

نگاهی به اقتصاد

مقدمه

در سال ۱۳۸۴، اقتصاد ایران اولین سال از برنامه چهارم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی را که اولین برنامه از مجموع چهار برنامه سند چشم انداز بیست ساله کشور و مصادف با شروع به کار دولت نهم بود، در شرایطی آغاز کرد که ناآرامی‌ها، تنش‌های منطقه و تهدیدهای خارجی همچنان تداوم داشت. علاوه بر آن افزایش فشارهای بین‌المللی برای ارجاع پرونده هسته‌ای ایران به شورای امنیت، فضای اقتصادی کشور را تحت تاثیر قرارداد. در مقابل، شرایط پایدار و باثبات بازار جهانی انرژی پشتوانه مطمئنی برای تامین منابع مالی مورد نیاز اجرای برنامه‌های اقتصادی کشور فراهم آورد. در اثر تحولات یادشده، فعالیت‌های اقتصادی در برخی زمینه‌ها در نیمه اول سال ۱۳۸۴ دستخوش نوسانات شدیدی شد که در ادامه به آن پرداخته می‌شود.

تصویر کلان اقتصاد کشور در شش ماهه اول سال ۱۳۸۴

روند رو به نزول نرخ رشد اقتصادی کشور در سال ۱۳۸۳ که در کاهش رقم رشد تولید ناخالص داخلی به قیمت پایه از ۶/۷ درصد در سال ۱۳۸۲ به ۴/۸ درصد نمود یافته بود در سه ماهه اول سال ۱۳۸۴ تغییر جهت داد و نسبت به سه ماهه اول سال قبل ۶/۴ درصد رشد را تجربه کرد. در سال ۱۳۸۳ کاهش ارزش افزوده بخش ساختمان و مسکن یکی از دلایل عدم دستیابی به نرخ رشد پیش‌بینی شده برنامه در این سال (۶/۸ درصد) بوده است. به طوری که نرخ رشد ارزش افزوده بخش ساختمان و مسکن به قیمت‌های ثابت

سال ۱۳۷۶ در مقایسه با سال قبل ۵/۹ درصد تنزل نشان داد. اگرچه سهم بخش ساختمان از تولید ناخالص داخلی بدون نفت حدود ۶ درصد است، لیکن به لحاظ دارا بودن سهم قابل توجهی از مجموعه فعالیت های صنعت و معدن و ارتباط پسین و پیشین با سایر بخش های اقتصادی به ویژه بخش خدمات که تشکیل دهنده حدود ۵۰ درصد از تولید ناخالص داخلی کشوری باشد، اثر کاهش رشد این بخش بر کل فعالیت های اقتصاد قابل توجه می باشد.

بخش خارجی

روند فزاینده واردات به کشور که هم زمان با دور جدید افزایش قیمت های جهانی نفت آغاز شده بود در نیمه اول سال جاری نیز ادامه یافت. به طوری که طبق آمارهای مقدماتی گمرک، در شش ماهه نخست سال ارزش واردات با ۱۵/۶ درصد رشد نسبت به مدت مشابه سال قبل به حدود ۱۸ میلیارد دلار رسید که تنها ۸/۹ میلیارد دلار آن را کالاهای واسطه ای و مصرفی صنعتی تشکیل داد. همچنین ۷۳۹ میلیون دلار از کل واردات مربوط به ورود کالاهای عمده اساسی و مابقی کالاهای مصرفی بود. طی همین مدت ارزش صادرات غیر نفتی گمرکی کشور با ۱۷/۹ درصد رشد به ۳/۶ میلیارد دلار رسید که تنها تامین کننده ۲۰ درصد از منابع مالی مورد نیاز واردات می باشد. بدین ترتیب چنانچه آزاد سازی های اخیر در عرصه تجارت خارجی با سیاست های تکمیلی مناسب و شتابنده به صادرات غیر نفتی و تامین ظرفیت همراه نگردد، نهادینه شدن روند مذکور و افزایش شکاف واردات از صادرات غیر نفتی دور از انتظار نخواهد بود.

طی شش ماهه نخست سال ۱۳۸۴، مجموعه مبادلات ارزی کشور با جهان خارج که در جدول تراز پرداخت ها تبلور می یابد بیانگر بروز ۵/۳ میلیارد دلار تغییر مثبت در ذخایر بین المللی کشور شد. از این مقدار به ترتیب ۷۱۰۳ و ۸۱ میلیون دلار ناشی از مازاد حساب جاری و حساب سرمایه بود که با کسری ناشی از تغییرات نرخ ارز

تعدیل گردید. در همین مدت تعهدات خارجی کشور (با احتساب هزینه های بهره بدهی های قطعی) با ۵/۱ درصد کاهش نسبت به پایان سال ۱۳۸۳ به ۴۰/۶ میلیارد دلار رسید. از این مقدار ۱۷ میلیارد دلار خالص بدهی های خارجی (تعهدات بالفعل)، ۲۲/۶ میلیارد دلار خالص تعهدات بالقوه کشور و مابقی بهره می باشد.

مانده دارایی های حساب ذخیره ارزی در پایان شهریور ماه سال ۱۳۸۴ با ۳/۶ درصد کاهش نسبت به پایان سال قبل به ۱۲/۶ میلیارد دلار رسید. از این مقدار موجودی نقدی حساب ۷/۹ میلیارد دلار و مابقی مطالبات بابت تسهیلات پرداخت شده بود. شایان ذکر است، حساب مذکور با هدف جمع مازاد درآمدهای نفتی فعلی برای جبران کسری درآمدهای نفتی احتمالی آتی و مقابله با نوسانات در قیمت و درآمد نفت تشکیل شد. آیین نامه اجرایی ناظر بر نحوه استفاده از منابع حساب مذکور نیز به منظور اطمینان از بازپرداخت اصل و سود، پرداخت تسهیلات بابت سرمایه گذاری هایی را پیش بینی کرده که منجر به درآمد ارزی می گردند. از ابتدای امر قرار بود برای اجتناب از آثار تورمی شدیدی که استفاده از وجوه حساب برای هزینه های جاری دارد، منابع حساب جهت تامین این گونه هزینه ها به کار گرفته نشود. با این حال، طی شش ماهه اول سال جاری ۵/۲ میلیارد دلار برداشت بودجه ای از حساب ذخیره ارزی صورت گرفت که بیش از مجموع برداشت بودجه ای سال قبل (۴/۷ میلیارد دلار) بوده است.

طبق مقررات جاری، کل درآمدهای نفتی در ۴ ماهه اول سال به ریال تبدیل و به خزانه واریز شده است. از ماه پنجم درآمدهای نفتی بر مبنای ۱/۱۲ به خزانه واریز می گردد تا سقف بودجه ارزی حاصل از درآمد نفت تأمین شود و مازاد درآمدهای نفتی به حساب ذخیره ارزی واریز می شود. بنابراین بخش عمده اثر درآمدهای نفتی در حساب ذخیره ارزی در نیمه دوم سال جاری نمایان خواهد شد. طبق پیش بینی های انجام

گرفته در بخش اقتصادی برآورد می‌شود که موجودی نقد حساب ذخیره ارزی در پایان سال ۱۳۸۴ به حدود ۱۸ میلیارد دلار برسد.

جدول شماره (۱) - وضعیت حساب ذخیره ارزی

(میلیون دلار)

نیمه اول سال		سال				
۱۳۸۴	۱۳۸۳	۱۳۸۳	۱۳۸۲	۱۳۸۱	۱۳۸۰	
۴۷۸۶	۷۸۰۶	۱۰۴۸۴	۵۷۹۸	۵۹۱۳	۲۱۶۸	منابع
۶۳۲۲	۷۹۴۰	۹۴۵۰	۵۴۳۶	۵۱۲۹	۸۱۴	مصارف
۷۹۴۱	۸۳۰۹	۹۴۷۷	۸۴۴۳	۸۰۸۲	۷۲۹۸	موجودی نقدی در پایان دوره
۴۶۵۱	۲۰۳۵	۲۵۸۲	۱۷۴۱	۷۰۵	۱۴۲	مطالبات مربوط به تسهیلات ارزی
۱۲۵۹۲	۱۱۳۴۴	۱۳۰۶۰	۱۰۱۸۴	۸۷۸۷	۷۴۴۰	دارایی حساب ذخیره ارزی

ماخذ: اداره بررسیها و سیاستهای اقتصادی - بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران.

بخش بودجه (مالی)

آمارهای بودجه در شش ماهه سال جاری حاکی از عدم تحقق درآمدهای مالیاتی و سایر درآمدهای دولت (بدون احتساب رقم شفاف‌سازی قیمت حامل‌های انرژی) است. به نحوی که نسبت ارقام عملکرد هر یک از اقلام مذکور به بودجه مصوب به ترتیب معادل ۸۱/۴ و ۷۴/۱ درصد می‌باشد. طی این دوره درآمدها (شامل درآمدهای مالیاتی و سایر درآمدها) ۵۹/۱ درصد و پرداخت‌های هزینه‌ای (جاری) ۲۵/۶ درصد در مقایسه با رقم مشابه سال قبل رشد داشته و به ترتیب به ۶۴۸۰۷/۱ و ۱۴۵۹۹۹/۶ میلیارد ریال رسیده‌اند. براین اساس تراز عملیاتی در این دوره با احتساب تنخواه‌گردان از ۸۴۸۲۳/۱ میلیارد ریال کسری برخوردار گردید.

از بعد دارایی‌های سرمایه‌ای، میزان دریافتی حاصل از واگذاری دارایی‌های سرمایه‌ای با ۱۸/۳ درصد رشد نسبت به رقم مشابه سال قبل به ۱۲۹۱۷۴/۹ میلیارد

ریال بالغ گردید که نسبت به میزان مصوب از ۸۵/۵ درصد مزاد تحقق برخوردار می باشد. لازم به ذکر است که ۹۹/۷ درصد (۱۲۸۷۴۶/۵ میلیارد ریال) از این میزان مربوط به درآمد نفت بوده است. طی شش ماهه اول سال ۱۳۸۴ میزان پرداخت بابت تملک دارایی‌های سرمایه‌ای نیز به ۳۵۰۸۲/۳ میلیارد ریال رسید. بدین ترتیب خالص واگذاری دارایی‌های سرمایه‌ای در شش ماهه اول سال بالغ بر ۹۴۰۹۲/۶ میلیارد ریال شد. تراز عملیاتی و سرمایه‌ای طی این دوره نیز از مازادی معادل ۹۲۶۹/۴ میلیارد ریال برخوردار گردید.

در قانون بودجه سال ۱۳۸۴ برای اولین بار حسابی به نام حساب ذخیره ریالی معرفی گردید تا در صورت عدم تحقق منابع بودجه عمومی و با رعایت مراحل قانونی به مصرف برسد. منابع مصوب پیش بینی شده حساب مذکور عبارت است از:

۱- ده هزار میلیارد ریال درآمد حاصل از فروش ساختمان‌ها و امکانات منقول دستگاه‌های اجرایی (سازمان‌ها، شرکت‌ها و موسسات) که در تهران واقع شده و فعالیت اصلی آنها در مراکز استانها یا شهرستانها می باشد (درآمد موضوع بند (ذ) تبصره (۱) قانون بودجه سال ۱۳۸۴).

۲- ده هزار میلیارد ریال درآمد حاصل از واردات خودرو موضوع بند (چ) تبصره (۷) قانون بودجه سال ۱۳۸۴.

لازم به ذکر است که در پنج ماهه اول سال ۱۳۸۴ برای حساب مذکور هیچ عملکردی از سوی وزارت امور اقتصاد و دارایی گزارش نشده است.

بخش پولی

با شروع اجرای قانون برنامه چهارم توسعه کشور از ابتدای سال ۱۳۸۴ و بر اساس ماده ۱۰ قانون مزبور هرگونه سهمیه بندی تسهیلات تکلیفی و اولویت‌های

بخشی و منطقه‌ای باتصویب هیات وزیران و از طریق پرداخت یارانه نقدی و وجوه اداره شده صورت می‌گیرد. ضمن آنکه پرداخت تسهیلات با نرخ کمتر از سوی بانک‌ها در صورتی مجاز خواهد بود که از طریق پیش‌بینی در بودجه به صورت یارانه یا وجوه اداره شده توسط دولت تامین شود. در ضمن در طول سال‌های برنامه حداقل ۲۵ درصد از تسهیلات اعطایی کلیه بانک‌های کشور به بخش آب و کشاورزی اختصاص یافته و افزایش درمانده تسهیلات تکلیفی بانک‌ها براساس ماده (۱۰) قانون مزبور، به طور متوسط سالانه ۲۰ درصد نسبت به رقم مصوب سال ۱۳۸۳ کاهش خواهد یافت. همچنین بر اساس برنامه، دولت مکلف است بدهی خود به سیستم بانکی را طی سال‌های برنامه کاهش دهد. براساس اهداف کمی برنامه، نرخ تورم و رشد نقدینگی به طور متوسط سالانه به ترتیب ۹/۹ و ۲۰ درصد در نظر گرفته شده که بر همین مبنا نرخ تورم در سال اول برنامه ۱۴/۶ درصد و رشد نقدینگی ۲۴ درصد هدفگذاری شده است.

نقدینگی در شش ماهه اول سال ۱۳۸۴ با افزایشی معادل ۱۴/۵ درصد نسبت به پایان سال قبل (معادل ۹۹۰۹۲/۷ میلیارد ریال) به ۷۸۴۷۹۰/۲ میلیارد ریال رسید. طی دوره مذکور سپرده‌های دیداری ۷/۴ درصد و سپرده‌های غیر دیداری ۲۰/۶ درصد افزایش داشته است. نرخ رشد متغیرهای مذکور در دوره مشابه سال قبل به ترتیب معادل ۸/۸ و ۱۱/۱ درصد بوده است. ترکیب نقدینگی حاکی از کاهش سهم پول است به طوری که سهم آن از ۳۶/۸ درصد در پایان سال ۱۳۸۳ به ۳۳/۴ درصد در پایان شهریور ماه سال مورد بررسی کاهش یافته است.

بررسی عوامل موثر بر رشد نقدینگی نشان می‌دهد که خالص‌داری‌های خارجی دارای بالاترین سهم به میزان ۱۰/۳ واحد درصد بوده است. در بین عوامل تشکیل دهنده خالص‌داری‌های داخلی، خالص مطالبات از دولت عمدتاً به دلیل

افزایش سپرده های دولت نزد سیستم بانکی ، سهمی کاهنده معادل ۱۲/۱ واحد درصد و خالص سایر عوامل نیز سهمی فزاینده معادل ۵/۷ واحد درصد در رشد نقدینگی داشته است.

به لحاظ تغییراتی که مجلس شورای اسلامی در برخی از مواد لایحه برنامه چهارم دولت به عمل آورد، صدور مجوز انتشار اوراق مشارکت بانک مرکزی به استناد بند(ح) ماده (۱۰) قانون برنامه به مجلس شورای اسلامی واگذار شد. در سال ۱۳۸۴ با عدم موافقت مجلس شورای اسلامی نسبت به جایگزین شدن سه مرحله از اوراق مشارکت سررسید شده بانک مرکزی در نیمه اول سال، موجودی اوراق از ۲۰۲۵۰/۳ میلیارد ریال در پایان سال ۱۳۸۳ به ۸۶۰۵/۵ میلیارد ریال در پایان شهریورماه ۱۳۸۴ کاهش یافت. در نتیجه آزاد شدن وجوه اوراق مشارکت بانک مرکزی، خالص سایر اقلام تشکیل دهنده پایه پولی ، موجب ۱۴/۳ واحد درصد افزایش در پایه پولی گردید. با رشد پایه پولی بر اثر عدم جایگزینی اوراق مشارکت سررسید شده بانک مرکزی به همراه وضعیت کسری بودجه سال جاری و احتمال برداشت از حساب ذخیره ارزی، انتظار می رود عملکرد رشد نقدینگی نسبت به هدف پیش بینی شده در سال ۱۳۸۴، فاصله زیادی داشته باشد. به هر حال با پیگیری های بانک مرکزی، اجازه انتشار ۱۵ هزار میلیارد ریال اوراق مشارکت بانک مرکزی در قالب لایحه دو فوریتی از مجلس شورای اسلامی اخذ گردید که امید می رود بخشی از اثرات نقدینگی اوراق جایگزین نشده را خنثی نماید.

شاخص قیمت ها

متوسط شاخص بهای کالاها و خدمات مصرفی (نرخ تورم) کشور در دوازده ماهه منتهی به شهریور ماه سال ۱۳۸۴ نسبت به دوره مشابه سال قبل ۱۴/۶ درصد افزایش

یافت که درمقایسه بارقم مشابه سال ۱۳۸۳ (۱۴/۷ درصد) اندکی کاهش نشان می‌دهد. متوسط رشد این شاخص در شش ماهه اول سال نسبت به مدت مشابه سال قبل معادل ۱۳/۵ درصد بوده است. درهمین مدت متوسط شاخص بهای تولید کننده و عمده فروشی نیز به ترتیب از رشدی معادل ۱/۸ و ۱۲/۳ درصد برخوردار گردید که کمتر از نرخ رشد مصرف کننده بوده و نشانگر آهنگ سریع تر نرخ رشد تورم نسبت به رشد قیمت کالاهای تولید شده و عمده‌فروشی آن می‌باشد. در مقابل، نرخ رشد کلیه شاخص‌های مذکور در دوره‌های دوازده ماهه و شش ماهه منتهی به شهریور نسبت به مدت مشابه سال قبل کاهش یافته است. نظر به ارتباط متقابل شاخص قیمت مصرف کننده و تولید کننده که معمولاً با تاخیر چند ماهه همراه است و با روند نزولی رشد شاخص قیمت تولید کننده، انتظار می‌رود رشد کاهنده نرخ تورم که از تیرماه آغاز شده در ماه‌های آینده تداوم یابد.

جدول شماره (۲) - وضعیت شاخص های قیمت (۱۰۰=۱۳۷۶)

شاخص	دوازده ماهه منتهی به شهریور نسبت به		شش ماهه اول سال نسبت به دوره	
	دوره	مشابه سال قبل	مشابه سال قبل	مشابه سال قبل
	۱۳۸۲	۱۳۸۴	۱۳۸۳	۱۳۸۴
CPI	۱۴/۷	۱۴/۶	۱۴/۵	۱۳/۵
WPI	۱۱/۱	۱۴/۶	۱۲/۴	۱۲/۳
PPI	۱۵/۸	۱۴/۵	۱۶/۱	۱۱/۸

ماخذ: اداره آمار اقتصادی - بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران

وضعیت بورس

بورس اوراق بهادار تهران که طی چند سال گذشته به ویژه در سال ۱۳۸۲ و چهارماهه اول سال ۱۳۸۳ با بازدهی بسیار مناسبی مواجه بود و شاخص کل قیمت

سهام در نیمه اول مرداد ماه ۱۳۸۳ بالاترین سطح طی تمام سال‌های فعالیت خود به رقم ۱۳۸۸۲ واحد رسیده بود در نیمه دوم سال با شدت گرفتن تنش‌های سیاسی ناشی از تشدید رقابت نامزدهای ریاست جمهوری، مناقشات مربوط به برنامه هسته ای ایران و تهدیدهای آمریکا در مورد ارجاع پرونده هسته ای ایران به شورای امنیت، ابهام در روند سیاست‌های اقتصاد کلان دولت جدید، شاخص‌های بورس به استثنای یک افزایش مقطعی در فروردین ماه ۱۳۸۴، از آذرماه ۱۳۸۳ روند نزولی مستمری را در پیش گرفتند. در ادامه همین روند، شاخص کل قیمت سهام در پایان شهریور ماه سال ۱۳۸۴ نسبت به پایان سال قبل ۱۴ درصد کاهش یافت. همچنین ارزش بازار سهام در پایان شهریور سال جاری به ترتیب ۱۰ و ۹ درصد نسبت به پایان شهریور و انتهای سال ۱۳۸۳ تنزل داشت. در چنین شرایطی بسیاری از سرمایه‌گذاران فعال در بازار سهام ترجیح دادند که با فروش سریع سهام خود، از زیان بیشتر جلوگیری کنند. بدین ترتیب صف‌های طویل فروش برای سهام اکثر شرکت‌ها ایجاد شد و قیمت سهام تعدادی از شرکت‌ها نزدیک قیمت اسمی و حتی پایین‌تر از آن شد. در مقابل بورس‌های فعال کشورهای منطقه خاورمیانه به عنوان رقیب جدی برای بازار سرمایه ایران مطرح شدند. البته در ماه‌های اخیر دولت تلاش‌هایی را در جهت مقابله با روند نزولی شاخص قیمت‌های بورس انجام داده که انتظار می‌رود موجب تغییر روند شاخص‌ها به سمت افزایش و بهبود وضعیت گردد.

تصویری از وضعیت بخش ساختمان و مسکن

به طور کلی بخش مسکن در هر کشور از بخش‌های پیشرو اقتصاد است که به عنوان موتور رشد و توسعه عمل می‌نماید و تغییرات آن نه تنها نشان‌دهنده وضعیت عمومی اقتصاد بلکه نماگر تحولات اجتماعی و فرهنگی نیز می‌باشد. این بخش از طریق ایجاد شغل

در خود بخش و بخش های وابسته ، سهم بالایی از تولید ناخالص داخلی هر کشور را از نظر تاثیر بر مخارج مصرفی و سرمایه گذاری به خود اختصاص می دهد. از این رو تقریباً در تمامی کشورها، تحت شرایط بحران اقتصادی وجدی شدن معضل بیکاری از این بخش به عنوان مولد اشتغال و موتور رشد کمک می گیرند. علیرغم تمامی این مزیت ها که برای بخش ساختمان و مسکن برشمرده شد، در ایران وضعیت سرمایه گذاری در بخش ساختمان و مسکن از سال ۱۳۸۲ دچار رکود گردید. براین اساس رکود حاکم بر بخش ساختمان و مسکن کشور که از سال ۱۳۸۲ در تهران آغاز گردید در سال ۱۳۸۳ و همچنین شش ماهه اول سال ۱۳۸۴ با تسری به سایر شهرهای بزرگ، به صورت وسیعتری در حال تداوم بود. از این رو پیش بینی مقدماتی اداره حسابهای اقتصادی بانک مرکزی آنست که ارزش افزوده بخش ساختمان در سال ۱۳۸۴ به قیمت های ثابت سال ۱۳۷۶ ، تنها ۲ درصد نسبت به سال قبل افزایش یابد.

جدول شماره (۳) - ساختمان های شروع شده توسط بخش خصوصی در مناطق شهری

درصد تغییر			سه ماهه اول			
۱۳۸۴	۱۳۸۳	۱۳۸۴ □ (۱)	۱۳۸۳	۱۳۸۳	۱۳۸۲	
			بررسی جدید	بررسی قدیم		
-۰/۸	-۰/۳	۶۰/۰	۶۰/۵	۴۸/۲	۴۸/۳	تعداد (هزار دستگاه)
-۱۱/۲	۴/۵	۲۰/۶	۲۳/۲	۱۸/۰	۱۷/۲	سطح کل زیربنا (میلیون متر مربع)
-۱۰/۶	۴/۸	۳۴۳	۳۸۴	۳۷۳	۳۵۶	متوسط سطح زیربنا (مترمربع)
۲۱/۵	۲۳/۴	۱۳۵۰	۱۱۱۱	۱۱۲۲	۹۰۹	متوسط هزینه یک مترمربع (هزار ریال)

(۱) آمار سرمایه گذاری بخش خصوصی در ساختمان های جدید مناطق شهری از ابتدای سال ۱۳۸۴ بر اساس سال پایه جدید (۱۳۸۳) محاسبه می شود. به دلیل تجدیدنظر در بلوک های آماری، نتایج بررسی های جدید با آمار محاسبه شده بر مبنای سال پایه قدیم (۱۳۷۶) قابل مقایسه نمی باشد. لازم به توضیح است از سال ۱۳۸۴ در محاسبه درصد تغییرات دوره ها (۱۳۸۴ به ۱۳۸۳) از آمار بررسی جدید سال ۱۳۸۳ استفاده شده است.

ماخذ: اداره آمار اقتصادی - بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران.

با توجه به آخرین آمار موجود در خصوص وضعیت سرمایه‌گذاری بخش خصوصی در ساختمان‌های جدید مناطق شهری، میزان سرمایه‌گذاری در سه ماهه اول سال ۱۳۸۴ تحت تاثیر افزایش هزینه‌های ساخت و ساز و تمرکز سرمایه‌ها در بخش تکمیل ساختمان‌های نیمه تمام بوده و نسبت به دوره مشابه سال قبل ۱۹/۸ درصد افزایش داشته است. توزیع استانی فعالیت‌های مزبور نشان می‌دهد رشد اندک سرمایه‌گذاری در شهرهای بزرگ (۰/۹ درصد) علی‌رغم رشد نسبی آن در شهر تهران (۴۲/۸ درصد) و شهرهای کوچک و متوسط (۲۲/۷ درصد) در تعدیل رقم رشد سرمایه‌گذاری موثر بوده است. با توجه به رشد ناچیز سرمایه‌گذاری در ساختمان‌های شروع شده، تحولات مذکور را می‌توان نوعی تلاش بخش خصوصی برای تکمیل ساختمان‌های نیمه‌تمام و عرضه سریعتر به بازار جهت اجتناب از ضرر بیشتر دانست. بررسی ترکیب سرمایه‌گذاری مذکور بر حسب مراحل ساخت حاکی از آنست که ساختمان‌های شروع شده به لحاظ تعداد و سطح کل زیربنا در کلیه مناطق شهری کشور با کاهش همراه بوده است. این در حالیست که بررسی وضعیت تعداد پروانه‌های صادره طی شش ماهه نخست سال ۱۳۸۴ نیز موید روند رکودی حاکم بر ساخت و ساز واحدهای جدید در مناطق شهری می‌باشد. به گونه‌ای که تعداد پروانه‌های صادره طی شش ماه اول سال ۱۳۸۴ معادل ۸ درصد در شهرهای بزرگ، ۱۶/۳ درصد در تهران و ۷/۸ درصد در سایر مناطق نسبت به شش ماهه اول سال ۱۳۸۳ کاهش داشته است.^۱ بررسی وضعیت عملکرد دولت در فصول مسکن و عمران شهری، روستایی و عشایری و برنامه حمایت از تامین مسکن محرومین و گروه‌های کم درآمد در فصل رفاه و تامین اجتماعی (در سه ماهه اول سال جاری) نیز نشان از عملکرد ضعیف ۳۳/۳ درصدی بودجه مصوب فصول و برنامه‌های این بخش (بر اساس ۱/۴ بودجه مصوب) دارد.

• تسهیلات بانکی

در سه ماهه اول سال، مشارکت بانکها در تامین مالی بخشهای غیردولتی ساختمان و مسکن با رشد محدود همراه بود، بهطوری که مانده تسهیلات پرداختی بانکها و موسسات اعتباری به بخشهای غیردولتی مذکور نسبت به پایان اسفندماه ۱۳۸۳ به ترتیب با ۰/۲ درصد کاهش و ۱/۹ درصد رشد به مبلغ ۸/۳ و ۱۱۴/۹ هزار میلیارد ریال بالغ گردید. بررسی ترکیب مانده تسهیلات اعطایی بانکها به بخش مسکن نشان می‌دهد که ۹۸/۳ درصد از مانده مذکور به بخش غیردولتی تعلق دارد. از این میزان بالغ بر ۶۲ درصد در قالب فروش اقساطی اعطا شده است. نکته قابل توجه در این دوره عملکرد نسبتاً بالای بانکها و موسسات اعتباری غیردولتی است که بیش از ۲/۳ از تغییر در مانده تسهیلات اعطایی به بخش مسکن در این دوره ناشی از عملکرد آنها می‌باشد. طی این دوره مانده تسهیلات اعطایی به بخش دولتی ساختمان و مسکن به ترتیب با ۷/۲ و ۱۷/۳ درصد کاهش به رقم ۱۲/۷ و ۰/۷ هزار میلیارد ریال رسید. براساس آمار مانده تسهیلات اعطایی بانکها و موسسات اعتباری بر حسب جاری و غیرجاری در پایان خرداد ماه سال مورد بررسی، سهم نسبی غیرجاری (بدهی‌های سررسید گذشته و معوق) بخشهای غیردولتی ساختمان و مسکن به مانده تسهیلات اعطایی غیرجاری بانکها و موسسات اعتباری به کل بخشهای اقتصادی، به ترتیب ۱/۶ و ۸ درصد می‌باشد. سودآوری و کوتاه بودن دوره برگشت سرمایه به خصوص در عقود مشارکتی و اخذ وثیقه‌های معتبر از دلایل پایین بودن سهم بدهی‌های سررسید گذشته و معوق بخشهای ساختمان و مسکن نزد بانکها است.

به موجب گزارش بانک مسکن در شش ماهه اول سال ۱۳۸۴ مبلغ ۱۱۸۸۴/۰ میلیارد ریال تسهیلات (با احتساب سود و درآمد سالهای آتی) به بیش از ۹۴/۶ هزار متقاضی پرداخت گردید. براین اساس مبلغ و تعداد تسهیلات درمقایسه با دوره مشابه

سال قبل به ترتیب ۶۱/۹ و ۱۲/۴ درصد رشد نشان می‌دهد. خاطر نشان می‌سازد رشد مذکور ناشی از به صرفه نبودن سرمایه‌گذاری در بورس و افزایش سپرده‌گذاری نزد این بانک بود که بانک مسکن را با مازاد منابع مواجه ساخت. به نحوی که بانک مذکور تقاضای افزایش سقف تسهیلات را مطرح و براین اساس مجموع سقف تسهیلات اعطایی برای خرید مسکن به ۱۸۰ میلیون ریال افزایش یافت. در واقع افزایش‌های به وقوع پیوسته نمایانگر رشد بخش مسکن نبوده و رشد بیشتر مبلغ تسهیلات در مقایسه با تعداد تسهیلات دریافتی، نشانگر تقاضای مبالغ بالاتر وام به منظور پوشش سهم بیشتری از قیمت خانه می‌باشد.

• واحدهای مسکونی

در سه ماهه اول سال ۱۳۸۴ براساس گزارش اداره آمار اقتصادی بانک مرکزی، تعداد ۱۱۳/۸ هزار واحد مسکونی با زیربنایی معادل ۱۳/۳ میلیون مترمربع توسط بخش خصوصی تکمیل گردیده است که به ترتیب ۱۶۲/۰ و ۱۵۹/۸ درصد نسبت به دوره مشابه در سال قبل رشد دارد. همچنان‌که در بخش قبلی اشاره شد تجدید نظر در سال پایه و تغییر بلوک‌های آماري در رشد بالای این شاخص‌ها موثر بوده است. طبق آمار مذکور ۴۴/۶ درصد این واحدها در شهر تهران و شهرهای بزرگ و مابقی در شهرهای کوچک و متوسط قرار دارد. میانگین سطح زیربنای واحدهای مزبور در تهران، شهرهای بزرگ و سایر مناطق شهری به ترتیب ۱۳۴، ۱۱۵ و ۱۱۳ مترمربع می‌باشد. متراژهای مذکور کماکان بالاتر از الگوی مصرف می‌باشد و حاکی از سودآوری بالاتر واحدهای مسکونی با متراژ بالا با توجه به قوانین و مقررات موجود در بخش ساخت و ساز و هزینه‌های عوارض و انشعابات و تراکم ساختمانی است. با این وجود انتظار می‌رود با توجه به رشد فزاینده قیمت زمین و گرایش بخش ستادی به ایجاد محدودیت در فروش تراکم مازاد، حرکت کلی به سمت کاهش متراژهای واحد مسکونی ادامه یابد.

در نتیجه تغییرات حادث شده بر فعالیت‌های بخش ساختمان و مسکن، شاخص کرایه مسکن اجاری از ۱۵/۳ درصد رشد برخوردار گردید. بیشترین افزایش شاخص مذکور مربوط به شهرهای متوسط و به میزان ۱۹/۵ درصد بود. مضافاً اینکه آمارهای موجود (سه ماهه اول سال ۱۳۸۴) نشان می‌دهد که شاخص بهای خدمات ساختمانی نسبت به قیمت‌های ثابت سال ۱۳۷۶ با ۲۰/۵ درصد رشد به رقم ۳۱۸/۱ رسید که عامل دیگری در تحدید فعالیت‌های بخش می‌باشد.

جدول شماره (۴) - واحدهای مسکونی تکمیل شده توسط بخش خصوصی در مناطق شهری

درصد تغییر	سه ماهه اول						
	۱۳۸۴	۱۳۸۳	۱۳۸۴ □ ^(۱)	۱۳۸۳	۱۳۸۳	۱۳۸۲	
			بررسی جدید	بررسی قدیم			
	۱۶۲/۰	۰/۲	۱۱۳/۸	۴۳/۴	۱۲۴/۲	۱۲۳/۹	تعداد (هزار دستگاه)
	۱۵۹/۸	۴/۸	۱۳/۳	۵/۱	۱۵/۲	۱۴/۵	سطح کل زیربنا (میلیون مترمربع)
	-۰/۸	۴/۳	۱۱۷	۱۱۸	۱۲۲	۱۱۷	متوسط سطح زیربنا (مترمربع)

(۱) به زیر نویس جدول شماره ۳ مراجعه شود.

ماخذ: اداره آمار اقتصادی - بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران

شاخص قیمت مسکن که یکی از اجزای عمده گروه اصلی مسکن، سوخت و روشنایی در محاسبه تورم است، متأثر از افزایش شاخص کرایه مسکن اجاری، شاخص خدمات ساختمانی، افزایش قیمت انشعابات و به ویژه رشد قیمت زمین، نسبت به سه ماهه اول سال قبل از رشدی معادل ۱۵/۵ درصد برخوردار شد.

جدول شماره (۵) - شاخص قیمت مسکن

درصد تغییر	سه ماهه اول					
	۱۳۸۴	۱۳۸۳	۱۳۸۴	۱۳۸۳	۱۳۸۲	
	۱۵/۵	۱۸/۷	۳۶۲/۸	۳۱۴/۰	۲۶۴/۶	کل مناطق شهری

ماخذ: اداره آمار اقتصادی - بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران

الزامات بودجه‌ای مربوط به بخش مسکن در سال ۱۳۸۴

دولت همچون سال‌های گذشته به منظور اجرای قانون تشویق "احداث و عرضه واحدهای مسکونی استیجاری" (مصوب ۱۳۷۷) مکلف شد حداقل سی و پنج درصد از منابع درآمدی خود ناشی از فروش زمین (موضوع بند (و) ماده (۳۰) قانون برنامه چهارم توسعه اقتصادی) و وجوه برگشتی را به میزان حداقل سیصد میلیارد ریال به منظور خرید املاک و مستحقات، آماده‌سازی و احداث واحدهای مسکونی استیجاری در بافت‌های فرسوده هزینه نماید.

در سال ۱۳۸۴ خانواده معظم شهدا، آزادگان و جانبازان بیست و پنج درصد به بالا و معلولان از رعایت الگوی مصرف مسکن معاف و برای یک بار از عوارض شهرداری و کلیه پرداختیها برای پروانه ساخت تا یکصد و بیست متر مربع بنای مفید معاف گردیده‌اند. ضمناً مدد جویان تحت پوشش کمیته امداد امام خمینی (ره) و سازمان بهزیستی کشور در صورت رعایت الگوی مصرف مسکن از پرداخت عوارض و کلیه دریافتی‌های شهرداری برای صدور پروانه ساخت برای یک بار معاف می‌باشند. به استناد مفاد ماده (۳۰) قانون برنامه چهارم توسعه و به منظور احیای بافت‌های فرسوده شهری، ترغیب و تشویق بخش‌های خصوصی و تعاونی به احداث واحدهای مسکونی با دوام، ارزان‌قیمت و مقاوم در برابر زلزله و تأمین مسکن خانوارهای کم‌درآمد دولت موظف شده است اقدامات زیر را انجام دهد:

- تهیه و ابلاغ خانه نمونه شهری و روستایی متناسب با شاخص‌های اقتصادی، فرهنگی، جمعیتی و اقلیمی.
- تأمین یارانه سود تسهیلات بانکی برای سازندگان غیردولتی (بخش‌های خصوصی، تعاونی و عمومی) در دوره مشارکت مدنی، با اولویت در بافت‌های فرسوده و برای

خریداران واحدهای مسکونی در بافت‌های مذکور در دوره فروش اقساطی سهم‌الشرکه بانک (اعتبار این جزء به میزان ۲۵۰ میلیارد ریال از محل طرح شماره ۴۰۹۱۲۰۰۱ مندرج در پیوست شماره (۱) تعهد شده است.

- محدوده‌های بافت‌های فرسوده بر اساس طرح‌های پیشنهادی سازمان عمران و بهسازی شهری و تصویب کمیسیون‌های ماده (۵) قانون تأسیس شورای عالی شهرسازی و معماری ایران مصوب ۱۳۵۱/۱۲/۲۲ که در کلان‌شهرها به تصویب شورای عالی شهرسازی و معماری ایران خواهد رسید، تعیین خواهد شد.

- تسهیلات پیش‌بینی شده برای تشویق سازندگان خانه در بافت‌های فرسوده شهری در شهرهایی هزینه خواهد شد که شهرداری‌ها و شورای شهر آن شهرها دست کم پنجاه درصد هزینه پروانه (شامل عوارض احداث ساختمان و تراکم منظور در طرح بهسازی مصوب) را متناسب با میزان تجمیع خانه‌های پراکنده و ریزکاهش دهند.

- بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران مکلف شده است از ابتدای سال ۱۳۸۴ پلکانی نمودن بازپرداخت اقساط تسهیلات بانکی در بخش مسکن را اجرا نماید.

- وزارت مسکن و شهرسازی (سازمان عمران و بهسازی شهری) اجازه یافته است به منظور اجرای پروژه‌های نوسازی بافت‌های فرسوده در طرح‌های مصوب، بارعایت شرایط جزء (۳) بند (الف) تبصره (۱) نسبت به انتشار و فروش اوراق مشارکت به میزان پانصد میلیارد ریال اقدام کند این امر پس از مبادله موافقتنامه با سازمان مدیریت و برنامه‌ریزی کشور قابل اجرا است.

شهرداری‌ها می‌توانند با تصویب شورای شهر و بر اساس آیین‌نامه‌ای که به پیشنهاد وزارت کشور به تصویب هیأت وزیران می‌رسد برای سرمایه‌گذاری در نوسازی بافت‌های فرسوده تا سقف پانصد میلیارد ریال اوراق مشارکت با تضمین خود نسبت به بازپرداخت اصل و سود منتشر نمایند.

- اجازه داده شده است تا سقف سیصد میلیون دلار از اعتبارات فاینانس موضوع بند (ث) تبصره (۲) منحصراً برای نوسازی بافت‌های فرسوده شهری اختصاص یابد. (سازندگان خوابگاه‌های دانشجویی در بافت‌های فرسوده شهری از تسهیلات این بند بهره‌مند خواهد شد).

- وزارت مسکن و شهرسازی مکلف است بر اساس معرفی بنیاد شهید و امور ایثارگران بیست درصد از آپارتمان‌ها و منازل مسکونی اجاره به شرط تملیک را در اختیار خانواده شهدا، جانبازان و آزادگان قرار دهد.

- به وزارت جهاد کشاورزی (سازمان امور عشایری) اجازه داده شده است به منظور اسکان عشایر، اراضی، مستحقات، تجهیزات آبرسانی و آبیاری مربوط را که به منظور اسکان عشایر با اعتبارات دولتی خریداری یا احداث نموده و در اختیار دارد، با دریافت بیست درصد قیمت کارشناسی روز طی اقساط پنج ساله به عشایر داوطلب اسکان به طور قطعی واگذار نماید. معادل رقم واریزی تا مبلغ پنج میلیارد ریال از محل ردیف ۵۰۳۱۱۶ قسمت چهارم این قانون برای اجرای طرح‌های تملک دارایی‌های سرمایه‌ای ساماندهی عشایر اختصاص می‌یابد.

- به منظور تأمین مسکن متخصصین پزشکی بیمارستان‌های موجود و یا در دست احداث واقع در شهرهای زیر یکصد هزار نفر، به ازای هر ده تخت یک خانه مسکونی، مبلغ دویست میلیارد ریال از محل ردیف ۵۰۳۸۰۹ اختصاص می‌یابد.

- به منظور تسریع در تأمین مسکن معلولین و نیازمندان و گسترش زمینه مشارکت‌های مردمی به سازمان‌های بهزیستی کشور و استان‌ها اجازه داده شده است تا در صورت تأمین پنجاه درصد اعتبار مورد نیاز احداث هر واحد مسکونی از طریق مشارکت مردمی و کمک خیرین نسبت به تأمین پنجاه درصد باقیمانده از برنامه حمایت از تأمین مسکن محرومین و گروه‌های کم‌درآمد اقدام نماید.

همان‌گونه که در فوق عنوان شد، فعالیت‌های بخش ساختمان و مسکن در سال‌های ۱۳۸۲ و ۱۳۸۳ با رکود مواجه بود که آثار آن در نیمه اول سال جاری نیز تداوم یافت. لیکن انتظار می‌رود با اعلام برنامه و سیاست‌های اقتصادی دولت جدید و با کمتر شدن بلا تکلیفی‌ها و نیز سیاست‌های اتخاذ شده در تامین مالی ساخت و ساز و تخصیص تسهیلات بانکی به این بخش، فعالیت‌های بخش مسکن در نیمه دوم سال جاری از رونق بیشتری نسبت به شش ماهه اول برخوردار گردد.

