

الحمد لله  
الرحمن الرحيم



**تحولات بازار ساختمان  
و تاثیر آن بر اقتصاد ایران  
با رویکرد بخش مسکن**

نویسنده:

سرشناسه:  
عنوان و نام پدیدآور:  
مشخصات نشر: تهران:  
مشخصات ظاهری:  
شابک:  
وضعیت فهرست‌نویسی:  
یادداشت:  
موضوع:  
شناسه افزوده:  
رده‌بندی کنگره:  
رده‌بندی دیویی:  
شماره کتابشناسی ملی:



■ ناشر: نشر فرهنگ صبا

■ تحولات بازار ساختمان و تأثیر آن بر اقتصاد ایران با رویکرد بخش مسکن

■ نویسنده:

■ ناظر علمی: ■ ناظر فنی:

■ طراح جلد:

■ با همکاری: مرکز امور فرهنگی و نشر اتاق بازرگانی، صنایع و معادن و کشاورزی ایران

■ ویراستار: ■ نمونه‌خوان:

■ چاپ و صحافی: ■ قیمت: تومان

■ چاپ اول: ■ شمارگان: ■ شابک: ۹۷۸-۶۰۰-۷۰۴۹-۴۴-۴

## فهرست مطالب

۱۱	..... مقدمه
۱۳	..... فصل اول: کلیات و تعاریف
۱۵	..... تصویر وضع موجود و ترسیم چشم اندازهای کمی
۲۸	..... تعاریف
۳۱	..... ویژگی های مسکن
۳۱	..... ویژگی های مسکن از دیدگاه فیزیکی
۳۲	..... مسکن به عنوان یکی از اقلام عمده هزینه
۳۲	..... تعدد گونه های مختلف مسکن
۳۳	..... پیچیدگی بازار مسکن
۳۳	..... ویژگی های بازار مسکن
۳۴	..... نظریه های مربوط به مسکن
۳۴	..... اقتصاد بازاری مسکن
۳۴	..... اقتصاد برنامه ریزی شده مسکن
۳۵	..... مسکن در اقتصاد خرد
۳۵	..... مسکن در اقتصاد کلان
۳۶	..... تقاضای مسکن
۳۷	..... قیمت مسکن
۳۸	..... درآمد
۳۸	..... قیمت سایر کالاها
۳۹	..... هزینه فرصت مسکن
۳۹	..... اعتبارات

۴۰	..... جمعیت
۴۰	..... انتظارات
۴۱	..... عرضه مسکن
۴۱	..... تحولات بازار ساختمان و مسکن در سال ۱۳۹۵
۴۲	..... تسهیلات اعطایی به بخش ساختمان و مسکن
۴۵	..... شاخص‌های قیمت
۴۵	..... شاخص‌های قیمت ساختمانی
۴۵	..... شاخص کرایه مسکن اجاری در مناطق شهری
۴۶	..... شاخص قیمت زمین
۴۷	<b>فصل دوم: مطالعات تطبیقی</b>
۴۹	..... کشور ترکیه:
۴۹	..... پیدایش مساله و برنامه‌ریزی مسکن ترکیه
۵۳	..... ۱-۲-۲-۲ مشخصات موجودی مسکن در ترکیه
۵۶	..... ۲-۲-۲-۲ الگوی مالکیت مسکن در ترکیه
۶۰	..... ۳-۲-۲-۲ ویژگی‌ها و خصوصیات تقاضای مسکن در ترکیه
۶۵	..... ۴-۲-۲-۲ بخش ساخت‌وساز مسکونی در ترکیه
۶۸	..... ۵-۲-۲-۲ تامین مالی مسکن در ترکیه
۶۸	..... سرمایه‌گذاری مسکن توسط دولت
۷۱	..... امور مالی مسکن توسط بازار وام مسکن
۷۲	..... تامین مالی؛ وام‌های مسکونی
۷۳	..... ۶-۲-۲-۲ بررسی آماری مسکن و ساختمان در ترکیه
۷۳	..... ساختمان‌های احداث شده جدید
۷۴	..... مقایسه ساخت مسکونی و غیرمسکونی
۷۹	..... ارزش ساختمان‌های جدید
۷۹	..... هزینه ساخت واحد مسکونی
۸۱	..... بخش‌های تولیدکننده
۸۳	..... تشویق ساخت انبوه مسکن از طریق وام‌های بانکی
۸۵	..... شاخص‌های اقتصادی در ترکیه بر اساس آمار بین‌المللی
۸۵	..... نرخ مشارکت اقتصادی و نرخ رشد اقتصادی در ترکیه

- ۸۶..... نرخ بیکاری و نرخ رشد اقتصادی در ترکیه
- ۸۷..... نرخ بیکاری و نرخ مشارکت اقتصادی در ترکیه
- ۸۷..... کشور انگلستان
- ۸۸..... همکاری در اقتصاد
- ۸۸..... ارزش افزوده ناخالص
- ۸۹..... استخدام
- ۹۰..... بخش‌ها در صنعت ساخت‌وساز
- ۹۰..... تاثیر رکود اقتصادی بر بخش ساخت‌وساز
- ۹۰..... تولید اقتصادی
- ۹۱..... سفارش کل
- ۹۲..... سفارشات مسکن
- ۹۳..... سفارشات زیربنایی
- ۹۴..... شاخص‌های اقتصادی در انگلستان بر اساس آمار بین‌المللی
- ۹۴..... رشد اقتصادی انگلستان
- ۹۵..... نرخ مشارکت اقتصادی
- ۹۶..... جمعیت فعال
- ۹۶..... نرخ بیکاری
- ۹۷..... نرخ بیکاری و رشد اقتصادی
- ۹۸..... مالزی
- ۱۰۰..... شهری شدن و توسعه ملی
- ۱۰۲..... سیاست‌گذاری مسکن
- ۱۰۲..... تولید برنامه‌ریزی شده
- ۱۰۳..... دسترسی و منابع مالی مسکن
- ۱۰۴..... مشکلات سیستم مسکن
- ۱۰۴..... سیاست‌های کاربری مسکن
- ۱۰۴..... سیاست‌های تولید و ساخت مسکن
- ۱۰۵..... وضعیت کلی ساخت‌وساز در مالزی
- ۱۰۷..... اندازه نسبی بخش ساخت‌وساز در اقتصاد مالزی
- ۱۱۰..... نرخ بیکاری و نرخ رشد اقتصادی

۱۱۱	فصل سوم: تحلیل‌های توصیفی
۱۱۳	مقدمه
۱۱۳	بررسی روند سرمایه‌گذاری بخش ساختمان (مسکونی، غیرمسکونی، توام)
۱۱۴	درصد تغییرات کل سرمایه‌گذاری بخش خصوصی در مناطق شهری کشور نسبت به سال قبل
۱۱۵	سرمایه‌گذاری بخش خصوصی کل ساختمان‌ها در مناطق شهری کشور
۱۱۷	بررسی روند تعداد واحدهای مسکونی
۱۱۸	بررسی روند متوسط قیمت بخش ساختمان
۱۲۲	بررسی روند رشد اقتصادی کشور
۱۲۴	بررسی روند نرخ بیکاری کشور
۱۲۵	بررسی روند شاغلین کل و بخش ساختمان در کشور
۱۲۶	بررسی روند سرمایه‌گذاری با رشد اقتصادی
۱۲۸	بررسی روند قیمت ساختمان با رشد اقتصادی
۱۳۳	بررسی روند شاخص تورم و قیمت یک متر زیر بنای مسکونی
۱۳۵	بررسی روند شاغلین بخش ساختمان با رشد اقتصادی
۱۳۶	بررسی نرخ شاغلین بخش ساختمان با نرخ سرمایه‌گذاری
۱۳۸	بررسی نرخ شاغلین بخش ساختمان با نرخ متوسط قیمت بخش ساختمان
۱۴۰	ستانده بخش ساختمان
۱۴۱	مصرف واسطه بخش ساختمان
۱۴۲	ارزش افزوده بخش ساختمان
۱۴۳	رشد ارزش افزوده بخش ساختمان
۱۴۴	بررسی روند تشکیل سرمایه بخش ساختمان
۱۴۵	بررسی نرخ رشد اقتصادی و نرخ تشکیل سرمایه در ساختمان
۱۴۸	مساحت زمین و زیربنا
۱۵۰	درآمد ملی و ارزش افزوده بخش ساختمان
۱۵۱	سرمایه‌گذاری بخش خصوصی
۱۵۲	وضعیت ساختمان‌های شروع شده
۱۵۲	تعداد ساختمان‌ها
۱۵۳	سطح زیربنا



۱۵۴	برآورد متوسط هزینه
۱۵۵	وضعیت ساختمان‌های تکمیل شده
۱۵۵	تعداد ساختمان‌ها
۱۵۶	سطح کل زیربنا
۱۵۷	برآورد متوسط هزینه یک مترمربع بنا
۱۵۸	تعداد واحدهای مسکونی
۱۵۹	سطح کل زیربنای طبقات واحدهای مسکونی
۱۶۰	متوسط سطح زیربنا
۱۶۱	وضعیت تسهیلات پرداختی بانک مسکن
۱۶۱	تعداد تسهیلات پرداختی
۱۶۲	مبلغ تسهیلات پرداختی
۱۶۳	شاخص قیمت زمین
۱۶۵	<b>فصل چهارم: تحلیل داده و ستانده</b>
۱۶۷	مقدمه
۱۶۸	مبانی داده - ستانده
۱۷۱	ماتریس ضرایب فنی
۱۷۱	ماتریس معکوس لئونتیف
۱۷۲	ماتریس گش
۱۷۲	تفسیر ماتریس ضرایب فنی و ماتریس معکوس لئونتیف
۱۸۷	منابع و مراجع:



## مقدمه

در این گزارش، مبنا بر این است که به تحولات بازار ساختمان و تاثیر آن بر اقتصاد ایران با رویکرد بخش مسکن پرداخته شود. اهمیت فعالیت‌های ساختمانی و آگاهی از آن از دیرباز مورد توجه پژوهش‌گران و محققان آماری و برنامه‌ریزان اقتصادی بوده است، زیرا قسمت قابل توجهی از تشکیل سرمایه ثابت در کشور به این بخش از فعالیت‌های اقتصادی اختصاص دارد و انجام محاسبات ملی بدون داشتن اطلاعات و آمار دقیق از فعالیت‌های ساختمانی نتایج مطلوب نخواهد داشت، از طرف دیگر به دلیل تاثیر عظیم فعالیت‌های ساختمانی در میزان تولید و فعالیت بسیاری از صنایع وابسته، می‌توان در بررسی تحولات آتی صنایع کشور، روند فعالیت‌های ساختمانی را نیز ملحوظ داشت. از دیدگاه تامین مسکن و حصول به سطح بالاتری از رفاه در جامعه نیز بررسی و مطالعه میزان سرمایه‌گذاری در ساختمان امری ضروری است، زیرا بدون در دست داشتن آمار فعالیت‌های ساختمانی، طرح، اجرا و ارزیابی برنامه‌های کلان جهت تامین مسکن از دقت لازم برخوردار نخواهد بود. از دیدگاه سیاست پولی، فعالیت‌های ساختمانی در میزان تقاضای پول به طور مستقیم و غیرمستقیم تاثیر دارد. آگاهی از روند حجم سرمایه‌گذاری در این بخش از جمله اطلاعات ارزشمندی است که می‌تواند در طراحی و اجرای سیاست‌های پولی مفید واقع شود. رابطه بین ارزش افزوده ایجاد شده در بخش ساختمان و رشد اقتصادی کشور حائز اهمیت است. در نتیجه، کلیه مولفه‌های اقتصادی در بخش ساختمان باید بررسی و تحلیل شوند.

ساختمان‌ها خود به سه گونه مسکونی، غیرمسکونی و مسکونی توأم تقسیم‌بندی می‌شوند. مسکن به عنوان اصلی‌ترین بخش از این سه گونه، مهم‌ترین نیاز بشر، پس از غذا و پوشاک است. بخش مسکن ارتباط گسترده‌ای با سایر بخش‌های اقتصاد دارد. مسکن مهم‌ترین جزء شاخص قیمت مصرف‌کننده است و به طوری طبیعی، بیشترین

نقش را در روند حرکتی آن دارد. هزینه مسکن، مهمترین بخش هزینه‌های خانوار را تشکیل می‌دهد و آثار ادوار بازار مسکن بر سایر دارایی‌های مالی تعیین‌کننده است. هدف از انجام این طرح، بررسی روند سرمایه‌گذاری و بررسی شاخص‌های توام بخش ساختمان با دیگر شاخص‌های اقتصادی می‌باشد.

## فصل اول: کلیات و تعاریف



### تصویر وضع موجود و ترسیم چشم اندازهای کمی

نتایج سرشماری سال ۱۳۹۵ نشان می‌دهد که جمعیت کشور در این سال ۷۹،۹۲۶ هزار نفر بوده که نسبت به سال ۱۳۹۰ به طور متوسط سالانه ۱/۲۴ درصد رشد داشته است این در حالی است که در مستندات طرح جامع مسکن، نرخ رشد جمعیت در فاصله سال‌های ۱۳۹۰ تا ۱۳۹۵ حدود ۱/۲۳ درصد پیش‌بینی شده که جمعیتی معادل ۷۹،۸۸۰ هزار نفر به دنبال داشته است.

تعداد خانوارهای پیش‌بینی شده در طرح جامع مسکن برای سال ۱۳۹۵ در کل کشور ۲۳،۸۲۰ هزار خانوار بوده که رشد سالانه ۲/۳۸ درصدی نسبت به سال ۱۳۹۰ را داشته است؛ در حالی که سرشماری سال ۱۳۹۵ تعداد خانوارهای کشور را ۲۴،۱۹۶ هزار خانوار نشان می‌دهد که نرخ رشد ۲/۷ درصد در سال را داشته است. به این ترتیب نتایج سرشماری ۴۰۴ هزار خانوار یا ۱/۷ درصد بیش از برآوردهای طرح جامع مسکن است. این اختلاف در مناطق شهری ۲۹۳ هزار خانوار یا ۱/۶ درصد و در مناطق روستایی ۱۱۱ هزار خانوار یا ۱/۸ درصد بوده است.

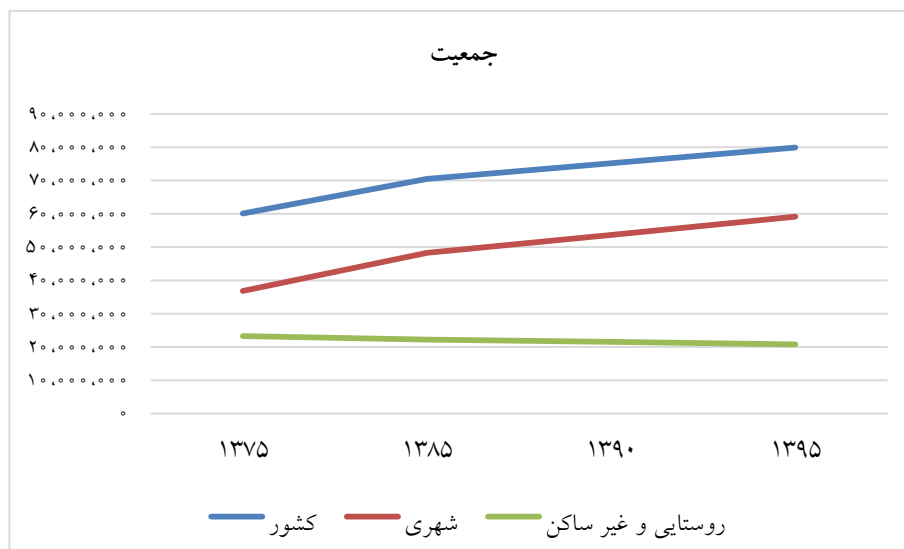
جدول ۱. تحولات خانوار، جمعیت، واحد مسکونی طی سال‌های ۱۳۷۵-۱۳۹۵

سال	شرح	کشور	شهری	روستایی و غیرساکن
۱۳۷۵	جمعیت	۶۰،۰۵۵،۴۸۸	۳۶،۸۱۷،۷۸۹	۲۳،۲۳۷،۶۹۹
	خانوار	۱۲،۳۹۸،۲۳۵	۷،۹۴۸،۹۲۵	۴،۴۴۹،۳۱۰
	واحد مسکونی	۱۰،۷۷۰،۱۱۲	۶،۹۱۳،۷۳۰	۳،۸۵۶،۳۸۲
۱۳۸۵	جمعیت	۷۰،۴۹۵،۷۸۲	۴۸،۲۵۹،۹۶۴	۲۲،۲۳۵،۸۱۸
	خانوار	۱۷،۵۰۱،۷۷۱	۱۲،۴۰۵،۵۸۴	۵،۰۹۶،۱۸۷
	واحد مسکونی	۱۵،۸۵۹،۹۲۶	۱۱،۴۳۱،۸۸۰	۴،۴۲۸،۰۴۶

ادامه جدول ۱. تحولات خانوار، جمعیت، واحد مسکونی طی سال‌های ۱۳۷۵-۱۳۹۵

سال	شرح	کشور	شهری	روستایی و غیر ساکن
۱۳۹۰	جمعیت	۷۵,۱۴۹,۶۶۹	۵۳,۶۴۶,۶۶۱	۲۱,۵۰۳,۰۰۸
	خانوار	۲۱,۱۸۵,۶۴۷	۱۵,۴۲۷,۱۴۸	۵,۷۵۷,۷۹۹
	واحد مسکونی	۱۹,۹۵۴,۷۰۸	۱۴,۷۸۲,۱۱۴	۵,۱۷۲,۵۹۴
۱۳۹۵	جمعیت	۷۹,۹۲۶,۲۷۰	۵۹,۱۴۶,۸۴۷	۲۰,۷۷۹,۴۲۳
	خانوار	۲۴,۱۹۶,۰۳۵	۱۸,۱۲۵,۴۸۸	۶,۰۷۰,۵۴۷
	واحد مسکونی	۲۲,۸۳۰,۰۰۳	۰۶۶,۴۵۲,۱۷	۵,۳۷۷,۹۳۷

ماخذ: سرشماری نفوس و مسکن، مرکز آمار ایران

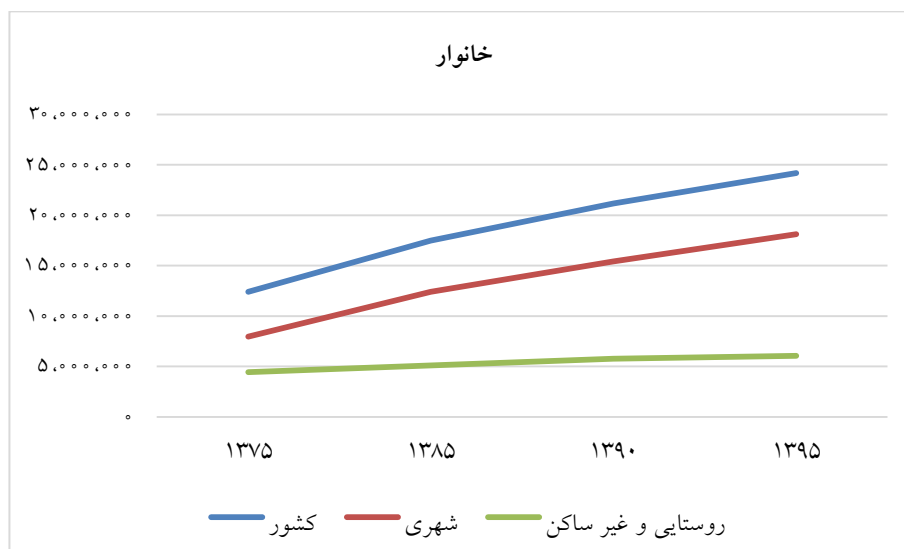


نمودار ۱. وضعیت جمعیت کشور، جمعیت شهری و جمعیت روستایی و غیر ساکن طی ۱۳۷۵-۱۳۹۵

نمودار شماره ۱ نشان می‌دهد که همسویی بسیاری بین جمعیت شهری و جمعیت کشور وجود دارد و هر دو نمایشگر روندی صعودی دارند. البته همانطور که ملاحظه می‌شود روند صعودی جمعیت شهری و جمعیت کشور بین سال‌های ۱۳۷۵ تا ۱۳۸۵

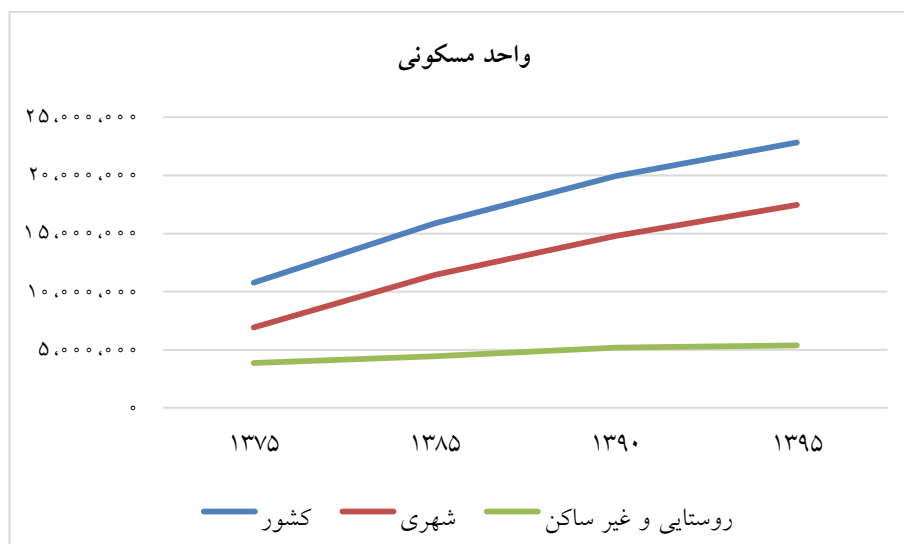


شیب بیشتر و پس از آن با شیب کمتری به رشد خود ادامه داده است. جمعیت روستایی و غیرساکن نیز روندی نزولی با شیبی ملایم را دارا می‌باشد.



نمودار ۲. تعداد خانوار موجود در کشور، خانوار شهری و خانوار روستایی و غیر ساکن

نمودار شماره ۲ نیز وضعیت خانوار در شهر، روستا و در کشور را نشان می‌دهد. همانطور که قابل ملاحظه است روند خانوار شهری و کشوری همانند جمعیت شهری و کشوری است ولی تعداد خانوار روستایی با شیب بسیار کمی در حال افزایش است.



نمودار ۳. وضعیت تراکم خانوار در واحد مسکونی

وضعیت تراکم خانوار در واحد مسکونی در نمودار شماره ۳ نشان داده شده است. روند قابل ملاحظه در این نمودار، همانند روند تعداد خانوار (نمودار شماره ۲) است.

جدول شماره ۲، نشان‌دهنده وضعیت تحولات تراکم و بعد خانوار و تراکم نفر در واحد مسکونی می باشد. در آخرین سرشماری صورت گرفته توسط مرکز آمار ایران، تراکم خانوار ۱/۰۶، بعد خانوار ۳/۳۰ و تراکم نفر در واحد مسکونی ۳/۵۰ بدست آمده است که روندی نزولی نسبت به سال‌های قبل از آن داشته است.

جدول ۲. تحولات تراکم خانوار، بعد خانوار، تراکم نفر در واحد مسکونی طی سال‌های

۱۳۷۵-۱۳۹۵

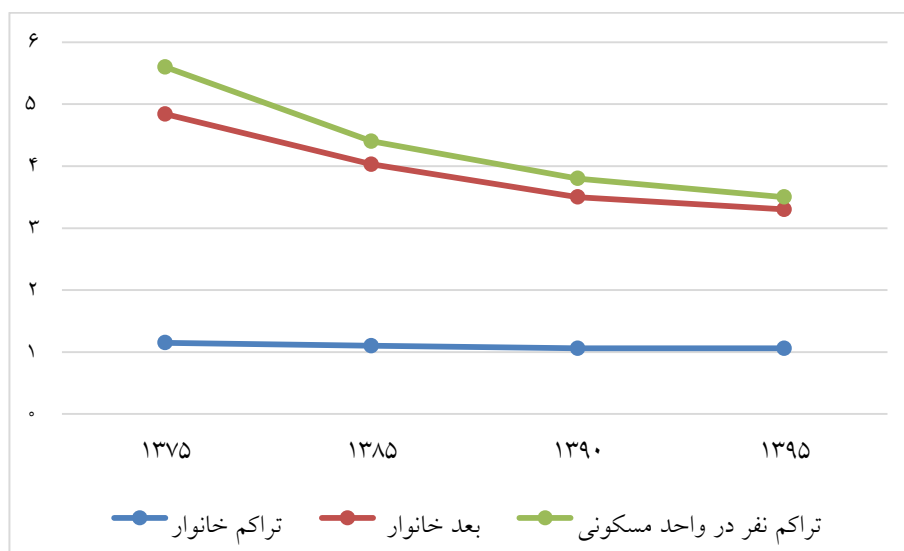
سال	شرح	کشور	شهری	روستایی و غیر ساکن
۱۳۹۵	تراکم خانوار	۱/۰۶	۱/۰۴	۱/۱۳
	بعد خانوار	۳/۳۰	۳/۲۶	۳/۴۱
	تراکم نفر در واحد مسکونی	۳/۵۰	۳/۴۰	۳/۸۵

ادامه جدول ۲. تحولات تراکم خانوار، بعد خانوار، تراکم نفر در واحد مسکونی طی

سالهای ۱۳۷۵-۱۳۹۵

سال	شرح	کشور	شهری	روستایی و غیرساکن
۱۳۹۰	تراکم خانوار	۱/۰۶	۱/۰۴	۱/۱۱
	بعد خانوار	۳/۵۰	۳/۵۰	۳/۷
	تراکم نفر در واحد مسکونی	۳/۸۰	۳/۶۰	۴/۲
۱۳۸۵	تراکم خانوار	۱/۱۰	۱/۰۹	۱/۱۵
	بعد خانوار	۴/۰۳	۳/۸۹	۴/۳۶
	تراکم نفر در واحد مسکونی	۴/۴۰	۴/۲۰	۵
۱۳۷۵	تراکم خانوار	۱/۱۵	۱/۱۵	۱/۱۵
	بعد خانوار	۴/۸۴	۴/۶۳	۵/۲
	تراکم نفر در واحد مسکونی	۵/۶۰	۵/۳۰	۶

ماخذ: سرشماری نفوس و مسکن، مرکز آمار ایران



نمودار ۴. تحولات تراکم خانوار، بعد خانوار، تراکم نفر در واحد مسکونی کشور طی

سالهای ۱۳۷۵-۱۳۹۵

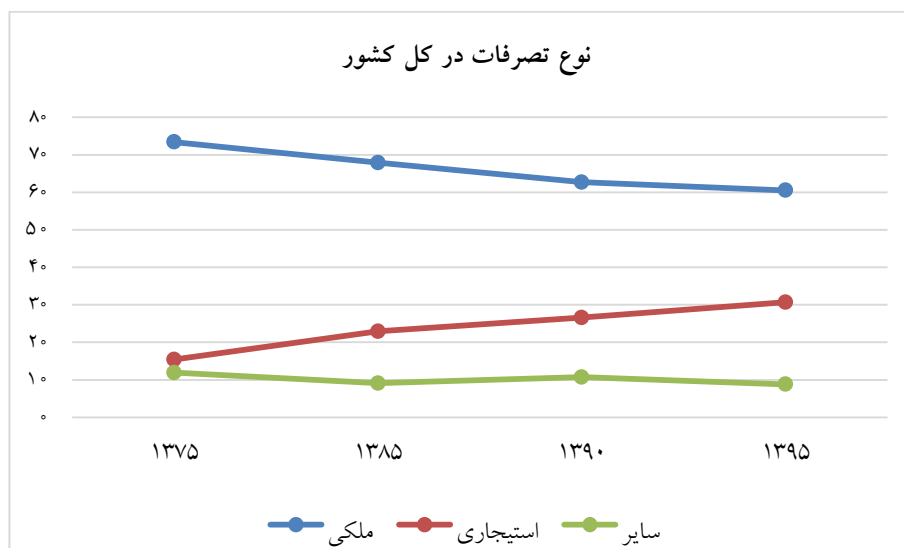
روند قابل ملاحظه در نمودار شماره ۴ برای تراکم خانوار و بعد خانوار نزولی اکید است بطوری که افت شدیدی در فاصله سال‌های ۱۳۸۵ تا ۱۳۹۰ قابل ملاحظه است ولی تراکم نفر در واحد مسکونی افتی بسیار ناچیز دارد. این موضوع حکایت گر آن است که در این محدوده زمانی خانوارها تلاش زیادی کرده‌اند تا خود را مستقل و به عبارتی سفره‌های خود را کوچک کنند که منجر به کاهش تراکم خانوار گردیده است. جدول شماره ۳ نحوه تصرف واحد مسکونی در کل کشور، در شهرها و در روستاها را نشان می‌دهد. این تفکیک بصورت ملکی، استیجاری و سایر است که شامل داده‌های سرشماری ۱۳۷۵ تا ۱۳۹۵ می‌باشد. بر اساس اطلاعات این جدول، در سرشماری سال ۱۳۹۵، حدود ۶۰ درصد از تصرفات ملکی، حدود ۳۱ درصد استیجاری و حدود ۹ درصد سایر انواع تصرفات بوده است. قابل ملاحظه است که تصرف ملکی نسبت به سال ۱۳۹۰، حدود ۲ درصد کاهش یافته ولی در مقابل تصرف استیجاری حدود ۴ درصد افزایش یافته است. یکی از دلایل این موضوع می‌تواند عدم توانایی خانواده‌ها در تامین هزینه خرید مسکن و لذا رکود حاکم بر بازار مسکن در این دوره و در نتیجه رشد تصرف استیجاری باشد. در دوره ۱۳۹۵-۱۳۹۰، وضعیت تصرف واحد مسکونی در شهرها تقریباً همانند کل کشور بوده ولی در روستاها وضعیت تصرف ملکی در این دوره تغییر محسوسی نداشته و در مقابل تصرف استیجاری حدود ۳ درصد رشد داشته است. در دید بلند مدت، وضعیت تصرف ملکی در سال ۱۳۷۵ مقدار ۷۳/۴ درصد بوده که در سال ۱۳۹۵ به ۶۰/۵ درصد رسیده است. وضعیت تصرف استیجاری نیز از ۱۵/۴ درصد در سال ۱۳۷۵ به ۳۰/۷ درصد در سال ۱۳۹۵ (تقریباً دو برابر) رسیده است.

بصورت کلی، روند تصرف ملکی از سال ۱۳۷۵ تا ۱۳۹۵ کاهشی، تصرف استیجاری افزایشی و سایر تصرفات روندی سینوسی داشته‌اند. این وضعیت در نمودار شماره ۵ نشان داده شده است.

جدول ۳. نحوه تصرف واحد مسکونی کل کشور طی سال‌های ۱۳۷۵-۱۳۹۵  
(برحسب درصد)

سال	نوع تصرف	کل کشور	شهری	روستایی
۱۳۷۵	ملکی	۷۳/۴	۶۶/۷	۸۳/۵
	استیجاری	۱۵/۴	۲۰/۹	۵/۴
	سایر	۱۱/۹	۱۲/۴	۱۱/۱
۱۳۸۵	ملکی	۶۷/۹	۶۲/۲	۸۲
	استیجاری	۲۲/۹	۲۹	۷/۹
	سایر	۹/۱	۸/۸	۱۰
۱۳۹۰	ملکی	۶۲/۷	۵۶/۶	۷۹/۳
	استیجاری	۲۶/۶	۳۳/۲	۸/۹
	سایر	۱۰/۷	۱۰/۲	۱۱/۹
۱۳۹۵	ملکی	۶۰/۵	۵۴/۵	۷۹/۲
	استیجاری	۳۰/۷	۳۶/۷	۱۲/۳
	سایر	۸/۸	۸/۸	۸/۸

ماخذ: سرشماری نفوس و مسکن، مرکز آمار ایران



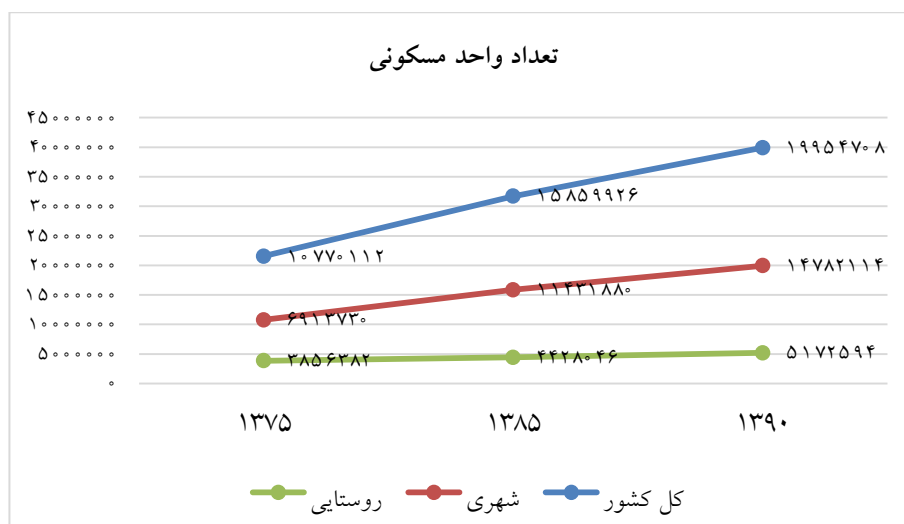
نمودار ۵. وضعیت تصرفات واحد مسکونی در کل کشور طی ۱۳۷۵-۱۳۹۵

جدول شماره ۴ تعداد واحد مسکونی موجود و توزیع نسبی آن را بر حسب بنا طی ۱۳۷۵-۱۳۹۵ نشان می‌دهد. بر اساس این جدول، تعداد واحد مسکونی در کل کشور در سال ۱۳۷۵، حدود ۱۰ میلیون واحد بوده که به حدود ۲۰ میلیون در سال ۱۳۹۰ می‌رسد و حکایت از رشدی ۸۵ درصدی دارد. نکته جالب تر آن که تعداد واحد مسکونی در مناطق شهری در سال ۱۳۷۵ حدود ۷ میلیون واحد بوده که به حدود ۱۵ میلیون واحد در سال ۱۳۹۰ رسیده و رشدی ۱۱۳ درصدی را نشان می‌دهد. در طی این دوره نیز واحدهای مسکونی روستایی حدود ۳۴ درصد رشد داشته است. این روندها در نمودار شماره ۶ نیز نشان داده شده است.

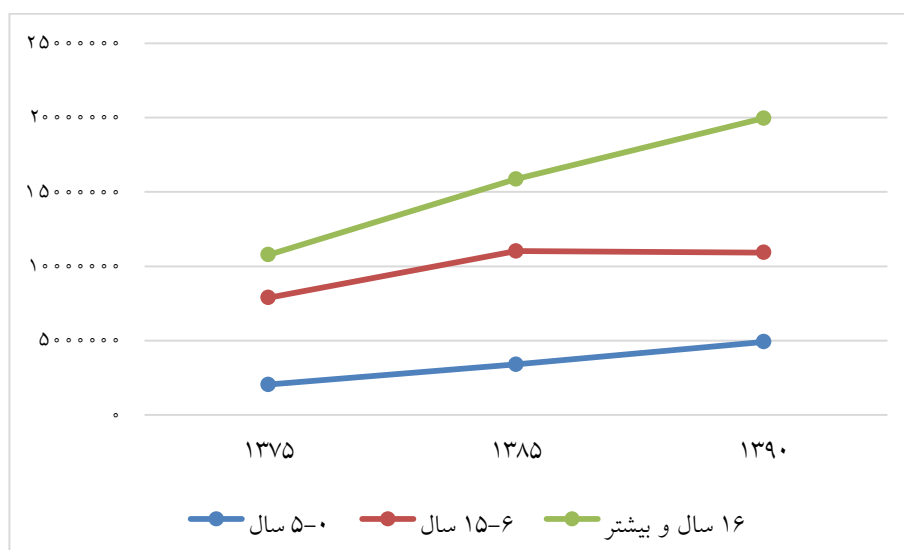
جدول ۴. واحد مسکونی موجود و توزیع نسبی بر حسب عمر بنا طی سال‌های ۱۳۷۵-۱۳۹۰

سال	شرح	کل واحد	۵-۰ سال	۶-۱۵ سال	۱۶ سال و بیشتر
۱۳۷۵	کل کشور	۱۰,۷۷۰,۱۱۲	۲,۰۴۹,۳۷۲	۵,۸۳۹,۸۲۹	۲,۸۸۰,۹۱۱
	شهری	۶,۹۱۳,۷۳۰	۱,۳۱۱,۹۱۰	۳,۸۵۶,۰۴۴	۱,۷۴۵,۷۷۶
	روستایی	۳,۸۵۶,۳۸۲	۷۳۷,۴۶۲	۱,۹۸۳,۷۸۵	۱,۱۳۵,۱۳۵
۱۳۸۵	کل کشور	۱۵,۸۵۹,۹۲۶	۳,۴۰۲,۱۲۸	۷,۶۲۳,۵۳۸	۴,۸۳۴,۲۶۰
	شهری	۱۱,۴۳۱,۸۸۰	۲,۵۷۳,۷۸۳	۵,۴۴۷,۰۲۵	۳,۴۱۱,۰۷۲
	روستایی	۴,۴۲۸,۰۴۶	۸۲۸,۳۴۷	۲,۱۷۶,۵۱۲	۱,۴۲۳,۱۸۷
۱۳۹۰	کل کشور	۱۹,۹۵۴,۷۰۸	۴,۹۲۳,۲۴۰	۵,۹۹۶,۴۸۴	۹,۰۳۴,۹۸۴
	شهری	۱۴,۷۸۲,۱۱۴	۳,۴۱۱,۷۰۲	۴,۷۰۹,۵۳۰	۶,۶۶۰,۸۸۲
	روستایی	۵,۱۷۲,۵۹۴	۱,۵۱۱,۵۳۸	۱,۲۸۶,۹۵۴	۲,۳۷۴,۱۰۲

ماخذ: سرشماری مسکن، وزارت راه و شهرسازی



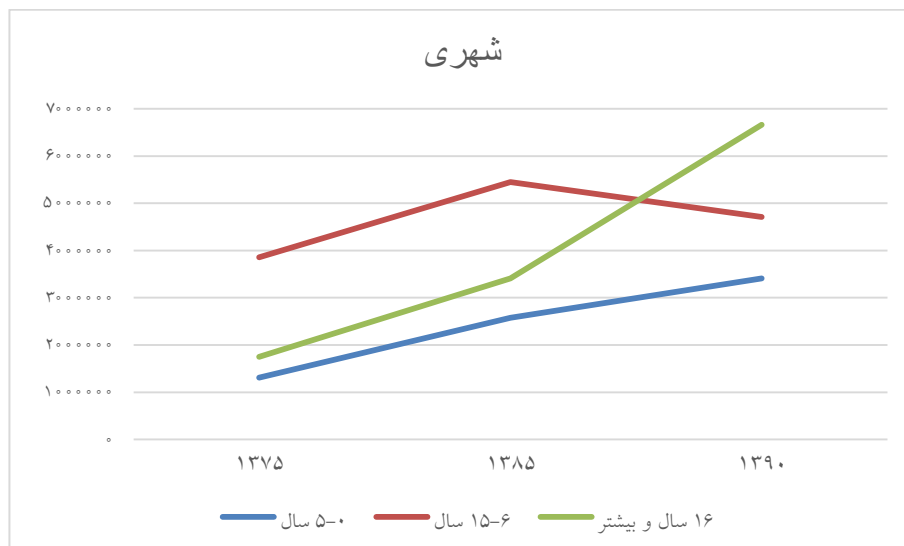
نمودار ۶. تعداد واحد مسکونی در کل کشور طی ۱۳۷۵-۱۳۹۰



نمودار ۷. توزیع نسبی عمر بنا در کل کشور طی ۱۳۷۵-۱۳۹۰

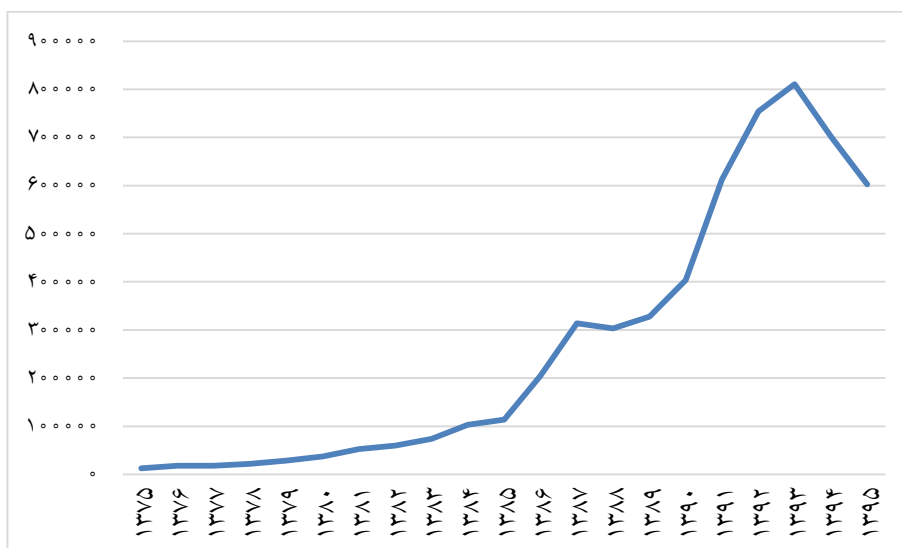
نمودار شماره ۷ نشان می‌دهد که وضعیت واحدهای مسکونی با طول عمر ۱۶ سال و بیشتر با رشد شدیدی در کل کشور روبرو بوده است؛ در مقابل بناهای ۶-۱۵ ساله تا سال ۱۳۸۵ رشد داشته و سپس روند ثابتی را اتخاذ کرده است. بناهای زیر ۵ سال نیز در طی این ۱۵ سال رشد داشته اند ولی شدت رشد آنها به اندازه بناهای بیش از ۱۶ سال نیست.





نمودار ۸. توزیع نسبی عمر بنا در مناطق شهری طی ۱۳۷۵-۱۳۹۰

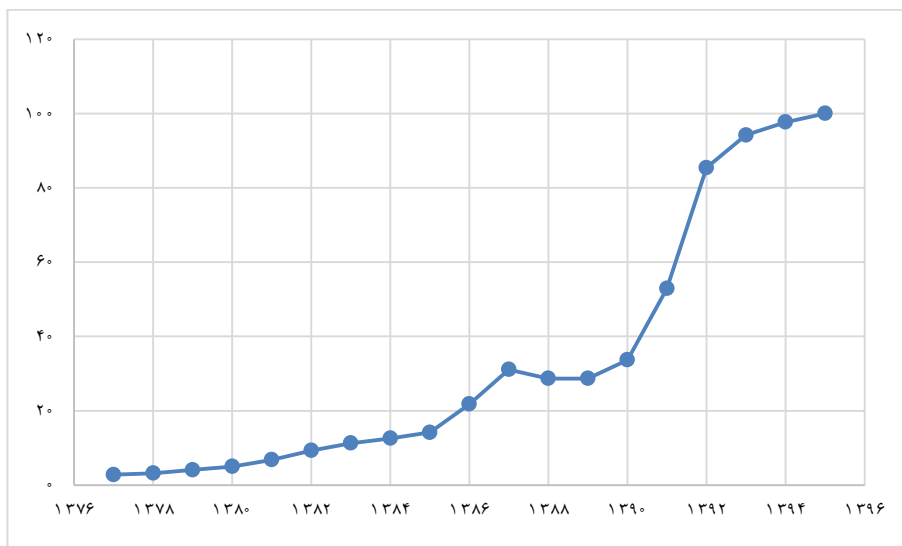
نمودار شماره ۸ طول عمر واحدهای مسکونی را در مناطق شهری نشان می‌دهد. ملاحظه می‌گردد که همانند نمودار شماره ۷ رشد شدیدی در طی ۱۳۷۵-۱۳۹۰ داشته و بناهای زیر ۵ سال نیز با رشد کمتری افزایش یافته‌اند ولی ۶ تا ۱۵ ساله‌ها ابتدا افزایش خفیفی داشته و سپس کاهش داشته‌اند.



نمودار ۹. سرمایه‌گذاری بخش خصوصی در ساختمان‌های جدید مناطق شهری بر حسب

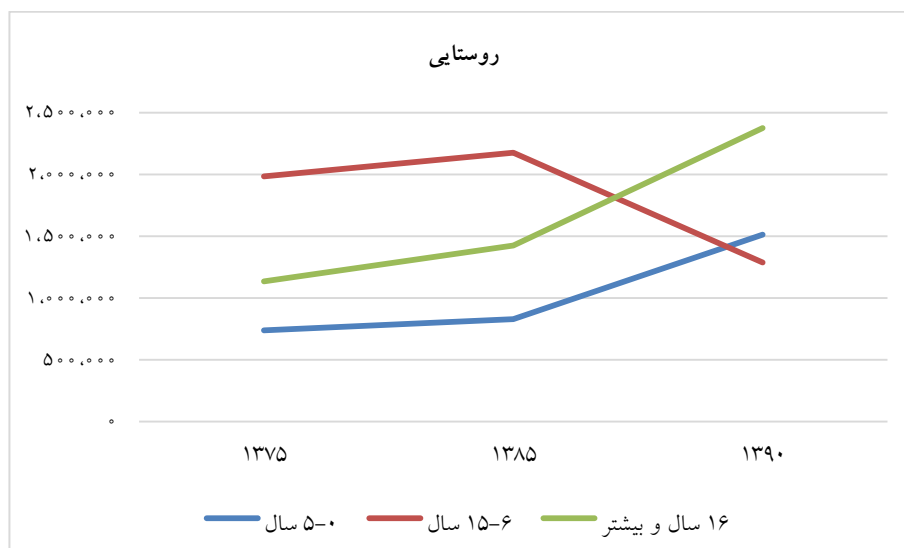
میلیارد ریال

نمودار شماره ۹ را می‌توان توامان با نمودار شماره ۸ تحلیل کرد. همانگونه که ملاحظه می‌گردد رشد جهش یافته از سال ۱۳۸۵ را شاهد هستیم که منجر به ساختن ساختمان‌های جدید و در نتیجه رشد ساختمان‌های با طول عمر کمتر از ۱۰ سال را شاهد هستیم.



نمودار ۱۰. شاخص قیمت زمین در کلیه مناطق شهری

مقایسه توام نمودار شماره ۱۰ با نمودار شماره ۸ نیز نشان می دهد اگرچه شاخص قیمت زمین نیز از سال ۱۳۸۵ جهش زیادی یافته است با این حال متوسط طول عمر بناهای زیر ۵ و زیر ۱۰ سال نیز دارای رشد هستند. نمودار شماره ۱۱ نیز تقریباً روندی مشابه با کل کشور و مناطق شهری دارد.



نمودار ۱۱. توزیع نسبی عمر بنا در مناطق روستایی طی ۱۳۷۵-۱۳۹۰

## تعاریف

**ساختمان:** ساختمان، سازه ثابت، مسقف و محصور است که به وسیله دیوارهای مستقل یا مشترک از بناهای همجوار به طور کامل مجزا شده باشد. کوچک یا بزرگ بودن یا تعداد طبقه در تعریف ساختمان دخالت ندارد.

**ساختمان تکمیل شده:** ساختمانی است که کار ساختمانی آن پایان یافته و قابل بهره‌برداری باشد.

**ساختمان شروع شده:** ساختمانی که پی آن روی زمین مشخص شده و فوندانسیون و اسکلت فلزی و یا بتونی آن تا حد پایه‌های اولین طبقه ساخته شده باشد.

**ساختمان زیربنایی:** ساختمان‌های زیربنایی، به طور عمده در برگیرنده موارد زیر است:

- راه زمینی (شامل: انواع راه‌های غیرشهری، معابر شهری، خطوط راه‌آهن و ایستگاه‌های راه‌آهن)
- فرودگاه
- انواع بنادر، اسکله، موج شکن، کانال و...

- انواع سدها
- شبکه توزیع آب
- شبکه توزیع برق
- شبکه مخابرات
- شبکه توزیع گاز
- شبکه فاضلاب
- چاه‌های عمومی و قنوات

**ساختمان مسکونی:** ساختمانی است که به منظور سکونت ساخته شده یا مورد استفاده واقع شود.

**ساختمان غیرمسکونی:** ساختمانی است که برای انجام فعالیت اقتصادی (مانند: صنعتی، بازرگانی، آموزشی، بهداشتی، تفریحی، ورزشی و غیره) یا سایر مقاصد مورد استفاده واقع شود.

**ساختمان مسکونی و غیرمسکونی توأم:** ساختمانی است که برای سکونت و برای انجام فعالیت اقتصادی یا سایر مقاصد به طور توأم مورد استفاده واقع شود.

**تشکیل سرمایه ثابت ناخالص:** ارزش کل تحصیل منهای فروش یا واگذاری دارایی‌های ثابت یک تولیدکننده در طول یک دوره حسابداری به‌علاوه ارزش اضافه شده به دارایی‌های تولید شده ناشی از فعالیت تولیدی واحد نهادی است.

**هزینه‌های سرمایه‌ای ساختمان:** شامل هزینه کسب مجوز، دستمزدها، خرید مصالح و تجهیزات و پرداختی بابت حق انشعاب‌ها به شرح زیر است:

هزینه‌های کسب مجوز شامل عوارض متعارف، جرایم زیربنا، پایان کار و تفکیک بنا. دستمزدها: هزینه‌های تهیه نقشه‌های ساختمانی (معماری، تأسیسات و محاسبات)، نظارت ساختمانی، دستمزد کارگر و حق‌الزحمه معمار.

خرید مصالح ساختمانی و تجهیزات: هزینه‌های انواع مصالح، تجهیزات گرمایش و سرمایش، آسانسور و هزینه حمل آن‌ها تا پای کار.

حق انشعاب‌ها: آب و برق، گاز، تلفن و فاضلاب (اگو).

ارزش زمین در هزینه‌های سرمایه‌ای ساختمان منظور نمی‌شود.

**نقدینگی:** به مجموعه پول (سپرده‌های دیداری بخش غیردولتی نزد بانک‌ها و اسکناس و مسکوک در دست اشخاص) و شبه پول (سپرده‌های سرمایه‌گذاری مدت‌دار،

سپرده‌های قرض‌الحسنه پس‌انداز و سپرده‌های متفرقه) نقدینگی گفته می‌شود.  
**تسهیلات اعطایی بانکی:** تسهیلات اعطایی بانکی، عبارت است از تأمین مالی یا تضمین تعهدات مالی متقاضیان طبق قانون عملیات بانکی بدون ربا. روش‌های اعطای تسهیلات بانکی عبارتند از: قرض‌الحسنه، مشارکت مدنی، مشارکت حقوقی، سرمایه‌گذاری مستقیم، مضاربه، معاملات سلف، فروش اقساطی، اجاره به شرط تملیک، جعاله، مزارعه، مساقات، و خرید دین.  
**ارزش افزوده:** ارزش اضافی ایجاد شده در جریان تولید است.  
**ارزش افزوده خالص:** ارزش افزوده ناخالص منهای مصرف سرمایه ثابت (استهلاک).

**ارزش افزوده ناخالص:** ارزش ستانده ناخالص منهای ارزش مصارف واسطه‌ای مورد استفاده در تولید می‌باشد.

**تولید ناخالص داخلی (GDP):** ارزش اضافی کالاها و خدمات تولید شده حاصل از فعالیت‌های اقتصادی واحدهای مقیم در یک کشور در یک دوره زمانی معین که برای مصارف نهایی در داخل یا خارج از کشور در دسترس قرار می‌گیرند.  
**رشد اقتصادی:** تغییر ارزش حقیقی تولید ناخالص داخلی در یک دوره زمانی مشخص نسبت به دوره زمانی قبل است.

**نرخ ارز:** نرخ ارز، قیمت واحد پول خارجی یا یک واحد حق برداشت مخصوص (SDR) در مبادله با پول رایج یک کشور است.

**نرخ تورم:** درصد تغییر قیمت تعداد معین و ثابتی از کالاها و خدمات در طول یک دوره مشخص نسبت به دوره مرجع (دوره پایه شاخص) است.

**تراکم نفر در واحد مسکونی:** این شاخص از حاصلضرب تراکم خانوار در بعد خانوار بدست می‌آید.

بخش مسکن یکی از مهمترین بخش‌های اقتصادی است که هم از نظر سهم در سبد هزینه خانوار و هم از نظر سهم در تولید ناخالص داخلی و همچنین به دلیل نقش آن در تغییرات شاخص‌های کلان اقتصادی همچون رشد اقتصادی و اشتغال تولید، از اهمیت غیر قابل انکاری برخوردار می‌باشد. بازار مسکن در ایران به تازگی دچار تحولاتی جدی شده است که بسیاری از اقشار و بخش‌های مختلف اقتصادی کشورمان را تحت تأثیر قرار داده است.

## ویژگی‌های مسکن

ابعاد چندگانه مساله مسکن و ویژگی‌های منحصر بفرد آن، این کالا را از سایر کالاها متمایز می‌کند. این ویژگی‌ها می‌توانند ناشی از پیچیدگی‌های بازار مسکن یا ابعاد اقتصادی آن و همچنین وضعیت فیزیکی آن باشند.

### ویژگی‌های مسکن از دیدگاه فیزیکی

۱- **بادوام بودن:** مهمترین وجه تمایز مسکن از سایر کالاهای مصرفی، مساله بادوام بودن می‌باشد. هرچند که خرید مسکن اغلب در یک زمان خاص صورت می‌گیرد و لیکن اقدام به خرید آن ناشی از یک تصمیم بلندمدت است؛ چراکه هزینه خرید آن از محل درآمدهای جاری تامین نمی‌شود و قسمت عمده آن را پس‌اندازهای افراد در گذشته و دریافت وام اعتباری تشکیل می‌دهد. علاوه بر هزینه‌هایی که فرد در ابتدای خرید مسکن و پس از آن در دوره مصرف پرداخت می‌کند، برای حفظ، نگهداری و تعمیر آن نیز هزینه‌های دیگری را متحمل می‌شود که این موارد در مجموع باعث می‌شوند مسکن در مقایسه با سایر کالاها پرهزینه باشد. به این ترتیب، هرچند از نظر مصرف و ارزش مصرفی مسکن، این کالا جانشین ندارد ولی با در نظر گرفتن ارزش سرمایه‌ای آن، حکم یک دارایی را داشته و دارای جانشین نیز خواهد بود. این امر باعث می‌شود که مسکن پس از خرید نیز از بازار خارج نشود و عاملی موثر در نوسانات قیمت و شکاف عرضه و تقاضا باشد.

۲- **غیر قابل انتقال بودن:** از آنجایی که مسکن بازاری محلی داشته و امکان جابجایی برای آن وجود ندارد، خرید و فروش هر واحد مسکونی محدود به جایگاه اولیه آن است. بنابراین، در بازارهای محلی متفاوت می‌توان شکاف عرضه و تقاضا و در برخی موارد نیز تعادل عرضه و تقاضا را شاهد بود. بازارهای محلی نمی‌توانند کمبود خود را با مازاد بازارهای دیگر جبران کنند. به این ترتیب، حتی علی‌رغم وجود تعادل در کل بازار مسکن می‌توان انتظار داشت که عدم تعادل‌هایی نیز وجود داشته باشند و این موجب می‌شود دو واحد مسکونی با کیفیت یکسان و کاملاً مشابه در مکان‌های مختلف از قیمت‌های متفاوتی برخوردار باشند. همچنین فشارهای ناشی از کمبود عرضه و مازاد تقاضا در برخی بازارها، تراکم واحدهای مسکونی را در آن بازار درمقایسه با سایر بازارها افزایش می‌دهد.

۳- **حجم بودن:** تولید مسکن اغلب به گونه‌ای است که کلیه مراحل اجرای آن در همان بازار صورت می‌گیرد. هرچند که در حال حاضر و با توسعه تکنولوژی، استفاده از خانه‌های پیش‌ساخته که قسمت عمده‌ای از مراحل تولید آنها در داخل کارخانه صورت می‌گیرد، متداول شده است و لیکن چنین مساله‌ای در مورد کشورهای در حال توسعه به ویژه ایران همچنان از رونق بالایی برخوردار نمی‌باشد. از طرفی، بسیاری از سازندگان مسکن بر این باورند که در صورت وجود مدیریت صحیح و کارآمد در تولید، ساخت مسکن به شیوه سنتی (جمع‌آوری مصالح در محل تولید و ساخت) اغلب کارا تر است.

### مسکن به عنوان یکی از اقلام عمده هزینه

هزینه مسکن سهم عمده‌ای از کل بودجه خانوار را به خود اختصاص می‌دهد که علاوه بر هزینه خرید آن، هزینه‌های جانبی دیگر از جمله نگهداری و تعمیر، باعث افزایش سهم هزینه این کالا از کل هزینه‌های خانوار می‌شود. همین مساله باعث می‌شود که هم خریداران و هم مالکان مسکن‌های اجاره‌ای، خرید خود را بر پایه وام انجام دهند؛ این مساله وابستگی مسکن را به بازارهای مالی، نرخ‌های بهره، سیاست‌های اعتباری دولت و بانک‌ها در مقایسه با سایر کالاها افزایش می‌دهد.

### تعدد گونه‌های مختلف مسکن

هرچند مسکن کالایی ضروری به حساب می‌آید، اما ویژگی‌های خاص آن از نظر امکان مصرف در همان محل و تفاوت کیفیت از نظر نوع مصالح بکار رفته، سبک و اندازه، تسهیلات موجود در آن، استاندارد یا غیراستاندارد بودن آن، محیط اطراف و...، امتیازی انحصاری را برای مالک و مصرف‌کننده هر واحد مسکونی ایجاد کرده است. بنابراین تصمیم‌گیری برای خرید مسکن می‌تواند متأثر از تصمیم‌های متعدد و جزئی‌تر باشد. اول آن‌که مصرف‌کننده می‌تواند یک خانه ویلایی یا آپارتمان چند طبقه و یا زندگی در برج‌ها و مجتمع‌ها را انتخاب کند. هم‌چنین از نظر نوع مالکیت، مصرف‌کننده تصمیمات متعددی را می‌تواند اتخاذ نماید. فرد می‌تواند مستقلاً خانه‌ای داشته باشد یا مالکیت اشتراکی را بپذیرد. هم‌چنین می‌تواند خانه‌ای را رهن یا اجاره کند و حتی برای دوره‌های بسیار کوتاه‌مدت، زندگی در هتل و یا مهمان‌خانه را بپذیرد.



## پیچیدگی بازار مسکن

بخش مسکن تعریف مشخصی ندارد. بسیاری از بنگاه‌های ساختمانی و مقاطعه‌کاران علاوه بر مسکن در بسیاری از فعالیت‌های غیرمسکونی نیز فعالیت دارند. وام‌دهندگان این بخش به بخش‌های دیگر نیز این خدمات را ارائه می‌کنند. تولیدکنندگان مصالح ساختمانی نیازهای بخش ساختمان اعم از مسکونی و غیرمسکونی را تامین می‌کنند. کارگران نیز می‌توانند در این بخش شغل و یا سایر مشاغل در بخش‌های دیگر در حال فعالیت باشند. عواملی از این قبیل، تعریف یک چارچوب مشخص برای این بازار را غیرممکن می‌سازد. به ویژه آن‌که چنین بازاری به دلیل ارتباط با سایر بخش‌ها چه در سطح خرد و چه در سطح کلان، از جمله پیچیده‌ترین بخش‌ها و بازارهاست. این بخش علاوه بر ارتباط با سایر بخش‌ها، به نهادهای متعدد و مهارت‌ها و تخصص‌های مختلف نیز وابسته است.

در مجموع می‌توان فرآیند موجود در بازار مسکن را در ۴ مرحله خلاصه کرد که به ترتیب عبارت است از:

- ۱- آماده‌سازی زمین: در این مرحله، زمین‌های بالقوه برای ساخت مسکن انتخاب شده و برنامه‌ریزی برای ساخت مسکن صورت می‌گیرد.
- ۲- تولید: پس از آماده‌سازی زمین، چگونگی تامین مالی هزینه ساخت بررسی و تعیین شده و تولید آغاز می‌گردد.
- ۳- توزیع: پس از تولید، مسکن به بازار ارایه می‌شود، ولی زمان مورد نیاز برای فروش مسکن بسته به شرایط بازار مسکن و وضع کلی اقتصاد، متفاوت است؛ هرچند در کشورهای در حال توسعه به دلیل عدم تشکیل و گستردگی شرکت‌های ساختمانی بزرگ، اغلب سازندگان خود متقاضیان می‌باشند و این مرحله برای مسکن قابل تعریف نیست.
- ۴- هزینه‌های تعمیر و نگهداری: هزینه‌هایی نظیر تعمیر مجدد ساختمان، حفظ و نگهداری آن و تغییرات را شامل می‌شود که تا پایان عمر فیزیکی (عمر مفید) و یا عمر اقتصادی آن تداوم خواهد داشت.

## ویژگی‌های بازار مسکن

در حقیقت بازار مسکن متشکل از دو نوع بازار، یکی بازار خرید و فروش و دیگری

بازار اجاره است. این دو بازار تا حدودی جانشین یکدیگر تلقی می‌گردند و بر حسب قیمت مسکن و اجاره‌بها به آسانی جایگزین یکدیگر می‌شوند. در بازار نقل و انتقالات می‌توان مسکن را به عنوان کالایی برای مصرف شخصی تولید و تقاضا نمود و دیگر این‌که آن را می‌توان به عنوان کالایی برای سفته بازی مورد معامله قرار داد.

### نظریه‌های مربوط به مسکن

بطور کلی در جهان، دو خط‌مشی و دیدگاه در مورد مسائل مسکن و خانه‌سازی به شرح ذیل وجود دارد.

### اقتصاد بازاری مسکن

این دیدگاه با تنوع زیاد سیاست‌های مسکن و مسئولیت‌های حکومتی در امر مسکن و همچنین فقدان سیستم یکنواخت مسکن مشخص می‌شود. کنترل‌های حکومتی در امر توزیع مسکن و نیز در مورد قواعد و محل استقرار ساختمان‌های جدید، تقریباً در همه‌جا، به عنوان تجاوز به قلمرو مالکیت خصوصی تلقی می‌گردند. مسئولیت مستقیم دولت و سایر دستگاه‌های عمومی در زمینه مسکن، به نحو قابل ملاحظه‌ای متغیر است و در اغلب موارد به گروه‌های خاصی از جمعیت، به طو مثال به خانواده‌های کم‌درآمد، افراد سالخورده، افراد معلول و یا با هدف‌های ویژه‌ای همچون مبارزه با آلودگی‌ها محدود می‌شود. مسکن سایر اقشار جامعه، توسط مکانیسم‌های بازار معین می‌گردد و این خانوارها در حدود توانایی خود در پرداخت هزینه، مسکنی را بر می‌گزینند که بیشتر با سلیقه‌شان سازگار است.

طرفداران این دیدگاه، آلن براون، ژوزف لیکاری، اگون نیویرگر و اسمیت والسی هستند؛ سیاست‌های خانه‌سازی انگلستان، آمریکا، ژاپن، تونس، آرژانتین و سایر کشورهای سرمایه‌داری از این دیدگاه پیروی می‌کنند.

### اقتصاد برنامه‌ریزی شده مسکن

در این دیدگاه، کسب سود به عنوان محرک و هدف اصلی فعالیت‌ها در زمینه تولید مسکن در نظر گرفته نمی‌شود. بخش مسکن جزء جدایی‌ناپذیر سیستم عمومی برنامه‌ریزی و مدیریت اقتصاد به حساب می‌آید و از هدف‌های کلی توسعه اجتماعی و اقتصادی تبعیت می‌کند. دولت به شکل‌های مختلف و از طریق اقدامات گوناگون

در فعالیت‌های اقتصادی، چه در مورد ساخت واحدهای مسکونی جدید و چه در مورد مدیریت میراث موجود دخالت می‌کند. از این‌رو، مسکن جزئی از برنامه‌ریزی عمومی در مقیاس کشوری، منطقه‌ای و محله‌ای به حساب می‌آید. هم‌چنین، اداره زمین‌های شهری به دولت واگذار می‌شود زیرا افراد بیش از آنکه به فکر عدالت اجتماعی باشند به منافع خود می‌اندیشند، بنابراین برنامه‌ریزی‌ها با موانع جدی روبرو خواهند شد و طرح‌های توسعه به ثمر نخواهد رسید. از طرفداران این دیدگاه، رابرت ایوان و جفری سالینگ هستند؛ سیاست‌های خانه‌سازی سوئد تا حدودی از این دیدگاه پیروی می‌کند.

### مسکن در اقتصاد خرد

از دیدگاه اقتصاد خرد، تمامی فعالیت‌های اقتصادی در بازار و از طریق رویارویی عرضه و تقاضا انجام می‌گیرد. بازار مسکن پیچیده‌تر از بازار بسیاری از کالاهای دیگر است. در واقع دو بازار، یکی بازار فروش که امکانات مالی، بافت و سنت‌های اجتماعی در آن موثرند و دیگری بازار اجاره برای مدت معین وجود دارد. وجود این دو بازار، تعیین میزان تقاضای موثر را در هر زمان دشوار می‌سازد زیرا درآمد بیشتر، لزوماً نشان‌دهنده تقاضای بیشتر برای خرید مسکن نبوده و می‌تواند با تصرف مسکن به شکل اجاره‌ای، درآمدهای اضافی به سمت خرید سایر کالاهای مصرفی متمایل شوند.

### مسکن در اقتصاد کلان

اگرچه جایگاه بازار مسکن در اقتصاد خرد قرار دارد اما به منظور دستیابی به تصویری جامع از بعد اقتصادی مسکن، لازم است که اشاره‌ای به موقعیت مسکن در اقتصاد کلان داشته باشیم.

در کشورهای با اقتصاد مختلط، بخش مسکن باقیمانده عوامل تولید را دریافت می‌کند. در زمان شکوفایی اقتصاد، تقاضا برای عوامل تولید مانند سرمایه، نیروی انسانی و مصالح در بخش‌های اقتصادی پربازده، افزایش یافته و به ناچار سهم بخش مسکن از منابع تولید کاهش می‌یابد. از سوی دیگر، در دوره‌های رکود اقتصادی، در نتیجه کاهش فعالیت سایر بخش‌ها، تقاضا برای عوامل تولید کاهش یافته، مازاد عوامل در بخش مسکن جذب شده و سهم بخش مسکن در اقتصاد ملی افزایش می‌یابد. بدین ترتیب بخش مسکن، در مواقع رکود، ضربه‌گیر اقتصاد ملی به شمار می‌آید.

برنامه‌ریزان در سطح جهانی همواره گرایش داشته‌اند که سهم بهینه سرمایه‌گذاری در مسکن را از کل سرمایه‌گذاری و یا تولید ناخالص ملی محاسبه کرده و آن را به عنوان ابزاری در برنامه‌ریزی ملی بکار گیرند. به همین منظور، سازمان ملل تخصیص ۵ تا ۶ درصد از تولید ناخالص ملی را به سرمایه‌گذاری در بخش مسکن توصیه می‌کند. در حقیقت سهم بهینه سرمایه‌گذاری در مسکن تابعی از مرحله توسعه اقتصادی و اجتماعی جامعه، رشد تولید ناخالص ملی، وضعیت مسکن در شروع دوره برنامه‌ریزی و اولویت‌های خاص اقتصادی، اجتماعی، فرهنگی و سیاسی هر کشور است. بدین لحاظ ارائه رقمی ثابت و کلی به عنوان هدف و یا سهم بهینه، برای تمامی کشورها، عملی و مطلوب نمی‌باشد.

### تقاضای مسکن

زمانی که یک خانوار یک واحد مسکونی را خریداری یا اجاره می‌کند، نه تنها یک واحد فیزیکی را به دست آورده بلکه همراه آن ثبات فضایی، همسایگی و مجموعه‌ای از خدمات عمومی و التزامات مالیاتی را نیز کسب کرده است. بنابراین مجموعه‌ای نوع واحد مسکونی یک خانوار، به درآمد و مشخصات جمعیتی آن خانوار و قیمت‌های نسبی بستگی دارد و تعیین محل واحد مسکونی تا حد قابل توجهی به محل کار اعضای خانوار وابسته می‌باشد.

معمولاً جریان استفاده از خدمات یک کالا، به وسیله خرید آن قابل حصول است. در رابطه با واحد مسکونی این جریان خدمات به وسیله اجاره کردن نیز بدست می‌آید. در نتیجه، میان نحوه تصدی واحد مسکونی و تقاضا برای آن همزمانی وجود دارد. از طرفی یک واحد مسکونی، سهم قابل توجهی از دارایی شخص مالک را بخود اختصاص می‌دهد. در نتیجه انگیزه‌های مصرفی، ترکیب دارایی و هم‌چنین طبیعت بازار سرمایه و مسائل متعدد دیگر بر میزان تقاضا برای مسکن اثرگذار است. از آنجایی که هزینه‌های تغییر مسکن و جستجو برای واحد جدید بسیار بالاست، معمولاً خانوارها برای سالیان متمادی در یک خانه اقامت نموده و لذا تغییر در شرایط بازار مسکن، موجب عکس‌العمل سریع از طرف خانوارها در کوتاه مدت نخواهد شد. عوامل موثر در تقاضا به شرح ذیل می‌باشند.

## قیمت مسکن

با توجه به محدودیت بودجه خانوار در سطح خرد و محدودیت منابع جامعه در سطح کلان، قیمت نقش اساسی را در تخصیص منابع مالی خانوار و یا جامعه به کالاها و خدمات موجود با قیمت‌های متفاوت ایفا می‌نماید. مسکن نیز از این قاعده مستثنی نبوده و هدف مصرف‌کننده حداکثر نمودن شرایط مطلوب برای زندگی می‌باشد. لذا با توجه به سطح قیمت کالاها، سطح درآمد جاری و انتظارات از قیمت‌ها و درآمدهای آتی، به انتخاب کالاهای مصرفی و با دوام اقدام می‌نماید.

طبق قانون تقاضا در اقتصاد خرد افزایش قیمت مسکن با فرض ثبات سایر شرایط، میزان تقاضا را در این بخش کاهش می‌دهد. با افزایش قیمت این کالا، توانایی مالی افراد برای خرید این کالا یا خدمات آن کاهش می‌یابد و به این ترتیب گروهی را از جرگه متقاضیان مسکن خارج می‌سازد و یا این‌که نوع تقاضای آنها را تغییر می‌دهد. به عبارتی، متقاضیان به سمت خرید واحدهای مسکونی با کیفیت نازل‌تر تمایل می‌شوند. علاوه بر این‌که افزایش قیمت‌ها با کاهش قدرت خرید، تقاضا در بخش مسکن را متاثر می‌سازد، به دلیل گران‌تر شدن نسبی این کالا در مقایسه با سایر کالاها، تمایل مصرف‌کننده را به سمت تغییر مصرف سایر کالاها معطوف می‌کند. در واقع، خانوارها و یا جامعه در صورت عدم تغییر در تقاضای خود برای مسکن که با گرانی نسبی مواجه شده است، مجبور به کاهش میزان مصرف سایر کالاها ضروری موجود در سبد مصرفی خواهند بود که به طور قطع خانوار یا جامعه را به سطح رفاه پایین‌تری منتقل خواهد کرد. اگرچه این امر به عنوان یک اصل پذیرفته شده در تئوری‌های تقاضا مطرح می‌باشد اما این موضوع در مورد مسکن اندکی متفاوت است. در تئوری‌های تقاضا این اصل بر پایه این فرض استوار است که کالای مورد نظر دارای جانشین می‌باشد، لذا با افزایش قیمت آن، فرد تقاضای خود را برای کالای مذکور کاهش و کالای جایگزین آن را مورد استفاده قرار می‌دهد. عدم وجود جایگزین در بخش مسکن، باعث می‌شود که فرد با افزایش قیمت این کالا نتواند کالای دیگری را جایگزین نماید و تنها می‌توان این‌گونه در نظر گرفت که فرد انتظار خود از مسکن ایده‌آل کاهش داده و برای اینکه بر روی منحنی مطلوبیت پایین‌تری قرار نگیرد یا مصرف خود را از سایر کالاها کاهش ندهد، مسکن نامطلوب‌تری را که به هزینه پایین‌تری احتیاج دارد، برمی‌گزیند.

## درآمد

یکی از عوامل مالی موثر بر تقاضا درآمد است سطح درآمد خانوارها (در سطح خرد و کلان) محدودیت بودجه را در تصمیم‌گیری برای خرید کالا و خدمات و از آن جمله مسکن پدید می‌آورد. تقاضای مسکن چه به صورت خرید مسکن و چه به صورت اجاره، هر دو متأثر از سطح درآمد است. با توجه به این‌که خرید مسکن نیازمند صرف منابع پولی بی‌شماری توسط خانوار و جامعه است، لذا تامین هزینه آن از محل پس‌اندازهای ناشی از درآمد سال‌های گذشته و یا از طریق وام و یا ترکیبی از این دو میسر می‌شود. کاهش سطح پس‌انداز خانوار برای خرید مسکن موجب کاهش منابع پولی مورد نیاز فرد در شرایط اضطراری می‌گردد. لذا با افزایش سطح درآمد و به تبع آن افزایش توان پس‌انداز، توان استفاده فرد از محل پس‌انداز برای خرید مسکن افزایش خواهد یافت.

دریافت وام و اعتبار، مستلزم بازپرداخت اصل وام و بهره آن است و افزایش سطح درآمد باعث توانمندسازی بیشتر افراد جامعه در بازپرداخت این اقساط می‌گردد و در سطح کلان، گروه بیشتری از خانوارها متقاضی دریافت وام و به دنبال آن خرید مسکن خواهند شد. به این ترتیب، افزایش سطح درآمد خانوارها و سطح درآمد ملی از جمله عوامل موثر و مهمی است که با توانمندسازی افراد در تامین مسکن، درصدی از نیاز به مسکن را به تقاضای بالقوه و در صورت عدم وجود محدودیت عرضه به تقاضای موثر تبدیل می‌کند.

## قیمت سایر کالاها

در بررسی تقاضای یک کالا، شناخت کالاهای جانشین و مکمل آن کالا، از این جهت که تغییر قیمت آنها تقاضای کالای مورد نظر را متأثر می‌سازد از اهمیت خاصی برخوردار است. برخی بر این باورند که برای مسکن تنها می‌توان کالای مکمل پیدا کرد و کالای جانشین برای آن وجود ندارد. این عقیده نشأت گرفته از این مساله است که مسکن را از بعد مصرفی مورد توجه قرار می‌دهد. از این بعد، تقاضای مسکن تنها برای تامین یکی از سه نیاز اساسی است و لذا هیچ کالای دیگری نمی‌تواند جایگزین آن شود.

علاوه بر این گروه از متقاضیان مسکن، گروهی از سوداگران نیز متقاضی خرید

مسکن می‌باشند. همان‌طور که در بخش ویژگی‌های مسکن اشاره شد مسکن به عنوان یک کالای با دوام از ارزش مبادله‌ای برخوردار بوده و در حکم یک دارایی است و از طرفی چون این کالا قابلیت خرید و فروش متوالی را داراست برای سوداگران این بخش بسیار پر منفعت خواهد بود. در این حالت می‌توان برای مسکن کالای جانشین در نظر گرفت و هر چقدر بورس بازی و سوداگری در این بخش شدت یابد، تاثیر قیمت کالاهای جانشین آن بر کل تقاضای مسکن (برای مصرف شخصی و برای سوداگری) افزایش خواهد یافت.

### هزینه فرصت مسکن

کالای بادوام بر خلاف کالای مصرفی، در طول زمان و طی یک دوره بلندمدت مورد استفاده قرار می‌گیرد. لذا فرد منفعت حاصل از کل سرمایه‌ای را که یکبار و در ابتدای دوره پرداخت می‌نماید، در طول زمان مصرف به تدریج دریافت می‌کند. پرداخت چنین سرمایه‌ای به منظور استفاده تدریجی از خدمات آن، مستلزم چشم‌پوشی از منافع است که این سرمایه می‌توانست نصیب فرد کند و این همان مفهوم هزینه فرصت است. هزینه بهره با همان هزینه فرصت سرمایه‌ای که صرف خرید مسکن شده بیانگر فرصت‌های از دست رفته‌ای است که فرد می‌توانست با سرمایه‌گذاری در سایر فعالیت‌ها به دست آورد. برای اینکه بتوان نرخی را برای هزینه بهره از دست رفته این بخش محاسبه کرد باید بازدهی و میزان مخاطره هر فعالیت را در نظر گرفت و با مقایسه آنها، فعالیتی که سطح مخاطره همسانی با بخش مسکن دارد ولی بازدهی بیشتری در مقایسه با سایر فعالیت‌ها برخوردار است را به عنوان فعالیت رقیب این بخش مدنظر قرار داد.

### اعتبارات

مسکن یک کالای سرمایه‌ای است که خدمات داشتن سرپناه را طی یک دوره طولانی ارائه می‌دهد. این در حالی است که فرد برای استفاده طولانی مدت از این خدمات، مجبور به پرداخت هزینه هنگفتی پیش از شروع به مصرف این کالا می‌باشد. تامین چنین هزینه‌ای عموماً یا از محل پس‌اندازها و یا از طریق استفاده از اعتبارات سیستم بانکی و موسسات مالی و اعتباری صورت می‌گیرد. اصولاً سه عامل مهم و قوی برای پس‌انداز وجود دارد.

الف) انگیزه احتیاطی

ب) انگیزه معاملاتی

۳) انگیزه سرمایه‌گذاری و یا به عبارتی چشم‌پوشی از مصرف حال به امید مصرف بیشتر در آینده

تنها در صورتی پس‌انداز صورت می‌گیرد که درآمد افراد از نرخ تورم اقتصاد بیشتر باشد اما نکته قابل ذکر این است که دسترسی خانوار پس‌انداز کننده به اعتبار نیز انگیزه‌ای برای افزایش پس‌اندار است در غیر این صورت، نرخ‌های واقعی بهره به تنهایی برای تجهیز پس‌انداز خانوار کافی نیست. لذا قابلیت دسترسی به اعتبار، انگیزه خرید مسکن و یا سرمایه‌گذاری در مسکن را تحت تأثیر قرار می‌دهد.

### جمعیت

از مهم‌ترین عوامل تأثیرگذار بر تقاضای مسکن، تحولات جمعیتی است. این عامل خود را در دو جهت نشان می‌دهد:

الف) افزایش کل جمعیت

ب) تعداد ازدواج

هرچه جمعیت با رشد بیشتری مواجه شود، تقاضای بالقوه بیشتری برای فضاهای مسکونی ایجاد می‌شود. این تقاضا از یک طرف در اثر افزایش تقاضای هر خانوار برای فضای مسکونی بزرگتر و از یک طرف دیگر افزایش تقاضای خانواده‌های جدید برای واحدهای مسکونی جدید به وجود می‌آید.

### انتظارات

از نظر مصرف‌کننده، مسکن کالایی است که جایگزینی نزدیکی ندارد و درصد بالایی از بودجه خانوار را بخود اختصاص می‌دهد. به علاوه، خانوار مسکن را به عنوان یکی از صور دارایی - که از قدرت نقدینگی نسبتاً بالایی برخوردار نیست - در سبد دارایی خود نظیر اوراق بهادار تلقی می‌کند. اما فرق عمده‌ای بین دارایی‌های فیزیکی و مالی وجود دارد. ارزش دارایی‌های فیزیکی مانند مسکن به موازات افزایش سطح عمومی قیمت‌ها افزایش می‌یابد در صورتی که ارزش دارایی‌های مالی نظیر اوراق بهادار یا سپرده بانکی، کاهش می‌یابد. بدین جهت مسکن در دوران تورم، آماج فعالیت‌های سفته‌بازی قرار می‌گیرد. جنبه‌های روانی تورم، افراد را وادار می‌کند دارایی‌های مالی خود را با مسکن



معاوضه کنند و بدین صورت قدرت خرید واقعی خود را حفظ نمایند.

### عرضه مسکن

از مهم‌ترین شاخص‌های نشان‌دهنده عملکرد بخش عرضه مسکن می‌توان به سرمایه‌گذاری در بخش مسکن و ساختمان، شاخص بهای عمده‌فروشی مصالح ساختمانی، شاخص بهای یک متر مربع ساختمان مسکونی و پروانه‌های جدید ساختمانی صادر شده اشاره کرد.

### تحولات بازار ساختمان و مسکن در سال ۱۳۹۵

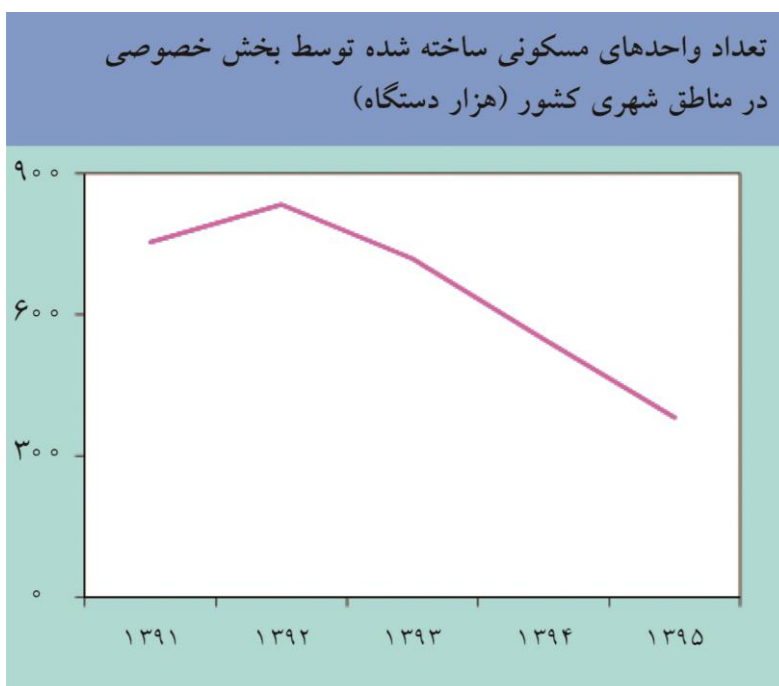
در سال ۱۳۹۵، عملکرد سرمایه‌گذاری انجام شده در مناطق جدید شهری با کاهش مواجه بود که نشان‌دهنده رکود فعالیت‌های ساختمانی بخش خصوصی در این سال می‌باشد. با این عملکرد پروانه‌های ساختمانی صادر شده توسط شهرداری‌ها مناطق شهری کل کشور در سال ۱۳۹۵ به عنوان شاخص پیش‌نگر تولید در بخش ساختمان و مسکن با بهبود همراه بود.

در سال ۱۳۹۵، تعداد و سطح زیربنای مندرج در پروانه‌های ساختمانی صادره در کل مناطق شهری کشور طی سال مورد بررسی نسبت به سال قبل به ترتیب ۱۲/۲ و ۳/۲ درصد افزایش یافت. شاخص مذکور در شهر تهران به ترتیب ۷/۵ و ۷/۷ درصد افزایش و در شهرهای بزرگ به ترتیب ۶/۴ و ۱۳/۱ درصد کاهش داشته است. این شاخص‌ها در سایر مناطق شهری به ترتیب با رشد ۲۰/۴ و ۱۴/۲ درصدی همراه بوده است.

در سال ۱۳۹۵، سرمایه‌گذاری بخش خصوصی در ساختمان‌های جدید مناطق شهری با ۱۴/۱ درصد کاهش (به قیمت‌های جاری) نسبت به سال قبل به ۶۰۲,۲ هزار میلیارد ریال رسید. در این سال سرمایه‌گذاری صورت گرفته در شهر تهران، شهرهای بزرگ و شهرهای کوچک و متوسط به ترتیب ۲۵/۶، ۱۱/۹ و ۸/۳ درصد کاهش داشت. میزان سرمایه‌گذاری در ساختمان‌های جدید کل مناطق شهری (به قیمت ثابت ۱۳۹۰) نیز در سال مورد بررسی نسبت به سال قبل معادل ۱۹/۱ درصد کاهش نشان می‌دهد.

در سال ۱۳۹۵، مجموع واحدهای مسکونی ساخته شده توسط بخش خصوصی در کل مناطق شهری به ۳۸۱,۵ هزار واحد با زیربنایی معادل ۵۶,۳ میلیون متر مربع رسید

که نسبت به سال قبل به ترتیب با کاهش ۳/۳۰ و ۵/۲۸ درصدی مواجه بود. بررسی سرمایه‌گذاری در ساختمان‌های جدید مناطق شهری به قیمت جاری و ثابت در سال ۱۳۹۵ نشان‌دهنده کاهش عملکرد در تمامی مراحل ساخت می‌باشد. عملکرد سرمایه‌گذاری در ساختمان‌های شروع شده، نیمه تمام و تکمیل شده (به قیمت جاری) نسبت به سال قبل به ترتیب با ۱/۹، ۷/۹ و ۶/۳۵ درصد کاهش مواجه بود. همچنین، میزان سرمایه‌گذاری در ساختمان‌های جدید مناطق شهری (به قیمت ثابت ۱۳۹۰) در ساختمان‌های شروع شده، نیمه تمام و تکمیل شده در سال مورد بررسی به ترتیب ۳/۱۴، ۲/۱۳ و ۳/۳۹ درصد نسبت به سال قبل کاهش نشان می‌دهد.



### تسهیلات اعطایی به بخش ساختمان و مسکن

تسهیلات پرداختی بانک‌ها و موسسات اعتباری غیر بانکی به بخش ساختمان و مسکن طی سال ۱۳۹۵ با ۲/۱۶ درصد افزایش نسبت به سال قبل به ۵۰۱٫۲ هزار میلیارد ریال

فصل اول: کلیات و تعاریف / ۴۳

رسید. بر اساس آمار مزبور، در سال ۱۳۹۵ بخش ساختمان و مسکن سهمی معادل ۹/۱ درصد از کل تسهیلات پرداختی بانک ها و موسسات اعتباری غیر بانکی را به خود اختصاص داد.

بررسی آمار عملکرد تسهیلات پرداختی بانک مسکن در سال ۱۳۹۵ نشان دهنده آن است که ۸۸/۳ درصد از کل تسهیلات پرداختی این بانک به بخش ساختمان و مسکن اختصاص یافته است. در سال مورد گزارش، بانک مسکن مبلغ ۱۶۶ هزار میلیارد ریال تسهیلات به بخش ساختمان و مسکن اختصاص داد که نسبت به سال قبل ۱۲/۵ درصد افزایش نشان می دهد.

جدول ۵. تسهیلات پرداختی به بخش ساختمان و مسکن

(هزار میلیارد ریال / درصد)

سهم از کل تسهیلات پرداختی	درصد تغییر		سال				
	۱۳۹۴	۱۳۹۵	۱۳۹۳	۱۳۹۴	۱۳۹۵		
۹/۱	۱۰/۳	۱۶/۲	۶/۶	۵۰۱/۲	۴۳۱/۱	۴۰۴/۵	کل بانک ها و موسسات اعتباری
۱۶/۰	۱۸/۷	۸/۸	-۴/۱	۲۱۸/۷	۲۰۰/۹	۲۰۹/۶	بانک های دولتی
۴/۷	۶/۷	-۷/۲	۲۸/۹	۳۶/۰	۳۸/۸	۳۰/۱	بانک های تجاری
۳۰/۷	۳۲/۶	۱۲/۷	-۹/۷	۱۸۲/۶	۱۶۲/۱	۱۷۹/۵	بانک های تخصصی
۸۸/۳	۹۴/۱	۱۲/۵	-۱۱/۳	۱۶۶/۰	۱۴۷/۵	۱۶۶/۳	بانک مسکن
۶/۹	۷/۴	۲۲/۷	۱۸/۱	۲۸۲/۵	۲۳۰/۲	۱۹۴/۹	بانک ها و موسسات اعتباری غیردولتی
۳/۶	۵/۲	-۳/۱	-۵/۰	۶۷/۷	۶۹/۸	۷۳/۴	بانک های خصوصی شده
۹/۶	۹/۱	۳۴/۰	۳۲/۱	۲۱۴/۹	۱۶۰/۴	۱۲۱/۴	بانک ها و موسسات اعتباری خصوصی

تسهیلات تکلیفی پرداخت شده توسط شبکه بانکی به بخش مسکن از ابتدای شروع طرح مسکن مهر تا پایان اسفندماه ۱۳۹۵ معادل ۶۰۶ هزار میلیارد ریال بوده است. تسهیلات مزبور در قالب طرح های مختلف حمایتی دولت و به تعداد ۳۳۱۸ هزار واحد

پرداخت شده است. بیشترین سهم از مبلغ تسهیلات اعطایی به میزان ۶۹/۶ درصد (معادل ۴۲۱,۵ هزار میلیارد ریال) به طرح حق بهره‌برداری زمین ۹۹ ساله (تسهیلات ساخت مسکن مهر) اختصاص یافته است. همچنین، سهم از مبلغ تسهیلات اعطایی بانک‌های مزبور به منظور کمک به بهسازی و نوسازی مسکن روستایی ۱۴/۸ درصد می‌باشد.

جدول ۶. تسهیلات تکلیفی پرداختی از شروع اجرای طرح مسکن تا پایان اسفندماه ۱۳۹۵<sup>(۱)</sup>  
(هزار واحد - هزار میلیارد ریال)

سهم مبلغ (درصد)	پایان اسفندماه ۱۳۹۵		
	مبلغ	تعداد	
۱/۴	۸/۳	۸۴۲ <sup>(۲)</sup>	آماده‌سازی زمین
۹۶/۶	۴۲۱/۵	۱۹۱۶	حق بهره‌برداری زمین ۹۹ ساله
۱/۰	۶/۰	۴۶	مسکن اجاره‌ای
۴/۷	۲۸/۷	۱۵۶	احداث مسکن در بافت‌های فرسوده و نامناسب شهری
۰/۸	۴/۸	۳۴	فن‌آوری‌های نوین و ساخت صنعتی
۱۴/۸	۸۹/۵	۱۰۰۷	بهسازی و نوسازی مسکن روستایی
۷/۸	۴۷/۱	۱۵۹	اقشار خاص
۱۰۰/۰	۶۰۶/۰	۳۳۱۸	جمع

۱- تسهیلات مذکور بر اساس بند (د) تبصره ۶ قانون بودجه سال ۱۳۸۶ و قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن اعطا شده است.

۲- تعداد ۸۴۲ هزار واحد مشمول دریافت تسهیلات پرداختی در مرحله «آماده سازی زمین» در ردیف «حق بهره برداری زمین ۹۹ ساله» نیز لحاظ شده است؛ بنابراین، به منظور جلوگیری از احتساب مضاعف، این تعداد واحد از سر جمع تعداد کل واحدهای مسکونی خارج شده است.

## شاخص‌های قیمت

## شاخص‌های قیمت ساختمانی

در سال ۱۳۹۵، شاخص بهای خدمات ساختمانی (بر پایه سال ۱۳۹۰) نسبت به سال قبل ۹/۲ درصد افزایش یافت. بیشترین رشد در زیر گروه شاخص مذکور مربوط به شاخص اجرت کارگر ماهر برق کار و شاخص اجرت آسفالت کار به ترتیب به میزان ۱۲/۳ و ۱۱/۹ درصد بود. در سال مورد گزارش، شاخص بهای تولیدکننده مصالح ساختمانی (بر پایه سال ۱۳۹۰) نسبت به سال قبل ۵/۲ درصد افزایش داشت. شاخص مذکور به تفکیک مصالح فلزی و غیرفلزی در سال ۱۳۹۵ نسبت به سال قبل به ترتیب ۵/۸ و ۴/۳ درصد افزایش نشان می‌دهد. در سال مورد گزارش، نسبت ارزش زمین به کل هزینه تمام شده در ساختمان‌های تکمیل شده مناطق شهری کشور معادل ۵۳/۲ درصد بود که در مقایسه با سال قبل ۱/۴ واحد درصد افزایش نشان می‌دهد.

## جدول ۷. شاخص‌های ساختمانی

(۱۳۹۰=۱۰۰)

(درصد)

درصد تغییر		سال			
۱۳۹۵	۱۳۹۴	۱۳۹۵	۱۳۹۴	۱۳۹۳	
۹/۲	۱۲/۹	۲۷۰/۲	۲۴۷/۵	۲۱۹/۲	شاخص خدمات ساختمانی
۵/۲	-۶/۲	۱۹۲/۴	۱۸۲/۹	۱۹۴/۹	شاخص بهای تولیدکننده مصالح ساختمانی

## شاخص کرایه مسکن اجاری در مناطق شهری

در سال ۱۳۹۵، شاخص کرایه مسکن اجاری در کل مناطق شهری از ۹/۸ درصد افزایش نسبت به سال قبل برخوردار گردید. بیشترین رشد این شاخص به شهر تهران معادل ۱۰/۳ درصد تعلق داشت. رشد شاخص کرایه مسکن اجاری در سال مورد بررسی به‌طور عمده متناسب با تحولات نرخ تورم رقم خورده است.

جدول ۸. شاخص کرایه مسکن اجاری در مناطق شهری

(درصد) (۱۳۹۰=۱۰۰)

درصد تغییر	سال				
	۱۳۹۵	۱۳۹۴	۱۳۹۳		
۱۰/۳	۱۱/۰	۱۸۸/۱	۱۷۰/۶	۱۵۳/۷	تهران
۹/۹	۱۲/۶	۱۹۴/۱	۱۷۶/۶	۱۵۶/۹	شهرهای بزرگ <sup>(۱)</sup>
۹/۴	۱۱/۵	۱۸۸/۶	۱۷۲/۴	۱۵۴/۶	شهرهای متوسط
۱۰/۲	۱۴/۰	۲۱۰/۸	۱۹۱/۳	۱۶۷/۸	شهرهای کوچک
۹/۸	۱۲/۵	۱۹۴/۲	۱۷۶/۸	۱۵۷/۲	کل مناطق شهری

۱- شامل شهر تهران نیز می‌باشد.

شاخص قیمت زمین

بر اساس گزارش اداره آمار اقتصادی بانک مرکزی، شاخص قیمت زمین در مناطق شهری کشور در سال ۱۳۹۵ نسبت به سال قبل از ۲/۳ درصد افزایش برخوردار بود. بیشترین رشد شاخص مذکور طی سال مورد بررسی معادل ۷/۴ درصد و مربوط به "شهرهای کوچک و متوسط" بود.

جدول ۹. شاخص کرایه مسکن اجاری در مناطق شهری

(درصد) (۱۳۹۰=۱۰۰)

درصد تغییر	سال				
	۱۳۹۵	۱۳۹۴	۱۳۹۳		
۱/۶	۱/۴	۲۸۴/۶	۲۸۰/۱	۲۷۶/۲	تهران
۲/۲	۴/۹	۳۰۸/۳	۳۰۱/۶	۲۸۷/۴	شهرهای بزرگ <sup>(۱)</sup>
۷/۴	۱۵/۷	۳۳۹/۱	۳۱۵/۸	۲۷۳/۰	شهرهای کوچک و متوسط
۲/۳	۳/۷	۲۹۶/۶	۲۸۹/۸	۲۷۹/۴	کل مناطق شهری

منبع: خلاصه تحولات اقتصادی کشور ۱۳۹۵، بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران

فصل دوم:  
مطالعات تطبیقی





## کشور ترکیه:

### پیدایش مساله و برنامه‌ریزی مسکن ترکیه

ترکیه به عنوان کشوری که با قرار گرفتن در مرز دو قاره آسیا و اروپا همواره سعی کرده به پشتوانه بخش اندک اروپایی خود بر ساختار آسیایی خویش غلبه کند، همیشه به عنوان کشوری پیشرو در خاورمیانه مدنظر بوده است. این کشور از منظر جغرافیایی، فرهنگی و اجتماعی دارای وجوه تشابه بسیاری با ایران است، اما از منظر اقتصاد پایه دارای وجوه افتراق است؛ زیرا که اقتصاد ترکیه بر پایه صنایع غذایی و جهانگردی است حال آن‌که اقتصاد ایران بر پایه نفت است. در ادامه به بررسی وضعیت بخش مسکن و ساختمان در این کشور پرداخته می‌شود.

تصرف مسکن همراه با مالکیت مسکن، شکل تصرف غالب و حاکم در ترکیه است. یکی از دلایل نرخ بالای مالکیت خانه تورم زیاد است که چندین دهه در ترکیه وجود داشت. مالکیت واحد مسکونی به عنوان یک راه مناسب برای سرمایه‌گذاری در ترکیه و به منظور حفظ پس‌انداز در برابر فرسایش ناشی از تورم، در نظر گرفته شده است. علاوه بر این، صاحبخانه شدن در ترکیه به یک فرهنگ تبدیل شده است به طوری که در دوره زندگی هریک از اعضای خانواده، این تمایل در آنها ایجاد شده و آنها همواره در تلاش هستند تا به آن برسند.

اهمیت نوع اشغال همراه با مالکیت، همیشه مطرح بوده است و یکی از دغدغه‌ها و مسائل مطرح برای همه دولت‌های موجود در ترکیه بوده است. با این حال، در ترکیه، شیوه ارائه مستقیم مسکن توسط دولت‌ها تنها از طریق موارد خاص توجیه می‌گردد که بیشتر به بلایای طبیعی، مسکن برای مهاجران خارج از کشور و مسکن برای کارمندان دولت محدود می‌گردد (Tekeli; 1996:9). در ترکیه، افراد فروشنده یا مصرف‌کننده

مسکن، در انتخاب خود آزاد هستند.

تا سال ۱۹۴۵، تأکید دولت در شکل‌گیری مسکن برای کارمندان دولت بود، به خصوص در آنکارا که با شروع جمهوریت در ترکیه، به عنوان پایتخت جدید این کشور انتخاب شده بود. بین سال‌های ۱۹۴۵ تا ۱۹۶۰، تمرکز دولت از مسکن برای کارمندان دولت به سمت مسکن برای کارگران بود که این امر در ارتباط با سیاست‌های جدید صنعتی شدن بوده است. در سال ۱۹۴۶، بانک املاک و مستغلات و در سال ۱۹۵۸، وزارت مسکن و بازسازی تاسیس شدند. هرچند تلاش‌های زیادی برای تنظیم مسائل مسکن انجام شد، اما ترکیه فاقد سیاست ملی جامع مسکن در این دوره بود (Keles; 1982).

علاوه بر تاسیس بانک املاک، دو کار سازمانی دیگر نیز در جهت سرمایه‌گذاری مسکن پس از ۱۹۵۰ مشاهده می‌شود: سازمان تأمین اجتماعی و کمک متقابل سازمان افسران ارتش. در حالی که اولی، ماخذ اصلی برای اعتبارات مسکن بین سال‌های ۱۹۵۰ تا ۱۹۸۴ و منابع تأمین مالی برای ۲۳۳ هزار واحد تا سال ۱۹۹۲ بود، دومی به ۵۵ هزار واحد بین ۱۹۶۳ تا ۱۹۹۲ اعتبار اعطا کرد (Turel; 1994).

تا دهه ۱۹۶۰، نقش ضعیف دولت در ارائه مسکن دولتی احساس نمی‌شد و این امر به دلیل تقاضای اندک در مورد مسکن بود، به نحوی که هر خانوار می‌توانست در چهارچوب قوانین موجود به خانه مورد نیاز خود دست یابد. با این حال، به خصوص پس از دهه ۱۹۶۰، با مهاجرت گسترده از مناطق روستایی به شهرهای کوچک و شهرهای بزرگ، چه در اثر "گریز از روستا و مکش شهری" و چه در اثر فرآیندهای "صنعتی شدن"، مشکل کمبود مسکن بسیار شدید شد.

بنابراین، سیاست‌های مسکن در آن زمان نمی‌توانست پاسخ‌های لازم به تقاضای مسکن را بدهد و امکان آن وجود نداشت که به گونه‌ای مقرون به صرفه، برای تمام گروه‌های درآمدی مسکنی مناسب ساخته شود.

از سال ۱۹۶۰، دوره‌ای که به اصطلاح، دوره برنامه ریزی نامیده می‌شد، در ترکیه آغاز شد. سازمان برنامه ریزی دولتی (SPO) در سال ۱۹۶۱ تاسیس شد که طرح‌های توسعه پنج ساله را که شامل سیاست‌های مسکن نیز بود، تهیه کرد. با این تحولات مثبت، مشکلات مسکن به پایان نرسیدند و جالب اینکه مشکلات عمده پس از سال ۱۹۶۰ آغاز شد.

در ترکیه یکی از مهم‌ترین عوامل مهم در تبدیل شدن به صاحب خانه، تأمین مسکن

است (Turel, 1961) گروه‌های کم‌درآمد بدون در نظر گرفتن محدودیت‌های قانونی، گژکوندو" (واحدهای یک شبه ساخته شده) را توسعه دادند. یکی دیگر از فرآیندهای مشاهده شده، مکانیزم بازار است که می‌تواند به عنوان مالکیت متعلقات نامیده شود (Balamir; 1996).

در گذشته، به سادگی با تخصیص زمین بدون کسب اجازه از صاحبان حق، ساختن مسکن سریع و ارزان با نقض الزامات رویه ممکن بود. به لحاظ فیزیکی، به خصوص در حومه شهرهای بزرگ‌تر، با امکانات کمتر زیرساختی و در ۲ طبقه، ژکوندو نوع رایج مسکن بود که در شهرهای بزرگ واقع بود. البته قانون شماره ۷۷۵ با هدف حل و بازسازی سکونت ژکوندو و پیشگیری از ساخت‌وساز جدید، در سال ۱۹۶۶ تصویب شدند (www.yargitay.tr).

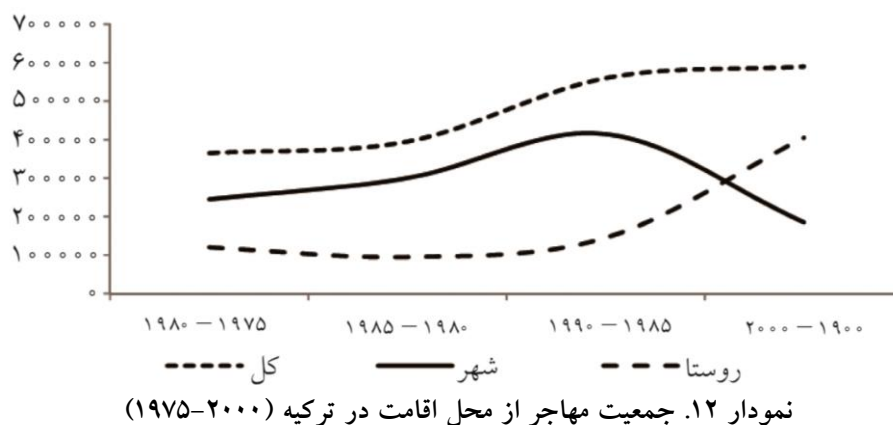
موضوع دیگر، یک نوع اجاره‌داری جدید است که منحصر به فرد در ترکیه است. این شیوه با تنظیم حقوق در میان دارندگان و صاحبان حق در یک شهر به تنهایی قابل انجام است. این امر، حقوق افراد را بر روی بخش‌های مشترک و مستقل از اموال مطرح می‌آورد. با تصویب قانون شماره ۶۳۴، "قانون مالکیت آپارتمان"، در سال ۱۹۶۵، این روند مشروعیت پیدا کرد و به این ترتیب، در نهایت در مناطق مرکزی شهرها رایج شد (Balamir; 1975).

علاوه بر این دو شکل از روابط مالکیت، نوع دیگری از روابط مالکیت نیز ارائه شده است. این فرآیند، تسهیم نام دارد که اغلب در بخش‌های زیادی از زمین‌های کشاورزی و یا زمین‌های لم‌بزرع، در حومه و اطراف شهرها جایگزین می‌شود که کمک بیشتری به روند ارائه مسکن می‌کند. این زمین‌ها، زمین‌هایی هستند که معمولاً خارج از مرزهای توسعه و حتی در مناطق شهری خارج از صلاحیت دادگاه عمومی قرار دارند و از این‌رو، تقسیم اراضی کشاورزی آن ممنوع است.

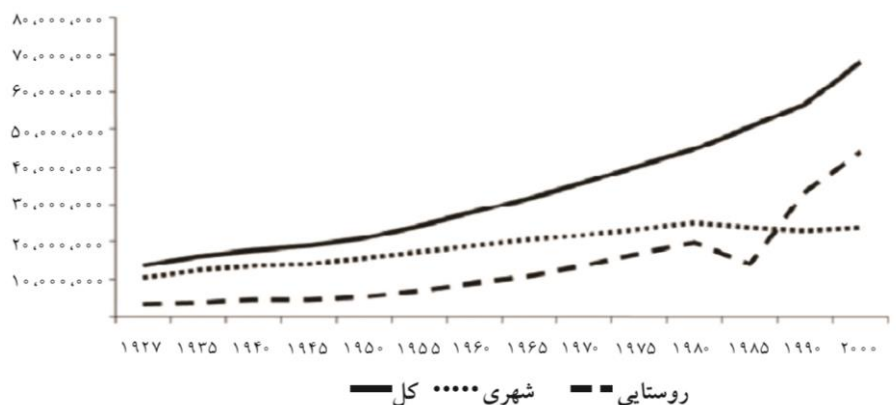
افراد برای غلبه بر محدودیت‌های اعمال شده توسط قانون تدبیر و برای انجام توسعه تقسیم‌بندی ارائه شده خود از زمین، با موافقتنامه‌های دو جانبه و نیمه رسمی و اغلب با گواهی دفتر اسناد رسمی تلاش می‌کنند. پس از شناسایی و ارائه غیررسمی طرح خصوصی، افراد می‌توانند جهت توسعه خانه‌های به‌طور معمول یک یا دو طبقه مستقل اقدام کنند (Balamir; 1996b, p338).

تفاوت دهه ۱۹۸۰ نسبت به دوره‌های قبلی در آن است که در آن نقطه، مشکلات

مربوط به مسکن به اوج خود رسید. بعد از سال ۱۹۸۰، مهاجرت قابل توجهی به مناطق شهری در ترکیه انجام گرفت.



شکل نمودار جمعیتی، اثرات مهاجرتی را نیز نشان می‌دهد، این‌که برای اولین بار در تاریخ این جمهوری، در دهه ۱۹۶۰ نسبت جمعیت شهری افزایش قابل توجهی یافت به طوری که نسبت آن به کل جمعیت، در طی این دوره و دوره‌های بعدی، برتری آشکاری به جمعیت روستایی یافت.



مأخذ: [www.tuik.gov.tr](http://www.tuik.gov.tr)

نمودار ۱۳. جمعیت کل، جمعیت شهری و روستایی در ترکیه (۱۹۲۷-۲۰۰۰)

پس از دهه ۱۹۸۰ ژکوندو به یک روند غالب فکری تبدیل شد. به منظور مقابله با این مشکلات مزمن، در سال ۱۹۸۴ و با تصویب قانون ۲۹۸۵، اداره مسکن ترکیه بنا نهاده شد. زمینه های قانونی برای توسعه در فرمت انبوه در سال ۱۹۷۵ با اضافه کردن چند مورد در قانون توسعه (Altaban; 1996) آغاز شده بود، البته بدون این که مقررات مالی فراهم گردد. قانون ۲۹۸۵ این شکاف را پر کرد.

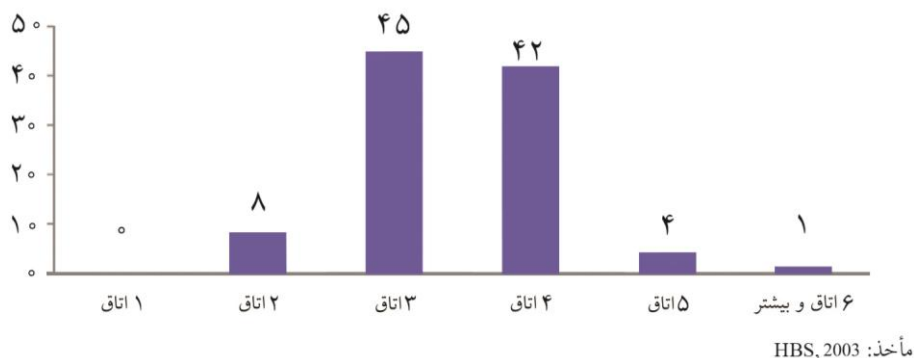
نقش اداره مسکن در ترکیه، پرداخت یارانه، پشتیبانی و ساخت خانه است. به عنوان نوعی حمایت سیاسی از تولید تعاونی و توده های مسکن، ۴۳۱۴۵ واحد خانه ساخته شد و ۱۱۰۰۰۰۰ واحد مسکونی توسط اداره مسکن تا سال ۲۰۰۳ اعتبارات مالی برای ساخت و ساز دریافت کردند. با این حال، این اداره نمی توانست در محیطی که تورم در آن بالا است کار کند و تلاش های موجود آن گونه که انتظار می رفت نتیجه نمی داد.

علاوه بر این، شیوه تولید انبوه در قطعات بزرگ تر منجر به شکل گیری مالکیت مشترک افقی می گردد که مستلزم دخالت خانواده ها در مدیریت مناطق مشترک و باز است (Altaban; 1996). البته مسئولیت ها و وظایف خانوارها در مناطق مشترک، غیر قابل تنظیم باقی می ماند.

به طور خلاصه، در ترکیه، اجاره نشینی هرگز یارانه ای نشد. از سوی دیگر، در این شرایط، سیستم مالی مالکیت خانه تشویق و پرورش داده نشد. از میان تمام صاحبان خانه، تنها ۳ درصد، از اعتبارات موسسات مالی برای خریدهای خود استفاده می کنند (CBM; 2005). حتی با کمک اداره مسکن ترکیه، تبدیل شدن به یک صاحب خانه، بیشتر برای گروه های با درآمد بالاتر ممکن است. توانایی و استطاعت داشتن یک مشکل عمده برای خانواده های ترکیه از آغاز جمهوری این کشور بوده است.

## ۲-۲-۱ مشخصات موجودی مسکن در ترکیه

تعداد اتاق؛ از آن جا که موجودی مسکن ترکیه به طور عمده از طریق بازار، توسعه یافته است، گروه های بیرونی را پوشش نمی دهد. همواره موضوع اصلی مورد توجه این بوده است که فقط با نیازهای گروه های غالب مطابقت داشته باشد. بنابراین، نتیجه این می شود که سهم خانه های دارای ۳ و ۴ اتاق به ۸۷ درصد نسبت به کل خانه ها رسیده و سهم خانه هایی که فقط یک اتاق دارند، ۳ درصد است.



نمودار ۱۴. فراوانی تعداد اتاق‌ها در ترکیه (۲۰۰۳)

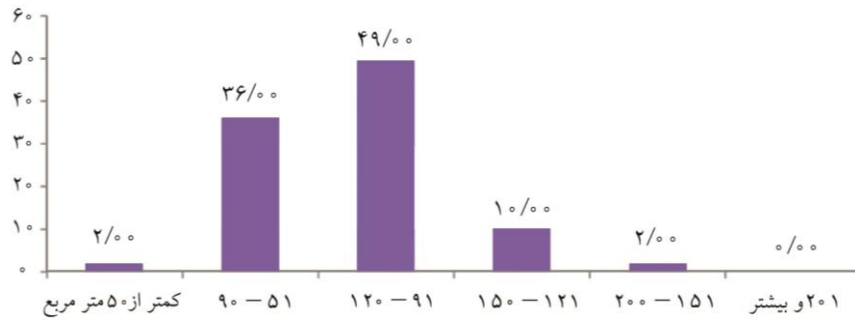
هنگامی که متوسط تعداد افراد خانوار در نظر گرفته شود، غلبه خانه‌هایی که ۳ و ۴ اتاق دارند (۸۷ درصد) در ترکیه، کفایت نمی‌کند. از نظر "تعداد افراد موجود در هر خانه" که همان نسبت اندازه متوسط خانوار به متوسط اتاق‌هاست، سهم و موجودی مسکن ترکیه ناکارآمد است؛ این نسبت فقط ۱/۲۱ است. با این حال، این نسبت برای هلند/اسپانیا و لیتوانی برابر با ۲/۴، ۲/۹ و ۲/۷ است (Norris and Shields; 2004). اگرچه، اندازه متوسط خانه (واحد مسکونی) بالاتر از میانگین کشورهای عضو اتحادیه اروپا (عضو و نامزد) است، اما تراکم جمعیت بخاطر بالابودن متوسط اندازه خانوار، یک مشکل محسوب می‌گردد.

اندازه مسکن؛ با توجه به آمار کمی، متوسط اندازه مسکن در ترکیه به نسبت خوب بوده و بالاتر از میانگین کشورهای اسپانیا و لیتوانی است. شبیه به متغیر "تعداد اتاق‌ها" بررسی از نظر "اندازه مسکن" نشان می‌دهد که مساکن با اندازه متوسط، در ترکیه دارای بیشترین فراوانی است. دلیل آن عبارت است از این که توسعه‌دهندگان خصوصی سعی می‌کنند برای گروه‌های بزرگتری از جامعه بسازند و لذا سود بیشتری داشته باشند.

جدول ۱۰. متوسط تعداد اتاق در واحدهای مسکونی معمولی در ایران

سال‌های سرشماری					
۱۳۹۰	۱۳۸۵	۱۳۷۵	۱۳۶۵	۱۳۵۵	۱۳۴۵
۳	۳	۴	۳	۳	۳

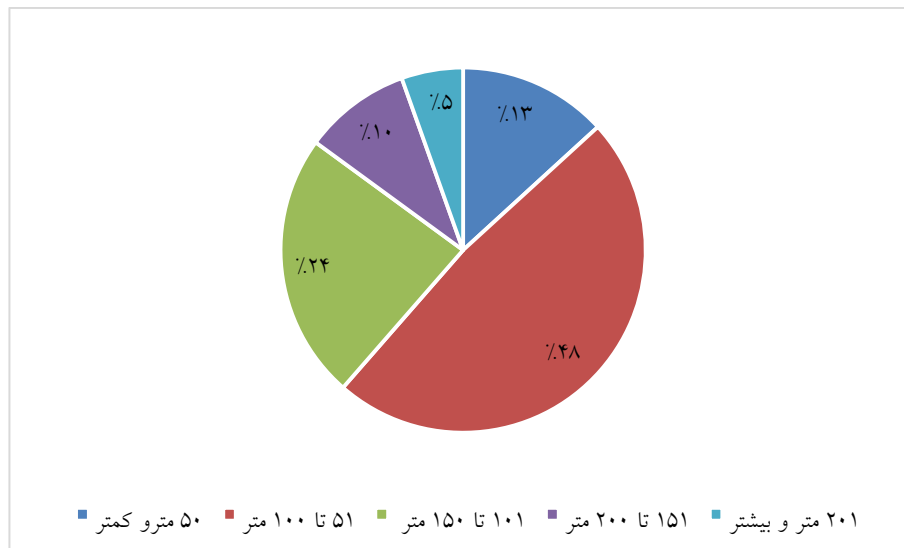
مأخذ: سرشماری‌های نفوس و مسکن، مرکز آمار ایران



مأخذ: HBS, 2003

نمودار ۱۵. فراوانی اندازه مسکن در ترکیه (۲۰۰۳)

با توجه به ترکیب مسکن از نظر اندازه (بزرگی و کوچکی)، در ترکیه، خانوارهای بزرگ و کوچک در خانه‌های دارای کارایی کم یا بیش از حد شلوغ زندگی می‌کنند. انتخاب مسکن خانوار در ترکیه با توجه به اندازه خانه به نسبت محدود است. اما در ایران، وضعیت مسکن از لحاظ اندازه بر اساس نمودار زیر است.



نمودار ۱۶. فراوانی اندازه مسکن در ایران (۱۳۸۵)

نوع مسکن؛ متغیر دیگر برای توصیف مسکن ترکیه "نوع مسکن" است. ویژگی وضع موجود مسکن ترکیه اغلب با ساخت خانه‌ها و واحدهای آپارتمانی (۹۷/۳۹ درصد) مشخص می‌شود. در مناطق روستایی نوع خانه‌های منفصل یا متصل، وجه غالب ساختمان‌های مسکونی است که برای زندگی روستایی راحت‌تر است. از سوی دیگر، نوع خانه‌های آپارتمانی، وجه غالب مناطق شهری است.



نمودار ۱۷. فراوانی نوع مسکن در مناطق شهری و روستای ترکیه (۲۰۰۳)

خانواده‌های موجود ترکیه نماینده تصویری متفاوت در مقایسه با کشورهای اروپایی هستند. در ترکیه هنوز افزایش جمعیت با نرخ‌های بالاتری ادامه دارد و نسبت افراد جوان‌تر بالا است در حالی که اروپا در واقع با سالخوردگی جمعیت مواجه است. کیفیت مسکن در ترکیه کم و بیش خوب است اما از پاسخگویی به نیازهای خانوارها هنوز دور مانده است. به عنوان یک نتیجه از این اختلاف بزرگ بین خانواده‌ها و ویژگی‌های مسکن، به نظر می‌رسد سیاست‌های ممکن در ترکیه و کشورهای اروپایی در آینده‌ای نزدیک اولویت‌ها و اهداف غیرمشابهی خواهند داشت.

## ۲-۲-۲- الگوی مالکیت مسکن در ترکیه

مالکیت خانه در ترکیه در طول تاریخ بسیار بالا بوده است. جدول زیر نشان می‌دهد که خانوارهایی که اجاره پرداخت نمی‌کردند از کل خانوارهای شهری، از ۶۱ درصد در سال ۱۹۶۵ به ۶۸ درصد در سال ۲۰۰۰ افزایش یافته است.



جدول ۱۱. نرخ مالکیت در مناطق شهری

شرح	خانوارهای مستأجر	خانوارهایی که اجاره پرداخت نمی‌کنند
۱۹۶۵	۳۸/۶۶	۶۱/۳۴
۱۹۷۰	۳۷/۹۶	۶۲/۰۴
۱۹۷۵	۳۶/۱۴	۶۳/۴۹
۱۹۹۰	۳۶/۵۱	۵۸/۹۲
۲۰۰۰	۴۱/۰۸	۶۸/۴
صاحبخانه	۳۱/۶	۵۹/۸
خانه‌های تهیه شده توسط کارفرما	-	۲/۲
نه مالک - نه اجاره‌دهنده	-	۵/۵
مابقی	-	۰/۸
ناشناخته	-	۰/۱

مأخذ:

Date compiled from the population census cited by Kayiket (2003) and the study on home ownership in Turkey by the Under secretariat of Housing (2003)

یک مطالعه بر روی الگوهای مالکیت خانه که زیر نظر دبیرخانه مسکن (۲۰۰۳) انجام شد، نشان داده شده است که در سال ۲۰۰۰، برابر با ۵۹/۸ درصد از کل خانوارهای شهری (۱۰،۳۷۳،۸۶۳) مالک خانه بودند، ۲/۲ درصد در مسکن ارائه شده توسط کارفرما زندگی می‌کردند، و ۵/۵ درصد هم مالک نبودند، اما هیچ اجاره ای هم پرداخت نمی‌کردند. ۳۱/۶ درصد از خانوارهای شهری (۳،۲۸۲،۸۵۳) اجاره پرداخت می‌کردند. اگر چه این تحلیل تا سال ۲۰۰۰ را در ترکیه شامل می‌شود اما در ایران طی سال ۱۳۸۵ معادل ۶۰/۶ درصد از کل خانوارهای شهری مالک خانه بوده‌اند و ۳۹/۴ درصد نیز مالک نبوده‌اند.

جدول ۱۲. وضعیت نحوه تصرف مسکن در ایران (درصد)

سال	ملکی عرصه و اعیان	رهن / استیجاری	سایر
۱۳۹۵	۶۰/۶	۳۰/۸	۸/۶
۱۳۹۰	۶۲/۷	۲۶/۶	۱۰/۷
۱۳۸۵	۶۷/۹	۲۲/۹	۹/۱

ماخذ: سرشماری نفوس و مسکن، مرکز آمار ایران

یکی از مزایای اصلی ناشی از سرمایه گذاری مسکن این است که صاحبان خانه درآمد واقعی و متناسب اجاره کسب می کنند. اطلاعات مربوط به تولید ناخالص داخلی (GDP) نشان می دهد که درآمد حاصل از مالکیت خانه و یا مصارف خدمات مسکن ۶ درصد از تولید ناخالص داخلی تا سال ۲۰۰۱ بوده است و در سال ۲۰۰۶ به اندکی بیش از ۴ درصد از تولید ناخالص داخلی کاهش یافته است. درآمد کلی یا هزینه برای خدمات مسکن شامل ۸-۷ درصد از هزینه های عادی مصرف نهایی است.

راه دیگر برای تجزیه و تحلیل منافع مالکیت خانه این است که به نتیجه بررسی درآمد خانوارها و هزینه مصرفی خانوار توجه شود. هنگامی که درآمد حاصل از دارایی مورد بررسی قرار گیرد، می توان مشاهده کرد که درآمد املاک و مستغلات به منزله اجاره واقعی ۵ درصد است در حالی که اجاره متناسب از صاحبان خانه در سال ۱۹۹۴ به میزان ۶/۶ درصد از درآمدهای مصرفی در همان سال ۱۹۹۴ است.

در این بررسی، درآمد واقعی اجاره به ۴-۳ درصد از درآمدهای مصرفی خانوارها کاهش یافته است. این روند با حرکت سهم هزینه برای مالکیت خانه ها در تولید ناخالص داخلی ترکیب شده است. با این حال، درآمد حاصل از مالکیت و مستغلات، سهم قابل توجهی از درآمد مصرفی خانوارها دارد و از درآمد حاصل از دارایی های مالی پیشی گرفته است. جدول زیر توزیع درآمد مصرف شدنی بین منابع مختلف را نشان می دهد.

جدول ۱۳. توزیع درآمدهای مصرف شدنی (به درصد)

شرح	۲۰۰۵	۲۰۰۴	۲۰۰۳	۲۰۰۲	۱۹۹۴	۱۹۸۷
کل درآمد	۱۰۰	۱۰۰	۱۰۰	۱۰۰	۱۰۰	۱۰۰
دستمزدها، حقوق و دستمزدهای روزانه	۴۲/۵۲	۴۲/۱۶	۴۱/۷۸	۳۸/۷۵	۲۸/۳	۲۴/۱
درآمد کارفرما	۲۸/۸۱	۳۱/۸۱	۳۲/۰۲	۳۴/۴۵	۴۲/۴	۵۱/۵
کشاورزی		۹/۳۸	۹/۸۴	۱۳/۱۶	۱۶/۷	۲۲/۸
صنعت		۳/۹۳	۳/۹۶	۳/۳۳	۴/۴	
ساخت و ساز		۱/۲۲	۱/۳۲	۱/۳	۱/۷	
تجارت		۱۰/۱۹	۱۰/۴۶	۹/۷۶	۱۴/۴	
خدمات		۷/۰۸	۶/۴۴	۶/۹	۵/۲	
درآمد مایملک	۵/۶۳	۴/۸۵	۶/۲۲	۹/۲۵	۱۹/۳	۱۳/۶
درآمد املاک و مستغلات	۲/۹۲	۲/۶۵	۳/۵۹	۴/۱۱	۱۱/۶	۱۱/۸
اجاره نسبی					۶/۶	
اجاره واقعی	۲/۹۲	۲/۶۵	۳/۵۹	۴/۱۱	۵	
درآمد دارایی‌های مالی	۲/۷۱	۲/۲	۲/۶۳	۵/۴۱	۷/۷	۱/۸
درآمد انتقالی (منقول)	۲۳/۰۵	۲۱/۱۹	۱۹/۹۸	۱۷/۵۴	۱۰	۱۰/۸
از دولت		۱۸/۳۳	۱۷/۴۵	۱۴/۲۷	۶/۹	
از خارج	۰/۸۵	۰/۶	۰/۸۹	۱/۴		
از دیگر منابع		۲/۰۱	۱/۹۳	۲/۳۸	۱/۷	

مأخذ:

TÜİK Household Income and Consumption Expenditures Surveys provided by Yükseler (2003), Yükseler (2004), and Yükseler and Türkan (2007)

\*Imputed rent income is not included except for 1987 and 1994.

درآمدها در کشور ترکیه به نسبت نابرابر توزیع شده است به طوری که ۲۰ درصد ثروتمندترین خانوارها بیش از ۴۰ درصد از درآمد کل کشور را بخود اختصاص داده‌اند. اگرچه نرخ مالکیت خانه بسیار بالا است، مسکن موجود به صورت عادلانه‌ای توزیع

نشده است. با توجه به یک بررسی انجام شده در مورد درآمد و مصرف خانوار در سال ۱۹۹۴، در حالی که بالاترین گروه درآمد صاحب ۵۶ درصد ثروت همه دارایی ها هستند، پایین ترین گروه، تنها ۵ درصد دارایی ها را در اختیار دارند.

توزیع اریب در سهم از درآمد اجاره در درآمد کل خانوار نیز زمانی مشاهده می گردد که همه گروه ها به طور جداگانه تجزیه و تحلیل شوند. با توجه به بررسی سال ۱۹۹۴، درآمد اجاره، ۳۵ درصد از کل درآمد خانوارهای ۲۰ درصد بالاترین صدک بوده است. سهم درآمد اجاره در کل درآمد سومین و چهارمین صدک، تقریباً ۲۶ درصد است. در ۲۰ درصد دیگر که مربوط به پایین ترین صدک هاست، این سهم ۲۲/۳ درصد است. علاوه بر این، توزیع ثروت و دارای ها در گروه های سنی نشان می دهد که سرپرستان خانواده که ۵۰ سال و بالاتر هستند، ۷۳ درصد از ثروت مسکن را دارا هستند.

### ۲-۲-۳- ویژگی ها و خصوصیات تقاضای مسکن در ترکیه

در طول نیم قرن گذشته، جمعیت ترکیه به نسبت سه برابر شده و به ۷۲,۰۰۰,۰۰۰ در سال ۲۰۰۵ رسیده است. همان طور که در جدول زیر دیده می شود، رشد جمعیت سالیانه به بیش از ۲ درصد در دوره ۱۹۹۰-۱۹۶۰ رسیده است، با وجود آن که به تدریج به ۱/۲۹ درصد در سال ۲۰۰۵ کاهش یافته است.

جدول ۱۴. ویژگی های جمعیتی در ترکیه در دوره ۱۹۶۰ تا ۲۰۰۵

سال	توزیع جمعیت بر اساس گروه سنی			اندازه متوسط خانوار (تعداد افراد)	تعداد کل خانوار (به هزار)	رشد کلی جمعیت (درصد)	جمعیت کل (به هزار)
	۶۵ و بالاتر	۱۵-۶۴	۰-۱۴				
۱۹۶۰	۳/۴۵	۴۵/۱۹	۴۲/۳۶	۵/۶۸	۴۸۸۵	۲/۵۲	۲۷۵۰۹
۱۹۶۵	۳/۹۲	۵۳/۲	۴۲/۸۸	۵/۶۷	۵۵۳۶	۲/۵	۳۱۱۵۱
۱۹۷۰	۴/۲۸	۵۴/۱۷	۴۱/۵۵	۵/۶۹	۶۲۶۲	۲/۵۸	۳۵۳۲۱
۱۹۷۵	۴/۳۹	۵۴/۲۲	۴۱/۳۹	۵/۷۸	۶۹۸۳	۲/۳۵	۴۰۰۲۵
۱۹۸۰	۴/۶۵	۵۵/۰۳	۴۰/۴۲	۵/۲۵	۸۵۲۲	۲/۲۶	۴۴۴۸۴

ادامه جدول ۱۴. ویژگی‌های جمعیتی در ترکیه در دوره ۱۹۶۰ تا ۲۰۰۵

سال	توزیع جمعیت بر اساس گروه سنی			اندازه متوسط خانوار (تعداد افراد)	تعداد کل خانوار (به هزار)	رشد کلی جمعیت (درصد)	جمعیت کل (به هزار)
	۶۵ و بالاتر	۱۵-۶۴	۰-۱۴				
۱۹۸۵	۵/۱۵	۵۷/۳۷	۳۸/۴۸	۵/۲۱	۹۷۳۰	۲/۴۶	۵۰۲۸۶
۱۹۹۰	۴	۶۰/۲۵	۳۵/۷۵	۵/۰۵	۱۱۱۸۹	۲/۲۸	۵۶۱۵۴
۱۹۹۵	۴/۵۳	۶۲/۴۷	۳۳	-	-	۱/۸۶	۶۱۷۳۷
۲۰۰۰	۵/۱۵	۶۴/۳۹	۳۰/۴۶	۴/۵	۱۵۰۷۰	۱/۷	۶۷۴۲۰
۲۰۰۵	۵/۶	۶۶/۱۲	۲۸/۲۷	-	-	۱/۲۹	۷۲۰۶۵

مأخذ: شاخص‌های توسعه جهانی و اداره آمار ترکیه (TUIK)

در دوره خاص زمانی مشاهده می‌گردد که افزایش قابل توجهی در تعداد کل خانواده‌ها در ترکیه از سال ۱۹۶۰ رخ داد به طوری که از حدود ۵ میلیون به ۱۵ میلیون رسید و این در حالی بود که اندازه متوسط خانوار، در همین دوره رو به کاهش بوده و از ۵/۷ نفر به ۴/۵ نفر رسید.

در دوره ۱۹۸۰-۱۹۶۰، جمعیت موجود در رده سنی ۱۵-۶۴ سال، بیش از ۵۰ درصد از کل جمعیت را تشکیل دادند. با توجه به کاهش نرخ رشد جمعیت در طول زمان، سهم جمعیت زیر ۱۴ سال به تدریج به کمتر از ۳۰ درصد از کل جمعیت در سال ۲۰۰۵ کاهش یافت، در حالی که سهم جمعیت موجود در رده سنی ۱۵-۶۴ سال به ۶۶ درصد افزایش یافت. این بخش در حال رشد پاسخی به نیروی کار اقتصادی است. افزایش تعداد ازدواج کرده‌ها و درصد عظیمی از جمعیت جوان مایل به زندگی جدا از خانواده، موجب افزایش تشکیل خانواده در طول زمان شده است.

یکی دیگر از پدیده‌های مهمی که در ترکیه رخ داده است سرعت بالای شهرنشینی و سهم رو به کاهش جمعیت روستایی در این کشور است. روند شهرنشینی در کشور ترکیه با مهاجرت از روستا به مناطق شهری هم زمان بود که با یک نرخ بی‌سابقه همراه بوده است. جدول زیر نشان می‌دهد که سهم جمعیت شهری از ۳۱/۵ درصد در سال ۱۹۶۰ به بیش از ۶۷ درصد در سال ۲۰۰۵ افزایش یافته است.

از نظر وضعیت جمعیتی، کشور ترکیه به نسبت همانند ایران است که می‌توان برای اطلاعات بیشتر به جدول شماره ۱ در فصل اول مراجعه کرد.

جدول ۱۵. ویژگی‌های جمعیت شهری در ترکیه و موثر در تقاضای مسکن

سال	جمعیت در شهرهای بالای ۱ میلیون نفر جمعیت (درصد از جمعیت کل)	جمعیت در شهرهای بالای ۱ میلیون نفر جمعیت (به هزار)	جمعیت استانبول (به هزار)	رشد جمعیت شهری (درصد)	نسبت جمعیت شهری (درصد)	جمعیت شهری (درصد)
۱۹۶۰	۱۰/۶۸	۲۹۳۸	۱۴۵۳	۴/۷۱	۳۱/۵	۸۶۶۵
۱۹۶۵	۱۳/۳۵	۱۴۵۷	۲۰۰۱	۴/۰۶	۳۴/۲	۱۰۶۵۴
۱۹۷۰	۱۶/۱۸	۵۷۱۶	۲۷۷۲	۴/۶۶	۳۸/۲	۱۳۴۹۳
۱۹۷۵	۱۷/۹۲	۷۱۷۱	۳۶۰۰	۳/۹۷	۴۱/۶	۱۶۶۵۰
۱۹۸۰	۱۹/۲۲	۸۵۵۱	۴۳۹۷	۳/۲۴	۴۳/۸	۱۹۴۸۴
۱۹۸۵	۲۰/۸	۱۰۴۶۰	۵۴۰۷	۵/۷۷	۵۲/۴	۲۶۳۵۰
۱۹۹۰	۲۲/۴	۱۲۵۸۰	۶۵۵۲	۴/۵۸	۵۹/۲	۳۲۲۴۳
۱۹۹۵	۲۳/۴۳	۱۴۴۶۵	۷۶۶۵	۲/۷۸	۶۲/۱	۳۸۳۳۹
۲۰۰۰	۲۴/۳۹	۱۶۴۴۲	۸۷۴۴	۲/۴۹	۶۴/۷	۴۳۶۲۱
۲۰۰۵	۲۵/۵۸	۱۸۴۳۱	۹۷۱۲	۲/۰۵	۶۷/۳	۴۸۵۰۰

مأخذ: World Development Indicators

رشد جمعیت شهری در دوره اوج خود، به ۵/۸ درصد در سال ۱۹۸۵ رسیده است و به تدریج به ۲ درصد در سال ۲۰۰۵ کاهش یافته است. با این حال به عنوان یک نتیجه از این توسعه سریع شهری و مهاجرت خالص از مناطق روستایی به شهرها، نوعی تمرکز جمعیت شهری رخ داد به طوری که جمعیت شهرهای بیش از یک میلیون نفر از ۱۱ درصد کل جمعیت در سال ۱۹۶۰ به بیش از ۲۵ درصد از کل جمعیت در سال ۲۰۰۵ افزایش یافته است.

به طور خاص در طی دوره مورد بررسی استانبول بالاترین مهاجرت از سایر نقاط کشور را به خود جذب کرده است به طوری که جمعیت آن از ۱/۵ میلیون نفر در سال ۱۹۶۰ به ۹/۷ میلیون نفر در سال ۲۰۰۵ افزایش پیدا کرد. در مجموع می‌توان گفت در نتیجه برآیند اثرات عوامل مختلف مانند جوانی جمعیت، رشد تعداد و میزان بالای تشکیل خانواده و سرعت شهرنشینی، تقاضا برای مسکن در ترکیه بسیار زیاد شد. یک مطالعه جدید در مورد مسکن در ترکیه بین ۲۰۰۰ تا ۲۰۱۰ نتایج جالب توجهی در مورد ویژگی‌های سهم مسکن موجود و تقاضا برای مسکن در ترکیه نشان می‌دهد (Canga and Other; 2002) با توجه به نتایج سرشماری ساختمان سال ۲۰۰۰ که در جدول زیر نشان داده شده ۳،۲۱۲ شهرداری ترکیه در سال ۲۰۰۰ وجود داشت و تعداد کل ساختمان‌های شهری در آن به ۷،۸۳۸،۶۷۵ می‌رسید.

جدول ۱۶. ویژگی‌های بخش مسکن در ترکیه

۱۹۸۴	۲۰۰۰	آمار ساختمانی
۱۶۹۹	۳۲۱۲	تعداد شهرداری‌ها
۴۳۸۷۹۷۱	۷۸۳۸۶۷۵	تعداد ساختمان‌ها
-	۶۷۳۵۸۱۳	تعداد ساختمان‌های مسکونی
۷۰۹۶۲۷۷	۱۶۲۳۵۸۳۰	تعداد ساکنان
-	۱۳۵۹۷۵۷۶	تعداد ساکنان در شهرها و شهرک‌ها
-	۸۳۶۶۴۲۸	تعداد مجوزهای ساختمانی در شهرها و شهرک‌ها
-	۴۵۲۴۱۷۰	تعداد مجوزهای اشغال در شهرها و شهرک‌ها
-	۶۱/۵۳	تعداد مجوزهای ساخت‌وساز مسکونی در شهرها و شهرک‌ها (به درصد)
-	۳۳/۲۷	سهم مجوزهای ساخت‌وساز مسکونی در شهرها و شهرک‌ها (به درصد)
-	۵۴/۰۸	سهم مجوزهای اشغال در مجوزهای ساختمانی (به درصد)

مأخذ: سرشماری ساختمانی ۲۰۰۰، اداره آمار دولتی (TUIK)

در بررسی توزیع سهم مسکن در کل شهرها به لحاظ تاریخ ساخت و ساز، مشخص می‌گردد که تا سال ۲۰۰۰، حدود ۳۰ درصد از خانه‌ها بعد از ۱۹۹۰ ساخته شده، ۲۸ درصد بین سال‌های ۱۹۸۰ و ۱۹۸۹، و ۲۰ درصد بین سال‌های ۱۹۷۰ و ۱۹۷۹ ساخته شده‌اند.

به عبارت دیگر، ۷۸ درصد از سهم کل مسکن در ترکیه کمتر از ۳۰ سال عمر دارند. بررسی مجوز خانه‌های مسکونی شهری در سال ۲۰۰۰ نشان می‌دهد که در کل شهرهای بزرگ و شهرهای کوچک، برای ۶۱/۵ درصد (۸،۳۶۶،۴۲۸) مجوز ساخت و ساز مورد نیاز است در حالی که تنها ۳۳/۲۷ درصد (۴،۵۲۴،۱۷۰) دارای مجوز و غیرمجاز برای استفاده‌های مسکونی است.

در بررسی سهم مجوز اشغال در داخل بخش مسکن با مجوز ساخت و ساز، ملاحظه می‌گردد که تنها ۵۴ درصد اشغال را دارند. وضعیتی که این بررسی برای شرایط موجود در ترکیه به دست داده است جهت پیش‌بینی‌های آینده بخش مسکن در ترکیه کاربرد دارد. به عبارت دیگر، مشکل مسکن در ترکیه بیشتر یک مشکل مربوط به کیفیت است تا اینکه به کمیت تولید مسکن مربوط باشد.

محاسبه شده است که نیاز مسکن ترکیه در سال ۲۰۱۰ به تعداد ۱۳،۷۶۶،۷۱۱ واحد مسکونی خواهد رسید و این که ۲،۸۶۹،۳۴۳ واحد مسکونی اضافی مورد نیاز خواهند بود (Canga and Others; 2002). عرضه مسکن در آینده به‌طور کامل به چگونگی عملکرد و تولید بخش مجاز و غیرمجاز از سهم مسکن تا سال ۲۰۱۰ بستگی دارد.

با توجه به این فرض که ساخت و ساز غیرمجاز مسکن بیشتر از این وجود نخواهند شد و ساخت و سازهای مجاز و غیرمجاز مسکن موجود سال ۲۰۰۰ با روندی برابر متوسط نرخ رشد مجوزهای ساخت و ساز در طول ۲۰۱۰-۲۰۰۰ افزایش می‌یابد، عرضه مسکن به بیش از ۶،۱۲۶،۹۷۱ واحد خانه خواهد رسید. از سوی دیگر، با این فرض که نیاز مسکن تنها از طریق مجاز برآورده شود، کمبود مسکن به ۱،۵۷۷،۶۶۳ واحد در سال ۲۰۱۰ می‌رسد، البته اگر تامین مسکن مجاز با توجه به روند نرخ رشد مذکور انجام گردد.

بررسی‌ها نشان می‌دهد که زمانی که سهم مسکن غیرمجاز از کل مسکن کنار گذاشته شود، فراهم کردن مسکن با کیفیت و عرضه مسکن با مجوز، به یک مشکل مهم در شکل دادن به سیاست‌های مسکن کشور ترکیه است.



## ۲-۲-۴- بخش ساخت‌وساز مسکونی در ترکیه

با توجه به رشد مداوم اقتصادی و افزایش تقاضا برای مسکن، فعالیت‌های ساخت‌وساز، یکی از بخش‌های نیرو و محرکه اقتصاد ترکیه در طی دهه‌های گذشته بوده است. در مطالعه ساخت‌وساز ساختمان مشاهده می‌گردد که در طول دوره ۱۹۹۵-۱۹۸۶، سهم ساخت‌وساز بخش خصوصی ۱۱-۹ درصد از تولید ناخالص ملی بود. در طول دوره ۲۰۰۳-۱۹۹۶ به طور مداوم از ۱۱ درصد به ۴٫۸ درصد کاهش یافته است. از سال ۲۰۰۳، سهم بخش خصوصی از ساخت‌وساز، افزایش را آغاز کرده و به ۷/۳ درصد در سال ۲۰۰۶ رسیده است. با این حال، ساخت‌وساز در بخش دولتی تنها ۲-۱ درصد از تولید ناخالص داخلی در طول دوره ۲۰۰۶-۱۹۸۷ بود.

ساخت‌وساز ساختمان نیز در تشکیل سرمایه ثابت ناخالص در ترکیه مهم است. در طول دوره ۱۹۹۴-۱۹۸۷، هم ساخت‌وساز عمومی و هم خصوصی ساختمانی، ۴۰-۵۰ درصد از کل تشکیل سرمایه ثابت ناخالص را تشکیل داده است در حالی که بخش خصوصی ۶۵-۵۰ درصد از سرمایه ثابت ناخالص خصوصی را تشکیل می‌دهد. سهم ساخت‌وساز ساختمان در تشکیل سرمایه در کل به دنبال بحران مالی ۱۹۹۴ رو به کاهش بوده و تا ۲۵ درصد بعد از بحران سال ۲۰۰۱ اقتصادی کاهش یافته است. از سال ۲۰۰۳، بهبود در سرمایه‌گذاری در بخش ساخت‌وساز وجود داشته است.

با بررسی تعداد مجوزهای ساخت ساختمان‌های جدید در طول دوره ۲۰۰۵-۱۹۵۴، می‌توان دریافت که به طور متوسط، بخش خصوصی بیش از ۸۵ درصد از کل ساخت‌وساز ساختمانی جدید را در دست داشته است. چنانچه ساختمان‌های تکمیل شده با توجه به اجازه‌ها و پروانه اشتغال مورد بررسی قرار گیرد، مشاهده می‌گردد که بخش خصوصی بیش از ۹۰۱ درصد از کل ساخت‌وسازها را در سال‌های ۱۹۶۴ تا پایان دهه ۱۹۹۰ در دست داشت.

به طور خاص، بخش خصوصی نقش غالب در ساخت‌وساز ساختمان‌های مسکونی در ترکیه داشته است. در سال ۲۰۰۵، ۹۱ درصد از ساخت‌وسازهای مسکونی دارای مجوز ساخت‌وساز و ۷۷ درصد از ساختمان‌های مسکونی با مجوز اشغال، به بخش خصوصی مربوط بود. تکامل مجوز ساخت‌وساز و اشغال خانه مسکونی، تصویر روشنی از وضعیت صنعت ساخت‌وساز در طول زمان را به دست می‌دهد. در سال‌های ۱۹۶۸-۱۹۵۸، تعداد کم مجوزهای ساخت‌وساز نشان‌دهنده سطوح

پایین شهرنشینی در کشور است. بعد از ۱۹۶۶ تا ۱۹۸۰، مجوز ساخت و ساز در هر سال به طور مداوم افزایش یافت. به دنبال کودتای نظامی در سال‌های ۱۹۸۰ تا ۱۹۸۴، کاهشی در سرعت بخش مسکن روی داد. با این حال، بعد از انتقال به حکومت دمکراتیک در سال ۱۹۸۴ و آزادسازی اقتصاد، برای یک دهه، شکوفایی در بخش مسکن آغاز می‌شود که مصادف با شهرنشینی سریع و مهاجرت از مناطق روستایی است.

از سال ۱۹۹۴-۱۹۸۴، مجموع تعداد مجوز ساخت و ساز به دست آمده به ۴,۵۴۴,۹۰۷ رسیده است. به جز رکود اقتصادی پس از جنگ اول خلیج فارس در عراق در ۱۹۹۱-۱۹۹۰، به طور متوسط بیش از ۴۰۰,۰۰۰ واحد مسکونی در هر سال در طول دوره ۱۹۹۴-۱۹۸۴ مجوز ساخت و ساز دریافت کردند.

در پی بحران مالی ۱۹۹۴ تا اواخر سال ۲۰۰۲، اقتصاد ترکیه تجربه چند شوک منفی را داشت که به شدت، بخش ساخت و ساز را تحت تأثیر قرار داد. جدول زیر نشان می‌دهد که تشکیل سرمایه ثابت ناخالص خصوصی در ساختمان از سال ۱۹۹۶ تا سال ۲۰۰۳ کاهش یافته است.

جدول ۱۷. رشد سالیانه سرمایه‌گذاری خصوصی در بخش ساختمان و GDP

سال	GDP به درصد	تشکیل سرمایه ناخالص در ساخت و ساز ساختمانی
۱۹۸۷	-	-
۱۹۸۸	۲/۱	۱۹/۶
۱۹۸۹	۰/۳	۳/۴
۱۹۹۰	۹/۳	-۳/۲
۱۹۹۱	۰/۹	-۰/۴
۱۹۹۲	۶	۵/۵
۱۹۹۳	۸	۱۳/۷
۱۹۹۴	-۵/۵	۹/۲
۱۹۹۵	۷/۲	۴/۲

ادامه جدول ۱۷. رشد سالیانه سرمایه‌گذاری خصوصی در بخش ساختمان و GDP

سال	GDP به درصد	تشکیل سرمایه ناخالص در ساخت و ساز ساختمانی
۱۹۹۶	۷	-۱/۷
۱۹۹۷	۷/۵	-۰/۴
۱۹۹۸	۳/۱	-۱/۸
۱۹۹۹	-۴/۷	-۸/۸
۲۰۰۰	۷/۴	-۹/۷
۲۰۰۱	-۷/۵	-۸
۲۰۰۲	۷/۹	-۱۴/۹
۲۰۰۳	۵/۸	-۱۱/۴
۲۰۰۴	۸/۹	۱۵/۳
۲۰۰۵	۷/۴	۲۹/۹
۲۰۰۶	۶/۱	۲۶/۴

مأخذ: اداره آمار ترکیه (TUİK)

بحران مالی ۱۹۹۴ به دنبال کاهش شدید ارز به انقباض در تولید ناخالص داخلی به ۵/۵ درصد منجر شد. در سال ۱۹۹۸ قصور و عدم پرداخت روسیه اثر مسری در بازارهای مالی ترکیه گذاشت و منجر به خروج سرمایه شد که به نوبه خود نرخ بهره را به طور کلی در اقتصاد افزایش داد. علاوه بر این زلزله ۱۹۹۹ به شدت بر مناطق صنعتی ازمیر و استانبول ضربه زد.

در آن سال، تولید ناخالص داخلی ۴/۷ درصد و سرمایه‌گذاری در بخش ساخت و ساز ۸/۸ درصد کاهش داشت. در سال ۲۰۰۰ و ۲۰۰۱، اقتصاد ترکیه بحران شدید اقتصادی را تجربه کرد. بخش ساخت و ساز بعد از آن تا سال ۲۰۰۳ به رکود رفت.

بر اساس برنامه کاهش تورم صندوق بین‌المللی پول، با سقوط نرخ بهره به حدود ۱۵ درصد و کاهش تورم به ۱۰ درصد، تقاضای مسکن شروع به بهبود دوباره پس از

۲۰۰۳ کرد. تعداد مجوزهای ساخت و ساز از ۱۶۱،۴۳۱ در سال ۲۰۰۲ به ۵۱۰،۰۸۰ در ۲۰۰۵ افزایش یافت. بین سال‌های ۲۰۰۴ و ۲۰۰۶، سرمایه‌گذاری در بخش ساخت و ساز رشدی بیش از ۲۵ درصد داشت. سقوط نرخ بهره ثابت بعد از ۲۰۰۳ تقاضا برای مسکن را افزایش داد و افزایش قیمت خانه‌ها را ایجاد کرد که به طور متوسط از رشد شاخص قیمت مصرف‌کننده بالاتر بود.

### ۲-۲-۵- تأمین مالی مسکن در ترکیه

در اقتصادی همراه با تورم، فقدان سیاست‌های مسکن در مورد مستاجران، و توسعه نیافتگی سازمان‌های مالی مسکن به منظور ترویج مالکیت خانه برای خانواده‌های کم درآمد و متوسط، مالکیت خانه در ترکیه بیشتر از طریق منابع خانوادگی مانند صرفه‌جویی مالی و ارث تأمین می‌شود. شرکت‌های ساخت و ساز بخش خصوصی، ارائه‌دهندگان اصلی مسکن ترکیه هستند. با وجود غلبه خود تأمین مالی مالکیت خانه، توسعه مسکن و تأمین مالی از طریق موسسات شبه دولتی و هم‌چنین سیستم مالی هنوز در ترکیه وجود دارد.

### سرمایه‌گذاری مسکن توسط دولت

سرمایه‌گذاری مسکن توسط دولت از طریق نهادهای شبه دولتی در ترکیه با ارائه اعتبارات برای خانواده‌های کم‌درآمد توسط وزارت کار و مسکن عمومی آغاز شد که کمک به ساخت بیش از ۸۰۰،۰۰۰ خانه بین ۱۹۶۶ و ۱۹۸۸ کرد. بین سال‌های ۱۹۹۲-۱۹۶۲، سازمان تأمین اجتماعی (SSK)، بیمه اجتماعی برای تجار، صنعتگران و دیگر کارگران مستقل (BAG-KUR)، و صندوق بازنشستگی نیروهای مسلح (OYAK) بودجه برای ساخت و ساز مسکن تهیه و بیش از ۳۰۰،۰۰۰ خانه تولید کردند (sari, ewing, aydin; 2007).

به منظور حل مشکل مسکن به صورت جامع و افزایش تولید مسکن در سطح ملی، دولت ترکیه، قانون صندوق اداری توسعه مسکن، یا قانون شماره ۲۴۸۷ را در سال ۱۹۸۱ تصویب کرد. هدف اساسی در ایجاد صندوق توسعه مسکن این بود که بتواند حمایت عمومی را برای مسکن از طریق درآمدهای عمومی اختصاص داده شده برای این منظور و برای رسیدن به توسعه منظم شهری جلب کند.

در سال ۱۹۸۴، قانون اداره توسعه مسکن، از طرف دولت ترکیه، یعنی قانون شماره ۲۹۸۵ برای گسترش تأمین اعتبار برای مسکن و تولید مسکن به اجرا درآمد. در همان

سال یک نهاد قانونی جدید، بنام اداره توسعه مسکن و مشارکت عمومی، تاسیس شد. در سال ۱۹۹۰، اداره توسعه مسکن (TOKI) با فرمان دولتی شماره ۴۱۲ به یک نهاد مجزا تبدیل شد. همانطور که در حکم آن منعکس شده است، اداره مسکن و توسعه (TOKI) می‌تواند به عنوان بزرگترین توسعه‌دهنده مسکن در ترکیه به نیابت از دولت محسوب گردد.

برخی از وظایف اصلی اداره توسعه مسکن (TOKI)، تاسیس شرکت‌های مرتبط با ساخت و ساز بخش مسکن و یا مشارکت با کسانی که به تازگی ایجاد شده‌اند، اطمینان از مشارکت بانک‌ها در تامین مالی مسکن، تامین اعتبارتاپایان و اعطای اعتبار فردی و جمعی مسکن است.

ترکیه به عنوان کشوری شناخته شده که بازار خصوصی تامین مالی مسکن در آن توسعه نیافته است. نهادهای عمومی و بانک‌های دولتی تامین‌کنندگان اصلی مالی و مسکن و وام مسکن هستند. در این راستا، اداره توسعه مسکن (TOKI) مدیریت تامین منابع مالی وام مسکن را به نیابت دولت با استفاده از دو روش اصلی به عهده گرفتند:

#### الف - توسعه املاک و مستغلات در زمین‌های خود اداره توسعه مسکن

برای پروژه‌های توسعه مسکن انبوه در زمین‌های عمومی، اداره توسعه مسکن (TOKI) دارای گروه هدف، یا خانوارهایی با درآمد پایین و متوسط‌اند (۲۰-۴۰٪ از توزیع درآمد) و از شهروندان فقیر، زنان بیوه، کودکان یتیم، افراد معلول، و شهروندانی که برای بخش دولتی با قیمت‌های بسیار پایین کار می‌کنند تشکیل شده است که در شرایط بازار موجود قادر به داشتن یک واحد مسکونی نیست.

بین سال‌های ۱۹۸۴ و ۲۰۰۳، TOKI تعداد ۴۳،۱۴۵ واحد مسکونی را توسعه داد. از ابتدای سال ۲۰۰۳ تا پایان سال ۲۰۰۴، پروژه‌هایی برای ۱۰۰،۰۰۰ واحد مسکونی در اداره توسعه مسکن در ۷۵ شهر در ترکیه آغاز شد.

#### ب - برنامه کاربردی اعتباری

بازار وام مسکن ترکیه دارای ساختار انحصاری با چند بازیگر غالب در بخش امور مالی مربوط به مسکن است. برای تهیه بخشی از منابع مالی خصوصی ساخت و ساز، اداره توسعه مسکن هماهنگ با بانک‌های تجاری در امر تهیه اعتبار برای توسعه‌دهندگان املاک و مستغلات عمل می‌کند. در ابتدا، دولت ترکیه، صندوق مسکن انبوه را در سال

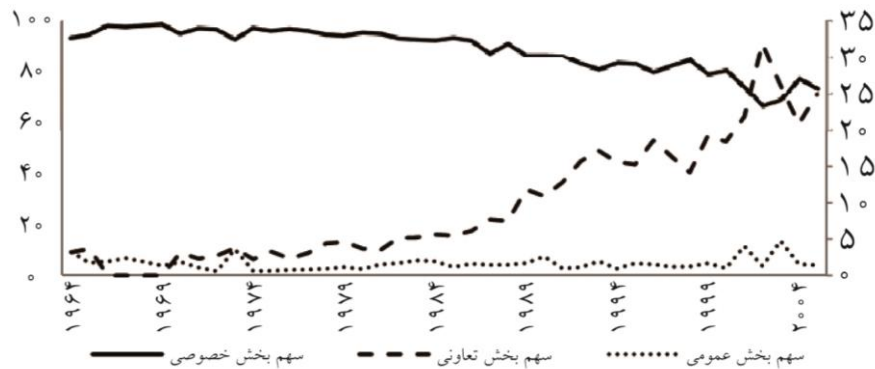
۱۹۸۴ به منظور یکپارچه کردن منابع از طریق مالیات بنا نهاد، و سپس از طریق اداره توسعه مسکن (TOKI) و بانک Emlak و بانک Vakif به آنها وام داد تا به ساخت و ساز مسکن و تامین مالی وام‌های رهنی با بهره ثابت پایین کمک کند. با این حال، اداره توسعه مسکن در زمان حاضر، انحصار خود را به عنوان یک نهاد مالی مسکن از دست داد زیرا ارزش صندوق از یارانه نرخ بهره وام مسکن کمتر است و نیز بدلیل این که تولیدات رهنی دارای نرخ‌های پایین هستند.

در حال حاضر، با توجه به پروتکل‌های اداره توسعه مسکن با دولت، در شرایطی که توسعه‌دهندگان تاخیری در پرداخت اعتبارات داشته باشند، بانک‌ها به عنوان ضامن عمل می‌کنند و به پرداخت وام به TOKI اقدام می‌کنند و آن را از توسعه‌دهنده مطالبه می‌کنند. مدت زمان باز پرداخت بین ۵ تا ۱۰ سال است. نرخ بهره همگام و برابر متوسط افزایش دستمزد بخش دولتی است.

با بررسی آمارهای رسمی می‌توان دید که اداره مسکن و توسعه اعتباری برای ۱۰،۰۴۵،۹۶۸ خانه در طول ۲۰۰۲-۱۹۸۴ ارائه کرده است، هرچند که تعداد خانه‌هایی که اعتبار دریافت کرده‌اند در اوایل دهه ۱۹۹۰ کاهش یافته است. در طول دوره ۱۹۹۹-۱۹۸۴، تعداد ۹۴۰،۰۹۷ واحد مسکونی تکمیلی مجوز اشغال و از اداره توسعه مسکن نیز اعتبار دریافت کردند. در این میان، ۸۴ درصد توسط پیمانکاران ساخت و ساز مسکن و تعاونی‌های تولید ساخته شده است.

اگرچه سهم بخش خصوصی در ساخت و ساز ساختمان بیش از ۹۰ درصد تا دهه ۱۹۹۰ بود، این سهم، در طول دوره ۲۰۰۰-۱۹۸۰ و با توجه به سهم تعاونی‌های نوظهور، به ۲۰ درصد کاهش یافته است. در سال ۱۹۸۹، سهم تعاونی‌های ساخت و ساز، ۳۰ درصد از ساخت و ساز ساختمان‌های جدید را تشکیل می‌داد.

از دهه ۱۹۹۰، روند رو به کاهشی در ساختمان‌های جدیدی که توسط تعاونی‌های ساخت و ساز شروع شده بود، پیدا شد. این سهم از ۲۰ درصد در سال ۱۹۹۶ تا ۶ درصد از ساخت و ساز ساختمان جدید در سال ۲۰۰۵ کاهش یافت. با این حال دیده می‌شود که بین سال‌های ۲۰۰۵-۱۹۹۰، سهم تعاونی‌های ساختمان در مورد ساختمان‌های تکمیل شده به ۱۸ درصد رسید و سهم بخش خصوصی افزایش یافت و به طور متوسط در حدود ۸۰ درصد باقی ماند.



مأخذ: Turkish Statistics Office (TÜİK) Construction Statistics

نمودار ۱۸. ساختمان‌های کامل و نزدیک به اتمام به انضمام تفکیک بر اساس مجوز اشغال و نوع سرمایه‌گذار

سیستم استقرار از اداره توسعه مسکن، همه اعضای تعاونی‌های ساخت‌وساز مسکن را در بر گرفته و راه حل مالی خوبی برای خانواده‌های با درآمد متوسط بود که برای اولین بار صاحبخانه می‌شدند. در طول دوره ۱۹۸۵-۱۹۸۹، سهم تعاونی‌های ساخت‌وساز، ۳۰ درصد از مجوز ساخت‌وساز ساختمان جدید را تشکیل می‌داد. از ۱۹۸۴-۱۹۹۴، مجموع مجوزهای ساخت‌وساز به دست آمده ۴،۵۴۴،۹۰۷ عدد بود که از این تعداد ۱،۲۵۸،۹۰۷ عدد به تعاونی‌های ساخت‌وساز داده شد و از این تعداد، ۹۱۰،۴۳۱ از اداره توسعه مسکن اعتبار گرفتند. بانک Emlak بازار مالی مسکن را از اواسط دهه ۱۹۸۰ تحت سلطه قرار داد.

#### امور مالی مسکن توسط بازار وام مسکن

ترکیه، به عنوان یک کشور در حال توسعه و یک محیط بسیار فرا تورمزاست، که در آن خانوارهای کم‌درآمد و متوسط درآمد، هیچ محدودیتی به منابع مالی وام مسکن ندارند و یا دسترسی محدودی دارند. برای چند سال گذشته، بعد از این که ثبات اقتصادی ترکیه افزایش یافت، علاقه به ظهور سیستم‌های مالی ملی وام مسکن افزایش یافت. برای این منظور، پارلمان ترکیه قانون بازار وام مسکن در فوریه ۲۰۰۷ تصویب کرد. به طور خلاصه، این قانون منجر به قرارداد اعتباری وام مسکن با نرخ بهره ثابت یا متغیر شد.

این قانون اجازه می‌دهد تا تنها واحد مسکونی واجد شرایط با مجوز معتبر برای دسترسی به وام‌های مسکن اقدام کند (Erdilek; 2007). از لحاظ تاریخی، بازار موجود وام مسکن ترکیه نسبت به کشورهای OECD و برخی دیگر از اقتصادهای بازار در حال ظهور، بسیار توسعه نیافته‌تر است.

یک مطالعه تطبیقی (Warnock; 2008) اطلاعات مربوط به اندازه متوسط سیستم‌های مالی مسکن به عنوان سهمی از تولید ناخالص داخلی را برای ۶۲ کشور در طول دوره ۲۰۰۱-۲۰۰۵ به دست می‌دهد. با توجه به این مطالعه، اقتصاد بازار در حال ظهور، معمولاً دارای سیستم‌های مالی کوچکتر مسکن نسبت به کشورهای توسعه یافته هستند.

در میان ۳۸ اقتصاد بازار در حال ظهور، به طور متوسط، تامین مالی مسکن ۱۰ درصد از تولید ناخالص داخلی است و بزرگترین سیستم‌های مالی مسکن این گروه بین ۲۰ تا ۳۰ درصد از تولید ناخالص داخلی را در مالزی، تایوان، کره، آفریقای جنوبی، استونی و اسرائیل تشکیل می‌دهند. در مقابل، امور مالی مسکن در ۲۴ کشور توسعه یافته به طور متوسط ۵۵ درصد از تولید ناخالص داخلی آنهاست.

کشور ترکیه، با متوسط ۰/۳ درصد بدهی وام مسکن به نسبت تولید ناخالص داخلی در ۲۰۰۱-۲۰۰۵ در پایین‌ترین فهرست مورد نظر قرار دارد. بر این اساس، تنها ۳ درصد از جمعیت یا کمتر از ۱ درصد از خانوارها در حالت تعادل رهن دارند (Ozan and Tuhad; 2005)

### تامین مالی؛ وام‌های مسکونی

میزان وام‌های اعطایی برای مسکن در ترکیه در سال‌های ۲۰۰۱ تا ۲۰۰۹ مورد بررسی قرار گرفته و نشان از آن دارد که به لحاظ میزان، تا سال ۲۰۰۳ به ۴۶۴ میلیون یورو رسیده است. اما در سال ۲۰۰۴ رقم ۱,۵ میلیون یورو را نشان می‌دهد. بعد از این تفاوت و شکاف عمیق در سال ۲۰۰۴، به مرور زمان یک روند تدریجی و آرام بر رشد وام‌های مسکونی حاکم می‌گردد.



جدول ۱۸. توسعه مالی مسکن در ترکیه

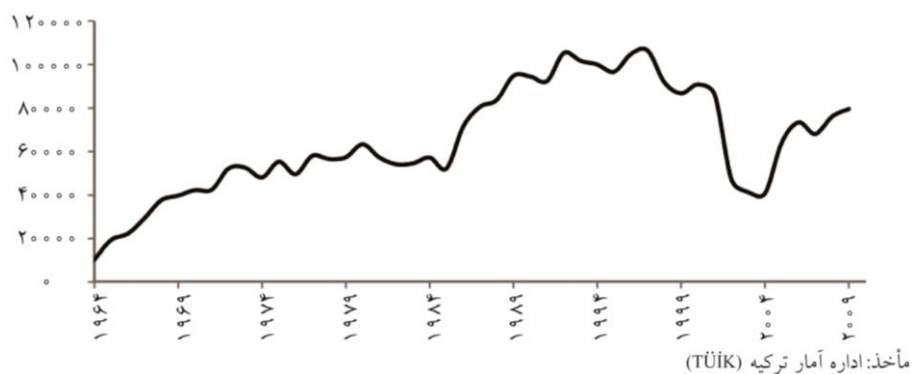
سال	وام‌های برجسته مسکونی در مجموع	تغییرات درصد
۲۰۰۱	۳۳ میلیون یورو	-
۲۰۰۲	۱۸۰	۴۳۷/۵ درصد
۲۰۰۳	۴۶۴	۱۸۵/۵
۲۰۰۴	۱/۵	۲۱۵/۴
۲۰۰۵	۷/۴	۴۰۴/۹
۲۰۰۶	۱۲/۹	۷۵
۲۰۰۷	۱۷/۳	۳۳/۷
۲۰۰۸	۱۹/۶	۱۳/۵
۲۰۰۹	۱۹/۷	۰/۴

مأخذ: Murat Kiyilar and Ali Hepşen, 2010: 421

## ۲-۲-۶- بررسی آماری مسکن و ساختمان در ترکیه

### ساختمان‌های احداث شده جدید

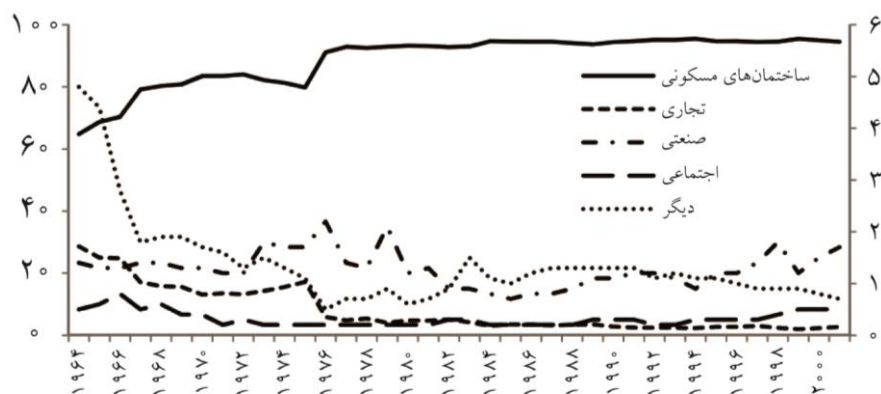
روند ساخت و ساز مربوط به کلیه ساختمان‌های جدید در کشور ترکیه در طول نزدیک به نیم قرن مورد بررسی قرار گرفته است. همانگونه که نمودار مربوطه نشان می‌دهد روند ساخت و ساز مربوط به ساختمان‌های جدید در طول سال‌های مورد بررسی از ۱۹۶۴ تا ۱۹۹۷ اگرچه دارای افت و خیزهای کوچکی بوده است اما در مجموع یک روند صعودی را پیموده است. این تعداد، از این سال به تدریج تا سال ۲۰۰۴ کاهش یافته است. اما آمارها نشان از اوج‌گیری مجدد این روند دارد و روند افزایشی مذکور تا آخرین سال آماری مورد بررسی یعنی سال ۲۰۰۹ ادامه دارد.



نمودار ۱۹. تعداد ساختمان‌های جدید کامل شده یا تقریباً کامل با توجه به مجوز اشغال در ترکیه

#### مقایسه ساخت مسکونی و غیرمسکونی

بررسی نوع ساختمان‌هایی که در طول سال‌های ۱۹۶۴ تا ۲۰۰۱ به طور کامل ساخته شده و یا تا حدودی تکمیل شده‌اند چند نکته را آشکار می‌سازد. یکی آن‌که همواره در طول سال‌های مورد بررسی، تعداد ساختمان‌های مسکونی بر دیگر ساختمان‌ها برتری مطلق داشت. دیگری آن‌که تا حدود سال‌های ۱۹۷۵ و ۱۹۷۶ با سرعتی بالا ساخت وسازهای مسکونی ادامه داشته است و بر فاصله خود با سایر ساختمان‌ها افزود. از آن پس، با روندی آرام، این برتری را حفظ کرد. ساختمان‌های مسکونی و تجاری در مجموع در طول این سال‌ها ضمن اینکه فاصله زیاد با میزان ساختمان‌های مسکونی داشتند، به آرامی رو به کاهش نیز بوده‌اند.

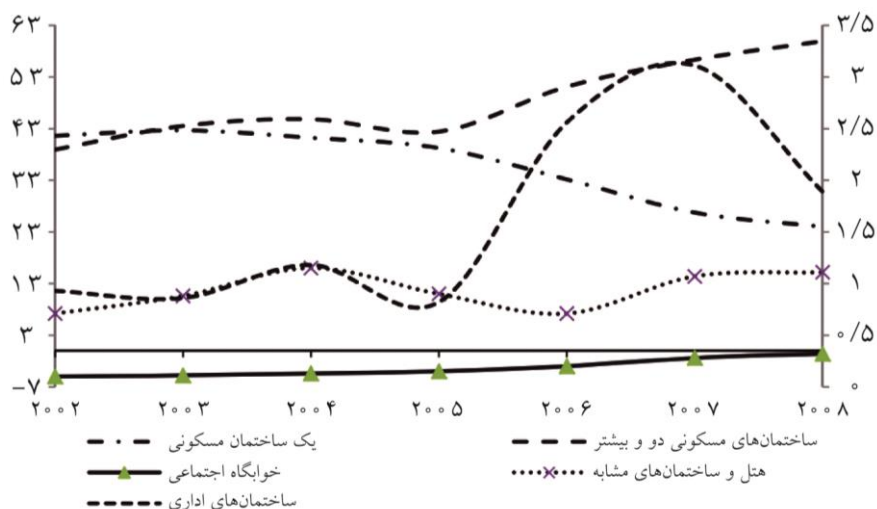


مأخذ: اداره آمار ترکیه (TÜİK)

نمودار ۲۰. ساختمان‌های جدید پایان یافته و یا تا حدی تکمیل، علاوه بر نوع استفاده از ساختمان

روند نوع ساخت‌وسازهای جدید؛ در بررسی آماری مربوط به ساختمان‌های جدید کامل و یا تقریباً کامل شده در کشور ترکیه از سال ۲۰۰۲ به این طرف مشخص می‌گردد که ساختمان‌های مسکونی بر ساختمان‌های اداری، هتل‌ها و خوابگاه‌های عمومی برتری داشته است.

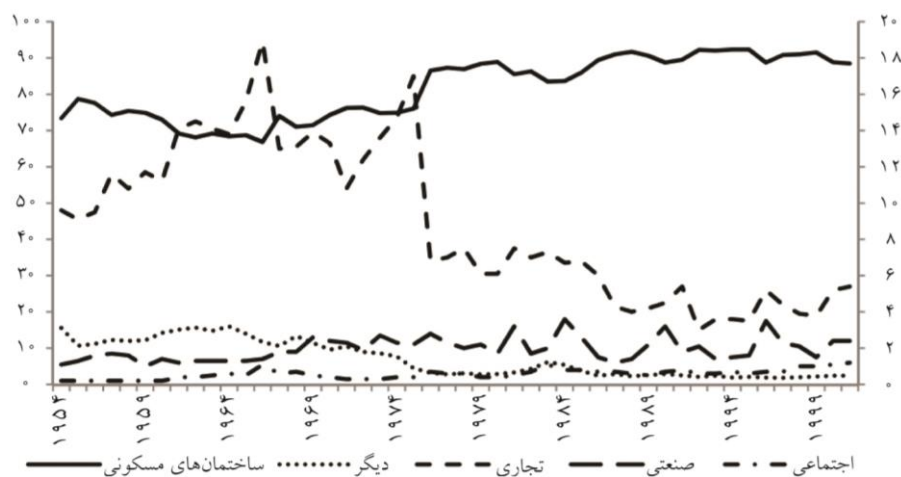
هم‌چنین در این مقایسه، نکته دیگری نیز مشخص می‌شود. بدین شرح که در ابتدا برتری با ساختمان‌های منفرد مسکونی بوده است و به مرور زمان اگرچه تا سال‌های ۲۰۰۵ تفاوت چندانی با درصد ساختمان‌های دو یا چندگانه مسکونی نداشته است، اما از این سال به بعد، به طور مشخصی رو به کاهش نهاده است. از سال ۲۰۰۵ به بعد شکاف عمیقی میان این دو دسته از ساختمان‌های مسکونی پیدا می‌شود. به گونه‌ای که ساختمان‌های دو گانه و چندگانه مسکونی از این سال به بعد، با اختلاف بسیار زیاد، رو به افزایش می‌گذارد.



مأخذ: اداره آمار ترکیه (TÜİK)

نمودار ۲۱. درصد ساختمان‌های جدید کامل و یا تقریباً کامل با نوع استفاده از ساختمان (بر اساس مجوز اشغال)

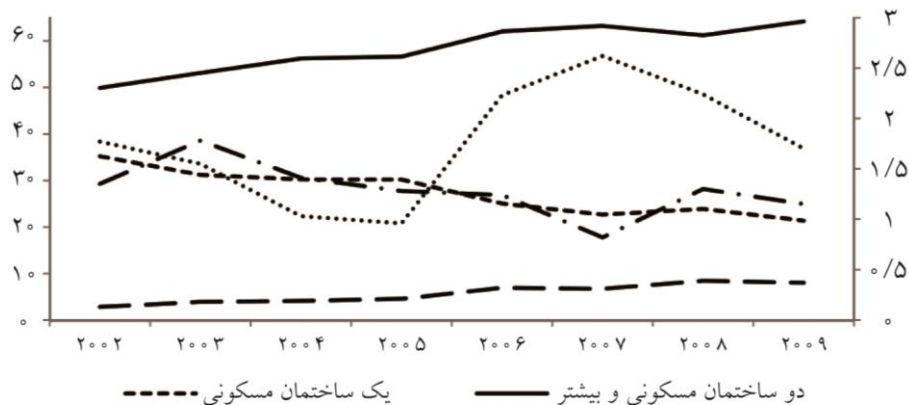
کاربری ساختمان‌های جدید؛ بررسی ساختمان‌های جدید در کشور ترکیه در طول نزدیک به نیم قرن (بین ۱۹۵۴ تا ۲۰۰۱) نشان از آن دارد که ساختمان‌های مسکونی دارای برتری نسبت به ساختمان‌های تجاری، صنعتی، اجتماعی و دیگر ساختمان‌ها است. در مرحله بعد، تعداد ساختمان‌های تجاری، البته با فاصله زیاد، قرار می‌گیرد. نکته قابل توجه دیگر این است که برتری و فاصله ساختمان‌های مسکونی از نظر تعداد، نسبت به دیگر ساختمان‌ها تا سال ۲۰۰۱ همواره رو به افزایش بوده است.



مأخذ: اداره آمار ترکیه (TÜİK)

نمودار ۲۲. ساختمان‌های جدید و نوع استفاده از آنها (داده قدیمی) سال‌های ۱۹۵۴ تا ۲۰۰۱

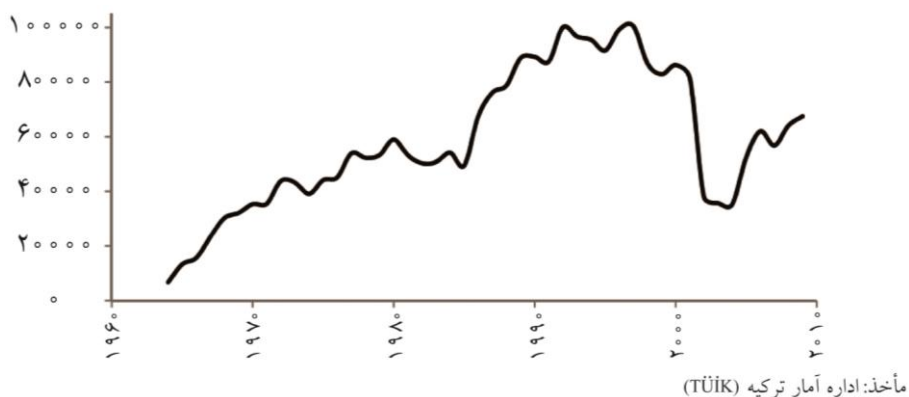
ساختمان‌های جدید و نوع کاربری؛ ساختمان‌های مسکونی در مقایسه با ساختمان‌های اداری، خوابگاه‌های عمومی، هتل‌ها و ساختمان‌های مشابه، تعداد بالاتری را به خود اختصاص داده است. هم چنین در طول سال‌های مورد بررسی در ۲۰۰۲ تا ۲۰۰۹ که مطابق با آخرین آمارهای موجود و رسمی در کشور ترکیه است، ساختمان‌های دو و چندگانه مسکونی بسیار بیشتر از ساختمان‌های منفرد مسکونی است. فاصله و برتری ساختمان‌های دوگانه و چندگانه مسکونی از سایر ساختمان‌ها از جمله منفرد مسکونی، در طول این سال‌ها همواره رو به افزایش بوده است.



مأخذ: اداره آمار ترکیه (TÜİK)

نمودار ۲۳. ساختمان‌های جدید و نوع استفاده از آنها (داده جدید) سال‌های ۲۰۰۲ تا ۲۰۰۹

تعداد ساختمان‌های مسکونی؛ آمارهای رسمی برای یک دوره ۴۵ ساله در مورد تعداد ساختمان‌های مسکونی بر اساس مجوزهای اشغال در ترکیه نشان از آن دارد که اگرچه در طول سال‌های مختلف دارای افت و خیزهای کوچکی بوده است اما در یک نگاه کلی می‌توان بیان داشت که تا سال ۱۹۹۷ تعداد ساختمان‌های مسکونی همواره رو به افزایش بوده است. اما با توجه به آخرین آمارها، یعنی از سال ۱۹۹۷ تا ۲۰۰۹، یک روند کاهشی قابل مشاهده است.



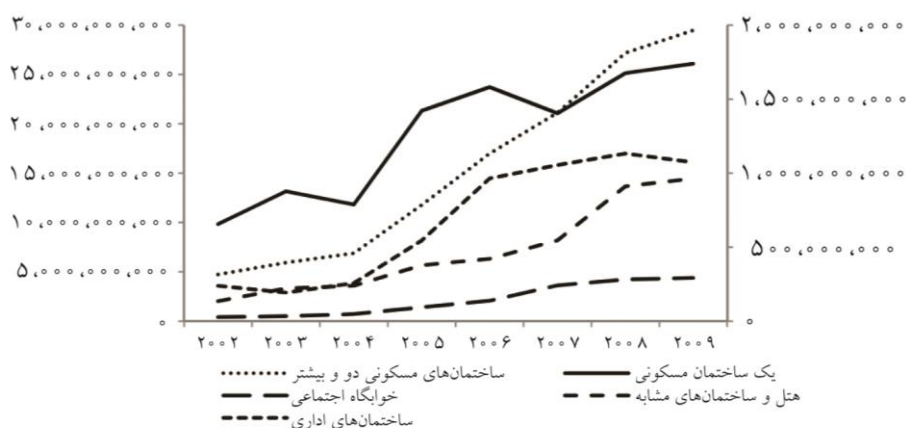
مأخذ: اداره آمار ترکیه (TÜİK)

نمودار ۲۴. تعداد ساختمان‌های مسکونی بر اساس مجوزهای اشغال (۱۹۶۴ تا ۲۰۰۹)

### ارزش ساختمان‌های جدید

برای درک ارزش ساختمان‌های مسکونی و مقایسه آن با ارزش سایر ساختمان‌ها می‌توان یک تفکیک ساده از ساختمان‌های مسکونی و سایر ساختمان‌ها ارائه کرد. در بررسی خود واحدهای مسکونی، یک ساختمان مسکونی از ساختمان‌های دو و یا بیشتر با کاربری مسکونی نیز قابل تفکیک است. با توجه به داده‌های موجود، ساختمان‌های مسکونی دو و یا بیشتر، از تعداد بیشتری نسبت به تک ساختمان‌های مسکونی برخوردار هستند.

در طول سال‌های مورد بررسی (۲۰۰۲ تا ۲۰۰۹) در کشور ترکیه، ارزش تک ساختمان‌های مسکونی نیز ارزش خوابگاه‌های عمومی، اداری و ساختمان‌هایی مانند هتل‌ها بالاتر بوده است. یک نکته قابل توجه این است که ارزش ساختمان‌های دو و یا چندتایی مسکونی همواره در طول سال‌های مورد بررسی در حال افزایش است.



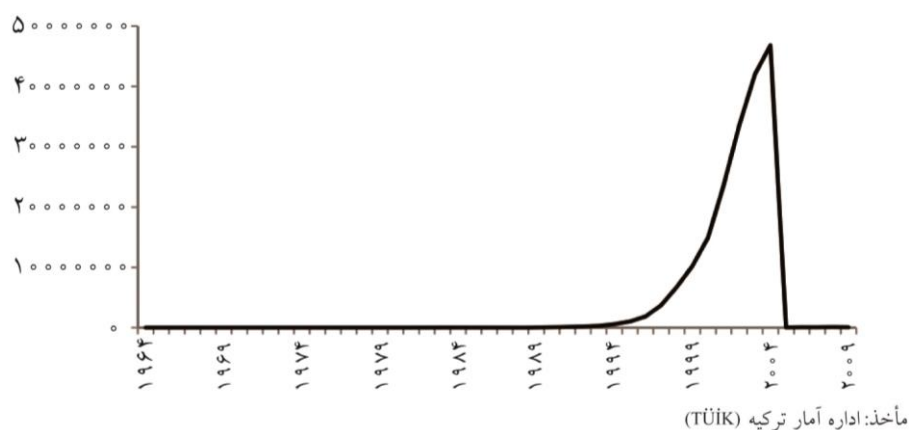
مأخذ: اداره آمار ترکیه (TÜİK)

نمودار ۲۵. ساختمان‌های جدید کامل و یا تقریباً کامل با نوع استفاده از ساختمان و ارزش به میلیون لیر ترکیه بر اساس مجوز اشغال

### هزینه ساخت واحد مسکونی

هزینه متوسط واحد مسکونی، بررسی هزینه مربوط به هر واحد مسکونی در طول

سال‌های ۱۹۶۴ تا ۲۰۰۹ نکته قابل توجهی را روشن می‌سازد. واقعیتی که با این بررسی آشکار می‌گردد این است که در کشور ترکیه در سال‌های پایانی قرن بیستم تا سال ۲۰۰۴ متوسط هزینه هر واحد مسکونی به گونه قابل توجهی افزایش یافته است. اما بعد از این سال دوباره کاهش یافته است.



نمودار ۲۶. هزینه متوسط هر واحد مسکونی در ترکیه (سال‌های ۱۹۶۴ تا ۲۰۰۹)

هزینه ساخت و ساز مسکونی، هزینه‌های مسکونی در کشور ترکیه برای طبقه‌بندی‌های مختلف مسکن به شرح جدول زیر ارائه می‌گردد. هزینه رسمی مسکن پایه شهری بویژه برای ساخت و ساز ساختمان‌های بتنی و آپارتمانی بین ۲۵۰ تا ۳۰۰ دلار برای هر متر مربع است. هزینه هر متر مربع واحد مسکونی شامل هزینه‌های زیر ساخت و بدون هزینه‌های زمین برای واحدهایی که بین ۸۰ تا ۱۲۰ متر مربع مساحت دارند در حدود ۱۸۰ تا ۲۰۰ دلار است:



جدول ۱۹. هزینه ساخت و ساز مسکونی در ترکیه

سال	طبقه بندی مسکونی	هزینه ساخت برای هر متر مربع USD (دلار)
۲۰۰۳	هزینه رسمی مسکن پایه (شهری) برای تقویت ساختمان‌های بتنی با قاب infill اکثریت جمعیت شهری ترکیه در بلوک‌های آپارتمانی چند طبقه ساخته شده از بتن مسطح با infill زندگی می‌کنند*	۲۵۰-۳۰۰
۲۰۰۴	آپارتمان‌های ۴ طبقه بدون آسانسور و یا دارای سیستم گرمایشی بدون طبقه همکف**	۲۱۵
	آپارتمان با آسانسور و یا سیستم گرمایش تا ۱۵۰ متر مربع به استثنای زمین	۲۲۲
۲۰۰۸	واحد مسکونی از ۸۰ تا ۱۲۰ متر مربع، هزینه متر مربع از جمله هزینه‌های زیرساخت است، به جز هزینه زمین.***	۱۸۰-۲۰۰
	نمونه مسکن شهری به استثنای هزینه‌های زمین و بازاریابی/سربار شرکت****	۵۰۰

\* Earthquake Engineering Research Institute, (2003)

\*\* Department of the Environment, Heritage and Local Government Ireland (2004)

\*\*\* <http://www.TOKI.gov.tr/english/l.asp>

\*\*\*\* Gyoder (2008)

### بخش‌های تولیدکننده

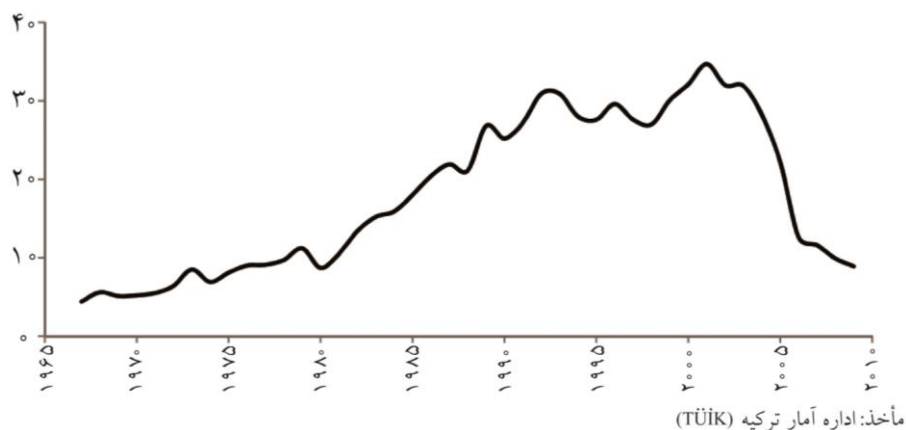
در دسته بندی سه بخش تولیدکننده مسکن ترکیه، با توجه به مطالعات مختلف، می‌توان بخش خصوصی، عمومی و تعاونی را از هم تفکیک کرد تا مقایسه معناداری بین آنها انجام گیرد. در طول سال‌های بعد از ۲۰۰۰ بخش خصوصی در ترکیه بیشترین و عمده‌ترین تولیدکننده مسکن در کشور ترکیه بوده است. در نمودار زیر این ۳ بخش مورد مقایسه قرار گرفته‌اند.



مأخذ: GYODER 2008 Main Indicators report & IAN A. ELLIOTT, 2010; 60

نمودار ۲۷. توزیع مجوزهای ساخت و ساز مسکونی و پروانه ساخت و ساز مسکن در میان بخش‌های سه‌گانه به درصد

سهم تعاونی‌ها از واحدهای مسکونی؛ در طول سال‌های ۱۹۶۷ تا ۲۰۰۹، یعنی در طول ۴۵ سال اخیر، نقش تعاونی‌ها در ساخت واحدهای مسکونی در کشور ترکیه مورد بررسی قرار گرفته است.



نمودار ۲۸. درصد واحدهای مسکونی ساخته شده توسط شرکت‌های تعاونی

قابل مشاهده است که تا سال ۲۰۰۰ و ۲۰۰۱ تعداد واحدهای ایجاد شده توسط

تعاونی‌ها در کشور ترکیه یک روند افزایشی را پیموده است و از سال‌های ابتدایی قرن جدید روند مشاهده شده فوق برعکس شده و تعداد واحدهای ساخته شده توسط تعاونی‌ها رو به کاهش گذاشته است.

در مجموع می‌توان بدین شکل بیان داشت که در کشورهای نظیر ترکیه که نرخ رشد جمعیت در آن بالاست و مهاجرت از مناطق روستایی به مناطق شهری به سرعت در حال انجام است، تقاضا برای مسکن به ویژه در بین گروه‌های کم‌درآمد به روشنی به چشم می‌خورد. در نتیجه ساخت مسکن مناسب و کم‌هزینه و ایجاد چتر حمایتی دولت برای تمام گروه‌های کم‌درآمد و نیز اقشار متوسط جامعه از اولویت‌ها محسوب می‌شود. در ترکیه استراتژی تدوین شده از سوی دولت برای یک دهه آینده شامل طیفی وسیع از اهداف برای غلبه بر مشکلات موجود است. اهداف این استراتژی عبارتند از "افزایش بازده اقتصادی مسکن، تعمیر و نگهداری بهینه از مسکن موجود (و رعایت استانداردهای مصرف انرژی و اصلاحات ساختاری)، کاهش هزینه اجاره و تملک خانه برای خانوارهای کم‌درآمد، افزایش قدرت انتخاب خانوارها از طریق ساخت مسکن جدید اجاره‌ای و قابل خرید و در نهایت، تشویق انبوه سازها به ساخت خانه‌های کوچک، مستحکم و کم‌هزینه جهت پاسخگویی به نیاز رو به رشد.

بخش مسکن، مولفه‌ای بسیار مهم از اقتصاد ملی است. ترکیه یکی از ۲۵ اقتصاد پیشرو جهان است و جایگاه جغرافیایی آن اهمیت این کشور شده است. از دهه ۱۹۵۰ ترکیه با کمبود مسکن روبه‌رو بوده است. از همان زمان، صنعتی شدن به رشد سریع شهرنشینی منجر شد. درآمد کم و استاندارد پایین زندگی در مناطق روستایی و حومه شهرها باعث شد تعداد زیادی از این جمعیت به شهرها نقل مکان کنند. تا دهه ۱۹۸۰ سیاست دولت برای رفع کمبود مسکن عبارت بود از:

#### تشویق ساخت انبوه مسکن از طریق وام‌های بانکی

معافیت مالیاتی و ایجاد مانع بر سر ساخت مسکن لوکس با اعمال مالیات بالا بر آن نوع خانه‌ها.

اما این سیاست به افزایش مسکن منجر نشد. از اواسط دهه ۱۹۸۰، اقدامات دولت برای بهبود وضعیت اقتصاد تاثیر منفی بر بخش مسکن بر جا گذاشت. در نتیجه کمبود مسکن شدت یافت و سرمایه‌گذاری در ساخت خانه کاهش پیدا کرد. از آن زمان

سیاست‌های دولت در قبال این بخش تغییر کرد و سرمایه‌گذاری در ساخت مسکن افزایش یافت.

در این دوره تشکیل "صندوق انبوه‌سازی" و ایجاد برخی تغییرات در قوانین جهت تشویق ساخت مسکن مهم‌ترین اقدامات دولت ترکیه برای رونق بخش ساخت مسکن بوده است. دولت برای افزایش تعداد مالکان خانه، وام‌هایی را از نهادهای تامین رفاه اجتماعی و نیز بانک‌ها در اختیار انبوه‌سازها قرار داده است. اگرچه این سیاست ساخت مسکن را افزایش داده اما منجر به افزایش تعداد مالکان نشده است.

طی سال‌های اخیر رشد سریع شهرنشینی جمعیت باعث افزایش تقاضا شده است. در حال حاضر در حدود ۸۰ درصد از جمعیت ترکیه در مناطق شهری زندگی می‌کنند. جمعیت ترکیه در مقایسه با اروپا بسیار جوان است و ۷۰ درصد آن کم‌تر از ۳۵ سال سن دارند. در ترکیه چهار عامل باعث رشد تقاضا برای مسکن شده است:

- رشد جمعیت
- مهاجرت سریع از مناطق روستایی به شهرها
- افزایش زوج‌هایی که برای نخستین بار قصد خرید خانه دارند
- جوانانی که مایلند جدا از خانواده زندگی کنند

در ترکیه متوسط تعداد افراد در هر خانواده ۴/۹ نفر است و سالانه ۲۷۰ هزار خانه ساخته می‌شود. هم‌چنین ۷۰ درصد مردم این کشور صاحب‌خانه هستند و در کل ۱۵ میلیون خانوار در ترکیه زندگی می‌کنند. دولت برای تشویق ساخت خانه و کاهش قیمت مسکن، نرخ بهره وام‌های ساخت مسکن را کاهش و مدت پرداخت آن را افزایش داده است. به این ترتیب طی سال‌های گذشته تعداد خانه‌های مناسب برای خرید گروه‌های متوسط جامعه افزایش چشمگیری داشته است.

سهم بخش مسکن ترکیه در تولید ناخالص ملی این کشور که اکنون اندکی بیش از چهار درصد است طی سال‌های آینده به سبب شرایط مناسب ساخت و ساز و وجود تقاضا افزایش چشمگیری پیدا خواهد کرد و هم‌زمان صدها بخش وابسته به مسکن نیز رونق می‌یابند. پیش‌بینی می‌شود تا سال ۲۰۱۳ جمعیت ترکیه به ۸۷ میلیون نفر برسد و تا آن زمان با تداوم مهاجرت به شهرها به ۵/۵ میلیون واحد جدید مسکن نیاز است.

در ترکیه امروز، درصد قابل توجهی از افراد زیر خط فقر تعریف شده قرار دارند. با در نظر گرفتن این شرایط تامین مسکن دشوار است. بنابراین حمایت دولت برای ایجاد

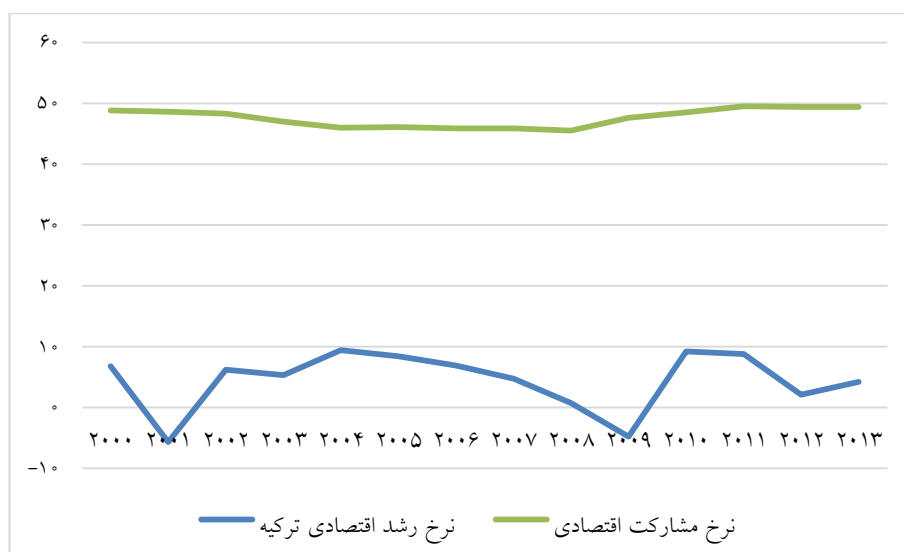
مسکن ضروری است. در ترکیه دولت به ساخت مسکن برای گروه های کم درآمد اقدام کرده و این گروه در بلندمدت اقساط خرید این مسکن را پرداخت می کنند و همچنین، پس از رشد سریع جمعیت شهرهای بزرگ مکانیزم ساخت و فروش از سوی تعدادی از سرمایه گذارها به اجرا درآمد اما همواره تقاضا از عرضه بیشتر بوده است.

### شاخص های اقتصادی در ترکیه بر اساس آمار بین المللی

در این بخش به مقایسه نرخ مشارکت اقتصادی، نرخ بیکاری و نرخ رشد اقتصادی ترکیه از سال ۲۰۰۰ تا سال ۲۰۱۳ می پردازیم.

#### نرخ مشارکت اقتصادی و نرخ رشد اقتصادی در ترکیه

نرخ مشارکت اقتصادی و نرخ رشد اقتصادی در ترکیه بین سال های ۲۰۰۰ تا ۲۰۱۳ بصورت روندی توأم نشان داده شده است که در نمودار شماره ۲۵ قابل ملاحظه است.



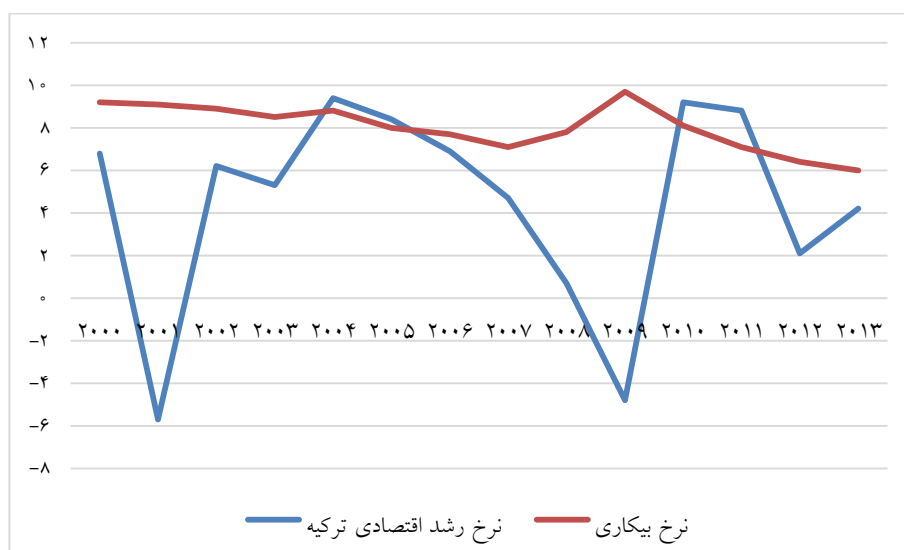
نمودار ۲۹. نرخ مشارکت اقتصادی و نرخ رشد اقتصادی ترکیه

بر اساس نمودار شماره ۲۹، نرخ رشد اقتصادی در دو سال ۲۰۰۱ و ۲۰۰۹ با افت شدیدی مواجه شده است. اگرچه در سال ۲۰۱۲ دوباره با کاهش روبرو شده ولی

همچنان روال افزایشی خود را پی گرفته است. در مقابل طی سال های ۲۰۰۲ تا ۲۰۱۰ نیز نرخ مشارکت اقتصادی با کاهش روبرو بوده است و در سال های اخیر روند رو به رشدی اتخاذ کرده است. این نرخ در سال ۲۰۰۸ به حداقل مقدار خود رسیده است.

### نرخ بیکاری و نرخ رشد اقتصادی در ترکیه

وضعیت بیکاری و رشد اقتصادی ترکیه در نمودار شماره ۲۶ نشان داده شده است.

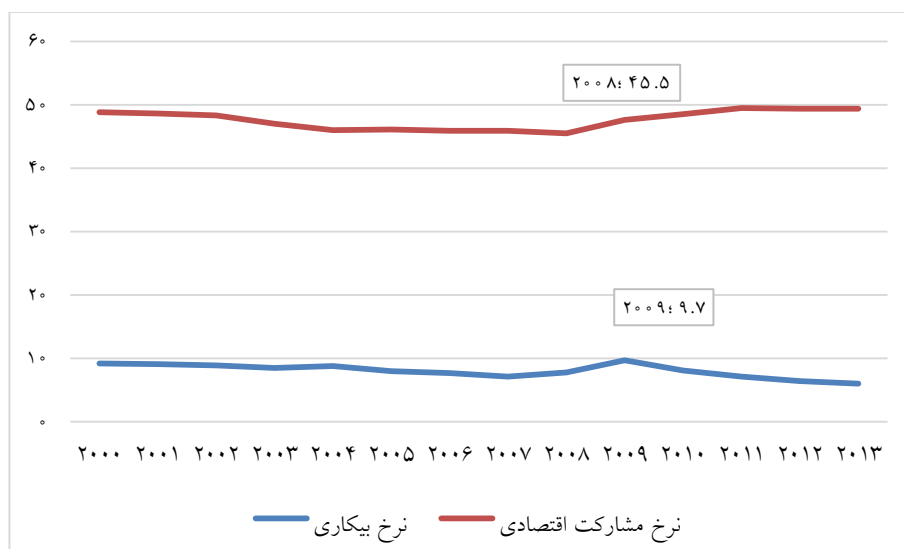


نمودار ۳۰. نرخ رشد اقتصادی در مقابل نرخ بیکاری ترکیه طی سال های ۲۰۰۰-۲۰۱۳

نرخ رشد اقتصادی در نمودار شماره ۳۰، دارای دو نقطه عطف عمیق در سال های ۲۰۰۱ و ۲۰۰۹ است به طوری که رشد اقتصادی به حداقل مقدار خود می رسد که باید وضعیت این کشور در این دو سال بررسی شود. اگرچه در سال های ۲۰۰۳ و ۲۰۱۲ نیز با روندی نزولی روبرو بوده ایم اما برخلاف دو سال ۲۰۰۱ و ۲۰۰۹، مقدار رشد در این سال ها مثبت است. قابل توجه است که نرخ بیکاری در سال ۲۰۰۹ به بیشینه مقدار خود در طی این ۱۳ سال می رسد که نشان دهنده رابطه غیرمستقیم (معکوس) نرخ رشد اقتصادی و نرخ بیکاری است. در هر حال نرخ بیکاری در طی این ۱۳ سال روندی نزولی داشته و نشان دهنده بهبود وضعیت اقتصاد ترکیه است.

### نرخ بیکاری و نرخ مشارکت اقتصادی در ترکیه

نرخ بیکاری و نرخ مشارکت اقتصادی در ترکیه در نمودار شماره ۳۱ نشان داده شده است. همان‌طور که از این نمودار هویداست، زمانی که نرخ مشارکت اقتصادی بالا می‌رود (از ۲۰۱۲ به بعد)، نرخ بیکاری در همین برهه کاهش می‌یابد. در سال ۲۰۰۸ کمترین مقدار نرخ مشارکت با مقدار ۴۵/۵ درصد رخ داده است و بیشترین نرخ بیکاری نیز در سال ۲۰۰۹ با مقدار ۹/۷ درصد اتفاق افتاده است.



نمودار ۳۱. نرخ مشارکت اقتصادی در مقابل نرخ بیکاری ترکیه طی سال‌های ۲۰۰۰-۲۰۱۳

### کشور انگلستان

در سال ۲۰۱۴، صنعت ساخت و ساز در انگلیس ۱۰۳ میلیارد پوند در تولید اقتصادی نقش داشته که ۶/۵ درصد از مجموع را در بر می‌گیرد. در سال ۲۰۱۵، ۲/۱ میلیون شغل یا ۶/۲ درصد از کل مشاغل در بریتانیا در صنعت ساخت و ساز بوده است. صنعت ساخت و ساز، به ویژه ساخت خانه، در طول دوره رکود اقتصادی به شدت تحت تاثیر قرار گرفت. در سال ۲۰۰۸ میزان تولید در بخش ساخت و ساز سریع‌تر از کل اقتصاد کشور پیش رفت. به طور کلی در سال ۲۰۰۹ این بخش سریع‌تر از اقتصاد بهبود یافت

و در سال های ۲۰۱۰ و ۲۰۱۱ رشد به طور مساوی تلقی شد و پس از آن انقباض دیگری در سال ۲۰۱۲ رخ داد و نهایتاً بهبود جزئی از طریق ۲۰۱۳ بوجود آمد. استراتژی دولت ائتلاف برای صنعت ساخت و ساز، ساخت ۲۰۲۵ است که در ماه ژوئیه ۲۰۱۳ منتشر شده است. صنعت ساخت و ساز در طرح برنامه رشد سال ۲۰۱۱ نیز برجسته شده است. این اسناد خلاصه شده و سیاست های کلیدی برجسته شده است.

### همکاری در اقتصاد

#### ارزش افزوده ناخالص

بهترین وسیله برای شناخت سهم هر صنعت در اقتصاد بریتانیا ارزش افزوده ناخالص آن (GVA) است. GVA تنها "ارزش افزوده" صنعت را در نظر می گیرد و هزینه هایی را که در فرایند تولید وجود دارد را شامل نمی شود. جدول زیر نشان دهنده سهم اقتصادی صنعت ساخت و ساز در قیمت های ۲۰۱۱ و به عنوان یک سهم از اقتصاد است. در سال ۲۰۱۴، تولید ناخالص داخلی به ۱۰۳ میلیارد پوند و ۶/۵ درصد کل اقتصاد اختصاص یافت. تولید این محصول در سال ۲۰۱۴ به میزان ۹/۵ درصد افزایش یافت که از سال ۱۹۹۰ بزرگترین رشد را تجربه کرد. تولید بخش ساخت و ساز در حدود سال ۲۰۰۵ در شرایط واقعی است، در مقایسه با تولید در دوره ۲۰۰۶-۲۰۰۸.

جدول ۲۰. همکاری بخش ساخت و ساز در اقتصاد طی سال های ۱۹۹۷-۲۰۱۴

#### Construction sector's contribution to the economy Gross Value Added

	□ billions (current prices)	□ billions (2011 prices)	Real % change	% of economy
1997	43	79	...	5.5%
1998	47	80	1.5%	5.7%
1999	48	81	1.3%	5.6%
2000	56	82	0.9%	6.1%
2001	59	83	1.8%	6.2%
2002	66	88	5.7%	6.6%
2003	72	92	4.8%	6.8%
2004	76	97	5.3%	6.8%
2005	81	95	-2.4%	6.8%
2006	86	96	0.8%	6.8%
2007	91	98	2.2%	6.9%



ادامه جدول ۲۰. همکاری بخش ساخت و ساز در اقتصاد طی سال‌های ۱۹۹۷-۲۰۱۴

	□ billions (current prices)	□ billions (2011 prices)	Real % change	% of economy
2008	90	95	-2.6%	6.6%
2009	81	83	-13.2%	6.0%
2010	84	90	8.5%	6.0%
2011	92	92	2.2%	6.3%
2012	89	85	-7.5%	6.0%
2013	92	86	1.4%	6.0%
2014	103	94	9.5%	6.5%

Sources ONS series KKI3, KKP5, KL9D

## استخدام

در فصل دوم سال ۲۰۱۵، ۲/۱ میلیون شغل در صنعت ساخت و ساز وجود داشت که ۶/۲ درصد از کل بود. در ده سال گذشته، تعداد مشاغل در صنعت ساخت و ساز به طور کلی پایدار بوده است (با وجود کاهش در سال‌های ۲۰۰۹ و ۲۰۱۰). با این حال، تعداد مشاغل ساخت و ساز به عنوان یک نسبت از تمام مشاغل از ۷/۰٪ در سال ۲۰۰۵ به رقم فعلی ۶/۲٪ کاهش یافته است.

جدول ۲۱. موقعیت‌های شغلی در صنعت ساخت و ساز انگلستان طی سال‌های ۱۹۸۲-۲۰۱۵

## Workforce Jobs in the construction industry, UK

	Millions	% of all jobs
1982	1.79	7.0%
1992	1.94	7.0%
2005	2.18	7.0%
2006	2.25	7.1%
2007	2.30	7.2%
2008	2.28	7.1%
2009	2.24	7.1%
2010	2.08	6.6%
2011	2.05	6.5%
2012	2.05	6.4%
2013	2.04	6.4%
2014	2.10	6.3%
2015	2.11	6.2%

Source: ONS Nomis Database, Workforce jobs

Notes: Q2 each year

### بخش‌ها در صنعت ساخت‌وساز

جدول زیر نشان می‌دهد که ارزش سفارشات بخش ساخت‌وساز بوسیله نوع کار در فصل دوم سال ۲۰۱۵ تخریب شده است. به طور کلی، سفارشات بخش خصوصی سه چهارم از تمام سفارشات را تشکیل می‌دهند. سفارشات مسکن بخش خصوصی به ارزش ۶/۶ میلیارد پوند بود که به ۱۲ درصد در سال (به عبارت اسمی) می‌رسید.

### جدول ۲۲. ارزش ستانده ساخت‌وساز با نوع کار

Value of construction output by type of work  
Q2 2015

	□ billions	% of total
Private sector	16.8	74%
Housing	6.6	29%
Infrastructure	2.6	12%
Industrial	1.1	5%
Commercial	6.4	29%
Public sector	5.8	26%
Housing	1.4	6%
Infrastructure	1.8	8%
Other	2.6	11%
Total	22.5	

Source: ONS, Output in the construction sector, Sheet A, Table 5

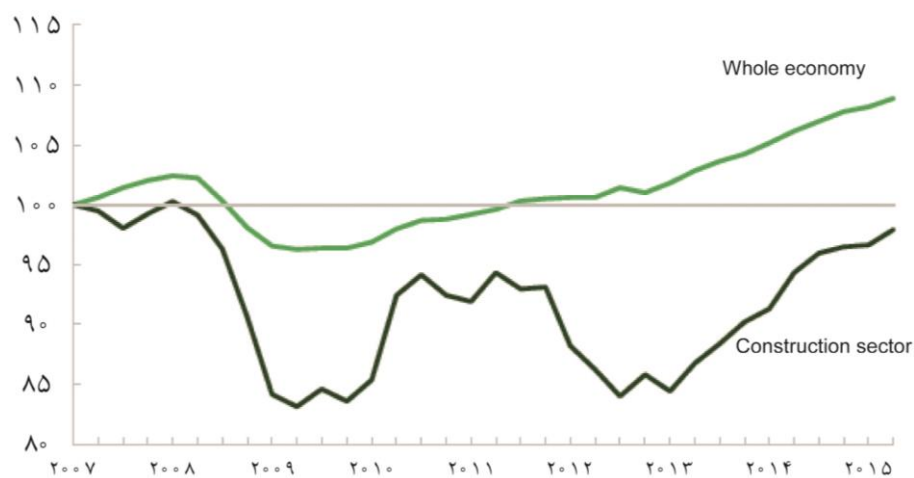
### تأثیر رکود اقتصادی بر بخش ساخت‌وساز

#### تولید اقتصادی

بخش ساخت‌وساز ۶/۱ درصد از کل تولید اقتصادی در انگلستان را تشکیل می‌دهد. دوره‌ی پس از رکود سال‌های ۲۰۰۸ و ۲۰۰۹ بوسیله رشد ناگهانی در بخش ساخت‌وساز دیده می‌شود. بصورت مقایسه‌ای، از سال ۲۰۰۹ اقتصاد به طور کلی رشد کرده است، ساخت‌وساز کم در سال ۲۰۱۲ و رشد بالا از سال ۲۰۱۳ دیده می‌شود. در مقایسه با رشد ۹ درصدی در کل اقتصاد در طول مدت مشابه اتفاق افتاده است، تولید در فصل دوم سال ۲۰۱۵، ۲ درصد کمتر از فصل اول ۲۰۰۷ بوده است. در فصل دوم سال ۲۰۱۵ شاهد کاهش ۲ درصدی تولید نسبت به فصل اول سال

۲۰۰۷ بوده‌ایم در حالی که در همین دوره کل اقتصاد با رشد ۹ درصدی همراه بوده است.

Economic output (Gross value added)  
Index where Q1 2007=100; ONS series L2N8 and L2KK

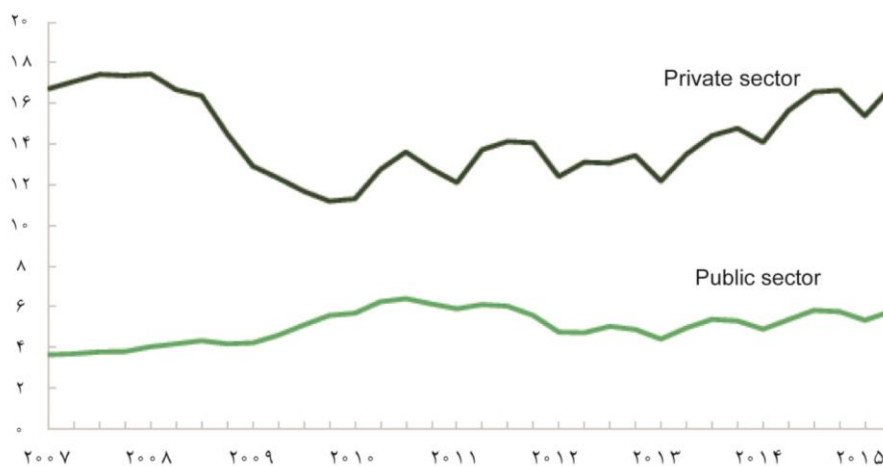


نمودار ۳۲. ستانده اقتصادی (ارزش افزوده) طی سال‌های ۲۰۰۷-۲۰۱۵

### سفارش کل

در سه ماهه اول سال ۲۰۰۷، سفارشات بخش خصوصی به بخش ساختمانی ارزش بیش از پنج برابر ارزش سفارشات از بخش دولتی داشتند. از سال ۲۰۰۸ و ۲۰۰۹، سفارشات بخش خصوصی کاهش یافت. در عین حال، سفارشات بخش دولتی افزایش یافت، که گاهی به عنوان یک نتیجه از محرک مالی دولت پس از آن، که شامل برخی از سفارشات زیربنایی بود. از سال ۲۰۱۳ تاکنون، سفارشات بخش خصوصی افزایش یافته است به طوری که در فصل دوم سال ۲۰۱۵، ارزش سفارشات آنها ۱۶/۸ میلیارد پوند در مقایسه با سفارشات دولتی به ارزش ۵/۸ میلیارد پوند بوده است.

Construction sector output: Total  
£ billions, current prices

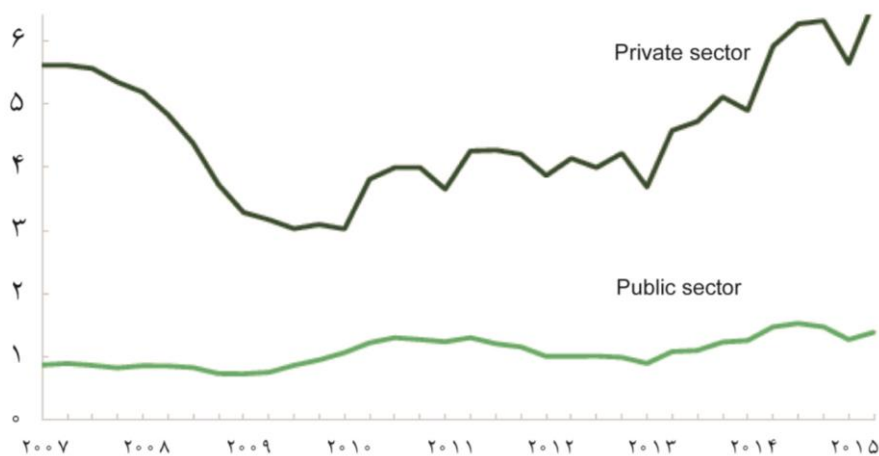


نمودار ۳۳. ستانده بخش ساخت و ساز (کل) طی سال‌های ۲۰۰۷-۲۰۱۵

### سفارشات مسکن

رکود اقتصادی تأثیر خاصی بر ساختمان خانه‌های خصوصی داشت. سفارشات بخش خصوصی (۷۶٪ از سفارشات مسکن در فصل اول ۲۰۰۷) تا سال ۲۰۰۹ به شدت کاهش یافت، اما پس از آن، به ویژه از سال ۲۰۱۴، بهبود یافته است. در فصل دوم ۲۰۱۵، سفارشات بخش خصوصی به ارزش ۵,۶ میلیارد پوند، ۸۳٪ از تمام سفارشات ساخت خانه را در بر می‌گرفت.

Construction sector output: Housing  
£ billions, current prices

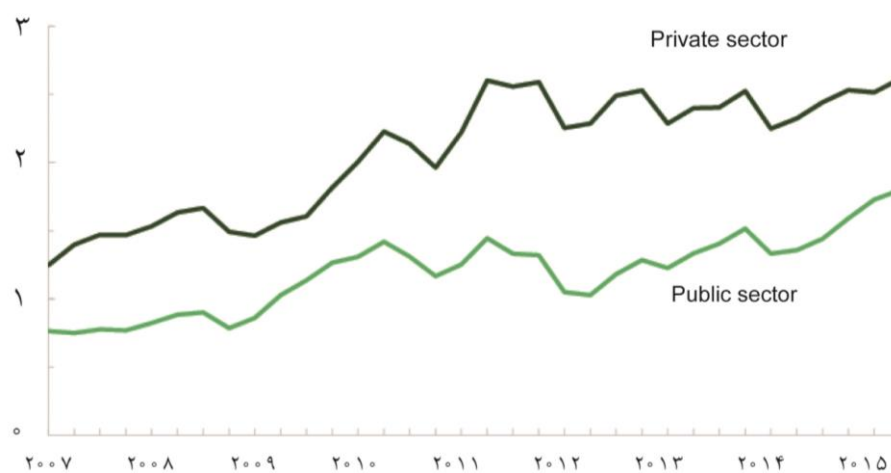


نمودار ۳۴. ستانده بخش ساخت و ساز (مسکن) طی سال‌های ۲۰۰۷-۲۰۱۵

### سفارشات زیربنایی

سفارشات زیربنایی از بخش خصوصی در سال ۲۰۰۹ و ۲۰۱۰ افزایش یافت. از آن زمان تاکنون به طور تقریبی در همان سطح باقی مانده است. سفارشات بخش دولتی در طول این دوره، زیر بخش خصوصی بوده است. در فصل دوم سال ۲۰۱۵، سفارشات زیربنایی بخش خصوصی به مبلغ ۲,۶ میلیارد پوند، ۵۸ درصد از تمام سفارشات زیربنایی بود.

Construction sector output: Infrastrucutre  
£ billions, current prices



نمودار ۳۵. ستانده بخش ساخت و ساز (زیرساخت) طی سال‌های ۲۰۰۷-۲۰۱۵

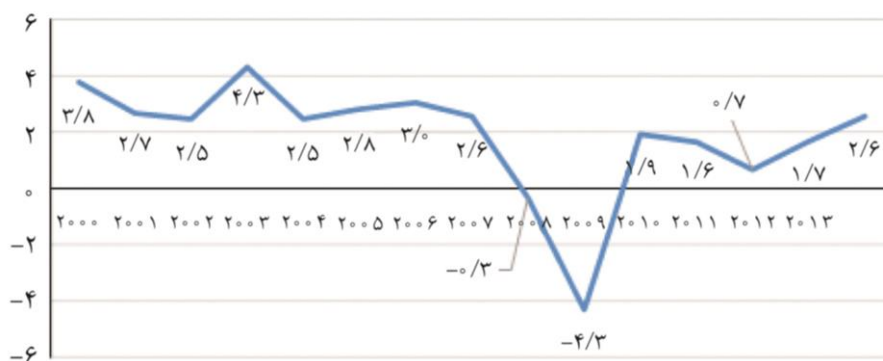
### شاخص‌های اقتصادی در انگلستان بر اساس آمار بین‌المللی

در این بخش به مقایسه نرخ مشارکت اقتصادی، نرخ بیکاری و نرخ رشد اقتصادی انگلستان از سال ۲۰۰۰ تا سال ۲۰۱۳ می‌پردازیم.

### رشد اقتصادی انگلستان

نمودار شماره ۳۶، رشد اقتصادی در کشور انگلستان طی سال‌های ۲۰۰۰-۲۰۱۳ را نشان می‌دهد.

### رشد اقتصادی در کشور انگلیس



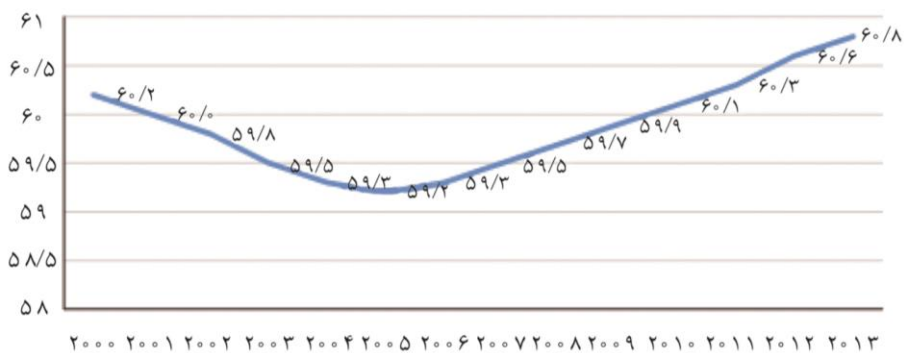
نمودار ۳۶. رشد اقتصادی در انگلستان طی سال‌های ۲۰۰۰-۲۰۱۳

بر اساس نمودار فوق، رشد اقتصادی انگلستان تا سال ۲۰۰۲ نزولی، در سال ۲۰۰۳ به بیشترین مقدار خود طی این ۱۳ سال یعنی ۴/۳، و سپس در سال ۲۰۰۹ به کمترین مقدار خود یعنی -۴/۳ می‌رسد و دوباره از سال ۲۰۱۲ اوج می‌گیرد.

### نرخ مشارکت اقتصادی

نمودار شماره ۳۷، نرخ مشارکت اقتصادی کشور انگلستان را طی سال‌های ۲۰۰۰ تا ۲۰۱۳ نشان می‌دهد.

### نرخ مشارکت اقتصادی در کشور انگلیس

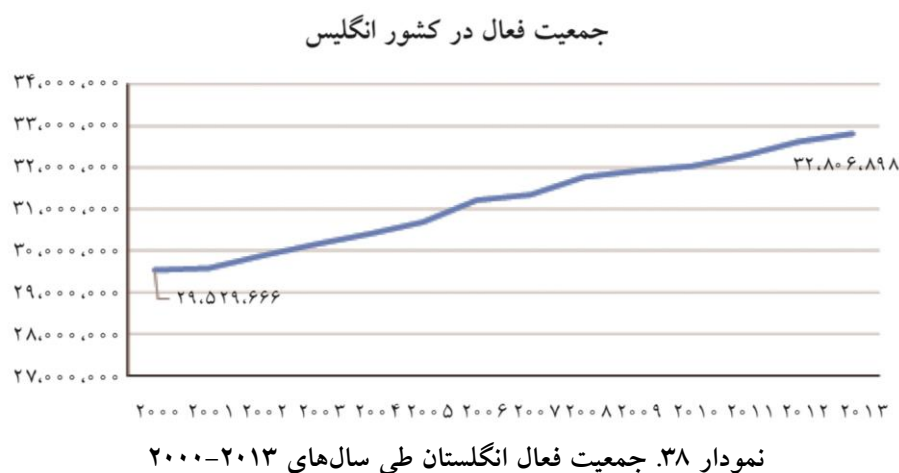


نمودار ۳۷. نرخ مشارکت اقتصادی در انگلستان طی سال‌های ۲۰۰۰-۲۰۱۳

این نمودار در سال ۲۰۰۰ با مقدار ۶۰,۲ درصد شروع به کاهش کرده، در سال ۲۰۰۵ به کمترین مقدار (۵۹/۲ درصد) می‌رسد و سپس شروع به افزایش می‌کند به طوری که در سال ۲۰۱۳ به میزان مشارکت ۶۰/۸ درصد می‌رسد.

### جمعیت فعال

نمودار شماره ۳۸ جمعیت فعال کشور انگلستان را نشان می‌دهد.



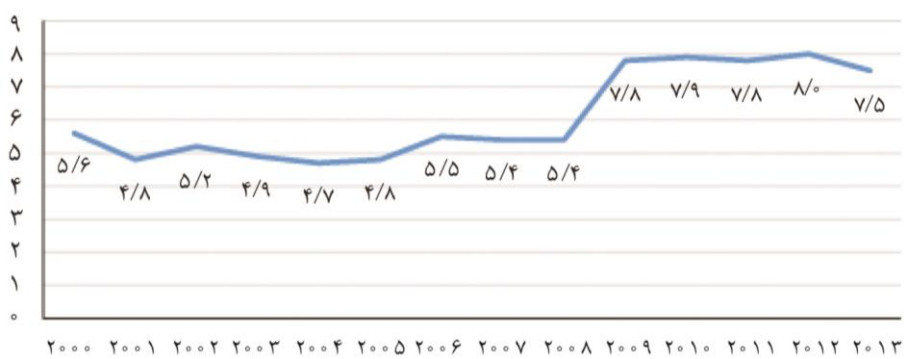
نمودار شماره ۳۸ نشان می‌دهد که جمعیت فعال این کشور از حدود ۲۹ میلیون نفر در سال ۲۰۰۰ به حدود ۳۳ میلیون نفر در سال ۲۰۱۳ رسیده است.

### نرخ بیکاری

نرخ بیکاری کشور انگلیس در نمودار شماره ۳۹ نشان داده شده است.



### نرخ بیکاری در کشور انگلیس

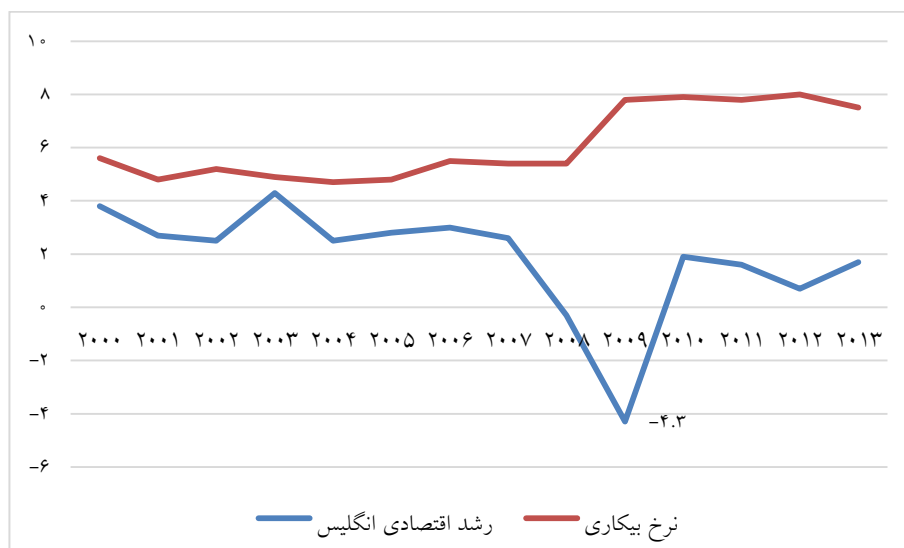


نمودار ۳۹. نرخ بیکاری در انگلستان طی سال‌های ۲۰۰۰-۲۰۱۳

بر اساس این نمودار، نرخ بیکاری از سال ۲۰۰۰ تا ۲۰۰۸ روند تقریباً ثابتی داشته که حدود ۵ درصد بوده است. پس از آن با یک جهش ناگهانی در سال ۲۰۰۹ به حدود ۸ درصد می‌رسد و این روند را تا سال ۲۰۱۳ ادامه می‌دهد.

### نرخ بیکاری و رشد اقتصادی

نمودار شماره ۴۰، روند توأم نرخ بیکاری و نرخ رشد اقتصادی را نشان می‌دهد.



نمودار ۴۰. نرخ بیکاری و نرخ رشد اقتصادی در انگلستان طی سال‌های ۲۰۰۰-۲۰۱۳

بر اساس نمودار فوق، در سال ۲۰۰۳ با جهش مثبت در رشد اقتصادی روبرو بوده‌ایم که منجر به کاهش نرخ بیکاری در این سال و سال‌های بعد از آن (تا سال ۲۰۰۵) شده است. در سال‌های ۲۰۰۸ و ۲۰۰۹ با کاهش شدید نرخ رشد اقتصادی، افزایش پله‌ای نرخ بیکاری رو به بالا را شاهد هستیم.

### کشور مالزی

صنعت ساخت و ساز تنها سه درصد از تولید ناخالص داخلی مالزی را به خود اختصاص داده است. با توجه به اهمیت صنعت در ساخت زیرساخت‌های لازم برای توسعه کشور و ایجاد رشد اقتصادی، در سال ۲۰۰۶، برنامه استراتژیک برای افزایش سهم بخش ساخت و ساز با افزایش هزینه‌های عمومی بر زیرساخت، صادرات محصولات و خدمات ساختمانی، افزایش بهره‌وری و بهره‌وری توسط مکانیزاسیون بیشتر و اتخاذ سیستم‌های صنعتی و بهبود کیفیت تدوین شد. ارزیابی تأثیر این استراتژی‌ها برای افزایش ارزش افزوده ساختاری با اشاره به جداول داده - ستانده ملی سال ۲۰۰۰ نشان می‌دهد که صرف هزینه‌های افزایش یافته در زیرساخت‌ها، تنها تأثیر واضح و مستقیم بر ارزش افزوده ساخت و ساز دارد.

پیش از استقلال مالزی در سال ۱۹۵۷، مفهوم "مسکن عمومی" تحت عنوان "منازل سازمانی" شناخته می‌شد. اداره فرمانداری انگلستان با همین عنوان فقط برای کارمندان ارشد انگلیسی در موسسات دولتی مثل بیمارستان‌ها، مدارس یا ادارات، واحدهای مسکونی ارائه می‌کرد. تنها برنامه‌ای که برای تامین مسکن مردم مالزی وجود داشت - که بخشی از راهبرد مدیریتی انگلیسی‌ها به منظور تضعیف هسته‌های کمونیستی بود - تلاش می‌کرد ساکنان چینی را در دهکده‌های نوساز در سراسر کشور پراکنده کند. پس از استقلال این کشور، مفهوم مسکن عمومی از تامین محدود مسکن برای مدیران به سوی تامین مسکن برای اقشار جامعه تغییر کرد. در این راستا، طرح مسکن عمومی ارزان قیمت اجرا شد که بر روی خانوارهای فقیر با درآمد ماهانه کمتر از ۳۰۰ رینگت تمرکز داشت [۱].

طرح مسکن ارزان قیمت، بخشی از سیاست کلی برای تامین نیازهای اجتماعی و اقتصادی بود. یکی از اهداف اصلی دولت مالزی در طول سال‌های متوالی، دستیابی به رشد سریع اقتصادی بوده است. این هدف در ابتدا از طریق جایگزین کردن واردات با استراتژی توسعه صنایع پیگیری شد که مبتنی بر تاسیس کارخانه‌های بزرگ بود. این کار مستلزم استقرار نیروی کار در مراکز شهری بود که به تبع مهاجرت از مناطق روستایی و نیاز به تامین مسکن کافی برای ساکنان جدید را به دنبال داشت. از دیگر سو محقق ساختن این مدل اقتصادی ویژه، نیازمند اخذ مالیات پایین از سوی دولت بود که در نتیجه مانع از امکان تولید مسکن در مقیاس بالا توسط دولت می‌شد. از سوی دیگر این دیدگاه وجود داشت که خانواده در واقع به منزله یک سرمایه احساسی و مالی، تامین‌کننده رفاه اعضای خود است. بنابراین نقش دولت تنها اطمینان از برابری در دسترسی به مسکن نبوده بلکه تلاش در جهت اطمینان از این است که افراد می‌توانند مسکن متناسب با درآمد و حرفه خود را از نظر اندازه و کیفیت، خریداری کنند. به این ترتیب هدف کلی در مقوله مسکن - مثل سایر جنبه‌های رفاهی - حفظ تفاوت‌های موجود بود.

توافق‌نامه ۱۹۵۷ که دولت تازه استقلال یافته مالزی را وادار کرد تا وضعیت اقتصادی بهتری را برای چینی‌ها در مقابل مالایی‌های بومی یا بومیوتراها که به معنای فرزندان خاک است - تضمین کند. ناآرامی‌های قومی سال ۱۹۶۹ دولت را وادار ساخت تا با تغییراتی به نفع بومیوتراها، آن‌ها را از شرایط زندگی بهتری در نواحی روستایی که

حایز اکثریت هستند بهره‌مند سازد و همچنین برخی از آن‌ها را تشویق کرد تا با زندگی در نواحی شهری، از منافع اقتصادی زندگی در این نواحی و داشتن شغل دولتی منتفع شوند. به همین دلیل از زمان معرفی سیاست‌های اقتصادی جدید مالزی در سال ۱۹۷۱، برنامه‌های مسکن به صورت هم‌زمان از سوی بخش عمومی و بخش خصوصی به منظور پاسخ به نیاز مردم و با هدف مهم تقویت اتحاد ملی و نیز باسازی کشور - به وسیله از بین بردن فقر و تبعیض نژاد - دنبال شده است. در پی ایجاد سیاست‌های اقتصادی جدید مالزی، دولت فدرال پیش‌بینی کرده بود که صنعت مسکن نقش مهم و پیش‌رویی را در تحرک و افزایش رشد اقتصادی و گسترش صنعتی شدن و توسعه شهری ایفا کند. بنابراین در شرایطی که راهبرد کلی بخش مسکن بر اساس پاسخ به نیاز مردم جهت خرید مسکن ملکی طراحی شده بود، برای بومیوتراها نیز مزایای ویژه‌ای جهت دستیابی به مسکن در نظر گرفته شد.

### شهری شدن و توسعه ملی

عامل اصلی در فرآیند شهری شدن شبه جزیره مالزی را باید سیاست جدید اقتصادی از سال ۱۹۷۱ دانست که در کنار سایر عوامل منجر به مهاجرت سریع جمعیت روستاها به شهرها شد. ترکیب نژادی شهرها با افزایش مشارکت مالایی‌ها در اقتصاد شهری دگرگون شد. در حالی که در سال ۱۹۵۷ حدود ۱۱/۲ درصد مالایی‌ها در مناطق شهری زندگی می‌کردند، این رقم در سال ۱۹۸۰ به ۲۵/۲ درصد افزایش یافته بود.

جدول ۲۳. نواحی شهری در شبه جزیره مالزی: رشد و ترکیب نژادی

سال سرشماری	کل جمعیت شهری	درصد کل جمعیت شهری		
		مالایی‌ها	چینی‌ها	هندی‌ها
۱۹۵۷	۱,۶۶۶,۹۶۹	۲۱/۰	۶۲/۶	۱۶/۴
۱۹۷۰	۲,۵۳۰,۴۳۳	۲۷/۶	۵۸/۴	۲۰/۰
۱۹۸۰	۴,۰۷۳,۱۰۰	۳۷/۹	۵۰/۶	۱۱/۸
۱۹۹۰	۶,۵۲۴,۰۱۸	۴۵/۶	۴۳/۷	۱۰/۷

ادامه جدول ۲۳. نواحی شهری در شبه جزیره مالزی: رشد و ترکیب نژادی

سال سرشماری	کل جمعیت شهری	درصد کل جمعیت شهری	
		مالایی‌ها	چینی‌ها
		سال سرشماری	کل جمعیت شهری
		مالایی‌ها	چینی‌ها
درصد ساکنین نواحی شهری در هر گروه قومی			
۱۹۵۷		۱۱/۲	۴۴/۷
۱۹۷۰		۱۴/۹	۴۷/۴
۱۹۸۰		۲۵/۲	۵۶/۱
متوسط نرخ رشد سالانه			
۱۹۵۷ تا ۱۹۸۰		۵/۳	۲/۷
۱۹۸۰ تا ۱۹۷۰		۷/۹	۳/۳

نکته: آمار مربوط به هندی‌ها، دیگر اقوام را نیز شامل می‌شود

(مالزی ۱۹۸۳ و Narayanam 1975)

از آنجا که مالایی‌ها سریع‌ترین آهنگ شهرنشینی را داشتند سهم آن‌ها در جمعیت شهری از ۲۷/۶ درصد در سال ۱۹۷۰ به ۳۷/۹ درصد در سال ۱۹۸۰ افزایش یافت. به این ترتیب جمعیت چینی‌های ساکن در مناطق شهری از ۵۸/۴ درصد در سال ۱۹۷۰ به ۵۰/۳ درصد در ۱۹۸۰ کاهش یافت.

افزایش شدید تعداد شهرنشینان - تا شش برابر نسبت به زمان استقلال - یکی از دلایل تغییر جغرافیای شهری در مالزی بود که توسعه مناطق موجود و تشکیل نواحی شهری جدید را به همراه داشت. در دوره پس از استقلال، کوالالامپور و نواحی اطراف آن گسترش بسیار وسیعی داشتند. ایجاد شهرها و شهرک‌های جدید در اطراف کلان شهرها مثل شاه عالم، باندر بارو بانگی و سیلایانگ بارو و ایالت‌های مختلف دیگر همگی جزو استراتژی توسعه و ارتقای شهرهای متوسط در نزدیکی کلان شهرها بوده است.

در مجموع مهاجرت به نواحی شهری و رشد سریع اقتصادی، بهبود رفاه فردی و

افزایش شدید تقاضای مسکن را به همراه داشت. در پایان دهه ۱۹۷۰ مشخص بود که عرضه مسکن در بسیاری از مناطق شهری نمی‌تواند تقاضای گروه‌های کم و متوسط درآمد را تامین کند. بسیاری از مهاجران جدید به نواحی کلان شهرهای بزرگ مثل کوالالمپور، شهر ایپوه و جوهور باهرو مجبور به سکونت در خانه‌های غیرمجاز شدند.

## سیاست‌گذاری مسکن

### تولید برنامه‌ریزی شده

دولت مالزی پس از استقلال این کشور برنامه‌های پنج ساله را تدوین و اجرا کرده است. این برنامه‌ها در واقع هدایت‌کننده سرمایه‌گذاری در سازمان‌های عمومی و خصوصی در کلیه حوزه‌های اقتصاد ملی به‌شمار می‌رود.

اگرچه مهم‌ترین برنامه در سرمایه‌گذاری بخش اجتماعی را تولید مسکن عمومی تشکیل داده است، هزینه توسعه مسکن دولتی از سال ۱۹۷۱ تا ۱۹۹۰ هرگز از ۱۰ درصد هزینه توسعه ملی فراتر نرفته است (جدول ۲). در حقیقت هزینه مسکن دولتی بسیار متغیر بوده و از ۲/۷ درصد در برنامه دوم (۱۹۷۱-۷۵) به ۹ درصد در برنامه پنجم افزایش یافت ولی در برنامه هفتم (۱۹۹۶-۲۰۰۰) به ۳/۳ درصد کاهش یافت. از سال ۱۹۷۱ ساخت و تولید مسکن ارزان قیمت در تمام برنامه‌ها، اولویت نخست را از کل هزینه عمومی برای تولید مسکن به خود اختصاص داد. هزینه مسکن ارزان قیمت از ۴۳ درصد در دوره ۱۹۷۱-۷۵ به ۵۴/۵ درصد در برنامه هفتم ۱۹۹۱-۲۰۰۰ افزایش یافته است. این افزایش تاحدودی نشان از بالا رفتن قیمت مصالح ساختمانی دارد ولی اولویت مقوله مسکن را نیز منعکس می‌کند چنانچه در برنامه دوم بیان می‌شود:

"مسکن عمومی بخش مهمی از برنامه ملی است. این برنامه در راستای تامین نیازهای گروه‌های کم درآمد از تمام اقلیت‌ها تدوین شده و برای حذف خانه‌های غیرمجاز و زاغه‌ها همچنین حل سایر مشکلات اجتماعی - اقتصادی مرتبط با رشد سریع مراکز شهری اجرا خواهد شد."

جدول ۲۴. هزینه توسعه مسکن عمومی در فاصله سال‌های ۱۹۷۱ تا ۲۰۰۰ (میلیون رینگت)

برنامه‌های پنج ساله	تخصیص منابع اولیه	درصد	تخصیص منابع پس از تجدیدنظر	درصد	اختصاص منابع به مسکن ارزان قیمت	درصد
۱۹۷۱-۷۵ (دوم)	۱۷۱/۸۹	۲/۴	۲۳۹/۹۷	۲/۷	۱۰۲	۴۲/۵
۱۹۷۶-۸۰ (سوم)	۷۱۰/۱۵	۳/۸	۱۹۶۵/۵۲	۶/۱	۶۳۳	۳۲/۲
۱۹۸۱-۸۵ (چهارم)	۱۴۵۸/۰۰۰	۳/۷	۴۰۶۶/۴۸	۸/۳	۱۷۰۰	۴۱/۸
۱۹۸۶-۹۰ (پنجم)	۱۹۷۹/۶۴	۴/۹	۳۹۷۹/۶۴	۹/۰	۲۰۰۰	۵۰/۰
۱۹۹۱-۹۵ (ششم)	۲۰۵۶/۰۰	۳/۵	۱۸۲۵/۰۰	۳/۳	۲۰۱۳	۵۲/۳
۱۹۹۶-۲۰۰۰ (هفتم)	۲۷۶۱/۴۰	۴/۱	۳۵۰۳/۸	۳/۹	۳۳۴۰	۵۴/۵

منبع: مالزی (۱۹۷۳): مالزی (۱۹۷۹): مالزی (b)۱۹۸۴): مالزی (۱۹۸۶): مالزی (۱۹۹۹)

### دسترسی و منابع مالی مسکن

در حالی که برنامه‌های پنج ساله تاکید قابل توجهی روی ساخت مسکن با در نظر گرفتن نوع و مکان مسکن داشتند، نگرانی‌هایی هم در خصوص تقاضا و مصرف وجود داشت که این مساله مربوط به مقررات واگذاری بود. بنابراین دسترسی به مسکن ارزان قیمت نیز بر مبنای درآمد خانوار، سن، تعداد اعضای خانواده، علایق سیاسی و غیره محدود می‌شد.

اهمیت میزان درآمد بر فرآیند تخصیص واحدها از آن جهت است که اکثر خانه‌های نوساز به صورت ملکی بوده و به همین دلیل محدودیت‌هایی به واسطه میزان دارایی خانوار و توانایی آن برای افزایش میزان وام وجود دارد. دولت با تشخیص این محدودیت‌ها اقدام به تاسیس برخی سازمان‌ها، وضع مقررات و تخصیص یارانه کرده است. پس از استقلال مالزی انجمن ساختمان ملایا و بورنئو که در اوایل دهه ۱۹۵۰ تاسیس شده بود فقط فعالیت خود را به کشور مالزی اختصاص داد. در دهه ۱۹۷۰ نیز بانک‌های تجاری به عنوان دهندگان عمده ظاهر شدند و در سال ۱۹۷۶ بانک مرکزی مالزی مقرراتی برای اختصاص بخشی از منابع این بانک‌ها به وام خرید مسکن تدوین

کرد و آن‌ها را ملزم نمود نرخ بهره را در سقف معینی که دولت تعیین می‌کند، نگه دارند. اما دولت به‌طور مستقیم از طریق منابع خود دخالت کرده و برای نرخ بهره، یارانه وضع کرد و صندوق وام‌گردشی را تاسیس نمود. در سال ۱۹۸۶ نیز شرکت ملی مسکن تاسیس شد.

یکی از نقاط عطف مهم در افزایش توانایی خرید مسکن مربوط به سال ۱۹۹۴ بود که دولت اعلام کرد مردم می‌توانند از وجوه صندوق صرفه‌جویی کارکنان دولت برای مسکن استفاده کنند.

### مشکلات سیستم مسکن

اگرچه دولت مالزی با هدف تامین نیاز مسکن اقشار مختلف مردم در بازار مسکن مداخله کرد اما عملکرد این بخش لااقل از نظر اعداد و ارقام نشان می‌دهد که با اهداف برنامه‌های ۵ ساله انطباق نداشته است.

### سیاست‌های کاربری مسکن

متداول‌ترین شکایات از بخش دولتی مربوط به تاخیر در پردازش درخواست‌های توسعه، تبدیل، تفکیک زمین و صدور اسناد مالکیت است.

### سیاست‌های تولید و ساخت مسکن

طبق طرح‌های پنج‌ساله، بخش عمومی و خصوصی وظیفه ساخت واحدهای مسکونی را به عهده دارند. در حالی که شرکت‌های عمومی می‌بایست نقش اصلی را در ساخت و توزیع مسکن ارزان قیمت به گروه‌های کم‌درآمد ایفا می‌کردند، این شرکت‌ها بیشتر به ساخت واحدهای متوسط و گران قیمت پرداخته‌اند. این مساله روی کارایی برنامه‌های مسکن ارزان قیمت دولتی تأثیر گذاشته است. بخش خصوصی نیز در این مورد ضعیف عمل کرده و ترجیح داده است که مسکن متوسط و گران قیمت بسازد.

رکود اقتصادی و محدودیت‌های اعتباری مصوب بانک مرکزی در سال ۱۹۹۷ تغییراتی در وضعیت مسکن به وجود آورد (مالزی ۱۹۹۹). در فاصله سال‌های ۱۹۹۶ تا ۱۹۹۹، دولت چند سیاست برای تقویت بازار مسکن انجام داد. در بخش مسکن ارزان قیمت، یک طرح قیمت‌گذاری چهارگانه در ژوئن ۱۹۹۸ ابلاغ شد. بر اساس این طرح قیمت مسکن ارزان قیمت مطابق مکان آن تعیین می‌شود (جدول شماره ۱۷).



جدول ۲۵. طرح قیمت‌گذاری چهارگانه برای مسکن ارزان قیمت

نوع مسکن	گروه‌های درآمدی (رینگت)	موقعیت (قیمت زمین در هر متر مربع)	قیمت هر واحد (رینگت)
آپارتمان‌های بیش از ۵ طبقه	۱۲۰۰ تا ۱۵۰۰	شهرها و شهرک‌های اصلی (۴۵ رینگت به بالا)	۴۲,۰۰۰
آپارتمان‌های ۵ طبقه	۱۰۰۰ تا ۱۳۵۰	شهرک‌های اصلی و حومه‌ها (۱۵ تا ۴۴ رینگت)	۳۵,۰۰۰
تراس و کلاستر	۸۵۰ تا ۱۲۰۰	شهرهای کوچک (۱۰ تا ۱۴ رینگت)	۳۰,۰۰۰
تراس و کلاستر	۷۵۰ تا ۱۰۰۰	مناطق روستایی (کمتر از ۱۰ رینگت)	۲۵,۰۰۰

منبع: مالزی (۱۹۹۹)

### وضعیت کلی ساخت‌وساز در مالزی

صنعت ساخت‌وساز در مالزی یکی از ارکان اقتصاد داخلی است. صنعت در سال ۲۰۰۵، تولید ناخالصی در حدود ۵۴ میلیارد رینگیت گزارش داد، ۳۵ میلیارد رینگیت ارزش ورودی از سایر صنایع دریافت کرده و ۵۵۲,۰۰۰ نفر استخدام کرده که منجر به پرداخت ۱۹ میلیارد دلار بابت حقوق و دستمزد شده است. (یک دلار آمریکا برابر ۳,۴۴ رینگیت در دسامبر ۲۰۰۹ (DOSM 2007)). ۲ سال رشد منفی در سال‌های ۲۰۰۴ تا ۲۰۰۵ باعث افزایش نگرانی در صنعت و دولت شده است. در سال ۲۰۰۵، صنعت ساخت‌وساز فقط ۳/۰۷٪ از تولید ناخالص داخلی (GDP) را تشکیل داد. از کاهش ارزش کل پروژه‌های اعطا شده در سال‌های ۲۰۰۲ و ۲۰۰۳ و بعد از آن افزایش ناچیزی در سال‌های ۲۰۰۴ تا ۲۰۰۶، رشد بخش ساخت‌وساز به وضوح از رشد کلی اقتصاد ملی تاخیر دارد و منجر به نگرانی‌های روزافزون سرمایه‌گذاری در زیرساخت‌ها و کسادی عمومی صنعت می‌شود. در سال ۲۰۰۷، شورای انکشاف صنایع ساخت‌وساز (CIDB) با همکاری سهامداران صنعت، طرح جامع صنعت ساخت‌وساز ۲۰۰۶-۲۰۱۵

را راه‌اندازی کرد که موقعیت استراتژیک و جهت آینده صنعت ساخت‌وساز مالزی را برای ده سال آینده به نمایش می‌گذاشت (CIDB 2007a). تعدادی از توصیه‌های استراتژیک برای افزایش بهره‌وری و کیفیت در سراسر کل زنجیره تامین پیشنهاد شده است، زیرا صنعت به عنوان مهم برای ایجاد ثروت ملی شناخته شده است و اثرات چندگانه بزرگ بر اقتصاد دارد. در همان سال، بخش دولتی هزینه‌های خود را برای ساخت زیرساخت‌ها دو برابر و ارزش کل پروژه‌های اعطا شده از ۶۱ میلیارد رینگیت در سال ۲۰۰۶ به بیش از ۹۱ میلیارد رینگیت در سال ۲۰۰۷ افزایش یافته است (جدول ۱ را ببینید). افزایش سرمایه‌گذاری‌های عمومی در زیرساخت یکی از آن بود اقدامات متعدد برای حمایت از بخش ساخت‌وساز و افزایش رشد اقتصادی.

هدف از این مقاله، بررسی طرح‌هایی است که در طرح اصلی برای افزایش سهم بخش ساخت‌وساز در اقتصاد ملی پیشنهاد شده است. توصیه‌ها: (الف) افزایش هزینه‌های عمومی برای زیرساخت‌ها، (ب) افزایش صادرات محصولات و خدمات ساختمانی، (ج) افزایش بهره‌وری و کارایی با مکانیزاسیون بیشتر و اتخاذ سیستم ساختمان صنعتی، و (د) بهبود ساخت‌وساز کیفیت برای تجزیه و تحلیل این چهار طرح برای به دست آوردن مشارکت در تولید ناخالص داخلی، یک مدل داده - ستانده برای اقتصاد ملی استفاده می‌شود. شاخص‌های توسعه یافته از جداول داده - ستانده، به عنوان مثال پیوندهای پیشین و پسین و ضرایب خروجی، برای مقایسه و تأثیر هر یک از این ابتکارات مورد استفاده قرار می‌گیرند. روش‌های جایگزین افزایش ارزش افزوده، مانند کاهش کارگران خارجی و افزایش بخش تعمیر و نگهداری و تعمیرات، پیشنهاد و مورد ارزیابی قرار گرفت.

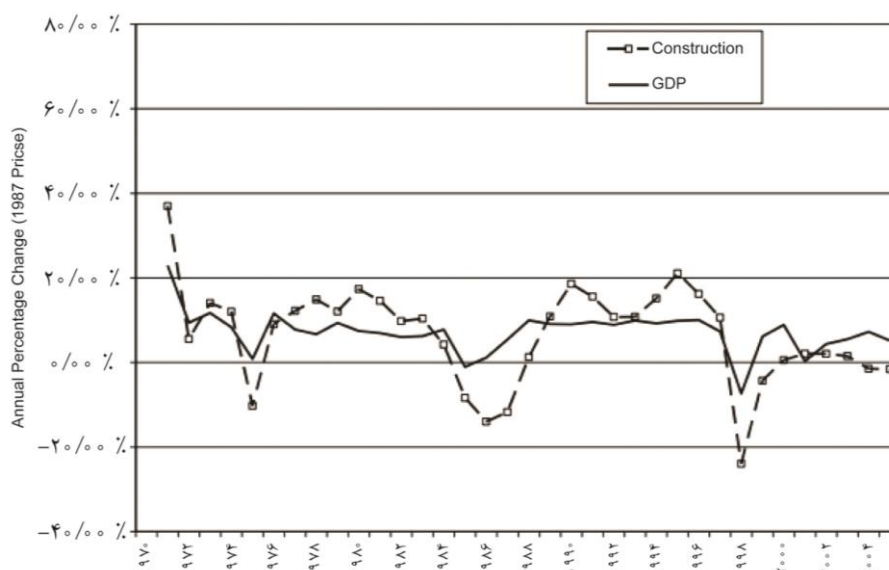
بخش اول، میزان نسبی بخش ساخت‌وساز در اقتصاد ملی را بررسی می‌کند و این را با کشورهای توسعه یافته، کشورهای در حال توسعه دیگر و نمونه‌ای از کشورها با اقتصاد مشابه (با توجه به تقسیم قدرت خرید) مقایسه می‌کند. هدف از این تحقیق، تعیین اینکه آیا اندازه بخش ساخت‌وساز مناسب نسبت به تولید اقتصاد ملی است. بخش دوم مدل داده - ستانده را به عنوان ابزاری برای ارزیابی ابتکارات برای افزایش سهم بخش ساخت‌وساز گزارش می‌دهد و گزارشات مربوط به خروجی این تحلیل‌ها را معرفی می‌کند. بخش سوم، سایر طرح‌های بالقوه را که ممکن است برای افزایش سهم بخش ساخت‌وساز به اقتصاد ملی پیشنهاد شود، بررسی می‌کند.

جدول ۲۶. ارزش کل پروژه‌های صادر شده طی سال‌های ۲۰۰۸-۲۰۰۰

Year	No of projects	Total value	Secor		Type of development					
			Public	Private	Resi- denital	Non- residential	Mixed	Social	Infra- structure	Others
2000	4411	50.297	24.340	25.957	10.095	10.490	10271	10.040	15.543	2.858
2001	5155	51.807	26.461	25.340	10.978	10.121	1.031	9.565	20.065	47
2002	5392	48.249	24.780	23.46	14.602	7.625	2.08	9.473	14.153	311
2003	4519	49.016	19.946	29.070	12.482	9.022	929	4.953	21.414	216
2004	4881	52.964	13.996	38.214	15.259	10.542	982	3.272	22.404	326
2005	5590	54.761	16.978	37.783	16.756	15.467	1.072	4.620	16.367	480
2006	5854	60.927	22.455	38.472	16.555	17.703	455	3.898	21.627	598
2007	7220	91.485	47.821	43.664	15.908	25.150	996	11.241	36.690	203
2008	5961	78.548	33.770	44.778	13.979	15.731	10709	16.294	15.540	79

#### اندازه نسبی بخش ساخت‌وساز در اقتصاد مالزی

محققان (Bon و Pietroforte) در سال ۱۹۹۰ مشاهده کردند که در مراحل اولیه توسعه اقتصادی سهم تولیدات ساختمانی در تولید ناخالص داخلی افزایش یافته اما در نهایت در کشورهای صنعتی پیشرفته کاهش یافته است. با توجه به دسترسی به داده‌های سری زمانی از وزارت آمار مالزی (DOSM 2005) و بخش آمار سازمان ملل متحد (UNSD 2009)، یک مطالعه طولی انجام شده است. نمودار شماره ۴۱، نرخ واقعی رشد بخش ساخت‌وساز مالزی و رشد تولید ناخالص داخلی اسمی را از سال ۱۹۷۰ تا ۲۰۰۵ نشان می‌دهد. مشاهده می‌شود که تغییرات در بخش ساخت‌وساز به طور واضح اثر رشد تولید ناخالص داخلی را افزایش می‌دهد؛ به عنوان مثال، افزایش تولید ناخالص داخلی، افزایش ساخت‌وساز را در پی داشته و کاهش ساخت‌وساز با کاهش تولید ناخالص داخلی روبرو است.

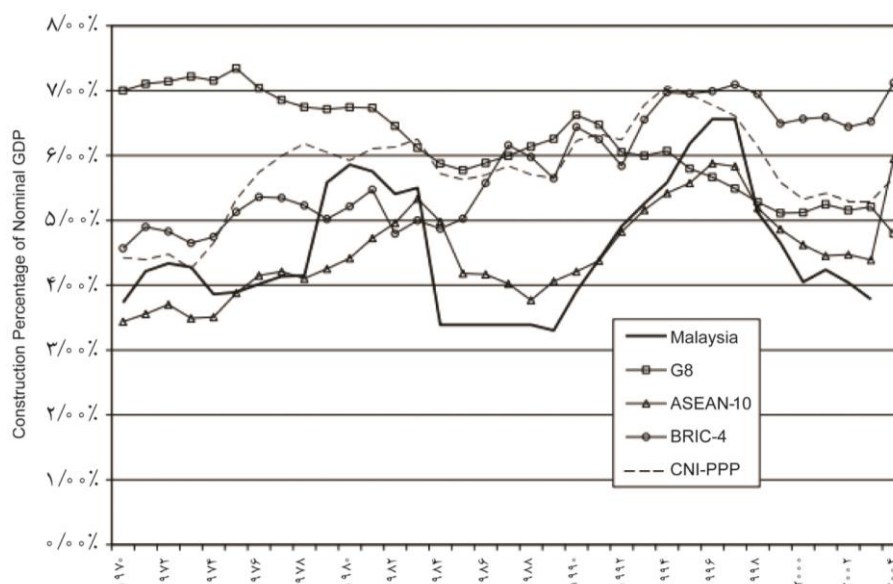


نمودار ۴۱. بخش ساخت‌وساز و مقایسه نرخ رشد اقتصادی طی ۱۹۷۰-۲۰۰۴

سه‌م بخش ساخت‌وساز در تولید ناخالص داخلی طی ۱۰-۱۵ سال گذشته بین ۳ تا ۵ درصد است که نسبت به سایر بخش‌ها مانند تولید و خدمات نسبتاً کوچک است. با این وجود، بخش ساخت‌وساز برای اقتصاد اهمیت ویژه دارد، زیرا آن را به طور گسترده‌ای مرتبط با بسیاری از بخش‌های دیگر، به ویژه صنایع مرتبط مانند محصولات فلزی، مصالح ساختمانی، ماشین‌آلات، پیش‌تولید، خدمات مدیریت پروژه و خدمات طراحی می‌کند. بررسی دقیق خروجی اقتصادی از سال ۱۹۸۷ تا ۲۰۰۵ نشان می‌دهد که اقتصاد مالزی به سرعت از یک پایگاه تولیدی در اواخر دهه ۱۹۸۰ به یک مرکز خدماتی در سال ۲۰۰۰ تبدیل شده است (UNSD 2009). رشد بخش‌های اولیه کشاورزی، ماهیگیری و معدن آهسته و گاهی ناامن است. رشد در بخش ثانویه در سال‌های ۱۹۹۰ تا ۱۹۹۵ به اوج خود رسید. در سال ۲۰۰۵، بخش خدمات بیش از ۵۴ درصد به تولید ناخالص داخلی کمک کرد، در حالی که تولید و ساخت‌وساز تنها ۳۲ درصد سهم داشت.

برای بررسی وضعیت ساخت‌وساز در مالزی، مطالعه تطبیقی با داده‌هایی از کشورهای صنعتی G8، کشورهای ASEAN (انجمن کشورهای آسیای جنوب شرقی)

کشورهای بازار مشترک مانند برزیل، روسیه، هند و چین (به طور کلی با عنوان BRIC شناخته می‌شوند)، و کشورهایی با توسعه مشابه انجام گرفته است. نمودار شماره ۴۲، نرخ رشد اقتصادی مالزی را با میانگین کشورهای G8، کشورهای آسه آن، کشورهای BRIC و گروهی از کشورها با GDP مشابه از سال ۱۹۷۰ تا ۲۰۰۴ را نشان می‌دهد.



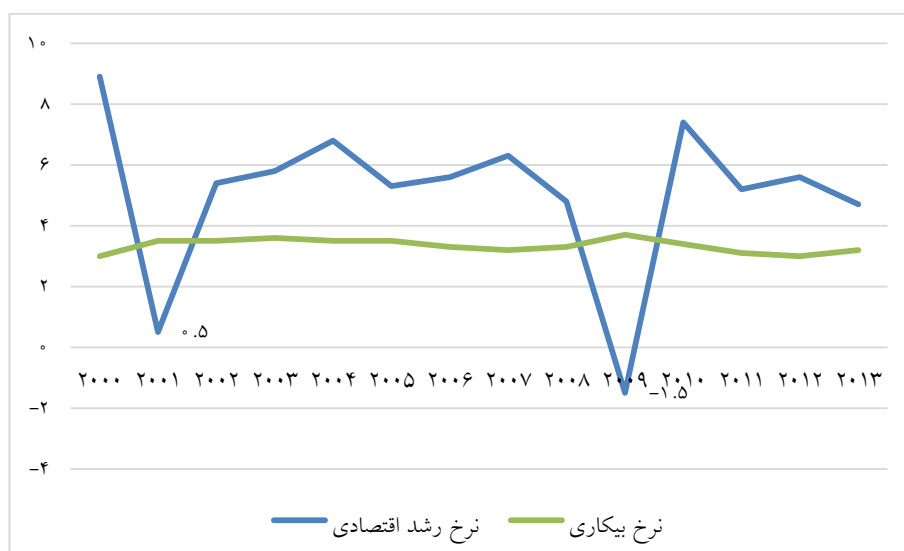
نمودار ۴۲. ستانده ساخت‌وساز به عنوان درصدی از رشد اقتصادی

درصد تولید ساخت و ساز در تولید ناخالص داخلی مالزی در طول سی سال گذشته از ۳/۳٪ به ۶/۶٪ رسیده است. با مقایسه، درصد تولید ساخت‌وساز برای کشورهای صنعتی در سال ۱۹۷۰ در بالاترین سطح، بیش از ۷٪ بوده که به ۵٪ در سال ۲۰۰۴ کاهش یافته است. به نظر می‌رسد درصد تولید ساخت و ساز در مالزی تقریباً شبیه به میانگین ۱۰ کشور آسه آن است. باید در اینجا اشاره کنیم که کشورهای مختلف آسه آن کشورهای مختلفی از جمله سنگاپور، اندونزی، فیلیپین، تایلند است و اخیراً ارقام گزارش دهی ویتنام بیشتر از مالزی است. مقایسه مشابه با کشورهای BRIC نشان می‌دهد که تولید ساخت‌وساز آنها در طول مدت مشابه از ۴/۶٪ به ۷/۱٪ رسیده است. تصویری که از مطالعه تطبیقی بدست می‌آید، نشان می‌دهد که بخش ساخت‌وساز

با نسبت بزرگتر از تولید ناخالص داخلی یک اقتصاد سریع رشد می‌کند، به ویژه کسانی که رشد بالا در بخش تولید دارند. برعکس، برای اقتصادهای صنعتی که در زمینه خدمات بالغ و در حال رشد هستند در مخالفت با تولید، بخش ساخت وساز کمتر برجسته است.

### نرخ بیکاری و نرخ رشد اقتصادی

در نمودار شماره ۴۳، نرخ رشد اقتصادی کشور مالزی در مقابل نرخ بیکاری آن کشور رسم شده است.



نمودار ۴۳. وضعیت اقتصادی کشور مالزی (ماخذ: مرکز آمار ایران)

بر اساس نمودار فوق، نرخ رشد اقتصادی دارای کمینه‌هایی در سال‌های ۲۰۰۱ و ۲۰۰۹ است و در همین سال‌ها با افزایش نرخ بیکاری روبرو بوده‌ایم.

**فصل سوم:**  
**تحلیل‌های توصیفی**





## مقدمه

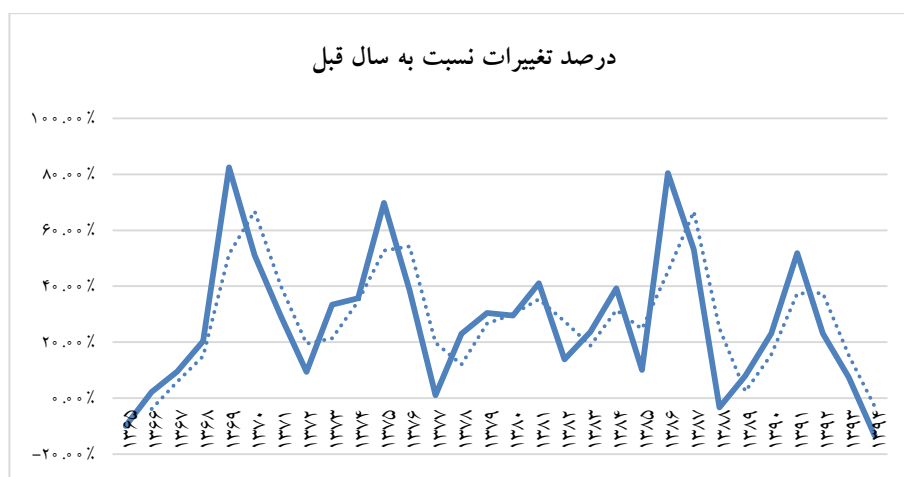
از میان عناصر عمده و کلیدی تشکیل دهنده کانون های زیستی به ویژه شهر، مسکن به عنوان متعالی ترین و تکامل یافته ترین شکل کانون های زیستی (چه به لحاظ کمیت و وسعت و چه به لحاظ عملکرد)، مهمترین و تعیین کننده ترین عامل شکل شهر و توسعه شهر تعریف شده است و به نوعی اساس موجودیت شهر است؛ به طوری که همواره و از سال های اولیه انقلاب صنعتی، مساله ای به نام «تامین مسکن» موتور محرک و توسعه مدنیّت بوده و اکنون نیز همان طور که در ایران ملاحظه می گردد اصلی ترین مساله کلیه کانون های زیستی را تشکیل می دهد. ارتباطات پیچیده بین اقتصاد کلان و مسکن، هم رشد تولید ناخالص ملی و هم رشد بخش مسکن را تحت تاثیر قرار می دهد. این ارتباط دو طرفه است، به این شکل که؛ رشد تولید ناخالص ملی برای کاربرد مطلوب بخش مسکن، الزامی است و برعکس. رشد بخش مسکن از طریق ایجاد فرصت های شغلی در بخش های مصالح ساختمانی و ساخت، به رشد اقتصادی می انجامد. هم چنین تاثیرات غیر مستقیم فزاینده ای وجود دارد که قابل توجه هستند؛ این تاثیرات از طریق سرمایه گذاری در بخش های دیگر اتفاق می افتد که از تقاضای ساخت و ساز برای محصولات آنها بوجود آمده است.

## بررسی روند سرمایه گذاری بخش ساختمان (مسکونی، غیرمسکونی، توام)

بطور کلی مجموع سرمایه گذاری انجام گرفته در بخش ساختمان را می توان معادل سرمایه گذاری های بخش خصوصی به علاوه سرمایه گذاری های بخش عمومی (شامل دولت و سایر نهادهای عمومی مرتبط با بخش ساختمان) دانست. با این تعریف تنها در شرایطی می توان جزء اول را موثر و مفید دانست که به افزایش ظرفیت های شغلی و نیز

ظرفیت‌های تولیدی منجر شود. در ارتباط با جزء دوم یعنی سرمایه‌گذاری بخش عمومی باید به طبقه‌بندی دقیق‌تر آن پرداخت و اجزای آن را مورد بررسی قرار داد. در این مرحله از مطالعه تنها به روند سرمایه‌گذاری بخش خصوصی پرداخته می‌شود.

### درصد تغییرات کل سرمایه‌گذاری بخش خصوصی در مناطق شهری کشور نسبت به سال قبل



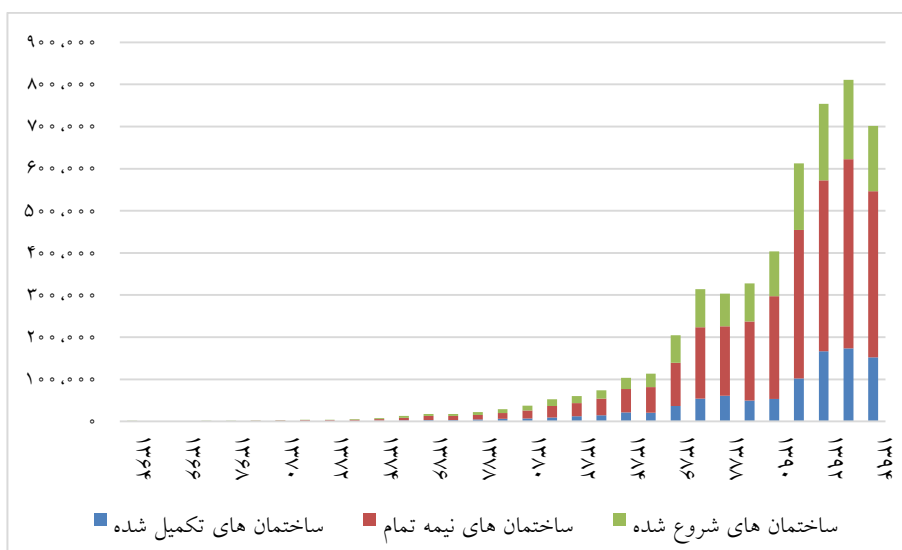
نمودار ۴۴. درصد تغییرات سرمایه‌گذاری بخش خصوصی در ساختمان‌های جدید کل مناطق شهری کشور

بر اساس آمار بانک مرکزی، سرمایه‌گذاری بخش خصوصی در بخش ساختمان همواره با نوساناتی همراه بوده است (نمودار شماره ۴۴). این نوسانات در ایران تا حد زیادی ناشی از نوسانات درآمدهای نفتی هستند و در چارچوب بیماری‌های هلندی قابل توضیح‌اند اما علت آن به همین مورد محدود نمی‌شود بلکه این متغیر هم از متغیرهای پولی و مالی مانند نرخ بهره، حجم تسهیلات و مقررات حاکم بر آن و حجم اعتبارات بخش عمومی تأثیر می‌پذیرد و هم تا حد بسیار زیادی تابعی از محیط عمومی کسب و کار و نیز بازدهی سرمایه‌گذاری در این بخش در مقایسه با بخش‌های رقیب است. با توجه به نمودار شماره ۴۴، میزان سرمایه‌گذاری در سال ۱۳۶۴ معادل ۸۱ میلیارد

ریال بوده که در سال ۱۳۹۴ به ۷۰۱،۴۴۰ میلیارد ریال رسیده و رشدی حدود ۷۹/۵۱۸ درصدی را نشان می‌دهد.

### سرمایه‌گذاری بخش خصوصی کل ساختمان‌ها در مناطق شهری کشور (میلیارد ریال)

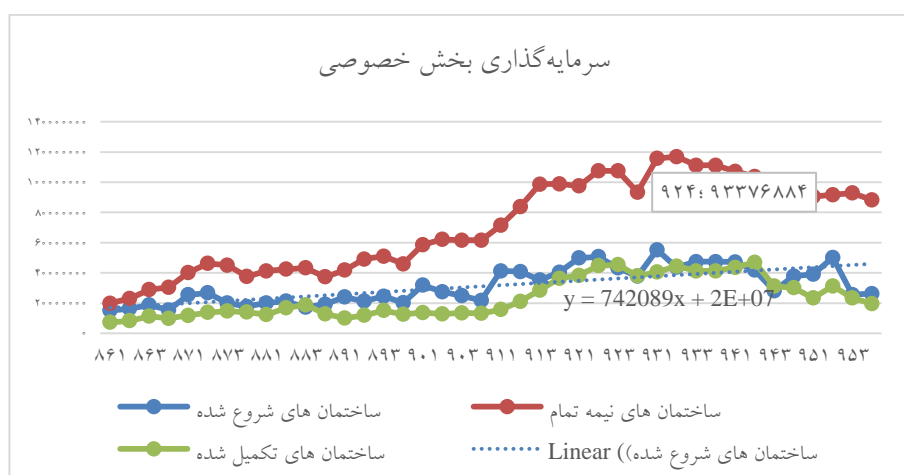
نمودار شماره ۴۵، سرمایه‌گذاری بخش خصوصی در کل ساختمان‌ها به تفکیک شروع شده، نیمه تمام و تکمیل شده طی سال‌های ۱۳۶۴-۱۳۹۴ را نشان می‌دهد. با توجه به این نمودار میزان سرمایه‌گذاری تا سال ۱۳۸۴، با شیب بسیار ملایمی افزایش می‌یابد ولی ناگهان در سال ۱۳۸۵ با جهش حدود دو برابری روبرو می‌شود. این روند صعودی با شیب تند ادامه دارد بطوریکه در سال ۱۳۹۳ به بیشترین مقدار خود می‌رسد ولی پس از آن روند نزولی شده و در سال ۱۳۹۴ افت می‌کند.



نمودار ۴۵. سرمایه‌گذاری بخش خصوصی در کل ساختمان‌ها به تفکیک شروع شده، نیمه تمام و تکمیل شده به تفکیک سال  
(ماخذ: فعالیت بخش خصوصی بانک مرکزی)

با توجه به نمودار شماره ۴۵، میزان سرمایه‌گذاری بخش خصوصی در کل

ساختمان های شروع شده در سال ۱۳۶۴ معادل ۲۱۳ میلیارد ریال بوده که در سال ۱۳۹۴ به مقدار ۱۵۱،۸۵۱ میلیارد ریال می رسد که نشان دهنده رشدی حدود ۷۱،۱۹۱ درصدی است. سرمایه گذاری در ساختمان های نیمه تمام در سال ۱۳۹۴ معادل ۴۱۸ میلیارد ریال بوده که در سال ۱۳۹۴ به ۳۹۴،۵۰۱ میلیارد ریال رسیده و رشدی حدود ۹۴/۲۷۸ درصدی را نشان می دهد. در ساختمان های تکمیل شده نیز میزان سرمایه گذاری از ۲۴۹ میلیارد ریال به ۱۵۵،۰۸۸ میلیارد ریال رسیده که آن هم رشدی حدود ۶۲/۱۸۴ درصدی را نشان می دهد. نمودار شماره ۴۵، بافت نگار پشته ای است که میزان کل سرمایه گذاری را نیز نشان می دهد؛ بعنوان مثال در سال ۱۳۶۴، میزان سرمایه گذاری بخش خصوصی برابر ۸۸۰ میلیارد ریال و در سال ۱۳۹۴ معادل ۷۰۱،۴۴۰ میلیارد ریال بوده است.



نمودار ۴۶. سرمایه گذاری بخش خصوصی در کل ساختمان ها به تفکیک شروع شده،

نیمه تمام و تکمیل شده به تفکیک فصل

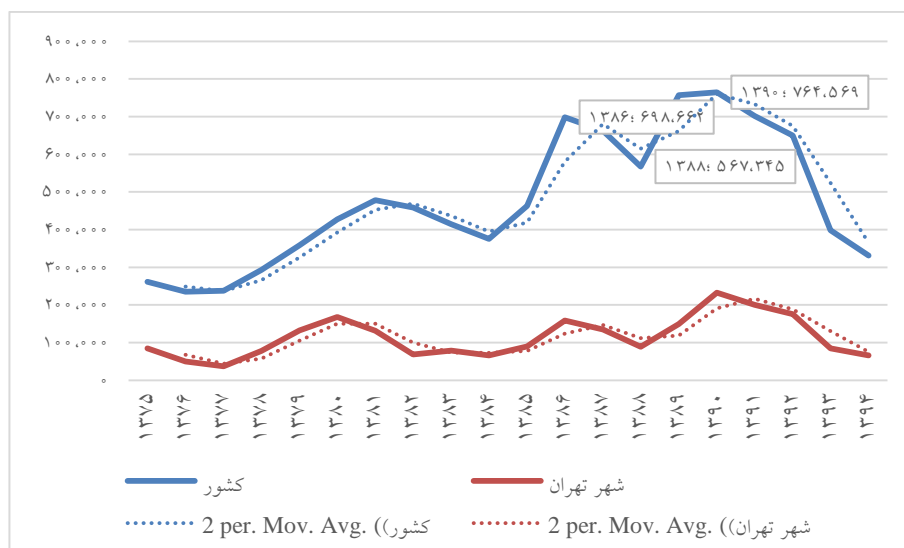
ماخذ: مرکز آمار ایران

نمودار شماره ۴۶، میزان سرمایه گذاری بخش خصوصی در کل ساختمان ها به تفکیک شروع شده، نیمه تمام و تکمیل شده را از فصل بهار سال ۱۳۸۶ تا فصل زمستان ۱۳۹۵ نشان می دهد. به صورت کلی در این بازه زمانی میزان سرمایه گذاری در ساختمان های نیمه تمام بیشتر از دو حالت دیگر است و روند آن صعودی است ولی در

فصل زمستان سال ۱۳۹۴، با افت روبرو شده است ولی با این‌که در فصل بهار سال بعد رشد قابل ملاحظه‌ای پیدا کرده، با این‌حال روند نزولی تا فصل زمستان سال ۱۳۹۵ ادامه دارد.

### بررسی روند تعداد واحدهای مسکونی

نمودار شماره ۴۷، تعداد واحدهای مسکونی در پروانه‌های ساختمانی صادره توسط شهرداری مناطق شهری کشور طی سال‌های ۱۳۷۵-۱۳۹۴ را نشان می‌دهد.



نمودار ۴۷. تعداد واحدهای مسکونی در پروانه‌های ساختمانی صادره

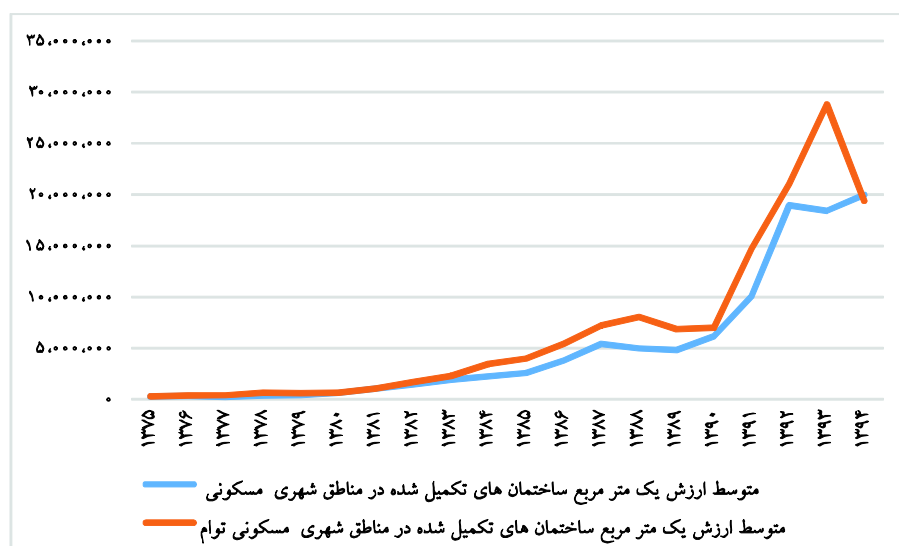
ماخذ: گزارشات پروانه‌های ساختمانی بانک مرکزی سال ۹۴، گزارشات مقدماتی بانک مرکزی و سایت شهرداری تهران

در نمودار فوق، علاوه بر وضعیت تعداد واحد مسکونی موجود در پروانه‌های ساختمانی صادره کل کشور، وضعیت تهران نیز بررسی شده است. ملاحظه می‌گردد روند حاکم بر وضعیت شهر تهران با روند حاکم بر کل کشور به نسبت یکسان است. در سطح کشور، سال‌های ۱۳۸۶ تا ۱۳۹۰ (بجز سال ۱۳۸۸) با رشد فزاینده تعداد واحد مسکونی در پروانه‌های ساختمانی روبرو هستیم. روند نزولی از سال ۱۳۹۰ شروع

می شود به طوری که میزان واحدهای مسکونی در سال ۱۳۹۴ با سال ۱۳۷۹ به طور تقریبی یکسان می شود

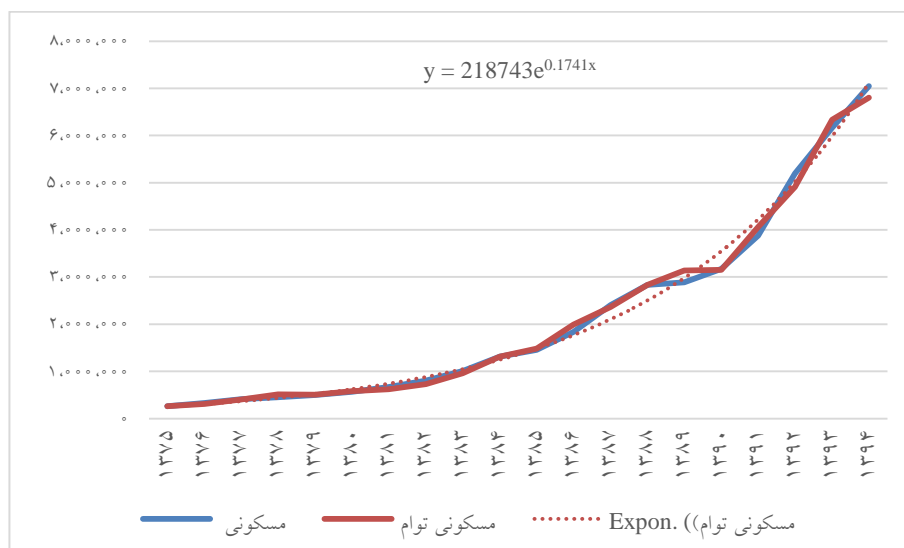
### بررسی روند متوسط قیمت بخش ساختمان

نمودار شماره ۴۸، متوسط قیمت یک متر مربع ساختمان های تکمیل شده مسکونی و مسکونی توام در مناطق شهری برحسب ریال را نشان می دهد.



نمودار ۴۸. متوسط قیمت یک متر مربع ساختمان های تکمیل شده مسکونی و مسکونی توام

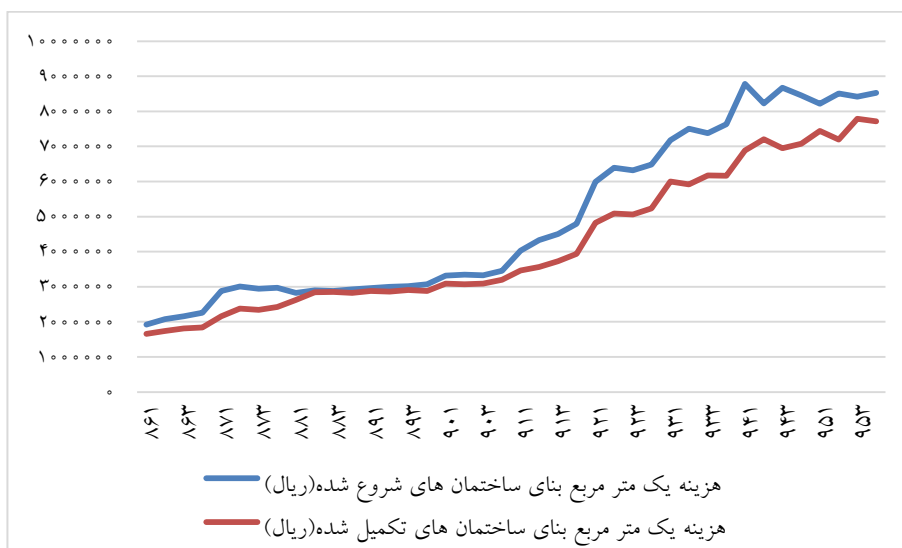
بر اساس این نمودار، روند متوسط قیمت یک متر مربع از ساختمان های تکمیل شده مسکونی و مسکونی توام از سال ۱۳۷۵ تا ۱۳۹۲، تقریباً بر هم منطبق است ولی در سال ۱۳۹۳، متوسط قیمت در ساختمان های مسکونی توام جهش بسیار زیادی دارد ولی در سال ۱۳۹۴ دوباره مقداری تقریباً برابر متوسط قیمت ساختمان های مسکونی پیدا می کند. نمودار شماره ۴۹، متوسط هزینه یک متر مربع بنا مربوط به ساختمان های تکمیل شده در مناطق شهری برحسب ریال را نشان می دهد. ماخذ این داده ها فعالیت بخش خصوصی بدست آمده توسط بانک مرکزی است.



نمودار ۴۹. متوسط هزینه یک متر مربع بنا مربوط به ساختمان‌های تکمیل شده

ماخذ: فعالیت بخش خصوصی بانک مرکزی

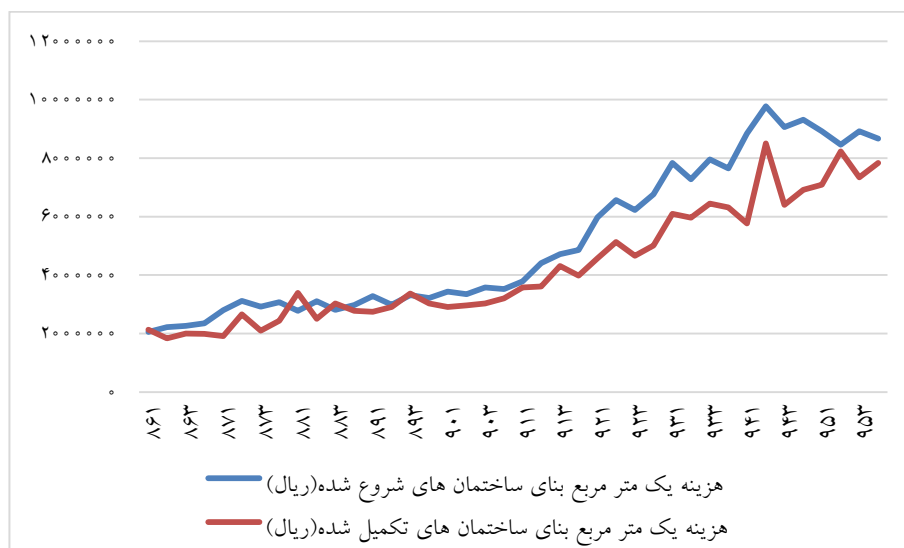
همانطور که در نمودار بالا ملاحظه می‌گردد، روند متوسط هزینه یک متر مربع بنا مربوط به ساختمان‌های تکمیل شده برای مسکونی و هم‌چنین مسکونی توام بر هم منطبق است و از جهش‌های ناگهانی که در نمودار شماره ۴۸ دیده شد خبری نیست. اگرچه روند مشاهده شده صعودی است و از سال ۱۳۸۶ با رشد بیشتری به سمت بالا می‌رود.



نمودار ۵۰. هزینه یک متر مربع ساختمان‌های شروع شده و تکمیل شده مسکونی

نمودار شماره ۵۰، هزینه یک متر مربع ساختمان‌های شروع شده و تکمیل شده مسکونی را از فصل بهار ۱۳۸۶ تا زمستان ۱۳۹۵ نشان می‌دهد. این اطلاعات از سایت مرکز آمار ایران استخراج شده است. بر اساس این نمودار، ملاحظه می‌گردد که روند هر دو نمودار کم‌وبیش بر هم منطبق می‌باشد. هزینه یک متر مربع ساختمان‌های شروع شده مسکونی در فصل بهار سال ۱۳۹۱ بیشینه مقدار را دارد و هزینه کل ساختمان‌های تکمیل شده مسکونی در فصل تابستان سال ۱۳۹۳ بیشینه مقدار خود را دارد.

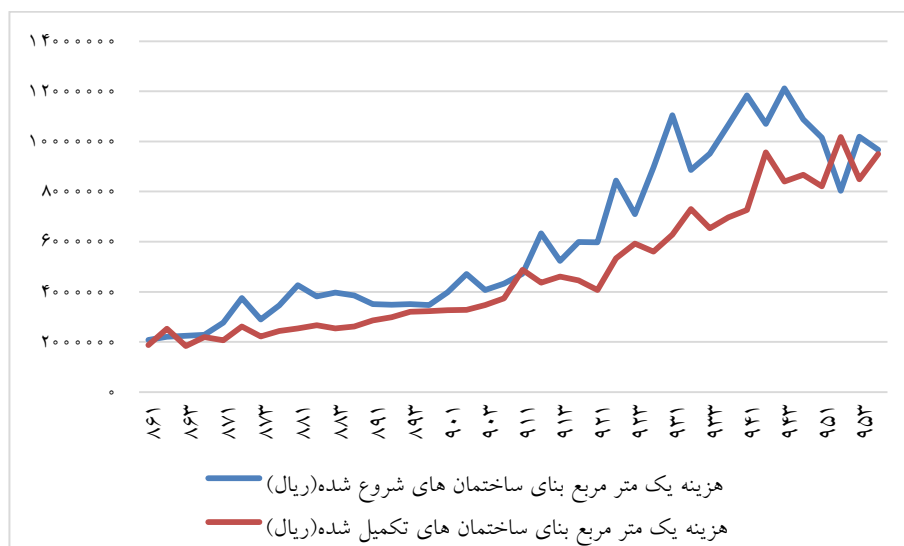




نمودار ۵۱. هزینه یک متر مربع ساختمان‌های شروع شده و تکمیل شده مسکونی و

#### مسکونی توام

نمودار شماره ۵۱، هزینه یک متر مربع ساختمان‌های شروع شده و تکمیل شده مسکونی و مسکونی توام را طی فصل بهار سال ۱۳۸۶ لغایت فصل زمستان ۱۳۹۵ نشان می‌دهد. روند کلی کم‌وبیش بر هم منطبق بوده و بیشینه مقدار هزینه یک متر مربع ساختمان‌های شروع شده مسکونی و مسکونی توام در فصل بهار سال ۱۳۹۳ و بیشینه مقدار هزینه یک متر مربع ساختمان‌های تکمیل شده مسکونی و مسکونی توام در فصل بهار ۱۳۹۴ رخ داده است.



نمودار ۵۲. هزینه یک متر مربع ساختمان‌های شروع شده و تکمیل شده غیرمسکونی به تفکیک  
 مأخذ: مرکز آمار ایران

نمودار شماره ۵۲، هزینه یک متر مربع ساختمان‌های شروع شده و تکمیل شده غیرمسکونی را از فصل بهار ۱۳۸۶ تا فصل زمستان ۱۳۹۵ نشان می‌دهد. روند هزینه یک متر مربع ساختمان‌های تکمیل شده تقریباً همه جا کمتر از روند هزینه کل ساختمان‌های شروع شده است. نکته دیگر اینکه هزینه یک متر مربع ساختمان‌های شروع شده در فصل تابستان سال ۱۳۹۲ رشد بی‌سابقه‌ای می‌یابد و با یک حرکت سینوسی با هزینه یک متر مربع ساختمان‌های تکمیل شده در سال ۹۵ تقریباً هم مسیر می‌شود.

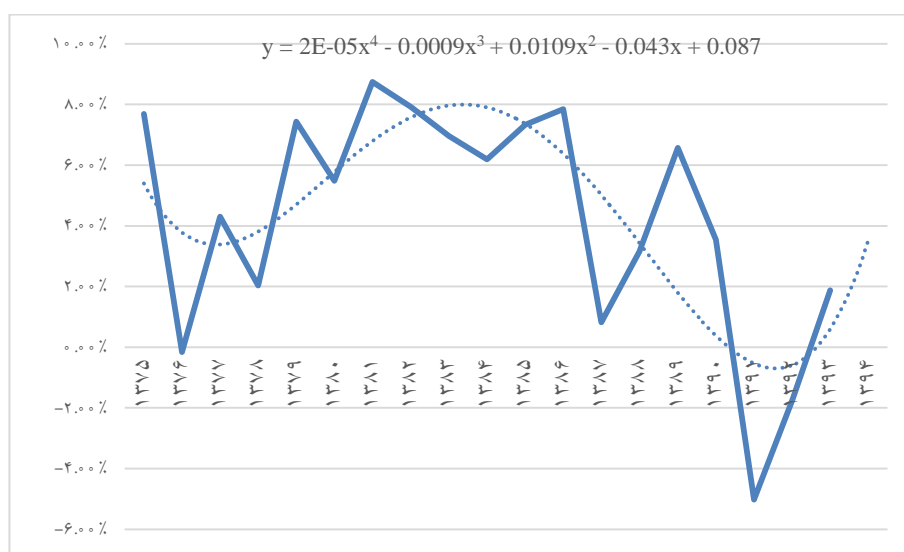
### بررسی روند رشد اقتصادی کشور

روند رشد اقتصادی کشور یا همان تولید ناخالص داخلی (نرخ GDP) در نمودار شماره ۵۳ نمایش داده شده است. ارزش افزوده بخش ساختمان خصوصی در سال ۱۳۳۸ حدود ۷۸۰ میلیارد ریال بوده است که کمتر از ۲ درصد از تولید ناخالص داخلی را تشکیل داده است. همراه با افزایش کم‌وبیش زیاد تولید ناخالص داخلی تا سال ۱۳۵۵، ارزش افزوده ساختمان خصوصی نیز از افزایش‌های قابل توجهی برخوردار بوده است،

## فصل سوم: تحلیل‌های توصیفی / ۱۲۳

به گونه‌ای که ارزش افزوده ساختمان خصوصی در سال ۱۳۵۵ به ۸۹۸۶ میلیارد ریال و تولید ناخالص داخلی به ۲۴۲۳۲۶ میلیارد ریال بر حسب قیمت های ثابت سال ۱۳۷۶ می‌رسد. در این سال سهم بخش ساختمان خصوصی از تولید ناخالص داخلی به ۳/۷ درصد می‌رسد. بنابراین نسبت به سال ۱۳۳۸، سهم ساختمان خصوصی از تولید ناخالص داخلی، تقریباً دو برابر می‌شود.

بعد از انقلاب اسلامی به ویژه تا پایان جنگ تحمیلی، اقتصاد کشور با نوسانات زیادی مواجه می‌شود که همراه با آن بخش مسکن نیز دارای نوسانات تا اندازه‌ای شدید می‌گردد. ارزش افزوده ساختمان خصوصی در دوره ۱۳۶۷ تا ۱۳۶۹ به متر از ۵۵۰۰ میلیارد ریال کاهش می‌یابد که موجب می‌شود تا سهم آن در تولید ناخالص داخلی به ۲/۵ درصد سقوط کند. به هر حال با شروع برنامه‌های توسعه ۵ ساله، روند افزایش تولید ناخالص داخلی نیز شروع می‌شود و همراه با آن ارزش افزوده نیز همراه با نوساناتی افزایش می‌یابد.



نمودار ۵۳. نرخ تولید ناخالص داخلی به قیمت بازار (سال پایه ۱۳۷۶) کشور طی

سال‌های ۱۳۷۵-۱۳۹۴

مأخذ: مرکز آمار ایران

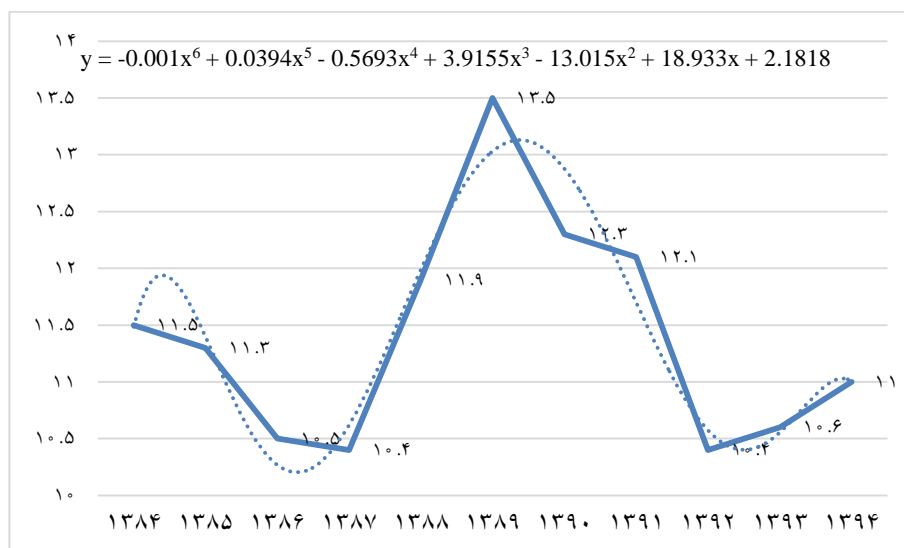
همانطور که در نمودار بالا نشان داده شده است، در طول سال‌های مورد اشاره این نرخ سه افت ناگهانی را تجربه کرده که به ترتیب در سال‌های ۱۳۷۶، ۱۳۸۷ و ۱۳۹۱ می‌باشد که افت سال ۱۳۹۱ شدیدترین مقدار را دارد و در حدود ۵- درصد می‌باشد. در مقابل چهار نقطه اوج هم دارد که به ترتیب در سال‌های ۱۳۷۹، ۱۳۸۱، ۱۳۸۶ و ۱۳۸۹ می‌باشد که بیشترین آن در سال ۱۳۸۱ رخ داده که نرخ، GDP به حدود ۹ درصد رسیده است.

### بررسی روند نرخ بیکاری کشور

حدود ۷۰ درصد جمعیت ایران زیر ۳۵ سال سن دارند. مرکز آمار ایران میزان بیکاری جوانان را ۲۱٫۸ درصد اعلام کرده که کمابیش دو برابر نرخ متوسط بیکاری در ایران است. نرخ بیکاری در استان‌های مختلف ایران متفاوت است. اما اغلب نرخ بیکاری در استان‌های مرز نشین از دیگر نقاط ایران بالاتر است.

به گزارش بانک مرکزی ایران، در سال ۱۳۸۹، ۲۲/۵ درصد از خانواده‌های ایران بدون فرد شاغل، ۵۵/۴ درصد دارای ۱ فرد شاغل، ۷/۲۱ درصد دو فرد شاغل و ۴/۹ درصد دارای ۲ و بیشتر فرد شاغل بوده‌اند. در عین حال در سال ۱۳۹۰، ۸۰۰٫۰۰۰ فرصت شغلی از دست رفته که معادل ۱۸ میلیارد دلار تولید بوده است.

در سال ۱۳۹۳ درصد خانواده‌های بدون فرد شاغل به ۲۴٪ رسید که از این میان ۵۷ درصد یک نفر شاغل، ۱۵/۵٪ دو نفر شاغل و ۳/۵ دارای سه نفر شاغل و بیشتر بوده‌اند. نمودار شماره ۵۴، روند نرخ بیکاری در ایران را از سال ۱۳۸۴ تا ۱۳۹۴ نشان می‌دهد.



نمودار ۵۴. نرخ بیکاری کشور طی سال‌های ۱۳۸۴-۱۳۹۴

مأخذ: مرکز آمار ایران

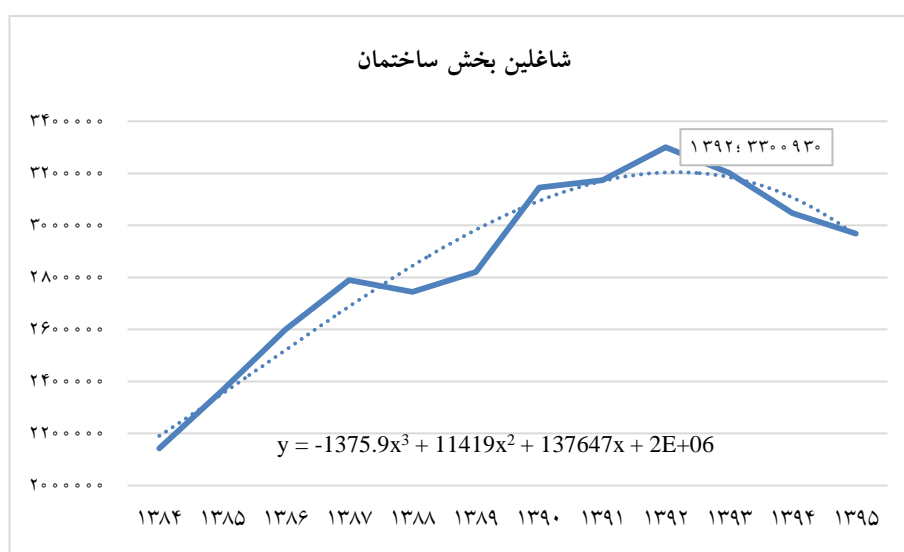
با توجه به نمودار بالا، نرخ بیکاری در سال ۱۳۸۸ از ۱۱/۵ درصد شروع شده و شروع به کاهش می‌کند تا در سال ۱۳۸۷ به حداقل مقدار خود با ۱۰/۴ می‌رسد سپس بصورت صعودی اکید افزایش می‌یابد تا به حداکثر مقدار خود با ۱۳/۵ درصد می‌رسد که پیشینه مقدار نرخ بیکاری در این ۱۰ سال است. دوباره به صورت نزولی به مقدار ۱۰/۴ در سال ۱۳۹۲ رسیده و سپس بصورت ملایم صعود می‌کند تا به ۱۱ درصد برسد.

### بررسی روند شاغلین کل و بخش ساختمان در کشور

مسکن و ساختمان، یکی از بخش‌هایی است که حجم زیادی از اشتغال در اقتصاد را بخود اختصاص داده است. افزایش ساخت و ساز همانند هر فعالیت مولد دیگری موجب افزایش ظرفیت‌های شغلی می‌شود. تعداد این ظرفیت‌های شغلی از یک سو و عمر این مشاغل از سوی دیگر از جمله مواردی به حساب می‌آیند که می‌توانند وزن اثرگذاری ساخت‌وسازهای مربوط به بازار مسکن را بر اقتصاد کلان نمایان کنند.

بر اساس سرشماری سال ۱۳۸۵، سهم اشتغال در بخش ساختمان ۱۲/۸ درصد از کل اشتغال کشور در این سال را تشکیل داده است و متوسط نرخ رشد سالیانه اشتغال

در این بخش معادل ۴/۸ درصد است. در نتیجه بخش ساختمان از نظر میزان اشتغال‌زایی نسبت به سایر بخش‌ها در رده پنجم قرار دارد. در اقتصاد ایران، با توجه به آمار موجود در دوره ۱۳۳۵-۱۳۸۷ (آمار مرکز آمار ایران)، بخش ساختمان و در کنار آن فعالیت‌های خدماتی مرتبط با آن به صورت مستقیم نزدیک به ۱۱ درصد از کل اشتغال را بخود اختصاص داده است.



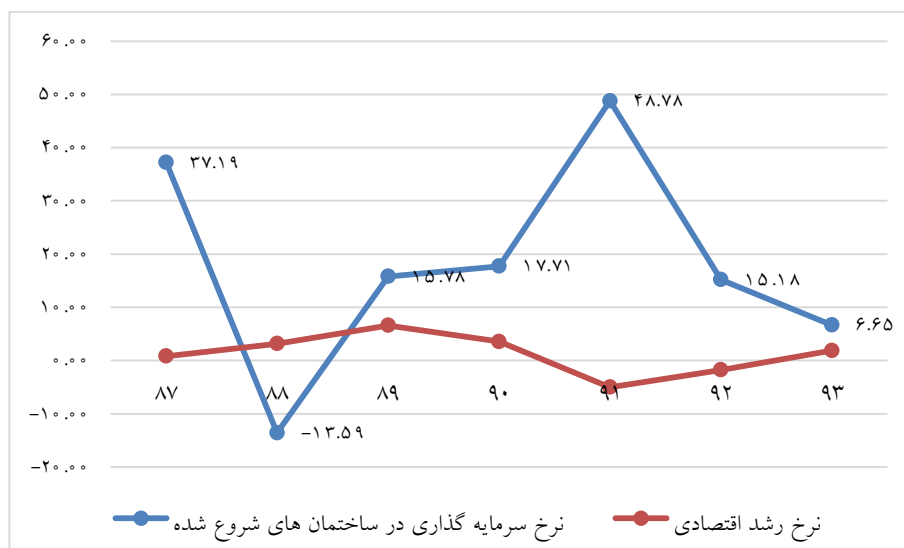
نمودار ۵۵. جمعیت شاغل بخش ساختمان طی سال‌های ۱۳۸۴-۱۳۹۵

مأخذ: مرکز آمار ایران

نمودار بالا که روند جمعیت شاغلین بخش ساختمان را طی سال‌های ۱۳۸۴-۱۳۹۵ نشان می‌دهد تا سال ۱۳۹۲ روند صعودی داشته و در این سال به بیشینه مقدار خود یعنی ۳,۳۰۰,۹۳۰ شغل می‌رسد و سپس روند نزولی به خود می‌گیرد.

### بررسی روند سرمایه‌گذاری با رشد اقتصادی

روند سرمایه‌گذاری در مقایسه با رشد اقتصادی در نمودار شماره ۵۶ نشان داده شده است.

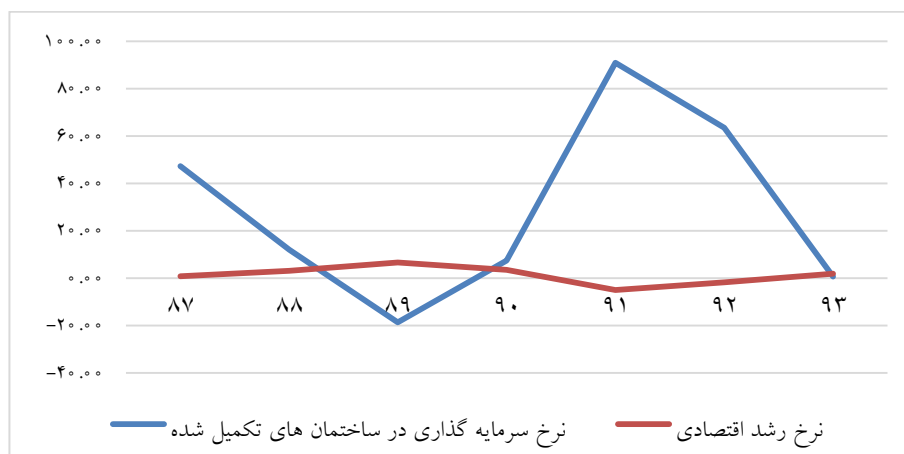


نمودار ۵۶. نرخ رشد اقتصادی و نرخ سرمایه‌گذاری در ساختمان‌های شروع شده طی

سال‌های ۱۳۸۷-۱۳۹۳

مأخذ: مرکز آمار ایران

با توجه به نمودار فوق، اگرچه نرخ رشد اقتصادی تا سال ۱۳۸۹ روندی صعودی دارد ولی نرخ سرمایه‌گذاری در سال ۱۳۸۸ افت کرده و به مقدار  $-۰/۱۴$  می‌رسد و دوباره تا سال ۱۳۹۱ روند صعودی دارد به طوری که در این سال به بیشترین مقدار خود طی این ۶ سال می‌رسد. ولی نرخ رشد اقتصادی در این سال (۱۳۹۱) به حداقل مقدار خود می‌رسد و به نظر می‌رسد این دو روند رابطه غیرمستقیم با یکدیگر دارند.



نمودار ۵۷. نرخ رشد اقتصادی و نرخ سرمایه گذاری در ساختمان های تکمیل شده طی سال های ۱۳۸۷-۱۳۹۳

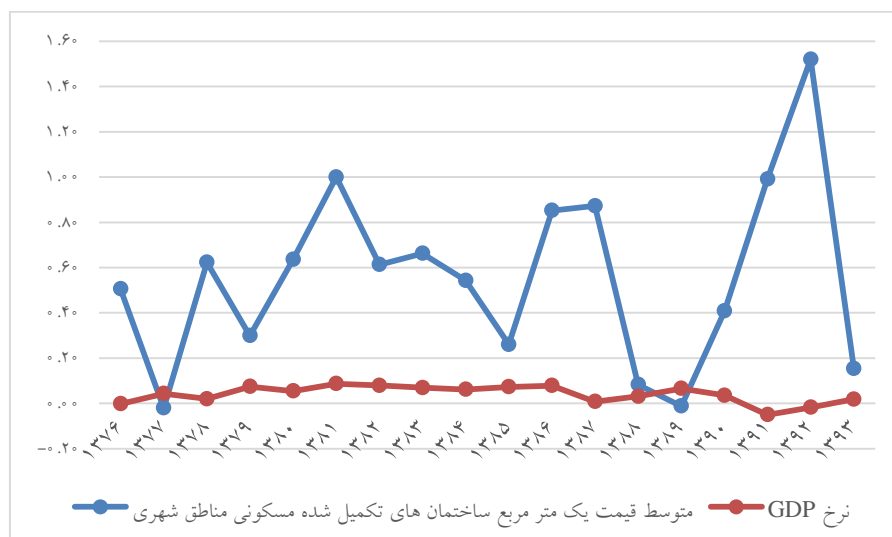
مأخذ: مرکز آمار ایران

نرخ رشد اقتصادی با نرخ سرمایه گذاری در ساختمان های تکمیل شده در نمودار شماره ۵۷ نشان داده شده است و روند مشابهی با نمودار شماره ۵۶ دارد.

### بررسی روند قیمت ساختمان با رشد اقتصادی

روند قیمت ساختمان شامل هزینه تمام شده ساختمان و قیمت یک متر مربع از ساختمان (شروع شده و تکمیل شده) و نرخ GDP در نمودارهای زیر نشان داده شده است.



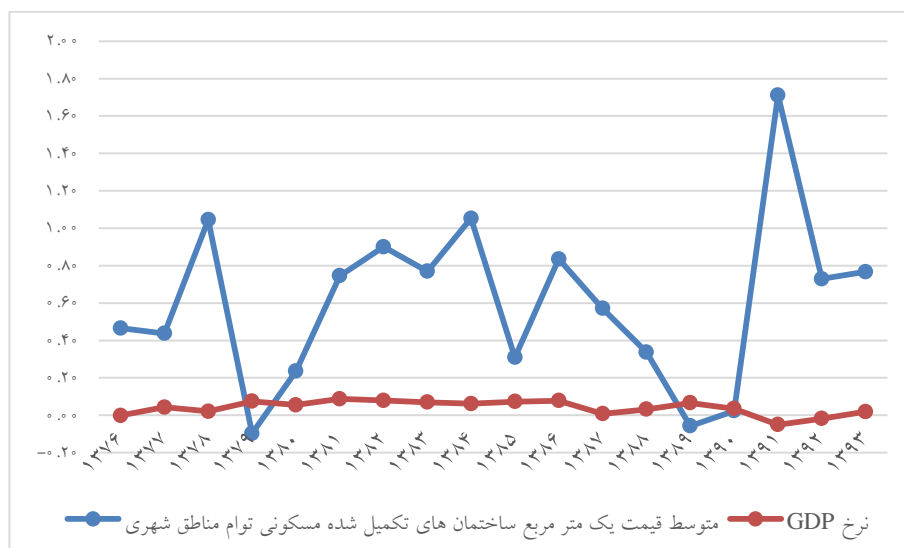


نمودار ۵۸. بررسی روند نرخ GDP و متوسط قیمت یک مترمربع ساختمان‌های تکمیل شده

طی سال‌های ۱۳۷۶-۱۳۹۳

ماخذ: داده‌های حاصل از یافته‌های تحقیق مستخرج از مرکز آمار ایران و وزارت مسکن

همانطور که از نمودار شماره ۵۸، مشخص است، نرخ تولید ناخالص داخلی در سال ۱۳۸۱ به بیشینه مقدار خود رسیده و در سال‌های ۱۳۸۷ و ۱۳۹۱ به حداقل مقدار خود رسیده که کمینه مطلق آن در سال ۱۳۹۱ بوده است. متوسط قیمت یک مترمربع ساختمان‌های تکمیل شده مسکونی مناطق شهری نیز نشان می‌دهد که در سال ۱۳۷۷، ۱۳۸۸ و ۱۳۸۹ حداقل مقدار خود را دارد. بیشترین قیمت یک مترمربع ساختمان هم طی سال ۱۳۹۲ رخ داده است.

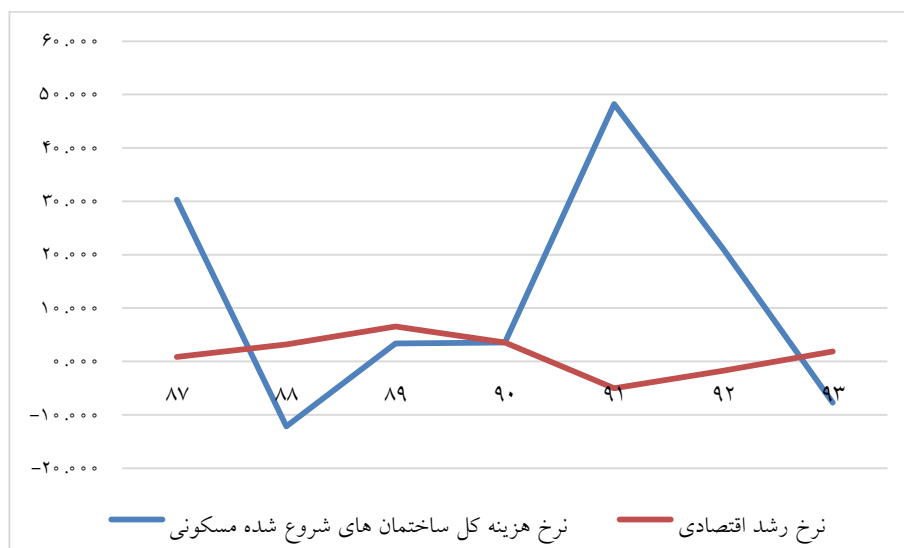


نمودار ۵۹. بررسی روند نرخ GDP و متوسط قیمت یک متر مربع ساختمان‌های تکمیل شده

مسکونی توام طی سال‌های ۱۳۷۶-۱۳۹۳

ماخذ: داده‌های حاصل از یافته‌های تحقیق مستخرج از مرکز آمار ایران و وزارت مسکن

بیشترین قیمت یک متر مربع ساختمان تکمیل شده مسکونی توام در مناطق شهری در سال ۱۳۹۱ و کمترین مقدار آن در سال ۱۳۷۹ رخ داده است. البته سال ۱۳۹۱ نیز با یک حداقل قیمتی روبرو هستیم. نرخ تولید ناخالص داخلی نیز همانند نمودار شماره ۵۹ است که توضیح داده شد.

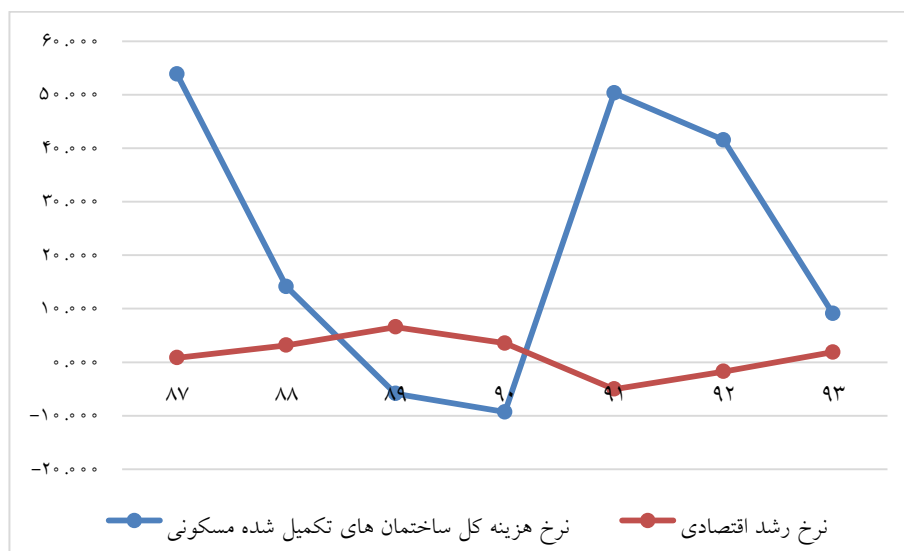


نمودار ۶۰. نرخ رشد اقتصادی و هزینه کل ساختمان‌های شروع شده مسکونی طی

سال‌های ۱۳۸۷-۱۳۹۳

مأخذ: مرکز آمار ایران

نمودار شماره ۶۰ نرخ رشد اقتصادی و هزینه کل ساختمان‌های شروع شده مسکونی طی سال‌های ۱۳۸۷-۱۳۹۳ را نشان می‌دهد. بر اساس این نمودار، نرخ رشد اقتصادی روند سینوسی دارد به طوری که در سال ۱۳۸۹ به بیشینه مقدار خود رسیده و در سال ۱۳۹۱ حداقل مقدار خود را دارد. در مقابل نیز، نمودار هزینه کل ساختمان‌های مسکونی شروع شده بیشینه خود را در سال ۱۳۹۱ اتخاذ کرده و در سال ۱۳۸۸ نیز حداقل مقدار خود را دارد.

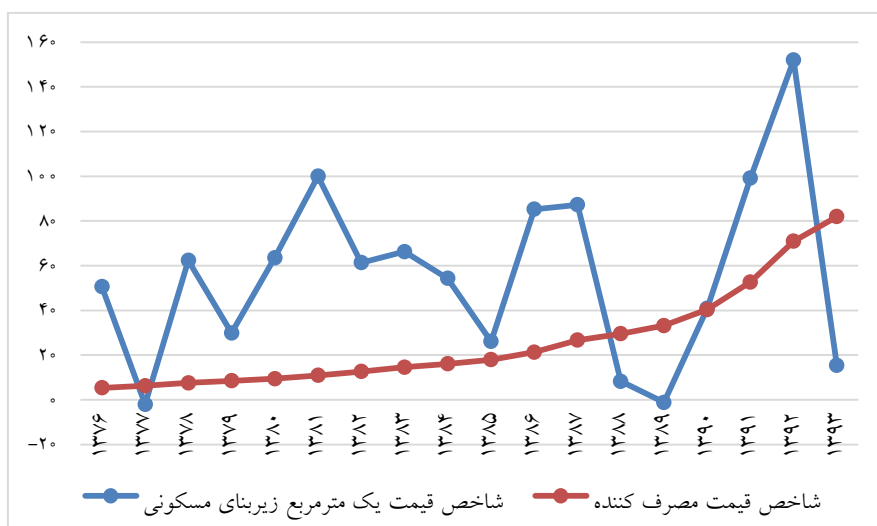


نمودار ۶۱. نرخ رشد اقتصادی و نرخ هزینه کل ساختمان‌های تکمیل شده مسکونی طی سال‌های ۱۳۸۷-۱۳۹۳

مأخذ: مرکز آمار ایران

نمودار شماره ۶۱، نرخ رشد اقتصادی را در مقابل هزینه کل ساختمان‌های تکمیل شده مسکونی نشان می‌دهد. بر اساس این نمودار هزینه کل ساختمان‌های تکمیل شده روند سینوسی دارد و در سال ۱۳۹۰ حداقل مقدار و در سال ۱۳۹۱ بیشترین مقدار خود را دارد.

### بررسی روند شاخص تورم و قیمت یک متر زیر بنای مسکونی

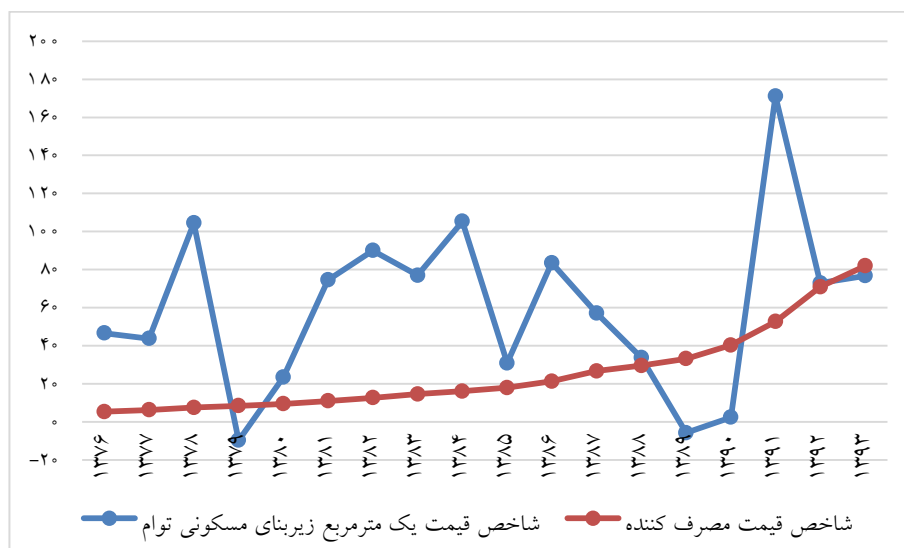


نمودار ۶۲. شاخص قیمت مصرف‌کننده و شاخص قیمت یک متر مربع زیربنای مسکونی

طی سال‌های ۱۳۷۶-۱۳۹۳

مأخذ: داده‌های بانک مرکزی ج.ا.ایران

نمودار شماره ۶۲، شاخص قیمت مصرف‌کننده را در مقابل شاخص قیمت یک متر مربع زیربنای مسکونی نشان می‌دهد. با توجه به این نمودار، شاخص قیمت مصرف‌کننده روند صعودی دارد و در سال ۱۳۹۳ که به بیشترین حد خود در طول دوره مورد بررسی می‌رسد. در مقابل شاخص قیمت یک متر مربع زیربنای مسکونی در سال ۱۳۹۲ بیشینه مقدار و در سال ۱۳۷۷ کمینه مقدار خود را اتخاذ کرده است.



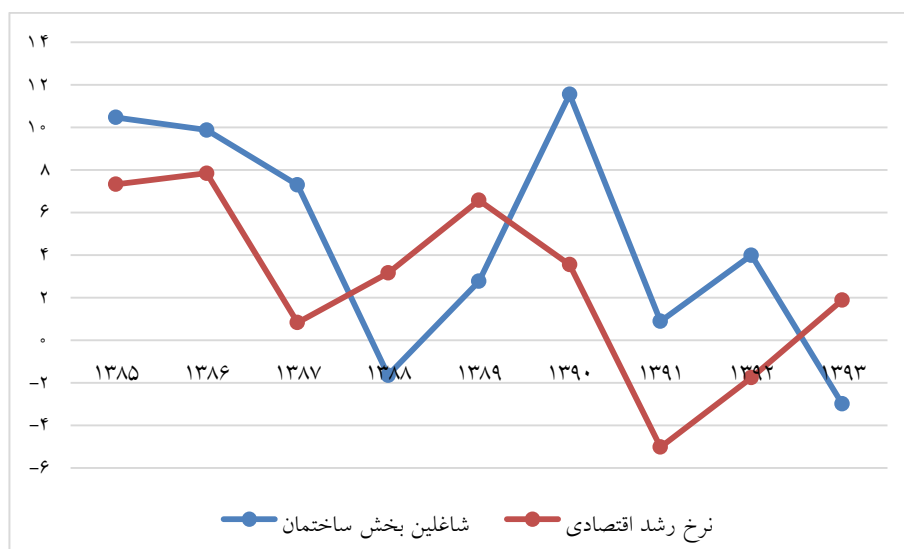
نمودار ۶۳. شاخص قیمت مصرف کننده و شاخص قیمت یک متر مربع زیربنای مسکونی

توام طی سال‌های ۱۳۹۳-۱۳۷۶

مأخذ: داده‌های بانک مرکزی ج.ا.ایران

نمودار شماره ۶۳، شاخص قیمت مصرف کننده را در مقابل شاخص قیمت یک مترمربع زیربنای مسکونی توام نشان می دهد. با توجه به این نمودار، شاخص قیمت مصرف کننده روند صعودی دارد و در سال ۱۳۹۳ که به بیشترین حد خود در طول دوره مورد بررسی می رسد. در مقابل شاخص قیمت یک متر مربع زیربنای مسکونی توام در سال ۱۳۹۱ بیشینه مقدار و در سال ۱۳۷۹ کمینه مقدار خود را اتخاذ کرده است.

### بررسی روند شاغلین بخش ساختمان با رشد اقتصادی

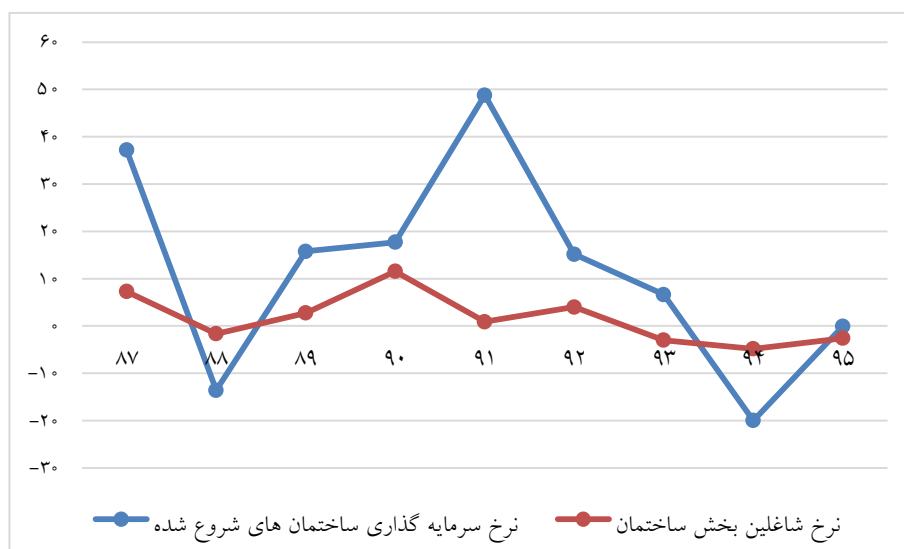


نمودار ۶۴. نرخ رشد اقتصادی و شاغلین بخش ساختمان طی سال‌های ۱۳۸۵-۱۳۹۳

مأخذ: داده‌های تحقیق برگرفته از داده‌های مرکز آمار ایران

نمودار ۶۴، نرخ رشد اقتصادی را در مقابل شاغلین بخش ساختمان طی سال‌های ۱۳۸۵-۱۳۹۳ نشان می‌دهد. با توجه به این نمودار، هر زمان که رشد اقتصادی کاهش پیدا کرده، شاغلین بخش ساختمان نیز کاهش یافته است؛ البته تناقض‌هایی هم وجود دارد. به‌طور مثال در سال ۱۳۹۳ نرخ رشد اقتصادی افزایش یافته ولی شاغلین بخش ساختمان کاهش یافته است. البته این کاهش و افزایش همگام نبوده و یکی از آنها یا یکسال جلوتر، یا یکسال عقب‌تر است. به‌عنوان مثال نرخ رشد اقتصادی در سال ۱۳۸۷ کاهش شدید داشته که شاغلین در بخش ساختمان در سال ۱۳۸۸ کاهش شدید داشته‌اند. بیشترین مقدار رشد اقتصادی در سال ۱۳۸۶ و کمترین آن در سال ۱۳۹۱ اتفاق افتاده است؛ در مقابل بیشترین مقدار شاغلین بخش ساختمان در سال ۱۳۹۰ بوده و کمترین آن مربوط به سال ۱۳۹۳ می‌باشد.

### بررسی نرخ شاغلین بخش ساختمان با نرخ سرمایه‌گذاری



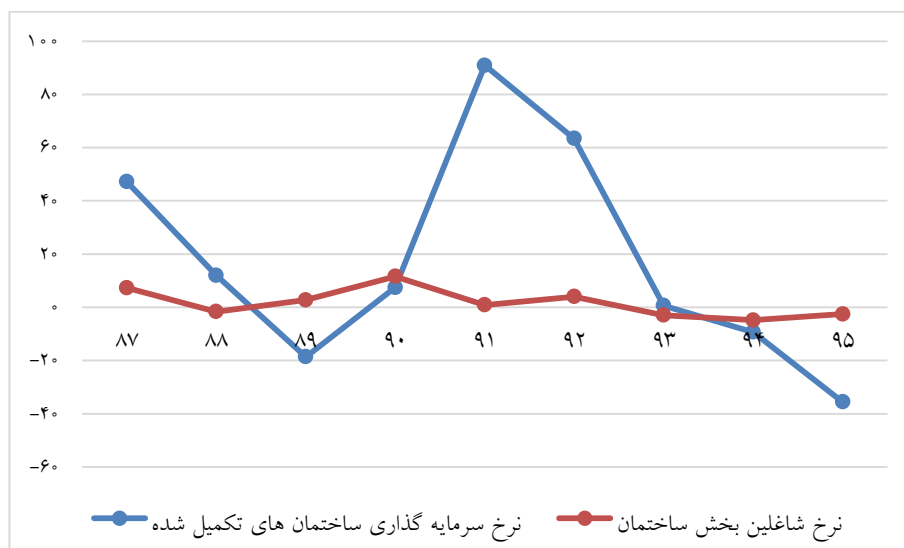
نمودار ۶۵. شاغلین بخش ساختمان و نرخ سرمایه‌گذاری ساختمان‌های شروع شده طی

سال‌های ۱۳۸۷-۱۳۹۵

مأخذ: داده‌های تحقیق برگرفته از داده‌های مرکز آمار ایران

نمودار شماره ۶۵، شاغلین بخش ساختمان را در مقابل سرمایه‌گذاری ساختمان‌های شروع شده طی سال‌های ۱۳۸۷-۱۳۹۵ را نشان می‌دهد. با توجه به این نمودار شاغلین بخش ساختمان پس از اوج در سال ۱۳۹۰ و ۱۳۹۲، روند کاهشی خود را تا سال ۱۳۹۵ ادامه می‌دهند. در مقابل سرمایه‌گذاری در ساختمان‌های شروع شده در سال‌های ۱۳۸۸ و ۱۳۹۴ کاهش داشته که سال ۱۳۹۴ شدیدتر بوده است و در سال ۱۳۹۱ به بیشترین مقدار خود رسیده است.





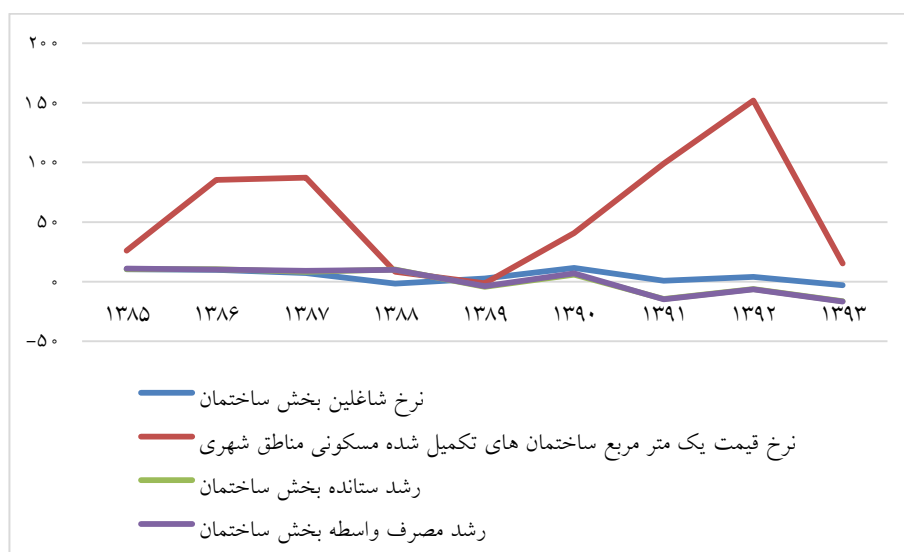
نمودار ۶۶. شاغلین بخش ساختمان و نرخ سرمایه‌گذاری ساختمان‌های تکمیل شده طی

سال‌های ۱۳۸۷-۱۳۹۵

مأخذ: داده‌های تحقیق برگرفته از داده‌های مرکز آمار ایران

نمودار شماره ۶۶، شاغلین بخش ساختمان را در مقابل سرمایه‌گذاری ساختمان‌های تکمیل شده طی سال‌های ۱۳۸۷-۱۳۹۵ را نشان می‌دهد. با توجه به این نمودار شاغلین بخش ساختمان پس از اوج در سال ۱۳۹۰ و ۱۳۹۲، روند کاهشی خود را تا سال ۱۳۹۵ ادامه می‌دهند. در مقابل سرمایه‌گذاری در ساختمان‌های تکمیل شده در سال‌های ۱۳۸۹ و ۱۳۹۵ کاهش داشته که سال ۱۳۹۵ شدیدتر بوده است و در سال ۱۳۹۱ به بیشترین مقدار خود رسیده است.

## بررسی نرخ شاغلین، بخش ساختمان با نرخ متوسط قیمت بخش ساختمان (ساختمان‌های تکمیل شده مسکونی)



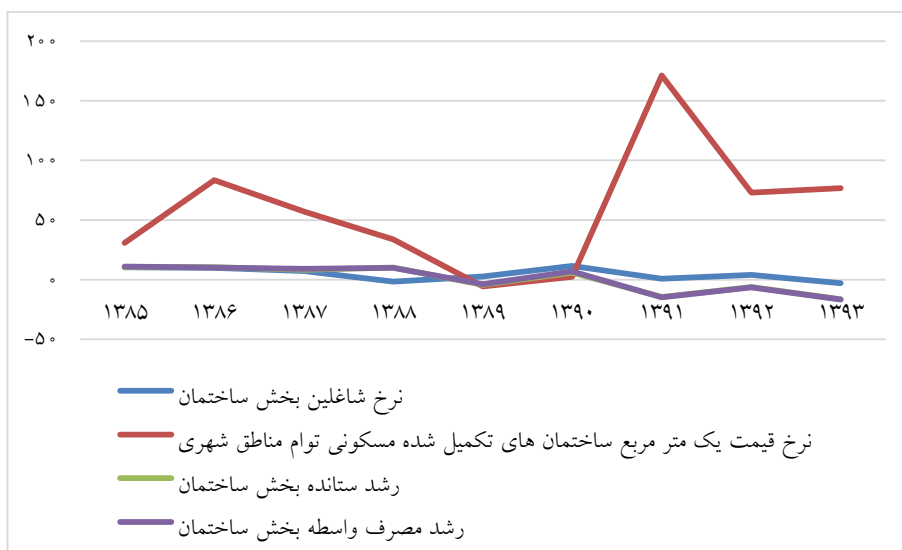
نمودار ۶۷. نرخ شاغلین، رشد ستانده و رشد مصرف واسطه بخش ساختمان و نرخ قیمت

یک مترمربع ساختمان‌های تکمیل شده طی سال‌های ۱۳۸۵-۱۳۹۳

مأخذ: داده‌های تحقیق برگرفته از داده‌های مرکز آمار ایران

نمودار شماره ۶۷، نرخ شاغلین بخش ساختمان در مقابل نرخ قیمت یک مترمربع ساختمان‌های تکمیل شده طی سال‌های ۱۳۸۵-۱۳۹۳ را نشان می‌دهد. بر اساس این نمودار، قیمت یک متر مربع ساختمان‌های تکمیل شده مسکونی در مناطق شهری در سال ۱۳۹۲ به بیشترین حد خود رسیده و در سال ۱۳۸۹ به کمترین مقدار خود رسیده است. البته رفتار دو روند در مقابل یکدیگر هیچ تناسبی با هم ندارد. رشد ستانده و رشد مصرف واسطه بخش ساختمان در نمودار فوق بر هم منطبق شده است.

### بررسی نرخ شاغلین، بخش ساختمان با نرخ متوسط قیمت بخش ساختمان (ساختمان‌های تکمیل شده مسکونی توام)



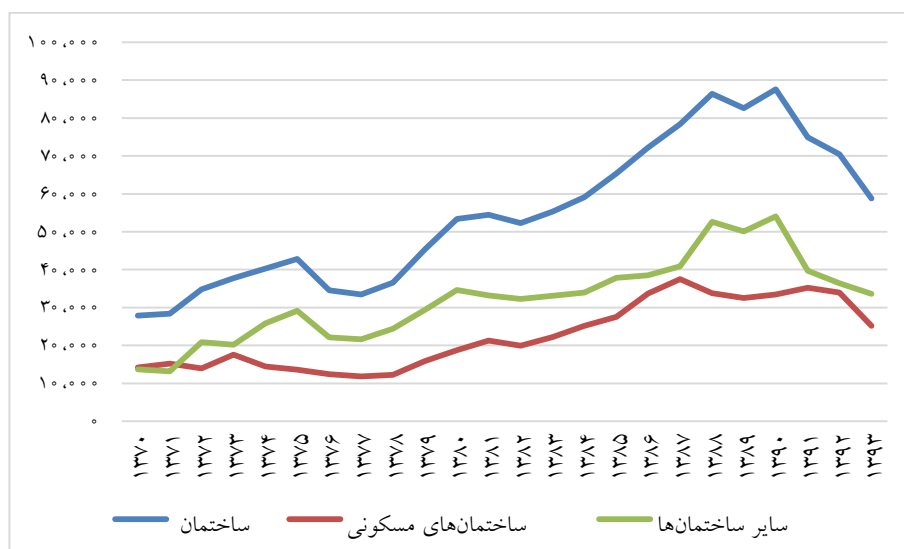
نمودار ۶۸. نرخ شاغلین، رشد ستانده و رشد مصرف واسطه بخش ساختمان و نرخ قیمت

یک مترمربع ساختمان‌های تکمیل شده مسکونی توام طی سال‌های ۱۳۸۵-۱۳۹۳

مأخذ: داده‌های تحقیق برگرفته از داده‌های مرکز آمار ایران

نمودار شماره ۶۸، نرخ شاغلین بخش ساختمان را در مقابل نرخ قیمت یک مترمربع ساختمان‌های تکمیل شده مسکونی توام نشان می‌دهد. بر اساس این نمودار، نرخ قیمت یک مترمربع ساختمان‌های تکمیل شده مسکونی توام مناطق شهری در سال ۱۳۹۱ بیشترین مقدار خود را دارد و در سال ۱۳۹۴ به کمینه مقدار خود رسیده است. هم‌چنین دو سال ۱۳۸۹ و ۱۳۹۰ نیز این قیمت‌ها کمینه نسبی بوده‌اند. در مورد شاغلین بخش مسکن در سال ۱۳۹۰ به بیشینه مقدار خود رسیده و در سال ۱۳۹۳ کمینه مقدار خود را در طول دوره مورد نظر دارد. هم‌چنین همانند نمودار قبل، در این نمودار نیز رشد ستانده و رشد مصرف واسطه بخش ساختمان بر هم منطبق شده است.

### ستانده بخش ساختمان

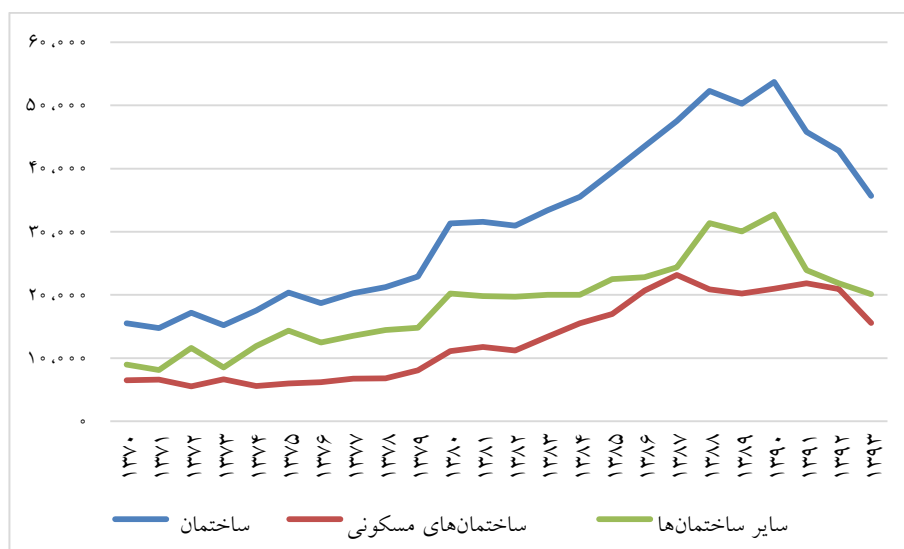


نمودار ۶۹. ستانده بخش ساختمان به قیمت ثابت در دوره ۱۳۷۰-۱۳۹۳ بر حسب میلیارد ریال (سال پایه: ۱۳۷۶)

مأخذ: مرکز آمار ایران

نمودار شماره ۶۹، ستانده بخش ساختمان به قیمت ثابت در دوره ۱۳۷۰-۱۳۹۳ را بر حسب میلیارد ریال و سال پایه ۱۳۷۶ نشان می‌دهد. این روند تا سال ۱۳۹۰ به روند صعودی خود ادامه داده ولی پس از آن نزولی شده و تا پایان دوره همین روال را حفظ می‌کند.

### مصرف واسطه بخش ساختمان

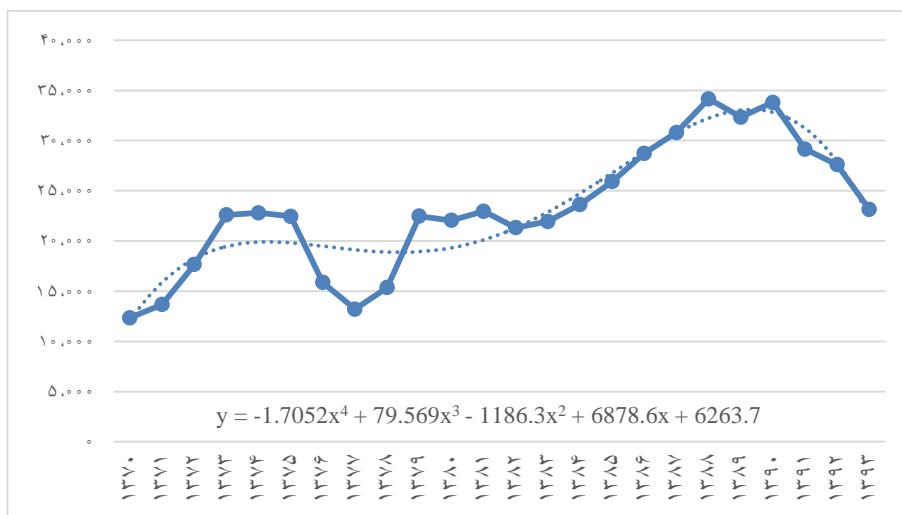


نمودار ۷۰. مصرف واسطه بخش ساختمان به قیمت ثابت بر حسب میلیارد ریال  
(سال پایه: ۱۳۷۶)

مأخذ: مرکز آمار ایران

نمودار شماره ۷۰، مصرف واسطه بخش ساختمان به قیمت ثابت را بر حسب میلیارد ریال و سال پایه ۱۳۷۶ نشان می‌دهد. این نمودار نیز تا سال ۱۳۹۰ روند صعودی خود را حفظ کرده ولی پس از آن به شدت کاهش یافته است.

### ارزش افزوده بخش ساختمان

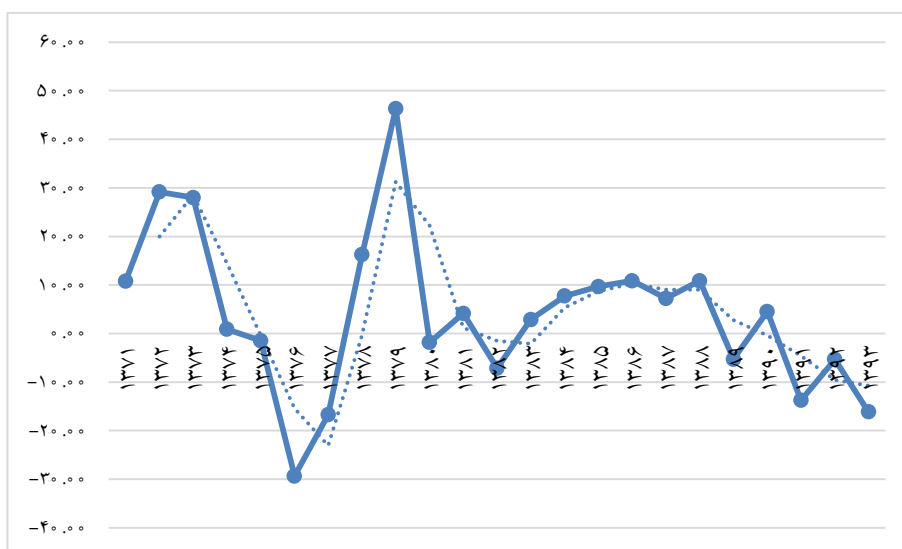


نمودار ۷۱. ارزش افزوده بخش ساختمان به قیمت ثابت بر حسب ميليارد ريال  
(سال پایه: ۱۳۷۶)

مأخذ: مرکز آمار ایران

نمودار شماره ۷۱، ارزش افزوده بخش ساختمان به قیمت ثابت را بر حسب ميليارد ريال و سال پایه ۱۳۷۶ نشان می دهد. این روند با روش میانگین متحرک پیش بینی شده و همانطور که ملاحظه می شود روند اصلی طی سال های ۱۳۷۵-۱۳۷۸ افت داشته است و دوباره روند صعودی خود را آغاز کرده ولی از سال ۹۰ به بعد نزولی شده است.

### رشد ارزش افزوده بخش ساختمان

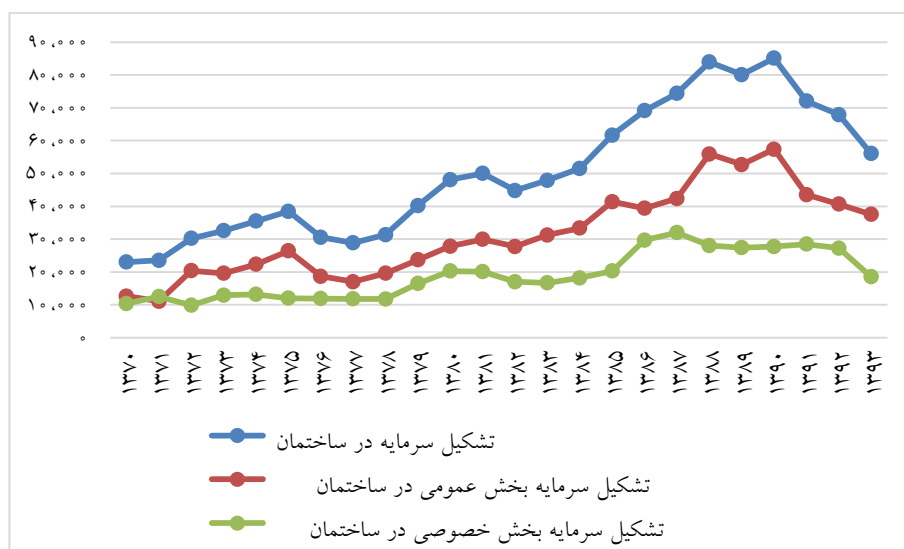


نمودار ۷۲. رشد ارزش افزوده بخش ساختمان بر حسب درصد

مأخذ: داده‌های تحقیق برگرفته از مرکز آمار ایران

رشد ارزش افزوده در بخش ساختمان در نمودار شماره ۷۲ نمایش داده شده است. بر اساس این نمودار، این روند در سال ۱۳۷۶ به شدت افت کرده و در سال ۱۳۷۹ به بیشترین حد خود در دوره مورد بررسی رسیده است. این نمودار با روش میانگین متحرک پیش‌بینی شده است.

### بررسی روند تشکیل سرمایه بخش ساختمان



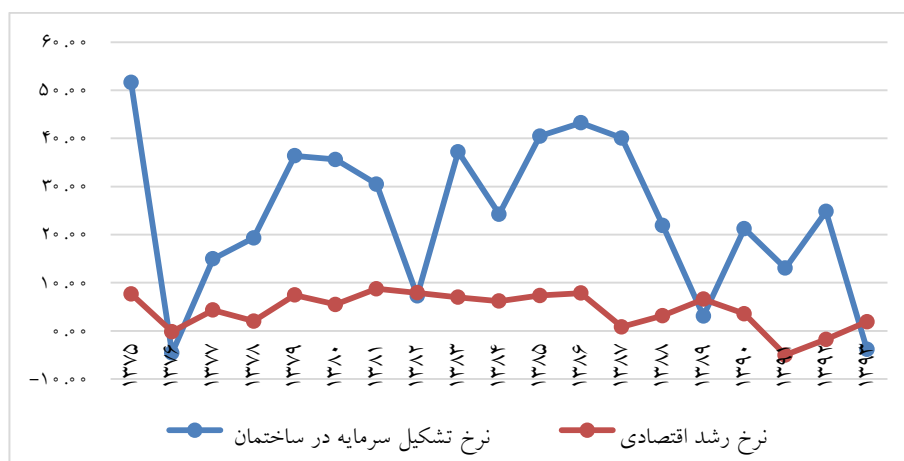
نمودار ۷۳. تشکیل سرمایه بخش ساختمان بر حسب میلیارد ریال

مأخذ: سایت مرکز آمار ایران

تشکیل سرمایه بخش ساختمان به تفکیک تشکیل سرمایه در ساختمان بصورت کلی، تشکیل سرمایه بخش عمومی در ساختمان و تشکیل سرمایه بخش خصوصی در ساختمان، در نمودار شماره ۷۳ نشان داده شده است. روند هر سه نمودار کمابیش با یکدیگر مشابه است. اگر تشکیل سرمایه در ساختمان را بصورت کلی نگاه کنیم، تا سال ۱۳۹۰ روندی صعودی دارد و پس از آن تا سال ۱۳۹۳ روند نزولی به خود می‌گیرد. بخش عمومی هم همین روال را دارد ولی بخش خصوصی از سال ۱۳۸۷ تا ۱۳۹۲ تا اندازه‌ای روال یکنواخت داشته و در سال ۱۳۹۳ کاهش می‌یابد.



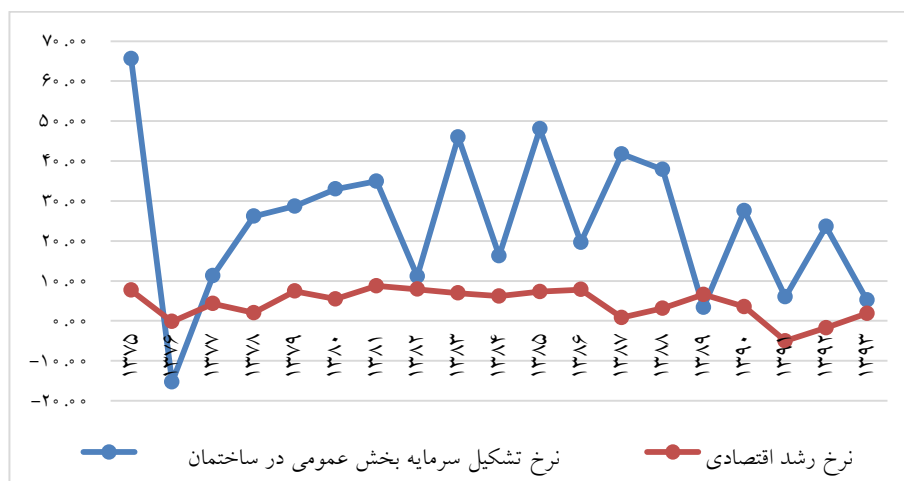
## بررسی نرخ رشد اقتصادی و نرخ تشکیل سرمایه در ساختمان



نمودار ۷۴. نرخ رشد اقتصادی و نرخ تشکیل سرمایه در ساختمان

مأخذ: داده‌های تحقیق برگرفته از مرکز آمار ایران

نرخ رشد اقتصادی کشور و وضعیت تشکیل سرمایه در ساختمان از سال ۱۳۷۵ لغایت ۱۳۹۳ در نمودار شماره ۷۴ نشان داده شده است. نرخ رشد اقتصادی در سال‌های ۱۳۷۶، ۱۳۸۷ و ۱۳۹۱ با افت روبرو شده است که کمینه این روند در سال ۱۳۹۱ است. بیشینه این روند نیز در سال ۱۳۸۱ رخ داده است. در مقابل تشکیل سرمایه در ساختمان (شامل بخش عمومی و بخش خصوصی) دارای بیشینه مقدار در سال ۱۳۷۵ بوده است و پس از آن در سال ۱۳۸۶ نیز به بیشینه نسبی رسیده است و کمینه مقدار آن نیز در سال‌های ۱۳۷۶ و ۱۳۹۳ رخ داده است.

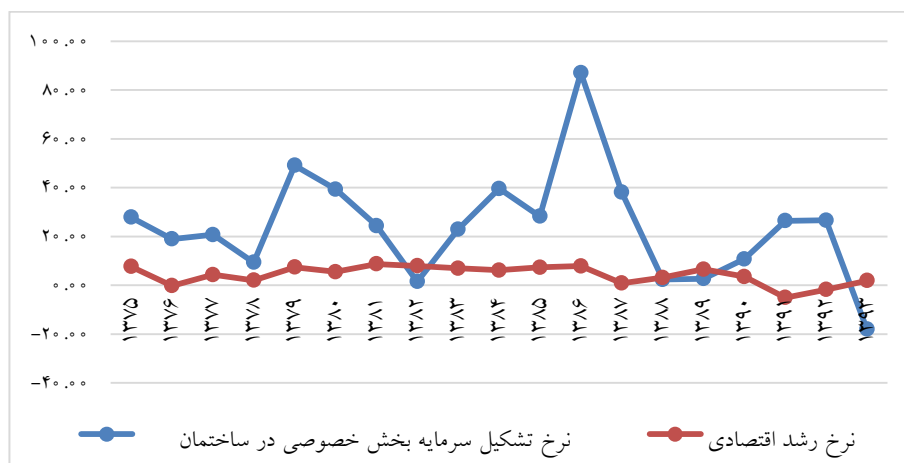


نمودار ۷۵. نرخ رشد اقتصادی و تشکیل سرمایه بخش عمومی در ساختمان

مأخذ: داده‌های تحقیق برگرفته از مرکز آمار ایران

راجع به نرخ رشد اقتصادی در نمودار قبل توضیح داده شد. اما روند تشکیل سرمایه بخش عمومی در ساختمان دارای کمینه مقدار در سال ۱۳۷۶ و بیشینه مقدار در سال ۱۳۷۵ است.

فصل سوم: تحلیل‌های توصیفی / ۱۴۷

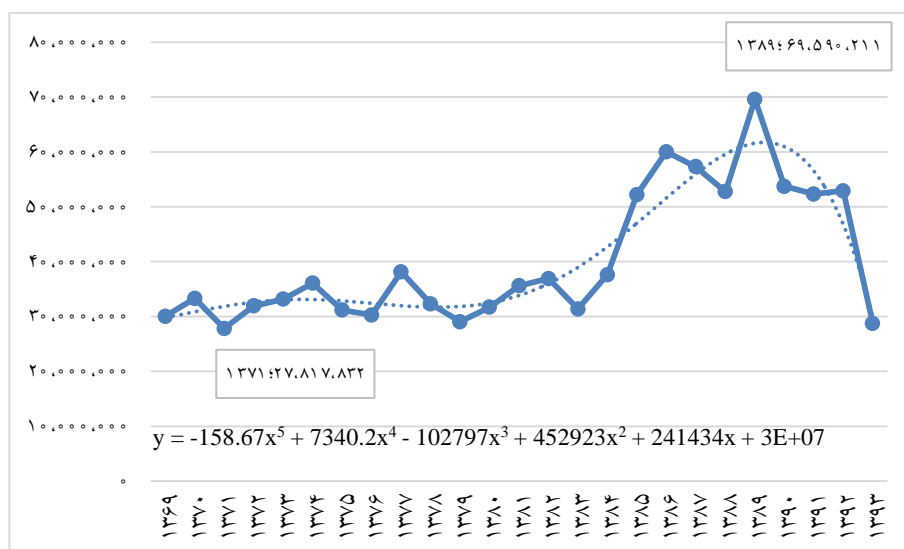


نمودار ۷۶. نرخ رشد اقتصادی و تشکیل سرمایه بخش خصوصی در ساختمان

مأخذ: داده‌های تحقیق برگرفته از مرکز آمار ایران

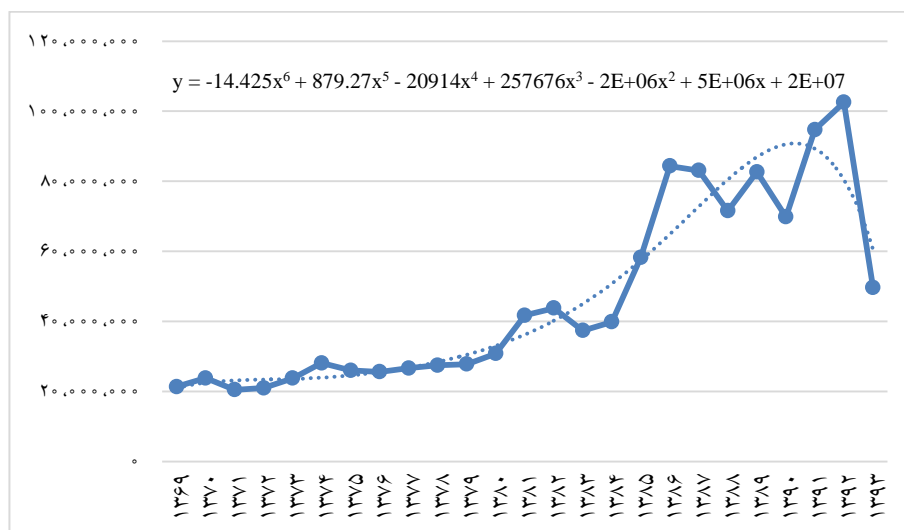
نرخ رشد اقتصادی (محصول ناخالص داخلی) در سال ۱۳۸۱ بیشترین مقدار و در سال ۱۳۹۱ کمترین مقدار خود را در این دوره زمانی اتخاذ کرده است. تشکیل سرمایه بخش خصوصی در سال ۱۳۸۶ بیشترین مقدار و در سال ۱۳۹۳ کمترین مقدار را دارد. اگرچه نمودار تشکیل سرمایه روند نوسانی داشته ولی از سال ۱۳۹۱ شروع به نزول می‌کند به طوری که در سال ۱۳۹۱ کمترین مقدار خود را از سال ۱۳۷۵ به این طرف دارد.

## مساحت زمین و زیربنا



نمودار ۷۷. مساحت زمین در پروانه‌های احداث ساختمان مسکونی در نقاط شهری

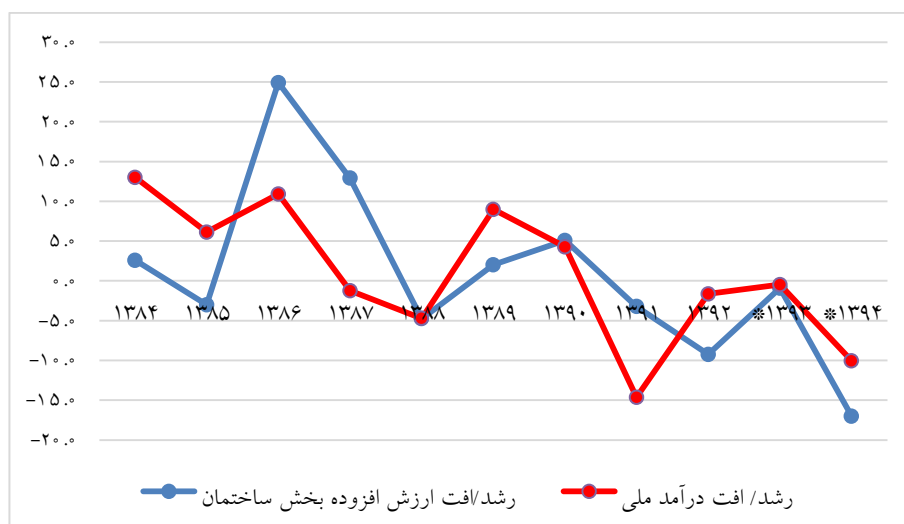
نمودار شماره ۷۷، مساحت زمین در پروانه‌های احداث ساختمان مسکونی در نقاط شهری کشور از سال ۱۳۶۹ تا ۱۳۹۳ بر حسب متر مربع را نشان می‌دهد. این نمودار تا سال ۱۳۸۳ روند یکنواختی دارد ولی از سال ۱۳۸۳ جهش ناگهانی پیدا می‌کند و به بیشینه مقدار ۶،۹۵۹ هکتار در سال ۱۳۸۹ می‌رسد و پس از آن دوباره روند نزولی اتخاذ می‌کند تا در سال ۱۳۹۳ به کمترین مقدار نسبی برسد. کمینه مطلق آن در سال ۱۳۷۱ رخ می‌دهد.



نمودار ۷۸. مساحت زیربنا در پروانه‌های احداث ساختمان مسکونی در نقاط شهری (مترمربع)

مساحت زیربنا در پروانه‌های احداث ساختمان مسکونی در نقاط شهری کشور از سال ۱۳۶۹ تا ۱۳۹۳ در نمودار شماره ۷۸ نشان داده شده است. روند تا سال ۱۳۸۵ صعودی با شیب بسیار ملایم است ولی پس از آن پرش ناگهانی به سمت بالا اتفاق می‌افتد و پس از یک حرکت سینوسی باز نزول می‌کند. نمودار با چندجمله‌ای مرتبه ۶ پیش‌بینی شده است.

## درآمد ملی و ارزش افزوده بخش ساختمان



نمودار ۷۹. رشد/افت درآمد ملی و ارزش افزوده بخش ساختمان<sup>۱</sup>

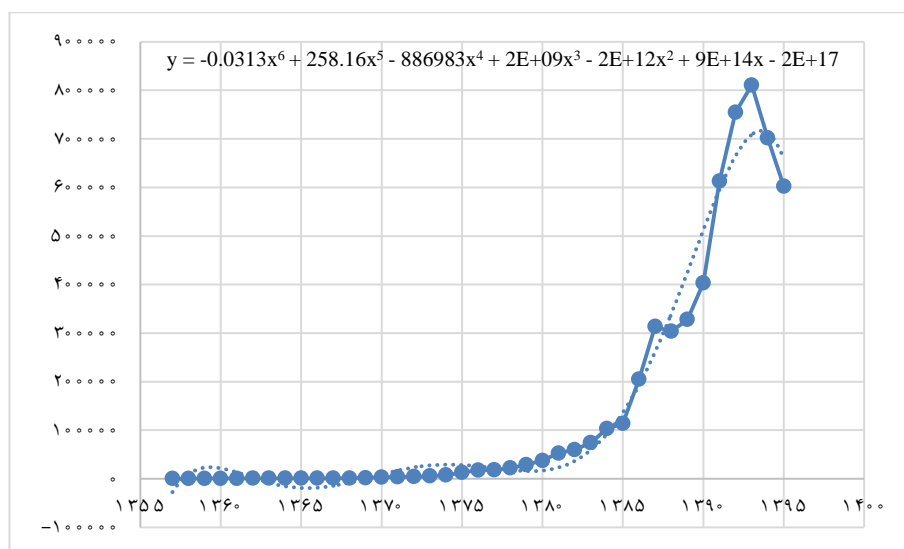
مأخذ: داده‌های مرکز آمار ایران

نمودار شماره ۷۹ رشد/افت درآمد ملی و ارزش افزوده بخش ساختمان را طی سال‌های ۱۳۸۴-۱۳۹۴ نشان می‌دهد. با توجه به نمودار، بیشترین رشد ارزش افزوده بخش ساختمان در سال ۱۳۸۶ رخ داده و پس از آن بصورت سینوسی روند نزولی اتخاذ کرده است که این روند با یک لگ با رشد و افت درآمد ملی مطابقت دارد.

۱. از این نمودار به بعد، نماد \*، روی سال موردنظر در هر نمودار، یعنی ارقام نهایی نیست.

### سرمایه‌گذاری بخش خصوصی

اطلاعات نمودارهای زیر که تا آخر فصل ادامه می‌یابد از اداره آمارهای اقتصادی بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران اتخاذ شده است.

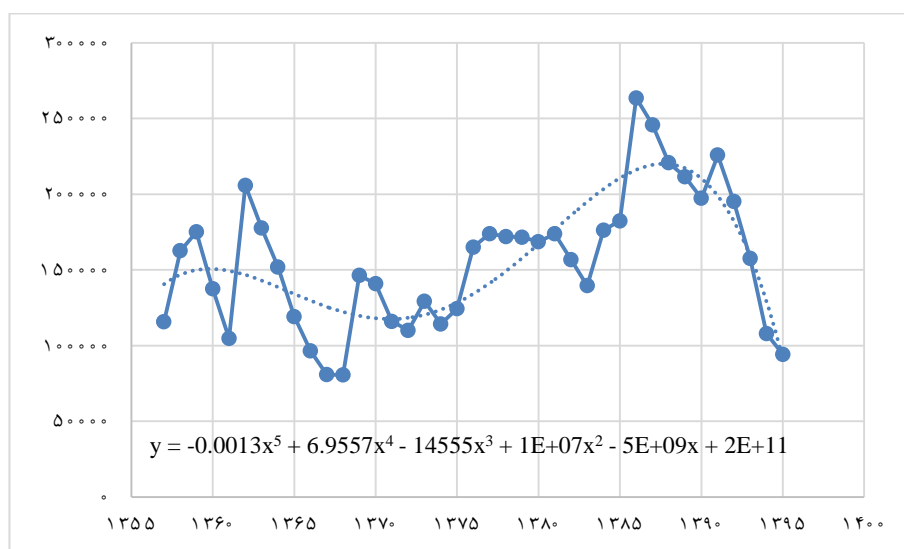


نمودار ۸۰ سرمایه‌گذاری بخش خصوصی در ساختمان‌های جدید مناطق شهری (میلیارد ریال)

بر اساس نمودار شماره ۸۰ که سرمایه‌گذاری بخش خصوصی در ساختمان‌های جدید مناطق شهری را نشان می‌دهد جهش‌های ناگهانی از سال ۱۳۸۵ رخ داده و تا سال ۱۳۹۳ نیز ادامه دارد ولی پس از آن روندی نزولی دارد.

## وضعیت ساختمان‌های شروع شده

### تعداد ساختمان‌ها

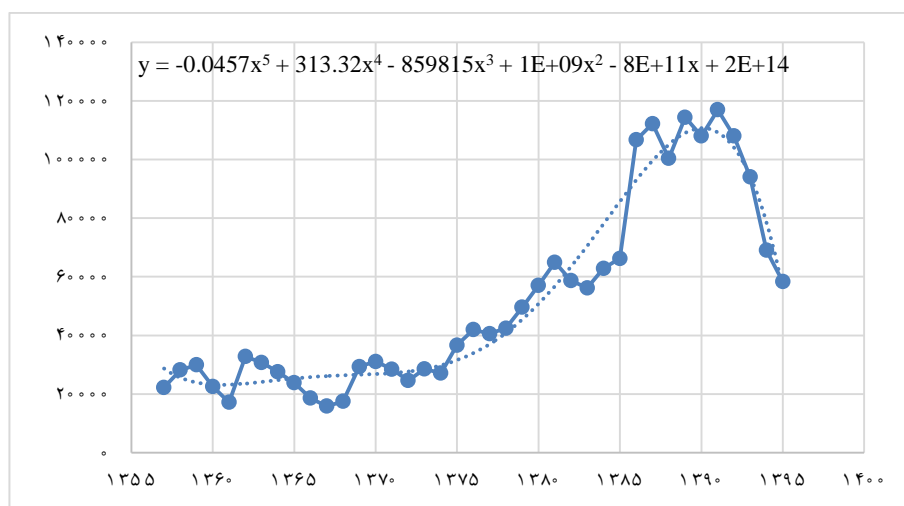


نمودار ۸۱. تعداد ساختمان‌های شروع شده توسط بخش خصوصی در مناطق شهری (دستگاه)

نمودار شماره ۸۱ تعداد ساختمان‌های شروع شده توسط بخش خصوصی در مناطق شهری را از ابتدای انقلاب اسلامی تاکنون نشان می‌دهد. بر این اساس، در سال ۱۳۸۶، بیشترین تعداد ساختمان شروع شده و سال‌های ۱۳۶۷ و ۱۳۶۸ کمترین تعداد ساختمان شروع شده را داریم. پس از آنها سال ۱۳۹۵ از نظر کمترین تعداد ساختمان، در رتبه سوم قرار می‌گیرد



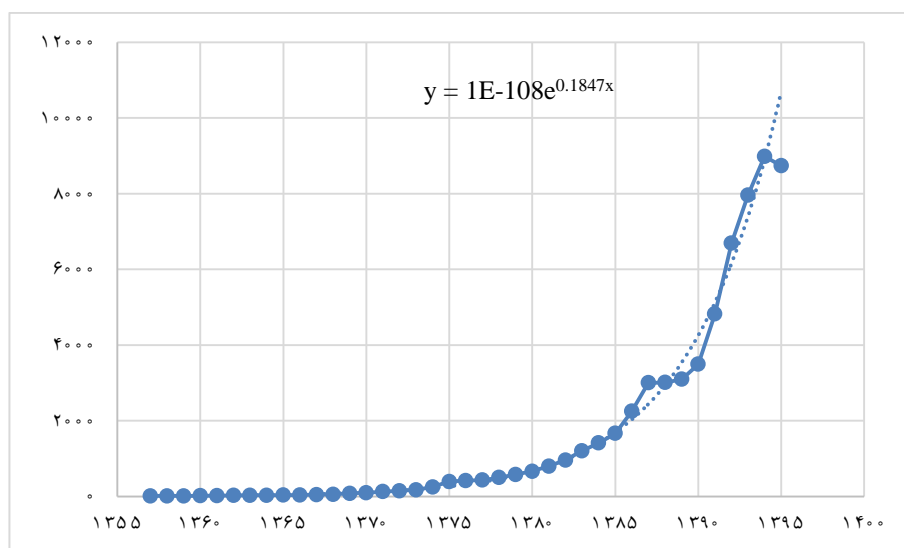
### سطح زیربنا



نمودار ۸۲. سطح کل زیربنای ساختمان‌های شروع شده در مناطق شهری توسط بخش خصوصی (هزار متر مربع)

نمودار شماره ۸۲، سطح کل زیربنای ساختمان‌های شروع شده در مناطق شهری توسط بخش خصوصی را نشان می‌دهد. نمودار از سال ۱۳۵۷ تا سال ۱۳۸۷ روندی صعودی دارد و پس از آن یا یک حرکت زیگزاگی تا ۱۳۹۲ دارد و سپس روندی نزولی اتخاذ می‌کند. جهش ناگهانی سطح زیربنا در سال ۱۳۸۶ اتفاق می‌افتد. در نمودارهای شماره ۸۱ و ۸۲، روند polynomial با مرتبه ۵ برازش شده است و معادله برازش یافته آن در نمودار مشخص شده است.

### برآورد متوسط هزینه

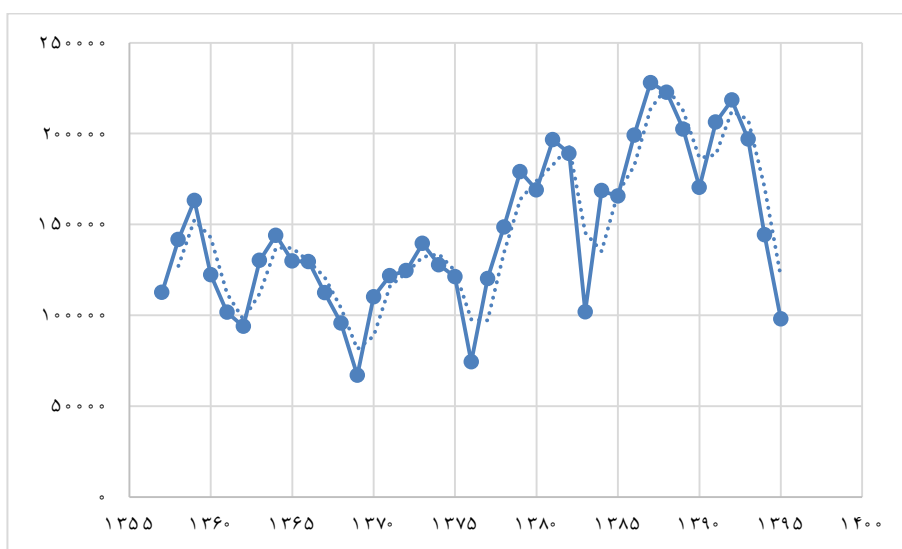


نمودار ۸۳. برآورد متوسط هزینه یک متر مربع بنا در ساختمان‌های شروع شده توسط بخش خصوصی در مناطق شهری (هزار ریال)

برآورد متوسط هزینه یک مترمربع بنا در ساختمان‌های شروع شده توسط بخش خصوصی در مناطق شهری بر حسب هزار ریال در نمودار شماره ۸۳ نشان داده شده است. بر این اساس، نمودار روند صعودی داشته و از سال ۱۳۸۵ به بعد بصورت جهشی افزایش می‌یابد. از روند نمایی برای برازش بر این داده‌ها استفاده شده و معادله آن نیز در نمودار مشخص شده است.

## وضعیت ساختمان‌های تکمیل شده

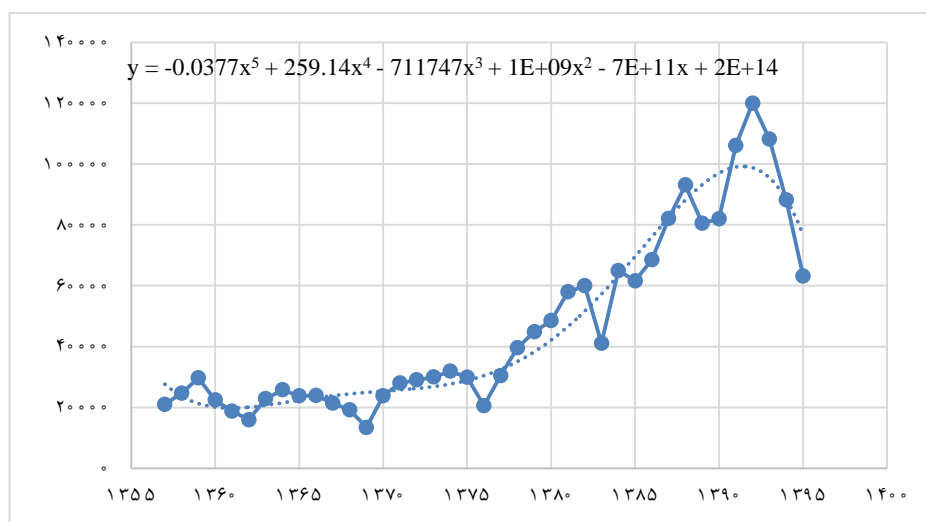
### تعداد ساختمان‌ها



نمودار ۸۴. تعداد ساختمان‌های تکمیل شده توسط بخش خصوصی در مناطق شهری (دستگاه)

نمودار شماره ۸۴، تعداد ساختمان‌های تکمیل شده توسط بخش خصوصی در مناطق شهری را نشان می‌دهد. روند برآزش یافته، میانگین متحرک مرتبه ۲ است و وجود فراز و فرود در مقاطع مختلف و یکسان زمانی به خوبی نمایان است. بیشترین افزایش مربوط به سال ۱۳۸۷ و کمترین آن مربوط به سال ۱۳۶۹ می‌باشد.

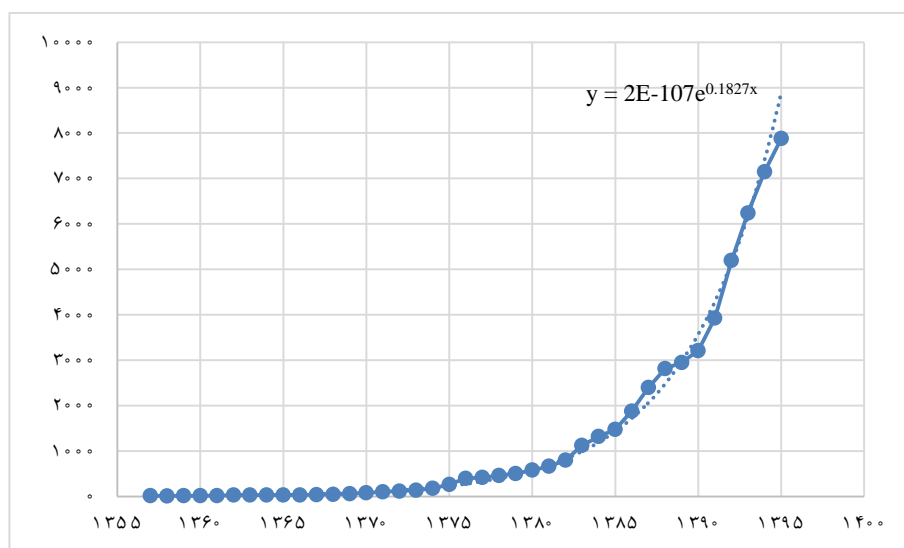
### سطح کل زیربنا



نمودار ۸۵. سطح کل زیربنای ساختمان‌های تکمیل شده توسط بخش خصوصی در مناطق شهری (هزار مترمربع)

نمودار شماره ۸۵، سطح کل زیربنای ساختمان‌های تکمیل شده توسط بخش خصوصی در مناطق شهری بر حسب هزار متر مربع را نشان می‌دهد. بر اساس روند نمودار، تا سال ۱۳۹۲ روندی صعودی دارد ولی پس از آن نزولی می‌شود. نمودار بوسیله‌ی روش polynomial مرتبه ۵ برازش یافته و معادله آن هم در نمودار بیان شده است.

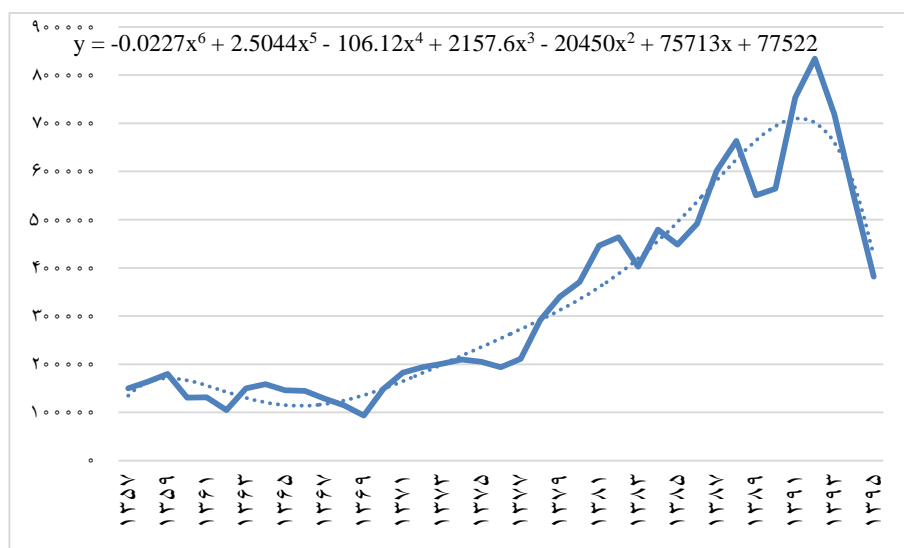
### برآورد متوسط هزینه یک مترمربع بنا



نمودار ۸۶. برآورد متوسط هزینه یک مترمربع بنای ساختمان‌های تکمیل شده توسط بخش خصوصی در مناطق شهری (هزار ریال)

نمودار شماره ۸۶، برآورد متوسط هزینه یک مترمربع بنای ساختمان‌های تکمیل شده توسط بخش خصوصی در مناطق شهری بر حسب هزار ریال را نشان می‌دهد. روند بصورت صعودی اکید است و بوسیله رگرسیون نمایی برازش یافته و معادله آن هم در نمودار بیان شده است.

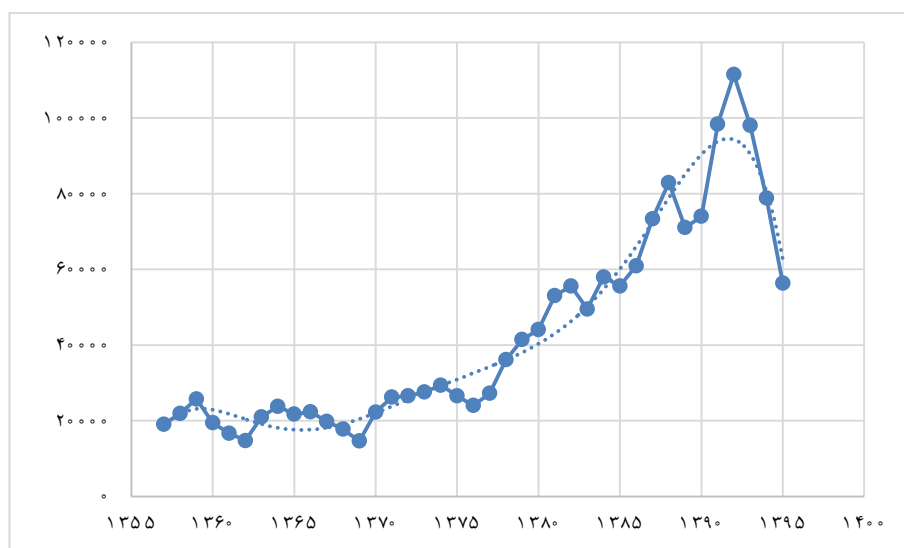
### تعداد واحدهای مسکونی



نمودار ۸۷. تعداد واحدهای مسکونی تکمیل شده توسط بخش خصوصی در مناطق شهری (دستگاه)

نمودار شماره ۸۷، تعداد واحدهای مسکونی تکمیل شده توسط بخش خصوصی در مناطق شهری را نشان می‌دهد. بر اساس روند مشخص شده در نمودار، تا سال ۱۳۹۲، تعداد واحدهای مسکونی روندی صعودی و پس از آن روندی نزولی دارد. نمودار با polynomial مرتبه ۵ برازش یافته است.

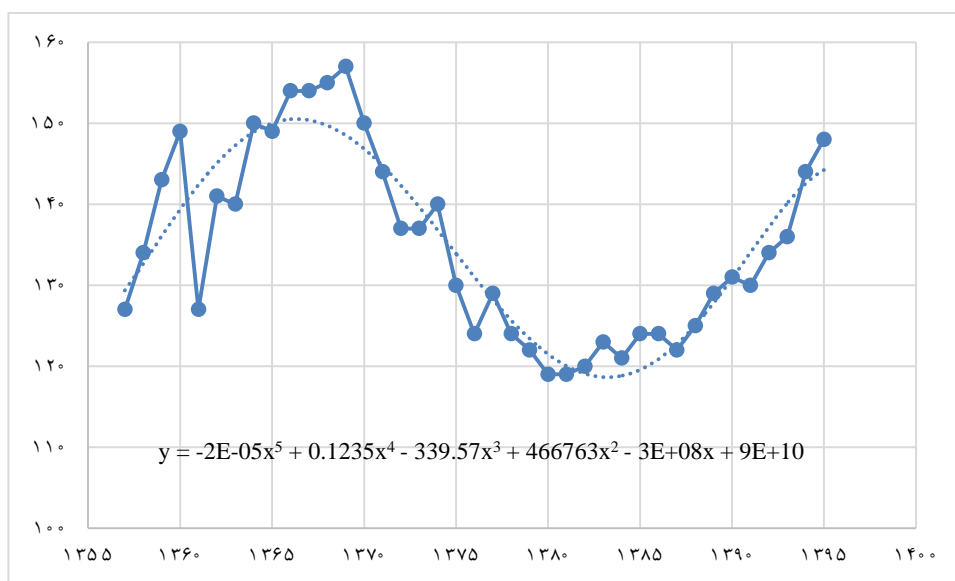
### سطح کل زیربنای طبقات واحدهای مسکونی



نمودار ۸۸. سطح کل زیربنای طبقات واحدهای مسکونی تکمیل شده توسط بخش خصوصی در مناطق شهری (هزار مترمربع)

سطح کل زیربنای طبقات واحدهای مسکونی تکمیل شده توسط بخش خصوصی در مناطق شهری بر حسب هزار مترمربع در نمودار شماره ۸۸ نشان داده شده است. همانند نمودار شماره ۸۷، تا سال ۱۳۹۲، سطح زیربنا صعودی و پس از آن نزولی بوده است. داده‌ها با  $\text{polynomial}$  مرتبه ۶ تخمین زده شده و معادله آن بیان شده است.

متوسط سطح زیربنا



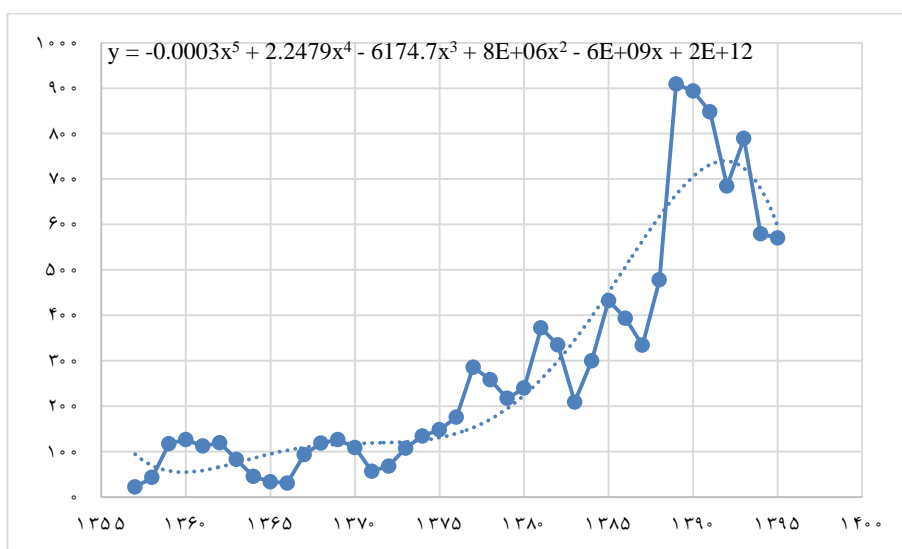
نمودار ۸۹. متوسط سطح زیربنای واحدهای تکمیل شده توسط بخش خصوصی در مناطق شهری (متر مربع)

متوسط سطح زیربنای واحدهای تکمیل شده توسط بخش خصوصی در مناطق شهری بر حسب مترمربع در نمودار شماره ۸۹ نشان داده شده است. برای نمایش بهتر، حد پایین محور عمودی از ۱۰۰ گرفته شده و polynomial مرتبه ۵ به آن برآزش یافته است. بیشترین سطح بنا در سال ۱۳۶۹ با ۱۵۷ متر مربع بوده و حداقل آن با ۱۱۹ متر مربع در سال ۱۳۸۰ رخ داده است.



## وضعیت تسهیلات پرداختی بانک مسکن

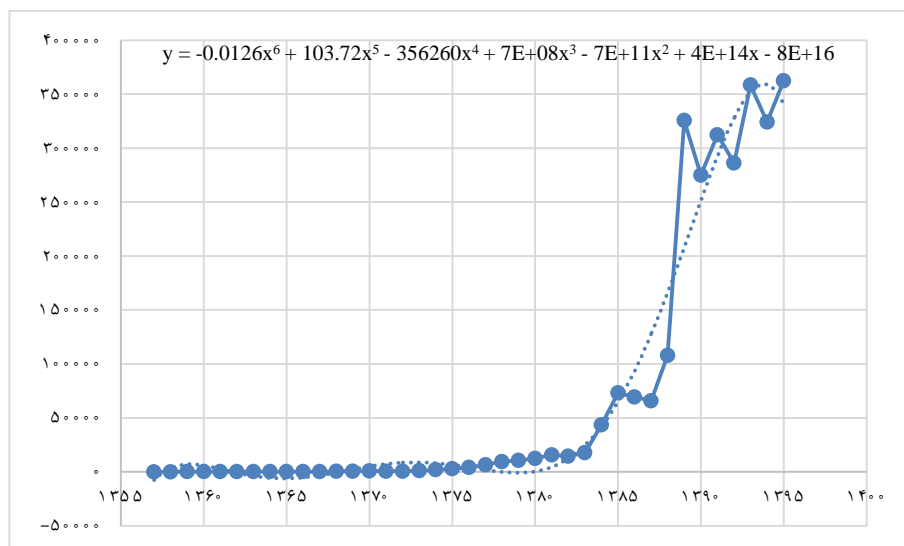
### تعداد تسهیلات پرداختی



نمودار ۹۰. تعداد تسهیلات پرداختی بانک مسکن (هزار فقره)

تعداد تسهیلات پرداختی از ابتدای انقلاب تا سال ۱۳۹۵ بر حسب هزار فقره در نمودار شماره ۹۰ نشان داده شده است. بر اساس روند نمودار، تا سال ۱۳۸۹، تعداد تسهیلات روند صعودی داشته و پس از آن شروع به کاهش می‌نماید. این نمودار با polynomial مرتبه ۵ برازش یافته و معادله آن نیز نشان داده شده است.

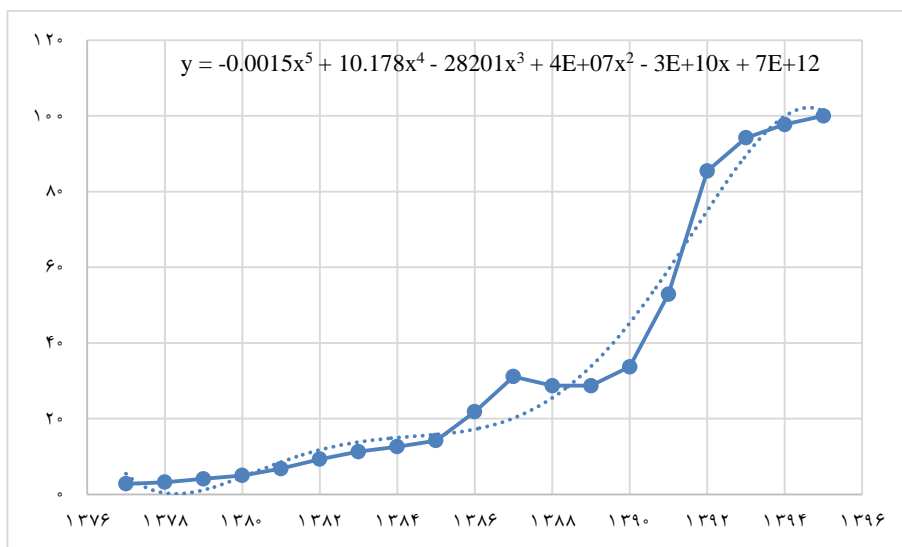
مبلغ تسهیلات پرداختی



نمودار ۹۱. مبلغ تسهیلات پرداختی بانک مسکن (میلیارد ریال)

مبلغ تسهیلات پرداختی از ابتدای انقلاب تا سال ۱۳۹۵ در نمودار شماره ۹۱ نمایش داده شده است. تا سال ۱۳۸۹، نمودار صعودی است پس از آن با روندی زیگزاگی و رو به بالا ادامه مسیر می‌دهد و با  $\text{polynomial}$  مرتبه ۶ برازش یافته است.

### شاخص قیمت زمین



نمودار ۹۲. شاخص قیمت زمین

شاخص قیمت زمین در نمودار شماره ۹۲ نمایش داده شده است و با polynomial مرتبه ۵ برازش یافته است. روند نمودار نشان می‌دهد که شاخص زمین کمابیش روندی صعودی دارد.



**فصل چهارم:**  
**تحليل داده و ستانده**



## مقدمه

اگرچه در ادبیات اقتصادی تحلیل داده - ستانده همواره با نام واسیلی لئونتیف، اقتصاددان روسی تبار آمریکایی، همراه بوده است، با این وجود ریشه های آن را باید در چند دهه پیش از آن، یعنی در نظریه تعادل عمومی والراس جستجو کرد. بی شک نظریه تعادل عمومی نظریه ای قوی و بنیادین در دانش اقتصاد محسوب می شود، اما تا آن زمان ارتباط روشنی بین این نظریه و مباحث کاربردی و تجربی وجود نداشت. در واقع هنر اصلی لئونتیف را می توان تلفیق نظام مند نظریه تعادل عمومی با میراث فرانسوا کنه و سنت معطوف به تجربه کینزی دانست. جدول داده - ستانده، که تحلیل داده - ستانده براساس آن پی ریزی شده است، برای اولین بار توسط لئونتیف برای اقتصاد آمریکا ارائه گردید. از آنجا که در این جدول، روابط بین بخشی در اقتصاد به تفصیلی ترین صورت ممکن نشان داده شده بود، برای نخستین بار مطالعه ویژگی ساختاری اجزاء تشکیل دهنده یک نظام اقتصادی ممکن گردید. در واقع ویژگی هایی نظیر ارائه تصویر چند وجهی از اقتصاد و کاربردهای متنوع آن در تجزیه و تحلیل و برنامه ریزی اقتصادی را باید از جمله دلایل اقبال گسترده نسبت به این تکنیک محسوب نمود، به نحوی که اندک زمانی پس از معرفی آن، بسیاری از کشورها تهیه و تدوین این جداول را در دستور کار قرار دادند. نظام حساب های ملی، که عهده دار تدوین و ارائه استانداردها و قواعد حسابداری کلان اقتصادی است را نیز باید از وام داران تحلیل داده - ستانده محسوب نمود. ویژگی سطح تفصیل اطلاعات و قابلیت استخراج ترازهای اساسی اقتصاد در سطح ملی و در سطوح بخشی و در نتیجه اثرات غیرقابل انکار آن بر میزان دقت محاسبات ملی، موجب گردیده است که این جداول به عنوان جزء جدایی ناپذیر نظام حساب های ملی مطرح گردد، به نحوی که در نظام حساب های ملی، در چارچوب مرکزی گنجانیده شده است. وجود برخی نوآوری ها در شکل و اندازه جداول داده -

ستانده، و نیز بسط آن به جداول عمومی‌تر، مانند ماتریس حسابداری اجتماعی، استفاده از تکنیک داده - ستانده را به میزان قابل توجهی در عرصه تحلیل و سیاستگذاری اقتصادی بسط و گسترش داده است. در واقع ماتریس حسابداری اجتماعی، که باید آن را اساس بسیاری از مدل‌های تعادل عمومی قابل محاسبه دانست، بر پایه تکنیک داده - ستانده بنا شده است. به عبارت دیگر، علاوه بر آن که بخش مهمی از ماتریس حسابداری اجتماعی را جداول عرضه - مصرف یا داده - ستانده اقتصادی تشکیل می‌دهد، چهارچوب محاسباتی و تکنیکی این ماتریس نیز الهام گرفته از تکنیک داده - ستانده می‌باشد، با این تفاوت که ماتریس حسابداری اجتماعی، تعادل عمومی را در سطوح بسیار وسیع از اقتصاد، شامل مبادلات مالی و روابط بین نهادی در قالبی کمی منعکس می‌سازد.

همزمان با تهیه مجموعه سری زمانی حساب‌های ملی بر مبنای سال پایه (۱۳۸۳=۱۰۰)؛ تهیه جداول داده - ستانده اقتصادی سال ۱۳۸۳ نیز جهت هماهنگی و کنترل سطح تفصیل آمار حساب‌های ملی در دستور کار قرار گرفت. همان‌گونه که پیش از این اشاره گردید در چهارچوب مرکزی سیستم حساب‌های ملی جداول داده - ستانده یا شکل پایه‌ای تر آن که به جداول عرضه - مصرف موسوم است مورد ملاحظه قرار گرفته و توصیه می‌شود که حساب‌های اصلی سیستم مذکور، نظیر حساب کالاها و خدمات، حساب تولید و حساب ایجاد درآمد، براساس نتایج جداول عرضه - مصرف تهیه گردد.

تجربه تولید جداول داده - ستانده آماری در ایران و کشورهای دیگر نشان می‌دهد که فرایند تهیه این جداول پرهزینه و زمان‌بر است. علی‌رغم به کار بستن تلاش مضاعف به منظور ارائه زود هنگام مجموعه حاضر، به علت محدودیت‌های موجود در دسترسی به انواع منابع، نظیر منابع انسانی و مالی، کوتاه‌تر نمودن زمان تهیه و ارائه آن بیش از این مقدور نبوده است.

### مبانی داده - ستانده

یک جدول داده - ستانده؛ بیانگر جریان کالاها و خدمات بین تمام بخش‌های مختلف یک اقتصاد ملی، منطقه‌ای، یک شهر و یا یک بنگاه بزرگ در دوره‌ای مشخص مثلاً یک سال است. در این الگو، جریان کالاها و خدمات بین بخش‌های مختلف اقتصادی در طول یک



دوره زمان مشخص بیان می‌شود. به نظر بامول (۲۰۰۰)، این الگو یکی از گسترده‌ترین روش‌های کاربردی در علم اقتصاد است. یک جدول داده - ستانده بیانگر جریان کالاها و خدمات بین تمام بخش‌های مختلف یک اقتصاد ملی در دوره‌ای مشخص (مثلاً یک سال) است. از دیدگاه فنی، سیستم تولید، از یک سو نشان دهنده‌ی رابطه کمی بین مقادیر استفاده شده از یک یا چند عامل تولید و یا مواد واسطه در جریان تولید و از سوی دیگر، مقادیر تولید شده از یک یا چند کالا است. الگوی داده - ستانده از روش‌های اقتصاد خطی در علم اقتصاد است که نسبت مقادیر تولید شده از کالاهای متفاوت به یکدیگر و نیز نسبت مقادیر عوامل تولید و کالاهای واسطه استفاده شده در جریان تولید به یکدیگر با ضرایب ثابت و معینی از نشانه‌های بارز آن است (جهانگرد، اسفندیار ۱۳۵۰). جدول شماره ۱، شکل کلی یک جدول داده - ستانده استاندارد را نشان می‌دهد. این جدول دارای چهار ناحیه است که در شکل نشان داده شده است.

جدول ۲۷. نمایش کلی جدول داده - ستانده

		تولید				تقاضای نهایی ↓				تقاضای کل ↓		
		1	2	...	n	F <sub>i</sub>				X <sub>i</sub>		
تولید	1	$\begin{bmatrix} X_{11} & X_{12} & \dots & X_{1n} \\ X_{21} & X_{22} & \ddots & X_{2n} \\ \vdots & \vdots & \ddots & \vdots \\ X_{n1} & X_{n2} & \dots & X_{nn} \end{bmatrix}$	$\begin{matrix} C_1 & I_1 & G_1 & NE_1 \\ C_2 & I_2 & G_2 & NE_2 \\ \vdots & \vdots & \vdots & \vdots \\ C_n & I_n & G_n & NE_n \end{matrix}$	$\begin{matrix} X_1 \\ X_2 \\ \vdots \\ X_n \end{matrix}$	①	②						
	2						⋮	n				
ارزش افزوده	→	V <sub>1</sub>	V <sub>2</sub>	...	V <sub>n</sub>						③	④
عرضه کل →	X <sub>j</sub>	X <sub>1</sub>	X <sub>2</sub>	...	X <sub>n</sub>							

سطرهای ماتریس X (ناحیه اول) چگونگی توزیع تولید هر بخش اقتصاد بین بخش‌های دیگر (عرضه) را نشان داده و ستون‌های این ماتریس داده‌های مربوط به کالاها و خدمات مورد نیاز هر بخش از بخش‌ها (تقاضا) را نشان می‌دهد. با توجه به بیان ماتریسی تولیدات واسطه، هر رقم در سطر، رقمی هم در ستون است که نشان می‌دهد تولید هر بخش داده‌ای برای بخش دیگر است. ردیف‌های جدول ۱ نشان می‌دهند که یک بخش معین چه مقدار کالای تولید شده در آن بخش را:

الف: به عنوان کالای واسطه به بخش‌های دیگر تحویل داده است و  
 ب: چه مقداری از کالای تولیدی آن به صورت کالای نهایی مصرف شده است، به بیان دیگر، چه مقدار از کالا به بخش کالای نهایی تحویل داده شده است. این بدین مفهوم است که در این الگو جریان تولیدات رشته فعالیت‌های اقتصادی به دو قسمت کلی تقسیم می‌شود. بخشی از آن به عنوان مصرف واسطه‌ای برای رفع نیازهای فعالیت‌های اقتصادی جذب تقاضای واسطه‌ای می‌شود و بخش دیگر آن جذب تقاضای نهایی می‌شود.

ستون‌های جدول ۱ نشان می‌دهد که یک بخش معین:

الف: چه مقدار کالاهای مختلف تولید شده در بخش‌های مختلف را به عنوان کالای واسطه و

ب: چه مقدار عوامل تولید اولیه در جریان فعالیت تولیدی آن بخش به کار برده شده یا به عبارت دیگر چه میزان به عوامل تولید پرداخت شده است. در جدول شماره ۱  $x_{11}$  و  $x_{21}$  و  $x_{31}$  و .....  $x_{n1}$  مقادیر کالاهای اول و دوم و  $n$  ام را نشان داده که به عنوان مواد واسطه در تولید کالاهای بخش اول مورد استفاده قرار گرفته‌اند و  $V_1$  میزان عوامل تولید اولیه (سرمایه و نیروی کار) به کار گرفته شده در این بخش را نشان می‌دهد که می‌توان آن را به عنوان ارزش افزوده بخش در نظر گرفت. چنانچه بخش‌های اقتصاد را با  $i$  و  $j$  نشان دهیم، در این صورت مبادلات کالاها و خدمات متقابل واسطه‌ای بخش‌های  $i$  ام و  $j$  ام اقتصاد با  $x_{ij}$  بیان می‌شود. بنابراین  $x_{ij}$  یعنی مقداری از محصول رشته فعالیت  $i$  (سطر) که جذب رشته فعالیت  $j$  (ستون) در یک دوره مشخص می‌شود. در ناحیه ۲ جدول،  $F$  بردار ستونی محصولات نهایی را نشان می‌دهد و عنصر  $i$  ام آن، مقدار محصولی را نشان می‌دهد که توسط بخش  $i$  ام

تولید شده و به مصرف نهایی رسیده است. ناحیه ۳ جدول بالا، ارزش افزوده رشته فعالیت‌های اقتصادی را نشان می‌دهد که با  $V$  بیان شده و برای بخش  $j$  ام ارزش افزوده با  $V_j$  بیان می‌شود. رابطه تولیدی بر اساس جدول داده - ستانده به شکل زیر برقرار است:

$$Xi = \sum_j x_{ij} + Fi \quad (1)$$

رابطه بالا برای تمام سطرهای جدول داده - ستانده برقرار است. در این رابطه،  $Xi$  ارزش تولید بخش  $i$  ام،  $x_{ij}$  ارزش آن میزان از تولید بخش  $i$  ام است که توسط بخش  $j$  ام به عنوان مصرف واسطه مورد استفاده قرار گرفته است و  $Fi$  میزان تقاضای نهایی بخش  $i$  ام است.

### ماتریس ضرایب فنی

از تقسیم ستونی درایه‌های ماتریس مبادلات بین بخشی بر عرضه کل (ستانده کل) در هر بخش ماتریس ضرایب فنی یا ماتریس مستقیم به دست می‌آید و آن را با  $A = [a_{ij}]$  نمایش می‌دهیم. این ماتریس در واقع نسبت بکارگیری مصارف واسطه در تولید هر بخش (بجز عوامل اولیه) را نشان می‌دهد.

$$A_{ij} = \frac{x_{ij}}{X_j} \quad (2)$$

### ماتریس معکوس لئونتیف<sup>۱</sup>

جدول داده - ستانده یک تعادل عمومی است. یعنی تقاضا برای محصولات هر فعالیت اقتصادی (کالا یا خدمات) با عرضه آن فعالیت اقتصادی برابر است. پس با توجه به

$$Xi = X_j \quad \text{اگر } i=j \text{ در نتیجه}$$

پس با توجه به رابطه‌های (۱) و (۲) داریم:

$$Xi = \sum_j A_{ij} X_j + Fi \quad (3)$$

اگر مجموعه بردارهای به دست آمده برای تمام سطرها را به شکل ماتریس بنویسیم، به رابطه ماتریسی زیر می‌رسیم:

$$X = AX + F \rightarrow X = (I - A)^{-1} F \quad (4)$$

به ماتریس  $(I - A)^{-1}$  ماتریس معکوس لئونتیف می‌گویند. به این ماتریس، ماتریس

داده‌های مستقیم و غیر مستقیم نیز می‌گویند.

### ماتریس گش

از تقسیم سطری درایه‌های ماتریس مبادلات بین بخشی بر تقاضای کل (مصارف کل) در هر بخش ماتریس گش بدست می‌آید.

$$B = \frac{x_{ij}}{x_i} \quad (5)$$

### تفسیر ماتریس ضرایب فنی و ماتریس معکوس لئونتیف

لئونتیف فرض خطی بودن تابع تولید با ضرایب ثابت را در رابطه با داده‌های استفاده شده توسط یک رشته فعالیت برای تولید ستانده آن رشته فعالیت بر اساس ترکیب هر ستون جدول معرفی کرد. یعنی فرض می‌شود داده‌هایی (کالاها، خدمات، نیروی کار و سرمایه) که برای تولید یک محصول بکار می‌رود طبق یک تابع تولید خطی با ستانده آن رشته فعالیت رابطه مستقیم دارد و این تابع تولید حداقل در دوره زمانی کوتاه، دارای ضرایب ثابتی است. بنابراین خطی بودن تابع تولید و ثابت بودن ضرایب آن فرض اساسی است که در تحلیل‌های داده - ستانده بایستی مورد توجه قرار گیرد. طبق این فرض، روابط بین داده و ستانده یک محصول (یا یک رشته فعالیت) به روابط فنی تبدیل می‌شود، به طوری که هر ستون جدول ضرایب داده - ستانده که توسط لئونتیف طراحی شد، تکنیک تولید محصول نام برده شده در آن ستون را نشان می‌دهد. این همان ماتریس ضرایب فنی یا  $A = [a_{ij}]$  می‌باشد که در بالا بدان اشاره شد.

اما ساختار داده‌ها (میزان کالاها و خدمات مصرف شده برای تولید یک واحد محصول) که در ماتریس A یا همان ماتریس ضرایب فنی نشان داده می‌شود، فقط نوع و میزان داده‌ها (نهاده‌ها) را نشان می‌شود که هر رشته فعالیت برای تولید یک واحد از ستانده خود لازم دارد. ولی اثرات تولید یک واحد محصول با داده‌ها یا کالاها و خدماتی که در مرحله اول مصرف می‌شود به پایان نمی‌رسد. به عنوان مثال اثرات تولید یک وسیله نقلیه موتوری فقط بر تولید فولاد، لاستیک و سایر کالاها و خدمات مصرف شده ظاهر نمی‌شود بلکه تولید آن زنجیره‌ای طولانی از فعل و انفعالات را در فرایند تولید ایجاد می‌کند زیرا تولید هر یک از محصولات می‌تواند به عنوان داده مصرف می‌شود به نوبه خود به داده‌های (کالاها و خدمات) متعددی نیاز دارد. بعنوان مثال برای تولید

لاستیک که در فرایند تولید وسیله نقلیه موتوری مصرف می‌شود، فولاد، لاستیک، پارچه و غیره لازم است و تولید هر یک از این‌ها نیز به نوبه خود نیازمند محصولات متعدد دیگری از جمله خدمات حمل و نقل است که آن نیز به وسیله نقلیه موتوری نیاز دارد. به این ترتیب داده‌های (نهادهای) مورد نیاز برای یک دور تولید نیازمند دور دیگر از داده‌هاست که این نیز به نوبه خود نیازمند داده‌های دیگر است. این زنجیره فعل و انفعالات تا بی‌نهایت ادامه پیدا می‌کند. زنجیره عملیات را بصورت ساده در شکل زیر می‌توان نشان داد:

داده‌های غیرمستقیم  $\rightarrow$  داده‌های مستقیم  $\rightarrow$  اثرات مستقیم

اثرات مستقیم ابتدا در نیاز برای داده‌های مستقیم ظاهر می‌شود و سپس به زنجیره‌ای از داده‌های غیرمستقیم منتج می‌گردد. حاصل جمع داده‌های مستقیم و غیرمستقیم بطور معمول اثرات غیرمستقیم نامیده می‌شود.

ماتریس ضرایب فنی  $A = [a_{ij}]$  فقط اثرات مستقیم را نشان می‌دهد در صورتی که ماتریس معکوس لئونتیف  $(I-A)^{-1}$  هم اثرات مستقیم و هم غیرمستقیم را نشان می‌دهد.

#### جدول مقارن داده - ستانده ۱۳۹۰

در ادامه مقارن داده - ستانده سال ۱۳۹۰ فعالیت در فعالیت را نشان می‌دهیم.

جدول شماره ۲۸. جدول مقارن فعالیت در فعالیت

مقارن بختی (فعالیت در فعالیت) میلیون ریال	عنوان رشته فعالیت	شماره ردیف	کشاورزی	معادن	صنعت	آب برق گاز	ساختمان و مسکن	عمده‌فروشی خرده‌فروشی	حمل و نقل	هتل رستوران
	عنوان رشته	۱	۲	۳	۴	۵	۶	۷	۸	
کشاورزی	۱	۱۲۰،۵۶۲،۲۴۲	۱۶۹،۱۹۰	۲۳۳،۲۳۰،۹۷۸	۲۰۵،۵۲۲	۱،۲۶۳،۰۹۶	۵۰۹،۳۳۹	۵۲۳،۱۸۵	۳،۴۶۲،۸۶۸	
معادن	۲	۸۳۳،۴۳۹	۱۹،۷۸۶،۳۵۵	۷۷۷،۷۸۵،۷۷۰	۲،۳۸۷،۷۹۴	۸،۱۳۳،۷۷۹	۲،۰۰۹،۳۲۹	۹۵۴،۹۵۲	۱۰،۹۱۷،۵۰	
صنعت	۳	۹۵،۲۷۶،۵۵۳	۱۳،۲۶۹،۳۵۳	۱۰،۳۶۶،۴۷۶،۳۸۵	۴۸،۳۵۱،۷۱۵	۲۹۹،۰۹۰،۲۵۰	۳۱،۰۱۲،۴۳۱	۷۰،۷۳۵،۹۷۸	۱۶،۵۹۸،۳۳۴	
آب برق گاز	۴	۹،۹۱۵،۶۸۵	۲،۳۳۰،۹۳۱	۱۷۸،۴۷۰،۴۲۹	۴۳،۷۹۷،۰۷۲	۳،۳۳۵،۵۶۴	۲۰،۶۱۱،۱۸۵	۸،۴۱۰،۶۵۲	۱،۶۷۶،۷۲۳	
ساختمان و مسکن	۵	۱،۲۵۵،۷۴۶	۱،۰۹۱،۳۳۵	۴،۸۸۹،۹۸۵	۲،۳۸۴،۰۲۰	۴۵،۵۳۳،۴۸۶	۳،۰۷۱،۴۴۲	۹۵۳،۸۵۵	۲۱۱،۱۲۸	
عمده‌فروشی خرده‌فروشی	۶	۴۶،۷۷۰،۹۲۲	۲،۴۱۳،۳۲۸	۱۷۸،۷۳۵،۹۱۵	۵۰،۲۷۰،۷۰	۳۷،۵۷۱،۵۲۹	۲۳،۳۹۸،۳۴۱	۳۰،۹۷۶،۸۳۹	۹،۱۸۹،۵۰۸	
حمل و نقل	۷	۲۶،۳۴۲،۰۴۱	۸،۸۴۵،۵۶۲	۱۰۱،۴۲۹،۵۵۱	۲۵،۱۰۵،۸۴۴	۵۴،۰۴۷،۹۱۱	۴۵،۸۲۲،۶۲۱	۴۱،۷۳۵،۲۴۳	۷۴،۱۴۰	
هتل و رستوران	۸	۱،۰۷۳،۸۵۴	۸۸،۹۳۳	۶،۳۴۴،۱۱۳	۱۰،۹۰۵،۴۱	۲،۴۹۱،۶۶۱	۳۸۵،۷۳۳	۱،۷۷۱،۷۲۵	۱۰۴،۵۷۷	
کسب‌وکار	۹	۴،۵۰۹،۵۱۰	۸،۶۸۱،۵۹۸	۱۹،۰۳۹،۴۴۰	۸،۲۵۷،۱۳۲	۱۱،۸۸۶،۰۵۵	۱۲،۰۹۵،۷۲۱	۴،۳۹۲،۸۴۴	۳۴۴،۶۸۲	
واسطه‌گری‌های مالی	۱۰	۹،۱۲۸،۳۴۵	۴،۰۴۱،۴۴۴	۳۱،۳۳۳،۳۰۹	۲،۴۶۴،۸۲۳	۳۹،۱۹۳،۳۶۰	۱۷،۱۷۴،۹۶۰	۱۰،۰۵۱،۷۸۵	۱،۱۰۴،۶۵۴	
مستغلات	۱۱	۲،۹۷۲،۵۱۱	۱۱۲،۰۰۸	۷،۶۱۶،۵۲۶	۱،۴۵۷،۴۳۷	۱،۴۱۷،۰۵۲	۶۲،۱۰۳،۷۶۱	۳،۴۴۲،۹۸۵	۱،۶۴۴،۵۹۰	

ادامه جدول شماره ۲۸. جدول مقارن فعالیت در فعالیت

مقارن بختی (فعالیت در فعالیت) میلیون ریال	عنوان رشته فعالیت	کشاورزی	معادن	صنعت	آب برق گاز	ساختمان و مسکن	عمده فروشی خرده فروشی	حمل و نقل	هتل رستوران
عنوان رشته شماره ردیف	۱	۲	۳	۴	۵	۶	۷	۸	
امور عمومی دفاعی و تأمین اجتماعی	۱۲	۲۰۳,۵۱۳	۱,۱۰۱,۱۹۱	۳۳۵,۳۳۵	۳۲۰,۴۷۱	۱۳۵,۸۵۹	۵۰۶,۹۱۴	۱۹,۰۶۹	
آموزش	۱۳	۴۵۶,۳۵۶	۱۵۸,۰۷۸	۲,۸۱۵,۳۰۵	۴۸۴,۴۵۶	۵۲۷,۹۵۱	۱,۴۰۷,۲۲۰	۵۲۹,۱۳۴	۴۶,۷۷۸
بهداشت	۱۴	۸۷,۲۳۱	۲۳۵,۸۱۸	۱,۸۲۸,۹۷۷	۴۲,۶۱۶	۱۳۷,۰۴۹	۲۹۱,۰۷۵	۱۶۱,۴۷۹	۱۷,۸۹۰
فرهنگی هنری ورزشی	۱۵	۶۵۰,۵۸۸	۲۳۸,۱۴۰	۲,۷۸۶,۱۲۴	۶۰۸,۷۷۷	۶۴۲,۳۳۱	۱,۷۷۳,۰۹۱	۱,۳۸۹,۸۵۳	۵۶,۵۰۸
مصرف کل		۳۲۰,۳۷۸,۸۲۲	۶۲,۴۵۵,۳۸۵	۲,۵۳۳,۹۷۲,۸۹۷	۱۴۲,۰۰۰,۰۶۶	۵۰۵,۶۴۱,۵۷۵	۲۲۱,۷۰۲,۳۰۷	۱۷۶,۶۲۰,۴۲۴	۳۵,۶۳۲,۱۸۷
ارزش افزوده ناخالص / محصول ناخالص داخلی (GDP)		۳۷۶,۳۵۳,۰۶۳	۱,۷۵۳,۰۳۰,۶۸۶	۸۲۳,۷۳۸,۳۶۴	۳۳۵,۴۵۷,۳۴۲	۳۲۶,۷۳۳,۲۹۰	۷۸۰,۳۳۳,۸۱۹	۳۶۲,۵۴۱,۴۶۲	۶۴,۹۰۰,۳۳۶
جبران خدمات کارکنان		۴۵۷,۷۸۹,۳۰۶	۲۲,۳۳۴,۵۷۸	۲۰۴,۱۶۸,۷۰۵	۱۶,۵۶۳,۲۷۹	۱۲۱,۳۸۴,۱۷۰	۴۶,۹۵۳,۹۸۰	۴۵,۳۷۶,۲۲۸	۱۰,۸۰۶,۳۲۸
ستانده به قیمت تولیدکننده		۶۹۶,۷۳۱,۸۸۴	۱,۸۱۵,۴۸۶,۰۷۲	۳,۳۵۷,۷۱۱,۳۶۱	۴۷۷,۴۵۷,۳۰۸	۸۳۲,۴۱۴,۸۶۵	۱,۰۰۲,۳۳۶,۱۲۵	۵۳۹,۱۶۱,۸۸۷	۹۹,۷۲۲,۹۲۳
واردات		۶۲,۱۳۶,۴۹۰	۳,۱۸۲,۰۰۲	۷۲۳,۱۸۲,۰۷۸	۸۳۰,۶۶۴,۵	۳۱۹,۱۳۶	۱,۱۸۰,۵۹۱	۴۸,۴۸۲,۱۱۸	۴۵,۶۳۵,۵۶۷
عرضه کل به قیمت تولید کننده		۷۵۸,۶۸۸,۳۷۴	۱,۸۱۸,۶۶۸,۰۷۴	۴,۰۸۰,۹۱۳,۳۳۹	۴۸۵,۷۶۳,۹۵۳	۸۳۲,۷۳۴,۰۰۱	۱,۰۰۳,۶۱۶,۷۱۷	۵۸۷,۶۴۴,۰۰۵	۱۴۵,۳۶۸,۴۹۰

جدول شماره ۲۸ نشان می‌دهد که بیشترین مصارف واسطه مورد نیاز بخش ساختمان و مسکن از بخش صنعت تامین می‌شود که در حدود ۲۹۹ میلیون ریال است که بخش حمل و نقل در رتبه بعدی با ۵۴ میلیون ریال می‌باشد. این بخش به میزان ۴۵ میلیون ریال از خود بخش ساختمان و مسکن مصارف خود را تهیه می‌کند و این بدان معنی است که بخش ساختمان و مسکن رتبه سوم را در تهیه مصارف واسطه بخش ساختمان و مسکن داراست. پس در رتبه‌بندی بخش‌هایی که مصارف واسطه بخش ساختمان و مسکن را تهیه می‌کنند از بیشترین به کمترین داریم:

- ۱- بخش صنعت با ۲۹۹ میلیون ریال به عبارتی ۵۹٪ از کل مصارف واسطه
  - ۲- بخش حمل و نقل با ۵۴ میلیون ریال به عبارتی ۱۰٪ از کل مصارف واسطه
  - ۳- بخش مسکن و ساختمان با ۴۵ میلیون ریال به عبارتی ۹٪ از کل مصارف واسطه
  - ۴- بخش واسطه‌گری‌های مالی با ۳۹ میلیون ریال به عبارتی ۸٪ از کل مصارف واسطه
  - ۵- بخش عمده‌فروشی و خرده‌فروشی با ۳۷ میلیون ریال به عبارتی ۷٪ از کل مصارف واسطه
  - ۶- بخش کسب و کار با ۱۱ میلیون ریال به عبارتی ۲٪ از کل مصارف واسطه
  - ۷- بخش معدن با ۸ میلیون ریال به عبارتی ۱٪ از کل مصارف واسطه
- بخش‌های دیگر سهم قابل توجه‌ای در مقایسه با بخش‌های نام برده شده در بالا در تهیه مصارف واسطه بخش ساختمان و مسکن ندارند. پس بیشترین سهم را در رشد و شکوفایی بخش ساختمان و مسکن، بخش صنعت ایفا می‌کند و یا به عبارتی بخش ساختمان و مسکن بیشترین وابستگی را در برای تولید یک واحد ستانده به بخش صنعت دارد. همانطور که در جدول شماره ۱ نشان داده شده است، مصرف کل بخش ساختمان و مسکن ۵۰۵ میلیون ریال می‌باشد، و ستانده این بخش ۸۳۲ میلیون ریال و ارزش افزوده آن ۳۲۶ میلیون ریال است. این بدین معنی است که هر ۱ میلیون ریال ستانده ۰/۳۹ واحد ارزش افزوده ایجاد خواهد کرد.

#### ماتریس ضرایب فنی

جدول شماره ۲۹ ماتریس ضرایب فنی بخش‌های اقتصادی را نشان می‌دهد. همان‌طور که در بالا بدان اشاره شد، این ماتریس فقط اثرات مستقیم بین بخشی را نشان می‌دهد.



جدول شماره ۲۹. ماتریس ضرایب فنی

ضرایب مستقیم A	عنوان رشته فعالیت	کشاورزی	معدن	صنعت	آب برق گاز	ساختمان و مسکن	عمده‌فروشی خرده‌فروشی	حمل و نقل
	شماره ردیف	۱	۲	۳	۴	۵	۶	۷
کشاورزی	۱	۰,۱۷۳۰	۰,۰۰۰۱	۰,۰۶۹۵	۰,۰۰۰۴	۰,۰۰۱۵	۰,۰۰۰۵	۰,۰۰۱۰
معدن	۲	۰,۰۰۱۲	۰,۰۰۱۹۰	۰,۲۳۱۶	۰,۰۰۵۰	۰,۰۰۹۸	۰,۰۰۲۰	۰,۰۰۱۸
صنعت	۳	۰,۱۳۷۰	۰,۰۰۷۳	۰,۳۰۸۷	۰,۱۰۱۳	۰,۳۵۹۳	۰,۳۰۹	۰,۱۳۱۲
آب برق گاز	۴	۰,۰۱۴۲	۰,۰۰۱۳	۰,۰۳۸۳	۰,۰۹۱۷	۰,۰۰۴۰	۰,۰۲۰۶	۰,۰۱۵۶
ساختمان و مسکن	۵	۰,۰۰۱۸	۰,۰۰۰۶	۰,۰۰۱۵	۰,۰۰۵۰	۰,۰۵۴۷	۰,۰۰۳۱	۰,۰۰۱۸
عمده‌فروشی خرده‌فروشی	۶	۰,۰۶۷۱	۰,۰۰۱۳	۰,۰۵۲۲	۰,۰۱۰۵	۰,۰۴۵۱	۰,۰۲۳۲	۰,۰۵۷۵
حمل و نقل	۷	۰,۰۳۷۸	۰,۰۰۴۹	۰,۰۳۰۲	۰,۰۵۲۶	۰,۰۶۴۹	۰,۰۴۵۷	۰,۰۷۷۴
هتل و رستوران	۸	۰,۰۰۱۵	۰,۰۰۰۵	۰,۰۰۱۹	۰,۰۰۲۳	۰,۰۰۳۰	۰,۰۰۰۴	۰,۰۰۳۳
کسب و کار	۹	۰,۰۰۶۵	۰,۰۰۴۸	۰,۰۰۵۷	۰,۰۱۷۳	۰,۰۱۴۳	۰,۰۱۲۱	۰,۰۰۸۳

ادامه جدول شماره ۲۹. ماتریس ضرایب فنی

ضرایب مستقیم A	عنوان رشته فعالیت	کتابروزی	معدن	صنعت	آب برق گاز	ساختمان و مسکن	صنعت فروشی	حمل و نقل
عنوان رشته فعالیت	شماره ردیف	۱	۲	۳	۴	۵	۶	۷
واسطه‌گری‌های مالی	۱۰	۰،۰۱۳۱	۰،۰۰۲۲	۰،۰۰۹۴	۰،۰۰۵۲	۰،۰۴۷۱	۰،۰۱۷۱	۰،۰۰۱۸۶
مستغلات	۱۱	۰،۰۰۴۳	۰،۰۰۰۱	۰،۰۰۲۳	۰،۰۰۳۱	۰،۰۰۱۷	۰،۰۶۲۰	۰،۰۰۶۴
امور دفاعی و تأمین اجتماعی	۱۲	۰،۰۰۰۵	۰،۰۰۰۱	۰،۰۰۰۳	۰،۰۰۰۷	۰،۰۰۰۴	۰،۰۰۰۱	۰،۰۰۰۹
آموزش	۱۳	۰،۰۰۰۷	۰،۰۰۰۱	۰،۰۰۰۸	۰،۰۰۱۰	۰،۰۰۰۷	۰،۰۰۱۴	۰،۰۰۱۰
بهداشت	۱۴	۰،۰۰۰۱	۰،۰۰۰۱	۰،۰۰۰۵	۰،۰۰۰۱	۰،۰۰۰۲	۰،۰۰۰۳	۰،۰۰۰۳
فرهنگی هنری ورزشی	۱۵	۰،۰۰۰۹	۰،۰۰۰۱	۰،۰۰۰۸	۰،۰۰۱۳	۰،۰۰۰۸	۰،۰۰۱۸	۰،۰۰۲۶

در این ماتریس ساختار داده‌ها (میزان کالاها و خدمات مصرف شده برای تولید یک واحد محصول) به گونه‌ای است که فقط نوع و میزان داده‌ها (نهاده) هائی را نشان می‌شود که هر رشته فعالیت برای تولید یک واحد از ستانده خود لازم دارد و فقط اثرات مستقیم را نشان می‌دهد. با این تفاسیر بخش ساختمان و مسکن برای تولید ۱ واحد ستانده خود ۰/۳۵ واحد از بخش صنعت نهاده دریافت می‌کند. رتبه بعدی بخش حمل و نقل است که بیشترین سهم را در تولید نهاده‌های مورد نیاز بخش ساختمان و مسکن داراست با ۰/۰۶ واحد. بخش‌های بعدی ساختمان و مسکن با ۰/۰۵ واحد، واسطه‌گری‌های مالی با ۰/۰۴۷ واحد و عمده‌فروشی و خرده‌فروشی با ۰/۰۴۵ واحد می‌باشند.

#### ماتریس معکوس لئونتیف

همان‌طور که در بالا اشاره شد، ماتریس ضرایب فنی فقط اثرات مستقیم را نشان می‌دهد در صورتی که اثرات تولید یک واحد محصول با داده‌ها یا کالاها و خدماتی که در مرحله اول مصرف می‌شود به پایان نمی‌رسد. بنابراین برای پیدا کردن اثرات مستقیم و غیرمستقیم تولید یک واحد ستانده در بخش‌ها، از ماتریس معکوس لئونتیف استفاده می‌شود که در جدول شماره ۳۰ نشان داده شده است.

جدول شماره ۳۰. ماتریس معکوس لئونتیف

ماتریس ۱- (A-I)	معکوس لئونتیف	عنوان رشته فعالیت	عنوان رشته فعالیت	شماره ردیف	کشاورزی	معدن	صنعت	آب برق گاز	ساختمان و مسکن	عمده‌فروشی	خرده‌فروشی	حمل و نقل
				۱	۱,۳۳۲۶	۰,۰۰۱۱۳	۰,۱۲۷۲	۰,۱۰۱۶۹	۰,۰۰۵۲۹	۰,۰۰۰۶۸	۰,۰۰۰۶۸	۰,۰۰۲۸۰
				۲	۰,۰۰۶۶	۱,۰۱۴۴	۰,۳۵۴۳	۰,۰۰۵۰۵	۰,۱۵۱۶	۰,۰۰۱۹۰	۰,۰۰۱۹۰	۰,۰۰۵۵۸
				۳	۰,۲۷۳۷	۰,۰۱۴۰	۱,۵۰۹۰	۰,۱۹۰۱	۰,۵۹۹۲	۰,۰۰۷۰۶	۰,۰۰۷۰۶	۰,۰۲۲۷۹
				۴	۰,۰۳۵۲	۰,۰۰۲۴	۰,۰۰۷۰۲	۱,۱۱۲۲	۰,۰۳۶۳	۰,۰۰۲۸۲	۰,۰۰۲۸۲	۰,۰۰۳۱۵
				۵	۰,۰۰۰۴۲	۰,۰۰۰۰۸	۰,۰۰۰۴۲	۰,۰۰۰۷۰	۱,۰۰۶۰۶	۰,۰۰۰۶۰	۰,۰۰۰۶۰	۰,۰۰۰۳۶
				۶	۰,۱۰۵۱	۰,۰۰۰۲۹	۰,۰۰۹۷۳	۰,۰۰۲۹۲	۰,۰۰۹۳۶	۱,۳۳۲۹	۱,۳۳۲۹	۰,۰۰۸۰۲
				۷	۰,۰۰۶۸۰	۰,۰۰۰۶۴	۰,۰۰۶۶۳	۰,۰۰۷۳۳	۰,۱۰۵۳	۰,۰۰۵۶۸	۰,۰۰۵۶۸	۱,۰۰۹۹۳
				۸	۰,۰۰۰۳۰	۰,۰۰۰۰۶	۰,۰۰۰۳۸	۰,۰۰۰۳۴	۰,۰۰۰۵۳	۰,۰۰۰۱۰	۰,۰۰۰۱۰	۰,۰۰۰۴۴
				۹	۰,۰۰۱۶۵	۰,۰۰۰۶۴	۰,۰۰۱۸۶	۰,۰۰۲۷۵	۰,۰۰۳۰۷	۰,۰۰۱۸۵	۰,۰۰۱۸۵	۰,۰۰۱۶۸

ادامه جدول شماره ۳۰. ماتریس معکوس لئونتیف

ماتریس ۱- (A-I)	معکوس لئونتیف	عنوان رشته فعالیت	کشاورزی	معدن	صنعت	آب برق	ساختمان و مسکن	صنعت‌فروشی	خرده‌فروشی	حمل و نقل
عنوان رشته فعالیت واسطه‌گری‌های مالی	شماره ردیف	۱	۲	۳	۴	۵	۶	۷		
مستغلات	۱۱	۰،۰۱۴۰	۰،۰۰۰۶	۰،۰۱۱۸	۰،۰۰۷۶	۰،۰۱۲۰	۰،۰۶۵۹	۰،۰۱۳۸		
امور دفاعی و تأمین اجتماعی	۱۲	۰،۰۰۰۹	۰،۰۰۰۱	۰،۰۰۰۸	۰،۰۰۱۰	۰،۰۰۰۹	۰،۰۰۰۳	۰،۰۰۱۲		
آموزش	۱۳	۰،۰۰۱۴	۰،۰۰۰۱	۰،۰۰۱۸	۰،۰۰۱۶	۰،۰۰۱۸	۰،۰۰۱۷	۰،۰۰۱۶		
بهباشت	۱۴	۰،۰۰۰۴	۰،۰۰۰۱	۰،۰۰۱۰	۰،۰۰۰۳	۰،۰۰۰۶	۰،۰۰۰۴	۰،۰۰۰۵		
فرهنگی هنری ورزشی	۱۵	۰،۰۰۱۹	۰،۰۰۰۲	۰،۰۰۲۰	۰،۰۰۲۰	۰،۰۰۲۱	۰،۰۰۲۲	۰،۰۰۳۴		

نتایج این ماتریس بر خلاف ماتریس ضرایب فنی نشان می‌دهد که بخش ساختمان و مسکن برای تولید ۱ واحد ستانده خود، بیشترین وابستگی را به خود بخش ساختمان و مسکن دارد و بخش صنعت در رتبه بعدی قرار می‌گیرد.

### انواع پیوندهای بخشی بر اساس جدول داده - ستانده

در ادبیات داده - ستانده به وابستگی‌های واسطه‌ای مستقیم و غیرمستقیم عرضه و تقاضا بین بخش‌های نظام اقتصادی را پیوند<sup>۱</sup> می‌نامند. در چارچوب یک مدل داده - ستانده، تولید توسط یک بخش خاص، دو نوع تأثیر اقتصادی بر روی سایر بخش‌ها دارد. برای مثال، اگر بخش  $z$  ستانده خود را افزایش دهد، این بدین معنی است که تقاضای بخش  $z$  (به عنوان یک خریدار)، از بخش‌هایی که کالاهایشان به عنوان داده در تولید بخش  $z$  استفاده می‌شود، افزایش خواهد یافت. این مسیر علیت مدل "طرف تقاضا" می‌باشد و عبارت "پیوند پسین"<sup>۲</sup> برای نشان دادن پیوستگی این بخش خاص با آن دسته از بخش‌های بالادستی که خریداری داده‌ها از آنجا صورت گرفته، استفاده می‌شود. از سوی دیگر، افزایش ستانده در بخش  $z$  بدین معنی نیز است که مقادیر اضافی محصول  $z$  برای استفاده به عنوان داده، برای سایر بخش‌ها به منظور تولیدشان، در دسترس می‌باشد. به عبارت دیگر، افزایش عرضه از جانب بخش  $z$  (به عنوان فروشنده) به بخش‌هایی که از کالای  $z$  به عنوان داده‌های اولیه در تولید محصولاتشان استفاده می‌کنند، وجود خواهد داشت. این مسیر مدل "طرف عرضه" می‌باشد و عبارت "پیوند پیشین"<sup>۳</sup> برای نشان دادن پیوستگی این بخش خاص با آن دسته از بخش‌های پایین دستی که ستانده‌ی خود را به آن‌ها می‌فروشد، استفاده می‌شود. (Miller & Blair, 2009).

در این قسمت به تعریف انواع پیوندهای بین بخش‌های اقتصادی بر اساس جدول داده - ستانده پرداخته می‌شود. این پیوندها عبارتند از:

- پیوندهای پسین مستقیم (پسین جزء)
- پیوندهای پسین مستقیم و غیرمستقیم (پسین کل)
- پیوندهای پسین مستقیم و غیرمستقیم نرمال شده (شاخص قدرت انتشار)
- پیوندهای پیشین مستقیم (پیشین جزء)

---

1. Linkage  
2. Backward Linkage  
3. Forward Linkage

- پیوندهای پیشین مستقیم و غیرمستقیم (پیشین کل)
- پیوندهای پیشین مستقیم و غیرمستقیم نرمال شده (شاخص حساسیت)

### پیوندهای پسین

این نوع پیوندها بر اساس ساختار مصارف واسطه بخش‌های مختلف اقتصادی که در ماتریس ضرایب مستقیم و معکوس داده - ستانده نمایان می‌شوند، محاسبه می‌گردند. به بیان ساده‌تر شاخص مذکور بیانگر این واقعیت است که هر بخش برای تولید هر واحد محصول خود، چه میزان از محصولات سایر بخش‌ها را به عنوان نهاده مصرف می‌نماید. یعنی این که یک بخش به چه میزان کالا و خدمات سایر بخش‌ها را در فرایند تولید خود مورد استفاده قرار می‌دهد. هر چه میزان تولید این بخش افزایش یابد انتظار می‌رود باعث تحریک سایر بخش‌های اقتصادی گردد. افزایش میزان تولید بخش بستگی به افزایش متغیرهای کلان‌سیاستی آن بخش دارد که در ناحیه تقاضای نهایی جدول قرار می‌گیرند. به همین دلیل چنین پیوندهایی را طرف تقاضای اقتصاد می‌نامند. پیوندهای پسین به سه گروه تقسیم می‌شوند، پیوندهای پسین مستقیم (جزء)، پیوندهای پسین مستقیم و غیرمستقیم (کل) و پیوندهای پسین مستقیم و غیرمستقیم نرمال شده (شاخص قدرت انتشار).

### پیوندهای پسین مستقیم (پسین جزء)

تعریف بسیار ساده این نوع پیوندها عبارتست از مقدار ارتباط هر بخش به نهاده‌ها که از جمع عناصر ستونی ماتریس ضرایب فنی یا  $A = [a_{ij}]$  بدست می‌آید. همانطور که قبلاً اشاره شد چون ضرایب در ماتریس ضرایب فنی بیانگر فقط اثرات مستقیم می‌باشد این پیوند به پیوند پسین مستقیم یا جزء (طرف تقاضای اقتصاد) شناخته شده است. پیوندهای پسین مستقیم نشان می‌دهد که بخش  $j$  ام در فرایند تولید خود چه میزان از کالا و خدمات سایر بخش‌ها را به عنوان واسطه در فرایند تولید خود مورد استفاده قرار می‌دهد. هر چه شاخص مذکور بیشتر باشد، وابستگی بخش مذکور به سایر بخش‌های اقتصاد بیشتر است. پیوندهای مذکور به صورت زیر محاسبه می‌شود:

$$DBL_j = \sum_{i=1}^n a_{ij} \quad (5)$$

در رابطه فوق  $a_{ij}$  مولفه‌های ضرایب ماتریس فنی یا  $A = [a_{ij}]$  می‌باشد و  $DBL_j$  پیوند پسین مستقیم جزئی بخش  $j$  ام را نشان می‌دهد. هرچه این شاخص بیشتر باشد،

میزان وابستگی بخش زام به کالا و خدمات سایر بخش‌های اقتصاد بیشتر است. البته این شاخص فقط اثرات مستقیم را نشان می‌دهد که در مورد آن در بالا صحبت شد.

#### پیوندهای پسین مستقیم و غیرمستقیم (پسین کل)

این پیوندها عبارتند از مقدار وابستگی یا ارتباط مستقیم و غیرمستقیم هر بخش به سایر بخش‌های اقتصادی. در واقع تفاوت بارز این پیوندها با پیوندهای پسین جزء نیز در همین مورد می‌باشد. برای محاسبه این پیوندها از ماتریس معکوس لئونتیف یا همان  $(I-A)^{-1}$  استفاده می‌شود. همانطور که در بالا بدان اشاره شد ماتریس معکوس لئونتیف اثرات مستقیم و غیرمستقیم را نشان می‌دهد. پیوندهای مذکور از جمع ستونی ماتریس  $(I-A)^{-1}$  یا همان ماتریس معکوس لئونتیف محاسبه می‌شوند. راسمیوسن از این روش برای محاسبه پیوندهای پسین کل استفاده کرد که این روش به روش راسمیوسن نیز معروف می‌باشد.

#### پیوندهای پسین مستقیم و غیرمستقیم نرمال شده (شاخص قدرت انتشار)

پیوندهای پسین مستقیم و غیرمستقیم متعارف نمی‌توانند شدت وابستگی‌های متوسط یک بخش از اقتصاد را نسبت به کل اقتصاد نشان دهند. تحت چنین شرایطی ممکن است شاخص یک بخش مستقل از این که شاخص متوسط کل اقتصاد بیشتر و یا کمتر باشد مورد سنجش قرار گیرد. برای رفع این نارسایی از پیوندهای مستقیم و غیرمستقیم نرمال شده شاخص قدرت انتشار استفاده می‌شود. شاخص قدرت انتشار که اغلب از آن به عنوان قدرت انتشار اثر پیوند پسین هم یاد می‌کنند (نوروزی، ۱۳۹۱) بیانگر شدت انتشار مستقیم و غیرمستقیم اثر افزایش یک واحد تقاضای نهایی هر بخش بر تولید سایر بخش‌های اقتصادی است. به بیانی دیگر این شاخص قدرت اثر پیوند پسین را نسبت به عملکرد کل اقتصاد می‌سنجد. هر چه شاخص مزبور برای بخشی بیشتر باشد، آن بخش از طریق ایجاد تقاضا برای محصولات سایر بخش‌ها، به عنوان کالاهای واسطه‌ای برای تولید خود، اثر بیشتری بر رشد آنها خواهد داشت (یوسفی، ۱۳۹۱). تحت چنین شرایطی عملکرد متوسط هر بخش نسبت به عملکرد متوسط کل اقتصاد مورد سنجش قرار می‌گیرد.

پیوندهای مذکور از تقسیم متوسط پیوندهای مستقیم و غیرمستقیم هر بخش به متوسط پیوندهای مستقیم و غیرمستقیم کل اقتصاد بصورت زیر محاسبه می‌شوند.



$$DIBL_j^N = \frac{\left(\frac{1}{n}\right) \cdot \sum_{i=1}^n R_{ij}}{\left(\frac{1}{n^2}\right) \cdot \sum_{i=1}^n \sum_{j=1}^n R_{ij}} \quad (۶)$$

در رابطه بال n تعداد بخش های اقتصاد و DIBL پیوند پسین مستقیم و غیرمستقیم نرمال شده یا شاخص قدرت انتشار بخش J ام می باشد. هرچه شاخص مذکور بیشتر باشد، نشان می دهد که متوسط شاخص این بخش از متوسط کل اقتصاد بیشتر است. در جدول شماره ۳۱ پیوندهای پسین نرمال شده بخش های اقتصادی نشان داده شده است.

جدول شماره ۳۱. پیوندهای پسین نرمال شده بخش های اقتصادی

عنوان رشته فعالیت	شماره ردیف	
کشاورزی	۱	۱,۱۹۲۶
معادن	۲	۰,۶۷۹۳
صنعت	۳	۱,۴۷۷۹
آب برق گاز	۴	۰,۹۱۹۵
ساختمان و مسکن	۵	۱,۴۳۳۹
عمده فروشی خرده فروشی	۶	۰,۸۶۰۵
حمل و نقل	۷	۱,۰۲۵۴
هتل و رستوران	۸	۱,۰۶۹۸
کسب و کار	۹	۱,۰۵۹۵
واسطه گیری های مالی	۱۰	۰,۸۵۱۷
مستغلات	۱۱	۰,۷۲۹۲
امور عمومی دفاعی و تأمین اجتماعی	۱۲	۰,۹۳۷۰
آموزش	۱۳	۰,۸۱۰۹
بهداشت	۱۴	۰,۸۶۲۷
فرهنگی هنری ورزشی	۱۵	۱,۰۱۳۰

بخشی که دارای پیوند پسین بزرگتری باشد، برای تولید محصولات خود نیاز بیشتری به تولیدات و محصولات سایر بخش‌ها دارد. در جدول شماره ۳۱ بخش صنعت دارای بزرگترین پیوند پسین در بین بخش‌های دیگر است. بخش ساختمان و مسکن در رتبه بعدی قرار دارد. به عبارت دیگر بخش ساختمان و مسکن از جمله بخش‌هایی است که رشد آن باعث رشد بسیاری از بخش‌های دیگری که نهاده‌ی این بخش را تهیه می‌کنند می‌شود.

## منابع و مراجع:

### منابع داخلی:

- ۱- بررسی وضعیت بازار مسکن در ایران، افشین کرمی، موسسه تحقیقاتی تدبیر اقتصاد، ۱۳۸۶.
- ۲- گزارش سیاست‌های کشورهای جنوب شرق آسیا- وزارت مسکن
- ۳- خلاصه تحولات اقتصادی کشور ۱۳۹۵، بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران.
- ۴- سایت بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران، آمار و داده‌ها، آمارهای اقتصادی
- ۵- سایت بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران، آمار و داده‌ها، بانک اطلاعات سری‌های زمانی اقتصادی
- ۶- سایت بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران، آمار و داده‌ها، نرخ تورم و شاخص بهای کالاها و خدمات
- ۷- سایت بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران، آمار و داده‌ها، گزیده آمارهای اقتصادی
- ۸- سایت مرکز آمار ایران، داده‌ها و اطلاعات آماری
- ۹- تحلیل بازار مسکن و تاثیر آن بر اقتصاد کشور، اتاق بازرگانی، صنایع، معادن و کشاورزی تهران، خرداد ۹۳

### منابع خارجی:

- 1- Chan, T.K., Increasing Construction Value Added: A Malaysian Case study,
- 2- Chris Rhodes, Construction industry: Statistics and policy, House of Commons Library, 2015