

مجموعه گزارش های پژوهشی

گزارش مسکن

دی ماه ۹۳

خلاصه مدیریتی

به دلیل کنترل قیمت‌ها در بازار کالا و سرکوب مالی در بازار پول و به دلیل دخالت کم‌تر دولت در بازار مسکن، این بازار به صورت عمومی همواره محل مناسبی برای سرمایه‌گذاری و پس‌انداز فعالان اقتصادی بوده است. طی سال‌های ۱۳۷۱ تا ۱۳۹۲ قیمت یک متر مربع زمین در تهران ۱۲۹ برابر و قیمت یک متر مربع آپارتمان در تهران ۸۷ برابر شده است. این در حالی است که شاخص قیمت مصرف‌کننده در این فاصله فقط ۴۸ برابر شده است. این ارقام خود گویای چرایی جذابیت بخش مسکن است. بخاطر این جذابیت، منابع زیادی در سال‌های گذشته روانه این بازار شده است. در فاصله سال‌های ۱۳۷۱ تا ۱۳۹۲ میزان سرمایه‌گذاری سالانه کل کشور (تشکیل سرمایه ثابت ناخالص به قیمت ثابت ۱۳۸۳) ۱,۶۸ برابر شده در حالی که سرمایه‌گذاری واقعی سالانه بخش خصوصی در فعالیتهای ساختمانی ۴,۱۲ برابر شده است. بطور خاص، طی سال‌های دهه ۸۰ شمسی (و مشخصاً در سال‌های پایانی این دهه) و با افزایش درآمدهای نفتی دولت و به تبع آن وقوع بیماری هلندی، سرمایه‌گذاری در بخش مسکن بطور چشم‌گیری شدت پیدا کرد. تعداد واحدهای مسکونی تکمیل‌شده بخش خصوصی در مناطق شهری که در ابتدای دهه ۸۰ در مرز ۳۷۰ هزار واحد بود در سال ۹۱ به حدود ۸۰۰ هزار واحد رسید. اما طی سال‌های ۱۳۹۱ به بعد و با ورود اقتصاد به دوران رکود، و همچنین به دلیل سرمایه‌گذاری فراوان صورت گرفته در سال‌های قبل، تمایل فعالان اقتصادی برای ورود به این بخش کاهش پیدا کرده و این عدم تمایل تا زمان حاضر ادامه داشته است. منفی بودن رشد تعداد پروانه‌های ساختمانی صادرشده در مناطق شهری طی سال‌های ۱۳۹۱ و ۱۳۹۲ گویای این امر است. بویژه در شهر تهران تعداد پروانه‌های صادر شده در سال ۱۳۹۲ بیش از ۴۰ درصد نسبت به سال ۱۳۹۰ کاهش پیدا کرده است. البته سال‌های ۱۳۹۱ به بعد خود به دو بازه با ماهیت متفاوت تقسیم می‌شود. با روی کار آمدن دولت یازدهم در میانه‌های سال ۱۳۹۲ و پیگیری سیاست‌های انضباطی، عملاً رژیم سیاست‌گذاری اقتصادی کشور تغییری جدی را تجربه کرد. کاهش نوسانات در سطح اقتصاد کلان و ثبات بخشی به اقتصاد سبب شد تا چشم‌انداز سودآوری در بخش مسکن کاهش یابد. این تغییر چشم‌انداز خود می‌تواند عاملی برای ورود فعالان اقتصاد به دوران جدیدی باشد که در آن مسکن دیگر محل مناسبی برای کسب سود و سرمایه‌گذاری نیست. این امر به خودی خود می‌تواند مثبت تلقی شود، چرا که با کاهش سودآوری در این بخش، امکان ایجاد تخصیص منابع در بخش‌های مولد فراهم می‌شود. اما خطر اصلی اثر سرریز رکود در این بخش و همچنین عدم ساخت و ساز به میزان مورد نیاز برای تامین تقاضای مصرفی خانوار می‌باشد که در این میان دولت باید با سیاست‌گذاری خود از ایجاد هرگونه بحران احتمالی جلوگیری نماید.

در شرایط حاضر از سمت عرضه مسکن این بخش با مشکل جدی ساخت و ساز بیش از اندازه و همچنین خانه‌های خالی فروش نرفته مواجه شده است. از سمت تقاضا نیز به دلیل کاهش قدرت خرید خانوار در نتیجه نرخ تورم دو رقمی و همچنین کاهش

درآمد ناشی از رکود اقتصادی، به نظر می‌رسد با سرمایه‌گذاری مازاد ایجاد شده^۱ در بخش مسکن، تقاضای فعلی پوشش‌دهنده عرضه موجود نباشد و در نتیجه بخش مسکن با مشکل جدی مازاد عرضه مواجه است. همچنین به دلیل پیگیری سیاست‌های انضباط پولی و مالی از سوی دولت یازدهم که به روند کاهنده نرخ تورم و چشم‌انداز کاهنده نرخ تورم انتظاری در اقتصاد ایران منجر شده، تقاضای سفته‌بازی در این بخش محدود شده است. در نتیجه، احتمالاً تحولات بخش مسکن در سالهای ۱۳۹۳ و ۱۳۹۴ اثر مثبتی بر بخش واقعی اقتصاد و خروج از رکود فعلی نخواهد داشت. همچنین سودآوری بخش مسکن طی این سال‌ها و پیگیری سیاست‌های سرکوب مالی در بخش بانکی، سبب شده است تا سودآوری بانک‌ها از محل درآمدهای غیرعملیاتی و غیر واسطه‌گری مالی از قبیل فعالیت در بخش مسکن و بنگاه‌داری تامین شود. در کنار فعالیت بانک‌ها و موسسات پولی در بخش مسکن، مساله دریافت وثایق ملکی در قبال پرداخت وام به مشتریان و آینده قیمتی این وثایق گران‌قیمت، سبب پیوند خوردن مشکلات بخش مسکن و بخش بانکی کشور که خود در تنگنای جدی اعتباردهی و مطالبات غیرجاری قرار دارد شده است. چنین شرایطی می‌تواند بر پیچیدگی‌های خروج از رکود بیفزاید. با توجه به اثرگذاری تحولات این بخش بر بخش واقعی اقتصاد و حساسیت‌های اجتماعی و سیاسی مسکن، باید هدف سیاست‌گذاران اقتصادی کشور کاهش اثرات نامطلوب رکود و تخلیه حباب‌های ایجاد شده در این بخش باشد.

اما در عین حال لازم است بازار مسکن با افق زمانی طولانی مدت‌تر از سال‌های ۱۳۹۳ و ۱۳۹۴ نیز مورد توجه قرار گیرد. به دلیل محدود شدن بعد تقاضای سفته‌بازی مسکن و کاهش تمایل برای ورود به بازار مسکن و انجام ساخت و ساز جدید که نمود بیرونی آن، روند کاهشی پروانه‌های ساختمانی صادر شده است، در یک افق زمانی بلند مدت‌تر و در سال‌های ۱۳۹۵ و ۱۳۹۶، عرضه مسکن کاهش می‌یابد و امکان وقوع جهش قیمتی در این بخش وجود دارد. از سمت تقاضا نیز، با خروج از رکود طی سال‌های ۱۳۹۳ و ۱۳۹۴ و افزایش مجدد درآمد مردم، که سبب بازگشت بخشی از قدرت خرید آن‌ها برای ورود مجدد به بازار مسکن می‌شود، می‌تواند جهش قیمتی در بازار مسکن مشاهده شود. حتی در صورت محدود بودن این افزایش قدرت خرید و در نتیجه، عدم امکان خرید ملک، به دلیل کمبود خانه عرضه شده و در نتیجه جهش قیمتی در بازار مسکن، به نظر می‌رسد بازار اجاره مسکن می‌تواند افزایش در نرخ اجاره‌ها را تجربه کند. چنین شرایطی چه از جهت قیمت ملک و چه از جهت نرخ اجاره، می‌تواند به تشدید مشکلات رفاهی-اجتماعی منجر شود.

جمع‌بندی این گزارش از سمت عرضه مسکن آن است که احتمالاً در دو بخش خانه‌های لوکس و تجاری-در شهرهای بزرگ و به طور خاص در شهر تهران- و همچنین مسکن مهر در برخی مناطق، مازاد ساخت و ساز اتفاق افتاده است. نکته اساسی آن است که مازاد ساخت و ساز ایجاد شده در بخش خانه‌های لوکس و تجاری به دلیل پیوند آن با بخش‌های دیگر اقتصاد نسبت به

^۱ Over-Investment

مازاد ساخت و ساز در بخش مسکن مهر می‌تواند تبعات جدی‌تری داشته باشد. در خصوص گروه اول باید تلاش در جهت تخلیه حباب و عدم بزرگ‌تر شدن حباب و ساخت وساز جدید در این بخش باشد و در خصوص گروه دوم، به نظر می‌رسد به دلیل تعهدات موجود برای دولت، جز اتمام پروژه مسکن مهر و افزایش کیفیت این ساختمان‌ها برای افزایش جذابیت در سمت تقاضا و یا تقویت امکان خرید برای افرادی که قدرت خرید این نوع از مسکن را نیز ندارند، کار بیش‌تری نتوان انجام داد. سرانجام آن که به دلیل همگن نبودن بازار مسکن در کلیه استان‌ها، شواهد نشان می‌دهد که باید به بازار مسکن به صورت منطقه‌ای نگاه کرد و برای هر استان پاسخ جداگانه‌ای ارائه داد. وجود نگاه ملی در بخش مسکن می‌تواند همراه با خطاهای بزرگ باشد.

از سوی دیگر، تأمین مسکن قشر متوسط می‌تواند موضوع هدف‌گذاری بوده و یک راهکار مناسب و کم هزینه برای آن ساخت و ساز در بافت‌های فرسوده شهری است. این هدف‌گذاری می‌تواند نقطه پیوند موضوع مسکن و شهرسازی باشد. ویژگی‌های این نوع هدف‌گذاری عبارتند از: رعایت صرفه نسبت به مقیاس، وجود امکانات شهری، ظرفیت تجاری شدن، عدم اختلال در جریان درآمدی شهرداری‌ها و ایجاد جذابیت برای ورود اعتبارات بانکی. به منظور تجهیز منابع برای گروه‌های هدف دو گزینه سیاست اعتباری و مالی وجود دارد. در اینجا منظور از سیاست اعتباری کلیه اقداماتی است که مبتنی بر عملکرد بازار پول و بدون اتکا به منابع بانک مرکزی امکان اعطای تسهیلات در سمت عرضه و تقاضای مسکن را فراهم می‌کند. در سمت تقاضای مسکن مواردی نظیر رفع محدودیت شورای پول و اعتبار در پرداخت وام خرید مسکن توسط بانک‌های تجاری، تعمیم الگوی اوراق حق تقدم بانک مسکن به دیگر بانک‌ها و هر گونه پیشنهادی که با ارائه الگوی جدید و یا رفع قوانین بازدارنده موجود، منجر به افزایش اعتباردهی به این بخش شود را می‌توان نام برد. در سمت عرضه نیز می‌توان به اعطای تسهیلات ساخت برای احیای بافت‌های فرسوده اشاره کرد. استدلال برخی آن است که ممکن است اتکا به سیاست اعتباری صرف، امکان رفع مشکلات بخش مسکن را نداشته باشد و باید در قالب سیاست مالی منابعی از سوی دولت تجهیز شود. تعیین ردیف بودجه‌ای جداگانه و یا اختصاص بخشی از منابع حاصل از هدفمندسازی یارانه‌ها به بخش مسکن از جمله منابع قابل تعریف در این بخش است. در بخش سیاست مالی باید توجه شود که نباید تعهدی از سوی دولت پذیرفته شود که توان اجرایی شدن آن وجود ندارد و یا اجرایی شدن آن منجر به اتکا به منابع بانک مرکزی شود. دو گزینه مطرح شده در سمت سیاست مالی منوط به نهایی شدن ارقام اولیه بودجه سال ۱۳۹۴ و شکل‌گیری فرآیند تصمیم‌گیری در خصوص بندهای بودجه و سیاست دولت برای ادامه هدفمندسازی یارانه‌ها است. البته شایان توجه است که دولت در بودجه عمومی اولویت‌هایی دارد که رفع بحران کمبود منابع در حوزه‌های اجتماعی مانند آموزش و سلامت از یک طرف و تامین زیر بناها مانند حمل و نقل از طرف دیگر در راس آن‌ها قرار دارند و لذا اولویت تخصیص منابع از بودجه عمومی برای تامین مسکن محل تامل است.

فهرست مطالب

شماره	عنوان	صفحه
۱	مقدمه	۱
۲	۱- سناریوهای قابل تعریف در بخش مسکن	۲
۴	۲- مسکن و ویژگی‌های آن	۴
۵	۳- مسکن در اقتصاد ایران	۵
۵	۳-۱- تحولات جمعیتی	۵
۶	۳-۲- تحولات خانوار و بنگاه	۶
۹	۳-۳- تحولات ساخت و ساز	۹
۱۱	۳-۴- شکل‌گیری حباب قیمتی	۱۱
۱۴	۳-۵- دوران انضباط پولی و مالی	۱۴
۱۶	۳-۶- وضعیت فعلی بازار مسکن	۱۶
۱۸	۳-۷- نتیجه‌گیری	۱۸
۱۸	۴- سیاست‌گذاری مسکن	۱۸
۱۸	۴-۱- پرسش‌های قابل طرح	۱۸
۲۵	۴-۲- تحلیل سمت عرضه و تقاضای مسکن	۲۵
۲۹	۵- جمع‌بندی و نتیجه‌گیری	۲۹
۳۲	منابع	۳۲

فهرست نمودارها

شماره	عنوان	صفحه
۶	نمودار ۱: متوسط سهم هزینه ناخالص سالانه یک خانوار شهری برای مسکن طی سال‌های ۱۳۷۱ الی ۱۳۹۲ (درصد)	۶
۷	نمودار ۲: توزیع خانوارهای شهری بر حسب نحوه تصرف مسکن طی سال‌های ۱۳۷۱ الی ۱۳۹۲ (درصد)	۷
۸	نمودار ۳: توزیع افراد شاغل خانوارهای شهری بر حسب رشته فعالیت محل کار طی سال‌های ۱۳۷۱ الی ۱۳۹۲ (درصد)	۸

۸	نمودار ۴: سهم ساختمان در تشکیل سرمایه ناخالص طی سال‌های ۱۳۶۰ الی ۱۳۹۲ (درصد)
۹	نمودار ۵: واحدهای مسکونی تکمیل شده توسط بخش خصوصی در مناطق شهری طی سال‌های ۱۳۷۰ الی ۱۳۹۲ (دستگاه)
۱۰	نمودار ۶: ساختمان‌های شروع شده و تکمیل شده توسط بخش خصوصی در مناطق شهری طی سال‌های ۱۳۷۰ الی ۱۳۹۲ (دستگاه)
۱۰	نمودار ۷: روند تحولات متوسط زمین هر واحد مسکونی در نقاط شهری کشور طی سال‌های ۱۳۸۰ الی ۱۳۹۱ (متر مربع)
۱۱	نمودار ۸: سهم انبوه‌سازی مسکن (سه طبقه و بیش‌تر) در مناطق شهری طی سال‌های ۱۳۸۰ الی ۱۳۹۰ (درصد)
۱۳	نمودار ۹: متوسط قیمت زمین و آپارتمان در شهر تهران طی سال‌های ۱۳۷۱ الی ۱۳۹۲
۱۳	نمودار ۱۰: سرمایه‌گذاری بخش خصوصی در ساختمان‌های جدید مناطق شهری طی سال‌های ۱۳۷۱ الی ۱۳۹۲
۱۴	نمودار ۱۱: روند تحولات نرخ تورم طی ماه‌های اخیر
۱۵	نمودار ۱۲: عملکرد پروانه‌های ساختمانی صادر شده از سوی شهرداری‌های مناطق شهری طی سال‌های ۱۳۷۰ الی ۱۳۹۲ (فقره)
۱۷	نمودار ۱۳: متوسط ماهانه قیمت یک متر مربع واحد مسکونی آپارتمانی در شهر تهران طی سال‌های ۱۳۹۰ الی ۱۳۹۲
۱۷	نمودار ۱۴: تعداد ماهانه معاملات واحد مسکونی آپارتمانی در شهر تهران طی سال‌های ۱۳۹۰ الی ۱۳۹۲
۲۱	نمودار ۱۵: روند ساخت و ساز مناطق شهری بر حسب زیربنا (هزار متر مربع)
۲۲	نمودار ۱۶: روند ساخت و ساز در شهر تهران بر حسب زیربنا (هزار متر مربع)
۲۳	نمودار ۱۷: تحولات قیمتی یک متر آپارتمان در شهر تهران در ۲۲ سال گذشته
۲۴	نمودار ۱۸: تحولات قیمتی یک متر زمین در شهر تهران در ۲۲ سال گذشته
۲۴	نمودار ۱۹: توزیع تعداد واحدهای مسکونی پیش‌بینی شده در پروانه‌های صادره در مناطق تهران

فهرست جدول‌ها

شماره	عنوان
صفحه	
۴	جدول ۱: تحلیل اجزای عرضه و تقاضای مسکن
۵	جدول ۲: تحولاتی جمعیتی ایران طی سه سرشماری اخیر
۱۹	جدول ۳: سرمایه‌گذاری بخش خصوصی در ساختمان‌های جدید مناطق شهری به تفکیک مراحل ساخت و توزیع جغرافیایی طی سال‌های ۱۳۸۹ الی ۱۳۹۲ (میلیارد ریال)

۲۰	جدول ۴: عملکرد پروانه‌های ساختمانی صادر شده از سوی شهرداری‌های مناطق شهری به تفکیک توزیع جغرافیایی طی سال‌های ۱۳۷۰ الی ۱۳۹۲ (فقره)
۲۶	جدول ۵: تحلیل سمت تقاضای بازار مسکن
۲۶	جدول ۶: تحلیل مسکن گران قیمت و تجاری
۲۷	جدول ۷: تحلیل مسکن قشر کم درآمد
۲۸	جدول ۸: تحلیل مسکن قشر متوسط

مقدمه:

بخش مسکن از اولین روزهای روی کار آمدن دولت یازدهم بعنوان یکی از موضوعات پرچالش مطرح بوده است. مسکن مهر و نحوه تامین مالی آن شاید جزو اولین موضوعاتی بود که در این حوزه مطرح شد. در پاسخ به اصلاح شیوه جاری اجرای طرح مسکن مهر، در نخستین گام اتکا این پروژه بر منابع بانک مرکزی قطع و ایده‌ای با عنوان مسکن حمایتی و مسکن اجتماعی از سوی وزارت راه و شهرسازی ارائه شد. گسترش بازار رهن و افزایش توان مالی خانوار از طریق صندوق‌های پس انداز از دیگر طرح‌های ارائه شده از سوی وزارت راه و شهرسازی بود تا بتواند کمکی برای خانه‌دار شدن مردم باشد. مساله خروج غیرتورمی از رکود و انتخاب بخش مسکن به عنوان یک پیشران خروج از رکود دیگر موضوعی است که در این دوره به آن پرداخته شد و در مقابل با واکنش‌های متفاوتی از سوی صاحب نظران مواجه شد. همچنین، برخی موضوعات شهرسازی نظیر توسعه شهرهای موجود، ایجاد شهرهای جدید، انگیزه درآمدی شهرداری‌ها و فروش تراکم و همچنین اصلاح بافت‌های فرسوده جزو دیگر موارد مطرح شده و بدون پاسخ مشخص در این دوره بوده است. به نظر می‌رسد که در شرایط فعلی انباشتی از موضوعات مرتبط با بخش مسکن در کشور وجود دارد که دولت باید سیاست خود در مورد هر یک از آنها را مشخص نماید. مجموعه این موضوعات را می‌توان در قالب دو سرفصل مسکن و شهرسازی دسته‌بندی کرد. نگاه غالب این گزارش معطوف به سرفصل اول است، اما باید توجه داشت که موضوعات سرفصل دوم به خودی خود می‌تواند مهم و تحولات آن به صورت غیرمستقیم بر تحولات بخش مسکن اثرگذار باشد.

مسکن به عنوان یکی از مهم‌ترین و اساسی‌ترین نیازهای بشر، همواره یکی از اولویت‌های درجه اول دولت‌ها و سیاست‌گذاران اقتصادی بوده است. بخش مسکن به دلیل ارتباطات پسین و پیشین^۱ قوی با سایر بخش‌های اقتصادی به عنوان یکی از بخش‌های محرک رشد اقتصادی در کشور مطرح بوده و هرگونه تحرک تولید در این بخش زمینه‌ساز رشد تولید و اشتغال در سایر بخش‌های وابسته می‌شود. حال سوال اساسی اینست که آیا بخش مسکن در شرایط موجود می‌تواند محرکی برای خروج از رکود باشد؟ چه

^۱ Backward and Forward Linkages

تنگناهایی در این بخش وجود دارد و چه چشم‌اندازی در افق سال‌های ۱۳۹۳ و ۱۳۹۴ برای این بخش می‌توان انتظار داشت؟ در صورت منفی بودن جواب و عدم توجه به این بخش از سوی سیاست‌گذاران، با تداوم روندهای موجود چه پیش‌بینی‌هایی برای افق بلندمدت‌تر در این بخش وجود دارد؟ برای بررسی دقیق‌تر موضوع، گزارش در چهار بخش تنظیم شده است. در بخش اول سناریوهای قابل تعریف در بخش مسکن ارائه شده است. در بخش دوم برخی ویژگی‌های مهم مسکن ارائه می‌شود، هدف از نگارش این بخش پیوند دادن ویژگی‌های مسکن و آنچه در اقتصاد ایران رخ داده و پل زدن به تحولات آتی بازار مسکن است. در بخش سوم به بررسی بازار مسکن در اقتصاد ایران پرداخته می‌شود و سرانجام در بخش چهارم چشم‌اندازی از بازار مسکن طی سال‌های ۱۳۹۳ و ۱۳۹۴ ارائه خواهد شد.

۱- سناریوهای قابل تعریف در بخش مسکن

بخش مسکن به دلیل ارتباطات پسین و پیشین^۱ قوی با سایر بخش‌های اقتصادی به عنوان یکی از بخش‌های محرک رشد اقتصادی در کشور مطرح بوده و هرگونه تحرک تولید در این بخش زمینه‌ساز رشد تولید و اشتغال در سایر بخش‌های وابسته می‌شود. بر همین اساس نیز در مجموعه سیاست‌های خروج از رکود اقتصادی، بخش مسکن به عنوان یکی از پیشران‌های اثرگذار بر خروج از رکود، مبنای سیاست‌گذاری ویژه‌ای قرار گرفته است. نکته مهمی که در بسته خروج از رکود بر آن تاکید ویژه شده آن است که برای سیاست‌گذاری برای خروج پایدار و غیرتورمی از رکود، ارائه راهکارهای ایجاد رونق تولید در بخش مسکن نیز با توجه به هدف ایجاد رونق غیرتورمی تدوین و نهایی شده است. بر این اساس یکی از معیارهای اصلی دولت برای سیاست‌گذاری در بخش مسکن، عدم اثرگذاری تامین منابع مالی این سیاست‌ها بر افزایش پایه پولی بوده است. پس از تعیین بخش مسکن به عنوان پیشران خروج از رکود از سوی دولت، کارشناسان این بخش در پی پاسخ به این پرسش برآمدند که آیا بخش مسکن در حال حاضر می‌تواند محرکی برای خروج از رکود باشد؟ چه تنگناهایی در این بخش وجود دارد و چه چشم‌اندازی در افق سال‌های ۱۳۹۳ و ۱۳۹۴ برای این بخش می‌توان انتظار داشت؟ با جمع‌بندی نظرات موجود، به نظر می‌رسد سه نوع نگاه و تحلیل در خصوص بخش مسکن وجود دارد. **نگاه اول** بر این باور است که با تمرکز بر بخش مسکن و اعطای تسهیلات خرید مسکن، تقاضا برای مسکن شکل گرفته و به تبع آن ساخت و ساز جدید رونق خواهد گرفت و این خود می‌تواند موتور برای حرکت صنایع فراوان وابسته به مسکن باشد، که با چنین تحلیلی بخش مسکن به عنوان پیشران خروج از رکود برگزیده شده است.

در **نگاه دوم**، به دلیل فراهم شدن زمینه سوداگری در بخش مسکن بعد از وفور درآمدهای نفتی در میانه‌های دهه ۸۰ شمسی، طی سال‌های اخیر تمایل زیادی برای ورود به این بخش و انجام ساخت و ساز جدید ایجاد شده است. به نظر می‌رسد که به صورت عمومی از سمت عرضه مسکن این بخش با مشکل جدی ساخت و ساز بیش از اندازه و همچنین خانه‌های خالی فروش نرفته مواجه شده است. از سمت تقاضا نیز به دلیل کاهش قدرت خرید خانوار در نتیجه ی نرخ تورم دو رقمی و همچنین کاهش درآمد ناشی از رکود اقتصادی، به نظر می‌رسد با سرمایه‌گذاری مازاد ایجادشده^۲ در بخش مسکن، تقاضای فعلی پوشش‌دهنده عرضه موجود نباشد و در نتیجه بخش مسکن با مشکل جدی مازاد عرضه مواجه است. همچنین به دلیل پیگیری سیاست‌های انضباط پولی و مالی از سوی

^۱ Backward and Forward Linkages

^۲ Over-Investment

دولت یازدهم که به روند کاهنده نرخ تورم و چشم‌انداز کاهنده نرخ تورم انتظاری در اقتصاد ایران منجر شده، تقاضای سفته‌بازی در این بخش بسیار محدود شده است. در نتیجه به نظر می‌رسد که تحولات بخش مسکن اثرگذاری مثبتی بر بخش واقعی اقتصاد و خروج از رکود فعلی نخواهد داشت. همچنین سودآوری بخش مسکن طی این سال‌ها و پیگیری سیاست‌های سرکوب مالی در بخش بانکی، سبب شده تا سودآوری بانک‌ها از محل درآمدهای غیرعملیاتی و غیر واسطه‌گری مالی و از طریق فعالیت در بخش مسکن و بنگاه‌داری تامین شود. در کنار فعالیت بانک‌ها و موسسات پولی در بخش مسکن، مساله دریافت وثایق ملکی در قبال پرداخت وام به مشتریان و آینده قیمتی این وثایق گران‌قیمت، سبب پیوند خوردن مشکلات بخش مسکن و بخش بانکی کشور شده است. بخش بانکی که خود در تنگنای جدی اعتباردهی و مطالبات غیرجاری قرار دارد. چنین شرایطی می‌تواند بر پیچیدگی‌های خروج از رکود بیفزاید. با توجه به اثرگذاری تحولات این بخش بر بخش واقعی اقتصاد و حساسیت‌های اجتماعی و سیاسی مسکن، باید هدف سیاست‌گذاران اقتصادی کشور کاهش اثرات نامطلوب رکود و تخلیه حباب‌های ایجاد شده در این بخش باشد.

در **نگاه سوم**، بازار مسکن با افق زمانی طولانی مدت‌تر از سال‌های ۱۳۹۳ و ۱۳۹۴ مورد توجه قرار گرفته است. بر اساس این تحلیل، به دلیل محدود شدن بعد تقاضای سفته‌بازی مسکن و کاهش تمایل برای ورود به بازار مسکن و انجام ساخت و ساز جدید که نمود بیرونی آن، روند کاهشی پروانه‌های ساختمانی صادر شده است، در یک افق زمانی بلند مدت‌تر و در سال‌های ۱۳۹۵ و ۱۳۹۶، عرضه مسکن کاهش می‌یابد و امکان وقوع جهش قیمتی در این بخش وجود دارد. از سمت تقاضا نیز، با خروج از رکود طی سال‌های ۱۳۹۳ و ۱۳۹۴ و افزایش مجدد درآمد مردم، که سبب بازگشت بخشی از قدرت خرید آن‌ها برای ورود مجدد به بازار مسکن می‌شود، می‌تواند جهش قیمتی در بازار مسکن مشاهده شود. حتی در صورت محدود بودن این افزایش قدرت خرید و در نتیجه، عدم امکان خرید ملک، به دلیل کمبود خانه عرضه شده و در نتیجه جهش قیمتی در بازار مسکن، به نظر می‌رسد بازار اجاره مسکن می‌تواند افزایش قابل توجه در نرخ اجاره‌ها را تجربه کند. چنین شرایطی چه از جهت قیمت ملک و چه از جهت نرخ اجاره، می‌تواند به مشکلات رفاهی-اجتماعی منجر شود.

سوال اساسی آن است که با توجه به نقاط اشتراک و اختلاف نگاه‌های موجود، آیا امکان دستیابی به یک راه حل مشترک که تامین‌کننده هدف کوتاه مدت‌تر پیشران بودن این بخش برای خروج از رکود باشد و در عین حال هدف بلند مدت‌تر تعادل در این بازار را تامین نماید وجود دارد؟! طبیعتاً چنین راهکاری انتخاب اول سیاست‌گذار خواهد بود. یک مرحله پایین‌تر، ممکن است به این نتیجه رسیده شود که بین این دو هدف، بده-بستان وجود دارد و برای رسیدن به یکی باید دیگری را فدا کرد. تحت این شرایط باید به این پرسش پاسخ داده شود که کدام هدف باید در اولویت قرار گیرد؟ برای چنین کاری ضروری است که دست به دسته‌بندی سمت عرضه و تقاضای مسکن زد، چرا که گروه‌های تشکیل دهنده سمت عرضه و سمت تقاضای بازار مسکن لزوماً همگن نمی‌باشند. یک روش پیشنهادی برای انجام چنین کاری آن است که تقاضا از دو بعد مصرفی و سوداگرانه و سمت عرضه به تفکیک گروه مخاطب مسکن مورد بررسی قرار گیرد. نکته مهم دیگر آن است که باید به مساله جغرافیا در تحلیل مسکن، توجه ویژه شود. جغرافیا بدین معنی که شرایط و اقتضات شهرهای بزرگ بسیار متفاوت از شهرهای دیگر کشور است. چنین دسته‌بندی در جدول ۱ ارائه شده است.

جدول ۱: تحلیل اجزای عرضه و تقاضای مسکن

عرضه	تقاضا
مسکن گران قیمت (در شهرهای بزرگ)	مصرفی
ساختمان های تجاری در مقیاس بزرگ	سفته بازی
مسکن قشر کم درآمد	
مسکن قشر متوسط	

جغرافیا

برای تحلیل بهتر این جدول در ادامه برخی آمارها و تحولات مسکن مورد بررسی قرار می گیرد و سرانجام پاسخی به هر یک از مولفه های جدول فوق ارائه می شود.

۲- مسکن و ویژگی های آن

هدف از نگارش این بخش آن است که تصویری از چرایی اهمیت و حساسیت مسکن در نگاه سیاست گذاران اقتصادی کشور ترسیم شود. تلاش شده است برای جلوگیری از طولانی شدن مطلب، به آن دسته از ویژگی ها پرداخته شود که در بخش های سوم و چهارم این گزارش مورد استفاده قرار می گیرد. در این بخش ویژگی های ضروری بودن، بعد سرمایه ای داشتن، گردش اطلاعات در بازار و کم کششی بودن عرضه انبارهای مسکن بررسی می شوند.

اولین موضوعی که مسکن را از بسیاری از کالاها متمایز می کند حیاتی و ضروری بودن آن است. مسکن کالایی ضروری و فاقد جانشین بوده و تقاضای آن روند با ثباتی دارد. هر فرد برای ادامه زندگی نیاز به سرپناه دارد و این نیاز را نمی تواند از طریق کالای دیگری جبران نماید. همچنین مسکن از نظر ارزش و نگرش اقتصادی با بسیاری از کالاها تفاوت دارد، چرا که علاوه بر انگیزه مصرفی، جنبه سرمایه ای نیز برای آن قابل تعریف است و خانوار به خرید مسکن به عنوان نوعی پس انداز نگاه کند. این تمایل به مالکیت مسکن به عنوان یکی از مهم ترین سرمایه گذاری های خانوار، در گرو انباشت ثروت فراوان و یا در معرض بدهی زیاد قرار گرفتن است. این شرایط می تواند خانوار را در معرض ریسک های اقتصادی و اجتماعی فراوانی قرار دهد. به معنای دیگر، ورود اقتصاد به دوره رکود و رونق و ایجاد اختلال در جریان درآمدی خانوار می تواند قدرت خرید خانوار برای خرید مسکن را تحت تاثیر و از سوی دیگر تصمیم گیری سازندگان برای عرضه مسکن را دستخوش تغییر قرار دهد.

یکی از ویژگی های مهمی که می تواند در بازار مسکن وجود داشته باشد، عدم شفافیت و اختلال در جریان آزاد اطلاعات است. نبود جریان شفاف و صحیح اطلاعات مربوط به قیمت انواع ساختمان، نوع مصالح به کار رفته در ساختمان، میزان بالقوه متقاضیان و عرضه کنندگان مسکن از جمله مواردی هستند که می تواند تعادل بازار را بر هم زند. نتیجه آن که بازار مسکن می تواند شاهد کاهش در سطح مطلوبیت مصرف کنندگان، سود تولید کنندگان، رفاه اجتماعی و تحت شرایطی، ایجاد حباب قیمتی باشد.

توانایی کم عرضه‌کنندگان برای پاسخ سریع به نوسانات تقاضای مسکن از دیگر ویژگی‌های خاص بخش مسکن است. در لحظه‌ای که تقاضا برای مسکن افزایش می‌یابد مدتی زمان نیاز است تا مسکن جدید ساخته و آماده بهره‌برداری شود. در نتیجه تولیدکنندگان قادر به پاسخگویی همزمان به افزایش ناگهانی تقاضا نمی‌باشند. لذا در این بازار منحنی انباشت ساختمان‌های مسکونی در کوتاه مدت نسبت به قیمت بی‌کشش است. بی‌کششی عرضه مسکن نسبت به قیمت در کوتاه مدت سبب می‌شود که در این بازار تقاضا نقش بیش‌تری در تعیین قیمت مسکن داشته باشد. روی دیگر سکه نیز آن است که در صورت ساخت مسکن، امکان تعدیل از سمت انباره مسکن-تبدیل و یا از بین بردن آن به صورت آن چیزی که برای سایر کالاها ممکن است- وجود ندارد. نبود متقاضی برای مسکن، قیمت مسکن را کاهش خواهد داد و به تولیدکنندگان سیگنال می‌دهد که باید ساخت و ساز بیش‌تر را متوقف نمایند.

۳- مسکن در اقتصاد ایران

در این بخش تلاش شده است به صورت خلاصه عملکرد آماری بخش مسکن مورد بررسی قرار گیرد. ابتدا تحولات جمعیتی، سپس تحولات خانوار و بنگاه‌ها، بعد از آن روند ساخت و ساز در این بخش، سپس شکل‌گیری حباب قیمتی و تمایل شدید برای ورود به بخش مسکن طی سال‌های اخیر و سرانجام با ورود به بحث دوران پیگیری انضباط پولی و مالی، وضعیت فعلی بخش مسکن مورد بررسی قرار خواهد گرفت.

۱-۳- تحولات جمعیتی

از منظر جمعیتی، ایران تحولات بسیار پرنوسانی را تجربه کرده است. طی سال‌های دهه ۶۰ شمسی روند کنترل جمعیتی که پیش از انقلاب و از دهه ۴۰ آغاز شده بود کنار گذاشته شد و جمعیت کشوری که در سال ۱۳۵۵ با نرخ ۲,۷ درصد رشد می‌کرد در سال ۱۳۶۵ با نرخ رشد ۳,۹ درصدی مواجه شد. در دهه ۷۰ شمسی با پیگیری سیاست‌های کنترل جمعیت، نرخ رشد جمعیت کشور یک روند مستمر کاهشی را تجربه کرد تا جایی که در سال ۱۳۹۲ این رقم در مرز ۱,۲ درصد قرار گرفته است.

جدول ۲: تحولاتی جمعیتی ایران طی سه سرشماری اخیر

	۱۳۹۰	۱۳۸۵	۱۳۷۵
جمعیت کل کشور	۷۵,۱۴۹,۶۶۹	۷۰,۴۹۵,۷۸۲	۶۰,۰۵۵,۴۸۸
تعداد خانوار	۲۱,۱۸۵,۶۴۷	۱۷,۵۰۱,۷۷۱	۱۲,۳۹۸,۲۳۵
واحد مسکونی	۱۹,۹۵۴,۷۰۸	۱۵,۸۵۹,۹۲۶	۱۰,۷۷۰,۱۱۲
نسبت واحد مسکونی به خانوار	۰,۹۴	۰,۹۱	۰,۸۸
بعد خانوار	۳,۵	۴,۰۳	۴,۸۴
تراکم نفر در واحد مسکونی	۳,۸	۴,۴	۵
توزیع خانورهای تک‌نفره از کل خانوار کشور (درصد)	۷,۱	۵,۲	۴,۴۲

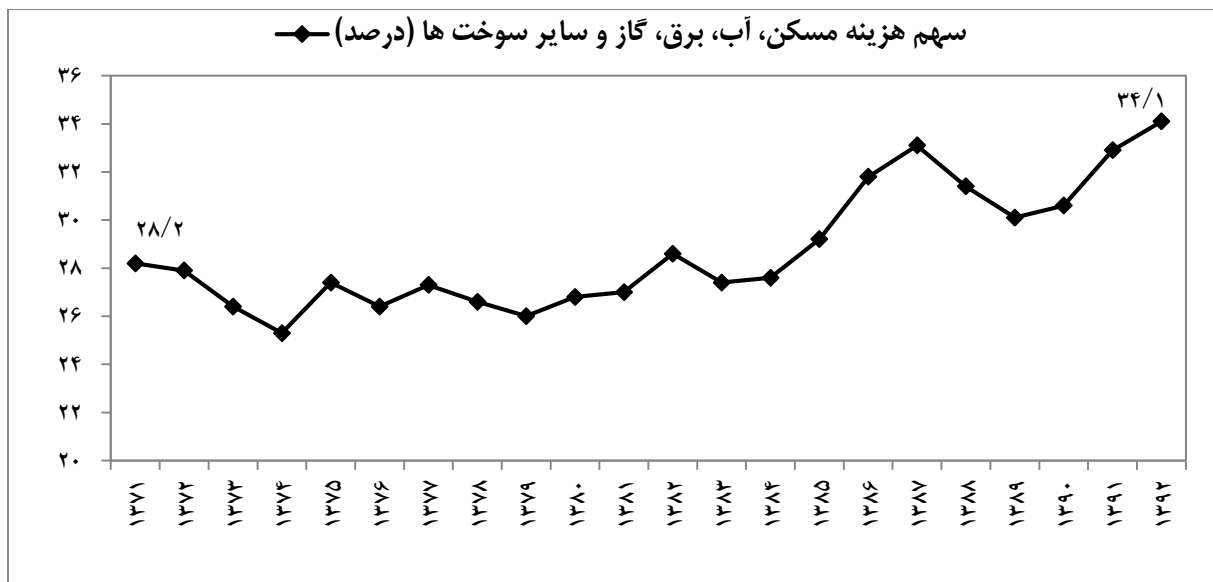
منبع: وزارت راه و شهرسازی: معاونت مسکن و ساختمان و مرکز آمار ایران: سرشماری عمومی نفوس و مسکن

بر اساس آمار و رقام موجود در جدول ۲، با وجود کاهش نرخ رشد جمعیت که می‌تواند تقاضا برای مسکن را کاهش دهد، تعداد خانوار و سهم خانوار تک نفره در حال افزایش و بعد خانوار و تراکم نفر در واحد مسکونی در حال کاهش است. این بدان معنی است که در کنار کاهش رشد جمعیت که نقش مهمی در کاهش بعد خانوار دارد، طی سال‌های اخیر تغییر و تحولات اجتماعی و فرهنگی زیادی نظیر تمایل برای مستقل شدن از خانواده و گسترش زندگی دانشجویی و مجردی، نیاز به خانه جداگانه را افزایش داده است. نکته مهم دیگر آن که تعداد واحد مسکونی به تعداد خانوار در یک روند افزایشی در سال ۱۳۹۰ به مرز ۰٫۹۴ رسیده است که به معنی نزدیک شدن تعداد خانوار و تعداد واحد مسکونی به یکدیگر است.

۲-۳- تحولات خانوار و بنگاه

با نگاهی اجمالی به داده‌های بودجه خانوار طی سال‌های اخیر، آنچه به صورت جدی خودنمایی می‌کند سهم با ثبات و نسبتا بالای هزینه مسکن در سمت هزینه‌های خانوار است. بر اساس اطلاعات موجود در نمودار ۱، هزینه‌های مسکن در مناطق شهری^۱ طی دو دهه اخیر با یک روند مثبت و با شیب ملایم سهم خود را از کل هزینه‌های خانوار افزایش داده است و این سهم که در دهه ۷۰ در ارقامی کمتر از ۳۰ درصد نوسان می‌کرده است، در دهه ۹۰ به رقمی بیش‌تر از ۳۰ درصد رسیده است.^۲ روند افزایشی سهم هزینه مسکن از هزینه‌های خانوار-با توجه به تعریفی که در پاورقی به آن اشاره شد- به خوبی می‌تواند بیانگر هزینه فرصت مسکن در اقتصاد ایران باشد. همچنین بر اساس نمودار ۲، سهم مسکن اجاره‌ای در طی زمان در حال افزایش بوده است.

نمودار ۱: متوسط سهم هزینه ناخالص سالانه یک خانوار شهری برای مسکن طی سال‌های ۱۳۷۱ الی ۱۳۹۲ (درصد)

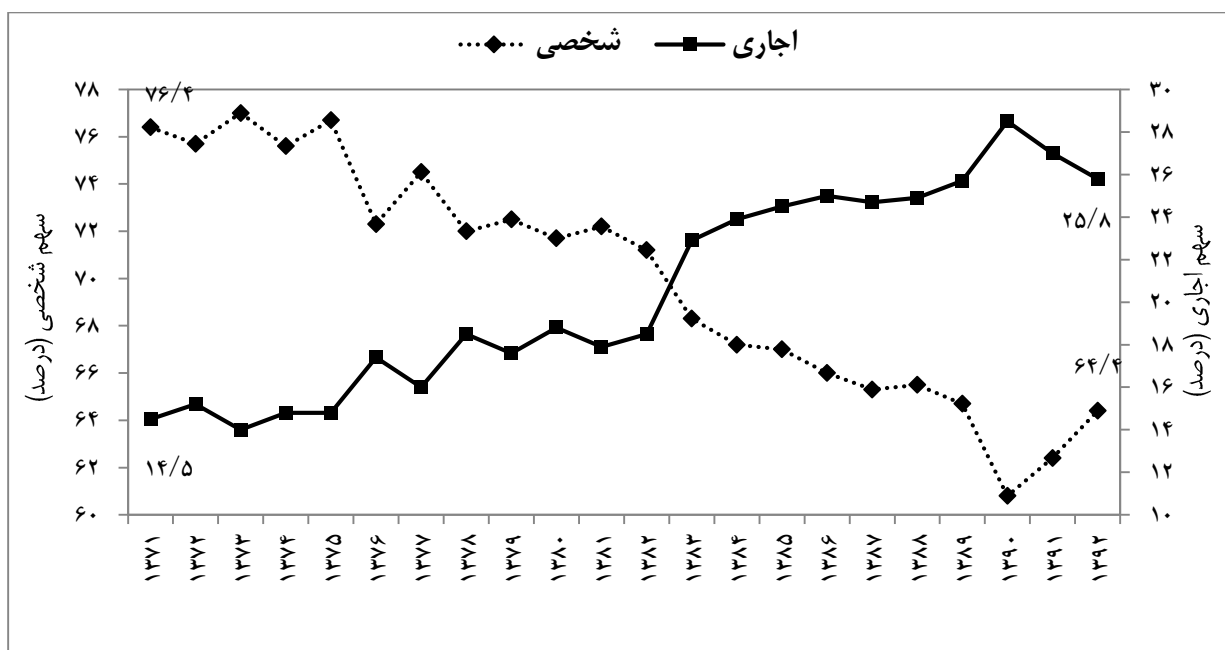


منبع: بانک مرکزی ج.ا.ا / نتایج بررسی بودجه خانوار در مناطق شهری ایران طی سال‌های مختلف

۱ در هزینه‌های خانوار مندرج در بودجه خانوار، رقم هزینه‌های مسکن شامل اجاره پرداختی توسط خانوارهای اجاره نشین، ارزش اجاره احتسابی خانوارهای مالک مسکن شخصی و سایر موارد نظیر خانه‌های سازمانی و خانه‌های رایگان است.

۲ ذکر این نکته ضروری است که این عدد متوسط کل کشور است و این ارقام بر حسب دهک‌های درآمدی و محل سکونت متغیر خواهد بود.

نمودار ۲: توزیع خانوارهای شهری بر حسب نحوه تصرف مسکن طی سالهای ۱۳۷۱ الی ۱۳۹۲ (درصد)

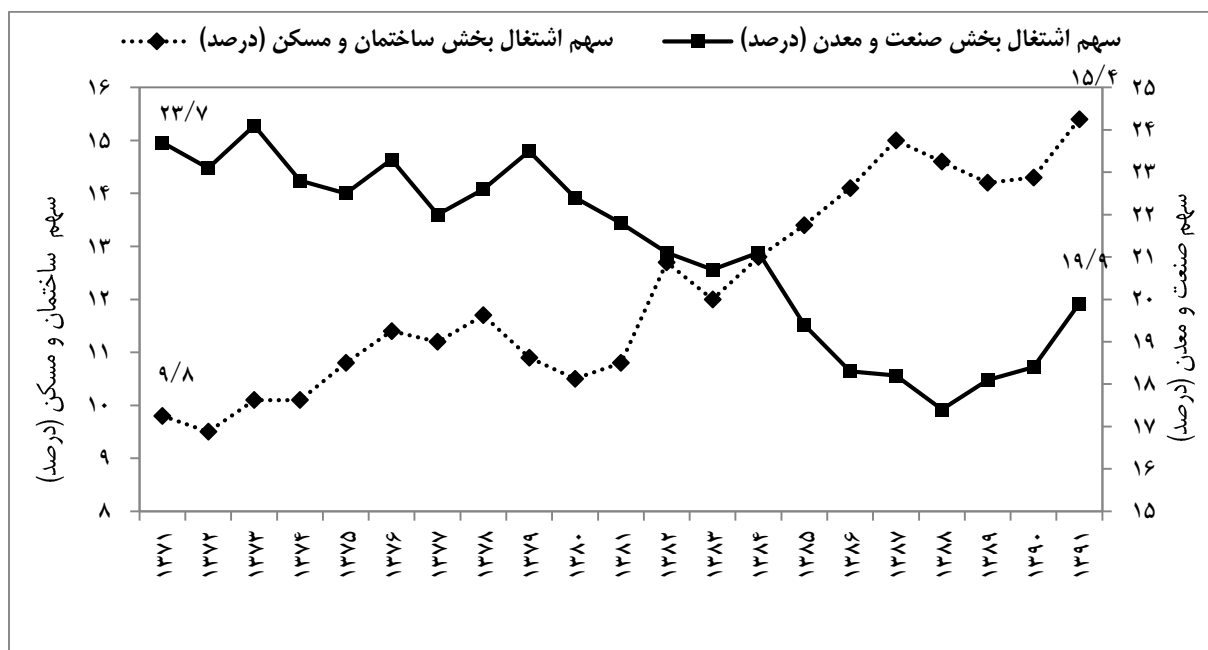


منبع: بانک مرکزی ج.ا.ا / نتایج بررسی بودجه خانوار در مناطق شهری ایران طی سالهای مختلف

اگر از سمت بنگاه‌ها به موضوع نگاه شود، بخش مسکن و ساختمان سهم قابل توجه و بالایی در اشتغال‌زایی ایجاد شده طی سال‌های اخیر داشته است. بر اساس اطلاعات موجود در نمودار ۳، در مناطق شهری سهم اشتغال ایجاد شده ناشی از فعالیت مسکن و ساختمان در طی دو دهه اخیر با یک **روند مثبت و با شیب ملایم** افزایش داشته است. نکته جالب توجه این نمودار آن است که در طی زمان مسکن و ساختمان توانسته است سهم خود را از اشتغال افزایش دهد و در سمت مقابل صنعت و معدن روندی عکس را طی کرده است و رفته رفته از سهم آن کاسته شده است.

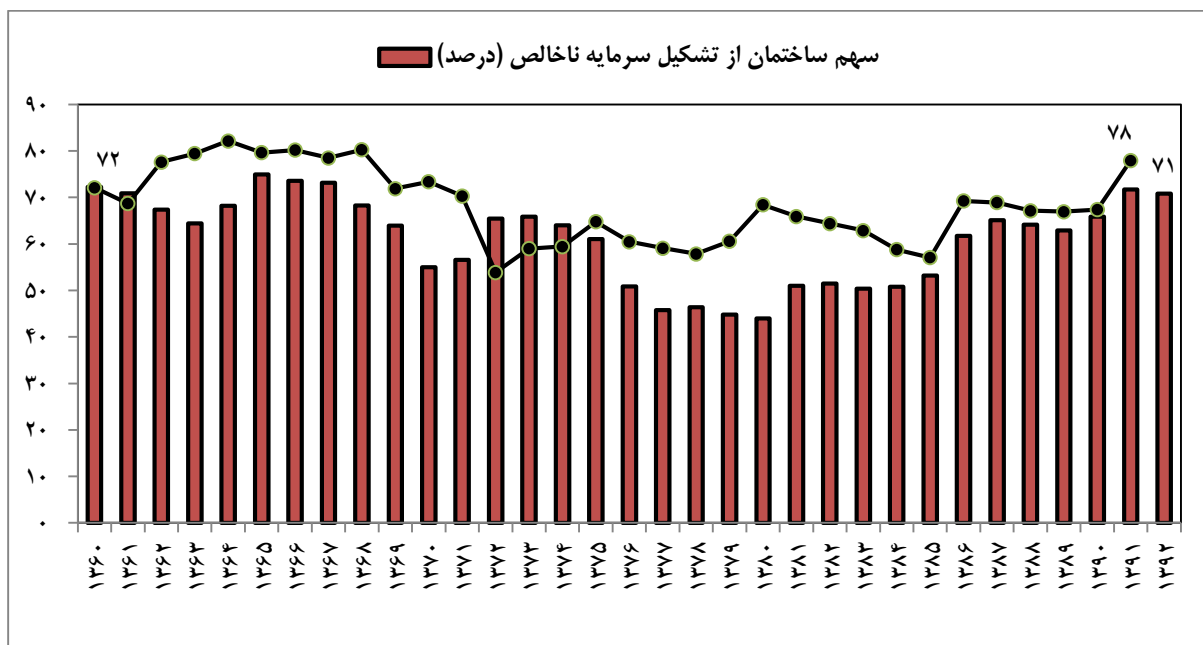
آنچه در خصوص نمودار ۳ می‌توان بیان کرد آن است که بخش مسکن و ساختمان در اقتصاد ایران دارای جذابیت فراوانی است و تمایل به ورود ساخت و ساز در این بخش نیاز به نیروی کار دارد. افزایش سهم اشتغال این بخش به خوبی این موضوع را تأیید می‌کند. همچنین به دلیل سازوکار بیماری‌های هلندی، رفته رفته سهم اشتغال بخش صنعت و معدن به عنوان تولیدکننده کالای قابل تجارت کاسته شده و بر اشتغال بخش مسکن به عنوان تولیدکننده کالای غیرقابل تجارت افزوده شده است. نکته مهمی که این امر را تسهیل می‌کند آن است که شاغلین بخش مسکن دارای سطح تحصیلات بالایی نمی‌باشند و این موضوع خود تسهیل‌کننده ورود نیروی کار به این بخش است. به طور مثال، بر اساس اطلاعات بودجه خانوار سال ۱۳۹۱ بانک مرکزی، توزیع اشتغال ۱۵,۴ درصدی شاغلین بخش مسکن و ساختمان برای افراد بی‌سواد، با توانایی خواندن و نوشتن، تحصیلات ابتدایی، تحصیلات راهنمایی و متوسطه و تحصیلات دانشگاهی به ترتیب ۱,۶، ۰,۴، ۳,۵، ۷,۷ و ۲,۲ درصد بوده است. نتیجه چنین شرایط آن بوده است که بخش بزرگی از تشکیل سرمایه ناخالص سالیانه کشور در بخش ساختمان شکل گرفته است که بخش خصوصی سهم بزرگی در این تشکیل سرمایه ایفا می‌کند. (نمودار ۴)

نمودار ۳: توزیع افراد شاغل خانوارهای شهری بر حسب رشته فعالیت محل کار طی سالهای ۱۳۷۱ الی ۱۳۹۲ (درصد)



منبع: بانک مرکزی ج.ا.ا. / نتایج بررسی بودجه خانوار در مناطق شهری ایران طی سالهای مختلف

نمودار ۴: سهم ساختمان در تشکیل سرمایه ناخالص طی سالهای ۱۳۶۰ الی ۱۳۹۲ (درصد)



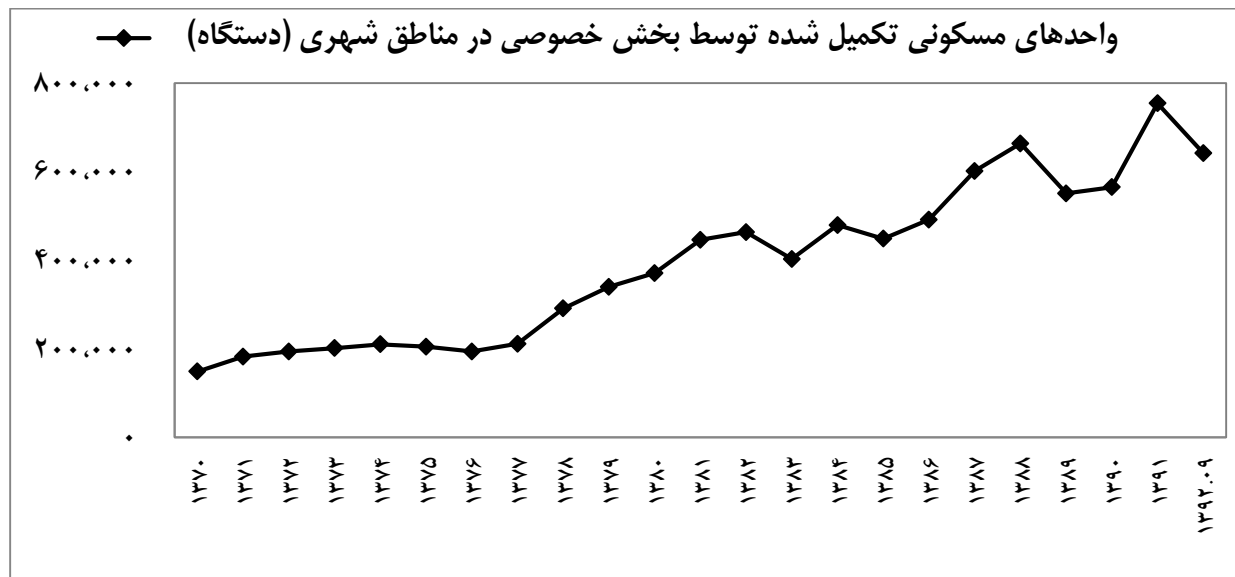
منبع: بانک مرکزی ج.ا.ا. / حسابهای ملی سالیانه

۳-۳- تحولات ساخت و ساز

در این بخش تلاش می‌شود روند ساخت و ساز در بازار مسکن مورد بررسی قرار گیرد. در نمودار ۵، روند ساخت و ساز واحدهای مسکونی تکمیل شده توسط بخش خصوصی در مناطق شهری ارائه شده است. بر اساس نمودار ۵، تعداد واحدهای مسکونی تکمیل شده که در سال ۱۳۷۰ در مرز ۱۴۸ هزار واحد مسکونی بوده است با یک روند شتابان در ابتدای دهه ۸۰ در مرز ۳۷۰ هزار واحد مسکونی و با ورود به دهه ۹۰ در مرز ۵۶۴ هزار واحد قرار گرفته است. بخشی از این رشد شتابان به خاطر جذابیت این بخش و در نتیجه انبوه‌سازی مسکن در سمت عرضه و بخشی دیگر در پاسخ به تقاضای ناشی از افزایش نرخ رشد جمعیت در سال‌های گذشته و تغییر سبک زندگی به آپارتمان‌نشینی و خانواده‌های تک‌نفره بوده است، با توجه به آن که ارقام ارائه شده برای سال ۱۳۹۲، ۹ ماهه است، انتظار می‌رود که برای کل سال، ۸۰۰ هزار واحد مسکونی ثبت شده باشد.

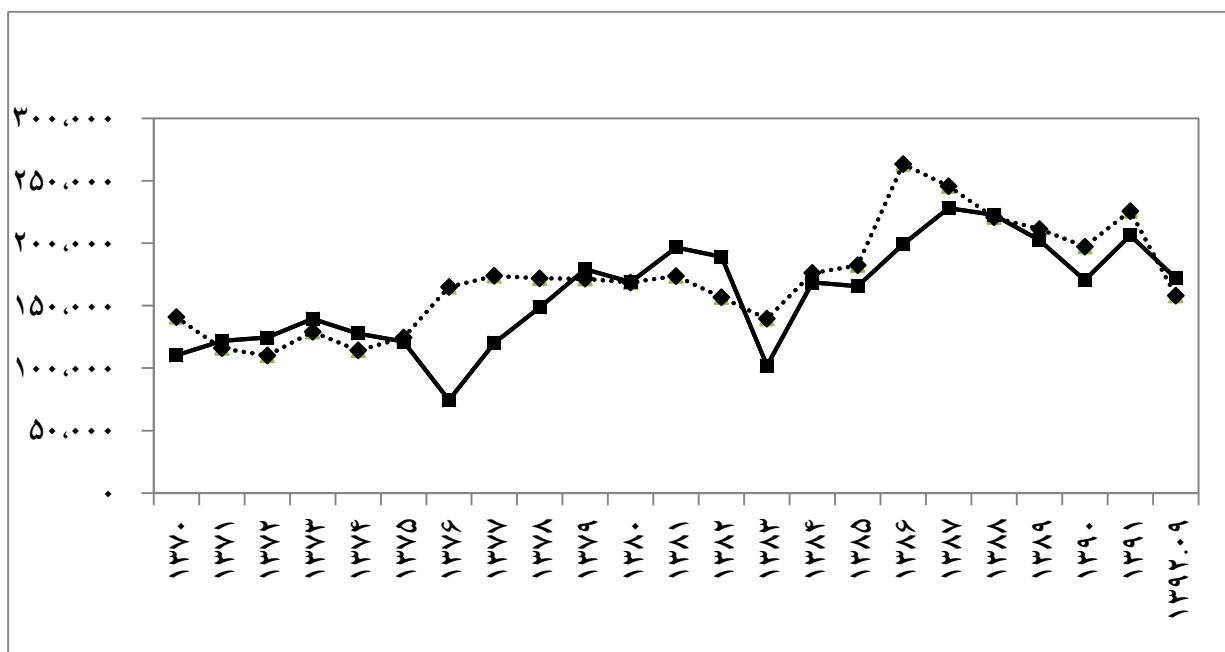
در نمودار ۶ فعالیت سالانه بخش خصوصی در مسکن از جنبه تعداد ساختمان مورد بررسی قرار می‌گیرد. بر اساس نمودار ۶، روند ساختمان‌های شروع شده توسط بخش خصوصی از میانه‌های دهه ۸۰ شمسی روند شتابان قابل توجهی را تجربه کرده است به طوری که تعداد ساختمان‌های شروع شده در سال ۱۳۸۳ در حدود ۱۳۹ هزار بوده است، فقط طی دو سال در سال ۸۶ با رشد بالایی به مرز ۲۶۳ هزار ساختمان رسیده است. البت همان گونه که از مقایسه نمودار ۵ و ۶ مشاهده می‌شود، رشد تعداد ساختمان‌های تکمیل شده به شدت رشد تعداد واحدهای مسکونی تکمیل شده نبوده است. دلیل این موضوع آن است که طی سال‌های اخیر به دلیل افزایش هزینه فرصت زمین، فروش تراکم بیش‌تر و ساخت واحدهای با متراژ کم‌تر (رجوع به نمودار ۷)، تعداد طبقات و به تبع آن واحد مسکونی بیش‌تری در هر ساختمان نسبت به سال‌های گذشته ساخته می‌شود (رجوع به نمودار ۸).

نمودار ۵: واحدهای مسکونی تکمیل شده توسط بخش خصوصی در مناطق شهری طی سال‌های ۱۳۷۰ الی ۱۳۹۲ (دستگاه)



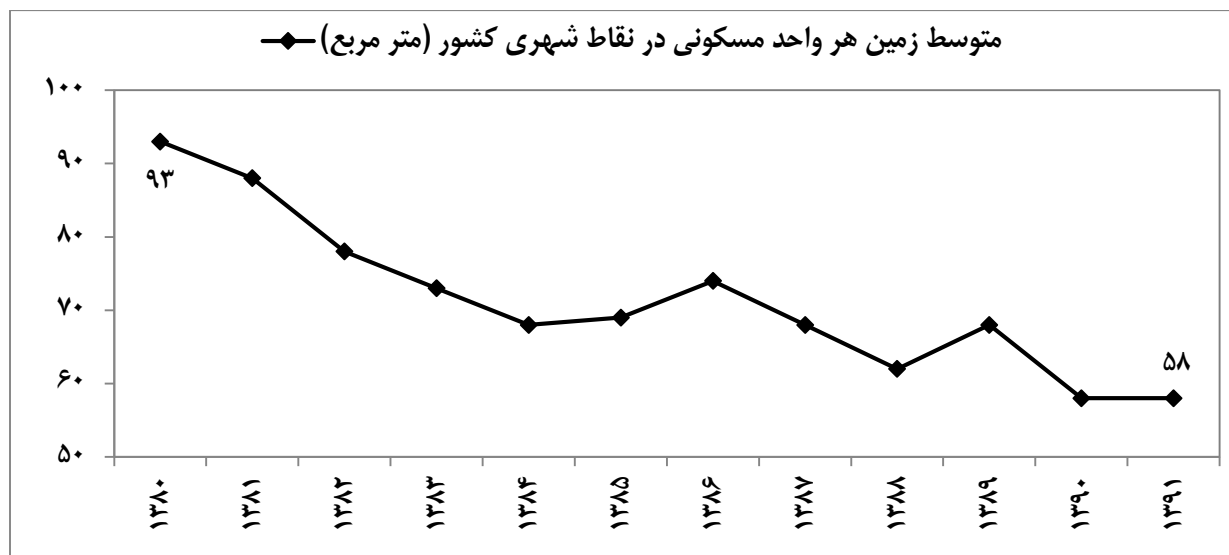
منبع: بانک مرکزی ج.ا.ا / بانک اطلاعات سری زمانی و خلاصه نتایج آمار فعالیت‌های ساختمانی بخش خصوصی در مناطق شهری طی سال‌های مختلف

نمودار ۶: ساختمان های شروع شده و تکمیل شده توسط بخش خصوصی در مناطق شهری طی سال های ۱۳۷۰ الی ۱۳۹۲ (دستگاه)



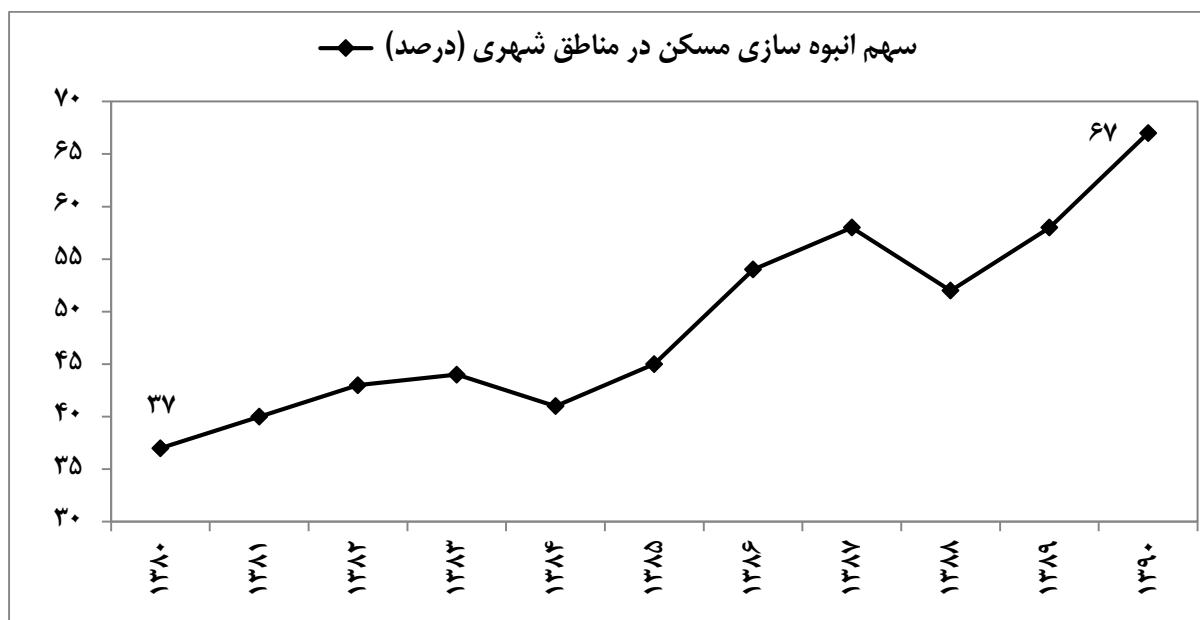
منبع: بانک مرکزی ج.ا.ا / بانک اطلاعات سری زمانی و خلاصه نتایج آمار فعالیت های ساختمانی بخش خصوصی در مناطق شهری طی سال های مختلف

نمودار ۷: روند تحولات متوسط زمین هر واحد مسکونی در نقاط شهری کشور طی سال های ۱۳۸۰ الی ۱۳۹۱ (متر مربع)



منبع: وزارت راه و شهرسازی: معاونت مسکن و ساختمان

نمودار ۸: سهم انبوه سازی مسکن (سه طبقه و بیش تر) در مناطق شهری طی سال‌های ۱۳۸۰ الی ۱۳۹۰ (درصد)



منبع: وزارت راه و شهرسازی؛ معاونت مسکن و ساختمان

۳-۴- شکل‌گیری حباب قیمتی

یکی از ویژگی‌های اصلی اقتصاد ایران، نفتی بودن آن است. وابستگی کشورهای صادرکننده نفت به درآمد نفتی سبب ایجاد جامعه‌ای با ویژگی‌های خاص می‌شود. با رشد روزافزون قیمت نفت درآمدهای ارزی کشور رشد کرده و دو اتفاق در اقتصاد قابل وقوع است:

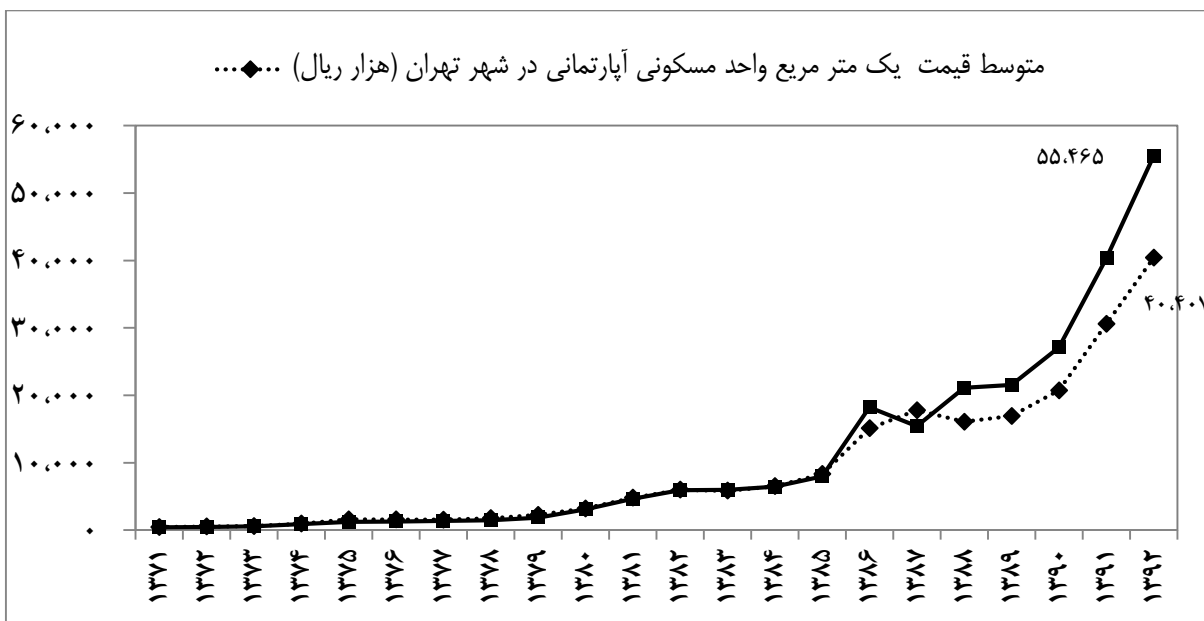
- افزایش مخارج دولت و گسترش بودجه که یکی از عوامل افزایش تقاضا در اقتصاد است.
- افزایش درآمدهای ارزی که سبب می‌شود حجم واردات کالاها و خدمات افزایش یابد.

با افزایش درآمدهای ارزی، مخارج دولت و همچنین دارایی‌های خارجی بانک مرکزی افزایش می‌یابد که عامل اول سبب بزرگ شدن بودجه عمومی و عامل دوم سبب افزایش پایه پولی می‌شود. در نتیجه با افزایش قیمت نفت، حجم نقدینگی رشد می‌یابد. افزایش واردات در کنار کاهش انتظارات تورمی ناشی از شرایط وفور در اقتصاد باعث می‌شود که افزایش نقدینگی به میزان محدودی به قیمت کالاهای مصرفی منتقل شود و در اصطلاح منجر به بروز گسست در رابطه نقدینگی و تورم گردد. گسست رابطه نقدینگی و تورم، جرأت سیاست‌گذاران اقتصادی را برای افزایش مخارج دولت بیشتر می‌کند. امکان تثبیت نرخ ارز به دلیل افزایش دارایی‌های خارجی و در کنار آن گسترش دخالت دولت در اقتصاد، انگیزه سرمایه‌گذاری در صنایع را کاهش داده و سرمایه‌گذاری در کالاهای غیرقابل مبادله (مشخصاً مسکن) و همچنین فعالیت‌های رانت جویانه را تشویق می‌کند. به این ترتیب به تدریج سرمایه‌گذاری و تولید صنعتی، کاهش پیدا می‌کند. در صورتی که افزایش قیمت‌های نفت تداوم پیدا نکند، پس از یک دوره زمانی، رابطه بین نقدینگی و

تورم ترمیم می‌شود و نرخ تورم شتاب می‌گیرد. چنین پدیده‌ای در اقتصاد بیماری هلندی نامیده می‌شود. در اقتصاد ایران، بخش مسکن که جزو بخش غیرقابل مبادله اقتصاد است، همواره زمینه ورود فعالیت‌های سوداگران را در خود داشته است. طی این سال‌ها همواره بعد سوداگران تقاضای مسکن افزایش یافته و مسکن دارای نوسانات قیمتی شدید و حباب گونه شده، که بخش بزرگی از این حباب ایجاد شده در بخش زمین نهفته است. نمودار ۹ روند متوسط قیمت یک متر مربع زمین و واحد مسکونی آپارتمانی در شهر تهران را نمایش می‌دهد. بر اساس آمار این نمودار قیمت یک متر زمین طی ۲۲ سال گذشته ۱۲۹ برابر و قیمت یک متر آپارتمان ۸۷ برابر شده است. این در حالی است که بر اساس آمارهای بانک مرکزی، شاخص قیمت مصرف کننده بر اساس سال پایه ۱۳۹۰ در این بازه ۴۸ برابر شده است (شاخص قیمت مصرف کننده در سال ۱۳۷۱ برابر ۳,۶۷ بوده است که رقم در سال ۱۳۹۲ در مرز ۱۷۵,۸۸ قرار گرفته است). این موضوع بدان معنی است که بازدهی سرمایه‌گذاری واقعی در بخش مسکن بسیار بالا بوده است که خود شاهدی بر چرایی جذابیت قابل توجه این بخش برای فعالان خصوصی بوده است. در نمودار ۱۰، روند سرمایه‌گذاری بخش خصوصی در ساختمان‌های جدید مناطق شهری ارائه شده است. این اعداد بدون در نظر گرفتن ارزش زمین لحاظ شده است. آنچه در نمودار ۱۰ خودنمایی می‌کند روند شتابان ورود فعالان خصوصی به بخش مسکن و سرمایه‌گذاری در ساخت و سازهای جدید است که به خوبی جذابیت این بخش را نمایان می‌سازد. سرمایه‌گذاری که ارزش جاری آن در سال ۱۳۷۱ در حدود ۰,۳ هزار میلیارد تومان بوده است، در سال ۱۳۹۲ به رقم قابل توجه ۷۵,۴ هزار میلیارد تومان رسیده است که به معنی ۱۹۷ برابر شدن آن است. این رقم نیز وقتی با سطح عمومی قیمت‌ها بر اساس شاخص قیمت مصرف کننده بر اساس سال پایه ۱۳۹۰ بانک مرکزی مقایسه می‌شود، حکایت از رشد بالای سرمایه‌گذاری واقعی در بخش مسکن بوده است. به نظر می‌رسد نمودار ۹ و ۱۰ دو روی متفاوت یک سکه باشند، بدان معنی که وجود حباب قیمتی و بازدهی بسیار بالا در این بخش، موجب جذاب بودن مسکن برای فعالان بخش خصوصی بوده است و سرمایه‌گذاری شتابانی در این بخش انجام شده است. با مقایسه ارقام واقعی سرمایه‌گذاری بخش خصوصی در ساختمان‌های مسکونی در مقابل سرمایه‌گذاری واقعی فعالان اقتصادی در کل اقتصاد به نتایج جالب‌تری می‌توان رسید. در بازه مورد بررسی ۱۳۷۱ الی ۱۳۹۲ میزان واقعی سرمایه‌گذاری بخش خصوصی در فعالیت‌های ساختمانی ۴,۱۲ برابر شده است.^۱ این در حالی است که کل سرمایه‌گذاری واقعی (تشکیل سرمایه ثابت ناخالص به قیمت ثابت سال ۱۳۸۳) در این بازه ۱,۶۸ برابر شده است (میزان تشکیل سرمایه ناخالص در سال ۱۳۷۱ برابر ۲۹,۴ هزار میلیارد تومان بوده است که رقم در سال ۱۳۹۲ در مرز ۴۹,۶ هزار میلیارد تومان قرار گرفته است). که خود شاهدی بر جذاب بودن این بخش برای فعالان اقتصادی است.

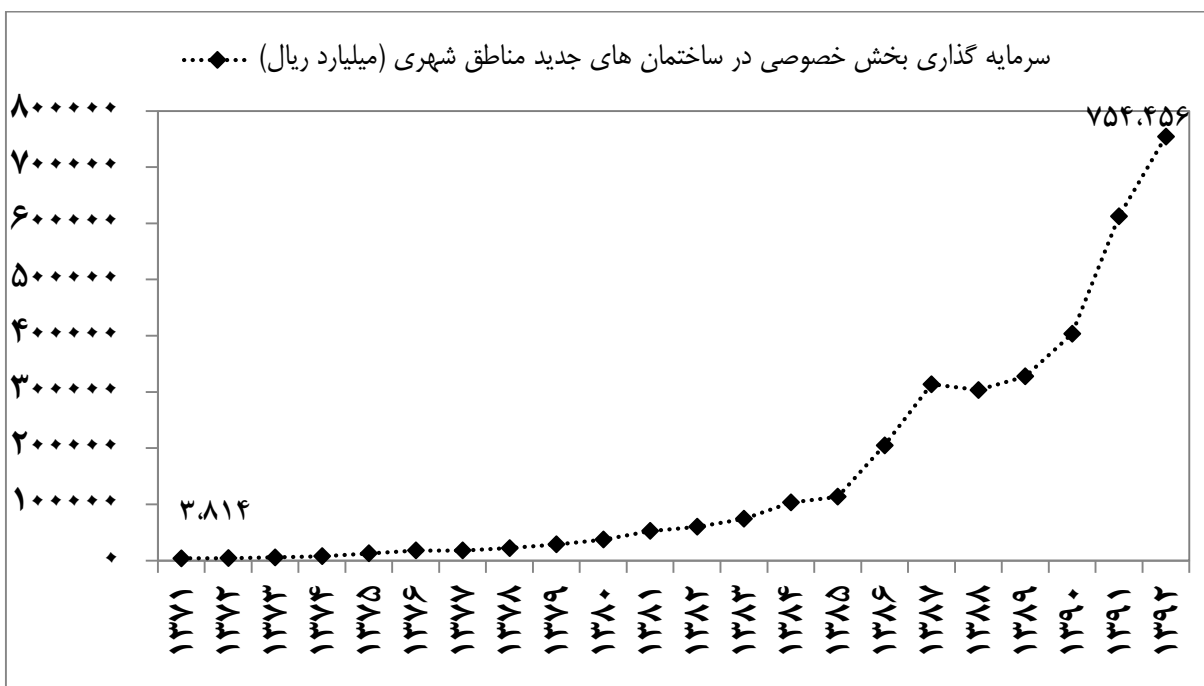
^۱ برای محاسبه مقادیر حقیقی از شاخص قیمت مصرف کننده بانک مرکزی بر اساس سال پایه ۱۳۹۰ استفاده شده است.

نمودار ۹: متوسط سالانه قیمت زمین و آپارتمان در شهر تهران طی سال‌های ۱۳۷۱ الی ۱۳۹۲



منبع: وزارت راه و شهرسازی: معاونت مسکن و ساختمان

نمودار ۱۰: سرمایه‌گذاری بخش خصوصی در ساختمان‌های جدید مناطق شهری طی سال‌های ۱۳۷۱ الی ۱۳۹۲

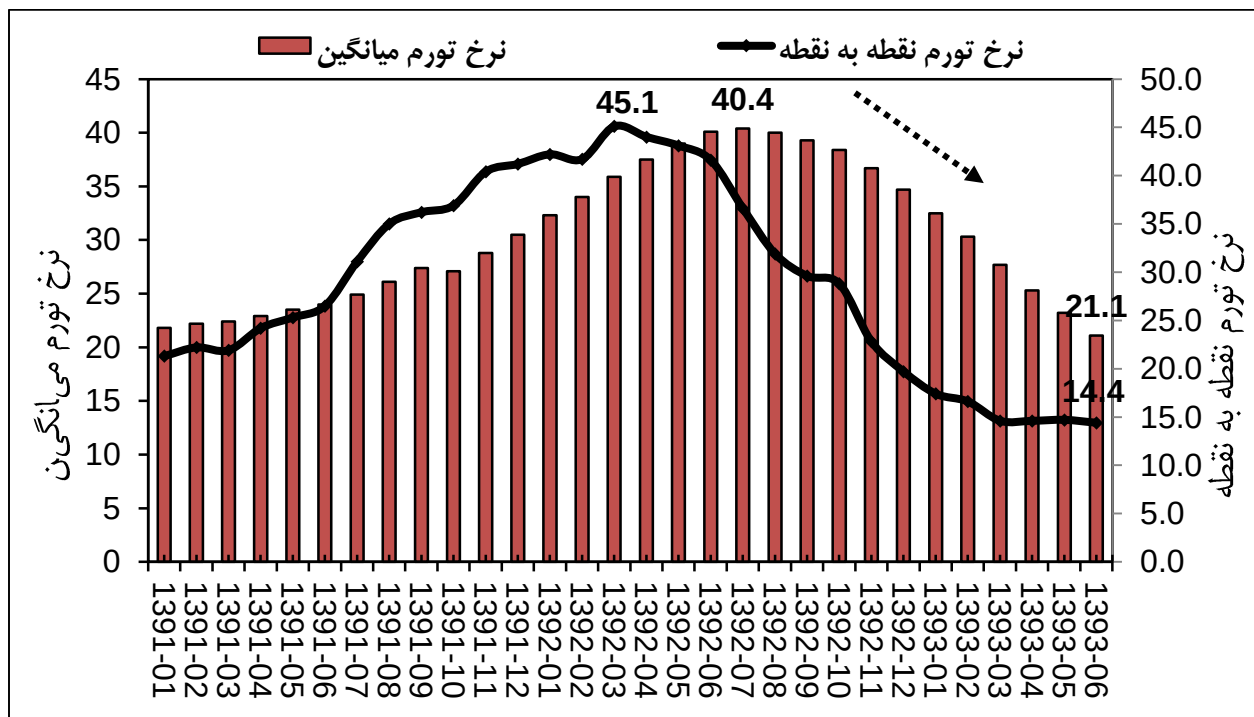


منبع: بانک مرکزی ج.ا.ا. / بانک اطلاعات سری زمانی و نماگر ۷۵

۵-۳- دوران انضباط پولی و مالی

با روی کار آمدن دولت یازدهم، انضباط پولی و مالی بطور جدی پیگیری شد. چنین رویکردی منجر به کنترل روند افزایشی تورم و در قدم بعدی کاهش قابل توجه در نرخ تورم طی ماه‌های اخیر بوده است. نمودار ۱۱ روند کاهشی مستمر نرخ تورم نقطه به نقطه و نرخ تورم میانگین را نشان می‌دهد. بر اساس این نمودار، نرخ تورم نقطه به نقطه شهریور ۱۳۹۳ نسبت به شهریور ۱۳۹۲ کاهش چشم‌گیری داشته است و از مرز ۴۰ درصد به مرز ۱۴ درصد رسیده است. با توجه به این که تورم نقطه به نقطه معیار خوبی از نرخ تورم انتظاری در جامعه است، به نظر می‌رسد که بتوان این گزاره را مطرح کرد که تورم انتظاری در جامعه بسیار کنترل شده است. نتیجه چنین تحولاتی در بخش مسکن می‌تواند کاهش افق سودآوری این بخش و عدم ورود فعالان بخش خصوصی برای ساخت و ساز بیش‌تر باشد. در نمودار ۱۲، روند پروانه‌های ساختمانی صادر شده از سوی شهرداری‌های مناطق شهری که نشان‌دهنده برنامه‌های آتی ساخت و ساز مسکن است ارائه شده است. بر اساس این نمودار روند تمایل برای ساخت و ساز در طی زمان رو به افزایش بوده است و نکته مهم آن که در سال‌های میانی دهه ۸۰ به بعد با وقوع بیماری هلندی و همچنین همزمانی با تحریم‌ها، تحولات نوسانی زیادی در این سری زمانی ایجاد شده است.

نمودار ۱۱: روند تحولات نرخ تورم طی ماه‌های اخیر

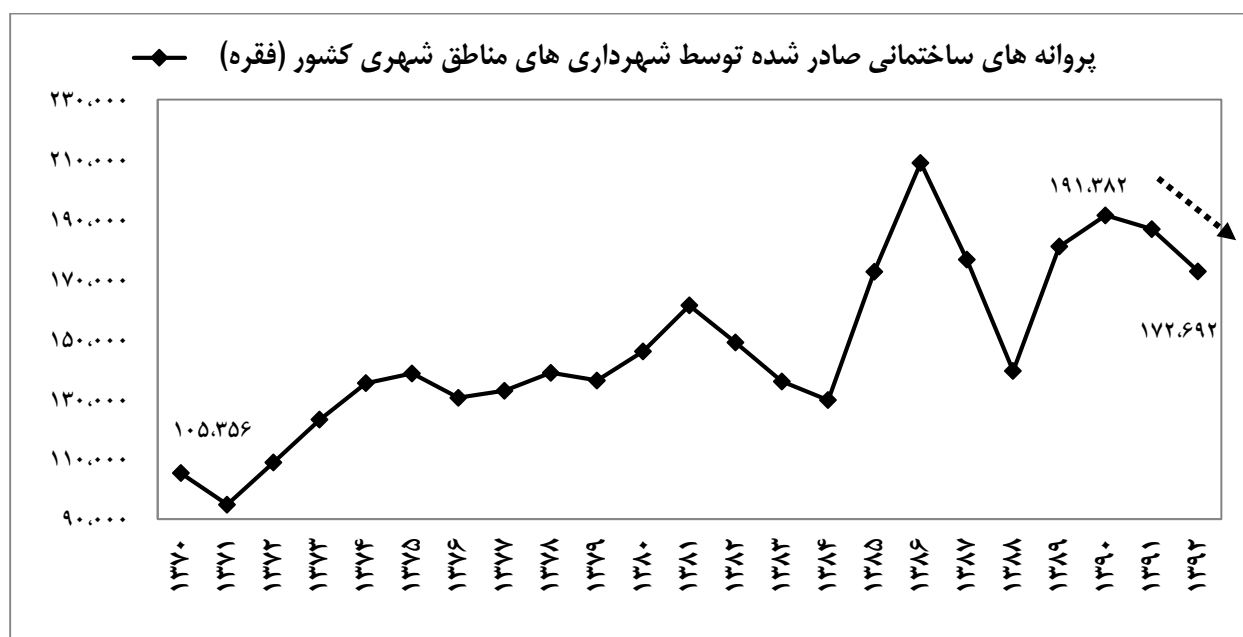


منبع: بانک مرکزی ج.ا.ا./ بخش شاخص‌های قی

بر اساس اطلاعات ارائه شده در نمودار ۱۲، روند دریافت پروانه ساختمانی از سوی شهرداری‌های مناطق شهری با گذر از دهه ۷۰ شمسی و در دهه ۸۰ شمسی به شدت رشد داشته است. «نگاهی به روند صدور پروانه‌های ساختمانی طی سال‌های گذشته حاکی

از آن است که پس از تحریک بازار و افزایش قیمت‌ها، صدور پروانه ساختمانی زیاد می‌شود ولی به علت ماهیت زمان‌بر تولید مسکن، بازار با مازاد تقاضا روبرو می‌شود که در نهایت حباب قیمتی تشکیل می‌شود. بیشتر سازندگان، بعد از مشاهده افزایش قیمت و سوددهی مناسب ساخت و ساز، منابع مالی خود را به این بازار تزریق می‌نمایند. (در بدترین زمان ممکن برای شروع سرمایه‌گذاری). معمولاً یک تا دو سال بعد از یک جهش، قیمت‌های اسمی ثابت می‌ماند. با توجه به زمان ساخت، پروژه‌های ساخته‌شده این گروه در دوران رکود به بهره‌برداری می‌رسد و لذا این گروه عمدتاً از سود مورد انتظار بهره‌مند نمی‌شوند. درواقع 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 می‌نمایند. این افراد با عرضه انبوه مسکن در دوره رکود، موجب تعمیق رکود می‌شوند^۱. نکته مهمی دیگری که در تحلیل سال‌های پیش‌روی بخش مسکن قابل توجه است آن است که روند دریافت پروانه ساختمانی پس از سال ۱۳۹۰ به بعد روند کاهشی داشته است و می‌تواند نشان از کاهش تمایل برای ساخت و ساز باشد.

نمودار ۱۲: عملکرد پروانه‌های ساختمانی صادر شده از سوی شهرداری‌های مناطق شهری طی سال‌های ۱۳۷۰ الی ۱۳۹۲ (فقره)



منبع: بانک مرکزی ج.ا.ا / بانک اطلاعات سری زمانی و نماگر ۷۵

طی سال‌های ۱۳۹۰ به بعد و با ورود اقتصاد به دوران رکود، و همچنین سرمایه‌گذاری فراوان صورت گرفته در سال‌های قبل تمایل فعالان اقتصادی برای ورود به این بخش کاهش پیدا کرده است و این عدم تمایل تا زمان حاضر ادامه داشته است. البته نکته بسیار مهمی که وجود دارد آن است که سال‌های ۱۳۹۰ به بعد خود به دو بازه با ماهیت کاملاً متفاوت تقسیم می‌شود. با روی کار آمدن دولت یازدهم در میانه‌های سال ۱۳۹۲ و پیگیری سیاست‌های انضباطی، عملاً رژیم سیاست‌گذاری اقتصادی کشور تغییر بسیار جدی

^۱ خبرنامه برنامه‌ریزی و مسکن / شماره ۱ / بهار ۱۳۹۳ / معاونت مسکن و ساختمان وزارت راه و شهرسازی

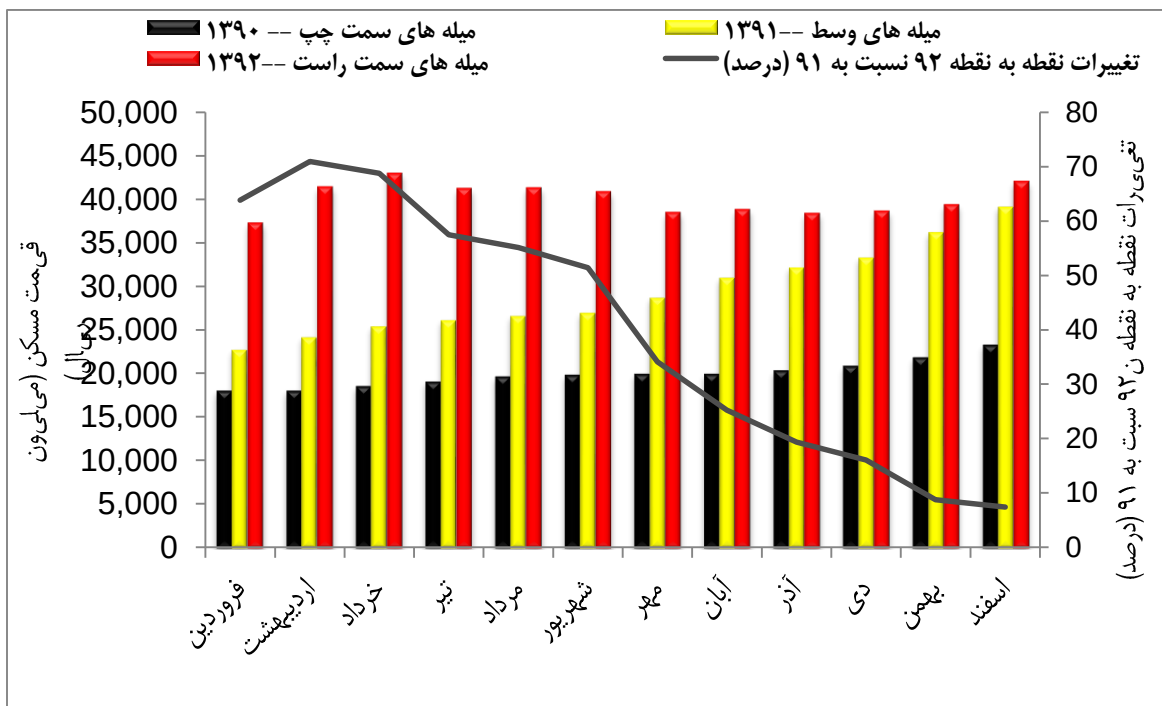
را تجربه کرد. کاهش نوسانات در سطح اقتصاد کلان و ثبات بخشی به اقتصاد سبب شد تا چشم‌انداز سودآوری در بخش مسکن کاهش یابد. این تغییر چشم‌انداز خود می‌تواند عاملی برای ورود فعالان اقتصاد به دوران جدیدی باشد که در آن مسکن دیگر محل مناسبی برای کسب سود و سرمایه‌گذاری نیست. چرا که به صورت طبیعی یک هم‌سویی بین نرخ تورم و رشد قیمت مسکن در میان مدت و بلند مدت وجود دارد. تحت شرایط تورمی، قیمت اسمی دارایی‌ها برای جبران کاهش ارزش پول افزایش می‌یابد. با بازگشت ثبات به اقتصاد کلان و کاهش انتظارات تورمی و در نتیجه کاهش قابل توجه در نرخ تورم و چشم‌انداز کاهشی برای سال‌های ۱۳۹۳ و ۱۳۹۴، انتظار سودآوری بالا در بخش مسکن کاهش داشته است.

۳-۶- وضعیت فعلی بازار مسکن

در ادامه و برای پاسخ‌گویی به شرایط فعلی بازار مسکن، برخی آمار و ارقام قیمتی و معاملاتی **ماهانه** ارائه می‌شود. البته در اینجا ذکر این نکته ضروری است که به دلیل کمبود منابع آماری، تنها عملکرد شهر تهران مورد بررسی قرار گرفته است. از این جهت که شهر تهران دارای اهمیت بالایی در حوزه مسکن است، تحلیل این شهر می‌تواند بسیار مفید باشد ولی از جهت آن که لزوماً آنچه در شهر تهران حاکم است را نمی‌توان به سایر شهرهای کشور تعمیم داد، کماکان این نکته باقی می‌ماند که برای تحلیل دقیق موضوع، باید به مساله جغرافیا توجه ویژه شود. نگاهی به روند بازار مسکن شهر تهران طی ماه‌های اخیر نشان می‌دهد که با فروکش کردن التهابات سال ۱۳۹۱، طی سال ۱۳۹۲ و در ۵ ماه نخست سال ۱۳۹۳، بازار در سیکل رکودی قرار دارد و قیمت مسکن یک روند باثبات و با نوسانات کم را تجربه کرده است^۱ (نمودار ۱۳). اطلاعات دریافتی از سامانه ثبت معاملات املاک کشور نیز نشان‌دهنده افت معاملات مسکن طی سال ۱۳۹۲ نسبت به سال ۱۳۹۰ و ۱۳۹۱ می‌باشد. رشد مشاهده شده در اواخر سال ۱۳۹۲، به دلیل وجود زمزمه‌های اجرای فاز دوم هدفمندی یارانه‌ها بوده است که مخاطرات تاخیر در خرید را افزایش می‌داده است، که نتیجه آن افزایش تعداد معاملات در انتهای سال ۱۳۹۲ بود. بر اساس آمارهای وزارت راه و شهرسازی، این روند افزایشی به بهار سال ۱۳۹۳ نیز سرایت کرده است اما با فروکش کردن انرژی بازار، به تابستان انتقال نیافته است (نمودار ۱۴).

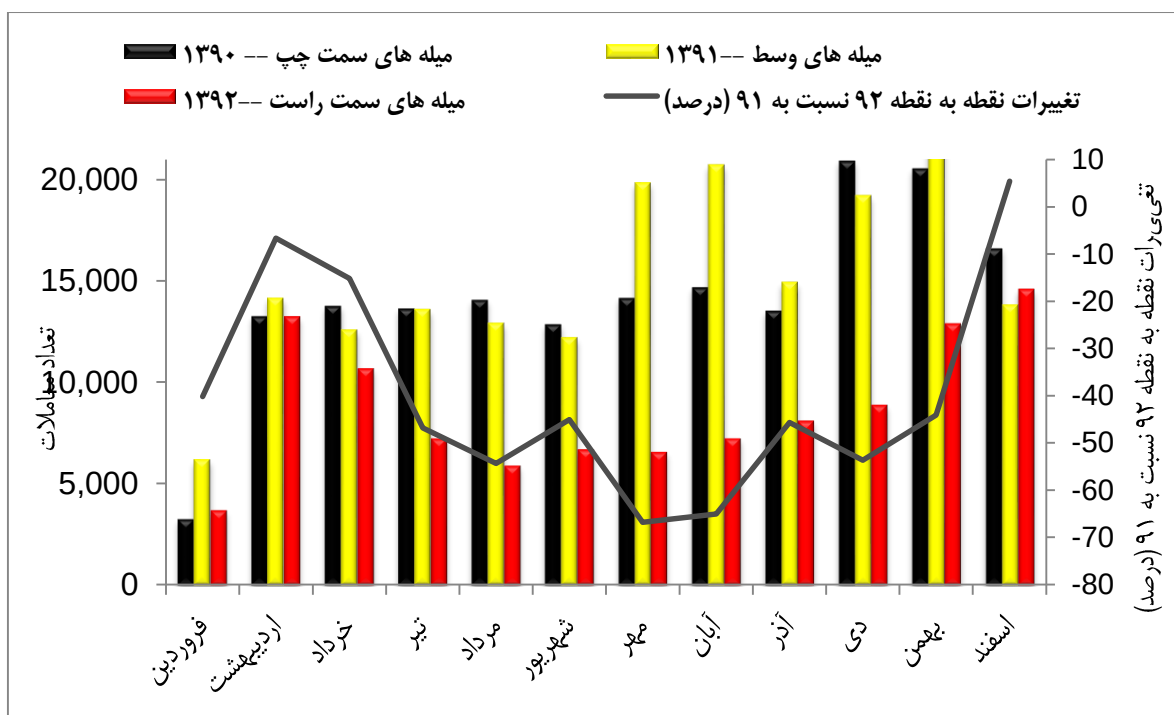
^۱ بر اساس تحلیل ارائه شده در خبرنامه برنامه‌ریزی و مسکن / شماره ۱ / بهار ۱۳۹۳ / معاونت مسکن و ساختمان وزارت راه و شهرسازی

نمودار ۱۳: متوسط ماهانه قیمت یک متر مربع واحد مسکونی آپارتمانی در شهر تهران طی سال‌های ۱۳۹۰ الی ۱۳۹۲



منبع: وزارت راه و شهرسازی / معاونت مسکن و ساختمان

نمودار ۱۴: تعداد ماهانه معاملات واحد مسکونی آپارتمانی در شهر تهران طی سال‌های ۱۳۹۰ الی ۱۳۹۲



منبع: وزارت راه و شهرسازی / معاونت مسکن و ساختمان

۷-۳- نتیجه گیری

با توجه به آنچه در این بخش گفته شد، به نظر می‌رسد می‌توان این ادعا را داشت که به دلیل کنترل قیمت‌ها در بازار کالا و سرکوب مالی در بازار پول و به دلیل دخالت کمتر دولت در بازار مسکن، مسکن به صورت عمومی همواره محل مناسبی برای سرمایه‌گذاری و پس‌انداز فعالان اقتصادی بوده است. در کنار این موضوع، طی سال‌های میانه دهه ۸۰ شمسی و با افزایش شدید درآمدهای نفتی دولت و به تبع آن وقوع بیماری هلندی، روند سرمایه‌گذاری در بخش مسکن با روند چشم‌گیرتری دنبال شده است. طی سال‌های ۱۳۹۰ به بعد و با ورود اقتصاد به دوران رکود، و همچنین سرمایه‌گذاری فراوان صورت گرفته در سال‌های قبل تمایل فعالان اقتصادی برای ورود به این بخش کاهش پیدا کرده است و این عدم تمایل تا زمان حاضر ادامه داشته است. البته نکته بسیار مهمی که وجود دارد آن است که سال‌های ۱۳۹۰ به بعد خود به دو بازه با ماهیت کاملاً متفاوت تقسیم می‌شود. با روی کار آمدن دولت یازدهم در میانه‌های سال ۱۳۹۲ و پیگیری سیاست‌های انضباطی، عملاً رژیم سیاست‌گذاری اقتصادی کشور تغییر بسیار جدی را تجربه کرد. کاهش نوسانات در سطح اقتصاد کلان و ثبات بخشی به اقتصاد سبب شد تا چشم‌انداز سودآوری در بخش مسکن کاهش یابد. این تغییر چشم‌انداز خود می‌تواند عاملی برای ورود فعالان اقتصاد به دوران جدیدی باشد که در آن مسکن دیگر محل مناسبی برای کسب سود و سرمایه‌گذاری نیست. این امر به خودی خود می‌تواند مثبت تلقی شود، چرا که با کاهش سودآوری در این بخش، امکان ایجاد تخصیص منابع در بخش‌های مولد فراهم می‌شود. اما خطر اصلی اثر سرریز رکود در این بخش و همچنین عدم ساخت و ساز به میزان مورد نیاز برای تامین تقاضای مصرفی خانوار می‌باشد. در بخش بعدی به این موضوع پرداخته خواهد شد.

۴- سیاست‌گذاری مسکن

در این بخش تلاش می‌شود بر اساس دسته‌بندی ارائه شده در جدول ۱، به بررسی گزینه‌های سیاستی در بخش مسکن پرداخته شود. برای انجام چنین کاری در بخش اول، به پرسش‌های ذیل پاسخ داده می‌شود:

۱. سرمایه‌گذاری‌های انجام شده به چه نحوی بوده است؟
۲. روند سرمایه‌گذاری‌های آینده به چه نحوی خواهد بود؟
۳. سرمایه‌گذاری‌ها در چه نوع مسکنی صورت گرفته است؟
۴. جغرافیا چه نقشی در تحلیل مسکن دارد؟

سپس به تحلیل سمت عرضه و تقاضا بر اساس چارچوب ارائه شده در جدول ۱ پرداخته می‌شود و سرانجام برآوردهای کمی از سمت عرضه و تقاضا در شهر تهران به عنوان یک مورد نمونه ارائه خواهد شد.

۱-۴- پرسش‌های قابل طرح

برای پاسخ به پرسش اول، به تحلیل جزئیات نمودار ۱۰، پرداخته می‌شود. در نمودار ۱۰، روند سرمایه‌گذاری بخش خصوصی ارائه شد. به دلیل اهمیت روند چند سال گذشته برای ارائه تحلیل سال‌های پیش‌رو، عملکرد سرمایه‌گذاری بخش خصوصی طی سال‌های اخیر به تفکیک در جدول ۳ ارائه می‌شود. جدول ۳ اطلاعات مفیدی در اختیار خواننده قرار می‌دهد. روند سرمایه‌گذاری بخش خصوصی در

شهر تهران و شهرهای بزرگ قابل توجه بوده است و طی سال‌های ۱۳۹۰ و ۱۳۹۱ رشد سرمایه‌گذاری در تهران و شهرهای بزرگ از رشد سرمایه‌گذاری در کل مناطق شهری کشور بیش‌تر بوده است. در سال ۱۳۹۲، رشد سرمایه‌گذاری بخش خصوصی در بخش ساختمان کاهش داشته و میزان انقباض در تهران و به خصوص شهرهای بزرگ بیش‌تر از مناطق شهری کل کشور بوده است. البته باید توجه داشت که به دلیل نرخ تورم بالای ۳۰ درصد در سال ۱۳۹۲، عملاً رشد سرمایه‌گذاری بخش خصوصی در ساختمان از نظر مقادیر حقیقی منفی بوده است. نکته جالب دیگر آن که به نظر می‌رسد که طی سال‌های اخیر روند سرمایه‌گذاری بخش خصوصی در ساخت و ساز مسکن در جهت تکمیل و اتمام پروژه‌های گذشته بوده است-توجه به این نکته ضروری است که تنها رشد سرمایه‌گذاری در ساختمان‌های تکمیل شده طی این سال از نرخ تورم بالاتر بوده و سرمایه‌گذاری برای پروژه جدید کم‌تر انجام شده است، که با لحاظ نرخ تورم برای دو سال اخیر، رشد سرمایه‌گذاری برای آغاز پروژه‌های ساختمانی منفی بوده است.

جدول ۳: سرمایه‌گذاری بخش خصوصی در ساختمان‌های جدید مناطق شهری به تفکیک مراحل ساخت و توزیع جغرافیایی طی سال‌های ۱۳۸۹ الی ۱۳۹۲ (میلیارد ریال)

نرخ تورم (درصد)	ارقام داخل پراتنز نرخ رشد سالانه را نشان می‌دهد.	توزیع جغرافیایی			برحسب مراحل ساخت		
		تهران	شهرهای بزرگ	سایر مناطق شهری	مجموع	ساختمان‌های شروع شده	ساختمان‌های نیمه تمام تکمیل شده
۱۲،۴	۱۳۸۹	۶۰،۰۸۵	۸۵،۲۵۹	۱۸۲،۳۴۷	۳۲۷،۶۹۱	۹۰،۰۹۳	۱۸۷،۹۲۷
		(۰،۳)	(۲،۷)	(۱۳،۷)	(۸)	(۱۵،۸)	(۱۴،۳)
۲۱،۵	۱۳۹۰	۷۹،۸۸۸	۱۱۱،۵۴۷	۲۱۱،۹۳۲	۴۰۳،۳۶۷	۱۰۶،۰۴۷	۲۴۳،۹۶۲
		(۳۳)	(۳۰،۸)	(۱۶،۲)	(۲۳،۱)	(۱۷،۷)	(۲۹،۸)
۳۰،۵	۱۳۹۱	۱۶۸،۶۷۳	۲۰۵،۹۹۲	۲۳۷،۸۵۹	۶۱۲،۵۲۴	۱۵۷،۷۷۹	۳۵۲،۸۶۷
		(۱۰۲،۶)	(۵۴،۵)	(۳۲،۷)	(۵۴،۷)	(۲۶،۴)	(۴۸،۹)
۳۴،۷	۱۳۹۲	۱۸۳،۲۶۸	۳۰۵،۶۹۷	۲۶۵،۴۹۱	۷۵۴،۴۵۶	۱۸۱،۸۶۷	۴۰۶،۰۴۵
		(۸،۷)	(۴۸،۴)	(۱۱،۶)	(۲۳،۲)	(۱۵،۳)	(۱۵،۱)

منبع: بانک مرکزی ج.ا.ا / نماگر ۷۵

برای پاسخ به پرسش دوم، به تحلیل جزئیات نمودار ۱۲، پرداخته می‌شود. در نمودار ۱۲، عملکرد پروانه‌های ساختمانی صادر شده از سوی شهرداری‌های مناطق شهری ارائه شد. به منظور ارائه تحلیل دقیق‌تر، در جدول شماره ۴، پروانه‌های ساختمانی صادره از سوی شهرداری‌ها به تفکیک مناطق شهری طی سال‌های اخیر ارائه شده است.

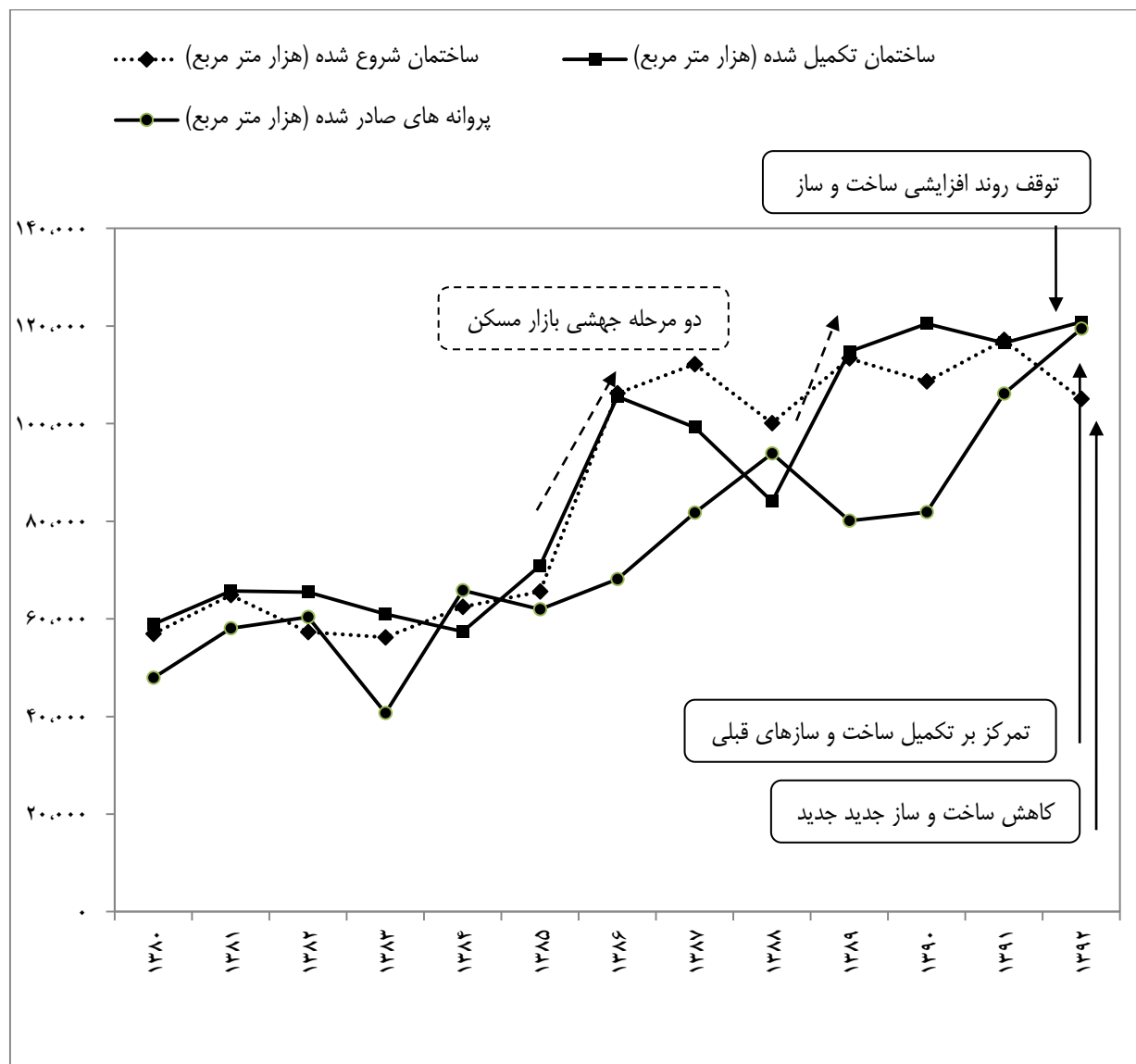
جدول ۴: عملکرد پروانه‌های ساختمانی صادر شده از سوی شهرداری‌های مناطق شهری به تفکیک توزیع جغرافیایی طی سال‌های ۱۳۷۰ الی ۱۳۹۲ (فقره)

ارقام داخل پراتنز نرخ رشد سالانه را نشان می- دهد.	تهران	شهرهای بزرگ	سایر مناطق شهری	کل مناطق شهری
۱۳۸۹	۱۹,۷۶۷ (۶۵,۲)	۳۹,۸۳۹ (۲۸,۷)	۱۲۱,۳۸۸ (۲۵,۷)	۱۸۰,۹۹۴ (۲۹,۸)
۱۳۹۰	۳۳,۲۱۷ (۶۸,۲)	۴۲,۲۲۹ (۶,۰)	۱۱۵,۹۳۶ (-۴,۵)	۱۹۱,۳۸۲ (۵,۷)
۱۳۹۱	۲۵,۶۵۵ (-۲۲,۸)	۵۰,۵۹۶ (۱۹,۸)	۱۱۰,۵۵۸ (-۴,۶)	۱۸۶,۸۰۹ (-۲,۴)
۱۳۹۲	۲۱,۱۹۵ (-۱۷,۴)	۴۷,۷۳۱ (-۵,۷)	۱۰۳,۷۶۶ (-۶,۱)	۱۷۲,۶۹۲ (-۷,۶)

منبع: بانک مرکزی ج.ا.ا / نماگر ۷۵

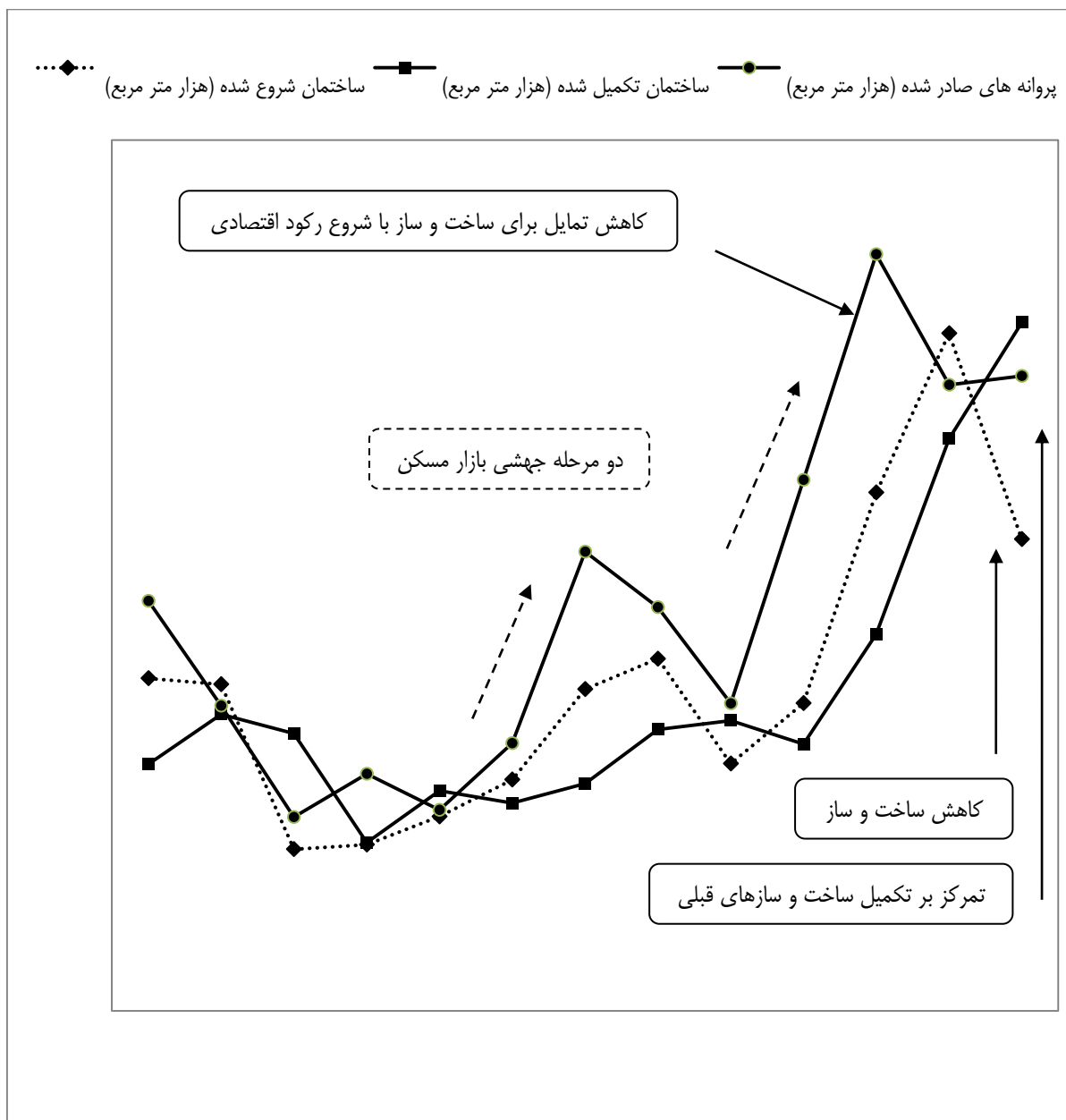
بر اساس آمار مندرج در جدول ۴، طی سال‌های اخیر بخش بزرگی از تمایل به ساخت و ساز توسط بخش خصوصی در شهر تهران و شهرهای بزرگ بوده است اما به نظر می‌رسد تمایل به ساخت و ساز کاهش قابل توجه داشته است. به طوری که به نظر می‌رسد روند انقباضی در تهران و شهرهای بزرگ دیرتر شروع شده است. برای تهران نظیر آنچه در خصوص رشد مثبت اتفاق افتاده بود این بار در خصوص رشد منفی اتفاق افتاده است و نرخ رشد کاهشی صدور پروانه در تهران نسبت به کل کشور بسیار شدیدتر بوده است. به نظر می‌رسد با تداوم روند کاهشی برای شروع پروژه جدید ساختمانی، موجود عرضه مسکن در چند سال آینده می‌تواند با روند کاهشی مواجه شود. آمار ارائه شده در جدول ۳ و ۴ را می‌توان به نوع دیگری نیز ارائه داد. در نمودار ۱۵ و ۱۶ عملکرد فعالان بخش خصوصی در بخش مسکن بر حسب زیر بنا ارائه شده است.

نمودار ۱۵: روند ساخت و ساز مناطق شهری بر حسب زیربنا (هزار متر مربع)



منبع: هادی کوزه‌چی، تحولات بخش مسکن و تاثیر آن بر اقتصاد ایران؛ چشم انداز ۹۳-۹۴

نمودار ۱۶: روند ساخت و ساز در شهر تهران بر حسب زیربنا (هزار متر مربع)

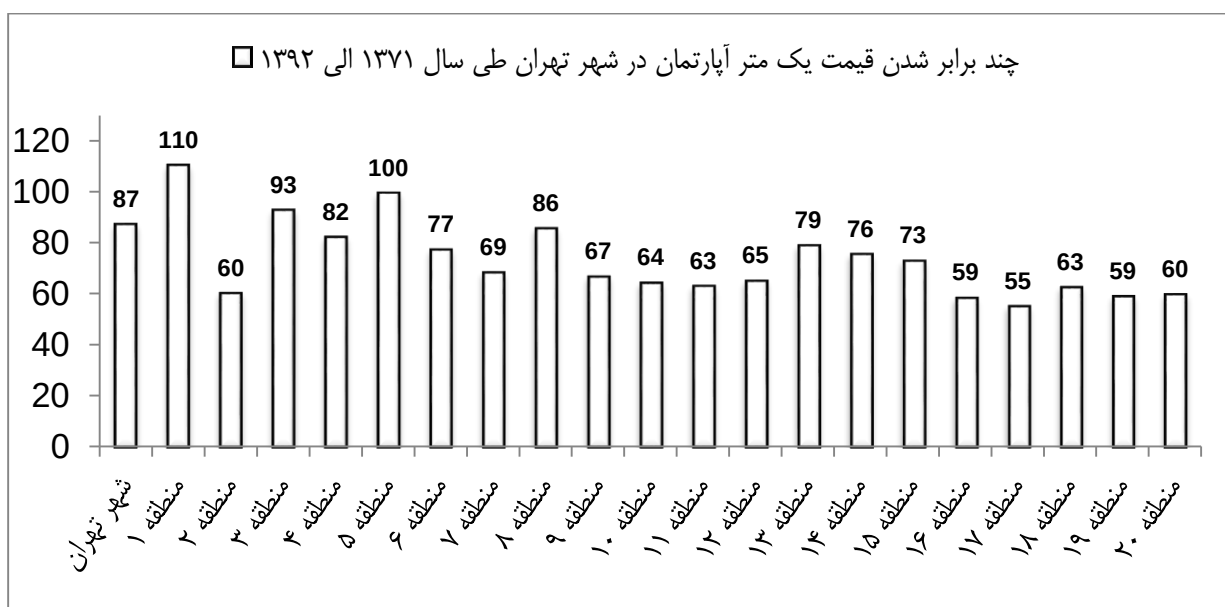


منبع: هادی کوزه‌چی، تحولات بخش مسکن و تاثیر آن بر اقتصاد ایران؛ چشم انداز ۹۳-۹۴

برای پاسخ به پرسش‌های سوم و چهارم، آمار و ارقام دقیقی وجود ندارد. نکته مهم آن است که پاسخ به این دو پرسش، لزوم توجه به مساله جغرافيا را در مساله مسکن نمایان می‌سازد. در این بخش نیز به دلیل در دسترس بودن اطلاعات شهر تهران، به تحلیل این شهر پرداخته می‌شود، اما باید توجه داشت که ممکن است سایر شهرهای کشور چنین شرایطی را نداشته باشند و نتوان نتایج حاصل از بررسی شهر تهران را به آن‌ها تعمیم داد.

برای بررسی جزئیات نوع مسکن ساخته شده در شهر تهران، آمار نمودار ۹ با جزئیات بیشتر و به تفکیک مناطق تهران ارائه شده است. بر اساس آمار نمودار ۱۷، قیمت یک متر آپارتمان در شهر تهران به طور متوسط ۸۷ برابر شده است. نکته مهم‌تر آن که با مشاهده این نسبت در مناطق به نتایج جالب‌تری می‌توان رسید. منطقه یک شهر تهران در همین بازه رشد ۱۱۰ برابری و منطقه ۵، رشد ۱۰۰ برابری را تجربه کرده است و کم‌ترین میزان رشد قیمت یک متر آپارتمان برای منطقه ۱۷ بوده که در این بازه ۵۵ برابر شده است. همان‌طور که مشاهده می‌شود، میزان رشد قیمت مسکن در کلیه مناطق شهر تهران از رشد سطح عمومی قیمت‌های بیشتر بوده است، که خود نشانی از وجود حباب قیمتی در این بخش و همچنین تمایل به ساخت و ساز در شهر تهران بوده است. در کنار این موضوع، رشد چشم‌گیر قیمت در مناطق شمالی شهر تهران نشان از جذابیت این بخش دارد. در نمودار ۱۸، تحولات قیمتی یک متر زمین در شهر تهران ارائه شده است. این نمودار نیز تحلیلی شبیه به نمودار ۱۷ دارد. البته ذکر این نکته ضروری است که افزایش قیمت‌ها در خصوص زمین بسیار بیش‌تر از آپارتمان بوده است که بخشی از چرایی این موضوع در افزایش هزینه فرصت زمین در شهر تهران و بخشی دیگر نیز شکل‌گیری حباب در قیمتی در این بخش بوده است. در نمودار ۱۹، روند دریافت پروانه ساختمانی در سال ۱۳۹۰ و ۱۳۹۱ بر حسب مناطق ۲۲ گانه تهران ارائه شده است. با توجه به این نمودار و اطلاعات ارائه شده در نمودارهای ۱۷ و ۱۸، به دلیل آن که متوسط سطح قیمت در این مناطق از سایر مناطق شهر تهران بیش‌تر است، می‌توان این تحلیل را داشت که بخشی از مازاد ساخت در شهر تهران و به طور خاص در مناطق شمالی شهر تهران و در مسکن‌های گران قیمت افتاده است.^۱

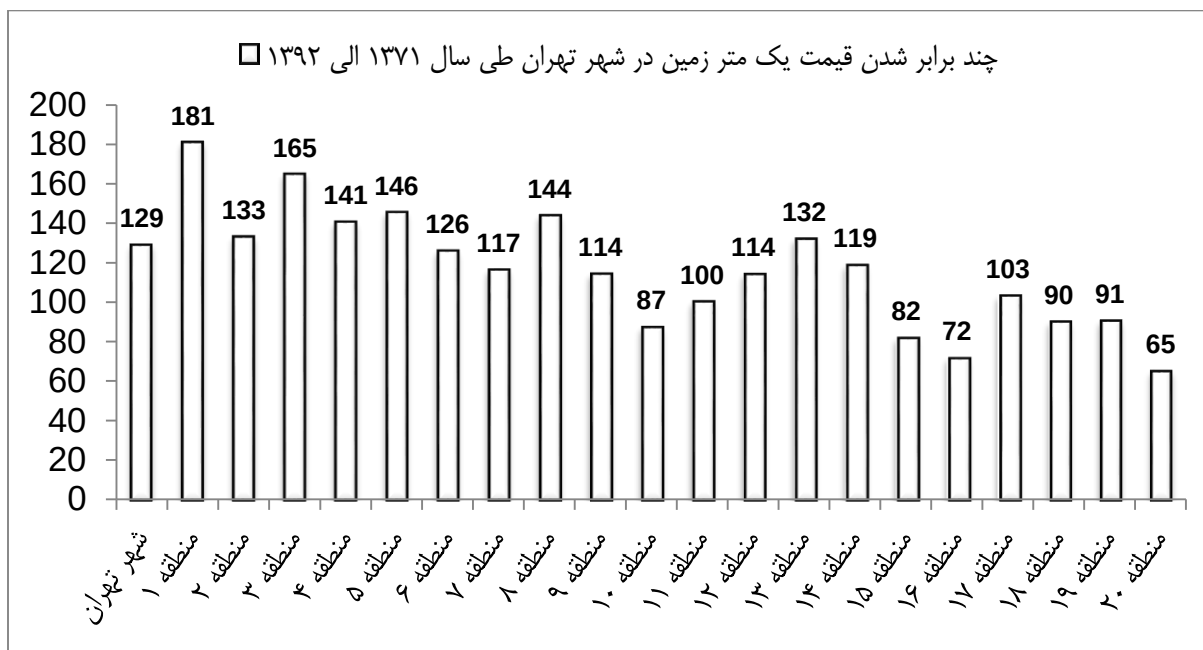
نمودار ۱۷: تحولات قیمتی یک متر آپارتمان در شهر تهران در ۲۲ سال گذشته



منبع: وزارت راه و شهرسازی / معاونت مسکن و ساختمان

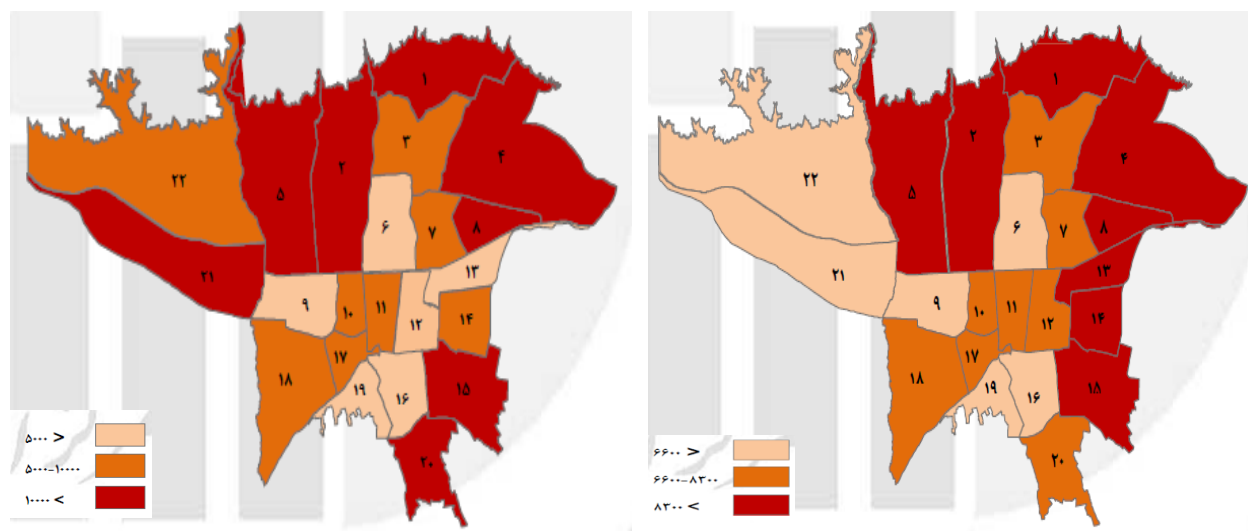
^۱ به عنوان یک نمونه، بر اساس یک برآورد کارشناسی از سوی گروه سرمایه‌گذاری خوارزمی، حجم عرضه انباشته جدید در شهر تهران (به جز خانه‌های خالی موجود از قبل) در ابتدای سال ۱۳۹۳ حدود ۲۰۰ هزار واحد برآورد می‌شود که معادل تقاضای موثر ۱۸ ماه آینده در تهران است. این مازاد عرضه در هیچ یک از دوره‌های رونق در گذشته سابقه نداشته است. با چنین اعداد و ارقامی، به نظر می‌رسد که برآوردها حاکی از وجود مازاد عرضه مسکن در شهر تهران دارد.

نمودار ۱۸: تحولات قیمتی یک متر زمین در شهر تهران در ۲۲ سال گذشته



منبع: وزارت راه و شهرسازی / معاونت مسکن و ساختمان

نمودار ۱۹: توزیع تعداد واحدهای مسکونی پیش بینی شده در پروانه های صادره در مناطق تهران (نمودار سمت راست سال ۱۳۹۰ و نمودار سمت چپ نمودار سال ۱۳۹۱)



منبع: بر اساس محاسبات کارشناسی ارائه شده از سوی گروه سرمایه گذاری خوارزمی

در کنار تحلیل مزاد ساخت و نوع واحد مسکونی، این نکته بسیار مهم را نیز می توان استخراج کرد که در تحلیل شهر تهران، منطقه به منطقه شرایط یکسانی وجود ندارد و باید با استفاده از اطلاعات موجود، به ارائه تحلیل بر اساس منطقه پرداخت، چرا که موضوعات

این مناطق از یک جنس نمی‌باشند. چنین موضوعی را برای کل کشور نیز می‌توان تعمیم داد، مساله شهرهای بزرگ با مساله شهرهای کوچک بسیار متفاوت است و در دل این دو دسته‌بندی نیز، هر یک از مناطق شهری و روستایی این شهرها شرایط متفاوتی دارند. این تفاوت‌ها لزوم توجه به جزئیات را پررنگ‌تر و سیاست‌گذاری را پیچیده‌تر می‌نماید.

۲-۴- تحلیل سمت عرضه و تقاضای مسکن

بر اساس شواهد آماری موجود و تحلیل‌های کارشناسی، به نظر می‌رسد بخش مسکن در شرایط ویژه‌ای قرار دارد. با یک نگاه کوتاه مدت، به دلیل مساله کاهش قدرت خرید مردم، مازاد ساخت و خانه‌های خالی، منجر به شکاف بین عرضه و تقاضا در این بخش شده است و به دلیل مازاد عرضه، امکان کاهش قیمت در بخش‌هایی از بازار وجود دارد. در نتیجه نمی‌توان چشم‌انداز مثبتی از جهت اثرگذاری تحولات آن بر بخش واقعی اقتصاد و خروج از رکود فعلی انتظار داشت. در نتیجه، این بخش توان پیشران بودن جهت خروج از رکود را ندارد و باید هدف سیاست‌گذاران اقتصادی کاهش اثرات نامطلوب رکود و تخلیه حباب‌های ایجاد شده در این بخش باشد. اما با یک نگاه بلند مدت‌تر، این بخش با مخاطره کاهش در سمت عرضه و افزایش در تقاضا قرار دارد. بر اساس این تحلیل، به دلیل محدود شدن بعد تقاضای سفته‌بازی مسکن و کاهش تمایل برای ورود به بازار مسکن و انجام ساخت و ساز جدید که نمود بیرونی آن، روند کاهشی پروانه‌های ساختمانی صادر شده است، در یک افق زمانی بلند مدت‌تر و در سال‌های ۱۳۹۵ و ۱۳۹۶، عرضه مسکن کاهش می‌یابد و امکان وقوع جهش قیمتی در این بخش وجود دارد. خروج از رکود طی سال‌های ۱۳۹۳ و ۱۳۹۴ و افزایش مجدد درآمد مردم، که سبب بازگشت بخشی از قدرت خرید آن‌ها برای ورود مجدد به بازار مسکن می‌شود نیز می‌تواند سبب جهش قیمتی در بازار مسکن گردد. حتی در صورت محدود بودن این افزایش قدرت خرید و در نتیجه، عدم امکان خرید ملک، به دلیل کمبود خانه عرضه شده و در نتیجه جهش قیمتی در بازار مسکن، به نظر می‌رسد بازار اجاره مسکن می‌تواند افزایش در نرخ اجاره‌ها را تجربه کند. این افزایش‌ها چه از جهت قیمت ملک و چه از جهت نرخ اجاره، می‌تواند تبعات رفاهی- اجتماعی برای بخشی از جامعه به دنبال داشته باشد.

سوال آن است که با توجه به نکات اشتراک و افتراق این دو نگاه، امکان دستیابی به یک راه حل مشترک که تامین‌کننده هدف کوتاه مدت‌تر پیشران بودن بخش مسکن برای خروج از رکود است و در عین حال هدف بلند مدت‌تر تعادل در این بازار را نیز تامین می‌نماید وجود دارد؟! طبیعتاً چنین راهکاری انتخاب اول سیاست‌گذار خواهد بود. یک مرحله پایین‌تر، ممکن است به این نتیجه رسیده شود که بین این دو هدف -بسته- وجود دارد و برای رسیدن به یکی باید دیگری را فدا کرد. تحت این شرایط باید به این پرسش پاسخ داده شود که کدام هدف باید در اولویت قرار گیرد؟ یک روش پاسخ به پرسش‌های مطرح شده، تحلیل بر اساس دسته‌بندی مسکن مطابق با جدول ۱ است. در جدول ۵، تحلیلی از سمت تقاضا ارائه شده است. در جدول‌های ۶ تا ۸، سمت عرضه بر اساس گروه‌بندی انجام شده و در جدول ۹، چشم‌انداز عمومی بخش مسکن از سمت عرضه و تقاضا و همچنین شرایط بیرونی ارائه خواهد شد.

جدول ۵: تحلیل سمت تقاضای بازار مسکن

نوع تقاضا	شرایط فعلی	شرایط آینده	ملاحظات
تقاضا سفته بازی	به دلیل پیگیری سیاست کنترل تورم، بسیار محدود شده	مانع از ایجاد حباب قیمتی در این بخش می شود.	- یک اقدام مناسب استمرار روند انضباط پولی و مالی فعلی و عدم فشار به منابع پایه پولی برای تامین مالی - به نظر می رسد بخش بزرگی از این تقاضا در مسکن لوکس و تجاری باشد.
تقاضا مصرفی	به دلیلی رکود تورمی کاهش یافته است.	مانع از ایجاد تقاضا در افق زمانی ۹۳-۹۴	- به دلیل عدم از بین رفتن این نیاز و نیاز میرم خانوار به سرپناه، این تقاضا باید تامین شود. - به نظر نمی رسد بخش بزرگی از این تقاضا در مسکن لوکس و تجاری باشد.
	با خروج از رکود تورمی افزایش می یابد	افزایش تقاضا در افق زمانی ۹۴-۹۵	

جدول ۶: تحلیل مسکن گران قیمت و تجاری

سوال	استدلال ها	اقدام ها
چه چشم اندازی وجود دارد؟	- بنظر می رسد که مسکن گران قیمت و ساختمان های تجاری بزرگ، بخاطر سرمایه گذاری گسترده در شرایط رکود تورمی، طی دو سال آینده با مازاد عرضه مواجه خواهند بود و قاعدتا مسیر پر رونقی نخواهند داشت. - مساله مهم، از یک طرف، انتظارات تورمی و از طرف دیگر اثرات جانبی جابجایی منابع به سمت تولید و	- اصولا راه حل های محدودی وجود دارد. - به دلیل بار هزینه ای بالای ترکیدن حباب در این بخش، باید تمام تلاش در جهت تخلیه حباب به صورت

آسیب پذیری احتمالی بانک‌ها و نیز شهرداری‌های	تدریجی باشد.
شهرهای بزرگ از این تحول است.	
• به دلیل این که سرمایه گذاری های انجام شده توسط سیستم بانکی و وثایق دریافتی آن ها برای پرداخت تسهیلات در این بخش بوده است، هر گونه کاهش شدید قیمت در این بخش تبعاتی به دنبال خواهد داشت.	• آگاهی رسانی برای عدم ورود سرمایه - های جدید به این بخش انجام شود.
• نباید تحلیل مبتنی بر وجود مازاد مسکن در این بخش را به دو دسته دیگر مسکن تعمیم داد.	• کنترل تقاضای سفته بازی از مسیر انضباط پولی و مالی خود عاملی بازدارنده برای ورود افراد بیش تر به این بخش است.

جدول ۷: تحلیل مسکن قشر کم درآمد

سوالات	استدلال ها	اقدام ها
مسکن مهر چه نقشی در تامین مسکن گروه کم درآمد ایفا کرده و تامین مسکن کم درآمدها در بازه ۹۳-۹۶ چه تصویری دارد؟	بخشی از معضل مسکن قشر کم درآمد با مسکن مهر حل شده باشد؟	• به نظر می رسد گزینه های فراوانی پیش روی دولت قرار ندارد و تا انتهای دوره این دولت درگیر ساخت مابقی مسکن های تعهد شده است. • جزو وظایف ذاتی دولت است. • در صورت کمبود عرضه، ارائه راهکار برای حمایت از گروه های آسیب پذیر صورت گیرد. • اگر مازاد عرضه وجود دارد، راهکاری برای اصلاح کیفیت مسکن های فعلی ارائه شود (البته به نظر می رسد در برخی مناطق جغرافیایی مازاد عرضه مسکن مهر وجود دارد).

جدول ۸: تحلیل مسکن قشر متوسط

سوالات	استدلال ها	اقدام ها
چه چشم اندازی برای این نوع مسکن وجود دارد؟	• موضوع مسکن قشر متوسط می تواند موضوع هدفگذاری باشد. • گروه مخاطب این نوع مسکن، بخش بزرگتری از جامعه را در بر می-گیرند.	• هرگونه هدف گذاری برای سرمایه گذاری در تامین مسکن، باید با توجه به آثار اقتصاد کلان آن و اولویت های تخصیص منابع باشد. • دولت در بودجه عمومی اولویت هایی دارد که رفع بحران کمبود منابع در حوزه های اجتماعی مانند آموزش و سلامت از یک طرف و تامین زیر بناها مانند حمل و نقل از طرف دیگر در راس آنها قرار دارند و لذا اولویت تخصیص منابع از بودجه عمومی برای تامین مسکن در شرایط میان مدت آینده محل تامل است. • باید بدنبال راهکارهایی بود که با اتکای به جذابیت های پس اندازی و بدون اتکای به منابع بودجه عمومی به تامین منابع مسکن بپردازد.

به منظور تجهیز منابع برای گروه های هدف دو گزینه سیاست اعتباری و سیاست مالی وجود دارد. منظور از **سیاست اعتباری** کلیه اقداماتی است که مبتنی بر عملکرد بازار پول بوده و بدون اتکا به منابع بانک مرکزی امکان اعطای تسهیلات در سمت عرضه و تقاضای مسکن را دارند. در سمت تقاضای مسکن مواردی نظیر رفع محدودیت شورای پول و اعتبار در پرداخت وام خرید مسکن توسط بانک های تجاری، تعمیم الگوی اوراق حق تقدم بانک مسکن به دیگر بانک ها و هر گونه پیشنهادی که با ارائه الگوی جدید و یا رفع قوانین بازدارنده موجود، منجر به افزایش اعتباردهی به این بخش شود را می توان نام برد. در سمت عرضه نیز می توان به اعطای تسهیلات ساخت برای احیای بافت های فرسوده اشاره کرد. استدلال بر آن است که ممکن است اتکا به سیاست اعتباری صرف، امکان رفع مشکلات بخش مسکن را نداشته باشد و باید در قالب **سیاست مالی** منابعی از سوی دولت تجهیز شود. تعیین ردیف بودجه ای جداگانه و یا اختصاص بخشی از منابع حاصل از هدفمندسازی یارانه ها به بخش مسکن از جمله منابع قابل تعریف در این بخش است. در بخش سیاست مالی باید توجه شود که نباید تعهدی از سوی دولت پذیرفته شود که توان اجرایی شدن آن وجود ندارد و یا اجرایی شدن آن منجر به اتکا به منابع بانک مرکزی شود. دو گزینه مطرح شده در سمت سیاست مالی منوط به نهای شدن ارقام اولیه بودجه سال ۱۳۹۴ و شکل گیری فرآیند تصمیم گیری در خصوص بندهای بودجه و سیاست دولت برای ادامه

هدفمندسازی یارانه‌ها است. البته شایان توجه است که دولت در بودجه عمومی اولویت‌هایی دارد که رفع بحران کمبود منابع در حوزه‌های اجتماعی مانند آموزش و سلامت از یک طرف و تامین زیر بناها مانند حمل و نقل از طرف دیگر در راس آن‌ها قرار دارند و لذا اولویت تخصیص منابع از بودجه عمومی برای تامین مسکن در آینده میان مدت محل تأمل است.

۵- جمع‌بندی و نتیجه‌گیری

در بخش دوم به چهار ویژگی ضروری بودن، بعد سرمایه‌ای داشتن، گردش اطلاعات در بازار و کم‌کشش بودن عرضه انبارهای مسکن اشاره شد. با توجه به آنچه در بخش دوم و سوم مورد بررسی قرار گرفت حال می‌توان اهمیت اشاره به این چهار ویژگی را بازگو کرد. ضروری بودن مسکن به عنوان یک نیاز اساسی غیر قابل جایگزین و در کنار آن روند افزایشی قیمت در این بخش سبب شده است که قدرت خرید خانوار برای مالک شدن بسیار محدود باشد و این کاهش قدرت خرید به صورت عمومی طی سال‌های اخیر به صورت خاص سمت تقاضا در سال‌های ۱۳۹۳ و ۱۳۹۴ را تحت تأثیر قرار خواهد داد. بعد سرمایه‌ای داشتن مسکن و فراهم شدن سازوکار بیماری‌های هلدنی در اقتصاد ایران سبب شده است که انگیزه رفتار سوداگری در این بخش به شدت افزایش یابد و وجود سود انتظاری در این بخش سبب سرمایه‌گذاری انبوه فعالان خصوصی طی سال‌های اخیر در این بخش شده است، نبود اطلاعات کافی و تصمیم‌گیری غلط فعالان خصوصی در این بخش سبب ایجاد حباب قیمتی شده و اقتصاد را با خطر ترکیدن این حباب در بخش مالی اقتصاد و همچنین مزاد ساخت مواجه کرده است. به دلیل ایجاد انبار مزاد در بخش عرضه مسکن و عدم امکان تعدیل آن نظیر آنچه در خصوص سایر کالاها می‌تواند اتفاق بیفتد، انتظار می‌رود شکاف شدید بین عرضه و تقاضا در این بخش ایجاد شود. در نتیجه در شرایط فعلی، این بخش توان پیش‌رو بودن جهت خروج از رکود را ندارد و باید هدف سیاست‌گذاران اقتصادی کشور کاهش اثرات نامطلوب رکود و تخلیه حباب‌های ایجاد شده در این بخش باشد، در غیر این صورت علاوه بر مشکل عمومی رکود اقتصادی، دولت باید تبعات سیاسی و اجتماعی ناشی از بحران در بخشی که یک کالای ضروری برای مردم تلقی می‌شود را بپذیرد. از سوی دیگر، در صورت درست بودن تحلیل دوم و کاهش عرضه مسکن برای افق بلند مدت‌تر و امکان افزایش جهشی قیمت مسکن نیز لزوم سیاست‌گذاری مناسب را ایجاد می‌کند، چرا که به دلیل آن‌چه گفته شد، دولت باید تبعات سیاسی و اجتماعی ناشی از بحران در بخشی که یک کالای ضروری برای مردم تلقی می‌شود را بپذیرد.

تلاش این گزارش آن است که به مسکن از دو منظر کمک‌کننده برای خروج از رکود فعلی و همچنین تعادل عرضه و تقاضا در افق بلندمدت‌تر پرداخته شود. سوال اساسی آن است که آیا با توجه به نکات اشتراک و اختلاف نگاه‌های موجود، امکان دستیابی به یک راه حل مشترک که تامین‌کننده هدف کوتاه مدت‌تر پیشران بودن این بخش برای خروج از رکود باشد و در عین حال هدف بلند مدت‌تر تعادل در این بازار را تامین نماید؟! طبیعتاً چنین راهکاری انتخاب اول سیاست‌گذار خواهد بود. یک مرحله پایین‌تر، ممکن است به این نتیجه رسیده شود که بین این دو هدف، بده-بستان وجود دارد و برای رسیدن به یکی باید دیگری را فدا کرد. تحت این شرایط باید به این پرسش پاسخ داده شود که کدام هدف باید در اولویت قرار گیرد؟ برای چنین کاری ضروری است که دست به دسته‌بندی سمت عرضه و تقاضای مسکن زد، چرا که گروه‌های تشکیل دهنده سمت عرضه و سمت تقاضای بازار مسکن لزوماً همگن نمی‌باشند. یک روش پیشنهادی برای انجام چنین کاری آن است که تقاضا از دو بعد مصرفی و سوداگرانه و سمت عرضه به

تفکیک گروه مخاطب مسکن مورد بررسی قرار گیرد. نکته مهم دیگر آن است که باید به مساله جغرافیا در تحلیل مسکن، توجه ویژه شود. جغرافیا بدین معنی که شرایط و اقتضائات شهرهای بزرگ بسیار متفاوت از شهرهای دیگر کشور است.

به نظر می‌رسد در سمت تقاضا، به دلیل وضعیت رکودی در کل اقتصاد و به طور خاص در بخش مسکن و در کنار آن پیگیری سیاست کنترل تورم و محدود شدن چشم‌انداز بازدهی بالا، بعد سفته بازی محدود شده است و تقاضای مصرفی نیز به دلیل کاهش قدرت خرید خانوار، در تنگنا قرار دارد. از سمت عرضه، استدلال بر این است که یک مازاد سرمایه‌گذاری در این بخش ایجاد شده است. البته برای دستیابی به نتایج دقیق‌تر، باید مسکن ساخته شده به تفکیک نوع مسکن تحلیل شود. متأسفانه آمار و ارقام دقیقی در خصوص دسته‌بندی معرفی شده در گزارش وجود ندارد. در صورت وجود آمار و ارقام شاید بهتر بتوان به تحلیل سیاست‌گذاری پرداخت و شاید یکی از کارهای ضروری ایجاد چنین مجموعه اطلاعاتی از سوی نهادها وزارتخانه‌های ذی ربط باشد. جمع‌بندی این گزارش از سمت عرضه مسکن آن است که به نظر می‌رسد در دو بخش خانه‌های لوکس و تجاری -در شهرهای بزرگ و به طور خاص در شهر تهران- و همچنین مسکن مهر مازاد ساخت و ساز اتفاق افتاده است. نکته اساسی آن است که مازاد ساخت و ساز ایجاد شده در بخش خانه‌های لوکس و تجاری به دلیل پیوند آن با بخش‌های دیگر اقتصاد نسبت به مازاد ساخت و ساز در بخش مسکن مهر می‌تواند تبعات جدی داشته باشد. در خصوص گروه اول باید تلاش در جهت تخلیه حباب و عدم بزرگ‌تر شدن حباب و ساخت وساز جدید در این بخش باشد و در خصوص گروه دوم، به نظر می‌رسد به دلیل تعهدات موجود برای دولت، جز اتمام پروژه مسکن مهر و افزایش کیفیت این ساختمان‌ها برای افزایش جذابیت در سمت تقاضا و یا تقویت تقاضا برای افرادی که قدرت خرید این نوع از مسکن را نیز ندارند، کار بیش‌تری نتوان انجام داد. سرانجام آن که به دلیل همگن نبودن بازار مسکن در کلیه استان‌ها و حتی همگن نبودن شرایط در مناطق شهری و روستایی هر استان، شواهد نشان می‌دهد که باید به بازار مسکن به صورت منطقه‌ای نگاه کرد و برای هر استان پاسخ جداگانه‌ای ارائه داد. وجود نگاه ملی در بخش مسکن می‌تواند همراه با خطاهای بزرگ باشد.

موضوع مسکن قشر متوسط می‌تواند موضوع هدف‌گذاری باشد. از سوی دیگر، یک راه حل مناسب و با هزینه کم تلاش برای ساخت و ساز در بافت‌های فرسوده شهری است. این هدف‌گذاری دو سرفصل مسکن و شهرسازی را بهم پیوند می‌زند. ویژگی‌های این نوع هدف‌گذاری عبارتند از: رعایت صرفه نسبت به مقیاس، وجود امکانات شهری، ظرفیت تجاری شدن، عدم اختلال در جریان درآمدی شهرداری‌ها، قابلیت ایجاد جذابیت برای ورود اعتبارات بانکی. به منظور تجهیز منابع برای گروه‌های هدف دو گزینه سیاست اعتباری و مالی وجود دارد. سیاست اعتباری کلیه اقداماتی تلقی می‌شود که مبتنی بر عملکرد بازار پول و بدون اتکا به منابع پولی بانک مرکزی امکان اعطای تسهیلات در سمت عرضه و تقاضا مسکن را دارند. در سمت تقاضای مسکن مواردی نظیر رفع محدودیت شورای پول و اعتبار در پرداخت وام خرید مسکن توسط بانک‌های تجاری، تعمیم الگوی اوراق حق تقدم بانک مسکن به دیگر بانک‌ها و هر گونه پیشنهادی که با ارائه الگوی جدید و یا رفع قوانین بازدارنده موجود، منجر به افزایش اعتباردهی به این بخش شود را می‌توان نام برد. در سمت عرضه نیز می‌توان به اعطای تسهیلات ساخت برای احیای بافت‌های فرسوده اشاره کرد. استدلال بر آن است که ممکن است اتکا به سیاست اعتباری صرف، امکان رفع مشکلات بخش مسکن را نداشته باشد و باید در قالب سیاست مالی منابعی از سوی دولت تجهیز شود. تعیین ردیف بودجه‌ای جداگانه و یا اختصاص بخشی از منابع حاصل از هدفمندسازی یارانه‌ها به بخش مسکن از جمله منابع قابل تعریف در این بخش است. در بخش سیاست مالی باید توجه شود که نباید تعهدی از سوی

دولت پذیرفته شود که توان اجرایی شدن آن وجود ندارد و یا اجرایی شدن آن منجر به اتکا به منابع پولی بانک مرکزی شود. دو گزینه مطرح شده در سمت سیاست مالی منوط به نهایی شدن ارقام اولیه بودجه سال ۱۳۹۴ و شکل گیری فرآیند تصمیم گیری در خصوص بندهای بودجه و سیاست دولت برای ادامه هدفمندسازی یارانه ها است و بنابر این، در مقایسه با سیاست اعتباری قابل اجرا در این بخش، کمی زمان بر خواهد بود.

منابع:

- جمع‌بندی‌های انجام‌شده از جلسه‌های کارگروه تخصصی ستاد اقتصادی دولت
- بخش آمارهای بانک مرکزی
- بخش آمارهای معاونت ساختمان و مسکن وزارت راه و شهرسازی
- هادی کوزه‌چی، تحولات بخش مسکن و تاثیر آن بر اقتصاد ایران؛ چشم انداز ۹۳-۹۴
- گروه سرمایه‌گذاری خوارزمی، چشم انداز بازار مسکن در سال‌های ۱۳۹۳ و ۱۳۹۴