

انجمن صنفی انبوه سازان مسکن

به نام خدا

**چهارمین کنفرانس ملی پژوهش‌های کاربردی در
مهندسی عمران، معماری و مدیریت شهری**

و

**سومین کنفرانس و نمایشگاه تخصصی
انبوه‌سازان مسکن و ساختمان استان تهران**

مسئین عبده تبریزی

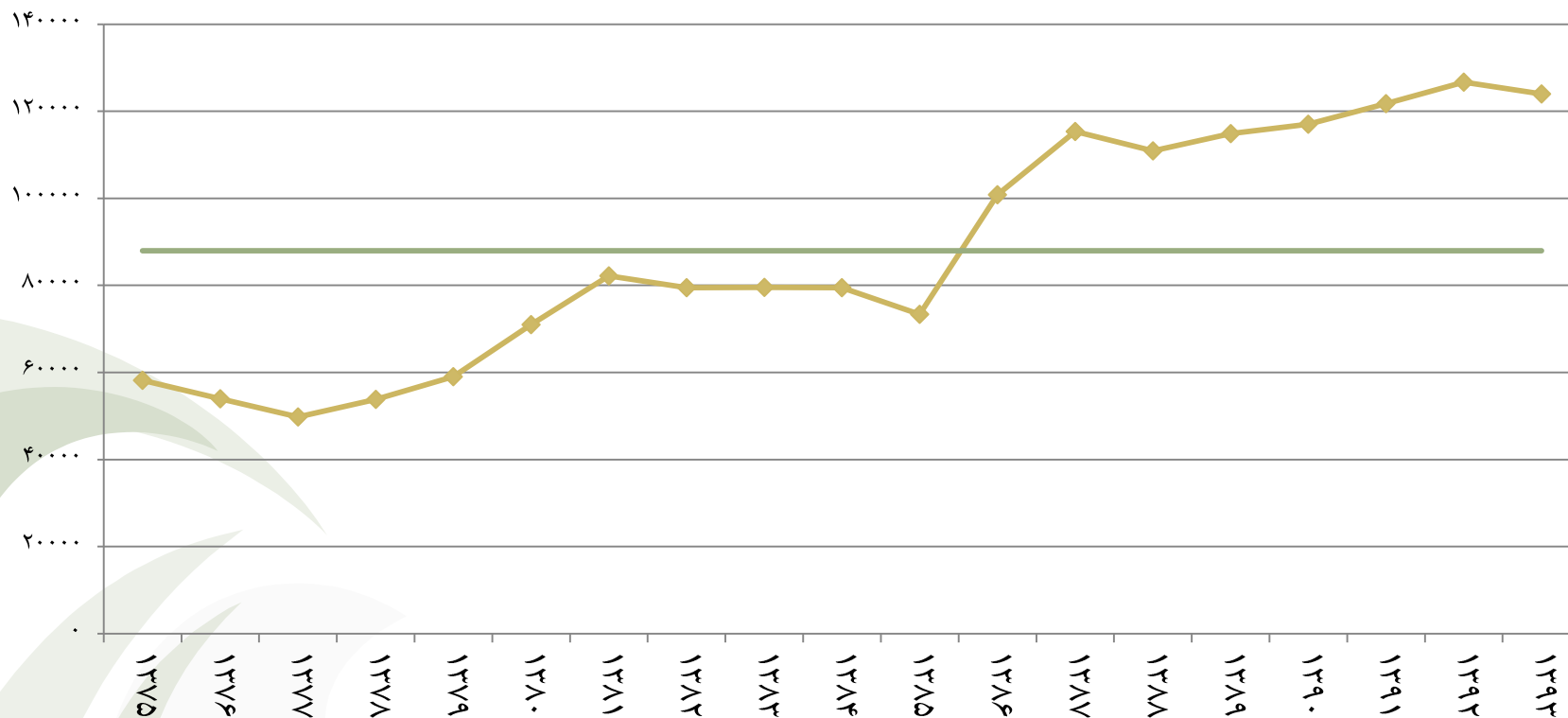
پنجشنبه ۷ بهمن‌ماه ۱۳۹۵

نرخ رشد تولید ناخالص داخلی و ارزش افزوده بخش های مختلف اقتصادی (درصد)

بهار ۱۳۹۵	سال ۱۳۹۴	سال ۱۳۹۳	سال ۱۳۹۲	سال ۱۳۹۱	سال ۱۳۹۰	شرح
-۸.۸	۱۶.۴-	۴.-	۳.۱-	۳.۶-	۲.۵	+ ارزش افزوده بخش ساختمان (جمع دولتی و خصوصی)
-	-	۲.۱-	۷.۵-	۴	۱.۹	++ ارزش افزوده ساختمان خصوصی
۴.۴	۱.۳	۳	۱.۹-	۶.۸-	۴.۳	تولید ناخالص داخلی
۲.۹	۱.۳	۲.۸	۱.۱-	۹.-	۵.۴	تولید ناخالص داخلی بدون نفت

ماخذ: آمار سال ۱۳۹۴ و بهار ۱۳۹۵ مربوط به مرکز آمار ایران و مابقی از بانک مرکزی است.

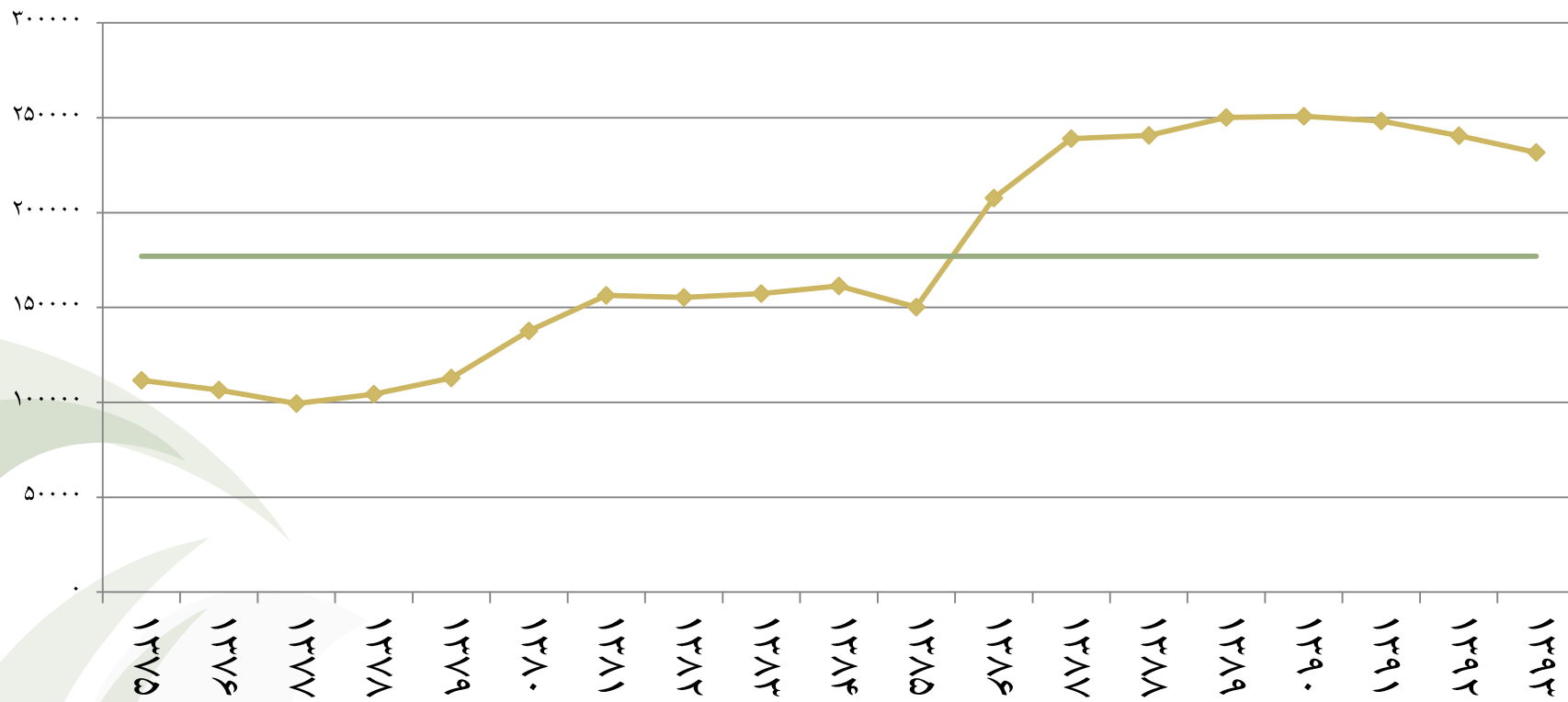
روند ارزش افزوده بخش مسکن



ارزش افزوده ساختمان توسط بخش خصوصی به قیمتهای ثابت سال 1383 (میلیارد ریال)

میانگین ارزش افزوده ساختمان توسط بخش خصوصی به قیمتهای ثابت سال 1383 (میلیارد ریال)

روند سرمایه گذاری در بخش مسکن

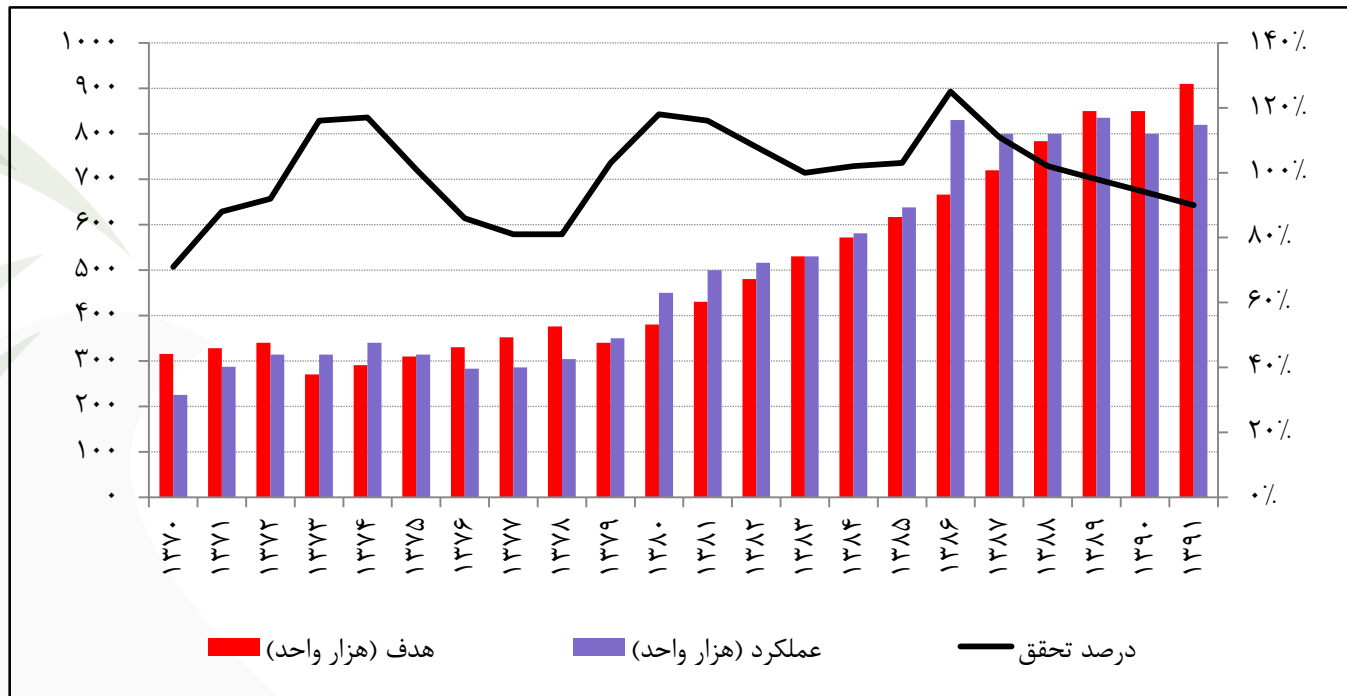


◆ تشکیل سرمایه ثابت ناخالص در ساختمان توسط بخش خصوصی به قیمت ثابت ۱۳۸۳=۱۰۰ (میلیارد ریال)

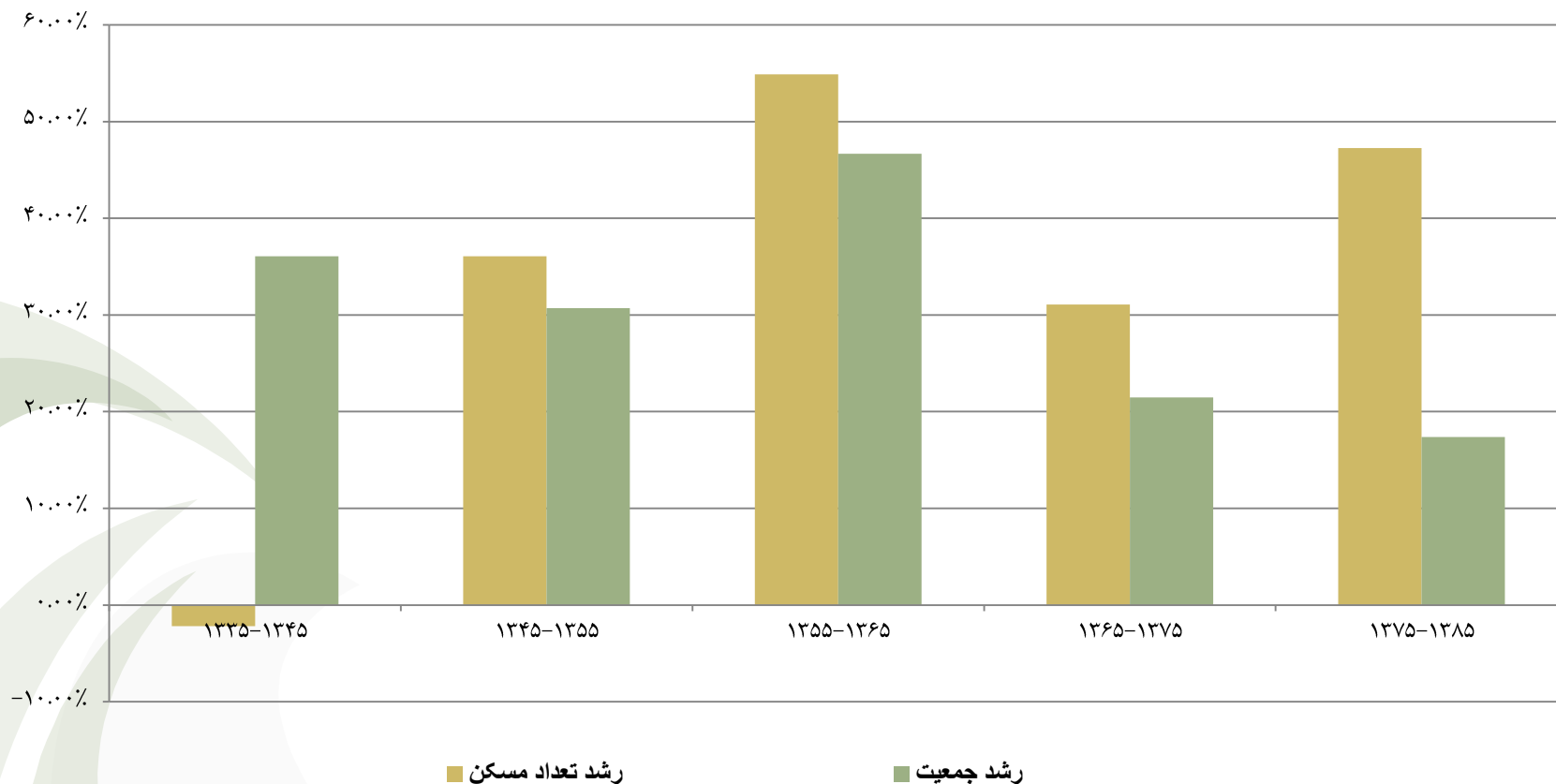
— میانگین تشکیل سرمایه ثابت ناخالص در ساختمان توسط بخش خصوصی به قیمت ثابت ۱۳۸۳=۱۰۱ در دوره ۱۳۷۵ تا ۱۳۹۳ (میلیارد ریال)

۱-۱) آمار کلی بازار، عملکرد و برنامه

بخش مسکن در سال‌های اخیر عمدتاً بیش از ارقام برنامه‌ریزی شده تولید کرده است.

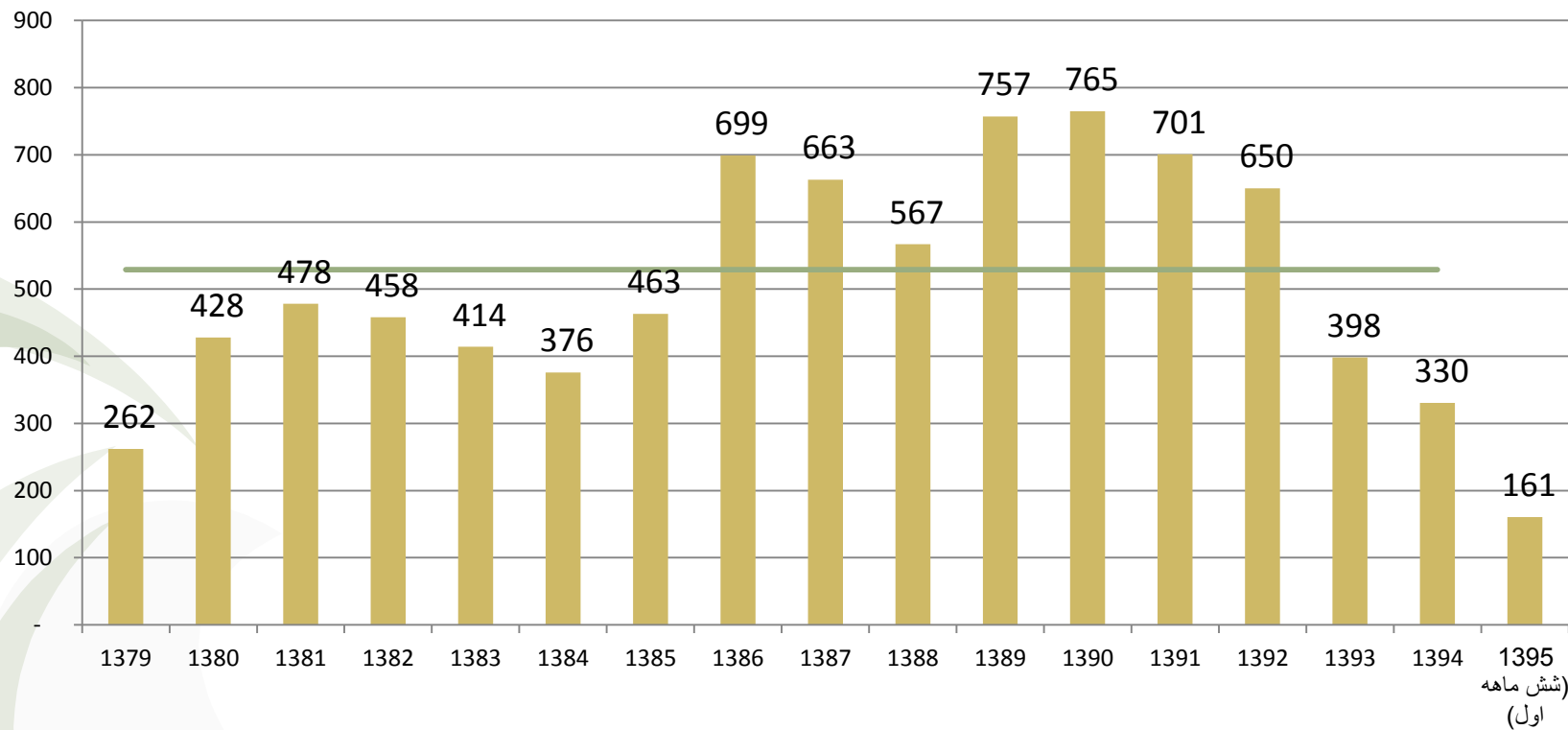


مقایسه رشد تعداد مسکن و رشد جمعیت ۱۳۳۵-۱۳۹۰



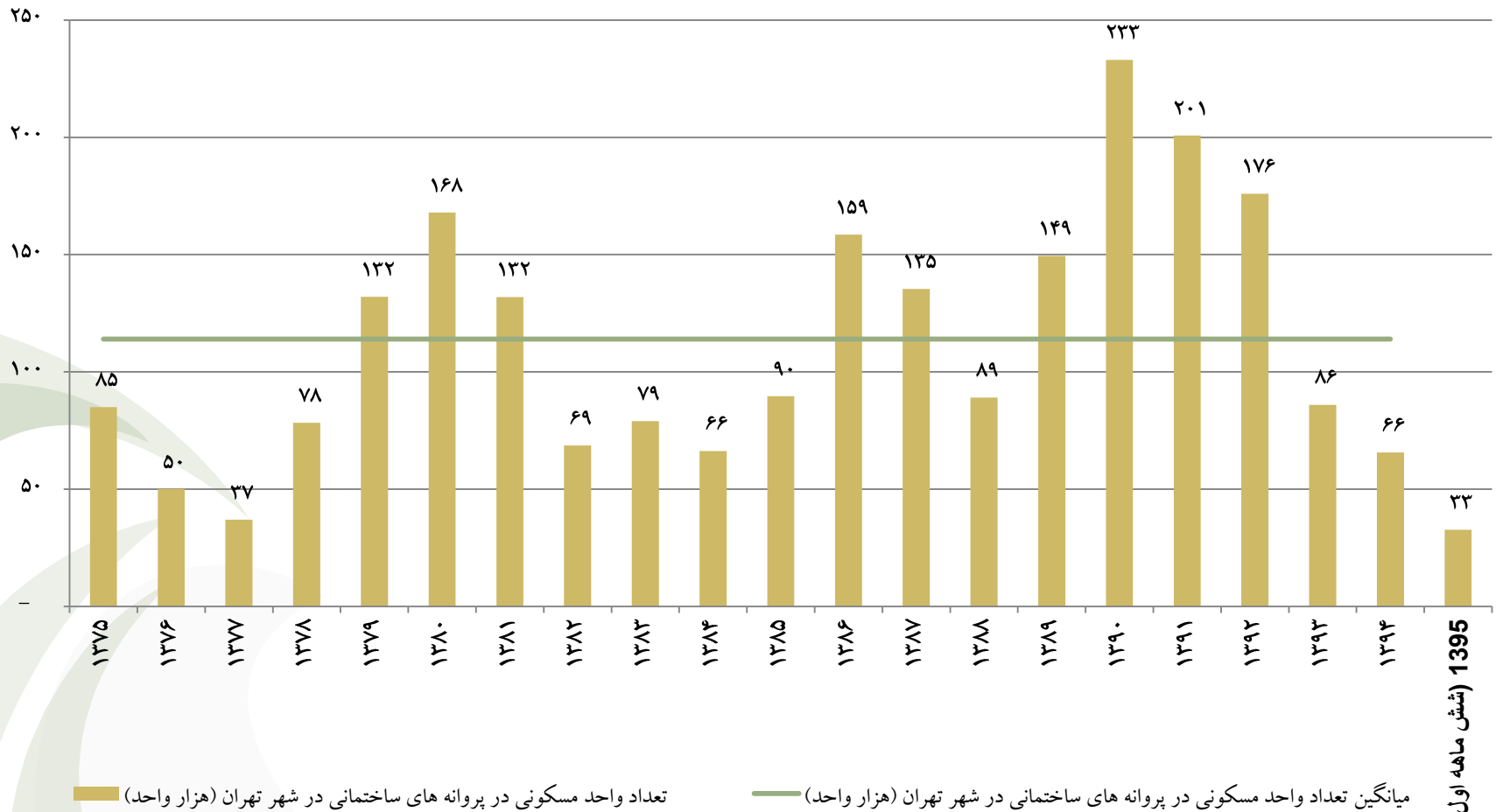
منبع: مرکز آمار ایران، پایگاه
اطلاعاتی سری زمانی

روند واحد مسکونی در پروانه‌های ساختمانی مناطق شهری کشور

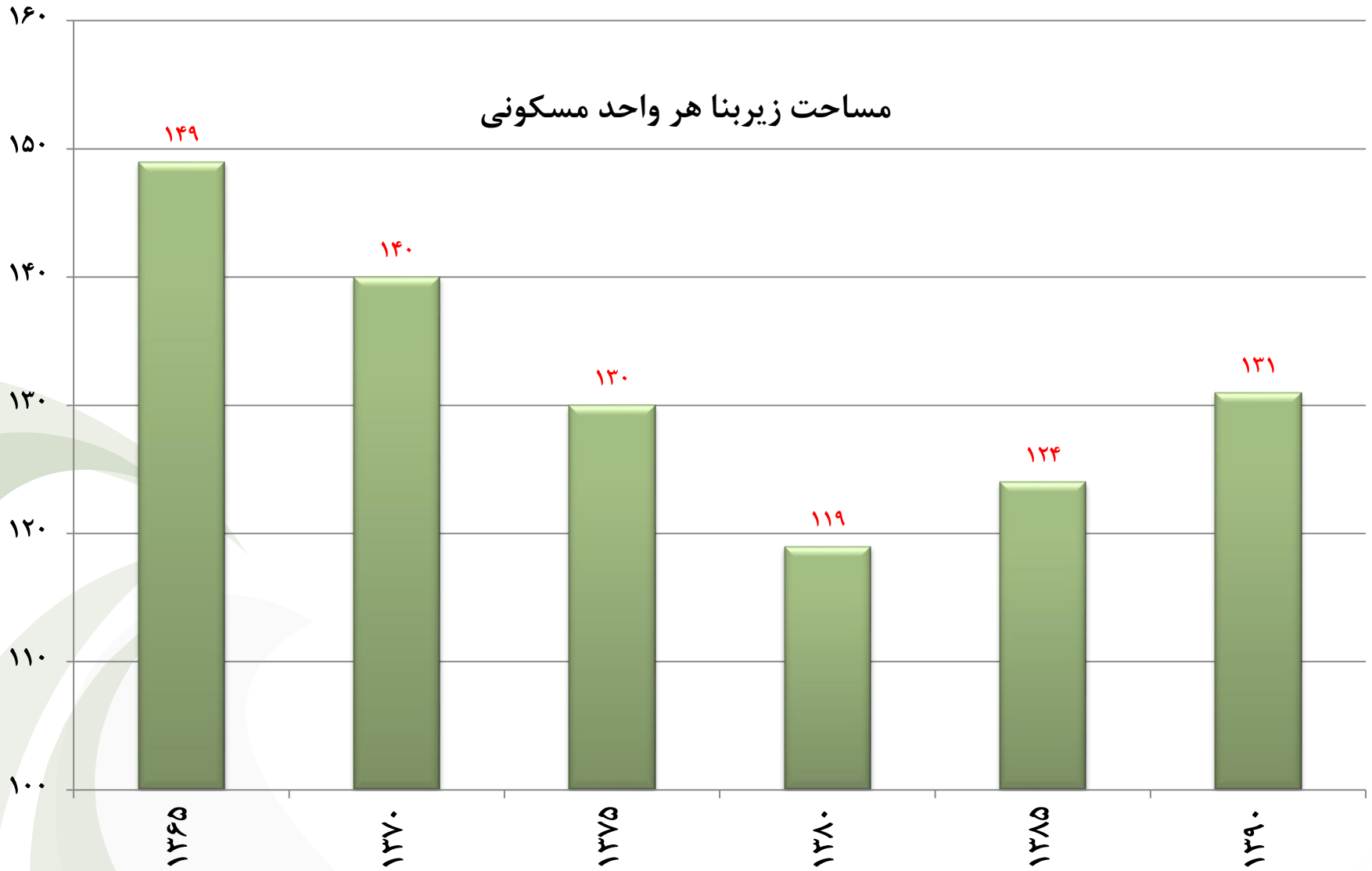


تعداد واحد مسکونی در پروانه‌های ساختمانی در کل کشور (هزار واحد) میانگین تعداد واحد مسکونی در پروانه‌های ساختمانی در کل کشور (هزار واحد)

روند تعداد واحد مسکونی در پروانه های ساختمانی شهر تهران



مساحت زیربنا هر واحد مسکونی



**توزیع
واحدهای
خالی
مسکونی:
۱۳۸۵-۱۳۹۰**

۱۳۸۵		۱۳۹۰		
۶۳۳.۵۶۹	۱۰۰	۱.۶۶۳.۴۱۲	۱۰۰	کل کشور
۱۱۳.۱۹۵	۱۷.۹	۳۲۷.۱۶۳	۱۹.۷	تهران
۷۳.۹۰۵	۱۱.۷	۱۴۰.۹۴۲	۸.۵	اصفهان
۵۰.۳۲۵	۷.۹	۱۱۰.۱۳۵	۶.۶	خراسان رضوی
۳۴.۸۲۱	۵.۵	۱۰۰.۴۷۷	۶	آذربایجان شرقی
۲۸.۹۴۹	۴.۶	۹۱.۰۱۰	۵.۵	فارس
۳۶.۸۸۹	۵.۸	۸۴.۹۴۴	۵.۱	خوزستان
۲۱.۰۳۷	۳.۳	۷۰.۰۲۳	۴.۲	مازندران
اطلاعات در استان تهران آمده است		۶۹.۸۶۳	۴.۲	البرز
۲۸.۷۷۶	۴.۵	۵۸.۷۶۷	۳.۵	کومان
۲۱.۶۳۷	۳.۴	۵۳.۷۷۶	۳.۲	گیلان
۱۹.۱۹۱	۳	۴۹.۱۷۵	۳	آذربایجان غربی
۱۶.۶۳۷	۲.۶	۴۴.۳۶۷	۲.۷	سیستان و بلوچستان
۱۶.۳۶۶	۲.۶	۴۱.۸۳۹	۲.۵	هرمزگان
۱۶.۰۷۶	۲.۵	۳۹.۵۷۳	۲.۴	مرکزی
۲۱.۱۶۶	۳.۳	۳۹.۴۶۹	۲.۴	یزد
۱۰.۸۸۲	۱.۷	۳۷.۳۶۵	۲.۲	همدان
۱۲.۲۴۸	۱.۹	۲۷.۸۹۱	۱.۷	کرمانشاه
۱۱.۱۰۹	۱.۸	۲۷.۴۱۹	۱.۶	کردستان
۱۴.۲۱۴	۲.۲	۲۶.۶۹۰	۱.۶	قم
۹.۸۹۷	۱.۶	۲۵.۱۷۱	۱.۵	گلستان
۱۰.۸۹۸	۱.۷	۲۴.۱۰۷	۱.۴	اردبیل
۷.۳۷۰	۱.۲	۲۲.۷۷۱	۱.۴	لرستان
۱۰.۰۳۱	۱.۶	۲۲.۲۰۵	۱.۳	قزوین
۵.۶۷۷	۰.۹	۲۱.۲۹۰	۱.۳	بوئسهر
۸.۶۴۰	۱.۴	۲۰.۴۴۷	۱.۲	سمنان
۷.۶۰۱	۱.۲	۲۰.۰۷۰	۱.۲	زنجان
۸.۸۹۶	۱.۴	۱۸.۰۶۱	۱.۱	خراسان جنوبی
۵.۳۳۴	۰.۸	۱۶.۱۳۱	۱	چهارمحال و بختیاری
۵.۰۹۴	۰.۸	۱۲.۶۱۷	۰.۸	خراسان شمالی
۴.۰۷۰	۰.۶	۱۰.۸۵۰	۰.۷	کهگیلویه و بویراحمد
۲.۶۳۸	۰.۴	۸.۸۰۴	۰.۵	ایلام

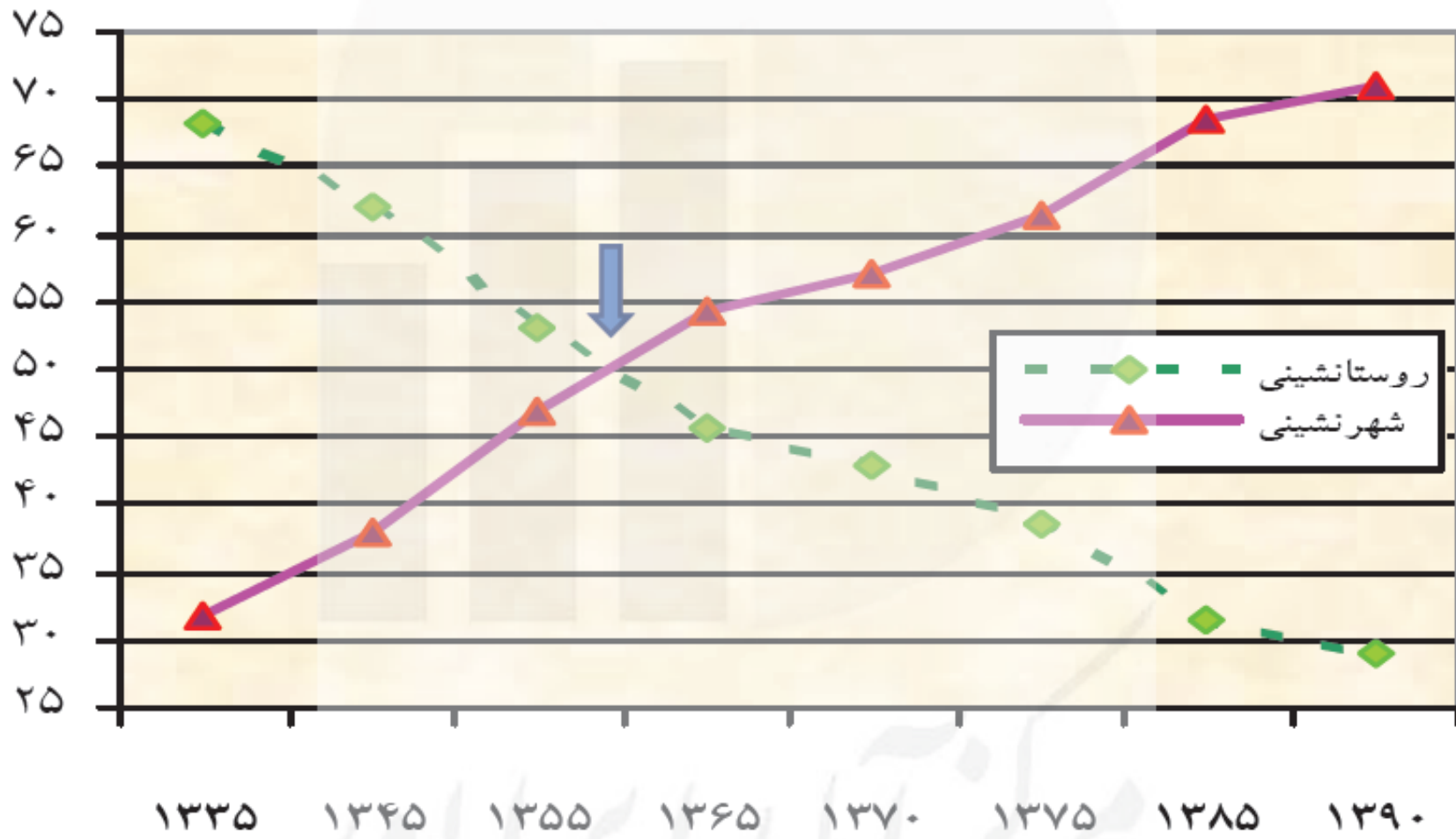
جدول بر
اساس
اطلاعات
سال
۱۳۹۰
مرتب
شده
است.

تحولات جمعیت، موجودی مسکن و خانوار

تراکم خانوار با احتساب خالی	واحدهای مسکونی خالی (میلیون)	تراکم خانوار	واحد مسکونی در حال استفاده (میلیون)	بعد خانوار	خانوار (میلیون)	جمعیت (میلیون)	سال
		۱.۲۷	۵.۳	۵.۰۲	۶.۷	۳۴	۱۳۵۵
۱/۰۵	۰.۶۳	۱.۰۹	۱۶	۴.۰۲	۱۷.۵	۷۰	۱۳۸۵
۰/۹۸	۱.۶۶	۱.۰۶	۲۰	۳.۵۵	۲۱.۲	۷۵	۱۳۹۰
۰/۹۷	۱.۶۶	۱.۰۴	۲۲.۱	۳.۴۴	۲۳	۷۹	تخمین ۱۳۹۴
۰/۹۵	۱.۶۶	۱	۲۸.۷	۳.۱۰	۲۸.۷	۸۹	تخمین ۱۴۰۵

میزان شهرنشینی و روستانشینی کشور:

۱۳۳۵-۱۳۹۰



چه اتفاقی افتاده؟

- در سال‌های اخیر حدود ۳۰ درصد پروانه‌های صادره در بخش مسکن به استان تهران مربوط بوده است.
- عمده ساخت‌وسازهای این سال‌ها در کلان‌شهرهای کشور صورت گرفته است.
- در اثر توزیع نامتوازن مسکن، بسیاری از نقاط با کمبود مسکن و برخی شهرها با مازاد (over-built) روبرو هستند.
- در حال حاضر، بیش از ۱/۶ میلیون واحد خالی در سطح کشور وجود دارد که بخشی از آن با هدف سرمایه‌گذاری نگهداری شده بود.
- بدترین جمع‌بندی آن که بگوییم مسکن مورد نیاز نیست، و به موجودی اضافه نکنیم و وضع را بدتر کنیم.

نتایج

1. رشد منفی بخش قطعی است و در بخش خصوصی هم منفی است
2. کشور به نوعی ثبات جمعیتی رسیده است
3. وارد پارادایم جدیدی شده‌ایم
4. دولت به دنبال بازار مصرفی مسکن است و نمی‌خواهد مسکن وسیله‌ی پس‌انداز شود، و این سیاست ادامه می‌یابد.

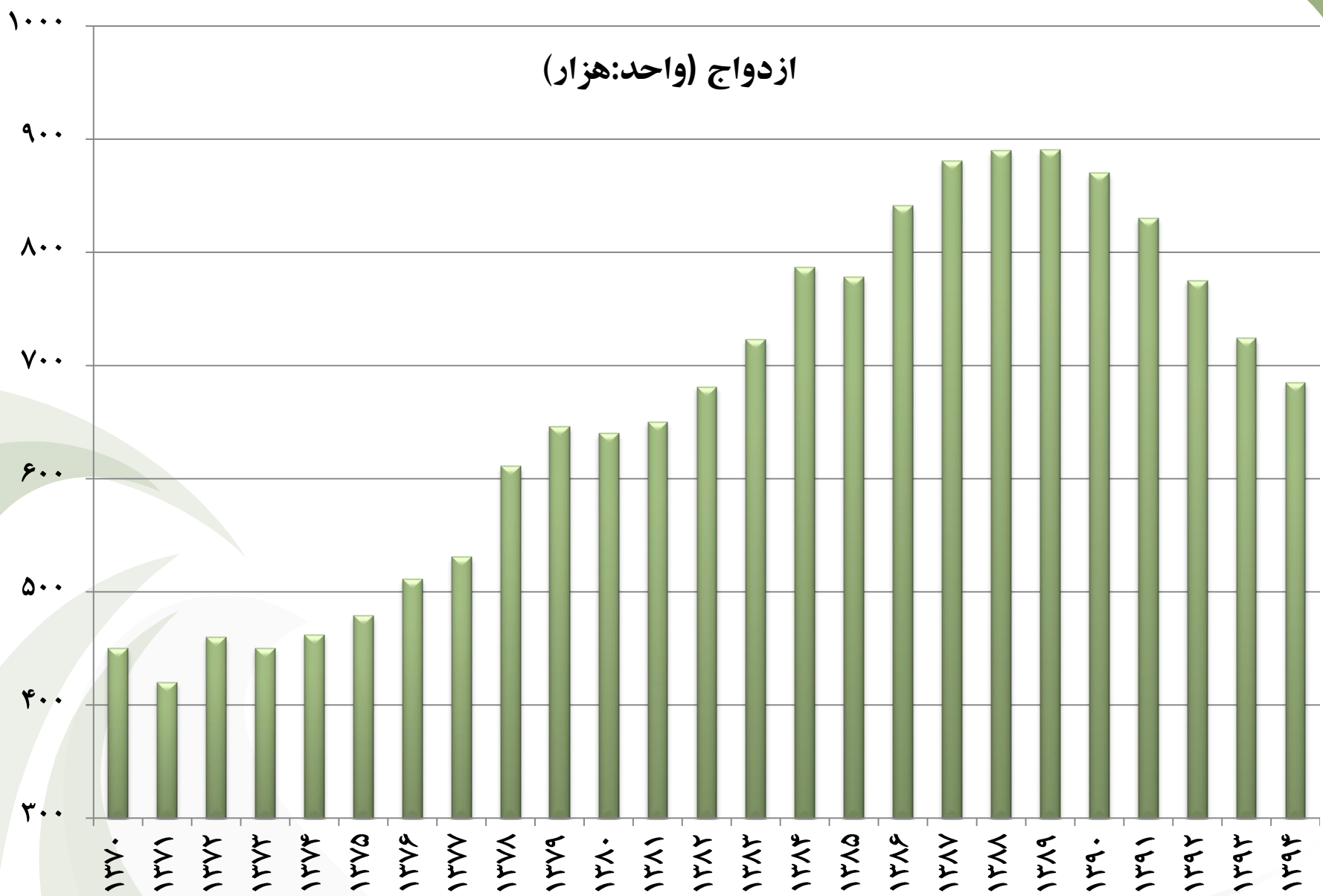
چه نوع مسکن مورد نیاز است؟

۱. مسکن خانه‌اولی‌ها

۲. بدمسکن‌ها

در بافت‌های فرسوده حاشیه‌نشینی

۳. مسکن اجتماعی

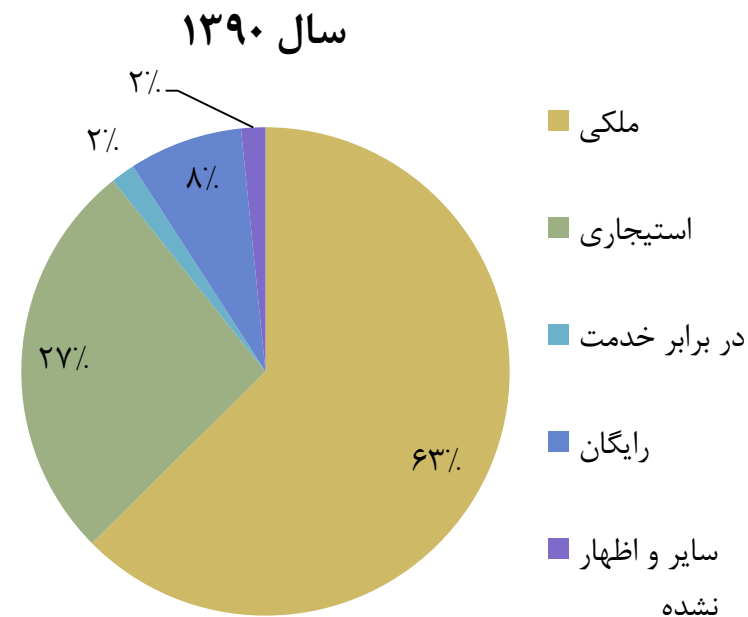
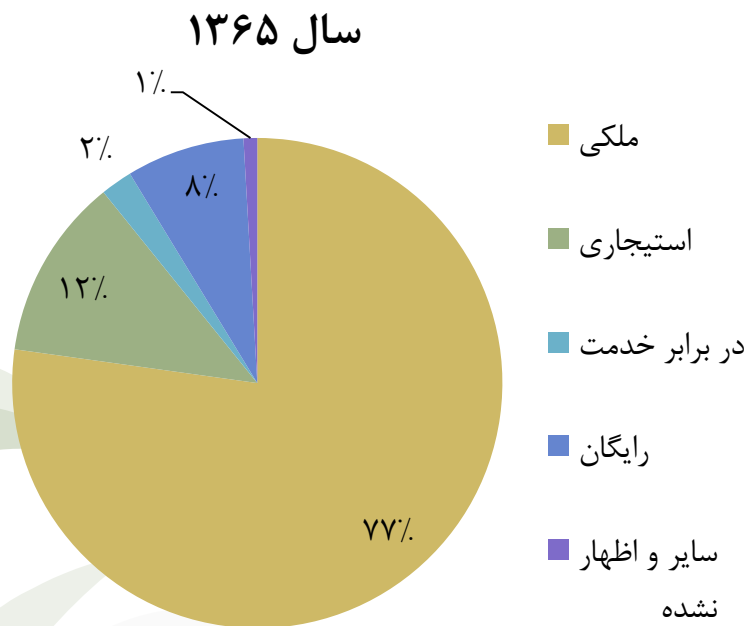


درصد حجم معاملات تهران در سال ۹۵ بر اساس متراژ

کمتر از ۸۰	۷۰ تا ۸۰ متر مربع	۶۰ تا ۷۰ متر مربع	۵۰ تا ۶۰ متر مربع	
۵۷.۵	۱۴	۱۵.۸	۱۵.۲	فروردین
۵۶.۱	۱۴.۱	۱۵.۷	۱۴.۷	اردیبهشت
۵۴.۳	۱۳.۸	۱۶	۱۴.۴	خرداد
۵۲.۷	۱۳.۷	۱۵.۷	۱۳.۲	تیر
۵۲.۹	۱۳.۱	۱۵.۲	۱۴.۴	مرداد
۵۲.۷	۱۳.۳	۱۴.۹	۱۴	شهریور
۵۱.۹	۱۳.۱	۱۵.۱	۱۳.۳	مهر
۵۳.۴	۱۳.۴	۱۵.۲	۱۴.۴	آبان
۵۱.۵	۱۳.۱	۱۵	۱۳.۲	آذر
۵۳.۷	۱۳.۵	۱۵.۴	۱۴.۱	میانگین

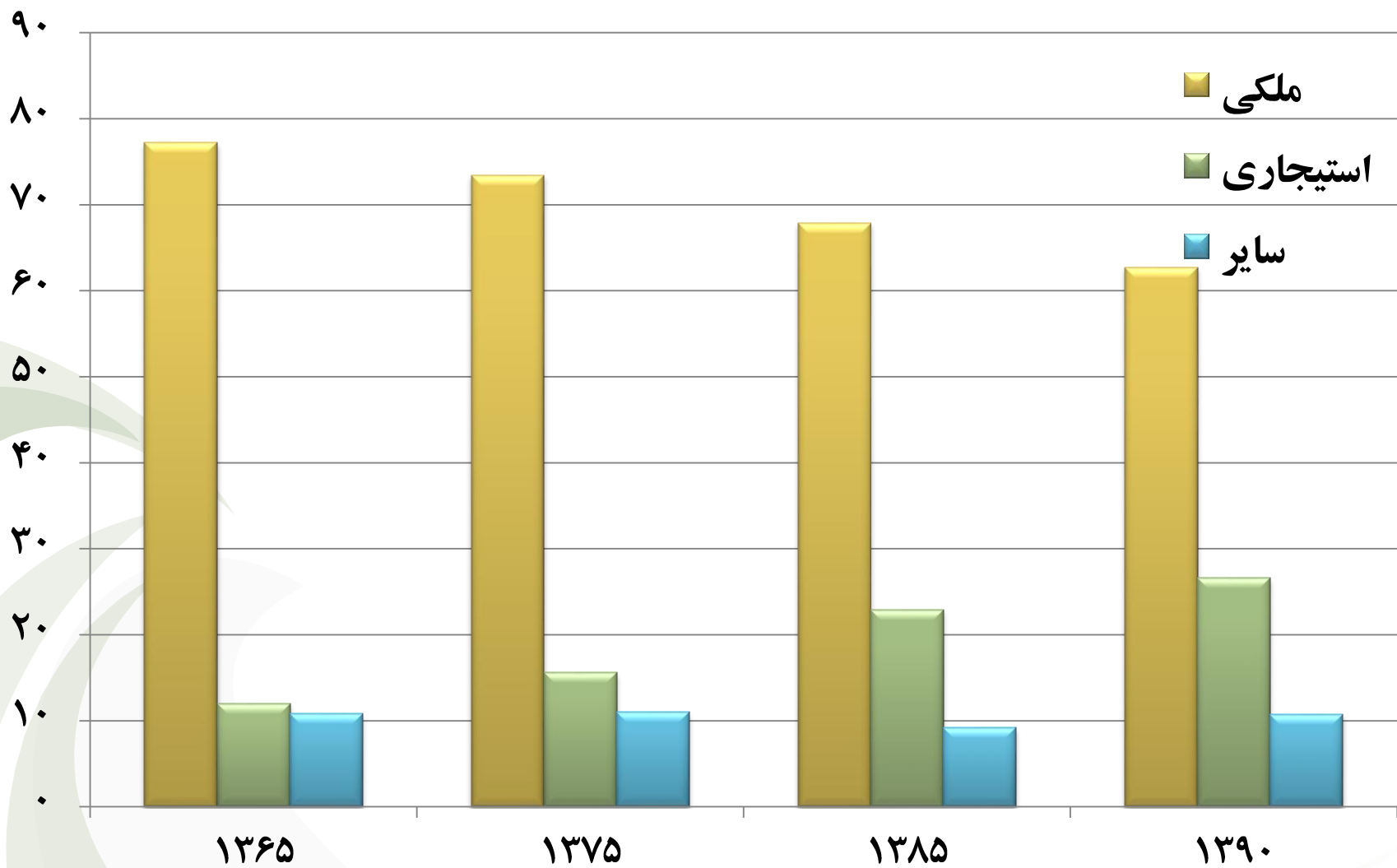
- ✓ در تمامی ماه‌ها بیشترین سهم معاملات مربوط به واحدهای با متراژ ۶۰ تا ۷۰ متر مربع بوده است.
- ✓ در تمامی ماه‌ها بیش از نیمی از معاملات مربوط به واحدهای کمتر از ۸۰ متر مربع بوده است.
- ✓ در تمامی ماه‌ها بیش از نیمی از معاملات مربوط به واحدهای با ارزش کمتر از ۳ میلیارد ریال بوده.

۱-۱) آمار کلی بازار، نوع تملک



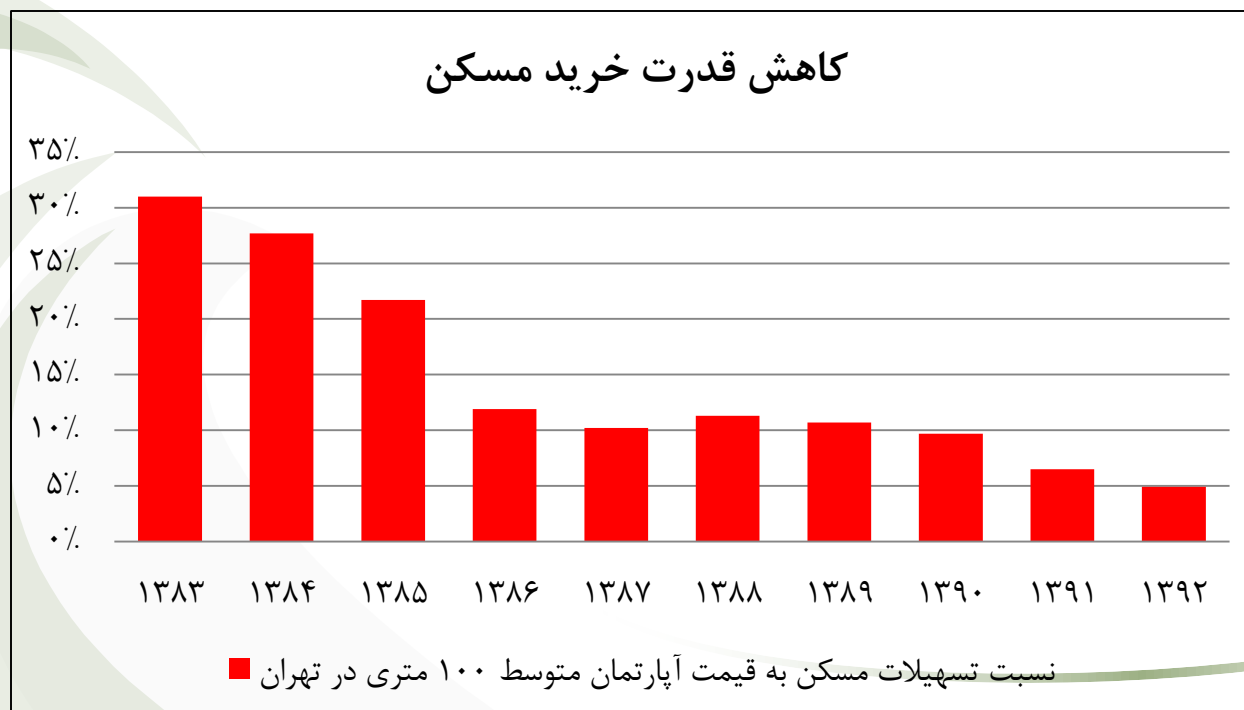
طی دهه‌های اخیر، نسبت واحدهای استیجاری به واحدهای خود مالک در کشور افزایش یافته است. در سال ۱۳۹۰، تنها ۵۱/۵ درصد خانوارهای استان تهران، مالک خانه خود بوده‌اند.

نحوه تصرف خانوارها (درصد)



مسکن حمایتی

- با افزایش تورم در سال‌های اخیر، قدرت خرید تسهیلات مسکن بسیار کاهش پیدا کرده است.
- چنین بود که درخواست افزایش رقم تسهیلات شد و شرایط بهبود یافت.



مسکن خانه اولی‌ها

- علت اصلی عدم توسعه‌ی تسهیلات رهنی در ایران، نرخ بالا و مستمر تورم بوده که موجب شده بانک‌ها و مؤسسات مالی در دوره‌های بلندمدت به متقاضیان تسهیلات ارائه نکنند. وضع تا حدی اصلاح شده و تورم کنترل شده. هرچند اعطای تسهیلات خرید مسکن توسط همه‌ی بانک‌ها آزاد شد؛ اما نبود منابع، نبود یارانه، و نرخ سود هنوز بالا مانع اقدام آن‌ها شده است.
- در بانک مسکن، دولت با منابع ارزان برگشتی از مسکن مهر، نرخ‌های تسهیلات را برای متقاضیان قابل تحمل کرده است.

متوسط روزانه حساب‌های افتتاحی صندوق یکم

مقطع زمانی	تعداد روزهای کاری	شهرهای زیر ۲۰۰ هزار نفر	شهرهای بالای ۲۰۰ هزار نفر	تهران	کل شهرها
سال ۱۳۹۴	۲۳۲	۳۸	۸۹	۴۳	۱۶۹
از ابتدای سال ۹۵ تا ۹۵/۴/۱۵	۸۳	۴۸	۱۱۴	۶۳	۲۲۵
از ۹۵/۴/۱۶ تا ۹۵/۶/۹	۴۵	۷۸	۲۰۹	۱۱۵	۴۰۳
از ۹۵/۶/۱۰ تا ۹۵/۱۰/۵	۹۲	۱۴۴	۳۴۸	۱۸۲	۶۷۵

- ✓ تعداد حساب‌های افتتاحی تا ۹۵/۱۰/۶: ۱۳۹۵/۱۰/۶ تا ۱۳۹۵/۱۰/۶ فقره
- ✓ پیش‌بینی تعداد حساب‌های افتتاحی تا پایان سال: ۱۶۰۰۰۰۰ فقره

آمار تسهیلات اعطایی ساخت مسکن در سال ۹۵ (ریال)

تسهیلات خرید واحد مسکونی (مبالغ به میلیارد ریال)

درصد رشد نسبت به مدت مشابه سال قبل	سال ۹۵	سال ۹۴	مقطع
۵۰	۱,۲۷۱	۸۴۷	فروردین
۴۲	۲,۷۹۰	۱,۹۷۰	اردیبهشت
۸۱	۴,۵۰۶	۲,۴۹۲	خرداد
۶۲	۴,۸۶۴	۳,۰۰۹	تیر
۸۱	۵,۳۴۱	۲,۹۵۳	مرداد
۷۳	۵,۴۲۰	۳,۱۴۲	شهریور
۸۳	۴,۸۴۱	۲,۶۴۳	مهر
۱۱۵	۵,۰۴۸	۲,۳۴۴	آبان
۱۲۸	۵,۳۱۶	۲,۳۳۴	آذر
۸۱	۳۹,۳۹۷	۲۱,۷۳۴	جمع

تسهیلات مشارکت مدنی احداث واحد مسکونی (مبالغ به میلیارد ریال)

درصد رشد نسبت به مدت مشابه سال قبل	سال ۹۵	سال ۹۴	مقطع
۸۸	۱,۰۹۶	۵۸۳	فروردین
۶۹	۲,۵۲۱	۱,۴۹۰	اردیبهشت
۹۳	۴,۴۹۳	۲,۳۳۴	خرداد
۱۰۳	۴,۸۹۳	۲,۴۱۰	تیر
۱۲۳	۶,۴۳۰	۲,۸۷۸	مرداد
۱۲۵	۸,۴۰۰	۳,۷۳۵	شهریور
۱۱۱	۵,۹۷۵	۲,۸۲۷	مهر
۹۸	۶,۹۵۷	۳,۵۱۱	آبان
۶۷	۵,۷۱۴	۳,۴۳۰	آذر
۱۰۰	۴۶,۴۷۹	۲۳,۲۴۸	جمع

آمار تسهیلات اعطایی خرید مسکن در سال ۹۵ (تعداد)

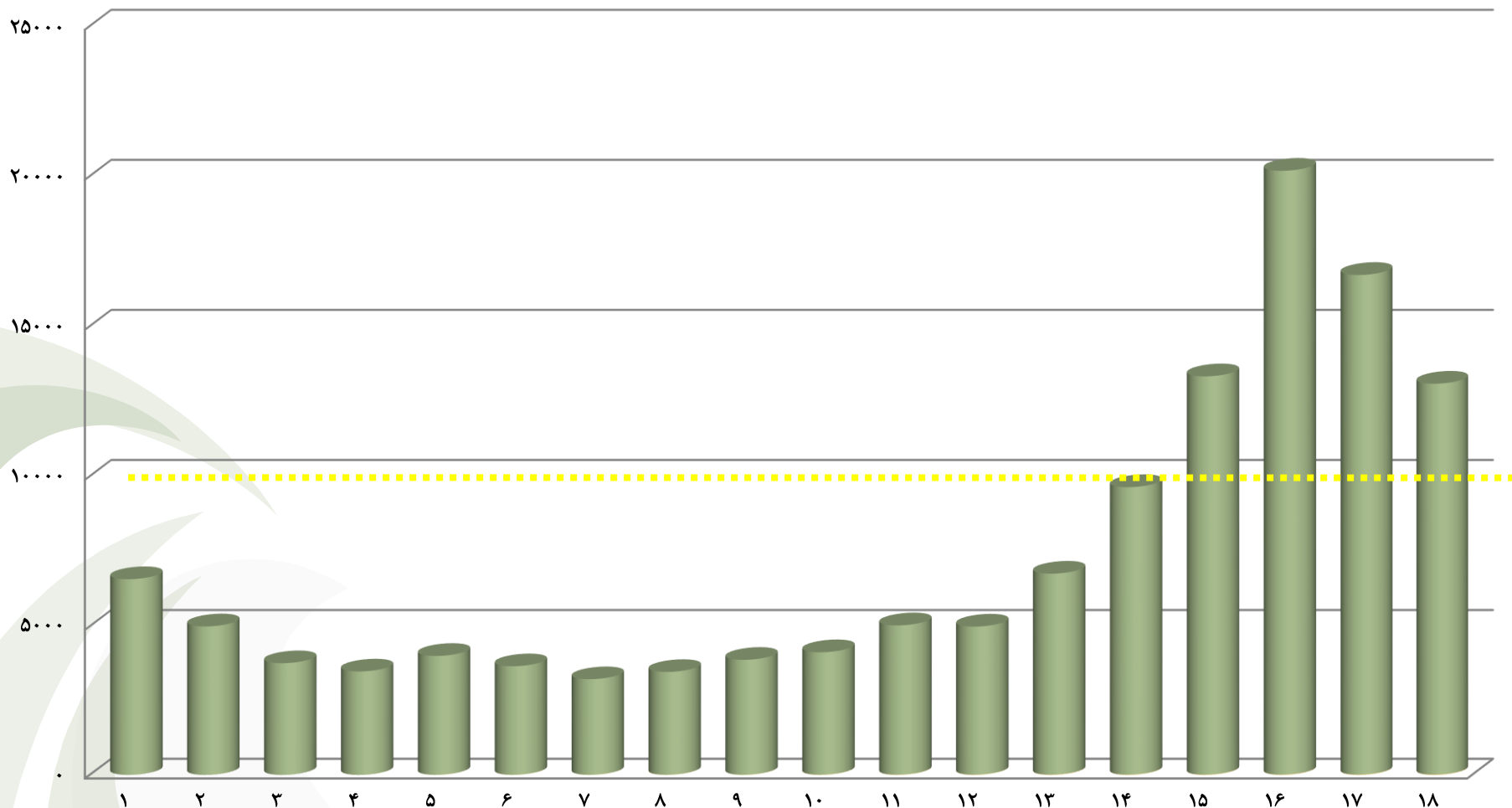
تسهیلات خرید واحد مسکونی (تعداد واحد)

درصد رشد نسبت به مدت مشابه سال قبل	سال ۹۵	سال ۹۴	مقطع
۹	۳,۳۲۸	۳,۰۵۵	فروردین
۰	۶,۹۷۴	۶,۹۴۴	اردیبهشت
۲۳	۱۰,۶۱۱	۸,۶۴۲	خرداد
۱۳	۱۱,۶۶۱	۱۰,۳۴۵	تیر
۲۰	۱۲,۰۹۴	۱۰,۱۰۱	مرداد
۱۲	۱۲,۱۱۲	۱۰,۷۸۵	شهریور
۲۱	۱۰,۹۵۲	۹,۰۲۹	مهر
۴۲	۱۱,۲۵۲	۷,۹۲۵	آبان
۹۲	۱۵,۰۱۱	۷,۸۳۳	آذر
۲۶	۹۳,۹۹۵	۷۴,۶۵۹	جمع

تسهیلات مشارکت مدنی احداث واحد مسکونی (تعداد واحد)

درصد رشد نسبت به مدت مشابه سال قبل	سال ۹۵	سال ۹۴	مقطع
۲۸	۲,۳۰۳	۱,۷۹۸	فروردین
۴-	۵,۲۸۴	۵,۴۹۴	اردیبهشت
۷۹	۱۰,۲۷۸	۵,۷۵۳	خرداد
۵۸	۱۱,۰۵۱	۷,۰۰۱	تیر
۵۳	۱۱,۵۲۴	۷,۵۲۶	مرداد
۶۹	۱۴,۸۹۳	۸,۸۱۵	شهریور
۶۷	۱۲,۵۸۴	۷,۵۴۰	مهر
۶۷	۱۲,۶۶۶	۷,۵۷۲	آبان
۹۸	۶,۹۵۷	۳,۵۱۱	آذر
۵۸	۹۲,۴۱۹	۵۸,۴۳۸	جمع

تعداد حساب‌های افتتاحی صندوق مسکن یکم در بازه زمانی ۱۸ هر ماه

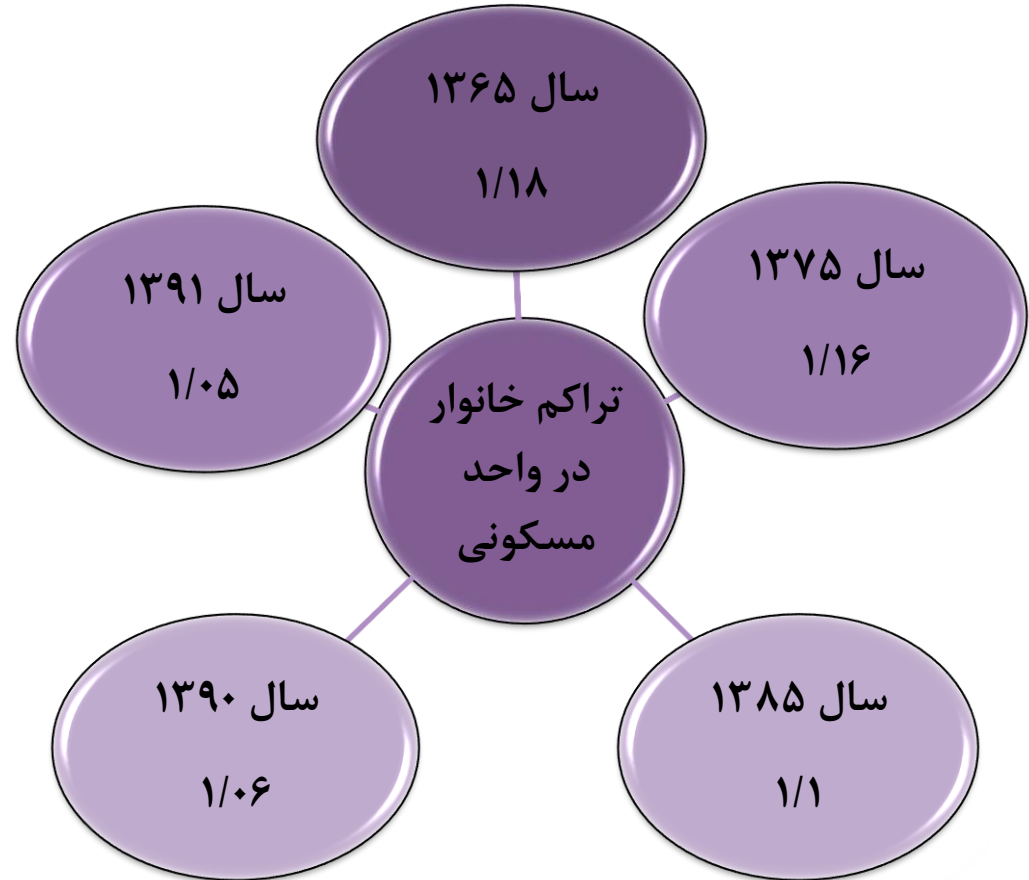


تسهیلات مشارکت مدنی ۸ ماهه ابتدای سال ۹۵

نام مدیریت	تعداد مدیریتها	درصد رشد
البرز	۱	منفی
کردستان، خراسان رضوی، آذربایجان غربی، اصفهان	۴	۰ - ۲۰
سیستان و بلوچستان، قزوین، خراسان شمالی، لرستان، فارس	۵	۲۱-۵۰
سایر استانها	۲۳	بالای ۵۰ درصد

۱-۱) آمار کلی بازار، تراکم خانوار در سطح کشور

در سال ۱۳۹۰، استان البرز با نسبت ۱/۰۱ خانوار در هر خانه کم‌ترین، و استان سیستان و بلوچستان با نسبت ۱/۲۱ خانوار در هر خانه بیش‌ترین آمار تراکم خانوار را به خود اختصاص داده‌اند.



تسهیلات خرید ۸ ماهه ابتدای سال ۹۵

نام مدیریت	تعداد مدیریتها	درصد رشد
کرمان، خوزستان، لرستان، سمنان، کردستان، ایلام، گلستان، کهگیلویه و بویر احمد، بوشهر، هرمزگان، خراسان جنوبی	۱۱	منفی
چهارمحال، البرز، فارس، مازندران، خراسان رضوی، مرکزی، یزد، اصفهان، خراسان شمالی، همدان، قزوین، گیلان	۱۲	۰ - ۲۰
کرمانشاه، آذربایجان غربی، تهران، قم، اردبیل، زنجان، آذربایجان شرقی	۷	۲۱-۵۰
سیستان و بلوچستان	۱	بالای ۵۰ درصد

تسهیلات	شرح	۹ ماهه سال ۹۴	۹ ماهه سال ۹۵	درصد رشد
خرید خانه	مبلغ	۲۱.۷۳۴	۳۹.۳۹۷	۸۱٪
	تعداد	۷۴.۶۵۹	۹۳.۹۹۵	۲۶٪
ساخت خانه	مبلغ	۲۳.۲۴۸	۴۶.۴۷۹	۱۰۰٪
	تعداد	۵۸.۴۳۸	۹۲.۴۱۹	۵۸٪

شاخص‌های پیش‌نگر نشان‌دهنده‌ی بهبود بخش مسکن

- افزایش تعداد معاملات در بازار مسکن
- افزایش ارزش ریالی مبیعه‌نامه‌ها
- کاهش نرخ رشد منفی پروانه‌های ساختمانی
- افزایش استقبال از صندوق پس‌انداز یکم

تعداد معاملات در شهر تهران

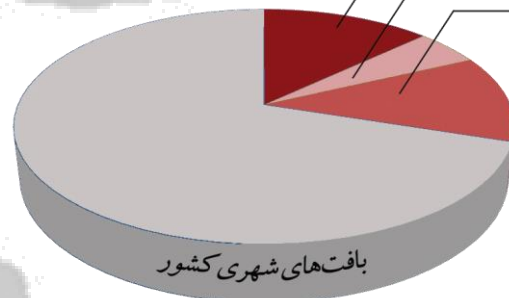
سال	۱۳۸۸	۱۳۸۹	۱۳۹۰	۱۳۹۱	۱۳۹۲	۱۳۹۳	۱۳۹۴	۸ ماهه اول ۱۳۹۵
تعداد معاملات (هزار واحد)	۷۸	۱۱۹	۱۶۷	۱۸۵	۱۱۰	۱۶۱	۱۴۹	۱۰۵

چهره‌نمایی وضعیت محله‌ها و محدوده‌های ناکارآمد شهری

از مجموع **۱۲۴۳ شهر** (بر اساس آخرین تقسیمات کشوری تا پایان سال ۱۳۹۳)، **۵۴۴ شهر** به استناد (مطالعات مصوب در محدوده‌های ناکارآمد):

- مصوبه شماره ۳۰۰/۳۱۰/۱۵۳۲۳ مورخ ۸۵/۲/۱۱ شورای عالی شهرسازی و معماری ایران و شناسایی و تصویب ۷۶۳۵۴ هکتار **بافت فرسوده** در **۴۹۵ شهر** کشور در کمیسیون ماده ۵
- مأموریت شورای عالی در تعیین و ابلاغ نقشه محدوده **۱۶۸ شهر تاریخی**
- مطالعات مصوب توانمندسازی و ساماندهی **سکونتگاه‌های غیر رسمی** در **۹۱ شهر**؛ در دبیرخانه ستاد ملی بازآفرینی شهری

۳۰٪ مساحت شهری کشور
۱۳۰ هزار هکتار

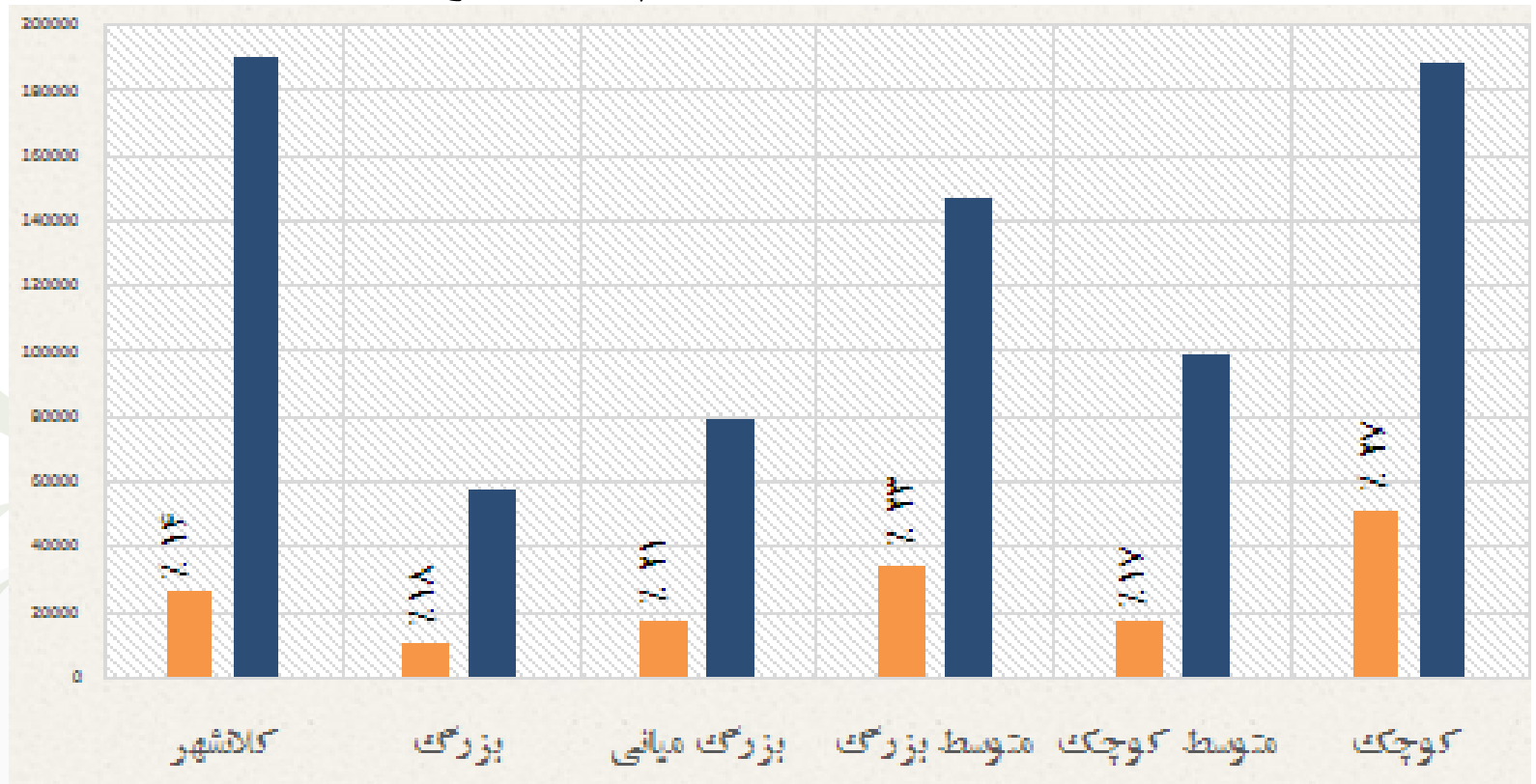


- ۶۰ هزار هکتار؛ بافت ناکارآمد
- ۲۵ هزار هکتار؛ عرصه تاریخی
- ۴۵ هزار هکتار سکونتگاه غیررسمی

۳۰٪ جمعیت شهری کشور
۱۹ میلیون نفر

چهره‌نمایی وضعیت محله‌ها و محدوده‌های ناکارآمد شهری

سهم محدوده‌های ناکارآمد شناسایی شده از مساحت کل ۵۴۴ شهر
به تفکیک تقسیم‌بندی شهرها



تعداد شهرها

مساحت کل محدوده‌های هدف

مساحت شهرها

۸

۲۶۶۸۹

۱۹۰۲۹۱

۶

۱۰۳۲۴

۵۷۱۷۴

۱۴

۱۶۶۹۶

۷۸۸۰۲

۵۳

۳۴۱۵۵

۱۴۶۷۷۳

۷۷

۱۷۲۲۸

۹۹۳۶۵

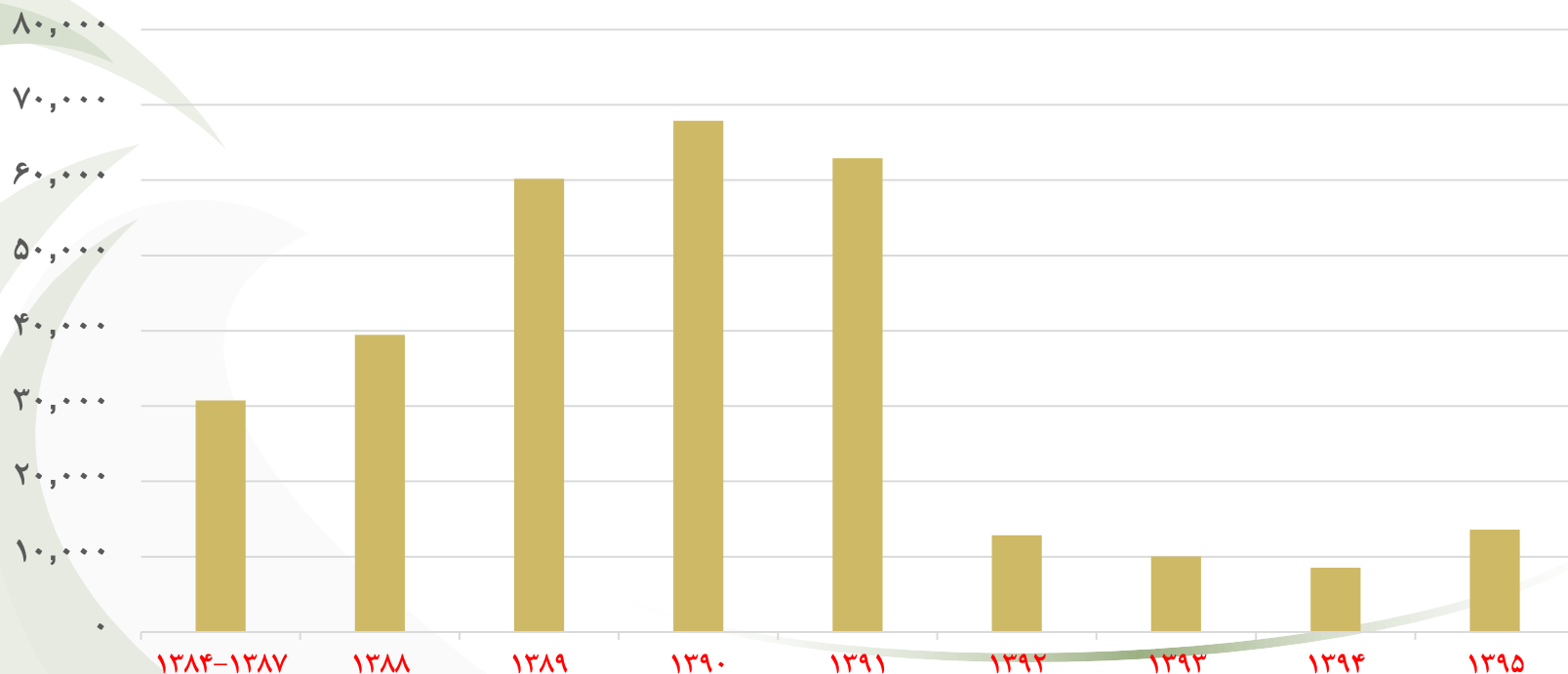
۳۸۶

۵۱۲۸۶

۱۸۸۸۶۴

مصوبه ۱۳۹۳/۰۸/۰۸ هیات وزیران		عملکرد کل نظام بانکی - پرداخت تسهیلات نوسازی و بهسازی محلات هدف در سال ۹۳،۹۴،۹۵ منتهی به تاریخ ۱۳۹۵/۰۹/۳۰				
سال	سهامیه (واحد)	سهامیه ابلاغی	معرفی	انعقاد	درصد تحقق	مبلغ (میلیون ریال)
۱۳۹۳	۳۰۰,۰۰۰	۲۹,۰۵۲	۲۲,۳۸۶	۱۰,۰۳۳	۳.۳%	۴,۰۱۳,۲۰۰
۱۳۹۴	۳۰۰,۰۰۰	۳۰,۷۰۰	۱۷,۲۶۶	۸,۵۲۷	۲.۸%	۳,۴۱۰,۸۰۰
۱۳۹۵ (۹ ماهه)	۳۰۰,۰۰۰	۵۵,۰۰۰	۱۴,۴۸۶	۱۳,۵۹۷	۴.۵%	۵,۴۳۸,۸۰۰
جمع	۹۰۰,۰۰۰	۱۱۴,۷۵۲	۵۴,۱۳۸	۳۲,۱۵۷	۳.۶%	۱۲,۸۶۲,۸۰۰

تسهیلات حمایتی مسکن در بافت فرسوده



عملکرد تسهیلات پرداختی بانک‌ها به بافت‌های فرسوده (مصوبه‌ی ۱۳۹۳/۰۸/۰۸)

جمع کل ۱۳۹۳ تا ۱۳۹۵			
انعقاد نسبت به ابلاغی	معرفی نسبت به ابلاغی	ابلاغی	
٪۳۳/۶۰	٪۳۵	۵۵.۰۰۰	مسکن
٪۳۰/۸۰	٪۷۹	۱۰.۰۰۸	ملت
٪۲۱/۴۳	٪۶۱	۳۰.۰۰۷	ملی
٪۳۳/۵۶	٪۶۵	۷.۰۰۶	سپه
٪۱۵/۷۶	٪۴۱	۶.۹۵۳	رفاه کارگران
٪۴۸/۷۸	٪۷۲	۱.۴۷۸	تجارت
٪۰/۱۰۰	٪۰	۲.۸۰۰	صادرات
٪۰/۱۰۰	٪۰	۱.۰۰۰	پست بانک
٪۰/۱۰۰	٪۰	۵۰۰	توسعه تعاون
٪۲۸/۰۲	٪۴۷	۱۱۴.۷۵۲	جمع کل

برنامه‌های وزارت راه و شهرسازی در بخش مسکن

۱. **مسکن حمایتی:** برای تقویت قدرت خرید و تشکیل تقاضای مؤثر در قشر میانی جامعه عمدتاً از طریق توسعه تسهیلات خرید برای خانه اولی‌ها و اعطای تسهیلات به بافت‌های فرسوده.
۲. **مسکن اجتماعی:** برای بازگشت خانوارهای دهک پایین به چرخه‌ی اقتصاد آزاد از طریق طراحی مسکن استیجاری و کمک مالی به **اقامتگاه‌های غیررسمی** برای بهبود وضعیت بدمسکنی و جلوگیری از ایجاد تقاضای جدید در شهرهای بزرگ.
۳. **توسعه‌ی ابزارهای بازار سرمایه و از جمله بسط بازار ثانویه‌ی رهن** برای تقویت منابع مالی رهنی.
۴. اجرای طرح‌هایی برای جلوگیری از تبدیل مسکن به وسیله‌ی پس‌انداز و عدم مداخله در بازار مسکن گران قیمت.

پیشنهادات در مورد بافت فرسوده

به منظور احیاء، بهسازی و نوسازی مسکن در بافت‌های فرسوده، ناکارآمد و سکونت‌گاه‌های غیررسمی تا پایان برنامه ششم توسعه، اقداماتی به شرح ذیل انجام می‌شود:

- به میزان ۱۰ هزار میلیارد ریال از استمهال خط اعتباری مسکن مهر و ۱۰ هزار میلیارد ریال خط اعتباری جدید با نرخ ۲ درصد برای مدت ۱۲ سال به بانک مسکن جهت تامین مالی احداث ۱۰۰ هزار واحد مسکونی در بافت‌های فرسوده اختصاص می‌یابد.
- بانک مسکن موظف است با تجهیز منابع ۴ برابری امکان پرداخت سالانه ۱۰۰ هزار واحد تسهیلات ساخت، قابل تبدیل به فروش اقساطی فراهم نماید.
- نرخ سود تسهیلات ساخت و فروش اقساطی (بدون دریافت یارانه) ۶ واحد درصد پایین‌تر از نرخ سود مصوب شورای پول و اعتبار تعیین می‌گردد.
- سقف تسهیلات در کلانشهرها حداکثر ۸۰۰ میلیون ریال، مراکز استان‌ها و شهرهای بالای دویست هزار نفر جمعیت ۷۰۰ میلیون ریال و سایر شهرها ۵۰۰ میلیون ریال با رعایت حداکثر سقف ۸۰٪ هزینه‌های ساخت تعیین شود.

در مورد اقامتگاه‌های غیر رسمی

- از آنجا که عمده‌ی این افراد سند ملکی رسمی ندارند، نمی‌توانند برای اخذ تسهیلات به بانک‌ها مراجعه کنند.
- وزارت راه و شهرسازی می‌کوشد مسأله‌ی سند را حل کند و اقامتگاه‌های غیررسمی را بانک‌پذیر (bankable) کند.
- اجرای طرح در این حوزه منابع می‌خواهد.

راه کارهای کوتاه مدت برای مسکن طبقات متوسط

1. تصویب نهایی برنامه‌ی مسکن اجتماعی و تخصیص منابع لازم جهت اجرای آن به تعداد ۷۰ هزار واحد مسکونی در سال جاری و ۱۰۰ هزار واحد مسکونی در سال‌های برنامه ششم (برنامه‌ی مسکن اجتماعی در کمیسیون امور زیربنایی دولت به تصویب رسیده است).
2. تقویت صندوق پس انداز مسکن یکم برای خانه اولی‌ها از طریق کاهش دوره‌ی سپرده‌گذاری و افزایش طول دوره بازپرداخت تسهیلات
3. اجرای برنامه‌ی نوسازی و بهسازی در بافت‌های فرسوده شهری از طریق اجرایی نمودن مصوبه‌ی سال ۱۳۹۳ دولت
4. افزایش تسهیلات ساخت پاره‌ای واحدهای باقیمانده‌ی مسکن مهر

راه کارهای توسعه‌ی پایدار و بلندمدت بخش مسکن

- ۱- نهادسازی
 - ایجاد بانک توسعه‌ای در بخش مسکن
 - راه‌اندازی نهادهای ضمانتی مسکن
- ۲- گسترش بازار رهن
 - توسعه‌ی بازار رهن ثانویه
 - راه‌اندازی موسسات پس‌انداز و وام مسکن منطقه‌ای
 - استفاده از شرکت‌های لیزینگ در بخش مسکن
- ۳- مسکن اجتماعی
 - ایجاد نهاد اجاره‌داری
 - استفاده از خیرین مسکن‌ساز
 - استفاده از ظرفیت نهادهای حمایتی
- ۴- اصلاح قوانین حوزه‌ی مسکن
 - قانون پیش‌فروش مسکن
 - قانون مالیات‌های حوزه مسکن
- ۵- سایر موارد
 - طراحی سیاست‌های زمین و درست و برنامه‌ریزی برای پیاده‌سازی آن سیاست‌ها
 - تقویت نظام پیش‌فروش
 - راه‌اندازی صندوق‌های املاک و مستغلات
 - توسعه صندوق سرمایه‌گذاری زمین و ساختمان
 - توسعه‌ی خدمات بیمه‌ای بخش مسکن
 - تعریف و اجرایی‌کردن فرایند مدیریت دارایی‌های عمومی

بِاتِّشْكُر