

# بررسی وضع مسکن و علل افزایش قیمت آن

افشین کرمی (فوق لیسانس اقتصاد، معاونت امور اقتصادی و فنی نهاد ریاست جمهوری)  
مهرداد ایزدی (فوق لیسانس مدیریت صنعتی، سازمان بازرسی و نظارت و مدرس دانشگاه آزاد)

خانوار، دارایی یا پس انداز خانوار، نسبت هزینه مسکن به درآمد، قیمت واحد مسکونی، شرایط اخذ وام و تامین منابع مالی از بازار متشکل یا غیر متشکل پولی؛ افزون بر این‌ها عوامل دیگری نیز تعیین کننده میزان تقاضای موثر برای مسکن است؛ تورم از جمله این عوامل به شمار می‌رود. هنگام رشد سریع قیمت‌ها، احداث یا خرید مسکن تدبیری موثر برای تثبیت دارایی خانوار است. همچنین زمانی که میزان بازگشت سرمایه و اطمینان به سرمایه‌گذاری در سایر بخش‌های اقتصادی کمتر از بخش مسکن باشد، خرید یا احداث مسکن نوعی سرمایه‌گذاری مطمئن به شمار می‌آید.

## ابعاد اقتصادی مسکن

امروزه مسکن مفهومی فراتر از یک سرپناه پیدا کرده است. نقش مسکن در اقتصاد کشورها حائز اهمیت فراوان است. به طور متوسط در سطح جهان حدود یک - چهارم از هزینه‌های مصرفی خانوارها صرف هزینه مسکن می‌شود؛ در بعضی از کشورها و برای برخی از گروه‌های درآمدی، سهم هزینه مسکن از این حد نیز فراتر می‌رود. ارقام کلی در سطح جهان نشان می‌دهد که در کلیه کشورها، بخش ساختمان یکی از بزرگترین بخش‌های اقتصادی است. این بخش در کشورهای در حال توسعه بعد از کشاورزی و در کشورهای صنعتی بعد از صنعت قرار گرفته است. صنعت ساختمان ۵۰ تا ۵۵ درصد ستانده سایر بخش‌های صنعتی را مورد استفاده قرار می‌دهد؛ همچنین بررسی‌ها نشان می‌دهد که حدود ۱۲۰ رشته فعالیت در زمینه بخش ساختمان قرار می‌گیرد.<sup>(۱)</sup>

در نتیجه، نه تنها کیفیت، عرضه منظم و استاندارد فنی سایر صنایع مرتبط بر مسکن اثر قطعی دارد بلکه فعالیت‌های ساختمانی تاثیر متقابلی بر رشد و توسعه سایر بخش‌ها نیز باقی می‌گذارد. تاثیر متقابل رشد اقتصادی و رشد فعالیت‌های ساختمانی به خصوص برای کشورهای در حال توسعه که مراحل اولیه توسعه اقتصادی خود را می‌گذرانند حائز اهمیت فراوان است. در مراحل اولیه توسعه، افزایش فعالیت‌های ساختمانی آهنگ رشد اقتصادی را تحریک می‌کند. ارتباط فعالیت‌های ساختمانی با سایر فعالیت‌ها در نتیجه رشد اقتصادی آن چنان است که اگر فعالیت‌های ساختمانی کاهش یابد، اثر منفی آن در سایر رشته‌های اقتصادی و رشد، غیر قابل انکار است.

در این مقاله، در ابتدا عوامل موثر بر میزان عرضه و تقاضای مسکن بررسی می‌شود. سپس عملکرد این بخش طی برنامه‌های دوم و سوم ارائه و در آن بر عملکرد کلی بازار مسکن در شهر تهران تمرکز می‌شود. در نهایت مشکلات موجود در این بخش مورد بررسی قرار می‌گیرند.

## مقدمه

هم اکنون در کشور ما مسأله مسکن یکی از مشکلات حاد جامعه چه از نظر اجتماعی و چه از نظر اقتصادی است. از طرفی، ناتوانی در صدی از خانوارها در تهیه مسکن باعث ایجاد معضلات اجتماعی و فرهنگی شده و از طرف دیگر سوددهی معتدبه در این بخش، سرمایه‌گذاری‌های بخش خصوصی را به طرف بخش مسکن متمایل کرده است. این امر سبب ناهماهنگی و ناتوانی در سرمایه‌گذاری میان بخش‌های مختلف اقتصادی (کشاورزی، صنعت و...) شده است. حال جهت شناخت علل این ناهماهنگی و مشکلات مربوط به این بخش در این تحقیق سعی می‌شود که مباحثی در این زمینه ارائه شود.

## عرضه مسکن

تولید و عرضه مسکن یکی از فعالیت‌های عمده اقتصادی در کشور است که اهمیت آن در اقتصاد ملی به درجه صنعتی شدن اقتصاد و چگونگی ارتباط بین بخش‌های اقتصادی در جریان توسعه اقتصادی بستگی دارد. زیرا در هنگام رکود اقتصادی، مسکن می‌تواند به عنوان یک ضربه‌گیر عمل کند و با جذب عوامل تولید از جمله نیروی بیکار تا حدودی تاثیرات سوء رکود اقتصادی را کاهش دهد. عرضه مسکن تابعی از عوامل متعددی از جمله میزان بازده سرمایه‌گذاری در مسکن، شاخص اجاره بها، شاخص قیمت زمین، شاخص قیمت مصالح ساختمانی، شاخص دستمزد کارگران ساختمانی، میزان اعتبارات در دسترس برای احداث و... است.

## تقاضای مسکن

تقاضای مسکن در اثر رشد جمعیت شهری به طور تصاعدی در حال افزایش است. از دیگر عوامل موثر بر تقاضای مسکن عبارت‌اند از: درآمد

## فعالیت بخش ساختمان و مسکن در طی برنامه‌های دوم و سوم توسعه

روند فعالیت‌های بخش ساختمان و مسکن طی برنامه دوم توسعه با نوسانات شدیدی مواجه بوده است به طوری که از سال ۱۳۷۳ رونق بخش مذکور آغاز و روند جهشی قیمت آن تا نیمه دوم سال ۱۳۷۵ تداوم داشت و پس از آن به دلیل کاهش تقاضای موثر سرمایه‌گذاری در این بخش کاهش یافت که در نهایت به کاهش تولید مسکن منجر شده است. با تصویب طرح ساماندهی اقتصاد و اتخاذ سیاست‌های اعتباری جدید در قالب طرح اسکان ۷۷ که از سال ۱۳۷۷ در جهت افزایش میزان تقاضا و همچنین حمایت از انبوه‌سازان به مورد اجرا گذاشته شد، از اوایل سال ۱۳۷۸ عملیات ساختمان سازی در بسیاری از مناطق، به ویژه در شهر تهران دوباره رونق یافت.

بررسی آمار سرمایه‌گذاری در بخش ساختمان (مستغلات) که بیشتر سرمایه‌گذاری بخش خصوصی در ساختمان‌های مسکونی را شامل می‌شود، حاکی است که سرمایه‌گذاری ناخالص انجام شده در این بخش در طول برنامه دوم رشدی معادل ۱/۵ درصد داشته است که در مقایسه با هدف برنامه (به میزان ۴/۳ درصد)، در سطح پایین‌تری قرار دارد. رکود نسبی بخش مسکن طی سال‌های ۱۳۷۶.۷۷ از دلایل عدم تحقق هدف پیش بینی شده برای سرمایه‌گذاری در این بخش است. روند شاخص‌های اقتصادی بخش ساختمان و مسکن در سال ۱۳۷۸ حاکی از بهبود فعالیت‌های این بخش پس از گذار از شرایط رکودی سال‌های ۱۳۷۵.۷۷

است. در سال ۱۳۷۸ سرمایه‌گذاری بخش خصوصی در ساختمان‌های جدید مناطق شهری به قیمت جاری حدود ۲۲/۱ هزار میلیارد ریال بود که در مقایسه با سال قبل ۲۲/۹ درصد رشد نشان می‌دهد. روند سرمایه‌گذاری مذکور در شهر تهران، به عنوان کانون شکل‌گیری تغییر روند فعالیت‌های بخش ساختمان و مسکن، در این سال حاکی از ۲۴/۳ درصد رشد در مقابل ۲۷/۶ درصد کاهش در سال قبل است. (۲) وجود تفاوت بین عرضه و تقاضای مسکن و گرایش بخش خصوصی به ساخت و سازهای جدید به دلیل روند افزایش قیمت آن از اواخر سال ۱۳۷۸ و نیز وجود ثبات نسبی در بازارهای دیگر، از دلایل مهم ادامه رشد فعالیت‌های ساختمان و مسکن در سال ۱۳۷۹ بود. در

سال ۱۳۷۹ سرمایه‌گذاری بخش خصوصی (به قیمت جاری) در ساختمان‌های جدید مناطق شهری با ۳۲/۴ درصد رشد نسبت به سال ۱۳۷۸ به رقم ۲۹/۲ هزار میلیارد ریال رسید. (۳)

با توجه به مطالب مذکور و اینکه بازار مسکن تهران (به عنوان بزرگترین بازار مسکن کشور) کانون شکل‌گیری تغییر روند فعالیت‌های بخش ساختمان و مسکن است به بررسی عملکرد کلی این بازار خواهیم پرداخت.

### تحلیل عملکرد کلی بازار مسکن در شهر تهران

بازار مسکن تهران بزرگترین بازار مسکن کشور است. بنابراین تولید و سرمایه‌گذاری مسکن در تهران تاثیر بسیار مهمی بر بازار مسکن در سطح کشور دارد. اگر از پروانه‌های ساختمانی صادر شده به عنوان شاخص تولید

جدول (۱)- پروانه‌های ساختمانی صادر شده توسط شهرداری‌های مناطق شهری

سال	تهران		شهرهای بزرگ		سایر مناطق شهری		تعداد	
	کلیه مناطق شهری	کلیه مناطق شهری	کلیه مناطق شهری	کلیه مناطق شهری	سایر مناطق شهری	سایر مناطق شهری		
۱۳۷۷	۱۳۲۸۹۴	۶۹۹۷	۳۸۲۴۳	۸۷۶۵۴	۳۶۲۰۶/۹	۵۳۳۴/۵	۱۲۳۵۴/۳	۱۸۵۱۸/۱
۱۳۷۸	۱۳۸۸۴۳	۱۲۱۱۹	۴۰۶۴۴	۸۶۰۸۰	۴۴۱۲۳/۶	۱۰۱۲۰/۴	۱۵۱۴۱/۷	۱۸۸۶۱/۵
۱۳۷۹	۱۳۴۴۹۰	۱۹۴۱۷	۳۸۴۸۷	۷۶۵۸۶	۴۹۴۳۶/۷	۱۶۲۹۶/۷	۱۵۳۱۲/۶	۱۷۸۲۶/۹
۱۳۸۰	۱۴۶۰۳۳	۲۴۲۱۵	۴۵۷۷۶	۷۶۰۴۲	۵۸۵۵۵	۲۰۸۶۸	۱۹۵۱۳	۱۸۱۷۴
۱۳۸۱	۱۶۱۲۸۶	۲۰۴۳۰	۵۳۰۰۲	۸۷۸۵۴	۶۴۹۲۶	۱۵۱۰۹	۲۶۷۷۶	۲۳۰۴۰
۱۳۸۲*	۴۲۱۶۶	۲۲۲۵	۱۴۹۴۷	۲۴۹۹۴	۱۸۱۸۵	۱۸۱۱	۹۳۲۳	۷۰۵۰

ماخذ: بانک مرکزی، گزارش بانک مرکزی، سه ماهه سوم و چهارم سال ۱۳۸۰، شماره ۲۷۱ و ۲۷۲.

\* سه ماهه اول سال ۱۳۸۲.

## جدول (۲) - سرمایه گذاری بخش خصوصی در ساختمان های جدید مناطق شهری \*

میلیون ریال

سال	کلیه مناطق شهری	تهران	شهرهای بزرگ	سایر مناطق شهری
۱۳۷۷	۱۷۹۴۹۷۳۵	۴۸۴۲۵۵۳	۵۸۳۱۰۵۵	۷۲۷۶۱۲۷
۱۳۷۸	۲۲۰۶۹۰۸۴	۶۰۲۰۰۴۸	۸۰۸۵۶۹۲	۷۹۶۳۳۴۴
۱۳۷۹	۲۸۷۸۲۲۴۷	۹۳۸۴۸۳۶	۸۵۱۷۵۴۷	۱۰۸۷۹۸۶۴
۱۳۸۰	۴۰۵۵۹۵۷۸	۱۳۷۰۴۵۵۰	۱۵۹۳۱۲۰۴	۱۰۹۲۳۸۲۴

ماخذ: بانک مرکزی، گزارش بانک مرکزی، سه ماهه سوم و چهارم سال ۱۳۸۰، شماره ۲۷۱ و ۲۷۲.

\* بدون ارزش زمین است.

## جدول (۳) - تحولات تولید مسکن در تهران ۸۰-۱۳۷۲ \*

شرح	۱۳۷۲	۱۳۷۳	۱۳۷۴	۱۳۷۵	۱۳۷۶	۱۳۷۷	۱۳۷۸	۱۳۷۹	۱۳۸۰
تعداد واحدهای مسکونی در پروانه های ساختمانی (هزار فقره)	۳۴	۴۵	۷۷	۹۴	۵۳	۴۰	۸۶	۱۴۱	۱۶۳
نرخ رشد (درصد)	-	۳۲	۷۱	۲۲	-۴۴	-۲۵	۱۱۵	۶۴	۱۶

ماخذ: شهرداری تهران.

در استان های شمالی کشور است.

بررسی تحولات عرضه مسکن در تهران (براساس آمار پروانه های ساختمانی صادره از سوی شهرداری) نشان می دهد که در سال های ۱۳۷۶ و ۱۳۷۷ تولید مسکن در پاسخ به کاهش نسبی قیمت های مسکن کاهش یافته است. سال های ۱۳۷۴.۷۵ و ۱۳۷۸.۷۹ را می توان سال های رونق ساخت و ساز و تولید مسکن در تهران به شمار آورد. در سال ۱۳۷۴ تعداد واحدهای مسکونی در پروانه های ساختمانی صادره در تهران با افزایش حدود ۷۱ درصد به حد ۷۶۹۷۷ واحد و در سال ۱۳۷۵ با رشدی بیش از ۲۲ درصد به ۹۴۰۵۰ واحد رسید. پس از کاهش تولید در سال های ۱۳۷۶ (۴۴ درصد) و ۱۳۷۷ (۲۵ درصد)، در سال ۱۳۷۸ بار دیگر پروانه های ساختمانی صادر شده در مناطق بیست گانه تهران افزایش چشمگیری یافت. در این سال تعداد واحدهای مسکونی از پروانه ها، با رشدی حدود ۱۱۵ درصد نسبت به سال قبل به ۸۵۹۵۱ واحد رسید. در سال های ۱۳۷۹ و ۱۳۸۰ تعداد واحدهای مسکونی از پروانه ها به ترتیب برابر ۱۴۰۷۷۴ و ۱۶۲۵۸۷ بوده است.

اما طرف تقاضا به علت عدم آمار و اطلاعات ناشناخته است. مصرف کننده نهایی مسکن، خانوارها هستند که تعداد و میزان رشد و توان مالی آن ها تعیین کننده میزان تقاضای مصرفی برای مسکن است. به دلیل نارسایی و کاستی اطلاعات و ارقام از میزان درآمد خانوارها، پس انداز و دهک های درآمدی در شهر تهران، بر آورد دقیق میزان تقاضای موثر برای مسکن در تهران میسر نیست. اما به کمک ارقام موجود می توان به تخمین تقریبی این تقاضا پرداخت. مثلاً طبق بر آورد سال ۱۳۷۷ مرکز آمار

مسکن در شهر تهران استفاده شود می توان گفت که سهم تولید مسکن در تهران از تولید مسکن در کلیه مناطق شهری کشور در سال های ۱۳۷۷، ۱۳۷۸، ۱۳۷۹ و ۱۳۸۰ به ترتیب ۵/۳، ۸/۸، ۱۴/۴ و ۱۶/۶ درصد بوده است. این آمار نشان می دهد سهم مسکن در تهران از تولید مسکن کل کشور طی سال های ۱۳۷۷.۷۸ افزایش یافته است. همچنین سهم سرمایه گذاری بخش خصوصی در شهر تهران از میان ساختمان های جدید در مناطق شهری در سال ۱۳۷۷ برابر با ۲۶/۹ درصد بوده که این سهم در سال ۱۳۷۸ به ۲۷/۳ درصد رسیده است. روند افزایشی سهم سرمایه گذاری بخش خصوصی در شهر تهران در سال های بعد نیز ادامه داشته به گونه ای که در سال های ۱۳۷۹ و ۱۳۸۰ به ترتیب به ۳۲/۶ و ۳۳/۷ درصد رسیده است.

سینوسی بودن عملکرد بخش مسکن (به خصوص در تهران) در سال های بعدی خود را نمایان کرده است به گونه ای که سطح زیربنای طبقات ساختمان برای سال ۱۳۸۱ رشد منفی ۲۷/۶ درصدی را تجربه کرده است. همزمانی این رکود و مسأله عدم فروش تراکم سبب شد که در سه ماهه اول سال ۱۳۸۲ نسبت به مدت مشابه قبل رشد منفی ۶۷/۹ درصدی اتفاق بیفتد.

طی سال ۱۳۸۱ و سه ماهه ۱۳۸۲ سطح زیربنای طبقات ساختمان در شهرهای بزرگ ۳۷/۲ و ۶۳/۷ درصد و در سایر مناطق شهری به ترتیب ۲۶/۸ و ۵۷/۷ درصد رشد داشته است (جدول ۱). این آمار بیانگر حرکت سرمایه های موجود در بخش مسکن از شهر تهران به سایر شهرهای کشور است؛ نمونه بارز آن افزایش شدید قیمت زمین و متعاقب آن قیمت مسکن

### جدول (۴) - تحولات شمار معاملات مسکن در تهران ۷۸ - ۱۳۷۱ \*

شرح	۱۳۷۱	۱۳۷۲	۱۳۷۳	۱۳۷۴	۱۳۷۵	۱۳۷۶	۱۳۷۷	۱۳۷۸	۱۳۷۹
تعداد معاملات (هزار فقره)	۱۴	۱۹	۱۹/۱	۲۴/۵	۲۶/۲	۲۲	۲۲	۳۲	۳۲/۶
نرخ رشد (درصد)	-	۳۵/۷	۰/۴	۲۸/۲	۷/۲	-۱۶	۴۵/۴	۵	

ماخذ: سازمان ملی زمین و مسکن، فصلنامه اقتصاد مسکن، شماره ۳۰، بهار و تابستان ۱۳۷۹.

\* آمار براساس برآورد انجام شده در سال ۷۹ بدست آمده است.

### جدول (۵) - تحولات قیمت مسکن در شهر تهران

شرح	۱۳۷۱	۱۳۷۲	۱۳۷۳	۱۳۷۴	۱۳۷۵	۱۳۷۶	۱۳۷۷	۱۳۷۸	۱۳۷۹	۱۳۸۰
متوسط قیمت یک مترمربع مسکن (هزارریال)	۴۶۳	۵۱۶	۵۹۵	۹۵۸	۱۶۰۳	۱۵۶۰	۱۵۵۸	۱۷۵۵	۲۲۵۲	۲۱۹۸
نرخ رشد (درصد)	-	۱۱/۴	۱۵/۳	۶۱	۶۷/۳	-۲/۷	-۰/۱	۱۲/۶	۲۸/۳	۴۲/۱
متوسط قیمت یک مترمربع آپارتمان (هزارریال)	۵۲۳	۵۵۹	۶۴۶	۱۰۸۱	۱۶۵۲	۱۶۲۸	۱۶۲۰	۱۸۲۱	۲۳۳۵	۲۳۳۹
نرخ رشد (درصد)	-	۶/۹	۱۵/۵	۶۷/۳	۵۲/۸	-۱/۵	-۰/۵	۱۲/۴	۲۸/۲	۴۳/۱
متوسط قیمت یک مترمربع ویلایی (هزارریال)	۳۶۷	۴۴۲	۴۸۲	۶۸۴	۱۰۷۰	۱۰۹۳	۱۱۶۳	۱۲۴۹	۱۷۴۵	۲۳۷۳
نرخ رشد (درصد)	-	۲۰/۴	۹	۴۲	۵۶/۴	۸/۷	۶/۴	۷/۴	۲۹/۷	۲۵/۸

ماخذ: سازمان ملی زمین و مسکن، فصلنامه اقتصاد مسکن، شماره‌های ۳۰ و ۳۳.

#### ب. قیمت مسکن در تهران

در مورد تغییرات قیمت در بازار مسکن، باید گفت که در سال ۱۳۷۱ رکود معاملات همراه با کاهش قیمت مسکن در حد ۳/۳ درصد نسبت به سال قبل بوده است. پس از آن، سال‌های ۱۳۷۲، ۱۳۷۳، سال‌های تثبیت و رشد قیمت‌ها در بازار مسکن، در حد ۱۱ و ۱۵ درصد است. سال ۱۳۷۴ را می‌توان نخستین سال رونق و افزایش شدید قیمت مسکن برشمرد. این افزایش سالیانه در سال ۱۳۷۵ با ۶۱ درصد نسبت به سال قبل به بالاترین حد خود در دهه اخیر رسید؛ در این سال نیز بیش از ۶۷ درصد رشد در قیمت معاملاتی مسکن را شاهد بوده‌ایم. بار دیگر سال‌های ۱۳۷۶، ۱۳۷۷ سال‌های رکود و کاهش قیمت بوده است. در این سال‌ها قیمت مسکن نسبت به سال قبل از آن به ترتیب ۲/۷ و ۰/۱ درصد کاهش یافته است؛ در سال ۱۳۷۸ بار دیگر قیمت‌ها در حد ۱۲/۶ درصد رشد یافتند؛ شایان توجه است که متوسط قیمت یک متر مربع مسکن در تهران از ۴۶۳ هزار ریال در سال ۱۳۷۱ به ۱۷۵۵ هزار ریال در سال ۱۳۷۸ رسید. (۴)

متوسط قیمت یک متر مربع مسکن (آپارتمانی، ویلایی) در سال‌های ۱۳۷۹-۸۰ در شهر تهران به ترتیب ۲۲۵۲ و ۲۱۹۸ هزار ریال بوده است. این رقم برای واحدهای مسکونی آپارتمانی به ترتیب ۲۳۳۵ و ۲۳۳۹ هزار ریال و برای واحدهای مسکونی ویلایی ۱۷۴۵ و ۲۳۷۳ هزار ریال بوده است. بنابراین قیمت فروش یک متر مربع مسکن آپارتمانی از مسکن ویلایی در

ایران، خانوارهای نیازمند مسکن، ۴۰۰ هزار خانوار با جمعیتی حدود ۱/۵ میلیون نفر برآورد شده‌اند که تمام این خانوارها نیازمند فوری مسکن نیستند اما متقاضیان بالقوه مسکن به شمار می‌آیند. (۴)  
در حال حاضر مطمئناً متقاضیان مسکن از رقم مذکور بسیار بیشتر است؛ با توجه به مطالب مذکور به بررسی حجم معاملات و قیمت مسکن در شهر تهران می‌پردازیم.

#### الف. حجم معاملات مسکن در تهران

بازار معاملات مسکن در تهران طی هشت سال اخیر، سه دوره متناوب رکود و رونق را تجربه کرده است. در سال‌های ۱۳۷۲، ۱۳۷۴ و ۱۳۷۷ شاهد اوج‌گیری و رشد قابل توجهی در تعداد معاملات مسکن در تهران بوده‌ایم. اما در سال‌های ۱۳۷۳ و ۱۳۷۶ بازار معاملات مسکن رشد اندک یا منفی داشته است. از سال ۱۳۷۱ تا ۱۳۷۴ بیشتر خانه‌های معامله شده دارای عمری بیش از پنج سال (بیش از ۵۰ درصد)، ویلایی (۳۰ تا ۳۷ درصد) و بیش از ۱۰۰ متر مربع (بیش از ۴۰ درصد) بوده‌اند. از سال ۱۳۷۵ بازار معاملات مسکن به سوی معامله واحدهای آپارتمانی، کوچک و نوساز تحول یافته به گونه‌ای که در سال ۱۳۷۵ تا سال ۱۳۷۸ بیش از ۹۰ درصد واحدهای معامله شده آپارتمانی، حدود ۶۰ درصد نوساز و بیش از ۷۰ درصد کوچک‌تر از ۱۰۰ متر مربع بوده‌اند. (۵)

## جدول (۶) - شاخص اجاره و بهای مسکن در مناطق شهری

شاخص	سال	۱۳۷۶	۱۳۷۷	۱۳۷۸	۱۳۷۹	۱۳۸۰	۱۳۸۱	۱۳۸۲*
شاخص اجاره مسکن		۱۰۰	۱۱۹/۲	۱۳۹/۱	۱۶۵	۱۹۷/۹	۲۴۷/۵	۲۷۲/۷
شاخص بهای مسکن		۱۰۰	۱۱۹/۶	۱۳۹/۶	۱۶۴/۶	۱۹۶/۵	۲۳۵/۵	۲۶۹/۱

ماخذ: بانک مرکزی، گزارش شاخص کرایه مسکن و اجاره، سال‌های مختلف

\* شش ماهه اول.

شاخص بهای مسکن طی سال‌های ۱۳۷۶ تا شش ماهه اول ۱۳۸۲ به طور یکنواخت افزایش داشته‌اند.

### ۲. افزایش قیمت مصالح ساختمانی

افزایش قیمت مصالح ساختمانی و افزایش قیمت مسکن نیز بر هم تاثیر متقابل دارند. با افزایش قیمت مسکن، به بازار مصالح ساختمانی شوک وارد می‌شود و قیمت آن‌ها افزایش می‌یابد؛ از طرف دیگر افزایش قیمت مصالح ساختمانی موجب افزایش قیمت تمام شده مسکن و در نتیجه قیمت آن می‌شود. شایان ذکر است که افزایش قیمت مصالح ساختمانی مانند تیر آهن، سیمان و... در طی سال‌های اخیر شدت بیشتری داشته و اثر خود را بر عرضه و تقاضای مسکن گذاشته است.

### ۳. افزایش سقف تسهیلات اعطایی بانک‌ها و موسسات اعتباری

در طی سال‌های اخیر بانک مسکن و همچنین سایر بانک‌ها و موسسات اعتباری، تسهیلات اعطایی به بخش مسکن را افزایش داده‌اند. این تسهیلات از ۳۵ میلیون ریال به ۷۰ میلیون ریال افزایش یافته است (و جدیداً نیز شرایط واگذاری وام‌های ۱۲۰ میلیون ریالی از طرف بانک مسکن اعلان شده است). هر چند افزایش سقف تسهیلات اعطایی به متقاضیان مسکن بر تقاضای مصرفی مسکن موثر است، اما افزایش سقف تسهیلات بر تقاضای سوداگری می‌تواند بیشتر تاثیرگذار باشد. زیرا موجب افزایش انتظارات تورمی سوداگران در امر مسکن (مبنی بر افزایش قیمت آتی مسکن) خواهد شد، در نتیجه با افزایش تقاضای سوداگری، تقاضای کل مسکن و در ادامه قیمت مسکن تشدید می‌شود.

### ۴. ناهماهنگی بین ارگان‌های دولتی

یکی از اصلی‌ترین مشکلات بازار مسکن در کشور (به ویژه شهر تهران) نبود متولی خاص در امر مسکن است. در این زمینه ارگان‌های متفاوتی دخالت دارند و بعضاً سیاست‌های متناقضی را اعمال می‌کنند که موجب شوک‌های ناگهانی در بازار مسکن می‌شود. به عنوان مثال، سیاست وزارت مسکن و شهرسازی در طی سال‌های اخیر (طبق سیاست‌های اعلام شده) این بوده که با حمایت از فعالان تولید مسکن، واحدهای مسکونی با مترای و قیمت مناسب برای اقشار متوسط و کم درآمد ایجاد کنند. از طرف دیگر طی سال‌های اخیر شهرداری تهران نیز با توجه به هزینه‌های بالای شهری سعی کرده است از طریق فروش تراکم تا حدودی این هزینه‌ها را پوشش

شهر تهران گران‌تر بوده است. افزایش قیمت مسکن در طی این سال‌ها به طور عمده در اثر افزایش قیمت نهاده‌های تولیدی و نیز تورم بوده است. با توجه به افزایش قیمت در طی سال‌های اخیر (بعد از رکود سال‌های ۱۳۷۵-۷۶) سرمایه‌های زیادی جهت تولید و عرضه مسکن به این بخش راه یافته که این امر موجب افزایش تولید مسکن از سال ۱۳۷۸ به بعد (نسبت به سال‌های ۷۶ و ۷۷) شده است. به این ترتیب به رغم بهبود برخی از شاخص‌های مسکن در سال‌های مورد بررسی و با وجود اینکه رشد تولید مسکن بیش از میزان رشد خانوارهاست و بازار مسکن نیز همراه با کاهش زیربنای واحدی مسکونی در تملک خانوارها، تولید مسکن را افزایش داده است، اما هنوز تهیه مسکن از عهده بسیاری از خانوارهای نیازمند بر نمی‌آید، این مشکل از دو علت اساسی ناشی می‌شود: نخست بحران مالی خانوارها که از سطح نازل درآمدها و عدم رشد همگام آن با میزان تورم و همچنین توزیع نامناسب درآمدها سرچشمه می‌گیرد. دوم، رشد جهشی قیمت‌ها و عدم انطباق الگوی ساخت با تقاضا که موجب کاهش توان تامین مسکن خانوارها می‌شود. به طور مثال، در بعضی از مناطق شهر تهران ساختمان‌هایی با مترای بالاساخته شده است که قیمت بسیار بالایی دارند و در نتیجه عده‌ای معهود توان خرید این قبیل واحدها را ندارند بنابراین در این زمینه با کمبود تقاضای موثر مواجه هستیم.<sup>(۷)</sup>

### دلائل افزایش قیمت مسکن

برای تبیین علل افزایش قیمت مسکن می‌توان گفت که در سال‌های گذشته عوامل متعددی موجب صعودی شدن روند افزایش قیمت مسکن شده‌اند که در ادامه به مهمترین آن‌ها اشاره خواهد شد. (شایان ذکر است در ماه‌های اخیر علاوه بر عوامل ذیل، عوامل دیگری باعث جهش ناگهانی قیمت مسکن شده است که در صفحات بعد به آن‌ها خواهیم پرداخت.)

### ۱. افزایش اجاره بها

افزایش اجاره بهای منازل مسکونی استیجاری و افزایش قیمت مسکن بر هم تاثیر متقابل دارند. افزایش قیمت مسکن در یک سال موجب افزایش اجاره بها در همان سال خواهد شد. از طرف دیگر افزایش اجاره بها موجب ایجاد انتظارات تورمی (مبنی بر افزایش هر ساله اجاره بها) می‌شود و این مسئله بر عرضه و تقاضای مسکن در سال‌های آتی و قیمت‌های مسکن تاثیر می‌گذارد.

همانگونه که از جدول (۶) ملاحظه می‌شود شاخص اجاره مسکن و

## جدول (۷)- میزان بهره اسمی و واقعی کوتاه مدت و بلندمدت سیستم بانکی ایران

سال	میزان بهره اسمی کوتاه مدت	میزان بهره اسمی بلندمدت	میزان تورم	میزان بهره واقعی کوتاه مدت	میزان بهره واقعی بلندمدت
۱۳۷۰	۸	۱۱/۵	۲۰/۷	-۱۲/۷	-۹/۲
۱۳۷۱	۸	۱۱/۵	۲۴/۴	-۱۶/۴	-۱۲/۹
۱۳۷۲	۸	۱۳/۸۷۵	۲۲/۹	-۱۴/۹	-۹/۰۲۵
۱۳۷۳	۸	۱۳/۸۷۵	۳۵/۲	-۲۷/۲	-۲۱/۳۲۵
۱۳۷۴	۸	۱۵/۸۷۵	۴۹/۴	-۴۱/۴	-۳۳/۵۲۵
۱۳۷۵	۸	۱۵/۸۷۵	۲۳/۲	-۱۵/۲	-۷/۳۲۵
۱۳۷۶	۸	۱۵/۸۷۵	۱۷/۳	-۹/۳	-۱/۴۲۵
۱۳۷۷	۸	۱۵/۸۷۵	۱۸/۱	-۱۰/۱	-۲/۲۲۵
۱۳۷۸	۸	۱۵/۸۷۵	۲۰/۱	-۱۲/۰	-۴/۲۲۵
۱۳۷۹	۸	۱۶/۱	۱۲/۶	-۴/۶	۳/۵

ماخذ: بانک مرکزی، گزارش اقتصادی و نماگرهای اقتصادی، سال‌های مختلف

فعالیت‌هایی چون خرید و فروش مسکن، تلفن همراه، خودرو، طلا و... به کار می‌روند. از آنجا که بعد از سیاست عدم فروش تراکم این انتظار به وجود آمد که قیمت مسکن افزایش خواهد یافت در نتیجه قسمتی از نقدینگی سرگردان بخش خصوصی به سمت بازار مسکن سوق یافته که این مسأله سبب افزایش تقاضای سوداگری مسکن شده و حجم معاملات را افزایش داده و در نتیجه افزایش حجم معاملات باعث افزایش قیمت شده است. (۸)

### عوامل مشکلات سرمایه‌گذاری در بخش‌های اقتصادی

بازده پایین فعالیت‌های اقتصادی چون بخش‌های صنعت، کشاورزی و... از یک طرف و همچنین وجود قوانین متناقض و دیوان‌سالاری شدید و دخالت بیش از حد دولت از طرف دیگر موجب شده که جذابیت سرمایه‌گذاری در بخش مسکن نسبت به دیگر بخش‌ها بیشتر شود و سرمایه‌ها به سمت بخش مسکن حرکت کنند. به عبارت دیگر، این موارد هزینه فرصت سرمایه‌گذاری را بالا می‌برد و سرمایه‌گذاری را گران‌تر می‌کند. عقب افتادن زمان تولید، هزینه تولید را افزایش می‌دهد، همچنین وجود یک قانون کار انعطاف‌ناپذیر موجب می‌شود که کارفرما در زمینه تصمیم‌گیری در مورد کارگران خود نقشی نداشته باشند.

عوامل مذکور موجب کاهش انگیزه سرمایه‌گذاران در فعالیت‌های تولیدی می‌شود؛ با توجه به اینکه بخش مسکن بسیاری از این مشکلات را ندارد و نظارت دولت نیز در این زمینه کم است در نتیجه سرمایه‌گذاری در این بخش بازده بالاتری نسبت به بقیه بخش‌ها دارد و بنابراین در واقع

سیاست فروش تراکم توسط شهرداری در کلیه مناطق مختلف تهران اعمال می‌شود اما از آنجا که صرفه‌های اقتصادی برای ایجاد ساختمان در مناطق مرفه نشین (مناطق بالای شهر) بیشتر از مناطق فقیرنشین (مناطق پایین شهر) است و از طرفی شهرداری تهران در عمل تمهیداتی جهت افزایش صرفه‌های اقتصادی سرمایه‌گذاری در مسکن در مناطق پایین شهر انجام نداده، در نتیجه شاهد افزایش سرمایه‌گذاری بخش خصوصی در مناطق مرفه نشین بوده‌ایم؛ این مسأله نشان می‌دهد نه تنها اهداف وزارت مسکن (تهیه مسکن برای اقشار کم درآمد) تحقق نیافته بلکه بافت شهری تهران نیز دچار ناهمگونی شده و فاصله طبقاتی در سطح تهران تشدید شده است. بنابراین نبود متولی که بتواند راهکارها و سیاست‌هایی را در بخش مسکن ایجاد کند و بر بازار مسکن تاثیر گذار باشد، آثار منفی زیادی را بر این بخش گذاشته است.

### ضعف نظام مالی

مقایسه میزان بهره رسمی و واقعی سپرده‌های بانکی نشان می‌دهد که اصولاً میزان بهره واقعی در سال‌های اخیر منفی بوده است. این امر نشان از ضعف نظام بانکی ما است که موجب می‌شود نه تنها پس اندازهای کوچک و بزرگ در سطح جامعه جذب شبکه بانکی نشود بلکه سپرده‌های موجود نیز رفته رفته کاهش یابد. از طرف دیگر به علت ضعف در بازار سرمایه (اعم از بورس، بیمه و...) پس اندازهای افراد جذب بازار سرمایه نخواهند شد و معمولاً به بخش‌های غیر رسمی مالی یا بورس بازی وارد شده و در

صاحبان سرمایه تمایل بیشتری به سرمایه‌گذاری در این بخش دارند.

## ۷. تورم و انتظارات تورمی

تورم ساختاری و همچنین انتظارات تورمی موجود در اقتصاد ایران، صاحبان سرمایه را وامی‌دارد که جهت جلوگیری از کاهش ارزش پول خود اقدام به خرید دارایی‌هایی مانند زمین، مسکن و طلا کنند. زیرا قیمت این دارایی‌ها با افزایش تورم افزایش می‌یابد. در نتیجه در کوتاه مدت نه تنها ارزش پول آن‌ها کاهش نمی‌یابد، بلکه افزایش نیز می‌یابد. این مسأله موجب می‌شود که پس‌اندازهای مردم به سمت فعالیت‌های غیر تولیدی حرکت و رشد اقتصادی را محدود کند و از سوی دیگر تورم را افزایش دهد، این افزایش تورم موجب افزایش قیمت مسکن می‌شود.

علاوه بر این موارد که طی سال‌های اخیر همواره وجود داشته و موجب افزایش قیمت مسکن شده است، در ماه‌های اخیر نیز حوادثی موجب جهش ناگهانی قیمت مسکن شده به طوری که در بعضی از مناطق تهران، قیمت مسکن به طور بی‌سابقه‌ای افزایش یافته است. از جمله دلایل این جهش ناگهانی قیمت می‌توان به موارد ذیل اشاره کرد:

## عدم فروش تراکم

در اوایل سال جاری شهرداری تهران (با مدیریت جدید) فروش تراکم در بعضی از مناطق تهران را ممنوع اعلام کرد. صرف نظر از مثبت و منفی بودن این اقدام که البته به جای خود قابل تامل است، نکته مهم و اساسی این است که آیا فروش تراکم مبنی بر ضوابط و چارچوب‌های طرح جامع و تفصیلی شهر است؟

آنچه مشهود است این است که در سال‌های اخیر فروش تراکم از هیچ قاعده و چارچوب اصولی تبعیت نمی‌کرد و صرفاً جنبه درآمدی آن مدنظر بوده آن هم به قیمتی حدود یک-دهم ارزش افزوده ناشی از آن؛ بنابراین، علاوه بر فروش تراکم مجاز، حجم زیادی تراکم مازاد نیز فروخته می‌شود تا درآمدی برای گذراندن و تداوم حیات شهرداری از جمله شرکت واحد اتوبوسرانی تامین شود و آنچه در نتیجه این اقدام عاید می‌شود قبل‌بلندکردن ساختمان‌ها و برجهایی در مناطق مختلف شهر به صورت قارچ گونه بدون نظم و نظام خاص و نیز بدون رعایت نکات ایمنی و بدون تامین خدمات شهری، اجتماعی و زیربنایی بوده است. قطع فروش تراکم تا حدود زیادی موجب پایان یافتن اقدامات بی‌ضابطه و بدون تناسب، طرح جامع و تفصیلی شهر شده و جلوی بسیاری از ساخت و سازهای بی‌رویه در بعضی از مناطق تهران را گرفته است اما باید متذکر شد که تداوم آن، در بلندمدت (هر چند عدم فروش تراکم در میان مدت آثار مثبت داشته است) باز هم مشکل آفرین بوده، موجب توسعه افقی شهرها و یا سرریز جمعیتی به شهرهای اقماری می‌شود. برای مثال؛ به رغم فروش تراکم تهران در سال‌های اخیر، شهر کرج رشد سریع‌تری یافته است.

شایان ذکر اینکه در شرایط فعلی توقف فروش تراکم به طور مستقیم در



بخش مسکن (خرید، فروش، اجاره، مصالح ساختمانی و...) و به طور غیرمستقیم در سایر بخش‌ها (دستمزد، حمل و نقل و...) اثر گذاشته و مردم در سطح کشور و شهرهای بزرگ و مخصوصاً در تهران هزینه این تصمیم را پرداخته‌اند و راه‌اندازی مجدد آن، با همان ضوابط قدیم، مشکل را مرتفع نمی‌کند.<sup>(۹)</sup>

## یکسان سازی نرخ ارز

یکی از سیاست‌های دولت در سطح کلان اقتصادی طی سال‌های اخیر یکسان سازی نرخ ارز است. این سیاست تا حدودی باعث شده که نقدینگی موجود در بازار آزاد ارز که جهت خرید و فروش ارز به کار می‌رفت از بازار ارز (به علت کاهش سود این بازار) خارج شده و به سوی

فعالیت‌های با سود بالا حرکت نماید. با توجه به مطالب قبل مبنی بر پایین بودن بازده فعالیت‌های تولیدی این احتمال وجود دارد که این نقدینگی به سمت فعالیت‌های سوداگرانه دیگر به ویژه در امر مسکن سوق پیدا کرده باشد و در صورت قبول این فرض، حجم معاملات مسکن افزایش یافته و افزایش قیمت را در پی داشته است. علاوه بر موارد مذکور، رکود در بازار طلا و خودرو موجب شده که نقدینگی در این بخش‌ها به سمت خرید و فروش مسکن حرکت کند و باعث افزایش قیمت مسکن شود. البته گاهی شاهد رونق بازار خودرو و تلفن هستیم که این مسأله موجب می‌شود مقداری از نقدینگی بخش خصوصی از بخش مسکن خارج شده و به سمت بازارهای این دو کالا حرکت کند.

## ۸ نقش دولت در بازار مسکن

همانطور که اشاره شد در طی سال‌های اخیر منابع پولی و فیزیکی زیادی به سمت بازار مسکن سوق یافته است که این مسأله موجب متورم شدن بیش از حد بخش مسکن نسبت به دیگر بخش‌ها شده است؛ این روند همچنان ادامه دارد. در این شرایط اگر دولت هیچ گونه دخالتی در بازار مسکن نداشته باشد، هجوم سرمایه‌های سرگردان به سمت مسکن افزایش می‌یابد و از آنجا که ارتباط بخش مسکن با بخش‌های اقتصادی دیگر بسیار زیاد است در نتیجه با رونق بخش مسکن هر چند مجموعه اقتصاد به سمت رونق نسبی حرکت خواهد نمود اما این روند تا زمانی که در بازار مسکن مازاد عرضه ایجاد نشده است، ادامه می‌یابد. وقتی بازار مسکن وارد رکود می‌شود اقتصاد را نیز به رکود می‌کشاند. از طرف دیگر با توجه به اینکه تقاضای بورس بازی در بازار مسکن سهم بالایی از تقاضای کل مسکن را به خود اختصاص می‌دهد، در صورت وجود مازاد عرضه در بازار مسکن، نقدینگی فعال بخش خصوصی در بازار مسکن از این بخش خارج شده به سمت بازارهایی چون خودرو، طلا، تلفن همراه و... حرکت می‌کند. بنابراین دولت باید جهت مقابله با پدیده بورس بازی در بخش‌های مختلف اقتصادی به ویژه مسکن راه کارهایی را در پیش گیرد. از جمله این راهکارها می‌توان به موارد زیر اشاره کرد.

تعیین متولی خاص که مسوول برنامه ریزی و نظارت در بخش مسکن

باشد. این کار موجب می‌شود که دولت بتواند عرضه و تقاضای مسکن را هدایت کند و متناسب با اهداف مورد نظر خود، تولید مسکن را در بخش‌های مختلف افزایش یا کاهش دهد.

دولت باید جهت جلوگیری از انتقال نقدینگی بخش خصوصی به سمت فعالیت‌های سودگرا، اصلاحات مالی را در نظام مالی کشور انجام دهد. از دلایل اصلی که نقدینگی بخش خصوصی به سمت فعالیت‌های تولیدی حرکت نمی‌کند این است که اولاً فعالیت‌های تولیدی سودآوری کمتری نسبت به بخش خدمات دارند و ثانیاً سرعت بازده سرمایه‌گذاری فعالیت‌های تولیدی کندتر از فعالیت‌های خدماتی است. همچنین به علت پرداخت سود واقعی منفی شبکه بانکی به سپرده‌ها، پس‌اندازها جذب این شبکه نمی‌شود و معمولاً به سمت بازار غیر رسمی و بورس بازی حرکت می‌کند. لذا اصلاحات مالی در نظام مالی ضروری است.

با توجه به سودآوری بخش مسکن نسبت به دیگر بخش‌های اقتصادی (در طی چند سال اخیر) منابع فیزیکی و پولی کشور به سمت بخش مسکن حرکت کرده و موجب متورم شدن این بخش نسبت به دیگر بخش‌ها شده است. حجم شدن بخش مسکن، موجب کاهش توان تولیدی و صادراتی کشور می‌شود. زیرا حرکت منابع پولی به سمت بخش مسکن موجب کاهش سرمایه‌گذاری در دیگر بخش‌ها شده و توان تولیدی کشور را کاهش می‌دهد. همچنین حرکت منابع فیزیکی به بخش مسکن باعث می‌شود که توان صادراتی کشور (به علت جذب محصولات دیگر بخش‌ها توسط مسکن و...) کاهش و در نهایت با کاهش توان صادراتی و تولیدی، رشد اقتصادی کشور را محدود می‌کند. بنابراین دولت باید علاوه بر اصلاح ساختار مالی در ایران اقدام به اصلاح ساختار بخش حقیقی اقتصاد (شامل فعالیت‌های تولیدی و بازار و...) کند تا بخش‌های دیگر اقتصاد نیز فعال بوده و رونق داشته باشند و از این طریق یک هماهنگی بین بخش‌های مختلف اقتصادی ایجاد شود.

## نتیجه‌گیری و پیشنهادها

مسکن، مساله‌ای بزرگ در برنامه‌ریزی اقتصادی و اجتماعی در کشورهای در حال توسعه است. ایران نیز به عنوان یک کشور در حال توسعه نیاز به برنامه‌ریزی در این زمینه دارد. زیرا از یک طرف عدم توانایی تهیه مسکن توسط بعضی از خانوارها موجب ایجاد معضلات اجتماعی و فرهنگی شده و از طرف دیگر سوددهی معتدله در این بخش، سرمایه‌گذاری‌های بخش خصوصی را به طرف مسکن متمایل می‌کند. این امر موجب ناهماهنگی و ناتوانی سرمایه‌گذاری در میان بخش‌های مختلف اقتصادی (کشاورزی، صنعت و...) می‌شود. جهت شناخت دلایل این امر به بررسی روند قیمت مسکن در شهر تهران در طی سال‌های اخیر پرداختیم که آمار و ارقام بیان می‌کنند عواملی مانند افزایش قیمت مصالح ساختمانی و اجاره بها و همچنین تورم ساختاری و انتظارات تورمی موجود در اقتصاد ایران هر ساله قیمت مسکن را افزایش می‌دهند. از سوی دیگر ناهماهنگی بین ارگان‌های مرتبط با امر مسکن (به خاطر تصمیمات متناقض) موجب ایجاد یک نوع سردرگمی در بازار مسکن شده است.

همچنین به علت ضعف شبکه بانکی در پرداخت سود واقعی سپرده‌ها و نبود نظام مالی کارا در ایران، معمولاً پس‌اندازهای افراد به صورت غیر بهینه تخصیص می‌یابد و بنابراین صاحبان پول معمولاً پس‌اندازهای خود را در امور مربوط به بورس بازی، به ویژه در امر مسکن سوق می‌دهند. این امر موجب کاهش پس‌انداز پولی و پس‌انداز کالایی می‌شود؛ در نتیجه توان

صادراتی کشور و همچنین سرمایه‌گذاری‌های اشتغال‌زا کاهش می‌یابد و رشد اقتصادی محدود می‌شود.

با توجه به آنچه گفته شد می‌توان گفت که دولت باید با ارائه راهکارهای کارا و نیز حمایت از انبوه‌سازان نه تنها موجب رونق بخش مسکن شود بلکه تا حد زیادی مانع از گسترش بورس بازی در امر مسکن از طرق مختلف گردد. برای رسیدن به این اهداف پیشنهادهای زیر ارائه می‌شود.

۱. اعلام یک الگوی مسکن مطلوب (به منظور تنظیم بازار) توسط دولت و نظارت دقیق در این زمینه؛

۲. حمایت از فعالان تولید مسکن جهت ساخت و ساز (به ویژه در مناطق پایین شهر) جهت ساخت منازلی که توان خرید یا اجاره برای ساکنین این مناطق وجود داشته باشد. این مساله در راستای توسعه عدالت اجتماعی جامعه است که یکی از وظایف اصلی دولت است؛

۳. هماهنگی بین سیاست‌گذاری‌های ارگان‌های دولتی مربوط به امر مسکن جهت جلوگیری از تأثیرات ناشی از تناقض گویی ارگان‌های فوق بر قیمت مسکن؛

۴. همان‌طور که اشاره شد با پدیده منازل خالی در بعضی از مناطق تهران مواجه هستیم؛ در نتیجه، گرفتن عوارض از این منازل احتمالاً باعث می‌شود از این منازل به صورت استیجاری یا فروش استفاده شود؛ و

۵. انجام اصلاحات در نظام مالی کشور جهت سوق دادن پس‌اندازها به سمت فعالیت‌های اشتغال‌زا و مفید اقتصادی.

## پی‌نوشت‌ها:

۱- جهانی، محمود، عرضه مسکن با توجه به امکانات تولید ملی در ایران، پایان‌نامه کارشناسی ارشد، دانشگاه علامه طباطبایی (۱۳۷۱).

۲- بانک مرکزی، گزارش اقتصادی و ترازنامه سال ۱۳۷۸.

۳- بانک مرکزی، خلاصه تحولات اقتصادی کشور سال ۱۳۷۹.

۴- همان، ص ۱۵

۵- همان، ص ۶

۶- همان، ص ۱۲

۷- به طور مثال تعداد واحد مسکونی خالی در تهران در سال ۱۳۷۷ حدود ۳۰ هزار واحد مسکونی برآورد شده است.

۸- کریمی، افشین، ارزیابی عوامل مؤثر بر حجم پس‌انداز در اقتصاد ایران، رساله کارشناسی ارشد، دانشکده اقتصاد، دانشگاه علامه طباطبایی، ۱۳۸۱.

۹- سازمان بازرسی و نظارت، تراکم: فروش یا عدم فروش، مورخ ۸۱/۷/۶.

## منابع:

۱. بانک مرکزی، گزارش اقتصادی و ترازنامه‌های بازرگانی، سال‌های مختلف.

۲. بانک مرکزی، خلاصه تحولات اقتصادی کشور سال ۱۳۷۹.

۳. بانک مرکزی، مجموعه مقالات هشتمین کنفرانس سیاست‌های پولی و ارزی، موسسه تحقیقات پولی و بانکی، تابستان ۱۳۷۷.

۴. جهانی، محمود، عرضه مسکن با توجه به امکانات تولید ملی در ایران، پایان‌نامه کارشناسی ارشد، دانشگاه اقتصاد، دانشگاه علامه طباطبایی، ۱۳۷۱.

۵. کریمی، افشین، ارزیابی عوامل مؤثر بر حجم پس‌انداز در اقتصاد ایران، پایان‌نامه کارشناسی ارشد، دانشکده اقتصاد دانشگاه علامه طباطبایی، ۱۳۸۱.

۶. وزارت مسکن و شهرسازی، فصل‌نامه اقتصاد مسکن، دفتر برنامه‌ریزی و اقتصاد مسکن، شماره‌های ۲۸-۳۲.