

به نام خدا

بررسی سیاست‌های عرضه و تقاضا در بخش مسکن در ایران و مروری بر تجربه کشورها

فهرست مطالب

چکیده.....	۱
مقدمه.....	۱
۱. اهمیت بخش مسکن و عوامل مؤثر بر آن.....	۳
۲. آثار ورود نقدینگی به بخش مسکن.....	۵
۳. روند سرمایه‌گذاری در مسکن.....	۹
۴. عوامل افزایش‌دهنده تقاضا و عرضه مسکن.....	۱۰
۵. سیاست‌های دولت در بازار مسکن.....	۱۴
۶. بخش مسکن در برنامه‌های توسعه.....	۱۶
۷. سیاست‌های مسکن در برخی کشورهای جهان.....	۲۵
۸. پیشنهادهای و توصیه‌های سیاستی.....	۳۱
نتیجه‌گیری.....	۳۵
منابع و مأخذ.....	۳۸



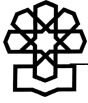
بررسی سیاست‌های عرضه و تقاضا در بخش مسکن در ایران و مروری بر تجربه کشورها

چکیده

هدف اصلی این گزارش بررسی سیاست‌های عرضه و تقاضا در بخش مسکن و مروری بر تجربه کشورها در این زمینه است. در این راستا در بخش اول، اهمیت بخش مسکن و عوامل مؤثر بر آن، در بخش دوم، آثار ورود نقدینگی به بخش مسکن، در بخش سوم، روند سرمایه‌گذاری در مسکن، در بخش چهارم، عوامل افزایش‌دهنده تقاضا و عرضه مسکن، در بخش پنجم، سیاست‌های دولت در بازار مسکن، در بخش ششم، جایگاه مسکن در برنامه‌های توسعه و در بخش هفتم، سیاست‌های مسکن در برخی کشورهای جهان بررسی می‌شود و در نهایت پیشنهادهایی نیز برای اطلاع نمایندگان محترم مجلس ارائه می‌شود.

مقدمه

بخش مسکن از جمله بخش‌های مهم اقتصادی است که رابطه تنگاتنگ و وسیعی با سایر بخش‌های اقتصادی دارد. با توجه به رابطه پسین و پیشین بخش مسکن با سایر بخش‌های اقتصادی کشور، رکود و رونق این بخش اثر قطعی بر رکود و رونق



اقتصاد کلان کشور می‌گذارد. روند رشد جمعیت از یک‌سو و مهاجرت فزاینده از روستا به شهر در چند دهه اخیر از سوی دیگر، تقاضای بالقوه مسکن در کشور را با شرایط ویژه‌ای روبه‌رو کرده است. با توجه به اینکه به‌طور مرسوم در کشور ایران زمین و مسکن همواره به‌عنوان یک دارایی مطمئن شناخته شده است، لذا انباشت نقدینگی در بخش مسکن به‌صورت سنتی در کشور رواج داشته است.

مسکن یک کالای مصرفی بادوام تلقی می‌شود که ویژگی‌هایی نظیر غیرقابل تجارت بودن، عدم وجود جانشین (هم به لحاظ نوع مصرف و هم ارزش مصرفی) برای آن و بازار این کالا را با یکسری ویژگی‌های خاص روبه‌رو ساخته است. با وجود این مسکن دارای ارزش سرمایه‌ای بوده و حکم یک دارایی را دارد که پس از خرید نیز از بازار خارج نمی‌شود و این عامل در نوسانات قیمت و وجود شکاف عرضه و تقاضای آن مؤثر است.

بررسی‌ها حاکی از آن است که در اقتصاد ایران، هزینه مسکن سهم عمده‌ای از بودجه خانوار را به‌خود اختصاص می‌دهد. سهم بالای هزینه این کالا از کل هزینه‌های خانوار موجب شده تا خریداران و مالکان مسکن‌های اجاره‌ای خرید خود را برپایه وام انجام دهند. این امر وابستگی بخش مسکن را به بازارهای مالی، نرخ‌های تسهیلات، سیاست‌های اعتباری دولت و بانک‌ها افزایش داده است. در طول دو سال گذشته بخش مسکن در اقتصاد ایران با معضل افزایش شدید قیمت‌ها روبه‌رو بوده است. اگر چه ریشه این معضل را می‌توان ناشی از عدم تعادل بین عرضه و تقاضا در این بخش دانست، اما در این میان متغیرهای دیگری نیز در ایجاد التهاب در این بازار مؤثر بوده‌اند. این مطالعه با هدف شناسایی عوامل مؤثر افزایش‌دهنده قیمت‌ها در

**۱. اهمیت بخش مسکن و عوامل مؤثر بر آن**

بررسی‌ها نشان می‌دهد که در سال‌های ۱۳۴۰ تا ۱۳۸۶ ارزش‌افزوده بخش ساختمان به‌طور متوسط ۴/۶ درصد از تولید ناخالص ملی کشور را به‌خود اختصاص داده است. جدول ۱ سهم ارزش‌افزوده بخش ساختمان را از تولید ناخالص داخلی در سال‌های ۱۳۷۶-۱۳۸۶ نشان می‌دهد.

جدول ۱. ارزش‌افزوده بخش ساختمان و نسبت آن به کل

تولید ناخالص داخلی به قیمت‌های ثابت (میلیارد ریال)

سال	ارزش‌افزوده بخش ساختمان	نسبت ارزش‌افزوده ساختمان به کل تولید ناخالص داخلی (درصد)
۱۳۷۶	۱۳۲۶۲	۴/۵۵
۱۳۷۷	۱۲۳۷۷	۴/۱۶
۱۳۷۸	۱۴۰۵۴	۴/۶۱
۱۳۷۹	۱۵۱۲۲	۴/۷۲
۱۳۸۰	۱۵۸۶۲	۴/۸
۱۳۸۱	۱۸۶۹۶	۵/۲۴
۱۳۸۲	۱۸۷۰۱	۴/۸۵
۱۳۸۳	۱۷۹۲۳	۴/۵
۱۳۸۴	۱۸۷۲۸	۴/۴۶
۱۳۸۵	۱۹۴۲۰	۴/۳
۱۳۸۶	۲۳۲۲۴	۴/۸۶

مأخذ: بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران.



همچنین براساس برخی مطالعات یک واحد افزایش در ارزش‌افزوده بخش مسکن، تولید ناخالص داخلی را به میزان ۲/۸ واحد افزایش می‌دهد (گزارش منتشر نشده مؤسسه مطالعات و پژوهش‌های اقتصادی، ۱۳۸۷). از سوی دیگر بررسی وضعیت حاکم بر اقتصاد کشور در چند دهه گذشته این حقیقت را بازگو می‌کند که بخش ساختمان بعد از بخش خدمات از مؤثرترین ابزارها برای ایجاد اشتغال بوده است. سهم این بخش از اشتغال کشور قریب به ۱۲/۸ درصد برآورد می‌شود.

در هر سال حدود ۲۰ الی ۳۰ درصد از سرمایه ثابت کشور در بخش مسکن ایجاد می‌شود و به‌طور میانگین به همین نسبت از نقدینگی کل کشور در بخش مسکن مصرف می‌شود. بنابراین بخش مسکن رابطه تنگاتنگ و وسیعی با سایر بخش‌های اقتصادی دارد و از تحولات سایر بخش‌ها تأثیر می‌پذیرد و خود بر آنها اثر قطعی می‌گذارد.

به‌طورکلی عوامل مؤثر بر بازار مسکن مانند سایر بازارها به دو بخش عوامل سمت تقاضا و عوامل سمت عرضه تقسیم می‌شوند، ولی موضوع متفاوت در بازار مسکن عوامل سمت تقاضا هستند. در بازار مسکن عوامل سمت تقاضا خود به دو دسته تقسیم می‌شوند:

الف) تقاضای واقعی مسکن (تقاضای ناشی از خانوار)،

ب) تقاضای سرمایه‌ای (تقاضای مسکن برای حفظ ارزش دارایی یا سفته‌بازی).

آنچه تحولات بازار مسکن را از تحولات سایر بخش‌های اقتصادی متفاوت می‌کند و موجب شکل گرفتن الگوی متفاوت تغییر قیمت می‌شود، تقاضای سرمایه‌ای مسکن است. براین اساس لازم است این تقاضا بیشتر تجزیه و تحلیل شود. اغلب خانوارها در سبد دارایی خود اقلامی را برای آتیه نگهداری می‌کنند. این اقلام عبارتند

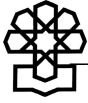


از زمین، مسکن، طلا، ارز، بازار سرمایه (اوراق بهادار)، سپرده‌های غیر دیداری (سپرده‌های مدت‌دار) و سایر دارایی‌ها. افزایش نقدینگی در جامعه به‌طور مستقیم بر ترکیب این دارایی‌ها اثر می‌گذارد. در ایران به‌ویژه طی سه دهه گذشته به‌علت افزایش بیش از حد نقدینگی، خصلت سرمایه‌ای مسکن همواره موجب تشدید نوسانات این بازار شده است.

نتایج نشان می‌دهد که تقاضای مصرفی مسکن همواره با یک روند ملایم و فزاینده مواجه بوده است، ولی در مقابل ادوار رکود و رونق در بخش مسکن مربوط به تقاضای سرمایه‌ای است. در مجموع در شرایطی که در سطح اقتصاد کلان کشور سیاست افزایش نقدینگی اتخاذ شود و بازار سرمایه کاملی نیز برای جذب آن وجود نداشته باشد، بخش مسکن به لحاظ ویژگی‌های خود تا حد زیادی این نقدینگی را جذب و این خود آثار تورمی ایجاد می‌کند. همچنین تغییرات نرخ ارز و سهام از دیگر عواملی است که بخش مسکن از آن متأثر می‌شود. به‌طوری‌که انتظارات ناشی از کاهش قیمت ارز یا سهام موجب خروج سرمایه‌های فعال در این بخش‌ها و حرکت آن به سمت بازار مسکن می‌شود. از طرف دیگر فقدان نظام کارآمدی بانکی در جذب سپرده‌های بلندمدت موجب حرکت این سپرده‌ها به سمت بازار زمین و مسکن و افزایش قیمت این بازار می‌شود.

۲. آثار ورود نقدینگی به بخش مسکن

از بُعد کلان اقتصادی، ورود نقدینگی به بخش مسکن می‌تواند از آثار مخرب آن در سایر بخش‌های اقتصادی و حتی شاخص کالاها و خدمات مصرفی (به‌جز مسکن) بکاهد، اما از نقطه‌نظر بخش مسکن هم به لحاظ افزایش شدید قیمت و هم به لحاظ



ایجاد نوسانات شدید در تولید مسکن آثار تخریبی غیر قابل جبرانی را باقی می‌گذارد. کاهش تقاضای مؤثر خانوارها به‌ویژه برای گروه‌های کم درآمد و متوسط جامعه از زیان‌بارترین آثار تورم مسکن محسوب می‌شود. تحت این شرایط دخالت و کمک دولت برای جبران بخشی از ضرر اقشار کم درآمد به‌عنوان هزینه مشکلات ساختاری اقتصاد کشور ضروری است. مکانیسم تأثیرگذاری نقدینگی بر تقاضای سوداگران مسکن، که خود یکی از عوامل مهم در افزایش قیمت مسکن بوده است به این صورت است که در ابتدا با افزایش تقاضای مسکن، عرضه تا حدودی افزایش می‌یابد، اما از آنجا که در بخش مسکن در کوتاه‌مدت امکان افزایش متناسب عرضه با افزایش تقاضا مقدور نیست، لذا این امر منجر به ایجاد مازاد تقاضا برای مسکن شده و حباب قیمتی در بخش مسکن شکل می‌گیرد. با تشکیل حباب قیمتی، تقاضای مسکن محدود شده و علی‌رغم افزایش انگیزه تولید و عرضه بیشتر مسکن به‌دلیل افزایش قیمت آن، کاهش تقاضا، پدیده رکود تورمی را در کشور شکل داده و عرضه را متوقف می‌کند.

راهکارهای هدایت نقدینگی به ساخت‌وساز و تعدیل نوسانات بخش مسکن که نقطه مقابل سفته‌بازی و بورس‌بازی در این بخش است در دو قسمت راهکارهای کوتاه‌مدت و میان‌مدت قابل ارائه است:

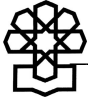
اهم راهکارهای کوتاه‌مدت به‌صورت زیر است:

الف) تسریع در اجرای برنامه‌های تأمین مسکن با رویکرد سیاست‌های معطوف به احداث مسکن برای گروه‌های کم درآمد. عمده‌ترین برنامه‌هایی که باعث تحقق این امر می‌شود در قالب موارد زیر مطرح است:

- واگذاری حق بهره‌برداری از زمین (عرضه زمین اجاره‌ای)،



- ساخت و عرضه واحدهای مسکونی کوچک،
- حمایت از تولید مسکن با فناوری‌های نوین،
- توجه به تقاضای موجود در شهرهای کوچک و روستاها و حمایت از تولید در این شهرها با هدف توسعه متوازن و جلوگیری از مهاجرت به شهرهای بزرگ،
- اختصاص تسهیلات ارزان‌قیمت (مانند تسهیلات بنگاه‌های زودبازده اشتغال‌زا).
- ب) تعدیل عوامل هزینه‌ای؛ همان‌گونه که عوامل اولیه و روانی در افزایش قیمت‌ها تأثیرگذار بوده است، کاهش آن نیز می‌تواند تا حد زیادی از تب و تاب افزایش قیمت‌ها بکاهد و در مقابل، روند ساخت‌وساز را تسهیل کند. این عوامل عبارتند از:
 - تثبیت و کاهش قیمت مصالح و نهاده‌های تولید مسکن (به‌ویژه سیمان و آهن‌آلات و محصولات فلزی)،
 - کاهش وابستگی درآمد دستگاه‌های اجرایی به‌ویژه شهرداری‌ها از تولید مسکن،
 - کاهش هزینه بالاسری انبوه‌سازی و تعرفه‌های تصاعدی (در عوارض پروانه و تراکم، مالیات بر درآمد انبوه‌سازی و انشعابات آب، برق، گاز و مانند اینها)،
 - مساعدت دستگاه‌های اجرایی در تأمین خدمات زیربنایی برای تأمین و آماده‌سازی زمین در شهرهای کمتر از ۲۵۰ هزار نفر جمعیت،
 - ج) کنترل جو روانی بازار؛ یکی از عوامل مؤثر در ایجاد انتظارات تورمی، جو روانی بازار است. کنترل این موضوع و دامن نزدن به تبلیغات روانی در این زمینه می‌تواند در آرام کردن بازار نقش مؤثری داشته باشد.
- مهم‌ترین راهکارهای میان‌مدت به‌صورت اصلاح نظام مدیریت ساخت‌وساز و ایجاد بازار سرمایه بخش مسکن مطرح هستند. در وضعیت موجود، نظام مدیریت



ساخت‌وساز از ساختار سنتی به‌صورت ۵۵ درصد انفرادی و ۴۵ درصد انبوه‌سازی برخوردار است. همچنین نظام مالی مسکن نیز با اتکای صرف به بازار اولیه، از منابع مالی به‌صورت ۴۰ درصد از نظام بانکی و ۶۰ درصد پس‌انداز و سرمایه بخش خصوصی برخوردار است.^۱

اصلاح نظام مدیریت ساخت‌وساز از طریق نظام حرفه‌ای ساخت‌وساز (از طریق شرکت‌های سرمایه‌گذاری) امکان‌پذیر است. در این نظام شرکت‌های سرمایه‌گذاری در دوره رکود، با توجه به ارزان بودن هزینه پول، از طریق بازار ثانویه اقدام به جمع‌آوری نقدینگی و سوق دادن آن به سمت تولید می‌کنند و با آماده شدن واحدها، در دوره رونق اقدام به عرضه می‌کنند. افزایش عرضه در این دوره به تعدیل قیمت‌ها کمک خواهد کرد. این شرکت‌ها به‌ویژه از طریق پذیره‌نویسی، انتشار اوراق مشارکت قابل تبدیل به مسکن، ایجاد بازار ثانویه و مانند آن می‌توانند نقش بسیار مؤثری در جذب سرمایه‌های سرگردان و هدایت آنها به سمت تولید انبوه مسکن ایفا کنند. در طول یک دهه گذشته حرکت‌هایی در جهت ایجاد شرکت‌های سرمایه‌گذاری و تشکیل بازار سرمایه بخش مسکن صورت گرفته است، اما این حرکت‌ها کند بوده و باید در این زمینه حرکت‌های جدی‌تر در قالب برنامه‌های طرح جامع مسکن انجام شود. از طرف دیگر ایجاد بازار سرمایه در بخش مسکن با راهکارهایی از قبیل انتشار اوراق مشارکت، انتشار گواهی سپرده، ایجاد بازار رهن ثانویه^۲ و ورود به بازار سهام امکان‌پذیر است.

۱. محمود جهانی، ۱۳۸۶.

۲. مفهوم بازار رهن ثانویه یا تأمین مالی مجدد رهنی این است که می‌توان به پشتوانه اقساط وام‌های رهنی (خرید مسکن و مانند آن) که به‌صورت ماهیانه توسط مؤسسه یا بانک وام‌دهنده دریافت می‌شود و با اطمینان نسبی از



۳. روند سرمایه‌گذاری در مسکن

در دهه گذشته به‌طور متوسط حدود ۲۵ درصد از کل سرمایه‌گذاری و ۲۵ الی ۳۰ درصد از کل نقدینگی کشور به بخش مسکن اختصاص یافته است. این نسبت‌ها در مقایسه با نسبت‌های جهانی بیانگر اهمیت بخش مسکن در اقتصاد ملی است. می‌توان گفت کمبود کنونی مسکن به‌علت آن است که به‌اندازه کافی در تولید مسکن سرمایه‌گذاری نشده و یا دست‌کم ترکیب آن بهینه^۱ نبوده است. دستیابی به ترکیب بهینه سرمایه‌گذاری در مسکن نیازمند آن است که در ترکیب سرمایه‌های دولتی و خصوصی، سهم سرمایه‌گذاری بخش خصوصی غالب باشد. هر چند در دهه گذشته همواره به‌طور متوسط بین ۹۵ تا ۹۸ درصد از کل سرمایه‌گذاری در مسکن توسط بخش خصوصی انجام شده است،^۲ اما تقاضای بالای مسکن به همراه نرخ بازده بالای تولید در این بخش، نشان‌دهنده کمبود منابع لازم برای تولید انبوه ساختمان است.

روند سرمایه‌گذاری بخش خصوصی در زمینه مسکن متناسب با پرداخت تسهیلات نظام بانکی به این بخش حرکت کرده است. در سال‌های ۱۳۵۳ تا ۱۳۷۳ سرمایه‌گذاری بخش خصوصی و پرداخت تسهیلات بسیار پایین بوده است، ولی از سال ۱۳۷۳ روند سرمایه‌گذاری بخش خصوصی و تغییر در مانده تسهیلات بخش

استمرار این وجوه، اوراق بهاداری (از جمله اوراق مشارکت) را صادر کرد و بدین‌طریق، منابع جدید برای افزایش توان مالی و یا وام‌دهی مؤسسه یا بانک وام‌دهنده فراهم کرد.

۱. ترکیب بهینه سرمایه‌گذاری از دیدگاه اقتصاد ملی و منافع جوامع شهری و روستایی، ترکیبی است که بالاترین بهره‌وری سرمایه را به‌دست دهد و بیشترین نیاز مسکن را پاسخگو باشد و درعین‌حال به رشد سایر بخش‌ها و فعالیت‌های اقتصادی سرعت بخشد.

۲. عسکری و چگنی، ۱۳۸۶.



مسکن به‌شدت رو به افزایش نهاده است. البته بخشی از آن به‌علت افزایش سطح عمومی قیمت‌ها بوده است.^۱

۴. عوامل افزایش‌دهنده تقاضا و عرضه مسکن

بخش مسکن در سال‌های اخیر با رکود و رونق ادواری مواجه بوده است. در دوره‌های رونق مشارکت در ساخت افزایش یافته و ساخت‌وساز با رشد مثبت مواجه شده و در سال‌های رکود این نرخ رشد منفی بوده است. در طول چند سال گذشته بخش مسکن در اقتصاد کشور با معضل افزایش لجام گسیخته قیمت‌ها روبه‌رو بوده که ریشه اصلی این معضل را می‌توان ناشی از عدم تعادل بین عرضه و تقاضا در این بخش دانست. در این قسمت مهم‌ترین عوامل مؤثر بر افزایش تقاضا و عرضه مسکن را مطرح خواهیم کرد:

۴-۱. عوامل طرف تقاضای مسکن

- درآمد و پس‌انداز: مسکن کالایی است عادی، لذا افزایش درآمد منجر به افزایش تقاضای مسکن می‌شود. لذا هر سیاستی که منجر به افزایش درآمد ملی شود باعث افزایش درآمد خانوارها و متعاقب آن، افزایش تقاضای مسکن می‌گردد. منابع عمده

۱. از سال‌های ۱۳۵۳ تا ۱۳۷۳ سرمایه‌گذاری بخش خصوصی و تغییر در مانده تسهیلات بخش مسکن کمتر از ۳۰۰۰ میلیارد ریال بوده است، ولی از سال ۱۳۷۳ به بعد مقدار سرمایه‌گذاری در بخش مسکن و تغییر در مانده تسهیلات رو به رشد فزاینده بوده است. به‌طوری‌که در سال ۱۳۸۵ سرمایه‌گذاری در بخش مسکن به مقدار ۱۱۶۰۰۰ میلیارد ریال و تغییر در مانده تسهیلات به ۷۲۰۰۰ میلیارد ریال رسیده است.



تأمین مالی جهت تهیه مسکن نیز از دیگر عوامل مؤثر هستند. این منابع عبارتند از: بانکها، مؤسسات مالی، وام‌های بلاعوض توسط اقوام و آشنایان و سایر منابع دیگر که بر قدرت خرید خانوار مؤثر هستند.

- بازدهی سایر دارایی‌ها: تقاضا برای مسکن به‌منزله یک دارایی، به میزان بازدهی و افق سایر دارایی‌های موجود بستگی دارد. اگر بازدهی سایر دارایی‌ها و دیگر اشکال نگهداری ثروت مانند اوراق قرضه پایین باشد تقاضا برای ساختمان‌های مسکونی بیشتر خواهد شد.

- تورم: افزایش سطح عمومی قیمت‌ها بر تقاضای مؤثر مسکن آثار مختلفی دارد. اثر منفی آن به‌صورت کاهش قدرت خرید مردم ظاهر می‌شود و اثر مثبت آن بدین صورت است که خانوارها به هنگام مشاهده جریان رشد قیمت‌ها به‌منظور حفظ و تثبیت دارایی‌های خود در صورتی که میزان ریسک و نرخ بازگشت سرمایه در سایر فعالیت‌های اقتصادی در حد مطلوب نباشد به سمت خرید و احداث واحدهای مسکونی سوق می‌یابند.

- افزایش جمعیت: تقاضا برای هر کالا همراه با افزایش جمعیت تشدید می‌شود. تقاضای مسکن نیز با افزایش طبیعی جمعیت افزایش می‌یابد و نیاز به مسکن برای خانوارهای تازه تشکیل شده شکل می‌گیرد.

- مهاجرت و شهرنشینی: از مهم‌ترین عوامل مهاجرت‌های بی‌رویه و رو به ازدیاد جمعیت روستایی به درون شهرها می‌توان به تمرکز یافتن فعالیت‌های عمده اقتصادی در داخل و پیرامون شهرها، امکانات بیشتر شغلی در مناطق شهری، دستیابی به سطوح درآمدی بالاتر و سایر جاذبه‌های قوی زندگی شهری نام برد.

- وضعیت ساختار جمعیتی کشور: بر مبنای این شاخص قرار گرفتن بخش قابل



توجهی از هرم سنی جمعیت در سنین ازدواج^۱ بخش مسکن را با یک تقاضای بالقوه مواجه ساخته که عدم پاسخ‌گویی به نیاز مسکن طی سال‌های ۱۳۸۱ الی ۱۳۸۴ با توجه به رکود حاکم بر بخش ساختمان منجر به انباشت تقاضا و تسری آن به دوره‌های بعد شده است.

- پرداخت تسهیلات و وام‌های مختلف خرید یا ودیعه مسکن: عملکرد بانک‌ها درباره این شاخص طی سال‌های مورد بررسی، حجم نقدینگی را در بخش مسکن افزایش داده و خود این امر با توجه به عدم تناسب عرضه مسکن با تقاضای آن در کوتاه‌مدت، افزایش قیمت‌ها را به‌دنبال داشته است. همچنین شواهد حاکی از آن است که در سال‌های اخیر به‌دلیل عدم جذب نقدینگی مازاد جامعه توسط اشکال مختلف دارایی‌ها همچون طلا، سکه، ارز، سهام و خودرو نقش مسکن به‌عنوان کالای بادوام اقتصادی در جذب بخش عمده‌ای از نقدینگی سرگردان جامعه پررنگ‌تر شده که این امر خود منجر به افزایش تقاضا و در نهایت افزایش قیمت مسکن در کشور شده است.

۲-۴. عوامل طرف عرضه مسکن

- قیمت مسکن: افزایش قیمت ناشی از عواملی چون فشار تقاضا، تمایل سازندگان مسکن را برای ساخت واحدهای مسکونی بیشتر افزایش می‌دهد.

- قیمت مصالح ساختمانی: مصالح ساختمانی از مواد اولیه تولید مسکن محسوب می‌شوند و افزایش قیمت آنها که به افزایش هزینه فعالیت‌های بخش ساختمان منجر می‌شود، تأثیری منفی بر عرضه این بخش دارد.

۱. ۲۳ درصد از جمعیت کشور در گروه سنی ۲۰ الی ۲۹ سال قرار دارند.



- نرخ دستمزد نیروی انسانی بخش ساختمانی: بخش مسکن یکی از کاربرترین بخش‌های اقتصادی است که طی سالیان متمادی تکنولوژی آن تغییر چندانی نکرده است و هرگونه افزایش در دستمزد نیروی انسانی بر عرضه مسکن مؤثر خواهد بود.

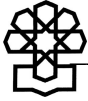
- قیمت زمین: زمین یکی از اساسی‌ترین عوامل تولید مسکن است. به عبارتی عمده مشکلات موجود در طرف عرضه از کمیابی زمین‌های قابل سکونت نشئت می‌گیرد.

- اجاره مسکن: رشد سریع جمعیت، افزایش نسبت جمعیت شهری به روستایی، مهاجرت روستاییان به شهرها از یک طرف و محدودیت عرضه زمین در مناطق شهری و افزایش هزینه‌های مواد و مصالح ساختمانی از طرف دیگر، به افزایش اجاره بهای مسکن و متعاقب با آن افزایش عرضه مسکن منجر می‌شود.

- نرخ سود بانکی: درصد زیادی از منابع مالی که بنگاه مورد استفاده قرار می‌دهد منابع خارجی است. به عبارتی نیاز اکثر بنگاه‌های تولید مسکن به تسهیلات بانکی امری بدیهی است. لذا تغییرات در هزینه‌های این منابع که همان نرخ سود بانکی است فعالیت بنگاه را با نوسان مواجه می‌کند. بدین ترتیب افزایش نرخ سود هزینه تمام شده یک متر مربع بنا را افزایش داده و باعث کاهش عرضه می‌شود.

- سرمایه‌گذاری و انباشت سرمایه: مهم‌ترین عاملی که بر تشکیل سرمایه در بخش مستغلات اثر می‌گذارد درآمد ملی است. معمولاً در شرایط کاهش درآمد ملی، میزان تشکیل سرمایه در بخش مسکن نیز دچار نقصان شده و عرضه آن کاهش می‌یابد.

افزایش قیمت عوامل و نهاده‌های تولید مسکن از عوامل افزایش قیمت مسکن از بعد عرضه محسوب می‌شود. براساس برخی مطالعات صورت گرفته کثتش قیمتی مسکن نسبت به قیمت زمین $1/4$ و کثتش قیمتی زمین نسبت به هزینه ساخت (شامل



مصالح ساختمانی و خدمات و مدیریت ساخت) $0/3$ است.^۱ لذا تغییرات قیمت این نهاده‌ها قیمت مسکن را به‌طور مستقیم تحت تأثیر خود قرار می‌دهند.

۴-۳. عوامل ساختاری

از جمله عوامل دیگری که به افزایش قیمت مسکن منجر می‌شود، عوامل ساختاری است. عدم توان جذب سرمایه در بازار سرمایه، عدم ایجاد سیستم متناسب برای قیمت‌گذاری و نظارت بهینه بر قیمت مسکن توسط نهاده‌ها، ارگان‌ها و وزارتخانه‌های ذی‌ربط، فقدان مکانیسم قیمت‌گذاری منطقه‌ای، عدم وجود برنامه‌ریزی و سیاست‌گذاری منسجم در مدیریت و کنترل سوداگری در بخش عرضه و تقاضای مسکن، عدم نظارت درست بر عملکرد بنگاه‌های املاک که در برخی مواقع به افزایش تقاضای سرمایه‌ای مسکن دامن زده‌اند، بالا بودن هزینه‌های عوارض و نوسازی مسکن و عدم تخصیص بهینه تسهیلات مسکن به‌طوری که گروه‌های تخصصی تولید مسکن کمتر به آن دسترسی داشته‌اند، از جمله مهم‌ترین مشکلات مربوط به ساختار نامناسب اقتصاد مسکن هستند.

۵. سیاست‌های دولت در بازار مسکن

افزایش حباب‌گونه قیمت مسکن در سال‌های اخیر و ادامه این روند تا مرزی که در سال ۱۳۸۶ به بحران تبدیل شد، لزوم توجه جدی به این بخش را آشکار می‌کند. نکته حائز اهمیت این است که افزایش تقاضای مسکن به‌دلیل ساختار جمعیتی کشور است

۱. خلیلی و موسوی، ۱۳۷۹.



که نیاز به مسکن را در سال‌های آتی به‌طور فزاینده‌ای افزایش خواهد داد. پیش‌بینی شده است که این نیاز حداقل تا سال ۱۳۹۱ با رشد قابل توجهی همراه باشد. بررسی‌ها نشان می‌دهد که در حال حاضر دولت با توجه به بحران موجود در بازار مسکن سیاست‌های مختلفی را برای مقابله با آن اتخاذ کرده است که به اختصار به آنها پرداخته خواهد شد.

دولت به‌منظور سامان‌دهی بخش مسکن در جهت تأمین مسکن مناسب برای آحاد ملت به‌خصوص اقشار کم درآمد و تقویت نقش حاکمیتی خود در امر تأمین مسکن، سیاست‌هایی را اتخاذ کرده است. دولت سیاست اجرایی خود را با تکیه بر تقویت تعاونی‌های تولید مسکن، حصول مدیریت یکپارچه و منسجم زمین، کاهش سهم زمین در قیمت تمام شده واحد مسکونی، حمایت و هدایت انبوه‌سازی، صنعتی کردن مقاوم‌سازی و ارتقای فناوری ساخت‌وساز از طریق جلب و جذب منابع مالی بخش خصوصی و خارجی، درآمد عمومی دولت، قانون اوراق مشارکت و سرمایه‌گذاری از طریق شرکت‌های دولتی دنبال کرده است. همچنین بر مبنای بندهای «۱۵» و «۴۱» سیاست‌های کلی برنامه چهارم توسعه و بند «۳۰» قانون برنامه چهارم توسعه، وزارت مسکن و شهرسازی مکلف شده برای کاهش قیمت واحدهای مسکونی، زمین مناسب را به‌صورت اجاره بلندمدت تا مدت ۹۹ سال در چارچوب حق بهره‌برداری از زمین به اعضای واجد شرایط تعاونی‌ها و افراد واجد شرایط واگذار کند. همچنین به‌منظور سامان‌دهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن به اقشار کم‌درآمد و همچنین کنترل و نظارت بر قیمت‌ها، کار گروهی برای سامان‌دهی بخش مسکن در دولت تشکیل شده است.

سیاست دیگری که از سوی دولت به‌منظور سامان‌دهی بازار مسکن اتخاذ شده



اخذ مالیات مضاعف از معاملات مسکن با هدف سوداگری است. بر این اساس افرادی که از تاریخ اول آذر ماه سال ۱۳۸۷ در سه مرحله و بیشتر اقدام به خرید و فروش مسکن کنند، این فعالیت به‌عنوان شغل برای آنها محسوب شده و فرد حقیقی یا حقوقی موظف به پرداخت مالیات است. شایان ذکر است که براساس این سیاست اشخاص حقیقی که اقدام به خرید و فروش مسکن کنند ۲۵ تا ۳۰ درصد و اشخاص حقوقی نیز باید ۲۵ درصد از مابه‌التفاوت خرید و فروش مسکن را به‌عنوان مالیات پرداخت کنند.^۱

۶. بخش مسکن در برنامه‌های توسعه

تجارب برنامه‌های اول و دوم بخش مسکن و تنگناها و مشکلاتی که این دو برنامه به همراه داشت و چشم‌انداز آغاز فعالیت‌های تدوین برنامه سوم، باعث شد مطالعات و بررسی‌های لازم جهت تهیه برنامه سوم از سال‌های میانی برنامه دوم آغاز شود.

برخی از سیاست‌های راهبردی بخش مسکن در برنامه سوم توسعه (مواد ۱۳۸)

الی (۱۴۲)) به‌شرح ذیل است:

- اصلاح روند سرمایه‌گذاری در مسکن با تأکید بر تولید انبوه‌سازی و کوچک‌سازی از طریق کاهش نرخ خطرپذیری سرمایه‌گذاری با استفاده از شرکت‌های بیمه و تشکیل شرکت‌های تضمین سرمایه‌گذاری،
- تدوین برنامه‌های هماهنگ برای استفاده از ابزار انتشار اوراق مشارکت در

۱. گزارش منتشر نشده مؤسسه مطالعات و پژوهش‌های بازرگانی، ۱۳۸۷.



بخش مسکن،

۳. هماهنگی سیاست‌های اعطای یارانه با سیاست‌های اعتباری مسکن،
۴. تأکید بر شیوه‌های ساخت و فناوری که ضامن استفاده بهینه منابع بخش است،
۵. تدوین برنامه‌های ضربتی و فراگیر برای بهبود ساخت‌وسازهای روستایی،
۶. هماهنگی بین سیاست‌های منطقه‌ای مسکن و سیاست‌های ایجاد و توسعه شهرهای جدید،
۷. جذب سرمایه‌گذاری خارجی برای ورود تکنولوژی روز در تولید مسکن.

۱-۶. بخش مسکن در قانون برنامه سوم توسعه

آن دسته از اقدامات اجرایی که نیازمند قانون جدید بوده‌اند به‌صورت مواد قانونی مطرح و به‌شرح ذیل به تصویب مجلس شورای اسلامی رسید:

ماده (۱۳۸)

به‌منظور افزایش سهم تولید انبوه مسکن از کل ساخت‌وسازهای کشور و همچنین افزایش تولید واحدهای مسکونی کوچک، سازندگان (خصوصی و تعاونی) مجتمع‌های مسکونی دارای سه واحد مسکونی و بیشتر در نقاط روستایی، پنج واحد مسکونی و بیشتر در شهرهای با جمعیت کمتر از ۲۵۰,۰۰۰ نفر و ۱۰ واحد مسکونی و بیشتر در سایر شهرها به‌شرح ذیل مورد حمایت قرار می‌گیرند:

الف) سازندگان موضوع این ماده از پرداخت مالیات اولین نقل و انتقال قطعی املاک معاف می‌شوند و درآمد مشمول مالیات مربوط به این واحدها متناسب با



سطوح زیربنای هر یک و صرف‌نظر از تعداد آنها توسط وزارت امور اقتصادی و دارایی تعیین خواهد شد.

ب) وزارتخانه‌های نیرو، نفت و همچنین شهرداری‌ها و سایر مراجع ذی‌صلاح موظفند در چارچوب مصوب، طبق طرح جامع نحوه اخذ هزینه تأمین، انتقال و حق انشعاب آب، برق، گاز و عوارض صدور پروانه ساخت را به گونه‌ای تنظیم کنند که سرانه هزینه‌های دریافتی به ازای هر واحد مسکونی احداث شده موضوع این قانون، حداکثر معادل هزینه‌های دریافتی از سازندگان باشد.

ج) سازمان تأمین اجتماعی موظف است پس از دریافت حق بیمه از سازندگان موضوع این ماده به‌شرح زیر، مفاصا حساب مربوطه را صادر کند:

- کارکنان ثابت: براساس قانون تأمین اجتماعی،
- کارکنان فصلی: براساس قانون بیمه اجباری کارگران ساختمانی.

ماده (۱۳۹)

به‌منظور حمایت از متقاضیان مسکن و در راستای تقویت توان مالی آنها و ساده‌سازی استفاده از تسهیلات بانکی برای خرید یا احداث مسکن موارد زیر مطرح شد:

الف) اقساط ماهیانه تسهیلات اعتباری مسکن از بانک‌ها از درآمد مشمول مالیات دریافت‌کنندگان تسهیلات کسر و مانده درآمد مکتسبه در شمول محاسباتی قرار می‌گیرد. استفاده از این معافیت مالیاتی فقط برای یک بار برای هر خانواده یا افراد متأهل مجاز بوده و شامل واحدهای با مساحت مفید حداکثر ۱۲۰ متر مربع خواهد بود. درخصوص خانواده معظم شهدا، جانبازان ۲۵ درصد به بالا و آزادگان، اعطای



تسهیلات بانکی جهت خرید یا ساخت مسکن با حداقل کارمزد و اقساط بلندمدت خواهد بود.

ماده (۱۴۰)

به منظور صدور سند مالکیت املاک واقع در بافت مسکونی روستاها، وزارت مسکن و شهرسازی (بنیاد مسکن انقلاب اسلامی) موظف است به نمایندگی از طرف روستاییان در مدت برنامه سوم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی جمهوری اسلامی ایران برای کلیه روستاهای بالای ۲۰۰ خانوار و مراکز دهستان‌ها نقشه تفکیکی وضع موجود روستا را طراحی و به ادارات ثبت و اسناد و املاک ارسال کند.

دستگاه‌های اجرایی مکلفند کلیه هزینه‌های مربوط به تعمیر، نگهداری و سایر خدمات مشترک خانه‌های سازمانی مربوط به خود را از محل عواید حاصل از اجاره‌خانه‌های مزبور به کارکنان خود تأمین کرده و علاوه بر آن ترتیبی اتخاذ کنند که هزینه‌های مربوط به آب، برق، مخابرات و سوخت توسط استفاده‌کنندگان پرداخت شود.

ارزیابی نتایج عملکرد برنامه سوم توسعه در بخش مسکن

اغلب اهداف کمی بخش مسکن مانند تولید واحدهای مسکونی سالیانه، زیربنای ساختمانی تولید شده و کاهش میانگین زیربنای واحدها توأم با ۱۰۰ درصد موفقیت بوده است و در سال‌های ۱۳۷۹ الی ۱۳۸۱ کاملاً تحقق یافته‌اند. بخش زیادی از این موفقیت مرهون رشد اقتصادی به میزان ۵-۶ درصد و همچنین ناشی از افزایش نقدینگی به میزان ۲۰-۳۰ درصد در جامعه بوده است. فروش تراکم ساختمانی توسط



شهرداری‌ها عامل مؤثر دیگری در رونق بخش مسکن بوده که به‌ویژه در انبوه‌سازی و کوچک‌سازی نقش مهمی ایفا کرده است. با توقف فروش تراکم در تهران سرمایه‌ها از تهران به سایر شهرها منتقل شد. براساس گزارش پروانه‌های ساختمانی صادره، رشد جوازهای صادره در سال ۱۳۸۱ در تهران در حد (۸-) درصد و برعکس در شهرهای متوسط و کوچک (سایر مناطق شهری) ۲۸ درصد بوده است. همچنین سیاست‌های تدوین شده در برنامه سوم مانند حمایت از انبوه‌سازان به شکل معافیت‌های مالیاتی، تولید واحدهای اجاره به شرط تملیک در قالب قانون تشویق و احداث واحدهای استیجاری، کسر اقساط ماهیانه، تسهیلات اعتباری مسکن توسط بانک‌ها از درآمد مشمول مالیات دریافت‌کنندگان تسهیلات از جمله موارد تأثیرگذار در رونق بخش مسکن در سال‌های برنامه سوم به حساب می‌آید.^۱

متوسط رشد سالیانه عملکرد اعتبارات جاری در سال‌های ۱۳۷۹ الی ۱۳۸۱، ۲۲ درصد بوده و از ۱۰۳ میلیارد ریال در سال ۱۳۷۹ به ۱۵۴ میلیارد ریال در سال ۱۳۸۱ افزایش یافته است. از این افزایش (۵۱ میلیارد ریال)، ۱۴ میلیارد ریال افزایش بودجه سنواتی، ۱۹ میلیارد ریال تغییر برخی از طرح‌های عمرانی در نظام بودجه‌ریزی مانند طرح ملی کالبدی - منطقه‌ای و طرح تدوین ضوابط فنی و ۱۸ میلیارد ریال متمرکز کردن و رشد اعتبارات درآمد هزینه‌ای برخی از دستگاه‌هاست.

در مقابل موفقیت‌های نسبی بخش مسکن در برنامه سوم توسعه، عدم موفقیت‌هایی نیز در سایر زمینه‌ها وجود داشته است. مثلاً دستیابی به سرمایه‌گذاری خارجی، کاهش تصدی‌های دولتی، اصلاح مکانیسم‌ها و منطقی کردن حمایت‌ها و

۱. گزارش سازمان مدیریت و برنامه‌ریزی از عملکرد برنامه سوم توسعه، ص ۱۲۵۱.



مداخله دولت به خصوص در زمینه تأمین مسکن گروه‌های کم درآمد در برنامه سوم بخش مسکن کم‌رنگ بوده و باید مورد توجه و نظر بیشتری قرار گیرد. از طرف دیگر ایجاد بازار ثانویه و امکان خرید و فروش اوراق مشارکت بخش مسکن در بازار بورس بنابه علل ضعف‌های مدیریتی و فقدان بسترهای مناسب و عدم اطلاع‌رسانی شفاف به مردم، توأم با وقفه و دچار مشکل بوده است. همچنین راهکارهای پلکانی کردن اقساط تسهیلات بانکی بنابه علل عدم صرفه‌های اقتصادی برای بانک‌ها دچار مشکل بوده است. علاوه بر این ایجاد زمینه‌های قانونی جهت حضور مؤثر و فعال مؤسسات بیمه‌ای در تضمین سرمایه‌گذاری مسکن با مشکل مواجه بوده و عملی نشده است.^۱

۲-۶. بخش مسکن در قانون برنامه چهارم توسعه

چهل سال برنامه‌ریزی، گسترده‌ای برای شناختن و آزمودن راهبردها در زمینه ساختار و عملکرد بازار مسکن در ایران، به‌ویژه در مناطق شهری و عوامل مؤثر بر سطح و تغییرات عرضه و تقاضا بوده است. اما پرسش پیش رو این است که چه زوایای ناشناخته‌ای در مسائل سکونتی وجود دارد؟ چه نگرش‌های نوینی در برنامه‌ریزی مسکن متصور است؟ به عبارتی کاستی‌های برنامه‌های پیشین چه بوده است؟ در این قسمت ضمن اشاره به بخشی از مواد قانونی برنامه چهارم در ادامه کاستی‌های این برنامه را ذکر خواهیم کرد.

برخی از مواد قانونی برنامه چهارم توسعه به شرح ذیل است:

۱. برای آگاهی بیشتر به موانع و مشکلات برنامه سوم توسعه در زمینه مسکن به صفحات ۱۲۵۸-۱۲۶۱ گزارش سازمان مدیریت و برنامه‌ریزی از عملکرد این برنامه رجوع شود.



ماده (۳۰)

دولت موظف است به منظور هویت بخشی به سیمای شهر و روستا، استحکام بخشی ساخت‌وسازها، دستیابی به توسعه پایدار و بهبود محیط زندگی در شهرها و روستاها، اقدامات ذیل را در بخش‌های عمران شهری و روستایی و مسکن به عمل آورد:

الف) هویت بخشی به سیما و کالبد شهرها، حفظ و گسترش فرهنگ معماری و شهرسازی و ساماندهی ارائه خدمات شهری از طریق:

۱. تهیه و تدوین قانون جامع شهرسازی و معماری کشور تا پایان سال اول برنامه چهارم،

۲. مناسب‌سازی فضاهای شهری و روستایی برای جانبازان و معلولین جسمی - حرکتی،

۳. بهبود وضعیت عبور و مرور شهری به‌همراه افزایش سهم حمل‌ونقل عمومی تا میزان ۷۵ درصد نسبت به کل سفرهای درون شهری،

۴. احیای بافت‌های فرسوده و نامناسب شهری.

ب) ایمن‌سازی و مقاوم‌سازی ساختمان‌ها و شهرها به‌منظور کاهش خسارات انسانی و اقتصادی ناشی از حوادث غیرمترقبه شامل:

- استاندارد کردن مصالح و روش‌های مؤثر در مقاوم‌سازی ساختمانی تا پایان برنامه چهارم و حمایت از تولیدکنندگان آنها،

- صدور پایان کار برای ساختمان‌های عمومی و مجتمع‌های مسکونی آپارتمانی، منوط به ارائه بیمه‌نامه کیفیت ساختمان است.

ج) وزارت مسکن و شهرسازی مکلف است با توجه به اثرات متقابل بخش مسکن



و اقتصاد ملی و نقش تعادل بخشی آن در ارتقای کیفیت زندگی و کاهش نابرابری‌ها، طرح جامع مسکن را حداکثر تا پایان سال اول برنامه چهارم تهیه و به تصویب هیئت وزیران برساند. این طرح مشتمل بر محورهای زیر با رویکرد توسعه پایدار، عدالت اجتماعی و توانمندسازی اقشار کم درآمد خواهد بود:

۱. تقویت تعاونی‌های تولید مسکن، سازمان‌های خیریه و غیردولتی فعال در بخش مسکن،
۲. مدیریت یکپارچه و منسجم زمین برای تأمین مسکن و توسعه شهر و روستا در چارچوب طرح‌های توسعه و عمران،
۳. تشکیل بازار رهن ثانویه، براساس ضوابط قانونی که به تصویب مجلس شورای اسلامی برسد،
۴. افزایش سهم انبوه‌سازی در امر ساخت، به میزان سه برابر عملکرد برنامه سوم،
- د) به وزارت مسکن و شهرسازی اجازه داده می‌شود به منظور تأمین بخشی از اعتبارات مورد نیاز اجرای «قانون تشویق، عرضه و احداث واحدهای مسکونی استیجاری مصوب ۱۳۷۷/۳/۲۳» زمین‌های شهری در تملک خویش را به قیمت روز و به صورت مزایده که از قیمت کارشناسی روز کمتر نخواهد بود به فروش رساند.

ماده (۳۱)

دولت موظف است به منظور افزایش کارآمدی و اثربخشی طرح‌ها و پروژه‌های سرمایه‌گذاری با رویکرد نتیجه‌گرا و دستیابی به سیستم کنترل کیفی، متناسب با شرایط اقتصادی و اجتماعی و اقلیمی کشور، تا پایان سال اول برنامه چهارم، نسبت



به تدوین نظام فنی و اجرایی کشور و اجرای آن در تمام دستگاه‌های موضوع ماده (۱۶۰) این قانون، به شرح ذیل اقدام کند:

الف) نظام کنترل هزینه، کیفیت و زمان را در تمام مراحل طراحی، اجرا و بهره‌برداری پروژه‌ها و طرح‌ها و بهره‌مندی از روش‌های نوین، نظیر طرح و ساخت کلید در دست و مدیریت طرح با ارائه برنامه مشخص، ایجاد و در حداقل ۴۰ درصد از طرح‌ها مستقر کند.

ب) با هدف افزایش ایمنی بناها و استحکام ساخت و سازها، نسبت به ترویج فرهنگ بهسازی و تدوین ضوابط، مقررات و بخشنامه‌های مورد نیاز با رویکرد تشویقی و بازدارنده و بکارگیری مصالح و روش‌های ساخت نوین اقدام کند.

ج) سازوکار ارزیابی پروژه‌های پیشنهادی پس از حصول اطمینان از تأمین اعتبار، با رویکرد توجیه فنی، اقتصادی و زیست‌محیطی را به منظور جلوگیری از اجرای پروژه‌های فاقد توجیه از ابتدای برنامه چهارم ایجاد کند.^۱

عمده‌ترین اهداف بخش مسکن در برنامه چهارم توسعه را می‌توان به صورت زیر

برشمرد:

- تأمین مسکن امن و سالم در استطاعت مالی خانوارها،
- کاهش نابرابری‌ها و تأمین مسکن برای همه،
- تعادل بخشی به اقتصاد مسکن و هموار کردن نوسانات بخش مسکن،
- ارتقای کیفیت زیست و پایداری رشد اقتصادی و حفظ محیط زیست، فرهنگ و

۱. برای مشاهده مفصل مواد قانونی برنامه چهارم بخش مسکن، به صفحه ۴۸-۵۳ قانون برنامه چهارم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی مراجعه شود.



هویت ملی.

در حل مسائل و چالش‌های پیش روی برنامه چهارم، بخش مسکن نقش عمده برعهده دارد. مهم‌ترین آنها به صورت زیر است:

- ساخت و تولید مسکن، انگیزه پس‌انداز و سرمایه‌گذاری را افزایش داده و ایجاد اشتغال می‌کند و در نهایت تولید ملی را بالا می‌برد.

- از سوی دیگر، تولید مسکن و توزیع بهینه آن میان اقشار مختلف کشور، موجب می‌شود که تعادل لازم در سبب هزینه‌های خانوارها ایجاد شده و شاخص‌های توسعه، مسکن، بهداشت و آموزش همواره بهبود و ارتقا یابند.

- ارتقای کیفیت سکونت موجب کاهش تنش‌های اجتماعی در کشور و کاهش فاصله کیفیت زندگی با جوامع پیشرفته‌تر جهانی و منطقه‌ای می‌شود.

همچنین مهم‌ترین کاستی‌های بخش مسکن در برنامه چهارم را می‌توان به صورت زیر برشمرد:

- ضعف نگرش منطقه‌ای مسکن،

- ناهماهنگی با سیاست‌های ملی شهرنشینی و آمایشی،

- لزوم بررسی ارتباط مسکن با محیط زیست و توسعه پایدار،

- عدم تدوین برنامه تفصیلی مسکن روستایی.

۷. سیاست‌های مسکن در برخی کشورهای جهان

مشکل مسکن در سطح جهانی مشکلی فراگیر است، از این رو بررسی سیاست‌های مقابله با آن در کشورهای مختلف، می‌تواند مفید واقع شود و به عنوان تجربه‌ای



گرانها مورد استفاده قرار گیرد. به این منظور به مطالعه مشکلات مسکن در برخی از کشورهای منتخب و سیاست‌گذاری این کشورها در این زمینه می‌پردازیم. در این میان بیشتر کشورهایی که ساختار اقتصادی نزدیک‌تری با ایران دارند، مدنظر قرار گرفته است:

۷-۱. سیاست‌های مسکن در مالزی

دولت مالزی در هشتمین برنامه پنج‌ساله ملی خود که بین سال‌های ۲۰۰۱ تا ۲۰۰۵ اجرا شده طرح فراهم کردن مسکن با قیمت اندک، متوسط و بالا را درج کرده است. البته تأکید اصلی این طرح ساخت مسکن ارزان‌قیمت برای اقشار کم درآمد است و هدف آن تأمین مسکن برای افرادی است که ماهیانه بین ۳۹۵ تا ۶۵۸ دلار درآمد دارند. در برنامه هفتم ملی مالزی قرار بود ۳۵۰ هزار واحد مسکونی با قیمت‌های بین ۱۱۵۰۰ دلار تا ۱۵۷۰۰ دلار ساخته شود، اما تنها ۷۲۶۰۰ واحد مسکونی با این ویژگی احداث شد.^۱

دولت مالزی در برنامه‌های هفتم و هشتم ملی خود تهیه مسکن مناسب، با کیفیت و ارزان برای تمام مردم این کشور خصوصاً افراد کم‌درآمد را در اولویت قرار داده است. نهادهای دولتی از طریق تشکیل تعاونی‌های توسعه اقتصادی و نیز سازمان‌های مختلف توسعه شهری مستقیماً به تأمین مسکن برای اقشار فقیر و کم‌درآمد در شهرها اقدام کرده است. در برنامه‌های دولت از سال ۱۹۸۲ سقف قیمت این نوع خانه‌ها برای افرادی که ماهیانه ۱۹۰ دلار درآمد دارند ۶۲۰۰ دلار در نظر گرفته شده

۱. مشکینی و میرکمالی، ۱۳۸۶.



و تغییر نکرده است.^۱ از طرف دیگر دولت مالزی برای تضمین اینکه بخش خصوصی نیز در ساخت خانه برای اقشار کم‌درآمد شرکت می‌کند ترتیبی داده تا در پروژه‌های عظیم خانه‌سازی ۳۰ درصد خانه‌ها ویژگی ارزان‌قیمت بودن را داشته باشند. همچنین برای آنکه تضمین شود این خانه‌ها در اختیار گروه‌های هدف یعنی اقشار کم‌درآمد قرار می‌گیرد، دولت سیستم ثبت‌نام را برای خریداران این خانه‌ها در نظر گرفته است تا ثروتمندان نتوانند آنها را خریده و در قیمت‌ها و بازار مسکن اختلال ایجاد کنند.

دولت مالزی برنامه‌ای را از سال ۲۰۰۱ آغاز کرد که تا سال ۲۰۱۰ ادامه خواهد یافت. در این دوره توسعه پایدار شهری و تأمین مسکن مناسب برای همه گروه‌های درآمدی کشور مورد تأکید قرار دارد و تمام طرح‌های توسعه مسکن، متناسب با سیاست‌های دیگر دولت از جمله سیاست‌های صنعتی و تجاری تدوین و اجرا می‌شوند. در این دوره دولت در تأمین مسکن ارزان‌قیمت و بخش خصوصی در ساخت مسکن برای اقشار با درآمد متوسط و بالا نقش‌آفرینی می‌کنند. دولت همچنین تلاش می‌کند تمام طرح‌های توسعه مسکن مطابق با استانداردهای جدید و سازگار با نیازهای مردم تدوین و اجرا شوند. برای تحقق این هدف اصلاح قوانین و مقررات دست و پاگیر، تسهیل گرفتن وام برای انبوه‌سازان و تضمین سود مناسب برای آنها ضروری بوده و دولت در این جهت حرکت کرده است. دولت مالزی در این دوره ده‌ساله قصد دارد ۱/۵ میلیون واحد مسکونی احداث کند، اما طی پنج سال گذشته تنها ۲۰ درصد برنامه تحقق یافته است.^۲ یکی از دلایل این امر تداوم تبعات منفی بحران

۱. همان.

۲. همان.



مالی شرق آسیاست.

یکی از دلایل تمایل بخش خصوصی به ساختن مسکن ارزان برای اقشار کم‌درآمد اشباع شدن بازار ساخت مسکن گران بوده است. در حال حاضر تعداد بسیار زیادی از روستاییان در شهرها ساکن شده‌اند و مسکن جزء نیازهای اولیه و مهم آنهاست. از سوی دیگر تغییر ساختار اقتصادی طی یک دهه گذشته باعث شده اقتصاد مالزی بیشتر دانش‌محور باشد تا کشاورزی به همین سبب رشد شهرنشینی باید با این تحول در ساختار اقتصاد سازگار باشد. کارشناسان مسکن مالزی معتقدند دولت در ایجاد این سازگاری چندان موفق نبوده است، زیرا آمارها نشان می‌دهد ساخت مسکن با قیمت بالا و متوسط طی پنج سال گذشته ۲۵۰ درصد رشد کرده، اما در بخش ساخت مسکن ارزان، رشد تنها ۲۷ درصد بوده است.^۱ به این ترتیب با ادامه این روند شکاف طبقاتی عمق بیشتری پیدا خواهد کرد. سازگار نبودن عرضه و تقاضای مسکن ارزان، بی‌تمایلی تعدادی از انبوه‌سازها به ساختن این نوع مسکن، کند بودن روند اصلاح مقررات ساخت‌وساز و یکپارچه نبودن راهکارها و طراحی‌ها برای ساختن مسکن ارزان جزء چالش‌های مهم بخش مسکن مالزی است.

۲-۷. سیاست‌های مسکن در ترکیه

در کشورهایی نظیر ترکیه که نرخ رشد جمعیت در آنها بالاست و مهاجرت از مناطق روستایی به مناطق شهری به سرعت در حال انجام است، تقاضا برای مسکن به‌ویژه در بین گروه‌های کم‌درآمد به‌روشنی به چشم می‌خورد. در نتیجه ساخت مسکن

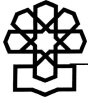
۱. همان.



مناسب و کم هزینه و ایجاد چتر حمایتی دولت برای تمام گروه‌های کم درآمد و نیز اقشار متوسط جامعه از اولویت‌ها محسوب می‌شود. در ترکیه استراتژی تدوین شده از سوی دولت برای یک دهه آینده شامل طیفی وسیع از اهداف برای غلبه بر مشکلات موجود است. اهداف این استراتژی عبارتند از:

- افزایش بازده اقتصادی مسکن، تعمیر و نگهداری بهینه از مسکن موجود (و رعایت استانداردهای مصرف انرژی و اصلاحات ساختاری)،
- کاهش هزینه اجاره و تملک خانه برای خانوارهای کم درآمد،
- افزایش قدرت انتخاب خانوارها از طریق ساخت مسکن جدید اجاره‌ای و قابل خرید و،
- تشویق انبوه‌سازها به ساخت خانه‌های کوچک، مستحکم و کم هزینه جهت پاسخ‌گویی به نیاز رو به رشد.

ترکیه یکی از ۲۵ اقتصاد پیشرو جهان است و جایگاه جغرافیایی آن باعث اهمیت این کشور شده است. از دهه ۱۹۵۰ ترکیه با کمبود مسکن روبه‌رو بوده است. از همان زمان، صنعتی شدن به رشد سریع شهرنشینی منجر شد. درآمد کم و استاندارد پایین زندگی در مناطق روستایی و حومه شهرها باعث شد تعداد زیادی از این جمعیت به شهرها نقل مکان کنند تا دهه ۱۹۸۰ سیاست دولت برای رفع کمبود مسکن عبارت بود از: تشویق ساخت انبوه مسکن از طریق وام‌های بانکی، معافیت مالیاتی و ایجاد مانع بر سر ساخت مسکن لوکس با اعمال مالیات بالابر آن نوع خانه‌ها، اما این سیاست به افزایش مسکن منجر نشد. از اواسط دهه ۱۹۸۰، اقدامات دولت برای بهبود وضعیت



اقتصاد تأثیر منفی بر بخش مسکن برجا گذاشت.^۱ در نتیجه کمبود مسکن شدت یافت و سرمایه‌گذاری در ساخت خانه کاهش پیدا کرد و هنگامی که حدود ۳۰۰ بخش مرتبط با مسکن از مشکلات این بخش تأثیر پذیرفتند، دولت به اهمیت بخش مسکن پی برد. از آن زمان سیاست‌های دولت در قبال این بخش تغییر کرد و سرمایه‌گذاری در ساخت مسکن افزایش یافت. در این دوره تشکیل «صندوق انبوه‌سازی» و ایجاد برخی تغییرات در قوانین جهت تشویق ساخت مسکن مهم‌ترین اقدامات دولت ترکیه برای رونق بخش ساخت مسکن بوده است. دولت برای افزایش تعداد مالکان خانه، وام‌هایی را از طریق نهادهای تأمین رفاه اجتماعی و نیز بانک‌ها در اختیار انبوه‌سازها قرار داده است، اما اگرچه این سیاست ساخت مسکن را افزایش داده، اما منجر به افزایش تعداد مالکان نشده است. در دهه ۱۹۸۰ برای تشویق ساخت خانه‌های کوچک، وام‌ها برای ساخت خانه‌های کوچک‌تر از ۱۰۰ متر مربع اختصاص یافت، اما این سیاست نیز نتیجه‌بخش نبود و در سال ۱۹۹۸ کنار گذاشته شد.^۲

طی سال‌های اخیر رشد سریع شهرنشینی جمعیت باعث افزایش تقاضا شده است. در حال حاضر ۷۸ درصد از جمعیت ۷۲ میلیون نفری ترکیه در مناطق شهری زندگی می‌کنند. رشد جمعیت در این کشور سالیانه ۱/۵ درصد است و در مجموع ۲۲/۴ میلیون نفر نیروی کار در آن وجود دارد. دولت برای تشویق ساخت خانه و کاهش قیمت مسکن، نرخ بهره وام‌های ساخت مسکن را کاهش داده و مدت پرداخت آن را به ۲۰ سال افزایش داده است. به این ترتیب طی پنج سال گذشته تعداد خانه‌های

۱. آذری نیا، ۱۳۸۶.

۲. همان.



مناسب برای خرید گروه‌های متوسط جامعه افزایش چشمگیری داشته است. در حال حاضر دولت ترکیه ۲/۹ درصد مخارج خود یعنی ۰/۷ درصد تولید ناخالص داخلی کشور را به بخش مسکن به‌ویژه پرداخت یارانه ساخت اختصاص داده است.^۱ تحلیلگران بازار مسکن ترکیه معتقدند، تدوین سیاست‌های مناسب برای جلوگیری از افزایش جمعیت شهرهای بزرگ، توزیع متوازن درآمدهای اقتصاد در تمام کشور، رشد اقتصادی و ایجاد اشتغال در تمام مناطق می‌تواند به کاهش بحران مسکن در ترکیه کمک کند، زیرا با این اقدامات جمعیت جوان مجبور نیست در شهرهای بزرگ به دنبال کار بگردد.

۸. پیشنهادها و توصیه‌های سیاستی

۸-۱. سیاست‌های طرف عرضه

- تسریع در فرایند ساخت: از جمله معضلاتی که در ایجاد واحدهای جدید مسکونی در کشور ملاحظه می‌شود روند کند و طولانی ساخت این‌گونه واحدهاست. برای رفع این معضل طی کردن فرایند اداری کسب مجوزها در یک مرکز واحد و ایجاد پنجره واحد و گسترش به‌کارگیری اجزا پیش‌ساخته در ساخت ساختمان از طریق اعطای تسهیلات و مشوق‌ها و همچنین ورود دانش نرم‌افزاری و سخت‌افزاری مربوطه می‌تواند مورد توجه قرار گیرد.

- کاهش هزینه نهاده‌های تولید مسکن: از جمله نهاده‌های اصلی که سهم عمده‌ای در



قیمت تمام شده در این بخش دارد زمین است. با تسهیل و تشویق بلندمرتبه‌سازی در شهرهای بزرگ می‌توان سهم هزینه زمین را در تولید مسکن به حداقل رساند. همچنین استفاده از تکنولوژی نوین ساخت هزینه تولید را در این بخش کاهش می‌دهد. - اجرای دقیق و بهنگام آیین‌نامه حمایت از تولید مسکن اجاره‌ای توسط بخش غیردولتی به هدف کمک به تأمین مسکن اجاره‌ای اقشار کم درآمد شهری و همچنین پیگیری اجرای طرح احداث مسکن اجاره‌ای توسط شهرداری‌ها و حمایت دولت از آن از طریق پرداخت بخشی از هزینه ساخت به‌صورت کمک‌های اعتباری.

- گسترش سرمایه‌گذاری خصوصی و خارجی: با اتخاذ تصمیم‌سازی مناسب و به‌کارگیری سیاست‌های مالی و اعتباری تسهیل‌کننده می‌توان بسترهای مناسب برای حضور هر چه بیشتر سرمایه‌های خصوصی و خارجی را فراهم کرد. در این خصوص استفاده از تجربه کشورهای موفق در استفاده از سرمایه خارجی نظیر امارات متحده عربی می‌تواند مورد توجه قرار گیرد.

- تسهیل در فراهم آوردن تسهیلات مناسب بانکی داخلی و خارجی برای انبوه‌سازان بخش مسکن.

- ساخت بافت‌های فرسوده، امروزه در اغلب شهرهای بزرگ بخش قابل ملاحظه‌ای از هر شهر را ساختمان‌های فرسوده تشکیل می‌دهد و در بسیاری از موارد مالکان از توان مالی کافی برای نوسازی برخوردار نیستند و از سوی دیگر در برخی از این واحدهای مسکونی به‌دلیل مساحت کم زمین، بازسازی آن از توجیه اقتصادی برخوردار نیست. در این شرایط با ایجاد مجتمع‌های مسکونی نوساز از طریق ادغام چندین واحد مسکونی در یکدیگر و مشارکت انبوه‌سازان و مالکین و شهرداری



می‌توان از این پتانسیل در جهت افزایش عرضه مسکن و در کنار آن افزایش امنیت واحدهای مسکونی و زیباسازی شهرها استفاده کرد.

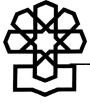
۲-۸. سیاست‌های طرف تقاضا

- هدایت تسهیلات دولتی خرید مسکن به سوی افرادی که تاکنون از این‌گونه تسهیلات برخوردار نشده‌اند. باید توجه داشت پرداخت تسهیلات امری ضروری برای خانه‌دار شدن بسیاری از خانواده‌ها محسوب می‌شود و سقف این‌گونه تسهیلات در بسیاری از کشورها به میزان ۹۰ درصد ارزش واحد مسکونی نیز می‌رسد. لذا محدودیت‌های پرداخت تسهیلات خرید مسکن این‌گونه خانوارها مناسب نبوده، بلکه لازم است تسهیلات خرید سوداگرانه مسکن در دوره‌های التهابی با استفاده از مکانیسم‌های پولی از قبیل اتخاذ سیاست قیمت‌گذاری تبعیضی و افزایش نرخ سود تسهیلات برای بهره‌مندی آن دسته از افرادی که خواستار وام‌های مجدد یا مبالغ بیشتر هستند، محدود شود.^۱

- هدایت بخشی از تقاضا به سمت واحدهای مسکونی کوچک، با به‌کارگیری سیاست‌های تشویقی و فرهنگ‌سازی امکان استقرار تعداد خانوار بیشتر در مساحت‌های محدودتر فراهم می‌شود.

- هدایت بخشی از تقاضای مسکن شهرهای بزرگ به سمت شهرک‌های اقماری، این سیاست اگرچه عمری طولانی داشته، اما هنوز بسیاری از این شهرک‌ها از زیرساخت‌های مناسب برخوردار نیستند و بر این اساس جاذبه کافی را برای

۱. سیاست افزایش تسهیلات اگرچه به دلیل افزایش تقاضا باعث افزایش قیمت مسکن می‌شود، ولی اگر با سیاست طرف عرضه (که باعث افزایش عرضه مسکن می‌شود) همراه باشد، باعث کنترل قیمت می‌شود.



متقاضیان ایجاد نمی‌کنند. برای نمونه داشتن سیستم حمل‌ونقل مناسب نظیر قطار بین شهری با توجه به بعد مسافت از جمله ضرورت‌های اولیه است، اما با گذشت سال‌ها از ایجاد این شهرک‌ها تاکنون چنین اقدامی حتی در استان تهران صورت نگرفته است.

۳-۸. راهکارها

برای پیشبرد سیاست‌های مسکن توسط دولت، لازم است یکی یکی از دستگاه‌های مرتبط (مانند وزارت مسکن و شهرسازی) وظیفه تعیین نیاز مسکن استان‌ها، توزیع اعتبارات، یارانه‌ها و تسهیلات پیش‌بینی شده در برنامه‌های بخش مسکن را پیگیری کرده و در جهت تخصیص بهینه، این اعتبارات را هدایت کند. این نهاد در زمینه تأمین مصالح مورد نیاز استان‌ها و همچنین تصمیم‌گیری در مورد سایر موارد مربوط به اجرای برنامه‌های توسعه باید همکاری و ارتباط نزدیکی با مقامات محلی استان داشته باشد. همچنین نهادی در بدنه دولت تشکیل شود تا ضمن ارائه راهکارها و عوامل لازم برای تحقق اجرای برنامه‌های بخش مسکن بر پیشرفت برنامه توسعه در سطح محلی نظارت داشته باشد. در جهت ارائه راهکار برای سیاست‌گذاری مسکن و زمینه برای تصمیم‌گیری دولت موارد زیر ارائه می‌شود:

- کاستن از توزیع نابرابر منطقه‌ای و سرمایه‌گذاری متوازن،

- افزایش بودجه زیرساخت‌های شهری،

- افزایش بودجه ساخت مسکن و تسهیل مقررات ساخت و تحویل مسکن

ارزان‌قیمت،

- فراهم کردن زمینه‌های لازم برای توزیع متوازن جمعیت در تمام کشور و



جلوگیری از تمرکز آن در شهرهای بزرگ،

- جذب سرمایه‌گذاری خارجی همراه با ورود فناوری‌های باکیفیت و ارزان مسکن،
- منطقه‌ای کردن شرایط وام‌ها بر حسب استان‌ها و شرایط بازار مسکن در آنها.^۱

نتیجه‌گیری

بخش مسکن از جمله بخش‌های مهم اقتصادی است که رابطه تنگاتنگ و وسیعی با سایر بخش‌های اقتصادی دارد. با توجه به اینکه به‌طور مرسوم در کشور ایران زمین و مسکن همواره یک دارایی مطمئن است، لذا انباشت نقدینگی در بخش مسکن به‌صورت سنتی دیرینه در کشور رواج داشته است. لذا این نوع ویژگی مسکن ایجاب می‌کند که راهکارهای مناسب برای هدایت نقدینگی به سمت تولید و ساخت‌وساز مسکن اتخاذ شود. اهم راهکارهای هدایت نقدینگی به سمت تولید بخش مسکن که نقطه مقابل دلال‌بازی و بورس‌بازی در این بخش می‌باشد به‌صورت زیر قابل طرح است:

الف) تسریع در اجرای برنامه‌های تأمین مسکن با رویکرد سیاست‌های معطوف به احداث مسکن برای گروه‌های کم درآمد. این برنامه‌ها عمدتاً در قالب مواردی مثل حمایت از تولید مسکن با فناوری‌های نوین، توجه به تقاضای موجود در شهرهای کوچک و روستاها و حمایت از تولید در این شهرها با هدف توسعه متوازن و جلوگیری از مهاجرت به شهرهای بزرگ و اختصاص تسهیلات ارزان‌قیمت به عرضه‌کنندگان مسکن ضمن نظارت بر فرایند تسهیلات در چرخه تولید نه دلال‌بازی امکان‌پذیر است.

۱. روشی که دولت قرار است از آذر ۱۳۸۷ برای اجرای مالیات بر خرید و فروش مسکن وضع کند، می‌تواند سیاست مناسبی برای جلوگیری از بورس‌بازی در بخش مسکن و متعاقب آن کنترل قیمت مسکن باشد.



ب) تعدیل عوامل هزینه‌ای عامل دیگری که در هدایت نقدینگی به سمت تولید مؤثر است کاهش هزینه تولید مسکن است. مهم‌ترین عوامل کاهش هزینه تولید مسکن تثبیت و کاهش قیمت مصالح و نهاده‌های تولید مسکن، کاهش وابستگی در آمد دستگاه‌های اجرایی به‌ویژه شهرداری‌ها از تولید مسکن، مساعدت دستگاه‌های اجرایی در تأمین خدمات زیربنایی برای تأمین و آماده‌سازی زمین در شهرهای کمتر از ۲۵۰ هزار نفر جمعیت است.

ج) کنترل انتظارات عوامل روانی در بازار یکی از عوامل مؤثر در ایجاد انتظارات تورمی، عوامل روانی بازار است، کنترل این موضوع و دامن نزدن به تبلیغات روانی در این زمینه می‌تواند در آرام کردن بازار نقش مؤثری داشته باشد.

بخش مسکن در سال‌های اخیر با رکود و رونق ادواری مواجه بوده است. در دوره‌های رونق مشارکت در ساخت افزایش یافته و ساخت‌وساز با رشد مثبت مواجه شده و در سال‌های رکود این نرخ رشد منفی بوده است. در چند سال گذشته بخش مسکن در اقتصاد کشور با معضل افزایش لجام گسیخته قیمت‌ها روبه‌رو بوده که ریشه اصلی این معضل را می‌توان ناشی از عدم تعادل بین عرضه و تقاضا در این بخش دانست. لذا سیاست مناسب سیاستی است که همواره تعادل و توازن بین عرضه و تقاضای مسکن را برقرار سازد. از طرف دیگر رفع موانع ساختاری از قبیل عدم وجود برنامه‌ریزی و سیاست‌گذاری منسجم در مدیریت و کنترل سوداگری در بخش عرضه به تعادل عرضه و تقاضا در این بخش کمک خواهد کرد.

آنچه که از شواهد پیداست این است که صنعت مسکن به اندازه کافی برای تنظیم خود با تغییرات عرضه و تقاضای بازار هماهنگ نبوده و باید به‌واسطه قوانین خاص،



منابع و مأخذ

۱. آذری نیا، محمدعلی، سیاست‌های مسکن در ترکیه، روزنامه سرمایه، ۱۳۸۶/۴/۱۷، شماره ۴۹۹.
۲. آئینی، محمد، تبدیل به اوراق بهادار کردن ساختمان‌های دولتی، گامی به سوی توسعه بازار سرمایه مسکن، فصلنامه علمی اقتصاد مسکن، شماره ۴۱، پاییز ۱۳۸۶.
۳. مشکینی، ابوالفضل، روحی، میرکمالی، مسائل و چالش‌های مسکن ارزان و نیمه‌ارزان در مالزی، فصلنامه علمی اقتصاد مسکن، شماره ۴۱، پاییز ۱۳۸۶.
۴. جهانی، محمود، تحولات بازار مسکن: زمینه‌ها و راهکارها، فصلنامه علمی اقتصاد مسکن، شماره ۳۹، بهار ۱۳۸۶.
۵. امانی، شراره، مسکن در برنامه چهارم توسعه، راه‌حل‌ها، نقد و بررسی، فصلنامه علمی اقتصاد مسکن، شماره ۳۵ و ۳۶.
۶. گزارش اقتصادی و نظارت بر عملکرد بخش مسکن طی سال سوم برنامه توسعه، گزارش سازمان مدیریت و برنامه‌ریزی.
۷. گزارش منتشر نشده مؤسسه مطالعات و پژوهش‌های اقتصادی.
۸. عسکری، حشمت‌الله و علی چگنی، اثر تسهیلات اعطایی مسکن بر توسعه سرمایه‌گذاری بخش خصوصی، فصلنامه علمی اقتصاد مسکن، شماره ۴۱، پاییز ۱۳۸۶.
۹. خزاقی، سیدحسین، نگاهی به برنامه سوم بخش مسکن، فصلنامه علمی اقتصاد مسکن، شماره ۲۹.
۱۰. خلیلی عراقی، منصور موسوی، سایه تابع عرضه مسکن در ایران، مجله تحقیقات اقتصادی، شماره ۵۷، پاییز و زمستان ۱۳۷۹.
۱۱. مجتهدزاده، غلامحسین، بررسی سیاست‌های محلی مسکن در ایران و انگلیس، نشریه هنرهای زیبا، شماره ۱۷، بهار و پاییز ۱۳۸۳.
۱۲. قانون برنامه چهارم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی.



محدود شود. آنهایی که مناسب هستند تقویت و آنهایی که نامناسب هستند حذف شوند. در عین حال، باید صنعت مسکن به‌طور فعال پیشرفت داده شود. مهم‌ترین اقدام، تقویت نظام تأمین مالی مسکن است تا مسکن‌سازان کوچک و متوسط به‌طور فعال در توسعه مسکن شرکت کنند. تأمین مالی زیرساخت‌ها، موضوع دیگری است که در شرایط افزایش توسعه مسکن مطرح است و باید با قاطعیت به آن پرداخت. همچنین انگیزه‌های تخفیف مالیاتی در ارتقای صنعت بسیار مؤثر هستند. می‌توان از آن برای کاهش تولید واحدهای بسیار لوکس و تقویت ساخت مسکن مناسب برای خانوارهای با درآمد کم یا متوسط، استفاده کرد. لازم است مطالعاتی انجام شود تا مقدار اثر انواع مختلف مالیات بر مسکن را با تأکید بر تولید، قیمت و عرضه تعیین کرد. باید در نظر داشت که پیشرفت در نظام‌های تأمین مالی مسکن (وام)، هم از لحاظ حجم و هم از لحاظ کارایی تخصیص، در مؤثر بودن سیاست مسکن نقش کلیدی دارند.



شناسنامه گزارش

شماره مسلسل: ۹۳۷۴

عنوان گزارش: بررسی سیاست‌های عرضه و تقاضا در بخش مسکن در ایران و مروری بر تجربه کشورها

Report Title: Housing Demand and Supply Policies and Review on Country Experiences

نام دفتر: مطالعات اقتصادی (گروه بازارهای مالی)

تهیه و تدوین: حجت باقرزاده

همکار: صمد عزیزنژاد

ناظر علمی: مرتضی عزتی

متقاضی: معاونت پژوهشی

ویراستار تخصصی: —

ویراستار ادبی: —

واژه‌های کلیدی و معادل انگلیسی آنها:

۱. عرضه (Supply)

۲. عوامل (Factors)

۳. تجربه کشورها (Countries Experience)

۴. نقدینگی (Liquidity)

۵. سرمایه‌گذاری (Investment)

۶. سیاست (Policy)

۷. مسکن (Housing)

۸. تقاضا (Demand)

۹. برنامه‌های توسعه (Development Programs)

تاریخ انتشار: ۱۳۸۷/۹/۱۷