

## بررسی بازار مسکن در مناطق شهری کشور (۱)

### الف - مقدمه

خانوارها معتقدند که مسکن به عنوان یک کالای ضروری به تامین رفاه آنان کمک می کند لذا برای رسیدن به آن و استفاده از مواهب آن حاضرند بخشی از درآمد خود را به آن اختصاص دهند . تلفیق رقابت آنها در دستیابی به مسکن از یکطرف و عدم تکافوی عرضه و تولید مسکن از طرف دیگر ، مسکن را به عنوان یک کالای اقتصادی مطرح ساخته است .

مشکل مسکن عمدتاً دامنگیر اقشار و طبقات کم درآمد و با درآمد متوسط است . فقدان و کمبود واحدهای مسکونی مناسب شهری از نظر کمی و کیفی ، علاوه بر آنکه اقشار وسیعی از توده های شهری را از رسیدن به مسکن مناسب محروم می سازد ، باعث تحمیل هزینه های بالای مسکن بر بودجه خانوارهای شهری می گردد ، بنابر آمار موجود در ایران ، سهم هزینه مسکن ( بجز سوخت و روشنایی منازل مسکونی ) از کل هزینه های سالانه بودجه خانوار شهری حدود یک سوم مخارج آنها را دربرمی گیرد و میزان اهمیت آن با توجه به افزایش نسبت هزینه مسکن به هزینه مواد خوراکی و دخانی از

\* - محقق اداره بررسیهای اقتصادی - بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران .

۵۹ درصد در سال ۱۳۶۶ به ۱۱۰ درصد در سال ۱۳۷۰، کاملاً آشکار است (۲).

بررسی مشکل مسکن به علت ماهیت اقتصادی - اجتماعی آن موجب طرح مسائل مختلفی می شود. در این بررسی ابتدا تقاضای مسکن را ضمن تفکیک به تقاضای بالقوه و موثر بررسی نموده و سپس عرضه مسکن را مورد توجه قرار داده و در هر قسمت ضمن بیان مطلب به موانع موجود اشاره‌ای گذرا خواهیم کرد. دوره مورد مطالعه ۷۱ - ۱۳۶۵ می باشد اما هر کجا، ضرورت و بضاعت آماری اجازه دهد دوره بررسی طولانی تر خواهد بود.

### ب - تقاضا و عوامل موثر

#### ۱ - تقاضای بالقوه یا نیاز به مسکن (عوامل جمعیتی و اجتماعی)

اصولاً رابطه بین جمعیت و توسعه و بازتاب اثرات متغیرهای جمعیتی بر متغیرهای کلان اقتصادی از مسائل مهم مطالعه هر نظام اقتصادی و اجتماعی است، لذا در بررسی نیاز به مسکن، توجه به متغیرهای مذکور اجتناب ناپذیر می باشد.

جمعیت کشور در دوره ۷۲ - ۱۳۶۸، با متوسط رشد سالانه ۲/۵ درصد به حدود ۵۹ میلیون نفر رسید. رشد مذکور برای دوره ۵۵ - ۱۳۴۶، ۲/۷ درصد و برای دوره ۶۵ - ۱۳۵۶ معادل ۳/۹ درصد بود. مقایسه گروههای سنی جمعیت در دو سرشماری ۱۳۵۵ و ۱۳۶۵، حاکی از جوانتر شدن ساختار جمعیت ایران است. بطوریکه در سال ۶۵ حدود ۷۲ درصد جمعیت کشور زیر ۳۰ سال سن داشتند همچنین آمار استخراج شده از بررسی بودجه خانوار در مناطق شهری توسط بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران نشان می دهد که طی سالهای ۷۲ - ۱۳۶۳ سهم گروه سنی مذکور همواره بیش از ۵۰ درصد تعداد افراد خانوارهای شهری را تشکیل می داده است. نکته قابل ذکر آنکه طی سالهای اخیر همواره رشد جمعیت شهری به مراتب بیش از رشد جمعیت کشور بوده و سهم آن از کل جمعیت از روند روبه

تزایدی برخوردار بوده است.

جمعیت کل کشور و مناطق شهری (۳)  
( میلیون نفر )

سال	کل کشور	مناطق شهری	سال	کل کشور	مناطق شهری
۱۳۶۱	۴۲/۳	۲۱/۷	۱۳۶۷	۵۱/۹	۲۸/۷
۱۳۶۲	۴۴/۰	۲۲/۹	۱۳۶۸	۵۲/۲	۲۹/۷
۱۳۶۳	۴۵/۷	۲۴/۲	۱۳۶۹	۵۴/۵	۳۰/۸
۱۳۶۴	۴۷/۵	۲۵/۵	۱۳۷۰	۵۵/۸	۳۱/۸
۱۳۶۵	۴۹/۴	۲۶/۸	۱۳۷۱	۵۷/۲	۳۲/۲
۱۳۶۶	۵۰/۶	۲۷/۸	۱۳۷۲	۵۸/۷	۳۳/۹

بطوریکه آمار نشان می دهد، رشد متوسط سالانه جمعیت شهری در دوره ۷۲ - ۱۳۶۸ حدود ۳/۴ درصد بوده و سهم جمعیت شهری از جمعیت کل کشور که زمانی در سال ۱۳۶۱ به ۵۱/۳ درصد می رسید در سال ۱۳۷۲ تقریباً معادل ۵۸ درصد بالغ گردید و این روند نیز در سالهای بعد ادامه یافت .

از عوامل عمده رشد جمعیت شهری در این دوران ، می توان از تمرکز یافتن فعالیتهای عمده اقتصادی در داخل و پیرامون شهرها و مهاجرتهای روبه ازدیاد جمعیت روستایی به درون شهرها رانام برد.

۱ - ۱ - مهاجرت و شهرنشینی :

گسترش رشد جمعیت در مناطق شهری ، عمدتاً مویند مهاجرت های فزاینده ووسیع توده های جمعیتی از روستاها به شهرهای کوچک و بزرگ و بطورخاص محدوده تهران بزرگ می باشد .

مطابق آمار سرشماری سال ۱۳۶۵ مرکز آمار، طی دوره ۶۵ - ۱۳۵۵، مهاجرین وارد شده برحسب استان محل اقامت فعلی و آخرین محل اقامت قبلی در کشور به حدود ۶ میلیون نفر بالغ شد که تنها در استان تهران این دسته از مهاجرین به حدود ۱/۵ میلیون نفر رسید. همچنین طی آمارگیری دیگری در سال ۱۳۷۰ توسط مرکز آمار، از کل جمعیت ساکن که برابر ۵۵/۵ میلیون نفر می شد، حدود ۲۵ درصد آنان به میزان ۱۳/۸ میلیون نفر در استانی به غیر از استان محل سکونت خود بدنیا آمدند و مطابق همین آمارگیری از جمعیت ساکن ۱۰ میلیون نفری استان تهران، بیش از ۴۰ درصد آنان در محل دیگری به غیر از استان تهران بدنیا آمده اند، به عبارت دیگر در استان تهران چیزی کمتر از ۶ میلیون نفر متولد این استان وجود دارد.

برای رسیدن به رقم تقریبی تعداد مهاجرین طی دوره ۷۲ - ۱۳۶۸، با استفاده از یک روش محاسبه برآوردی (۳) و با توجه به نرخ متوسط رشد سالیانه شهرنشینی و نرخ متوسط رشد سالانه جمعیت کل کشور طی دوره پنج ساله ۷۲ - ۱۳۶۸، سهم نسبی مهاجرت در میزان افزایش جمعیت شهری کشور معادل ۲۶/۵ درصد و تعداد مهاجرین حدود ۱/۱ میلیون نفر تخمین زده می شود.

با به کار بستن روش برآوردی مذکور برای سالهای ۷۲ - ۱۳۶۰، تعداد مهاجرین روستایی به شهر حدود ۳/۷ میلیون نفر برآورد می شود. گرچه برآوردهای فوق به دلالتی نظیر تغییرات احتمالی تقسیمات کشوری قابل تامل است لیکن می توان از آنها با تقریب زیادی به عنوان تعداد مهاجرین روستایی به شهر یاد کرد. مقایسه ارقام برآوردی تعداد مهاجرین طی سالهای ۷۲ - ۱۳۶۰ و مدت پنج ساله ۷۲ - ۱۳۶۸ بیانگر آنست که ۲۹/۵ درصد از تعداد مهاجرین روستایی به شهر طی سالهای ۷۲-۱۳۶۰ متعلق به پنج سال پایانی مدت مذکور می باشد.

برآورد تعداد مهاجرین روستا به شهر  
(هزار نفر)

سال	تغییرات جمعیت شهری	نرخ رشد جمعیت کشور	نرخ رشد شهرنشینی	درصد افزایش جمعیت شهری براساس مهاجرت	تعداد مهاجرین
(۷۲ - ۱۳۶۰)	۱۳۲۱۴	۳/۳	۴/۶	۲۸/۳	۳۷۴۰
(۷۲ - ۱۳۶۸)	۴۱۶۳	۲/۵	۳/۴	۲۶/۵	۱۱۰۳

با توجه به شکاف فزاینده نرخ رشد جمعیت شهری با نرخ رشد طبیعی جمعیت کشور متوجه حرکت سریع مهاجرین از روستاها به شهرها و عمدتاً شهرهای بزرگ نظیر تهران می شویم. گرچه این مهاجرتها اثر چندانی در تقاضای کل ساکنین کشور برای مسکن ندارد لیکن بدلیل عدم انتقال واحدهای مسکونی به همراه مهاجرین موجب فشار روز افزون بر روی تقاضای مسکن در مناطق شهری کشور می شود.

گذشته از علل عام مهاجرت که ناشی از شرایط اولیه توسعه یافتگی و مآلا استراتژیهای توسعه می باشد می توان از عللی دیگر یاد کرد. تفاوت اوضاع اقتصادی و رفاهی مناطق مهاجرت فرست و مهاجر پذیر، تمرکز یافتن فعالیتهای تولیدی و صنعتی در شهرها، امکانات بیشتر شغلی در مناطق شهری و دستیابی به سطوح درآمدی بالاتر، توزیع نامتعادل ثروت و درآمد در مناطق روستایی و وجود جاذبه های قوی زندگی شهری مجموعه علل عمده این مهاجرت ها می باشند.

## ۲ - ۱ - ابعاد خانوار شهری :

گر چه عواملی نظیر ارتقاء سطح عمومی فرهنگ جامعه و حضور خانوارهای جوان مهاجر در درون شهرها نقش کاهنده‌ای در ابعاد خانوار در شهری ایفا می‌کند مع الوصف طی سالهای اخیر عوامل دیگری نیز مانند افزایش هزینه های زندگی شهری و بالارفتن نسبی میانگین سنی ازدواج در جوامع شهری بخصوص شهرهای بزرگ نظیر تهران ، تاثیر بسزایی در افزایش ابعاد خانوار شهری داشتند .

ابعاد خانوار شهری در سال ۱۳۴۵ ، معادل  $4/9$  نفر بود که در سال ۱۳۵۵ به  $4/81$  نفر تنزل یافت اما ابعاد خانوار شهری در سال ۱۳۶۵ افزایش یافت و به  $4/85$  نفر بالغ گردید و بالاخره در سال ۱۳۷۰ رشد ابعاد خانوار شهری به گونه ای شد که معادل سال ۱۳۴۵ گردید . ( نتایج حاصل از بررسیهای انجام شده توسط بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران اندکی با این نتایج تفاوت دارد ) .

## ابعاد خانوار شهری

۱۳۷۱	۱۳۷۰	۱۳۶۹	۱۳۶۸	۱۳۶۷	۱۳۶۶	۱۳۶۵	۱۳۵۵	۱۳۴۵	
$33/2$	$31/8$	$30/8$	$29/7$	$28/7$	$27/8$	$26/8$	$15/9$	$9/8$	جمعیت شهری ( میلیون نفر )
$6/7$	$6/5$	$6/3$	$6/1$	$5/9$	$5/7$	$5/5$	$3/3$	$2/0$	تعداد خانوار شهری ( میلیون خانوار )
$4/97$	$4/90$	$4/87$	$4/87$	$4/86$	$4/86$	$4/85$	$4/81$	$4/90$	ابعاد خانوار شهری ( نفر )

## ۳ - ۱ - فرهنگ و روابط اجتماعی جامعه :

امروزه از نظر اجتماعی بویژه در مناطق شهری ، داشتن مسکن مستقل شاخص توانمندی و تثبیت موقعیت مالی و اجتماعی افراد محسوب می‌شود .

تفاوت مراتب تحصیلاتی، ناهمگونی اطلاعات و مهارت‌ها، اختلاف در منابع و بطور کلی فرصت‌های اجتماعی مختلف در مناطق شهری، موجب تعدد گرایش‌های ذهنی و علائق فرهنگی و اجتماعی متفاوت شده و بر پیچیدگی روابط اجتماعی در درون شهرها افزوده است. اگر بر مسائل مذکور، بی‌حوصلگی و آسایش طلبی جامعه شهری را نیز مورد ملاحظه قرار دهیم آنگاه تمایل به زندگی مستقل در قالب واحدهای مسکونی مجزا بهتر روشن خواهد شد.

عموما خانوارهای جوان و تازه تشکیل یافته شهری در جهت یافتن هویت و تشخیص بیشتر، بدنبال استقلال از خانوارهای قبلی خود و سکنی گزیدن در واحدهای مسکونی مستقل می‌باشند. بنابراین ویژگی‌های اجتماعی و فرهنگی جامعه شهری امروز ما بگونه‌ای است که موجب ازدیاد تقاضای بالقوه مسکن می‌شود.

#### ۴ - ۱ - کمبود واحدهای مسکونی:

از مقایسه تعداد خانوارهای شهری با تعداد واحدهای مسکونی شهری می‌توان شناخت کلی از کمبود مسکن شهری پیدا کرد. در واقع مقایسه بین نیاز مسکن افراد جوامع شهری و امکانات موجود مسکن صورت می‌پذیرد.

براساس یک برآورد مقدماتی اگر رشد متوسط تعداد خانوارهای شهری طی دوره ۷۱-۱۳۶۶ را معادل  $\frac{3}{2}$  درصد و رشد متوسط تعداد واحدهای مسکونی شهری را حدود  $\frac{1}{3}$  درصد فرض نماییم، آنگاه، رشد متوسط میزان کمبود مسکن در دوره مذکور چیزی معادل  $\frac{11}{3}$  درصد خواهد بود. اگر فرض ایده‌آل هر واحد مسکونی شهری برای هر خانوار شهری را در نظر بگیریم که با واقعیت امر، فاصله زیادی دارد آنگاه باز هم حدود ۲۴ درصد از خانوارهای شهری در سال ۱۳۷۱ فاقد هر گونه تملک بصورت مسکن شهری بوده‌اند.

حال با توجه به این واقعیت که تعدادی از واحدهای مسکونی احداث شده بعزت عدم فروش و اجاره فاقد سکنه و از طرفی تقریباً تمامی خانوارهای شهری به نوعی در مکانی سکنی دارند می توان دریافت که ممکن است بعضاً چند خانوار شهری در یک واحد مسکونی مشترکاً زندگی کنند.

#### وضعیت کمبود مسکن در مناطق شهری کشور (۴)

۱۳۷۱	۱۳۷۰	۱۳۶۹	۱۳۶۸	۱۳۶۷	۱۳۶۶	۱۳۶۵	
۶۶۸۵	۶۵۲۴	۶۳۱۸	۶۱۰۶	۵۹۱۳	۵۷۱۵	۵۵۳۹	تعداد خانوار شهری (هزار خانوار)
۵۰۵۰	۴۹۴۲	۴۸۶۵	۴۸۴۵	۴۸۰۲	۴۷۴۴	۴۶۷۰	تعداد واحدهای مسکونی شهری (هزار واحد)
۱۶۳۵	۱۵۸۲	۱۴۵۳	۱۲۶۱	۱۱۱۱	۹۷۱	۸۵۹	کمبود مسکن (هزار واحد)

#### ۲ - تقاضای موثر (عوامل اقتصادی)

تقاضای موثر برای مسکن در واقع همان تعریف کلاسیک تقاضا در متون اقتصادی است به دیگر بیان آن چنان تقاضایی است که تمایل و توان خرید بطور توأم مد نظر قرار گیرد. بطوریکه بازار بتواند با قیمت های موجود پاسخگوی، تقاضای او باشد. در اینجا عمدتاً عوامل اقتصادی مدنظر قرار می گیرند.

#### ۱ - ۲ - درآمد سرانه ملی :

نظر به اینکه در کشور ما که درآمدهای ارزی متکی به صادرات یک محصول عمده همچون نفت می باشد و در برخی از سالها درآمد سرانه به خاطر دربرداشتن تاثیر نتیجه رابطه مبادله بازرگانی که در

واقع نشان دهنده موقعیت نسبی کشور از نظر نوسانات قیمت جهانی نفت نسبت به قیمت کالاهای وارداتی می باشد ، در رابطه با رفاه اجتماعی بسیار گویاتر از تولید سرانه است ، لذا در اینجا روند درآمد سرانه ملی مورد مطالعه قرار گرفته است .

درآمد سرانه ملی به قیمت های ثابت سال ۱۳۶۱ (۵)

( هزار ریال )

درآمد سرانه	سال	درآمد سرانه	سال
۲۱۹/۸	۱۳۶۳	۲۵۷/۵	۱۳۵۳
۲۱۱/۶	۱۳۶۴	۲۵۹/۸	۱۳۵۴
۱۶۷/۸	۱۳۶۵	۳۰۹/۷	۱۳۵۵
۱۶۵/۹	۱۳۶۶	۲۹۲/۰	۱۳۵۶
۱۵۰/۸	۱۳۶۷	۲۳۹/۹	۱۳۵۷
۱۵۰/۹	۱۳۶۸	۲۵۱/۱	۱۳۵۸
۱۶۶/۷	۱۳۶۹	۲۰۷/۶	۱۳۵۹
۱۸۴/۳	۱۳۷۰	۱۹۴/۹	۱۳۶۰
۱۸۸/۵	۱۳۷۱	۲۱۲/۸	۱۳۶۱
۱۹۵/۷	۱۳۷۲	۲۳۰/۰	۱۳۶۲

بررسی روند درآمد سرانه ملی به قیمت ثابت ۶۱، طی دوره ۷۲ - ۱۳۶۰ نشان می دهد که گرچه درآمد سرانه ملی در سال ۱۳۷۲ به حدود ۱۹۶ هزار ریال بالغ شده است لیکن این رقم نسبت به درآمد سرانه ملی سال ۱۳۶۲ که معادل ۲۳۰ هزار ریال بود در سطح بسیار پایینی قرار دارد.

در یک نگرش کلی ملاحظه می شود که از سال ۱۳۶۳، درآمد سرانه ملی روند کاهنده خود را تا سال ۶۷ طی نمود اما در سال ۶۸، اندکی افزایش یافت و در سال ۱۳۶۹ رشد فوق العاده ای یافت و در سال ۱۳۷۰ ضمن حفظ رشد بالای خود رقم درآمد سرانه ملی به حدود ۱۸۴ هزار ریال نزدیک شد در سال ۱۳۷۱ درآمد سرانه ملی با کاهش آهنگ رشد روبرو شد و به حدود ۱۸۹ هزار ریال بالغ گردید و بالاخره با بهبود آهنگ رشد درآمد سرانه ملی در سال ۱۳۷۲ به حدود ۱۹۶ هزار ریال افزایش یافت.

### ۳ - ۲ - پس انداز ناخالص سرانه ملی :

متغیر دیگری که برای شناخت توانمندی مالی خانوار در سطح کلی مورد توجه قرار می گیرد،

پس انداز ناخالص سرانه ملی است.

پس انداز ناخالص سرانه ملی به قیمت های ثابت سال ۱۳۶۱ (۶)  
( هزار ریال )

سرانه ملی	سال	سرانه ملی	سال
۶۱/۸	۱۳۶۳	۱۲۶/۰	۱۳۵۳
۵۰/۳	۱۳۶۴	۸۲/۸	۱۳۵۴
۳۰/۴	۱۳۶۵	۱۲۵/۵	۱۳۵۵
۳۷/۰	۱۳۶۶	۹۷/۶	۱۳۵۶
۲۳/۳	۱۳۶۷	۵۷/۴	۱۳۵۷
۲۶/۰	۱۳۶۸	۷۷/۹	۱۳۵۸
۳۳/۱	۱۳۶۹	۵۹/۷	۱۳۵۹
۴۱/۵	۱۳۷۰	۴۳/۳	۱۳۶۰
۴۵/۸	۱۳۷۱	۵۰/۳	۱۳۶۱
۴۳/۲	۱۳۷۲	۶۱/۸	۱۳۶۲

بررسی پس انداز سرانه ناخالص ملی نیز حاکی از سیر نزولی این متغیر در طی سالهای

۶۷-۱۳۶۲ ( به استثناء سال ۱۳۶۶ ) می باشد . نقطه عطف این روند در سال ۱۳۶۸ رخ داد و پس انداز

سرانه ناخالص ملی دارای رشد مثبت گردید ولی با این حال ، پس انداز سرانه ناخالص ملی علیرغم رشد

نسبتاً مطلوب پس انداز ناخالص ملی در سالهای اخیر بعلت افزایش رشد جمعیت ، هنوز در سطح بسیار

پایین تری از سالهای ۱۳۶۲ و ۱۳۶۳ قرار دارد .

### ۳ - ۲ - تامین مالی اعتبارات مسکن از بازار پولی :

منابع عمده تامین مالی جهت تهیه مسکن بطور کلی عبارتند از: بانکها و موسسات مالی، بازار غیر متشکل پولی، وامهای بلاعوض توسط اقوام و آشنایان و سایر منابع دیگر که محاسبه و ارزیابی دقیق آنان کاملاً میسر نمی باشد.

در آغاز دوره ۶۹ - ۱۳۶۱ را بطور کلی و سالهای ۷۱ - ۱۳۷۰ را بطور خاص مورد بررسی قرار می دهیم. مقایسه تسهیلات بانکی پرداختی به بخش مسکن غیردولتی شهری با سرمایه گذاری خصوصی در این بخش طی دوره ۶۹ - ۱۳۶۱ نشان می دهد که اعتبارات بانکی سهمی حدود ۵۰ درصد تشکیل سرمایه بخش خصوصی در مسکن شهری را دارا است. تسهیلات پرداختی توسط بانکهای مسکن و رفاه کارگران نیز حدود نیمی از اعتبارات بانکی بخش مسکن را عهده دار می باشد.

مقایسه سهم مانده تسهیلات بانکها در بخشهای مختلف اقتصادی نشان می دهد که اعتبارات پرداختی به بخش مسکن همواره سهم قابل ملاحظه ای (حدود ۳۷/۷ درصد کل مانده ها) از اعتبارات بانکی را به خود اختصاص داده است که عمدتاً مربوط به مناطق شهری کشور می باشد. اعتبارات اعطایی به بخش مسکن در دو بانک مذکور به اشکال مختلف مانند پرداخت وام خرید و ساخت، پرداخت در قالب عقود مشارکت مدنی، فروش اقساطی یا سرمایه گذاری مستقیم و اجاره به شرط تملیک و غیره بوده است. اعتبارات بانکی پرداختی به بخش مسکن طی دوره ۶۹ - ۱۳۶۱ نوساناتی داشته است. بطوریکه شرایط رکودی تورمی اقتصاد در سیاستهای اعتباری این بخش (در تعیین سقف اعتبارات، سود بانکی و جذب منابع) تا حدودی مد نظر قرار گرفت.

تسهیلات اعطایی بانک مسکن از سال ۱۳۵۸ تا ۱۳۶۳ تقریباً روند مثبتی داشت و از سال ۶۴ همزمان با لغو پرداخت وام خرید و کاهش تعداد ساختمانهای شروع شده وارد یک مرحله نزولی برای سه

سال متوالی ۶۶ - ۱۳۶۴ شد. از سال ۱۳۶۷ به بعد، علیرغم آنکه فعالیتهای ساختمانی دچار رکود شدید بود، مجددا تسهیلات اعطایی بانک مسکن افزایش یافت. مثلاً اعتبار پرداختی در سال ۶۹ تقریباً به  $\frac{3}{6}$  برابر اعتبار سال ۶۷ رسید. مقایسه روند تعداد پرداختها با مبلغ پرداختها بیانگر افزایش متوسط تسهیلات پرداختی به هر فقره درخواست است. متوسط تسهیلات پرداختی بانک مسکن به هر فقره تقاضا در سال ۶۹ نسبت به سال ۶۱، حدود ۴ برابر افزایش یافت. تغییر متوسط پرداختهای بانک مذکور در سالهای مختلف مورد بررسی متاثر از عواملی، مانند سیاست مجتمع سازی و افزایش متوسط سطح زیربنای ساختمانهای شروع شده و نیز افزایش سقف تسهیلات بانک برای هر واحد مسکونی در سالهای مختلف دوره مورد نظر می باشد.

بانک رفاه کارگران نیز که عمده منابع آنرا منابع مالی سازمان تامین اجتماعی تشکیل می داد در زمینه تامین مسکن بیمه شدگان سازمان تامین اجتماعی سهم عمده ای را دارا بود. در روند فعالیت این بانک طی دوره ۶۹ - ۱۳۶۱، سه مرحله نمایان است. از سال ۶۱ تا ۶۳ تقریباً هم مبلغ پرداختی و هم تعداد پرداختهای آن بانک، با کاهش مواجه بوده است. در دو ساله ۶۵ و ۶۶ ارقام مذکور اندکی رشد نشان داد اما مجدداً در سالهای ۶۶ و ۶۷ دچار کاهش گردیده است و از سال ۱۳۶۸ فعالیتهای بانک مذکور سیر صعودی یافت. بانک رفاه علیرغم پرداخت وام و تسهیلات در قالب عقود مشارکت مدنی و فروش اقساطی خود نیز راساً اقدام به سرمایه گذاری مستقیم در احداث مجتمع های مسکونی نموده است. در سالهای ۷۱ - ۱۳۷۰، در ادامه اجرای سیاستهای افزایش عرضه مسکن و ترغیب بخش خصوصی به احداث انبوه مسکن در سطح زیربنای پایین جهت عرضه بیشتر مسکن در قالب سیاستهای پولی، نرخ سود تسهیلات اعطایی به این بخش بین ۱۲ الی ۱۶ درصد تعیین شد. همچنین در این سالها به میزان قابل ملاحظه ای از کل مانده تسهیلات اعطایی بانکها (حدود ۳۳ درصد) به بخش

ساختمان و مسکن اختصاص یافت. متعاقب سیاستهای فوق در سالهای ۷۱ - ۱۳۷۰ بر حجم تسهیلات اعطایی سیستم بانکی به این بخش افزوده شد. بطوریکه مانده اعتبارات پرداختی به بانکها به بخش ساختمان و مسکن، در سالهای ۷۰ و ۱۳۷۱ نسبت به سال قبل به ترتیب  $۳۸/۶$  و  $۲۸/۱$  درصد رشد داشت.

در سال ۱۳۷۰، جمعا مبلغ  $۸۵۰/۲$  میلیارد ریال توسط بانکهای مسکن و رفاه کارگران به این بخش اعطا شد که نسبت به سال ۱۳۶۹،  $۸/۶$  درصد رشد داشت. حدود ۸۷ درصد از تسهیلات مذکور توسط بانک مسکن و مابقی توسط بانک رفاه کارگران پرداخت شده است.

در سال ۱۳۷۱، با وجود افزایش حجم کل تسهیلات پرداختی به این بخش و همچنین رشد متوسط میزان وام به متقاضیان از تسهیلات دو بانک مذکور نسبت به سال قبل کاسته شد، بخش عمده تسهیلات بانکهای مسکن و رفاه کارگران در این دو سال همچون سالهای گذشته در قالب مشارکت مدنی و فروش اقساطی اعطا شد.

#### ۴ - ۲ - نسبت هزینه مسکن به درآمد:

با بررسی آمار دوره ۷۲ - ۱۳۶۱، ملاحظه می شود که سهم هزینه مسکن در مخارج خانوار شهری بجز سال ۱۳۶۳، نه تنها هرگز از حدود ۲۵ درصد پایین تر نیامده است بلکه طی سالیان اخیر نیز افزایش یافته است. بطوریکه در سال ۱۳۷۲، نزدیک به ۳۳ درصد از مخارج خانوار شهری به هزینه مسکن اختصاص داشته است. این رقم بیش از نسبت مذکور در سال ۱۳۵۶ ( $۲۸/۹$  درصد) می باشد. برابر آمار موجود طی دوره ۷۲ - ۱۳۶۱، هزینه مسکن حداقل ۲۹ درصد و حداکثر ۳۷ درصد از درآمد خانوار شهری را به خود اختصاص داده است. رشد متوسط سالانه میانگین درآمد خانوار شهری طی دوره ۶۷-۱۳۶۲ معادل  $۱۱/۲$  درصد بود که در مقایسه با رشد متوسط سالانه میانگین هزینه خانوار

مذکور در دوره فوق الذکر یعنی ۱۲/۶ درصد، از رشد کمتری برخوردار بود.

نتایج حاصل از بررسیهای انجام شده توسط بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران تا حدودی با

این نتایج متفاوت است و نسبتهای کمتری را نشان می دهد.

نسبت درصد هزینه مسکن به درآمد و مخارج خانوار شهری (۷۲ - ۱۳۶۱)

نسبت	۱۳۶۱	۱۳۶۲	۱۳۶۳	۱۳۶۴	۱۳۶۵	۱۳۶۶	۱۳۶۷	۱۳۶۸	۱۳۶۹	۱۳۷۰	۱۳۷۱	۱۳۷۲
هزینه مسکن	۲۵/۷	۲۵/۲	۲۲/۷	۲۶/۷	۲۷/۷	۲۵/۱	۲۴/۶	۲۵/۳	۲۲/۲	۲۲/۰	۳۰/۵	۳۲/۸
مخارج خانوار شهری												
هزینه مسکن	۲۹/۳	۳۰/۷	۳۱/۷	۳۲/۹	۳۲/۳	۳۲/۶	۳۳/۱	۳۵/۹	۳۶/۸	۳۴/۴	۳۲/۷	۳۴/۲
درآمد خانوار شهری												

طی دوره ۷۲ - ۱۳۶۸، متوسط درآمد خانوار شهری از رشد بیشتری نسبت به هزینه خانوار شهری برخوردار بود و این بیانگر وضعیت تعادلی بهتر بودجه خانوارهای شهری طی دوره مذکور می باشد. با این حال نسبت درآمد خانوارهای شهری به هزینه آنان همواره کمتر از رقم یک بوده است. کمترین نسبت طی دوره ۷۲ - ۱۳۶۱ مربوط به سال ۱۳۶۸ به میزان ۷۰/۳ درصد و بیشترین نسبت مذکور به سال ۱۳۷۲ به میزان ۹۵/۹ درصد می باشد. اگر فرض نماییم که آمار جمع آوری شده در زمینه درآمد و هزینه خانوارها صحیح باشد آنگاه باید در مورد توان مالی اقشار گسترده ای از مردم بویژه در رده های پایین درآمدی نسبت به تامین مسکن تامل نمود. بطور کلی عدم توانایی برای تامین مسکن از سوی قشر قابل توجهی از مردم، موجب کاهش تقاضای موثر جامعه شهری برای مسکن می شود.

### ۵ - ۲ - سطح عمومی قیمت کالاها و خدمات مصرفی ( تورم ) :

بررسی روند تغییرات متوسط سالانه بهای کالاها و خدمات مصرفی در مناطق شهری طی دوره ۷۰ - ۱۳۶۲ حاکی از افزایش سطح عمومی قیمتها خصوصا در سالهای اخیر با توجه به اصلاح ساختار قیمتها می باشد . چنین روندی اثرات مختلفی بر تقاضای موثر مردم بر روی کالاها و خدمات ، بویژه مسکن دارد . اثر منفی آن بصورت کاهش قدرت خرید مردم متجلی گشته ولی اثر مثبت بدین ترتیب است که خانوارها به هنگام مشاهده جریان رشد قیمتها به منظور حفظ و تثبیت دارائی های خود ، در صورتی که میزان ریسک و نرخ بازگشت سرمایه در سایر فعالیتهای اقتصادی در حد مطلوب نباشد به سمت احداث و خرید واحدهای مسکونی سوق می یابند .

نرخ تورم طی دوره ۷۳ - ۱۳۶۲

( درصد به سال قبل )

سال	نرخ تورم	سال	نرخ تورم
۱۳۶۲	۱۴/۸	۱۳۶۸	۱۷/۴
۱۳۶۳	۱۰/۴	۱۳۶۹	۹/۰
۱۳۶۴	۶/۹	۱۳۷۰	۱۹/۶
۱۳۶۵	۲۳/۷	۱۳۷۱	۲۱/۶
۱۳۶۶	۲۷/۷	۱۳۷۲	۲۲/۹
۱۳۶۷	۲۸/۹	۱۳۷۳	۳۵/۲

### ج - نرخ تخریب و تجدید بنای واحدهای مسکونی

نرخ تخریب برآورد شده در مناطق شهری در حدود ۱/۵ درصد می باشد، از عوامل موثر در میزان این نرخ می توان از فرسودگی و کهنگی مصالح به کار رفته در ساختمان، شرایط آب و هوایی منطقه، تمایل نسبی افراد نسبت به تبدیل احسن و توسعه کیفی واحدهای مسکونی حاصله از افزایش درآمد آنان و در سالهای اخیر امکان استفاده از تراکم بیشتر ساختمان بویژه در شهر تهران نام برد.

### د - تمایلات متقاضیان مسکن

#### ۱ - متوسط سطح زیر بنا

می توان از افزایش تعداد خانوار شهری، گرانی اراضی مسکونی از جمله خانه های کلنگی در شهرهای بزرگ، افزایش هزینه های ساختمان نظیر عوارض شهرداری حق الانتصاب آب، برق، گاز، تلفن و نیز سیاستهای حمایتی و تشویقی دولت جهت رعایت الگوهای مسکن به عنوان عوامل عمده در تغییرات سطح زیربنای واحدهای مسکونی یاد کرد.

البته نباید از تمایل و اولویت نسبی خانوارهای شهری مبنی بر زندگی در واحدهای مسکونی کوچک و مستقل نسبت به واحدهای مسکونی بزرگ و مشترک نیز غافل شد.

متوسط سطح زیر بنای واحدهای مسکونی تکمیل شده بخش خصوصی  
در مناطق شهری کشور (۷۱ - ۱۳۶۱)  
(متر مربع)

زیربنا	سال	زیربنا	سال
۱۵۴	۱۳۶۷	۱۲۷	۱۳۶۱
۱۵۵	۱۳۶۸	۱۵۱	۱۳۶۲
۱۵۷	۱۳۶۹	۱۴۰	۱۳۶۳
۱۵۰	۱۳۷۰	۱۵۰	۱۳۶۴
۱۴۴	۱۳۷۱	۱۴۹	۱۳۶۵
۱۳۷	۱۳۷۲	۱۵۴	۱۳۶۶

علیرغم افزایش متوسط سطح زیربنا از سال ۱۳۶۳ تا ۱۳۶۹، روند مذکور بعلت تاثیر عوامل فوق، روند نزولی به خود گرفت و از ۱۵۷ مترمربع در سال ۱۳۶۹ به ۱۳۷ مترمربع در سال ۱۳۷۲ کاهش یافت.

## ۲ - کاربرد انواع مصالح ساختمانی

امروزه تقاضا کنندگان مسکن به دلایلی نظیر ایمنی بیشتر، استحکام بالاتر در مقابل حوادث غیرمترقبه طبیعی نظیر زلزله، سیل و غیره و نیز افزایش عمر ساختمان ترجیح می دهند در خانه های بادوام تر زندگی کنند.

همچنین ارائه مصالح ساختمانی بادوام به قیمت های سوبسیدی طی سالیان اخیر در قوت چنین گرایشی موثر بوده است . با توجه به سرشماری سالهای مختلف ، ملاحظه می گردد که میزان استفاده از مصالح بادوام در مناطق شهری سیر فزاینده ای را پیموده است . بطوریکه در سال ۱۳۴۵ معادل ۳۳ درصد ، در سال ۱۳۵۵ ۵۰ درصد و بالاخره در سال ۱۳۶۵ حدود ۶۹ درصد واحدهای مسکونی از مصالح بادوام ساخته شده اند.

طی سالهای ۱۳۶۶ تا ۱۳۶۹ نسبت ساختمانهای تکمیل شده توسط بخش خصوصی با استفاده از مصالح ساختمانی بادوام حدود ۸۵ درصد ساختمانهای مذکور را تشکیل می دهد. نسبت واحدهای مسکونی با مصالح بادوام در مناطق شهری کشور (۷)

( درصد )

۱۳۷۰	۱۳۶۹	۱۳۶۸	۱۳۶۷	۱۳۶۶	۱۳۶۵	۱۳۵۵	۱۳۴۵
۸۸/۲	۸۵/۸	۸۵/۲	۸۴/۲	۸۱/۲	۶۹/۰	۵۰/۰	۳۳/۰

### ۳ - تعداد واحدهای مسکونی هر ساختمان

بنابراین موجود نسبت ساختمانهای مسکونی دو واحدی و بیشتر طی سالیان اخیر بویژه در شهرهای بزرگ نظیر تهران در حال افزایش می باشد و این امر گویای آن است که روند آپارتمان نشینی روز به روز رو به افزایش می باشد . علل عمده آن استفاده بیشتر از زمین به سبب گرانی اراضی مسکونی، استفاده از صرفه جوییهای ناشی از مقیاس و نیز تمایل خانوارها نسبت به استفاده از واحدهای مسکونی مستقل می باشد .

## درصد ساختمانهای مسکونی به تفکیک تعداد واحدهای مسکونی

۱۳۷۲	۱۳۷۱	۱۳۷۰	۱۳۶۹	۱۳۶۸	۱۳۶۷	۱۳۶۶	
۷۶/۶	۷۶/۳	۸۰/۵	۸۲/۵	۸۶/۵	۸۷/۳	۸۹/۰	ساختمانهای مسکونی تک واحدی
۲۳/۴	۲۳/۷	۱۹/۵	۱۷/۵	۱۳/۵	۱۲/۷	۱۱/۰	ساختمانهای مسکونی دو واحدی و بیشتر

بطوریکه آمار نشان می دهد ساختمانهای مسکونی با بیش از دو واحد مسکونی از ۱۱ درصد در

سال ۱۳۶۶ به ۲۳/۴ درصد در سال ۱۳۷۲ افزایش یافته است .

## ۴ - منظور از ایجاد بنای واحدهای مسکونی

بررسی آمار مربوط به تصرف واحدهای مسکونی ، موید این است که خانوارهای شهری عموماً مایلند ، خود ، مالک واحد مسکونی مورد استفاده باشند . بطوریکه حدود ۹۰ درصد از واحدهای مسکونی ساخته شده طی چند سال اخیر به منظور استفاده شخصی بوده که عمدتاً ناشی از تمایل باطنی خانوارهای شهری برای داشتن مسکن شخصی و استفاده از تسهیلات مالی بانکها یا سایر موسسات و سازمانهای اعتباردهنده می باشد.

منظور از ایجاد واحدهای مسکونی در مناطق شهری کشور

( درصد )

منظور	۱۳۶۶	۱۳۶۷	۱۳۶۸	۱۳۶۹	۱۳۷۰
استفاده شخصی	۸۹/۰	۹۰/۸	۹۲/۵	۹۰/۴	۹۰/۲
فروشی	۷/۷	۵/۵	۵/۶	۷/۱	۶/۸
اجاری	۱/۶	۲/۱	۱/۷	۱/۹	۲/۹
غیره	۱/۸	۱/۷	۰/۱	۰/۷	۰/۲

### ۵ - تعداد خانوار ساکن در هر واحد مسکونی

بنابر محاسبات انجام گرفته ، تراکم خانوار در واحدهای مسکونی مناطق شهری از روند فزاینده‌ای برخوردار بوده است و این امر گویای رفاه کمتر برای خانوارهای شهری می باشد . معمولاً حد مطلوب آن است که به ازاء هر خانوار شهری یک واحد مسکونی اختصاص یابد اما روند دوره ۷۰ - ۱۳۶۵ حاکی از فاصله گرفتن از این حد مطلوب می باشد .

بطوریکه تراکم خانوار در واحد مسکونی از ۱/۱۸ خانوار در هر واحد مسکونی در سال ۱۳۶۵ به رقم ۱/۲۸ خانوار برای هر واحد مسکونی در سال ۱۳۷۰ بالغ شده است . تراکم مذکور در سال ۱۳۴۵ ، ۱/۵۴ خانوار و در سال ۱۳۵۵ معادل ۱/۳۷ خانوار بوده است .

تراکم خانوار در واحد مسکونی

( خانوار )

سال	۱۳۶۵	۱۳۶۶	۱۳۶۷	۱۳۶۸	۱۳۶۹	۱۳۷۰
تراکم	۱/۱۸	۱/۲۰	۱/۲۲	۱/۲۴	۱/۲۸	۱/۲۸

### ۵ - عرضه و عوامل موثر بر آن

#### ۱ - تعداد واحدهای مسکونی

روند ایجاد واحدهای مسکونی طی دوره ۶۹ - ۶۴ در مناطق شهری کشور نزولی بود اما در سال ۱۳۷۰ بدنبال رونق نسبی ایجاد شده در فعالیتهای اقتصادی این روند تغییر جهت داده و صورت فزاینده ای به خود گرفت . بطوریکه تعداد واحد مسکونی از ۹۳/۳ هزار واحد در سال ۱۳۶۹ به ۱۹۳/۷ هزار واحد مسکونی در سال ۱۳۷۲ بالغ گردید .

دلایل عمده چنین روندی، ناشی از رکود حاکم بر اقتصاد طی سالهای اولیه دوره مذکور، مضیفه‌های ارزی، کاهش واردات و تولید مصالح ساختمانی، افزایش قیمت مصالح ساختمانی و توزیع نامناسب آن، محدودیت عرضه زمین و ترقی قیمت آن و نیز افزایش عوارض شهرداریها بود. اما چرخش روند مذکور به سمت رونق بطور عمده ناشی از تامین مصالح ساختمانی به نرخهای دولتی خصوصا در نیمه اول سال ۱۳۷۰ و رشد تسهیلات بانکی و جاذبه بهای فروش مسکن در سالهای بعد بود.

#### تولید واحدهای مسکونی در مناطق شهری

سال	۱۳۶۴	۱۳۶۵	۱۳۶۶	۱۳۶۷	۱۳۶۸	۱۳۶۹	۱۳۷۰	۱۳۷۱	۱۳۷۲
واحدهای مسکونی (هزار)	۱۵۸/۸	۱۴۵/۸	۱۴۴/۸	۱۲۸/۷	۱۱۴/۶	۹۳/۳	۱۴۸/۶	۱۸۲/۲	۱۹۳/۷

#### ۲ - زیربنای واحدهای مسکونی

روند کلی سطح زیربنای کل واحدهای مسکونی ساخته شده طی دوره ۷۲ - ۱۳۶۴ را می‌توان به دو دوره مجزا تفکیک کرد. در قسمت اول که شامل سالهای ۶۹ - ۱۳۶۴ می‌باشد، گرچه زیربنای کل واحدهای مسکونی با کاهش سالیانه - به جز سال ۱۳۶۶ - روبرو می‌باشد لیکن متوسط زیربنای واحدهای مذکور با توجه به کاهش بیشتر تعداد واحدهای مسکونی نسبت به کاهش سطح زیربنای آنها با افزایش همراه بوده است. در دوره دوم که در برگیرنده سالهای ۱۳۷۰ به بعد می‌باشد، از یکطرف شاهد افزایش سالیانه سطح کل زیربنای واحدهای مسکونی بوده و از طرف دیگر با کاهش متوسط سطح زیربنای واحدهای مسکونی روبرو هستیم. یکی از علل عمده تغییر گرایش به ساخت و ساز واحدهای

مسکونی کوچک از سال ۱۳۷۰ به بعد، ناشی از اعمال و تاثیر سیاستهای تشویقی و حمایتی دولت در قالب تسهیلات مالی و غیرمالی از سازندگان انبوه ساز و انفرادی به منظور احداث واحدهای مسکونی کوچک می باشد.

### زیربنای واحدهای مسکونی ایجاد شده در مناطق شهری

سال									زیربنا
۱۳۷۲	۱۳۷۱	۱۳۷۰	۱۳۶۹	۱۳۶۸	۱۳۶۷	۱۳۶۶	۱۳۶۵	۱۳۶۴	
۲۶/۵	۲۶/۲	۲۲/۳	۱۴/۶	۱۷/۸	۱۹/۸	۲۲/۳	۲۱/۷	۲۳/۸	کل زیربنای واحدهای مسکونی ( میلیون مترمربع )
۱۳۷	۱۴۴	۱۵۰	۱۵۷	۱۵۵	۱۵۴	۱۵۴	۱۳۹	۱۵۰	متوسط زیربنای واحدهای مسکونی ( مترمربع )

### ۳ - سرمایه گذاری

در این قسمت دوره ۶۹ - ۱۳۶۱ به طور کلی و سالهای ۱۳۷۰ و ۱۳۷۱ به طور خاص مورد بررسی جداگانه قرار می گیرد.

تشکیل سرمایه در بخش مسکن و ساختمان شامل سرمایه گذاری توسط بخش خصوصی، پرداختهای عمرانی دولت ( در فصل تامین مسکن و فصل ساختمانها و تاسیسات دولتی ) سرمایه گذاری مستقیم بانکها و شرکتهای دولتی در این بخش است.

آمار مربوط به حسابهای ملی کشور برای دوره ۶۹ - ۱۳۶۱ نشان می دهد که اولاً سهم تشکیل سرمایه در اقتصاد نسبت به ارزش تولید ناخالص ملی در سطح پایین (حدود ۱۶/۳ درصد) قرار داشته است ثانياً قسمت مهمی از این سرمایه گذاریها (حدود ۴۳ درصد) نیز در بخش مستغلات (مسکونی و غیرمسکونی) صورت گرفته که عمدتاً متعلق به مناطق شهری است.

بطور کلی روند تشکیل سرمایه در بخش مسکن طی دوره ۹ - ۱۳۶۱ را می توان به سه مرحله تقسیم کرد. در مرحله اول که شامل سالهای ۶۲ - ۱۳۶۱ می شود با توجه به بهبود وضع ارزی کشور و رونق اقتصادی سالهای مذکور، سرمایه گذاری ثابت ناخالص داخلی افزایش یافت.

در مرحله دوم یعنی طی سالهای ۱۳۶۳ تا ۱۳۶۷، سرمایه گذاری مذکور سیر نزولی خود را طی کرد اما در مرحله سوم مجدداً تشکیل سرمایه طی سالهای ۱۳۶۸ و ۱۳۶۹ روبه افزایش می گذارد، باید توجه داشت که سرمایه گذاری در بخش مستغلات طی سالهای ۱۳۶۱ الی ۱۳۶۹ (به جز سال ۱۳۶۸) بطور پیوسته کاهش داشته است.

تشکیل سرمایه در بخش مستغلات از عوامل متعددی متأثر می باشد. مهمترین عامل تغییرات درآمد ملی است. معمولاً در شرایط کاهش درآمد ملی، میزان تشکیل سرمایه در بخش مسکن نیز دچار نقصان می شود. این روند در سالهای ۶۶ - ۱۳۶۳ کاملاً نمایان است. لیکن این همبستگی در برخی از سالها مشاهده نمی شود. صرف نظر از تغییرات تولید ناخالص ملی، موقعیت نسبی بخش مسکن در مقایسه با بخشهای دیگر اقتصاد نظیر صنعت و خدمات خصوصاً موقعیت نسبی این بخش از جهت زمان و نرخ بازگشت سرمایه و ضریب ریسک پذیری، عامل موثری در میزان گرایش و جذب سرمایه خصوصی در این بخش است. با این وجود عامل مهمتر را بایستی در افزایش هزینه ساخت، جستجو کرد. افزایش هزینه ساخت و تهیه مسکن که در افزایش هزینه یک مترمربع زیربنا و زمین و یا شاخصهای ساختمانی و

نیز اجاره بهای مسکن منعکس است، موجب افزایش سرمایه گذاری در این بخش بود. همچنین واگذاری زمین به متقاضیان مسکن خود موجب افزایش سرمایه گذاری در امر مسکن می شود.

در دوره ۶۹ - ۱۳۶۱ از کل پرداختهای عمرانی دولت طی دوره در زمینه تامین مسکن و ساختمانها و تاسیسات دولتی و عمران شهری، ۴۴/۹ درصد به تامین مسکن و ۳۱ درصد به ساختمانها و تاسیسات دولتی تعلق داشت. بطور کلی روند سرمایه گذاری دولت در این امور، در شرایط مختلف تحت تاثیر عوامل مختلفی نظیر افزایش بودجه و سرمایه گذاری دولت و یا کاهش درآمدهای حاصل از صدور نفت و نیز افزایش مخارج دولت در شرایط جنگ بود. بررسی سرمایه گذاری در سالهای ۱۳۷۰ و ۱۳۷۱، نشان می دهد که سرمایه گذاری بخش خصوصی در ساختمانهای جدید مناطق شهری در سال ۱۳۷۰ نسبت به سال قبل، ۵۱ درصد رشد داشت. رشد حجم سرمایه گذاری بدون در نظر گرفتن نرخ تورم قابل ملاحظه می باشد. در سال ۱۳۷۱ از تمایل بخش خصوصی در سرمایه گذاری مربوط به ساختمان و مسکن کاسته شد و رشد سرمایه گذاری مذکور به ۲۹/۵ درصد رسید.

در سال ۱۳۷۰، گرچه سرمایه گذاری ثابت دولت از محل اعتبارات عمرانی در بخشهای ساختمان، مسکن و عمران شهری با ۰/۹ درصد رشد نسبت به سال قبل به ۲۳۳/۶ میلیارد بالغ گردید لیکن میزان سرمایه گذاری دولت در تامین مسکن با کاهش قابل ملاحظه ای معادل ۱۷/۸ درصد روبرو بود. همچنین در سال ۱۳۷۱ در حالیکه همگام با افزایش درآمدهای دولت، بر حجم عملیات عمرانی دولت در زمینه ساختمان و مسکن و عمران شهری به میزان ۳۳/۴ درصد نسبت به سال قبل از آن افزوده گردید، مع الوصف سهم سرمایه گذاری دولت در تامین مسکن از مجموع رشد سرمایه گذاری دولت در امر ساختمان و مسکن رقم ناچیز ۱/۶ درصد را تشکیل داد.

#### ۴ - واگذاری زمین

عرضه مسکن ارتباط تنگاتنگی با مشکلات ناشی از زمین و واگذاری دارد. سازمان عمران اراضی شهری در طی دوره ۷۱ - ۱۳۶۱ مجموعاً ۸۶۸ هزار قطعه زمین با مساحتی معادل ۲۰۰/۲ میلیون مترمربع برای ساخت واحدهای مسکونی به متقاضیان زمین واگذار نمود. بطور متوسط در هر سال ۱۸ میلیون متر مربع زمین، مشتمل بر ۷۸/۹ هزار واحد قطعه زمین واگذار شد که متوسط هر واحد زمین ۲۲۸ متر مربع است.

لازم به ذکر است که بیش از ۴۰ درصد از تعداد قطعات واگذار شده زمین و نزدیک ۶۰ درصد از مساحت قطعات مذکور طی دوره ۷۱ - ۱۳۶۱ متعلق به سالهای ۱۳۷۰ و ۱۳۷۱ می باشد. در صورتیکه واگذاری اراضی شهری به متقاضیان هماهنگ با اشتغال و توزیع جمعیت و فعالیت در کشور باشد کمک شایانی در جهت حل مسئله مسکن شهری می کند.

علاوه بر اراضی واگذاری از طرف سازمان زمین شهری، بخشی از عرضه زمین نیز ناشی از تخریب و تجدید بنا می باشد.

میزان واگذاری اراضی شهری برای ساخت مسکن توسط  
سازمان عمران و اراضی وزمین شهری

سال	تعداد قطعه زمین ( هزار قطعه )	مساحت ( میلیون مترمربع )
۱۳۶۱	۹/۰	۲/۳
۱۳۶۲	۵۶/۹	۱۵/۴
۱۳۶۳	۸۹/۱	۲۲/۸
۱۳۶۴	۶۹/۸	۱۷/۳
۱۳۶۵	۶۲/۳	۱۵/۶
۱۳۶۶	۵۰/۷	۱۲/۳
۱۳۶۷	۴۳/۲	۱۰/۰
۱۳۶۸	۵۰/۹	۱۳/۲
۱۳۶۹	۸۴/۱	۱۷/۴
۱۳۷۰	۱۴۶/۰	۲۸/۷
۱۳۷۱	۲۰۶/۰	۴۵/۲
۱۳۷۲	۱۸۱/۲	۴۳/۳

۵ - سازندگان و مباشران مسکن

معمولا در امر ساخت و ساز مسکن ۵ گروه عمده سازنده دخالت موثر دارند:

- ۱ - سازندگان واحدهای مسکونی بصورت کلان ، شامل سرمایه گذاران خارجی .
- ۲ - سازندگانی که اراضی مجاور شهرها را آماده کرده و در اختیار سازندگان قرار می دهند.
- ۳ - بساز و بفروش های کوچک .
- ۴ - سازندگانی که برای استفاده شخصی ، مسکن احداث می کنند .

#### ۵ - دولت و ارگانهای وابسته .

از سهم گروه اول در سالهای اخیر نسبت به سالهای قبل از انقلاب اسلامی به شدت کاسته شده است . بطوریکه سهم واحدهای مسکونی احدائی به منظور فروش و یا اجاره کاهش نشان می دهد . سهم دولت و ارگانهای وابسته نیز چندان قابل ملاحظه نمی باشد اما سهم سازندگان شخصی که چه بصورت انفرادی و چه بصورت تعاونی اقدام به احداث واحدهای مسکونی کرده اند ، رقم عمده ای را تشکیل می دهد . علت اصلی آن نیز واگذاری زمین به افراد و شرکتهای تعاونی مسکن می باشد .

#### ۶ - نیروی انسانی خدمات ساختمانی

بررسی روند شاخص خدمات ساختمانی ( دستمزد نیروی انسانی ) با شاخص بهای کالاها و خدمات مصرفی در مناطق شهری کشور ( تورم ) طی دوره ۷۱ - ۱۳۶۲ ، نشان می دهد که برتری شاخص خدمات ساختمانی بر شاخص تورم از سال ۱۳۶۲ تا ۱۳۶۶ ادامه داشته لیکن بعلت رشد بیشتر افزایش سطح عمومی قیمت کالاها و خدمات مصرفی نسبت به قیمت خدمات ساختمانی این روند از سال ۱۳۶۷ تا ۱۳۷۱ تغییر جهت داده و منجر به برتری شاخص تورم بر شاخص خدمات ساختمانی شده است . این امر با توجه به میزان افزایش بیکاری و مهاجرت کارگران ساختمانی از مناطق روستایی به مناطق شهری طی سالیان اخیر بعلت رونق نسبی فعالیتهای ساختمانی و تاثیر پذیری اندک خدمات ساختمانی از سیاستهای اخیر ارزی ، دور از انتظار نمی باشد .

مقایسه شاخص بهای خدمات ساختمانی با شاخص تورم

(۱۳۶۱ = ۱۰۰)

شاخص	۱۳۶۲	۱۳۶۳	۱۳۶۴	۱۳۶۵	۱۳۶۶	۱۳۶۷	۱۳۶۸	۱۳۶۹	۱۳۷۰	۱۳۷۱	۱۳۷۲
شاخص خدمات ساختمانی	۱۲۴/۸	۱۴۲/۳	۱۵۲/۶	۱۸۰/۰	۲۱۶/۹	۲۶۳/۴	۳۱۱/۱	۳۴۰/۲	۳۹۱/۴	۴۶۸/۵	۵۵۲/۳
شاخص تورم	۱۱۴/۸	۱۲۶/۷	۱۳۵/۴	۱۶۷/۵	۲۱۳/۹	۲۷۵/۷	۳۲۲/۸	۳۵۲/۸	۴۲۱/۹	۵۱۳/۲	۶۲۸/۷

## ۷ - مصالح ساختمانی

تولید برخی از مصالح عمده ساختمانی طی سالیان اخیر دارای رشد مثبتی بود. بطوریکه رشد تولید سیمان و انواع تیرآهن، میلگرد، لوله و .... در سال ۱۳۷۱ نسبت به سال ۱۳۶۵ به ترتیب معادل ۲۳ و ۹۴ درصد گردید. اما علیرغم رشد بالای برخی از مصالح ساختمانی، بعلت تنگناهای ارزی، شاخص بهای عمده فروشی مصالح مذکور، به شدت افزایش یافته است. بطوریکه مقایسه شاخص مذکور در سال ۱۳۷۱ نسبت به سال ۱۳۶۵، حاکی از ۶ برابر شدن شاخص مذکور می باشد.

علل این افزایش علاوه بر مسائل ارزی و تاثیر پذیری تولیدات یا واردات مصالح ساختمانی از تغییرات نرخ ارز، ناشی از حجم گسترده فعالیتهای عمرانی دولت در طول برنامه اول توسعه اقتصادی اجتماعی کشور و کمبودهای موقتی و گذرا می باشد.

به هر حال افزایش قیمت مصالح ساختمانی از طرفی موجب افزایش هزینه های ساخت و نهایتاً اثر منفی بر عرضه مسکن می گردد و از طرف دیگر بر افزایش بهای فروش واحدهای احداثی تاثیر دارد که با توجه به قدرت مالی محدود مردم موجب کمبود تقاضای موثر می شود.

## مقدار تولید برخی از مصالح ساختمانی

۱۳۷۱	۱۳۷۰	۱۳۶۹	۱۳۶۸	۱۳۶۷	۱۳۶۶	۱۳۶۵	واحد	انواع مصالح ساختمانی
۲/۵	۲/۵	۲/۴	۲/۵	۲/۴	۲/۴	۲/۴	میلیارد قالب	انواع آجر ماشینی
۲۶/۹	۲۴/۲	۲۳/۸	۲۱/۱	۱۸/۸	۱۹/۹	۱۹/۸	میلیون متر مربع	انواع کاشی و سرامیک
۱۴/۹	۱۴/۰	۱۴/۴	۱۲/۶	۱۱/۹	۱۲/۹	۱۲/۱	میلیون تن	سیمان
۲/۷	۲/۹	۲/۷	۲/۵	۲/۵	۲/۴	۲/۸	میلیون تن	کچ ماشینی
۲/۵	۳/۹	۲/۸	۲/۰	۱/۷	۱/۶	۱/۸	میلیون تن	انواع تیر آهن ، لوله ، پروفیل ورق و میلگرد و ...

شاخص بهای عمده فروشی مصالح ساختمانی  
( ۱۰۰ = ۱۳۶۱ )

۱۳۷۱	۱۳۷۰	۱۳۶۹	۱۳۶۸	۱۳۶۷	۱۳۶۶	۱۳۶۵	۱۳۶۴	
۸۰۵/۲	۵۸۹/۵	۵۱۴/۹	۳۰۶/۰	۲۵۶/۵	۱۸۲/۴	۱۴۰/۸	۱۲۱/۴	شاخص
۴۶/۶	۱۴/۵	۶۸/۳	۱۹/۳	۴۰/۶	۲۹/۵	۱۶/۰	-	نرخ رشد

## ۸ - کرایه بهای واحدهای مسکونی

رشد سریع جمعیت ، افزایش نسبت جمعیت شهری به روستائی ، مهاجرت روستائیان به شهرها همراه با کاهش درآمد و افزایش مخارج خانوارهای شهری از یک طرف و محدودیت عرضه زمین در مناطق شهری و افزایش هزینه های مواد و مصالح ساختمانی از طرف دیگر ، نمایانگر ضرورت تامین مسکن برای اقشار وسیعی از توده های شهری بصورت استیجاری می باشد . اثرات دو سویه افزایش کرایه بهای واحدهای مسکونی را می توان در تمایل خانوارهای فاقد واحد مسکونی شخصی به تملک و احداث واحدهای مسکونی و رهایی از مشکلات پرداخت اجاره بها که بخش اعظمی از درآمد آنها را به

خود جذب می کند و همچنین تمایل سازندگان واحدهای مسکونی در جهت ایجاد واحدهائی به منظور استیجار بررسی کرد.

بدین منظور، از روند نرخ کرایه خانه های مسکونی اجاری و نرخ تورم برای دوره ۷۱ - ۱۳۶۲ استفاده می کنیم. در سالهای ۱۳۶۳ تا ۱۳۶۴ نرخ اجاره بها، بالاتر از نرخ تورم بود در حالیکه از سال ۱۳۶۵ تا ۱۳۶۸ نرخ تورم بر نرخ اجاره بها فزونی داشت و بالاخره بین سالهای ۱۳۶۹ تا ۱۳۷۱، مجدداً نرخ تورم از نرخ کرایه خانه های مسکونی پیشی گرفت. ملاحظه چنین روندی با توجه به سالهای رکود و رونق بخش مسکن گویای ارتباط نزدیک افزایش نسبی کرایه خانه های مسکونی و فعالیتهای ساختمانی می باشد.

## شاخص کرایه خانه های مسکونی

$$(100 = 1361)$$

سال	شاخص کرایه خانه مسکونی	نرخ افزایش کرایه خانه	نرخ تورم
۱۳۶۲	۱۱۰	۱۰	۱۴/۸
۱۳۶۳	۱۲۳/۳	۱۲/۱	۱۰/۴
۱۳۶۴	۱۳۸/۳	۱۲/۱	۶/۹
۱۳۶۵	۱۵۰/۲	۸/۷	۲۳/۷
۱۳۶۶	۱۶۱/۹	۷/۸	۲۷/۷
۱۳۶۷	۱۷۷/۵	۹/۶	۲۸/۹
۱۳۶۸	۲۰۱/۴	۱۳/۵	۱۷/۴
۱۳۶۹	۲۳۴/۲	۱۶/۳	۹/۰
۱۳۷۰	۲۸۱/۴	۲۰/۲	۱۹/۶
۱۳۷۱	۳۴۴/۹	۲۲/۶	۲۱/۶
۱۳۷۲	۴۱۸/۴	۲۱/۳	۲۲/۵

### ۹ - تاثیر سایر بخشهای اقتصادی بر بخش مسکن

در سال ۱۳۶۵ بعلت کاهش نسبی بهای نفت در جهان و به همراه آن کاهش صادرات نفتی کشور ، اقتصاد ایران با کاهش درآمد ارزی روبرو شد پیامد چنین امری کاهش تقریباً تمامی فعالیتهای اقتصادی ، افزایش نرخ تورم ، گسترش بیکاری و بطور کلی رکود توام با تورم بود . در این سال ارزش افزوده تقریباً کلیه بخشهای اقتصادی بشدت تنزل یافت . بودجه عمومی دولت یا عدم تعادل شدید روبرو شد که به همراه گسترش نسبی تسهیلات بانکی موجب سرعت رشد نقدینگی بخش خصوصی گردید . در این میان رکود حاکم بر فعالیتهای ساختمانی ادامه یافت و ارزش افزوده این بخش مسکن به قیمتهای ثابت ۱۱/۴ درصد تنزل کرد .

در سال ۱۳۶۶ شدت تورم توام با رکود فزونی یافت . روند نزولی فعالیتهای اقتصادی در سطح کلان ادامه یافت و بجز بخشهای کشاورزی و نفت سایر بخشها دچار رکود بودند در این سال بخش مسکن علیرغم افزایش بهای مسکن بدنبال افزایش هزینه مصالح ساختمانی ، همچنان دچار رکود بود . در سال ۱۳۶۷ نیز کاهش شدید درآمدهای ارزی ، کسر بودجه ، رکود فعالیتهای تولیدی ، کاهش سرمایه گذاریها ، تورم و تغییر نتیجه رابطه مبادله به زیان کشور ، از مشخصه های اساسی اقتصاد ایران به شمار می رفت . بررسی متغیرهای اساسی اقتصاد در سال ۱۳۶۷ حاکی از عملکرد منفی اقتصاد می باشد . در این سال نیز بخش مسکن همچنان در رکود بود و ارزش افزوده ایجاد شده در این بخش معادل ۸/۷ درصد کاهش یافت . کمبود مواد و مصالح ساختمانی و افزایش شدید قیمت مصالح و مزد کارگران عمده ترین دلیل رکود فعالیتهای ساختمانی بخش خصوصی و مشکلات مالی دولت در تامین اعتبارات سرمایه گذاری ثابت در بخش ساختمان علت اصلی رکود فعالیتهای ساختمانی دولت در سال مذکور است .

عملکرد اقتصاد ایران در سال ۱۳۶۸، پس از رکود نسبی سالهای ۶۷ - ۱۳۶۴ نقطه عطفی در اقتصاد کشور تلقی می شود. در این سال شاهد رشد تولید ناخالص داخلی ناشی از افزایش ارزش افزوده در بخشهای تولید کالایی نظیر کشاورزی، صنعت و نفت می باشیم. در سال ۱۳۶۸ ارزش افزوده کلیه بخشهای تولیدی بجز بخش ساختمان از رشد مثبت و قابل توجهی برخوردار شد. در سال مذکور ارزش افزوده بخش ساختمان به قیمتهای ثابت به میزان  $5/9$  درصد تنزل یافت و بدین ترتیب برای پنجمین سال پیاپی دچار رکود بود.

گرچه ارزش افزوده ایجاد شده بخش مسکن توسط بخش دولتی و بخش خصوصی در مناطق روستایی کاهش یافت لیکن ارزش افزوده ساختمانهای خصوصی در مناطق شهری رشد ملایمی را داشت.

سال ۱۳۶۹ را می توان سال شروع رونق اقتصادی دانست. اقتصاد کشور یکی از بالاترین نرخهای رشد اقتصادی را طی دوره پس از انقلاب اسلامی تجربه کرد. اقدامات انجام شده در زمینه سرمایه گذاریهای زیربنایی و تولیدی، سیستم تولید، توزیع، کنترل و قیمت گذاری همراه با سیاستهای جدید ارزی و بازرگانی سبب گردید اقتصاد کشور به سمت تعادل نسبی در بخشهای اساسی حرکت نماید و در مجموع ساختار فیزیکی، مالی و پولی کشور سالم تر و منطقی تر شود. با اینحال فعالیتهای ساختمانی با رکود نسبی مواجه بود و ارزش افزوده این بخش تنها حدود ۳ درصد افزایش نشان داد. از جمله علل این رکود، می توان به افزایش هزینه احداث مسکن به علت ترقی قیمت زمین، گرانی مصالح ساختمانی، رشد نرخ خدمات ساختمانی و افزایش نرخ برخی از عوارض شهرداریها اشاره نمود.

در سال ۱۳۷۰ علی رغم عملکرد مثبت کلیه بخشها، آهنگ رشد اقتصادی بعلت عملکرد ضعیف تر کلیه بخشها نسبت به سال ۱۳۶۹ کاهش یافت، علت عمده آن نیز کاهش ارزش افزوده بخش

نفت بعثت نزول قیمت جهانی بود. در سال مذکور تشکیل سرمایه ثابت ناخالص، ۴۱ درصد رشد نشان داد و علت آن نیز افزایش قابل توجه تخصیص ارز و ارزش استفاده شده برای ورود کالاهای سرمایه ای بود. در این سال، ارزش افزوده بخش ساختمان بالاترین رشد خود را طی سالهای بعد از انقلاب اسلامی تجربه کرد و معادل ۱۶ درصد رشد داشت.

در سال ۱۳۷۱، روند اصلاحات اقتصادی ادامه یافت. در این سال اقتصاد برای چهارمین سال پیاپی از رشد قابل توجهی به میزان ۶/۳ درصد برخوردار شد. کسری بودجه دولت کاهش یافت اما حجم تسهیلات اعطایی سیستم بانکی و نقدینگی رشد سریعی یافتند، رشد تشکیل سرمایه در این سال بیش از ۷ درصد بود.

در سال ۱۳۷۱ رکود نسبی بخش ساختمان و مسکن که از اواسط سال قبل آغاز شده بود با کاهش تقاضای موثر ادامه یافت و در این سال بهای زمین و مسکن از رشد چندانی برخوردار نبود.

### و - خلاصه و نتیجه گیری

بررسی عملکرد بخش ساختمان و مسکن حاکی از اهمیت این بخش در اقتصاد کشور است. فعالیتهای این بخش نه تنها به رفع نیاز فزاینده مردم به مسکن به عنوان یک نیاز انسانی و حیاتی کمک می کنند بلکه این بخش از جهت ایجاد امکان اشتغال برای جمعیت رو به رشد کشور و برانگیختن تمایل عمومی به پس انداز و جذب نقدینگی مازاد جامعه در جهت تحقق فرصت‌های ایجاد شده سرمایه گذاری توسط بخش مذکور، نقش مهمی را ایفا می کند. گرچه مقایسه آمار سال‌های اخیر با سال‌های قبل از آن، حاکی از بهبود کمی و کیفی بخش مسکن می باشد کما اینکه این امر در شاخصهای تراکم خانوار، تعداد واحدهای مسکونی و یا افزایش نسبت ساختمانهای با دوام به ساختمانهای بی دوام و استفاده بیشتر از ارتفاع منعکس است لیکن در حال حاضر تامین هدف مطلوب یک واحد مسکونی برای هر خانوار

شهری مستلزم احداث بیش از یک میلیون واحد مسکونی است که این نیاز با توجه به روند افزایش جمعیت شهری و مهاجرت روستائیان به درون شهرها، روند رو به تزایدی دارد.

علیرغم توسعه فعالیتهای ساختمانی بخش خصوصی در چند سال اخیر، عرضه مسکن ارزان قیمت، متناسب با تقاضای روز افزون طبقه کم درآمد و متوسط درآمد افزایش نیافته است، زیرا افزایش بهای زمین و مصالح و خدمات ساختمانی که در اثر توسعه سریع فعالیتهای بخش خصوصی از یک طرف و گسترش فعالیتهای دولت در زمینه اجرای طرحهای زیربنایی و بازسازی مناطق آسیب دیده جنگی و نیز تنگناهای ارزی و فشار تورم از طرف دیگر پدید آمده است، موجب گرانی بهای واحدهای مسکونی شده است. به گونه ای که پس اندازهای خصوصی این طبقات و تسهیلات بانکی قادر به تامین منابع کافی برای جذب واحدهای مسکونی ساخته شده نبوده است.

همچنین تقاضا برای واحد مسکونی، به علت افزایش رشد سریع جمعیت شهری و خانوارهای ساکن در آن، سریعا افزایش یافت. به این ترتیب فزونی تقاضا بر عرضه واحدهای مسکونی که از چند سال پیش پدیدار شده بود با شدت بیشتری ادامه یافت و اجاره واحدهای مسکونی جدید را نیز به سرعت بالا برد.

مجموع عوامل مذکور موجب گردید که هزینه سرمایه گذاری در ساختمان نیز به سرعت تغییر نماید بدون آن که به میزان مورد لزوم بر عرضه مسکن بیافزاید.

اکنون فاصله بین عرضه و تقاضای مسکن که به شکل افزایش تراکم خانوار در واحد مسکونی و گرانی اجاره بها متجلی شده است، پیامدهای ناگواری از قبیل ساخت و ساز غیر مجاز در اراضی زراعی و حاشیه شهرها را به دنبال خواهد داشت.

در این میان کاهش شکاف بین نیاز به مسکن و عرضه آن لزوماً به مفهوم کنترل تقاضای بالقوه

و یا افزایش توان مالی خانوارها نخواهد بود بلکه ممکن است ضمن تاثیر عوامل فوق، در اثر ناکافی بودن فرصتهای سرمایه گذاری مطمئن در سایر بخشهای اقتصادی کشور، نیز باشد لذا برنامه و سیاستهای بخش مسکن نباید بطور تجزیدی و مجزا از سیاستها و برنامه های توسعه صنعتی، کشاورزی، رفاه اجتماعی و غیره تدوین شود.

در خاتمه با توجه به مشکلات موجود در بخش ساختمان و مسکن نکات ذیل حائز اهمیت است.

۱ - احتمالا رشد نقاضا برای عوامل ایجاد مسکن و ساختمان، به علت کاهش نرخ رشد اقتصادی کشور طی سالهای آتی و با توجه به سیاست کاهش حجم فعالیتهای دولت و نیز اجرای طرحهای عمده زیربنایی در برنامه اول توسعه اقتصادی و اجتماعی، با آهنگ رشد کمتری همراه شده و انتظار می رود فشار بر بازار مواد اولیه و واسطه ساختمانی و نیروی انسانی با سرعت کمتری افزایش یافته و در نتیجه امکانات بیشتری برای ایجاد هماهنگی لازم بین فعالیتهای بخش خصوصی و دولتی فراهم شود.

۲ - سرمایه گذارهای کلان انجام گرفته در طی برنامه اول در زمینه احداث یا افزایش ظرفیتهای تولیدی واحدهای تولید کننده مصالح ساختمانی، نوید بهبود نسبی وضعیت بازار مصالح ساختمانی کشور در سالهای آتی نسبت به گذشته را می دهد با این حال لازم است واحدهای تولید کننده مصالح ساختمانی در بخش خصوصی با استفاده از وام های بلند مدت و تخفیفات مالیاتی در امر سرمایه گذارهای مربوطه، مورد حمایت و تشویق قرار گرفته تا ظرفیت واحدهای تولید کننده مصالح ساختمانی گسترش بیشتری یابند.

۳ - گرچه در شرایط کنونی عامل اساسی در وضعیت رکودی - تورمی حاکم بر بازار مسکن

عمدتاً ناشی از کاهش تقاضای موثر می باشد و تقویت مالی متقاضی از طریق ارائه تسهیلات مالی توسط سیستم بانکی لازم و ضروری به نظر می رسد لیکن پرداخت وام برای خرید مسکن باید متناسب با تعداد واحدهای مسکونی احداث شده باشد در غیر این صورت جز افزایش بی رویه قیمت واحدهای مسکونی موجود و تشدید عدم تعادل کمک دیگری نخواهد کرد.

به هر حال لازمه سیاست توزیع بهینه تسهیلات مالی ساختمانی جهت خرید و احداث واحدهای مسکونی، هماهنگی بین عرضه واحدهای مسکونی و تقاضای آن از یک طرف و امکانات عرضه زمین و مصالح ساختمانی و ایجاد واحدهای مسکونی از طرف دیگر می باشد.

۴ - دولت باید از طریق واگذاری اراضی شهری، با قیمت مناسب به سازندگان مجتمع های مسکونی کمک نماید و در عین حال با توجه به محدودیت اراضی قابل ساختمان و لزوم صرفه جویی در مقدار زمین به تشویق سازندگان واحدهای کوچک همت گمارد.

۵ - گرچه ممکن است با استفاده بیشتر از تسهیلات مالی بانکهها، افزایش ظرفیتهای تولیدی مصالح ساختمانی و نیز روند فزاینده واگذاری زمین های شهری طی سالهای آتی، شرایط مساعدی برای توسعه فعالیتهای ساختمانی بوجود آید، لیکن تامین مسکن ارزان قیمت برای کلیه خانوارهای کم درآمد و متوسط درآمد که با کمبود پس انداز شهری روبرو هستند طی مدت کوتاه میسر نخواهد بود. لذا باید هدف فوق در یک برنامه بلند مدت که با ملاحظه امکانات عرضه و تقاضا و سیاست عدم تمرکز فعالیتهای اقتصادی تدوین شده باشد تامین گردد. در برنامه فوق باید ایجاد مسکن ارزان قیمت در شهرهای کوچک نسبت به شهرهای بزرگتر از اولویت خاصی برخوردار باشد، در غیر این صورت موجب تسریع مهاجرت از روستاها به شهرها و به خصوص شهرهای بزرگ خواهد بود.

۶ - وضع قانون و مقررات روشن در مورد مالکیت زمین و حقوق مالک و مستاجر جهت تشویق

بخش خصوصی و تعاونیهای مسکن و سایر سازمانها و بنیادها برای گسترش فعالیت در این بخش یکی از مهمترین عناصر رفع مشکل مسکن به شمار می رود.

۷ - به منظور حمایت بیشتر از خانوارهای کم درآمد بویژه آن دسته از خانوارهایی که از سطح درآمد ثابتی برخوردارند، لازم است دولت یا سازمانهای وابسته به آن راسا به ایجاد واحدهای مسکونی استیجاری همت گماشته و یا اینکه با ارائه تسهیلات بیشتر به بخش خصوصی آن را در عرضه واحدهای استیجاری حمایت جدی نمایند.

#### پی نویس :

۱ - خلاصه ای از این مقاله قبلا در اولین سمینار سیاستهای توسعه مسکن سال ۱۳۷۳ ارائه گردیده است، برای درج در این نشریه حتی الامکان ارقام بهنگام شده است.

۲ - برای توضیح بیشتر رجوع کنید به آقایان دکتر ابوالقاسم هاشمی و علی اکبر خسروی نژاد: سیستم مخرج خطی، الگوی تقاضای خانوارهای شهری در ایران مجله اقتصاد، تهران: دانشکده علوم اقتصادی و سیاسی شهید بهشتی شماره ۴ (بهار ۱۳۷۴).

۳ - ماخذ: مرکز آمار ایران.

۴ - ماخذ: مرکز آمار ایران - آمار سال ۱۳۶۵ از نتایج سرشماری سال مذکور و آمار سایر ساپها برآوردی است.

۵ - ماخذ: گزارش اقتصادی و ترازنامه بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران در سالهای مختلف.

۶ - ماخذ: گزارش اقتصادی و ترازنامه بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران در سالهای مختلف.

۷ - ماخذ: سرشماریهای مرکز آمار ایران از سال ۱۳۶۶ و گزارشات مشروح بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران.

## منابع و مآخذ:

- ۱- گزارش اقتصادی و ترازنامه بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران در سالهای مختلف .
- ۲- گزارش بررسی تحولات اقتصادی کشور بعد از انقلاب ، بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران .
- ۳- گزارش بررسی تحولات اقتصادی کشور طی سالهای ۶۹ - ۱۳۶۱ ، بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران .
- ۴- سالنامه آماری مرکز آمار ایران در سالهای مختلف
- ۵- گزارش بررسی و تدوین وضع موجود و آرزویایی عملکرد برنامه پنجساله اول اقتصادی اجتماعی و فرهنگی جمهوری اسلامی ایران ( ۷۲ - ۱۳۶۸ ) بخش مسکن .
- ۶- گزارش حسابهای ملی ایران اداره حسابهای اقتصادی ، بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران طی سالهای مختلف
- ۷- گزارش های مختلف تهیه شده در دایره صنعت و ساختمان اداره بررسیهای اقتصادی بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران .
- ۸- " درآمدی بر اقتصاد شهری " تألیف دکتر سعید عابدین درگوش ، چاپ های اول و دوم .
- ۹- بولتن اقتصاد مسکن ، وزارت مسکن و شهرسازی شماره های مختلف .

