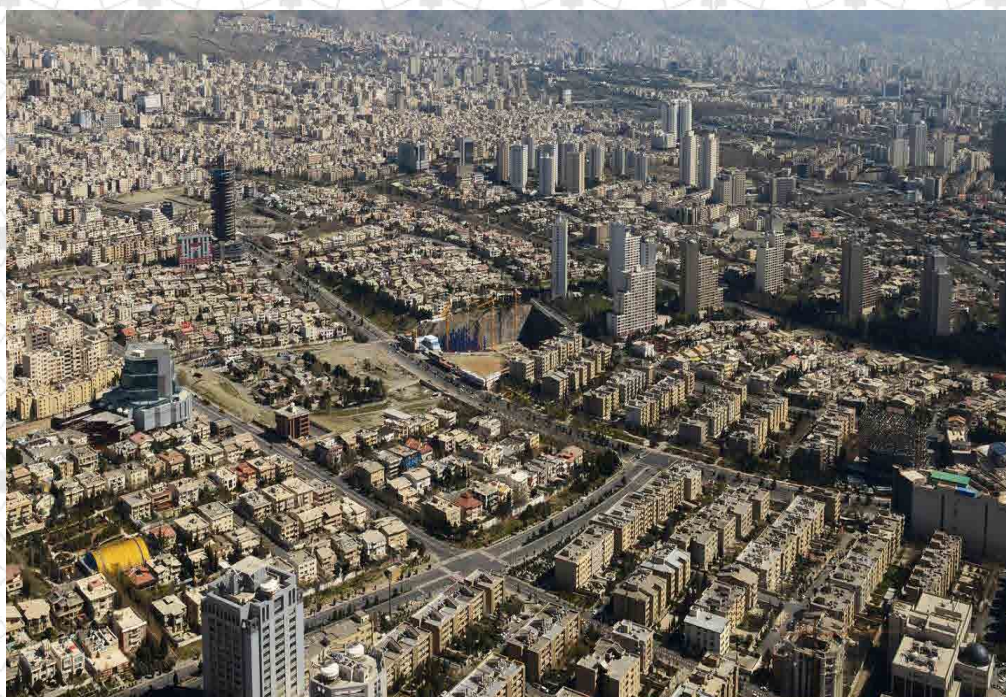


آزمایش خط‌مشی‌های پیشنهادی در جهت سامان‌دهی بازار مسکن (۱): ارائه مدل مفهومی از پویایی‌های سیستمی عوامل مؤثر بر بازار مسکن شهر تهران





عنوان: آزمایش خط‌مشی‌های پیشنهادی در جهت سامان‌دهی بازار مسکن (۱): ارائه مدل مفهومی از پویایی‌های سیستمی عوامل مؤثر بر بازار مسکن شهر تهران
تهیه و تدوین کنندگان (Authors): فاطمه دیانت (گروه سیاست‌پژوهی و آزمایشگاه حکمرانی)، سمیه صادقی (عضو هیئت علمی دانشگاه صنعتی امیرکبیر)، سمانه رضوانی
واژه‌های کلیدی: پویایی‌شناسی سیستم، بازار مسکن شهر تهران، دستیار پشتیبان تصمیم، خط‌مشی‌گذاری شهری، اجاره
ناشر: مرکز پژوهش‌های مجلس شورای اسلامی

DOI: <https://doi.org/10.22034/mrc.report.21994>

Permanent Link: https://report.mrc.ir/article_12029.html

Publisher : Islamic Parliament Research Center of Iran

عنوان: آزمایش خط‌مشی‌های پیشنهادی در جهت سامان‌دهی بازار مسکن (۱): ارائه مدل مفهومی از پویایی‌های سیستمی عوامل مؤثر بر بازار مسکن شهر تهران

نوع گزارش: طرح / لایحه □، نظارتی □، راهبردی ■، پیش‌نویس قانونی □

نام دفتر: مطالعات حکمرانی (گروه سیاست‌پژوهی و آزمایشگاه حکمرانی)

مدیر مطالعه: حسین بابایی مجرد

ناظر علمی: مهدی عبدالحمید

اظهار نظر کنندگان: نوید پاک‌نژاد (دفتر مطالعات زیربنایی)، مسعود فراهانی (دفتر مطالعات اجتماعی)، محمدرضا عبداللهی، وحید فولادگر و محمدصادق محمدیان دستنائی (دفتر مطالعات اقتصادی)

اظهار نظر کننده خارج از مرکز: ناصر صفایی (عضو هیئت علمی دانشگاه خواجه نصیرالدین طوسی)

همکار: محمد رهایی

گرافیک و صفحه‌آرایی: انسیه بهاء‌بزرگی

تاریخ شروع مطالعه: ۱۴۰۳/۱۱/۵



فهرست مطالب

چکیده.....	۷
خلاصه مدیریتی.....	۸
۱. مقدمه.....	۱۰
۱-۱. تعاریف واژگان پر تکرار.....	۱۱
۱-۲. وضعیت بازار مسکن در شهر تهران.....	۱۲
۱-۳. عوامل مؤثر بر بازار مسکن در شهر تهران.....	۱۴
۲. پیشینه.....	۲۱
۲-۱. سوابق مطالعاتی در مرکز.....	۲۱
۲-۲. سوابق تقنینی به همراه آسیب شناسی.....	۲۳
۳. روش تحقیق.....	۲۵
۳-۱. منابع اطلاعاتی.....	۲۵
۳-۲. مدل تحلیل پویایی شناسی بازار مسکن.....	۲۵
۴. جمع بندی و نتیجه گیری.....	۷۱
منابع و مأخذ.....	۷۲

فهرست جدول

جدول ۱. تحلیل پیشینه پژوهشی.....	۲۳
----------------------------------	----

فهرست شکل ها

شکل ۱. نمودار مقایسه نسبت هزینه مسکن به کل هزینه خانوار در شهر تهران و کل کشور.....	۱۴
شکل ۲. ترکیب هزینه های خالص سالیانه یک خانوار شهری استان تهران در سال ۱۴۰۳.....	۱۵
شکل ۳. نمودار متوسط قیمت یک متر زیر بنای مسکونی در شهر تهران به تومان.....	۱۶
شکل ۴. متوسط قیمت فروش یک متر مربع زیر بنای مسکونی به تفکیک منطقه در بهار ۱۴۰۲.....	۱۷
شکل ۵. نمودار ارتباط قیمت مسکن و تعداد خانوار در شهر تهران.....	۱۸
شکل ۶. نمودار همبستگی شاخص تورم قیمت مسکن در شهر تهران و شاخص تورم عمومی.....	۱۹
شکل ۷. نمودار ارتباط شاخص تورم قیمت اجاره مسکن و تورم قیمت خرید مسکن در شهر تهران.....	۲۰
شکل ۸. نمودار نسبت وام مسکن به متوسط قیمت مسکن در شهر تهران.....	۲۱
شکل ۹. نمودار تعداد کل پروانه های ساختمانی صادر شده توسط شهرداری تهران.....	۲۲
شکل ۱۰. نمای کلی نمودار علت و معلولی بازار مسکن.....	۲۷
شکل ۱۱. نمای کلی زیر سیستم جمعیت شهری.....	۲۸
شکل ۱۲. خالص زاد و ولد و آثار ناشی از آن.....	۲۹

شکل ۱۳. خالص مهاجرت و آثار ناشی از آن.....	۳۰
شکل ۱۴. نمای کلی زیر سیستم تقاضای مسکن.....	۳۱
شکل ۱۵. انواع تقاضا برای خرید مسکن.....	۳۲
شکل ۱۶. عوامل مؤثر بر تقاضای خرید مسکن با هدف سرمایه‌گذاری.....	۳۳
شکل ۱۷. عوامل مؤثر بر تقاضا برای خرید مسکن با هدف اجاره خصوصی.....	۳۴
شکل ۱۸. عوامل مؤثر بر تقاضا برای خرید مسکن با هدف مالک‌نشینی.....	۳۵
شکل ۱۹. عوامل مؤثر بر تقاضای مسکن استیجاری اجتماعی.....	۳۶
شکل ۲۰. نمای کلی زیر سیستم عرضه مسکن.....	۳۷
شکل ۲۱. عرضه مسکن در بازار.....	۳۸
شکل ۲۲. توزیع مسکن عرضه شده در بازار.....	۳۹
شکل ۲۳. تقاضای بر آورده شده مسکن با هدف سرمایه‌گذاری.....	۴۰
شکل ۲۴. تقاضای بر آورده شده مسکن استیجاری خصوصی.....	۴۱
شکل ۲۵. تقاضای بر آورده شده مسکن استیجاری اجتماعی.....	۴۲
شکل ۲۶. تقاضای بر آورده شده مسکن ملکی.....	۴۳
شکل ۲۷. تقسیم تعداد مسکن کل در دسته‌های مختلف.....	۴۴
شکل ۲۸. نمای کلی زیر سیستم زمین شهری.....	۴۵
شکل ۲۹. بانک زمین و پهنه ساخت.....	۴۶
شکل ۳۰. زمین قابل ساخت.....	۴۷
شکل ۳۱. تمایل به نوسازی بافت فرسوده.....	۴۸
شکل ۳۲. تأثیر تمایل به ساخت بر تفکیک اراضی قابل ساخت.....	۴۹
شکل ۳۳. تعداد کل مسکن غیر فرسوده و فرسوده.....	۵۰
شکل ۳۴. نمای کلی زیر سیستم بازار اجاره.....	۵۱
شکل ۳۵. تأثیر شاخص قیمت مسکن بر شاخص قیمت اجاره.....	۵۲
شکل ۳۶. تأثیر تقاضا بر شاخص قیمت اجاره.....	۵۳
شکل ۳۷. تأثیر زیر سیستم بازار مسکن بر شاخص قیمت اجاره.....	۵۳
شکل ۳۸. عوامل مؤثر بر تمایل به حرفه اجاره‌داری.....	۵۴
شکل ۳۹. عوامل مؤثر بر قیمت مصرف‌کننده مسکن استیجاری خصوصی.....	۵۵
شکل ۴۰. عوامل مؤثر بر شاخص قیمت مسکن استیجاری اجتماعی.....	۵۵
شکل ۴۱. نمای کلی زیر سیستم اقتصاد کلان.....	۵۶
شکل ۴۲. درآمدهای مالیاتی بخش مسکن.....	۵۷
شکل ۴۳. سایر عوامل مؤثر بر تولید ناخالص داخلی.....	۵۸
شکل ۴۴. هزینه‌های مرتبط با بخش مسکن.....	۵۹
شکل ۴۵. سایر عوامل مؤثر بر عرضه پول و تورم.....	۶۰
شکل ۴۶. نمای کلی زیر سیستم بازار مسکن.....	۶۱
شکل ۴۷. عوامل مؤثر بر قیمت زمین.....	۶۲

شکل ۴۸. عوامل مؤثر بر هزینه تولید هر واحد مسکونی.....	۶۳
شکل ۴۹. تسهیلات بانکی در بخش مسکن و تأثیر آن بر سود حاصل از تولید مسکن.....	۶۴
شکل ۵۰. عرضه مسکن و تأثیر آن بر شاخص قیمت مسکن.....	۶۶
شکل ۵۱. تقاضای مسکن و تأثیر آن بر شاخص قیمت مسکن.....	۶۷
شکل ۵۲. تأثیر نسبت تورم بخش مسکن نسبت به تورم بازارهای موازی بر تقاضای مسکن.....	۶۸
شکل ۵۳. توانایی خرید و تأثیر آن بر شاخص قیمت مسکن.....	۷۰



آزمایش خط‌مشی‌های پیشنهادی در جهت ساماندهی بازار مسکن (۱): ارائه مدل مفهومی از پویایی‌های سیستمی عوامل مؤثر بر بازار مسکن شهر تهران

چکیده



این گزارش با هدف ارائه چارچوب پویایی‌شناسی سیستم‌ها به عنوان ابزار پشتیبان تصمیم خط‌مشی برای تحلیل کارآمد بازار مسکن شهر تهران نگاشته شده است. رویکرد پویایی‌شناسی سیستم‌ها امکان درک هم‌زمانی و بازخوردهای غیرخطی میان مؤلفه‌های کلیدی بازار مسکن و همچنین امکان سنجش آثار سیاستی تحت سناریوها و شوک‌های اقتصادی در بازه‌های مختلف زمانی را برای مدیران شهری فراهم می‌کند. مدل پایه به صورت ساختاری علت و معلولی و با تعدادی حلقه بازخورد اصلی طراحی شده است؛ در زیرسیستم‌های عرضه مسکن، تقاضای مسکن، بازار مسکن و زمین شهری، به ارتباط بین عرضه مسکن و قیمت‌ها، اثر قیمت‌ها بر تقاضا و انتظارات، نقش کاربری زمین در محدودیت‌های عرضه و تعامل میزان سرمایه‌گذاری در ساخت‌وساز با هزینه‌های مالی و سیاست‌های مالیاتی پرداخته شده است. متغیرهای اقتصاد کلان و جمعیت شهری مانند درآمد خانوار، نرخ بهره و نرخ رشد جمعیت نیز در زیرسیستم‌های اقتصاد کلان و جمعیت بررسی شده‌اند. مجموعه داده‌های سالیانه قیمت مسکن، اجاره‌بهای واحدها، عرضه مسکن، کاربری اراضی و شاخص‌های ساخت‌وساز از منابع رسمی و معتبر استخراج شده است. نتایج ارائه‌شده از این مدل به مدیران شهری توانایی تصمیم‌گیری براساس تحلیل پیامدهای بلندمدت سناریوهای مختلف را می‌دهد و ابزاری مدیریتی برای ارزیابی ریسک‌های بازار و طراحی مداخله‌های سیاستی فراهم می‌کند. نقاط قوت مدل، قابلیت پاسخ‌گویی به پرسش‌های راهبردی در حوزه مسکن و مدیریت شهری است، اگرچه محدودیت‌های داده‌ای و پیوستگی با تغییرات سریع سیاستی باید در نظر گرفته شود و اقداماتی برای به‌روزرسانی مستمر مدل به انجام رسد.



بیان / شرح مسئله

بازار مسکن شهر تهران در تعیین روند بازار مسکن شهرهای دیگر نقش مهمی ایفا می‌کند. قیمت مسکن در شهر تهران از یک‌سو تحت تأثیر رشد جمعیت و تغییرات بازار کار و از سوی دیگر تحت تأثیر محدودیت‌های مزمون عرضه و فرایندهای زمانی طولانی توسعه ساخت‌وساز و بوروکراسی‌های شهری قرار دارد. شناسایی و مدل‌سازی پویایی‌های زیرسیستم‌های این بازار، امکان بازنمایی پیچیدگی‌های پیوسته بین تقاضا، عرضه و تعاملات میان عوامل حوزه مسکن و سایر بخش‌ها مانند تغییرات جمعیتی، تغییرات کاربری اراضی، خط‌مشی‌های شهری و متغیرهای اقتصاد کلان همچون مالیات و تولید ناخالص ملی را فراهم می‌کند. هدف اصلی مطالعه حاضر ارائه تصویری روشن از سازوکارهای پویای بازار مسکن در شهر تهران با استفاده از رویکرد پویایی‌شناسی سیستم است و تلاش دارد در قدم‌های بعدی با استفاده از تصویر ارائه‌شده، مسئله اصلی زیرسیستم‌های بازار مسکن و سپس راهکارهای مناسب برای مواجهه با آنها را استخراج نماید.

نقطه‌نظرات / یافته‌های کلیدی

یافته‌های کلیدی این گزارش به این شرح قابل بیان است:

- **وجود حلقه‌های بازخورد قوی میان قیمت مسکن، دسترسی و توان پرداخت خانوار:** افزایش قیمت‌ها می‌تواند باعث افزایش هزینه‌های زندگی و کاهش قدرت خرید شود، اما در عین حال این افزایش قیمت با تشویق عرضه و ورود سرمایه به بازار، به تداوم یا تشدید رشد قیمت در کوتاه‌مدت منجر می‌شود.
- **محدودیت‌های عرضه و زمان‌بر بودن فرایندهای توسعه مسکن به عنوان عامل اصلی در عدم همسانی بین تقاضا و عرضه عمل می‌کند:** دسترسی به زمین مناسب، اخذ مجوزها و هزینه‌های ساخت با هم به شکل بلندمدت بر قیمت‌ها فشار می‌آورند و آثار سیاست‌های کوتاه‌مدت را کاهش می‌دهند. علاوه بر آنکه این موارد امکان پاسخ‌دهی سریع به شرایط بازار مسکن را محدود می‌سازند.
- **تغییرات نرخ بهره و سیاست‌های پولی به شدت نرخ‌های بازپرداخت مسکن و در نتیجه تقاضای مسکن را تحت تأثیر قرار می‌دهند و نوسان‌های قیمت را تشدید یا کاهش می‌دهند.** در حال حاضر چالش‌های حوزه اقتصاد کلان سبب کاهش انگیزه جدی نظام بانکی در ارائه تسهیلات و انجام تعهدات نظام بانکی در مقابل این صنعت شده و عملاً تأمین مالی از طریق تسهیلات بانکی به عنوان مهم‌ترین رکن تأمین مالی متوقف شده است.
- **آثار خط‌مشی‌های پشتیبانی از تولید مسکن با رویکردهای ترکیبی عرضه - تقاضا (مثلاً تسهیل در صدور پروانه به همراه ابزارهای هدفمند حمایتی برای خانوارهای کم‌درآمد)** می‌تواند به ایجاد ثبات قیمت و کاهش فشار هزینه مسکن خانوار منجر شود، اما تدوین این خط‌مشی‌ها به بررسی دقیق داده‌ها و اطلاعات برای برنامه‌ریزی دقیق اجرایی و زمان‌بندی مناسب نیاز دارد.
- **رابطه قوی قیمت مسکن با هزینه اجاره:** افزایش‌های قابل توجه اجاره معمولاً همراه با فشارهای قیمتی از سوی بازار خرید است، هرچند این رابطه دائمی و یک‌سویه نیست و ممکن است با تأخیر یا بسته به شرایط بازار اجاره، میزان رشد اجاره‌نشینی و توان اقتصادی موج‌زین تغییر کند.
- **اثر گذاری سرمایه‌گذاری در بازار اجاره:** ازاربابی برای ساخت واحدهای اجاره‌ای بلندمدت و افزایش ظرفیت اجاره‌دهی می‌تواند عرضه مسکن استیجاری را افزایش داده و فشار قیمتی کوتاه‌مدت را تعدیل کند، ولی این اثر معمولاً به نوع سیاست‌های تشویقی و زمان‌بندی اجرای آنها وابسته است که تاکنون از این ظرفیت مهم در کشور استفاده نشده است.
- **نقش خط‌مشی‌ها و چارچوب‌های تنظیمی:** محدودیت‌ها و حمایت‌های مربوط به بازار زمین (مانند عرضه زمین در محدوده شهرها) و بازار اجاره (مانند قراردادهای بلندمدت، سقف‌های نرخ اجاره، یا تسهیلات حمایتی و دیعه مسکن برای مستأجران کم‌درآمد) می‌تواند مسیر



قیمت‌گذاری و توسعه شهری را تغییر دهد که امکان سنجش اثر مثبت یا منفی این خط‌مشی‌ها پیش از اجرا و در محیطی مجازی توسط مدل‌های شبیه‌سازی وجود دارد.

پیشنهاد راهکارهای تقنینی، نظارتی یا سیاستی

باتوجه‌با یافته‌های مذکور، پیشنهادهای زیر توصیه می‌شود:

- **ابزارهای مالی و وام با کارایی بالا:** طراحی و توزیع ابزارهای مالی با ریسک پایین‌تر برای خانوارهای کم‌درآمد، گسترش پوشش ضمانت و آرام‌سازی دوره بازپرداخت با روش‌هایی همچون اقساط پلکانی.
- **بهبود و تسهیل عرضه مسکن:** تسریع فرایند صدور پروانه و استفاده از زمین‌های در دسترس از طریق نقشه‌برداری دقیق، ایجاد سکو (پلتفرم) واحد اطلاعاتی زمین و اجرای پروژه‌هایی با مشارکت عمومی - خصوصی، تشویق به افزایش عرضه در مناطق با دسترسی مناسب به حمل‌ونقل عمومی و خدمات شهری.
- **سیاست‌های بازار زمین و مالیات:** اعمال سیاست‌های دقیق بازار زمین جهت جلوگیری از سوداگری، شفاف‌سازی قیمت زمین و اجرای مالیات‌های هدفمند بر املاک و زمین‌های بدون توسعه یا با کاربری غیر مفید، به‌منظور هدایت سرمایه به سمت پروژه‌های تولید مسکن.
- **تمرکز بر نوسازی بافت فرسوده و توسعه پایدار:** تشویق به نوسازی بافت فرسوده، ارائه مشوق‌های مالیاتی و کمیسیون برای پروژه‌های بازسازی، و گسترش واحدهای مسکونی با طرح‌های بلندمدت و باکیفیت قابل قبول.
- **بهبود داده‌های مدیریتی، پایش و یادگیری مستمر:** ایجاد سامانه‌ها و سکوها داده‌ای منسجم درباره شاخص‌های بازار مسکن و اجاره (همچون هزینه‌های اجاره، نرخ اشغال، مدت‌زمان اجاره و نسبت قیمت اجاره به قیمت مسکن) و به‌روزرسانی منظم مدل پویایی‌شناسی سیستم‌ها با داده‌های جدید، به‌منظور کمک به تصمیم‌گیری‌های سیاستی، انجام سناریونویسی و ارزیابی آثار سیاستی قبل از اجرا.
- **مدیریت تورم و بازارهای موازی مالی با همسویی خط‌مشی‌های حوزه مسکن:** هماهنگی بین سیاست‌های پولی و مالی با هدف کنترل تورم عمومی و مدیریت نرخ بهره.
- **رویکرد هماهنگ و چندبخشی:** طراحی سیاست‌های همسو با سایر اهداف شهری مانند تقویت حمل‌ونقل عمومی، تأمین مسکن حمایتی برای خانوارهای پرخطر و حفظ پایداری مالی بازار برای طولانی‌مدت.
- توسعه ابزارهای حمایتی در حوزه استیجار با مسکن استیجاری حمایتی باتوجه‌به عدم دسترسی و توان مشارکت در طرح‌های خرید ملک.

۱. مقدمه

بهره‌مندی از مسکن مناسب از موضوعات کلیدی و مؤلفه‌های مهم در جامعه به‌شمار می‌رود که علاوه بر تأثیرپذیری و تأثیرگذاری بر متغیرهای متعدد اقتصادی و بر گستره وسیعی از صنایع وابسته (همچون مصالح ساختمانی، لوازم خانگی، بازار فلزات و...)، بر رضایت افراد از زندگی در جامعه و رضایت از حکومت و همچنین بر موضوعاتی بنیادین نظیر ازدواج، تمایل به فرزندآوری و آسیب‌های خانوادگی نظیر طلاق نیز مؤثر است. بر خورداری از مسکن مناسب و فضای شهری قابل قبول، در کرامت یافتن افراد جامعه مؤثر بوده و به‌عنوان یکی از عوامل زمینه‌ساز در رشد و شکوفایی استعدادهای آنان، نقش آفرینی می‌کند؛ از این رو مسئله مسکن از مسائل راهبردی برای حکومت‌ها محسوب می‌شود که در توسعه پایدار جامعه ضروری است در باره آن اندیشیده شود [۱]. در همین راستا، پی‌ریزی اقتصادی صحیح و عادلانه بر طبق ضوابط اسلامی جهت ایجاد رفاه و رفع فقر و برطرف ساختن هر نوع محرومیت در زمینه مسکن، از اصول کلی حاکمیت جمهوری اسلامی ایران براساس قانون اساسی کشور (بند «۱۲» اصل سوم قانون اساسی) بوده و براساس اصل (۳۱) قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران، داشتن مسکن متناسب با نیاز، حق هر فرد و خانواده ایرانی است و دولت‌ها موظف‌اند با رعایت اولویت برای آنها که نیازمندترند، به‌خصوص روستائینان و کارگران، زمینه اجرای این اصل را فراهم نمایند. از منظر اقتصادی نیز بازار مسکن در ایران اهمیت بسیار بالایی دارد؛ زیرا مسکن علاوه بر یک نیاز پایه‌ای، یک دارایی سرمایه‌ای نیز برای خانوارها محسوب می‌شود. سهم قابل توجهی از هزینه‌های مصرفی خانوارها به مسکن اختصاص دارد و نوسانات قیمت در این بازار قدرت خرید، پس‌انداز و تصمیمات مصرفی افراد را به‌طور مستقیم تحت تأثیر قرار می‌دهد. از طرفی، بخش ساخت‌وساز یکی از موتورهای اصلی رشد اقتصادی است که اشتغال، درآمد و جریان نقدینگی در جامعه را شکل می‌دهد؛ بنابراین تعادل یا ناپایداری عرضه و تقاضا در بازار مسکن می‌تواند بر ثبات اقتصاد کلان اثر بگذارد [۲]. محدودیت‌ها در دسترسی به مالیه مسکن، مشکلات بازار زمین و مقررات مربوطه نیز به‌عنوان ریسک‌های اقتصاد کلان عمل می‌کنند و مسیر سرمایه‌گذاری خانوارها و بنگاه‌های ساختمانی را به سمت دارایی‌های با ثبات‌تر یا مخاطره‌آمیزتر هدایت می‌کنند. به این ترتیب بازار مسکن به مثابه عاملی کلیدی برای تحلیل رفاه خانوار و پایداری اقتصاد کشور مطرح است.

شرایط این بازار در شهر تهران، به دلیل مرکزیت اقتصاد، جمعیت زیاد و فعالیت‌های بازار کار، ویژه‌تر است. تقاضای شدید برای مسکن در پایتخت و عرضه محدود همواره فشار قیمتی را افزایش می‌دهد و به رشد هزینه‌های مسکن نسبت به سبد مخارج خانوار منجر می‌شود. این وضعیت بر سبک زندگی، شکل‌گیری پدیده حاشیه‌نشینی، جابه‌جایی‌های روزمره و کارایی نیروی کار اثر می‌گذارد و به تبع آن بهره‌وری اقتصاد و کیفیت خدمات شهری را متأثر می‌نماید.

از منظر خط‌مشی‌گذاری شهری، تهران با چالش‌هایی مانند نوسازی بافت فرسوده، توسعه حمل‌ونقل عمومی و مدیریت عرضه زمین روبه‌روست؛ برای نمونه مطابق ماده (۶۱) قانون برنامه پنج‌ساله ششم توسعه سالیانه مقرر بود ۱۰ درصد بافت فرسوده، بازسازی و نوسازی شود که هر ساله میزان بسیار کمی از این هدف، محقق شد. تصمیم‌های مربوط به این حوزه‌ها می‌تواند به بهبود دسترسی به مسکن، کاهش فشار هزینه‌های تأمین سرپناه و افزایش ثبات بازار مسکن در سطح شهری و متعاقباً در سطح ملی کمک نماید. بنابراین، توجه به خط‌مشی‌های عرضه، طراحی شهری و مدیریت تقاضای مسکن در شهر تهران برای پایداری اقتصاد کلان و ارتقای رفاه خانوار نقشی حیاتی دارد.

با این حال با وجود خط‌مشی‌های متعددی که در حوزه مسکن در حمایت از مصرف‌کننده و تولیدکننده وجود دارد، همچنان این بازار وضعیت خوبی را سپری نمی‌کند و بسیاری از افراد با در نظر داشتن میزان درآمد خود و افزایش تدریجی سهم هزینه مسکن در سبد خانوار، نسبت به داشتن سرپناهی مطمئن قطع امید نموده‌اند. این موضوع به افزایش دوره انتظار خرید مسکن و پیرو آن



افزایش مستمر سهم مستأجران منجر خواهد شد. بسیاری برای سکونت به شهرهای اطراف شهر مورد نظر خود نقل مکان نموده یا انتظارات خود را نسبت به سرپناه پایین آورده‌اند که علاوه بر برهم خوردن تعادلات اجتماعی و فرهنگی زیستی افراد، در همراهی با موضوعاتی همچون الگوی مسکن و فرهنگ اجاره مسکن ناسازگار با خانواده‌های بیش از دو نفر و آثار آن بر سایر موضوعات نظیر بحران تشکیل خانواده و جمعیت، ایران را در بلندمدت از نظر اجتماعی، اقتصادی و امنیتی تضعیف خواهد نمود. این پرسش که چرا همچنان با وجود قوانین و طرح‌های تشویقی از مصرف‌کننده و تولیدکننده، این بازار وضعیت مطلوبی را سپری نمی‌کند، پرسش مهمی است. از مشکلات موجود در این بازار، می‌توان به موضوعاتی از جمله نامتناسب بودن درآمد افراد با هزینه خرید مسکن، نامتناسب بودن مبلغ وام خرید یا ودیعه مسکن، نامتناسب بودن میزان و مدت زمان بازپرداخت وام خرید یا ودیعه مسکن، جایابی نامناسب شهرهای جدید، فقدان امکانات مناسب برای زندگی در شهرهای جدید و سرانه شهری پایین، حمایت ناکافی از مصرف‌کننده مسکن استیجاری، حمایت ناکافی و نامتناسب از خریداران مسکن و یا تولیدکنندگان و... اشاره کرد.

از آنجاکه تصمیم‌گیری در بازار مسکن در همراهی با موضوعات فرهنگی، اجتماعی، سیاسی، اقتصادی و... است و ساختار آن پیچیده، چندبعدی و دارای بازیگران متعدد و همچنین محیطی متغیر و پویاست، این پژوهش در نظر دارد از طریق مدل‌سازی^۱ سازوکارها و فرایندهای موجود در بازار مسکن، موضوعاتی را که سبب نابسامانی بازار مسکن و دغدغه‌آفرینی تأمین آن برای افراد، می‌شود شناسایی نماید و با توجه به نتایج مدل‌سازی، در مطالعات بعدی خط‌مشی‌های مؤثر برای بهبود این بازار را ارائه نماید. از آنجاکه هر شهر، دارای مشخصه‌هایی متفاوت از سایر شهرها (از قبیل میانگین تعداد افراد یک خانواده، میانگین درآمد، میانگین قیمت مسکن شهری و...) است؛ لذا مناسب است که مدل‌سازی بازار مسکن برای هر شهر به صورت جداگانه صورت پذیرد. در صورت انجام مدل‌سازی بازار مسکن برای کل کشور، نتایج حاصله به صورت میانگینی برای کل کشور بوده و ملاک دقیقی برای تصمیم‌گیری و اجرا برای هر استان نیست.

این مدل، می‌تواند به عنوان یک مدل پایه برای تحلیل‌های مدیریتی در سایر شهرها یا تحلیل‌های کلان‌تر در سطوح کشوری مورد استفاده قرار گیرد و با توجه به شرایط هر شهر و کالبد آن همچون جمعیت، نرخ رشد جمعیت، بُعد خانوار، تعداد خانه‌های مسکونی، درصد اجاره‌نشینی و... و همچنین ورود متغیرهای جدید همچون تبدیل شدن یک شهر به منطقه آزاد تجاری یا منطقه ویژه اقتصادی، اجرا شدن حدنگاری و نقشه‌برداری ثبتی (کاداستری) در یک ناحیه، پررنگ و کم‌رنگ شدن نقش واسطه‌ها و دلالان، نقش ابرمالکان بر بازار، دسترسی به داده و اخبار و رانت اطلاعاتی، تغییرات در نحوه ثبت قراردادها توسط سامانه املاک و اسکان و...، مجدداً بازطراحی و تحلیل شود.

۱-۱. تعاریف واژگان پرتکرار

واحد مسکونی: مکانی که خانوار در آن سکونت می‌کند یا برای سکونت خانوار احداث شده است. شامل واحد مسکونی معمولی، آلونک، چادر، زاغه، کپر و... است.

واحد غیر مسکونی: مکانی که برای انجام فعالیت اقتصادی (مانند صنعت، بازرگانی، آموزش، بهداشت و...) یا سایر مقاصد مورد استفاده واقع می‌شود.

واحد مسکونی خالی از سکنه: اگر یک واحد مسکونی در هر سال مالیاتی بیش از ۱۲۰ روز ساکن/کاربر نداشته باشد، خانه خالی محسوب می‌شود (ماده (۵۴) مکرر قانون مالیات‌های مستقیم).

تولید ناخالص داخلی: ارزش ریالی کلیه کالاها و خدمات نهایی در بازه زمانی مشخص که توسط افراد یک کشور در کل دنیا ایجاد می‌شود.

۱. مدل‌ها برداشت و تصویر بخشی از دنیای واقعی هستند که امکان مشاهده، بررسی و آزمایش را برای کاربر خود در فضایی امن و با هزینه‌هایی کمتر فراهم می‌کنند.

2. Gross Domestic Product (GDP)

تولید ناخالص ملی^۱: ارزش ریالی کلیه کالاها و خدمات نهایی در بازه زمانی مشخص که توسط افراد یک کشور در کل دنیا ایجاد می‌شود.

شهر (نقطه شهری): هریک نقاطی که براساس مصوبه هیئت وزیران شهر شناخته شده و دارای شهرداری است. آبادی (نقطه روستایی): به مجموعه یک یا چند مکان و اراضی به هم پیوسته (اعم از کشاورزی و غیر کشاورزی) گفته می‌شود که خارج از محدوده شهرها واقع شده و دارای محدوده ثبتی یا عرفی مستقل باشد.

محدوده شهر: طبق ماده (۱) قانون تعاریف محدوده و حریم شهر، روستا و شهرک و نحوه تعیین آنها، محدوده شهر عبارت است از حد کالبدی موجود شهر و توسعه آتی در دوره طرح جامع و تا تهیه طرح مذکور در طرح هادی شهر که ضوابط و مقررات شهرسازی در آن لازم‌الاجراست.

حریم شهر: طبق ماده (۲) قانون تعاریف محدوده و حریم شهر، روستا و شهرک و نحوه تعیین آنها، حریم شهر عبارت است از قسمتی از اراضی بلافصل پیرامون محدوده شهر که نظارت و کنترل شهرداری در آن ضرورت دارد و از مرز تقسیمات کشوری شهرستان و بخش مربوط تجاوز ننماید.

محدوده روستا: طبق ماده (۳) قانون تعاریف محدوده و حریم شهر، روستا و شهرک و نحوه تعیین آنها، محدوده روستا عبارت است از محدوده‌ای شامل بافت موجود روستا و گسترش آتی آن در دوره طرح هادی روستایی که با رعایت مصوبات طرح‌های بالادست تهیه و به تصویب مرجع قانونی مربوط می‌رسد. دهیاری‌ها کنترل و نظارت بر احداث هر گونه ساخت‌وساز در داخل محدوده را عهده‌دار خواهند بود.

پروانه ساختمانی: جوازی که از طرف شهرداری‌ها یا سایر مراجع ذی‌صلاح برای ساخت یا افزایش بنا صادر می‌شود. سطح کل زیربنای طبقات: عبارت از مجموع سطح زیربنای تمامی طبقات اعم از زیرزمین، طبقه همکف، طبقه اول و بقیه طبقات است.

۲-۱. وضعیت بازار مسکن در شهر تهران

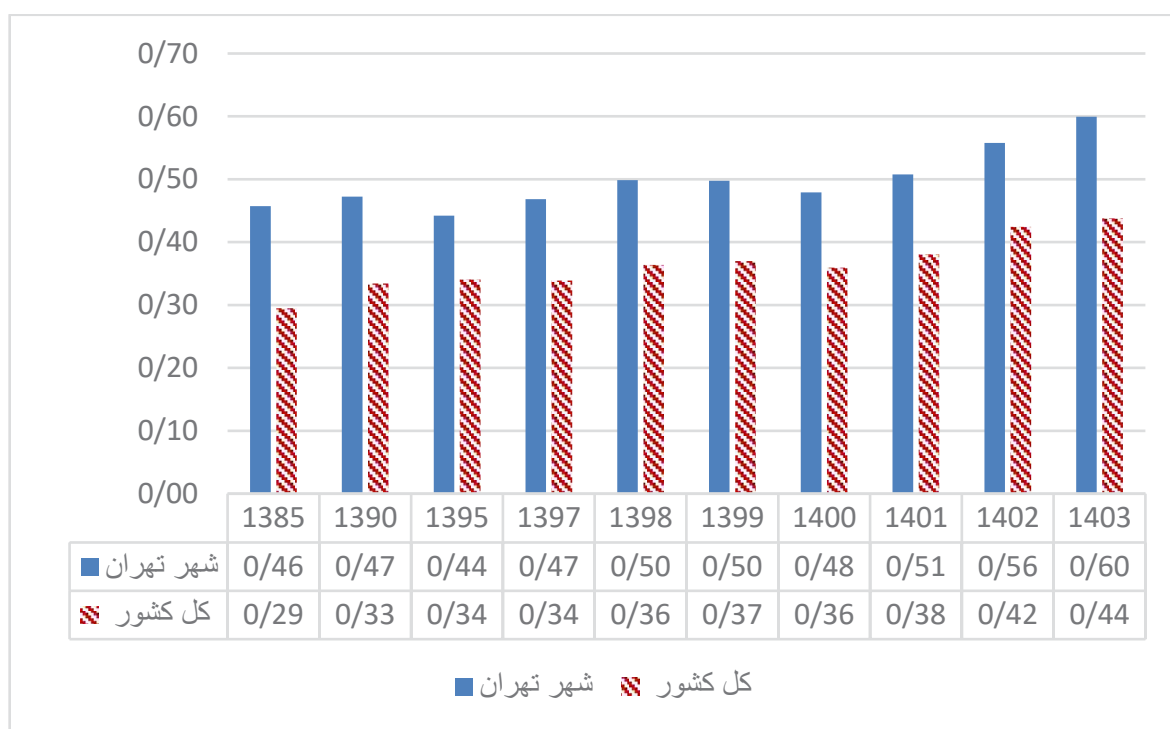
تاکنون بیشترین تعداد معاملات واحدهای مسکونی ثبت شده در بازار مسکن شهر تهران در حدود ۱۸۵۰۰۰ واحد مسکونی در سال ۱۳۹۱ بوده است. رشد قیمت مسکن در شهر تهران تابعی قوی از تعادل یا برهم خوردن مداوم میان عرضه و تقاضاست. عرضه مسکن در پایتخت به دلیل محدودیت‌های زمین، پیچیدگی‌های مجوز ساخت، هزینه‌های سرمایه‌ای بالا و تأخیرهای زمانی در فرایندهای اجرایی، امکان پاسخ سریع و کارآمد به شوک‌های تقاضا را محدود می‌کند. از سوی دیگر، تقاضا با عوامل اصلی مانند تمرکز بازار کار، مهاجرت جمعیتی از سایر مناطق به کلان‌شهر تهران، سطح درآمد خانوار و انتظارات قیمتی همواره تحت تأثیر قرار می‌گیرد. هنگامی که تقاضا افزایش بیابد، در حالی که عرضه نتواند به سرعت به آن پاسخ دهد، قیمت‌ها به سمت بالا حرکت می‌کند و بالعکس؛ در شرایطی که عرضه بیش از تقاضا یا با سرعت بیشتری افزایش یابد، فشارهای قیمتی کاهش می‌یابد. این موارد بازخوردهایی پیچیده و غیر خطی در بازار زمین و ساختمان شکل می‌دهند؛ موضوعی که بر اهمیت تصمیم‌گیری و دشواری طراحی خط‌مشی‌ها و مداخلات مناسب در قالب‌هایی همچون افزایش عرضه یا مدیریت تقاضا می‌افزاید.

سهم هزینه مسکن از سبد هزینه خانوار در شهر تهران به شدت بالاست و اغلب بیش از نیمی از مخارج خانوار را دربرمی‌گیرد. در شکل ۱ نسبت هزینه مسکن به کل هزینه خانوار در شهر تهران و در کل کشور مقایسه شده است. براساس داده‌های منتشر شده توسط مرکز آمار ایران [۳]، هزینه‌های تأمین سرپناه در شهر تهران در سال‌های اخیر حدود ۵۶ تا ۵۹ درصد از هزینه‌های خانوارهای تهرانی را به

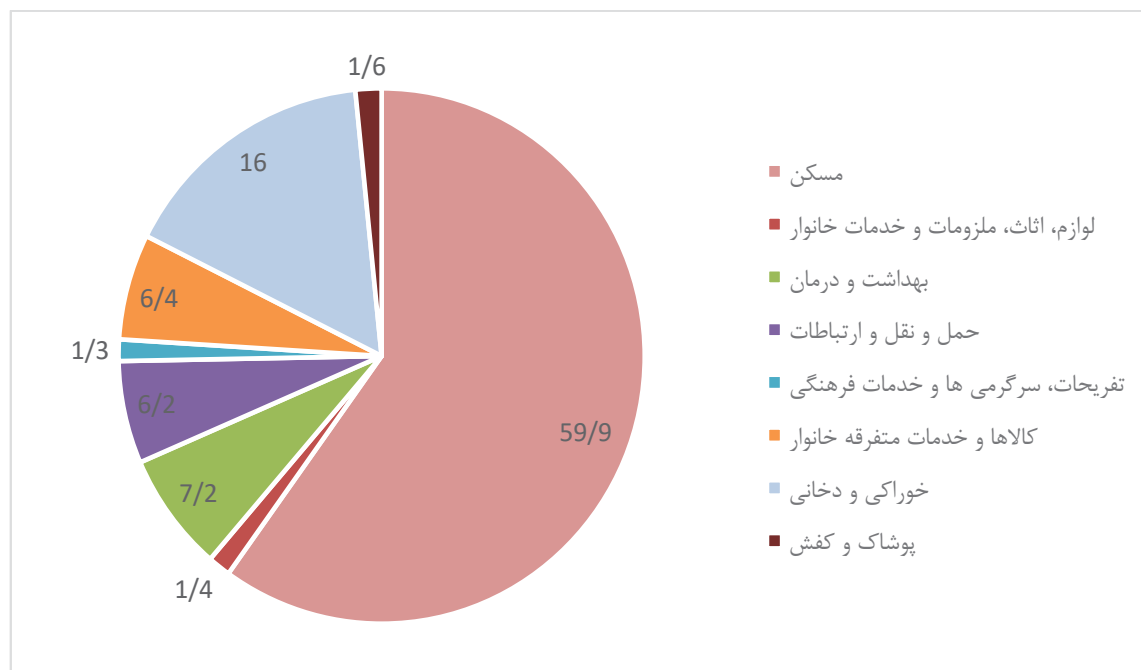
1. Gross National Product (GNP)

خود اختصاص داده است. همچنین آمارهای گذشته نشان می‌دهد که سهم مسکن در سبد هزینه‌های خانوار شهری استان تهران حدود ۵۱ درصد بوده، در حالی که این سهم برای کل کشور در حدود ۳۸ درصد گزارش شده است. این ارقام بر فاصله این مقدار در شهر تهران نسبت به وضعیت کل کشور و اهمیت توجه به مسکن در سیاست‌های شهری دلالت می‌کند و نشان‌دهنده فشار هزینه مسکن به عنوان یکی از چالش‌های اصلی خانواده‌های تهرانی است. شکل ۲ نیز ترکیب هزینه‌های خالص یک خانوار شهری در شهر تهران در سال ۱۴۰۳ را نشان می‌دهد.

شکل ۱. نمودار مقایسه نسبت هزینه مسکن به کل هزینه خانوار در شهر تهران [۳] و کل کشور [۴]



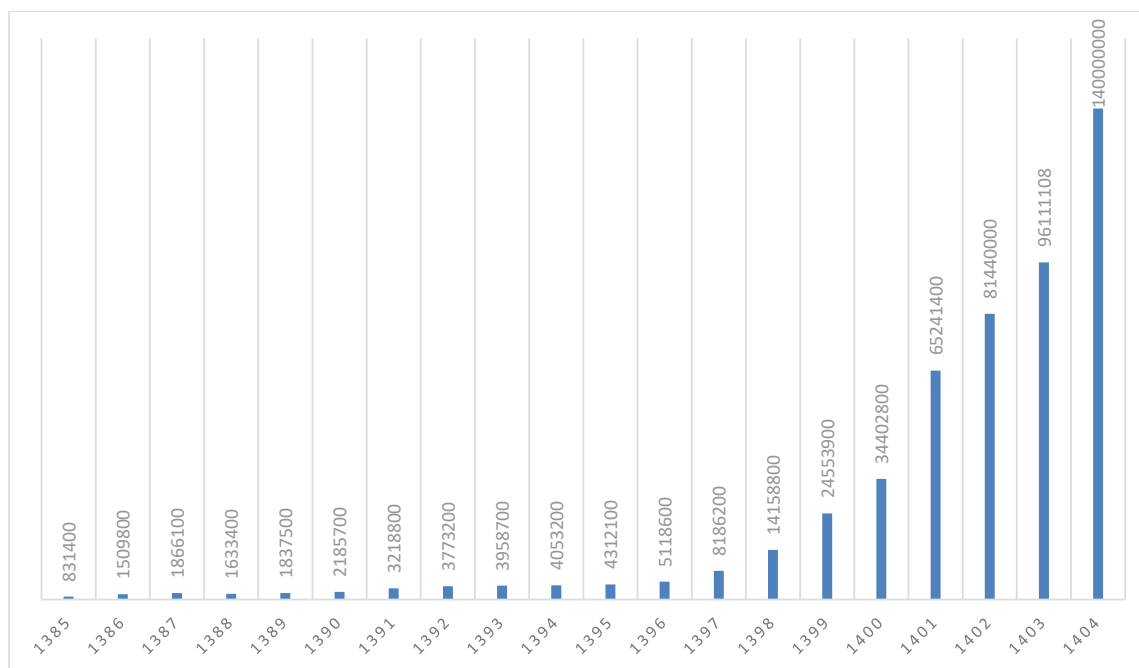
شکل ۲. ترکیب هزینه‌های خالص سالیانه یک خانوار شهری استان تهران در سال ۱۴۰۳ [۳]



۳-۱. عوامل مؤثر بر بازار مسکن در شهر تهران

بین سال‌های ۱۳۸۰ تا ۱۳۸۹، قیمت مسکن در شهر تهران به‌طور تدریجی افزایش یافت؛ عرضه مسکن همواره با محدودیت‌های زمین و مجوزهای ساختمانی مواجه بود و با تقاضای روبه‌رشد جمعیتی در تهران نیز روبه‌رو شد. به بیانی دیگر با وجود رشد جمعیت شهری، پاسخ عرضه به این تقاضای گسترده به‌کندی صورت گرفت و فشار قیمتی هر ساله بالا رفت. در اوایل دهه ۱۳۹۰ تا میانه این دهه، موج شدید افزایش قیمت مسکن آغاز شد؛ عواملی مانند تورم عمومی، نوسانات شدید نرخ ارز و افزایش هزینه‌های ساخت باعث شد قیمت‌ها به طرز قابل توجهی بالا رود [۲] و [۵]. پروژه‌های دولتی افزایش عرضه مسکن، همچون برخی طرح‌های مسکن مانند طرح مسکن مهر، به دلیل پیچیدگی اجرایی و تأخیر در تکمیل، نتوانست پاسخی کافی ایجاد نماید و قیمت‌ها همچنان با شیبی روبه‌بالا افزایش یافت. در میانه دهه ۱۳۹۰ تا اواخر این دهه، فشار قیمت‌ها با توجه به ناپایداری اقتصاد کلان تشدید شد. تفاوت بین استطاعت خانوار و قیمت‌های بازار توسط جهش‌های قیمتی افزایش یافت. بنابراین سیاست‌های مالیاتی و اقدامات بانکی محدود، افزایش دسترسی به وام مسکن را بار دیگر در دستور کار قرار داد که عملاً به نتیجه منجر نشد و کاهش سهم تسهیلات این حوزه ادامه یافت و سیاست‌های مالیاتی نیز به ضد تولید و عرضه تبدیل شدند. در آغاز دهه ۱۴۰۰، با وجود برخی طرح‌های مسکن ملی و تسهیلات ساختمانی در بخش ساخت و خرید، عرضه همچنان پاسخ‌گوی تقاضا نبود و قیمت‌ها در مسیر افزایشی باقی ماند. در این حوزه نوسانات بازارهای موازی همچون نوسان نرخ ارز و نرخ تورم تأثیر بسیاری بر رفتار سرمایه‌گذاران و خریداران و نوسانات قیمت مسکن و رکود شدید دارد [۲] و [۵]. شکل ۳، متوسط قیمت یک متر واحد مسکونی در شهر تهران را از سال ۱۳۸۵ تا سال ۱۴۰۴ نمایش می‌دهد.

شکل ۳. نمودار متوسط قیمت یک متر زیربنای مسکونی در شهر تهران به تومان [۳] و [۶]

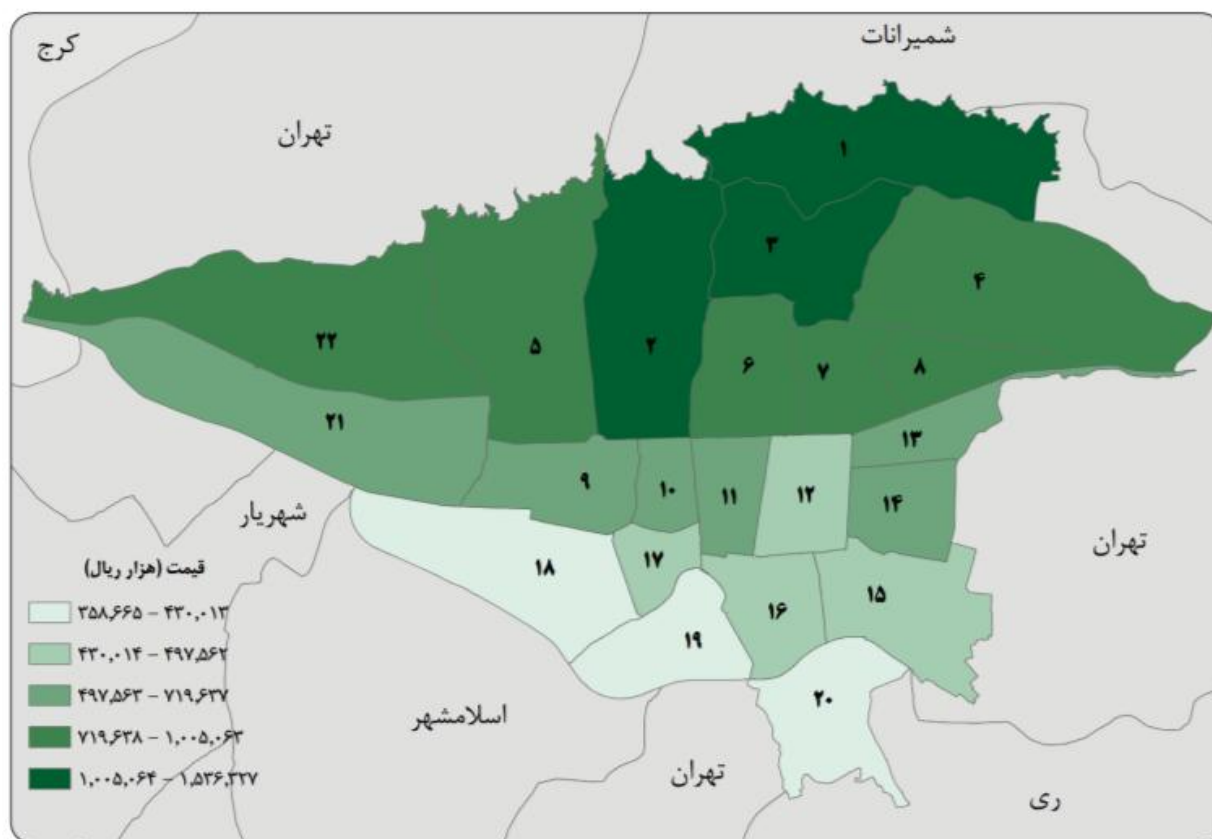


شاخص قیمت مسکن در بازار مسکن (که از شرایط جمعیتی، تقاضا مسکن، عرضه مسکن، زمین شهری، بازار اجاره و اقتصاد کلان تأثیر می‌پذیرد)، تعیین می‌شود. بنابراین انواع خط‌مشی‌های توزیعی مسکن در میان عرضه‌کنندگان و مصرف‌کنندگان با اثرگذاری بر تقاضا و عرضه مسکن، نهایتاً بر شاخص قیمت مسکن مؤثر خواهد بود.

۱-۳-۱. عوامل کالبدی و زمین شهری

فضای شهری متأثر از منطق توسعه‌ای و الزامات آمایشی است که بازار مسکن هر شهر را متفاوت از بازار مسکن شهر دیگری خواهد نمود و مدل‌سازی منحصربه‌فردی را نیز مطالبه می‌کند. کل مساحت شهر تهران ۱۷۵ هزار هکتار (معادل ۱۷۵۰۰۰۰۰۰ متر مربع) است که حدود ۱۵۰ هزار هکتار آن در حال حاضر زیر ساخت قرار دارد و فقط ۲۵ هزار هکتار آن (معادل ۲۵۰۰۰۰۰۰ متر مربع) خالی است. قیمت مسکن در شهر تهران به‌طور محسوسی بین مناطق مختلف شهری تفاوت دارد؛ مناطق شمالی و برخی نواحی مرکزی که دسترسی سریع‌تری به بازار کار، امکانات و شبکه‌های حمل‌ونقل، کیفیت زمین و بافت شهری پایدارتر دارند، معمولاً بالاترین قیمت‌ها را تجربه می‌کنند، در حالی که مناطق جنوبی و برخی نواحی بازیرساخت‌های کمتر توسعه‌یافته یا فاصله‌دارتر از مرکز، قیمت‌های پایین‌تری دارند. این تفاوت‌ها ناشی از ترکیبی از عوامل مختلف از جمله میزان عرضه و تقاضای محلی، قیمت زمین و هزینه‌های ساخت در هر منطقه، نوساز بودن، سطح خدمات عمومی و دسترسی به امکانات شهری مانند مدارس، درمانگاه‌ها، فضای سبز، امنیت شهری، نزدیکی به ایستگاه‌های مترو و مراکز اشتغال است که می‌تواند فاصله قیمتی بین مناطق را در دوره‌های زمانی مختلف تشدید کند. شکل ۴ متوسط قیمت فروش یک متر مربع زیربنای مسکونی به تفکیک منطقه در شهر تهران را نشان می‌دهد.

شکل ۴. متوسط قیمت فروش یک متر مربع زیربنای مسکونی به تفکیک منطقه در بهار ۱۴۰۲ [۷]

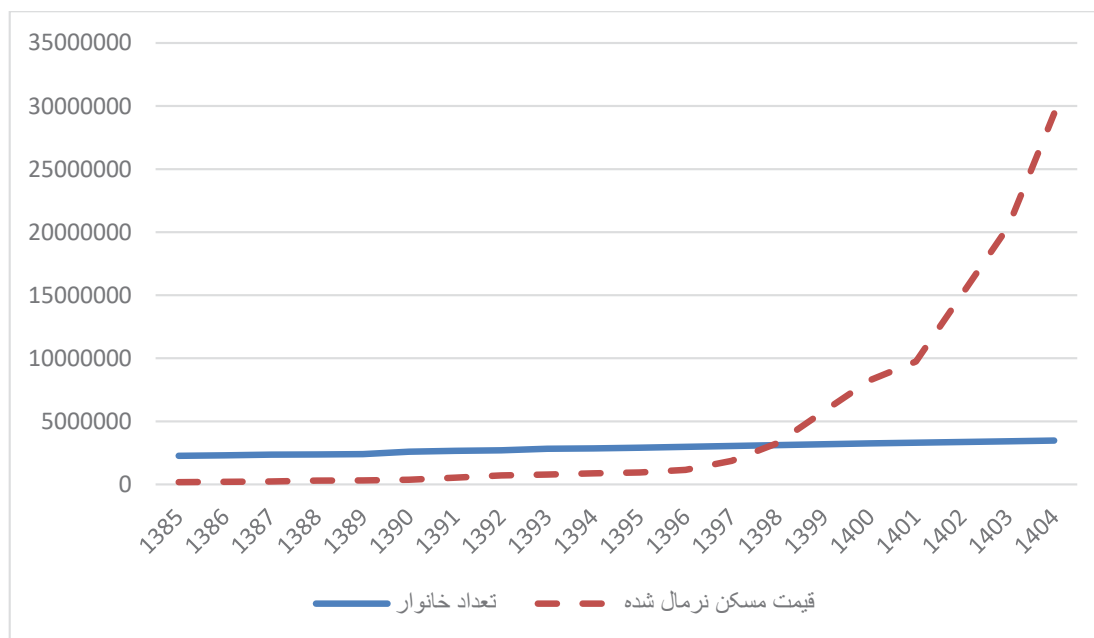


۲-۳-۱. عوامل جمعیتی

رشد جمعیت شهری، به‌ویژه ایجاد خانوارهای جدید و مهاجرت‌های ورودی به کلان‌شهر تهران، به‌عنوان عامل ساختاری و غالب تقاضای مسکن در این بازار شناخته می‌شود. این عامل با فشار مستمر بر سطح تقاضا برای واحدهای مسکونی، تا زمانی که عرضه مسکن پاسخ‌گوی آن نباشد، به شکل فشارهای قیمتی نمایان می‌شود. اگرچه عوامل دیگری مانند تورم عمومی، نوسانات نرخ ارز و سیاست‌های پولی نیز می‌توانند تکانه‌های کوتاه‌مدت به بازار اعمال کنند، شواهد نظری و تجربی عموماً رشد جمعیت شهری را به‌عنوان ستون اصلی «تقاضای مسکن» تهران می‌نگرند و پیرو آن خط‌مشی‌های افزایش عرضه، بهبود کاربری زمین و تسهیل فرایند ساخت‌وساز را برای تعادل بخشی به بازار پیشنهاد می‌دهند تا از بازتولید فشار قیمتی و کاهش دسترسی خانوارها جلوگیری شود. چنانچه در شکل ۵ دیده می‌شود، روند تغییرات قیمتی (قیمت نرمال شده^۱) و تعداد خانوارها تا پیش از سال ۱۳۹۵ به‌صورت تقریبی هم‌نوا بود، سپس رشد قیمتی به‌ویژه از سال ۱۳۹۶ به بعد با شیبی بسیار تندتر از رشد تعداد خانوار روبه‌افزایش گذاشت. این رشد تند، ناشی از عوامل دیگری است که در ادامه به آنها اشاره می‌شود.

۱. برای نرمال‌سازی قیمت‌ها، قیمت در هر سال تقسیم بر ۵۰۰ شده است.

شکل ۵. نمودار ارتباط قیمت مسکن [۸] و تعداد خانوار در شهر تهران [۳]

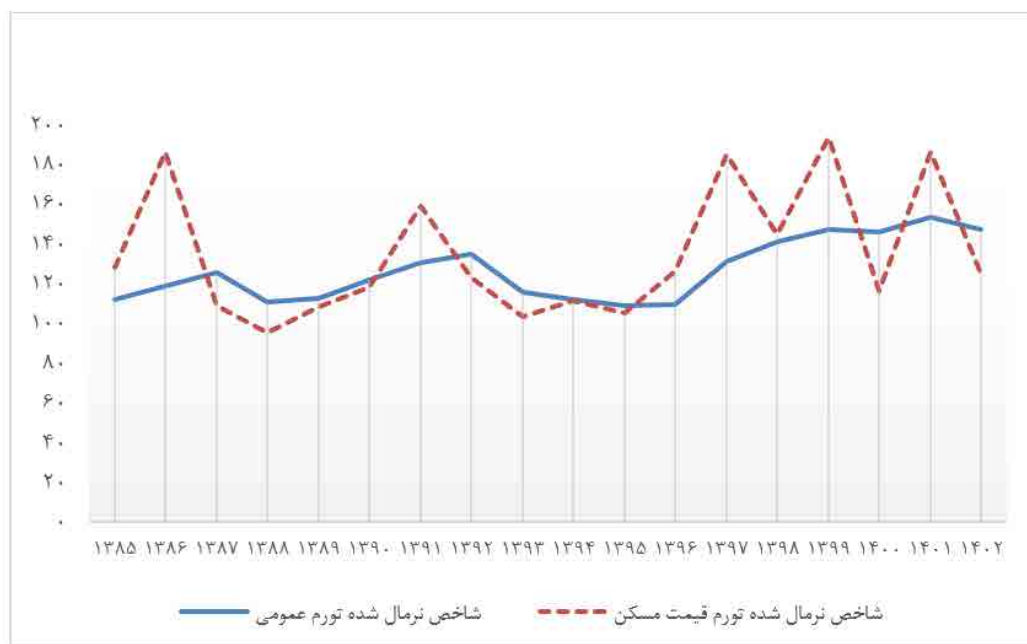


۳-۱-۳. عوامل اقتصادی

تورم عمومی در اقتصاد کلان، تأثیر مستقیم و قابل توجهی بر قیمت مسکن در شهر تهران دارد. با افزایش سطح عمومی قیمت‌ها، هزینه‌های ساخت‌وساز، قیمت مصالح، دستمزدی که به کارگران پرداخت می‌شود و همچنین هزینه‌های تأمین مالی از طریق نرخ‌های بهره واقعی بالاتر می‌رود که کاهش سود تولیدکننده در همان قیمت قبل را به همراه دارد که برای تداوم تولید احتمال افزایش یافتن قیمت‌ها در بازار را تقویت می‌کند. از سوی دیگر، تورم بالا و کاهش ارزش پول ملی می‌تواند بر انگیزه‌های سرمایه‌گذاری در دارایی‌های غیرنقدی و دارایی‌های با دوام مانند املاک، بازار طلا، بازار خودرو و... (بسته به نسبت تورم بخشی به تورم عمومی) بیفزاید. انتظارات تورمی و نوسانات نرخ ارز نیز به شکل هم‌زمان با افزایش هزینه‌های ورودی ساخت و تغییر در الگوی تقاضا، به‌طور غیرخطی به قیمت‌های مسکن در تهران منتقل می‌شود. بنابراین تورم عمومی به‌عنوان یک کانال اصلی انتقال از اقتصاد کلان به بازار مسکن تهران عمل می‌کند و می‌تواند در بازه‌های کوتاه‌مدت و بلندمدت به‌صورت هم‌سو یا واگرا بر تغییرات قیمت مسکن اثر بگذارد. شکل ۶ با هدف نشان دادن همسویی تورم بخش مسکن و تورم عمومی (شاخص قیمت مصرف‌کننده)^۱ رسم شده است. برای نرمال‌سازی شاخص‌ها مقدار سال پایه ۱۰۰ لحاظ شده است.

1. Consumer Price Index (CPI)

شکل ۶. نمودار همبستگی شاخص تورم قیمت مسکن در شهر تهران [۳] و شاخص تورم عمومی [۶]

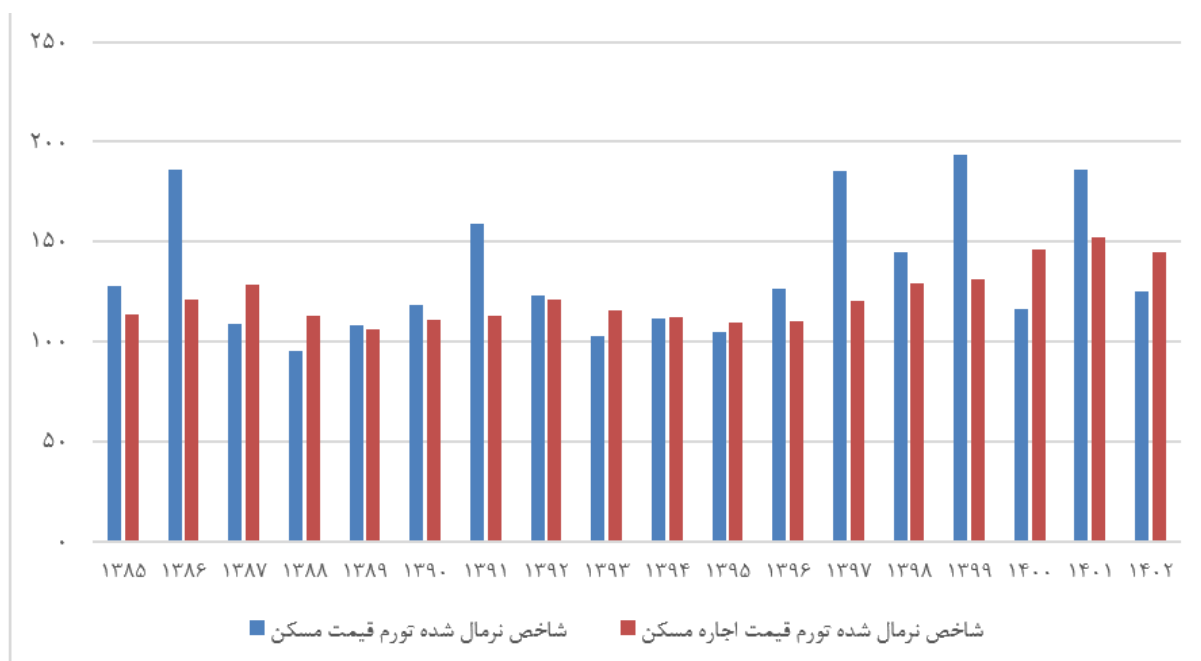


۴-۳-۱. بازار اجاره

بنا بر گزارش «اجاره‌داری مسکن و مروری بر قوانین کنترل اجاره‌بها» (تحلیل تطبیقی اجاره‌داری مسکن و رهنمون‌هایی برای مسکن استیجاری در ایران) (شماره مسلسل: ۱۶۹۳۶)، حدود یک‌سوم از جمعیت خانوارهای ایرانی در بخش استیجاری خصوصی ساکن هستند. قیمت بالای مسکن، عدم توانایی خرید و محدودیت دسترسی به تسهیلات خرید، باعث می‌شود بسیاری از تهرانی‌ها نتوانند مالک شوند و لاجرم به اجاره‌نشینی روی آورند. هم‌اکنون برآورد می‌شود در شهر تهران در حدود ۶ تا ۷ میلیون نفر از مسکن استیجاری استفاده نمایند که با توجه به بُعد خانوار ۲٫۹ نفری، تخمین زده می‌شود بین ۲ تا ۲٫۵ میلیون خانوار مستأجر و متناسب با آن مسکن استیجاری در شهر تهران وجود داشته باشد.

بازار اجاره مسکن در شهر تهران به دلیل تمرکز جمعیتی و اقتصادی، با تقاضای بالا و عرضه نسبتاً محدود روبه‌رو است. رشد جمعیت در تهران تقاضای اجاره را به‌طور مستمر افزایش می‌دهد و این موضوع به افزایش نرخ‌های اجاره و کمبود واحدهای مناسب منجر می‌شود. از سویی افزایش قیمت مسکن در بازار خرید (غالباً به‌عنوان پیامدی از رشد قیمت‌ها و ناهمگونی عرضه - تقاضا)، به بازار اجاره منتقل می‌شود. به‌طوری‌که مالکان با افزایش ارزش دارایی‌های ملکی خود، اجاره‌ها را برای حفظ سود سرمایه افزایش می‌دهند. تحولات بازار اجاره‌بها اگرچه با تأخیر فاز و شدت کمتر، همواره تابعی از قیمت مسکن بوده است و نمی‌توان در خصوص افزایش چشمگیر مبالغ مسکن و اجاره‌بها چاره‌اندیشی کرد، مگر آنکه به ریشه‌های موضوع در اقتصاد کلان کشور (اعم از تورم، نرخ ارز و...) و نیز به سامان‌دهی بازار زمین و مسکن از جنبه‌های مختلف پرداخته شود [۹]. به‌علاوه بازار اجاره در ایران تحت تأثیر فضای غیررسمی معاملات، نابرابری‌های منطقه‌ای و تفاوت‌های سطح دسترسی به خدمات شهری و حمل‌ونقل نیز قرار دارد. در مناطق مرکزی با قیمت‌های بالاتر و در نواحی حاشیه‌ای یا دامنه تغییر کمتر مشاهده می‌شود. اجاره به‌عنوان کانال مهمی برای بازتوزیع ثروت در بازار مسکن و نشان‌دهنده پایداری یا ناپایداری کل اقتصاد شهری تهران، از اهمیت تحلیلی بالایی برخوردار است که برای خط‌مشی‌گذاری‌های آتی، داده‌های تفصیلی منطقه‌ای لازم است. در ادامه نمودار مقایسه شاخص تورم قیمت مسکن و شاخص تورم قیمت اجاره آورده شده است. برای نرمال‌سازی شاخص‌ها مقدار تورم سال پایه ۱۰۰ لحاظ شده است. همان‌طور که دیده می‌شود، این دو مقدار در اکثر سال‌ها بسیار نزدیک به یکدیگرند. شکل ۷ این ارتباط را نمایش می‌دهد.

شکل ۷. نمودار ارتباط شاخص تورم قیمت اجاره مسکن [۶] و تورم قیمت خرید مسکن در شهر تهران [۳]



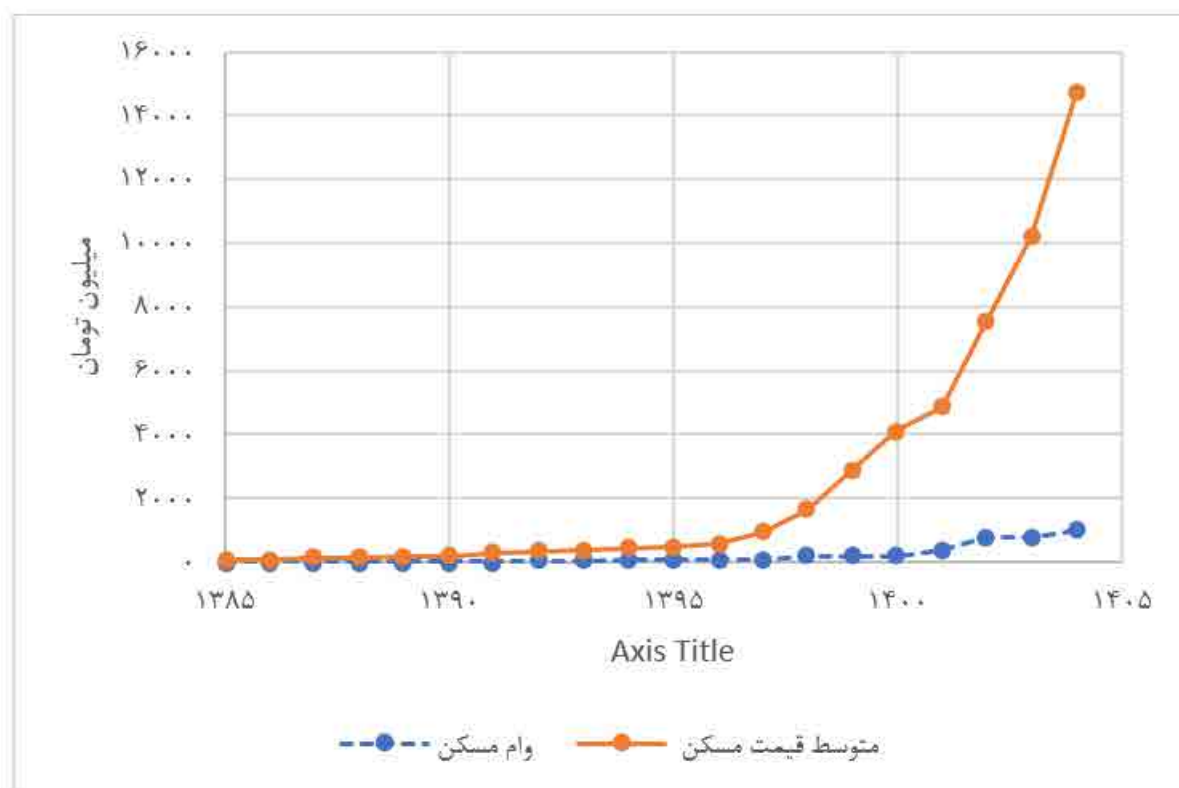
وضعیت فعلی نشان می‌دهد که بخش اعظمی از درآمد خانوار به اجاره مسکن اختصاص می‌یابد و به فشار بر بودجه خانوار و کاهش توان مصرفی در سایر نیازها منجر می‌شود. با افزایش درآمد خانوارها در صورتی که رشد درآمد هم‌زمان با رشد سریع قیمت‌های مسکن پیش رود یا از آن پیشی بگیرد، قدرت خرید مستأجران بهبود می‌یابد و امکان دسترسی به واحدهای باکیفیت و خدمات بهتر افزایش می‌یابد.

۵-۳-۱. عوامل مؤثر بر تقاضا

باتوجه به توان اقتصادی خانوار، وضعیت بازار اجاره، فرهنگ و میل مصرفی رایج، مالکیت مسکن به عنوان یکی از ترجیحات بنیادین خانوارها در کشورهای در حال توسعه تلقی می‌شود. عوامل فرهنگی-اجتماعی همراه با عوامل اقتصادی-کالبدی بر تقاضای مصرفی مسکن مؤثرند. صرف نظر از میزان جمعیت، فرهنگ مصرفی جامعه‌ای با خانوارهای پر جمعیت تفاوت‌هایی در ویژگی‌های مسکن مورد نیاز (از منظر متر، دسترسی به خدمات آموزشی، فضای تفریحی و...) با فرهنگ مصرفی جامعه‌ای با خانوارهای کم جمعیت ایجاد می‌کند. اگر مسکن کالایی برای حفظ سرمایه یا سفته‌بازی نباشد، ممکن است خانوار حتی با وجود استطاعت مالی، تمایلی به خرید مسکن نداشته باشد و دارایی خود را در بخش دیگری سرمایه‌گذاری کند. از سوی دیگر در بسیاری از موارد، خانوارها از هزینه‌های خود چشم‌پوشی کرده تا با افزایش قدرت خرید مسکن، برای دستیابی به واحد مسکونی خود اقدام کنند. تأمین مالی مسکن در ایران عمدتاً متکی بر پس‌اندازهای حاصل از درآمدهای سال‌های گذشته خانوارها، و تا حدی نیز به منابع پولی بازار و شبکه بانکی وابسته است. دولت می‌تواند با تغییر قدرت خرید خانوار، اثرگذاری بر بازار اجاره و سیاست‌های پولی میزان تقاضا برای خرید ملک را تحت تأثیر قرار دهد.

شیوه‌های تأمین مالی بازار مسکن ترکیبی از منابع بانکی و غیربانکی است؛ از جمله وام‌های مسکن بانکی با نرخ‌های بهره و مدت بازپرداخت مختلف، شرايطی مانند پیش خرید، تعاونی‌ها و صندوق‌های سرمایه‌گذاری و بازنشستگی که برای تأمین سرمایه پروژه‌های مسکن به کار می‌روند و انتشار اوراق بهادار مرتبط با وام‌های مسکن مانند اوراق رهنی که نقدینگی بازار را تقویت می‌کند. در ادامه نمودار مقایسه‌ای شاخص قیمت مسکن و میزان وام مسکن در سال‌های مختلف ارائه شده که نشان‌دهنده شکاف روبه‌رشد بین این دو شاخص است. پایین بودن نسبت مبلغ تسهیلات مسکن به ارزش واحد مسکونی باعث می‌شود خانوارها مجبور شوند بخش عمده‌ای از ارزش مسکن مورد نیاز خود را از طریق پس‌اندازهای گذشته و بازارهای غیررسمی تأمین کنند.

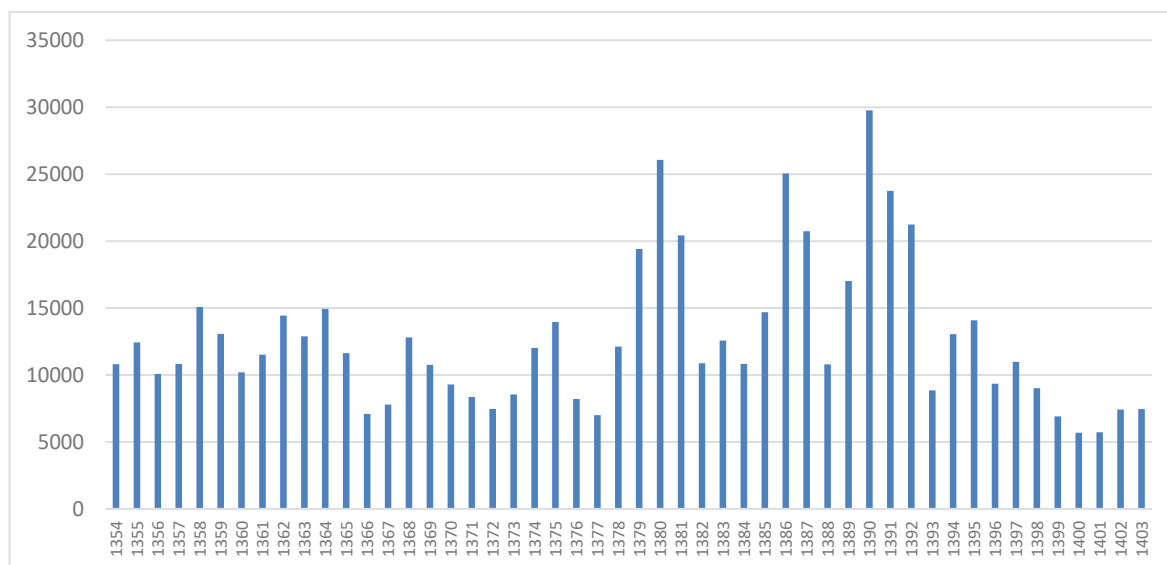
شکل ۸. نمودار نسبت وام مسکن [۱۰] به متوسط قیمت مسکن در شهر تهران [۸]



۶-۳-۱. عوامل مؤثر بر عرضه

صنعت ساختمان‌سازی به‌عنوان یکی از موتورهای اصلی عرضه مسکن و گسترش بافت شهری تهران، نقش کلیدی در شکل‌دهی فضای زیستی و اقتصادی دارد. با افزایش پروژه‌های جدید مسکن و نوسازی بافت فرسوده، فرصت‌های اشتغال مستقیم و غیرمستقیم ایجاد می‌شود و زنجیره تأمین مصالح ساختمانی، پیمانکاران و خدمات فنی رونق می‌گیرد. این فعالیت‌ها می‌تواند به بهبود دسترسی به مسکن و کاهش فشار قیمت در بلندمدت کمک کند، هرچند اثر آن در کوتاه‌مدت به دلیل محدودیت زمین، هزینه‌های ساخت و دیوان‌سالاری اداری ممکن است محدود باشد.

شکل ۹. نمودار تعداد کل پروانه‌های ساختمانی صادر شده توسط شهرداری تهران [۷] و [۳]



ساختمان‌سازی با ایجاد اشتغال، افزایش سطح سرمایه‌گذاری و رشد درآمدهای مالیاتی به رونق اقتصادی شهر تهران کمک می‌کند. با وجود این، ناپایداری‌های اقتصادی، تغییرات قیمت مواد اولیه و تغییرات سیاست‌های پولی مانند نرخ بهره می‌تواند چرخه پروژه‌ها را تحت تأثیر قرار دهد و باعث تأخیر یا توقف آنها شود. اگر ساخت‌وساز برای سازندگان واحدهای ساختمانی سود نداشته باشد، سازندگان به‌مرور انگیزه خود را برای ورود به این بازار از دست خواهند داد یا کیفیت ساخت را پایین خواهند آورد. تصمیمات دولت در قبال بازار مسکن و نحوه توزیع آن نیز نظیر خط‌مشی‌های حمایتی یا مالیاتی بر عرضه مسکن و انگیزه سازندگان اثرگذار است. برای پایداری این بخش، بهبود دسترسی به زمین، تسهیل فرایند صدور مجوز، تأمین مالی پایدار و تشویق به نوسازی بافت فرسوده و تولید واحدهای مسکونی با طرح‌های بلندمدت ضروری است. این خط‌مشی‌ها می‌تواند به کاهش فشردگی تقاضای بازار مسکن، کاهش هزینه‌های خانوارها و حفظ رشد اقتصادی با ثبات در تهران کمک کند.

۲. پیشنهاد

۲-۱. سوابق مطالعاتی در مرکز

تاکنون گزارشی در مرکز پژوهش‌های مجلس از منظری جامع به ارائه بستری برای تحلیل سیستمی بازار مسکن و سیاست‌های پیشنهادی مؤثر بر آن با استفاده از مدل‌سازی سیستمی، نپرداخته است. یافتن پویایی‌های مؤثر بر بازار نیازمند مطالعه وسیعی بر ادبیات موجود است و این پژوهش قصد دارد در راستای این مهم گام بردارد. برای ساخت مدل پویایی‌شناسی سیستم بازار مسکن، در کنار مقالات و کتاب‌های مرتبط و همچنین مصاحبه با کارشناسان باتجربه در این حوزه، از گزارش‌های پیشین مرکز پژوهش‌های مجلس به‌عنوان یکی از انواع منابع مهم مطالعاتی برای شناسایی روابط میان متغیرها استفاده شده است. فهرستی از این مطالعات در جدول ۱ خلاصه شده است.

جدول ۱. تحلیل پیشینه پژوهشی

ردیف	عنوان گزارش	سال انتشار	شماره مسلسل	دفتر/سازمان/نهاد
۱	پیشنهاد تثبیت اجاره‌بها و جلوگیری از رشد تهران	۱۳۷۷	۳۳۸۶	مطالعات زیربنایی
۲	درباره نوسانات بازار و قیمت مسکن	۱۳۸۱	۶۴۱۱	مطالعات زیربنایی
۳	تحولات قیمت و ساخت‌وساز واحدهای مسکونی شهری و روستایی	۱۳۸۴	۷۷۱۰	مطالعات زیربنایی
۴	اظهار نظر کارشناسی درباره: طرح واگذاری زمین و وضع مالیات بر مسکن خالی	۱۳۸۶	۸۳۵۶	مطالعات اقتصادی
۵	اظهار نظر کارشناسی درباره (لایحه سامان‌دهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن)	۱۳۸۶	۸۵۱۳	مطالعات زیربنایی
۶	نقش دولت در تنظیم بازار مسکن	۱۳۸۸	۹۸۱۸	مطالعات حقوقی
۷	پیشنهادی برای نحوه محاسبه حق‌الزحمه (حق کمیسیون) مشاوران املاک	۱۳۹۰	۱۱۰۳۵	مطالعات اقتصادی
۸	اظهار نظر کارشناسی درباره: «لایحه اصلاح قانون مالیات‌های مستقیم مصوب ۱۳۶۶ و اصلاحات بعدی آن» (پیشنهادی برای اصلاح روش تعیین ارزش معاملاتی املاک در لایحه)	۱۳۹۲	۲-۱۲۷۸۶	مطالعات اقتصادی
۹	اظهار نظر کارشناسی درباره: «طرح الحاق یک ماده به قانون مالیات‌های مستقیم» (مقابل با سوداگری و کاهش التهابات بازار مسکن) کلیات	۱۳۹۷	۱۶۱۶۸	مطالعات بخش عمومی
۱۰	اجاره‌داری مسکن و مروری بر قوانین کنترل اجاره‌بها (تحلیل تطبیقی اجاره‌داری مسکن و رهنمون‌هایی برای مسکن استیجاری در ایران)	۱۳۹۸	۱۶۹۳۶	مطالعات زیربنایی
۱۱	الزامات تحقق گام دوم انقلاب ۶. بخش مسکن و شهرسازی	۱۳۹۹	۱۷۰۴۷	مطالعات زیربنایی
۱۲	اظهار نظر کارشناسی درباره: «طرح دوفوریتی جهش تولید و تأمین مسکن» (تفصیلی)	۱۳۹۹	۱۷۱۶۸	مطالعات زیربنایی
۱۳	اظهار نظر کارشناسی درباره: «طرح دوفوریتی جهش تولید و تأمین مسکن» (خلاصه مدیریتی)	۱۳۹۹	۱۷۳۶۴	مطالعات زیربنایی
۱۴	بررسی عملکرد دولت ۱. بخش مسکن و شهرسازی و عمران شهری	۱۴۰۰	۱۷۴۵۲	مطالعات زیربنایی
۱۵	واکاوی سیاستگذاری تأمین مسکن شهری	۱۴۰۰	۱۷۴۸۷	مطالعات زیربنایی
۱۶	اظهار نظر کارشناسی درباره: «طرح جهش تولید مسکن» (اعاده شده از شورای نگهبان)	۱۴۰۰	۱۷۵۷۵	مطالعات حقوقی
۱۷	ضرورت توسعه صنعتی‌سازی ساختمان در دستیابی به اهداف طرح جهش تولید مسکن	۱۴۰۰	۱۷۶۴۸	مطالعات زیربنایی
۱۸	ارزیابی طرح اقدام ملی مسکن	۱۴۰۰	۱۷۷۶۶	مطالعات زیربنایی
۱۹	ملاحظات و الزامات بازنگری طرح جامع مسکن	۱۴۰۰	۱۷۸۰۱	مطالعات زیربنایی
۲۰	پیش‌نیازها و الزامات تحقق‌پذیری قانون جهش تولید مسکن	۱۴۰۰	۱۷۹۷۸	مطالعات زیربنایی
۲۱	الزامات آمایش سرزمینی در تحقق قانون جهش تولید مسکن	۱۴۰۱	۱۸۲۰۶	مطالعات زیربنایی



ردیف	عنوان گزارش	سال انتشار	شماره مسلسل	دفتر / سازمان / نهاد
۲۲	گزارش چالش‌های سرمایه‌گذاری در بخش مسکن و شهرسازی با نگاه به تدوین برنامه هفتم	۱۴۰۱	۱۸۵۲۷	مطالعات زیربنایی
۲۳	رویکردهای جهانی سیاستگذاری در حوزه تأمین مسکن با تأکید بر گروه‌های کم‌درآمد	۱۴۰۱	۱۸۶۳۷	مطالعات زیربنایی
۲۴	بررسی لایحه بودجه سال ۱۴۰۲ کل کشور (۶۱): بخش مسکن و شهرسازی	۱۴۰۱	۱۸۷۶۴	مطالعات زیربنایی
۲۵	عملکرد احکام قانون برنامه پنج‌ساله ششم توسعه در حوزه تأمین مسکن اقشار کم‌درآمد	۱۴۰۲	۱۸۹۳۰	مطالعات بخش عمومی
۲۶	اظهار نظر کارشناسی درباره گزارش کمیسیون عمران در خصوص «طرح سامان‌دهی بازار زمین، مسکن و اجاره‌ها»	۱۴۰۲	۱۸۹۳۹	مطالعات اقتصادی
۲۷	چالش‌های سیاستگذاری مسکن شهری در ایران	۱۴۰۲	۱۸۹۷۶	مطالعات اجتماعی
۲۸	تحلیل سیاست‌های مسکن در برنامه‌های پنج‌ساله توسعه اجتماعی، فرهنگی و اقتصادی و رهنمودهایی برای برنامه هفتم توسعه	۱۴۰۲	۱۹۱۹۳	مطالعات زیربنایی
۲۹	بررسی لایحه برنامه هفتم توسعه (۷۴): ارزیابی از منظر تأمین مسکن برای گروه‌های کم‌درآمد و آسیب‌پذیر	۱۴۰۲	۱۹۱۹۶	مطالعات اجتماعی
۳۰	تأمین مالی مسکن ۱: ضرورت توسعه بازار اوراق رهنی مسکن؛ از چالش‌ها تا توصیه‌های سیاستی	۱۴۰۳	۱۹۷۲۵	مطالعات اقتصادی
۳۱	ظرفیت‌های اجرای ماده (۵) قانون جهش تولید مسکن: ابزارها و راهکارهای بازار سرمایه در صنعت ساختمان و تولید مسکن (با تأکید بر صندوق‌های سرمایه‌گذاری بخش مسکن)	۱۴۰۳	۱۹۹۴۳	مطالعات زیربنایی
۳۲	ثبات و امنیت سکونت استیجاری (۱): رخنمایی از وضعیت سکونت استیجاری	۱۴۰۳	۲۰۰۵۳	مطالعات اجتماعی
۳۳	اظهار نظر کارشناسی در مورد دستورالعمل اجرایی تأسیس، فعالیت و نظارت بر مؤسسات پس‌انداز و تسهیلات مسکن	۱۴۰۳	۲۰۱۶۴	مطالعات زیربنایی
۳۴	بررسی تجارب مقابله با کمبود مسکن در انگلستان به روایت نهاد پژوهشی مجلس عوام انگلستان	۱۴۰۳	۲۰۲۷۲	مطالعات زیربنایی
۳۵	گزارش بررسی تجارب جهانی در حوزه صندوق‌های حمایتی بخش مسکن و ظرفیت‌های ماده (۳) قانون جهش تولید مسکن	۱۴۰۳	۲۰۲۵۸	مطالعات زیربنایی
۳۶	بررسی اجمالی مدیریت اجرایی بخش مسکن و شهرسازی جلد نخست: استخراج کلیدواژگان (تجربه ۳۸ کشور در حوزه وزارت متولی موضوع مسکن و شهرسازی)	۱۴۰۳	۲۰۵۲۷	مطالعات زیربنایی
۳۷	واکاوی تأمین مسکن در اصل سی و یکم قانون اساسی از منظر رفع تبعیض‌های ناروا (بند «۹» اصل سوم)	۱۴۰۴	۲۰۸۸۲	مطالعات اجتماعی
۳۸	گزارش نظارتی پرداخت تسهیلات بانکی به بخش مسکن؛ موضوع ماده (۴) قانون جهش تولید مسکن	۱۴۰۴	۲۰۹۷۱	مطالعات اقتصادی

مأخذ: یافته‌های پژوهش.

۲-۲. سوابق تقنینی به همراه آسیب‌شناسی

در جزء «۱» اصل (۴۳) قانون اساسی، تأمین مسکن به عنوان یکی از نیازهای اساسی انسان و در راستای ریشه کن کردن فقر و محرومیت دانسته شده که تأمین آن در کنار دیگر موارد از ضوابطی اعلام شده که اقتصاد جمهوری اسلامی ایران بر آن استوار است. اختصاص یکی از سیاست‌های کلی نظام ابلاغی از سوی مقام معظم رهبری (رهبر شهید(ره)) به «سیاست‌های کلی مسکن» نشان از پذیرش اهمیت این موضوع در نظام جمهوری اسلامی ایران دارد. در بیانیه گام دوم انقلاب نیز سنگین کردن کفه عدالت در تقسیم امکانات عمومی کشور، از

زمره برکات بزرگ انقلاب اسلامی بر شمرده شده و از مصادیق آن خانه‌سازی برای محرومان و مناطق پایین دست شهرها تبیین شده است. با وجود اینکه مطالعات موضوعی فراوانی در خلال سال‌های ۱۳۷۶ تا ۱۳۸۲ صورت گرفته و شناخت نسبتاً جامعی از بازار زمین و مسکن حاصل شده بود، اما همچنان اسناد توسعه بخش مسکن فاقد انسجام لازم و مستمسک قانونی برای تکوین یک سند راهبردی بود. سرانجام این مهم در قالب حکم بند «ج» ماده (۳۰) [قانون برنامه چهارم توسعه](#) محقق گشت. براساس بند مزبور، وزارت مسکن و شهرسازی مکلف شد تا با توجه به آثار متقابل بخش مسکن و اقتصاد ملی و نقش تعادل بخشی آن در ارتقای کیفیت زندگی و کاهش نابرابری‌ها، طرح جامع مسکن را به تصویب هیئت وزیران برساند. به دنبال حکم [قانون برنامه چهارم توسعه](#)، با تکمیل مطالعات پشتیبان و تلفیق مطالعات موضوعی، سرانجام طرح جامع مسکن در خردادماه ۱۳۸۵ از سوی وزارت مسکن و شهرسازی به هیئت دولت ارائه شد و پس از بررسی در کمیسیون زیربنایی دولت، کلیات آن تصویب شد. در مطالعات نخستین طرح جامع مسکن، هدف اصلی تدوین نقشه راهی منسجم و به هم پیوسته برای ارتقای وضعیت بخش مسکن در تمام ابعاد آن بود که حول ۹ محور: ۱. تأمین مسکن خانوارهای کم درآمد، ۲. مقاوم‌سازی ساختمان‌های موجود، ۳. مسکن روستایی، ۴. گسترش و بهبود نظام مالی تأمین مسکن، ۵. تنظیم بازار زمین شهری، ۶. ارتقای صنعت ساختمان، ۷. برنامه‌نوسازی و بازسازی بافت فرسوده، ۸. حاشیه‌نشینی و سکونتگاه‌های فرودست و ۹. مدیریت بخش مسکن، مشتمل بر اسناد تحلیلی، راهبردی، اجرایی و منطقه‌ای ارائه شد و به تدوین ۵۵ برنامه اجرایی انجامید. در سال ۱۳۸۷ [قانون سامان‌دهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن](#) مصوب شد که در آن به تهیه طرح جامع توسعه بیست‌ساله مسکن برای تمام شهرها و روستاها به منظور برنامه‌ریزی تأمین مسکن شهری و روستایی متناسب با رشد جمعیت و مهاجرت اشاره شد. بازنگری طرح جامع مسکن پس از ۱۰ سال و با توجه به تحولات اقتصادی چشمگیر در کشور، در سال ۱۳۹۳ در دستور کار قرار گرفت. در حال حاضر آخرین نسخه طرح جامع مسکن در خردادماه ۱۳۹۶ بازنگری شده و وفق آن پایان سال ۱۴۰۵ در نظر گرفته شده است [۱۱].

در مردادماه ۱۴۰۰، در گزارش «ملاحظات و الزامات بازنگری طرح جامع مسکن» (شماره مسلسل: ۱۷۸۰۱) توصیه شده با وجود اعمال اصلاحات و به‌روزرسانی در دفعات مختلف، به دلیل آنکه همچنان برخی از تحولات اقتصادی، اجتماعی-فرهنگی و زیست‌محیطی و تغییرات حوزه‌های سیاستگذاری در این طرح تأثیرگذار نبوده است؛ لذا وزارت راه و شهرسازی «طرح جامع مسکن» را بازنگری نماید و سپس به تصویب شورای عالی مسکن برساند. این مورد در تبصره «۱» ماده (۲) [قانون جهش تولید مسکن](#) که در شهریورماه سال ۱۴۰۰ به تأیید شورای محترم نگهبان رسید [۱۲]، درج شد.

با عنایت به اینکه دستیابی به اهداف مرتبط با تأمین مسکن، مستلزم ترسیم مسیر حرکت دستگاه‌های اجرایی در قالب یک سند توسعه بخشی هماهنگ با راهبرد توسعه است، مجلس شورای اسلامی در قالب «[قانون جهش تولید مسکن](#)» دولت را موظف نمود تا نیاز سالیانه مسکن کشور را مستند به مطالعات «طرح جامع مسکن»، در مناطق شهری و روستایی تأمین نماید. در [قانون جهش تولید مسکن](#) مقرر شده است تا در چهار سال نخست اجرای این قانون، سالیانه به‌طور متوسط حداقل یک میلیون واحد مسکونی در کشور برای متقاضیان واجد شرایط براساس [قانون سامان‌دهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن](#) مصوب ۲۵ اردیبهشت ۱۳۸۷ و آیین‌نامه‌های مربوطه عرضه شود. در اردیبهشت‌ماه ۱۴۰۳ نیز [قانون سامان‌دهی بازار زمین، مسکن و اجاره‌بها](#) به تصویب رسید که هدف ابتدایی تدوین آن طرح، کنترل و سامان‌دهی اجاره‌بهای املاک مسکونی عنوان شده بود که به دلیل آنکه افزایش چشمگیر مبالغ اجاره‌بها وابسته به ریشه‌های موضوع در اقتصاد کلان کشور (اعم از تورم، نرخ ارز و...) و نیز به سامان‌دهی بازار زمین و مسکن می‌شد، عنوان و مفاد قانون تغییر یافت. در این قانون به مواردی همچون سامان‌دهی مشاوران املاک، افزایش ضمانت اجرای قوانین اعم از قانون مالیات بر خانه خالی با تکمیل سامانه‌های اطلاعاتی، قیمت‌گذاری بر میزان افزایش سالیانه اجاره‌بها، اصلاح مالیات بر درآمد اجاره برای تطبیق با اهداف اجتماعی و تسهیلات ودیعه مستأجران پرداخته شده است.



۳. روش تحقیق



باتوجه به اهداف اشاره شده، در گزارش پیش‌رو سعی می‌شود ابعاد مسئله با مطالعه گزارش‌ها، اسناد و داده‌های مرتبط با بازار مسکن به‌درستی احصا و در ادامه همراه با شناسایی عوامل دخیل، به بررسی نحوه اثرگذاری و ارتباط آنها با دیگر عوامل پرداخته شود. علاوه بر آن، جهت تدوین فرضیه‌های پویا، از نظرات صاحب‌نظران و کارشناسان بازار مسکن استفاده می‌شود. نظرات متخصصین در قالب مصاحبه‌های نیمه‌ساختار یافته تحلیل و نکات کلیدی آنها استخراج خواهد شد. همراه با تدوین فرضیه‌های پویا، متغیرهای کلیدی برون‌زا و درون‌زا نیز مشخص خواهند شد. در ادامه مدل مفهومی مسئله ترسیم و پس از اعتبارسنجی ساختاری آن توسط متخصصین، مدل‌سازی مسئله آغاز می‌شود و پس از آن، اعتبارسنجی رفتاری مدل نیز انجام می‌پذیرد. در نهایت با اطمینان از صحت مدل ایجاد شده، در پژوهش‌های بعدی می‌توان از این مدل برای تحلیل وضعیت موجود و بررسی سیاست‌های پیشنهادی در جهت بهبود بازار مسکن شهر تهران از قبیل افزایش مقدار وام مسکن، افزایش یا کاهش مدت زمان و درصد سود بازپرداختی آن، قوانین کنترل اجاره بها، پیش‌فروش مسکن و طرح‌هایی نظیر فروش مسکن مهر، انواع مدل‌های مشارکت عمومی خصوصی^۱، مالیات بر خانه‌های خالی یا مالیات بر زمین و... استفاده نمود. این بینش و برآورد از آثار برنامه‌ها، می‌تواند به تدوین برنامه‌های کاراتر و رفع معایب آن قبل از اجرا، و تصمیم‌گیران را برای سامان دادن بازار مسکن شهر تهران یاری کند.

۳-۱. منابع اطلاعاتی

- آمارنامه شهر تهران؛
- آمارنامه شهرداری تهران؛
- بانک مرکزی (همچون نامه‌های اعتبارات بانک مرکزی)؛
- سالنامه‌های آماری استان تهران - مرکز آمار ایران (همچون دفاتر جمعیت، نیروی انسانی، ساختمان و مسکن، اقتصاد خانوار، صنعت)؛
- سازمان مدیریت و برنامه‌ریزی استان تهران؛
- وزارت راه و شهرسازی؛
- سازمان مدیریت صنعتی؛
- اداره کل ثبت احوال استان تهران؛
- بنیاد مسکن انقلاب اسلامی، دفتر فناوری اطلاعات و سیستم‌ها؛
- گزارش‌های مرکز پژوهش‌های مجلس شورای اسلامی (جدول ۱)؛
- مصاحبه با صاحب‌نظران حوزه؛
- مرور تحلیل‌های ارائه شده در زمینه مسکن، زمین و اجاره؛
- شرکت در نشست‌های تحلیلی مرتبط.

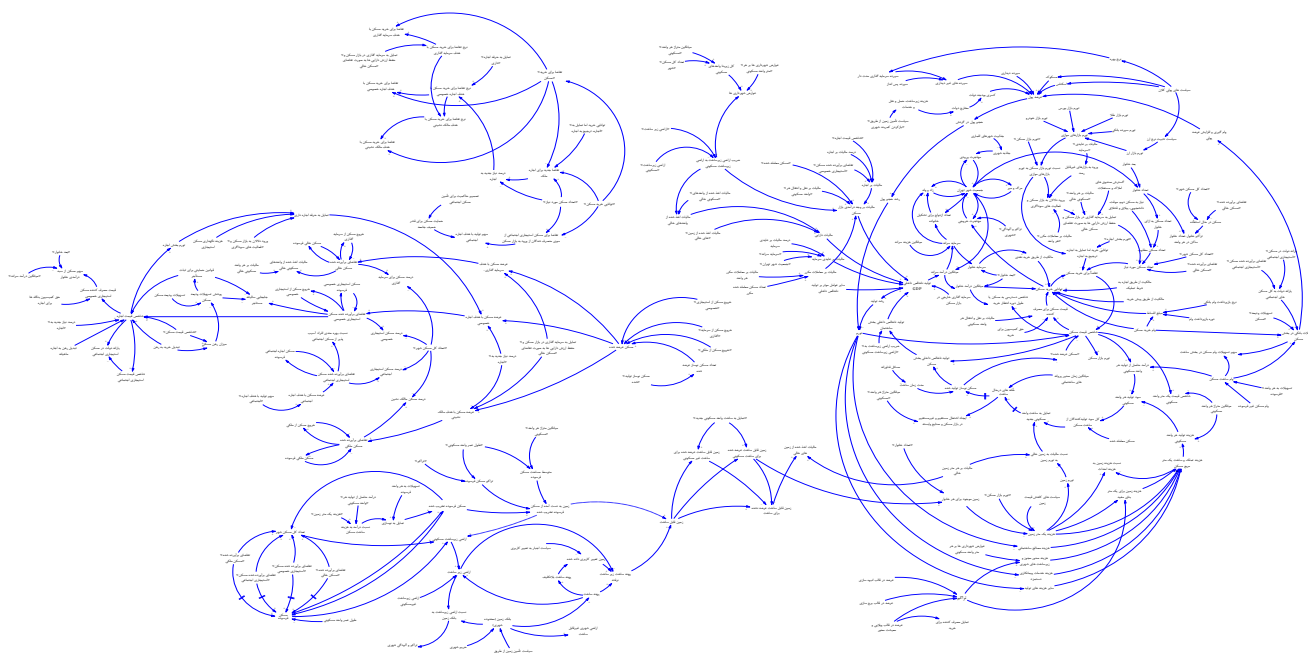
۳-۲. مدل تحلیل پویایی‌شناسی بازار مسکن

در این بخش ابتدا مدل کلی پویایی‌شناسی بازار مسکن معرفی شده و در ادامه برای تشریح بهتر آن، مدل به چندین زیرسیستم شکسته شده است. متغیرها و روابط موجود در مدل توسعه داده شده در قالب شکل‌های مختلف و پیوسته معرفی می‌شوند. شکل ۱۰، نمای کلی متغیرهای

1. Public-Private Partnership (PPP)

به کاررفته در مدل را نمایش می‌دهد. عرضه و تقاضای مسکن، بازار اجازه، کاربری زمین، اقتصاد کلان و جمعیت از جمله متغیرهایی‌اند که در این مدل مورد توجه قرار گرفته‌اند. در شکل‌های بعدی به صورت مبسوط همه متغیرها و روابط میان آنها معرفی خواهند شد.

شکل ۱۰. نمای کلی نمودار علت و معلولی بازار مسکن



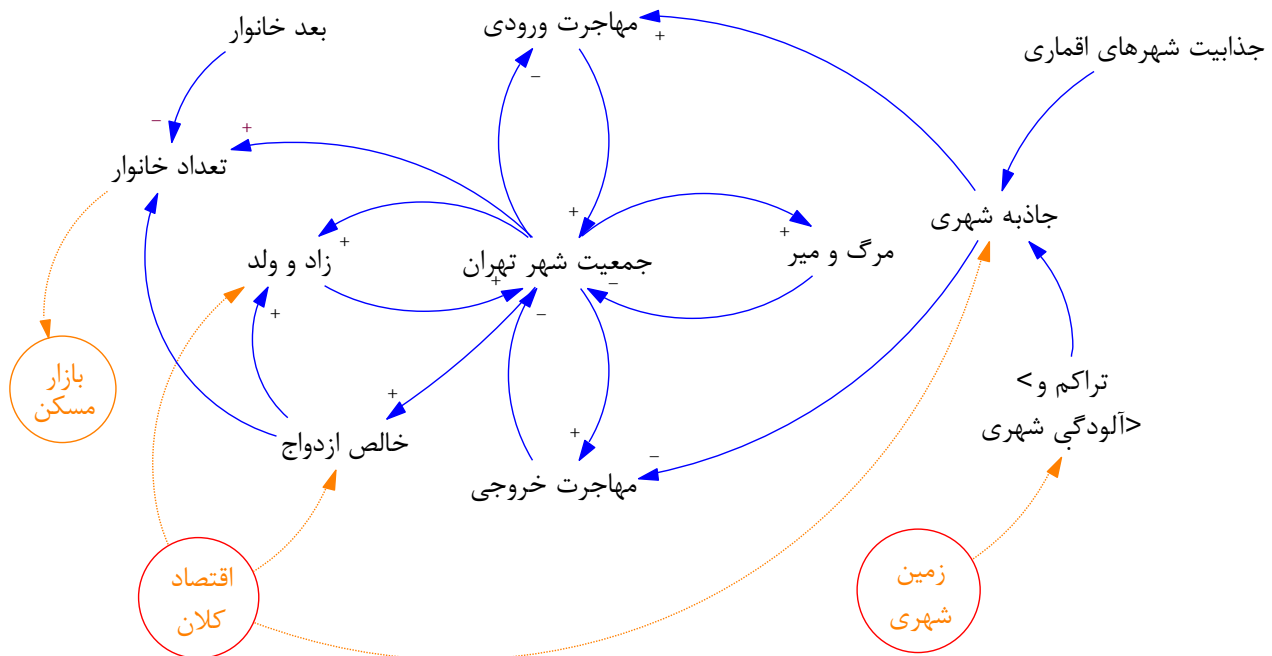
مأخذ: یافته‌های پژوهش.

در هر شکل متغیرها و روابط جدید (تأثیرگذار یا تأثیرپذیر) در هر زیرسیستم با رنگ **قرمز** و متغیرهای قبلی با رنگ مشکی و روابط قبلاً تشریح شده، با رنگ **آبی** نمایش داده می‌شوند. همچنین زیرسیستم‌هایی که خارج از زیرسیستم مربوطه بر متغیرهای زیرسیستم تحت مطالعه تأثیر می‌گذارند یا از آنها تأثیر می‌پذیرند در شکل با دایره مشخص شده‌اند. روابط میان آنها با خط چین و با رنگ **نارنجی** مشخص شده‌اند.

۱-۲-۳. زیرسیستم جمعیت شهری

در این زیرسیستم به بررسی روابط علت و معلولی جمعیت شهری و اثرات متقابل آن با بازار مسکن پرداخته می‌شود. شکل ۱۱ نمای کلی این زیرسیستم را نمایش می‌دهد.

شکل ۱۱. نمای کلی زیرسیستم جمعیت شهری

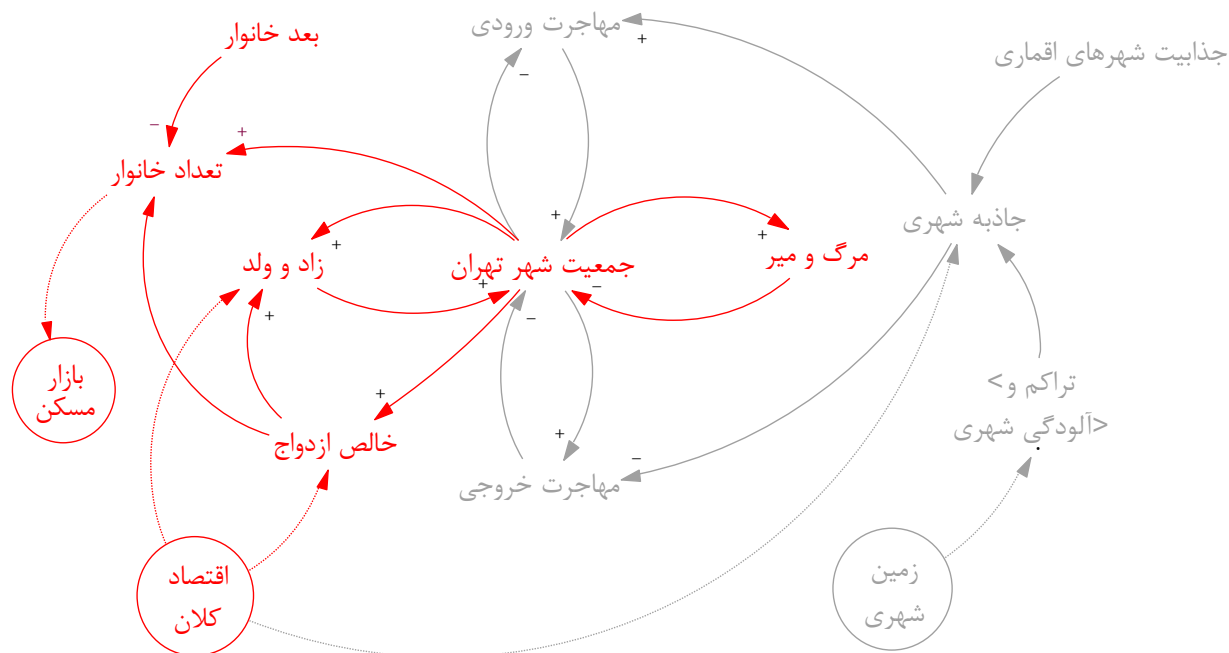


مأخذ: همان.

جمعیت شهری از دو طریق خالص زادوولد و خالص مهاجرت تغییر می‌کند. در شکل ۱۲ تغییرات مرتبط با خالص زادوولد نشان داده شده است. در حلقه فزاینده جمعیت، جمعیت شهری بیشتر، به میزان زادوولد بیشتر و زادوولد بیشتر به جمعیت بیشتر منجر می‌شود. به همین ترتیب در حلقه کاهنده جمعیت، افزایش جمعیت، به مرگ و میر بیشتر و مرگ و میر بیشتر به کاهش جمعیت منجر می‌شود. با افزایش جمعیت، خالص ازدواج برای تشکیل خانواده افزایش یافته و به افزایش میزان زادوولد و تعداد خانوار می‌انجامد. البته تعداد خانوار به بُعد خانوار^۱ نیز وابسته است و هر چه بُعد خانوار بیشتر باشد، کل جمعیت شامل تعداد خانوار کمتری می‌شود. تعداد خانوار از طریق اثرگذاری بر تعداد کل مسکن مورد نیاز، بر زیرسیستم بازار مسکن تأثیر گذار است. میزان زادوولد و خالص ازدواج هم تابع شرایط اقتصادی ناشی از زیرسیستم اقتصاد کلان است.

۱. بُعد خانوار، عبارت است از متوسط تعداد افراد در خانوار که از تقسیم تعداد جمعیت به تعداد کل خانوار حاصل می‌شود.

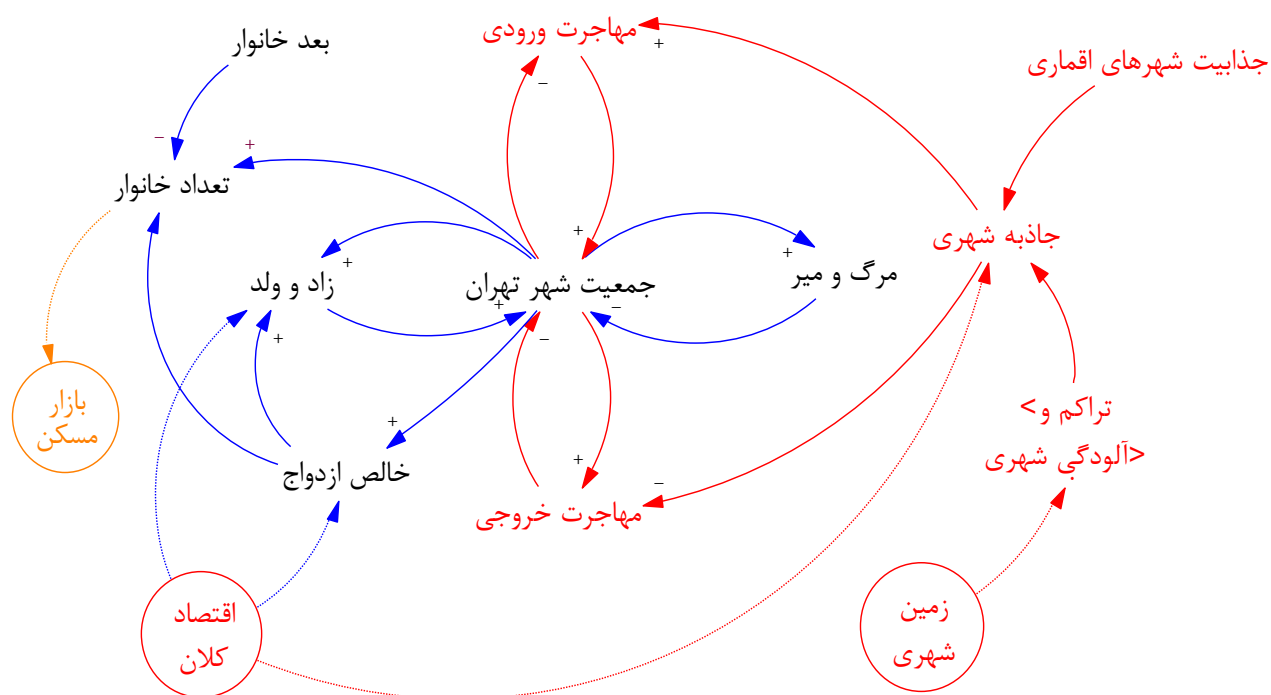
شکل ۱۲. خالص زادوولد و آثار ناشی از آن



مأخذ: همان.

در شکل ۱۳ مشاهده می‌شود که جمعیت شهری متأثر از دو حلقه مهاجرت ورودی و مهاجرت خروجی است؛ به نحوی که با افزایش جاذبه شهری، میزان مهاجرت ورودی افزایش و سپس به افزایش جمعیت منجر می‌شود. افزایش جمعیت و تراکم شهری خود به کاهش مهاجرت ورودی می‌انجامد. به همین ترتیب افزایش جاذبه شهری به کاهش مهاجرت خروجی، و کاهش مهاجرت خروجی به افزایش جمعیت شهری منجر می‌شود و از طرفی با افزایش جمعیت شهری مهاجرت خروجی افزایش می‌یابد [۱۳] و [۱۴]. البته باید این نکته را در نظر گرفت که جاذبه شهر تهران تحت تأثیر جاذبه شهرهای اقماری آن نیز است و افزایش جاذبه شهرهای اقماری نسبت به شهر تهران بر مهاجرت خروجی می‌افزاید. جاذبه شهری تحت تأثیر زیرسیستم‌های اقتصاد کلان و زمین شهری است؛ به طوری که با افزایش تراکم و آلودگی شهری ناشی از زیرسیستم زمین شهری کاهش می‌یابد و با تغییر شرایط اقتصادی نیز تغییر می‌کند.

شکل ۱۳. خالص مهاجرت و آثار ناشی از آن



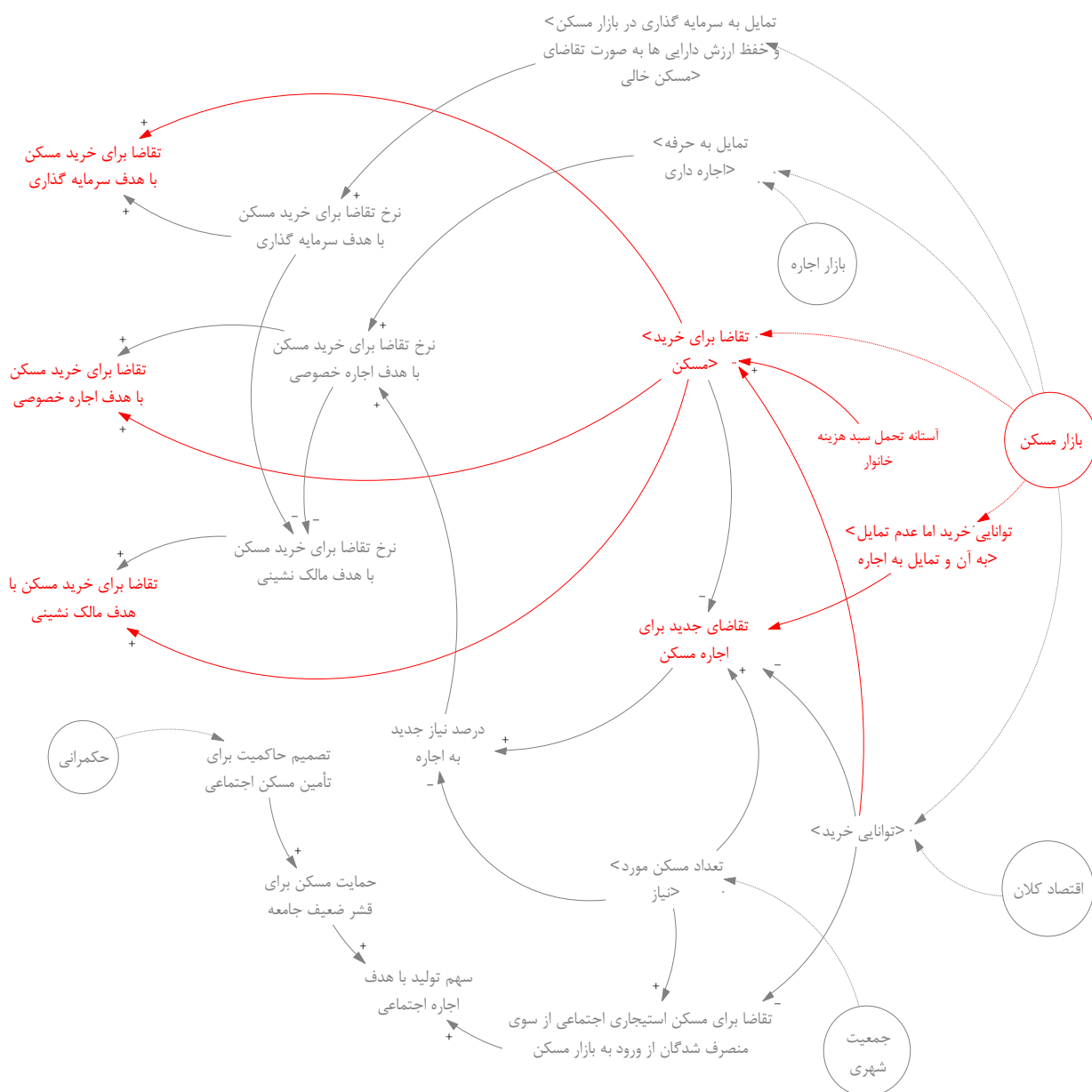
مأخذ: همان.

جمعیت موتور محرک ایجاد تقاضای مسکن است که در زیرسیستم بعدی به تشریح آن پرداخته می‌شود.

۲-۲-۳. زیرسیستم تقاضای مسکن

در زیرسیستم تقاضای مسکن، به بررسی روابط علت و معلولی مؤثر بر تقاضای خرید و اجاره مسکن پرداخته می‌شود. شکل ۱۴ نمای کلی این زیرسیستم را نمایش می‌دهد.

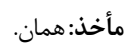
شکل ۱۵. انواع تقاضا برای خرید مسکن



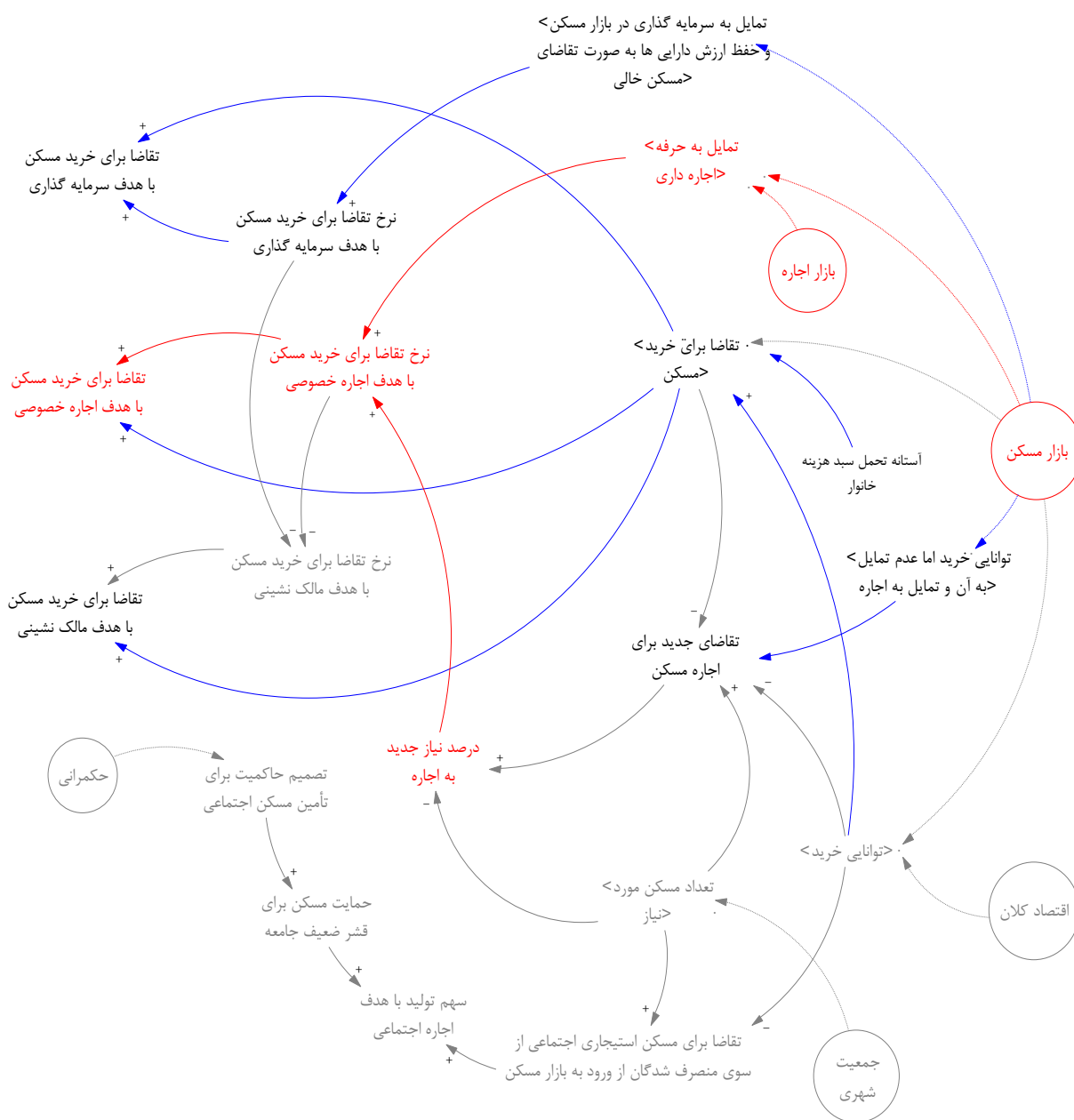
مأخذ: همان.

گاهی برآیند زیرسیستم بازار مسکن باعث تغییر در تمایلات به سرمایه‌گذاری در بازار مسکن و حفظ ارزش دارایی‌ها به صورت تقاضای مسکن خالی می‌شود [۱۶]. با افزایش این تمایلات، نرخ تقاضا برای خرید مسکن با هدف سرمایه‌گذاری افزایش می‌یابد و این امر به افزایش تقاضا برای خرید مسکن با هدف سرمایه‌گذاری منجر می‌شود (شکل ۱۶).

شکل ۱۶. عوامل مؤثر بر تقاضای خرید مسکن با هدف سرمایه‌گذاری



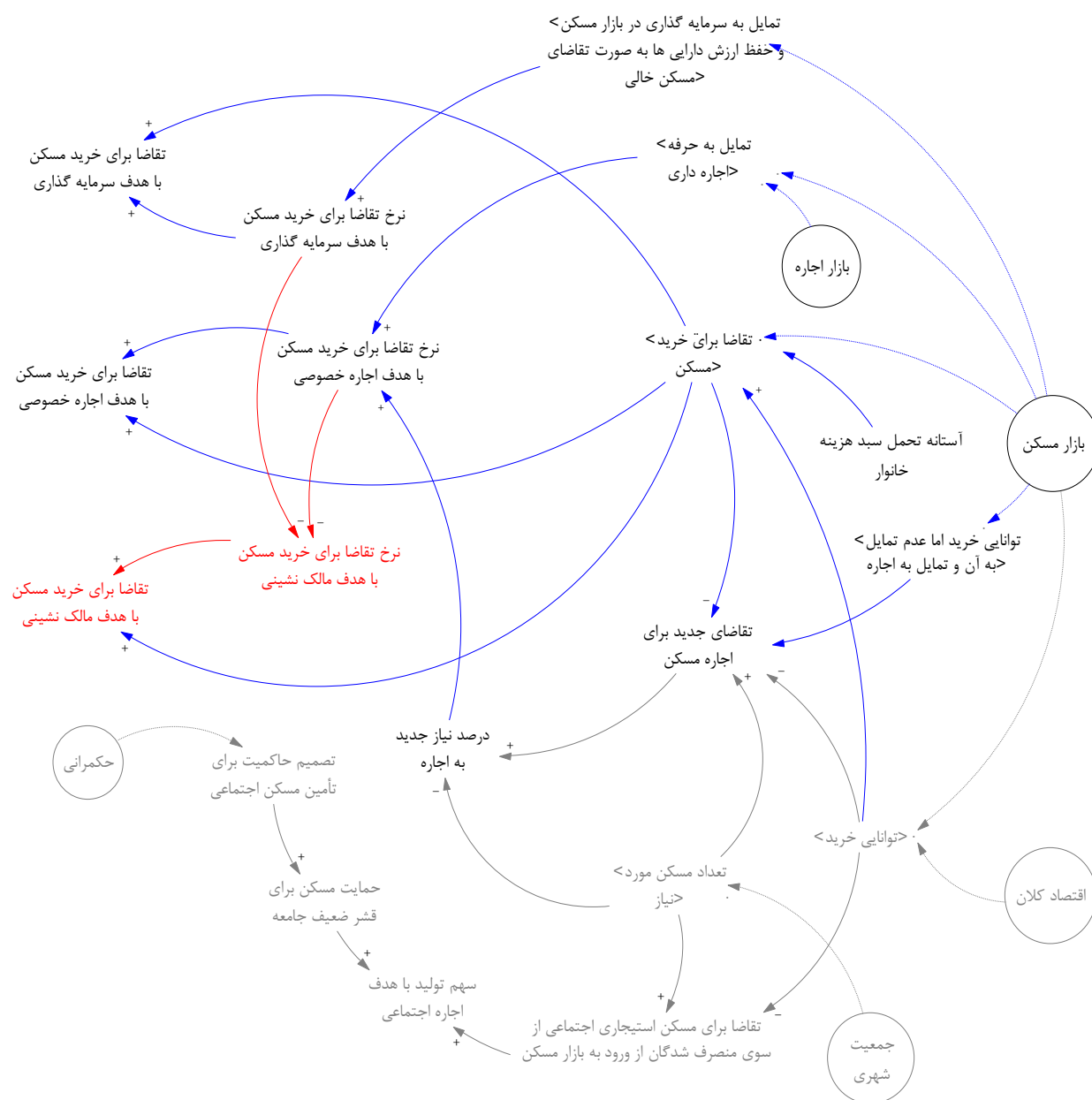
شکل ۱۷. عوامل مؤثر بر تقاضا برای خرید مسکن با هدف اجاره خصوصی



مأخذ: همان.

شکل ۱۸ نشان می‌دهد که باقیمانده نرخ تقاضای خرید مسکن (به جز نرخ تقاضا برای خرید مسکن با هدف سرمایه‌گذاری و نرخ تقاضا برای خرید مسکن با هدف اجاره خصوصی) به نرخ تقاضا برای خرید مسکن با هدف مالک‌نشینی تخصیص می‌یابد و موجب افزایش تقاضا برای خرید مسکن با هدف مالک‌نشینی می‌شود.

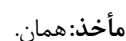
شکل ۱۸. عوامل مؤثر بر تقاضا برای خرید مسکن با هدف مالک‌نشینی



مأخذ: همان.

در شکل ۱۹ دیده می‌شود که زیرسیستم‌های بازار مسکن و اقتصاد کلان، توانایی خرید را تغییر می‌دهند و کاهش توانایی خرید برای قشر متوسط و ضعیف جامعه به ترتیب باعث افزایش تقاضا برای اجاره ملک و همچنین افزایش تقاضا برای مسکن استیجاری اجتماعی از سوی منصرف‌شدگان از ورود به بازار مسکن می‌شود. با افزایش تقاضای این بخش (از طریق کاهش قدرت خرید و افزایش جمعیت)، و البته در صورت تصمیم حاکمیت برای تأمین مسکن اجتماعی و حمایت مسکن برای قشر ضعیف جامعه [۱۷] و [۱۸]، سهم تولید مسکن با هدف اجاره اجتماعی افزایش می‌یابد که در واقع استفاده از این ابزار یک ضرورت قطعی برای مدیریت بازار اجاره است. افزایش جمعیت شهری نیز که از زیرسیستم جمعیت شهری ناشی می‌شود، تعداد مسکن مورد نیاز را افزایش داده و در کنار تقاضایی که برای اجاره ملک از سوی افرادی که توانایی خرید ندارند به وجود می‌آید، باعث افزایش درصد نیاز به اجاره نیز می‌شود.

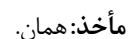
شکل ۱۹. عوامل مؤثر بر تقاضای مسکن استیجاری اجتماعی



۳-۲-۳. زیر سیستم عرضه مسکن

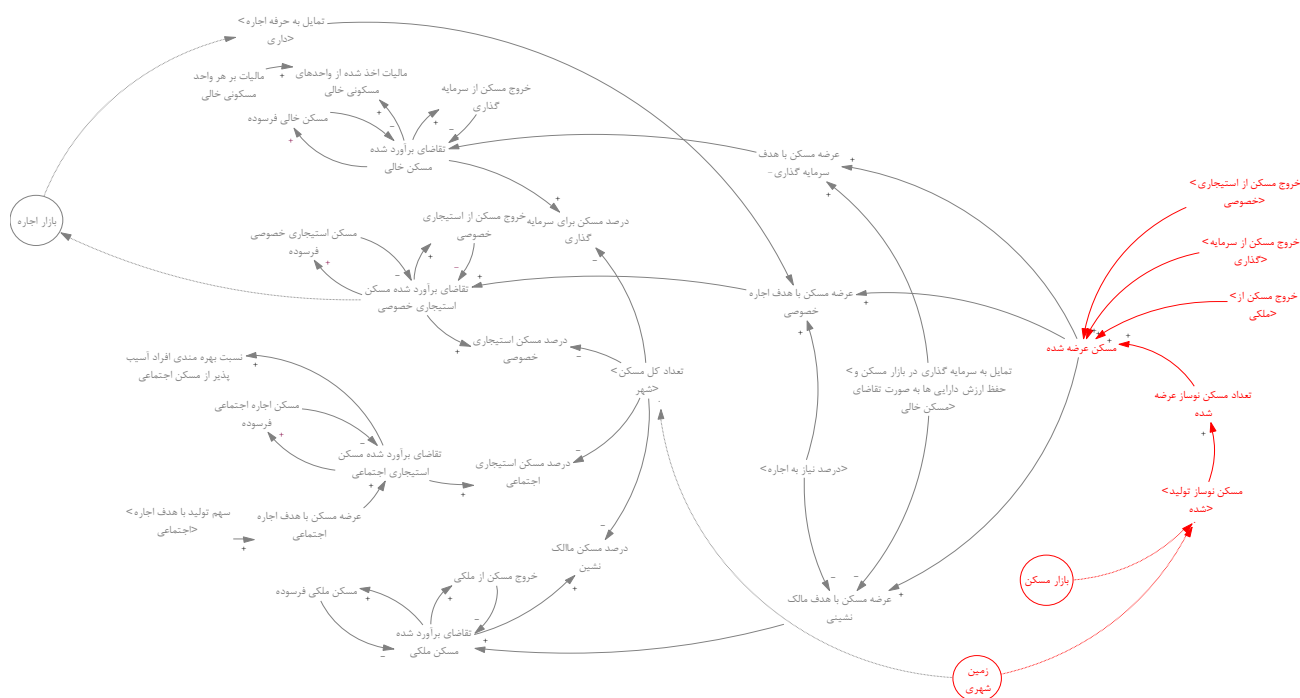
۳۶

شکل ۲۰. نمای کلی زیرسیستم عرضه مسکن



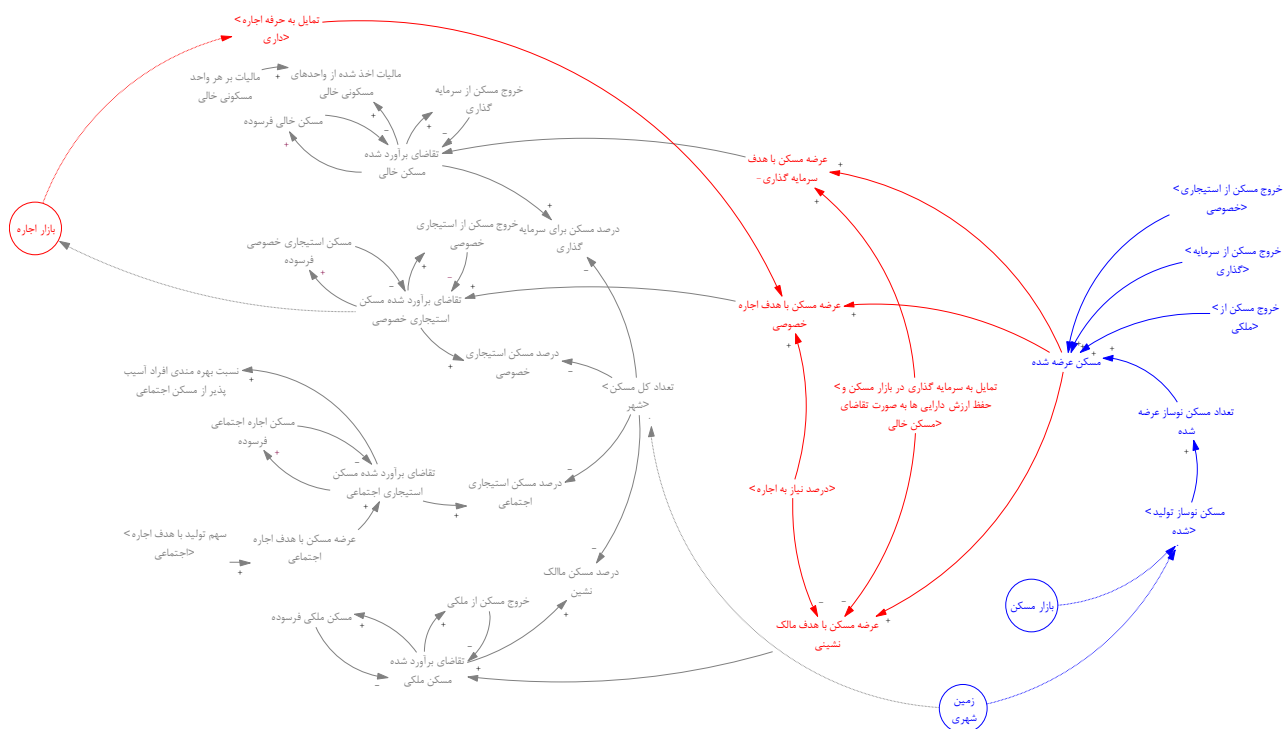
۳۷

شکل ۲۱. عرضه مسکن در بازار



شکل ۲۲ نشان می‌دهد که مسکن عرضه شده در بازار، با هدف پوشش نیاز به کاربری‌های سرمایه‌گذاری، اجاره خصوصی یا مالک‌نشینی مورد استقبال مالکین جدید برای خرید آنها قرار می‌گیرد. هر میزان نیاز به اجاره در بازار مسکن بیشتر باشد و همچنین با توجه به زیرسیستم بازار اجاره، تمایل به حرفه‌ای‌سازی از طرف مالکین بیشتر باشد، سهم بیشتری از مسکن عرضه شده با هدف اجاره خصوصی مورد استقبال خریداران قرار می‌گیرد. با افزایش تمایل به سرمایه‌گذاری به منظور حفظ ارزش دارایی‌ها نیز عرضه مسکن در اولویت خریداران با هدف سرمایه‌گذاری قرار می‌گیرد.

شکل ۲۲. توزیع مسکن عرضه شده در بازار

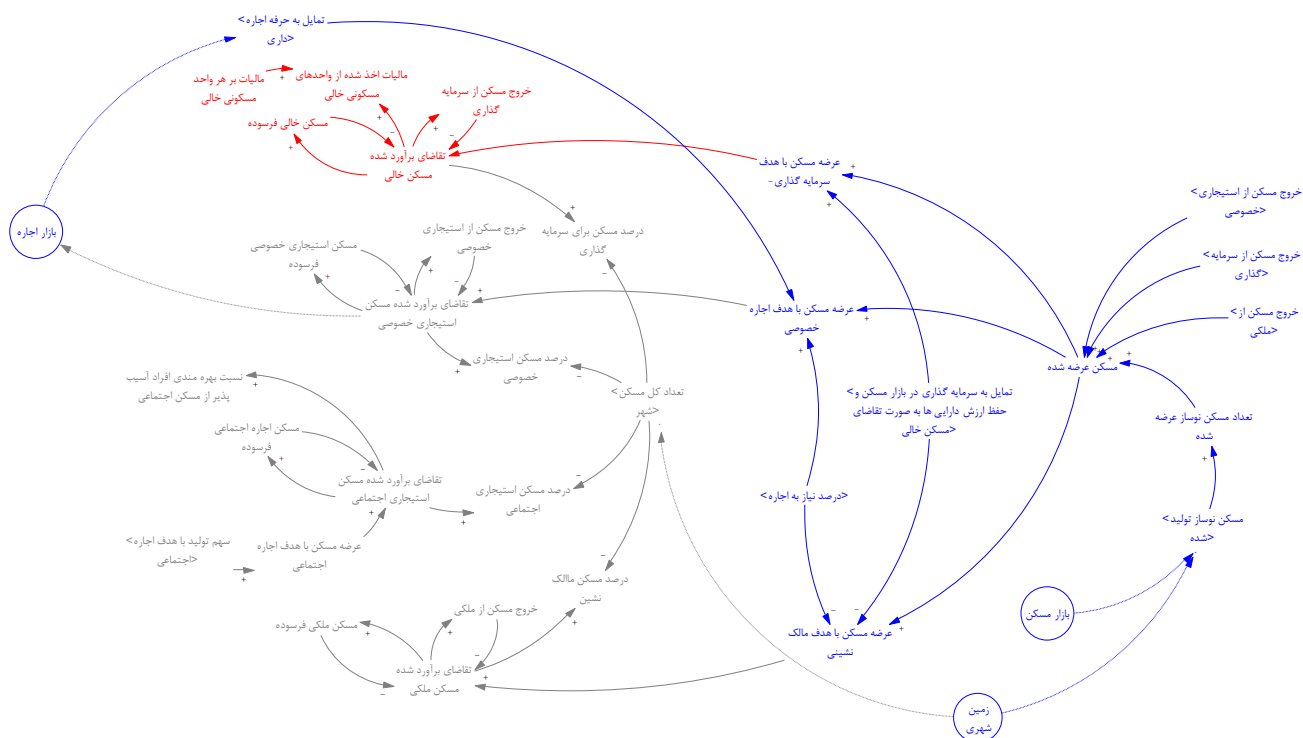


مأخذ: همان.

در شکل ۲۳ مشاهده می‌شود بخشی از مسکن عرضه شده که با هدف سرمایه‌گذاری مورد استقبال خریداران قرار گرفته است، تقاضای مسکن خالی (سرمایه‌گذاری) را برآورده می‌کند [۱۶]. در صورت اجرای قانون مالیات بر مسکن خالی، با افزایش تقاضای برآورده شده این نوع مسکن، مالیات اخذ شده از واحدهای خالی افزایش می‌یابد. واحدهایی که با هدف سرمایه‌گذاری خریداری می‌شوند، پس از مدتی از حالت سرمایه‌گذاری خارج و مجدداً در بازار مسکن عرضه می‌شوند یا به صورت خالی باقی می‌مانند تا فرسوده شوند.



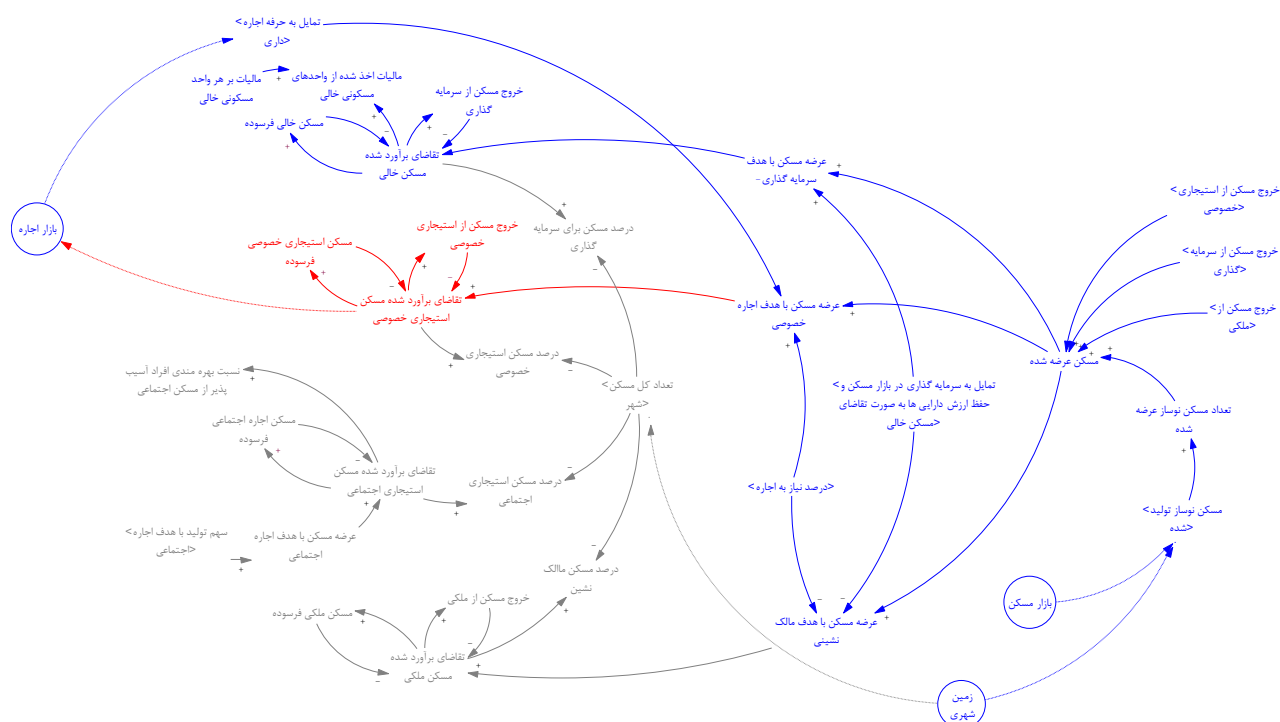
شکل ۲۳. تقاضای برآورده شده مسکن با هدف سرمایه‌گذاری



مأخذ: همان.

بخش دیگری از مسکن عرضه شده که با هدف اجاره خصوصی در بازار مورد استقبال خریداران قرار گرفته در شکل ۲۴ نشان داده شده است. این واحدهای مسکونی نیز تا پایان عمر مفید خود به صورت استیجاری خصوصی مورد استفاده قرار می‌گیرند و در نهایت فرسوده می‌شوند یا پس از مدتی از حالت استیجاری خصوصی خارج و به بازار مسکن عرضه می‌شوند. بدیهی است با عرضه این واحدها در بازار، از تعداد تقاضای برآورده شده این نوع مسکن کاسته می‌شود.

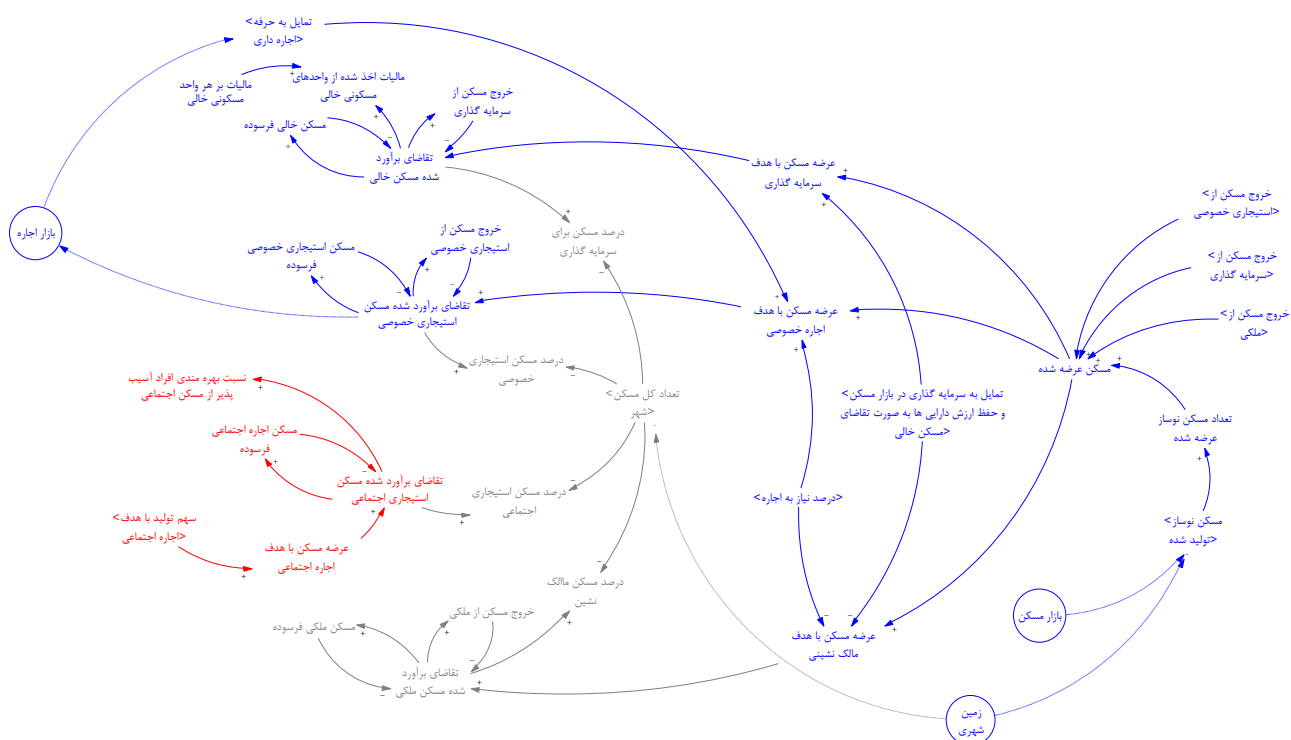
شکل ۲۴. تقاضای برآورده شده مسکن استیجاری خصوصی



مأخذ: همان.

یکی از خط‌مشی‌هایی که برای مدیریت بازار مسکن و حمایت از قشر ضعیف توسط برخی از کارشناسان مطرح می‌شود، تأمین مسکن به صورت واحدهای استیجاری اجتماعی توسط دولت است که در شکل ۲۵ نمایش داده شده است [۱۷] و [۱۸]. هر مقدار که سهم تولید مسکن با هدف اجاره اجتماعی بیشتر باشد، مسکن عرضه شده از این نوع بیشتر خواهد بود و پیرو آن تقاضای برآورده شده مسکن استیجاری اجتماعی نیز افزایش خواهد یافت [۱]. با افزایش تقاضای برآورده شده این نوع مسکن، نسبت بهره‌مندی افراد آسیب‌پذیر از مسکن اجتماعی افزایش خواهد یافت. در اینجا فرض شده است که با هدف استیجاری اجتماعی توسط دولت و تعاونی‌های مسکن ساخته و عرضه می‌شود، امکان عرضه در بازار مسکن و تبدیل به انواع کاربری‌های دیگر را ندارند و در تمام طول عمر خود به صورت استیجاری اجتماعی مورد استفاده قرار می‌گیرد و در نهایت به مسکن فرسوده تبدیل می‌شوند.

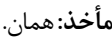
شکل ۲۵. تقاضای برآورده شده مسکن استیجاری اجتماعی



مأخذ: همان.

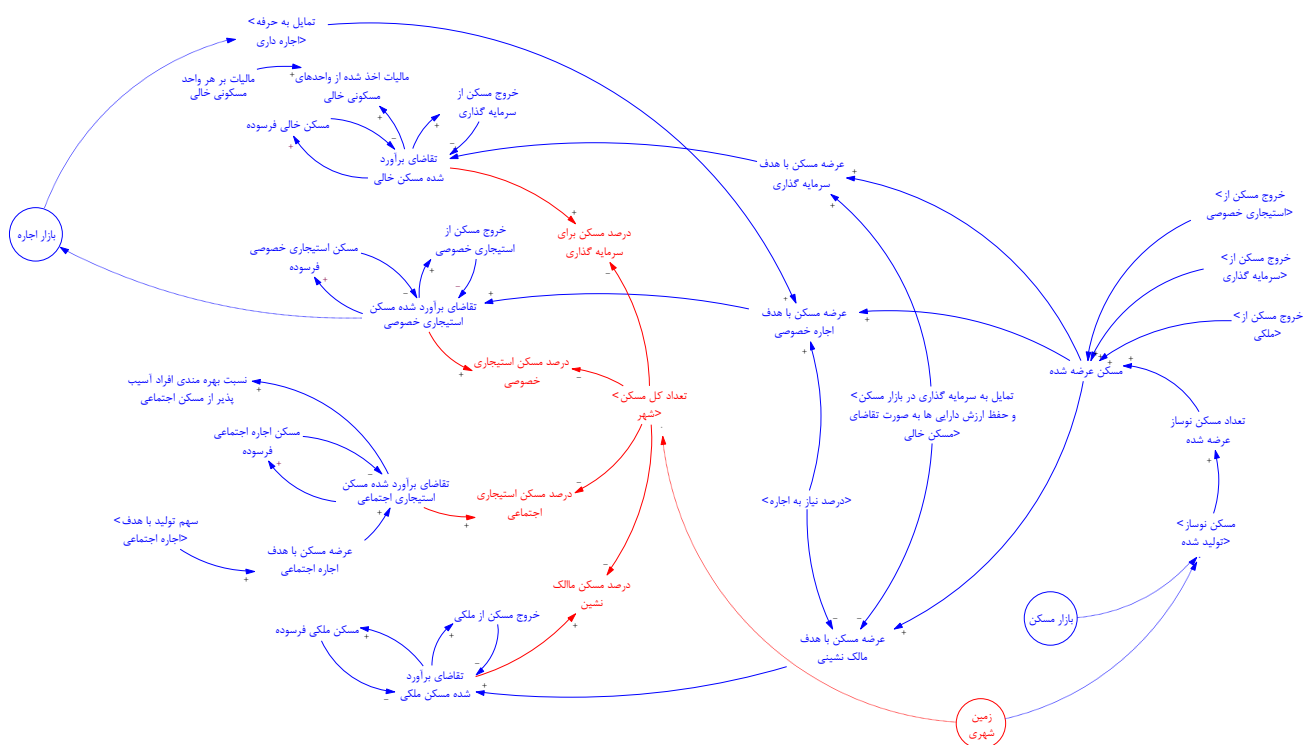
در شکل ۲۶ آخرین بخش از تقاضای مسکن که مسکن ملکی است، بررسی شده است. در این نوع مسکن نیز مالک بعد از گذشت زمانی آن را به بازار عرضه می کند که در صورت خریداری به انواع دیگر مسکن مانند استیجاری خصوصی، مسکن خالی یا مسکن ملکی با مالک جدید تبدیل می شود یا تا آخر عمر مفید خود به صورت ملکی باقی می ماند و در نهایت فرسوده می شود.

شکل ۲۶. تقاضای برآورده شده مسکن ملکی



۴۳

شکل ۲۷. تقسیم تعداد مسکن کل در دسته‌های مختلف



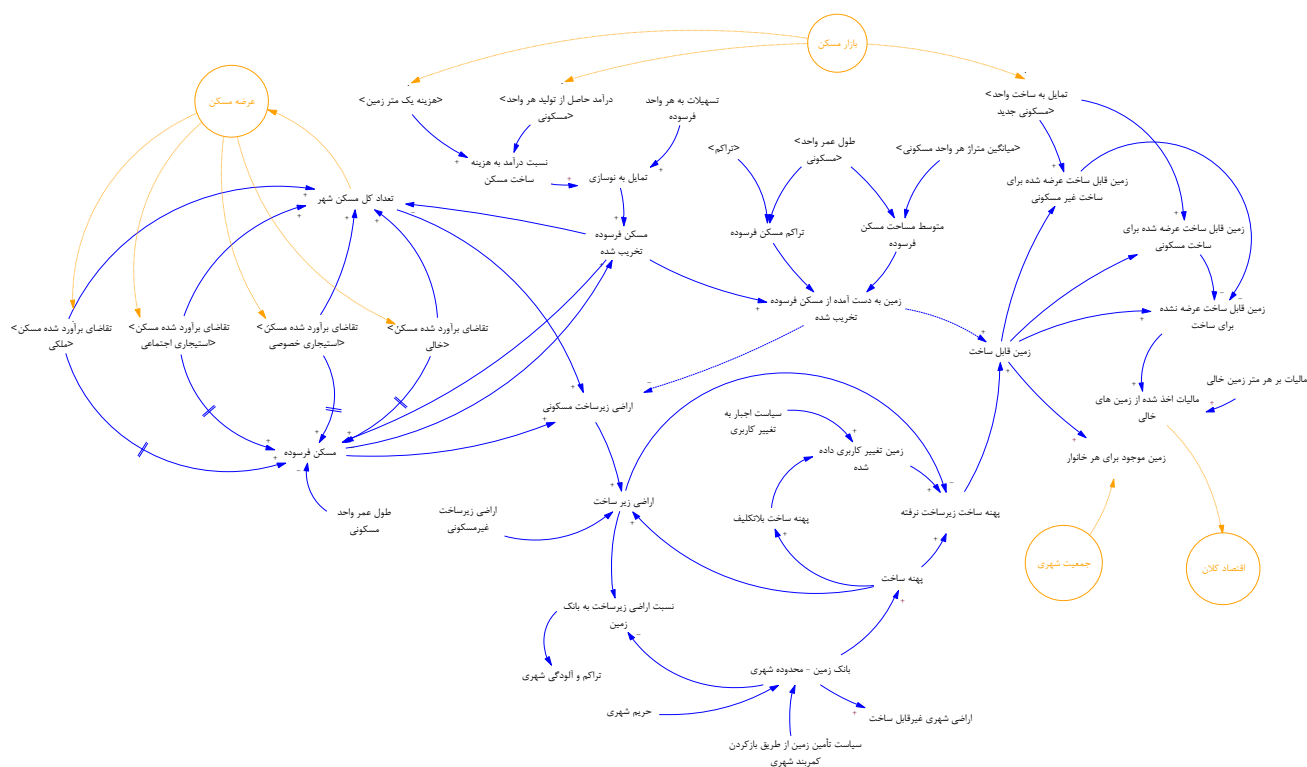
مأخذ: همان.

عرضه مسکن ارتباط مستقیمی با کاربری زمین شهری دارد که بخش بعد به تشریح زیرسیستم مرتبط با آن پرداخته است.

۴-۲-۳. زیرسیستم زمین شهری

در این زیرسیستم به بررسی روابط علی مرتبط با موجودی زمین شهری به عنوان بستری برای ساخت مسکن پرداخته شده است. در شکل ۲۸ نمای کلی حلقه‌های علت و معلولی مرتبط با این زیرسیستم نمایش داده شده است.

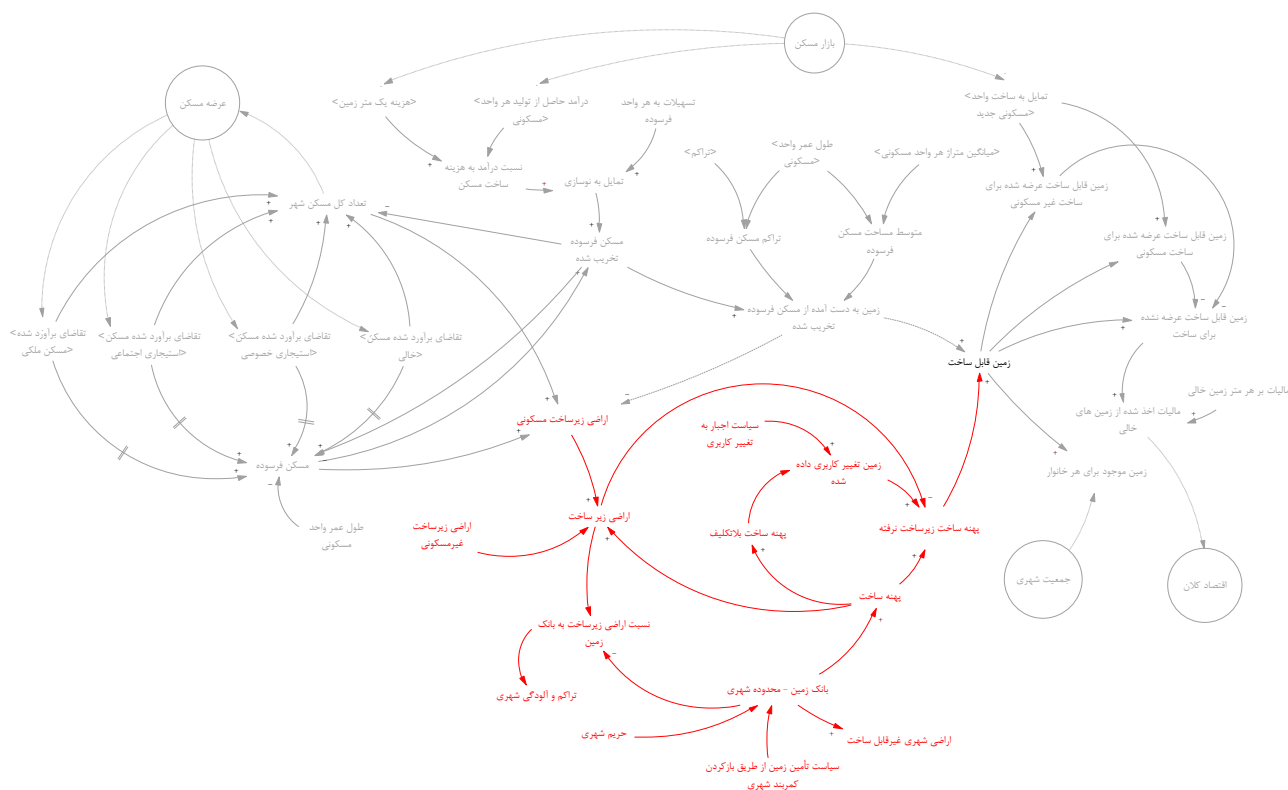
شکل ۲۸. نمای کلی زیرسیستم زمین شهری



مأخذ: همان.

ابتدا کل محدوده زمین‌های شهر به عنوان بانک زمین تعریف می‌شود. محدوده شهری که بخشی از مساحت حریم شهری است، در صورت تصویب سیاست‌های تأمین زمین از طریق باز کردن کمر بند شهری قابل افزایش است [۱۹] (شکل ۲۹).

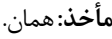
شکل ۲۹. بانک زمین و پهنه ساخت



بانک زمین (محدوده شهری)، شامل اراضی شهری غیر قابل ساخت (با کاربری‌های عمومی همچون معابر، بزرگراه‌ها، پارک‌ها و غیره) و پهنه ساخت به معنای اراضی قابل ساخت (با کاربری‌های مختلفی همچون مسکونی، تجاری و اداری) است [۲۰]. در پهنه ساخت، دو بخش پهنه ساخت بلا تکلیف و پهنه ساخت زیر ساخت نرفته مجزا شده است. پهنه ساخت زیر ساخت نرفته به اراضی شهری نسبت داده می‌شوند که دارای مجوز ساخت هستند، ولی به هر دلیلی مالکان تمایلی به ساخت آن ندارند. پهنه ساخت بلا تکلیف شامل زمین‌هایی است که به دلیل ابهام در قوانین یا وجود معارضین قانونی وضعیت کاربری آنها مشخص نیست و باید تعیین تکلیف شوند. در صورت اعمال سیاست‌های اجبار به تغییر کاربری و تعیین تکلیف، این اراضی تبدیل به زمین تغییر کاربری داده شده می‌شوند و با اخذ مجوزهای لازم وارد مجموعه اراضی زیر ساخت نرفته می‌شوند. بخش دیگر از پهنه ساخت شامل اراضی است که در حال حاضر زیر ساخت‌اند و خود از دو قسمت اراضی زیر ساخت مسکونی و اراضی زیر ساخت غیر مسکونی تشکیل شده‌اند. طبیعتاً هر مقدار که اراضی زیر ساخت در پهنه ساخت بیشتر باشند، نسبت پهنه ساخت زیر ساخت نرفته کمتر می‌شود. متغیر نسبت اراضی زیر ساخت به بانک زمین، از تقسیم این دو متغیر به دست می‌آید که هر چه این مقدار بیشتر باشد نشان دهنده تراکم بیشتر شهری، بافت سبز کمتر و آلودگی شهری بیشتر است. همان‌طور که در شکل ۳۰ مشاهده می‌شود، بخشی از زمین قابل ساخت علاوه بر پهنه زیر ساخت نرفته، از زمین به دست آمده از مسکن فرسوده تخریب شده به دست می‌آید [۱۹] و [۲۱]. مساحت زمین حاصل از تخریب مسکن‌های فرسوده با در نظر گرفتن تراکم ارتفاعی ساختمان‌های فرسوده، ضریب سطح اشغال^۱ متوسط و طول عمر^۲ معمول برای آبار تمان‌های مسکونی، محاسبه می‌شود.

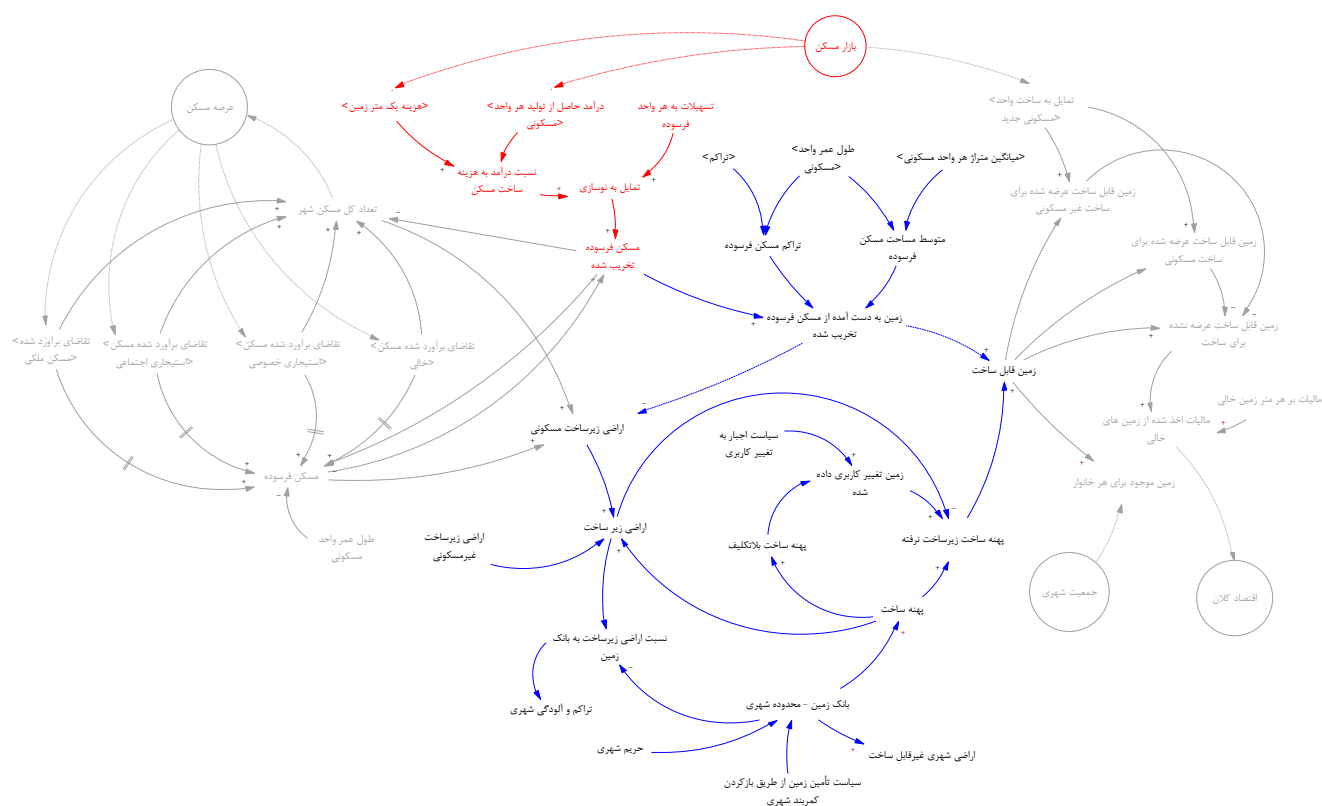
۴۶

شکل ۳۰. زمین قابل ساخت



۴۷

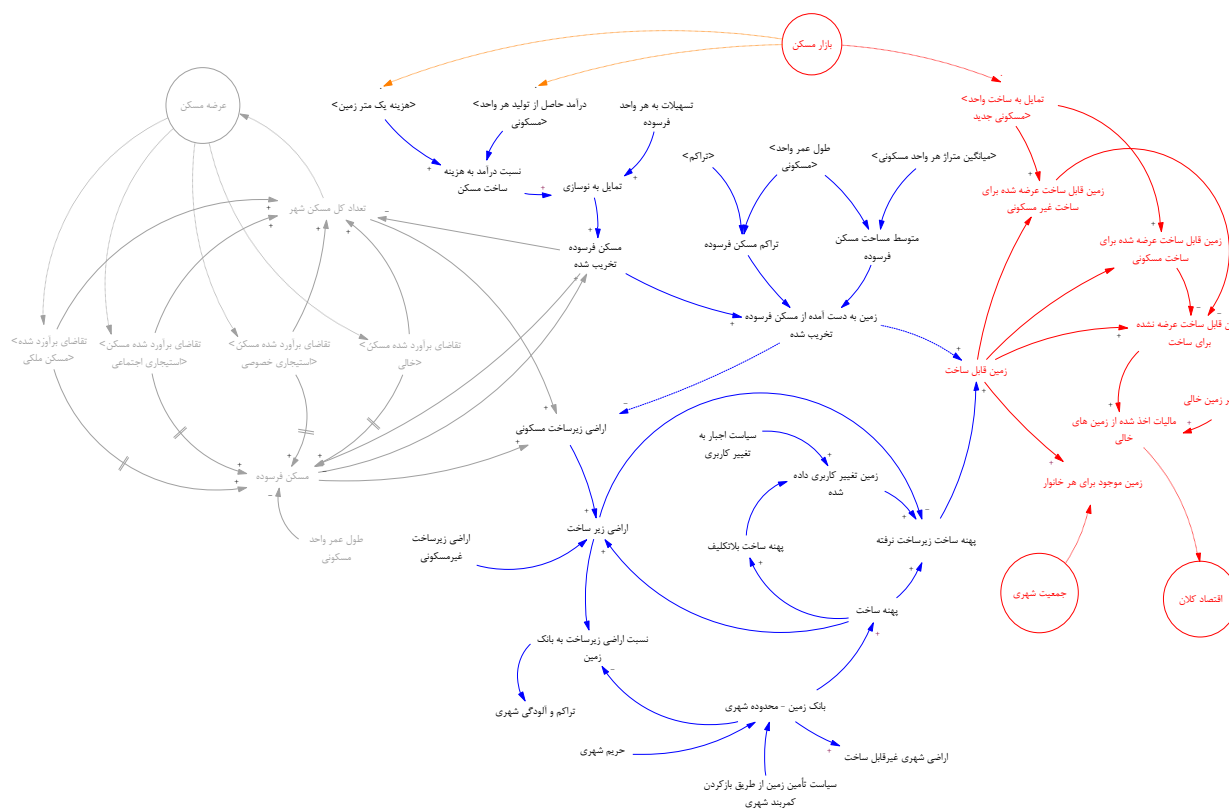
شکل ۳۱. تمایل به نوسازی بافت فرسوده



مأخذ: همان.

همان‌طور که در شکل ۳۲ مشاهده می‌شود، با افزایش تمایل به ساخت واحد مسکونی جدید که خود تحت تأثیر زیرسیستم بازار مسکن است، زمین قابل ساخت عرضه شده برای ساخت مسکونی و غیر مسکونی افزایش می‌یابد. ممکن است بخشی از این زمین‌ها در عین اینکه قابلیت ساخت دارند، به صورت زمین خالی رها شوند و برای ساخت عرضه نشوند که در این صورت خط‌مشی‌گذار می‌تواند با اخذ مالیات از زمین‌های خالی بر انگیزه ساخت این زمین‌ها بیفزاید. مجموع مالیات‌های اخذ شده از زمین‌های خالی در زیرسیستم اقتصاد کلان و در بخش درآمدهای دولتی تأثیرگذار خواهد بود. در نهایت کل زمین‌های قابل ساخت به یکی از سه حالت زمین قابل ساخت عرضه شده برای مسکونی، زمین قابل ساخت عرضه شده برای غیر مسکونی و زمین قابل ساخت عرضه نشده برای ساخت، قابل تفکیک است. بدیهی است با افزایش زمین قابل ساخت، زمین موجود برای هر خانوار نیز افزایش می‌یابد. تعداد خانوارها در شهر مورد مطالعه از زیرسیستم جمعیت شهری منتج می‌شود.

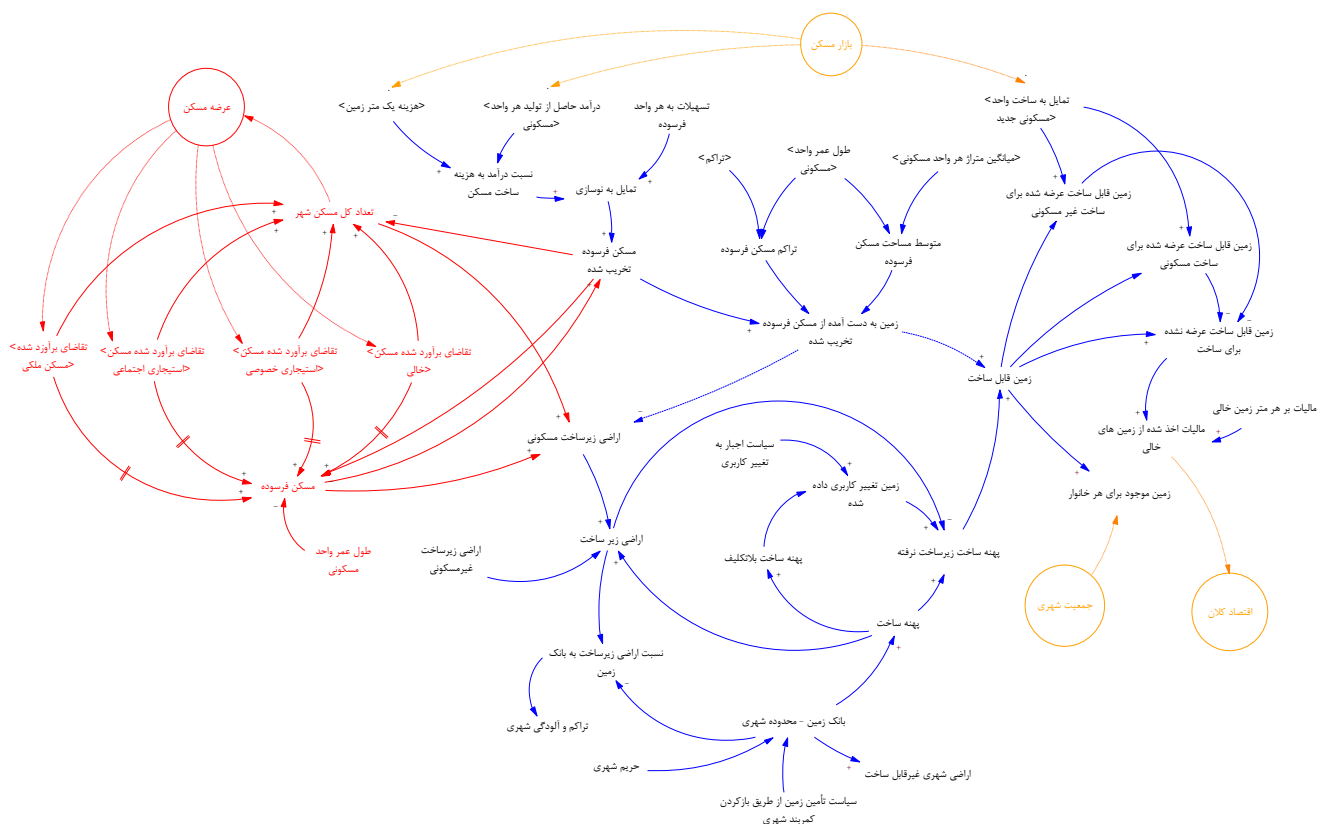
شکل ۳۲. تأثیر تمایل به ساخت بر تفکیک اراضی قابل ساخت



مأخذ: همان.

شکل ۳۳ نشان می‌دهد که اراضی زیرساخت مسکونی شامل مسکن فرسوده و مسکن غیر فرسوده (تعداد کل مسکن شهر) است. تعداد کل مسکن شهر یکی از این چهار حالت را داراست: مسکن ملکی، مسکن استیجاری اجتماعی، مسکن استیجاری خصوصی و مسکن خالی. طبیعی است هر کدام از این مسکن‌ها با تأخیر زمانی برابر با متوسط طول عمر همان نوع واحد مسکونی، تبدیل به مسکن فرسوده خواهند شد [۲۳] و با افزایش مسکن فرسوده، مسکن فرسوده تخریب شده نیز بیشتر خواهد شد. توضیحات مرتبط با چهار متغیر تقاضای برآورده شده مسکن ملکی، تقاضای برآورده شده مسکن استیجاری اجتماعی، تقاضای برآورده شده مسکن استیجاری خصوصی و تقاضای برآورده شده مسکن خالی که در واقع سهم تعداد انواع مسکن از کل مسکن شهر است، در زیر سیستم عرضه مسکن آورده شده است.

شکل ۳۳. تعداد کل مسکن غیر فرسوده و فرسوده



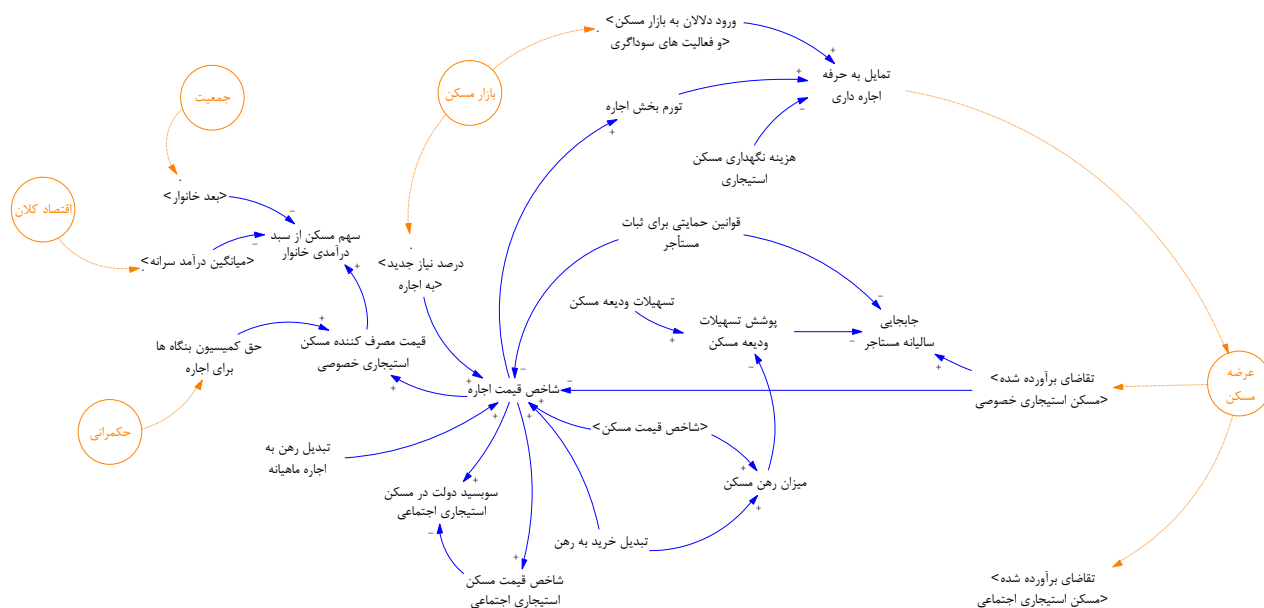
مأخذ: همان.

بخشی از نیاز مسکن در شهر تهران به صورت اجاره تأمین می‌شود و بازار اجاره و بازار قیمت مسکن ارتباط تنگاتنگی با یکدیگر دارند. در ادامه زیرسیستم بازار اجاره تشریح می‌شود.

۵-۲-۳. زیرسیستم بازار اجاره

در زیرسیستم بازار اجاره، به بررسی روابط علت و معلولی بازار اجاره (که تعیین کننده قیمت اجاره است) و آثار متقابل آن با بازار مسکن پرداخته می‌شود. شکل ۳۴ نمای کلی این زیرسیستم را نمایش می‌دهد.

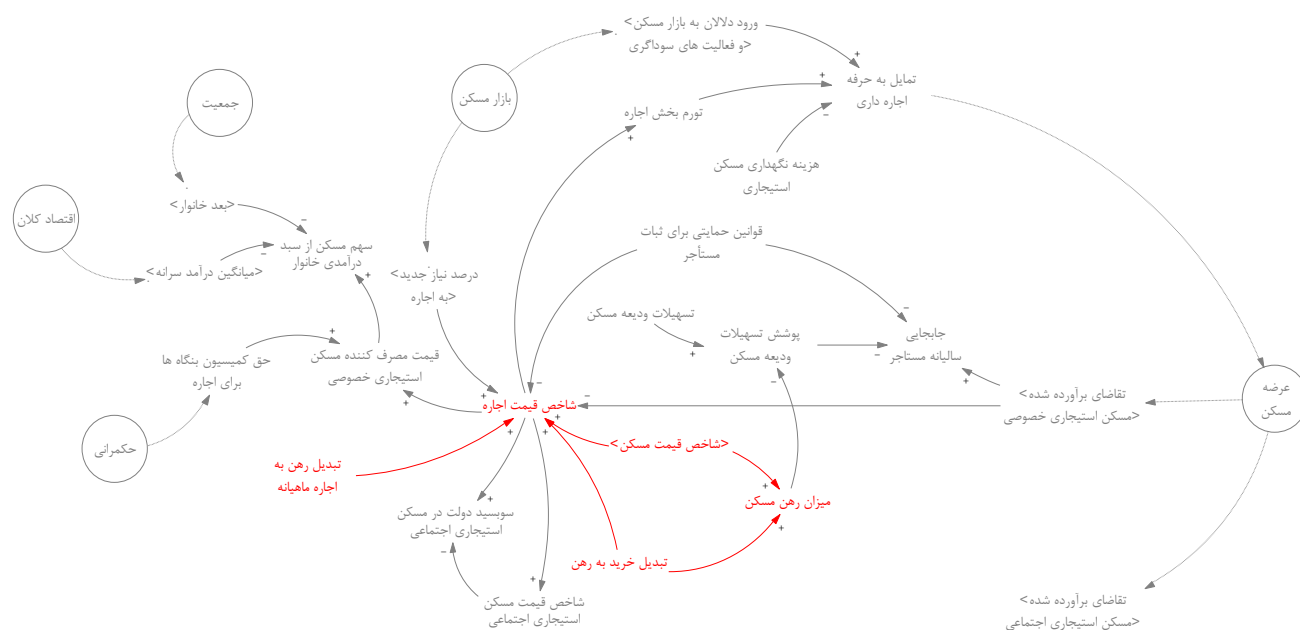
شکل ۳۴. نمای کلی زیرسیستم بازار اجاره



مأخذ: همان.

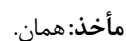
همان‌طور که در شکل ۳۵ مشاهده می‌شود، یکی از عوامل اصلی تأثیرگذار بر شاخص قیمت اجاره، شاخص قیمت مسکن است [۹] و [۱۸] که با تعیین میزان رهن متناسب با قیمت مسکن و همچنین با نسبت تبدیل رهن به اجاره ماهیانه، میزان مبلغ رهن و اجاره مسکن تعیین می‌شود. قیمت استیجاری واحدهای مسکونی (رهن کامل) بنابر عرف کنونی، یک‌چهارم تا یک‌هشتم قیمت آنهاست. البته این نسبت با توجه به قیمت املاک تا یک‌پانزدهم قیمت فروش آن نوسان دارد، اما باید در نظر داشت که نسبت‌های کمتر، در مورد املاکی استفاده می‌شود که قیمت نجومی یافته‌اند و این نسبت‌ها استثناهای حاشیه‌ای محسوب می‌شوند و نه قاعده عرفی مسلط [۲۴].

شکل ۳۵. تأثیر شاخص قیمت مسکن بر شاخص قیمت اجاره



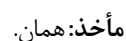
بازار مسکن استیجاری خصوصی همچون هر بازار دیگری از پویایی‌های عرضه و تقاضا متأثر است. بنابراین یکی دیگر از عوامل مؤثر بر شاخص قیمت اجاره، متغیر تقاضای برآورده شده مسکن استیجاری خصوصی است که خود از زیرسیستم عرضه مسکن در بازار تأثیر می‌پذیرد (شکل ۳۶). هر چقدر تقاضای برآورده شده این نوع مسکن بیشتر باشد، کمبود مسکن استیجاری خصوصی در بازار کمتر خواهد بود و شاخص قیمت اجاره تعدیل می‌شود. به عبارتی یکی از راه‌های تعادل میان عرضه و تقاضای مسکن، ورود سرمایه به منظور توسعه مسکن استیجاری خصوصی است که در این زمینه بهبود نظام انگیزشی برای ورود سرمایه‌گذاران به حرفه اجاره‌داری راهگشاست. افزایش مقدار تقاضای برآورده شده مسکن استیجاری خصوصی از طرفی، باعث افزایش جابه‌جایی سالیانه مستأجرین می‌شود. برای کاهش جابه‌جایی سالیانه مستأجرها و اجتناب از هزینه‌ها و مشکلات ناشی از آن، نظام حکمرانی می‌تواند با وضع قوانین حمایتی همچون کنترل اجاره‌به‌ای اولیه (ودיעه مسکن)، محدودیت در افزایش اجاره‌به‌ای سالیانه مسکن [۱]، حمایت از مستأجرین در مقابل تخلیه اجباری و منوط بودن جابه‌جایی مستأجر به ارائه دلایل منطقی از سوی موجران یا اعطای تسهیلات ودیعه مسکن [۹]، از جابه‌جایی ناخواسته مستأجرین جلوگیری نماید یا فشار مالی بر مستأجرین را کاهش دهد [۱۸] و [۲۵]. بدیهی است هر مقدار پوشش تسهیلات ودیعه مسکن بیشتر باشد، اجبار به جابه‌جایی سالیانه مستأجرین کمتر خواهد شد.

شكل ٣٦. تأثير تقاضا بر شاخص قيمت اجاره

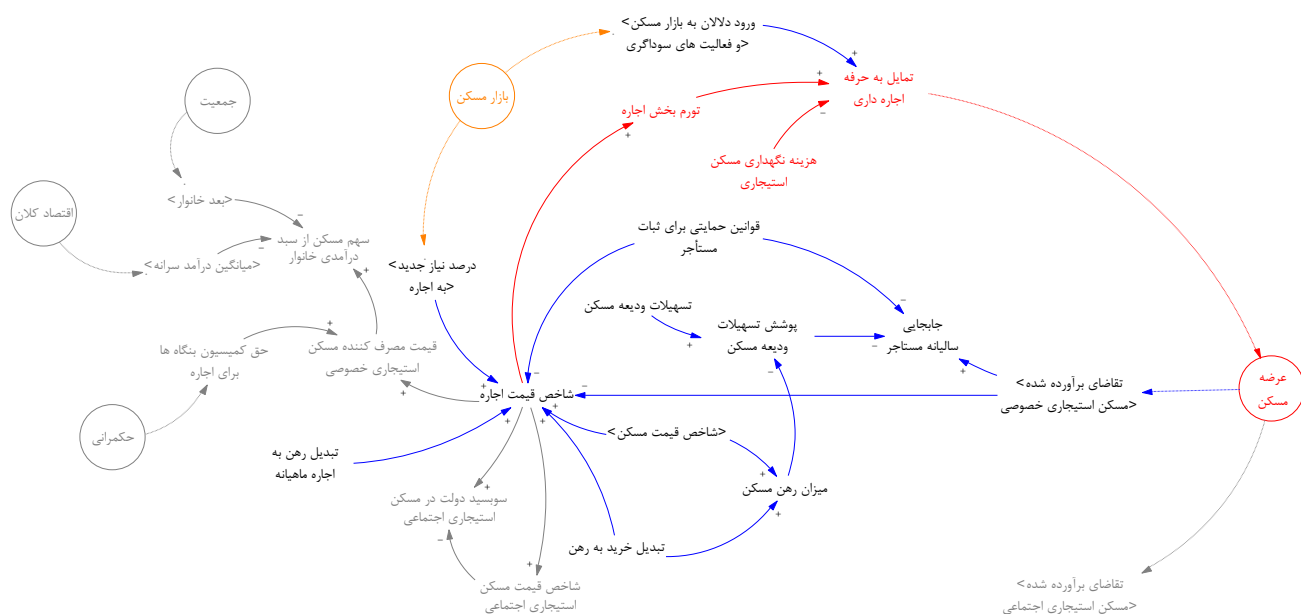


شکل ۳۷. تأثیر زیر سیستم بازار مسکن بر شاخص قیمت اجاره

شکل ۳۷. تأثیر زیر سیستم بازار مسکن بر شاخص قیمت اجاره

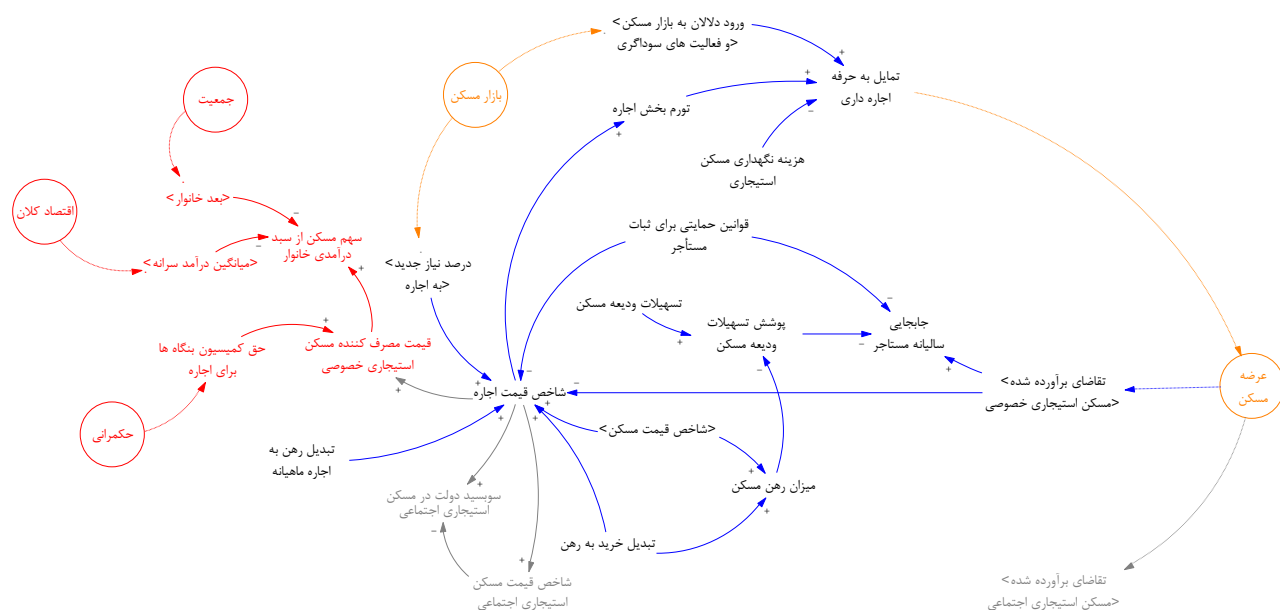


شکل ۳۸. عوامل مؤثر بر تمایل به حرفه اجاره‌داری



همان‌طور که در شکل ۳۹ مشاهده می‌شود، افزایش مقدار شاخص قیمت اجاره به افزایش قیمت مصرف‌کننده مسکن استیجاری خصوصی منجر می‌شود. البته افزایش حق کمیسیون بنگاه‌ها که متأثر از زیرسیستم نظام حکمرانی است، نیز بر افزایش این متغیر تأثیر گذار است. با افزایش قیمت مصرف‌کننده مسکن استیجاری خصوصی و با در نظر گرفتن بُعد خانوار که ناشی از زیرسیستم جمعیت است و میانگین درآمد سرانه که ناشی از زیرسیستم اقتصاد کلان است، سهم مسکن از سبد درآمدی خانواده تحت تأثیر قرار می‌گیرد.

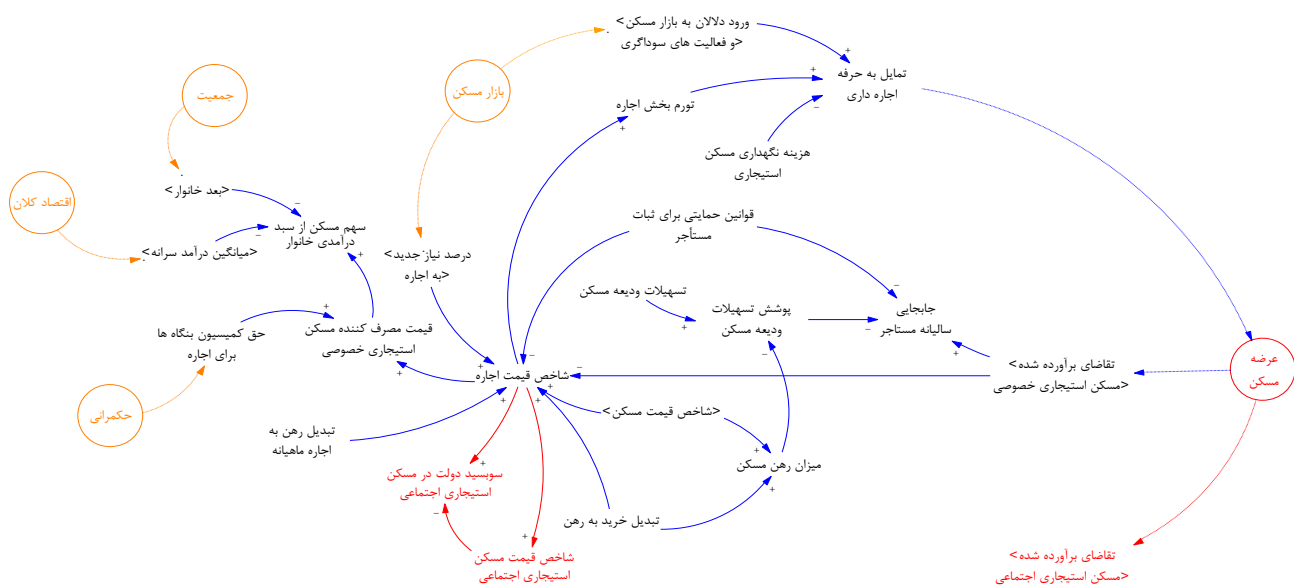
شکل ۳۹. عوامل مؤثر بر قیمت مصرف‌کننده مسکن استیجاری خصوصی



مأخذ: همان.

شکل ۴۰ نشان می‌دهد که شاخص قیمت بازار اجاره که تحت تأثیر زیرسیستم عرضه مسکن است، شاخص قیمت مسکن استیجاری اجتماعی را افزایش می‌دهد. ساکنان مسکن استیجاری اجتماعی ممکن است شامل افراد کم‌بضاعت، معلولان، زانگه‌نشینان و افرادی که در حوادث طبیعی مسکن خود را از دست داده‌اند، باشند. البته دولت یا نهادهای وابسته به آن می‌توانند با در نظر گرفتن یارانه برای مسکن استیجاری اجتماعی که معادل اختلاف شاخص قیمت اجاره با شاخص قیمت مسکن استیجاری اجتماعی است، تخصیص وام‌های دولتی برای ودیعه یا اجاره مسکن، یارانه سود تسهیلات، معافیت مالیاتی یا مواردی از این قبیل در این بخش تأثیر گذار باشند.

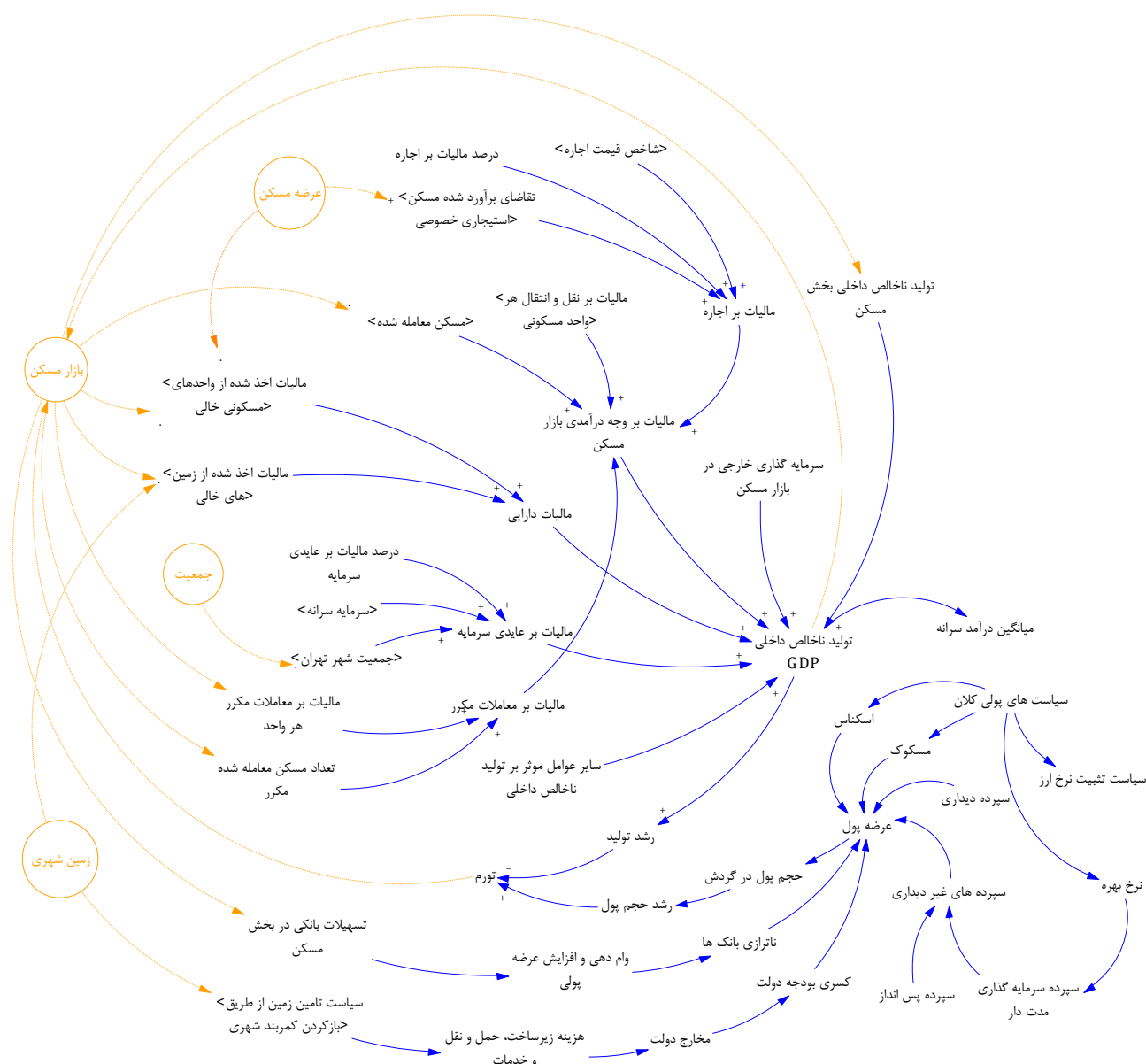
شکل ۴۰. عوامل مؤثر بر شاخص قیمت مسکن استیجاری اجتماعی



مأخذ: همان.

۶-۲-۳. زیر سیستم اقتصاد کلان

شکل ۴۱. نمای کلی زیر سیستم اقتصاد کلان

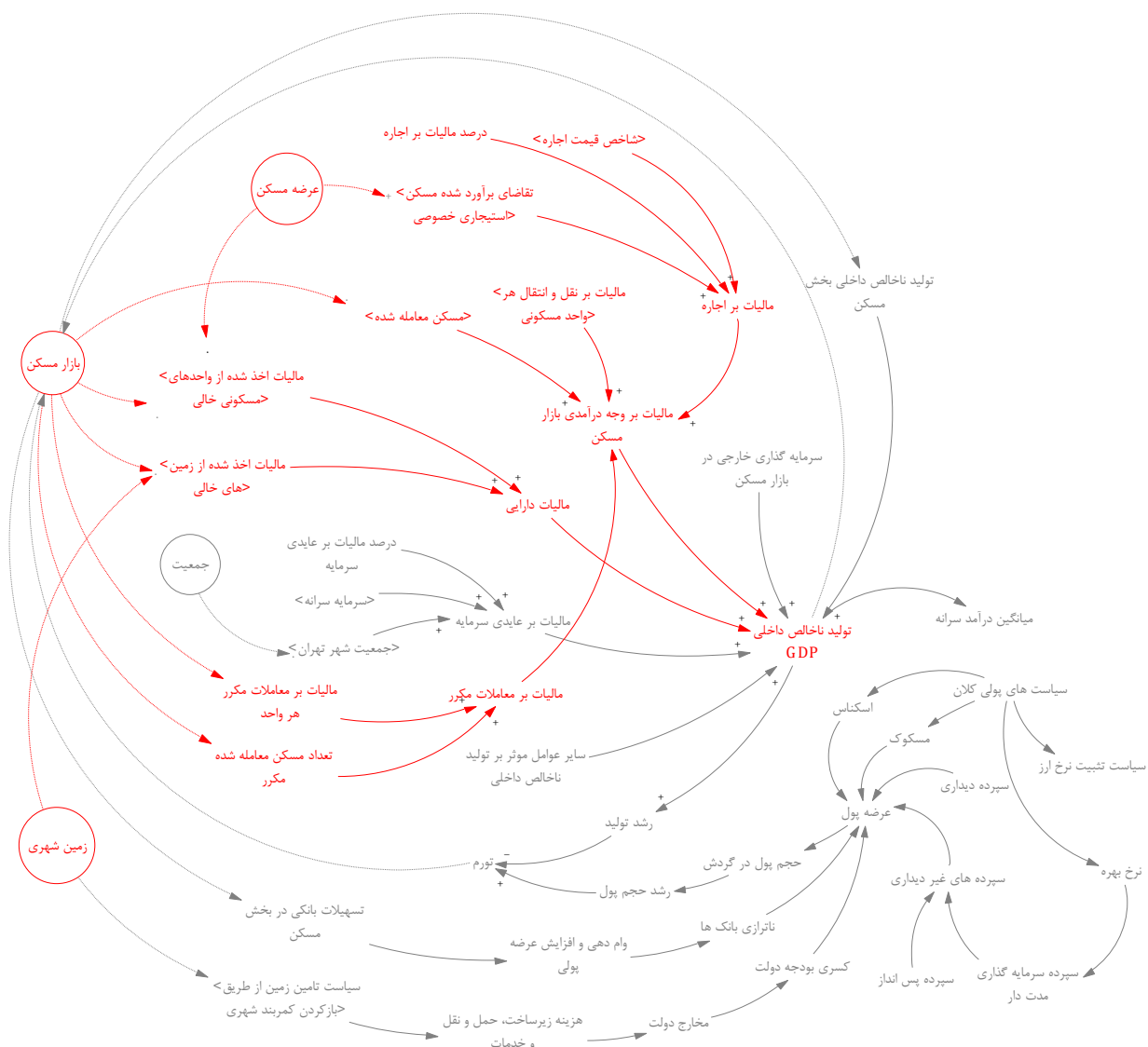


در شکل ۴۲ به درآمدهای ناشی از انواع مالیات (همچون مالیات بر وجه درآمدی، مالیات بر دارایی و...) و عوارض بخش مسکن پرداخته شده است [۲۶] و [۲۷]. مالیات بر وجه درآمدی مسکن، از مالیات بر اجاره و مالیات بر نقل و انتقال هر واحد مسکونی اثر می‌پذیرد. مالیات بر اجاره

از حاصل ضرب درصد مالیات بر اجاره و تقاضای برآورده شده مسکن استیجاری خصوصی حاصل می‌شود که مقدار تقاضای برآورده شده این نوع از مسکن در زیر سیستم عرضه مسکن تعیین شده است. خط‌مشی‌گذار می‌تواند با تغییر مقدار درصد مالیات بر اجاره در راستای مدیریت بازار اجاره بکوشد. مالیات بر نقل و انتقال هر واحد مسکونی نیز در تعداد مسکن معامله شده ضرب و بر مالیات بر وجه درآمدی بازار مسکن افزوده می‌شود.

مالیات بر معاملات مکرر هم از ضرب درصد مالیات بر معاملات مکرر هر واحد در تعداد مسکن معامله شده مکرر حاصل شده و بر مالیات بر وجه درآمدی بازار مسکن و سپس بر مقدار تولید ناخالص داخلی اثر می‌گذارد. تعداد مسکن معامله شده و مسکن معامله شده مکرر از سازوکارهای زیر سیستم بازار مسکن اثر می‌پذیرد. در صورت اعمال قانون مالیات بر خانه‌ها و زمین‌های خالی، وجوه این بخش به متغیر مالیات بر دارایی افزوده می‌شود. مالیات اخذ شده از زمین‌های خالی، نیز از زیر سیستم زمین شهری متأثر است.

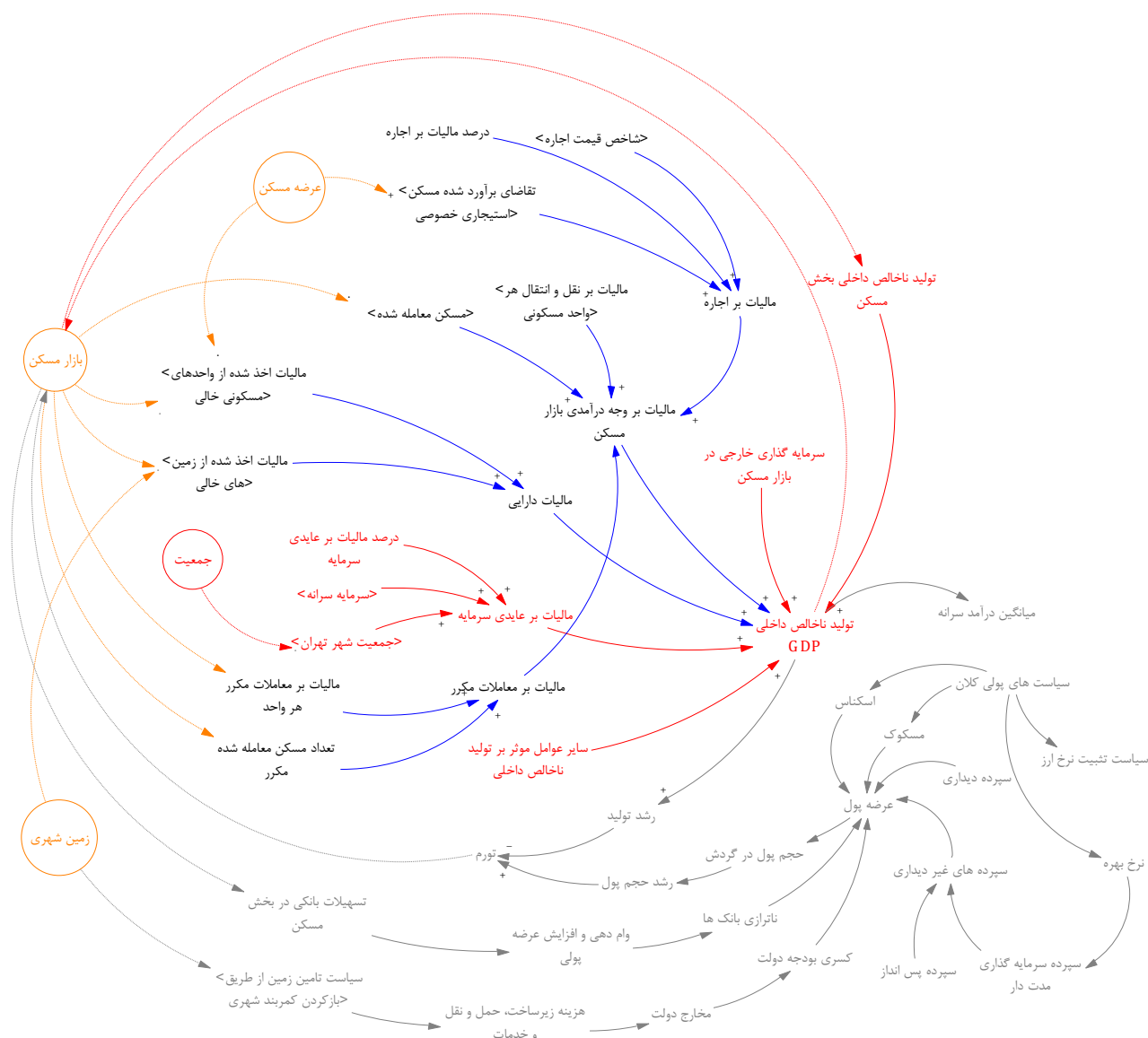
شکل ۴۲. درآمدهای مالیاتی بخش مسکن



مأخذ: همان.

در ادامه، سایر درآمدهای مؤثر بر محاسبه تولید ناخالص داخلی در شکل ۴۳ آورده شده است. مالیات عایدی بر سرمایه از حاصل ضرب درصد مالیات بر عایدی سرمایه در سرمایه سرانه جمعیت شهر تهران به دست آمده و افزایش آن باعث افزایش تولید ناخالص داخلی می‌گردد. سرمایه‌گذاری خارجی در بازار مسکن نیز به افزایش تولید ناخالص داخلی منجر می‌شود. تولید ناخالص داخلی بخش مسکن هم به کل تولید ناخالص داخلی افزوده شده [۲] و [۱۸] و در نهایت سایر عوامل مؤثر بر تولید ناخالص داخلی به عنوان متغیری برون‌زا در نظر گرفته شده است.

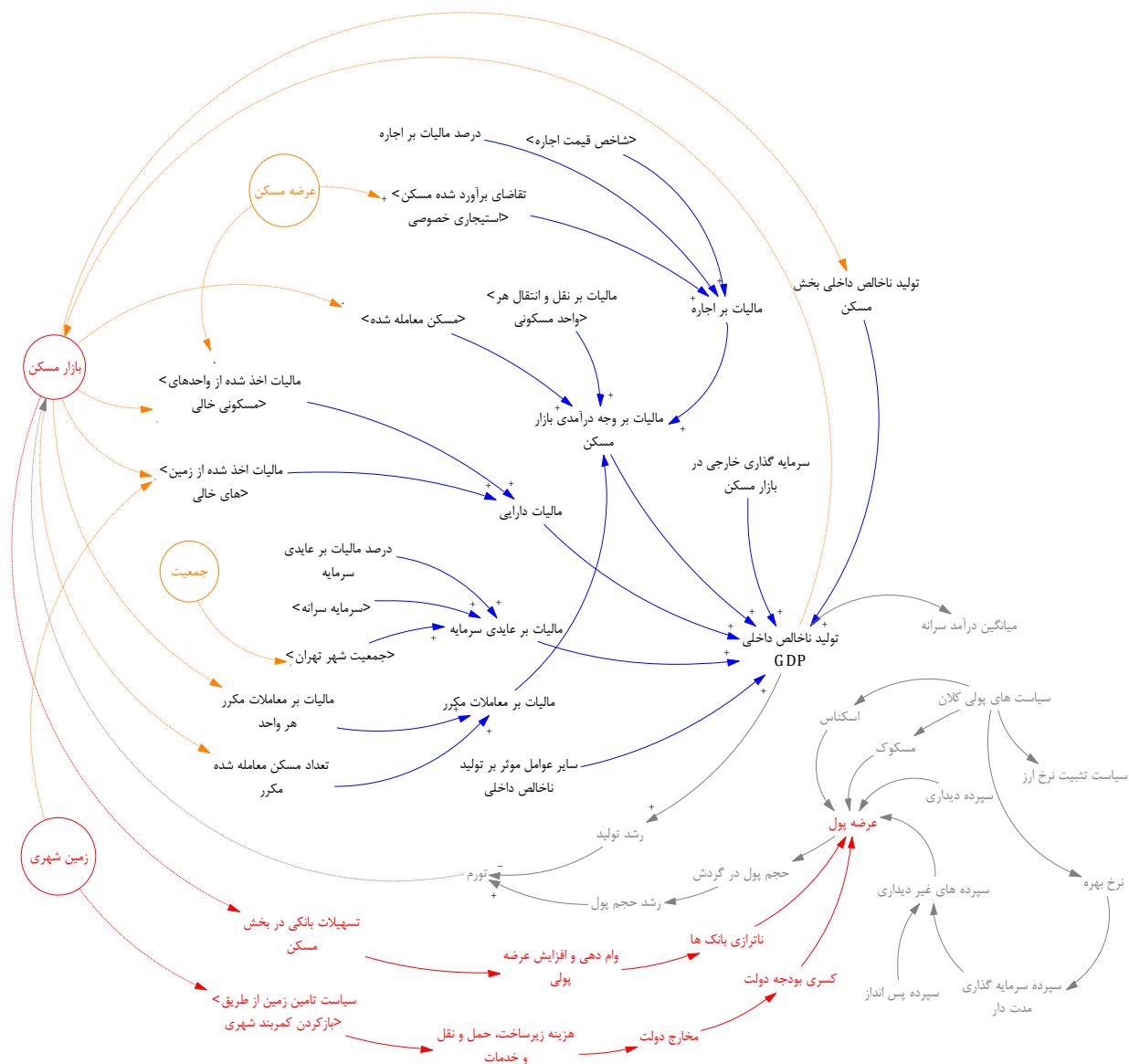
شکل ۴۳. سایر عوامل مؤثر بر تولید ناخالص داخلی



مأخذ: همان.

شکل ۴۴ نشان می‌دهد، سازوکارهای بازار مسکن موجب تغییر در مقدار تسهیلات بانکی پرداخت شده در بخش مسکن می‌شود و افزایش مقدار این تسهیلات، مقدار وام‌دهی را افزایش داده و به ناترازی بانک‌ها منجر می‌شود که دولت برای رفع این ناترازی ناچار به عرضه پول خواهد شد. از سوی دیگر، اگر خط‌مشی‌گذار به دلیل روابط علی زیرسیستم زمین شهری، تصمیم به تأمین زمین از طریق بازکردن کمربندی شهری

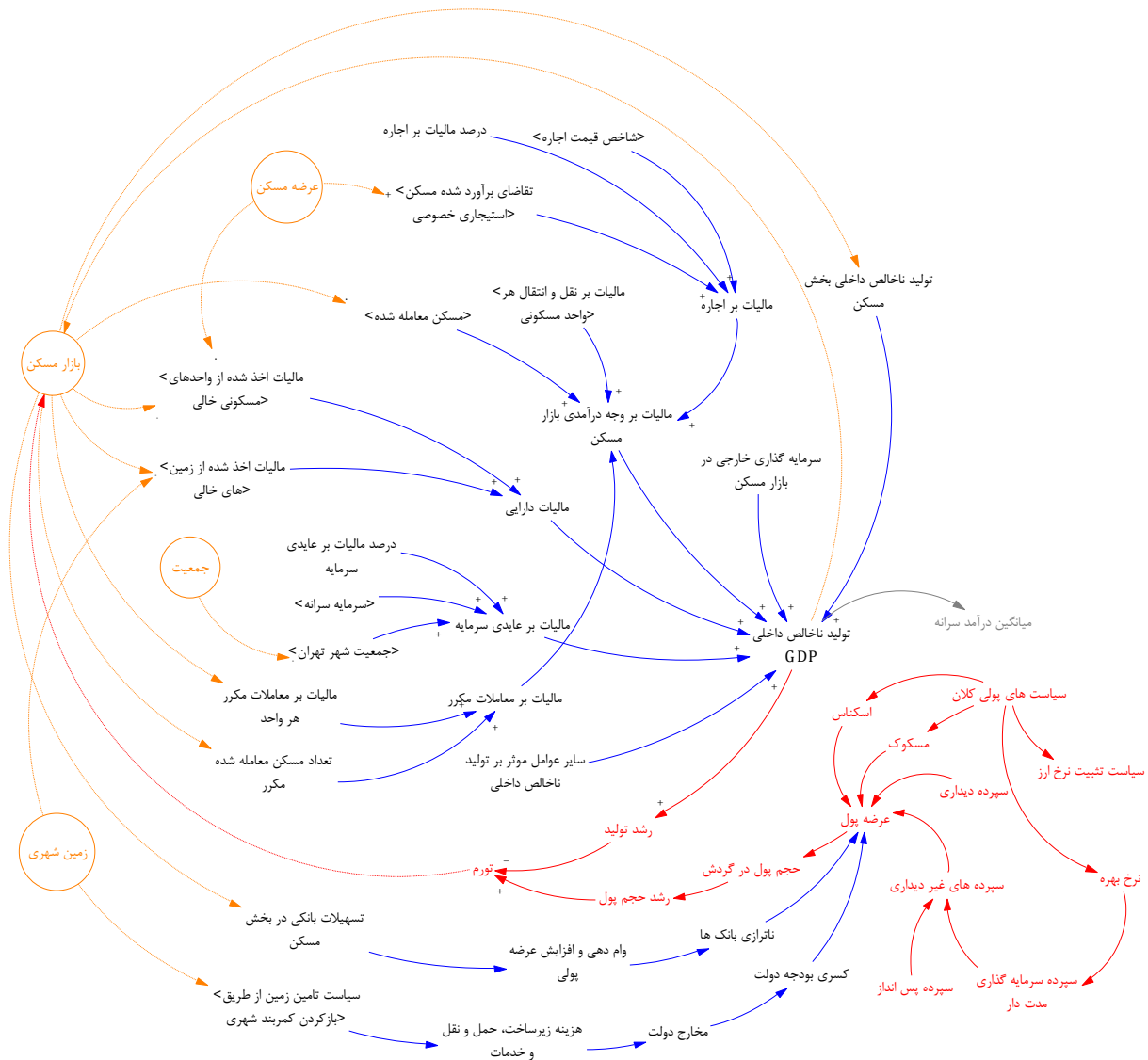
شکل ۴۴. هزینه‌های مرتبط با بخش مسکن



مأخذ: همان.

59

شکل ۴۵. سایر عوامل مؤثر بر عرضه پول و تورم



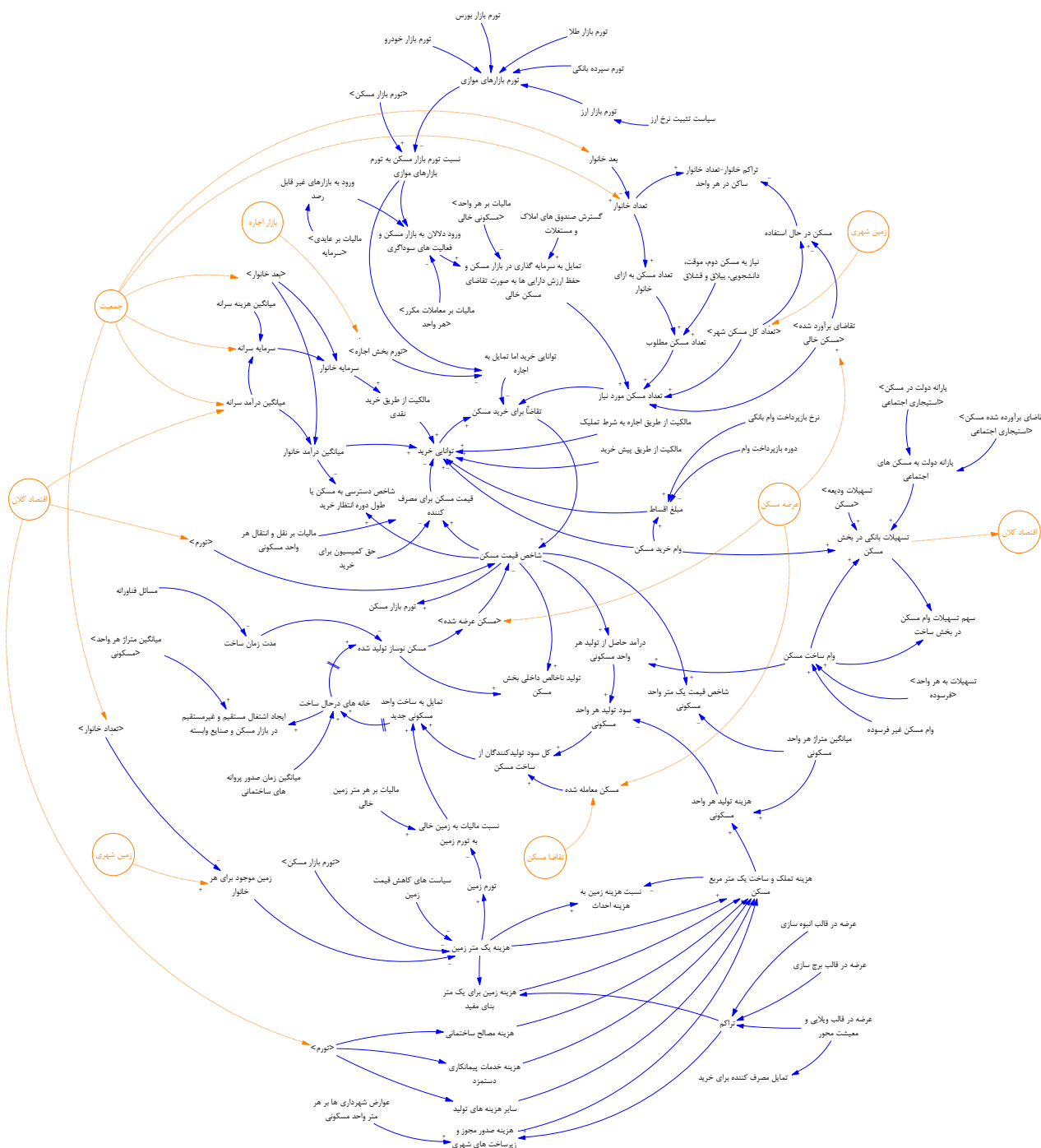
مأخذ: همان.

در نهایت در زیرسیستم شاخص قیمت مسکن، تأثیر عوامل مختلف و بازخورد زیرسیستم‌های دیگر در نظر گرفته شده و قیمت مسکن برآورد می‌شود.

۷-۲-۳. زیرسیستم شاخص قیمت مسکن

این زیرسیستم که در واقع هسته اصلی مدل سازی بازار مسکن است، با استفاده از اطلاعات باقی زیرسیستم‌ها (جمعیت، تقاضا مسکن، عرضه مسکن، زمین شهری، بازار اجاره و اقتصاد کلان)، به برآورد شاخص قیمت مسکن می‌پردازد. نمای کلی این زیرسیستم در شکل ۴۶ مشاهده می‌شود. در این زیرسیستم می‌توان انواع خط‌مشی‌های توزیعی مسکن در میان عرضه کنندگان و مصرف کنندگان را مورد مطالعه قرار داد.

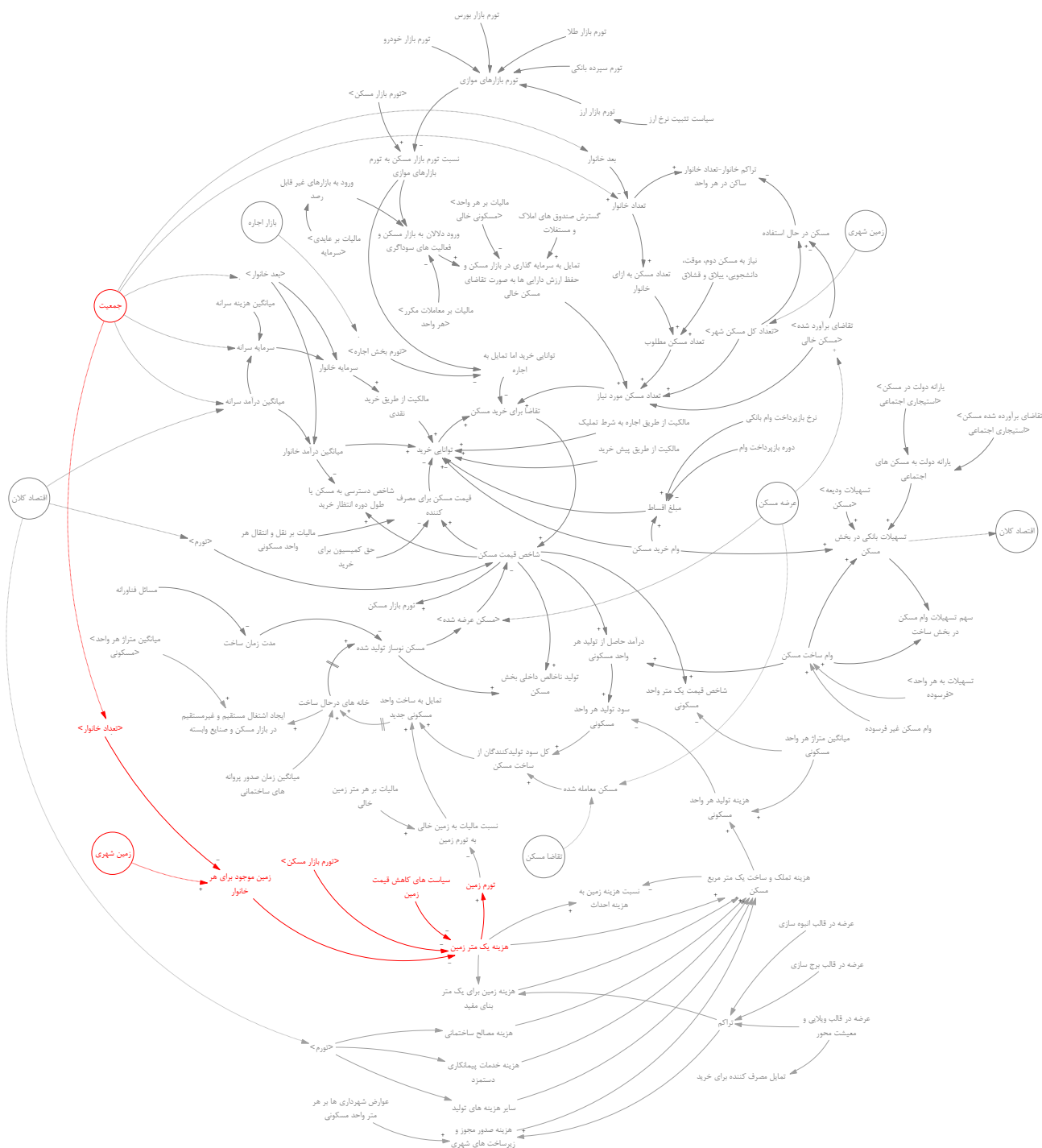
شکل ۴۶. نمای کلی زیرسیستم بازار مسکن



مأخذ: همان.

در شکل ۴۷ عوامل مؤثر بر قیمت زمین (به عنوان نهاده اصلی تولید مسکن [۹] و [۲۲]) نشان داده شده است. چنانچه در این شکل دیده می‌شود، هزینه یک متر مربع زمین از میزان زمین موجود برای هر خانوار متأثر است که این متغیر از تقسیم میزان زمین برآورد شده از زیرسیستم زمین شهری بر تعداد خانوار شهر به دست می‌آید. هزینه یک متر مربع زمین را که خود معلول تورم بازار مسکن است، نیز می‌توان با خط‌مشی‌های کاهش قیمت زمین کنترل نمود. تغییر در هزینه زمین، به تغییر در تورم زمین منجر می‌شود.

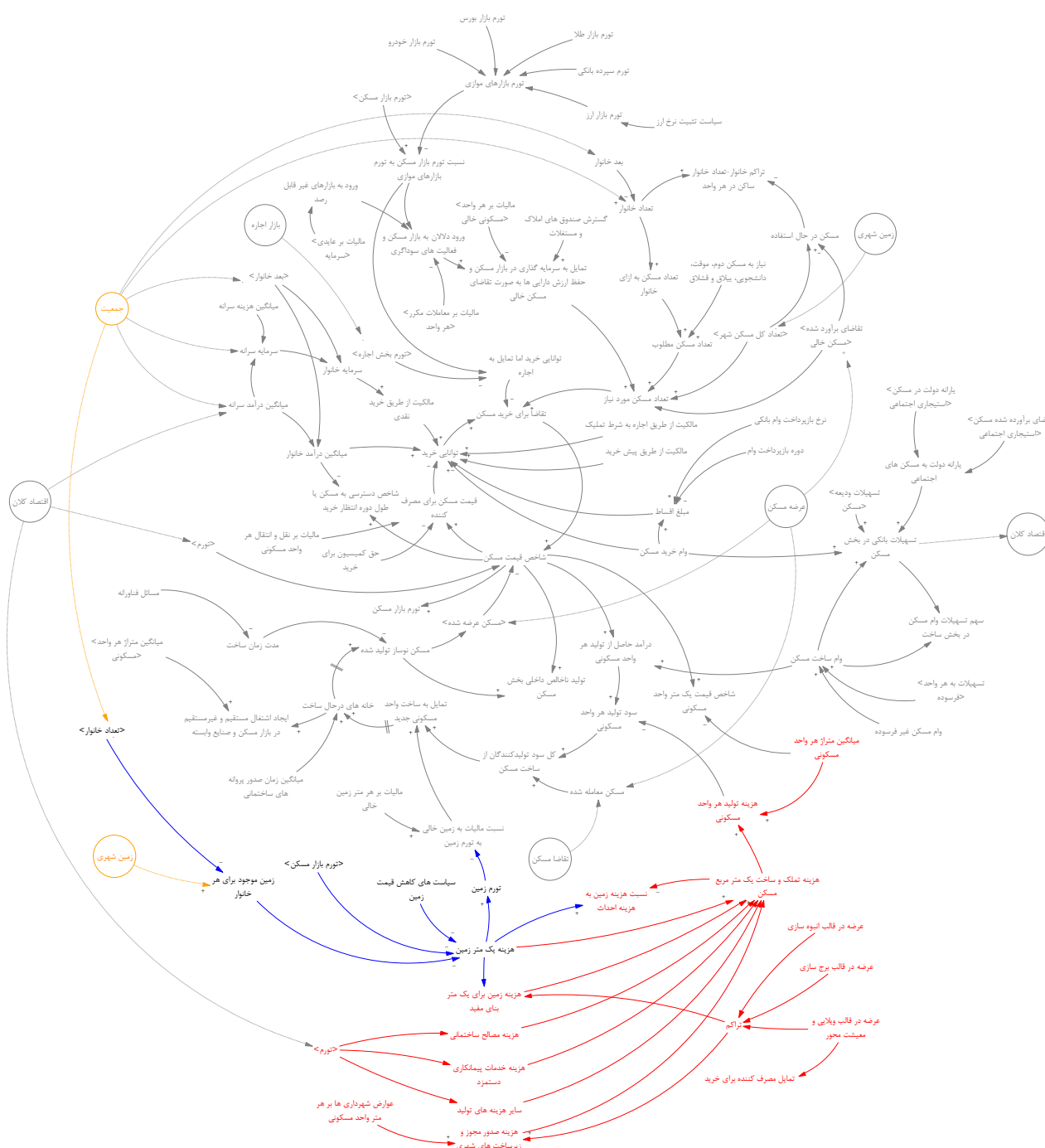
شكل ٤٧. عوامل مؤثر بر قیمت زمین



در شکل ۴۸ مشاهده می‌شود که هزینه زمین برای یک متر مربع بنای مفید، از هزینه یک متر مربع زمین و مقدار تراکم به دست می‌آید [۲۰]. تراکم خود معلول متغیرهای عرضه در قالب انبوه‌سازی، عرضه در قالب برج‌سازی، عرضه در قالب خانه‌های ویلایی و معیشت‌محور است. برای برآورد هزینه تملک و ساخت یک متر مربع مسکن، به غیر از هزینه زمین برای یک متر مربع بنای مفید [۱۲]، هزینه مصالح ساختمانی [۲۳] و [۲۸]، هزینه خدمات بیمانکاری (دستمزد) [۱۴]، هزینه صدور مجوز و زیرساخت‌های شهری [۲۹] و سایر هزینه‌های تولید لازم

است [۲۶] که هر یک از این هزینه‌ها نیز تحت تأثیر تورم متغیر خواهند بود. با ضرب هزینه ساخت و تملک یک متر مربع مسکن در میانگین متر اژ هر واحد مسکونی [۳۰]، هزینه تولید هر واحد مسکونی به صورت میانگین برآورد می‌شود. متغیر نسبت هزینه زمین به هزینه احداث که از شاخص‌های مورد استفاده در تحلیل بازار مسکن است، از تقسیم دو متغیر هزینه یک متر مربع زمین بر هزینه تملک و ساخت یک متر مربع مسکن به دست می‌آید.

شکل ۴۸. عوامل مؤثر بر هزینه تولید هر واحد مسکونی

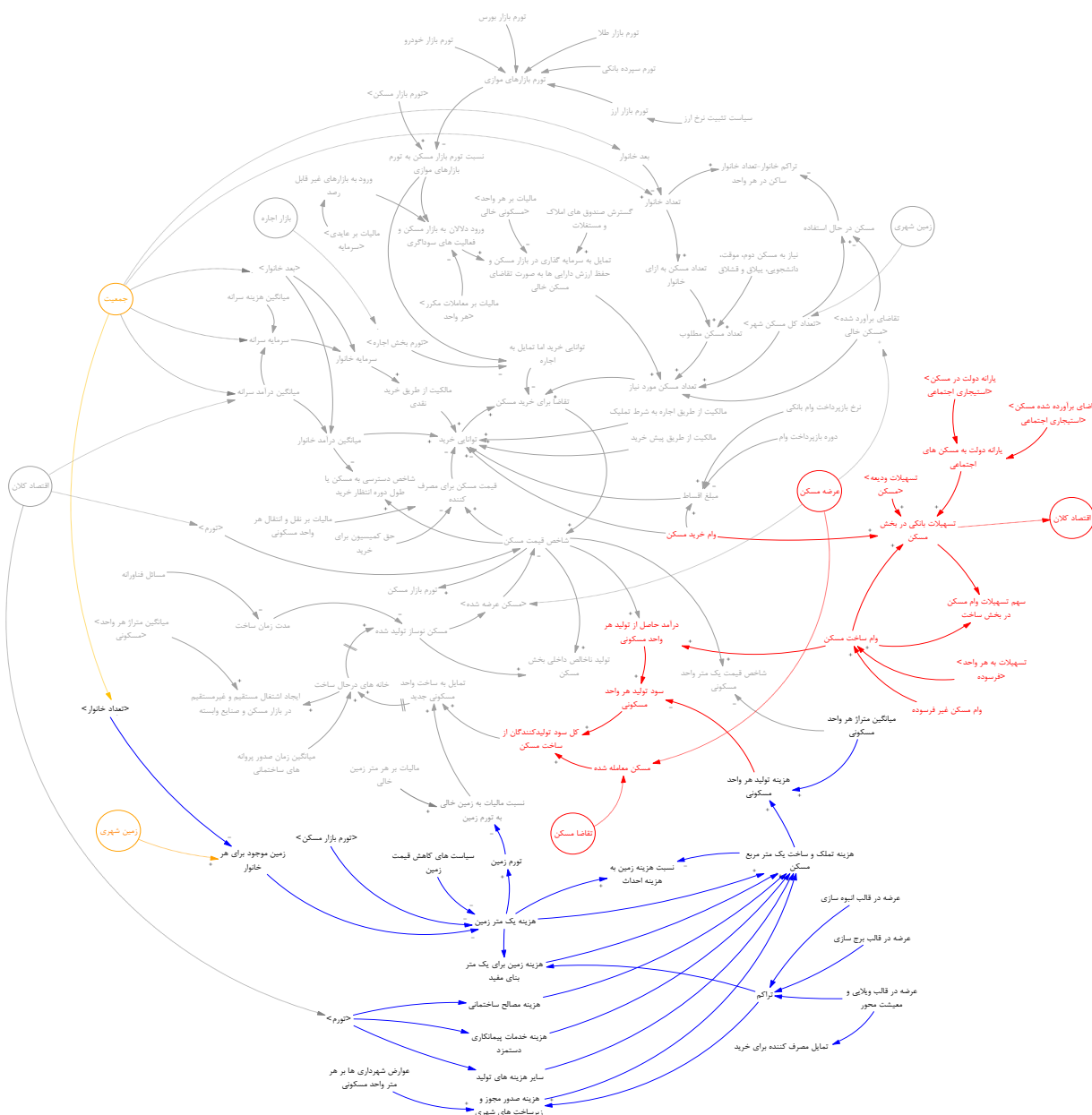


مأخذ: همان.

در شکل ۴۹ به بررسی تسهیلات بانکی در بخش مسکن و تأثیر آن بر سود حاصل از تولید مسکن پرداخته شده است. تسهیلات بانکی در بخش مسکن شامل وام خرید مسکن، وام ساخت مسکن، تسهیلات ودیعه مسکن و یارانه دولت در بخش مسکن اجتماعی است. اعطای تسهیلات بانکی، زیرسیستم اقتصاد کلان را تحت تأثیر قرار می‌دهد. وام ساخت مسکن شامل تسهیلات به مسکن‌های فرسوده و غیر فرسوده است و شاخص سهم تسهیلات وام مسکن در بخش ساخت نیز از تقسیم دو متغیر وام ساخت مسکن بر کل تسهیلات بانکی در بخش مسکن به‌دست می‌آید [۱۲] و [۲۲].

سود تولید هر واحد مسکونی، از تفاضل درآمد و هزینه حاصل از تولید هر واحد مسکونی برآورد می‌شود و با ضرب این مقدار در تعداد مسکن‌های معامله شده، کل سود تولیدکنندگان از ساخت مسکن محاسبه می‌شود [۱۴]. تعداد مسکن معامله شده از طریق دوزیرسیستم عرضه و تقاضای مسکن برآورد می‌شود.

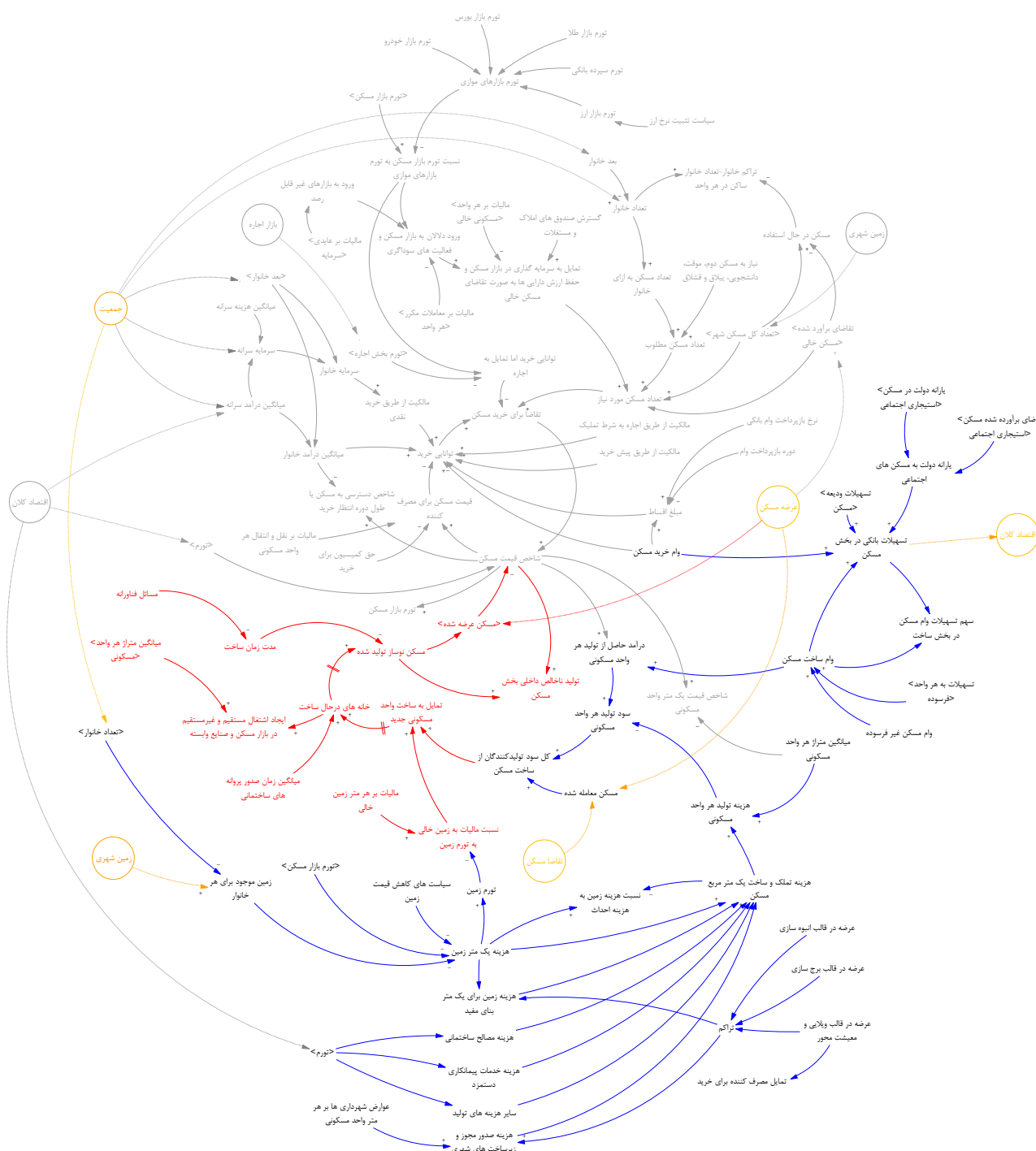
شکل ۴۹. تسهیلات بانکی در بخش مسکن و تأثیر آن بر سود حاصل از تولید مسکن



مأخذ: همان.

عرضه و تقاضای مسکن، دو عامل تعیین‌کننده شاخص قیمت مسکن هستند [۲]. بخشی از عرضه مسکن با ساخت‌وساز در بخش مسکن و مسکن نوساز تولید شده تأمین می‌شود که در شکل ۵۰ به آن پرداخته شده است. بخش دیگری از عرضه نیز در زیرسیستم عرضه مسکن تعیین می‌شود که در بخش‌های قبل به آن پرداخته شده است. تمایل به ساخت واحد مسکونی جدید، با افزایش سود تولیدکنندگان از ساخت مسکن افزایش می‌یابد و همچنین دولت با افزایش مالیات بر هر متر زمین خالی و بالا بردن مالیات بر زمین خالی نسبت به تورم زمین می‌تواند تمایل به ساخت مسکن را افزایش دهد [۹]. با ایجاد تمایل و تصمیم برای ساخت مسکن پس از تأخیر زمانی به اندازه میانگین زمان صدور پروانه‌های ساختمانی [۱۲]، [۱۳] و [۳۱]، عملیات ساخت‌وساز شروع و زمین‌های خالی به خانه‌های در حال ساخت تبدیل می‌شوند. ساخت‌وساز مسکن به ایجاد اشتغال مستقیم و غیرمستقیم در بازار مسکن و صنایع وابسته منجر می‌شود. خانه‌های در حال ساخت، با تأخیر زمانی به اندازه مدت زمان ساخت، تکمیل شده و تبدیل به مسکن‌های نوساز تولید شده می‌شوند. مدت زمان ساخت را می‌توان با به کارگیری فناوری‌های جدید و روش‌های فناوریانه کاهش داد [۲۱]، [۲۳] و [۲۶]. همان‌طور که اشاره شد، مسکن نوساز تولید شده، بخشی از مسکن عرضه شده در بازار هستند و بخش دیگری از مسکن عرضه شده، در زیرسیستم عرضه مسکن مقداردهی می‌شود..

شکل ۵۰. عرضه مسکن و تأثیر آن بر شاخص قیمت مسکن

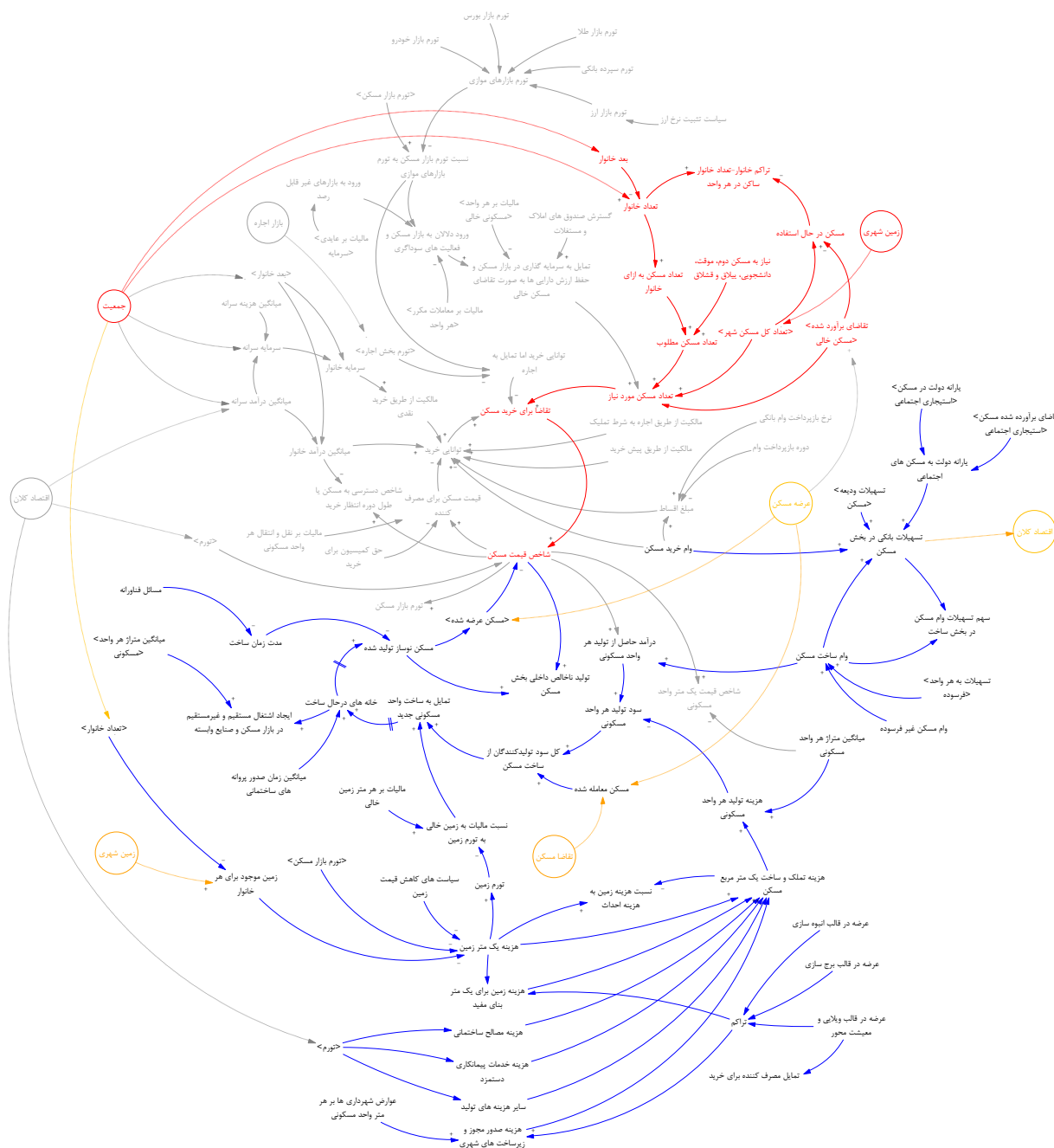


مأخذ: همان.

به جز عرضه مسکن، متغیر تقاضای مسکن نیز یکی از عوامل مؤثر بر تعیین شاخص قیمت مسکن است. در شکل ۵۱ به بخشی از تقاضای مسکن که ناشی از نیاز مصرفی مسکن است و با متغیر تعداد مسکن مورد نیاز نشان داده شده، پرداخته شده است. تعداد مسکن مطلوب در یک شهر برابر تعداد مسکن‌هایی به ازای خانوارهای موجود بعلاوه تعداد مسکن‌هایی ناشی از نیاز به مسکن دوم (شامل مسکن موقت، دانشجویی،

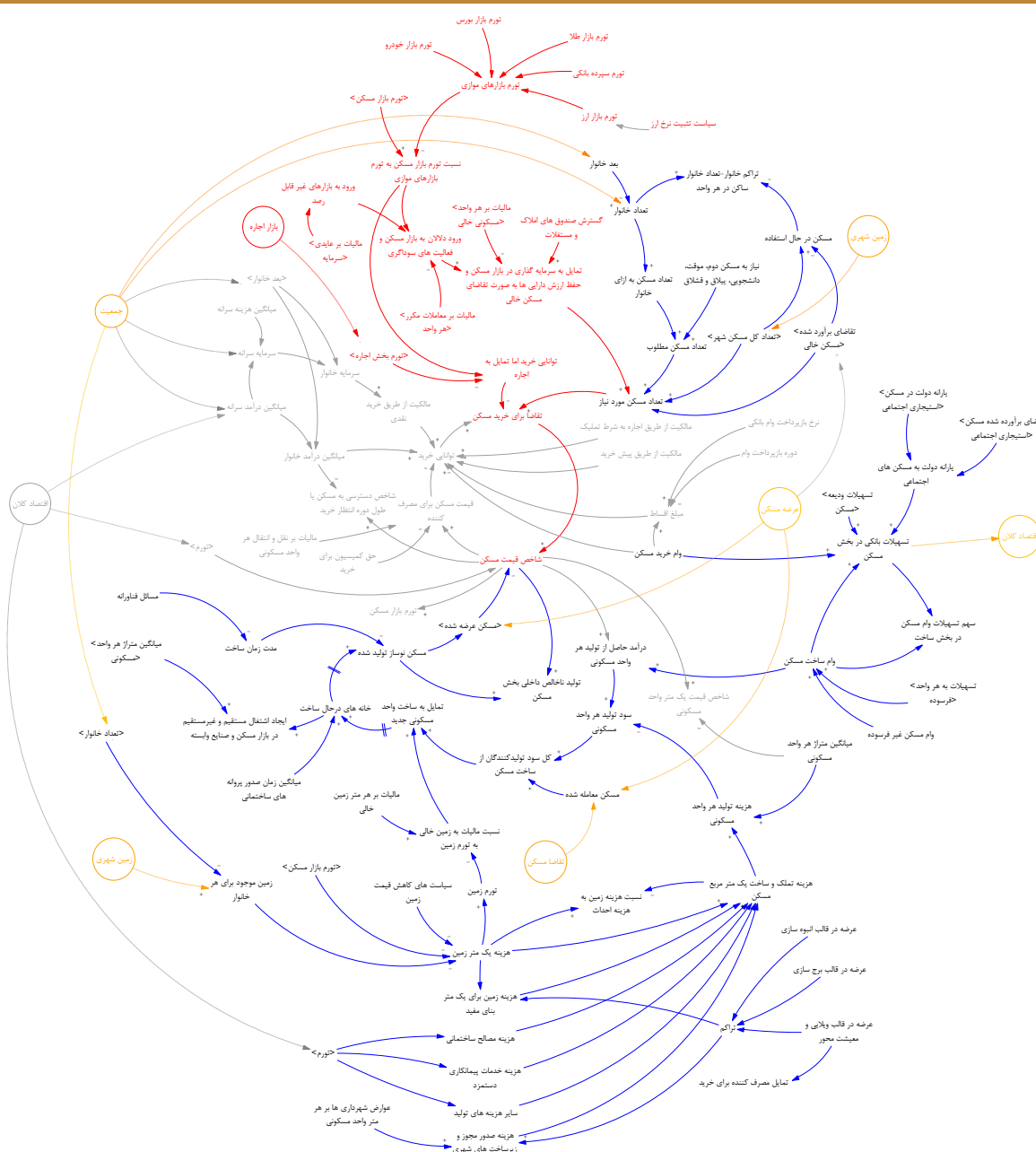
بیلاق و قشلاق) است. تعداد و بُعد خانوار که در زیرسیستم جمعیت برآورد شده‌اند، تعداد مسکن به‌ازای خانوار را تحت تأثیر قرار می‌دهند. بدیهی است همیشه تعداد مسکن مطلوب برآورده نمی‌شود و متغیری به اسم مسکن در حال استفاده تعریف شده که اگر مقدار این متغیر کمتر از تعداد مسکن مطلوب باشد، تراکم خانوار ساکن در هر واحد بیش از یک خواهد بود و شاهد اسکان هم‌زمان بیش از یک خانوار در یک واحد مسکونی خواهیم بود. مسکن در حال استفاده از تفاضل تعداد کل مسکن شهر (که در زیرسیستم زمین شهری مقداردهی می‌شود) و تقاضای برآورده شده مسکن خالی به‌دست می‌آید.

شکل ۵۱. تقاضای مسکن و تأثیر آن بر شاخص قیمت مسکن



مأخذ: همان.

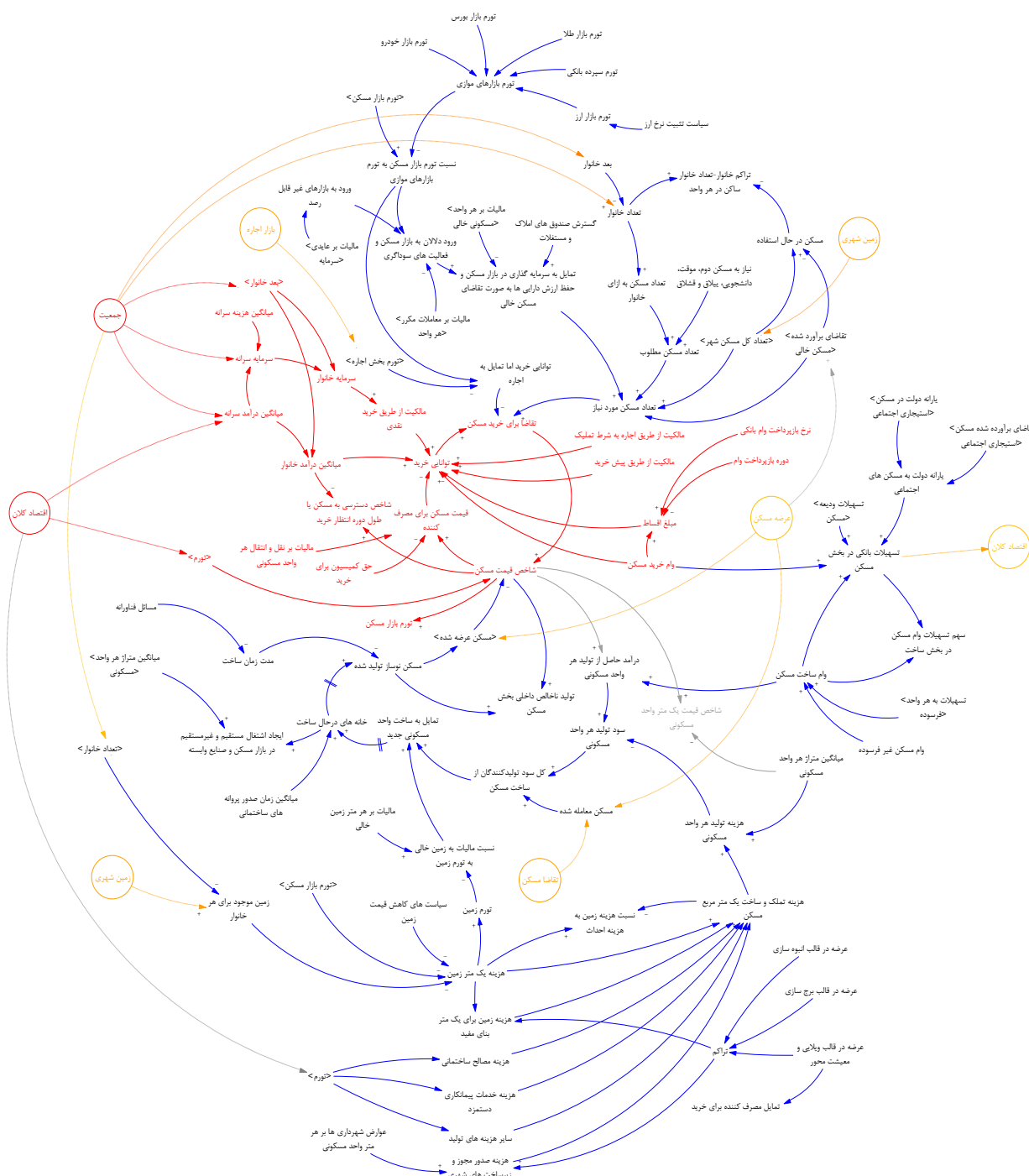
شکل ۵۲. تأثیر نسبت تورم بخش مسکن نسبت به تورم بازارهای موازی بر تقاضای مسکن



مأخذ: همان.

طبیعی است که تقاضای مسکن در صورتی برآورده می‌شود که توانایی خرید مسکن توسط خانوار وجود داشته باشد [۱۳]. عوامل مؤثر بر توانایی خرید و تأثیر آن بر شاخص قیمت مسکن در شکل ۵۳ نشان داده شده است. بخشی از خرید مسکن به صورت نقدی صورت می‌گیرد. امکان مالکیت از طریق خرید نقدی با افزایش سرمایه خانوار افزایش می‌یابد. سرمایه خانوار از ضرب سرمایه سرانه بر تعداد افراد خانوار (بعد خانوار) حاصل می‌شود. سرمایه سرانه سالیانه، برابر تفاضل میانگین درآمد و هزینه سرانه سالیانه افراد است. این عوامل در تعامل با دو زیرسیستم جمعیت و اقتصاد کلان هستند [۲۰]. به غیر از مالکیت از طریق خرید نقدی، بخش دیگری از خرید ممکن است به صورت اجاره به شرط تملیک، پیش خرید و استفاده از وام خرید برای تأمین بخشی از هزینه خرید مسکن صورت پذیرد. در صورت استفاده از وام خرید مسکن، توانایی خرید به نرخ و دوره بازپرداخت وام وابسته است [۱۳]. در نهایت، شاخص قیمت مسکن، و هزینه‌های جانبی خرید مسکن (همچون حق کمیسیون برای خرید [۲۱] و [۱۶] و مالیات بر نقل و انتقال واحد مسکونی [۲۷])، قیمت مسکن برای مصرف‌کننده را تعیین می‌کنند. به منظور تحلیل بازار مسکن، دو شاخص تورم بخش مسکن (با مقایسه شاخص قیمت مسکن در دوره‌های مختلف) و شاخص دسترسی به مسکن یا طول دوره انتظار خرید (با استفاده از میانگین درآمد خانوار و شاخص قیمت مسکن) مورد استفاده قرار می‌گیرند.

شکل ۵۳. توانایی خرید و تأثیر آن بر شاخص قیمت مسکن



مأخذ: همان.

۴. جمع‌بندی و نتیجه‌گیری



این مطالعه با استفاده از رویکرد پویایی‌شناسی سیستم‌ها، سازوکارهای پویای بازار مسکن در پایتخت ایران را در چندین سطح تحلیل کرد و نشان داد که رابطه‌ای بادوام و با بازخوردهای قوی بین این ابعاد وجود دارد. در این مدل، تغییرات عرضه (به دلیل محدودیت‌های زمین، بوروکراسی و هزینه‌های ساخت) با تأخیرهای معنادار به قیمت‌ها پاسخ می‌دهد و این پاسخ اغلب با تغییرات تقاضا و وضعیت اقتصاد کلان (نرخ بهره، درآمد خانوار، هزینه‌های نهاده‌ها) تشدید یا تعدیل می‌شود. افزون بر این، تعامل بازار مسکن به عنوان یک کالای سرمایه‌ای، با بازارهای موازی مانند بازار ارز و طلا بر نوسانات این بازار می‌افزاید.

در این مطالعه برای سهولت تشریح مدل مفهومی پویایی‌شناسی، بازار مسکن به هفت زیرسیستم: جمعیت، عرضه مسکن، تقاضای مسکن، بازار اجاره، اقتصاد کلان، زمین شهری و شاخص قیمت مسکن، تقسیم شد که در هر زیرسیستم متغیرهای درون‌زا و برون‌زا و آثار تعاملی آنها بر یکدیگر تشریح شده است.

حلقه‌های بازخورد بازار مسکن معمولاً به صورت مثبت (تشدیدکننده) و منفی (تعدیل‌کننده) عمل می‌کنند. افزایش قیمت‌ها می‌تواند تقاضای سرمایه‌گذاری و ورود سوداگرانه را تشویق کند و مجدداً قیمت‌ها را بیش‌ازپیش بالا ببرد (حلقه تقویتی مثبت)، یا ورود خانه‌های خالی به بازار مسکن با کاهش انگیزه‌های سوداگرانه می‌تواند به افزایش عرضه مسکن در بازار بیانجامد که در این صورت به کاهش قیمت خرید، کاهش قیمت بازار مسکن استجاری خصوصی و خروج بیشتر از سوداگری در مسکن کمک خواهد کرد (حلقه تقویتی مثبت) یا خانوارها با افزایش قیمت‌ها و کاهش قدرت خرید ناشی از آن، تقاضای مصرفی خود در بازار را کاهش داده که مجدداً به ثبات یا کاهش قیمت‌ها منجر شود (حلقه تعادلی با تأخیر). زمین شهری و محدودیت‌های کاربری زمین باعث تأخیر در عرضه واحدهای جدید می‌شود و با تأخیر زمانی، فشار تقاضا را به قیمت‌ها منتقل می‌کند؛ این امر به تشدید نوسانات قیمت در مناطقی با محدودیت زمین منجر می‌شود.

متغیرهای اقتصاد کلان، از جمله نرخ بهره، تورم و نرخ ارز، تأثیر تعیین‌کننده‌ای بر هزینه‌های تأمین مالی خرید و ساخت و در نتیجه بر اندازه و ترکیب تقاضا دارد؛ کاهش نرخ بهره می‌تواند تقاضای مسکن را تحریک کند و قیمت‌ها را افزایش دهد، در حالی که افزایش نرخ بهره، تقاضا را محدود می‌کند و قیمت‌ها را کاهش می‌دهد. خط‌مشی‌های عرضه مسکن (مثلاً تسهیل صدور پروانه و تشویق به نوسازی) می‌تواند حلقه‌های بازخورد را به سمت ثبات قیمت‌ها هدایت کند.

مدل مفهومی پیش‌نیاز ارائه مدل کمی است و یکی از مشکلاتی که این مطالعه در فرایند مدل‌سازی با آن مواجه می‌شود، دسترسی محدود به داده‌های باکیفیت و معتبر و در برخی موارد تناقض در داده‌های اعلامی از سوی منابع مختلف اطلاعاتی بوده است. در ادامه، مدل‌سازی کمی مبتنی بر مدل مفهومی ارائه شده در این مطالعه، می‌تواند با آزمایش سناریوهای گوناگون از جمله تسهیل و تسریع صدور پروانه، استفاده از زمین‌های بلااستفاده، تقویت نوسازی بافت فرسوده، تشویق پروژه‌های عمومی - خصوصی برای تولید مسکن مقرون به صرفه، یارانه طرف عرضه^۱ همچون کمک‌هزینه در ساخت، ایجاد زیرساخت‌های حرفه‌ای اجاره‌داری حرفه‌ای، اجرای ابزارهای مالی و مالیاتی هدفمند برای کاهش فشارهای سوداگرانه مانند مالیات بر معاملات کوتاه‌مدت، مالیات بر خانه‌های خالی، ایجاد سازوکارهای تضمین شده و امن برای خانوارهای کم‌درآمد، کنترل اجاره‌بها یا ودیعه مسکن، یارانه طرف تقاضا^۲ همچون کمک‌هزینه خرید و سایر موارد پیشنهادی، تأثیر این سناریوها را بر قیمت مسکن بیازماید و راهکارهای سیاستی مناسبی در راستای ایجاد ثبات در بازار مسکن ارائه نماید که نتایج آن در گزارشات آتی منتشر خواهد شد.

1. Supply-Side Subsidies
2. Demand-Side Subsidies



منابع و مآخذ



- [۱] فرنام، علی، سارا حمیدپور، حمیدرضا صباغی و محمدرضا عبدلی، «اجاره داری مسکن و مروری بر قوانین کنترل اجاره بها» (تحلیل تطبیقی اجاره داری مسکن و رهنمون هایی برای مسکن استیجاری در ایران)، مرکز پژوهش‌های مجلس (۱۳۹۸)، دفتر مطالعات زیربنایی، شماره مسلسل: ۱۶۹۳۶.
- [۲] پاک نژاد، نوید، «گزارش چالش‌های سرمایه‌گذاری در بخش مسکن و شهرسازی با نگاه به تدوین برنامه هفتم»، مرکز پژوهش‌های مجلس (۱۴۰۱)، دفتر مطالعات زیربنایی، شماره مسلسل: ۱۸۵۲۷.
- [۳] سالنامه آماری استان تهران سال ۱۳۹۵ تا ۱۴۰۳، مرکز آمار ایران.
- [۴] سالنامه آماری کل کشور سال ۱۳۹۵ تا ۱۴۰۳، مرکز آمار ایران.
- [۵] «درباره نوسانات بازار و قیمت مسکن»، مرکز پژوهش‌های مجلس (۱۳۸۱)، دفتر مطالعات زیربنایی، شماره مسلسل: ۶۴۱۱.
- [۶] داده‌های بانک مرکزی ایران.
- [۷] آمارنامه شهر تهران سال ۱۴۰۲، سازمان فناوری اطلاعات و ارتباطات شهرداری تهران.
- [۸] داده‌های وزارت راه و شهرسازی.
- [۹] بنی‌طبا، سیدمهدی، میلاد بیگی و سعید یاری، اظهار نظر کارشناسی درباره گزارش کمیسیون عمران در خصوص «طرح سامان‌دهی بازار زمین، مسکن و اجاره بها»، مرکز پژوهش‌های مجلس (۱۴۰۲)، دفتر مطالعات اقتصادی، شماره مسلسل: ۱۸۹۳۹.
- [۱۰] ملکی، بهروز (۱۳۹۵)، تحلیل بازار مسکن ایران، انتشارات سازمان مدیریت صنعتی.
- [۱۱] عبدلی، محمدرضا، «ملاحظات و الزامات بازنگری طرح جامع مسکن»، مرکز پژوهش‌های مجلس (۱۴۰۰)، معاونت مطالعات زیربنایی، شماره مسلسل: ۱۷۸۰۱.
- [۱۲] فرنام، علی و محمدامین سعیدی، «پیش‌نیازها و الزامات تحقق‌پذیری قانون جهش تولید مسکن»، مرکز پژوهش‌های مجلس (۱۴۰۰)، دفتر مطالعات زیربنایی، شماره مسلسل: ۱۷۹۷۸.
- [۱۳] فرنام، علی، سارا حمیدپور زارع و محمدرضا عبدلی، «الزامات تحقق گام دوم انقلاب ۶، بخش مسکن و شهرسازی»، مرکز پژوهش‌های مجلس (۱۳۹۹)، دفتر مطالعات زیربنایی، شماره مسلسل: ۱۷۰۴۷.
- [۱۴] فرنام، علی، «الزامات آمایش سرزمینی در تحقق قانون جهش تولید مسکن»، مرکز پژوهش‌های مجلس (۱۴۰۱)، دفتر مطالعات زیربنایی، شماره مسلسل: ۱۸۲۰۶.
- [۱۵] «اظهار نظر کارشناسی درباره: «طرح الحاق یک ماده به قانون مالیات‌های مستقیم» (مقابله با سوداگری و کاهش التهابات بازار مسکن) کلیات»، مرکز پژوهش‌های مجلس (۱۳۹۷)، معاونت پژوهش‌های اقتصادی، شماره مسلسل: ۱۶۱۶۸.
- [۱۶] توتونچی ملکی، سعید، «پیشنهادی برای نحوه محاسبه حق الزحمه (حق کمیسیون) مشاوران املاک»، مرکز پژوهش‌های مجلس (۱۳۹۰)، دفتر مطالعات اقتصادی، شماره مسلسل: ۱۱۰۳۵.
- [۱۷] گل نژاد، بهنام، «نقش دولت در تنظیم بازار مسکن»، مرکز پژوهش‌های مجلس (۱۳۸۸)، دفتر مطالعات حقوقی، شماره مسلسل: ۹۸۱۸.
- [۱۸] فرنام، علی، محمدرضا عبدلی و نوید پاک نژاد، «رویکردهای جهانی سیاستگذاری در حوزه تأمین مسکن با تأکید بر گروه‌های کم درآمد»، مرکز پژوهش‌های مجلس (۱۴۰۱)، دفتر مطالعات زیربنایی، شماره مسلسل: ۱۸۶۳۷.
- [۱۹] فرنام، علی و محمدرضا عبدلی، «اظهار نظر کارشناسی درباره: «طرح دو فوریتی جهش تولید و تأمین مسکن» (خلاصه مدیریتی)»، مرکز پژوهش‌های مجلس (۱۳۹۹)، دفتر مطالعات زیربنایی، شماره مسلسل: ۱۷۳۶۴.
- [۲۰] پاک نژاد، نوید، «تحلیل سیاست‌های مسکن در برنامه‌های پنج ساله توسعه اجتماعی، فرهنگی و اقتصادی و رهنمودهایی برای برنامه هفتم توسعه»، مرکز پژوهش‌های مجلس (۱۴۰۲)، دفتر مطالعات زیربنایی، شماره مسلسل: ۱۹۱۹۳.
- [۲۱] محرمی، حمید و محمدرضا فارسیان، «اظهار نظر کارشناسی درباره (لایحه ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن)»، مرکز پژوهش‌های

- مجلس (۱۳۸۶)، دفتر مطالعات زیربنایی، شماره مسلسل: ۸۵۱۳.
- [۲۲] عبدلی، محمدرضا و علی فرنام، «بررسی عملکرد دولت ۱. بخش مسکن و شهرسازی و عمران شهری»، مرکز پژوهش‌های مجلس (۱۴۰۰)، دفتر مطالعات زیربنایی، شماره مسلسل: ۱۷۴۵۲.
- [۲۳] فرنام، علی، «ضرورت توسعه صنعتی سازی ساختمان در دستیابی به اهداف طرح جهش تولید مسکن» (قسمت اول)، مرکز پژوهش‌های مجلس (۱۴۰۰)، دفتر مطالعات زیربنایی، شماره مسلسل: ۱۷۶۴۸.
- [۲۴] فراهانی، مسعود، «ثبات و امنیت سکونت استیجاری (۱): رخ‌نمایی از وضعیت سکونت استیجاری»، مرکز پژوهش‌های مجلس (۱۴۰۳)، دفتر مطالعات اجتماعی، شماره مسلسل: ۲۰۰۵۳.
- [۲۵] فراهانی، مسعود، «بررسی لایحه برنامه هفتم توسعه (۷۴): ارزیابی از منظر تأمین مسکن برای گروه‌های کم‌درآمد و آسیب‌پذیر»، مرکز پژوهش‌های مجلس (۱۴۰۲)، دفتر مطالعات اجتماعی، شماره مسلسل: ۱۹۱۹۶.
- [۲۶] عبدلی، محمدرضا، «واکاوی سیاستگذاری تأمین مسکن شهری»، مرکز پژوهش‌های مجلس (۱۴۰۰)، دفتر مطالعات زیربنایی، شماره مسلسل: ۱۷۴۸۷.
- [۲۷] توتونچی ملکی، سعید، «اظهار نظر کارشناسی درباره: «لایحه اصلاح قانون مالیات‌های مستقیم و اصلاحات بعدی آن»»، مرکز پژوهش‌های مجلس (۱۳۹۳)، دفتر مطالعات بخش عمومی، شماره مسلسل: ۱۲۷۸۶.
- [۲۸] عبدلی، محمدرضا، «ارزیابی طرح اقدام ملی مسکن»، مرکز پژوهش‌های مجلس (۱۴۰۰)، دفتر مطالعات زیربنایی، شماره مسلسل: ۱۷۷۶۶.
- [۲۹] فرنام، علی، سارا حمیدپور، محمدرضا عبدلی، حمیدرضا صباغی، محمد صالحی، محمدبرزگر خسروی، محمدحسین معماریان و میثم خسروی، «اظهار نظر کارشناسی درباره: «طرح دوفوریتی جهش تولید و تأمین مسکن» (تفصیلی)»، مرکز پژوهش‌های مجلس (۱۳۹۹)، دفتر مطالعات زیربنایی، شماره مسلسل: ۱۷۱۶۸.
- [۳۰] فراهانی، مسعود، «چالش‌های سیاستگذاری مسکن شهری در ایران»، مرکز پژوهش‌های مجلس (۱۴۰۲)، دفتر مطالعات اجتماعی، شماره مسلسل: ۱۸۹۷۶.
- [۳۱] عبدلی، محمدرضا، «بررسی لایحه بودجه سال ۱۴۰۲ کل کشور (۶۱): بخش مسکن و شهرسازی»، مرکز پژوهش‌های مجلس (۱۴۰۱)، دفتر مطالعات زیربنایی، شماره مسلسل: ۱۸۷۶۴.

عنوان: آزمایش خط‌مشی‌های پیشنهادی در جهت سامان‌دهی بازار مسکن (۱): ارائه مدل مفهومی از
یوایی‌های سیستمی عوامل مؤثر بر بازار مسکن شهر تهران



DOI: <https://doi.org/10.22034/mrc.report.21994>

Permanent Link: https://report.mrc.ir/article_12029.html

Publisher: Islamic Parliament Research Center of Iran

گزیده سیاستی

شناسایی و مدل سازی پویایی ها زیرسیستم های بازار مسکن، امکان بازنمایی پیچیدگی های پیوسته تعاملات متغیرهای داخلی حوزه بازار مسکن و سایر بخش ها مانند متغیرهای اقتصاد کلان، تغییرات جمعیتی، تغییرات کاربری اراضی و سیاست های شهری را فراهم می کند.



مرکز پژوهش های مجلس شورای اسلامی

تهران، خیابان پاسداران، رویروی پارک نیاوران (ضلع جنوبی، پلاک ۸۰۲)

تلفن: ۷۵۱۸۳۰۰۰ صندوق پستی: ۱۵۸۷۵-۵۸۵۵ پست الکترونیک: mrc@majles.ir

وبسایت: rc.majles.ir