

تحلیلی بر بازار مسکن [۱]

علیرضا باستانی

(مدیر گروه تجارت بین‌الملل دفتر مطالعات اقتصادی و پژوهشگر موسسه مطالعات و پژوهش‌های بازرگانی)

جواد رضایی

(مدیر گروه تولید و امور بخشی دفتر مطالعات اقتصادی و عضو هیأت علمی موسسه مطالعات و پژوهش‌های بازرگانی)

چکیده

و اشتغال عوامل تولید ایفا می‌نماید از اهمیت بسیاری برخوردار است. مسکن به عنوان یک کالای مصرفی بادوام تلقی می‌شود که ویژگی‌های نظیر غیر قابل تجارت [۲] بودن، عدم وجود جان‌شین (هم به لحاظ نوع مصرف و هم ارزش مصرفی) برای آن، بازار این کالا را با یکسری ویژگی‌های خاص روبرو ساخته است. با این وجود کالای مسکن دارای ارزش سرمایه‌ای بوده و حکم یک دارایی را دارد که پس از خرید، نیز از بازار خارج نمی‌شود و این عامل در نوسانات قیمت و شکاف عرضه و تقاضای آن موثر می‌باشد.

در طول دو سال گذشته بخش مسکن در اقتصاد کشور با معضل افزایش قیمت‌ها روبرو است اگرچه ریشه این معضل را می‌توان ناشی از عدم تعادل بین عرضه و تقاضا در این بخش دانست. اما در این میان متغیرهای دیگری نیز در ایجاد التهاب در این بازار موثر بوده‌اند. این مطالعه با هدف شناسایی این عوامل موثر افزایش‌دهنده قیمت‌ها در بازار مسکن تهیه شده است. در این مطالعه در ابتدا اهمیت بخش مسکن در اقتصاد ایران تشریح می‌شود و پس از آن عوامل موثر بر افزایش قیمت مسکن مورد بررسی قرار خواهد گرفت در قسمت بعد افق بازار مسکن در کشور مورد تجزیه و تحلیل قرار می‌گیرد و سرانجام راهکارهای پیشنهادی ارائه خواهد شد.

بخش مسکن از جمله بخش‌های مهم اقتصادی است که رابطه تنگاتنگ و وسیعی با سایر بخش‌های اقتصادی دارد. با توجه به رابطه پسین و پیشین بخش مسکن با سایر بخش‌های اقتصادی کشور، رکود و رونق این بخش اثر قطعی بر رکود و رونق اقتصاد کلان کشور می‌گذارد. افزایش حباب‌گونه قیمت مسکن در سال‌های اخیر لزوم شناخت عوامل موثر در این بازار و به‌کارگیری ابزارهای سیاستی مناسب را بیش از پیش می‌کند. این مطالعه پس از معرفی عوامل موثر در سمت عرضه و تقاضای مسکن به بررسی تاثیر این عوامل بر افزایش قیمت در بازار مسکن پرداخته است و در نهایت راهکارهایی را برای رفع معضلات در این بازار پیشنهاد نموده است.

مقدمه

بخش مسکن از جمله بخش‌های مهم اقتصادی بوده که رابطه تنگاتنگ و گسترده‌ای با دیگر بخش‌های اقتصادی دارد. این بخش هم به لحاظ سهم در بودجه خانوار و هم به لحاظ سهم در تولید ناخالص داخلی و ارتباط گسترده با سایر بخش‌های اقتصادی و نیز نقشی که در تغییرات شاخص‌های کلان اقتصادی مانند رشد اقتصادی

۱. اهمیت بخش مسکن در اقتصاد ایران

بخش مسکن از جمله بخش‌های مهم اقتصادی است که رابطه تنگاتنگ و وسیعی با سایر بخش‌های اقتصادی دارد. با توجه به رابطه پسین و پیشین بخش مسکن با سایر بخش‌های اقتصادی کشور، رکود و رونق این بخش اثر قطعی بر رکود و رونق اقتصاد کلان کشور می‌گذارد.

رونق رشد جمعیت از یک سو و مهاجرت فزاینده از روستا به شهر در چند دهه اخیر از سوی دیگر، تقاضای بالقوه مسکن در کشور را با

شرایط ویژه ای روبرو نموده است. با توجه به این در ادبیات عمومی کشور، زمین و مسکن همواره به عنوان یک دارایی مطمئن شناخته شده است، لذا لباشت نقدینگی در بخش مسکن به صورت یک سنت دیرینه در کشور رواج داشته است. بررسی‌های نشان می‌دهد که طی سال‌های ۱۳۴۰ تا ۱۳۸۲ ارزش افزوده بخش ساختمان به طور متوسط ۴/۸ درصد از تولید ناخالص ملی کشور را به خود اختصاص داده است، این نسبت طی سال‌های ۱۳۸۳ تا شش ماهه اول ۱۳۸۶ به ۴/۵ درصد رسیده است.

جدول ۱- ارزش افزوده بخش ساختمان و نسبت آن به کل تولید ناخالص داخلی به قیمت‌های ثابت طی سال‌های ۱۳۷۶ تا شش ماهه اول ۱۳۸۶ (میلیارد ریال)

سال	ارزش افزوده بخش ساختمان	نسبت ارزش افزوده ساختمان به کل تولید ناخالص داخلی (درصد)
۱۳۷۶	۱۳۲۶۲	۴/۵۵
۱۳۷۷	۱۲۳۷۷	۴/۱۶
۱۳۷۸	۱۴۰۵۴	۴/۶۱
۱۳۷۹	۱۵۱۲۲	۴/۷۲
۱۳۸۰	۱۵۸۶۲	۴/۸
۱۳۸۱	۱۸۶۹۶	۵/۲۴
۱۳۸۲	۱۸۷۰۱	۴/۸۵
۱۳۸۳	۱۷۹۲۳	۴/۵
۱۳۸۴	۱۸۷۲۸	۴/۴۶
۱۳۸۵	۱۹۴۲۰	۴/۳
شش ماهه اول ۱۳۸۶	۱۱۹۲۷	۴/۷

ماخذ: بانک مرکزی ج.ا.ا.

جدول ۲- میزان رشد ساختمان‌های تکمیل شده توسط بخش خصوصی در مناطق شهری طی سال‌های ۱۳۷۷ تا شش ماهه اول ۱۳۸۶ (درصد)

سال	تهران	شهرهای بزرگ	مناطق شهری
۱۳۷۷	۱۲۳۷۷	۲۷/۹	۸/۹
۱۳۷۸	۱۴۰۵۴	۲۷/۵	۲۷/۹
۱۳۷۹	۱۵۱۲۲	۵/۹	۱۶/۷
۱۳۸۰	۱۵۸۶۲	۶/۱	۲۰/۲
۱۳۸۱	۱۸۶۹۶	۴/۳	۳/۸
۱۳۸۲	۱۸۷۰۱	۰/۵	-۱۳
۱۳۸۳	۱۷۹۲۳	-۲۲/۷	۶۵/۴
۱۳۸۴	۱۸۷۲۸	۶۰/۱	-۱/۸
۱۳۸۵	۱۹۴۲۰	-۵/۵	۲۳/۳
شش ماهه اول ۱۳۸۶	۱۱۹۲۷	۲۰/۷	

ماخذ: بانک مرکزی ج.ا.ا.

همچنین بر اساس برخی مطالعات یک واحد افزایش در ارزش افزوده بخش مسکن، تولید ناخالص داخلی را به میزان ۳/۸ واحد افزایش می‌دهد. [۳] از ابتدای سال ۱۳۸۶ با شروع دوره رونق تولید مسکن توسط بخش خصوصی، شاهد افزایش سهم ارزش افزوده مسکن در تولید ناخالص داخلی می‌باشیم و همچنین بخش ساختمان سهمی قابل توجه (معادل ۰/۹ درصد) در رشد اقتصادی سال مورد بحث داشته است.

از سوی دیگر بررسی وضعیت حاکم بر اقتصاد کشور طی چند دهه گذشته این حقیقت را بازگو می‌نماید که بخش ساختمان بعد از بخش خدمات از موثرترین ابزارها برای ایجاد اشتغال بوده است. سهم این بخش از اشتغال کشور قریب به ۱۲/۸ درصد برآورد می‌شود. شایان ذکر است که بخش خصوصی در اقتصاد بخش ساختمان سهم عمده‌ای را به خود اختصاص داده است به گونه‌ای که سهم غالب ساخت و ساز مسکن کشور (قریب به ۹۵ درصد) توسط بخش خصوصی صورت می‌گیرد از این رو رونق ساخت و ساز توسط بخش خصوصی به منزله رونق بخش مسکن تلقی می‌شود. از جمله معیارهای که مبین رونق ساخت و ساز در کشور است، شامل ارزش جاری سرمایه‌گذاری بخش خصوصی در ساختمان‌های جدید مناطق شهری و تعداد ساختمان‌هایی که در مناطق شهری توسط بخش خصوصی شروع به ساخت و یا تکمیل شده، می‌باشد. برای نمونه در جدول (۲) آمارهای مربوط به رشد تعداد دستگاه ساختمان‌های تکمیل شده توسط بخش خصوصی در مناطق شهری، شهرهای بزرگ و تهران طی سال‌های ۱۳۷۷ تا شش ماهه اول ۱۳۸۶ را نشان می‌دهد. نوسانات متغیر مورد بحث حاکی از آن است که بخش مسکن در دوره مورد بررسی با رکود و رونق ادواری مواجه بوده است. در دوره‌های رونق مشارکت در ساخت افزایش می‌یابد و در این سال‌ها ساخت و ساز با رشد مثبت مواجه شده و در سال‌های رکود این نرخ رشد منفی بوده است.

۲. بازار مسکن در ایران

در حال حاضر بخش مسکن در اقتصاد کشور با معضل افزایش لجام گسیخته قیمت‌ها روبرو است که ریشه این معضل را می‌توان ناشی از عدم تعادل بین عرضه و تقاضا در این بخش دانست، در این قسمت ابتدا عوامل موثر بر افزایش تقاضا (انتقال منحنی تقاضا به سطح بالاتر) را مرور خواهیم کرد. این عوامل

عبارتند از: ساختار سنی جمعیت، پرداخت تسهیلات گسترده خرید مسکن و هجوم نقدینگی سرگردان به بخش مسکن. در ادامه عوامل موثر بر عرضه مسکن که غالباً مربوط به افزایش قیمت نهاده‌های تولید مسکن است مورد بررسی قرار خواهد گرفت.

۲-۱. عوامل موثر بر تقاضای مسکن

۲-۱-۱. ساختار سنی جمعیت

یکی از دلایل ایجاد بحران در قیمت مسکن وضعیت ساختار جمعیتی کشور است. قرار گرفتن بخش قابل توجهی از هرم سنی جمعیت در سنین ازدواج (بر اساس آمار سال ۱۳۸۵ بیش از ۹ میلیون نفر به عبارتی ۲۳ درصد جمعیت کشور در گروه سنی ۲۰ تا ۲۹ سال قرار دارند) بخش مسکن را با یک تقاضای بالقوه مواجه ساخته که عدم پاسخگویی به نیاز مسکن طی سال‌های ۱۳۸۱ الی ۱۳۸۴ با توجه به رکود حاکم بر بخش ساختمان منجر به انباشت تقاضا و تسری آن به دوره‌های بعد شده است. بی‌تردید بخشی از تقاضای بالقوه با توجه به پایین بودن قدرت خرید هرگز نمی‌تواند به بالفعل تبدیل شود لیکن همین میزان تقاضای بالفعل با توجه به عرضه صورت گرفته در این بخش به راحتی می‌تواند به بحران قیمت در این بخش منجر شود. [۴]

۲-۱-۲. پرداخت تسهیلات گسترده خرید مسکن

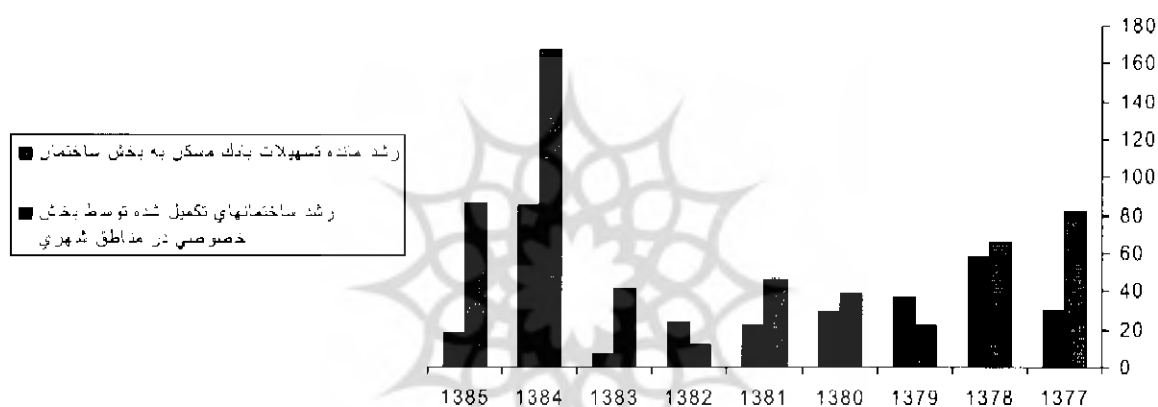
از دیگر دلایل ایجاد شرایط مازاد تقاضا و افزایش قیمت در بازار مسکن می‌توان به پرداخت تسهیلات و وام‌های مختلف خرید یا ودیعه مسکن طی سال‌های اخیر اشاره نمود. پرداخت این قبیل تسهیلات تا حدودی منجر به ایجاد شوک اولیه در بازار مسکن شده و زمینه جهش قیمت و اجاره بهای مسکن را مهیا کرده است. براساس آمارهای موجود بانک مسکن طی سال‌های اول و دوم برنامه چهارم توسعه به میزان ۲۷۰۴۰ و ۴۷۱۱۰ میلیارد ریال (بدون احتساب سود و درآمدهای آتی) به متقاضیان تسهیلات پرداخت کرده است که بیانگر رشد ۱۴۰ و ۷۴/۲ درصدی این تسهیلات است. بانک‌های خصوصی نیز طی سال‌های ۱۳۸۴ و ۱۳۸۵ به میزان ۳۴۴۰۸ و ۴۸۸۰۱ میلیارد ریال تسهیلات به بخش مسکن پرداخت کرده‌اند که بیانگر رشد ۸۵ و ۴۲ درصدی این تسهیلات در هر سال نسبت به سال پیش می‌باشد. [۵]

جدول ۳- رشد مانده تسهیلات اعطا شده به بخش ساختمان و مسکن توسط بانک مسکن و بانک ها و

موسسات اعتباری در سالهای ۱۳۷۷-۱۳۸۵ (درصد)

سال	رشد مانده تسهیلات پرداختی بانک مسکن به بخش ساختمان	رشد مانده تسهیلات پرداختی بانکها و موسسات اعتباری به بخش ساختمان
۱۳۷۷	۶۲/۴	۳۵/۸
۱۳۷۸	۴۵/۷	۳۹/۵
۱۳۷۹	۱۰/۵	۲۸/۸
۱۳۸۰	۱۹/۳	۲۹/۲
۱۳۸۱	۲۶/۴	۳۲/۷
۱۳۸۲	-۸	۳۰/۶
۱۳۸۳	۴۱/۳	۲۷/۹
۱۳۸۴	۱۴۷/۱	۳۹/۴
۱۳۸۵	۶۸/۴	۴۱/۷

ماخذ: بانک مرکزی ج.ا.ا



نمودار ۱- مقایسه روند رشد تسهیلات مسکن توسط بانک مسکن و رشد ساختمان‌های تکمیل شده توسط

بخش خصوصی

جدول ۴- رشد تعداد پروانه‌های ساختمانی صادر شده توسط شهرداری‌ها در شهرهای بزرگ و

مناطق شهری طی سالهای ۱۳۷۷-۱۳۸۵ (درصد)

سال	پروانه‌های ساختمانی صادر شده شهرداری‌ها در مناطق شهری	پروانه‌های ساختمانی صادر شده شهرداری‌ها در شهرهای بزرگ
۱۳۷۷	-۳/۶	۶/۱
۱۳۷۸	۶/۳	-۱/۸
۱۳۷۹	-۵/۳	-۱۱
۱۳۸۰	۱۸/۹	-۰/۷
۱۳۸۱	۱۵/۸	۱۵/۵
۱۳۸۲	-۷/۲	۱/۲
۱۳۸۳	-۲۹/۵	-۰/۲
۱۳۸۴	-۸/۶	-۱/۷
۱۳۸۵	۱۰/۲	۱۷/۲
شش ماهه اول ۱۳۸۶	۶۵/۴	۲۶/۵

ماخذ: بانک مرکزی ج.ا.ا

آمارهای ارایه شده در جدول ۳ نشان می‌دهد که بالاترین نرخ رشد مانده تسهیلات پرداختی بانک مسکن طی دوره مورد بررسی مربوط به سال ۱۳۸۴ با رشدی معادل ۱۴۷/۱ می‌باشد. از سوی دیگر رشد مانده تسهیلات بانک‌ها و موسسات اعتباری به بخش غیردولتی در مسکن و ساختمان نیز طی سال‌های ۱۳۷۷ الی ۱۳۸۵ با نوسانات کمی همراه بوده است. به طوری که بالاترین رشد مانده تسهیلات در سال ۱۳۸۵، با ۴۱/۷ درصد و پایین‌ترین آن در سال ۱۳۸۳، با رقمی معادل ۲۷/۹ درصد بوده است. بنابراین می‌توان ادعا نمود که رشد مثبت مانده تسهیلات ارایه شده توسط بانک‌های مختلف در سال‌های مورد بررسی، حجم نقدینگی را در بخش مسکن افزایش داده و خود این امر با توجه به عدم تناسب عرضه مسکن با تقاضای آن در کوتاه مدت، افزایش قیمت‌ها را به دنبال داشته است. شایان ذکر است که در مقایسه روند رشد اعطای تسهیلات توسط بانک مسکن با نوسانات ادواری بازار مسکن (جدول ۲)، همسویی این دو را نشان می‌دهد. نمودار ۱ نیز مقایسه روند رشد تسهیلات مسکن توسط بانک مسکن و رشد ساختمان‌های تکمیل شده توسط بخش خصوصی در مناطق شهری را به خوبی نشان می‌دهد.

۳-۱-۲. هجوم نقدینگی سرگردان به بخش مسکن

از دیگر دلایل ایجاد افزایش قیمت در بخش مسکن کشور را می‌توان در عدم وجود بازارهای مناسب برای جذب نقدینگی سرگردان در کشور دانست. در هر اقتصادی متناسب با شرایط آن، بازارهای مختلف به عنوان رقیب در جذب نقدینگی مطرح می‌باشند. در اقتصاد ایران این بازارها در قالب بازارهای سکه و ارز، طلا، بورس، تلفن همراه، خودرو، زمین و مسکن مطرح است. شواهد حاکی از آن است که در سال‌های اخیر به دلیل عدم جذب نقدینگی مازاد جامعه توسط سایر اشکال دارایی‌ها همچون طلا، سکه، ارز، خودرو و موبایل، نقش مسکن به عنوان کالای بادوام اقتصادی در جذب بخش عمده‌ای از نقدینگی سرگردان جامعه پررنگ‌تر شده که این امر خود منجر به افزایش تقاضا و در نهایت افزایش قیمت مسکن در کشور شده است.

رشد بالای نقدینگی در سال‌های مذکور منجر به ایجاد افزایش در تقاضای سوداگران مسکن شده است. مکانیسم تاثیرگذاری نقدینگی بر تقاضای سوداگران مسکن که خود یکی از عوامل مهم در افزایش قیمت مسکن بوده، به این صورت است

که در ابتدا با افزایش تقاضای مسکن، عرضه تا حدودی افزایش می‌یابد اما از آنجا که در بخش مسکن در کوتاه مدت امکان افزایش متناسب عرضه با افزایش تقاضا مقدور نیست، لذا این امر منجر به ایجاد مازاد تقاضا برای مسکن شده و حباب قیمتی برای مسکن شکل می‌گیرد. با تشکیل حباب قیمتی، تقاضای مسکن محدود شده و علی‌رغم افزایش انگیزه تولید و عرضه بیشتر مسکن به دلیل افزایش قیمت آن، کاهش تقاضا، پدیده رکود تورمی را در بازار مسکن شکل داده و عرضه را متوقف می‌کند. | ۶

۲-۲. عوامل موثر بر عرضه مسکن

۲-۲-۱. صدور پروانه ساختمانی

تعداد پروانه‌های ساختمانی صادر شده توسط شهرداری‌ها به عنوان متغیری برای بیان وضعیت عرضه مسکن در نظر گرفته می‌شود. وجود رکود بازار مسکن در سال‌های مورد بررسی به وسیله تغییرات این متغیر قابل بیان است.

با توجه به تعداد پروانه ساختمانی صادره مطابق جدول (۴) می‌توان گفت که کاهش تقاضا برای تولید مسکن (صدور پروانه‌های ساختمانی) طی سال‌های ۱۳۸۲ تا ۱۳۸۴ و در نتیجه کاهش عرضه مسکن در سال‌های ۱۳۸۴ و ۱۳۸۵ نشان‌دهنده بروز پدیده رکود تورمی در بخش مسکن طی سال‌های مذکور است. با شروع رونق مسکن در نیمه دوم سال ۱۳۸۵ پروانه‌های ساختمانی صادره با رشد مواجه شده و در نیمه اول سال ۱۳۸۶ این رشد با شدت بسیار بیشتری تداوم یافته است. به گونه‌ای که این رشد اعم از مناطق شهری و یا شهرهای بزرگ به ترتیب با ۶۵/۴ و ۲۶/۵ بالاترین میزان در طول دوره مورد بررسی بوده است.

۲-۲-۲. قیمت نهاده‌های تولید مسکن

از جمله عواملی مهمی که از بعد عرضه می‌تواند سبب افزایش بهای تمام شده محصول و نهایتاً افزایش قیمت مسکن تلقی نمود افزایش قیمت عوامل و نهاده‌ای تولید مسکن است. از جمله نهاده‌های اصلی تولید مسکن، زمین، مصالح ساختمانی و خدمات و مدیریت ساخت می‌باشد. افزایش قیمت این نهاده‌ها آثار مستقیم در قیمت مسکن دارند. بر اساس برخی مطالعات صورت گرفته کسش قیمتی مسکن نسبت به قیمت زمین، ۱/۴ و

کشش قیمتی زمین نسبت به هزینه ساخت (شامل مصالح ساختمانی و خدمات و مدیریت ساخت) ۰/۳ می‌باشد. لذا تغییرات قیمت این نهادهای قیمت مسکن را به طور مستقیم تحت تاثیر خود قرار می‌دهند.

همانطور که در جدول (۵) ملاحظه می‌شود شاخص مزد یک روز کارگر ساده ساختمانی و همچنین شاخص قیمت مصالح ساختمانی و شاخص قیمت زمین در شهرهای بزرگ و تهران طی دوره مورد بررسی روند افزایشی داشته‌اند. رشد شاخص‌های قیمت مصالح ساختمانی فلزی و غیرفلزی، مزد یک روز کارگر ساده ساختمانی و نهایتاً قیمت زمین نقش اساسی در افزایش قیمت مسکن داشته است. اما این تغییرات معمولاً در قیمت‌های سالیانه مسکن متبلور نمی‌شود بلکه معمولاً در فواصل ۳ تا ۴ سال، جهش پلکانی قیمت مسکن را در حول محور تورم سبب می‌شود.

۳-۲. سایر عوامل

علاوه بر موارد ذکر شده فوق که در ایجاد وضعیت کنونی حاکم بر بخش مسکن موثر بوده‌اند موارد دیگری نظیر عملکرد ضعیف بازار سرمایه در سال‌های اخیر به منظور ایجاد فضای مناسب جذب سرمایه و نقدینگی سرگردان، عدم ایجاد سیستم فقدان مکانیسم قیمت‌گذاری منطقه‌ای، عدم وجود برنامه‌ریزی و سیاست‌گذاری منسجم در مدیریت و کنترل سوداگری در بخش زمین، عملکرد نامناسب ابزارهای مالیاتی در بخش عرضه و تقاضای مسکن، عدم نظارت درست بر عملکرد بنگاه‌های املاک و بالا بودن هزینه‌های عوارض و نوسازی مسکن، نیز در تحقق وضعیت بحران در بخش مسکن کشور دخیل بوده‌اند.

جدول ۵- رشد شاخص قیمت عمده فروشی مصالح ساختمانی (فلزی و غیر فلزی)، قیمت زمین و شاخص

مزد یک روز کارگر ساده ساختمانی طی سال‌های ۱۳۷۸-۱۳۸۶

سال	رشد شاخص مزد یک روز کارگر ساده ساختمانی	رشد شاخص قیمت مصالح ساختمانی		رشد شاخص قیمت زمین	
		فلزی	غیر فلزی	تهران	شهرهای بزرگ
۱۳۷۸	۱۳/۳	۲۷/۹	۱۹/۴	۱۰/۳	۱۱/۸
۱۳۷۹	۱۱/۱	۱۴	۱۶/۵	۳۰/۷	۲۴/۲
۱۳۸۰	۱۰/۶	۱/۱	۶/۹	۲۱/۹	۲۱/۲
۱۳۸۱	۲۳/۶	۱۰/۲	۳۰/۷	۲۷/۲	۵۰
۱۳۸۲	۲۴/۶	۱۱/۹	۱۴	۱۸/۳	۵۵/۶
۱۳۸۳	۲۹/۳	۳۳/۱	۱۴/۶	۱۱/۵	۲۵/۳
۱۳۸۴	۱۶/۴	۴/۷	۷/۹	۹/۱	۱۱/۳
۱۳۸۵	۱۵/۵	۳۱/۸	۶/۳	۱۷	۸/۶
۱۳۸۶	--	۲۲،۴	۱۴،۱	--	--

ماخذ: بانک مرکزی ج.ا.ا

جدول ۶- کمبود مسکن در سال‌های انجام سرشماری عمومی نفوس و مسکن

سال	۱۳۵۵	۱۳۶۵	۱۳۷۵	۱۳۸۵
تعداد خانوار (میلیون نفر)	۶/۷	۹/۶	۱۲/۳	۱۷/۵
تعداد مسکن (میلیون واحد)	۵/۳	۸/۲	۱۰/۷	۱۳/۹
کمبود مسکن (میلیون واحد)	۱/۴	۱/۴	۱/۶	۲
درصد کمبود	۲۶	۱۷	۱۵	۱۷

ماخذ: مرکز آمار ایران

۳. افق بازار مسکن در کشور

با توجه به افزایش تقاضای مسکن به دلیل ساختار جمعیتی کشور است که نیاز به مسکن در سال‌های آتی به طور فزاینده‌ای افزایش خواهد داد. پیش‌بینی شده است که این نیاز حداقل تا سال ۱۳۹۱ با رشد قابل ملاحظه‌ای همراه باشد. [۷] جدول (۶) آمارهای مربوط به کمبود مسکن طی سال‌های انجام سرشماری عمومی نفوس و مسکن را نشان می‌دهد.

همانطور که در جدول (۶) ملاحظه می‌شود در سال ۱۳۵۵ تعداد مسکن در کشور ۵/۳ میلیون واحد بوده که این تعداد در سال ۱۳۶۵ به ۸/۲ میلیون واحد و در سال ۱۳۷۵ به ۱۰/۷ میلیون واحد رسیده و در نهایت در سال ۱۳۸۵ به ۱۳/۹ میلیون واحد افزایش یافته است.

از سوی دیگر با توجه به آمارهای ارایه شده در جدول (۶) کمبود مسکن به عنوان یک متغیر غیر قابل اغماض طی سال‌های مورد بررسی قابل مشاهده است. به طوری که در سال‌های ۱۳۵۵ و ۱۳۶۵ معادل ۱/۴ میلیون واحد و در سال ۱۳۸۵ این کمبود به ۲ میلیون واحد رسیده است. بی‌تردید افزایش کمبود مسکن علی‌رغم افزایش تعداد آن طی سال‌های یاد شده بیانگر مازاد تقاضا در بازار مسکن است و علی‌رغم افزایش تولید مسکن در سال‌های مختلف کمبود مسکن نیز افزایش یافته است که این امر ناشی از وجود شکاف بین عرضه و تقاضای در بازار مسکن کشور است که خود می‌تواند، عامل افزایش قیمت مسکن تلقی شود.

۴. پیشنهادات و توصیه‌های سیاستی

۴-۱. سیاست‌های طرف عرضه

۱. حرفه‌ای نمودن ساخت و ساز در بخش مسکن از طریق ورود انبوه‌سازان، برای تولید مسکن سادام، ارزان قیمت و مطابق با استانداردهای بین‌المللی کیفیت مسکن.
۲. کاهش هزینه نهاده‌های تولید مسکن، به طوری که ملاحظه گردید از جمله نهاده‌های اصلی که سهم عمده‌ای در قیمت تمام شده در این بخش دارد زمین

۳. برنامه‌ریزی مدون برای کاهش تورم در بلندمدت. واضح و مبرهن است که کاهش در نرخ تورم می‌تواند با کاهش در هزینه‌های تولید مسکن نقش مهمی را در کاهش شاخص قیمت مسکن داشته باشد. بنابراین کاهش در نرخ تورم در بلندمدت می‌تواند تاثیر مهمی در بهبود تولید و قیمت بخش مسکن داشته باشد.
۴. فراهم آوردن تسهیلات مناسب بانکی داخلی و خارجی برای انبوه‌سازان بخش مسکن.

۴-۲. سیاست‌های طرف تقاضا

۵. تنظیم سیاست‌های مالیاتی، به گونه‌ای که بخش مسکن را از مقاصد دلالی و بورس‌بازی رها سازد، مانند مالیات سنگین بر نقل و انتقال معاملات مسکن که در فاصله‌ی زمانی کوتاهی انجام می‌پذیرد.
۶. هدایت یارانه‌ها در جهت تامین تسهیلات برای مسکن ارزان قیمت و اجاره به شرط تملیک.
۷. هدایت تسهیلات دولتی خرید مسکن به سوی افرادی که تاکنون از اینگونه تسهیلات برخوردار نشده‌اند. باید توجه داشت پرداخت تسهیلات امری ضروری برای خانه‌دار شدن بسیاری از خانواده‌ها محسوب می‌شود و سقف اینگونه تسهیلات در برخی از کشورها به میزان ۹۰ درصد ارزش واحد مسکونی نیز می‌رسد لذا محدودیت‌های پرداخت تسهیلات خرید مسکن اینگونه خانوارها مناسب نبوده، بلکه لازم است تسهیلات خرید سوداگرانه مسکن در دوره‌های انتهایی با استفاده از مکانیزم‌های پولی از قبیل اتخاذ سیاست قیمت‌گذاری تبعیضی و افزایش نرخ سود تسهیلات برای بهره‌مندی آن دسته از افرادی که خواستار وام‌های مجدد یا مبالغ بیشتر می‌باشند، محدود شود.

پی‌نوشت‌ها

۱. این مقاله برگرفته از مطالعه‌ای است که در دفتر مطالعات اقتصادی تحت عنوان بررسی بازار مسکن در اقتصاد ایران تهیه شده است.
2. Non-Tradable
۳. هفته‌نامه برنامه، شماره ۲۶۶، ص ۲۱.
۴. کرمی، افشین، بررسی وضعیت بازار مسکن در ایران (با تاکید بر سیاست‌های دولت)، موسسه تحقیقاتی تدبیر اقتصاد، تهران، ۱۳۸۶.
۵. سازمان بازرسی کل کشور، آسیب‌شناسی علل افزایش قیمت مسکن و ارائه پیشنهادهایی برای کاهش مشکلات بازار مسکن، ۱۳۸۶.
۶. رفیعی، مینو، چشم‌انداز برنامه چهارم توسعه در بخش مسکن، معاونت مسکن و برنامه‌ریزی، دفتر برنامه‌ریزی و اقتصاد وزارت مسکن و شهرسازی، ۱۳۸۱.
۷. افشین کرمی، ۱۳۸۶.

منابع

- رفیعی، مینو، «چشم‌انداز برنامه چهارم توسعه در بخش مسکن، معاونت مسکن و برنامه‌ریزی»، دفتر برنامه‌ریزی و اقتصاد وزارت مسکن و شهرسازی، ۱۳۸۱.
- سازمان بازرسی کل کشور، آسیب‌شناسی علل افزایش قیمت مسکن و ارائه پیشنهادهایی برای کاهش مشکلات بازار مسکن، ۱۳۸۶.
- سرتیپی‌پور، محسن، «آسیب‌شناسی مشکلات مسکن در ایران»، نشریه صفا (علمی - پژوهشی)، دانشکده معماری و شهرسازی دانشگاه شهید بهشتی، شماره ۳۹، پاییز و زمستان ۱۳۸۳.
- عسگری، علی و جعفر قادری، «مدل هدایتک تعیین قیمت مسکن در مناطق شهری ایران»، پژوهش‌های اقتصادی، بهار ۱۳۸۱؛ ۲(۴) صص ۹۱-۱۰۸.
- قادری، جعفر، «برآورد تقاضای مسکن در مناطق شهری ایران، مجله تحقیقات اقتصادی، شماره ۹ و ۱۰، پاییز و زمستان ۱۳۸۲.
- کرمی، افشین، بررسی وضعیت بازار مسکن در ایران (با تاکید بر سیاست‌های دولت)، موسسه تحقیقاتی تدبیر اقتصاد، تهران، ۱۳۸۶.
- مرکز آمار ایران، سالنامه آماری ۱۳۸۵.
- مرکز پژوهش‌های مجلس شورای اسلامی، بررسی دلایل افزایش قیمت مسکن و راهکارهای مقابله با آن، شماره مسلسل ۸۹۹۰.
- مرکز پژوهش‌های مجلس شورای اسلامی، تحلیل گزارش تعداد پروانه‌های ساختمانی صادره توسط شهرداری‌ها، شماره مسلسل ۲۵۰۹۰۱۷.
- مرکز پژوهش‌های مجلس شورای اسلامی، در باره نوسانات بازار و قیمت مسکن، شماره مسلسل ۶۴۱۱.
- مرکز پژوهش‌های مجلس شورای اسلامی، مسکن، ریشه‌یابی مشکل و رهیافت‌ها، شماره کد گزارش ۴۱۰۲۲۹۶.
- معاونت برنامه‌ریزی و نظارت راهبردی رییس‌جمهوری، هفته‌نامه برنامه شماره ۲۶۶، ۴ خرداد ۱۳۸۷.
- وزارت مسکن و شهرسازی، معاونت امور مسکن و ساختمان، فصلنامه علمی اقتصاد مسکن شماره‌های مختلف.

- بانک مرکزی ج.ا.ا، تحولات اقتصادی ایران در بخش واقعی، نیمه اول سال ۱۳۸۶.
- بانک مرکزی ج.ا.ا، شاخص بهای عمده فروشی کالاها در ایران، ۱۳۸۶.
- بانک مرکزی ج.ا.ا، شاخص بهای کالاها و خدمات مصرفی در مناطق شهری ایران، اسفندماه ۱۳۸۶.
- بانک مرکزی ج.ا.ا، گزارش اقتصادی و ترازنامه سال‌های مختلف.
- بانک مرکزی ج.ا.ا، نتایج بررسی بودجه خانوار در مناطق شهری ایران، ۱۳۸۶.
- بانک مرکزی ج.ا.ا، نماگرهای اقتصادی شماره ۴۹، سه ماهه دوم ۱۳۸۶.
- بانک مرکزی ج.ا.ا، خلاصه تحولات اقتصادی کشور، ۱۳۸۵.
- خلیلی عراقی، منصور، سایه موسوی، «تابع عرضه مسکن در ایران»، مجله تحقیقات اقتصادی، شماره ۵۷، پاییز و زمستان ۱۳۷۹، صص ۲۹-۱.

Goodhart, Charles & Boris Hofmann, House Prices & the Macroeconomy: Implications for Banking & Price Stability. Oxford University Press, 2007.

Jones, Colin and Duncan MacLennan. The Impact of North Sea Oil Development on the Aberdeen Housing Market. Journal of Property Research, Volume 3, Issue 2, May, pp. 113-126, 1986.

Kelly, Elish. Dublin Housing Prices: An Econometrics Analysis, 2000.

Leung, Charles. Macroeconomics and Housing: a Review of the Literature, Journal of Housing Economics, Volume 13, Issue 4, December, pp. 249-267, 2004.



پژوهشگاه علوم انسانی و مطالعات فرهنگی
رتال جامع علوم انسانی