



رتبه بندی کشور در بخش مسکن

سخت و آسان اجاره نشینی

مسکن و بررسی روند تغییرات سرمایه گذاری در این بخش از نگاه «اقتصاد ایران»

تهران گرانترین شهر ایران است. هر متر مربع بنای مسکونی در تهران رقمی در حدود ۵۸ هزار و ۶۷۵ ریال اجاره می‌شود. این رقم در مورد قیمت خرید ملک مسکونی به طور متوسط ۱۵ میلیون و ۹۸ هزار ریال است. تغییر ساختارهای بومی، رشد روز افزون شهر نشینی و مشکلات تأمین مسکن در کشور ما در چند دهه اخیر، شرایط را برای زندگی در کلان‌شهرها به خصوص تهران سخت‌تر کرده است. با بررسی آخرین آمارهای منتشر شده توسط مرکز آمار ایران در سال ۸۶، پس از تهران، کرج و بوشهر به ترتیب با ۳۳ هزار و ۵۶۱ ریال و ۲۸ هزار و ۱۵۳ ریال در رتبه‌های دوم و سوم از لحاظ بیشترین رقم اجاره در هر متر مربع قرار دارند. پس از تهران، سمنان با میانگین قیمتی در حدود ۷ میلیون و ۲۵۲ هزار ریال به ازای هر متر مربع ساختمان مسکونی، بالاترین رقم را در این زمینه به خود اختصاص داده و در رتبه دوم کشور قرار گرفته است. رتبه سوم گران‌قیمت‌ترین بناهای مسکونی به بوشهر با ۷ میلیون و ۲۲۹ هزار ریال تعلق دارد.

شهرهای یزد با مبلغ ۱۰ هزار و ۵۷۳ ریال، شهرکرد با ۱۰ هزار و ۷۵۸ ریال و ارومیه با ۱۲ هزار و ۳۰۹ ریال، آخرین رتبه‌های گران‌ترین اجاره‌ها را در کشور ما در اختیار دارند (به عبارتی ارزان‌ترین اجاره‌ها را می‌توان در این سه شهر پرداخت). برای خرید مسکن هم ارزان‌ترین شهرهای

کشور عبارتند از: ارومیه با قیمت ۳ میلیون و ۷ هزار ریال، زاهدان با ۳ میلیون و ۳۲۲ هزار ریال و یزد با ۳ میلیون و ۵۱۵ هزار ریال.

سرمایه گذاری‌ها از آغاز تا پایان

کل سرمایه گذاری بخش خصوصی در مسکن که شامل انواع ساختمان‌های شروع شده، نیمه تمام و تکمیل شده می‌باشد از سال ۸۰ تا ۸۶ در کل روند صعودی را طی کرده است. البته با بررسی‌های مقطعی و سال به سال و مشاهده نرخ رشد کل سرمایه که توسط واحد تحقیقات ماهنامه «اقتصاد ایران» صورت گرفته، شاهد نوساناتی در ارقام سرمایه گذاری در بخش مسکن هستیم. کاهش نرخ

رشد کل سرمایه گذاری در سال ۸۳ از ۶۱ درصد به ۲۴ درصد یکی از این موارد نوسانی است. در این خصوص اگر چه این نرخ در سال ۸۴ تا حدودی افزایش پیدا کرده و تا میزان ۳۹ درصد رسیده، ولی مجدداً روند کاهشی شدیدی را در سال ۸۵ تا مرز ۱۰ درصد در پیش گرفته است. این نوسان در نرخ رشد شاخص کل سرمایه گذاری،

در این سرفصل همچنین می‌خوانید:

۳۲ جهان رها از بند!

۳۳ تورم و رشد کمتر، بیکاری بیشتر

۳۴ تعرفه بقا

۳۹ صندوق، سپر تحریم

همچنان در سال ۸۶ ادامه یافته است؛ به نحوی که در سال ۸۶ افزایش ناگهانی این نرخ را تا میزان ۸۰ درصد مشاهده می‌کنیم.

نگاهی به نرخ رشد سرمایه گذاری در بخش ساختمان‌های تکمیل شده به عنوان یکی از متغیرهای مؤثر در سرمایه گذاری بخش خصوصی در مسکن، همان روند کاهشی و افزایشی را از سال ۸۳ تا ۸۶ به تصویر می‌کشد.

با بررسی سهم هر یک از متغیرها در شاخص کل سرمایه گذاری در بخش مسکن، روندی نزولی را در سهم تخصیص یافته به شروع سرمایه گذاری در ساختمان‌ها از سال ۸۰ تا ۸۳ شاهد هستیم. رشد سرمایه گذاری‌ها در سال ۸۴ به صورتی مقطعی دوباره جان گرفت و در هر سه بخش ساخت و ساز رونق گرفت. البته این رونق در سال ۸۵ مجدداً وارد فاز رکودی خود شد؛ به نحوی که نسبت به سال قبل از آن، نرخ رشد سرمایه گذاری در بخش ساختمان‌های شروع شده، نیه تمام و تکمیل شده به ترتیب با کاهش ۷، ۳۲ و ۵۱ واحد درصدی مواجه شد. حجم کل سرمایه گذاری در بخش ساختمان هم در همین مدت با ۲۹ واحد درصد کاهش مواجه شد که رقم قابل ملاحظه‌ای است. این ارقام در سال ۸۶ اوج گرفتند و این بار افزایش سرمایه گذاری‌ها از آنور بام افتادند. در سال

سهم و رشد سرمایه گذاری اسمی از بی تا پایان بنا درصد

سال	رشد کل سرمایه گذاری	شروع شده		نیمه تمام		تکمیل شده	
		رشد سهم	رشد سهم	رشد سهم	رشد سهم	رشد سهم	رشد سهم
۸۲	۶۱/۰۰	۴۲/۰۰	۲۷	۶۷/۰۰	۵۳	۷۳/۰۰	۲۱
۸۳	۲۴/۰۰	۲۶/۰۰	۲۷	۲۵/۰۰	۵۳	۱۷/۰۰	۲۰
۸۴	۳۹/۰۰	۲۹/۲۲	۲۵	۴۱/۰۰	۵۴	۴۹/۰۰	۲۱
۸۵	۱۰/۰۰	۲۲/۰۰	۲۸	۹/۰۰	۵۳	-۲/۰۰	۱۹
۸۶	۸۰/۰۰	۱۰۶/۰۰	۳۲	۶۸/۰۰	۵۰	۷۶/۰۰	۱۸

منبع: ماهنامه «اقتصاد ایران» از مرکز آمار ایران

آزادی‌های سیاسی و اجتماعی در ایران و جهان

جهان رها از بند!

ایران در رتبه بندی آزادی بر اساس دو شاخص حقوق سیاسی و مدنی در رده کشورهای غیر آزاد قرار گرفته است.

می‌توان کشورمان را در ردیف کشورهای پیشرو قرار داد. با این وجود، ضعف‌ها و کاستی‌هایی هم در این زمینه وجود داشته که از آن جمله می‌توان به فقدان احزاب کارآمد با مانیفست مدون، برخی ابهامات در خصوص تأیید صلاحیت‌ها و موارد دیگر اشاره کرد که البته قرار است این مشکلات در قالب لایحه جامع انتخابات که اخیراً نهایی شده، حل شوند.

نکته دیگر، بحث آزادی مطبوعات و رسانه‌ها در کشور است که در این زمینه، کمبودهای پُررنگ‌تری به چشم می‌خورد. افزایش روند توقیف مطبوعات (هر چند بعد از دادن تذکرات)، ایده‌آل نبودن فضای نقد و تضارب افکار، دشواری فعالیت رسانه‌های مستقل و خصوصی و مواردی از این دست، باعث شده که مطبوعات کشور به عنوان رکن چهارم دموکراسی، دست به عصا حرکت کنند و یا این که عطای فعالیت را به لقای آن ببخشند. به رغم این مسایل، افزایش اعطای مجوز برای نشریات و تولید برنامه‌های مختلف با موضوعات مهم سیاسی و اجتماعی در رسانه ملی می‌تواند نوید بخش باشد؛ مشروط بر این که این گونه اقدامات به صورت موقتی و مقطعی انجام نگیرند.

پارامتر مؤثر دیگر در تعیین آزادی سیاسی در کشور، دانشگاه‌ها و دانشجویان هستند. در حال حاضر، تشکل‌های دانشجویی متعددی در دانشگاه‌ها به فعالیت مشغولند که می‌توانند با سازماندهی و برنامه ریزی مناسب، نقش مؤثری در تقویت پایه‌های دموکراسی و تثبیت آن داشته باشند؛ هر چند هنوز حضور دانشجویان در چنین تشکل‌هایی چندان نهادینه نشده و بعضاً شاهد برخی برخوردهای قهری در این زمینه - مشابه حادثه کوی دانشگاه در سال گذشته که واکنش مقام معظم رهبری را هم در پی داشت - هستیم. در کنار تمام موارد فوق، می‌توان به حضور اقلیت‌های مذهبی در کشور و در اختیار داشتن نماینده در مجلس و همچنین حضور زنان در دانشگاه‌ها و عرصه‌های اجتماعی اشاره کرد که در این زمینه‌ها، ایران در وضعیت نسبتاً مطلوبی قرار دارد. البته طبیعی است که در همه کشورهای جهان، آزادی‌های فردی و مدنی در چارچوب اصول حاکم بر نظام آن کشورها تعریف می‌شود و به همین خاطر، هرگونه قضاوت در این زمینه، نسبی خواهد بود.

چهل و هفت کشور دنیا به عنوان کشورهای غیر آزاد شناخته می‌شوند که ایران در فهرست آنها جای گرفته است.

نگاهی به گزارش آزادی در جهان که در سال ۲۰۱۰ منتشر شده نشان می‌دهد ۸۹ کشور از مجموع ۱۹۴ کشور، در ردیف کشورهای آزاد دنیا قرار گرفته‌اند و ۵۸ کشور هم عنوان "نیمه آزاد" را یدک می‌کشند. بر اساس گزارش آزادی در جهان، کشورهای آزاد در مجموع حدود ۳/۱ میلیارد نفر از جمعیت جهان را در خود جای داده‌اند و ۲/۳ میلیارد نفر هم در کشورهای غیر آزاد زندگی می‌کنند. از لحاظ توزیع منطقه‌ای، آمریکا ۲۵ کشور، اروپای غربی ۲۴ کشور و آسیا-اقیانوسیه ۱۶ کشور آزاد را در خود جای داده‌اند. در عین حال، خاورمیانه و شمال آفریقا با ۱۴ کشور غیر آزاد، کمترین سهم را از آزادی‌های جهان به خود اختصاص داده‌اند. از سوی دیگر، تعداد کشورهایی که در آنها انتخابات آزاد برگزار شده است از ۱۲۳ مورد در سال ۲۰۰۶ با یک روند نزولی به رقم ۱۱۶ در سال ۲۰۰۹ کاهش یافته است. لازم به ذکر است در این گزارش، امتیاز دهی به کشورها بر اساس دو شاخص حقوق سیاسی (Political Rights) و آزادی‌های مدنی (Civil Liberties) انجام گرفته است.

آزادی در ایران

در این گزارش، کشور ما در هر دو شاخص حقوق سیاسی و آزادی‌های مدنی نمره ۶ را کسب کرده و در جمع کشورهای غیر آزاد قرار گرفته است (نمره یک، بیشترین آزادی و نمره ۷ کمترین آزادی را نشان می‌دهد). با این حال، به تحلیل «اقتصاد ایران»، به دلیل آن که ارزیابی‌های این گزارش نمی‌توانند عاری از نگاه سلیقه‌ای و حتی ملاحظات سیاسی باشند، اتکالی صرف به رتبه بندی اینچنینی برای تعیین وضعیت آزادی در ایران کافی نیست و این موضوع باید با دقت بیشتری بررسی شود.

در بُعد حقوق سیاسی، یکی از معیارهای مهم، برگزاری انتخابات است که می‌تواند تعیین کننده میزان نقش آفرینی مردم در اداره کشورشان باشد. جمهوری اسلامی ایران به عنوان یک دموکراسی مبتنی بر انتخابات، طی سی سال گذشته، ۳۰ انتخابات را تجربه کرده است که در اکثریت آنها، مشارکت ۶۰ درصدی به بالا رقم خورده و قدرت سیاسی هم به طور متناوب بین گروه‌های سیاسی کشور دست به دست شده است. بنابراین، از این حیث

۸۶ بخش مسکن در هر سه بخش مذکور با تفاوت‌های قابل ملاحظه‌ای نسبت به سال ۸۵ مواجه شدند، به طوری که رشد کل رقم سرمایه گذاری بخش خصوصی در زمینه ساختمان با افزایشی ۷۰ واحد درصدی به رقمی در حدود ۲۰۴ میلیون و ۹۰۱ هزار و ۶۳۰ میلیون ریال رسید. این رقم در سال ۸۴، ۳۷ میلیون و ۲۹۲ هزار و ۶۲۰ میلیون ریال بوده است. در همین سال، ساختمان‌های شروع شده، رشدی ۱۰۶ درصدی و ساختمان‌های نیمه تمام، رشد ۶۸ درصدی را در زمینه جذب سرمایه‌ها تجربه کردند. نکته دیگر در تحلیل این داده‌ها افزایش سهم ساختمان‌های شروع شده از کل سرمایه گذاری‌ها در مقایسه با سایر انواع ساختمان‌ها است. این نسبت از سال ۸۴ روندی صعودی به خود گرفته که می‌توان از آن به عنوان آغاز سرمایه گذاری و اقبال به سرمایه گذاری‌های جدید تعبیر کرد.

علت صعودی بودن نرخ رشد را می‌توان در افزایش قابل ملاحظه ۹۱ میلیون و ۳۳۲ هزار و ۱۱۵ میلیون ریالی حجم کل سرمایه گذاری در بخش مسکن در سال ۸۶ و کاهش سهم سرمایه گذاری در دو بخش ساختمان‌های نیمه تمام و ساختمان‌های تکمیل شده جست‌وجو کرد.

در ضمن اگر چه سهم سرمایه گذاری در بخش ساختمان‌های نیمه تمام در سال ۸۶ به نسبت سال قبل با کاهش ۳ واحد درصدی مواجه بود، ولی این بخش از سرمایه گذاری با سهم ۵۰ درصدی همچنان بیشترین حجم را از کل سرمایه گذاری‌ها در بخش مسکن به خود اختصاص داده است. ■

گران‌ترین اجاره و قیمت خرید هزار ریال

رتبه	متوسط اجاره بهای ماهانه		متوسط قیمت مسکن	
	شهر	مبلغ	شهر	مبلغ
۱	تهران	۵۸/۶۷	تهران	۱۵,۰۹۸
۲	کرج	۳۳/۵۶	سمنان	۷,۲۵۲
۳	بوشهر	۲۸/۱۵	بوشهر	۷,۲۲۹
۴	بندرعباس	۲۸/۰۱	قزوین	۷,۰۷۲
۵	قزوین	۲۷/۵۶	اصفهان	۶,۸۴۲
۶	رشت	۲۷/۳۳	شیراز	۶,۸۲۶
۷	شیراز	۲۶/۳۰	کرج	۶,۷۶۱
۸	ساری	۲۵/۳۰	همدان	۶,۲۶۸
۹	اهواز	۲۵/۰۷	اهواز	۶,۱۱۵
۱۰	همدان	۲۱/۸۳	مشهد	۶,۰۷۰
۱۱	اصفهان	۲۰/۸۷	ساری	۶,۰۲۱
۱۲	سمنان	۲۰/۸۰	بیرجند	۵,۹۶۵
۱۳	تبریز	۲۰/۳۳	شهرکرد	۵,۸۰۳
۱۴	قم	۲۰/۰۵	اراک	۵,۷۷۲
۱۵	مشهد	۱۹/۹۴	زنجان	۵,۷۰۳

یادداشت: مبالغ به ازای یک متر مربع در سال ۸۶ می‌باشند. استخراج: واحد تحقیقات «اقتصاد ایران» از مرکز آمار ایران