



رفتار قیمت مسکن در سال های اخیر

## رونق، رکود، رونق، رکود...

سیاست تحریک بازار از ناحیه تقاضا، از جمله سیاست های نادرست دهه های گذشته بوده و همواره منجر به افزایش قیمت مسکن و در نتیجه عرضه گران آن شده است.

روند کنونی قیمت مسکن و انفجار مجدد جمعیت متقاضی مسکن در کشور که با ورود رده های جدید سنی جوانان آغاز شده است، خبر از بحرانی دیگر در بخش مسکن در دو سال گذشته می دهد. این بخش به عنوان یکی از مهمترین اجزای سبد خانوار که با هزینه و درآمد آنها ارتباط مستقیم دارد و نوسانات آن، اثرات مهم و غیرقابل انکاری بر اقتصاد خانوار می گذارد، از جمله هزینه های ضروری به شمار می رود. فراهم آوردن امکانات، به منظور بهره مند کردن خانواده های کم درآمد و متوسط از زمین و مسکن، از مباحث کلیدی در ریشه کن کردن فقر و رفع تبعیض به حساب می آید. این در حالی است که مسکن برخلاف دیگر هزینه های خانواده جایگزینی ندارد. خانوار می تواند سبد غذایی خود را متناسب با درآمدش تنظیم و انتخاب کند، ولی نمی تواند به جای مسکن، کالای دیگری را به منظور سکونت و آرامش خود اختیار نماید. بازار مسکن به دنبال افزایش قیمت در پایان سال ۸۶ و اوایل ۸۷ با مشکل مواجه شد. هرچند این مشکل لزوماً از عرضه و تقاضا تبعیت نکرد و حتی با این که در اوج ثبت نام و

روند کنونی قیمت مسکن و انفجار مجدد جمعیت متقاضی مسکن در کشور که با ورود رده های جدید سنی جوانان آغاز شده است، خبر از بحرانی دیگر در بخش مسکن در دو سال گذشته می دهد. این بخش به عنوان یکی از مهمترین اجزای سبد خانوار که با هزینه و درآمد آنها ارتباط مستقیم دارد و نوسانات آن، اثرات مهم و غیرقابل انکاری بر اقتصاد خانوار می گذارد، از جمله هزینه های ضروری به شمار می رود. فراهم آوردن امکانات، به منظور بهره مند کردن خانواده های کم درآمد و متوسط از زمین و مسکن، از مباحث کلیدی در ریشه کن کردن فقر و رفع تبعیض به حساب می آید. این در حالی است که مسکن برخلاف دیگر هزینه های خانواده جایگزینی ندارد. خانوار می تواند سبد غذایی خود را متناسب با درآمدش تنظیم و انتخاب کند، ولی نمی تواند به جای مسکن، کالای دیگری را به منظور سکونت و آرامش خود اختیار نماید. بازار مسکن به دنبال افزایش قیمت در پایان سال ۸۶ و اوایل ۸۷ با مشکل مواجه شد. هرچند این مشکل لزوماً از عرضه و تقاضا تبعیت نکرد و حتی با این که در اوج ثبت نام و

۱) افزایش صدور پروانه های ساختمانی در ۹۹ ساله در تهران و سایر شهرهای کشور، حداقل یک میلیون خانوار به امید دست یافتن به زمین رایگان با تسهیلات دولتی، از صف متقاضیان سایر بازارهای مسکن خارج شدند، ولی کماکان افزایش قیمت ها ادامه یافت.

بر اساس بررسی های انجام شده توسط واحد تحقیقات ماهنامه «اقتصاد ایران»، عوامل درون بخشی و برون بخشی متفاوتی بر افزایش قیمت مسکن طی دو سال گذشته مؤثر بوده اند که از آن جمله می توان به موارد زیر اشاره کرد:

مسکن و شیوه معاملات غیررسمی در بنگاه های املاک (۹) نبود برنامه منسجم جهت کنترل تقاضای سوداگرانه مسکن

(۱۰) اعطای وام های برنامه ریزی نشده مسکن، توسط بانک های دولتی و خصوصی (بانک مسکن در سال ۸۵ به میزان ۴۷ هزار و ۱۱۰ میلیارد ریال و بانک های خصوصی به میزان ۴۸ هزار و ۸۰۱ میلیارد ریال تسهیلات به بخش مسکن پرداخت کرده اند)

(۱۱) رشد جمعیت، تداوم مهاجرت از روستاها به شهرها، رسیدن اوج جمعیتی به سن ازدواج و تشکیل خانواده

بر اساس آمارهای مرکز آمار ایران، سهم هزینه مسکن در سبد خانوار، بیش از ۳۰ درصد است و این مهم در کلان شهرها به بیش از ۴۰ درصد و برای دهک های درآمدی متوسط به پایین، حتی تا ۱۰۰ درصد از درآمد شغل ثابت سرپرست خانوار را به خود اختصاص می دهد. همچنین، شاخص قیمت مسکن به درآمد خانوار - که بیان کننده توانمندی خانوار در تهیه مسکن است - با توجه به افزایش قیمت مسکن در دو سال اخیر، به عدد ۱۰ رسیده است و در حال حاضر، دهک های اول تا سوم کشور باید علاوه بر پس انداز ۸۰ درصد از درآمد خود، ۱۰۰ سال برای خانه دار شدن صبر کنند! طبق گزارشات این مرکز، به طور متوسط ۷۰ درصد دهک های ششم به پایین جامعه، اجاره نشین هستند و با توجه به این که اکثر زوج های جوان که در شرایط سنی ورود به بازار اشتغال و مسکن می باشند، قدرت خرید واحد مسکونی را ندارند، کفه ترازو به سمت اجاره نشینی در حال تغییر است.

### متوسط قیمت مصالح ساختمانی در نیمه دوم ۸۶ و روند تغییرات آن

عنوان	واحد مبادله	متوسط قیمت (ریال)	درصد تغییر نسبت به نیمه اول ۸۶	درصد تغییر نسبت به نیمه دوم ۸۵
ماسه	تن	۵۴,۳۵۷	۱۲/۲	۲۲/۷
سنگ	متر مربع	۲۳۰,۰۰۰	۲۸/۴	۲۴/۷
آجر	قالب	۷۹۶	۸/۴	۱۳۸/۵
بلوک سفالی	قالب	۶,۹۰۶	۵۵/۰	۱۲۴/۵
تیر آهن	کیلوگرم	۸,۳۹۸	۱۰/۰	-۳/۴
نبشی	کیلوگرم	۸,۷۵۰	۲۵/۸	۲۵/۷
میلگرد	کیلوگرم	۸,۹۶۴	۱۹/۶	۲۵/۱
بلوک سیمانی	قالب	۴,۲۷۱	۳۶/۹	۵۷/۶
موزاییک	متر مربع	۵۱,۲۰۰	۳۹/۱	۷۱/۲
تخته نراد	متر مکعب	۳,۳۶۱,۵۳۸	۱۶/۵	۲۵/۸

### وضعیت کنونی بازار مسکن

در حال حاضر، بازار مسکن ایران در حالت رکود به سر می برد و معاملات موجود در آن به سرعت کاهش یافته است. این رکود در بازار مسکن به سود اقتصاد ایران نیست و خواه ناخواه رکود فعالیت های وابسته به ساخت و ساز را نیز به دنبال خواهد داشت. بر اساس بررسی های واحد تحقیقات ماهنامه «اقتصاد ایران»، عوامل مختلفی در کاهش قیمت مسکن طی چند ماه اخیر دخیل بوده اند که از آن جمله می توان به موارد زیر اشاره کرد:

(۱) افزایش صدور پروانه های ساختمانی در

(۱) کاهش صدور پروانه های ساختمانی استخراج: واحد تحقیقات ماهنامه «اقتصاد ایران» از مرکز آمار ایران.

## تاکسیرانی و مشکلات آن

## رنگین کمانی هزارتو!

با همه اهمیت موضوع حمل و نقل مسافر، جای خالی تاکسیرانی نظام‌مند کاملاً محسوس است.

از جمله مشاغلی که هنوز امکان جایگزینی مناسب برای نیروی انسانی آن فراهم نگردیده، تاکسیرانی و شاغلان این بخش است که در عین حال هیچ سازوکار نظارتی، بر حقوق و وظایف این قشر از جامعه وجود ندارد. در بسیاری از کشورهای غربی و اروپایی و حتی در هند که یک کشور شرقی - با جمعیت یک میلیارد و چندصد میلیون نفری - است، رانندگان موظف هستند مجوزهای ویژه حمل و نقل، دوره‌های آموزش شهرشناسی، آشنایی با یک یا دو زبان بیگانه و حتی، گاهی آموزش دوره‌های ضد ترور و تعقیب را - البته در موارد تشریفات - در دست داشته باشند تا استاندارد آموزش رانندگان تاکسی در آن کشور رعایت شده باشد. نبود استانداردهای مشخص، سبب می‌شود که افرادی با طیف‌های سنی گسترده از ۱۸ تا ۸۵ سال، از بی‌سواد تا استاد دانشگاه، پزشک، مهندس و نظامیان بازنشسته از هر دسته و درجه، به ارابه خدمات در این رشته مشغول باشند. بیمه اجباری خودروها، سالانه ۴۰۰ هزار تومان بر سبد هزینه خانوار تاکسی‌داران می‌افزاید که این رقم، جدا از مبالغ پرداختی، بابت تأمین اجتماعی و سلامت خانوار این دسته از فعالان اقتصادی است. هزینه‌های معاینه فنی هم - که البته ضروری است - منجر به ایجاد فشار مضاعف بر مخارج آنها شده است. از طرفی حضور انواع شرکت‌های بیمه که هر یک دارای طیف گسترده خدمات هستند، انتخاب نوع بیمه و خدمات را برای تاکسی‌داران پیچیده‌تر ساخته و گاه با انتخاب نادرست و اثر بی‌دقتی، دریافت خسارت، بسیار کمتر از حد انتظار رانندگان خواهد بود.

## استانداردهای زیست‌محیطی

وجود میلیون‌ها سفر درون‌شهری و برون‌شهری، تدوین یک استاندارد جامع زیست‌محیطی را در زمینه مبارزه با آلودگی‌های صوتی و زیست‌محیطی، به ضرورتی انکارناپذیر تبدیل نموده است. از سوی دیگر، استانداردهای شهرسازی و الگو برداری از شهرهای مدرن، نشان دهنده این واقعیت است که ما در کلان‌شهرهای کشور، پیش‌بینی‌های لازم را جهت احداث پایانه تاکسیرانی تا سال‌های اخیر نداشته‌ایم. از طرفی عدم احداث ایستگاه‌های بین‌راهی - برای سوار و پیاده شدن مسافر در سطح شهرها - معضل دیگری است که روزانه منجر به وقوع حوادثی چون تصادف، راه‌بندان، جریمه شدن رانندگان و بروز درگیری در سطح شهر و همچنین مضاعف شدن هزینه‌های پنهان ناشی از در نظر نگرفتن شاخص‌های علمی ترافیک شهری می‌شود.

۶) اتخاذ سیاست به اصطلاح تنظیم قیمت ساختمان و مسکن توسط دولت، از طریق اخذ مالیات بر افزایش ارزش زمین و مسکن و وضع مالیات بر انجام معاملات مکرر

۷) سوق دادن بخشی از تقاضاهای موجود در بازار به سمت طرح مسکن مهر

به نظر می‌رسد که به دلیل عدم اطمینان به بازار، هنوز عرضه کامل ساختمان‌های احداثی به بازار صورت نپذیرفته است. این امر به دلیل عدم وجود تقاضای مؤثر برای مصالح ساختمانی، در آینده منجر به کاهش بیشتر قیمت مسکن خواهد شد. هرگاه سیاست‌های بخش مسکن به گونه‌ای باشد که منجر به کاهش سهم هزینه مسکن در سبد هزینه خانوار شود، می‌توان گفت که گامی اساسی در جهت ریشه‌کن کردن فقر اقتصادی خانوارها و افزایش قدرت خرید آنها برداشته شده است. ■

سال‌های اخیر (تعداد پروانه‌های ساختمانی صادر شده در کلیه مناطق شهری در سال‌های ۸۵ و ۸۶، به ترتیب ۲۳ و ۲۱/۲ درصد رشد داشته است.)

۲) دوره‌های تناوبی رونق و رکود و ورود به دوره رکود قیمت

۳) کاهش رشد نقدینگی و احتمالاً، مقادیری فرار سرمایه

۴) کاهش قیمت مصالح ساختمانی، از جمله کاهش ۵۰ درصدی قیمت آهن و ۸۰ درصدی قیمت سیمان

۵) اقدام به اصلاح قیمت‌های منطقه‌ای برای نقل و انتقالات مسکن (که تقاضا برای مسکن به عنوان سرمایه‌گذاری را نیز کاهش داده و سرمایه‌گذاری برای تولید مسکن جدید را در آینده در معرض خطر قرار خواهد داد.)

## همایش بازسازی افغانستان

دورخیز ایرانیان برای صادرات ۶ میلیارد دلاری به افغانستان



تعاونی جمهوری اسلامی ایران در صادرات کالا و خدمات و دانش فنی، مهندسی و پزشکی برگزار می‌گردد.

شایان ذکر است در این رویداد بزرگ بین‌المللی، هیأت عالی رتبه افغانستان با حضور قریب به ۱۵۰ نفر از مقامات دولتی و فعالان بخش خصوصی، تحت سرپرستی یکی از مقامات بلندپایه افغانستان حضور خواهند یافت. با توجه به توافقات اخیر بین دو کشور در خصوص ایجاد مسیر ترانزیت کالا از طریق منطقه ویژه اقتصادی چابهار، برگزاری این همایش و پیگیری توافقات و تفاهات فی‌مابین بخش‌های دولتی و خصوصی دو همسایه، فرصتی طلایی برای صاحبان کالا، سرمایه، خدمات و دارندگان دانش فنی مهندسی جمهوری اسلامی ایران فراهم خواهد آورد. لازم به ذکر است که اطلاعات بیشتر در این خصوص، در تارنمای ویژه همایش به آدرس [www.rafex.ir](http://www.rafex.ir) قابل دسترسی است.

نخستین همایش و نمایشگاه بین‌المللی بازسازی اقتصادی افغانستان (RAFEX 2008) با مشارکت و سیاست‌گذاری وزارتخانه‌های امور خارجه، بهداشت، درمان و آموزش پزشکی، جهاد کشاورزی، راه‌ترابری، بازرگانی (سازمان توسعه تجارت)، کمیسیون اقتصادی مجلس شورای اسلامی، اتاق‌های تعاون، اتاق‌های بازرگانی، سفارتخانه‌های دو کشور، سازمان‌های معتبر بین‌المللی و دبیرخانه دائمی همایش‌های اقتصادی کشورهای اسلامی، با همکاری بیش از ۶۰ اتحادیه و انجمن صنفی صادراتی کشور و با حضور فعال دولت و بخش خصوصی افغانستان از تاریخ ۲ لغایت ۴ دی ماه ۸۷ در تهران، هتل بین‌المللی المپیک برگزار می‌گردد. این همایش با اهداف تقویت مناسبات ثمربخش اقتصادی میان کشورهای ایران و افغانستان، تأمین، تعمیق و تحکیم مناسبات اقتصادی پایدار، مطلوب و توأم با حسن همجواری و زمینه‌سازی جذب و حمایت از سرمایه‌گذاری دولتی، خصوصی و