانه‌دار شدن خانوار اشاره شد و مشاهده شد که روندهای اخیر حاکی از افزایش بازار تأمین مالی مسکن در اقتصاد و ارائه ابزارهای جدید در این بازار می‌باشد. در این بخش به مسئله نظام تأمین مالی مسکن در اقتصاد ایران پرداخته می‌شود. پیش از ورود به بحث ذکر چند نکته ضروری است:

- میزان تسهیلات پرداخت شده توسط نظام بانکی به بخش‌های مختلف اقتصادی از سال ۱۳۹۰ به بعد گزارش می‌شود. مشکل اساسی آن است که این سری زمانی، تعداد مشاهدات کمی را در برمی‌گیرد.
- در اقتصاد ایران به عنوان یک ضعف جدی، اطلاعات بخش مسکن به همراه بخش ساختمان و به صورت مشترک ارائه می‌شود.
- در اقتصاد ایران، سری زمانی تسهیلات پرداختی بانک مسکن به بخش مسکن موجود است. مزیت این سری زمانی آن است که هم دارای تعداد مشاهدات زیادی است و هم این اطلاعات مختص بخش مسکن می‌باشد و ضعف آن، این است که تسهیلات پرداختی کل نظام بانکی به بخش مسکن را در بر نمی‌گیرد.

در این بخش بر روی سری زمانی تسهیلات پرداختی بانک مسکن تمرکز می‌شود. سوال اساسی آن است که این اطلاعات چه سهمی از بازار تأمین مالی مسکن را پوشش می‌دهد؟ در نمودار ۲-۱۴، سهم بانک مسکن در این بازار ارائه شده است.

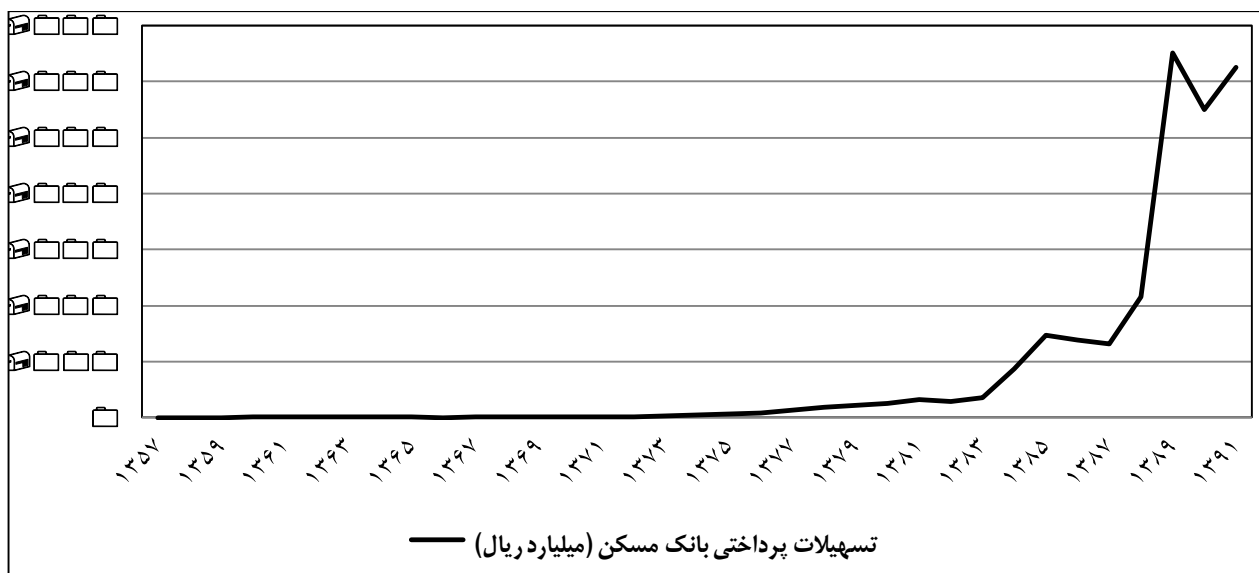
۱۴-۲: سهم بانک مسکن از کل تسهیلات شبکه بانکی به بخش ساختمان و مسکن طی سال‌های ۱۳۹۰ الی ۱۳۹۳ (درصد)



منبع: بانک مرکزی

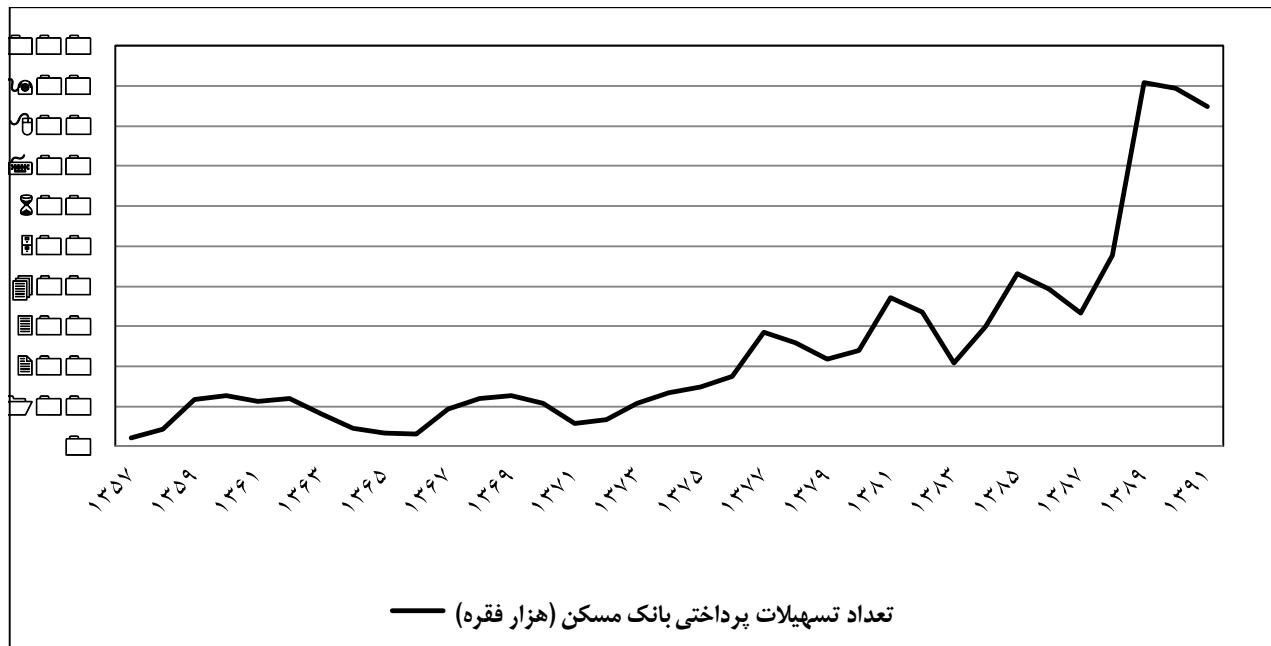
بر اساس اطلاعات ارائه شده در نمودار فوق، می‌توان ادعا کرد که بانک مسکن سهم بزرگی در بازار تسهیلات مسکن دارد. با ذکر این مقدمه در نمودار ۲-۱۵ و ۲-۱۶ روند اعطای تسهیلات توسط بانک مسکن از جهت تعداد و مقدار ارائه شده است.

نمودار ۲-۱۵: تسهیلات پرداختی بانک مسکن طی سال‌های ۱۳۵۷ الی ۱۳۹۱ (میلیارد ریال)



منبع: بانک مرکزی

نمودار ۲-۱۶: تسهیلات پرداختی بانک مسکن طی سال‌های ۱۳۵۷ الی ۱۳۹۱ (هزار فقره)



منبع: بانک مرکزی

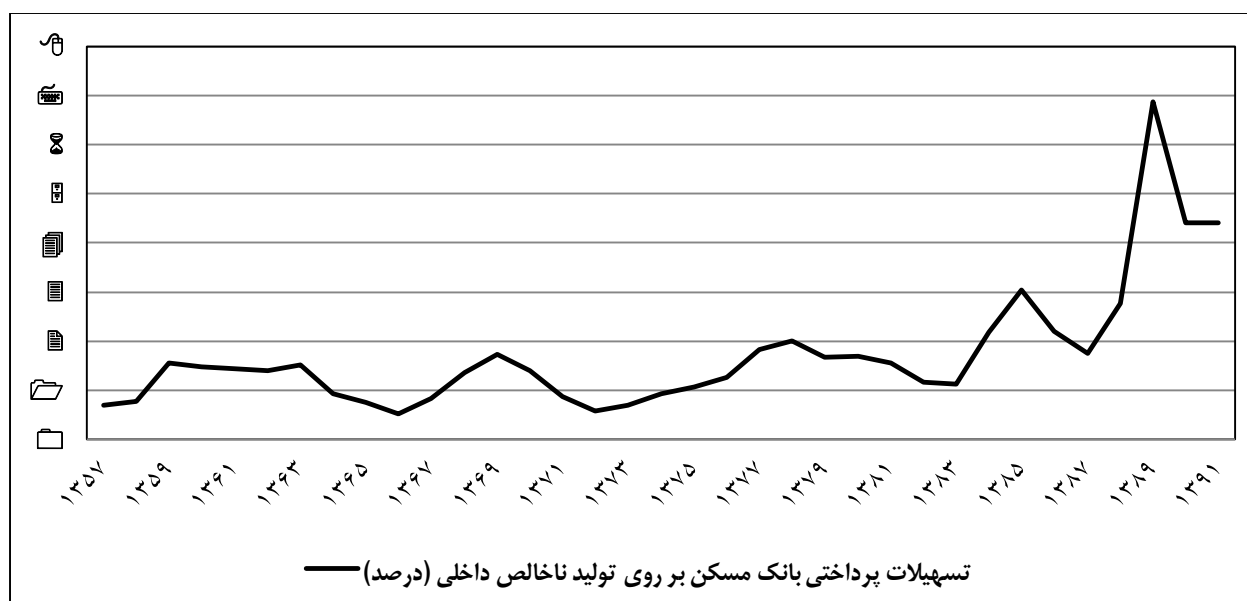
سوال‌هایی که پس از مشاهده این دو نمودار ممکن ایجاد شود آن است که حجم این تسهیلات نسبت به اندازه اقتصاد چقدر است؟ این تعداد وام پوشش کافی از نظر تعداد تقاضا ایجاد می‌کند؟ این تعداد وام پوشش کافی از نظر قدرت خرید ملک ایجاد می‌کند؟

در نمودار ۲-۱۷، تسهیلات پرداختی بانک مسکن نسبت به تولید ناخالص داخلی ترسیم شده است. بر اساس این نمودار، حجم تسهیلات پرداختی نسبت به اقتصاد کشور برای بازه طولانی در محدوده یک الی سه درصد در حال تغییر بوده است، تا جایی که میانگین این نسبت برای بازه مذکور ۱,۴۳ درصد بوده است. رشد چشم‌گیر این عدد در اواخر دهه ۹۰ شمسی را می‌توان به اجرایی شدن طرح مسکن مهر نسبت داد. هر چند افزایش این عدد به خودی خود می‌تواند نشانی از بهبود وضعیت تأمین مالی این بخش در اقتصاد باشد، اما با یادآوری سازوکار تأمین مالی این طرح و به دلیل اتکای منابع آن به منابع پولی بانک مرکزی، رشد چشم‌گیر ایجاد شده مبتنی بر بهبود عملکرد این بانک و افزایش توان تسهیلات دهی بانک بر اساس تجهیز بهتر منابع نبوده است.

در نمودار ۲-۱۸، نسبت ارزش افزوده ساختمان بخش خصوصی به تولید ناخالص داخلی ارائه شده است. هدف از ارائه این نمودار آن بوده است که سهم تسهیلات بخش مسکن و میزان ارزش افزوده ایجاد شده توسط این بخش با یکدیگر مقایسه شود. بر اساس اطلاعات نمودار ۲-۱۸، میانگین این نسبت برای بازه مذکور ۵,۹۲ درصد بوده است. پیش از ارائه هرگونه تحلیلی ذکر دو نکته اساسی در خصوص این دو نمودار ضروری است:

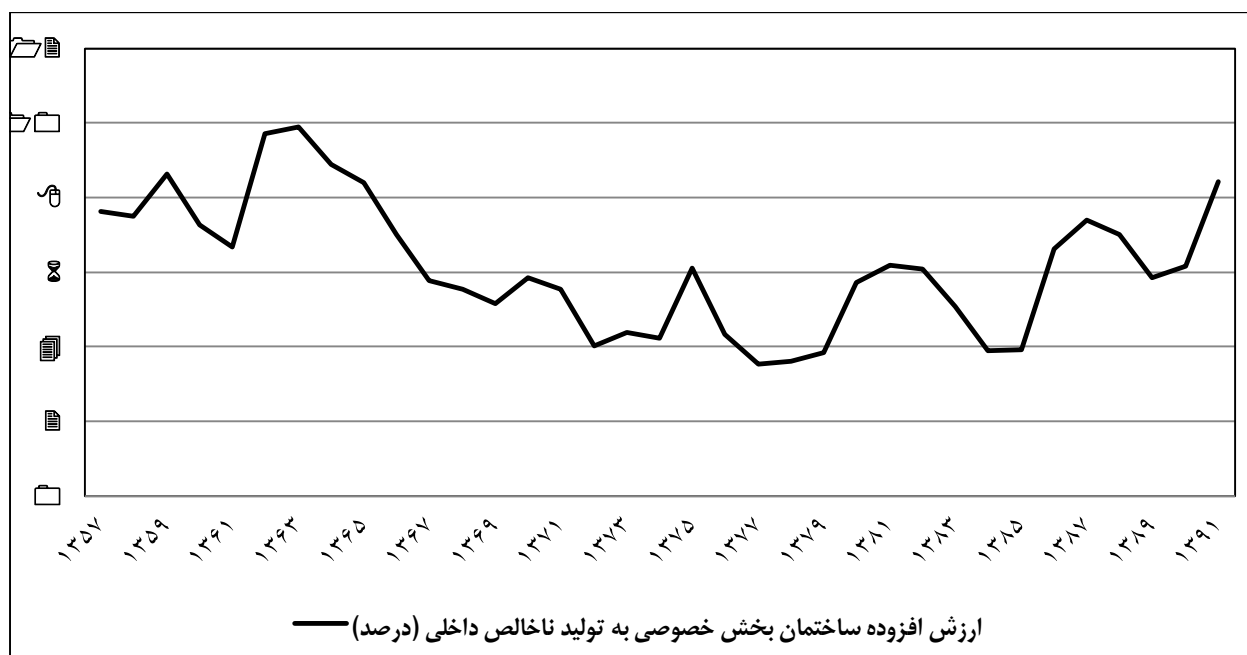
- اطلاعات نمودار ۲-۱۷ تنها مختص به عملکرد بانک مسکن می‌باشد و باید انتظار داشت که میانگین دوره بر اساس عملکرد کل نظام بانکی بیش از ۱,۴۳ درصد باشد. با توجه به اطلاعات ارائه شده در نمودار ۲-۱۴، می‌توان انتظار داشت که این عدد برای کل اقتصاد ۲,۸ درصد باشد.
- همچنین اطلاعات نمودار ۲-۱۸، شامل کل فعالیت ساختمانی بخش خصوصی می‌باشد و لذا تعریفی وسیع‌تر نسبت به مسکن دارد. البته باید توجه داشت که سهم بزرگی از فعالیت ساختمانی بخش خصوصی در حوزه مسکن می‌باشد و فعالیت غیرمسکن سهم کمتری دارد. اما به هر روی باید انتظار داشت که عملکرد بخش مسکن عددی کم‌تر از ۵,۹۲ درصد باشد.

نمودار ۲-۱۷: نسبت تسهیلات پرداختی بانک مسکن بر روی تولید ناخالص داخلی طی سال‌های ۱۳۵۷ الی ۱۳۹۱ (درصد)



منبع: بانک مرکزی و محاسبات گزارش

نمودار ۲-۱۸: نسبت ارزش افزوده فعالیت ساختمانی بخش خصوصی بر روی تولید ناخالص داخلی طی سال‌های ۱۳۵۷ الی ۱۳۹۱ (درصد)



منبع: بانک مرکزی و محاسبات گزارش

با توجه به دو نمودار فوق، می‌توان این ادعا را داشت که:

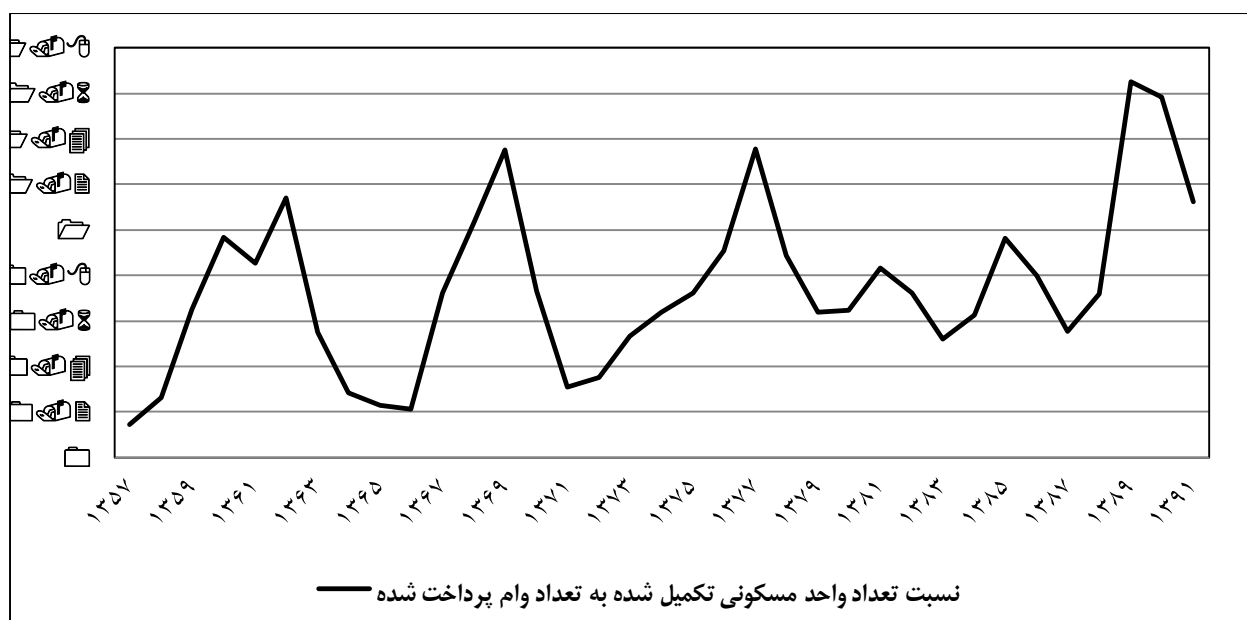
- بازار رهن اولیه در اقتصاد ایران بسیار کوچک است. می‌توان انتظار داشت که مشکلات عمومی نظام بانکی کشور و پدیده سرکوب مالی در بازار پول، بر بخش تأمین مالی مسکن نیز اثرگذار باشد و این بخش را با مشکل محدودیت در ابزار و منابع مواجه کند.
- همچنین به دلیل عدم ارتباط بازار رهن اولیه با بازار سرمایه و عدم شکل‌گیری بازار رهن ثانویه، این نظام با تعهدات بلندمدت و انسداد منابع مواجه است. مسئله درگیر شدن منابع نظام بانکی برای بازه طولانی مدت و عدم امکان انتقال این تعهدات به بخش‌های دیگر سبب می‌شود تا بر مسئله ناکارایی‌های موجود در نظام بانکی افزوده شود و این چرخه به صورت فزاینده‌ای تشدید شود.

در نمودار ۲-۱۹، به منظور بررسی پوشش کمی تسهیلات پرداخت شده از سوی بانک مسکن، از نسبت تعداد واحد مسکونی تکمیل شده به وام پرداخت شده استفاده شده است. این گونه تحلیل شده است که آیا میزان واحد مسکونی که در سال تکمیل و آماده ارائه در بازار خرید و فروش مسکن می‌باشد با تعداد وامی که در بازار مسکن ارائه می‌شود همخوانی دارد یا خیر؟ آمار واحدهای مسکونی تکمیل شده از طرح آماری بانک مرکزی با عنوان «فعالیت‌های ساختمانی بخش خصوصی در مناطق شهری» استخراج شده است. در استفاده از این نسبت نیز باید دقت کافی را در نظر گرفت. طرح مذکور تنها شامل واحد مسکونی تکمیل شده در مناطق شهری است و مناطق روستایی را شامل نمی‌شود ولی تسهیلات اعطایی با وجود آن که کل تسهیلات نظام بانکی به بخش مسکن را شامل نمی‌شود، قید روستایی و شهری ندارد و به کل مناطق اعطا شده است.

با کمی اغماض می‌توان پذیرفت که بخش بزرگ واحدهای مسکونی تکمیل شده، در مناطق شهری واقع شده است. طبیعتاً حالت ایده‌آل این نسبت عدد یک می‌باشد اما میانگین این نسبت برای بازه مذکور ۰٫۶۴ بوده است. این بدان معنی است که تنها ۶۴ درصد واحدهای جدید عرضه شده در بازار قابلیت دریافت وام مسکن داشته‌اند که خود نشانه‌ای از وجود ضعف در نظام تأمین مالی مسکن می‌باشد. در توضیح علت بیش از یک بودن این نسبت در برخی از سال‌ها، باید به این نکته توجه داشت که این نسبت، یک برآورد تقریبی برای هر سال است و لزوماً تسهیلات هر سال به واحد عرضه شده در همان سال اختصاص نمی‌یابد و واحدهای با عمر بیش‌تر نیز قابلیت دریافت تسهیلات مسکن را دارند.

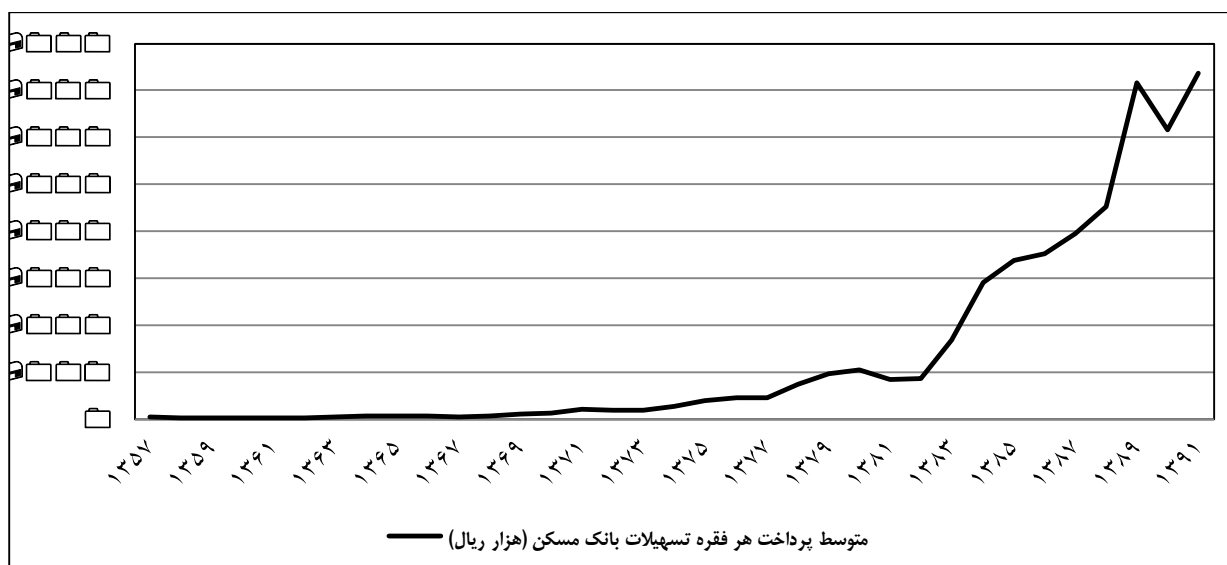
نتیجه‌گیری حاصل از نمودار ۲-۱۹ آن بود که نظام تأمین مالی مسکن در اقتصاد ایران قابلیت پوشش صد در صدی از واحدهای جدید عرضه شده به بازار را ندارد. سوال جدی‌تری که می‌توان مطرح کرد آن است که تسهیلات پرداخت شده به متقاضیان، به چه میزان قدرت خرید مسکن به آن‌ها اعطا کرده است؟ در نمودار ۲-۲۰ و ۲-۲۱ این موضوع مورد بررسی قرار گرفته است.

نمودار ۲-۱۹: نسبت تعداد واحد مسکونی تکمیل شده به تعداد وام پرداخت شده طی سال‌های ۱۳۵۷ الی ۱۳۹۱



منبع: بانک مرکزی و محاسبات گزارش

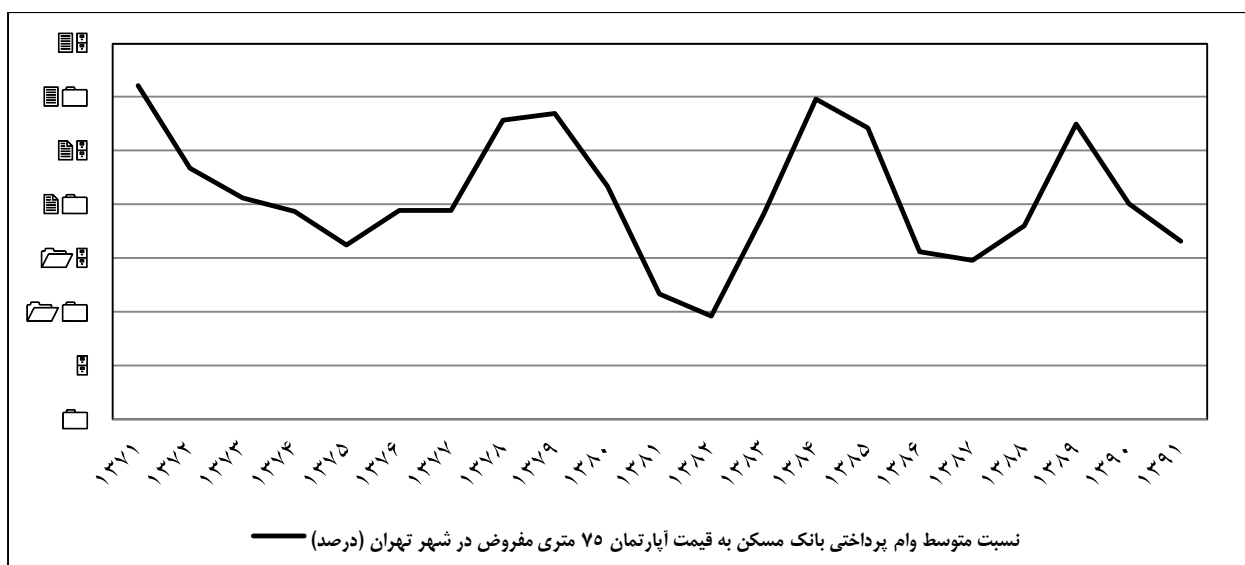
نمودار ۲-۲۰: متوسط پرداخت هر فقره تسهیلات اعطایی بانک مسکن طی سال‌های ۱۳۵۷ الی ۱۳۹۱ (هزار ریال)



منبع: بانک مرکزی و محاسبات گزارش

بر اساس اطلاعات نمودار ۲-۲۰، میزان هر فقره وام پرداختی بانک مسکن افزایش داشته است که با توجه به اسمی بودن این ارقام، اتفاق دور از انتظاری نمی‌باشد. در نمودار ۲-۲۱ این موضوع به صورت موردی و برای شهر تهران مورد بررسی قرار می‌گیرد که با چنین وامی به چه میزان قدرت خرید به تسهیلات‌گیرندگان داده شده است. با توجه به وجود محدودیت آمار، این بررسی برای سال‌های ۱۳۷۱ به بعد انجام شده است. اطلاعات نمودار ۲-۲۱ نشان می‌دهد که تأمین مالی انجام شده برای بازه مذکور نسبت ۳۰ درصد و پایین‌تر را گزارش می‌دهد. در حقیقت در بهترین حالت ۷۰ درصد و بالاتر از قیمت مسکن در هر سال باید توسط خود خانوار تأمین مالی شود که بسیار دورتر از استانداردهای جهانی مورد بررسی در بخش ۸،۱ می‌باشد. میانگین این نسبت برای بازه مذکور ۱۹،۹۸ درصد بوده است.

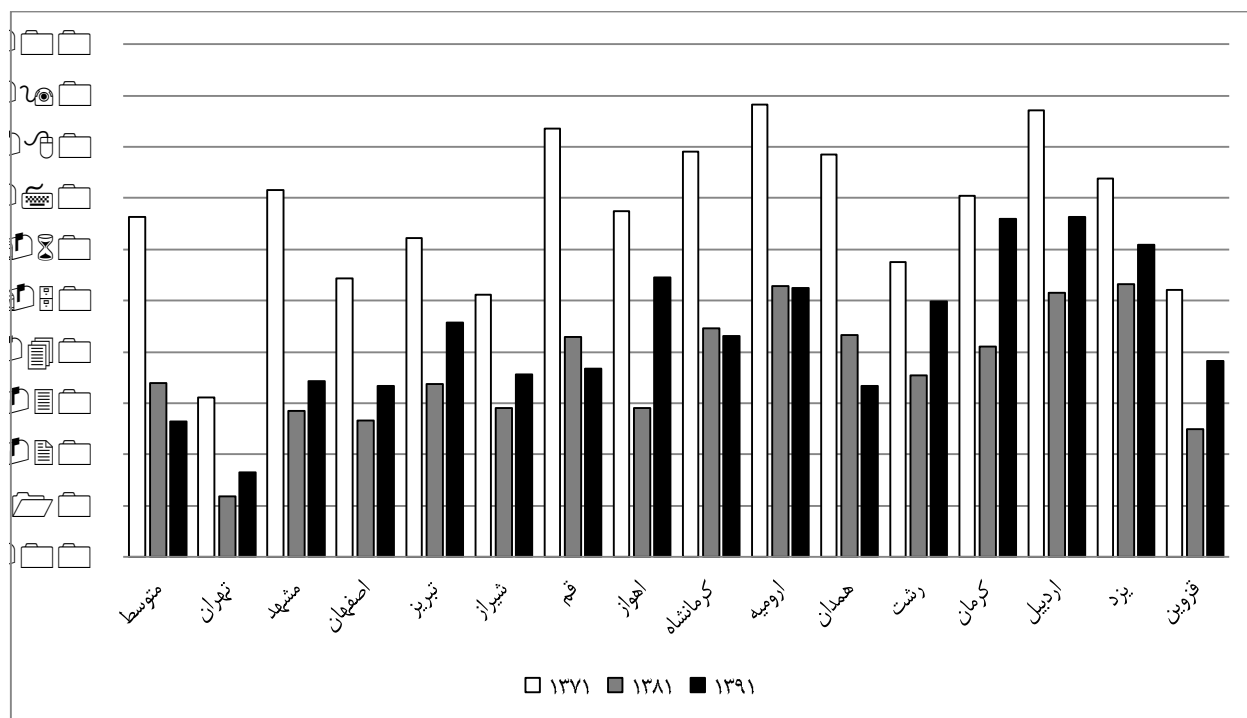
نمودار ۲-۲۱: پوشش کیفی تسهیلات اعطایی بانک مسکن برای خرید آپارتمان ۷۵ متری در شهر تهران سال‌های ۱۳۷۱ الی ۱۳۹۱ (درصد)



منبع: بانک مرکزی / وزارت راه و شهرسازی؛ معاونت مسکن و ساختمان و محاسبات گزارش

در نمودار ۲-۲۲، این بررسی برای چند شهر دیگر نیز انجام شده است. نتایج این نمودار نیز حاکی از آن است که این وضعیت تا حدودی برای دیگر شهرهای کشور نیز برقرار است و از همه مهم‌تر آن که وضعیت تأمین مالی طی سه دهه، در شهرهای مورد بررسی بدتر شده است. این بدان معنی است که علاوه بر آن که مسئله ضعف نظام تأمین مالی در این بخش وجود دارد، بلکه رفته رفته این شرایط نه تنها بهبودی نداشته است، بلکه شرایط بدتر نیز شده است.

نمودار ۲-۲۲: پوشش کیفی تسهیلات بانک مسکن برای خرید آپارتمان ۷۵ متری در چند شهر منتخب طی سال‌های ۱۳۷۱ الی ۱۳۹۱ (درصد)



منبع: بانک مرکزی / وزارت راه و شهرسازی: معاونت مسکن و ساختمان و محاسبات گزارش

مسئله تنگناهای وجود در نظام تأمین مالی بخش مسکن در اقتصاد ایران، موضوع مورد توجه بخشی از پژوهش‌های داخلی بوده است. به صورت اختصار چکیده این پژوهش‌ها را می‌توان به صورت ذیل فهرست کرد:

- اندازه بازار رهن تابعی از میزان توسعه‌یافتگی نظام مالی
- توسعه‌یافتگی نظام مالی تابعی از نهادهای و چارچوب‌های قانونی حاکم
- تورم بالا مانع شکل‌گیری بازار رهن
- بازار اولیه کوچک و ناکافی و دسترسی محدود
- بانک محور بودن نظام تأمین مالی مسکن و نبود بازار ثانویه
- عدم ورود بخش بیمه برای پوشش ریسک وام‌ها
- دخالت دستوری دولت در نظام بانکی و سرکوب مالی و سرریز این موضوع در تأمین مالی بخش مسکن
- توسعه بازار تأمین مالی مسکن مقدم بر دیگر اقدامات دولت

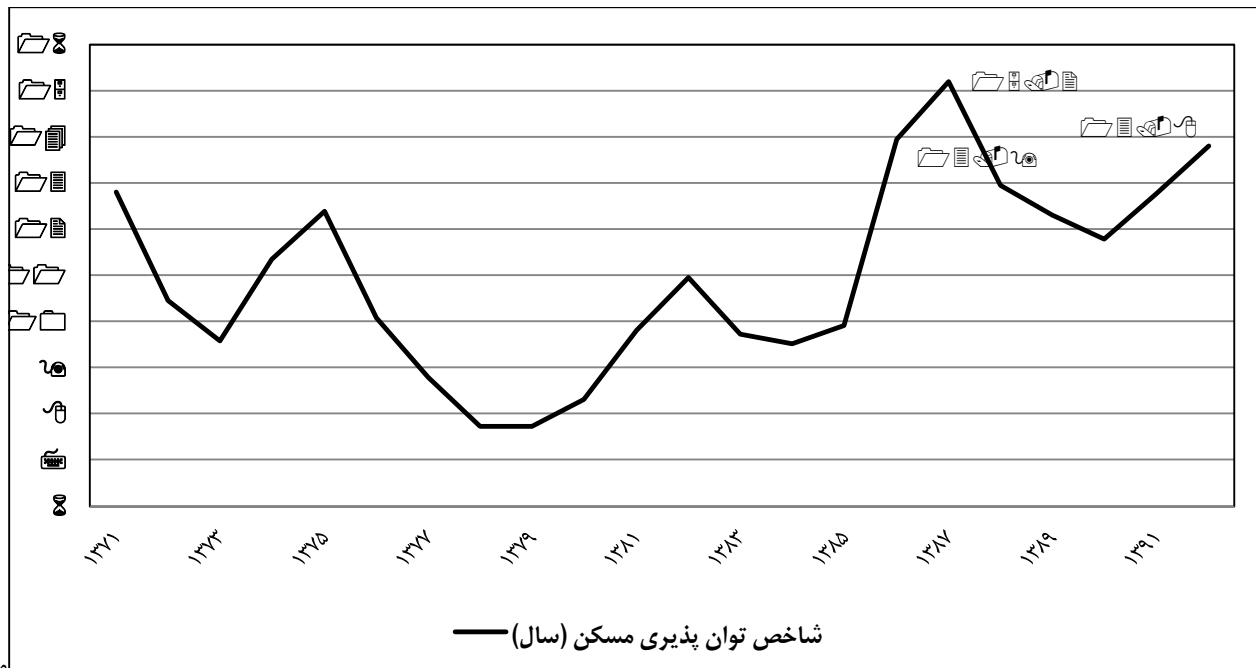
۴-۳- اتکای خانوار به درآمدهای خود

در بخش قبل این نتیجه‌گیری حاصل شد که نظام تأمین مالی مسکن در اقتصاد ایران در شرایط مطلوبی قرار ندارد و چه از جهت تعداد و چه از جهت میزان قدرت خریدی که به تسهیلات گیرندگان داده می‌شود، با تنگنای جدی مواجه است. طبیعتاً در نبود سازوکار نظام تأمین مالی و ضرورت رفع این نیاز ضروری، سهم خانوار در پوشش قیمت خرید مسکن پررنگ خواهد بود. در نتیجه این سوال اساسی پیش می‌آید که در نبود نظام تأمین مالی مناسب، وضعیت درآمدی خانوار چه چشم‌اندازی را ترسیم می‌کند؟

برای یافتن پاسخی برای این پرسش، در این بخش از شاخص توان پذیری مسکن استفاده خواهد شد. این شاخص به دنبال این موضوع است که در نبود هرگونه نظام تأمین مالی و اتکای صد در صدی خانوار به درآمد خود و پس انداز تمام درآمد ایجاد شده به منظور خرید مسکن، چند سال باید این کار انجام شود تا امکان خرید مسکن برای خانوار فراهم شود. بر اساس استانداردهای بین‌المللی عدد ۵ سال و کمتر به معنی مطلوب بودن شرایط است. عدد ۵ الی ۷ سال، به معنی آن است که خانوار در شرایط نسبتاً مطلوبی به سر می‌برند. عدد ۷ الی ۱۰ سال نشانی از نامطلوب بودن شرایط خانوار است و عدد بالای ۱۰ سال نشانی از شرایط نامطلوب و بحرانی را در اقتصاد نشان می‌دهد.

در نمودار ۲-۲۳ این شاخص برای اقتصاد ایران نشان داده شده است. در کنار ضعف جدی نظام تأمین مالی مسکن، به دلیل ضعف عملکرد کلی اقتصاد در ایجاد درآمد، خانوار از مسیر فعالیت اقتصادی خود و کسب درآمد نیز قابلیت خرید مسکن را ندارند. میانگین این نسبت برای بازه مذکور ۱۰٫۹۸ سال بوده است. این عدد بدان معنی است که دوره مذکور به طور متوسط همواره در وضعیت بحرانی بوده است و از همه مهم‌تر این که در هیچ سالی این شاخص به عدد نزدیک ۵ سال نیز رسیده است و بهترین تجربه این سال‌ها برای نیمه دوم دهه ۷۰ بوده است که عدد بین ۷ الی ۱۰ سال را ثبت کرده است. نکته دیگر آن که این شاخص که در سال‌های انتهایی دهه ۷۰ در مسیر نزولی قرار داشته است با ورود به دهه ۸۰ شمسی روند صعودی به خود گرفته است و طی این سال‌ها در یک مسیر تقریباً صعودی همراه در وضعیت نامطلوب قرار داشته است. بخش بزرگی از این شرایط نامطلوب بازه مورد اشاره با جهش‌های قیمتی بسیار بزرگ در بازار مسکن و درگیر شدن نظام بانکی با مشکلات سرکوب مالی و عدم رشد این نظام بانکی همگام با تغییرات و تحولات بازار مسکن قابل توضیح است.

نمودار ۲-۲۳: شاخص توان پذیری مسکن در اقتصاد ایران طی سال‌های ۱۳۷۱ الی ۱۳۹۱ (سال)



منبع:

گزارش بررسی تحولات بخش ساختمان در سال ۹۳، مؤسسه عالی آموزش و پژوهش مدیریت و برنامه‌ریزی، شهریور ۱۳۹۴

با مروری بر وضعیت تأمین مالی و درآمدی خانوار در بازار مسکن، تا حد زیادی می‌توان در خصوص چرایی افزایش سهم اجاره-نشینی و کاهش سهم خودمالکی در اقتصاد ایران دلیل قانع کننده ارائه کرد. اما در خصوص افزایش سهم هزینه مسکن در سبد خانوار و افزایش هزینه فرصت مسکن در اقتصاد ایران به اندازه کافی شواهد آماری ارائه نشد. در بخش بعد به تقاضای سفته‌بازی مسکن و جذابیت این بخش در اقتصاد ایران پرداخته می‌شود.

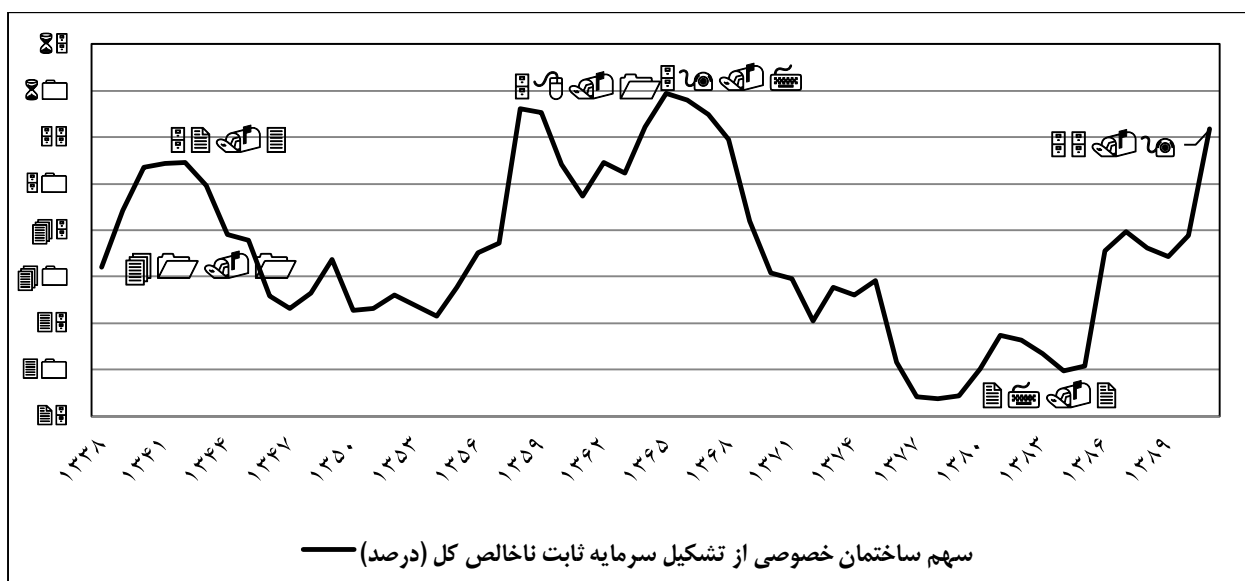
۵- سرمایه‌گذاران و تقاضای سفته‌بازی مسکن

در این بخش به مسئله بخش مسکن در اقتصاد ایران از نگاه سرمایه‌گذاری پرداخته می‌شود.

۱-۵ جایگاه مسکن در اقتصاد ملی

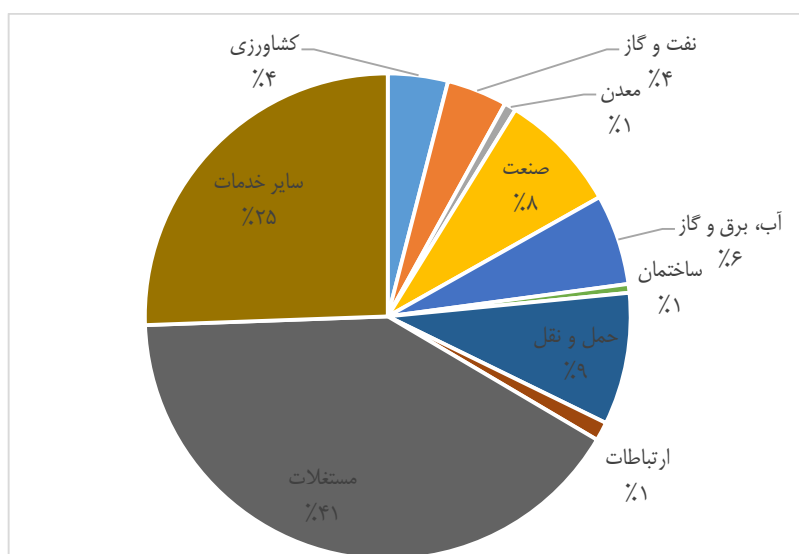
برای ورود به بحث در نمودار ۲-۲۴، سرمایه‌گذاری بخش خصوصی در فعالیت ساختمانی ارائه شده است. پیش از تحلیل این نمودار، اشاره مجدد به این نکته ضروری است که این اطلاعات در خصوص ساختمان می‌باشد و ساختمان تعریف وسیع‌تری نسبت به مسکن دارد. اما بخش بزرگی از فعالیت بخش خصوصی در ساختمان، مرتبط با مسکن می‌باشد. بر اساس اطلاعات این نمودار و با کمی اغماض، آنچه خودنمایی می‌کند آن است که سهم قابل توجهی از سرمایه‌گذاری بخش خصوصی در هر سال در مسکن انجام می‌شود. به طوری که با وجود فراز و فرودهای این نسبت، میانگین کل دوره مورد بررسی ۴۱٫۷ درصد بوده است که عدد قابل توجهی است. با وجود چنین جریان بالایی در ورود سرمایه‌های اقتصاد به این بخش، می‌توان انتظار داشت که مسکن سهم قابل توجهی در انباشت سرمایه کشور داشته باشد. در نمودار ۲-۲۵، موجود سرمایه کشور تا سال ۱۳۹۱ به تفکیک فعالیت ارائه شده است. بر اساس اطلاعات این نمودار، موجودی سرمایه کشور به صورت مستغلات با عدد قابل توجه ۴۱ درصد انباشت شده است.

نمودار ۲-۲۴: نسبت ساختمان خصوصی از تشکیل سرمایه ثابت ناخالص کل طی سال‌های ۱۳۳۸ تا ۱۳۹۱ (درصد)



منبع: بانک مرکزی و محاسبات گزارش

نمودار ۲-۲۵: تفکیک موجودی سرمایه به تفکیک فعالیت در سال ۱۳۹۱ به قیمت جاری (درصد)



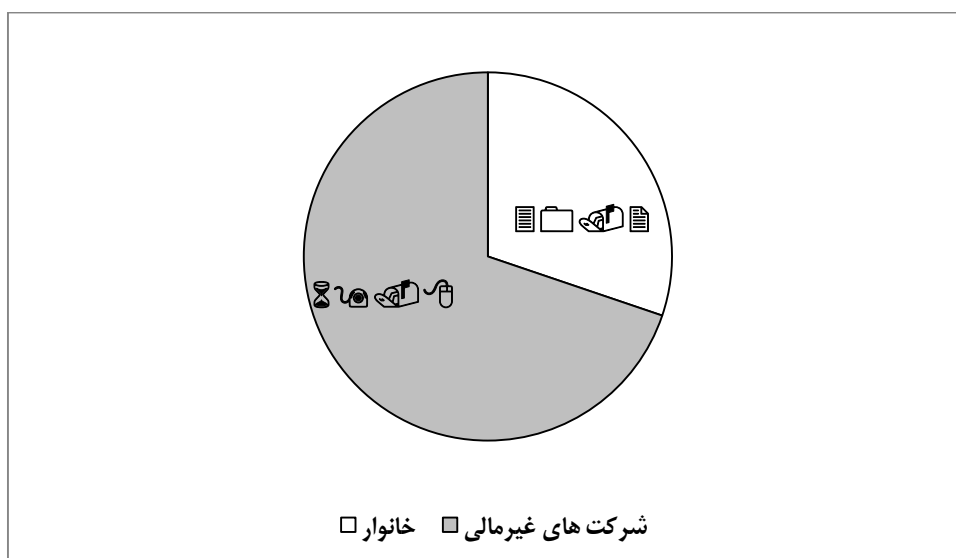
منبع: بانک مرکزی

تا بدین‌جای این بخش جمع‌بندی آن بود که مسکن محل مهمی برای سرمایه‌گذاری در اقتصاد ایران بوده است. در خصوص این مشاهده می‌توان پرسش‌های ذیل را مطرح کرد:

- مدل سرمایه‌گذاری و کسب و کار در بخش مسکن چگونه بوده است؟
- این میزان در سرمایه‌گذاری چه سهمی در رشد اقتصادی داشته است؟
- سرمایه‌گذاری در مسکن همراه با کارایی بوده است؟

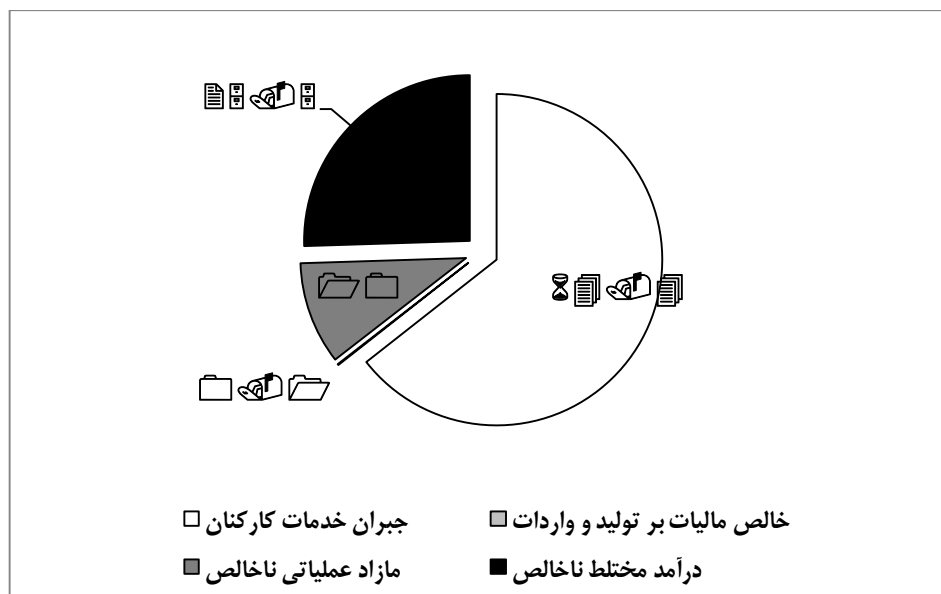
منظور از سوال اول آن است که بخش عرضه ساختمان در اقتصاد ایران به صورت شرکتی و متشکل اداره می‌شود و یا این که به صورت غیرمتشکل و با نقش پررنگ خانوار؟ پاسخ به پرسش اول، در نمودار ۲-۲۶ و ۲-۲۷ ارائه شده است. شواهد نشان می‌دهد که در حدود ۳۰ درصد ارزش افزوده این بخش توسط خانوار و غیرشرکتی ایجاد می‌شود. در این توجه به این نکته ضروری است که ساختمان چیزی فراتر از مسکن می‌باشد و انتظار می‌رود در فعالیتهای غیرمسکنی بخش ساختمان، سهم بخش متشکل بیش تر باشد. در نتیجه می‌توان انتظار داشت که بیش از ۳۰ درصد ارزش افزوده مسکن توسط بخش غیر شرکتی ایجاد می‌شود. این نمودار با مسئله وجود پدیده بساز و بفروشی در بخش مسکن و صنعتی نبودن این بخش در اقتصاد کشور همخوانی دارد.

نمودار ۲-۲۶: سهم ارزش افزوده بخش ساختمان به تفکیک نهادی در سال ۱۳۹۰ (درصد)



منبع: بانک مرکزی و محاسبات گزارش

نمودار ۲-۲۷: میانگین سهم اجزای ارزش افزوده بخش ساختمان طی ۱۳۷۵ تا ۱۳۹۰ (درصد)

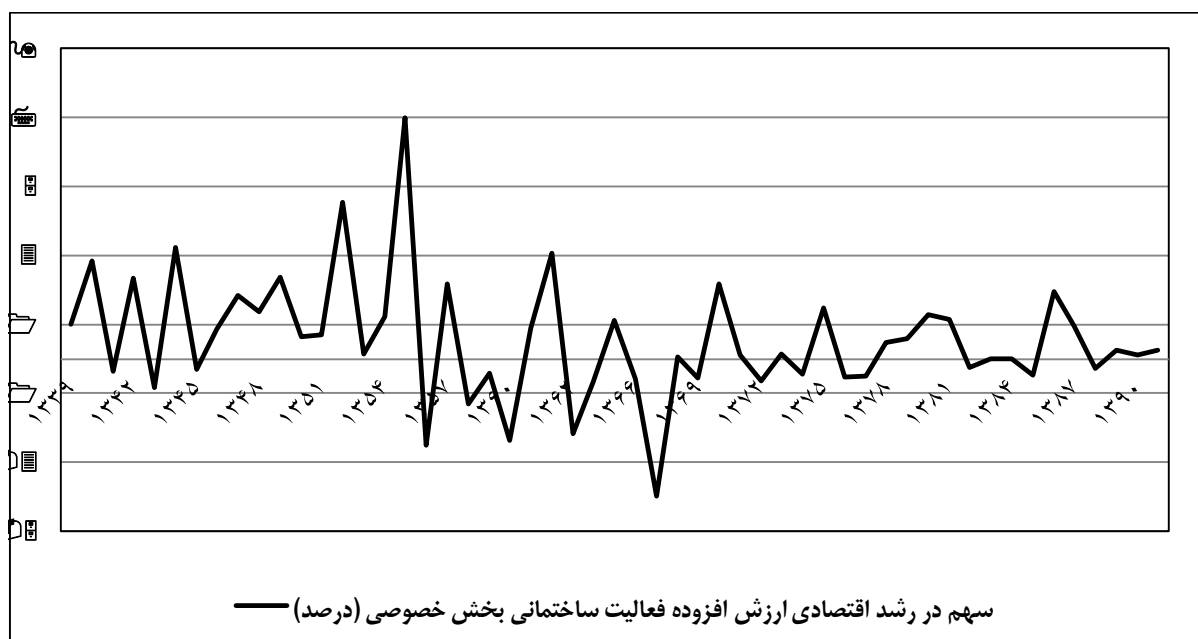


منبع: بانک مرکزی و محاسبات گزارش

در نمودار ۲-۲۸، سهم از رشد مسکن در رشد اقتصادی کشور به جهت یافتن پاسخی برای پرسش دوم ارائه شده است. بر اساس اطلاعات ارائه شده، طی بازه مورد بررسی، میانگین نرخ رشد اقتصادی کشور ۴,۷۳ درصد بوده است که در این میان سهم در رشد بخش ساختمان، ۰,۵۴ درصد بوده است. در خصوص این نمودار، موارد ذیل قابل توجه است:

- با توجه به این که مسکن، زیر مجموعه بخش ساختمان می‌باشد، این انتظار وجود دارد که سهم در رشد بخش مسکن عددی کم‌تر از ۰,۵۴ درصد باشد.
- سهم در رشد محاسباتی، میزان رشد مستقیم ایجاد شده در اقتصاد کشور بر اساس فعالیت بخش ساختمان بوده است و اثرات غیر مستقیم را در بر نمی‌گیرد.

نمودار ۲-۲۸: سهم از رشد مسکن در رشد اقتصادی طی سال‌های ۱۳۳۹ الی ۱۳۹۱



منبع: بانک مرکزی و محاسبات گزارش

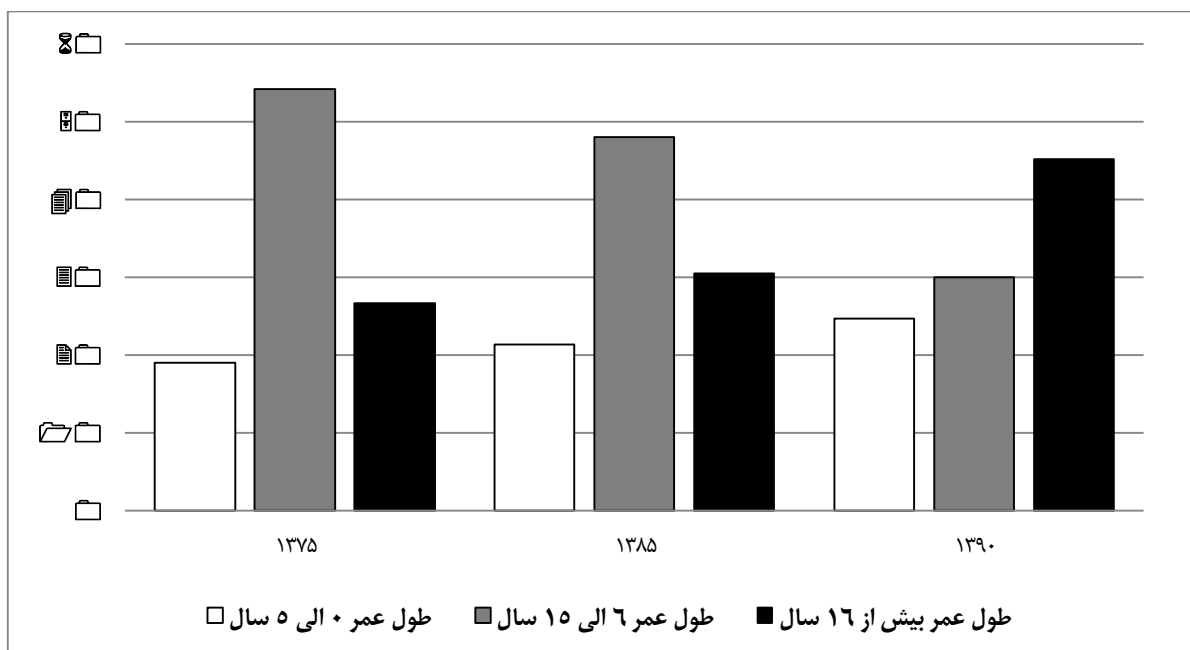
برای بررسی کارآیی سرمایه‌گذاری در بخش مسکن، از دو شاخص ذیل استفاده شده است:

- میانگین طول عمر ساختمان‌های مسکونی
- سطح زیربنای واحدهای مسکونی

شاخص طول عمر ساختمان به صورت تلویحی به این پرسش پاسخ می‌دهد که با انجام یک سرمایه‌گذاری در بخش مسکن، برای چند سال از ساختمان ایجاد شده استفاده خواهد شد و لزومی به تخریب و ساخت ساختمان جدید وجود ندارد. این موضوع در بخش‌های قبلی برای کشورهای اروپایی مورد بررسی قرار گرفت. نتیجه آن که کم‌تر از ۲۰ درصد مسکن‌های موجود در اروپا عمری کم‌تر از ۲۰ سال دارد و در حدود بیش از ۸۰ درصد مسکن‌های موجود در این قاره عمری بالای ۲۰ سال را دارند و بیش از ۳۵ درصد مسکن‌های موجود عمری بیش از ۵۰ سال را دارند. در نمودار ۲-۲۹، این موضوع در اقتصاد ایران به جهت امکان مقایسه، مورد بررسی قرار گرفته است. در خصوص اطلاعات ارائه شده در این نمودار می‌توان گفت که:

- کم‌تر از ۵۰ درصد از ساختمان‌های مسکونی کشور، عمری بیش از ۱۶ سال داشته‌اند.
- سهم ساختمان‌های با عمر کم‌تر از ۵ سال طی سال‌های اخیر افزایش یافته است.
- سهم ساختمان‌های با عمری بین ۶ الی ۱۵ سال طی سال‌های اخیر کاهش داشته است.

نمودار ۲-۲۹: وضعیت طول عمر ساختمان‌های مسکونی در ایران طی سال‌های ۱۳۷۵ الی ۱۳۹۰ (درصد)



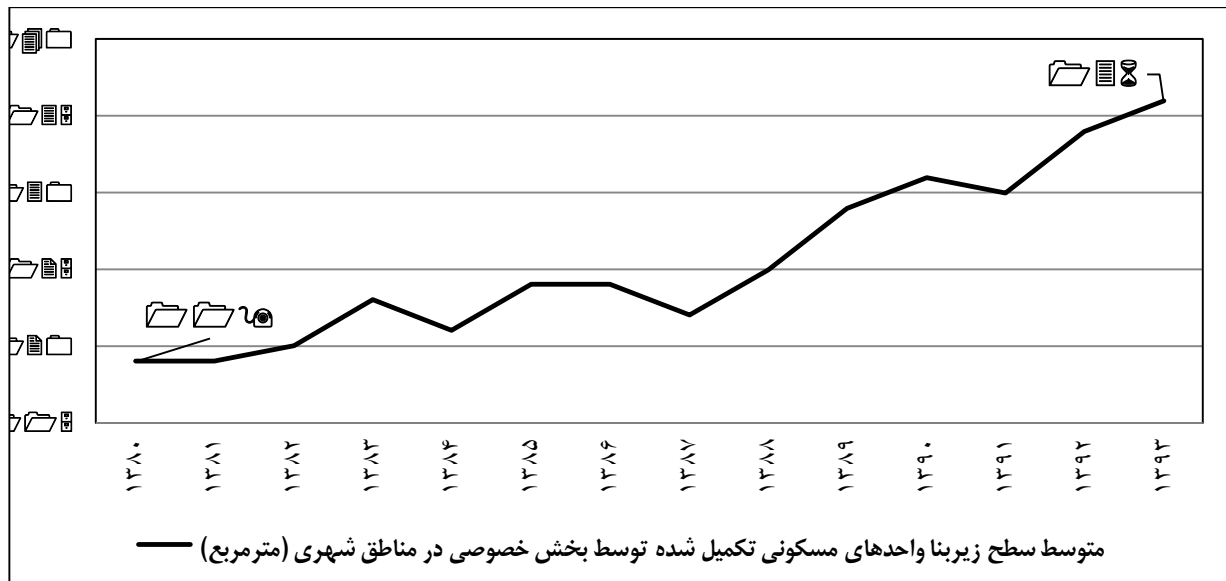
منبع: وزارت راه و شهرسازی / معاونت مسکن و ساختمان

به صورت کلی این نمودار و شواهد ارائه شده از دیگر کشورها حاکی از آن است که در اقتصاد ایران تخریب ساختمان با عمر پایین، امری رایج و مقرون به صرفه می‌باشد. این مشاهده می‌تواند حداقل ناشی از دو مورد باشد:

- کیفیت پائین ساخت: به دلیل استانداردهای کم، نظارت نامناسب و یا غیرصنعتی بودن ساخت مسکن
- افزایش هزینه فرصت زمین در اقتصاد: به دلیل افزایش جمعیت، افزایش تراکم جمعیت مهاجرت به کلان‌شهرها و یا بی‌ثباتی اقتصاد کلان

شاخص متوسط سطح زیربنا واحدهای مسکونی، به نوعی الگوی ساخت مسکن در اقتصاد ایران را نشان می‌دهد. اطلاعات این الگوی ساخت در نمودار ۲-۳۰ ارائه شده است. بر اساس اطلاعات این نمودار، می‌توان ادعا کرد سمت عرضه مسکن در اقتصاد ایران، طی سال‌های اخیر تمایل به ساخت واحد با متراژ بیش از ۱۰۰ متر را داشته است. علاوه بر آن این تمایل به ساخت واحد با متراژ بالا، طی سال‌های اخیر افزایش نیز داشته است.

نمودار ۲-۳: متوسط سطح زیربنا واحدهای مسکونی تکمیل شده توسط بخش خصوصی مناطق شهری طی سال‌های ۱۳۸۰ الی ۱۳۹۳ (مترمربع)



منبع: وزارت راه و شهرسازی / معاونت مسکن و ساختمان

نکته جالب توجه آن است که مشاهدات این نمودار از سمت عرضه مسکن، با حقایق مشاهده شده در سمت تقاضای مسکن سازگار نمی‌باشد. این گزاره بدان معنی است که در شرایطی که نظام تأمین مالی در مسکن نقش خود را نمی‌تواند به خوبی ایفا نماید و از سمت خانوار نیز قدرت خرید مسکن به اتکای درآمدهای خود وجود ندارد و به بیانی، نیاز مسکن همراه با تقاضا مؤثر برای مسکن همراه نیست، در سمت عرضه مسکن، تولید کنندگان مسکن اقدام به ساخت مسکن با مترهاژ بالا می‌کنند. این شکاف ایجاد شده به نوعی ناکارایی در نظام تولید مسکن در اقتصاد ایران را نمایان می‌سازد. شاید بتوان این گونه تفسیر کرد که رابطه اطلاعاتی بین مصرف کنندگان و تولید کنندگان مسکن در اقتصاد ایران به خوبی برقرار نیست و این دو گروه سیگنال اطلاعاتی مناسبی را برای یکدیگر ارسال نمی‌کنند.

۲-۵- جذابیت مسکن و حباب قیمتی

در بخش قبل مشاهده شد که سهم بزرگی از سرمایه‌گذاری در اقتصاد ایران در بخش مسکن انجام می‌شود. حال دو سوال بسیار مهم قابل طرح است:

- چرا بخش مسکن جذابیت زیادی برای ورود منابع در اقتصاد ایران دارد؟
- این جذابیت چه نقشی در تحولات ساختاری این بخش از اقتصاد داشته است؟

در جدول ۱-۲ تغییرات متوسط قیمت یک متر مربع زمین و واحد مسکونی آپارتمانی در شهر تهران را نمایش می‌دهد. بر اساس آمار این جدول، قیمت یک متر زمین طی سال‌های گذشته ۱۴۳ برابر و قیمت یک متر آپارتمان ۸۹ برابر شده است. این در حالی است که بر اساس اطلاعات جدول ۲-۲، سطح عمومی قیمت‌ها بر اساس آمارهای بانک مرکزی، بر اساس سال پایه ۱۳۹۰ در این بازه ۵۵ برابر شده است. نرخ دلار نیز در بازار آزاد طی این بازه ۲۲ برابر شده است. این موضوع بدان معنی است که بازدهی سرمایه‌گذاری واقعی در بخش مسکن بسیار بالا بوده است که خود شاهدهی بر جذابیت قابل توجه این بخش برای فعالان

خصوصی بوده است. در جدول ۲-۳، تغییرات قیمت در چند شهر دیگر کشور نیز ارائه شده است. این جدول نیز بیانگر رشد چشمگیر قیمت مسکن و جذابیت قابل توجه این بخش برای سرمایه‌گذاری در دیگر شهرهای کشور می‌باشد. در بخش‌های قبلی مشاهده شد که کشورهای زیادی با مسئله نوسانات قیمت مسکن مواجه هستند. با مقایسه آمار و ارقام رشد قیمت مسکن در اقتصاد ایران می‌توان این گونه تحلیل کرد که رشد قیمتی این بخش، بسیار فراتر از دیگر اقتصادهای دنیا بوده است.

جدول ۲-۱: تغییرات قیمت‌ها در بازار مسکن شهر تهران

متوسط قیمت یک متر مربع واحد مسکونی در شهر تهران (هزار ریال)		متوسط قیمت یک متر مربع زمین یا ساختمان کلنگی در شهر تهران (هزار ریال)	
سال ۱۳۷۱	سال ۱۳۹۳	سال ۱۳۷۱	سال ۱۳۹۳
۴۶۳	۴۱۳۶۲	۴۳۰	۵۸۵۹۹
وضعیت ۸۹ برابر		وضعیت ۱۴۳ برابر	

منبع: وزارت راه و شهرسازی: معاونت مسکن و ساختمان و محاسبات گزارش

جدول ۲-۲: تغییرات سطح عمومی قیمت‌ها و نرخ ارز

شاخص قیمت مصرف کننده		نرخ دلار آمریکا در بازار آزاد (ریال)	
سال ۱۳۷۱	سال ۱۳۹۳	سال ۱۳۷۱	سال ۱۳۹۳
۳,۷	۲۰۳,۲	۱۴۹۸	۳۲۸۰۰
وضعیت ۵۵ برابر		وضعیت ۲۲ برابر	

منبع: بانک مرکزی و محاسبات گزارش

جدول ۲-۳: تغییرات قیمت‌ها در بازار مسکن چند شهر منتخب

متوسط قیمت یک متر مربع واحد مسکونی (هزار ریال)

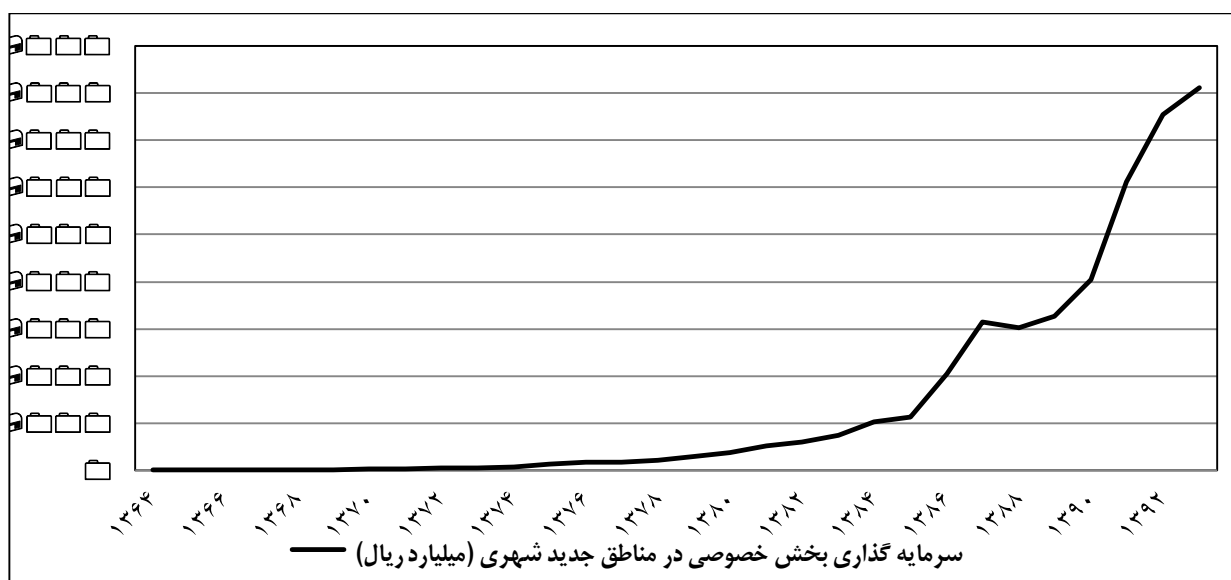
شهر	سال ۱۳۷۱	سال ۱۳۹۳	وضعیت (برابر)
مشهد	۲۰۱	۲۰۸۸۲	۱۰۴
اصفهان	۲۶۵	۲۴۹۹۶	۹۴
تبریز	۲۳۱	۱۸۱۶۹	۷۹
تیسراز	۲۸۱	۲۲۹۹۱	۸۲
قم	۱۷۲	۱۸۷۶۵	۱۰۹
اهواز	۲۱۳	۱۵۲۵۴	۷۲
کرمانشاه	۱۸۲	۱۵۲۲۶	۸۴
ارومیه	۱۶۳	۱۶۸۳۰	۱۰۳
همدان	۱۸۳	۱۹۹۷۳	۱۰۹

منبع: وزارت راه و شهرسازی: معاونت مسکن و ساختمان و محاسبات گزارش

می‌توان نتیجه گرفت که بخش مسکن جذابیت زیادی برای جذب سرمایه‌ها و منابع اقتصاد را دارد. سؤالی که می‌توان طرح کرد آن است که چه شواهدی دیگری مبنی بر جذابیت بخش مسکن برای فعالان اقتصادی وجود دارد؟

در نمودار ۲-۳۱، روند سرمایه‌گذاری بخش خصوصی در ساختمان‌های جدید مناطق شهری ارائه شده است. این اعداد بدون در نظر گرفتن ارزش زمین لحاظ شده است. آنچه در این نمودار خودنمایی می‌کند روند شتابان ورود فعالان خصوصی به بخش مسکن و سرمایه‌گذاری در ساخت و سازهای جدید است که به خوبی جذابیت این بخش را نمایان می‌سازد. سرمایه‌گذاری که ارزش جاری آن در سال ۱۳۷۱ در حدود ۰,۳ هزار میلیارد تومان بوده است، در سال ۱۳۹۳ به رقم قابل توجه ۸۱,۱ هزار میلیارد تومان رسیده است که به معنی ۲۱۲ برابر شدن آن است. این رقم نیز وقتی با سطح عمومی قیمت‌ها بر اساس شاخص قیمت مصرف کننده بر اساس سال پایه ۱۳۹۰ بانک مرکزی مقایسه می‌شود، حکایت از رشد بالای سرمایه‌گذاری واقعی در بخش مسکن بوده است. به نظر می‌رسد جدول‌های ۲-۱ الی ۲-۳ و نمودار ۲-۳۱ و دو روی متفاوت یک سکه باشند، بدان معنی که وجود حباب قیمتی و بازدهی بسیار بالا در این بخش، موجب جذاب بودن مسکن برای فعالان بخش خصوصی بوده است و سرمایه‌گذاری شتابانی در این بخش انجام شده است. با مقایسه ارقام واقعی سرمایه‌گذاری بخش خصوصی در ساختمان‌های مسکونی در مقابل سرمایه‌گذاری واقعی فعالان اقتصادی در کل اقتصاد به نتایجی می‌توان رسید. در بازه مورد بررسی ۱۳۷۱ الی ۱۳۹۲ میزان واقعی سرمایه‌گذاری بخش خصوصی در فعالیتهای ساختمانی ۳,۸۷ برابر شده است. این در حالی است که کل سرمایه‌گذاری واقعی (تشکیل سرمایه ثابت ناخالص به قیمت ثابت سال ۱۳۸۳) در این بازه ۱,۷۴ برابر شده است که خود شواهدی بر جذاب بودن این بخش برای فعالان اقتصادی است.

نمودار ۲-۳۱: سرمایه‌گذاری بخش خصوصی در مناطق جدید شهری طی سال‌های ۱۳۶۴ الی ۱۳۹۳ (میلیارد ریال)



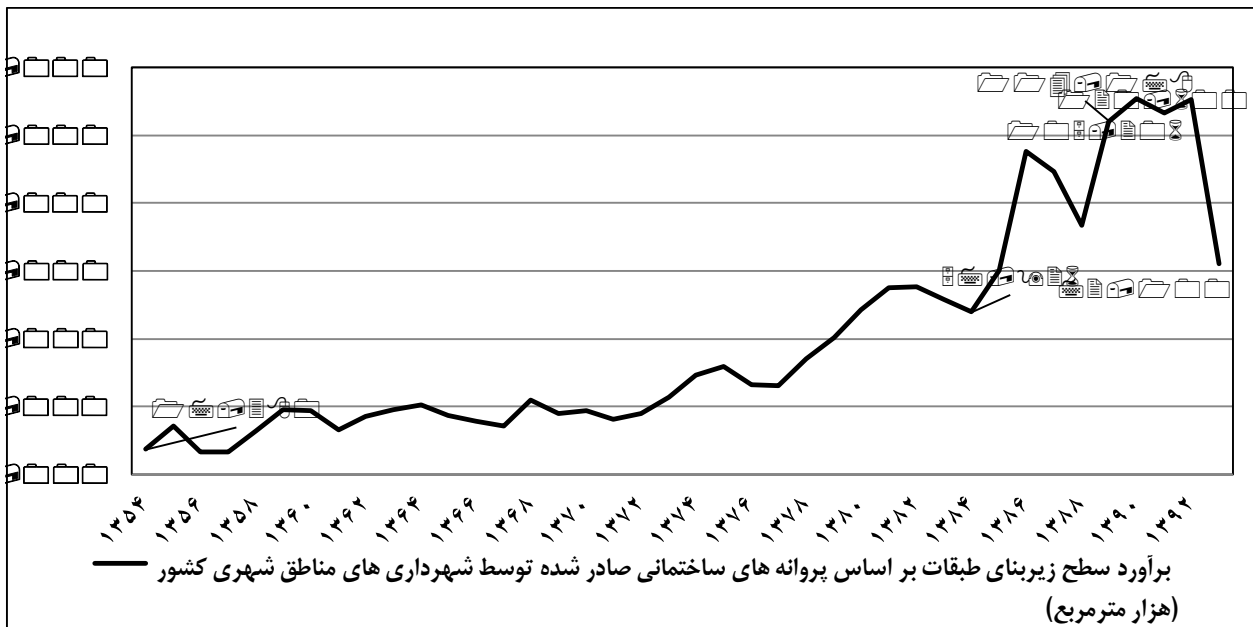
منبع: بانک مرکزی

البته در این بخش باید به این مسئله توجه شود که آمار سرمایه‌گذاری بخش خصوصی در مسکن از طرح آماری بانک مرکزی با عنوان فعالیت بخش خصوص در ساختمان‌های جدید شهری استفاده شده است. مسئله جدی استفاده از این داده آن است که هر ۵ یا ۷ سال، بلوک‌های آماری این طرح عوض می‌شوند که این موضوع باعث می‌شود نتوان از این داده به صورت سری زمانی

استفاده کرد. حال سوال‌های اساسی آن است که چه شواهدی دیگری در خصوص رفتار سفته‌بازانه در این بازار وجود دارد؟ برای رفع این مسئله در این گزارش تلاش شده است که از دیگر اطلاعات موجود در حوزه مسکن در اقتصاد ایران نیز استفاده شود تا تحلیل‌های صورت گرفته تنها بر مبنای این طرح نباشد.

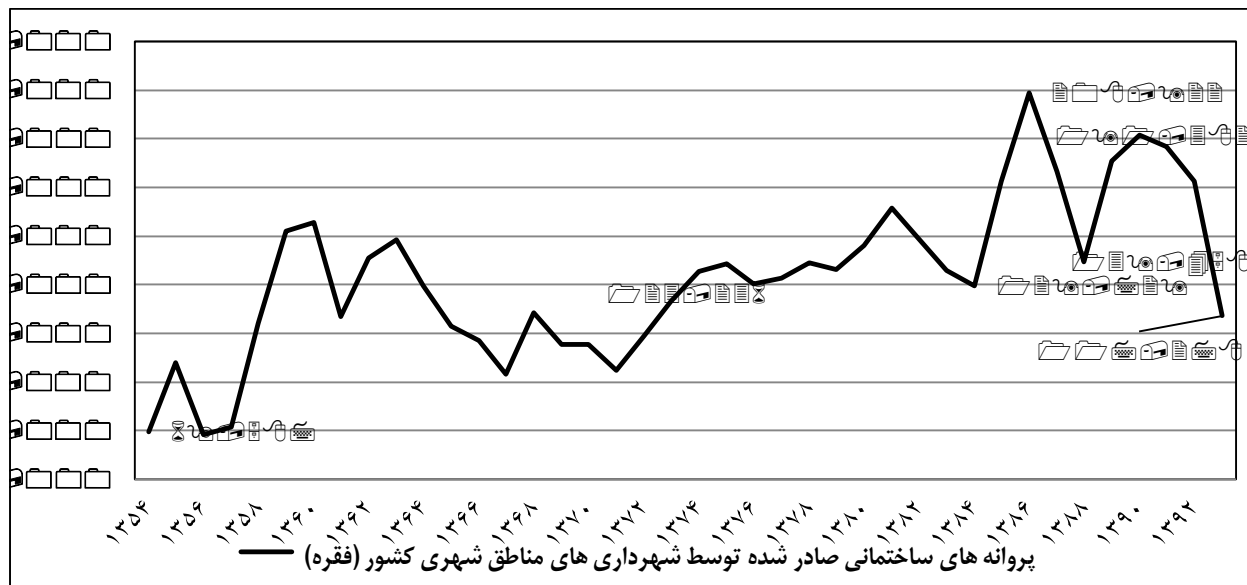
برای بررسی این پرسش از اطلاعات پروانه ساختمانی صادر شده از سوی شهرداری‌های مناطق شهری کشور استفاده می‌شود. مزیت این سری زمانی نسبت به اطلاعات طرح فعالیت بخش خصوص در ساختمان‌های جدید شهری بانک مرکزی آن است که اطلاعات مذکور ثبتی است و کلیه تحولات این بخش را پوشش می‌دهد. بر اساس اطلاعات ارائه شده در نمودار ۲-۳۲ و ۲-۳۳، روند دریافت پروانه ساختمانی از سوی شهرداری‌های مناطق شهری از جهت تعداد و سطح زیر بنا با گذر از دهه ۷۰ شمسی و در دهه ۸۰ شمسی رشد داشته است و از همه مهم‌تر آن که در میانه‌های دهه ۸۰ و اوایل دهه ۹۰ شمسی با فراز و فرودهای فراوانی همراه بوده است. به عنوان توضیح تکمیلی این دو نمودار باید گفت که در طی زمان و با افزایش هزینه فرصت زمین در اقتصاد، ساختمان‌های مسکونی کشور از ساختار افقی در مسیر حرکت به ساختار عمودی حرکت کرده است. همچنین در تداوم روند عمودی شدن ساختمان‌ها، این عمودی شدن با تمایل هر چه بیش‌تر برای افزایش تعداد طبقات ساختمان همراه بوده است و این موضوع نیز توسط سیاست‌گذاران اقتصادی به جهت افزایش عرضه مسکن مورد حمایت بوده است. در نتیجه می‌توان انتظار داشت که هر سال هر فقره پروانه ساختمانی صادر شده، سطح زیربنای بیش‌تر نسبت به سنوات گذشته را پوشش دهد.

نمودار ۲-۳۲: برآورد سطح زیربنای طبقات پروانه‌های ساختمانی صادر شده توسط شهرداری‌های مناطق شهری کشور طی سال‌های ۱۳۵۴ الی ۱۳۹۳ (هزار متر مربع)



منبع: بانک مرکزی

نمودار ۲-۳۳: تعداد پروانه‌های ساختمانی صادر شده توسط شهرداری‌های مناطق شهری کشور طی سال‌های ۱۳۵۴ الی ۱۳۹۳ (هزار متر مربع)



منبع: بانک مرکزی

در توضیح این دو نمودار باید به این موضوع توجه شود که در میانه‌های دهه ۸۰ شمسی و به دلیل عدم اطمینان‌های حاصل از سیاست‌گذاری دولت وقت و نوع نگاه به مسئله مسکن، تمایل شدید برای ورود به بخش مسکن در اقتصاد ایران ایجاد شد که خود را در رشد پله‌ای و شدید پروانه‌های ساختمانی طی این سال‌ها نشان می‌دهد. چنین روند افزایشی طی سال‌های انتهایی دهه ۸۰ نیز مشاهده می‌شود. در خصوص این افزایش نمی‌توان با اطمینان زیادی تحلیلی نظیر تحلیل ارائه شده برای افزایش میانه-های دهه ۸۰ شمسی را ارائه کرد. چرا که در این سال‌ها طرح مسکن مهر به عنوان بزرگ‌ترین پروژه ورود دولت به بخش مسکن کشور به اجرا گذاشته شده است و به همین دلیل نمی‌توان تحلیل دقیقی در این خصوص ارائه کرد. بدین معنی که کاهش سال‌های ابتدایی دهه ۹۰ شمسی با کاهش شدت ساخت و ساز طرح در این سال‌ها همراه شده است. با ورود به دهه ۹۰ شمسی، روند افزایشی پروانه‌های ساختمانی روند نزولی شدیدی را به خود گرفته است. تا جایی که پروانه‌های ساختمانی از نظر تعداد در عددی نزدیک به سال‌های ابتدایی دهه ۷۰ شمسی و از نظر زیربنا در عددی نزدیک به میانه‌های دهه ۸۰ شمسی قرار گرفته است.

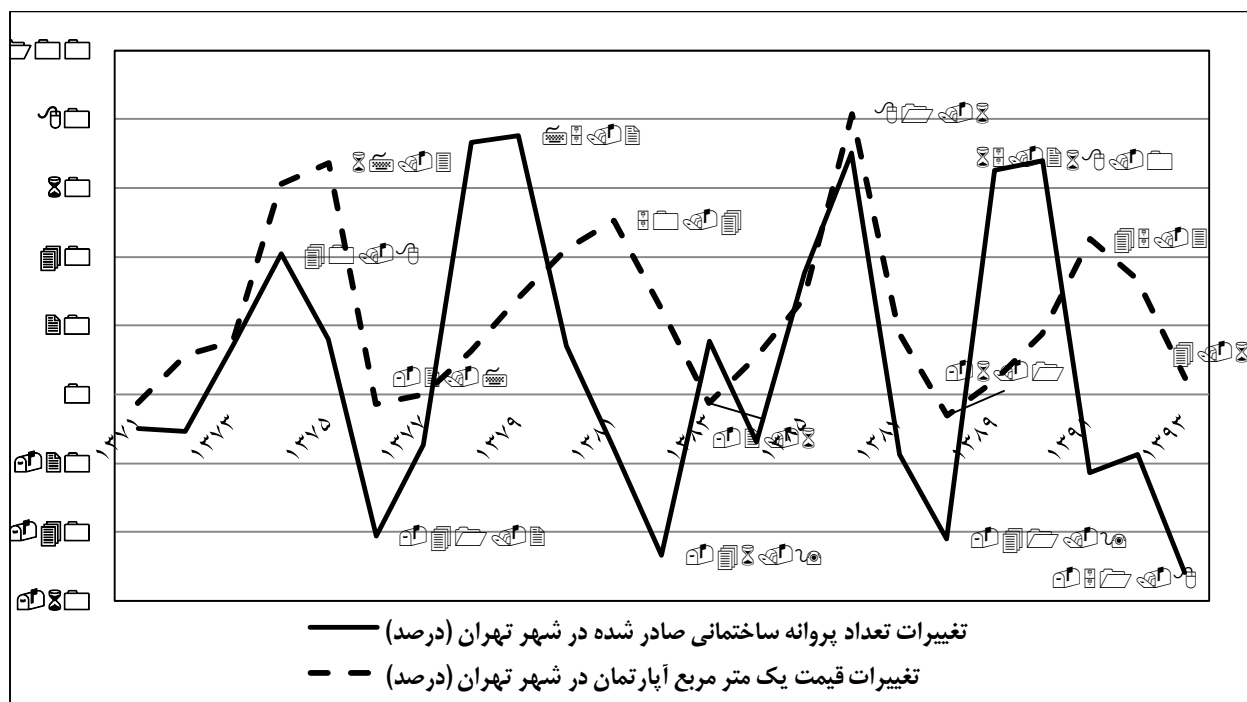
با توجه به توضیحات ارائه شده در خصوص پروانه‌های ساختمانی و مزیت آن نسبت به طرح آماری بانک مرکزی، حال سوال اساسی آن است که چه رابطه‌ای بین تعداد پروانه ساختمانی صادر شده و جذابیت بخش مسکن در اقتصاد وجود دارد و این ورود و خروج چه نقشی در تحولات اقتصاد کلان دارد؟

در نمودار ۲-۳۴، تغییرات قیمت مسکن در شهر تهران و تحولات پروانه ساختمانی صادر شده از نظر تعداد ارائه شده است. بر اساس اطلاعات ارائه شده در این نمودار، موارد ذیل را می‌توان اشاره کرد:

- ورود و خروج به بازار مسکن رفتار چرخه‌ای را تجربه کرده است.
- رفتار قیمت مسکن نیز رفتار چرخه‌ای را تجربه کرده است.

- قیمت اسمی مسکن نیز روند کاهشی را تجربه کرده است.
- کاهش تمایل به دریافت پروانه ساختمانی به مراتب بیش تر از کاهش قیمت مسکن بوده است.
- تغییرات قیمت مسکن و تمایل برای دریافت پروانه ساختمانی با چند وقفه بر یکدیگر اثر می‌گذارد.

نمودار ۲-۳: تغییرات قیمت مسکن در شهر تهران و تحولات پروانه ساختمانی طی سال‌های ۱۳۷۲ الی ۱۳۹۳ (درصد)



منبع: بانک مرکزی / وزارت راه و شهرسازی: معاونت مسکن و ساختمان و محاسبات گزارش

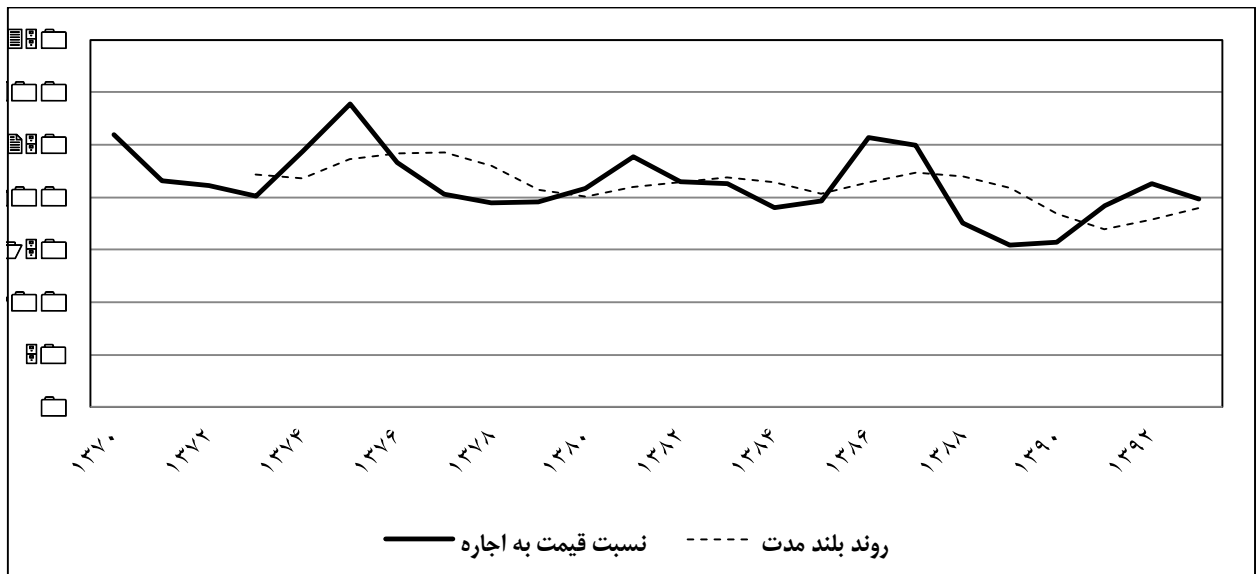
برای بررسی اشکال موجود در رفتار چرخه‌ای نمایش داده شده در نمودار فوق، تحلیل ارائه شده در فصل‌نامه وزارت راه و شهرسازی مفید خواهد بود: «نگاهی به روند صدور پروانه‌های ساختمانی طی سال‌های گذشته حاکی از آن است که پس از تحریک بازار و افزایش قیمت‌ها، صدور پروانه ساختمانی زیاد می‌شود ولی به علت ماهیت زمان‌بر تولید مسکن، بازار با مازاد تقاضا روبرو می‌شود که در نهایت حباب قیمتی تشکیل می‌شود. بیش‌تر سازندگان، بعد از مشاهده افزایش قیمت و سوددهی مناسب ساخت و ساز، منابع مالی خود را به این بازار تزریق می‌نمایند. (در بدترین زمان ممکن برای شروع سرمایه‌گذاری). معمولاً یک تا دو سال بعد از یک جهش، قیمت‌های اسمی ثابت می‌ماند. با توجه به زمان ساخت، پروژه‌های ساخته‌شده این گروه در دوران رکود به بهره‌برداری می‌رسد و لذا این گروه عمدتاً از سود مورد انتظار بهره‌مند نمی‌شوند. در واقع این سازندگان پروژه‌های خود را در رونق شروع می‌کنند و در رکود می‌فروشند. نگاهی به روند صدور پروانه‌های ساختمانی حاکی از آن است که عمده سازنده‌ها به همین طریق عمل می‌نمایند. این افراد با عرضه انبوه مسکن در دوره رکود، موجب تعمیق رکود می‌شوند»^۱.

با توجه به تحلیل ارائه شده بالا، ورود و خروج گروهی سرمایه‌ها به این بخش، با وجود ایجاد رشد اقتصادی و فعال کردن صنایع وابسته، اقتصاد را با مسئله ناکارآمدی در تخصیص منابع و از آن مهم‌تر با بی‌ثباتی در فضای اقتصاد کلان مواجه می‌کند. وجود

^۱ خبرنامه برنامه‌ریزی و مسکن / شماره ۱ / بهار ۱۳۹۳ / معاونت مسکن و ساختمان وزارت راه و شهرسازی

افق کوتاه مدت کسب سود از طریق ورود به بازار مسکن، سبب می‌شود که مسئله سرمایه‌گذاری فعالان اقتصادی در بخش صنعت و دیگر بخش‌هایی که قابلیت ایجاد ارزش افزوده دارد، به حاشیه رانده شود. موضوعی که با وجود احتمال ایجاد حباب قیمتی می‌تواند ابعاد وسیع‌تری داشته باشد. در نمودار ۲-۳۵، به موضوع بررسی وجود حباب قیمتی در بخش مسکن پرداخته شده است.

نمودار ۲-۳۵: بررسی وجود حباب قیمتی در بخش مسکن



منبع: وزارت راه و شهرسازی: معاونت مسکن و ساختمان و محاسبات گزارش

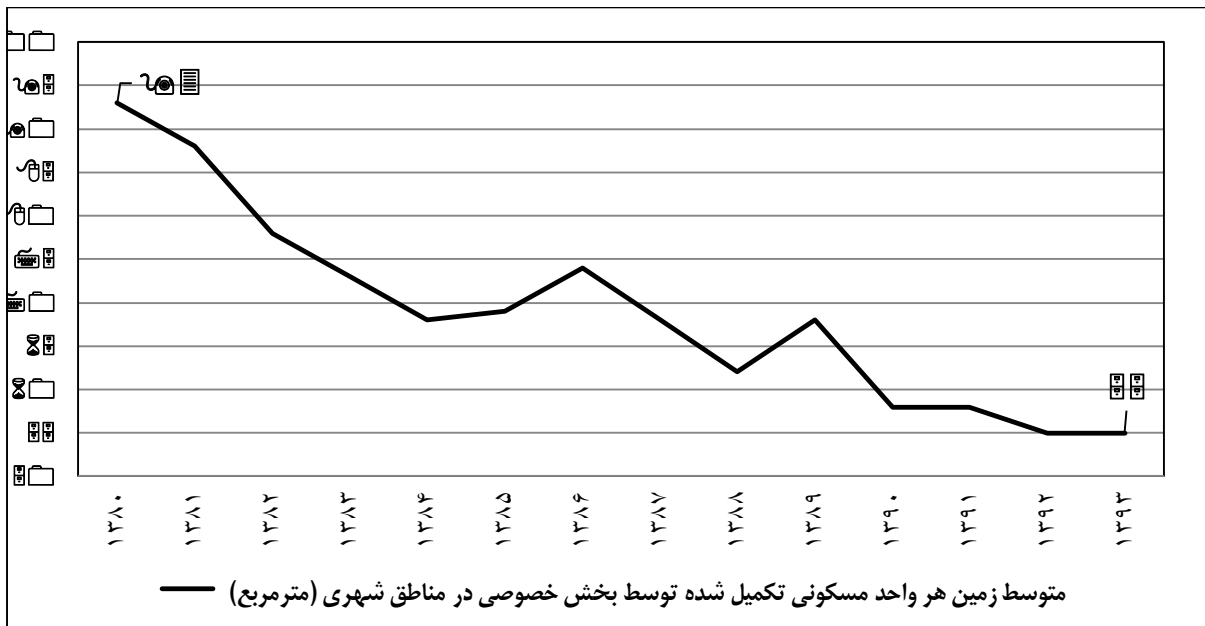
برای بررسی وجود حباب قیمتی از نسبت قیمت به اجاره استفاده شده است. فاصله گرفتن این نسبت از روند بلند مدت آن، می‌توان نشانی از بیش‌ارزیابی و وجود حباب قیمتی باشد. با توجه به اطلاعات ارائه شده در نمودار فوق، شواهدی مبنی بر وجود حباب قیمتی مشاهده می‌شود.

چکیده آنچه که تا بدین جا گفته شده است آن است که بخش مسکن دارای جذابیت فراوانی برای سرمایه‌گذاری است. در ادامه این بخش در خصوص اثرات این جذابیت در تحولات ساختاری این بخش صحبت خواهد شد. با ورود سرمایه‌های بخش خصوصی به بخش مسکن و به دلیل ایجاد مسئله کمیابی زمین، این انتظار وجود دارد که:

- تراکم زمین شهری افزایش یابد.
- شکل ساخت به صورت بلندمرتبه‌سازی و انبوه‌سازی باشد.

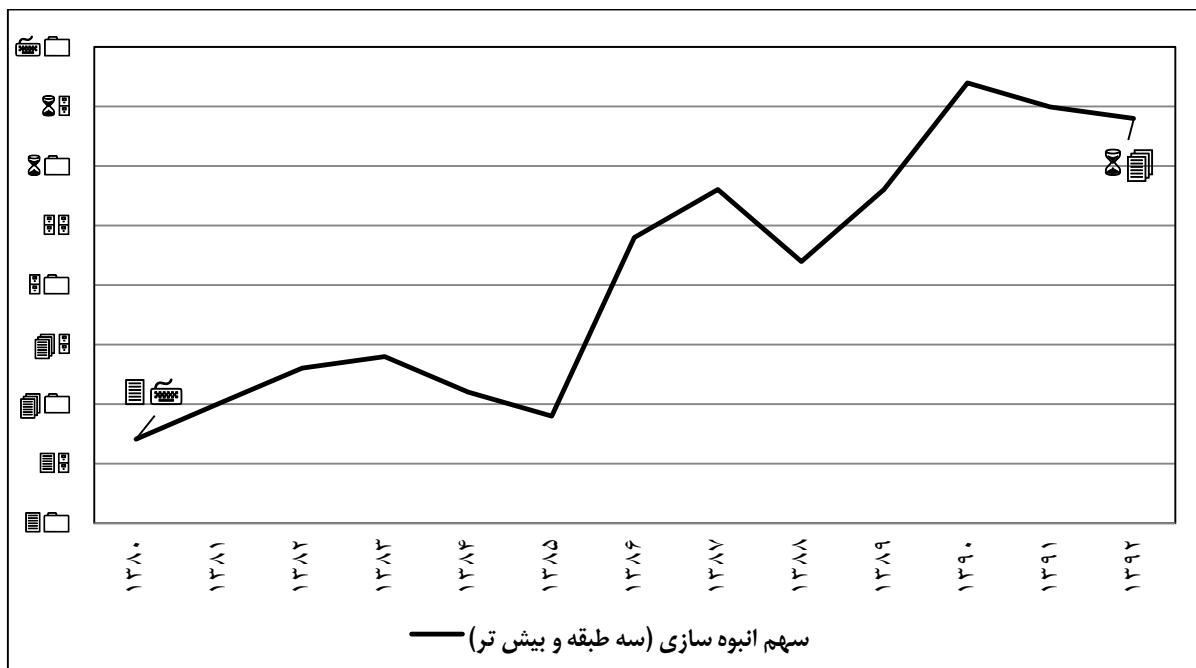
در نمودار ۲-۳۶ مسئله تراکم زمین شهری و در نمودارهای ۲-۳۷ و ۲-۳۸ مسئله انبوه‌سازی مورد بررسی قرار گرفته است که اطلاعات این سه نمودار، مهر تأییدی بر گزاره‌های مطرح شده می‌باشد.

نمودار ۲-۳۶: تراکم زمین شهری طی سال‌های ۱۳۸۰ الی ۱۳۹۳



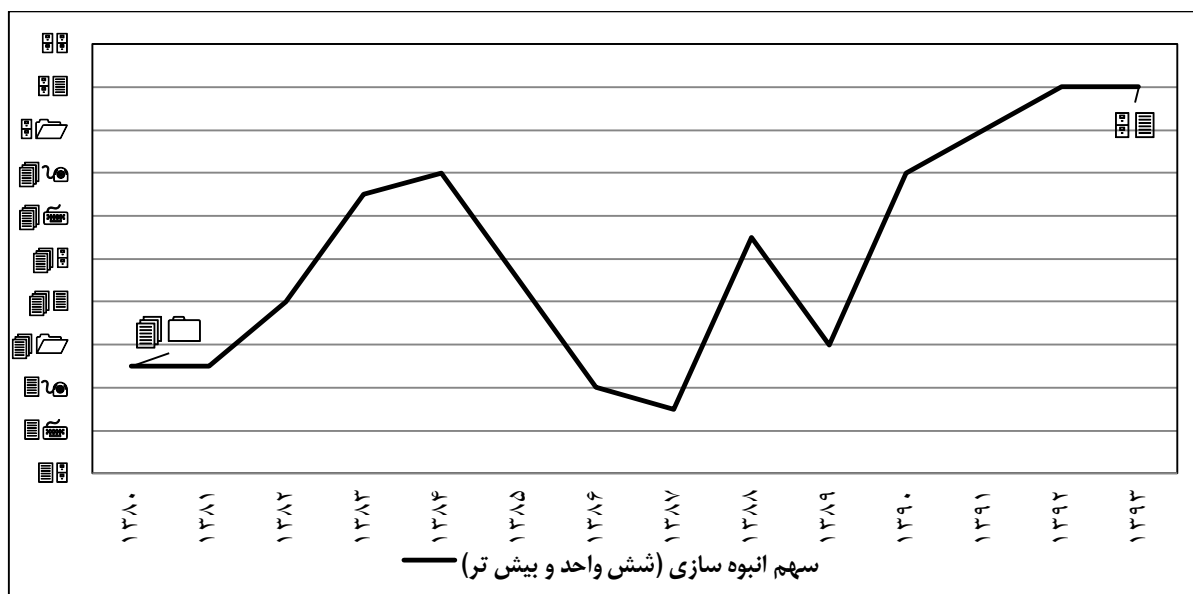
منبع: وزارت راه و شهرسازی / معاونت مسکن و ساختمان

نمودار ۲-۳۷: انبوه‌سازی بر اساس طبقات ساختمان طی سال‌های ۱۳۸۰ الی ۱۳۹۲



منبع: وزارت راه و شهرسازی: معاونت مسکن و ساختمان

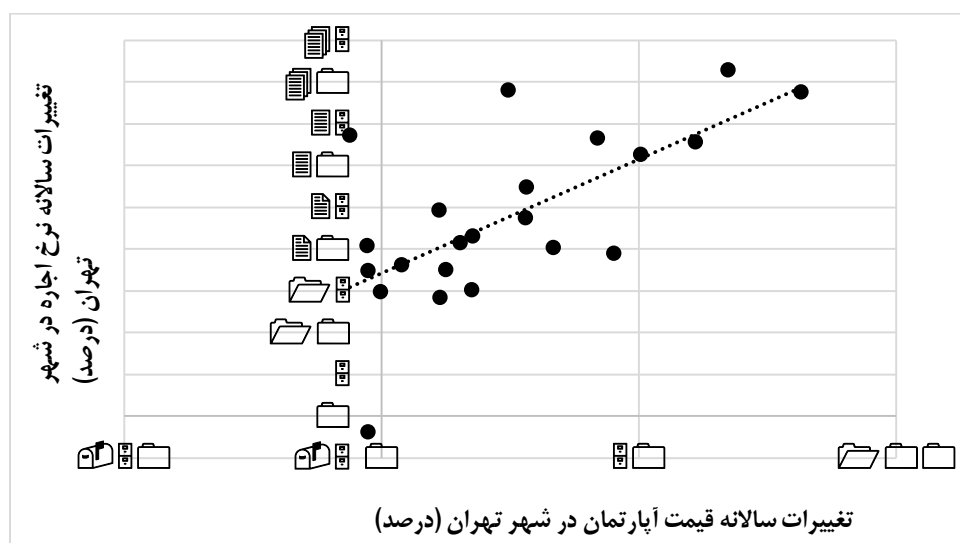
نمودار ۲-۳۸: انبوه‌سازی بر اساس واحدهای ساختمان طی سال‌های ۱۳۸۰ الی ۱۳۹۲



منبع: وزارت راه و شهرسازی: معاونت مسکن و ساختمان

در انتهای این بخش، در خصوص بازار اجاره صحبت خواهد شد. پیش از این به این موضوع اشاره شد که در صورت عدم امکان و یا تمایل خانوار برای مالک شدن، آن‌ها وارد بازار اجاره می‌شوند. طبیعتاً بخشی از سرمایه‌گذاری افراد در بخش مسکن، به صورت خرید ملک و عرضه آن در بازار اجاره مسکن می‌باشد. طبیعتاً این انتظار وجود دارد که رابطه مستقیمی بین قیمت مسکن و قیمت اجاره وجود داشته باشد و با افزایش قیمت مسکن، قیمت اجاره نیز افزایش یابد. بررسی رابطه بین قیمت و اجاره در نمودار ۲-۳۹ ارائه شده است. بر اساس اطلاعات این نمودار، بین این دو متغیر رابطه مستقیم برقرار است، بدین معنی که با افزایش تغییرات قیمت مسکن، تغییرات قیمت اجاره نیز افزایش می‌یابد.

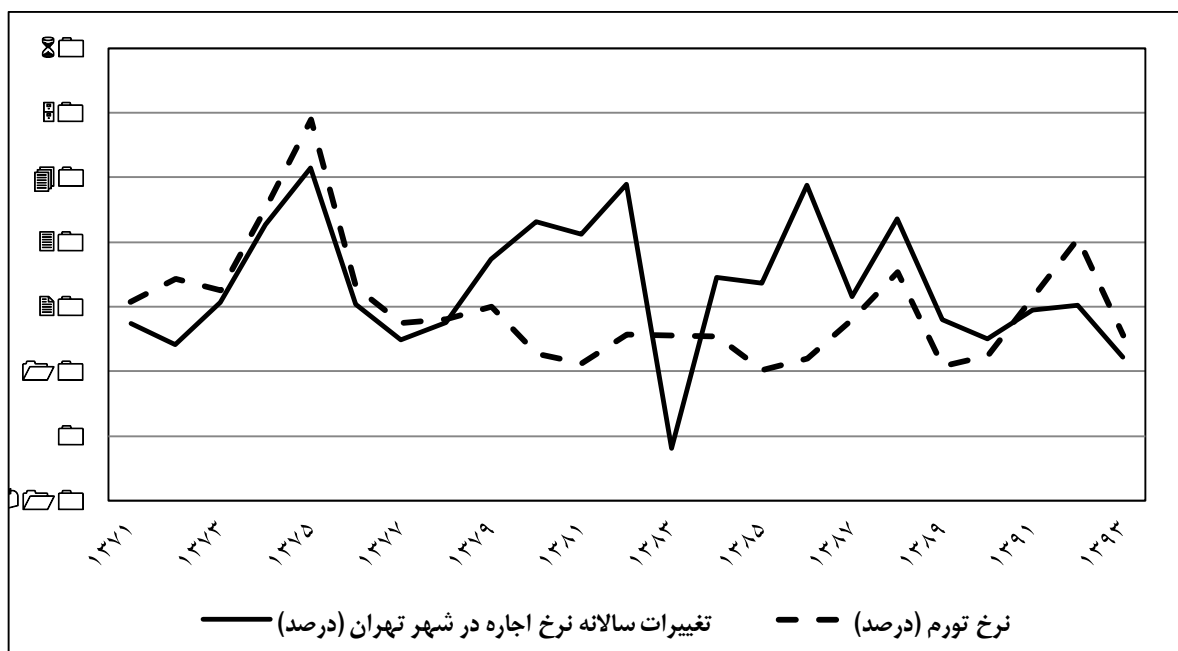
نمودار ۲-۳۹: رابطه بین تغییرات قیمت اجاره و قیمت مسکن طی سال‌های ۱۳۷۱ الی ۱۳۹۳



منبع: وزارت راه و شهرسازی: معاونت مسکن و ساختمان و محاسبات گزارش

می‌توان تحولات قیمتی اجاره را با سطح عمومی قیمت‌ها نیز مقایسه کرد. این مقایسه از آن جهت قابل اعتنا است که با وجود نرخ تورم، انتظار افزایش قیمت دارایی وجود دارد و این افزایش عموماً باید بیش از نرخ تورم باشد. این موضوع در نمودار ۲-۴۰ به خوبی نشان داده شده است.

نمودار ۲-۴۰: تحولات اجاره مسکن و سطح عمومی قیمت‌ها طی سال‌های ۱۳۷۱ الی ۱۳۹۳ (درصد)



منبع: وزارت راه و شهرسازی؛ معاونت مسکن و ساختمان و محاسبات گزارش

۳-۵- عنصر پیشران در تحولات مسکن

در بخش‌های قبلی در خصوص اهمیت فضای اقتصاد کلان در تحولات قیمتی بخش مسکن صحبت شد. در این بخش به این موضوع نیز اشاره شد که در کشورها نفتی، عامل اصلی و پیشران در نوسانات قیمت مسکن، درآمدهای نفتی می‌باشد. در این بخش این موضوع در اقتصاد ایران مورد بررسی قرار می‌گیرد. وابستگی مسکن به زمین و غیرمنقول بودن آن سبب شده است که این بخش در دسته کالاهای غیرقابل مبادله قرار گیرد. چنین ویژگی سبب می‌شود که در اقتصادی نظیر اقتصاد ایران که با شوک‌های درآمد نفتی و خطر بیماری هلندی مواجه باشد، این بخش محل مناسبی برای سوداگری و افزایش تقاضا برای سرمایه‌گذاری مواجه شود و مسئله کمیابی زمین نیز این موضوع را تشدید نماید. چرا که این کالا نظیر سایر کالاهای قابل مبادله، امکان واردات را ندارد و نمی‌توان قیمت این کالا را از طریق ابزار واردات کنترل کرد. به دلیل سازوکار فراهم شده در بیماری هلندی، صنایع قابل مبادله به مرور دچار ورشکستگی می‌شوند که این مسئله به صورت مضاعفی تمایل به ورود سرمایه‌ها به بخش مسکن را تشدید می‌کند. دلیل این تقاضای مضاعف نیز آن است که در اقتصاد فرصت سرمایه‌گذاری و کسب سود از طریق ورود به بخش تولید و ایجاد ارزش افزوده کاهش یافته است.

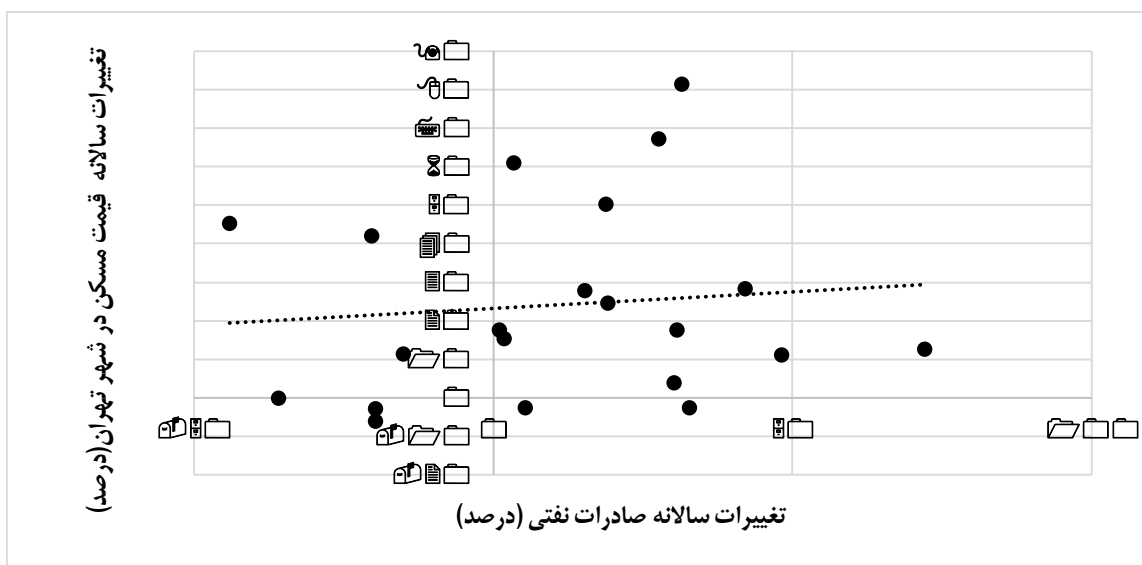
یکی از ویژگی‌های اصلی اقتصاد ایران، نفتی بودن آن است. وابستگی کشورهای صادرکننده نفت به درآمد نفتی سبب ایجاد جامعه‌ای با ویژگی‌های خاص می‌شود. با رشد روزافزون قیمت نفت، درآمدهای ارزی کشور رشد کرده و دو اتفاق در اقتصاد قابل وقوع است:

- افزایش مخارج دولت و گسترش بودجه که یکی از عوامل افزایش تقاضا در اقتصاد است.
- افزایش درآمدهای ارزی که سبب می‌شود حجم واردات کالاها و خدمات افزایش یابد.

با افزایش درآمدهای نفتی، مخارج دولت و همچنین دارایی‌های خارجی بانک مرکزی افزایش می‌یابد که عامل اول سبب بزرگ شدن بودجه عمومی و عامل دوم سبب افزایش پایه پولی می‌شود. در نتیجه با افزایش قیمت نفت، حجم نقدینگی رشد می‌یابد. افزایش واردات در کنار کاهش انتظارات تورمی ناشی از شرایط وفور در اقتصاد باعث می‌شود که افزایش نقدینگی به میزان محدودی به قیمت کالاهای مصرفی منتقل شود و در اصطلاح منجر به بروز گسست در رابطه نقدینگی و تورم گردد. گسست رابطه نقدینگی و تورم، شهادت سیاست‌گذاران اقتصادی را برای افزایش مخارج دولت بیشتر می‌کند. امکان تثبیت نرخ ارز به دلیل افزایش دارایی‌های خارجی و در کنار آن گسترش دخالت دولت در اقتصاد، انگیزه سرمایه‌گذاری در صنایع را کاهش داده و سرمایه‌گذاری در کالاهای غیرقابل مبادله (مشخصاً مسکن) و همچنین فعالیت‌های رانت‌جویانه را تشویق می‌کند. به این ترتیب به تدریج سرمایه‌گذاری و تولید صنعتی، کاهش پیدا می‌کند.

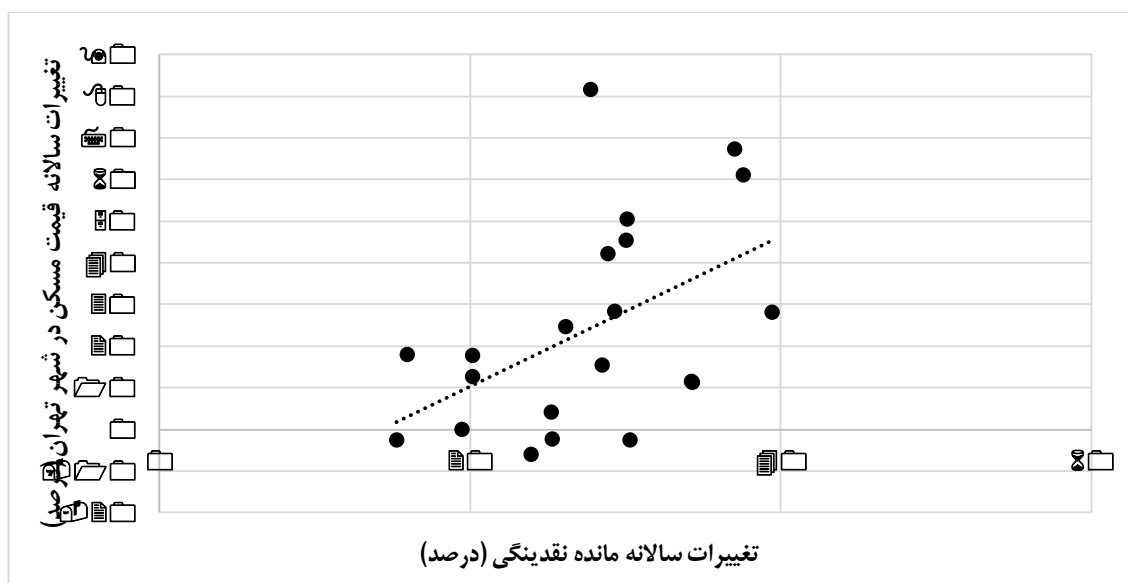
در صورتی که افزایش قیمت‌های نفت تداوم پیدا نکند، پس از یک دوره زمانی، رابطه بین نقدینگی و تورم ترمیم می‌شود و نرخ تورم شتاب می‌گیرد. چنین پدیده‌ای در اقتصاد بیماری هلندی نامیده می‌شود. در اقتصاد ایران، بخش مسکن که جز بخش غیرقابل مبادله اقتصاد است، همواره زمینه ورود فعالیت‌های سوداگرانه در خود را داشته است. طی این سال‌ها همواره بعد سوداگرانه تقاضای مسکن افزایش یافته و مسکن دارای نوسانات قیمتی شدید و حباب گونه شده، که بخش بزرگی از این حباب ایجاد شده در بخش زمین نهفته است. در نمودار ۲-۴۱ رابطه بین تغییرات قیمت مسکن و تغییرات درآمدهای نفتی به عنوان یک عامل برون‌زا و به دور از کنترل سیاست‌گذار و همچنین در نمودار ۲-۴۲ رابطه بین تغییرات قیمت مسکن و تغییرات حجم نقدینگی به عنوان شاخص مهم و اثرگذار بر ثبات اقتصاد کلان مورد بررسی قرار گرفته است. این دو نمودار نشان می‌دهد که یک رابطه مثبت بین تغییرات قیمت مسکن و تغییرات درآمدهای نفتی و همچنین حجم نقدینگی وجود دارد و با افزایش این دو عامل اثرگذار بر روی فضای اقتصاد کلان، باید انتظار ایجاد افزایش در قیمت مسکن را داشت.

نمودار ۲-۴۱: رابطه بین تحولات قیمت مسکن و صادرات نفتی طی سال‌های ۱۳۷۱ الی ۱۳۹۱



منبع: بانک مرکزی / وزارت راه و شهرسازی: معاونت مسکن و ساختمان و محاسبات گزارش

نمودار ۲-۴۲: رابطه بین تحولات قیمت مسکن و حجم نقدینگی طی سال‌های ۱۳۷۱ الی ۱۳۹۱



منبع: بانک مرکزی / وزارت راه و شهرسازی: معاونت مسکن و ساختمان و محاسبات گزارش

در انتهای این بخش مروری بر پژوهش‌های داخلی با موضوع شناسایی عوامل مؤثر بر رفتار قیمت مسکن و نتایج آن انجام می‌شود. به اختصار چکیده این پژوهش‌ها را می‌توان به صورت ذیل فهرست کرد:

- شوک‌های نفتی عامل مسلط و اثرگذار در تحولات قیمت مسکن
- تحولات بازارهای موازی اثرگذار بر سودآوری و تحولات مسکن

- نرخ تورم و تغییرات آن عامل مهم در نوسانات بازار مسکن
- هزینه های زمین و مصالح ساختمانی عامل اثرگذار بر قیمت مسکن
- وجود حباب قیمت در بازار مسکن و وجود شواهدی برای وجود حباب های زودگر مبتنی بر رفتار غیرعقلایی
- تحولات مسکن عامل تعیین کننده در ایجاد ادوار تجاری

۵-۴- تبعات سرمایه گذاری مازاد در بخش مسکن

حال که شواهد کافی در خصوص جذابیت این بخش در اقتصاد ایران ارائه شد و یکی از چالش های جدی چنین ورود خروج های منابعی مورد بررسی قرار گرفت، در ادامه به این موضوع پرداخته می شود که جذابیت سفته بازار این بخش چه تأثیرهای دیگری بر روی اقتصاد و تخصیص منابع خواهد داشت. در بخش های قبلی به این موضوع اشاره شد که در نبود یک نظام مالی توسعه یافته، خانوار ابزارهای زیادی برای هموارسازی مصرف در اختیار ندارند و امکان ایجاد سرمایه گذاری مازاد در بخش مسکن وجود دارد. در این بخش، این موضوع برای اقتصاد ایران مورد بررسی قرار می گیرد.

موضوع را می توان با اشتغال کارگران در این بخش آغاز کرد. بخش مسکن و ساختمان سهم قابل توجه و بالایی در اشتغال زایی ایجاد شده طی سال های اخیر داشته است. در مناطق شهری سهم اشتغال ایجاد شده ناشی از فعالیت مسکن و ساختمان در طی دو دهه اخیر با یک روند مثبت و با شیب ملایم افزایش داشته است. نکته جالب توجه این نمودار آن است که در طی زمان، مسکن و ساختمان توانسته است سهم خود را از اشتغال افزایش دهد و در سمت مقابل صنعت و معدن روندی عکس را طی کرده است و رفته رفته از سهم آن کاسته شده است.

آنچه در خصوص نمودار ۲-۴۳ می توان بیان کرد آن است که بخش مسکن و ساختمان در اقتصاد ایران دارای جذابیت فراوانی است و تمایل به ورود ساخت و ساز در این بخش نیاز به نیروی کار دارد. افزایش سهم اشتغال این بخش به خوبی این موضوع را تأیید می کند. همچنین به دلیل سازوکار بیماری هلندی، به تدریج سهم اشتغال بخش صنعت و معدن به عنوان تولید کننده کالای قابل تجارت کاسته شده و بر اشتغال بخش مسکن به عنوان تولیدکننده کالای غیرقابل تجارت افزوده شده است. نکته مهمی که این امر را تسهیل می کند آن است که شاغلین بخش مسکن دارای سطح تحصیلات بالایی نمی باشند و این موضوع خود تسهیل کننده ورود نیروی کار به این بخش است. به طور مثال، بر اساس اطلاعات بودجه خانوار سال ۱۳۹۳ بانک مرکزی، توزیع اشتغال ۱۴,۷ درصدی شاغلین بخش مسکن و ساختمان برای افراد بی سواد، با توانایی خواندن و نوشتن، تحصیلات ابتدایی، تحصیلات راهنمایی و متوسطه و تحصیلات دانشگاهی به ترتیب ۱,۵، ۳,۰، ۵,۳، ۲,۷ و ۲,۲ درصد بوده است.

در کنار روند افزایشی بخش ساختمان و مسکن و اشتغال نزولی بخش صنعت و معدن، باید به دو مسئله در خصوص اشتغال این بخش توجه داشت:

- ماهیت ناپایدار و فصلی اشتغال این بخش
- نبود قرارداد بلندمدت و بیمه در این بخش

به دلیل نوع فعالیت این بخش، کارگران این بخش از امنیت شغلی بالایی برخوردار نمی‌باشند و در نبود ساخت و ساز صنعتی، شاغلین این بخش با مسئله نبود شغل برای بازه‌هایی از سال مواجه می‌باشند. همچنین به دلیل ضعف نظارت و در خلاء قوانین، فعالیت در این بخش در نبود قراردادهای رسمی به همراه بیمه انجام می‌شود.

پس از بررسی وضعیت اشتغال این بخش و توجه به این نکته که لزوماً نباید از سهم اشتغال این بخش در اقتصاد چندان خرسند بود، در ادامه موضوع مسکن از جهت روابط پسین و پیشین مورد بررسی قرار می‌گیرد. مسکن سهم مهمی در حرکت صنایع مرتبط با خود دارد. به استناد جداول داده و ستانده منتشر شده از سوی بانک مرکزی، بخش مسکن دارای روابط پیشین قوی و زیاد با صنایع دیگر می‌باشد که این امر بدان معنی است که این بخش علاوه بر امکان ایجاد ارزش افزوده و اشتغال، می‌تواند باعث ایجاد تحرک در دیگر صنایع نیز شود. این صنایع می‌تواند شامل صنایع فراهم کننده خدمات اولیه برای ایجاد مسکن نظیر صنعت فلزات اساسی و صنعت کانی غیرفلزی باشد. البته ذکر این نکته نیز ضروری است که این بخش دارای روابط پسین کمی می‌باشد. این امر بدان معنی است که تا مرحله ساخت مسکن، صنایع بسیار زیادی فعال خواهند بود، اما با تکمیل مسکن از این مرحله به بعد صنایع بسیار محدودی درگیر خواهند شد و این مسئله در تحلیل ورود سرمایه‌ها به این بخش نقش کلیدی را ایفا می‌کند.

نمودار ۲-۴: توزیع افراد شاغل خانوارهای شهری بر حسب رشته فعالیت محل کار طی سال‌های ۱۳۷۱ الی ۱۳۹۳ (درصد)



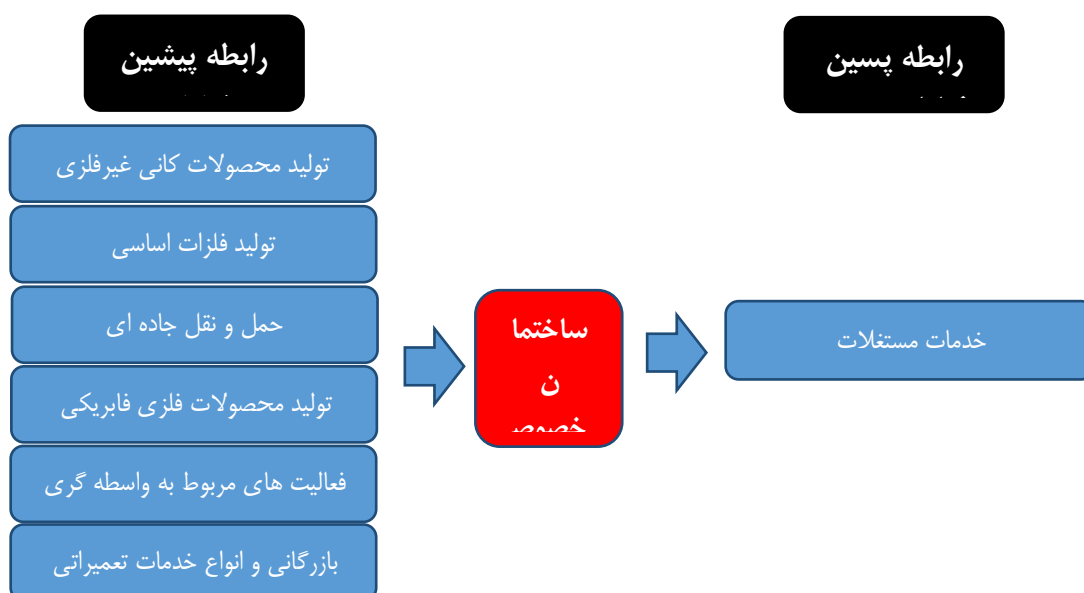
منبع: بانک مرکزی

برای روشن شدن بحث در نمودار ۲-۴، صنایع پسین و پیشین مسکن ارائه شده است. در خصوص این نمودار، این نکته ضروری است که نظیر توضیح ارائه شده در بخش‌های قبلی گزارش، اطلاعات بخش مسکن در دل اطلاعات بخش ساختمان ارائه می‌شود و از این جهت اطلاعات تفکیکی وجود ندارد. در این گزارش تلاش شده است که صنایع پیشین و پسین مرتبط با مسکن استخراج گردد.

بر اساس این روابط، فعال شدن بخش مسکن به دلیل داشتن روابط پیشین وسیع، می‌تواند در کوتاه آثار رونق را در اقتصاد نمایان کند. این موضوع در کنار اهمیت و ضرورت تأمین مسکن برای کلیه گروه‌های درآمدی اگر دیده شود، رونق فعالیت بخش

مسکن می‌تواند بیش از پیش مورد توجه دولت باشد. اما با نگاهی به روابط پسین بخش مسکن، می‌توان به وضوح دید که ورود سرمایه به این بخش به معنی انتهای یک چرخه فعالیت اقتصادی است و پس از آن صنایع درگیر موضوع نخواهند شد.

نمودار ۲-۴: روابط پسین و پیشین بخش مسکن



۵-۵ - ابزارهای کنترل رفتار سفته‌بازانه

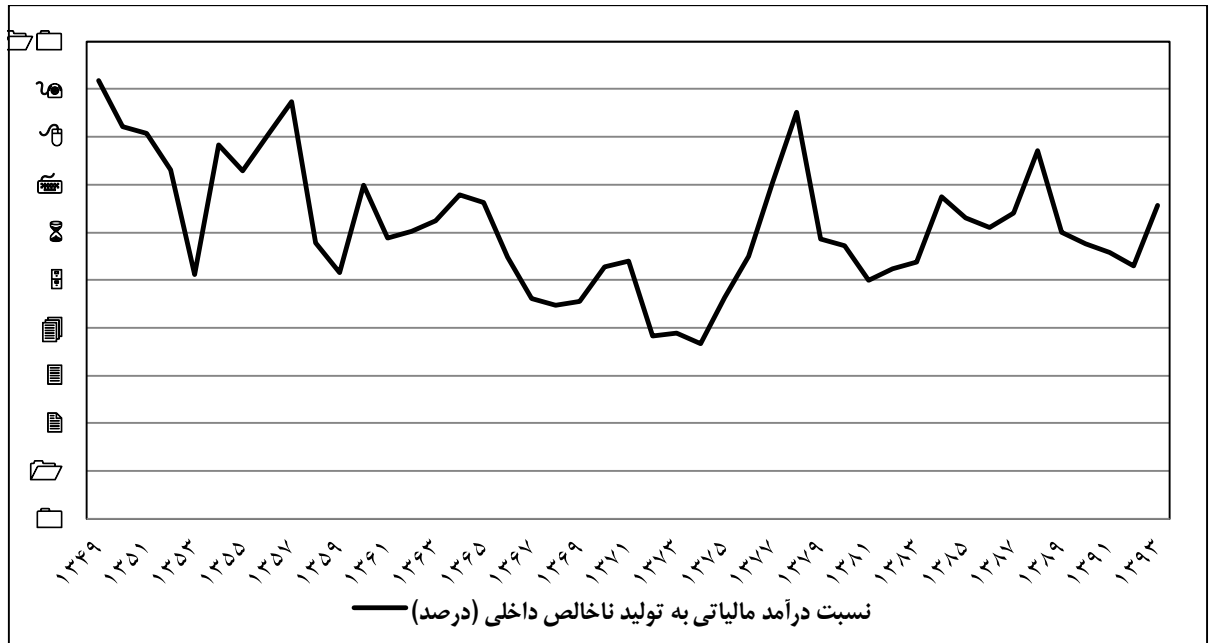
جمع‌بندی بخش‌های گذشته آن بود که اقتصاد ایران با پدیده رونق رفتار سفته‌بازانه در بخش مسکن مواجه می‌باشد. حال سوال اساسی آن است که برای کنترل این رفتار سفته‌بازانه چه ابزاری برای دولت قابل تعریف است. در این بخش در خصوص این ابزارها صحبت خواهد شد. در فصل اول مشاهده شد که، بخش مسکن در کشورهای دیگر نیز قابلیت سفته بازی و بر هم زدن ثبات اقتصاد کلان را دارد. همچنین در این بخش در خصوص عوامل مؤثر بر روی تحولات قیمتی مسکن و همچنین ابزارهای قابل استفاده از سوی دولت صحبت شد در این بخش با استفاده از این تجربیات، موضوع در خصوص اقتصاد ایران بررسی خواهد شد. در این بخش دو دسته ابزار مورد بررسی قرار می‌گیرد:

- مالیات
- انضباط پولی و بودجه‌ای

در ادامه هر یک از این موارد با جزئیات بیشتری مورد بررسی قرار می‌گیرد.

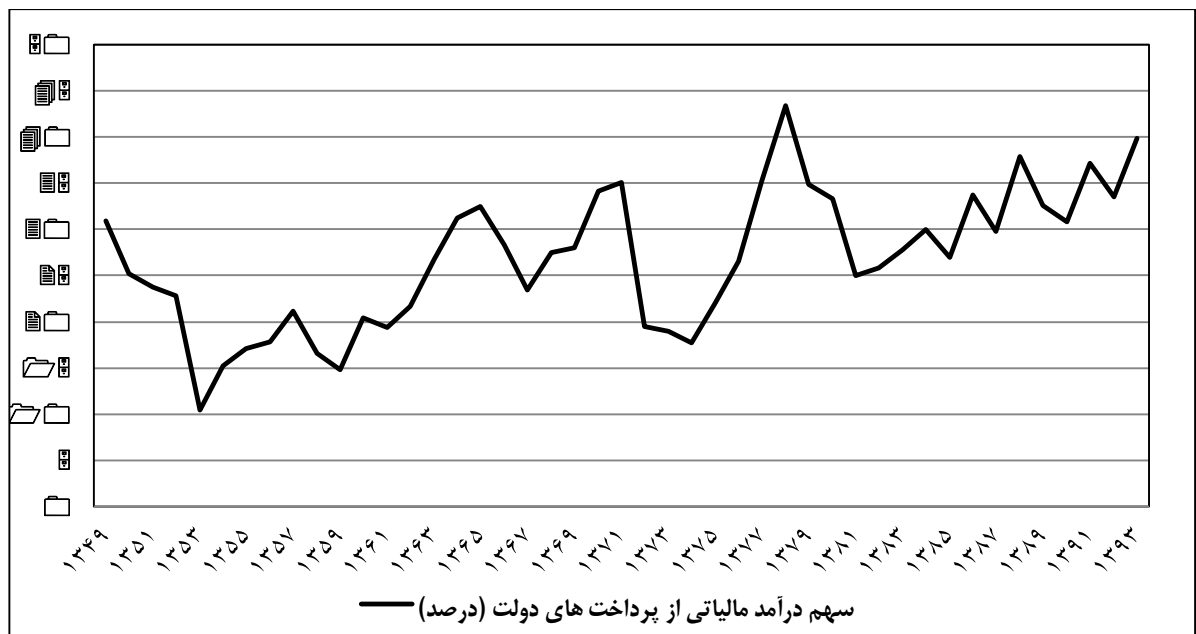
یکی از ابزارهای مورد استفاده توسط دولت‌ها برای کنترل سفته‌بازی در این بخش، مالیات است. در ادامه به این موضوع پرداخته می‌شود که وضعیت نظام مالیاتی در اقتصاد ایران به صورت عمومی و به صورت خاص در بخش مسکن در چه شرایطی قرار دارد؟ در نمودار ۲-۴۵ و ۲-۴۶ مروری بر وضعیت مالیاتی و همچنین سهم درآمد مالیاتی در هزینه‌های دولت انجام شده است.

نمودار ۲-۴۵: نسبت درآمد مالیاتی به تولید ناخالص داخلی طی سال‌های ۱۳۴۹ الی ۱۳۹۳ (درصد)



منبع: بانک مرکزی

نمودار ۲-۴۶: سهم درآمد مالیاتی از پرداخت‌های دولت طی سال‌های ۱۳۴۹ الی ۱۳۹۳ (درصد)



منبع: بانک مرکزی

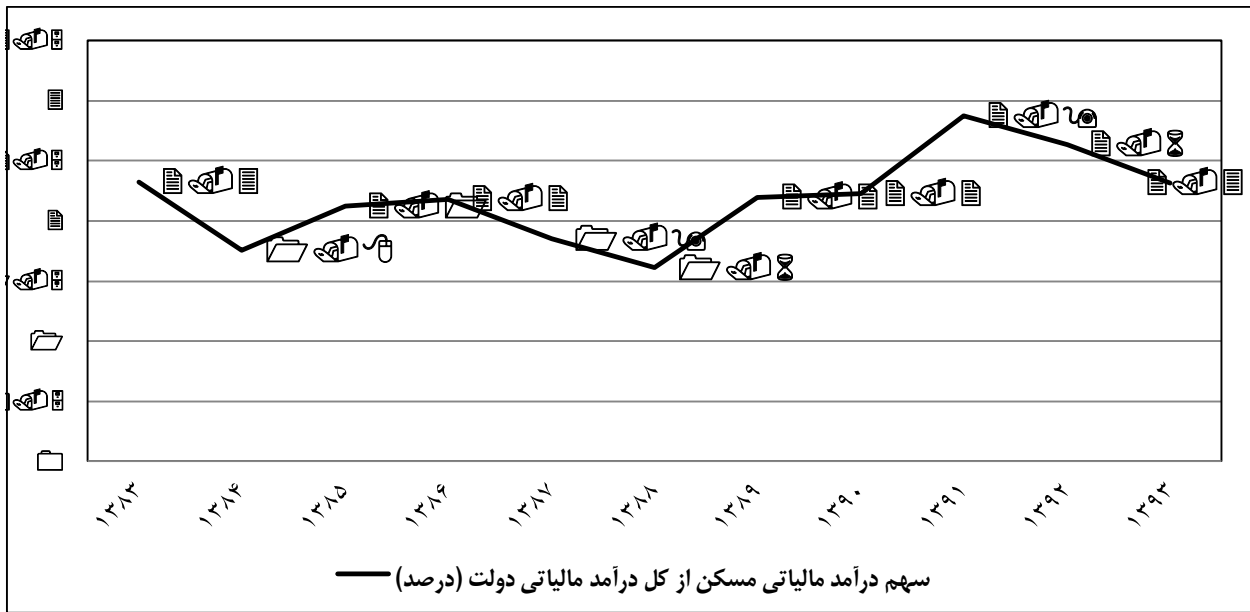
موارد قابل توجه این دو نمودار به شرح ذیل است:

- متوسط نرخ مالیات در بازه مذکور ۶ درصد بوده است.
- نرخ مالیات در اقتصاد ایران عددی تک رقمی و نسبت به سایر کشورها بسیار ناچیز است.
- به صورت عمومی مالیات ستانی دولت در اقتصاد ایران با اشکال مواجه است
- به طور متوسط تنها ۲۵ درصد هزینه‌های دولت از طریق مالیات تأمین شده است.
- عدم اتکای تأمین مالی دولت به مالیات خود مکانیزمی برای بر هم خوردن تعادل در سطح اقتصاد کلان و مهیا شدن فضای سوداگری در بخش مسکن را فراهم می‌کند.

حال سوال اساسی که می‌توان مطرح کرد آن است که آیا مالیات‌ستانی در بخش مسکن با وجود انگیزه‌های شدیدی که برای سفته‌بازی در این بخش وجود دارد، از این قاعده کلی و ضعف جدی در نظام مالیات‌ستانی کشور مستثنی است؟ برای یافتن پاسخی برای این پرسش در نمودار ۲-۴۷، سهم مالیات‌های بخش مسکن طی سال‌های اخیر از مالیات‌های دولت ارائه شده است. مالیات‌هایی که در این نمودار به عنوان مالیات بخش مسکن شناسایی شده است عبارت است از:

- مالیات نقل و انتقال مسکن
- مالیات بر مستغلات
- مالیات بر ارث
- مالیات بر نقل و انتقال سرقفلی

نمودار ۲-۴۷: سهم درآمد مالیاتی بخش مسکن از درآمد مالیاتی دولت طی سال‌های ۱۳۸۳ الی ۱۳۹۳ (درصد)



منبع: بانک مرکزی ج.ا.ا: بانک اطلاعات سری زمانی و محاسبات گزارش

با مشاهده نمودار فوق، می‌توان بیان کرد:

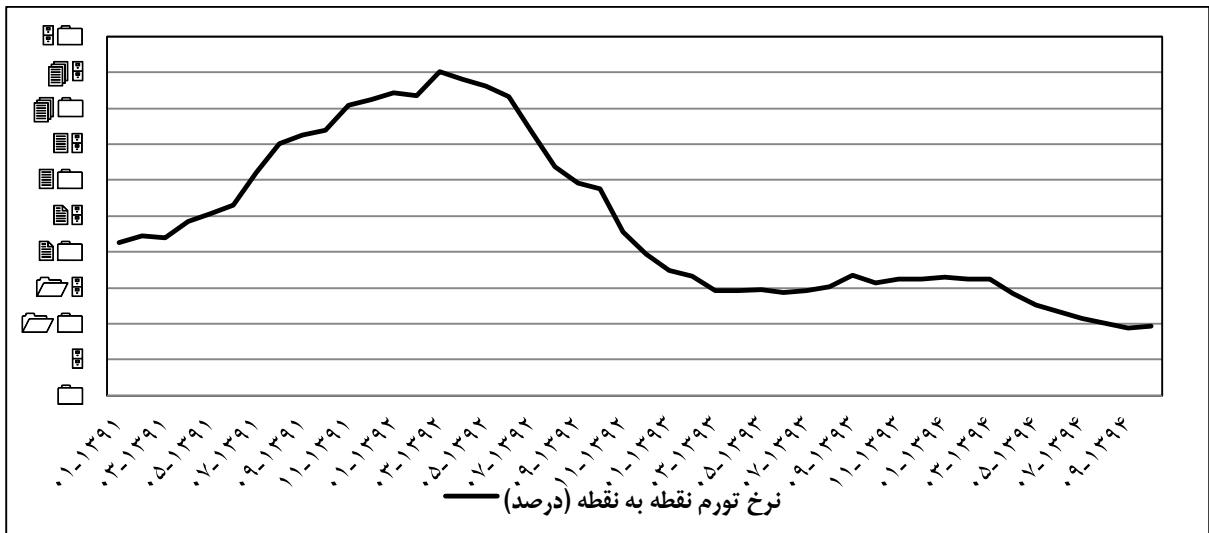
- مسئله ضعف عمومی نظام مالیاتی دولت، به طور خاص در بخش مسکن نیز وجود دارد.
 - با وجود وجود انگیزه‌های بالا در اقتصاد ایران برای ورود به بخش مسکن، دولت ابزار مالیاتی برای کنترل این موضوع ندارد.
 - شاید بتوان موضوع را از سمت دیگر نیز دید، در نبود نظام مالیاتی در بخش مسکن، این بازار جذابیت بالایی برای ورود و کسب سود در اقتصاد ایران دارد.
- مسئله نظام مالیات‌ستانی در بخش مسکن در اقتصاد ایران، موضوع برخی از پژوهش‌های داخلی نیز بوده است. به اختصار چکیده این پژوهش‌ها را می‌توان به صورت ذیل فهرست کرد:

- سهم کم مالیات مسکن درآمدهای دولت
- ناتوانی ابزار مالیاتی مسکن در کنترل انگیزه‌های سوداگری
- ناتوانی ابزار مالیاتی مسکن در امکان بازتوزیع منابع
- ضعف نظام آماری کشور در شناسایی و هدف‌گذاری سیاست مالیاتی
- عدم ارتباط نظام مالیاتی بخش مسکن با نظام تأمین مالی
- عدم ارتباط نظام مالیاتی با نظام تأمین اجتماعی

پس از بررسی ضعف نظام مالیاتی به عنوان یکی از مهم‌ترین ابزار رایج برای کنترل تقاضای سفته‌بازی، این سوال مطرح می‌شود که چه ابزار دیگری برای کنترل تقاضای سفته‌بازی در اقتصاد ایران می‌توان تعریف کرد؟ برای یافتن پاسخی به این پرسش به تجربه سال‌های اخیر اشاره می‌شود. طی نیمه دوم دهه ۸۰ شمسی به دلیل افزایش شدید درآمدهای نفتی و همچنین نوع سیاست‌گذاری دولت، اقتصاد رشد چشم‌گیری در حوزه پذیرش تعهدات دولت و عدم توجه به سازوکارهای تأمین مالی این تعهدات و دخالت دستوری در قیمت‌های کلیدی مواجه شد. نتیجه این نحوه سیاست‌گذاری، وقوع بیماری هلندی بود که منجر به برهم خوردن ثبات اقتصاد کلان و کاهش افق سرمایه‌گذاری در اقتصاد شد. در نتیجه بخش مسکن به صورت وسیعی محل سرمایه‌گذاری فعالان اقتصادی شد. طی سال‌های ۱۳۹۰ به بعد و با ورود اقتصاد به دوران رکود و همچنین سرمایه‌گذاری فراوان صورت گرفته در سال‌های قبل تمایل فعالان اقتصادی برای ورود به این بخش کاهش پیدا کرد و این عدم تمایل تا زمان حاضر ادامه داشته است.

با روی کار آمدن دولت یازدهم در میانه‌های سال ۱۳۹۲ و پیگیری سیاست‌های انضباطی، عملاً رژیم سیاست‌گذاری اقتصادی کشور تغییراتی را تجربه کرد. چنین رویکردی منجر به کنترل روند افزایشی تورم و در قدم بعدی کاهش قابل توجه در نرخ تورم طی ماه‌های اخیر بوده است. نمودار ۲-۴۸ روند کاهشی نرخ تورم نقطه به نقطه و نرخ تورم میانگین را نشان می‌دهد. بر اساس این نمودار، نرخ تورم نقطه به نقطه نسبت به خرداد ماه ۱۳۹۲ که در مرز ۴۵ درصد قرار داشت، کاهش چشم‌گیری داشته است و به مرز ۱۰ درصد و تورم تک رقمی رسیده است. با توجه به این که تورم نقطه به نقطه معیار خوبی از نرخ تورم انتظاری در جامعه است، به نظر می‌رسد که بتوان این گزاره را مطرح کرد که تورم انتظاری در جامعه بسیار کنترل شده است. کاهش نوسانات در سطح اقتصاد کلان و ثبات بخشی به اقتصاد سبب شد تا چشم‌انداز سودآوری در بخش مسکن کاهش یابد. این تغییر چشم‌انداز خود می‌تواند عاملی برای ورود فعالان اقتصاد به دوران جدیدی باشد که در آن مسکن دیگر محل مناسبی برای کسب سود و سرمایه‌گذاری نیست. چرا که به صورت طبیعی یک هم‌سویی بین نرخ تورم و رشد قیمت مسکن در میان مدت و بلند مدت وجود دارد. تحت شرایط تورمی، قیمت اسمی دارایی‌ها برای جبران کاهش ارزش پول افزایش می‌یابد. با بازگشت ثبات به اقتصاد کلان و کاهش انتظارات تورمی و در نتیجه کاهش قابل توجه در نرخ تورم، انتظار سودآوری بالا در بخش مسکن کاهش داشته است.

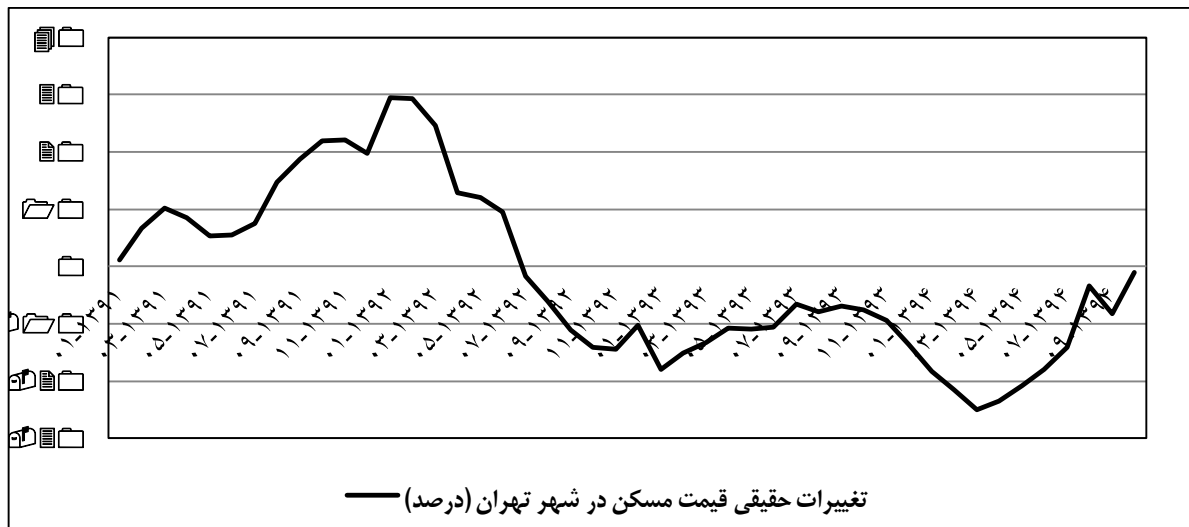
نمودار ۲-۴۸: تورم نقطه به نقطه طی فروردین ماه ۱۳۹۱ الی دی ماه ۱۳۹۴ (درصد)



منبع: بانک مرکزی

در نمودار ۲-۴۹ روند قیمت حقیقی مسکن طی ماه‌های اخیر ترسیم شده است. بر اساس اطلاعات ارائه شده در این نمودار، با پیگیری سیاست‌های انضباط پولی و بودجه‌ای دولت یازدهم، تغییرات قیمت حقیقی مسکن یک روند کاهشی و منفی را تجربه کرده است که باعث شد بخش بزرگی از حباب ایجاد شده در بخش مسکن تخلیه شود. به عنوان جمع‌بندی می‌توان این گزاره را مطرح کرد که پیگیری سیاست ثبات اقتصاد کلان و پیگیری سیاست انضباطی پولی و بودجه‌ای می‌تواند فضای اقتصادی را از نگاه کوتاه مدت و تلاش برای کسب سود بالا و سریع در بازار مسکن خارج نماید. اثرپذیری تحولات بخش مسکن از فضای اقتصاد کلان موضوعی است که در فصل اول نیز مورد تأیید قرار گرفت.

نمودار ۲-۴۹: تغییرات قیمت حقیقی مسکن طی فروردین ماه ۱۳۹۱ الی دی ماه ۱۳۹۴ (درصد)



منبع: بانک مرکزی / وزارت راه و شهرسازی: معاونت مسکن و ساختمان و محاسبات گزارش

در این فصل به موضوع مسکن در اقتصاد ایران پرداخته شد. در بخش اول به صورت خلاصه اقدامات و قانون‌گذاری‌های انجام شده در حوزه مسکن مرور شد. در این بخش مشاهده شد که:

- به نظر می‌رسد که دولت در اقتصاد ایران برای حل مسئله مسکن بین دو راهی متافع و هزینه‌های رگولاتوری در بازار مسکن دچار تردید است. این گزاره بدان معنی است که رگولاتوری دولت در کنار منافی که برای محیط زیست و رفع اثرات منفی در اقتصاد دارد همراه با هزینه‌هایی است که عمده‌ترین این هزینه‌ها محدود شدن عرضه مسکن است. در حقیقت تمام تلاش دولت در این جهت بوده است که عرضه مسکن دچار اشکال نشود تا از این طریق بخش بیش‌تری از خانوار صاحب مسکن شوند ولی از سوی دیگر مسئله زندگی در شهرها و کیفیت این زندگی با اشکال جدی مواجه شده است.

- تأمین مسکن به خصوص مسکن بخش کم درآمد جامعه یکی از دغدغه‌های همیشگی دولت‌ها در اقتصاد ایران بوده است.

- با وجود آن که این بخش جذابیت زیادی برای ورود سرمایه و کسب سود در اقتصاد داشته است، شواهد قانونی حاکی از آن است که دولت از ابزار قوانین مالیاتی در این بخش به خوبی استفاده نکرده است و این بخش دست‌خوش تغییرات زیادی بوده است.

- این قوانین انعکاس دهنده افکار آرمان‌گرایانه در دولت‌ها و مجالس قانون‌گذاری مختلف در ارتباط با بخش مسکن بوده‌اند، به نحوی که در اکثر این قوانین بدون توجه به امکانات، منابع و محدودیت‌ها، تکالیفی بر شمرده شده است.

- اهداف و تکالیف تعیین شده بدون توجه به جنبه‌های اجرائی و نیاز به منابع مالی و دیگر منابع تعیین شده است. در حقیقت مسئله تأمین مالی و پیش‌بینی منبع مالی انجام کار جز مغفول مانده سیاست‌گذاری مسکن در اقتصاد ایران بوده است.

- در اکثر این قوانین برای دولت به جای ایفای نقش سیاست‌گذار، نقش اجرایی پیش‌بینی شده تا جایی که دولت خود مستقیماً یا از طریق شرکت‌های دولتی و بانک‌های دولتی وارد فعالیت احداث، واگذاری و اجاره مسکن شده است.

- دخالت دولت در مکانیزم قیمت‌ها شامل قیمت مسکن، مصالح ساختمانی، قیمت زمین، اجاره و سود بانکی به جهت تلاش برای کاهش هزینه تمام شده مسکن بخش بزرگی از حضور دولت در این بازار را شکل می‌دهد. حضوری که نتیجه‌ای جز مخدوش شدن تخصیص منابع در اقتصاد نداشته است.

- بعضی از قوانین مصوب باعث مخدوش شدن حقوق مالکیت و ایجاد تزلزل در قراردادهای بین افراد شده است.

در بخش دوم به تحولات جمعیتی و شهرنشینی پرداخته شد. در این بخش مشاهده شد که:

- تحولات جمعیتی و همچنین سیاست‌های جمعیتی و سیاست‌های زمین شهری و شهرنشینی دولت‌ها نقش مهمی در بخش مسکن دارد. اقتصاد ایران طی سال‌های گذشته رشد جمعیتی بالایی را تجربه کرده است. به گونه‌ایی که روند افزایش جمعیت طی ۱۰ سال که پیش از سال ۱۳۵۵ در حدود ۶ میلیون بوده است در دهه ۶۰ شمسی به رقم ۱۵

میلیون رسیده است. طی سال‌های دهه ۷۰ و ۸۰ شمسی به بعد این روند افزایشی کاهش یافته است و رقم افزایش دهه ساله جمعیت به ۱۰ میلیون و کم‌تر رسیده است.

- یکی از تنگناهای سمت عرضه مسکن، افزایش تراکم جمعیت است. چرا که منجر به ایجاد مسئله کمیابی زمین شده و عرضه مسکن جدید با محدودیت مواجه می‌شود. تراکم جمعیت طی سال‌های ۱۳۳۵ الی ۱۳۹۰ بیش از ۴ برابر شده است.

- ازدواج و طلاق مورد دیگری است که منجر به ایجاد تقاضا برای مسکن می‌شود. این انتظار وجود دارد که با وقوع هر ازدواج، یک خانواده جدید دو نفره ایجاد شود و در نتیجه برای این خانواده نیاز به داشتن سرپناه ضروری می‌شود. همچنین با وقوع هر طلاق، در صورت آن که هر یک از زوجین به خانواده خود مراجعه نکنند، باید این انتظار را داشت که دو خانواده تک نفره ایجاد شود.

- روند ازدواج در ایران طی این سال‌ها رو افزایش بوده است و تعداد ازدواج سالیانه از کم‌تر از ۲۰۰ هزار مورد در سال ۱۳۴۴ به بیش از ۷۰۰ هزار مورد در سال ۱۳۹۳ رسیده است که نشان از ۴,۷ برابر شدن تعداد ازدواج در کشور می‌باشد. طی سال‌های اخیر آمار طلاق نیز رو به افزایش بوده است و تعداد طلاق سالیانه از کم‌تر از ۲۴ هزار مورد در سال ۱۳۴۴ به بیش از ۱۶۰ هزار مورد در سال ۱۳۹۳ رسیده است که نشان از ۶,۵ برابر شدن تعداد طلاق در کشور می‌باشد.

- طی سال‌های اخیر سهم خانوار تک نفره در حال افزایش و بعد خانوار در حال کاهش است. این بدان معنی است که در کنار کاهش رشد جمعیت که نقش مهمی در کاهش بعد خانوار دارد، طی سال‌های اخیر تغییر و تحولات اجتماعی و فرهنگی زیادی نظیر افزایش آمار طلاق، تمایل برای مستقل شدن از خانواده گسترش زندگی دانشجویی و مجردی، نیاز به خانه جداگانه را افزایش داده است

- افزایش شهرنشینی و مهاجرت به شهرها عامل دیگری است که منجر به افزایش تقاضا برای مسکن و از همه مهم‌تر ایجاد تنگنا برای سمت عرضه مسکن می‌شود. تعداد شهرها در ایران طی این سال‌ها رو افزایش بوده است به گونه‌ای که ۲۷۱ شهر سال ۱۳۴۵ به ۱۱۱۲۹ شهر سال ۱۳۹۰ رسیده است که نشان از ۴,۲ برابر شدن تعداد شهرها در کشور است. همچنین طی سالیان ۱۳۵۵ الی ۱۳۹۰، تعداد روستاهای کشور به صورت چشم‌گیری کاهش یافته است و طی ۳۵ سال، در حدود ۳۰ هزار روستا از بین رفته است.

- بخشی از افزایش شهرنشینی و همچنین کاهش روستاها را می‌توان با صنعتی شدن اقتصاد و کاهش نقش بخش کشاورزی توضیح داد. اما بخش دیگری از این مشاهده را نیز می‌توان به سیاست‌های دولتی به جهت جذاب شدن شهرها و کاهش جذابیت روستا ارتباط داد. این سیاست‌ها عبارت است از:

- **قیمت‌گذاری:** دولت در اقتصاد ایران به جهت حمایت از خانوار اقدام به قیمت‌گذاری کالاها و به خصوص کالاهای اساسی می‌کند. این اقدام دولت سبب می‌شود که محصول نهایی بخش روستایی با قیمت پائین‌تر از قیمت بازار ارائه شود و به نوعی یک نوع یارانه اجباری از بخش روستایی به بخش شهری برقرار می‌شود.

- **تبعیض در تخصیص منابع:** همچنین نحوه تخصیص منابع بودجه‌ای دولت نیز نقش مهمی در ایجاد و افزایش شکاف بین بخش شهری و روستایی می‌شود. این شکاف سبب می‌شود که بخش روستایی به جهت دسترسی به امکانات و فرصت‌های شغلی، تحصیلی و رفاهی به شهر مهاجرت کند.
- طی سال‌های اخیر به دلیل جذاب بودن کلان‌شهرها، تمایل زیادی برای ورود به این شهرها برای افزایش سطح دسترسی به خدمات و رفاهیات شهروندی، وجود داشته است. افزایش مهاجرت به کلان‌شهرها منجر به افزایش تراکم جمعیت در این نقاط می‌شود که مسئله تنگنای زمین شهری و عرضه مسکن را تشدید می‌نماید. افزایش حاشیه‌نشینی در کلان‌شهرها و همچنین افزایش حریم این گونه شهرها از جمله پیامدهای طبیعی این روند می‌باشد.
- در بخش سوم به رابطه خانوار و بخش مسکن از جنبه تقاضا مصرفی پرداخته شد. در این بخش مشاهده شد که:
 - هزینه‌های مسکن در مناطق شهری طی سال‌های اخیر با یک روند مثبت و با شیب ملایم سهم خود را از کل هزینه‌های خانوار افزایش داده است و این سهم که در دهه ۷۰ در ارقامی کم‌تر از ۳۰ درصد نوسان می‌کرده است، در دهه ۹۰ به رقمی بیش‌تر از ۳۰ درصد رسیده است. نکته جالب دیگر آن است که سهم مسکن در سبد هزینه‌های خانوار نسبت به دهه ۴۰ و ۵۰ شمسی به شدت افزایش یافته است.
 - سهم مسکن در سبد هزینه خانوار در دهک درآمدی اول بیش‌ترین و در دهک درآمدی دهم کم‌ترین می‌باشد. این بدان معنی است که خانوارهای با درآمد پائین، سهم بیش‌تری از هزینه‌های خود را برای دسترسی به سرپناه مناسب به مسکن اختصاص می‌دهند. نکته جالب دیگر آن که طی سال‌های ۱۳۸۴ الی ۱۳۹۴، این سهم در کلیه دهک‌های درآمدی به جز دهک درآمدی دهم، رشدی کم‌تر از ۱۰ درصد را تجربه کرده است و در مقابل، دهک دهم درآمدی که در بالاترین سطح درآمدی قرار دارند، رشد ۸۰ درصدی را تجربه کرده‌اند که شاید به توان به معنی افزایش هزینه فرصت مسکن این گروه‌های درآمدی است.
 - سهم مسکن اجاره‌ای در طی زمان در حال افزایش و سهم مسکن شخصی در حال کاهش بوده است. نرخ مالکیت مسکن در دهک درآمدی اول کم‌ترین و در دهک درآمدی دهم بیش‌ترین می‌باشد. این بدان معنی است که خانوارهای با درآمد پائین، نرخ مالکیت مسکن کم‌تری دارند و همچنین خانوارهای با درآمد بالاتر، نرخ مالکیت مسکن بیش‌تری دارند. این مشاهده با مسئله رابطه مثبت بین درآمد خانوار و مالکیت مسکن هم‌خوانی دارد.
 - طی سال‌های ۱۳۸۴ الی ۱۳۹۱، نرخ مالکیت مسکن در کلیه گروه‌های درآمدی به جز گروه با بالاترین درآمد، کاهش یافته است و باقی گروه‌های درآمدی از امکان مالک شدن محروم شده‌اند.
 - بازار رهن اولیه در اقتصاد ایران بسیار کوچک می‌باشد. می‌توان انتظار داشت که مشکلات عمومی نظام بانکی کشور و پدیده همیشگی سرکوب مالی در بازار پول، بر روی بخش تأمین مالی مسکن نیز اثرگذار باشد و این بخش را با مشکل محدودیت در ابزار و منابع مواجه کند.
 - همچنین به دلیل عدم ارتباط بازار رهن اولیه با بازار سرمایه و عدم شکل‌گیری بازار رهن ثانویه، این نظام با تعهدات بلندمدت و قفل شدن منابع مواجه است. مسئله درگیر شدن منابع نظام بانکی برای بازه طولانی مدت و عدم امکان

انتقال این تعهدات به بخش‌های دیگر سبب می‌شود تا بر مسئله ناکارایی‌های موجود در نظام بانکی افزوده شود و این چرخه به صورت فزاینده‌ای تشدید شود.

- نسبت وام به ارزش در بخش مسکن در اقتصاد ایران در سطح بسیار نامناسبی قرار دارد و بخش بزرگی از تأمین مالی مسکن بر اساس پس‌انداز و درآمدهای گذشته و جاری خانوار انجام می‌شود. علاوه بر این که مسئله ضعف نظام تأمین مالی در این بخش وجود دارد، رفته رفته این شرایط نه تنها بهبودی نداشته است، بلکه شرایط بدتر نیز شده است.
- طبیعتاً در نبود سازوکار نظام تأمین مالی و ضرورت رفع این نیاز ضروری، سهم خانوار در پوشش قیمت خرید مسکن پررنگ خواهد بود. برای بررسی این موضوع از شاخص توان پذیری مسکن استفاده خواهد شد. این شاخص به دنبال این موضوع است که در نبود هرگونه نظام تأمین مالی و اتکای صد در صدی خانوار به درآمد خود و پس‌انداز تمام درآمد ایجاد شده به منظور خرید مسکن، چند سال باید این کار انجام شود تا امکان خرید مسکن برای خانوار فراهم شود. بر اساس استانداردهای بین‌المللی عدد ۵ سال و کم‌تر به معنی مطلوب بودن شرایط است. عدد ۵ الی ۷ سال، به معنی آن است که خانوار در شرایط نسبتاً مطلوبی به سر می‌برند. عدد ۷ الی ۱۰ سال نشانی از نامطلوب بودن شرایط خانوار است و عدد بالای ۱۰ سال نشانی از شرایط نامطلوب و بحرانی را در اقتصاد نشان می‌دهد.
- در کنار ضعف جدی نظام تأمین مالی مسکن، به دلیل ضعف عملکرد کلی اقتصاد در ایجاد درآمد، خانوار از مسیر فعالیت اقتصادی خود و کسب درآمد نیز قابلیت خرید مسکن را ندارند. میانگین شاخص توان‌پذیری طی سال‌های اخیر ۱۰٫۹۸ سال بوده است. این عدد بدان معنی است که طی این سال‌ها به طور متوسط همواره در وضعیت بحرانی بوده است.

در بخش چهارم به رابطه خانوار و بنگاه‌ها و بخش مسکن از جنبه تقاضا سفته‌بازی پرداخته شد. در این بخش مشاهده شد که:

- مسکن محل مهمی برای سرمایه‌گذاری در اقتصاد ایران بوده است. بخش بزرگی از فعالیت بخش خصوصی در ساختمان مرتبط با مسکن می‌باشد. بر اساس اطلاعات این نمودار و با کمی اغماض، آنچه خودنمایی می‌کند آن است که سهم قابل توجهی از سرمایه‌گذاری بخش خصوصی در هر سال در مسکن انجام می‌شود. به طوری که با وجود فراز و فرودهای این نسبت، میانگین این نسبت طی سال‌های اخیر ۴۱٫۷ درصد بوده است.
- در حدود ۳۰ درصد ارزش افزوده بخش ساختمان توسط خانوار و غیرشرکتی ایجاد می‌شود. توجه به این نکته ضروری است که ساختمان چیزی فراتر از مسکن می‌باشد و انتظار می‌رود در فعالیتهای غیرمسکنی بخش ساختمان، سهم بخش متشکل بیشتر باشد. در نتیجه می‌توان انتظار داشت که بیش از ۳۰ درصد ارزش افزوده مسکن توسط بخش غیر شرکتی ایجاد می‌شود. این ارقام با مسئله وجود پدیده بساز و بفروشی در بخش مسکن و صنعتی نبودن این بخش در اقتصاد کشور همخوانی دارد.
- طول عمر ساختمان به صورت تلویحی به این موضوع می‌پردازد که با انجام یک سرمایه‌گذاری در بخش مسکن، برای چند سال از ساختمان ایجاد شده استفاده خواهد شد و لزومی به تخریب و ساخت ساختمان جدید وجود ندارد. در اقتصاد ایران کم‌تر از ۵۰ درصد از ساختمان‌های مسکونی کشور، عمری بیش از ۱۶ سال داشته‌اند. سهم ساختمان‌های با عمر کم‌تر از ۵ سال طی سال‌های اخیر افزایش یافته است و همچنین سهم ساختمان‌های با عمری بین ۶ الی ۱۵ سال طی سال‌های اخیر کاهش داشته است. در اقتصاد ایران تخریب ساختمان با عمر پایین، امری رایج و مقرون به صرفه می‌-

باشد. این مشاهده می‌تواند ناشی از کیفیت پائین ساخت به دلیل استانداردهای کم، نظارت نامناسب و یا غیرصنعتی بودن ساخت مسکن و همچنین افزایش هزینه فرصت زمین در اقتصاد به دلیل افزایش جمعیت، افزایش تراکم جمعیت مهاجرت به کلان‌شهرها و یا بی‌ثباتی اقتصاد کلان باشد.

- متوسط سطح زیربنا واحدهای مسکونی، به نوعی الگوی ساخت مسکن در اقتصاد ایران را نشان می‌دهد. سمت عرضه مسکن در اقتصاد ایران، طی سال‌های اخیر تمایل به ساخت واحد با متراژ بیش از ۱۰۰ متر را داشته است و در کنار آن، این تمایل به ساخت واحد با متراژ بالا، طی سال‌های اخیر افزایش نیز داشته است. در شرایطی که نظام تأمین مالی در مسکن نقش خود را نمی‌تواند به خوبی ایفا نماید و از سمت خانوار نیز قدرت خرید مسکن به اتکای درآمدهای خود وجود ندارد و به صورت خلاءصه، نیاز مسکن همراه با تقاضا مؤثر برای مسکن همراه نیست، در سمت عرضه مسکن، تولید کنندگان مسکن، اقدام به ساخت مسکن با متراژ بالا می‌کنند. این شکاف ایجاد شده به نوعی ناکارایی در نظام تولید مسکن در اقتصاد ایران را نمایان می‌سازد

- قیمت یک متر زمین طی سال‌های گذشته ۱۴۳ برابر و قیمت یک متر آپارتمان ۸۹ برابر شده است. این در حالی است سطح عمومی قیمت‌ها در این بازه ۵۵ برابر شده است. نرخ دلار نیز در بازار آزاد طی این بازه ۲۲ برابر شده است. این موضوع بدان معنی است که بازدهی سرمایه‌گذاری واقعی در بخش مسکن بسیار بالا بوده است که خود شاهدی بر جذابیت قابل توجه این بخش برای فعالان خصوصی بوده است.

- در طی زمان و با افزایش هزینه فرصت زمین در اقتصاد، ساختمان‌های مسکونی کشور از ساختار افقی در مسیر حرکت به ساختار عمودی حرکت کرده است. همچنین در تداوم روند عمودی شدن ساختمان‌ها، این عمودی شدن با تمایل هر چه بیش‌تر برای افزایش تعداد طبقات ساختمان همراه بوده است و این موضوع نیز توسط سیاست‌گذاران اقتصادی به جهت افزایش عرضه مسکن مورد حمایت بوده است.

- ورود و خروج گروهی سرمایه‌ها به این بخش، با وجود ایجاد رشد اقتصادی و فعال کردن صنایع وابسته، اقتصاد را با مسئله ناکارآمدی در تخصیص منابع و از آن مهم‌تر با بی‌ثباتی در فضای اقتصاد کلان مواجه می‌کند. وجود افق کوتاه مدت کسب سود از طریق ورود به بازار مسکن، سبب می‌شود که مسئله سرمایه‌گذاری فعالان اقتصادی در بخش صنعت و دیگر بخش‌هایی که قابلیت ایجاد ارزش افزوده دارد، به حاشیه رانده شود. موضوعی که با وجود احتمال ایجاد حباب قیمتی می‌تواند ابعاد وسیع‌تری داشته باشد.

- طبیعتاً بخشی از سرمایه‌گذاری افراد در بخش مسکن، به صورت خرید ملک و عرضه آن در بازار اجاره مسکن می‌باشد. طبیعتاً این انتظار وجود دارد که رابطه مستقیمی بین قیمت مسکن و قیمت اجاره وجود داشته باشد و با افزایش قیمت مسکن، قیمت اجاره نیز افزایش یابد.

در بخش پنجم به مسئله پیشران تحولات فراوان بخش مسکن، پیامدهای سرمایه‌گذاری در این بخش و ابزارهای کنترل این رفتار پرداخته شد. در این بخش مشاهده شد که:

- وابستگی مسکن به زمین و غیرمنقول بودن آن سبب شده است که این بخش در دسته کالاهای غیرقابل مبادله قرار گیرد. چنین ویژگی سبب می‌شود که در اقتصادی نظیر اقتصاد ایران که با شوک‌های درآمد نفتی و خطر بیماری هلندی

مواجهه باشد، این بخش محل مناسبی برای سوداگری و افزایش تقاضا برای سرمایه‌گذاری مواجهه شود و مسئله کمیابی زمین نیز این موضوع را تشدید نماید.

- با افزایش درآمدهای نفتی، مخارج دولت و همچنین دارایی‌های خارجی بانک مرکزی افزایش می‌یابد که عامل اول سبب بزرگ شدن بودجه عمومی و عامل دوم سبب افزایش پایه پولی می‌شود. در نتیجه با افزایش قیمت نفت، حجم نقدینگی رشد می‌یابد. افزایش واردات در کنار کاهش انتظارات تورمی ناشی از شرایط وفور در اقتصاد باعث می‌شود که افزایش نقدینگی به میزان محدودی به قیمت کالاهای مصرفی منتقل شود و در اصطلاح منجر به بروز گسست در رابطه نقدینگی و تورم گردد. گسست رابطه نقدینگی و تورم، شهادت سیاست‌گذاران اقتصادی را برای افزایش مخارج دولت بیشتر می‌کند. امکان تثبیت نرخ ارز به دلیل افزایش دارایی‌های خارجی و در کنار آن گسترش دخالت دولت در اقتصاد، انگیزه سرمایه‌گذاری در صنایع را کاهش داده و سرمایه‌گذاری در کالاهای غیرقابل مبادله (مشخصاً مسکن) و همچنین فعالیت‌های رانت جویانه را تشویق می‌کند. به این ترتیب به تدریج سرمایه‌گذاری و تولید صنعتی، کاهش پیدا می‌کند. شواهد آماری حاکی از رابطه مثبت بین تغییرات قیمت مسکن و تغییرات درآمدهای نفتی و همچنین حجم نقدینگی را دارد و این امر بدان معنی است که با افزایش این دو عامل اثرگذار بر روی فضای اقتصاد کلان، باید انتظار ایجاد افزایش در قیمت مسکن را داشت.

- در نبود یک نظام مالی توسعه‌یافته، خانوار ابزارهای زیادی برای هموارسازی مصرف در اختیار ندارند و امکان ایجاد سرمایه‌گذاری مازاد در بخش مسکن وجود دارد. به نظر می‌رسد این موضوع در اقتصاد ایران نیز به دلیل عدم تعادل‌های فراوان در سطح اقتصاد کلان و در نبود نظام تأمین مالی مناسب و توسعه‌یافته اتفاق افتاده است. مسکن سهم مهمی در حرکت صنایع مرتبط با خود که لزوماً تعداد کمی نیز نمی‌باشند، دارد. به استناد جداول داده و ستانده منتشر شده از سوی بانک مرکزی بخش مسکن دارای روابط پیشین قوی و زیاد با صنایع دیگر می‌باشد که این امر بدان معنی است که این بخش علاوه بر امکان ایجاد ارزش افزوده و اشتغال، می‌تواند باعث ایجاد تحرک در دیگر صنایع نیز شود. این صنایع می‌تواند شامل صنایع فراهم‌کننده خدمات اولیه برای ایجاد مسکن نظیر صنعت فلزات اساسی و صنعت کانی غیرفلزی باشد. البته ذکر این نکته نیز ضروری است که این بخش دارای روابط پسین کمی می‌باشد. این امر بدان معنی است که تا مرحله ساخت مسکن، صنایع بسیار زیادی فعال خواهند بود، اما با تکمیل مسکن از این مرحله به بعد صنایع بسیار محدودی درگیر خواهند شد.

- یکی از ابزارهای مورد استفاده توسط دولت‌ها برای کنترل سفته‌بازی در این بخش، مالیات است. عدم اتکای تأمین مالی دولت به مالیات خود مکانیزمی برای برهم خوردن تعادل در سطح اقتصاد کلان و مهیا شدن فضای سوداگری در بخش مسکن را فراهم می‌کند. مسئله ضعف عمومی نظام مالیاتی دولت، به طور خاص در بخش مسکن نیز وجود دارد. با وجود وجود انگیزه‌های بالا در اقتصاد ایران برای ورود به بخش مسکن، دولت ابزار مالیاتی برای کنترل این موضوع ندارد. شاید بتوان موضوع را از سمت دیگر نیز دید، در نبود نظام مالیاتی در بخش مسکن، این بازار جذابیت بالایی برای ورود و کسب سود در اقتصاد ایران دارد. در اقتصاد ایران به دلیل تأمین مالی دولت از منابع نفتی و یا منابع نظام بانکی و همچنین عدم شفافیت حساب‌ها و نبود بانک‌های اطلاعاتی مناسب، دولت ابزار دریافت مالیات کافی در کنترل بعد

سوداگری بازار مسکن ندارد. همچنین به دلیل عدم ارتباط نظام بازتوزیع یارانه‌ایی با نظام دریافت مالیات، استفاده از ابزار یارانه در بخش مسکن همراه با ناکارایی است.

- اثرپذیری تحولات بخش مسکن از فضای اقتصاد کلان در کلیه اقتصادها و به خصوص در اقتصادهای نفتی قابل مشاهده است. پیگیری سیاست ثبات اقتصاد کلان و پیگیری سیاست انضباطی پولی و بودجه‌ای می‌تواند منجر فضای اقتصادی را از افق کوتاه مدت و تلاش برای کسب سود بالا و سریع در بازار مسکن خارج نماید و منجر به کاهش تقاضا سفته‌بازانه در این بخش شود.

فصل سوم

نتیجه گیری و جمع بندی

جمع‌بندی و نتیجه‌گیری

در این فصل، جمع‌بندی دو فصل گذشته ارائه می‌شود. به دلیل کنترل قیمت‌ها در بازار کالا و سرکوب مالی در بازار پول و به دلیل دخالت کم‌تر دولت در این بازار، مسکن به صورت عمومی همواره محل مناسبی برای سرمایه‌گذاری و پس‌انداز فعالان اقتصادی بوده است. فضای اقتصاد کلان نقش مهمی در تحولات بازار مسکن دارد. این انتظار وجود دارد که با افزایش بی‌ثباتی در سطح اقتصاد کلان، بازار مسکن دچار اختلال و بی‌ثباتی در قیمت‌ها شود. در اقتصاد ایران نااطمینانی ایجاد شده در اقتصاد که ناشی از تحولات برون‌زای قیمت نفت در بازارهای جهانی است این فرصت را برای افزایش سفته‌بازی در بازار مسکن فراهم می‌کند. در حقیقت می‌توان این‌گونه تحلیل کرد که پیشران تحولات بخش مسکن در اقتصاد ایران، فضای اقتصاد کلان و پیشران تحولات اقتصاد کلان نیز تحولات درآمدهای نفتی است. با سیگنال‌گیری بخش مسکن از فضای اقتصاد کلان، بخش مسکن نیز به حرکت درآمده و دیگر بخش‌های مرتبط با خود و یا صنایع پیشین خود را به حرکت در می‌آورد. در اینجا چند عامل سبب می‌شود که این مکانیزم از سوی بسیاری از نیروهای فعال در اقتصاد مطلوب تلقی شود. دولت از به حرکت درآمدن چرخ اقتصاد و ایجاد ارزش افزوده و اشتغال خوشنود خواهد بود و از سوی دیگر افزایش عرضه مسکن را نیز گامی در جهت خانه‌دار شدن خانوار می‌داند. خانوار و بنگاه‌ها نیز از ایجاد درآمد به واسطه رونق بخش‌های مختلف اقتصاد و همچنین امکان کسب سود با ورود به این بازار راضی خواهد بود. لذا مشاهده تمایل دولت‌ها برای ایجاد رونق در بخش مسکن و قرار دان این بخش به عنوان پیشران رشد اقتصادی امری دور از ذهن به نظر نمی‌رسد.

خانوار برای حفظ ارزش دارایی خود و کسب سود از محل افزایش قیمت دارایی خود، همواره در تلاش بوده است تا با خرید مسکن، قدرت خرید خود را حفظ نماید. در حقیقت نبود نظام مالی توسعه یافته سبب شده است که هموارسازی مصرف خانوار در طی زمان از طریق سرمایه‌گذاری در بازار مسکن انجام شود و نه رجوع به بازار اعتباری. نتیجه آن که مسکن سهم بزرگی در ثروت خانوار ایرانی دارد. البته این بدان معنی نیست که کلیه خانوار ایرانی قابلیت مالک شدن داشته‌اند. مسکن سهم بزرگی در هزینه‌های خانوار در اقتصاد ایران دارد و در کنار آن این پدیده مشاهده می‌شود که در یک مسیر صعودی، اجاره‌نشینی در میان خانوارهای ایرانی افزایش یافته است. نظام تأمین مالی مسکن در اقتصاد ایران در شرایط مطلوبی قرار ندارد و چه از جهت تعداد و چه از جهت میزان قدرت خریدی که به تسهیلات گیرندگان داده می‌شود، با تنگنای جدی مواجه است. طبیعتاً در نبود سازوکار نظام تأمین مالی، و ضرورت رفع این نیاز ضروری، سهم خانوار در پوشش قیمت خرید مسکن پررنگ خواهد بود که بر اساس شاخص‌های رایج برای سنجش این موضوع، این مسیر نیز در شرایط نامناسبی قرار دارد.

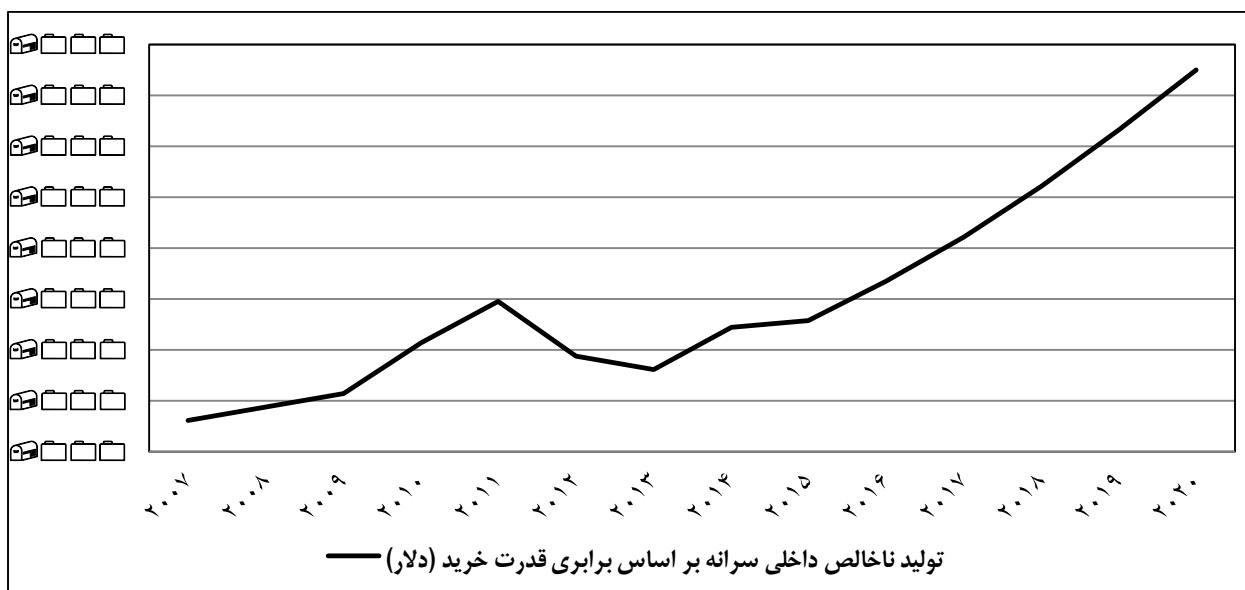
از سمت بنگاه‌های اقتصادی نیز، تمایل شدید برای خرید ملک و مسکن وجود داشته است، چرا که در بازار پول نظام اعتبارسنجی مناسبی وجود ندارد و این نوع دارایی می‌تواند وثیقه مناسبی برای دریافت تسهیلات توسط بنگاه باشد و در کنار آن بنگاه می‌تواند از محل افزایش قیمت این نوع دارایی در طی زمان کسب سود نماید. بانک‌ها نیز به عنوان بخشی از بنگاه‌های اقتصادی تمایل به خرید ملک و مسکن داشته‌اند. بخشی از این موضوع را می‌توان به دلیل وجود سازوکار سرکوب مالی در بازار پول دانست که بانک‌ها را مجبور به ورود به این بازار برای جبران زیان ناشی از تعیین دستوری نرخ‌ها و تسهیلات تکلیفی می‌کند. همچنین به

دلیل عدم انضباط پولی و بودجه‌ای دولت‌ها و رشد مستمر و دو رقمی حجم نقدینگی در اقتصاد کشور، بانک‌ها تمایل شدیدی برای خرید و دایر کردن شعبه به جهت در چشم بودن و قرار گرفتن در رقابت برای جذب منابع سپرده‌گذاران داشته‌اند. البته این ورود بانک‌ها به بازار مسکن خود بدون اشکال نبوده است و بخشی از تنگنای مالی موجود در بازار اعتبارات به خاطر رکود در بازار مسکن و انجماد دارایی‌های نظام بانکی در این بخش بوده است. بدین معنی که مسئله تحولات بازار مسکن به صورت جدی با مسئله بازار پول در ارتباط قرار گرفته است. وجود چنین تمایلی را در کنار قابل تکرار بودن سازوکار بیماری هلندی در اقتصاد و ضعف شدید نظام مالیاتی سبب شده است که این بخش منابع زیادی را جذب نماید و این بخش را با جذب بیش از اندازه منابع مواجه نماید. در حقیقت این بخش در اقتصاد ایران، دنبال‌کننده وضعیت اقتصاد کلان است و با بی‌ثباتی آن، غالباً در این بخش رونق زیادی گرفته و دیگر بخش‌ها را نیز به دنبال خود فعال می‌نماید.

بخش مسکن روابط قوی و زیاد با صنایع قبل از خود دارد که این امر بدان معنی است که این بخش علاوه بر امکان ایجاد ارزش افزوده و اشتغال، می‌تواند باعث ایجاد تحرک در دیگر صنایع شود. این صنایع می‌تواند شامل صنایع فراهم کننده خدمات اولیه برای ایجاد مسکن نظیر صنعت فلزات اساسی و صنعت کانی غیرفلزی باشد. البته ذکر این نکته نیز ضروری است که این بخش دارای روابط کمی با فعالیتهای بعد از خود است. این امر بدان معنی است که تا مرحله ساخت مسکن، صنایع بسیار زیادی فعال خواهند بود، اما با تکمیل مسکن از این مرحله به بعد صنایع بسیار محدودی درگیر خواهند شد. طبیعتاً به دلیل ضرورت تأمین سرپناه برای کلیه گروه‌های درآمدی، ورود منابع به این بخش تا حد تأمین تقاضا مصرفی خانوار باید انجام گیرد. این موضوع امری است اجتناب‌ناپذیر که باید انجام پذیرد. آن چیزی که در این چارچوب باید مد نظر قرار گیرد و به معنی انحراف در تخصیص منابع در این بخش است که خود را در پدیده حباب قیمتی و مازاد سرمایه‌گذاری در این بخش نشان می‌دهد، مسئله تقاضای سفته‌بازی در این بخش است. تقاضای سفته‌بازی موتور درون‌زایی است که باعث ایجاد انحراف در تخصیص منابع این بخش می‌شود. موضوعی که خود را در پدیده‌هایی نظیر عمر کوتاه ساختمان‌ها در اقتصاد ایران و سهم بیش‌تر بخش غیرمتشکل و غیر بنگاهی نشان می‌دهد که نتیجه‌ای جز کیفیت پائین سازه‌های تولیدی با وجود دوره ساخت طولانی نداشته است. در حقیقت بخش ساخت و ساز مسکن در اقتصاد ایران به صورت غیر صنعتی و غیررقابتی و با اتکا به منابع و دانش بخش خانوار و نه بنگاهی اقتصاد انجام می‌شود.

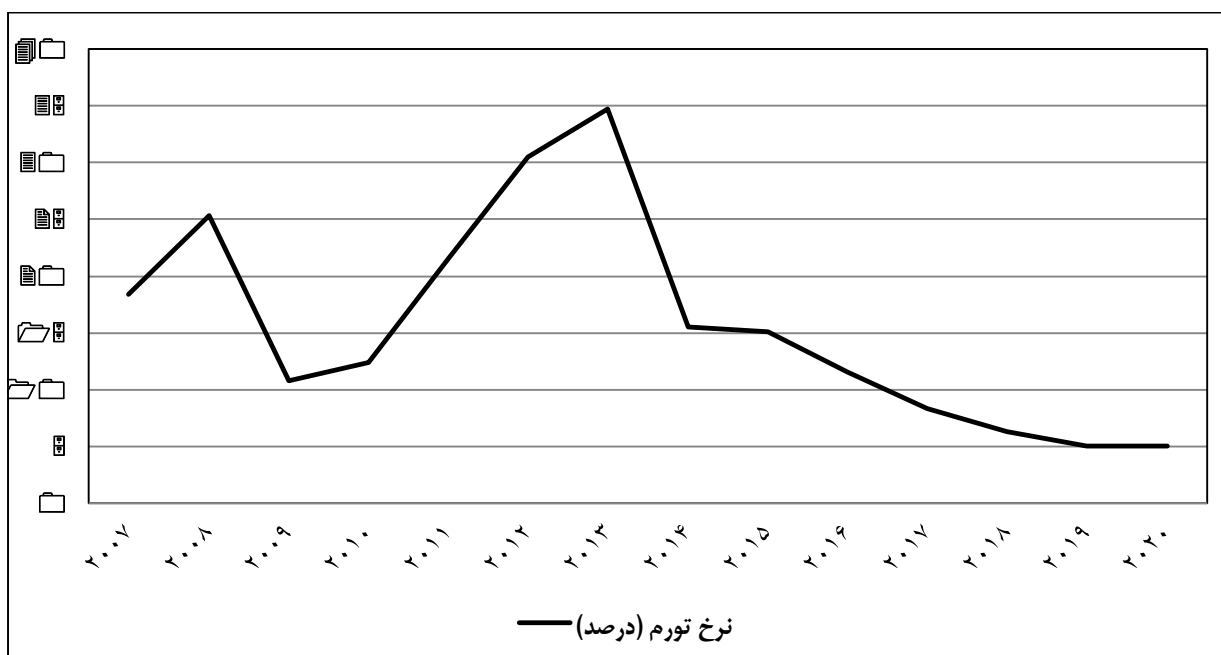
به منظور بررسی وضعیت بخش مسکن طی سال‌های پیش‌رو باید دو مسئله سطح درآمد سرانه اقتصاد به عنوان نماینده‌ای از وضعیت عمومی اقتصاد و به طور خاص قدرت خرید خانوار و همچنین وضعیت نرخ تورم به عنوان یک شاخص مهم در بررسی ثبات اقتصاد کلان را مورد توجه قرار داد. در نمودار ۳-۱ و ۳-۲، به ترتیب تولید ناخالص سرانه و نرخ تورم در اقتصاد ایران در سال‌های پیش‌رو ارائه شده است.

نمودار ۱-۳: سطح تولید ناخالص سرانه ایران طی سال‌های ۲۰۰۷ تا ۲۰۲۰ (دلار)



منبع: صندوق بین‌المللی پول

نمودار ۲-۳: نرخ تورم ایران طی سال‌های ۲۰۰۷ تا ۲۰۲۰ (درصد)



منبع: صندوق بین‌المللی پول

در جدول ۱-۳ به صورت خلاصه چشم‌انداز اجزای مختلف بخش مسکن، ارائه شده است.

جدول ۱-۳: چشم‌انداز اجزای مختلف بخش مسکن طی سال‌های پیش‌رو

جز	عامل	چشم‌انداز
تقاضا	تحولات جمعیتی	روند فعلی به همراه افزایش خانوار تک نفره
	نرخ بهره	در گرو اصلاح نظام بانکی اثرپذیری در جهت کاهش با توجه به کاهشی بودن نرخ تورم
	بازار رهن	در گرو اصلاح نظام بانکی امکان ایجاد و افزایش بازار ثانویه رهن با بهبود کمی و کیفی بازار سرمایه اثرپذیری در جهت کاهش با توجه به کاهشی بودن نرخ تورم
	درآمد قابل تصرف وضعیت اقتصاد کلان	سال ۹۷ درآمد سرانه سال ۱۳۹۰ با ثبات به شرط استمرار و پیگیری سیاست انضباطی پولی و بودجه‌ای دولت
عرضه	روند تولید	بسیار کم تر از روند شتابان دهه ۸۰ رفته رفته به سمت عمودی تر شدن با لحاظ قید سخت بودن موج بعدی ساخت و ساز در گرو تدوین استانداردها
	مصرف انرژی	در گرو اصلاحات بازار انرژی
سیاست بازتوزیعی	قوانین شهرسازی جذابیت شهرهای بزرگ	در گرو یافتن درآمدهای پایدار برای شهرداری‌ها در گرو توزیع مناسب‌تر منابع در استان‌ها
	ارائه یارانه و معافیت مالیاتی	در گرو افزایش سطح اطلاعاتی سیاست‌گذار و شناسایی دقیق گروه‌های هدف
	مسکن اجتماعی	در گرو التزام به قاعده بودجه‌ای از سوی دولت

فصل چهارم

توصیه های سیاستی

۱- مسائل و چالش های اصلی بخش مسکن و مستغلات

بازار مسکن در اقتصاد ایران همواره محل مناسبی برای سرمایه‌گذاری و سفته‌بازی فعالان اقتصادی بوده است. در این بین، فضای اقتصاد کلان نقش مهمی در تحولات بازار مسکن داشته است. تحولات برون‌زای قیمت نفت در بازارهای جهانی و شوکهای نفتی، نااطمینانی و بی‌ثباتی را به اقتصاد کشور منتقل کرده و در نتیجه این فرصت را برای افزایش سفته‌بازی در بازار مسکن فراهم می‌کند. همچنین تورم مزمن و نرخ‌های بالای تورم در اقتصاد نیز بر انگیزه سرمایه‌گذاری و سفته‌بازی در بازار مسکن را تشدید کرده است. نتایج مطالعه نشان می‌دهد که فضای اقتصاد کلان به عنوان یک پیشران تحولات بخش مسکن در اقتصاد ایران عمل کرده است و تحولات درآمدهای نفتی به عنوان پیشران تحولات اقتصاد کلان بوده است. با سیگنال‌گیری بخش مسکن از فضای اقتصاد کلان، بخش مسکن نیز به حرکت درآمده و دیگر بخش‌های مرتبط با خود و یا صنایع پیشین خود را به حرکت در می‌آورد.

از سوی دیگر سیاست‌های اعتباری بخش مسکن و حتی سایر بخش‌ها نیز بر انگیزه سرمایه‌گذاری و سفته‌بازی بخش مسکن تأثیرگذار بوده است. بررسی سیاست‌های اعتباری بخش‌های دیگر مانند بخش کشاورزی، نشان می‌دهد به علت تفاوت بازده مورد انتظار بخش مسکن با سایر بخش‌ها، همواره امکان رسوب بخشی از تسهیلات پرداختی به سایر بخش‌ها، به سمت بخش پربازدهی مانند مسکن وجود داشته است.

مجموعه عوامل گفته شده، موجب شده است رشد واقعی قیمت مسکن بیش از سایر دارایی‌ها باشد. تفاوت نرخ رشد قیمت مسکن و سایر دارایی‌ها نیز انگیزه سرمایه‌گذاری و سفته‌بازی در مسکن را تشدید کرده است.

خانوار برای حفظ ارزش دارایی خود و کسب سود از محل افزایش قیمت دارایی خود، همواره در تلاش بوده است تا با خرید مسکن، قدرت خرید خود را حفظ نماید. در حقیقت نبود نظام مالی توسعه یافته سبب شده است که هموارسازی مصرف خانوار در طی زمان از طریق سرمایه‌گذاری در بازار مسکن انجام شود و نه رجوع به بازار اعتباری. در نتیجه مسکن سهم بزرگی در ثروت خانوار ایرانی یافته است. از سمت بنگاه‌های اقتصادی نیز، تمایل شدید برای خرید ملک و مسکن وجود داشته است، چرا که در بازار پول نظام اعتبارسنجی مناسبی وجود ندارد و دارایی مسکن می‌تواند وثیقه مناسبی برای دریافت تسهیلات توسط بنگاه باشد و در کنار آن بنگاه می‌تواند از محل افزایش قیمت دارایی مسکن در طی زمان کسب سود نماید. بانک‌ها نیز به عنوان بخشی از بنگاه‌های اقتصادی تمایل زیادی به خرید ملک و مسکن داشته‌اند.

تمایل شدید بنگاه‌ها و خانوار به سرمایه‌گذاری و سفته‌بازی در بخش مسکن، در کنار قابل تکرار بودن سازوکار بیماری هلندی در اقتصاد و ضعف شدید نظام مالیاتی سبب شده است که بخش مسکن منابع زیادی را جذب نماید و این بخش را با جذب بیش از اندازه منابع مواجه نماید. در نهایت شواهد آناری نشان می‌دهد سهم مسکن از کل دارایی‌های سرمایه‌اقتصاد به نسبت بسیار بیشتر از سایر کشورها است.

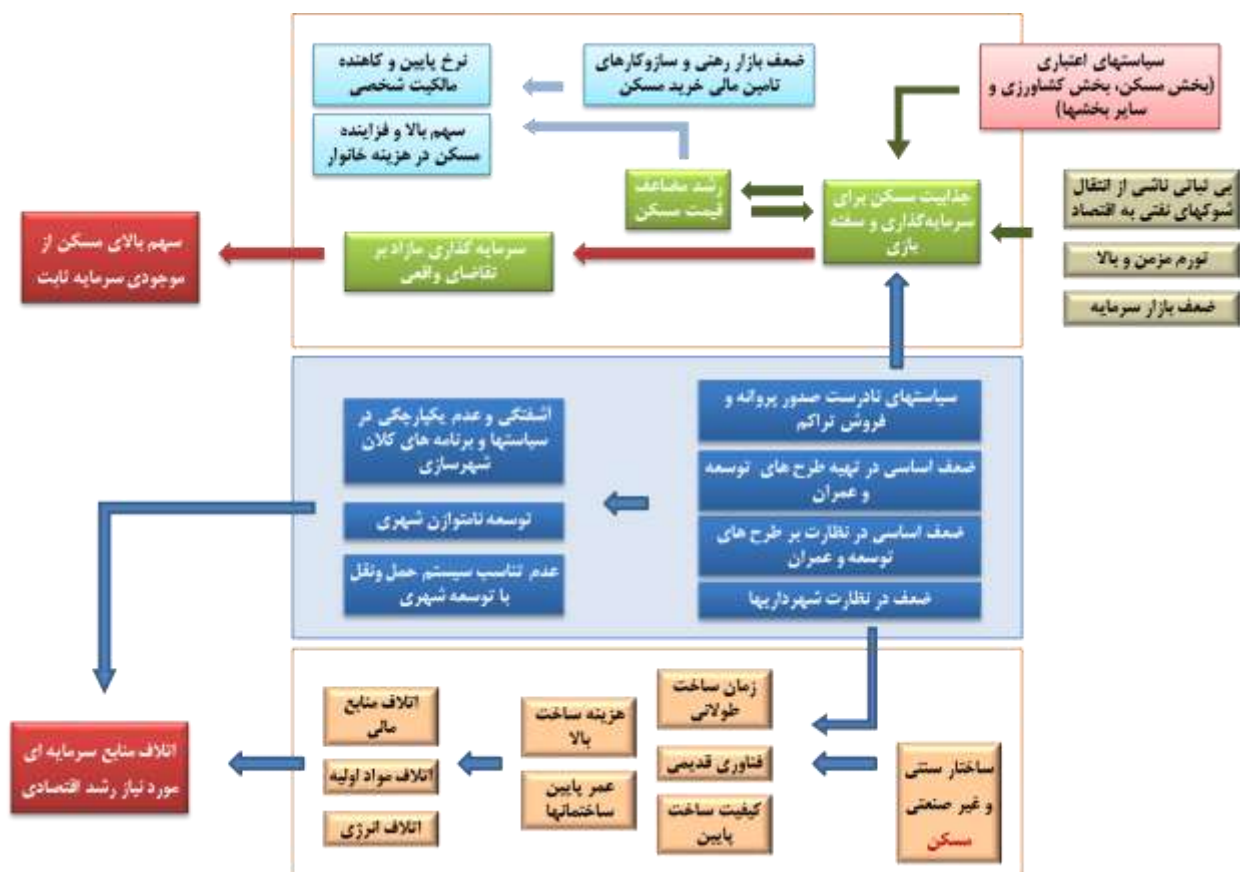
سهم بسیار بالای مسکن از کل موجودی سرمایه ثابت اقتصاد، آثار مختلفی به دنبال دارد. بخش مسکن برخلاف اکثر بخش‌های دیگر، دارای روابط کم عمق و محدودی با فعالیت‌های بعد از خود است. به بیان دیگر در حین ساخت مسکن، صنایع و خدمات متعددی نهاده‌های مورد نیاز ساخت مسکن را تأمین کرده و فعال خواهند بود، اما با تکمیل مسکن از این مرحله به بعد، مسکن صرفاً تأمین‌کننده خدمات مستغلات خواهد بود. با این توضیح، سرمایه‌گذاری مازاد در بخش مسکن و انباشت بیش از

حد دارایی های مالی و سرمایه ثابت اقتصاد در بخش مستغلات، منابع سرمایه ای مورد نیاز برای رشد سایر بخش های اقتصاد را کاهش خواهد داد، بی آنکه خود بتواند زنجیره ای طولانی از فعالیت های مولد را به حرکت درآورد. این مسئله در نهایت اثری منفی بر رشد اقتصاد کشور خواهد داشت.

مسئله مهم دیگر بخش مسکن در اقتصاد ایران، ضعف جدی در برنامه ریزی، نظارت و سیاستگذاری کلان حوزه مسکن و شهرسازی است. این مسئله متأثر از علل و شرایط مختلفی است. اولاً ساختار درآمدی شهرداری ها اتکای زیادی بر درآمدهای ناپایدار عوارض پروانه های ساختمانی و فروش تراکم دارد. اتکای شهرداری ها بر منابع مالی حاصل از ساخت و ساز مسکن و سایر مستغلات اداری و تجاری، موجب تشدید هدایت منابع به سمت سرمایه گذاری و سفته بازی در این بخش می شود. ضعف و عدم شفافیت موجود در ساز و کارهای نظارتی شهرداری ها، مسئله مذکور را پیچیده تر و شدید آن را بیشتر کرده است. از سوی دیگر نهاد عالی سیاستگذاری بر شهرسازی نیز کارایی و اثربخشی لازم را در سیاستگذاری و نظارت بر طرح های شهرسازی ندارد. مجموع عوامل ذکر شده، مشکلات پیچیده ای نظیر آشفتگی و عدم یکپارچگی در سیاستها و برنامه های کلان شهرسازی، توسعه نامتوازن شهری و عدم تناسب سیستم حمل و نقل با توسعه شهری را در پی داشته است. مسائل مذکور در کنار سهم بالای مستغلات در موجودی سرمایه ای کشور، موجب اتلاف منابع سرمایه ای مورد نیاز رشد اقتصادی شده است.

بخش مسکن و مستغلات در داخل بخش نیز با مسائل و مشکلات مختلفی مواجه است. بخش عمده ای از عرضه و تولید مسکن و مستغلات در کشور، ساختاری سنتی داشته و با فناوری های قدیمی تولید می گردد. این مسئله موجب کاهش کیفیت ساخت، افزایش هزینه تولید، طولانی شدن زمان ساخت و کیفیت پایین ساختمان ها می گردد. تمامی موارد گفته شده موجب اتلاف منابع مالی، اتلاف انرژی و اتلاف مواد اولیه می شود که نتیجه آن اتلاف منابع مورد نیاز رشد اقتصادی و تخصیص غیر بهینه منابع در اقتصاد می باشد.

نمودار ۴-۱: تصویر کلی از آسیب شناسی بخش مسکن در اقتصاد ایران



منبع: نتایج تحقیق

در مجموع می توان مسائل و مشکلات موجود در بخش مسکن و مستغلات کشور را در چهار سرفصل جمع بندی کرد که عبارتند از متغیرهای کلان اثرگذار بر بخش مسکن، ضعف در برنامه ریزی، نظارت و سیاستگذاری کلان، ساختار سنتی و غیرصنعتی تولید و عرضه و ضعف ساختار تأمین مالی. بخشی از مسائل و چالش هایی که بخش مسکن و مستغلات را تحت تأثیر قرار می دهند، عوامل و شرایط کلان و خارج از بخش می باشند و برخی دیگر عوامل و شرایط داخل بخش که به تفکیک به آنها اشاره می شود.

مسائل و چالش های داخل بخش:

- ضعف اساسی در سیاستگذاری و برنامه ریزی توسعه و عمران شهری
- ضعف اساسی در نظارت بر طرح های توسعه و عمران شهری
- سیاستهای نادرست صدور پروانه و فروش تراکم
- عدم شفافیت و ضعف شهرداری ها در نظارت
- ساختار سنتی و غیر صنعتی بخش ساختمان و مسکن
- ضعف بازار رهنی و سازوکارهای تأمین مالی خرید مسکن

مسائل و چالش های کلان و خارج بخش:

- بی ثباتی ناشی از انتقال شوک های نفتی به اقتصاد

- تورم مزمن و بالا

- ضعف بازار سرمایه

- سیاست های اعتباری (بخش مسکن، بخش کشاورزی و سایر بخش ها)

۲- راهبردها و سیاست های پیشنهادی

خطوط کلی پیشنهادی عبارتند از اصلاح سیاستهای کلان خارج بخش، اصلاح ساختار و اثربخشی فرایند سیاستگذاری بخش مسکن و شهرسازی، اصلاح چالش های مشکلات داخل بخش و هدایت منابع و ظرفیت های مازاد بخش مسکن و مستغلات به سمت تولید زیرساخت های اقتصادی و انبوه سازی مسکن و نوسازی بافت های فرسوده. بر اساس نتایج مطالعه، سیاستهای پیشنهادی به منظور اصلاح چهار مسئله و چالش اصلی بخش مسکن به ترتیب زیر می باشد.

مسئله و چالش اول: ضعف در برنامه ریزی، نظارت و سیاستگذاری کلان

- اتکای شهرداری ها به درآمدهای پایدار و اصلاح سیاست نادرست فروش تراکم

- ارتقای سلامت، شفافیت و اثربخشی عملکرد نظارتی شهرداری ها

- تمرکز بر توسعه شهرهای جدید و شهرک های مسکونی به جای افزایش تراکم شهرها

- ارتقای اثربخشی و کارایی نهاد سیاستگذار و ناظر بر توسعه و عمران شهری

- استفاده از سیاست های مالیاتی برای کاهش بورس بازی بخش مسکن

مسئله و چالش دوم: ساختار سنتی و غیرصنعتی

- اصلاح ساختار سنتی و غیرصنعتی تولید مسکن از طریق محدود کردن اعطای پروانه ساخت به افراد حقیقی و بدون صلاحیت فنی و مالی

- حمایت از شرکت های بزرگ ساختمانی

مسئله و چالش سوم: ضعف ساختار تأمین مالی

- توسعه بازار رهنی مسکن و ابزارهای متنوع تأمین مالی خرید مسکن (از جمله اوراق رهنی)

مسئله و چالش چهارم: متغیرهای کلان اثرگذار بر بخش مسکن

- مدیریت پایدار درآمدهای نفتی با هدف عدم انتقال شوک های نفتی به اقتصاد از طریق افزایش نقش و اثربخشی صندوق توسعه ملی

- هدفگذاری تورمی و حمایت از ثبات قیمتها

- توسعه بازار سرمایه (به عنوان بازار رقیب بخش مسکن) به لحاظ اندازه بازار و ابزارهای مالی

- اصلاح سیاستهای اعتباری سایر بخش های اقتصادی به ویژه بخش کشاورزی به منظور جلوگیری از انتقال سرریز تسهیلات سایر بخش ها به بخش مسکن

الف- فارسی

- آمارهای بانک مرکزی
- آمارهای معاونت ساختمان و مسکن وزارت راه و شهرسازی
- آمارهای مرکز آمار ایران
- درگاهی، حسن (۱۳۸۷). مروری بر روش های تأمین مالی مسکن در تجربه اقتصادهای توسعه یافته و در حال توسعه: درس‌هایی برای ایران. سیزدهمین همایش سیاست‌های توسعه مسکن در ایران، وزارت مسکن و شهرسازی. تهران. مهر ۱۳۸۷
- رحمانی، تیمور و همکاران (۱۳۹۴). تبیین نقش ابزارهای مالیاتی در ساماندهی بازار مسکن برای اصلاح قانون مالیاتی. وزارت راه و شهرسازی
- سیدنورانی، سیدمحمد رضا (۱۳۹۳). بررسی سفته‌بازی و حباب قیمت مسکن در مناطق شهری ایران. پژوهشنامه اقتصادی. دوره ۱۴. شماره ۱. بهار ۱۳۹۳
- شفاعت، احمد و دکتر سید محمد طیبیان یکصد سال تجربه قانون گذاری برای حل مسئله مسکن.
- فخری، میرشجاعی (۱۳۸۴). نقش بانک مسکن در تامین مالی مسکن. بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران.
- قلی‌زاده، علی اکبر و بهناز کمیاب (۱۳۸۷). بررسی اثر سیاست پولی بر حباب قیمت مسکن در دوره های رونق و رکود در ایران. فصلنامه اقتصاد مقداری (فصلنامه بررسیهای اقتصادی). پاییز ۱۳۸۷. دوره ۵. شماره ۳
- قلی‌زاده، علی اکبر و نعمت الله امیری (۱۳۹۲). نگاهی به نظام مالیاتی بخش مسکن در جهان و چارچوبی برای اصلاح ساختار مالیات‌ها در بخش مسکن ایران. مجله اقتصادی بهمن و اسفند ۱۳۹۲ شماره ۱۱ و ۱۲
- کیومرثی، مسعود (۱۳۸۴). بازار رهن و نارسایی تامین مالی مسکن در ایران، بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران.
- گزارش بررسی تحولات بخش ساختمان در سال ۹۳. مؤسسه عالی آموزش و پژوهش مدیریت و برنامه‌ریزی. شهریور ۱۳۹۴
- گزارش بررسی بررسی تحولات بازار مسکن ایران. بانک خاورمیانه. اردیبهشت ۱۳۹۴
- گزارش مسکن. مؤسسه عالی آموزش و پژوهش مدیریت و برنامه‌ریزی. دی ۱۳۹۳
- نظری، عظیم و داود سوری (۱۳۸۴). بررسی حباب قیمتی در بازار مسکن ایران. فصلنامه علمی اقتصاد مسکن. شماره

- Andrews, D. (2010), “Real House Prices in OECD Countries -- The Role of Demand Shocks and Structural and Policy Factors”, *OECD Economics Department Working Papers No. 831*, OECD, Paris.
- Andrews Dan; Aida Caldera Sánchez¹, Åsa Johansson.(2011). Housing Markets and Structural Policies in OECD Countries. OECD Working Paper.
- Ambrogio Cesa-Bianchi ; Luis Felipe Céspedes ; Alessandro Rebucci. Global Liquidity, House Prices, and the Macroeconomy: Evidence from Advanced and Emerging Economies. Working Paper No. 15/23
- Aoki, K., Proudman, J., and Vlieghe, G. (2002). Houses as Collateral: Has the Link Between House Prices and Consumption in the UK Changed? *Economic Policy Review: Financial Innovation and Monetary Transmission* 8: 163–178. <https://ideas.repec.org/a/fip/fednep/y2002imayp163-177nv.8no.1.html>
- Beck, Thorsten, Asli Demirguc-Kunt, and Maria Soledad Martinez Peria.(2007). Reaching Out: Access to and Use of Banking Services Across Countries. *Journal of Financial Economics* 85(1): 234–266.
- Burns, L., and L. Grebler. 1977. *The Housing of Nations: Analysis and Policy in a Comparative Framework*. New York: Wiley.
- Caldera Sánchez, A. and Å. Johansson (2011), “The Price Responsiveness of Housing Supply in OECD Countries”, *OECD Economics Department Working Papers*, forthcoming.
- Catte, Pietro; Nathalie Girouard; Robert Price and Christophe André .۲۰۰۴. The Contribution of Housing Markets to Cyclical Resilience .OECD Economic Studies, 2004, vol. 2004, issue 1, pages 125-156
- Cerutti, Eugenio; Jihad Dagher ; Giovanni Dell'Ariccia .۲۰۱۵ . Housing Finance and Real-Estate Booms : A Cross-Country Perspective. IMF Working Paper
- Chan, T. 1999. Residential Construction and Credit Market Imperfection. *Journal of Real Estate and Economics* 18(1): 125–139.
- Crowe, Christopher; Giovanni Dell'Ariccia; Deniz Igan, and Pau Rabanal.2011. How to Deal with Real Estate Booms: Lessons from Country Experiences. IMF Working Paper
- Datta, K., and G. Jones G. 2001. Housing and Finance in Developing Countries: Invisible Issues on Research and Policy Agenda. *Habitat International* 25:333–357.
- De Serres, A, S. Kobayakawa, T. Sløk and L. Vartia (2007), “Regulation of Financial Systems and Economic Growth”, *OECD Economics Department Working Papers*, No.506, OECD, Paris.
- De Soto, H. 2000. *The Mystery of Capital*. New York: Basic Books.
- Dietz, R.D, and D Haurin (2003), “The Social and Private Micro-Level Consequences of Homeownership”, *Journal of Urban Economics* 54: pp 401-450.
- DiPasquale, D. and E. Glaeser (1999), “Incentives and Social Capital: Are Homeowners Better Citizens?”, *Journal of Urban Economics*, 45(2): pp. 354-384.

- Dubel, H. 2007. Does Housing Finance Promote Economic and Social Development in Emerging Markets? Study commissioned by the International Finance Corporation, Washington, D.C.
- Elbourne, A. (2008). The UK Housing Market and the Monetary Policy Transmission Mechanism: An SVAR Approach. *Journal of Housing Economics* 17: 65–87. <https://ideas.repec.org/a/eee/jhouse/v17y2008i1p65-87.html>
- Ellis, L. (2006), “Housing and Housing Finance: The View from Australia and Beyond”, *Reserve Bank of Australia Research Discussion Paper* No. 2006-12.
- Ellis, L. (2010), “Recent Developments in the Housing Market and its Financing”, Speech to Financial Review Residential Property Conference 2010, Sydney 18 May 2010. Available at: <http://www.rba.gov.au/speeches/2010/sp-so-180510.html>
- Engelhardt, G.V., M.D. Eriksen, W.G. Gale and G.B. Mills (2010), “What Are the Social Benefits of Homeownership? Experimental Evidence for Low-Income Households”, *Journal of Urban Economics*, 67(3): 249-258.
- Erbas, S., and F. Nothaft. 2005. Mortgage Markets in Middle East and North African Countries: Market Development, Poverty Reduction, and Growth, *Journal of Housing Economics* 14:212–241.
- Glaeser, E.L. and J.M. Shapiro (2003), “The Benefits of the Home Mortgage Interest Deduction”, *Tax Policy and the Economy*, 17: pp. 37-82.
- Green, R. and M. White (1997), “Measuring the Benefits of Homeowning: Effects on Children”, *Journal of Urban Economics* 41: pp. 441–461
- Haurin, D. and L. Gill (2002), “The Impact of Transaction Costs and the Expected Length of Stay on Homeownership”, *Journal of Urban Economics* 51: pp. 563-584.
- Haurin, D., T. Parcel and R. Haurin (2002), “Does Homeownership Affect Children’s Outcomes?”, *Real Estate Economics*, No. 30, pp. 635–666.
- Hirayama, A. (2010), “The Role of Home Ownership in Japan’s Aged Society”, *Journal of Housing and the Built Environment* (25): pp. 175–191.
- Igan, Deniz, and Prakash Loungani, “Global Housing Cycle,” IMF Working Paper, WP/12/217, August 2012.
- Jappelli, T., and M. Pagano. 1994. Saving, Growth and Liquidity Constraints. *The Quarterly Journal of Economics* 109 :83–109.
- Jencks, C. and S. Mayer (1990), “The Social Consequences of Growing up in a Poor Neighborhood”,
- Khiabani, N. (2010). How Important are Oil and Money Shocks in Explaining Housing Market Fluctuations in an Oil-exporting Country? Evidence from Iran. MPRA Paper 34041, University Library of Munich, Germany, 2010; revised 01 Mar 2011. <https://ideas.repec.org/p/pru/mprapa/34041.html>
- Lastrapes, W. (2002). The Real Price of Housing and Money Supply Shocks: Time Series Evidence and Theoretical Simulations. *Journal of Housing Economics* 11: 40–74. <https://ideas.repec.org/p/fth/georec/00-479.html>

- Laurence Lynn and Michael McGeary, eds., *Inner-City Poverty in the United States*, pp. 111-86. Washington, D.C. National Academy Press.
- Li, X. 2001. Mortgage Market Development, Savings, and Growth. *IMF Working Paper* WP/01/36.
- Majale, M., G. Tipple, and M. French. 2011. *Affordable Land and Housing in Asia: Volume 2*. United Nations Human Settlement Program (UN-HABITAT). Nairobi: Union Publishing Services.
- Malpezzi, S. 1990. Urban Housing and Financial Markets: Some International Comparisons. *Urban Studies* 27(6): 971–1022.
- Mehta, Meera, and Dinesh Mehta. 1991. Housing Finance System and Urban Poor. *Economic and Political Weekly* XXVI (17, 1): 110.
- Miles, D. and V. Pillionca (2008), “Financial Innovation and European Housing and Mortgage Markets”, *Oxford Review of Economic Policy*, Vol. 24(1), pp. 145–175
- Mishkin, F., 2001. The transmission mechanism and the role of asset prices in monetary policy, NBER Working Paper, no. 8617.
- Klyuev, V., and P. Mills. 2007. Is Housing Wealth and “ATM”? The Relationship between Household Wealth, Home Equity Withdrawal and Saving Rates. *IMF Staff Papers* 54(3): 539–5621.
- Sherraden, M. (1991), “Assets and the Poor: A New American Welfare Policy”, Armonk, NY and M. E. Sharpe, Inc., London.
- Tan, A. and Voss, G. (2003). “Consumption and Wealth in Australia”, *The Economic Record*, 79, 39—56.
- Thai-Ha Le (2015). Do Soaring Global Oil Prices Heat up the Housing Market? Evidence from Malaysia. *Economics: The Open-Access, Open-Assessment E-Journal*, 9 (2015-27): 1—30. <http://dx.doi.org/10.5018/economics-ejournal.ja.2015-27>
- Yates, J and B. Bradbury, (2010), “Home ownership as a (crumbling) fourth pillar of social insurance in Australia’, *Journal of Housing and the Built Environment*, 25(2): pp. 193-211.