







سازمان مدیریت صنعتی

# تحلیل بازار مسکن ایران

---

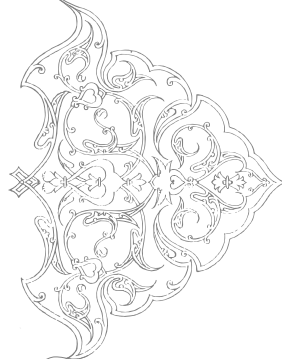
دکتر بهروز ملکی

---

---

انتشارات سازمان مدیریت صنعتی

۱۳۹۵



سرشناسه	: ملکی، بهروز، ۱۳۵۳ -
عنوان و نام پدیدآور	: تحلیل بازار مسکن ایران / بهروز ملکی.
مشخصات نشر	: تهران : سازمان مدیریت صنعتی، ۱۳۹۵.
مشخصات ظاهری	: ۲۰۰ ص: جدول، نمودار.
شابک	: ۹۷۸-۶۰۰-۲۷۵-۱۱۳-۳
وضعیت فهرست نویسی	: فیبا
یادداشت	: کتابنامه.
موضوع	: مسکن -- ایران
موضوع	: مسکن -- ایران -- قیمت ها -- آمار
موضوع	: سیاست مسکن -- ایران
شناسه افزوده	: سازمان مدیریت صنعتی
رده بندی کنگره	: ۱۳۹۵ ت۳ م/ HD۷۳۵۹
رده بندی دیویی	: ۳۶۳/۵۰۹۵۵
شماره کتابشناسی ملی	: ۴۱۸۱۳۳۹

**سازمان مدیریت صنعتی از همکاری بانک مسکن  
در انتشار این کتاب با هدف توسعه ظرفیت مدیریت کشور قدردانی می‌نماید.**



سازمان مدیریت صنعتی

■ تحلیل بازار مسکن ایران

■ مؤلف: بهروز ملکی

■ ناشر: سازمان مدیریت صنعتی

■ چاپ اول: ۱۳۹۵

■ شمارگان: ۱۰۰۰ نسخه

■ شابک: ۹۷۸-۶۰۰-۲۷۵-۱۱۳-۳ / ISBN: 978-600-275-113-3

فروشگاه شماره ۱: خیابان ولی عصر، نبش خیابان جام جم، ساختمان آموزش سازمان مدیریت صنعتی

تلفن: ۲۲۰۴۰۴۴۰

فروشگاه شماره ۲: خیابان شیخ بهایی جنوبی، شهرک والفجر، خیابان نهم، مرکز مطالعات بهره‌وری و منابع انسانی

تلفن: ۸۸۶۰۴۲۸۰

فروش الکترونیک: [www.scimi.ir](http://www.scimi.ir)

۱۴۰۰ تومان

---

## فهرست مطالب

---

سخن ناشر .....	۱۵
مقدمه حامی .....	۱۷
پیش‌گفتار مولف .....	۱۹
فصل اول: سیمای مسکن ایران .....	۲۳
۱. قیمت مسکن .....	۲۷
۲. شاخص دسترسی به مسکن .....	۳۳
۳. سهم هزینه مسکن در سبد هزینه خانوار .....	۳۶
۴. ساختار جمعیت .....	۴۱
۵. تراکم خانوار در واحد مسکونی .....	۴۶
۶. جذابیت آتی مسکن .....	۴۸
۷. اشتغال‌زایی بخش مسکن .....	۴۸
۸. مسکن و تولید ناخالص داخلی .....	۴۹
۹. طرح‌های مسکن دولتی .....	۵۱
۱۰. تراکم جمعیت شهری .....	۵۳
فصل دوم: ساختار عرضه و تقاضای مسکن .....	۵۷
۱. تقاضای مسکن .....	۵۸
۱.۱. تقاضای مصرفی (واقعی) .....	۶۰
۱.۱.۱. تقاضای خدمات مسکن (اجاره‌نشینی) .....	۶۰
۱.۱.۲. تقاضای خرید مسکن شخصی .....	۶۱
۱.۲. تقاضای سرمایه‌ای .....	۶۱
۱.۲.۱. تقاضای خرید مسکن برای استفاده غیرشخصی (بلندمدت) .....	۶۲
۱.۲.۲. تقاضای خرید مسکن سوداگرانه (کوتاه‌مدت) .....	۶۲

۱.۳. ماهیت سرمایه‌ای تقاضای مصرفی!.....	۶۴
۲. عرضه مسکن.....	۶۵
۲.۱. بازدهی سرمایه‌گذاری در بخش ساخت‌وساز شهر تهران.....	۶۶
۲.۲. متوسط مساحت زمین اختصاص داده شده به یک واحد مسکونی.....	۶۸
۲.۳. متوسط سطح زیربنای واحدهای مسکونی موجود.....	۶۸
۲.۴. پروانه‌های ساختمانی.....	۷۰
<b>فصل سوم: نظام تأمین مالی مسکن</b> .....	<b>۷۳</b>
۱. چالش‌های نظام تأمین مالی مسکن.....	۷۴
۱.۱. انعطاف اندک نظام بانکی.....	۷۴
۱.۲. ناکارایی سیاست‌های مالیاتی.....	۷۶
۱.۳. عدم نهادسازی جهت پس‌انداز مسکن.....	۷۶
۱.۴. فضای غیر رقابتی تأمین مالی مسکن.....	۷۷
۱.۵. نسبت پایین مبلغ تسهیلات به ارزش واحد مسکونی.....	۷۷
۱.۶. مقیاس کوچک پروژه‌های ساخت مسکن.....	۷۹
۱.۷. سهم محدود اعتبارات بانکی.....	۷۹
۱.۸. سهم بالای مبلغ اقساط بازپرداخت تسهیلات مسکن از حقوق و دستمزد.....	۸۰
۲. صندوق پس‌انداز مسکن.....	۸۱
۲.۱. نظرات منتقدان صندوق پس‌انداز مسکن.....	۸۲
۲.۱.۱. خانه‌های خالی، نیازمند مالیات است، نه وام خرید.....	۸۳
۲.۱.۲. وام خرید مسکن در بازار مسکن، تورم ایجاد می‌کند.....	۸۴
۲.۱.۳. منابع محدود بانکی باید به سمت عرضه اختصاص یابد!.....	۸۴
۲.۱.۴. امکان شناسایی تقاضای مصرفی وجود ندارد.....	۸۶
۲.۱.۵. بانک مسکن با مشکل عدم تطابق مصارف و منابع، مواجه می‌گردد.....	۸۶
۲.۱.۶. وام مسکن، محل سوداگری خواهد شد.....	۸۶
۲.۱.۷. قسط و سود وام، زیاد است و مردم توان بازپرداخت آن را ندارند.....	۸۷
۲.۱.۸. بار مالی یارانه ما به التفاوت سود وام بر بودجه دولت سنگینی خواهد کرد.....	۸۸

۲.۱.۹. این طرح موجب تبعیض بین بخش مسکن و سایر بخش‌های اقتصادی می‌شود.....	۸۸
۳. مالیات‌های بخش مسکن.....	۸۹
۳.۱. مالیات نقل و انتقال.....	۹۱
۳.۲. مالیات بر درآمد حاصل از ساخت و فروش.....	۹۲
۳.۳. مالیات خانه‌های خالی.....	۹۳
۳.۴. مالیات بر درآمد اجاره.....	۹۴
۳.۵. مالیات بر اراضی بایر.....	۹۵
۳.۶. مالیات بر ارزش قیمت زمین و مسکن (عدم تصویب).....	۹۵
۳.۷. مالیات بر نقل و انتقال مکرر (عدم تصویب).....	۹۶
۳.۸. مالیات بر خرید املاک گران قیمت (عدم تصویب).....	۹۶
۳.۹. مالیات بر قیمت زمین (عدم تصویب).....	۹۶
<b>فصل چهارم: بازار اجاره مسکن.....</b>	<b>۹۷</b>
۱. تصرف مسکن.....	۱۰۱
۲. رابطه قیمت و اجاره مسکن.....	۱۰۴
۳. اجاره‌بهای مسکن.....	۱۰۶
۴. نکات کلیدی مسکن اجاره‌ای در ایران.....	۱۰۹
<b>فصل پنجم: ادوار رونق و رکود بازار مسکن.....</b>	<b>۱۱۱</b>
۱. مبانی ادوار مسکن.....	۱۱۴
۲. نکات کلیدی ادوار بازار مسکن.....	۱۲۰
۳. ویژگی‌های ادوار مسکن ایران.....	۱۲۱
۴. عوامل مؤثر بر رونق و رکود بازار مسکن.....	۱۲۵
۴.۱. نقدینگی.....	۱۲۷
۴.۲. تولید ناخالص داخلی.....	۱۳۲
۴.۳. نفت و بیماری هلندی.....	۱۳۴
۴.۴. سطح درآمد و پس‌انداز خانوارها.....	۱۳۸
۴.۵. بازارهای جایگزین.....	۱۴۰

۴.۵.۱.	بازار طلا.....	۱۴۵
۴.۵.۲.	بازار بورس.....	۱۴۷
۴.۵.۳.	بازار ارز.....	۱۴۹
۴.۵.۴.	سپرده‌گذاری در بانک.....	۱۵۲
۴.۶.	تأمین مالی مسکن.....	۱۵۴
۴.۷.	بهای تمام شده ساخت‌وساز.....	۱۵۴
۴.۸.	جمع‌بندی.....	۱۶۰
<b>فصل ششم: سیاست بهینه دولت در بخش مسکن ..... ۱۶۱</b>		
۱.	اصلاح ساختار تولید.....	۱۶۳
۲.	تعدیل نوسانات بازار مسکن.....	۱۶۳
۳.	توازن در سیاست‌های سمت عرضه و تقاضا.....	۱۶۴
۴.	تقویت نظام تأمین مالی.....	۱۶۵
۵.	اجتناب از قیمت‌گذاری در دوران رونق.....	۱۶۶
۶.	تعامل حوزه‌های زمین، مسکن و شهرسازی.....	۱۶۷
۷.	مداخله دولت در مسکن اقشار کم‌درآمد.....	۱۶۷
۸.	نوسازی و بهسازی بافت‌های نابسامان شهری.....	۱۶۸
۹.	مسکن روستایی.....	۱۶۸
۱۰.	ساماندهی مشاوران املاک.....	۱۶۹
<b>فصل هفتم: راهبرد سرمایه‌گذاری و پیش‌بینی بازار مسکن ..... ۱۷۱</b>		
۱.	راهبرد سرمایه‌گذاری مسکن.....	۱۷۲
۱.۱.	نکات بنیادی سرمایه‌گذاری در بازار مسکن.....	۱۷۴
۲.	پیش‌بینی بازار مسکن.....	۱۷۶
۲.۱.	تقاضای مصرفی مسکن.....	۱۸۱
۲.۲.	تقاضای سرمایه‌گذاری مسکن.....	۱۸۴
۲.۳.	عرضه مسکن.....	۱۸۵
۲.۴.	تحلیل تجربی بازار مسکن.....	۱۸۷



۳. گذشته، حال و آینده بازار مسکن..... ۱۸۹

پیوست: اهم قوانین مرتبط با بخش مسکن طی یک قرن اخیر ..... ۱۹۱

---

## فهرست جداول

---

- جدول شماره ۱: قیمت یک متر مربع واحد مسکونی در شهرهای منتخب..... ۲۸
- جدول شماره ۲: قیمت یک متر مربع مسکونی در مناطق ۲۲ گانه شهر تهران..... ۳۰
- جدول شماره ۳: نسبت قیمت واحد مسکونی به درآمد خانوار شهری در کل کشور..... ۳۴
- جدول شماره ۴: سهم هزینه ناخالص مسکن، آب، برق، گاز و سایر سوخت‌ها از کل هزینه ناخالص خانوار شهری در کل کشور..... ۳۸
- جدول شماره ۵: سهم گروه مسکن، آب، برق، گاز و سایر سوخت‌ها در دهک‌ها - ۱۳۹۳..... ۴۰
- جدول شماره ۶: وضعیت جمعیت، خانوار، مسکن در کل کشور..... ۴۴
- جدول شماره ۷: تغییرات سهم خانوارها به تفکیک بُعد خانوار در کل کشور..... ۴۴
- جدول شماره ۸: تراکم خانوار در واحد مسکونی..... ۴۶
- جدول شماره ۹: سهم ارزش افزوده ساختمان بخش خصوصی و خدمات واحدهای مسکونی از تولید ناخالص داخلی..... ۵۰
- جدول شماره ۱۰: تراکم جمعیت در شهرهای منتخب جهان..... ۵۵
- جدول شماره ۱۱: توزیع ساختمان‌های تکمیل شده در مناطق شهری بر اساس تعداد واحد مسکونی-۱۳۹۳..... ۶۶
- جدول شماره ۱۲: تخمین بازدهی ساخت‌وساز در تهران..... ۶۷
- جدول شماره ۱۳: متوسط زیربنای واحدهای مسکونی تکمیل شده در کل کشور..... ۶۹
- جدول شماره ۱۴: نسبت وام خرید مسکن به قیمت مسکن ۷۵ متری در شهر تهران..... ۷۸
- جدول شماره ۱۵: سهم و مقدار تسهیلات پرداختی به بخش‌های مختلف اقتصادی در کل کشور..... ۸۰
- جدول شماره ۱۶: نسبت اقساط بازپرداخت (دوازده ساله) تسهیلات ۸۰ میلیونی خرید مسکن به هزینه ناخالص خانوار در کل کشور..... ۸۱
- جدول شماره ۱۷: سهم مالیات‌های بخش مسکن از کل درآمد مالیاتی کشور..... ۹۰
- جدول شماره ۱۸: ویژگی‌های ادوار بازار مسکن..... ۱۲۳

جدول شماره ۱۹: وضعیت شاخص‌های کلیدی بازار مسکن.....	۱۲۵
جدول شماره ۲۰: عوامل برون‌بخشی تشدید - تخفیف یا تسریع - تأخیر ادوار بازار مسکن.....	۱۲۶
جدول شماره ۲۱: نقدینگی و پایه پولی.....	۱۳۰
جدول شماره ۲۲: تولید ناخالص داخلی.....	۱۳۳
جدول شماره ۲۳: درآمد دولت از محل صادرات نفت و گاز.....	۱۳۶
جدول شماره ۲۴: نرخ بازدهی سالانه دارایی‌ها.....	۱۴۴
جدول شماره ۲۵: سهم زمین از هزینه تمام شده واحد مسکونی شهر تهران.....	۱۵۷
جدول شماره ۲۶: نرخ رشد قیمت برخی از نهاده‌های تولید مسکن و قیمت واحد مسکونی.....	۱۵۹
جدول شماره ۲۷: مثال راهبرد بهینه در خرید و فروش مسکن.....	۱۷۳
جدول شماره ۲۸: راهبرد بهینه سرمایه‌گذاری در بازار مسکن.....	۱۷۴
جدول شماره ۲۹: متوسط ماهانه تعداد مبیعات خرید و فروش در شهر تهران.....	۱۸۳
جدول شماره ۳۰: متوسط ماهانه تعداد واحدهای مسکونی پروانه‌های ساختمانی مناطق شهری در	
کل کشور.....	۱۸۶

---

## فهرست نمودارها

---

- نمودار شماره ۱: سهم مناطق ۲۲ گانه شهر تهران از مبیعات ثبت شده مسکن - ۱۳۹۴ ..... ۳۱
- نمودار شماره ۲: سهم مبیعات مسکن در شهر تهران، بر حسب قیمت یک متر مربع واحد مسکونی - ۱۳۹۴ ..... ۳۲
- نمودار شماره ۳: سهم مبیعات مسکن شهر تهران، بر حسب سطح زیربنا - ۱۳۹۴ ..... ۳۲
- نمودار شماره ۴: طول دوره انتظار مسکن خانوار شهری در کل کشور ..... ۳۶
- نمودار شماره ۵: سهم گروه‌های مختلف از هزینه ناخالص خانوار شهری در کل کشور - ۱۳۹۳ ... ۳۷
- نمودار شماره ۶: سهم هزینه گروه مسکن، آب، برق، گاز و سایر سوخت‌ها از کل هزینه خانوار شهری در کل کشور ..... ۳۹
- نمودار شماره ۷: سهم هزینه گروه مسکن، آب، برق، گاز و سایر سوخت‌ها از کل هزینه خانوار شهری در استان‌های کشور - ۱۳۹۳ ..... ۴۱
- نمودار شماره ۸: هرم سنی، جنسی جمعیت کل کشور - ۱۳۹۰ ..... ۴۲
- نمودار شماره ۹: تعداد ازدواج‌های کل کشور ..... ۴۳
- نمودار شماره ۱۰: تغییرات سهم خانوارها به تفکیک بُعد خانوار در کل کشور ..... ۴۵
- نمودار شماره ۱۱: شاخص تراکم خانوار در واحد مسکونی در استان‌های کشور - ۱۳۹۰ ..... ۴۷
- نمودار شماره ۱۲: سهم شاغلان حوزه ساختمان از کل اشتغال کشور ..... ۴۹
- نمودار شماره ۱۳: مساحت زمین هر واحد مسکونی در کل کشور ..... ۶۸
- نمودار شماره ۱۴: الگوی ساخت‌وساز واحد مسکونی در کل کشور - ۱۳۹۳ ..... ۷۰
- نمودار شماره ۱۵: تعداد واحدهای مسکونی در پروانه‌های ساختمانی مناطق شهری در کل کشور ۷۱
- نمودار شماره ۱۶: نرخ سود واقعی بانکی در ایران ..... ۷۵
- نمودار شماره ۱۷: بازدهی اجاره واحد مسکونی در مناطق ۲۲ گانه شهر تهران - ۱۳۹۴ ..... ۱۰۰
- نمودار شماره ۱۸: سهم انواع تصرف واحد مسکونی در کل کشور ..... ۱۰۲
- نمودار شماره ۱۹: سهم تصرف اجاره‌ای واحد مسکونی استان‌های کشور - ۱۳۹۰ ..... ۱۰۳
- نمودار شماره ۲۰: تعادل در بازار مسکن ..... ۱۰۵

- نمودار شماره ۲۱: نرخ تورم عمومی، نرخ رشد قیمت مسکونی و نرخ اجاره مسکونی در شهر تهران  
۱۰۷.....
- نمودار شماره ۲۲: اجاره ماهانه یک متر مربع مسکونی در مناطق ۲۲ گانه شهر تهران - ۱۳۹۴ - ۱۰۸  
نمودار شماره ۲۳: تعداد واحدهای مسکونی در پروانه‌های ساختمانی مناطق شهری کل کشور.. ۱۱۷  
نمودار شماره ۲۴: فرایند شکل‌گیری ادوار رونق و رکود در بازار مسکن..... ۱۱۸  
نمودار شماره ۲۵: نرخ تورم عمومی و نرخ رشد قیمت واحد مسکونی در شهر تهران..... ۱۱۹  
نمودار شماره ۲۶: نرخ رشد واقعی قیمت مسکونی در شهر تهران..... ۱۲۰  
نمودار شماره ۲۷: ادوار چهارگانه بازار مسکن..... ۱۲۲  
نمودار شماره ۲۸: عوامل مؤثر بر پایه پولی..... ۱۲۸  
نمودار شماره ۲۹: نرخ رشد قیمت واحد مسکونی و نرخ رشد نقدینگی..... ۱۳۱  
نمودار شماره ۳۰: رشد تولید ناخالص داخلی به قیمت جاری و رشد قیمت واحد مسکونی..... ۱۳۴  
نمودار شماره ۳۱: نرخ رشد درآمد ناخالص خانوار و نرخ رشد قیمت واحد مسکونی..... ۱۴۰  
نمودار شماره ۳۲: نرخ متوسط بازدهی سالانه دارایی‌ها طی دو دهه گذشته..... ۱۴۳  
نمودار شماره ۳۳: قیمت سکه تمام بهار آزادی - ریال..... ۱۴۵  
نمودار شماره ۳۴: نرخ رشد قیمت طلا و نرخ رشد قیمت واحد مسکونی..... ۱۴۶  
نمودار شماره ۳۵: نرخ یک متر مربع واحد مسکونی در شهر تهران بر حسب سکه بهار آزادی... ۱۴۷  
نمودار شماره ۳۶: نرخ رشد شاخص بورس و نرخ رشد قیمت واحد مسکونی..... ۱۴۸  
نمودار شماره ۳۷: نرخ دلار در بازار آزاد - ریال..... ۱۵۰  
نمودار شماره ۳۸: نرخ رشد دلار و نرخ رشد قیمت واحد مسکونی..... ۱۵۱  
نمودار شماره ۳۹: نرخ یک متر مربع واحد مسکونی در شهر تهران بر حسب دلار..... ۱۵۲  
نمودار شماره ۴۰: نرخ واقعی سود سپرده بانکی و نرخ رشد قیمت واحد مسکونی..... ۱۵۴  
نمودار شماره ۴۱: مقایسه نرخ رشد قیمت زمین و نرخ رشد قیمت واحد مسکونی..... ۱۵۵  
نمودار شماره ۴۲: نرخ تورم عمومی نقطه به نقطه..... ۱۷۷  
نمودار شماره ۴۳: متوسط قیمت یک مترمربع واحد مسکونی در شهر تهران..... ۱۷۸  
نمودار شماره ۴۴: متوسط اجاره یک متر مربع واحد مسکونی در شهر تهران..... ۱۷۹  
نمودار شماره ۴۵: نمودار زمانی چهار دوره اخیر بازار مسکن..... ۱۸۰

- نمودار شماره ۴۶: نرخ رشد تولید ناخالص داخلی..... ۱۸۲
- نمودار شماره ۴۷: نسبت قیمت به اجاره سالیانه واحد مسکونی، نرخ رشد قیمت واحد مسکونی در  
شهر تهران..... ۱۸۸
- نمودار شماره ۴۸: نرخ رشد قیمت مسکونی در شهر تهران..... ۱۸۹

بازار مسکن در ایران از دو جنبه حائز اهمیت است: نخست از بعد اقتصاد کلان، زیرا صنعت ساختمان یکی از صنایع زیربنایی در کشور به حساب می‌آید که گردش چرخ‌های آن باعث رونق چندین صنعت بالادستی و پایین‌دستی، و به تبع آن، رونق اقتصادی کشور می‌شود. اهمیت دیگر این صنعت از بعد تأمین مسکن است، زیرا هزینه مسکن در حال حاضر، مهم‌ترین بخش هزینه اکثر خانوارهای ایرانی به حساب می‌آید.

با وجود این اهمیت، تحلیل‌هایی که در خصوص گذشته و آینده بازار مسکن در کشور می‌شود، نوعاً فاقد جامعیت لازم است و در این‌گونه تحلیل‌ها، معمولاً تمامی ابعاد و عوامل مؤثر در نظر گرفته نمی‌شوند. این کتاب تلاش دارد که حتی‌الامکان تمامی عوامل مؤثر بر تغییرات عرضه و تقاضا را در این بازار موشکافی کند؛ عواملی چون ساختار جمعیتی، رشد اقتصادی، قیمت نفت، درآمد خانوار، وضعیت بازارهای موازی، نقدینگی و تورم، تسهیلات ساخت و خرید مسکن، بازار نهاده‌های تولید مسکن، سیاست‌های دولتی، قوانین شهرسازی و ...

این کتاب از آن جهت با دیگر کتاب‌ها و گزارش‌های تحلیلی بازار مسکن متفاوت است که بر اساس آمار و ارقام، الگویی را برای تحلیل تغییرات عرضه و تقاضای بازار مسکن در دهه‌های گذشته ارائه می‌دهد و با استفاده از همین الگو، آینده این بازار را پیش‌بینی می‌کند. این کتاب، حاصل مطالعات مؤلف و تجارب وی در دوره‌ها و سمینارهای متعدد آموزشی است. سازمان مدیریت صنعتی امیدوار است با انتشار این کتاب، منبعی معتبر در اختیار تصمیم‌سازان، فعالان صنعت ساختمان و آحاد جامعه قرار دهد تا بتوانند با استفاده از تحلیل‌های آن، برای آینده خود تصمیم‌گیری کنند.





---

## مقدمه حامی

---

### با هم زیر یک سقفیم

تاسیس بانک رهنی ایران در زمستان سال ۱۳۱۷ همزمان با رشد و گسترش شهرنشینی، اتفاق بزرگی را در پهنه اقتصاد کشور رقم زد که جلوه‌های این حضور با انجام فعالیت‌هایی همچون احداث پروژه های عظیم و ماندگار چهارصد دستگاه تهران، آپارتمان‌های همدان، پروژه های ساختمانی و شهرسازی آپادانا و تاکید بر رعایت ایمنی، تجهیز و استحکام بناهای ساخته شده، بیش از پیش نمایان گردید.

با پیروزی شکوهمند انقلاب اسلامی و بر اساس طرح ادغام بانک ها، بانک رهنی با بانک های ساختمان و شرکت سرمایه گذاری های ساختمانی بانک های ایران و ۱۳ شرکت پس انداز و وام مسکن ادغام گردید و با نام **بانک مسکن**، با قدرت، اقتدار و صلابت بیش تر به حیات پر برکت خود ادامه داده و خدمت به تمامی اقشار جامعه بخصوص اقشار کم درآمد را در صدر اهداف خود قرار داد.

به تدریج و با گسترش کمی و کیفی بانک های کشور، این بانک قدیمی علاوه بر پیشتازی در عرصه خدمت رسانی در بخش مسکن، در طراحی و ارائه خدمات جدید و به روزرسانی زیر ساخت های بانکداری الکترونیک نیز به موفقیت های چشمگیری دست یافت.

این بانک که آهسته به سوی یک قرن اعتبار و افتخار پیش می رود، علاوه بر ارائه خدمات بانکی، در حوزه مسئولیت اجتماعی نیز به عنوان آغازگر حرکتی نوین، تلاش کرده و در فعالیت های علمی، با هدف افزودن به غنای فرهنگ این آب و خاک، اقدامات قابل توجهی را به انجام رسانده است.

با مردم بودن، شوق خدمت و دعای خیر مردمان این سرزمین، امید بخش آینده این بانک و کارکنان خدوم و شریف آن است.

**بانک مسکن به فردایی بهتر می اندیشد.**



---

## پیش‌گفتار مولف

---

تحوّلات بازار مسکن، یکی از دل‌مشغولی‌های اکثر خانوارهای ایرانی است. این موضوع، هنگامی اهمیت مضاعف می‌یابد که شرایط خاص اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی ایرانیان را از نظر بگذرانیم؛ آن‌گاه درخواهیم یافت که چرا خانه برای ایرانیان «تاجر مسلک» و «خانواده‌دوست»، چیزی بیش از یک سرپناه است!

با این حال و با وجود تقاضای جامعه برای اطلاع از کم و کیف این بازار، تحلیل‌های قابل اتکایی مشاهده نمی‌شود؛ تحلیل‌های ارائه شده نیز عمدتاً تک‌بعدی هستند.

در چنین شرایطی، هر تحلیلی با توجه به متغیرهای توضیحی الگوی خود، به نتایج متفاوتی می‌رسد؛ در حالی که یک تحلیل قابل اتکا باید به صورت چندوجهی و با لحاظ جوانب ذربط ارائه شود.

نگاهی به پیشینه بازار مسکن ایران، حاکی از آن است که این بازار، متأثر از ساختار اقتصادی کشور، از الگوی خاصی پیروی می‌کند. این الگو در دهه‌های گذشته بر تحولات عرضه و تقاضای مسکن، حاکم بوده است.

مطابق این الگو، قیمت مسکن در یک دوره، از ثبات نسبی برخوردار است و تا حدودی عرضه بر تقاضا، غلبه دارد و رکود بر بازار معاملات حاکم می‌شود. بعد از طی این دوره و تخلیه کامل حباب قیمتی، ابتدا در شهر تهران (به عنوان شهر پیشتاز) و به دنبال آن در سایر شهرها، تقاضا، افزایش می‌یابد. از آنجا که عرضه مسکن در کوتاه‌مدت کم‌کشش است، نمی‌تواند پاسخگوی این تقاضا باشد و بر اساس منطق اقتصادی، قیمت مسکن افزایش می‌یابد.

در سمت عرضه نیز با تحریک بازار و افزایش قیمت‌ها، انگیزه سازندگان برای اخذ پروانه‌های ساختمانی افزایش می‌یابد؛ ولی به علت ماهیت زمان‌بر تولید مسکن، تکمیل و عرضه واحدهای مسکونی به بازار، با وقفه صورت می‌پذیرد. با توجه به طول دوره ساخت، پروژه‌هایی که این گروه از سازندگان، در دوره رونق شروع کرده‌اند، در دوران رکود بعدی به بهره‌برداری می‌رسند؛ پس این گروه، عمدتاً از سود مورد انتظار، بهره‌مند نمی‌شوند (به تله افتادن سرمایه).

نگاهی به روند صدور پروانه‌های ساختمانی، حاکی از آن است که بسیاری از سازندگان، پروژه‌های خود را در رونق شروع می‌کنند و در رکود می‌فروشند!

بر این مبنا، قیمت مسکن، از یک روند هموار و خطی برخوردار نبوده؛ بلکه روند پلکانی می‌یابد. نگاهی به نوسانات قیمت مسکن و تورم عمومی طی دهه‌های اخیر نیز حاکی از آن است که طی این مدت، در برخی از سال‌ها، نرخ رشد قیمت مسکن، بیش‌تر از تورم عمومی و در برخی سال‌ها، کم‌تر از آن بوده است.<sup>۱</sup>

علاوه‌براین نباید سایر عوامل مؤثر بر ادوار رونق و رکود بازار مسکن را از نظر دور داشت. این عوامل عمدتاً برون‌بخشی، معادلات و پیش‌بینی‌ها را تحت الشعاع قرار می‌دهند. به این ترتیب، موجب تشدید-تخفیف یا تسریع-تاخیر در ادوار پیش‌بینی شده بازار مسکن گردیده، طول و عرض آن را با تغییراتی مواجه می‌نمایند.

در این راستا، عواملی چون ساختار جمعیتی، رشد اقتصادی، قیمت نفت، درآمد خانوار، وضعیت بازارهای موازی، نقدینگی و تورم، تسهیلات ساخت و خرید مسکن، بازار نهاده‌های تولید مسکن، سیاست‌های دولتی، قوانین شهرسازی و... تأثیرات انکارناپذیری بر بازار مسکن، بر جای می‌گذارند.

بنابراین باید توجه داشت که در بسیاری از مواقع، روند حرکت بازار مسکن از محدوده انتظارات خارج می‌شود. بر این اساس لازم است در کنار نگاه به اصول منطقی حاکم بر بازار، نیروهای جانبی تحمیل شده از بیرون به این بازار نیز رصد گردد.

واقعیت این است که تشخیص روندهای حرکتی بازار، ورود و خروج به‌هنگام و در یک کلام، استفاده بهینه از فرصت‌های سرمایه‌گذاری، هدفی است که هر فعال اقتصادی دنبال می‌کند. بازارهای سرمایه‌گذاری در اقتصاد ایران، چندان گسترده نیستند؛ اما مطالعه و ارزیابی همین بازارها نیز به طور محدود صورت می‌پذیرد. بر همین اساس، غالباً تصور می‌شود که مسیر حرکت بازارها - از جمله بازار مسکن - قابل پیش‌بینی نیست؛ در حالی که بسیاری از تحولات بخش مسکن را می‌توان پیش‌بینی کرد؛ هرچند کثیری از فعالان و سیاست‌گذاران این بخش، از توانایی مورد انتظار، برخوردار نیستند.

افراد، برای جبران این کمبود، معمولاً تحت تأثیر مراودات اجتماعی یا رسانه‌های خبری، تصمیم‌گیری می‌کنند. بدیهی است که بهره‌برداری مناسب از فرصت‌های اقتصادی با اتکا به

۱. در مجموع جبری بلندمدت، نرخ رشد متوسط قیمت مسکن در کشور، بیشتر از تورم عمومی بوده است.

این قبیل اطلاعات، ضریب خطای بالایی دارد. فعالان اقتصادی و تصمیم‌سازان دولتی، بارها تجربه کرده‌اند که اخبار اقتصادی، بدون نگاه تحلیلی که گاه در رسانه‌ها کم‌رنگ است، می‌تواند گمراه‌کننده باشد.

تصمیم‌گیری در بازار مسکن، بدون توجه به مبانی تحلیلی این بازار، همانند حرکت در شب، در مسیری پر پیچ و خم، بدون چراغ و تنها با کمک‌گرفتن از چشم و حافظه خویش است. کتاب «تحلیل بازار مسکن ایران» امید دارد چراغی برای این مسیر بیفزود. این کتاب با رویکردی کاملاً کاربردی و ساده، به تحلیل تحولات بازار مسکن در کشورمان پرداخته است. این مهم، علاوه بر کمک به سرمایه‌گذاران و فعالان اقتصادی برای تشخیص دقیق‌تر روندهای اقتصادی، می‌تواند در جهت شفاف‌سازی فضای سرمایه‌گذاری در بخش مسکن، سازنده و مؤثر باشد. در این کتاب، سعی شده است از ورود به مباحث نظری، اجتناب شود؛ چراکه مخاطبان هدف این کتاب، عام هستند و طیف متنوعی را شامل می‌شوند:

- ✓ بانک‌ها، شرکت‌ها و هلدینگ‌های سرمایه‌گذاری و ساختمانی، نظام‌های مهندسی، انبوه‌سازان، مشاوران املاک، شرکت‌های مشاور و پیمانکار مسکن و شهرسازی، شرکت‌های مرتبط با مصالح ساختمانی (سیمان، فولاد، سرامیک و...);
- ✓ خریداران، فروشندگان، سرمایه‌گذاران و سازندگان مسکن؛
- ✓ سیاست‌گذاران و برنامه‌ریزان مسکن؛
- ✓ فعالان بازارهای پول، بورس، طلا و ارز؛
- ✓ فعالانی که فعالیتشان به نوعی به بخش مسکن و شهرسازی، مرتبط می‌شود.

این کتاب، حاصل مطالعات این‌جانب (مؤلف) و به‌ویژه، تجارب به دست آمده در دوره‌ها و سمینارهای متعدد آموزشی است.

علاوه براین، افرادی در تألیف این کتاب، همراه بوده‌اند: آقایان سعید متمول و مرحوم هادی کوزه‌چی، نقش اساسی در این خصوص داشته‌اند. آقای علی قائدی و خانم نرگس رزبان نیز، بخش‌هایی از کتاب را خواندند و نظریات خود را به این‌جانب منعکس کردند که در این مجال، از ایشان سپاس‌گزاری می‌کنم.

همچنین افراد دیگری، به صورت مستقیم یا غیر مستقیم در تالیف این کتاب، منشأ اثر بوده‌اند. در این راستا لازم می‌دانم از آقایان و خانم‌ها عباس آخوندی، سعید اسلامی، محمد هاشم بت‌شکن، محمود جهانی، علی چگنی، سیدمنصور خلیلی عراقی، ابوالقاسم رحیمی انارکی، علی سرزعی، حبیب‌الله طاهرخانی، حسین عبده تبریزی، نادر عربی، محمدباقر قالیباف، نفیسه قدسیان، فرید قدیری، علی‌اکبر قلی‌زاده، سیدعلی لطفی‌زاده، محمدعلی محمدی، محمدحسن مرادی، حامد مظاهریان و فردین یزدانی تشکر نمایم.

علاوه بر این بزرگواران، قدردان همسر فرهیخته‌ام، خانم مریم زارعیان هستم که تالیف و تدوین این کتاب، بدون هم‌فکری و همراهی ایشان میسر نمی‌گردید.

با وجود تلاش‌های صورت گرفته، این کتاب، اشکالات متعددی دارد که بر عهده این‌جانب است.

جای بسی امتنان خواهد بود اگر خوانندگان محترم کتاب، این‌جانب را از نقدها و نظریات ارزشمندشان بهره‌مند گردانند.

بهروز ملکی - بهار ۱۳۹۵

bazarmaskan@gmail.com

b.maleki@yahoo.com

## **فصل اول:**

### **سیمای مسکن ایران**

طبق تعریف هییتات<sup>۱</sup>، مسکن مناسب، تنها به معنای چهاردیواری مسقف بالای سر خانوار نیست؛ بلکه مفاهیم آسایش، امنیت، استحکام، روشنایی، تهویه، آب‌رسانی، محیط زیست، انرژی، حمل و نقل، بهداشت، آموزش، دفع زباله، دسترسی به شغل و ... در آن نهفته است؛ ضمن اینکه موارد یادشده، با لحاظ اقتصاد خانوار صورت می‌پذیرد.

اهمیت موضوع مسکن به گونه‌ای است که در اصول ۳۱<sup>۲</sup> و ۴۳<sup>۳</sup> قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران نیز به آن اشاره شده است.

نگاهی به ارتباط گسترده بخش مسکن با سایر بخش‌های اقتصاد، گویای این مهم است که هر حرکتی در بخش مسکن می‌تواند سایر بخش‌های اقتصادی کشور را تحت تأثیر قرار دهد؛ ضمن اینکه تحولات سایر بخش‌های اقتصادی بر بخش مسکن، تأثیر می‌گذارند.

طی دهه‌های اخیر، اقتصاد مسکن، توجه سیاست‌گذاران اقتصادی - اجتماعی را بیش از پیش به خود جلب کرده است. دلایل متعددی برای این امر، قابل ذکر است:

- ✓ مسکن، مهم‌ترین نیاز بشر، پس از غذا و پوشاک است.
- ✓ بخش مسکن، ارتباط گسترده پیشین با سایر بخش‌های اقتصاد دارد.<sup>۴</sup>
- ✓ مسکن، مهم‌ترین جزء شاخص قیمت مصرف‌کننده<sup>۵</sup> است و به طوری طبیعی، بیش‌ترین نقش را در روند حرکتی آن دارد.<sup>۶</sup>

## 1. HABITAT

۲. مسکن متناسب با نیاز، حق هر فرد و خانواده ایرانی است. دولت موظف است با رعایت اولویت برای آن‌ها که نیازمندترند، به‌خصوص روستائین و کارگران، زمینه اجرای این اصل را فراهم کند.

۳. برای تأمین استقلال اقتصادی جامعه و ریشه‌کن کردن فقر و محرومیت و برآوردن نیازهای انسان در جریان رشد، با حفظ آزادی او، اقتصاد جمهوری اسلامی ایران بر اساس ضوابط زیر استوار می‌شود: تأمین نیازهای اساسی: مسکن ...

۴. در چارچوب مدل‌های داده - ستاده، تولید بخش A دو گونه رابطه اقتصادی با سایر بخش‌ها دارد:

الف) با افزایش تولید در بخش A، تقاضا برای محصولات بخش‌هایی که محصولاتشان به‌عنوان نهاده در بخش A استفاده می‌شود، افزایش خواهد یافت. این ارتباط، ناظر بر پیوند پیشین بخش A است. در واقع پیوند پیشین برای حالتی به‌کار می‌رود که بر اساس آن، یک بخش، نهاده‌های مورد نیاز خود را از بخش‌های دیگر تهیه می‌کند.

ب) با افزایش تولید در بخش A، نهاده مورد نیاز سایر بخش‌ها که بخش A نهاده‌ی آنهاست، افزایش می‌یابد. این ارتباط، ناظر بر پیوند پسین بخش A است. در واقع اصطلاح پیوند پسین برای نشان دادن چنین ارتباطی به‌کار می‌رود که بر اساس آن، یک بخش، محصول خود را به عنوان نهاده‌ی سایر بخش‌ها ارائه می‌دهد.

ارتباط گسترده بخش مسکن با سایر بخش‌های اقتصاد، به ایران اختصاص ندارد. برای مثال، گرین در مطالعه خود درباره ادوار تجاری آمریکا به این نتیجه رسید که مسکن، فراتر از سایر بخش‌ها، سیکل‌های تجاری را تحت تأثیر قرار می‌دهد.

## 5. CPI

۶. شاخص قیمت مصرف‌کننده، یک میانگین موزون از کالاهای و خدمات مصرفی است که گروه مسکن با داشتن سهم ۳۲.۸۲ درصدی، بالاترین سهم را در محاسبات بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران در سال پایه ۱۳۹۰ دارد.



- ✓ هزینه مسکن، مهم‌ترین بخش هزینه‌های خانوار را تشکیل می‌دهد.<sup>۱</sup>
- ✓ آثار ادوار بازار مسکن بر سایر دارایی‌های مالی، تعیین‌کننده است.
- ✓ مسکن، کالایی با نقدشوندگی پایین است.
- ✓ عرضه مسکن در کوتاه‌مدت، کم‌کشش است.<sup>۲</sup>
- ✓ مسکن، بزرگ‌ترین بخش از ثروت اکثر خانوارهای ایرانی است.<sup>۳</sup>
- ✓ مسکن، کالایی بادوام،<sup>۴</sup> ناهمگن،<sup>۵</sup> سرمایه بر،<sup>۶</sup> تابع مکان،<sup>۷</sup> زمان‌بر<sup>۸</sup> و غیر قابل واردات است.

✓ نسبت ذخیره به روانه (نسبت واحدهای مسکونی موجود به نوساز) بالا است.<sup>۹</sup>

نوسانات بازار مسکن کشور، موضوع بسیار مهمی در اقتصاد مسکن است که علل و عوامل آن، به طوری که به تفصیل به آن خواهیم پرداخت، ریشه در ساختار اقتصادی کشور

- 
۱. براساس اطلاعات بانک مرکزی ایران، یک سوم هزینه خانوار، صرف مسکن می‌شود.
  ۲. یکی از مهم‌ترین ویژگی‌های بازار مسکن که در بروز ادوار بازار مسکن نقش قابل توجهی دارد، وجود فاصله زمانی بین تصمیم‌گیری برای ساخت تا عرضه واحد مسکونی جدید است. علت این امر، فرایند طولانی ساخت و تکمیل واحد مسکونی است. بر این اساس، عرضه مسکن نوساز در هر سالی عمدتاً ناشی از پروانه‌های ساختمانی سال‌های قبل است. بنابراین، عرضه مسکن نمی‌تواند بلافاصله در برابر تغییرات قیمت، واکنش نشان دهد.
  ۳. بررسی‌ها نشان می‌دهد که سهم دارایی‌های غیر منقول در ثروت خانوار در کشورهای توسعه یافته، کمتر از کشورهای در حال توسعه است. در مجموع، حدود نیمی از ثروت خانوارها در دنیا به دارایی‌های غیر منقول و الباقی آن به اوراق قرضه، سپرده بانکی، پول نقد، سهام شرکت‌ها، کالاهای بادوام و فلزات گرانبها اختصاص دارد. این در حالی است که به دلایل گوناگون، سهم دارایی‌هایی غیر منقول از ثروت خانوارهای ایرانی بالاتر از میانگین جهانی است (تخمین زده می‌شود، ۸۰ درصد ثروت خانوارهای ایرانی در حوزه املاک و مستغلات باشد).
  ۴. دوام مسکن این مفهوم را به همراه دارد که در صورت نگهداری صحیح واحد مسکونی، برای مدت زمان طولانی می‌توان از آن استفاده کرد.
  ۵. هر واحد مسکونی، ویژگی‌های مختص خود را دارد؛ به طور کلی، این ویژگی‌ها و یا تفاوت‌ها در واحد مسکونی را می‌توان به دو قسمت ویژگی‌های درونی نظیر کیفیت معماری، سازه و تأسیسات و همچنین ویژگی‌های پیرامونی نظیر عرض معبر، سیستم حمل و نقل و کیفیت محله تفکیک نمود.
  ۶. مسکن، گران‌ترین خرید اکثر خانوارها است.
  ۷. هرچه هزینه جابه‌جایی کالایی بالاتر باشد، قیمت آن بیشتر تابع مکان خواهد بود؛ برای نمونه، هزینه حمل و نقل طلا، پایین است و قیمت آن در بازارهای بین‌المللی تعیین می‌شود. در مقابل، زمین و مسکن، عملاً غیر قابل حمل بوده و طبیعتاً قیمت آن کاملاً تابع مکان است.
  ۸. طول دوره ساخت مسکن، طولانی است (در کشورمان، فاصله زمانی از تصمیم به ساخت واحد مسکونی تا تکمیل و عرضه به بازار، ۲-۳ سال است).
  ۹. این ویژگی از بادوام بودن واحدهای مسکونی نشأت می‌گیرد. با توجه به ویژگی بادوام بودن واحدهای مسکونی، یک واحد مسکونی از زمان ساخت تا زمان تخریب، قابل استفاده است و در بازار مسکن مبادله می‌شود. ویژگی بادوام بودن منجر به آن می‌شود که سهم واحدهای مسکونی نوساز نسبت به واحدهای مسکونی موجود، اندک باشد.

دارد. این الگو و شوک‌های ناشی از آن، هم تقاضای خانوارها و هم عرضه تولیدکنندگان مسکن را تحت تأثیر قرار می‌دهد.

یکی از نکات مهم در امر سرمایه‌گذاری بخش مسکن، توجه به این نکته است که تصمیم‌گیری‌ها در این بازار، تحت یک فرایند چند متغیره قرار دارند. عوامل متنوعی چون ساختار جمعیتی، سیاست‌های اقتصادی دولت، قیمت نهاده‌های بخش مسکن، ادوار تجاری حاکم بر بخش مسکن، قوانین مالیاتی مسکن، قوانین مربوط به زمین و تملک آن، طرح‌های شهرسازی، فضای سرمایه‌گذاری در سایر بخش‌های اقتصادی و ... در تصمیم‌گیری برای سرمایه‌گذاری بخش مسکن مؤثرند.

ماهیت پُر نوسان بخش مسکن در هر دو سمت عرضه و تقاضا و متعدد بودن عوامل درون‌زا و برون‌زای تأثیرگذار بر آن، بستری سودآور برای فعالان اقتصادی فراهم آورده است. در چنین شرایطی، بنگاه‌های اقتصادی که به صورت تخصصی و متمرکز در این بازار، سرمایه‌گذاری می‌کنند، باید با شناخت پیشینه بازار و همچنین با توجه به وضعیت جاری شاخص‌ها و همچنین عوامل تأثیرگذار بر بازار، فعالیت‌های سرمایه‌گذاری آتی خود را برنامه‌ریزی کنند تا از فرصت‌های این بازار، نهایت منفعت را ببرند و تهدیدهای بازار را با کم‌ترین هزینه، پشت سر بگذارند.

نگاهی به پیشینه بازار مسکن ایران حاکی از آن است که نوسانات در این بازار، از الگوی خاصی پیروی می‌کند. این الگو در دهه‌های پیشین، روند نسبتاً معینی را به تحولات قیمت، تولید و سرمایه‌گذاری در بخش مسکن، حاکم کرده است.<sup>۱</sup>

مطابق این الگو، قیمت مسکن در دوره رکود، کاهش قیمت واقعی (عمدتاً در قالب ثبات قیمت اسمی<sup>۲</sup>) را تجربه می‌کند و رخوتی بر بازار معاملات و سرمایه‌گذاری حاکم می‌شود. بعد از طی این دوره، ابتدا در شهر تهران (به عنوان شهر پیش‌تاز) و به دنبال آن در سایر شهرهای بزرگ، تقاضای وارد شده به بازار، افزایش می‌یابد؛ از آنجا که عرضه مسکن در کوتاه‌مدت نمی‌تواند پاسخگوی این تقاضا باشد، قیمت مسکن بالا می‌رود<sup>۳</sup> تا به حد اشباع برسد. طبق این مبنای، قیمت مسکن بر خلاف تورم عمومی از یک روند خطی برخوردار

۱. مهمترین مولفه‌های این الگو، نفتی بودن اقتصاد و همچنین تغییر ساختار سکونتی از قالب روستایی به شهری است.

۲. در شرایط تورمی کشور، ثبات اسمی قیمت، به منزله کاهش قیمت واقعی است.

۳. همراه با این وضعیت، افزایش مجدد در تولید و سرمایه‌گذاری اتفاق می‌افتد.

نیست؛ بلکه منحنی آن، یک روند پلکانی دارد و رشد قیمت مسکن، حول تورم عمومی، نوسان می‌کند.<sup>۱</sup>

در ادامه این فصل، به منظور ارائه تصویری از بخش مسکن، مهم‌ترین شاخص‌های این بخش، مرور می‌شود.

## ۱. قیمت مسکن

نگاهی به روند قیمت یک متر مربع واحد مسکونی در شهرهای مختلف کشور، حاکی از اختلاف معنادار میان آن‌ها است. بر این اساس، در حالی که طی دوره ۱۳۷۱ تا ۱۳۹۴، شهرهایی چون ارومیه، اراک و همدان با افزایش ۱۱۰ برابری در قیمت مسکن، مواجه بوده‌اند، شهرهایی چون کرمان، قزوین، یزد، اردبیل، رشت، کرج و اهواز، کم‌تر از ۸۰ برابر، افزایش قیمت مسکن را تجربه کرده‌اند.

شهر تهران نیز بر خلاف تصور بسیاری از افراد جامعه مبنی بر برخورداری از بیش‌ترین رشد قیمت، با ۹۱ برابر شدن قیمت مسکن طی مدت یاد شده، در میانه‌های رده‌بندی شهرها از نظر رشد قیمت قرار دارد.

---

۱. این موضوع به تفصیل در فصل پنجم کتاب، بررسی شده است.

جدول شماره ۱: قیمت یک متر مربع واحد مسکونی در شهرهای منتخب<sup>۱</sup>

عنوان	قیمت یک متر مربع واحد مسکونی در سال ۱۳۷۱ (هزار تومان)	قیمت یک متر مربع واحد مسکونی در سال ۱۳۹۴ (هزار تومان)	چند برابر شدن قیمت
تهران	۴۵	۴۱۱۰	۹۱
مشهد	۲۱	۲۱۶۸	۱۰۳
اصفهان	۲۷	۲۷۴۳	۱۰۴
تبریز	۲۳	۱۹۴۲	۸۴
شیراز	۲۸	۲۴۵۲	۸۷
قم	۱۸	۱۹۳۷	۱۰۸
اهواز	۲۱	۱۵۷۹	۷۴
کرمانشاه	۱۸	۱۵۹۶	۸۸
کرج	۲۳	۱۷۵۲	۷۶
زاهدان	۱۵	۱۲۴۰	۸۲
ارومیه	۱۷	۱۸۷۱	۱۱۰
همدان	۱۸	۱۹۹۱	۱۱۰
رشت	۲۵	۱۹۲۶	۷۷
اراک	۲۰	۲۱۷۱	۱۱۰
کرمان	۱۹	۱۳۶۳	۷۱
اردبیل	۱۷	۱۲۴۰	۷۵
یزد	۲۰	۱۵۲۱	۷۸
قزوین	۲۷	۱۹۷۳	۷۳
زنجان	۱۸	۱۶۱۱	۹۱

مأخذ: سامانه ثبت معاملات و املاک کشور، وزارت راه و شهرسازی، محاسبات مؤلف

۱. در این جدول، مراکز استان‌هایی آمده که اطلاعات قیمتی سال ۱۳۷۱ آن‌ها موجود بوده است.

نگاهی به قیمت یک متر مربع واحد مسکونی در مناطق ۲۲ گانه شهر تهران نیز حاکی از اختلاف معنادار میان آنهاست. مناطق ۱، ۲ و ۳ بیشترین و مناطق ۱۷، ۱۱ و ۱۰ کمترین رشد قیمت واحد مسکونی را طی ۲۴ سال گذشته تجربه کرده‌اند.<sup>۱</sup> به صورت یک قاعده کلی می‌توان مناطق شمال و شمال غربی تهران را دارای رشد قیمتی بالاتری نسبت به سایر مناطق این شهر دانست.

---

۱. میانگین وزنی قیمت واحد مسکونی در مناطق ۲۲ گانه شهر تهران، طی مدت یادشده ۹۱ برابر شده است.

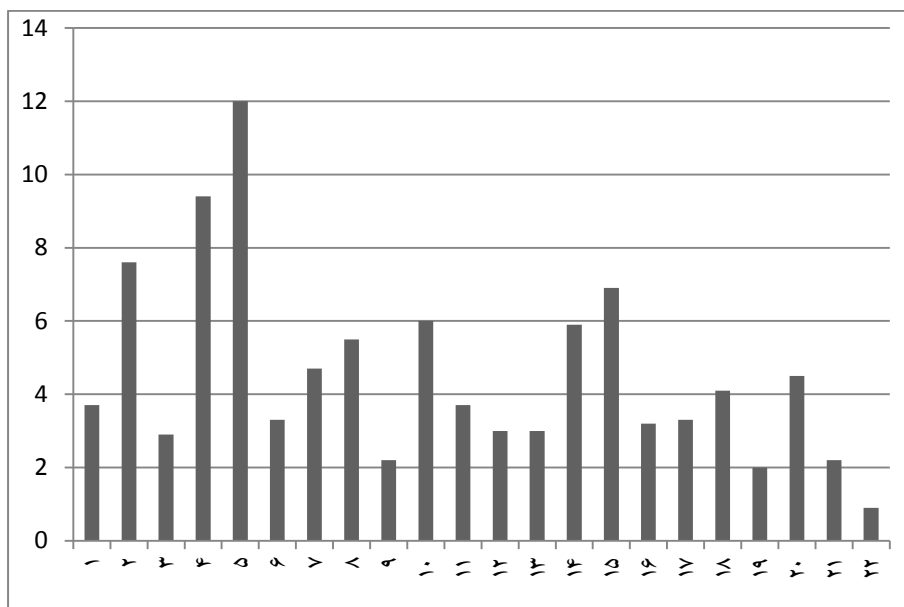
جدول شماره ۲: قیمت یک متر مربع مسکونی در مناطق ۲۲ گانه شهر تهران

عنوان	قیمت یک متر مربع مسکونی سال ۱۳۷۱ (هزار تومان)	قیمت یک متر مربع مسکونی سال ۱۳۹۴ (هزار تومان)	چند برابر شدن قیمت
۱	۸۱	۹۵۱۶	۱۱۸
۲	۵۷	۶۲۹۰	۱۱۱
۳	۷۸	۷۹۰۲	۱۰۲
۴	۵۱	۴۴۶۲	۸۸
۵	۴۶	۴۵۷۹	۱۰۰
۶	۷۰	۵۷۰۹	۸۲
۷	۶۱	۴۲۴۸	۷۰
۸	۴۶	۴۰۰۷	۸۸
۹	۳۹	۲۷۳۱	۷۰
۱۰	۴۳	۲۷۳۴	۶۴
۱۱	۴۵	۲۹۸۴	۶۷
۱۲	۴۰	۲۸۰۹	۷۱
۱۳	۴۵	۳۷۸۷	۸۵
۱۴	۴۱	۳۱۵۴	۷۷
۱۵	۳۳	۲۳۸۶	۷۳
۱۶	۳۵	۲۴۵۳	۷۰
۱۷	۳۵	۲۱۷۶	۶۳
۱۸	۳۱	۲۰۹۳	۶۸
۱۹	۳۴	۲۳۶۵	۷۰
۲۰	۳۲	۲۲۱۷	۷۰
۲۱		۲۸۴۲	
۲۲		۳۷۰۳	

مأخذ: سامانه ثبت معاملات و املاک کشور، وزارت راه و شهرسازی، محاسبات مؤلف

آمار سهم مناطق ۲۲ گانه شهر تهران در بازار معاملات خرید و فروش مسکن نیز، حاکی از آن است که مناطق ۵، ۴ و ۲ بیش‌ترین و مناطق ۲۲، ۱۹ و ۲۱ کم‌ترین حجم معاملات در سال ۱۳۹۴ را به خود اختصاص داده‌اند.<sup>۱</sup>

نمودار شماره ۱: سهم مناطق ۲۲ گانه شهر تهران از مبیاعات ثبت شده مسکن - ۱۳۹۴

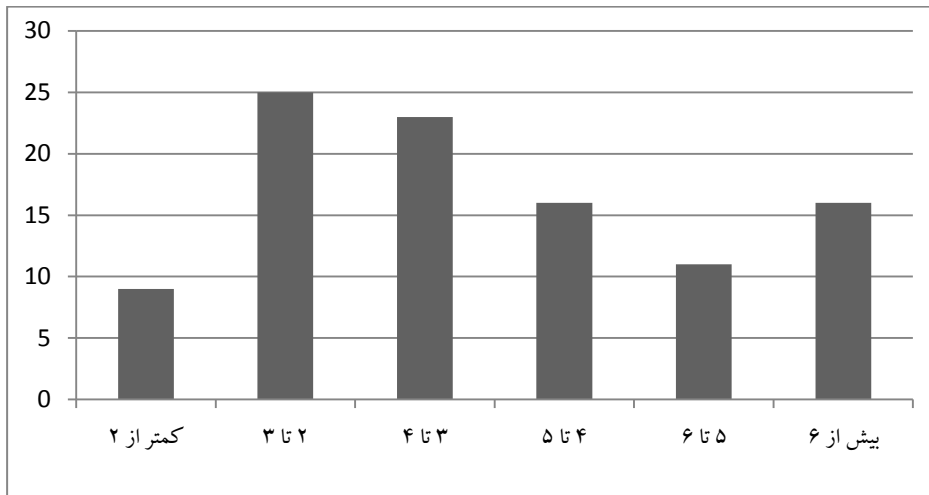


مأخذ: مرکز آمار ایران، سامانه ثبت معاملات و املاک کشور، محاسبات مؤلف

همچنین نگاهی به بازار معاملات مسکن در شهر تهران، حاکی از آن است که در سال ۱۳۹۴، بیش‌ترین سهم بازار، متعلق به واحدهای مسکونی با قیمت ۲ تا ۳ میلیون تومان برای هر مترمربع بوده است.

۱. این مسأله ناشی از تفاوت مناطق مختلف تهران در تعداد واحدهای مسکونی موجود، تعداد واحدهای مسکونی نوساز، بورس بودن منطقه، ثبت شدن معاملات در سامانه ثبت معاملات و املاک و... است.

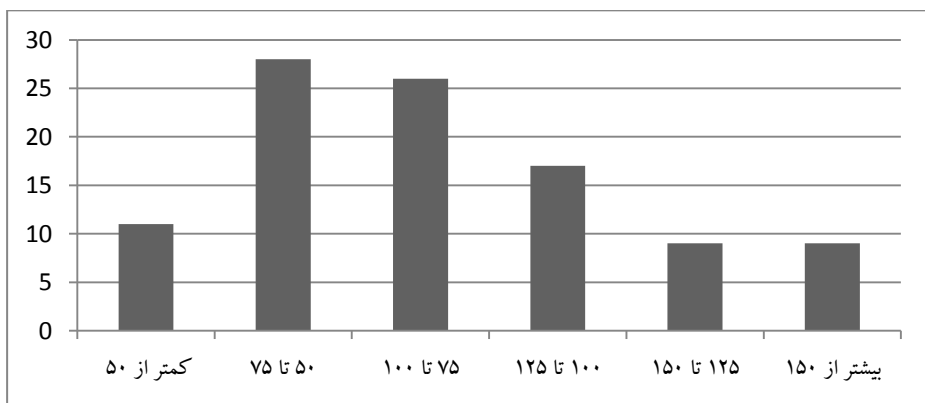
**نمودار شماره ۲: سهم مبیعات مسکن در شهر تهران، بر حسب قیمت یک متر مربع واحد مسکونی (میلیون تومان) - ۱۳۹۴**



مأخذ: سامانه ثبت معاملات و املاک کشور، محاسبات مؤلف

از نظر زیربنا نیز بیش‌ترین سهم بازار مسکن در سال ۱۳۹۴ متعلق به واحدهای مسکونی با متراژ ۵۰ تا ۷۵ متر مربع بوده است.

**نمودار شماره ۳: سهم مبیعات مسکن شهر تهران، بر حسب سطح زیربنا (متر مربع) - ۱۳۹۴**



مأخذ: سامانه ثبت معاملات و املاک کشور، محاسبات مؤلف



## ۲. شاخص دسترسی به مسکن<sup>۱</sup>

این شاخص برابر «نسبت میانگین قیمت مسکن به میانگین درآمد سالانه خانوار» و نشان‌گر «میزان توانمندی خانوار در دسترسی به مسکن» است. در واقع، طبق این شاخص، می‌توان میزان سال‌های انتظار برای تملک یک مسکن از طریق پس‌انداز تمامی درآمد سالانه خانوار را برآورد کرد؛ برای مثال اگر شاخص دسترسی به مسکن در کشوری معادل ۵ باشد، به این معنی است که قیمت مسکن به طور متوسط، ۵ برابر درآمد سالانه یک خانوار است.

هر چه شاخص یاد شده بیش‌تر باشد، دسترسی خانوار به مسکن را محدودتر می‌کند. براین اساس، روند افزایشی این شاخص را می‌توان یکی از شاخص‌های ناکارآمدی بازار مسکن تلقی نمود.

همان‌گونه که در جدول شماره ۳ مشاهده می‌شود، متوسط شاخص دسترسی به مسکن در ایران طی دهه‌های گذشته، روندی افزایشی داشته و از رقم ۵٫۶ در سال ۱۳۷۱ به ۹٫۷ در سال ۱۳۹۳ افزایش یافته است.

نکته شایان توجه در این باره، آن است که آمار و اطلاعات ارائه شده از سوی مراکز مختلف، همچون بانک مرکزی جمهوری اسلامی و مرکز آمار درباره درآمد خانوار، تفاوت‌هایی با یکدیگر دارند؛ ضمن اینکه لحاظ یا عدم لحاظ درآمدهای غیرپولی خانوار می‌تواند موجب مزید تفاوت شود.

در خصوص قیمت مسکن نیز این مشکل به نوع دیگری وجود دارد؛ به گونه‌ای که تغییر در روش محاسبه قیمت مسکن از سال ۱۳۸۹ به این سو، موجب افزایش ناگهانی قیمت‌ها پس از این سال و در نتیجه، افزایش غیرواقعی شاخص دسترسی به مسکن در این سال شده است.

جدول شماره ۳: نسبت قیمت واحد مسکونی به درآمد خانوار شهری در کل کشور

سال	درآمد ناخالص کل خانوار شهری کشور - ریال	درآمد ناخالص پولی خانوار شهری کشور - ریال	متوسط قیمت واحد مسکونی در شهرهای کشور <sup>۱</sup> - ریال	نسبت قیمت مسکن به درآمد کل	نسبت قیمت مسکن به درآمد پولی
۱۳۷۱	۴,۱۱۲,۹۲۴	۲,۸۹۱,۶۶۵	۱۶,۲۳۹,۲۸۶	۳.۹	۵.۶
۱۳۷۲	۵,۳۷۵,۳۱۱	۳,۸۶۲,۳۱۱	۱۶,۹۰۰,۰۰۰	۳.۱	۴.۴
۱۳۷۳	۶,۵۰۴,۴۴۹	۴,۶۴۸,۵۴۷	۲۰,۰۸۵,۷۱۴	۳.۱	۴.۳
۱۳۷۴	۸,۳۲۳,۲۷۶	۵,۹۲۷,۱۲۱	۲۶,۸۱۴,۲۸۶	۳.۲	۴.۵
۱۳۷۵	۱۱,۰۷۹,۹۳۳	۷,۸۵۴,۹۴۸	۳۹,۲۹۶,۴۲۹	۳.۵	۵.۰
۱۳۷۶	۱۴,۵۲۵,۸۴۶	۱۰,۵۲۵,۴۷۸	۴۴,۸۰۷,۱۴۳	۳.۱	۴.۳
۱۳۷۷	۱۷,۷۰۵,۴۰۴	۱۲,۷۲۵,۵۲۳	۵۰,۸۶۴,۲۸۶	۲.۹	۴.۰
۱۳۷۸	۲۱,۵۲۸,۵۶۸	۱۵,۶۸۱,۲۰۱	۵۸,۲۴۲,۸۵۷	۲.۷	۳.۷
۱۳۷۹	۲۵,۹۲۵,۹۹۷	۱۹,۰۶۶,۷۹۸	۶۵,۲۱۷,۵۰۰	۲.۵	۳.۴
۱۳۸۰	۳۱,۶۷۴,۱۹۴	۲۳,۶۱۶,۲۹۰	۸۴,۱۶۷,۵۰۰	۲.۷	۳.۶
۱۳۸۱	۴۰,۲۵۳,۲۸۷	۲۹,۸۸۷,۷۸۸	۱۲۴,۵۰۵,۰۰۰	۳.۱	۴.۲
۱۳۸۲	۴۶,۱۳۰,۵۵۱	۳۳,۹۸۳,۰۸۲	۱۷۰,۶۴۰,۰۰۰	۳.۷	۵.۰
۱۳۸۳	۵۵,۶۶۲,۲۹۰	۴۱,۶۷۹,۹۶۵	۱۹۴,۶۷۲,۵۰۰	۳.۵	۴.۷
۱۳۸۴	۶۶,۵۱۷,۲۷۶	۵۰,۸۴۰,۹۸۷	۲۲۷,۵۰۷,۸۱۳	۳.۴	۴.۵
۱۳۸۵	۷۷,۵۵۳,۶۸۵	۵۷,۷۸۳,۸۱۱	۲۷۱,۳۷۵,۷۸۱	۳.۵	۴.۷
۱۳۸۶	۹۶,۷۶۴,۴۶۳	۶۸,۸۷۴,۳۶۵	۴۲۸,۶۵۵,۴۶۹	۴.۴	۶.۲
۱۳۸۷	۱۱۳,۱۸۲,۱۷۱	۷۹,۶۲۷,۵۲۵	۴۵۹,۵۲۵,۰۰۰	۴.۱	۵.۸
۱۳۸۸	۱۲۳,۹۴۸,۹۳۵	۸۸,۹۶۱,۴۳۱	۵۵۱,۰۲۵,۰۰۰	۴.۴	۶.۲
۱۳۸۹	۱۳۶,۸۱۳,۵۸۲	۱۰۰,۳۰۵,۵۹۳	۹۲۸,۳۵۰,۰۰۰	۶.۸	۹.۳
۱۳۹۰	۱۶۷,۱۹۶,۸۳۵	۱۲۳,۶۱۵,۱۴۷	۱,۰۷۲,۵۰۰,۰۰۰	۶.۴	۸.۷
۱۳۹۱	۲۰۹,۰۵۹,۱۵۷	۱۴۸,۱۱۹,۲۳۵	۱,۳۹۷,۲۵۰,۰۰۰	۶.۷	۹.۴
۱۳۹۲	۲۷۶,۸۶۷,۳۷۹	۱۹۱,۶۲۲,۸۶۳	۱,۸۱۴,۵۲۳,۶۷۹	۶.۸	۹.۸
۱۳۹۳	۳۱۳,۸۲۰,۱۴۸	۲۱۸,۷۳۱,۸۱۴	۲,۱۳۱,۱۲۵,۰۰۰	۶.۸	۹.۷

مأخذ: بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران، وزارت راه و شهرسازی، محاسبات مؤلف

۱. با پیش فرض‌های متفاوت می‌توان اعداد متفاوتی را برای مساحت و همچنین قیمت هر متر مربع مسکونی لحاظ نمود.

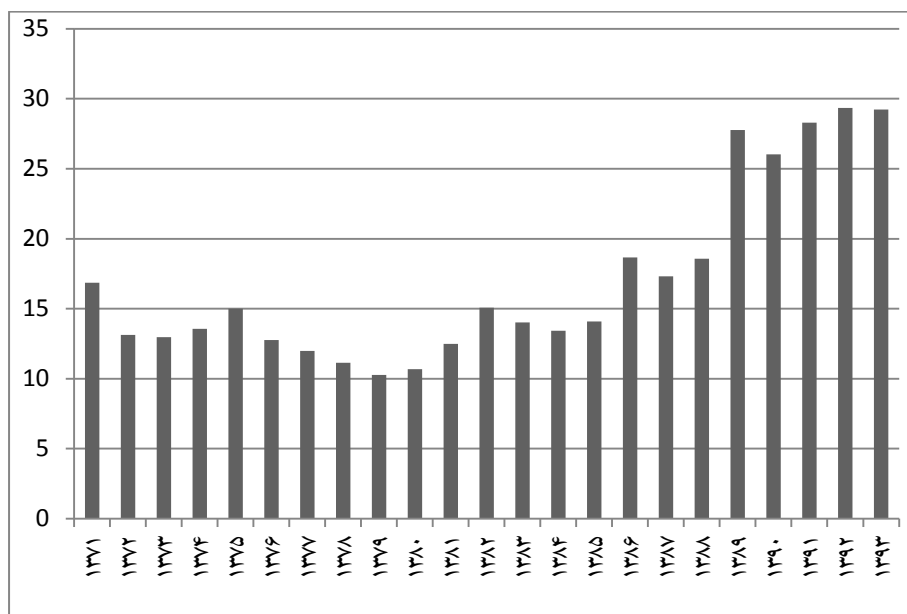
همان گونه که در جدول شماره ۳ ملاحظه می‌شود، متوسط درآمد سالانه پولی خانوار در مناطق شهری ایران طی سال ۱۳۹۳، ۲۱۸.۷ میلیون ریال و متوسط قیمت واحد مسکونی در مناطق شهری ایران ۲۱۳۱ میلیون ریال بوده است. بر این مبنا، شاخص «دسترسی به مسکن» در سال مذکور برابر ۹.۷ است. به این معنی که در صورت پس‌انداز ۱۰۰ درصد درآمد سال ۱۳۹۳ و با فرض رشد متناسب قیمت‌های مسکن با درآمد خانوار، یک خانوار باید به طور متوسط ۹.۷ سال برای خرید مسکن منتظر بماند.

بدیهی است که فرض پس‌انداز کل درآمد خانوار، واقع‌بینانه نیست. براین اساس، چنانچه یک سوم از درآمد خانوار، برای خرید مسکن، پس‌انداز شود، طول دوره انتظار خرید مسکن، سه برابر شاخص دسترسی به مسکن خواهد بود. در واقع، طول دوره انتظار خرید مسکن، نشانگر مدتی است که خانوار با پس‌انداز یک سوم از درآمد خود، صاحب مسکن می‌شود. نگاهی به روند این شاخص، طی دو دهه گذشته، حاکی از افزایشی بودن آن است؛ به گونه‌ای که طول دوره انتظار از حدود ۱۰ سال در اواخر دهه ۷۰ به حدود ۳۰ سال در سال‌های اخیر رسیده است. به بیان دیگر در شرایط کنونی، سه دهه طول می‌کشد تا یک خانوار ایرانی بتواند با پس‌انداز ثلث درآمد خود، صاحب خانه شود!<sup>۱</sup>

---

۱. طول دوره انتظار مسکن، مستقل از تسهیلات بانکی محاسبه شده است. بنابراین می‌توان امیدوار بود با حضور عاملی به نام بانک، زمان انتظاری خانوار برای خرید مسکن کاهش یابد. هرچند نباید از یاد برد که بازپرداخت اقساط تسهیلات مسکن، تا سال‌ها، بخشی از درآمد خانوار را به خود اختصاص می‌دهد.

نمودار شماره ۴: طول دوره انتظار مسکن خانوار شهری در کل کشور



مأخذ: بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران، وزارت راه و شهرسازی، محاسبات مؤلف

### ۳. سهم هزینه مسکن در سبد هزینه خانوار

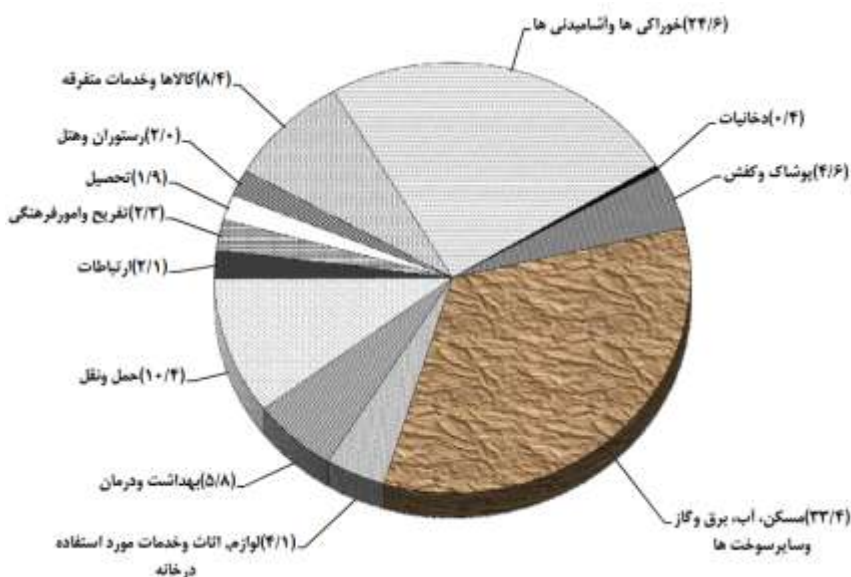
هر یک از کالاها و خدمات مصرفی، سهمی از بودجه خانوار را به خود اختصاص می‌دهند. گروه مسکن با دارا بودن سهم حدوداً یک سومی از هزینه‌های خانوار در ایران، بیش‌ترین سهم را به خود اختصاص داده است که بیانگر نقش قابل ملاحظه آن در بودجه خانوار است. شاخص «سهم هزینه مسکن در سبد هزینه خانوار» که نسبت هزینه ماهیانه مسکن به درآمد ماهیانه خانوار است، همانند شاخص دسترسی مسکن، به نوعی ناظر بر توانمندی خانوار در دستیابی به مسکن است؛ برای مثال اگر این شاخص معادل ۳۳ درصد باشد، به این معنا است که ۳۳ درصد از هزینه‌های خانوار به هزینه‌های مسکن تعلق دارد.<sup>۱</sup>

همانطور که در نمودار شماره ۵ مشخص است در سال ۱۳۹۳، ۳۳.۴ درصد از هزینه ناخالص خانوارهای شهری، در گروه مسکن، آب، برق، گاز و سایر سوخت‌ها هزینه شده است (رتبه

۱. در کشورهای موفق در حل معضل مسکن، شاخص سهم هزینه مسکن در سبد هزینه خانوار، کمتر ۲۰ درصد است (سیاست‌های اقتصادی مسکن، بایدها، مرکز پژوهش‌های مجلس شورای اسلامی).

اول). پس از این گروه، خوراکی‌ها و آشامیدنی‌ها با ۲۴٫۶ درصد و حمل و نقل با ۱۰٫۴ درصد در رتبه‌های بعد بوده‌اند.

نمودار شماره ۵: سهم (درصد) گروه‌های مختلف از هزینه ناخالص خانوار شهری در کل کشور - ۱۳۹۳



مأخذ: بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران

برنامه‌های گوناگونی در دهه‌های گذشته برای عرضه و تقاضای بازار، صورت پذیرفته است؛ ولی متأسفانه سهم هزینه مسکن در سبد هزینه خانوار، از وضعیت قابل قبولی برخوردار نیست. هزینه مسکن گروه‌های کم‌درآمد در کلان‌شهرها، حدود نیمی از هزینه‌های خانوار را به خود اختصاص می‌دهد؛ در نتیجه حتی تغییرات اندک در هزینه مسکن می‌تواند فشار قابل ملاحظه‌ای بر سبد هزینه خانوار تحمیل کند.

**جدول شماره ۴: هزینه ناخالص مسکن، آب، برق، گاز و سایر سوخت‌ها و کل هزینه ناخالص خانوار شهری در کل کشور**

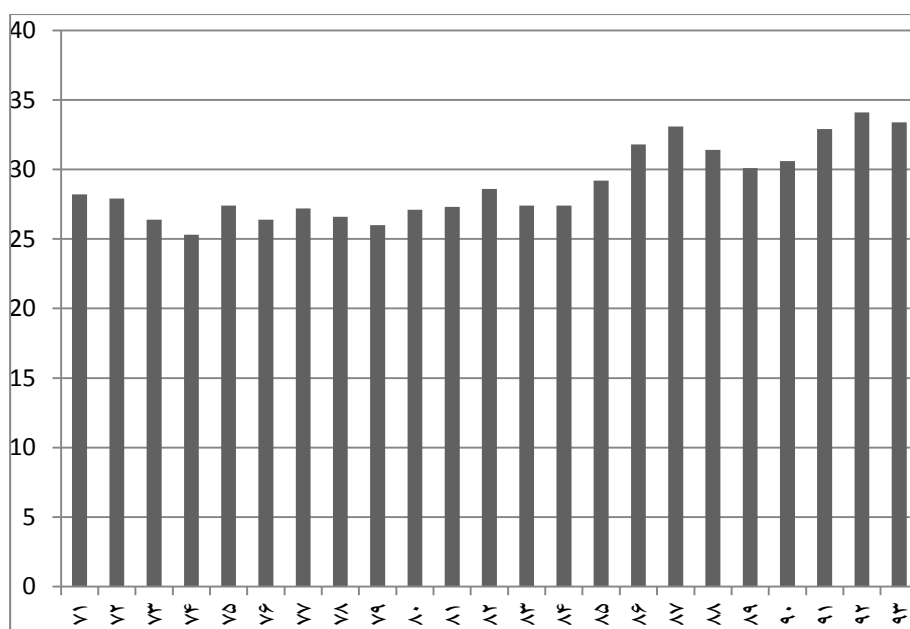
سال	هزینه ناخالص مسکن، آب، برق، گاز و سایر سوخت‌ها- ریال	هزینه ناخالص خانوار شهری- ریال	سهم هزینه ناخالص مسکن، آب، برق، گاز و سایر سوخت‌ها از کل هزینه ناخالص خانوار شهری- درصد
۱۳۷۱	۱,۴۶۹,۶۰۷	۵,۲۱۴,۲۲۶	۲۸.۲
۱۳۷۲	۱,۷۷۷,۶۲۲	۶,۳۷۶,۶۲۰	۲۷.۹
۱۳۷۳	۲,۱۵۲,۴۳۳	۸,۱۳۸,۲۴۴	۲۶.۴
۱۳۷۴	۲,۷۵۹,۱۰۴	۱۰,۹۰۵,۶۸۸	۲۵.۳
۱۳۷۵	۳,۷۲۴,۶۲۵	۱۳,۶۱۲,۶۰۲	۲۷.۴
۱۳۷۶	۴,۴۸۰,۷۰۱	۱۷,۱۶۷,۱۸۷	۲۶.۱
۱۳۷۷	۵,۵۵۲,۴۶۹	۲۰,۶۳۰,۹۹۶	۲۶.۹
۱۳۷۸	۶,۶۵۲,۷۴۸	۲۵,۲۷۱,۳۳۷	۲۶.۳
۱۳۷۹	۷,۷۴۵,۶۴۸	۳۰,۲۵۳,۱۲۰	۲۵.۶
۱۳۸۰	۹,۲۵۱,۰۷۵	۳۵,۰۳۷,۷۲۶	۲۶.۴
۱۳۸۱	۱۱,۶۶۵,۲۳۷	۴۳,۷۳۷,۸۸۲	۲۶.۷
۱۳۸۲	۱۳,۸۱۴,۳۵۰	۴۹,۳۱۵,۰۱۶	۲۸.۰
۱۳۸۳	۱۶,۱۵۴,۰۷۱	۶۰,۳۴۴,۲۴۰	۲۶.۸
۱۳۸۴	۱۸,۵۱۱,۵۳۸	۶۷,۰۲۹,۰۸۹	۲۷.۶
۱۳۸۵	۲۲,۶۹۰,۲۴۹	۷۷,۷۰۲,۹۷۹	۲۹.۲
۱۳۸۶	۳۱,۴۶۲,۳۰۵	۹۸,۸۱۶,۹۲۵	۳۱.۸
۱۳۸۷	۳۸,۲۱۱,۱۵۸	۱۱۵,۴۴۵,۳۹۸	۳۳.۱
۱۳۸۸	۳۹,۸۷۸,۷۰۷	۱۲۷,۱۲۹,۱۲۴	۳۱.۴
۱۳۸۹	۴۲,۶۳۶,۸۴۳	۱۴۱,۶۶۱,۷۷۴	۳۰.۱
۱۳۹۰	۵۳,۲۹۱,۵۹۴	۱۷۲,۹۲۵,۹۳۸	۳۰.۸
۱۳۹۱	۷۱,۱۵۷,۸۸۷	۲۱۶,۵۳۹,۸۱۳	۳۲.۹
۱۳۹۲	۹۷,۰۷۳,۸۱۲	۲۸۴,۴۶۲,۳۳۶	۳۴.۱
۱۳۹۳	۱۰۹,۹۰۱,۷۳۱	۳۲۸,۷۵۹,۹۷۵	۳۳.۴

مأخذ: بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران

بررسی این سهم طی سالیان گذشته نشان می‌دهد که سهم هزینه مسکن در سبد مصرفی خانوار با یک روند ملایم صعودی، از حدود ۲۸ درصد در سال ۱۳۷۱ به ۳۳ درصد در سال ۱۳۹۳ افزایش یافته است (نمودار شماره ۶).<sup>۱</sup> شایان ذکر است که این سهم، پس از سال ۱۳۸۵ همواره بیش از ۳۰ درصد بوده است.

**نمودار شماره ۶: سهم هزینه مسکن، آب، برق، گاز و سایر سوخت‌ها از کل هزینه خانوار**

**شهری در کل کشور - درصد**



مأخذ: بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران

نگاهی به سهم گروه مسکن از هزینه خانوار در دهک‌های مختلف درآمدی (جدول شماره ۵) نیز حاکی از آن است که به طور کلی این سهم در اقشار ضعیف جامعه، بالاتر است؛ ضمن این‌که دهک ۱۰ به عنوان متمول‌ترین قشر جامعه نیز حدود یک سوم هزینه‌هایشان، مصروف گروه مسکن، آب، برق، گاز و سایر سوخت‌ها می‌شود.

۱. بر این مبنا می‌توان مدعی شد، به مرور، بخش مسکن، سهم بیشتری از هزینه خانوار را در بر گرفته و به تبع، سهم سایر کالا و خدمات را در سبد مصرفی خانوار، کاهش داده است.

## جدول شماره ۵: سهم گروه مسکن، آب، برق، گاز و سایر سوخت‌ها در دهک‌های درآمدی -

۱۳۹۳

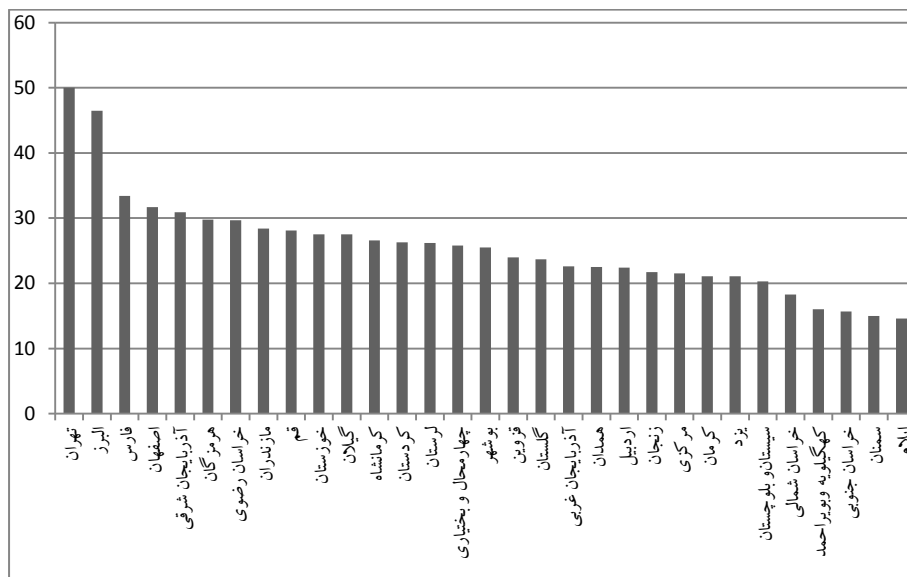
متوسط تعداد افراد خانوار	سهم مسکن، آب، برق، گاز و سایر سوخت‌ها در کل هزینه ناخالص خانوار	
دهک اول	۲۶۸	۴۷.۹۴
دهک دوم	۳۰۱	۴۲.۱۲
دهک سوم	۳۰۴	۳۸.۲۶
دهک چهارم	۳۰۵	۳۵.۸۷
دهک پنجم	۳۰۸	۳۴.۲۲
دهک ششم	۳۰۹	۳۱.۸۷
دهک هفتم	۳۰۷	۳۱.۳۰
دهک هشتم	۳۰۷	۲۸.۶۴
دهک نهم	۳۰۳	۲۹.۲۸
دهک دهم	۳۰۲	۳۵.۱۳

مأخذ: بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران

بررسی سهم هزینه مسکن خانوار در بین استان‌های کشور طی سال ۱۳۹۳ نیز حاکی از آن است که این سهم در بین استان‌های مختلف کشور تفاوت قابل ملاحظه‌ای دارد؛ به گونه‌ای که در استان تهران، هزینه مسکن، نیمی از هزینه خانوار را به خود اختصاص می‌دهد. این سهم در استان ایلام تنها ۱۵ درصد است که این تفاوت، علاوه بر قیمت مسکن، از شرایط اقتصادی حاکم بر هر استان نشأت می‌گیرد (نمودار شماره ۷).



**نمودار شماره ۷: سهم (درصد) هزینه گروه مسکن، آب، برق، گاز و سایر سوخت‌ها از کل هزینه خانوار شهری در استان‌های کشور - ۱۳۹۳**



مأخذ: بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران

#### ۴. ساختار جمعیت

ساختار جمعیتی را می‌توان یکی از مهم‌ترین عوامل تأثیرگذار بر قیمت مسکن دانست. تقاضا برای خرید مسکن به دو بخش کلی قابل تقسیم است: تقاضای مصرفی و تقاضای سرمایه‌ای.<sup>۱</sup>

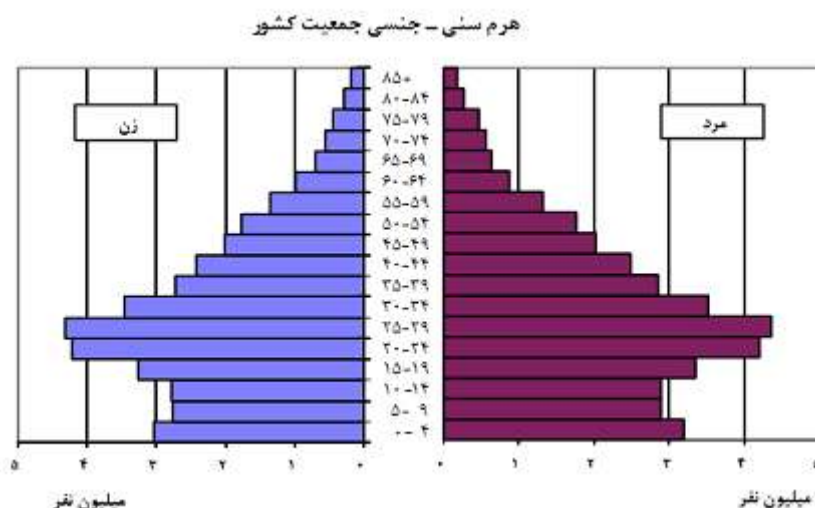
عواملی مانند افزایش جمعیت، مهاجرت از اقتصادهای کوچک به بزرگ (روستا به شهرهای کوچک و شهرهای کوچک به شهرهای بزرگ)، هرم سنی جمعیت و تمایل برای تشکیل خانواده جدید، میانگین سن ازدواج و استقلال‌طلبی جوانان برای زندگی مستقل و ... بر روی تقاضای مصرفی مسکن، اثرگذار است و به تبع روند تغییرات قیمت مسکن را با تغییراتی مواجه می‌کند.

بدیهی است که با افزایش خانوارها، تقاضا برای مسکن افزایش می‌یابد. در چنین شرایطی باید آهنگ ساخت و تولید مسکن، متناسب با نیاز باشد. اگر بخواهیم میزان بالقوه

۱. این موضوع، در فصل دوم کتاب، بررسی شده است.

اثر عوامل جمعیتی را بر تقاضای مسکن بررسی کنیم، باید به ساختار جمعیت کشور، توجه کنیم تا امکان جهت‌یابی قیمت مسکن در کوتاه‌مدت (به سبب نرخ رشد جمعیت در گذشته) و بلندمدت (به سبب نرخ رشد جمعیت در حال) فراهم آید.

#### نمودار شماره ۸: هرم سنی، جنسی جمعیت کل کشور<sup>۱</sup> - ۱۳۹۰



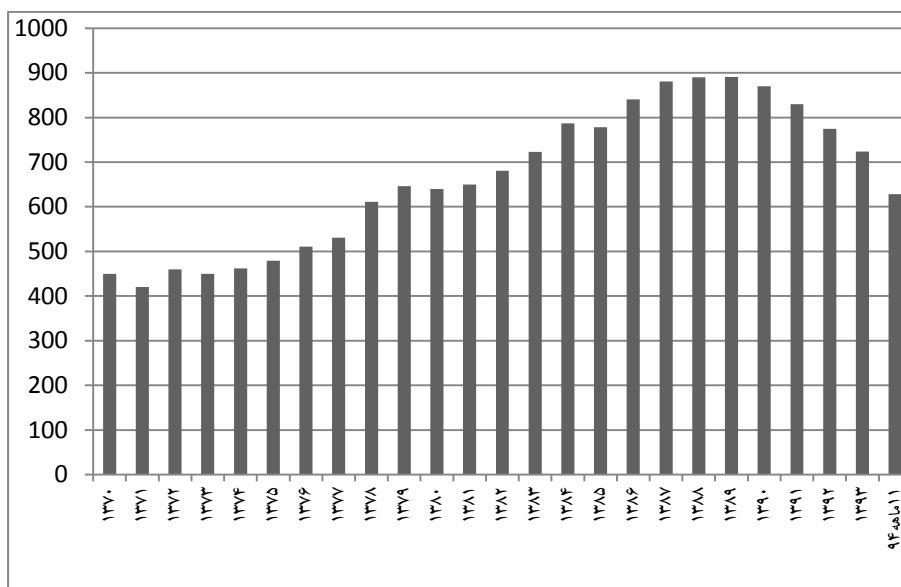
همان‌گونه که از نمودار شماره ۸ برمی‌آید، متولدین سال‌های ۱۳۵۵ تا ۱۳۷۰ در سرشماری سال ۱۳۹۰ به سن ۲۰ تا ۳۵ سالگی رسیده‌اند که باعث تورم و بیرون‌زدگی هرم جمعیتی ایران در این ناحیه شده است. به اعتقاد برخی از محققان و صاحب‌نظران اقتصادی و اجتماعی، یکی از عوامل مؤثر بر تورم فشار تقاضا، ناشی از رسیدن این افراد - که بالغ بر یک سوم جمعیت ایران را شامل می‌شوند - به سن ازدواج و اقدام برای تشکیل خانواده بوده است. نگاهی به روند ازدواج‌ها طی دو دهه اخیر نیز حاکی از آن است که تعداد ازدواج‌ها طی دو دهه ۱۳۷۰ و ۱۳۸۰ به حدود دو برابر رسیده است.<sup>۲</sup>

۱. هرم جمعیت که هرم سن، جنس و نمودار ساختار سنی نیز نامیده می‌شود، توصیفی گرافیکی از توزیع رده‌های مختلف سنی از جمعیت انسانی یک کشور است. این توزیع معمولاً به شکل هرم است. این هرم معمولاً از دو نمودار میله‌ای در کنار هم تشکیل می‌شود.

۲. اوج ازدواج‌ها در سال ۱۳۸۹ بوده است.

با این حال پس از افزایش‌های شدید قیمت مسکن طی سالیان گذشته، توان مالی بخشی از جمعیت این گروه سنی در تهیه مسکن، محدود شده است. در این حالت، جوانان یا تشکیل خانواده را به تعویق انداخته، یا به مسکن اجاره‌ای روی آورده‌اند.

نمودار شماره ۹: تعداد ازدواج‌های کل کشور (واحد: هزار)



مأخذ: سازمان ثبت احوال کشور

بر اساس سرشماری عمومی نفوس و مسکن سال ۱۳۹۰، جمعیت کشور حدود ۷۵ میلیون نفر، تعداد کل خانوارها ۲۱.۲ میلیون و تعداد کل مسکن کشور نیز (بدون احتساب خانه‌های خالی) حدود ۲۰ میلیون واحد بوده است. بنابراین در سال ۱۳۹۰، کسری یک میلیون و دویست هزار میان تعداد خانوارها و تعداد واحدهای مسکونی (بدون احتساب خانه‌های خالی) وجود داشته است.<sup>۱</sup>

۱. تعداد خانه‌های خالی در این سال (۱۳۹۰) حدود یک میلیون و ششصد هزار واحد بوده است.

## جدول شماره ۶: جمعیت، خانوار، مسکن در کل کشور

سال	متوسط بعد خانوار (نفر)	جمعیت (میلیون)	تعداد خانوار (میلیون)	تعداد واحد مسکونی (میلیون)
۱۳۵۵	۵.۰۲	۳۳.۷	۶.۷	۵.۳
۱۳۶۵	۵.۱۱	۴۹.۴	۹.۶	۸.۲
۱۳۷۵	۴.۸۴	۶۰	۱۲.۴	۱۰.۸
۱۳۸۵	۴.۰۳	۷۰.۵	۱۷.۵	۱۵.۸
۱۳۹۰	۳.۵۵	۷۵.۱	۲۱.۲	۲۰
تخمین ۱۴۰۵	۳.۱۰	۸۹	۲۸.۷	۲۹

مأخذ: مرکز آمار ایران، تخمین مؤلف

نگاهی به پیشینه موضوع، حاکی از آن است که با رشد زندگی شهری و تغییر ساختار اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی، الگوی خانوارهای هسته‌ای مدرن بر الگوی سنتی غلبه یافت و تفاوت میان دو شیوه زندگی، خود را در کاهش بُعد خانوار<sup>۱</sup> ظاهر ساخت؛ به گونه‌ای که بُعد خانوار از روند کاهشی تبعیت کرد و از میانگین ۵.۰۲ نفر در سال ۱۳۵۵ به ۳.۵۵ نفر در سال ۱۳۹۰ رسید.

## جدول شماره ۷: سهم خانوارها به تفکیک بُعد خانوار در کل کشور - درصد

سال	جمع	۱ نفر	۲ نفر	۳ نفر	۴ نفر	۵ نفر	۶ نفر	۷ نفر و بیش‌تر
۱۳۶۵	۱۰۰	۴.۵	۱۰.۵	۱۲.۸	۱۶.۰	۱۵.۶	۱۳.۵	۲۷.۰
۱۳۹۰	۱۰۰	۷.۲	۱۸.۴	۲۷.۱	۲۶.۴	۱۲.۵	۵.۳	۳.۱

مأخذ: مرکز آمار ایران

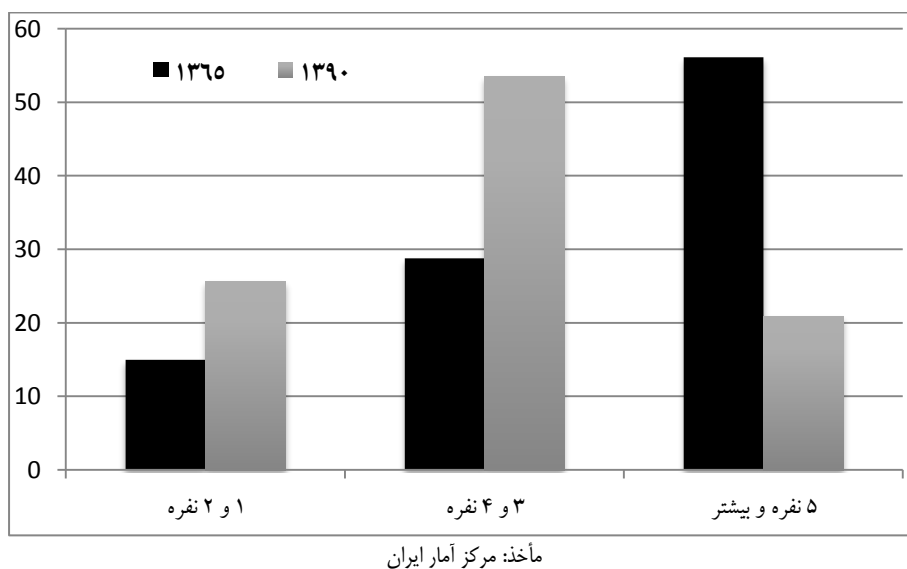
در این راستا، طی دهه‌های اخیر، تعداد خانوارهای ۱ تا ۴ نفره، روندی افزایشی و در مقابل، خانوارهای بیش از ۴ نفره، روند کاهشی را تجربه کرده‌اند. بیش‌ترین تغییرات نیز مربوط به خانوارهای ۷ نفر و بیش‌تر است. در سال ۱۳۶۵ این گروه از خانوارها با ۲۷ درصد،

۱. میانگین تعداد نفرات خانوار

بالاترین سهم را در میان خانوارها داشته‌اند؛ اما در سال ۱۳۹۰، سهم این گروه از خانوارها به ۳۰۱ درصد کاهش یافته، که پایین‌ترین سهم است.

تعداد خانوارهای تک نفره نیز طی دهه‌های اخیر از یک روند افزایشی برخوردار بوده و در سال ۱۳۹۰، ۷۰۲ درصد از کل خانوارها را شامل شده است.<sup>۱</sup> این خانوارهای تک نفره، پدیده‌ای رو به گسترش در بازار مسکن هستند که با رواج زندگی‌های مجردی، طلاق‌ها و... پدیدار شده است و در آینده، به یکی از عوامل تأثیرگذار در تعیین جهت بازار مسکن تبدیل خواهند شد. در مجموع به نظر می‌رسد سمت تقاضا در بازار مسکن، از ظرفیت بالایی برای واحدهای کوچک برخوردار است؛ در حالی که تطابقی در سمت عرضه، قابل مشاهده نیست. همانطور که در نمودار شماره ۱۰ نیز مشخص است درحالی‌که بیش‌ترین فراوانی بعد خانوار در سال ۱۳۶۵ مربوط به خانوارهای ۵ نفره و بیش‌تر بوده است (۵۶ درصد)، در سال ۱۳۹۰، خانوارهای ۳ و ۴ نفره با برخورداری از سهم ۵۴ درصدی، بیش‌ترین فراوانی را در میان خانوارهای ایرانی داشته‌اند.

نمودار شماره ۱۰: تغییرات سهم خانوارها به تفکیک بُعد خانوار در کل کشور



۱. در سال ۱۳۹۰ بیش از یک میلیون و پانصد هزار خانوار تک نفره در کشور وجود داشته است.

## ۵. تراکم خانوار در واحد مسکونی

شاخصی که درباره تناسب تعداد خانوارها با تعداد واحدهای مسکونی موجود، طرح می‌شود «شاخص تراکم خانوار در واحد مسکونی» است. این شاخص از نسبت تعداد کل خانوارهای موجود بر تعداد کل موجودی مسکن در حال استفاده، به دست می‌آید. در واقع این شاخص جزو شاخص‌های کمی ارزیابی کننده بازار مسکن تلقی می‌شود که بیانگر تعداد خانوارهای موجود به ازای هر یک واحد مسکونی است؛ برای مثال اگر این شاخص در کشوری معادل ۱.۱ باشد، بدین معنا است که به ازای هر ۱.۱ خانوار در این کشور ۱ مسکن وجود دارد.<sup>۱</sup>

به طور نرمال، نسبت یک خانوار برای یک مسکن، عدد مناسبی برای تراکم خانوار در مسکن به شمار می‌رود و نمایانگر عملکرد مطلوب بخش مسکن است. تراکم بالای سکونت که بیانگر زندگی بیش از یک خانوار در یک واحد مسکونی است، نشان از ناتوانی بخش مسکن در تأمین نیازهای سکونت خانوارها و همچنین بیانگر عدم کفایت تولید مسکن در مقایسه با نیاز مسکن است.<sup>۲</sup>

جدول شماره ۸: تراکم خانوار در واحد مسکونی

سال	تراکم خانوار
۱۳۵۵	۱.۳۷
۱۳۶۵	۱.۱۸
۱۳۷۵	۱.۱۵
۱۳۸۵	۱.۱۰
۱۳۹۰	۱.۰۶
پیش‌بینی ۱۴۰۵	۰.۹۹

مأخذ: مرکز آمار ایران، تخمین مؤلف

آمار مربوط به سرشماری‌های نفوس و مسکن سال‌های ۱۳۵۵، ۱۳۶۵، ۱۳۷۵، ۱۳۸۵ و ۱۳۹۰ نشان می‌دهد این شاخص، طی این مدت روند کاهشی داشته است؛ به این معنا که

۱. یا به ازای هر ۱۱۰ خانوار، ۱۰۰ مسکن.

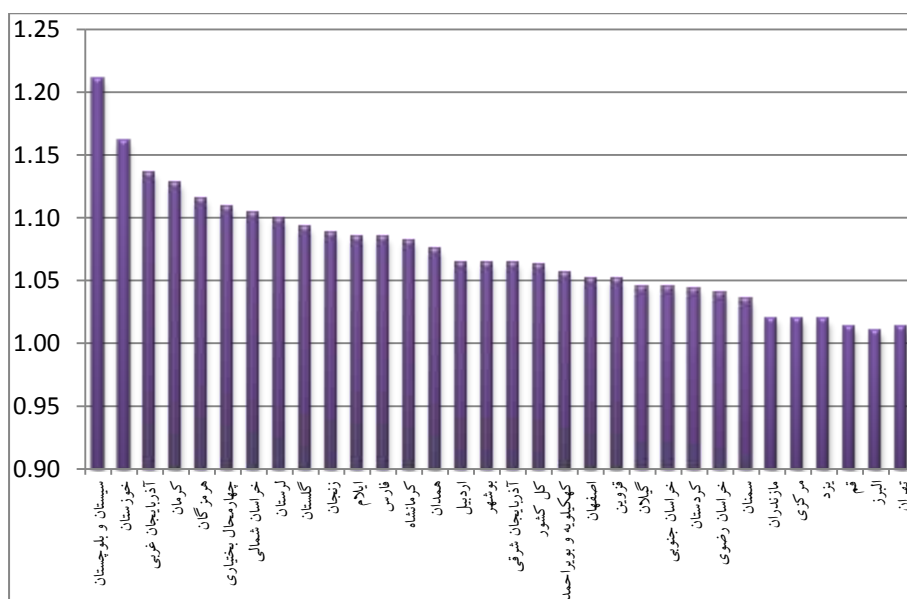
۲. معمولاً وضعیت هدف این شاخص در کشورهای توسعه یافته بین ۰.۹ تا ۱ تعریف می‌شود تا برای تمامی خانوارهای جامعه در کشور، امکان بهره‌مندی از مسکن متناسب با نیاز فراهم گردد.

واحدهای مسکونی عرضه شده به اندازه‌ای بوده که علاوه بر تأمین مسکن خانوارهای جدید و جایگزینی واحدهای مسکونی تخریب شده، بخشی از نیاز انباشته شده در سال‌های قبل را نیز پاسخگو باشد؛ از این رو همانطور که در جدول شماره ۸ مشاهده می‌شود که تراکم خانوار در واحد مسکونی، از ۱.۲۷ در سال ۱۳۵۵ به ۱.۰۶ در سال ۱۳۹۰ کاهش یافته که حاکی از پیشی گرفتن نرخ رشد عرضه مسکن بر نرخ رشد نیاز مسکن در آن دوره است.<sup>۱</sup>

نگاهی به شاخص تراکم خانوار در واحد مسکونی استان‌های مختلف کشور نیز حاکی از تفاوت معنادار این شاخص در استان‌های مختلف است.

براین اساس، استان‌هایی چون سیستان و بلوچستان و خوزستان به دلیل بالا بودن این شاخص، نیازمند توجه بیش‌تر به سمت عرضه مسکن است.

نمودار شماره ۱۱: شاخص تراکم خانوار در واحد مسکونی در استان‌های کشور - ۱۳۹۰



مأخذ: مرکز آمار ایران

۱. در فصول آتی کتاب خواهیم دید که صدور پروانه‌های ساختمانی در کشور طی سال‌های ۱۳۹۳ و ۱۳۹۴ و احتمالاً ۱۳۹۵ متناسب با نیاز مسکن نیست و از این رو با توجه به طول دوره ساخت تقریباً ۲ ساله در کشور، انتظار می‌رود شاخص تراکم خانوار در واحد مسکونی که تا سال ۱۳۹۴، روندی کاهشی داشته است، طی سال‌های ۱۳۹۵ - ۱۳۹۷ افزایش یابد.

## ۶. جذابیت آتی مسکن

یکی از ابهاماتی که به طور پیوسته از سوی فعالان بازار مسکن کشور طرح می‌شود، کاهش جذابیت این بازار در آینده است. استدلال اصلی کاهش جذابیت این بازار در آینده نیز ناشی از کاهش شاخص تراکم خانوار در واحد مسکونی در ایران طی چهار دهه گذشته و پیش‌بینی‌ها مبنی بر نزول آن به زیر یک، طی دهه آتی است.

در پاسخ این ابهام می‌توان گفت، به طور طبیعی انتظار می‌رود جذابیت این بازار تا حدودی کاهش یابد؛ ولی مسکن، همچنان به عنوان یکی از گزینه‌های اصلی برای سرمایه‌گذاری در کشورمان باقی خواهد ماند؛ چنان‌که طی دهه‌های اخیر، شاخص تراکم خانوار در واحد مسکونی، کاهش پیوسته داشته است؛ ولی جذابیت مسکن، از بین نرفته است.<sup>۱</sup>

به هر حال، نگاه واقع‌بینانه حاکی از آن است که جذابیت مسکن تا حدودی کاهش می‌یابد و به تبع، موفقیت در این بازار، نیازمند برنامه‌ریزی خواهد بود؛ اما نباید از ظرفیت‌های این بخش نیز غافل ماند:

- ✓ بافت فرسوده و سکونتگاه‌های غیر رسمی در ایران، گسترده است.
- ✓ عمر مفید مسکن در ایران به دلایل شهرسازی، فنی، اقتصادی و... پایین بوده و بسیاری از مساکن ساخته شده، پیش از موعد، تخریب می‌شوند.
- ✓ حجم بازارهای موازی مسکن و شناخت مردم از این بازارها محدود بوده و اساساً هر ایرانی را می‌توان به طور بالقوه، سرمایه‌گذار بخش مسکن دانست!<sup>۲</sup>
- ✓ نیاز سالانه مسکن در ایران حدود یک میلیون واحد برآورد شده است.<sup>۳</sup>

## ۷. اشتغال‌زایی بخش مسکن

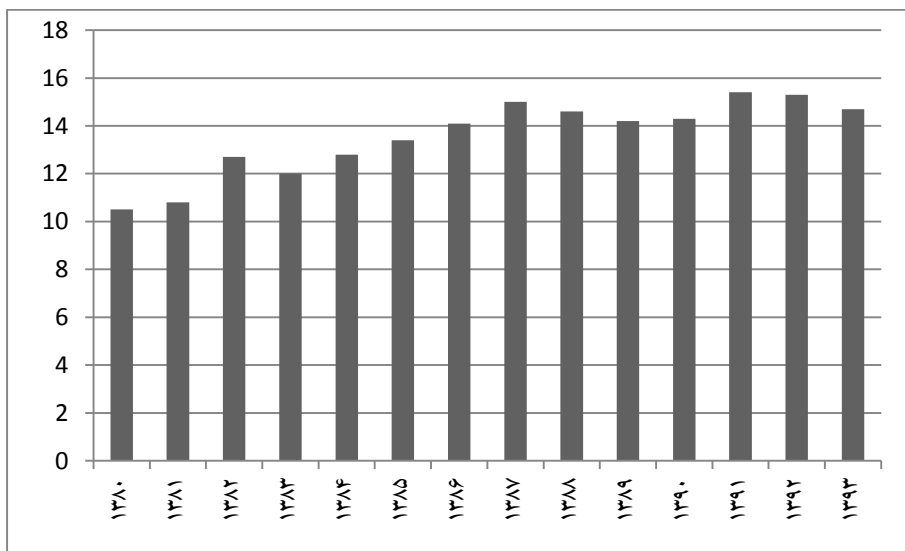
بر اساس نتایج حاصل از جداول داده-ستانده، به ازای ساخت هر ۱۰۰ متر مربع مسکن، حدوداً ۲.۵ شغل مستقیم و غیرمستقیم ایجاد می‌شود، ضمن اینکه در میان گروه‌های عمده فعالیت، رتبه اشتغال‌زایی بخش مسکن در ایجاد اشتغال مستقیم، رتبه چهارم و در ایجاد

۱. این نگرش (کاهش جذابیت مسکن) تا حدودی در سالیان رکود بازار مسکن، پررنگ و مجدداً در دوره رونق، کمرنگ می‌شود!  
 ۲. در مقایسه بین انواع گزینه‌های سرمایه‌گذاری، دو شاخص ریسک و بازدهی مدنظر قرار می‌گیرد. در مقایسه میان دارایی‌های مختلف، بخش مسکن در بلندمدت از بازدهی متوسط و ریسک متوسط برخوردار است.  
 ۳. تخمین نیاز کشور به مسکن، با پیش‌فرض‌های مختلف به نتایج متفاوتی می‌رسد؛ به گونه‌ای که پژوهشگران متعدد، نیاز سالانه مسکن ایران در دهه آتی را بین پانصد هزار تا دو میلیون واحد تخمین می‌زنند!



اشتغال غیرمستقیم، رتبه دوم است. نگاهی به نمودار ذیل نیز حاکی از افزایش پیوسته درصد افراد شاغل در فعالیت ساختمانی ایران طی سالیان گذشته است.<sup>۱</sup>

نمودار شماره ۱۲: سهم شاغلان حوزه ساختمان از کل اشتغال کشور (درصد)



مأخذ: بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران

## ۸. مسکن و تولید ناخالص داخلی

مسکن و ساختمان، علاوه بر اقتصاد خرد (اقتصاد خانوار)، از منظر اقتصاد کلان نیز از اهمیت شایانی برخوردار است؛ به گونه‌ای که سهم ارزش افزوده ساختمان بخش خصوصی از ارزش افزوده کل اقتصاد طی دهه‌های گذشته، بین ۴٫۱ تا ۶٫۴ درصد در نوسان بوده است.<sup>۲</sup>

۱. درصد شاغلان در فعالیتهای ساختمانی از حدود ۱۰ درصد در سال ۱۳۸۰ به حدود ۱۵ درصد در سالیان اخیر رسیده است.

۲. با لحاظ ارزش افزوده خدمات واحدهای مسکونی، این سهم در برخی از سال‌ها تا چهار برابر، افزایش می‌یابد.

جدول شماره ۹: سهم ارزش افزوده ساختمان بخش خصوصی و خدمات واحدهای مسکونی از تولید ناخالص داخلی

سال	تولید ناخالص داخلی - میلیارد ریال - به قیمت‌های ثابت سال ۱۳۸۳	ارزش افزوده ساختمان بخش خصوصی - میلیارد ریال - به قیمت‌های ثابت سال ۱۳۸۳	ارزش افزوده خدمات واحدهای مسکونی - میلیارد ریال - به قیمت‌های ثابت سال ۱۳۸۳	سهم ارزش افزوده ساختمان بخش خصوصی از تولید ناخالص داخلی - درصد	سهم ارزش افزوده خدمات واحدهای مسکونی از تولید ناخالص داخلی - درصد
۱۳۷۰	۱۰۱۰۶۰۱	۵۳۲۸۳	۸۹۰۴۶	۵.۳	۸.۸
۱۳۷۱	۱۰۴۱۵۷۰	۵۳۹۸۴	۹۴۸۶۳	۵.۲	۹.۱
۱۳۷۲	۱۰۵۵۶۹۰	۴۹۳۶۳	۹۷۹۵۸	۴.۷	۹.۳
۱۳۷۳	۱۰۴۵۹۶۳	۵۰۳۷۰	۱۰۳۷۳۲	۴.۸	۹.۹
۱۳۷۴	۱۰۷۴۰۴۴	۴۷۱۷۰	۱۱۲۳۶۹	۴.۴	۱۰.۵
۱۳۷۵	۱۱۳۱۹۴۶	۵۸۱۶۸	۱۱۴۸۵۵	۵.۱	۱۰.۱
۱۳۷۶	۱۱۴۱۳۰۵	۵۴۹۷۰	۱۲۳۲۸۵	۴.۷	۱۰.۸
۱۳۷۷	۱۱۶۶۳۷۶	۴۹۷۸۱	۱۲۸۶۴۴	۴.۳	۱۱.۰
۱۳۷۸	۱۱۸۶۱۷۷	۵۳۸۲۳	۱۳۵۲۴۰	۴.۵	۱۱.۴
۱۳۷۹	۱۲۵۳۴۷۲	۵۹۰۴۲	۱۳۵۶۲۲	۴.۷	۱۰.۸
۱۳۸۰	۱۲۷۹۱۹۳	۷۱۰۰۳	۱۴۲۰۸۵	۵.۶	۱۱.۱
۱۳۸۱	۱۳۸۳۱۱۶	۸۲۱۷۸	۱۵۵۲۹۰	۵.۹	۱۱.۲
۱۳۸۲	۱۴۹۹۵۲۸	۷۹۴۷۰	۱۶۲۳۰۳	۵.۳	۱۰.۸
۱۳۸۳	۱۵۶۹۰۶۶	۷۹۵۵۰	۱۶۸۴۰۴	۵.۱	۱۰.۷
۱۳۸۴	۱۶۶۸۱۸۶	۷۹۴۸۵	۱۸۶۵۱۳	۴.۸	۱۱.۲
۱۳۸۵	۱۷۶۹۴۲۶	۷۳۳۱۹	۲۱۱۹۲۶	۴.۱	۱۲.۰
۱۳۸۶	۱۹۰۶۴۴۷	۱۰۰۸۳۴	۲۵۷۵۸۷	۵.۳	۱۳.۵
۱۳۸۷	۱۹۱۸۶۸۱	۱۱۵۳۳۴	۲۵۵۰۹۳	۶.۰	۱۳.۳
۱۳۸۸	۱۹۴۲۹۹۰	۱۱۰۹۳۱	۲۴۴۰۴۲	۵.۷	۱۲.۶
۱۳۸۹	۲۰۶۸۹۱۲	۱۱۴۸۸۷	۲۵۴۱۰۱	۵.۶	۱۲.۳
۱۳۹۰	۲۱۵۷۹۳۴	۱۱۷۰۳۷	۲۸۴۹۲۹	۵.۴	۱۳.۲
۱۳۹۱	۲۰۱۱۵۵۴	۱۲۱۷۵۴	۳۰۹۶۷۳	۶.۱	۱۵.۴
۱۳۹۲	۱۹۷۳۳۳۴	۱۲۶۶۶۰	۳۳۵۳۷۱	۶.۴	۱۷.۰
۱۳۹۳	۲۰۳۱۵۹۶	۱۲۴۰۰۱	۳۳۴۰۲۹	۶.۱	۱۶.۴

مأخذ: بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران، محاسبات مؤلف

## ۹. طرح‌های مسکن دولتی<sup>۱</sup>

تأمین مسکن گروه‌های کم‌درآمد - که در شرایط حاکم بر بازار مسکن و با فرض ثبات نظام تأمین مالی و اعتباری موجود، توان دسترسی به مسکن مناسب را ندارند - یکی از عمده‌ترین دغدغه‌های سیاست‌گذاران اغلب کشورها است. در این راستا، تلاش‌های عدیده و تجربه‌های زیادی با هدف معرفی شیوه‌های کارآمد، جهت تسهیل دسترسی دهک‌های پایین درآمد به مسکن مناسب صورت پذیرفته است.

تجارب پیشین داخلی و جهانی، حاکی از آن است که واگذار کردن تأمین مسکن مناسب گروه‌های کم‌درآمد - که میل نهایی به پس‌انداز آن‌ها پایین و سهم هزینه مسکن از کل بودجه خانوارشان بالا است - بر عهده بازار، نمی‌تواند ثمربخش باشد؛ ازاین‌رو اعمال سیاست‌هایی برای کاهش قیمت تمام‌شده این گروه‌ها، الزامی به نظر می‌رسد.

از سوی دیگر، طول دوره انتظار برای تأمین مسکن ملکی در ایران، برای برخی از اقشار تا یک قرن طول می‌کشد؛ ضمن اینکه نظام تأمین مالی و تسهیلات اعطایی شبکه بانکی برای تملک مسکن ملکی، به‌ویژه برای گروه‌های درآمدی پایین، کارآمدی لازم را ندارد و در حقیقت، خانوارهای کم‌درآمد، خارج از چرخه نظام اعتباری تأمین مسکن قرار می‌گیرند.

مسکن مهر، یکی از بزرگ‌ترین طرح‌هایی است که تاکنون در سطح ملی اجرا شده است و در حقیقت یک چرخش سیاستی از نظام بازار، به مدیریت و هدایت دولتی بخش مسکن از طریق سازوکارهای کاهنده قیمت تمام‌شده است.

اهداف اولیه طرح مسکن مهر شامل موارد ذیل بوده است:

- ✓ کمک به تأمین مسکن اقشار کم‌درآمد؛
- ✓ کاهش نابرابری در برخورداری از مسکن مناسب؛
- ✓ پالایش محیط کلان‌شهرها؛
- ✓ بهبود و ارتقا معیارهای زیستی؛
- ✓ جذب سرمایه‌های کوچک؛
- ✓ کنترل قیمت زمین و مسکن؛
- ✓ جلوگیری از توسعه حاشیه‌نشینی در شهرها؛
- ✓ ارتقای عدالت اجتماعی؛

۱. در این قسمت، مسکن مهر، به عنوان بزرگ‌ترین طرح دولتی در بخش مسکن، بررسی شده است.

- ✓ کاهش بورس بازی؛
  - ✓ استفاده از فناوری‌های مناسب در تولید مسکن؛
  - ✓ بازسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده؛
  - ✓ صرفه‌جویی در مصرف انرژی با اعمال مقررات ملی ساختمان.
- این طرح از سال ۱۳۸۶ آغاز و با ارائه تسهیلات با نرخ‌های حداقل<sup>۱</sup> و حذف قیمت زمین از قیمت تمام‌شده و تخفیف در هزینه صدور پروانه و زیرساخت‌ها، تسهیل دسترسی خانوارهای کم‌درآمد به مسکن را هدف‌گذاری نمود. با اجرا و تکمیل این طرح، انتظار می‌رفت خانوارهای فاقد مسکن، با حداقل آورده مالی بتوانند نسبت به تأمین مسکن ملکی برای خود اقدام کنند.
- بدیهی است که برنامه‌های اقتصادی - اجتماعی، دارای پیامدهای مثبت و منفی هستند و سیاست‌گذار پس از ارزیابی و تحلیل هزینه و فایده آنها، به اتخاذ سیاست بهینه می‌پردازد. مسکن مهر هم از این قاعده، مستثنی نیست. نگاهی به طرح مسکن مهر، حاکی از اثراتی چون کاهش قیمت زمین از هزینه تمام‌شده، گسترش انبوه‌سازی و صنعتی‌سازی، ایجاد اشتغال، تعدیل شاخص دسترسی به مسکن و... در این طرح است.
- با این حال، این طرح با نواقص اساسی همچون مخاطب‌شناسی ناقص و به تبع «مقیاس نامتعارف» نیز مواجه است که بسیاری از اثرات مثبت آن را تحت الشعاع قرار می‌دهد. از سوی دیگر، یکی از مهم‌ترین مشکلات این طرح، نحوه تأمین مالی آن است؛ به اعتقاد بسیاری از اقتصاددانان، تأمین مالی مسکن مهر با استفاده از راحت‌ترین روش - و نه بهترین روش - صورت پذیرفته است.<sup>۲</sup>
- از سوی دیگر باید توجه داشت که هدف اصلی طرح مسکن مهر، کمک به تأمین مسکن ۵ دهک اول بوده است؛ در صورتی که با توجه به توان مالی خانوارهای کم‌درآمد، قسمت عمده‌ای از دهک‌های ۱ تا ۳ درآمدی، توسط این طرح پوشش داده نشد و عملاً نمی‌توان این طرح را جانشین مسکن اجتماعی دانست.
- البته کاستی‌های طرح مسکن مهر، محدود به مسائل اقتصادی نبوده و مشکلات اجتماعی، شهرسازی و فنی آن، قابل کتمان نیست.<sup>۳</sup>

۱. ۴ درصد، ۷ درصد و ۹ درصد.

۲. در این طرح، با اعطای خط اعتباری بانک مرکزی به بانک مسکن، پایه پولی، به شدت افزایش یافت.

۳. نگاهی به منشأ مشترک اکثر این کاستی‌ها، شتابزدگی در طراحی و اجرای این طرح است.

## ۱۰. تراکم جمعیت شهری

از زمان‌های بسیار دور، پراکنش جمعیت در یک سرزمین تا حدود زیادی بر اساس عوامل اقتصادی، جغرافیایی بوده و در شهرها و روستاها با بهره‌برداری از منابع هر منطقه، به تولید کالاهای مورد نیاز پرداخته می‌شده است. به تدریج، با برهم خوردن مناسبات تولیدی و افزایش حجم تجارت و فعالیت‌های صنعتی، مهاجرت از روستاها به شهرها، افزایش یافته و کم‌کم شهرهای بزرگ پدید آمد.

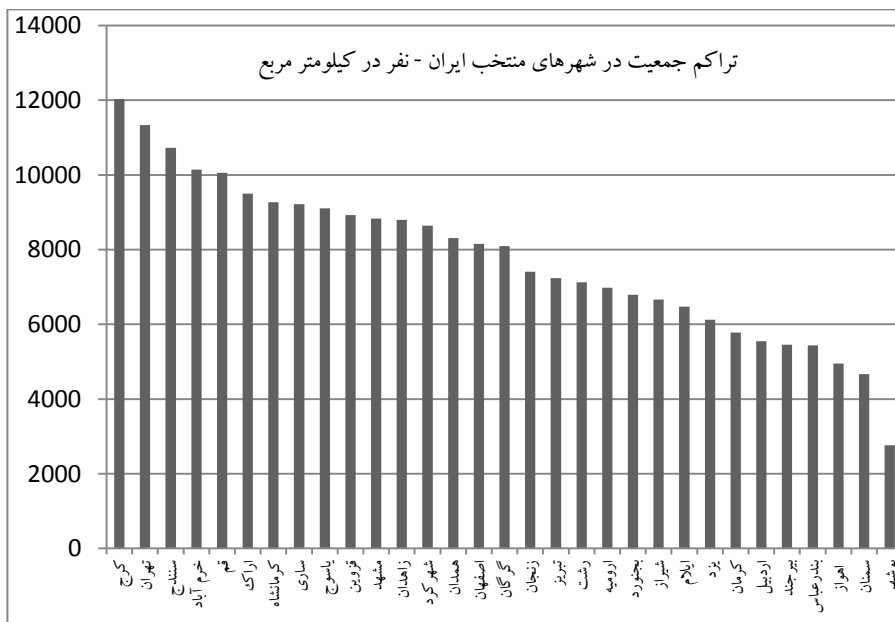
بررسی نتایج سرشماری‌ها نشان می‌دهد که نسبت شهرنشینی ایران از ۳۱ درصد در سال ۱۳۳۵ به ۷۴ درصد در سال ۱۳۹۰ رسیده است. از جمله عوامل مؤثر در این امر، تمرکز سرمایه در شهرهای بزرگ، ادغام تعداد بسیار زیادی از نقاط روستایی اطراف شهرها به مجموعه شهرها و تبدیل برخی نقاط روستایی به شهر، عدم ایجاد فرصت‌های شغلی و کمبود فرصت‌های تحصیلی در مناطق روستایی، گسترش فعالیت‌های خدماتی در مناطق شهری، ایجاد برخی صنایع در حاشیه شهرها، مکانیزه شدن کشاورزی در برخی از نقاط روستایی، و از همه مهم‌تر، نفتی و دولتی بودن ساختار اقتصاد کشور و... است.<sup>۱</sup>

رشد نامتوازن جمعیت و تراکم در شهرهای بزرگ کشورهای در حال توسعه و نیز کشورهای کم‌تر توسعه‌یافته، یکی از مشکلات پیش روی این کشورهاست. این شهرها علاوه بر مشکلات عدیده زیست محیطی از قبیل آلودگی هوا، تخریب منابع زیستی، مشکلات مسکن و ترافیک سرسام‌آور، معمولاً با حد بالایی از بزهکاری نیز روبه‌رو هستند. همچنین در اطراف این شهرها، حاشیه‌نشینی و زاغه‌نشینی مشکل دیگری است که با آن دست به گریبانند.

در ایران نیز جمعیت شهر تهران در سال‌های ۱۳۵۵، ۱۳۶۵ و ۱۳۷۰ بیش از مجموع جمعیت شهرهای دارای جمعیت کم‌تر از ۵۰ هزار نفر و در سال ۱۳۹۰ بیش از مجموع جمعیت شهرهای دارای جمعیت کمتر از ۱۰۰ هزار نفر بوده است. بدین ترتیب جمعیت ساکن در شهر تهران، به تنهایی ۱۵ درصد جمعیت شهرنشین کشور در سال ۱۳۹۰ را تشکیل داده است.

۱. در سال ۲۰۰۸ برای نخستین‌بار در جهان، انتقال شهری به وقوع پیوست، به بیانی دیگر بیش از نیمی از جمعیت جهان، ساکن مناطق شهری گردیدند؛ بر این اساس سازمان ملل، سال ۲۰۰۸ را سال شهرنشینی نامید. این موضوع در حالی است که انتقال شهری برای ایران در سال ۱۹۸۰ رخ داد.

از سوی دیگر، تراکم‌فروشی برای ساخت مسکن که از اواخر دهه ۱۳۶۰ در ایران رایج شد، به تدریج شهرهای کشورمان را دچار کژکارکردی (وابستگی مدیریت شهری و اقتصاد شهر به تک‌محصول ساختمان) و کژاندami (گرفتن فضای زندگی و فعالیت مولد) کرده و بر نوسانات کل اقتصاد و بخش مسکن دامن زده است.



مأخذ: ویکی، یدیا

به نظر می‌رسد با وجود توصیه‌های متنوع صاحب‌نظران اقتصاد شهری، افزایش تمرکز جمعیت در شهرهای بزرگ کشورمان، میل به کاهش ندارد. این موضوع سبب تشدید آسیب‌های اقتصادی و اجتماعی در این مناطق می‌شود.

بر این اساس ضروری است علاوه بر کنترل تقاضا در کلان‌شهرها و به‌ویژه در تهران (با سیاست‌هایی چون تمرکززدایی)، عرضه افسارگسیخته مسکن و به‌تبع افزایش تراکم در این مناطق، محدود گردد.<sup>۱</sup>

۱. بدیهی است که این موضوع به راحتی قابل حل نیست و نیازمند تعامل، تدبیر و شجاعت دستگاه‌های مختلف است؛ چراکه می‌تواند با عارضه‌هایی چون افزایش قیمت مسکن ناشی از کاهش ساخت و عرضه مسکن جدید، رانده شدن گروه‌های جمعیتی به حاشیه شهر و... همراه باشد.

مقایسه تراکم شهر تهران با برخی از شهرهای جهان نیز حاکی از قرار گرفتن این شهر در زمره متراکم‌ترین شهرهای جهان است.

جدول شماره ۱۰: تراکم جمعیت در شهرهای منتخب جهان<sup>۱</sup>

شهر	جمعیت (میلیون نفر)	مساحت (کیلومتر مربع)	تراکم (نفر در کیلومتر مربع)
دهلی	۱۱	۴۳۱	۲۵۵۲۲
بمبئی	۱۲.۶	۶۰۳	۲۰۸۸۱
سنول	۱۰.۳	۶۰۵	۱۷۰۲۴
جاکارتا	۱۰	۶۶۴	۱۵۰۵۷
کابل	۳.۵	۲۷۵	۱۲۷۲۷
تهران	۸.۵	۷۵۰	۱۱۳۳۳
نیویورک	۸.۵	۷۸۳	۱۰۸۴۴
سنگاپور	۵.۴	۷۱۲	۷۵۸۰
کراچی	۲۳.۵	۳,۵۲۷	۶۶۶۲
هنگ کنگ	۷.۳	۱۱۰۴	۶۶۱۲
توکیو	۱۳.۳	۲۱۸۹	۶۰۷۵
مادرید	۳.۳	۶۰۵	۵۴۵۴
لندن	۸.۴	۱۵۷۲	۵۳۴۳
بانکوک	۸.۳	۱۵۶۸	۵۲۹۳
مسکو	۱۲.۲	۲۵۱۰	۴۸۶۰
نایروبی	۳.۲	۶۹۵	۴۶۰۴
برلین	۳.۵	۸۹۱	۳۹۲۴
شانگهای	۲۴.۲	۶,۳۴۰	۳۸۱۶
لوس آنجلس	۳.۹	۱,۲۱۳	۳۲۱۲
استانبول	۱۴.۴	۵,۴۶۱	۲۶۳۶
جده	۳.۵	۱,۷۶۵	۱۹۸۳
بغداد	۷.۲	۴,۵۵۵	۱۵۸۰
پکن	۲۱.۵	۱۶,۴۱۰	۱۳۱۰

مأخذ: ویکی پدیا

۱. این آمار بر اساس جمعیت و مساحت شهر اصلی بوده و مناطق پیرامونی شهرها در آن لحاظ نشده است؛ برای نمونه، جمعیت توکیو با لحاظ مناطق پیرامونی، بسیار بیشتر از میزان ارائه شده در این جدول است.

از سوی دیگر توزیع نامتناسب جمعیت در مناطق مختلف ایران به علل مختلفی از جمله شرایط متفاوت جغرافیایی، تاریخی، اقتصادی و سیاسی، به گونه‌ای بوده که موجب تمرکز بیش از حد جمعیت در برخی نواحی کشور شده است.<sup>۱</sup>

---

۱. اگر خطی فرضی از شمال شرق ایران به جنوب غرب آن کشیده شود مشاهده می‌شود که قسمت عمده‌ای از جمعیت، در ناحیه شمالی این خط سکونت دارند که توجه به آمایش سرزمین را دوچندان می‌نماید.



## **فصل دوم:**

### **ساختار عرضه و تقاضای مسکن**

بازار مسکن از دو سمت عرضه و تقاضا تشکیل شده و تلاقی عرضه و تقاضا، نشانگر قیمت و مقدار تعادلی در این بازار است. بر این اساس، تحلیل بازار مسکن، نیازمند شناخت ساختار عرضه و تقاضای مسکن خواهد بود.

در الگوی عرضه و تقاضای بازار رقابتی، هیچ‌یک از خریداران و فروشندگان نمی‌توانند اثر زیادی بر روی قیمت بگذارند. مقدار عرضه و تقاضا، وابسته به قیمت محصول در بازار است. قانون عرضه می‌گوید با ثابت بودن سایر شرایط، مقدار عرضه، وابسته به قیمت است و در قیمت بالاتر، عرضه بیش‌تر و در قیمت پایین‌تر، عرضه کمتر خواهد بود. قانون تقاضا نیز می‌گوید با ثابت بودن سایر شرایط، در قیمت بالاتر، تقاضا کمتر و در قیمت پایین‌تر، تقاضا بیش‌تر خواهد بود.

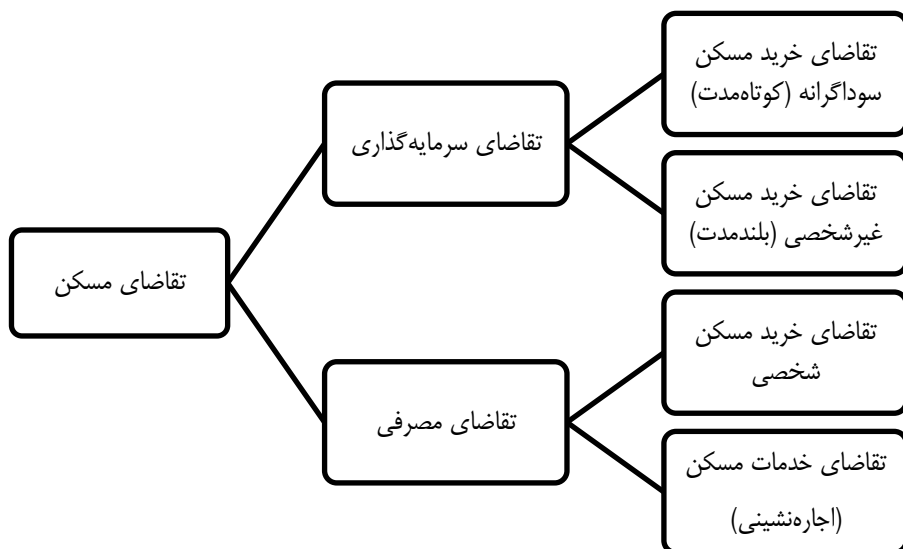
در بازار رقابتی، قیمت و مقدار تعادلی یک کالا، با عرضه و تقاضای بازار برای آن کالا تعیین می‌شود. در قیمت‌های بالاتر از قیمت تعادلی، مازاد عرضه اتفاق می‌افتد. این اضافه عرضه، نیروی کاهشی بر قیمت وارد می‌کند و باعث می‌شود که قیمت به سطح تعادلی بازگردد. در قیمت‌های پایین‌تر از قیمت تعادلی نیز، مقدار تقاضا از مقدار عرضه بیش‌تر می‌شود و باعث مازاد تقاضا می‌شود. این مازاد تقاضا باعث افزایش قیمت و در نتیجه، بازگشت قیمت به اندازه قبل خود (قیمت تعادلی) می‌شود. پس از اینکه قیمت به تعادل رسید، این قیمت، میل به استمرار دارد تا اینکه نیروی دیگری بر بازار وارد شود.

## ۱. تقاضای مسکن

هرچند در نیازسنجی مسکن، مواردی چون خانوارهای تازه تشکیل شده، خانوارهای منحل شده، استهلاک، تخریب و نوسازی و حتی کمبود موجودی فعلی مسکن، مورد توجه قرار می‌گیرد؛ ولی تقاضای مسکن (تقاضای مؤثر) آن بخش از نیاز است که با قدرت خرید همراه بوده و به بازار مسکن ورود می‌کند. قدرت خرید یا توان مالی خانوار نیز بستگی به درآمد و پس‌انداز گذشته، حال و آینده خانوار دارد.

علاوه بر توان مالی خانوار، عوامل متنوعی چون انتظار تغییر قیمت مسکن در آینده، نقدینگی و تورم، بازده دارایی‌های رقیب، تحولات جمعیتی و... بر تقاضای مسکن، اثر می‌گذارند.

از سوی دیگر باید توجه داشت که مسکن، فقط کالایی مصرفی نیست؛ بلکه دارای انگیزه‌های سرمایه‌ای نیز است. در یک تقسیم‌بندی کلی می‌توان سمت تقاضای مسکن را به دو دسته تقاضای مصرفی (واقعی) و سرمایه‌ای تقسیم کرد.



بسته به شرایط اقتصاد خرد و کلان، شدت حضور چهار جریان تقاضای مسکن در نمودار فوق، تغییر می‌یابد؛ با این توضیح که در دو مورد اول، عمدتاً شرایط اقتصادی، به ورود یا خروج افراد (یا منابع مالی) از بازار می‌انجامد؛ اما در ارتباط با دو مورد آخر، شرایط اقتصادی، غالباً منجر به جابه‌جایی افراد (یا منابع مالی) از یک گروه تقاضا به گروه دیگر می‌گردد. در یک رویکرد میان درآمدی نیز تقاضای مسکن کم‌درآمدها (تقاضای مصرفی) بیش از هرچیز به درآمد و توان وام‌گیری خانوار و قیمت مسکن، حساس است؛ ولی تقاضای مسکن خانوارهای پردرآمد (تقاضای سرمایه‌ای)، عمدتاً نسبت به بازدهی انتظاری بازارهای موازی، حساسیت نشان می‌دهد.

### ۱.۱. تقاضای مصرفی (واقعی)

این نوع تقاضا در بازار مصرفی<sup>۱</sup> املاک صورت می‌پذیرد. متقاضیان مصرفی مسکن به افرادی گویند که هدف آن‌ها تأمین سرپناه و محلی برای سکونت است؛ زیرا مسکن، یکی از ضروریات زندگی و کالایی فاقد جانشین است.

تقاضای مصرفی را می‌توان شامل مواردی چون استفاده شخصی خانوارهای تازه تشکیل شده، رفع بد مسکنی سرانه زیربنا و رفع تراکم نامناسب خانوار در واحد مسکونی، تعویض واحدهای مسکونی بی‌دوام و فرسوده و... دانست.

تقاضای مصرفی مسکن بر اساس نوع تصرف، به ملکی و استیجاری قابل تقسیم است. در مسکن ملکی، تقاضای مصرفی از طریق خرید مسکن و در مسکن استیجاری از طریق اجاره مسکن، تأمین می‌شود.

#### ۱.۱.۱. تقاضای خدمات مسکن (اجاره‌نشینی)<sup>۲</sup>

وجود بازار اجاره مسکن و امکان تأمین تقاضای مصرفی از کانال بازار اجاره‌ای، این امکان را برای مصرف‌کننده فراهم می‌آورد تا در صورت لزوم، تقاضای خرید خود را به تعویق اندازد؛ در صورتی که چنین موضوعی در تقاضای خوراک، محلی از اعراب ندارد؛ زیرا خانوار، خدمات حاصل از مسکن - نه خود کالای مسکن - را مصرف می‌کند.

از نقطه نظر اقتصادی، افرادی به سمت اجاره‌نشینی می‌روند که یا توان مالی لازم جهت خرید مسکن را ندارند (در کشور ما اکثر اجاره‌نشینان از این دسته‌اند) و یا سرمایه‌گذاری در مسکن، نسبت به سایر گزینه‌های سرمایه‌گذاری موجود در بازار، برای آن‌ها از جذابیت کم‌تری برخوردار است.

بنابراین اگرچه تقاضای اجاره‌نشینی در بازار مسکن بدون انگیزه سرمایه‌گذاری شکل می‌گیرد؛ اما این بدین معنا نیست که افراد متقاضی اجاره‌نشینی، بدون بررسی ابعاد اقتصادی، بدون ملاحظه حداکثرسازی نفع شخصی و به ناچار، گزینه اجاره‌نشینی را انتخاب کرده‌اند.

1. usage market

۲. این تقاضا، با تفصیل بیشتر در فصل ۴ بررسی شده است.

با این حال می‌توان اجاره‌نشینی در کشورمان را عمدتاً از نوع اول و به اجبار – نه اختیار – ارزیابی کرد؛ این نوع اجاره‌نشینی به نوعی بیانگر تسلط انگیزه تأمین سرپناه درباره مسکن است.

### ۱.۱.۲. تقاضای خرید مسکن شخصی

این نوع تقاضا، مسکن را برای استفاده شخصی و سکونت خانوار، خریداری می‌کنند. این متقاضیان، پس از حصول اطمینان از اینکه خرید مسکن از حداقل‌های توجیه اقتصادی و سرمایه‌گذاری بهره‌مند است، اقدام به این خرید می‌کنند و در تصمیم‌گیری خود بیش‌تر به رفاه ایجاد شده برای خانواده، تمرکز دارند.

در این جریان تقاضا، زمانی انگیزه سرمایه‌گذاری تقویت می‌شود که بازدهی سرمایه‌گذاری، از نرخ تورم عمومی و یا نرخ بازده سرمایه‌گذاری بدون ریسک (مثل سپرده‌گذاری در بانک) بالاتر باشد. تقاضا در این بخش، عمدتاً به وسیله خانوارهایی شکل می‌گیرد که اولاً: ریسک‌گریزند؛ ثانیاً: به دنبال حفظ ارزش ثروت و دارایی خود در بلندمدت می‌باشند و ثالثاً: از آنجا که به خرید مسکن، نگاهی بلندمدت دارند، بنابراین نقدشوندگی سرمایه‌گذاری برای آن‌ها چندان با اهمیت نیست.

شواهد موجود، حاکی از آن است که اغلب خانوارهای ایرانی، سکونت در مسکن ملکی را زمینه ساز برقراری آرامش و امنیت روانی تلقی می‌کنند که البته با شرایط نسبتاً بی‌ثبات تجربه شده در بازار مسکن، طی دهه‌های اخیر، به‌ویژه جهش‌های یکباره قیمت مسکن، توجیه‌پذیر به نظر می‌رسد.

### ۱.۲. تقاضای سرمایه‌ای

این نوع تقاضا در بازار دارایی<sup>۱</sup> املاک صورت می‌پذیرد. متقاضی سرمایه‌ای، با هدف بهره‌مندی از عایدی سرمایه ناشی از افزایش قیمت مسکن، اقدام به خرید واحد مسکونی می‌کند. باید اذعان داشت که آنچه تحولات بازار مسکن را متفاوت از تحولات سایر بخش‌ها می‌کند و موجب شکل گرفتن الگوی متفاوت تغییرات قیمتی می‌شود، عمدتاً از تقاضای سرمایه‌ای مسکن نشأت می‌گیرد.

این تقاضا به دو نوع تقاضای خرید مسکن برای استفاده غیرشخصی و تقاضای خرید مسکن سوداگرانه تقسیم می‌شود.

### ۱.۲.۱. تقاضای خرید مسکن برای استفاده غیرشخصی (بلندمدت)<sup>۱</sup>

این تقاضا عمدتاً با انگیزه‌هایی چون اجاره‌داری و حفظ قدرت خرید صورت می‌پذیرد. درواقع «پس‌انداز روی دارایی»، ماهیتی بلندمدت داشته و برخاسته از اطمینان به افزایش بلندمدت قیمت یک نوع دارایی، صرف نظر از فراز و نشیب‌های کوتاه‌مدت آن است. این نوع متقاضیان، تمایلی به ورود و خروج متوالی ندارند و اساساً تحرکات آنان با اینرسی بالایی رخ می‌دهد.<sup>۲</sup> تغییر در وضعیت عوامل تأثیرگذار بر انگیزه سرمایه‌گذاری - به‌ویژه عامل بازدهی - بر میزان تقاضای خرید مسکن غیرشخصی (برای نگاه‌داری بلندمدت) اثر می‌گذارد. در این جریان تقاضا، افراد با هدف کسب درآمد اجاره و بهره‌مندی از افزایش بهای بلندمدت مسکن، وارد بازار می‌شوند. سرمایه‌گذاران شکل‌دهنده این جریان تقاضا نیز عمدتاً خانوارها هستند که انجام یک سرمایه‌گذاری نسبتاً کم‌خطر و بلندمدت را در سر می‌پروراند. این گروه از متقاضیان، عمدتاً معتقدند که زمین و مسکن، به سرمایه‌گذار، خیانت نمی‌کند! ضمن اینکه با توجه به رویکرد بلندمدتشان، نقدشوندگی سریع سرمایه‌گذاری برای آن‌ها از اهمیت چندانی برخوردار نیست.

سرمایه‌گذاران سنتی، عموماً برای تأمین مالی خرید مسکن، ابتدا آن را رهن می‌دهند و سپس با گذشت زمان، آن را به اجاره تبدیل کرده، در ادامه بعد از چند سال اجاره دادن واحد مسکونی، آن را به احسن تبدیل می‌کنند.<sup>۳</sup>

### ۱.۲.۲. تقاضای خرید مسکن سوداگرانه (کوتاه‌مدت)<sup>۴</sup>

در اقتصاد، عموماً «سوداگری» پدیده‌ای با ماهیت کوتاه‌مدت و بیانگر تلاش برای کسب سود با بهره‌گیری از نوسانات کوتاه‌مدت قیمت دارایی است. از ویژگی‌های متقاضیان سوداگرانه خرید

۱. برای نگاه‌داری بلندمدت.

۲. با توجه به اینکه چنین متقاضیانی، عمدتاً واحدهای خود را به اجاره می‌گذارند، چنانچه واحدهای مسکونی اجاره‌ای، شاخصی برای سنجش این نوع تقاضا لحاظ شود، در سال ۱۳۹۴ حدود ۶ میلیون تقاضای بلندمدت سرمایه‌ای در کشور وجود داشته است. در واقع این نوع تقاضا، روی دیگر سکه تقاضای خدمات مسکن (اجاره‌نشینی) است.

۳. مسکن مناسب‌تری خریداری می‌کنند.

۴. برای نگاه‌داری کوتاه‌مدت.

مسکن می‌توان به تمایل آنان برای خانه‌های خالی، توجه به بازارهای رقیب مسکن و ورود و خروج سریع (اینرسی پایین) اشاره کرد. این متقاضیان را می‌توان دارای تأثیرگذاری بالا بر نوسانات بازار مسکن دانست.

در این نوع سرمایه‌گذاری، بازدهی مورد نظر سوداگر، فاصله بین قیمت خرید و فروش ملک در کوتاه‌مدت است. بر این اساس، برای یک سوداگر، نقدشوندگی ملک، از اهمیت بالایی برخوردار است.

در مجموع می‌توان گفت سرمایه سوداگران ملک به صورت مقطعی در بازار جریان می‌یابد؛ به گونه‌ای که در دوران رونق، بازار مسکن، شاهد جریان و گردش شدید این‌گونه سرمایه‌ها است. در دوران رکود، عمده این سرمایه‌ها به سرعت از بازار خارج می‌شوند و بخشی نیز به صورت خانه‌های خالی در بخش مسکن رسوب می‌کنند.

بررسی رفتار سوداگران در توضیح پدیده‌های بازار مسکن ایران، بسیار با اهمیت است. بسیاری از پدیده‌های نامطلوبی که در این بازار رخ می‌دهد نیز حاصل فعالیت این جریان تقاضا است. سوداگران در ابتدای دوره رونق، وارد بازار می‌شوند و از افزایش قیمت‌ها، حداکثر سود را کسب می‌کنند و با پدیدار شدن علائم رکود، به سرعت از بازار خارج می‌شوند و سرمایه خود را به بازارهای موازی مسکن همچون بانک، بورس، ارز و طلا منتقل می‌کنند.

اگر فرض کنیم یک سوداگر در دوران رونق، سودی برابر با متوسط افزایش قیمت بازار مسکن به دست آورد و در شروع رکود از بازار خارج شود و در این دوران (دوره رکود) سودی برابر با سود سپرده‌گذاری مدت‌دار بانکی کسب کند، در این حالت کل بازده فعالیت سوداگر برابر با میانگین وزنی بازدهی مسکن در سال‌های رونق و نرخ سود سپرده‌های مدت‌دار بانکی در سال‌های رکود بازار مسکن می‌شود که به مراتب بالاتر از سودهای نرمال بلندمدت بازار است.

به طور خلاصه، ویژگی‌های این نوع تقاضا را می‌توان شامل موارد ذیل دانست:

- ✓ این گروه در دوران رکود، چندان حضوری در بازار ندارند.
- ✓ در دوره رونق بازار مسکن، با تزریق منابع مالی به این بازار، بر شدت افزایش قیمت‌ها می‌افزایند و در پایان رونق، با خروج منابع، اتمام دوره رونق و شروع رکود را همراهی می‌کنند.

✓ در دوره رونق، هر چقدر سایر فرصت‌های سرمایه‌گذاری، کمتر در اختیار این گروه باشد و دسترسی به منابع مالی، ساده‌تر باشد، هجوم سوداگران به سمت بخش مسکن بیش‌تر خواهد بود.

✓ به طور کلی در اقتصادهایی مانند ایران که بازار سرمایه از عمق کافی برخوردار نیست، فعالیت‌های سوداگرانه در بازار مسکن، بیش‌تر است.

### ۱.۳. ماهیت سرمایه‌ای تقاضای مصرفی!

با وجود تفکیک فوق از تقاضای مصرفی و سرمایه‌ای، با طرح رویکردی بدیل، می‌توان تقاضای مسکن را دارای ماهیتی «سرمایه‌ای» دانست؛ هرچند این مسأله، نافی انگیزه‌های مصرفی نیست.

بر اساس این رویکرد، تمامی متقاضیان خرید مسکن، نقش مسکن را به صورت یک دارایی سودآور، در نظر دارند. در حقیقت، هر چهار تقاضای یاد شده، با وجود تفاوت در شدت و ضعف، دارای خصلتی سرمایه‌ای است. هرچند در ابتدا ممکن است به نظر برسد تقاضای مالکان متقاضی تغییر ملک مسکونی و تازه‌واردها به بازار خرید مسکن، صرفاً تقاضایی مصرفی است؛ ولی چنین تفکیکی بدین معناست که متقاضیان به اصطلاح مصرفی مسکن از نقش آن به صورت یک نوع از دارایی که می‌تواند طی زمان باعث کسب عایدی (زیان) سرمایه شود، غافلند. این در حالی است که متقاضیان به اصطلاح مصرفی نیز می‌توانند در واکنش به انتظارات منفی و مثبت از آینده قیمت‌های مسکن و نیز تغییر در سیاست‌های اقتصادی، در رفتار خود تغییر و بازنگری کنند.

برای مثال، فرض کنید انتظار خریداران، مبنی بر کاهش قیمت مسکن در آینده نزدیک باشد. بدون تردید در دوره جاری، متقاضیانی که پیش‌تر، آن‌ها را متقاضیان سرمایه‌ای نامیده‌ایم تمایلی به ورود به بازار ندارند و در صورت امکان فروش، حتی راغب به خروج سرمایه خود از بازار مسکن هستند؛ اما علاوه بر خروج صاحبان سرمایه (نقدی) از بازار که با هدف اجتناب از زیان سرمایه صورت می‌گیرد، تازه‌واردها که به تازگی توان خرید مسکن یافته‌اند نیز می‌توانند خرید مسکن را به تعویق بیندازند.

این امر از آن رو است که در شرایط وجود انتظارات منفی (انتظار کاهش قیمت مسکن)، افراد فاقد مسکن، انتظار دارند که بتوانند در آینده‌ای نزدیک، مسکن را با قیمتی کمتر از قیمت جاری خریداری کنند. پس واکنش احتمالی و عقلایی آن‌ها در چنین شرایطی، تداوم



موقتی اجاره‌نشینی و سرمایه‌گذاری در بازارهای موازی (مثلاً سپرده‌گذاری در بانک) خواهد بود.

از سوی دیگر، چنانچه انتظارات کوتاه‌مدت قیمتی، مثبت باشد، واکنش این گروه، تعجیل در خرید و انتخاب واحد مسکونی با متراژ بزرگ‌تر است تا بیش‌ترین عایدی را از افزایش احتمالی قیمت‌ها نصیب آنان کند. همچنین تغییردهندگان واحد مسکونی نیز ممکن است در واکنش به انتظارات قیمتی مثبت، اقدام به پیش خرید ملک توأم با تأخیر در فروش واحد مسکونی فعلی خود کنند؛ حتی درباره تقاضای اجاره‌نشینی نیز می‌توان انگیزه سرمایه‌ای در انتخاب خانوار را ردیابی کرد. بخشی از افراد اجاره‌نشین با رویکردی کاملاً اقتصادی به سمت بازار اجاره روی می‌آورند. در واقع این افراد یا معتقدند که بازار مسکن، قدرت حفظ ارزش دارایی آن‌ها را ندارد و یا آنکه با دارایی و سرمایه خود، توانایی انجام سرمایه‌گذاری دیگری را دارند که نرخ بازدهی آن‌ها از نرخ بازدهی خرید خانه شخصی بالاتر است.

## ۲. عرضه مسکن

عرضه مسکن دارای ویژگی‌های خاصی است: نخست اینکه از دو قسمت عرضه واحدهای مسکونی موجود و عرضه واحدهای مسکونی جدید تشکیل شده است. دوم، در کوتاه‌مدت، عرضه مسکن بی‌کشش است که علت اصلی آن زمان‌بر بودن فرایند تولید مسکن است. سوم، ناهمگنی مسکن باعث می‌شود هر یک از ویژگی‌های مسکن، از جمله استحکام بنا، معماری، فاصله از مرکز شهر و... نیز دارای تابع مختص خود باشد. این موضوع در ادبیات اقتصاد مسکن سبب پدیدآمدن تابع هدانیک قیمت مسکن می‌شود.

عرضه مسکن، افزون بر قیمت آن، تحت تأثیر عوامل متنوعی چون قیمت نهاده‌های تولید (زمین، هزینه ساخت، دستمزد و...)، اعتبارات ساخت مسکن، فناوری ساخت، طول دوره ساخت، مقیاس تولید، سیاست‌های دولتی (مالیات، یارانه، مقررات، مسکن حمایتی و اجتماعی و...)، زمان انتظاری فروش و... است؛ ضمن اینکه عوامل دیگری همچون میزان موجودی مسکن، به‌ویژه خانه‌های خالی بر عرضه مسکن، اثر می‌گذارند. استخراج تابع عرضه مسکن نیز، مانند سایر کالاها براساس الگوی حداکثر رساندن سود تولیدکنندگان به‌دست می‌آید.

عرضه‌کنندگان مسکن نیز به دو گروه کلی تقسیم‌بندی می‌شوند. گروه اول: سازندگانی که برای استفاده شخصی، به ساخت مسکن اقدام می‌کنند؛ گروه دوم: سازندگان حرفه‌ای مسکن که به منظور فروش، اقدام به ساخت‌وساز می‌کنند.

نگاهی به جدول شماره ۱۱، گویای این مهم است که بیش از نیمی از ساختمان‌های جدید در مناطق شهری کشور، یک یا دو واحدی بوده‌اند. بر این اساس، همچنان خانوارها بخش قابل توجهی از واحدهای مسکونی ساخته شده در کشور را برای استفاده شخصی می‌سازند. البته این موضوع در شهرهای بزرگ، کم‌رنگ‌تر است؛ به گونه‌ای که در استان تهران، کمتر از ۳ درصد ساختمان‌های تکمیل شده، یک یا دو واحدی بوده‌اند.

**جدول شماره ۱۱: توزیع ساختمان‌های تکمیل شده در مناطق شهری بر اساس تعداد واحد مسکونی-۱۳۹۳**

کل مناطق شهری	یک واحد مسکونی	دو واحد مسکونی	سه واحد مسکونی	چهار واحد مسکونی	پنج و شش واحد مسکونی	هفت واحد مسکونی و بیش‌تر
استان تهران	۱.۲٪	۱.۴٪	۲۹.۵٪	۲۳.۷٪	۱۶.۳٪	۲۷.۹٪
کل مناطق شهری	۳۱.۹٪	۲۱.۲٪	۱۵.۳٪	۱۰.۰٪	۸.۳٪	۱۳.۲٪

مأخذ: بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران

## ۲.۱. بازدهی سرمایه‌گذاری در بخش ساخت‌وساز شهر تهران

نگاهی به وضعیت هزینه، درآمد ساخت‌وساز در شهر تهران، حاکی از آن است که تولیدکنندگان مسکن، در دوره‌های مختلف، با بازدهی‌های متفاوتی مواجه‌اند؛ به گونه‌ای که می‌توان، طی سال‌های رونق بازار مسکن، بازدهی بالاتری را مشاهده کرد. بیش‌ترین بازدهی ناخالص ساخت‌وساز در سال ۱۳۸۶ محقق شده است. در این سال، بازدهی ناخالص ساخت‌وساز به ۸۴ درصد رسید که با لحاظ طول دوره ساخت دوساله، بازدهی سالانه به حدود ۳۶ درصد تعدیل می‌شود.

جدول شماره ۱۲: تخمین بازدهی ساخت و ساز در تهران<sup>۱</sup>

سال	هزینه زمین برای یک متر مربع بنای مفید (هزار ریال)	هزینه ساخت یک متر مربع بنای مفید ساختمان‌های مسکونی (هزار ریال)	هزینه تمام شده یک متر مربع بنا (شامل هزینه زمین و ساخت)	برآورد متوسط قیمت فروش یک متر مربع واحد مسکونی نوساز (هزار ریال)	نسبت قیمت تمام شده مسکن به قیمت فروش مسکن نوساز	بازدهی ناخالص کل (درصد)	بازدهی ناخالص سالانه <sup>۲</sup> (درصد)
۱۳۷۰	۲۳۶	۱۸۹	۴۲۵	۵۷۰	۱.۳۴	۳۴	۱۶
۱۳۷۱	۲۷۹	۲۵۵	۵۳۴	۵۵۶	۱.۰۴	۴	۲
۱۳۷۲	۲۵۹	۳۲۰	۵۷۸	۶۱۹	۱.۰۷	۷	۳
۱۳۷۳	۲۸۰	۳۶۷	۶۴۶	۷۱۴	۱.۱۰	۱۰	۵
۱۳۷۴	۵۷۹	۳۵۲	۹۳۱	۱۱۵۰	۱.۲۳	۲۳	۱۱
۱۳۷۵	۷۱۹	۸۵۷	۱۵۷۶	۱۹۲۴	۱.۲۲	۲۲	۱۰
۱۳۷۶	۷۴۳	۸۷۸	۱۶۲۱	۱۸۷۲	۱.۱۵	۱۵	۷
۱۳۷۷	۷۰۰	۹۰۸	۱۶۰۸	۱۸۷۰	۱.۱۶	۱۶	۸
۱۳۷۸	۸۳۰	۱۰۰۲	۱۸۳۱	۲۱۰۶	۱.۱۵	۱۵	۷
۱۳۷۹	۹۵۱	۱۰۹۲	۲۰۴۴	۲۷۰۱	۱.۳۲	۳۲	۱۵
۱۳۸۰	۱۱۵۸	۱۱۹۰	۲۳۴۹	۳۸۳۸	۱.۶۳	۶۳	۲۸
۱۳۸۱	۱۷۸۶	۱۳۶۵	۳۱۵۱	۵۷۷۲	۱.۸۳	۸۳	۳۵
۱۳۸۲	۲۳۲۰	۱۶۶۸	۳۹۸۸	۷۱۹۵	۱.۸۰	۸۰	۳۴
۱۳۸۳	۲۷۵۹	۲۰۴۸	۴۸۰۷	۷۰۰۹	۱.۴۶	۴۶	۲۱
۱۳۸۴	۳۱۲۱	۲۵۷۲	۵۶۹۲	۷۷۹۶	۱.۳۷	۳۷	۱۷
۱۳۸۵	۳۶۵۵	۳۰۰۰	۶۶۵۵	۹۹۷۷	۱.۵۰	۵۰	۲۲
۱۳۸۶	۶۰۱۳	۴۰۹۴	۱۰۱۰۶	۱۸۶۱۳	۱.۸۴	۸۴	۳۶
۱۳۸۷	۷۴۱۹	۵۲۶۴	۱۲۶۸۳	۲۰۲۷۶	۱.۶۰	۶۰	۲۶
۱۳۸۸	۷۳۴۶	۵۷۲۰	۱۳۰۶۶	۱۹۲۹۴	۱.۴۸	۴۸	۲۲
۱۳۸۹	۶۵۸۹	۵۴۴۱	۱۲۰۲۹	۲۰۸۳۰	۱.۷۳	۷۳	۳۲
۱۳۹۰	۸۴۱۵	۶۰۸۶	۱۴۵۰۲	۲۴۴۹۴	۱.۶۹	۶۹	۳۰
۱۳۹۱	۱۴۴۶۵	۸۴۱۱	۲۲۸۷۶	۳۹۰۹۷	۱.۷۱	۷۱	۳۱
۱۳۹۲	۲۱۳۲۳	۱۱۶۷۷	۳۳۰۰۰	۴۷۸۹۹	۱.۴۵	۴۵	۲۰
۱۳۹۳	۲۰۷۰۹	۱۳۴۲۴	۳۴۱۳۳	۴۹۲۴۷	۱.۴۴	۴۴	۲۰

مأخذ: بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران، وزارت راه و شهرسازی، محاسبات مؤلف

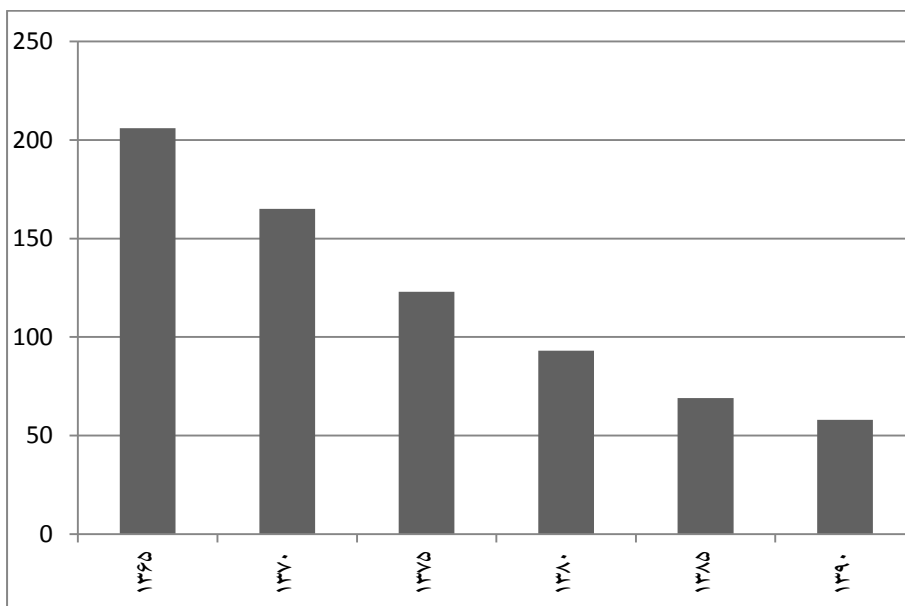
۱. در این محاسبات، هزینه‌های جانبی تولیدکنندگان مسکن - همچون مالیات - لحاظ نگردیده است.

۲. با فرض دوره ساخت ۲ ساله.

## ۲.۲. متوسط مساحت زمین اختصاص داده شده به یک واحد مسکونی

این شاخص، نشانگر نحوه استفاده از زمین و الگوی ساخت تولید کنندگان مسکن است.<sup>۱</sup> بررسی آمار مربوط به فعالیت‌های ساختمانی بخش خصوصی در مناطق شهری طی سال‌های ۱۳۶۵ تا ۱۳۹۰ نشان دهنده آن است که میزان این شاخص از ۲۰۶ مترمربع در سال ۱۳۶۵ به ۵۸ مترمربع در سال ۱۳۹۰ کاهش یافته که عمدتاً به دلیل افزایش قابل ملاحظه قیمت زمین و گرایش به تولید مسکن در طبقات بیش‌تر است.

نمودار شماره ۱۳: مساحت زمین هر واحد مسکونی در کل کشور - متر مربع



مأخذ: بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران

## ۲.۳. متوسط سطح زیربنای واحدهای مسکونی موجود

این شاخص، نشانگر وضعیت سکونت خانوارها در مسکن، برحسب سطح زیربنا است. از این شاخص می‌توان برای بررسی انطباق الگوی تولید و تقاضای مسکن استفاده کرد. بر این اساس و با توجه به کاهش بعد خانوار طی سه دهه گذشته و به تبع افزایش تقاضا برای واحدهای کوچک، انتظار می‌رود تولید مسکن نیز به سمت واحدهای کوچک‌تر حرکت

۱. این شاخص به طور مشخص، نشانگر میزان زمین مورد نیاز برای ساخت یک واحد مسکونی است.

کند. با این حال، آمارهای رسمی، گویای حقیقت دیگری است.<sup>۱</sup> این مسأله، یکی از مهم‌ترین مشکلات کنونی بازار مسکن است.

جدول شماره ۱۳: متوسط زیربنای واحدهای مسکونی تکمیل شده در کل کشور

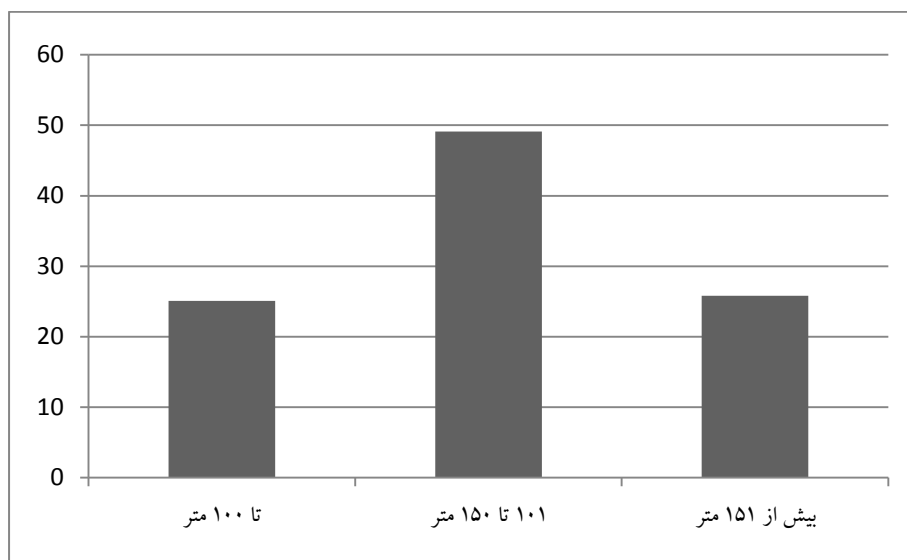
سال	متوسط زیربنای واحدهای مسکونی تکمیل شده (متر مربع)
۱۳۷۰	۱۵۰
۱۳۷۱	۱۴۴
۱۳۷۲	۱۳۷
۱۳۷۳	۱۳۷
۱۳۷۴	۱۴۰
۱۳۷۵	۱۳۰
۱۳۷۶	۱۲۴
۱۳۷۷	۱۲۹
۱۳۷۸	۱۲۴
۱۳۷۹	۱۲۲
۱۳۸۰	۱۱۹
۱۳۸۱	۱۱۹
۱۳۸۲	۱۲۰
۱۳۸۳	۱۲۳
۱۳۸۴	۱۲۱
۱۳۸۵	۱۲۴
۱۳۸۶	۱۲۴
۱۳۸۷	۱۲۲
۱۳۸۸	۱۲۵
۱۳۸۹	۱۲۹
۱۳۹۰	۱۳۱
۱۳۹۱	۱۳۰
۱۳۹۲	۱۳۴
۱۳۹۳	۱۳۶

مأخذ: بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران

۱. متوسط زیربنای واحدهای مسکونی که در دهه ۱۳۷۰ با یک روند نزولی از ۱۵۰ متر مربع در سال ۱۳۷۰ به ۱۱۹ مترمربع در سال ۱۳۸۰ کاهش یافته بود، مجدداً با یک روند افزایشی و در تضاد با الگوی مورد نیاز جامعه به ۱۳۶ متر در سال ۱۳۹۳ رسیده است.

نگاهی به نمودار شماره ۱۴ نیز مؤید این موضوع است که بالغ بر نیمی از ساخت‌وسازها در بازه مساحتی ۱۰۱ - ۱۵۰ متر مربع برای هر واحد مسکونی صورت پذیرفته است.

نمودار شماره ۱۴: الگوی ساخت‌وساز واحد مسکونی در کل کشور - ۱۳۹۳



مأخذ: بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران

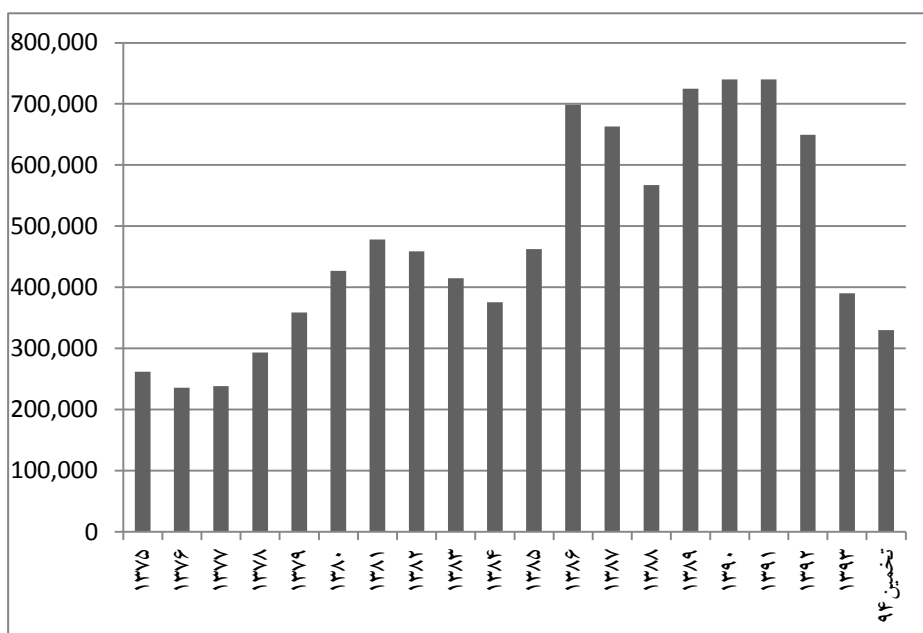
## ۲.۴. پروانه‌های ساختمانی

میزان تولید مسکن، از مهم‌ترین معیارهای سنجش فعالیت بازار مسکن است و در قیاس با میزان رشد تقاضای مسکن، ارزیابی می‌شود. وضعیت تولید سالیانه مسکن را می‌توان از طریق آمار و اطلاعات مربوط به پروانه‌های ساختمانی صادر شده به وسیله شهرداری‌های کل کشور بررسی کرد.

پیشینه تولید مسکن در دو دهه گذشته، حاکی از روند ناپایدار آن است. به زعم برخی از کارشناسان، نوسانات شدید در سمت عرضه مسکن، از دلایل وضعیت نامناسب بازار مسکن در کشور است. نکته حائز اهمیت درباره روند تعداد واحدهای مسکونی در پروانه‌های ساختمانی طی دو دهه گذشته، وجود یک رفتار سینوسی نامنظم و صعودی است.<sup>۱</sup>

۱. در دو دهه گذشته به طور میانگین، سالانه، مجوز احداث ۴۷۵ هزار واحد مسکونی در مناطق شهری کل کشور صادر شده است.

### نمودار شماره ۱۵: تعداد واحدهای مسکونی در پروانه‌های ساختمانی مناطق شهری در کل کشور



مأخذ: شهرداری‌های مناطق شهری کل کشور، تخمین مؤلف

تعداد واحدهای مسکونی پروانه‌های ساختمانی، ابزار مناسبی برای بررسی رفتار سرمایه‌گذاران درباره تولید مسکن است. نکته‌ای که در نمودار شماره ۱۵ نیز مشاهده می‌شود، حرکت سینوسی نامنظم تعداد واحدهای مسکونی در شرف احداث، طی دو دهه گذشته است.<sup>۱</sup>

این مهم، تا حدودی متأثر از حضور سرمایه‌گذاران برون بخشی است. اثر حضور این سرمایه‌گذاران را می‌توان به صورت ذیل ارزیابی کرد:

✓ افراد خارج از بخش مسکن، بعد از مشاهده سوددهی خوب ساخت‌وساز که ناشی از افزایش قیمت‌ها بوده است، به حضور در این بازار علاقه‌مند شده، به اخذ پروانه ساختمانی اقدام می‌کنند.

۱. تصمیم‌گیری سرمایه‌گذاران درباره حجم تولید مسکن طی دو دهه گذشته با چهار نقطه اوج مواجه است.

- ✓ ورود منابع مالی این گروه، سبب رونق تولید و تورم قیمتی نهاده‌های تولید مسکن، به‌ویژه قیمت زمین می‌شود.
- ✓ ساختمان‌هایی که این گروه می‌سازند، عموماً در زمان رکود به نتیجه می‌رسد و این گروه با سود موردانتظارشان از بازار، خارج نمی‌شوند.
- ✓ در نگاه دینامیکی، حضور این گروه به تعمیق دوره رکود از طریق افزایش موجودی کالای ساخته شده در دوره رکود، منتهی شده است.



## **فصل سوم:**

### **نظام تأمین مالی مسکن**

صاحبخانه شدن، یکی از بالاترین ترجیحات برای اغلب افراد در کشورهای در حال توسعه است. بسیاری از خانوارها حاضرند که از زمینه‌های دیگر چشم‌پوشی کنند تا بتوانند یک واحد مسکونی خریداری کنند. ضمن اینکه مالکیت واحد مسکونی، به عنوان وثیقه‌ای ارزشمند برای اخذ وام، به منظور توسعه کسب و کار به شمار می‌رود (بسیاری از فعالیت‌ها در کشورهای در حال توسعه و حتی توسعه یافته، به این طریق، تأمین مالی می‌شوند).

تأمین مالی مسکن در ایران، عمدتاً به پس‌انداز سالیان گذشته خانوارها و تا حدودی به بازار پول و بانک اتکا دارد.<sup>۱</sup> نظام تأمین مالی بانک‌محور در بخش مسکن به موازات ورود بانک‌های خصوصی به بازار مالی کشور در دولت هفتم و هشتم، اندکی گسترش یافت. تسهیلات بانک‌های مذکور به بخش مسکن، عمدتاً در قالب عقود جعاله و فروش اقساطی و با بازپرداخت کوتاه‌مدت و با نرخ‌های فراتر از بانک‌های دولتی پرداخت شده است.

## ۱. چالش‌های نظام تأمین مالی مسکن

به اعتقاد بسیاری از صاحب‌نظران، تأمین مالی در هر بخش اقتصادی، مهم‌ترین رکن سیاست‌گذاری در آن بخش است؛ بر این اساس در ادامه این فصل به چالش‌های نظام تأمین مالی مسکن در ایران پرداخته شده است.

### ۱.۱. انعطاف اندک نظام بانکی

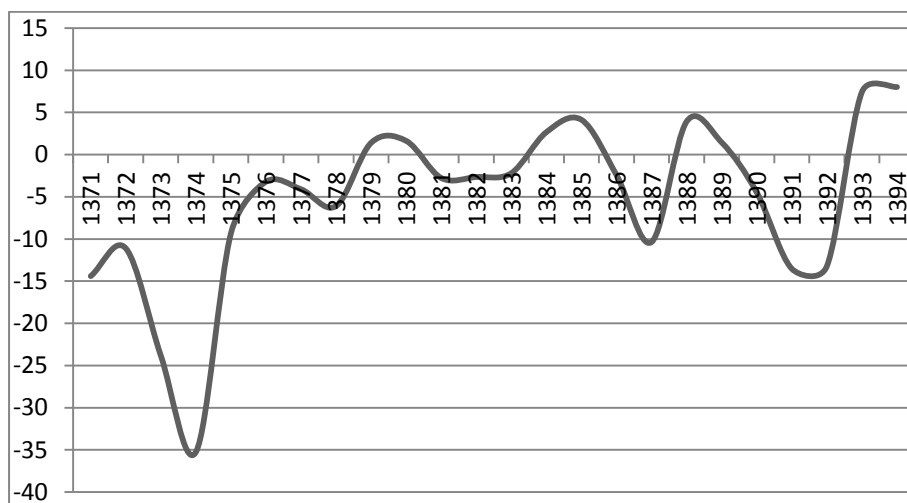
نظام بانکی مسکن با محدودیت‌هایی مواجه است که باعث کاهش قدرت عمل آن می‌گردد. یکی از محدودیت‌های سیستم تأمین مالی مسکن در ایران، موضوع انعطاف اندک نرخ تسهیلات است. بخشی از این محدودیت به ماهیت عقود اسلامی به‌ویژه عقد فروش اقساطی - که عمدتاً برای خرید واحدهای مسکونی مورد استفاده قرار می‌گیرد - بر می‌گردد و بخشی نیز ناشی از مقررات اجرایی مربوط به این نوع قراردادهاست که برای سال‌های متمادی بر سیستم تأمین مالی مسکن، حاکم است.

در ساده‌ترین حالت، نرخ بهره اسمی، از نرخ بازگشت سرمایه و همچنین نرخ تورم، تأثیر می‌پذیرد. مطالعات نشان می‌دهد نرخ بازده سرمایه در کشورهای مختلف، تفاوت قابل

۱. اعطای تسهیلات بانکی می‌تواند در سمت عرضه مسکن، با تبدیل تسهیلات مشارکت مدنی به فروش اقساطی، وارد بازار معاملاتی مسکن شود و یا به طور مستقیم در سمت تقاضای مسکن، در قالب عقد فروش اقساطی اعطا گردد.

توجهی با یکدیگر ندارد. بنابراین عامل اصلی در تفاوت نرخ بهره اسمی کشورهای مختلف، نرخ تورم عمومی است.

نمودار شماره ۱۶: نرخ سود واقعی بانکی در ایران



مأخذ: بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران، محاسبات مؤلف

نرخ بهره واقعی منفی، باعث ناکارآمدی بازار رهن و همچنین سایر ابزارهای مالی، همچون صکوک، اوراق مشارکت و لیزینگ می‌شود. در نتیجه بانک‌ها و شرکت‌های سرمایه‌گذار در بخش مسکن نمی‌توانند به منابع مالی پایدار و کم‌ریسک دسترسی داشته باشند.

همچنین در شرایطی که نرخ بهره واقعی، پرنوسان و عمدتاً منفی باشد سپرده‌گذاری‌های بلندمدت، کاهش می‌یابد و بانک‌ها باید از منابع مالی کوتاه‌مدت استفاده کنند. این در حالی است که تسهیلات پرداختی به متقاضیان مسکن، عمدتاً بلندمدت است که این مسأله باعث افزایش ریسک نقدینگی و ریسک نرخ بهره برای بانک‌ها و حتی شرکت‌های لیزینگ می‌شود.

هرچند طی ۲۵ سال گذشته، در اکثر اوقات، نرخ سود بانکی در کشورمان کمتر از تورم عمومی بوده است، با این حال، طی سال‌های اخیر و با کاهش تورم عمومی از سال ۱۳۹۲

به بعد، سود بانکی با کاهش متناسب مواجه نشده و نرخ واقعی آن به بالاترین سطح رسید (نمودار شماره ۱۶).

بر اساس شواهد موجود، نرخ بهره واقعی بالا، سبب بی میلی به بخش مسکن، هم از سوی عرضه (به دلیل هزینه بالای تسهیلات در بازار پول) و هم از سوی تقاضا (به دلیل بازدهی نسبی بالای سپرده گذاری در بازار پول) می شود.

علاوه بر انعطاف نرخ بهره پول، انعطاف سقف و شرایط تسهیلات مسکن، می تواند ابزاری در دست سیاست گذار برای ملایم کردن نقاط اوج و قعر در سیکل های تجاری باشد. به این ترتیب که در شرایط رکودی که قیمت های واقعی مسکن، رو به کاهش می نهد، می توان با استفاده از سیاست تسهیل وام دهی، کاهش نرخ سود، افزایش سقف وام و... انگیزه متقاضیان مسکن را تقویت کرد و از این طریق از شدت رکود در بازار کاست. از طرف دیگر می توان با افزایش محدودیت تسهیلات خرید مسکن، افزایش نرخ سود تسهیلات، کاهش سقف وام و... در دوران رونق، تا حدودی رشد قیمت را متعادل کرد.

## ۱.۲. ناکارایی سیاست های مالیاتی

سیاست های مالیاتی بخش مسکن، ابزار مالی دولت برای تعدیل نوسانات این بخش، کسب درآمد و توزیع بهینه ثروت است. عوامل متنوعی چون وجود راه های فرار مالیاتی، نرخ های بی اثر و نامتناسب، پایه های مالیاتی غیرهدفمند و...، مؤثر و اقتصادی بودن ابزار مالیات در بخش مسکن را دچار ابهام می سازد؛<sup>۱</sup> ضمن اینکه بسیاری از انواع عوارض شهرداری از جمله عوارض نوسازی و عوارض مازاد تراکم که به صورت ضمنی در طبقه بندی مالیات های بخش مسکن قرار می گیرند، نقش مؤثری در سیاست گذاری این بازار ندارند.

## ۱.۳. عدم نهادسازی جهت پس انداز مسکن

برنامه های پس انداز محور از چنان اهمیتی در برنامه های تأمین مسکن برخوردار است که جا دارد سیاست های تشویقی - حمایتی دولتی نیز برای ترویج آن تدوین شود تا با ترغیب مردم به پس انداز، نهادسازی برای این مهم تحقق یابد.

۱. نظر به اهمیت موضوع، در انتهای همین فصل از کتاب با تفصیل بیشتر به موضوع مالیات های بخش مسکن پرداخته شده است.

در کشور ما غیر از بانک مسکن که صندوق پس‌انداز مسکن را برای سوق‌دادن پس‌اندازهای مردمی به‌منظور کمک به تأمین مسکن طراحی کرده است، نهادسازی دیگری برای این موضوع مشاهده نمی‌شود.<sup>۱</sup>

#### ۱.۴. فضای غیر رقابتی تأمین مالی مسکن

وجود رقابت در بازار مالی باعث افزایش کارایی و نوآوری و همچنین کاهش هزینه‌های تأمین مالی بخش مسکن می‌شود. در حال حاضر، نظام تأمین مالی مسکن کشور، متکی بر سیستم بانکی است؛ ضمن آنکه بیش‌ترین بار آن بر عهده بانک مسکن است.<sup>۲</sup>

#### ۱.۵. نسبت پایین مبلغ تسهیلات به ارزش واحد مسکونی<sup>۳</sup>

از دیگر مشخصه‌های سیستم تأمین مالی ایران، پایین بودن نسبت مبلغ وام (تسهیلات) به ارزش واحد مسکونی است. این در حالی است که در بسیاری از کشورهای توسعه یافته، سهم بالایی از قیمت مسکن، از محل وام بانکی تأمین می‌شود و خرید مسکن، عملاً از محل درآمد (پس‌انداز)‌های آتی و نه پس‌انداز گذشته خانوار صورت می‌پذیرد (خانوار با پول نقد، اقدام به ساخت یا خرید مسکن نمی‌کند). تجارب سایر کشورها به‌ویژه کشورهای توسعه یافته نشان می‌دهد که نسبت LTV با توجه به رتبه اعتباری مشتری، ۶۰-۸۰ درصد و برای مشتریان دارای ریسک اعتباری (بهترین مشتری) تا ۱۰۰ درصد ارزش ملک نیز می‌رسد.

در ایران به دلایل گوناگون، از جمله عدم توسعه بازار رهن و همچنین وجود برخی نگرانی‌ها درباره افزایش وام خرید مسکن، سهم بسیار کمی از ارزش مسکن، به وسیله وام خرید مسکن تأمین مالی می‌شود و خانوارها مجبورند بخش عمده‌ای از ارزش مسکن مورد نیاز خود را از طریق پس‌اندازهای گذشته و بازارهای غیر رسمی، تأمین مالی کنند.

---

۱. با عنایت به اهمیت مطلب، در ادامه همین فصل با توضیح بیشتر به موضوع نهاد پس‌انداز مسکن پرداخته شده است.

۲. به دلایل گوناگون از جمله محدودیت بانک‌ها برای ورود به حوزه مسکن، تعیین دسترسی نرخ بهره، طولانی بودن زمان بازپرداخت اقساط وام مسکن و حمایت ناکافی قوانین مربوط به سلب حق فک رهن، سایر بانک‌ها، حضور کم‌رنگی در اعطای تسهیلات به بخش مسکن دارند.

3. LTV

نسبت اندک LTV موجب از بین رفتن اصلی‌ترین کارکرد نظام تأمین مالی مسکن (یعنی کمک به تبدیل تقاضای بالقوه خرید مسکن به تقاضای بالفعل) می‌شود. در سال ۱۳۹۴، حداکثر مبلغ تسهیلات صندوق پس‌انداز یکم بانک مسکن، به ازاء هر سپرده‌گذار، ۸۰۰ میلیون ریال بوده است. بر این اساس نسبت LTV برای یک واحد مسکونی ۷۵ متری<sup>۱</sup> در شهر تهران براساس قیمت‌های سال ۱۳۹۴، حدود ۲۶ درصد است که نسبت به کشورهای توسعه یافته، بسیار اندک است.

جدول شماره ۱۴: نسبت وام خرید مسکن به قیمت مسکن ۷۵ متری در شهر تهران

سال	مبلغ وام خرید بانک مسکن (میلیون تومان)	نسبت وام خرید به قیمت مسکن (درصد)
۱۳۸۴	۱۸	۳۷
۱۳۸۵	۱۸	۲۹
۱۳۸۶	۱۸	۱۵
۱۳۸۷	۱۸	۱۴
۱۳۸۸	۱۸	۱۵
۱۳۸۹	۱۸	۱۴
۱۳۹۰	۲۰	۱۳
۱۳۹۱	۲۰	۸
۱۳۹۲	۳۵	۱۲
۱۳۹۳	۳۵	۱۱
۱۳۹۴	۸۰	۲۶

مأخذ: وزارت راه و شهرسازی، محاسبات مؤلف

بسیاری از صاحب‌نظران اقتصاد مسکن بر این باورند که به موازات کاهش شاخص تراکم خانوار در واحد مسکونی باید وزن سیاست‌های سمت تقاضا، افزایش یابد. بر این اساس، انتظار می‌رود سهم وام خرید مسکن از قیمت مسکن افزایش یابد. این در حالی است که با وجود کاهش پیوسته شاخص تراکم خانوار در واحد مسکونی در کشور طی دهه گذشته،<sup>۲</sup> سیاست‌های سمت تقاضا، کم‌رنگ شده و سهم وام خرید از قیمت مسکن، کاهشی

۱. الگوی مصرف

۲. این مسأله، مبین رشد بیشتر تولید مسکن از رشد نیاز مسکن در کشور است.

بوده است؛ به طوری که قدرت خرید وام مسکن بانک مسکن در تهران که در سال ۱۳۸۴ حدود ۳۰ متر مربع مسکن بود، در سال ۱۳۹۴ به عدد ۱۹ مترمربع کاهش یافته است.<sup>۱</sup> علاوه بر سیاست محدودیت سقف وام خرید مسکن، با توجه به رویکرد تحدید تقاضای مسکن حاکم بر دولت دهم، سایر بانک‌ها - غیر از بانک مسکن - با محدودیت اعطای تسهیلات خرید مسکن، مواجه شدند.

در مجموع می‌توان تصمیمات دولت یازدهم درباره افزایش وام خرید مسکن را لازم ولی ناکافی ارزیابی کرد؛ از این رو انتظار می‌رود در گام‌های بعدی، با افزایش وام خرید مسکن، شاهد تأثیرگذاری بیش‌تر آن بر قدرت خرید متقاضیان مسکن، به‌ویژه در کلان‌شهرها باشیم.<sup>۲</sup>

## ۱.۶. مقیاس کوچک پروژه‌های ساخت مسکن

برای عملیاتی کردن بخشی از ابزارهای تأمین مالی در بخش مسکن (از جمله سرمایه‌گذاری خارجی، صندوق زمین و ساختمان، صندوق املاک و مستغلات، اوراق مشارکت و...)، با توجه به بالا بودن هزینه‌های ثابت راه‌اندازی این ابزارها، پروژه‌های ساختمانی باید با مقیاس بزرگ تعریف شوند. این در حالی است که بخش قابل توجهی از پروژه‌های مسکونی در ایران، مقیاس خرد دارند.<sup>۳</sup>

## ۱.۷. سهم محدود اعتبارات بانکی

نگاهی به سهم و مقدار تسهیلات پرداختی به بخش‌های مختلف اقتصادی، حاکی از وضعیت نامناسب بخش مسکن در این خصوص است. ضمن اینکه روند چند سال اخیر، حاکی از نزول پیوسته سهم مسکن است؛ به گونه‌ای که سهم تسهیلات پرداختی بخش

---

۱. رویکرد دولت یازدهم، افزایش LTV بوده و در این راستا نیز اقداماتی صورت پذیرفت؛ به گونه‌ای که در شروع دولت یازدهم، قدرت خرید وام مسکن ۲۰ میلیون تومانی بانک مسکن، تنها ۵ متر مربع مسکن در تهران بوده است!

انتظار می‌رود وام خرید مسکن، حداقل ۵۰ درصد از قیمت مسکن را پوشش دهد.

۲. در یک تقسیم‌بندی کلی می‌توان رویکرد دولت نهم و دهم در حوزه تأمین مالی مسکن را در راستای سیاست‌های سمت عرضه (با سمت و سوی دولت) و رویکرد دولت یازدهم را در راستای سیاست‌های سمت تقاضا (با سمت و سوی بازار) ارزیابی نمود.

۳. بر اساس اطلاعات بانک مرکزی، در سال ۱۳۹۳ بیش از نیمی از مساکن ساخته شده در مناطق شهری کشور، یک یا دو واحدی بوده‌اند!

مسکن از کل تسهیلات از ۱۷ درصد در سال ۱۳۹۰ به حدود ۱۰ درصد در سال ۱۳۹۴ رسیده است؛ این در حالی است که بخش مسکن به دلایلی چون نکول اندک تسهیلات مسکن، ارتباط گسترده پیشین با سایر بخش‌های اقتصادی، جمعیت جوان متقاضی مسکن، اشتغال‌زایی و... از استحقاق به مراتب بالاتری برای بهره‌مندی از تسهیلات بانکی، برخوردار است.

**جدول شماره ۱۵: سهم و مقدار تسهیلات پرداختی به بخش‌های مختلف اقتصادی در کل کشور (درصد - میلیارد ریال)**

سال	کشاورزی		صنعت		مسکن		بازرگانی و خدمات		کل
	سهم از کل	تسهیلات پرداختی	سهم از کل	تسهیلات پرداختی	سهم از کل	تسهیلات پرداختی	سهم از کل	تسهیلات پرداختی	
۱۳۹۰	۸۶	۱۷۲,۳۴۳	۳۲	۶۳۳,۹۲۸	۱۷	۳۴۱,۳۹۶	۴۳	۸۶۱,۳۰۶	۲,۰۰۸,۹۷۳
۱۳۹۱	۹	۱۷۶,۹۴۵	۳۲	۶۱۹,۳۲۴	۱۴	۲۶۴,۱۳۵	۴۶	۸۹۵,۴۸۱	۱,۹۵۵,۸۸۵
۱۳۹۲	۹.۴	۲۲۲,۳۴۰	۳۰	۷۰۶,۰۳۴	۱۲	۲۸۷,۰۷۴	۴۹	۱,۱۴۶,۷۹۱	۲,۳۶۲,۲۳۹
۱۳۹۳	۷.۵	۲۵۵,۸۳۸	۳۱.۲	۱,۰۶۴,۹۲۴	۱۱.۸	۴۰۴,۴۹۲	۴۹.۲	۱,۶۸۱,۱۲۳	۳,۴۱۴,۱۵۴
۱۳۹۴	۸.۹	۳۱۱,۵۷۰	۲۸.۵	۹۹۳,۹۶۱	۱۰.۴	۳۶۲,۹۹۹	۵۲	۱,۸۱۲,۷۳۱	۳,۴۸۲,۴۳۰

مأخذ: بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران

## ۱.۸. سهم بالای مبلغ اقساط بازپرداخت تسهیلات مسکن از حقوق و دستمزد

با وجود پایین بودن LTV در ایران، با توجه به رشد نامتناسب حقوق و دستمزد با رشد قیمت‌های مسکن، سهم اقساط بازپرداخت تسهیلات مسکن از درآمد خانوار بالا است. بنابراین در صورت دریافت وام خرید مسکن، بازپرداخت آن، سهم قابل ملاحظه‌ای از درآمد خانوار را شامل می‌شود؛ به گونه‌ای که در سال ۱۳۹۳ بازپرداخت ۱۲ ساله اقساط یک وام ۸۰ میلیونی با نرخ ۱۳ درصد، حدود یک و نیم برابر کل هزینه خانوار در دو دهک اول، بر اساس آمارهای بانک مرکزی است!



**جدول شماره ۱۶: نسبت اقساط بازپرداخت (دوازده ساله) تسهیلات ۸۰ میلیون تومانی خرید مسکن به هزینه ناخالص خانوار در کل کشور<sup>۱</sup>**

دهک ۱	دهک ۲	دهک ۳	دهک ۴	دهک ۵	دهک ۶	دهک ۷	دهک ۸	دهک ۹	دهک ۱۰
٪۱۸۵	٪۱۱۴	٪۸۸	٪۷۲	٪۶۰	٪۵۰	٪۴۱	٪۳۳	٪۲۵	٪۱۲

مأخذ: بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران، محاسبات مؤلف

نکته حائز اهمیت، آن است که این میزان وام، در مقایسه با قیمت مسکن ناکافی است و وام گیرنده علاوه بر اقساط تسهیلات دریافتی از بانک، ناچار است از منابع دیگر (ثروت شخصی، پس اندازهای شخصی، انتقال های وجوه بین اقوام و آشنایان، مؤسسه های اعتباری غیر بانکی یا بازار غیر رسمی) نیز استفاده کند و به تبع، هزینه آن ها را نیز بپردازد. این مشکل در دهک های پایین درآمدی دوچندان می شود؛ زیرا امکان سپرده گذاری برای اخذ وام ندارند و تأمین تضامین و وثایق مورد درخواست بانک ها نیز برایشان میسر نیست؛ به گونه ای که موجب برون فکنی اقشار کم درآمد از چرخه نظام اعتباری تأمین مالی مسکن می شود. این امر، اهمیت طراحی برنامه های جایگزین برای تأمین مالی خانوارهای دهک های پایین درآمدی را دوچندان می سازد.

## ۲. صندوق پس انداز مسکن

در برنامه های پس انداز محور، خانوار برای یک دوره زمانی مشخص، سپرده گذاری می کند و پس از طی این دوره، واجد شرایط دریافت وام می شود. دوره سپرده گذاری، علاوه بر تجهیز منابع، قابل اطمینان بودن فرد قرض گیرنده را برای قرض دهنده مشخص می کند و از ریسک اعتباری می کاهد. بررسی ها نیز مؤید آن است که کاستن از ریسک های اعتباری در کشورهایی که در آن ها قوانین مربوط به سلب حق فک رهن، حمایت کافی از قرض دهنده نمی کند، مؤثر است.

این برنامه ها با تفاوت هایی جزئی در کشورهای مختلفی چون آلمان، اتریش، فرانسه، چک، رومانی و... به اجرا درآمده و بسیاری از خانوارها را صاحب مسکن کرده است.

۱. ملاک محاسبه این شاخص، هزینه ناخالص خانوار در مناطق شهری کشور در سال ۱۳۹۳ است. براین اساس، از یک سو با توجه به بالاتر بودن هزینه - درآمد خانوار در شهر تهران، نسبت های مذکور در این شهر کمتر است. از سوی دیگر نیز با توجه به افزایش هزینه ناخالص خانوار در سال های ۱۳۹۴ و ۱۳۹۵، این نسبت در سال جاری (۱۳۹۵) در کل کشور نیز کمتر است.

برنامه‌های رهنی مسکن از چنان اهمیتی در برنامه‌های تأمین مسکن برخوردار است که در بسیاری از کشورها، سیاست‌های تشویقی دولتی - حتی کمک‌های حمایتی و یارانه‌ای - برای آن طراحی شده است.

با این حال، با وجود تجربه نسبتاً موفق وام‌های رهنی، صندوق‌های پس‌انداز مسکن در کشور، از رشد مورد انتظار برخوردار نبوده‌اند. بر این اساس، یکی از سیاست‌هایی که در دولت یازدهم، مورد توجه سیاست‌گذاران حوزه مسکن قرار گرفت، افزایش قدرت خرید متقاضیان از طریق احیای نظام پس‌اندازی وام خرید مسکن بوده است. با این وضع، دلواپسی‌هایی بر این سیاست وارد گردیده است که در ادامه، پاسخ‌های اجمالی به آنان داده می‌شود.

ابتدا کلیت یک الگو برای صندوق پس‌انداز مسکن معرفی می‌شود.

عنوان	توضیح
میزان قسط	حدود ۱.۱۰۰ میلیون تومان در ماه <sup>۱</sup> (معادل اجاره بهای ماهانه یک واحد ۵۰ متری در تهران - سال ۱۳۹۴)
گروه مخاطب	طبقه متوسط جامعه و زوج‌های جوان
نوع واحدهای مسکونی	قیمت متوسط به پایین و با متراژ کوچک <sup>۲</sup>
نحوه دریافت وام	سپرده‌گذاری در بانک برای یک مدت مشخص و سپس دریافت تسهیلات با ضریب مشخص بر اساس میزان سپرده
ورود متقاضیان به بازار خرید	ورود تدریجی تقاضا به بازار خرید <sup>۳</sup>

## ۲.۱. نظرات منتقدان صندوق پس‌انداز مسکن<sup>۴</sup>

در این قسمت، ضمن ارائه اهم مباحث منتقدان افزایش وام خرید مسکن از محل صندوق پس‌انداز مسکن، به بیان توضیحاتی درباره هر نقد خواهیم پرداخت.

۱. برای وام ۸۰ میلیون تومانی با نرخ سود ۱۳ درصد و بازپرداخت ۱۲ ساله.

۲. با توجه به مبلغ وام.

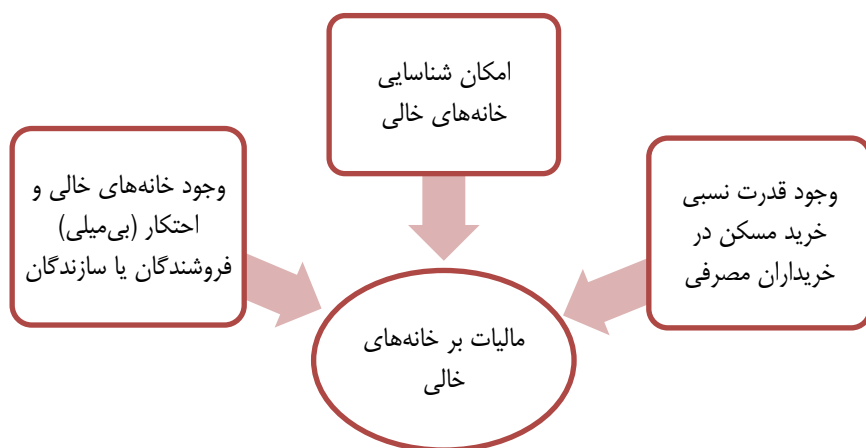
۳. با توجه به وجود فاصله زمانی بین زمان سپرده‌گذاری و دریافت وام.

۴. مطالب ارائه شده، مربوط به صندوق پس‌انداز مسکن به صورت عام است و صندوق خاصی - مثل صندوق پس‌انداز یکم - مدنظر نیست.

### ۲.۱.۱. خانه‌های خالی، نیازمند مالیات است، نه وام خرید.

هرچند این ایده، طرفداران زیادی در کشور دارد، با این حال برای حل مشکلات بخش مسکن باید ابتدا دلیل خالی بودن واحدهای مسکونی، مشخص و بر اساس آن، راه حل ارائه شود.<sup>۱</sup>

در صورت وجود شروط زیر، راه حل مالیات بر خانه‌های خالی، می‌تواند مؤثر باشد.



• امکان شناسایی خانه‌های خالی: بدون تردید پیش‌نیاز اخذ مالیات از خانه‌های خالی، شناسایی این خانه‌ها است که با توجه به فقدان بانک اطلاعات جامع املاک در کشور، چنین امکانی برای سازمان امور مالیاتی فراهم نیست. نگاهی به پیشینه موضوع در کشورمان نیز مؤید این نقیصه است. شایان ذکر است که قانون مالیات بر خانه‌های خالی در سال ۱۳۶۶ به تصویب رسید؛ اما در اصلاحیه سال ۱۳۸۰ به دلیل عدم امکان شناسایی این واحدها و به تبع، بیش‌تر بودن هزینه‌های اجرایی این مالیات از درآمد، لغو و مجدداً در اصلاحیه سال ۱۳۹۴ گنجانده شد؛ تا آزموده مجدداً آزمون شود.

---

۱. میزان خانه‌های خالی، نقش مهمی در انعطاف بازار مسکن دارند. واحدهای خالی، ذخیره‌ای از موجودی مسکن را ایجاد می‌کنند و خانوارهایی که متقاضی مسکن جدید (خرید یا اجاره) هستند، می‌توانند در میان این ذخیره‌ها، به جستجو بپردازند. افزایش این ذخیره، موجب افزایش انتخاب‌های خریداران گردیده، انتخاب واحد مسکونی مطلوب را تسهیل می‌نماید. از سوی دیگر برای فروشندگان یا موجران، میزان بالای موجودی مسکن خالی، سبب مشکل‌تر شدن یافتن خریدار یا مستاجر می‌شود (بازار خریدار). برعکس، کاهش موجودی مسکن خالی به زیان خریداران و مستأجران است (بازار فروشندگان).

- وجود خانه‌های خالی و احتکار فروشندگان: طی سال‌های ۱۳۹۲ - ۱۳۹۴، بزرگ‌ترین مشکل دارندگان مسکن، سختی فروش بود و اساساً انگیزه‌ای برای احتکار وجود نداشت. با این حال به نظر می‌رسد طی سال‌های ۱۳۹۵ - ۱۳۹۷ انگیزه و تمایل عرضه‌کنندگان مسکن به احتکار - به دلیل انتظار افزایش قیمت - به تدریج تقویت شود.
- قدرت خرید: طول دوره انتظار خرید مسکن از حدود ۱۵ سال در اوایل دهه ۱۳۷۰ به حدود ۳۰ سال در شرایط کنونی رسیده است. این اعداد، نشان می‌دهد که رشد قیمت مسکن در یک بازه زمانی طولانی، بیش از شاخص‌های هزینه - درآمدی خانوار است و خانوارهای کشور از محل خرید مسکن (و همچنین اجاره‌بها)، بیش از سایر موارد تحت فشار قرار گرفته‌اند.

### ۲.۱.۲. وام خرید مسکن در بازار مسکن، تورم ایجاد می‌کند.<sup>۱</sup>

در رابطه با میزان تأثیرگذاری وام مسکن در افزایش قیمت مسکن<sup>۲</sup> در ایران عموماً اغراق صورت می‌گیرد.<sup>۳</sup> تاریخچه تحولات قیمتی مسکن در دو دهه گذشته نشان می‌دهد که قیمت مسکن در کشور، چندین جهش را تجربه کرده است که دلایل آن در فصول آتی تشریح می‌شود (عموم جهش‌های قیمتی به دلایل درون‌بخشی صورت پذیرفته و به وسیله دلایل برون‌بخشی، تشدید یا تخفیف یافته است).  
مبانی نظری و تجربی موضوع نیز مؤید تأثیر موقتی افزایش وام خرید بر قیمت مسکن است و عمدتاً نمی‌توان افزایش وام خرید را علت افزایش قیمت مسکن تلقی کرد.<sup>۴</sup>

### ۲.۱.۳. منابع محدود بانکی باید به سمت عرضه اختصاص یابد!

نگاهی میان‌مدت به این موضوع، مؤید آن است که ارائه تسهیلات، صرفاً به بخش ساخت و تشویق هرچه بیش‌تر سازندگان به تولید مسکن، نه تنها نوسانات بازار مسکن را کاهش

۱. به بیان دیگر: وام خرید مسکن، در نهایت قدرت خرید مصرف‌کننده را کاهش می‌دهد!

۲. این نقد، با تأکید بر تقاضای سرمایه‌ای است.

۳. تحقیقات محققین مختلف (از جمله نادر مهرگان) نیز حاکی از آن است که تأثیر تسهیلات مسکن بر قیمت مسکن ناچیز است.

۴. شایان ذکر است که طی سال‌های ۱۳۸۴ تا ۱۳۹۲ که سقف وام خرید مسکن، تثبیت شده بود، قیمت مسکن حدوداً ۶ برابر گردید!

نمی‌دهد؛ بلکه می‌تواند در میان‌مدت، زمینه‌ساز افزایش نوسانات در این بازار شود. دینامیک این امر در زیر نشان داده شده است.



بر این مبنا می‌توان تعدیل و مدیریت نوسانات بازار مسکن را در گرو هموار ساختن حضور متقارن عرضه و تقاضا در این بازار دانست.

#### ۲.۱.۴. امکان شناسایی تقاضای مصرفی وجود ندارد.

چنین استدلالی درباره هر طرح حمایتی، مطرح است<sup>۱</sup> و نباید سبب حذف اصل موضوع، یعنی حمایت از گروه‌های هدف شود. در مقابل، سیاست‌گذار باید تلاش کند با تعیین شاخص‌های مناسب و نظارت در اجرا، تا حد ممکن به شناسایی تقاضای مصرفی مدنظر (در این طرح، دهک‌های متوسط جامعه که در حال حاضر دارای مسکن نیستند)، اقدام کند.

#### ۲.۱.۵. بانک مسکن<sup>۲</sup> با مشکل عدم تطابق مصارف و منابع، مواجه می‌گردد.

صندوق‌های پس‌انداز مسکن به دلیل ماهیت تعهدی اعطای تسهیلات، نرخ‌های ترجیحی تسهیلات و کوتاه بودن دوره سپرده‌گذاری نسبت به دوره بازگشت تسهیلات، با کسری منابع مواجه‌اند. راهکار این امر از یک سو، جذاب کردن سپرده‌گذاری در بانک‌های مشارکت‌کننده در چنین طرحی<sup>۳</sup> و از سوی دیگر حمایت بانک مرکزی با ابزارهایی چون کاهش یا حذف سپرده قانونی این حساب خاص است. با چنین روش‌هایی می‌توان نسبت به رفع یا کاهش کسری منابع بانک‌های مشارکت‌کننده در چنین طرحی اقدام کرد. با این حال کلید اصلی، تأمین بودجه مابه‌التفاوت سود منابع و مصارف است که در نقدهای آتی به آن پرداخته شده است.

#### ۲.۱.۶. وام مسکن، محل سوداگری خواهد شد.

طراحی چنین صندوق‌هایی می‌تواند به دو صورت کلی صورت گیرد:

- فقط متقاضیان واجد شرایط، امکان افتتاح حساب اولیه داشته باشند و واگذاری امتیاز مثلاً تا قبل از ۵ سال بازپرداخت اقساط، فقط به واجدان شرایط امکان‌پذیر بوده، بعد از ۵ سال بازپرداخت اقساط، امکان واگذاری به سایر افراد نیز امکان‌پذیر باشد. در این حالت، سوداگری از محل وام، کاهش می‌یابد.

- هر فردی امکان سپرده‌گذاری در بانک مسکن داشته باشد. واگذاری امتیاز این فرد (که مدلی از سرمایه‌گذاری، انجام داده است) تنها به واجدان شرایط دریافت تسهیلات،

۱. با وجود تلاش‌های صورت گرفته در دولت‌های دهم و یازدهم، پایگاه اطلاعاتی جامع و قابل اتکایی درباره درآمد و دارایی خانوارها وجود ندارد.

۲. بانک‌های مشارکت‌کننده در چنین طرحی.

۳. برای مثال به بانک عامل اجازه داده شود در صورت نیاز، نرخ سود سپرده پذیرش را ۱٪ بالاتر از سایر بانک‌ها انجام دهد.

امکان‌پذیر باشد. این مدل شبیه به اوراق مسکن فعلی که در فرابورس خرید و فروش می‌شود، خواهد بود؛ با این تفاوت که فقط واجدین شرایط، امکان خرید آن را خواهند داشت.

### ۲.۱.۷. قسط و سود وام، زیاد است و مردم توان بازپرداخت آن را ندارند.

موضوع مبلغ اقساط و سود، تا حدودی با یکدیگر متفاوت است؛ هرچند که عموماً مردم، آن‌ها را با هم می‌سنجند و به صورت چالش، مطرح می‌شود.

سود: از آنجایی که هدف ضمنی دولت، «حمایت» است، نرخ سود این تسهیلات، پایین‌تر از تسهیلات رایج نظام بانکی است. با فرض ارائه تسهیلات ۸۰ میلیون تومانی با نرخ ۱۳٪ با دوره بازپرداخت ۱۲ ساله، کل سود پرداختی به بانک حدود ۷۸ میلیون تومان خواهد بود. برای بسیاری از مردم، چنین عددی سنگین به نظر می‌رسد، این در حالی است که از رشد قیمت مسکن در آینده و حذف اجاره بها غفلت می‌شود.

بازدهی متوسط سالانه مسکن در ایران طی دو دهه گذشته - با در نظر گرفتن رشد قیمت، اجاره بها و استهلاک - ۱۰٪ بیش از نرخ سود ۱۳٪ این نوع تسهیلات است. به عبارت دیگر، دریافت کننده تسهیلات در مجموع ۷۸ میلیون تومان سود در طی ۱۲ سال به بانک می‌پردازد؛ ولی عایدی وی از محل نپرداختن اجاره بها و رشد قیمت مسکن در طی ۱۲ سال، بیش‌تر خواهد بود.<sup>۱</sup>

قسط: با فرض ارائه تسهیلات ۸۰ میلیون تومانی با نرخ ۱۳٪ با دوره بازپرداخت ۱۲ ساله، مبلغ هر قسط ۱.۱۰۰ میلیون تومان خواهد بود که معادل اجاره یک واحد ۵۰ متری در تهران در سال ۱۳۹۴ است.

از منظری دیگر، در مقطع کنونی نیز خانوارهای مستأجران، مجبورند هزینه مسکن را تأمین کنند و در واقع با اخذ تسهیلات، می‌توانند اقساط را جایگزین اجاره بها پرداختی نمایند. براین اساس، چنین طرح‌هایی می‌تواند موقعیت مناسبی را برای خانوارهای دارای پس‌انداز به وجود آورد.

۱. طی دهه آتی در صورت کاهش تورم عمومی، میزان تورم مسکن نیز کاهش خواهد یافت؛ در چنین شرایطی، انتظار کاهش بیشتر نرخ سود تسهیلات نیز دارای توجیه خواهد بود. در هر صورت به نظر می‌رسد که دریافت چنین تسهیلاتی، توجیه اقتصادی خود را حفظ خواهد کرد.

### ۲.۱.۸. بار مالی یارانه ما به التفاوت سود وام بر بودجه دولت سنگینی خواهد کرد.

بزرگ‌ترین چالش این طرح به مسأله توان‌پذیر کردن اقساط تسهیلات از طریق پوشش ما به التفاوت نرخ سود برمی‌گردد. فاصله بین نرخ سود تسهیلات دریافتی از متقاضیان و هزینه تمام شده برای تأمین منابع مالی در صندوق پس‌انداز، رقم قابل توجهی است و مستلزم چاره‌اندیشی در تأمین آن می‌باشد.<sup>۱</sup>

در ایران، پرداخت تسهیلات با نرخ سود ثابت، رایج است. بنابراین چنانچه در آینده، نرخ سود سپرده‌های بانکی کاهش یابد، میزان این یارانه در عمل کاهش خواهد یافت؛ ولی در صورتی که میزان نرخ سود سپرده‌های بانکی افزایش یابد و نرخ سود این تسهیلات، ثابت بماند، نیاز به یارانه، افزایش خواهد یافت. در این حالت، شاید نیاز به افزایش نرخ سود برای تسهیلات پرداختی جدید و یا کاهش تعداد وام پرداختی باشد. تصمیم‌گیری درباره این موضوعات، باید متناسب با شرایط روز اقتصاد کشور صورت گیرد.

### ۲.۱.۹. این طرح موجب تبعیض بین بخش مسکن و سایر بخش‌های اقتصادی می‌شود.

بررسی سهم تسهیلات پرداختی بخش‌های اقتصادی، حاکی از آن است که بر خلاف تصور غالب، سهم بخش مسکن از کل تسهیلات پرداختی در طی سال‌های اخیر کاهش یافته است (در سال ۱۳۹۴ حدود ۱۰ درصد از تسهیلات اعطایی نظام بانکی به بخش مسکن اختصاص داشته است). این در حالی است که بخش مسکن به دلیل ارتباط گسترده پیشین با سایر بخش‌های اقتصادی، یکی از بخش‌های پیشرو جهت رشد اقتصادی کشور شمرده شده و به تبع، افزایش سهم بخش مسکن از تسهیلات پرداختی، کاملاً توجیه‌پذیر است.

۱. در طرح صندوق پس‌انداز یکم، منابع و مصارف صندوق، از محل بازپرداخت اقساط طرح مسکن مهر، بالانس می‌شود.



### ۳. مالیات‌های بخش مسکن

مالیات، یک نوع هزینه اجتماعی است که آحاد یک جامعه در راستای بهره‌مندی از امکانات یک کشور پرداخت می‌نمایند تا توانایی‌های جایگزینی و توسعه این امکانات فراهم شود. بسیاری از اقتصاددانان، مالیات را مهم‌ترین ابزار اقتصادی برای سیاست‌گذاری دولت محسوب می‌کنند. این ابزار به‌ویژه به علت نقش ویژه‌اش در تأمین منابع لازم برای انجام دادن وظایف حاکمیتی دولت، مورد توجه خاص نظریه‌پردازان دولتی و غیردولتی است. تجربه کشورهای دارای سیستم مالیاتی کارآمد، نشان داده است که بالا بودن سهم درآمدهای مالیاتی نسبت به سایر منابع درآمدی دولت، برخی آثار نامطلوب اقتصادی را کنترل و تعدیل می‌نماید. به همین دلیل در کشورهای پیشرفته، مالیات‌ها در تأمین مخارج دولت، نقش بسیار بالایی دارند و قسمت عمده‌ای از مخارج دولت از این طریق تأمین می‌شود. ضمن اینکه مالیات‌ها علاوه بر اثرات درآمدی، حاوی اثرات تخصیصی، توزیعی و تثبیتی نیز می‌باشند.

در ایران، نه تنها سهم مالیات از درآمدهای دولت، کم‌تر از کشورهای توسعه یافته است، عملکرد مالیات‌های بخش مسکن نیز متناسب با اندازه این بخش نیست؛ به گونه‌ای که بررسی آمار مالیاتی کشور نشان می‌دهد که طی سه دهه گذشته، مالیات‌های بخش مسکن ۱ تا ۵ درصد از درآمدهای مالیاتی را به خود اختصاص داده است (جدول شماره ۱۷).

**جدول شماره ۱۷: سهم مالیات‌های بخش مسکن از کل درآمد مالیاتی کشور**

سال	کل درآمدهای مالیاتی دولت - میلیارد ریال	مالیات‌های بخش مسکن - میلیارد ریال	سهم مالیات‌های بخش مسکن از کل درآمد مالیاتی - درصد
۱۳۶۰	۵۵۴	۱۲	۲.۱۳
۱۳۶۱	۶۱۴	۲۰	۳.۲۴
۱۳۶۲	۷۹۷	۲۳	۲.۸۳
۱۳۶۳	۸۹۹	۲۵	۲.۸۲
۱۳۶۴	۱۰۳۴	۲۶	۲.۵۱
۱۳۶۵	۱۰۲۵	۳۲	۳.۱۴
۱۳۶۶	۱۰۳۰	۴۴	۴.۳۰
۱۳۶۷	۹۸۷	۴۹	۴.۹۷
۱۳۶۸	۱۱۸۸	۵۶	۴.۶۹
۱۳۶۹	۱۶۹۵	۷۲	۴.۲۲
۱۳۷۰	۲۷۶۵	۸۵	۳.۰۹
۱۳۷۱	۳۷۷۶	۹۸	۲.۵۹
۱۳۷۲	۴۰۶۱	۱۱۷	۲.۸۸
۱۳۷۳	۵۴۹۱	۱۷۷	۳.۲۲
۱۳۷۴	۷۳۱۳	۲۶۱	۳.۵۶
۱۳۷۵	۱۲۵۶۰	۳۶۷	۲.۹۲
۱۳۷۶	۱۷۳۴۵	۴۷۹	۲.۷۶
۱۳۷۷	۱۸۶۸۷	۶۱۲	۳.۲۸
۱۳۷۸	۲۵۸۳۱	۷۴۳	۲.۸۷
۱۳۷۹	۳۲۸۴۲	۸۱۴	۲.۴۸
۱۳۸۰	۴۱۷۸۸	۱۰۵۳	۲.۵۲
۱۳۸۱	۵۰۵۸۷	۱۰۶۳	۲.۱۰
۱۳۸۲	۶۵۰۹۹	۸۲۲	۱.۲۶
۱۳۸۳	۸۴۴۲۱	۸۶۴	۱.۰۲
۱۳۸۴	۱۳۴۵۷۴	۱۳۴۵	۱.۰۰
۱۳۸۵	۱۵۱۶۲۱	۲۰۵۳	۱.۳۵
۱۳۸۶	۱۹۱۸۱۵	۲۴۳۷	۱.۲۷
۱۳۸۷	۲۳۹۷۴۱	۲۴۲۰	۱.۰۱
۱۳۸۸	۳۰۰۰۳۶	۲۸۴۶	۰.۹۵
۱۳۸۹	۲۸۴۵۲۸	۳۶۱۳	۱.۲۷
۱۳۹۰	۳۵۹۴۵۲	۴۴۹۷	۱.۲۵
۱۳۹۱	۳۹۵۱۶۷	۶۱۱۸	۱.۵۵

مأخذ: بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران، محاسبات مؤلف

نگاهی به پیشینه قوانین مالیاتی، حاکی از آن است که قانون مالیات های مستقیم در سال ۱۳۴۵ مصوب و پس از انقلاب اسلامی دستخوش تغییراتی شد. پس از آن قانون جدید مالیات های مستقیم در سال ۱۳۶۶ به تصویب مجلس شورای اسلامی رسید. پس از تصویب قانون مالیات های مستقیم در سال ۱۳۶۶، به علت اشکالاتی که در این قانون وجود داشت، این قانون دچار اصلاحاتی شد. بر این اساس، اولین اصلاحیه در سال ۱۳۷۱ به تصویب مجلس شورای اسلامی رسید. سپس اصلاحات دیگری انجام شد که عمده ترین آنها، اصلاحیه قانون مالیات های مستقیم در سال ۱۳۸۰ و سپس در سال ۱۳۹۴ بود.

در یک تقسیم بندی کلی می توان مالیات های بخش مسکن را به دو نوع مالیات بر دارایی و مالیات بر وجه درآمدی مسکن تقسیم کرد. بخش مالیات بر دارایی، شامل مواردی چون مالیات خانه های خالی، مالیات اراضی بایر و نیز مالیات بر ارث است. مالیات های ناظر بر وجه درآمدی نیز شامل مالیات بر درآمد حاصل از اجاره املاک، مالیات بر نقل و انتقال قطعی و مالیات ساخت و ساز می شود. با توجه به اهمیت مالیات در اقتصاد خرد و کلان، در ادامه این فصل، اهم مالیات های بخش مسکن، با لحاظ آخرین اصلاحات صورت گرفته<sup>۱</sup> به اختصار بررسی می شود.

### ۳.۱. مالیات نقل و انتقال

طبق ماده ۵۹ قانون مالیات های مستقیم مصوب ۱۳۶۶، نقل و انتقال قطعی املاک (بر اساس ارزش معاملاتی آنها) و نقل و انتقال حق واگذاری (سرقفلی) املاک (برای واحدهای تجاری)، به مأخذ ارزش معاملاتی، مشمول مالیات برای تا ۲۰ میلیون ریال، به نرخ ۴ درصد؛ ۲۱ تا ۶۰ میلیون ریال نسبت به مازاد ۲۰ میلیون ریال، به نرخ ۸ درصد و نسبت به مازاد ۶۰ میلیون ریال، به نرخ ۱۲ درصد می شدند.

در اصلاحیه سال ۱۳۸۰ قانون مالیات های مستقیم، ماده ۵۹ قانون نیز اصلاح شد. عملاً از سال ۱۳۸۱ ساختار تصاعدی فوق الذکر حذف شد و مالیات بر نقل و انتقال قطعی املاک برای هر سطحی از ارزش معاملاتی املاک<sup>۲</sup> مشمول نرخ مالیاتی ۵ درصد و نقل و انتقال حق واگذاری (به مأخذ وجوه دریافتی مالک یا صاحب حق) مشمول نرخ مالیاتی ۲ درصد شد.

۱. قانون مالیات های مستقیم مصوب سال ۱۳۹۴

۲. نقل و انتقال قطعی املاک، شامل نقل و انتقال عرصه (زمین) و اعیانی (بنای) کلیه واحدهای مسکونی، اداری و تجاری است.

تغییرات این نوع مالیات در قانون سال ۱۳۹۴، عمدتاً مربوط به اصلاح ارزش معاملاتی املاک است. تعیین ارزش معاملاتی املاک را نیز کمیسیون تقویم املاک بر عهده دارد. این کمیسیون متشکل از پنج عضو است که در تهران از نمایندگان سازمان امور مالیاتی کشور، وزارتخانه‌های راه و شهرسازی و جهاد کشاورزی، سازمان ثبت اسناد و املاک کشور و شورای اسلامی شهر و در سایر شهرها از مدیران کل یا رؤسای ادارات امور مالیاتی، راه و شهرسازی، جهاد کشاورزی و ثبت اسناد و املاک و یا نمایندگان آن‌ها و نماینده شورای اسلامی شهر تشکیل می‌شود. کمیسیون مذکور هر سال یک بار، ارزش معاملاتی املاک را به تفکیک عرصه و اعیان تعیین می‌کند.

کمیسیون مزبور موظف است ارزش معاملاتی این قانون را در سال اول، معادل دو درصد (۲٪) میانگین قیمت‌های روز منطقه با لحاظ ملاک‌های زیر تعیین کند:

(الف) قیمت ساختمان با توجه به مصالح (اسکلت فلزی یا بتون آرمه یا اسکلت بتونی، سوله و غیره) و قدمت و تراکم و طبقه استفاده از آن (مسکونی، تجاری، اداری، آموزشی، بهداشتی، خدماتی و غیره) و نوع مالکیت؛

(ب) قیمت اراضی با توجه به نوع کاربری و موقعیت جغرافیایی از لحاظ تجاری، صنعتی، مسکونی، آموزشی، اداری و کشاورزی.

این شاخص هر سال به میزان دو واحد درصد افزایش می‌یابد تا زمانی که ارزش معاملاتی هر منطقه به بیست درصد (۲۰٪) میانگین قیمت‌های روز املاک برسد.

### ۳.۲. مالیات بر درآمد حاصل از ساخت و فروش

براساس اصلاحیه قانون مالیات‌های مستقیم مصوب سال ۱۳۸۰، اولین نقل و انتقال قطعی ساختمان‌های نوساز اعم از مسکونی و غیره که بیش از ۲ سال از تاریخ صدور گواهی پایان کار آن‌ها نگذشته باشد، علاوه بر مالیات نقل و انتقال قطعی موضوع ماده ۵۹ قانون، مشمول مالیات مقطوع به نرخ ۱۰ درصد به مأخذ ارزش معاملاتی اعیانی مورد انتقال خواهد بود. این مالیات هم اشخاص حقیقی و هم اشخاص حقوقی را شامل گردیده، مالیات دیگری بابت درآمد حاصل از ساخت و فروش املاک (مالیات بساز و بفروشی) به فعالان این بخش تعلق نمی‌گرفت.

در اصلاحیه سال ۱۳۹۴ قانون مالیات‌های مستقیم، رویکرد اخذ این نوع مالیات، از اخذ مالیات مقطوع براساس ارزش‌های مندرج در دفترچه کمیسیون تقویم املاک، به اخذ مالیات

متناسب با درآمد مکتسبه حاصل از ساخت و فروش مسکن تغییر کرده است که به دلیل ارزیابی براساس قیمت‌های واقعی معامله شده، تغییر قابل ملاحظه‌ای در میزان مالیات‌های متعلقه بخش مسکن ایجاد خواهد کرد. با توجه به طولانی بودن زمان ساخت یک پروژه ساختمانی، نحوه محاسبه و تشخیص درآمدهای واقعی حاصل از فعالیت ساخت و فروش مسکن، محل بحث و تأمل است.

بر اساس ماده ۷۷ اصلاحیه قانون مالیات‌های مستقیم، درآمد اشخاص حقیقی و حقوقی ناشی از ساخت و فروش هر نوع ساختمان حسب مورد، مشمول مقررات مالیات بر درآمد موضوع فصول چهارم و پنجم باب سوم قانون خواهد بود.

در تبصره ۱ این ماده تصریح شده است که اولین نقل و انتقال ساختمان‌های مذکور علاوه بر مالیات نقل و انتقال قطعی موضوع ماده ۵۹ این قانون، مشمول مالیات علی‌الحساب به نرخ ده درصد (۱۰٪) به مأخذ ارزش معاملاتی ملک مورد انتقال است. مالیات قطعی مؤدیان موضوع این ماده، پس از رسیدگی، طبق مقررات مربوط تعیین می‌شود.

در تبصره ۲ این ماده نیز شمول مقررات این ماده درباره ساخت و فروش ساختمان به وسیله اشخاص حقیقی، منوط به آن است که بیش از سه سال از تاریخ صدور گواهی پایان کار آن نگذشته باشد.

شهرداری‌ها نیز موظف شده‌اند هم‌زمان با صدور پروانه ساخت و همچنین در هنگام صدور پایان کار، مراتب را به منظور تشکیل پرونده مالیاتی به اداره امور مالیاتی ذیربط به ترتیبی که سازمان امور مالیاتی کشور تعیین می‌کند، گزارش کنند. شایان ذکر است که شهرهای زیر یکصد هزار نفر جمعیت از حکم این ماده، مستثنی هستند.

### ۳.۳. مالیات خانه‌های خالی

مالیات بر خانه‌های خالی از سکنه، منجر به افزایش هزینه نگهداری خانه‌های خالی برای مالکان می‌شود و به عنوان ابزار و اهرمی مکمل در کنار سیاست‌های افزایش عرضه مسکن برای کاهش قیمت و ایجاد تعادل در بازار عمل می‌کند.

وجود درصدی از واحدهای مسکونی خالی، جزء ذاتی تعادل در بازار مسکن تلقی می‌شود؛ اما باید توجه داشت که درصد طبیعی واحدهای مسکونی خالی، تنها در شرایط تعادل عرضه و تقاضای مسکن در بازار، معنادار است و لزوماً مقدار ثابتی نیست.

قانون مالیات بر خانه‌های خالی از سکنه در سال ۱۳۶۶ به تصویب رسید؛ ولی در اصلاحیه سال ۱۳۸۰ به دلیل اینکه هزینه‌های اجرایی این مالیات، از درآمد آن بیش‌تر بود، لغو شد؛ تا اینکه در ماده ۵۴ مکرر الحاقی قانون سال ۱۳۹۴ مقرر شد واحدهای مسکونی واقع در شهرهای با جمعیت بیش از یکصد هزار نفر که به استناد سامانه ملی املاک و اسکان کشور (موضوع تبصره ۷ ماده ۱۶۹ مکرر این قانون) با عنوان «واحد خالی» شناسایی می‌شوند، در سال دوم، مشمول یک دوم مالیات متعلقه، سال سوم، برابر مالیات متعلقه و در سال چهارم به بعد، یک و نیم برابر مالیات متعلقه شوند.

### ۳.۴. مالیات بر درآمد اجاره

به استناد ماده ۵۲ قانون مالیات‌های مستقیم مصوب ۱۳۶۶ و اصلاحات بعدی، درآمدی که اشخاص حقیقی و یا حقوقی از محل واگذاری حقوق خود نسبت به املاک واقع در ایران تحصیل می‌کنند، مشمول مالیات بر درآمد است. به استناد ماده ۵۳ قانون مذکور به هنگام تعیین مالیات اجاره املاک، معادل ۲۵ درصد مال الاجاره دریافتی مالک (بابت هزینه، استهلاکات و تعهدات مالک نسبت به مورد اجاره) از کل مال الاجاره کسر و ۷۵ درصد آن به عنوان درآمد مشمول مالیات تعیین می‌شود.

به موجب ماده ۱۱ قانون تشویق احداث و عرضه واحدهای مسکونی استیجاری مصوب سال ۱۳۷۳، کلیه واحدهای مسکونی دارای زیربنای ۱۲۰ مترمربع و کم‌تر که به منظور سکونت به اجاره واگذار می‌شدند، از پرداخت مالیات بر درآمد اجاره معاف شدند. از سال ۱۳۸۱ با اجرای اصلاحیه سال ۱۳۸۰ قانون مالیات‌های مستقیم، معافیت قسمت اخیر تبصره ۱۱ ماده ۵۳ جایگزین معافیت ماده ۱۱ قانون تشویق احداث و عرضه واحدهای مسکونی استیجاری شد.<sup>۱</sup>

در اصلاحیه سال ۱۳۹۴ قانون مالیات‌ها نیز تغییرات قابل‌توجهی درباره این مالیات صورت پذیرفت و صرفاً در ماده ۵۴، ارزیابی درآمد اجاره براساس قرارداد منعقد، با تغییرات اندکی مواجه شد؛ به گونه‌ای که درآمد اجاره بر اساس قرارداد، اعم از رسمی یا عادی، مبنای

۱. مالکان مجتمع‌های مسکونی دارای بیش از سه واحد استیجاری که با رعایت الگوی مصرف مسکن بنا به اعلام وزارت مسکن و شهرسازی ساخته شده یا می‌شوند، در طول مدت اجاره از صد در صد (۱۰۰٪) مالیات بر درآمد املاک اجاری معاف می‌باشد. در غیر این صورت درآمد هر شخص ناشی از اجاره واحد یا واحدهای مسکونی در تهران تا مجموع یکصد و پنجاه متر مربع زیر بنای مفید و در سایر نقاط تا مجموع دویست متر مربع زیر بنای مفید از مالیات بر درآمد ناشی از اجاره املاک، معاف است.

تشخیص مالیات قرار می‌گیرد. در مواردی که قرارداد وجود نداشته باشد یا از ارائه آن خودداری گردد و یا مبلغ مندرج در آن کمتر از هشتاد درصد ارقام مندرج در جدول املاک مشابه اعلام شده به وسیله سازمان امور مالیاتی کشور باشد و همچنین در مورد ماده ۵۴ مکرر این قانون، میزان اجاره بها براساس جدول اجاره املاک مشابه تعیین خواهد شد.

### ۳.۵. مالیات بر اراضی بایر

مالیات بر اراضی بایر برای نخستین بار به استناد ماده ۲۱۴ قانون مالیات‌های مستقیم مصوب ۱۳۴۵ بر اراضی بایر واقع در محدوده شهر تهران و سایر شهرستان‌ها (به تشخیص دولت) وضع گردید؛ به نحوی که این مالیات را می‌توان یکی از قدیمی‌ترین انواع مالیات‌های مرتبط با املاک به حساب آورد.

مالیات مذکور در قانون مالیات‌های مستقیم مصوب ۱۳۶۶ نیز استمرار یافت. به موجب ماده ۱۲ قانون مالیات‌های مستقیم مصوب ۱۳۶۶ و اصلاحات سال ۱۳۷۱، کلیه اراضی بایر واقع در محدوده شهرها که بدون عذر موجه، بایر بمانند تا دو سال معادل ۲ درصد ارزش مربوطه، تا چهار سال پس از ۲ سال مذکور، معادل چهار درصد ارزش آن‌ها و پس از آن معادل ۵ درصد ارزش مربوطه مشمول مالیات می‌شدند. به دلایل مختلف و به‌ویژه عملکرد ضعیف آن، مواد ناظر بر وصول این نوع مالیات در اصلاحیه سال ۱۳۸۰ قانون مالیات‌های مستقیم حذف گردید و مالیات مذکور به طور کلی لغو شد.

این مالیات مجدداً در قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن و به نرخ ۱۲ درصد به مآخذ ارزش معاملاتی مسکن وضع شد که همچنان فاقد عملکرد است.

### ۳.۶. مالیات بر ارزش قیمت زمین و مسکن<sup>۱</sup> (عدم تصویب)

این مالیات به صورت درصدی از افزایش قیمت معاملاتی زمین یا مسکن در هنگام نقل و انتقال از فروشنده دریافت می‌شود. شایان ذکر است، اولین ملک افراد که تقاضای مصرفی آنهاست، از این مالیات معاف است. با توجه به اینکه ملک اول هر فرد معاف از پرداخت این مالیات است، مالیات مزبور، عمدتاً تقاضای سوداگرانه را هدف قرار می‌دهد و هزینه این تقاضاها را در بازار زمین و مسکن شهری افزایش می‌دهد. در نتیجه مالیات بر افزایش قیمت زمین و مسکن، یکی از ابزارهای کنترل سوداگری در بخش مسکن شناخته می‌شود؛ با این

حال در قانون سال ۱۳۹۴ به دلیل نبود زیرساخت‌های اطلاعاتی لازم و همچنین رعایت توازن مالیاتی میان بازارهای مختلف، این نوع مالیات، مناسب شرایط جاری بخش مسکن شناخته نشد و به تصویب نرسید.

### ۳.۷. مالیات بر نقل و انتقال مکرر (عدم تصویب)

این نوع مالیات، مشمول نقل و انتقال قطعی املاک، مازاد بر ۲ بار در سال است که به ازای هر واحد اضافی، مشمول افزایش نرخ مالیات می‌شود.

### ۳.۸. مالیات بر خرید املاک گران‌قیمت<sup>۱</sup> (عدم تصویب)

دریافت درصدی از کل ارزش املاک گران‌قیمت از خریدار در هنگام نقل و انتقال، مالیات بر خرید املاک گران‌قیمت نامیده می‌شود. مالیات بر خرید املاک گران‌قیمت، در واقع نوعی حق تمبر است که در معاملات مختلف بر حسب ارزش سند اخذ می‌شود. به منظور وضع این مالیات می‌توان املاک را در محدوده‌های قیمتی مشخص طبقه‌بندی کرد و سپس برای محدوده‌های قیمتی بالاتر، نرخ مالیاتی بیش‌تری در نظر گرفت؛ بدیهی است تمامی املاک موجود در کشور که از یک محدوده قیمتی خاص، پایین‌تر باشند، مشمول معافیت خواهند بود.

### ۳.۹. مالیات بر قیمت زمین (عدم تصویب)

مالیات بر قیمت زمین به معنی اخذ درصدی ثابت از قیمت زمین به صورت سالیانه است. در این نوع مالیات، تفاوتی میان استفاده یا عدم استفاده مالک از زمین وجود ندارد و همه زمین‌های شهری، مشمول آن می‌شوند. مهم‌ترین اثرات و ویژگی‌های این مالیات عبارت از درآمد مطمئن و پایدار برای دولت و شهرداری‌ها، افزایش بهره‌وری زمین و سادگی و کم هزینه بودن اجرای آن است.



## **فصل چهارم:**

### **بازار اجاره مسکن**

اجاره‌نشینی برای بسیاری از خانوارها، جانشین خرید مسکن به شمار می‌آید؛ به این ترتیب که با توجه به قیمت مسکن، ناگزیر می‌شوند یا ترجیح می‌دهند تقاضای خود را برای تملک مسکن به تعلیق درآورده، در مقابل به بازار اجاره مسکن روی آورند.

انتظار رشد قیمت‌ها در بازار مسکن، انگیزه خرید مسکن را در خانواده‌هایی که از توان مالی لازم برای این موضوع برخوردارند، دوجندان می‌نماید؛ زیرا واهمه دارند با ادامه روند صعودی قیمت‌ها، توان آن‌ها برای خرید مسکن در آینده، کاهش یابد.

در بسیاری از کشورهای توسعه‌یافته، بخش قابل توجهی از مسکن مورد نیاز خانوار، در بازار اجاره تأمین می‌شود؛ ولی در کشورمان با وجود افزایش سهم مسکن اجاره‌ای طی دهه‌های اخیر، همچنان سهم تصرف اجاره‌ای به مراتب کمتر از تصرف ملکی است و عمده خانوارها تمایل دارند مسکن خود را به صورت ملکی تأمین کنند.

واقع مطلب این است که به دلایل اقتصادی<sup>۱</sup>، اجتماعی<sup>۲</sup> و فرهنگی، میل به مالکیت در ایران، بالا است؛ به گونه‌ای که اکثر خانوارها تا وقتی که مجبور نشوند، سکونت اجاره‌ای را انتخاب نمی‌کنند.

نکته شایان توجه، ساختار تقاضای مصرفی مسکن در کشور است. با توجه به هرم جمعیتی کشور، تقاضای بالقوه عظیمی، در حال حاضر و در سال‌های آتی در بازار مسکن حضور خواهد داشت که بخش اصلی آن جمعیت، در محدوده سنی ۲۰ تا ۴۰ سال می‌باشند. واضح است که حتی اگر توان کسب درآمد این گروه سنی افزایش یابد، به طور طبیعی، این گروه سنی از انباشت پس‌انداز بالایی برخوردار نیست. به غیر از بخش کمی از این جریان تقاضا که با پشتوانه ثروت نسل‌های پیشین و یا با دریافت تسهیلات بانکی و غیربانکی به خرید مسکن اقدام می‌کنند، بقیه افراد به مسکن اجاره‌ای روی می‌آورند.

در سمت عرضه مسکن اجاره‌ای نیز با توجه به نوسانات شدید قیمت مسکن در کشورمان، بهره‌مندی از فرصت‌های سوداگری و خرید و فروش، جذابیت بیشتری نسبت به حفظ بلندمدت مسکن، به منظور اجاره‌داری دارد. خلأ نهادهای اجاره‌داری، بالا بودن هزینه‌های مبادلاتی، حمایت نکردن از صنعت اجاره‌داری و... نیز مزید بر علت هستند.

نگاهی به سمت عرضه مسکن اجاره‌ای در کشور، حاکی از آن است که عرضه، توسط متقاضیان بلندمدت سرمایه‌ای مسکن (دارندگان چند واحد مسکونی) تأمین می‌شود؛ چراکه

۱. رشد بیشتر قیمت مسکن نسبت به تورم عمومی در بلندمدت را می‌توان مهم‌ترین دلیل اقتصادی تلقی کرد.

۲. داشتن مسکن ملکی، یک منزلت اجتماعی محسوب می‌شود.

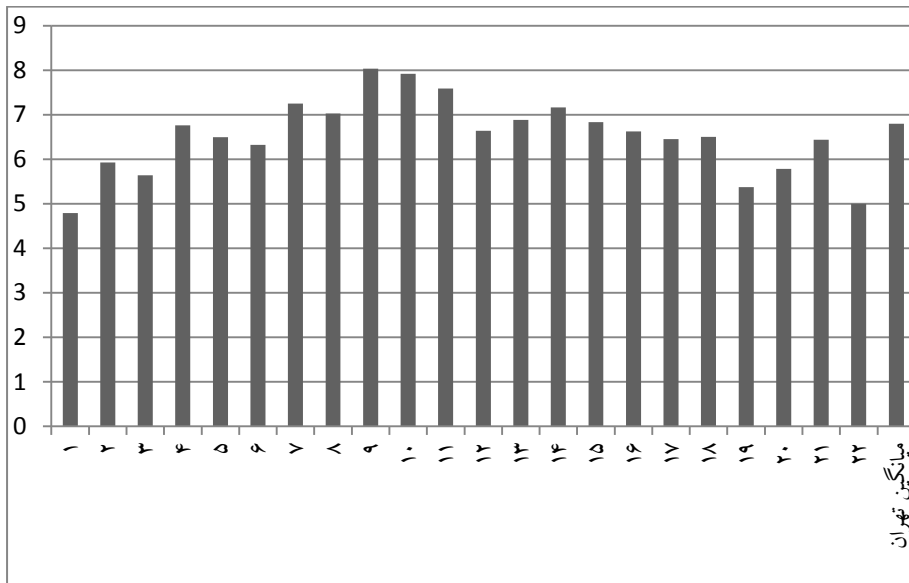
این افراد برای حفظ ارزش پول در برابر تورم و کسب عایدی و سود سرمایه، اقدام به پس انداز روی دارایی به صورت خرید مسکن می نمایند و واحدهای مازاد بر نیاز خود را به صورت اجاره‌ای ارائه می دهند.

با این حال یکی از مهم ترین علل شکل نگرفتن اجاره‌داری حرفه‌ای در کشورمان را می توان ناشی از نوع بازدهی آن دانست. شایان توجه است که مسکن نیز مانند سهام، دو نوع بازدهی ایجاد می کند: یکی عایدی سرمایه (افزایش قیمت مسکن) و دیگری سود سرمایه (اجاره مسکن). مطالعات اقتصادی حاکی از آن است که نرخ رشد بلندمدت قیمت مسکن، تقریباً منطبق با تورم عمومی است. بنابراین افزایش قیمت مسکن را نمی توان به عنوان بازدهی واقعی لحاظ کرد؛ چراکه افزایش قیمت، در واقع جبران کاهش ارزش ناشی از تورم عمومی است و بازدهی واقعی مسکن از طریق اجاره بها تأمین می شود؛ بنابراین توسعه اجاره‌داری حرفه‌ای رابطه مستقیمی با بازدهی ناشی از اجاره دارد.

در ایران، با وجود اینکه بخش قابل توجهی از درآمد خانوارهای مستأجر مصروف اجاره بها (حدود یک سوم در سال ۱۳۹۳) می شود، عمده بازدهی اسمی مسکن، مربوط به افزایش قیمت است، نه اجاره بهای دریافتی. به گونه‌ای که طی دو دهه گذشته، متوسط بازدهی اجاره در مناطق ۲۲ گانه شهر تهران (نسبت اجاره سالانه به قیمت مسکن) ۵ تا ۸ درصد است. ضمن اینکه با لحاظ هزینه‌های جانبی (استهلاک، مالیات، حق الزحمه مشاوران املاک و...)، بازدهی واقعی اجاره‌داری، به کم تر از اعداد یادشده می رسد.<sup>۱</sup>

۱. متوسط رشد قیمت مسکن در تهران طی ۲۵ سال گذشته، حدود ۲۲ درصد بوده است.

## نمودار شماره ۱۷: بازدهی اجاره واحد مسکونی در مناطق ۲۲ گانه شهر تهران - ۱۳۹۴



منبع: سامانه ثبت معاملات و املاک کشور، محاسبات مؤلف

این در حالی است که عمده بازدهی مسکن در کشورهای دارای اجاره‌داری حرفه‌ای، از طریق اجاره‌بها تأمین می‌شود؛ ضمن اینکه در این کشورها علاوه بر بازدهی معمول ناشی از دریافت اجاره، امتیازاتی مانند یارانه مستقیم، تسهیلات کم‌بهره، معافیت‌های مالیاتی و... برای حمایت از مسکن اجاره‌ای اقشار هدف، لحاظ می‌شود که این امتیازات، جذابیت اجاره‌داری برای این اقشار را نیز افزایش می‌دهد. از سوی دیگر، پایین بودن استهلاک و در نتیجه بالا بودن عمر مفید ساختمان، موجب افزایش دوره بهره‌برداری از سرمایه‌گذاری برای اجاره‌داری می‌شود.<sup>۱</sup>

بنابراین با توجه به جمیع موارد و ملاحظات مترتب بر فرآیند اجاره‌داری، طبیعی است که در ایران بخش خصوصی، انگیزه لازم برای سرمایه‌گذاری به قصد اجاره‌داری حرفه‌ای نداشته باشد. در همین راستا، بر خلاف تصور عمومی نباید صاحبان منازل را به سبب بالا بودن اجاره‌ها، برندگان بازار مسکن در ایران بدانیم. ممکن است گفته شود مستأجران نیز رضایتی از بازار اجاره ندارند و از بالا بودن اجاره‌ها، به‌ویژه در کلان‌شهرها، گله دارند. دو

۱. عمر مفید مسکن در ایران، یک سوم کشورهای توسعه یافته است.

علت کلی برای این مسأله قابل ذکر است. علت اول، درون‌بخشی و ناشی از بالا بودن قیمت زمین و مسکن است که منجر به کم شدن نسبت اجاره به قیمت مسکن و نارضایتی موجر می‌شود و علت دوم، برون‌بخشی و ناشی از پایین بودن سطح عمومی درآمدها است که منجر به زیاد شدن نسبت اجاره به درآمد خانوار و نارضایتی مستأجر می‌شود. بنابراین می‌توان با محرک‌هایی، بازدهی سرمایه‌گذاری در اجاره‌داری حرفه‌ای (به‌ویژه برای کم‌درآمدها) را افزایش داده انگیزه‌هایی چون حذف یا تخفیف مالیات و عوارض، پرداخت یارانه و... به مالک، بدون اینکه میزان اجاره پرداختی توسط مستأجر را بیفزاید، موجب توجیه‌پذیر گردیدن حضور در بازار اجاره می‌شود.

## ۱. تصرف مسکن

همان‌گونه که اشاره شد، شرایط حاکم بر اقتصاد کلان، به صورت عام و اقتصاد مسکن به صورت خاص، مهم‌ترین عوامل انتخاب الگوی تصرف (ملکی، اجاره‌ای) است.<sup>۱</sup> مسکن در کشورهای توسعه یافته، یک موضوع اقتصادی است؛ یعنی فرد در تأمین مسکن، دو گزینه اصلی در اختیار دارد: مسکن اجاره‌ای و مسکن ملکی. هر کدام مقرون به صرفه‌تر باشد، از سوی خانوار انتخاب می‌شود، تا جایی که در برخی از کشورها، سهم سکونت ملکی، کم‌تر از سهم سکونت اجاره‌ای است.<sup>۲</sup>

براین اساس می‌توان مدعی شد در کشورهای توسعه یافته، مسکن اجاره‌ای، جانشین قوی برای مسکن ملکی است و مهم‌ترین عامل مؤثر بر انتخاب این دو نوع مسکن، هزینه فرصت آن‌ها می‌باشد. دلایل مختلفی برای این موضوع در کشورهای یاد شده، قابل ذکر است: از یک سو مسکن ملکی همیشه به عنوان یک دارایی با بازدهی بالا و ریسک اندک نیست و گزینه‌های متنوعی برای سرمایه‌گذاری خانوارها وجود دارد.<sup>۳</sup> از سوی دیگر واحد مسکونی ملکی با واحد مسکونی اجاره‌ای از لحاظ سطح خدمات هر یک، تفاوت معناداری ندارد.

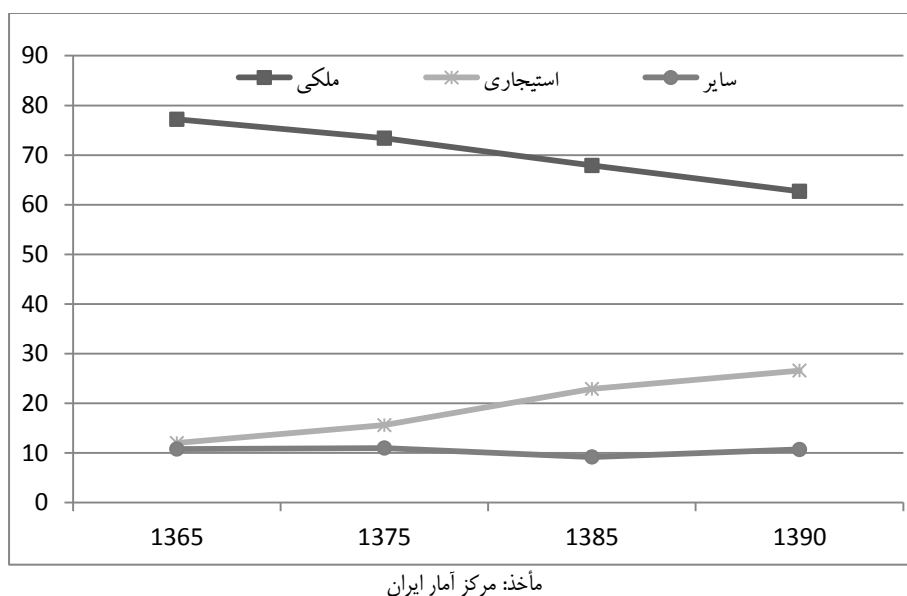
۱. عوامل اجتماعی، فرهنگی، جغرافیایی و... نیز مؤثرند.

۲. در کشور آلمان، سهم تصرف ملکی مسکن، حدود ۴۰ درصد است.

۳. بر مبنای معیار اقتصادی، در بسیاری از کشورهای توسعه یافته، مسکن ملکی دارای هزینه بالا و بازدهی پایین است. بر این اساس، در بسیاری از موارد، مسکن اجاره‌ای مقرون به صرفه است.

نمودار شماره ۱۸، وضعیت تصرف مسکن ایران طی سالیان گذشته را به نمایش گذارده است. در سال ۱۳۶۵، بیش از ۷۷ درصد خانوارهای کل کشور، دارای سکونت ملکی بوده‌اند، ۱۲ درصد اجاره‌نشین، و ۱۰.۸ درصد نیز سایر انواع تصرف (رایگان، سازمانی و...) داشته‌اند. این نسبت‌ها در سال ۱۳۹۰ به ۶۲.۷ درصد، تصرف ملکی و ۲۶.۶ درصد، تصرف اجاره‌ای و ۱۰.۷ درصد سایر انواع تصرف، تغییر یافته است.

نمودار شماره ۱۸: سهم انواع تصرف واحد مسکونی در کل کشور - درصد

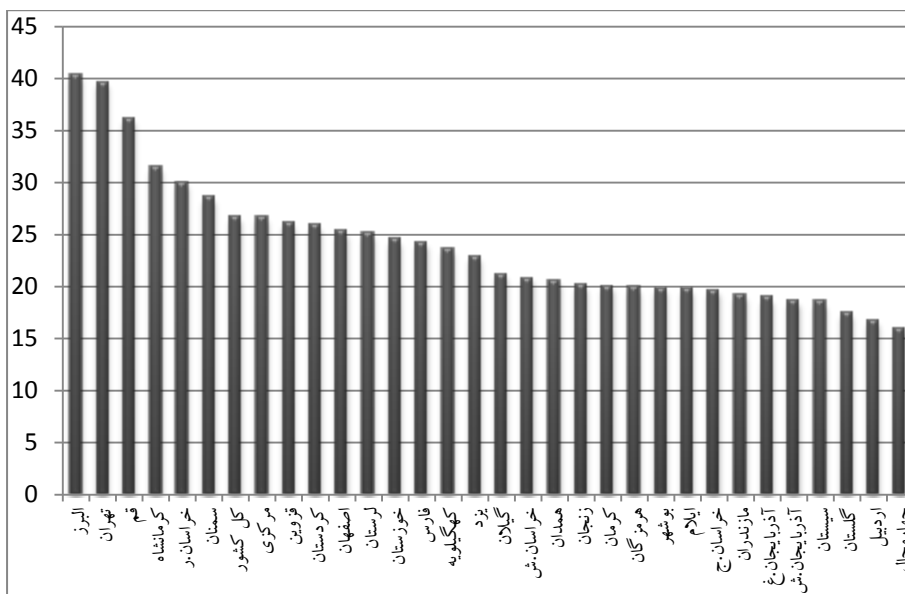


بنابراین، طی دهه‌های گذشته، سهم تصرف ملکی در کشور، کاهش و سهم تصرف اجاره‌ای، افزایش یافته است. به نظر می‌رسد نوسانات اقتصاد کلان، افزایش نرخ تورم به خصوص قیمت مسکن، افت درآمد واقعی خانوار و توزیع نابرابر درآمدی، موجب شده است که تأمین مالی مسکن ملکی، از توان بسیاری از خانوارها، به‌ویژه در شهرها، فراتر رود و نسبت مالکیت مسکن، کاهش یابد. به عبارت دیگر، مستأجران، با برون‌فکنی از بازار مسکن ملکی مواجه بوده و افزایش سکونت اجاره‌ای در کشور را نمی‌توان به اختیار خانوارها نسبت داد.

از سوی دیگر، تغییرات در ساختار جمعیتی کشور و گسترش خانوارهای ۱ و ۲ نفره، تقاضا برای مسکن اجاره‌ای را افزایش داده است. این در حالی است که برای خانوار ایرانی، به لحاظ فرهنگی، اجتماعی، سکونت ملکی دارای مطلوبیت بالاتری نسبت به سکونت اجاره‌ای است.

همچنین باید توجه داشت که مسکن در ایران، بخش بزرگی از ثروت خانوار را به خود اختصاص داده است. از این رو، افزایش قیمت مسکن، بسته به نحوه مالکیت خانوار، میزان افزایش درآمد سالانه خانوار و همچنین نرخ تورم، اثرات متفاوتی بر اقتصاد خانوارها دارد.<sup>۱</sup> نگاهی به نحوه تصرف خانوارها در استان‌های مختلف کشور نیز حاکی از اختلافات معنادار در این باره است: در حالی که حدود ۴۰ درصد از خانوارها در استان‌های البرز و تهران، سکونت اجاره‌ای داشته‌اند. این نسبت در استان‌های اردبیل و چهارمحال بختیاری، حدود ۱۶ درصد بوده است.

نمودار شماره ۱۹: سهم تصرف اجاره‌ای واحد مسکونی استان‌های کشور - ۱۳۹۰



مأخذ: مرکز آمار ایران

۱. آمارها نشان می‌دهد در طی دو دهه اخیر، میانگین سالانه نرخ رشد قیمت مسکن بیشتر از میانگین نرخ رشد درآمد خانوار شهری و نرخ تورم عمومی بوده است؛ از این رو به صورت نسبی، تغییر و تحولات بخش مسکن و اقتصاد کلان، به ضرر خانوارهای فاقد مسکن و به سود خانوارهای مالک مسکن روی داده و ارزش واقعی ثروت مالکان مسکن در مناطق شهری، ارتقا یافته است.

## ۲. رابطه قیمت و اجاره مسکن

در محاسبه و تحلیل رابطه بین قیمت و اجاره مسکن، اولین سؤال این است که اگر مسکن، جریان درآمدی معادل  $R$  ریال در دوره بهره‌برداری ایجاد کند، سرمایه‌گذار برای خرید واحد مسکونی حاضر است، چه مقدار پرداخت کند؟ برای پاسخ می‌توان روش ارزش حال درآمدها را جهت استخراج قیمت مسکن، مورد استفاده قرار داد. چنانچه جریان درآمد طی  $n$  سال ایجاد گردد، عبارت زیر به دست می‌آید:

$$P = \frac{R_1}{(1+i)} + \frac{R_2}{(1+i)^2} + \dots + \frac{R_n}{(1+i)^n}$$

در این رابطه  $P$  قیمت مسکن،  $R$  درآمد اجاره مسکن و  $i$  هزینه استفاده مسکن را نشان می‌دهد. با انجام اصلاح و تعدیل‌هایی در رابطه اخیر، ارتباط معروف بین قیمت و اجاره مسکن برقرار می‌شود.<sup>۱</sup>

این رابطه، چند کاربرد مهم در اقتصاد مسکن دارد:

اول: ارتباط بین قیمت و اجاره را نشان می‌دهد. دوم: ارتباط بین بازار مسکن به‌عنوان یک دارایی و سایر بازارها را برقرار می‌سازد.<sup>۲</sup> سوم: اثر متغیرهای برون‌زا بر تعادل در بازار مسکن بررسی می‌شود.<sup>۳</sup>

سازوکار تعادل در بازار مسکن به وسیله دی پاسکواله<sup>۴</sup> و ویتن<sup>۵</sup> در نمودار شماره ۲۰ ارائه شده است: در ربع اول نمودار، نحوه تعیین اجاره واحد مسکونی توضیح داده شده است. منحنی تقاضای مسکن، ارتباط بین ذخیره مسکن و اجاره را با فرض ثابت بودن سایر عوامل را نشان می‌دهد و شیب آن بستگی به کشش قیمتی تقاضای مسکن خواهد داشت. به دلیل

$$1. P = \frac{R}{i}$$

۲. با استفاده از رابطه اخیر و سایر گزینه‌هایی که برای سرمایه‌گذاری وجود دارد، افراد درباره سید دارایی خود تصمیم می‌گیرند.  
 ۳. نرخ سرمایه‌ای شدن مسکن (Capitalization Rate) از اجزایی تشکیل شده است (نرخ استهلاک، نرخ بهره، نرخ مالیات، نرخ منفعت سرمایه) و تغییر هر یک می‌تواند تعادل جدیدی در بازار مسکن به وجود آورد.

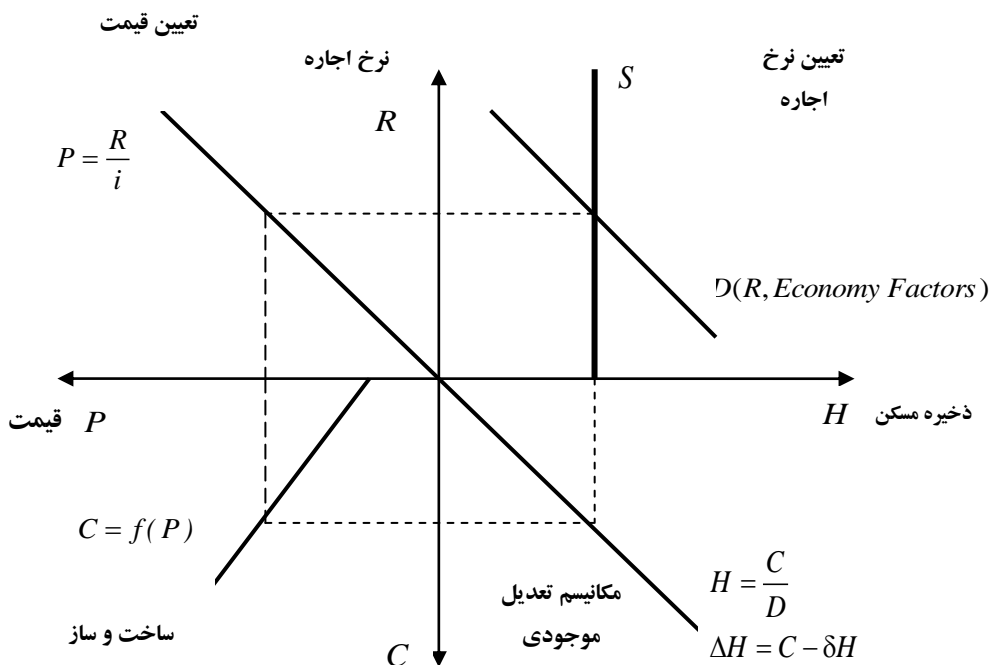
4. Dipasquale

5. Wheaton



ثابت بودن عرضه مسکن در کوتاه مدت، منحنی عرضه مسکن به صورت خط عمودی موازی محور عمودی (اجاره مسکن) مشخص شده است.

نمودار شماره ۲۰: تعادل در بازار مسکن



در ربع دوم، فضای اجاره و قیمت مسکن نشان داده شده است. شیب شعاع که از مبدأ مختصات ترسیم شده برابر نرخ هزینه استفاده مسکن و یا نرخ سرمایه‌ای شدن مسکن است و نرخ بازدهی سرمایه‌گذاری را برای دارایی‌های مستغلات اندازه‌گیری می‌کند که همان نسبت اجاره به قیمت خواهد بود.

نرخ سرمایه‌ای شدن مسکن، درآمدی است که سرمایه‌گذاران از طریق نگهداری دارایی غیرمنقول به دست می‌آورند. هدف از تمرکز بر بازار دارایی‌ها آن است که با تعیین نرخ اجاره در بازار مسکن و استفاده از نرخ تبدیل سرمایه (نرخ سرمایه‌ای شدن)، قیمت مسکن به دست

آید. با تغییر هر یک از اجزای هزینه استفاده مسکن، شیب شعاع دچار تغییر می‌شود. افزایش (کاهش) نرخ سرمایه‌ای شدن مسکن، شیب شعاع را بیش‌تر (کم‌تر) می‌کند و شعاع در جهت محور عمودی (افقی) چرخش می‌یابد.

در ربع سوم، میزان ایجاد دارایی مسکن جدید اندازه‌گیری می‌شود. این منحنی، هزینه جایگزینی را نشان می‌دهد. هزینه جایگزینی مسکن نوساز با افزایش تعداد ساختمان‌های نوساز افزایش می‌یابد و در این صورت منحنی به سمت بالا و چپ انتقال می‌یابد و هر چه قیمت ساختمان جدیدالتأسیس بیش‌تر شود، حرکت در طول منحنی از نقطه‌ای به نقطه دیگر صورت می‌گیرد و در صورت افزایش هزینه جایگزینی و یا هزینه ساخت‌وساز ساختمان‌های جدید، منحنی به سمت بالا و چپ انتقال می‌یابد.

نهایتاً در ربع چهارم شکل اخیر، جریان تولید خالص سالانه مسکن در موجودی و ذخیره بلندمدت مسکن انتقال پیدا می‌کند. تغییر ذخیره مسکن ( $\Delta H$ ) در هر دوره زمانی برابر با ساختمان‌های جدیدالتأسیس منهای کاهش ذخیره مسکن بر اثر استهلاک واحدهای مسکونی موجود است ( $\Delta H = C - \delta.H$ ). شعاعی که از مبدأ مختصات رسم شده است، نشان می‌دهد تولید سالانه مسکن جدید ( $C$ ) برابر با میزان استهلاک موجود ذخیره مسکن است؛ از این رو تعیین سطح جدید ذخیره مسکن با توجه به میزان ساخت‌وساز جدید و استهلاک واحدهای مسکونی موجود صورت می‌گیرد. چنانچه  $\Delta H$  مثبت باشد، در این صورت، ذخیره مسکن افزایش می‌یابد و بر عکس. یکی از شرایط تعادل بلندمدت بازار مسکن، مستلزم آن است که  $\Delta H = 0$  باشد. برای اینکه بازار در تعادل باشد، سرمایه‌گذاری باید در سطحی باشد که سطح ذخیره مسکن  $H$  حفظ شود؛ به عبارت دیگر در صورت ثابت‌بودن ذخیره مسکن، استهلاک و سرمایه‌گذاری جدید در مسکن برابر خواهند بود.<sup>۱</sup>

### ۳. اجاره‌بهای مسکن

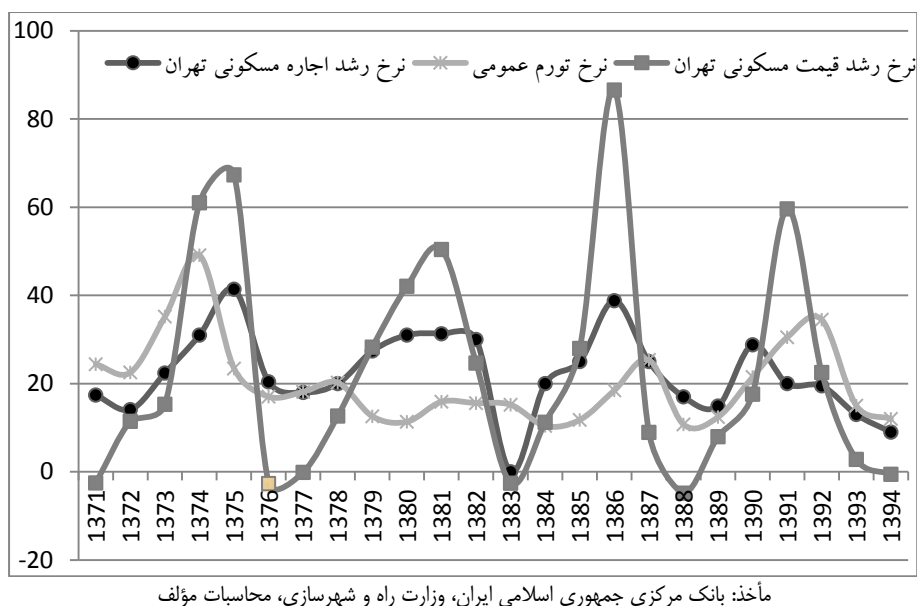
اجاره‌بهای مسکن از عوامل مختلف درون و برون‌بخشی متأثر است؛ به طوری که می‌توان آن را تابعی چند متغیره از عواملی چون رشد شاخص کل (تورم)، قیمت مسکن، عرضه و تقاضای واحدهای اجاره‌ای، عوامل روانی و... دانست.<sup>۲</sup>

۱. اگر ذخیره مسکن مورد تقاضا در بازار املاک مسکن، کمتر از ذخیره مسکن تعیین‌شده در بازار دارایی‌های مسکن باشد، اجاره، قیمت و تولید مسکن کاهش خواهند یافت.

۲. مهم‌ترین عوامل مؤثر بر نرخ رشد اجاره‌بها، نرخ تورم عمومی و نرخ رشد قیمت مسکن است.

### نمودار شماره ۲۱: نرخ تورم عمومی، نرخ رشد قیمت واحد مسکونی و نرخ اجاره واحد

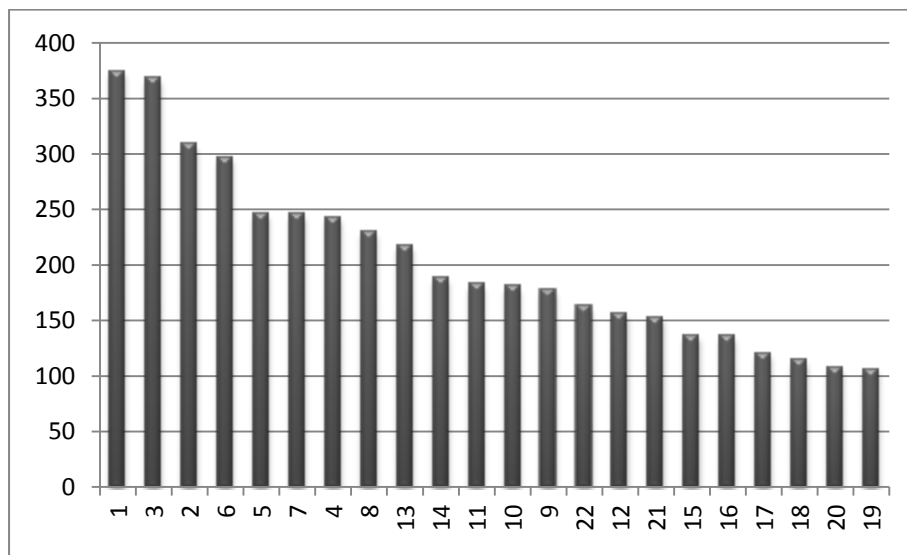
#### مسکونی در شهر تهران



در میان مدت و بلندمدت، نرخ اجاره بها هماهنگ با نرخ تورم و قیمت مسکن تغییر می‌یابد، با این حال در کوتاه مدت نقش عوامل روانی، انتظارات و عرضه و تقاضای واحدهای اجاره‌ای در این خصوص حائز اهمیت است؛ به طوری که در فصول افزایش تقاضا ناشی از نقل و انتقالات (نیمه اول سال)، با تحریک عوامل روانی و انتظارات، اوج‌گیری اجاره‌بهای مسکن را مشاهده کنیم؛ ولی پس از عبور از این دوره و فروکش نمودن تقاضای فصلی و فشار روانی (نیمه دوم سال)، به تدریج نوسانات قیمتی در بازار اجاره مسکن، تعدیل و به ثبات نسبی می‌رسد.

نگاهی به مناطق ۲۲ گانه تهران، حاکی از تفاوت بالا در اجاره بها میان مناطق است؛ به طوری که اجاره مناطق ۱، ۳ و ۲ با بیش از ۳۰ هزار تومان برای هر متر مربع، گران‌ترین، و اجاره مناطق ۱۹، ۲۰ و ۱۸ با حدود یک سوم اجاره در مناطق یاد شده، ارزان‌ترین مناطق تهران برای سکونت اجاره‌ای در سال ۱۳۹۴ بودند.

### نمودار شماره ۲۲: اجاره ماهانه یک متر مربع واحد مسکونی در مناطق ۲۲ گانه شهر تهران (ریال) - ۱۳۹۴



مأخذ: سامانه ثبت معاملات و املاک کشور

شایان ذکر است که در کشور ما هزینه فرصت رهن (ودیعه) مسکن برای هر یک میلیون تومان، غالباً معادل ۳۰ هزار تومان اجاره‌بهای ماهانه لحاظ می‌شود.<sup>۱</sup>

۱. یکی از مسائلی که طی سالیان اخیر، بارها مورد کنکاش صاحب‌نظران و سیاست‌گذاران بخش مسکن قرار گرفته، کاهش دستوری هزینه فرصت پول در بازار اجاره و به عبارتی تغییر نحوه تبدیل ودیعه رهن با مبلغ اجاره‌بها است. هرچند این ارتباط (هزینه فرصت پول در بازار اجاره) تا حدود زیادی از ویژگی‌های اقتصادی کشور، به‌ویژه بازار پول نشأت می‌گیرد؛ اما کاهش دستوری هزینه فرصت (قیمت) هر یک میلیون ریال ودیعه رهن مسکن (مثلاً از سی هزار ریال به بیست هزار ریال)، منجر به شکل‌گیری ساختار قیمتی جدیدی در این حوزه خواهد گردید که هر چند تمایل موجران را به افزایش سهم ودیعه در معاملات اجاره در پی خواهد داشت؛ اما این سیاست می‌تواند کارکرد نامطلوبی بر جای گذارد؛ به گونه‌ای که در صورت ابلاغ دستور روش جدید محاسبه ودیعه مسکن، این تصور در موجران، شکل می‌گیرد که اجاره ملکشان با کاهش مواجه شده است که به طور طبیعی، این مسأله می‌تواند به زیان مستأجران تمام شود.

به نظر می‌رسد، در صورت کاهش نرخ تورم و کاهش سود سپرده‌های بانکی در کشور، می‌توان امیدوار بود، خود بازار، به تدریج، نسبت به تعدیل هزینه فرصت (قیمت) ودیعه رهن مسکن اقدام نماید؛ گو اینکه طی سالیان اخیر نیز، مبنای تبدیل رهن به اجاره تا حدودی تعدیل گردیده است؛ برای مثال اگر شخصی برای اجاره دادن ملک خود که رهن کامل آن ۱۰۰ میلیون تومان است به مشاوران املاک مراجعه نموده و درخواست اجاره دادن ملکش را با اجاره ماهانه ۳ میلیون تومان داشته باشد؛ احتمالاً به او گفته خواهد شد، اجاره ماهانه ملکش، کمتر از ۳ میلیون تومان می‌ارزد (احتمالاً حدود ۲ میلیون می‌ارزد). بنابراین نظام بازار به صورت غیردستوری، تعدیل نرخ را انجام داده است. البته مشاوران املاک برای محاسبه حق‌الزحمه دلالتی خود، در حالت رهن کامل همین ملک، همچنان اجاره ماهیانه را ۳ میلیون تومان لحاظ می‌نمایند!

#### ۴. نکات کلیدی مسکن اجاره‌ای در ایران

- ✓ سهم اجاره از کل هزینه خانوار، رابطه معکوسی با درآمد خانوار دارد (اقشار پایین جامعه، درصد بیش‌تری از هزینه خود را صرف اجاره مسکن می‌کنند).
- ✓ میزان اجاره‌نشینی در کشور طی سه دهه گذشته، روند افزایشی داشته است (به مرور زمان، درصد بیش‌تری از خانوارها، اجاره‌نشین شده‌اند).
- ✓ میزان و ساختار عایدی اجاره‌داری، مشکلات حقوقی و مهیا نبودن بسترهای اقتصادی، از دلایل شکل نگرفتن اجاره‌داری حرفه‌ای در کشور است.
- ✓ ناکافی و ناکارآمد بودن مسکن اجتماعی و حمایتی، موجب سوق یافتن گروه‌های هدف چنین طرح‌هایی به بازار مسکن اجاره‌ای شده است.
- ✓ ساختار اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی کشور، موجب ذهنیت نامطلوب درباره مسکن اجاره‌ای است.
- ✓ بالا بودن طول دوره انتظار مسکن و انباشت تقاضا، موجب افزایش تقاضا برای مسکن اجاره‌ای شده است.
- ✓ افرادی که به منظور اشتغال به کلان‌شهرها - به‌ویژه تهران - مهاجرت می‌کنند، عمدتاً متقاضی مسکن اجاره‌ای هستند که موجب افزایش تقاضا برای مسکن اجاره‌ای در این مناطق می‌گردند.
- ✓ فقدان برنامه راهبردی بلندمدت برای مسکن اجاره‌ای، سیاست‌گذاری در این حوزه را مقطعی و بدون نقشه راه نموده است.
- ✓ بعد خانوار در اجاره‌نشینان، کمتر از مالکان است (خانواده‌های مستأجران، کم‌جمعیت‌تر از خانواده‌های مالکان هستند).
- ✓ اجاره‌نشینی خانوارها، رابطه معکوسی با سن سرپرست خانوارها دارد (مستأجران، جوان‌تر از مالکان هستند).
- ✓ سهم اجاره از کل هزینه خانوار، رابطه مستقیمی با جمعیت شهر دارد (مشکل اجاره‌نشینی، در شهرهای پرجمعیت، بیش‌تر است).
- ✓ اجاره‌نشینی، رابطه مستقیمی با میزان مهاجرپذیری شهرها دارد (در شهرهای مهاجرپذیر، اجاره‌نشینی بیش‌تر است).
- ✓ در بلندمدت، نرخ افزایش اجاره‌بها تقریباً منطبق بر ترکیبی از نرخ افزایش قیمت مسکن و نرخ تورم عمومی است.

- ✓ مشکل اجاره‌نشینی کشور، بیش از اینکه یک مسأله درون‌بخشی (مثل بالا بودن اجاره به قیمت مسکن) باشد یک مسأله برون‌بخشی (مثل بالا بودن نسبت اجاره به درآمد خانوار) است.
- ✓ هرچند جانشینی بالایی میان مسکن ملکی و اجاره‌ای وجود دارد اما این دو، کاملاً جانشین یکدیگر نبوده و می‌توان آن‌ها را مکمل یکدیگر دانست؛ بر این مبنا کل مسأله اجاره را نمی‌توان در بازار مسکن ملکی حل نمود.
- ✓ نهادسازی برای اجاره‌داری، لازمه شکل‌گیری حرفه‌ای اجاره‌داری است.
- ✓ در برنامه‌ریزی برای مسکن اجتماعی، ضروری است سهمی از آن به صورت اجاره‌ای تأمین شود. در این خصوص، علاوه بر دولت، نقش شهرداری، بهزیستی، کمیته امداد و... شایان توجه است.
- ✓ اتخاذ هر سیاست عوام‌پسندی که با لحاظ منافع متقاضیان (مستأجران) و بدون توجه به منافع عرضه‌کنندگان (موجرین) صورت پذیرد، در نهایت موجب بازی باخت-باخت می‌گردد (تجارب جهانی حاکی از آن است که با مشخص شدن تبعات سرکوب مالی موجرین، سیاست‌های این چنینی بعد از مدتی کنار گذاشته شده‌اند).
- ✓ خلأ حضور وزارت راه و شهرسازی در حوزه سیاست‌گذاری پولی کشور (شورای پول و اعتبار) مشهود است.<sup>۱</sup>

۱. شایان توجه است که اجاره مسکن، بالاترین سهم را در هزینه خانوار (و همچنین تورم عمومی) دارد.

## **فصل پنجم:**

### **ادوار رونق و رکود بازار مسکن**

مهم‌ترین موضوع بخش مسکن از دیدگاه شهروندان، قیمت زمین، مسکن و اجاره است. تأثیراتی که شوک قیمت زمین و مسکن - در سال‌هایی چون ۱۳۸۶ یا ۱۳۹۱ - بر پیکره اقتصاد خرد و کلان بر جای گذارد، گویای اهمیت مسأله است.

افزایش قیمت کالاها و خدمات مصرفی (تورم عمومی)، عمدتاً بر اثر فشار تقاضا، افزایش هزینه تولید یا عوامل ساختاری اقتصادی روی می‌دهد. ضمن اینکه احتمال یا انتظار تغییر در هر یک از مؤلفه‌های تأثیرگذار نیز می‌تواند موجب تغییر قیمت شود؛ مثلاً انتظار افزایش قیمت مسکن می‌تواند موجب انتقال به راست منحنی تقاضا و در نتیجه، افزایش قیمت مسکن شود. به همین ترتیب، انتظار افزایش درآمد می‌تواند منحنی تقاضای مسکن را به سمت راست جابه‌جا کند.

به دلیل اهمیت بخش مسکن در اقتصاد کشور به عنوان کالایی با دو کارکرد مصرفی و سرمایه‌گذاری، شناخت روند تغییرات بازار آن و آگاهی از فرصت‌ها و چالش‌های ورود به این بازار، چه با هدف تأمین سرپناه و چه با هدف سرمایه‌گذاری و کسب سود، امری ضروری است؛ از این‌رو در این فصل تلاش می‌شود، تصویری از ادوار بازار مسکن کشورمان ترسیم شود و زمینه بررسی چشم‌انداز آینده این بازار فراهم آید.

بازار مسکن در دهه‌های اخیر، در کنار روند شتابان شهرنشینی و رشد فزاینده جمعیت - با وجود اجرای سیاست‌ها و برنامه‌های متعدد - با نوسانات بسیاری همراه بوده است.<sup>۱</sup> در سمت تقاضا، افزایش پیوسته قیمت مسکن، در کنار کاهش درآمد واقعی خانوارها به تدریج موجب کاهش قدرت خرید متقاضیان مسکن شده، گروه کثیری از متقاضیان بالقوه مسکن را از فعلیت یافتن در قالب تقاضای مؤثر مسکن باز داشته است.

در سمت عرضه و ساخت مسکن نیز تولید مسکن در دهه‌های گذشته، دارای روند ناپایداری بوده و چندین سیکل تجاری را تجربه کرده است. در سال‌هایی که چشم‌انداز بازار مناسب بوده، منابع مالی سرمایه‌گذاران، به بخش مسکن وارد شده و ساخت‌وساز نیز افزایش یافته است. در سال‌های رکود نیز با خروج منابع مالی از بازار، ساخت‌وساز، با کاهش مواجه شده است.

نرخ رشد پرنوسان قیمت مسکن در دهه‌های اخیر، روند پلکانی به قیمت مسکن بخشیده است. نگاهی به روند قیمتی بازار مسکن، حاکی از ایجاد و تخلیه متناوب حباب در بازار

۱. شدیدترین رشد قیمت مسکن در ایران، مربوط به سال ۱۳۸۶ است.



مسکن ایران می‌باشد.<sup>۱</sup> سوال قابل طرح، ماهیت حباب مسکن و چرایی از بین نرفتن این عامل موقتی در بخش مسکن است؟

هرچند فرآیند ترکیدن حباب برای کسانی که در قیمت‌های بالا اقدام به خرید دارایی‌ها کرده‌اند، ناگوار و پرهزینه است؛ ولی موجب تصحیح خطا در مسیر اقتصاد می‌شود و باعث می‌گردد قیمت دارایی‌هایی که بیش از ارزش ذاتی‌شان بالا رفته بود، مجدداً اصلاح شود.

هنگامی که حباب می‌ترکد، برخی افراد، زیان می‌بینند. این زیان، کم‌تر متوجه فعالان باتجربه در بازار می‌شود؛ زیرا این عده، پیش از پایان یافتن رشد حباب، از بازار خارج می‌شوند؛ اما آن گروه از سرمایه‌گذاران که تجربه اندکی در مدیریت ریسک دارند و فریفته بزرگ شدن حباب می‌شوند، زیان می‌بینند.

برای آنکه حباب به میزان بیش‌تری باد کند، افراد بیش‌تری برای سرمایه‌گذاری لازم هستند. آخرین مراحل باد شدن حباب زمانی خواهد بود که تمایل افراد برای ورود به بازار رو به کاهش نهد.

نکته حائز اهمیت، تعداد افرادی است که بر اثر ترکیدن حباب، آسیب می‌بینند؛ در صورتی که حباب‌ها در بازار دارایی‌هایی نظیر مسکن که با طیف وسیعی از افراد جامعه سر و کار دارد، تشکیل شوند، موجب بروز مشکلات بزرگی خواهند شد. در این حالت، نه تنها تعداد قابل توجهی از مردم، بابت ترکیدن حباب به طور مستقیم آسیب خواهند دید؛ بلکه اقتصاد کلان نیز بر اثر متورم شدن و ترکیدن حباب، دچار آسیب خواهد شد.

با توجه به ویژگی‌های بازار مسکن، نظیر در اختیار داشتن سهم بالایی از ثروت خانوار، روابط پیشین با سایر بخش‌ها و اینکه تمام خانوارها به لحاظ خدمات حاصل از آن (نظیر سرپناه و...) با آن سر و کار دارند، حباب‌های قیمتی در بازار مسکن، دارای آثار مخرب فراگیری هستند که به تبع آن، کثیری از جامعه را تحت تأثیر قرار می‌دهند.<sup>۲</sup>

به طور کلی حباب مسکن، مراحل شروع، رونق (حرکت سریع نقدینگی)، شیدایی (دائمی پنداشتن رونق بازار)، کاهش رشد و ظهور درد (ترکیدن) را سپری می‌نماید.

۱. نوسانات بازار مسکن در کشورهای توسعه یافته، به دلایل متنوع، به‌ویژه پایین بودن نرخ تورم عمومی، کمتر از ایران است؛ با این حال، بازار مسکن در این کشورها هم نوسانات قابل توجهی دارد؛ برای مثال به استناد OECD Economic Outlook (June 2004) در طول یک دوره ۸ ساله (۱۹۹۵-۲۰۰۳)، قیمت مسکن در ایرلند و اسپانیا، ۱۹۳ درصد، انگلستان، ۱۴۶ درصد و در هلند، ۱۱۰ درصد افزایش یافته است.

۲. سیاست کلاسیکی که اقتصاددانان در هنگام بزرگ شدن حباب قیمت پیشنهاد می‌کنند، کاهش حجم نقدینگی، محدودیت‌های اعتباری و افزایش نرخ بهره است.

شناخت حباب پیش از ترکیدن آن، برای مدیریت اقتصاد، بسیار مهم است. هرچند بسیاری از افراد معتقدند که حباب‌ها پس از ترکیدن، شناسایی می‌شوند! با این حال، علائمی وجود دارد که می‌توانند در تشخیص حباب، قبل از ترکیدن آن، کمک کنند. علائم احتمالی حباب شامل مواردی چون تمایل مردم به توهم تغییر اصول به تبع فراموشی پیشینه بازار<sup>۱</sup>، ورود سرمایه‌گذاران جدید، توجه بالای رسانه‌ها و مردم به بازار مسکن، افزایش تقاضای وام و از همه مهم‌تر رشد سریع نسبت قیمت به اجاره مسکن است.

در ادامه این فصل از کتاب، عوامل تأثیرگذار بر شکل‌گیری روند بازار مسکن بررسی خواهد شد و دیدگاه‌های موجود درباره نحوه عملکرد سمت عرضه و تقاضا بازار و همچنین آثار متغیرهای کلان اقتصاد و سیاست‌های دولت بر شاخص‌های بازار مسکن تشریح خواهد شد.

## ۱. مبانی ادوار مسکن

عوامل مؤثر بر بازار مسکن را می‌توان به دو دسته درون‌زا و برون‌زا تقسیم کرد. عواملی که بر اثر عملکرد متغیرهای درون‌بخشی مسکن، موجب تغییر کمی و کیفی عرضه یا تقاضا می‌شوند، عوامل درون‌زا هستند و عواملی که بر اثر تغییرات سایر بخش‌های اقتصاد بر عملکرد بازار مسکن تأثیر می‌گذارند نیز از عوامل برون‌زا به‌شمار می‌روند.

نگاهی به جهش‌های قیمتی گذشته، گویای تأثیرپذیری بازار مسکن از عوامل درون‌زا و برون‌زا است. درباره وزن این عوامل نیز هرچند بازار مسکن از عوامل برون‌بخشی متنوعی متأثر است، با این حال همچنان سهم شایانی از تحولات این بخش را می‌توان در قالب عوامل درون‌بخشی، تحلیل و تفسیر کرد. به بیان دیگر، ساختار ادوار بازار مسکن، عمدتاً به وسیله عوامل درون‌بخشی، شکل گرفته و طول و عرض آن توسط عوامل برون‌بخشی، تشدید یا تخفیف می‌یابد.

بر این مبنا، دو رویکرد عمده درباره کیفیت و کمیت شکل‌گیری سیکل‌های تجاری در بخش مسکن قابل تعریف خواهند بود:

- (۱) رویکرد اول بر عوامل فنی و درون‌زای بخش مسکن تأکید دارد. این عوامل، ناشی از ساختار فنی ساخت‌وساز، به‌ویژه طول دوره ساخت هستند.

---

۱. در هنگام شکل‌گیری حباب، بسیاری از مردم، پیشینه بازار را نادیده می‌گیرند. در چنین شرایطی، این جمله، به وفور شنیده می‌شود: این بار فرق می‌کند!

۲) رویکرد دوم، عوامل کلان هستند که موجب تشدید-تخفیف یا تسریع-تاخیر دوره‌های رونق و رکود بازار مسکن می‌گردند. این دسته عوامل، عمدتاً متغیرهای کلان اقتصادی نظیر میزان عرضه پول و حجم نقدینگی، سطح عمومی قیمت‌ها، درآمدهای نفتی، ساختار جمعیتی کشور، سطح درآمد و پس‌انداز خانوارها، سیاست‌گذاری‌های دولتی، میزان سودآوری بازارهای جایگزین و... را در بر می‌گیرد.

همان‌گونه که گفته شد رویکرد اول بر عوامل فنی و واقعی تولید مسکن استوار است. بر اساس این رویکرد، در کوتاه‌مدت، واکنش عرضه مسکن به تغییرات قیمت، اندک است؛ از این رو پس از تحریک بازار و افزایش قیمت‌ها، تقاضای اخذ پروانه ساختمانی زیاد می‌شود؛ ولی به علت ماهیت زمان‌بر تولید مسکن، بازار با مازاد تقاضا روبه‌رو می‌شود که بازار مسکن را به سمت حباب قیمتی حرکت می‌دهد. در این مقطع، جهش قیمتی مشاهده می‌شود که تقریباً به اندازه جمع (مرکب) اثر تورم‌های چند سال قبل است.<sup>۱</sup> در واقع سرمایه‌گذاران، متأثر از قیمت‌هایی که رشد کرده‌اند، اطمینان بیش‌تری به‌خود پیدا می‌کنند و پول بیش‌تری به بازار تزریق می‌کنند.

بیش‌تر سازندگان، بعد از مشاهده افزایش قیمت و سوددهی مناسب ساخت‌وساز، منابع مالی خود را به این بازار تزریق می‌نمایند (در بدترین زمان ممکن برای شروع سرمایه‌گذاری)؛ پس از اشباع بازار نیز، رشد قیمت‌های اسمی مسکن، متوقف می‌شود. با توجه به زمان ساخت، پروژه‌های ساخته شده این گروه، در دوران رکود به بهره‌برداری می‌رسد؛ در نتیجه، این گروه عمدتاً از سود مورد انتظار بهره‌مند نمی‌شوند (به تله افتادن سرمایه). در واقع این سازندگان، پروژه‌های خود را در رونق شروع می‌کنند و در رکود می‌فروشند! نگاهی به روند صدور پروانه‌های ساختمانی، حاکی از آن است که عمده سازنده‌ها به همین طریق عمل می‌کنند!<sup>۲</sup> این افراد با عرضه انبوه مسکن در دوره رکود، موجب تعمیق رکود می‌شوند.

۱. افراد عمدتاً تحت تأثیر فضای روانی موجود در جامعه قرار دارند. این امر سبب می‌شود که وقتی دوران رونق حاکم می‌گردد، خوش‌بینی عمومی افزایش یابد. تأثیر این خوش‌بینی در جامعه، به گونه‌ای است که موجب می‌شود افراد، بیش از واقع، شرایط را مساعد بدانند که این حالت به نوبه خود زمینه را برای شکست (رکود) بعدی فراهم می‌نماید؛ به عبارت دیگر، خوش‌بینی غیرواقع بینانه، منجر به فزونی عرضه بر تقاضا می‌شود. عکس این مسأله نیز در شرایط رکودی حاکم می‌گردد.

۲. چارلز مک کی معتقد است سرمایه‌گذاران به صورت دسته جمعی دیوانه می‌شوند؛ درحالی که فقط به تدریج و یکی یکی بهبود می‌یابند! بن برنانکی نیز بیان می‌کند که سرمایه‌گذارانی که تحت تأثیر جمع، تصمیم اشتباه گرفته‌اند، این طور خودشان را تسلی می‌دهند که همه اشتباه کرده‌اند!

سازندگان پول لازم که در دوران رکود به قیمت‌های پایین، تن می‌دهند نیز در همین گروه طبقه‌بندی می‌شوند.

سرمایه‌گذارانی که تحت تاثیر جمع قرار دارند این‌طور خودشان را تسلی می‌دهند که به همراه دیگران مرتکب خطای سرمایه‌گذاری شده‌اند. بدیهی است که عوارض این نگرش، از لحاظ حرفه‌ای و از لحاظ آسیب اعتماد به نفس، کم‌تر از زمانی است که در عملکرد اشتباه خود، تنها باشند.<sup>۱</sup> این موضوع، تاثیر گرفتن افراد حرفه‌ای از جمع را نیز توجیه می‌کند.

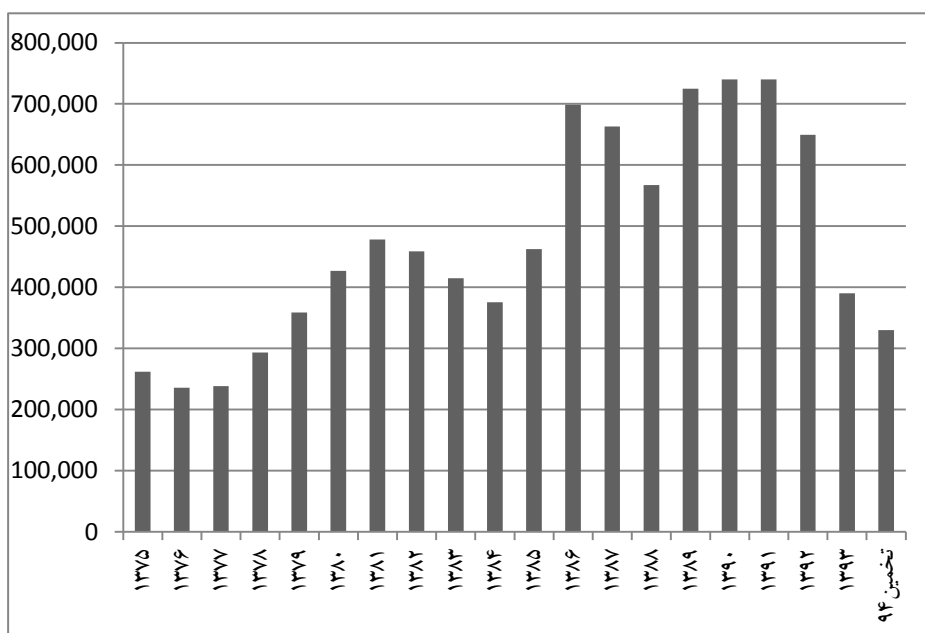
همان‌گونه که در نمودار شماره ۲۳ مشاهده می‌شود، روند پایداری در تعداد واحدهای مسکونی در پروانه‌های ساختمانی، وجود نداشته و سمت عرضه بازار، دائماً با تغییر مواجه بوده است. مهم‌ترین دلیل وجود رفتار بی‌ثبات در سمت عرضه، تغییرات و نوسانات قیمتی و بروز ادوار قیمتی در بازار است؛ به نحوی که با حرکت بازار به سمت دوره‌های رکود (رونق) قیمتی، تقاضا برای اخذ پروانه‌های ساختمانی کاهش (افزایش) می‌یابد.

در ادامه این فصل، تعداد واحدهای مسکونی در پروانه‌های ساختمانی را به عنوان شاخصی برای بررسی رفتار سرمایه‌گذاران تولیدی در بازار در نظر می‌گیریم.<sup>۲</sup>

۱. در کثرت، امنیت وجود دارد.

۲. ادوار دارایی‌های حقیقی، دارای آثار پویا و پیچیده‌ای بر روی متغیرهای سرمایه‌گذاری هستند. بنابراین در تمام مراحل ارزیابی و تصمیم‌گیری پیرامون سرمایه‌گذاری، باید تأثیر ادوار، مورد توجه قرار گیرد. با وجود اهمیت این موضوع، اکثر سرمایه‌گذاران به نوسانات سرمایه‌گذاری، توجه ندارند؛ به عبارت دیگر، نوعی غریزه جمعی (تبعیت از گروه) در رفتار آنان قابل مشاهده است.

### نمودار شماره ۲۳: تعداد واحدهای مسکونی در پروانه‌های ساختمانی مناطق شهری کل کشور

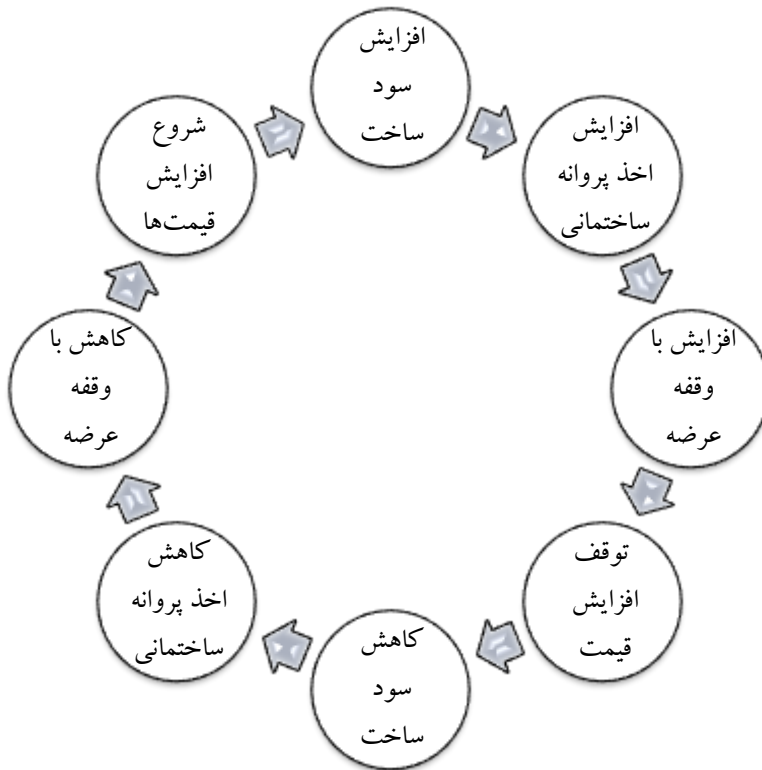


مأخذ: شهرداری‌های مناطق شهری کل کشور، تخمین مؤلف

همانطور که در نمودار شماره ۲۳ نیز مشخص است، صدور پروانه‌های ساختمانی در سال‌های رونق بازار مسکن، افزایش و در سال‌های رکود، کاهش می‌یابد.

خلاصه این رویکرد بر اساس نمودار شماره ۲۴ قابل بیان است.

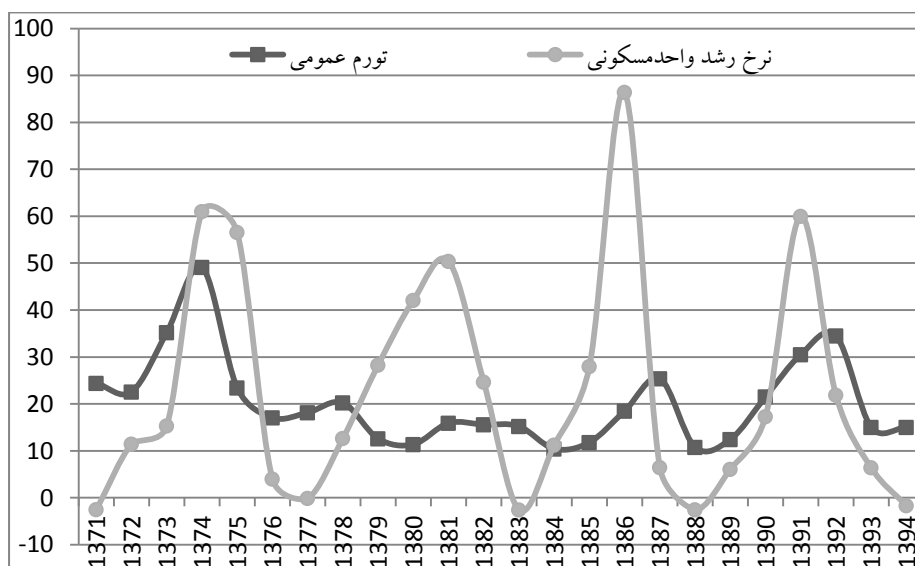
نمودار شماره ۲۴: فرایند شکل‌گیری ادوار رونق و رکود در بازار مسکن



ساختار ارائه شده در نمودار شماره ۲۴، روندی نوسانی به قیمت مسکن بخشیده است. همان‌گونه که در نمودار شماره ۲۵ نیز مشخص است، رشد قیمت مسکن، نه تنها در چند دهه گذشته، همواره بیش از نرخ تورم عمومی نبوده است؛ بلکه در برخی سال‌ها، نرخ تورم عمومی بیش از نرخ رشد قیمت مسکن، بوده است.

بر این اساس، بازار مسکن، زمانی جذاب می‌شود که رشد قیمت مسکن در یک مقطع کوتاه‌مدت، تورم عمومی را جا می‌گذارد و فرصت بازدهی بالایی را در این مقطع زمانی فراهم می‌کند.<sup>۱</sup>

نمودار شماره ۲۵: نرخ تورم عمومی و نرخ رشد قیمت واحد مسکونی در شهر تهران - درصد

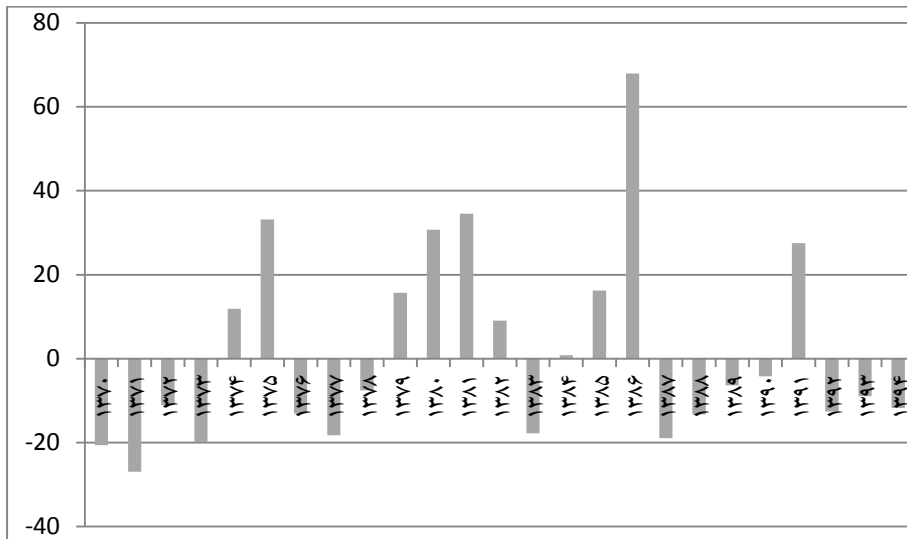


مأخذ: بانک مرکزی جمهوری اسلامی، وزارت راه و شهرسازی، محاسبات مؤلف

نکته‌ای که غالباً از سوی عوام و حتی خواص! مورد غفلت واقع می‌گردد، میزان رشد قیمت واقعی مسکن است (رشد قیمت واقعی مسکن، با حذف اثر تورم عمومی از رشد قیمت اسمی مسکن به دست می‌آید). نگاهی به نرخ رشد واقعی مسکن طی چند سال گذشته، حاکی از آن است که نرخ رشد قیمت واقعی مسکن در تمام سال‌های ۱۳۸۷ تا ۱۳۹۴ (غیر از سال ۱۳۹۱) منفی بوده است.

۱. سرمایه‌گذاران معمولاً در جستجوی این مقاطع زمانی کوتاه و پرسود هستند.

### نمودار شماره ۲۶: نرخ رشد واقعی قیمت واحد مسکونی در شهر تهران - درصد



مأخذ: بانک مرکزی جمهوری اسلامی، وزارت راه و شهرسازی، محاسبات مؤلف

## ۲. نکات کلیدی ادوار بازار مسکن

- ✓ نرخ رشد قیمت مسکن بر خلاف تورم عمومی از یک روند تقریباً هموار برخوردار نیست (افزایش قیمت مسکن به صورت پلکانی است).
- ✓ نرخ رشد قیمت مسکن در برخی سال‌ها بیش‌تر و در برخی از سال‌ها کمتر از تورم عمومی است.
- ✓ منحنی نرخ رشد قیمت مسکن دارای یک روند سینوسی است که حول تورم عمومی نوسان می‌یابد.
- ✓ نوسانات<sup>۱</sup> نرخ رشد قیمت زمین از نوسانات نرخ رشد قیمت مسکن بیش‌تر بوده است.
- ✓ نوسانات نرخ رشد قیمت مسکن از نوسانات نرخ رشد اجاره مسکن بیش‌تر بوده است.
- ✓ نوسانات نرخ رشد اجاره مسکن از نوسانات تورم عمومی بیش‌تر بوده است.

۱. دامنه فراز و فرود.



- ✓ در ۱۰ سال از ۲۵ سال مورد بررسی، نرخ رشد قیمت مسکن از نرخ تورم عمومی کشور بالاتر بوده است. به این معنا که در سایر سال‌ها، داشتن مسکن به معنای عقب ماندن از تورم عمومی و کاهش ارزش واقعی مسکن است.
  - ✓ بازه طولی (زمانی) و عرضی (مقداری) بین نقاط اوج و قعر در سیکل‌های بازار مسکن از الگوی یکسانی تبعیت نمی‌کند.<sup>۱</sup>
  - ✓ طی ۲۵ سال گذشته در هیچ سالی نرخ تورم عمومی کشور منفی نبوده است؛ اما قیمت اسمی مسکن در ۵ سال با رشد منفی مواجه بوده است.
  - ✓ تعدیل قیمت‌ها در بازار مسکن به سمت پایین چسبندگی دارد. بر این اساس، تعدیل کاهشی قیمت مسکن، کمتر و کندتر است.
- شایان ذکر است که نمودارهای ۲۵ و ۲۶ بر اساس اطلاعات بازار مسکن تهران است. شواهد بازار مسکن ایران حاکی از آن است که تهران، شهر پیش‌تاز در ادوار بازار مسکن بوده و تحولات در آن، با اندکی تأخیر به سایر شهرهای بزرگ و کوچک تسری می‌یابد. البته نوسانات در تهران، غالباً بیش‌تر از کلان‌شهرها و در کلان‌شهرها، بیش‌تر از شهرهای کوچک و در شهرهای کوچک، بیش‌تر از روستاها می‌باشد.<sup>۲</sup> بخشی از این مسأله، ناشی از حضور کم‌رنگ سازندگان با هدف مصرف شخصی در تهران است. اکثر ساخت‌وسازها در تهران و کلان‌شهرها، به وسیله بساز بفروش‌ها انجام می‌شود که اساساً با سرمایه حذاقلی در این بازار حضور دارند. با شروع رکود و کاهش تزریق منابع مالی به پروژه‌ها، توان مالی بسازبفروش‌ها تحلیل می‌رود؛ در حالی که در شهرهای کوچک و روستاها، این موضوع کم‌رنگ‌تر است.

### ۳. ویژگی‌های ادوار مسکن ایران

پس از جنگ تحمیلی، پنج سیکل تجاری در بازار مسکن ایران رخ داده، که روندی سینوسی به تحولات این بازار بخشیده و موجب پدیدار شدن نقاط اوج و قعر شده است. اگر فاصله زمانی بین دو مقطع رشد حداکثری قیمت مسکن، مدنظر قرار گیرد، خواهیم داشت:

---

۱. به دلیل عوامل متنوع تشدید-تخفیف یا تسریع-تأخیر با یکدیگر متفاوتند.

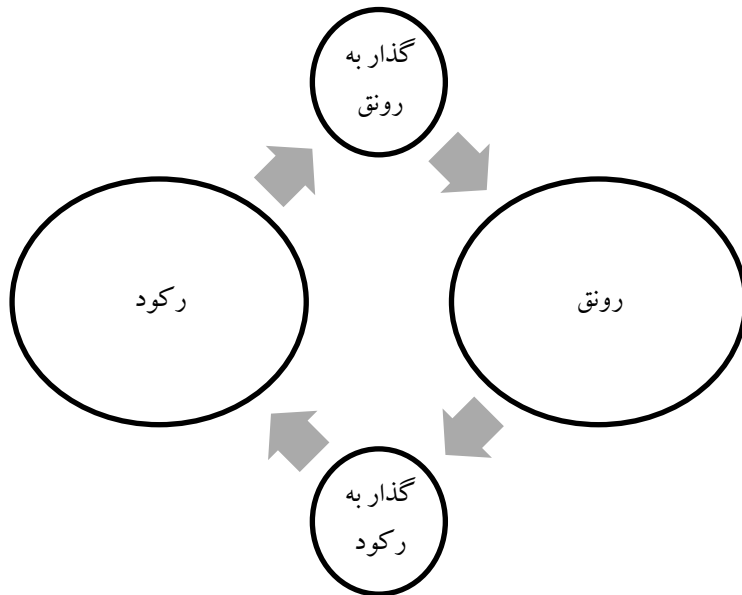
۲. این سخن به معنای رشد بیشتر قیمت مسکن در تهران نیست. در واقع، بازه فراز و فرود قیمت مسکن در شهر تهران، بیشتر از سایر مناطق کشور است.

✓ ۱۳۶۹ تا ۱۳۷۵  
 ✓ ۱۳۷۵ تا ۱۳۸۱  
 ✓ ۱۳۸۱ تا ۱۳۸۶  
 ✓ ۱۳۸۶ تا ۱۳۹۱  
 ✓ ۱۳۹۱ تا ...

با نگاهی به پیشینه رفتار بازار مسکن، این دوره‌های ۵-۶ ساله به طور متناوب، قابل ردیابی و مشاهده‌اند.

در یک تقسیم‌بندی کلی می‌توان ادوار این بازار را به دو دوره اصلی (رونق و رکود) و دو دوره فرعی (گذار از رونق به رکود و گذار از رکود به رونق) تفکیک کرد.

#### نمودار شماره ۲۷: ادوار چهارگانه بازار مسکن



جدول شماره ۱۸ نیز به طور خلاصه، ادوار فوق الذکر را توصیف کرده است.<sup>۱</sup>

۱. با توجه به طولانی بودن دوره‌های رونق و رکود، برخی از ویژگی‌های ارائه شده، به تدریج و طی دوره مزبور، رخ‌نمایی می‌کنند و نباید انتظار داشت همه ویژگی‌های ابتدا و انتهای یک دوره، یکسان باشد.

## جدول شماره ۱۸: ویژگی‌های ادوار بازار مسکن

نام دوره	مثال زمانی	متوسط دوره	ویژگی
گذار از رکود به رونق	نیمه دوم ۱۳۸۹	۱ تا ۲ فصل	۱. زمره‌های چرخش بازار ۲. نمایان شدن تحرکات اندک در بازار مسکن ۳. کف قیمت زمین ۴. خروج قسمتی از عرضه‌کنندگان از بازار ۵. شروع تحرکات بسیار اندک در قیمت مسکن
رونق	۱۳۹۰ و ۱۳۹۱	۷ تا ۱۱ فصل	۱. رشد بسیار ملایم قیمت مسکن ۲. هزینه ریسک سیاست تعویق خرید! ۳. بهبود تعداد معاملات ۴. بهبود صدور پروانه‌های ساخت ۵. کاهش تدریجی واحدهای نوساز ۶. رسیدن تدریجی رشد قیمت مسکن به تورم عمومی ۷. بهبود وضعیت مالی سازندگان ۸. افزایش رو به تزاید تقاضای خرید و پیش‌خرید ۹. امیدواری سازندگان به سودآوری ساخت‌وساز ۱۰. کاهش عرضه واحدهای نوساز خالی ۱۱. رشد جهشی قیمت مسکن ۱۲. رشد اجاره، بیش‌تر از تورم عمومی و کم‌تر از رشد قیمت مسکن ۱۳. ورود حجم بالای نقدینگی به بخش مسکن ۱۴. بی‌میلی فروشندگان به پیش‌فروش ۱۵. افزایش شدید پروانه‌های ساخت ۱۶. تخفیف ندادن فروشندگان ۱۷. افزایش فسخ قرارداد از سوی فروشندگان ۱۸. افزایش P/R
گذار از رونق به رکود	نیمه اول ۱۳۹۲	۱ تا ۲ فصل	۱. زمره‌های چرخش بازار و ترکیدن حباب مسکن ۲. اوج قیمت زمین ۳. افزایش تدریجی ساختمان‌های شروع شده ۴. کاهش رشد قیمت مسکن ۵. افزایش فسخ قرارداد از سوی خریداران

۶. سردرگمی و ابهام در بازار			
۱. کاهش شدید معاملات (قفل شدن معاملات) ۲. افزایش فسخ قرارداد از سوی خریداران ۳. خروج سوداگران و سرمایه‌گذاران باهوش از بازار ۴. کاهش نقدینگی در بازار مسکن ۵. عقب‌نشینی فروشندگان از قیمت‌های پیشنهادی سابق و ارائه تخفیف ۶. کاهش شدید خرید و پیش خرید ۷. افزایش مسکن نوساز خالی ۸. تعدیل قیمت‌های واقعی مسکن ۹. کاهش صدور پروانه ساخت ۱۰. کاهش خریداران جدی در بازار ۱۱. اغلب معاملات از نوع جایگزینی (خرید، همراه با فروش) ۱۲. محدود شدن خریداران به مصرفی‌ها ۱۳. افزایش سازندگان پول لازم ۱۴. قیمت‌های به کف رسیده مسکن ۱۵. حداقل پروانه‌های ساخت در اواخر دوره ۱۶. کاهش سرعت ساخت و تکمیل واحدها ۱۷. کاهش P/R	۸ تا ۱۴ فصل	نیمه دوم ۱۳۹۲ به این سو <sup>۱</sup>	رکود

۱. در زمان تدوین این کتاب (بهار ۱۳۹۵) بازار مسکن در مراحل پایانی رکود است.

وضعیت شاخص‌های اصلی بازار مسکن، طی چهار دوره یاد شده، به طور خلاصه در جدول شماره ۱۹ آمده است.

جدول شماره ۱۹: وضعیت شاخص‌های کلیدی بازار مسکن<sup>۱</sup>

رونق	گذار به رکود	رکود	گذار به رونق	
				قیمت مسکن
				معاملات
				قیمت زمین
				صدور پروانه
				واحدهای نوساز خالی
				نقدینگی سازندگان
				تقاضای سوداگران
				تعداد معاملات
				سازندگان پول لازم
				زمان انتظاری فروش

#### ۴. عوامل مؤثر بر رونق و رکود بازار مسکن

علاوه بر عوامل درون‌بخشی، عوامل متنوع برون‌بخشی نیز می‌توانند موجب تشدید-تخفیف یا تسریع-تأخیر در ادوار بازار مسکن گردند: سیاست‌های پولی و مالی، سیاست‌های توسعه صنعتی، سطح درآمد و پس‌انداز خانوارها، ساختار جمعیت کشور، مداخله دولت در تأمین مالی خرید مسکن، طرح نوسازی بافت‌های فرسوده، قیمت حامل‌های انرژی، میزان سودآوری بازارهای جایگزین، درآمد نفتی، مالیات‌ها و عوارض، فرایند صدور مجوزهای ساختمانی و... در تعیین قیمت مؤثرند.<sup>۲</sup>

۱. میزان رنگ، حاکی از وضعیت شاخص موردنظر، در هر دوره است (هر چه پررنگ‌تر، بیشتر).

۲. علاوه بر عوامل اقتصادی، عوامل متنوع دیگری چون قوانین، مسائل سیاسی، امنیت، ریسک، شرایط اقلیمی و ... نیز بر بازار مسکن مؤثرند.

نگاهی به سیکل‌های گذشته بازار مسکن، مؤید اثرات قابل توجه عوامل تشدید-تخفیف، تسریع-تأخیر بر بازار مسکن است.

**جدول شماره ۲۰: عوامل برون‌بخشی تشدید-تخفیف یا تسریع-تأخیر ادوار بازار مسکن**

سال افزایش قیمت	عوامل برون‌بخشی تشدید-تخفیف یا تسریع-تأخیر ادوار بازار مسکن
۱۳۶۸، ۱۳۶۹	مازاد شدید تقاضای مصرفی رشد بالای اقتصادی افزایش نرخ ارز
۱۳۷۴، ۱۳۷۵	سیاست‌های انبساطی پولی مناسب بودن تسهیلات خرید مسکن افزایش نرخ ارز تداوم فشار تقاضا کم‌بودن سودهای بانکی نسبت به تورم
۱۳۸۰، ۱۳۸۱	ارائه تسهیلات خرید مسکن از سوی اکثر بانک‌ها محدودیت‌های اعمال شده از سوی شهرداری تهران رشد بالای اقتصادی کشور تداوم فشار تقاضا
۱۳۸۵، ۱۳۸۶	سیاست‌های انبساطی پولی افزایش درآمدهای نفتی تداوم فشار تقاضا کاهش دستوری سودهای بانکی
۱۳۹۰، ۱۳۹۱	رشد شدید قیمت ارز تورم عمومی بالا جلوگیری از تقویت تقاضا در سالیان قبل و به‌تبع، انباشت تقاضا کم‌بودن سودهای بانکی نسبت به تورم

خصوصیت عوامل تشدید-تخفیف یا تسریع-تأخیر ادوار بازار مسکن این است که معادلات و پیش‌بینی‌های منطقی را تحت الشعاع قرار می‌دهد و طول و عرض ادوار بازار مسکن را با تغییرات غیر قابل انتظار مواجه می‌سازد. این مسأله طی سال‌های ۱۳۸۶ و ۱۳۹۱ قابل مشاهده است. به این ترتیب که اگرچه کارشناسان، رشد قیمت و رونق معاملات در بازار مسکن را پیش‌بینی می‌کردند و وضعیت عوامل تأثیرگذار بر بازار به گونه‌ای بود که رشد قیمت در بازار مسکن را ناگزیر می‌نمود؛ ولی برخی عوامل عمده‌تاً برون‌بخشی، موجب تشدید رشد قیمت در این سال‌ها گردیدند.

پس همواره باید در نظر داشت که روند پیش‌بینی شده در بازار مسکن، ممکن است تحت تأثیر عواملی، با تغییر مواجه شود. این مقدمه از این جهت بیان شد تا توجه شود که در بسیاری از مواقع، روند حرکت بازار مسکن از محدوده انتظارات عقلایی خارج می‌شود. بر این اساس لازم است در کنار نگاه به اصول منطقی حاکم بر بازار، شوک‌ها و تغییرات جانبی تحمیل شده از بیرون به این بازار نیز رصد گردد. بر این اساس، در ادامه به مهم‌ترین عوامل مؤثر بر بازار مسکن پرداخته می‌شود.

#### ۴.۱. نقدینگی

نقدینگی عبارت از مجموع پول (اسکناس، مسکوک و سپرده‌های جاری) و شبه پول (سپرده‌های مدت‌دار بانکی) است. نقدینگی باید با گردش که دست افراد جامعه دارد تکافوی جریان کالاها و خدمات را بنماید. بدین ترتیب قیمت کالاها با میزان نقدینگی و سرعت گردش آن ارتباط پیدا می‌کند.

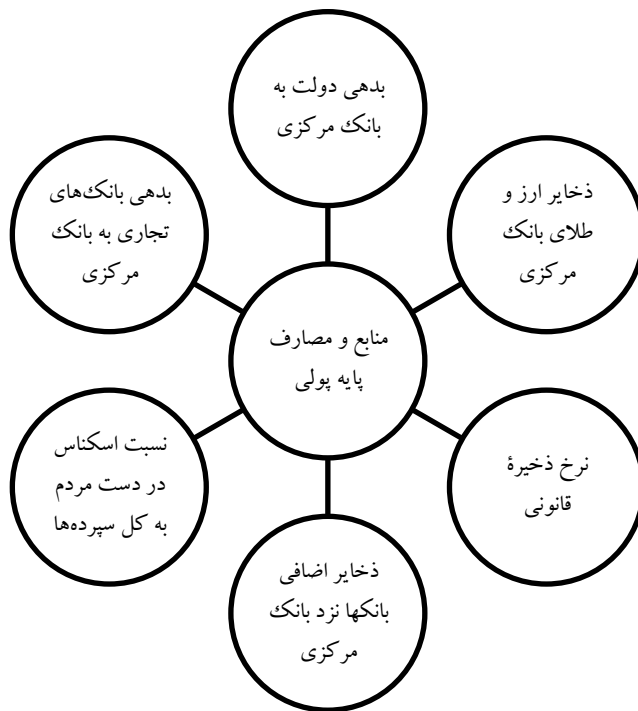
رشد متناسب نقدینگی و سطح تولید در جامعه، می‌تواند تا حدود زیادی از بروز تورم در اقتصاد جلوگیری نماید؛ این موضوع با نظریه مقداری پول (نظریه مبادله‌ای) به صورت  $MV=PY$  مطرح می‌شود.<sup>۱</sup> در این رابطه فرض بر این است که تولید با نسبت معینی در طول یک سال مالی رشد می‌کند. در صورتی که رشد حجم پول متناسب با رشد تولید باشد، با فرض ثبات سرعت گردش پول در طول دوره مالی، سطح قیمت‌ها نیز ثابت می‌ماند.<sup>۲</sup> سیاست‌های مالی و پولی می‌تواند موجبات تغییر در پایه پولی را به وجود آورد. بدهی‌های دولت به بانک مرکزی یکی از منابع اصلی پایه پولی، به‌ویژه در اقتصادهای در

۱.  $M$  نشانگر حجم پول،  $V$  سرعت گردش پول،  $P$  سطح قیمت‌ها و  $Y$  سطح تولید در اقتصاد است.

۲. میان اقتصاددانان، اتفاق نظر نسبی درباره همبستگی مثبت و بالا میان «حجم پول» و «سطح عمومی قیمت‌ها» وجود دارد.

حال توسعه و توسعه نیافته است. در کشور ما نیز کسری بودجه دولت، یک مشکل مستمر بوده و بخش عمده‌ای از کسری بودجه‌های دولت در ایران از طریق استقراض از بانک مرکزی تأمین شده است. علاوه بر این، بودجه عمومی و عمرانی دولت به درآمدهای نفتی وابسته است؛ اما از آنجا که بخش اعظم هزینه‌های دولت، ریالی می‌باشد به ناچار بانک مرکزی مسئولیت تبدیل درآمد ارزی به درآمد ریالی را بر عهده می‌گیرد.

#### نمودار شماره ۲۸: عوامل مؤثر بر پایه پولی



عامل دیگر در تغییر حجم نقدینگی، سیاست‌های پولی و عملکرد بانک مرکزی است که عمدتاً از طریق تغییر اجزای ضریب فزاینده پولی، منجر به کاهش یا افزایش حجم نقدینگی می‌گردد. سیاست‌های پولی از طریق ابزارهایی نظیر نسبت ذخیره قانونی، نرخ تنزیل مجدد و نرخ سود سپرده‌ها و تسهیلات، در عملکرد بازار پول دخالت می‌کنند.

تغییرات حجم نقدینگی، تغییراتی را در حجم تقاضای معاملاتی اقتصاد ایجاد می‌نماید. البته اثر تورمی رشد نقدینگی، به نوعی معلول همین اثر می‌باشد؛ به نحوی که با افزایش



نقدینگی در جامعه، تقاضای معاملاتی نیز افزایش می‌یابد و در صورتی که واردات به علاوه تولید، توان پاسخگویی به افزایش تقاضای معاملاتی را نداشته باشند، سطح قیمت‌ها تا حدی شروع به افزایش می‌کند.

بخشی از نقدینگی نیز به سمت بازارهای سرمایه‌گذاری جریان می‌یابد. چنانچه این بازارها توانایی جذب نقدینگی را نداشته باشند و یا سودآوری کوتاه‌مدت در واسطه‌گری بیش‌تر باشد، این نقدینگی به سمت بازارهای واسطه‌گری و سودآوری نظیر بازار خرید و فروش مسکن و ساختمان، خرید و فروش ارز و طلا و بازار خودرو سرازیر می‌شود و به رشد قیمت‌ها در این بازارها دامن می‌زند.

بنابراین، افزایش نقدینگی در جامعه به طور مستقیم بر ترکیب دارایی خانوار تأثیر می‌گذارد. بررسی چگونگی این تأثیر، کمک شایانی به کشف رمز تحولات قیمتی بخش مسکن می‌نماید. در ایران به‌ویژه طی چهار دهه گذشته به دلیل افزایش بیش از حد نقدینگی، خصلت سرمایه‌ای مسکن موجب تشدید نوسانات این بازار بوده است.<sup>۱</sup>

نکته قابل توجه، انطباق ورود نقدینگی با انگیزه سرمایه‌ای با دوره‌های جهشی افزایش قیمت مسکن است. به عبارت دیگر بخش مسکن، در کنار نوسانات و تغییرات در متغیرهای درون‌بخشی، همواره با یک معضل فرابخشی مواجه بوده است و آن آثار ناشی از افزایش حجم نقدینگی است که بخش عمده آن به صورت تقاضای سرمایه‌ای وارد بازار مسکن شده و آثار تورمی ایجاد می‌کند.

از بعد کلان اقتصادی، ورود نقدینگی به بخش مسکن می‌تواند از آثار مخرب آن در سایر بخش‌های اقتصادی و حتی شاخص کالاها و خدمات مصرفی (غیر از مسکن) بکاهد؛ ولی از دیدگاه بخش مسکن، به لحاظ نوسانات شدید قیمت مسکن آثار تخریبی برجای می‌گذارد.<sup>۲</sup>

۱. بخشی از نقدینگی وارد شده به بخش مسکن با انگیزه تقاضای سرمایه‌ای و بخشی دیگر با هدف تأمین نیازهای مصرفی وارد بازار مسکن شده است.

۲. در اکثر کشورهای توسعه یافته که دارای سطح بالایی از استقلال بانک مرکزی می‌باشند، افزایش نقدینگی، متناسب با بزرگ شدن بخش واقعی اقتصاد و بحال نرخ تورم هدف صورت می‌پذیرد.

جدول شماره ۲۱: نقدینگی و پایه پولی<sup>۱</sup>

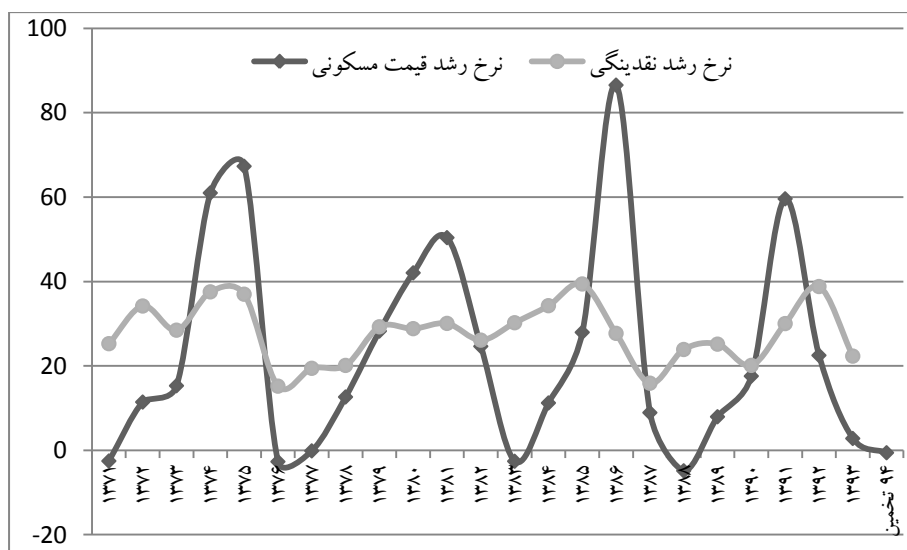
سال	نقدینگی - میلیارد ریال	پایه پولی - میلیارد ریال	رشد نقدینگی - درصد	رشد پایه پولی - درصد
۱۳۷۰	۲۸,۶۲۸	۱۲,۳۱۸		
۱۳۷۱	۳۵,۸۶۶	۱۴,۴۶۷	۲۵	۱۷
۱۳۷۲	۴۸,۱۳۵	۱۸,۰۰۷	۳۴	۲۴
۱۳۷۳	۶۱,۸۴۴	۲۳,۹۳۵	۲۸	۳۳
۱۳۷۴	۸۵,۰۷۲	۳۴,۴۰۱	۳۸	۴۴
۱۳۷۵	۱۱۶,۵۵۳	۴۷,۳۴۳	۳۷	۳۸
۱۳۷۶	۱۳۴,۲۸۶	۵۲,۵۱۴	۱۵	۱۱
۱۳۷۷	۱۶۰,۴۰۲	۶۱,۹۶۵	۱۹	۱۸
۱۳۷۸	۱۹۲,۶۸۹	۷۱,۸۲۳	۲۰	۱۶
۱۳۷۹	۲۴۹,۱۱۱	۸۴,۳۹۸	۲۹	۱۸
۱۳۸۰	۳۲۰,۹۵۷	۹۷,۱۸۵	۲۹	۱۵
۱۳۸۱	۴۱۷,۵۲۴	۱۱۹,۶۱۶	۳۰	۲۳
۱۳۸۲	۵۲۶,۵۹۶	۱۲۸,۷۱۱	۲۶	۸
۱۳۸۳	۶۸۵,۸۶۷	۱۵۱,۲۰۰	۳۰	۱۷
۱۳۸۴	۹۲۱,۰۱۹	۲۲۰,۵۴۱	۳۴	۴۶
۱۳۸۵	۱,۲۸۴,۱۹۹	۲۷۹,۹۷۵	۳۹	۲۷
۱۳۸۶	۱,۶۴۰,۲۹۳	۳۶۵,۴۹۹	۲۸	۳۱
۱۳۸۷	۱,۹۰۱,۳۶۶	۵۳۹,۴۰۶	۱۶	۴۸
۱۳۸۸	۲,۳۵۵,۸۸۹	۶۰۳,۷۸۴	۲۴	۱۲
۱۳۸۹	۲,۹۴۸,۸۷۴	۶۸۶,۳۹۸	۲۵	۱۴
۱۳۹۰	۳,۵۴۲,۵۵۲	۷۶۴,۵۶۹	۲۰	۱۱
۱۳۹۱	۴,۶۰۶,۹۳۶	۹۷۵,۷۹۵	۳۰	۲۸
۱۳۹۲	۶,۳۹۵,۵۰۵	۱,۱۸۴,۸۷۸	۳۹	۲۱
۱۳۹۳	۷,۸۲۳,۸۴۸	۱,۳۱۱,۴۷۹	۲۲	۱۱

مأخذ: بانک مرکزی جمهوری اسلامی، محاسبات مؤلف

۱. به دلیل وجود برخی مشکلات زیرساختی اطلاعاتی در بانک‌ها و مؤسسات جدید وارد شده به آمارهای پولی و بانکی در سال ۱۳۹۱، امکان اصلاح ارقام نقدینگی در اسفند ماه سال ۱۳۹۱ وجود نداشت. بنابراین بخشی از رشد متغیرهای پولی در سال ۱۳۹۲ ریشه در ورود مؤسسات جدید به آمارهای پولی و بانکی داشته است. براین مبنای تغییرات رشد متغیرهای پولی از محل افزایش پوشش آماری اساساً به معنای افزایش حجم نقدینگی موجود در اقتصاد نیست و منعکس‌کننده افزایش پوشش و ارتقای شفافیت آمارهای پولی و بانکی کشور است.

بر اساس آمار و اطلاعات، متوسط نقدینگی به ازای هر ایرانی که در سال ۱۳۷۰ حدود ۵۵ هزار تومان بود، در سال ۱۳۹۴ به حدود ۱۲ میلیون تومان رسیده است!<sup>۱</sup> مهم‌ترین نتیجه چنین افزایش بی حد و حصری در حجم نقدینگی، تورم بالا در دهه‌های گذشته بوده است. وقتی رشد تولید ناخالص داخلی، اندک و نرخ رشد نقدینگی به طور متوسط سالی ۲۰ تا ۳۰ درصد است، از آنجا که این نقدینگی نمی‌تواند با توجه به رشد اقتصادی، جذب بخش واقعی اقتصاد شود، به‌ناچار روی طبقات دارایی‌های موجود یعنی سکه و ارز، املاک و مستغلات و سهام می‌نشیند.<sup>۲</sup>

### نمودار شماره ۲۹: نرخ رشد قیمت واحد مسکونی و نرخ رشد نقدینگی



مأخذ: بانک مرکزی جمهوری اسلامی، وزارت راه و شهرسازی، محاسبات مؤلف

۱. مشکل مهم دیگر در اقتصاد ایران، این است که از یک سو رشد نقدینگی در اقتصاد بالا است و از سوی دیگر بنگاه‌های تولیدی در حوزه‌های مختلف (از جمله بخش مسکن) با کمبود نقدینگی - سرمایه در گردش - مواجه‌اند؛ به عبارت دیگر در حالی که اقتصاد از حجم بالایی نقدینگی دچار مشکل است، بخش تولید، از کمبود نقدینگی آسیب می‌بیند! که پرداختن به آن در این مجال نمی‌گنجد و محل بحث فراوان است.

۲. اصلاحات ساختاری اقتصاد، فرایندی کند است و احتمالاً اقتصاد ایران در سالیان آتی نیز گرفتار درجاتی از همین بیماری سخت‌علاج خواهد بود.

همان گونه که در نمودار شماره ۲۹ نیز ملاحظه می شود، هرگاه در سال هایی نرخ رشد نقدینگی با فاصله زیادی از نرخ رشد قیمت مسکن پیش می افتد، احتمال جهش قیمتی مسکن در سال های آتی افزایش می یابد؛ بر این اساس، در مجموع می توان اثر نقدینگی را بر بازار مسکن، اثری همسو ولی با وقفه، ارزیابی نمود.

#### ۴.۲. تولید ناخالص داخلی<sup>۱</sup>

تولید ناخالص داخلی یکی از مقیاس های اصلی اندازه گیری اقتصاد است. تولید ناخالص داخلی در برگیرنده ارزش مجموع کالاها و خدماتی است که طی یک دوران معین (معمولاً یک سال) در یک کشور تولید می شود. در این تعریف منظور از کالاها و خدمات نهایی، کالا و خدماتی است که در انتهای زنجیر تولید قرار گرفته اند و خود آن ها برای تولید و خدمات دیگر خریداری نمی شوند.

به دلیل سهم قابل توجه نفت در اقتصاد کشورمان، نوسانات تولید نفت می تواند بر رشد تولید ناخالص داخلی اثرگذار باشد. بر این اساس، مقایسه رشد اقتصادی با هزینه کرد دلاری می تواند میزان کارآمدی اقتصادی را نشان می دهد.<sup>۲</sup>

---

#### 1. GDP

۲. در دوره زمانی ۱۳۸۴-۱۳۹۲ برای هر یک درصد رشد اقتصادی ۲۲.۸ میلیارد دلار هزینه شده است؛ ولی این رقم برای دوره زمانی ۱۳۷۶-۱۳۸۴ معادل ۴.۵ میلیارد دلار بوده است. بنابراین هزینه های انجام شده برای رشد اقتصادی در ایران طی دوره ۱۳۸۴-۱۳۹۲ نسبت به دوره ۱۳۷۶-۱۳۸۴، ۵ برابر شده است.

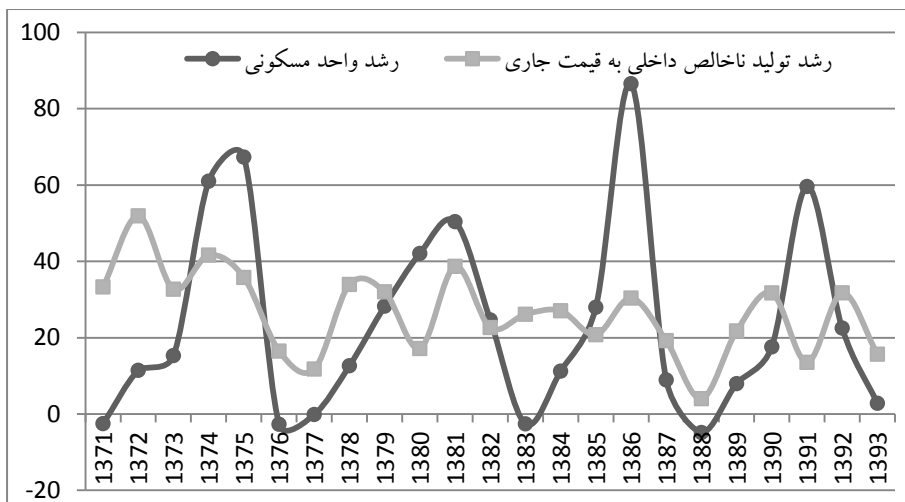
### جدول شماره ۲۲: تولید ناخالص داخلی

سال	تولید ناخالص داخلی - به قیمت‌های ثابت سال ۱۳۸۳ - میلیارد ریال	رشد تولید ناخالص داخلی - به قیمت‌های ثابت سال ۱۳۸۳ - درصد	تولید ناخالص داخلی - به قیمت‌های جاری - میلیارد ریال	رشد تولید ناخالص داخلی - به قیمت جاری - درصد
۱۳۷۰	۱۰۱۰۶۰۱		۵۲,۴۴۲	
۱۳۷۱	۱۰۴۱۵۷۰	۳.۱	۶۹,۹۰۸	۳۳.۳
۱۳۷۲	۱۰۵۵۶۹۰	۱.۴	۱۰۶,۲۱۰	۵۱.۹
۱۳۷۳	۱۰۴۵۹۶۳	-۰.۹	۱۴۰,۹۳۹	۳۲.۷
۱۳۷۴	۱۰۷۴۰۴۴	۲.۷	۱۹۹,۶۲۶	۴۱.۶
۱۳۷۵	۱۱۳۱۹۴۶	۵.۴	۲۷۱,۰۵۱	۳۵.۸
۱۳۷۶	۱۱۴۱۳۰۵	۰.۸	۳۱۵,۷۲۹	۱۶.۵
۱۳۷۷	۱۱۶۶۳۷۶	۲.۲	۳۵۲,۹۳۵	۱۱.۸
۱۳۷۸	۱۱۸۶۱۷۷	۱.۷	۴۷۲,۷۲۵	۳۳.۹
۱۳۷۹	۱۲۵۳۴۷۲	۵.۷	۶۲۴,۰۹۰	۳۲.۰
۱۳۸۰	۱۲۷۹۱۹۳	۲.۱	۷۳۱,۱۹۱	۱۷.۲
۱۳۸۱	۱۳۸۳۱۱۶	۸.۱	۱,۰۱۴,۱۷۲	۳۸.۷
۱۳۸۲	۱۴۹۹۵۲۸	۸.۴	۱,۲۴۳,۹۷۰	۲۲.۷
۱۳۸۳	۱۵۶۹۰۶۶	۴.۶	۱,۵۶۹,۰۶۶	۲۶.۱
۱۳۸۴	۱۶۶۸۱۸۶	۶.۳	۱,۹۹۳,۶۶۵	۲۷.۱
۱۳۸۵	۱۷۶۹۴۲۶	۶.۱	۲,۴۰۷,۹۵۶	۲۰.۸
۱۳۸۶	۱۹۰۶۴۴۷	۷.۷	۳,۱۳۹,۶۰۶	۳۰.۴
۱۳۸۷	۱۹۱۸۶۸۱	۰.۶	۳,۷۴۳,۳۳۸	۱۹.۲
۱۳۸۸	۱۹۴۲۹۹۰	۱.۳	۳,۸۹۳,۶۹۹	۴.۰
۱۳۸۹	۲۰۶۸۹۱۲	۶.۵	۴,۷۴۱,۳۸۶	۲۱.۸
۱۳۹۰	۲۱۵۷۹۳۴	۴.۳	۶,۲۴۵,۷۶۶	۳۱.۷
۱۳۹۱	۲۰۱۱۵۵۴	-۶.۸	۷,۰۹۱,۳۸۹	۱۳.۵
۱۳۹۲	۱۹۷۳۳۳۴	-۱.۹	۹,۳۴۳,۰۷۰	۳۱.۸
۱۳۹۳	۲۰۳۱۵۹۶	۳	۱۰,۸۰۷,۴۷۷	۱۵.۷

مأخذ: بانک مرکزی جمهوری اسلامی

در خصوص رابطه رشد اقتصادی با بازار مسکن، توجه به این نکته حائز اهمیت است که مسکن، کالایی سرمایه‌بر است و خرید آن نیازمند حجم بالایی از پس‌اندازهای گذشته و آتی خانوار می‌باشد؛ بر این اساس، صرف تغییر در نرخ رشد اقتصادی در یک سال نمی‌تواند تأثیر قطعی و فوری بر بازار مسکن داشته باشد؛ چنان‌که رشد قیمت مسکن در سالی همچون سال ۱۳۹۱ که کشور با رکود کم‌سابقه مواجه شده، بسیار بالا بوده است.

نمودار شماره ۳۰: نرخ رشد تولید ناخالص داخلی به قیمت جاری و نرخ رشد قیمت واحد مسکونی



مأخذ: بانک مرکزی جمهوری اسلامی، وزارت راه و شهرسازی، محاسبات مؤلف

با این حال، نظر به تأثیرات مستقیمی که عامل رشد اقتصادی بر وضعیت درآمدی خانوارها بر جای می‌گذارد، این عامل، دارای اثر تشدید و تخفیف بر بازار مسکن است.

### ۴.۳. نفت و بیماری هلندی

درآمدهای نفتی در ایران عموماً از طریق بودجه عمومی دولت به بخش‌های مختلف اقتصادی تزریق می‌شود. بنابراین با یک تأخیر زمانی، این درآمد، وارد اقتصاد ایران می‌شود.

این درآمدها که به صورت ریال وارد اقتصاد ایران می‌شوند، عملاً بر میزان نقدینگی و تورم در اقتصاد تأثیر می‌گذارند.<sup>۱</sup>

به طور کلی می‌توان درآمدهای نفتی را متغیری تأثیرگذار بر تغییرات قیمتی بازار مسکن دانست. این مطلب، به‌ویژه با توجه به مبتلا بودن اقتصاد کشور به درجاتی از بیماری هلندی، می‌تواند برای سرمایه‌گذارانی که می‌خواهند به صورت پیشینی اقدام به جهت‌یابی مسیر بازار مسکن بکنند، حائز اهمیت باشد.

بیماری هلندی، یک مفهوم اقتصادی است که تلاش می‌کند رابطه بین بهره‌برداری از منابع طبیعی (مثل نفت) و توسعه اقتصادی را تبیین نماید. واژه بیماری هلندی در سال ۱۹۷۷ توسط مجله اکونومیست برای توصیف رکود بخش صنعتی در هلند، بعد از کشف گاز طبیعی در دهه ۱۹۶۰ به کار گرفته شد. هنگامی که پول یک کشور با افزایش نامتناسب ارزش روبه‌رو شود، صادرات این کشور به کشورهای دیگر، گران‌تر می‌شود؛ ولی واردات به آن کشور به نسبت ارزان‌تر می‌شود.

اولین شواهد ورود بیماری هلندی به اقتصاد ایران به سال‌های ابتدایی دهه ۱۳۵۰ بر می‌گردد. در این سال‌ها تحت تأثیر افزایش شدید قیمت نفت، بودجه عمومی کشور نیز به شدت افزایش یافت. این بیماری مزمن با درجات مختلفی طی دهه‌های گذشته، دامنگیر اقتصاد کشور بوده است.

در بیماری هلندی با تزریق درآمدهای نفتی، تقاضای کل افزایش می‌یابد. کمبود کالاهای قابل مبادله در اقتصاد از طریق واردات جبران می‌شود. از سوی دیگر کالاهای غیر مبادله‌ای مانند مسکن به این دلیل که نمی‌توان آن‌ها را وارد کرد با افزایش قیمت روبه‌رو می‌شوند.

از منظر دیگر، بیماری هلندی زمانی رخ می‌دهد که دولت به عنوان متولی اقتصاد کلان وارد کارزار می‌شود و سعی می‌کند به طور مصنوعی و از طریق غیر از افزایش تولید، قیمت‌ها را پایین نگه دارد. نکته اینجاست که این سیاست نمی‌تواند جلوی تورم را بگیرد؛ بلکه آن را به بخش‌های دیگر اقتصادی منتقل می‌کند؛ برای مثال می‌توان با واردات

۱. بر اساس یک قاعده ساده، نرخ رشد ارز باید به میزان اختلاف تورم داخلی و خارجی باشد. با این حال به دلایل اقتصاد سیاسی، دولت‌ها در کشورهای نفتی، انگیزه اندکی برای اعمال این قاعده می‌یابند (تمایلات عمومی جامعه، مزید بر علت است). بنابراین اگر نرخ ارز، متناسب با اختلاف تورم داخلی از تورم خارجی، افزایش نیابد، ورود کالاهای قابل مبادله، به کشور افزایش می‌یابد؛ اما از آنجایی که زمین و مسکن، کالای قابل مبادله نیستند (نمی‌توان آن را وارد یا صادر کرد)، بعد از افزایش درآمدهای نفتی در اقتصاد، با تأخیری چند فصلی شاهد وارد آمدن نیرو در جهت افزایش قیمت‌ها در بازار مسکن می‌گردیم.

کالاهایی نظیر برنج، گوشت، فولاد و... قیمت این کالاها را پایین نگه داشت؛ ولی برخی کالاها مانند زمین و مسکن قابل وارد کردن نیستند و افزایش قیمت این کالاها را نمی‌توان با واردات مهار کرد؛ در نتیجه قیمت این قبیل کالاها به رشد خود ادامه می‌دهند.

#### جدول شماره ۲۳: درآمد دولت از محل صادرات نفت و گاز

سال	صادرات نفت و گاز (میلیارد دلار)
۱۳۵۷	۱۶
۱۳۵۸	۲۴
۱۳۵۹	۱۲
۱۳۶۰	۱۱
۱۳۶۱	۲۲
۱۳۶۲	۲۱
۱۳۶۳	۱۷
۱۳۶۴	۱۴
۱۳۶۵	۶
۱۳۶۶	۱۱
۱۳۶۷	۱۰
۱۳۶۸	۱۲
۱۳۶۹	۱۸
۱۳۷۰	۱۶
۱۳۷۱	۱۷
۱۳۷۲	۱۴
۱۳۷۳	۱۵
۱۳۷۴	۱۵
۱۳۷۵	۱۹
۱۳۷۶	۱۵
۱۳۷۷	۱۰
۱۳۷۸	۱۷
۱۳۷۹	۲۴
۱۳۸۰	۱۹
۱۳۸۱	۲۳
۱۳۸۲	۲۷
۱۳۸۳	۳۶
۱۳۸۴	۵۴



۶۲	۱۳۸۵
۸۲	۱۳۸۶
۸۲	۱۳۸۷
۶۶	۱۳۸۸
۸۶	۱۳۸۹
۱۱۳	۱۳۹۰
۶۳	۱۳۹۱
۶۱	تخمین ۹۲
۵۲	تخمین ۹۳

مأخذ: بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران، تخمین مؤلف

ضمن اینکه بازدهی سرمایه‌گذاری جدید در آن بخش‌های صنعتی که با واردات، قیمت‌شان مهار شده، کاهش می‌یابد و سرمایه‌ها به سمت کالاهایی مثل زمین و مسکن هدایت می‌شود. در نتیجه، تقاضای کاذبی برای این کالا ایجاد می‌شود و قیمت آن‌ها رشد می‌کند.

بنابراین شوک‌های نفتی (مثبت یا منفی) می‌تواند در تعیین مسیر قیمت مسکن مؤثر باشد. در اقتصادهای نفتی عموماً افزایش درآمدهای نفتی، باعث تشدید دوران رونق یا تخفیف دوران رکود مسکن و کاهش درآمدهای نفتی باعث تخفیف دوران رونق یا تشدید دوران رکود مسکن می‌شود.

در اقتصاد ایران نیز، رابطه مستقیمی میان کاهش یا افزایش درآمدهای نفتی و ادوار بازار مسکن وجود دارد؛ با این حال، پیشینه تاریخی، حاکی از آن است که افزایش یا کاهش قیمت نفت، لزوماً و به صورت متناظر، سبب رونق (رکود) بازار مسکن نمی‌شود. براین اساس، عامل نفت، یک عامل تشدید کننده یا تخفیف دهنده ادوار بازار مسکن - بر اساس روند طبیعی عرضه و تقاضای مسکن - تلقی می‌شود.

#### ۴.۴. سطح درآمد و پس‌انداز خانوارها

تقاضا برای یک کالای نرمال، تابعی مستقیم از درآمد مصرف‌کننده می‌باشد؛ یعنی با افزایش درآمد مصرف‌کننده، تقاضا برای آن کالا نیز افزایش می‌یابد و برعکس. در بخش مسکن، تخصیص سهم بالایی از درآمد خانوارها به هزینه مسکن (حدود ۳۳ درصد) که در خانوارهای کم‌درآمد کلان‌شهرها، گاه تا ۶۰ درصد نیز می‌رسد، موجب شده که از سویی، حتی تغییرات اندک در قیمت این کالا فشار قابل توجهی بر سبد هزینه خانوار تحمیل کند و از سویی دیگر دستیابی مسکن را به امری دور از دسترس تبدیل نماید.

سطح درآمد و پس‌انداز در کنار ابزارهای تأمین مالی، عامل اصلی تبدیل‌کننده تقاضای بالقوه به تقاضای مؤثر می‌باشد. توضیح داده شد که برای مسکن، دو جریان تقاضای مصرفی و سرمایه‌گذاری وجود دارد که میزان هر یک، تحت تأثیر انگیزه‌های مشخصی تغییر می‌کند. عمدتاً جریان تقاضای مصرفی که به وسیله خانوارها شکل می‌گیرد، تحت تأثیر سطح درآمد و پس‌انداز است و جریان تقاضای سرمایه‌ای به دنبال تغییر میزان تقاضای مصرفی و با لحاظ بازدهی دارایی‌ها تغییر می‌کند.<sup>۱</sup>

افزایش درآمد سرانه (با فرض ثبات سایر شرایط) به افزایش قدرت خرید مردم می‌انجامد و افراد بیش‌تری توانایی خرید مسکن را پیدا می‌کنند؛ از این‌رو تقاضای مصرفی مسکن، افزایش می‌یابد. این امر می‌تواند چند دلیل داشته باشد: یکی اینکه با افزایش درآمد، تمایل خانوارها به تملک مسکن و ترک اجاره‌نشینی، افزایش می‌یابد و به تبع، تقاضای خانوارها برای کالای مسکن را افزایش می‌دهد.

از سوی دیگر، از آنجا که میل نهایی به پس‌انداز<sup>۲</sup> با افزایش درآمد افزایش می‌یابد، می‌توان انتظار داشت که با افزایش درآمد، تمایل خانوارها به سرمایه‌گذاری نیز افزایش یابد. بازار مسکن نیز به عنوان محلی که بخشی از سرمایه‌گذاری‌های کل اقتصاد را به خود جذب می‌کند، پیش روی خانوارها قرار دارد. با این تفاسیر، دور از انتظار نیست که افزایش درآمد سرانه خانوارها، به سرمایه‌گذاری بیش‌تر ایشان در بازار مسکن منجر شود. این سرمایه‌گذاری، هم می‌تواند سمت عرضه بازار مسکن را دستخوش تغییر بسازد (از طریق

۱. می‌توان انتظار داشت که با رشد درآمد و پس‌انداز، بخشی از تقاضای بالقوه به تقاضای مؤثر تبدیل شود و این امر زمینه حضور تقاضای سرمایه‌ای را فراهم سازد.

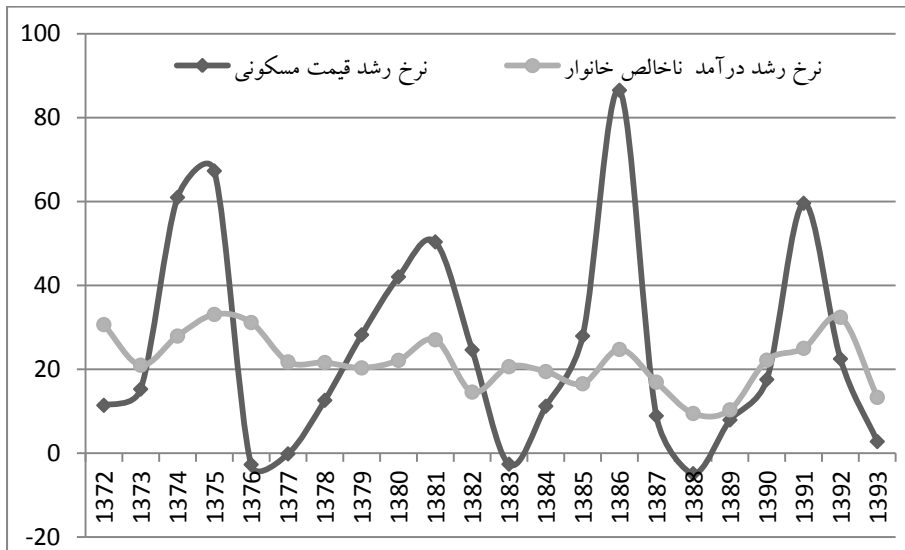
ساخت و عرضه مسکن جدید) و هم سمت تقاضای این بازار را (از طریق خرید مسکن به عنوان یک کالای سرمایه‌ای).

البته همان‌گونه که در مورد رشد اقتصادی بیان شد، تجهیز منابع مالی خانوار برای خرید مسکن، زمان‌بر است و سطح درآمد خانوار در یک سال، تأثیر عینی و عاجلی بر خرید مسکن نخواهد داشت. ضمن اینکه طی سالیان اخیر، بخش عمده تقاضای بالقوه مسکن در ایران، از سوی جوانان در آستانه ازدواج است. با توجه به اینکه قدرت خرید (و پس‌انداز) آنان به اندازه‌ای نیست که آن‌ها را در زمره تقاضاهای مؤثر مسکن قرار دهد، افزایش درآمد این قشر، الزاماً به معنای افزایش تقاضا برای خرید مسکن نخواهد بود. افزایش درآمد ایشان، تنها در بلندمدت و هنگامی که پس‌اندازهای آنان توانایی خرید مسکن را برایشان فراهم آورد، در افزایش تقاضای مصرفی مسکن نقش خواهد داشت.

در چنین شرایطی چنانچه قدرت خرید مسکن در بازار (از طریق سیاست‌های سمت تقاضا) تقویت نشود، تغییر در سطح درآمد خانوار نمی‌تواند بلافاصله بر تقاضای مؤثر بازار، تأثیرگذار باشد.

به بیان دیگر، افزایش درآمد پس از آنکه به افزایش پس‌انداز بینجامد، می‌تواند منجر به افزایش تقاضای مسکن گردد. در واقع افزایش درآمد به تنهایی نمی‌تواند عامل افزایش تقاضای مسکن خانوار شود؛ زیرا همان‌گونه که پیش‌تر گفتیم طول دوره انتظار برای خرید مسکن در کشور، بسیار بالا است و تغییرات درآمدی نمی‌تواند تأثیرات سریعی بر توان‌پذیری خانوار برای ورود مؤثر به بازار مسکن داشته باشد.

### نمودار شماره ۳۱: نرخ رشد درآمد ناخالص اسمی خانوار و نرخ رشد قیمت مسکونی



مأخذ: بانک مرکزی جمهوری اسلامی، وزارت راه و شهرسازی، محاسبات مؤلف

بنابراین در کنار عامل رشد سطح درآمد، نرخ پس‌انداز و میزان انباشت سرمایه (پس‌انداز) نیز بسیار مهم است. انباشت پس‌انداز در اقتصاد ایران به طرق گوناگونی نظیر سپرده‌گذاری بانکی و غیربانکی، خرید طلا و مسکوکات، خرید اوراق بهادار در بازار بورس، خرید مسکن اضافی و ... انجام می‌گیرد که برای عمده آن‌ها، آمار قابل اتکایی تهیه و منتشر نمی‌شود.<sup>۱</sup>

#### ۴.۵. بازارهای جایگزین

حفظ ارزش دارایی‌ها و کسب سود از طریق به کار بردن دارایی‌ها در بازارهای مختلف در طول زمان، یکی از دغدغه‌های اصلی افراد و سرمایه‌گذاران در هر اقتصادی است. در اقتصادهایی با افزایش مداوم سطح عمومی قیمت‌ها (نرخ تورم بالا) افراد و سرمایه‌گذاران سعی در حفظ قدرت خرید خود دارند و گاه از کالاهای مختلف به عنوان سپر تورمی استفاده می‌کنند. عموماً در چنین اقتصادی، زمین و مسکن، می‌تواند موقعیت منحصر به فردی را برای سرمایه‌گذاری ایجاد کند.

۱. تنها گزینه پس‌انداز کشور که می‌توان درباره آن آمار قابل اتکا به دست آورد، میزان سپرده‌ها در سیستم بانکی است.

یکی از نکات کلیدی در تحلیل بازار مسکن، توجه به ماهیت آن به عنوان کالایی با کارکرد دوگانه (مصرفی - سرمایه‌ای) می‌باشد؛ چرا که نحوه تخصیص ثروت افراد میان دارایی‌های مختلف، بستگی به نرخ بازدهی نسبی آنان دارد.<sup>۱</sup> بر این اساس برای شناخت و پیش‌بینی بازار مسکن نیاز است تا بازار دارایی‌های موازی مسکن بررسی شوند.<sup>۲</sup>

در بسیاری از اوقات، رونق بازار رقیب می‌تواند به رکود در بازار دیگر منجر شود. بسته به شرایط حتی رکود می‌تواند در بازارهای رقیب به صورت هم‌زمان رخ دهد.

زیربخش‌های اصلی بازار دارایی‌ها در اقتصاد ایران را می‌توان شامل مواردی چون زمین و مسکن، کالاهای بادوام، طلا، ارز، بازارهای سرمایه (بورس) و سپرده‌گذاری در بانک دانست.

از میان بازارهای مذکور، سپرده‌گذاری بانکی تا حدود زیادی تحت تسلط دولت و بانک مرکزی قرار دارد و نرخ‌های سود دستوری در این بخش، فضای رقابت را محدود ساخته است. ضمن اینکه دولت و بانک مرکزی با در اختیار داشتن منابع ارز و طلا، تا حدودی توان مهار و کنترل دو بازار طلا و ارز را دارند. البته با وجود نظارت‌های دولتی، همچنان دو بازار یادشده در برخی مقاطع زمانی، مورد هجوم سرمایه‌گذاران قرار می‌گیرد. بازار سرمایه (بورس) و بازار زمین و مسکن را می‌توان در مراتب بعدی نظارت‌های دولتی دانست.

هریک از این بازارها، استراتژی سرمایه‌گذاری و جامعه مخاطب خاص خود را دارند. سرمایه‌گذاری در بازارهایی چون طلا و ارز، عموماً ماهیت کوتاه‌مدت دارند.<sup>۳</sup> سرمایه‌گذاری در بورس نیز به وسیله طبقه خاصی از جامعه (سرمایه‌گذاران حرفه‌ای) صورت می‌گیرد. مسکن به صورت سنتی، به وسیله بخش بزرگی از جامعه، گزینه اصلی سرمایه‌گذاری بلندمدت در ایران شناخته می‌شود.

بسیاری از خانوارها، رغبت چندانی برای ورود به بازار بورس، با توجه به سابقهٔ پرنوسان آن نشان نمی‌دهند. اینان ترجیح می‌دهند سرمایه خود را به سمت توسعهٔ کسب و کار فعلی خود، سپرده‌گذاری‌های بانکی و در نهایت سرمایه‌گذاری در زمین و مسکن هدایت کنند.<sup>۴</sup>

۱. در کوتاه‌مدت و میان‌مدت، انتقال در سید دارایی افراد، تا حصول به تعادل بلندمدت صورت می‌پذیرد (نظریه فریدمن).

۲. مسکن نیز که یکی از مهم‌ترین دارایی‌های خانوار است، از این اصل مستثنا نیست.

۳. ورود و خروج سرمایه در این بازارها، بسیار راحت است.

۴. بازار بورس، با تجهیز به ابزارهایی نظیر صندوق‌های سرمایه‌گذاری، ورود سرمایه‌گذاران غیرحرفه‌ای و ریسک‌گریز به این بازار را تسهیل کرده است.

ضمن اینکه حضور سهامداران حقوقی شبه دولتی در بازار بورس، موجب کاهش اطمینان عموم مردم به این بازار است.

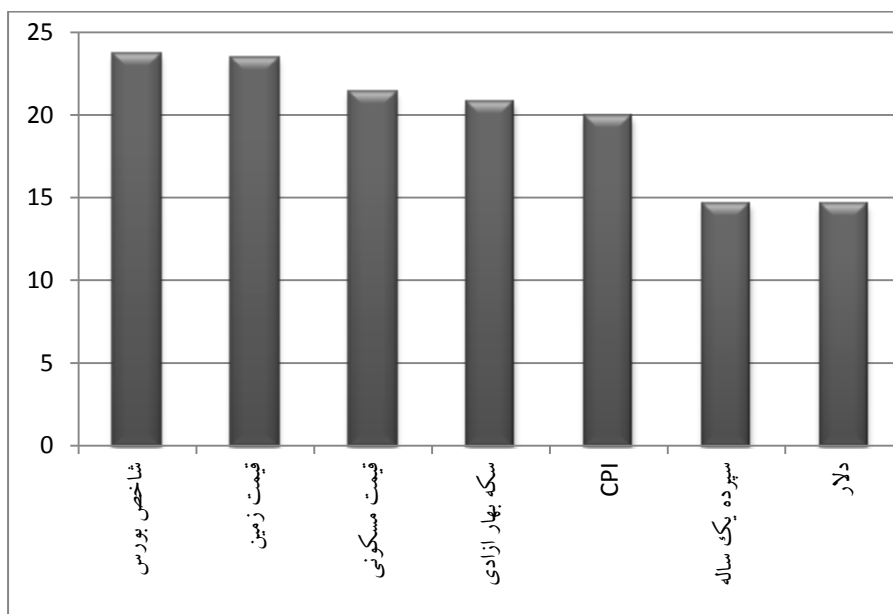
سرمایه‌گذاران حرفه‌ای، در ورود به بازار بورس و یا دیگر حوزه‌های سرمایه‌گذاری پرخطر، از آزادی عمل بیش‌تری برخوردارند و با تغییر اوضاع در یک بازار به سرعت سرمایه خود را به بازار دیگری منتقل می‌کنند. برای این دسته از افراد، به غیر از سپرده‌گذاری بانکی و بازار بورس، جایگزین‌های سرمایه‌گذاری دیگری نظیر ورود به بازارهای وارداتی نیز امکان‌پذیر است؛ به علاوه همچنان بازار ارز و طلا در مقاطع خاص زمانی، مقصد سرمایه‌های سرگردان ایشان به شمار می‌آید.

علاوه بر بازدهی و ریسک، نکته دیگری که مورد توجه سرمایه‌گذاران می‌باشد، کیفیت و کمیت ورود و خروج از بازار است. لازمه سرمایه‌گذاری در بخش مسکن، قفل کردن مبلغ هنگفتی از نقدینگی در مقایسه با سایر بازارها است. به بیان دیگر اگر شخصی قصد سرمایه‌گذاری در بازار مسکن را داشته باشد، باید حداقلی از سرمایه، در اختیار داشته باشد. این در حالی است که سرمایه‌گذاری در بازار سهام، بازار طلا یا بازار پول، با مبالغ بسیار اندک نیز امکان‌پذیر است؛ ضمن اینکه ورود و خروج در این بازارها می‌تواند با سرعت بالاتری نسبت به بازار مسکن صورت پذیرد.

نگاهی به پیشینه بازدهی متوسط سالانه دارایی‌ها در کشور، طی دو دهه گذشته، حاکی از آن است که بورس با ۲۳.۷ درصد، بیش‌ترین نرخ را داشته است. پس از بورس، قیمت زمین (در تهران) با ۲۳.۵ درصد، قیمت مسکن (در تهران) با ۲۱.۴، طلا با ۲۰.۸، نرخ سود سپرده‌های یک ساله بانکی و نرخ دلار هم با ۱۴.۶ درصد در رتبه‌های بعدی قرار گرفته‌اند.<sup>۱</sup>

۱. متوسط نرخ تورم عمومی نیز طی مدت یاد شده حدود ۲۰ بوده است.

### نمودار شماره ۳۲: نرخ متوسط بازدهی سالانه دارایی‌های طی دو دهه گذشته<sup>۱</sup>



مأخذ: بانک مرکزی جمهوری اسلامی، وزارت راه و شهرسازی، محاسبات مؤلف

البته شاید تفاوت این نرخ‌ها، کم پنداشته شوند؛ ولی باید توجه داشت به دلیل اثر مرکب، این تفاوت‌های کوچک در بلندمدت موجب اختلافات بسیار زیادی می‌شوند.<sup>۲</sup>

۱. سال‌های ۱۳۷۱ - ۱۳۹۳.

۲. برای مثال اگر دارایی یک فرد به طور متوسط، سالانه ۲۰ درصد رشد نماید، پس از ۲۰ سال تقریباً ۴۰ برابر می‌شود؛ ولی اگر دارایی این فرد به طور متوسط سالانه ۲۵ درصد رشد نماید، پس از ۲۰ سال تقریباً ۸۰ برابر و اگر ۳۰ درصد رشد نماید، پس از ۲۰ سال، تقریباً ۱۸۰ برابر می‌شود!

## جدول شماره ۲۴: نرخ بازدهی سالانه دارایی‌ها

سال	نرخ رشد قیمت بازاری غیر رسمی دلار	نرخ رشد قیمت سکه طرح قدیم تمام بهار	نرخ رشد قیمت شاخص کل بورس	نرخ رشد قیمت مسکونی در شهر تهران	نرخ رشد قیمت زمین در شهر تهران	نرخ تورم عمومی	حداکثر نرخ سود مجاز سپرده‌گذاری یک ساله در بانک
۱۳۷۱	۵	۰	-۸	-۳	-۲	۲۴	۱۰
۱۳۷۲	۲۰	۳۳	-۷	۱۱	۱۳	۲۳	۱۱.۵
۱۳۷۳	۴۸	۸۴	۷۲	۱۵	۱۶	۳۵	۱۱.۵
۱۳۷۴	۵۳	۴۶	۱۲۳	۶۱	۶۱	۴۹	۱۴
۱۳۷۵	۹	-۷	۲۵	۶۷	۳۷	۲۳	۱۴
۱۳۷۶	۸	-۶	-۱۵	-۳	۳	۱۷	۱۴
۱۳۷۷	۳۵	۱۶	-۷	۰	۸	۱۸	۱۴
۱۳۷۸	۳۴	۳۰	۴۳	۱۳	۶	۲۰	۱۴
۱۳۷۹	-۶	۳	۳۵	۲۸	۳۰	۱۳	۱۴
۱۳۸۰	-۱	۱	۲۶	۴۲	۶۷	۱۱	۱۳
۱۳۸۱	۰	۱۵	۳۵	۵۰	۵۰	۱۶	۱۳
۱۳۸۲	۴	۲۳	۱۲۵	۲۵	۲۶	۱۶	۱۳
۱۳۸۳	۵	۲۱	۶	-۳	۱	۱۵	۱۳
۱۳۸۴	۳	۱۸	-۲۲	۱۱	۷	۱۰	۱۳
۱۳۸۵	۲	۳۷	۴	۲۸	۳۱	۱۲	۱۶
۱۳۸۶	۱	۱۴	۳	۸۶	۱۱۵	۱۸	۱۶
۱۳۸۷	۳	۲۱	-۲۱	۹	-۱۶	۲۵	۱۵
۱۳۸۸	۳	۶	۵۷	-۵	-۸	۱۱	۱۴.۵
۱۳۸۹	۵	۴۲	۸۶	۸	۱۴	۱۳	۱۴
۱۳۹۰	۱۵	۶۸	۱۱	۱۸	۵۹	۲۱	۱۷
۱۳۹۱	۱۱۶	۷۳	۴۵	۵۹	۶۸	۳۱	۱۷
۱۳۹۲	۲۲	۳	۱۱۰	۲۳	۲۸	۳۵	۱۷-۲۱.۵
۱۳۹۳	۳	-۸	-۲۱	۳	۳	۱۶	۲۲-۲۴

مأخذ: بانک مرکزی جمهوری اسلامی، وزارت راه و شهرسازی، محاسبات مؤلف

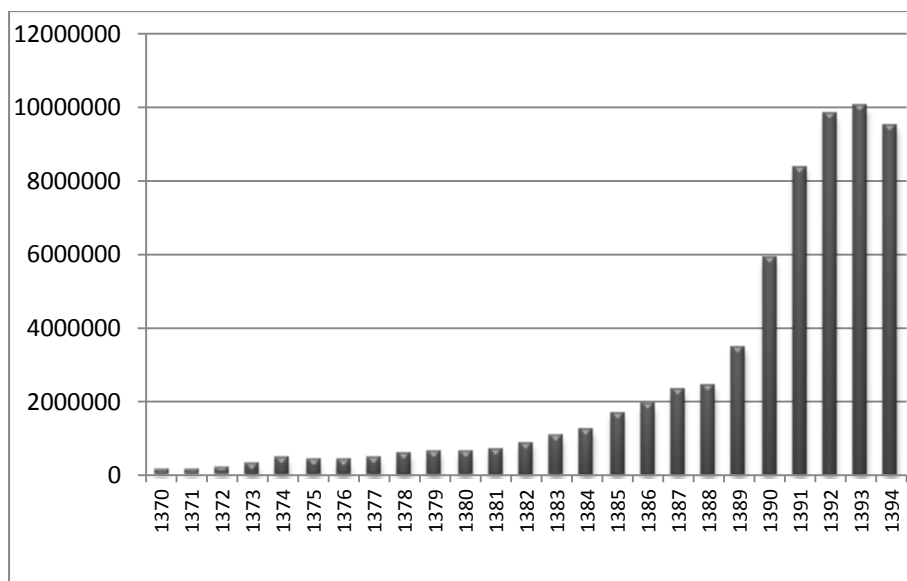


همان‌گونه که در جدول شماره ۲۴ مشخص است، نرخ سود سپرده‌گذاری‌ها (یک ساله) و بازدهی بازار ارز و طلا، شرایط نسبتاً کم‌نوسانی را سپری کرده‌اند که دلیل اصلی آن تنظیمات و مداخلات دولتی در بازارهای مذکور بوده است؛ اما در مقابل بازارهای مسکن و بورس علاوه بر اینکه دوران پرنوسانی را تجربه نموده‌اند، توانسته‌اند بازدهی‌های وسوسه‌کننده‌ای را به ثبت برسانند. البته بازدهی‌های خیره‌کننده این بازارها طی برخی سال‌ها با بازدهی‌های منفی و مایوس‌کننده در سال‌های دیگر، همراه بوده است.

#### ۴.۵.۱. بازار طلا

بازار طلا بازاری بین‌المللی است که به علت خصوصیات منحصر به فرد طلا، سرمایه‌گذاران بسیاری را در سراسر دنیا به خود جلب می‌کند. این بازار، نوسان بالایی دارد. بازار طلا در ایران علاوه بر قیمت جهانی طلا، از بازار ارز نیز اثر می‌پذیرد؛ زیرا برای تبدیل قیمت جهانی طلا از دلار به ریال نیاز به نرخ ارز است.

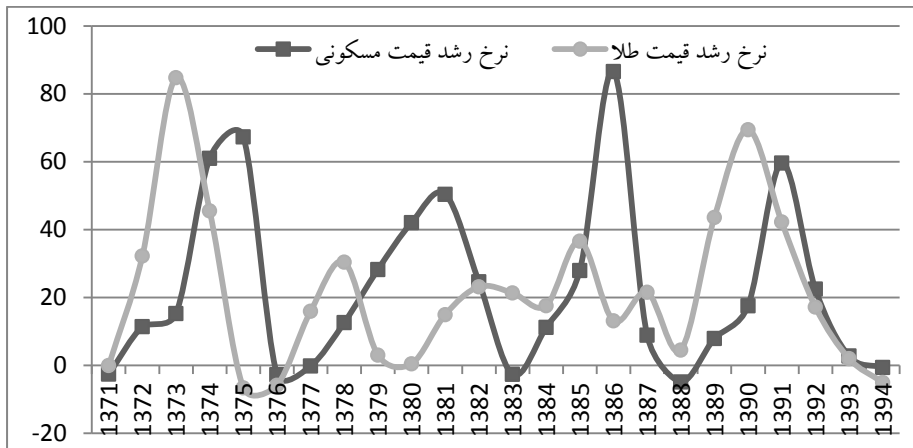
نمودار شماره ۳۳: قیمت متوسط سالانه سکه تمام بهار آزادی - ریال



مأخذ: بانک مرکزی جمهوری اسلامی، تخمین مولف

در مجموع، مقایسه روند تغییرات بازدهی بازارهای طلا و مسکن، رابطه دائمی و قابل اتکایی را نشان نمی‌دهد. به نحوی که در برخی سال‌ها تغییرات به صورت هم‌جهت و در برخی سال‌ها، تغییرات برخلاف جهت یکدیگر بوده است.

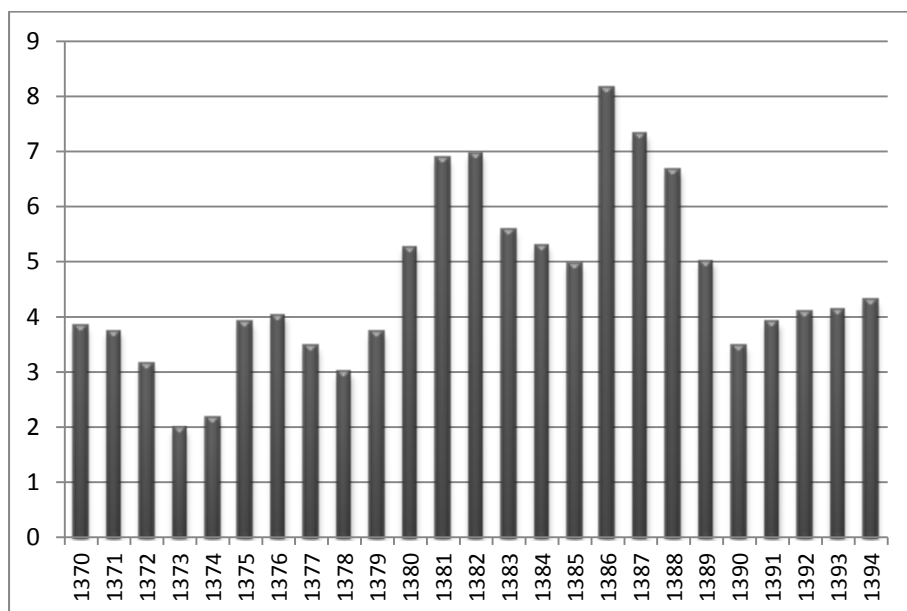
نمودار شماره ۳۴: نرخ رشد قیمت طلا و نرخ رشد قیمت واحد مسکونی



مأخذ: بانک مرکزی جمهوری اسلامی، وزارت راه و شهرسازی، محاسبات مؤلف

بررسی نرخ برابری یک متر مربع مسکن در تهران با سکه طلا نیز حاکی از نوسانات شدید در آن می‌باشد؛ با این حال همان‌گونه که از نمودار مشخص است در سال ۱۳۷۰، قیمت یک متر مربع واحد مسکونی در تهران، تقریباً به اندازه ۴ سکه طلا بود و در سال ۱۳۹۴، این نرخ برابری، کمابیش برقرار می‌باشد که گویای برابری تقریبی در نرخ رشد قیمت مسکن و طلا طی این مدت، با وجود فراز و نشیب شدید آن طی سالیان گذشته است.

نمودار شماره ۳۵: نرخ یک متر مربع واحد مسکونی در شهر تهران بر حسب سکه بهار آزادی

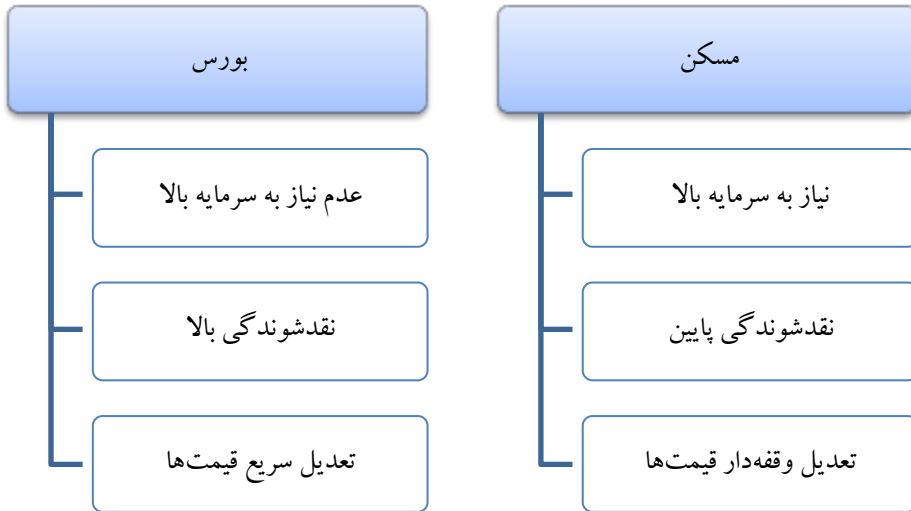


مأخذ: بانک مرکزی جمهوری اسلامی، محاسبات مؤلف

## ۴.۵.۲. بازار بورس

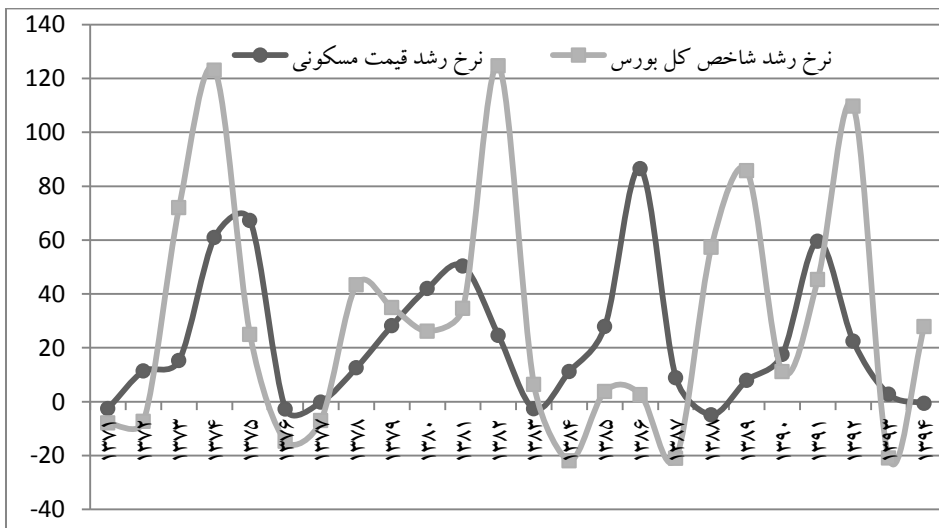
بازار بورس یکی از پرنوسان‌ترین بازارهای دارایی در ایران است. مقایسه این بازار با بازار مسکن نشان می‌دهد که هرچند نرخ رشد این بازار در بلندمدت بیش‌تر بوده است؛ اما برخی از ویژگی‌های بازار بورس چون نوسان شدید، نیاز به آموزش، متفاوت بودن بازدهی، قیمت سهام مختلف و... سبب شده است تا همچنان بسیاری از سرمایه‌گذاران، بازار مسکن را جذاب‌تر از بازار بورس بدانند.

اهم تفاوت‌های بازارهای بورس و مسکن را می‌توان شامل موارد ذیل دانست:



همان گونه که در نمودار شماره ۳۶ مشاهده می‌شود، نرخ رشد بورس در کشور، نوسانی‌تر از بازار مسکن بوده و بازار بورس، فراز و فرودهای به مراتب شدیدتری را تجربه کرده است.

نمودار شماره ۳۶: نرخ رشد شاخص بورس و نرخ رشد قیمت واحد مسکونی



مأخذ: بانک مرکزی جمهوری اسلامی، وزارت راه و شهرسازی، محاسبات مؤلف

در مجموع میزان فراگیری سرمایه‌گذاری بورس در آحاد جامعه و به تبع قابلیت رقابت آن با مسکن، مشهود نیست. بر این اساس و با مقایسه روند تغییرات بازدهی بازارهای بورس و مسکن نیز نمی‌توان به رابطه دائمی و قابل اتکایی دست یافت.<sup>۱</sup>

### ۴.۵.۳. بازار ارز

نرخ ارز، مقداری از واحد پولی ملی است که باید برای به دست آوردن واحد پول کشور دیگر پرداخت شود. در ساده‌ترین الگو، نرخ ارز بر مبنای نظریه برابری قدرت خرید<sup>۲</sup> تعیین می‌شد و تنها عامل نوسانات نرخ ارز، قیمت کالاها لحاظ می‌گردید. آنچه بدیهی است، عوامل گوناگونی بر نرخ ارز تأثیر گذارند:

✓ تراز پرداخت‌ها: هرگونه تغییر و تحول در تراز پرداخت‌ها، تأثیر مستقیم روی نرخ ارز می‌گذارد. ارز کشوری که تراز پرداخت‌هایش رو به کاهش است، با کاهش تقاضا مواجه می‌شود و نرخ آن نسبت به ارزهای دیگر کاهش می‌یابد.

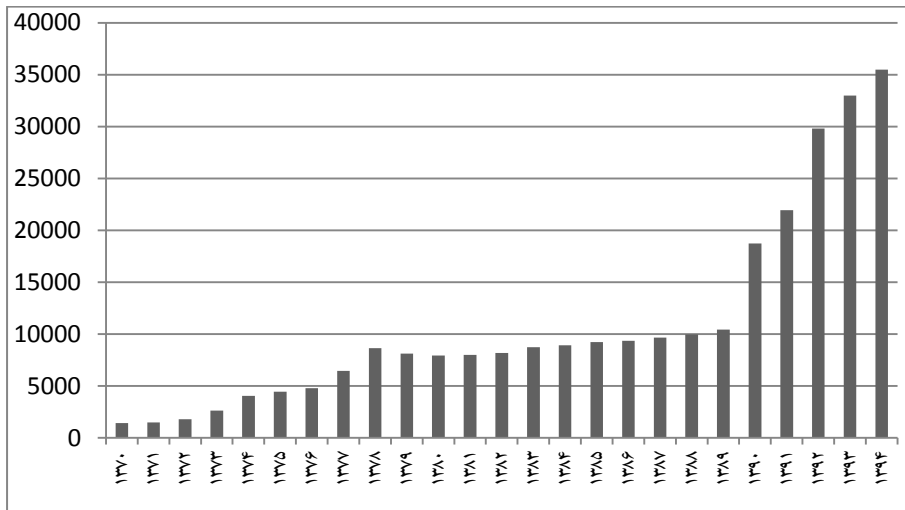
✓ استقراض خارجی: هر اندازه کشوری بیش‌تر مقروض باشد نیازش به ارز خارجی برای پرداخت اصل و بهره بدهی‌ها بیش‌تر است. بنابراین، فشاری که بر ذخایر ارزی آن کشور وارد می‌شود، روی نرخ ارز آن کشور منتقل شده، آن را تضعیف می‌کند.

✓ انتظارات برای آینده: ممکن است نرخ ارزها بر اثر پیش‌بینی‌هایی که درباره وضعیت آن‌ها می‌شود، تغییر کند.

✓ سایر: علاوه بر موارد فوق الذکر، عوامل دیگری چون سیاست‌های پولی و مالی، عوامل سیاسی، خصوصیات دیپلماسی خارجی و... بر نرخ ارز اثر می‌گذارند.

۱. در برخی سال‌ها تغییرات بازارهای مسکن و بورس به صورت هم‌جهت و در برخی سال‌ها، برخلاف جهت یکدیگر بوده است.

## نمودار شماره ۳۷: نرخ متوسط سالانه دلار در بازار آزاد - ریال



مأخذ: بانک مرکزی جمهوری اسلامی، تخمین مولف

در یک نگاه کلان، نوسانات نرخ ارز می‌تواند هم با منحرف کردن منابع از بازار مسکن، عرضه و تقاضای مسکن را تحت تأثیر قرار دهد و هم می‌تواند با اثراتش بر نهاده‌های تولید مسکن، قیمت تمام شده مسکن را متأثر نماید. این دو اثر متضاد تغییرات نرخ ارز سبب شده است تا کارشناسان در تحلیل تأثیر این متغیر بر بازار مسکن یا دچار خطا شوند و تصویر جامع‌تر را از دست بدهند و یا با توجه به پیچیدگی‌های آن، اثراتش را چندان قابل ارزیابی ندانند.

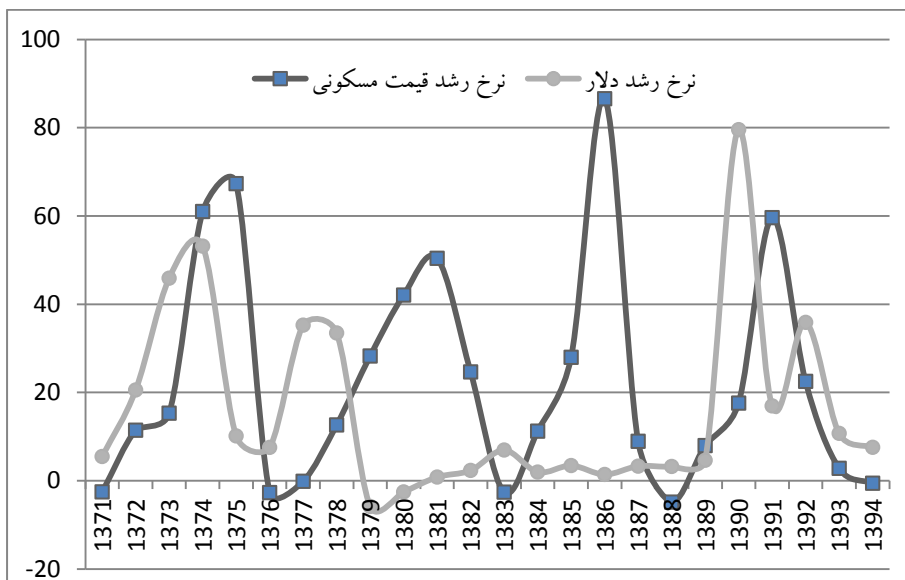
درمجموع، تأثیر نرخ ارز بر بازار مسکن، حاکی از دو اثر متفاوت است:

۱. افزایش نرخ ارز، سطح عمومی قیمت‌ها را در اقتصاد کلان و اقتصاد مسکن افزایش می‌دهد. این عامل، اثری همسو بر قیمت مسکن می‌گذارد و عمدتاً از ناحیه تورم فشارهزینه بر سمت تولید و عرضه مسکن اثرگذار است.<sup>۱</sup>
۲. بازار ارز، یکی از جایگزین‌های بازار مسکن است. بنابراین، افزایش نرخ ارز، جذابیت سرمایه‌گذاری در بازار مسکن را تحت تأثیر قرار می‌دهد و باعث عدم تمایل سرمایه برای ورود (علی‌الخصوص سرمایه‌های سوداگرانه) به بازار مسکن می‌شود. این امر باعث می‌شود تا نه تنها تقاضا برای مسکن کاهش یابد؛ بلکه با کاهش تمایل برای سرمایه‌گذاری

۱. در این حالت، ارز به منزله عامل تورم عمومی، خصوصاً تورم فشار هزینه است. در نتیجه اگر نرخ ارز ↑ : قیمت مسکن ↑

در ساخت‌وساز، همراه می‌باشد. این عامل اثری ناهمسو بر قیمت مسکن می‌گذارد و عمدتاً از ناحیه تقاضای بازار مسکن، بر این بازار اثرگذار است.<sup>۱</sup>

نمودار شماره ۳۸: نرخ رشد دلار و نرخ رشد قیمت واحد مسکونی



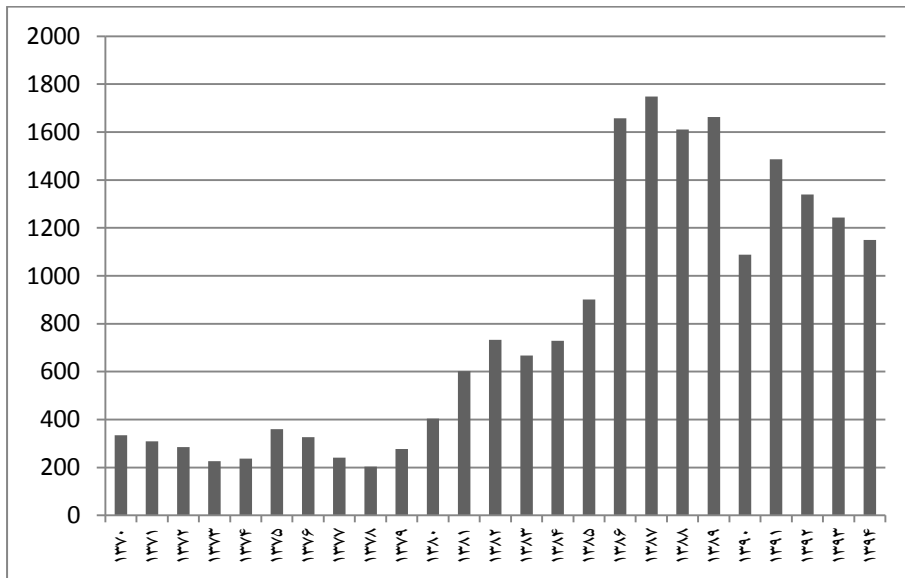
مأخذ: بانک مرکزی جمهوری اسلامی، وزارت راه و شهرسازی، محاسبات مؤلف

نگاهی به نمودار شماره ۳۹ حاکی از آن است قیمت یک متر مربع واحد مسکونی در تهران در اوایل دهه ۱۳۷۰ حدود ۳۵۰ دلار بود که این نرخ در سال ۱۳۹۴ به ۱۱۵۰ دلار رسید. به زبان دیگر می‌توان گفت نرخ رشد قیمت واحد مسکونی طی دو دهه گذشته به مراتب بیش‌تر از نرخ رشد دلار بوده است.<sup>۲</sup>

۱. در این حالت، ارز، رقیب مسکن است. در نتیجه اگر نرخ ارز ↑ : قیمت مسکن ↓

۲. قیمت دلاری مسکن در تهران طی ۲۵ سال گذشته، بیش از سه برابر شده است.

نمودار شماره ۳۹: نرخ یک متر مربع واحد مسکونی در شهر تهران بر حسب دلار



مأخذ: بانک مرکزی جمهوری اسلامی، وزارت راه و شهرسازی، محاسبات مؤلف

#### ۴.۵.۴. سپرده‌گذاری در بانک

مهم‌ترین بازار رقیب مسکن، بازار پول است؛ به طوری که جابه‌جایی نقدینگی میان مسکن - بانک بسیار قوی‌تر از جابه‌جایی نقدینگی میان مسکن - بورس یا مسکن - طلا و ارز است. نرخ متوسط سود بانکی در ۲۵ سال گذشته برای سپرده‌های یک ساله، حدود ۱۵ درصد بوده است. این نرخ سود در زمره یکی از پایین‌ترین نرخ‌های بازدهی در میان بازارهای کشور قرار دارد. با این حال باید توجه داشت که یکی از اصول اولیه سرمایه‌گذاری در هر بازار، مبادله<sup>۱</sup> بین بازده انتظاری و ریسک است. در واقع به طور نرمال، کسب بازده بالاتر، مستلزم پذیرش ریسک بیش‌تر است و شخصی که ریسک کم‌تری تحمل می‌کند، نباید انتظار بازدهی بالاتر داشته باشد. از آنجایی که سرمایه‌گذاری در سیستم بانکی با حداقل ریسک می‌باشد، بنابراین بازدهی سود بانکی تضمین شده، پایین‌تر از سایر دارایی‌ها است. بر این مبنا، بازار مسکن با دارا بودن ریسک بیش‌تر (نسبت به سپرده‌گذاری در بانک)، از بازدهی بالاتری نیز برخوردار است.



کاهش نرخ بهره بانکی از دو کانال، تقاضای مسکن را تحریک می‌نماید: نخست، با کاهش نرخ سود سپرده‌گذاری‌ها، انگیزه سپرده‌گذاری در بانک، کاهش یافته و بخشی از نقدینگی به سمت بازار مسکن روانه می‌شود. این مسأله باعث تحریک تقاضای مسکن و در نتیجه افزایش قیمت مسکن می‌شود.<sup>۱</sup> دوم اینکه، با کاهش نرخ بهره تسهیلات، تمایل خریداران برای پذیرش بدهی بالا و خرید خانه افزایش می‌یابد که این مسأله، تحریک بیش‌تر تقاضا و در نهایت افزایش قیمت مسکن را به دنبال دارد.

تحریک قیمت مسکن در هر دو مورد فوق، افزایش فعالیت‌های سوداگران در بخش مسکن را نیز موجب می‌شود که خود منجر به افزایش قیمت و افزایش انتظارات قیمتی و در نتیجه افزایش دوباره قیمت می‌شود.<sup>۲</sup> مجموع این عوامل موجب انحراف به راست منحنی تقاضای مسکن بر اثر کاهش نرخ بهره بانکی می‌شود.

همان‌گونه که در نمودار شماره ۴۰ مشاهده می‌شود، تغییرات نرخ‌های سود واقعی<sup>۳</sup> تا حدودی ناهمسو با نرخ رشد قیمت مسکن است. در مجموع، میان صاحب‌نظران اقتصادی، درباره این موضوع که کاهش نرخ بهره می‌تواند به تحریک بازار مسکن کمک نماید، اجماع نظر نسبی وجود دارد.<sup>۴</sup>

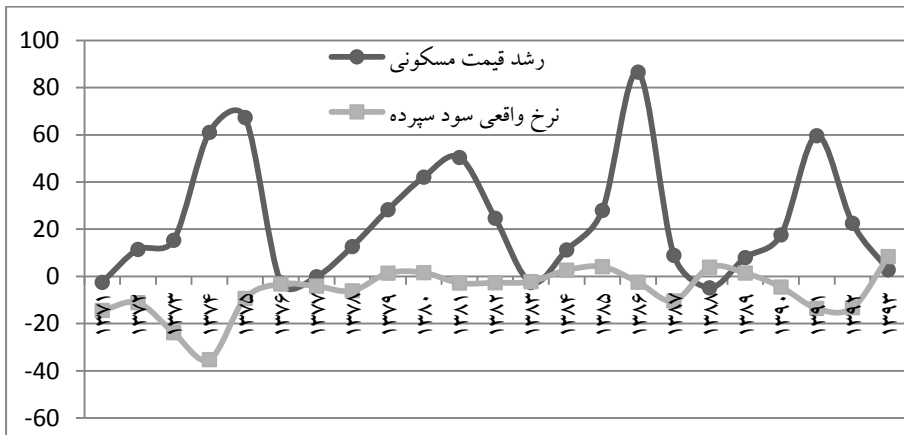
۱. این پدیده بر این مبنا استوار است که مسکن و حساب‌های پس‌انداز بانکی، دارایی‌های جایگزین هستند؛ از این‌رو هر زمان که بازدهی یکی از این دارایی‌ها کاهش می‌یابد، تقاضا به سمت دارایی رقیب جریان می‌یابد. شایان توجه است که به اعتقاد بسیاری از صاحب‌نظران اقتصاد مسکن در ایران، مهم‌ترین بازار رقیب مسکن، سپرده‌های بانکی است.

۲. در سمت عرضه نیز کاهش نرخ بهره می‌تواند موجب تعدیل هزینه تمام شده ساخت مسکن شود. با این حال به نظر می‌رسد، اثر تغییرات بهره بانکی بر سمت تقاضا، به مراتب قوی‌تر از سمت عرضه است. بر این اساس می‌توان در مجموع، برآیند اثر تغییرات بهره بانکی را بر تغییرات بازار مسکن، ناهمسو، ارزیابی نمود.

۳. نرخ‌های سود واقعی سپرده‌های بانکی از میانگین نرخ‌های سود سپرده‌های سرمایه‌گذاری ۱ ساله و ۵ ساله در شبکه بانکی، پس از کسر نرخ رشد شاخص قیمت مصرف‌کننده به دست آمده است.

۴. بالا بودن نرخ‌های بهره خصوصاً در دوران رکود اقتصادی، موجب تعمیق و تداوم رکود قیمتی می‌شود؛ زیرا در دورانی که کل اقتصاد در شرایط رکود قرار دارد، با نرخ‌های بالای بهره، پس‌اندازهای پولی در سیستم بانکی رسوب می‌کند و از آنجا که صنایع تولیدی به دلیل رکود، جاذبه چندانی ندارند، این منابع عمدتاً صرف تمدید و استهسال قراردادهای قبلی می‌گردد.

### نمودار شماره ۴۰: نرخ واقعی سود سپرده بانکی و نرخ رشد قیمت واحد مسکونی



مأخذ: بانک مرکزی جمهوری اسلامی، وزارت راه و شهرسازی، مرکز آمار ایران، محاسبات مؤلف

### ۴.۶. تأمین مالی مسکن

با توجه به اینکه مسکن، یکی از نیازهای اساسی می‌باشد، خانوارها تمایل دارند که با پذیرش بدهی‌های قابل ملاحظه، هرچه زودتر دارای مسکن شخصی شوند؛ ازاین‌رو یکی از پرمخاطب‌ترین بخش‌های بازار مالی در اکثر کشورها، بخش تأمین مالی خرید مسکن به شمار می‌آید.

در ایران سهم تسهیلات خرید به ارزش مسکن، پایین است؛ ولی تقاضای بالقوه مسکن به حدی بالاست که تغییرات در تأمین مالی مسکن، اثر خود را در قدرت خرید مسکن نشان می‌دهد و به تبع بازار مسکن نیز متأثر می‌گردد. در مجموع می‌توان گفت، تسهیلات خرید مسکن، اثر مستقیمی بر تبدیل تقاضای بالقوه به تقاضای بالفعل مسکن و به تبع، تحریک بازار مسکن دارد.<sup>۱</sup>

### ۴.۷. بهای تمام شده ساخت‌وساز

دسته دیگری از عوامل، بر بهای تمام شده واحدهای مسکونی تأثیر می‌گذارند و به تغییر در حاشیه سود تولیدکنندگان مسکن و یا تغییر قیمت مسکن در بازار منجر می‌گردند. این دسته عوامل، اجزای بهای تمام شده ساخت‌وساز را شامل می‌شوند که عبارتند از: زمین، مصالح

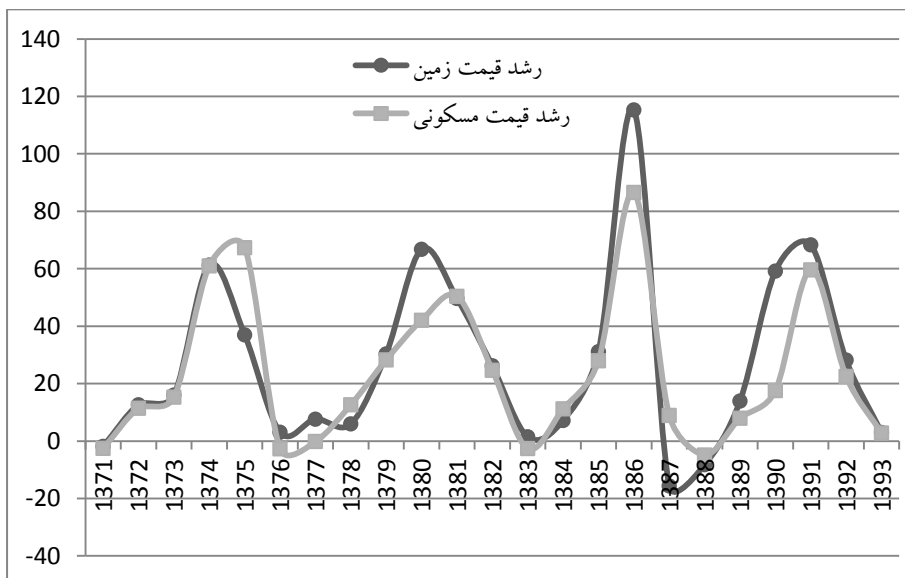
۱. توضیحات تفصیلی در فصل ۳ کتاب ارائه شده است.

ساختمانی، دستمزد و خدمات ساختمانی، هزینه‌های مطالعاتی، هزینه مجوز ساخت، هزینه‌های تأمین مالی و....

تغییر این عوامل غالباً با سرعت بر هزینه تمام شده ساخت‌وساز اثر می‌گذارد؛ اما تأثیرگذاری آن‌ها بر قیمت‌های بازار نسبتاً با تأخیر انجام می‌گیرد؛ زیرا مسکنی که در دوره جاری به فروش می‌رسد، اولاً؛ با استفاده از نهاده‌های تولید در دوره قبل ساخته شده و ثانیاً؛ قیمت آن بر اساس عرضه و تقاضای دوره جاری در بازار مسکن تعیین می‌گردد.<sup>۱</sup>

مهم‌ترین و اساسی‌ترین نهاده تولید مسکن در ایران، زمین است. بر اساس مطالعه صورت گرفته، کشش قیمتی مسکن نسبت به قیمت زمین در شهر تهران حدود ۱.۲ است؛ همان‌گونه که در نمودار شماره ۴۱ هم مشهود است، همبستگی قیمتی مسکن با زمین بسیار بالا می‌باشد.

نمودار شماره ۴۱: مقایسه نرخ رشد قیمت زمین و نرخ رشد قیمت واحد مسکونی-تهران



مأخذ: وزارت راه و شهرسازی، مرکز آمار ایران، محاسبات مؤلف

۱. این موضوع به منزله انکار اثرات قیمت نهاده‌های تولید مسکن بر قیمت‌های جاری مسکن نیست.

قیمت زمین نیز به عوامل بسیاری بستگی دارد که از همه مهم‌تر، محدود بودن زمین‌های قابل توسعه و میزان بهره‌وری (تراکم) شهری است. محدودیت زمین‌های قابل توسعه، به طور عمده ناشی از ضرورت‌های محیطی، الزام به حفظ زمین‌های زراعی پیرامون شهرها و در نتیجه مرزهای ثابت شهرهاست. میزان بهره‌وری و تراکم نیز عمدتاً از محدودیت‌های درآمدی شهرداری‌ها و همچنین الزامات طرح‌های تفصیلی شهرها و سایر اسناد فرادستی نشأت می‌گیرد.

کمبود زمین، به‌ویژه در شهرهای بزرگ، مشکلی جدی به حساب می‌آید که منجر به افزایش مداوم قیمت زمین و در نتیجه افزایش سهم زمین در هزینه ساخت و قیمت تمام شده مسکن شده است.<sup>۱</sup> این مسأله در کنار افزایش نقدینگی و نبود فرصت‌های سرمایه‌گذاری، موجب تبدیل زمین به یک وسیله پس‌انداز شده، اختلالی جدی در بازار ایجاد می‌کند.

از سوی دیگر، زمین به دلیل ویژگی‌هایی همچون محدود بودن، مکان محور بودن، نداشتن جانشین و غیرقابل تجارت بودن، مستعد حضور تقاضاهای سوداگرانه است و در صورتی که دولت با برنامه‌ریزی اصولی، سیاست بلندمدتی در بازار زمین اتخاذ نکند، بازار زمین و به تبع بازار مسکن با تشدید نوسانات مواجه خواهند شد.

طی دهه‌های گذشته، تمرکز فعالیت‌های اقتصادی در تهران و سایر کلان‌شهرها، به همراه برخی سیاست‌های زمین شهری، منجر به افزایش سهم زمین در قیمت نهایی مسکن شده است. همان‌گونه که در جدول شماره ۲۵ مشاهده می‌شود، این سهم در تهران، طی دو دهه اخیر بین ۴۳ تا ۶۵ درصد بوده است که بسیار بیش‌تر از متوسط آن در کشورهای توسعه یافته می‌باشد.

۱. سهم زمین در شهر تهران و کلانشهرها، بالاتر از میانگین کشوری است.

جدول شماره ۲۵: سهم زمین از هزینه تمام شده بنای مفید<sup>۱</sup> مسکونی در شهر تهران

سال	هزینه زمین برای یک متر مربع بنای مفید (هزار ریال)	هزینه ساخت یک متر مربع بنای مفید ساختمان‌های مسکونی (هزارریال)	هزینه تمام شده یک متر مربع بنا (شامل هزینه زمین و ساخت)	سهم زمین از هزینه تمام شده بنای مفید (درصد)
۱۳۷۰	۲۳۶	۱۸۹	۴۲۵	۵۶
۱۳۷۱	۲۷۹	۲۵۵	۵۳۴	۵۲
۱۳۷۲	۲۵۹	۳۲۰	۵۷۸	۴۵
۱۳۷۳	۲۸۰	۳۶۷	۶۴۶	۴۳
۱۳۷۴	۵۷۹	۳۵۲	۹۳۱	۶۲
۱۳۷۵	۷۱۹	۸۵۷	۱۵۷۶	۴۶
۱۳۷۶	۷۴۳	۸۷۸	۱۶۲۱	۴۶
۱۳۷۷	۷۰۰	۹۰۸	۱۶۰۸	۴۴
۱۳۷۸	۸۳۰	۱۰۰۲	۱۸۳۱	۴۵
۱۳۷۹	۹۵۱	۱۰۹۲	۲۰۴۴	۴۷
۱۳۸۰	۱۱۵۸	۱۱۹۰	۲۳۴۹	۴۹
۱۳۸۱	۱۷۸۶	۱۳۶۵	۳۱۵۱	۵۷
۱۳۸۲	۲۳۲۰	۱۶۶۸	۳۹۸۸	۵۸
۱۳۸۳	۲۷۵۹	۲۰۴۸	۴۸۰۷	۵۷
۱۳۸۴	۳۱۲۱	۲۵۷۲	۵۶۹۲	۵۵
۱۳۸۵	۳۶۵۵	۳۰۰۰	۶۶۵۵	۵۵
۱۳۸۶	۶۰۱۳	۴۰۹۴	۱۰۱۰۶	۵۹
۱۳۸۷	۷۴۱۹	۵۲۶۴	۱۲۶۸۳	۵۸
۱۳۸۸	۷۳۴۶	۵۷۲۰	۱۳۰۶۶	۵۶
۱۳۸۹	۶۵۸۹	۵۴۴۱	۱۲۰۲۹	۵۵
۱۳۹۰	۸۴۱۵	۶۰۸۶	۱۴۵۰۲	۵۸
۱۳۹۱	۱۴۴۶۵	۸۴۱۱	۲۲۸۷۶	۶۳
۱۳۹۲	۲۱۳۲۳	۱۱۶۷۷	۳۳۰۰۰	۶۵
۱۳۹۳	۲۰۷۰۹	۱۳۴۲۴	۳۴۱۳۳	۶۱

مأخذ: بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران، محاسبات مؤلف

۱. بنای مفید، معادل دو سوم بنا در نظر گرفته شده است.

در دو دهه اخیر تقاضا برای زمین شهری در کل کشور و به‌ویژه در شهرهای بزرگ افزایش پیدا کرده و به دلیل عدم تطابق عرضه زمین با تقاضای آن، به‌ویژه تقاضای سوداگران، قیمت این نهاده، رشد فزاینده‌ای را تجربه کرده است.

البته قیمت زمین و مسکن، رابطه علی دوطرفه دارند؛ پس اگرچه گران بودن زمین در مناطق شهری منجر به افزایش بهای تمام شده ساخت‌وساز شده است؛ ولی نمی‌توان آن را علت افزایش قیمت مسکن دانست. بسیاری از کارشناسان، افزایش قیمت مسکن را دلیل افزایش قیمت زمین در مناطق شهری می‌دانند؛ به گونه‌ای که با افزایش تقاضا برای مسکن و ایجاد دوره رونق مسکن، تقاضا برای ساخت‌وساز و متعاقب آن تقاضا برای زمین نیز افزایش می‌یابد و به دلیل کمبود زمین شهری در شهرهای بزرگ، قیمت زمین، سریع‌تر از قیمت مسکن رشد می‌کند که این امر، اثر خود را در افزایش بهای تمام شده ساخت‌وساز در دوره بعدی نشان می‌دهد.<sup>۱</sup>

مصالح ساختمانی، دستمزد و خدمات ساختمانی، هزینه مجوز ساخت و مجوز دریافت انشعابات، اجزای دیگری از هزینه تمام شده ساختمان می‌باشند.

هر گونه افزایش در قیمت این عوامل، منجر به افزایش هزینه تمام شده مسکن و احتمالاً افزایش قیمت مسکن در بازار خواهد شد. البته تأثیر افزایش هزینه‌های ساخت بر روی قیمت فروش در دوران رکود و رونق مسکن متفاوت است.

این افزایش در دوره رکود، تأثیر ملموسی بر قیمت‌های فروش ندارد و عمدتاً موجب کاهش حاشیه سود سازنده و گاه توقف پروژه می‌گردد؛ اما در دوره رونق، بازار مسکن به لحاظ روانی، بیش‌تر تحت تأثیر افزایش قیمت نهاده‌های تولید قرار گرفته، افزایش قیمت مسکن، تشدید می‌گردد.

مطالعات نشان می‌دهند که با وجود همبستگی مثبت میان نرخ رشد قیمت مسکن و نرخ رشد نهاده‌های تولید مسکن، این نرخ‌ها در کوتاه‌مدت، تفاوت معناداری با یکدیگر دارند.

۱. چنانچه در دوره بعدی، بازار مسکن در حالت رونق قرار داشته باشد، این افزایش بهای تمام شده، قیمت مسکن را افزایش می‌دهد؛ اما چنانچه بازار در حالت رکودی باشد، غالباً مسکن‌سازان متحمل این هزینه می‌گردند و حاشیه سود آن‌ها کاهش خواهد یافت.

جدول شماره ۲۶: نرخ رشد قیمت نهاده‌های تولید مسکن، نرخ رشد قیمت واحد مسکونی

سال	رشد شاخص قیمت تولید کننده	رشد شاخص بهای تولید کننده مصالح ساختمانی	رشد شاخص بهای خدمات ساختمانی	رشد شاخص بهای حمل و نقل	نرخ رشد قیمت واحد مسکونی در شهر تهران	نرخ رشد قیمت زمین در شهر تهران
۱۳۷۱	۲۷	۳۴	۲۰	۲۳	-۳	-۲
۱۳۷۲	۲۳	۲۳	۱۸	۲۰	۱۱	۱۳
۱۳۷۳	۳۳	۳۸	۲۴	۴۴	۱۵	۱۶
۱۳۷۴	۴۷	۴۵	۳۹	۴۳	۶۱	۶۱
۱۳۷۵	۲۷	۴۵	۳۴	۱۶	۶۷	۳۷
۱۳۷۶	۱۶	۶	۱۸	۱۴	-۳	۳
۱۳۷۷	۱۹	۹	۱۳	۱۵	۰	۸
۱۳۷۸	۲۳	۲۴	۱۳	۲۸	۱۳	۶
۱۳۷۹	۱۶	۱۵	۱۱	۸	۲۸	۳۰
۱۳۸۰	۱۱	۴	۱۰	۸	۴۲	۶۷
۱۳۸۱	۱۳	۱۹	۱۸	۱۰	۵۰	۵۰
۱۳۸۲	۱۶	۱۳	۲۳	۱۴	۲۵	۲۶
۱۳۸۳	۱۷	۲۴	۲۶	۱۱	-۳	۱
۱۳۸۴	۹	۶	۱۸	۵	۱۱	۷
۱۳۸۵	۱۲	۲۰	۱۹	۷	۲۸	۳۱
۱۳۸۶	۱۵	۱۹	۳۱	۱۴	۸۶	۱۱۵
۱۳۸۷	۲۱	۳۰	۳۵	۱۸	۹	-۱۶
۱۳۸۸	۷	-۵	۱۰	۶	-۵	-۸
۱۳۸۹	۱۷	۹	۹	۱۵	۸	۱۴
۱۳۹۰	۳۴	۲۳	۱۷	۲۸	۱۸	۵۹
۱۳۹۱	۳۰	۴۷	۳۴	۳۰	۵۹	۶۸
۱۳۹۲	۳۲	۲۷	۳۷	۳۴	۲۳	۲۸
۱۳۹۳	۱۹	۴	۲۰	۲۴	۳	۳

مأخذ: بانک مرکزی جمهوری اسلامی، وزارت راه و شهرسازی، مرکز آمار ایران، محاسبات مؤلف

از دیدگاه نظری، انتظار می‌رود ارتباط قیمت مسکن و قیمت مصالح و خدمات ساختمانی مثبت باشد. مطالعات تجربی نیز مؤید تأثیرپذیری قیمت مسکن از قیمت مصالح و خدمات ساختمانی در ایران است.

#### ۴.۸. جمع‌بندی

به صورت خلاصه می‌توان تأثیر عوامل تخفیف-تشدید یا تأخیر-تسریع بر قیمت مسکن را به این صورت طبقه‌بندی کرد:

عوامل تخفیف-تشدید یا تأخیر-تسریع	اثر بر قیمت مسکن
نقدینگی و تورم	هم‌جهت
درآمد، پس‌انداز خانوار	هم‌جهت
رشد اقتصادی	هم‌جهت
وام خرید مسکن	هم‌جهت
درآمدهای نفتی	هم‌جهت
هزینه‌های نهاده‌های تولید مسکن (مصالح ساختمانی، تراکم، پروانه، دستمزد و...)	هم‌جهت
مالیات بخش مسکن	هم‌جهت
قیمت حامل‌های انرژی	هم‌جهت
عرضه مسکن دولتی (مهر، اجتماعی و...)	خلاف جهت (اثر اصلی)، هم‌جهت (اثر فرعی)
سود بانکی	خلاف جهت (اثر اصلی)، هم‌جهت (اثر فرعی)
شاخص بورس	خلاف جهت (اثر اصلی)، هم‌جهت (اثر فرعی)
دلار	هم‌جهت (اثر اصلی)، خلاف جهت (اثر فرعی)

منظور از هم‌جهت، یعنی افزایش یا کاهش عوامل ذکر شده در جدول فوق، به ترتیب موجب افزایش یا کاهش در قیمت مسکن می‌شود.

منظور از خلاف جهت، یعنی افزایش یا کاهش عوامل ذکر شده در جدول فوق، به ترتیب موجب کاهش یا افزایش در قیمت مسکن می‌شود.



## **فصل ششم:**

### **سیاست بهینه دولت در بخش مسکن**

بخش مسکن کشور با ۷ دهه سابقه برنامه‌ریزی، بخشی از کاستی‌های خود را مرتفع کرده است؛ با اینحال، فهرست بلند مشکلات این بخش، حاکی از ساختار متصلب سیاست‌گذاری در بخش مسکن است و به تبع، نوگرایی و نواندیشی در این خصوص را اجتناب‌ناپذیر می‌نماید.

نگاهی به اهم مشکلات این بخش، گویای حاکم بودن رویکرد مکانیکی پروژه‌محور طی دهه‌های گذشته و کم‌رنگ بودن اصلاحات ساختاری و نهادی است؛ به گونه‌ای که چالش‌های متعددی در بخش مسکن ایران مشاهده می‌شود:

- ✓ سهم بالای مسکن در هزینه خانوار؛
  - ✓ نوسانات شدید بازار مسکن؛
  - ✓ عدم تطابق الگوی عرضه و تقاضا؛
  - ✓ ناکارآمدی نظام تأمین مالی مسکن؛
  - ✓ بالا بودن طول دوره انتظار خانوارها برای دسترسی به مسکن؛
  - ✓ مالیات‌های غیرهدفمند و غیر مؤثر؛
  - ✓ ناهم‌انگهی میان سیاست‌های توسعه شهری و سیاست‌های مسکن؛
  - ✓ حضور کم‌رنگ انبوه‌سازی، صنعتی‌سازی و فناوری‌های جدید در بخش تولید؛
  - ✓ خلأ اجاره‌داری حرفه‌ای؛
  - ✓ نابسامانی بنگاه‌های معاملات املاک؛
  - ✓ حجم بالای واحدهای مسکونی بی‌دوام در مناطق روستایی و بافت فرسوده؛
  - ✓ ناکارآمدی برنامه‌های تأمین مسکن اقشار کم‌درآمد؛
  - ✓ سیستم اطلاعات ناقص زمین و مسکن؛
  - ✓ ساختار ناکارآمد هزینه-درآمد شهرداری‌ها؛
  - ✓ ساختار ناکارآمد نظارت بر شهر و ساختمان.
- هرچند نباید فراموش کرد که این بخش، واجد نقاط قوت و فرصت انکارناپذیری است که اصلاحات در این بخش باید با لحاظ آن‌ها صورت پذیرد:
- ✓ کاهش شاخص تراکم خانوار در واحد مسکونی؛
  - ✓ نقش بخش مسکن به عنوان ضربه‌گیر اقتصاد؛
  - ✓ ارتباط گسترده پیشین بخش مسکن؛
  - ✓ سهم بالای بخش مسکن در سرمایه‌گذاری و اشتغال‌زایی؛

- ✓ حجم بالای ساخت‌وساز در کشورهای همسایه و قابلیت صدور خدمات فنی و مهندسی ساختمان؛
- ✓ ظرفیت موجود در بافت‌های فرسوده شهری؛
- ✓ فراهم بودن بسترهای مقرراتی لازم برای توسعه نظام تأمین مالی مسکن؛
- ✓ بازگشت سریع و کم‌ریسک سرمایه‌گذاری در بخش مسکن؛
- ✓ الزام مقررات ملی ساختمان و استفاده از مجریان دارای صلاحیت؛
- ✓ درون‌زا بودن بخش و عدم اتکاء نهاده‌های تولید مسکن به خارج از کشور.

با این حال به نظر می‌رسد ۱۰ فرمان راهبردی در حوزه مسکن عبارتند از:

## ۱. اصلاح ساختار تولید

قسمت عمده‌ای از حقیقت تلخ ساختار تولید مسکن در کشور، ناشی از شیوه کارکرد سازندگان غیرحرفه‌ای است که از آن‌ها تحت عنوان بسازوبفروش یاد می‌شود. متأسفانه، بسازوبفروش‌ها که فاقد حداقل تخصص فنی درباره علم ساختمان می‌باشند، به اصلی‌ترین تأمین‌کنندگان مسکن مردم کشورمان تبدیل شده‌اند.

در چنین شرایطی هرکس با اندک سرمایه‌ای، گوشه چشمی نیز به ساخت‌وساز مسکن دارد؛ به گونه‌ای که بسازوبفروشی به شغل دوم برای بسیاری از افراد جامعه - به‌ویژه در دوره‌های رونق بازار مسکن - تبدیل شده است. نتیجه چنین وضعی، شکل‌گیری طیفی از سازندگان بی‌تخصص و بی‌برند است که فاقد حداقل مسئولیت‌پذیری اجتماعی می‌باشند.

بهبود این فرآیند، مستلزم اقدامات گسترده‌ای است که در این میان، اصلاح ساختار نظام کنترل شهر و ساختمان، عاجل‌ترین اقدام به شمار می‌رود. ضمن اینکه بهره‌مندی از ظرفیت تشکلهای حرفه‌ای مسکن با تأکید بر روش‌های انبوه‌سازی و صنعتی‌سازی می‌تواند بهره‌وری و کیفیت ساخت را تا حدود زیادی، بهبود بخشد.

## ۲. تعدیل نوسانات بازار مسکن

بدون شک پاشنه‌آشیل این بخش، نوسانات بازار آن است. شاید سؤالی که در ذهن اکثر مردم باشد، چگونگی مواجهه دولت با افزایش قیمت‌ها در بازار مسکن می‌باشد. یک جواب ساده، ولی علمی به این سؤال، این است که پیش‌نیاز جلوگیری از افزایش قیمت‌ها در بخش

مسکن، کنترل تورم عمومی کشور است؛ چراکه معنای ضمنی تورم، کاهش قدرت خرید پول است؛ بنابراین در شرایط تورمی، تداوم ثبات قیمت مسکن، فاقد منطق اقتصادی است. اما درباره چگونگی افزایش و واریانس آن، موضوع کمی متفاوت است. همان گونه که اشاره شد، ساخت و ساز در کشور ما عمدتاً از طریق اشخاص حقیقی و به صورت غیرحرفه‌ای صورت می‌پذیرد. سازندگان غیرحرفه‌ای بعد از مشاهده افزایش قیمت‌ها و سوددهی مناسب ساخت و ساز، منابع مالی خود را به این بازار تزریق می‌نمایند.<sup>۱</sup> با توجه به زمان ساخت، پروژه‌های ساخته شده این گروه، ۲ سال بعد به بهره‌برداری می‌رسد و با عرضه انبوه مسکن در دوره رکود، موجب تعمیق رکود می‌شوند (همانند وضعیت بازار در سال‌های ۱۳۹۲ تا ۱۳۹۴).

بنابراین می‌توان با ساخت و ساز حرفه‌ای و هدفمند و همچنین تجهیز پایدار منابع، تا حدودی از نوسانات بخش مسکن کاست.

در این راستا، دولت نیز می‌تواند با اتخاذ سیاست‌های ضد ادواری مالی و به‌ویژه پولی، از نوسانات بازار مسکن بکاهد؛ برای مثال، در هنگام شکل‌گیری رکود مسکن، اتخاذ سیاست تسهیل پرداخت وام مسکن و در هنگام شکل‌گیری رونق مسکن، ایجاد محدودیت برای وام مسکن، موجب کاهش نوسانات خواهد بود؛ از سوی دیگر نظام مالیاتی موجود در کشور در حوزه زمین و مسکن، نتوانسته است از کارکردهای مالیات به عنوان یک ابزار کاهنده نوسانات بازار، بهره‌برداری کند.

### ۳. توازن در سیاست‌های سمت عرضه و تقاضا

بازار مسکن همانند هر بازار دیگری از دو بخش عرضه و تقاضا تشکیل شده است. بر اساس اصول اقتصاد، تحریک تولید می‌تواند متناسب با شرایط، به وسیله سیاست‌های سمت عرضه، تقاضا یا هر دو صورت پذیرد. در دولت نهم و دهم، تأکید بیش از حدی بر سیاست‌های سمت عرضه صورت پذیرفت؛ به گونه‌ای که سیاست‌های سمت تقاضا به محاق رفت. در همین راستا، شاخص نسبت وام خرید به ارزش مسکن، روند نزولی یافت. این مسأله علاوه بر کمرنگ نمودن اصلی‌ترین کارکرد نظام تأمین مالی مسکن - که همان

۱. همانند اوج صدور پروانه ساختمانی در سال‌های ۱۳۹۰ و ۱۳۹۱

تبدیل تقاضای بالقوه خرید مسکن به تقاضای بالفعل است- تبعات دیگری همچون عدم توازن در سمت عرضه و تقاضا را به همراه داشته است.

نکته دیگری که در این باره، قابل طرح است، توازن نداشتن مساحت واحدهای مسکونی در سمت عرضه و تقاضا است!<sup>۱</sup> الگوی ساخت و ساز (عرضه) در کشور به دلایلی چون مقررات شهرسازی، تمایلات سرمایه‌گذاری، عدم شفافیت اطلاعاتی و... با الگوی تقاضای مسکن، تناسبی ندارد؛ به گونه‌ای که سمت عرضه نتوانسته است خود را با نیاز به واحدهای با مساحت کم‌تر، تطبیق دهد.

نتیجه طبیعی چنین وضعیتی این است که سمت تقاضا، به‌ویژه با توجه به توسعه نیافتن بازار تأمین مالی در بخش مسکن و سهم اندک تسهیلات خرید مسکن از کل قیمت مسکن، با مشکل مواجه است. سازندگان نیز به دلیل سختی فروش واحدها، با حبس نقدینگی و تأخیر در سرمایه‌گذاری مجدد روبه‌رو می‌شوند.

#### ۴. تقویت نظام تأمین مالی

نظام تأمین مالی مسکن، مشکلات عدیده‌ای دارد:<sup>۲</sup> عدم انعطاف تسهیلات بانکی، خلأ بانک توسعه‌ای مسکن، عدم نهادسازی جهت پس‌انداز مسکن، فقدان رقابت در بخش تأمین مالی مسکن، نسبت پایین مبلغ تسهیلات به ارزش واحد مسکونی، سهم بالای مبلغ اقساط بازپرداخت تسهیلات مسکن از حقوق و دستمزد، بخشی از مشکلات در این حوزه می‌باشند که نیازمند توجه دولت و به‌ویژه بانک مرکزی، وزارت راه و شهرسازی و وزارت اقتصاد و امور دارایی است.<sup>۳</sup>

---

۱. بر اساس گزارش بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران درباره فعالیت‌های ساختمانی بخش خصوصی در مناطق شهری سال ۱۳۹۳، مساحت تنها ۸ درصد از واحدهای مسکونی تکمیل شده در کشور، کمتر از ۸۰ متر مربع است.

۲. این موضوع در فصل سوم کتاب، بررسی شده است.

۳. با وجود مشکلات مالی بخش مسکن، انتظار از سیاست‌گذاران، چشم‌پوشی از منابع بانک مرکزی به منظور تأمین مالی طرح‌های مورد نظرشان است. بر این مبنا باید پیش از هر طرح و وعده‌ای از سوی مسئولان، نحوه تأمین مالی آن نیز اندیشیده شود (نباید از یاد برد که یکی از مهم‌ترین نقاط ضعف طرح مسکن مهر، استفاده از پول پر قدرت بانک مرکزی جهت تأمین مالی آن می‌باشد).

## ۵. اجتناب از قیمت‌گذاری در دوران رونق<sup>۱</sup>

وظیفه دولت در این بخش، سیاست‌گذاری، نظارت، تنظیم و تسهیل روابط فعالان و هنر دولت، رساندن شاخص‌های بخش مسکن به نقطه بهینه با رعایت سازوکار و قواعد بازار است. با این حال در فرهنگ اقتصادی عامه مردم، مداخله مستقیم دولت در بازار مسکن و قیمت‌گذاری حتی برای کالای ناهمگنی مانند مسکن، به عنوان راهکار مقابله با تورم و گرانی پنداشته می‌شود که نتیجه‌ای جز پاک کردن صورت مسأله و برخورد با ظواهر و معلول‌های تورم - و نه علل تورم - ندارد.

این مسأله می‌تواند به وسیله سیاست‌گذاران، در جامه حمایت از مصرف‌کننده مورد توجه و بهره‌برداری قرار گرفته و با توسل به راه‌های میانبری چون قیمت‌گذاری، با ظواهر و معلول‌های تورم برخورد نماید.

متأسفانه در دوره‌های رونق بازار مسکن، متولیان این بخش با فشار شدیدی از ناحیه افکار عمومی و رسانه‌ها، به منظور مداخله مستقیم در قیمت‌های بازار مسکن مواجه می‌شوند که می‌تواند موجبات کاهش مقاومت دولتمردان و گاه، روی آوردن به برخوردهای تعزیراتی و تحدیدی در بازار مسکن گردد.<sup>۲</sup>

نگاهی بلندمدت به سیاست‌های مداخله قیمتی دولت در بازار خرید یا اجاره مسکن، حاکی از آن است که این سیاست‌ها، پس از مدتی به ضد خود تبدیل شده و باعث شکل‌گیری یک سیکل با ماهیت باخت-باخت میان سمت عرضه و تقاضا می‌شود. در نتیجه قیمت‌گذاری در حوزه مسکن را می‌توان به نوشاندن آب شور به فرد تشنه، تشبیه نمود که هر چند به طور موقت، موجب کاهش عطش می‌شود؛ ولی پس از مدتی موجب تشدید تشنگی می‌شود.

توجه به این نکته حائز اهمیت است که سیاست‌های اقتصادی می‌توانند کارکردی دوگانه داشته باشند؛ به طوری که کثیری از سیاست‌ها که در کوتاه‌مدت برای عموم مردم خوشایند می‌کنند، در بلندمدت پیامدهای ناگوار و نامطلوب اقتصادی بر جای می‌گذارند و برعکس.

احتمالاً برای بسیاری از مردم، ملموس نخواهد بود که بسیاری از مشکلات، از همان سیاست‌های اقتصادی نشأت می‌گیرد که برایشان خوشایند بوده است و در مقابل منافع

۱. این مسأله در دوران رونق بازار مسکن قابلیت بروز داشته و در دوران رکود بازار مسکن، قابل مشاهده نیست.

۲. این سیاست در دولت دهم تجربه شده است (در بازار اجاره).

اقتصادی که می‌برند، نتیجه همان سیاست‌های اقتصادی است که گاه برایشان چندان خوشایند نبوده است.

نیم‌نگاهی به تجارب موجود، حاکی از آن است که پیش‌نیاز توسعه، شکل‌گیری عقلانیت بلندمدت اقتصادی است. درست به همین دلیل است که کشورهای توسعه یافته به این بینش دست یافته‌اند که برخوردهای احساسی و عوام‌پسند، راه حل مواجهه با مسائل اقتصادی نیست و بر همین مبنا، سیاستی مانند قیمت‌گذاری، چندین دهه است که از چرخه سیاست‌گذاری بخش مسکن در این کشورها حذف شده است.

## ۶. تعامل حوزه‌های زمین، مسکن و شهرسازی

رواج فعالیت‌های سوداگرانه در بازار زمین شهری، سوق یافتن کم‌درآمدها به حاشیه‌نشینی، اتکای نظام درآمدی شهرداری‌ها به درآمد حاصل از تغییر کاربری و فروش تراکم، عدم توجه طرح‌های جامع و تفصیلی شهرها به مناطق پیرامونی، تغییر متناوب و مستقل سیاست‌های زمین، مسکن و شهرسازی، ناکارآمدی نظام مالیاتی، بالابودن سهم زمین در هزینه تولید، ناکارآمدی نظام مدیریت زمین و برنامه‌ریزی شهری و ... تا حدود زیادی ناشی از تعامل ناکافی (گاه، تقابل) نظام تصمیم‌سازی و سیاست‌گذاری در حوزه‌های زمین، مسکن و شهرسازی است.

در طی چند دهه گذشته، نظام برنامه‌ریزی و کنترل شهری نتوانسته است به ساختار بهینه‌ای در حوزه زمین، مسکن و شهرسازی دست یابد. در چنین شرایطی، بازتعریف وظایف نهادهای ذیربط، اجتناب‌ناپذیر به نظر می‌رسد.

## ۷. مداخله دولت در مسکن اقشار کم‌درآمد

ساختار اقتصادی کشور، تقاضای مؤثر مصرفی طبقه متوسط را برای خرید مسکن، تضعیف نموده و کم‌درآمدها را با شدت بیش‌تری محتاج حواجی ضروری کرده است.

همانطور که در فصول پیشین اشاره شد، طول دوره انتظار برای تملک مسکن برخی از اقشار ضعیف جامعه تا یک قرن می‌رسد! در چنین شرایطی نمی‌توان تأمین مسکن این اقشار

را بر دوش بازار نهاد و به تبع، کمک دولت برای تأمین مسکن دهک‌های ۱ تا ۳ جامعه اجتناب‌ناپذیر است.<sup>۱</sup>

توجه به این نکته حائز اهمیت است که طرح مسکن مهر را می‌توان جایگزینی برای مسکن حمایتی (اقشار متوسط) و نه مسکن اجتماعی (اقشار ضعیف) دانست؛ از این رو، با وجود احداث ۲.۳ میلیون مسکن مهر شهری، خلأ مسکن اجتماعی، همچنان احساس می‌شود. به نظر می‌رسد برنامه تأمین مسکن کم‌درآمدها باید با برنامه‌های رفاه و تأمین اجتماعی هم‌پیوندی داشته باشد.<sup>۲</sup>

## ۸. نوسازی و بهسازی بافت‌های نابسامان شهری

هرچند گستردگی بافت فرسوده در کشور، حاکی از حجم مشکلات در این خصوص است، با این حال، بافت‌های نابسامان شهری، با برخورداری از امکانات زیربنایی و روبنایی و همچنین هویت محله‌ای، یک ظرفیت انکارناپذیر در حوزه مسکن و شهرسازی کشور به شمار می‌رود.

آنچه به عنوان تعریف مشترک بافت فرسوده مد نظر قرار می‌گیرد، معیارهای سه‌گانه ریزدانی، ناپایداری و نفوذناپذیری است. البته این سه معیار، عمدتاً کالبدی بوده و عناصر اقتصادی، اجتماعی، فرهنگی، حقوقی، طبیعی و انسانی در آن‌ها کم‌رنگ می‌باشند و این خود نیازمند بازنگری جدی در این خصوص است.

متفاوت بودن سبک زندگی در بافت‌های فرسوده نسبت به سبک زندگی مدرن شهری، بالا بودن میزان فقر، بیکاری، انواع جرایم، ناامنی و بزهکاری، پایین بودن سرمایه اجتماعی و مواردی از این دست، نشان دهنده لزوم ورود چند بعدی به این مسأله است.

## ۹. مسکن روستایی

حدود ۶ میلیون خانوار، در نقاط روستایی سکونت دارند. بر اساس سرشماری عمومی نفوس و مسکن در سال ۱۳۹۰، حدود ۹ درصد از این خانوارها در مسکن استیجاری ساکن هستند. همچنین سهم مسکن در سبد هزینه خانوارهای روستایی حدود ۱۶ درصد است. براین

۱. لزومی ندارد، مداخله یاد شده، در قالب مسکن ملکی باشد.

۲. این مسأله، بدون مشارکت وزارتخانه‌های راه و شهرسازی، تعاون، کار و رفاه اجتماعی، اقتصاد و امور دارایی، بانک مرکزی و سازمان و مدیریت و برنامه‌ریزی، به نتیجه مطلوب نمی‌رسد.



اساس و در یک مقایسه کمی شاید بتوان وضعیت مسکن روستایی را بهتر از مسکن شهری ارزیابی نمود؛ بااینحال نباید از نظر دور داشت که عمده مشکلات مسکن روستایی از نوع کیفی بوده و متفاوت از آن چیزی است که در مسکن شهری بروز می‌نماید.

کیفیت پایین مسکن در روستاها، عدم تفکیک مناسب فضای سکونت خانوار از فضای معیشت و کار، عدم وجود اطلاعات مکفی در رابطه با مسکن روستایی و خانوارهای ساکن در روستاها، کمبود و یا نقص مسیرهای ارتباطی روستایی، مسئله تامین مالی مسکن روستایی، عدم انطباق نظام پرداخت تسهیلات مسکن روستایی با ویژگی‌های مکانی و اقتصادی و اجتماعی خانوارها، تقاضای شهرنشینان برای خانه دوم در برخی مناطق روستایی، فاقد سند بودن واحدهای مسکن روستایی و... گوشه ای از مشکلات مسکن روستایی کشور است.

## ۱۰. ساماندهی مشاوران املاک

واسطه‌گران و دلالان بازار مسکن، مؤثرترین عامل ارتباط عرضه و تقاضا در این بازار به حساب می‌آیند. بر این اساس تصحیح رویه‌ها و مقررات حاکم بر فعالیت‌های این صنف می‌تواند کمک شایانی در بهبود عملکرد بازار مسکن داشته باشد.

بر این مبنا برخی اصلاحات، ضروری به نظر می‌رسد. اول: بخشی از حق الزحمه مشاوران املاک، موکول به ثبت نهایی معامله در دفاتر ثبت اسناد گردد؛ دوم: تجمیع مشاوران املاک و تشکیل برندهایی با عنوان شرکت‌های زنجیره‌ای املاک صورت پذیرد؛ سوم: نقش مشاوران املاک به گونه‌ای اصلاح شود که علاوه بر ایفای نقش واسطه‌گری، قابلیت ارائه خدمات حقوقی، مالیاتی، مالی، فنی و... را به متعاملین داشته باشند؛ چهارم: نرخ‌های حق الزحمه مشاوران املاک و نحوه اخذ آن در سراسر کشور ساماندهی شود؛ پنجم: با رفع کاستی‌های سامانه ثبت معاملات و املاک در سراسر کشور، ثبت همه قراردادهای اعم از اجاره، خرید و فروش، پیش فروش و... دارای الزام قانونی گردد. ششم: آزمون ورودی متشکل از موضوعات حقوقی، فنی، اقتصادی، رایانه‌ای و مالیاتی برای اخذ پروانه کسب مشاوران املاک، صورت پذیرد؛<sup>۱</sup> هفتم: رتبه‌بندی مشاوران املاک صورت

۱. برای مشاوران املاک دایر نیز دوره‌های کوتاه‌مدت آموزشی برگزار شود (تمدید جواز، منوط به گذراندن این دوره‌ها شود).

پذیرد؛<sup>۱</sup> هشتم: دانشگاه‌ها و مراکز تحقیقاتی، تشویق به برگزاری دوره‌های تخصصی کارشناسی و تحصیلات تکمیلی در رشته املاک و مستغلات گردند.<sup>۲</sup> علاوه بر موارد یاد شده، برخی از صاحب‌نظران اعتقاد دارند که می‌بایست ساختار حاکم بر بنگاه‌های معاملات ملکی به گونه‌ای اصلاح شود که یک مشاور املاک، مدافع حقوق یکی از طرفین معامله باشد؛<sup>۳</sup> این موضوع، با رویکردی آرمانی، صحیح به نظر می‌رسد؛ بااینحال، با محدودیت‌های حقوقی، اقتصادی و فرهنگی حاکم بر بازار مسکن ایران، هم‌خوانی ندارد.

---

۱. با ملاک‌هایی چون میزان تحصیلات، گذراندن دوره‌های آموزشی، رعایت اصول اخلاقی، استفاده از فناوری اطلاعات، کیفیت و کمیت خدمات مربوط به پیش و پس از انعقاد مبیعه‌نامه، تعداد پرسنل شاغل در یک بنگاه، کیفیت فضای بنگاه، سابقه کار، تعداد مبیعه‌نامه‌های ثبت شده در بازه زمانی مشخص و ... .

۲. در کشور آمریکا بالغ بر ۱۰۰۰ دانشگاه، دانشکده و مدرسه عالی، دوره‌های املاک و مستغلات را ارائه می‌دهند.

۳. وکالت یک‌جانبه مشاوران املاک.

## **فصل هفتم:**

# **راهبرد سرمایه‌گذاری و پیش‌بینی بازار مسکن**

## ۱. راهبرد سرمایه‌گذاری مسکن

پیش‌نیاز اتخاذ یک برنامه‌ریزی راهبردی برای سرمایه‌گذاری در بازار مسکن، شناسایی ادوار این بازار است که در فصول پیشین به آن پرداخته شد. پس از شناسایی دوره‌های رونق و رکود، سؤالی که شکل می‌گیرد، نحوه مواجهه و اتخاذ سیاست بهینه با هدف حداکثرسازی سود است.

تجارب گذشته، حاکی از آن است که چنانچه فردی با لحاظ اصول سرمایه‌گذاری، اقدام به ورود و خروج به‌هنگام در بازار مسکن نماید، می‌تواند بیش از سود نرمال بازار، کسب سود نماید.

فرض کنید، شخصی دارای ۱۰۰ متر واحد مربع مسکونی در تهران در سال ۱۳۸۶ است. یک راهبرد انفعالی، این است که شخص، فکر فروش واحد خود را از یاد ببرد (تعصب در ملک).<sup>۱</sup> راهبرد دیگر، رصد بازار و اتخاذ شیوه متناسب است. در این روش، فرد، ملک ۱۰۰ متری خود را در زمستان ۱۳۸۶ که رونق بازار مسکن رو به پایان است، به فروش رسانده و پول حاصل از فروش را در بانک، سپرده‌گذاری می‌کند؛ چراکه در دوره رکود، بازدهی مسکن، کمتر از بازدهی بانک است. مجدداً در تابستان سال ۱۳۸۹ که طلایه رونق بازار مسکن است، اصل و سود پول خود را از بانک، پس می‌گیرد و اقدام به خرید مسکن می‌نماید تا بتواند از بازدهی بالای مسکن در دوران رونق، منتفع گردد. این فرد، مجدداً در اوایل سال ۱۳۹۲، هم‌زمان با پایان رونق، اقدام به فروش ملک خود می‌کند و پولش را در بانک، سپرده‌گذاری می‌نماید. این فرد می‌تواند با پس گرفتن اصل و سود پولش در زمستان ۱۳۹۴، مسکنی به مراتب بزرگ‌تر خریداری کند.<sup>۲</sup>

جدول شماره ۲۷، جزئیات این مثال است.

۱. اکثر افراد جامعه، ریسک‌گریزند. مطالعات نشان داده‌اند که رنج از دست دادن، بیش از لذت به‌دست آوردن هر چیزی با اندازه مشابه است. چنین خصوصیات رفتاری منجر به خطایی در سرمایه‌گذاری می‌شود که به آن گریز از پشیمانی، با امتناع از پذیرش ریسک گفته می‌شود.

۲. با توجه به زمان تألیف کتاب، این مثال تا زمستان ۱۳۹۴ محاسبه شده است و لزوماً به معنای بهینه بودن استراتژی خرید مسکن در زمستان ۱۳۹۴ نیست.

### جدول شماره ۴۷: مثال راهبرد بهینه در خرید و فروش مسکن<sup>۱</sup>

فروش ۱۰۰ متر مسکن در زمستان ۱۳۸۶	۱۸۰ میلیون تومان
اصل و سود پول در تابستان ۱۳۸۹	۲۷۹ میلیون تومان
خرید ۱۷۴ متر مسکن در تابستان ۱۳۸۹	۲۷۹ میلیون تومان
فروش ۱۷۴ متر مسکن در بهار ۱۳۹۲	۷۵۶ میلیون تومان
اصل و سود پول در زمستان ۱۳۹۴	۱۲۲۶ میلیون تومان
خرید ۳۰۰ متر مسکن در زمستان ۱۳۹۴	۱۲۲۶ میلیون تومان

بر اساس این مثال، می‌توان شاهد رشد ارزش واقعی ۲۰۰ درصدی و رشد ارزش اسمی بیش از ۵۸۰ درصدی در دارایی سرمایه‌گذار طی ۸ سال بود. همان‌گونه که ملاحظه می‌شود، شناخت ادوار بازار مسکن و اتخاذ سیاست بهینه، دو بال موفقیت در بازار مسکن است.

در جدول شماره ۲۸، راهبرد کلی سرمایه‌گذاری مسکن در حوزه خرید و پیش خرید و همچنین حوزه ساخت‌وساز ارائه شده است.

۱. متوسط نرخ سود سپرده‌گذاری در بانک طی این سال‌ها ۱۹ درصد لحاظ شده است.

## جدول شماره ۲۸: راهبرد بهینه سرمایه‌گذاری در بازار مسکن

نام دوره	طول دوره (فصل)	راهبرد خرید و پیش خرید	راهبرد شروع ساخت <sup>۱</sup>
رونق	۷ تا ۱۱	تا اواسط رونق: +	اوایل رونق: +
گذار از رونق به رکود	۱ تا ۲	-	-
رکود	۸ تا ۱۴	-	اواخر رکود: +
گذار از رکود به رونق	۱ تا ۲	+	+

+ : اقدام مناسب - : اقدام نامناسب

## ۱.۱. نکات بنیادی سرمایه‌گذاری در بازار مسکن

- ✓ کاهش صدور پروانه‌های ساختمانی، رونق بعدی را ایجاد می‌کند.
- ✓ افزایش صدور پروانه‌های ساختمانی، رکود بعدی را ایجاد می‌کند.
- ✓ متوسط دوره ساخت مسکن در ایران حدود ۲ سال است.
- ✓ صدور پروانه‌های ساختمانی که در دوره رکود کاهش یافته بود، دوباره در دوره رونق، افزایش می‌یابد.
- ✓ هرچه شدت افزایش قیمت در دوره رونق، بیش‌تر باشد، طول آن کوتاه‌تر می‌گردد.
- ✓ سرعت شکل‌گیری رکود، سریع‌تر از شکل‌گیری رونق است.
- ✓ طول دوره رکود، طولانی‌تر از طول دوره رونق است.
- ✓ تأثیر افزایش قیمت نهاده‌های تولید مسکن بر افزایش قیمت مسکن در دوران رکود، کمتر از دوران رونق است (تغییر در حاشیه سود).
- ✓ رونق و رکود در بازار مسکن، عمدتاً از ناحیه تقاضا شروع می‌شود.

۱. راهبرد ساخت‌وساز در این جدول با فرض طول ۲ ساله دوره ساخت و باهدف تکمیل شدن پروژه در اواخر رونق است. بر این اساس در صورتی که طول دوره ساخت برای پروژه‌های متفاوت باشد، زمان شروع به ساخت نیز تغییر خواهد یافت. در واقع، راهبرد مناسب ساخت برای هر پروژه‌ای باید به گونه‌ای باشد که منجر به تکمیل و عرضه آن در اواخر دوره رونق گردد.

۲. اگر پروژه‌ی در حال ساخت، تا اواخر رونق تکمیل نگردد، باید پیش از اتمام رونق، پیش‌فروش شود.

- ✓ رونق سمت عرضه، بدون رونق در سمت تقاضا، تنها می‌تواند بر اثر وجود یک عامل خارجی (مانند سیاست‌ها و مشوق‌های دولتی) و یا انتظار آتی از رونق بخش تقاضا صورت پذیرد (به صورت کوتاه‌مدت).
- ✓ یک خریدار می‌تواند این راهبرد ساده را انتخاب کند که در اوایل رونق، وارد بازار مسکن شود و با نسبت شارپ<sup>۱</sup> بالایی سود کسب کند.
- ✓ پایان رونق (پیش از دوره گذار از رونق به رکود) زمان مناسبی برای خروج از بازار مسکن است.
- ✓ عمده فسخ قراردادها در دوره رونق، از طرف فروشنده و در دوره گذار از رونق به رکود، از طرف خریدار است.
- ✓ سازندگان باید پروژه خود را - با لحاظ طول دوره ساخت - به گونه‌ای برنامه‌ریزی کنند که بتوانند آن را در اواخر رونق، تکمیل کنند و به فروش رسانند.
- ✓ چنانچه سازنده‌ای نمی‌تواند پروژه خویش را تا پایان رونق به اتمام رساند، باید در اواخر رونق، اقدام به پیش‌فروش کرده، از بازار خارج شود.
- ✓ ورود به این بازار، ساده، ولی خروج از آن (به‌ویژه در دوره رکود) مشکل است.
- ✓ دوره‌های گذار از رکود به رونق و نیمه اول رونق، زمان مناسبی برای خرید ملک (زمین یا مسکن) است.
- ✓ افت قیمت در دوره رکود - به‌ویژه در اوایل رکود - برخی از افراد کم‌تجربه را تشویق به خرید ملک می‌نماید. اگر هزینه فرصت سرمایه لحاظ شود، این تصمیم به لحاظ اقتصادی، فاقد توجیه است.
- ✓ زمانی که رشد قیمت در آینده، پیش‌بینی می‌شود و خریدار، توان کافی خرید ندارد، باید پیش‌خرید نماید.
- ✓ هر چقدر در رونق، افزایش قیمت شدیدتر باشد، ساخت‌وساز، بیش‌تر و رکود بعدی، عمیق‌تر خواهد شد.
- ✓ روند حرکت سینوسی بازار مسکن ادامه خواهد یافت.

---

۱. نسبت سود انتظاری به واریانس سرمایه‌گذاری.

✓ چنانچه منفعلانه سرمایه‌گذاری شود، حد متوسطی از بازدهی کسب می‌گردد.

✓ سرمایه‌گذارانی که به غرورشان اجازه می‌دهند تا در تصمیم‌گیری‌های‌شان دخالت کند، به سمت خطاهای پرهزینه سوق می‌یابند.

✓ افرادی که پیشینه بازار مسکن را به یاد نمی‌آورند، محکوم به تکرار آن هستند. سرمایه‌گذاران می‌توانند از خطای "این بار متفاوت است" با مطالعه تاریخچه بازار مسکن اجتناب نمایند. آن‌گاه خواهند آموخت که چیز جدید یا متفاوتی وجود ندارد، مگر تاریخچه مالی مسکن که از آن بی‌اطلاع هستند.

✓ بازار مسکن از خرد جمعی اندکی برخوردار است.<sup>۱</sup> بنابراین برای سود بردن از خطاهای بازار باید اطلاعات را بهتر از خرد جمعی متداول موجود در بازار تفسیر نمود.

✓ سرمایه‌گذاران موفق بازار مسکن، از ماهی‌گیری که به خوبی، اهمیت قرار گرفتن در زمان مناسب و صبر مداوم را می‌دانند، بسیار آموخته‌اند.

آخرین و مهم‌ترین نکته، رسیدن به این باور است که هرچند میزان سرمایه، نقش انکارناپذیری در قدرت مانور سرمایه‌گذاران دارد، با این حال در بلندمدت، میزان دانش بازاری، به مراتب مهم‌تر از میزان سرمایه است!

## ۲. پیش‌بینی بازار مسکن

اولین گام در پیش‌بینی بازار مسکن، شناخت وضعیت موجود بازار مسکن است. یکی از مهم‌ترین عوامل تأثیرگذار بر قیمت مسکن، نرخ تورم عمومی می‌باشد؛ رشد شاخص قیمت مصرف‌کننده، به معنای کاهش ارزش واقعی ریال است؛ از این رو به طور طبیعی در شرایط تورم عمومی مزمن، ثبات بلندمدت قیمت اسمی دارایی‌ها فاقد توجیه اقتصادی است. ضمن اینکه تورم عمومی، یکی از متغیرهای تعیین‌کننده طول دوره رکود است (که این متغیر نیز تحت تأثیر نرخ رشد حجم پول و سیاست‌های بانک مرکزی است).

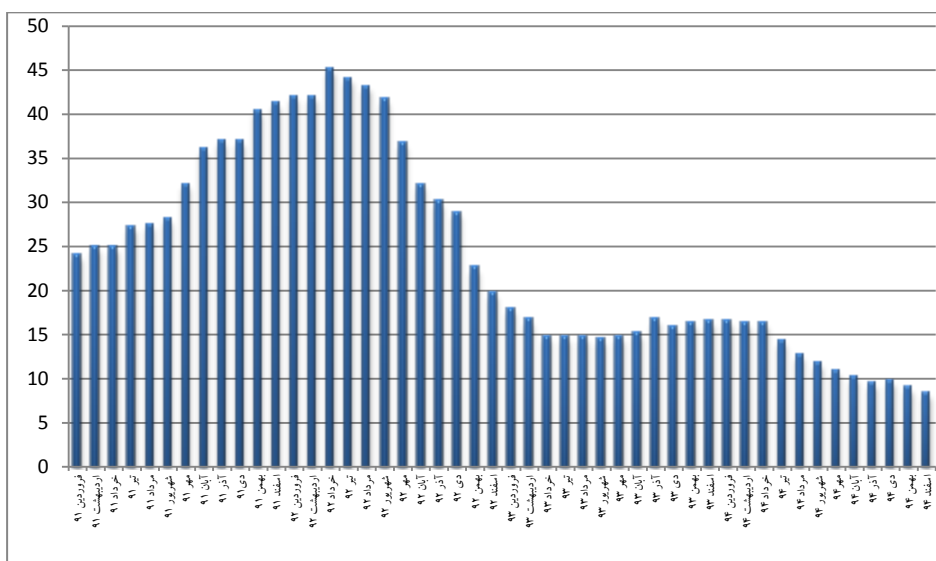
۱. نتیجه منطقی مساله این است که باید از هجوم عامیانه به بازار مسکن پرهیز شود.



تورم عمومی بالا در دوره رکود، باعث کاهش سریع‌تر قیمت واقعی مسکن و به تبع، کاهش دوره رکود بازار مسکن می‌شود. بر همین مبنا، تورم عمومی پایین در دوره رکود، باعث کاهش کندتر قیمت واقعی مسکن و به تبع، تطویل دوره رکود بازار مسکن می‌شود.<sup>۱</sup>

همان‌گونه که از نمودار ۴۲ بر می‌آید، نرخ تورم عمومی نقطه به نقطه، از ۴۵ درصد در خرداد ۱۳۹۲ با روندی کاهشی در آذر ۱۳۹۴، تک‌رقمی شده است.

نمودار شماره ۴۲: نرخ تورم عمومی نقطه به نقطه

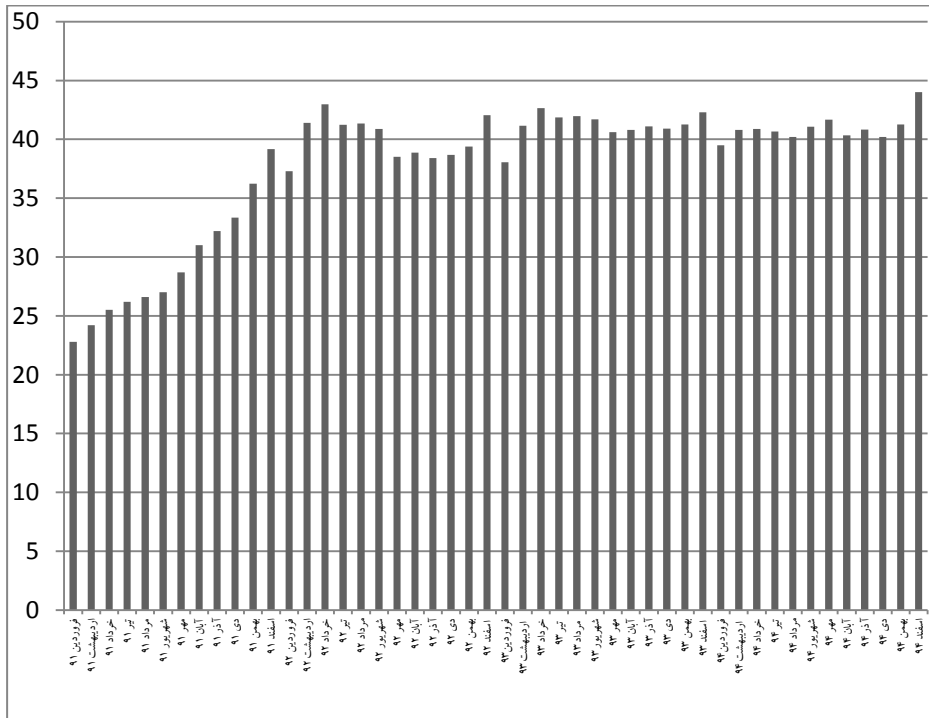


مأخذ: بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران

۱. یکی از دلایل تطویل رکود اخیر بازار مسکن، کاهش شدید تورم عمومی عنوان می‌شود.

روند حرکت ماهانه قیمت و اجاره یک متر مربع واحد مسکونی نیز تحلیلی شهودی سریعی، به دست می‌دهد. همان‌گونه که در نمودار شماره ۴۳ مشخص است، قیمت مسکن طی سال‌های ۱۳۹۲ - ۱۳۹۴ با ثبات قیمتی اسمی مواجه بوده است.<sup>۱</sup>

**نمودار شماره ۴۳: متوسط قیمت یک مترمربع واحد مسکونی در شهر تهران (میلیون ریال)**

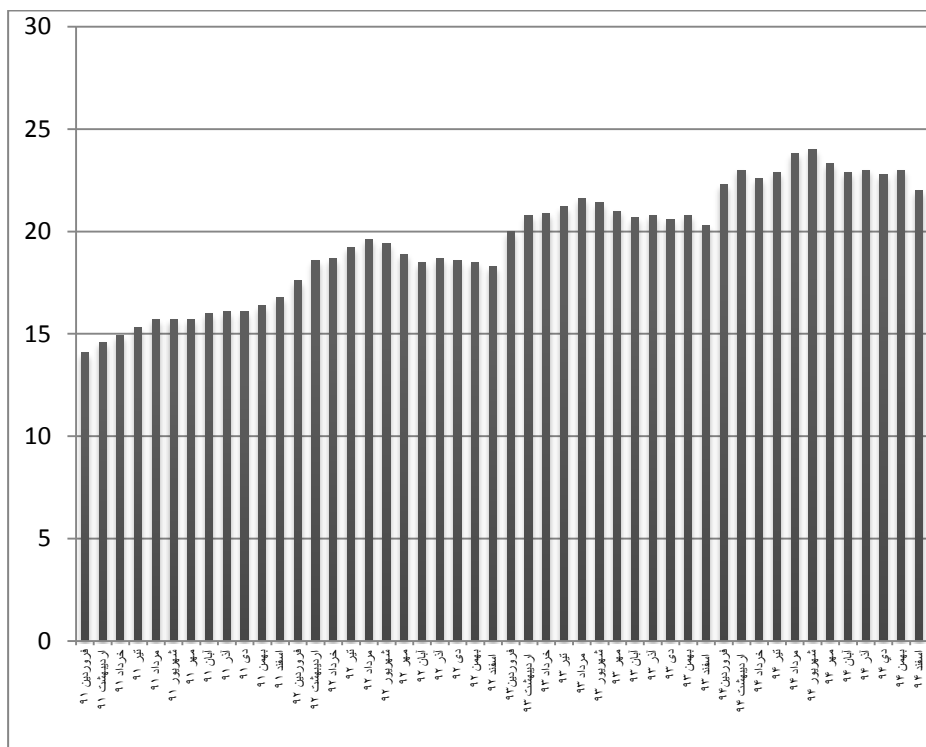


مأخذ: سامانه ثبت معاملات و املاک کشور

۱. قیمت مسکن در برخی از ماه‌ها نظیر اسفند، با افزایش مقطعی و در برخی از ماه‌ها نظیر فروردین، با کاهش مقطعی مواجه است.

بازار اجاره هم از ابتدای هر سال روند افزایشی به خود می‌گیرد و این روند را تا پایان نیمه اول سال ادامه می‌دهد. از ابتدای نیمه دوم سال تا پایان سال نیز، کاهش اندک اجاره‌بها یا ثبات در آن، بر بازار حاکم می‌شود.

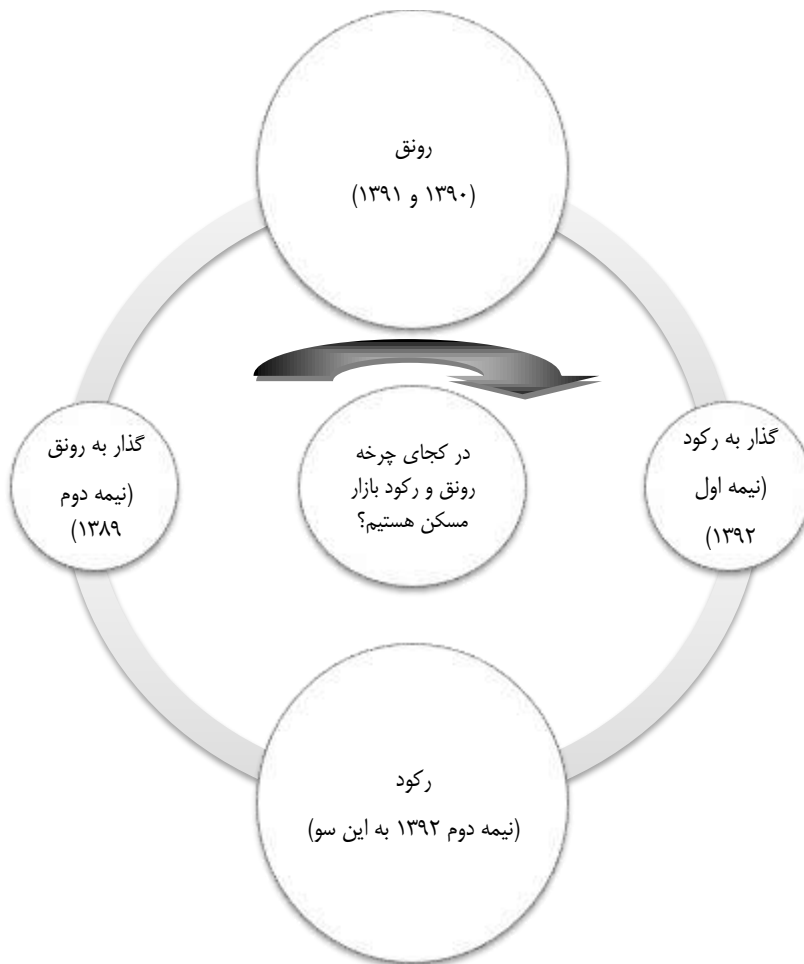
**نمودار شماره ۴۴: متوسط اجاره یک متر مربع واحد مسکونی در شهر تهران (هزار تومان)**



مأخذ: سامانه ثبت معاملات و املاک کشور

گام بعد، ترسیم نمودار زمانی چهار دوره آخر بازار مسکن است که با ترسیم آن، قسمت عمده‌ای از مسیر پیش‌بینی بازار مسکن طی می‌شود (نمودار شماره ۴۵).

نمودار شماره ۴۵: نمودار زمانی چهار دوره اخیر بازار مسکن<sup>۱</sup>



۱. در زمان تدوین کتاب (بهار ۱۳۹۵)، بازار مسکن در مراحل پایانی رکود است. نگاهی به پیشینه بازار مسکن، نشان‌گر طولانی‌تر بودن این رکود، از رکودهای قبلی است که ناشی از شرایط اقتصادی کشور طی سال‌های اخیر است. اهم نیروهای موثر بر تطویل رکود اخیر بازار مسکن عبارتند از: رکود اقتصاد کلان، افزایش شدید صدور پروانه‌های ساختمانی طی سال‌های ۱۳۹۰-۱۳۹۲، نرخ بالای سود واقعی بانک‌ها، کاهش درآمدهای نفتی، کاهش نرخ تورم عمومی و ...

همان‌گونه که در فصل ۵ اشاره شد، مجموعه‌ای از عوامل اقتصادی، اجتماعی و سیاسی بر رفتار قیمتی مسکن تأثیر می‌گذارد؛ ولی اینکه در زورآزمایی این عوامل، کدامیک بر بازار مسلط خواهند شد، نیازمند بررسی است؛ بر این اساس می‌توان با لحاظ برخی فرض‌ها و همچنین طبقه‌بندی عوامل، به تحلیل رفتار قیمتی مسکن پرداخت.

رویه‌ای که در این بخش برای پیش‌بینی وضعیت آتی بازار مسکن به کار گرفته می‌شود. به این گونه است که بر اساس وضعیت فعلی شاخص‌های بازار مسکن و همچنین عوامل تأثیرگذار بر این بازار، سعی می‌شود شرایطی که وقوع آن‌ها در بازار محتمل است، پیش‌بینی گردد.

بر این اساس، در ابتدا وضعیت بازار از سمت تقاضا، مدّظر قرار می‌گیرد و توان سمت تقاضا در ایجاد تغییرات در بازار مسکن، سنجش می‌شود. سپس وضعیت عرضه و توازن آن با سمت تقاضا بررسی شده، در انتها نیز تحلیل تجربی بر مبنای شاخص نسبت قیمت به اجاره مسکن ارائه خواهد شد.<sup>۱</sup>

## ۲.۱. تقاضای مصرفی مسکن

مسکن، کالایی بدون جایگزین است که باید هر سال، حداقل به میزان خالص خانوارهای جدید و خانه‌های مستهلک و تخریبی در بازار عرضه شود. بر این اساس، روند پیش‌بینی شده برای ازدواج در سالیان آتی و همچنین میزان بالای تخریب مساکن، تداوم نیاز در بازار مسکن را ایجاب می‌نماید. از آنجا که بخش عمده‌ای از این خصوصیات به موقعیت مکانی، مرتبط می‌باشد، بنابراین لازم است میزان عرضه مسکن در سطح نواحی شهری به نحوی موزون و هماهنگ با نیاز انجام گیرد.

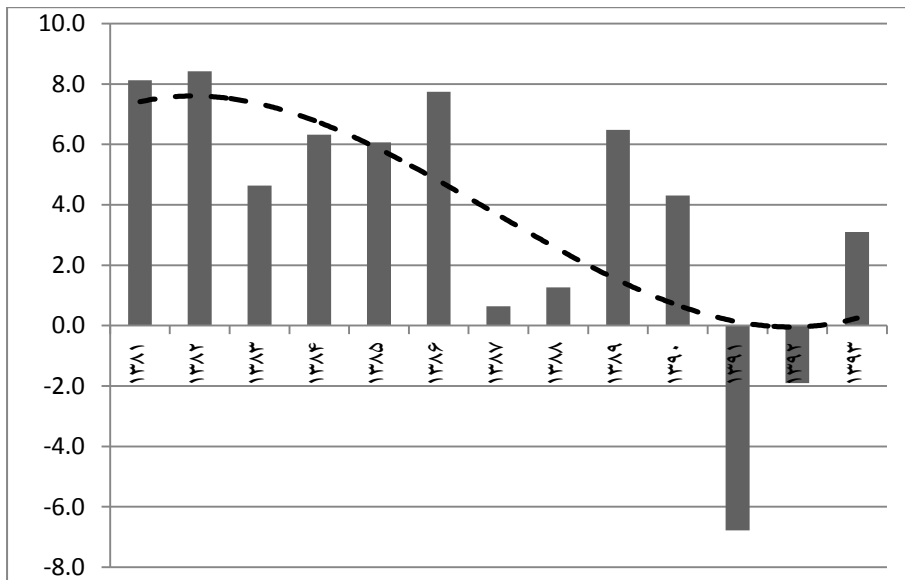
برآیند شرایط جاری، به سرمایه‌گذاران بخش مسکن اطمینان می‌دهد که بازار مسکن طی حداقل یک دهه آتی به لحاظ حضور تقاضای بالقوه، از شرایط مطلوبی برخوردار است و از ناحیه این تقاضا، نه تنها تهدیدی متوجه بازار نمی‌باشد؛ بلکه ورود این نوع تقاضا به بازار مسکن، مستمر خواهد بود.

۱. یادآوری می‌شود که تقاضای موجود در بازار مسکن به تقاضای مصرفی و تقاضای سرمایه‌گذاری تقسیم می‌شود. تقاضای مصرفی نیز خود به تقاضا برای خدمات مسکن (اجاره‌نشینی) و تقاضا برای مالکیت مسکن (خرید مسکن شخصی) و تقاضای سرمایه‌گذاری، به تقاضای خرید بلندمدت مسکن غیر شخصی و تقاضای سوداگرانه (کوتاه‌مدت) تفکیک می‌شود.

تقاضای بالقوه مسکن، نشان دهنده تمایل و نیاز به مسکن می‌باشد. این تقاضا اگر بتواند فعلیت یابد، تبدیل به تقاضای مؤثر می‌گردد. بر این اساس می‌توان تقاضای بالقوه را شرط لازم و نه کافی برای تقاضای مؤثر دانست.

در واقع بدیهی‌ترین لازمه تبدیل تقاضای بالقوه به تقاضای مؤثر، وجود قدرت خرید کافی در میان خانوارها است. قدرت خرید مسکن عمدتاً تحت تأثیر تغییرات درآمد و پس‌انداز خانوار و همچنین میزان دسترسی خانوار به تسهیلات خرید مسکن تعیین می‌گردد. در این راستا، مختصات کلی اقتصاد کلان، طی سالیان اخیر، حاکی از نامناسب بودن درآمد-پس‌انداز خانوار است.

نمودار شماره ۴۶: نرخ رشد تولید ناخالص داخلی

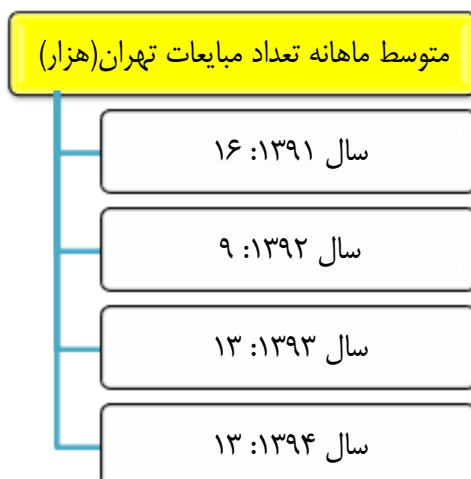


مأخذ: بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران

بر اساس نظریه دوزنبیری، خانوارها در شرایط رکود اقتصادی، با کاستن از پس‌اندازهای خود، سعی می‌نمایند از کاهش متناسب مصرف، جلوگیری نمایند؛ بر این مبناء، سطح پس‌انداز خانوارها از وضعیت مناسبی برای تحریک بازار مسکن - که به شدت پس‌انداز محور است - برخوردار نیست؛ هرچند در صورت بهبود شرایط اقتصاد کلان، انتظار می‌رود تجهیز منابع خانوار برای خرید مسکن با بهبود تدریجی مواجه شود.

از طرفی سهم بالای هزینه مسکن در سبد هزینه خانوار (بیش از ۳۰ درصد) و همچنین نامناسب بودن وضعیت «شاخص دسترسی به مسکن» نشان از تناسب نداشتن میان قدرت خرید خانوار و قیمت مسکن در بازار دارد؛ ازاین‌رو کاهش درآمدی خانوارها نمی‌تواند شوک قیمت مسکن را پشتیبانی نماید.

#### جدول شماره ۲۹: متوسط ماهانه تعداد مبیعات خرید و فروش در شهر تهران



مأخذ: سامانه ثبت معاملات و املاک کشور

عامل مکملی که غالباً همراه با پس‌انداز و درآمد خانوار، به افزایش قدرت خرید افراد در بازار مسکن منجر می‌شود، روش‌های تأمین مالی خرید مسکن از طریق بازار پول است. با توجه به ساختار تقاضای بالقوه مسکن در کشور و جوان بودن تقاضاکنندگان و آمادگی آن‌ها برای پذیرش بدهی، دولت یازدهم، به مرور کنترل‌های موجود در بخش تأمین مالی خرید مسکن را کاهش داده و در کنار آن، ابزارهای تأمین مالی را تا حدودی توسعه داده است. در چنین شرایطی می‌توان امیدوار بود به تدریج، بخشی از تقاضای بالقوه موجود در جامعه به تقاضای مؤثر تبدیل گردد.

با این حال، حقیقت حاکم بر بازار مسکن، معضل کاهش قدرت خرید خانوار است. در چنین شرایطی، بخشی از تقاضای خرید، به سمت استفاده از خدمات مسکن و یا همان اجاره مسکن حرکت می‌کند. انتظار می‌رود این وضعیت در سال‌های آینده نیز کمابیش ادامه یابد.

و تقاضاهایی که به لحاظ قدرت خرید، توانایی حضور در بازار خرید و فروش مسکن را ندارند به سمت بازار اجاره حرکت نماید.

## ۲.۲. تقاضای سرمایه‌گذاری مسکن

این بخش از تقاضا، تحت تأثیر انگیزه‌های سرمایه‌گذاری کوتاه‌مدت و بلندمدت وارد بازار می‌شود و شامل دو بخش اصلی تقاضای خرید مسکن غیرشخصی، برای نگهداری بلندمدت و کوتاه‌مدت است.<sup>۱</sup>

سرمایه‌گذارانی که به خرید مسکن غیرشخصی اقدام می‌کنند و آن را در یک بازه زمانی بلندمدت نگهداری می‌کنند و آن را اجاره می‌دهند، در صورتی به این سرمایه‌گذاری اقدام می‌کنند که بازدهی مجموع اجاره‌بهای دریافتی و افزایش ارزش ملکشان از بازدهی دارایی کم‌ریسک بازار (مثل سپرده‌گذاری در بانک) بیش‌تر باشد.

بررسی وضعیت بازار مسکن، این احتمال را ایجاد می‌کند که در صورت پایان تدریجی رکود بازار مسکن (خرید و اجاره) در سال جاری (۱۳۹۵)، به تدریج، انگیزه متقاضیان سرمایه‌گذاری در بازار مسکن تحریک گردد.

این تحریک بازار از سمت تقاضا، چنانچه با عوامل فزاینده قیمت، همچون رشد قدرت خرید خانوارها همراه گردد، می‌تواند زمینه تسریع را در آغاز رونق فراهم آورد. البته این عوامل، زمانی مؤثر واقع می‌شوند که انتظارات عقلایی افراد در ارتباط با رشد بلندمدت قیمت، مثبت باشد. مسأله‌ای که وجود دارد این است که اگرچه جامعه، نسبت به رشد قیمت مسکن در بلندمدت، دیدگاه مثبتی دارد؛ اما به نظر می‌رسد رکود سه سال گذشته<sup>۲</sup> قدری این دیدگاه را کم‌رنگ نموده است.

درباره تقاضای سوداگرانه نیز همان‌گونه که در فصل ۲ اشاره شد، این تقاضا صرفاً به منظور بهره‌مندی از اختلاف قیمت‌های ایجاد شده در بازار مسکن، در کوتاه‌مدت وارد بازار می‌شود. لازمه ورود این جریان تقاضا، آغاز روند افزایشی نرخ رشد قیمت در بازار مسکن است که این امر، معمولاً پس از رشد تقاضای مصرفی خرید مسکن و ایجاد مازاد تقاضای مؤثر مقطعی در بازار رخ می‌دهد.

۱. در فصل ۲ به انگیزه‌های سرمایه‌گذاری این دو جریان تقاضا پرداخته شد.

۲. سال‌های ۱۳۹۲ تا ۱۳۹۴



با توجه به اینکه رشد شدید تقاضای مؤثر مصرفی در سال جاری (۱۳۹۵) دور از انتظار است، بنابراین حضور جریان تقاضای سوداگرانه در بازار مسکن نیز، محدود خواهد بود؛ هرچند انتظار می‌رود در سال‌های ۱۳۹۶ - ۱۳۹۷ شاهد افزایش تدریجی حضور این نوع از تقاضا در بازار مسکن باشیم.

از سوی دیگر، همان‌گونه که در فصل ۲ اشاره شد، تقاضای سوداگرانه مسکن، از بازارهای موازی نیز تأثیر می‌پذیرد؛ در واقع، نحوه تخصیص ثروت افراد میان دارایی‌های مختلف، بستگی به نرخ بازدهی نسبی آنان دارد. مسکن نیز به عنوان یکی از مهم‌ترین دارایی‌های خانوار، از این اصل مستثنا نیست. بر همین مبنا، بازار پول را می‌توان واجد بیشترین جاذبه برای سرمایه‌ها طی سال‌های ۱۳۹۳ و ۱۳۹۴ دانست.<sup>۱</sup>

از سوی دیگر، برداشته شدن تحریم‌ها و افزایش سقف صادرات نفت ایران می‌تواند زمینه‌ساز تحریک اقتصاد را فراهم نماید. با این حال نباید فراموش کرد که چنانچه شرایط پساتحریم با سیاست‌های مدیرانه همراه نگردد، می‌تواند عود مجدد بیماری هلندی در اقتصاد ایران را در پی داشته باشد.<sup>۲</sup>

### ۲.۳. عرضه مسکن

همان‌گونه که در فصول پیشین کتاب اشاره شد، تقاضا برای اخذ پروانه‌های ساختمانی با پیروی از وضعیت بازار (البته با کمی تأخیر)، رفتاری متناسب از خود نشان می‌دهد (با توجه به رفتار سینوسی نرخ رشد قیمت مسکن در دهه‌های اخیر، بخش عرضه نیز با رفتار سینوسی مواجه بوده است). هرچند این رفتار را می‌توان در یک بازار طبیعی و آزاد، تا حدودی قابل قبول دانست؛ با این حال، شدت آن در اقتصاد ایران، شدیدتر از اقتصادهای توسعه یافته است.

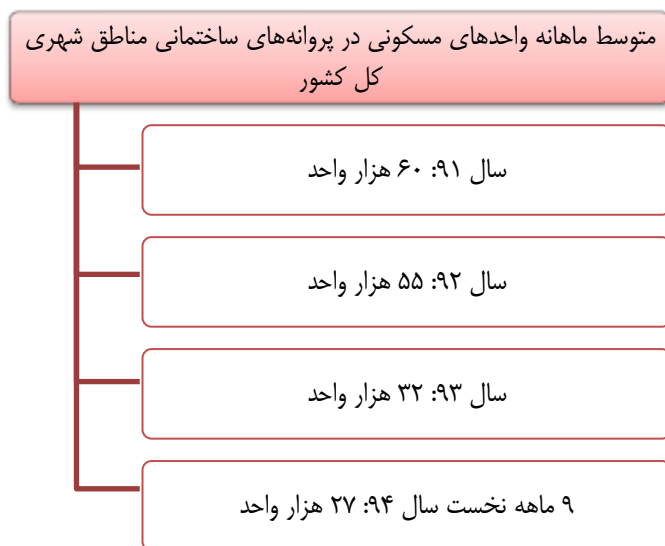
نگاهی به حجم ساخت‌وسازها طی سال‌های اخیر، حاکی از آن است که مهم‌ترین عامل درون‌بخشی تعدیل بازار مسکن در سال‌های ۱۳۹۲ - ۱۳۹۴، حجم بالای مسکن‌های نوساز است.

۱. افزایش سهم شبه‌پول در ترکیب نقدینگی کشور، مؤید این موضوع است.

۲. همان‌طور که در فصل ۵ اشاره شد، تغییرات درآمدهای نفتی، اثراتی همسو بر قیمت مسکن دارد.

نگاهی به حجم بالای پروانه‌های ساختمانی طی سال‌های ۱۳۹۰ - ۱۳۹۲ مؤید آن است که با توجه به دوره ساخت تقریباً دو ساله مسکن پس از اخذ پروانه ساختمانی، بازار مسکن در سال‌های ۱۳۹۲ - ۱۳۹۴ با حجم بالای عرضه مسکن نوساز مواجه بوده است.

**جدول شماره ۳۰: متوسط ماهانه تعداد واحدهای مسکونی پروانه‌های ساختمانی مناطق شهری در کل کشور**



مأخذ: شهرداری‌های مناطق شهری کل کشور

به نظر می‌رسد با لحاظ تعداد اندک پروانه‌های ساختمانی (نسبت به نیاز) طی سال‌های ۱۳۹۳، ۱۳۹۴ و احتمالاً ۱۳۹۵، عرضه واحدهای نوساز، به تدریج طی سال‌های ۱۳۹۶ - ۱۳۹۷ تحدید می‌شود. در چنین شرایطی، انتظار می‌رود منحنی عرضه واحدهای نوساز مسکن، با انتقال به چپ مواجه گردد که نتیجه آن، افزایش تدریجی نیروهای فزاینده قیمت مسکن است.

در خصوص اصلاحیه قانون مالیات‌های مستقیم نیز با توجه به تغییرات ماده ۷۷ این قانون که ناظر بر مالیات ساخت‌وساز است، انتظار می‌رود پس از اجرایی شدن این ماده، بار مالیاتی سمت عرضه مسکن افزایش یابد.

## ۲.۴. تحلیل تجربی بازار مسکن

تحلیل تجربی، روشی برای پیش‌بینی قیمت‌ها در بازار از طریق مطالعه وضعیت پیشین بازار است. در این روش تحلیل، از طریق بررسی تغییرات و نوسانات قیمت‌ها و حجم معاملات و عرضه و تقاضا می‌توان وضعیت قیمت‌ها در آینده را پیش‌بینی کرد. این نوع تحلیل با استفاده از «مطالعه رفتار و حرکات قیمت و حجم دارایی در گذشته و تعیین قیمت و روند آینده دارایی» صورت می‌پذیرد.<sup>۱</sup>

فرض آن است که اطلاعات اساسی و نظریات بازار در قیمت فعلی، بازتاب می‌یابند و وقتی که آن‌ها همراه با قیمت گذشته بررسی شوند، الگویی تکرار شونده را نشان می‌دهند که می‌تواند سرنخ‌هایی برای پیش‌بینی تغییرات قیمت در آینده بدهد. در واقع، اعتبار این الگوها از تکرار آن‌ها در گذشته حاصل می‌شود.<sup>۲</sup>

این روش، بیش‌تر مورد استفاده سرمایه‌گذاران قرار می‌گیرد تا بدین صورت بازده انتظاری خود را با استفاده از نوسانات قیمت دارایی، افزایش دهند. در واقع سرمایه‌گذاران با دیدگاه کوتاه‌مدت و میان‌مدت، از این روش بهره می‌جویند. اساس این تحلیل‌ها بر استفاده از نمودار و رابطه‌های ریاضی و هندسی متمرکز است.

یکی از شاخص‌هایی که در اقتصاد مسکن، به صورت تکرار شونده، قابل مشاهده می‌باشد، نسبت قیمت به اجاره سالیانه مسکن ( $P/R$ ) است که رابطه‌ای ساختاری به شمار می‌رود؛<sup>۳</sup> به گونه‌ای که قیمت و اجاره مسکن، رابطه‌ای بلندمدت و باثبات داشته و تغییرات تکرار شونده آن در بازار مسکن کشور طی دو دهه گذشته، قابل ردیابی است. بنابراین به موازات افزایش در یکی از اجزاء کسر ( $P$  یا  $R$ )، انتظار می‌رود جزء دیگر نیز افزایش یابد تا نسبت مورد نظر به تعادل برسد.<sup>۴</sup>

۱. هرچند تحلیل تجربی به صورت گسترده در میان فعالان بازارهای مالی مورد استفاده قرار می‌گیرد؛ ولی در مراکز علمی، مفید و قابل اتکا بودن آن مورد تردید است.

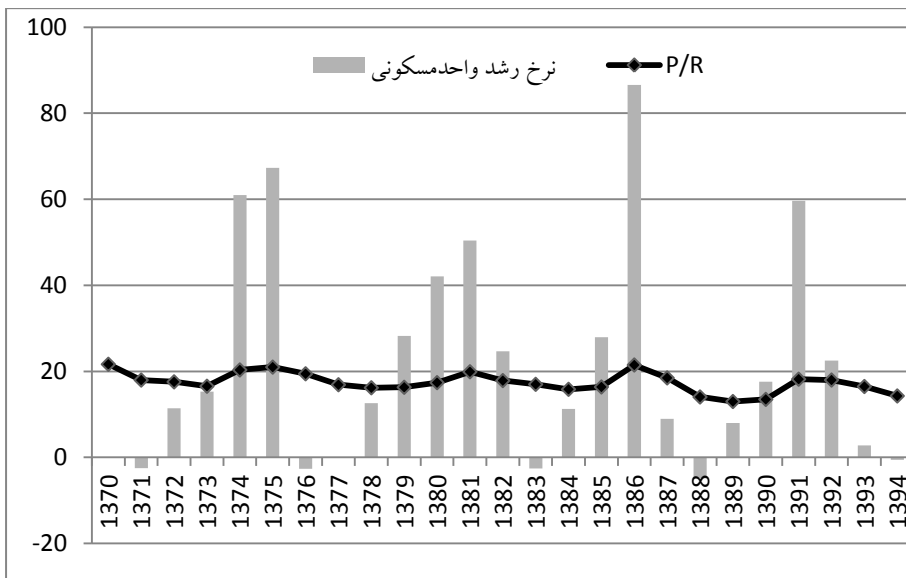
۲. روان‌شناسی عمومی سرمایه‌گذاران، اصول نسبتاً ثابتی دارد که در بازارهای مالی بر اساس ترس و طمع انسان‌ها بنا شده است. بر این اساس، تحلیلگر تجربی معتقد است که سرمایه‌گذاران به صورت دسته جمعی، رفتار سرمایه‌گذاران قبلی خود را تکرار می‌کنند.

۳. رابطه پوتربا.

۴. از این شاخص برای حباب‌سنجی در بازار مسکن استفاده می‌شود. افزایش این شاخص، نشانگر حرکت به سمت تشکیل حباب و کاهش آن، نشانگر حرکت به سمت تخلیه حباب است.

بر اساس اطلاعات ثبت شده از نرخ‌های بازار مسکن طی سالیان گذشته، نسبت  $P/R$  از سال ۱۳۷۰ تا کنون، در دامنه نسبتاً معینی نوسان داشته است؛ به گونه‌ای که این نسبت، در زمان رونق بازار مسکن، افزایشی و در دوره رکود، کاهش‌ی بوده است.<sup>۱</sup> همان‌گونه که در نمودار شماره ۴۷ نیز مشخص است، این نسبت، به علت شرایط رکودی سال‌های ۱۳۹۲ تا ۱۳۹۴، نزولی بوده است.

نمودار شماره ۴۷: نسبت قیمت به اجاره سالیانه واحد مسکونی، نرخ رشد قیمت واحد مسکونی در شهر تهران



مأخذ: وزارت راه و شهرسازی، مرکز آمار ایران، محاسبات مؤلف

شایان ذکر است که با وجود تفاوت در میزان نوسان سیکل‌های گذشته بازار مسکن، روند حرکتی  $P/R$  در همه آن‌ها تقریباً مشابه است (نقطه قوت تحلیل بر مبنای  $P/R$ ). بر این مبناء، طول ادوار بازار مسکن - بر مبنای نقاط حداکثری شاخص  $P/R$  - کمابیش همسان هستند.

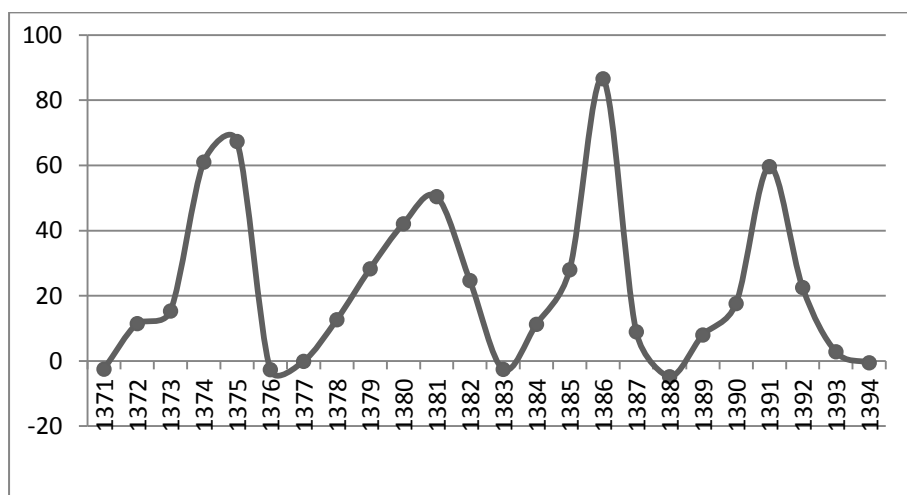
۱. حداقل و حداکثر این شاخص طی چند دهه گذشته در بازار تهران، ۱۳ و ۲۲ بوده است.

### ۳. گذشته، حال و آینده بازار مسکن

بازار مسکن در ایران با دوره‌های متناوب «رونق» و «رکود» مواجه بوده است. نگاهی به پیشینه بازار مسکن در دو دهه گذشته، حاکی از آن است که نرخ رشد قیمت مسکن، منطبق با تورم عمومی نیست؛ به گونه‌ای که در سال‌های رکود، قیمت‌های واقعی مسکن، نزولی می‌شود و دوباره در دوره رونق، عقب‌ماندگی قیمت مسکن، جبران می‌گردد. این مسیر پلکانی عموماً در دوره‌های جهش، منجر به هجوم اهالی کسب و کار (تقاضای سرمایه‌ای بلندمدت و کوتاه‌مدت) به این بازار می‌شود که این امر بر افزایش قیمت مسکن، تأثیر بسزایی می‌گذارد.<sup>۱</sup> دوران رکود نیز کمابیش، عکس دوران رونق است.

دوباره تقاضای مصرفی نیز هرچند بازار مسکن، شاهد حضور به مراتب پایدار و کم‌نوسانی از این نوع تقاضا است، با این حال، این تقاضا نیز در دوره رونق، از انگیزه بیش‌تری برای ورود به بازار مسکن برخوردار می‌گردد. همان‌گونه که در نمودار شماره ۴۸ مشاهده می‌شود، نرخ رشد قیمت مسکن در دوره‌های مختلف از یک روند سینوسی برخوردار بوده است.

نمودار شماره ۴۸: نرخ رشد قیمت واحد مسکونی در شهر تهران



مأخذ: وزارت راه و شهرسازی، مرکز آمار ایران، محاسبات مؤلف

۱. مطالعات موجود نشان می‌دهد که تقاضای سرمایه‌ای برای مسکن در دوران جهش قیمتی به شدت افزایش می‌یابد.

همان گونه که در فصل ۵ اشاره شد، دوره رکود در بازار مسکن ایران عمدتاً با کاهش تقاضا آغاز می‌شود. با شروع دوره گذار به رکود، بخشی از متقاضیان مصرفی مسکن و تقریباً کل تقاضای سرمایه‌ای از بازار خارج می‌شود. کاهش تقاضا نیز بطور طبیعی، کاهش قیمت واقعی مسکن را در پی دارد.<sup>۱</sup>

هنگام رکود، در سمت عرضه بازار مسکن نیز مازاد ساختمان‌های نوساز قابل ردیابی است؛ به این ترتیب که عموماً در دوران رونق قبلی، به دلیل افزایش قیمت‌ها، بسیاری از سرمایه‌گذاران ساخت‌وساز را آغاز می‌کنند که ساختمان ایشان، عمدتاً در دوران رکود به بهره‌برداری می‌رسد. در نتیجه عرضه مسکن در دوره‌ای افزایش می‌یابد که بازار، کمبود تقاضا و رکود را تجربه می‌کند.

درچنین شرایطی، تحریک مجدد تقاضا، از طریق کاهش تدریجی قیمت واقعی مسکن و رسیدن آن به سطح مورد نیاز بازار برای ورود به دوره رونق، امکان‌پذیر می‌گردد.

نکته شایان توجه در تحلیل بازار مسکن، این است که بخش مسکن، با دارا بودن ارتباط گسترده با سایر بخش‌های اقتصادی، بر آن‌ها تأثیر می‌گذارد و از آن‌ها تأثیر می‌پذیرد. عدم اطمینان در وضعیت عوامل تأثیرگذار بر بازار مسکن، به گونه‌ای است که موجب پیش‌بینی‌های متنوع فعالان درباره قیمت مسکن می‌شود.

بر این اساس هرچند پیش‌فرض‌های گوناگون، منجر به پیش‌بینی‌های متنوع بازار مسکن است، با این حال، با ثبات قیمت اسمی مسکن طی ۳ سال گذشته (۱۳۹۲ - ۱۳۹۴) و به تبع، کاهش پیوسته قیمت واقعی مسکن، هر چه از نظر زمانی، به سمت سال‌های ۱۳۹۶-۱۳۹۷ حرکت شود، ثبات قیمت اسمی مسکن، از منطق اقتصادی کمتری برخوردار می‌گردد.

درباره ادوار بازار مسکن در بلندمدت نیز به‌رغم دیدگاه برخی از صاحب‌نظران و کارشناسان اقتصادی مبنی بر تغییر روند پیشین، به نظر می‌رسد که روند سینوسی دوره‌های رونق و رکود در بازار مسکن - هرچند با دامنه نوسان متفاوت - تکرار خواهد یافت.

۱. هرچه افزایش قیمت مسکن در دوران رونق بیشتر باشد، دوران رکود بعدی عمیق‌تر خواهد بود.

**پیوست**

**اهم قوانین مرتبط با بخش مسکن طی یک  
قرن اخیر**

شماره	عنوان	سال تصویب
۱	قانون اصلاح قانون مالیات‌های مستقیم	۱۳۹۴
۲	قانون تشکیل وزارت راه و شهرسازی	۱۳۹۰
۳	قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمان‌های فاقد سند رسمی	۱۳۹۰
۴	قانون حمایت از احياء، بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری	۱۳۸۹
۵	قانون اصلاح ماده (۸) قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن	۱۳۸۹
۶	قانون پیش فروش ساختمان	۱۳۸۹
۷	قانون اصلاح ماده (۵) قانون تأسیس شورای عالی شهرسازی و معماری ایران	۱۳۸۸
۸	قانون اصلاح قانون حمایت از طرح بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده پیرامون حرم مطهر حضرت امام رضا (ع) و حضرت معصومه (س)	۱۳۸۸
۹	قانون الحاق یک تبصره به ماده (۱) لایحه قانونی نحوه خرید و تملک اراضی و املاک برای اجراء برنامه‌های عمومی، عمرانی و نظامی دولت	۱۳۸۸
۱۰	قانون الحاق موادی به قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن	۱۳۸۸
۱۱	قانون اصلاح قانون تعیین تکلیف اراضی اختلافی موضوع اجراء ماده (۵۶) قانون جنگل‌ها و مراتع	۱۳۸۷
۱۲	قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن	۱۳۸۷
۱۳	قانون اعطاء تسهیلات بهسازی و بازسازی مسکن روستایی به	۱۳۸۷



	روستاهایی که به شهر تبدیل می گردند.	
۱۳۸۶	قانون صدور مجوز احداث بنا (پروانه ساختمان و بر و کف) برای فضاهای آموزشی	۱۴
۱۳۸۵	قانون جلوگیری از خرد شدن اراضی کشاورزی و ایجاد قطعات مناسب فنی، اقتصادی	۱۵
۱۳۸۵	قانون اصلاح قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغها	۱۶
۱۳۸۴	قانون حمایت از طرح بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده پیرامون حرم مطهر حضرت امام رضا (ع) و حضرت معصومه (س)	۱۷
۱۳۸۲	قانون استفساریه تبصره (۵) الحاقی به ماده واحده قانون ابطال اسناد فروش رقبات، آب و اراضی موقوفه	۱۸
۱۳۸۱	قانون منع فروش و واگذاری اراضی فاقد کاربری مسکونی برای امر مسکن به شرکت‌های تعاونی مسکن و سایر اشخاص حقیقی و حقوقی	۱۹
۱۳۸۰	قانون الحاق دو تبصره به ماده واحده قانون ابطال اسناد فروش رقبات آب و اراضی موقوفه	۲۰
۱۳۷۶	قانون اجازه تصویب اساسنامه مرکز مطالعاتی و تحقیقاتی شهرسازی و معماری	۲۱
۱۳۷۶	قانون الحاق یک بند به ماده (۳) قانون تاسیس شورایی عالی شهرسازی و معماری ایران	۲۲
۱۳۷۶	قانون اصلاح قانون تملک آپارتمان‌ها	۲۳
۱۳۷۴	قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغها	۲۴
۱۳۷۴	قانون ضوابط پرداخت وام مسکن به آزادگان، جانبازان و خانواده شهداء	۲۵
۱۳۷۴	قانون نظام مهندس و کنترل ساختمان	۲۶
۱۳۷۳	قانون تمدید مهلت اجرای قانون نظام مهندسی ساختمان	۲۷

۱۳۷۲	قانون صدور اسناد مالکیت اراضی مشمول اصلاحات ارضی در روستاها و شهرهای مشمول	۲۸
۱۳۷۲	قانون تهیه مسکن برای افراد کم درآمد	۲۹
۱۳۷۱	قانون ابطال اسناد و فروش رقبات، آب و اراضی موقوفه	۳۰
۱۳۷۱	قانون نظام مهندسی ساختمان	۳۱
۱۳۷۰	قانون نحوه تقویم ابنیه، املاک و اراضی مورد نیاز شهرداری‌ها	۳۲
۱۳۷۰	قانون مقررات اداری و استخدامی ستاد مرکزی هیأت‌های هفت نفره واگذاری و احیاء اراضی	۳۳
۱۳۷۰	قانون خرید و تملک اماکن آموزشی استیجاری	۳۴
۱۳۷۰	قانون تسهیلات استفاده از وام مسکن آزادگان	۳۵
۱۳۷۰	قانون اصلاح قانون طبقه بندی مشاغل و برقراری کمک هزینه مسکن کارگری	۳۶
۱۳۶۸	قانون اصلاح قانون زمین شهری	۳۷
۱۳۶۸	قانون الحاق دو تبصره به ماده ۳۲ آیین نامه اجرایی لایحه قانونی اصلاح لایحه قانونی واگذاری و احیاء اراضی در حکومت جمهوری اسلامی ایران	۳۸
۱۳۶۸	تفسیر قانون واگذاری شهرک دانشگاه به شرکت تعاونی مسکن کارکنان دانشگاه تهران	۳۹
۱۳۶۸	قانون تأمین مسکن فرهنگیان و کارکنان آموزش و پرورش	۴۰
۱۳۶۷	قانون تفسیر مواد ۹ و ۱۲ قانون اراضی شهری	۴۱
۱۳۶۷	قانون اراضی شهری	۴۲
۱۳۶۶	قانون زمین شهری	۴۳
۱۳۶۶	قانون الحاق یک تبصره، به عنوان تبصره ۱ به لایحه قانونی واگذاری واحدهای مسکونی متعلق به شهرداری واقع در اراضی خزانه	۴۴

۱۳۶۶	اساسنامه بنیاد مسکن انقلاب اسلامی	۴۵
۱۳۶۵	قانون اصلاح تبصره ماده ۵ قانون تأسیس شورای عالی شهرسازی و معماری ایران	۴۶
۱۳۶۵	قانون مرجع تشخیص اراضی موات و ابطال اسناد آن	۴۷
۱۳۶۴	قانون اصلاح ماده ۶ قانون اراضی شهری	۴۸
۱۳۶۳	قانون تصدی وزارت مسکن و شهرسازی	۴۹
۱۳۶۳	قانون ابطال اسناد فروش رقبات، آب و اراضی موقوفه	۵۰
۱۳۶۳	قانون واگذاری شهرک دانشگاه به شرکت تعاونی مسکن کارکنان دانشگاه تهران	۵۱
۱۳۶۲	تفسیر قانونی تبصره ۲ ماده ۱۰ و مواد ۱۴ و ۱۵ قانون اراضی شهری	۵۲
۱۳۶۲	قانون معافیت جامعه الامام الصادق (ع) از پرداخت مالیات بر درآمد و مالیات اراضی بایر و حق تمبر نقل و انتقالات املاک	۵۳
۱۳۶۲	قانون تعیین تکلیف عرصه و اعیان اراضی و ساختمانهایی که کلاً یا بعضاً به طور غیر قانونی تصرف و احداث شده اند	۵۴
۱۳۶۲	قانون راجع به اصلاح ماده ۱۵ قانون تقسیم و فروش املاک مورد اجاره به زارعین مستأجر	۵۵
۱۳۶۱	قانون اجازه کسر اقساط معوقه و استیفای مطالبات بانک مسکن از محل حقوق و دریافتی های بدهکاران	۵۶
۱۳۶۱	تفسیر قانونی مجلس شورای اسلامی راجع به قانون تجدید قرارداد و اجاره املاک و اموال موقوفه و تجدید انتخاب متولیان و امناء و نظار اماکن متبرکه مذهبی و مساجد	۵۷
۱۳۶۰	تفسیر مجلس درباره لایحه قانونی ادامه عملیات شهرک تعاونی دانشگاه و تصاحب آن وسیله وزارت مسکن و شهرسازی مصوب شورای انقلاب	۵۸
۱۳۶۰	قانون اراضی شهری	۵۹

۱۳۶۰	قانون اجازه واگذاری اراضی داخل شهرک‌ها برای تأمین اعتبار مربوط به تکمیل ساختمان‌های شهرک‌های نیمه تمام دولتی	۶۰
۱۳۶۰	قانون اصلاح لایحه قانونی راجع به تعیین حداکثر مبلغ وام مسکن و الحاق یک ماده و یک تبصره به لایحه قانونی مذکور	۶۱
۱۳۶۰	تفسیر مجلس درباره لایحه قانونی ادامه عملیات شهرک تعاونی دانشگاه و تصاحب آن وسیله وزارت مسکن و شهرسازی مصوب شورای انقلاب	۶۲
۱۳۶۰	قانون نحوه انجام معاملات واحدهای مسکونی موضوع ماده ۲ قانون راجع به نحوه اداره بنیاد مسکن و معاملات واحدهای مسکونی	۶۳
۱۳۵۹	قانون راجع به نحوه اداره بنیاد مسکن و معاملات واحدهای مسکونی	۶۴
۱۳۵۷	قانون افزایش سرمایه بانک رهنی ایران	۶۵
۱۳۵۷	قانون تثبیت نسبی بهای زمین و جلوگیری از افزایش نامتناسب آن	۶۶
۱۳۵۷	قانون اصلاح تبصره ۱ ماده ۵ قانون معاملات زمین	۶۷
۱۳۵۶	اساسنامه مرکز تحقیقات ساختمان و مسکن	۶۸
۱۳۵۶	قانون تکمیل و اجاره واحدهای مسکونی	۶۹
۱۳۵۵	قانون تبدیل قبوض اقساطی خرده مالکان مشمول شق تقسیم قانون تقسیم و فروش املاک مورد اجاره به زارعین مستأجر، به اوراق قرضه	۷۰
۱۳۵۴	قانون اصلاح مواد ۴ و ۶ قانون تغییر نام وزارت آبادانی و مسکن به وزارت مسکن و شهرسازی و تعیین وظایف آن	۷۱
۱۳۵۴	اساسنامه سازمان زمین	۷۲
۱۳۵۴	قانون معاملات زمین	۷۳
۱۳۵۴	قانون اراضی مستحدث و ساحلی	۷۴
۱۳۵۴	قانون تعیین تکلیف اراضی مزروعی و اعیان مستحدث از طرف	۷۵

	اشخاص در دهات و مزارع خالصه	
۱۳۵۳	اساسنامه سازمان شهرسازی خوزستان	۷۶
۱۳۵۳	قانون تغییر نام وزارت آبادانی و مسکن به وزارت مسکن و شهرسازی و تعیین وظایف آن	۷۷
۱۳۵۳	قانون اصلاح ماده ۱ قانون تعدیل و تثبیت و اجاره بها مصوب بهمن ماه ۱۳۵۲	۷۸
۱۳۵۳	قانون تبدیل قبوض اقساطی خرده مالکان مشمول قانون تقسیم و فروش املاک مورد اجاره به زارعین مستأجر و ملحقات آن به اوراق قرضه	۷۹
۱۳۵۲	پیشنهاد مقررات مربوط به تعیین تکلیف نسقهای زراعی متروکه و املاک مسلوب المنفعه و بایره ای که در اجرای قوانین و مقررات اصلاحات ارضی به تملک دولت درآمده است	۸۰
۱۳۵۲	اساسنامه شرکت سهامی تأسیسات ساختمان	۸۱
۱۳۵۲	قانون تعدیل و تثبیت اجاره بها	۸۲
۱۳۵۲	قانون نحوه پرداخت وجوه قبوض اقساطی مالکان مشمول قانون تقسیم و فروش املاک مورد اجاره به زارعین مستأجر	۸۳
۱۳۵۱	قانون تأسیس شورای عالی شهرسازی و معماری ایران	۸۴
۱۳۵۱	قانون افزایش سرمایه بانک رهنی ایران	۸۵
۱۳۵۱	قانون الحاق ماده ۱۰ مکرر و دو تبصره به قانون تملک آپارتمانها	۸۶
۱۳۵۱	قانون تأمین اعتبارات مسکن و تشویق خانه سازی	۸۷
۱۳۵۰	قانون افراز و ثبت اراضی مربوط به سازمان مسکن	۸۸
۱۳۴۹	قانون الحاق ماده ۴ مکرر به قانون تملک زمینها برای اجرای برنامههای شهرسازی مصوب سال ۱۳۳۹	۸۹
۱۳۴۹	قانون انتقال باقیمانده اراضی مرتع ملی شده چیتگر به	۹۰

	سازمان مسکن	
۱۳۴۹	قانون مواد الحاقی به قانون تقسیم و فروش املاک مورد اجاره به زارعین مستأجر	۹۱
۱۳۴۹	قانون تمدید مهلت و مواعد مختلف مقرر در قانون تقسیم و فروش املاک مورد اجاره به زارعین مستأجر در موارد خاص	۹۲
۱۳۴۸	لایحه قانونی اجازه انتقال مروجین دستگاه ترویج خانه داری از وزارت آبادانی و مسکن به وزارت اصلاحات ارضی و تعاون روستایی	۹۳
۱۳۴۷	قانون اجازه واگذاری و فروش اراضی و ساختمان های دولتی	۹۴
۱۳۴۷	قانون تقسیم و فروش املاک مورد اجاره به زارعین مستأجر	۹۵
۱۳۴۶	قانون مربوط به اراضی ساحلی	۹۶
۱۳۴۶	لغو تصویب نامه مربوط به مالیات بر اراضی	۹۷
۱۳۴۶	لغو تصویب نامه مربوط به لغو مالیات مستغلات غیر اجاری	۹۸
۱۳۴۶	قانون اصلاح قانون تأسیس وزارت آبادانی و مسکن	۹۹
۱۳۴۶	قانون تشویق پس انداز مسکن	۱۰۰
۱۳۴۳	قانون واگذاری اراضی و ابنیه دولتی به مؤسسات خیریه و درمانی و امدادی و فرهنگی و ورزشی بدون اخذ بها	۱۰۱
۱۳۴۳	قانون راجع به مالیات بر اراضی	۱۰۲
۱۳۴۳	قانون تملک آپارتمان ها	۱۰۳
۱۳۴۳	اساسنامه سازمان مسکن	۱۰۴
۱۳۴۲	قانون اضافه اعتبار جهت افزایش سرمایه بانک رهنی ایران و تأمین هزینه سازمان های دیگر	۱۰۵
۱۳۴۲	قانون راجع به تأسیس وزارت آبادانی و مسکن	۱۰۶
۱۳۳۹	قانون مربوط به تملک زمین ها برای اجرای برنامه های شهرسازی	۱۰۷
۱۳۳۹	قانون راجع به اصلاح قانون اراضی دولت و شهرداری ها و اوقاف و	۱۰۸

	بانک‌ها	
۱۳۳۹	قانون مربوط به اصلاحات اراضی	۱۰۹
۱۳۳۹	قانون مربوط به تملک زمین‌ها برای اجرای برنامه‌های شهرسازی	۱۱۰
۱۳۳۸	قانون راجع به افزایش سرمایه بانک ملی ایران در بانک رهنی ایران	۱۱۱
۱۳۳۶	قانون مربوط به تمدید بخشودگی جرائم و زیان دیرکرد مالیات مستغلات	۱۱۲
۱۳۳۵	قانون مربوط به الحاق یک تبصره به ماده واحده قانون اراضی دولت و شهرداری‌ها و اوقاف و بانک‌ها	۱۱۳
۱۳۳۵	قانون راجع به انتقال وجوه حاصله از فروش اراضی یوسف آباد به بانک ساختمانی	۱۱۴
۱۳۳۵	قانون راجع به اراضی دولت و شهرداری‌ها و اوقاف در استان خوزستان و شهرستان‌های مشهد و قم	۱۱۵
۱۳۳۵	قانون راجع به اراضی دولت و شهرداری‌ها و اوقاف و بانک‌ها	۱۱۶
۱۳۳۵	قانون راجع به معافیت املاک مزروعی جدیدالاحداث و مستغلات جدیدالبناء مرزنشینان تا شعاع ۷۲ کیلومتر	۱۱۷
۱۳۳۵	قانون مالیات بر درآمد و املاک مزروعی و مستغلات و حق تمبر	۱۱۸
۱۳۳۵	طرح قانونی مربوط به منع ساختمان مسکن و ادارات در پارک شهر	۱۱۹
۱۳۳۴	لایحه ثبت اراضی موات اطراف شهر تهران	۱۲۰
۱۳۳۳	لایحه قانونی انتقال وجوه حاصله از فروش اراضی یوسف آباد به بانک ساختمانی	۱۲۱
۱۳۳۳	لایحه قانونی مربوط به بخشودگی جرایم مالیات مستغلات	۱۲۲
۱۳۳۳	لایحه قانونی مربوط به تمدید بخشودگی جرائم و زیان دیرکرد مالیات مستغلات	۱۲۳
۱۳۳۰	قانون تمدید قانون تعدیل اجاره بهای مستغلات	۱۲۴

۱۳۱۷	قانون تأسیس بانک رهنی ایران	۱۲۵
۱۳۱۱	قانون تکمیل اجازه فروش اراضی و ابنیه دولتی واقع در شهرها	۱۲۶
۱۳۱۰	قانون راجع به مستغلات انتقالی	۱۲۷
۱۳۰۹	قانون واگذاری وصول مالیات مستغلات بر عهده بلدیها	۱۲۸
۱۳۰۶	قانون اعتبار بلدیه تهران و واگذاری عواید مستغلات به بلدیها	۱۲۹
۱۳۰۵	قانون اجازه تأسیس مؤسسه رهنی از محل وجوه تقاعد	۱۳۰
۱۳۰۱	قانون موقت راجع به اشخاصی که مال غیر را انتقال می دهند و یا تملک می کنند و مجازات آنها	۱۳۱
۱۲۹۴	قانون مالیات مستغلات	۱۳۲