



## تولید مسکن در مناطق شهری کشور

نقل از: بولتن اقتصاد مسکن شماره ۳ سال دوم پائیز ۱۳۷۱ شماره مسلسل ۷

رشد بیشتر مناطق شهری نسبت به مناطق روستایی بوده است. به این ترتیب ملاحظه می‌شود که نرخ رشد بالای جمعیت، به خصوص در مناطق شهری (۴/۳ درصد در سال) بخش مسکن را نیز مانند سایر بخشهای اقتصادی دچار مشکلات کمی و کیفی کرده است.

### ۲- درآمد یا توان مالی

بررسی در آمد سرانه کشور طی سالهای ۱۳۵۴ تا ۱۳۷۰ به قیمت ثابت سال ۱۳۶۱ نشان می‌دهد که هرچند درآمد واقعی افراد کشور در سال ۱۳۷۰ طبق آمار مقدماتی منتشر شده توسط بانک مرکزی، از افزایش قابل ملاحظه‌ای برخوردار بوده است لیکن روند کلی درآمد سرانه طی سالهای مورد بررسی

است.

به منظور شناخت علل کاهش تولید مسکن در سالهای اخیر باید مهمترین عوامل مستقیم و غیرمستقیم اقتصادی، اجتماعی تأثیرگذار بر رکود یا رونق بخش مسکن بررسی شود.

### ۱- جمعیت

آخرین آمارگیری جمعیت (مرکز آمار ۱۳۷۰) نشان می‌دهد که رشد طبیعی جمعیت در طی سالهای ۱۳۶۵ تا ۱۳۷۰ سالانه به طور متوسط بیش از ۳/۲ درصد بوده است و علی‌رغم اعمال سیاستهای کنترل جمعیتی تفاوت چندانی با نرخ رشد سالانه دهه ۱۳۵۵-۶۵ نداشته است. نسبت شهرنشینی از ۵۴/۳ درصد در سال ۱۳۶۵ به ۵۷ درصد در سال ۱۳۷۰ افزایش داشته است که ناشی از نرخ

بهبود نسبی وضعیت مسکن در سالهای ۵۵ تا ۶۵ که تحت تأثیر توقف فعالیتهای عمرانی و استفاده هر چه بیشتر بخش مسکن از منابع موجود سرمایه‌ای کشور بود، موجب شد که همراه با چشم‌انداز شروع فعالیتهای عمرانی در برنامه پنجساله اول توسعه اقتصادی، اجتماعی و به تبع آن کاهش بهره‌گیری بخش مسکن از امکانات سرمایه‌ای، در برنامه اول بخش مسکن، تدابیری اتخاذ شود که وضع موجود در ابتدای برنامه (سال ۱۳۶۸) با رشد اندکی در پایان برنامه حفظ شود.

ارزیابی سالهای اولیه برنامه پنجساله در بخش مسکن نشان می‌دهد که به رغم این واقعیت‌گرایی، تولید واحد مسکونی در مناطق شهری کشور نه تنها از رشد مورد نظر برخوردار نبوده بلکه روندی کاهشی نیز داشته

نشان می‌دهد که توان مالی خانوارها کاهش یافته است.

در حقیقت کاهش درآمد واقعی خانوارهای کشور طی سالهای مورد بررسی در کنار افزایش شکاف درآمدی که ناشی از توزیع نامتناسب درآمد بین افراد جامعه می‌باشد باعث شد که بخش چشمگیری از خانوارهای کشور نتوانند هزینه‌های مربوط به مسکن خود را که از پرهزینه‌ترین کالاهای مورد نیاز خانوارهاست تأمین کنند.

### ۳- پس انداز

بررسی پس انداز ناخالص ملی به قیمت ثابت سال ۱۳۶۱ و جمعیت کل کشور در سالهای ۵۴ تا ۱۳۶۹ نشان می‌دهد که در کنار افزایش سریع جمعیت طی دوره مذکور، روند کلی پس انداز ناخالص ملی (به استثنای سال ۱۳۶۲ و ۱۳۶۹) دارای سیر نزولی بوده است. به گونه‌ای که سرانه پس انداز در سال ۱۳۶۹ علیرغم افزایش پس انداز ناخالص ملی به میزان ۳۳/۲ درصد تنها ۱۲ درصد افزایش داشته است. به عبارت دیگر طی سالهای اخیر پس انداز خانوارهای کشور کاهش داشته است.

### ۴- نرخ تخریب

تخریب واحدهای مسکونی موجود به میزان ۱/۵ درصد در سال برای مناطق شهری و ۲/۲ درصد در سال برای مناطق روستایی در کنار سوانح طبیعی از قبیل زلزله و سیل موجب شد که سالانه تعداد درخور اعتنایی از واحدهای مسکونی موجود کاسته شود.

نرخ تخریب بالا باعث شد که از مجموع واحدهای مسکونی موجود که در حدود ده میلیون واحد برآورد می‌شود (۵/۷ میلیون در مناطق شهری و ۴/۳ میلیون در مناطق روستایی) به طور تقریب سالانه بیش از ۸۵ هزار واحد مسکونی در شهرها و بیش از ۹۴ هزار واحد مسکونی در روستاها تخریب شود این میزان تخریب تقریباً ۷۵ درصد تولید سالانه واحدهای مسکونی است.

جدول شماره ۱- برآورد تولید واحدهای مسکونی بخش خصوصی در سالهای ۶۶ تا ۶۹ در مناطق شهری

سال	۶۶	۶۷	۶۸	۶۹
تعداد (هزار واحد)	۲۱۸	۱۸۸	۱۶۷	۱۳۶
سطح زیربنا (میلیون مترمربع)	۲۰/۹	۱۸/۶	۱۶/۷	۱۳/۸

جدول شماره ۲- درآمد سرانه به قیمت ثابت سال ۱۳۶۱ در سالهای ۵۴-۱۳۷۰

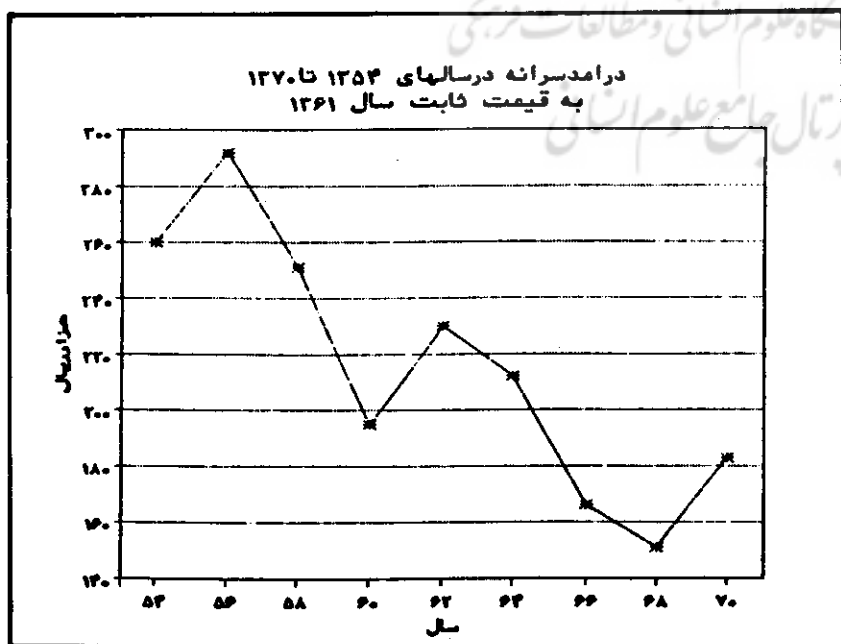
سال	۵۴	۵۶	۵۸	۶۰	۶۲	۶۴	۶۶	۶۸	۷۰
درآمد سرانه (هزار ریال)	۲۵۹/۸	۲۹۲	۲۵۱	۱۹۵	۲۳۰	۲۱۲	۱۶۶	۱۵۱	۱۸۲/۸

مأخذ: حسابهای ملی ایران - بانک مرکزی

جدول شماره ۳- پس انداز ناخالص ملی به قیمت ثابت سال ۱۳۶۱ و جمعیت در سالهای ۵۴-۱۳۶۹

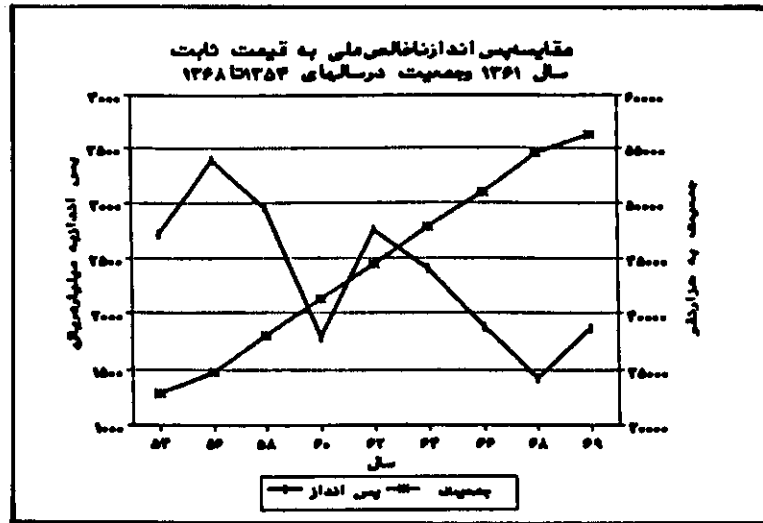
سال	پس انداز ناخالص ملی (میلیارد ریال)	جمعیت (هزار نفر)	سرانه پس انداز ناخالص ملی (ریال)
۵۴	۲۷۱۸/۰	۲۲۸۱۸	۸۳/۰
۵۶	۳۳۹۱/۲	۲۲۷۳۶	۹۷/۶
۵۸	۲۹۵۸/۲	۲۷۹۹۱	۷۷/۹
۶۰	۱۷۸۲/۹	۲۱۲۲۱	۲۳/۳
۶۲	۲۷۲۹/۸	۲۲۲۲۸	۶۱/۹
۶۴	۲۴۰۲/۸	۲۷۸۰۷	۵۰/۳
۶۶	۱۸۸۲/۶	۵۰۹۹۵	۳۷/۰
۶۸	۱۴۱۶/۳	۵۴۵۰۴	۲۰/۰
۶۹	۱۸۸۶/۰	۵۶۲۶۲	۳۳/۵

مأخذ: حسابهای ملی ایران - بانک مرکزی



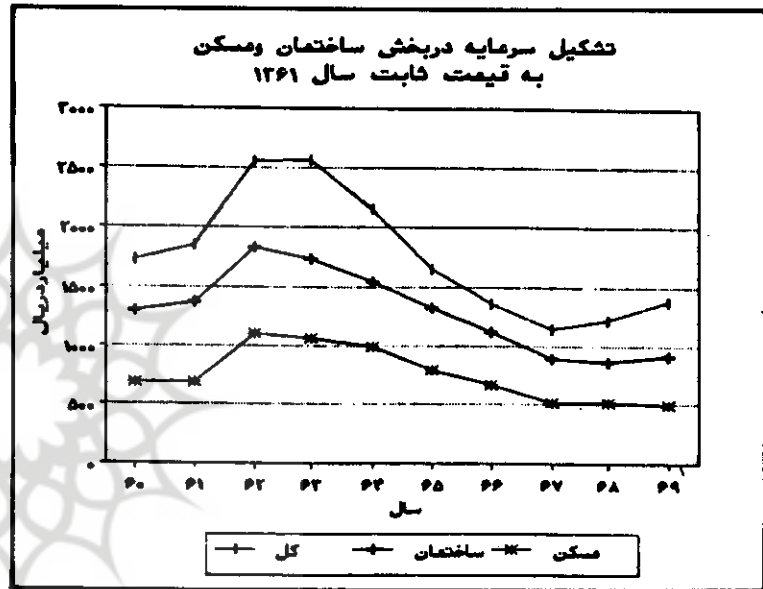
## ۵- سرمایه گذاری

بررسی تشکیل سرمایه ثابت ناخالص به قیمت ثابت سال ۱۳۶۱ طی دهه ۱۳۶۰-۶۹ نشان می‌دهد که نوسانات تشکیل سرمایه در بخش مسکن تا سال ۱۳۶۷ تقریباً مشابه تشکیل سرمایه در کل و در بخش ساختمان<sup>۳</sup> است. لیکن از سال ۱۳۶۷ به بعد ملاحظه می‌شود که علیرغم افزایش تشکیل سرمایه کل و افزایش تشکیل سرمایه در بخش ساختمان، سرمایه گذاری در بخش مسکن همچنان دارای روند کاهشی بوده است. به نحوی که سهم مسکن در سال ۱۳۶۹ از کل تشکیل سرمایه ثابت به حداقل خود طی دهه مورد بررسی یعنی ۳۶ درصد رسیده است.



## ۶- تسهیلات اعطایی سیستم بانکی به بخش ساختمان و مسکن<sup>۴</sup>

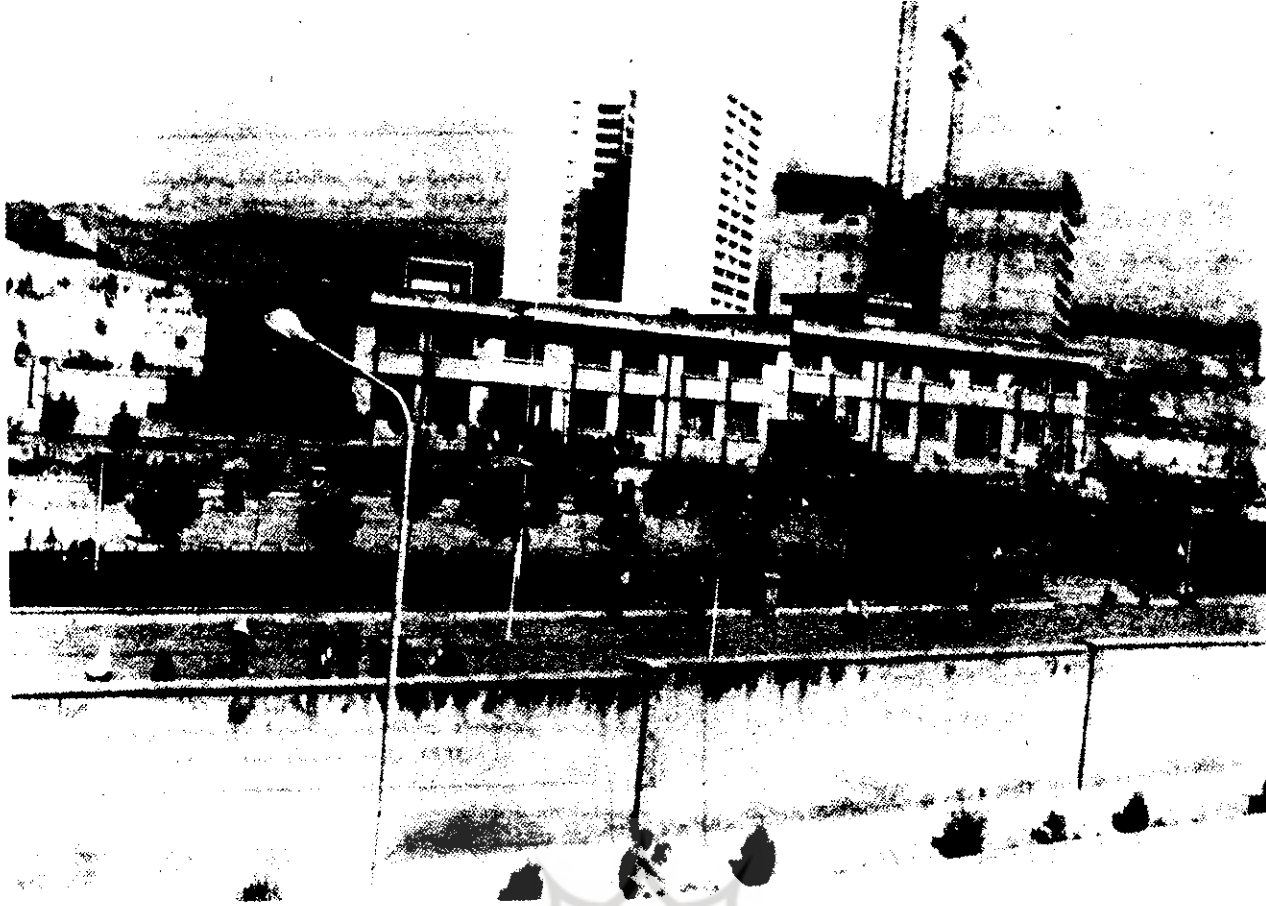
مقایسه تسهیلات اعطایی سیستم بانکی به بخش ساختمان و مسکن (شامل واحدهای مسکونی و غیرمسکونی) و کل تسهیلات اعطایی به قیمت ثابت سال ۱۳۶۱ طی سالهای ۶۱-۱۳۶۹ (مأخذ: بانک مرکزی) نشان می‌دهد که با وجود افزایش قدر مطلق تسهیلات اعطایی سیستم بانکی به این بخش، سهم بخش ساختمان و مسکن از کل تسهیلات اعطایی سیستم بانکی رو به کاهش بوده است. به عبارت دیگر رشد تسهیلات پرداختی به بخش ساختمان و مسکن از رشد تسهیلات اعطایی به کل بخش اقتصادی کمتر بوده است.



جدول شماره ۴ - سهم تشکیل سرمایه ثابت در بخش ساختمان و مسکن از کل تشکیل سرمایه به قیمت ثابت ۱۳۶۱ (ارقام به میلیارد ریال)

سال	کل	ساختمان	مسکن	سهم مسکن از کل (درصد)	سهم مسکن از ساختمان (درصد)
۶۰	۱۷۲۲	۱۲۹۸	۶۷۸	۳۹	۵۲
۶۱	۱۸۲۲	۱۳۶۸	۶۸۱	۳۷	۵۰
۶۲	۲۵۵۱	۱۸۲۱	۱۰۹۹	۲۳	۶۰
۶۳	۲۵۶۲	۱۷۳۲	۱۰۶۲	۲۲	۶۱
۶۴	۲۱۵۳	۱۵۳۷	۹۹۱	۲۶	۶۵
۶۵	۱۶۲۶	۱۳۲۶	۷۹۲	۲۸	۶۰
۶۶	۱۳۶۱	۱۱۱۶	۶۶۵	۲۹	۶۰
۶۷	۱۱۲۳	۸۹۲	۵۰۸	۲۲	۵۷
۶۸	۱۲۱۷	۸۶۲	۵۰۸	۲۲	۵۹
۶۹	۱۳۷۹	۹۱۸	۲۹۲	۲۶	۵۲

مأخذ: حسابهای ملی ایران بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران.



سال ۱۳۷۱ حتی به قیمت‌های جاری با کاهش نیز روبرو بوده است (جدول شماره ۶).

#### ۷- زمین

در سال ۱۳۷۰ زمین مورد نیاز برای احداث ۱۶۰ هزار واحد مسکونی (شهرهای جدید و آماده‌سازی) در ۳۵۱ شهر کشور از طرف دولت واگذار شده است در حالیکه در حدود ۱۰۵ هزار پروانه ساختمانی برای ۱۴۰ هزار واحد مسکونی در متجاوز از ۴۸۰ شهر به وسیله شهرداری‌ها صادر شده است. به عبارت دیگر زمین واگذاری توسط دولت به متقاضیان در ۳۵۱ شهر بیش از کل پروانه‌های ساختمانی صادره در ۴۸۰ شهر بوده است. این موضوع نشانگر ناتوانی در ساخت مسکن توسط خانوارهای شهری است که تابعی از اقتصاد ملی کشور است.

از سوی دیگر روند رو به رشد تعداد پروانه‌های ساختمانی صادر شده مربوط به ساختمانهای بیش از سه طبقه نشان می‌دهد که

نسبت به سال ۶۹، نسبت ساختمانهای مسکونی بیش از سه طبقه در تهران و شهرهای بزرگ افزایش داشته است.

موارد ذکر شده بیانگر آن است که یکی از علل اصلی کاهش تولید مسکن طی سالهای اخیر در مناطق شهری، علیرغم تمایل

گرایش عمومی به استفاده هرچه بیشتر از زمینهای موجود (به خصوص در شهرهای بزرگ) است تا آنجا که ملاحظه می‌شود به رغم کاهش تعداد پروانه‌های ساختمانی صادر شده در تهران به میزان ۱۳/۶ درصد و رشد بسیار اندک آن در شهرهای بزرگ (۰/۷ درصد)

جدول شماره ۵- تسهیلات اعطایی بانکها به بخش ساختمان و مسکن و سهم آن از کل تسهیلات اعطایی در سالهای ۶۱ تا ۷۰ (میلیارد ریال به قیمت ثابت سال ۱۳۶۱)

سال	۶۱	۶۲	۶۳	۶۴	۶۵	۶۶	۶۷	۶۸	۶۹	۷۰
کل	۲۶۵	۶۷۳	۱۹۳	۴۳۱	۲۹۸	۳۶۱	۴۱۲	۷۴۷	۹۹۷	۱۲۷۵
ساختمان و مسکن	۱۵۰	۶۰/۲	۷۶/۹	۸۶	۱۵۹	۲۰۷	۱۳۵	۲۲۳	۲۳۷	۳۹۹
درصد از کل	۵۶/۴	۸/۹	۳۹/۹	۱۹/۹	۵۳/۵	۵۷/۴	۳۲/۹	۲۹/۹	۲۳/۸	۳۱/۳

جدول شماره ۶- عملکرد بانک مسکن طی سالها ۱۳۷۰-۶۸ و ششماهه اول ۱۳۷۱

سال	۶۸	۶۹	۷۰	ششماهه اول ۷۱
تعداد	۸۴۴۲	۱۲۲۲۴۱	۱۳۶۱۵	۵۵۷۰
مبلغ (میلیارد ریال)	۱۷۳	۳۰۴	۳۰۵	۷۷

مأخذ: عملکرد ششماهه اول سال ۷۱ بانک مسکن

بخش خصوصی به مجتمع سازی و استفاده بهینه از زمین، کاهش قدرت مالی خانوارهای شهری بوده است و عرضه زمین برای مسکن در اولویت بعدی قرار می‌گیرد.

#### ۸- مصالح ساختمانی

بررسی روند تولید مصالح ساختمانی طی سالهای اخیر نشان می‌دهد که تولید مصالح ساختمانی عمدتاً افزایش داشته است. به شکلی که تولید سیمان در سال ۷۰ معادل ۲۲/۶ درصد نسبت به سال ۶۵، گچ ۱۰۰ درصد و تیر آهن و میلگرد مجموعاً ۱۹۰ درصد افزایش نشان می‌دهند، ضمن اینکه ظرفیت مصالح ساختمانی موجود بسیار بیشتر از تولید واحدهای مسکونی در سالهای اخیر بوده است.

#### نتیجه گیری:

۱- افزایش سریع جمعیت به خصوص در

مناطق شهری، کاهش درآمد سرانه، کمبود امکانات درآمدی در مقایسه با هزینه‌های مصرفی خانوارهای شهری و افزایش شکاف درآمدی بین خانوارها، موجب شده که تقاضای مؤثر برای خرید مسکن از یکسو و توان ساخت مسکن خانوارهای شهری از سوی دیگر کاهش یابد.

۲- بررسی عوامل مؤثر در تولید مسکن نشان می‌دهد که علیرغم افزایش قیمت‌ها، ظرفیت موجود زمین و مصالح ساختمانی موجود در بازار بیش از تولید مسکن طی سالهای اخیر بوده و عامل اصلی در تقلیل تولید مسکن، کاهش سرمایه‌گذاریهای انجام شده است.

۳- بی‌رغبتی بخش خصوصی به سرمایه‌گذاری در بخش مسکن به علت کاهش حاشیه سود برای تولیدکنندگانی که به منظور فروش سرمایه‌گذاری می‌کنند و کاهش توان مالی خانوارها همراه با بسنده نبودن تسهیلات اعطایی

سیستم بانکی به بخش مسکن برای تولیدکنندگان شخصی، رکود کنونی بخش مسکن را پدید آورده است به گونه‌ای که آمارگیری از قیمت زمین و مسکن در تابستان سال جاری نشان می‌دهد که قیمت زمین و مسکن در شهرهای بزرگ کاهش یافته است.

۴- تخریب واحدهای مسکونی موجود به میزان ۱/۵ درصد در مناطق شهری و ۲/۲ درصد در مناطق روستایی باعث شده است که سهم درخور ملاحظه‌ای از واحدهای موجود که عمدتاً با تعمیرات جزئی قابل نگهداری است و بخشی از سرمایه ملی کشور محسوب می‌شود سالانه از بین برود.

۵- در مجموع بخش مسکن به دلیل مشکلات ذکر شده در حالت رکود به سر می‌برد. لیکن چنانچه این رکود همچنان ادامه یابد احتمالاً به سایر بخشهای اقتصادی نیز سرایت خواهد کرد زیرا بررسی جدولهای داده و ستاده بخشهای مختلف اقتصادی کشور طی سالهای ۵۲ و ۶۳ نشان می‌دهد که بخش مسکن و ساختمان اولین مصرف کننده کالاهای تولید شده به وسیله سایر بخشهای اقتصادی است.

جدول شماره ۷- درصد ساختمانهای مسکونی سه طبقه و بیشتر بر اساس پروانه‌های ساختمانی صادر شده

سال	۶۹	۷۰
کل	۱۸/۳	۱۹/۵
شهرهای بزرگ	۱۹/۶	۲۱/۹
تهران	۷۶/۶	۷۹/۷
سایر مناطق شهری	۶/۹	۸/۷
تهران و شهرهای بزرگ	۳۲/۸	۳۳/۸

مأخذ: پروانه‌های ساختمانی صادر شده در سال ۷۰- مرکز آماری ایران

جدول شماره ۸- نرخ رشد قیمت یک مترمربع زیربنای واحدهای مسکونی و یک مترمربع زمین ساختمانهای کلنگی نسبت به فصل مشابه سال قبل در تابستان سال ۱۳۷۱

شهر	زیربنا	زمین
تهران	-۴/۲	-۰/۵
مشهد	-۶/۳	-۴/۰
اصفهان	-۱/۱	-۱/۷
تبریز	۵/۶	-۲/۱
شیراز	-۱۰/۹	-۸/۹

#### سیدحسین خزاقی

#### منابع:

۱- با توجه به تفاوت آماری مرکز آمار ایران و آمارهای سالانه بانک مرکزی سعی شده است با اعمال یک ضریب تبدیلی (۱/۴۶) در آمار بانک مرکزی این تفاوت متعادلتر شود. (مأخذ: ارزیابی برنامه پنجساله اول بخش مسکن).

۲- مأخذ: برنامه اول بخش مسکن.

۳- بخش ساختمان شامل بخش مسکن، ساختمانهای اداری، تجاری، راه، بندر، اسکله، فرودگاه و غیره می‌باشد.

۴- بخش ساختمان و مسکن شامل واحدهای مسکونی، تجاری و اداری است.