



بررسی بازار مسکن در ایران

تهیه شده در مدیریت تحقیقات اقتصادی بانک خاورمیانه



عنوان گزارش:

بررسی بازار مسکن در ایران

مدیریت تحقیقات اقتصادی بانک خاورمیانه

تهیه کننده: معصومه اسماعیلی

ویرایش دوم (شهریور ۱۳۹۹)

فهرست مطالب

۱- مقدمه	۱
۲- بازار مسکن در جهان	۳
۳- جایگاه مسکن در اقتصاد ایران	۶
۴- عرضه و تقاضای مسکن در ایران	۸
۵- عوامل مؤثر بر نوسانات قیمت مسکن در ایران	۱۰
۵-۱ عوامل درون‌بخشی	۱۱
۵-۲ عوامل برون‌بخشی	۱۴
۶- ادوار رونق و رکود در بازار مسکن در ایران	۱۹
۶-۱ چگونگی شکل‌گیری ادوار تجاری مسکن	۲۰
۶-۲ وضعیت‌های موجود در هر یک از چرخه‌های تجاری مسکن و استراتژی بهینه در آن‌ها	۲۲
۷- روند تحولات قیمت و اجاره‌بهای مسکن در ایران	۲۳
۷-۱ تشکیل حساب قیمتی در بازار مسکن	۲۵
۸- وضعیت فعلی بازار مسکن	۲۶
۸-۱ قدرت خرید و اجاره مسکن	۲۶
۸-۲ صدور پروانه‌های ساختمانی و مجوزهای ساخت	۲۷
۸-۳ سرمایه‌گذاری در بخش مسکن	۲۸
۹- سیاست‌های دولت در بازار مسکن ایران	۲۹
۹-۱ مسکن مهر و سیاست‌های دولت یازدهم	۳۲
۱۰- جمع‌بندی	۳۴
۱۱- منابع	۳۶

فهرست نمودارها

- نمودار ۱ - مدت زمان بازگشت به میزان واقعی تولید ناخالص داخلی (محور عمودی) بر حسب شدت کاهش سرمایه در بخش مسکن (محور افقی)..... ۱
- نمودار ۲ - ترکیب سبد دارایی خانوارهای دهک‌های متوسط برخی از کشورها (درصد)..... ۲
- نمودار ۳ - روند جهانی شاخص واقعی قیمت مسکن..... ۴
- نمودار ۴ - رشد واقعی قیمت مسکن در سال ۲۰۱۹ (درصد)..... ۴
- نمودار ۵ - شاخص نسبت قیمت مسکن به درآمد در سال ۲۰۱۹..... ۵
- نمودار ۶ - شاخص نسبت قیمت به اجاره‌بهای مسکن در سال ۲۰۱۹..... ۵
- نمودار ۷ - سهم مناطق مختلف از جمعیت جهان (سمت راست) و از مجموع ارزش مسکن (سمت چپ) (درصد)..... ۶
- نمودار ۸ - سهم هزینه مسکن در بودجه خانوار (درصد)..... ۷
- نمودار ۹ - پروانه‌های احداث ساختمان مسکونی بر حسب تعداد طبقات در نقاط شهری (درصد)..... ۸
- نمودار ۱۰ - سهم خانوارهای نمونه شهری از نحوه تصرف مسکن (درصد)..... ۹
- نمودار ۱۱ - قیمت اسمی یک مترمربع زمین و واحد مسکونی (میلیون ریال)..... ۱۱
- نمودار ۱۲ - تغییرات قیمت زمین و مسکن (درصد)..... ۱۲
- نمودار ۱۳ - شاخص قیمت مصرف‌کننده و شاخص قیمت نهاده‌های ساختمان‌های مسکونی..... ۱۲
- نمودار ۱۴ - تغییرات شاخص قیمت مصرف‌کننده، قیمت نهاده‌های ساختمان‌های مسکونی و قیمت مسکن (درصد)..... ۱۳
- نمودار ۱۵ - روند قیمت مسکن (میلیون ریال به ازای هر مترمربع) و شاخص دستمزد کارگران ساختمانی..... ۱۳
- نمودار ۱۶ - تغییرات دو متغیر شاخص دستمزد کارگران ساختمانی و قیمت مسکن (درصد)..... ۱۴
- نمودار ۱۷ - روند نوسان قیمت‌های واقعی مسکن و نفت*..... ۱۵
- نمودار ۱۸ - روند تغییرات نقدینگی و قیمت مسکن (درصد)..... ۱۶
- نمودار ۱۹ - روند بعد خانوار و جمعیت کشور (میلیون نفر) از سال ۱۳۷۰ تا ۱۳۹۷..... ۱۷
- نمودار ۲۰ - روند قیمت مسکن (میلیون ریال به ازای هر مترمربع) و نرخ ارز (هزار ریال)..... ۱۸
- نمودار ۲۱ - روند تغییرات دو متغیر قیمت مسکن و نرخ ارز غیررسمی (درصد)..... ۱۸
- نمودار ۲۲ - ارزش افزوده بخش ساختمان (هزار میلیارد ریال)..... ۲۰
- نمودار ۲۳ - مقایسه روند نرخ تورم و نرخ رشد قیمت مسکن (درصد)..... ۲۳
- نمودار ۲۴ - متوسط قیمت (میلیون ریال) و اجاره‌بهای سالانه (هزار ریال) یک مترمربع واحد مسکونی..... ۲۴
- نمودار ۲۵ - اجاره‌بهای واقعی و قیمت واقعی یک مترمربع واحد مسکونی (هزار ریال)..... ۲۴
- نمودار ۲۶ - نسبت قیمت به اجاره‌بهای واحدهای مسکونی و روند بلندمدت آن*..... ۲۶

فهرست جداول

- جدول ۱ - جمعیت شاغل ده‌ساله و بیشتر به تفکیک مناطق روستایی و شهری در بخش ساختمان و فعالیت‌های املاک و مسکن در سال ۱۳۹۷ و سهم آنها از مجموع جمعیت شاغل..... ۷
- جدول ۲ - ترکیب مالکیت واحدهای مسکونی در ایران (درصد)..... ۹
- جدول ۳ - متوسط قیمت و اجاره‌بهای واحدهای مسکونی و درآمد خانوارها در شهر تهران..... ۲۷
- جدول ۴ - تغییرات تعداد و سطح زیربنا در پروانه‌های احداث ساختمان مسکونی در نقاط شهری کشور (درصد)..... ۲۷
- جدول ۵ - تعداد پروانه‌های ساختمانی صادرشده و ساختمان‌های مسکونی تعیین شده در آنها..... ۲۷
- جدول ۶ - سرمایه‌گذاری بخش خصوصی در ساختمان‌های جدید مناطق شهری (هزار میلیارد ریال)..... ۲۸
- جدول ۷ - تسهیلات پرداختی به بخش مسکن طی سال‌های ۱۳۹۲ تا ۱۳۹۶ (هزار میلیارد ریال)..... ۲۸

جدول ۸- اعتبارات امور مسکن و عمران شهری و روستایی در لایحه بودجه سال ۱۳۹۹ (هزار میلیون ریال)..... ۳۱

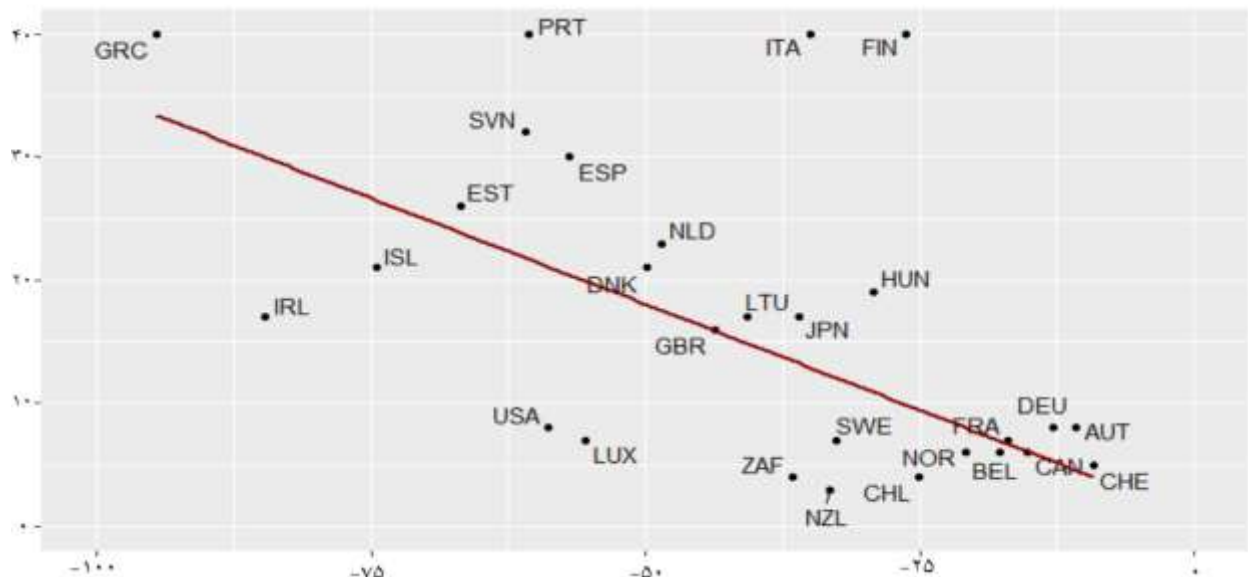
فهرست اشکال

- شکل ۱- کانال‌های انتقال شوک در بخش مسکن..... ۳
- شکل ۲- عوامل درون‌بخشی و برون‌بخشی مؤثر بر نوسانات بازار مسکن..... ۱۰
- شکل ۳- عوامل مؤثر بر تقاضا و عرضه بازار مسکن..... ۱۰
- شکل ۴- مراحل شکل‌گیری یک چرخه تجاری در بازار مسکن..... ۲۱
- شکل ۵- وضعیت‌های موجود در هریک از چرخه‌های تجاری بازار مسکن..... ۲۲

۱- مقدمه

توسعه در بازار مسکن بر چرخه‌های تجاری و روند متغیرهای کلان یک کشور مؤثر می‌باشد. به بیان دیگر، تغییر در قیمت مسکن، اجاره‌بها و نرخ بهره تسهیلات آن، ثروت، درآمد و هزینه‌های خانوار را تغییر داده و از این کانال تقاضای کل و تورم را تحت تأثیر قرار می‌دهد. همچنین، نوسان قیمت مسکن بر سرمایه خانوار و تغییر الگوی مصرف- پس‌انداز آنها مؤثر بوده و تولید ناخالص داخلی را تحت تأثیر قرار می‌دهد. طبق نمودار ۱، تجربه کشورهایی که بعد از بحران مالی جهانی با کاهش سرمایه در بخش مسکن و ساخت‌وساز مواجه شده‌اند، نشان می‌دهد که مدت زمانی طولانی برای بازسازی و بهبود شرایط اقتصادی و رسیدن به سطح تولید ناخالص داخلی پیش از بحران نیاز است. در واقع، از آنجایی که ساخت مسکن با سایر بخش‌های تولیدی و رشته فعالیت‌های متنوع و گسترده‌ای در ارتباط بوده، کاهش سرمایه‌گذاری در ساخت‌وساز منجر به کاهش تولید سایر بنگاه‌ها شده و در نتیجه تولید ناخالص داخلی کل را مؤثر می‌سازد. چنانچه نمودار نشان می‌دهد، پس از یک بحران مالی، میزان کاهش سرمایه در بخش مسکن و مدت زمان مورد نیاز برای بازیابی اقتصادی هم سو بوده و همبستگی مثبتی بین این دو متغیر دیده می‌شود. بنابراین، سیاست‌های که برای گذر از شوک‌های وارد شده به بخش مسکن اتخاذ می‌شوند، نقش مؤثری در کاهش و یا تشدید عوارض ناشی از آن شوک و در نتیجه هموارسازی و یا ایجاد مانع در مسیر بازسازی اقتصادی دارد.

نمودار ۱ - مدت زمان بازگشت به میزان واقعی تولید ناخالص داخلی (محور عمودی) بر حسب شدت کاهش سرمایه در بخش مسکن (محور افقی)



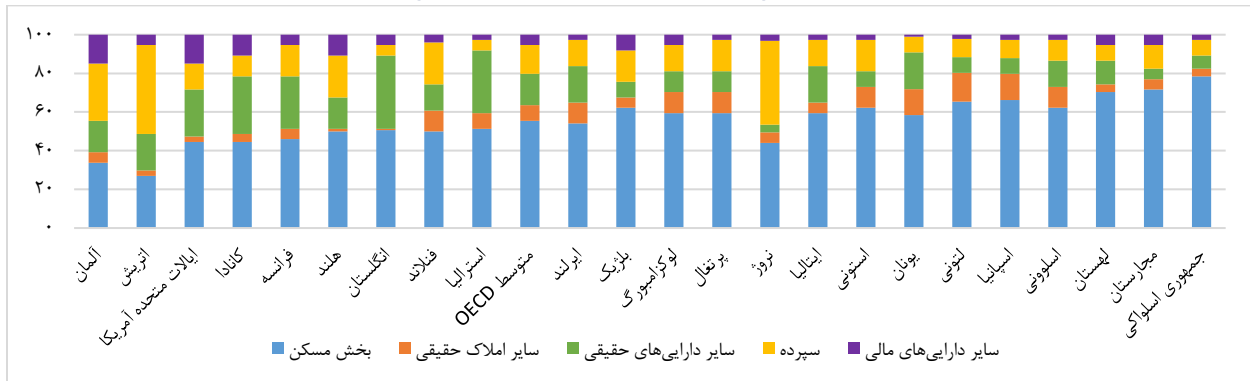
مأخذ: Empirical Links between Housing Markets and Economic Resilience, Economic Department, OECD, ۲۰۱۹

* درصد کاهش سرمایه نسبت به مقدار آن پیش از بحران است.

* محور عمودی برای برآورد مدت زمان بازگشت بر حسب سه‌ماه می‌باشد.

نمودار ۲ ترکیب دارایی خانوارهای دهک‌های متوسط برخی از کشورها را نشان می‌دهد. همانطور که ملاحظه می‌شود، در کشورهای مورد مطالعه، درصد بالایی از ثروت خانوار شامل مسکن می‌شود. در ایران نیز، بخش عمده‌ای از ثروت خانوار در قالب مسکن نگهداری می‌شود. بنابراین، تحولات بخش مسکن می‌تواند بر سایر بخش‌های اقتصادی تأثیر معناداری داشته باشد.

نمودار ۲ - ترکیب سبد دارایی خانوارهای دهک‌های متوسط برخی از کشورها (درصد)



مأخذ: ۲۰۱۹، OECD، Economic Department، *Empirical Links between Housing Markets and Economic Resilience*

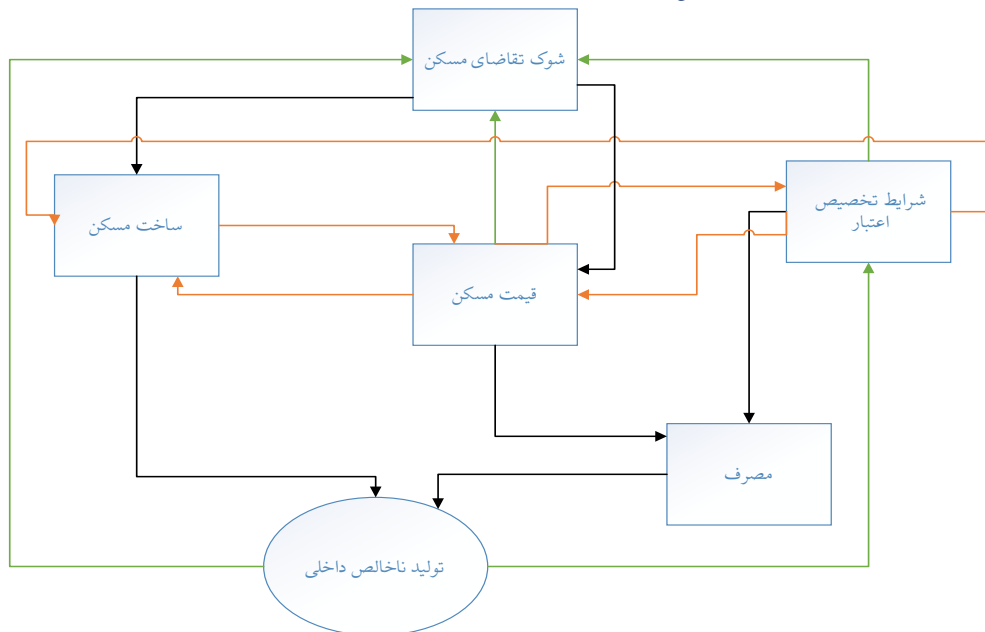
شواهد در کشورهای صادرکننده نفت نشان می‌دهد که اثرگذاری درآمدهای نفتی بر نوسانات متغیرهای بازار مسکن معنادار بوده، در حالی که در کشورهای توسعه یافته نوسانات قیمت مسکن عمدتاً ناشی از سیاست‌های پولی بوده است. پیش‌تر، تأثیر نوسان قیمت مسکن بر متغیرهای کلان اقتصادی مطرح شده است. بنابراین، اتخاذ سیاست‌های به‌جا و مناسب توسط سیاست‌گذاران به منظور گذر از رکود و ایجاد رونق در بخش مسکن و در نتیجه رسیدن به رشد اقتصادی، اهمیت قابل توجهی دارد. به عنوان مثال، تعیین میزان سقفی برای نسبت میزان وام مسکن به ارزش مسکن^۱ قابل تهیه توسط وام‌مورد نظر و یا به عبارت دیگر سخت‌گیری بانک‌ها و مؤسسات اعتباری برای ارائه وام، ریسک ایجاد بحران در بازار مسکن را کاهش می‌دهد. همچنین مطالعات بین‌کشوری نشان می‌دهد همبستگی مثبت و همسویی بین کشورهایایی که مالیات سنگین‌تری بر مسکن تبیین کرده‌اند و نوسانات ملایم‌تری در قیمت مسکن تجربه کرده‌اند، وجود داشته و دوره‌های ساخت‌وساز نیز با تلاطم کمتری همراه بوده است.^۲

شکل ۱ چهارچوب ساده‌ای را برای انتقال شوک تقاضای مسکن نشان می‌دهد. فاکتورهایی از قبیل عوامل جمعیتی، مهاجرت‌ها، تغییر درآمدها، قیمت مسکن و نرخ بهره تسهیلات در تحریک تقاضای مسکن مؤثر هستند. علاوه بر عوامل درونی، جریانی از سرمایه خارجی نیز می‌تواند منجر به ایجاد شوک در بازار مسکن شود. میزان چسبندگی عرضه مسکن در پاسخ به افزایش تقاضای فوق‌بستگی به عوامل متعددی نظیر شرایط اعتباری، قواعد و کنترل‌هایی در اجاره‌بها، هزینه‌های ساخت و زیرساخت‌ها دارد. به عنوان مثال، قیمت مسکن علاوه بر اینکه به طور مستقیم بر تقاضای مسکن تأثیر می‌گذارد، به طور غیر مستقیم از طریق شرایط تخصیص اعتبار بر تقاضای مسکن اثر می‌گذارد. به عبارت دیگر، با نوسان قیمت مسکن، حساب پس‌انداز خانوار تغییر کرده و با توجه به شرایط و سیاست‌های تخصیص اعتبار به خانوارها، تقاضای مسکن متأثر می‌شود.

^۱ Loan-to-Value Caps

^۲ Empirical Links between Housing Markets and Economic Resilience, Economic Department, OECD, ۲۰۱۹

شکل ۱ - کانال‌های انتقال شوک در بخش مسکن



مأخذ: ۲۰۱۹، Economic Department, OECD, Empirical Links between Housing Markets and Economic Resilience

- به طور خلاصه، کانال‌های اثرگذاری تغییرات بازار مسکن بر سایر فعالیت‌های اقتصادی عبارتند از:
- ۱- تغییر قیمت مسکن موجب تغییر در ثروت افراد شده و در نتیجه الگوی مصرف-پس انداز آنها را تحت تأثیر قرار می‌دهد که در نتیجه سطح و ترکیب تقاضای کل تغییر می‌کند.
 - ۲- رشد بیشتر قیمت مسکن نسبت به قیمت نهاده‌های تولید آن موجب ورود بیشتر سرمایه‌گذاران و افزایش ساخت‌وساز شده که به بالاتر رفتن تقاضای کالاها و خدمات مرتبط با مسکن منجر می‌شود.
 - ۳- تغییر در سرمایه‌گذاری روی مسکن، تولید ناخالص داخلی و اشتغال را تحت تأثیر قرار می‌دهد و به همین دلیل نقش مهمی در شکل‌دهی ادوار تجاری اقتصاد دارد.
 - ۴- افزایش قیمت مسکن، ارزش مسکن به عنوان وثیقه را برای دریافت تسهیلات بالاتر برده و از این طریق بر اعطای تسهیلات و سرمایه‌گذاری‌های آتی مؤثر است.

تجربه کشورهای تولیدکننده و صادرکننده نفت در جهان نشان می‌دهد که نوسان و شوک‌های وارد شده به درآمدهای نفتی به بازار مسکن نفوذ پیدا کرده و تأثیر طولانی‌مدت در فعالیت‌های مربوط به بخش مسکن دارد. برای نمونه، در ایران، انبساط‌های پولی تأثیر کم و موقتی بر متغیرهای بازار مسکن داشته، اما شوک‌های نفتی به طور معناداری تغییرات قیمت مسکن را توضیح می‌دهد.^۳

۲- بازار مسکن در جهان

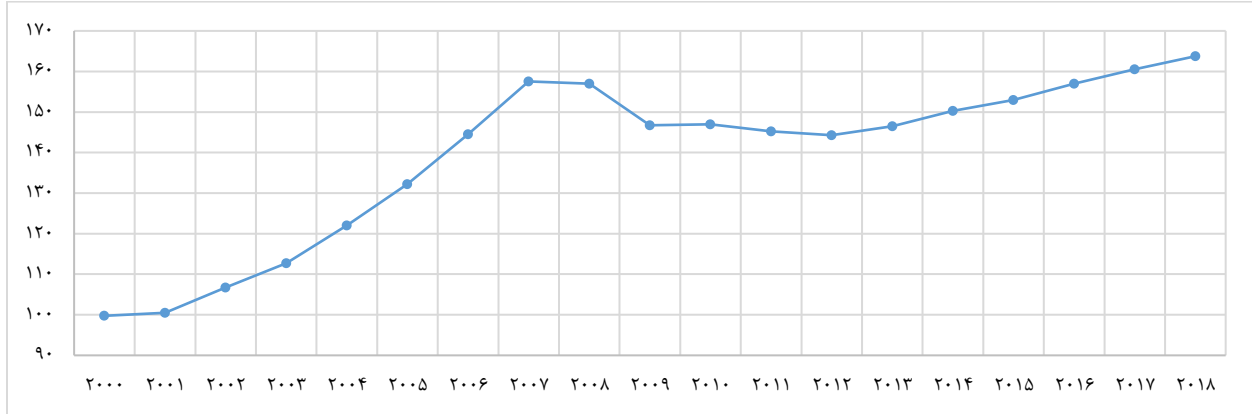
چنانچه در نمودار ۳ ملاحظه می‌شود، بازار جهانی مسکن با رشد واقعی قیمت مسکن در سال‌های اخیر همراه بوده است.^۴ در واقع، پس از بحران مالی سال ۲۰۰۸ - که اکثر کشورهای جهان را درگیر کرد و ناشی از ارائه تسهیلات مسکن توسط

^۳ Oil inflows and housing market fluctuations in oil-exporting countries: Evidence from Iran, Khiabani, Nasser, ۲۰۱۵

^۴ شاخص قیمت واقعی مسکن در جهان میانگین وزنی از شاخص واقعی قیمت مسکن در ۵۷ کشور بوده که توسط بانک مرکزی و یا مرکز آمار هر کشور ارائه می‌شود.

مؤسسه‌های اعتباری و بدون دریافت وثیقه‌ای قابل اطمینان بود، بازار مسکن با کاهش شدید قیمت‌ها مواجه شد و شدت این بحران تا حدی بود که برون‌رفت از آن چندین سال به درازا کشید تا اینکه اقتصاد کشورها به ثباتی رسید و از آن پس بازار مسکن با رشد قیمت واقعی مسکن همراه بود.

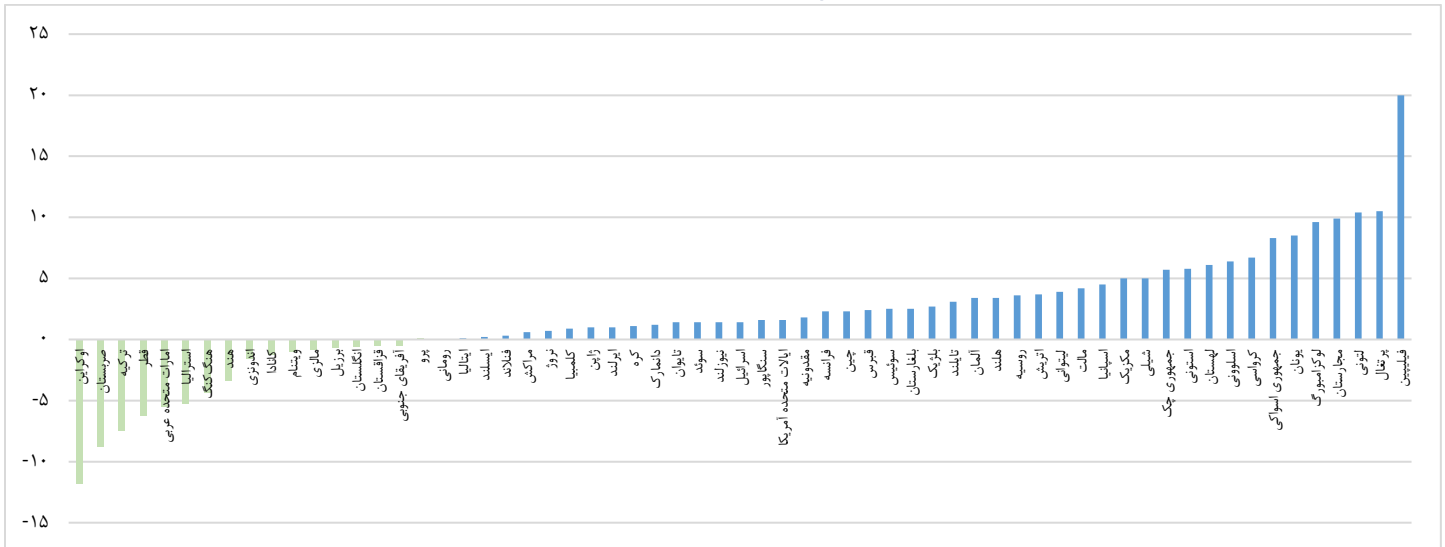
نمودار ۳- روند جهانی شاخص واقعی قیمت مسکن^۵



مأخذ: INTERNATIONAL MONETARY FUND، آوریل ۲۰۲۰

رشد واقعی قیمت مسکن در سال ۲۰۱۹ نسبت به سال قبل از آن در نمودار ۴ نشان داده شده است. چنانچه مشاهده می‌شود، در این سال در اکثر کشورهای جهان قیمت مسکن رشد واقعی داشته است. در این میان، رشد واقعی قیمت مسکن در اوکراین با کمترین رشد (۱/۸- درصد) و در فیلیپین با بیشترین رشد (۲۰/۰ درصد) بوده است.

نمودار ۴- رشد واقعی قیمت مسکن در سال ۲۰۱۹ (درصد)



مأخذ: International Monetary Fund، آوریل ۲۰۲۰

*رشد واقعی قیمت مسکن برای سه کشور تایوان، قزاقستان و ویتنام مربوط به سال ۲۰۱۸ می‌باشد.

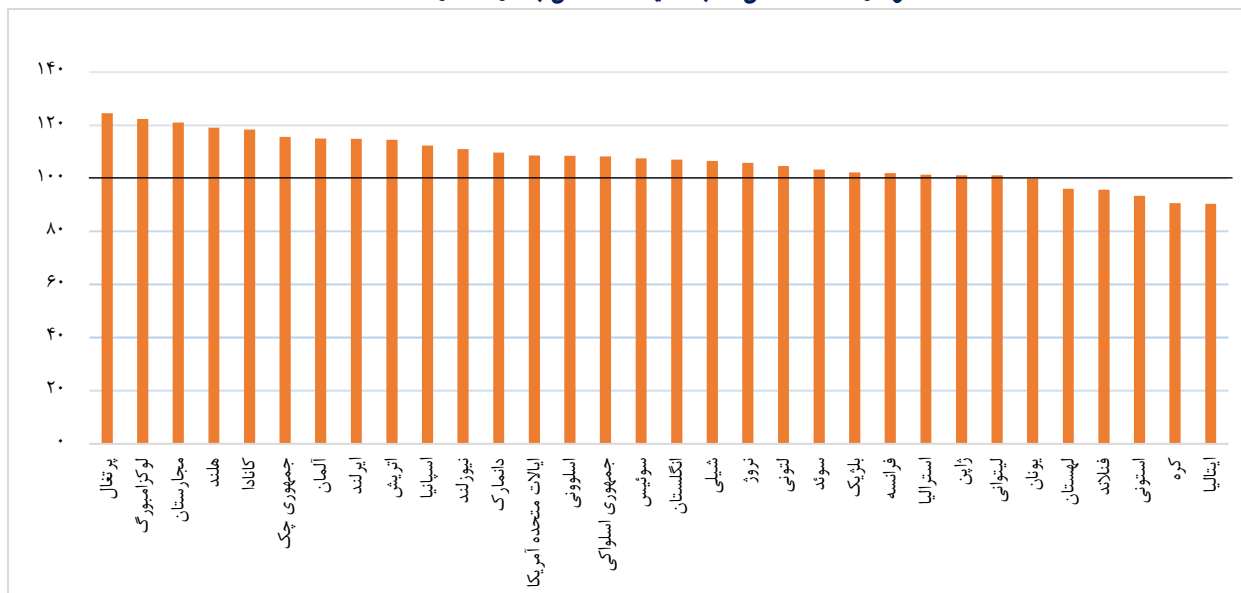
نمودار ۵، شاخص نسبت قیمت مسکن به درآمد خانوار^۶ را در برخی از کشورهای جهان در سال ۲۰۱۹ نشان می‌دهد. همانطور که ملاحظه می‌شود، رشد قیمت مسکن در اکثر کشورهای مورد مطالعه بیشتر از رشد درآمد بوده است. به طور مثال، در یونان رشد

^۵ Global Real House Price Index

^۶ House Price-to-Households Income Ratio

درآمد و قیمت مسکن به طور متناسب بوده و این شاخص در این سال برای پرتغال به نحوی بوده که رشد قیمت مسکن نسبت به درآمد بیشتر و برخلاف آن در ایتالیا رشد درآمدها بیشتر از رشد مسکن بوده است.

نمودار ۵- شاخص نسبت قیمت مسکن به درآمد در سال ۲۰۱۹

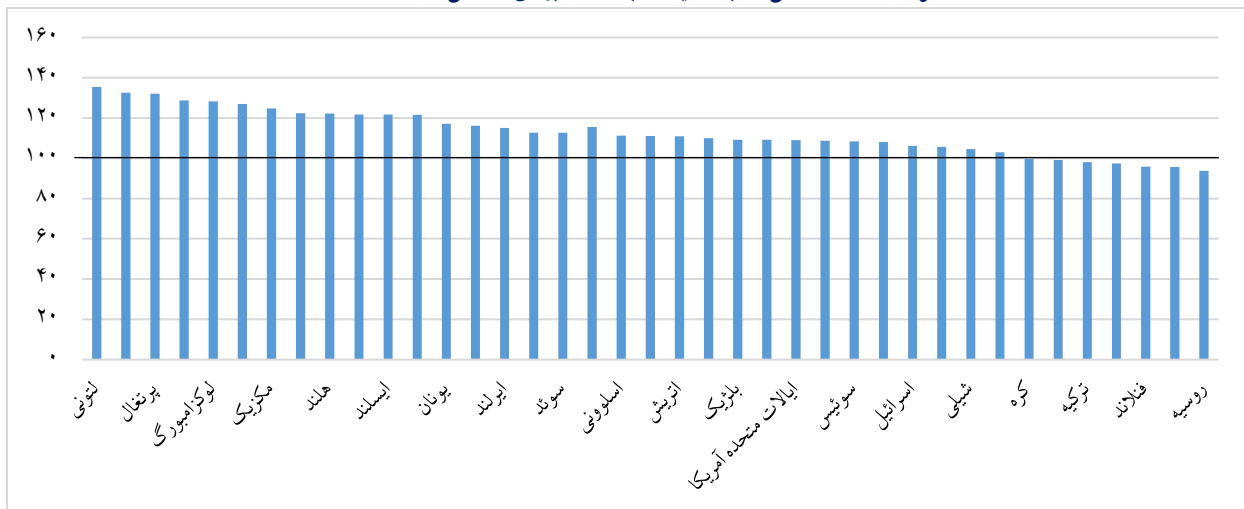


مأخذ: International Monetary Fund، آوریل ۲۰۲۰

* سال پایه ۲۰۱۵ و مقدار شاخص فوق در این سال ۱۰۰ بوده است

نمودار ۶ شاخص نسبت قیمت به اجاره مسکن را در برخی از کشورهای جهان نشان می‌دهد. همانطور که ملاحظه می‌شود، رشد قیمت مسکن از رشد اجاره‌بهای آن در اکثر کشورهای جهان بیشتر بوده است. این شاخص در لتونی بیشترین مقدار بوده و در کره جنوبی رشد قیمت مسکن تقریباً متناسب با رشد اجاره‌بها بوده است.

نمودار ۶- شاخص نسبت قیمت به اجاره‌بهای مسکن در سال ۲۰۱۹

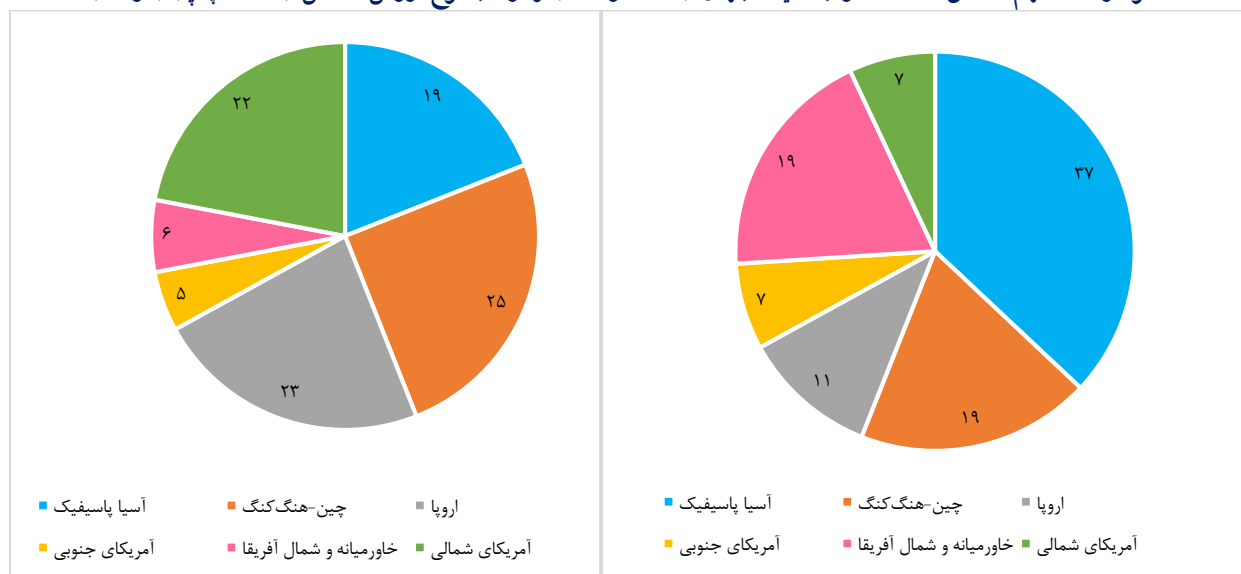


مأخذ: International Monetary Fund، آوریل ۲۰۲۰

* سال پایه ۲۰۱۵ و مقدار شاخص فوق در این سال ۱۰۰ بوده است.

نمودار ۷ سهم مناطق مختلف از جمعیت جهان و از ارزش کلی بازار مسکن را نشان می‌دهد. ارزش املاک مسکونی در سال ۲۰۱۶، به طور تقریبی برابر با ۱۶۸/۵ تریلیون دلار بوده است. به عنوان نمونه، همانطور که ملاحظه می‌شود، در حدود ۳۷ درصد از جمعیت جهان در آسیا-پاسیفیک هستند و ارزش مسکن در این منطقه برابر با ۱۹ درصد از کل ارزش مسکن در جهان می‌باشد. بنابراین، علاوه بر عامل جمعیت، فاکتورهای دیگری نظیر میزان عمق و توسعه‌یافتگی بازارهای مالی، نحوه ارائه تسهیلات مسکن، ثبات اقتصاد و درآمد کشورها هر یک از کانال‌های متفاوتی بر بازار مسکن مؤثر هستند.

نمودار ۷- سهم مناطق مختلف از جمعیت جهان (سمت راست) و از مجموع ارزش مسکن (سمت چپ) (درصد)



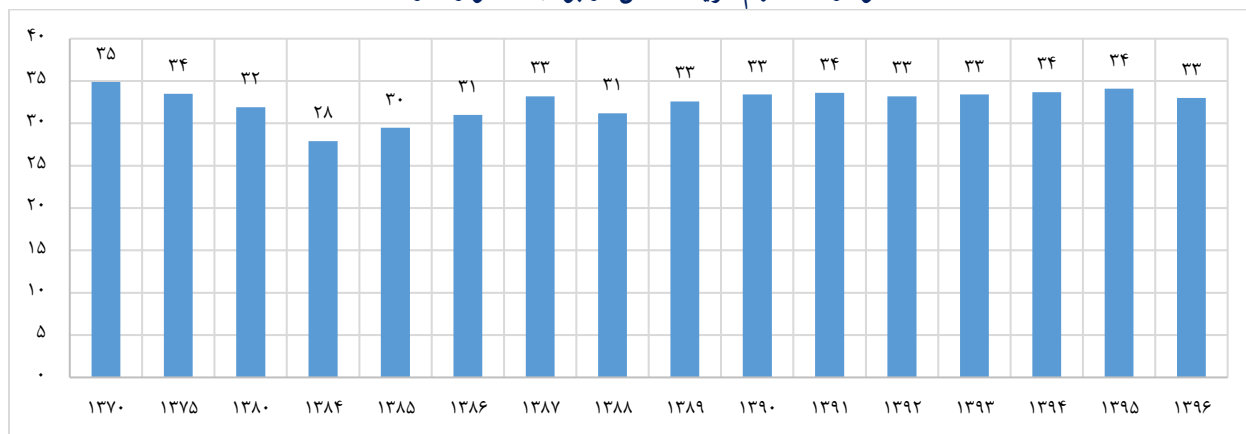
مأخذ: گزارش Global Real Estate, Trends in the world's largest asset class, HSBC، ۲۰۱۶

۳- جایگاه مسکن در اقتصاد ایران

در ایران، به دلیل توسعه نیافتگی و عدم کارآمدی بازارهای مالی و سرمایه، بازار مسکن از اهمیت قابل توجهی در جذب دارایی‌های افراد برخوردار بوده و ارتباط تنگاتنگی با سایر بخش‌های اقتصاد داشته است و لذا می‌توان آن را به عنوان نماینده بازار دارایی تلقی کرد. به طور مثال، مطالعه‌ای بر اساس آمار بانک مرکزی نشان می‌دهد به طور متوسط سهم بخش مسکن از کل سرمایه‌گذاری کشور در برنامه سوم و سه‌ساله اول برنامه چهارم توسعه به ترتیب معادل ۱۹ درصد و ۲۳ درصد بوده است. در حالی که سهم بخش کشاورزی و صنعت و معدن از کل سرمایه‌گذاری کشور طی این برنامه‌ها به ترتیب ۵ و ۱۹ درصد بوده است.^۷ از طرفی، طبق آمار مرکز آمار ایران، سهم املاک مسکونی از هزینه‌های خانوارهای شهری در سال ۱۳۹۶ در حدود ۳۳ درصد بوده است. نمودار ۸ سهم هزینه مسکن را در بودجه خانوار نشان می‌دهد.

^۷ بررسی نقش املاک و مستغلات در سبد دارایی سرمایه‌گذاران در ایران، ۱۳۹۵

نمودار ۸- سهم هزینه مسکن در بودجه خانوار (درصد)



مأخذ: گزارش بررسی روند ادوار تجاری در بازار مسکن، اسفند ۱۳۹۷، اتاق بازرگانی، صنایع، معادن و کشاورزی ایران

در واقع سهم هزینه مسکن از کل هزینه‌ها در خانوارهای دهک‌های پایین بسیار بیشتر از دهک‌های بالا بوده است. در محاسبه شاخص قیمت مصرف‌کننده (CPI)^۸ نیز مسکن نقش عمده‌ای داشته و بر اساس سال پایه ۱۳۹۵ وزن آنها در سبد مصرفی ۳۱/۱۲ درصد (شامل ۳۰/۷۲ درصد برای ارزش اجاری خانه شخصی و کرایه خانه‌های مسکونی اجاری و ۰/۴۱ درصد برای خدمات ساختمانی) تعیین شده است.

از نقطه نظر اشتغال، فعالیت ساختمانی بخش بزرگی از جمعیت شاغل کشور را تشکیل می‌دهند. همانطور که در جدول ۱ ملاحظه می‌شود، تقریباً ۳ میلیون نفر در سال ۱۳۹۷ به طور مستقیم در بخش ساختمان مشغول به کار بوده‌اند که معادل با ۸/۹ درصد از کل شاغلین کشور بوده است. در این سال، افراد مشغول در فعالیت‌های مرتبط با املاک و مستغلات^۹ نیز در حدود ۱۶۶ هزار نفر بوده که سهمی ۰/۵ درصدی از کل شاغلین کشور داشته است.

جدول ۱- جمعیت شاغل ده‌ساله و بیشتر به تفکیک مناطق روستایی و شهری در بخش ساختمان و فعالیت‌های املاک و مسکن در سال ۱۳۹۷ و سهم آنها از مجموع جمعیت شاغل

مجموع شاغلان کشور در کل فعالیت‌های اقتصادی	فعالیت‌های املاک و مستغلات		ساختمان		فعالیت مناطق
	سهم از مجموع شاغلان (درصد)	تعداد شاغلان	سهم از مجموع شاغلان (درصد)	تعداد شاغلان	
۳۳,۸۱۳,۰۴۵	۰/۵	۱۵۴,۲۴۱	۶/۴	۲,۱۷۲,۲۰۰	شهری
	۰/۰	۱۲,۱۰۴	۲/۴	۸۲۸,۰۸۵	روستایی

مأخذ: مرکز آمار ایران، اطلاعات مربوط به شاغلان ده‌ساله و بیشتر برحسب وضع شغلی به تفکیک جنس و گروه‌های عمده فعالیت اقتصادی

سهم ارزش افزوده بخش ساختمان از تولید ناخالص داخلی کشور به قیمت‌های جاری در سال ۱۳۹۸ در حدود ۴/۶ درصد بوده است و این مقدار در سال قبل از آن معادل ۴/۱ درصد برآورد شده بود. به علاوه، در سه ماه آخر سال ۱۳۹۸ سهم ارزش افزوده بخش ساختمان از تولید ناخالص داخلی کشور ۵/۲ درصد بوده است که نسبت به سه فصل قبل افزایش یافته است. ارزش افزوده بخش ساختمان در سال ۱۳۹۸ نسبت به قیمت‌های پایه سال ۱۳۹۰ تقریباً ۳۱۱/۸ هزار میلیارد ریال بوده که نسبت به مقدار آن در

^۸ بر مبنای اطلاعات مرکز آمار ایران

^۹ Real estate

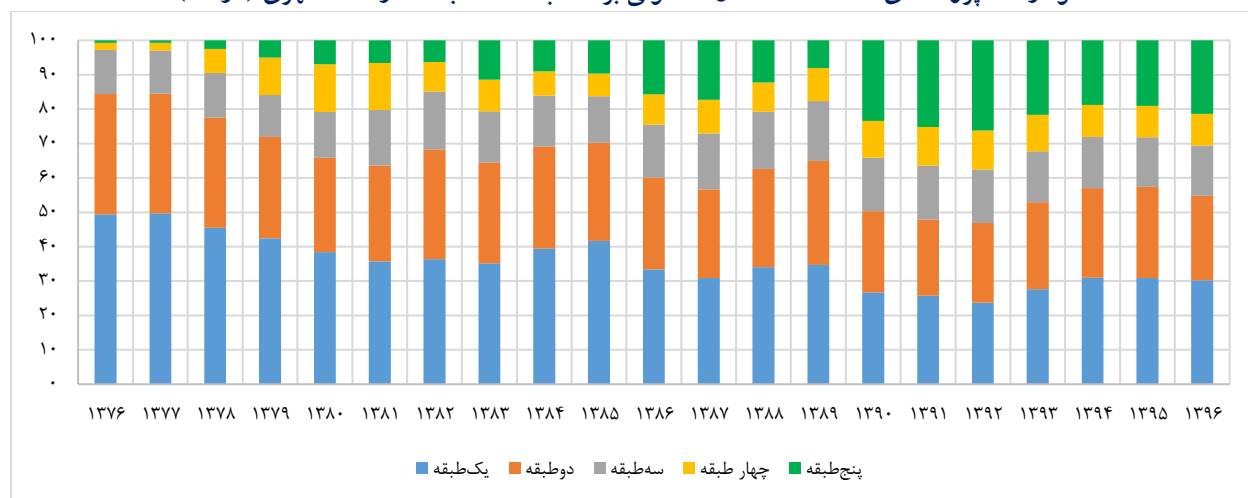
سال ۱۳۹۷ در حدود ۶/۱ درصد رشد داشته است.^{۱۰} همچنین، متوسط سهم ارزش افزوده ساختمان خصوصی از کل تولید ناخالص داخلی بدون نفت طی سال‌های ۱۳۷۰ تا ۱۳۹۶ در حدود ۶/۴ درصد بوده است.^{۱۱}

۴- عرضه و تقاضای مسکن در ایران

عرضه مسکن در کشور توسط سه بخش دولتی، خصوصی و تعاونی‌ها صورت می‌گیرد و هر کدام سهم متفاوتی در ساخت و تأمین آن دارند. در سال‌های اخیر سهم دولت در ساخت مسکن کاهش یافته و بیشتر به سمت سیاست‌گذاری‌هایی از قبیل تحریک تقاضا با تخصیص و افزایش وام‌ها و تسهیلات خرید مسکن و همچنین آزادسازی زمین‌های دولتی و فروش آنها سوق پیدا کرده است. به طور تقریبی، دولت در سال‌های قبل از انقلاب اسلامی سهم ۲۰ درصدی در ساخت مسکن داشته و این مقدار در سال‌های اخیر به ۴ درصد رسیده و در حال حاضر سهم بخش خصوصی در ساخت مسکن در حدود ۹۰ درصد برآورد شده است.^{۱۲}

نمودار ۹ سهم پروانه‌های صادر شده برای ساختمان‌های مسکونی را بر حسب تعداد طبقات نشان می‌دهد. به عنوان مثال، به دلیل افزایش شهرنشینی و محدود شدن اراضی قابل استفاده برای ساخت‌وساز، سهم واحدهای مسکونی شامل یک طبقه از ۴۹/۴ درصد در سال ۱۳۷۶ به ۳۰/۲ درصد در سال ۱۳۹۶ کاهش و سهم واحدهای مسکونی پنج طبقه افزایش یافته است.

نمودار ۹- پروانه‌های احداث ساختمان مسکونی بر حسب تعداد طبقات در نقاط شهری (درصد)



مأخذ: گزارش بررسی روند ادوار تجاری در بازار مسکن، اسفند ۱۳۹۷، اتاق بازرگانی، صنایع، معادن و کشاورزی ایران

تقاضای مسکن با یکی از دو هدف مصرفی یا غیرمصرفی صورت می‌گیرد. متقاضیان مصرفی افرادی هستند که با هدف تأمین سرپناه اقدام به خرید مسکن می‌نمایند و معمولاً رفتاری یکنواخت دارند. این نوع متقاضیان بیشتر به مطلوبیت سکونت در آن واحد مسکونی و محدودیت بودجه خود اهمیت می‌دهند و نسبت به سرمایه‌گذاران کمتر به شرایط بازار توجه دارند. متقاضیان غیرمصرفی را می‌توان به دو گروه مجزا تقسیم کرد. گروه اول سرمایه‌گذارانی هستند که با هدف کسب بازدهی از محل افزایش قیمت مسکن، حفظ قدرت خرید در برابر تورم و دریافت اجاره‌بها وارد این بازار می‌شوند و دیدی بلندمدت دارند. عملکرد این گروه اغلب موجب نقدشوندگی بیشتر و رونق خرید و فروش در بازار مسکن می‌شود. گروه دوم افرادی هستند که به قصد سفته‌بازی وارد می‌شوند. این افراد با ورود یک‌باره در زمان رونق، باعث جهش قیمت‌ها شده و به محض مشاهده علائم رکود با خارج کردن منابع خود از این بازار، رکود را تشدید می‌نمایند و به این ترتیب نوسانات قیمتی را تشدید می‌کنند. جدول ۲ سهم خانوارهای ساکن در واحدهای

^{۱۰} مرکز آمار ایران، جداول مربوط به حساب‌های ملی فصلی ایران

^{۱۱} گزارش بررسی روند ادوار تجاری در بازار مسکن، اسفند ۱۳۹۷، اتاق بازرگانی، صنایع، معادن و کشاورزی ایران

^{۱۲} گزارش الزامات تحقق گام دوم انقلاب، بخش مسکن و شهرسازی، اردیبهشت ۱۳۹۹

مسکونی ملکی (شخصی) و اجاره‌ای را نشان می‌دهد. همانطور که ملاحظه می‌شود، طی سال‌های ۱۳۹۰ تا ۱۳۹۵ سهم خانوارهای اجاره‌نشین از ۲۷ درصد به ۳۱ درصد افزایش داشته و این مقدار برای مالکین مسکن از ۶۳ درصد به ۶۰ درصد کاهش یافته است.

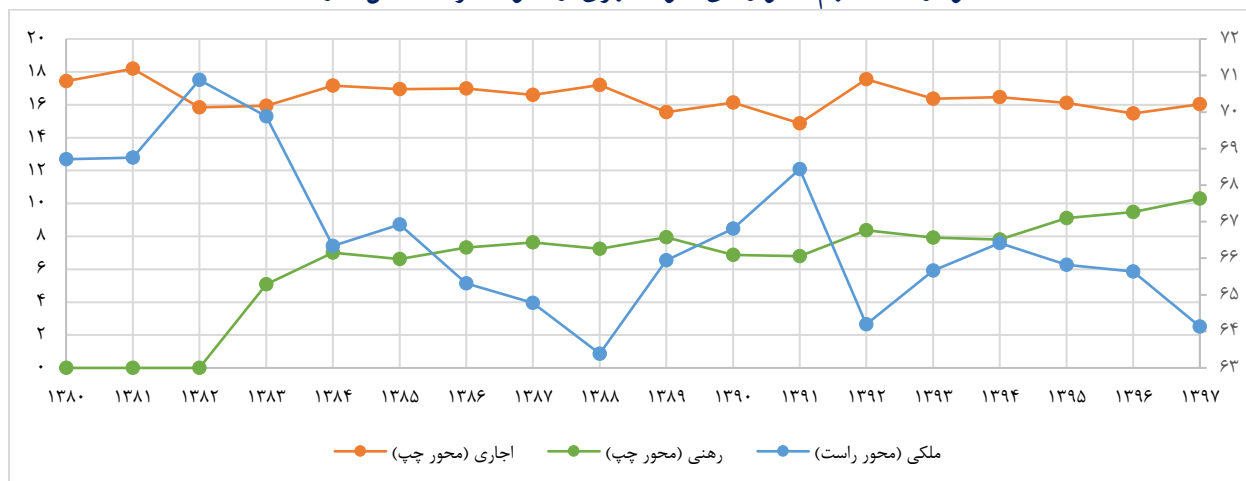
جدول ۲ - ترکیب مالکیت واحدهای مسکونی در ایران (درصد)

سال	ملکی	اجاره‌ای	سایر*
۱۳۴۵	۷۷	۲۱	۲
۱۳۵۵	۷۹	۱۹	۲
۱۳۶۵	۸۳	۱۴	۳
۱۳۷۵	۷۸	۱۸	۴
۱۳۸۵	۶۹	۲۵	۶
۱۳۹۰	۶۳	۲۷	۱۰
۱۳۹۵	۶۰	۳۱	۹

مأخذ: مرکز آمار ایران، اطلاعات مربوط به درصد خانوارهای ساکن در واحدهای مسکونی معمولی ملکی و اجاره‌ای کشور
*منظور از سایر مواردی از قبیل در برابر خدمت، رایگان، اظهار نشده و غیره می‌باشد.

نمودار ۱۰ سهم خانوارهای نمونه شهری را از لحاظ تصرف مسکن نشان می‌دهد. همانطور که مشاهده می‌شود، در سال‌های اخیر، سهم خانوارهایی که صاحب مسکن بوده‌اند، کاهش یافته و سهم خانوارهای اجاره‌نشین بیشتر شده است. بنابراین سهم هزینه‌های مربوط به بخش مسکن در این سال‌ها در خانوار افزایش یافته است.

نمودار ۱۰ - سهم خانوارهای نمونه شهری از نحوه تصرف مسکن (درصد)



مأخذ: مرکز آمار ایران

تعداد خانوار از ۶/۷ میلیون در سال ۱۳۵۵ به ۲۴/۱ میلیون در سال ۱۳۹۵ افزایش یافته و تعداد واحدهای مسکونی در این دو سال نیز به ترتیب از ۵/۳ میلیون به ۲۲/۸ میلیون رسیده است. شاخص تراکم خانوار^{۱۳} از ۱/۳ در سال ۱۳۵۵ به ۱/۱ در سال ۱۳۹۵ کاهش یافته است. به بیان دیگر، با وجود رشد بیشتر واحدهای مسکونی از تعداد خانوارها در این بازه زمانی باز هم کمبود مسکن ملاحظه می‌شود.

^{۱۳} نسبت تعداد خانوار به تعداد واحدهای مسکونی

۵- عوامل مؤثر بر نوسانات قیمت مسکن در ایران

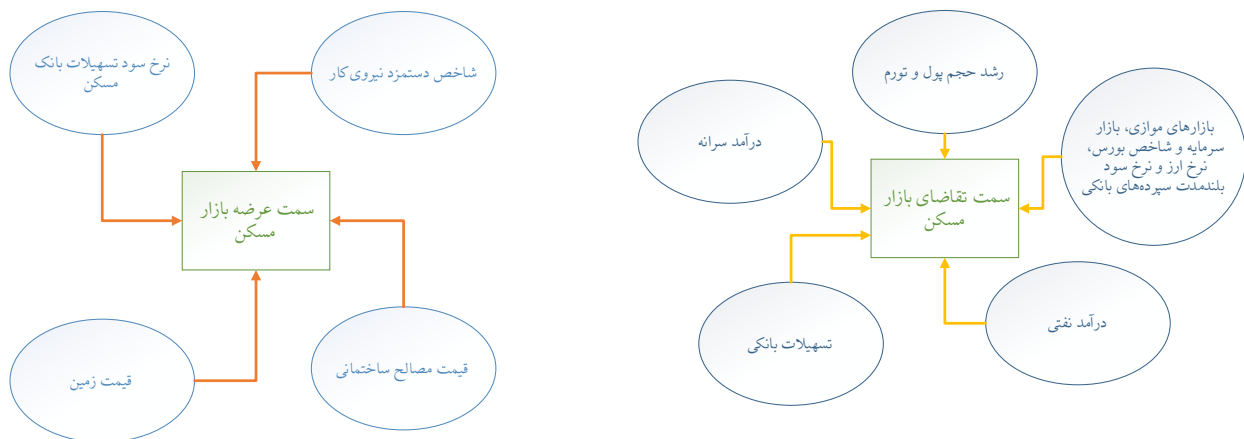
عوامل مؤثر بر قیمت مسکن را می‌توان در دو دسته درون‌بخشی و برون‌بخشی قرار داد. عوامل درون‌بخشی عمدتاً بر هزینه تمام شده ساخت واحد مسکونی اثر می‌گذارند و شامل مواردی مثل قیمت زمین، تکنولوژی ساخت، برنامه‌ها و سیاست‌های شهرسازی، دستمزد نیروی کار، هزینه مصالح ساختمانی و عوارض و مالیات‌های اعمال شده بر بخش مسکن می‌شوند. اما عوامل برون‌بخشی که عمدتاً جذابیت بازار و قدرت خرید متقاضیان را متأثر می‌سازند، ابعاد وسیع‌تری دارند و شامل متغیرهای اقتصاد کلان از جمله درآمدهای نفتی، نرخ سود سپرده‌های بانکی، سیاست‌های دولت در بخش مسکن، نقدینگی، تورم و عوامل جمعیت‌شناختی می‌شوند. تغییرات این عوامل همواره عوامل درون‌بخشی را نیز تحت تأثیر قرار می‌دهد و لذا به صورت غیرمستقیم هم بر بازار مسکن اثر می‌گذارند. شکل ۲ برخی از عوامل درون‌بخشی و برون‌بخشی مؤثر بر نوسانات بازار مسکن را نشان می‌دهد. در ادامه، این عوامل به تفکیک بررسی خواهند شد.

شکل ۲- عوامل درون‌بخشی و برون‌بخشی مؤثر بر نوسانات بازار مسکن



عوامل مؤثر بر بازار مسکن را می‌توان در سمت عرضه و تقاضا دسته‌بندی کرد که در شکل ۳ نشان داده شده است.

شکل ۳- عوامل مؤثر بر تقاضا و عرضه بازار مسکن

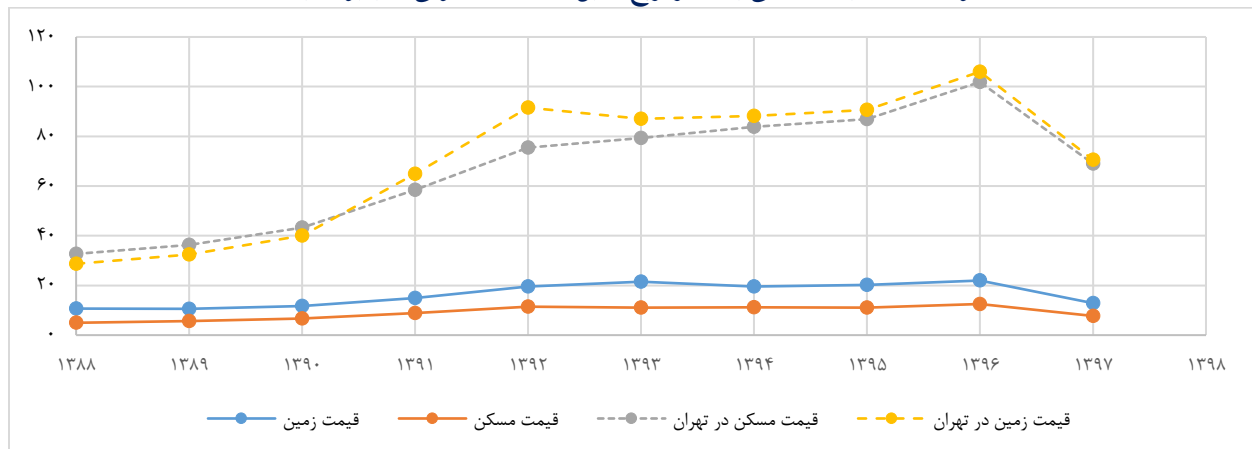


۵-۱ عوامل درون‌بخشی

• قیمت زمین

قیمت زمین قابل سکونت اصلی‌ترین عامل تعیین قیمت مسکن محسوب می‌شود و هرچه این نهاده محدودتر باشد، قیمت آن افزایش خواهد یافت. نمودار ۱۱ و نمودار ۱۲ به ترتیب متوسط قیمت یک متر مربع زمین و واحد مسکونی برخی از شهرهای کشور^{۱۴} و تهران و تغییرات سالانه آنها را نشان می‌دهد. همانطور که مشاهده می‌شود، قیمت مسکن و زمین همبستگی مثبت و قوی با یکدیگر داشته و نوسانات آن دو همسو و در یک راستا بوده است. همچنین، مشاهده می‌شود که نوسان قیمت زمین بیشتر از نوسان قیمت مسکن بوده است. به بیان دیگر، به محض شکل‌گیری انتظارات برای افزایش قیمت مسکن، قیمت زمین به همراه قیمت مسکن افزایش می‌یابد. به دنبال آن، سرمایه‌گذاران تمایل بیشتری برای خرید زمین و ساخت‌وساز خواهند داشت و در نتیجه قیمت زمین مجدداً بالا می‌رود. این در حالی است که نه تنها تقاضای مصرفی یک‌باره افزایش نخواهد یافت و رفتار متقاضیان مصرفی ملایم و یکنواخت است، بلکه با تأثیر مثبت افزایش قیمت زمین بر قیمت مسکن، امکان کاهش تقاضای متقاضیان مصرفی نیز وجود دارد و در نتیجه روند قیمت مسکن تلاطم کمتری نسبت به قیمت زمین خواهد داشت. در دوره بعد، با افزایش عرضه مسکن توسط سازندگان، قیمت آن افت کرده و انتظارات برای کاهش قیمت زمین شکل می‌گیرد، در نتیجه سرمایه‌گذاران نیز از سرمایه‌گذاری در این بخش کنار رفته و قیمت زمین با افت بیشتری همراه می‌شود. این روند نهایتاً منجر به نوسان بیشتر قیمت زمین نسبت به قیمت مسکن می‌شود. همانطور که در نمودار ۱۱ مشخص است، تغییرات قیمت زمین بلافاصله و بدون تأخیر با تغییرات قیمت مسکن رخ می‌دهد.

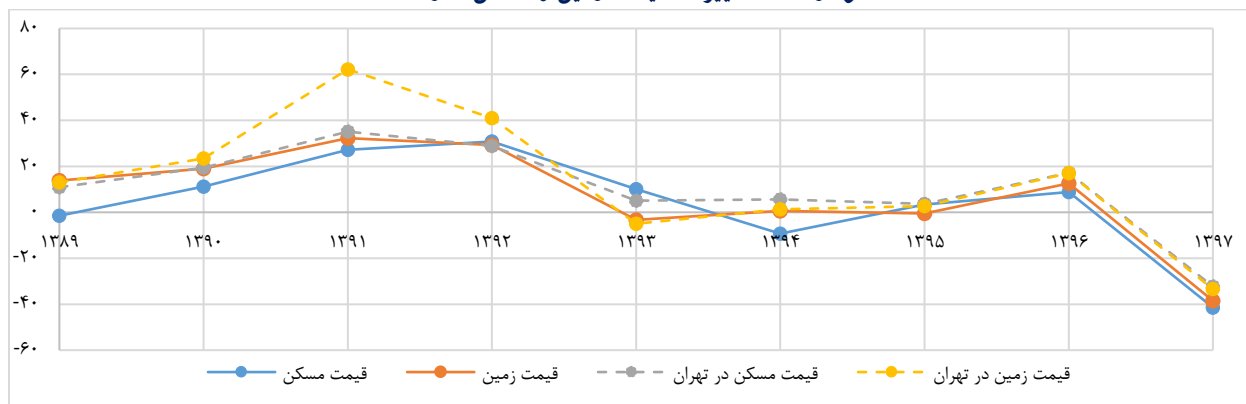
نمودار ۱۱ - قیمت اسمی یک مترمربع زمین و واحد مسکونی (میلیون ریال)



مأخذ: مرکز آمار ایران

^{۱۴} اطلاعات مربوط به شهرهای اهواز، اراک، اردبیل، بندرعباس، بیرجند، بروجرد، بوشهر، اصفهان، گرگان، همدان، ایلام، کرج، کرمان، کرمانشاه، خرم‌آباد، مشهد، ارومیه، قزوین، قم، رشت، سنندج، ساری، سمنان، شهرکرد، شیراز، تبریز، یاسوج، یزد، زاهدان و زنجان می‌باشد.

نمودار ۱۲ - تغییرات قیمت زمین و مسکن (درصد)



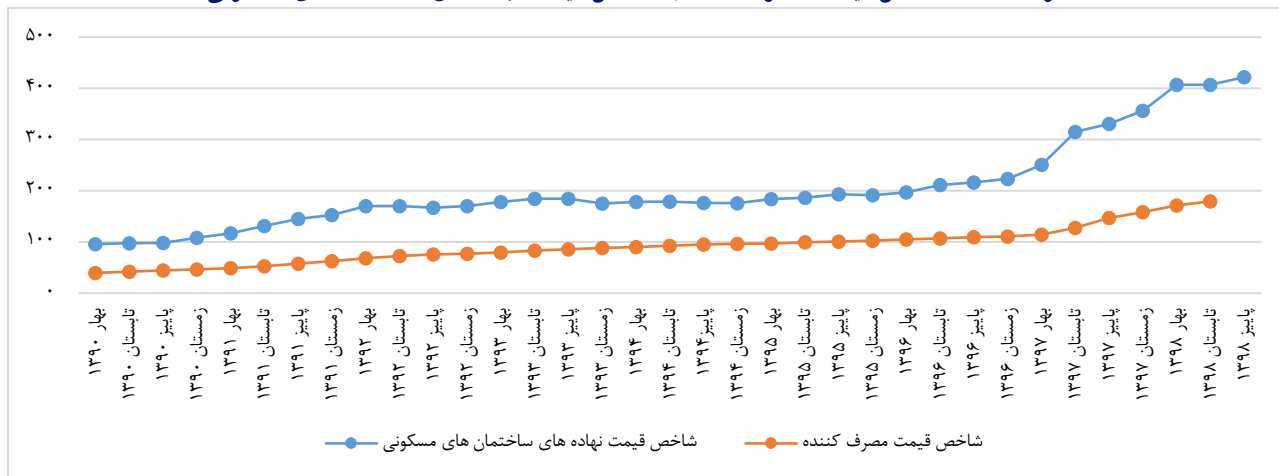
مأخذ: مرکز آمار ایران

• قیمت مصالح ساختمانی

پس از زمین، مصالح ساختمانی و دستمزد نیروی کار، مهمترین عامل درون‌بخشی است و بخش عمده‌ای از هزینه‌های ساخت مسکن را به خود اختصاص می‌دهد. قیمت مصالح ساختمانی یکی از کانال‌های اثرگذاری نرخ ارز و قیمت حامل‌های انرژی روی بازار مسکن به حساب می‌آید. افزایش نرخ ارز و افزایش قیمت حامل‌های انرژی، هزینه تولید و حمل و نقل مصالح ساختمانی را افزایش می‌دهد و باعث افزایش هزینه‌های ساخت و ساز در بخش مسکن می‌گردد.

نمودار ۱۳ روند شاخص قیمت مصرف‌کننده و شاخص قیمت نهاده‌های ساختمان‌های مسکونی را نشان می‌دهد. نمودار ۱۴ نیز روند تغییرات سه متغیر شاخص مصرف‌کننده، شاخص قیمت نهاده‌های ساختمان‌های مسکونی و قیمت مسکن را نشان می‌دهد. همانطور که مشاهده می‌شود، شاخص قیمت‌های نهاده‌های ساختمان‌های مسکونی همسو با نرخ تورم حرکت کرده و نوسانات آن بیشتر از تورم بوده است. همچنین، نوسانات قیمت مسکن بیشتر از نوسانات شاخص قیمت نهاده‌های ساختمان‌های مسکونی بوده است. به بیان روشن‌تر، هرگاه شاخص هزینه‌های ساخت رشد بالایی داشته، رشد قیمت مسکن بیش از آن بوده و لذا بالا رفتن هزینه‌های ساخت اغلب به سود عرضه‌کنندگان و به ضرر خریداران تمام شده است.

نمودار ۱۳ - شاخص قیمت مصرف‌کننده و شاخص قیمت نهاده‌های ساختمان‌های مسکونی

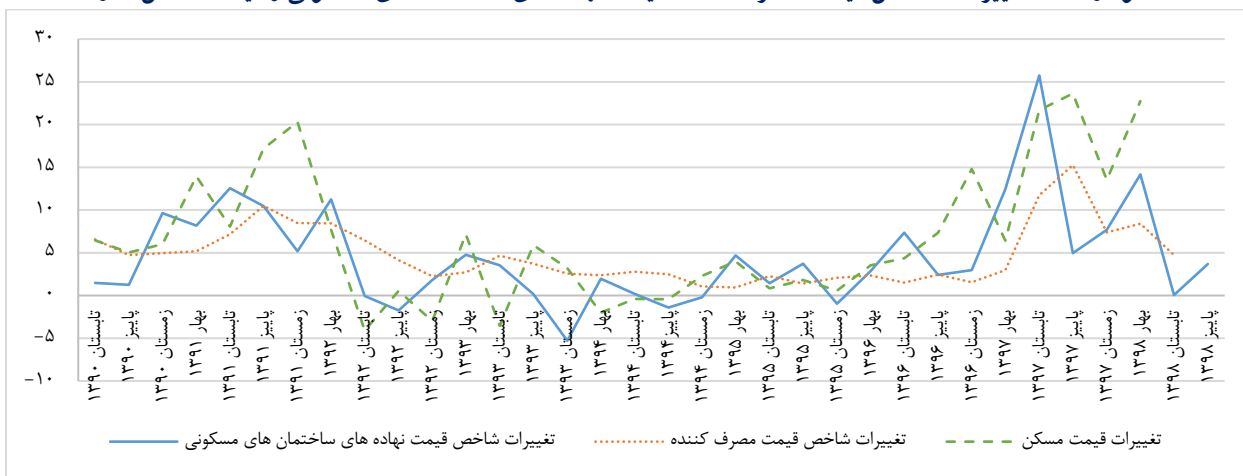


مأخذ: مرکز آمار ایران

* سال پایه برای شاخص هزینه‌های ساخت و شاخص قیمت مصرف‌کننده به ترتیب ۱۳۹۰ و ۱۳۹۵ است.

* شاخص قیمت مصرف‌کننده مربوط به خانوارهای شهری است.

نمودار ۱۴ - تغییرات شاخص قیمت مصرف‌کننده، قیمت نهاده‌های ساختمان‌های مسکونی و قیمت مسکن (درصد)



مأخذ: مرکز آمار ایران

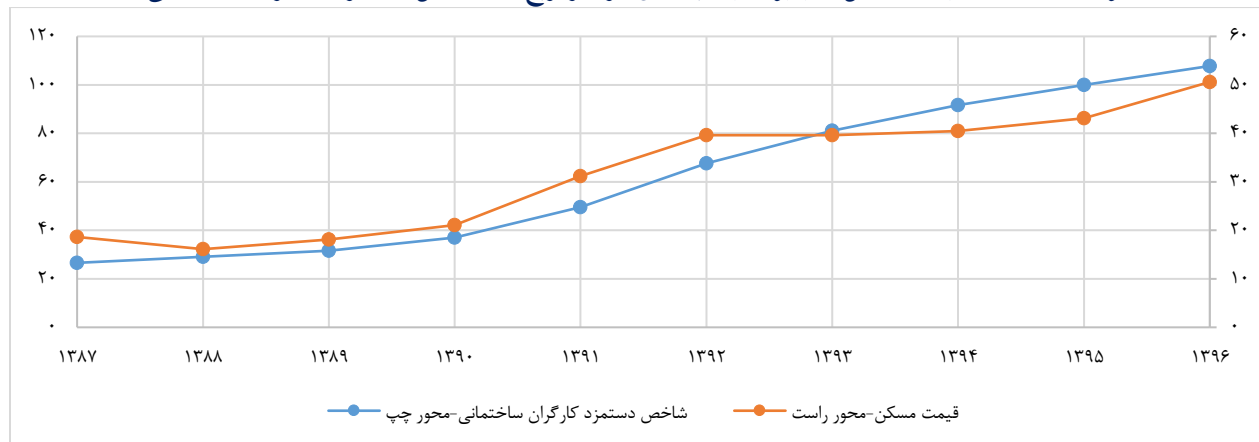
* سال پایه برای شاخص هزینه‌های ساخت و شاخص قیمت مصرف‌کننده به ترتیب ۱۳۹۰ و ۱۳۹۵ است.

* شاخص قیمت مصرف‌کننده مربوط به خانوارهای شهری است.

• دستمزد کارگران ساختمانی

افزایش دستمزد کارگران ساختمانی منجر به افزایش هزینه تمام شده ساختمان می‌شود و از طرف عرضه قیمت ساخت‌وساز را بالا می‌برد. نمودار ۱۵، نشان می‌دهد که همبستگی مثبتی بین دو متغیر شاخص دستمزد کارگران ساختمانی و قیمت مسکن وجود داشته است. اما، به نظر می‌رسد که رابطه علیتی دو طرفه بین این دو متغیر وجود داشته باشد، به این معنی که افزایش دستمزد کارگران ساختمانی از طرف عرضه قیمت مسکن را بالا می‌برد و از طرف دیگر، رونق در بخش مسکن سبب افزایش تقاضا برای سرمایه و نیروی کار شده و می‌تواند منجر به افزایش دستمزد کارگران ساختمانی شود. نمودار ۱۶ نیز روند تغییرات دو متغیر شاخص دستمزد کارگران ساختمانی و قیمت مسکن را نشان می‌دهد.

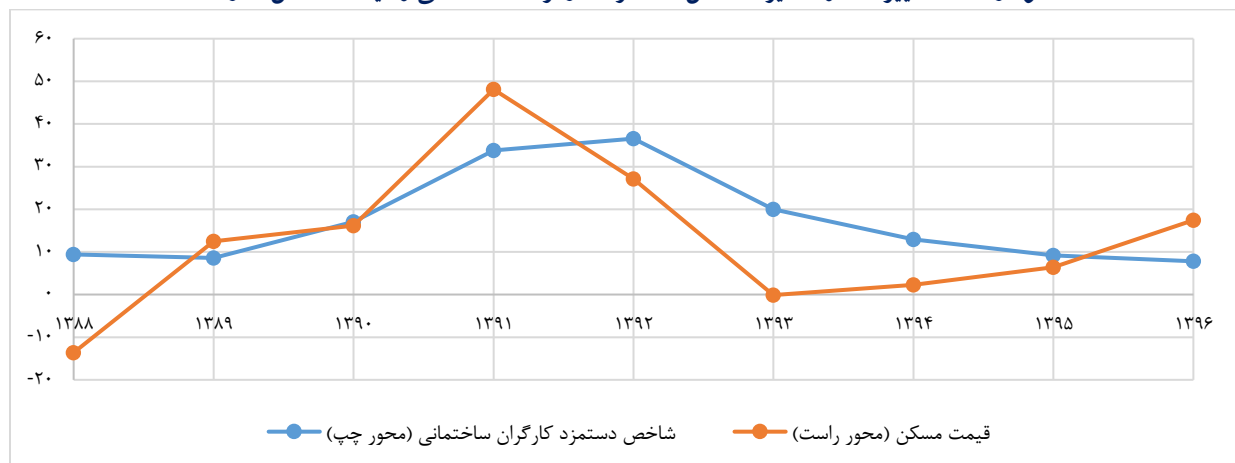
نمودار ۱۵ - روند قیمت مسکن (میلیون ریال به ازای هر مترمربع) و شاخص دستمزد کارگران ساختمانی



مأخذ: مرکز آمار ایران، داده‌های مربوط به بخش مسکن و بانک مرکزی ایران، شاخص‌های ماهانه اقتصادی، داده‌های مربوط به شاخص دستمزد کارگران ساختمانی

* دستمزد کارگران ساختمانی بر سال پایه ۱۳۹۵ شاخص شده است.

نمودار ۱۶ - تغییرات دو متغیر شاخص دستمزد کارگران ساختمانی و قیمت مسکن (درصد)



مأخذ: مرکز آمار ایران، داده‌های مربوط به بخش مسکن و بانک مرکزی ایران، شاخص‌های ماهانه اقتصادی، داده‌های مربوط به شاخص دستمزد کارگران ساختمانی

* دستمزد کارگران ساختمانی بر سال پایه ۱۳۹۵ شاخص شده است.

• نرخ سود بانکی برای ساخت مسکن

هزینه‌های ساخت و ساز از تسهیلات بانکی (خصوصی و دولتی) و مؤسسات اعتباری غیربانکی تأمین مالی می‌شود. هر چه نرخ سود تسهیلات دریافت شده توسط سازندگان بیشتر باشد، قیمت تمام شده مسکن از سمت عرضه افزایش می‌یابد. از طرف دیگر، هر چقدر عرضه تسهیلات بانکی برای متقاضیان بیشتر باشد، سمت تقاضای مسکن را تحریک کرده و افراد بیشتری توان مالی برای دریافت تسهیلات و خرید مسکن را خواهند داشت.

۵-۲ عوامل برون‌بخشی

• درآمدهای نفتی

در کشورهای توسعه یافته، سیاست‌های پولی به عنوان کانالی برای تغییرات متغیرهای بازار مسکن شناخته شده‌اند، اما، در کشورهایی که عمده منبع درآمد دولت از صادرات منابع طبیعی نظیر نفت حاصل می‌شود، شوک‌های حاصل از نوسان بودجه حاصل از صادرات نفت به طور محسوسی بر روی بازار مسکن تأثیر گذاشته و شدت آن به میزان وابستگی دولت به این منبع و تغییرات قیمت جهانی آن، تغییرات نرخ واقعی ارز، میزان عمق و توسعه یافتگی بازارهای مالی و الگوهای مصرف خانوار بستگی دارد.

ادبیات پدیده بیماری هلندی^{۱۵} و سندروم نفتی^{۱۶} تأثیر شوک‌های نفتی را بر بازار مسکن توضیح می‌دهد. به بیان دیگر، چنانچه بودجه یک کشور به طور عمده متکی به منابع ناپایدار نظیر صادرات دارایی‌های طبیعی از قبیل نفت باشد و این درآمد به طور مستقیم وارد بازارهای اقتصادی کشور شده و تقاضا را بالا ببرد، درآمدی خلق شده که منشأ آن افزایش تولید و بهره‌وری نیست، بنابراین عرضه کالا و خدمات افزایش نیافته و در صورت ثابت ماندن واردات، منجر به رشد سطح قیمت‌ها می‌شود. در این حالت، رشد بهره‌وری و افزایش تولید منجر به بازگشتن به سطح تعادل قبلی و کاهش سطح قیمت‌ها می‌شود. از طرف دیگر، رشد صادرات و فروش منابع طبیعی کشوری که به بیماری هلندی دچار است، ارزش پول ملی آن را تقویت کرده و در نتیجه، قیمت کالاهای سایر کشورها به طور نسبی کاهش یافته‌اند و تقاضا برای آنها بیشتر از کالاهای داخلی است. لذا، تولید داخلی تضعیف شده و به تدریج قسمتی از عوامل تولید و نیروی کار از بخش‌های کشاورزی و صنعتی خارج شده و سرمایه به سمت استخراج و تجارت منابع طبیعی و نیروی کار به سمت بخش‌های خدماتی سوق پیدا می‌کند، در واقع، جذابیت بخش تولیدی کمتر شده و سرمایه‌گذاری در سایر

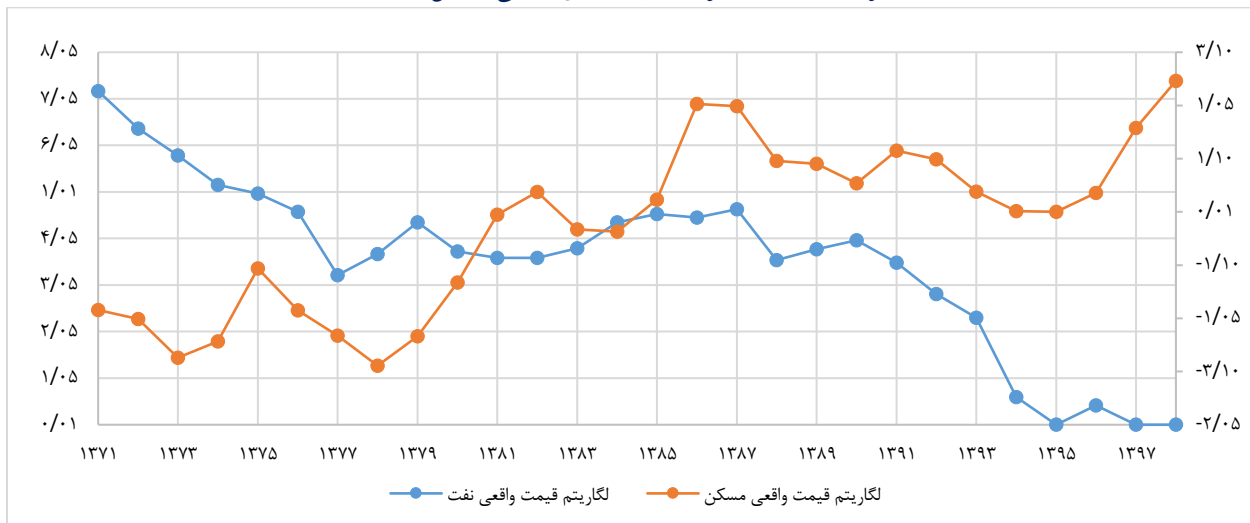
^{۱۵} Dutch Disease

^{۱۶} Oil Syndrome

بازارها نظیر مسکن افزایش می‌یابد. در گام بعدی، اقتصاد کشور بیش از پیش به منابع و درآمد ناشی از منابع طبیعی وابسته می‌شود. این منبع ناپایدار، رشد اقتصادی را مخدوش نموده و نقش تولید را کمتر می‌کند. در این شرایط سرمایه‌های جدید بیش از بخش‌های صنعتی، به سمت کالاهای غیرقابل مبادله‌ای مثل مسکن و زمین هدایت شده و موجب افزایش قیمت نسبی آن‌ها می‌شود. به این ترتیب تحولات بازار نفت می‌تواند در توضیح رفتار و نوسانات قیمت مسکن کشورهای صادرکننده نفت نقش کلیدی ایفا نماید. از طرف دیگر، وابستگی دولت به منبع درآمدی ناپایدار منجر شده که بودجه دولت به هنگام افزایش بهای این منابع بیشتر شده و در صورت منتقل نکردن آن به صندوق توسعه ملی هزینه‌های خود و درآمدهای خانوار و در نتیجه تقاضا برای پول را با افزایش همراه سازد. در این شرایط، بدون تغییر در نرخ بهره، افزایش تقاضا در پی رشد نقدینگی منجر به رشد تورم شده و همچنین از طریق این مکانیزم، قیمت‌های نهاده‌های ساختمان‌های مسکونی افزایش خواهد یافت و با توجه به اینکه شواهد نشان داده است که رشد قیمت مسکن بیشتر از رشد شاخص قیمت نهاده‌های ساخت بوده، قیمت مسکن با افزایش قابل توجهی همراه می‌شود. همچنین، در صورت عدم توسعه‌یافتگی بازارهای مالی، سرمایه به سمت سایر بازارها از قبیل مسکن سرازیر شده و نوسان قیمت مسکن را متلاطم‌تر می‌کند.

در ایران، مطالعاتی نشان می‌دهد که بین ادوار تجاری قیمت واقعی مسکن در ایران و ادوار تجاری قیمت واقعی نفت یک هم‌حرکتی با وقفه دیده می‌شود.^{۱۷} همانطور که در نمودار ۱۷ مشاهده می‌شود، از سال ۱۳۹۰ تا ۱۳۹۵ بین دو متغیر قیمت واقعی نفت و قیمت واقعی مسکن هم‌حرکتی‌هایی مشاهده می‌شود تا اینکه در سال ۱۳۹۷ قیمت نفت افت کرد و تحریم‌های بین‌المللی توان صادراتی ایران در نفت را کاهش داد و در نتیجه کمبود بودجه دولت سبب استقراض از بانک مرکزی و افزایش پایه پولی شده و این امر تورم را به همراه داشت. در نتیجه، سرمایه‌گذاری برای حفظ ارزش پول به سمت بازار ارز و مسکن سرازیر شد و منجر به افزایش قیمت مسکن شد. بنابراین، تا زمانی که بودجه دولت وابسته به منابع ارزی حاصل از صادرات نفت باشد، رونق و رکود درآمدهای نفتی بر حجم نقدینگی و تورم تأثیر گذاشته و سرمایه‌گذاری را بیشتر به سمت بخش غیرقابل مبادله نظیر مسکن سرازیر کرده و بخش قابل مبادله یا بخش تولیدی و بهبود بهره‌وری را به حاشیه می‌برد.

نمودار ۱۷ - روند نوسان قیمت‌های واقعی مسکن و نفت*



مأخذ: بانک اطلاعات سری‌های زمانی اقتصادی، بانک مرکزی، داده‌های مربوط به قیمت نفت و مرکز آمار ایران، اطلاعات مربوط به قیمت مسکن و شاخص مصرف‌کننده

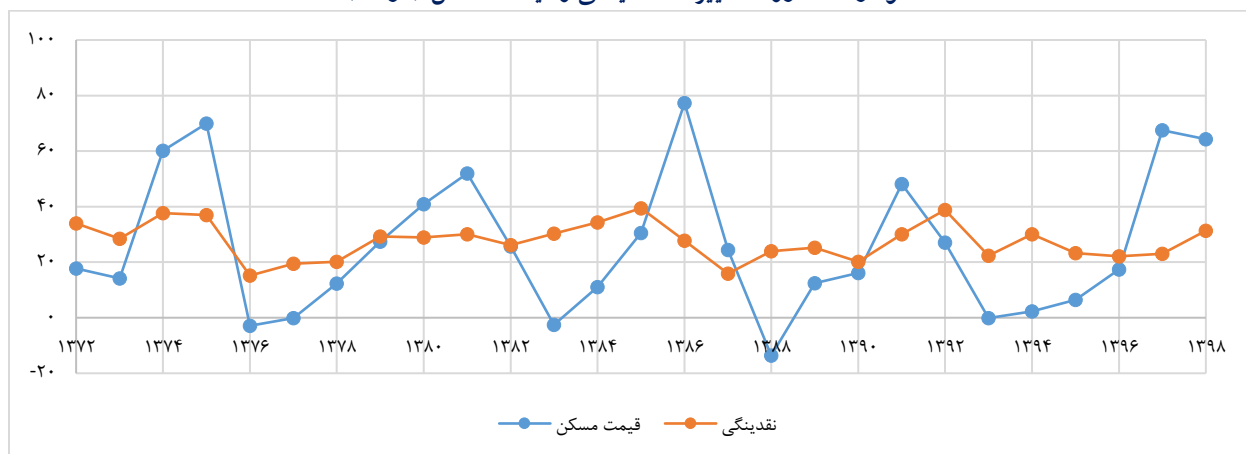
* هر دو متغیر ابتدا به سال پایه ۱۳۹۵ شاخص شده‌اند و سپس بر شاخص مصرف‌کننده که بر مبنای سال پایه ۱۳۹۵ است تقسیم شده‌اند.

^{۱۷} Oil inflows and housing market fluctuations in oil-exporting countries: Evidence from Iran, Khiabani, Nasser, ۲۰۱۵

• سیاست‌های پولی

همانطور که پیش‌تر نیز مطرح شد سیاست‌های پولی از عوامل تأثیرگذار بر بازار مسکن بوده و شواهد نشان می‌دهد که رشد نقدینگی تغییرات قیمت مسکن را به همراه دارد. به بیان دیگر، در صورت وجود شکاف بین نرخ رشد نقدینگی و نرخ رشد مسکن، احتمال افزایش قیمت مسکن در ماه‌های آینده وجود دارد. با افزایش قیمت مسکن، سرمایه به بخش ساخت‌وساز سرازیر شده و عرضه مسکن افزایش می‌یابد و در فصول بعدی قیمت مسکن تعدیل شده و کاهش می‌یابد. به طور کلی، میزان تأثیرپذیری بازار مسکن از سیاست‌های پولی در ایران در مقایسه با شوک‌های نفتی به طور معناداری کمتر است.^{۱۸} نمودار ۱۸ روند تغییرات نقدینگی و قیمت مسکن را نشان می‌دهد و بین دو متغیر قیمت مسکن و حجم نقدینگی هم‌حرکتی‌هایی دیده می‌شود که نوسان قیمت مسکن بیشتر از نوسان نقدینگی بوده است.

نمودار ۱۸ - روند تغییرات نقدینگی و قیمت مسکن (درصد)



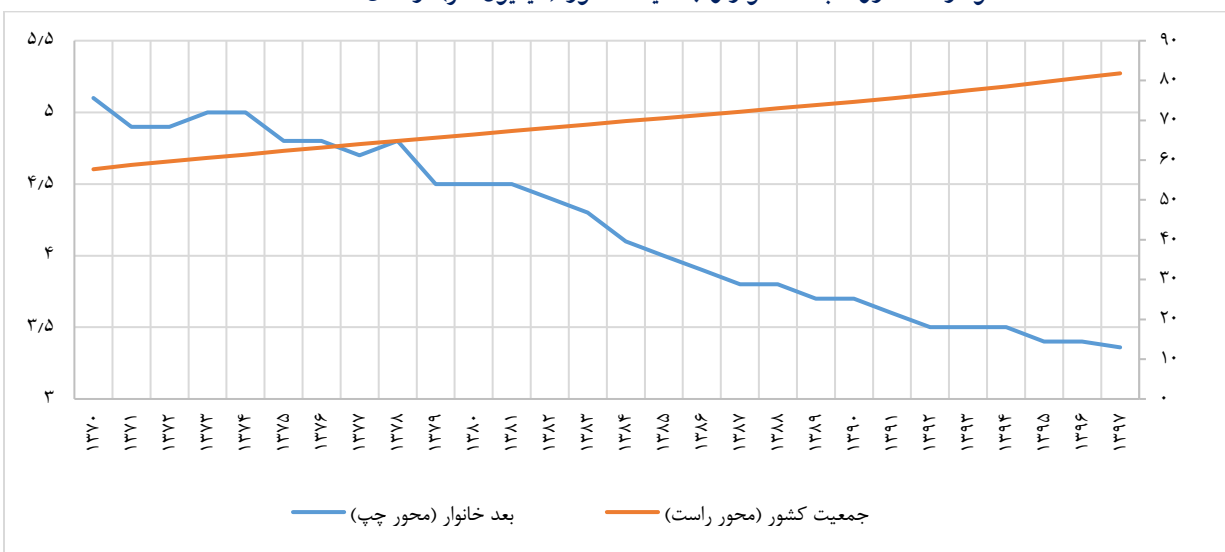
مأخذ: بانک اطلاعات سری‌های زمانی اقتصادی، داده‌های مربوط به نقدینگی و مرکز آمار ایران، داده‌های مربوط به قیمت مسکن

• عوامل جمعیتی

عوامل جمعیتی نقش مهمی در تعیین تقاضای مسکن در بلندمدت دارند. تغییرات این عوامل تنها بر تقاضای مصرفی مسکن تأثیر دارند و تقاضای سرمایه‌ای را به طور معناداری متأثر نمی‌سازند و به همین دلیل است که نوسانات کوتاه‌مدت را توضیح نمی‌دهد. برای بررسی عوامل جمعیتی، باید علاوه بر رشد جمعیت، به هرم سنی، آمار ازدواج و طلاق و همچنین بُعد خانوار توجه نمود. اگر هرم سنی نشان‌دهنده ساختار جمعیتی جوان باشد، می‌تواند به بالا رفتن آمار ازدواج و طلاق و شکل‌گیری خانوارهای بیشتر و لذا افزایش تقاضا برای مسکن منجر شود. بُعد خانوار نیز از آن جهت اهمیت دارد که حتی با روند کاهش رشد جمعیت، ممکن است متوسط تعداد افراد موجود در هر خانوار کاهش یافته و به این ترتیب تعداد خانوارها و به همراه آن تقاضای مسکن افزایش یابد. نمودار ۱۹ بعد خانوار را طی سال‌های ۱۳۷۰ تا ۱۳۹۷ نشان می‌دهد. همانطور که مشاهده می‌شود با وجود افزایش جمعیت کشور در سال‌های اخیر، بعد خانوار در حال کاهش بوده که تا حدی می‌تواند افزایش تقاضا برای مسکن را توضیح دهد.

^{۱۸} Oil inflows and housing market fluctuations in oil-exporting countries: Evidence from Iran, Khiabani, Nasser, ۲۰۱۵

نمودار ۱۹ - روند بعد خانوار و جمعیت کشور (میلیون نفر) از سال ۱۳۷۰ تا ۱۳۹۷



مأخذ: مرکز آمار ایران، اطلاعات مربوط به بعد خانوار و سایت <https://www.worldometers.info/>، اطلاعات مربوط به جمعیت کشور

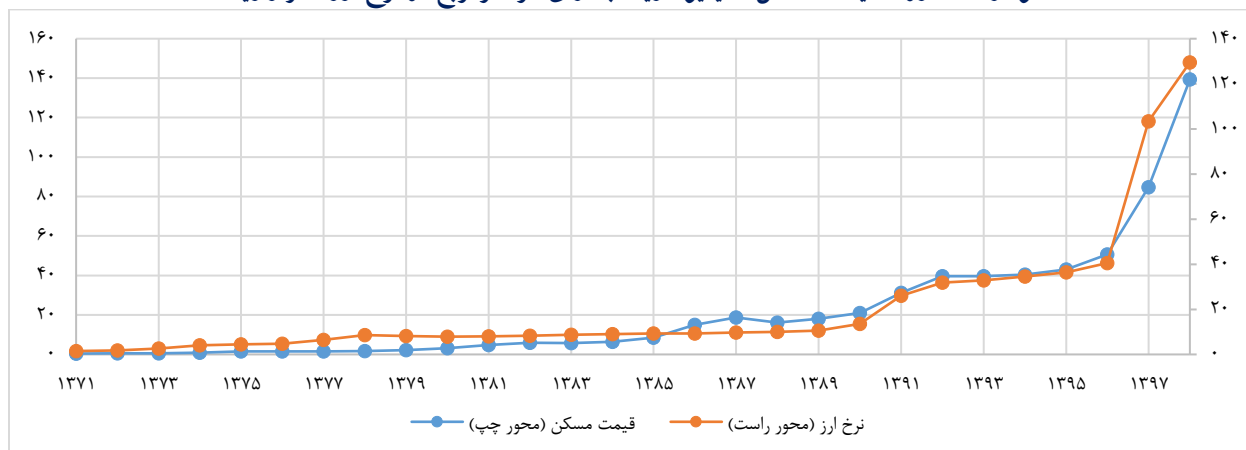
• بازارهای موازی

هدف سرمایه‌گذار حفظ ارزش دارایی از طریق انتخاب بهترین سبد دارایی از بازارهای مختلف برای کسب بالاترین عایدی می‌باشد. در ایران، در سال‌های اخیر به دلیل تضعیف شدن مستمر ریال، سرمایه‌گذاری در ارز، طلا و مسکن رونق گرفته است. در واقع، دیدگاه مردم و ترجیح آنها به سمت سرمایه‌گذاری در بازار مسکن به دلیل ریسک نسبی کمتر آن بوده است و تمایل به خرید مسکن شخصی بیشتر از سایر دارایی‌ها بوده است. از طرفی، در اواخر سال ۱۳۹۸ و همچنین اوایل سال ۱۳۹۹ رشد سرمایه‌گذاری در بورس اوراق بهادار تهران افزایش قابل توجهی یافته، به نحوی که با مشاهده همزمان قیمت مسکن در این بازه، سرمایه‌گذاری‌ها به سمت بازار بورس اوراق بهادار سوق پیدا کرده و با توجه به ورود نقدینگی زیاد به این بازار و همچنین تضعیف مداوم ریال عایدی حاصل از آن در سایر بازارها نظیر ارز، طلا و مسکن سرمایه‌گذاری شده است.

این در حالی است که در کشورهای توسعه یافته، کارایی و عمق بازار سرمایه و ابزارهای مالی متنوع آن منجر شده که سرمایه‌های موجود جذب تولید شده و منجر به رشد و توسعه اقتصادی شود. به بیان دیگر، هرچه تنوع ابزارهای مالکیتی، استقراری یا مشتقات آنها بیشتر باشد، بر تعداد معامله‌گران در بازار سرمایه افزوده شده و در نتیجه نقدینگی بیشتری در این بازار متمرکز می‌شود و بازار سرمایه را عمق می‌بخشد.

نمودار ۲۰ همبستگی مثبتی را بین دو متغیر قیمت مسکن و نرخ ارز در بازار غیررسمی نشان می‌دهد. همانطور که ملاحظه می‌شود، بین این دو متغیر هم‌حرکتی دیده می‌شود. به بیان دیگر، افزایش نرخ ارز از طرفی منجر به افزایش بهای نهاده‌های ساخت‌وساز و همچنین شکل‌گیری انتظارات تورمی برای بالا رفتن قیمت مسکن شده و در نتیجه سرمایه‌گذاری بیشتر در ساخت‌وساز مسکن را در پی دارد و از طرف دیگر، سرمایه‌گذاری را به سمت بازار ارز برده و از انباشت آن در بخش مسکن می‌کاهد.

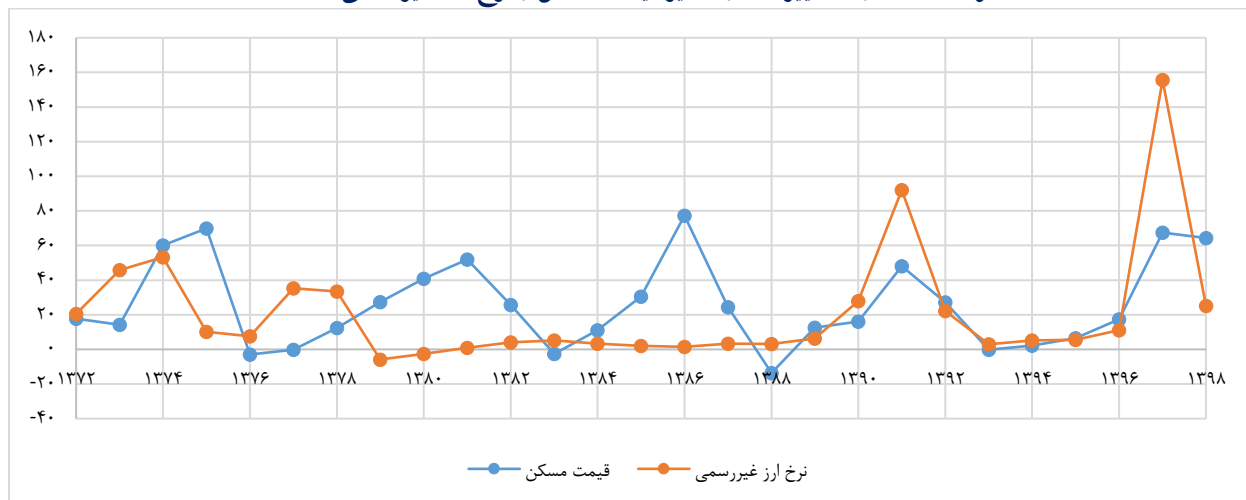
نمودار ۲۰ - روند قیمت مسکن (میلیون ریال به ازای هر مترمربع) و نرخ ارز (هزار ریال)



مأخذ: بانک مرکزی ایران، داده‌های مربوط به نرخ ارز، مرکز آمار ایران، داده‌های مربوط به قیمت مسکن

نمودار ۲۱ روند تغییرات متغیرهای قیمت مسکن و نرخ ارز غیررسمی را نشان می‌دهد. چنانچه مشاهده می‌شود، در سال‌هایی نوسان قیمت مسکن با وقفه‌هایی پس از افت و خیزهای نرخ ارز غیررسمی اتفاق می‌افتد و در بعضی سال‌ها تلاطم قیمت مسکن بیشتر از نرخ ارز غیررسمی بوده و در برخی سال‌های دیگر برعکس آن اتفاق افتاده است. در واقع، سرمایه‌گذار با افزایش نرخ ارز هر دو بازار ارز و مسکن را جزء فاکتورهای تصمیم‌گیری خود برای سرمایه‌گذاری قرار می‌دهد. به عنوان مثال، در سال‌های اخیر انتظارات تورمی، تحریم‌های بین‌المللی و انتظارات برای افزایش نرخ ارز سرمایه‌گذاری را بیشتر به سمت بازار ارز برده و قیمت مسکن نوسان نسبتاً کمتری را تجربه کرده است.

نمودار ۲۱ - روند تغییرات دو متغیر قیمت مسکن و نرخ ارز غیررسمی (درصد)



مأخذ: بانک مرکزی ایران، داده‌های مربوط به نرخ ارز، مرکز آمار ایران، داده‌های مربوط به قیمت مسکن

● سیاست‌های دولت در بخش مسکن

استفاده از ابزارهای مالیاتی، سرمایه‌گذاری و اعطای یارانه از جمله سیاست‌های دولت برای خروج از رکود در بازار مسکن و همچنین پیش‌گیری از شدت گرفتن آن، تثبیت و تقویت بازار می‌باشد. در واقع، علل و ریشه‌های دقیق مؤثر در بازار مسکن در ادوار مختلف رکود و رونق می‌بایست توسط سیاست‌گذاران شناسایی شده و در نتیجه سیاست‌های به‌جا اتخاذ شود و اقدامات اثربخشی در پی داشته باشد.

به طور کلی، فقدان بازار سرمایه عمیق و توسعه یافته در ایران، عدم انضباط پولی بانک مرکزی، گسترده نبودن تجارت خارجی و اقتصاد باز و حاکمیت عمده دولت در بنگاه‌داری در بیش از چهار دهه، مجموعه عواملی هستند که تضعیف ریال در سال‌های اخیر را توضیح می‌دهند و مردم نیز در واکنش به سیاست‌های دولت در صدد حفظ دارایی‌های خود برآمدند و سرمایه‌گذاری‌ها به جای رفتن به سمت تولید و بهبود بهره‌وری در بازارهای طلا، مسکن و ارز سرازیر شده‌اند. در تاریخ ایران، پیش از جهش قابل توجه نرخ ارز در سال ۱۳۹۷، سپرده‌های بانکی مهمترین رقیب برای بازار مسکن بوده، اما، در سال‌های اخیر با توجه به نرخ بهره منفی، سپرده‌گذاری در بانک‌ها تا حدودی از سبد ترجیحات خانوارها برای سرمایه‌گذاری خارج شده است و انتظارات مردم از افزایش نرخ ارز، مسکن و طلا منجر شده که سرمایه‌گذاری‌ها در این بازارها تقویت شود.

۶- ادوار رونق و رکود در بازار مسکن در ایران

ادوار رونق و رکود به طور ساختاری در ماهیت بازار مسکن وجود دارند و می‌توان گفت که عوامل درون‌زا و برون‌زا تنها بر شدت و طول دوره آن تأثیرگذارند. به بیان دیگر، کم‌کاهش بودن سمت عرضه در بازار مسکن، عدم وجود اطلاعات کامل برای سازندگان و نقصان اطلاعات در بخش مسکن، تشخیص زمان مناسب ورود یا خروج از این بازار را دشوار کرده و چرخه‌های رونق و رکود را به همراه دارد. برای مثال، افزایش درآمدهای نفتی اگر در دوره رونق بازار مسکن اتفاق بیافتد، موجب شدت گرفتن و افزایش مدت آن می‌شود، و بر عکس اگر در زمان رکود بازار مسکن باشد می‌تواند به خروج سریع‌تر آن کمک کند. این رفتار مختص بازار مسکن ایران نیست؛ مطالعه لوسیانی^{۱۹} نشان می‌دهد که سیاست‌های پولی فدرال رزرو تنها توانسته شیب و عمق رکود بازار مسکن ایالات متحده را ملایم‌تر کند، ولی قادر به ممانعت از وقوع رکود نبوده است. در واقع، برای حل چنین مشکلاتی نظام اطلاعاتی شفاف می‌بایست در اختیار عرضه‌کنندگان و متقاضیان مسکن قرار گیرد. در حال حاضر، سامانه اطلاعات بازار املاک در ایران هفت شهر را پوشش می‌دهد، اما عدم الزام به ثبت معاملات و همچنین عدم پوشش سایر شهرها موجب شده که این سامانه کارایی مورد نظر را نداشته باشد.

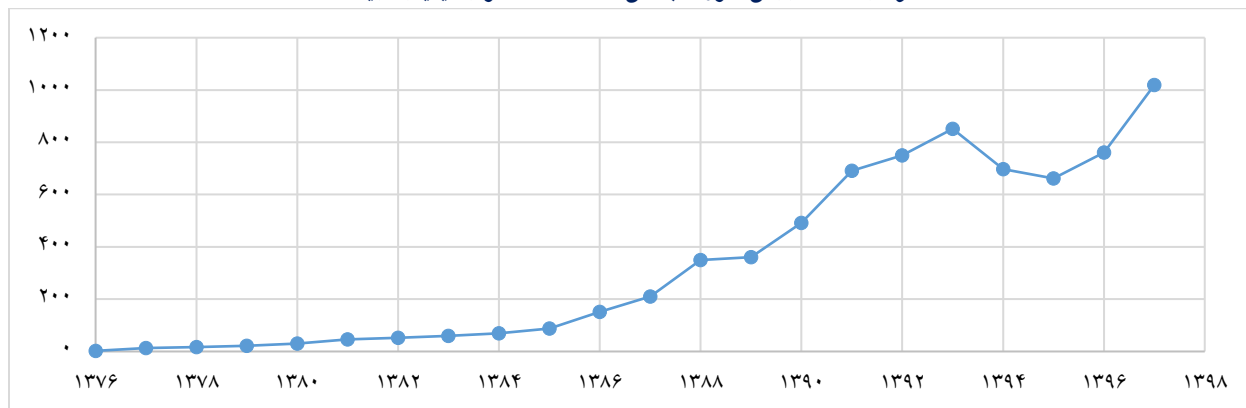
یکی از مسائل مهم در سیاست‌گذاری بخش مسکن شناسایی ادوار رونق و رکود است که با رویکردهای مختلف و با استفاده از معیارهای متفاوتی صورت می‌گیرد. قیمت، میزان سرمایه‌گذاری بخش خصوصی در ساخت واحدهای مسکونی، تعداد پروانه‌های ساختمانی صادرشده و تعداد و یا ارزش معاملات از جمله این معیارها هستند که بکارگیری هر یک از آن‌ها بعضاً خالی از اشکال نیست. به عنوان مثال، اگرچه سرمایه‌گذاران و فعالان بازار مبنای شناسایی ادوار را قیمت می‌دانند، سیاست‌گذاران مسکن نباید افزایش قیمت را به عنوان نشانه مثبتی از رونق بازار تلقی کنند. معیارهای سرمایه‌گذاری بخش خصوصی و همچنین پروانه‌های ساختمانی صادرشده نیز از آن جهت با اشکال همراهند که اولاً صدور پروانه‌های ساختمانی و به دنبال آن سرمایه‌گذاری در ساخت مسکن، در مواجهه با تحولات بازار با تأخیر صورت می‌گیرد و ثانیاً ورود مستقیم و غیرمستقیم دولت به بازار، تأثیر زیادی بر عملکرد بخش خصوصی دارد و از این رو ممکن است عملکرد بخش خصوصی واکنشی به حضور دولت و نه بر مبنای شرایط رونق یا رکود بازار باشد. به علاوه، تعداد معاملات به دلیل آنکه ترکیبی از واحدهای نوساز و قدیمی را در برمی‌گیرد، لزوماً به معنای رشد اقتصادی بخش مسکن نخواهد بود. اگر افزایش معاملات با ساخت‌وساز بیشتر همراه نباشد، نه تنها نقش مثبتی در تحقق اهداف کلان اقتصادی نخواهد داشت، بلکه اگر جنبه سفته‌بازی معاملات پررنگ باشد، نشان‌دهنده عمق کم و کارایی پایین بازارهای مالی بوده و به تشکیل حباب قیمتی مسکن و ضربه زدن به اقتصاد منجر خواهد شد. با این حال مناسب‌ترین معیار برای شناسایی دوره‌های رونق و رکود مسکن که با تئوری‌های اقتصاد کلان نیز سازگاری دارد، رشد ارزش افزوده واقعی این بخش است. رشد مثبت ارزش

^{۱۹} Monetary Policy and Housing Market: A structural factor Analysis, Luciani, M. ۲۰۱۲

افزوده مسکن نشانگر شرایط رونق و رشد منفی آن نشانگر شرایط رکودی در این بخش است.^{۲۰} نمودار ۲۲ ارزش افزوده بخش ساختمان را طی سال‌های ۱۳۷۶ تا ۱۳۹۷ نشان می‌دهد. همانطور که ملاحظه می‌شود این مقدار در سال‌های ۱۳۹۴ و ۱۳۹۵ روند نزولی داشته است. این روند مؤید شرایط رکودی و کاهش سرمایه‌گذاری در بازار مسکن در سال ۱۳۹۴ و تعمیق آن در سال ۱۳۹۵ بوده است. بررسی آمار مربوط به تعداد و سطح کل زیربنای مندرج در پروانه‌های ساختمانی صادره در کل مناطق شهری کشور در سال ۱۳۹۴ به ترتیب ۱۳/۴ درصد و ۱۴/۱ درصد کاهش یافته است. به علاوه، بررسی آمار عملکردی تسهیلات پرداختی بانک مسکن در سال ۱۳۹۴ نشان می‌دهد که تغییرات تسهیلات پرداختی بانک مسکن در این سال با کاهش ۱۱/۳ درصدی نسبت به سال قبل از آن همراه بوده است. همچنین، در سال ۱۳۹۵، مجموع واحدهای مسکونی ساخته شده و زیربنای بکارگرفته شده در ساخت آن توسط بخش خصوصی در کل مناطق شهری نسبت به سال قبل از آن به ترتیب با افت ۳۰/۳ درصدی و ۲۸/۵ درصدی همراه بوده است. به علاوه، افت سرمایه‌گذاری بخش خصوصی در ساختمان‌های جدید مناطق شهری نسبت به سال قبل از آن معادل ۱۴/۱ درصد بوده است.^{۲۱}

همچنین، ورود شرکت‌های وابسته به نهادهای مختلف و بانک‌های دولتی و خصوصی طی سال‌های ۱۳۹۰ تا ۱۳۹۱ به بازار مسکن و انتقال حجم وسیعی از منابع مالی به بخش مسکن و ایجاد رونق اولیه و در پی آن افزایش قیمت مسکن و سپس رکود در این بازار را در سال‌های بعد سبب شده است. از راه‌های پیش‌گیری ورود چنین مؤسسات و نهادهایی به بازار مسکن اعمال مالیات و اصلاحات فرآیند مالیات‌ستانی، وجود قوانین نظارتی و سیستم اطلاعاتی جامع می‌باشد.

نمودار ۲۲- ارزش افزوده بخش ساختمان (هزار میلیارد ریال)



مأخذ: بانک مرکزی ایران، شاخص‌های عمده اقتصادی، نماگرهای اقتصادی

۶-۱ چگونگی شکل‌گیری ادوار تجاری مسکن

به طور معمول، در بازار مسکن پس از گذشت یک دوره رکود و کاهش نسبی قیمت، عوامل تحریک‌کننده تقاضا اهمیت بیشتری پیدا می‌کنند و دوران رونق به آرامی شروع شده و ابتدا در شهرهای بزرگ و در پی آن در سایر مناطق، تقاضای مصرفی شدت می‌گیرد. افزایش تقاضا با کمی تأخیر به رشد قیمت‌ها منجر شده و لذا باعث ترغیب سرمایه‌گذاران برای ورود به بازار مسکن می‌شود. در این دوره، حضور سرمایه‌گذاران به قصد سفته‌بازی، تقاضای غیرمصرفی مسکن را به یک‌باره افزایش داده و موجب جهش قیمت‌ها می‌شود. افزایش شدید قیمت‌ها قدرت خرید متقاضیان را کاهش داده و بخش عمده‌ای از متقاضیان مصرفی دیگر قادر به خرید مسکن مورد نظرشان نخواهند بود. در این مرحله، از یک طرف تقاضای مصرفی کاهش پیدا کرده و از طرف دیگر به مرور با

^{۲۰} دنیای اقتصاد به نقل از قلی‌زاده، مدرس اقتصاد مسکن، خرداد ۱۳۹۴، کد خبر: ۸۸۷۵۸۷

^{۲۱} گزارش‌های خلاصه تحولات اقتصادی سال‌های ۱۳۹۴ و ۱۳۹۵، بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران

آماده‌شدن واحدهای مسکونی که در دوران جهش قیمت‌ها شروع به ساخت شده بودند، عرضه افزایش پیدا می‌کند. به تدریج با نمایان شدن این علائم، سرمایه‌گذاران نیز ترجیح می‌دهند هر چه سریع‌تر از بازار خارج شوند و لذا تقاضای سرمایه‌ای هم رو به کاهش می‌رود. به این ترتیب، عرضه از تقاضا سبقت گرفته و قیمت افت کرده و در نتیجه با کاهش قیمت واقعی مسکن نسبت به سایر کالاها، تقاضای مصرفی تحریک شده و دوران رونق جدیدی را پایه‌گذاری می‌کند. در مجموع، می‌توان گفت تقاضای مصرفی شروع کننده دوران رکود و رونق مسکن است و تقاضای غیرمصرفی (سفته‌بازی) به آن عمق می‌دهد. در نتیجه، رونق و رکود در این بازار از سمت تقاضا شروع می‌شود و رونق سمت عرضه بدون رونق تقاضا با دوام نبوده و تنها در اثر وجود یک عامل خارجی مثل مشوق‌های دولتی یا انتظارات خوش‌بینانه از آینده صورت می‌گیرد. شکل ۴ مراحل شکل‌گیری یک چرخه تجاری در بازار مسکن را نمایش می‌دهد.

شکل ۴ - مراحل شکل‌گیری یک چرخه تجاری در بازار مسکن



به علاوه، شواهد در بازار مسکن حاکی از نکاتی است که عبارتند از:

- هر چقدر جهش قیمت مسکن و افزایش ساخت‌وساز بیشتر باشد، طول دوره رونق زودگذرتر بوده و رکود در آینده نزدیک‌تری اتفاق خواهد افتاد.
- معمولاً، سازندگان مسکن شروع دوره رکود را دیر متوجه شده و پس از آماده‌سازی و عرضه واحدهای مسکونی شدت رکود را بیشتر می‌کنند.
- اغلب به دلیل مقاومت عرضه‌کنندگان، تعدیل رو به پایین قیمت مسکن به سختی و کندی صورت می‌گیرد.
- افزایش تعداد پروانه‌های ساخت به معنی افزایش ساخت‌وساز و عرضه بیشتر واحدهای مسکونی نبوده و می‌تواند به معنی این باشد که فعالان بازار مسکن در میان‌مدت انتظار رونق معاملات و خریدوفروش در این بازار را دارند.
- کاهش مستمر در قیمت مسکن، اگرچه از دیدگاه مصرف‌کننده خوشایند بوده، در طولانی‌مدت مطلوب سرمایه‌گذاران نبوده و کاهش سرمایه‌گذاری در این بخش را در پی دارد و در نتیجه به دنبال گسترش رکود سایر بخش‌های اقتصادی نیز تحت تأثیر قرار می‌گیرند.

۲-۶ وضعیت‌های موجود در هر یک از چرخه‌های تجاری مسکن و استراتژی بهینه در آن‌ها هر دور از چرخه‌های تجاری بازار مسکن شامل شش وضعیت متفاوت است. اگر چه این وضعیت‌ها به طور کامل قابل تفکیک نیستند، با توجه به پارامترهایی از قبیل تعداد معاملات مسکن، تعداد درخواست برای پروانه ساخت، نرخ رشد ماهانه و سالانه قیمت، تعداد خانه‌های نوساز خالی، میزان تمایل به پیش خرید و موارد مشابه، می‌توان به طور تقریبی تشخیص داد که بازار مسکن در کدامیک از آن‌ها قرار دارد. شکل ۵ ترتیب قرار گرفتن این شش وضعیت را در چرخه‌های تجاری مسکن نشان می‌دهد.

شکل ۵- وضعیت‌های موجود در هر یک از چرخه‌های تجاری بازار مسکن



ویژگی‌ها و نشانه‌های کلی وقوع هر وضعیت به همراه استراتژی بهینه قابل اتخاذ توسط متقاضیان و عرضه‌کنندگان به شرح زیر است:

- ۱- رونق اندک: زمانی است که تقاضای مصرفی تحریک شده و تعداد معاملات رو به افزایش است؛ نرخ رشد قیمت‌های اسمی مسکن به نرخ تورم عمومی قیمت‌ها نزدیک می‌شود و انتظار برای افزایش بیشتر قیمت‌ها نیز وجود دارد. این وضعیت زمان مناسبی برای ورود متقاضیان است و پیش خرید و خرید ساختمان کلنگی استراتژی مناسبی خواهد بود. از طرف دیگر، عرضه‌کنندگان بهتر است در این دوره به سرعت برای اخذ پروانه ساخت اقدام و شروع به ساخت مسکن نمایند. طبیعتاً در این وضعیت پیش فروش استراتژی مناسبی برای عرضه‌کننده نخواهد بود.
- ۲- رونق شدید: این وضعیت زمانی اتفاق می‌افتد که اکثر فعالان بازار متوجه سودآوری مسکن شده‌اند و قصد ورود به آن را دارند. در این دوره، تقاضا برای خرید و پیش‌خرید به صورت فزاینده‌ای رشد کرده و تعداد معاملات رو به افزایش است. قیمت مسکن و به خصوص قیمت زمین رشد شدیدی را در این وضعیت تجربه می‌کند و سازندگان قدرت سرمایه‌گذاری جدید را دارند. این وضعیت زمان مناسبی برای خرید متقاضیان مصرفی به شمار نمی‌رود اما متقاضیانی که به قصد سفته‌بازی وارد بازار مسکن می‌شوند می‌توانند در این وضعیت هم به سود مورد انتظار خود برسند. عرضه‌کنندگان در این زمان بهتر است پروژه جدیدی را شروع نکنند بلکه به مرور واحدهای ساخته شده را به فروش برسانند.
- ۳- چرخش بازار: این وضعیت در واقع اواخر دوران رونق است که بسیار کوتاه‌مدت بوده و رشد قیمت‌ها به یک‌باره کاهش می‌یابد و قیمت‌های اسمی مسکن به اوج خود می‌رسند. بسیاری از پروژه‌های در دست انجام در این دوره تکمیل شده و آماده عرضه می‌شوند. این دوره بدترین زمان برای خرید واحد مسکونی و آخرین فرصت برای فروش مناسب آن است. شروع پروژه ساخت و ساز جدید در این وضعیت بسیار غیراقتصادی محسوب شده و لذا خرید ساختمان کلنگی به منظور غیرمصرفی استراتژی درستی نخواهد بود.
- ۴- رکود اندک: زمانی است که تقاضای غیرمصرفی به تدریج از بازار مسکن خارج می‌شود و نقدینگی موجود در این بازار رو به کاهش است. در این وضعیت متقاضیان به امید کاهش بیشتر قیمت‌ها و عرضه‌کنندگان به امید بازگشت دوباره قیمت‌ها به سطح قبلی هستند و لذا تعداد معاملات کاهش شدیدی را تجربه می‌کند. در این وضعیت متقاضی مصرفی مسکن بهتر است

خرید خود را به تأخیر بیاندازد و عرضه‌کننده بهتر است واحدهای تکمیل شده خود را هر چه سریع‌تر و حتی با کاهش قیمت بفروشد و وارد پروژه جدید نشود.

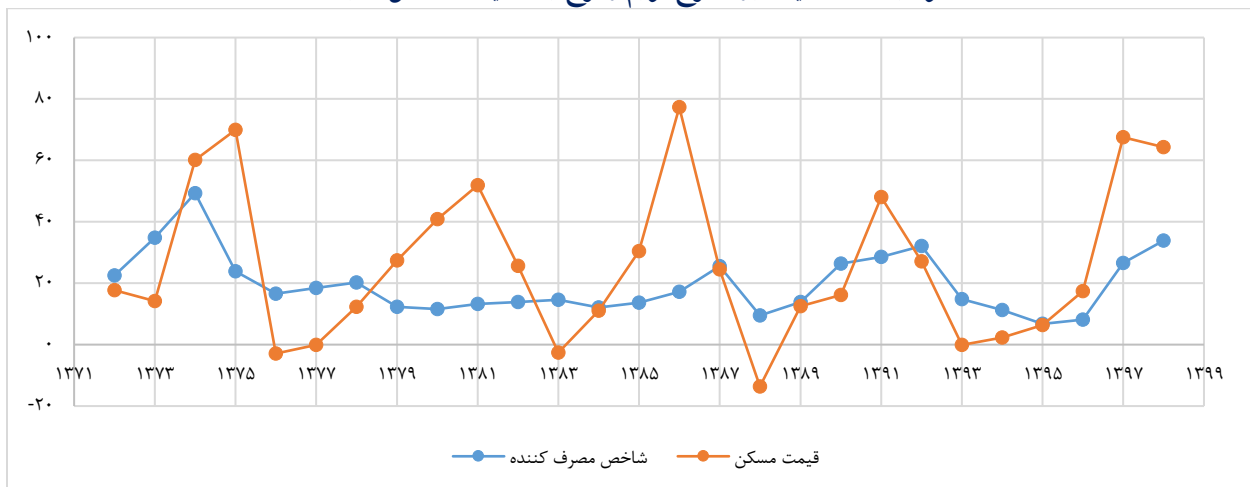
۵- **رکود شدید:** زمانی است که اکثر فعالین بازار متوجه عدم سودآوری مسکن شده‌اند و انتظارات مثبتی از ورود به این بازار در کوتاه‌مدت ندارند. قیمت‌های واقعی به پایین‌ترین حد خود رسیده و اگر رکود شدید باشد حتی احتمال کاهش قیمت‌های اسمی نیز وجود دارد. خریداران مسکن در این دوره بسیار محدودند و درخواست برای صدور پروانه ساخت نیز به ندرت انجام می‌شود. متقاضیان مصرفی در این دوره، با قدرت چانه‌زنی بالا می‌توانند بهترین گزینه‌های خود را انتخاب کنند و نسبت به خرید تصمیم بگیرند اما متقاضیان غیر مصرفی بهتر است هنوز وارد بازار نشوند. برای عرضه‌کنندگان نیز ورود به پروژه جدید توجیه اقتصادی نخواهد داشت.

۶- **خروج از رکود:** حالتی است که تعداد معاملات به مرور رو به افزایش است. فعالین بازار انتظار کمی برای کاهش و یا ثبات قیمت دارند و لذا تقاضا برای خرید مسکن رو به افزایش است. قیمت واقعی مسکن به طور کلی در این دوره افزایش نخواهد داشت، با این حال رشد قیمت انواع مختلف واحدهای مسکونی متفاوت خواهد بود. به عنوان مثال، این احتمال وجود دارد که واحدهای مسکونی لوکس و گران‌قیمت با ثبات قیمت اسمی روبه‌رو شوند، در حالی که واحدهای مسکونی با متراژ متوسط افزایش قیمت اسمی را تجربه کنند. استراتژی مناسب متقاضیان مصرفی در این دوره پیش‌خرید و استراتژی مناسب سرمایه‌گذاران درخواست مجوز یا همان پروانه ساخت است.

۷- روند تحولات قیمت و اجاره‌بهای مسکن در ایران

بررسی رفتار تاریخی بازار مسکن در ایران حاکی از نوسانات متوالی قیمت در آن بوده و چنانچه در نمودار ۲۳ نشان داده شده، دامنه نوسانات قیمت مسکن بیشتر از نوسانات تورم عمومی قیمت‌ها بوده است. وجود تقاضای سفته‌بازی مسکن یکی از اصلی‌ترین دلایل بالا بودن این دامنه نوسان است. علاوه بر این، مشاهده می‌شود که در برخی از سال‌ها نرخ تورم بالاتر از نرخ رشد قیمت مسکن است که نشان می‌دهد مالکیت مسکن در این سال‌ها به معنای عقب ماندن از تورم بوده است. بنابراین برخلاف تصور اکثر مردم، در این سال‌ها سرمایه‌گذاری در مسکن توجیه اقتصادی نداشته و قدرت خرید سرمایه را کاهش داده است. البته جهش قیمت در دوره‌های رونق باعث شده که به طور متوسط در میان‌مدت و بلندمدت خرید مسکن از لحاظ اقتصادی به صرفه باشد.

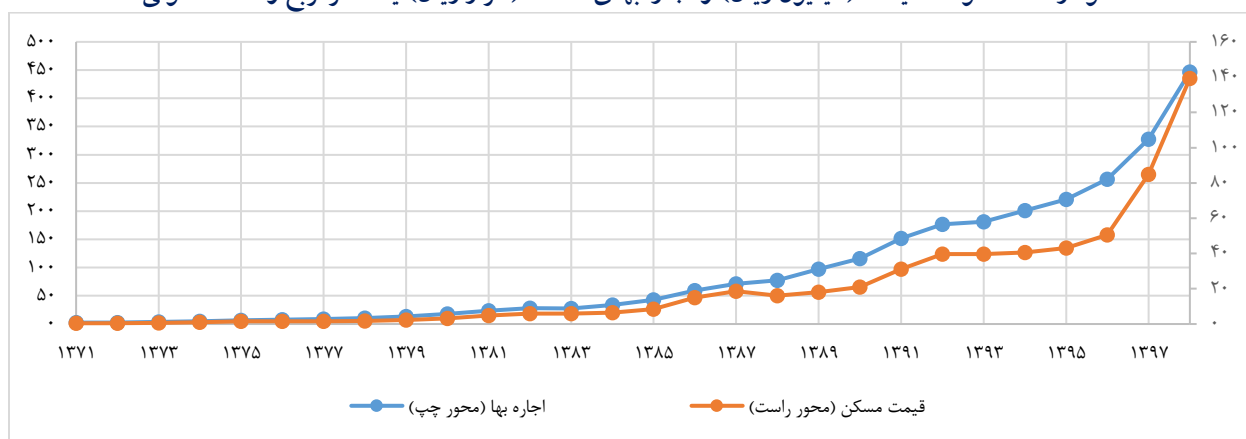
نمودار ۲۳ - مقایسه روند نرخ تورم و نرخ رشد قیمت مسکن (درصد)



مأخذ: مرکز آمار ایران

اجاره‌بهای مسکن یکی دیگر از متغیرهای پراهمیت در تحلیل بازار مسکن می‌باشد. نمودار ۲۴ روند متوسط قیمت و اجاره‌بهای یک مترمربع واحد مسکونی را نشان می‌دهد. همانطور که ملاحظه می‌شود، همبستگی مثبتی بین این دو متغیر وجود دارد و نوسان اجاره‌بها نسبت به قیمت مسکن کمتر بوده است. ماهیت اجاره و شرایط قرارداد آن یکی از دلایل نوسان کمتر اجاره‌بها تلقی می‌شود. در برخی موارد تأخیری در تأثیر قیمت مسکن بر روی اجاره‌بها دیده می‌شود. به عنوان نمونه، تأثیر افزایش قیمت مسکن در سال ۱۳۹۷ در رشد اجاره‌بهای سال ۱۳۹۸ بیشتر از مقدار آن در سال ۱۳۹۷ بوده است.

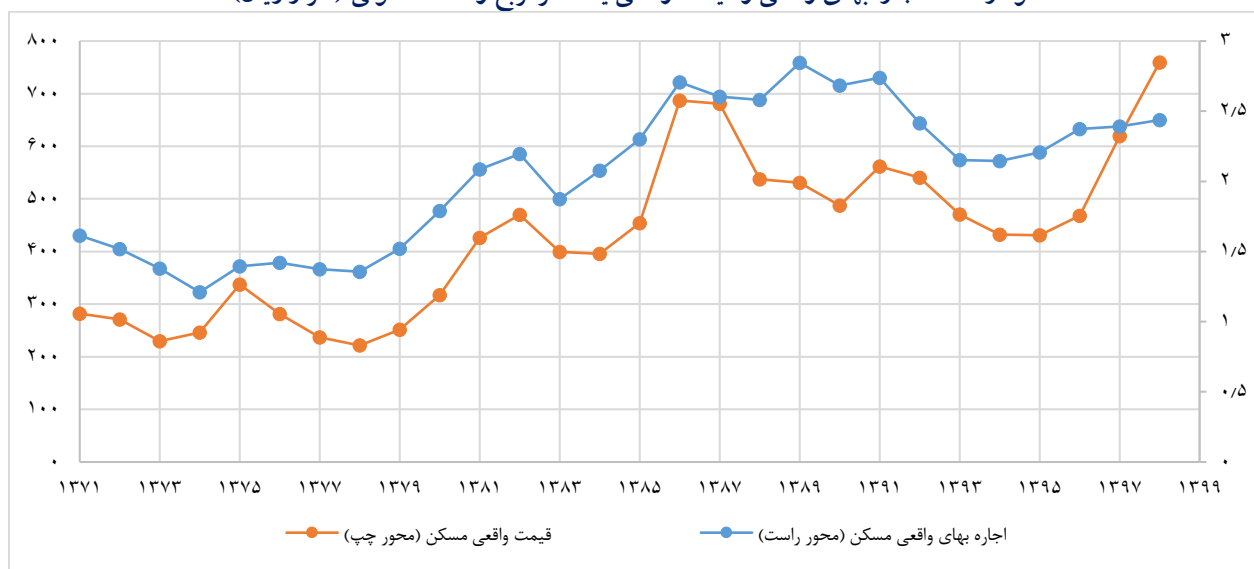
نمودار ۲۴ - متوسط قیمت (میلیون ریال) و اجاره‌بهای سالانه (هزار ریال) یک مترمربع واحد مسکونی



مأخذ: مرکز آمار ایران

اجاره‌بهای واقعی و قیمت واقعی مسکن در نمودار ۲۵ نشان داده شده است و ملاحظه می‌شود که این دو متغیر بر خلاف روند اسمی آنها یکنوا و صعودی نبوده و در برخی سال‌ها با کاهش و در مجموع با نوساناتی همراه بوده اند.

نمودار ۲۵ - اجاره‌بهای واقعی و قیمت واقعی یک مترمربع واحد مسکونی (هزار ریال)



مأخذ: مرکز آمار ایران

۷-۱ تشکیل حساب قیمتی در بازار مسکن

به طور کلی، طبق مطالعات صورت گرفته تشکیل حساب و ترکیدن آن شامل پنج مرحله اساسی است. ۱- در این مرحله، توجه سرمایه‌گذاران به محصول، سهام یا تکنولوژی جدیدی جلب شده و به نحوی که تغییر رویه‌ای در سرمایه‌گذاری دیده می‌شود.^{۲۲} - در این مرحله، قیمت دارایی مورد نظر افزایش یافته و به تدریج با ورود سایر سرمایه‌گذاران رشد قابل توجهی می‌کند. در ادامه، متقاضیان برای خرید دارایی مورد نظر تمایل بیشتری دارند و منجر به افزایش تقاضای آنها می‌شود.^{۲۳} - در این مرحله، رضایتمندی از افزایش قیمت دارایی کسب شده احتیاط و پیش‌بینی دقیق را از بین می‌برد.^{۲۴} - در مرحله فوق، اگرچه پی بردن به تشکیل حساب دشوار است، برخی از سرمایه‌گذاران با دیدن علائمی از تشکیل حساب، دارایی خود را نقد می‌کنند.^{۲۵} - در این مرحله، قیمت دارایی در مرحله تنزل قرار گرفته و به شدت افت می‌کند. در نتیجه، سرمایه‌گذاران در هر قیمتی تمایل به نقد کردن دارایی خود دارند.^{۲۶}

گاهی قیمت مسکن از رشد فزاینده‌ای برخوردار می‌شود که دلیل آن افزایش تقاضای مصرفی یا کاهش سرمایه‌گذاری و کمبود واحد مسکونی برای عرضه نبوده، بلکه انتظارات مثبت نسبت رشد قیمت مسکن است که از یک سو موجب تشدید تقاضای سفته‌بازی و از سوی دیگر موجب ترجیح عرضه‌کنندگان برای به تعویق انداختن فروش واحدهای مسکونی شده است. در چنین شرایطی جهش قیمت دلیل بنیادی یا واقعی ندارد و لذا حساب قیمتی شکل می‌گیرد.

بر اساس مطالعه کیس و شیلر^{۲۷}، به علت فقدان اطلاعات کامل از بازدهی واحدهای مسکونی، این بازار تا حد زیادی مستعد تشکیل حساب است. قیمت‌های کاذب و حسابی در بازار مسکن به سایر بازارها نیز آسیب می‌رساند، به این ترتیب که سرمایه‌گذاران با مشاهده رشد فزاینده قیمت مسکن، به این بازار سرازیر شده و سایر بخش‌های اقتصادی از سرمایه‌گذاری جدید محروم می‌شوند و لذا تخصیص منابع از حالت بهینه فاصله بیشتری می‌گیرد. به علاوه، ترکیدن حساب قیمتی دارایی‌ها از جمله مسکن، بخش واقعی اقتصاد را با معضل مواجه می‌کند. این معضل زمانی جدی‌تر می‌شود که بانک‌ها و مؤسسات اعتباری نیز بخش عمده‌ای از سرمایه خود را به این دارایی‌ها اختصاص داده باشند. در این شرایط ارزش سرمایه تعداد زیادی از خانوارها و بنگاه‌ها به یکباره افت می‌کند و زمینه‌ساز وقوع بحران اقتصادی می‌شود.

یکی از راه‌های تشخیص حساب در بازار دارایی‌ها نسبت P/E است. این شاخص در بازار سهام نسبت قیمت به عایدی سهم و در بازار مسکن نسبت قیمت به اجاره‌بها تعریف می‌شود. اگر نسبت مذکور از روند بلندمدت خود فاصله معناداری بگیرد، می‌توان نتیجه گرفت که یک حساب قیمتی ایجاد شده است. نمودار ۲۶ نسبت قیمت به اجاره‌بهای واحدهای مسکونی و روند بلندمدت آن را نشان می‌دهد.

^{۲۲} Displacement

^{۲۳} Boom

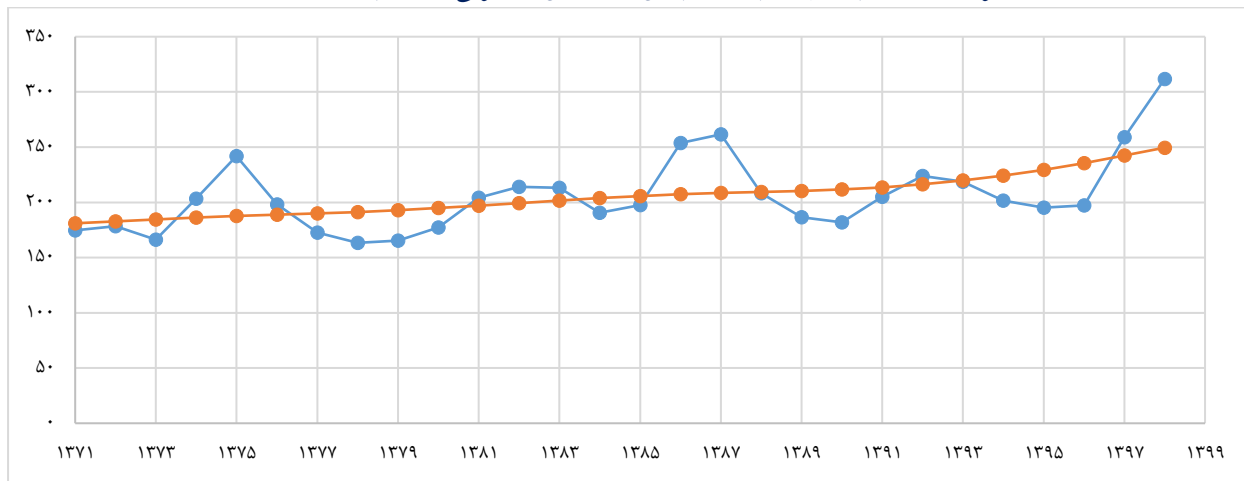
^{۲۴} Euphoria

^{۲۵} Profit Taking

^{۲۶} Panic

^{۲۷} Is there a bubble in the housing market?, Case, K. and Robert Shiller, ۲۰۰۴

نمودار ۲۶ - نسبت قیمت به اجاره‌بهای واحدهای مسکونی و روند بلندمدت آن*



مأخذ: مرکز آمار ایران

* روند بلند مدت از فیلتر Hodrick and Prescott بدست آمده است.

۸- وضعیت فعلی بازار مسکن

یکی از بیشترین جهش‌های قیمت مسکن در سال ۱۳۹۷ و ۱۳۹۸ رخ داد که نتیجه آن کاهش استطاعت خانوارها، افزایش طول دوره انتظار برای خرید مسکن، رشد اجاره‌نشینی و اجاره‌بها، و کاهش سهم تسهیلات مسکن از قیمت تمام شده آن بوده است. پیش‌برد طرح اقدام مسکن ملی در سال‌های اخیر سبب شده که شکاف عرضه و تقاضا در بازار مسکن تا حدی کاهش یابد و از طرفی با این که تکمیل این طرح می‌توانست تأثیر قیمت زمین بر قیمت تمام شده مسکن را کاهش دهد، رفع موانع فعالیت بخش خصوصی در ساخت‌وساز و رونق بازار مسکن توسط دولت صورت نگرفت و تمرکز بیشتر بر روی ساخت واحدهای مسکونی در شهرهای جدید منجر به مازاد عرضه در این مناطق شد و سرانجام به ناکارآمدی بیشتر سیاست‌های دولت در بازار مسکن منتج شد. به علاوه، در سال ۱۳۹۸، ساخت واحدهای مسکونی در شهر تهران ۱۳/۵ درصد نسبت به سال قبل از آن کاهش یافت. در واقع، عرضه مسکن در سال ۱۳۹۴ با کاهش مواجه شد و سپس روندی صعودی را پیش گرفت و مجدداً در سال ۱۳۹۸ با افت مواجه شد. افزایش قیمت زمین و کاهش شدید عرضه ملک کلنگی یکی از دلایل رکود در سمت عرضه بازار مسکن در این سال بوده است. در واقع، به دلیل انتظارات تورمی مالکان، عرضه زمین به بخش ساخت‌وساز کمتر شد و در نتیجه، فعالیت‌های ساختمانی با رکود همراه شد. همچنین، افزایش هزینه‌های ساخت‌وساز و مصالح و دستمزد کارگران در این سال رکود در بخش تولید مسکن را تشدید کرد. مجموعه این عوامل قرار گرفتن بازار مسکن در وضعیتی نامساعد در سال ۱۳۹۸ را سبب شد. با وجود افزایش قیمت مسکن، احتمال شکل‌گیری تقاضای مصرفی مؤثر برای تحرک بازار مسکن در سال ۱۳۹۹ کم بوده و از طرفی، نوسان نرخ ارز، رونق گرفتن بازار سرمایه و همچنین شیوع بیماری کرونا، سرمایه‌گذاری در بخش ساخت‌وساز را با اختلال مواجه کرده و در نتیجه، احتمال تکرار مجدد رکود در این سال وجود دارد.

۸-۱ قدرت خرید و اجاره مسکن

در جدول ۳، متوسط قیمت و اجاره‌بهای واحدهای مسکونی و درآمدهای خانوار در شهر تهران ارائه شده است. همانطور که ملاحظه می‌شود، متوسط قیمت یک واحد مسکونی و اجاره‌بهای آن طی سال‌های ۱۳۸۸ تا ۱۳۹۷ به ترتیب در حدود ۲۳/۲ درصد و ۷/۷ درصد رشد مرکب سالانه داشته است و از طرف دیگر متوسط درآمد خانوارهای شهری در این بازه زمانی تقریباً ۲۴/۵ درصد بوده

است. همچنین شاخص دسترسی به مسکن^{۲۸} از ۱۷/۰ در سال ۱۳۸۸ به ۱۹/۵ در سال ۱۳۹۷ افزایش یافته است. به این معنی که خانوارهای ساکن شهر تهران، با فرض ثابت بودن نسبت قیمت مسکن به درآمد خانوار، به طور متوسط پس از ۱۹/۵ سال پس‌انداز مالک یک خانه ۱۰۰ متری می‌شوند. این شاخص به طور معمول در حدود ۵ بوده و بین ۵ تا ۱۰ وضعیت نامطلوب و بالاتر از ۱۰ نشان از شرایط بحرانی دارد.

جدول ۳- متوسط قیمت و اجاره‌بهای واحدهای مسکونی و درآمد خانوارها در شهر تهران

متوسط رشد سالانه*	۱۳۹۷	۱۳۸۸	
۲۳/۲	۸,۴۷۸/۷	۱,۵۹۳/۰	متوسط قیمت یک واحد مسکونی ۱۰۰ متری (میلیون ریال)
۷/۷	۳۲,۷۴۹/۱	۱۸,۰۹۰/۸	متوسط اجاره به علاوه سه درصد ودیعه برای یک واحد ۱۰۰ متری در ماه (هزار ریال)
۲۴/۵	۴۳۴,۹۰۵/۰	۹۳,۶۰۳/۰	متوسط درآمد سالانه خانوار شهری (هزار ریال)
-	۱۹/۵	۱۷/۰	شاخص دسترسی به مسکن

مأخذ: مرکز آمار ایران

نکته: اطلاعات مربوط به شهرهای مختلف در بازه زمانی کوتاه توسط مرکز آمار گزارش شده است.

* CAGR, Compound Annual Growth Rate

۸-۲ صدور پروانه‌های ساختمانی و مجوزهای ساخت

تعداد پروانه‌های ساختمانی صادر شده یا مجوزهای ساخت واحد مسکونی از تمایل سرمایه‌گذاران به ساخت‌وساز و خوش‌بینی آنها به آینده بازار مسکن حکایت دارد. جدول ۴ تغییرات تعداد و سطح زیربنا در پروانه‌های احداث ساختمان‌های مسکونی در نقاط شهری کشور را نشان می‌دهد. که ملاحظه می‌شود، تعداد پروانه‌های صادر شده در کل مناطق کشور در سال‌های ۱۳۹۲ تا ۱۳۹۵ رشد منفی داشته است. طبق گزارش خلاصه تحولات اقتصادی بانک مرکزی، تعداد و سطح زیربنا در پروانه‌های احداث ساختمان‌های مسکونی در سال ۱۳۹۶ به ترتیب رشدی معادل ۴/۲ درصد و ۰/۰۳- درصد داشته است.

جدول ۴- تغییرات تعداد و سطح زیربنا در پروانه‌های احداث ساختمان مسکونی در نقاط شهری کشور (درصد)

	۱۳۸۴	۱۳۸۵	۱۳۸۶	۱۳۸۷	۱۳۸۸	۱۳۸۹	۱۳۹۰	۱۳۹۱	۱۳۹۲	۱۳۹۳	۱۳۹۴	۱۳۹۵
تعداد	۱۸/۶	۳۵/۹	۱۸/۳	-۱۷/۸	-۸/۶	۱۹/۹	-۱۷/۰	۱۰/۶	-۲/۸	-۴۳/۳	-۰/۱	-۰/۱
سطح زیربنا	۹/۴	۴۴/۹	۳۹/۴	-۰/۲	-۱۱/۸	۲۶/۸	۱/۴	۳/۴	۱۴/۷	-۴۹/۴	-۲/۵	-۱/۷

مأخذ: مرکز آمار ایران

جدول ۵ تعداد پروانه‌های ساختمانی صادر شده و واحد مسکونی تعیین شده در آنها را نشان می‌دهد. همانطور که ملاحظه می‌شود، تعداد پروانه‌های ساختمانی در سال ۱۳۹۵ در حدود ۷/۹ درصد نسبت به سال قبل از آن رشد داشته و این تعداد از پروانه‌های ساختمانی مربوط به بیش از ۹۹ هزار واحد می‌شود.

جدول ۵- تعداد پروانه‌های ساختمانی صادر شده و ساختمان‌های مسکونی تعیین شده در آنها

تغییرات (درصد)	سال	۱۳۹۰	۱۳۹۱	۱۳۹۲	۱۳۹۳	۱۳۹۴	۱۳۹۵
		تعداد	پروانه‌های ساختمانی	واحدهای مسکونی تعیین شده در پروانه‌ها			
۱۳۹۵	۱۳۹۴	۲۹,۷۶۳	۲۳,۷۵۷	۲۱,۲۴۴	۸,۸۵۵	۱۳,۰۵۱	۱۴,۰۸۸
۷/۹	۴۷/۴	۱۶۳,۶۱۸	۱۸۰,۹۰۷	۱۷۵,۹۱۴	۹۹,۷۶۸	۹۹,۶۳۱	۹۹,۴۹۶
-۰/۱	-۰/۱						

مأخذ: مرکز آمار ایران

^{۲۸} این شاخص نشان‌دهنده زمان مورد نیاز برای پس‌انداز و خرید یک واحد مسکونی با فرض ثابت بودن نسبت قیمت مسکن به درآمد خانوار می‌باشد. شاخص مزبور از تقسیم متوسط قیمت مسکن به متوسط درآمد سالانه خانوار حاصل می‌شود.

۸-۳ سرمایه‌گذاری در بخش مسکن

جدول ۶ ارزش سرمایه‌گذاری بخش خصوصی در ساختمان‌های جدیدی مناطق شهری کشور را طی سال‌های ۱۳۹۲ تا ۱۳۹۶ نشان می‌دهد. همانطور که مشاهده می‌شود در سال ۱۳۹۶ مجموع سرمایه‌گذاری‌ها در مناطق شهری رشدی معادل ۱۵ درصد (به قیمت‌های جاری) نسبت به سال قبل از آن داشته است. در سال ۱۳۹۶، مجموع واحدهای مسکونی ساخته شده توسط بخش خصوصی در کل مناطق شهری ۴۰۲ هزار واحد بوده که زیربنایی معادل ۶۲/۵ میلیون مترمربع داشته است. مقادیر فوق در این سال، به ترتیب رشدی برابر با ۲۳/۰ درصد و ۳۴/۹ درصد نسبت به سال قبل از آن داشته است. به علاوه، میزان سرمایه‌گذاری در ساختمان‌های شروع شده، نیمه‌تمام و تکمیل شده در این سال (به قیمت‌های جاری) به ترتیب ۸/۵ درصد، ۹/۲ درصد و ۵۴/۳ درصد نسبت به سال قبل از آن افزایش یافته است.

جدول ۶- سرمایه‌گذاری بخش خصوصی در ساختمان‌های جدید مناطق شهری (هزار میلیارد ریال)

سهم (درصد)	تغییرات (درصد)		۱۳۹۶	۱۳۹۵	۱۳۹۴	۱۳۹۳	۱۳۹۲		
	۱۳۹۶	۱۳۹۵							
۱۳۹۶	۱۳۹۵	۱۳۹۶	۱۳۹۵						
۲۴/۸	۲۱/۱	۳۵/۱	-۲۴/۲	۱۸۳/۳	۱۳۵/۷	۱۷۸/۹	۲۰۵/۴	۱۸۳/۰	تهران
۳۶/۱	۳۷/۶	۱۰/۳	-۱۴/۰	۲۶۶/۱	۲۴۱/۳	۲۸۰/۶	۳۳۶/۲	۳۰۵/۶	شهرهای بزرگ به جز تهران
۳۹/۱	۴۱/۳	۹/۰	۹/۴	۲۸۸/۷	۲۶۴/۸	۲۴۲/۰	۲۶۹/۰	۲۶۵/۶	سایر مناطق شهری
۱۰۰/۰	۱۰۰/۰	۱۵/۰	-۸/۵	۷۳۸/۱	۶۴۱/۸	۷۰۱/۵	۸۱۰/۶	۷۵۴/۲	کل مناطق شهری

مأخذ: گزارش تحولات اقتصادی کشور، سال ۱۳۹۶، بانک مرکزی

* در میزان سرمایه‌گذاری‌ها ارزش زمین لحاظ نشده است.

* ارزش سرمایه‌گذاری به قیمت‌های جاری محاسبه شده است.

جدول ۷ تسهیلات پرداختی به بخش مسکن را طی سال‌های ۱۳۹۲ تا ۱۳۹۶ نشان می‌دهد. چنانچه مشاهده می‌شود، تسهیلات پرداختی بانک‌ها و مؤسسات اعتباری به بخش مسکن در سال ۱۳۹۶ با ۳/۲ درصد افزایش نسبت به سال قبل از آن به ۵۱۷/۴ هزار میلیارد ریال رسید. همچنین، سهم بانک مسکن از کل شبکه بانکی از ۳۳/۱ درصد در سال ۱۳۹۵ به ۳۶/۸ درصد در سال ۱۳۹۶ افزایش یافت و بخش ساختمان و مسکن در سال ۱۳۹۶ سهمی معادل ۸/۴ درصد از کل تسهیلات پرداختی بانک‌ها و مؤسسات اعتباری را به خود اختصاص داد. در سال ۱۳۹۶، بانک مسکن تقریباً تسهیلاتی به ارزش ۱۹۰/۵ هزار میلیارد ریال به بخش ساختمان و مسکن تخصیص داد که این مقدار نسبت به سال قبل از آن ۱۴/۸ درصد رشد داشته و در حدود ۸۹/۹ درصد از کل تسهیلات پرداختی بانک مسکن در این سال بوده است.

جدول ۷- تسهیلات پرداختی به بخش مسکن طی سال‌های ۱۳۹۲ تا ۱۳۹۶ (هزار میلیارد ریال)

تغییر (درصد)	۱۳۹۶	۱۳۹۵	۱۳۹۴	۱۳۹۳	۱۳۹۲		
							۱۳۹۶
۱۴/۸	۱۲/۵	۱۹۰/۵	۱۶۶	۱۴۷/۵	۱۶۶/۳	۱۱۵/۱	بانک مسکن
۳/۲	۱۶/۳	۵۱۷/۴	۵۰۱/۲	۴۳۱/۱	۴۰۴/۵	۲۸۷/۱	شبکه بانکی
*۳/۷	*-۱/۱	۳۶/۸	۳۳/۱	۳۴/۲	۴۱/۱	۴۰/۱	سهم بانک مسکن از کل شبکه بانکی

مأخذ: گزارش تحولات اقتصادی کشور، سال ۱۳۹۶، بانک مرکزی

* تغییرات مربوط به سهم بانک مسکن از کل شبکه بانکی بر حسب واحد درصد است.

۹- سیاست‌های دولت در بازار مسکن ایران

به دلیل ویژگی‌هایی از قبیل ناهمگنی بازار، عدم وجود اطلاعات متقارن و کم‌کشش بودن عرضه در بازار مسکن، سازوکار بازار برای ایجاد تعادل، کارا نبوده و شکست بازار^{۲۹} رخ می‌دهد. به بیان دیگر، عواملی منجر به عدم تخصیص بهینه منابع می‌شود. در بازار مسکن نیز مواردی دلالت از عدم تخصیص بهینه منابع شده است. عدم وجود سامانه جامع اطلاعاتی برای متقاضیان مسکن به منظور پیشنهاد قیمت مورد نظر و همچنین برای عرضه‌کنندگان مسکن جهت ارائه قیمت فروش سبب وجود خانه‌های خالی و در عین حال وجود افرادی که صاحب هیچ مسکنی نیستند، شده است. بنابراین، اختصاص منابع از حالت بهینه خود فاصله گرفته است. به علاوه، استفاده از منابع طبیعی نظیر جنگل‌ها و مراتع در برخی از مناطق جغرافیایی و ساخت واحدهای مسکونی به جای آنها مصداق بکارگیری منابع عمومی در راستای منافع بنگاه‌های خصوصی می‌باشد. بنابراین، مزایای استفاده عموم مردم از فضای سبز از بین رفته و همچنین نقشی که این مناطق در پاک‌سازی هوا دارند کنار گذاشته می‌شود. در نتیجه، در چنین حالتی ساخت واحدهای مسکونی و عرضه آن در بازار مسکن از حالت بهینه اجتماعی و رفاه عمومی مردم فاصله می‌گیرد و تخصیص ناکارای منابع را در پی دارد. علاوه بر موارد فوق، تولید مصالح ساختمانی نظیر سیمان، فولاد و سایر فلزات بکارگرفته شده در ساختمان، انرژی قابل توجهی را مصرف کرده و کربن دی‌اکسید منتشر می‌کنند. لذا، عوارض جانبی ناشی از ساخت‌وساز واحدهای مسکونی، خانوارهایی که صاحب هیچ مسکنی نبوده را متأثر می‌کند، در صورتی که این عامل در هزینه‌های ساخت‌وساز محسوب نمی‌شود. در نتیجه، مجموع این عوامل سبب فاصله گرفتن بازار مسکن از حالت بهینه تخصیص منابع می‌شود.

از این رو، دولت به عنوان تنظیم‌گر و هدایت‌کننده بازار مسکن، سیاست‌هایی نظیر اعطای تسهیلات بانکی، اعمال مالیات بر واحدهای مسکونی خالی، راه‌اندازی مؤسسات پس‌انداز-تسهیلات مسکن، تشکیل بازار رهن ثانویه و همچنین مسکن مهر و مسکن اجتماعی را در سال‌های اخیر اتخاذ کرده و به طور مستقیم و غیرمستقیم در این بازار مداخله کرده است. مجموع این سیاست‌ها با هدف دسترسی مردم به مسکن ارزان و تسهیل روند خانه‌دار شدن خانوارها اعلام شده است.

در برنامه‌های اول و دوم عمرانی که از سال ۱۳۲۷ آغاز شد، به دلیل کم بودن جمعیت شهرنشینی و همچنین اراضی شهری مورد نیاز برای ساخت‌وسازها، سیاست‌گذاری بخش مسکن هنوز جایگاه معینی نداشت و موضوع مسکن اولین بار در برنامه سوم عمرانی مطرح و وزارت آبادانی و مسکن تأسیس شد و هدف آن نظارت بر کلیه فعالیت‌های مربوط به بخش مسکن تعیین شد. در واقع، هدف اصلی آن ساخت خانه‌های ارزان برای قشر کم‌درآمد، تأمین حداقل واحدهای مسکونی روستایی و شهری و همچنین ایجاد ساختمان‌های اداری بوده است. برنامه چهارم عمرانی همزمان با مهاجرت قابل توجهی به شهرها که ناشی از برنامه سوم عمرانی بود، تدوین شد و سیاست استمرار ساخت خانه‌های ارزان و افزایش سرمایه رهنی جهت اعطای وام به بخش خصوصی و طرح‌های ملی و نوسازی محلات و خانه‌های فرسوده پیش گرفته شد. در برنامه پنجم عمرانی، مسکن روستایی از عمران جدا شد و فصلی مستقل را تشکیل داد و روند ساخت‌وساز افزایش یافت. در دوره‌های بعدی به دلیل انقلاب، جنگ و پیامدهای آن، بودجه اختصاص یافته به بخش مسکن کمتر شد و همچنین مهاجرت از مناطق جنگ‌زده به سایر مناطق افزایش یافت.

طی سال‌های ۶۷-۱۳۶۰، دولت با هدف تأمین مسکن برای کم‌درآمدها، زمین، مصالح ساختمانی و تسهیلات ارزان‌قیمت در اختیار مصرف‌کنندگان قرار داد. در سال‌های ۸۳-۱۳۶۸ دولت سیاست‌های متفاوتی را در خصوص زمین اعمال کرد و با عدم دخالت، اجازه داد قیمت زمین در بازار آزاد تعیین شود. همچنین آن دسته از اراضی شهری که قبلاً با قانون زمین شهری تملک کرده بود، به قیمت روز بازار فروخت و درآمد حاصل را صرف ساخت مسکن استیجاری دولتی (مسکن اجتماعی) کرد.

سیاست‌های دولت در برنامه‌های اول توسعه (۷۳-۱۳۶۹)، دوم توسعه (۷۸-۱۳۷۴) و سوم توسعه (۸۳-۱۳۷۹) بر حل مشکل مسکن کم‌درآمدها و آزادسازی بازار مسکن و حمایت از انبوه‌سازی متمرکز بودند. در برنامه توسعه سوم، شرایط اعطای وام مسکن نیز تسهیل شد. در برنامه چهارم توسعه (۸۸-۱۳۸۴)، سیاست تأمین مسکن با هدف توسعه پایدار، عدالت اجتماعی و توانمندسازی

^{۲۹} Market Failure

اقتشار کم‌درآمد در چارچوب طرح جامع مسکن مطرح شد. طبق قانون برنامه چهارم، وزارت مسکن و شهرسازی مکلف شد طرح جامع مسکن را حداکثر تا پایان سال اول برنامه تهیه و به تصویب هیئت وزیران برساند. دولت دهم تنها قسمتی از طرح جامع مسکن را در دستورکار خود قرار داد که به مسکن مهر مشهور شد و ویژگی اصلی آن تأمین و واگذاری زمین ارزان در راستای ساخت مسکن انبوه برای اقتشار کم‌درآمد و فاقد مسکن بود که در عمل به شیوه نامناسبی به اجرا درآمد. این سیاست در برنامه پنجم توسعه نیز دنبال شد. با شروع به کار دولت یازدهم، طرح جامع مسکن پس از گذشت ده سال از تدوین آن، دوباره به طور گسترده‌تری در دستورکار قرار گرفته است. این طرح سندی تلفیقی مبتنی بر اسناد فرادستی و سیاست‌های کلی نظام جمهوری اسلامی و با پشتوانه طرح‌های مطالعاتی بوده که رویکردهایی در راستای توانمندسازی خانوارها برای دستیابی به مسکن مناسب، ارتقاء ارزش افزوده صنعت ساختمان، بهبود شیوه‌های ساخت، ارتقاء کارایی سرمایه و کاهش مصرف سرانه انرژی در بخش ساختمان را شامل می‌شد. طبق برنامه ششم توسعه، وزرات‌خانه‌های راه و شهرسازی و شهرداری‌ها مکلف به احیاء، بهسازی، نوسازی، مقاوم‌سازی و بازآفرینی سالانه حداقل ۲۷۰ محله در قالب مطالعات مصوب ستاد ملی بازآفرینی شهری پایدار با احتساب بافت ناکارآمد، تاریخی، سکونت‌گاه‌های غیررسمی و حاشیه‌ای و ارتقای دسترسی به خدمات و بهبود زیرساخت‌ها در چارچوب قوانین و مقررات بودند. به علاوه، بر اساس این سند، دولت موظف بوده به منظور کاهش آسیب‌پذیری سکونت‌گاه‌های روستایی و همچنین تأمین مسکن برای اقتشار کم‌درآمد شهری، منابع مالی و تسهیلات و زمین در قالب بودجه سنواتی در طول اجرای قانون برنامه تأمین کند. همچنین، بر اساس ماده ۶۰، برای مقاوم‌سازی ساختمان‌ها و اصلاح الگوی مصرف به ویژه مصرف انرژی در بخش ساختمان و مسکن، شهرداری‌ها مکلف بودند نسبت به درج الزام رعایت مقررات ملی ساختمان در پروانه‌های ساختمانی اقدام کنند. هرچند ماهیت برنامه ششم توسعه و عمده مفاد آن در بخش مسکن به نوسازی بافت فرسوده با عنوان جدید بازآفرینی شهری اختصاص داشت، اما، در مرحله اجرا، نتیجه‌بخش و مؤثر نبود. دولت در برنامه هفتم توسعه برنامه جدید مسکن ملی را در دست اجرا دارد که مضامین آن مطابق با سیاست‌های تأمین مسکن برای اقتشار کم‌درآمد و دهک‌های متوسط جامعه بوده است. بر اساس لایحه بودجه ۱۳۹۹، انتشار اوراق مالی اسلامی با اولویت هزینه‌کرد منابع حاصل از آن در بازآفرینی شهری و بافت‌های فرسوده به شرکت‌های دولتی واگذار شد، در حالی که این اوراق در سال ۱۳۹۸ به شهرداری‌های کشور و سازمان‌های وابسته به آن واگذار شده بود. هزینه‌کرد اعتبارات حاصل از بند ب تبصره ۸ به جای احداث واحدهای مسکونی اجتماعی و حمایتی، به طرح اقدام ملی تأمین مسکن اختصاص داده شد. عملیات آماده‌سازی، محوطه‌سازی، تأمین خدمات روبنایی و زیربنایی و تکمیل واحدهای مسکن مهر، طرح‌های بازآفرینی شهری و احیای بافت‌های فرسوده کماکان جزء سایر محل‌های هزینه‌کرد منابع حاصل از این بند، همانند بودجه سال گذشته بوده است. در نتیجه، با این تغییر اعتبار مسکن حمایتی که برای سه دهک پایین درآمدی جامعه حیاتی و مورد نیاز است از این محل حذف و به برنامه‌های اقدامات حمایتی کمیته امام خمینی اکتفا شده است. همچنین، در تبصره ۱۴ ماده واحده لایحه بودجه سال ۱۳۹۹، اعتباری معادل با ۱۰۲ هزار میلیارد ریال برای تولید و اشتغال، حمل‌ونقل ریلی، مسکن و نهاده‌های کشاورزی تبیین شده است، اما، محل هزینه‌کرد آن و همچنین سهم بخش مسکن از آن به طور دقیق مشخص نشده است. در مجموع، اعتبارات فصل مسکن، فصل توسعه و خدمات شهری، روستایی و عشایری و فصل تحقیق و توسعه در امور مسکن و عمران شهری و روستایی به ترتیب ۴۰ درصد، ۷ درصد و ۴۵ درصد نسبت به لایحه بودجه سال ۱۳۹۸ افزایش یافته‌اند.^{۲۰} در ادامه، در جدول ۸ اعتبارات تخصیص داده شده به امور مسکن، عمران شهری و روستایی در لایحه بودجه سال ۱۳۹۹ آمده است.

^{۲۰} گزارش بررسی لایحه بودجه سال ۱۳۹۹ کل کشور، بخش مسکن و شهرسازی، مرکز گزارش‌های مجلس، معاونت پژوهش‌های زیربنایی و امور تولیدی

جدول ۸- اعتبارات امور مسکن و عمران شهری و روستایی در لایحه بودجه سال ۱۳۹۹ (هزار میلیون ریال)

رشد کل لایحه ۱۳۹۹ نسبت به مصوب ۱۳۹۸ (درصد)	رشد سرمایه‌ای لایحه ۱۳۹۹ نسبت به مصوب ۱۳۹۸ (درصد)	رشد هزینه‌ای لایحه ۱۳۹۹ نسبت به مصوب ۱۳۹۸ (درصد)	جمع کل لایحه ۱۳۹۹	تملك دارایی‌های سرمایه‌ای			هزینه‌ای			
				لایحه ۱۳۹۹	مصوب ۱۳۹۸	عملکرد ۱۳۹۷	لایحه ۱۳۹۹	مصوب ۱۳۹۸	عملکرد ۱۳۹۷	
۸/۹	۸/۱	۲۳/۶	۳۳,۱۵۴/۶	۳۱,۱۰۵/۸	۲۸,۷۷۸/۷	۹,۸۵۵/۱	۲,۰۴۸/۷	۱,۶۵۷/۶	۸۲۳/۱	امور مسکن و عمران شهری و روستایی
۴۰/۴	۱۱۹/۲	۱۳/۷	۴۹۷/۲	۱۹۶/۰	۸۹/۴	۵۰/۰	۳۰۱/۲	۲۶۴/۸	۲۱۴/۵	فصل مسکن
۷/۳	۷/۵	۲/۴	۳۱,۱۹۶/۱	۳۰,۰۳۹/۸	۲۷,۹۴۴/۴	۹,۴۰۷/۲	۱,۱۵۶/۳	۱,۱۲۹/۱	۴۱۵/۹	فصل توسعه و خدمات شهری، روستایی و عشایری
۴۴/۹	۱۶/۸	۱۲۴/۳	۱,۴۶۱/۲	۸۷۰/۰	۷۴۴/۹	۳۹۷/۹	۵۹۱/۲	۲۶۳/۶	۱۹۲/۷	فصل تحقیق و توسعه در امور مسکن و عمران شهری و روستایی

مأخذ: گزارش بررسی لایحه بودجه سال ۱۳۹۹ کل کشور، بخش مسکن و شهرسازی، مرکز گزارش‌های مجلس، معاونت پژوهش‌های زیربنایی و امور تولیدی

۹-۱ مسکن مهر و سیاست‌های دولت یازدهم

در دولت‌های نهم و دهم، سمت عرضه بازار مسکن با ساخت و آماده‌سازی پروژه مسکن مهر به طور مستقیم تقویت شد. به بیان دیگر، هدف این پروژه کاهش قیمت مسکن با این استدلال بود که حذف قیمت زمین از هزینه‌های ساخت و ساز قیمت مسکن را تا ۴۵ درصد کاهش می‌دهد. همچنین، تولید انبوه، تخصیص وام و تسهیلات برای دوره ساخت، سایر سیاست‌ها برای کاهش قیمت مسکن بود. ممکن است چنین استدلال‌هایی در نگاه اول مثبت و مؤثر تلقی شود، اما دولت برای تأمین مالی چنین اقداماتی بانک مرکزی را وادار به تزریق پول بدون پشتوانه و افزایش پایه پولی کرد. بنابراین، تورم ناشی از افزایش پایه پولی و همچنین جهش قیمت مصالح ساختمانی و تجهیزات واحدهای مسکونی، قیمت نهادهای تولید مسکن را با رشد قابل توجهی همراه ساخت و در ادامه، دولت را با کسری بودجه مواجه ساخت. به علاوه، حضور گسترده دولت در بازار مسکن، بخش خصوصی را به حاشیه برد. از طرف دیگر، دولت برای حذف قیمت زمین در ساخت و ساز، اراضی حاشیه و خارج شهرها را مد نظر قرار داد و اقدام به ساخت واحدهای مسکونی نمود. اما، عدم توجه به این نکته که زمین‌های دور از شهر فاقد زیرساخت و امکانات شهری بوده و هزینه احداث چنین تسهیلاتی قیمت تمام شده را بالا می‌رود، ناکارآمدی در بخش مسکن را سبب شد. بنابراین، چنین پروژه‌ای نه تنها صرفه اقتصادی نداشته بلکه دیرکردها و افزایش هزینه‌هایی را نیز در پی داشته است. در نتیجه این اقدامات، تعهدات و بار مالی سنگین دولت به دولت‌های بعدی منتقل شد و سبب کسری بودجه مداوم گردید.

در سال ۱۳۹۸، پروژه مسکن مهر با ۲۰۰ هزار واحد مسکونی به اتمام نرسیده و نیمه‌ساخت مواجه بود. به علاوه، در حدود ۲۰۰ هزار واحد مسکونی دیگر با وجود اتمام عملیات ساخت، برخی خدمات زیربنایی آنها نظیر آب، برق، گاز و غیره آن تکمیل نشده و یا خدمات روبنایی آنها صورت نگرفته بود. برنامه تأمین ۴۰۰ هزار واحد مسکونی جدید شامل ۲۰۰ هزار واحد مسکونی در شهر جدید، ۱۰۰ هزار واحد مسکونی در بافت فرسوده شهری در قالب طرح بازآفرینی شهری و ۱۰۰ هزار واحد مسکونی حمایتی و اجتماعی در شهرهای کوچک^{۳۱} با همکاری بنیاد مسکن تا پایان سال ۱۳۹۹ مقرر شده است.^{۳۲} برای پیش‌برد چنین اهدافی، دولت قصد داشت سیاستی را اتخاذ کند که با عاملیت بانک مسکن، مصالح ساخت و ساز به صورت انبوه از تولیدکنندگان خریداری شده و در اختیار سازندگان قرار گیرد و با این فرض که به دلیل نوسان بالای قیمت مصالح ساختمانی، فعالان بخش ساخت و ساز با ریسک بالایی مواجه هستند که با این سیاست ریسک کمتری متوجه سازندگان مسکن خواهد شد. در نتیجه، بانک مسکن در نظر دارد سامانه ارائه کارت اعتباری مصالح ساختمانی را تا پایان سال ۱۳۹۹ راه‌اندازی و در اختیار سازندگان واحدهای مسکونی قرار دهد.^{۳۳} سازوکار این طرح در نسخه اولیه به این صورت بوده که فعالان در حوزه ساخت و ساز ابتدا به هزینه خرید مصالح ساختمانی نیاز ندارند و بانک مسکن به عنوان واسطه‌ای بین تولیدکنندگان و سازندگان، این تسهیلات را به میزان مشخصی در اختیار سازندگان قرار می‌دهد و آنها نیز در زمان‌های مشخص اقساط خود را به بانک پرداخت می‌کنند.

با توجه به کسری بودجه دولت، تخصیص بودجه سالانه به پروژه‌های نیمه‌تمام دولت قابلیت اجرا نداشت و دولت در پی عرضه اوراق سهام در بازار سرمایه و استفاده از نقدینگی مردم در قبال اعطای سهم مشارکت به آنها بود. عملیات آماده‌سازی، تأمین خدمات روبنایی و زیربنایی و تکمیل واحدهای مسکن مهر، طرح‌های بازآفرینی شهری و احیای بافت فرسوده و احداث واحدهای مسکن اجتماعی و حمایتی در وهله اول اهداف دولت در تخصیص بودجه مربوطه در این سال بوده است. دولت یازدهم سیاست‌هایی را به جای ورود مستقیم در بخش ساخت و ساز و عرضه واحدهای مسکونی در نظر گرفت. به بیان دیگر، دولت یازدهم برنامه‌های صندوق زمین و ساختمان، مسکن اجتماعی، صندوق سپرده‌گذاری مسکن، لیزینگ‌ها و بازار رهن ثانویه را در دستور کار قرار داد.

^{۳۱} شهرهایی با جمعیت کمتر از ۵۰ هزار نفر

^{۳۲} گزارش چالش‌ها و راهکارهای رونق تولید در سال ۱۳۹۸، بخش مسکن، مرکز پژوهش‌های مجلس، دفتر مطالعات زیربنایی، تیر ۱۳۹۸

^{۳۳} پایگاه خبری وزارت راه و شهرسازی به نقل از مدیر امور طرح و برنامه بانک مسکن، خرداد ۱۳۹۹

صندوق‌های زمین و ساختمان عهده‌دار تأمین مالی پروژه‌های ساخت‌وساز واحدهای مسکونی از طریق بازار سرمایه بود. به این گونه که زمین آماده ساخت بوده و با تعریف پروژه ساختمانی و تأیید آن توسط بورس، بخشی از هزینه آن توسط فروش سهام به سرمایه‌گذاران تأمین شده و پس از تکمیل و فروش واحدهای مسکونی، سود حاصل متناسب با مشارکت سهامداران به آنها توزیع می‌شد. ارزش سهام‌ها با توجه به پیشرفت فیزیکی پروژه، نوسانات قیمت مسکن و تقاضا از طرف متقاضیان جدید سرمایه‌گذاری تعیین می‌شد و امکان مبادله سهام‌ها با نظارت ارکان صندوق در فرابورس وجود داشت.

صندوق‌های سپرده‌گذاری در برخی از بانک‌ها تشکیل شد و متقاضیان می‌توانستند مبلغی را تا دوره مشخصی سپرده‌گذاری کنند و بسته به نوع وام، مقدار تسهیلات متفاوتی را برای خرید مسکن دریافت کنند. در ابتدا، این اقدام با استقبال گسترده‌ای همراه شد و جهش قیمت در بازار مسکن را سبب شد که در ادامه، قدرت خرید مردم را کاهش داد. در واقع، با رشد قیمت مسکن، توانایی خرید مسکن برای خانوارها وجود نداشت و سپرده‌گذاران از تقاضای این تسهیلات منصرف شده و اقدام به دریافت سپرده خود نمودند. در نتیجه، در صورت کاهش منابع این صندوق، اهداف مقرر شده در راستای تسهیل امر خانه‌دار شدن با مشکل مواجه خواهد شد. بازار رهن ثانویه نیز به این صورت بوده که متقاضیان وام مسکن به بازار رهن (مؤسسات اعتباری یا بانک‌ها) مراجعه می‌کنند و پس از دریافت وام، اقساط خود را در سررسیدهای مقرر پرداخت می‌کنند. به طور همزمان، بانک یا مؤسسه اعتباری مربوطه به پشتوانه طلب خود از محل تسهیلات پرداخت شده اوراق بهاداری را منتشر می‌کند که معادل با مبلغ طلب بانک یا مؤسسه اعتباری بابت تسهیلات پرداخت شده می‌باشد. بنابراین، بانک یا مؤسسه اعتباری می‌تواند بدون اینکه منتظر دریافت اقساط تسهیلات‌گیرنده باشد، به صورت نقد و سریع‌تر به منابع مالی تجهیز شده و مجدداً می‌تواند به متقاضیان وام، تسهیلات بدهد. سرمایه‌گذارانی که این اوراق بدهی با پشتوانه دارایی را خریداری کرده‌اند، می‌توانند از محل جریان‌های نقدی حاصل از دارایی‌های مالی (وام‌ها) بازدهی کسب می‌کنند.

۱۰ - جمع‌بندی

در ایران، مسکن سهم عمده‌ای از هزینه‌ها و ثروت خانوارها را به خود اختصاص می‌دهد. این سهم در دهک‌های پایین درآمدی بسیار بیشتر نیز بوده است. به طور کلی، بخش ساخت‌وساز انواع نیروی کار و اشتغال را دربرگرفته و رونق بازار مسکن می‌تواند منجر به افزایش درآمد و رشد اقتصادی و همچنین ایجاد اشتغال شود. به بیان دیگر، رونق در بازار مسکن تقاضا برای انواع مشاغل نظیر معدن‌کاری، تولید مصالح ساختمانی، تولید آهن و فلزات به کار رفته در سازه‌ها، نقاشی، ساخت درب و پنجره و غیره را در ساخت انواع واحدهای مسکونی، تجاری و اداری را افزایش داده و اشتغال در این بخش را بهبود می‌بخشد. بنابراین، رونق در بازار مسکن و فراهم نمودن بسترهای مناسب برای سایر فعالیت‌های اقتصادی رشد اقتصادی کشور را به همراه دارد.

تقاضای مسکن بر مبنای دو هدف تقاضای مصرفی و تقاضای غیرمصرفی صورت می‌گیرد. متقاضیان مصرفی به منظور تأمین سرپناه اقدام به خرید واحدهای مسکونی کرده و رفتار آنها به طور ملایم و یکنواخت است. از طرف دیگر، متقاضیان غیرمصرفی شامل دو دسته هستند. گروه اول، سرمایه‌گذارانی هستند که با هدف کسب بازدهی و حفظ قدرت خرید و یا دریافت اجاره‌بها وارد بازار می‌شوند و گروه دوم افرادی هستند که به قصد سفته‌بازی و به هنگام رونق وارد بازار شده و در زمان رکود سرمایه خود را خارج کرده و نوسانات قیمتی را تشدید می‌کنند.

عوامل مؤثر بر نوسانات قیمت مسکن در دو دسته درون‌بخشی و برون‌بخشی قرار دارند. عوامل درون‌بخشی نظیر دستمزد نیروی کار، قیمت زمین و عوارض و مالیات بوده و به طور مستقیم و عمدتاً بر هزینه تمام شده ساختمان تأثیر می‌گذارند. همانطور که شواهد نشان می‌دهد، نوسان قیمت زمین از قیمت مسکن بیشتر و همچنین نوسان شاخص قیمت نهاده‌های ساختمان‌های مسکونی از شاخص قیمت مصرف‌کننده بیشتر بوده است. از طرفی، عوامل برون‌بخشی از قبیل متغیرهای کلان اقتصادی، درآمدهای نفتی، سود سپرده‌های بانکی و عوامل جمعیت‌شناختی در سطح وسیع‌تری بر قیمت مسکن مؤثر هستند. عوامل برون‌بخشی نظیر شوک‌های وارد شده به منابع و درآمد ناشی از نفت در برخی از کشورهای صادرکننده نفت تأثیر معناداری در بازار مسکن داشته است. در واقع، وابستگی بودجه کشور به منبع درآمدی ناپایدار بر بخش‌های مختلفی از جمله مسکن مؤثر می‌باشد. در ایران، به دلیل شرایط حاکم بر اقتصاد، بازار مسکن تحت تأثیر نوسانات شدید قیمتی قرار گرفته و به تبع آن دوره‌های رونق و رکود شدیدی را در بیش از چهار دهه تجربه کرده است. همچنین، کم‌کشش بودن سمت عرضه در بازار مسکن، عدم وجود سیستم اطلاعاتی جامع در بخش مسکن و نظام مالیات‌ستانی در این بخش سایر مشکلات این بازار بوده و منجر به تشدید ادوار رونق و رکود می‌شود. لذا، ارتقای سامانه اطلاعات بازار املاک به منظور ثبت معاملات مسکن و گسترش پوشش همه شهرها و در اختیار قرار دادن چنین اطلاعاتی به عرضه‌کنندگان و متقاضیان مسکن می‌تواند عدم تقارن اطلاعاتی را تا حدی کاهش دهد. به علاوه، بهبود فرآیند مالیات‌ستانی و تعریف انواع مالیات نظیر مالیات بر درآمد ناشی از اجاره املاک، عایدی مسکن، ارزش افزوده، نقل و انتقالات مسکن، زمین‌های بایر، واحدهای مسکونی خالی، درآمد ساخت‌وساز و معاملات مکرر مسکن می‌تواند به عنوان ابزاری برای کنترل بازار مسکن محسوب شود. علاوه بر این، انعطاف‌پذیری در نرخ تسهیلات ارائه شده توسط بانک‌ها ابزار دیگری است که در اختیار سیاست‌گذار بوده و می‌تواند خروج از رکود و یا ایجاد رونق را تسریع کند. به بیان دیگر، تثبیت نرخ تسهیلات توسط شورای پول و اعتبار در ابتدای سال و مکلف بودن بانک‌ها به رعایت نرخ‌های مزبور در بخش مسکن و ساخت‌وساز و بدون توجه به ریسک اعتباری وام‌گیرنده، تورم و همچنین مدت بازگشت تسهیلات، انگیزه بانک‌ها را برای اعطای تسهیلات در بلندمدت کاهش می‌دهد و در نتیجه، این ابزار کنترل، توانایی پیش‌برد سیاست‌های مورد نظر سیاست‌گذار را ندارد.

عدم رشد و توسعه بازار سرمایه در کشور سبب شده که سرمایه به سمت سایر بازارهای دیگر از قبیل ارز، طلا و مسکن سرازیر شود. در واقع، فقدان بازار سرمایه عمیق و توسعه یافته و از طرفی عدم توسعه تجارت خارجی و اقتصاد باز و همچنین وابستگی درآمد دولت به منبع ناپایدار نفتی، مجموعه عواملی بوده که سرمایه‌گذاری در مسکن را با ریسک نسبی کمتری مواجه ساخته است. به بیان دیگر، شواهد نشان می‌دهد که بروز شوک‌هایی در بازار جهانی نفت و کاهش منبع درآمدی دولت در کشورهای تولیدکننده و

صادرکننده نفت بر بازار مسکن تأثیر گذاشته و همبستگی مثبتی را بین دو متغیر ارزش صادرات نفت و رشد قیمت مسکن به همراه داشته است. همچنین، سیاست‌های پولی و مالی به صورت مقطعی توانسته منجر به تضعیف ریال و رشد نرخ ارز و همچنین رشد قیمت در بازار مسکن شود.

عوامل دیگری نظیر طولانی بودن دوره ساخت، عدم وجود زیرساخت‌های نهادی و عدم اجرای صحیح طرح‌های جامع و تفصیلی در شهرها منجر به عکس‌العمل کند بازار مسکن در تقابل با شوک‌های ناشی از ورود نقدینگی شده و نوسانات قیمت را تشدید می‌کند. در واقع، باکاهش بودن سمت عرضه می‌تواند دامنه چنین نوساناتی را تعدیل نموده و با بروز علائم افزایش قیمت به آن واکنش داده و در انطباق با تقاضا قرار گیرد.

از این‌رو، دستیابی به ثبات اقتصاد کلان و پیش‌برد اقداماتی نظیر قطع وابستگی بودجه کشور به درآمد حاصل از صادرات نفت، انضباط پولی، توسعه تجارت خارجی و بهبود فضای کسب‌وکار می‌تواند منجر به کاهش شدت ادوار رونق و رکود در بازار مسکن شود.

مقاله بررسی نقش املاک و مستغلات در سبب دارایی سرمایه گذاران در ایران، ۱۳۹۵، وحید محمودی، مصطفی امام دوست و پژمان شعبان پور فرد، فصلنامه پژوهش‌ها و سیاست‌های اقتصادی، قابل دسترسی در:

<http://qjerp.ir/article-108-1-fa.pdf>