

نگاهی به تحولات بخش مسکن در سالهای گذشته

تعاونیه‌های مسکن در سالهای قبل از پیروزی انقلاب اسلامی در کشور فعالیت داشته‌اند. به گونه‌ای که شرکت نهیه مسکن در کشور ما در سال ۱۳۳۱ به منظور تأمین مسکن کارکنان شرکت ملی نفت ایران ایجاد شد.

در سال ۱۳۴۸ نیز اولین تعاونی مسکن این صنف تحت عنوان مسکن کارگران چیم ری تهران تأسیس گردید.

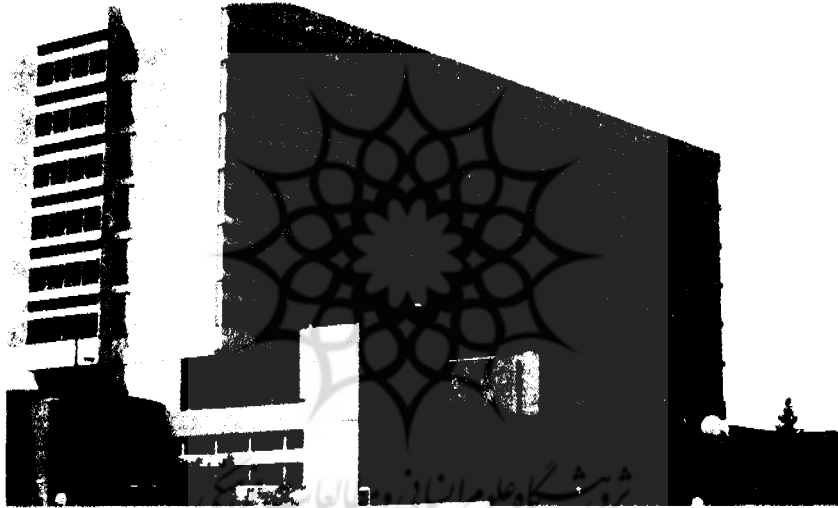
نگاهی به عملکرد؛

تعاونیه‌های مسکن از آغاز تاکنون

• حمیده حسینی

مقدمه

نوسعه بخش تعاونی در کشور با توجه به اصل ۴۳ قانون اساسی پیوسته از سیاستهای حمایتی دولت بعد از انقلاب اسلامی برخوردار بوده است. از این رو گسترش کمی و کیفی این تعاونیه‌ها بعد از سال ۱۳۵۸ بیان روشنی بر حرکت اصولی مسئولین در این خصوص است. در این راستا تسکین وزارت تعاون به عنوان متولی بخش تعاون کشور بدین منظور به انجام



طی سالهای ۱۳۵۶-۱۳۵۲ کل تشکیل سرمایه توسط بخش‌های خصوصی و دولتی در ساختمان، بالغ بر ۳۳۴۲ میلیارد ریال به قیمت‌های جاری و معادل ۲۵۱۸ میلیارد ریال به قیمت‌های ثابت بالغ گردید که رشد متوسط آن به قیمت جاری سالانه ۴۶ درصد بود.

طی این سالها تمرکز سرمایه‌گذاری ساختمانی در شهرهای بزرگ خصوصاً در تهران کاملاً مشهود بود. به طوری که حجم سرمایه‌گذاری در تهران ۴۶ درصد از کل سرمایه‌گذاری بخش خصوصی در مناطق شهری بوده است.

از سویی فعالیت‌های ساختمانی در دوران قبل از انقلاب ضمن برخورداری از نکات

ناخالص داخلی و متعاقب آن ایجاد فرصتهای شغلی جدید، نقش این بخش در زمانهای رکود و رونق اقتصادی و بالاخره بررسی نقش دولت در هدایت و کنترل بازار مسکن.

بررسی نتایج عملکرد تعاونیه‌های مسکن در سطح کشور نشان می‌دهد که ضمن رشد کمی این تعاونیه‌ها، فرهنگ تعاون در میان اقشار مردم کشور جایگاه گسترش یافته و تلاش و کوشش مسئولین امور تعاونی به طور اعم و راهنمایها و ارشاد مسئولین ذیربط به طور اخص در جهت آشنا کردن مردم با ثمرات مفید نظام تعاون بسیار مؤثر بوده است.

رسید که نه تنها محور فعالیتها و حمایت‌های گذشته از تعاونیه‌ها را اساس و محور فعالیت آتی خود بدانند، بلکه همان روند را با در نظر گرفتن افزایش حمایتها پیگیری باشد. رسالت وزارت تعاون حمایت همه‌جانبه از نقش تعاونیه‌ها در تولید و سازندگی تلقی می‌گردد و این وزارتخانه در راستای تولید انبوه مسکن جایگاه ویژه‌ای - را برای رفع یکی از مشکلات اساسی جامعه - در حد وظایف خود، در تعاونیه‌های مسکن برنامه‌ریزی و تعقیب می‌نماید.

بررسی بخش مسکن و ساختمان از دیدگاه اقتصاد کلان با سه هدف دنبال می‌شود: تأثیر این بخش بر روی تولید

مبثی همچون ایجاد واحدهای متعدد و داشتن اثرات تشریفی، از نکات مثبتی نیز به شرح ذیل برخوردار بوده است:

۱- فقدان برنامه‌ریزی صحیح و عدم پس‌بینی امکانات و نیازهای واقعی کشور که در این خصوص به جای طرح و برنامه‌ریزی مسکن در چارچوب یک برنامه جامع برای اقتصاد کشور اقدام به حل مشکلات مسکن به طریق ناهمکن و ناقص می‌گردید.

۲- در توزیع درآمد ملی به جای در نظر گرفتن منافع اکثریت مردم به تریبی عمل شد سهم بستری از درآمد ملی به شهرها اختصاص ناپد.

۳- استفاده از مسکن به عنوان وسیله‌ای برای بورس بازی و خرید و فروش توسط سرمایه‌داران و بنگاههای معاملات ملکی بود. به علاوه مسکن به عنوان یک نوع پس‌انداز سودده مسود استفاده سرمایه‌داران قرار گرفت و سبب رواج تعدد تملک واحدهای مسکونی در میان این قشر گردید.

(۱) وضعیت تعاونیهای مسکن در کشور

قبل از انقلاب (از ابتدا تا ۱۳۵۷/۱۲/۳۰)

تعداد تعاونی	تعداد اعضا (شرا)	سرمایه ثبتی (هزار ریال)	اشتغال (نفر)
۷۵۲	۴۴۴۰۴۰	۳۲۱۴۰۳۲۶	۹۳۶۰

در سال ۱۳۵۵ ساخت و ساز تعاونیهای مسکن به رقمی برابر با ۱/۴ میلیون واحد رسید که با توجه به رشد جمعیت کشور در سال ۱۳۷۵ این رقم به ۱/۶ میلیون واحد افزایش یافت. در نتیجه درصد کمبودها از ۲۶ درصد در سال ۱۳۵۵ به ۱۵ درصد در سال ۱۳۷۵ رسید این امر بیانگر بهبود وضعیت تعاونیهای مسکن بود. در سالهای بعد از انقلاب اسلامی تا قبل از تأسیس وزارت تعاون در مجموع ۵۶۱۳ تعاونی مسکن در ساخت و ساز ۳۳۰۰۰۰ واحد مسکونی فعالیت داشته‌اند.

در طول سه دهه گذشته مشکل کمبود مسکن در کشور به علت افزایش جمعیت و نیز مهاجرت روستاییان به سمت شهرهای بزرگ پیوسته وجود داشته و هزینه مسکن در سید درآمدی یک کارگر

(۲) وضعیت تعاونیهای مسکن بعد از انقلاب تا قبل از تأسیس وزارت تعاون (۷۰-۱۳۵۷)

تعداد تعاونی	تعداد اعضا (شرا)	سرمایه ثبتی (هزار ریال)	اشتغال (نفر)
۵۶۱۳	۱۰۳۳۹۷۵	۹۴۹	۶۸۸۶۲

و تک گسارمند نسبت به بعضی از کشورهای جهان رقم قابل توجهی را به خود اختصاص داده است.

یکی از اهداف برنامه پنج ساله سوم در امر توسعه مسکن توجه به تراکم خانوار در واحدهای مسکونی در سطح کشور است. به طوری که این تراکم در سالهای گذشته نزدیک به ۱/۲۷ بوده که با توجه به افزایش ساخت و ساز در طول دو برنامه پنجساله اول و دوم بعد از انقلاب هم اکنون ۱/۱۵ بوده و پیش‌بینی گردیده که در سال ۱۳۸۳ تراکم مزبور به ۱/۱۲ تقلیل یابد.

شرکتهای تعاونی مسکن با همکاری اتحادیه‌ها در طول برنامه پنج ساله اول و دوم فعالیت خوبی در استانهای کشور از خود نشان داده‌اند. به طوری که تاکنون توانسته‌اند حدوداً ۸۷۰۰۰۰ نفر عضو را

مسکن در کشور به ثبت رسانده است (اعم از فعال، در دست اجرا، غیرفعال سه بهره‌برداری رسیده) تعدادی از آنها به علت انبساط و طغیان خود و یا مشکلاتی از قبیل تقدسگر، نادانستی زمین و یا مسائل ساختمانی را کد می‌باشند. براساس مستندات موجود در حال حاضر تعداد ۷۱۱۵ شرکت تعاونی مسکن فعال و در دست اجرا در کشور موجود می‌باشد.

تعداد اعضای که از ابتدا تاکنون در سردهای تعاونی مسکن ثبت‌نام نموده و عضو شده‌اند بالغ بر ۱۵۰۰۰۰ نفر می‌باشد که براساس اطلاعات موجود بیش از ۷۶ درصد آنها صاحب مسکن و یا زمین در سطح کشور شده‌اند و امید است با حمایت دولت محترم و توجه به اصل ۳۱ قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران شرکتهای تعاونی مسکن بتوانند به و طغیان خطر خود به خوبی عمل نموده و در اجرای ساخت و ساز ۴۴۵۰۰۰۰ واحد مسکونی شهری در طول برنامه پنج ساله سوم به نفع آید.

گزارش وضعیت عملکرد تعاونیهای عمران و مسکن در سال ۸۱

(۳) وضعیت تعاونیهای مسکن در سال ۸۱

تعداد تعاونی	تعداد اعضا	سرمایه ثبتی (هزار ریال)	اشتغال کل	سرمایه گذاری (بهره‌برداری)	اشتغال جدید
۶۵۲	۴۱۴۶۴	۲۵۵۴۳۴۴۲۶	۸۲۴۵۲	۶۵۲۹	۳۸۴۳

(۴) جدول وضعیت گرایش تعاونیهای مسکن در سال ۸۱ (فعال + در دست اجرا)

گرایش	تعداد تعاونی	سرمایه ثبتی (هزار ریال)	تعداد اعضا
نارمیتی	۴۷۲	۱۷۶۵۳۸۰۲۶	۲۸۵۱۱
نارمیری	۱۰۵	۴۱۴۶۶۷۸۰۰	۶۹۰۸
آباد	۵۰	۲۰۴۵۲۴۰۰	۲۳۲۴
فرهنگیان	۲۵	۱۶۹۷۵۲۰۰	۲۷۱۱
جمع کل	۶۵۲	۲۵۵۴۳۴۴۲۶	۴۱۴۶۴

براساس آمارها و گزارشات دریافتی از دفتر آمار و اطلاعات تعداد تعاونیهای مسکن ثبت شده در کل کشور در سال ۸۱، ۶۵۲ شرکت بوده که با تعداد اعضا ۴۱۴۶۴ نفر و سرمایه ثبتی (سهم اولیه آورده اعضا) ۲۵۵۴۳۴۴۲۶ هزار ریال ساخت و سازی بالغ بر ۴۳۶۷۹ واحد را داشته‌اند و این ساخت و ساز اشتغالی حدوداً معادل ۸۲۴۵۲ نفر را ایجاد نموده

صاحب مسکن نموده و تعداد کثیری نیز از آنها زمین گرفته و به طور مستقل احداث مسکن نمایند در این راستا مسلماً سرمایه‌گذاری مردمی و بخصوص ایجاد اشتغال مستقیم و غیرمستقیم در بخش مسکن قابل ملاحظه می‌باشد و به عبارتی احداث هر ۵۵ مترمربع یک فرصت شغلی را در سال می‌تواند ایجاد نماید. تاکنون حدود ۹۷۰۰ شرکت تعاونی

جدول مقایسه پیش بینی و عملکرد تعاونیهای مسکن در سال ۱۳۷۹

براهم به میلیارد ریال

ردیف	نام استان	تعداد تعاونی		تعداد اعضا		سرمایه گذاری		ساخت و ساز		استفاد
		برنامه	عملکرد	برنامه	عملکرد	برنامه	عملکرد	برنامه	عملکرد	
۱	آذربایجان شرقی	۸	۱۶	۸۰۱	۶۲۲	۲۵۱۶	۲۲۲	۲۸۲	۲۰۹۰	۶۵۵۱
۲	آذربایجان غربی	۶	۱	۵۹۶	۷	۲۱۵۷	۲۵۰	۲۲۲	۱۸۰۰	۱۱۲۹
۳	اردبیل	۶	۲	۶۰۷	۱۴۱	۲۲۶	۲۵۰	۲۵۶	۱۹۰۰	۳۸۵
۴	اصفهان	۱۳	۶	۱۳۰۴	۲۹۰	۷۰۰	۲۰۰	۵۷۶	۵۵۲	۳۲۸۷
۵	ایلام	۲	۳	۲۷۲	۶۶	۲۵۷	۱۵۰	۲۸۱۸	۱۲۰۰	۱۸۷
۶	بوشهر	۲	۵	۲۶۷	۶۲	۱۵۰	۱۵۰	۲۲	۱۰۰۰	-
۷	تهران	۴۷	۲۵	۵۱۴۵	۳۲۸۲	۲۰۰۰	۲۰۰۰	۲۱۶	۱۶۰۰۰	۲۱۸۵
۸	چهارمحال بختیاری	۱	۲	۲۹۰	۶۹	۱۵۰	۱۵۰	۲۶۲	۱۱۰۰	۲
۹	خراسان	۱۷	۲۹	۱۷۲۱	۱۵۹۷	۱۰۰۰	۱۰۰۰	۱۵۲۶	۱۱۰۰	۱۱۰۴
۱۰	خوزستان	۹	۳۳	۹۲۱	۳۸۱۹	۵۲۰	۵۲۰	۹۱/۶۸	۳۲۰۰	۳۷۱۹
۱۱	زنجان	۲	۹	۳۹۹	۲۳۵	۲۵۲	۲۴۰	۳۸۲	۱۶۰۰	۱۸۲
۱۲	سمنان	۳	۱	۲۳۵	۵۱	۲۰۰	۲۰۰	۲۰	۱۲۵۰	۳۰
۱۳	سیستان و بلوچستان	۳	۷	۳۰۲	۵۵۵	۲۰۰	۲۰۰	۲۸۸	۲۷	۲۴۸
۱۴	فارس	۸	۵	۸۵۹	۷۲۲	۵۲۰	۵۲۰	۷۶۸	۳۲۰۰	-
۱۵	قزوین	۵	۶	۵۱۰	۲۱۶	۲۰۰	۲۰۰	۶۶۸	۱۹۵۰	۱۶۲
۱۶	قم	۲	۲	۴۱۸	۸۹	۲۵۰	۲۵۰	۳۷۲	۱۵۵۰	۳۳۵
۱۷	کردستان	۲	۲	۱۷۸	۱۸۱	۱۰۰	۱۰۰	۲۲۶۲	۶۰۰	۱۲۳۶
۱۸	کرمان	۴	۸	۲۱۳	۲۲۲	۲۲۰	۲۲۰	۲۶	۱۵۰۰	۹۱۴
۱۹	کرمانشاه	۴	۴	۲۲۲	۲۲۲	۲۵۰	۲۵۰	۳۱/۶۸	۱۳۲۰	۸۲۲
۲۰	کهگیلویه و بویراحمد	۲	۲	۲۱۱	۳۲۰	۱۵۰	۱۵۰	۴۴۹	۲۵۰	۲۲۵
۲۱	گلستان	۴	۷	۲۴۱	۱۰۵۶	۲۵۰	۲۵۰	۲۲۲	۱۳۵۰	۲۴۲
۲۲	گیلان	۵	۳	۴۴۲	۳۲۰	۳۰۰	۳۰۰	۲۲۲	۱۸۰۰	-
۲۳	لرستان	۳	۱	۲۸۲	۲۲	۱۷۰	۱۷۰	۱۷۶/۶	۷۲۰	۶۱۷۹
۲۴	مازندران	۲	۱۴	۳۴۵	۶۸۰	۲۰۰	۲۰۰	۱۰۸۲	۸۵	۵۷۹
۲۵	مرکزی	۲	۶	۲۰۸	۲۳۷	۱۵۰	۱۵۰	۱۶۸	۷۰۰	۴۹۶
۲۶	هرمزگان	۲	۱۲	۲۸۲	۱۳۰	۱۵۰	۱۵۰	۲۶۶۲	۱۱۱۰	-
۲۷	همدان	۴	۵	۴۱۸	۱۵۱	۲۵۰	۲۵۰	۷۱۴	۱۶۰۰	۳۲۲
۲۸	یزد	۲	۸	۲۲۶	۶۶۸	۱۴۰	۱۴۰	۲۲۸	۹۵۰	۶۵
	جمع کل	۱۷۵	۲۴۱	۱۸۶۷۷	۱۷۷۵۷	۱۰۹۷۰	۱۰۹۷۰	۶۶۸۷۷	۱۲۹۵۲	۳۵۰۳۹

جدول مقایسه پیش بینی و عملکرد تعاونیهای مسکن در سال ۱۳۸۰

براهم به میلیارد ریال

ردیف	نام استان	تعداد تعاونی		تعداد اعضا		سرمایه گذاری		ساخت و ساز		استفاد
		برنامه	عملکرد	برنامه	عملکرد	برنامه	عملکرد	برنامه	عملکرد	
۱	آذربایجان شرقی	۹	۱۶	۷۷۳	۶۲۲	۳۵۹۴	۵۷۰	۵۵/۶	۲۸۲	۲۱۵۰
۲	آذربایجان غربی	۷	۳	۷۲۲	۱۲۲	۸۷۵۱	۴۲۰	۸۷/۵۱	۶۸۷	۴۵۰۱
۳	اردبیل	۷	۴	۷۳۴	۱۷۲	۱۲۹۲	۲۲۰	۵۷/۶	۱۰۱	۳۲۰۰
۴	اصفهان	۱۵	۱۶	۱۵۸۳	۴۲۸	۸۳۷۲	۹۳۰	۹۸/۲	۶۶۵	۴۴۳۷
۵	ایلام	۳	۷	۳۳۰	۲۸۵	۳۰۲	۲۰۰	۳۰۲	۱۲۵۰	۱۵۸
۶	بوشهر	۳	۸	۲۲۵	۱۲۷	۷۷	۲۰۰	۲۸۸	۱۲۰۰	۴۰
۷	تهران	۵۵	۲۸	۶۲۴۸	۳۰۷۹	۳۴۵۰	۱۸۰	۳۸۵۰/۶	۱۲۳۹	۸۳۶۵
۸	چهارمحال بختیاری	۲	۲	۳۵۲	۵۸	۱۸۰	۱۸۰	۲۸۸	۱۲۰۰	-
۹	خراسان	۲۰	۲۶	۲۱۰۲	۲۸۲۲	۳۳۱۱	۱۲۳۰	۱۷۸/۸	۲۵۹	۱۷۳۲
۱۰	خوزستان	۱۱	۴۲	۱۱۱۸	۲۵۹۲	۶۵۰	۲۸۰	۹۹/۶	۱۴۸۵	۹۹۰۲
۱۱	زنجان	۵	۸	۴۸۴	۲۳۲	۲۸۰	۲۸۰	۴۰/۸	-	-
۱۲	سمنان	۴	۷	۲۹۵	۲۷۰	۹۹۶	۲۲۰	۳۲/۶	۷۸	۵۷۱
۱۳	سیستان و بلوچستان	۴	۹	۳۶۸	۲۲۸	۹۸۲	۲۲۰	۳۱/۲	۳۷۲	۱۸۱۲
۱۴	فارس	۱۰	۵	۱۰۴۲	۳۰۲	۹۸۲	۲۵۰	۸۸/۸	۷۷	۵۱۴
۱۵	قزوین	۶	۸	۶۲۰	۲۷۷	۵۶۲	۲۵۰	۵۷/۸	۴۴۶	۲۷۷۵
۱۶	قم	۵	۷	۵۰۸	۳۰۶	۱۲۷۶	۳۰۰	۴۰/۲۲	۱۰۰	۶۶۸
۱۷	کردستان	۲	۱۴	۲۱۶	۹۲۲	۱۳۰	۱۳۰	۱۷۷/۶	۱۵۷	۱۰۴۸
۱۸	کرمان	۵	۶	۵۰۰	۵۶	۸۹۶	۳۰۰	۴۳/۲	۷۰	۴۶۹
۱۹	کرمانشاه	۵	۱۰	۵۲۷	۸۱۰	۲۲۲۲	۳۱۰	۳۰/۸	۱۷۵	۱۱۶۱
۲۰	کهگیلویه و بویراحمد	۳	۳	۲۵۶	۳۰۸	۱۵۱	۱۵۱	۲۲/۸	۴۴	۳۲۲
۲۱	گلستان	۵	۹	۵۲۲	۳۴۶	۸۹۶	۲۱۰	۳۰/۸	۷۰	۴۶۹
۲۲	گیلان	۲	۶	۵۹۷	۳۰۲	۱۶۶	۲۶۰	۳۸	۱۲	۸۷
۲۳	لرستان	۳	۱	۳۴۲	۷	۲۰۰	۲۰۰	۲۲۲	۱۰۵۰	۲۳۲۸
۲۴	مازندران	۴	۱۵	۴۱۹	۶۷۲	۲۲۰	۲۲۰	۳۳/۲	۲۱	۱۴۲
۲۵	مرکزی	۲	۱۴	۲۵۲	۸۸۶	۹۹	۱۷۰	۱۷/۲	۸	۵۲
۲۶	هرمزگان	۳	۱۲	۳۴۴	۴۶۸	۱۱۵۰	۳۰۰	۳۰	۹	۶۰
۲۷	همدان	۵	۸	۵۰۸	۱۹۸	۱۸۲۷	۳۰۰	۲۲/۲	۱۴۲	۶۵۶
۲۸	یزد	۲	۶	۲۸۷	۳۷۰	۱۷۰	۱۷۰	۲۴/۶	۲۱	۱۴۰
	جمع کل	۳۱۲	۴۱۸	۲۲۴۸۰	۱۸۱۴۴	۱۲۳۲۱	۸۷۲۹۵	۱۸۱۵۶	۶۸۲۷	۲۵۶۸۷

جدول مقایسه پیش بینی و عملکرد تعاونیهای مسکن در سال ۱۳۸۱

ارقام به میلیارد ریال

ردیف	نام استان	تعداد تعاونی		تعداد اعضا		سرمایه گذاری		ساخت		عملکرد
		برنامه	عملکرد	برنامه	عملکرد	برنامه	عملکرد	برنامه	عملکرد	
۱	آذربایجان شرقی	۱۱	۲۵	۱۱۳۶	۸۷۱	۹۸/۴	۱۶۹	۹۹۷	۶۸۰	۱۹۰۵
۲	آذربایجان غربی	۸	۶	۸۵۲	۳۳۴	۶۸/۴	۱۳۵۷	۲۸۵۰	۵۰۵	۱۷۲۹۲
۳	اردبیل	۸	۲۲	۸۶۷	۱۵۱۵	۶۹/۶	۱۱۵	۲۹۰۰	۵۱۰	۱۴۷۵
۴	اصفهان	۱۷	۲۷	۱۸۶۲	۱۶۵۳	۳۱/۲	۱۸۶۱	۶۴۵۰	۱۲۴۱۰	۲۳۷۱۰
۵	ایلام	۴	۱۰	۳۸۹	۲۴۲	۳۱/۲	۱۲۴	۱۳۰۰	۹۱۱	۱۷۴۱
۶	بوشهر	۴	۵	۳۸۲	۱۱۸	۳۱/۲	۳۰	۱۳۰۰	۲۰۱	۳۸۴
۷	تهران	۶۹	۹۸	۲۳۵۰	۹۸۲۷	۵۷۷/۳۴	۳۸۴	۲۴۰۶۰	۲۵۶۶	۴۹۰۳
۸	چهارمحال بختیاری	۲	۳	۴۱۵	۱۱۳	۳۰	۶	۱۳۵۰	۴۰	۷۶
۹	خراسان	۲۴	۵۵	۲۴۷۳	۴۱۹۸	۱۹۹/۲۱	۳۱	۸۳۰۰	۲۱۰	۴۰۱
۱۰	خوزستان	۱۲	۷۳	۱۴۱۵	۴۲۸۸	۱۰۰/۸	۷۸۹	۳۲۰۰	۵۲۶۶	۱۰۰۵۷
۱۱	زنجان	۵	۵	۵۶۱	۵۷۷	۳۵/۶	۴۰	۱۵۵۰	۲۳۰	۹۲۹
۱۲	سمنان	۴	۵	۲۴۴	۱۵۴	۳۷/۲	۷۲	۱۵۵۰	۲۳۰	۵۲۰
۱۳	سیستان و بلوچستان	۲	۲۸	۲۲۳	۲۲۹۰	۳۳/۸	۲۹۶	۱۳۵۰	۱۹۷۷	۳۷۷۷
۱۴	فارس	۱۱	۱۸	۱۲۷۲	۳۵۴	۱۰۰/۸	۵۰	۶۲۰۰	۲۲۶	۴۴۴
۱۵	قزوین	۷	۵۵	۲۲۹	۳۳۷۷	۵۵/۸	۲۵۵	۲۴۵۰	۱۷۰۵	۲۳۵۸
۱۶	قم	۶	۲۴	۵۹۸	۲۱۹	۳۵/۸۴	۱۰۹	۱۹۱۰	۷۳۱	۱۳۹۷
۱۷	کردستان	۲	۱۶	۳۵۴	۱۱۱۲	۲۰/۴	۵۸	۸۵۰	۲۸۹	۱۲۳۲
۱۸	کرمان	۶	۱۴	۵۸۹	۸۱۵	۲۸	۹۵	۲۰۰۰	۶۳۶	۱۲۱۵
۱۹	کرمانشاه	۶	۲۲	۶۲۰	۱۹۶۶	۵۰/۳	۱۸	۲۱۰۰	۱۲۰	۲۲۹
۲۰	کهگیلویه و بویراحمد	۲	۹	۳۰۱	۸۱۵	۲۴	۸	۱۰۰۰	۵۵	۱۰۵
۲۱	گلستان	۷	۶۱۵	۴۱۵	۲۹۲	۳۹/۲	۳۵	۲۰۰۰	۳۳۷	۴۵۳
۲۲	گیلان	۷	۱۰	۷۰۲	۲۵۱	۵۷/۶	۳۹	۲۴۰۰	۲۶۰	۴۹۷
۲۳	لرستان	۴	۲	۴۰۲	۳۲۴	۳۲/۴	۳۳۷	۱۳۵۰	۲۳۵۰	۴۸۱
۲۴	مازندران	۵	۱۵	۲۹۳	۸۰۱	۳۹/۱۲	۵۲	۱۳۰۰	۳۳۹	۶۶۷
۲۵	مرکزی	۳	۳۳	۴۹۷	۱۷۶۶	۲۴	۸۶	۱۰۰۰	۵۷۹	۱۱۰۶
۲۶	هرمزگان	۴	۲۳	۴۰۳	۱۱۰۶	۲۲/۴	۱۷	۱۳۵۰	۱۱۴	۲۱۸
۲۷	همدان	۶	۱۶	۵۷۷	۵۰۹	۴۸	۸۴	۲۰۰۰	۵۶۱	۱۰۷۲
۲۸	یزد	۲	۱۵	۳۳۸	۹۱۲	۲۶/۴	-	۱۱۰۰	-	-
	جمع کل	۲۵۰	۶۵۲	۳۶۸۸۲	۴۱۴۶۴	۲۱۳۶	۶۵۳۶	۸۹۰۰۰	۲۲۶۷۹	۱۵۶۷۲

(۱۲) جدول وضعیت گرایش تعاونیهای مسکن از ۸۲/۱/۱ لغایت ۸۲/۴/۳۱

گرایش	تعداد تعاونی	سرمایه (هزار ریال)	تعداد اعضا
کارمندی	۲۱۹	۸۷۸۶۶۷۴۲	۱۴۰۹۴
کارگری	۶۵	۲۴۰۱۵۹۲۰	۵۸۹۶
آزاد	۱۶	۵۸۲۲۸۰۰	۱۰۲۴
فرهنگیان	۶	۶۶۱۲۰۰۰	۱۲۰۳
کل کشور	۳۰۶	۱۳۲۴۱۷۴۶۲	۲۲۲۷

است که وضعیت کلان آن به شرح مندرج در جدول شماره ۳ آورده شده است.

(۸) وضعیت کلان تعاونیهای مسکن از ابتدا تا پایان سال ۸۱

تعداد تعاونی	سرمایه ثبتی (هزار ریال)	اعضا
۷۱۱۵	۱۰۰۲۱۹۱۰۶۰۵	۱۵۰۲۰۱۸

(۹) وضعیت کلان تعاونیهای مسکن از ابتدا تا پایان سال ۸۲/۴/۳۱

تعداد تعاونی	سرمایه ثبتی (هزار ریال)	اعضا
۷۴۹۳	۱۳۳۸۵۷۹۵۷۴	۱۵۲۸۸۱۴

(۱۰) مقایسه عملکرد تعاونیهای مسکن کل کشور در سال ۸۱ با مدت مشابه در سال قبل

تعداد تعاونی		تعداد اعضا		سرمایه گذاری	
سال ۸۰	سال ۸۱	درصد رشد	درصد رشد	سال ۸۰	سال ۸۱
۳۱۸	۶۵۲	۱۰۵	۸۳	۶۸۴۷	۶۵۳۶
۲۲۶۸۰	۴۱۴۶۴	۲۲۶۸۰	۴۱۴۶۴	۶۸۴۷	۶۵۳۶

وضعیت تعاونیهای مسکن به تفکیک گرایش از ابتدا تا پایان ۸۲/۴/۳۱

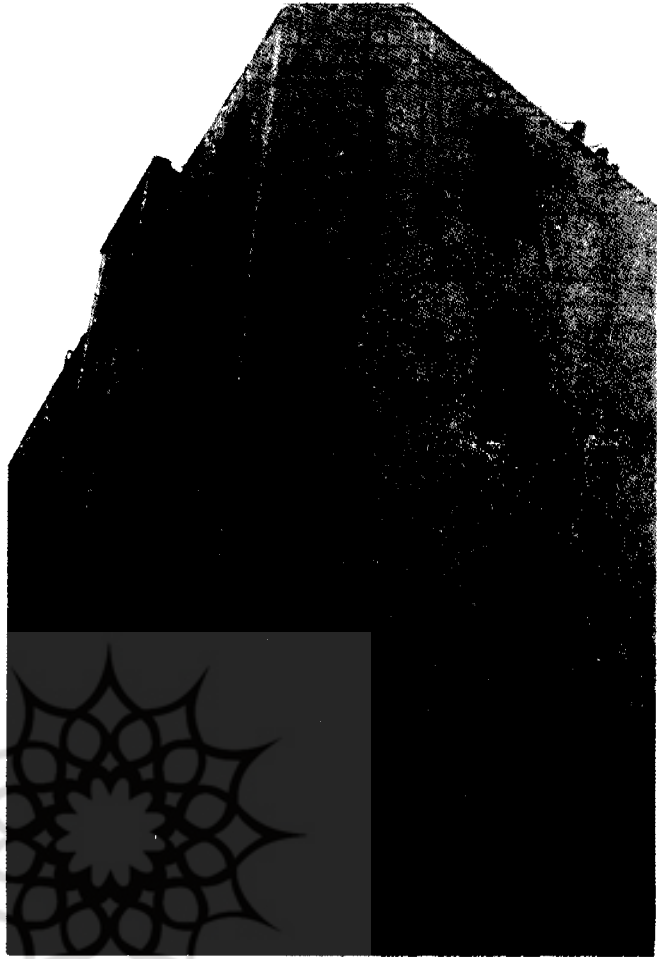
(۱۱) جدول وضعیت گرایش تعاونیهای مسکن از ابتدا لغایت ۸۲/۴/۳۱

گرایش	تعداد تعاونی	سرمایه (هزار ریال)	تعداد اعضا
کارمندی	۴۶۳۰	۹۲۶۵۹۳۸۹۹	۹۵۳۹۸۷
کارگری	۲۱۴۱	۲۲۵۰۶۱۶۰۹	۳۱۷۷۴۸
آزاد	۳۱۴	۸۳۶۳۶۷۷۵	۲۶۳۷۷
فرهنگیان	۴۲۹	۱۰۳۳۸۷۲۹۱	۲۲۰۷۰۲
کل کشور	۷۴۹۳	۱۳۳۸۵۷۹۵۷۴	۱۵۲۸۸۱۴

وضعیت تعاونیهای مسکن به تفکیک گرایش

به طور کلی تعاونیهای مسکن با چهار گرایش کارمندی، کارگری، فرهنگیان و آزاد در سراسر کشور فعالیت می نمایند که از این میان در سال ۸۱ فعالیت تعاونیهای مسکن کارمندی با تعداد ۳۲۵ شرکت تعاونی و سرمایه ۱۲۱ میلیارد ریال بالاترین فعالیت در میان گرایش های دیگر بوده است.

تعداد تعاونیهای مسکن کشور از ابتدا تا پایان سال ۸۱، ۷۱۱۵ شرکت (فعال + در دست اجرا) بوده است که با تعداد اعضا



مسکن نیز بدون در نظر گرفتن برنامه خاصی اقدام به ساخت و ساز طی دوره پنج ساله مذکور نموده‌اند.

براساس برنامه پنج ساله اول توسعه (۷۲-۶۸) می‌بایست تعداد ۱۵۸۲۰۰۰ واحد مسکونی شهری و ۷۰۳۰۰۰ واحد مسکونی روستایی به مساحت زیربنای ۲۰۴ میلیون مترمربع در طول دوره برنامه احداث گردد که از رقم مذکور ۱۶/۳۱ درصد به تعاونیهای مسکن تخصیص داده شده است. بر این اساس تولید واحد مسکونی پیش‌بینی شده جهت تعاونیهای مسکن در مناطق شهری کل کشور معادل ۲۵۸۰۰۰ واحد مسکونی بوده است.

علاوه بر آن تولید تعاونیهای مسکن ۱۷۲۷۳۰ واحد مسکونی بوده که این رقم حاکی از تحقق ۶۷ درصدی کل برنامه اول توسط تعاونیهای مسکن می‌باشد ضمن آنکه میزان تحقق آن به شرح جدول شماره ۱۳ آورده شده است.

*** عوامل مورد استفاده در برنامه اول:**

- سطح متوسط زیربنا حدود ۱۰۰ مترمربع
- سهم تعاونیها در کل سرمایه‌گذاری بخش مسکن ۷/۷۵٪
- سهم سرمایه‌گذاری پسرانداز خصوصی اعضا تعاونی در بخش مسکن ۴۸٪
- سهم سرمایه‌گذاری سیستم بانکی در بخش مسکن ۵۲٪
- سهم سرمایه‌گذاری بخش ساختمان در کل سرمایه‌گذاری کشور ۳۳/۲٪
- رشد سالانه بخش ساختمان ۱۴/۵٪

به لحاظ بررسی سهم تعاونیهای مسکن در بخش کلان مسکن کشور و رابطه آن با متغیرهای اقتصاد کلان کشور نیاز به تهیه آمار از این بخش و بررسی عملکرد این تعاونیها می‌باشد.

اما با توجه به اینکه در تهیه آمارهای کشوری فعالیت تعاونیها به عنوان یک بخش اقتصادی به صورت مجزا و مستقل دیده نشده است، لذا ارائه فعالیت‌های مجموعه تعاونیها خود نیاز به طرح جامع آمارگیری دارد که این امر مهم می‌تواند از طریق مرکز آمار صورت تحقق به خود گیرد.

(۱۳) میزان تحقق ساخت و ساز در برنامه اول توسعه تعاونیهای مسکن بخش شهری

سال	۶۸	۶۹	۷۰	۷۱	۷۲	جمع کل
ساخت و ساز	۳۱۱۵۰	۲۶۷۰۰	۳۶۵۰۰	۲۷۲۳۰	۴۱۱۵۰	۱۷۲۷۳۰

در برنامه اول توسعه پیش‌بینی شده بود که متوسط سطح زیربنای واحدهای مسکونی جدیدالاحداث حدود ۹۶ مترمربع باشد.

عدم تحقق و فاصله گرفتن شدید عملکرد آن با هدف برنامه سبب شد علیرغم تولید زیربنای مسکونی به میزان پیش‌بینی شده در برنامه، هدف برنامه اول از لحاظ تعداد واحد مسکونی محقق نگردد.

در سالهای اولیه برنامه اول توسعه به لحاظ عدم تشکیل وزارت تعاون، تشکیلات منسجم جهت برنامه‌ریزی تعاونیها وجود نداشت، لذا تعاونیهای

۱۵۰۲۰۱۸ نفر مشغول فعالیت می‌باشند. وضعیت کلان تعاونیهای مسکن به شرح جداول شماره‌های ۵، ۶ و ۷ آورده شده است.

ارزیابی عملکرد برنامه اول بخش مسکن کل کشور

آخرین برآوردهای به عمل آمده که با استفاده از نتایج سرشماری عمومی سال ۱۳۷۵ صورت گرفته است نشان می‌دهد که اهداف کمی برنامه اول از لحاظ تعداد واحد مسکونی حدود ۷۲/۸ درصد و سطح زیربنای تولید شده حدود ۱۲۵/۲ درصد تحقق یافته است.

جدول مقایسه و عملکرد برنامه اول توسعه در کل کشور (۱۴)

مقطع / عنوان	۱۳۶۸			۱۳۶۹			۱۳۷۰			۱۳۷۱			۱۳۷۲		
	برنامه	عملکرد	درصد تحقق	برنامه	عملکرد	درصد تحقق	برنامه	عملکرد	درصد تحقق	برنامه	عملکرد	درصد تحقق	برنامه	عملکرد	درصد تحقق
تعداد واحد مسکونی (به هزار واحد)	۲۹۲	۱۸۲	۶۲/۷	۳۰۵	۱۵۱	۴۹/۵	۳۱۵	۲۴۵	۷۱/۴	۳۲۸	۲۸۷	۸۷/۵	۳۴۰	۳۱۴	۹۲/۳
زیربنای کل (میلیون مترمربع)	۳۹	۲۹/۱	۱۰۰/۲	۳۰	۲۴	۸۰	۳۱	۲۶	۱۱۶/۱	۲۲	۴۲	۱۹۵/۴	۳۲	۴۲	۱۳۴/۳
متوسط زیربنا (مترمربع)	۹۷	۱۵۵	-	۹۷	۱۵۷	-	۱۵۰	۱۵۰	-	۹۶	۱۴۴	-	۹۴	۱۳۷	-
جمع کل															

جدول عملکرد تولید واحد مسکونی در برنامه اول توسعه در مناطق شهری کل کشور (اعم از تعاونی، خصوصی و...)

سال	۶۸	۶۹	۷۰	۷۱	۷۲	جمع کل
عملکرد	۱۶۷۰۰۰	۱۳۴۰۰۰	۲۲۸۰۰۰	۲۶۵۰۰۰	۲۶۵۰۰۰	۱۰۵۹۰۰۰

جدول تصویر کلان پیش‌بینی احداث مسکن، تعداد اعضا سرمایه و اشتغال تعاونیهای مسکن طی برنامه پنج ساله دوم توسعه (۷۸-۷۴)

عنوان	سال	۷۴	۷۵	۷۶	۷۷	۷۸	جمع کل
تولید واحد مسکونی		۶۵۰۰۰	۷۰۱۰۰	۸۰۲۰۰	۹۱۹۰۰	۱۰۵۲۰۰	۴۱۲۴۰۰
تعداد اعضا (نفر)		۲۲۰۰۰	۲۲۰۰۰	۲۲۰۰۰	۲۳۰۰۰	۲۳۰۰۰	۱۱۲۰۰۰
اشتغال (نفر)		۲۰۰۰	۶۰۰۰	۱۶۰۰۰	۱۶۰۰۰	۲۰۰۰۰	۶۰۰۰۰
سرمایه (میلیون ریال)		۷۸۴	۸۴۸	۹۶۰	۱۱۰۴	۱۲۴۸	۴۹۴۴

تاکنون حدود ۹۷۰۰

شرکت تعاونی مسکن در کشور به ثبت رسیده است (اعم از فعال، در دست اجرا، غیرفعال به بهره‌برداری رسیده) تعدادی از آنها به علت اتمام وظایف خود و یا مشکلاتی از قبیل نقدینگی، نداشتن زمین و یا مسائل ساختاری را کد می‌باشند. براساس مستندات موجود در حال حاضر تعداد ۷۱۱۵ شرکت تعاونی مسکن فعال و در دست اجرا در کشور موجود می‌باشد.

* ارزیابی عملکرد برنامه سوم بخش مسکن کل کشور:

توسعه بخش مسکن و دیدگاه برنامه اول در بخش سرمایه‌گذاری و منابع سرمایه‌گذاری مورد نیاز بخش مسکن از ناحیه فعالیت بخشهای خصوصی، تعاونی و دولتی به سهمی که به صورت غیرمستقیم از جدول برنامه اول بخش مسکن برای تعاونیها در نظر گرفته شده، به همراه اطلاعات مربوط به عملکرد شرکت‌های تعاونی مسکن، پایه و اساس و ساختار اولیه برای تدوین برنامه دوم تعاونیهای مسکن کشور فراهم گردید.

مطابق برنامه اعلام شده توسط سازمان ملی زمین و مسکن، احداث ۲۴۶۰۰۰ واحد مسکونی در مناطق شهری و روستایی کشور با زیربنای معادل ۲۴۳ میلیون مترمربع پیش‌بینی شده است که از این تعداد ۱۵۵۳۰۰۰ واحد برای مناطق شهری و ۹۰۷۰۰۰ واحد نیز برای تأمین مسکن روستاییان کشور در نظر گرفته شده بود.

- تولید واحد مسکونی ۴۱۲۴۰۰ واحد
- تولید سطح زیربنا ۳۰/۷ میلیون مترمربع
- میزان سرمایه‌گذاری کل ۴۵۹۰ میلیارد ریال
- سهم پسانداز اعضا ۲۲۰۳/۲ میلیارد ریال
- اخذ تسهیلات و اعتبارات از بانکها ۲۳۸۶/۸ میلیارد ریال
- سطح متوسط زیربنا ۷۵ مترمربع

سهم بخش دولتی نزدیک به ۶ درصد و سهم بخش غیردولتی معادل ۹۴ درصد

(۱۷) جدول مقایسه پیش‌بینی و عملکرد تعاونیه‌های مسکن برنامه دوم توسعه در کل کشور

مقطع عناوین	۷۴			۷۵			۷۶			۷۷			۷۸			جمع کل
	برنامه	عملکرد	درصد	برنامه	عملکرد	درصد	برنامه	عملکرد	درصد	برنامه	عملکرد	درصد	برنامه	عملکرد	درصد	
تعداد واحد مسکونی (واحد‌های تکمیل شده)	۶۵۰۰۰	۲۷۰۲۰	۴۱/۵	۷۰۱۰۰	۲۲۷۰۵	۳۲/۵	۹۱۹۰۰	۲۷۹۴۳	۳۰/۵	۱۰۵۲۰۰	۲۴۲۲۱	۲۵	۲۴۲۲۱	۲۰۵۲۷۸	۵۰	
تعداد اعضا (فقر)	۲۲۰۰۰	۲۴۹۸۵	۱۲۳	۲۲۰۰۰	۱۹۰۶۰	۸۷	۲۲۰۰۰	۲۴۴۵۰	۱۱۱	۲۳۰۰۰	۱۷۲۵۶	۷۵	۲۳۰۰۰	۱۰۲۸۹۴	۹۲	
اشتغال (فرصت) شغلی جدید	۲۰۰۰	۶۱۹۴۸	-	۶۰۰۰	۷۲۹۸۲	-	۱۶۰۰۰	۵۴۴۲۸	-	۲۰۰۰۰	۶۰۱۱۶	-	۲۰۰۰۰	۶۰۱۱۶	۱۰۰	
سرمایه (میلیارد ریال)	-	۱۲۹۶	-	-	۱۵۶۹	-	-	۱۱۳۹	-	-	۱۳۴۲	-	۱۲۵۸	۶۶۰۴	-	

* مجموع واحدهای در دست ساخت در پایان برنامه دوم توسعه ۶۷۶۲۹ واحد بوده است که این تعداد در جمع کل عملکرد واحدهای مسکونی در جدول فوق محاسبه گردیده است.

* منظور از سرمایه، سرمایه درگیر است که براساس زیربنای ۸۰ متر مربع و قیمت تمام شده ۶۰۰/۰۰۰ ریال محاسبه گردیده است. لازم به ذکر است در برنامه دوم پیش‌بینی سرمایه به تفکیک سال انجام نشده است.

* منظور از اشتغال در جدول فوق طی سالهای (۷۴-۷۸) فرصت شغلی ایجاد شده در همان سال مورد محاسبه می‌باشد و اشتغال که در جمع کل عملکرد آورده شده است، فرصت شغلی جدید با مقایسه در طی سالهای مذکور بدست آمده است.

(۱۸) جدول پیش‌بینی واحدهای مسکونی در مناطق شهری کل کشور در

برنامه سوم توسعه (۸۳-۷۹)

سال	۷۹	۸۰	۸۱	۸۲	۸۳	جمع کل
تعداد واحد مسکونی موردساز در مناطق شهری	۲۴۰۲۳۸	۳۸۰۶۷۷	۴۴۹۳۵۹	۴۸۰۰۵۶	۵۲۹۹۱۸	۲۱۶۰۲۲۷
مقطع کل زیربنای واحدهای مسکونی (هزار مترمربع)	۳۷۵۸۴	۴۰۹۴۳	۴۵۱۴۱	۴۹۲۰۷	۵۳۳۵۹	۲۲۶۱۳۴
میزان رهن خالص مسکونی (هکتار)	۵۸۳۶	۴۴۲۰	۵۳۵۳	۵۹۱۵	۵۰۱۳	۲۷۰۳۶

با توجه به اینکه مهلت استفاده از تسهیلات تا پایان شهریور ماه ۸۲ ادامه داشته، لذا امیدواریم تعداد بیشتری از تعاونیه‌های مسکن بتوانند موفق به عقد قرارداد و نهایتاً استفاده از سقف تسهیلات اعطایی شوند.

(۲۰)

سهم	تعداد تعاونی	سهم	تعداد تعاونی
سهولت تصرف	معرفی شده به بانک	سهولت معرفی شده به بانک	معرفی شده به بانک
۴۰۰	۱۲۵ تعاونی	۴۰۱	۴۰ تعاونی
میلیارد ریال		میلیارد ریال	

(۱۹) پیش‌بینی برنامه سوم توسعه در بخش تعاونیه‌های مسکن شهری

سال	۷۹	۸۰	۸۱	۸۲	۸۳	جمع کل
تعداد تعاونی	۲۳۰	۲۴۰	۲۵۰	۲۶۰	۲۷۰	۱۲۵۰
تعداد اعضا	۱۷۸۹۷	۲۲۱۵۴	۲۴۴۲۱	۳۰۶۸۸	۳۶۲۴۹	۱۳۳۴۰۹
اشتغال	۱۰۹۶۵	۱۳۳۱۹	۱۵۶۷۲	۱۸۰۲۲	۲۰۳۷۸	۷۸۳۶۲
سرمایه (میلیارد ریال)	۱۴۹۵/۲	۱۸۱۵/۶	۲۱۳۶	۲۴۵۶/۴	۲۷۷۶/۸	۱۰۶۸۰
ساخت و ساز	۶۲۳۰۰	۷۵۶۵۰	۸۹۰۰۰	۱۰۲۲۵۰	۱۱۵۷۰۰	۴۴۵۰۰۰

به طور کلی وضعیت تعاونیه‌های مسکن در سال ۸۱ به شرح کلان در جدول شماره ۲۱ آورده شده است.

وضعیت ساخت و ساز تعاونیه‌های مسکن از ابتدا تا پایان سال ۱۳۸۱

براساس آمارگیری به عمل آمده توسط دفتر آمار و اطلاعات وزارت تعاون، شرکتهای تعاونی مسکن از ابتدا (سال ۱۳۶۰) تا پایان سال ۷۳ (قبل از برنامه سوم توسعه) مجموعاً اقدام به ساخت ۵۰۷۰۵۸ واحد مسکونی (تکمیل شده و در دست ساخت) نموده‌اند که از این تعداد ۲۲۲۳۶۴ واحد مسکونی تکمیل و به اعضا واگذار گردیده است و تعداد ۱۸۴۶۹۴ واحد آن نیمه‌تمام و در دست ساخت بوده است. فعالیت ساخت و ساز شرکتهای تعاونی مسکن از سال ۱۳۶۰ تا قبله در صفحه ۷۶

مسکن در مناطق شهری (گزینه روند وضع موجود) پیش‌بینی‌هایی به شرح جدول شماره ۱۹ انجام گرفته است.

وضعیت تسهیلات اعطایی سال ۸۱

در سال ۱۳۸۱ سقف سهم تسهیلات اعطایی از محل تصرف ۱۵ قانون سوذجه کل کشور رقم ۴۰۰ میلیارد ریال بوده است که توسط سرپرستی‌های بانکهای عامل در استانهای کشور توزیع گردیده است. به علاوه تعداد ۱۲۵ شرکت تعاونی مسکن با رقمی معادل ۴۰۱ میلیارد ریال به بانکهای عامل معرفی شده‌اند که از این تعداد بعضی موفق به عقد قرارداد شده‌اند.

ارزیابی برنامه سوم توسعه کل کشور

براساس مستندات موجود کل مسکن جدید پیش‌بینی شده در کشور در طول برنامه پنج ساله سوم توسعه معادل ۳۱۴۰۰۰۰ واحد می‌باشد که از این تعداد حدوداً ۲۱۶۰۰۰۰ واحد مسکونی شهری و مابقی مسکن روستایی است. جدول ذیل بیانگر پیش‌بینی واحدهای مسکونی در مناطق شهری کل کشور در برنامه سوم توسعه می‌باشد.

مقایسه پیش‌بینی و عملکرد تعاونیه‌های مسکن در سال ۱۳۸۱ (سال سوم برنامه سوم توسعه)

در برنامه سوم توسعه جهت تعاونیه‌های