

تحولات بخش ساختمان و مسکن کشور در سال ۱۳۸۲

سید وحید احمدی - فخری میرشجاعی^۱

چکیده

بررسی تحولات بخش ساختمان و مسکن با توجه به ارتباطات گسترده و متقابل این بخش با سایر بخش‌های اقتصادی کشور درخور اهمیت است. از این رو این گزارش در پی آن است تا عملکرد شاخص‌های اقتصادی بخش ساختمان و مسکن در سال ۱۳۸۲ را تبیین نماید. در سال مورد بررسی سرمایه‌گذاری بخش خصوصی در بخش مذکور در مقایسه با عملکرد سال گذشته از رشدی کمتر برخوردار گردید که عمدتاً تحت تاثیر کاهش سرمایه‌گذاری در شهر تهران و متأثر از سیاست‌های مربوط به زمین و مسکن، مدیریت شهری، رشد نقدینگی و کاهش قدرت خرید جامعه و تقاضای موثر به دلیل افزایش قیمت مسکن بوده است. در این سال قیمت نهاده‌های تولید این بخش به ویژه شاخص قیمت زمین در کلیه مناطق شهری از رشد نسبتاً بالایی برخوردار شد. بررسی روند متغیرها حاکی از کاهش رشد فعالیت‌های این بخش و احتمالاً ورود به سیکل رکودی می‌باشد.

۱- محققین دایره صنعت و ساختمان اداره بررسی‌ها و سیاست‌های اقتصادی.

مقدمه

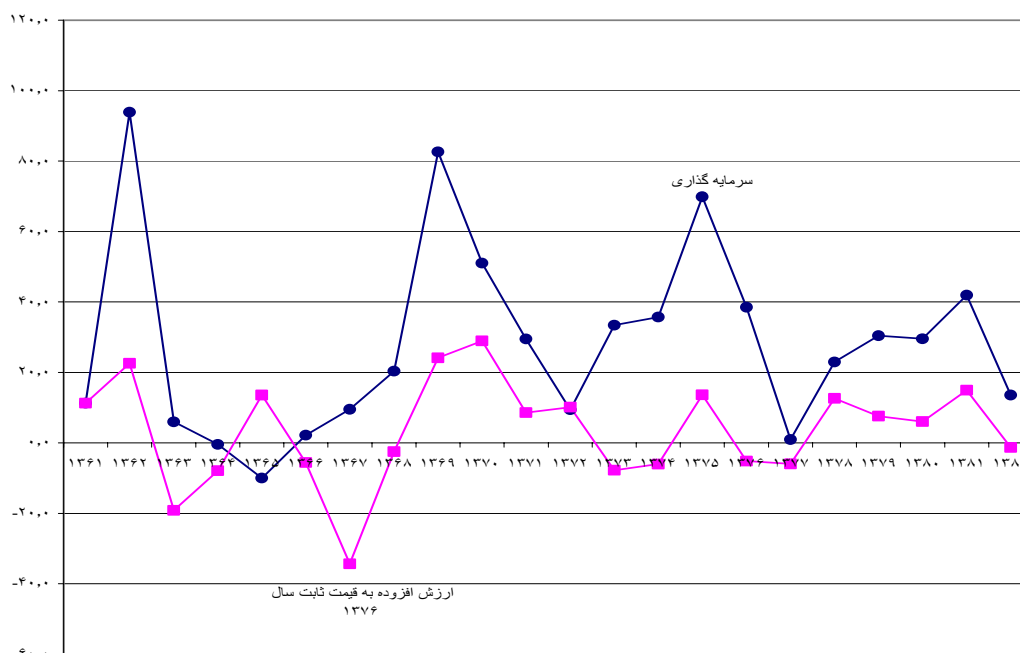
بررسی وضعیت مسکن از دو بعد اقتصادی و اجتماعی دارای اهمیت است. در بعد اقتصادی به دلیل ارتباطات قوی پسین و پیشین با ستانده‌های سایر بخش‌های اقتصادی، این بخش می‌تواند به عنوان موتور رشد در اقتصاد ایران عمل نماید. همچنین مسکن از دیدگاه اجتماعی یک نیاز اجتماعی محسوب می‌گردد، چنان که در برنامه‌های توسعه اقتصادی و اجتماعی، طرح‌های تامین مسکن متناسب برای آحاد جامعه و بویژه اقشار آسیب پذیر مورد تأکید قرار گرفته است. اجرای سیاست «پاک (پس انداز، انبوه‌سازی و کوچک‌سازی)» در برنامه دوم توسعه، به‌کارگیری طرح‌های اعتباری اسکان به منظور تقویت بخش عرضه، احداث واحدهای استیجاری (اجاره به شرط تملیک) برای اقشار خاص و افزایش سقف تسهیلات بانکی از جمله سیاست‌هایی است که طی سال‌های برنامه دوم و سوم توسعه با هدف کاهش شکاف عرضه و تقاضا به‌کار گرفته شده است. به این ترتیب، بررسی تحولات بخش مسکن و سیاست‌ها و رویکردهای اتخاذ شده مربوط به آن می‌تواند تبیین کننده وضعیت بخش و راهنمای عاملین و دست اندرکاران باشد. در این گزارش ابتدا عملکرد شاخص‌های اقتصادی بخش ساختمان و مسکن کشور مورد اشاره قرار گرفته، سپس با استناد به آمارهای در دسترس، روند متغیرها و عوامل موثر بر آنها مورد بحث قرار می‌گیرد.

عملکرد شاخص‌های بخش ساختمان و مسکن

عملکرد شاخص‌های اقتصادی بخش ساختمان و مسکن طی سال ۱۳۸۲، از رشد اندک در این بخش حکایت دارد. به‌طوری‌که پیش‌بینی می‌شود ارزش افزوده بخش

ساختمان در سال ۱۳۸۲ به قیمت‌های ثابت سال ۱۳۷۶ نسبت به سال پیش ۱/۳ درصد^۱ کاهش یابد که در مقایسه با هدف ۱۰/۱ درصدی پیش‌بینی شده برای سال چهارم اجرای برنامه سوم توسعه نشان از عدم تحقق هدف برنامه دارد. با توجه با رابطه مستقیم ارزش افزوده این بخش با سرمایه‌گذاری بخش خصوصی در ساختمان‌های جدید مناطق شهری، به منظور تحقق هدف رشد ۸ درصدی تولید ناخالص داخلی، لازم است سیاست‌ها و راهکارهای مناسب با هدف رشد سرمایه‌گذاری در بخش مسکن اتخاذ گردد (نمودار شماره ۱).

نمودار شماره (۱) - مقایسه رشد سرمایه‌گذاری بخش خصوصی در ساختمان‌های جدید مناطق شهری با رشد ارزش افزوده بخش ساختمان به قیمت‌های ثابت ۱۳۷۶ (درصد)



در سال مورد بررسی، سرمایه‌گذاری بخش خصوصی (به قیمت‌های جاری) در ساختمان‌های جدید مناطق شهری نسبت به سال قبل ۱۳/۶ درصد افزایش داشت که در مقایسه با رشد سرمایه‌گذاری در سال ۱۳۸۱ (به میزان ۴۱/۱ درصد) به مراتب پایین‌تر است. کاهش سرمایه‌گذاری در شهر تهران به میزان ۲۲/۸ درصد علی‌رغم رشد نسبتاً بالای آن در شهرهای بزرگ (۳۴/۴ درصد) و شهرهای کوچک و متوسط (۳۳/۵ درصد) در تعدیل رشد سرمایه‌گذاری این سال موثر بوده است. همین امر باعث شده است تا سهم سرمایه‌گذاری شهر تهران حدود ۱۱/۵ واحد کاهش یابد.

بررسی ترکیب سرمایه‌گذاری مذکور برحسب مراحل ساخت نشان می‌دهد که ساختمان‌های نیمه‌تمام با سهمی معادل ۵۲/۵ درصد از کل سرمایه‌گذاری بخش خصوصی در ساختمان‌های جدید مناطق شهری، دارای ۱۷/۰ درصد رشد نسبت به سال قبل است. در سال مورد گزارش سرمایه‌گذاری در ساختمان‌های تکمیل شده نسبت به سال قبل، از رشدی معادل ۲۹/۶ درصد برخوردار گردید، اما تعداد این ساختمان‌ها ۴/۱ درصد کاهش داشت. در این سال عملکرد ساختمان‌های شروع شده توسط بخش خصوصی با کاهش همراه بود، به طوری که این ساختمان‌ها به لحاظ مبلغ سرمایه‌گذاری و تعداد به ترتیب ۱/۴ و ۱۰/۲ درصد کاهش دارد. کاهش تعداد ساختمان‌های شروع شده در شهر تهران قابل ملاحظه و به میزان ۵۴/۸ درصد بوده است. همچنان که از نمودار شماره (۲) مشاهده می‌شود، با توجه به شرایط جوی قاعدتاً ساختمان‌های شروع شده می‌باید از رشد بیشتری در نیمه اول سال برخوردار باشند و متقابلاً سرمایه‌گذاری بخش خصوصی در نیمه دوم سال عمدتاً بر تکمیل ساختمان‌های نیمه تمام متمرکز باشد، اما این رویه در سال مورد بررسی دگرگون شد و طی هر دو نیمه سال گرایش هرچه بیشتر به سمت تکمیل ساختمان‌های نیمه‌تمام موجود معطوف گردید. این امر بیانگر سپری

شدن دوران رونق در بخش مسکن و حاکم شدن شرایط رکودی در این بخش است. آمار پروانه‌های ساختمانی صادر شده توسط شهرداری‌ها نیز نشان می‌دهد تعداد و سطح زیربنای پروانه‌های صادر شده در شهر تهران کماکان با کاهش مواجه می‌باشد.

در سال مورد گزارش علاوه بر پرداخت ۴۱۵۸/۴ میلیارد ریال در قالب اعتبارات عمرانی ملی برای این بخش مانده تسهیلات اعطایی بانکها و موسسات اعتباری نیز به بخش‌های غیردولتی ساختمان و مسکن (بدون احتساب سود و درآمدهای سال‌های آتی) نسبت به پایان اسفند ماه ۱۳۸۱ به ترتیب از رشد ۲۶/۸ و ۳۱/۶ درصد برخوردار گردید.

در سال مورد بررسی، عمده شاخص‌های قیمتی نهاده‌های تولید مسکن با افزایش همراه بود. افزایش چشمگیر شاخص قیمت زمین به ویژه در شهرهای بزرگ و کوچک نسبت به سایر نهاده‌های تولید مسکن قابل توجه است.

در این سال شاخص کرایه مسکن استیجاری نیز با رشد همراه بود. رشد سایر شاخص‌های قیمتی این بخش به ویژه قیمت نهاده‌های تولید و افزایش قیمت معاملاتی واحدهای مسکونی در سال‌های اخیر از دلایل اصلی رشد شاخص کرایه مسکن استیجاری به شمار می‌رود.

سرمایه‌گذاری بخش خصوصی در ساختمان‌های جدید مناطق شهری

در سال ۱۳۸۲، سرمایه‌گذاری در ساختمان‌های جدید مناطق شهری نسبت به سال قبل با ۱۳/۶ درصد رشد به رقم ۵۹/۸ هزار میلیارد ریال رسید. چنانچه رقم مذکور نسبت به شاخص قیمت تولیدکننده (قیمت ثابت سال ۱۳۷۶) تعدیل گردد میزان سرمایه‌گذاری بخش خصوصی در این سال با ۱/۸ درصد کاهش نسبت به سال قبل به ۲۴/۲ هزار میلیارد ریال می‌رسد که در مقایسه با رشد ۲۴/۳ درصدی سال قبل در سطح به مراتب پایینی قرار دارد. رشد منفی سرمایه‌گذاری به قیمت جاری در تهران به

میزان ۲۲/۸ درصد، در کاهش رشد سرمایه‌گذاری کلیه مناطق شهری کشور موثر بوده است. در این سال ۶۶/۱ درصد از سرمایه‌گذاری بخش خصوصی در تهران و شهرهای بزرگ صورت گرفت. همچنین سرمایه‌گذاری در شهرهای کوچک و متوسط به قیمت جاری در این سال از ۳۳/۵ درصد رشد برخوردار گردید (جدول شماره ۱). ممنوعیت فروش تراکم مازاد ساختمانی در سال ۱۳۸۱ و تصویب مقررات جدید در ابتدای سال ۱۳۸۲ (مبنی بر اعطای تراکم مازاد بر ۱۲۰ درصد تا حداکثر ۶۰ درصد کل تراکم ساختمانی)، همراه با افزایش قیمت زمین و هزینه‌های ساخت و ساز از دلایل اصلی کاهش سرمایه‌گذاری بخش خصوصی در بخش مسکن شهر تهران به شمار می‌رود (نمودار شماره ۲).

جدول شماره ۱

سرمایه‌گذاری بخش خصوصی در ساختمان‌های جدید مناطق شهری^(۱)

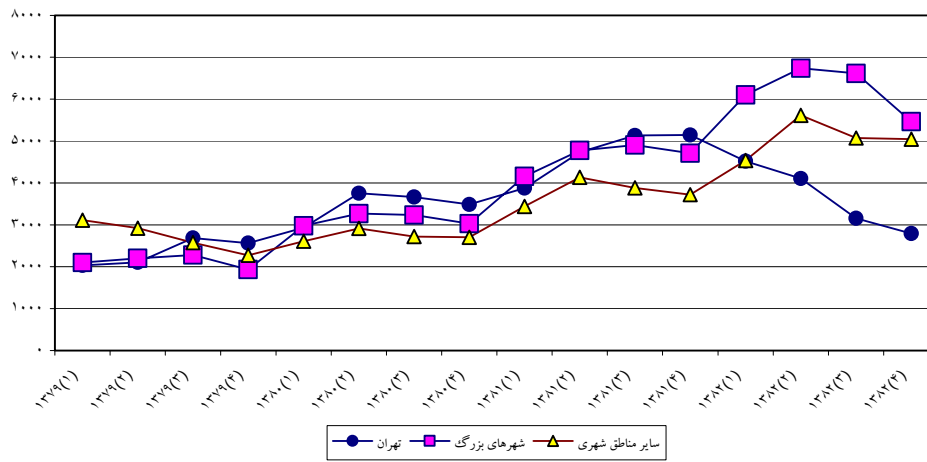
(به قیمت جاری)

(میلیارد ریال)

سهام (درصد)	درصد تغییر		سال			
	۱۳۸۱	۱۳۸۲	۱۳۸۰	۱۳۸۱	۱۳۸۲	
۱۳۸۱	۱۳۸۲	۱۳۸۱	۱۳۸۰	۱۳۸۱	۱۳۸۲	تهران
۳۵/۹	-۲۲/۸	۳۶/۵	۱۳۸۳۷	۱۸۸۸۶/۹	۱۴۵۷۶/۶	شهرهای بزرگ
۳۵/۲	۳۴/۴	۴۸/۲	۱۲۵۰۹	۱۸۵۴۰/۷	۲۴۹۲۰/۲	سایر مناطق شهری
۲۸/۹	۳۳/۵	۳۸/۶	۱۰۹۴۷	۱۵۱۷۶/۹	۲۰۲۶۷/۶	کلیه مناطق شهری
۱۰۰/۰	۱۳/۶	۴۱/۱	۳۷۲۹۲/۶	۵۲۶۰۴/۵	۵۹۷۶۴/۴	

۱ - بدون در نظر گرفتن ارزش زمین است.

نمودار شماره (۲) - روند سرمایه‌گذاری بخش خصوصی در ساختمان‌های جدید مناطق شهری در مقاطع فصلی (میلیارد ریال)



بررسی آمار سرمایه‌گذاری بخش خصوصی در ساختمان‌های جدید مناطق شهری برحسب مراحل ساخت، حاکی از آن است که سرمایه‌گذاری بخش خصوصی در ساختمان‌های تکمیل شده و شروع شده نسبت به سال قبل به ترتیب ۶/۲۹ درصد رشد و ۴/۱ درصد کاهش داشته است (جدول شماره ۲). سرمایه‌گذاری به قیمت‌های ثابت (شاخص قیمت تولیدکننده) سال ۱۳۷۶ در ساختمان‌های مورد اشاره به ترتیب ۱/۱۲ درصد رشد و ۷/۱۴ درصد کاهش نشان می‌دهد. روند کاهشی سرمایه‌گذاری بخش خصوصی در ساختمان‌های شروع شده و گرایش بیشتر به تکمیل ساختمان‌های نیمه تمام را می‌توان به سپری شدن دوران رونق در بخش مسکن طی سال مورد گزارش نسبت داد. البته با توجه به سهم نسبی شهر تهران در سرمایه‌گذاری بخش خصوصی، به نظر می‌رسد این تغییرات عمدتاً ناشی از تغییر روند سرمایه‌گذاری در این شهر است.

جدول شماره ۲

سرمایه‌گذاری بخش خصوصی در ساختمان‌های جدید مناطق شهری^(۱)

برحسب مراحل ساخت (به قیمت جاری)

(میلیارد ریال)

سهام (درصد)	درصد تغییر		سال				
	۱۳۸۱	۱۳۸۲	۱۳۸۱	۱۳۸۲	۱۳۸۰		
۲۶/۹	۳۱/۰	-۱/۴	۴۳/۶	۱۶۰۵۷/۹	۱۶۲۸۲/۶	۱۱۳۴۱/۹	ساختمان‌های شروع شده
۵۲/۵	۵۱/۰	۱۷/۰	۴۲/۵	۳۱۳۷۳/۰	۲۶۸۰۵/۵	۱۸۸۰۹/۹	ساختمان‌های نیمه تمام
۲۰/۶	۱۸/۱	۲۹/۶	۳۳/۳	۱۲۳۳۳/۵	۹۵۱۶/۳	۷۱۴۰/۸	ساختمان‌های تکمیل شده
۱۰۰/۰	۱۰۰/۰	۱۳/۶	۴۱/۱	۵۹۷۶۴/۴	۵۲۶۰۴/۴	۳۷۲۹۲/۶	کلیه مناطق شهری

۱- بدون در نظر گرفتن ارزش زمین است.

سرمایه‌گذاری دولت

در سال مورد بررسی، دولت مبلغ ۴۱۵۸/۴ میلیارد ریال اعتبار برای طرح‌های فصول ساختمان، مسکن و عمران شهرها و برنامه "تحقیقات مسکن و عمران شهری و روستایی" صرف نمود. اعتبارات مزبور نسبت به سال قبل ۲/۵ درصد رشد نشان می‌دهد. براین اساس تا پایان اسفندماه سال مورد گزارش ۹۹/۹ درصد از بودجه مصوب فصول و برنامه‌های این بخش جذب شد. بالاترین عملکرد جذب بودجه مذکور مربوط به فصل "عمران شهرها" به میزان ۱۲۹/۹ درصد می‌باشد.

در این سال مبلغ ۲۴۳/۶ میلیارد ریال در قالب برنامه «کمک‌های فنی و اعتباری» که عمدتاً ناظر بر یارانه‌های بخش مسکن و در جهت حمایت از سیاست انبوه‌سازی و کوچک‌سازی است، اختصاص یافت. همچنین به منظور بهبود حمل و نقل ریلی و غیرریلی درون شهری به ترتیب اعتباری به میزان ۶۴۳/۷ و ۲۱۷/۸ میلیارد ریال در فصل

«عمران شهرها» تصویب شد که تا پایان اسفند ماه به ترتیب ۱۳۹/۶ و ۶۰/۸ درصد از بودجه مصوب برنامه‌های مزبور محقق گردید (جدول شماره ۳).

جدول شماره ۳

اعتبارات عمرانی ملی دولت در فصول ساختمان، مسکن و عمران شهرها (به قیمت جاری)

(میلیارد ریال)

عملکرد	درصد	سهام (درصد)		درصد تغییر		سال		
		۱۳۸۲	۱۳۸۱	۱۳۸۲	۱۳۸۱	۱۳۸۲	۱۳۸۱	۱۳۸۰
ساختمان‌ها و تاسیسات دولتی	۶۴/۰	۱۴/۵	۳۳/۵	-۵۵/۶	۳۳۵/۷	۶۰۳/۷	۱۳۶۰/۶	۳۱۲/۳
تامین مسکن	۵۴/۱	۱۰/۶	۱۹/۳	-۴۳/۴	۱۷۲/۶	۴۴۲/۵	۷۸۱/۹	۲۸۶/۸
عمران شهرها	۱۲۹/۹	۷۴/۷	۴۷/۰	۶۳/۰	۴۶/۰	۳۱۰۸/۲	۱۹۰۶/۳	۱۳۰۵/۴
برنامه تحقیقات مسکن و عمران شهری ورو ستایی	۴۸/۸	۰/۱	۰/۲	-۴۲/۴	-۴۲/۶	۴/۰	۷/۰	۱۲/۱
جمع کل	۹۹/۹	۱۰۰/۰	۱۰۰/۰	۲/۵	۱۱۱/۶	۴۱۵۸/۴	۴۰۵۵/۸	۱۹۱۶/۶

ماخذ: وزارت امور اقتصادی و دارایی، خزانه‌داری کل

دولت همچون سال‌های گذشته به منظور اجرای قانون تشویق «احداث و عرضه واحدهای مسکونی استیجاری» (مصوب ۱۳۷۷) مبلغ ۵۶۰ میلیارد ریال در بودجه سال ۱۳۸۲ اعتبار تامین نمود. براساس تبصره ۱۵ قانون بودجه سال جاری، مقرر گردید منابع مورد نیاز برای اجرای قانون مذکور به میزان سیصد میلیارد ریال از محل فروش اراضی سازمان ملی زمین و مسکن موضوع ماده (۱۴۱) قانون برنامه سوم توسعه، معادل ده میلیارد ریال آن از محل عواید اجاره آن قسمت از اراضی ملکی سازمان مذکور که در

کوتاه مدت فاقد کاربری مسکونی می‌باشند، معادل یکصد و پنجاه میلیارد ریال از محل وجوه برگشتی سرمایه‌گذاری‌های انجام شده در قالب اعتبارات مربوط به تعهدات دولت در بودجه‌های سنواتی سال ۱۳۷۲ (تبصره ۵۴)، سال ۱۳۷۳ (تبصره ۵۲) و سال‌های برنامه پنجساله دوم و تا مبلغ یکصد میلیارد ریال از محل اعتبار طرح احداث واحدهای مسکونی استیجاری تامین گردد.

تسهیلات بانکی

در سال مورد بررسی، مشارکت بانک‌ها در تامین مالی بخش‌های غیردولتی ساختمان و مسکن با افزایش همراه بود، به طوری که مانده تسهیلات پرداختی بانک‌ها و موسسات اعتباری به بخش‌های غیردولتی مذکور نسبت به پایان اسفندماه ۱۳۸۱ به ترتیب با ۲۶/۸ و ۳۱/۶ درصد رشد به مبلغ ۶/۱ و ۸۹ هزار میلیارد ریال بالغ گردید. طی این سال مانده تسهیلات اعطایی به بخش دولتی ساختمان و مسکن به ترتیب با ۱۴/۳ و ۴/۸ درصد افزایش به رقم ۱۲/۴ و ۰/۸ هزار میلیارد ریال رسید. نکته حایز اهمیت مشارکت فعال موسسات اعتباری در تامین مالی بخش مسکن است. به طوری که مانده تسهیلات اعطایی موسسات مذکور در پایان اسفند ماه ۱۳۸۲ نسبت به پایان اسفند سال ۱۳۸۱، ۶۷۲/۶ درصد رشد داشته و سهم این موسسات از کل تغییر در مانده بخش مزبور به ۱۶/۸ درصد افزایش یافته است (جدول شماره ۴).

براساس آمار مانده تسهیلات اعطایی بانک‌ها و موسسات اعتباری برحسب جاری و غیرجاری در پایان اسفند ماه سال مورد بررسی سهم نسبی غیرجاری (بدهی‌های سررسید گذشته و معوق) بخش‌های غیردولتی ساختمان و مسکن از مانده تسهیلات اعطایی غیرجاری بانک‌ها و موسسات اعتباری به کل بخش‌های اقتصادی، به ترتیب ۱/۳ و ۶/۸ درصد می‌باشد. کوتاه بودن دوره برگشت سرمایه و اخذ وثیقه‌های معتبر از دلایل

پایین بودن سهم بدهی‌های سررسید گذشته و معوق بخش‌های ساختمان و مسکن نزد بانک‌ها است.

جدول شماره ۴

مانده تسهیلات اعطایی بانک‌ها و موسسات اعتباری به بخش‌های ساختمان و مسکن^(۱)

(میلیارد ریال)

پایان اسفندماه	پایان اسفندماه	درصد تغییر	تغییر در مانده	کل تغییر در مانده ^(۲)	سهم نسبی (درصد)
۱۳۸۱	۱۳۸۲	۱۳۸۲	۱۳۸۲	۱۳۸۲	۱۳۸۲
ساختمان					
بخش‌های دولتی و غیردولتی					
۱۵۶۴۷/۳	۱۸۴۸۳/۰	۱۸/۱	۲۸۳۵/۷	۱۱۴۳۳۱/۳	۲/۵
دولتی					
۱۰۸۴۹/۵	۱۲۳۹۹/۲	۱۴/۳	۱۵۴۹/۷	۱۰۴۴۹/۲	۱۴/۸
غیر دولتی					
۴۷۹۷/۸	۶۰۸۳/۸	۲۶/۸	۱۲۸۶/۰	۱۰۳۸۸۲/۱	۱/۲
مسکن					
بخش‌های دولتی و غیردولتی					
۶۸۴۳۷/۱	۸۹۸۲۴/۹	۳۱/۳	۲۱۳۸۷/۸	۱۱۴۳۳۱/۳	۱۸/۷
دولتی					
۷۷۲/۵	۸۰۹/۳	۴/۸	۳۶/۸	۱۰۴۴۹/۲	۰/۴
غیر دولتی					
۶۷۶۶۴/۶	۸۹۰۱۵/۶	۳۱/۶	۲۱۳۵۱/۰	۱۰۳۸۸۲/۱	۲۰/۶
بانک مسکن					
۲۸۰۶۲/۶	۳۲۹۰۳/۳	۱۷/۲	۴۸۴۰/۷	۶۴۱۰	۷۵/۵
موسسات اعتباری					
۵۳۵/۵	۴۱۳۷/۴	□	۳۶۰۱/۹	۹۳۳۶/۶	۳۸/۶

۱- بدون احتساب سود و درآمد سال‌های آتی است.

۲- بیانگر تغییر در مانده تسهیلات اعطایی بانک‌ها به کل بخش‌های اقتصادی می‌باشد.

براساس گزارش بانک مسکن در سال ۱۳۸۲، مبلغ ۱۰۱۴۸/۸ میلیارد ریال تسهیلات (بدون احتساب سود سال‌های آتی) به ۳۳۴/۸ هزار متقاضی پرداخت گردید.

در این سال متوسط تسهیلات اعطایی بانک در قالب عقد فروش اقساطی بابت خرید خانه، ۵۰/۰ میلیون ریال بود. این مبلغ در مقایسه با سال قبل ۲۹/۲ درصد افزایش نشان می‌دهد. بررسی توزیع تعداد تسهیلات اعطایی بانک مسکن برحسب عقود حاکی از کاهش سهم عقد فروش اقساطی است، به طوری که در این سال تعداد و مبلغ تسهیلات در قالب عقد مزبور به ترتیب ۳۰/۲ و ۱۹/۴ درصد کاهش نشان می‌دهد. این کاهش درخصوص تسهیلات به منظور "خرید خانه" به مراتب شدیدتر است و حاکی از عدم تمایل متقاضیان به استفاده از تسهیلات به دلیل افزایش چشمگیر قیمت مسکن و پوشش نسبتاً پایین تسهیلات اعطایی این بانک است. در سال مورد گزارش تعداد ۲۵/۳ هزار فقره تسهیلات به مبلغ ۳۸۶۳/۷ میلیارد ریال در چارچوب تسهیلات مشارکت مدنی، برای احداث حدود ۵۶/۷ هزار واحد مسکونی پرداخت شده است. براین اساس به طور متوسط مبلغ ۶۸/۱ میلیون ریال بابت احداث هر واحد مسکونی اختصاص یافته است که نسبت به سال قبل ۳۶/۷ درصد افزایش نشان می‌دهد. افزایش سهم تسهیلات مشارکت مدنی بانک مسکن که عمدتاً بدلیل سودآوری بالاتر این نوع تسهیلات و جهت افزایش سود بانک مزبور صورت گرفته است، باتوجه به رکود حاکم بر بازار معاملاتی مسکن و عدم فروش به موقع واحدهای احداثی و تأخیر در بازپرداخت تسهیلات فوق باعث افزایش ریسک اعتباری بانک مسکن می‌گردد.

مهمترین سیاست‌ها و طرح‌های پولی و اعتباری مرتبط با بخش مسکن در سال ۱۳۸۲
مهمترین سیاست‌ها و طرح‌های پولی و اعتباری مرتبط با بخش مسکن در سال ۱۳۸۲ عبارتند از:

- براساس مصوبه شورای محترم پول و اعتبار ۲۰ و ۸/۵ درصد از کل افزایش در مانده تسهیلات بخش غیر دولتی (پس از کسر سهم مصارف آزاد، الزامات

قانونی بودجه و تسهیلات از محل سپرده‌های قرض الحسنه برای رفع احتیاجات ضروری و اشتغال) به ترتیب به بخش‌های مسکن و ساختمان اختصاص می‌یابد. در ضمن حداقل نرخ سود مورد انتظار تسهیلات برای بخش مسکن (صندوق پس انداز مسکن) با یک واحد درصد کاهش به ۱۵ درصد و تسهیلات مسکن (بدون سپرده گذاری) ۱۸ درصد تعیین شد.

- تصویب اختصاص حداقل ۱۰ درصد از سقف تسهیلات بخش ساختمان و مسکن به مسکن روستایی توسط هیات محترم وزیران.
- افزایش سقف فردی تسهیلات صندوق پس انداز مسکن بانک مسکن از ۷۰ میلیون ریال به ۱۲۰ میلیون ریال و کاهش مدت انتظار از ۱۸ ماه به ۱۲ ماه جهت دریافت تسهیلات بیش از ۵۰ میلیون ریالی توسط شورای محترم پول و اعتبار.
- ادامه اعطای تسهیلات به انبوه سازان در قالب تفاهم‌نامه‌های بین وزارت مسکن و شهرسازی و بانک‌های مسکن و صادرات.
- اجرای طرح فروش متری مسکن از مهرماه ۱۳۸۲ با هدف نهادینه نمودن تامین مالی در بخش مسکن توسط وزارت مسکن و شهرسازی.
- تصویب طرح اعطای تسهیلات به جانبازان، آزادگان و خانواده معظم شهدا در قالب تسهیلات تبصره (۳) قانون بودجه ۱۳۸۲.
- اعطای تسهیلات به منظور بازسازی مناطق آسیب دیده از زلزله در شهرستان بم توسط هیات محترم وزیران.
- استفاده از تسهیلات مالی خارجی بانک جهانی برای اجرای طرح بهسازی شهری و اصلاحات بخش مسکن در شهرهای زاهدان، کرمانشاه، بندرعباس و

دوشهر دیگر به استناد جزء (۱) بند(ج) ماده ۸۵ قانون برنامه سوم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی کشور.

پروانه‌های ساختمانی

آمار پروانه‌های ساختمانی صادره توسط شهرداری‌ها در سال مورد بررسی حاکی از کاهش تعداد پروانه‌ها به میزان ۷/۶ درصد و رشد سطح کل زیربنای ساختمان‌ها در پروانه‌های مزبور به میزان ۰/۶ درصد است. البته شاخص‌های فوق در شهر تهران به ترتیب ۴۶/۳ و ۳۷/۱ درصد نسبت به سال قبل کاهش نشان می‌دهد. سیاست توقف فروش تراکم مازاد در مناطق ۱ تا ۷ تهران در سال ۱۳۸۱ و اجرای مقررات جدید مربوط به فروش تراکم در این شهر که در فروردین ماه سال جاری به تصویب شورای عالی شهرسازی رسید از دلایل این کاهش به شمار می‌رود. به همین دلیل، سهم تعداد و سطح کل زیربنای طبقات ساختمان‌ها در پروانه‌های ساختمانی شهر تهران در مقایسه با کلیه مناطق شهری به ترتیب از ۱۲/۷ و ۲۳/۵ درصد در سال ۱۳۸۱ به ۷/۴ و ۱۴/۷ درصد در سال ۱۳۸۲ کاهش یافت (جدول شماره ۵).

بررسی توزیع تعداد پروانه‌های ساختمانی براساس تعداد طبقات نشان می‌دهد که تعداد ساختمان‌های ۵ طبقه و بیشتر در تهران با ۴۱/۰ درصد کاهش و در شهرهای بزرگ و شهرهای کوچک به ترتیب ۱۶/۴ و ۹۶/۳ درصد رشد داشته است که حاکی از گرایش به سمت ساختمان‌های مرتفع در مناطق مزبور است. اما در شهر تهران به واسطه محدودیت فروش تراکم مازاد به ویژه برای زمین‌های با مساحت پایین، باعث شده است که علی‌رغم کاهش تعداد و سطح کل زیربنای ساختمان‌ها در پروانه‌های مزبور، متوسط سطح زیربنای طبقات با افزایش مواجه شود. این روند می‌تواند نشان‌دهنده به‌کارگیری زمین‌هایی با مترژهای بالا در ساخت و سازهای جدید شهر تهران باشد.

جدول شماره ۵

پروانه‌های ساختمانی صادر شده توسط شهرداری‌های مناطق شهری

درصد تغییر		سال			
۱۳۸۲	۱۳۸۱	(^۱)۱۳۸۲	۱۳۸۱	۱۳۸۰	
-۷/۶	۱۰/۵	۱۴۹/۱	۱۶۱/۳	۱۴۶	تعداد (هزار دستگاه)
۰/۶	۱۱/۱	۶۵/۵	۶۵/۱	۵۸/۶	سطح کل زیربنا (میلیون متر مربع)
۸/۹	۰/۶	۴۳۹	۴۰۳	۴۰۱	متوسط سطح زیربنا (مترمربع)

۱- ارقام مقدماتی است.

در سال ۱۳۸۲ شهرداری تهران تصمیمات جدیدی در باره املاک داخل طرح تفصیلی تهران به منظور رفع مشکل مردم و اصلاح بافت‌های فرسوده اتخاذ نمود. در خصوص سایر املاک خارج از طرح مزبور، به مردم اجازه داده می‌شود با حفظ کاربری زمین، معادل تراکم املاک همجوار ساخت و ساز کنند. علاوه بر این به موجب تصمیم وزارت مسکن و شهرسازی اجرای مقررات مبحث ۱۹ مقررات ملی ساختمان (صرفه جویی در مصرف انرژی) برای ساختمان‌های بیش از ۱۰۰۰ متر مربع در سال ۱۳۸۲ اجباری گردید. مقرر است تا پایان سال ۱۳۸۴ کلیه ساختمان‌ها ملزم به رعایت مقررات یادشده گردند.

ساختمان‌های شروع شده توسط بخش خصوصی در مناطق شهری

در سال ۱۳۸۲، ساخت تعداد ۱۵۶/۱ هزار دستگاه ساختمان جدید با زیربنایی معادل ۵۸/۵ میلیون متر مربع در مناطق شهری کشور و با سرمایه‌گذاری بالغ بر ۱۶۰۵۷/۹ میلیارد ریال (به قیمت جاری) توسط بخش خصوصی آغاز گردید. ساختمان‌های مذکور نسبت به سال قبل به لحاظ تعداد و سطح کل زیربنا بترتیب ۱۰/۲ و ۹/۹ درصد کاهش نشان می‌دهد. این کاهش برای تهران بترتیب ۵۴/۸ و ۵۱/۲ درصد

بود. به این ترتیب پیش‌بینی می‌شود بخش مسکن بدنبال رونق سه سال اخیر و رشد چشمگیر قیمت معاملات مسکن طی دو سال گذشته، وارد سیکل رکودی شود. کاهش ساخت و سازهای مزبور از نشانه‌های این تغییر روند است. شهرهای بزرگ در این سال به لحاظ تعداد و سطح کل زیربنای ساختمان‌های مذکور به ترتیب با ۷/۴ و ۰/۳ درصد کاهش نسبت به سال قبل، همراه بود (جدول شماره ۶).

در سال مورد بررسی، متوسط هزینه شده برای احداث هر متر مربع ساختمان‌های شروع شده در مناطق شهری کشور با ۱۹/۸ درصد افزایش به رقم ۹۶۰ هزار ریال رسید. رشد شاخص مزبور در شهرهای بزرگ و سایر مناطق شهری به ترتیب به میزان ۲۵/۲ و ۳۰/۶ درصد در افزایش شاخص کل مناطق شهری مؤثر بوده است. این رقم در تهران ۱۱۸۶ هزار ریال بود که نسبت به سال قبل ۱۶/۶ درصد افزایش دارد. افزایش قیمت زمین، قیمت مصالح ساختمانی اعم از مصالح فلزی و غیرفلزی و همچنین رشد بهای خدمات ساختمانی از دلایل بالاتر بودن رشد متوسط هزینه ساختمان‌سازی در مقایسه با نرخ تورم (۱۵/۶ درصد) در مناطق شهری کشور به استثنای تهران می‌باشد.

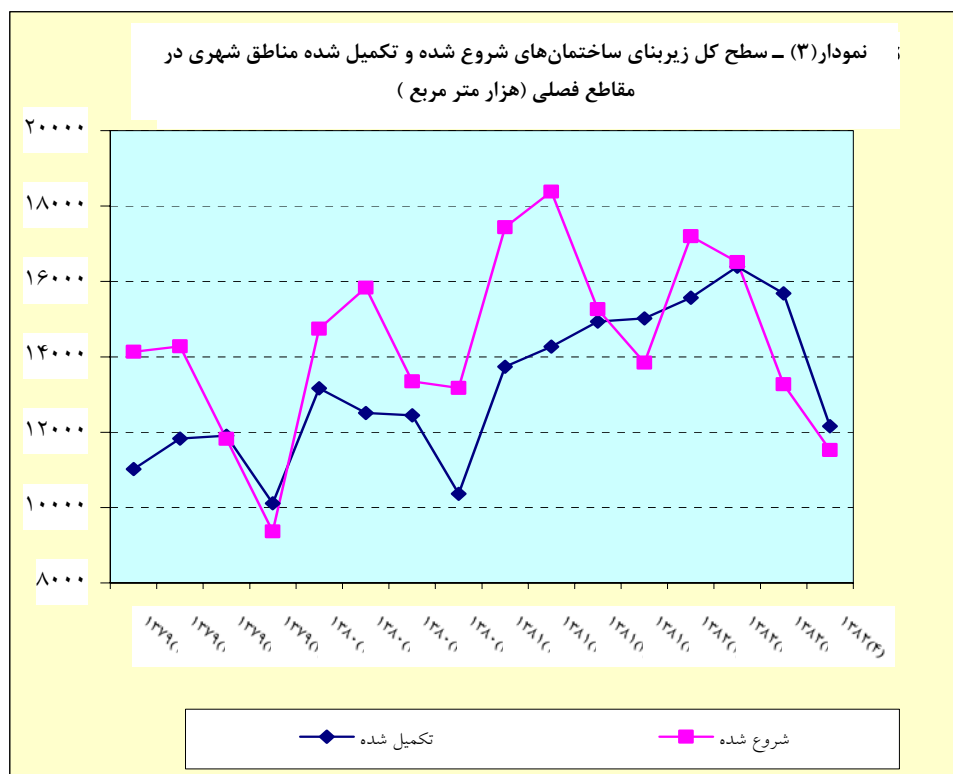
جدول شماره ۶

ساختمان‌های شروع شده توسط بخش خصوصی در مناطق شهری

درصد تغییر	سال				
	۱۳۸۲	۱۳۸۱	۱۳۸۰		
۱۳۸۲	۱۳۸۱	۱۳۸۲	۱۳۸۱	۱۳۸۰	تعداد (هزار دستگاه)
-۱۰/۲	۳/۱	۱۵۶/۱	۱۷۳/۸	۱۶۸/۶	سطح کل زیربنا (میلیون متر مربع)
-۹/۹	۱۳/۷	۵۸/۵	۶۴/۹	۵۷/۱	متوسط سطح زیربنا (مترمربع)
۰/۳	۱۰/۳	۳۷۵	۳۷۴	۳۳۹	متوسط هزینه یک مترمربع (هزار ریال)
۱۹/۸	۲۰/۶	۹۶۰	۸۰۱	۶۶۴	

ساختمان‌های تکمیل شده توسط بخش خصوصی در مناطق شهری

در سال مورد گزارش، بخش خصوصی حدود ۱۸۸/۶ هزار دستگاه ساختمان نیمه‌تمام را با زیربنایی معادل ۵۹/۸ میلیون مترمربع تکمیل نمود که در مقایسه با سال قبل به ترتیب ۴/۱ درصد کاهش و ۳/۲ درصد افزایش دارد. هزینه تمام شده ساختمان‌های مزبور بدون احتساب قیمت زمین ۴۷/۶ هزار میلیارد ریال برآورد شده است. در این سال تعداد و سطح زیربنای ساختمان‌های تکمیل شده توسط بخش خصوصی در تهران به ترتیب ۵/۵ و ۷/۸ درصد نسبت به سال قبل کاهش داشت. رکود حاکم بر بازار معاملات مسکن باعث کاهش روند تکمیل ساختمان‌های نیمه‌تمام در سه ماهه چهارم سال مزبور گردید. با توجه به نمودار شماره (۳)، در سه فصل اول سال روند تکمیل ساختمان‌ها به عکس روند ساختمان‌های شروع شده با رشد همراه بود اما همین روند در فصل چهارم با روند کاهشی سطح کل زیربنای ساختمان‌های شروع شده هم‌نوا گردید و وضعیت رکود حاکم بر خرید و فروش مسکن را به تصویر کشید.



در سال مورد بررسی متوسط هزینه یک مترمربع بنای ساختمان‌های تکمیل شده در کلیه مناطق شهری نسبت به سال قبل ۲۰/۰ درصد افزایش یافت. براساس آمار مذکور متوسط هزینه یک مترمربع بنای ساختمان‌های فوق (بدون ارزش زمین) در شهرهای بزرگ و شهرهای کوچک و به ترتیب ۲۶/۷ و ۱۸/۴ درصد نسبت به سال قبل رشد دارد.

جدول شماره ۷

ساختمان‌های تکمیل شده توسط بخش خصوصی در مناطق شهری

درصد تغییر		سال			
۱۳۸۲	۱۳۸۱	۱۳۸۲	۱۳۸۱	۱۳۸۰	
-۴/۱	۱۶/۳	۱۸۸/۶	۱۹۶/۶	۱۶۹/۰	تعداد (هزار دستگاه)
۳/۲	۱۹/۵	۵۹/۸	۵۸	۴۸/۵	سطح کل زیربنا (میلیون متر مربع)
۷/۶	۲/۷	۳۱۷	۲۹۵	۲۸۷	متوسط سطح زیربنا (مترمربع)
۲۰/۰	۱۴/۷	۷۹۷	۶۶۴	۵۷۹	متوسط هزینه یک مترمربع (هزار ریال)

واحدهای مسکونی

در سال ۱۳۸۲، براساس گزارش اداره آمار بانک مرکزی، تعداد ۴۶۲/۷ هزار واحد مسکونی با زیربنایی معادل ۵۵/۳ میلیون مترمربع توسط بخش خصوصی در مناطق شهری تکمیل گردید که به ترتیب ۳/۷ و ۳/۸ درصد نسبت به سال قبل رشد دارد (جدول شماره ۸). مقایسه میزان تولید واحدهای مسکونی مذکور با اهداف مندرج در قانون برنامه سوم در این خصوص (۴۸۰ هزار واحد برای سال ۱۳۸۲) حاکی از تحقق ۹۶/۴ درصدی هدف مزبور است. میانگین سطح زیربنای واحدهای مزبور ۱۱۹ مترمربع می‌باشد. رقم مذکور کماکان بالاتر از الگوی مصرف (۷۵ مترمربع در تهران و شهرهای بزرگ و ۱۰۰ مترمربع در شهرهای کوچک و متوسط) و حاکی از کاهش اثرات سیاست‌های تشویقی

در این خصوص و انعطاف ناپذیری رو به پایین الگوی مصرف جامعه ایرانی در بخش مسکن است. با این وجود انتظار می‌رود با توجه به رشد فزاینده قیمت زمین و گرایش بخش ستادی به ایجاد محدودیت در فروش تراکم مازاد، حرکت کلی به سمت کاهش مترهای واحد مسکونی ادامه یابد. خاطر نشان می‌نماید هدف برنامه سوم در خصوص متوسط سطح زیربنای واحدمسکونی در مناطق شهری برای سال مورد بررسی ۱۰۳ متر مربع تعیین شده است.

جدول شماره ۸

واحدهای مسکونی تکمیل شده توسط بخش خصوصی در مناطق شهری

درصد تغییر		سال			
۱۳۸۲	۱۳۸۱	۱۳۸۲	۱۳۸۱	۱۳۸۰	
۳/۷	۲۰/۳	۴۶۲/۷	۴۴۶	۳۷۰/۷	تعداد (هزار دستگاه)
۳/۸	۲۰/۴	۵۵/۱	۵۳/۱	۴۴/۱	سطح کل زیربنا (میلیون متر مربع)
.	.	۱۱۹	۱۱۹	۱۱۹	متوسط سطح زیربنا (مترمربع)

روند شاخص‌های قیمت در بخش مسکن

در سال مورد گزارش، شاخص قیمت زمین در مناطق شهری کشور از ۳۶/۰ درصد رشد نسبت به سال قبل برخوردار گردید که در مقایسه با نرخ تورم به میزان ۱۵/۶ درصد به مراتب بالاتر است. زمین به عنوان مهم‌ترین نهاده تولید مسکن، در شهرهای بزرگ بویژه شهر تهران سهم بالایی از قیمت تمام شده مسکن را به خود اختصاص می‌دهد. ادامه رشد این شاخص ناشی از عواملی مانند سیاست‌گذاری نامناسب در بخش زمین شهری، افزایش ساخت و سازهای جدید، کمبود زمین شهری و عدم تخصیص بهینه آن و همچنین افزایش ارزش سرمایه‌ای آن در مناطق شهری می‌باشد (جدول شماره ۸).

در سال ۱۳۸۲، شاخص بهای خدمات ساختمانی بر پایه شاخص سال ۱۳۷۶ به رقم ۲۲۷/۲ رسید که نسبت به سال قبل ۲۳/۵ درصد افزایش دارد. بیشترین رشد در زیرگروه‌های شاخص مذکور مربوط به شاخص دستمزد کارگر ساده ساختمانی، اجرت مقنی و بنای سفت کار به ترتیب به میزان ۳۴/۶، ۲۹/۶ و ۲۶/۰ درصد است. تسریع در تکمیل واحدهای مسکونی نیمه تمام در نیمه اول سال در افزایش تقاضا برای خدمات گروه‌های یاد شده و مآلاً افزایش شاخص مزبور موثر بوده است. شاخص بهای عمده فروشی مصالح فلزی و غیرفلزی نیز در این سال نسبت به سال قبل به ترتیب ۱۱/۹ و ۱۴/۰ درصد افزایش یافت.

افزایش قیمت معاملاتی مسکن و شکاف عرضه و تقاضای آن همراه با افزایش نرخ مهاجرت به مناطق شهری از دلایل ادامه روند افزایشی شاخص کرایه مسکن استیجاری در مناطق شهری می‌باشد، به طوری که شاخص کرایه مسکن استیجاری در سال ۱۳۸۲ از ۱۹/۴ درصد افزایش برخوردار گردید. بیشترین رشد این شاخص در شهرهای متوسط به میزان ۲۱/۲ درصد بود. افزایش عرضه مسکن و همچنین پی‌گیری سیاست انبوه‌سازی به ویژه تولید واحدهای مسکونی اجاره به شرط تملیک در کنترل این شاخص نقش اساسی خواهد داشت. نمودار شماره (۴)، تغییرات شاخص‌های قیمتی مسکن را با نرخ تورم در یک سری زمانی فصلی (از سال ۱۳۷۸ لغایت سه ماهه چهارم سال ۱۳۸۲) به نمایش می‌گذارد.

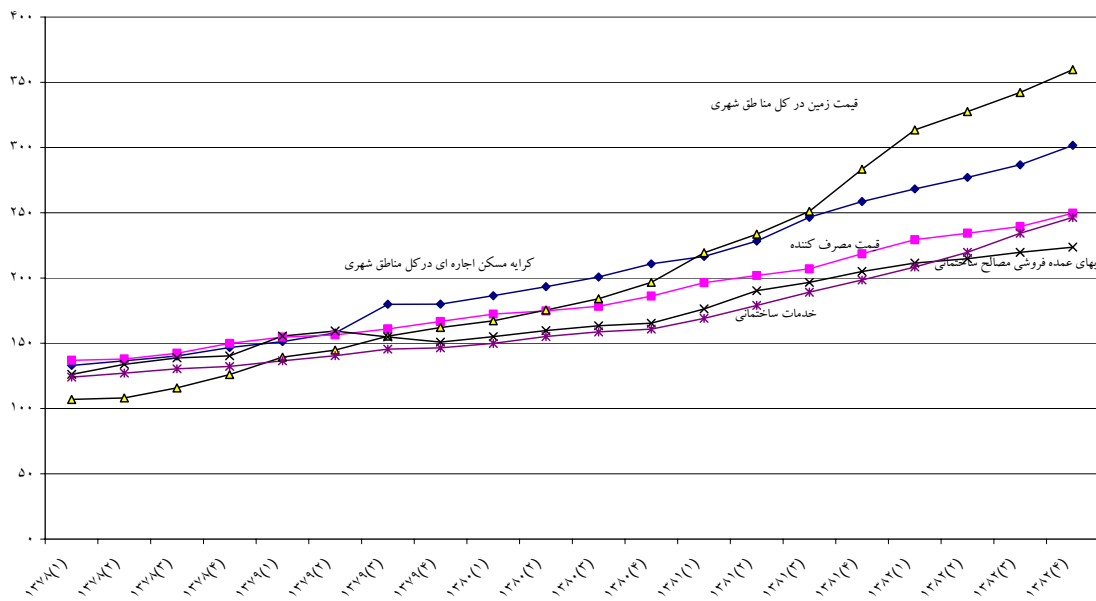
جدول شماره ۹

شاخص‌های قیمتی بخش مسکن در مناطق شهری کشور

(۱۳۷۶=۱۰۰)

درصد تغییر	سال				
	۱۳۸۲	۱۳۸۱	۱۳۸۰		
۳۶/۰	۳۶/۶	۳۳۵/۷	۲۴۶/۹	۱۸۰/۹	شاخص قیمت زمین
۲۳/۵	۱۷/۹	۲۲۷/۲	۱۸۴/۰	۱۵۶/۱	شاخص بهای خدمات ساختمانی
۱۳/۰	۱۹/۴	۲۱۶/۹	۱۹۲/۱	۱۶۰/۹	شاخص بهای عمده فروشی مصالح ساختمانی
۱۹/۴	۲۰/۰	۲۸۳/۵	۲۳۷/۵	۱۹۷/۹	شاخص کرایه مسکن استیجاری

نمودار شماره ۴- مقایسه شاخص‌های قیمتی در بخش مسکن (۱۳۷۶=۱۰۰)



نتیجه گیری

- ۱- شاخص‌های اقتصادی بخش مسکن در سال ۱۳۸۲، گویای آغاز روند رکودی در فعالیت‌های این بخش و احتمالاً عدم تحقق اهداف کمی این بخش در سال پایانی برنامه سوم توسعه می‌باشد.
- ۲- کاهش رشد سرمایه‌گذاری و مشارکت بخش خصوصی در فعالیت‌های بخش مسکن به ویژه در تهران ناشی از سیاست‌های مربوط به مدیریت شهری و کاهش تقاضای موثر به دلیل افزایش قیمت مسکن طی چند سال اخیر می‌باشد.
- ۳- افزایش سهم تسهیلات مشارکت مدنی بانک مسکن که عمدتاً به دلیل سودآوری بالاتر این نوع تسهیلات و جهت افزایش سود بانک صورت گرفته است، باتوجه به رکود حاکم بر بازار معاملاتی مسکن و عدم فروش به موقع واحدهای احداثی و بازپرداخت تسهیلات فوق باعث افزایش ریسک اعتباری بانک مسکن شده و مشکلاتی را به دنبال خواهد داشت.
- ۴- افزایش شاخص قیمت زمین ناشی از عواملی چون، سیاست‌گذاری نامناسب در بخش زمین شهری، افزایش ساخت و سازهای جدید، کمبود زمین شهری و عدم تخصیص بهینه آن و همچنین افزایش ارزش سرمایه‌ای آن در مناطق شهری می‌باشد. روند رو به گسترش شهرنشینی، نبود طرح‌های جامع و تفصیلی شهرها، تمرکز سرمایه‌های بخش خصوصی در این بخش و اهمیت مسکن در پرتفوی دارایی‌های دهک‌های بالای درآمدی از دلایل اصلی ادامه روند افزایشی قیمت زمین در مناطق شهری کشور می‌باشد. افزایش قیمت نهاده‌های تولید مسکن مانند مصالح ساختمانی، دستمزدهای مربوط به

خدمات ساختمانی، هزینه‌های مربوط به خرید تراکم (بویژه در شهر تهران با توجه به محدودیت های اعلام شده) و قیمت زمین موجبات بالارفتن قیمت تمام شده و در نهایت قیمت معاملاتی مسکن طی سال‌های اخیر بویژه سال گذشته را فراهم آورد. از آنجا که افزایش قیمت باعث حذف تعداد کثیری از متقاضیان خرید واحدهای مسکونی می‌گردد لازم است جهت تقویت سمت تقاضا و ایجاد تقاضای موثر به منظور جلوگیری از تعمیق رکود فعلی اقدامات مناسبی اتخاذ گردد. البته لازم است جهت جلوگیری از افزایش مجدد قیمت به دنبال افزایش تسهیلات، شرایط را برای مشارکت جدی بخش خصوصی در قالب طرح‌های انبوه سازی و رعایت استانداردهای لازم به منظور تقویت سمت عرضه فراهم نمود. با توجه به سهم بالای بافت‌های فرسوده شهری در مناطق مختلف اعمال سیاست‌های خاص منطقه ای با هدف بهسازی بافت‌های فوق توصیه می‌شود.

۵- با توجه به روند و توزیع سرمایه‌گذاری در بخش ساختمان و مسکن تدوین سیاست‌های این بخش بر حسب موقعیت فضایی و اسکان گروه‌های درآمدی، باعث کاهش انگیزه مهاجرت و ممالاً ایجاد تعادل جمعیتی، کاهش فشار تقاضای مسکن در تهران و شهرهای بزرگ و نهایتاً کاهش اثرات زیست محیطی ناشی از اسکان نامتوازن می‌گردد.

منابع و ماخذ:

- ۱- بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران، "گزارش اقتصادی و ترازنامه بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران" سال های مختلف.
- ۲- سازمان مدیریت و برنامه ریزی کشور، "قانون برنامه سوم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی کشور"، چاپ دوم، ۱۳۷۹.
- ۳- اداره کل قوانین مجلس شورای اسلامی، "قوانین بودجه سنواتی" سال های مختلف.
- ۴- جداول، آمار و گزارش های دریافتی از ادارات آمار اقتصادی و اطلاعات بانکی بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران.
- ۵- بانک مسکن، اداره برنامه ریزی و تشکیلات، "خلاصه گزارش فعالیت های بانک مسکن در پایان اسفند ۱۳۸۲".
- ۶- پایگاه اینترنتی وزارت مسکن و شهرسازی "<http://www.mhud.gov.ir>".
- ۷- سازمان مدیریت و برنامه ریزی کشور، "هفته نامه خبری - تحلیلی برنامه"، شماره های مختلف.