

وزارت راه و شهرسازی  
سازمان ملی زمین و مسکن

مطالعات بازنگری طرح جامع مسکن  
سند راهبردی و چشم انداز کلان بخش مسکن در افق ۱۴۰۵

## فهرست مطالب

۱-ارائه تصویری کلی از شاخص های عملکردی اقتصاد کلان و روند آن در دهه گذشته .....	۵
۱-۱- تولید ناخالص داخلی (GDP) .....	۶
۲-۱- نقدینگی و تورم .....	۷
۳-۱- نرخ ارز و سیاستهای ارزی .....	۱۰
۴-۱- هزینه و درآمد خانوار .....	۱۲
۵-۱- توزیع درآمد .....	۱۴
۶-۱- بازار سرمایه .....	۱۵
۷-۱- نتیجه گیری .....	۱۵
۲-ارائه تصویری کلی از شاخص های عملکردی بخش زمین و مسکن و روند آن در دهه گذشته .....	۱۷
۱-۲- بررسی تحولات جمعیتی .....	۱۷
۲-۱-۱- بررسی تغییرات عمومی جمعیت و خانوار در نقاط شهری و روستایی کشور .....	۱۷
۲-۱-۲- بررسی تغییرات توزیع بعد خانوار در نقاط شهری و روستایی کشور .....	۲۱
۲-۲- بررسی و تحلیل روند ساخت و ساز مسکن .....	۲۶
۲-۲-۱- پروانه های ساختمانی صادر شده توسط شهرداری ها .....	۲۷
۲-۲-۱-۱- بررسی پروانه های صادره به تفکیک ساختمانهای سه طبقه و بیشتر .....	۲۸
۲-۲-۱-۲- بررسی پروانه های ساختمانی صادره برحسب شیوه ساخت .....	۲۸
۲-۲-۱-۲- بررسی پروانه های صادره برای احداث بنا برحسب زمین و زیر بنا در نقاط شهری .....	۲۹
۲-۲-۲- ساختمانهای تکمیل شده در مناطق شهری کل کشور در سالهای ۱۳۸۵-۱۳۹۰ .....	۳۰
۲-۲-۲-۱- متوسط مساحت واحدهای مسکونی تکمیل شده در سالهای ۱۳۸۵-۱۳۹۰ .....	۳۱
۲-۲-۲-۲- متوسط سطح زیربنای واحدهای مسکونی جدیدالاحداث در سالهای ۱۳۸۵-۱۳۹۱ .....	۳۱
۲-۲-۲-۳- متوسط مساحت زمین اختصاص داده شده به یک واحد مسکونی .....	۳۲
۲-۲-۲-۴- تراکم ساختمانی .....	۳۳
۲-۲-۲-۵- شاخص نسبت ساختمانهای شروع شده به تکمیل شده .....	۳۳
۲-۲-۲-۶- هزینه احداث یک متر مربع بنای مسکونی .....	۳۴
۲-۲-۲-۷- ارزش یک متر مربع زمین .....	۳۴
۲-۲-۲-۸- سرمایه گذاری بخش خصوصی در واحدهای مسکونی مناطق شهری کشور به تفکیک ساختمان های شروع شده، نیمه تمام و تکمیل شده .....	۳۴
۲-۲-۳- مسکن روستایی .....	۳۵
۲-۳- مسکن و اقتصاد خانوار .....	۳۶

- ۳۶..... ۲-۳-۱- هزینه مسکن خانوار
- ۳۷..... ۲-۳-۲- روند تحولات قیمت مسکن
- ۳۸..... ۲-۳-۳- توان تامین مسکن خانوار
- ۳۹..... ۲-۳-۴- قیمت مسکن
- ۴۰..... ۲-۴-۱- بررسی روند تحولات موجودی مسکن و تعادل آن با جمعیت و خانوار
- ۴۰..... ۲-۴-۱- بررسی روند تحولات موجودی مسکن در سالهای ۱۳۶۵ الی ۱۳۹۰
- ۴۱..... ۲-۴-۲- بررسی و تحلیل توزیع خانوار در واحدهای مسکونی در سالهای ۱۳۶۵ تا ۱۳۹۰
- ۴۱..... ۲-۴-۲- تراکم نفر در مسکن
- ۴۲..... ۲-۴-۲- واحدهای مسکونی بر اساس تعداد خانوا
- ۴۳..... ۲-۴-۲- تراکم خانوار در واحد مسکونی
- ۴۴..... ۲-۴-۲- مسکن به ازاء هزار نفر جمعیت
- ۴۴..... ۲-۴-۲- متوسط سطح زیربنای واحدهای مسکونی موجود
- ۴۵..... ۲-۴-۲- سرانه زیر بنای مسکونی
- ۴۶..... ۲-۴-۲- واحدهای مسکونی موجود بر حسب نحوه تصرف
- ۴۷..... ۲-۴-۵- بررسی میزان عدم تعادل موجودی مسکن بر اساس جمعیت و تعداد خانوار
- ۴۹..... ۲-۴-۶- بررسی میزان عدم تعادل موجودی مسکن بر اساس کیفیت بنا
- ۴۹..... ۲-۴-۶- واحدهای مسکونی موجود بر حسب شیوه های عمده ساخت
- ۵۱..... ۲-۴-۶- بررسی وضعیت واحدهای مسکونی بر حسب عمر بنا
- ۵۴..... ۲-۴-۷- جایگاه بخش مسکن و ساختمان در اقتصاد کلان کشور
- ۵۴..... ۲-۴-۷-۱- مسکن و تولید ناخالص داخلی
- ۵۵..... ۲-۴-۷-۲- مسکن و اشتغال
- ۵۹..... ۲-۴-۸- جمع بندی از بررسی شاخص های کمی و کیفی مسکن
- ۶۰..... ۳- تحلیل مطالعات طرح جامع مسکن، دستاوردها و نا کامی های آن در عرصه برنامه ریزی و عملیاتی
- ۶۱..... ۳-۱- برنامه های توسعه در بخش مسکن
- ۷۵..... ۳-۲- دستاوردها و نا کامی های طرح جامع مسکن در عرصه برنامه ریزی و عملیاتی
- ۷۵..... ۳-۲-۱- تامین مسکن خانوارهای کم درآمد
- ۷۷..... ۳-۲-۲- مقاوم سازی ساختمانهای موجود
- ۷۸..... ۳-۲-۳- مسکن روستایی
- ۷۹..... ۳-۲-۴- نظام مالی تامین مسکن
- ۸۰..... ۳-۲-۵- تنظیم بازار زمین شهری
- ۸۱..... ۳-۲-۶- ارتقاء صنعت ساختمان
- ۸۲..... ۳-۲-۷- نوسازی و بازسازی بافت فرسوده

- ۳-۲-۸- حاشيه نشيني و سكونتگاههاي فرودست ..... ۸۲
- ۳-۲-۹- مديريت مسكن ..... ۸۵
- ۳-۳- جمع بندي ..... ۸۶
- ۳-۴- ارزيابي مهمترين برنامه هاي اجرايي مسكن در طول ۸ ساله گذشته ..... ۹۳
- ۴- تدوين سناريو هاي پايه اي براي جهت گيري اقتصادي کشور ..... ۱۰۷
- ۵- بررسي عملکرد تسهيلات بانكي اعطايي به بخش مسكن و سهم آن در بازار مسكن ..... ۱۱۶
- ۵-۱- كل تسهيلات اعطايي سيستم بانكي (وام هاي رهنی) ..... ۱۱۷
- ۵-۱-۱- تسهيلات اعطايي بانك مسكن ..... ۱۱۷
- ۵-۱-۲- تسهيلات اعطايي بانكهاي خصوصي ..... ۱۱۸
- ۵-۱-۳- تسهيلات اعطايي ساير بانكهاي دولتي ..... ۱۱۹
- ۵-۲- كل تسهيلات بانكي به تفكيك ساخت (مشاركت مدني) و خريد (فروش اقساطي) ..... ۱۲۲
- ۵-۲-۱- تسهيلات بانكي ساخت (مشاركت مدني) به تفكيك بانكهاي مختلف ..... ۱۲۳
- ۵-۲-۲- تسهيلات بانكي خريد مسكن (فروش اقساطي) به تفكيك بانكهاي مختلف ..... ۱۲۶
- ۵-۳- سهم تسهيلات اعطايي در مرحله مشاركت مدني از كل سرمايه گذاري در بخش مسكن ..... ۱۲۸
- ۵-۴- سهم كل تسهيلات اعطايي سيستم بانكي به بخش مسكن از نقدينگي موجود در بخش مسكن ..... ۱۲۹
- ۶- تدوين چشم انداز و جهت گيري راهبردي در مطالعات طرح جامع مسكن ..... ۱۳۱
- ۶-۱- اقتصاد ايران ..... ۱۳۲
- ۶-۲- بازار مسكن و زمين ..... ۱۳۷
- ۶-۳- بازار مسكن و زمين شهري ..... ۱۴۰
- ۶-۴- مسكن روستايي ..... ۱۴۲
- ۶-۵- بافتهاي فرسوده و سكونتگاههاي غيررسمي ..... ۱۴۴
- ۶-۶- مسكن كم درآمدها ..... ۱۴۶
- ۶-۷- اصول ..... ۱۴۹
- ۶-۸- اهداف ..... ۱۵۰
- ۶-۹- گزينه هاي چشم انداز ..... ۱۵۱
- ۶-۱۰- اهداف و برنامه هاي پايه ..... ۱۶۴

## ۱- ارائه تصویری کلی از شاخص های عملکردی اقتصاد کلان و روند آن در دهه گذشته

اقتصاد کلان و شرایط آن همواره تاثیرات معنی داری را بر وضعیت بخش مسکن بر جای گذاشته است اما شاید بتوان در یک اظهار نظر کلی این تاثیرات را در طول دوره گذشته بی مانند تلقی کرد. در تبیین این وضعیت می توان یکی از علل آن را نوسانات زیاد متغیرهای اقتصاد کلان دانست به گونه ای که عملاً موجب گردیده تا تاثیر عوامل درون بخشی مسکن به حداقل خود کاهش یابد و در مقابل تاثیر عوامل اقتصاد کلان به حداکثر مقدار خود افزایش یابد. از سال ۱۳۸۴ به بعد همزمان با تغییر دولت سیاستهای انبساطی در دستور کار قرار گرفت که نتیجه آن افزایش شدید نقدینگی به صورت های مختلف همچون اعطای وام های زود بازده بود این روند تا پایان دوره دولت دهم در سال ۱۳۹۲ نیز کماکان ادامه یافت. سیاست افزایش نقدینگی به همراه اجرای سیاست تثبیت قیمت از سال ۱۳۸۲ به بعد و همچنین تاکید دولت بر تثبیت نرخ ارز و طلا و انجام واردات گسترده، به خودی خود زمینه های تحولات اساسی در بازار مسکن را فراهم آورد که نتیجه آن جهش بی سابقه در قیمت و البته تولید مسکن توسط بخش خصوصی در سالهای ۱۳۸۶ و ۱۳۸۷ بود.

افزایش بی سابقه قیمت از یک سو و کاهش رشد اقتصادی کشور و شتاب گیری نرخ تورم از دیگر سو (که موجب کاهش قدرت خرید خانوار شده است) موجب عدم تعادل شدید بین تقاضای موثر مسکن و عرضه را فراهم کرد. همین عدم تعادل موجب بروز شدید ترین رکود بخش مسکن در طول دوران اقتصاد مدرن بخش مسکن از دهه ۱۳۵۰ به بعد گردید. در این میان آنچه که به این رکود ابعاد تازه ای داد، اجرای سیاست هدفمند سازی یارانه ها بود که موجبات افزایش قیمت مصالح ساختمانی و هزینه تمام شده تولید مسکن را فراهم آورد. وقوع این رخداد موجبات ایجاد رکود تورمی را در بخش فراهم آورد. در این میان دولت با انگیزه های مختلفی همچون کمک به تامین مسکن گروههای کم درآمد، برای جبران رکود در بخش مسکن تلاش نمود با اجرای طرح های مختلف موجبات ایجاد رونق در بخش مسکن را فراهم آورد که طرح مسکن مهر و تزریق اعتبارات بانکی به صورت ترجیحی از زمره مهمترین این طرحها بود.

در کنار این تحولات، تغییراتی که در عرصه ساز و کار بازار ایجاد شد (نظیر ورود شبه دولتی ها به عرصه بازار) با پشتوانه برخی از نهاد های مالی، موجبات ورود نقدینگی آنهم به صورت ترجیحی فراهم و با دریافت یارانه های بانکی، عملاً موجب تزریق بیشتر نقدینگی به سطح اقتصاد کلان از زاویه بخش مسکن گردید و همین امر موجب وخامت بیشتر وضعیت اقتصاد کلان و بخش مسکن گردید. به این ترتیب به نظر می رسد که بخش مسکن و اقتصاد کلان در یک هم افزایی بی سابقه موجبات وخامت بیشتر وضعیت کشور و بخش مسکن را فراهم کرده اند. در مجموع به نظر می رسد که بتوان با تحولات رخ داده در سطح اقتصاد کلان تا حد زیادی وضعیت تحولات بخش مسکن را توجیه و تبیین کرد.

بنا بر چنين اهميتي در اين قسمت سعي خواهد شد كه مرور مختصري بر وضعيت متغير هاي اقتصاد كلان صورت گيرد.

#### ۱-۱- توليد ناخالص داخلي (GDP)

توليد ناخالص داخلي و تحولات آن تابع عوامل متعددي است عامل اول سرمايه است. رشد سرمايه گذاري از عوامل تعيين كننده رشد توليدات اقتصادي صنعتي است. انباشت سرمايه هاي فزيكي و انساني، شرط لازم رشد است، ولي شرط كافي نيست.

عامل دوم متغيرهائي هستند كه از طريق تأثير بر رشد بهره وري، بازدهي سرمايه هاي فزيكي و انساني را در يك فرآيند يادگيري افزايش مي دهند. رشد كارآفريني و ابداع، داراي نقش تعيين كننده اي است و يادگيري براي به كارگيري فناوري به طور كارا نيازمند توسعه مجموعه اي از مهارت ها، سازماندهي جديد فعاليت هاي صنعتي و شناخت بازارها و صادرات است.

عامل سوم از الزامات مهم رشد اقتصادي و صنعتي، محيط اقتصاد كلان باثبات است. هدف اصلي سياست هاي اقتصاد كلان، ايجاد ثبات در متغيره هاي كلان اقتصادي، مانند سطح توليد، اشتغال و سطح عمومي قيمت ها، براي دستيابي به وضعيت اشتغال كامل، از طريق کاهش انحراف متغيره ها از مقادير تعادلي است.

عامل چهارم، چارچوب نهادي رشد و توسعه اقتصادي است. در دهه گذشته در اقتصاد ايران، اين چهار عامل به خوبي ايفاي نقش نكرده اند و به همين دليل نيز توليد ناخالص كشور روند مناسبی را تجربه نكرده است و اين علیرغم وضعيت بسيار مناسب درآمد هاي نفتي در اين دوره است.

آمار و ارقام نشان مي دهند كه متوسط نرخ رشد اقتصادي در طول سال هاي ۱۳۹۲-۱۳۸۴ برابر با ۳,۵۲ درصد بوده است كه در مقايسه با رقم دوره هشت ساله قبل از آن يعني ۱۳۸۴-۱۳۷۶ يعني ۵,۷۳ درصد نشاندهنده کاهش شديدی در رشد اقتصاد كشور است. الگوي اقتصادي حاكم بر اقتصاد ايران هميشه مبتني بر نفت و درآمدهاي نفتي بوده است. اما تفاوت در ميزان درآمدهاي نفتي هميشه باعث مي شده تا دولت ها از درآمدهاي نفتي به منظور بهبود شرايط و رفاه اقتصادي استفاده كنند. آنچه كه در اين دوره تأثير بسيار زيادي بر کاهش رشد اقتصادي داشته، افزايش ورود انواع كالاها است.

مقايسه رشد اقتصادي با هزينه كرد دلاري به خوبي ميزان كارآمدي يا ناكارآمدي عملکرد اقتصادي را نشان ميدهد در دوره زماني ۱۳۹۲-۱۳۸۴ براي هر يك درصد رشد اقتصادي ۲۲,۸ ميليارد دلار هزينه شده است ولي اين رقم براي دوره زماني ۱۳۸۴-۱۳۷۶ معادل ۴,۵ ميليارد دلار بوده است. به عبارتي در دوره هشت ساله ۱۳۹۲-۱۳۸۴ نسبت به دوره قبل، هزينه هاي انجام شده در اقتصاد ايران ۵ برابر شده است، اما رشد اقتصادي نه تنها بيشتر نشده كه در سال ۱۳۹۱ و ۱۳۹۲ منفي هم بوده است. استفاده نادرست از درآمدهاي ارزي، سياست تثبيت نرخ ارز در سال هاي ۱۳۸۸-۱۳۸۴، سياست افزايش بي رويه

نقدینگی و در نهایت وجود تورم افسارگسیخته در این دوره اقتصاد ایران را گرفتار رکودی تورمی ساخته است که برون‌رفت از آن بسیار دشوار است.

اقتصاد ایران در سال ۱۳۹۱ با رشد منفی ۵,۸ درصدی مواجه بوده، این رقم در سال ۱۳۹۲ نیز تا حد ۱,۳- کاهش یافته است. اعمال سیاست‌های اقتصادی پولی و مالی و مدیریت نادرست بازار نرخ ارز در کنار تحریم‌های بین‌المللی اقتصاد ایران را به سمت این دوره رکود پیش برده است. با توجه به وضعیت فعلی نیز به نظر نمی‌رسد که در آینده نزدیک رشد اقتصادی به ارقام سال ۱۳۸۳ که حدود ۷ درصد برسد بدیهی است که رشد اقتصادی کمتر معنایی به جز کاهش قدرت خرید و توان اقتصادی خانوارها جهت ورود به بازار مسکن و همچنین افزایش نرخ اجاره نشینی و در نهایت افزایش نابرابری در بهره‌مندی از مواهب مسکن نخواهد داشت.

رشد بخش ساختمان نیز در چهار ماه اول سال ۱۳۹۱ به ترتیب برابر با ۲۳,۲-، ۲۵,۳-، ۲۷,۵- و ۳۴,۷- بوده است که متوسط آن در این سال برابر با ۲۷,۸- بوده است. به عبارت دیگر بخش ساختمان نیز در سال ۱۳۹۱ با افت چشمگیری در زمینه تولید روبرو بوده که اگر این موضوع را در کنار تورم زمین و ساختمان در کنار این بخش ببینیم نشان از رکودتورمی شدیدی در بازار املاک و مستغلات دارد. وقتی رشد تولید ناخالص داخلی منفی می‌شود بدون شک بخش املاک و مستغلات و ساخت‌وساز ساختمانی نیز مصون نمی‌ماند.

جدول ۱- نرخ رشد اقتصادی ایران در دوره ۱۳۹۲-۱۳۸۴ به قیمت ثابت

سال	۱۳۸۴	۱۳۸۵	۱۳۸۶	۱۳۸۷	۱۳۸۸	۱۳۸۹	۱۳۹۰	۱۳۹۱	۱۳۹۲
درصد	۶,۱۹	۷,۳۲	۷,۸۴	۰,۸۳	۳,۱۶	۶,۳۸	۳,۲	-۵,۸	-۱,۳

ماخذ: مرکز آمار ایران برای سال‌های ۱۳۸۴-۱۳۹۰ و بانک مرکزی برای سال ۱۳۹۱ و بانک جهانی برای سال ۱۳۹۲

## ۲-۱- نقدینگی و تورم

نظریه‌های اقتصادی در تحلیل تورم بر دو عنصر اصلی تکیه می‌کنند. اقتصاددانان کلاسیک و پول‌گرا معتقدند حجم نقدینگی علت اصلی بروز تورم در اقتصاد است و اقتصاددانان کینزی افزایش تقاضای کل را علت بروز تورم می‌دانند. تورم ناشی از فشار هزینه با افزایش هزینه‌های تولید و کاهش عرضه منجر به بروز تورم می‌شوند. در بخش قبل مشخص شد که بخش عرضه در اقتصاد ایران در چند سال اخیر گرفتار رکود شده و منجر به افزایش تورم شده است. در ادامه بحث نقدینگی به مثابه علت تورم ارائه می‌شود. همانگونه که گفته شد تزریق تصاعدی نقدینگی از ویژگی‌های تحولات اقتصادی دهه اخیر بوده است. بر اساس آمار و ارقام موجود، متوسط نقدینگی از ۹۲ هزار میلیارد تومان در سال ۱۳۸۴ به ۴۵۰ هزار میلیارد تومان در سال ۱۳۹۱ افزایش یافته است. به عبارت دیگر متوسط نقدینگی به ازای هر خانوار در

سال ۱۳۸۴ حدود ۵,۴ میلیون تومان و در سال ۱۳۹۱ حدود ۲۱ میلیون تومان بوده است. جنین افزایش بی حد و حصری در حجم نقدینگی به همراه الگوی توزیع نابرابر آن که در طول این سالها نابرابرتر شده نتیجه ای جز رشد بخش های غیر مولد و افزایش نرخ تورم به همراه نداشته است.

در یک نتیجه گیری کلی نقدینگی در اقتصاد ایران در دوره مذکور کمتر به سمت بخش های مولد و بیشتر به سمت بخش های غیرمولد و سوداگری هدایت شده است. براساس آمار و اطلاعات منتشر شده قیمت خرید و فروش هر متر مربع زمین در ۱۰ سال گذشته ۱۰ برابر و قیمت اجاره آن بیش از ۸ برابر شده است. از آنجا که در سال های بعد نیز بخش واقعی اقتصاد به راحتی فعال نمی شود نمی توان خوشبین بود که نقدینگی موجود و آنچه به نقدینگی افزوده می شود به سمت فعالیت های مولد برود. احتمالاً اقتصاد ایران در بازه زمانی کوتاه مدت آتی نیز گرفتار همین بیماری لاعلاج جذب نقدینگی در بخش دارایی های غیرمولد خواهد بود. به عنوان شاخصی از این وضعیت می توان به میزان نقدینگی در بازار زمین اشاره کرد. بر اساس مقایسه ارقام هزینه زمین ساختمانهای شروع شده و مقایسه آن با ارقام کل سرمایه گذاری انجام شده در اقتصاد کلان و همچنین تولید ناخالص داخلی ارقام حیرت آوری را به دست می دهد در سال ۱۳۸۴ نسبت هزینه انجام شده در بازار زمین شهری به تولید ناخالص داخلی و کل سرمایه گذاری به ترتیب معادل ۳,۲ و ۱۱,۶ درصد بوده اند این ارقام در سال ۱۳۹۱ به ۱۰ و ۴۰,۹ درصد افزایش یافته اند.

در مجموع باید گفت که مجموعه ای از سیاست های پولی و مالی انبساطی در اقتصاد ایران سبب شده تا تقاضای کل افزایش یابد. از سوی دیگر عرضه کل نیز شدیداً کاهش یافته است. وجود همین مازاد تقاضا، تورم کم سابقه ای را در اقتصاد ایران رقم زده است که در بالا بدان اشاره شد.

البته در حال حاضر مشکل مهم دیگری که در اقتصاد ایران وجود دارد این است که از یک سو حجم نقدینگی در سطح اقتصاد ظرف هشت سال تقریباً ۵ برابر شده و از سوی دیگر بنگاه های تولیدی در حوزه های مختلف (از جمله بخش مسکن) با کمبود نقدینگی - سرمایه در گردش - مواجه هستند. به عبارت دیگر در حالی که اقتصاد از حجم بالای نقدینگی رنج می برد، بخش تولید از کمبود نقدینگی آسیب می خورد. نقدینگی موجود در اقتصاد ایران در بخش های غیرمولد اقتصاد جابخش کرده و به دلیل ارائه بازدهی های بالا، صاحبان نقدینگی انگیزه ای برای خروج نقدینگی از این بخش ها ندارند. البته دلیل این که مشکل بنگاه های تولیدی در اقتصاد ایران با ارائه تسهیلات و رساندن نقدینگی به آنها در کوتاه مدت حل نمی شود شرایط رکود تورمی است. در شرایط رکود تورمی از یک سو هزینه های تولید افزایش می یابد و از سوی دیگر تولید بنگاه و در نتیجه درآمدهای بنگاه کاهش می یابد. در نتیجه بنگاه اگر در این شرایط تسهیلاتی هم دریافت کند، به دلیل بقای رکود تورمی در آینده قادر به بازپرداخت بدهی های خود به



نظام بانكي هم نخواهد بود و اين دور باطل مرتبا در قالب يك چرخه رذيلت اقتصادي بازتوليد مي شود و مرتباً گره مي خورد.

جدول ۲- آمار نقدینگی طی سال‌های ۱۳۸۴-۱۳۹۱ (میلیارد ریال)

سال	۱۳۸۴	۱۳۸۵	۱۳۸۶	۱۳۸۷	۱۳۸۸	۱۳۸۹	۱۳۹۰	۱۳۹۱	رشد سالیانه (درصد)
نقدینگی	۹۲۱۰۱۹	۱۲۸۴۱۹۹	۱۶۴۰۲۹۳	۱۹۰۳۶۶	۲۳۵۵۸۸۹	۳۴۰۶۷۶۱	۳۵۲۲۲۰۴	۴۵۰۰۲۲۴	۲۵
پول	۳۱۷۹۱۹	۵۴۱۴۵۴	۵۳۵۷۰۷	۵۲۵۴۸۲	۶۰۱۶۹۷	۷۵۸۷۱۶	۹۸۷۴۱۵	۱۰۰۱۴۵۲۵	۱۸
شبه پول	۶۰۳۱۰۰	۸۶۹۶۵۴	۱۱۰۴۰۸۶	۱۳۷۵۸۸۴	۱۷۵۴۱۹۲	۲۶۴۸۰۴۵	۲۶۴۸۰۴۵	۳۴۹۸۷۸۹	۲۹

ماخذ: گزارشات بانک مرکزی در سال‌های مختلف و سایت بانک مرکزی [www.cbi.ir](http://www.cbi.ir)

در اقتصاد ایران در فاصله سال‌های ۱۳۸۱-۱۳۸۳ نرخ تورم نزدیک به ۱۵ درصد بوده که در سال ۱۳۸۴ با کاهشی شدید مواجه شد و به ۱۰ درصد رسید. بعد از آن در سال‌های ۱۳۸۵ تا ۱۳۸۷ نرخ تورم روندی صعودی به خود گرفت و در سال ۱۳۸۷ به ۲۵٫۴ درصد رسید. در سال ۱۳۸۸ با اعمال سیاست‌های پولی انقباضی نرخ تورم به ۱۰٫۴ درصد کاهش یافت. متوسط نرخ تورم در دوره ۱۳۸۴-۱۳۸۸ برابر با ۱۵٫۴ درصد بود که نسبت به دوره ۱۳۸۳-۱۳۷۸ یعنی ۱۴٫۱ درصد بالاتر است. در سال ۱۳۸۹ تورم دوباره روندی صعودی به خود گرفت و از متوسط ۱۰ درصد به ۲۰ درصد در سال ۱۳۹۰ افزایش یافت. در سال ۱۳۹۰ تورم حول و حوش ۲۰ درصد ثبات داشت، اما از سال ۱۳۹۰ تورم شدیداً افزایش یافت و به حدود ۴۵ درصد در خرداد ماه سال ۱۳۹۲ رسید. نرخ تورم در ۹ ماهه اول سال ۱۳۹۲ نسبت به دوره مشابه قبل ۳۹٫۲ درصد بوده است. در کنار رکود حاکم بر اقتصاد ایران، تورم بالا نیز مشکلی است که به تشدید شرایط رکود تورمی دامن زده است.

تورم در اقتصاد ایران ناشی از افزایش تقاضای کل در اقتصاد از یک سو و کاهش عرضه کل از سوی دیگر است. علت افزایش تقاضا در سال‌های بعد از سال ۱۳۸۴ موارد ذیل بودند:

- افزایش درآمدهای هنگفت ارزی و استفاده از آنان در بودجه دولت؛
  - رشد نقدینگی در نتیجه افزایش پایه پولی؛
  - پرداخت یارانه نقدی؛
  - نوسانات و افزایش شدید نرخ ارز در دوره زمانی کوتاه مدت.
- علل کاهش عرضه کل هم به شرح ذیل بوده‌اند:
- افزایش تحریم‌های بین‌المللی در زمینه ورود مواد اولیه
  - افزایش نرخ ارز

• افزايش هزينه‌هاي توليد در نتيجه دو عامل فوق.

البته تا وقتي كه افزايش تورم در اقتصاد ايران ناشي از فشار كمبود عرضه باشد مي‌توان اميدوار بود كه با رفع تحريم‌ها و ثبات نرخ ارز بتوان بخش عرضه را تحريك كرد و سياست‌هاي طرف عرضه را به خدمت گرفت.

جدول ۳- نرخ تورم در اقتصاد ايران ۱۳۹۲-۱۳۸۲ (درصد)

سال	۱۳۸۲	۱۳۸۳	۱۳۸۴	۱۳۸۵	۱۳۸۶	۱۳۸۷	۱۳۸۸	۱۳۸۹	۱۳۹۰	۱۳۹۱	نه ماهه اول ۱۳۹۲
تورم	۱۵,۶	۱۵,۲	۱۰,۴	۱۱,۹	۱۸,۴	۲۵,۴	۱۰,۸	۱۲,۴	۲۱,۵	۳۱,۵	۳۹,۲

ماخذ: بانک مرکزی، گزارشات سال‌های مختلف

نقدینگی در اقتصاد ايران از حدود ۹۲ هزار ميليارد تومان در پايان سال ۱۳۸۴ به حدود ۴۵۰ هزار ميليارد تومان در سال ۱۳۹۱ افزايش يافته است كه به عبارتي تقريباً ۵ برابر شده است. متوسط نرخ رشد سالانه نقدینگی در اين دوره ۲۵ درصد بوده است و متوسط سالانه قيمت‌ها ۱۷ درصد و متوسط نرخ رشد سالانه توليد ملي كمتر از ۴ درصد.

جدول ۴- روند نرخ تورم متوسط سالانه در سال‌های ۱۳۹۱-۱۳۵۱ (درصد)

نرخ تورم	۱۳۶۰-۱۳۵۱	۱۳۷۳-۱۳۶۱	برنامه دوم ۱۳۷۴-۷۸	برنامه سوم (۱۳۸۳-۱۳۷۹)	برنامه چهارم (۱۳۸۸-۱۳۸۳)	۱۳۹۱-۱۳۸۹	نه ماهه اول ۱۳۹۲
میانگین	۱۵,۲	۲۰,۱	۲۵,۶	۱۴,۱	۱۵,۴	۲۱,۵	۳۹,۲
انحراف معيار	۶,۶	۷,۶	۱۳,۵	۲	۶,۵	۹,۱	-

ماخذ: گزارشات بانک مرکزی در سال‌های مختلف و سايت بانک مرکزی [www.cbi.ir](http://www.cbi.ir)

وقتي اقتصاد از رشد منفي توليد ناخالص داخلي رنج می‌برد و نرخ رشد نقدینگی به طور متوسط سالی ۲۵ درصد است. از آنجا كه اين نقدینگی نتوانسته با توجه به رشد منفي اقتصادي جذب بخش واقعي اقتصاد شود، آن‌گاه به‌ناچار بايد روی طبقات دارایی‌های موجود يعني سكه و ارز، املاك و مستغلات و سهام بنشینند. البته اين نقدینگی در دو سال ۱۳۹۱ و ۱۳۹۲ به شدت بازارهای ارز و طلا را متأثر ساخت. اين نقدینگی شروع به حرکت كرد و به سمت بازار ارز، يعني ضدتوليدترین اين دارایی‌ها، حرکت كرد. اين امر سبب شد تا بخش ساختمان و مسكن نیز از اين مشكل رنج ببرد و سرمایه‌ها مدام به قصد كسب سود بالاتر به سمت ساير بازارهای دارایی بروند.

### ۳-۱- نرخ ارز و سياست‌هاي ارزی

بالا رفتن نرخ واقعي ارز به توليد داخلي كالاهاي قابل‌مبادله (وارداتي يا صادراتي، مثل كالاهاي صنعتي و كشاورزي) كمك می‌كند تا راحت‌تر با كالاهاي خارجي رقابت كند، در حالي كه پايين آمدن آن اين بخش از توليد را با مشكل روبه‌رو می‌كند و انگيزه‌ها را به نفع كالاها و خدماتي كه قابل‌مبادله با

کشورهای دیگر نیستند تغییر می دهد (مثلا خدمات نیروی کار، زمین، ساختمان و کالاهایی که هزینه صادرات و واردات بیش از حدی دارند).

سهم در آمد نفت در کل ارزش افزوده کشور یکی از عوامل تعیین کننده مهم و بلندمدت نرخ واقعی ارز در اقتصاد ایران است. وقتی در آمد نفت بالا می رود، چنان که در دهه گذشته اتفاق افتاد، تقاضای کل افزایش پیدا می کند و قیمت کالاها و خدمات غیرقابل مبادله را بالا می برد. اگر نرخ ارز ثابت نگه داشته شود، چنان که در دوره ۱۳۸۸-۱۳۸۴ اتفاق افتاد، قیمت ریالی کالاهای وارداتی یا صادراتی که به قیمت دلاری آنها وابسته است، چندان تغییر نمی کند، ولی متوسط قیمت های داخلی که (شامل کالای قابل مبادله و غیرقابل مبادله است) بالا می رود و نرخ واقعی ارز را کاهش می دهد. بالا رفتن قیمت خدمات و اجاره یا قیمت زمین و امثال آن هزینه تولید را در داخل بالا می برد و روی تولیدکنندگان کالاهای وارداتی یا صادراتی فشار می گذارد، چون قیمت تمام شده کالاهای آنها با رقابت خارجی روبه رو است. تولیدکنندگان کالاهای غیرقابل مبادله با این مشکل روبه رو نیستند، چون قیمت کالاها و خدماتشان به نسبت رشد هزینه ها و شاید هم بیشتر بالا می رود. این پدیده که به بیماری هلندی معروف است باعث می شود که تولید به طرف کالاهای غیرقابل مبادله سوق پیدا کند و تولید صنعتی و کشاورزی که قابل مبادله است، به طور نسبی کاهش پیدا کند. این روند به خوبی در آمارهای تولید و اشتغال در اواخر دهه گذشته در ایران قابل مشاهده است.

قانون برنامه چهارم توسعه نظام نرخ ارز کشور را برای سال های ۱۳۸۸-۱۳۸۴ شناور مدیریت شده مشخص کرده بود. اما آنچه در عمل اتفاق افتاد این بود که دولت در این دوره زمانی و با اتکا به درآمدهای هنگفت ارزی که ناشی از قیمت های بالای نفت بود، اقدام به ثابت نگهداشتن نرخ ارز کرد. نتایج این سیاست تثبیت نرخ ارز عبارت بودند:

الف- افزایش گسترده واردات و تقاضا برای ارز وارداتی؛

ب- کسری تراز تجاری کشور در سال های ۱۳۸۸ و ۱۳۸۹؛

اقتصاد ایران از سال ۱۳۸۴ تا ۱۳۹۰ با مازاد ارز مواجه بود و حتی ارز تخصیص یافته به بودجه فروش نمی رسید و این امر منجر به رشد پایه پول، افزایش نقدینگی و تورم شد. از مهرماه ۱۳۹۰ به دلیل وقوع بحران ارزی اقتصاد ایران با کمبود ارز مواجه است. به عبارت دیگر قیمت ارز در این اقتصاد تعدیل کننده تقاضا و عرضه ارز نیست.

جدول ۵- متوسط نرخ ارز اسمی و آزاد ۱۳۹۲-۱۳۸۲ به ريال

سال	۱۳۸۲	۱۳۸۳	۱۳۸۴	۱۳۸۵	۱۳۸۶	۱۳۸۷	۱۳۸۸	۱۳۸۹	۱۳۹۰	۱۳۹۱	۱۳۹۲
رسمی	۸۲۸۲	۸۷۱۹	۹۰۲۳	۹۱۹۵	۹۲۸۵	۹۵۷۴	۹۹۲۰	۱۰۳۳۹	۱۰۹۶۲	۱۲۲۶۰	۲۴۸۰۰
آزاد	۸۱۷۸	۸۷۴۷	۸۹۱۹۱	۹۲۶۶	۹۳۵۷	۹۶۶۷	۹۹۷۹	۱۰۶۰۱	۱۳۵۶۸	۲۶۰۵۹	۳۲۰۰۰

ماخذ: گزارشات بانک مرکزی در سال‌های مختلف

کاهش شدید درآمد نفت ایران ظرف دو سال گذشته مشکل مهمی را به وجود آورده است. تشدید تحریم‌ها و کاهش درآمد نفت عاقبت موجب افزایش نرخ واقعی ارز شد؛ اما دولت سعی کرد نرخ اسمی ارز را تقریباً ثابت نگه دارد، به تصور اینکه می‌تواند به این وسیله تورم را کنترل کند. ولی نرخ واقعی ارز نمی‌توانست پایین بماند، چون تقاضا برای واردات بالا مانده بود و صادرات غیرنفتی رشد لازم را نداشت. دولت هم به اندازه کافی ارز در اختیار نداشت که کسری بازرگانی را تامین کند. در نتیجه انتظارات در بازار به طرف این دید رفت که وضع موجود قابل ادامه نیست. این تغییر در انتظارات، تقاضا را برای فرار سرمایه شدیداً افزایش داد و وضع را وخیم‌تر کرد. نهایتاً در پاییز سال گذشته قیمت دلار در بازار آزاد جهش کرد و نرخ واقعی ارز را بالا برد. تلاش دولت برای کنترل قیمت‌ها با چند نرخي کردن ارز، یک نوسداری موقتي بود و در عمل وضع را بدتر هم کرد چون با فروش ارزان دلار برای عمده واردات، درآمد دولت پایین ماند و کسری بودجه شدیدتر شد و به افزایش خارق‌العاده نقدینگی و تورم سرسام آور (بخش قبل) انجامید. نرخ ارز از پاییز سال ۱۳۹۱ به ناگاه و به دنبال تشدید تحریم‌های اقتصادی با افزایش‌های شدید و کوتاه‌مدتی مواجه شد و نرخ ارز در کمتر از چند ماه از ۱۰۰۰ تومان به ۱۵۰۰ تومان رسید و پس از آن ظرف چند ماه به حول و حوش ۳۰۰۰ تومان رسید و در حال حاضر هم مدتی است که در حدود ۲۹۰۰ تومان تثبیت شده است. در حال حاضر ريال نسبت به پاییز سال ۱۳۹۰ تقریباً ارزش‌اش یک سوم شده است و همین امر هزینه‌های زیادی را به خانوارها تحمیل می‌کند.

تحولات نرخ ارز در سالیان اخیر و تثبیت آن در حال حاضر به صورت بالقوه بازار مسکن و مستغلات را با خطر هجوم نقدینگی مواجه می‌سازد بر این اساس لزوم طراحی تدابیری جهت کانالیزه کردن نقدینگی آزاد شده احتمالی از بازار ارز و هدایت آن به سمت بازار سرمایه و استفاده بخش مسکن از این بازار ضرورتی تام می‌یابد.

#### ۱-۴- هزینه و درآمد خانوار

درآمد و هزینه خانوار عنصر اصلی تعیین‌کننده تقاضای خانوار برای مسکن و ساختمان است که قویاً تحت تأثیر تورم و رکود اقتصادی قرار می‌گیرد. درواقع، افزایش تورم و وقوع رکود سبب کاهش ارزش واقعی درآمد خانوار شده و باعث می‌شود تا قدرت خرید خانوار بر روی کالاهای مختلف کاهش یابد، در

اين حالت كالاهاى بادوامى مثل مسكن بيشترين تأثير را از كاهش درآمد و افزايش هزينه‌هاى خانوار مى‌پذيرند. رشد درآمد خانوار در طول ساليان گذشته تحت تأثير عوامل مختلفى همچون رشد اقتصادى، رشد اشتغال و نرخ تورم قرار داشته است.

براي بررسى درآمد خانوار لازم است كه از ارقام هزينه به عنوان شاخصى از تغييرات درآمد استفاده شود. بر اساس آمار موجود متوسط هزينه خانوار شهري در طول ساليان گذشته با نرخ ۱۶ درصد رشد يافته است. مقايسه اين رقم با نرخ تورم بيانگر كاهش قدرت خريد خانوار و كاهش توان اقتصادى است. نرخ تورم در طول اين سالها به طور متوسط ۱۷,۵ درصد بوده است. به اين ترتيب به طور متوسط در طول ساليان گذشته در هر سال ۱,۵ درصد از قدرت خريد خانوار كاسته شده است.

جدول ۶ - درآمد و هزينه خانوار شهري و روستايى و مقايسه آن با تورم ۱۳۸۳-۱۳۹۱

نرخ تورم	درصد رشد هزينه خانوار		هزينه خانوار - ميليون ريال		سال
	روستايى	شهري	روستايى	شهري	
۱۵,۲	۳۰,۶	۲۵,۶	۲۵,۷	۴۱,۰	۱۳۸۳
۱۰,۴	۱۱,۸	۱۵,۱	۳۳,۵	۵۱,۵	۱۳۸۴
۱۱,۹	۱۰,۸	۱۳,۶	۳۷,۵	۵۹,۲	۱۳۸۵
۱۸,۴	۱۷,۵	۲۰,۸	۴۱,۶	۶۷,۳	۱۳۸۶
۲۵,۴	۱۰,۵	۱۵,۹	۴۸,۸	۸۱,۳	۱۳۸۷
۱۰,۸	۹,۸	۵,۳	۵۴,۰	۹۴,۲	۱۳۸۸
۱۲,۴	۱۵,۵	۱۴,۶	۵۹,۳	۹۹,۲	۱۳۸۹
۲۱,۵	۲۲,۶	۱۶,۷	۶۸,۵	۱۱۳,۷	۱۳۹۰
۳۱,۵	۲۸,۸	۲۳,۸	۸۴,۰	۱۳۲,۷	۱۳۹۱

ماخذ: مركز آمار ايران نتايج طرح آمارگيرى از هزينه و درآمد خانوار

مقايسه رشد اقتصادى با رشد درآمد جارى خانوار نشان مى‌دهد كه متوسط رشد اقتصادى كشور در طول دوره گذشته ۲,۴ درصد بوده است. در مقابل اين رشد درآمد خانوار ۱۶ درصد به قيمت اسمى و جارى رشد يافته و در مقابل رشد واقعى همانگونه كه گفته شد نرخ منفى يك درصد بوده است. به اين ترتيب در مقابل يك درصد رشد اقتصادى درآمد جارى خانوار ۸ درصد رشد يافته و در مقابل درآمد واقعى خانوار يك درصد كاهش يافته است. چنين تحولاتى به خودى خود معنايى به جز كاهش تقاضاى موثر مصرفى مسكن ندارد.

تركيب اين وضعيت با الگوى توزيع درآمد نشانگر وخامت بيشتر وضعيت خانوارها در اين دوران شده است براساس اطلاعات زير مى‌توان گفت كه وضعيت دهك‌هاى مياني در دهه ۱۳۸۰-۱۳۹۰ بدتر گرديده است كه به معنای بدتر شدن توزيع درآمد به نفع اين دهك‌هاى درآمدى است. در واقع، براساس نظرات اقتصاددانان دهك‌هاى مياني نقش اصلى را در رشد اقتصادى ايفا مى‌كنند و وقتى در نتيجه

مشكلات اقتصادي وضعيت آنها بدتر شود، مي توان انتظار داشت كه مشكلات اقتصاد در حوزه توزيع درآمد و افزايش نابرابري نيز بيشتري شود.

جدول ۷- نرخ رشد سالانه مخارج خانوار برحسب درصد (سرانه)

سال	دو دهك اول	دو دهك دوم	دو دهك سوم	دو دهك چهارم	دو دهك پنجم
۱۳۶۹-۱۳۷۹	۰,۲۷	۰,۲۹	۰,۱۱	۰,۲	۰,۱۱
۱۳۸۰-۱۳۹۱	۰,۰۵۱	۰,۰۴۸	۰,۰۵۳	۰,۰۵۳	۰,۰۵۱

ماخذ: مركز آمار ايران

#### ۵-۱- توزيع درآمد

بررسي آمارهاي مركز آمار ايران اطلاعات در خصوص ضريب جيني و سهم دهكها از هزينه خانوارها براي سالهاي ۱۳۸۴، ۱۳۹۰ و نه ماهه اول سال ۱۳۹۱ نشان مي دهند كه در دوره زماني مذكور ضريب جيني و نسبت هزينه ده درصد بالا به هزينه ده درصد پايين کاهش و سهم ۲۰ درصد پايين از كل افزايش يافته است.

اگر بخواهيم صرفاً براساس ضريب جيني قضاوت نمائيم، در خصوص توزيع درآمد بايد گفت كه نابرابري درآمدي در اين دوره کاهش يافته است، اما قضاوت در اين خصوص به چند دليل چندان هم كار آساني نيست؛ كه مهمترين دليل آن اين است كه معمولاً در شرايطي كه اقتصاد گرفتار ركود مي شود درآمد گروههاي پردرآمد نيز افت محسوسي پيدا مي كند. البته در دوره ركود، ميزان يارانههاي دولت به فقرا نيز کاهش مي يابد و به عبارتي فقر بيشتري مي شود. گويي دو عامل مذكور در جهت خلاف هم عمل مي كنند و بنابراين قضاوت در خصوص وضعيت نابرابري در اين شرايط دشوارتر مي شود. از سوي ديگر در شرايط پرداخت يارانه گروههاي كم درآمد مخارج مصرفي خود را به دليل بهره مندي بيشتري از يارانههاي دولتي درست ارائه نمي كنند. وقتي اين داده ها براي محاسبه ضريب جيني مورد استفاده قرار مي گيرد مي تواند سبب تورش در محاسبه شود. محاسبات اين تحقيق نشان مي دهد ضريب جيني در ۹ ماهه سال ۱۳۹۲ به ۰,۳۶۴۳ رسيده است.

جدول ۸- ضريب جيني و سهم هزينه ناخالص دهكها در كل کشور

سال	ضريب جيني	سهم بيست درصد پايين جامعه	سهم ده درصد بالا به ده درصد پايين جامعه
۱۳۸۴	۰,۴۵۸	۰,۰۵۲۹	۱۶,۴۶
۱۳۹۰	۰,۳۵۶۸	۰,۰۶۶۳	۱۱,۰۹
۱۳۹۱	۰,۳۵۸۵	۰,۰۷۰۱	۱۰,۰۵

ماخذ: مركز آمار ايران، گزارشات سالهاي مختلف

## ۱-۶- بازار سرمایه

بازار سرمایه در سال‌های ۱۳۹۲-۱۳۸۴ با اصلاحات زیادی مواجه بوده است. نهادها و سازمان‌ها و ابزارهای بازار سرمایه با رویدادهای مختلفی همراه بوده است. سازمان بورس از شرکت بورس جدا شده، تأسیس شرکت فرابورس، ادغام شرکت بورس کالایی و تأسیس شرکت بورس کالایی ایران از مهمترین اقدامات بازار سرمایه بوده است. تعریف شاخص کل بورس نیز در این دوره تغییر کرده و سودهای نقدی را نیز دربرگرفته است. همچنین با ورود شرکت‌های اصل چهل و چهارم به بازار سرمایه ارزش این بازار رشد چشمگیری کرده است. البته در دوره زمانی مذکور نقدینگی موجود در اقتصاد بعد از سال ۱۳۸۷ روی خوشی به بازار سرمایه و سهام نشان داده است. در شرایطی که بخش مولد بازار اقتصاد فعال نیست، نقدینگی به سراغ بازارهای دارایی‌های مثل مسکن و ارز و طلا می‌رود. البته در دو سال ۱۳۹۰ و ۱۳۹۱ نقدینگی موجود در بازار روی سهام ننشسته است. البته از آغاز سال ۱۳۹۲ وضعیت بازار سهام رونق گرفته و اگر این رونق تداوم یابد شاید از ورود نقدینگی برای شکل‌گیری تقاضای سوداگرانه جلوگیری کند.

## ۱-۷- نتیجه‌گیری

در جمع‌بندی وضعیت متغیرهای کلان اثرگذار بر بخش مسکن می‌توان گفت که وضعیت اقتصاد ایران در حد فاصل سال‌های ۱۳۹۲-۱۳۸۴ با توجه به میزان منابع صرف شده در اقتصاد و به ویژه منابع ارزی مطلوب نیست و تاحدی هم از وضع مطلوب فاصله گرفته است. از یک سو میزان منابع صرف شده در اقتصاد در این دوره نسبت به دوره هشت ساله قبل از آن تقریباً پنج برابر بوده و از سوی دیگر رشد اقتصاد در دو سال ۱۳۹۱ و ۱۳۹۲ منفی بوده است. به عبارت دیگر نقدینگی موجود در اقتصاد مرتباً زیاد شده، درحالی‌که بخش مولد و تولیدی اقتصاد از آن بهره‌ای نبرده است.

افزایش شدید واردات، بخشی از مشکل اقتصاد ایران را توضیح می‌دهد. تورم نسبتاً پایین سال‌ها اوایل دهه ۱۳۸۰ تا ۱۳۸۷ به‌رغم افزایش شدید نقدینگی، به طور عمده به دلیل واردات فزاینده به پشتوانه درآمدهای ارزی سرشار نفتی بود که برای یک دوره کوتاه رابطه بین نقدینگی و تورم را تضعیف نمود. حجم نقدینگی بالا در شرایط نبود فضای مناسب کسب و کار و عدم تخصیص کارای منابع به فعالیت‌های مولد تولید و سرمایه‌گذاری، اقتصاد ایران را در برابر یک تهدید بالقوه قرار داد. این تهدید شامل انتقال نقدینگی به بازارهای مالی به ویژه بازار ارز و طلا و با هدف سوداگری و استفاده از فرصت‌های سودآوری بود که با افزایش فزاینده نرخ ارز موجب بی‌ثباتی اقتصادی و همچنین بی‌اعتبار شدن سیاست‌های دولت گردید. البته اگر این بازارها با اتخاذ سیاست‌های مناسب از سوی دولت به ثبات

برسند و احتمال کسب سودهای آنی و کوتاه مدت در آنها مثل دو سال گذشته نباشد، می توان امیدوار بود که نقدینگی سرگردان در این بخش ها به سراغ بخش های مولد اقتصاد و بخش مسکن سرازیر شوند. نرخ کاهشی تولید و مطلوب نبودن فضای کسب و کار در کنار افزایش تصاعدی نقدینگی عامل اصلی فعالیت های سوداگرانه در اقتصاد ایران بوده و هست. اگر اقتصاد همچنان در همین رکود تورمی به سر برد باید انتظار تقاضاهای سوداگرانه در بازار مسکن را داشت. اما اگر این حرکت معکوس شود و نرخ رشد اقتصادی تغییر جهت یابد و فضای کسب و کار رونق بیابد انتظار می رود نقدینگی جامعه جذب فعالیت های تولیدی شود و زمینه سوداگری محدود شود.

وضعیت تورمی دو سال گذشته و تداوم افزایش قیمت ارز، که سبب شده تا شکل گیری انتظارات نسبت به قیمت های آینده نقش تعیین کننده ای در تصمیمات اقتصادی ایفا کند اکنون پررنگ تر از همیشه رخ بنماید. تصمیمات جاری عاملان اقتصادی همچون مصرف، پس انداز، تولید، سرمایه گذاری، انتخاب سبد بهینه دارایی، عرضه و تقاضای نیروی کار و همچنین قیمت های جاری اقتصاد کلان چون قیمت کالاها و خدمات، دستمزدها، نرخ ارز و نرخ بهره همگی تحت تأثیر انتظارات از وضعیت آینده تورم شکل می گیرد. بنگاه ها ناچارند که قیمت آینده محصول را در بازار پیش بینی کنند تا نسبت به تولید جاری خود تصمیم بگیرند. انجام پروژه های سرمایه گذاری جاری بنگاه ها بدون پیش بینی از هزینه ها و درآمدهای آتی مورد انتظار امکان پذیر نیست. نگه دارندگان دارایی برای انتخاب بهینه سبد دارایی ناچار از پیش بینی نرخ های بازدهی دارایی های مختلف در بازارهای مالی هستند.

بنابر بر نظر اقتصاددانان «دولت باید سیاست های اقتصادی خود برای ایجاد ثبات محیط اقتصادی، کاهش تورم و رکود، مدیریت نرخ ارز و نرخ سود بانکی، هدفمندسازی یارانه ها، خصوصی سازی، رفع فقر و تبعیض و رفع عدم تعادل های بودجه ای و تجاری را» به درستی به کار بگیرد. این سیاست ها در بهترین حالت می توانند رشد اقتصادی منفی اقتصاد ایران را که در سال ۱۳۹۲ ادامه خواهد داشت، متوقف کنند، تورم را تثبیت و آرام آرام کاهش دهند و بعد از به سمت تحریک تقاضا و تولید در اقتصاد حرکت کنند. اگر شرایط اقتصادی که متأثر از فضای سیاسی با ثبات فعلی، کاهش تحریم های علیه اقتصاد ایران، تثبیت نرخ ارز، رشد نقدینگی هدفمند است به درستی هدایت شود می توان انتظار داشت که اقتصاد کم-کم رونق بگیرد و بخش مسکن نیز از رکود فعلی حاکم بر آن خارج شود. از سوی دیگر به نظر می رسد دولت در پی تحریک تقاضای مسکن با اتخاذ سیاست های مناسب است که اگر بتواند تقاضا برای مسکن را به حرکت در بیاورد می تواند گام مثبتی باشد. در سمت عرضه بازار مسکن نیز انتظار می رود که هزینه های ساخت و ساز بعد از تطبیق با قیمت های جدید حامل های انرژی به یک ثبات نسبی رسیده باشد و لذا در بخش عرضه نیز احتمالاً رونقی ایجاد خواهد شد.



۲-ارائه تصویری کلی از شاخص های عملکردی بخش زمین و مسکن و روند آن در دهه گذشته  
 روند تحولات بخش مسکن و شاخص های عملکردی آن را می توان از زوایای مختلفی مورد بررسی  
 قرار داد. از آنجا که تحولات جمعیتی از یک سو و تعاملات اقتصاد کلان از سوی دیگر تاثیرات معنی داری  
 را بر عملکرد این بخش دارند. در این قسمت از گزارش سعی شده، تصویری از تحولات جمعیتی و  
 تحولات شاخص های مسکن به تفکیک نقاط شهری و روستایی، تحولات هزینه و درآمد خانوار ها و  
 برآورد توان اقتصادی و یارانه مورد نیاز متقاضیان مسکن، الویت بندی تامین مسکن مورد نیاز ده سال  
 آینده براساس تعداد خانوار و کیفیت بنا، جایگاه بخش مسکن در اقتصاد کلان و همچنین تعاملات آن با  
 متغیر های مختلف تحت سرفصل های زیر ارائه شود.

- بررسی تحولات جمعیتی
- بررسی و تحلیل روند ساخت و ساز مسکن
- مسکن و اقتصاد خانوار
- بررسی روند تحولات موجودی مسکن و تعادل آن با جمعیت و خانوار
- بررسی میزان عدم تعادل موجودی مسکن بر اساس جمعیت و تعداد خانوار
- بررسی میزان عدم تعادل موجودی مسکن بر اساس کیفیت بنا
- جایگاه بخش مسکن و ساختمان در اقتصاد کلان کشور
- جمع بندی از بررسی شاخص های کمی و کیفی مسکن

## ۲-۱- بررسی تحولات جمعیتی

۲-۱-۱- بررسی تغییرات عمومی جمعیت و خانوار در نقاط شهری و روستایی کشور  
 نسبت تغییرات جمعیت و خانوار و به تبع آن بعد خانوار، به الگوی تشکیل خانواده وابسته است.  
 بسته به سن اولین ازدواج یا جدا شدن فرزندان از خانواده‌ی راه‌یابی<sup>۱</sup>، اختلاف فازی میان رشد جمعیت و  
 رشد خانوار به وجود می‌آید. مطابق با برآوردهای مرکز آمار ایران، سن اولین ازدواج زنان در ایران طی  
 سال‌های ۱۳۳۵ تا ۱۳۹۰ از ۱۹ سال به ۲۳ سال و در مردان از ۲۴ سال به ۲۷ سال افزایش یافته است.  
 بنابراین، برای تحلیل تغییرات خانوار در دوره‌های سرشماری، ۱۳۳۵ تا ۱۳۹۰ الزامی می‌شود  
 همین الزام، دامنه زمانی بررسی را دست‌کم به دو دوره ۲۵ ساله به عقب می‌کشاند. انتخاب بازه  
 زمانی ۱۳۳۵ تا ۱۳۹۰ از این رو است.

<sup>۱</sup>- خانواده راه‌یابی (Family of Oriented) خانواده‌ای است که شخص در آن به دنیا می‌آید و در آن بر شخص نام می‌نهند، فرد شخصیت و هویت  
 می‌پذیرد و اجتماعی می‌شود. در مقابل خانواده راه‌یابی، خانواده‌ی فرزندزایی (Family of Production) قرار دارد. خانواده‌ی فرزندزایی با جدا شدن دو نفر  
 از خانواده‌ی راه‌یابی و تشکیل یک زندگی جدید و صاحب فرزند شدن آن‌ها ایجاد می‌شود. خانواده فرزندزایی، به نوبه‌ی خود خانواده راه‌یابی می‌شود و از  
 همین خانواده راه‌یابی، خانواده فرزندزایی ایجاد می‌شود و این چرخه ادامه می‌یابد.

در این بازه زمانی جمعیت کشور از ۱۸,۹ میلیون نفر به ۷۵,۱ میلیون نفر و تعداد خانوارها از ۴ میلیون به ۲۱,۱ میلیون افزایش یافته است. در این میان، بعد خانوار از روند افزایشی - کاهشی تبعیت کرده و از میانگین ۴,۷۶ نفر در سال ۱۳۳۵ به ۵,۱۱ نفر در سال ۱۳۶۵ و سپس به ۳,۵۵ نفر در سال ۱۳۹۰ رسیده است. تغییرات بعد خانوار در این سالها نشان دهنده آن است که در سالهای نخست، تفاوت چشمگیری میان الگوی خانوارهای شهری و روستایی وجود نداشت. با رشد جهشی زندگی شهری و تغییر ایستارهای خانوادهها از فرزند، الگوی خانوارهای هسته‌ای مدرن بر الگوی سنتی غلبه کرده و تفاوت میان دو شیوه زندگی، خود را در شکاف میان شاخص بعد خانوار ظاهر ساخت. به طوری که بعد خانوار شهری در سال ۱۳۴۵ به بیشینه ۴,۹۹ نفر رسیده و سپس روند کاهنده خود را ادامه می‌دهد. اما خانوارهای روستایی در سال ۱۳۶۵، یعنی ۲۰ سال پس از نقاط شهری به شاخص بیشینه ۵,۴۵ نفر دست می‌یابند.

جدول ۹- تغییرات جمعیت و خانوار کل کشور در نقاط شهری و روستایی در سال های ۹۰-۱۳۳۵

سال	کل کشور			نقاط شهری			نقاط روستایی و غیر ساکن		
	جمعیت	خانوار	بعد خانوار	جمعیت	خانوار	بعد خانوار	جمعیت	خانوار	بعد خانوار
۱۳۳۵	۱۸۹۵۴۷۰۴	۳۹۸۵۶۸۰	۴,۷۶	۵۹۵۳۵۶۳	۱۲۶۱۳۷۲	۴,۷۲	۱۳۰۰۱۱۴۱	۲۷۲۴۳۰۸	۴,۷۷
۱۳۴۵	۲۵۷۸۸۷۲۲	۵۱۶۷۱۹۲	۴,۹۹	۹۷۹۴۲۴۶	۱۹۶۲۰۲۳	۴,۹۹	۱۵۹۹۴۴۷۶	۳۲۰۵۱۶۹	۴,۹۹
۱۳۵۵	۳۳۷۰۸۷۴۴	۶۷۱۱۶۲۸	۵,۰۲	۱۵۸۵۴۶۸۰	۳۲۶۵۵۲۴	۴,۸۶	۱۷۸۵۴۰۶۴	۳۴۴۶۱۰۴	۵,۱۸
۱۳۶۵	۴۹۴۴۵۰۱۰	۹۶۷۳۹۳۱	۵,۱۱	۲۶۸۴۴۵۶۱	۵۵۲۸۵۴۲	۴,۸۶	۲۲۶۰۰۴۴۹	۴۱۴۵۳۸۹	۵,۴۵
۱۳۷۵	۶۰۰۵۵۴۸۸	۱۲۳۹۸۲۳۵	۴,۸۴	۳۶۸۱۷۷۸۹	۷۹۴۸۹۲۵	۴,۶۳	۲۳۲۳۷۶۹۹	۴۴۴۹۳۱۰	۵,۲۲
۱۳۸۵	۷۰۴۹۵۷۸۲	۱۷۵۰۱۷۷۱	۴,۰۳	۴۸۲۵۹۹۶۴	۱۲۴۰۵۵۸۴	۳,۸۹	۲۲۲۳۵۸۱۸	۵۰۹۶۱۸۷	۴,۳۶
۱۳۹۰	۷۵۱۴۹۶۶۹	۲۱۱۸۵۶۴۷	۳,۵۵	۵۳۶۴۶۶۶۱	۱۵۴۲۷۸۴۸	۳,۴۸	۲۱۵۰۳۰۰۸	۵۷۵۷۷۹۹	۳,۷۳

مأخذ: مرکز آمار ایران، سرشماری‌های نفوس و مسکن.

کاهش بعد خانوار بر اثر دو عامل هم‌زمان رخ می‌دهد؛ با خروج اعضای جوان از خانوارهای راه‌یابی و تشکیل خانوارهای فرزندزایی، این امر از سویی کاهش جمعیت در خانوارهای قدیمی و از سوی دیگر شکل‌گیری خانوارهای کم‌جمعیت جدید را به دنبال خواهد داشت.

این دو رویداد در مجموع کاهش شدید بعد خانوار را در پی دارد. در جدول ۱۰ می‌توان انعکاس تغییرات جمعیتی را به تقریب در ۲۰ تا ۲۵ سال بعد مشاهده کرد. اگر رشد جمعیت در دوره ۴۵-۱۳۳۵ حدود ۳ درصد است، پس می‌توان انتظار داشت که در ۲۰ سال بعد (با توجه به میانگین سن ازدواج) نرخ

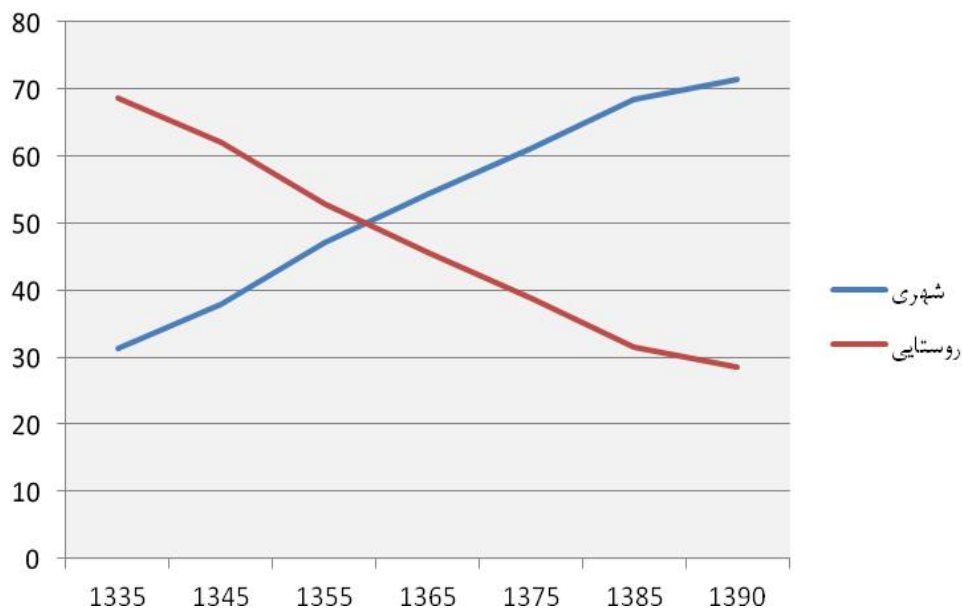
رشد خانوار نیز به چنین عددی برسد، بر این منوال، کاهش رشد جمعیت در دوره ۵۵-۱۳۴۵ به کاهش رشد خانوارها در سال‌های ۷۵-۱۳۶۵ منجر شده است. رشد جمعیت سال‌های ۶۵-۱۳۵۵، با توجه به افزایش سن ازدواج به حدود ۲۵ سال، تا سال ۱۳۹۰ نیز انعکاس یافته است. اما پس از این سال، با توجه به کاهش شدید رشد جمعیت، تنها می‌توان کاهش رشد تشکیل خانوارها را انتظار داشت که این پدیده، هم‌اکنون در آمار حیاتی سازمان ثبت احوال درج شده است.

در برخی از تحلیل‌ها، دلیل این کاهش را نوعی بحران اجتماعی و اقتصادی، کمبود مسکن، بالا رفتن سن ازدواج، سردی روابط دو جنس و جز آن‌ها قلمداد کرده‌اند.

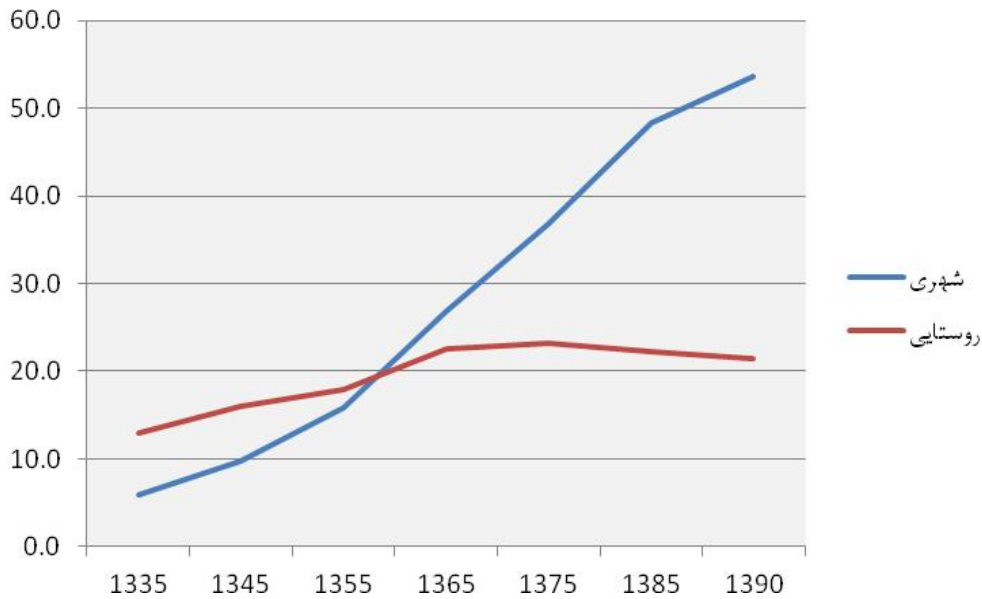
نمودار ۱- تغییرات بعد خانوار کل کشور در نقاط شهری و روستایی طی سال‌های ۹۰-۱۳۳۵



نمودار ۲- تغییرات سهم جمعیتی نقاط شهری و روستایی از کل کشور در سال‌های ۹۰-۱۳۳۵



نمودار ۳- تغييرات جمعيتي نقاط شهري و روستايي كل كشور در سال هاي ۹۰-۱۳۳۵

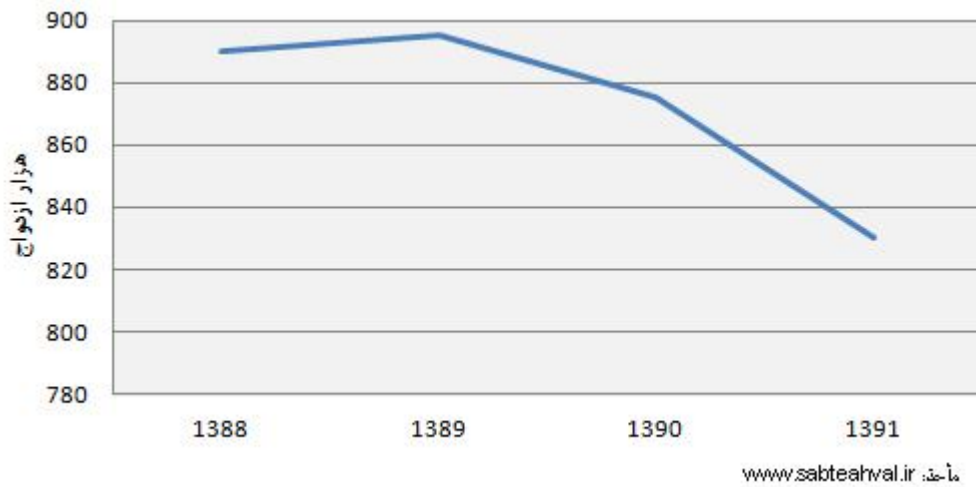


جدول ۱۰- مقايسه تغييرات نرخ رشد جمعيت و خانوار كل كشور در نقاط شهري و روستايي در سال هاي ۹۰-۱۳۳۵

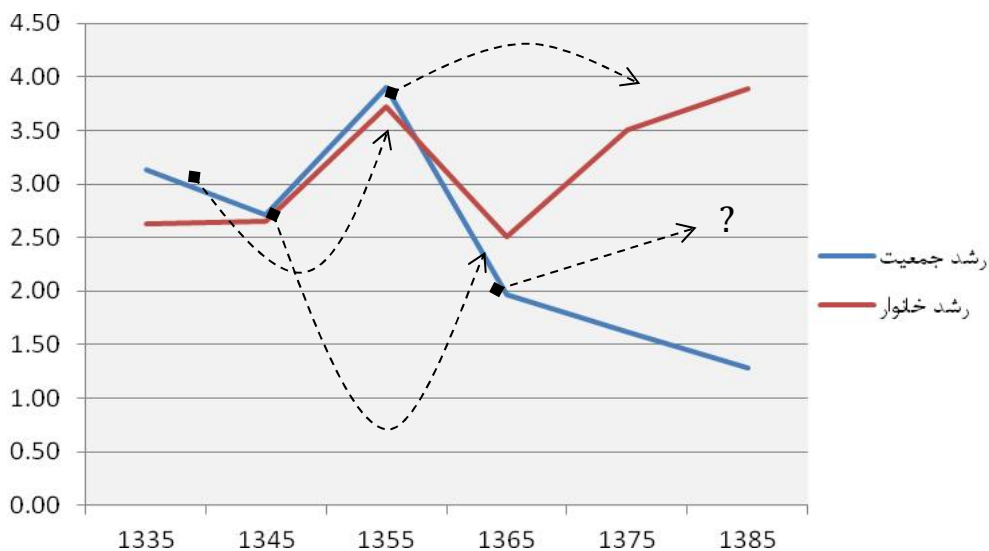
نقاط روستايي و غير ساكن		نقاط شهري		كل كشور		محدوده ها دوره
رشد خانوار	رشد جمعيت	رشد خانوار	رشد جمعيت	رشد خانوار	رشد جمعيت	
۱,۶۴	۲,۰۹	۴,۵۲	۵,۱۰	۲,۶۳	۳,۱۳	۱۳۳۵-۴۵
۰,۷۳	۱,۱۱	۵,۲۳	۴,۹۳	۲,۶۵	۲,۷۱	۱۳۴۵-۵۵
۱,۸۶	۲,۳۹	۵,۴۱	۵,۴۱	۳,۷۲	۳,۹۱	۱۳۵۵-۶۵
۰,۷۱	۰,۲۸	۳,۷۰	۳,۲۱	۲,۵۱	۱,۹۶	۱۳۶۵-۷۵
۱,۳۷	۰,۴۴-	۴,۵۵	۲,۷۴	۳,۵۱	۱,۶۲	۱۳۷۵-۸۵
۲,۴۷	۰,۶۷-	۴,۴۶	۲,۱۴	۳,۸۹	۱,۲۹	۱۳۸۵-۹۰
?	?	?	?	?	?	۱۳۹۰-۹۵

مأخذ: جدول ۹- کاهش تعداد مطلق جمعيت روستايي در سال ۱۳۹۰ ناشي از نبدیل تعداد زيادی روستا به شهرو تغيير ماهيت ۱,۳ ميليون نفر جمعيت از روستا نشيني به شهر نشيني است.

نمودار ۴- تغییرات تعداد ازدواج طی سال‌های ۹۱-۱۳۸۸



نمودار ۵- تغییرات نرخ رشد جمعیت و خانوار در کل کشور طی سال‌های ۹۰-۱۳۳۵



#### ۲-۱-۲- بررسی تغییرات توزیع بعد خانوار در نقاط شهری و روستایی کشور

اگرچه شاخص میانگین بعد خانوار به تنهایی فرآیند تغییرات در جمعیت و خانوار را توضیح داد، اما توزیع درونی شاخص بعد خانوار، جلوه دیگری از تغییرات این شاخص را نمایان می‌سازد و به آن عمق می‌بخشد. طی سال‌های گذشته، میانگین بعد خانوار ابتدا افزایش و سپس به شدت کاهش یافت. این فراز و فرود، انعکاس رفتار همانند و یکسان در بعدهای خانوار نیست، بلکه برآیند آن‌ها است.

در جدول ۱۱ و نمودار ۷ تغییرات بعد خانوار از سال ۹۰-۱۳۶۵ انعکاس یافته‌است. در این بازه زمانی خانوارهای یک تا چهار نفره همواره (بدون افت و خیز و البته با شیب‌های متفاوت)، روندی افزایشی داشته‌اند. در مقابل، خانوارهای بیش از چهار نفر، روند کاهشی دائمی را در دوره‌ی مورد بررسی تجربه

کرده‌اند. بیش‌ترین تغییرات بعد خانوار مربوط به خانوارهای بیش از ۷ نفر است. در سال ۶۵ این گروه از خانوارها در نقاط شهری و روستایی به ترتیب با ۲۲ درصد و ۳۴ درصد، بالاترین سهم را در میان خانوارها داشتند، اما در سال ۹۰، سهم این گروه از خانوارها در نقاط شهری و روستایی به ترتیب به ۲،۳ درصد و ۵،۳ درصد کاهش یافته، که پایین‌ترین سهم خانوارها است. چنین تغییراتی نشان می‌دهد که خانوارهای جدید با بعد بیش از ۷ نفر، جایگزین خانوارهای پیشین نمی‌شوند و کاهش سهم این گروه از خانوارها نیز به دلیل انشعاب و تجزیه در آن‌ها با خروج اعضای جوان از خانوارهای راه‌یابی و تشکیل خانوارهای فرزندزایی، در کنار کاهش گرایش به فرزند آوری و تشکیل خانوارهای یک نفره تا ۴ نفره رخ داده است. بخش دیگری از تغییرات قابل توجه مربوط به خانوارهای سه و چهارنفره است. این گروه از خانوارها از سال ۱۳۸۵ به این سو، به الگوی غالب خانوارهای ایرانی تبدیل شده‌اند و در سال ۱۳۹۰ با دست‌یابی به سهم ۵۴ درصد، بیش‌ترین فراوانی را در میان خانوارها به دست آورده‌اند.

نکته‌ی دیگری که می‌توان با توجه به کاهش بعد خانوار بدان دست یافت، شکل‌گیری گونه‌های جدید خانوار است. در حال حاضر در کنار خانوار هسته‌ای یا به تعبیر دیگر خانواده زن و شوهری، با گونه‌های دیگری از خانوارها مواجه هستیم که اعضای آن را لزوماً زن و شوهر تشکیل نمی‌دهند. این خانوارها در اشکالی مانند خانوار تک‌والدی، خانوار مجرد مردانه و زنانه و همچنین خانوار هم‌پالین در جامعه دیده می‌شوند.<sup>۲</sup> هم‌چنین افزایش گرایش به ارزش‌هایی مانند فردیت‌گرایی، به استقلال فرزندان از خانوارهای راه‌یابی و تشکیل خانوارهای مستقل پیش از ازدواج منجر شده است. هرچند چنین الگوهایی دارای عمومیت و فراگیری نیستند اما نمی‌توان وجود آن‌ها را انکار کرد. این امر با توجه به افزایش سهم خانوارهای تک‌نفره از کل خانوارهای کشور قابل مشاهده است. از سال ۶۵ تا ۸۵ سرعت این افزایش بسیار کند بوده است. به این دلیل در دوره مورد نظر در کل کشور افزایشی کم‌تر از یک درصد داشته است، اما در دوره ۸۵ تا ۹۰ سهم خانوارهای تک‌نفره با ۲ درصد افزایش به ۷،۲ درصد رسیده که این جهش نشان دهنده افزایش بیش‌تر سهم این گروه از خانوارها در سال‌های آتی است.

در تغییرات بعدهای خانوار، هم‌چنین می‌توان به کند شدن روند افزایش سهم خانوارهای ۴ نفره توجه کرد. هرچند این گروه از خانوارها در سال ۹۰ نسبت به ۸۵ سهم بیش‌تری را به دست آورده‌اند، اما این افزایش سهم در مقایسه با دوره‌های زمانی پیش‌تر کاهش چشم‌گیری یافته است. بر اساس اطلاعات جدول ۱۱ در سال‌های ۷۵-۸۵ سهم خانوارهای ۴ نفره با افزایشی ۶ درصدی به ۲۴ درصد ارتقاء یافته، در حالی که در سال‌های ۸۵-۹۰ این افزایش تنها ۲ درصد بوده است. به این دلیل می‌توان انتظار داشت که روند افزایش سهم خانوارهای ۴ نفره در سال‌های آینده پس از دست‌یابی به آرامشی نسبی، کاهش یابد.

<sup>۲</sup>- فاضلی، نعمت‌الله، «خانواده و زندگی شهری؛ تحول خانواده‌ها در بستر تعدد، شهرنشینی و رسانه‌ای شدن»، انتشارات تیسرا، ۱۳۹۲

این امر در کنار کاهش سهم خانوارهای بیش از ۵ نفر که در حال حاضر شاهد آن هستیم به معنای کوچک شدن بعد خانوارهای کشور است.

تغییرات پیش‌گفته، کمابیش در جامعه‌های شهری و روستایی نیز انعکاس یافته‌است و گویای آن است که ایستارهای خانوارهای جوان نسبت به فرزند، تنها به سبک زندگی شهرها یا کلان‌شهر مربوط نمی‌شود که شاید به عبارتی بتوان آن را به معنای «شهری شدن» روستاها قلمداد کرد. در بررسی‌های عمومی تغییرات بعد خانوار دیدیم که الگوی شهری و روستایی تا سال ۱۳۴۵ مشابه هم بودند. از این سال به بعد با بروز جابه‌جایی‌های گسترده جمعیتی از روستاها به شهرها و از بخش کشاورزی به بخش‌های صنعت و خدمات است که شکاف در الگوی فرزند زایی روستایی و شهری آشکار می‌شود.

بررسی توزیع بعد خانوار در نقاط شهری و روستایی در دهه‌های اخیر، از یکسو تفاوت جامعه‌های شهری و روستایی را نشان می‌دهد. برای مثال سهم خانوارهای ۷ نفر و بیش‌تر در سال ۱۳۶۵ در نقاط شهری ۲۱،۷ درصد و در نقاط روستایی ۳۴،۱ درصد بوده است. یا مجموع خانوارهای ۳ و ۴ نفره این نقاط به ترتیب ۳۲،۷ و ۲۳،۷ بوده است. اما از سوی دیگر، در سال‌های بعد نشانگر آن است که هر دو این جامعه‌ها از روند یکسانی در این خصوص برخوردار بوده‌اند. زیرا روند افزایشی در خانوارهای یک تا چهار نفره و روند کاهش‌ی در خانوارهای پنج نفر و بیش‌تر را در پیش گرفته‌اند. بیان تغییرات در سال ۱۳۹۰ نشان می‌دهد که در نقاط شهری ۵۵ درصد از خانوارها دارای میانگین بعدی برابر با ۳ تا ۴ نفر هستند، در نقاط روستایی نیز ۴۸ درصد از خانوارها چنین شرایطی را دارند.

سهم خانوارهای ۷ نفر و بیش‌تر نیز در نقاط شهری به ۲،۳ درصد و در نقاط روستایی به ۵،۳ درصد سقوط کرده‌است. نکته جالب توجه آن که سهم خانوارهای یک و دو نفره نیز در هر دو جامعه دارای نسبت‌های یکسانی است. در این خانوارها می‌توان سیما و سبک زندگی آتی آنها را مشاهده کرد که نشان‌دهنده هم‌گرایی به تقریب کامل خانوارها در یکی دو دهه آینده است.

جدول ۱۱- تغييرات تعداد خانوار به تفكيك بعد خانوار در كل کشور، نقاط شهري و روستايي  
طي سال های ۹۰-۱۳۶۵

محدوده	سال	جمع (۱)	۱ نفر	۲ نفر	۳ نفر	۴ نفر	۵ نفر	۶ نفر	۷ نفر و بیش تر
كل کشور	۱۳۶۵	۹۶۷۲۴۷۷	۴۳۶۹۸۱	۱۰۱۹۰۵۸	۱۲۳۹۱۷۷	۱۵۵۰۹۷۲	۱۵۰۹۹۸۹	۱۳۰۵۳۶۷	۲۶۱۰۹۳۳
	۱۳۷۵	۱۲۳۸۷۹۴۳	۵۴۷۴۲۰	۱۴۰۲۹۴۸	۱۹۷۶۸۶۴	۲۲۷۸۹۷۸	۱۹۷۴۸۲۲	۱۵۷۱۳۹۲	۲۶۳۵۵۱۹
	۱۳۸۵ (۲)	۱۷۳۵۲۶۸۶	۹۰۳۱۳۹	۲۶۴۹۹۱۹	۳۹۷۳۹۸۲	۴۲۳۷۴۰۶	۲۶۴۷۲۸۰	۱۴۴۹۱۶۴	۱۴۹۱۷۹۶
	۱۳۹۰	۲۱۱۱۰۴۸۱	۱۵۱۱۹۱۱	۳۸۷۷۷۲۷	۵۷۲۴۸۹۱	۵۵۶۷۱۹۱	۲۶۳۸۸۸۸	۱۱۲۷۱۶۷	۶۶۲۷۰۶
شهري	۱۳۶۵	۵۵۲۷۴۷۵	۲۴۴۹۷۲	۵۸۷۵۲۹	۷۹۰۴۹۲	۱۰۱۴۵۹۴	۹۴۰۱۴۹	۷۵۰۵۵۸	۱۱۹۹۱۸۱
	۱۳۷۵	۷۹۴۳۱۸۹	۳۳۸۴۹۹	۹۰۳۱۵۹	۱۳۷۹۴۸۰	۱۶۳۳۹۶۱	۱۳۶۰۲۴۱	۹۹۰۰۷۸	۱۳۳۷۷۷۱
	۱۳۸۵	۱۲۳۹۴۳۹۰	۶۳۶۱۹۴	۱۹۶۷۳۱۱	۳۰۱۱۲۸۷	۳۲۰۸۷۷۵	۱۸۶۰۹۷۶	۹۱۳۹۰۵	۷۹۵۹۴۲
	۱۳۹۰	۱۵۳۶۵۸۹۲	۱۱۰۵۴۵۶	۲۸۵۵۹۴۴	۴۳۲۹۴۳۰	۴۱۹۲۹۹۱	۱۸۳۰۱۹۰	۶۹۲۱۷۶	۳۵۹۷۰۵
روستايي	۱۳۶۵	۴۱۴۵۰۰۲	۱۹۲۰۰۹	۴۳۱۵۲۹	۴۴۸۶۸۵	۵۳۶۳۷۹	۵۶۹۸۴۰	۵۵۴۸۰۹	۱۴۱۱۷۵۱
	۱۳۷۵	۴۴۰۵۸۱۴	۲۰۷۷۷۳	۴۹۶۰۲۶	۵۹۲۶۱۲	۶۳۹۴۴۴	۶۰۹۱۰۴	۵۷۶۱۶۳	۱۲۸۴۶۹۲
	۱۳۸۵	۵۰۶۹۶۷۲	۲۶۶۰۵۳	۷۲۷۵۷۵	۹۹۲۷۶۴	۱۰۴۸۱۳۴	۷۹۴۹۴۲	۵۳۸۸۱۰	۷۰۱۳۹۴
	۱۳۹۰	۵۷۳۱۴۰۴	۴۰۵۷۳۴	۱۰۱۹۸۸۹	۱۳۹۲۹۹۷	۱۳۷۱۶۱۲	۸۰۶۶۲۲	۴۳۳۱۲۴	۳۰۱۴۲۶

مأخذ: مرکز امار ايران، سرشماری های نفوس و مسکن. در سال ۱۳۷۵ خانوارهای گروهی، جزو آمار خانوارهای معمولی منظور شده اند

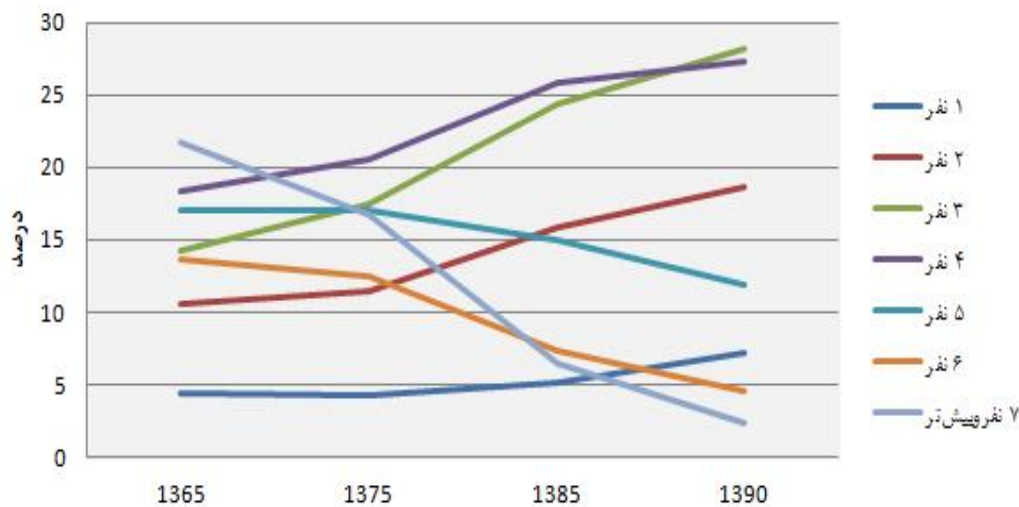


جدول ۱۲- تغييرات سهم خانوارها به تفكيك بعد خانوار در كل كشور، نقاط شهري و روستايي  
طي سال هاي ۹۰-۱۳۶۵

محدوده	سال	جمع (۱)	نفر ۱	نفر ۲	نفر ۳	نفر ۴	نفر ۵	نفر ۶	۷ نفر و بیش تر
كل كشور	۱۳۶۵	۱۰۰	۴,۵	۱۰,۵	۱۲,۸	۱۶,۰	۱۵,۶	۱۳,۵	۲۷,۰
	۱۳۷۵	۱۰۰	۴,۴	۱۱,۳	۱۶,۰	۱۸,۴	۱۵,۹	۱۲,۷	۲۱,۳
	۱۳۸۵ (۲)	۱۰۰	۵,۲	۱۵,۳	۲۲,۹	۲۴,۴	۱۵,۳	۸,۴	۸,۶
	۱۳۹۰	۱۰۰	۷,۲	۱۸,۴	۲۷,۱	۲۶,۴	۱۲,۵	۵,۳	۳,۱
شهري	۱۳۶۵	۱۰۰	۴,۴	۱۰,۶	۱۴,۳	۱۸,۴	۱۷,۰	۱۳,۶	۲۱,۷
	۱۳۷۵	۱۰۰	۴,۳	۱۱,۴	۱۷,۴	۲۰,۶	۱۷,۱	۱۲,۵	۱۶,۸
	۱۳۸۵	۱۰۰	۵,۱	۱۵,۹	۲۴,۳	۲۵,۹	۱۵,۰	۷,۴	۶,۴
	۱۳۹۰	۱۰۰	۷,۲	۱۸,۶	۲۸,۲	۲۷,۳	۱۱,۹	۴,۵	۲,۳
روستايي	۱۳۶۵	۱۰۰	۴,۶	۱۰,۴	۱۰,۸	۱۲,۹	۱۳,۷	۱۳,۴	۳۴,۱
	۱۳۷۵	۱۰۰	۴,۷	۱۱,۳	۱۳,۵	۱۴,۵	۱۳,۸	۱۳,۱	۲۹,۲
	۱۳۸۵	۱۰۰	۵,۲	۱۴,۴	۱۹,۶	۲۰,۷	۱۵,۷	۱۰,۶	۱۳,۸
	۱۳۹۰	۱۰۰	۷,۱	۱۷,۸	۲۴,۳	۲۳,۹	۱۴,۱	۷,۶	۵,۳

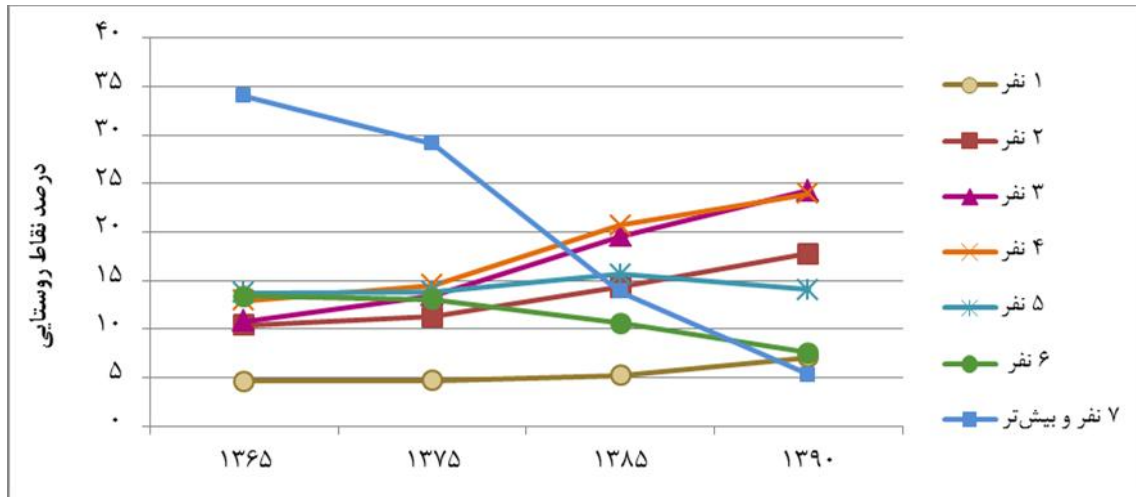
مأخذ: جدول شماره ۴.

نمودار ۶: تغييرات سهم خانوارها به تفكيك بعد خانوار در نقاط شهري طی سال هاي ۹۰-۱۳۶۵



نمودار ۷: تغییرات سهم خانوارها به تفکیک بعد خانوار در نقاط روستایی طی سال‌های ۹۰-۱۳۶۵

۱۳۶۵



مأخذ: جدول شماره ۱۲

این تغییرات، بدون در نظر گرفتن دخالت‌های برنامه‌ریزانه جمعیتی و سیاست‌های دولتی است. روندهای جمعیتی در سال‌های گذشته نشان می‌دهند که فارغ از تغییرات سال‌های پیش از ۱۳۶۳، که به هر حال اثر سیاست‌گذاری‌ها در آن‌ها مشهود است، تغییرات سال‌های اخیر در میزان باروری، پدیده‌های جامعه‌شناختی، به صورت خودبه‌خودی و مستقل از دستورات دولتی در سراسر کشور رخ داده‌است. به دلیل عمق این تغییرات و سوبه‌های جامعه‌شناختی و فرهنگی آن، تغییر در این روند نیازمند تغییر اساسی در ایستارهای خانوارهای جوان است و با تشویق‌های مالی، تبلیغات و رفتارهای جعلی با عنوان «فرهنگ‌سازی» تغییر چشم‌گیری در آن رخ نخواهد داد.

## ۲-۲- بررسی و تحلیل روند ساخت و ساز مسکن

روند تحولات تولید یا ساخت و ساز مسکن عمدتاً از دو طریق آمار و اطلاعات مربوط به پروانه‌های ساختمانی صادر شده توسط شهرداری‌ها و مشخصات ساختمانهای مسکونی تکمیل شده توسط بخش خصوصی که هر دو مربوط به مناطق شهری کشور هستند قابل بررسی و تحلیل می‌باشد لازم به ذکر است که از خصوصیات مربوط به تولید در مناطق روستایی آمار منسجمی مانند مناطق شهری در دست نیست و صرفاً به مطالعات میدانی در مقاطع نه چندان محدود می‌شود.

باتوجه به مراتب یاد شده روند تحولات تولید مسکن در سه بخش ارائه می‌شود در بخش اول به روایت پروانه‌های ساختمانی صادر شده، در بخش دوم به روایت مشخصات ساختمانهای تکمیل شده و در بخش سوم تصویری کلی از روند تحولات ساخت و ساز در نقاط روستایی ارائه می‌شود.

## ۲-۲-۱- پروانه های ساختمانی صادر شده توسط شهرداری ها

بررسی روند ویژگیهای پروانه های مسکونی صادره در نقاط شهری کشور از جنبه های مختلف نظیر تعداد پروانه، تعداد طبقات، مساحت زمین و زیربنای مندرج در پروانه های مسکونی و نوع مصالح، این امکان را می دهد تا علاوه بر تحلیل رونق و رکود بخش مسکن در مناطق شهری الگوهای تقاضا برای ساخت مسکن مورد تجزیه و تحلیل قرار گیرد. البته باید در نظر داشت که پروانه های ساختمانی الزاماً رونق و رکود را نشان نمی دهند بلکه می توان تغییرات آن را به عنوان ارزیابی ذهنیت فعالان بازار از رونق و رکود در نظر گرفت.

بررسی پروانه های صادره در مناطق شهری طی سالهای ۱۳۸۵ تا ۱۳۹۰ نشان می دهد که تعداد پروانه های ساختمانی صادر شده توسط شهرداری ها در این دوره تغییر محسوسی نداشته است و تنها با رشد ۰,۱۳ درصد در سال از ۲۱۲ هزار فقره در سال ۱۳۸۵ به حدود ۲۲۴ هزار فقره در سال ۱۳۹۱ رسیده است.

## جدول ۱۳- مشخصات پروانه های ساختمانی صادره در نقاط شهری کشور در سالهای ۱۳۸۵ الی ۹۱

سال	تعداد پروانه احداث	تعداد واحد مسکونی پیش بینی شده	متوسط تعداد واحد در پروانه	درصد تغییر	
				تعداد پروانه	تعداد واحد
۱۳۸۵	۲۱۱۸۱۳	۴۸۸۲۵۱	۲,۳	۳۵,۲	۴۵,۹
۱۳۸۶	۲۴۶۸۲۳	۶۹۳۶۷۰	۲,۸	۱۶,۵	۴۲,۱
۱۳۸۷	۲۰۳۵۷۹	۶۶۱۹۳۱	۳,۳	-۱۷,۵	-۴,۶
۱۳۸۸	۱۸۴۸۸۳	۶۲۱۴۹۲	۳,۴	-۹,۲	-۱,۶
۱۳۸۹	۲۱۶۹۴۴	۸۲۴۰۳۵	۳,۲	۱۷,۳	۱۲,۹
۱۳۹۰	۲۱۳۱۴۸	۷۶۵۰۲۴	۳,۶	-۱,۷	۹,۰
۱۳۹۱	۲۲۳۸۲۸	۷۲۹۹۳۳	۳,۴	۵,۰	-۰,۵۱
کل دوره	۱۵۰۱۰۱۸	۴۷۸۴۳۳۶	۳,۱	-	-

ماخذ: مرکز آمار ایران

در این دوره جمعاً ۱۵۰۱ هزار فقره پروانه ساختمانی صادر شده که ۴۷۸۴ هزار واحد مسکونی را شامل بوده است. در این دوره تعداد واحدهای مسکونی پروانه ها به دلیل افزایش متوسط تعداد واحد در هر پروانه از روندی فزاینده معادل ۹,۴ درصد برخوردار بوده و از ۴۸۸ هزار واحد در سال ۱۳۸۵ به ۷۲۹ هزار واحد در سال ۱۳۹۱ رسیده است.

بررسی متوسط تعداد واحد مسکونی در هر پروانه طی این دوره هرچند با نوسان روبر بوده ولی روندی فزاینده داشته و از ۲,۳ به ۳,۱ افزایش یافته است و بیانگر گرایش بخش خصوصی به انبوه سازی است.

در مجموع روند تحولات مربوط به پروانه های ساختمانی صادره توسط شهرداری های کل کشور حاکی از آن است که تقاضا برای ساخت مسکن طی سالهای ۱۳۸۵ تا ۱۳۹۱، بعد از یک رونق نسبی تا سال ۱۳۸۸ رو به کاهش گذاشته ولی نشانه هایی از روند رو به رشد و بهبود در سال های ۸۹ و ۹۰ ملاحظه می شود.

۲-۲-۱-۱- بررسی پروانه های صادره به تفکیک ساختمانهای سه طبقه و بیشتر سهم ساختمانهای مسکونی دارای سه طبقه و بیشتر که به نوعی بیانگر وضعیت انبوه سازی مسکن (عمدتا در ارتفاع) است در دوره ۱۳۹۱-۱۳۸۵ نیز مانند متوسط تعداد واحد مسکونی در ساختمان هرچند افت وخیز داشته ولی روند آن رو به افزایش بوده و از ۳۹,۲ درصد به ۵۲,۲ درصد رسیده است

جدول ۱۴- سهم ساختمانهای دارای سه طبقه و بیشتر در مناطق شهری کشور

سال	۱۳۸۵	۱۳۸۶	۱۳۸۷	۱۳۸۸	۱۳۸۹	۱۳۹۰	۱۳۹۱
درصد	۳۹,۲	۵۳,۸	۴۵,۶	۴۲,۱	۴۳,۲	۴۲,۶	۵۲,۲

ماخذ: آمارو اطلاعات بانک مرکزی

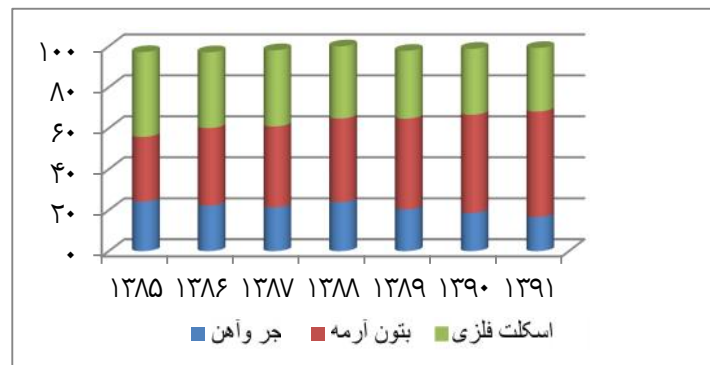
۲-۲-۱-۲- بررسی پروانه های ساختمانی صادره برحسب شیوه ساخت  
بررسی پروانه های صادر شده برای احداث ساختمان مسکونی برحسب شیوه های ساخت در دوره ۱۳۸۵ الی ۱۳۹۰ نشانگر تغییر الگوهای کلی است. بطوریکه در سالهای ۱۳۸۵ تا ۱۳۹۰ گرایش عمده تقاضا برای ساخت از اسکلت فلزی به بتون آرمه تغییر یافته و هم راستا با این روند گرایش ساخت با آجر و آهن نیز کاهش یافته است. به عبارت دیگر طی این دوره به طور مستمر سهم ساختمانهای دارای اسکلت فلزی و آجر و آهن کاهش و سهم ساختمانهای بتن آرمه افزایش یافته و در سال ۱۳۹۱ بیش از نیمی از پروانه های صادر شده برای ساختمانها بتن آرمه بوده است.  
افزایش این سهم در مناطق شهری نشانگر ارتقاء تکنولوژی ساخت و ساز در بعد مصالح و ساخت در نتیجه الزامات معطوف به تقاضا و تولید و عرضه بهینه مسکن است.

جدول ۱۵- پروانه های ساختمانی صادر شده در مناطق شهری برحسب شیوه ساخت در سالهای ۱۳۸۵ تا ۱۳۹۰

سال	اسکلت فلزی	بتون آرمه	آجر و آهن	سایر
۱۳۸۵	۴۱,۴	۳۱,۶	۲۴,۲	۲,۸
۱۳۸۶	۳۷	۳۷,۹	۲۲,۲	۲,۹
۱۳۸۷	۳۷,۲	۳۹,۵	۲۱,۴	۱,۸
۱۳۸۸	۳۵,۲	۴۰,۹	۲۳,۹	۰,۲
۱۳۸۹	۳۳,۱	۴۴,۳	۲۰,۴	۰,۲
۱۳۹۰	۳۲,۲	۴۷,۹	۱۸,۷	۰,۲
۱۳۹۱	۳۱	۵۱,۵	۱۶,۷	۰,۸

ماخذ: مرکز آمار ایران

نمودار ۸- پروانه های ساختمانی صادر شده در مناطق شهری برحسب شیوه ساخت در سالهای ۱۳۸۵ تا ۱۳۹۱



۲-۲-۱-۳- بررسی پروانه های صادره برای احداث بنا برحسب زمین و زیر بنا در نقاط شهری  
 بررسی تحولات پروانه های صادره برای احداث بنا بر حسب متوسط مساحت زمین در سالهای ۱۳۸۵ الی ۱۳۹۱ نشانگر روندی متفاوت است بطوریکه در سالهای ۸۵ الی ۸۸ متوسط مساحت زمین در هر پروانه افزایش یافته اما این روند در سالهای ۸۹ الی ۹۱ به روندی کاهنده تبدیل شده است.  
 بررسی تحولات پروانه های صادره برای احداث بنا بر حسب متوسط مساحت زیربنا در سالهای ۱۳۸۵ الی ۱۳۹۱ نیز نشانگر روندی تقریباً همسو با روند متوسط مساحت زمین است بطوریکه در سالهای ۸۵ الی ۸۷ متوسط مساحت زیربنا در هر پروانه افزایش یافته اما این روند در سال ۸۸ متوقف شده و مجدد در سالهای ۸۹ الی ۹۱ به روندی صعودی داشته و افزایش یافته است.

## جدول ۱۶- بررسی روند تحولات پروانه های صادره برای احداث بنا برحسب زمین و زیر بنا

سال	تعداد پروانه احداث	تعداد واحد مسکونی پیش بینی شده	مساحت زمین	مساحت زیربنا	متوسط مساحت زمین هر ساختمان	متوسط زیر بنای هر واحد
۱۳۸۵	۲۱۱۸۱۳	۴۸۸۲۵۱	۷۹۶۴۹۲۰۶	۷۲۰۷۱۷۱۲	۳۷۶	۱۴۷,۶
۱۳۸۶	۲۴۶۸۲۳	۶۹۳۶۷۰	۸۱۱۸۷۶۶۵	۱۰۰۴۸۷۴۳۴	۳۲۸,۹	۱۴۴,۹
۱۳۸۷	۲۰۳۵۷۹	۶۶۱۹۳۱	۷۷۲۵۹۴۵۳	۱۰۰۲۴۳۵۲۲	۳۷۹,۵	۱۵۱,۴
۱۳۸۸	۱۸۴۸۸۳	۶۲۱۴۹۲	۷۴۶۸۰۰۳۰	۸۸۴۴۷۷۲۱	۴۰۳,۹	۱۴۲,۳
۱۳۸۹	۲۳۳۹۶۶	۸۲۴۰۳۵	۸۰۵۹۴۷۳۸	۱۱۲۱۷۷۷۹۰	۳۷۱,۵	۱۳۲,۴
۱۳۹۰	۲۱۳۱۴۸	۷۶۵۰۲۴	۷۴۸۰۶۷۲۱	۱۱۳۷۰۰۴۰۴	۳۵۱	۱۴۸,۶
۱۳۹۱	۲۰۶۳۷۲	۷۲۹۹۳۳	۶۸۷۶۸۰۰۰	۱۱۷۵۱۲۹۰۰	۳۳۳,۲	۱۶۱

ماخذ: مرکز آمار ایران

## ۲-۲-۲- ساختمانهای تکمیل شده در مناطق شهری کل کشور در سالهای ۱۳۸۵-۱۳۹۰

تعداد ساختمانهای تکمیل شده در مناطق شهری نیز در دوره ۱۳۸۵ الی ۱۳۹۱ از روندی فزاینده برخوردار بوده بطوریکه از ۱۴۱ هزار ساختمان در سال ۱۳۸۵ به ۱۸۴ هزار ساختمان در سال ۱۳۹۱ افزایش یافته است. تعداد واحدهای مسکونی احداثی در این ساختمان ها نیز رشدی فزاینده داشته و از ۴۴۸ هزار واحد در سال ۱۳۸۵ به ۷۵۴ هزار واحد در سال ۱۳۹۱ رسیده است. در سالهای ۱۳۸۵ تا ۱۳۹۱ جمعاً ۱۲۰۴ هزار ساختمان مسکونی در مناطق شهری تکمیل شده که ۴۰۷۳ هزار واحد مسکونی را شامل می گردد. متوسط تعداد واحد مسکونی در هر ساختمان پس از یک سیر صعودی تا سال ۱۳۸۸، در ادامه روندی رو به کاهش داشته ولی مجدداً از سال ۱۳۹۰ به بعد اندکی افزایش یافته است. متوسط این شاخص برای این دوره ۳,۴ واحد بوده است.

## جدول ۱۷- مشخصات ساختمانهای تکمیل شده در مناطق شهری کل کشور در سالهای ۱۳۸۵-۱۳۹۱

شرح	تعداد ساختمان (هزار)	واحدهای مسکونی ساخته شده (هزار)	متوسط تعداد واحد در ساختمان	درصد تغییر تعداد ساختمان	درصد تغییر تعداد واحد
۱۳۸۵	۱۴۱	۴۴۸	۳,۲	-۴,۱	-۶,۵
۱۳۸۶	۱۷۰	۴۹۱	۲,۹	۲۰,۶	۹,۶
۱۳۸۷	۲۰۰	۶۰۱	۳	۱۷,۶	۲۲,۴
۱۳۸۸	۱۹۰	۶۶۳	۳,۵	-۵	۱۰,۳
۱۳۸۹	۱۷۳	۵۵۱	۳,۲	-۸,۹	-۱۶,۹
۱۳۹۰	۱۴۶	۵۶۵	۳,۹	-۱۵,۶	۲,۵
۱۳۹۱	۱۸۴	۷۵۴	۴,۱	۲۶,۰	۳۳,۵
کل دوره	۱۲۰۴	۴۰۷۳	۳,۴	-	-

ماخذ بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران

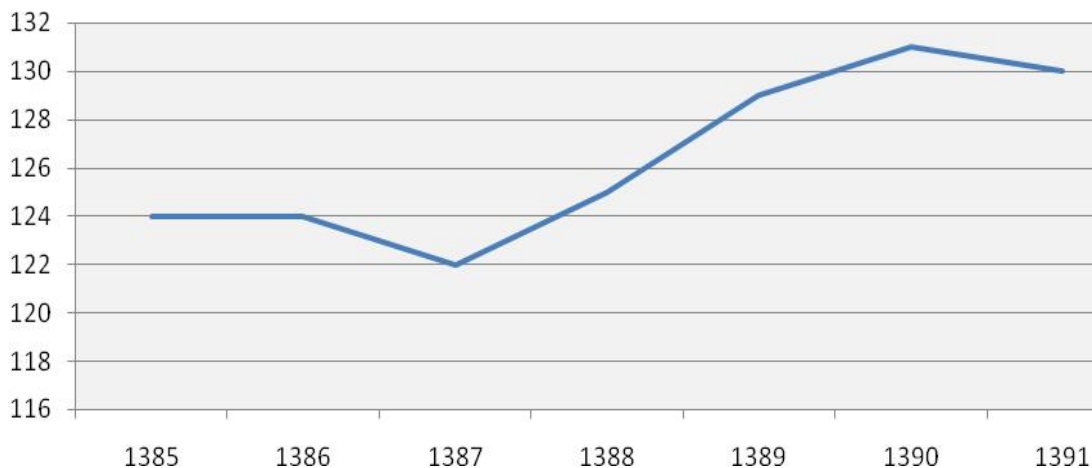
۲-۲-۱- متوسط مساحت واحدهای مسكونی تکميل شده در سالهای ۱۳۸۵-۱۳۹۱  
 متوسط سطح زیربنای واحدهای مسكونی تکميل شده طی سالهای ۱۳۸۵ تا ۱۳۹۰ روندی فزاینده داشته و از ۱۲۴ مترمربع در ابتدای دوره به ۱۳۰ متر مربع در انتهای دوره رسیده است. این روند نشان دهنده تمایل بیشتر سازندگان به ساخت واحدهای بزرگتر نسبت به واحدهای کوچک تر است.

جدول ۱۸- متوسط مساحت زیربنای ناخالص واحد مسكونی ساخته شده توسط بخش خصوصی در سالهای ۹۱-۱۳۸۵

سال	۱۳۸۵	۱۳۸۶	۱۳۸۷	۱۳۸۸	۱۳۸۹	۱۳۹۰	۱۳۹۱
زیربنا(مترمربع)	۱۲۴	۱۲۴	۱۲۲	۱۲۵	۱۲۹	۱۳۱	۱۳۰

ماخذ بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران

نمودار ۱۰- متوسط مساحت زیربنای واحد مسكونی ساخت بخش خصوصی در سالهای ۸۵-۱۳۹۱



۲-۲-۲- متوسط سطح زیربنای واحدهای مسكونی جدیدالاحداث در سالهای ۱۳۸۵-۱۳۹۱  
 این شاخص نحوه توزیع تعداد واحدهای مسكونی تکميل شده در مناطق شهری کشور را براساس سطح زیربنا نشان می دهد که از حیث بررسی انطباق یا عدم انطباق الگوی عرضه با تقاضای مسکن حائز اهمیت است.

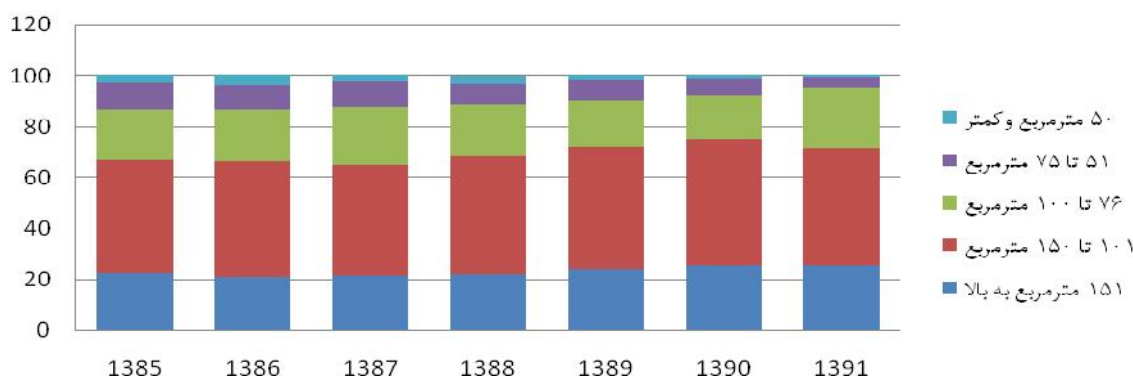
بررسی فعالیت های ساختمانی بخش خصوصی در سالهای ۱۳۸۵ تا ۱۳۹۱ نشانگر گرایش غالب تولید کنندگان مسکن عمدتاً به سمت ساخت وساز واحدهای مسكونی بزرگ بوده است به گونه ای که سهم واحدهای مسكونی با مساحت کمتر از ۱۰۰ مترمربع کاهش یافته و در مقابل سهم واحدهای مسكونی دارای زیربنای ۱۵۰ مترمربع و بیشتر از کل ساخت وسازها افزایش یافته است.

جدول ۱۹- تعداد واحدهای مسكونی تکميل شده در مناطق شهري کشور براساس سطح زیربنا در سالهای ۱۳۸۵ تا ۱۳۹۰ (درصد)

سال	۵۰ مترمربع و کمتر	۷۵ تا ۱۰۰ مترمربع	۱۰۱ تا ۱۵۰ مترمربع	۱۵۱ مترمربع به بالا	کل
۱۳۸۵	۲,۷	۱۰,۷	۱۹,۹	۴۴,۲	۲۲,۷
۱۳۸۶	۳,۷	۹,۵۵	۲۰,۴۵	۴۵,۶	۲۰,۷
۱۳۸۷	۲,۳	۹,۸۵	۲۲,۹۵	۴۳,۷	۲۱,۲
۱۳۸۸	۳,۲	۸,۱۵	۲۰,۱۵	۴۶,۳	۲۲
۱۳۸۹	۱,۸	۷,۶۵	۱۸,۵۵	۴۸	۲۴
۱۳۹۰	۱,۱	۶,۷	۱۷,۲	۴۹,۱	۲۵,۸
۱۳۹۱	۰,۶۱	۴,۳۰	۲۳,۵۷	۴۵,۶۵	۲۵,۸۶

ماخذ بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران

نمودار ۱۱- تعداد واحدهای مسكونی تکميل شده در مناطق شهري کشور براساس سطح زیربنا در سالهای ۱۳۸۵ - ۱۳۹۰ (درصد)



### ۲-۲-۳- متوسط مساحت زمین اختصاص داده شده به یک واحد مسكونی

این شاخص نشانگر نحوه استفاده از زمین و الگوی ساخت تولید کنندگان مسکن است. بررسی آمار مربوط به فعالیتهای ساختمانی بخش خصوصی در مناطق شهري طی سالهای ۱۳۸۵ تا ۱۳۹۱ نشان دهنده آن است که اندازه این شاخص از ۶۲,۹ مترمربع در سال ۱۳۸۵ به ۵۴,۷ مترمربع در سال ۱۳۹۱ کاهش یافته که عمدتاً به دلیل افزایش قابل ملاحظه قیمت زمین در سالهای اخیر بوده است. کاهش این شاخص نشانگر استفاده بهینه از زمین و گرایش تولید کنندگان به تولید انبوه مسکن می باشد.



جدول ۲۰- متوسط مساحت زمين اختصاص داده شده به هر واحد مسكوني تکميل شده در نقاط شهري

سال	۱۳۸۵	۱۳۸۶	۱۳۸۷	۱۳۸۸	۱۳۸۹	۱۳۹۰	۱۳۹۱
مترمربع	۶۲,۹	۶۸,۱	۶۲,۸	۵۶,۴	۶۲,۲	۵۲,۷	۵۴,۷

ماخذ: بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران

#### ۲-۲-۲-۴- تراکم ساختمانی

این شاخص با تقسیم سطح زیربنای ساختمان‌های مسكونی بر مساحت زمين آنها محاسبه می‌گردد. بررسی روند تغییرات تراکم ساختمانی واحدهای مسكونی تکميل شده در مناطق شهري کشور در سال‌های ۱۳۸۵ الی ۱۳۹۱ نشان آن است که این شاخص در این دوره افزایش یافته و از ۱,۷ به ۲,۲ رسیده است. افزایش آن نشانگر بهره‌وری بالاتر زمين و ساخت ساختمان‌های مسكونی با طبقات بیشتر در مناطق شهري کشور است.

جدول ۲۱- تراکم ساختمانی در ساختمان‌های مسكونی تکميل شده در سال‌های ۱۳۸۵ تا ۱۳۹۱

سال	۱۳۸۵	۱۳۸۶	۱۳۸۷	۱۳۸۸	۱۳۸۹	۱۳۹۰	۱۳۹۱
تراکم	۱,۷	۱,۶	۱,۸	۲,۰	۱,۹	۲,۲	۲,۲۱

ماخذ: بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران

#### ۲-۲-۲-۵- شاخص نسبت ساختمان‌های شروع شده به تکميل شده

این شاخص با تقسیم نسبت ساختمان‌های شروع شده به ساختمان‌های تکميل شده محاسبه می‌گردد. بررسی روند تغییرات آن نشانگر یک دوره رونق در دوره ۸۶-۱۳۸۰، رکود در سال ۸۸ و مجدد رونق از سال ۸۹ به بعد است.

جدول ۲۲- نسبت ساختمان‌های مسكونی شروع شده به تکميل شده در مناطق شهري کشور

در سال‌های ۱۳۸۵ تا ۱۳۹۰

شرح	تعداد ساختمان شروع شده		تعداد ساختمان تکميل شده		نسبت شروع شده به تکميل شده	
	کل	مسكونی	کل	مسكونی	کل	مسكونی
۱۳۸۵	۱۸۲۳۸۰	۱۵۸۸۲۵	۱۶۵۶۰۲	۱۴۱۴۴۹	۱,۱۰	۱,۱۲
۱۳۸۶	۲۶۳۴۹۱	۱۵۲۱۴۱	۱۹۹۱۲۰	۱۷۰۴۶۶	۱,۳۲	۰,۸۹
۱۳۸۷	۲۴۵۷۵۴	۲۱۴۰۸۳	۲۲۸۰۵۶	۱۹۹۵۸۱	۱,۰۸	۱,۰۷
۱۳۸۸	۲۲۰۷۴۸	۱۹۲۳۵۵	۲۲۲۷۱۶	۱۹۰۰۲۰	۰,۹۹	۱,۰۱
۱۳۸۹	۲۱۱۳۵۸	۱۹۰۲۴۰	۲۰۲۴۸۲	۱۷۲۹۵۲	۱,۰۴	۱,۱۰
۱۳۹۰	۱۹۷۲۷۵	۱۷۶۵۵۲	۱۷۰۴۴۲	۱۴۵۶۲۳	۱,۱۶	۱,۲۱
۱۳۹۱	۲۲۵۸۱۷	۲۰۰۴۶۸	۲۰۶۳۱۵	۱۸۴۰۹۷	۱,۰۹	۱,۰۹

ماخذ: بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران

## ۲-۲-۶- هزینه احداث یک متر مربع بنای مسکونی

بررسی میزان هزینه احداث یک متر مربع بنای ساختمانهای مسکونی توسط بخش خصوصی در سالهای ۱۳۸۵ تا ۱۳۹۱ نشانگر افزایش آن به میزان بیش از دو برابر شده است. اما بررسی روند تحولات این شاخص نشان دهنده آن است که درصد تغییر آن در قیاس با نرخ تورم در سالهای مختلف این دوره متفاوت بوده بطوریکه در دوسال اول این دوره میزان آن بیشتر از نرخ تورم بوده، اما در سال های بعدی میزان آن کمتر از نرخ تورم شده است.

جدول ۲۳- متوسط هزینه احداث یکمتر مربع بنای ساختمانهای مسکونی تکمیل شده توسط

## بخش خصوصی در نقاط شهری به قیمت های جاری وثابت

سال							قیمت جاری
۱۳۹۱	۱۳۹۰	۱۳۸۹	۱۳۸۸	۱۳۸۷	۱۳۸۶	۱۳۸۵	
۳۸۷۸	۳۱۷۳	۲۸۹۰	۲۸۳۳	۲۴۰۳	۱۸۳۳	۱۴۵۸	هزینه یک مترمربع بنا
۲۲,۲	۹,۸	۲,۰	۱۷,۹	۳۱,۱	۲۵,۷	-	درصد تغییر

ماخذ: بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران

## ۲-۲-۷- ارزش یک متر مربع زمین

ارزش یک متر مربع زمین مسکونی به کار گرفته شده برای احداث مسکن توسط بخش خصوصی نیز همانند هزینه احداث یکمتر مربع بنا، در سالهای ۹۱-۱۳۸۵ بیش از ۴ برابر افزایش داشته است.

جدول ۲۴- ارزش یک متر مربع زمین ساختمانهای مسکونی تکمیل شده توسط بخش خصوصی

## در نقاط شهری به قیمت های جاری وثابت

سال							قیمت جاری
۱۳۹۱	۱۳۹۰	۱۳۸۹	۱۳۸۸	۱۳۸۷	۱۳۸۶	۱۳۸۵	
۱۰۰۷۲	۶۱۸۲	۴۸۱۹	۴۳۸۴	۵۴۱۷	۳۷۹۳	۲۵۷۴	ارزش یک مترمربع زمین
۶۲,۹	۲۸,۳	۹,۹	-۱۹,۱	۴۲,۸	۴۷,۴	-	درصد تغییر

ماخذ: بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران

## ۲-۲-۸- سرمایه گذاری بخش خصوصی در واحدهای مسکونی مناطق شهری کشور به تفکیک

ساختمان های شروع شده، نیمه تمام و تکمیل شده

میزان سرمایه گذاری بخش خصوصی در حوزه مسکن نشان دهنده جذابیت یا عدم جذابیت بخش مسکن برای سرمایه گذاری بخش خصوصی است. در این راستا روند تحولات سرمایه گذاری بخش خصوصی در ساختمانهای مسکونی، برای سالهای ۱۳۸۵ تا ۱۳۹۱ بررسی شده است. در این دوره سرمایه

گذاری بخش خصوصی به قیمت جاری طی دو سال اول افزایش قابل ملاحظه ای داشته اما در سال ۱۳۸۸ دچار کاهش شده و مجدداً در دو سال اخیر و به خصوص سال ۱۳۹۱ افزایش قابل ملاحظه ای یافته است.

جدول ۲۵- سرمایه گذاری بخش خصوصی در واحدهای مسکونی مناطق شهری کشور  
به قیمت جاری (میلیارد ریال)

شرح	۱۳۸۵	۱۳۸۶	۱۳۸۷	۱۳۸۸	۱۳۸۹	۱۳۹۰	۱۳۹۱
کل ساختمان ها	۸۹۳۸۲	۱۶۲۳۸۶	۲۵۵۵۶۴	۲۴۱۷۹۷	۲۶۹۵۶۱	۳۴۲۳۱۳	۵۱۷۱۹۶
ساختمان های شروع شده	۲۴۹۱۰	۵۲۵۰۸	۷۲۳۲۸	۶۱۱۸۹	۷۷۳۱۸	۸۸۱۵۷	۱۳۰۹۱۴
ساختمان های نیمه تمام	۴۸۰۴۴	۸۱۱۰۹	۱۳۹۲۱۹	۱۳۰۴۸۹	۱۵۲۶۳۲	۲۰۹۲۹۰	۲۹۹۵۷۲
ساختمان های تکمیل شده	۱۶۴۲۸	۲۸۷۷۰	۴۴۰۱۸	۵۰۱۱۸	۳۹۶۱۱	۴۴۸۶۵	۸۶۷۰۹

ماخذ: بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران

در مجموع روند تحولات مربوط به فعالیت های ساختمانی بخش خصوصی حاکی از آن است که تقاضا برای ساخت مسکن در سالهای ۹۰-۱۳۸۵، بعد از یک رونق نسبی تا سال ۱۳۸۸ دچار رکود شده اما نشانه هایی از روند روبه رشد و بهبود از سال ۱۳۹۰ به بعد ملاحظه می شود.

### ۲-۲-۳- مسکن روستایی

به رغم بهبود نسبی شاخص های کلیدی مسکن روستایی طی سال های ۱۳۷۵ تا ۱۳۹۰ شامل کاهش تراکم خانوار در واحد مسکونی، کاهش سهم خانوار های ساکن در یک اتاق و کمتر از کل خانوارهای روستایی، کاهش سهم واحدهای مسکونی کم دوام از کل واحدهای موجود و افزایش سهم واحدهای اجاره ای از کل واحدهای موجود هنوز خانوارهای روستایی به خصوص از لحاظ کیفیت مسکن در وضعیت نا مناسبی به سر می برند به گونه ای که هنوز بیش از ۷۹ درصد در واحدها مسکونی کم دوام یا ۱۳٫۶ درصد در یک اتاق و کمتر سکونت دارند.

جدول ۲۶- وضعیت عمومی مسکن در مناطق روستایی کشور طی سالهای ۱۳۸۵ تا ۱۳۹۰

سال	تولید مسکن به هزار واحد	تراکم خانوار در واحد مسکونی	سهام خانوار های ساکن در یک اتاق و کمتر به درصد	سهام واحدهای مسکونی کم دوام به درصد	سهام واحدهای اجاره ای به درصد	سهام هزینه مسکن در سبد خانوار به درصد
۱۳۷۵	۱۶۰	۱,۱۳	۲۱	-	۶	۱۳,۱
۱۳۸۵	۱۳۰	۱,۱۳	۱۵	۸۷,۷	۸	۱۵,۲
۱۳۹۰	۱۶۰	۱,۱۱	۱۳,۶	۷۹,۴	-	-

ماخذ: بنیاد مسکن انقلاب اسلامی

هرچند وضعیت شاخص تراکم در واحد مسکونی در مناطق روستایی روندی روبه بهبود داشته ولی وضعیت آن در مناطق روستایی استان های مختلف متفاوت می باشد طبق بررسی های بنیاد مسکن انقلاب اسلامی می توان روستاهای کشور را بر اساس این شاخص به چهار رده تقسیم نمود براساس این بررسی هرچه رده بندی افزایش می یابد وضعیت مسکن نیز به لحاظ این شاخص بدتر می شود.

### ۲-۳- مسکن و اقتصاد خانوار

#### ۲-۳-۱- هزینه مسکن خانوار

جهت بررسی توان مالی لازم است در ابتدا گروه بندی خانوارها مورد بررسی قرار گیرد. بدین منظور گروه بندی و همچنین جایگاه مسکن در سبد بودجه خانوار در جدول ذیل آمده است. مطالعه آمار و ارقام بیانگر نکات زیر است:

- در فاصله سالهای مورد بررسی سهم مسکن در بودجه خانوار به شدت افزایش یافته است.
- افزایش سهم یاد شده در کلیه گروههای درآمدی رخ داده است.
- محاسبه شاخص نسبت افزایش نسبی هزینه مسکن به کل افزایش هزینه، بیانگر فشار نسبی بیشتر بر گروههای متوسط درآمدی بوده است.
- ترکیب کاهش قدرت خرید خانوار با افزایش سهم مسکن در سبد بودجه ای خانوار بیانگر وخامت وضعیت اقتصاد خانوارها در این دوره بوده است.

## جدول ۲۷- گروه بندي خانوارهاي شهري و جايگاه مسكن در سبد هزينه خانوار- ميليون ريال

نسبت افزايش هزينه مسكن به افزايش در كل بودجه خانوار	سهم مسكن در بودجه خانوار ۱۳۹۱- درصد	سهم مسكن در بودجه خانوار ۱۳۸۴- درصد	متوسط كل هزينه در ۱۳۹۱	متوسط كل هزينه در سال ۱۳۸۴	دهك
۱,۱	۴۰	۳۶	۶۵	۱۹	اول
۱,۱	۳۸	۳۴	۸۵	۲۸	دوم
۱,۱	۳۷	۳۳	۹۹	۳۲	سوم
۱,۱	۳۶	۳۲	۱۱۱	۳۸	چهارم
۱,۱	۳۵	۳۱	۱۲۷	۴۳	پنجم
۱,۲	۳۴	۲۹	۱۴۴	۴۹	ششم
۱,۲	۳۳	۲۹	۱۶۱	۵۸	هفتم
۱,۲	۳۲	۲۷	۱۸۳	۶۹	هشتم
۱,۲	۳۱	۲۵	۲۲۱	۹۰	نهم
۱,۲	۲۵	۲۱	۳۵۴	۱۶۶	دهم

## ۲-۳-۲- روند تحولات قيمت مسكن

مقايسه روند تحولات شاخص بهاي كل کالاها وخدمات مصرفي خانوارها با شاخص بهاي مسكن حاكي از آن است كه شاخص بهاي مسكن در سالهاي اخير همواره بالاتر از شاخص بهاي كل بوده است. ازسوي ديگر قيمت مسكن طی سالهاي ۱۳۷۱ تا ۱۳۹۰ با نوسانات بسيار زيادي برخوردار بوده به گونه اي كه بعد از يك رشد قابل ملاحظه تا سال ۱۳۸۶ با ۶۸ درصد به اوج خود مي رسد، در سالهاي ۱۳۸۷ تا ۱۳۸۹ دچار ثبات نسبي مي شود، اما در سال ۱۳۹۰ دوباره شواهدی از افزايش قيمت مسكن ملاحظه مي شود.

## جدول ۲۸- روند تغييرات شاخص بهاي کالاها وخدمات مصرفي

## وشاخص بهاي مسكن

سال	شاخص كل	مسكن، آب، برق و..
۱۳۸۳	۱۰۰	۱۰۰
۱۳۸۴	۱۱۰,۴	۱۱۱,۶
۱۳۸۵	۱۲۳,۵	۱۲۶,۶
۱۳۸۶	۱۴۶,۲	۱۵۳,۴
۱۳۸۷	۱۸۳,۳	۱۹۶,۲
۱۳۸۸	۲۰۳	۲۲۰,۲
۱۳۸۹	۲۲۸,۲	۲۳۶,۲
۱۳۹۰	۲۷۷,۲	۲۷۹,۳

ماخذ: آمار و اطلاعات بانک مرکزی

جدول ۲۹ - متوسط نرخ رشد سالانه قیمت مسکن از سال ۱۳۷۱ تا ۱۳۹۱ ( درصد )

شرح	۷۱-۷۳	۷۴-۷۸	۷۹-۸۴	۱۳۸۵	۱۳۸۶	۱۳۸۷	۱۳۸۸	۱۳۸۹	۱۳۹۰	۱۳۹۱
نرخ رشد	۸	۲۸	۲۹	۲۸	۶۸	۶	۱۸	۲	۱۹,۵	۲۸,۵

### ۲-۳-۳- توان تامین مسکن خانوار

یک خانوار شهری در سال ۱۳۸۰ با احتساب پس انداز خانوار و وام بانک توانایی تامین یک واحد مسکونی ۷۸ متر مربعی را داشته است. اما این نسبت در سال ۱۳۸۵ به حدود ۶۶ متر مربع و بر اساس برآورد های به عمل آمده به ۵۹ متر مربع در سال ۱۳۹۰ کاهش یافته است.

نتایج بررسی این شاخص در دهک های درآمدی نشانگر آن است که کاهش میزان این شاخص در شش دهک در آمدی که در برگیرنده گروه های کم درآمد می باشد از شدت بیشتری برخوردار بوده است. به منظور برآورد بهتر توان اقتصادی متشکل از دو عنصر پس انداز و توان دریافت وام و یا به عبارت بهتر توان بازپرداخت اقساط وام در نظر گرفته شده است. نرخ پس انداز که حاصل برآورد الگوی اقتصادسنجی پس انداز و دارائی های بادوام به عنوان پس انداز است، برآورد گردیده است این برآورد پس انداز سالیانه بر اساس متوسط سابقه کار افراد شاغل در خانوار که ارقامی از ۱۰ تا ۱۳ سال را شامل می گردد محاسبه گردیده است. بر اساس برآوردهای انجام شده در سال ۱۳۹۱ متوسط پس انداز خانوار ۶۸۰ میلیون ریال بوده که در دامنه ای از ۶ تا ۴۶۰۸ میلیون ریال در نوسان بوده است

اما برای محاسبه توان دریافت وام فرض گردیده که وام مسکن با نرخ ۱۴ درصد و در دوره ۲۰ ساله به متقاضیان پرداخت گردد در مقابل میزان و یا در صد قابل پرداخت اقساط وام از حاصل جمع سهم هزینه مسکن و نصف نرخ پس انداز نقدی و غیر نقدی به دست آمده است با این فروض میزان وام قابل دریافت دهک های مختلف درآمدی محاسبه گردیده است براساس نتایج حاصله متوسط توان دریافت وام خانوار در سال ۱۳۹۱ حدود ۶۳۰ میلیون ریال است که بین ۲۲۰ میلیون ریال تا ۱۷۶۵ میلیون ریال می باشد.

حال می توان از ارقام فوق یارانه مورد نیاز و حجم جمعیت نیازمند حمایت را محاسبه کرد بر اساس این ارقام بیش از ۲,۵ میلیون خانوار دهک های اول تا چهارم که مالک نیستند نیازمند حمایت اولیه هستند که اگر سرانه فضای مسکونی ۱۲ متر مربع و مساحت متوسط واحد مسکونی ۵۰ متر مربع به عنوان مسکن حداقل در نظر گرفته شود و قیمت متوسط هر مترمربع ۱۵,۶۴ میلیون ریال در نظر گرفته شود، حجم کل یارانه مورد نیاز برای رفع نیازمندیهای این جمعیت ۱۰۳۲ هزار میلیارد ریال خواهد بود.

بدیهی است اگر میزان نیاز به بازسازی و نوسازی و بهسازی مسکن نیز به ارقام فوق اضافه گردد این رقم به نزدیک به ۲۰۰۰ هزار میلیارد ریال افزایش خواهد یافت البته لازم به ذکر است که برآورد های فوق به هیچ وجه به معنی قضاوت این گزارش برای تزریق یارانه نقدی به این جمعیت هدف نیست بلکه وسعت ارقام به خوبی بیانگر لزوم استفاده از ابزارهای اهرمی گونه را برای تکاثر منابع مالی و همچنین پرهیز از بلند پروازی در سیاست گذاری را نشان می دهد.

جدول ۳۰- برآورد توان اقتصادی خانوارهای شهری و تحول آن در سال ۱۳۹۱

کل یارانه مورد نیاز- هزارمیلیارد ریال	یارانه مورد نیاز خانوار میلیون ریال	کل توان اقتصادی	میزان توان وام گیری- میلیون ریال	درصد قابل پرداخت اقساط وام به کل بودجه خانوار	میزان کل پس انداز میلیون ریال	نرخ پس انداز	هزینه خانوار ۱۳۹۱- میلیون ریال	دهک
۳۷۳	۵۵۶	۲۲۶	۲۲۰	۴۱	۶	۱	۶۵	اول
۳۱۷	۴۶۲	۳۲۰	۲۸۵	۴۰	۳۶	۴	۸۵	دوم
۲۳۰	۳۷۹	۴۰۳	۳۲۹	۴۰	۷۴	۷	۹۹	سوم
۱۱۲	۲۰۰	۵۸۲	۳۹۹	۴۳	۱۸۳	۱۳	۱۱۱	چهارم
۰	-	۸۸۶	۴۸۱	۴۶	۴۰۴	۲۱	۱۲۷	پنجم
۰	-	۱۲۹۰	۵۸۳	۴۸	۷۰۷	۲۹	۱۴۴	ششم
۰	-	۱۷۲۶	۶۸۴	۵۱	۱۰۴۲	۳۵	۱۶۱	هفتم
۰	-	۲۲۶۷	۸۰۱	۵۲	۱۴۶۶	۴۰	۱۸۳	هشتم
۰	-	۳۱۵۹	۹۹۲	۵۴	۲۱۶۸	۴۵	۲۲۱	نهم
۰	-	۶۳۷۲	۱۷۶۵	۶۰	۴۶۰۸	۵۲	۳۵۴	دهم
۱۰۳۲	-	۱۳۰۹	۶۳۰	۴۴	۶۸۰	۲۴,۷	۱۷۳	کل

ماخذ: مرکز آمار ایران و برآوردهای کارشناسی

#### ۲-۳-۴- قیمت مسکن

بر اساس نتایج آمارگیری از قیمت مسکن، در سالهای ۱۳۷۱ الی ۱۳۹۱، قیمت مسکن با نوسانات بسیار زیادی روبرو بوده به گونه ای که بعد از یک رشد قابل ملاحظه تا سال ۱۳۸۶، در سالهای ۱۳۸۷ تا ۱۳۸۹ ثبات نسبی می یابد، اما از سال ۱۳۹۰ به بعد رشدی فزاینده یافته و به ۴۹,۵ درصد در انتهای دوره رسیده است.

جدول ۳۱ - متوسط نرخ رشد سالانه قیمت مسکن در سالهای ۱۳۷۱ تا ۱۳۹۱ (درصد)

شرح	تا ۱۳۷۱ ۱۳۷۳	تا ۱۳۷۴ ۱۳۷۸	تا ۱۳۷۹ ۱۳۸۴	۱۳۸۵	۱۳۸۶	۱۳۸۷	۱۳۸۸	۱۳۸۹	۱۳۹۰	۱۳۹۱
نرخ رشد	۸	۲۸	۲۹	۲۸	۶۸	۶	۱۸	۲	۱۹,۵	۴۹,۵

ماخذ: مرکز آمار ایران

## ۲-۴- بررسی روند تحولات موجودی مسکن و تعادل آن با جمعیت و خانوار

تقاضای مسکن در مقیاس کلان تحت تاثیر عوامل مختلفی از جمله جمعیت، مهاجرت، میزان درآمد گروه های درآمدی، سلیقه افراد و ... قرار دارد. در بلندمدت میزان تقاضا تحت تاثیر عوامل جمعیتی و به ویژه شکل گیری خانوارهای جدید است. لذا بررسی روند تحولات جمعیت در کنار روند تحولات بخش مسکن برای بررسی و تحلیل روند زمانی تقاضای مسکن از اهمیت خاصی برخوردار است که در ادامه به آن پرداخته شده است.

## ۲-۴-۱- بررسی روند تحولات موجودی مسکن در سالهای ۱۳۶۵ الی ۱۳۹۰

بر اساس نتایج حاصل از سرشماری های نفوس و مسکن در سال های ۱۳۶۵ الی ۱۳۹۰، موجودی مسکن کشور از ۸,۳ میلیون واحد در سال ۶۵۷۵ به ۱۶ میلیون واحد در سال ۱۳۸۵ و نزدیک به ۲۰ میلیون در سال ۱۳۹۰ افزایش یافته که به تفکیک مسکن شهری و روستایی، سهم عمده ای از این افزایش متعلق به مسکن شهری است.

## جدول ۳۲- روند تحولات موجودی مسکن مناطق شهری و روستایی کشور

در سال های ۱۳۶۵ تا ۱۳۹۰ (میلیون واحد)

عنوان	۱۳۶۵	۱۳۷۵	۱۳۸۵	۱۳۹۰	نرخ رشد (درصد)		
					۷۵-۶۵	۸۵-۷۵	۹۰-۸۵
کل کشور	۸,۳	۱۰,۸	۱۶	۲۰	۲,۶۷	۴	۴,۶
مناطق شهری	۴,۷	۶,۹	۱۱,۵	۱۴,۸	۳,۹۱	۵,۲	۵,۲
مناطق روستایی	۳,۶	۳,۹	۴,۵	۵,۲			

ماخذ: سرشماری های عمومی نفوس و مسکن - مرکز آمار ایران



بر اساس محاسبات انجام شده در دوره ۱۳۶۵ تا ۱۳۹۰ در سطح کشور بطور متوسط سالانه ۴۶۶ هزار واحد مسکونی به موجودی مسکن کشور اضافه شده که این میزان افزایش در نقاط شهری کشور بطور متوسط سالانه معادل ۴۰۳ و در نقاط روستایی ۶۳ هزار واحد مسکونی بوده است. حجم افزایش سالیانه که نمودی از توانمندی تولید در این بخش است در سطح کل کشور در دوره ۹۰-۱۳۸۵، به ۸۱۸ هزار، در سطح مناطق شهری به ۶۷۰ و در مناطق روستایی به ۱۴۹ هزار واحد رسیده است

جدول ۳۳- متوسط موجودی مسکن سالانه اضافه شده مناطق شهری و روستایی کشور

در سال های ۹۰-۱۳۶۵

شرح	۱۳۶۵-۷۵	۱۳۷۵-۸۵	۱۳۸۵-۹۰	۱۳۹۰-۶۵
کل کشور	۲۴۸۱۱۹	۵۰۸۹۸۱	۸۱۸۹۵۶	۴۶۶۶۳۲
مناطق شهری	۲۲۲۸۰۶	۴۵۱۸۱۵	۶۷۰۰۴۷	۴۰۳۸۵۸
مناطق روستایی	۲۵۳۱۳	۵۷۱۶۶	۱۴۸۹۰۹	۶۲۷۷۴

مآخذ: سرشماریهای عمومی نفوس و مسکن - مرکز آمار ایران

۲-۴-۲- بررسی و تحلیل توزیع خانوار در واحد های مسکونی در سالهای ۱۳۶۵ تا ۱۳۹۰

در این بخش وضعیت خانوارها در ارتباط با موجودی مسکن، از ابعاد مختلف برای تدقیق هر چه بیشتر تقاضای موثر مسکن مورد بررسی قرار گرفته است.

۲-۴-۲-۱- تراکم نفر در مسکن

باتوجه به بعد خانوار در مناطق شهری و تحول آن در سالهای مورد بررسی، میزان این شاخص، نیز هماهنگ با شاخص تراکم خانوار در واحد مسکونی کاهش یافته است. بطوریکه اندازه این شاخص برای کل کشور از ۶ نفر در واحد مسکونی در سال ۱۳۶۵، به ۳٫۸ نفر در سال ۱۳۹۰ رسیده است. میزان این شاخص در نقاط شهری در سال ۱۳۹۰ به ۳٫۶ نفر و در مناطق روستایی به ۴٫۲ نفر در واحد رسیده است.

جدول ۳۴- تحولات شاخص نفر در واحد مسکونی در سال های ۹۰-۱۳۶۵

عنوان	۱۳۶۵	۱۳۷۵	۱۳۸۵	۱۳۹۰
کل کشور	۶٫۰	۵٫۷	۴٫۴	۳٫۸
مناطق شهری	۵٫۷	۵٫۴	۴٫۲	۳٫۶
مناطق روستایی	۶٫۳	۶	۵	۴٫۲

مآخذ: سرشماریهای عمومی نفوس و مسکن - مرکز آمار ایران

مقایسه نسبت دو شاخص ، بعد خانوار و نفر در واحد مسکونی در سالهای ۱۳۶۵ تا ۱۳۹۰ به تفکیک مقاطع سرشماری حاکی از بهبود وضعیت است. بطوریکه میزان این نسبت از ۱,۱۷ نفر در سال ۱۳۶۵ به ۱,۰۶ نفر در سال ۱۳۹۰ رسیده است. نزدیک شدن میزان این نسبت به عدد یک نشانگر حرکت به سمت وضعیت بهینه تامین مسکن است.

جدول ۳۵- مقایسه نسبت شاخص نفر در واحد مسکونی و بعد خانوار در سال های ۹۰-۱۳۶۵

شرح	کل کشور			نقاط شهری			نقاط روستایی		
	بعد خانوار	نفر در مسکن	نسبت دو شاخص	بعد خانوار	نفر در مسکن	نسبت دو شاخص	بعد خانوار	نفر در مسکن	نسبت دو شاخص
۱۳۶۵	۵,۱۱	۵,۹۷	۱,۱۷	۴,۸۶	۵,۷۳	۱,۱۸	۵,۴۵	۶,۳	۱,۱۶
۱۳۷۵	۴,۸۴	۵,۵۸	۱,۱۵	۴,۶۳	۵,۳۳	۱,۱۵	۵,۲۲	۶	۱,۱۵
۱۳۸۵	۴,۰۳	۴,۴۴	۱,۱	۳,۸۹	۴,۲۲	۱,۰۹	۴,۳۶	۵	۱,۱۵
۱۳۹۰	۳,۵۵	۳,۷۷	۱,۰۶	۳,۴۸	۳,۶۳	۱,۰۴	۳,۷۳	۴,۲	۱,۱۳

مآخذ: سرشماریهای عمومی نفوس و مسکن - مرکز آمار ایران

#### ۲-۲-۴-۲- واحد های مسکونی بر اساس تعداد خانوار

بررسی توزیع واحد های مسکونی معمولی بر اساس تعداد خانوار ساکن در دوره ۱۳۶۵ تا ۱۳۹۰ نیز نشانگر روند رو به رشد واحدهای مسکونی تک خانواری است. بطوریکه در سال ۱۳۹۰ به تفکیک ۹۴,۹ درصد از واحدهای مسکونی تک خانواری، ۴,۱ درصد دو خانواری، ۸ درصد سه خانواری و ۲ درصد دارای چهار خانوار ساکن و بیشتر بوده اند. شدت افزایش واحد های مسکونی تک خانواری در مناطق شهری بیش از مناطق روستایی می باشد.

جدول ۳۶- توزیع واحد های مسکونی معمولی بر اساس تعداد خانوار ساکن در سالهای ۱۳۶۵ الی ۱۳۹۰

شرح	۱ خانوار	۲ خانوار	۳ خانوار	۴ خانوار و بیشتر
کل کشور	۱۳۶۵	۸۷,۳	۱۰,۱	۲,۰
	۱۳۷۵	۸۸,۸	۹,۰	۱,۶
	۱۳۸۵	۹۲,۳	۶,۳	۱,۱
	۱۳۹۰	۹۴,۹	۴,۱	۰,۸
مناطق شهری	۱۳۶۵	۸۵,۹	۱۱,۳	۲,۳
	۱۳۷۵	۸۸,۲	۹,۶	۱,۷
	۱۳۸۵	۹۳,۲	۵,۷	۰,۹
	۱۳۹۰	۹۶,۰	۳,۲	۰,۶
مناطق روستایی	۱۳۶۵	۸۹,۱	۸,۷	۱,۷
	۱۳۷۵	۸۹,۸	۸,۰	۱,۵
	۱۳۸۵	۹۰,۱	۷,۹	۱,۶
	۱۳۹۰	۹۰,۶	۷,۶	۱,۵

مآخذ: سرشماریهای عمومی نفوس و مسکن - مرکز آمار ایران

#### ۲-۴-۲- تراکم خانوار در واحد مسکونی

بالاتر بودن متوسط نرخ رشد سالانه موجودی مسکن در مقایسه با خانوارها موجب شده میزان شاخص تراکم خانوار در واحد مسکونی رو به کاهش داشته باشد. به گونه ای که در سرشماری های سالهای ۱۳۶۵ الی ۱۳۹۰ اندازه آن از ۱,۱۷ در سال ۱۳۶۵ به ۱,۰۶ برای کل کشور، ۱,۰۴ برای مناطق شهری و ۱,۱۱ برای مناطق روستایی رسیده است. بر اساس نتایج اولیه مطالعات طرح جامع مسکن، اندازه این شاخص برای خانوارهای کم درآمد کشور در حدود ۱,۲ خانوار در واحد مسکونی است که در مقایسه با میانگین کشوری ۱,۰۶ بالاتر بوده و نشانگر وضعیت نامناسب مسکن خانوارهای کم درآمد است. در حقیقت می توان گفت که شاخص های مسکن گروههای کم درآمد هنوز و علیرغم صرف هزینه های هنگفت در این ارتباط در وضعیت نامناسبی به سر می برد.

جدول ۳۷- تحولات تراکم خانوار در واحد مسکونی در سال های ۱۳۶۵ تا ۱۳۹۰ (میلیون واحد)

عنوان	۱۳۶۵	۱۳۷۵	۱۳۸۵	۱۳۹۰
کل کشور	۱,۱۷	۱,۱۴	۱,۰۹	۱,۰۶
مناطق شهری	۱,۱۷	۱,۱۴	۱,۰۸	۱,۰۴
مناطق روستایی	۱,۱۷	۱,۱۴	۱,۱۴	۱,۱۱

مآخذ: سرشماریهای عمومی نفوس و مسکن - مرکز آمار ایران

#### ۲-۴-۲- مسکن به ازاء هزار نفر جمعیت

این شاخص تراکم سکونتی را برحسب جمعیت سکونتگاهها، فارغ از تعداد و اندازه خانوار نشان می دهد. میزان این شاخص در کل کشور از ۱۶۸ واحد مسکونی برای هزار نفر جمعیت در سال ۱۳۶۵ به ۲۶۵ واحد به ازاء هزار نفر در سال ۱۳۹۰ ارتقاء یافته است، در مناطق شهری این رشد با در مقایسه با مناطق روستایی از شدت بیشتری برخوردار بوده است.

جدول ۳۸- واحدهای مسکونی موجود به ازای هزار نفر جمعیت در سال های ۹۰-۱۳۶۵

شرح	۱۳۶۵	۱۳۷۵	۱۳۸۵	۱۳۹۰
کل کشور	۱۶۸	۱۸۰	۲۱۳	۲۶۵
مناطق شهری	۱۷۷	۱۸۶	۲۳۶	۲۷۵
مناطق روستایی	۱۵۹	۱۶۸	۲۰۲	۲۴۲

مآخذ: سرشماریهای عمومی نفوس و مسکن - مرکز آمار ایران

#### ۲-۴-۲-۵- متوسط سطح زیربنای واحدهای مسکونی موجود

این شاخص نشانگر وضعیت سکونت خانوارها در مسکن برحسب سطح زیربنا است. از این شاخص برای انطباق بین الگوی تولید مسکن و الگوی تقاضا استفاده می شود. متوسط زیربنای واحدهای مسکونی موجود از ۱۰۴ متر مربع در سال ۱۳۸۵ به ۹۷ مترمربع در سال ۱۳۹۰ کاهش یافته است. این کاهش در دوره ای رخ داده که متوسط سطح زیربنای واحدهای مسکونی جدیدالاحداث در مناطق شهری افزایش و در مناطق روستایی تقریبا ثابت بوده است. به این ترتیب می توان گفت که طی این دوره واحدهای مسکونی موجود با مساحت زیاد و بعضا فرسوده جای خود را به واحدهایی داده اند که در مقایسه با آنها از زیربنای کمتری برخوردار بوده اند.

در مجموع طی این دوره سهم واحدهای مسکونی موجود دارای کمتر از ۵۰ متر مربع کاهش، سهم واحدهای بین ۵۱ تا ۷۵ مترمربع و همچنین بین ۷۶ تا ۱۰۰ متر مربع افزایش یافته است ضمناً سهم واحدهای بین ۱۰۱ تا ۱۵۰ متر مربع ثابت و سهم واحدهای بالای ۱۵۰ متر مربع کاهش داشته است. بنا براین با فرض دقیق بودن اطلاعات سرشماری سال ۱۳۹۰، طی این سالها به رغم کاهش توان مالی خانوارهای متقاضی مسکن به خصوص کم درآمدها ملاحظه می شود که سهم واحدهای زیر ۵۰ متر مربع کاهش یافته و الگوی تقاضا عمدتاً به سمت واحدهای دارای ۵۰ تا ۱۰۰ متر مربع گرایش بیشتری یافته است.

جدول ۳۹- واحدهای مسکونی موجود برحسب مساحت زیربنا در سال های ۱۳۸۵ - ۱۳۹۰

شرح	۵۰ مترمربع و کمتر	۵۱-۷۵	۷۶-۱۰۰	۱۰۱-۱۵۰	۱۵۰متر به بالا	متوسط زیربنا
۱۳۸۵	۱۳,۲	۱۹,۳	۲۸,۹	۲۳,۶	۱۵	۱۰,۴
۱۳۹۰	۹,۹	۲۲,۶	۳۲,۲	۲۳,۵	۱۰,۸	۹,۷

مآخذ: سرشماریهای عمومی نفوس و مسکن - مرکز آمار ایران

#### ۲-۴-۲-۶- سرانه زیر بنای مسکونی

شاخص سرانه زیربنای واحدهای مسکونی متوسط فضای قابل سکونت برای هر نفر را نشان داده و از جمله شاخص های کلیدی در شناخت وضعیت مسکن است. بررسی میزان این شاخص در سالهای ۱۳۹۰- ۱۳۸۵ حاکی از بهبود وضعیت شاخص و افزایش متوسط فضای قابل سکونت برای هر نفر به میزان ۴ مترمربع در انتهای دوره است.

نکته قابل توجه در این میان نابرابری فضای سرانه بین دهک های مختلف از یک سو و همچنین افزایش نسبی فضای سرانه در بین کلیه دهک ها در طول این دوره است.

جدول ۴۰- سرانه زیربنای واحدهای مسکونی در سال های ۱۳۸۵ تا ۱۳۹۰

شرح	متوسط زیربنا	نفر در مسکن	سرانه زیربنای مسکونی
۱۳۸۵	کل کشور	۱۰۴	۲۳,۳
	شهری	۱۰۸	۲۵,۶
	روستایی	۹۰	۲۴
۱۳۹۰	کل کشور	۹۷	۲۵,۸
	شهری	۱۰۰	۲۷,۵
	روستایی	۸۷	۲۳

ماخذ: محاسبات مشاور

جدول ۴۱- تحولات فضای سرانه در دهک های مختلف در آمدی در مناطق شهری کشور

دهک	سوم	دوم	اول	چهارم	پنجم	ششم	هفتم	هشتم	نهم	دهم	متوسط کل
۱۳۸۴	فضای خانوار	۷۶	۸۶	۸۹	۹۳	۹۷	۱۰۷	۱۱۱	۱۱۴	۱۲۶	۱۰۰
	سرانه فضا	۱۴	۱۷	۲۰	۲۱	۲۳	۲۷	۳۰	۳۲	۳۸	۲۴
۱۳۹۱	فضای خانوار	۸۱	۸۹	۹۳	۹۶	۹۸	۱۰۶	۱۰۸	۱۱۱	۱۲۰	۱۰۰
	سرانه فضا	۱۷	۲۰	۲۳	۲۵	۲۶	۳۰	۳۳	۳۶	۴۴	۲۷

ماخذ: محاسبات مشاور

## ۲-۴-۷- واحدهای مسکونی موجود بر حسب نحوه تصرف

اصولاً بازار مسکن را می توان به دو بازار ملکی و اجاره ای تقسیم کرد. این دو بازار در ساز و کار عملکردی خود دارای یک رابطه جانشینی هستند به این معنی که کاهش تقاضا در بازار مسکن ملکی موجب افزایش تقاضا در بازار اجاره می شود. تغییرات نرخ بازدهی اقتصادی در هر یک از این بازارها نیز می تواند، عرضه کنندگان را از بازار مسکن ملکی به سمت بازار اجاره و یا بالعکس سوق دهد. بنابراین تغییر هر یک از این متغیرها می تواند منجر به تغییر در سهم هر یک از بازارها ملکی و استیجاری از کل بازار گردد. در سالیان اخیر در کشور نیز تحت تأثیر تحولات کلان اقتصادی توان اقتصادی خانوارها در

زمینه تصرف مسکن ملکی کاهش یافته و سهم بازار اجاره از کل بازار مسکن رشد نموده است. بررسی نتایج سرشماریهای عمومی نفوس و مسکن در سالهای ۱۳۶۵-۱۳۹۰ نشانگر این روند است. بطوریکه نرخ اجاره نشینی در سال ۱۳۶۵ در مناطق شهری از حدود ۱۵ درصد به ۳۳,۲ درصد در سال ۱۳۹۰ رسیده که نشان از کاهش توان تصرف ملکی خانوارهای شهری در دوره در کنار رشد و جایگزینی بازار اجاره دارد.

جدول ۴۲- خانوارهای شهری ساکن در کشور برحسب نحوه تصرف مسکن ۹۰-۱۳۶۵ (درصد)

سال	۱۳۶۵		۱۳۷۵		۱۳۸۵		۱۳۹۰	
	ملکی	اجاره ای	ملکی	اجاره ای	ملکی	اجاره ای	ملکی	اجاره ای
درصد	۷۰	۱۵	۶۷	۲۱	۶۲	۲۹	۵۶,۶	۳۳,۲

مآخذ: سرشماریهای عمومی نفوس و مسکن - مرکز آمار ایران

#### ۲-۵- بررسی میزان عدم تعادل موجودی مسکن بر اساس جمعیت و تعداد خانوار

به رغم بهبود کلیه شاخص های کمی مسکن در سه دهه ی اخیر، هنوز مسئله کمبود مسکن، به ویژه در شهرها، از جمله مهم ترین مسائل سکونتی است. اگر چه رشد جمعیت در سال های اخیر نسبت به دهه گذشته کاهش یافته است ولی پیش بینی های جمعیتی نشان می دهد که رشد مثبت جمعیت کشور در سال های آتی نیز ادامه خواهد یافت. به تبع افزایش جمعیت و رشد تعداد خانوار نیاز به مسکن به عنوان یکی از نیازهای اولیه زندگی نیز افزایش خواهد یافت. در این بخش با بررسی تحولات تعداد جمعیت و خانوار کشور، شکاف بین تعداد واحد مسکونی و تعداد خانوار مورد بررسی قرار خواهد گرفت.

بر اساس محاسبات انجام شده کمبود مسکن به ازای یک واحد مسکونی برای هر خانوار در کل کشور در سال ۱۳۹۰ معادل ۱۲۳۰ هزار واحد مسکونی است که از این تعداد ۶۴۵ هزار واحد در مناطق شهری و ۵۸۵ هزار واحد آن در مناطق روستایی است. البته باید در نظر داشت که تغییرات کیفیت مسکن در این آمار ملحوظ نشده و هدف اصلی در این قسمت بیان کمی میزان نیاز در جامعه شهری در وضعیت کنونی است.

## جدول ۴۳- کمبود مسکن به ازای یک خانوار در مسکن در سال های

۱۳۹۰-۱۳۶۵ (هزار واحد مسکونی)

شرح	۱۳۶۵	۱۳۷۵	۱۳۸۵	۱۳۹۰
کل کشور	۱۴۵۶	۱۶۲۸	۱۶۴۲	۱۲۳۰
مناطق شهری	۸۵۸	۱۰۳۵	۹۷۳	۶۴۵
مناطق روستایی	۵۹۸	۵۹۳	۶۶۹	۵۸۵

مآخذ: سرشماریهای عمومی نفوس و مسکن- مرکز آمار ایران، محاسبات مشاور

بر اساس آمار و اطلاعات سرشماری سال ۱۳۸۵ مجموعاً ۴ درصد از واحد های مسکونی موجود در کشور خالی بوده اند که در سال ۱۳۹۰ به ۸,۳ درصد افزایش یافته است. بنابراین با احتساب ۱۶۶۰ واحد های مسکونی خالی در سال ۱۳۹۰ (بر اساس برآورد صورت گرفته حدود ۱۲۲۰ هزار در مناطق شهری و ۴۴۶ هزار واحد مسکونی در مناطق روستایی می باشند) میزان کمبود محاسبه شده عملاً به میزان محاسبه شده نبوده و اگر سرمایه گذاری صورت گرفته در این خصوص در فرآیندی برنامه ریزی شده و اصولی صورت می گرفت این کمبود به صورت فیزیکی نمود پیدا نمی کرد. به بیانی دیگر با احتساب این نرخ شکاف بین عرضه و تقاضای مسکن به صورت فیزیکی نمود نمی یابد. البته باید در نظر داشت که بسیاری از واحد هایی که به منزله خالی محسوب گردیده اند در حقیقت نقش مسکن دوم را بازی می کنند.

## جدول ۴۴- برآورد خانه های خالی در مناطق شهری و روستایی کشور در سال های

۱۳۸۵ الی ۱۳۹۰ (درصد)

شرح	کل کشور		نقاط شهری		نقاط روستایی	
	۱۳۸۵	۱۳۹۰	۱۳۸۵	۱۳۹۰	۱۳۸۵	۱۳۹۰
موجودی مسکن	۱۵۸۶۰	۱۹۹۵۵	۱۱۴۳۲	۱۴۷۸۲	۴۴۲۸	۵۱۷۳
خانه های خالی	۶۳۴	۱۶۶۶	۴۵۷	۱۲۲۰	۱۷۶	۴۴۶
درصد خانه های خالی	۴,۰	۸,۳	۴,۰	۸,۳	۴,۰	۸,۴

مآخذ: سرشماریهای عمومی نفوس و مسکن- مرکز آمار ایران، محاسبات مشاور



بر آورد و بررسی عدم تعادل را می توان از زاویه دیگری نیز مد نظر قرار داد و انهم رتبه بندی نیاز بر مبنای شدت بحران است بررسی توزیع واحد های مسکونی معمولی بر اساس تعداد خانوار ساکن در سال ۱۳۹۰ نشانگر سهم ۹۶ درصدی واحدهای مسکونی تک خانواری ، ۳,۲ درصدی واحدهای مسکونی دو خانواری ، ۰,۵۵ درصدی واحدهای مسکونی سه خانواری و ۰,۱۴ درصدی واحدهای مسکونی دارای چهار خانوار ساکن و بیشتر است. که بر این اساس واحد های مسکونی دارای ۴ خانوار ساکن و بیشتر در وضعیت بحرانی، واحد های مسکونی دارای ۳ خانوار ساکن در وضعیت بد و واحد های مسکونی دارای ۲ خانوار ساکن در وضعیت نامناسب از منظر تامین مسکن مناسب برای خانوار قرار دارند.

بنابراین در راستای رسیدن به وضعیت بهینه تامین مسکن می باید برای خانوارهای ساکن در واحد های مسکونی چند خانواری جمعاً معادل ۱۲۳۰ هزار واحد مسکونی مستقل تامین گردد. در جدول بعدی بنا بر تعداد خانوار نیازمند مسکن مستقل، تعداد واحد مسکونی مورد نیاز و الویت بندی تامین آن ارائه شده است. تامین مسکن مناسب برای این خانوارها ضرورت داشته و نیازمند برنامه ریزی در افق طرح است.

#### جدول ۴۵ - الویت بندی تامین مسکن مورد نیاز برای خانوارهای ساکن در

واحد های مسکونی چند خانواری در سال ۱۳۹۰ (هزار واحد)

شرح	الویت اول تامین مسکن	الویت دوم تامین مسکن	الویت سوم تامین مسکن	کل نیاز به مسکن
مسکن مورد نیاز	۷۹	۲۳۷	۹۱۴	۱۲۳۰
درصد	۶,۴	۱۹,۲	۷۴,۴	۱۰۰,۰

ماخذ: محاسبات مشاور

۲-۶- بررسی میزان عدم تعادل موجودی مسکن بر اساس کیفیت بنا

۲-۶-۱- واحدهای مسکونی موجود برحسب شیوه های عمده ساخت

آمار و اطلاعات موجود نشان می دهد که در حال حاضر حدود ۵۳ درصد از واحدهای مسکونی موجود در مناطق شهری دارای اسکلت فلزی یا بتن آرمه بوده و ۴۷ درصد دیگر دارای اسکلت با دوام در مقابل حوادث و سوانح غیر مترقبه نیستند این نسبت ها در مناطق روستایی به ترتیب حدود ۲۱ و ۷۹ درصد می باشد.

جدول ۴۶- توزیع نسبی واحدهای مسکونی موجود بر حسب نوع اسکلت در سالهای ۱۳۸۵ و ۱۳۹۰

شرح	فلزی	بتن آرمه	سایر	اظهار نشده
۱۳۸۵	کل	۲۵,۷	۱۲	۶۱,۲
	شهری	۳۳,۱	۱۴,۵	۵۱,۲
	روستایی	۶,۶	۵,۷	۸۷,۱
۱۳۹۰	کل	۲۵,۹	۱۸,۲	۵۵
	شهری	۳۱,۷	۲۰,۷	۴۶,۶
	روستایی	۹,۵	۱۱,۱	۷۸,۷

مآخذ: سرشماریهای عمومی نفوس و مسکن - مرکز آمار ایران

به عبارت دیگر هرچند نسبت ساختمانهای با اسکلت فلزی یا بتن آرمه طی پنجسال اخیر رشد قابل ملاحظه ای داشته است اما حدود یک دوم واحدها مسکونی شهری و حدود چهار پنجم از واحدهای مسکونی روستایی در مقابل سوانح و حوادث غیر مترقبه کاملاً نا امن و در معرض تخریب می باشند. اهمیت واحدهای مسکونی کم دوام زمانی افزایش می یابد که عمر این واحدها نیز مورد توجه قرار گیرد. بررسی ها نشان می دهد که حدود ۳ میلیون واحد مسکونی کم دوام در نقاط شهری و حدود ۳,۲ میلیون واحد مسکونی کم دوام در نقاط روستایی دارای عمر بیش از ۴۰ سال هستند. به این ترتیب در شرایطی که انتظار می رود به طور میانگین هر دو سال یکبار یک زلزله ۶ ریشتری و هر ده سال یک زلزله ۷ ریشتری در ایران به وقوع پیوندد و سالانه سوانحی مانند سیل، رانش زمین، آتش سوزی و زلزله ها زیر ۶ ریشتر رخ می دهد وجود چنین واحدهایی چقدر مشکل آفرین می باشد.

به رغم آنکه نسبت واحدهای مسکونی ساخته شده از مصالح بادوام طی سالهای اخیر افزایش قابل ملاحظه ای داشته است هنوز بیش از نیمی از واحدهای جدید توسط سازندگان خرد و غیر حرفه ای و بدون صلاحیت ساخته می شود، گرایش به ساخت و ساز با مصالح بادوام، هماهنگ با آموزش نیروی کار نیست و سهم عمده ساخت و سازها توسط نیروی غیرماهر و نیمه ماهر، انجام می شود، کنترل و نظارت کیفی، به میزان کافی و به نحو لازم انجام نمی گردد، پذیرش توصیه های آئین نامه ها و ضوابط ساخت و ساز، برای گروههای کم درآمد شهری عملی نیست، و به ساخت غیررسمی سکونتگاهها انجامیده است انواع تدابیر تضمین کننده مقاومت و کیفیت ساخت: مانند بیمه ها، گواهی نامه های کیفی و سیاستهای حمایت از مصرف کننده غایب است.

در چنین شرایطی برنامه های اجرایی پیش بینی شده در طرح جامع مسکن به خصوص برنامه تدوین برنامه تفصیلی اجرائی مقاوم سازی، شامل برنامه آگاه سازی عمومی و تعاونی های فنی مهندسی علی رغم آنکه در ماده ۲۱ قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن، وزارت کار و امور اجتماعی موظف شده است برنامه ریزی لازم به منظور آموزش و تربیت کارگران ماهر مورد نیاز اجراء این قانون در زمینه های حرف ساختمانی ( موضوع ماده «۴» قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان ) را با هماهنگی وزارت مسکن و شهرسازی به عمل آورد تقریباً مغفول مانده و بررسی صلاحیت سازندگان و مقاوم سازان و بررسی و تصویب طرحهای اجرائی مقاوم سازی اجرای طرحهای مقاوم سازی ساختمانهای مسکونی و غیر مسکونی نیز در سطحی بسیار محدود به اجرا گذاشته شده اند.

#### ۲-۶-۲- بررسی وضعیت واحدهای مسکونی بر حسب عمر بنا

یکی دیگر از عوامل تاثیر گذار در زمینه ایجاد تقاضای مسکن را نیاز به بازسازی واحدهای مسکونی فرسوده و بی دوام تشکیل می دهند. که در این بخش بر اساس نتایج سرشماری عمومی نفوس و مسکن در سال ۱۳۹۰ موجودی مسکن بر حسب زمان ساخت بنا مورد بررسی قرار گرفته است. جدول زیر نشانگر تعداد واحدهای مسکونی موجود به منظور برآورد تعداد واحدهایی که در افق ۱۴۰۵ نیاز به نوسازی یا بازسازی دارند، می باشد.

#### جدول ۴۷- واحدهای مسکونی موجود در مقاطع سرشماری های عمومی سال های ۱۳۸۵ و ۱۳۹۰

##### بر حسب عمر ساختمان

۱۳۹۰			۱۳۸۵			شرح
نقاط روستایی	نقاط شهری	کل کشور	نقاط روستایی	نقاط شهری	کل کشور	
۱۱۱۹۸۰۹	۲۴۷۴۶۹۵	۳۵۹۴۵۰۴	۶۱۳۲۵۴	۱۸۶۷۱۱۴	۲۴۸۰۳۶۸	۱ تا ۵ سال
۱۶۷۸۶۸۳	۵۶۴۶۵۳۷	۷۳۲۵۲۲۰	۱۲۱۸۵۵۸	۳۱۶۴۵۰۳	۴۳۸۳۰۶۱	۵ تا ۱۰ سال
۱۰۳۴۹۹۸	۲۸۵۴۲۵۱	۳۸۸۹۲۴۹	۱۱۷۳۰۲۷	۲۹۸۹۱۹۲	۴۱۶۲۲۱۹	۱۱ تا ۲۰ سال
۷۶۶۷۷۰	۲۲۶۶۰۵۶	۳۰۳۲۸۲۶	۷۹۰۹۱۱	۲۰۹۳۴۱۰	۲۸۸۴۳۲۱	۲۱ تا ۳۰ سال
۵۷۲۳۳۴	۱۵۴۰۵۷۵	۲۱۱۲۹۰۹	۶۳۲۲۹۶	۱۳۱۷۶۶۱	۱۹۴۹۹۵۷	بیشتر از ۳۰ سال
۵۱۷۲۵۹۴	۱۴۷۸۲۱۱۴	۱۹۹۵۴۷۰۸	۴۴۲۸۰۴۶	۱۱۴۳۱۸۸۰	۱۵۸۵۹۹۲۶	کل

مآخذ: سرشماریهای عمومی نفوس و مسکن - مرکز آمار ایران

بر اساس نتایج حاصل ۱۸ درصد از ابنیه مسکونی دارای عمری کمتر از ۵ سال، ۳۶،۷ درصد دارای عمری مابین ۵ تا ۱۰ سال، ۱۹،۵ درصد مابین ۱۱ تا ۲۰ سال، ۱۵،۲ درصد مابین ۲۱ تا ۳۰ سال و حدود ۹،۱ درصد نیز بیشتر از ۳۰ سال بوده اند. به بیانی دیگر در حدود ۵۵ درصد از ابنیه مسکونی مناطق شهری دارای عمری زیر ۱۰ سال هستند.

جدول ۴۸- توزیع نسبی واحدهای مسکونی موجود بر حسب عمر بنا در سالهای ۱۳۸۵ و ۱۳۹۰ (درصد)

نقاط روستایی		نقاط شهری		کل کشور		شرح
۱۳۹۰	۱۳۸۵	۱۳۹۰	۱۳۸۵	۱۳۹۰	۱۳۸۵	
۲۱،۶	۱۶،۷	۱۸،۰	۱۳،۸	۱۶،۳	۱۵،۶	۱ تا ۵ سال
۳۲،۵	۳۸،۲	۳۶،۷	۲۷،۵	۲۷،۷	۲۷،۶	۵ تا ۱۰ سال
۲۰،۰	۱۹،۳	۱۹،۵	۲۶،۵	۲۶،۱	۲۶،۲	۱۱ تا ۲۰ سال
۱۴،۸	۱۵،۳	۱۵،۲	۱۷،۹	۱۸،۳	۱۸،۲	۲۱ تا ۳۰ سال
۱۱،۱	۱۰،۴	۱۰،۶	۱۴،۳	۱۱،۵	۱۲،۳	بیشتر از ۳۰ سال
۲۱،۶	۱۶،۷	۱۸،۰	۱۳،۸	۱۶،۳	۱۵،۶	کل

مآخذ: محاسبات مشاور- مرکز آمار ایران

براوردهای موجود که براساس روند گذشته و نرخ تخریب واحدهای مسکونی به عمل آمده نشان می

دهد طی ۱۰ سال آینده تعداد واحدهای مسکونی با عمری بیش از ۳۰ سال به ۴،۴ میلیون واحد در کل کشور ۳،۴ میلیون در مناطق شهری و ۱،۱ میلیون در مناطق روستایی خواهد رسید. همچنین اگر واحدهای مسکونی دارای قدمت بیشتر از ۲۰ سال را نیز به آن اضافه شود واحدهای مسکونی دارای عمر بیش از ۲۰ سال به بیش از ۶،۵ میلیون واحد مسکونی خواهد رسید.

حال چنانچه این واحدها از ابتدا با مصالح بی دوام و کم دوام احداث شده باشند نیازمند نوسازی خواهند بود که می توان بر حسب عمر و دوام آنها را برای نوسازی الویت بندی نمود. در این راستا با بررسی شاخص ترکیبی واحدهای مسکونی بر اساس عمر بنا و کیفیت مصالح به نوعی نشانگر نیاز به نوسازی واحدهای مسکونی از منظر استاندارد های کیفی بنا است. اولویت نوسازی این واحدها مشخص می گردد. توزیع واحدهای مسکونی معمولی بر اساس این شاخص در سال ۱۳۹۰ در جدول زیر ارائه شده است. بنابراین در راستای رسیدن به کیفیت بهینه مسکن می باید واحدهای مسکونی دارای عمر بالا و ساخته شده از مصالح بی دوام نوسازی شوند.

جدول ۴۹- واحدهای مسکونی بر اساس عمر بنا و کیفیت مصالح در سال ۱۳۹۰

شرح	مصالح بادوام	مصالح کم دوام	مصالح بی دوام	سایر و اظهار نشده
۱ تا ۵ سال	۹۵,۱	۳,۹	۰,۱	۰,۸
۵ تا ۱۰ سال	۹۳,۷	۵,۱	۰,۲	۰,۹
۱۱ تا ۲۰ سال	۸۸,۲	۹,۶	۱,۰	۱,۲
۲۱ تا ۳۰ سال	۸۲,۶	۱۲,۷	۳,۲	۱,۵
بیشتر از ۳۰ سال	۶۴,۹	۱۷,۶	۱۵,۳	۲,۲

مآخذ: محاسبات مشاور- مرکز آمار ایران

برای انجام این کار بر اساس آمار سرشماری عمومی نفوس و مسکن معیارهای زیر به عنوان معیارهایی در نظر گرفته شده که هر واحد مسکونی در صورت داشتن این معیارها باید تخریب و نوسازی گردد:

- ۱- کلیه واحدهای مسکونی که از مصالح ساختمانی آجر و چوب ساخته شده اند
  - ۲- کلیه واحدهای مسکونی که از مصالح ساختمانی آجر و سنگ ساخته شده اند
  - ۳- کلیه واحدهای مسکونی که از مصالح ساختمانی خشت و گل ساخته شده اند
  - ۴- کلیه واحدهای مسکونی که از بلوک سیمانی ساخته شده اند
  - ۵- کلیه واحدهای مسکونی که از آجر و آهن ساخته شده اند و از ساخت آنها بیش از ۲۰ سال گذشته باشد
  - ۶- کلیه واحدهای مسکونی که از اسکلت فلزی و بتون آرمه ساخته شده و از ساخت آنان بیش از ۴۰ سال گذشته باشد. در ارتباط با این گروه از ساختمانها در نقاط شهری و روستایی باید یا آور شد که حجم کلی این واحدها کمتر از ۱۷۰ هزار واحد بوده است با عنایت به اینکه بیشتر این ساختمانها در شرایطی قرار دارند که از نظر اقتصادی و همچنین الگوی زیستی مورد تخریب و نوسازی قرار می گیرند و تنها واحدهای معدودی مانند شهرک اکباتان هستند که در معرض این جریان قرار نخواهند گرفت به همین دلیل با پذیرش اندک ضریب خطایی این تعداد نیز جز گروه تخریب و نوسازی گنجانده شده است. با در نظر داشتن معیارهای فوق در این تحقیق این فرضیه مورد قبول قرار گرفته که هر واحد مسکونی که دارای یکی از معیارهای فوق الذکر باشد در طول ۱۳ سال آتی باید تخریب و نوسازی گردد.
- محاسبات آماری موجود نشان میدهد که در سال ۱۳۹۰ تعداد این واحدها، در نقاط شهری ۳۰۰۳ هزار واحد مسکونی و در نقاط روستایی ۲۳۱۰ هزار واحد مسکونی بوده است

## ۲-۷- جایگاه بخش مسكن و ساختمان در اقتصاد كلان کشور

توليد مسكن بدليل اثر گذاري بر سه جزء اصلي اقتصاد ملي توليد، سرمايه گذاري و اشتغال نقش قابل توجهي را در ركود و رونق ساير بخشهاي اقتصادي ايفا نموده و از ديده نگاه اقتصاد كلان، مسكن پرتحرك ترين و پويا ترين بخش اقتصاد کشور در چند دهه اخير بوده است. بطوريكه در اين سه دهه همواره بين ۲۰ تا ۴۰ درصد از كل سرمايه گذاري هاي و ۴ تا ۸ درصد از توليد ناخالص ملي کشور به بخش مسكن اختصاص داشته است.

## ۲-۷-۱- مسكن و توليد ناخالص داخلي

در سال ۱۳۹۱، ۵,۳ درصد از توليد ناخالص داخلي کشور به بخش ساختمان تعلق داشته است. بررسي روند تحولات ميزان ارزش افزوده توليدي بخش ساختمان از توليد ناخالص داخلي در سالهاي ۱۳۷۵ الي ۱۳۹۱ حاكي از رشد ارزش افزوده اين بخش است.

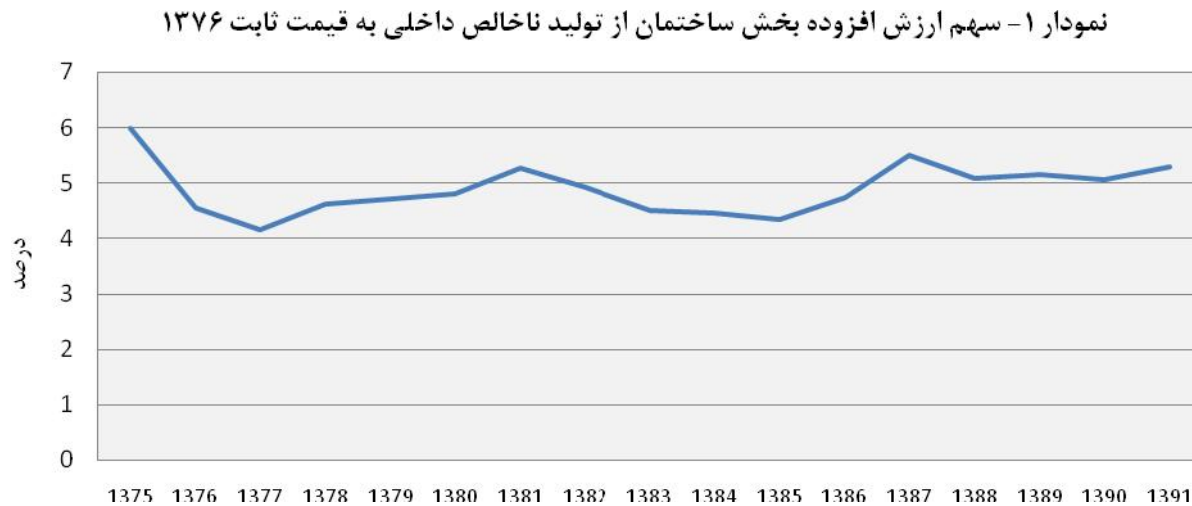
## جدول ۵۰- سهم ارزش افزوده بخش ساختمان از توليد ناخالص داخلي به قيمت ثابت ۱۳۷۶

سال	ارزش افزوده ساختمان ملياردريال	توليد ناخالص داخلي به قيمت پايه به ملياردريال	سهم ساختمان از كل به درصد
۱۳۷۵	۱۳۹۷۸	۲۳۳۸۰۷	۵,۹۸
۱۳۷۶	۱۳۲۶۲	۲۹۱۷۶۹	۴,۵۵
۱۳۷۷	۱۲۴۷۷	۳۰۰۱۴۰	۴,۱۶
۱۳۷۸	۱۴۰۵۴	۳۰۴۹۴۱	۴,۶۱
۱۳۷۹	۱۵۱۲۲	۳۲۰۰۶۹	۴,۷۲
۱۳۸۰	۱۵۸۶۳	۳۳۰۵۶۵	۴,۸۰
۱۳۸۱	۱۸۶۹۶	۳۵۵۵۵۴	۵,۲۶
۱۳۸۲	۱۸۷۰۱	۳۷۹۸۳۸	۴,۹۲
۱۳۸۳	۱۷۹۳۴	۳۹۸۲۳۴	۴,۵۰
۱۳۸۴	۱۸۷۲۸	۴۲۰۹۲۸	۴,۴۵
۱۳۸۵	۱۹۴۲۰	۴۴۶۸۸۰	۴,۳۵
۱۳۸۶	۲۳۲۴۶	۴۹۱۰۹۹	۴,۷۳
۱۳۸۷	۲۷۲۶۸	۴۹۵۲۶۶	۵,۵۱
۱۳۸۸	۲۵۹۲۱	۵۰۹۸۹۵	۵,۰۸
۱۳۸۹	۲۷۸۰۲	۵۳۹۲۱۹	۵,۱۶
۱۳۹۰	۲۸۰۸۰	۵۵۵۳۹۵	۵,۰۶
۱۳۹۱	۲۷۶۸۶	۵۲۳۱۸۲	۵,۲۹

ماخذ: اطلاعات و آمار بانك مركزي

همانگونه كه در نمودار بعدى نيز مشاهده مى گردد روند تحولات ارزش افزوده توليدى در اين بخش در سالهاى مورد بررسى داراى افت و خيز زيادى بوده است.

بر اساس نتايج<sup>۳</sup> گزارشات تحليلى بانك مركزى در خصوص برآورد توليد ناخالص داخلى در سال ۱۳۹۱، توليد ناخالص داخلى در بخش ساختمان در سال ۱۳۹۰ نسبت به ۱۳۸۹ در حدود ۲٫۱ درصد رشد داشته كه اين ميزان در سال ۱۳۹۱ به ۲۸٫۱- درصد کاهش يافته كه نشان از ركود حاكم بر اين بخش در سالهاى اخير است.



## ۲-۷-۲- مسكن و اشتغال

بخش ساختمان بدليل تنوع فعاليت هاى تحت پوشش يكي از اشتغالزاترين بخشهاى اقتصادى بشمار رفته و زير فعاليت هاى بسيارى را ايجاد مى نمايد. كه متناسب با بهره گيرى از توليدات آنها موجب ركود يا رونق اين بخش شده و نهايتاً ركود يا رونق چرخه اقتصادى كشور را تحت تاثير قرار مى دهد.

جدول ۵۱ - اشتغال بخش ساختمان در سالهاى ۱۳۶۵ تا ۱۳۹۰ (هزار نفر)

مقطع زمانى	۱۳۶۵	۱۳۷۵	۱۳۸۵	۱۳۹۰	نرخ رشد		
					۶۵-۷۵	۷۵-۸۵	۸۵-۹۰
كل اشتغال	۱۱۰۳۶	۱۴۵۷۱	۲۰۴۷۶	۲۰۵۴۶	۲٫۸۲	۳٫۴۶	۰٫۰۷
اشتغال بخش ساختمان	۱۲۰۶	۱۶۵۰	۲۶۳۱	۲۴۷۲	۳٫۱۸	۴٫۷۸	-۱٫۲۴
سهم از كل اشتغال ( درصد)	۱۰٫۹۳	۱۱٫۳۲	۱۲٫۸۵	۱۲٫۰۳	-	-	-

مأخذ: نتايج سرشمارى هاى عمومى نفوس و مسكن

<sup>۳</sup> گزارش بررسى تحولات اقتصادى ايران در بخش واقعى در سال ۱۳۹۱

بررسی نتایج حاصل از سرشماری های عمومی نفوس و مسکن در سالهای ۶۵ الی ۹۰ در زمینه اشتغال در بخش ساختمان حاکی از رشد تقریباً ۳ درصدی شاغلان این بخش است. البته در مقاطع آمارگیری ها روند تحولات متفاوت بوده است. بطوریکه در فاصله دهه ۶۵-۷۵ این نرخ معادل ۳,۱۸ درصد بوده که در ۷۵-۸۵ به ۴,۷۸ درصد افزایش یافته، اما در سالهای ۱۳۸۵-۱۳۹۰ در فرآیندی نزولی به ۱,۲۴- درصد کاهش یافته که نشان از رشد کاهنده شاغلین فعال این بخش در دوره دارد.

### ۲-۷-۳- مسکن و تشکیل سرمایه

در طول سالهای ۱۳۸۵ الی ۱۳۹۱ بطور متوسط بین ۳۸ تا ۴۴ درصد از کل تشکیل سرمایه کشور به بخش مسکن و ساختمان تعلق داشته است. بر اساس نتایج گزارشات تحلیلی بانک مرکزی در خصوص برآورد ارزش سرمایه گذاری در بخش ساختمان در مناطق شهری به قیمت های جاری در سال ۱۳۹۱ ارزش سرمایه گذاری بخش خصوصی در این بخش با احتساب مسکن مهر نسبت به سال قبل ۴۷,۹ درصد افزایش داشته است. اما با اعمال شاخص های قیمت متناظر و تعدیل ارقام مذکور و با احتساب ارقام ارزش افزوده ساختمان های دولتی نرخ رشد این شاخص به قیمت های ثابت در سال مذکور ۲۸,۱- درصد محاسبه شده که نشان از کاهش میزان سرمایه گذاری در این بخش دارد. علت این امر عمدتاً ناشی از کاهش پرداختهای عمرانی دولت و افزایش شدید شاخص های قیمت مصالح و خدمات ساختمانی بوده است.

جدول ۵۲- سهم بخش مسکن و ساختمان از کل سرمایه گذاری صورت گرفته (درصد)

سال	۱۳۸۵	۱۳۸۶	۱۳۸۷	۱۳۸۸	۱۳۸۹	۱۳۹۰	۱۳۹۱
سهم از تشکیل سرمایه	۳۸	۴۱,۸	۴۴,۳	۴۳,۲	۴۳,۵	۴۳,۹	۴۲

ماخذ: اطلاعات و آمار بانک مرکزی

در مجموع تحولات رخ داده اقتصاد کلان در طول سالیان گذشته موجب شده که:

- در طول دوران گذشته زمین به عنوان منبعی رانت زا بخش مهمی از سرمایه ملی را جذب کرده و به صورت نامولد تبدیل شده است.
- سهم زمین در هزینه تمام شده مسکن در سالیان اخیر به بالاترین حد خود در طول تاریخ اقتصادی کشور رسیده است.
- در طول سالیان گذشته شاخص دستیابی به مسکن یعنی متوسط قیمت مسکن به درآمد خانوار به ۱۲ سال رسیده است به این معنی اگر خانوار ۳۳ درصد از درآمد خود را برای خرید مسکن اختصاص دهد، دوره متوسط انتظار به ۳۶ سال می رسد. شاخص دستیابی برای دهک های اول تا چهارم به ترتیب به ۳۹، ۳۴، ۳۳ و ۲۴ سال رسیده است.



- افزايش قيمت زمين موجب گرديده كه نسبت گردش مالي زمين مسكوني به كل سرمايه گذاري كشور در سال ۱۳۹۱ به ۳۴ درصد و نسبت به توليد ناخالص داخلي به ۸ درصد افزايش يابد.
- در سال ۱۳۹۱ نسبت نقدينگي فعال در بازار زمين و مسكن به كل سرمايه گذاري به ۵۱ درصد افزايش يافته است.

همه اين تحولات بيانگر مكش بالاي منابع اقتصاد ملي به بخش زمين و مستغلات بوده كه نه براي بخش مسكن و نه براي اقتصاد ملي مفيد فايده نبوده است.

جدول ۵۳- تحولات شاخص هاي دستيابي به مسكن، قيمت تمام شده و سهم زمين در آن

در مناطق شهري كل كشور

سهم زمين در هزينه تمام شده	شاخص دستيابي به مسكن به سال	درآمد خانوار شهري - ميليون ريال	متوسط قيمت فروش - ميليون ريال	هزينه متوسط زمين - ميليون ريال	هزينه متوسط هر واحد مسكوني ميليون ريال	هزينه كل زير بنا - ميليارد ريال	هزينه كل زمين - ميليارد ريال	مساحت زمين - هزار مترمربع	مساحت زير بناي كل - هزار مترمربع	تعداد واحد مسكوني تكميل شده - هزار واحد	سال
۵۴	۹	۳۶	۳۲۳	۱۱۷	۲۲۰	۴۷۶۴۱	۵۴۲۲۶	۳۶۴۲۱	۵۹۹۶۷	۴۶۳	۱۳۸۲
۵۴	۹	۴۱	۳۵۵	۱۵۷	۲۹۵	۵۵۸۱۳	۶۲۹۲۳	۲۹۶۴۲	۵۴۵۷۲	۴۰۲	۱۳۸۳
۴۸	۸	۵۱,۵	۴۳۰	۱۶۵	۳۴۵	۸۶۴۲۵	۷۸۹۸۵	۲۴۴۲۱	۶۴۹۲۹	۴۷۹	۱۳۸۴
۵۰	۱۰	۵۹,۲	۵۸۱	۱۶۲	۳۲۱	۷۱۳۵۸	۷۲۵۲۳	۲۸۲۲۴	۵۵۵۵۲	۴۴۸	۱۳۸۵
۵۶	۱۲	۶۷,۳	۸۳۸	۲۵۹	۴۶۲	۹۹۶۷۵	۱۲۶۹۴۶	۳۳۳۸۸	۶۰۸۸۴	۴۹۱	۱۳۸۶
۵۶	۱۲	۸۱,۳	۹۸۳	۳۴۰	۶۰۶	۱۵۹۷۵۲	۲۰۴۴۸۹	۳۷۸۶۳	۷۳۳۲۲	۶۰۱	۱۳۸۷
۴۷	۱۰	۹۴,۲	۹۶۹	۲۸۱	۵۹۷	۲۰۹۳۵۳	۱۸۶۲۹۹	۳۷۱۲۸	۸۲۸۷۵	۶۶۳	۱۳۸۸
۴۷	۱۱	۹۹,۲	۱۱۱۲	۳۰۰	۶۳۶	۱۸۵۱۳۶	۱۶۵۰۸۷	۳۴۱۶۲	۷۱۰۷۹	۵۵۱	۱۳۸۹
۴۷	۱۲	۱۱۳,۷	۱۳۶۸	۳۲۶	۶۹۵	۲۰۸۴۹۳	۱۸۴۲۷۳	۲۹۹۴۵	۷۴۰۱۵	۵۶۵	۱۳۹۰
۵۴	۱۲	۱۳۲,۷	۱۶۲۱	۵۵۱	۱۰۲۰	۳۵۳۳۶۶	۴۱۵۵۳۷	۴۱۲۴۴	۹۸۰۲۰	۷۵۴	۱۳۹۱

جدول ۵۴ - جایگاه زمین و مسکن در اقتصاد کلان

سال	هزینه زمین ساختمانهای شروع شده (میلیارد ریال)	تولید ناخالص کشور (میلیارد ریال)	کل سرمایه گذاری کشور (میلیارد ریال)	مجموع نقدینگی (میلیارد ریال)	کل نقدینگی مسکن (میلیارد ریال)	نسبت ارزش زمین به کل سرمایه گذاری	سهم مسکن در نقدینگی	نقدینگی مسکن به کل سرمایه گذاری
۸۰	۲۳۹۸۶	۷۵۷۷۲۵	۱۸۷۹۹۹	۳۱۸۸۶۰	۹۷۵۰۰	۳,۳	۳۰,۶	۵۱,۹
۸۱	۳۹۳۸۰	۹۶۰۶۰۳	۲۶۲۵۸۸	۴۰۱۳۲۹	۱۳۲۰۰۰	۴,۱	۳۲,۹	۵۰,۳
۸۲	۴۲۱۷۹	۱۱۸۳۰۲۲	۳۰۱۸۸۲۰	۵۲۶۵۹۶	۱۴۳۰۰۰	۳,۶	۲۷,۲	۴,۷
۸۳	۴۶۶۳۴	۱۴۱۴۱۹۰	۴۰۱۷۶۵	۶۸۹۸۴۰	۱۵۹۰۰۰	۳,۰	۲۳,۰	۳۹,۶
۸۴	۵۴۵۶۱	۱۷۲۱۸۱۴	۴۶۶۷۴۳	۹۲۱۰۱۹	۲۲۰۰۰۰	۲,۸	۲۳,۹	۴۷,۱
۸۵	۶۸۷۴۷	۲۰۳۱۴۵۱	۴۹۲۶۵۴	۱۲۸۷۹۵۰	۳۰۹۰۰۰	۲,۹	۲۴,۰	۶۲,۷
۸۶	۲۲۷۱۸۸	۲۶۰۰۲۵۷	۶۴۰۴۵۰	۱۶۴۰۲۹۳	۴۸۱۲۴۰	۷,۵	۲۹,۳	۷۵,۱
۸۷	۳۲۲۴۴۰	۳۰۳۳۳۲۶	۸۱۹۷۷۶	۱۹۰۶۱۹۳	۵۰۱۲۴۵	۸,۹	۲۶,۳	۶۱,۱
۸۸	۲۲۰۱۲۹	۴۰۹۴۸۸۵	۱۰۳۲۹۱۸	۲۳۵۵۸۸۹	۶۸۲۴۵۱	۵,۷	۲۹,۰	۶۶,۱
۸۹	۲۲۱۰۹۷	۴۹۵۴۸۱۴	۱۲۴۹۸۰۶	۲۹۴۸۸۷۴	۷۸۶۴۶۸	۴,۷	۲۶,۷	۶۲,۹
۹۰	۳۱۵۹۱۶	۵۸۹۶۲۲۳	۱۴۹۹۷۹۷	۳۵۲۲۲۰۴	۱۰۴۲۶۵۷	۵,۵	۲۹,۶	۶۹,۵
۹۱	۶۰۲۹۵۳	۷۲۱۱۳۱۹	۱۷۶۹۷۶۰	۴۵۰۰۲۲۴	۱۶۲۳۵۶۹	۸,۶	۳۶,۱	۹۱,۷

## ۸-۲- جمع بندی از بررسی شاخص های کمی و کیفی مسکن

- در سالهای ۱۳۶۵ الی ۱۳۹۰ موجودی مسکن مناطق شهری کشور بطور متوسط از رشدی معادل ۴,۷۲ درصد برخوردار بوده در حالیکه رشد تعداد خانوارهای شهری در این دوره معادل ۴,۱۹ درصد بوده است.
- بر اساس برآورد های انجام شده موجودی مسکن شهری در سال ۱۳۹۱ معادل ۱۵,۵۵ میلیون واحد مسکونی بوده است.
- بر اساس برآورد های انجام شده با احتساب نرخ رشد خانوار در دوره ۸۵ الی ۹۰ تعداد خانوارهای ساکن در مناطق شهری کشور در سال ۱۳۹۱ معادل ۱۶,۲ میلیون خانوار بوده است.
- بر اساس محاسبات انجام شده شکاف میان تولید و نیاز مسکن مناطق شهری در سال ۱۳۹۱ معادل ۶۴۵ هزار واحد مسکونی برآورد شده است.
- فزونی رشد موجودی مسکن در قیاس با رشد خانوار در سالهای ۶۵ الی ۹۱ در مناطق شهری سبب کاهش میزان کمبود مسکن به ازاء هر خانوار گردیده است.
- بر اساس برآورد های صورت گرفته حجم خانه های خالی در مناطق شهری کشور در سال ۱۳۹۰ معادل ۱۲۲۷ هزار واحد مسکونی بوده است.
- شاخص سرانه زیربنای واحدهای مسکونی در سالهای ۱۳۹۰-۱۳۸۵ بهبود یافته و میزان افزایش آن در سال ۱۳۹۰ برای هر نفر به میزان ۴ مترمربع فضای قابل سکونت محاسبه شده است.
- در سالیان اخیر در کشور نیز تحت تأثیر تحولات کلان اقتصادی توان اقتصادی خانوارها در زمینه تصرف مسکن ملکی کاهش یافته و سهم بازار اجاره از کل بازار به ۳۳,۲ درصد در سال ۱۳۹۰ رسیده است.
- توان تامین مسکن خانوار یک خانوار شهری در سال ۱۳۹۰ با احتساب پس انداز خانوار و وام بانک معادل ۵۹ متر مربع محاسبه شده است.
- در بررسی پروانه های صادره به تفکیک طبقات، سهم ساختمانهای مسکونی دارای سه طبقه و بیشتر که به نوعی بیانگر وضعیت انبوه سازی مسکن (عمدتا در ارتفاع) ۵۲,۲ درصد در سال ۱۳۹۱ بوده که نشان از گرایش به انبوه سازی در فعالیت های ساختمانی دارد.
- گرایش غالب تولید کنندگان مسکن عمدتاً به سمت ساخت وساز واحدهای مسکونی بزرگ بوده است بطوریکه سهم واحدهای مسکونی با مساحت کمتر از ۱۰۰ مترمربع کاهش یافته و در مقابل سهم واحدهای مسکونی دارای زیربنای ۱۵۰ مترمربع و بیشتر از کل ساخت وسازها افزایش یافته است.

- در مجموع روند تحولات مربوط به فعالیت های ساختمانی بخش خصوصی حاکی از آن است که تقاضا برای ساخت مسکن در سالهای ۹۰-۱۳۸۵، بعد از یک رونق نسبی تا سال ۱۳۸۸ دچار رکود شده اما نشانه هایی از روند روبه رشد و بهبود از سال ۱۳۹۰ به بعد ملاحظه می شود. که این روند از آغاز سال ۱۳۹۲ به سمت رکود تغییر جهت یافته است
- بر اساس برآورد های انجام شده موجودی مسکن روستایی در سال ۱۳۹۱ معادل ۵,۳۸ میلیون واحد مسکونی بوده است
- بر اساس برآورد های انجام شده با احتساب نرخ رشد خانوار در دوره ۸۵ الی ۹۰ تعداد خانوارهای ساکن در مناطق روستایی کشور در سال ۱۳۹۱ معادل ۵,۹ میلیون خانوار بوده است
- بر اساس محاسبات انجام شده شکاف میان تولید و نیاز مسکن مناطق روستایی در سال ۱۳۹۱ معادل ۵۱۷ هزار واحد مسکونی برآورد شده است
- بر اساس محاسبات انجام شده شکاف میان تولید و نیاز مسکن مناطق شهری و روستایی در سال ۱۳۹۱ معادل ۱۱۶۲ هزار واحد مسکونی برآورد شده است

### ۳- تحلیل مطالعات طرح جامع مسکن و تعیین دستاوردها و ناکامی های آن در عرصه برنامه ریزی و عملیاتی

طرح جامع مسکن را به یقین می توان منسجم ترین و کارا ترین بسته سیاستی دانست که با پشتوانه بیش از ۵۰ سال برنامه ریزی در ایران شکل گرفته است طرح جامع مسکن، مسیری را که دولت ، مردم ، بخش خصوصی و سایر مسئولین اجرایی برای دستیابی به هدفها، بایستی به پیمایند، روشن می سازد. مسئولیت رسیدن به این هدفها با دولت است دولت می باید در ایفای این مسئولیت مسیر پیش روی را به طور مستمر یا حداقل در فواصل چند ساله بازنگری و با توجه به دستاوردها ، ناکامی ها و شرایط اجتماعی و اقتصادی موجود اصلاحات احتمالی را در مسیر دستیابی به هدفها که اصطلاحا به آن نقشه راه گفته می شود اعمال نماید .

گذشت حدود ۸ سال از تدوین طرح جامع مسکن، بروز تحولات جمعیتی به روایت سرشماری های نفوس و مسکن سالهای ۱۳۸۵ و ۱۳۹۰ ، اجرای بسیارگسترده یکی از راهکارهای طرح جامع مسکن تحت عنوان واگذاری حق بهره برداری از زمین (طرح مسکن مهر) و بالاخره تغییرات اساسی در رشد اقتصادی و به تبع آن تحولات محسوس در نحوه توزیع درآمد و حجم خانوارهای کم درآمد را می توان از جمله دلایلی دانست که لزوم بازنگری در نقشه راه طرح جامع مسکن را به وجود آورده است.

طرح جامع مسکن بر بستر سه برنامه توسعه و با درس گیری از آن برنامه ها مدون گردید..برنامه های توسعه هر یک بر اساس الزامات و شرایط خاصی طراحی شده اند و طرح جامع را در واقع می توان پاسخی همه جانبه به نگرش های حاکم بر طرح های قبلی و در راستای کاهش نواقص آنها ارزیابی کرد بر این اساس در این قسمت در ابتدا سعی خواهد شد که خلاصه ای از طرح ها و برنامه های توسعه در بخش مسکن ارائه گردد و پس از انارزیابی از میزان شکست ها و موفقیت های طرح جامع ارائه خواهد شد.

### ۳-۱- برنامه های توسعه در بخش مسکن

#### ۳-۱-۱- ویژگی های کلی مسکن در دوران قبل از انقلاب

اولین برنامه عمرانی کشور برای یک دوره هفت ساله باهدف ساخت مسکن ارزاقیمت برای سالهای ۱۳۲۷ تا ۱۳۳۴ تدوین گردید این برنامه به گونه ای بود که تأمین مخارج و هزینه های آن بدون دریافت وام از بانک جهانی امکان پذیر نبود.

دومین برنامه عمرانی کشور که برای سالهای ۱۳۳۴ تا ۱۳۴۱ تدوین شده کم و بیش مشابه برنامه اول بوده است.

سومین برنامه عمرانی کشور که برای سالهای ۱۳۴۱ تا ۱۳۴۶ تدوین شده نیز مشابه برنامه های قبلی است ولی در این برنامه برای نخستین بار موضوع زمین در تدوین سیاست های مسکن ، مطرح و بر ضرورت تهیه طرح های جامع شهری با هدف تنظیم و پیش بینی توسعه زیربنایی شهر ها تاکید شده است.

چهارمین برنامه عمرانی برای سالهای ۱۳۴۶ تا ۱۳۵۱ و در زمانی تدوین شده که شهرهای کشور به دلیل عواقب اصلاحات ارضی با موجی از مهاجرت مواجه شده اند لذا مسکن به عنوان یک معضل اجتماعی مطرح و به همین دلیل برای اولین بار یک سرفصل اصلی به مسکن اختصاص داده می شود.

پنجمین برنامه عمرانی که برای سالهای ۱۳۵۲ تا ۱۳۵۶ تدوین شده پرتلاطم ترین، و درعین حال در عمل ناموفق ترین برنامه بخش مسکن ارزیابی می شود. افزایش شدید قیمت نفت و افزایش درآمدهای حاصل از آن، موجب تجدیدنظر در این برنامه شد، اما عملاً به دلیل ناآرامی هایی که آغاز انقلاب اسلامی را نشان می دادند، برنامه موفق به اجرای سیاست ها و حتی دستیابی به اهداف اولیه نشد.

با این حال، از لحاظ روش تدوین، این برنامه گامی به جلو به شمار می رود:

در این برنامه مسکن روستایی از بخش عمران روستایی خارج و وارد بخش مسکن شد، بخش مسکن از بخش ساختمان جدا و فصلی مستقل را تشکیل داد، عملیات خانه سازی سایر بخش ها وارد فصل مسکن شد و تعداد شاخص های هدف نسبت به برنامه چهارم افزایش یافت.

برنامه‌های پنجساله ششم و هفتم قبل از انقلاب، هرگز مصوب و اجرا نشدند ولی روش تدوین این برنامه‌ها کاملاً متفاوت با برنامه‌های قبلی بود و علاوه بر برآور کمبود مسکن به تفکیک گروه‌های درآمدی، برای شاخص‌هایی مانند تعداد واحد مسکونی به ازای هر هزار نفر، تراکم خانوار در واحد مسکونی به تفکیک گروه‌های کم درآمد، میان درآمد و پردرآمد در شهر و روستا هدف گذاری شده بود.

### ۳-۱-۲- ویژگی‌های کلی مسکن در دوران بعد از انقلاب اسلامی

ویژگی‌های کلی مسکن در دوران بعد از انقلاب اسلامی را می‌توان در سه دوره مورد بررسی قرار داد.

دوره اول: سالهای ۱۳۵۸ تا ۱۳۶۱

دوره دوم: سالهای ۱۳۶۲ تا ۱۳۶۶

دوره سوم: سالهای ۱۳۶۷ تا کنون

بهبود مستمر شاخص‌های کلیدی مسکن مانند تراکم خانوار در واحد مسکونی، افزایش تولید مسکن با مصالح با دوام و روند رو به رشد استفاده بهینه از عوامل تولید مانند زمین (کاهش متوسط مساحت زمین اختصاص داده شده به یک واحد مسکونی) و مصالح ساختمانی (کاهش نسبی متوسط سطح زیربنای واحدهای جدیدالاحداث) از ویژگی‌های مشترک این سه دوره می‌باشد

دوره اول: سالهای ۱۳۵۸ تا ۱۳۶۱

تحولات ناشی از وقوع انقلاب در این دوره موجب گردید که کلیه امور اجرایی دولت از جمله برنامه‌های مسکن بدون در دست داشتن برنامه‌ای مصوب انجام گردد. یا به عبارت دیگر برنامه ریزی عملاً غیر ممکن شود.

در این دوره می‌توان سال‌های ۱۳۵۸ و ۱۳۵۹ را سالهای رونق فعالیت‌های ساختمانی و سال‌های

۱۳۶۰ و ۱۳۶۱ را سالهای رکود فعالیت‌های ساختمانی دانست

در سال‌های ۱۳۵۷ و ۱۳۵۸ به رغم آنکه سرمایه‌گذاری بخش خصوصی در بخش مسکن شهری نسبت به سال ۱۳۵۶ کاهش داشته است، به دلیل کاهش متوسط سطح زیربنا، تعداد واحدهای مسکونی احداث شده افزایش یافته است

در سال ۱۳۵۹ فعالیت بخش خصوصی به بالاترین حد خود می‌رسد و دوره رونق بخش مسکن را به اوج

خود می‌رساند ولی در سالهای ۱۳۶۰ و ۱۳۶۱ فعالیت بخش خصوصی در کلیه مناطق شهری کاهش و متوسط سطح زیربنای واحدهای جدیدالاحداث افزایش می‌یابد و بخش وارد رکود می‌شود.

از دیگر ویژگی‌های بخش مسکن در این سال‌ها روند رو به کاهش قیمت مسکن است که عمدتاً ناشی از کاهش شدید قیمت زمین به دلیل افزایش عرضه آن توسط مالکین از یکسو و کاهش بورس بازی از سوی دیگر بوده است.

دوره دوم: سالهای ۱۳۶۲ تا ۱۳۶۶

در سال ۱۳۶۱ اولین برنامه پنجساله مسکن جمهوری اسلامی ایران که به تفکیک استانهای مختلف برای سالهای ۱۳۶۲ تا ۱۳۶۶ تدوین شده بود تقدیم مجلس شورای اسلامی گردید که به تصویب نرسید. سیاست‌های بخش مسکن در این برنامه در فصل‌های مسکن روستایی، مسکن در شهرهای کوچک، مسکن در شهرهای میانه، مسکن در تهران و شهرهای بزرگ، سیاست‌های مربوط به عوامل تولید و سیاست‌های مربوط به تحقیقات و استانداردها مورد بررسی قرار گرفتند. هرچند اهداف کمی و کیفی این برنامه به تصویب نمی‌رسد ولی طی این دوره به طور غیر رسمی ملاک بیشترین تصمیم‌های سیاستگذاران قرار می‌گیرد.

آماده سازی زمین در سطحی گسترده و ایجاد شهرهای جدید را می‌توان از عمده ترین سیاستهای دولت طی این دوره دانست. که موجب از دست دادن جمعیت و افت خدمات شهری در بافت مرکزی شهرهای تاریخی تشدید سرعت روند فرسودگی بافت شهری موجود شد. از سوی دیگر تمرکز سیاست گذاری بر توان گروه های متوسط به بالای اجتماعی و ناپدید شده دهک های درآمدی اول تا پنجم به همراه رشد شهرهای بزرگ و تامین اشتغال و نبود هماهنگی بین اسکان و اشتغال به رشد سکونتگاه های خودرو دامن زد. براساس مطالعات طرح مجموعه شهری تهران سکونتگاه های غیررسمی این منطقه شهری بیش از ۲۰ برابر شهرهای جدید جمعیت پذیری داشته اند

در مجموع، سالهای دوره اول، دوره دوم و سال ۱۳۶۷ را می‌توان سالهای بدون برنامه و دوران مداخله گسترده دولت در کلیه فرآیندهای پیش‌نیاز برای تولید مسکن یا به عبارت بهتر دوران تمایل به غلبه رویکردهای غیر بازاری و دولت‌گرا در امر سیاست‌گذاری دانست. البته در همین فرآیند وظیفه ساخت نهایی مسکن برعهده بخش خصوصی و بازار غیررسمی زمین و مسکن گذاشته شده بود.

دوره سوم: سالهای ۱۳۶۷ تا کنون

این دوره را به طور کلی می‌توان سالهای با برنامه برای بخش مسکن دانست طی این سالها پنج برنامه پنجساله تدوین و به تصویب مجلس شورای اسلامی می‌رسد و مقدمات تدوین برنامه ششم نیز در حال شکل‌گیری است. در این دوره نهاد تخصصی عمران و بهسازی شهری ایران در وزارت راه و شهرسازی شکل گرفت. ماموریت اصلی این شرکت بهسازی، نوسازی و توانمندسازی سکونتگاه‌های

غیررسمی و بافت فرسوده شهری بود. نقاط مناسب خانه سازی در چهل شهر تاریخی کشور با تملک آغاز و مداخله های نوسازی از با کاربری مسکن و ارتقای زیر ساختها با تاکید بر بافتهای تاریخی آغاز شد.

#### برنامه اول توسعه ۱۳۶۸ تا ۱۳۷۳

در این برنامه به دنبال رکود حاکم بر بخش مسکن که می شود آنرا ناشی از رکود حاکم بر کل اقتصاد کشور دانست، مجموعه ای از سیاست های مرتبط با تقویت وجه تقاضا اتخاذ شد. اما این سیاستها عملاً به دلیل تقابل با سیاست های تعدیل و تثبیت اقتصادی، نتوانست رکود موجود در بخش مسکن را از بین ببرد. در نتیجه اعتبارات عمرانی و بانکی کمتری به بخش مسکن تخصیص یافت و از سوی دیگر، افزایش سود بانکی، افزایش سریع قیمت مصالح ساختمانی و تورم شدید باعث کاهش توان مالی خانوارها شد و آثار مخربی را بر بخش مسکن به جای گذارد. در سال های اول برنامه سرازیر شدن سرمایه ها به بخش زمین باعث افزایش سریع قیمت آن شد. ناهماهنگی در سیاست گذاری های مربوط به اعتبارات بانکی، آماده سازی زمین، برنامه ریزی کالبدی، تحدید سطح زیربنا و ... باعث عدم تحقق اهداف برنامه اول در بخش مسکن گردید.

عدم تحقق برنامه های پیش بینی شده باعث افزایش شاخص تراکم خانوار در واحد مسکونی شد. از سوی دیگر در خصوص ساختمان های بادوام به جز تدوین آئین نامه های ساختمانی در موارد محدود و تشکیل نظامات مهندسی در سطح استان ها اقدام دیگری در اجرای استانداردهای ساخت صورت نگرفت. مهمترین دلایل عدم تحقق اهداف برنامه را می توان بشرح زیر برشمرد.

۱. کاهش توان مالی خانوارها
۲. عدم کفایت تسهیلات سیستم بانکی در کنار بالا بودن نرخ سود آن در بخش مسکن
۳. افزایش هزینه تمام شده واحد سطح به علل بالا رفتن قیمت مصالح ساختمانی، دستمزد و به خصوص زمین
۴. بالا بودن نرخ عوارض ساختمانی و سایر خدمات جنبی .
۵. نارسائی مقررات حاکم بر روابط مالک و مستأجر که منجر به کاهش تولید در مسکن استیجاری گردیده است.
۶. حاکم بودن فرهنگ سنتی بعنوان عامل کند کننده به کارگیری تکنولوژی مناسب
۷. پائین بودن انبوه سازی توسط بخش خصوصی
۸. فقدان الگوی ساخت در ارتباط با تطبیق دقیق نیازها و امکانات در افق دراز مدت و کوتاه مدت.



برنامه دوم توسعه ۱۳۷۴ تا ۱۳۷۸

برنامه دوم توسعه به دلیل مشکلات ناشی از تدوین و تصویب با یکسال تاخیر برای سالهای ۱۳۷۴ تا ۱۳۷۸ تهیه و تصویب شد.

این برنامه با اتکاء به تامین بخشی از سود مورد انتظار سیستم بانکی و همچنین تامین بخشی از سرمایه مورد نیاز ساخت مسکن گروه های کم درآمد توسط دولت به طور روشن و دقیقی به تعریف و شناسایی گروه های هدف می پردازد و در این راستا با تعریف مسکن اجتماعی برای گروه های کم درآمد، مسکن حمایتی برای گروه های میان درآمد و مسکن آزاد برای گروه های درآمدی بالا، سعی در طبقه بندی طرف تقاضا نموده و اهداف کمی خود را با تقویت سیاستهای طرف عرضه تعیین نموده است

اهداف کمی این برنامه در دو بخش دولتی و غیر دولتی به صورت مشروح تدوین شده و ارزیابی های به عمل آمده در سالهای بعد از پایان آن نشان می دهد که تقریباً کلیات آن محقق شده است به این ترتیب که به لحاظ تولید واحد مسکونی نزدیک به ۹۲ درصد و از لحاظ زیربنا بیش از ۱۱۱ درصد تحقق داشته است به عبارت دیگر بالا تر بودن متوسط مساحت واحدهای جدیدالاحداث نسبت به آنچه در برنامه پیش بینی شده بود دلیل اصلی عدم تحقق کامل هدف تولید واحد مسکونی بوده است

حمایت های مالی دولت از واحدهای احداث شده طبق الگوی مصرف مسکن، تعیین هدف کمی تولید مسکن منطبق با الگوی تقاضا (مسکن اجتماعی، حمایتی و آزاد)، افزایش فعالیت آماده سازی اراضی در مناطق شهری کشور، پلکانی نمودن اقساط بازپرداخت تسهیلات بانکی، گرایش به استفاده هر چه بیشتر از فن آوری های جدید، کاهش میانگین زمین مورد مصرف برای احداث یک واحد مسکونی، افزایش تدریجی نسبت ساختمان های مسکونی با تعداد واحد مسکونی بیشتر و گرایش بسوی تولید انبوه مسکن و بازگشت سریع سرمایه در بخش مسکن در مقایسه سایر بخش های تولیدی از جمله نقاط قوت این برنامه می باشد.

نقاط ضعف برنامه دوم عمدتاً شامل، افزایش فعالیت های سوداگرانه در بازار مستغلات، افزایش بهای مصالح ساختمانی و افزایش دستمزدها، افزایش کرایه واحدهای استیجاری، ناشی از کمبود این گونه واحدها، عدم بهره گیری از مزایای نظام مالیاتی، - پایین بودن سهم تسهیلات بانکی در قیمت تمام شده واحدهای مسکونی، نرخ تخریب بالای واحدهای مسکونی به خصوص در مناطق روستای کشور و وجود ناهماهنگی در سیاست ها و برنامه های اتخاذ شده به وسیله سازمان ها و نهادهای مختلف دخیل در بخش مسکن.

برنامه سوم توسعه ۱۳۷۹ تا ۱۳۸۳

اين برنامه در زماني تهيه گرديد كه بخش مسكن دوره جديدي از ركود راپشت سر مي گذاشت . در اين برنامه نيز مانند برنامه‌هاي قبلي بر حل مشكل مسكن گروه‌هاي كم درآمد و آزادسازي بازار مسكن تأكيد شده است. همچنين حمايت از كوچك‌سازي و انبوه‌سازي از زمره سياست‌هاي مورد تأكيد در اين برنامه است.

در اين برنامه بر نقش سياست‌هاي پولی و تسهيل شرايط اعطای وام تأكيد زيادي شده است. براساس قانون برنامه دولت مكلف شده است كه اقدامات لازم را در رابطه با ايجاد بازار ثانويه رهن و امكان خريد و فروش اوراق رهن ثانويه در بازار سرمايه و مشاركت بخش مسكن در بازار بورس به عمل آورد. همچنين پلكاني كردن اقساط تسهيلات بانكي براي دريافت‌كنندگان وام و پرداخت تسهيلات بانكي تدريجي براي ساخت مرحله‌اي مسكن گروه‌هاي كم درآمد از زمره سياست‌هاي پيشنهادهي در برنامه سوم توسعه است. در راستاي آزادسازي ماليينيز دولت مكلف به تدوين مقررات لازم براي اعطای آزادي عمل بيشتري به بانك‌هاي تجاري جهت تعيين نرخ سود وام مسكن شده است. در کنار اين مسأله، ورود مؤسسات مالي غير دولتي از ديگر سياست‌هاي پيشنهادهي دولت در اين برنامه است. در زمينه زمين به نظر مي‌رسد كه برنامه سعي بر اتكاء صددرصد به ساز و كار بازار و در نتيجه آزادسازي كامل بازار زمين دارد.

تجربه نه چندان مطلوب تعاوني‌هاي مسكن موجب شده كه شركت‌هاي تعاوني مسكن به تعاوني‌هاي توليد و تعاوني تأمين و پس‌انداز تفكيك شوند. همچنين تدوين تعرفه‌هاي جديد ماليات بر اراضي باير از زمره سياست‌هاي پيشنهادهي برنامه جهت جلوگيري از سوداگري زمين است. از آنجا كه در برنامه اول تقويت وجه تقاضا و در برنامه دوم تقويت وجه عرضه محور سياستها و راهكارهاي اين دو برنامه بوده در برنامه سوم سعي شده به هر دو وجه عرضه و تقاضا توجه شود. ويژگي ديگري كه برنامه سوم در مقايسه با برنامه قبلي دارد تعريف راهكارهاي اجرائي براي هريك از سازمانها و نهادهاي دخيل در بخش مسكن شامل وزارت امور اقتصادي و دارائي، بانك مركزي جمهوري اسلامي ايران، وزارت تعاون، وزارت كشور و شهرداري‌ها و بنياد مسكن انقلاب اسلامي است. ارزيابي عملکرد اهداف كمی و كيفي برنامه طی سالهاي برنامه سوم نشان می دهد كه اصلي ترين هدف كمی يعني تعداد واحد مسكوني موردنياز در مجموع كاملاً محقق شده هدف كيفي كوچك سازي كه به صورت متوسط مساحت زيربنای واحدهاي جديدالاحداث عنوان شده هرچند روندی نزولی داشته ولی باهدف برنامه دارای فاصله زيادي است هدف كيفي افزايش سهم انبوه سازي كه در قالب تغييرات متوسط تعداد واحد مسكوني در ساختمان و تغييرات متوسط مساحت زمين اختصاص داده شده به يك واحد مسكوني قابل ارزيابي است تا حد قابل قبولي تحقق يافته است.

برنامه چهارم توسعه ۱۳۸۴ تا ۱۳۸۸

تدوین برنامه چهارم در شرایطی آغاز شد که چشم‌انداز ایران ۱۴۰۴ جهت‌گیری‌های عمده و خطوط اساسی تحول بلند مدت نظام را در عرصه‌های مختلف و در مسیر حرکت به طرف جامعه آرمانی مشخص و ترسیم می‌کرد.

مهمترین ویژگی این برنامه، نظم منطقی و پیوستگی آن است، که آن را از سه برنامه دیگر، متمایز می‌سازد.

رویکرد بخش مسکن در برنامه چهارم براساس سند چشم‌انداز "ایجاد تعادل در برخورداری از مسکن مناسب در بین گروه‌ها و مناطق مختلف کشور" و مهم‌ترین اهداف آن، تأمین مسکن خانوارهای کم‌درآمد، تأمین مسکن جوانان و خانوارهای دارای سرپرست زن، ارتقاء فناوری ساخت، صنعتی کردن ساخت و ساز استاندارد کردن مصالح ساختمانی، ایمن‌سازی و افزایش سرعت ساخت و جلب سرمایه‌گذاری خارجی و صدور خدمات فنی و مهندسی است.

تدوین طرح جامع مسکن در قالب ۹ محور و ۵۵ برنامه عملیاتی، تصویب قانون ساماندهی و حمایت از عرضه و تولید مسکن و اجرای گسترده یکی از راهکارهای اجرایی طرح جامع مسکن تحت عنوان واگذاری حق بهره برداری از زمین به صورت اجاره بلند مدت ۹۹ ساله (طرح مسکن مهر) مهمترین سیاست‌هایی است که در طول برنامه چهارم به اجرا گذاشته شد.

در طرح جامع مسکن پیش بینی شده بود که ۲۰۰ هزار واحد مسکونی طی ۵ سال در قالب واگذاری حق بهره برداری از زمین احداث گردد در حالیکه هدف احداث ۱,۵ میلیون واحد مسکونی برای اجرای این طرح انتخاب شد. لذا مشکلات و پیامدهای اقتصادی و اجتماعی آن کماکان ادامه دارد. یکی از اهداف عمده در برنامه‌های بخش مسکن افزایش تعداد واحدهای مسکونی تولید شده به منظور ایجاد تعادل در بازار مسکن بوده است. براین اساس پیش بینی شده بود که طی دوره پنج‌ساله برنامه جمعاً ۳۱۰۸ هزار واحد مسکونی در مناطق شهری کشور تولید شود که گزارش‌ها بانک مرکزی از فعالیت‌های ساختمانی بخش خصوصی در این پنج سال حاکی از احداث ۲۶۸۲ هزار واحد مسکونی است که تحقق ۸۶ درصدی را نشان می‌دهد.

برنامه پنجم بخش مسکن ۱۳۹۰ تا ۱۳۹۴

برنامه پنجم توسعه همانند برنامه دوم به دلیل مشکلات ناشی از تدوین و تصویب با یک سال تأخیر از سال ۱۳۹۰ به اجرا گذاشته است.

این برنامه با الهام از سند چشم انداز ۱۴۰۴ و سیاستهای کلی نظام و به خصوص طرح جامع مسکن جمعا پنج هدف کلان را که با کمی اختلاف شکلی مشابه اهداف راهبردی پنج گانه طرح جامع مسکن است را به منظور تامین مسکن کلیه آحاد جامعه به خصوص اقشار کم درآمد، احداث مسکن امن و بادوام، تنظیم بازار و ایجاد هماهنگی بین سیاست های مسکن و سیاست های آمایشی و توسعه در نظر گرفته شده است.

برای تحقق این اهداف مجموعه قابل توجهی از راهبرد، سیاست اجرایی و برنامه اجرایی تهیه شده تا عنداللزوم در برنامه های سالانه یا بودجه های سالانه تدابیر لازم از قبیل منابع مالی مورد نیاز برای اجرای آنها لحاظ گردد

از آنجا که مجموعه تمهیدات پیش بینی شده در برنامه پنجم در حال حاضر می باید جاری و ملاک عمل مدیران اجرایی کشور باشد سعی شده با توجه به گستردگی آنها در قالب جداول زیر مورد بررسی قرار گیرند.

جدول ۵۵- اهداف کلان، راهبردها، سیاست‌های اجرایی و برنامه‌های اجرایی مربوط به برنامه پنجم بخش مسکن

اهداف	راهبردها	سیاست‌های اجرایی	برنامه‌های اجرایی
هدف کلان ۱: تأمین مسکن امن، سالم و در استطاعت مالی خانوارها با تأکید بر مسکن گروه‌های کم درآمد	۱. افزایش توان خانوارها در تأمین مسکن ایمن و سالم	۱- توانمندسازی خانوارها در تأمین مسکن ملکی	- واگذاری حق بهره‌برداری از زمین - ارائه طرح‌های مختلف برای جذب پس اندازها به صورت آزاد، اجباری و یا قراردادی
		۲- انجام اصلاحات در نظام یارانه بخش مسکن	- طراحی نظام اطلاعات یارانه - طراحی نظام شناسایی گروه‌های هدف - طراحی روش‌های نظام مطلوب یارانه
هدف کلان ۲: مقاوم سازی مساکن موجود و صرفه جویی انرژی	۲. مقاوم سازی مساکن موجود و صرفه جویی انرژی	۱- پهنه‌بندی کشور براساس مناطق در معرض سوانح طبیعی	- تهیه طرح‌های بهسازی لرزه‌ای برای ساختمان‌های موجود و اعطای تسهیلات بهسازی لرزه‌ای
		۲- تعیین روش‌های فنی، مالی و مدیریتی مقاوم‌سازی و تدوین برنامه‌های عملی برای مقاوم‌سازی مساکن موجود، تا سال ۱۴۰۰	- تدوین مقررات ملی ساختمان و آیین‌نامه‌های موردنیاز در زمینه بهره‌برداری و نگهداری ساختمان‌های موجود - ایجاد شرکت‌های بهره‌برداری و نگهداری ساختمان‌ها و حمایت از آنها - تدوین برنامه تفصیلی اجرایی مقاوم‌سازی، شامل برنامه آگاه‌سازی عمومی - ایجاد تشکل‌های فنی مهندسی (تعاونی‌های فنی مهندسی) - بررسی صلاحیت سازندگان و مقاوم سازان و بررسی و تصویب طرح‌های اجرائی مقاوم سازی - اجرای طرح‌های مقاوم سازی و پرداخت تسهیلات مقاوم سازی واحدهای موجود - اعمال تخفیف‌های مالیاتی برای ساخت و سازهای مقاوم و مطابق با الگوی مصرف
۳- توجه ویژه به ساماندهی مسکن کم درآمدها با رویکرد تأمین مسکن زوج‌های جوان	۳- توجه ویژه به ساماندهی مسکن کم درآمدها با رویکرد تأمین مسکن زوج‌های جوان	۱- افزایش دسترسی به مسکن اجاره‌ای متناسب با درآمد خانوارهای کم درآمد	- پرداخت وام ودیعه به مستاجرین کم درآمد - ایجاد صندوق‌های خرده وام و صندوق اعتبار مسکن - معافیت واحدهای اجاره‌ای از پرداخت عوارض - احداث و عرضه مسکن اجاره‌ای
		۲- تأمین مسکن خانوارهای بسیار کم-درآمد و زوج‌های جوان	- احداث و عرضه مسکن کوچک - احداث و عرضه مسکن اجتماعی

## ادامه جدول ۵۵- اهداف کلان، راهبردها، سیاست‌های اجرایی و برنامه‌های اجرایی مربوط به برنامه پنجم بخش مسکن

اهداف	راهبردها	سیاست‌های اجرایی	برنامه‌های اجرایی	
هدف کلان ۲: ارتقاء کمی و کیفی تولید و عرضه مسکن در مناطق شهری و روستایی	۱- افزایش ظرفیت تولید و عرضه مسکن با رویکرد انبوه‌سازی مسکن	۱- گسترش و بهبود عملکرد نظام مالی تأمین مسکن	<ul style="list-style-type: none"> <li>- تدوین آئین نامه بیمه پس انداز و سرمایه‌گذاری</li> <li>- انتشار اوراق مشارکت قابل تبدیل به مسکن</li> <li>- سپرده‌گیری خاص و انتشار گواهی سپرده</li> <li>- جذب سرمایه‌گذاری خارجی</li> <li>- منطقه‌ای کردن شرایط وامها،</li> <li>- ایجاد صندوق‌های اعتباری ملی و محلی</li> <li>- اصلاحات نظام مالی تأمین مسکن</li> </ul>	
			<ul style="list-style-type: none"> <li>- تکمیل و بازننگری در شرح خدمات طرحهای توسعه شهری و آئین‌نامه‌های ناظر بر تصویب این طرحها</li> <li>- بازننگری در نظام مالیاتی ناظر بر اراضی شهری</li> <li>- ایجاد نظام اطلاعات زمین و مسکن</li> <li>- بازننگری، اصلاح، تکمیل، و یکپارچه سازی قوانین ناظر بر زمین شهری</li> </ul>	
	۲- تنظیم عرضه و تقاضای زمین شهری برای مسکن	۳- تشویق انبوه‌سازی مسکن	<ul style="list-style-type: none"> <li>- معافیت‌های مالیاتی اولین نقل و انتقال ملک برای انبوه‌سازان</li> <li>- ارائه تسهیلات ارزان قیمت ساخت متناسب با معکوس زیربنا</li> <li>- اعمال تخفیف‌های مربوط به تعرفه‌های آب، برق، گاز و</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- شناسایی کارگران شاغل در صنعت ساختمان و برنامه‌ریزی و سازماندهی آموزش‌های لازم برای کارگران - فعال نمودن شرکتهای مهندسی مشاور و پیمانکاران تشخیص صلاحیت شده در بخش مسکن</li> <li>- تشخیص صلاحیت، ساماندهی و فعال نمودن سازندگان انبوه مسکن و ساختمان</li> <li>- ارتقای بهره‌وری نیروهای متخصص، با اصلاح آیین‌نامه‌های اجرایی قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان</li> </ul>
			<ul style="list-style-type: none"> <li>- طراحی و تدوین بانک اطلاعات و آمار مربوط به تولید و مصرف مصالح ساختمانی</li> <li>- تدوین استانداردهای ابعاد و قطعات مصالح ساختمانی و الزامی کردن رعایت این استانداردها</li> <li>- بازیافت مصالح، بویژه مصالح ساخته شده از مواد کمیاب و تجدید ناپذیر</li> </ul>	
۱- ارتقاء دانش فنی و مهارت نیروی کار در بخش ساختمان و مسکن	۲- نظارت و هدایت بازار مصالح ساختمانی، در هماهنگی با برنامه‌های تولید مصالح ساختمانی			
۲- ارتقاء کیفی تولید مسکن				

## ادامه جدول ۵۵- اهداف کلان، راهبردها، سیاست‌های اجرایی و برنامه‌های اجرایی مربوط به برنامه پنجم بخش مسکن

اهداف	راهبردها	سیاست‌های اجرایی	برنامه‌های اجرایی
	۳- ارتقاء کیفی تولید مسکن	۳- حمایت از تولید صنعتی و فناوری‌بهای نوین در ساختمان	<ul style="list-style-type: none"> <li>- اعطای تسهیلات و معافیت‌ها برای ترویج و تشویق ساخت صنعتی و ورود فناوری‌بهای نوین</li> <li>- رفع موانع قانونی ساخت صنعتی و حمایت از شکل‌ها و انجمن‌های صنفی مرتبط</li> <li>- برنامه‌ریزی به منظور تکمیل چرخه تامین سیستم ساخت بهینه</li> <li>- سازماندهی فرآیند ساخت صنعتی و تدوین برنامه جامع توسعه صنعتی ساخت و ساز</li> </ul>
		۴- اصلاح چرخه ساخت و ساز در بخش مسکن و ساختمان	<ul style="list-style-type: none"> <li>- تدوین و اجرای بیمه تضمین کیفیت مسکن و تدوین نظام بیمه‌های ساختمان و مسکن</li> <li>- هویت بخشی به سازندگان ساختمان‌ها و متشکل نمودن آنها</li> <li>- تقویت مراجع کنترل از طریق شرکت‌های بازرسی و کنترل کیفیت</li> <li>- تدوین نظام مسئولیت حقوقی عوامل تولید ساختمان</li> </ul>
هدف کلان ۲: ارتقاء کمی و کیفی تولید و عرضه مسکن در مناطق شهری و روستایی	۴- تحول الگوی ساخت در انطباق با الگوی تقاضا و ساخت و ساز انبوه مسکن	۱- تشویق و حمایت از الگوها و طراحی ساخت مسکن متناسب با ساختار خانوارها، از حیث بعد خانوار، درآمد و شیوه‌های ساخت (کوچک- سریع - مقاوم- سبک و ارزان)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- تهیه الگوی مصرف مسکن منطبق با توام مالی خانوارها و تفاوت‌های اقلیمی</li> <li>- کوچک‌سازی و انبوه‌سازی - ارتقای خدمات سکونتی</li> <li>- فرهنگ‌سازی در سطح بهره‌برداران (مصرف کنندگان)</li> <li>- فرهنگ‌سازی در سطح حرفه‌مندان و جامعه مهندسی کشور</li> <li>- تشکیل شرکت‌های مدیریت بازار مسکن با جهت‌گیری ساخت صنعتی</li> </ul>
		۱- تشویق، حمایت و گسترش سازمانهای خیریه در ساخت مسکن، به ویژه مسکن اجتماعی	<ul style="list-style-type: none"> <li>- متشکل نمودن خیرین مسکن‌ساز</li> <li>- بهره‌برداری از توانمندی‌های خیرین مسکن‌ساز برای تولید مسکن انبوه</li> <li>- اعطای تسهیلات برای خیرین مسکن‌سازی که تولید صنعتی یا فناوری‌های نوین در ساخت و ساز دارند.</li> </ul>
	۵- تشویق و حمایت از تعاونی‌ها، سازمان‌های غیرانتفاعی و خیرین در تولید مسکن	۲- اصلاح ساختار تعاونی‌های مسکن و تفکیک تعاونی‌های تولید و تعاونی‌های تأمین مسکن	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ساماندهی تعاونی‌های تولید مسکن و متشکل نمودن آنها</li> <li>- حمایت از تجهیز سرمایه‌های فنی و مالی این شرکت‌ها</li> <li>- اعطای تسهیلات (واگذاری زمین یا وام بارانه‌ای) به تعاونی‌های تولید مسکن برای تولید صنعتی و فن‌آوری‌های نوین ساخت و ساز</li> </ul>

## ادامه جدول ۵۵- اهداف کلان، راهبردها، سیاست‌های اجرایی و برنامه‌های اجرایی مربوط به برنامه پنجم بخش مسکن

اهداف	راهبردها	سیاست‌های اجرایی	برنامه‌های اجرایی
	۶- تحول الگوی ساخت به سوی بهره‌گیری از مصالح تجدیدپذیر و صرفه‌جویی در انرژی	۱- تشویق و حمایت از بهره‌گیری از مصالح قابل بازیافت در ساخت مسکن، و جلوگیری از استفاده از مصالح مضر به سلامت مردم	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ارتقای ضریب بازیافت مصالح مصرفی</li> <li>- جلوگیری از تولید مصالح آلاینده محیط زیست</li> <li>- ایجاد آزمایشگاه‌های مرجع کنترل کیفی مصالح ساختمانی در هر استان</li> </ul>
		۲- صرفه‌جویی در انرژی در مراحل تولید مصالح، ساخت مسکن، و بهره‌برداری	<ul style="list-style-type: none"> <li>- نظارت موثر بر اجرای مبحث نوزدهم مقررات ملی ساختمان</li> <li>- تاسیس و فعالیت شرکت‌های خدمات انرژی (ESCO)</li> <li>- پرداخت تسهیلات و یارانه بهینه‌سازی مصرف انرژی</li> </ul>
هدف کلان ۲: ارتقاء کمی و کیفی تولید و عرضه مسکن در مناطق شهری و روستایی	۷- حمایت از سرمایه‌گذاری خارجی و صدور خدمات فنی و مهندسی	<ul style="list-style-type: none"> <li>۱- اصلاح و تقویت ساز و کارهای قانونی برای جذب سرمایه‌گذاری خارجی</li> <li>۲- ارائه تسهیلات و تعهدات و تضامین مورد نیاز برای صدور خدمات مهندسی</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- تشکیل بانک در کشورهای هدف</li> <li>- ایجاد بانک‌های مشترک با کشورهای هدف</li> <li>- ایجاد صندوق‌های مشترک سرمایه‌گذاری</li> </ul>
	۸- تأمین ایمنی و رفاه روستاییان در واحدهای مسکونی و محیط روستایی سازگار با زیست بوم	۱- تأمین واحدهای مسکونی مقاوم متناسب با توان مالی و سازگار با زیست بوم خانوارهای روستایی	<ul style="list-style-type: none"> <li>- برنامه اعطای وام ساخت مسکن روستایی</li> <li>- برنامه ساماندهی نظام فنی و اداری مسکن روستایی و کنترل ساخت و سازها توسط ناظرین نظام فنی روستایی</li> <li>- برنامه حمایت از مسکن گروه‌های کم درآمد و گروه‌های ویژه در روستا</li> <li>- برنامه توسعه فعالیت‌های بانکی در تولید و بهسازی مسکن روستایی</li> <li>- برنامه اشاعه مصالح بادوام و شیوه‌های جدید ساخت در پیوند با فن آوری بومی</li> </ul>
هدف کلان ۳: تنظیم بازار مسکن	تعدیل نوسانات بازار مسکن و کنترل تقاضای سرمایه‌ای در بخش مسکن	۱- کارآمدسازی ابزارهای دخالت و حضور دولت در جهت تنظیم و تعدیل بازار مسکن	<ul style="list-style-type: none"> <li>- طراحی نظام اطلاعات زمین و مسکن</li> <li>- اصلاح نظام مالیاتی بخش زمین و مسکن</li> <li>- برقراری مالیات‌های تصاعدی برای تقاضاهای سرمایه‌ای و ساخت و سازهای گران قیمت و لوکس</li> </ul>



## ادامه جدول ۵۵- اهداف کلان، راهبردها، سیاست‌های اجرایی و برنامه‌های اجرایی مربوط به برنامه پنجم بخش مسکن

اهداف	راهبردها	سیاست‌های اجرایی	برنامه‌های اجرایی
هدف کلان ۴: اصلاح ساختار نظام تصمیم‌گیری و تصمیم‌گیری و ایجاد هماهنگی بین برنامه‌های مسکن با آمایش سرزمین	۱- ایجاد هماهنگی بین برنامه‌های مسکن با آمایش سرزمین	۱- شناخت اثرات برنامه‌های آمایشی: توزیع جمعیت و فعالیت در پهنه سرزمین، بر برنامه‌های مسکن ۲- بررسی اثرات برنامه‌های مسکن، بر جذب جمعیت و جابجائی‌های جمعیتی و هماهنگ‌سازی این برنامه‌ها	- انتقال مسئولیت طرح آمایش سرزمین از معاونت راهبردی و برنامه‌ریزی ریاست جمهوری (سازمان مدیریت و برنامه‌ریزی سابق) به وزارت مسکن و شهرسازی - توزیع متعادل فعالیت‌های جاذب جمعیت در مناطق مختلف کشور با توجه به برتری نسبی هر یک از مناطق - استفاده از پتانسیل‌های بالقوه و بالفعل مناطق برای توسعه اقتصادی اجتماعی آنها - تهیه طرح اسکان جمعیت با توجه به پتانسیل‌ها و ظرفیت‌های موجود در هر یک از مناطق کشور - تهیه برنامه‌های تامین مسکن در چارچوب طرح آمایش سرزمین - بازننگری در فرآیند تهیه و تدوین و اجرای طرح‌های توسعه شهری جهت انطباق با برنامه‌های مسکن
سیاست‌های	۲- ایجاد هماهنگی بین برنامه‌های مسکن و برنامه‌های توسعه شهری و روستایی	۲- هماهنگ کردن طرح‌های توسعه شهری، با برنامه‌های مسکن، به ویژه در انطباق مقررات و قوانین ساخت و ساز، با توان مالی خانوارهای کم‌درآمد	- الزام به رعایت پیشنهادات طرح جامع مسکن استان‌ها در طرح‌های توسعه شهری و بازننگری در قوانین و مقررات مربوط به طرح‌های توسعه شهری به منظور پیشبرد برنامه تامین مسکن کم-درآمدها
های	۳- بهبود مدیریت مسکن در مراحل: برنامه ریزی، اجرای برنامه‌ها، ساخت، بهره‌برداری و نگهداری	۳- هماهنگ کردن سیاست‌های مسکن روستایی، با سیاست‌های عمران روستایی و کاربری زمین.	- استفاده از پیشنهادات طرح جامع مسکن منطقه‌ای استان‌ها به عنوان یک سند فرادست در تهیه طرح‌های هادی و توسعه و عمران روستایی
توسعه		۴- هماهنگ کردن سیاست‌های مسکن روستایی، با سیاست‌های عمران روستایی و کاربری زمین.	- استفاده از سیاست‌های حاکم بر طرح‌های ساماندهی روستایی در برنامه‌های تامین مسکن روستاها
		۵- بهبود مدیریت برنامه‌ریزی مسکن (هماهنگی و اشتراک با همه مسئولین و دست‌اندرکاران برنامه‌ریزی مسکن).	- تداوم تشکیل جلسات شورای مسکن کشور و استان‌ها در سطح ملی و محلی
		۶- بهبود مدیریت اجراء برنامه‌ها، از طریق ارزیابی مستمر، و هماهنگی با مسئولین محلی در امر مسکن	- ساماندهی دفاتر معاملات املاک و مستغلات - ظرفیت‌سازی شهرداری‌ها در مدیریت ساخت و ساز شهری
		۷- بهبود مدیریت ساخت و نگهداری مساکن موجود	- بازننگری در نظام مالیات‌های بخش مسکن - تشکیل شرکتهای مدیریت نگهداری ساختمان و بازننگری در قوانین و مقررات ناظر بر آپارتمان‌ها

## ادامه جدول ۵۵- اهداف کلان ، راهبردها، سیاست‌های اجرایی و برنامه‌های اجرایی مربوط به برنامه پنجم بخش مسکن

اهداف	راهبردها	سیاست‌های اجرایی	برنامه‌های اجرایی
هدف کلان ۵: کاهش نابرابری منطقه‌ای در برخورداری از مسکن مناسب	۱- تقویت بازار مسکن در نقاط بحرانی، کاهش نابرابری‌ها در برخورداری از مسکن مناسب بین مناطق مختلف و شهرهای بزرگ و کوچک ۲- جلوگیری از جدایی‌گزینی سکونتی خانوارهای کم درآمد در درون شهر	۱- پهنه بندی کشور براساس برخورداری از مسکن مناسب، شناخت مناطق نابرخوردار و تعیین اولویت مناطق، شهرها و سکونتگاههای روستایی بر این اساس. ۲- تهیه سیاستها و برنامه‌های خاص تامین مسکن در نواحی نابرخوردار ۳- شناخت گروههای اقتصادی، اجتماعی براساس وضعیت مسکن، شناخت گروههای درآمدی دچار بحران مسکن. ۴- شناخت میزان جدایی‌گزینی سکونتی خانوارهای کم درآمد در شهرهای بزرگ و شناخت علل این پدیده	- شناسایی مناطق نابرخوردار و دارای مسکن نامناسب - اولویت بندی مناطق نابرخوردار و دارای وضعیت مسکن نامناسب - تهیه برنامه ویژه تامین مسکن در نقاط نابرخوردار - اجرای برنامه‌های ویژه در این نقاط - تهیه برنامه‌های ضربتی اجرایی برای نقاط بحرانی - تهیه نقشه فقر مسکن بر حسب گروه‌های درآمدی - تهیه برنامه‌های توانمندسازی دهک‌های درآمدی پایین و اجرای آن - اعطای تسهیلاتی نظیر واگذاری زمین ارزان و تسهیلات بانکی و ودیعه مسکن - تهیه برنامه‌های خاص نوسازی و بهسازی برای اصلاح نقاط دارای مساله - شناخت نقاط مسکونی خاص کم‌درآمدها - تهیه طرح اصلاح بافت محل سکونت گروه‌های کم‌درآمد - تهیه و اجرای برنامه اصلاح محیط زیست کم‌درآمدها و تامین خدمات و دسترسی‌های لازم برای این نقاط - تهیه برنامه‌هایی برای کنترل سیاست‌های تامین مسکن در جهت کاهش یا حذف جدایی‌گزینی اجتماعی

جداول فوق نشان می دهد که در برنامه پنجم بخش مسکن جمعا ۵ هدف کلان ، ۱۷ راهبرد ، ۳۳ سیاست اجرایی و ۱۰۷ برنامه اجرایی یا عملیاتی پیش بینی شده که ذیلا برحسب هریک از اهداف کلان به آنها پرداخته می شود.

هدف کلان شماره ۱ تحت عنوان تامین مسکن امن، سالم و در استطاعت مالی خانوارها با تأکید بر مسکن گروه های کم درآمد جمعا ۳ راهبرد ، ۶ سیاست اجرایی و ۱۹ برنامه اجرایی یا عملیاتی در نظر گرفته شده است

هدف کلان شماره ۲ تحت عنوان ارتقاء کمی و کیفی تولید و عرضه مسکن در مناطق شهری و روستایی جمعا ۸ راهبرد ، ۱۵ سیاست اجرایی و ۵۷ برنامه اجرایی یا عملیاتی در نظر گرفته شده است

هدف کلان شماره ۳ تحت عنوان تنظیم بازار مسکن جمعا ۱ راهبرد ، ۱ سیاست اجرایی و ۳ برنامه اجرایی یا عملیاتی در نظر گرفته شده است

هدف کلان شماره ۴ تحت عنوان اصلاح ساختار نظام تصمیم سازی و تصمیم گیری و ایجاد هماهنگی بین برنامه های مسکن با سیاست های آمایشی و توسعه جمعا ۳ راهبرد ، ۷ سیاست اجرایی و ۱۵ برنامه اجرایی یا عملیاتی در نظر گرفته شده است

هدف کلان شماره ۵ تحت عنوان کاهش نابرابری منطقه ای در برخورداری از مسکن مناسب جمعا ۲ راهبرد ، ۴ سیاست اجرایی و ۱۳ برنامه اجرایی یا عملیاتی در نظر گرفته شده است

همانطور که دیده می شود اهداف کلان دارای وزن و اهمیت متفاوتی هستند ولی پیش بینی تعداد راهبرد ، سیاست اجرایی و برنامه اجرایی بسیار برای تحقق این اهداف بسیار فراتر از وزن یا اهمیت آنها می باشد

### ۳-۲- دستاوردها و نا کامی های طرح جامع مسکن در عرصه برنامه ریزی و عملیاتی

طرح جامع مسکن اولین مطالعه فراگیر و با افق بلند مدت بیست ساله در بخش مسکن محسوب می شود که دارای سه سند راهبردی شامل اهداف ، راهبرد ها و سیاستها ، سند اجرایی شامل تدوین برنامه ها و برنامه اقدامات و سند منطقه ای است این طرح دارای ۴ هدف راهبردی ، ۹ محور اجرایی و ۵۵ برنامه اجرایی است که در ادامه عملکرد آنها به تفکیک هر یک از محور های یادشده مورد بررسی قرار می گیرد.

#### ۳-۲-۱- تامین مسکن خانوارهای کم درآمد

هدف: ارتقاء توان مالی ، کاهش هزینه تمام شده مسکن، جمع آوری پس اندازهای خرد، اعطای وام های خرد و نهاد سازی جهت مشارکت در تامین منابع مورد نیاز

در طرح جامع مسکن برای تحقق محور شماره یک یعنی تامین مسکن کم درآمدها جمعا پنج برنامه اجرایی به شرح فوق پیش بینی شده که از این بین فقط برنامه واگذاری حق بهره برداری از زمین در

قالب طرح مسکن مهر به اجرا گذاشته شد و مابقی آنها یا در مراحل اولیه اجرا متوقف یا اصلاً به اجرا گذاشته نشدند. عدم اطمینان مسئولین اجرایی از عواقب به اجرا گذاشتن این برنامه ها را می توان از دلایل عدم اجرای آنها دانست. به عنوان نمونه همزمانی اجرای محدود برنامه اعطای تسهیلات خرید مسکن و برنامه پرداخت وام ودیعه به مستاجرین کم درآمد در سال ۱۳۸۶ با افزایش قیمت ها در بخش مسکن موجب جلوگیری از ادامه اجرای آنها شد.

جدول ۵۶- برنامه، عملکرد و شاخص های ارزیابی تامین مسکن خانوارهای کم درآمد

برنامه پیش بینی شده در طرح جامع مسکن	برنامه پیش بینی شده در قانون ساماندهی	شاخص های ارزیابی	عملکرد
اعطای تسهیلات خرید مسکن کوچک	مواد ۱، و بندهای مختلف ماده ۲ قانون و فصل هفتم آیین نامه اجرایی	- کاهش شاخص دسترسی - افزایش نرخ مالکیت در گروه های کم درآمد - افزایش تولید در واحدهای مسکونی کوچک	به دلیل عدم اجرا: - شاخص دسترسی افزایش یافته - سهم تواید واحد های مسکونی کوچک کاهش یافت است
پرداخت وام ودیعه به مستاجرین کم درآمد	ماده ۱۲ قانون به اعطای وام قرض الحسنه برای اجاره مسکن برای اسکان موقت ساکنین بافت های فرسوده پرداخته است.	افزایش عرضه واحدهای مسکونی اجاره ای	سهم واحدهای اجاره ای تفاوتی نداشته و به صورت محدود در سال ۱۳۸۶ اجرا و پس از آن متوقف گشت
احداث و عرضه مسکن کوچک	مواد ۱، و بندهای مختلف ماده ۲ قانون و فصل دوم آیین نامه اجرایی در قالب احداث واحدهای اجاره و اجاره به شرط تملیک	- افزایش تعداد و سهم واحدهای ساخته شده در هر سال، با مساحت کمتر از ۷۰ مترمربع - کاهش نرخ رشد قیمت واحدهای مسکونی کوچک	- شاخص های ارزیابی روندی معکوس داشته اند - به صورت محدود در قالب مسکن اجاره ای اجرا و سپس تبدیل به مسکن مهر گردید
واگذاری حق بهره برداری از زمین	ماده ۲ قانون ساماندهی و بخش ج از فصل دوم آیین نامه اجرایی (برنامه واگذاری حق بهره برداری از زمین)	ارزیابی پروژه های انجام شده برای شناخت بهره مند شوندگان از طرح نسبت قیمت مسکن در این پروژه ها، در قیاس با قیمت مسکن مشابه ساخته شده بر روی زمین- های غیراجاره ای	در قالب طرح مسکن مهر به اجرا درآمده است ارزیابی های طرح مسکن به طور جداگانه و مشروح در گزارش های دیگر آمده است..
تشکیل صندوقهای اعتباری ملی و محلی	بند ۱ ماده ۱۴ صندوق سرمایه گذاری مشترک در داخل و خارج با هدف جذب منابع برای تولید انبوه مسکن	-	پیش نویس آیین نامه اجرایی تهیه شده ولی عملکرد اجرایی نداشته است.

## ۳-۲-۲- مقاوم سازی ساختمانهای موجود

هدف: فرهنگ سازی، مقاوم سازی واحدهای مسکونی موجود در برابر انواع سوانح طبیعی براساس نقشه های پهنه بندی زلزله، سیل و ...

## جدول ۵۷- برنامه و عملکرد مقاوم سازی ساختمانهای موجود

عملکرد	برنامه پیش بینی شده در قانون ساماندهی	برنامه پیش بینی شده در طرح جامع مسکن
طبق آمار موجود ۴۷ درصد واحدهای مسکونی شهری و ۷۹ درصد واحدهای مسکونی روستایی موجود، واحدهای مقاوم در برابر سوانح به حساب نمی آیند. گرچه در سال های اخیر اقداماتی در جهت فرهنگ سازی، تربیت نیروی ماهر، صدور بیمه نامه کیفیت و ... انجام گرفته است، ولی اگر حتی فرض شود در مورد ساختمان های نوساز این تدابیر به کار گرفته می شوند در مورد مقاوم سازی ساختمان های موجود به لحاظ هزینه بر بودن و عدم اطلاع رسانی کافی عملکرد مناسبی وجود ندارد	ماده ۴۸ آیین نامه اجرایی قانون ساماندهی به ارتقای کیفیت ساخت و ساز پرداخته است	تدوین برنامه تفصیلی اجرائی مقاوم سازی، شامل برنامه آگاه سازی عمومی
		ایجاد تشکلهای فنی مهندسی (تعاونی های فنی مهندسی)
		بررسی صلاحیت سازندگان و مقاوم سازان و بررسی و تصویب طرحهای اجرائی مقاوم سازی
		اجرای طرحهای مقاوم سازی ساختمانهای مسکونی و غیر مسکونی

برای این محور شاخص ارزیابی پیش بینی نشده است

هرچند در آیین نامه اجرایی قانون ساماندهی آمده است که وزارت مسکن و شهرسازی در جهت ارتقاء کیفیت ساخت و سازهای شهری و روستایی، نسبت به اعمال تشویق های لازم برای بیمه نمودن ساختمان های مسکونی جدید الاحداث کشور تا سقف سی درصد (۳۰٪) هزینه های مربوط، کمک به خدمات مهندسی گروه های کم درآمد، اعمال نظارت عالی بر ساخت و سازها با استفاده از خدمات بخش غیر دولتی و آموزش و ترویج مقررات ملی ساختمان اقدام نماید ولی اقدامات انجام شده بسیار محدود یا در سطح ساختمانهای دولتی بوده است.

## ۳-۲-۳- مسکن روستایی

هدف: بهبود شاخص های کم و کیفی مسکن روستایی

اطلاعات موجود در خصوص ارزیابی عملکرد برنامه های اجرایی این زمینه نشان می دهد با وجود فعالیت های زیادی که در طول سالهای گذشته به عمل آمده هنوز فاصله زیادی تا تحقق برنامه های فوق الذکر وجود دارد.

## جدول ۵۸- برنامه و عملکرد مسکن روستایی

عملکرد	برنامه پیش بینی شده در قانون ساماندهی	برنامه پیش بینی شده در طرح جامع مسکن
در طرح جامع مسکن علاوه بر برنامه های اجرایی یاد شده تعدادی طرح نیز به صورت زیر مجموعه آمده است که امکان اجرایی شدن این برنامه ها را تسهیل می کند ولی در مواد ۳ و ۴ قانون ساماندهی کلیاتی آمده که ارتباط موضوعی را با طرح جامع کم رنگ نموده لذا مقصود از وضع این قانون که برقراری ضمانت های اجرایی بوده تحقق نیافته است.	ماده ۳- به منظور برنامه ریزی تامین مسکن شهری و روستایی وزارت مسکن و شهرسازی مکلف است متناسب با رشد جمعیت کشور و مهاجرت، طرح جامع توسعه بیست ساله مسکن برای کلیه شهرها و روستا ها را براساس مقررات این قانون و سایر مقررات مربوطه تا پایان قانون برنامه چهارم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی جمهوری اسلامی ایران تهیه و با تصویب هیئت وزیران اجرا نماید ماده ۴- بنیاد مسکن انقلاب اسلامی موظف است با انجام مطالعات امکان سنجی و شناسایی اراضی مستعد توسعه کالبدی روستاها نسبت به انجام طراحی و تفکیک اراضی واقع در محدوده روستاها اقدام نماید. کلیه وزارت خانه ها، موسسات دولتی و شرکتهای دولتی که ۱۰۰٪ سرمایه و سهام آن متعلق به دولت می باشد موظفند اراضی واقع در محدوده روستاها رابه صورت رایگان به منظور تسهیل در امر تولید و عرضه مسکن روستایی به بنیاد مسکن انقلاب اسلامی واگذار نماید	۱- برنامه اعطای وام مسکن روستایی
		۲- برنامه ساماندهی نظام فنی واداری مسکن روستایی
		۳- برنامه بهسازی فضاهای سکونتی روستایی
		۴- برنامه حمایت از مسکن گروه های کم درآمد و گروه های ویژه در روستا
		۵- برنامه حفظ بافت با ارزش روستا والگوی معماری بومی
		۶- برنامه توسعه فعالیتهای بانکی در تولید و بهسازی مسکن روستایی
		۷- برنامه اشاعه مصالح بادوام و شیوه های جدید ساخت در پیوند با فن آوری بومی

برای این محور شاخص ارزیابی پیش بینی نشده است

## ۳-۲-۴- نظام مالي تامين مسكن

هدف: توسعه بازار اوليه و تشكيل بازار ثانويه رهن، از بين بردن انحصار در اعطاي وام هاي رهنی و ايجاد رقابت، ايجاد امنيت سرمايه گذاري در بخش مسكن، جذب سرمايه گذاران خارجي با هدف ورود فن آوري هاي جديد، افزايش حجم و جذب پس اندازها

برای تحقق نظام مالي پيشنهادي در طرح جامع مسكن جمعا ۵ برنامه اجرايي در نظر گرفته شده كه عمدتا اجرايي نشده يا در مراحل مقدماتي است.

## جدول ۵۹- برنامه و عملکرد نظام مالي تامين مسكن

عملکرد	برنامه پيش بيني شده در قانون ساماندهي	برنامه پيش بيني شده در طرح جامع مسكن
در سال هاي اخير اعتبارت بخش مسكن و تسهيلات بانكي صرف طرح مسكن مهر شده است، كه به نوعي خود ضمانت هاي دولتي را در پي دارد و نيازي به پس انداز براي دريافت وام هاي مسكن وجود ندارد، تلاشي در اين خصوص نشده است.	-	تدوين آئين نامه بيمه پس انداز و سرمايه گذاري در مسكن سپرده گيري خاص و انتشار گواهي سپرده
عملکرد مناسبی نداشته است	ماده ۱۴ قانون ساماندهي	انتشار اوراق مشاركت قابل تبديل به مسكن
به صورت محدود در چند پروژه طرح مسكن مهر در شهرهاي جديد و تعداد معدودي از استان ها عمل شده است. و اكثر اين پروژه هاي نه جذب سرمايه گذاري بلكه قرارداد پيمانكاري بوده است	بند ۵ ماده ۲ قانون ساماندهي (مجوز واگذاري زمين هاي تحت تملك خود با اعمال تخفيف، تقسيط يا واگذاري حق بهره برداري به صورت اجاره اي ارزان قيمت) و ماده ۱۴ قانون (جذب مشاركت و سرمايه خارجي	جذب سرمايه گذاري خارجي
در طرح مسكن مهر با برقراري نرخ بهره متفاوت براي تسهيلات مسكن مهر در شهرهاي بالای ۲۵ هزار نفر و زیر ۲۵ هزار نفر و كلان شهرها انجام گرفته است، ولي در كل عملکرد مدوني وجود نداشته است.	ماده ۱۲ و ۱۸ قانون و فصل هفتم آيين نامه اجرايي قانون ساماندهي	منطقه اي كردن شرايط وامها، بر حسب استانها و شرايط بازار مسكن در آنها

برای این محور شاخص ارزیابی پيش بيني نشده است.

## ۳-۲-۵- تنظیم بازار زمین شهری

هدف: ایجاد هماهنگی میان طرح های توسعه شهری، کاهش رانت زمین، اصلاح نظام آماری و اطلاعاتی، کاهش هزینه ساخت مسکن جهت تامین مسکن متناسب با درآمد خانوارها. همانطور که جدول فوق نشان می دهد در زمینه عملیاتی نمودن برنامه های اجرایی پیشنهادی طرح جامع مسکن برای تنظیم بازار زمین شهری تنها برنامه واگذاری حق بهره برداری از زمین به اجرا گذاشته شده که اثرات آن برای تنظیم بازار زمین شهری چندان موفق نبوده و بازار زمین کماکان دچار تنگناهای قبلی می باشد و حتی می توان گفت بر شدت آن افزوده نیز شده است.

## جدول ۶۰- برنامه و عملکرد تنظیم بازار زمین شهری

عملکرد	برنامه پیش بینی شده در قانون ساماندهی	برنامه پیش بینی شده در طرح جامع مسکن
تدوین آئین نامه نحوه بررسی و تصویب طرح های توسعه و عمران محلی، ناحیه ای، منطقه ای و ملی و مقررات شهرسازی و معماری کشور	فصل سوم آیین نامه اجرایی قانون ساماندهی	تکمیل و بازنگری در شرح خدمات طرحهای توسعه شهری و آئین- نامه های ناظر بر تصویب این طرحها
عملکردی وجود نداشته است	ماده ۱۵ قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن ،و فصل پنجم آیین نامه اجرایی	بازنگری در نظام مالیاتی ناظر بر اراضی شهری
در قالب طرح مسکن مهر به اجرا درآمده است	ماده ۲ قانون ساماندهی و بخش ج از فصل دوم آیین نامه اجرایی (برنامه واگذاری حق بهره برداری از زمین)	واگذاری حق بهره برداری از زمین
عملکرد سازمان یافته ای وجود نداشته است. تنها اقدام اجرایی راه اندازی سامانه ثبت معاملات بوده است	پیش بینی نشده است	ایجاد نظام اطلاعات زمین و مسکن
عملکردی وجود نداشته است	پیش بینی نشده است	بازنگری، اصلاح، تکمیل و یکپارچه سازی قوانین ناظر بر زمین شهری

برای این محور شاخص ارزیابی پیش بینی نشده است.



## ۳-۲-۶- ارتقاء صنعت ساختمان

هدف: فرهنگ سازی، ایجاد نظام نظارتی مناسب، ایفای نقش در منطقه برای دستیابی به اهداف

چشم انداز، ایجاد ضوابط و مقررات لازم، افزایش مقیاس تولید.

در طرح جامع مسکن برای ارتقاء صنعت ساختمان جمعا ۷ برنامه اجرایی پیش بینی شده که تمهیدات و الزامات متعددی در قوانین مربوط از جمله قانون ساماندهی پیش بینی شده که در حال حاضر در دست اجرا هستند.

## جدول ۶۱- برنامه و عملکرد ارتقاء صنعت ساختمان

عملکرد	برنامه پیش بینی شده در قانون ساماندهی	برنامه پیش بینی شده در طرح جامع مسکن
در قالب طرح مسکن مهر به واگذاری زمین دولتی و اعطای تسهیلات بانکی برای تشویق صنعتی سازی (با تعاریف ارائه شده در دستورالعمل ها) پرداخته شده است. بیمه تضمین کیفیت برای همه واحدها اجباری نیست. اما قوانین اولیه ای برای آن تدوین گردیده است	- ماده ۲ قانون ساماندهی برای واگذاری زمین با تخفیف و ... برای حمایت از تولید انبوه توسط بخش غیردولتی با استفاده از فناوری های نوین (بند ۴) و بیمه کیفیت (بند ۸)	آگاهی رسانی به مصرف کننده
	- ماده ۱۹ قانون برای حمایت از تولید مصالح استاندارد	تدوین و اجرای بیمه تضمین کیفیت مسکن
	- ماده ۲۱ قانون تامین اعتبار لازم برای آموزش فنی و حرفه ای کارگران توسط وزارت کار و امور اجتماعی و الزام به صدور پروانه مهارت فنی برای کارگران ساختمانی	تدوین برنامه صدور خدمات فنی - مهندسی
	- فصل ششم آیین نامه اجرایی (مواد ۲۶ تا ۳۱) هم به مواردی از قبیل معافیت ورود ماشین آلات ساختمان پیش ساخته که فاقد تولید داخل باشند از سود بازرگانی، آگاهی رسانی به عموم جهت استفاده از فناوری های نوین پرداخته است.	واگذاری زمین های دولتی برای تشویق فناوری نوین و ترویج ساخت صنعتی
		اعطای تسهیلات و معافیت ها برای ترویج و تشویق ساخت صنعتی
		بازنگری، اصلاح، تکمیل و یکپارچه سازی قوانین و آیین نامه های ناظر بر انبوه سازی و صنعتی سازی

برای این محور شاخص ارزیابی پیش بینی نشده است

## ۳-۲-۷- نوسازی و بازسازی بافت فرسوده

هدف: کاهش مشکلات اجتماعی و اقتصادی ناشی از این بافت ها، کاهش آسیب پذیری این بافت ها از سوانح طبیعی.

## جدول ۶۲- برنامه و عملکرد نوسازی و بازسازی بافت فرسوده

عملکرد	برنامه پیش بینی شده در قانون ساماندهی	برنامه پیش بینی شده در طرح جامع مسکن
<p>- تاکنون ۷۷۰۰هکتار از بافت فرسوده شهری بهسازی و نوسازی شده و می باید ۶۵۱۰۰هکتار نیز بهسازی و نوسازی شود. به عبارت دیگر تا کنون تنها حدود ۱۰ درصد بافت های فرسوده شناسایی شده بهسازی و نوسازی شده اند</p> <p>- تخریب حدود ۶۶۱ هزار واحد مسکونی و جایگزین شدن حدود ۴۶۹ هزار واحد مسکونی نوساز</p> <p>- بیش از ۱۰۷ پروژه الگوی نوسازی در ۲۴ استان اجرا شده و یا در دست اجرا می باشد.</p> <p>- بهسازی و نوسازی بافت فرسوده پیرامون حرم مطهر امام رضا (ع)</p>	<p>ماده ۱۲ قانون در خصوص پرداخت وام قرض الحسنه اجاره برای اسکان موقت ساکنین بافت های فرسوده. فصل هشتم آیین نامه اجرایی (مواد ۴۲ و ۴۳) به بافت ها پرداخته است. گرچه به نظر می رسد ظرفیت سازی برای انتقال دانش . مغفول مانده است</p> <p>ماده ۱۶ قانون: تخفیف عوارض و ... ویژه گروه های کم درآمد در داخل بافت ها</p>	بازسازی
		نوسازی
		بهسازی شهری
		ظرفیت سازی برای انتقال دانش فنی و مدیریتی به مسئولین محلی
		نهادسازی و تدوین مقررات
		ایجاد ظرفیت های اجرایی و تکمیلی برای انجام طرح های بازسازی، نوسازی و بهسازی شهری

برای این محور شاخص ارزیابی پیش بینی نشده است

برای نوسازی و بازسازی بافت های فرسوده شهری جمعا ۶ برنامه اجرایی پیش بینی شده که به رغم فعالیت های گسترده ای که صورت گرفته هنوز سهم بسیار پایینی از بافت های موجود نوسازی یا باز سازی شده اند. جمع بندی عملکرد به تفکیک برنامه های توسعه به شرح جدول زیر است :

جدول ۶۳: عملکرد برنامه های توسعه در زمینه بافتهای فرسوده

میلیارد ریال	هزار واحد			برنامه های توسعه
	واحد احداثی	نوسازی شده	تخریب شده	
۸۵۲۴	۵۹	۸۶	۲۷	قبل از برنامه چهارم
۹۱۲۲۵	۲۹۰	۴۰۰	۱۱۰	برنامه چهارم
۵۳۸۸۵	۱۲۰	۱۷۵	۵۵	۲ سال برنامه پنجم
۱۵۳۶۳۴	۴۶۹	۶۶۱	۱۹۲	جمع

### ۳-۲-۸- سکونتگاههای غیر رسمی ( فرودست)

هدف: ارتقاء کیفیت زیرساختها ، نهادسازی، حق امنیت سکونت و کاهش مشکلات اجتماعی و اقتصادی ناشی از این بافت ها در کنار پیش نگری و پیش گیری از گسترش این سکونتگاه ها

برای تحقق کاهش مشکلات اجتماعی و اقتصادی ناشی از حاشیه نشینی و سکونتگاههای فرودست جمعا ۶ برنامه اجرایی پیش بینی شده که عمدتا شکل گیری ساختارهای لازم برای رفع مشکلات موجود است. طبق اطلاعات موجود این ساختارها با فاصله زمانی نسبت به آنچه در طرح جامع پیش بینی شده در حال شکل گیری است.

جدول ۶۴- برنامه و عملکرد حاشیه‌نشینی و سکونتگاههای فرودست

عملکرد	برنامه پیش بینی شده در قانون ساماندهی	برنامه پیش بینی شده در طرح جامع مسکن
<p>- تشکیل ستادهای محلی، شهرستانی و استانی توانمندسازی</p> <p>- پرداخت تسهیلات بلند مدت در قالب سهمیه مشخص جهت احداث واحدهای مسکونی و بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده شهری و سکونتگاههای غیررسمی</p> <p>تهیه سند ملی توانمندسازی و ساماندهی سکونتگاه‌های غیررسمی</p> <p>تهیه سند اسکان مجدد و سند ملی مدیریت محیط زیست در محدوده‌های نابسامان شهری</p> <p>آیین نامه ساز و کار تشکیل و شیوه نظارت بر دفاتر خدمات نوسازی</p> <p>شیوه نامه پرداخت تسهیلات ساخت ودیعه مسکن در بافت‌های فرسوده شهری</p> <p>درسال ۱۳۹۰</p> <p>شیوه نامه پرداخت تسهیلات از محل خط اعتباری بانک مسکن در بافت‌های فرسوده شهری</p> <p>درسال ۱۳۸۹</p> <p>شیوه نامه پرداخت تسهیلات از محل خط اعتباری بانک ملی در بافت‌های فرسوده شهری</p> <p>درسال ۱۳۸۹</p>	<p><b>موارد زیر در قانون ساماندهی پیش بینی شده است:</b></p> <p>ماده ۱- به منظور تأمین مسکن و سهولت دسترسی فاقدین مسکن به ویژه گروه‌های کم‌درآمد به خانه مناسب، ارتقاء کیفی و کمی مسکن تولیدی کشور، ...، بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده شهری و سکونتگاههای غیررسمی و مقاوم‌سازی واحدهای مسکونی موجود، دولت موظف است از طریق حمایت‌های لازم از قبیل تأمین زمین مناسب و کاهش یا حذف بهای زمین از قیمت تمام شده مسکن، تأمین تسهیلات بانکی ارزان قیمت، اعمال معافیت‌های مالیاتی و ... اقدام نماید.</p> <p>در مواد ۲، ۷، ۱۳، ۱۶ و ۱۴ نیز بر حمایت‌های لازم برای طرح‌های تولید مسکن در بافت‌های فرسوده تأکید شده است</p>	<p><b>نیازسنجی</b></p> <p><b>امکان‌سنجی</b></p> <p><b>نهادسازی</b></p> <p><b>بهسازی محیط شهری</b></p> <p><b>برنامه نهادسازی و تدوین مقررات</b></p> <p>. بهسازی و مقاوم‌سازی مسکن موجود در حاشیه‌نشین‌ها و سکونتگاههای غیررسمی و محلات فرودست</p>

برای این محور شاخص ارزیابی پیش‌بینی نشده است

## ۳-۲-۹- مدیریت مسکن

هدف: هماهنگی، پیگیری تأمین نهاده های مورد نیاز تولید و عرضه مسکن از جمله زمین، مصالح ساختمانی، خدمات زیر بنایی و روبنایی، مجوزها و عوارض مربوط ایجاد نظام کارآمد یارانه ها، نهادسازی در بخش بهره برداری، جهت گیری نظام مالیاتی به سمت افزایش عرضه و کاهش قیمت مسکن و اجاره بهامی باشد و برای ساماندهی مدیریت بخش مسکن جمعا ۷ راهکار اجرایی پیش بینی شده که هر یک به تنهایی در تحقق اهداف راهبردی طرح جامع مسکن بسیار تاثیر گذار هستند.

به عنوان مثال شورای عالی سیاستگذاری مسکن در طول سالهای اخیر در قالب کارگروه مسکن شکل گرفته و هر چند بسیار فعال بوده ولی عمدتا به یکی از برنامه های اجرایی طرح جامع مسکن یعنی طرح مسکن مهر پرداخته و با وظیفه اصلی آن که هدایت و نظارت بر حسن انجام برنامه های اجرایی است فاصله زیادی داشته است.

## جدول ۶۵- برنامه و عملکرد مدیریت مسکن

عملکرد	برنامه پیش بینی شده در قانون ساماندهی	برنامه پیش بینی شده در طرح جامع مسکن
<ul style="list-style-type: none"> <li>- تشکیل کارگروه مسکن</li> <li>- تشکیل شورای مسکن استان</li> <li>- ایجاد سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات با مسئولین وزارت بازرگانی</li> <li>- جمع آوری و یکپارچه سازی اطلاعات مربوط به تمامی املاک و مستغلات و صدور شناسنامه هوشمند،</li> <li>- سعی در حمایت از تعاونی های تولید مسکن در طرح مسکن مهر</li> </ul>	<p>بند ۲ ماده ۲ قانون (واگذاری زمین به تعاونی های مسکن)</p>	تشکیل شورای عالی سیاستگذاری مسکن
		تشکیل تعاونیهای تولید ساماندهی دفاتر معاملات املاک و مستغلات
		تشکیل شرکتهای مدیریت نگهداری ساختمان
		انجام مطالعات طراحی نظام مطلوب یارانه های مسکن در ایران
		بازنگری در نظام مالیاتهای بخش مسکن
		بازنگری در قوانین و مقررات ناظر بر آپارتمانها و مجموعه های مسکونی

برای این محور شاخص ارزیابی پیش بینی نشده است.

## ۳-۳- جمع بندی

بررسی عملکرد برنامه های توسعه در سالهای قبل و بعد از پیروزی انقلاب هرچند که از فراز و نشیب های زیادی برخوردار بوده ولی نشان می دهد که وضعیت عمومی مسکن به خصوص در طول سالهای بعد از پیروزی انقلاب روندی رو به بهبود داشته و روند تغییرات شاخص های کلیدی بخش مسکن به خصوص تراکم خانوار در واحد مسکونی، این بهبود را به خوبی نشان می دهد ولی به رغم تجارب قابل ملاحظه در زمینه برنامه ریزی، اتخاذ سیاستهایی که گاهی در تقابل با یکدیگر و حتی با سیاستهای کلان اقتصادی بودند موجب گردید که علاوه بر عدم استفاده بهینه از عوامل موثر در تولید مسکن، بخشی از متقاضیان که اقبال کم در آمد یا در واقع گروه هدف، سیاستهای حمایتی دولت هستند از بهبود یاد شده بهره چندانی نبرند و توان آنها برای ورود به بازار مسکن به طور مستمر کاهش یابد.

در یک طبقه بندی کلی می توان دهه ۱۳۶۰ را دهه ای دانست که رویکرد اصلی دولت عدالت جویانه بوده است. رؤوس محورهای سیاست گذاری در این دوره را می توان به شرح زیر برشمرد:

- تملک و واگذاری زمین در مقیاس گسترده
- اعطای وام کم بهره
- توزیع مصالح ساختمانی به قیمت دولتی
- تقویت تعاونیهای مسکن
- تاسیس نهادها و بنیادهای عمومی، فعال در بخش مسکن
- عدم همراهی سیاستهای طرف تقاضا و توزیع، با سیاستهای تقویت تولید و عرضه
- افزایش فاصله بین عرضه و تقاضا و افزایش کمبود مسکن، به ویژه در گروههای کم درآمد.
- گسترش افقی شهرها، تراکم پایین ساختمانی، افزایش متوسط سطح زیربنای مسکونی، تولید انفرادی مسکن

در برنامه اول سیاستهای سمت عرضه در دستور کار قرار گرفت که رؤوس کلی آن به شرح زیر بوده است:

- بازسازی پس از جنگ
- عرضه مصالح به قیمت آزاد
- عرضه زمین شهری دولتی با قیمتهای ترجیحی
- کاهش تملک زمین و کاهش تدریجی امکان مداخله مستقیم در بازار زمین در محدوده قانونی شهرهای بزرگ

اجرای این برنامه نتایجی را به همراه داشته است که این نتایج را میتوان به شرح زیر برشمرد:

- درصد تحقق اهداف برنامه: ۷۴ درصد.
- کاهش فاصله بین عرضه و تقاضای مسکن، افزایش فاصله تقاضای موثر از نیاز.

- افزایش قیمت زمین، مسکن و اجاره، با نرخ کمی کمتر از نرخ تورم
- در برنامه دوم ساخت مدرن بازار با شعار کوچک سازی، انبوه سازی و تجمیع پس اندازها در دستور کار قرار گرفت در این برنامه محورهای زیر مورد نظر قرار گرفت است:
- تبیین گروههای هدف: اجتماعی، حمایتی، آزاد
  - پرداخت یارانههای مستقیم سود بانکی
  - اتکا به ساز و کار بازار و کاهش مداخله دولت
- این برنامه نتایج کلی زیر را به همراه داشته است :
- هدف تولید مسکن تا حدود ۹۱ درصد محقق شد
- برنامههای استانی و اجرائی برای بخش مسکن تدوین شد.
- در برنامه سوم توسعه رویکرد آزاد سازی بازار در بخش مسکن به عنوان کلید اصلی و رویکرد اصلی سیاست گذاری در بخش مسکن مدنظر قرار گرفت. بر این اساس محورهای زیر به عنوان محورهای اصلی در دستور کار قرار گرفت:
- آزادسازی مالی و اعتباری، ورود موسسات مالی خصوصی به بخش مسکن، آزادی عمل به بانکها برای تعیین نرخ سود.
  - افزایش سقف وامهای مسکن
  - آزادسازی بازار زمین
  - کاهش واگذاریهای زمین
  - تشویق انبوه سازی و کوچک سازی، از طریق کاهش مالیاتها، واگذاری زمین و اعتبارات.
- نتیجه اجرای این برنامه ها موارد زیر بود:
- افزایش تولید مسکن
  - افزایش انبوه سازی، کوچک سازی
  - افزایش قیمت زمین و مسکن
  - درصد تحقق هدفها بیش از ۱۰۰ درصد
- در برنامه چهارم از میان طرحهای مختلف تولید مسکن مهر مهمترین طرح و برنامه اجرایی دولت بود در کنار این پروژه سعی گردید که با تزریق منابع مالی مختلف نسبت به پی گیری سیاستهای همچون توسعه صنعتی سازی اقدام کند.
- بر مبنی موارد گفته شده، سیاستگذاران و مسئولین اجرایی بخش مسکن در برنامه چهارم با آگاهی به این موضوع و به منظور تهیه یک بسته سیاستی جامع که کلیه اقشار جامعه به خصوص کم درآمدها را در بر بگیرد و روند تحولات سایر شاخص های مسکن اعم از کیفی و کمی نیز به سمت مطلوب هدایت

شود تهیه طرح جامع مسکن را از سال ۱۳۸۴ در دستور کار قرار دادند سند راهبردی این طرح شامل اهداف، راهبرد ها و سیاستها و سند اجرایی آن شامل تدوین برنامه‌ها و برنامه اقدامات در سال ۱۳۸۶ و سند منطقه ای آن در سال ۱۳۸۸ مراحل نهایی خود را پشت سر گذاشت. ولی جهت تصویب به هیچ یک از مراجع قانونی ارائه نگردید. تا آنکه بخشی از طرح جامع تحت عنوان قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن در سال ۱۳۸۷ به تصویب مجلس شورای اسلامی رسید.

سرشماری عمومی نفوس و مسکن سال ۱۳۹۰ و بررسی های کارشناسی نشان داد که شاخص تراکم خانوار در واحد مسکونی همچنان روندی رو به کاهش داشته و از زمان تدوین طرح جامع مسکن نیز بهتر شده است ولی به رغم وجود طرح جامع مسکن سایر شاخص هایی که در این طرح هدف گیری شده اند روند نامطلوبی داشته اند به شکلی که شاخص دسترسی اقشار کم درآمد به مسکن همچنان فزاینده است. سهم واحدهای مسکونی کوچک کاهش و سهم واحدهای بزرگ افزایش قابل ملاحظه ای داشته و سهم تولید حرفه ای مسکن که دوام و استفاده بهینه از منابع تولیدی را به همراه دارد کاهش یافته است و سیاستهای تشویقی برای پس انداز خانوارها از اثر بخشی کافی برخوردار نیستند. تداوم روند نامطلوب شاخص های یاد شده در کنار شرایط جدید اقتصادی که بسیار متفاوت با زمان تهیه طرح جامع مسکن است ضرورت بازنگری در طرح جامع مسکن را با هدف به روز رسانی و رفع کمبودهای احتمالی آن به وجود آورد

از آنجا که لازمه بازنگری در هر بسته سیاستی از جمله طرح جامع مسکن شناخت دستاوردها و ناکامی های آن در عرصه برنامه ریزی و عملیاتی است گزارش حاضر سعی دارد که اقدامات اجرایی پیش بینی شده برای تحقق محور های ۹ گانه طرح جامع مسکن را با توجه به اهداف پنجگانه و ۵۵ برنامه اجرایی پیش بینی شده در این طرح را مورد بررسی و ارزیابی قرارداده، کمبودهای برنامه ای آن را مشخص نماید.

الف : دستاوردها

الف ۱- فراهم نمودن بستر لازم برای تدوین برنامه های پنجساله بخش مسکن

هرچند در طرح جامع مسکن ارتباط بین هدف گذاری ها با برنامه های پنجساله به طور مشخص

برقرار نشده ولی اولین برنامه پنجساله بعد از تدوین طرح جامع مسکن که برنامه پنجساله پنجم

جمهوری اسلامی ایران نیز می شود با الهام از طرح جامع مسکن تهیه شده است. برنامه پنجم همانند

طرح جامع دارای پنج راهبردی یا کلان است که تقریباً منطبق با هم هستند.

در طرح جامع مسکن جمعاً ۵۵ برنامه اجرایی پیش بینی شده در حالیکه در برنامه پنجم ۳۳

سیاست اجرایی و ۱۰۷ برنامه اجرایی تا حد پیش بینی در بودجه های سالانه در نظر گرفته شده است که

البته هیچ کدام به مراجع قانونی برای تصویب ارائه نشده اند.



جدول ۶۶- اهداف کلان یا راهبردی پیش بینی شده در طرح جامع مسکن و برنامه پنجساله پنجم

برنامه پنجم	طرح جامع مسکن
هدف کلان شماره ۱: تامین مسکن امن، سالم و در استطاعت مالی خانوارها با تأکید بر گروه های کم درآمد	هدف راهبردی شماره ۱: تامین مسکن امن، سالم و در توان مالی خانوارها
هدف کلان شماره ۲: ارتقاء کمی و کیفی تولید و عرضه مسکن در مناطق شهری و روستایی	هدف راهبردی شماره ۲: ارتقاء کمی و کیفی تولید و عرضه مسکن و تعادل بخشی به بازار مسکن
هدف کلان شماره ۳: تنظیم بازار مسکن	هدف راهبردی شماره ۳: ارتقاء کیفیت زیست، بهبود شرایط سکونتی همه جوامع، حفظ فرهنگ و هویت اسلامی و ملی
هدف کلان شماره ۴: اصلاح ساختار نظام تصمیم سازی و تصمیم گیری و ایجاد هماهنگی بین برنامه های مسکن با سیاست های آمایشی و توسعه	هدف راهبردی شماره ۴: بهبود مدیریت بخش مسکن، ایجاد هماهنگی بین برنامه های مسکن، برنامه های توسعه شهری و روستایی و سیاستهای آمایشی
هدف کلان شماره ۵: کاهش نابرابری منطقه ای در برخورداری از مسکن مناسب	هدف راهبردی شماره ۵: کاهش نابرابری منطقه ای در برخورداری از مسکن مناسب

## الف ۲- اجرای برنامه واگذاری حق بهره برداری از زمین

در طرح جامع مسکن برای اجرای این برنامه دو طرح ارائه گردیده است:

### طرح ۱: واگذاری حق بهره برداری از زمین برای ساخت مسکن کوچک در شهرهای کوچک و متوسط

گروه هدف: خانوارهای فاقد مسکن ملکی دهکهای درآمدی ۳ و ۴ و ۵ تحت پوشش بیمه های تامین

اجتماعی و بازنشستگی کل کشور.

مسئولین: وزارت مسکن و شهرسازی، وزارت رفاه و تامین اجتماعی، سازمان اوقاف و سایر

وزارتخانه های که دارای صندوقهای مالی و ذخیره ای هستند.

برنامه و زمان بندی: واگذاری حق بهره برداری از زمین برای ساخت ۲۰ هزار واحد مسکونی کوچک

در سال مسکن در شهرهای کوچک و متوسط در دو برنامه پنجساله.

اعتبار مورد نیاز و منابع تامین اعتبار: از محل پس اندازهای خانوارها و بنگاههای اقتصادی و

تسهیلات بانکهای تخصصی و تجاری.

نتیجه: کاهش و حذف هزینه زمین از قیمت تمام شده مسکن برای انطباق با توان مالی خانوارهای کم و میان درآمد.

شاخص ارزیابی: ارزیابی پروژه‌های انجام شده برای شناخت بهره‌مند شوندگان از طرح نسبت قیمت مسکن در پروژه‌ها، در قیاس با قیمت مسکن مشابه ساخته شده بر روی زمین‌های غیر اجاره‌ای

طرح ۲: واگذاری حق بهره‌برداری از زمین برای ساخت مسکن اجاره‌ای توسط تعاونیها و کارفرمایان دولتی و غیردولتی در شهرهای بزرگ (مسکن اجتماعی)

گروه نهایی هدف: خانوارهای دهکهای درآمدی ۱ و ۲، با اولویت خانوارهای جوان مسئولین: وزارت مسکن و شهرسازی و وزارت رفاه و تامین اجتماعی سازمان اوقاف سایر وزارتخانه‌ها، نهادها، تعاونیها و صندوقهای مالی و ذخیره‌ای  
برنامه و زمان بندی: واگذاری حق بهره‌برداری از زمین برای ساخت مسکن اجاره‌ای توسط تعاونیها و کارفرمایان دولتی و غیردولتی در شهرهای بزرگ (مسکن اجتماعی) در دو برنامه پنجساله.  
منابع تامین اعتبار: بودجه سالانه و اعتبارات فقرزدایی  
نتیجه: تامین مسکن گروههایی که قادر به تامین هزینه مسکن خود نمی‌باشند - پائین‌ترین قشر درآمدی.

شاخص ارزیابی: بهبود شاخص دسترسی برای دهک‌های ۱ و ۲ و کاهش هزینه مسکن در دهک‌های ۱ و ۲

بررسی عملکرد اجرای این برنامه نشان می‌دهد که طرح شماره ۱ در قالب طرح مسکن مهر و افزایش هدف کمی از ۲۰۰ هزار واحد مسکونی به بیش از ۱,۵ میلیون واحد مسکونی به اجرا گذاشته شد. و طرح شماره ۲ که برای شهرهای بزرگ و در قالب مسکن اجتماعی پیشنهاد شده به اجرا گذاشته نشده است. بررسی عملکرد طرح مسکن مهر در گزارش‌های جداگانه و مستقل ارائه شده است.

ب: ناکامی‌ها

ناکامی‌های طرح جامع مسکن از آنجا شروع می‌شود که به رغم الزام ماده ۳۰ قانون برنامه چهارم مبنی بر تصویب طرح جامع مسکن در هیات وزیران در اولین سال برنامه چهارم، طرح جامع مسکن تهیه شده جهت تصویب به هیات وزیران ارائه نمی‌شود و در مقابل قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن با برداشتی کلی از طرح جامع مسکن ولی با تفاوت‌های عمده نسبت به آن، در سال ۱۳۸۷ به تصویب مجلس شورای اسلامی می‌رسد.

عدم تصویب طرح جامع در هیات وزیران در کنار عدم پیش بینی ویژگی های حائز اهمیت برنامه ها و طرح های طرح جامع در قانون ساماندهی در عمل علاوه بر تضعیف طرح جامع مسکن الزامات اجرایی آن را منتفی می کند.

در طرح جامع مسکن ویژگی هایی مانند اهداف کمی، دوره زمانی اجرا، توالی زمانی اجرا، مسئولین اجرایی و منابع تامین اعتبار و بعضا شاخص های ارزیابی برای تحقق برنامه های اجرایی پیش بینی بود در حالیکه در قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن به این ویژگی ها پرداخته نشده است. عدم توجه به طرح جامع مسکن در قانون ساماندهی به گونه ای است که در ماده ۳ این قانون آمده است که "به منظور برنامه ریزی تامین مسکن شهری و روستایی وزارت مسکن و شهرسازی مکلف است متناسب با رشد جمعیت کشور و مهاجرت، طرح جامع توسعه بیست ساله مسکن برای کلیه شهرها و روستا ها را براساس مقررات این قانون و سایر مقررات مربوطه تا پایان قانون برنامه چهارم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی جمهوری اسلامی ایران تهیه و با تصویب هیئت وزیران اجرا نماید" به این ترتیب ضمن نقض ماده ۳۰ قانون برنامه چهارم، اجرای طرح جامع مسکن منتفی می شود ولی در مقابل طرح جامع توسعه بیست ساله مسکن که الزام تهیه آن تا پایان برنامه چهارم، در قانون ساماندهی آمده است نیز تدوین نمی شود.

قابل توجه است که به رغم عدم الزام اجرایی طرح جامع مسکن طرح منطقه ای نمودن آن (استانی) به سفارش وزارت مسکن و شهرسازی در سال ۱۳۸۷ آغاز و پس از انجام مطالعات گسترده توسط ادارات کل مسکن و شهرسازی استانها، سند تلفیق آن در سال ۱۳۸۸ ارائه می شود که بالتبع فاقد ضمانت اجرایی بوده است.

وجود برخی از مشکلات ساختاری در طرح جامع مسکن نیز در کنار عدم الزام قانونی اجرای آن برناکامی های این طرح افزوده است.

همانطور که قبلا نیز به آن اشاره شد طرح جامع مسکن منسجم ترین بسته سیاستی است که تاکنون در بخش مسکن تدوین شده است ولی نارسایی های بی در زمینه های زیر وجود دارد که با آسیب شناسی قابل بررسی بوده و پرداختن به آنها می تواند دست مایه تدوین طرح بازنگری و به روز رسانی طرح جامع مسکن قرار گیرد.

#### ب۱- تصویب طرح در یکی از مراجع قانونی

بعضا دیده شده برخی از برنامه ها و طرح های اجرایی حتی با وجود الزام قانونی به اجرا گذاشته نشده اند بنابراین عدم وجود الزام قانونی اجرایی نشدن برنامه یا طرح های پیشنهادی را بسیار محتمل تر می کند.

## ب ۲- طراحی سیستم پایش و ارزشیابی برنامه ها و طرح ها

پایش به معنی فرایند جمع آوری و تحلیل مستمر داده‌ها و اندازه‌گیری میزان پیشرفت در جهت دستیابی به اهداف عینی هر طرح یا برنامه است. پایش شامل سنجش درجه انطباق (پیشرفت یا عقب افتادگی) روند اجرای برنامه با طرح پیاده‌سازی اولیه است. (به عنوان مثال، سهم واحدهای مسکونی بادوام یا اجاره ای از کل واحدهای جدیدالاحداث)

در پایش یک طرح یا برنامه اهداف زیر دنبال می‌شوند:

- پاسخگویی درباره میزان اجرای فعالیتها بر اساس برنامه از قبل تعیین شده (گزارش عملکرد)
- بهبود روند اجرا و پیاده‌سازی برنامه ها (کیفیت خدمات)
- ارزیابی سریع و پاسخ مناسب در راستای ایجاد تغییرات لازم در برنامه (به هنگام بودن تصمیم گیری)
- جمع‌آوری داده‌های لازم و ایجاد بانک اطلاعاتی معتبر برای ارزشیابی برنامه (افزایش اعتبار گزارش‌ها)
- کمک به مدیران در اتخاذ تصمیمات مقطعی مناسب در مورد نحوه مدیریت منابع مالی و انسانی (برطرف کردن کمبودها)

پایش روند اجرا و پیاده‌سازی برنامه‌ای که قرار است ارزشیابی شود امکان تفسیر بهتر اطلاعات گردآوری شده را فراهم می‌سازد و کمک می‌کند تا خطا در ارزشیابی‌ها به حداقل برسد. ارزشیابی به معنی بررسی نظام مند مقطعی میزان اثربخشی و ارزش یک برنامه است. در ارزشیابی اثربخشی، کارآمدی، ارزش، اهمیت، تناسب، اثرنهایی و پایداری یک برنامه یا مداخله مورد مطالعه قرار می‌گیرد به این ترتیب طراحی سیستم پایش می‌تواند در تحقق اهداف بسیار موثر باشد.

## ب ۳- تعریف شاخص های ارزیابی

تعریف شاخص های ارزیابی ( لازمه پایش برنامه های اجرایی است) هرچند می‌تواند بعد از شکل گیری بسته سیاستی مورد نظر صورت گیرد ولی مناسب است به منظور جلوگیری از اعمال گرایش‌ها و سلائق مختلف که معمولاً با تغییر دولت‌ها به وجود می‌آید، همزمان با شکل گیری بسته سیاستی به صورت کمی و در صورت عدم امکان به صورت کیفی انجام شود.

در طرح جامع مسکن فقط برای برنامه های اجرایی محور تامین مسکن کم درآمدها شاخص ارزیابی کمی تعریف شده و سایر برنامه های اجرایی شاخص تعریف نشده است در صورتیکه این امکان مثلاً برای محور تنظیم بازار زمین در قالب کاهش شاخص متوسط مساحت اختصاص داده شده به یک واحد مسکونی که بیانگر استفاده بهینه از زمین است امکان پذیر بود.

## ب ۴- پیش بینی اثرات اجرایی احتمالی

اجرای برخی از برنامه ها و طرح های اجرایی دارای عواقب مثبت و منفی است که عدم وقوف مسئولین اجرایی از آنها ممکن به اجرای ناقص یا حتی عدم اجرا بیانجامد به طور مثال همزمانی اجرای طرح اعطای تسهیلات بانکی به واحدهای مسکونی کوچک و اعطای وام ودیعه مسکن در سال ۱۳۸۶ با افزایش قیمت ها و افزایش اجاره بها ی مسکن موجب شد این دو طرح در ابتدای اجرا متوقف و بعدا نیز به اجرا گذاشته نشوند.

## ب ۵- پیش بینی تغییرات اقتصاد کلان

بروز تحولات اقتصاد کلان که خارج از کنترل بخش مسکن و حتی فراتر از آن خارج از کنترل دولت باشد تحقق اهداف سیاستها و طرح های اجرایی را به لحاظ کمبود احتمالی در تامین منابع مالی با مشکلات جدی روبرو می سازد در این صورت پیش بینی سناریوها یا گزینه هایی از تغییرات اقتصادی طول دوره طرح جامع در حالت های خوشبینانه ، واقع بینانه و بدبینانه که همراه با میزان اثر گذاری آنها در تحقق اهداف باشد ضروری به نظر می رسد.

## ب ۶- مشخص نمودن مسئول اجرایی برنامه یا طرح اجرایی

در طرح جامع مسکن مسئولین اجرایی اغلب برنامه های اجرایی که بعضا بسیا زیاد هم هستند مشخص شده است ولی لازم به نظر می رسد که از این بین یک دستگاه یا سازمان می باید مجری اصلی و مابقی موظف به همکاری باشند. در برخی از برنامه های اجرایی مانند تدوین آئین نامه بیمه پس انداز و سرمایه گذاری در مسکن مشخص و از آن به عنوان متولی یاد شده است در مورد سایر برنامه ها نیز لازم به نظر می رسد.

## ۳-۴- ارزیابی مهمترین برنامه های اجرایی مسکن در طول ۸ ساله گذشته

مهمترین برنامه اجرایی بخش مسکن در طول ۸ سال گذشته برنامه مسکن مهر بوده است.

طرح مسکن مهر را باید به عنوان یکی از بزرگترین طرح های حمایتی اجتماعی در زمینه تامین مسکن گروههای کم درآمد بعد از انقلاب دانست.

سیاست گذاران و مدیران بخش مسکن کشور در این طرح سعی داشتند که با استفاده از ترکیبی از ابزارها از قبیل واگذاری زمین دولتی با شرایط آسان (با قیمت اندک و آن هم حق بهره برداری) و

همچنین پرداخت وام ها و اعتبارات با نرخ سود یارانه ای ، نسبت به تامین افراد و گروههای متقاضیان مسکن اقدام کنند.

به طور کلی این طرح سه مضمون محوری را در خود جای داده است :

- پرداخت غیرمستقیم یارانه زمین از طریق اعطای حق بهره برداری از اراضی دولتی به خانوارها.
- ارائه وام و اعتبارات مالی با نرخ سود ارزان قیمت
- تامین خدمات زیر بنایی و همچنین هزینه های آماده سازی زمین توسط اعتبارات بانکی و همچنین اعتبارات دولتی

البته باید توجه داشت که در بین سه مضمون گفته شده کمترین اهمیت چه در برنامه ها و چه در اجرا به امر تامین خدمات زیر بنایی و روبنایی داده شد.

براساس چنین سیاستی دولت با ایجاد یک خط اعتباری مستقل و تامین ۳۵۰ هزار میلیارد ریال اعتبارات با نرخ های بهره ۸ و ۴ درصد و همچنین واگذاری بیش از ۱۱ هزار هکتار زمین دولتی از سال ۱۳۸۶ و در قالب تبصره ۶ بودجه امور اجرایی این طرح را آغاز نمود. که البته این ارقام در طول زمان تغییر بسیاری پیدا کرد.

۳-۴-۱- نظام یارانه ها

همانطوریکه گفته شده طرح مسکن مهر را می توان به عنوان یک طرح حمایت اجتماعی و در واقع نمودی از سیاست اجتماعی تلقی کرد بنا براین برای ارزیابی کارآمدی آن باید اصول موضوعه ای را به عنوان ملاک ارزیابی در نظر گرفت. در این ارتباط مطالعات متعددی در ابعاد نظری و همچنین تجارب عملی صورت گرفته است این مطالعات همگی معیارها و اصولی را برای ارزیابی برنامه های حمایت اجتماعی ارائه میدهند که می توان آنها را به شرح زیر برشمرد:

- کارایی
- عدالت و برابری چه در ابعاد جغرافیایی و چه در ابعاد اجتماعی.
- شفافیت در هزینه ها و نحوه انتخاب دریافت کنندگان یارانه.
- اثربخشی
- مدیریت پذیری طرح و هزینه های مدیریتی آن
- انحرافات عملکردی بازار

منظور از کارایی کسب حداکثر ممکن محصول از میزان معینی نهاده است. به عبارت دیگر استفاده از منابع یارانه ای به گونه ای که منافع آن، در مقایسه با هزینه فرصت مناسب، برای دریافت کنندگان و جامعه در حداکثر باشد. در بحث کارائی موارد زیر باید مد نظر گیرد :

آیا در یک برنامه حمایتی میتوان منابع مالی از بخش خصوصی (چه انتفاعی و چه غیر انتفاعی) را جایگزین منابع دولتی کرد؟ این موردی است که به کارائی تولید مرتبط است

معیار دیگر کارائی انتقال است این معیار اثرات یارانه بر تولید و مصرف واقعی مسکن را اندازه گیری می کند در این ارتباط می بایستی چند مسئله مهم را در نظر گرفت:

تا چه حد یارانه های مسکن جایگزین سرمایه گذاری و مخارجی می گردند که دریافت کنندگان یارانه بدون یارانه ناگزیر از پرداخت آن هستند؟ اگر یارانه جایگزین منابع مالی بانکی و یا بخش خصوصی گردد، بدون اینکه رفتارها را عوض کند، حداقل برای بخش مسکن هیچ منفعتی ندارد این پدیده را می توان پرداخت برای هیچ نامید. این مسئله خصوصاً برای یارانه هایی مانند نرخ بهره و یارانه های مرتبط با برنامه های پس انداز برای مسکن بسیار مهم است.

- مسئله بعدی آن است که یارانه تا چه حد می تواند دیگر منابع مالی خانوار را آزاد کند؟

#### ۳-۴-۱-۱- برنامه های حمایتی

برنامه های حمایتی باید در راستای ایجاد برابری و عدالت در ابعاد اجتماعی و همچنین جغرافیایی حرکت کنند. یارانه ها می بایستی به گونه ای هدفمند طراحی شوند که فاصله بین طبقات اجتماعی مختلف را در کل کشور به حداقل کاهش دهند. همچنین وجود تفاوتها و شکافهای منطقه ای را می بایستی به عنوان یکی دیگر از معضلاتی دانست که سیاست گذاران سعی می کنند با پرداخت یارانه نسبت به حل آن اقدام کنند. در این ارتباط اجزاء مکانی و همچنین اجتماعی برنامه ها باید با نیاز موجود تطابق داشته باشد.

#### ۳-۴-۱-۲- شفافیت کامل

هر برنامه یارانه می بایستی با شفافیت کامل در همه ابعاد اطلاعاتی و مدیریتی همراه باشد. یکی از خصائص خوب یک برنامه یارانه ای این است که منافع و هزینه های آن به اطلاع عمومی رسیده باشد، چنین سیستمی از طراحی خوبی برخوردار است. بنابراین بسیار اهمیت دارد که هزینه های یارانه به صراحت تعریف شوند و ترجیحاً در بودجه های سالانه گزارش شوند. حتی اگر هزینه های یارانه را نتوان در بودجه نشان داد (مانند یارانه های مالی و ضمانت وام مسکن) دولت باید هزینه ها و مخاطرات یارانه را هر ساله محاسبه و اعلام کند. چنین محاسباتی باید درآمدهای مالیاتی بخشیده شده، هزینه وام های پرداخت نشده دولت و یا صندوق هائی خاص و همچنین اثر منفی آن بر اعتبار و بیمه آن صندوق ها، و برآوردی از ریسک های متفاوت همراه با ضمانت های دولتی را در برگیرد.

مثالی خوب از این هزینه ها، که اتفاقاً بزرگ و در عین حال ناپیدا است، اعطای وام به وسیله نهادهای بخش عمومی با نرخ ثابت و کمتر از نرخ بازار است. و یا یارانه های ضمنی است که تحت عنوان واگذاری زمین اعطا شده است

دیگر جزء شفافیت به فرآیند انتخاب کسانی که از یارانه ها منتفع می شوند بر می گردد. این انتخاب باید بر مبنای معیارها و اهداف مشخص و اعلام شده صورت بگیرد. بسیار مهم است که فرآیند انتخاب و دیگر مراحل اداری روشن باشد همچنین انتخاب پیمانکاران برای اجرای برنامه های حمایتی باید با شفافیت و عاری از رویه های فسادآمیز باشد

### ۳-۴-۱-۳- اشکال یارانه مسکن

تمامی اشکال یارانه مسکن، هریک به نوعی، با تغییر انگیزه ها بر عملکرد بازار تاثیر می گذارند. گاهی اوقات یارانه ها مشخصاً برای بهبود عملکرد بازار مسکن طراحی می گردند و گاهی اوقات برابری و یا اهداف دیگری در نظر دارند. در طراحی نظام یارانه مسکن باید به بازاری که در آن سیاست گذاری می شود توجه ویژه ای داشت حتی هنگامی که برابری مورد نظر است. این توجه در عمل به این مفهوم است که نظام یارانه ها تا حد ممکن باید به اصول زیر پایبند باشد:

- از اصول بازار مانند رقابت استفاده کند.
- در تخصیص منابع یارانه ای از مکانیسم های بازار مانند: مزایده و مناقصه استفاده کند نه اینکه سیستم های غیرشفاف دولتی را به کار بگیرد.
- در اجرای برنامه از فعالان خوشنام بازار و نهادهای غیردولتی استفاده کند و نه عوامل دولتی.
- برنامه های حمایتی نباید به گونه ای طراحی و اجرا گردند که موجب ایجاد انحراف چه در سطح اقتصاد کلان و چه در بخش مسکن گردند اگر اجرای برنامه حمایتی موجب تشدید رکود و یا تورم در سطح جامعه گردند آثار آن در سطح کلان می تواند موجبات وخامت بیشتر وضعیت گروههای هدف برای برنامه حمایتی گردند

### ۳-۴-۲- سابقه تاریخی

رتبه های تاریخی اجرای طرح مسکن مهر را باید در تحول سیاست گذاری زمین شهری جستجو کرد. بطور کلی سیاست زمین شهری در سالهای پس از انقلاب را می توان به سه مقطع مختلف تقسیم کرد:

سالهای دهه ۶۰، دوره زمانی ۱۳۷۰ الی ۱۳۸۴ و دوران ۱۳۸۴ به بعد.

در دهه اول پس از انقلاب تاکید اصلی سیاست زمین واگذاری گسترده زمین ارزان قیمت به صورت ملکی به متقاضیان بود. بدیهی بود که این واگذاریها با پشتوانه قانونی و موادی از قانون زمین شهری صورت می گرفت که بر اساس قانون این مواد محدود به دوره زمانی خاصی بود از اوائل دهه ۱۳۷۰، با حاکم شدن رویکرد بازارگرا در مدیریت اقتصادی کشور، از یک طرف و اتمام دوره زمانی موادی از قانون زمین شهری از طرف دیگر نظام مدیریت زمین نیز به سمت حاکمیت بازار پیش رفت و بر آن اساس فروش زمین دولتی به قیمت بازار آزاد به عنوان سیاست محوری دولت در دستور کار قرار گرفت.



با بروز مسائل و مشکلات متعدد در بازار زمین و مسکن به تدریج از اوائل دهه ۱۳۸۰، اذهان سیاست‌گذاری به سمت تعدیل این سیاست برآمد که نتیجه آن در طرح جامع مسکن، پیشنهاد واگذاری حق بهره‌برداری از زمین برای ساخت مسکن گروه‌های کم درآمد به میزان ۵۰ هزار واحد مسکونی در سال در دو برنامه متمایز طرح جامع مسکن در سال ۱۳۸۴ بود.

این برنامه در سال ۱۳۸۶ دچار تحول عظیمی گردید و هدف‌گذاری برای ساخت ۱/۵ میلیون واحد مسکونی در قالب تبصره ۶ قانون بودجه برای ساخت مسکن در روی زمین‌های دولتی صورت گرفت و متعاقب آن کار ثبت نام و واگذاری زمین به افراد متقاضی آغاز گردید. از سال ۱۳۸۹ نیز بنا به دلایل مختلفی همچون نامناسب بودن انتقال از برخی واحدهای مسکن مهر دولتی، دولت برای سازندگان بر روی زمین‌های خصوصی اجازه استفاده از اعتبارات ارزان قیمت مسکن مهر را صادر کرد و متعاقب آن ردیفی تحت عنوان مسکن مهر خود مالکی نیز به جمع عملکرد حاصل از این طرح وارد شد.

### ۳-۴-۳- ساز و کارهای ساخت مسکن مهر

#### ۳-۴-۳-۱- قراردادهای تعاونی

متشکل از کارکنان سازمان‌ها و سایر متقاضیان همگن (از جمله دارای همگنی محلی و منطقه‌ای و ...) و نیز متقاضیان غیرمتشکل و پراکنده‌ای است که شامل دو دسته قبلی نمی‌شوند و برای ثبت نام و تعیین بلوک ساختمانی در قالب تعاونی‌های آزاد تشکل یافته‌اند. متقاضیان عضو تعاونی‌ها در طرح مسکن مهر، هزینه ثبت نام و خرید این واحدها را در سه مرحله به شرح زیر پرداخت می‌کنند.

- پیش‌پرداختی معادل ۵۰ تا ۸۰ میلیون ریال از زمان ثبت نام تا پیش از زمان تحویل واحدها.
- دریافت تسهیلات بانکی بین ۲۰۰ میلیون ریال (برای شیوه ساخت سنتی) تا ۲۵۰ میلیون ریال (برای شیوه ساخت صنعتی) که در اقساط چهار یا پنج مرحله‌ای براساس پیشرفت پروژه به پیمانکاران سازنده پرداخت می‌شود و متقاضیان اقساط آن را پس از تحویل واحدهای مسکونی خود در طول ۱۲ سال بازپرداخت می‌کنند. سود تسهیلات پرداختی بسته به این که خانوار، متقاضی واحد مسکونی در شهرهای کوچک، متوسط یا کلان شهرها باشد، بین ۴ تا ۹ درصد است. مابه‌التفاوت نرخ سود تسهیلات پرداختی با نرخ سود بانکی (۱۲٪) از محتل یارانه‌ی دولتی تامین می‌شود.
- مبلغی بین ۷۰ تا ۱۰۰ میلیون ریال هزینه‌های تکمیل و تجهیز (آسانسور، محوطه‌سازی، روشنایی، سیستم تهویه و ...) پس از تحویل واحدهای مسکونی توسط خریداران به تعاونی‌های متبوع پرداخت می‌شود.

#### ۳-۴-۳-۲- قراردادهای سه‌جانبه

در این شکل از قراردادهای ساخت، قرارداد سه‌جانبه‌ای میان دولت (وزارت مسکن و شهرسازی وقت)، بانک مسکن و انبوه‌سازان بسته شده که الزاماً متقاضی ثبت نام شده‌ای از قبل وجود ندارد.

تسهیلات ساخت واحدهای مسکونی با معرفی دولت توسط بانک به سازندگان پرداخت می شود و آنها خود باید به شناسائی متقاضیان جدید برای واحدهای ساخته شده یا در حال ساخت اقدام کنند و بقیه هزینه های ساخت توسط خریداران (همچون متقاضیان عضو تعاونی ها) پرداخت خواهد شد. ریزش متقاضیان عضو تعاونی ها و انصراف آنها از خرید موجب نا اطمینانی های زیاد این دسته از سازندگان شد که برای کاهش خطر سرمایه گذاری آنان دولت با تصویب مصوبه ای به آنان تضمین خرید داده است. بدین معنا که در صورت فقدان متقاضی برای این واحدهای مسکونی دولت خود این واحدها را از سازندگان خریداری خواهد کرد.

### ۳-۴-۳-۳-قراردادهای خود مالکین

این شکل از قراردادهای که از سال سوم اجرای طرح به دو شکل قبلی اضافه شد، پرداخت تسهیلات مسکن مهر به سازندگانی است که در شهرها دارای زمین و یا مالک واحدهای مسکونی کلنگی یا مستقر در بافت فرسوده هستند و پس از اخذ پروانه ساختمانی، بدون الزام به سپرده بانکی، از تسهیلات بانکی مسکن مهر برخوردار می شوند. کلیه هزینه های ساخت و نیز فروش این واحدها برعهده متقاضیان است. این نوع از واحدهای ساخته شده که معمولاً درون بافت های شهری قرار دارند از زیرساخت های شهری و مراکز خدمات رسانی موجود بهره می برند.

### ۳-۴-۳-۴-سایر قراردادها

علاوه بر سه شکل فوق، وزارت مسکن و شهرسازی وقت با عقد قراردادهائی با برخی از سازمان های نظامی و انتظامی، نسبت به تامین زمین و تسهیلات بانکی لازم برای ساخت مسکن مهر برای کارکنان آن اقدام نموده است که تحت عنوان سایر شناخته می شود. این قراردادها تا حد بسیار زیادی شبیه قراردادهای تعاونی است.

در مجموع از آنجا که ماهیت حقوقی و نظام ساخت و بهره برداری (و به تبع آن سطح و نوع تعهدات دولت نسبت به آنها) و نیز محل ساخت واحدهای خود مالکین (و به تبع آن میزان برخورداری از خدمات عمومی و اجتماعی مورد نیاز) با سه شکل دیگر واحدهای مسکن مهر کاملاً متفاوت است. بخش زیادی از تحلیل های این مطالعه بدون در نظر داشتن قراردادهای خود مالکین انجام می شود اما در هر صورت قراردادهای خود مالکین، حدود یک سوم واحدهای مسکن مهر را در بر می گیرد که قابل ملاحظه می باشد.

عملکرد کلی طرح مسکن مهر در جدول زیر آمده است، همانطوری که در این جدول مشاهده می گردد بیش از ۴۶ درصد از واحدهای طرح مسکن مهر در زمین های خصوصی و به صورت خود مالکی ساخته شده است.

به بيان ديگر دولت عملاً ناچار شده كه به دليل نامناسب بودن ساز و كار واگذاريها، و عدم استقبال متقاضيان از برخي زمينهاي واگذار شده كه ناشی از فقدان امكانات زيستی بوده عملاً برای بیش از ۹۰۰ هزار واحد مسكونی، تنها وام و اعتبارات ارزان قيمت تامين كند كه حاکی از ناکارآمدی نظام مدیریتی این طرح بوده است.

تاکنون بیش از ۳۵۰ هزار ميليارد ريال تسهیلات بانکی جهت آماده سازی زمین و همچنین ساخت مسكن اعطا شده است كه نرخ سود آنها در شهر تهران ۹ درصد در مراكز استانها ۷ درصد و در ساير نقاط شهری ۴ درصد می باشد، در کنار آن دولت سعی نموده كه با اختصاص بیش از ۱۲۰۰۰ ميليارد ريال اعتبارات نسبت به تامين تسهیلات زیربنایی برای واحدهای مسكن مهر اقدام كند. با فرض هزینه ساخت ۳,۵ ميليون ريال به ازاء هر مترمربع و مساحت متوسط ناخالص ۱۰۰ مترمربع به ازاء هر واحد میزان كل سرمایه گذاری برای ساخت واحدهای مسكن مهر معادل ۶۹۳ هزار ميليارد ريال برآورد خواهد شد، براین اساس به ازاء هر واحد مسكونی ۳۵۰ ميليون ريال خواهد بود.

جدول ۶۷- مشخصات کلی حجم ساخت و ساز در مسكن مهر - (هزار واحد)

جمع (بدون خود مالکین)	جمع (با خود مالکین)	سایر		خودمالکین		قراردادهای سه جانبه		تعاونی ها		شرح
		مقدار مطلق	سهم	مقدار مطلق	سهم	مقدار مطلق	سهم	مقدار مطلق	سهم	
۱۰۶۶	۱۹۸۰	۱۱۷	۶,۲	۹۱۴	۴۶	۴۸۷	۲۴,۵	۲۳,۳	۴۶۲	تعداد واحد دارای قرارداد ساخت
۱۰۶۶۵۶	۱۹۸۱۳۳	۱۱۷۰۶	-	۹۱۴۷۷	-	۴۸۶۹۱	-	-	۴۶۲۵۹	مساحت زیربنای در حال ساخت (هزارمتر مربع)
۱۷۲۰۳	۳۱۹۵۷	۱۸۸۸	۷,۵	۱۴۷۵۴	-	۷۸۵۴	-	-	۷۴۶۱	زمین تخصیص یافته (هكتار)
۴۱۵۹۶۷۸	۷۵۵۳۲۵۶	۴۵۶۵۶۱	-	۳۳۹۳۵۷۹	-	۱۸۹۸۹۸۴	-	-	۱۸۰۴۱۳۲	جمعیت قابل اسكان (هرواحد ۳,۹ نفر)
۷۹۹۹۳	۱۴۵۲۵۳	۸۷۸۰	-	۶۵۲۶۱	-	۳۶۵۱۸	-	-	۳۴۶۹۴	زیربنای مسكونی خالص (هزار مترمربع)

ماخذ: سازمان ملی زمین و مسکن

براساس مصوبات دولت برای ساخت واحدهای مسكن مهر، از ۲۰۰ تا ۲۵۰ ميليون ريال وام پرداخت خواهد كرد متوسط وام پرداختی به ازاء هر واحد مسكونی ۲۲۰ ميليون ريال خواهد بود با احتساب این رقم كل وام پرداختی به واحدهای مسكونی ۴۳۰ هزار ميليارد ريال خواهد بود و مابقی باید از طریق

آورده متقاضیان تامین گردد. به این ترتیب هر متقاضی باید حداقل ۱۲۰ میلیون ریال آورده برای تکمیل فضای داخلی واحد مسکونی داشته باشد که این رقم با احتساب هزینه مربوط به محوطه سازی به ۱۶۰ میلیون ریال افزایش خواهد یافت.

### ۳-۴-۴- ارزیابی تاثیرات مثبت و منفی طرح مسکن مهر:

برای ارزیابی تاثیرات طرح می توان موارد ارزیابی را به صورت سوالات مشخص مطرح کرد.

تاثیرات جانبی اجرای طرح در عرصه اقتصاد کلان چیست؟

اولین مطلب را می توان از دیدگاه اقتصاد کلان مطرح کرد و آن تاثیر اجرای مسکن مهر بر نقدینگی و پایه پولی است.

بدین منظور آمار وام های پرداختی مسکن مهر در طول سالیان مختلف و مقایسه آن با کل سرمایه گذاری مسکن شهری در جدول زیر آمده است برای مقایسه تاثیرات بالقوه بر نقدینگی بر اساس مصوبات دولت می توان فرض کرد که کل وام و اعتبارات طرح مسکن مهر از خط اعتباری بانک مرکزی تامین خواهد شد که این امر به معنای افزایش پایه پولی کشور است براین اساس میتوان تاثیر اجرای این طرح بر پایه پولی، نقدینگی و نرخ تورم را محاسبه کرد.

حجم کل افزایش نقدینگی ناشی از مسکن مهر را میتوان براساس نسبت نقدینگی به پایه پولی (که به آن ضریب فزاینده پولی گفته می شود)، مورد سنجش قرار داد. حاصل این تاثیر از ضرب ضریب فزاینده پولی در حجم کل اعتبارات مسکن مهر به دست می آید به عنوان مثال در سال ۱۳۸۸، پرداخت ۱۲۲۴ میلیارد تومان اعتبارات مسکن مهر موجب افزایش نقدینگی به میزان ۵۱۹۱ میلیارد تومان شده است. در این سال میزان کل افزایش نقدینگی ۱۵۴۸۳ میلیارد تومان بوده است، به این ترتیب ۳۱ درصد از افزایش نقدینگی کشور مربوط به طرح مسکن مهر بوده است. در مجموع در طی دوره ۱۳۸۷ الی ۱۳۹۱ حجم پایه پولی کشور ۵۳۵۰۲ میلیارد تومان افزایش یافته است. همچنین حجم کل نقدینگی که حاصل ضرب پایه پولی در سرعت گردش پول است ۲۲۵۳۴۷ میلیارد ریال افزایش یافته است به این ترتیب حجم پایه پولی در سال ۱۳۹۱ نسبت به سال ۱۳۸۸ به میزان ۸۸ درصد رشد یافته است. این رشد برای حجم نقدینگی به ۹۵ درصد می رسد. محاسبات نشان از آن دارد در صورت تامین اعتبارات فوق از منابع بانک مرکزی تاثیر اجرای این طرح در افزایش پایه پولی (با توجه به پرداخت اعتباری بالغ بر ۳۳۶۲۲ میلیارد تومان) به ۶۲ درصد و همچنین تاثیر آن در افزایش نقدینگی هم به همین مقدار بوده است به عبارت بهتر اعتبارات مسکن مهر موجب شده که در فاصله سالهای مورد بررسی حجم کل نقدینگی در سال ۱۳۹۰ به میزان ۶۲ درصد نسبت به سال ۱۳۸۷ افزایش یابد.

بطور معمول در محاسبات و مطالعات اقتصادی گفته می شود که یک درصد رشد نقدینگی، میزان تورم را در کوتاه مدت و میان مدت به میزان ۴ درصد افزایش خواهد داد. بر اساس آمارهای بانک مرکزی شاخص قیمت مصرف کننده از ۱۸۳ (به قیمت سال پایه ۱۳۸۳) در سال ۱۳۸۷ به ۵۸۰ در سال ۱۳۹۱ رسیده است. به عبارت دیگر سطح عمومی قیمتتها در طی این دوره ۲۱۶ درصد رشد یافته است بر اساس ارقام به دست آمده می توان گفت که اگر طرح مسکن مهر در سطح جامعه به صورت فعلی تامین مالی نمی شد حجم نقدینگی به جای ۴۶۰ هزار میلیارد تومان در سال ۱۳۹۱ به ۳۲۶ هزار میلیارد تومان کاهش می یافت. در این حالت با توجه به ضریب ۴ درصد تاثیر نقدینگی در تورم میان مدت تامین مالی مالی مسکن مهر موجب افزایش نرخ تورم به میزان حدود ۲۵ درصد شده است.

محاسبات فوق نشانگر عدول از یک اصل اساسی در طراحی نظام مناسب یارانه ها در بخش مسکن است و آن هم این نکته است که اجرای سیاست حمایتی و پرداخت یارانه نباید موجب اختلال در فرآیندهای موجود اقتصادی گردد. در شرایط اجرای این طرح به گونه ای بوده که اجرای آن عملاً موجبات کاهش قدرت خرید آحاد افراد جامعه و منجمله دریافت کنندگان واحد های مسکن مهر را فراهم کرده است. این فرآیند تورمی تاثیر خود را در تغییر قیمت در بخش مسکن نیز برجای گذاشته است متأسفانه به نظر می رسد که ترکیب این عامل و سایر عوامل اقتصادی موجب شده که فشار نرخ تورم بیشتر بر گروه های کم درآمد متمرکز گردد بر اساس آمار گیری که مرکز آمار ایران از شاخص قیمت کالاها و خدمات مصرفی خانوار برحسب دهک های هزینه ای انجام داده است، نرخ تورم برای دهک اول یعنی کم درآمدترین افراد از عدد پایه ۱۰۰ در سال ۱۳۸۱ به عدد ۳۰۵ در سال ۱۳۸۹ رسیده است در صورتی که این شاخص برای دهک دهم یعنی پردرآمدترین گروه از عدد ۱۰۰ به ۲۵۲ افزایش یافته است. نکته جالبتر اینکه شاخص قیمت مسکن برای دهک اول و دوم درآمدی از عدد ۱۰۰ به عدد ۳۲۰ در سال ۱۳۸۹ رسیده است در صورتی که این شاخص برای دهک دهم از عدد ۱۰۰ در سال ۱۳۸۱ به عدد ۲۶۰ رسیده است به این ترتیب شواهد حاکی از آن است که مسکن مهر علیرغم نیت حمایتی خود به دلیل شیوه تامین مالی خود دچار نقض غرض شده و عملاً وضعیت مسکن گروه های کم درآمد بدتر شده است.

## جدول ۶۸- روند تغییرات متغیرهای مربوط به نقدینگی و تاثیر بالقوه اعتبارات مسکن

## مهر در افزایش نقدینگی

سال	پایه پولی (میلیارد ریال)	کل نقدینگی (میلیارد ریال)	وام و اعتبار مسکن مهر (میلیارد ریال)	حجم کل افزایش نقدینگی جامعه (میلیارد ریال)
۱۳۸۸	۶۰۱۶۹۷	۲۳۵۵۸۸۹	۱۲۲۴۰	۱۵۴۸۳۳
۱۳۸۹	۷۵۸۷۱۶	۲۹۴۸۸۷۴	۴۸۷۹۰	۵۹۲۹۸۵
۱۳۹۰	۹۲۵۷۴۷	۳۵۷۱۰۷۲	۱۳۳۵۸۰	۶۲۲۱۹۷
۱۳۹۱	۱۱۳۶۷۱۷	۴۶۰۹۳۵۹	۱۴۱۶۱۰	۱۰۳۸۲۸۷

اما سوال بعدی این است که آیا سرمایه گذاری دولت در طرح مسکن مهر موجبات تحریک سرمایه گذاری بخش خصوصی را فراهم کرده و یا به عکس، سرمایه گذاری این طرح اثرات رانشی بر کل سرمایه گذاری بخش خصوصی داشته است. بدین منظور کل آمار سرمایه گذاری بخش خصوصی در بخش مسکن شهری و وام و اعتبارات مسکن مهر به صورت مقایسه ای در جدول زیر آمده است. با کسر وام و اعتبارات مسکن مهر از کل سرمایه گذاری میزان خالص سرمایه گذاری بخش خصوصی به دست می آید مقایسه این ارقام با ارقام سرمایه گذاری بخش خصوصی و محاسبه رشد سرمایه گذاری به قیمت ثابت به صورت ضمنی حکایت از آن دارد که با شروع طرح مسکن مهر بخشی از سرمایه های بخش خصوصی از بازار مسکن خارج و به سمت بازارهای دیگر سرازیر شده است به این ترتیب ملاحظه می گردد که در طرح مسکن مهر، سرمایه گذاری بخش دولتی جایگزین، سرمایه گذاری بخش خصوصی شده است. سرمایه گذاری خاص بخش خصوصی بدون تزریق اعتبارات مسکن مهر در حداکثر خود به ۱۷ درصد رسیده که بسیار پایین تر از ارقام رونق مربوط به سالیان و دهه های قبل است.

جدول ۶۹- روند سرمایه گذاری در بخش مسکن و طرح مسکن

سال	کل سرمایه گذاری (میلیارد ریال)	وام و اعتبارات مسکن مهر (میلیارد ریال)	سرمایه گذاری وام و اعتبارات بدون مسکن مهر	نرخ تورم	رشد به قیمت ثابت ۱۳۷۹
۱۳۸۶	۱۸۱۹۰۴	-	۱۸۱۹۰۴	۱۸,۴	۳۶,۶
۱۳۸۷	۲۸۵۹۲۵	-	۲۸۵۹۲۵	۲۵,۴	۲۵
۱۳۸۸	۲۷۰۲۲۷	۱۲۲۴۰	۲۵۷۹۸۷	۱۰,۸	-۱۵
۱۳۸۹	۲۹۷۶۷۰	۴۸۷۹۰	۲۴۸۸۸۰	۱۲,۴	-۲
۱۳۹۰	۳۷۰۶۴۶	۱۳۳۵۸۰	۲۳۷۰۶۶	۲۱,۵	۲,۵
۱۳۹۱	۵۶۶۰۷۸	۱۴۱۶۱۰	۴۲۴۴۶۸	۳۰,۵	۱۷

در مجموع از زاویه سیاست گذاری کلان اقتصادی ملاحظه می گردد که دو انحراف عمده در اجرای این طرح به چشم می خورد:

۱. تشدید رشد نقدینگی و تورم و در نتیجه

۲. جایگزینی منابع دولتی به جای منابع خصوصی.

هدفمند بودن یارانه ها و تعلق یارانه های پرداختی به گروههای هدف یکی از اصول ثابت هر برنامه بهینه ای است به منظور بررسی این امر لازم است مشخص گردد که خانوارهای بهره مند از طرح مسکن در کدامیک از گروههای درآمدی قرار گرفته اند. بدین منظور برآوردی از میزان هزینه سالیانه خانوارهای شهری در سال ۱۳۸۸ به عمل آمده است. براساس این ارقام با استفاده از متوسط نرخ پس انداز خانوارها در دهک های مختلف درآمدی و همچنین متوسط سابقه کار افراد شاغل در خانوار میزان نقدینگی و یا به عبارت بهتر پس انداز هریک از گروههای مختلف درآمدی برای خرید مسکن به دست آمده است بر اساس نتایج آمارگیری هزینه درآمد خانوار، متوسط سابقه کار افراد شاغل در کشور ۱۰ سال بوده است. نرخ پس انداز در هریک از گروههای درآمدی از مطالعات تفصیلی طرح جامع مسکن اخذ شده و در جدول زیر آمده است.

محاسبات انجام شده در سطر آخر جدول فوق الذکر بیانگر میزان توان مالی خانوارها و یا توان نقدی آنها برای ورود به بازار مسکن و منجمله بازار مسکن مهر است. براین اساس در صورتی که آورده مورد نیاز برای طرح مسکن مهر بیشتر از پس انداز خانوار باشد، خانوار قادر نخواهد بود، آورده مورد نیاز

طرح مسکن مهر را فراهم کند و در نتیجه جزء گروههای هدف مسکن مهر محسوب نخواهد شد، حال باتوجه به اینکه هزینه تمام شده طرح مسکن مهر ۳۵۰ میلیون ریال خواهد بود که ۲۲۰ میلیون ریال آن از طریق وام تامین می گردد. میزان حداقل آورده مورد نیاز برای ورود به جرگه بهره مندان از این طرح ۱۳۰ میلیون ریال است. البته در صورت اضافه نمودن ارقام مربوط به محوطه سازی و .. این رقم به ۱۶۰ میلیون ریال افزایش میابد

بر اساس محاسبات و برآوردهای ارائه شده در جدول گفته شده، میزان توان مالی خانوارهای سه دهک فقیر درآمدی کمتر از این مقدار است. به همین دلیل می توان گفت که گروههای بهره مند از این طرح کلاً افراد و خانوارهای با درآمدی بالاتر از دهک چهارم درآمدی خواهند بود و گروههای فقیر جامعه به دلیل ضعف مالی عملاً فاقد توان بهره مندی از مزایای این طرح خواهند بود و حداکثر در صورت ورود به این طرح، سعی خواهند کرد که با فروش مسکن مهر دریافتی، نسبت به کسب درآمد اقدام کنند و عملاً معضل مسکن این افراد کماکان به قوت خود باقی می ماند. باید توجه داشت که براساس مطالعات طرح جامع مسکن، چهاردهک اول درآمدی عمدتاً افرادی هستند که با معضل مسکن و شرایط نامناسب امکان مواجه هستند و خارج شدن این افراد از رده گروههای هدف این طرح را می توان نشانی از ناکارآمدی این طرح دانست.

جدول ۷۰- برآورد میزان نقدینگی خانوارهای شهری جهت خرید مسکن در سال ۱۳۸۸  
میلیون ریال - درصد

دهک	اول	دوم	سوم	چهارم	پنجم	ششم	هفتم	هشتم	نهم	دهم	متوسط
درآمد سالیانه	۴۱	۶۳	۷۵	۸۷	۱۰۰	۱۱۵	۱۳۵	۱۵۷	۱۹۲	۳۰۲	۱۲۹
نسبت پس انداز به درآمد (درصد)	۱	۳/۹	۶/۸	۱۲/۳	۱۴/۵	۱۹/۳	۲۴/۸	۳۰/۹	۳۷/۶	۴۴	۲۰
کل پس انداز خانوار	۲	۲۵	۵۵	۱۰۰	۱۶۹	۲۷۸	۴۴۴	۶۸۳	۱۱۶۴	۳۴۵۶	۳۲۴

محور بعدی ارزیابی برآورد هزینه های دولت از طریق پرداخت یارانه مستقیم و غیر مستقیم در زمینه مسکن و میزان اثربخشی این یارانه است، یک سیاست مناسب اقتصادی باید بتواند با پرداخت حداقل هزینه، حداکثر رفاه اجتماعی را برای افراد آن جامعه فراهم کنند.



برای بررسی این کار باید حجم هزینه های دولت که به صورت مستقیم و یا به صورت ضمنی ارائه می شود برآورد گردد. برآورد کلی هزینه های دولت در جدول زیر آمده است. بطور کلی هزینه های دولت را می توان شامل موارد زیر دانست.

- هزینه ساخت فضاهای خدماتی
- هزینه ساخت فضاهای سبز
- هزینه ساخت معابر
- یارانه ضمنی زمین
- یارانه کمک بهره.
- برای محاسبه این هزینه ها موارد زیر در نظر گرفته شده است.
- مساحت مورد نیاز فضاهای جانبی از سرانه های متوسط مصوب شورای عالی معماری و شهرسازی اخذ شده است.
- ارزش زمین واگذاری معادل هر مترمربع یک میلیون ریال در نظر گرفته شده است.
- هزینه ساخت فضاهای خدماتی ۳ میلیون ریال ، هزینه ساخت فضاهای سبز ۲۰۰ هزار ریال و هزینه ساخت معابر ۶۰۰ هزار ریال به ازاء هر مترمربع در نظر گرفته شده است.
- هزینه یارانه تسهیلات بانکی، ۴ درصد برای خود مالکین و ۸ درصد برای سایر در نظر گرفته شده است.

براساس فروض فوق هزینه های دولت برای اجرای این طرح بیش از ۵۳۰ هزار میلیارد ریال برآورد می گردد، با احتساب ۱۹۸۰ هزار واحد مسکونی، هزینه دولت به ازاء هر خانوار، حدود ۲۷۰ میلیون ریال خواهد بود. میزان این هزینه برای واحدهای غیر خود مالکی به ۴۹۰ میلیون ریال افزایش می یابد. در صورت اضافه نمودن رقم ۳۵۰ میلیون ریال هزینه ساخت هر واحد، قیمت تمام شده ساخت هر واحد مسکن مهر برای اقتصاد کلی به قیمت‌های سال ۱۳۹۱ معادل ۸۴۰ میلیون ریال بوده است

ملاحظه می گردد که در شرایطی که خانوارهای کم درآمد (۴ دهک پایین) در وضعیت بسیار نامناسبی از نظر درآمدی و همچنین مسکن بسر می برند. دولت برای اقشار متوسط به بالا هزینه های هنگفتی را تقبل کرده است.

مقایسه این ارقام با هزینه یارانه های مسکن در دوره های قبل از اجرای این طرح می تواند نمایی بهتر از کارآمدی این طرح را بدست دهد، و مطالعاتی که تحت عنوان ارزیابی نظام یارانه های مسکن ایران در چارچوب مطالعات مشترک بانک جهانی و وزارت مسکن در سال ۱۳۸۷ انجام شده ، میزان کل یارانه های مسکن در طول ۱۴ سال منتهی به ۱۳۸۵، معادل ۱۴۰ هزار میلیارد ریال بوده است. با تبدیل رقم فوق به قیمت های سال ۱۳۹۰ این رقم به ۸۵۰ میلیارد ریال افزایش می یابد. به این ترتیب مشاهده

می گردد که یارانه طرح مسکن مهر بیش از ۶۰ درصد کل یارانه های مسکن در طی ۱۴ سال بوده است در صورتی که متاسفانه وضعیت کلی شاخص های مسکن از سال ۱۳۸۴ به بعد ، بهبود ملموسی را تجربه نکرده است.

جدول ۷۱- برآورد هزینه های دولت برای ساخت مسکن مهر- میلیارد ریال

کل	سایر	خود مالکین	هزینه های ساخت
۲۵۱۱۴۹	۲۵۱۱۴۹	-	هزینه ساخت فضاهای خدماتی
۶۶۵۶	۶۶۵۶	-	هزینه ساخت فضاهای سبز
۲۵۸۰۴	۲۵۸۰۴	-	هزینه ساخت معابر
۱۷۲۰۰۰	۱۷۲۰۰۰	-	یارانه ضمنی زمین
۱۰۰۴۵۹	۷۷۳۳۶	۲۳۱۲۳	یارانه کمک بهره
۵۵۶۰۶۸	۵۳۲۹۴۵	۲۳۱۲۳	جمع کل

الگوی توزیع جغرافیایی طرح مسکن مهر نیز الگویی نبوده که منطبق با نیازهای مناطق باشد به عنوان مثال سهمیه مسکن مهر در بسیاری از استانها معادل با کل نیاز (چه کم درآمد و چه پردرآمد) آن استان تعیین گردیده بود سهمیه بندی مسکن مهر در سطح استان به برآوردهای کارشناسی که در مطالعات متعدد انجام شده همگی گواهی بر عدم اعمال نظرات کارشناسی و در نتیجه در نظر گرفتن عدالت جغرافیایی است

مقیاس بزرگ پروژه مسکن مهر را باید جز دیگر عواملی دانست که کارآمدی آن را با علامت سوال روبرو کرده است در حالتی که کل بخش مسکن سالیانه تا ۶۰۰ هزار واحد مسکونی تولید داشت آغاز به یکباره ساخت ۲ میلیون واحد مسکونی به صورت طبیعی موجبات عدم کارآمدی نظام مدیریتی را چه در ابعاد سایت های عملیاتی و چه در بعد مدیریت کلان پروژه فراهم می آورد و متاسفانه پروژه مسکن مهر نیز دچار همین مسئله گردیده است.

#### وجوه مثبت

در کنار ناکارآمدی های این طرح مزایای زیادی را نیز به همراه داشته است که می توان آن را به

شرح زیر برشمرد:

- افزایش میزان دسترسی حدود ۲ میلیون خانوار به مسکن.

- افزایش و یا نگه داشت سرمایه گذاری در مسکن در شرایط حاکمیت رکود در بازار.
- تسریع رشد اقتصادی و ایجاد فرصت‌های شغلی مستقیم و غیرمستقیم.
- تلاش در جهت کاهش هزینه های ساخت.
- توسعه روشهای نوین ساخت مسکن مانند صنعتی سازی

### ۳-۴-۵- جمع بندی

در مجموع مطالب گفته شده می توان اینگونه نتیجه گرفت که طرح مسکن مهر را باید به عنوان یکی از بزرگترین گامهای دولت در سالهای پس از انقلاب تلقی کرد با این وجود اجرای نامناسب و برنامه ریزی غیر علمی آن باعث شده که اجرای طرح نتواند فوایدی را که می توانست برای بخش مسکن و اقتصاد ملی به بار آورد ایجاد کند، به عنوان نمونه ای از این ناکارآمدیها می توان به اثر این طرح بر ایجاد تورم عمومی در جامع و در نتیجه کاهش قدرت خرید آحاد جامعه و منجمله گروه های کم درآمد در بازار مسکن از یک سو و پرداخت یارانه های هنگفت از سوی دیگر به حدود ۲ میلیون خانوار اشاره کرد.

شاید همین تناقضات موجب شده ۴ سال پس از شروع عملیات ساخت مسکن مهر، بازاری ثانویه در بخش خرید و فروش مسکن تحت عنوان بازار مسکن مهر ایجاد گردد که خود نوعی نقض غرض و ناکارآمدی مضاعف است. در هر صورت باید گفت که طرح مسکن مهر با مدیریت مناسب و طراحی سازو کار بهتر می توانست نتایج بسیار ارزنده ای به بار آورد که متاسفانه اینگونه نشد

### ۴- تدوین سناریو های پایه ای برای جهت گیری اقتصادی کشور

بیش بینی وضعیت متغیرهای اقتصاد کلان برای اقتصاد ایران در شرایط فعلی دشوار است. از یک سو، تحریم های بین المللی که درآمدهای ارزی کشور را به شدت تحت تأثیر قرار داده اند اثر عمده ای بر اقتصاد ایران دارند، و از سوی دیگر، شرایط داخلی اقتصاد ایران هم در یک دوره گذار به سرمی برد که با پیامدهای جدی سیاست گذاری های اقتصادی از جمله هدفمندسازی یارانه ها درگیر است.

تحریم های جهانی وضع شده بر اقتصاد ایران باعث شده تا درآمدهای ارزی - نفتی کشور به شدت کاهش یابد و همین امر باعث کمبود منابع دولتی برای تأمین مالی پروژه های تولیدی و عمرانی شده است. اقتصاد ایران براساس آمار و اطلاعات موجود در دو سال ۱۳۹۱ و ۱۳۹۲ با رشد اقتصادی منفی دست به گریبان بوده و شرایط رکودی سختی را تجربه می کند. این رکود در اقتصاد ایران دارای ویژگی های خاصی است که از جمله مهمترین آنها می توان به مسئله پارادوکسیکال ازدیاد نقدینگی در سطح اقتصاد و کمبود نقدینگی در سطح بنگاه های تولیدی اشاره کرد.

نقدینگی در اقتصاد ایران از اواسط سال ۱۳۹۰ به شدت و به سرعت از بخش مولد فاصله گرفته و روانه نامولدترین بخش‌های اقتصادی یعنی بازار سکه و ارز خارجی شده است. نرخ ارز در این بازه زمانی دو ساله تقریباً سه برابر شده و ارزش پولی ملی به همین میزان کاسته شده است. به نظر نمی‌رسد نقدینگی در اقتصاد ایران به آسانی و با تداوم وضعیت فعلی به سمت بخش‌های مولد حرکت کند مگر این‌که چشم‌انداز سرمایه‌گذاری مثبت و ثبات نسبی به بازار ارز برگردد.

در کنار رکود نسبتاً شدید حاکم بر اقتصاد ایران در دو سال گذشته، تورم نسبتاً بالای دو سال گذشته نیز مشکلی است که بر اقتصاد ایران سایه افکنده است. تورم در کنار رکود شرایط رکودتورمی را دامن زده که منجر به دشواری سیاست‌گذاری و پیش‌بینی در اقتصاد ایران می‌شود. وقتی اقتصاد گرفتار چند مشکل عمده در بخش‌های مختلف می‌شود سناریوسازی در عرصه اقتصاد کلان بسیار دشوار خواهد شد چراکه تمامی بخش‌ها از مشکلات ایجاد شده رنج می‌برند.

هر سناریویی که برای اقتصاد ایران ساخته می‌شود باید از جمیع جهات به موضوع بپردازد. اول، شرایط تحریم‌های بین‌المللی را در نظر بگیرد. دوم به وضعیت رکود و تورم در اقتصاد ایران توجه کند. سوم، آثار و پیامدهای سیاست‌گذاری‌های داخلی و نحوه تداوم آنها را مد نظر قرار دهد. چهارم، به متغیر بسیار مهم نقدینگی توجه خاصی داشته باشد. پنجم، بازارهای ارز و سکه را و ثبات نسبی آنها را مورد توجه قرار دهد.

#### ۴-۱-۱- دشواری سناریوسازی برای اقتصادی ایران

اقتصاد ایران در شرایط رکود تورمی دارای چند ویژگی است که باید برای هرگونه سناریوسازی در خصوص آینده آن مورد توجه قرار گیرند.

#### ۴-۱-۱-۱- برهم خوردن نظام یکسان نرخ ارز

نرخ ارز در اقتصاد ایران طرف یک و سال نیم حدود ۳ برابر شده و ارزش ریال به همان میزان کاهش یافته است که نشان از کاهش قدرت خرید افراد برای کالای وارداتی دارد.

#### ۴-۱-۱-۲- شکل‌گیری بازارهای ارز موازی

#### ۴-۱-۱-۳- افزایش‌های جهشی در نرخ ارز در بازه‌های زمانی کوتاه‌مدت

#### ۴-۱-۱-۴- وجود تحریم‌های اقتصاد تشدیدکننده رکود

۴-۱-۱-۵- اجرای سیاست‌های اصلاحات اقتصادی مثلاً فاز اول هدفمندسازی یارانه‌ها که قیمت حامل‌های انرژی را به شدت تحت تأثیر قرارداد.

#### ۴-۱-۱-۶- پیشنهاد اصلاح مجدد قیمت‌های انرژی متناسب با نرخ ارز جدید

این سیاست نیز در کوتاه مدت اثرات مهمی بر اقتصاد ایران و متغیرهای مهمی مثل انتظارات تورمی خواهد گذاشت. تجربه پیشین در خصوص اصلاح قیمت‌های انرژی درس‌های مهمی به اقتصاددانان و سیاست‌گذاران ایران داده که باید برای انجام دوباره این کار آنها را مد نظر قرار دهند.

#### ۴-۱-۷- تغییر ماهیت رکود اقتصادی از رکود سمت عرضه به رکود سمت تقاضا

رکود اقتصاد ایران در دو سال اخیر بیشتر به دلیل کمبود نقدینگی در بنگاه‌های تولیدی تشدید شده بود و به نظر می‌رسید با رفع این مشکل رکود فعلی تاحدی جبران شود. اما در حال حاضر به نظر می‌رسد رکود در اقتصاد ایران در حال تغییر ماهیت است و از سمت عرضه به رکود سمت تقاضا تبدیل می‌شود. رکود سمت تقاضا مشکلات بیشتری برای اقتصاد ایجاد می‌کند و رفع آن نیز بسیار دشوارتر است.

#### ۴-۱-۸- درحالی که رکود ناشی از تحریم است، تورم ربط چندانی با تحریم ندارد.

به نظر می‌رسد در اقتصاد ایران تحریم‌ها بیشتر مانع ورود مواد اولیه به اقتصاد ایران شده‌اند و سبب بروز رکود در اقتصاد شده‌اند. اما تورم بیشتر زاییده نقدینگی داخلی و سوءمدیریت اقتصاد کلان بوده است.

#### ۴-۱-۹- داغ شدن بازار دارایی‌های ضدمولد مثل ارز

افزایش‌های جهشی در نرخ ارز رونقی به بازارهای ارز به عنوان ضدمولدترین دارایی جایگزین بخش مولد داده است که انگیزه چندانی برای سرمایه‌گذاری سرمایه‌گذاران در بخش مولد اقتصاد باقی نگذاشته است.

#### ۴-۲- تحریم‌های اقتصادی اقتصاد ایران

این عامل که شاید یکی از مهمترین عوامل موثر بر وضعیت فعلی اقتصاد ایران است هرگونه سناریوسازی برای اقتصاد ایران را نیز قویاً تحت تأثیر قرار می‌دهد. این که تحریم‌ها ظرف چه مدت و چگونه برداشته شوند بر هرگونه سناریوسازی در اقتصاد ایران اثرگذار است و محقق باید بتواند پیش-بینی درستی از وضعیت این متغیر داشته باشد که البته کار آسانی نیست.

#### عوامل موثر بر رشد اقتصادی ایران در آینده عبارتند از:

- سرمایه: رشد سرمایه‌گذاری از عوامل تعیین‌کننده رشد تولیدات اقتصادی و به ویژه صنعتی است و با نتایج نظریه انباشت که بر نقش سرمایه‌گذاری‌های فیزیکی و انسانی در رشد اقتصادی تأکید دارد، سازگار است. باید توجه داشت که انباشت سرمایه‌های فیزیکی و انسانی، شرط لازم رشد است، ولی شرط کافی نیست. به نظر نمی‌رسد که اقتصاد ایران در بازه زمانی کوتاه مدت در آینده بتواند تغییرات زیادی در میزان انباشت سرمایه ایجاد کند مگر آنکه بتواند درآمدهای حاصل از نفت را در قالب صندوق توسعه ملی صرف بخش‌های مولد اقتصاد کند.

- متغيرهايي كه از طريق تأثير بر رشد بهره‌وري، بازدهي سرمايه‌هاي فزيكي و انساني را در يك فرآيند يادگيري افزايش مي‌دهند. رشد كارآفريني و نوآوري در اين زمينه داراي نقش تعيين‌كننده‌اي هستند و يادگيري براي به‌كارگيري فناوري به طور كارا نيازمنند توسعه مجموعه‌اي از مهارت‌ها، سازماندهي جديد فعاليت‌هاي صنعتي و شناخت بازارها است. از همه مهمتر در اين حوزه امكان بروز استعدادهاي فردي و ايجاد زمينه براي فرايند نوآوري و خلاقيت است. مقررات‌زدائي از حوزه كسب و كار سبب آسان شدن راه‌اندازي كسب و كارهاي كارآفرينانه خواهد بود. در اين حوزه اقتصاد ايران مي‌تواند عملکرد نسبتاً خوبي داشته باشد و به سرعت و البته با توافق جمعي بخش زيادي از مقررات دست و پاگير را كنار بگذارد.

- محيط باثبات اقتصاد كلان: هدف اصلي سياست‌هاي اقتصاد كلان، ايجاد ثبات در متغيرهاي كلان اقتصادي، مانند سطح توليد، اشتغال و سطح عمومي قيمت‌ها، براي دستيابي به وضعيت اشتغال كامل، از طريق کاهش انحراف متغيرها از مقادير تعادلي است. رشد اقتصادي توليد ناخالص داخلي در ايران ظرف پنج سال گذشته داراي نوسانات زيادي بوده و در دو سال گذشته هم منفي بوده است كه با ميزان تعادلي پيش‌بيني شده فاصله زيادي دارد. اين امر بدين معناست كه اقتصاد ايران در چند سال گذشته با سياست گذاري‌هاي درست و هدفمند هدايت نشده است و براي همين بازگشت به مسير تعادلي آسان نخواهد بود.

- چارچوب نهادي رشد و توسعه اقتصادي. چارچوب نهادي امكان تجهيز و انباشت منابع و همچنين ارتقاء بهره‌وري آن را فراهم مي‌سازد. نظارت مستمر بر اين چارچوب نهادي با توجه به شرايط محيطي اقتصاد بين‌الملل از يكسو، و مرحله توسعه‌يافتگي و چالش‌هاي ساختاري اقتصاد كشور از سوي ديگر، از جمله وظايف مهم دولت و حاكميت است كه نه تنها الزامات رشد و توسعه اقتصادي را فراهم مي‌سازد بلكه در اثربخشي سياست‌ها نيز تعيين‌كننده است. نهادها در اين بحث مجموعه‌اي از قواعد رفتاري رسمي و غيررسمي است كه به عنوان محدوديت در تعامل بين افراد و گروه‌هاي جامعه عمل مي‌كند. تحقيقات اقتصادي و اقتصاد سياسي نشان مي‌دهد كه تفاوت در نهادها چون ترتيبات و تنظيمات دولتي و حاكميتي و همچنين سازمان‌هاي رسمي و غيررسمي جامعه مدني، در نتايج سياست‌ها نقش مهمي ايفا مي‌كند. تغيير شرايط نهادي اقتصاد كار ساده‌اي نيست و بنابراين انتظار نمي‌رود كه در اين حوزه اقتصاد ايران دچار دگرگوني اقتصادي شود.

به نظر مي‌رسد كه تحولات رخ داده در ماههاي اخير زمينه را براي افزايش رشد اقتصادي و صعودي شدن شاخص‌هاي عملکردي اقتصاد فراهم ساخته است

در همین ارتباط بانک جهانی جدیداً گزارشی از وضعیت اقتصاد ایران در سایت خود منتشر کرده است که در ارتباط با آینده اقتصاد ایران به موارد مهمی اشاره کرده، برخی از این موارد به شرح زیر است:

- دولت با هدف معکوس کردن روند نزولی اقتصاد، اقداماتی را اعلام کرده است که عبارتند از: دادن استقلال بیشتر به بانک مرکزی، اصلاح نظام مالیاتی، ثبات بخشیدن به بازار ارز، احیای سازمان مدیریت و برنامه ریزی که مسوول تدوین بودجه و برنامه های ۵ ساله توسعه کشور است، و جذب سرمایه گذاران به میادین نفتی و گازی .
- در عین حال گردش سریع اقتصاد ایران به سمت رشد قابل توجه دور از دسترس به نظر می رسد زیرا شاخص های مختلف بر وضعیت وخیم اقتصاد ایران دلالت دارند. اقتصاد ایران برای دومین سال متوالی کوچک شده و پس از رشد منفی ۳ درصدی در سال ۲۰۱۲ در سال ۲۰۱۳ نیز رشد منفی ۲٫۱ درصدی داشته است. چشم انداز رشد برای سال ۲۰۱۴ نیز ضعیف است. صادرات نفت ایران نصف شده است و سیستم مالی این کشور محدود شده است (تا حدودی به دلیل تحریم ها). اقتصاد ایران از تورم بالا رنج می برد. داده های رسمی مرکز آمار ایران نشان می دهد تورم در پایان دسامبر به ۳۵ درصد رسیده و انتظار می رود این رقم تا پایان سال مالی باقی بماند. قیمت مواد غذایی و املاک رشد قابل ملاحظه ای داشته است .
- نرخ بیکاری همچنان دو رقمی است و در ماه اکتبر به ۱۲٫۲ درصد و بیکاری جوانان به ۲۶ درصد رسیده است. نرخ بیکاری زنان در برخی شهرها بجز پایتخت ۵۰ درصد گزارش شده است. متوسط نرخ رسمی بیکاری زنان در تهران ۲۱٫۶ درصد اعلام شده است. کسری مالی دولت در سال ۲۰۱۳ به ۵٫۲ درصد تولید ناخالص داخلی رسیده است. این رقم در سال ۲۰۱۲ بالغ بر ۴٫۷ درصد بوده است. به عنوان نکته ای مثبت باید گفت رهیافت میانه دولت به سمت امور خارجی و داخلی انتظارات بازار را افزایش داده و نوسانات در بازار ارز ایران را کاهش داده است. ریال ایران که از مارس ۲۰۱۲ بالغ بر ۸۰ درصد ارزش خود را از دست داده بود در دسامبر تقویت شد و بخشی از ارزش خود را پس گرفت .
- ضعف ساختاری که به قبل از تنش هسته ای برمی گردد همچنان مانع رشد اقتصادی در ایران است. از این جمله عبارتند از: سوء مدیریت درآمدهای نفتی و فقدان تنوع اقتصادی، وجود شرکت های متعدد دولتی و شبه دولتی که مانع توسعه بخش خصوصی می شوند، نرخ بالا و مزمن بیکاری به ویژه در میان زنان، و جمعیت فزاینده مردمی که زیر خط فقر زندگی می کنند .
- در حالی که تلاش هایی برای تنوع بخشیدن به اقتصاد ایران انجام گرفته و تولیدات بخش های غیر نفتی شامل پتروشیمی افزایش یافته، اقتصاد ایران همچنان وابستگی زیادی به نفت دارد. در سال

۲۰۱۲ نفت حدود ۳۰ درصد تولید ناخالص داخلی و ۸۰ درصدی صادرات و ۷۰ درصد درآمدهای دولت ایران را تشکیل می داد.

- وابستگی پایدار ایران به نفت به همراه نوسان شدید قیمت نفت و تحریم های وضع شده علیه این کشور اقتصاد ایران را بی ثبات کرده است. رشد واقعی تولید ناخالص داخلی ایران طی دهه های گذشته نوسان زیادی داشته و این امر به ویژه از زمان تشدید تحریم ها در سال ۲۰۱۲ مشهود بوده است.

- بخش خصوصی ایران بخشی حاشیه ای بوده است. رشد قابل توجه بخش های دولتی و شبه دولتی که دارای امتیازات انحصاری در عرصه های اقتصادی و سیاسی برخوردارند فضای کمی برای رشد بخش خصوصی باقی گذاشته است. ایران از نظر سهولت تجارت در میان ۱۸۳ کشور رتبه بسیار پایین یعنی ۱۴۷ را بدست آورده است. یکی از موانع رشد بخش خصوصی مشکلات دسترسی به اعتبارات و ارز خارجی است که عمدتاً به بخش های دولتی و شبه دولتی اختصاص می یابد. به علاوه قوانین و مقررات مربوط به حمایت از سرمایه گذاران شفاف نیست و در برخی موارد توانایی سرمایه گذاران را برای افزایش سرمایه محدود می کند. محیط سرمایه گذاری در ایران برای سرمایه گذاران خارجی جذاب نیست. ایران در منطقه پایین ترین نسبت سرمایه گذاری به تولید ناخالص داخلی را دارد (یک درصد).

- بیکاری مزمن یکی از مشکلات مهم کشور است. آمار رسمی این رقم را در سال ۲۰۱۲ بالغ بر ۱۲,۳ درصد اعلام کرده اند که شاید رقم واقعی بیش از این باشد. شکاف بین بیکاری مرد و زن نیز افزایش یافته است. بیکاری ۲۱,۶ درصدی زنان دو برابر مردان است. بیکاری جوانان نیز ۲۶ درصد در سال ۲۰۱۳ بوده که این رقم برای زنان جوان ۴۲,۷ درصد گزارش شده است. عوامل ایجاد بیکاری مزمن عبارتند از رشد بالای ورود نیروی کار جدید به بازار (به طور متوسط ۳,۵ درصد) که ناشی از رشد جمعیت و ورود زنان به بازار کار و تغییر تخصص کارگران به سمت کارهای تخصصی بوده است. افراد تحصیل کرده به طور فزاینده ای به دنبال ورود به بدنه نظام اداری و دولتی هستند به این علت که بخش خصوصی کوچک است و به دلیل محدودیت های موجود نتوانسته است به خوبی رشد کند.

- پیش بینی می شود اقتصاد ایران در سال ۲۰۱۴ وضعیت بهتری نسبت به سال قبل داشته باشد و رشد اقتصادی ایران در این سال افزایش و بیکاری و تورم کاهش یابد.

- این نهاد بین المللی برآورد خود از میزان رشد اقتصادی ایران در سال ۲۰۱۳ را نیز اصلاح کرده و از رشد منفی ۲,۱ درصدی اقتصاد ایران در این سال خبر داده است. بانک جهانی در گزارشی که در ماه دی منتشر کرده بود رشد منفی ۱,۵ درصدی را برای اقتصاد ایران در این سال اعلام کرده بود.



- نرخ بیکاری ایران نیز که در سال ۲۰۱۳ بالغ بر ۱۵,۳ درصد بوده است در سال جاری میلادی به ۱۵ درصد کاهش خواهد یافت.
  - پیش بینی می گردد نرخ تورم ایران در سال ۲۰۱۴ به شدت کاهش یابد و به ۲۲,۵ درصد برسد. اما به جز بانک جهانی صندوق بین المللی پول نیز برای آینده اقتصاد کشور تصویر کرده است که در صفحات ذیل خلاصه ای از آینده نگری های این نهاد ارائه خواهد شد
- سناریو اول

هر سناریو پیش بینی اقتصادی مبتنی بر چند فرض بنیادی است. در این بخش نیز به منظور سناریوسازی در هر سناریو چند فرض صورت می گیرد تا بتوان اقدام به پیش بینی کرد.

۱- تداوم شرایط فعلی در عرصه اقتصاد کلان

۲- تداوم شرایط فعلی در عرصه اقتصاد بین الملل

۳- تداوم روند فعلی در بازارهای نفت

۴- تداوم روند نسبتاً باثبات کوتاه مدت فعلی در بازار ارز

براساس فروض فوق که البته در بیشتر پیش بینی های انجام شده در سازمان های بین المللی از جمله صندوق بین المللی پول مد نظر بوده اند می توان اقدام به پیش بینی های زیر برای اقتصاد ایران کرد.

تولید ناخالص داخلی ایران که در دو سال ۱۳۹۱ و ۱۳۹۲ تجربه رشد منفی را از سر گذرانده است، در سال ۱۳۹۳ می تواند رشد اقتصادی ۱,۳ درصدی مثبت را تجربه خواهد کرد.

بر اساس گزارش صندوق بین المللی پول، تولید ناخالص داخلی ایران که در سال ۲۰۱۱ میلادی به قیمت ثابت ۵۵۲ هزار میلیارد ریال بوده است، در سال ۲۰۱۷ میلادی یعنی ۱۳۹۶ هجری شمسی به ۶۰۵ هزار میلیارد ریال افزایش خواهد یافت. این در حالی است که نرخ رشد اقتصادی ایران در سال ۲۰۱۷ میلادی ۱,۹ درصد پیش بینی شده است و البته روند نرخ رشد اقتصادی ایران از سال ۲۰۱۳ تا سال ۲۰۱۷ میلادی افزایشی پیش بینی شده است.

تولید ناخالص داخلی ایران که در سال ۱۳۹۱ برابر با ۵۵۲ هزار میلیارد ریال بوده در سال بعد به ۵۵۷ هزار میلیارد ریال خواهد رسید.

صندوق بین المللی پول ارزش تولید ناخالص داخلی ایران به قیمت های جاری و بر حسب دلار را در سال ۲۰۱۱ میلادی ۴۸۲ میلیارد دلار اعلام کرده و پیش بینی شده که این رقم در سال ۲۰۱۷ میلادی به ۶۶۷ میلیارد دلار برسد. یکی از دلایل رشد اندک ارزش دلاری تولید ناخالص داخلی ایران به قیمت های جاری طی این مدت کاهش ارزش پول و افزایش نرخ برابری دلار در برابر ریال عنوان می شود. صندوق بین المللی پول شاخص تولید ناخالص داخلی را که در سال ۲۰۱۱ میلادی ۹۸۷ بوده است، برای سال ۲۰۱۷ میلادی ۲۰۹۲ پیش بینی کرده است.

درآمد سرانه ایران از رقم ۶۳۰۰ دلار در سال ۱۳۹۲ به حدود ۶۶۰۰ دلار در سال بعد افزایش خواهد یافت که به همین ترتیب درآمد خانوار نیز افزایش خواهد یافت.

بنابر نظر صندوق بین‌المللی پول جمعیت بیش از ۷۵ میلیونی ایران در سال ۲۰۱۱ به مرز ۸۳ میلیون نفر در سال ۲۰۱۷ میلادی افزایش خواهد یافت. بر این اساس، سرانه تولید ناخالص داخلی ایران به قیمت‌های ثابت از ۷۲۸ هزار تومان در سال ۲۰۱۱ میلادی به ۷۳۰ هزار تومان در سال ۲۰۱۷ و بر اساس

قیمت‌های جاری نیز از ۷ میلیون و ۱۹۴ هزار تومان در سال ۲۰۱۱ میلادی به ۱۵ میلیون و ۲۷۷ هزار تومان خواهد رسید. سرانه تولید ناخالص داخلی بر حسب دلار هم در سال ۲۰۱۷ میلادی ۸۰۴۵ دلار پیش بینی شده است. این در حالی است که این رقم در سال ۲۰۱۱ میلادی ۶۳۵۹ دلار اعلام شده بود.

یکی از معیارهای مقایسه‌ای اقتصادهای دنیا شاخص PPP یا همان قدرت برابری خرید است که صندوق بین‌المللی پول تولید ناخالص داخلی ایران را بر اساس این شاخص با نرخ بین‌المللی دلار و شاخص قدرت برابری خرید در سال ۲۰۱۱ میلادی ۹۹۰ میلیارد دلار اعلام شد که پیش بینی می‌شود این رقم در سال ۲۰۱۷ میلادی ۱۱۹۱ میلیارد دلار برسد. سرانه تولید ناخالص داخلی ایران نیز بر اساس شاخص قدرت برابری خرید در سال ۲۰۱۱ میلادی ۱۳ هزار و ۵۳ دلار و در سال ۲۰۱۷ میلادی ۱۴ هزار و ۳۶۲ دلار برآورد شده است.

صندوق بین‌المللی پول در این گزارش پیش‌بینی کرد که سهم اقتصاد ایران از تولید ناخالص داخلی دنیا طی ۶ سال آینده با کاهش همراه شود و نسبت تولید ناخالص داخلی ایران به تولید ناخالص داخلی دنیا از ۱,۲۵۵ درصد در سال ۲۰۱۱ میلادی به ۱,۱ درصد در سال ۲۰۱۷ میلادی کاهش یابد. این گزارش همچنین به بیان شاخص مهم دیگری از اقتصاد ایران پرداخت و آن نرخ تبدیل PPP یا همان برابری نرخ بین‌المللی دلار با ریال ایران است. بر اساس گزارش صندوق بین‌المللی پول این نرخ در سال ۲۰۱۱ میلادی ۵۵۱۱ ریال بوده است که در سال جاری میلادی به ۶۳۱۶ ریال رسیده است. این نرخ در واقع ارزش واقعی دلار در ایران از نگاه صندوق بین‌المللی پول است. در این گزارش پیش‌بینی شده است که نرخ واقعی هر دلار در ایران تا سال ۲۰۱۷ میلادی به ۱۰ هزار و ۶۳۷ ریال برسد. براساس نظر صندوق، سهم کل سرمایه‌گذاری در ایران از تولید ناخالص داخلی که در سال ۲۰۱۱ میلادی بیش از ۴۳ درصد بوده است، تا سال ۲۰۱۷ میلادی به حدود ۳۴ درصد کاهش خواهد یافت و سهم پس‌انداز ناخالص ملی نیز از ۵۳ درصد تولید ناخالص داخلی در سال ۲۰۱۱ میلادی به ۳۶ درصد در سال ۲۰۱۷ تنزل خواهد کرد.

صندوق بين المللى پول كه ارزش دلارى واردات نفت ايران را صفر اعلام مى كند، در خصوص آمار ارزش صادرات نفت ايران معتقد است، در آمد نفتى کشور ما در سال ۲۰۱۱ ميلادى ۱۱۲ ميليارد دلار بوده است كه اين رقم در سال ۲۰۱۷ ميلادى به ۶۳ ميليارد دلار کاهش خواهد يافت. اين پيش بينى عجيب در حالى است كه صندوق بين المللى پول قيمت نفت را در سالهاى آتى افزايشى پيش بينى کرده است، بنابراین به نظر مى رسد بر آورد صندوق از کاهش درآمد نفت ايران به دليل پيش بينى اين صندوق از کاهش توليد و صادرات نفت ايران طى سالهاى آينده باشد.

نقدينگى در اقتصاد ايران رشد حدود ۳۵ درصدى را تجربه کرده و از ۵۵۰ هزار ميليارد تومان به بيش از ۷۴۰ هزار ميليارد تومان خواهد رسيد.

در خصوص پيش بينى تورم بايد به اين نکته اشاره کرد كه نرخ تورم به شدت تحت تأثير حجم نقدينگى در اقتصاد ايران و نوسانان نرخ ارز است. اگر حجم نقدينگى به روند افزايشى خود همانند سالهاى گذشته در سال بعد نيز ادامه دهد انتظار مى رود كه:

- نرخ تورم در اقتصاد ايران در سال بعد حول و حوش ۴۰ درصد باشد.

شاخص تورم در گزارش صندوق بين المللى پول در سال ۲۰۱۱ ميلادى ۲۷۶ و در سال ۲۰۱۷ ميلادى نيز ۷۲۰ بر آورد شده است كه رشد قابل توجهى را نشان مى دهد. اين در حالى است كه بنا بر اعلام صندوق بين المللى پول نرخ تورم ۲۱,۳ درصدى ايران در سال ۲۰۱۱ ميلادى به ۱۵,۵ درصد در سال ۲۰۱۷ ميلادى افزايش خواهد يافت. نکته اينكه نرخ تورم در واقع با محاسبه ميزان شرد شاخص تورم بدست مى آيد. بدین ترتيب افزايش شاخص به معنى افزايش نرخ تورم نيست بلکه رشد شاخص تورم را نشان مى دهد. بر اساس اين گزارش، شاخص تورم در پايان سال ۲۰۱۱ ميلادى ۳۱۱ و در پايان سال ۲۰۱۷ ميلادى نيز ۷۷۸ بيش بينى شده است، ضمن اينكه نرخ تورم در ماه پايانى سال ۲۰۱۱ ميلادى ۱۹,۶ درصد و در ماه پايانى سال ۲۰۱۷ ميلادى ۱۵,۷ درصد بر آورد شده است.

سناريو دوم

فروض سناريو دوم عبارتند از:

۱- کاهش تحريمهاى بين المللى به نصف ظرف يك سال

۲- ثبات در پايه پولى و كنترل رشد نقدينگى به ميزان مطلوب

۳- كنترل نرخ تورم

۴- ثبات در بازار ارز

در اين سناريو كه خوش بينانه است مى توان وضعيت بهترى را براى متغيرهاى اقتصاد كلان پيش-

بينى کرد:

- توليد ناخالص داخلي ايران رشد معادلي ۲,۵ تا ۳,۵ درصد را در ۳ سال آتي تجربه كند.
- رشد نقدينگي برابر با ۲۵ درصد است كه در اين صورت رقم نقدينگي به ۶۸۷ هزار ميليارد تومان خواهد رسيد.
- تورم در اين سناريو بين ۳۰ تا ۳۵ درصد خواهد بود.
- در آمد سرانه به رقم ۶۹۰۰ دلار خواهد رسيد.
- مهار سفته‌بازي در بازار ملك: بانك مركزي بايد بتواند نرخ ارز را به دامنه محدودی كه بازده نگهداري آن از نرخ تورم بالاتر نباشد، هدايت كند تا سرمايه‌گذاران ماييل نشوند در بازار ارز و طلا وارد شوند و آنها را به‌عنوان سرمايه‌گذاري جهت انتقال پس‌اندازهاي خود انتخاب كنند.

#### ۵-بررسی عملکرد تسهیلات بانکی اعطایی به بخش مسکن و سهم آن در بازار مسکن

بررسی عملکرد سیستم بانکی در اعطای تسهیلات بانکی به بخش مسکن همواره یکی از چالش‌های پیش روی کارشناسان و مدیران بخش مسکن بوده است، ارائه آمار میزان کل تسهیلات بانکی اعطایی به صورت مانده تسهیلات، در کنار هم پوشانی آمار تسهیلات بانکی در مراحل مشارکت مدنی (ساخت) و فروش اقساطی (فروش سهم الشرکه بانك) كه توسط بانك مركزي اعلام می شود از عمده ترین این چالش‌ها محسوب می شوند

آمار عملکرد تسهیلات پرداختی بانك مسكن به عنوان تنها بانك تخصصی در این بخش از شفافیت بیشتری نسبت به سایر بانكها برخوردار است به این ترتیب كه علاوه بر ارائه آمارهای مربوط به مانده تسهیلات اعطایی، تعداد و مبلغ وام‌های پرداختی را نیز اعلام می نماید در حالیکه سایر بانكهای دولتی و بانك‌های خصوصی كه در چند سال اخیر حضور بسیار بیشتری در بازار مسكن یافته اند صرفاً به ارائه مانده تسهیلات اعطایی اکتفا می كنند كه برای در دست داشتن وامهای پرداختی در هر سال قابل استفاده نیست. ولی قابل ذكر است كه هم پوشانی آمار تسهیلات بانکی در مراحل مشاركت مدنی و فروش اقساطی كماكان در آمار و اطلاعات بانك مسكن مشاهده می شود.

در گزارش حاضر سعی شده حتی المقدور با بهره‌گیری از آمار واطلاعات موجود و نظرات کارشناسی نسبت به رفع اشکالات موجود اقدام و ضمن برآورد هرچه دقیق تر کل تسهیلات بانکی اعطایی به تفکیک بانكها و به تفکیک ساخت (مشارکت مدنی) و خرید (فروش اقساطی)، سهم تسهیلات اعطایی برای ساخت مسکن از کل سرمايه‌گذاري در بخش مسکن و همچنین سهم کل تسهیلات (جمع خرید و ساخت) از نقدينگي موجود در بخش طی ده سال اخیر به دست آید

## ۵-۱- کل تسهیلات اعطایی سیستم بانکی (وام های رهنی)

وام های رهنی یکی از اجزای اصلی بازار تامین مالی مسکن کشور به شمار می‌روند. لذا نظام مالی موجود شامل بانک‌ها و موسسات پولی و اعتباری که مبادرت به اعطای وام های رهنی می‌نمایند، نقش بسیار مهمی در تأمین مالی بخش مسکن ایفا می‌کنند. این بانک‌ها و موسسات پولی در هر دو بخش عرضه و تقاضای مسکن فعال هستند و از آنجا که بخش مسکن به واسطه وثیقه قابل اعتماد و ارزشمندی که دارند، جذابیت خاصی برای نهادهای پولی دارند.

بانک‌ها و موسسات اعتباری موجود را می‌توان در یک تقسیم بندی کلی به سه گروه شامل بانک مسکن، سایر بانک‌های دولتی و بانک‌های خصوصی تقسیم نمود این تفکیک می‌تواند به شناخت راهکارهای لازم برای رفع یکی از معضلات دیرینه نظام تامین مالی مسکن مبنی بر عدم شفافیت بازار تامین مالی در هر یک از بخش های عرضه و تقاضای مسکن، کمک نماید. به همین منظور وضع موجود بازار تامین مالی به تفکیک گروه های یاد شده مورد بررسی قرار می‌گیرد.

## ۵-۱-۱- تسهیلات اعطایی بانک مسکن

بانک مسکن در قالب عقود مختلف به بخش‌های اقتصادی تسهیلات می‌پردازد که سهم عمده آن به بخش مسکن تعلق می‌گیرد. تسهیلات اعطایی این بانک به بخش مسکن در قالب عقد مشارکت مدنی برای ساخت، در قالب عقود فروش اقساطی و اجاره به شرط تملیک برای خرید و در چارچوب عقد جعاله برای تعمیر مسکن پرداخته می‌شوند.

تسهیلات ساخت مسکن در چارچوب عقد مشارکت مدنی و در دو حالت پرداخت می‌شود:

در حالت اول تسهیلات صرفاً به اشخاص حقیقی دارای سپرده و در حالت دوم به اشخاص حقوقی و اقشار ویژه، بدون الزام به سپرده‌گذاری و برای ساخت مجتمع‌های مسکونی و نیز در پاسخ به الزامات قانونی پرداخت می‌شود.

تسهیلات خرید بانک مسکن علی‌الاصول به صورت عام به همه اقشار جامعه تعلق می‌گیرد. این تسهیلات با استفاده از منابع صندوق پس‌انداز مسکن و در قالب عقد فروش اقساطی اعطا می‌شوند. فروش سهم‌الشرکه حاصل از مشارکت مدنی بانک به کارکنان دولت، اعضاء هیئت علمی دانشگاه و اقشار ویژه عقد اجاره به شرط تملیک (در حالت‌های با سپرده و بدون سپرده) به همه اقشار برای خرید مسکن، مطب و دفتر کار نیز از جمله انواع دیگر تسهیلات خرید محسوب می‌شوند.

داده‌های مربوط به تسهیلات اعطایی توسط این بانک در گزارشات سالانه بانک مرکزی به‌طور کلی و بدون تفکیک برحسب ساخت، خرید و تعمیرات و همین‌طور نوع وام منتشر می‌شود. مانده تسهیلات اعطایی این بانک نیز به همین صورت منتشر می‌شود. محققان توانستند داده‌های مربوط به تسهیلات ساخت و خرید و تعمیرات مسکن را تا سال‌های ۱۳۸۳ به‌دست بیاورند و بعد از آن با توجه به نظر

کارشناسان حوزه تسهیلات مسکن و همین‌طور براساس مطالعات انجام شده اقدام به تفکیک کل تسهیلات بخش مسکن برای حوزه‌های خرید و ساخت و تعمیرات کرده‌اند.

براساس گزارش بانک مرکزی، «توزیع تسهیلات بانک مسکن نشان می‌دهد که تسهیلات این بانک در دو بخش عقود مشارکت مدنی و تسهیلات خرید پرداخت می‌شوند. تسهیلات عقد فروش اقساطی بانک مسکن در قالب دو بخش تسهیلات خرید و تسهیلات سهم شرکت بانک محاسبه می‌شوند. تسهیلات سهم شرکت بانک در اصل همان انتقال تسهیلات اعطایی مشارکت مدنی در پایان ساخت مسکن از سازندگان به خریداران مسکن در قالب عقد فروش اقساطی است.» این توضیح نشان می‌دهد که در واقع بخشی از تسهیلات ساخت که توسط بانک مسکن پرداخت می‌شوند مجدداً در قالب تسهیلات خرید نیز محاسبه شده و رقم کل تسهیلات اعطایی بخش مسکن برای ساخت و خرید مسکن، دوبار رقم مذکور را در خود دارد. برای این منظور رقم مذکور برای سالهای مختلف محاسبه و در محاسبات کل تسهیلات اعطایی بخش مسکن لحاظ شده است.

#### ۵-۱-۲- تسهیلات اعطایی بانک‌های خصوصی

بانک‌های خصوصی از اواسط دهه ۱۳۸۰ مشابه بانک مسکن تسهیلات، ساخت، خرید و تعمیر مسکن اعطا می‌کنند. از آنجا که در حال حاضر اطلاعات دقیقی در خصوص میزان تسهیلات بخش مسکن و تعداد آنها وجود ندارد. و تنها منبع اطلاعاتی موجود صرفاً به گزارش عملکرد نظام بانکی کشور که مؤسسه عالی بانکداری ایران منتشر می‌کند باز می‌گردد برای برآورد مقدار تسهیلات اعطایی بانک‌های خصوصی از نظرات کارشناسی و شرایط و ضوابط ارائه تسهیلات و استفاده از بعضی فروض، که در زیر توضیح داده می‌شوند استفاده شده است.

فروض مورد نظر در تخمین تسهیلات از ارقام مانده تسهیلات:

با توجه به نبود اطلاعات با جزئیاتی که مورد نیاز است، نسبت‌های مورد نیاز پس از مشورت با کارشناسان بانک‌های مختلف بر اساس اطلاعات موجود تعیین و مورد استفاده قرار گرفته است. به هر تقدیر در صورت وجود اطلاعات دقیق‌تر امکان تکمیل اطلاعات وجود دارد.

در بانک‌های خصوصی ۹۵ درصد از مانده تسهیلات اعطایی در بخش ساختمان و مسکن مربوط به بخش مسکن (ساخت، خرید و تعمیر) و ۵ درصد مربوط به بخش ساختمان است.

سهم مانده تسهیلات بانک‌های خصوصی برای ساخت مسکن (در قالب مشارکت مدنی یا سایر عقود) معادل ۶۰ درصد کل مانده تسهیلات اعطایی بخش مسکن است.

سهم مانده تسهیلات بانک‌های خصوصی برای خرید مسکن (در قالب فروش اقساطی، اجاره به شرط تملیک یا سایر عقود) معادل ۳۷٪ کل مانده تسهیلات اعطایی بخش مسکن است.

سه‌م مانده تسهیلات بانک‌های خصوصی برای تعمیر مسکن (در قالب جعاله) معادل ۳ درصد کل مانده‌ی تسهیلات اعطایی بخش مسکن است.

وام‌های ساخت طی ۲ سال و در هر سال ۵۰ درصد وام بازپرداخت می‌شوند.  
وام‌های خرید طی ۱۰ سال و در هر سال ۲۰ درصد وام بازپرداخت می‌شود.  
وام‌های تعمیر طی ۳ سال و در هر سال ۳۳/۳ درصد وام بازپرداخت می‌شود.

### ۵-۱-۳- تسهیلات اعطایی سایر بانک‌های دولتی

تسهیلات بانکی پرداختی توسط سایر بانک‌های دولتی برابر است با، تفاضل رقم کل تسهیلات بخش مسکن از حاصل جمع تسهیلات اعطایی بانک مسکن و بانک‌های خصوصی به عبارت دیگر برابر است با:  
(تسهیلات بانک مسکن + تسهیلات بانک‌های خصوصی) - تسهیلات کلیه بانکها = تسهیلات سایر بانکها

روش برآورد به این صورت است که برای هر سال، مانده بدون سود تسهیلات اعطایی بانک مسکن و بانک‌های خصوصی در بخش مسکن از کل مانده بدون سود تسهیلات اعطایی سیستم بانکی کشور برای مسکن که در «ترازنامه و گزارش اقتصادی» بانک مرکزی ایران ارائه می‌شود، کسر می‌شود این تفاضل نشان دهنده مانده تسهیلات اعطایی سایر بانک‌های دولتی برای مسکن است. سپس، برای بدست آوردن مقدار تسهیلات اعطایی سایر بانک‌های دولتی و موسسات اعتباری برای ساخت، خرید و تعمیر مسکن، با توجه به نظر کارشناسان این بانک‌ها و شرایط و ضوابط تسهیلات اعطایی، از فروش زیر، استفاده شده است:

متوسط سه‌م مانده تسهیلات پرداختی سایر بانک‌های دولتی و موسسات اعتباری برای ساخت مسکن (در قالب عقد مشارکت مدنی) از کل مانده تسهیلات اعطایی برای مسکن در این بانک‌ها ۹۰ درصد است و بقیه در قالب عقد جعاله به تعمیر مسکن تعلق می‌گیرند که به طور یکنواخت و در طی ۳ سال (هر سال ۳۳ درصد از آن) بازپرداخت می‌شوند.

متوسط سه‌م مانده‌ی تسهیلات مشارکت مدنی که باید در زمان مقرر بازپرداخت شوند (و آن را مشارکت مدنی نوع ۱ می‌نامیم) از کل مانده تسهیلات اعطایی برای ساخت مسکن ۶۵ است. این نوع تسهیلات به طور یکنواخت و طی ۲ سال (هر سال ۵۰ درصد از آن) بازپرداخت می‌شوند.

<sup>۴</sup> شایان ذکر است که (۱) بانک مرکزی تنها از سال ۱۳۷۸ مانده بدون سود تسهیلات اعطایی سیستم بانکی را به تفکیک مسکن و ساختمان منتشر کرده است (توجه شود که طبق تعریف، منظور از ساختمان اموری چون راه‌سازی، سدسازی، اسکله‌سازی، کارخانه‌سازی و اصولاً ایجاد هر نوع سازه‌ی غیر مسکونی است). بنابراین، در سال‌های قبل از ۱۳۷۸، بدست‌آوردن مانده بدون سود تسهیلات اعطایی سیستم بانکی به بخش مسکن نیازمند برآورد و قضاوت است. (۲) در برخی از سال‌ها، سه‌م مانده بدون سود تسهیلات بانک مسکن از کل ارائه نشده است که در آن سال‌ها از روند ها و فرض‌های مناسب مبتنی بر آن استفاده شده است.

متوسط سهم مانده تسهیلات مشارکت مدنی که به فروش اقساطی تبدیل می‌شوند (که آن را مشارکت مدنی نوع ۲ می‌نامیم و عملاً با فروش سهم‌الشرکه بانک صرف خرید مسکن می‌شوند) از کل مانده تسهیلات اعطایی برای ساخت مسکن ۳۵ درصد است. این نوع تسهیلات به طور یکنواخت و طی ۱۵ سال (به‌طور مساوی در هر سال) بازپرداخت می‌شوند.

با توجه به مراتب فوق، آمار مربوط به کل تسهیلات اعطایی سیستم بانکی کشور به بخش مسکن در قالب جدول زیر ارائه شده است. همان‌طور که مشخص است تا ابتدای دهه ۱۳۸۰، تسهیلات اعطایی سیستم بانکی به بخش مسکن عمدتاً توسط بانک مسکن و سایر بانک‌های دولتی صورت می‌گرفته است. اما بعد از ۱۳۸۰، بانک‌های خصوصی به مرور زمان جای خود را در نظام بانکی کشور پیدا کرده و نقش عمده‌ای در اعطای تسهیلات بخش مسکن ایفا کرده‌اند.

داده‌های مربوط نشان می‌دهند که روند اصلی تسهیلات اعطایی به مسکن را بانک مسکن تعیین می‌کند و نمودار نشان می‌دهد که همخوانی یک به یکی میان روند تسهیلات اعطایی بانک مسکن و کل تسهیلات اعطایی شبکه بانکی به بخش مسکن وجود دارد.

کل تسهیلات اعطایی بخش مسکن از ۳۵۳۳ میلیارد ریال در ۱۳۷۰ به ۲۴۸۵۱۴ میلیارد ریال در ۱۳۹۱ رسیده است. به عبارت دیگر این رقم ظرف دوره زمانی مذکور بیش از ۷۰ برابر شده است.

طرح مسکن مهر بار مالی زیادی برای شبکه بانکی داشته است. رشد تسهیلات اعطایی به بخش مسکن از سال ۱۳۸۹ سرعت چشمگیری به خود گرفته و از ۹۰۱۱۰ به ۲۵۹۵۵۴ میلیارد ریال رسیده و به گونه‌ای با نوعی جهش همراه بوده است. نرخ رشد تسهیلات اعطایی شبکه بانکی به بخش مسکن در ۱۳۸۹ نسبت به سال قبل از آن ۱۸۸٪ رشد داشته است.

روند مذکور در تسهیلات اعطایی شبکه بانکی به بخش مسکن در سال ۱۳۹۰ نیز همانند سال ۱۳۸۹ حفظ شده است و تنها در سال ۱۳۹۱ اندکی از رشد آن کاسته شده است. نرخ رشد تسهیلات شبکه بانکی به بخش مسکن در سال ۱۳۹۱ نسبت به سال ۱۳۹۰ منفی ۱۳٪ بوده است.

عمده تسهیلات مسکن مهر در سال‌های ۱۳۸۹، ۱۳۹۰ و ۱۳۹۱ از طریق بانک مسکن و سایر بانک‌های دولتی داده شده است.



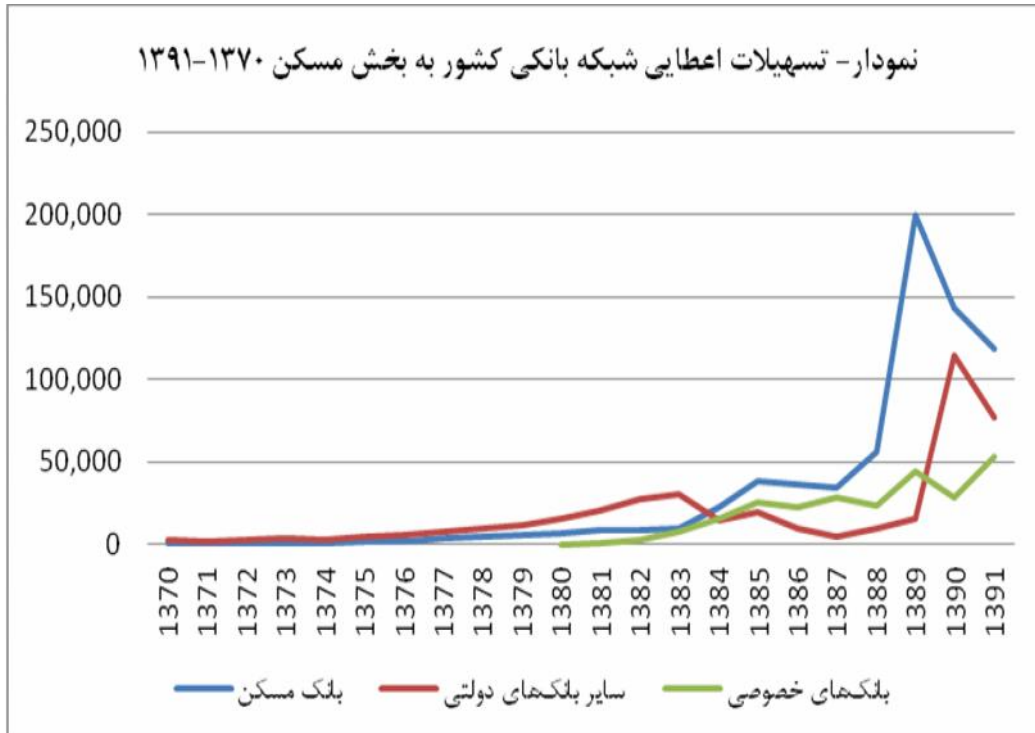
جدول ۷۲- كل تسهيلات اعطايي بانكها به بخش مسكن (مليارد ريال)

سال	بانك مسكن	ساير بانكهاي دولتي	بانكهاي خصوصي	كل
۱۳۷۰	۴۸۲	۳،۰۵۲		۳۵۳۳
۱۳۷۱	۴۱۹	۱،۷۹۴		۲۲۱۳
۱۳۷۲	۴۲۹	۲،۶۴۲		۳۰۷۱
۱۳۷۳	۶۲۰	۴،۲۲۰		۴۸۴۰
۱۳۷۴	۱۱۲۴	۲،۸۹۸		۴۰۲۴
۱۳۷۵	۱۷۲۳	۴،۵۶۷		۶۲۹۰
۱۳۷۶	۲۱۹۷	۵،۴۱۱		۷۶۰۹
۱۳۷۷	۳۳۷۹	۷،۸۲۳		۱۱۲۰۳
۱۳۷۸	۵۰۷۷	۹،۸۱۸		۱۴،۸۹۴
۱۳۷۹	۵۶۹۹	۱۱،۴۵۲		۱۷،۱۵۱
۱۳۸۰	۶۷۰۷	۱۵،۳۸۵	۷۳	۲۲،۱۶۵
۱۳۸۱	۸،۸۳۲	۲۰،۸۴۸	۳۶۴	۳۰،۰۴۵
۱۳۸۲	۸،۷۳۱	۲۷،۲۶۲	۳،۲۵۴	۳۹،۲۴۶
۱۳۸۳	۱۰،۱۷۱	۳۰،۲۲۹	۷،۴۱۸	۴۷،۸۱۹
۱۳۸۴	۲۲،۷۸۰	۱۴،۴۸۲	۱۵،۵۱۵	۵۲،۷۷۷
۱۳۸۵	۳۸،۳۵۰	۱۹،۲۰۵	۲۵،۱۲۹	۸۲،۶۸۴
۱۳۸۶	۳۶،۴۱۱	۱۰،۰۰۹	۲۲،۷۷۴	۶۹،۱۹۴
۱۳۸۷	۳۴،۵۴۵	۴،۶۹۷	۲۸،۷۵۷	۶۷،۹۹۸
۱۳۸۸	۵۶،۵۶۷	۹،۵۴۶	۲۳،۹۹۸	۹۰،۱۱۰
۱۳۸۹	۱۹۹،۵۰۰	۱۵،۷۹۹	۴۴،۲۵۵	۲۵۹،۵۵۴
۱۳۹۰	۱۴۲،۹۹۰	۱۱۴،۲۹۳	۲۸،۸۷۵	۲۸۶،۱۵۸
۱۳۹۱	۱۱۸،۶۸۲	۷۷،۰۵۵	۵۲،۷۷۷	۲۴۸،۵۱۴

ماخذ: گزارشات سالانه بانک مرکزی، گزارش عملکرد نظام بانکی موسسه عالی بانکداری ایران

در خصوص آمار تسهیلات بانک مسکن ضروری است به توضیحات ارائه شده در بند ۱-۱-۳ توجه مبذول شود. به عبارت دیگر در آمارهای بانک مسکن نوعی احتساب مضاعف در آمار تسهیلات مشارکت مدنی و فروش سهم شرکت بانکی به خریدار وجود دارد که با نسبت های برگرفته شده از گزارشات بانک مرکزی تعدیل شده است به عنوان مثال اعطای یک وام ۲۰۰ میلیون ریالی برای ساخت یک واحد

مسكوني يك بار در عملكرد قرارداد هاي مشاركت مدني و يكبار هم در عملكرد فروش سهم الشركه بانك (فروش اقساطي) و جمعا، ۴۰۰ ميليون در كل عملكرد تسهيلات اعطائي لحاظ شده در حاليكه فقط ۲۰۰ ميليون ريال تسهيلات بانكي پرداخت شده است.



#### ۵-۲- كل تسهيلات بانكي به تفكيك ساخت (مشاركت مدني) و خريد (فروش اقساطي)

در اين بخش از گزارش ضمن ارائه تصويري كلي از وضعيت تسهيلات بانكي به تفكيك انواع ساخت و خريد، چگونگي توزيع هريك از اين انواع تسهيلات بين گروههاي مورد بررسي نشان داده مي شود طبق جدول زير طي سالهاي مورد بررسي سهم تسهيلات بانكي اعطائي در مرحله مشاركت مدني از كل تسهيلات بانكي طي سالهاي ۱۳۷۰ تا ۱۳۸۶ روندي كاهنده داشته ولي از سال ۱۳۸۷ مجددا افزايش يافته و طي سالهاي اخير در حدود ۷۵ درصد ثابت بوده است.

جدول ۷۳- تسهیلات اعطایی بانک‌ها به بخش مسکن به تفکیک فروش اقساطی و مشارکت مدنی

(میلیارد ریال)

کل	مشارکت مدنی		فروش اقساطی		سال
	سهام	مبلغ	سهام	مبلغ	
۲,۵۳۳	۶۴,۹	۲,۲۹۳	۳۵,۱	۱,۲۴۰	۱۳۷۰
۲,۲۱۳	۷۷	۱,۷۰۵	۲۳	۵۰۸	۱۳۷۱
۳,۰۷۱	۸۱,۴	۲,۵۰۱	۱۸,۶	۵۷۰	۱۳۷۲
۴,۸۴۰	۷۶,۴	۳,۷۰۰	۲۳,۶	۱,۱۴۰	۱۳۷۳
۴,۰۲۴	۸۱,۹	۳,۲۹۶	۱۸,۱	۷۲۸	۱۳۷۴
۶,۲۹۰	۷۶,۱	۴,۷۸۹	۲۳,۹	۱,۵۰۱	۱۳۷۵
۷,۶۰۹	۶۹,۵	۵,۲۹۲	۳۰,۵	۲,۳۱۷	۱۳۷۶
۱۱,۲۰۳	۶۵,۶	۷,۳۴۷	۳۴,۴	۳,۸۵۶	۱۳۷۷
۱۴,۸۹۴	۶۲,۸	۹,۳۶۰	۳۷,۲	۵,۵۳۴	۱۳۷۸
۱۷,۱۵۱	۶۲	۱۰,۶۲۶	۳۸	۶,۵۲۵	۱۳۷۹
۲۲,۱۶۵	۶۲,۵	۱۳,۸۴۷	۳۷,۵	۸,۳۱۸	۱۳۸۰
۳۰,۰۴۵	۶۷,۳	۲۰,۲۲۵	۳۲,۷	۹,۸۲۰	۱۳۸۱
۳۹,۲۴۶	۷۱,۴	۲۸,۰۰۶	۲۸,۶	۱۱,۲۴۰	۱۳۸۲
۴۷,۸۱۹	۷۲,۴	۳۴,۵۹۹	۲۷,۶	۱۳,۲۲۰	۱۳۸۳
۵۳,۰۸۷	۶۴,۶	۳۴,۳۰۵	۳۵,۴	۱۸,۷۸۲	۱۳۸۴
۸۳,۱۸۶	۶۴,۶	۵۳,۷۴۴	۳۵,۴	۲۹,۴۴۲	۱۳۸۵
۶۹,۶۴۹	۶۴,۶	۴۴,۹۷۶	۳۵,۴	۲۴,۶۷۳	۱۳۸۶
۶۷,۹۹۹	۷۵	۵۰,۹۹۹	۲۵	۱۷,۰۰۰	۱۳۸۷
۹۰,۱۱۱	۷۵	۶۷,۵۸۳	۲۵	۲۲,۵۲۸	۱۳۸۸
۲۵۹,۵۵۳	۷۵	۱۹۴,۶۶۵	۲۵	۶۴,۸۸۸	۱۳۸۹
۲۸۶,۱۵۹	۷۵	۲۱۴,۶۱۹	۲۵	۷۱,۵۴۰	۱۳۹۰
۲۴۸,۵۱۵	۷۵	۱۸۶,۳۸۶	۲۵	۶۲,۱۲۹	۱۳۹۱

منبع: گزارشات سالانه بانک مرکزی و گزارش عملکرد نظام بانکی کشور در سال ۱۳۸۴.

#### ۵-۲-۱- تسهیلات بانکی ساخت (مشارکت مدنی) به تفکیک بانک‌های مختلف

بانک‌ها و موسسات پولی و اعتباری می‌توانند با ارائه وام‌های ساخت مسکن به صورت فردی یا در قالب طرح‌های انبوه‌سازی، بخش عرضه مسکن را قویاً تحت تأثیر قرار دهند. تسهیلات اعطایی برای

تقویت وجه عرضه مسکن در قالب عقد مشارکت مدنی پرداخت می شوند و متناسب با نرخ سود و طول دوره باز پرداخت می توانند نقش یارانه‌ای نیز ایفا کنند.

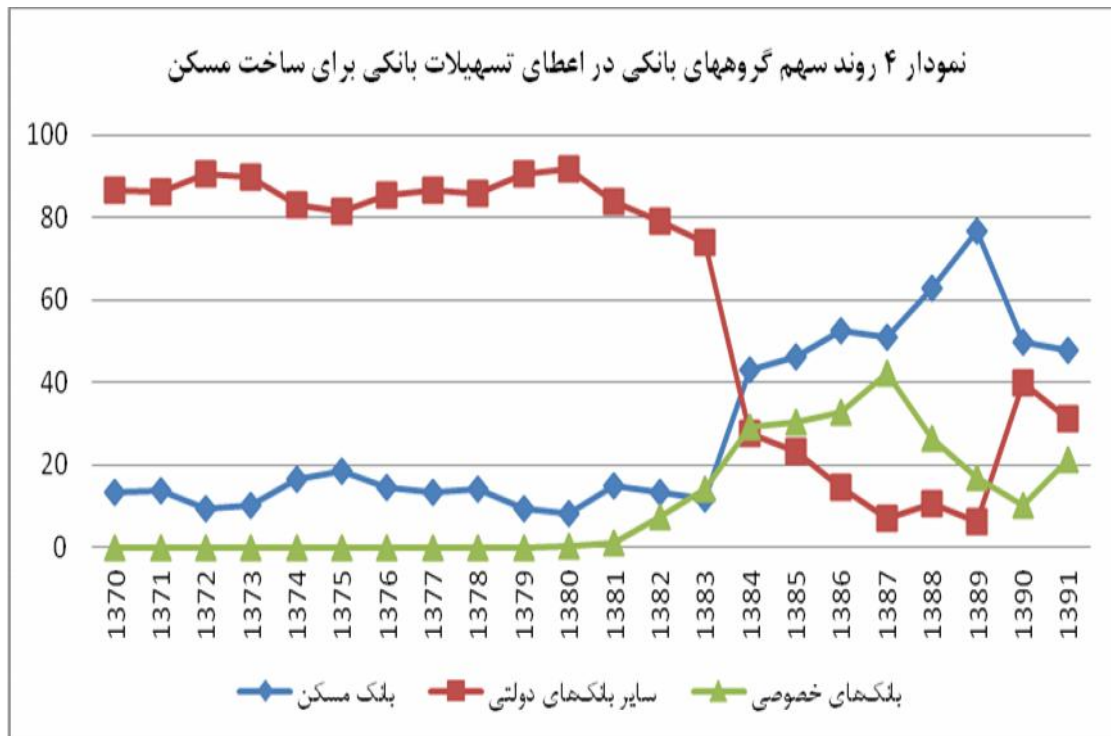
تسهیلات اعطایی سیستم بانکی کشور برای ساخت مسکن در این بخش به تفکیک گروه های بانکی فوق الذکر ارائه می شود. در مورد بانک مسکن، ارقام ارائه شده، به طور عمده، با استفاده از گزارشات بانک مسکن به دست آمده‌اند، اما برای سایر بانک‌های دولتی و بانک‌های خصوصی ارقام از طریق داده‌های بانک مرکزی و گزارش عملکرد نظام بانکی کشور برآورد شده‌اند. مبانی این برآوردها در بخشهای قبلی توضیح داده شد. در جدول زیر سهم بانک مسکن، سایر بانک‌های دولتی و بانک‌های خصوصی از کل تسهیلات اعطایی بانک‌ها برای ساخت مسکن ارائه و نمودار آن نیز ترسیم شده است.

جدول ۷۴ - تسهیلات اعطایی و سهم بانک‌ها مختلف برای ساخت مسکن (ارقام به میلیارد ریال)

سال	بانک مسکن	سهم بانک مسکن	سایر بانک‌های دولتی	سهم سایر بانک‌های دولتی	بانک‌های خصوصی	سهم بانک‌های خصوصی	کل
۱۳۷۰	۳۱۰	۱۴	۱،۹۸۴	۸۷	-	۰	۲،۲۹۳
۱۳۷۱	۲۳۸	۱۴	۱،۴۶۷	۸۶	-	۰	۱،۷۰۵
۱۳۷۲	۲۴۰	۱۰	۲،۲۶۱	۹۰	-	۰	۲،۵۰۱
۱۳۷۳	۳۸۲	۱۰	۳،۳۱۸	۹۰	-	۰	۳،۷۰۰
۱۳۷۴	۵۵۱	۱۷	۲،۷۴۴	۸۳	-	۰	۳،۲۹۶
۱۳۷۵	۸۸۲	۱۸	۳،۹۰۷	۸۲	-	۰	۴،۷۸۹
۱۳۷۶	۷۶۲	۱۴	۴،۵۳۰	۸۶	-	۰	۵،۲۹۲
۱۳۷۷	۹۷۴	۱۳	۶،۳۷۲	۸۷	-	۰	۷،۳۴۷
۱۳۷۸	۱،۳۲۴	۱۴	۸،۰۳۷	۸۶	-	۰	۹،۳۶۰
۱۳۷۹	۹۹۰	۹	۹،۶۳۶	۹۱	-	۰	۱۰،۶۲۶
۱۳۸۰	۱،۱۱۸	۸	۱۲،۶۸۵	۹۲	۴۵	۰	۱۳،۸۴۷
۱۳۸۱	۳،۰۶۱	۱۵	۱۶،۹۳۲	۸۴	۲۳۲	۱	۲۰،۲۲۵
۱۳۸۲	۳،۷۴۳	۱۳	۲۲،۲۰۸	۷۹	۲۰۵۶	۷	۲۸،۰۰۶
۱۳۸۳	۴،۰۷۳	۱۲	۲۵،۵۸۴	۷۴	۴،۹۴۱	۱۴	۳۴،۵۹۹
۱۳۸۴	۱۴،۸۰۷	۴۳	۹،۴۱۳	۲۷	۱۰،۰۸۵	۲۹	۳۴،۳۰۵
۱۳۸۵	۲۴،۹۲۸	۴۶	۱۲،۴۸۳	۲۳	۱۶،۳۳۴	۳۰	۵۳،۷۴۴
۱۳۸۶	۲۳،۶۶۷	۵۳	۶،۵۰۶	۱۴	۱۴،۸۰۳	۳۳	۴۴،۹۷۶
۱۳۸۷	۲۵،۹۰۹	۵۱	۳،۵۲۳	۷	۲۱،۵۶۷	۴۲	۵۰،۹۹۹
۱۳۸۸	۴۲،۴۲۵	۶۳	۷،۱۵۹	۱۱	۱۷،۹۹۸	۲۷	۶۷،۵۸۳
۱۳۸۹	۱۴۹،۶۲۵	۷۷	۱۱،۸۴۹	۶	۳۳،۱۹۱	۱۷	۱۹۴،۶۶۵
۱۳۹۰	۱۰۷،۲۴۳	۵۰	۸۵،۷۲۰	۴۰	۲۱،۶۵۶	۱۰	۲۱۴،۶۱۹
۱۳۹۱	۸۹،۰۱۱	۴۸	۵۷،۷۹۱	۳۱	۳۹،۵۸۳	۲۱	۱۸۶،۳۸۶

منبع: گزارشات سالانه بانک مرکزی و گزارش عملکرد نظام بانکی کشور در سال ۱۳۹۲، نظر کارشناسان بانکی و برآورد محققان (از نظر کارشناسان بانک مرکزی و بخش تسهیلات بانک‌های خصوصی و دولتی نیز در این خصوص استفاده شده است).

- بانک مسکن تا سال ۱۳۸۳، سالانه به طور متوسط ۱۴ درصد از کل تسهیلات ساخت بخش مسکن را پرداخت می کرده است.
- سهم تسهیلات ساخت بانک مسکن از کل تسهیلات ساخت شبکه بانکی کشور از سال ۱۳۸۴ تا ۱۳۹۱، مرتباً افزایش یافته است.
- سهم بانک مسکن از کل تسهیلات ساخت مسکن شبکه بانکی در سال‌های ۱۳۸۹، ۱۳۹۰ و ۱۳۹۱ به ترتیب برابر با ۷۷، ۵۰ و ۴۸ درصد بوده است که نشان می‌دهد این بانک با این نحوه عملکرد سبب خروج سایر بانک‌ها از بخش مسکن شوند.
- سایر بانک‌های دولتی تا سال ۱۳۸۳، سالانه به طور متوسط ۸۵ درصد از کل تسهیلات ساخت مسکن شبکه بانکی را تأمین می‌کرده‌اند. این رقم از سال ۱۳۸۶ تا ۱۳۹۱، سالانه به طور متوسط برابر با ۱۴ درصد بوده است.
- دلیل کاهش سهم سایر بانک‌های دولتی از تسهیلات ساخت مسکن دو چیز است: اول، افزایش سهم بانک مسکن از تسهیلات ساخت مسکن و دوم فعالیت رو به گسترش بانک‌های خصوصی از سال ۱۳۸۴ تاکنون.
- در بازه زمانی ۱۳۸۶ تا ۱۳۹۱، دولت تمایل داشت تا تسهیلات ساخت مسکن را عمدتاً از کانال بانک مسکن پرداخت کند و همین موضوع نقش سایر بانک‌های دولتی را کم‌رنگ ساخت.
- از سوی دیگر مشکلات شبکه بانکی (از جمله اختلاس شبکه بانکی) سبب شد تا سایر بانک‌های دولتی فعال در حوزه مسکن در دوره ۱۳۹۱-۱۳۸۶ با محدودیت‌های زیادی در پرداخت تسهیلات ساخت مسکن مواجه شوند.
- بانک‌های خصوصی از ابتدای شروع فعالیت خود حضور نسبتاً پررنگی در بخش مسکن داشته‌اند و در گذر زمان جای سایر بانک‌های دولتی را در این حوزه گرفته‌اند.
- عملکرد بانک مسکن در پرداخت تسهیلات ساخت مسکن چندان تناسبی با وضعیت کلان اقتصادی ندارد و حتی در دو سال ۱۳۹۰ و ۱۳۹۱ که رشد اقتصادی منفی بوده است، سهم این بانک از تسهیلات ساخت مسکن قویاً در حال رشد بوده است.
- عملکرد بانک‌های خصوصی در پرداخت تسهیلات ساخت مسکن با وضعیت اقتصادی کلان کشور همخوانی بیشتری نسبت به بانک مسکن و سایر بانک‌های دولتی دارد. عملکرد سایر بانک‌های دولتی نیز در این حوزه تناسب بیشتری با رکود اقتصادی و رکود حاکم بر بخش مسکن دارد. دلیل آن این است که برخی از بانک‌های سابقاً دولتی حالا از نوع خصوصی شده اصل ۴۴ به شمار می‌روند و تسهیلات تکلیفی کمتری پرداخت می‌کنند.



#### ۵-۲-۲- تسهیلات بانکی خرید مسکن (فروش اقساطی) به تفکیک بانکهای مختلف

بانکها و موسسات اعتباری می توانند تسهیلاتی را در بخش مسکن ارائه کنند که بخش تقاضای مسکن را تحریک کنند و بدین ترتیب بازار مسکن را تحت تأثیر قرار دهند. تسهیلات خرید مسکن عمدتاً به متقاضیان خرید مسکن نوساز داده می شوند و تأثیرات پرداخت آن بعد از مدت کوتاهی در بازار ساخت و ساز مسکن کاملاً قابل ردیابی است. تسهیلات خرید مسکن در قالب عقود فروش اقساطی (فروش اقساطی خرید خانه و فروش اقساطی سهم شرکت بانکی) و اجاره به شرط تملیک پرداخت می شود. جدول زیر تسهیلات بانکی اعطا شده توسط سیستم بانکی کشور برای خرید مسکن را نشان می دهد. در مورد بانک مسکن، ارقام به طور عمده، با استفاده از ارقام اخذ شده از بانک مسکن (تا سال ۱۳۸۳) تنظیم شده اند، اما برای سایر بانکهای دولتی و بانکهای خصوصی ارقام برآورد شده اند. مبانی این برآوردها در بخش اول توضیح داده شد.

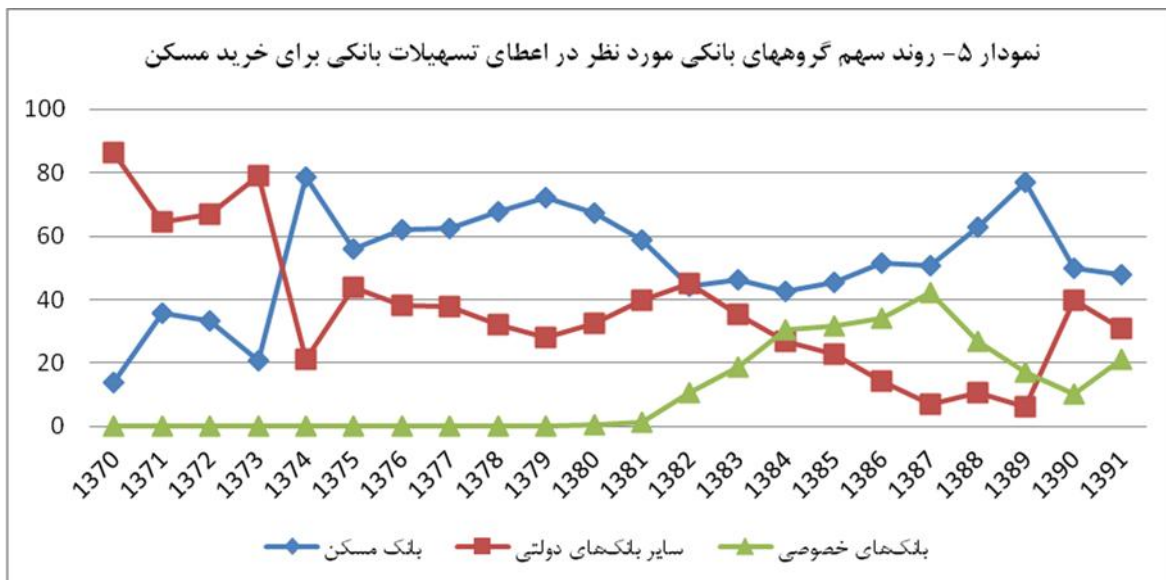
جدول ۷۵- تسهیلات اعطایی بانک‌ها برای خرید مسکن (میلیارد ریال)

سال	بانک مسکن	سهم بانک مسکن	سایر بانک‌های دولتی	سهم سایر بانک‌های دولتی	بانک‌های خصوصی	سهم بانک‌های خصوصی	کل
۱۳۷۰	۱۷۲	۱۴	۱۰۶۸	۸۶	-	۰	۱۰۲۴۰
۱۳۷۱	۱۸۱	۳۶	۳۲۷	۶۴	-	۰	۵۰۸
۱۳۷۲	۱۸۹	۳۳	۳۸۱	۶۷	-	۰	۵۷۰
۱۳۷۳	۲۳۸	۲۱	۹۰۲	۷۹	-	۰	۱۰۱۴۰
۱۳۷۴	۵۷۳	۷۹	۱۵۴	۲۱	-	۰	۷۲۸
۱۳۷۵	۸۴۱	۵۶	۶۶۰	۴۴	-	۰	۱۰۵۰۱
۱۳۷۶	۱۰۴۳۵	۶۲	۸۸۱	۳۸	-	۰	۲۰۳۱۷
۱۳۷۷	۲۰۴۰۵	۶۲	۱۰۴۵۱	۳۸	-	۰	۳۰۸۵۶
۱۳۷۸	۳۰۷۵۳	۶۸	۱۰۷۸۱	۳۲	-	۰	۵۰۵۳۴
۱۳۷۹	۴۰۷۰۹	۷۲	۱۰۸۱۶	۲۸	-	۰	۶۰۵۲۵
۱۳۸۰	۵۰۵۸۹	۶۷	۲۰۷۰۰	۳۲	۲۸	۰	۸۰۳۱۸
۱۳۸۱	۵۰۷۷۱	۵۹	۳۰۹۱۶	۴۰	۱۳۲	۱	۹۰۸۲۰
۱۳۸۲	۴۰۹۸۸	۴۴	۵۰۰۵۴	۴۵	۱۰۹۸	۱۱	۱۱۰۲۴۰
۱۳۸۳	۶۰۹۸	۴۶	۴۰۶۴۵	۳۵	۲۰۴۷۷	۱۹	۱۳۰۲۲۰
۱۳۸۴	۷۰۹۷۳	۴۲	۵۰۰۶۹	۲۷	۵۰۷۴۱	۳۱	۱۸۰۷۸۲
۱۳۸۵	۱۳۰۴۲۳	۴۶	۶۰۷۲۲	۲۳	۹۰۲۹۸	۳۲	۲۹۰۴۴۲
۱۳۸۶	۱۲۰۷۴۴	۵۲	۳۰۵۰۳	۱۴	۸۰۴۲۶	۳۴	۲۴۰۶۷۳
۱۳۸۷	۸۰۶۳۶	۵۱	۱۰۱۷۴	۷	۷۰۱۸۹	۴۲	۱۷۰۰۰۰
۱۳۸۸	۱۴۰۱۴۲	۶۳	۲۰۳۸۶	۱۱	۵۰۹۹۹	۲۷	۲۲۰۵۲۸
۱۳۸۹	۴۹۰۸۷۵	۷۷	۳۰۹۵۰	۶	۱۱۰۰۶۴	۱۷	۶۴۰۸۸۸
۱۳۹۰	۳۵۰۷۴۸	۵۰	۲۸۰۵۷۳	۴۰	۷۰۲۱۹	۱۰	۷۱۰۵۴۰
۱۳۹۱	۲۹۰۶۷۰	۴۸	۱۹۰۲۶۴	۳۱	۱۳۰۱۹۴	۲۱	۶۲۰۱۲۹

ماخذ: گزارشات سالانه بانک مرکزی و گزارش عملکرد نظام بانکی کشور در سال ۱۳۸۴.

- سهم تسهیلات خرید بانک مسکن از کل تسهیلات خرید شبکه بانکی از روندی صعودی برخوردار بوده و از سال ۱۳۷۰ با ۱۴٪ شروع به ۷۷٪ در سال ۱۳۸۹ و ۴۸٪ در سال ۱۳۹۱ رسیده است. این رقم از سال ۱۳۸۶ تا ۱۳۹۱ تقریباً به‌طور متوسط سالانه ۶۲٪ بوده است.
- بعد از سال ۱۳۸۷ سایر بانک‌های دولتی و خصوصی از اعطای تسهیلات خرید بخش مسکن براساس بخشنامه بانک مرکزی منع شده‌اند. البته براساس نظر کارشناسان می‌توان گفت که در این سال و سال ۱۳۸۸ احتمالاً ۷۵٪ از کل وام‌های شبکه بانکی تسهیلات ساخت بوده و سهم تسهیلات خرید کاهش یافته است.

- بعد از سال ۱۳۸۸ که عمده تسهیلات اعطایی بانک مسکن و سایر بانک‌های دولتی در راستای اجرای طرح مسکن مهر به کار گرفته شده است، سهم تسهیلات خرید قویاً در کل تسهیلات شبکه بانکی کاهش یافته است.
- بانک‌های خصوصی از ابتدای دهه ۱۳۸۰ که ایجاد شده‌اند در گذر زمان سهم خود را از تسهیلات خرید بخش مسکن افزایش داده‌اند، اما داده‌ها نشان می‌دهد که رفتار این بانک‌ها متناسب با رکود و رونق اقتصادی بوده است.
- سهم سایر بانک‌های دولتی از تسهیلات خرید بخش مسکن در کل تسهیلات اعطایی خرید مسکن شبکه بانکی بعد از ۱۳۸۶ قویاً کاهش یافته است. علت آن هم دو چیز است: اول، رکود حاکم بر اقتصاد از اواخر ۱۳۸۶ و کاهش منابع. دوم، تمرکز تسهیلات بخش دولتی در بانک مسکن.



- ۵-۳- سهم تسهیلات اعطایی سیستم بانکی در مرحله مشارکت مدنی (ساخت مسکن) از کل سرمایه‌گذاری در بخش مسکن
- سهم تسهیلات اعطایی سیستم بانکی در مرحله مشارکت مدنی (ساخت مسکن) از کل سرمایه‌گذاری در بخش مسکن طی سال‌های ۱۳۸۰ تا ۱۳۹۱ بین ۲۰ تا ۷۲ درصد در حال نوسان بوده است کمینه این سهم مربوط به سال ۱۳۸۷ و بیشینه آن مربوط به سال ۱۳۸۹ می‌باشد.



جدول ۷۶ - سهم تسهیلات اعطایی سیستم بانکی در مرحله مشارکت مدنی از کل سرمایه‌گذاری بخش مسکن درصد - میلیارد ریال

سال	مرحله مشارکت مدنی	کل سرمایه‌گذاری بخش مسکن	نسبت تسهیلات مشارکت مدنی به کل سرمایه‌گذاری مسکن
۱۳۸۰	۱۳،۸۴۷	۲۹،۸۳۴	۴۶،۴
۱۳۸۱	۲۰،۲۲۵	۴۲،۰۸۴	۴۸،۱
۱۳۸۲	۲۸،۰۰۶	۴۷،۹۰۹	۵۸،۵
۱۳۸۳	۳۴،۵۹۹	۵۹،۲۸۰	۵۸،۴
۱۳۸۴	۳۴،۳۰۵	۸۲،۵۳۷	۴۱،۶
۱۳۸۵	۵۳،۷۴۴	۸۹،۳۸۲	۶۰،۱
۱۳۸۶	۴۴،۹۷۶	۱۶۲،۳۸۶	۲۷،۷
۱۳۸۷	۵۰،۹۹۹	۲۵۵،۵۶۴	۲۰،۰
۱۳۸۸	۶۷،۵۸۳	۲۴۱،۷۹۷	۲۸،۰
۱۳۸۹	۱۹۴،۶۶۵	۲۶۹،۵۶۱	۷۲،۲
۱۳۹۰	۲۱۴،۶۱۹	۳۴۲،۳۱۳	۶۲،۷
۱۳۹۱	۱۸۶،۳۸۶	۵۱۷،۱۹۶	۳۶،۰

#### ۵-۴- سهم کل تسهیلات اعطایی سیستم بانکی به بخش مسکن از نقدینگی موجود در بخش مسکن

نقدینگی موجود بخش مسکن (شامل سرمایه‌گذاری کل در ساخت و ساز مسکن اعم از ساختمانهای شروع شده، نیمه تمام و تکمیل شده، به علاوه ارزش زمین ساختمانهای شروع شده، به علاوه ارزش ریالی معاملات انجام شده در بازار مسکن اعم از دست اول و دست دوم) از سال ۱۳۸۸ با جهش چشمگیری روبه‌رو شده که بخش اصلی آن ناشی از اعطای تسهیلات مسکن مهر بوده است.

- تسهیلات اعطایی شبکه بانکی به بخش مسکن از ۱۳۸۰ تا ۱۳۸۶ به‌طور متوسط سالانه ۲۵٪ از کل نقدینگی بازار مسکن را تشکیل می‌داده است. اما این نسبت بعد از سال ۱۳۸۶ به‌طور متوسط حدود ۱۹٪ بوده است.
- نسبت تسهیلات شبکه بانکی به بخش مسکن به کل نقدینگی بخش مسکن در سال‌های ۱۳۹۰ و ۱۳۹۱ به ترتیب ۲۷،۴ و ۱۵،۳ درصد بوده است.
- افزایش تسهیلات بانکی در بخش مسکن از سال ۱۳۸۹ تا ۱۳۹۱ نشان‌دهنده این است که اثر جایگزینی سرمایه‌گذاری (CROWDING OUT) در بازار مسکن اتفاق افتاده است. به عبارت

دیگر دولت با اعطای تسهیلات مسکن مهر، آنها را جایگزین سرمایه‌گذاری بخش خصوصی در مسکن کرده است.

- وقوع اثر جایگزینی را اطلاعات مربوط به نسبت تسهیلات اعطایی بخش مسکن به کل سرمایه‌گذاری انجام شده در این بخش نیز تأیید می‌کنند. نسبت تسهیلات اعطایی ساخت مسکن به کل سرمایه‌گذاری انجام شده در این حوزه در سال ۱۳۸۸ برابر با ۲۸ درصد بوده است که در سال ۱۳۸۹، ۱۳۹۰ و ۱۳۹۱ به ترتیب برابر با ۸۲،۲ و ۶۲،۷ و ۳۸ درصد بوده است.

جدول ۷۷- سهم تسهیلات اعطایی سیستم بانکی از کل نقدینگی بخش مسکن میلیارد ریال - درصد

سال	کل تسهیلات اعطایی سیستم بانکی به مسکن	نقدینگی بخش مسکن	سهم تسهیلات از نقدینگی مسکن
۱۳۸۰	۲۲،۱۶۵	۹۷،۵۰۰	۲۲،۷
۱۳۸۱	۳۰،۰۴۵	۱۳۲،۰۰۰	۲۲،۸
۱۳۸۲	۳۹،۲۴۶	۱۴۳،۰۰۰	۲۷،۴
۱۳۸۳	۴۷،۸۱۹	۱۵۹،۰۰۰	۳۰،۱
۱۳۸۴	۵۲،۷۷۷	۲۲۰،۰۰۰	۲۴،۰
۱۳۸۵	۸۲،۶۸۴	۳۰۹،۰۰۰	۲۶،۸
۱۳۸۶	۶۹،۱۹۴	۴۸۱،۲۴۰	۱۴،۴
۱۳۸۷	۶۷،۹۹۸	۵۰۱،۲۴۵	۱۳،۶
۱۳۸۸	۹۰،۱۱۰	۶۸۲،۴۵۱	۱۳،۲
۱۳۸۹	۲۵۹،۵۵۴	۷۸۶،۴۶۸	۳۳،۰
۱۳۹۰	۲۸۶،۱۵۸	۱،۰۴۲،۶۵۷	۲۷،۴
۱۳۹۱	۲۴۸،۵۱۴	۱،۶۲۳،۵۶۹	۱۵،۳

ماخذ: گزارشات بانک مرکزی

در مجموع :

- نقدینگی بخش بانکی در سال‌های پس از ۱۳۸۸ قویاً جایگزین نقدینگی بخش خصوصی در بازار مسکن شده است.
- نکته مهم در خصوص نرخ رشد سه متغیر کل تسهیلات اعطایی به بخش مسکن، کل سرمایه‌گذاری انجام شده و کل نقدینگی بخش مسکن مربوط به سال ۱۳۸۹ است که نرخ رشد تسهیلات سیستم بانکی برابر است با ۱۸۸ درصد، نرخ رشد سرمایه‌گذاری در بخش خصوصی در بخش مسکن برابر است با ۸،۳ درصد و نرخ رشد نقدینگی در بخش مسکن برابر است با ۱۵،۲ درصد بوده است.
- به‌رغم کاهش ۱۳ درصدی اعطای تسهیلات در بخش مسکن در ۱۳۹۱، نقدینگی بخش مسکن از رشدی ۵۵ درصد برخوردار بوده است که نشان‌دهنده اثر افزایش نقدینگی بخش مسکن در دو سال

قبل از آن است. از سوی دیگر سرمایه‌گذاری بخش خصوصی در بخش مسکن بعد از سال ۱۳۹۰ فاصله زیادی با رقم سال ۱۳۸۷ دارد که این امر ناشی از دو موضوع مهم است:

- اول، با افزایش قابل ملاحظه حضور دولت در بخش مسکن (که پیش از سال ۱۳۸۸ عمدتاً در اختیار بخش خصوصی بود)، بخشی از فعالان بخش خصوصی از بازار مسکن خارج شده‌اند و بازگشت دوباره آنها به این آسانی اتفاق نخواهد افتاد.
- دوم، طی این دو سال بازار دارایی‌های جایگزین و غیرمولدی مثل ارز و طلا هم به این مشکل دامن زده است. این بازارهای بخش عمده نقدینگی اقتصاد را جذب خود کرده‌اند و به رکود حاکم بر بخش مسکن دامن زده‌اند.

جدول ۷۸ - نرخ رشد تسهیلات اعطایی، سرمایه‌گذاری و نقدینگی بخش مسکن

سال	نرخ رشد کل تسهیلات سیستم بانکی در بخش مسکن	نرخ رشد کل سرمایه گذاری	نرخ رشد نقدینگی مسکن
۱۳۸۱	۳۵,۶	۴۱,۱	۳۵,۴
۱۳۸۲	۳۰,۶	۱۳,۸	۸,۳
۱۳۸۳	۲۱,۸	۲۳,۷	۱۱,۲
۱۳۸۴	۱۰,۴	۳۹,۲	۳۸,۴
۱۳۸۵	۵۶,۷	۱۰,۱	۴۰,۵
۱۳۸۶	-۱۶,۳	۸۰,۴	۵۵,۷
۱۳۸۷	-۱,۷	۵۳,۱	۴,۲
۱۳۸۸	۳۲,۵	-۳,۳	۳۶,۲
۱۳۸۹	۱۸۸,۰	۸,۰	۱۵,۲
۱۳۹۰	۱۰,۳	۲۳,۲	۳۲,۶
۱۳۹۱	-۱۳,۲	۱۴,۰	۵۵,۷

ماخذ: محاسبات تحقیق براساس گزارشات بانک مرکزی

#### ۶- تدوین چشم انداز و جهت گیری های راهبردی در مطالعات طرح جامع مسکن

در این بخش براساس روش عمومی برنامه‌ریزی راهبردی و آینده‌پژوهی، چشم‌انداز یا دورنمای (perspective) کلان بخش مسکن را در چند گزینه یا سناریو ترسیم می‌نماییم تا در بخش دیگر با تدقیق شناخت اسنادی و تحلیل‌ها، و نیز رایزنی و راه‌جویی از مدیران و کارشناسان زبده، چشم‌انداز بهینه حاصل آید و به برنامه‌ها و سیاست‌های قابل تحقق بیانجامد. این بخش شامل فشرده‌ای پیشینه توصیفی و تحلیلی از تحولات بخش مسکن بخصوص در هشت سال گذشته تاکنون، جهت‌گیری‌های

راهبردی برای بخش مسکن حاصل از تحلیل‌ها؛ اصول و ارزش‌های برگرفته از قانون اساسی و قوانین و برنامه‌های مرتبط؛ و آن‌گاه گزینه‌های کیفی و کمی چشم‌انداز بخش مسکن و برنامه‌های کلان آن است. برای تدوین این گزینه‌ها، گزینه‌های تجارب دیگر کشورها، با سازگارسازی آنها با شرایط ایران، مد نظر بوده است. بر این اساس در ابتدا در بخشهای مختلف، خلاصه‌ای از شاخص‌های مختلف ارائه شده است و پس از آن چشم‌انداز هر بخش ارائه خواهد شد. پس از آن راهبردهای و پیش‌بینی‌های کمی و کیفی ارائه خواهد شد.

## ۶-۱- اقتصاد ایران

این بخش از گزارش سنتز مطالعات بندهای قبلی با لحاظ نمودن آخرین برآوردهای کارشناسی از چشم‌انداز بلندمدت رشد اقتصادی کشور است

یک: پیشینه

- تولید ناخالص داخلی در سال‌های گذشته رو به کاهش گذاشته و بنابر آمار بانک مرکزی در سال ۱۳۹۱ منفی ۵,۸ درصد بوده است. درآمد ملی نیز در این سال ۱۶,۲ درصد کاهش پیدا کرده است. نسبت تشکیل سرمایه ثابت ناخالص داخلی به تولید ناخالص داخلی نیز روند نزولی داشته و بطور مثال از ۲۸,۵ درصد در سال ۱۳۸۷ به ۲۴,۹ درصد در سال ۱۳۹۱ رسیده است. در سال ۱۳۹۱ تشکیل سرمایه ناخالص داخلی ۲۱,۹ درصد و پس‌انداز ناخالص ملی ۲۵,۴ نزول داشته‌اند. بیشترین نزول تشکیل سرمایه به ترتیب در بخش‌های نفت، صنعت و کشاورزی رخ داده است.
- بدهی‌های دولت به نظام بانکی از ۲۳۶ هزار میلیارد ریال در سال ۱۳۸۴ به ۱۲۷۹ میلیارد در سال ۱۳۹۱ رسیده و در یک ساله ۱۳۹۰-۹۱ حدود دو برابر گشته است. براین باید بدهی دولت به موسسات غیربانکی، پیمانکاران و مشاوران را افزود که برای ۱۳۹۰ توسط مرکز پژوهش‌های مجلس حدود ۵۰۰ هزار میلیارد ریال برآورد شده بود. این در حالی است که بالغ بر ۷۵ هزار طرح نیمه تمام عمرانی وجود دارد که پیشرفت فیزیکی ۷۰ درصد آنها کمتر از ۲۰ درصد بوده است.
- در ۸ سال اخیر نسبت اعتبارات بانکی در بخش‌های کشاورزی و صنعت کاهش یافته، در مسکن نسبتاً ثابت بوده، و در بازرگانی افزایش داشته است. اما سهم بخش مسکن از بدهی بانک‌ها به بانک مرکزی ۷۰ درصد بوده و به یکی از دلایل عمده تورم تبدیل گشته است. قابل توجه است. که در چند سال اخیر طرح مسکن مهر حدود ۷۵ درصد از تسهیلات بانکی بخش مسکن را به خود اختصاص داده است.
- سهم مسکن در تشکیل سرمایه داخلی در سال‌های اخیر سالانه حدود ۴۲ درصد در سال ۱۳۹۱ بوده است اما رقم توصیه شده برای توازن اقتصاد کلان حدود ۲۵ درصد است.

- افزایش قیمت زمین (بطورمثال ۲۸,۳ و ۶۲,۹ درصد در سال‌های ۱۳۹۰ و ۹۱ در مناطق شهری کشور) باعث شده که نسبت گردش مالی زمین مسکونی به کل سرمایه گذاری ثابت کشور در سال ۱۳۹۱ به ۳۴ درصد و نسبت به تولید ناخالص داخلی به ۸ درصد افزایش یابد.
- در ۵ سال گذشته کاهش شدید در سرمایه‌گذاری صنعتی حتا به قیمت جاری مشاهده می‌شود. بطور مثال در سال ۱۳۹۱ نسبت به سال ۱۳۹۰، سرمایه‌گذاری در جواز تاسیس واحدهای صنعتی بالغ بر ۲۹ درصد و در پروانه بهره‌برداری واحدهای صنعتی ۴۳,۵ درصد و شاخص تولید کارگاه‌های بزرگ صنعتی ۹,۹ درصد کاهش نشان می‌دهد.
- تورم شدید (۳۰,۵ درصد در سال ۱۳۹۱) و بیکاری بالا (۱۳,۸ درصد در مناطق شهری در سال ۱۳۹۱) افزایش حجم جمعیت زیر خط فقر از ۲۷ درصد در سال ۱۳۸۵ به ۳۶ درصد در سال ۱۳۹۱ گشته است.

#### دو: جهت‌گیری راهبردی

- سرمایه‌گذاری در بخش‌های غیرمولد و غیرقابل مبادله با خارج (به همراه تحریم‌ها) و نیز بالا رفتن شدید بدهی دولت به بانک مرکزی (هزینه مسکن مهر و نقدی شدن یارانه‌ها)، باعث گشته رشد منفی، بیکاری (بخصوص میان جوانان و دارندگان تحصیلات عالی وزنان) و تورم شدید بر اقتصاد حاکم گردد، در نتیجه پیش بینی می‌شود پی‌آیند آن تا میان مدت تداوم روند کاهشی نسبت پس-انداز ملی و تشکیل سرمایه داخلی باشد. در نتیجه رشد اقتصادی در کوتاه مدت بیش از ۱,۵ درصد، و در میان مدت بیش از ۵ درصد قابل تحقق به نظر نمی‌رسد و تورم نیز در کوتاه مدت هم‌چنان بالای ۲۵ درصد خواهد ماند.
- بخش استخراج نفت و گاز و انرژی، کشاورزی و صنعت به دلیل رشدهای منفی گذشته رقابت سنگینی با بخش مسکن برای جذب اعتبارات دولتی و بانکی خواهند داشت. در این رقابت آنها الویت استراتژیک خود را از لحاظ تامین حوائج اولیه مردم، کسب درآمد ارزی (مسکن کالایی غیرقابل مبادله با خارج است) و اشتغال‌زایی از یکسو؛ و بی‌مهری‌های گذشته را از سوی دیگر به رخ خواهند کشید.
- رفع تحریم‌ها در هر زمان که صورت پذیرد، در فاصله کوتاه تا میان مدت نمی‌تواند سرمایه‌های خارجی را به بخش مسکن جذب نماید. زیرا از یک طرف بخش‌های پیش‌گفته برای جذب سرمایه خارجی جذاب‌تر (بخصوص در مناطق آزاد) و برای رونق پایدار اقتصاد واجب‌تراند؛ از سوی دیگر به دلیل این که بخش مسکن غیرقابل مبادله با خارج است، تضمین بازگشت سرمایه خارجی تا میان مدت برای دولت ناممکن، بلکه خطرناک است.

- تجربه گذشته، بخصوص مسكن مهر، ثابت کرده است كه مساله مسكن نه بطور مجزا و توسط دولت، بلكه با همراهی رونق پایدار اقتصادی، نظام فراگیر رفاه اجتماعی، برنامه‌های آمایشی و تامین شبکه‌های زیربنایی، و در اساس توسط و با مشاركت مردم حل خواهد گشت.

سه: سناریوهای چشم انداز رشد اقتصادی بلندمدت كشور

آنچه مسلم است پیش بینی چشم انداز بلندمدت رشد اقتصادی كشور با توجه به شرایط موجود، بسیار دشوار است به همین لحاظ به ناچار با استفاده از یک سری فروض و مشابه سازی شرایط با دهه های گذشته سعی شده كه نتیجه ای در ارتباط با چشم انداز بلند مدت رشد اقتصادی استخراج گردد.

خلاصه ای از آمارهای عملکرد اقتصاد كلان دهه های اخیر در جدول شماره ۸۱ آمده است براساس این جدول نرخ رشد اقتصادی در دوره ۱۳۸۰ تا ۱۳۹۲ سالانه ۳,۵ درصد بوده است با توجه به رشد اقتصادی منفی در دو سال اخیر و شرایط تحریم و غیر عادی فعلی، برای داشتن درك مناسبی از وضعیت لازم است كه ارقام سالهای ۱۳۹۱ و ۱۳۹۲ از محاسبات حذف گردد. با حذف این ارقام رشد دهه ۸۰ معادل ۵,۲ درصد خواهد بود در این دهه شرایط زیر بر اقتصاد كشور حاكم بوده است:

- وضعیت بسیار مناسب در بازار جهانی انرژی

- مدیریت نامناسب اقتصاد كلان

- واردات گسترده اقلام مصرفی

در مقابل در دهه ۸۰-۱۳۷۰ اقتصاد كشور از یک طرف با بحران ارزی در سالهای ۱۳۷۴ و ۱۳۷۵ و از طرف دیگر با افت شدید بهای نفت در بازار های جهانی مواجه بوده است كه نتیجه آن رشد اقتصادی ۳,۱ درصدی بوده است.

جدول شماره ۷۹: تحولات رشد اقتصادی و رشد سرمایه گذاری در

دو دهه گذشته-درصد

دوره زمانی	نرخ رشد سالیانه تولید ناخالص داخلی	نرخ رشد سرمایه گذاری
۱۳۷۰-۷۹	۳,۱	۷
۱۳۸۰-۹۰	۵,۲	۸,۱
۱۳۷۰-۹۰	۴,۲	۷,۴
۱۳۸۰-۹۲	۳,۵	۳

ماخذ: بانک مرکزی ایران: آمار حسابهای ملی ایران

اما در حال حاضر چشم انداز بلند مدت رشد اقتصادی وابستگی زیادی به وضعیت رفع تحریم های اقتصادی دارد در کنار آن نحوه مدیریت اقتصادی كشور و حرکت آن به سمت افزایش بهره وری در كل

اقتصاد و اعمال سیاستهای مناسب ضد رکود و توام با کنترل تورم می تواند آثار مثبتی بر رشد اقتصاد کشور بر جای گذارد. بر این اساس چشم انداز رشد اقتصادی کشور در سه سناریو تنظیم شده است

سناریوی اول مبتنی بر رفع تحریم ، سناریوی دوم مبتنی بر ادامه تحریم ها و در عین اعمال مدیریت بهینه بر اقتصاد کلان و سناریوی سوم کاملاً خوش بینانه مبتنی بر رفع تحریم ها و افزایش شدید بهره وری عوامل تولید ، تنظیم شده است

در سناریوی اول که مبتنی بر رفع تحریم های اقتصادی ، ادامه شرایط فعلی در بازار جهانی انرژی و بازگشت تدریجی کشور به شرایط اقتصادی عادی در ظرف میان مدت است متوسط سالانه نرخ رشد اقتصادی ۵٫۲ درصد در سال در نظر گرفته شده که این رقم در ۳ سال آتی ۳٫۸ درصد خواهد بود و به تدریج با رفع کامل تحریم ها نرخ رشد نیز افزایش خواهد یافت این روند در حقیقت از نظر زمانی تشابه با روند دهه ۹۰-۱۳۸۰ خواهد داشت و به نوعی مشابه روند دهه فوق الذکر خواهد بود با احتساب این ارقام تولید ناخالص سرانه کشور در سال ۱۳۹۷ به سطح سال ۱۳۹۰ خواهد رسید

در سناریوی دوم که مبتنی بر ادامه تحریم ها و تداوم شرایط فعلی کشور در عرصه سیاست خارجی است ، شرایط میتواند تشابهی با وضعیت اقتصاد کشور در دهه ۱۳۷۰ داشته باشد که در آن دوران درآمد ارزی کشور در پایین ترین سطح خود قرار داشت بنا براین نرخ رشد اقتصادی در این سناریو ادامه روند دهه ۱۳۷۰ یعنی ۳٫۱ درصد در سال در نظر گرفته شده است چرا که در این دهه نیز اقتصاد ملی مواجه با بحرانهای متعددی بوده که شاید بی شباهت به وضعیت فعلی نباشد. بر اساس رشد اقتصادی ۳٫۱ درصد در سال ، تولید ناخالص سرانه ملی در سال ۱۴۰۰ به سطح سال ۱۳۹۰ خواهد رسید

در سناریوی سوم که کاملاً خوش بینانه است فرض بر این است که با رفع تحریم ها ، اقتصاد کشور و فعالیت بنگاههای اقتصادی دچار تحول شده و استفاده از فن آوری های نوین و اتکاء بیشتر به پایه های دانش افزایش یافته و در نتیجه پتانسیل نهفته در افزایش بهره وری به فعل تبدیل گشته و بهره وری مجموعه عوامل تولید افزایش خواهد یافت در صورت رخ دادن چنین اتفاقی نرخ رشد به رقمی بالاتر از نرخ رشد دهه ۱۳۸۰ نیز صعود خواهد کرد و به رقم حداقلی ۶ درصد در سال خواهد رسید .

در مجموع با توجه به مجموعه شرایط و همچنین اسناد موجود در ارتباط با پیش بینی رشد اقتصادی کشور به نظر میرسد که سناریوی سوم کاملاً غیر محتمل است. از طرف دیگر تداوم وضعیت فعلی اقتصاد و حتی ادامه رشد اقتصادی ۳ درصد (سناریوی دوم) با عنایت به توزیع بسیار نابرابر ثروت و درآمد در عمل وضعیتی بحرانی را برای اقتصاد کشور به وجود خواهد آورد که تداوم آن امکان پذیر نخواهد بود

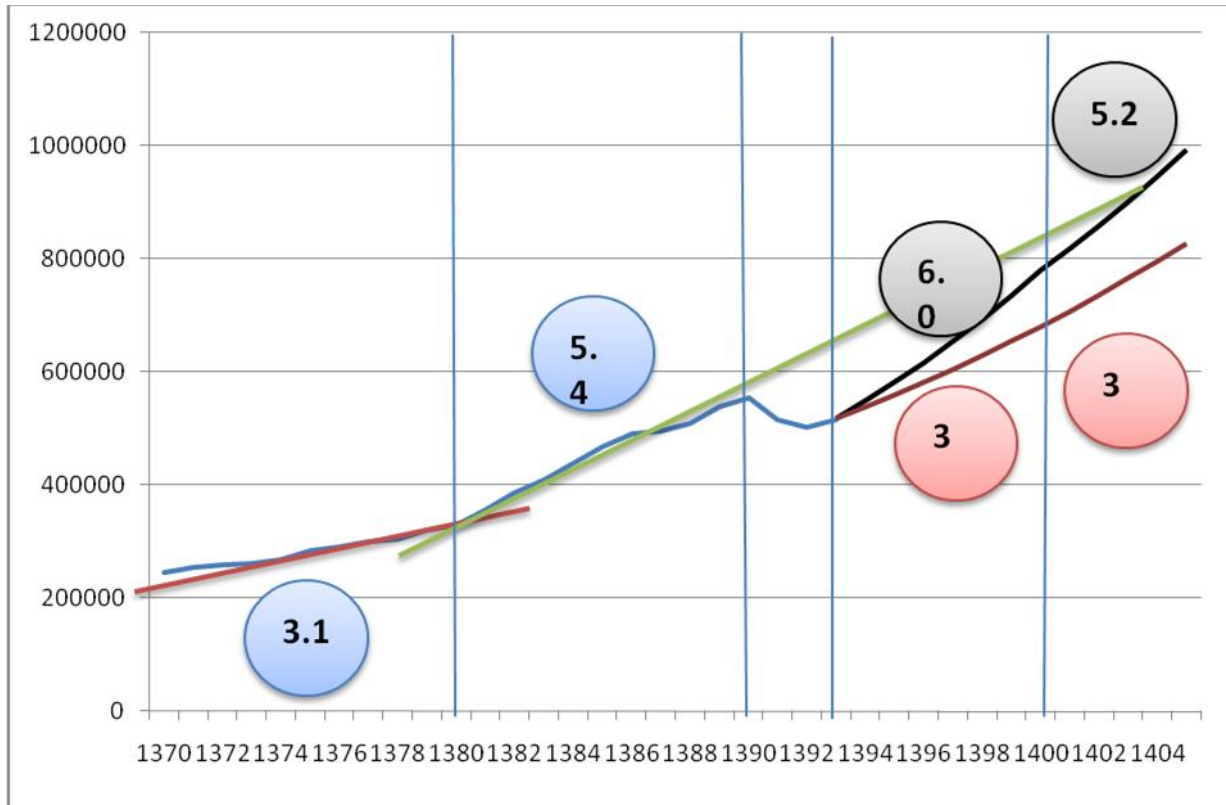
لذا با عنایت بر عزم دولت بر حل مسئله اتمی و فضای مناسب بین المللی به نظر میرسد که امکان تحقق سناریوی اول محتمل تر باشد. بر این اساس پایه محاسبات در قسمتهای بعدی بر سناریوی اول قرار گرفته است اما برای سناریوی دوم و سوم نیز محاسباتی انجام گرفته است که در جدول زیر ارائه شده است

جدول ۸۰ - سناریوهای چشم انداز رشد اقتصادی کشور در افق ۱۴۰۵

سناریو	فروض	نرخ رشد اقتصادی	نرخ رشد سرمایه گذاری	نتیجه
مبتنی بر رفع تحریم ها (سناریوی اول یا گزینه منتخب)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- انعقاد تفاهم نامه بر سر مسائل اتمی</li> <li>- لغو تحریم های یک جانبه</li> <li>- برگشت درآمد حاصل از صادرات نفت به سطح سال ۱۳۹۰</li> <li>- ادامه وضعیت فعلی در بازار جهانی نفت</li> <li>- ایجاد محیط باثبات در اقتصاد کلان</li> <li>- مدیریت مناسب بازار دارائی ها (ارز، طلا، بازار سهام و..)</li> <li>- ثبات در پایه پولی و کنترل رشد نقدینگی</li> <li>- کنترل نرخ تورم</li> </ul>	۵,۲ درصد	۷,۹ درصد	<ul style="list-style-type: none"> <li>- افزایش تولید سرانه به سطح سال ۱۳۹۰ در سال ۱۳۹۷</li> <li>- افزایش ۴۰ درصدی تولید سرانه در سال ۱۴۰۵ نسبت به سال ۱۳۹۰</li> </ul>
مبتنی بر ادامه تحریم ها (سناریوی دوم)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- تداوم شرایط فعلی کشور در عرصه سیاست خارجی</li> <li>- ادامه تحریم های یک جانبه اقتصادی</li> <li>- بهبود عملکرد نظام مدیریت اقتصادی کشور</li> <li>- کنترل رشد نقدینگی و نرخ تورم</li> </ul>	۳ درصد	۵ درصد	<ul style="list-style-type: none"> <li>افزایش تولید سرانه به سطح سال ۱۳۹۰ در سال ۱۴۰۰</li> <li>افزایش ۱۰ درصدی تولید سرانه در سال ۱۴۰۵ نسبت به سال ۱۳۹۰</li> </ul>
خوش بینانه مبتنی بر رفع تحریم ها و رشد جهش گونه بهره وری در مجموعه اقتصاد (سناریوی سوم)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- انعقاد تفاهم نامه بر سر مسائل اتمی</li> <li>- لغو تحریم های یک جانبه</li> <li>- برگشت درآمد حاصل از صادرات نفت به سطح سال ۱۳۹۰</li> <li>- ادامه وضعیت فعلی در بازار جهانی نفت</li> <li>- ایجاد محیط باثبات در اقتصاد کلان</li> <li>- مدیریت مناسب بازار دارائی ها (ارز، طلا، بازار سهام و..)</li> <li>- ثبات در پایه پولی و کنترل رشد نقدینگی</li> <li>- حرکت اقتصاد به سمت اقتصاد دانش بنیان و افزایش شدید بهره وری عوامل تولید</li> <li>- کنترل نرخ تورم و نرخ رشد سریع بهره وری</li> </ul>	۶ درصد	۹ درصد	<ul style="list-style-type: none"> <li>- افزایش تولید سرانه به سطح سال ۱۳۹۰ در سال ۱۳۹۵</li> <li>- افزایش ۶۲ درصدی تولید سرانه در سال ۱۴۰۵ نسبت به سال ۱۳۹۰</li> </ul>



سناریوهای مختلف رشد اقتصادی



## ۲-۶- بازار مسکن و زمین

یک: پیشینه

• بخش مسکن بخصوص در ۵ سال اخیر دچار نوسانات شدید بوده است. پس از آن که به دنبال رکود سال‌های قبل، در سال ۱۳۸۷ کاهش تعداد پروانه‌های صادره شهرداری و سطح زیربنای آنها به اوج خود رسید (به ترتیب کاهش ۴۱٫۹ و ۲۴٫۹ درصدی)، در سال ۱۳۸۹ به ترتیب جهش ۶۵٫۲ و ۷۶٫۱ درصدی نمود و در سال ۱۳۹۰ نیز به ترتیب ۶۸٫۲ درصد و ۴۲٫۹ درصد رشد کرد. اما از نیمه دوم ۱۳۹۱ افت بازار مسکن کشور از تهران آغاز گشت، بطوری که در سه ماهه سوم ۱۳۹۱ (نسبت به سه ماهه سوم ۱۳۹۰) در مناطق شهری کشور از تعداد پروانه‌های صادره ۱۴٫۱ و سطح زیربنای آنها ۱۸٫۱ کاسته شد.

• از زمستان ۱۳۹۱ رکود کامل بر بازار مستغلات (مسکن و نیز تجاری) حاکم گشته و در تابستان ۱۳۹۲ ۱۰ درصد کاهش قیمت نسبت به بهار آن رخ داده است. بطور مثال به رغم انبوه واحدهای مسکونی ساخته شده در سالهای پیش و در حال ساخت کنونی، در تهران تعداد معاملات مسکن در مهرماه ۱۳۹۲ نسبت به مهرماه ۱۳۹۱ بالغ بر ۶۵ درصد کاهش نشان داد. اما این رکود تورمی است، زیرا در

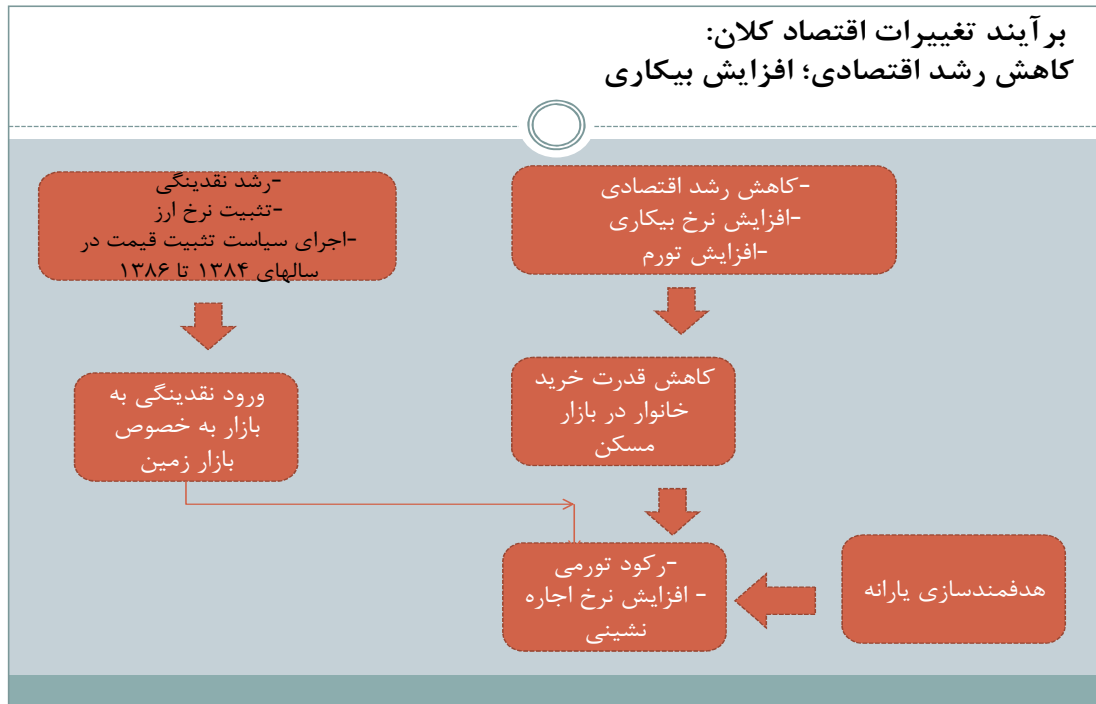
تابستان ۱۳۹۲ يك مترمربع زمين كلنگي در شهر تهران نسبت به دوره مشابه قبل، رشد بي سابقه ۱۰۰ درصدی و بهای مسكن رشد ۴۷ درصدی داشته است. به علاوه وجود ۱,۳ ميليون واحد خالی در مناطق شهري و نسبت ۸,۳ درصدی آن به موجودی كه از نرخ طبيعي آن (۳ تا ۵ درصد) به مراتب بيشتر است مؤيد وجود تراكمی است.

جدول ۸۱ - برآورد خانه های خالی در مناطق شهري کشور در سال های ۱۳۸۵ الی ۱۳۹۰ (درصد)

نقاط شهري		كل کشور		شرح
۱۳۹۰	۱۳۸۵	۱۳۹۰	۱۳۸۵	
۱۴,۸	۱۱,۵	۲۰	۱۶	موجودی مسكن (ميليون واحد)
۱۲۶۷	۴۵۷	۱۶۶۳	۶۳۳	خانه های خالی (هزار واحد)
۸,۳	۳,۹	۸,۳	۳,۸	نرخ خانه های خالی

- حدود ۳۰ درصد توليد واحدهای مسكونی و ۳۵ درصد سرمايه گذاری در مسكن در مناطق شهري کشور در استان تهران انجام می گیرد. از آنجا كه حدود ۳۰ درصد معاملات مسكن کشور در شهر تهران است، به دليل بهای ۲,۵ تا ۳ برابری يك مترمربع مسكن در این شهر نسبت به متوسط کشور، ۵۰ تا ۶۰ درصد گردش مالی بازار مسكن در شهر تهران صورت می پذیرد.
- تراكم فروشی برای ساخت مسكن كه از اواخر دهه ۱۳۶۰ در ایران رایج شد، به تدریج شهرهای ایران را دچار كژكاركردی (وابستگی مدیریت شهري و اقتصاد شهر به تك محصول ساختمان) و كژاندازی (گرفتن فضای زندگی و فعالیت مولد) کرده و برنوسانات كل اقتصاد و بخش مسكن دامن زده است. افزایش اخیر ۲۴ درصدی نرخ پایه تراكم فروشی در تهران، ركود تورمی را در بازار زمين و مسكن آن تشدید و اثر افزایش وام بانکی را خنثی خواهد نمود.
- در سال ۱۳۹۱ سهم متوسط هزینه مسكن در هزینه خانوار شهري ۳۱ درصد و برای دهك اول ۴۰ بوده است. این سهم متوسط نسبت به سال ۱۳۸۴، ۱,۲ برابر گشته است، در حالی كه تا دهك پنجم ۱,۱ برابر گشته است. رقم متوسط نشان دهنده ازدیاد عمومی سهم هزینه مسكن در هزینه خانوار است، و كمتر بودن نسبت این ازدیاد تا دهك پنجم نشان میدهد كه این خانوارها به دليل کاهش درآمد واقعی مجبور بوده اند بودجه خود را به حوائج ضروری تر اختصاص دهند.

- در طول سالیان گذشته شاخص «توان پذیری» مسکن یعنی متوسط قیمت مسکن شهری به درآمد خانوار از ۸ برابر به ۱۲ برابر رسیده است. شاخص دستیابی برای دهک های اول تا چهارم به ترتیب ۳۹، ۳۴، ۳۳ و ۲۴ برابر بوده است.



دو: جهت گیری راهبردی

- به نظر می رسد در اقتصاد ایران مسکن از خصلت کالای نرمال خارج شده است. چرا که وضعیت بحرانی اقتصادی، تقاضای موثر مصرفی طبقه متوسط را برای خرید مسکن به شدت تضعیف نموده و کم درآمد ها را با شدت بیشتری محتاج حوائج ضروری کرده است. به علاوه به تدریج طبقات بالا از مصرف آن اشباع گشته اند. جهش های قیمتی مسکن و کاهش تقاضای موثر از یک سو و به زیر سوال رفتن ارزش دارایی آن از سوی دیگر، رکود را در بازار مسکن تثبیت کرده یا تعادلی نازا به آن بخشیده است. برای رونق بازار مصرف ملکی مسکن علاوه بر رشد پایدار اقتصادی، به برپایی نظام فراگیر رفاه اجتماعی نیاز است.
- تخمین زده می شود که در گذشته تا ۴۰ درصد از ارزش معاملات مسکن برای ارزش دارایی یا سوداگری صورت پذیرفته است. اما چشم انداز مثبت اقتصادی و جریان سرمایه ها بسوی بخش های مولد و سخت گیری بانک مرکزی به بانک های خصوصی، ارزش دارایی مسکن مستغلات را برای سرمایه های کلان کاهش داده است، همان طور که کاهش تقاضای موثر خانوارها نیز از تقاضای دارایی

مسکن کاسته است. این فرصتی مغتنم برای سوق دادن ارزش دارایی مسکن به اوراق بهادار (رهن ثانویه) است، که باعث جلوگیری از سوداگری در بازار مسکن، به همراه تقویت و کارآیی نظام بانکی می‌گردد و بدین ترتیب بین بخش مسکن و اقتصاد ملی تعامل مثبت برقرار می‌کند. البته شرط برپایی نظام کارآمد رهن ثانویه برای تخصیص بهینه منابع، ساماندهی به بخش واقعی مسکن و برپایی نظام فراگیر رفاه اجتماعی است.

- در چنین شرایطی به دلیل کاهش تقاضای موثر و پس‌انداز ملی و قیمت‌های بالای مسکن، در کوتاه مدت تنها عامل یا اهرم مالی برون‌زا می‌تواند بازار مسکن را از مغاک رکود خارج سازد، تا در میان و بلند مدت اصلاحات بنیادی بخش مسکن، رشد پایدار به آن ببخشد. یکی از این عوامل برون‌زا، ایرانیان مقیم خارجی هستند که چون دوره اول اصلاحات، پس‌انداز و سرمایه خود را از بیرون اقتصاد ایران به درون آن آورند، و نه چون سرمایه‌گذاران خارجی برای کسب سود و خارج کردن آن، بلکه برای خرید مسکن سرمایه‌گذاری کنند.

### ۳-۶- بازار مسکن و زمین شهری

یک: پیشینه

- کاهش نرخ مالکیت و افزایش نرخ اجاره‌نشینی در مناطق شهری از ۲۶ درصد در سال ۱۳۸۴ به ۳۵ درصد در سال ۱۳۹۱ قابل توجه است که در این دوره نرخ مالکیت در دهک اول از ۶۳ به ۵۸ درصد و در دهک پنجم از ۷۴ به ۶۴ درصد کاهش داشته است. یعنی افت مالکیت در طبقات میانی حتا بیشتر از کم‌درآمد بوده است. دلیل این امر را روی آوری کم‌درآمدها به مالکیت مسکن در اسکان غیررسمی برای گریز از اجاره‌بهای سنگین می‌توان دانست. پس از دهک پنجم، از کاهش میزان مالکیت با افزایش درآمد کاسته می‌گردد تا در دهک دهم افزایش آن از ۷۱ به ۷۶ درصد مشاهده می‌شود.
- به رغم افت قیمت مسکن در نیمه دوم سال ۱۳۹۲، اجاره‌بها همچنان سیر صعودی دارد. درپاییز این سال نسبت به دوره مشابه سال قبل این افزایش در مناطق شهری ۲۱،۳ درصد بوده که در تمام شهرهای بزرگ و متوسط و کوچک کمابیش همین مقدار افزایش گزارش شده است. این امر نشانه همراهی اجاره‌بها با نرخ تورم است.
- قیمت زمین در مناطق شهری همواره رشد بیشتری از هزینه ساخت داشته است. بنا برآمار بانک مرکزی در سال ۱۳۹۰ در ساختمان‌های مسکونی تکمیل شده، هزینه ساخت ۹،۸ درصد و هزینه زمین ۲۸،۳ درصد افزایش یافته و این رشد در سال ۱۳۹۱ به ترتیب ۲۲،۲ و ۶۲،۹ درصد بوده است. در نتیجه سهم زمین در هزینه تمام شده مسکن شهری در سال ۱۳۹۱ به رقم بی‌سابقه ۵۴،۷ درصد (استان تهران ۶۶،۳ درصد) رسیده است. این درحالی است که طرح مسکن مهر با عرضه زمین اجاره‌ای از

يك سو، و از سوي ديگر ازدياد تراكم ساختماني يا تعداد مسكن در ساختمان‌هاي مسكوني و مختلط تكميل شده شهري از ۲,۸۴ در سال ۱۳۸۵ به ۳,۸۲ در سال ۱۳۹۱، بايد سهم زمين را در كل هزينه ساخت كاهش مي‌داده است.

- بطور بديهي اين سياست ناكارآمد زمين و تراكم فروشي بوده كه بر سهم قيمت زمين در هزينه ساخت مسكن افزوده است. براي تحليل مقايسه‌اي بين استاني، رجوع به ارقام ساختمان‌هاي مسكوني شروع شده گوياتر است، زيرا تغييرات سال به سال را بهتر مي‌نمايند: در سال ۱۳۹۱ در ساختمان‌هاي مسكوني شروع شده، نسبت به سال ۱۳۹۰، رشد هزينه يك مترمربع بنا در مناطق شهري ۳۷,۷ درصد، در استان تهران ۳۹,۶ درصد، در استان اصفهان (دوم پس از تهران از لحاظ حجم ساخت) ۳۴,۸ درصد، در استان البرز (مجاور تهران) ۳۷ درصد، در استان بوشهر (استاني نه محروم و نه در بورس ساخت) ۳۵,۶ درصد بوده است. اما همين رشد درباره ارزش يك مترمربع زمين در ساختمان‌هاي مذكور به ترتيب ۹۱,۸ درصد، ۱۴۶,۶ درصد، ۴۶,۱ درصد، ۶۰,۲ درصد و ۱۸,۹ درصد بوده است. يعني در حالي كه فاصله‌اي اندك بين تغيير هزينه ساخت بين آنها وجود دارد، رشد قيمت زمين در استان تهران (كه شهرهاي ديگري هم به جز تهران در آن مي‌گنجند) فاصله‌اي زياد با بقيه دارد و حتماً ۲,۵ برابر استان البرز در جوار خود است و در نتيجه متوسط كشوري را هم به سوي خود مي‌كشاند. اين رشدها فاصله ۶,۴ برابري به متوسط قيمت يك مترمربع زمين در استان تهران نسبت به استان اصفهان بخشيده است.

- نسبت تسهيلات احداث مسكن به قيمت معاملات مسكن (LTV) در مناطق شهري روند كاهنده داشته و از ۴۸,۳ درصد در سال ۱۳۸۵ به ۲۷,۱ درصد در سال ۱۳۹۱ رسيده است. اين كاهش در شهر تهران چشم‌گيرتر بوده و در اين دوره از ۳۲,۱ درصد به ۱۲,۸ درصد تنزل نموده است. اين كاهش دو دليل دارد: نخست ناشي از افزايش بيشتري قيمت زمين از هزينه ساخت است (كه در تهران بيشتري بوده) و در نتيجه هرگونه افزايش سقف وام و سياست بانكي تا متوقف نشدن جهش‌هاي قيمت زمين بي‌فايده است. دوم به دليل افزايش متوسط سطح زيربنا از ۱۲۴ به ۱۳۰ مترمربع در دوره مذكور در مناطق شهري كشور است، كه لزوم كاهش آن را در آينده مطرح مي‌سازد. البته اهميت مهار قيمت زمين بيشتري به نظر مي‌رسد. زيرا در استان تهران، خلاف كل كشور در دوره مذكور، متوسط سطح زيربناي واحد مسكوني از ۱۳۰ به ۱۲۱ مترمربع كاهش داشته، اما مانع كاهش نسبت LTV نشده است.

دو: جهت‌گيري راهبردي

- افزايش سهم زمين در هزينه تمام شده مسكن، به همراه كاهش «توان‌پذيري» (affordability) خانوارها، نشان مي‌دهد كه سياست ازدياد تراكم ساختماني از طريق «تراكم فروشي»، خلاف

استدلال‌های پشتیبان آن، باعث ناکارآمدی بازار مسکن و تخصیص نابهینه منابع می‌گردد. فزاینده‌گی رانت زمین از طریق تراکم فروشی در بازار مسکن، هردم سهم بیشتری از سرمایه‌های مولد ملی را می‌بلعد و بدین ترتیب بخش مسکن بطور روزافزون نقشی «متعارض» (antagonistic) با رشد اقتصاد ملی می‌یابد. برای برقراری رابطه تعاملی بخش مسکن با اقتصاد ملی، باید از طریق توقف تراکم فروشی به صورت کنونی، بهای زمین مهار و نسبت آن در هزینه ساخت کاهش یابد.

- فزاینده‌گی نسبت هزینه زمین به هزینه ساخت دلیل عمده بی اثر شدن افزایش سقف وام بانکی بوده است. به علاوه اکثریت جامعه دارای درآمد رانتهی برای جبران رانت زمین نیستند و این افزایش باعث کاهش تقاضای موثر خانوار می‌گردد. در نتیجه برای کارآیی نظام بانکی در بخش مسکن (افزایش LTV) و نیز افزایش تقاضای موثر، باید باید از طریق توقف تراکم فروشی به صورت کنونی، بهای زمین مهار و نسبت آن در هزینه ساخت کاهش یابد.

- یک راه دیگر افزایش کارآیی نظام بانکی (افزایش LTV)، کاهش تدریجی متوسط سطح زیربنای واحد مسکونی است که در ایران بسیار بالا است. این کاهش به بهینه‌سازی نسبت سرمایه‌گذاری در بخش مسکن نسبت به کل تشکیل سرمایه، و سوق دادن سرمایه‌ها به بخش‌های مولد نیز یاری می‌رساند و باعث پویایی اقتصادی همراه با رفاه اجتماعی می‌گردد.

- از آنجا که دولت در دهه گذشته ۳۸ درصد تقاضای زمین مسکونی را تامین نموده و موفق به تنظیم بازار آن نشده است، اصلاحات اساسی در سیاست زمین باید انجام پذیرد. حاصل این اصلاحات باید یک بسته سیاستی منسجم و کارآمد از مالیات و عوارض، برنامه‌ریزی فضایی و مقررات شهری، برنامه‌های بازسازی و نوسازی و بهسازی، توانمندسازی و غیره باشد.

#### ۴-۶- مسکن روستایی

یک: پیشینه

- نتایج آمارگیری سال ۱۳۹۰ بیانگر آن است که جمعیت مناطق روستایی کشور ۲۱,۸ میلیون نفر بوده و متوسط نرخ رشد سالیانه به ۰/۶- رسیده است. اما باید توجه داشت که کاهش نرخ رشد جمعیت روستایی به طور عمده به دلیل تبدیل برخی از روستاها به نقاط شهری جدید بوده است. اطلاعات اولیه نشان می‌دهد که در فاصله دو سرشماری ۹۰-۱۳۸۵ بیش از ۲۶۰۰ نقطه روستایی، با جمعیت ۱,۲ میلیون نفر، ۳۰۰ هزار خانوار و ۲۶۰ هزار واحد مسکونی تغییر وضعیت داده اند، که ۴۵۷ مورد آنها (براساس اطلاعات سال ۱۳۸۵) با بیش از ۱,۱ میلیون نفر جمعیت، ۲۷۰ هزار خانوار و ۲۴۲ هزار واحد مسکونی، جذب شهرهای موجود یا تبدیل به شهر گشته‌اند.

- در دوره ۹۰-۱۳۸۵ به رغم کاهش جمعیت اعلام شده در مناطق روستایی، به دلیل کاهش بُعد خانوار از ۴,۴ به ۳,۸، بر تعداد خانوار حدود ۷۰۰ هزار افزوده گشته و به ۵,۷ میلیون رسیده است. همچنین تعداد واحد مسکونی افزایش داشته و به ۵,۲ میلیون واحد رسیده است. این به معنای تراکم خانوار در واحد مسکونی ۱,۱۱ بوده و از کل کشور (۱,۰۶) بیشتر است.
- تغییر چشم‌گیری در طبقه‌بندی جمعیتی روستاها در سرشماری ۱۳۹۰ نسبت به ۱۳۸۵ به چشم می‌خورد. بطوری که تعداد روستاهای متوسط (۲۵۰۰-۵۰۰ نفر) از ۱۱ هزار به ۱۹۳۸ کاهش، و تعداد روستاهای کوچک (زیر ۵۰۰ نفر) ۵۲ هزار به ۶۰ هزار افزایش یافته است. همچنین تعداد روستاهای بزرگ، عمدتاً به دلیل تبدیل شدن به شهر، از ۲۳۴ در سال ۱۳۷۵ به ۴ در سال ۱۳۹۰ کاهش نشان می‌دهد.
- ازدیاد اجاره‌نشینان در روستا از ۵ درصد در سال ۱۳۷۵ به ۸,۹ درصد در سال ۱۳۹۰، و ازدیاد نسبت هزینه مسکن در هزینه خانوار از ۱۵,۱ درصد به ۱۸,۲ درصد در دوره ۹۰-۱۳۸۴، که با افزایش ۲,۴ برابری مقدار آن همراه بوده، نشانه سنگین شدن هزینه مسکن برای بخش‌هایی از روستاییان به رغم بهبود کمی و کیفی وضعیت عمومی مسکن آنها در همه زمینه‌ها در دهه‌های گذشته است.
- وضعیت عمومی مسکن روستایی از لحاظ مساحت زمین و سطح زیربنای مسکونی مطلوب‌تر از شهری است. در سال ۱۳۸۷ مساحت متوسط زمین مسکونی ۳۸۵ مترمربع بوده و تنها ۸,۲ درصد خانوارها در واحدهای مسکونی زیر ۶۰ مترمربعی زندگی می‌کردند. ۹۷,۵ درصد واحدها دارای حیاط و ۴۷,۲ درصد ایوان بوده‌اند. به علاوه ۲۸,۷ درصد واحدها دارای فضای معیشتی جداگانه بوده است.
- به رغم بهبود عمومی وضعیت مسکن روستا، و این که کمبود آن به ازای هر خانوار یک مسکن حدود ۶۰۰ واحد است، اما وجود ۲,۳ میلیون واحد مسکونی بی‌دوام معضل اساسی در مسکن روستایی است.
- با آن که با اجرای برنامه سنددار کردن مسکن روستایی، نسبت روستاییان دارای سند رسمی مسکن (بنابر آمارگیری بنیاد مسکن) از ۹,۱ درصد در سال ۱۳۸۲ به ۴۰,۹ درصد افزون گشته است، اما همین رقم و نبود هیچ‌گونه سندی (حتی قولنامه و یته) برای ۱۷,۱ درصد آنها نشان دهنده مشکلی ویژه در این زمینه است.
- طرح ویژه مسکن روستایی برای مقاوم سازی مساکن روستایی، اعطای وام یارانه‌ای ۵ درصدی به میزان سالانه ۲۰۰ هزار واحد مسکونی روستایی در دو دوره پنج ساله برنامه چهارم و پنجم توسعه مطرح شد. عملکرد این طرح در برنامه چهارم ۹۳ درصد بود. لازم بذکر است دلیل عدم همکاری بانکهای عامل بیش از ۵۰ درصد اعتبارات سال ۱۳۹۱ تا کنون ابلاغ نشده است.
- دولت متعهد به تامین و پرداخت ۵/۲ درصد تسهیلات مصوب مسکن روستایی با عنوان خدمات مدیریت فنی و نظارتی بنیاد مسکن است. طی سالهای گذشته بخش کوچکی از خدمات مدیریت بنیاد

مسکن به تصویب رسیده است. بطور مثال مبلغ مصوب سال ۹۱ تنها ۱۸ درصد رقم حقیقی است که از این میزان نیز ۲۶ درصد پرداخت شده است.

دو: جهت‌گیری راهبردی

- تسهیلات یارانه دار، تشویق مناسبی است جهت جذب روستاییان به تجدید بنا و ساخت مسکن مناسب روستایی است، روند تخصیص یارانه به تسهیلات مسکن روستایی با مشکلات فراوانی روبرو بوده و باعث تاخیر در زمانبندی اجرای طرح و دستیابی به اهداف مطرح در قانون گردیده است
- عدم تامین اعتبار لازم جهت خدمات مدیریت، موجب بروز مشکلات عدیده ای برای دستگاه مجری در تامین نیروی انسانی مناسب و پوشش هزینه های پشتیبانی فنی اعم از کنترل و نظارت بر اجرای طرح شده است.
- بخصوص از برنامه چهارم توسعه، یارانه‌های قابل توجهی به مسکن روستایی تعلق گرفته و موجب بهبود نسبی وضعیت مسکن روستایی گشته است. اما نشانه‌های موجود نشان می‌دهد این روند (هم-چون مسکن شهری) نمی‌تواند ادامه یابد. این در حالی است که افزایش سقف فردی تسهیلات طرح ویژه، برای پوشش افزایش قیمت مصالح و دستمزدها، و تشویق و ترغیب روستاییان به نوسازی بافتهای فرسوده روستایی ضرورت دارد. پس برپایی سازوکارهای پیش‌بینی شده در برنامه چهارم توسعه (هم‌چون صندوق اعتباری ملی و محلی، تسریع سنددار کردن مسکن، ایجاد و تقویت تعاونی-های مسکن روستایی و استفاده از سرمایه اجتماعی خودیاری و غیره)، برای پاره نشدن رشته اقدامات گذشته و نیز روستا ضروری می‌نماید.
- اگر تبدیل ۹۰۰۰ روستای متوسط (۲۵۰۰-۵۰۰) به روستاهای کوچک (زیر ۵۰۰ نفر) در دوره ۹۰-۱۳۸۵ خطای آماری نباشد (که در چنین ابعادی بعید است)، توجه عمومی به توانمند سازی خانوارهای روستایی و توجه خاص به گنجاندن مقوله معیشت در مسکن و بافت روستایی برای پویایی اقتصادی و اجتماعی ضرورت می‌یابد.

۶-۵- بافتهای فرسوده و سکونت‌گاه‌های غیررسمی

یک: پیشینه

- حدود ۶ میلیون نفر در سکونتگاه‌های غیررسمی در ۷۷ شهر مطالعه شده ایران زندگی می‌کنند که ۲۷ درصد جمعیت آنها را تشکیل می‌دهند. مساحت این سکونتگاه‌ها ۵۲,۵ هزار هکتار و ۱۸ درصد مساحت شهرهای مربوطه است. آخرین برآوردها حکایت از حجم جمعیتی بیش از ۱۰ میلیون نفر در این سکونتگاهها دارد در نتیجه تراکم جمعیتی آنها بسیار بیشتر از آن شهرها است، بطوری که تراکم



ناخالص متوسط جمعيتي شهرهاي مذکور ۶۹ نفر در هکتار، اما اين سکونتگاهها ۱۲۷ نفر در هکتار بوده است.

- حدود ۱۱,۲ ميليون نفر در ۷۶,۴ هزار هکتار بافتهاي فرسوده در کل شهرهاي ايران زندگي مي کنند که ۱۳ درصد مساحت و ۲۰,۷ درصد جمعيت آنها را بخود اختصاص مي دهند. تراکم ناخالص بافتهاي فرسوده به مراتب بيشتري از شهرهاي آنها است. بطور مثال در شهر کرمانشاه تراکم ناخالص شهر ۸۳ نفر در هکتار، اما بافت فرسوده ۱۴۷ نفر در هکتار بوده است.
- تاکنون ۷۷۰۰ هکتار از بافت فرسوده شهري بهسازي و نوسازي شده و مي بايد ۶۵۱۰۰ هکتار نيز بهسازي و نوسازي شود. به عبارت ديگر تا کنون تنها حدود ۱۰ درصد بافت هاي فرسوده شناسايي شده بهسازي و نوسازي شده اند
- در جدول زير برآورد کمبودهاي بالقوه بي مسکني و بد مسکني که عمدتاً در بافتهاي فرسوده و سکونتگاههاي غيررسمي است، ارائه شده است. به علاوه در کل کشور حدود ۵ ميليون واحد مسکوني (۲,۷ ميليون در مناطق شهري، ۲,۳ ميليون در مناطق روستايي) داراي عمر بيش از ۲۰ سال وجود دارد که انديشيدن ساز و کار براي بهسازي و نوسازي آنها ضروري است.

جدول ۸۲- برآورد کمبودهاي بالقوه موجود- بي مسکني و بد مسکني - هزارواحد

شرح	خانوارهاي فاقد مسکن			خانوارهاي داراي مسکن کوچک (خانوارهاي داراي یک اتاق و کمتر)		
	۱۳۷۵	۱۳۸۵	۱۳۹۰	۱۳۷۵	۱۳۸۵	۱۳۹۰
شهري	۱۰۳۵	۹۰۰	۶۴۵	۷۲۰	۱۰۲۳	۸۵۹
روستايي	۵۹۳	۶۰۰	۵۵۵	۶۵۲	۶۸۱	۶۷۵
کل	۱۶۲۸	۱۵۰۰	۱۲۰۰	۱۳۷۲	۱۷۰۴	۱۵۳۴

دو: جهت گيري راهبردي

- نبود ظرفيت سنجي با روش و واژگان يکسان براي توليد مسکن جديد و بهسازي و غيره در بافتهاي فرسوده و سکونتگاههاي غيررسمي، امکان پيش بيني قابل اتکا را درباره ظرفيت توليد مسکن در اين مقطع مطالعات نمي دهد. اين موضوع به دلایلي ديگر ( تفسير و تغيير دلخواهي ظرفيت جمعيتي طرحهاي جامع، کهنه شدن طرحهاي تفصيلي، عدم انطباق طرحهاي موضعي با طرح تفصيلي و . . . ) براي کل شهرها هم صدق مي کند.

- انتظام نهادی و سازمانی ساماندهی و توانمند سازی، بهسازی و نوسازی در سکونتگاه‌های غیررسمی و بافت‌های فرسوده دچار کاستی‌ها و ناهماهنگی‌های درونی و بیرونی بسیار است. از نبود هماهنگی و هم‌افزایی بین برنامه‌های مسکن و فضای گرفته، تا نبود ساز و کار برای «بانک‌پذیر» کردن کم‌درآمدها و نبود تعامل بین دولت و شهرداری‌ها، نبود الگوی ساخت ارزان برای بادوام‌سازی و غیره. در نتیجه طرح‌های مربوطه بطور جدا از نظام بخشی و فضای شهر اجرا می‌شوند و در بهترین حالت اگر در جایی بطور نسبی موفق باشند، قابل تکرار نیستند. پس انتظام‌بخشی نهادی و سازمانی به این فعالیت‌ها بره‌گونه اجرای پروژه تقدم می‌یابد.
- در طرح جامع مسکن (برنامه چهارم توسعه) تأسیس صندوق اعتبار ملی با همین هدف پیش‌بینی شده بود که با اقدام به تأسیس صندوق‌های اعتباری محلی (که ما آن را صندوق پشتیبان نامیده‌ایم) برای بانک‌پذیر کردن کم‌درآمدها و ساکنان سکونتگاه‌های غیررسمی و در صورت لزوم بافت‌های فرسوده اقدام نماید. هدف از تشکیل صندوق اعتباری ملی و صندوق‌های اعتباری محلی (پشتیبان) فراهم آوردن امکان عرضه وام‌های مسکن ارزان و بلند مدت به کم‌درآمدها و ساکنان سکونتگاه‌های غیررسمی و بافت‌های فرسوده برای ساخت، خرید، نوسازی و بهسازی و اجاره مسکن از طریق نظام بانکی با تضمین و بیمه آنها است.

#### ۶-۶- مسکن کم‌درآمدها

یک: پیشینه

- محاسبات انجام گرفته درباره خط فقر در مناطق شهری در سال ۱۳۹۱ نشان می‌دهد خانوارهایی که ماهانه کمتر از ۱۰ میلیون ریال درآمد داشته باشند زیر خط فقر قرار دارند که ۳۵ درصد خانوارهای شهری را تشکیل می‌دهد است. در سال ۱۳۸۴ این نسبت ۲۶ درصد بوده است. از سوی دیگر محاسبه خط فقر مسکن در سال ۱۳۹۱، یا حداقل هزینه‌ای که ماهانه یک خانوار باید صرف مسکن کند تا از مسکن مناسب بهره‌مند گردد، ۴۸۰۰ هزار ریال بوده است. در نتیجه ۳۳ درصد خانوارها زیر خط فقر مسکن قرار داشته‌اند. در سال ۱۳۸۴ این نسبت ۲۸ درصد بوده است. در هردو شیوه محاسبه تعداد خانواری که باید تحت پوشش یکی از صور مسکن اجتماعی و حمایتی قرار گیرند افزون شده است.
- نرخ مالکیت مسکن در خانوارهای کم‌درآمد با شتابی بیش از کل جامعه کاهش یافته در حالی که امنیت حاصل از مالکیت مسکن برای آنها مهم‌تر است. این امر ناشی از کاهش توان‌پذیری یا استطاعت خانوار برای تملک مسکن است. بطوری که بهای یک مسکن متعارف به درآمد سالانه آنها که نباید از حدود ۵ درصد تجاوز کند، به ۳۲ برابر رسیده است. در نتیجه باید برای دستیابی به چنین

مسکنی ۹۴ سال پس انداز کنند. حدود نیمی از کم درآمدها در خانه‌های کم‌دوام زندگی می‌کنند که ۲,۶ برابر متوسط جامعه شهری است.

جدول ۸۳- برآورد توان‌پذیری و کمبود کمی مسکن برای خانوارهای کم‌درآمد شهری

شرح	کم درآمدها	متوسط کل جامعه
نرخ مالکیت (درصد)	۵۹,۸	۶۶,۸
خانوار دارای مسکن بی دوام (درصد)	۴۹	۱۹
شاخص توان‌پذیری بهای مسکن (برابر)	۳۲	۱۲
دوره انتظار پس‌انداز (سال)	۹۴	۳۶
خانوار نیازمند پشتیبانی در سال ۱۳۹۱ (هزار خانوار)	۲۵۲۲	۳۳۰۰

بدین ترتیب بیش از ۲,۵ میلیون خانوار نیازمند برنامه‌ای ویژه برای بهبود بخشیدن به وضعیت سکونت‌ی خویش‌اند. این برنامه ویژه نمی‌تواند محدود به حوزه مسکن باشد و انواع برنامه‌های توانمندسازی، توانا سازی و توسعه شهری را باید دربرگیرد.

• از حدود ۲,۵ میلیون خانوار کم‌درآمد نیازمند پشتیبانی در برنامه‌های مسکن، حدود یک میلیون خانوار دارای پوشش تامین اجتماعی هستند، ۵۰۰ هزار خانوار تحت پوشش کمیته امداد و بهزیستی قرار دارند، ۲۴۰ هزار خانوار تحت پوشش صندوق بازنشستگی هستند، و حدود ۸۱۰ هزار خانوار تحت هیچ‌گونه پوشش بیمه‌ای و حمایتی قرار ندارند. این واقعیت ضرورت برپایی نظام فراگیر رفاه اجتماعی را، که یکی از ارکان آن مسکن باشد، گوشزد می‌نماید.

• مسکن اجتماعی به مجموعه برنامه‌ها و سیاست‌هایی گفته می‌شود که شامل ترکیبی از چند مورد زیر با وزن‌های متفاوت در کشورهای مختلف است تا با مقابله با شکست بازار (market failure) در بخش مسکن، متضمن تحقق حقوق شهروندی در زمینه تامین مسکن برای همه آحاد ملت، بخصوص کم‌درآمدها گردد. به تاکید باید گفت که نظام مسکن اجتماعی در هیچ کشوری منحصر به یک روش نیست، اما وزن و نوع ترکیب آنها متفاوت است.

○ عرضه مستقیم مسکن اجاری توسط بخش دولتی یا عمومی (شهرداری).

- عرضه مسکن اجاری توسط شرکت‌ها (انجمن‌های) غیرانتقاعی با یارانه‌های زمین، وام ارزان و غیره.
- مالکیت مسکن مناسب توان‌پذیر (affordable) بطور فردی با یارانه‌های زمین، وام ساخت ارزان و غیره.
- مالکیت مشاع مسکن مناسب توان‌پذیر (affordable) توسط شرکت‌ها (انجمن‌های) غیرانتقاعی با یارانه‌های زمین، وام ساخت ارزان و غیره.
- سازوکار وام رهنی ارزان و بازگشت وام تضمین شده برای تملک فردی یا مشاع مسکن مناسب با دادن یارانه.
- ارائه یارانه مستقیم برای اجاره بهای مسکن مناسب.

• در حالی که در کشوری چون فرانسه، که دارای مسکن اجاری دولتی (یکی از صور مسکن اجتماعی در این کشور) است که بیشتر از ۴,۲ میلیون خانوار را در بر می‌گیرد، نسبت یارانه بخش مسکن به تولید ناخالص داخلی ۱,۷۲ درصد است؛ این نسبت در ایران به حدود ۴ درصد رسیده است که یک واحد آن یارانه زمین بوده است. این نشانه ناکارآمدی اقدامات گذشته در چارچوب برنامه‌های مسکن و گسیختگی آنها از دیگر برنامه‌های رفاه اجتماعی در فقدان یک برنامه فراگیر رفاه اجتماعی است.

دو: جهت‌گیری راهبردی

• گروه‌های کم‌درآمد به طور عام نیازمند دسترسی به وام ارزان و بلند مدت مسکن هستند که برای «توان‌پذیر» (Affordable) شدن بهای مسکن ملکی (و به طور غیرمستقیم اجاره بهای مسکن) ضرورت دارد. همچنین در صورت دریافت چنین وام‌هایی است که آنها می‌توانند به بهسازی و با دوام‌سازی و بهینه‌سازی مصرف انرژی در واحدهای مسکونی خود اقدام نمایند و این موضوع به خصوص در بافت‌های فرسوده و سکونتگاه‌های غیررسمی ضرورت تام می‌یابد. به عبارت دیگر بدون یارانه، گروه‌های کم‌درآمد توان استفاده از وام‌های بانکی متعارف را ندارند. از این رو در تمام جهان و به خصوص در کشورهای توسعه‌یافته‌تر انواع پشتیبانی و یارانه برای «بانک‌پذیر» شدن (Bankable) گروه‌های کم‌درآمد وجود دارد. موضوع مهم دیگر این است که در سکونتگاه‌های غیررسمی و نیز گاه در بافت‌های فرسوده مشکل نبود سند رسمی مانع دیگری برای بانک‌پذیر گشتن ساکنان آنها محسوب می‌شود. بطوریکه در سکونتگاه‌های غیررسمی ایران کمتر از ۱۰ درصد از خانوارها به نوعی از وام بانکی بهره‌مند شده‌اند.

• نظام و سازوکار کارآمد مسکن اجتماعی در ایران باید از چارچوب زیر پیروی کرد:

- تقدم دادن به طراحی بسته‌های متنوع برنامه‌ای و نهادی و سازمانی لازم (مالی، فنی، حقوقی و غیره)، و ساماندهی و تاسیس و تکامل تدریجی آنها به جای اجرای تک پروژه‌های مجزا در سراسر سرزمین.
  - رعایت اصل تنوع و انتخاب در نظام مسکن اجتماعی برای پوشش دادن گروه‌های درآمدی، اقشار اجتماعی، اقوام و فرهنگ و مناطق جغرافیایی گوناگون، که همراه با کارآمدی و فراگیری بیشتر این نظام، با ایجاد حق انتخاب برای آنها، از یک سو از انسداد و ناامیدی اجتماعی جلوگیری می‌کند و از سوی دیگر محرک فعال گشتن بیشتر فردی و اجتماعی آنها می‌شود.
  - استفاده حداکثری از انجمن‌های محلی و مدنی غیر انتفاعی مسکن و وام و پس‌انداز برای ساخت و مدیریت مسکن ملکی و استیجاری و تامین مالی مسکن.
  - استفاده حداکثری از سطوح محلی دولتی، شهرداری‌ها و دهیاری‌ها برای برپایی و نظارت در نظام مسکن اجتماعی.
  - تهیه طرح‌های پیش‌گیری و پیش‌نگری از شکل‌گیری سکونتگاه‌های غیررسمی در برنامه‌های مسکن، شهری و سیاست‌های فراگیر رفاه اجتماعی (این یک در چارچوب وزارت تعاون، کار و امور اجتماعی)، مانند طرح‌های جامع و تفصیلی، نظامات مالی مسکن، مهارت‌آموزی و تشکیل تعاونی‌ها و کارآفرینی و غیره. هماهنگی و هم‌افزایی این طرح‌ها با طرح‌های ساماندهی و توانمندسازی.
- ۶-۷- اصول توسعه پایدار
- تحقق حقوق شهروندی مردم ایران با رعایت اصول توسعه پایدار در برنامه‌ریزی و سیاست‌گذاری مسکن.
  - هم‌افزایی و تعامل مثبت برنامه و بازار با مشارکت بخش‌های دولتی، عمومی، خصوصی و مدنی، غیرانتفاعی و داوطلبانه (انجمن‌های مردم نهاد) در برنامه‌ریزی و مدیریت اجرائی مسکن.
  - هم‌افزایی و تعامل مثبت بین بخش‌های اقتصادی با بخش مسکن، در چارچوب اقتصاد کلان برای تامین رشد پایدار اقتصادی.
  - هم‌افزایی و تعامل بین برنامه‌های تحقق بخشنده به عدالت اجتماعی (رفاه اجتماعی) و برنامه‌های بخش مسکن، در چارچوب سیاست اجتماعی یکپارچه برای تامین رفاه و سلامت اجتماعی.
  - کارآمدسازی دولت برای پیشینه‌سازی فعالیت بخش خصوصی و تعاونی در بخش مسکن به همراه جبران شکست‌های بازار در این بخش.
  - فعال‌سازی افراد و خانوارها برای تامین مسکن متناسب با نیاز خود، با بهره‌گیری حداکثری از توان مالی و نیروی خلاقه آنها، با فراهم آوردن زمینه مشارکت و قدرت انتخاب برای همگان.

- تقدم نهادسازی به اجرای برنامه‌ها و پروژه‌ها و اجتناب از طراحی و اجرای پروژه‌های جداگانه و خارج از نظام یا یا سامانه‌های نهادی و سازمانی.
- دوسویه بودن فرآیند برنامه‌ریزی مسکن (بالا-پائین و پائین-بالا) و رعایت اصل فرآیندی بودن برنامه‌ریزی. برای تضمین کارآمدی، اجتماعی شدن و حداکثر بهره‌گیری از سرمایه اجتماعی برای تحقق برنامه‌های مسکن.
- بهره‌گیری از دانش و فناوری روز و بومی‌سازی و ارتقاء آن برای تولید و بهسازی مسکن با کمترین سرعت ساخت و هزینه، و پرکیفیت‌ترین بنا.

#### ۶-۸-اهداف

- فراهم آوردن امکان دستیابی همه افراد و خانوارهای ایرانی به مسکن متناسب با نیاز آنها با الویت دادن به نیازمندترین‌ها، به خصوص مسکن روستاییان و کارگران
- ازدیاد کمی و ارتقاء کیفی تولید و عرضه مسکن و سرپناه بطور فراگیر برای گروه‌های مختلف اقتصادی و اجتماعی و در پهنه‌های مختلف سرزمین ایران.
- رقابتی و اجتماعی شدن بازار مسکن و زمین برای تضمین رشد و رونق پایدار بخش مسکن و اقتصاد کشور، به همراه پوشش گروه‌های مختلف درآمدی.
- فراگیر بودن برنامه‌ها و بازار مسکن برای تضمین عرضه مسکن "توان‌پذیر" برای تمام خانوارها با نحوه‌های مختلف تصرف و کیفیات گوناگون.
- ارتقاء صنعت ساختمان برای تامین مسکن پرکیفیت و ارزان و دارای هویت رقابتی، تضمین رقابت موفق با رقبای خارجی در ایران و حضور موفق در بازارهای خارجی و صدور خدمات فنی-مهندسی.
- رفع کاستی‌ها و برپائی نظامات و سامانه‌های جامع نهادی و سازمانی در بخش‌های واقعی و مالی، بخصوص برای تامین مسکن روستائی، کارگران، کم‌درآمدها و بهسازی مسکن در بافت‌های فرسوده و سکونتگاه‌های غیررسمی.
- تراکم‌زدایی و تمرکززدایی و شفاف سازی فعالیت‌های بخش دولتی در جهت کارآمدسازی فعالیت دولت و کارایی بازار مسکن.
- هم‌افزائی و تعامل بین برنامه‌های تحقق بخشنده به رفاه اجتماعی و برنامه‌های بخش مسکن با بهینه-سازی نظام یارانه مسکن در چارچوب نظام فراگیر رفاه اجتماعی.
- هماهنگی و هم‌افزایی برنامه‌های بخش مسکن با برنامه‌ریزی فضایی برای تضمین تنوع اقتصادی و اجتماعی، سلامت اجتماعی و حفظ محیط زیست در فرآیند تامین مسکن.

- بهینه‌سازی نظام مالیاتی و عوارض دولتی و مدیریت شهری و روستایی برای تنظیم بازار زمین و مسکن و فراگیر ساختن پوشش برنامه‌های مسکن.
- بهینه‌سازی نظام بانکی و مالی برای تنظیم بازار زمین و مسکن و فراگیر ساختن پوشش برنامه‌های مسکن.

#### ۶-۹- گزینه‌های چشم‌انداز

برای ترسیم چشم‌انداز در ابتدا چشم‌انداز جمعیت و خانوار ارائه خواهد شد و پس از آن نیاز کل موجود برآورد خواهد شد بدیهی است که ارضاء این نیاز بستگی تامی به شرایط رشد اقتصاد کشور خواهد داشت به همین لحاظ هدف‌گذاری برنامه با توجه به رشد اقتصاد کشور در مرحله پایین برآورد می‌گردد

#### الف- تحولات جمعیت و چشم‌انداز آن:

متغیرهای جمعیتی کشور در طول دوران گذشته روندهای پرنوسانی را تجربه کرده است. چهره‌نمایی این نوسان را باید از یک طرف در تغییر شدید در نرخ رشد جمعیت و بعد خانوار و از طرف دیگر در تغییر نظام سکونت از روستا نشینی به شهر نشینی جستجو کرد. خلاصه‌ای از این تحولات در جدول شماره ۱ آمده است.

نرخ رشد سالیانه جمعیت در دوران گذشته به شرح زیر بوده است:

۷۵-۱۳۶۵: ۱,۹۶ درصد

۸۵-۱۳۷۵: ۱,۶۲ درصد

۹۰-۱۳۸۵: ۱,۲۹ درصد

در این دوران نرخ رشد خانوار به شرح زیر بوده است:

۷۵-۱۳۶۵: ۲,۵ درصد

۸۵-۱۳۷۵: ۳,۵ درصد

۹۰-۱۳۸۵: ۳,۸۹ درصد

جدول ۸۴- تغییرات جمعیت، خانوار و بعد خانوار در کل کشور، نقاط شهری و روستایی در سال های ۹۰-۱۳۶۵

سال	کل کشور			نقاط شهری			نقاط روستایی و غیر ساکن		
	جمعیت به هزار	خانوار به هزار	بعد خانوار(نفر)	جمعیت به هزار	خانوار به هزار	بعد خانوار(نفر)	جمعیت به هزار	خانوار به هزار	بعد خانوار(نفر)
۱۳۶۵	۴۹۴۴۵	۹۶۷۴	۵,۱۱	۲۶۸۴۵	۵۵۲۹	۴,۸۶	۲۲۶۰۰	۴۱۴۵	۵,۴۵
۱۳۷۵	۶۰۰۵۵	۱۲۳۹۸	۴,۸۴	۳۶۸۱۸	۷۹۴۹	۴,۶۳	۲۳۲۳۸	۴۴۴۹	۵,۲۲
۱۳۸۵	۷۰۴۹۶	۱۷۵۰۲	۴,۰۳	۴۸۲۶۰	۱۲۴۰۶	۳,۸۹	۲۲۲۳۶	۵۰۹۶	۴,۳۶
۱۳۹۰	۷۵۱۵۰	۲۱۱۸۶	۳,۵۵	۵۳۶۴۷	۱۵۴۲۸	۳,۴۸	۲۱۵۰۳	۵۷۵۸	۳,۷۳

ماخذ: مرکز آمار ایران، نتایج سرشماری عمومی نفوس و مسکن سالهای ۹۰-۱۳۳۵

مهمترین شاخص تحولات جمعیتی شاخص باروری کل است. این شاخص تا سال ۱۳۸۵ روند کاهنده داشته و از ۴,۵۵ فرزند در سال ۱۳۶۵ به ۱,۴ در سال ۱۳۸۵ رسیده بود. اما در سال ۱۳۹۰، نشانه‌ای از افزایش این شاخص به ۱,۵۵ فرزند مشاهده می‌شود. برآورد روند این شاخص با توجه به ساختار سنی جمعیت نشان از آن دارد که در صورت ادامه این وضعیت این شاخص تا حد ۱,۸ فرزند افزایش خواهد یافت. بر این اساس تحولات کلی جمعیت برای آینده جمعیتی کشور تا سال ۱۴۰۵، در چهار گزینه، از کاهش شدید این شاخص تا ۱,۳ فرزند، تثبیت نرخ باروری کنونی در حد ۱,۸ فرزند، افزایش تا حد جانشینی به میزان ۲,۱ فرزند و افزایش بالاتر از حد جانشینی تا حد ۳,۵ فرزند در نظر گرفته می‌شود. لازم به ذکر است که در شرایط موجود امکان تحقق افزایش باروری تا حد ۳ تا افق زمانی ۱۴۰۵ منتفی است. همچنین ساختار سنی جمعیت به گونه‌ای است که امکان کاهش نرخ باروری تا ۱,۳ فرزند را منتفی می‌سازد بنا بر این دو گزینه دوم و سوم گزینه‌های محتمل هستند

در صورت اجرای موفقیت آمیز سیاستهای کلی جمعیت که هدف خود را در مرحله اول افزایش باروری تا حد نرخ جانشینی (۲,۱) گذاشته است میتوان انتظار داشت که جمعیت کل کشور به حد ۸۷,۱ میلیون نفر افزایش یابد. ولی در صورت ادامه روند وضع موجود نرخ باروری به ۱,۸ خواهد رسید که به معنای جمعیتی بالغ بر ۸۶,۴ میلیون نفر در سال ۱۴۰۵ خواهد بود

با توجه به عزم مقامات عالی‌تر نظام مبنی بر افزایش نرخ باروری در این تحقیق گزینه سوم جمعیت مبنا قرار خواهد گرفت که به معنی پذیرفتن رقم ۸۷,۱ میلیون نفر در افق ۱۴۰۵ خواهد بود



جدول شماره ۸۵: گزینه های مختلف تحولات جمعیتی در افق ۱۴۰۵ - میلیون نفر

گزینه ها	فروض	۱۳۸۵	۱۳۹۰	۱۴۰۵	نرخ رشد تا ۱۳۹۰ تا ۱۴۰۵
۱	ادامه روند کاهشی باروری کل	۷۰,۵	۷۵,۱	۸۵,۵	۰,۸۶
۲	تثبیت باروری کل	۷۰,۵	۷۵,۱	۸۶,۴	۰,۹۴
۳	افزایش باروری کل در حد جانشینی	۷۰,۵	۷۵,۱	۸۷,۱	۱
۴	افزایش باروری کل بالاتر از حد جانشینی	۷۰,۵	۷۵,۱	۹۱,۱	۱,۳

## برآورد خانوار:

برآورد تعداد خانوارها با فرض‌هایی به شرح زیر انجام شده است: تغییرات تعداد خانوارها، از دو عامل اصلی تشکیل خانوار و انحلال خانوار تأثیر می‌پذیرد. تشکیل خانوار متأثر از جدایی فرزندان از خانوارها، به صورت ازدواج یا خانوارهای مجرد و تقسیم خانوار بر اثر طلاق و انحلال خانوارهای متأثر از مرگ آخرین عضو، طلاق و ادغام خانوارها در یکدیگر است. با توجه به سن ازدواج کنونی، که در مردان ۲۶,۷ و در زنان ۲۳,۴ است و با توجه به تغییرات انتظاری در سال‌های آینده، انتظار بر آن است که تغییرات جمعیتی با اختلاف زمانی حدود ۲۵ سال بر روند تشکیل خانوار تأثیر بگذارد. هم‌چنین، انتظار بر آن است که این تغییرات، با اختلافی در حدود ۵ سال پس از ازدواج بر طلاق تأثیر بگذارند. کم‌ترین سن ازدواج در زنان و مردان حدود ۱۵ سال است که این شاخص نیز در طول سال‌های گذشته رو به افزایش داشته است. با توجه به زمان افق طرح که کم‌تر از ۱۵ سال است، تنها سهم بسیار اندکی از جمعیت به دنیا آمده در دو سال نخست ممکن است بر افزایش خانوارها تأثیر بگذارند. علاوه بر آن، با پیرتر شدن جمعیت، میزان انحلال خانوارها بر اثر مرگ و میر نیز رو به افزایش خواهد بود. بر پایه این فرض‌ها، برآورد

تعداد خانوارها با استفاده از دو روش نرخ سرپرستی خانوار و همچنین آنالیز میزان تشکیل و انحلال خانوار و جمعیت محاسبه شده است.

با توجه به دو گزینه محتمل جمعیتی تعداد خانوار برای این دوگزینه محاسبه و در جدول شماره ۳ آمده است. با توجه به اینکه تحولات خانوار در روند آتی تا حدی مستقل از تعداد جمعیت است رقم ۲۷,۹۳ میلیون خانوار به عنوان رقم نهایی تعداد خانوار مورد پذیرش قرار گرفته است و بعد خانوار معادل ۳,۱ نفر خواهد بود.

جدول شماره ۸۶: گزینه‌های دوگانه برآورد تعداد خانوارهای کشور تا افق سال ۱۴۰۵

پیش‌بینی	آمار سرشماری‌ها						گزینه‌ها	
	۱۴۰۵	۱۳۹۰	۱۳۸۵	۱۳۷۵	۱۳۷۰	۱۳۶۵		
۸۷,۱	۷۵,۱	۷۰,۵	۶۰,۰۶	۵۵,۸۴	۴۹,۴۵	۳۳,۷۱	جمعیت به میلیون نفر	در حد جانشینی
۲۷,۹۳	۲۱,۱۸	۱۷,۵	۱۲,۳۹	۱۰,۷۹	۹,۶۷	۶,۷۱	خانوار به میلیون	
۳,۱	۳,۵۴	۴,۰۳	۴,۸۵	۵,۱۸	۵,۱۱	۵,۰۲	بعد خانوار به نفر	
۸۶,۴	۷۵,۱	۷۰,۵	۶۰,۰۶	۵۵,۸۴	۴۹,۴۵	۳۳,۷۱	جمعیت به میلیون نفر	تثبیت با روری کل
۲۷,۹۳	۲۱,۱۸	۱۷,۵	۱۲,۳۹	۱۰,۷۹	۹,۶۷	۶,۷۱	خانوار به میلیون	
۳,۰۹	۳,۵۴	۴,۰۳	۴,۸۵	۵,۱۸	۵,۱۱	۵,۰۲	بعد خانوار به نفر	

بر اساس مجموع مطالب گفته شده و با پذیرفتن گزینه نرخ باروری ۲,۱ نفر و توزیع آن بر اساس نقاط شهری و روستایی جدول شماره ۴ نشانگر توزیع جمعیت شهری و روستایی در افق ۱۴۰۵ خواهد بود

جدول شماره ۸۷: پیش بینی نهایی جمعیت و خانوار - میلیون

۱۴۰۵			۱۳۹۲			۱۳۹۰			شرح
بعد خانوار	خانوار	جمعیت	بعد خانوار	خانوار	جمعیت	بعد خانوار	خانوار	جمعیت	
۳,۱۲	۲۷,۹۳	۸۷,۱	۳,۵	۲۲,۱	۷۷,۴	۳,۵۴	۲۱,۱۸	۷۵,۱۴	کل
۳,۰۸	۲۱,۷۸	۶۷,۱	۳,۴۵	۱۶,۲	۵۵,۹	۳,۴۷	۱۵,۴۳	۵۳,۶۴	شهری
۳,۲۵	۶,۱۵	۲۰	۳,۶۴	۵,۹	۲۱,۵	۳,۷۳	۵,۷۵	۲۱,۵	روستایی

## ب- چشم انداز نیاز کلی به مسکن

محاسبه نیاز به مسکن بر اساس شاخص های وضع موجود و پیش بینی خانوار انجام می گیرد.

تصویر وضعیت مسکن کشور در سال ۱۳۹۲ بر مبنای آمارهای موجود به شرح زیر است:

تعداد خانوارهای شهری: ۱۶,۲ میلیون خانوار

موجودی مسکن نقاط شهری: ۱۵,۵۵ میلیون واحد مسکونی

- کمبود موجودی مسکن نقاط شهری: ۶۴۵ هزار واحد

- تعداد خانوارهای روستایی: ۵,۹ میلیون خانوار

- موجودی مسکن نقاط روستایی: ۵,۳۸ میلیون واحد مسکونی

- کمبود موجودی مسکن نقاط روستایی: ۵۱۷ هزار واحد

بر اساس ارقام فوق کل کمبود موجودی مسکن کشور معادل ۱۱۶۲ هزار واحد مسکونی است.

کل حجم نیاز به ساخت و ساز در دوره ۱۴۰۵-۱۳۹۳ شامل موارد زیر است:

- کل نیاز به ساخت و ساز برای تامین مسکن خانوارهای جدید

- کل نیاز به ساخت و ساز برای تامین کمبود موجودی مسکن

- کل نیاز به نوسازی واحد های مسکونی

بر مبنای تقسیم بندی فوق لازم است حجم کل نیاز به نوسازی برآورد گردد. برای انجام این کار بر اساس

آمار سرشماری عمومی نفوس و مسکن معیارهای زیر به عنوان معیارهایی در نظر گرفته شده که هر واحد

مسکونی در صورت داشتن این معیارها باید تخریب و نوسازی گردد:

۱- کلیه واحد های مسکونی که از مصالح ساختمانی آجر و چوب ساخته شده اند

- ۲- کلیه واحدهای مسکونی که از مصالح ساختمانی آجر و سنگ ساخته شده اند
- ۳- کلیه واحدهای مسکونی که از مصالح ساختمانی خشت و گل ساخته شده اند
- ۴- کلیه واحدهای مسکونی که از بلوک سیمانی ساخته شده اند
- ۵- کلیه واحدهای مسکونی که از آجر و آهن ساخته شده اند و از ساخت آنها بیش از ۲۰ سال گذشته باشد
- ۶- کلیه واحدهای مسکونی که از اسکلت فلزی و بتون آرمه ساخته شده و از ساخت آنان بیش از ۴۰ سال گذشته باشد. در ارتباط با این گروه از ساختمانها در نقاط شهری و روستایی باید یا آور شد که حجم کلی این واحدها کمتر از ۱۷۰ هزار واحد بوده است با عنایت به اینکه بیشتر این ساختمانها در شرایطی قرار دارند که از نظر اقتصادی و همچنین الگوی زیستی مورد تخریب و نوسازی قرار می گیرند و تنها واحدهای معدودی مانند شهرک اکباتان هستند که در معرض این جریان قرار نخواهند گرفت به همین دلیل با پذیرش اندک ضریب خطایی این تعداد نیز جز گروه تخریب و نوسازی گنجانده شده است. با در نظر داشتن معیارهای فوق در این تحقیق این فرضیه مورد قبول قرار گرفته که هر واحد مسکونی که دارای یکی از معیارهای فوق الذکر باشد در طول ۱۳ سال آتی باید تخریب و نوسازی گردد.
- محاسبات آماری موجود نشان میدهد که در سال ۱۳۹۰ تعداد این واحدها، در نقاط شهری ۳۰۰۳ هزار واحد مسکونی و در نقاط روستایی ۲۳۱۰ هزار واحد مسکونی بوده است
- بر مبنای موارد فوق کل نیاز بالقوه برای ساخت و ساز به شرح زیر خواهد بود:
- ساخت و ساز واحد مسکونی برای تامین نیاز خانوارهای تازه تشکیل شده: ۵۸۲۸ هزار واحد مسکونی
- ساخت و ساز واحد مسکونی برای جبران کمبود موجودی مسکن نسبت به خانوار: ۱۱۶۲ هزار واحد مسکونی
- ساخت و ساز واحد مسکونی برای نوسازی در نقاط شهری: ۳۰۰۳ هزار واحد مسکونی
- ساخت و ساز واحد مسکونی برای نوسازی در نقاط روستایی: ۲۳۱۰ هزار واحد مسکونی
- بر اساس ارقام فوق در مجموع نیاز بالقوه برای ساخت و ساز در دوره ۱۳ ساله ۱۴۰۵-۱۳۹۳ معادل ۱۲۳۰۳ هزار واحد مسکونی خواهد بود. که تحقق این ساخت و ساز بستگی تام به شرایط اقتصادی کشور دارد
- پ- هدف گذاری برنامه
- با در دست داشتن میزان کل نیاز و همچنین چشم انداز رشد اقتصادی میتوان میزان مناسب سرمایه گذاری برای بخش مسکن را با توجه به ظرفیت های اقتصاد کشور برآورد کرد. بدین منظور از شاخص سهم مسکن در کل سرمایه گذاری به عنوان شاخص اصلی استفاده میشود.
- بدین منظور لازم است در ابتدا آمارهای عملکردی سالیان گذشته مورد بررسی قرار گیرد. پاره ای از شاخص های مهم عملکرد بخش مسکن به شرح زیر بوده است:

- در طول ۱۲ سال گذشته بر اساس آمارهای بانک مرکزی سهم مسکن از کل سرمایه گذاری از ۲۴ تا ۴۵ درصد در نوسان بوده است

- متوسط سرمایه گذاری سالیانه بخش مسکن به قیمت ثابت ۱۳۸۳ در دوره ۹۰-۱۳۸۰ معادل ۱۵ هزار میلیارد تومان بوده است

- متوسط سرمایه گذاری سالیانه بخش مسکن به قیمت ثابت ۱۳۸۳ در دوره ۸۷-۱۳۸۰، ۱۳ هزار میلیارد تومان (در این سالها طرح مسکن مهر هنوز اجرایی نشده بود)

- سرمایه گذاری سالیانه مسکن به قیمت ثابت ۱۳۸۳ در سالهای ۱۳۸۶ و ۱۳۸۷: ۱۷ و ۱۹ هزار میلیارد تومان

- سرمایه گذاری سالیانه مسکن به قیمت ثابت ۱۳۸۳ در دهه ۷۹-۱۳۷۰: ۷,۶ هزار میلیارد تومان  
برای در نظر گرفتن سهم مسکن از سرمایه گذاری کشور باید فروضی را به عنوان گرایشهای آتی در نظر گرفت این فروض به شرح زیر است:

- افزایش تعامل اقتصادی با اقتصاد بین المللی و در نتیجه جذابیت بخشهای صادراتی برای سرمایه گذاران که حاصل آن کاهش جذابیت کالاهای غیر قابل مبادله (non tradable good) مانند مسکن برای تقاضای سرمایه ای

- حرکت به سمت مدیریت مناسب بازار دارائی ها (بورس ، ارز ، طلا و..)

- اصلاح نظام مالیاتی در بخش مستغلات

- گرایش بیشتر بازار به ساخت مسکن گروههای درآمدی متوسط و پایین

- کاهش حجم فعالیتهای سوداگرانه در بازار مستغلات

- کنترل رشد نقدینگی

با عنایت به این فروض و بادر نظر گرفت نرخ رشد اقتصادی ۵,۲ درصد و رشد سرمایه گذاری ۷,۹ درصدی و با توجه به اینکه در سالهای رشد اقتصادی بالا سهم مسکن از کل سرمایه گذاری روندی نزولی داشته است می توان رقم ۲۴ درصد را عنوان رقمی مناسب برای سهم مسکن از کل سرمایه گذاری در نظر گرفت.

با توجه به مجموع نکات فوق و با توجه به اینکه کل سرمایه گذاری کشور در سال ۱۳۹۲ حدود ۲۱۰ هزار میلیارد تومان به قیمتهای جاری بوده است و با توجه به نرخ رشد ۷,۹ درصدی ،متوسط سرمایه گذاری کشور در دوره ۱۳ ساله آتی ۳۴۴ هزار میلیارد تومان و متوسط سرمایه گذاری در بخش مسکن ۸۲ هزار میلیارد تومان به قیمتهای سال ۱۳۹۲ پیش بینی میگردد.تبدیل این رقم به ارقام پایه سال ۱۳۸۳ ، نشا نگر رقم ثابت ۱۴ هزار میلیارد تومان است.

بر اساس این رقم میتوان بخشی از نیاز محاسبه شده را به عنوان هدف تحقق پذیر در نظر گرفت. بدین منظور ارقام زیر به عنوان ارقام پایه در نظر گرفته میشود:

- کاهش متوسط مساحت خالص زیر بنای مسکونی شهری از ۱۰۱ متر مربع به ۹۰ متر مربع. به دلیل کاهش بعد خانوار

- متوسط مساحت ساخت واحدهای مسکونی روستایی در حال حاضر ۹۰ متر مربع است و با توجه به کاهش بعد خانوار در روستاها و سرانه ۲۵ متر مربع و کاهش بعد خانوار به ۳,۲۳ نفر متوسط مساحت واحدهای مسکونی روستایی ۸۱ متر مربع در نظر گرفته شده است

- هزینه ساخت هر متر مربع ۹ میلیون ریال به قیمت ثابت ۱۳۹۳

- هزینه ساخت هر متر مربع واحد مسکونی روستایی ۶,۳ میلیون ریال

- هزینه بهسازی و ارتقاء تدریجی هر واحد مسکونی نامناسب: ۳۰۰ میلیون ریال

با عنایت به ارقام فوق و با توجه به رقم کل سرمایه گذاری مناسب در گزینه رشد اقتصادی ۵,۲ درصد هدف گذاری برنامه در سناریو منتخب رشد اقتصادی به شرح جدول شماره ۹ خواهد بود بر اساس آمار و ارقام این جدول از کل نیاز، با فرض رشد اقتصادی ۵,۲ درصد، ۸۸ درصد آن (یعنی ۱۰۸۲۵ هزار واحد) به عنوان هدف برنامه تعیین میگردد

جدول شماره ۸۸: هدف گذاری طرح جامع مسکن با فرض رشد اقتصادی ۵,۲ درصد در سال

ساخت و ساز واحد مسکونی برای تامین نیاز خانوارهای تازه تشکیل شده	ساخت و ساز واحد مسکونی جبران کمبود موجودی مسکن نسبت به خانوار	ساخت و ساز واحد مسکونی برای نوسازی در نقاط شهری	ساخت و ساز واحد مسکونی -ساخت و ساز واحد مسکونی برای نوسازی در نقاط روستایی	کل ساخت و ساز مورد نیاز	واحد مسکونی نیازمند بهسازی و ارتقاء تدریجی
۵۸۲۸ هزار واحد	۱۱۶۲ هزار واحد	۲۲۰۰ هزار واحد	۱۶۳۵ هزار واحد	۱۰۸۲۵ هزار واحد	۱۵۰۰ هزار واحد

بر اساس هدف گذاری فوق و با در نظر گرفتن کاهش متوسط مساحت واحد مسکونی مساحت کل زیر بنای مورد نیاز برای ساخت و ساز به شرح جدول شماره ۱۰ محاسبه شده است. در این محاسبات مساحت مشاعات معادل ۲۰ درصد در نظر گرفته شده است و بر این مبنا مساحت کل زیر بنای ناخالص محاسبه شده است

## جدول شماره ۸۹: مساحت زیر بنای مورد نیاز برای ساخت و ساز هدف گذاری شده با

فرض رشد اقتصادی ۵,۲ درصد

شرح	تعداد واحد-هزار واحد	متوسط مساحت زیر بنای خالص-متر مربع	کل مساحت زیر بنای ناخالص-میلیون متر مربع
کل	۱۰۸۲۵	۸۸	۱۱۹۱
شهری	۸۴۲۵	۹۰	۹۴۸
روستایی	۲۴۰۰	۸۱	۲۴۳

بر اساس ارقام به دست آمده در جداول فوق و با در نظر داشتن ارقام متوسط هزینه ساخت یک متر مربع در مناطق شهری که از آمارهای فعالیتهای ساختمانی بخش خصوصی منتشره از طرف بانک مرکزی محاسبه شده میزان کل سرمایه گذاری مورد نیاز در مناطق شهری محاسبه گردیده است آمار هزینه ساخت در مناطق روستایی از بنیاد مسکن و برآورد هزینه بهسازی و ارتقاء تدریجی واحد های مسکونی نامناسب از نظر کمیت و کیفیت (خانوارهای بد مسکن) از سازمان عمران و بهسازی شهری و بر مبنای بهسازی و ارتقاء این واحدها در سکونتگاههای غیر رسمی محاسبه گردیده است

## جدول شماره ۹۰- حجم سرمایه گذاری مورد نیاز ساخت و ساز تا افق ۱۴۰۵

با فرض رشد اقتصادی ۵,۲ درصد

شرح	متوسط هزینه یک متر مربع بنای مسکونی به قیمت ۱۳۹۳	کل سرمایه گذاری مورد نیاز-هزار میلیارد ریال
کل	-	۱۰۵۲۴
شهری	۹۰۰۰ هزار ریال	۸۵۳۳
روستایی	۶۳۰۰ هزار ریال	۱۵۳۱
بهسازی مسکن	هر واحد ۳۰۰ میلیون ریال	۴۶۰

اما گام بعدی برای تدوین برنامه تعیین میزان زمین مورد نیاز برای ساخت واحدهای مسکونی جدید است. بدین منظور میتوان از آمار پروانه های ساختمانی صادر شده استفاده کرد. بر اساس آمار پروانه های

ساختمانی و همچنین ساختمانهای تکمیل شده متوسط تراکم ساختمانی در سالهای ۱۳۸۴ الی ۱۳۹۲ معادل ۱۹۳ درصد و از سال ۱۳۸۸ به این سو همواره بیشتر از ۲۰۰ درصد و در دو سال اخیر بیشتر از ۲۲۰ درصد بوده است. این فرآیند حاصل و برآیندی از عملکرد مجموعه مدیریت شهری و نظام رها شده بازار ساخت و ساز مسکن است. اگر این رقم را ملاک قرار دهیم بر این مبنا میتوان به برآوردی از زمین مسکونی به ازای ۹۰ متر مربع زیر بنای خالص و ۱۱۲ متر مربع زیر بنای ناخالص دست یافت. بر مبنای ارقام فوق به ازاء هر واحد مسکونی ۵۵ متر مربع زمین مسکونی مورد نیاز خواهد بود. با توجه به حجم بالای ساخت و ساز نسبت به موجودی مسکن بدیهی است که ادامه این فرآیند نظام سکونتی را از ابعاد کمی و کیفی دچار آسیب خواهد کرد بنا بر این ضروری است که هدف گذاری برای زمین از یک گزینه دیگر یعنی بهینه ساختن نظام سکونت، که طرحهای مصوب شهری بهترین ملاک موجود و در دسترس است، استفاده کرد. بر این اساس و با توجه به اطلاعات موجود ۷۷ شهر که دارای جمعیتی از ۹ هزار نفر تا ۸ میلیون نفر بودند به عنوان نمونه انتخاب شده و جمعیت مصوب در طرح جامع، مساحت و تراکم خالص و ناخالص مسکونی آنها استخراج گردیداز میان این شهرها ۳۳ شهر دارای جمعیتی کمتر از ۲۵ هزار نفر، ۲۰ شهر دارای جمعیت ۵۰ تا ۱۰۰ هزار نفر و ۱۶ شهر دارای جمعیتی بیش از ۱۰۰ هزار نفر و ۸ شهر دارای جمعیت بیش از ۵۰۰ هزار نفر بوده اند

شاخص های مصوب شورای عالی شهرسازی برای این شهرها به شرح زیر بوده است :

-متوسط تراکم ناخالص: ۸۶ نفر در هکتار

-متوسط تراکم خالص مسکونی: ۳۱۸ نفر در هکتار

-سرانه زمین خالص مسکونی مصوب: ۳۱ متر مربع

طبقه بندی شهرهای مختلف به شرح زیر بوده است:

شهرهای با جمعیت کمتر از ۵۰ هزار نفر جمعیت :

-متوسط تراکم ناخالص مصوب: ۳۰ نفر

-متوسط تراکم خالص مسکونی مصوب: ۱۴۰ نفر

-سرانه زمین مسکونی مصوب: ۷۱ متر مربع

شهرهای ۵۰ تا ۱۰۰ هزار نفر جمعیت :

-متوسط تراکم ناخالص مصوب: ۳۹ نفر

-متوسط تراکم خالص مسکونی مصوب: ۱۴۶ نفر

سرانه زمین مسکونی مصوب: ۶۸ مترمربع

شهرهای با جمعیت ۱۰۰ تا ۵۰۰ هزار نفر جمعیت:



- متوسط تراکم ناخالص مصوب: ۸۵ نفر
- متوسط تراکم خالص مصوب: ۲۸۱ نفر
- سرانه زمین مسکونی مصوب: ۳۵ مترمربع
- شهرهای با جمعیت بیش از ۵۰۰ هزار نفر جمعیت:
- متوسط تراکم ناخالص مصوب: ۱۱۴ نفر
- متوسط تراکم خالص مسکونی مصوب: ۳۸۱ نفر
- سرانه زمین مسکونی: ۲۶ مترمربع

محاسبه زمین سرانه در سطح کل شهرها باید با توجه به ضریب اهمیت هر یک از شهرها در بازار ساخت و ساز صورت گیرد. مطالعات مختلف نیاز سنجی نشان از آن دارد که شهرهای با جمعیت کمتر از ۵۰ هزار نفر، ۵۰ تا ۱۰۰ هزار نفر، ۱۰۰ تا ۵۰۰ هزار نفر و شهرهای با جمعیت بیش از ۵۰۰ هزار نفر به ترتیب وزنی معادل ۱، ۵، ۲۵ و ۶۹ درصد را در تقاضای مسکن دارند براین اساس سرانه زمین مسکونی معادل ۳۰ متر مربع به دست می آید. بر این اساس به نظر میرسد که در نظر گرفتن زمین مسکونی ۳۰ متر مربع به ازاء هر نفر عددی مناسب باشد بر این مبنی و با در نظر گرفتن بعد خانوار ۳،۱ نفر، متوسط مساحت زمین مسکونی به ازاء هر واحد حدود ۹۳ متر مربع در نظر گرفته شده است با توجه به اینکه یک سوم مساحت شهر را کاربری مسکونی تشکیل می دهد مساحت ناخالص اراضی شهری برای همه کاربریها حدود ۲۷۰ متر مربع به ازاء هر خانوار خواهد بود. بر اساس رقم فوق میتوان میزان کل زمین شهری مورد نیاز اعم از مسکونی و غیر مسکونی را محاسبه کرد. بر اساس نتایج مطالعات انجام شده توسط سازمان عمران و بهسازی شهری، بافتهای فرسوده ظرفیت بار گذاری ۸۰۰ هزار واحد مسکونی جدید را دارند با توجه به رقم ۵۵۸۰ هزار واحد مسکونی جدید در مناطق شهری میتوان گفت که مناطق شهری باید به جز بافت فرسوده، زمین مورد نیاز برای ۴۷۸۰ هزار واحد مسکونی را فراهم کنند. بر این مبنی میزان زمین خالص مسکونی مورد نیاز ۴۴۴ میلیون متر مربع و با احتساب ضریب ۳ میزان کل زمین شهری ۱۳۳۲ میلیون متر مربع خواهد بود لازم به ذکر است این میزان زمین باید در شهرهای جدید و اراضی بایر شهری تامین گردد

-محاسبه ظرفیت ساخت در گزینه رشد ۳ درصدی

اما اگر گزینه رشد اقتصادی ۳ درصد محقق گردد از توان کشور برای ساخت و ساز کاسته خواهد شد در این حالت متوسط سرمایه گذاری سالیانه در اقتصاد کشور در طول ۱۳ سال آتی ۲۸۸ هزار میلیارد تومان و سهم بخش مسکن با فرض ۲۴ درصد سالانه ۶۹ هزار میلیارد تومان خواهد شد به این ترتیب به طور متوسط ۱۶ درصد از حجم سرمایه گذاری و در نتیجه از حجم ساخت و ساز کاسته خواهد شد نتیجه این گزینه کاهش هدف گذاری ساخت و ساز به میزان ۱۷۳۳ هزار واحد خواهد بود. به این ترتیب در گزینه

رشد اقتصادی ۳ درصد امکان تامین ۷۴ درصد از کل نیاز ۱۲,۳ میلیون واحدی (یعنی ۹۱۰۲ هزار واحد) امکان پذیر خواهد بود.

جدول شماره ۹۱: هدف گزاری برنامه مسکن با فرض رشد اقتصادی ۳ درصد

واحد مسکونی نیازمند بهسازی و ارتقاء تدریجی	کل ساخت وساز مورد نیاز	ساخت و ساز واحد مسکونی برای نوسازی در نقاط روستایی	ساخت و ساز واحد مسکونی برای نوسازی در نقاط شهری	ساخت و ساز واحد مسکونی برای جبران کمبود موجودی مسکن نسبت به خانوار	ساخت و ساز واحد مسکونی برای تامین نیاز خانوارهای تازه تشکیل شده
۱۵۰۰ هزار واحد	۹۱۰۲ هزار واحد	۸۹۹ هزار واحد	۱۲۱۳ هزار واحد	۱۱۶۲ هزار واحد	۵۸۲۸ هزار واحد

۶-۹-۲- گروه‌های هدف و یارانه‌های بخش مسکن در جداول زیر دورنمایی از گروه‌های هدف و یارانه‌های مورد نیاز در بخش مسکن با سه رشد اقتصادی ۳، ۵ و ۸ درصد کشور تا سال ۱۴۰۵ آمده است. این ارقام پایه با شناخت تفصیلی از گروه‌های هدف و منطقه‌ای کردن برنامه‌ها تدقیق خواهد گشت.

جدول ۹۲- ماتریس گروه‌های هدف در سال ۱۳۹۱

جمع	سایر گروه‌های کم درآمد	تراکم بیش از یک خانوار	دارای یک اتاق و کمتر	شرح	
۲۵۲۲	۱۸۷۸	۴۷۰	۲۳۰	شهری	خانوارهای کم درآمد مستاجر (هزار)
۳۶۱	-	۳۶۱	-	روستایی	خانوارهای کم درآمد مالک (هزار)
۶۲۹	-	-	۶۲۹	شهری	کمبود فیزیکی خانوارهای متوسط به بالا (هزار)
۶۷۵	-	-	۶۷۵	روستایی	جمع کل
۱۷۵	-	۱۷۵	-	شهری	
۱۹۴	-	۱۹۴	-	روستایی	
۴۶۳۴	۱۹۰۰	۱۲۰۰	۱۵۳۴		

## جدول ۹۳- محاسبه حجم یارانه شهری مورد نیاز

برآورد نیاز:
۱. اولویت جمعیت نیازمند حمایت: مستاجرین دهک های اول تا چهارم: ۲,۵ میلیون خانوار
۲. اولویت خانوارهای نیازمند بهسازی مسکن: ۱,۵ میلیون خانوار
۳. تخصیص وام با بهره ۱۴ درصد به عنوان اصل مبنای در نظر گرفته شده است
۴. دهک های اول تا چهارم قادر به سرمایه گذاری در صندوق پس انداز بانک مسکن نیستند.
۵. ارزش مورد نیاز برای تامین مسکن دائمی ۲,۶ میلیون خانوار: ۱۰۲ هزار میلیارد تومان
۶. یارانه مورد نیاز برای بهسازی و ارتقاء ۱,۵ میلیون واحد: ۳۰ هزار میلیارد تومان
۷. میزان خانواری که سالیانه اضافه می شود:
سناریوهای رشد اقتصادی
سناریو: رشد اقتصادی ۵,۲ درصد: ۱۲۰ هزار
سناریو: رشد اقتصادی ۶ درصد: ۷۰ هزار
سناریو: رشد اقتصادی ۳ درصد: ۱۸۰ هزار

## ۳-۹-۶- مسکن روستایی

در مسکن روستایی سیاستهای زیر باید اتخاذ گردد.

- ایجاد صندوق های اعتباری ملی و محلی در روستاها برای پرداخت وام ارزان مسکن و مقاوم سازی، و بهبود خدمات عمومی.
- حمایت از بیمه های حواث ساختمانی.

- بازنگری در تکنولوژی و روشهای ساخت و ساز و سازگار سازی با معماری بومی و منطبق با فعالیت اقتصادی خانوار.
- آموزش و ترویج شیوه های نوین ساخت مسکن مقاوم برای متخصصین و دست اندرکاران محلی.
- توسعه کمی و کیفی کارگاه های تولید مصالح در مجموعه های روستایی
- فراهم سازی ساز و کارهای قانونی برای ارائه طرح های مناسب و نظارت بر ساخت و ساز مسکن روستایی.
- استفاده از ظرفیت نهادهای مدنی، سمن ها، سازمانهای داوطلبانه و سرباز مهندس در ترویج اصول فنی ساخت و ساز، و آموزش، فرهنگ سازی، اصلاح و ترویج الگوی های همساز و اصیل بومی در عرصه های روستایی، به همراه بروزرسانی آن ها برای پذیرش کارکردهای جدید منطبق بر زندگی امروز.
- شناسایی و ترویج استفاده از انرژی های نو و تشویق و ترویج اصول بهینه سازی مصرف انرژی برای مردم.

#### ۶-۱۰- اهداف و برنامه های پایه

اهداف و برنامه های پایه بخش مسکن که از اصول، تجربه و تحلیل شرایط ایران و تجربه جهانی منتج شده اند به شرح زیر است.

#### ۱- اهداف پایه

- فراهم آوردن امکان دستیابی همه افراد و خانوارهای ایرانی به مسکن متناسب با نیاز آنها با الویت دادن به نیازمندترین ها، به خصوص مسکن روستاییان و کارگران، با ازدیاد کمی و ارتقاء کیفی تولید و عرضه مسکن و سرپناه بطور فراگیر برای گروه های مختلف اقتصادی و اجتماعی و در پهنه های مختلف سرزمین ایران.
- فراگیر بودن برنامه ها و بازار مسکن برای تضمین عرضه مسکن "توان پذیر" برای تمام خانوارها با نحوه های مختلف تصرف و کیفیات گوناگون، با هم افزائی و تعامل بین برنامه های تحقق بخشنده به رفاه اجتماعی و برنامه های بخش مسکن در چارچوب نظام فراگیر رفاه اجتماعی.
- ارتقاء صنعت ساختمان برای تامین مسکن پرکیفیت و ارزان و دارای هویت رقابتی، تضمین رقابت موفق با رقبای خارجی در ایران و حضور موفق در بازارهای خارجی و صدور خدمات فنی - مهندسی، و تحقق و ارتقاء هویت فرهنگی ایرانی-اسلامی در مهندسی - معماری مسکن و ساختمان برای بیشترین انطباق با فرهنگ متنوع قومی و اقلیم های گوناگون ایران، و بهینه سازی مصرف سوخت در ساختمان .

- رفع کاستی‌ها و برپائی نظامات و سامانه‌های جامع نهادی و سازمانی در بخش‌های واقعی و مالی، بخصوص برای تأمین مسکن روستائی، کارگران، کم‌درآمدها، و بهسازی مسکن در بافت‌های فرسوده و سکونتگاه‌های غیررسمی.

## ۲- رقابتی و اجتماعی شدن بازار

- تعامل و توازن کلان اقتصادی بخش مسکن
- تنظیم و تعامل بخشی و فضایی بازار زمین و مسکن
- پیوند نظام بانکی مسکن با نظام مالی کشور (رهن ثانویه)
- تنظیم و تکمیل سامانه فراگیر پس انداز و وام مسکن
- تنظیم و تکمیل نظام مالیاتی زمین و مسکن برای انگیزش رقابتی و کارایی بیشتر بازار
- تنظیم نظام عوارض و مقررات شهری (مانند تراکم فروشی) برای انگیزش رقابتی و کارایی بیشتر بازار
- تنظیم و تکمیل نظام مالیاتی و عوارض و مقررات شهری برای انگیزش فراگیری تولید انواع مسکن

## ۳- انتظام بخشی نهادی و سازمانی

- ساماندهی و کارآمدسازی نظام تأمین مسکن روستایی
- ساماندهی و کارآمدسازی نظام تأمین مسکن کارگران و کم‌درآمدهای شهری
- ساماندهی و کارآمدسازی نظام تأمین مسکن در بافت‌های فرسوده و سکونتگاه‌های غیررسمی
- ساماندهی و هم‌پیوندی نظام برنامه ریزی مسکن و برنامه ریزی فضایی در سطوح ملی، منطقه ای و محلی
- ساماندهی و کارآمدسازی نظام تمرکز زدائی و تراکم زدائی و تحقق مشارکت مردم در فرایند برنامه ریزی مسکن

## ۴- فراگیر بودن و توان‌پذیری

- برپایی و ساماندهی نظام فراگیر و متکثر تأمین مسکن اجتماعی با جذب مشارکت بخش عمومی، خصوصی، سازمانهای مردم نهاد.
- ساماندهی و کارآمدسازی نظام شرکت‌های غیرانتفاعی مسکن.

- توسعه و فراگیری ارایه خدمات زیربنایی سکونتگاهی توسط دولت با جذب مشارکت بخش عمومی، خصوصی و غیر انتفاعی
- تدوین و اشاعه ضوابط شهری و ساختمان توان پذیر برای گروه های مختلف اقتصادی و اجتماعی
- برپایی و ساماندهی نظام بانکی تأمین مسکن کم درآمدها.
- ساماندهی و هم پیوندی نظام برنامه ریزی مسکن، رفاه و تأمین اجتماعی، در قالب سیاست اجتماعی یکپارچه برای تأمین مسکن و توانمند و تواناسازی جوامع.

#### ۱- فرهنگ و فن آوری

- ساماندهی نظام (شبکه) انتقال فن آوری ساخت در سطوح ملی، منطقه ای و محلی در پیوند با نظام انتقال نوآوری در ایران
- ساماندهی نظام آموزش مهارت و در پیوند با بیمه نیروی کار در بخش ساختمان
- ساماندهی نظام کارآمد با دوام سازی ساختمان از لحاظ فنی و انگیزشی
- ساماندهی نظام کارآمد پیوند بخش صنعت با بخش ساختمان برای پیشبرد اهداف کلان ارتقاء فن آوری ساخت و بهینه سازی مصرف انرژی
- ساماندهی نظام کارآمد بهینه سازی مصرف انرژی در ساخت و نگهداری مسکن از لحاظ فنی و انگیزشی

#### ۲- صنعت ساختمان

- اصلاح سازمان تولید و توسعه و تکمیل زنجیره ارزش در صنعت ساختمان
- بهینه سازی زیر ساختمانهای حقوقی برای توسعه ی فناوری
- تنظیم برنامه استاندارد سازی فعالیت ها و نوع تولید و مصالح ساختمانی
- حمایت از توسعه سرمایه گذاری های مشترکین بین بخش خصوصی و سرمایه گذاری های خارجی به منظور توسعه فن آوری های نوین
- انجام اصلاحات مالی و اعتبارها در نظام پرداخت وام و سیاستهای مالیاتی
- توسعه فناوری برای بهینه سازی مصرف انرژی در کل فرآیند تولید مصالح ساختمانی، ساخت و بهره برداری از مسکن.

#### ۳- نظام تامین مالی

- توسعه بازار رهن اولیه

- توسعه صندوق های وام و پس انداز و انجمن های غیرانتفاعی اعتباری.
- تشکیل صندوق ملی و محلی اعتباری مسکن برای تضمین و پشتیبانی از برنامه های مسکن، بخصوص برای کارگران، روستاییان، کم درآمدهای شهری و نوسازی و بهسازی سکونتگاه های غیررسمی.
- انتشار گواهی سپرده قابل تبدیل به مسکن
- تلفیق نظام مالی با نظام پولی کشور (رهن ثانویه)
- رقابتی تر کردن فضای بازار تامین مالی
- برقراری نظام مالیات بر مرغوبیت اراضی
- برقراری مالیات بر عایدی از زمین و مستغلات.
- تطبیق شرایط مالیات با قرارداد های اجاره.

#### ۴- زمین شهری

- ایجاد نظام اطلاعات زمین (LIS) و نظام پشتیبان تصمیم گیری (DSS)
- تنظیم کارآمد رابطه بین بهره گیری اقتصادی از زمین با توسعه پایدار شهر و روستا.
- برقراری نظام مالیات بر اراضی بایر، مالیات بر عایدی زمین
- بازننگری در مفاهیم و روش های تعیین محدوده و حریم در طرح های جامع شهری و قوانین ناظر بر آن
- تشویق و حمایت از شهرک سازی بخش خصوصی برای گروه های متوسط و کم درآمد
- ادامه عرضه زمین دولتی برای تامین مسکن گروه های کم درآمد در قالب طرح های مشخص تعریف شده.
- در نظر گرفتن برنامه تامین مسکن در طرح های نوسازی

#### ۵- مسکن کم درآمدها و سیاست اجتماعی مسکن

- پیوند بین نظام پرداخت یارانه نقدی در کشور با برنامه های بخش مسکن برای پشتیبانی از کم-درآمدها.
- ایجاد پیوند بین نظام فراگیر رفاه اجتماعی با برنامه های رفاهی بخش مسکن.
- انعطاف پذیری در ضوابط و مقررات شهری در مسکن کم درآمدها.
- برقراری نظام تامین مالی مسکن کم درآمدها و بانک پذیر کردن آنان.
- بازننگری کلی در فرآیند تهیه طرح های توسعه شهری جهت تامین زمین
- تشکیل کارگروه دائمی بین وزارت راه و شهر سازی و نهاد های رفاه و تامین اجتماعی.

- بهره‌گیری از شرکت‌های غیرانتفاعی، تعاونی و مردم‌نهاد برای تولید و وام مسکن کم‌درآمدها.
- منطقه‌ای کردن برنامه‌های تامین مسکن کم‌درآمدها.
- مشارکت دادن مدیریت شهری و روستایی در تامین مسکن گروه‌های کم‌درآمد.
- رعایت اصل تنوع و انتخاب در نظام مسکن اجتماعی برای پوشش دادن گروه‌های درآمدی، اقشار اجتماعی، اقوام و فرهنگ و مناطق جغرافیایی گوناگون، که همراه با کارآمدی و فراگیری بیشتر این نظام

#### ۶- نظام مالیاتی

- استفاده از اهرم مالیات به عنوان ابزار سیاست‌گذاری و هدایت بازار
- تغییر نظام مالیات بر اجاره در راستای افزایش دوره قراردادهای اجاره
- وضع مالیات بر املاک و مستغلات در راستای کاهش سوداگری و نگهداری راکد املاک و مستغلات
- تدوین نظام مالیات بر مرغوبیت اراضی شهری و اراضی بایر
- ایجاد ارتباط نظام مند بین نظام مالیاتی و نظام یارانه در بخش مسکن



