



تهیه شده در:

معاونت اقتصادی

اتاق بازرگانی، صنایع، معادن و کشاورزی ایران

اسفندماه ۱۳۹۷

بررسی مسائل روز اقتصاد ایران

همکاران این شماره:

ناظر: علی قاندي

مجریان: سارا پارسی و الهه سلطانی نژاد

بررسی روند ادوار تجاری در بازار مسکن

خلاصه مدیریتی

گزارش بررسی روند ادوار تجاری در بازار مسکن، با هدف شناسایی عوامل اثرگذار بر بازار مسکن به صورت خاص، بازار مسکن ایران نگاشته شده است. اهمیت پرداخت به این موضوع زمانی آشکار می شود که به سطح گسترده تعاملات بین بخشی بخش مسکن با سایر بخش های اقتصادی، اشاره شود. ضمن آن که بخش مسکن، سهم بالایی را در تولید ناخالص داخلی کشور به خود اختصاص داده است. متوسط سهم ارزش افزوده ساختمان خصوصی از کل تولید ناخالص داخلی بدون نفت طی سال های ۹۴-۱۳۷۰، حدود ۶,۴ درصد بوده است. همچنین این بخش به جهت سهم قابل توجه در اقتصاد خانوارها همواره مورد توجه سیاست گذاران است. متوسط سهم هزینه مسکن در بودجه خانوار طی سال های ۹۶-۱۳۷۰ رقم قابل ملاحظه ۳۲,۵ درصد بوده است. از منظر اشتغال نیز بخش مسکن، بخش بزرگی از جمعیت شاغل کشور را به خود اختصاص داده است. در سال ۱۳۹۶ کارکنان شاغل در بخش ساختمان و بخش املاک و مستغلات ۱۳,۷ درصد کل شاغلین کشور را تشکیل دادند. ضمن آنکه سایر فعالیت ها نظیر تولید درب و پنجره و مصالح ساختمانی که به صورت غیرمستقیم با بخش مسکن در ارتباطند نیز سهم قابل توجهی از اشتغال کل را دارا هستند.

با توجه به نقش بخش مسکن در اقتصاد کلان و خانوار، رکود و رونق در این بخش می‌تواند منشأ اثر بر کل اقتصاد ایران باشد. به نحوی که افزایش سرمایه‌گذاری متناسب با نیاز بخش مسکن و وقوع رونق پایدار در این بخش، نقش مثبتی در رشد اقتصادی ایفا می‌کند ولی پیش‌بینی پذیر نبودن بازار مسکن و نوسان شدید در قیمت و سرمایه‌گذاری این بازار، آثار نامطلوبی بر اقتصاد کشور و خانوار می‌گذارد. از جمله آثار نامطلوب نوسانات در بخش مسکن را می‌توان، بیکاری در صنایع و مشاغل وابسته به بخش مسکن در زمان رکود دانست. همچنین نوسانات شدید در بخش مسکن به خصوص در شاخص قیمت، برنامه‌ریزی خانوار برای تأمین مسکن مورد نیاز خود را با چالش و سیاست‌ها و برنامه‌های اجراء شده دولت در این بخش را ناکارآمد می‌سازد.

با توجه به مطالب عنوان شده و برای بررسی بخش مسکن، ابتدای گزارش به ادبیات نظری این بخش اختصاص داده شده است. در ادبیات اقتصادی مسکن کالایی با ماهیت دوگانه مصرفی-سرمایه‌ای تعریف شده است لذا هم از منظر اقتصاد خرد و هم از منظر اقتصاد کلان حائز اهمیت می‌باشد.

بازار مسکن همانند سایر بازارها دارای دو سمت عرضه و تقاضا است که تقاضای مسکن مشتمل بر دو نوع تقاضای مصرفی و سرمایه‌ای است. در تقاضای مصرفی تأمین سرپناه برای خانوار مطرح است و در تقاضای سرمایه‌ای، هدف کسب سود مدنظر می‌باشد. با توجه به اینکه مسکن دارای ویژگی‌های منحصر به فردی نظیر ماهیت دوگانه و ناهمگن بودن نسبت به سایر دارایی‌ها است لذا عرضه آن از چند وجه همانند بی‌کشش بودن عرضه مسکن در کوتاه مدت، تأثیر ماهیت ناهمگنی مسکن در عرضه آن و انگیزه حاکم بر ساخت‌وساز مسکن، قابل بررسی است.

عوامل متعددی بر قیمت مسکن و به‌طور کلی بخش مسکن تأثیر می‌گذارند که در یک تقسیم‌بندی می‌توان آن‌ها را به دو دسته عوامل درون‌زا و برون‌زا تفکیک کرد. عواملی که بر اثر عملکرد متغیرهای درون‌بخشی مسکن (زمین و قیمت آن، تکنولوژی ساخت، برنامه‌ها و سیاست‌های شهرسازی، عوارض اعمال شده بر بخش مسکن، هزینه‌های مربوط به ساخت‌وساز نظیر هزینه مصالح ساختمانی و دستمزد کارگران)، موجب تغییر حجم و چگونگی عرضه یا تقاضا می‌شوند، عوامل درون‌زا هستند. از وجه دیگر عواملی که خارج از بازار مسکن و بر اثر تغییرات سایر بخش‌های اقتصاد (درآمدهای نفتی و سازوکار بیماری هلندی، بازارهای موازی و جایگزین همانند بازار ارز و طلا، تغییرات حجم نقدینگی، تورم، عوامل جمعیتی و سیاست‌های دولت در بخش مسکن) بر عملکرد بازار مسکن تأثیر می‌گذارند، از عوامل برون‌زا به شمار می‌روند. از این‌رو بخش مسکن تحت تأثیر شوک‌های اقتصادی درون‌بازاری و برون‌بازاری مسکن قرار می‌گیرد و تحت تأثیر این شوک‌ها، چرخه‌های رونق و رکود در بخش مسکن شکل می‌گیرد.

در ادامه گزارش به بررسی بازار مسکن ایران پرداخته شده است. بدین صورت که در ابتدا تقاضای مسکن ایران طی سال‌های ۱۴۰۴-۱۳۹۶ با تخمینی از نیاز خانوارهای تازه تشکیل شده، کمبود مسکن به نسبت خانوارهای موجود، عرضه مسکن‌های خالی و ... (حسب نتایج طرح جامع مسکن وزارت راه و شهرسازی) پیش‌بینی شده و سپس با ذکر آماری از قبیل سرمایه‌گذاری بخش خصوصی در ساختمان جدید، تعداد ساختمان‌های مسکونی تکمیل شده، پروانه‌های احداث ساختمان مسکونی و ... ساختار عرضه مسکن ایران و نوسانات آن با توجه به نوسانات قیمتی در این بازار به نمایش گذاشته شده است.

پس از بررسی عرضه و تقاضا با ترسیم نوسانات سرمایه‌گذاری بخش خصوصی در بخش مسکن و همچنین نوسانات قیمت مسکن در ایران، ادوار تجاری در این بازار نشان داده شده‌اند و سپس علل و عوامل ایجاد کننده این ادوار تجاری در دو دسته عوامل درون‌زا و برون‌زا (همان‌گونه که در بخش ادبیات نظری مورد بررسی قرار گرفته است) در ذیل تیتتر عوامل مؤثر بر ادوار تجاری بررسی شده‌اند.

از مهم‌ترین عوامل دورونزای اثرگذار بر شکل‌گیری ادوار تجاری در بخش مسکن ایران می‌توان به بهای تمام‌شده ساخت‌وساز، کم‌کشش بودن عرضه در بازار مسکن، عدم شناخت کافی سازندگان از روندهای حاکم بر بازار مسکن برای انتخاب زمان مناسب ورود و خروج از این بازار، نقصان اطلاعات یا تقارن اطلاعاتی در بخش مسکن و ناکارآمدی نظام حاکم بر مشاورین املاک اشاره نمود. از طرف دیگر عواملی نظیر درآمدهای نفتی و بیماری هلندی، سوق نیافتن نقدینگی به سمت بخش‌های مولد اقتصادی، نوسانات ارزش دارایی‌ها در سایر بازارهای موازی همانند بازار ارز و طلا، سیاست‌های دولت و ورود و خروج مؤسسات و نهادهای مالی و غیرمالی به بخش مسکن، مهم‌ترین فاکتورهای برون‌زای اثرگذار بر نوسانات قیمت مسکن ایران را تشکیل می‌دهند.

بخش مسکن یکی از مهم‌ترین بخش‌های اقتصادی است که هم به لحاظ سهم در سبد هزینه خانوار و هم از نظر سهم در تولید ناخالص داخلی و نقش آن در تغییرات شاخص‌های کلان اقتصادی نظیر رشد اقتصادی، اشتغال و سرمایه‌گذاری، از اهمیت بسزایی برخوردار است. چنین جایگاه بااهمیتی موجب شده که رشد معقول و منطقی قیمت مسکن، سرمایه‌گذاری در این بخش و افزایش ساخت‌وساز مسکن به عنوان هدفی مطلوب و سیاستی قابل تعقیب در نظر گرفته شود؛ چراکه از یک‌سو رکود این بازار از جهت تأثیر منفی بر سرمایه‌گذاری در این بخش و کاهش رشد اقتصادی، برای سیاست‌گذاران اقتصادی و دولت‌مردان پدیده‌ای ناخوشایند می‌باشد. از سوی دیگر رونق سریع و رشد شتابان قیمت در این بخش نیز به دلیل تأثیر شدید آن بر افزایش هزینه‌های خانوار و نارضایتی اجتماعی ناشی از آن، هیچ‌گاه مطلوب مردم و متولیان سیاست‌گذاری نمی‌باشد (کریمی، ۱۳۹۰؛ کلانتری، ۱۳۹۱).

مسکن به عنوان یک کالای اقتصادی دارای ویژگی‌های خاصی است که آن را از سایر کالاها متمایز ساخته است. مهم‌ترین ویژگی مسکن دو وجهی بودن آن است که هم دارای خصیصه مصرفی است و هم به عنوان دارایی با آن برخورد می‌شود؛ بنابراین از یک طرف تحت تأثیر شوک‌های اقتصادی قرار می‌گیرد و از طرف دیگر به دلیل اینکه بخش عظیمی از تشکیل سرمایه ثابت ناخالص هر اقتصاد را شکل می‌دهد، لذا نوسان در این بخش می‌تواند باعث بروز شوک در اقتصاد شود. همچنین با توجه به سهم بالای هزینه مسکن در سبد هزینه خانوار، هرگونه تغییر و تحول در بخش مسکن و افزایش قیمت آن می‌تواند باعث ایجاد فشارهای مضاعف بر خانوارها گردد. بر این اساس بررسی دقیق بازار و متغیرهای مسکن و شناخت دوره‌های رونق و رکود در بخش مسکن حائز اهمیت می‌باشد و تعیین نقش عوامل مؤثر بر احتمال وقوع ادوار تجاری در بازار مسکن جهت سیاست‌گذاری ضرورت می‌یابد (چگنی، ۱۳۹۴).

مطالعه حاضر با بررسی ادبیات موجود در باب بخش مسکن و عوامل مؤثر بر نوسانات قیمت آن، تلاش دارد تا حد امکان دلایل ایجاد ادوار تجاری بخش مسکن را شناسایی نماید و با توجه به آسیب‌شناسی این بخش در کشور، توصیه‌هایی را در جهت بهبود وضعیت بازار مسکن ارائه دهد. در ادامه پس از بیان اهمیت بخش مسکن و معرفی اجزای بازار آن یعنی عرضه و تقاضای مسکن، عوامل مؤثر بر بازار مسکن و فرآیند شکل‌گیری ادوار تجاری در بازار مسکن ذکر شده است. پس از آن نیز به بررسی وضعیت مسکن در ایران پرداخته شده و علل اصلی ایجاد ادوار تجاری در بازار مسکن با توجه به ویژگی‌های خاص اقتصاد کشور تحلیل شده است. نهایتاً در بخش پایانی، جمع‌بندی مطالب به همراه برخی توصیه‌های سیاستی ارائه شده است.

۲- اهمیت بخش مسکن

اهمیت بخش مسکن از دو بُعد اقتصاد خرد و اقتصاد کلان قابل بررسی است. از منظر اقتصاد خرد، مسکن کالای مصرفی است که پس از غذا و پوشاک، مهم‌ترین نیاز اساسی بشر است و بخش مهمی از مخارج خانوار را شامل می‌شود. با توجه به اینکه استفاده از مسکن به عنوان سرپناه یکی از نیازهای اولیه انسان می‌باشد، بنابراین در نگاه اول می‌توان گفت که امروزه مسکن به عنوان یک بخش ضروری در زندگی بشر بوده و نمی‌توان برای آن جانشینی در نظر گرفت. علاوه بر این مسکن، به عنوان یک کالای بادوام، دارای ویژگی‌های منحصر به فردی است که بازار این کالا را از سایر کالاها تمایز می‌کند. ویژگی‌های مسکن عبارت‌اند از:

- کالایی ضروری است؛ زیرا نیاز به سرپناه را که یکی از اولین نیازهای بشر است، تأمین می‌کند.
- برای اغلب خانوار مهم‌ترین هزینه را تشکیل می‌دهد.
- کالایی بادوام و دارای ثبات فضایی است.
- یک کالای سرمایه‌ای با عمر طولانی است.
- کالایی ناهمگن با تعدادی زیادی مؤلفه است.
- دارای ماهیت دوگانه مصرفی - سرمایه‌ای است.
- خدمات مسکن از نظر خدمات موجودی مسکن (تأمین سرپناه) و تسهیلات واحد مسکونی (تأمین خدمات رفاهی) قابل بررسی است (اثنی‌عشری، ۱۳۸۶؛ خلیلی عراقی، ۱۳۹۱).

از دیدگاه اقتصاد کلان، مسکن یک کالای اقتصادی است که با سایر بازارها و بخش‌های اقتصادی، حلقه‌های ارتباطی قوی دارد و سرمایه‌گذاری در این بخش، اشتغال و رشد اقتصادی را تحت تأثیر قرار می‌دهد. به‌طور کلی ارتباط بخش مسکن با بخش حقیقی اقتصاد در قالب دو نوع ارتباط مستقیم و غیرمستقیم می‌باشد. ارتباط مستقیم مربوط به دو مرحله تولید و بهره‌برداری می‌باشد. در مرحله تولید، ساخت‌وساز مسکن ارزش‌افزوده ایجاد می‌کند و در مرحله بهره‌برداری نیز ذخیره واحدهای مسکونی دارای ارزش‌افزوده می‌باشد که در تولید ناخالص داخلی لحاظ می‌گردد و دارای اهمیت بالایی است. ارتباط غیرمستقیم بخش مسکن با سایر بخش‌ها نیز بدین صورت است که ساخت‌وساز مسکن و بهره‌برداری از آن، نیازمند نهاده‌ها و مواد اولیه‌ای است که توسط سایر بخش‌های اقتصادی تولید شده و در اختیار بخش مسکن قرار می‌گیرد. لذا افزایش تقاضا برای مسکن و افزایش تولید این بخش، موجب افزایش تقاضا برای داده‌های سایر بخش‌های اقتصادی می‌گردد و بدین ترتیب رشد تولید و اشتغال در سایر بخش‌های اقتصادی را به دنبال خواهد داشت.

درواقع بخش مسکن به دلیل نیاز قابل توجهی که به مواد اولیه و نهاده‌های سایر بخش‌های اقتصاد دارد، می‌تواند به عنوان موتور رشد و قطب توسعه در اقتصاد هر کشور عمل نماید (خلیلی عراقی، ۱۳۹۱؛ کریمی، ۱۳۹۰).

۳- ساختار عرضه و تقاضای مسکن

بازار مسکن همانند سایر بازارها دارای دو سمت عرضه و تقاضا است و شناخت تحولات آن، نیازمند شناخت عرضه و تقاضای مسکن و بررسی نیروهای وارد شده به هر دو سمت است.

۳-۱- تقاضای مسکن

مسکن کالایی است که افراد با انگیزه‌های مختلف متقاضی آن هستند و تقاضا برای آن تحت تأثیر عوامل مختلفی قرار دارد. برخی افراد مسکن را به عنوان کالایی مصرفی و برخی آن را به منظور نگهداری دارایی و با انگیزه سودآوری، تقاضا می‌کنند. از همین رو در بازار مسکن، دو نوع تقاضای مصرفی (واقعی) و تقاضای دارایی (سرمایه‌ای) وجود دارد.

۳-۱-۱- تقاضای مصرفی مسکن

تقاضای مصرفی مسکن که به منظور تأمین سرپناه مناسب برای خانوارها شکل می‌گیرد، همواره وجود دارد و متقاضیان مصرفی مسکن معمولاً رفتاری ملایم و یکنواخت دارند. درواقع این نوع از متقاضیان، بیشتر به مطلوبیت سکونت در آن واحد مسکونی و محدودیت‌های بودجه‌ای خود اهمیت می‌دهند و کمتر به شرایط بازار توجه دارند. از همین رو می‌توان به قیمت مسکن و درآمد خانوار به عنوان مهم‌ترین عوامل مؤثر بر تقاضای مصرفی مسکن اشاره نمود. حساسیت قیمتی در این نوع از تقاضا بسیار پایین است و تنها ممکن است با توجه به تغییر قیمت مسکن و درآمد خانوارها، نوع مسکن مورد تقاضا تغییر پیدا کند. افزون بر قیمت مسکن و درآمد خانوارها، تسهیلات پرداختی برای خرید ملک از سوی بانک‌ها، هزینه‌های معاملاتی، ترجیحات خانوارها و تحولات جمعیتی نیز تقاضای مصرفی مسکن را تحت تأثیر قرار می‌دهند (بهرامی، ۱۳۹۲؛ فشاری، ۱۳۹۵).

تحقق تقاضای مصرفی مسکن، صرفاً با خرید مسکن صورت نمی‌گیرد بلکه استفاده از مسکن در دو قالب مسکن اجاره‌ای و مسکن ملکی، تقاضای مصرفی مسکن را ایجاد می‌کند که به شرح ذیل هستند:

۱. تقاضای خدمات مسکن (اجاره‌نشینی): وجود بازار اجاره مسکن و امکان تأمین تقاضای مصرفی از طریق این بازار موجب شده که مصرف‌کننده در صورت لزوم، تقاضای خرید خود را به تعویق اندازد.

درواقع از منظر اقتصادی، افرادی تمایل به اجاره‌نشینی دارند که از توان مالی کافی برای خرید مسکن برخوردار نمی‌باشند و یا اینکه سرمایه‌گذاری در مسکن نسبت به سایر گزینه‌های موجود در بازار برای آن‌ها از جذابیت کمتری برخوردار است.

۲. تقاضای خرید مسکن شخصی: این نوع از تقاضا با هدف تهیه مسکن برای استفاده شخصی و سکونت خانوار ایجاد می‌شود. متقاضیان خرید مسکن، پس از حصول اطمینان از اینکه خرید مسکن از حداقل‌های توجیه اقتصادی و سرمایه‌گذاری برخوردار است، به خرید مسکن روی می‌آورند و در تصمیم‌گیری خود بیشتر بر رفاه ایجاد شده برای خانوار متمرکز می‌شوند. شایان ذکر است که متقاضیان خرید مسکن عموماً کسانی هستند که ریسک‌گریزند، به دنبال حفظ ارزش ثروت و دارایی خود در بلندمدت می‌باشند و با توجه به اینکه به خرید مسکن نگاهی بلندمدت دارند، لذا نقدشوندگی سرمایه‌گذاری برای آن‌ها از اهمیت چندانی برخوردار نیست (ملکی، ۱۳۹۵؛ اتاق تهران، ۱۳۹۳).

۲-۱-۳- تقاضای دارایی (سرمایه‌ای) مسکن

برخلاف تقاضای مصرفی مسکن که تنها به منظور فراهم کردن محل سکونت برای خانوارها مطرح می‌شود، در تقاضای دارایی مسکن، تقاضا مسکن به میزانی فراتر از سرپناه موردنیاز خانوارها است و با هدف کسب بازدهی و سودآوری ایجاد می‌شود. تقاضای سرمایه‌ای یا دارایی مسکن زمانی به وجود می‌آید که خرید مسکن در قیاس با سایر دارایی‌ها مانند طلا، ارز، سهام و اوراق قرضه، از سوددهی بیشتری برخوردار باشد. اگر سفته‌بازان انتظار داشته باشند که قیمت بازاری مسکن از قیمت بنیادی^۱ آن در کوتاه مدت بیشتر خواهد شد، بنابراین سوددهی در بازار مسکن شکل می‌گیرد. از همین رو آن‌ها می‌توانند با خرید مسکن به قیمتی پایین‌تر از قیمت بنیادی، آن را با قیمت بالاتر فروخته و کسب سود نمایند. هرچه میزان انحراف قیمت بازاری مسکن از قیمت بنیادی آن بیشتر باشد، تقاضای دارایی مسکن هم افزایش می‌یابد؛ چراکه از یک سو سفته‌بازانی که از درجه ریسک‌گریزی بالاتری برخوردار هستند، نیز تقاضا مسکن می‌کنند و از سوی دیگر تقاضا از سوی معامله‌گران غیرحرفه‌ای (مستأجران) نیز به منظور حفظ قدرت خرید خود به وجود می‌آید.

^۱ قیمت بنیادی بر اثر تغییرات متغیرهای بنیادی تغییر می‌کند درحالی‌که در تعیین قیمت بازاری متغیرهای غیر بنیادی همانند انتظارات خریداران در مورد تغییرات آتی قیمت مسکن نیز مؤثر هستند.

برخی از عوامل بنیادی عبارت‌اند از متغیرهای سیاستی (تغییر نرخ بهره کوتاه مدت، پیشرفت‌های مربوط به بازار اعتبار و پول ملی و بین‌المللی و تسهیل مقررات مربوط به وام‌دهی به بازار مسکن)، عوامل جمعیتی (رشد و تغییر تحولات در ترکیب جمعیت، مهاجرت و...)، هزینه‌های معاملاتی و منطقه بندی.

باید اذعان داشت که تقاضای سرمایه‌ای مسکن، تحولات بازار مسکن را متفاوت از تحولات سایر بخش‌های می‌کند و موجب شکل‌گیری الگوی متفاوت تغییر قیمت می‌شود (بهرامی، ۱۳۹۲؛ فشاری، ۱۳۹۵؛ ملکی، ۱۳۹۵).

۲-۳- عرضه مسکن

عرضه مسکن در مقایسه با سایر کالاها از چند وجه قابل بررسی می‌باشد. نخست اینکه عرضه مسکن تنها توسط تصمیم سازندگان واحدهای نوساز تعیین نمی‌شود، بلکه تصمیم‌گیری مالکان واحدهای مسکونی در خصوص نحوه نگهداری، تغییر و تبدیل ذخیره مسکن موجود نیز بر آن مؤثر است؛ بنابراین عرضه مسکن از دو جزء عرضه واحدهای مسکونی موجود و عرضه واحدهای مسکونی نوساز تشکیل می‌شود. دوم در کوتاه‌مدت، عرضه مسکن کاملاً بدون حساسیت است؛ چراکه فرصت کافی و ظرفیت مناسب برای تغییرات بنیادین در برنامه تولید مسکن وجود ندارد و فرآیند تولید زمان‌بر می‌باشد. سوم، ناهمگنی مسکن باعث می‌شود که عرضه آن متأثر از ویژگی‌هایی نظیر استحکام بنا، معماری، فاصله از مرکز شهر، عمر ساختمان، نوع ساخت‌وساز و مواردی از این دست باشد. از این رو، عرضه مسکن به عنوان یک کالای کاملاً غیرهمگن بر اساس مدل به حداکثر رساندن سود تولیدکنندگان به دست می‌آید. در نهایت اینکه عرضه مسکن از منظر انگیزه حاکم بر ساخت‌وساز به دو گروه تقسیم می‌شود. گروه اول، سازندگانی که برای استفاده شخصی، اقدام به ساخت مسکن می‌نمایند و ممکن است شامل تولیدکنندگان انفرادی و گروهی باشند. گروه دوم، تولیدکنندگان و سازندگان حرفه‌ای مسکن هستند که به منظور فروش، به ساخت‌وساز مسکن روی می‌آورند (ملکی، ۱۳۹۵؛ اتاق تهران، ۱۳۹۳؛ کریمی، ۱۳۹۰).

۴- عوامل مؤثر بر بازار مسکن

قیمت مسکن و به‌طور کلی بازار مسکن به دلیل ویژگی‌های خاص آن از عوامل متعددی تأثیر می‌پذیرد که در حالت کلی می‌توان آن‌ها را به دو دسته عوامل درون‌زا و برون‌زا تقسیم کرد. عواملی که بر اثر عملکرد متغیرهای درون‌بخشی مسکن (زمین و قیمت آن، تکنولوژی ساخت، برنامه‌ها و سیاست‌های شهرسازی، عوارض و مالیات‌های اعمال شده بر بخش مسکن، هزینه‌های مربوط به ساخت‌وساز نظیر هزینه مصالح ساختمانی، دستمزد کارگران و غیره)، موجب تغییر حجم و چگونگی عرضه یا تقاضا می‌شوند، عوامل درون‌زا هستند. قیمت زمین یکی از مهم‌ترین عوامل درون‌زایی است که بازار مسکن و قیمت این دارایی را متأثر می‌کند؛ چراکه برای ساخت مسکن نیاز به زمین می‌باشد و هرچه این نهاد محدودتر شود، قیمت آن افزایش خواهد یافت. در نتیجه با افزایش قیمت زمین، عرضه مسکن کاهش می‌یابد که این امر، افزایش قیمت

مسکن را در پی خواهد داشت. نوسانات در قیمت مصالح ساختمانی و هزینه دستمزد نیروی کار نیز به عنوان دیگر امثال عوامل درون‌زا، نقش مهمی در فرآیند ساخت‌وساز مسکن ایفا می‌نمایند و هرچه هزینه این عوامل بیشتر شود، هزینه ساخت مسکن نیز افزایش می‌یابد که نتیجه این امر، افزایش قیمت مسکن خواهد بود.

از طرف دیگر عواملی که خارج از بازار مسکن و بر اثر تغییرات سایر بخش‌های اقتصاد، بر عملکرد بازار مسکن تأثیر می‌گذارند، از عوامل برون‌زا به شمار می‌روند (کریمی، ۱۳۹۰؛ رحمانی، ۱۳۹۴؛ سوری، ۱۳۹۶؛ مرکز پژوهش‌های مجلس، ۱۳۹۵). عوامل برون‌زای مختلفی، بازار مسکن را تحت تأثیر قرار می‌دهند که مهم‌ترین آن‌ها عبارت‌اند از:

۱. درآمدهای نفتی و سازوکار بیماری هلندی: رفتار بازار مسکن در کشورهای وابسته به درآمد حاصل

از منابع طبیعی به ویژه درآمدهای نفتی با سایر کشورها متفاوت است؛ به طوری که شوک‌های نفتی در این کشورها به عنوان یکی از عوامل اصلی نوسانات قیمت مسکن شناخته شده است. در واقع یکی از ویژگی‌های مهم چنین اقتصادهایی، بروز بیماری هلندی در آن‌ها است. بیماری هلندی یک مفهوم اقتصادی است که رابطه بین بهره‌برداری از منابع طبیعی و توسعه اقتصادی را تبیین می‌نماید و سازوکار آن بدین نحو است که در هنگام افزایش درآمدهای حاصل از منابع طبیعی، عدم مدیریت صحیح این نوع از درآمدها و تزریق بی‌برنامه آن‌ها به اقتصاد کشور، منجر به افزایش حجم نقدینگی در جامعه و نتیجتاً افزایش تقاضا از سوی مردم می‌شود. با توجه به اینکه در کوتاه‌مدت بخش تولید قادر به پاسخگویی به افزایش تقاضای ایجاد شده نمی‌باشد، لذا افزایش تقاضا منجر به بروز تورم در اقتصاد می‌شود. دولت‌ها در چنین شرایطی برای مهار آثار تورم، اقدام به واردات می‌کنند که نتیجه این امر تضعیف بخش قابل‌مبادله اقتصاد (بخش تولید) خواهد بود.

از طرف دیگر، با توجه به اینکه واردات کالاهای غیرقابل‌مبادله (نظیر مسکن و خدمات) امکان‌پذیر نیست و افزایش تولید و عرضه آن در کوتاه مدت نیز ممکن نمی‌باشد، بنابراین افزایش تقاضا منجر به تقویت و رشد بخش غیرقابل‌مبادله اقتصاد به ویژه مسکن می‌شود. شایان ذکر است که تضعیف توان تولیدی هر کشور، باعث عدم جذابیت سرمایه‌گذاری در بخش‌های تولیدی و در نتیجه سوق یافتن سرمایه‌ها به سمت بخش مسکن - به عنوان بخش جانشین - می‌گردد. لذا از این ناحیه نیز امکان تغییر قیمت مسکن به دلیل نوسانات درآمدهای حاصل از منابع طبیعی وجود دارد (ملکی، ۱۳۹۵؛ سوری، ۱۳۹۶؛ کمیجانی، ۱۳۹۲).

۲. **بازارهای موازی و جایگزین:** یکی از نکات کلیدی در تحلیل بازار مسکن، توجه به ماهیت آن به عنوان کالایی با کارکرد دوگانه (مصرفی-سرمایه‌ای) می‌باشد؛ چراکه نحوه تخصیص ثروت افراد میان دارایی‌های مختلف، بستگی به نرخ بازدهی آن‌ها دارد. تقاضا برای مسکن به منزله یک دارایی، به میزان بازدهی و افق سایر دارایی‌های موجود بستگی دارد. اگر بازدهی سایر دارایی‌ها و دیگر اشکال نگهداری ثروت پایین باشد، تقاضا برای مسکن افزایش خواهد یافت. بر این اساس برای شناخت و پیش‌بینی بازار مسکن ضروری است که بازارهای زیر به عنوان بازارهای موازی و جایگزین بازار مسکن مورد بررسی قرار گیرند:

۲,۱. **بانک** به عنوان یکی از مهم‌ترین بازارهای رقیب برای مسکن به شمار می‌آید که از چندین وجه بر نوسانات قیمت مسکن تأثیر می‌گذارد. نخست اینکه، با کاهش نرخ سود سپرده‌های بانکی، انگیزه سرمایه‌گذاری در بانک‌ها کاهش می‌یابد، نقدینگی به سمت بازار مسکن روانه می‌شود و این مسئله باعث تحریک تقاضا در بخش مسکن و نتیجتاً افزایش قیمت مسکن می‌شود. از طرف دیگر، با کاهش نرخ سود تسهیلات بانکی، هزینه استقراض از سیستم بانکی کاهش می‌یابد و به واسطه افزایش توان مالی خانوارها، تقاضای آن‌ها برای مسکن افزایش می‌یابد که این امر در نهایت به افزایش قیمت مسکن می‌انجامد (ملکی، ۱۳۹۵؛ سوری، ۱۳۹۶؛ کمیجانی، ۱۳۹۲؛ رحمانی، ۱۳۹۴).

۲,۲. **بازار ارز و نوسانات قیمت آن** از دو جنبه بازار مسکن را متأثر می‌کند. از یک‌سو به دنبال افزایش بازدهی در بازار ارز، تقاضا برای مسکن کاهش می‌یابد و سرمایه‌ها به سمت بازار ارز سوق می‌یابند که نتیجه این امر کاهش قیمت مسکن خواهد بود. از سوی دیگر این امکان وجود دارد که تغییرات نرخ ارز به واسطه تغییر قیمت نهاده‌های تولید بخش مسکن، میزان فعالیت در این بخش و قیمت آن را متأثر سازد. بدین صورت که افزایش نرخ ارز به افزایش هزینه ساخت مسکن و نهایتاً افزایش قیمت مسکن منجر شود (رحمانی، ۱۳۹۴؛ ملکی، ۱۳۹۵).

۲,۳. **بازار بورس و بازار طلا** به عنوان بازارهای جانشین برای مسکن پیش‌روی سرمایه‌گذاران قرار دارند و کاهش در بازدهی این دارایی‌ها، سبب می‌شود که عده‌ای از سرمایه‌گذاران، سرمایه‌های خود را به سایر بخش‌های اقتصادی از جمله مسکن انتقال دهند و با سفته‌بازی موجب افزایش قیمت مسکن شوند (رحمانی، ۱۳۹۴).

۳. تغییرات حجم نقدینگی: تغییرات حجم نقدینگی متأثر از سیاست‌های پولی و مالی منجر به نوسانات قیمت مسکن می‌شود. وابستگی بودجه عمومی به درآمدهای حاصل از منابع طبیعی، افزایش بدهی دولت‌ها به بانک مرکزی، سیاست‌های پولی و عملکرد بانک مرکزی از مهم‌ترین کانال‌های تغییر حجم نقدینگی محسوب می‌شوند. افزایش حجم نقدینگی در جامعه منجر به افزایش تقاضا در اقتصاد می‌شود. بخشی از مازاد نقدینگی به سمت بازارهای سرمایه‌گذاری سوق می‌یابد. در صورتی که بازار سرمایه کارآمد نباشد و یا سودآوری کوتاه‌مدت در فعالیتهای سوداگری بیشتر باشد، نقدینگی به سمت بازارهای واسطه‌گری و سوداگری نظیر بازار خرید و فروش مسکن و ساختمان سرازیر می‌شود و به رشد قیمت در این بازارها دامن می‌زند. شایان ذکر است که رشد حجم نقدینگی از طریق افزایش نرخ تورم و به تبع آن، افزایش هزینه ساخت واحدهای مسکونی نیز می‌تواند باعث افزایش قیمت مسکن شود. از همین رو کنترل حجم نقدینگی در اقتصاد می‌تواند تا حد قابل توجهی از بروز نوسانات شدید در بازار مسکن ممانعت به عمل آورد (کميجانی، ۱۳۹۲، ملکی، ۱۳۹۵؛ رحمانی، ۱۳۹۴).

۴. تورم: در شرایط تورمی، افزایش هزینه‌های تولید نظیر هزینه مصالح ساختمانی، هزینه نیروی کار و مواردی از این دست، منجر به افزایش قیمت مسکن می‌گردد. از سوی دیگر در چنین شرایطی، نه تنها سرمایه‌گذاران بلکه خانوارها نیز با مشاهده جریان رشد قیمت‌ها، به منظور حفظ و تثبیت دارایی‌های خود -در صورتی که میزان ریسک و نرخ بازگشت سرمایه در سایر بخش‌های اقتصادی مطلوب نباشد- به سرمایه‌گذاری در بخش مسکن روی می‌آورند که نتیجه این امر، افزایش تقاضا برای مسکن و افزایش قیمت آن خواهد بود (کميجانی، ۱۳۹۲؛ مرکز پژوهش‌های مجلس، ۱۳۸۷).

۵. درآمد و پس‌انداز خانوارها: افزایش درآمد (با فرض ثبات سایر شرایط) به افزایش قدرت خرید خانوارها می‌انجامد و افراد بیشتری توانایی خرید مسکن را پیدا می‌کنند، از این رو تقاضا برای مسکن افزایش می‌یابد. این افزایش تقاضا از چند وجه قابل بررسی است. نخست اینکه با افزایش درآمد، تمایل خانوارها به تملک مسکن و ترک اجاره‌نشینی افزایش می‌یابد و در نتیجه تقاضای خانوارها برای کالای مسکن افزایش می‌یابد. این بخش از تقاضا مربوط به تقاضای مصرفی مسکن است. از سوی دیگر، با بالا رفتن درآمد، تمایل خانوارها به پس‌انداز و نتیجتاً سرمایه‌گذاری در دارایی‌های بادوام و پربازده افزایش می‌یابد. از آنجایی که بازار مسکن به عنوان بخشی مهم برای انجام سرمایه‌گذاری در پیش روی خانوارها قرار دارد، بنابراین دور از انتظار نیست که افزایش درآمد خانوارها، به افزایش تقاضای سرمایه‌ای مسکن نیز منجر شود. بدین ترتیب با افزایش درآمد خانوار این

امکان وجود دارد که در مجموع تقاضا برای مسکن افزایش یابد و نهایتاً افزایش قیمت مسکن را به دنبال داشته باشد (رحمانی، ۱۳۹۴؛ ملکی، ۱۳۹۵).

۶. **عوامل جمعیتی:** عوامل جمعیتی نقش مهمی در تعیین تقاضا برای مسکن و در نتیجه نوسانات قیمت مسکن دارد. برای بررسی عوامل جمعیتی، علاوه بر رشد جمعیت، باید به هرم سنی، آمار ازدواج و طلاق و همچنین بُعد خانوار توجه نمود. افزایش جمعیت به صورت کلی افزایش تقاضای مسکن و افزایش قیمت آن را به دنبال خواهد داشت. اگر هرم سنی جمعیت بیانگر ساختار جمعیتی جوان باشد، می‌تواند به بالا رفتن آمار ازدواج و طلاق و شکل‌گیری خانوارهای بیشتر و در نتیجه افزایش تقاضا برای مسکن منجر شود. بُعد خانوار نیز از آن جهت اهمیت دارد که حتی با وجود روند کاهنده رشد جمعیت، این امکان وجود دارد که متوسط تعداد افراد موجود در هر خانوار کاهش یافته و به این ترتیب با افزایش تعداد خانوارها، تقاضا برای مسکن افزایش یابد (مرکز پژوهش‌های مجلس، ۱۳۸۷؛ قادری، ۱۳۹۴).

۷. **سیاست‌های دولت در بخش مسکن:** زمانی که بازار مسکن با شکست مواجه می‌شود، زمینه دخالت دولت در این بازار فراهم می‌شود. دولت‌ها از طریق سرمایه‌گذاری، پیاده‌سازی ابزارهای مالیاتی، اعطای یارانه و مواردی از این دست، بازار مسکن را متأثر می‌نمایند. هرچند سیاست‌های دولت‌ها در بخش مسکن با هدف کمک به اقتصاد ملی و افزایش رفاه در جامعه اتخاذ می‌شوند، اما این امکان وجود دارد که اقدامات صورت گرفته اثربخش نباشند و زیان‌های متعددی را هم در پی داشته باشند. از همین رو راهبرد مؤثر بخش مسکن آن است که دولت‌ها پس از بررسی علت و ریشه‌های شکست بازار مسکن، با به کارگیری سیاست‌ها و ابزارهای مناسب، تثبیت و تقویت بازار مسکن را در دستور کار خویش قرار دهند (قلی‌زاده، ۱۳۹۶).

با توجه به مطالب فوق‌الذکر، بخش مسکن از یک طرف تحت تأثیر شوک‌های اقتصادی درون‌بازاری و برون‌بازاری مسکن قرار می‌گیرد و تحت تأثیر این شوک‌ها، چرخه‌های رونق و رکود در بخش مسکن شکل می‌گیرد. از طرف دیگر به دلیل اینکه بخش قابل‌توجهی از اشتغال و تشکیل سرمایه ناخالص هر اقتصاد را بخش مسکن تشکیل می‌دهد، بنابراین این بخش به طور مستقیم، اقتصاد ملی را متأثر می‌کند. شایان ذکر است که شوک‌های بخش مسکن به واسطه پیوندهای قوی این بخش با سایر بخش‌های اقتصادی، به صورت غیرمستقیم اشتغال، سرمایه‌گذاری و تولیدات را در اقتصاد تحت تأثیر قرار می‌دهد. به واسطه همین تأثیرات مستقیم و غیرمستقیم، بخش مسکن به عنوان بخش پیشران در اقتصاد تلقی می‌شود و رونق آن کل اقتصاد را می‌تواند رونق بخشد و بالعکس (سلمانی، ۱۳۹۵).

۵- فرآیند شکل‌گیری ادوار تجاری در بازار مسکن

یکی از موضوعاتی که از دیرباز توجه اقتصاددانان را به خود معطوف ساخته، سیکل‌ها یا ادوار تجاری در اقتصاد، دلایل بروز آن‌ها، پیامدها و چگونگی مقابله با آن‌ها بوده است. سیکل‌ها یا ادوار تجاری بیانگر نوسان‌ها یا انحرافات سطح فعالیت‌های اقتصادی از یک روند نرمال در طول زمان است. در واقع نوسان‌های دوره‌ای که در سطح قیمت‌ها، سطح تولید کالاها و خدمات گوناگون، میزان سرمایه‌گذاری، سطح اشتغال، نرخ بهره، عرضه و تقاضای پول، سطح دستمزدها و مواردی از این دست بروز می‌کند، اصطلاحاً ادوار یا سیکل‌های تجاری نامیده می‌شود (خداداد کاشی، ۱۳۹۳). ادوار تجاری می‌توانند در همه بخش‌های اقتصادی ظهور نمایند و با توجه به ماهیتی که دارند، کل اقتصاد را متأثر سازند. بخش مسکن به دلیل ماهیت و پیوندهای گسترده‌ای که با سایر بخش‌های اقتصادی دارد، می‌تواند از این خصلت برخوردار باشد و بر روند متغیرهای کلان اقتصادی اثرگذار باشد (سوری، ۱۳۹۶).

به‌طور کلی نحوه شکل‌گیری ادوار تجاری در بخش مسکن را می‌توان در قالب شکل ۱ نشان داد. به دنبال افزایش قیمت در بازار مسکن (به دلیل کمبود نسبی عرضه مسکن و همچنین ایجاد شوک در یکی از عوامل مؤثر برون‌بخشی مسکن نظیر نرخ ارز، نقدینگی، درآمدهای نفتی و ...)، تقاضای سوداگران و همچنین بازدهی سرمایه‌گذاری در بخش مسکن افزایش می‌یابد. به تبع این امر، سرمایه‌گذاری در بخش مسکن با ورود فعالین بخش ساخت‌وساز به خصوص سرمایه‌گذاران غیرحرفه‌ای افزایش می‌یابد و اصطلاحاً بازار مسکن با رونق مواجه می‌گردد. در پی این اتفاق با وقفه زمانی معادل طول دوره ساخت مسکن در هر کشور، بازار مسکن با افزایش عرضه و اشباع مواجه شده و پس از آن روند معکوس در بازار مسکن شروع می‌شود به طوری که بازار مسکن به دلیل عرضه مازاد و عموماً تغییر یا شوک در عوامل مؤثر برون‌بخشی (همچون رکود اقتصادی، کاهش قدرت خرید خانوار، کنترل نقدینگی و ...)، با ثبات نسبی در قیمت مواجه می‌گردد. لذا تقاضای سوداگران از بازار حذف می‌شود و سازندگان غیرحرفه‌ای و بخشی از سازندگان حرفه‌ای نیز از بازار خارج می‌گردند و در نتیجه مجدداً بازار با وقفه زمانی با کاهش عرضه و افزایش قیمت روبرو می‌شود. نکته قابل توجه در شکل‌گیری دوره‌های رونق و رکود در بازار مسکن آن است که علاوه بر عوامل درون‌بخشی بازار مسکن (دوره ساخت، ورود و خروج سازندگان غیرحرفه‌ای و سایر موارد)، عوامل برون‌بخشی (قدرت خرید خانوار، نقدینگی، تورم، نرخ بهره، بازارهای موازی و ...) نیز در شکل‌گیری ادوار تجاری دخیل می‌باشند (چگنی، ۱۳۹۴).

شکل ۱- نحوه شکل‌گیری ادوار تجاری در بخش مسکن

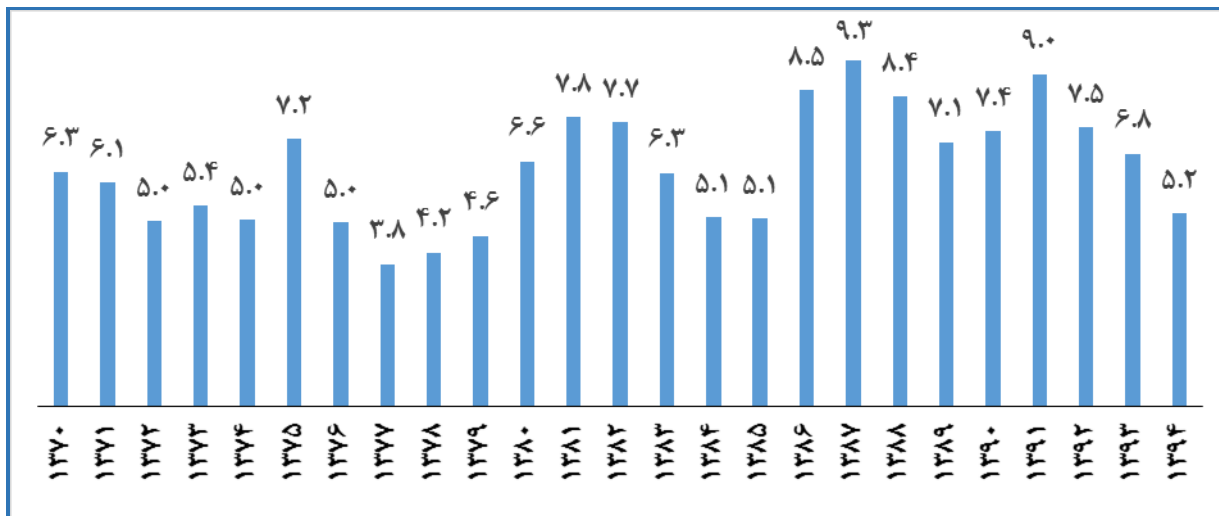


۶- بررسی بازار مسکن در ایران

در ابتدا لازم به ذکر است در این بخش فعالیت بخش خصوصی در بخش مسکن ایران مورد توجه قرار گرفته است. چراکه اغلب فعالیت بخش دولتی در حوزه غیرمسکونی است و لذا در ارائه آمار و ارقام سعی شده است که در صورت وجود و عدم محدودیت، از آمار مربوط به فعالیت بخش خصوصی بهره گرفته شود.

فعالیت بخش خصوصی در بخش مسکن منجر به تولید ارزش افزوده به نسبت قابل توجهی شده است. متوسط سهم ارزش افزوده ساختمان خصوصی از کل تولید ناخالص داخلی بدون نفت طی سال‌های ۹۴-۱۳۷۰، حدود ۶,۴ درصد بوده است. طی سال‌های مورد بررسی دامنه سهم ارزش افزوده ساختمان خصوصی از تولید ناخالص داخلی بدون نفت بین ۳,۸ درصد (در سال ۱۳۷۷) تا ۹,۳ درصد (در سال ۱۳۸۷) در نوسان بوده است.

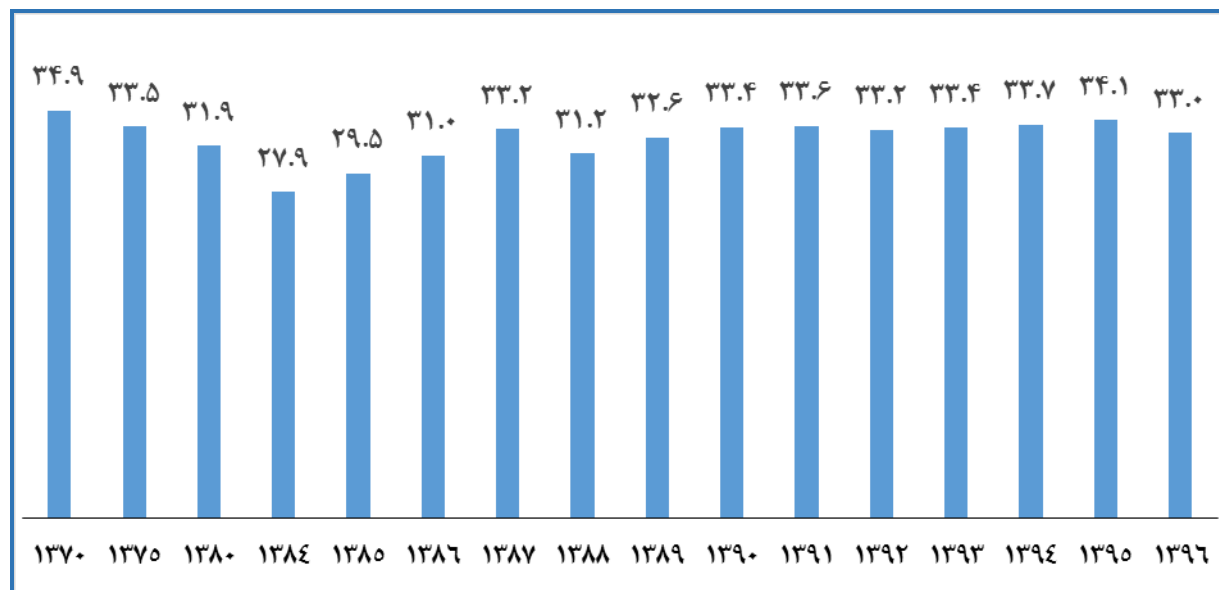
نمودار ۱- سهم ارزش افزوده ساختمان خصوصی از تولید ناخالص داخلی بدون نفت طی سال های ۹۶-۱۳۷۲ (درصد)



منبع: بانک مرکزی

لازم به ذکر است سهم بخش مسکن در اقتصاد خانوار نیز قابل توجه است. متوسط سهم هزینه مسکن در بودجه خانوار طی سال های ۹۶-۱۳۷۰ حدود ۳۲,۵ درصد بوده است.

نمودار ۲- سهم هزینه مسکن در بودجه خانوار (درصد)



منبع: مرکز آمار ایران

از منظر اشتغال نیز بخش مسکن، بخش بزرگی از جمعیت شاغل کشور را به خود اختصاص داده است. بر اساس آمار مرکز آمار ایران، در سال ۱۳۹۶ تعداد ۳ میلیون نفر در بخش ساختمان و تعداد تقریبی ۱۵۰ هزار نفر در بخش املاک و مستغلات مشغول به کار بوده اند. این رقم ۱۳,۷ درصد کل شاغلین کشور را تشکیل می دهد. ضمن آنکه سایر فعالیت ها نظیر تولید درب و پنجره و مصالح ساختمانی که به صورت غیرمستقیم با بخش مسکن در ارتباط اند نیز سهم قابل توجهی از اشتغال کل را به خود اختصاص می دهند.

با توجه به نقش بخش مسکن در اقتصاد کلان و خانوار، رکود و رونق در این بخش می‌تواند منشأ اثر بر کل اقتصاد ایران باشد. به نحوی که افزایش سرمایه‌گذاری متناسب با نیاز بخش مسکن و وقوع رونق پایدار در این بخش، نقش مثبتی در رشد اقتصادی ایفا می‌کند ولی پیش‌بینی‌پذیر نبودن بازار مسکن و نوسان شدید در قیمت و سرمایه‌گذاری این بازار، آثار نامطلوبی بر اقتصاد کشور و خانوار بر جای می‌گذارد. از جمله آثار نامطلوب نوسانات در بخش مسکن را می‌توان، بیکاری در صنایع و مشاغل وابسته به بخش مسکن در زمان رکود دانست؛ زیرا در شرایط رونق و افزایش حجم قابل‌توجه سرمایه‌گذاری‌ها در بخش مسکن، صنایع و فعالیت‌های دارای ارتباط با این بخش، توسعه می‌یابند و ظرفیت‌های جدیدی در این حوزه‌ها ایجاد می‌گردد که با وقوع رکود، بخشی از این ظرفیت‌ها بلااستفاده می‌مانند. همچنین نوسانات شدید در بخش مسکن به خصوص در شاخص قیمت، برنامه‌ریزی خانوار برای تأمین مسکن موردنیاز خود را با چالش و سیاست‌ها و برنامه‌های اجراء شده دولت در این بخش را ناکارآمد می‌سازد (قائدی، ۱۳۹۷).

در ادامه به منظور بررسی دقیق‌تر بازار مسکن ایران، مشخصات و چالش‌های این بخش، در ابتدا به ساختار و ویژگی‌های عرضه و تقاضای مسکن در ایران و سپس به بررسی نوسانات قیمتی و ادوار تجاری این بازار پرداخته می‌شود.

۱-۶- ساختار و ویژگی‌های عرضه و تقاضای مسکن در ایران

۱-۱-۶- تقاضای مسکن در ایران

میزان نیاز به مسکن در هر مقطعی (صرف‌نظر از آنکه چه میزان از آن متأثر از شرایط اقتصادی و مالی کشور و خانوار، به تقاضای مؤثر تبدیل می‌گردد)، مشتمل بر نیاز به خانوارهای تازه تشکیل شده و میزان کمبود مسکن است. هرچند تعداد خانوارهای تازه تشکیل شده نیز از ازدواج، طلاق، شرایط فرهنگی و اقتصادی خانوار و زندگی مستقل افراد غیرمتاهل از خانواده‌های خود، اثر می‌پذیرد.

بر طبق آمار سرشماری عمومی نفوس و مسکن در سال ۱۳۹۵ که در جدول ۱ نشان داده شده است، تعداد واحدهای مسکونی در تصرف حدود ۲۲,۸ میلیون واحد و تعداد خانوار حدود ۲۴,۲ میلیون بوده که نشانگر کمبود قریب به ۱,۴ میلیون واحدی مسکن در این سال است. همچنین بر طبق جدول ۲ (برگرفته از طرح جامع مسکن وزارت راه و شهرسازی)، با فرض رشد ۲ درصدی تعداد خانوار در سال طی بازه زمانی ۱۳۹۵ تا ۱۴۰۵ و افزایش تعداد خانوار از ۲۴,۲ به ۲۹,۵ میلیون، حدود ۵,۳ میلیون خانوار به خانوارهای موجود در کشور اضافه می‌گردد که این خانوارها تحت عنوان خانوار تازه تشکیل شده شناخته می‌شود.

از این رو تا سال ۱۴۰۵ کل نیاز به مسکن جدید در کشور حدود ۶,۶۷ میلیون واحد مسکونی است. ولی باید توجه داشت که در سال ۱۳۹۵ بالغ بر ۲,۵۸ میلیون واحد مسکونی (حدود ۱۰ درصد از کل واحدهای موجود کشور) در کشور خالی بوده است که با فرض کاهش این تعداد واحد به میزان نرمال و متعارف آن در مناطق شهری و روستایی (۵ درصد در مناطق شهری و ۲,۵ درصد در مناطق روستایی از کل واحدهای موجود)، قابلیت عرضه ۱,۳۲ میلیون واحد مسکونی از محل خانه‌های خالی به بازار مسکن وجود دارد. از این رو برای پوشش نیاز به مسکن کشور بدون احتساب نوسازی واحدهای فرسوده کشور، طی دوره زمانی ده‌ساله منتهی به ۱۴۰۵، حدود ۵,۳۴ میلیون واحد مسکونی جدید می‌بایست تولید گردد. ولی باید توجه داشت که حسب نتایج مطالعات طرح جامع مسکن بالغ بر ۳,۸ میلیون واحد مسکونی موجود در کشور فرسوده بود و نیاز به نوسازی دارند. از این رو با فرض اضافه شدن تعداد واحدهای فرسوده نیازمند نوسازی به تعداد واحدهای جدید در دوره زمانی ۱۳۹۶ تا ۱۴۰۵، کل نیاز به مسکن کشور طی دوره مذکور بالغ بر ۹ میلیون واحد و به صورت سالیانه در این دوره حدود ۹۰۰ هزار واحد است.

جدول ۱- موجودی مسکن، تعداد خانوار و کمبود مسکن

شرح	۱۳۷۵	۱۳۸۵	۱۳۹۰	۱۳۹۵
تعداد جمعیت (هزار نفر)	۶۰,۰۵۵	۷۰,۴۹۵	۷۵,۱۴۹	۷۹,۹۲۶
نرخ رشد سالانه جمعیت	-	۱.۶۲	۱.۳	۱.۲
تعداد خانوار (هزار)	۱۲,۲۸۰	۱۷,۵۸۵	۲۱,۱۱۰	۲۴,۱۹۶
نرخ رشد سالانه خانوار	-	۳.۵	۳.۹	۲.۷
بعد خانوار	۴.۸۴	۴.۰۳	۳.۵۵	۳.۳
تعداد واحد مسکونی در تصرف (هزار واحد)	۱۰,۷۷۰	۱۵,۸۵۹	۱۹,۹۵۴	۲۲,۸۲۵
تعداد خانه‌های خالی (هزار واحد)	-	۶۳۳	۱,۶۶۳	۲,۵۸۷
کمبود مسکن (هزار واحد)	۱,۵۱۰	۱,۷۲۶	۱,۱۵۶	۱,۳۷۱

منبع: مرکز آمار ایران

جدول ۲- جمعیت و خانوار (هزار)

شرح	۱۳۹۰		۱۳۹۵		۱۴۰۵ (با فرض نرخ رشد ۲ درصدی تعداد خانوار)	
	جمعیت	خانوار	جمعیت	خانوار	جمعیت	خانوار
کل	۵۲۹۹	۱۳۷۱	۱۳۲۷	۵۳۴۳	۳۸۲۸	۹۱۷۱
شهری	۵۱۹۹	۶۷۳	۹۹۴	۴۸۷۸	۲۱۹۳	۷۰۷۱
روستایی	۱۰۰	۶۹۸	۳۳۳	۴۶۵	۱۶۳۵	۲۱۰۰

منبع: وزارت راه و شهرسازی، طرح جامع مسکن

جدول ۳- تخمین کل نیاز به مسکن کشور طی سال‌های ۱۴۰۵-۱۳۹۶ (هزار)

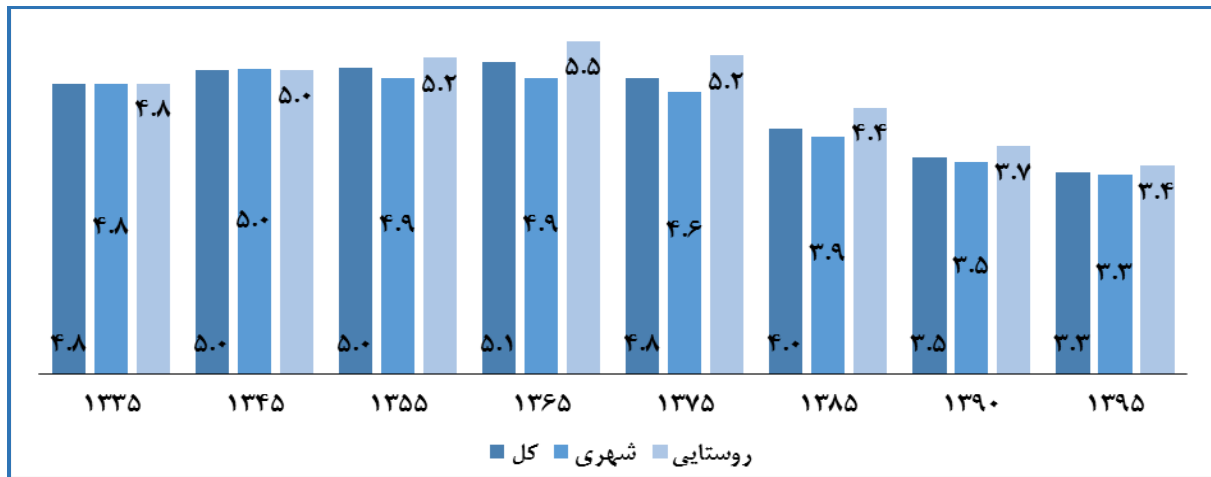
شرح	تأمین نیاز خانوارهای تازه تشکیل شده	کمبود مسکن نسبت به خانوار	عرضه مسکن خالی به بازار*	نیاز به مسکن (بدون نوسازی)	نیاز به نوسازی	کل ساخت و ساز مورد نیاز	بهسازی و ارتقاء تدریجی
کل	۵۲۹۹	۱۳۷۱	۱۳۲۷	۵۳۴۳	۳۸۲۸	۹۱۷۱	۱۵۰۰
شهری	۵۲۱۳	۶۷۳	۹۹۴	۴۸۹۲	۲۱۹۳	۷۰۸۵	-
روستایی	۱۰۰	۶۹۸	۳۳۳	۴۶۵	۱۶۳۵	۲۱۰۰	-

منبع: وزارت راه و شهرسازی، دفتر اقتصاد مسکن، طرح جامع مسکن

* اعداد مندرج در جدول ۳، میزان نیاز به مسکن طی دهه منتهی به سال ۱۴۰۵ را نشان می‌دهد ولی میزان تقاضای مؤثر و همچنین مساحت و کیفیت واحد مسکونی تقاضا شده توسط یک خانوار، متأثر از شرایط اقتصادی و اجتماعی و فرهنگی کشور در آینده خواهد بود است.

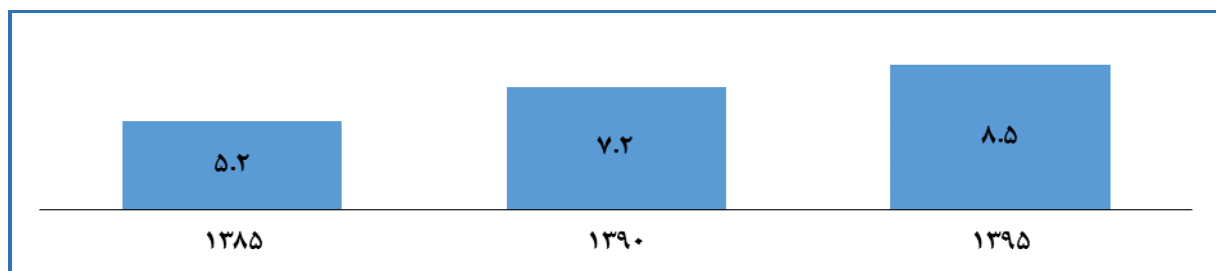
بررسی‌ها نشان می‌دهد که طی سه دهه گذشته همواره بعد خانوار در مناطق شهری و حتی روستایی کشور کاهش یافته است. همچنین تعداد خانوارهای تک‌نفره از حدود ۵٫۲ درصد در سال ۱۳۸۵ به ۸٫۵ درصد در سال ۱۳۹۵ افزایش یافته است. این امر در نمودارهای ۳ و ۴ نشان داده شده‌اند.

نمودار ۳- روند بعد خانوار (نفر)



منبع: مرکز آمار ایران، نتایج سرشماری عمومی نفوس و مسکن

نمودار ۴- نسبت تعداد خانوارهای تک‌نفره به کل خانوارهای کشور (درصد)



منبع: مرکز آمار ایران، نتایج سرشماری عمومی نفوس و مسکن

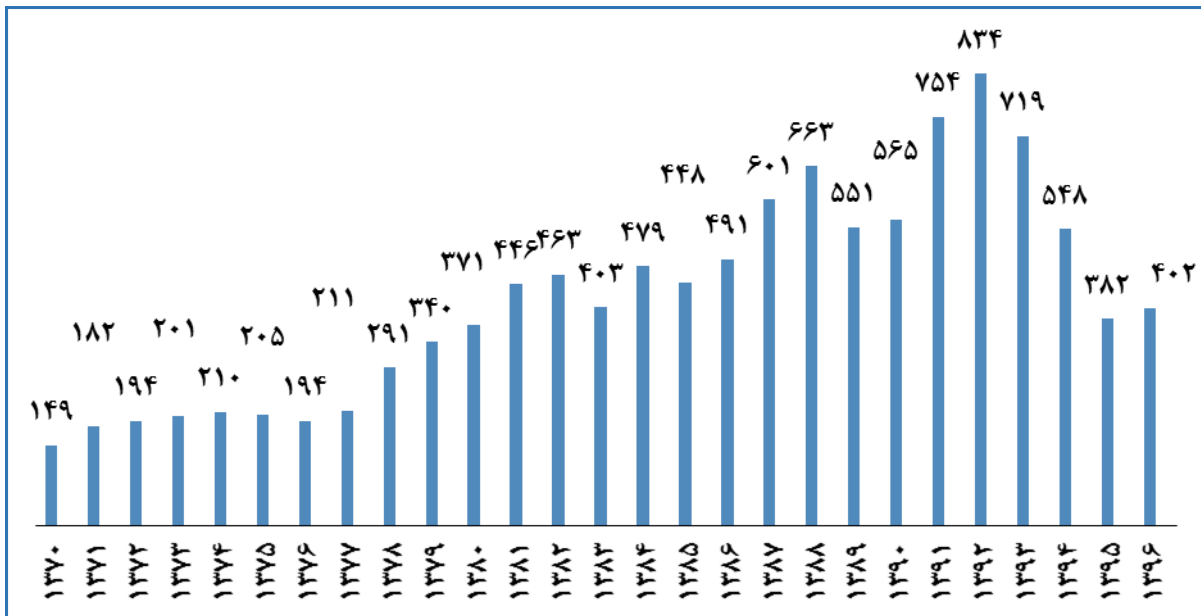
مجموع تحولات رخ داده در خصوص بعد خانوار و تعداد خانوارهای یک نفره و همچنین شرایط نامناسب اقتصادی کشور طی سالهای اخیر، تقاضای خانوار را به خصوص در کلان شهرها به سمت واحدهای مسکونی کوچک متراژ سوق داده است.

۲-۱-۶- عرضه مسکن در ایران

برای بررسی عرضه مسکن و تطابق کمی و کیفی آن با میزان نیاز و تقاضای مسکن می توان از آمار پروانه های ساختمانی صادر شده و همچنین تعداد واحدهای مسکونی تکمیل شده و مشخصات آن ها استفاده نمود.

همان گونه که در نمودار ۵ مشخص است تعداد واحدهای مسکونی تکمیل شده در مناطق شهری کشور به خصوص در سال های اخیر روند نوسانی داشته و حداکثر میزان این شاخص در سال ۱۳۹۲، ۸۳۴ هزار واحد است ولی بعد از این سال روند شاخص مذکور نزولی گردیده و در سال ۱۳۹۵ به ۳۸۲ هزار واحد رسیده است. نکته قابل ذکر این است که در سال ۱۳۹۶ (سال اول برنامه طرح جامع مسکن^۱)، تعداد واحدهای مسکونی تکمیل شده شهری، ۴۰۲ هزار واحد بوده که با کل ساخت و ساز مورد نیاز مناطق شهری کشور (۷۰۰ هزار واحد)، فاصله قابل توجهی دارد.

نمودار ۵- تعداد واحدهای مسکونی تکمیل شده در مناطق شهری کشور (هزار واحد)

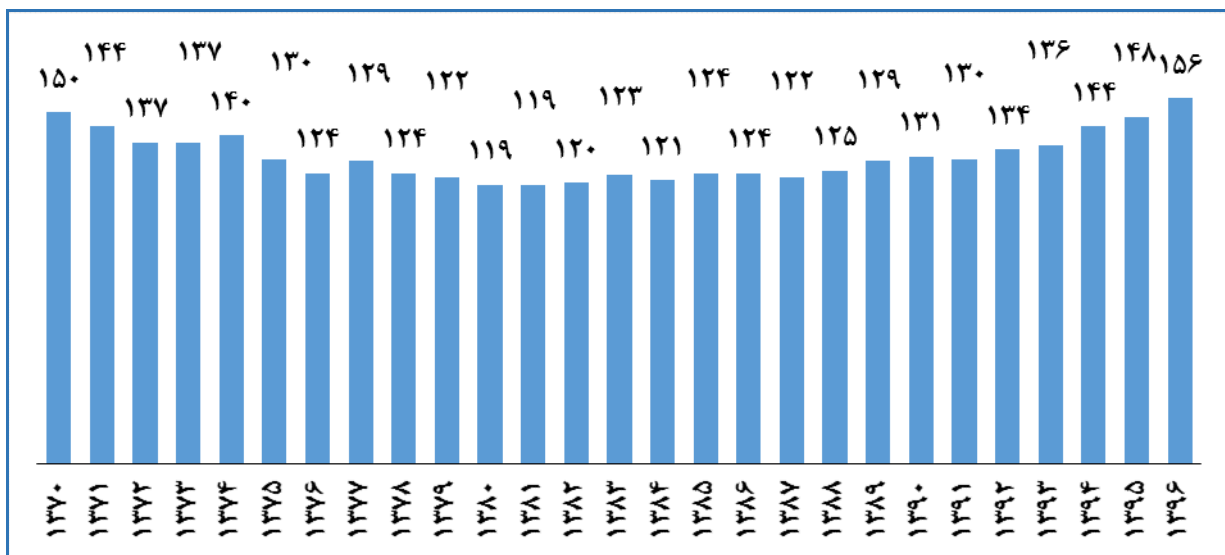


منبع: بانک مرکزی ج.ا.

^۱ آخرین نسخه طرح جامع مسکن ۱۴۰۵-۱۳۹۶ در قالب سند تلفیق، توسط وزارت راه و شهرسازی تدوین شده است. هدف اصلی از تدوین طرح های جامع شهری که یک برنامه توسعه بخشی هستند، تدوین نقشه راهی منسجم و به هم پیوسته برای ارتقاء وضعیت بخش مسکن در کلیه ابعاد است.

لازم به ذکر است در حالی که بنا به دلایل اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی، خانوارهای متقاضی واحدهای مسکونی کوچک متراژ می‌باشند، در سال‌های اخیر متوسط سطح زیربنای واحدهای مسکونی تکمیل‌شده، روند افزایشی داشته و به ۱۵۶ مترمربع در سال ۱۳۹۶ رسیده است. ضمن آنکه سهم واحدهای کوچک متراژ در سال‌های اخیر کاهش یافته به نحوی که سهم واحدهای دارای مساحت کمتر از ۹۰ مترمربع از ۱۱ درصد در سال ۱۳۹۰ به ۵ درصد در سال ۱۳۹۶ رسیده است. این امر در نمودار ۶ و جدول ۴ نشان داده شده است. این رویدادها منجر به ایجاد عدم تطابق در الگوی عرضه مسکن با الگوی تقاضای مسکن (عرضه واحدهای بزرگ متراژ و تقاضای واحدهای کوچک متراژ) به خصوص در کلان‌شهرها، شده است.

نمودار ۶- متوسط سطح زیربنای واحدهای مسکونی تکمیل‌شده در مناطق شهری کشور (مترمربع)



منبع: بانک مرکزی ج.ا.

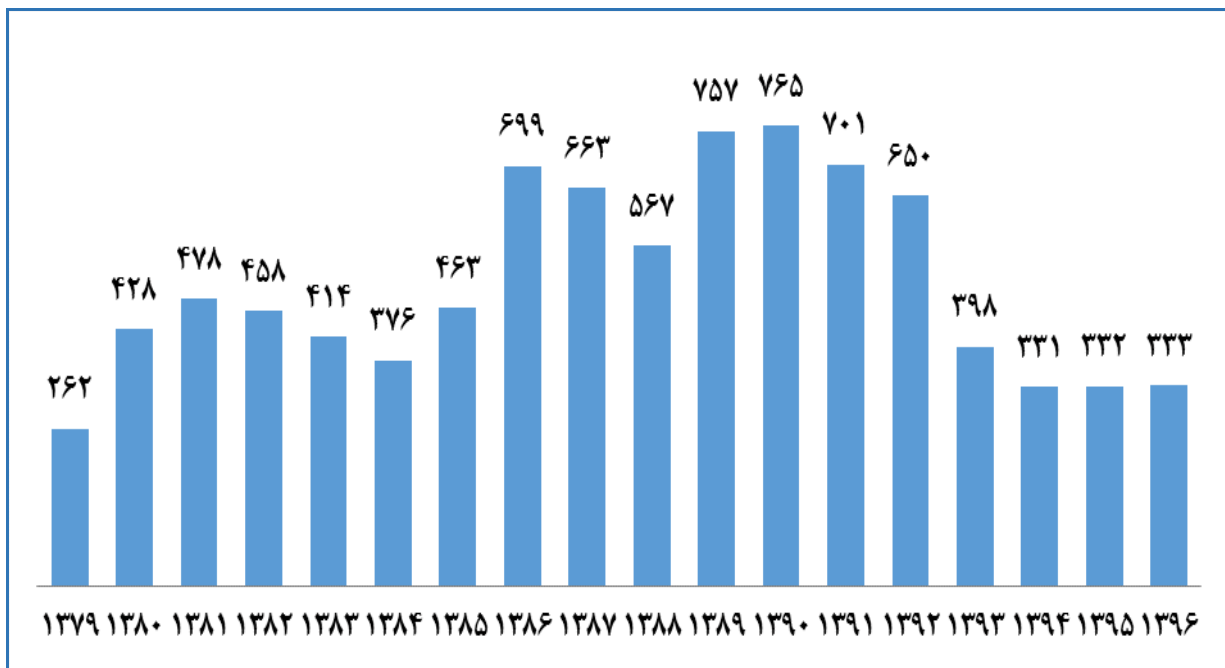
جدول ۴- توزیع واحدهای مسکونی تکمیل‌شده در بازه‌های مختلف مساحتی (مترمربع-درصد)

مساحت	توزیع واحدهای مسکونی تکمیل‌شده در بازه‌های مختلف مساحتی (مترمربع-درصد)									
	تا ۵۰	۵۰ تا ۷۰	۷۰ تا ۹۰	۹۰ تا ۱۱۰	۱۱۰ تا ۱۳۰	۱۳۰ تا ۱۵۰	۱۵۰ تا ۱۸۰	۱۸۰ تا ۲۰۰	۲۰۰ تا ۲۵۰	۲۵۰ و بیشتر
۱۳۹۰	۱	۴	۱۱	۱۹	۲۳	۱۶	۱۳	۵	۵	۳
۱۳۹۱	۱	۲	۱۶	۲۰	۲۱	۱۴	۱۳	۵	۵	۳
۱۳۹۲	۱	۳	۱۱	۲۳	۲۲	۱۳	۱۴	۵	۵	۴
۱۳۹۳	۱	۳	۹	۱۹	۲۱	۱۵	۱۵	۶	۷	۳
۱۳۹۴	۱	۲	۷	۱۷	۲۳	۱۶	۱۶	۷	۸	۴
۱۳۹۵	۱	۲	۷	۱۸	۱۸	۱۴	۱۷	۸	۹	۵
۱۳۹۶	۱	۱	۵	۱۳	۱۵	۱۷	۲۳	۱۰	۱۰	۵

منبع: بانک مرکزی ج.ا.

بررسی تعداد واحد مسکونی در پروانه‌های ساختمانی صادره در مناطق شهری در نمودار ۷ نیز نشان می‌دهد که این شاخص، نوسانات سالانه شدیدی داشته و از حدود ۷۴۰ هزار واحد طی سال‌های ۱۳۸۹ تا ۱۳۹۱ به حدود ۳۳۰ هزار واحد در سال‌های اخیر رسیده است. با توجه به طول دوره ساخت ۲ تا ۳ ساله در ایران، کاهش واحد مسکونی در پروانه‌های ساختمانی، منجر به کمبود عرضه واحدهای مسکونی تکمیل شده در مناطق شهری (در مقایسه با نیاز به مسکن برآورد شده) طی سال‌های آتی خواهد گردید.

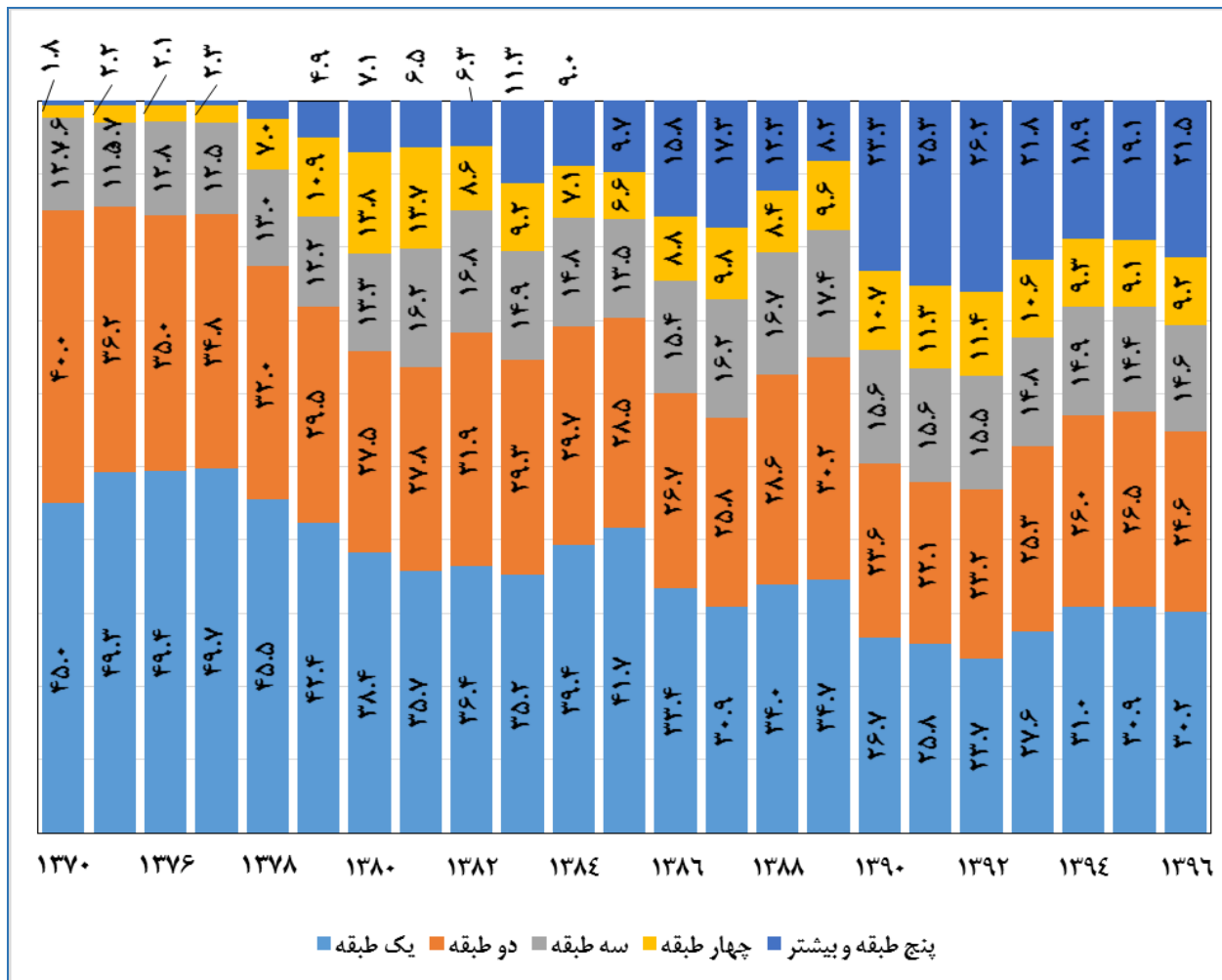
نمودار ۷- تعداد واحد مسکونی در پروانه‌های ساختمانی صادر شده در مناطق شهری کشور (هزار واحد)



منبع: بانک مرکزی ج.ا.

لازم به ذکر است، به مرور زمان با توجه به افزایش شهرنشینی و محدودیت‌های عرضه زمین، تعداد طبقات در پروانه‌های ساختمان‌های مسکونی افزایش یافته به گونه‌ای که سهم پروانه‌های یک طبقه از ۴۵ درصد در سال ۱۳۷۰ به حدود ۳۰ درصد در سال ۱۳۹۶ کاهش یافته و از طرف دیگر در این دوره سهم پروانه‌های ۴ طبقه و ۵ طبقه و بیشتر، از حدود دو درصد به بیش از ۳۰ درصد افزایش یافته است. این امر در نمودار ۸ نشان داده شده است.

نمودار ۸- درصد پروانه‌های احداث ساختمان مسکونی بر حسب تعداد طبقات در نقاط شهری طی بازه زمانی (۱۳۷۰-۱۳۹۶)



منبع: مرکز آمار ایران

* آمار سال‌های ۱۳۷۰، ۱۳۷۵، ۱۳۷۶، ۱۳۷۷، ۱۳۸۲ و ۱۳۸۹ شامل ارقام شهر تهران نیست.

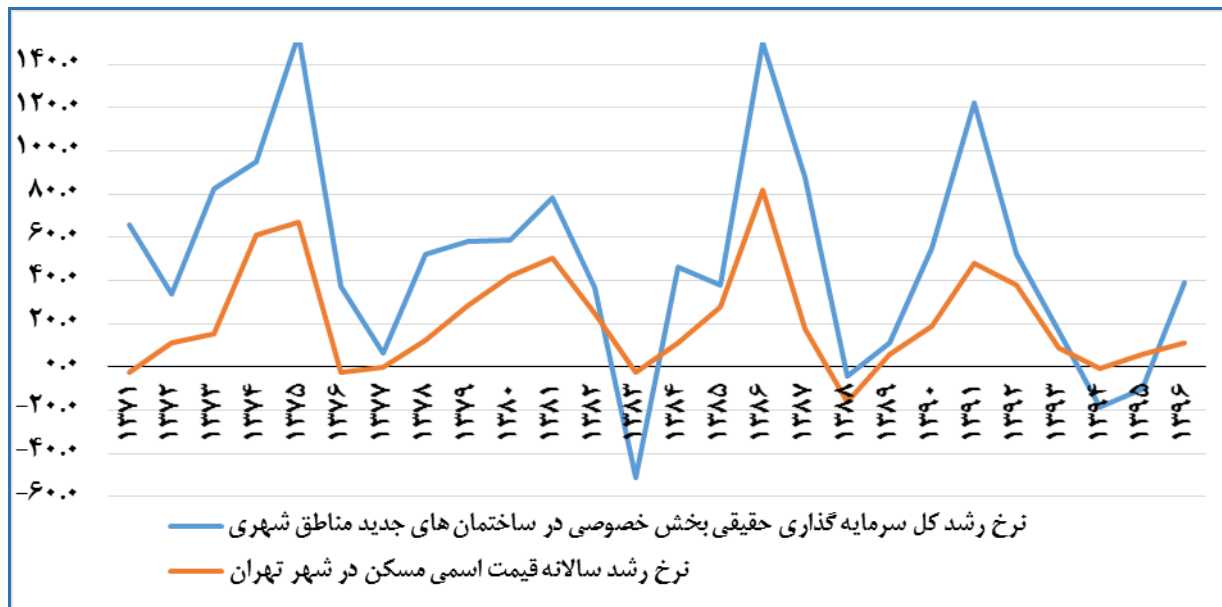
۲-۶- نوسانات قیمتی و ادوار تجاری در بازار مسکن ایران

با بررسی ادوار تجاری (دوره‌های رونق و رکود) بازار مسکن، ضمن آنکه امکان شناسایی عوامل اثرگذار بر بازار مسکن مهیا می‌گردد، اطلاعات لازم در این بخش از جمله زمان تقریبی رکود یا رونق بازار مسکن نیز برای سیاست‌گذاری و برنامه‌ریزی در اختیار دولت، فعالین بخش خصوصی و خانوارها قرار می‌گیرد. اگر دلایل ادوار تجاری بازار مسکن به درستی شناسایی شوند، دولت می‌تواند با سیاست‌گذاری مناسب، شکاف بین دوره رکود و رونق را کاهش و از شدت نوسانات قیمت در این دوره‌ها بکاهد.

شایان ذکر است در عموم کشورها بازار مسکن با ادوار تجاری مواجه می‌گردد ولی در ایران به خصوص در دهه‌های اخیر مجموعه‌ای از عوامل برون و درون بخشی منجر به بروز و تشدید ادوار تجاری در این بازار شده‌اند.

در ادبیات اقتصادی برای بررسی ادوار تجاری نوسانات متغیرهایی همچون ارزش افزوده یا سرمایه‌گذاری مدنظر قرار می‌گیرد ولی همان‌گونه که در نمودار ۹ مشخص شده است ادوار تجاری بازار مسکن (نوسانات سرمایه‌گذاری یا ارزش افزوده) در ایران همبستگی بسیار بالایی با نوسانات قیمت مسکن دارند.

نمودار ۹- نرخ رشد سالانه قیمت اسمی مسکن در شهر تهران^۱ و کل سرمایه‌گذاری حقیقی بخش خصوصی در ساختمان‌های جدید مناطق شهری^۲ طی سال‌های ۹۶-۱۳۷۱ (درصد)



منبع: بانک مرکزی ج.ا.ا.

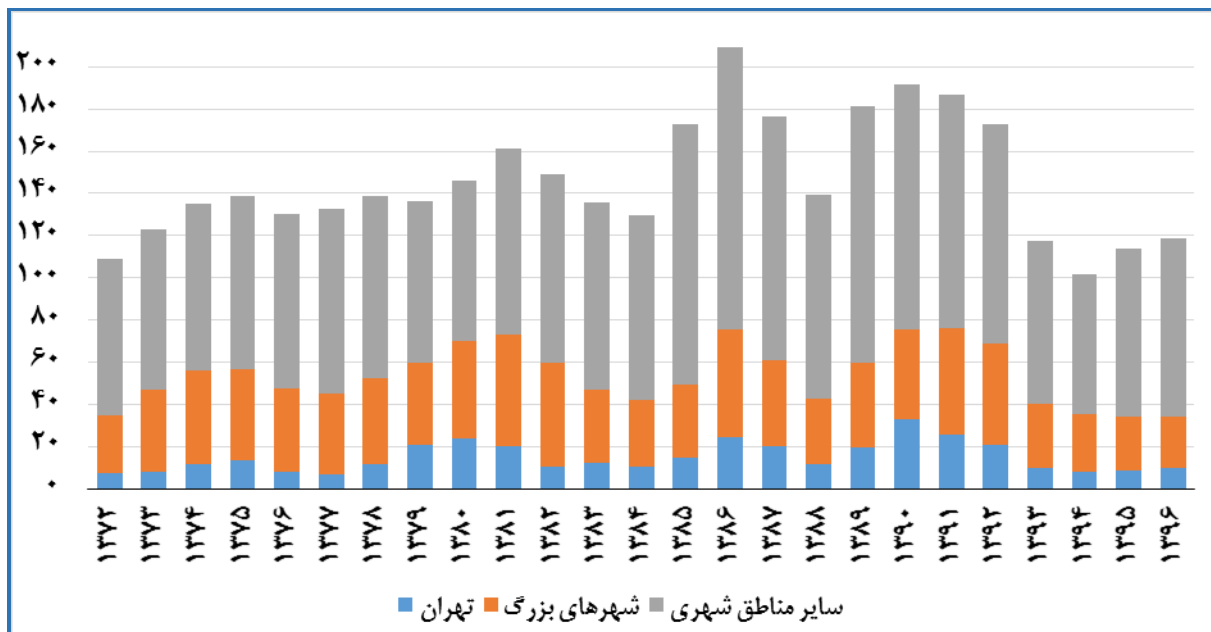
طی دوره زمانی ۹۵-۱۳۷۱، بازار مسکن ایران ۴ دوره رونق را تجربه کرده است. در سال ۱۳۹۶ نیز به علت شوک ارزی در نیمه دوم سال ۱۳۹۶، بخش مسکن با افزایش قیمت و تا حدودی با افزایش سرمایه‌گذاری مواجه شده است. در ادامه در سال ۱۳۹۷ قیمت مسکن با جهش مواجه گردید به نحویکه در مهرماه این سال نسبت به ماه مشابه سال قبل، قیمت مسکن در شهر تهران ۸۳,۵ درصد افزایش یافت و پیش‌بینی می‌شود سرمایه‌گذاری خصوصی نیز در بخش مسکن افزایش یابد. ضمن آنکه در شش‌ماهه اول سال ۱۳۹۷ تعداد واحد مسکونی در پروانه‌های ساختمانی صادرشده در شهر تهران حدود ۲۱ درصد و در سه‌ماهه اول این سال در کل مناطق شهری کشور تعداد پروانه‌های ساختمانی صادرشده حدود ۱۴ درصد افزایش یافته‌اند.

^۱ به علت نقصان در آمار مربوط به میانگین قیمت مسکن در مناطق شهری کشور و نبود آمار قابل‌اتکا در این خصوص، در این نمودار از میانگین قیمت مسکن در شهر تهران استفاده شده است. لازم به ذکر است اگرچه ارقام مطلق قیمت مسکن در شهر تهران و مناطق شهری کشور تفاوت قابل‌ملاحظه‌ای دارند ولی نرخ رشد آن‌ها دارای روند یکسانی می‌باشند.

^۲ به دلیل عدم هم‌روندی شاخص بهای کالا و خدمات با شاخص هزینه‌های ساخت در برخی از سال‌ها، کل سرمایه‌گذاری بخش خصوصی در ساختمان‌های جدید مناطق شهری با استفاده از شاخص نسبت تشکیل سرمایه ثابت بخش خصوصی در بخش ساختمان حقیقی به نسبت تشکیل سرمایه ثابت بخش خصوصی در بخش ساختمان اسمی، حقیقی شده است.

لازم به ذکر است روند تعداد پروانه‌های ساختمانی نیز، دوره‌های رونق و رکود را نشان می‌دهد. همزمان با افزایش قیمت و سرمایه‌گذاری (دوره‌های رونق) بدیهی است که تقاضا برای صدور پروانه‌های ساختمانی افزایش می‌یابد و در دوره‌های رکود، پروانه‌های ساختمانی کمتر توسط بخش خصوصی اخذ می‌گردد. همان‌گونه که در نمودار ۱۰ مشخص شده است در سال‌های ۱۳۷۵، ۱۳۸۱، ۱۳۸۶ و ۱۳۹۱ (سال‌های رونق)، تعداد پروانه‌های ساختمانی در مناطق شهری افزایش یافته است.

نمودار ۱۰- تعداد پروانه‌های ساختمانی صادر شده توسط شهرداری‌ها در کلیه مناطق شهری طی سال‌های ۹۶-۱۳۷۲ (هزار فقره)

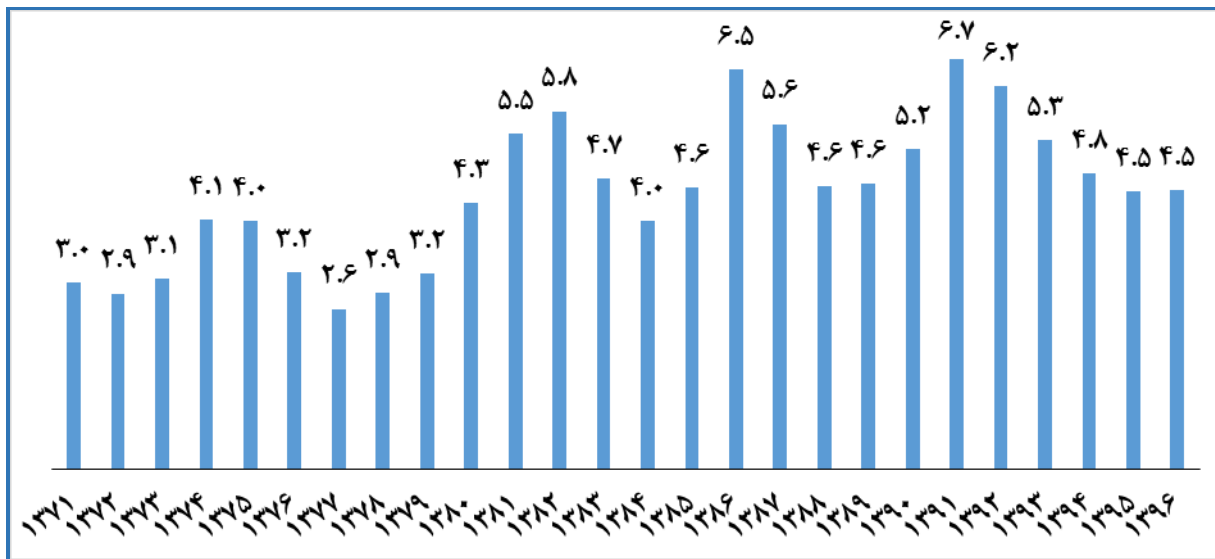


منبع: بانک مرکزی ج.ا.ا

علاوه بر شاخص‌های قیمت، سرمایه‌گذاری و تعداد پروانه‌های ساختمانی، شاخص نسبت قیمت مسکن به هزینه ساخت، نیز روند دوره‌های رونق و رکود را نشان می‌دهند. در سال‌های رونق و افزایش قیمت، این شاخص افزایش و در دوره‌های رکود شاخص مذکور کاهش می‌یابد. از این شاخص می‌توان برای پیش‌بینی بازار مسکن نیز استفاده نمود.

مطابق با نمودار ۱۱، این شاخص از سال ۱۳۸۰ تاکنون، همواره بالاتر از عدد ۴ بوده است. در این دوره کمترین میزان شاخص مذکور در سال ۱۳۸۴ (عدد ۴) و بیش‌ترین میزان آن در سال ۱۳۹۱ (عدد ۶,۷) بوده است؛ بنابراین زمانی که شاخص قیمت مسکن به هزینه ساخت، به عدد ۴ نزدیک شود، بخش مسکن در رکود است و می‌توان پیش‌بینی جهش قیمت و افزایش سرمایه‌گذاری (رونق) را داشت و زمانی که این شاخص به عدد ۶,۷ نزدیک می‌شود، بخش مسکن در دوره رونق است و می‌توان انتظار ورود بخش مسکن به دوره رکود و ثبات قیمت را داشت.

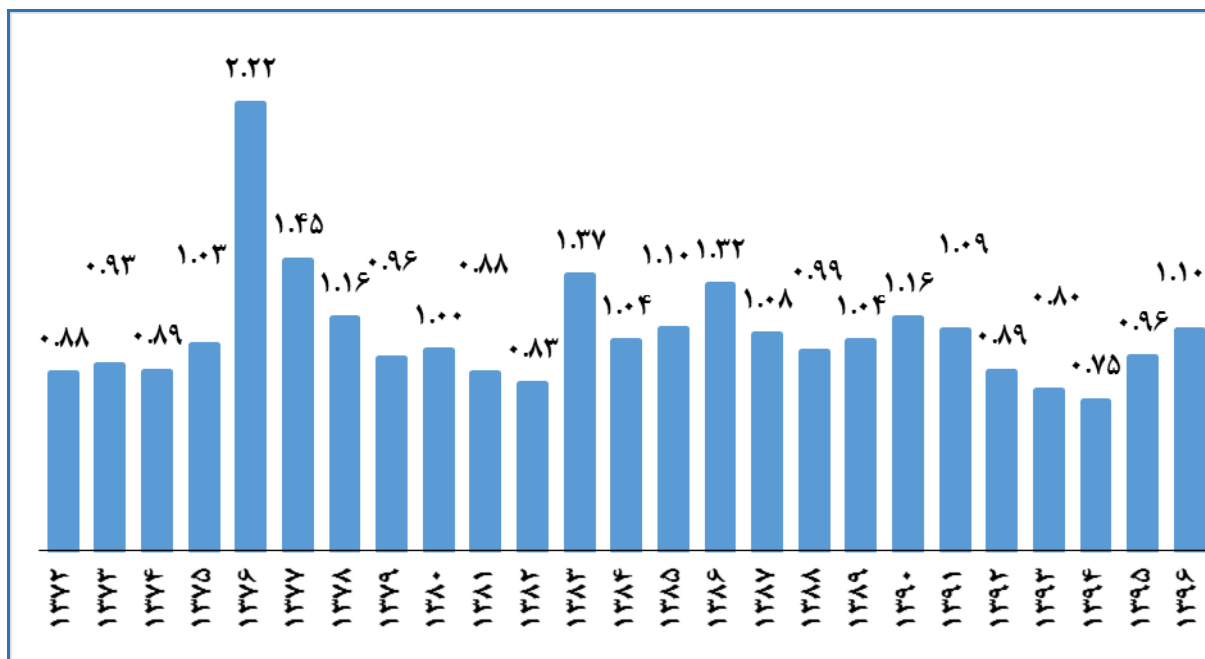
نمودار ۱۱- نسبت قیمت به هزینه ساخت (شاخص نسبت Q توبین)



منبع: بانک مرکزی ج.ا.ا و محاسبات نگارنده

شاخص های دیگری نظیر نسبت تعداد ساختمان های شروع شده به تمام شده نیز دوره رونق و رکود را نشان می دهند. به گونه ای که عموماً افزایش تعداد ساختمان های شروع شده به تمام شده، حاکی از دوره رونق و عکس آن حاکی از دوره رکود است؛ زیرا در دوره های رونق، ورود سرمایه گذاران به بخش مسکن برای ساخت واحدهای جدید افزایش می یابد بنابراین، نسبت مذکور افزایش می یابد و در دوره های رکود، شروع به سرمایه گذاری در ساختمان های جدید کاهش و به تبع آن نسبت مورد اشاره نیز کاهش می یابد.

نمودار ۱۲- نسبت تعداد ساختمان های شروع شده به تکمیل شده در کلیه مناطق شهری طی سال های ۹۶-۱۳۷۲



منبع: بانک مرکزی ج.ا.ا و محاسبات نگارنده

همان‌طور که پیش‌تر در بخش ۴ گزارش با عنوان "فرآیند شکل‌گیری ادوار تجاری در بازار مسکن" بیان شده است در شکل‌گیری ادوار تجاری بازار مسکن، علاوه بر عوامل درون‌بخشی بازار مسکن عوامل برون‌بخشی نیز دخیل می‌باشند. لذا شکل‌گیری و تشدید رونق و یا رکود در بازار مسکن ایران را نمی‌توان ناشی از یک عامل دانست. با این وجود با بررسی این ادوار می‌توان اثرگذارترین متغیرها و عوامل مؤثر بر شکل‌گیری هر یک از دوره‌های رونق و رکود را شناسایی نمود.

۷- عوامل مؤثر بر ادوار تجاری در ایران

در بخش پیشین به بررسی روند ادوار تجاری در بخش مسکن و شاخص‌های شناسایی و پیش‌بینی این ادوار پرداخته شد. در این بخش از گزارش عوامل ایجادکننده و تشدیدکننده ادوار تجاری در ایران مورد بحث و بررسی قرار می‌گیرند. حسب تجارب بازار مسکن و همچنین ویژگی‌های خاص نظام ساخت‌وساز مسکن در ایران، دلایل و عوامل ایجاد و تشدید ادوار تجاری در ایران را می‌توان به دو دسته عوامل درون‌بخشی و عوامل برون‌بخشی، دسته‌بندی کرد که در ادامه به آن‌ها پرداخته شده است.

۱-۷- عوامل درون‌بخشی اثرگذار بر ادوار تجاری

عوامل درون‌بخشی مؤثر بر ادوار تجاری آن دسته از عواملی هستند که منبعث از ویژگی‌های بخش مسکن، صنعت ساخت‌وساز، نهادهای موجود در بخش مسکن، رویه‌ها و قوانین و مقررات حاکم بر این بخش است که در ذیل مورد بررسی قرار می‌گیرند.

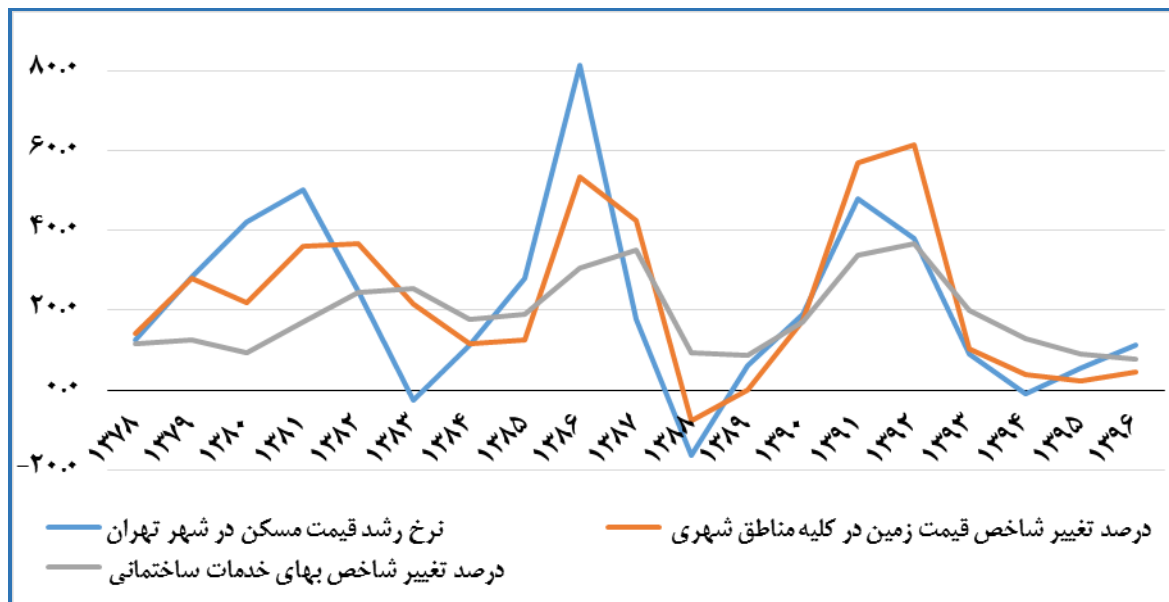
- بهای تمام‌شده ساخت‌وساز: بهای تمام‌شده ساخت‌وساز از مجموع هزینه نهادهای تولید مسکن، نظیر قیمت زمین، مصالح ساختمانی، دستمزد و خدمات ساختمانی، هزینه مجوز ساخت، مجوز دریافت انشعابات و... تشکیل می‌شود. در میان این اجزا بهای زمین به نسبت دیگر نهادهای اثرگذاری بیشتری بر قیمت مسکن دارد به گونه‌ای که بین قیمت زمین و قیمت مسکن در ایران همبستگی قابل توجهی مشاهده می‌شود. همچنین یک رابطه علی دوطرفه بین این دو قیمت وجود دارد. قیمت زمین با توجه به میزان محدودیت زمین‌های قابل توسعه و میزان بهره‌وری (تراکم) شهری تعیین می‌شود. ضمن آنکه زمین به علت محدود بودن، مکان محور بودن، نداشتن جانشین و غیرقابل تجارت بودن مستعد فعالیت سوداگران است.

اثر هزینه تمام‌شده ساخت‌وساز بر روی قیمت مسکن در دوره رکود و رونق متفاوت است. در دوران رونق این افزایش هزینه، اغلب توسط متقاضی و در دوره رکود با کاهش حاشیه سود تولیدکننده توسط

عرضه کننده پرداخت می شود؛ بنابراین افزایش هزینه ساخت و ساز در دوره رونق تأثیر قابل ملاحظه ای بر قیمت مسکن خواهد داشت (ملکی، ۱۳۹۵).

مطابق با نمودار ۱۳، درصد تغییر شاخص قیمت زمین در کلیه مناطق شهری بیش از درصد تغییر شاخص بهای ساختمانی و بهای کالاها و خدمات مصرفی است. این امر سبب شده است در زمانی که بهای ساختمانی افزایش یافته است به علت افزایش بیشتر بهای زمین عرضه کنندگان سود و تقاضا کنندگان ضرر کنند و بالعکس در زمان کاهش بهای ساختمانی، کاهش قیمت زمین بیشتر بوده لذا عرضه کنندگان ضرر و تقاضا کنندگان سود برده اند.

نمودار ۱۳- درصد تغییر شاخص بهای خدمات ساختمانی، کالا و خدمات مصرفی و قیمت زمین در کلیه مناطق شهری طی سال های ۹۶-۱۳۷۸



منبع: بانک مرکزی ج.ا.ا.

* شاخص قیمت زمین در سال ۱۳۹۶ متوسط سه فصل اول این شاخص در سال مذکور است. این شاخص تغییرات مربوط به عوارض تراکم ساختمانی را نیز شامل می گردد.

** شاخص بهای خدمات ساختمانی شامل شاخص مزد یک روز کارگر ساده ساختمانی، مزد یک روز بنای سفت کار، اجرت نقاشی، آسفالت بام، مقنی، سیمان کار، کاشی کار، گچ کار، کارگر ماهر لوله کش و کارگر ماهر برق کار است.

- کم کشش بودن عرضه مسکن در کوتاه مدت: منظور از کم کشش بودن عرضه، عدم افزایش عرضه متناسب با افزایش قیمت در این بازار در دوره زمانی کوتاه مدت است؛ به عبارت دیگر اگر عرضه در کوتاه مدت با کشش باشد، پس از افزایش قیمت، با یک وقفه زمانی میزان عرضه افزایش می یابد. در این حالت امکان تعدیل قیمت وجود دارد؛ بنابراین بازار با نوسانات شدید مواجه نمی گردد. در گذشته و همچنان در شرایط فعلی، دو دلیل اصلی کم کشش بودن عرضه مسکن در ایران در کوتاه مدت به شرح ذیل است:

۱. طولانی بودن فرآیند صدور پروانه ساختمانی: زمان بر بودن صدور پروانه ساختمانی سبب می شود که پس از رؤیت نشانه های رونق و افزایش تقاضا در بازار مسکن، شروع به ساخت و ساز واحدهای مسکونی جدید، با وقفه صورت گیرد و بنابراین واحدهای مسکونی جدید با فاصله زمانی به بازار عرضه گردند. در نتیجه مازاد تقاضای مسکن سبب افزایش قیمت در این بازار می شود.

۲. تکنولوژی ساخت و ساز در ایران: تکنولوژی ساخت و ساز مورد استفاده در ایران، روند ساخت و تکمیل واحدهای مسکونی شروع شده را طولانی کرده است. این در حالی است که تکنولوژی روز دنیا این امکان را فراهم می کند که تکمیل ساختمان های مسکونی در چند ماه امکان پذیر شود.

- عدم شناخت کافی سازندگان از روندهای حاکم بر بازار مسکن برای انتخاب زمان مناسب ورود و خروج از این بازار: در ایران عموم سرمایه گذاران به خصوص سرمایه گذاران غیر حرفه ای، با مشاهده نشانه های رونق در بازار مسکن، به بازار مسکن ورود می نمایند ولی با توجه به زمان بر بودن فرآیند تولید مسکن، واحدهای مسکونی آن ها غالباً در دوره رکود و کاهش تقاضا به اتمام می رسد، لذا به تعمیق رکود دامن می زنند. از طرف دیگر به دلیل کاهش سرمایه گذاری توسط سازندگان در دوره رکود، عموماً بازار مسکن در دوره رونق با کاهش عرضه واحدهای تکمیل شده مواجه می گردد که این مسئله منجر به جهش قیمت مسکن می شود.

- نقصان اطلاعات یا تقارن اطلاعاتی در بخش مسکن (در دو حوزه خرید و فروش و ساخت و ساز): نقصان اطلاعات از جمله موانع اصلی شکل گیری بازار مبتنی بر شرایط رقابت کامل است. در این شرایط تعیین قیمت بر اساس شرایط بازار رقابتی (که خصیصه اصلی آن عدم تعیین قیمت توسط اشخاص یا بنگاه های املاک است) تعیین نمی گردد. این مسئله به تشدید نوسانات قیمتی و به تبع آن نوسانات در سرمایه گذاری و فعالیت های حقیقی بخش مسکن دامن می زند.

به منظور رفع مشکل نقصان اطلاعات، می بایست نظام اطلاعاتی کاملی به نحوی که اطلاعات معاملات در بازار مسکن را به صورت شفاف در اختیار عرضه کنندگان و تقاضاکنندگان مسکن قرار دهد، ایجاد گردد. البته در حال حاضر سامانه اطلاعات بازار املاک با پوشش هفت شهر در این حوزه در حال فعالیت است ولی به دلایلی از جمله عدم اجباری بودن ثبت معاملات در آن و عدم پوشش همه استان های کشور نمی تواند به خوبی نقش ایفا کند. لذا ضروری است، توسعه سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور و اجباری کردن ثبت معاملات در سامانه مذکور در دستور کار قرار بگیرد. لازم به ذکر است این امر می تواند منجر به کاهش فساد در نقل و انتقال املاک نیز گردد.

از جمله دلایل عدم ثبت معاملات در سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات، عدم وجود قانون مصوب مجلس برای الزامی نمودن ثبت معاملات مسکن در این سامانه و رای دیوان عدالت اداری مبنی بر عدم الزام به ثبت معاملات در سامانه مذکور است.

- **ناکارآمدی نظام حاکم بر مشاوران املاک:** در ایران مشاوران املاک، نمایندگی هر دو طرف معامله مسکن (خریدار و فروشنده) را بر عهده دارند، لذا این بنگاه‌ها در دوران رونق به سمت فروشنده و در دوره‌های رکود به سمت متقاضی متمایل می‌شوند که این امر به ثبات بیشتر قیمت در دوران رکود و افزایش بیشتر قیمت در دوران رونق منجر می‌شود. همچنین درآمد مشاورین املاک وابسته به قیمت مسکن است، بنابراین با افزایش قیمت مسکن مورد معامله، درآمد بیشتری کسب می‌نمایند. از جمله راهکارهای برطرف کردن این مشکل، پلکانی کردن نرخ تعرفه بنگاه‌های املاک است. به گونه‌ای که با افزایش قیمت واحد مسکونی مورد معامله به بالای یک مبلغ مشخص، نرخ تعرفه دریافتی بنگاه‌های املاک کاهش یابد. بدین طریق می‌توان از انگیزه بنگاه‌ها برای افزایش قیمت مسکن کاست. ضمن آنکه می‌بایست مکانیزمی تعریف کرد که بنگاه‌های املاک، وکالت یک طرف معامله (خریدار و یا فروشنده) را بر عهده بگیرند.

۲-۷- عوامل برون بخشی اثرگذار بر بازار مسکن

بخش مسکن به عنوان یکی از بخش‌های اقتصادی کشور، متأثر از شرایط سایر بخش‌های اقتصادی و متغیرهای کلان اقتصادی است و با تغییر و ایجاد نوسان در متغیرهای کلان و بخش‌های مختلف اقتصادی، متغیرها و شاخص‌های بخش مسکن نیز با تغییر و نوسان مواجه می‌گردند.

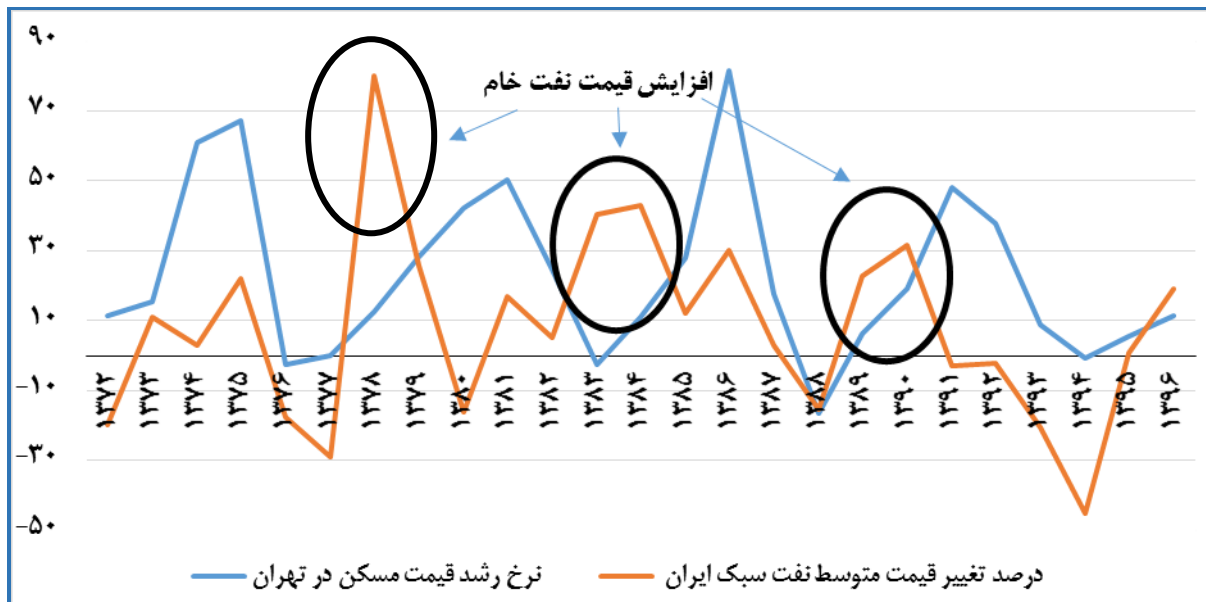
ساختار ادوار بازار مسکن عمدتاً به وسیله عوامل درون بخشی شکل گرفته و طول (زمان) و عرض (مقدار) آن توسط عوامل برون بخشی تشدید یا تخفیف می‌یابد. این عوامل عمدتاً متغیرهای کلان اقتصادی نظیر حجم نقدینگی، سطح عمومی قیمت‌ها، درآمدهای نفتی، ساختار جمعیتی کشور، سطح درآمد و پس‌انداز خانوار، سیاست‌گذاری‌های دولتی، میزان سودآوری بازارهای جایگزین و ... را در برمی‌گیرند. شایان ذکر است که طول و عرض و به عبارت دیگر زمان و مقدار ادوار تجاری دارای الگوی یکسانی نیستند (ملکی، ۱۳۹۵).

همان‌گونه که پیش‌تر ذکر گردید از سال ۱۳۷۰ تا ۱۳۹۵، تعداد ۴ دوره رونق در بخش مسکن روی داده است که در ادامه به تفصیل، مهم‌ترین عوامل و دلایل برون بخشی مؤثر بر شکل‌گیری آن‌ها مورد بررسی قرار می‌گیرند.

۱-۲-۷- درآمدهای نفتی و بیماری هلندی

همان طور که در بخش ادبیات نظری عنوان شد، با افزایش درآمدهای نفتی و تزریق خارج از قاعده آن به اقتصاد و به تبع آن افزایش نقدینگی، قیمت کالاهای غیرقابل مبادله افزایش می یابد. از این رو تحلیلگران اقتصادی اذعان دارند که بازار مسکن در کشورهای صادرکننده نفت با بازار مسکن در سایر کشورها تفاوت هایی دارد. در کشورهای صادرکننده نفت درآمدهای نفتی اثر معناداری بر نوسانات بازار مسکن می گذارد در حالی که در اقتصادهای توسعه یافته شاهد آن هستیم که نوسانات بازار مسکن بیشتر تحت تأثیر سیاست های پولی قرار می گیرد و به عنوان یک اهرم، اثرگذاری این سیاست ها بر اقتصاد را تشدید می کند (kosuke, 2002).

نمودار ۱۴- درصد تغییر قیمت متوسط نفت سبک ایران و نرخ رشد قیمت مسکن در تهران طی سال های ۱۳۷۲-۱۳۹۶



منبع: بانک مرکزی ج.ا.ا دفتر اقتصاد مسکن و برنامه ریزی وزارت راه و شهرسازی

نکته قابل توجه این است که اثرگذاری افزایش قیمت نفت و در نتیجه آن درآمدهای نفتی بر جهش های قیمتی در بازار مسکن با وقفه است. همان طور که در نمودار ۱۴ مشاهده می شود در پی افزایش قیمت نفت در سال های ۱۳۷۸، ۱۳۸۴ و ۱۳۹۰، قیمت مسکن نیز با اختلاف زمانی عموماً یک تا دو ساله، افزایش می یابد.

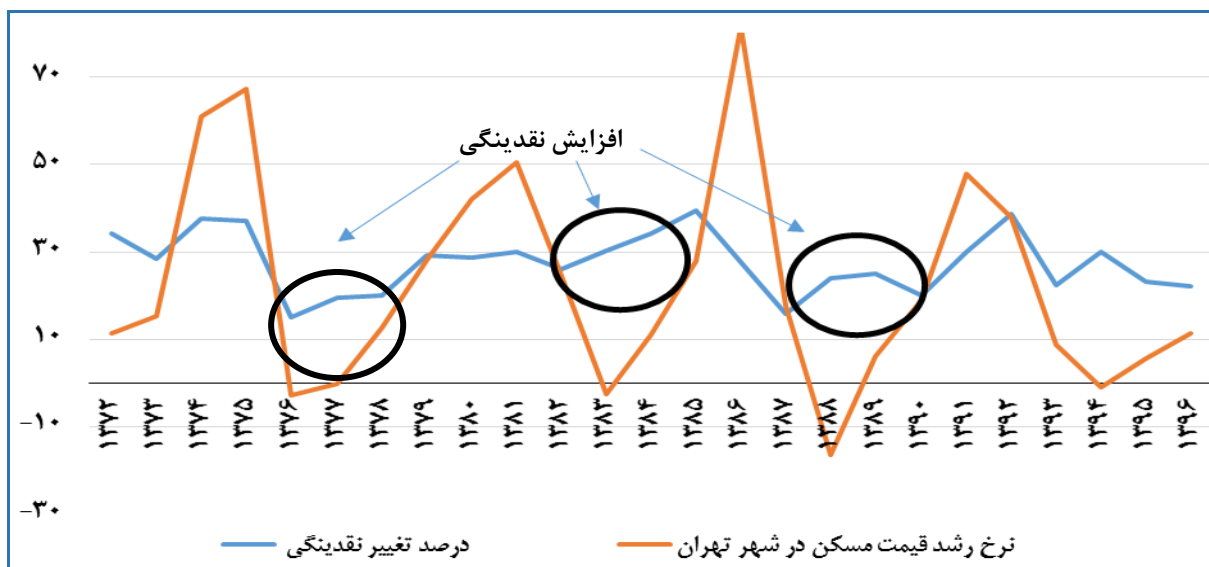
در هر حال به نظر می رسد تا زمانی که اقتصاد ایران به صورت تک محصولی و وابسته به درآمدهای ارزی حاصل از نفت و گاز باشد، رونق و افول درآمدهای نفتی به واسطه اثرگذاری بر حجم نقدینگی بر جامعه منجر به بروز تورم در جامعه و در نتیجه تقویت و رشد بخش غیرقابل مبادله اقتصاد نظیر مسکن و تضعیف بخش قابل مبادله اقتصاد (بخش تولید) گردد.

از همین رو اندیشیدن تمهیدات ویژه در راستای کاهش وابستگی اقتصاد کشور به درآمدهای نفتی در کنار مدیریت صحیح این درآمدها می‌تواند تا حد زیادی از بروز نوسانات در بخش مسکن جلوگیری کند؛ به عبارت دیگر دولت می‌تواند از طریق استفاده بهینه از درآمدهای ارزی حاصل از نفت و گاز نظیر سرمایه‌گذاری این منابع در گزینه‌های سودآور، ذخیره درآمدهای مذکور در صندوق‌های سرمایه، تخصیص این منابع به امور زیربنایی، عدم نگاه بودجه‌ای به این نوع از درآمدها (تخصیص بابت هزینه‌های جاری دولت) و به‌طور کلی تغییر نگرش مسئولان از نگاه مصرفی به سرمایه‌ای به درآمدهای حاصل از فروش نفت، از سوق یافتن این منابع به سمت بازارهای سرمایه‌ای و فعالیت‌های سوداگری بکاهد (مرکز تحقیقات و بررسی‌های اقتصادی، ۱۳۹۷).

۲-۲-۷- عدم جذب نقدینگی در بخش‌های مولد اقتصادی

مشاهدات حاکی از آن است که طی دهه‌های اخیر، دولت‌ها با تزریق نقدینگی بالأخص در زمان وفور درآمدهای نفتی سعی در افزایش بنیه تولیدی و اشتغال‌زایی داشته‌اند که البته این امر نتیجه اثربخشی به همراه نداشته است زیرا بهبود ملموسی در وضعیت اشتغال و تولید مشاهده نشده و در مقابل حجم نقدینگی افزایش یافته که در خلأ وجود مکانیزم‌های تخصیص دهنده آن به بخش‌های تولیدی و به دلیل نامناسب بودن فضای کسب‌وکار، صرف فعالیت‌های سوداگرانه و غیرمولد در بخش‌های مختلف از جمله بخش مسکن شده است. انطباق با وقفه رشد نقدینگی با دوره‌های جهشی افزایش قیمت مسکن در ایران شاهد این مدعا است. در نمودار ۱۵ مشاهده می‌شود که در پی افزایش نقدینگی در سال‌های ۷۹-۱۳۷۶، ۸۵-۱۳۸۲ و ۱۳۸۷-۸۹، قیمت مسکن با یک وقفه زمانی با رشد مواجه شده است.

نمودار ۱۵- نرخ رشد نقدینگی و قیمت مسکن در شهر تهران طی سال‌های ۱۳۷۲-۱۳۹۶ (درصد)



منبع: بانک مرکزی ج.ا.

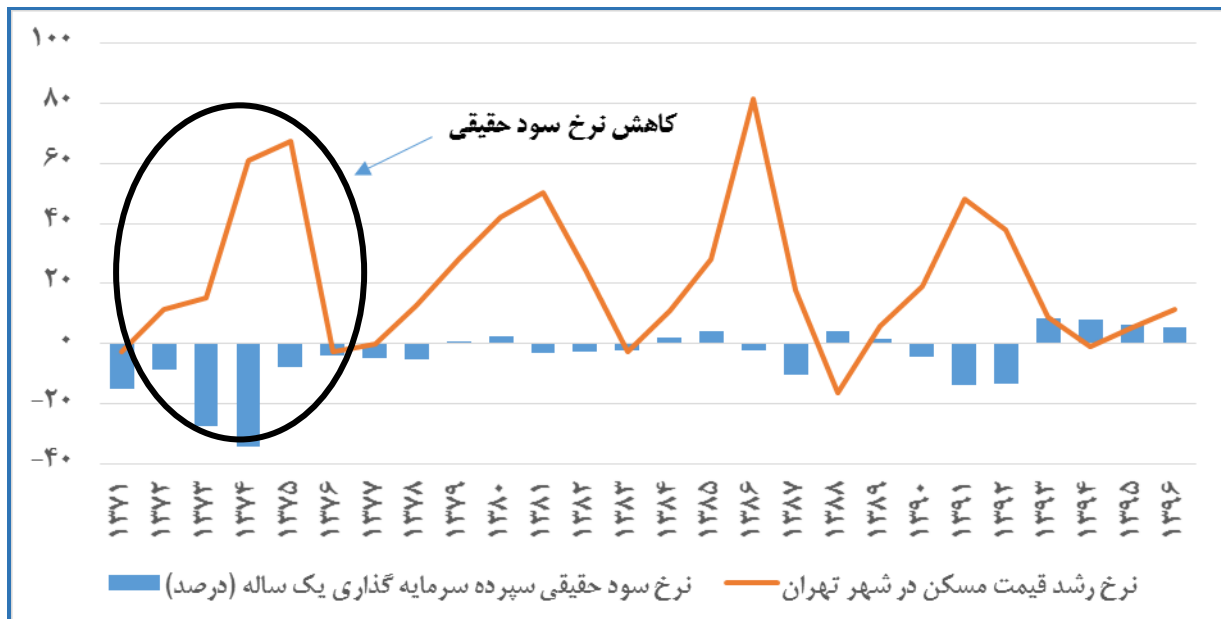
۳-۲-۷- بازارهای موازی

بازارهای پول، ارز و طلا به موازات بازار مسکن، از جمله بازارهای جذب‌کننده نقدینگی و بازدهی سرمایه و ریسک، از جمله عوامل جذب‌کننده نقدینگی در بازارهای مذکور هستند. البته باید توجه داشت تفاوت قابل‌توجهی بین بازار مسکن و بازار سایر دارایی‌ها وجود دارد. به‌عنوان مثال، برای ورود به بازار مسکن به مبالغ بالایی از نقدینگی نیاز است در حالی که در سایر بازارهای موازی، با حداقلی از منابع و نقدینگی نیز می‌توان ورود نمود. همچنین ورود و خروج به بازارهای موازی به نسبت بازار مسکن، با سرعت بالاتری رخ می‌دهد. البته باید توجه داشت که حلقه اتصال بازارهای موازی به خصوص بازار ارز با بخش مسکن، علاوه بر جذب نقدینگی، موارد دیگری همچون، انتقال اثرات هزینه‌ای و انتظارات تورمی تغییر و تحولات این بازارها، نیز است که در ذیل حسب مورد به آن‌ها پرداخته می‌شود.

۱. بازار پول

در ایران جابجایی نقدینگی میان بازار مسکن و بازار پول و سیستم بانکی، بسیار قوی‌تر از جابجایی نقدینگی میان بازار مسکن با بازار ارز و طلا است. از این جهت بانک‌ها به عنوان رقیب عمده بازار مسکن عمل می‌کنند. عامل تعیین‌کننده در این ارتباط نرخ سود بانکی است. یکی از اثرات مهم تغییر نرخ‌های سود بانکی، تغییر در سبد دارایی افراد است. به‌طور طبیعی افراد سبکی از دارایی‌ها نظیر پول نقد، سپرده بانکی، کالاهای بادوام، طلا و ارز، سهام و... با در نظر گرفتن دو عامل ریسک و بازده به‌طور هم‌زمان نگهداری می‌نمایند. در نتیجه در صورت ثابت بودن ریسک هر یک از دارایی‌ها، نرخ بازدهی نقش تعیین‌کننده را در نحوه تخصیص دارایی افراد ایفا می‌نماید. بر این اساس تعیین نرخ سود بانکی در سطحی بالاتر از نرخ بازدهی سایر دارایی‌ها می‌تواند باعث سوق بخش عمده‌ای از دارایی فرد به بانک‌ها شود و بالعکس تعیین نرخ سود بانکی به نحوی که نرخ حقیقی سود منفی گردد، جذابیت سپرده‌گذاری در بانک‌ها را کاهش می‌دهد و در نتیجه نقدینگی موجود در اقتصاد از سیستم بانکی به سایر بازارها به خصوص بازار مسکن منتقل می‌گردد (اکرمی، ۱۳۸۳).

نمودار ۱۶- نرخ سود حقیقی سپرده سرمایه گذاری یک ساله و نرخ رشد قیمت مسکن در شهر تهران طی سال های ۱۳۹۶-۱۳۷۲



منبع: بانک مرکزی ج.ا.ا و دفتر اقتصاد مسکن وزارت راه و شهرسازی

* نرخ سود حقیقی سپرده سرمایه گذاری یک ساله از مابه التفاوت نرخ سود سپرده سرمایه گذاری یک ساله و نرخ تورم به سال پایه ۱۳۹۵ به دست آمده است.

مطابق با نمودار ۱۶، نرخ سود حقیقی سپرده سرمایه گذاری در ایران طی دهه های گذشته عموماً منفی بوده است. به صورت خاص متوسط این نرخ در سال های ۷۵-۱۳۷۱، ۸،۱۵- درصد بوده است. کارشناسان حوزه مسکن از جمله دلایل جهش قیمت مسکن در سال های ۷۵-۱۳۷۴ را کاهش نرخ سود سپرده ها بدون توجه به نرخ تورم عمومی اعلام می کنند. ضمن آنکه در سایر جهش های قیمتی مسکن (سال های ۱۳۸۱، ۱۳۸۶، ۱۳۹۱ و ۱۳۹۲) نیز نرخ سود حقیقی در سیستم بانکی منفی بوده است.

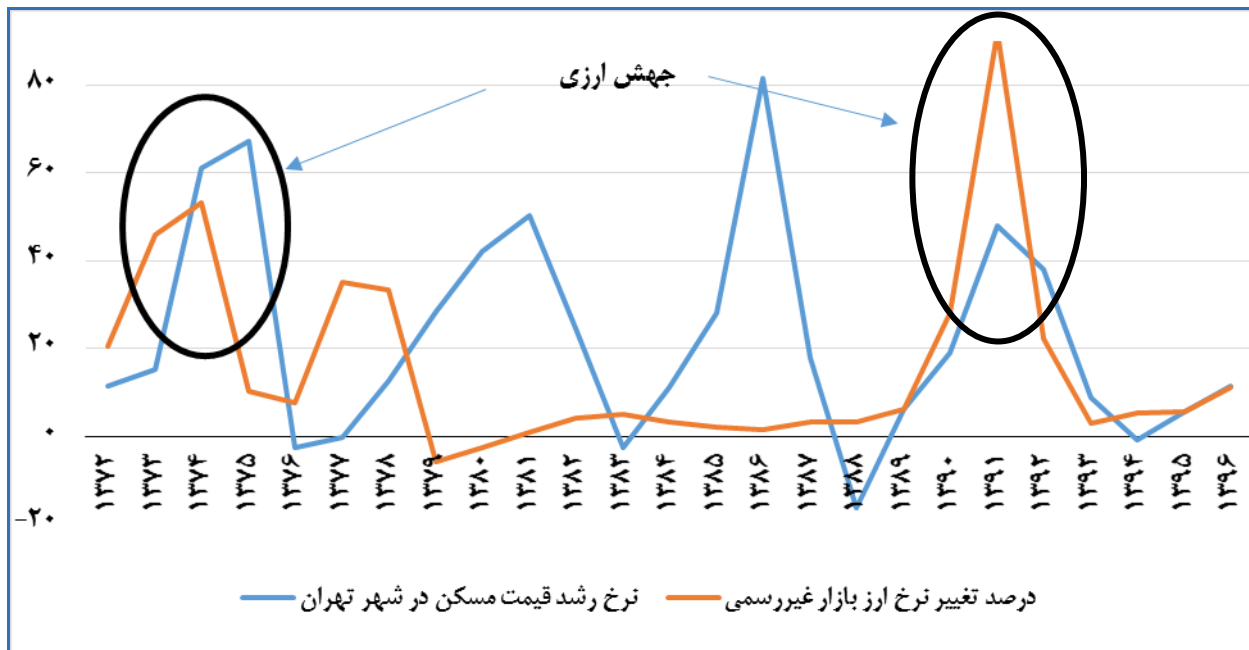
نرخ سود حقیقی، طی سال های ۹۶-۱۳۹۳ برای اولین بار به طور مداوم مثبت بوده است. از این رو طی این سال ها بانک ها درصد قابل توجهی از نقدینگی موجود در اقتصاد کشور را جذب کرده اند و در نتیجه قیمت مسکن در این دوره باثبات بوده و سرمایه گذاری بخش خصوصی در بخش مسکن طی سال های مذکور کاهش یافته است. همچنین این امر سبب شده است که درصد تحقق برنامه های دولت در خصوص اعطای تسهیلات نوسازی در بافت های فرسوده و مناطق روستایی، به دلیل بالا بودن هزینه پول، اندک باشد و ساخت و ساز در این حوزه ها به خصوص در بافت های فرسوده با رکود مواجه باشند (چگنی، ۱۳۹۴). لازم به ذکر است این دوره طولانی ترین و عمیق ترین دوره رکودی حاکم بر بخش مسکن ایران است.

با توجه به مطالب عنوان شده، ضروری است، نرخ سود بانکی با در نظر گرفتن تورم عمومی، به گونه ای تعیین گردد که نرخ حقیقی سود بانکی منفی نگردد. در این صورت از حرکت نقدینگی و تقاضای سوداگرانه و سرمایه ای، به سمت بازار مسکن و سایر دارایی ها تا میزان قابل توجهی جلوگیری می شود.

۲. بازار ارز

در تحلیل اثرات تغییرات نرخ ارز بر بازار مسکن لازم است که دو مجرای اثرگذاری آن، یعنی اثرات هزینه ای (تغییر قیمت نهاده های تولید مسکن)، انتظارات تورمی (نتیجه انتظار مردم از تغییرات قیمت ها در آینده بر متغیر تورم) و اثرات تغییر تقاضا (تغییر جهت حرکت نقدینگی)، مورد توجه قرار بگیرند. با افزایش نرخ ارز، از یک سو قیمت نهاده های تولید مسکن و همچنین انتظارات تورمی افزایش می یابد که این مسئله زمینه افزایش قیمت مسکن را مهیا می نماید، از سوی دیگر، افزایش نرخ ارز منجر به جذب نقدینگی ها توسط بازار ارز و کاهش تقاضا در سایر بازارها از جمله بازار مسکن می گردد. حالت برعکس موارد فوق در زمان کاهش نرخ ارز روی می دهد. نکته قابل توجه بر اساس تجارب بازار مسکن ایران مطابق با نمودار ۱۷، غالب بودن اثرات هزینه ای و انتظارات تورمی افزایش نرخ ارز بر اثرات تغییر تقاضا بر بازار مسکن است. نمونه آن شوک های ایجاد شده در بازار ارز در سال های ۹۱-۱۳۹۰، ۷۴-۱۳۷۳ و همچنین سال ۹۷-۱۳۹۶ است که منجر به جهش قیمت مسکن در این بازار شده است.

نمودار ۱۷- درصد تغییر نرخ ارز در بازار غیررسمی و نرخ رشد قیمت مسکن در شهر تهران طی سال های ۱۳۷۲-۱۳۹۶



منبع: بانک مرکزی ج.ا.ا، مرکز آمار ایران

۴-۲-۷- سیاست‌های دولت در بخش مسکن

گسترده‌گی موارد شکست بازار مسکن، زمینه مشروعیت بخشیدن دخالت دولت در بخش مسکن را فراهم می‌کند. اهم نقاط ضعف سیاست‌گذاری و عملکرد دولت‌ها در بخش مسکن ایران به شرح زیر است:

۱. تأمین مالی مسکن

مهم‌ترین رکن سیاست‌گذاری دولت در بخش مسکن، توسعه تأمین مالی این بخش است. چراکه سبب تبدیل تقاضای بالقوه مسکن به تقاضای مؤثر و بالفعل می‌شود. معمولاً در کشورهای توسعه‌یافته سهم بالایی از قیمت مسکن با تسهیلات، تأمین مالی می‌شود ولی در ایران اغلب وابسته به پس‌انداز، درآمد خانوار و بازارهای غیررسمی است. ضمن آنکه سهم بازپرداخت این تسهیلات از میزان درآمد خانوارها بالا است (ملکی، ۱۳۹۵).

دولت می‌تواند از ابزارهای سیاستی کنترل تسهیلات اعطایی، انعطاف در نرخ بهره و تعیین سقف و شرایط تسهیلات حوزه مسکن متناسب با شرایط رکود و رونق، برای کنترل نوسانات بازار مسکن بهره‌برداری و لی تاکنون این امر بنا به دلایل مختلف محقق نشده است.

عدم انعطاف‌پذیری نرخ تسهیلات یکی از محدودیت‌های سیستم تأمین مالی مسکن در ایران است. این محدودیت، بخشی به ماهیت عقود اسلامی مورداستفاده در تسهیلات مسکن به ویژه عقد فروش اقساطی که عمدتاً برای خرید واحدهای مسکونی مورداستفاده قرار می‌گیرد، برمی‌گردد و بخشی نیز ناشی از مقررات اجرایی مربوط به این نوع قراردادهاست که سال‌های متمادی است که بر سیستم تأمین مالی مسکن حاکم می‌باشد. در حال حاضر شورای پول و اعتبار در ابتدای هر سال در چارچوب سیاست‌های پولی و اهداف موردنظر، نرخ تسهیلات برای بخش‌های اقتصادی را تعیین می‌نماید و بانک‌های دولتی نیز مکلف به رعایت نرخ‌های مزبور می‌باشند. بانک‌ها بدون توجه به ریسک اعتباری مشتری و همچنین مدت تسهیلات، می‌بایست در چارچوب نرخ‌های مصوب، تسهیلات خود را اعطا نمایند. این محدودیت در شرایط تورمی کشور به ویژه برای تسهیلات بلندمدت موجب زیان بانک‌ها می‌شود. لذا بانک‌ها انگیزه کافی برای اعطای تسهیلات بلندمدت و افزایش دارایی‌های بلندمدت در پرتفوی دارایی‌های خود ندارند. این موضوع در شرایطی که بانک‌های غیردولتی با محدودیت‌های کمتری مواجه می‌باشند باعث انتقال منابع از بانک‌های دولتی به غیردولتی و در آخر کاهش منابع بانک‌های دولتی و کاهش اعطای تسهیلات مسکن می‌گردد (کیومرثی، ۱۳۸۴).

با توجه به مطالب عنوان شده، ضروری است که بانک مرکزی مکانیزمی را در نظر بگیرد که بانکها در دوره رکود با افزایش تسهیلات دهی و ارائه برخی امتیازها همچون کاهش نرخ سود بانکی سبب کاهش شدت و دوره زمانی رکود شوند و در دوره رونق با کاهش تسهیلات دهی و حذف امتیازها از افزایش بیش از اندازه قیمتها بکاهند.

۲. مالیات

از دیگر ابزارهای سیاست گذاری دولت در بازار مسکن مشتمل بر نرخ مالیات، پایه های مالیاتی، عوارض نوسازی، عوارض مازاد تراکم و ... هستند. مالیات های بخش مسکن از ابزارهای مهم و مؤثر کنترل بازار مسکن هستند که اثرات مختلف و گسترده بخشی و فرابخشی دارند. مالیات بر واحدهای مسکونی از جمله مالیات هایی به شمار می رود که دارای اثرات درونزا است و اغلب اثرات آن در بازار مسکن مشخص می شود و در مقابل مالیات بر عایدی مسکن، مالیات بر ساخت و ساز مسکن، مالیات بر ارزش افزوده و مالیات بر ارث دارای اثرات گسترده تری هستند و بر عملکرد سایر بخش های اقتصادی نیز اثرگذار هستند (وزارت اقتصاد، ۱۳۹۶). در جدول ۵ برخی از مالیات های حوزه مسکن و وضعیت آنها در ایران بر شمرده شده اند.

جدول ۵- وضعیت مالیات های حوزه مسکن در ایران

نوع مالیات	هدف از وضع مالیات	وضعیت فعلی مالیات در ایران
بر درآمد ناشی از اجاره املاک	تأمین مالی دولت	مواد ۵۲ الی ۵۷ قانون مالیات های مستقیم
بر عایدی مسکن (پیوست ۱)	کنترل سوداگری	در مراحل بررسی در کمیته های کارشناسی مجلس
بر ارزش افزوده	تأمین مالی دولت	بخش مسکن از مالیات بر ارزش افزوده به علت تسهیل تأمین سرپناه و جلوگیری از افزایش قیمت مسکن معاف است ولی از مصالح به کار گرفته شده برای ساخت مسکن اخذ می گردد
بر نقل و انتقال مسکن	اخذ درآمد و تأمین مالی دولت	مواد ۵۹ الی ۸۰ (به غیر از ماده ۷۷) قانون مالیات های مستقیم
بر اراضی بایر	تخصیص بهینه منابع موجود مسکن در شرایط نابرابری عرضه و تقاضا و جلوگیری از تقاضای سوداگری و سرمایه ای در بازار زمین و	ماده ۱۵ قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن (ولی به دلیل عدم شناسایی این اراضی توسط شهرداری ها، این مالیات اجرای نشده است.)
خانه های خالی	تخصیص بهینه منابع موجود مسکن در شرایط نابرابری عرضه و تقاضا	ماده ۵۴ مکرر قانون مالیات های مستقیم

وضعیت فعلی مالیات در ایران	هدف از وضع مالیات	نوع مالیات
به دلیل مشکلات مربوط به شناسایی واحدهای مسکونی گران قیمت و اثرات اخذ این مالیات بر افزایش قیمت مسکن وجود ندارد.	کسب درآمد به منظور تأمین منابع مالی اعتبارات فصل تأمین مسکن در بودجه دولت	بر املاک گران قیمت
ماده ۷۷ قانون مالیات‌های مستقیم	تأمین مالی دولت	بر درآمد ساخت و ساز
پایین بودن نرخ مؤثر مالیاتی و درآمد اندک از محل این نوع مالیات سبب حذف این نوع مالیات در اصلاح قانون مالیات‌های مستقیم سال ۱۳۸۰ مستقیم شد.	تأمین مالی دولت	سالانه املاک
به دلیل عدم شناسایی و امکان قولنامه‌ای و غیرشفاف شدن معاملات مسکن و ...، این مالیات در ایران وجود ندارد.	کنترل سوداگری در بخش مسکن	معاملات مکرر مسکن

منبع: یافته‌های محقق

۳. نوسان شدید در میزان مداخله و ورود دولت در بخش مسکن

مروری بر برنامه‌ها و عملکرد دولت در بخش مسکن حاکی از آن است که در برخی سال‌ها دولت در این بخش مداخله حداکثری داشته (طرح مسکن مهر در دولت نهم و دهم) ولی در برخی سال‌ها (دولت یازدهم و دوازدهم تاکنون) مداخله دولت (به خصوص در شرایط عدم امکان تزریق منابع به این بخش بدون استفاده از منابع بانک مرکزی) در حداقل ممکن بوده است که این مسئله منجر به بروز نوسانات شدید در میزان منابع جذب شده و سرمایه‌گذاری شده در بخش مسکن شده است.

لازم به ذکر است در دولت‌های نهم و دهم علاوه بر ساخت‌وسازهای بخش خصوصی، ساخت بالغ بر ۲٫۱ میلیون واحد مسکونی در قالب طرح حمایتی مسکن مهر در دستور کار قرار گرفت که این مسئله منجر به افزایش قابل توجه سرمایه‌گذاری به خصوص در سال‌های ۱۳۹۰ و ۱۳۹۱ گردید. از طرف دیگر در دولت یازدهم و دوازدهم هرچند رویکرد دولت نوسازی بافت‌های فرسوده و طرح مسکن اجتماعی برای گروه‌های کم‌درآمد بود ولی به دلیل عدم تمایل دولت به استفاده از منابع پر قدرت بانک مرکزی و از طرف دیگر عدم وجود توان مالی در دولت برای تأمین یارانه‌های مورد نیاز (به خصوص یارانه سود تسهیلات)، این برنامه‌ها اجرایی نگشتند و منجر به تعمیق رکود طی سال‌های ۱۳۹۲ تا ۱۳۹۶ شدند.

لازم به ذکر است حسب مصوبه هیئت وزیران در سال ۱۳۹۳ مقرر شد، سالانه ۳۰۰ هزار فقره تسهیلات ارزان قیمت برای نوسازی واحد مسکونی واقع در بافت فرسوده پرداخت گردد و همچنین در اسفند سال ۱۳۹۵ هیئت وزیران تأمین سالانه ۱۰۰ هزار واحد مسکونی در قالب مسکن اجتماعی و حمایتی برای سال‌های ۱۳۹۶-۱۴۰۰ را به تصویب رساندند که در سال اول اجرا (سال ۱۳۹۶) تحقق پیدا نکرد. در برنامه

مذکور کمک‌هایی در قالب تسهیلات ساخت و خرید مسکن ملکی، پرداخت تسهیلات به سازندگان مسکن استیجاری، ساخت مسکن استیجاری، پرداخت کمک اجاره و وام قرض‌الحسنه ودیعه مسکن پیش‌بینی شده است.

۴. عدم نظارت جدی بر اجرای طرح توسعه شهری (طرح‌های جامع و تفصیلی)

طرح‌های جامع و تفصیلی شهرها، کاربری زمین‌ها، میزان بارگذاری جمعیتی و مسکونی و تراکم را در مناطق مختلف شهر مشخص می‌نمایند. با توجه به عدم وجود درآمد پایدار برای تأمین هزینه‌های شهرها و همچنین افزایش غیراصولی هزینه اداره شهرها و عدم مدیریت بهینه منابع موجود، شهرداری‌ها به خصوص در کلان‌شهرها، با تخطی از طرح‌های مذکور اقدام به فروش تراکم مازاد و بعضاً تغییر کاربری زمین‌های موجود در شهرها (به اصطلاح شهرفروشی) می‌نمایند. این تخطی در برخی از مواقع (به خصوص در دولت نهم و دهم) به دلیل عدم نظارت کافی توسط دولت، به حداکثر میزان ممکن رسید و با توجه به ارزش‌افزوده قابل‌توجه ناشی از این تخلف برای بخش خصوصی، سرمایه‌گذاری در حوزه مسکن و ساختمان به شدت افزایش یافت و در مواقع دیگری با افزایش نسبی نظارت دولت بر اجرای طرح‌های جامع و تفصیلی، بازدهی سرمایه‌گذاری در بخش ساختمان از این ناحیه کاهش و به تبع آن سرمایه‌گذاری نیز کاهش یافته است. لازم به ذکر است تراکم فروشی منجر به افزایش قیمت مسکن نیز می‌گردد؛ زیرا با فروش تراکم مازاد بر روی یک قطعه زمین به خصوص در نواحی مرغوب و مرکزی شهرها، قیمت زمین و در نتیجه قیمت مسکن افزایش می‌یابد. لذا یکی از دلایل تشدید نوسانات در بخش مسکن عدم نظارت جدی دولت بر اجرای طرح‌های توسعه شهری و تخطی از این طرح‌ها توسط شهرداری‌ها است.

از دیگر مواردی که در ارتباط با فعالیت شهرداری‌ها لازم است مورد توجه قرار بگیرد، اصلاح ساختار و وظایف شهرداری‌ها و تشکیلات وابسته به آن‌ها و همچنین انحلال مؤسسات و تشکیلات غیرقانونی و غیرضروری و موازی، به جهت افزایش شفافیت عملکردی، پاسخگویی و ضمانت‌های اجرایی است. مشاهدات حاکی از آن است که تأسیس شرکت‌های اقماری متعدد از جمله تأسیس صندوق ذخیره کارکنان شهرداری تهران و ایجاد شرکت‌های وابسته در حوزه‌های مختلف و یا خرید سهام برخی شرکت‌های فعال (به میزان متفاوت) و واگذاری عمده فعالیت‌های اقتصادی و شهری به این صندوق و یا شرکت‌ها و تشکیلات وابسته و یا دارای سهام، زمینه حضور و نقش‌آفرینی بخش خصوصی و اشخاص دیگر را در فعالیت‌های اقتصادی و شهری تحت‌الشعاع قرار داده است. از این‌رو، ضرورت دارد تا انحلال صندوق و شرکت‌های غیرقانونی وابسته در دستور کار قرار بگیرد (مرکز پژوهش‌های مجلس، ۱۳۹۵).

۵-۲-۷- ورود و خروج مؤسسات و نهادهای مالی و غیرمالی به بخش مسکن

با توجه به حجم منابع مالی قابل توجه مؤسسات و نهادهای مالی و غیرمالی شبه‌دولتی، ورود و خروج این مؤسسات و نهادها می‌تواند باعث بروز نوسانات شدید در بخش مسکن گردد.

یکی از دلایل رکود بخش مسکن در طی سال‌های ۹۴-۱۳۹۳، ورود شرکت‌های وابسته به نهادهای مختلف و بانک‌های دولتی و خصوصی در طی سال‌های ۹۱-۱۳۹۰ به این بازار است. به طوری که این شرکت‌ها با انتقال حجم عظیم منابع مالی به بخش مسکن و ساختمان و ساخت واحدهای لوکس و خارج از استطاعت متقاضیان مسکن، هر چند در ابتدا به ایجاد رونق در بخش مسکن کمک نمودند ولی در نهایت منجر به ایجاد رکود در این بخش شده‌اند. لازم به ذکر است شرکت‌های مذکور عموماً با برخورداری از انواع رانت‌ها و تسهیلات، در شرایط غیررقابتی به بازار مسکن وارد می‌شوند که این مسئله نیز می‌تواند باعث برهم‌خوردن نظم بازار گردد (چگنی، ۱۳۹۴).

از جمله عواملی که منجر به ورود این اشخاص و نهادها به بخش مسکن می‌گردد عدم وجود زیرساخت‌های اطلاعاتی و عدم وجود موانع قانونی جهت شناخت و جلوگیری از ورود این نهادها و اشخاص به بخش مسکن و همچنین عدم اخذ مالیات مؤثر از سودهای غیرمعارف ناشی از فعالیت این نهادها و اشخاص در بازار مسکن است.

هر چند می‌توان انتظار داشت اصلاحات صورت پذیرفته در موارد مرتبط با حوزه مسکن در قانون اصلاح مالیات‌های مستقیم در سال ۱۳۹۴، فرایند مالیات ستانی از درآمد حاصل از فعالیت ساخت‌وساز را منطقی‌تر نماید ولی به دلیل عدم تمایز سازندگان و همچنین عدم تمرکز بر فعالیت نهادها و بانک‌ها در بخش مسکن، به نظر نمی‌رسد این اصلاحات بر عدم ورود نهادها، بانک‌ها و اشخاص غیرحرفه‌ای در بخش مسکن مؤثر واقع گردد (همان).

۸- جمع‌بندی و ارائه راهکارها

مسکن یکی از مهم‌ترین بخش‌های اقتصادی است که به علت سطح گسترده تعاملات بین بخشی با سایر بخش‌های اقتصادی، می‌تواند به عنوان یک بخش پیش‌رو، سایر بخش‌های اقتصادی را به تحرک وادارد. ضمن آنکه نقش مستقیم بخش مسکن ایران در تولید ارزش‌افزوده اقتصادی نیز حائز اهمیت است. متوسط سهم ارزش‌افزوده ساختمان خصوصی از کل تولید ناخالص داخلی بدون نفت طی سال‌های ۹۴-۱۳۷۰، حدود ۶٫۴ درصد بوده است. همچنین این بخش به جهت سهم قابل توجه در اقتصاد خانوارها همواره مورد توجه سیاست‌گذاران بوده است. متوسط سهم هزینه مسکن در بودجه خانوار طی سال‌های ۹۶-۱۳۷۰

رقم قابل ملاحظه ۳۲,۵ درصد بوده است. از منظر اشتغال نیز بخش مسکن، بخش بزرگی از جمعیت شاغل کشور را به خود اختصاص داده است. در سال ۱۳۹۶ کارکنان شاغل در بخش ساختمان و بخش املاک و مستغلات مشغول ۱۳,۷ درصد کل شاغلین کشور را تشکیل دادند. ضمن آنکه سایر فعالیتها نظیر تولید درب و پنجره و مصالح ساختمانی که به صورت غیرمستقیم با بخش مسکن در ارتباطند نیز سهم قابل توجهی از اشتغال کل را به خود اختصاص داده‌اند.

با توجه به نقش بخش مسکن در اقتصاد کلان و خانوار، رکود و رونق در این بخش می‌تواند منشأ اثر بر کل اقتصاد ایران باشد. به نحوی که افزایش سرمایه‌گذاری متناسب با نیاز بخش مسکن و وقوع رونق پایدار در این بخش، نقش مثبتی در رشد اقتصادی ایفا می‌کند ولی پیش‌بینی پذیر نبودن بازار مسکن و نوسان شدید در قیمت و سرمایه‌گذاری این بازار، آثار نامطلوبی بر اقتصاد کشور و خانوار می‌گذارد. از جمله آثار نامطلوب نوسانات در بخش مسکن را می‌توان، بیکاری در صنایع و مشاغل وابسته به بخش مسکن در زمان رکود دانست. همچنین نوسانات شدید در بخش مسکن به خصوص در شاخص قیمت، برنامه‌ریزی خانوار برای تأمین مسکن موردنیاز خود را با چالش و سیاست‌ها و برنامه‌های اجراء شده دولت در این بخش را ناکارآمد می‌سازد.

آسیب‌شناسی عوامل مؤثر بر ادوار تجاری بخش مسکن ایران، حاکی از آن است که از یک طرف مؤلفه‌های درون‌زا از قبیل بهای تمام‌شده ساخت‌وساز، کم‌کشش بودن عرضه مسکن در کوتاه مدت، عدم شناخت کافی سازندگان از روندهای حاکم بر بازار مسکن برای انتخاب زمان مناسب ورود و خروج از این بازار، نقصان اطلاعات یا تقارن اطلاعاتی در بخش مسکن و ناکارآمدی نظام حاکم بر مشاورین املاک و از طرف دیگر عوامل برون‌زا نظیر درآمدهای نفتی و بیماری هلندی، سوق نیافتن نقدینگی به سمت بخش‌های مولد اقتصادی، نوسانات ارزش دارایی‌ها در سایر بازارهای موازی همانند بازار ارز و طلا، سیاست‌های دولت و ورود و خروج مؤسسات و نهادهای مالی و غیرمالی به بخش مسکن، نقش مهمی در بروز نوسانات در قیمت مسکن و شکل‌گیری ادوار تجاری ایران داشته‌اند.

در راستای بهبود عملکرد عوامل درون‌زای مؤثر بر بازار مسکن، کاهش زمان صدور پروانه‌های ساختمانی و ارتقای تکنولوژی ساخت مسکن می‌تواند تا حد قابل قبولی از مشکل کم‌کشش بودن عرضه مسکن به ویژه در بازه زمانی کوتاه مدت بکاهد.

همچنین ایجاد نظام اطلاعاتی که اطلاعات معاملات در بازار مسکن را به صورت شفاف در اختیار عرضه‌کنندگان و تقاضاکنندگان در این بازار قرار دهد، می‌تواند مثرثمر باشد. در حال حاضر سامانه اطلاعات بازار املاک با پوشش هفت شهر در این حوزه در حال فعالیت است ولی به دلایلی از جمله عدم

اجباری بودن ثبت معاملات در آن، عدم پوشش همه استان های کشور و ... نمی تواند به خوبی نقش ایفا کند. لذا لازم است توسعه این سامانه از طریق اجباری کردن ثبت کد رهگیری در هنگام نقل و انتقال سند ملک در قانون ثبت اسناد و املاک و همچنین ثبت معاملات در سامانه مذکور در دستور کار قرار بگیرد. لازم به ذکر است از جمله دلایل عدم ثبت معاملات در سامانه مذکور، عدم وجود قانون مصوب مجلس برای الزامی نمودن ثبت معاملات مسکن در این سامانه و رأی دیوان عدالت اداری مبنی بر عدم الزام به ثبت معاملات در سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات است.

ضمن آنکه به منظور اصلاح نظام حاکم بر مشاورین املاک، پلکانی کردن درآمد بنگاه های املاک متناسب با سطح قیمت ها پیشنهاد می شود. به گونه ای که با افزایش قیمت ها، افزایش درصد سود بنگاه های املاک کاهش یابد. ضمن آنکه می توان مکانیزمی تعریف کرد که بنگاه های املاک تنها وکالت یک سمت معامله، یا خریدار و یا فروشنده را بر عهده بگیرند.

برای کنترل و ساماندهی اثرات مخرب عوامل برونزا بر بازار مسکن، دولت می توان نقش پررنگی بازی کند. به عنوان مثال برای جلوگیری از وقوع بیماری هلندی، اندیشیدن تمهیدات ویژه در راستای کاهش وابستگی اقتصاد کشور به درآمدهای نفتی در کنار مدیریت صحیح این درآمدها می تواند تا حد زیادی از بروز نوسانات در بخش مسکن جلوگیری می کند؛ به عبارت دیگر دولت می تواند از طریق استفاده بهینه از درآمدهای ارزی حاصل از نفت و گاز نظیر سرمایه گذاری این منابع در گزینه های سودآور، ذخیره درآمدهای مذکور در صندوق های سرمایه، تخصیص این منابع به امور زیربنایی، عدم نگاه بودجه ای به این نوع از درآمدها (تخصیص بابت هزینه های جاری دولت) و به طور کلی تغییر نگرش مسئولان از نگاه مصرفی به سرمایه ای به درآمدهای حاصل از فروش نفت از سوق یافتن این منابع به سمت بازارهای سرمایه ای و فعالیت های سوداگری بکاهد.

تقویت بازار سرمایه در کنار اصلاح بازار پولی کشور به منظور ارتقای توانایی آن ها در تخصیص بهینه منابع به بخش های مولد، راهکاری است که برای جلوگیری از هجوم نقدینگی به فعالیت های غیرمولد و همچنین بازارهای سرمایه ای، مفید فایده است.

همچنین ضروری است که بانک مرکزی مکانیزمی را در نظر بگیرد که بانک ها در دوره رکود با افزایش تسهیلات دهی سبب کاهش شدت و دوره زمانی رکود شوند و در دوره رونق با کاهش تسهیلات دهی از افزایش بیش از اندازه قیمت ها بکاهند؛ به عبارت دیگر بانک مرکزی می بایست انعطاف در نظام پرداخت تسهیلات متناسب با شرایط بازار مسکن ایجاد کند.

از دیگر ابزارهای سیاستی دولت به منظور کنترل نوسانات در بخش مسکن، پیاده‌سازی ابزارهای مالیاتی ضد سوداگری از قبیل مالیات بر عایدی سرمایه‌ای است که لازم است به صورت هم‌زمان در تمامی بازارهای دارایی اعمال گردد.

منابع

۱. اتاق بازرگانی، صنایع، معادن و کشاورزی تهران، ۱۳۹۳، "تحلیل بازار مسکن و تأثیر آن بر اقتصاد کشور"، پروژه شماره ۳۵.
۲. اثنی‌عشری، ابوالقاسم، فرهانیان، سیدمحمدجواد، (۱۳۸۶)، "بررسی حساسیت عوامل اثرگذار بر تقاضای مؤثر مسکن در ایران"، فصلنامه پژوهش‌ها و سیاست‌های اقتصادی، دوره ۱۵، شماره‌های ۴۱ و ۴۲.
۳. اکرمی، ابوالفضل، مهدی‌زاده، سجاد، ۱۳۸۳، ملاحظاتی پیرامون نرخ‌های سود بانکی در ایران، مجله روند.
۴. بهرامی، جاوید، مروت، حبیب، ۱۳۹۲، "مدل‌سازی رونق و رکود بازار مسکن تهران با در نظر گرفتن پویایی‌های اجتماعی"، فصلنامه پژوهش‌ها و سیاست‌های اقتصادی، سال ۲۱، شماره ۶۶.
۵. چگنی، علی، قائدی، علی، ۱۳۹۴، "بررسی دلایل ایجاد دوره‌های رونق و رکود در بخش مسکن با تأکید بر دوره رکودی سال‌های ۱۳۹۲ تا ۱۳۹۴"، فصلنامه اقتصاد مسکن، شماره ۵۴.
۶. خدادادکاشی، فرهاد، رزبان، نرگس، ۱۳۹۳، "نقش سفته‌بازی بر تغییرات قیمت مسکن در ایران (۱۳۷۰-۱۳۸۷)"، فصلنامه پژوهش‌ها و سیاست‌های اقتصادی، سال ۲۲، شماره ۷۱.
۷. خلیلی عراقی، سیدمنصور، مهرآرا، محسن، عظیمی، سیدرضا، ۱۳۹۱، "بررسی عوامل مؤثر بر قیمت مسکن در ایران با استفاده از داده‌های ترکیبی"، فصلنامه پژوهش‌ها و سیاست‌های اقتصادی، سال ۲۰، شماره ۶۳.
۸. رحمانی، تیمور، اصفهانی، پوریا، ۱۳۹۴، "تحلیلی از تأثیر عوامل بخش عرضه و تقاضا بر قیمت مسکن در ایران"، دفتر برنامه‌ریزی و اقتصاد مسکن وزارت راه و شهرسازی، فصلنامه اقتصاد مسکن، شماره ۵۵.
۹. سلمانی، یونس، ۱۳۹۵، "عامل تعیین‌کننده احتمال وقوع دوره‌های رونق و رکود در بخش مسکن"، دفتر برنامه‌ریزی و اقتصاد مسکن وزارت راه و شهرسازی، فصلنامه اقتصاد مسکن بهار ۱۳۹۵.
۱۰. سوری، علی، ۱۳۹۶، "شناسایی ادوار تجاری بخش مسکن در اقتصاد ایران"، معاونت امور اقتصادی وزارت امور اقتصادی و دارایی.
۱۱. قادری، جعفر؛ ایزدی، بهنام، ۱۳۹۵، "بررسی تأثیر عوامل اقتصادی و اجتماعی بر قیمت مسکن در ایران (۱۳۹۱-۱۳۵۰)"، فصلنامه اقتصاد شهری، سال اول، شماره ۱.
۱۲. قائدی، ۱۳۹۷، "بررسی دلایل تشدید ادوار تجاری در بخش مسکن" هجدهمین همایش سیاست‌های توسعه مسکن در ایران، معاونت مسکن و ساخت وزارت راه و شهرسازی.

۱۳. قلی‌زاده، علی‌اکبر، ۱۳۹۶، "پیشنهاد اصلاح مالیات بر املاک (با تأکید بر عایدی سرمایه)"، معاونت امور اقتصادی وزارت امور اقتصادی و دارایی.
۱۴. کریمی، فرزاد، زاهدی کیوان، مهدی، ۱۳۹۰، "امکان‌سنجی و تعیین اولویت سرمایه‌گذاری در بخش مسکن و ساختمان: در شرایط ریسک و عدم قطعیت"، فصلنامه پژوهش‌ها و سیاست‌های اقتصادی، سال ۱۹، شماره ۵۷.
۱۵. کلانتری، زهرا، شهبازی، کیومرث، ۱۳۹۱، "اثرات شوک‌های سیاست‌های پولی و مالی بر متغیرهای بازار مسکن در ایران: رهیافت SVAR"، فصلنامه پژوهش‌ها و سیاست‌های اقتصادی، سال ۲۰، شماره ۶۱.
۱۶. کمیجانی، اکبر، گندلی علیخانی، نادیا، نادری، اسماعیل، ۱۳۹۲، "تحلیل پولی حساب بازار مسکن در اقتصاد ایران"، فصلنامه راهبرد اقتصادی، سال دوم، شماره ۷.
۱۷. کیومرثی، مسعود، ۱۳۸۴، "بازار رهن و نارسایی تأمین مالی مسکن در ایران"، مجموعه پژوهش‌های اقتصادی بانک مرکزی.
۱۸. مرکز پژوهش‌های مجلس شورای اسلامی، ۱۳۸۷، "بررسی سیاست‌های عرضه و تقاضا در بخش مسکن ایران و مروری بر تجربه کشورها".
۱۹. مرکز پژوهش‌های مجلس شورای اسلامی، ۱۳۹۵، "با نمایندگان مردم در مجلس دهم: ۱۶. نگاهی بر وضعیت کلی بخش مسکن و شهرسازی و مدیریت شهری".
۲۰. مرکز پژوهش‌های مجلس، ۱۳۹۵، "راهبرد مجلس دهم مسائل اساسی بخش مسکن و شهرسازی، مدیریت شهری و نقش مجلس شورای اسلامی".
۲۱. ملکی، بهروز، ۱۳۹۵، "تحلیل بازار مسکن ایران"، انتشارات سازمان مدیریت صنعتی، چاپ چهارم.
۲۲. وزارت اقتصاد، ۱۳۹۶، "پیشنهاد اصلاح مالیات بر املاک (با تأکید بر عایدی سرمایه)".
23. Aoki, Kosuke and Proudman, James and Vlieghe, Gertjan W. 2003, 'House Prices, Consumption, and Monetary Policy: A Financial Accelerator Approach', *Bank of England Working Paper No. 169*.

پیوست ۱

از مهم‌ترین مالیات‌هایی که می‌تواند در کاهش سودآوری در بخش مسکن نقش ایفا کند مالیات بر عایدی سرمایه املاک است. منظور از عایدی سرمایه املاک مابه‌التفاوت قیمت خرید (انتقال دادن) و قیمت فروش (به انتقال گرفتن) می‌باشد. در این ارتباط طرحی در مجلس شورای اسلامی در حال بررسی است. در طرح مذکور نرخ مالیات بر عایدی سرمایه املاک به ترتیب در ۳ سال اول، ۵ درصد، ۱۰ درصد و ۱۵ درصد در نظر گرفته شده است و از سال چهارم به بعد ۲۰ درصد خواهد بود. همچنین کلیه درآمدهای مالیاتی موضوع این ماده، به منظور تأمین مسکن مهر جوانان و محرومان و پوشش بخشی از نرخ سود تسهیلات خرید خانه اولی‌ها و تسهیلات ودیعه مسکن اجتماعی در اختیار بانک مسکن قرار می‌گیرد.

در ارتباط با مالیات بر عایدی سرمایه و طرح مذکور نکات زیر حائز اهمیت است:

۱- در این طرح صرفاً اخذ مالیات بر عایدی سرمایه در بخش مسکن مدنظر است این در حالی است که به دلیل ارتباط بازار مسکن با بازارهای رقیب و جابجایی نقدینگی بین آن‌ها، در صورت وضع مالیات صرفاً بر بخش مسکن، نقدینگی از بخش مسکن به بازارهای موازی همانند ارز، طلا و... جابجا می‌شود. این امر ضمن کاهش سرمایه‌گذاری در بخش مسکن و ایجاد عدم تعادل در این بخش می‌تواند سبب جهش قیمتی در بازارهای موازی و برهم خوردن ثبات اقتصاد کلان و مشکلات جدی برای اقتصاد ایران شود.

۲- در این طرح، تعدیل تورمی در محاسبه عایدی مشمول مالیات لحاظ نشده است. عموماً بخش قابل توجهی از افزایش قیمت مسکن، ناشی از افزایش سطح عمومی قیمت‌ها و به عبارت دیگر پوشش تورم عمومی است. توجه به این مهم با در نظر گرفتن آنکه نرخ تورم در ایران اغلب دورقمی است اهمیت دوچندان می‌یابد. در این ارتباط تعدیل تورمی قبل از محاسبه مالیات بر عایدی سرمایه می‌تواند مثر ثمر باشد.

۳- همچنین در طرح مذکور به تعدیل عایدی ناشی از بازسازی عمده واحدهای مسکونی در محاسبه عایدی مشمول مالیات توجه نشده است. در برخی موارد دلیل افزایش قیمت مسکن علاوه بر تورم عمومی، ناشی از بازسازی واحد مسکونی است. از این‌رو در این‌گونه موارد در محاسبه عایدی مشمول مالیات، علاوه بر تعدیل تورمی، باید هزینه بازسازی واحد مسکونی نیز از میزان افزایش قیمت مسکن کسر گردد.