

تحولات بخش ساختمان و مسکن کشور در سال ۱۳۷۹

میسعود کوههرثی - صمد کریمی

محققین اداره بررسیها و سیاست‌های اقتصادی بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران

□ چکیده

بررسی تحولات بخش مسکن از نظر اقتصادی و اجتماعی حائز اهمیت و راهنمائی فعالین و دست‌اندرکاران بخش مزبور می‌باشد. بدین منظور این گزارش درصدد است عملکرد شاخص‌های اقتصادی بخش ساختمان و مسکن را در سال ۱۳۷۹ تبیین نماید. در سال مورد گزارش سرمایه‌گذاری بخش خصوصی، سرمایه‌گذاری دولت و تسهیلات اعطایی بانک‌ها و مؤسسات اعتباری در بخش مسکن افزایش قابل ملاحظه‌ای در مقایسه با سال قبل نشان می‌دهد. همچنین قیمت نهاده‌های تولید بخش مذکور به دنبال رونق فعالیت‌های این بخش افزایش یافت. روند شاخص‌های فوق‌الذکر گویای رونق فعالیت‌های بخش مزبور، موفقیت در حصول به اهداف کمی بخش مسکن در نخستین سال اجرای برنامه سوم توسعه و سهم بالای آن در تأمین اهداف رشد اقتصادی، سرمایه‌گذاری و اشتغال در کشور است.

□ مقدمه

بررسی وضعیت مسکن از دو بعد اقتصادی و اجتماعی حائز اهمیت است. مسکن از دیدگاه اقتصادی، یک کالای اقتصادی است و سرمایه‌گذاری در بخش مسکن به‌طور مستقیم اشتغال و درآمد ملی را تحت تأثیر قرار می‌دهد. همچنین مسکن از دیدگاه اجتماعی یک نیاز اجتماعی محسوب می‌گردد، چنان‌که قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران (اصول سسی‌ویکم و چهل‌وسوم) نیز

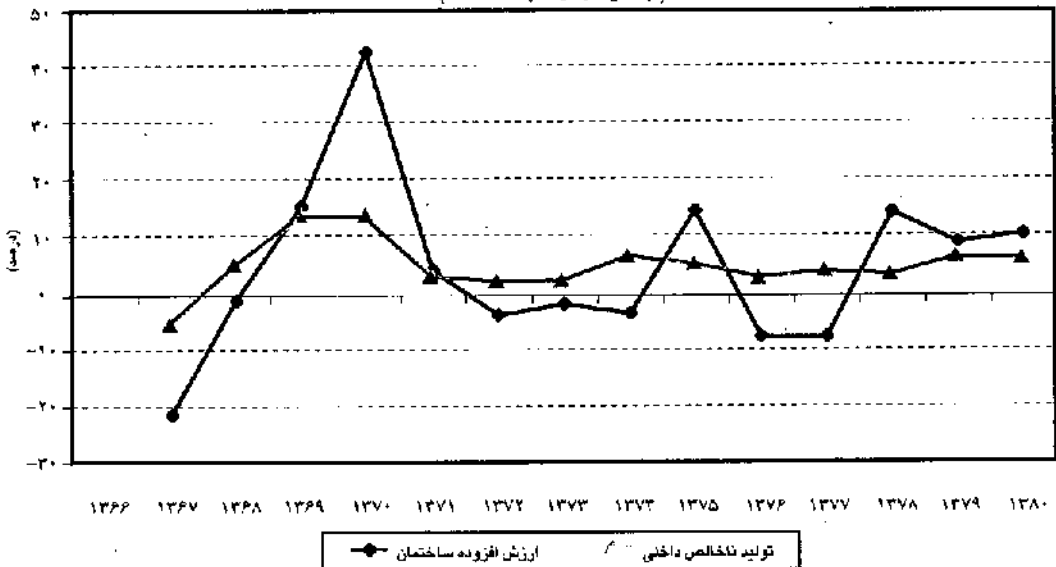
ضرورت داشتن مسکن متناسب و تأمین آن را برای آحاد ملت مورد تأکید قرار داده است. بنابراین بررسی تحولات بخش مسکن و سیاست‌ها و رویکردهای اتخاذ شده مربوط به آن می‌تواند تبیین‌کننده وضعیت و راهنمای عاملین و دست‌اندرکاران بخش مزبور باشد. در این گزارش ابتدا عملکرد کلی شاخص‌های اقتصادی بخش مسکن مورد اشاره قرار گرفته و سپس با استناد به آمارهای در دسترس، روند متغیرها و عوامل مؤثر بر آنها تبیین می‌شود.

عملکرد شاخص‌های اقتصادی بخش ساختمان و مسکن در سال ۱۳۷۹، حاکی از رونق فعالیت‌های این بخش و موفقیت نسبی در نخستین سال اجرای برنامه سوم توسعه می‌باشد، به طوری که ارزش افزوده بخش ساختمان براساس آمار مقدماتی به قیمت‌های ثابت سال ۱۳۶۹، رشدی معادل ۸/۷ درصد نشان می‌دهد که در مقایسه با رشد تولید ناخالص داخلی (GDP) در سطح بالاتری قرار دارد (نمودار شماره ۱).

نمودار شماره ۱

روند تغییرات تولید ناخالص داخلی و ارزش افزوده بخش ساختمان

(به قیمت‌های ثابت ۱۳۶۹)

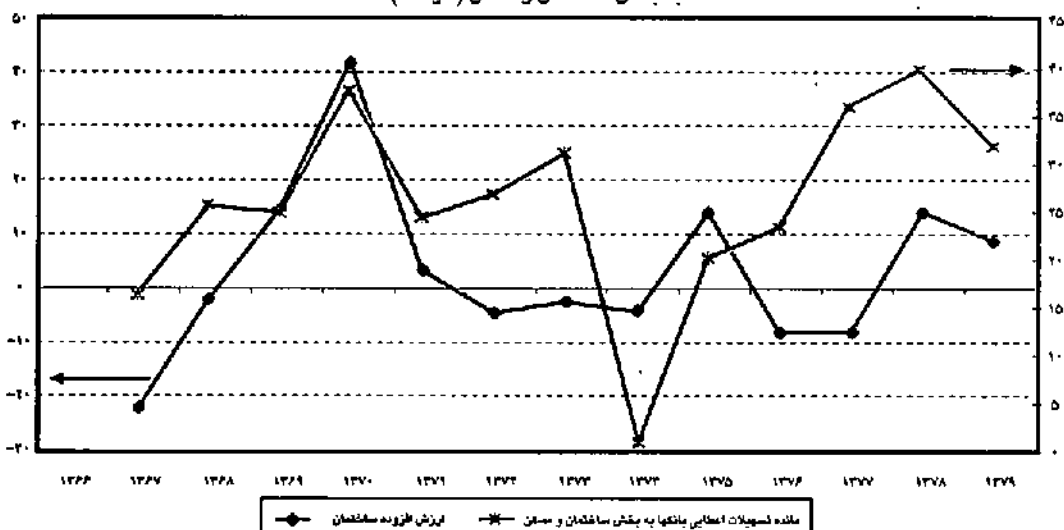


در سال مورد بررسی سرمایه‌گذاری بخش خصوصی (به قیمت‌های جاری) در ساختمان‌های جدید مناطق شهری با $۳۲/۴$ درصد رشد نسبت به سال ۱۳۷۸ ، به رقم $۲۹/۲$ هزار میلیارد ریال بالغ گردید. همچنین در این سال بخش خصوصی علاوه بر تکمیل تعداد $۱۷۶/۹$ هزار دستگاه ساختمان نیمه‌تمام با زیربنایی معادل $۴۵/۲$ میلیون متر مربع، ساخت تعداد $۱۶۸/۹$ هزار دستگاه ساختمان جدید را نیز با زیربنای $۴۹/۵$ میلیون مترمربع آغاز نمود. براساس اهداف کمی بخش مسکن، تولید ۳۴۰ هزار واحد مسکونی با زیربنایی معادل $۳۷/۴$ میلیون مترمربع در اولین سال اجرای برنامه سوم توسعه برای مناطق شهری پیش‌بینی شده است. جهت حصول به هدف مزبور، سرمایه‌گذاری مورد نیاز به قیمت جاری $۲۱/۱$ هزار میلیارد ریال برآورد گردیده است. براساس اطلاعات مندرج در پروانه‌های ساختمانی صادر شده توسط شهرداری‌ها در سال ۱۳۷۹ ، تعداد واحدهای مسکونی پیش‌بینی شده در پروانه‌های مزبور بالغ بر $۳۵۸/۷$ هزار دستگاه می‌باشد که نسبت به سال قبل $۲۲/۳$ درصد افزایش نشان می‌دهد.

در سال مورد گزارش، علاوه بر افزایش اعتبارات عمرانی ملی دولت به میزان $۳۱/۹$ درصد، مانده تسهیلات اعطایی بانک‌ها و مؤسسات اعتباری نیز به بخش ساختمان و مسکن نسبت به مانده مذکور در پایان اسفندماه ۱۳۷۸ ، معادل $۲۷/۸$ درصد رشد نشان می‌دهد. چنان‌که از نمودار شماره ۲ مشاهده می‌شود، تسهیلات اعطایی بانک‌ها نقش مؤثری در رشد فعالیت‌های این بخش داشته است. در سال مورد بررسی، قیمت نهاده‌های تولید بخش مسکن نیز به دنبال رونق فعالیت‌های این بخش افزایش یافت. افزایش چشمگیر شاخص قیمت زمین، به‌ویژه در شهر تهران نسبت به سایر نهاده‌های تولید مسکن قابل توجه است.

نمودار شماره ۲

روند تغییرات ارزش افزوده ساختمان و مانده تسهیلات اعطایی بانکها
به بخش ساختمان و مسکن (درصد)



□ سرمایه‌گذاری بخش خصوصی

در سال ۱۳۷۹، سرمایه‌گذاری بخش خصوصی در ساختمان‌های جدید شهر تهران و شهرهای بزرگ به ترتیب ۵۷/۶ و ۱۹/۸ درصد نسبت به سال قبل افزایش داشت و رشد سرمایه‌گذاری مزبور در شهرهای کوچک و متوسط ۲۶/۱ درصد بود (جدول شماره ۱). رونق بازار مسکن و مآلاً اثرات تعیین‌کننده آن بر اقتصاد ملی و همچنین انتظارات مثبت سرمایه‌گذاران این بخش به ادامه رونق مزبور در دوره‌های آتی، سودآوری بالای این بخش نسبت به سایر بخش‌های اقتصادی و ثبات نسبی در بازارهای طلا، ارز و اتومبیل موجب افزایش چشمگیر سرمایه‌گذاری‌های بخش خصوصی در ساختمان‌های جدید مناطق شهری، به‌ویژه در شهر تهران با سهمی معادل ۳۲/۵ درصد گردید.

جدول شماره ۱

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

(به قیمت جاری)

(میلیارد ریال)

سهیم (درصد)		درصد تغییر		سال			
۱۳۷۹	۱۳۷۸	۱۳۷۹	۱۳۷۸	۱۳۷۹ ^(۲)	۱۳۷۸	۱۳۷۷	
۳۲/۵	۲۷/۳	۵۷/۶	۲۴/۳	۹۴۸۷/۲	۶۰۲۰/۰	۴۸۴۲/۶	تهران
۳۳/۲	۳۶/۶	۱۹/۸	۳۸/۷	۹۶۸۹/۹	۸۰۸۵/۷	۵۸۳۱/۰	شهرهای بزرگ
۳۴/۲	۳۶/۱	۲۶/۱	۹/۴	۱۰۰۴۱/۶	۷۹۶۳/۴	۷۲۷۶/۱	سایر مناطق شهری
۱۰۰/۰	۱۰۰/۰	۳۲/۴	۲۲/۹	۲۹۴۱۸/۷	۲۲۰۶۹/۱	۱۷۹۴۹/۷	کلیه مناطق شهری

۱ - بدون در نظر گرفتن ارزش زمین است.

۲ - ارقام مقدماتی است.

در سال مورد گزارش ترکیب سرمایه‌گذاری بخش خصوصی بر حسب مراحل ساخت در ساختمان‌های جدید مناطق شهری نشان می‌دهد که سرمایه‌گذاری در ساختمان‌های شروع شده در مقایسه با سال قبل از ۳۱/۴ درصد رشد برخوردار می‌باشد. به علاوه سرمایه‌گذاری در ساختمان‌های تکمیل شده نیز مغاثر ۵۲/۰ درصد نسبت به سال قبل افزایش یافته است که حاکی از وجود تقاضای مؤثر برای مسکن و مآلاً افزایش تمایل بخش خصوصی به تکمیل ساختمان‌های نیمه تمام به دنبال رونق بازار فروش مسکن می‌باشد (جدول شماره ۲).

جدول شماره ۲

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

بر حسب مراحل ساخت (به قیمت جاری)

(میلیارد ریال)

سهام (درصد)		درصد تغییر		سال			
۱۳۷۹	۱۳۷۸	۱۳۷۹	۱۳۷۸	۱۳۷۹ ^(۲)	۱۳۷۸	۱۳۷۷	
۲۸/۷	۲۸/۹	۳۱/۴	۲۸/۲	۸۳۷۷/۳	۶۳۷۷/۰	۴۹۷۴/۴	ساختمان‌های شروع‌شده
۴۶/۶	۴۹/۶	۲۴/۵	۱۶/۶	۱۴۴۲۶/۸	۱۰۹۴۴/۶	۹۳۸۳/۲	ساختمان‌های نیمه‌تمام
۲۴/۷	۲۱/۵	۵۲/۰	۳۲/۲	۷۲۱۴/۶	۳۷۴۷/۵	۳۵۹۲/۱	ساختمان‌های تکمیل‌شده
۱۰۰/۰	۱۰۰/۰	۳۲/۴	۲۲/۹	۲۹۳۱۸/۷	۲۲۰۶۹/۱	۱۷۹۴۹/۷	کل سرمایه‌گذاری

۱ - بدون در نظر گرفتن ارزش زمین است.

۲ - ارقام مقدماتی است.

□ سرمایه‌گذاری دولت

اعتبارات عمرانی پرداختی دولت برای طرح‌های ملی فصول ساختمان، مسکن و عمران شهرها و همچنین برنامه تحقیقات مسکن در سال مورد گزارش بالغ بر ۱۹۲۲/۴ میلیارد ریال گردید. دولت در این سال مبلغ ۳۰۴/۸ میلیارد ریال اعتبار در قالب برنامه «کمک‌های فنی و اعتباری» که ناظر بر پرداخت یارانه تسهیلات اعطایی بانک‌ها برای مسکن حمایت‌شده است پرداخت نمود. سهم اعتبارات مذکور از کل اعتبارات ملی پرداختی به بخش ساختمان و مسکن معادل ۱۵/۹ درصد می‌باشد و این مبلغ ۸۰/۹ درصد از کل اعتبارات پرداختی برای فصل تأمین مسکن را شامل می‌شود. براساس آمار دریافتی از خزانه‌داری کل معادل ۹۲/۹ درصد از مجموع اعتبارات عمرانی ملی مصوب برای برنامه‌های فصول ساختمان و مسکن در این سال محقق شده است و عملکرد برنامه تحقیقات مسکن بیش از بودجه مصوب می‌باشد (جدول شماره ۳).

جدول شماره ۳

اعتبارات عمرانی دولت در فصول ساختمان، مسکن و عمران شهرها

(میلیارد ریال)

درصد عملکرد (۱)	سهم (درصد) (۱)		درصد تغییر (۱)		سال			
	۱۳۷۸	۱۳۷۹	۱۳۷۸	۱۳۷۹	۱۳۷۹	۱۳۷۸	۱۳۷۷	
۹۲/۹	۱۰۰/۰	۱۰۰/۰	۲۱/۹	۸۹/۸	۱۹۲۲/۲	۱۵۷۷/۲	۸۲۰/۹	• اعتبارات ملی
۹۸/۱	۲۱/۲	۲۹/۲	-۲۴/۲	۵۸/۸	۲۰۷/۲	۶۲۱/۳	۲۹۱/۲	ساختمان‌ها و تأسیسات دولتی
۷۸/۳	۱۹/۶	۲۳/۵	۱/۷	۸۱/۷	۳۷۹/۶	۳۷۰/۵	۲۰۳/۹	تأمین مسکن
۹۷/۰	۵۸/۵	۳۶/۲	۹۵/۶	۱۵۱/۸	۱۱۲۲/۲	۵۷۲/۹	۲۲۸/۳	عمران شهرها
۱۰۰/۶	۰/۷	۰/۷	۳۱/۷	۳۹/۱	۱۳/۹	۱۰/۵	۷/۶	برنامه تحقیقات مسکن

مأخذ، قوانین بودجه کل کشور سالهای ۷۹-۱۳۷۸، لایحه بودجه ۱۳۸۰ و خزانه‌داری کل.

۱- درصد تغییر، سهم و درصد عملکرد از ارقام کامل محاسبه شده‌است.

□ تسهیلات بانکی

آمار مانده تسهیلات پرداختی بانک‌ها و مؤسسات اعتباری به بخش مسکن در سال ۱۳۷۹، حاکی از اختصاص ۹۹/۶ درصد از تغییر در مانده تسهیلات این بخش به بخش غیردولتی است. مقایسه سهم نسبی از تغییر در مانده بخش غیردولتی در دو بخش ساختمان و مسکن به ترتیب به میزان ۱/۷ و ۲۷/۹ درصد با ارقام مصوب آنها (به ترتیب معادل ۸ و ۲۱ درصد برای بخش‌های ساختمان و مسکن) نشان می‌دهد که عملکرد بانک‌ها در بخش مسکن بیش از میزان مصوب می‌باشد. عملکرد مزبور حاکی از مشارکت فعال بانک‌ها در تأمین مالی بخش ساختمان و مسکن کشور است، به طوری که مانده تسهیلات پرداختی بانک‌ها و مؤسسات اعتباری به بخش‌های غیردولتی ساختمان و مسکن به ترتیب به ۳/۲ و ۳۹/۹ هزار میلیارد ریال بالغ گردید و نسبت به پایان

اسفندماه ۱۳۷۸، رشدی معادل ۲۲/۷ و ۳۲/۱ درصد نشان داد. طی همین دوره مانده تسهیلات پرداختی به بخش‌های دولتی ساختمان و مسکن نیز به ترتیب ۱۳/۰ و ۸/۱ درصد افزایش یافت (جدول شماره ۴).

جدول شماره ۴

مانده تسهیلات اعطائی بانک‌ها و مؤسسات اعتباری به بخش‌های ساختمان و مسکن^(۱)

(میلیارد ریال)

سهم نسبی (درصد)	سهم از تغییر در مانده (درصد)	تغییر در مانده	درصد تغییر	بایان اسفند ماه		
				۱۳۷۹	۱۳۷۸	
۳/۹	۱۰۰/۰	۱۵۵۰/۱	۱۵/۶	۱۱۵۰۲/۵	۹۹۵۲/۴	● ساختمان
۱/۷	۴۸/۳	۵۹۳/۱	۲۲/۷	۳۲۰۰/۹	۲۶۰۷/۸	بخش غیردولتی
۱۸/۰	۶۱/۷	۹۵۷/۰	۱۳/۰	۸۳۰۱/۶	۷۳۴۴/۶	بخش دولتی
۲۴/۳	۱۰۰/۰	۹۷۴۴/۱	۳۱/۷	۴۰۴۴۶/۹	۳۰۷۰۳/۸	● مسکن
۲۷/۹	۹۹/۶	۹۷۰۲/۱	۳۲/۱	۳۹۹۱۳/۷	۳۰۲۱۱/۶	بخش غیردولتی
۰/۸	۰/۴	۴۰/۰	۸/۱	۵۳۲/۴	۴۹۲/۲	بخش دولتی

۱ - بدون احتساب سود و درآمد سال‌های آتی است.

بررسی‌ها نشان می‌دهد که مانده بدهی معوق بخش‌های غیردولتی ساختمان و مسکن به بانک‌ها و مؤسسات اعتباری (با توجه به سررسید آنها) به ترتیب ۱/۵ و ۸/۳ درصد از کل مانده بدهی معوق بخش غیردولتی است که در مقایسه با سهم سایر بخش‌های اقتصادی به مراتب در سطح پایین‌تری قرار دارد.

بررسی عملکرد بانک مسکن به عنوان تنها بانک تخصصی فعال در این بخش نشان می‌دهد که در سال ۱۳۷۹، این بانک در مجموع ۲۱۷/۰ هزار فقره تسهیلات به مبلغ ۱۰/۴ هزار میلیارد ریال پرداخت نموده است. بخش عمده تسهیلات اعطایی بانک مذکور در قالب عقد فروش اقساطی که شامل سپرده‌های وام‌خواه برای خرید خانه و فروش سهم‌الشکره بانک می‌باشد، صورت‌گرفته است که به لحاظ تعداد و مبلغ به ترتیب ۶/۴ و ۱۶/۹ درصد نسبت به سال قبل افزایش دارد. متوسط تسهیلات پرداختی در قالب عقد مذکور با ۹/۹ درصد رشد به ۶۲/۳ میلیون ریال در این سال بالغ گردید.

□ پروانه‌های ساختمانی

آمار پروانه‌های ساختمانی صادرشده توسط شهرداری‌ها، حاکی از تغییر الگوی مصرف مسکن و ساختمان‌سازی در سال‌های اخیر می‌باشد. براساس آمار مزبور نسبت ساختمان‌های سه طبقه و بیشتر در مناطق شهری از ۲۵/۱ درصد در سال ۱۳۷۸ به ۳۲/۲ درصد در سال ۱۳۷۹ افزایش یافته است. این نسبت در تهران ۹۴/۶ درصد از پروانه‌های صادر شده را شامل می‌شود. هم‌چنین متوسط تقریبی سطح زیربنای هر واحد مسکونی براساس سطح زیربنای ساختمان‌های مندرج در این پروانه‌ها از ۱۵۰/۵ مترمربع به ۱۳۷/۸ مترمربع کاهش یافته است. سیاست‌های حمایتی معطوف به کوچک‌سازی و انبوه‌سازی دولت در تغییر روند مزبور نقش اساسی داشته است. علاوه بر این کمبود زمین و افزایش ارزش سرمایه‌ای آن از دلایل گرایش بخش خصوصی به سمت مرتفع‌سازی بوده است.

در این سال آمار سطح زیربنای ساختمان‌ها براساس پروانه‌های صادرشده در مناطق شهری کشور ۱۲/۰ درصد رشد یافت. این رقم برای شهر تهران ۶۱/۰ درصد می‌باشد. در مقابل تعداد پروانه‌های صادرشده در مقایسه با سال قبل ۳/۱ درصد کاهش نشان می‌دهد (جدول شماره ۵). این کاهش عمدتاً تحت تأثیر کاهش تعداد پروانه‌های صادرشده در شهرهای کوچک و متوسط

می باشد. به نظر می رسد کاهش درآمدها به دنبال خشکسالی گسترده در اکثر نقاط کشور و همچنین تجربه نوین مدیریت شهری (شوهای اسلامی شهرها) در بروز این روند مؤثر بوده است.

جدول شماره ۵

پروانه های ساختمانی صادر شده توسط شهرداری های مناطق شهری

(میلیارد ریال)

درصد تغییر (۱)		سال			
۱۳۷۹	۱۳۷۸	۱۳۷۹	۱۳۷۸	۱۳۷۷	
-۳/۱	۲/۵	۱۳۴/۵	۱۳۸/۸	۱۳۲/۹	تعداد پروانه ها (هزار فقره)
۱۲/۰	۲۱/۹	۴۹/۲	۳۳/۱	۳۶/۲	سطح کل زیرنا (میلیون متر مربع)
۱۵/۷	۱۶/۶	۳۶۸	۳۱۸	۲۷۲	متوسط سطح زیرنا (متر مربع)

۱- درصد تغییر از ارقام کامل محاسبه شده است.

□ ساختمان های شروع شده

در سال ۱۳۷۹، سطح کل زیربنای ساختمان های شروع شده در مناطق شهری کشور نسبت به سال قبل ۱۶/۶ درصد افزایش یافت. همچنین متوسط سطح زیربنای طبقات این ساختمان ها ۱۸/۷ درصد رشد نشان می دهد. این در حالی است که تعداد ساختمان های شروع شده در مناطق شهری تحت تأثیر کاهش نسبی فعالیت های بخش خصوصی در مناطق کوچک و متوسط شهری و همچنین گرایش به ساخت وسازهای بیش از یک طبقه در این مناطق، با کاهش اندکی معادل ۱/۸ درصد مواجه شد (جدول شماره ۶). شهر تهران به عنوان کانون شکل گیری تحولات بخش مسکن کشور بیشترین رشد را در ساخت وسازهای مذکور دارا بود، به طوری که ساختمان های

شروع شده در این شهر به لحاظ تعداد و سطح زیربنا به ترتیب ۴۵/۶ و ۵۶/۵ درصد رشد نشان می‌دهد. در این سال متوسط هزینه پیش‌بینی شده برای احداث بنای ساختمان‌های جدید در مناطق شهری با ۱۸/۸ درصد افزایش به رقم ۵۹۵ هزار ریال برای هر مترمربع بالغ گردید. هزینه مذکور در شهر تهران با ۱۲/۸ درصد رشد به ۷۸۴ هزار ریال رسید.

جدول شماره ۶

ساختمان‌های شروع شده توسط بخش خصوصی در مناطق شهری

(میلیارد ریال)

درصد تغییر (۲)		سال			
۱۳۷۹	۱۳۷۸	(۱) ۱۳۷۹	۱۳۷۸	۱۳۷۷	
-۱/۸	-۱/۱	۱۶۸/۹	۱۷۱/۹	۱۷۲/۸	تعداد (هزار دستگاه)
۱۶/۶	۲/۶	۲۹/۵	۲۲/۲	۲۰/۶	برآورد سطح کل زیربنا (میلیون متر مربع)
۱۸/۷	۵/۸	۲۹۳	۲۲۷	۲۲۲	متوسط سطح زیربنا (متر مربع)
۱۸/۸	۱۶/۵	۵۹۵	۵۰۱	۲۳۰	متوسط هزینه یک متر مربع بنا (هزار ریال)

۱- ارقام مقدماتی است.

۲- درصد تغییر از ارقام کامل محاسبه شده است.

□ ساختمان‌های تکمیل شده

رونق بازار مسکن که از نیمه دوم سال ۱۳۷۸ آغاز و طی سال ۱۳۷۹ ادامه یافت، از انگیزه‌های اصلی بخش خصوصی برای تکمیل ساختمان‌های نیمه تمام به شمار می‌رود. در این سال تعداد و سطح کل زیربنای ساختمان‌های تکمیل شده نسبت به سال قبل به ترتیب ۱۹/۱ و ۱۴/۱ درصد رشد داشت (جدول شماره ۷). سهم شهر تهران، شهرهای بزرگ و سایر مناطق شهری کشور از سطح کل

زیربنای ساختمان‌های تکمیل شده به ترتیب ۲۳/۳، ۳۲/۳ و ۴۴/۴ درصد می‌باشد. در سال مسورد بررسی متوسط سطح زیربنای طبقات ساختمان‌های تکمیل شده ۴/۲ درصد کاهش یافت. این کاهش عمدتاً ناشی از سیاست‌های تشویقی معطوف به کوچک سازی واحدهای مسکونی در سال‌های اخیر می‌باشد. در سال مورد گزارش متوسط هزینه یک مترمربع بنای ساختمان‌های تکمیل شده نسبت به سال قبل ۲۱/۰ درصد افزایش نشان داد. رشد مزبور در شهر تهران، شهرهای بزرگ و سایر مناطق شهری به ترتیب ۱۲/۴، ۱۸/۸ و ۳۱/۷ درصد می‌باشد.

جدول شماره ۷

ساختمان‌های تکمیل شده توسط بخش خصوصی در مناطق شهری

درصد تغییر (۲)		سال			
		۱۳۷۷	۱۳۷۸	۱۳۷۹ ^(۱)	
۱۳۷۹	۱۳۷۸	۱۳۷۷	۱۳۷۸	۱۳۷۹	تعداد (هزار دستگاه)
۱۹/۱	۲۳/۴	۱۷۶/۹	۱۴۸/۶	۱۲۰/۲	سطح کل زیربنا (میلیون متر مربع)
۱۴/۱	۳۰/۱	۴۵/۲	۳۹/۶	۳۰/۴	متوسط سطح زیربنا (متر مربع)
-۴/۲	۵/۳	۲۵۵	۲۶۶	۲۵۳	متوسط هزینه یک متر مربع بنا (هزار ریال)
۲۱/۰	۱۱/۱	۵۵۸	۴۶۱	۲۱۵	

۱- ارقام مقدماتی است.

۲- درصد تغییر از ارقام کامل محاسبه شده است.

□ قیمت نهاده‌های تولید مسکن

بازار زمین کشور به‌طور کلی تحت تأثیر فعالیت‌های بخش عمومی، قوانین و مقررات حاکم بر بخش مسکن و شکاف بین عرضه و تقاضای مسکن می‌باشد. بررسی‌ها نشان می‌دهد که قیمت زمین

ارتباط نزدیکی با رونق و رکود فعالیت‌های بخش مسکن و بازار مسکن دارد. چنان‌که از روند شاخص قیمت زمین طی سال‌های ۷۹-۱۳۷۷ مشاهده می‌شود (جدول شماره ۸)، به دنبال رونق بازار مسکن و افزایش فعالیت‌های ساخت‌وساز، قیمت زمین نیز از رشد قابل توجهی برخوردار شده‌است، به طوری‌که این شاخص در مناطق شهری در سال ۱۳۷۹ نسبت به سال قبل ۳۱/۷ درصد افزایش یافت. میزان این افزایش در شهر تهران ۳۲/۲ درصد بود.

در سال ۱۳۷۹، شاخص بهای خدمات ساختمانی که منعکس‌کننده وضعیت بازار نیروی کار بخش مسکن می‌باشد، ۱۰/۷ درصد نسبت به سال قبل افزایش نشان می‌دهد. رشد شاخص مزبور در مقایسه با نرخ تورم در سطح پایین‌تری قرار دارد. مازاد عرضه نیروی کار و ادامه روند مهاجرت با توجه به پدیده خشکسالی در بسیاری از مناطق کشور از دلایل رشد ملایم شاخص مذکور بوده‌است. در این سال هم‌چنین بهای عمده فروشی مصالح ساختمانی (فلزی و غیرفلزی) ۱۵/۱ درصد نسبت به سال قبل افزایش یافت. کاهش و حذف عوارض از برخی مصالح فلزی در این دوره سبب شد تا رشد شاخص بهای عمده فروشی مصالح فلزی در سطح پایین‌تری از شاخص بهای مصالح غیرفلزی قرارگیرد.

جدول شماره ۸

شاخص قیمت نهاده‌های تولید مسکن در مناطق شهری کشور

(۱۳۷۶=۱۰۰)

درصد تغییر		بسمتسال			
۱۳۷۹	۱۳۷۸	۱۳۷۹	۱۳۷۸	۱۳۷۷	
۳۱/۷	۱۰/۸	۱۵۰/۵	۱۱۴/۳	۱۰۲/۲	قیمت زمین
۱۰/۷	۱۳/۲	۱۴۲/۳	۱۲۸/۵	۱۱۲/۳	بهای خدمات ساختمانی
۱۵/۱	۲۴/۰	۱۵۵/۲	۱۳۴/۸	۱۰۸/۷	بهای عمده‌فروشی مصالح ساختمانی

۱- ارقام مقدماتی است.

۲- درصد تغییر از ارقام کامل محاسبه شده‌است.

□ نتیجه گیری

- ۱- مجموعه شاخص‌های اقتصادی بخش مسکن کشور در سال ۱۳۷۹، گویای رونق فعالیت‌های این بخش و حصول به اهداف کمی بخش مسکن برنامه سوم توسعه در نخستین سال اجرای آن می‌باشد.
- ۲- افزایش سرمایه‌گذاری و مشارکت بیشتر بخش خصوصی در فعالیت‌های بخش مسکن عمدتاً ناشی از رونق بازار مسکن، انتظارات مثبت قیمتی و مجموعه‌ای از تصمیمات و سیاست‌گذاری‌های مربوط به عرصه شهرسازی، زمین شهری و ساختمان‌سازی می‌باشد.
- ۳- به نظر می‌رسد با توجه به رشد قابل توجه قیمت زمین شهری در سال‌های اخیر و افزایش ارزش سرمایه‌ای آن، پدیده تخریب ساختمان‌ها پیش از پایان عمر فیزیکی بنای آنها تشدید شده‌باشد. این پدیده با توجه به محدودیت زمین شهری در تهران به خوبی در شاخص‌های بخش مسکن این شهر (شامل افزایش سطح زیربنای طبقات ساختمان‌های شروع شده و پروانه‌های ساختمانی صادر شده، افزایش سهم ساختمان‌های بیش از سه طبقه و بیشتر و همچنین رشد چشمگیر شاخص قیمت زمین) منعکس است.
- ۴- هزینه تمام‌شده مسکن با توجه به آمار متوسط هزینه تمام‌شده هر مترمربع بنای ساختمان‌های شروع شده و تکمیل شده در مناطق شهری در مقایسه با قیمت معاملات آن نشان می‌دهد که مبنای محاسبه بهای مسکن، قیمت معاملات آن می‌باشد که عمدتاً متأثر از تقاضای سوداگرانه و رانت حاصله از هزینه زمین است. بنابراین به نظر می‌رسد اقدامات حمایتی دولت و همچنین سیاست‌های اتخاذ شده در این بخش می‌بایست معطوف به مهار نسبی تقاضای مزبور و اتخاذ سیاست‌های مناسب در بخش زمین شهری باشد.

۵- تسهیلات اعطایی بانک‌ها و مؤسسات اعتباری در بخش ساختمان و مسکن نقش مؤثری در روند فعالیت‌های این بخش و کاهش نوسانات آن دارد. تجارب سال‌های اخیر نشان می‌دهد که نظام بانکی می‌تواند در مواقع بروز رکود در این بخش با تزریق به هنگام اعتبارات، مدت زمان آن را کاهش و باعث تحریک سرمایه‌گذاری بخش خصوصی در این بخش گردد. بنابراین به‌نظر می‌رسد تشخیص دقیق این روند می‌تواند از بروز رکود در این بخش و مآلاً کاهش رشد تولید ناخالص داخلی (GDP) و سرمایه‌گذاری جلوگیری نماید و پیامدهای منفی آن را با اتخاذ سیاست‌های مناسب کاهش داد.

«فهرست منابع و مآخذ»

- ۱- بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران، «گزارش اقتصادی و ترازنامه بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران»، سال‌های مختلف.
- ۲- سازمان مدیریت و برنامه‌ریزی کشور، «قانون برنامه سوم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی جمهوری اسلامی ایران»، چاپ دوم، ۱۳۷۹.
- ۳- قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران (با آخرین اصلاحات و تغییرات).
- ۴- اداره کل قوانین مجلس شورای اسلامی، «قوانین بودجه سنواتی»، سال‌های مختلف.
- ۵- خزاقی، سید حسین، «نگاهی به برنامه سوم بخش مسکن (۸۳-۱۳۷۹)»، فصلنامه اقتصاد و مسکن، شماره ۲۹، دفتر برنامه‌ریزی و اقتصاد مسکن، زمستان ۱۳۷۸.
- ۶- جداول، آمار و گزارش‌های دریافتی از ادارات آمار اقتصادی و اطلاعات بانکی بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران.
- ۷- بانک مسکن، اداره برنامه‌ریزی و تشکیلات، «خلاصه گزارش فعالیت‌های بانک مسکن در پایان اسفندماه ۱۳۷۹»