

تحوالات بخش مسکن در ایران

استاد درس: دکتر عبده تبریزی

ارایه‌دهنده: فخرالدین زاوه

دانشگاه صنعتی شریف

۲۹ مهر ۱۳۹۹



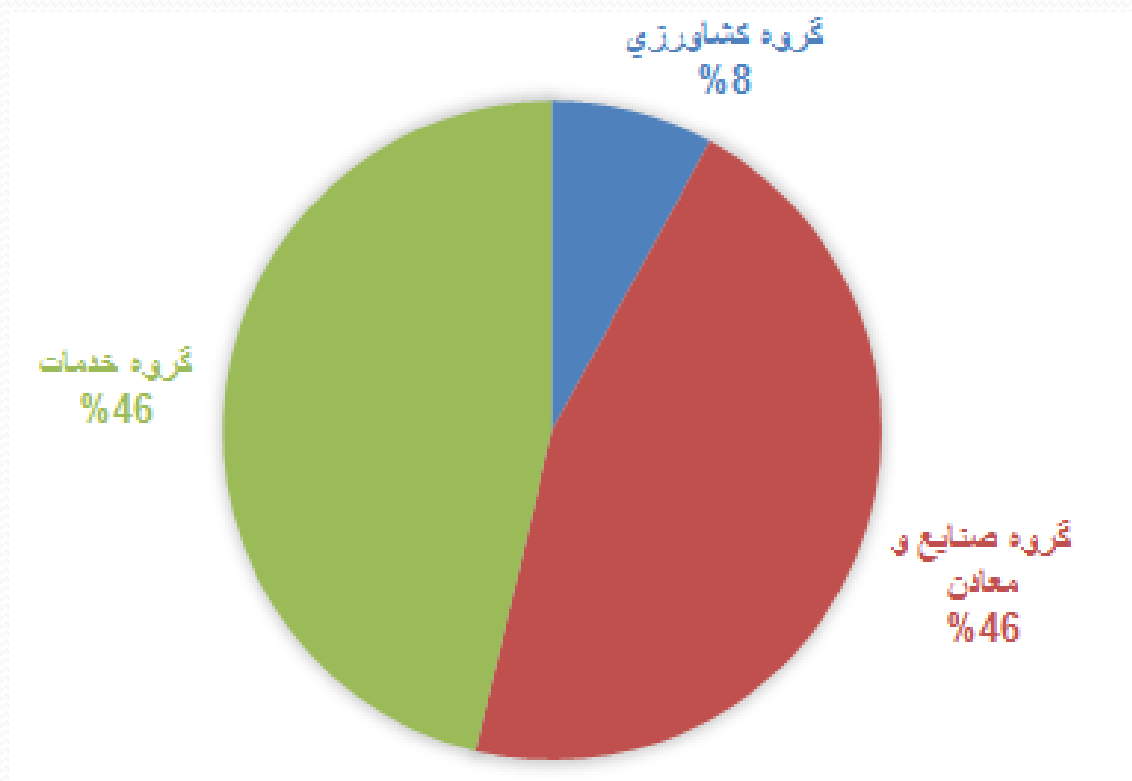
کلیات

(برخی آمارهای کلیدی)

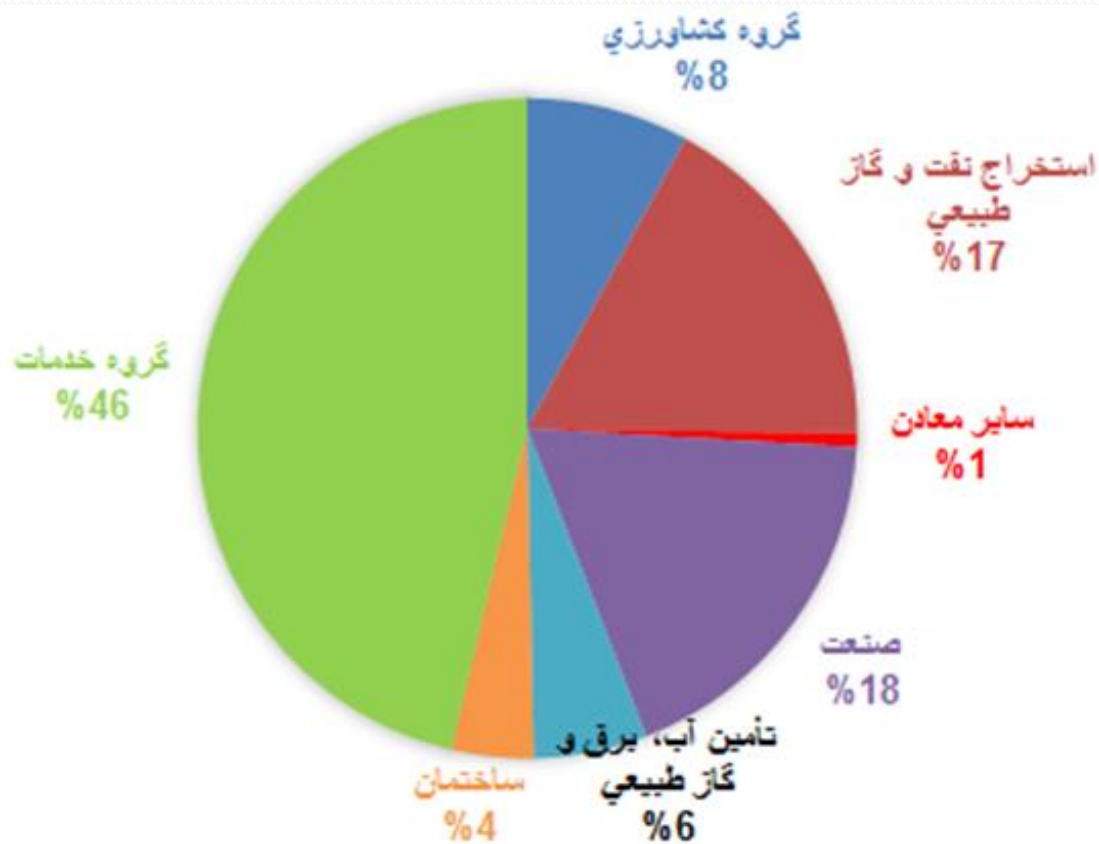
اهمیت بخش مسکن

- در سطح خرد: مهم‌ترین سرمایه‌گذاری و بزرگ‌ترین دارایی بسیاری از خانوارها
- در سطح کلان: بخش مهمی از تولید، اشتغال و سرمایه‌گذاری
- بخش پرنوسان و مهم در دوره‌های رونق و رکود اقتصادی:
- Leamer (2007): در ۸ رکود از کل ۱۰ رکود ایالات متحده در بازه‌ی زمانی ۱۹۴۷ الی ۲۰۰۶ بخش مسکن پیش از وقوع رکود در کل اقتصاد مشکلات و نابه‌سامانی‌هایی را تجربه کرده است؛ دو رکود دیگر نیز در شرایط خاصی رخ داد: یکی در سال ۱۹۵۳ و در پی کاهش شدید بودجه‌ی دفاعی ایالات متحده پس از پایان جنگ کره، و دیگری در پی ترکیدن حباب و کاهش شدید ارزش سهام شرکت‌های فناوری اطلاعات در سال ۲۰۰۱ در بحران معروف به حبابِ دات-کام (یا حباب تکنولوژی). [در مورد ایران؟]

بخش‌های اقتصاد ایران (میانگین دهه‌ی ۹۰ شمسی)



بخش‌های اقتصاد ایران (میانگین دهه‌ی ۹۰ شمسی)



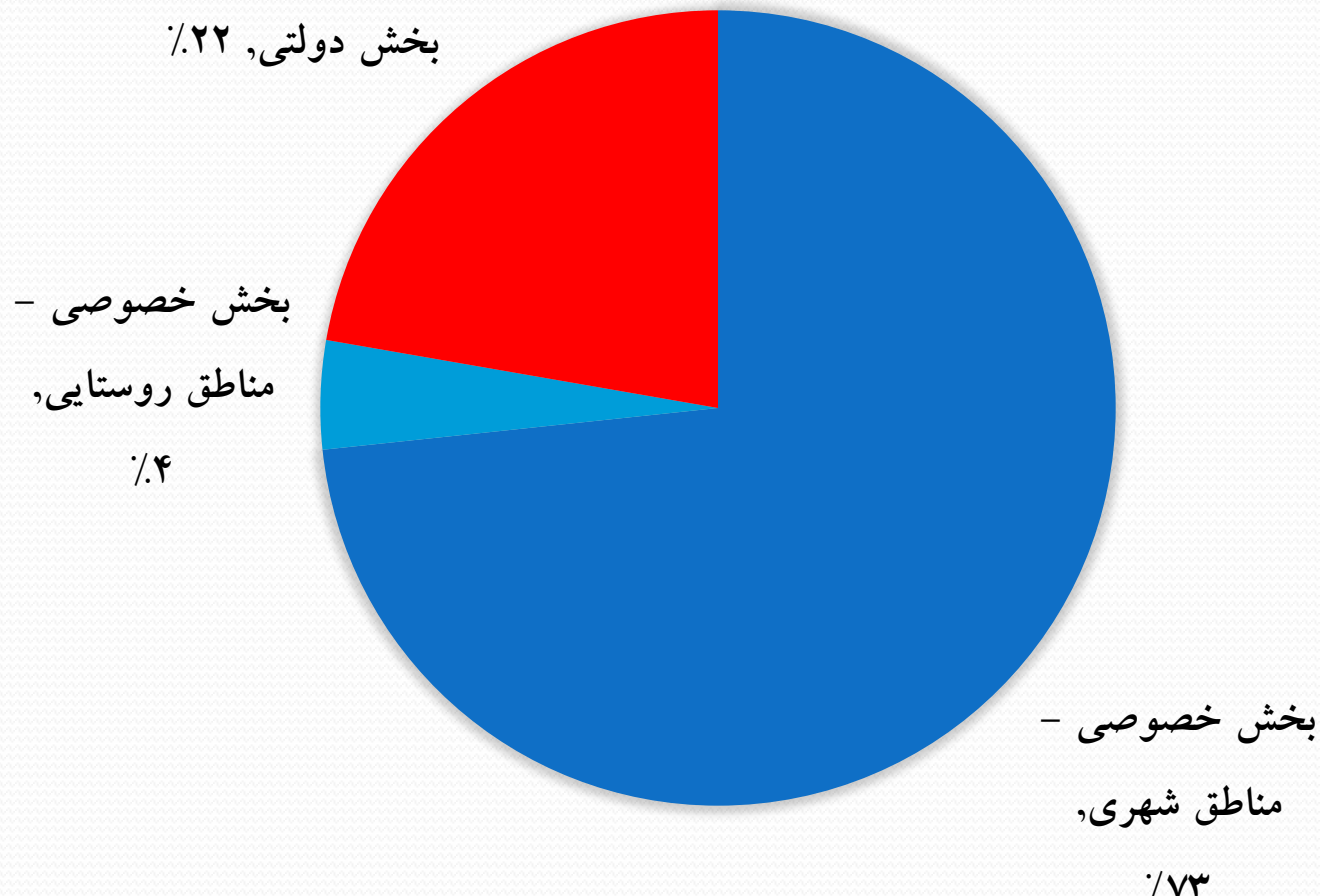
رشد ارزش افزوده بخش ساختمان (درصد - به قیمت ثابت سال ۱۳۹۰)

محصول ناخالص داخلی (بدون نفت)	محصول ناخالص داخلی	ساختمان	گروه صنعت	سال / فصل
-۲.۳	-۸.۶	-۱۹.۷	-۱۹.۰	۱۳۹۱
۳.۸	۲.۵	-۳.۶	-۳.۰	۱۳۹۲
۲.۹	۲.۳	۳.۲	۳.۶	۱۳۹۳
۰.۰	-۰.۱	-۷.۴	-۰.۲	۱۳۹۴
۹.۱	۱۳.۹	۱۶.۳	۲۵.۱	۱۳۹۵
۵.۰	۴.۱	-۳.۷	۲.۴	۱۳۹۶
-۱.۵	-۴.۱	-۴.۲	-۹.۱	۱۳۹۷
-۰.۵	-۶.۹	۶.۲	-۱۴.۷	۱۳۹۸
-۱.۰	-۹.۹	۸.۸	-۲۰.۳	۱۳۹۸-۱
-۱.۷	-۳.۵	-۲.۰	-۴.۴	سه ماهه ۱۳۹۹

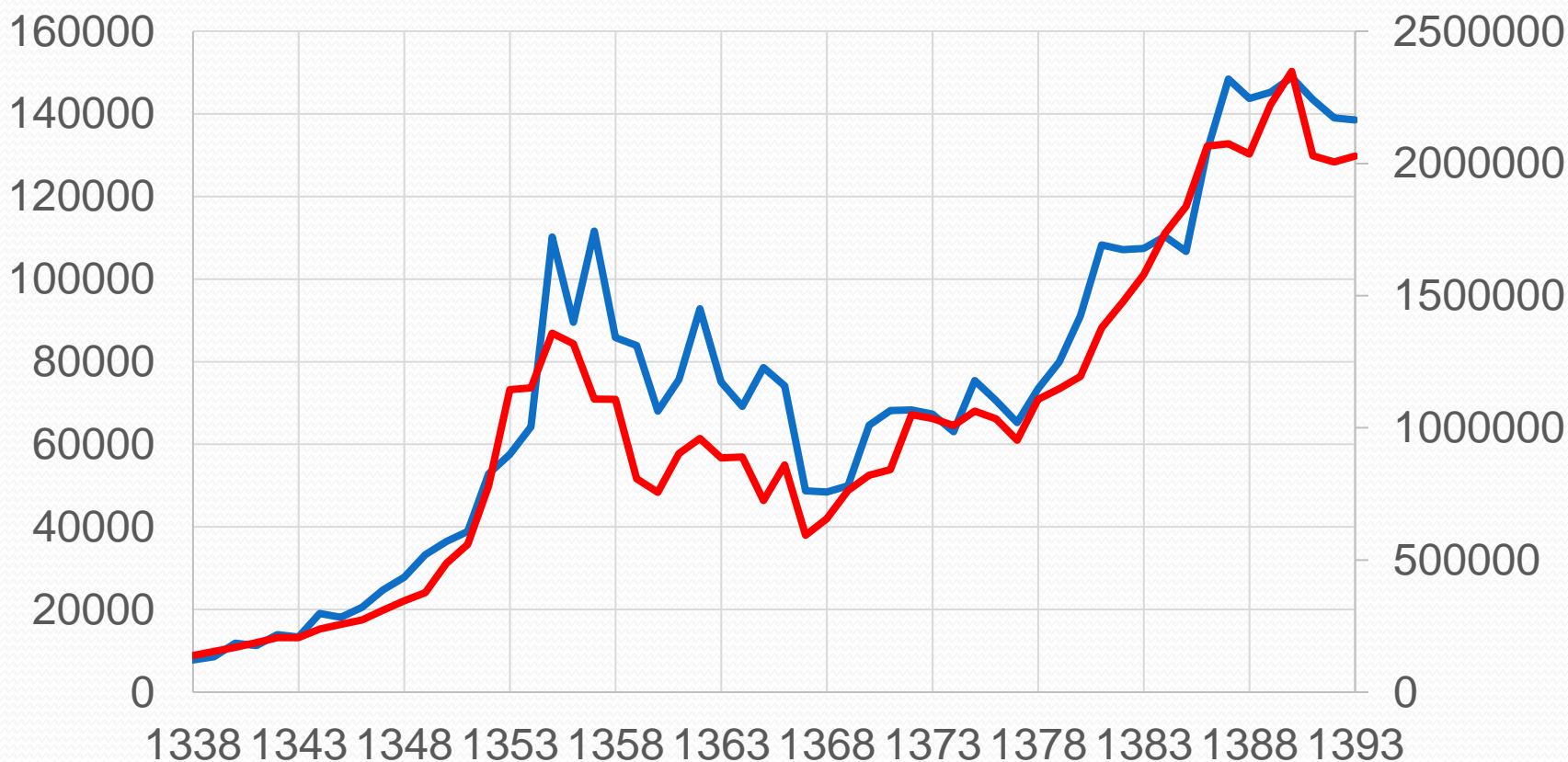
ارزش افزوده بخش ساختمان (میلیارد ریال - به قیمت ثابت سال ۱۳۹۰)

محصول ناخالص داخلی (بدون نفت)	محصول ناخالص داخلی	ساختمان	گروه صنعت	سال / فصل
5,165,911	6,866,811	343,788	3,439,954	1390
5,046,327	6,279,338	275,974	2,785,443	1391
5,239,206	6,434,372	266,143	2,701,239	1392
5,389,285	6,580,619	274,535	2,798,671	1393
5,388,302	6,577,293	254,310	2,791,933	1394
5,876,706	7,494,179	295,697	3,491,425	1395
6,172,923	7,801,082	284,788	3,576,775	1396
6,081,204	7,479,209	272,791	3,251,514	1397
6,053,703	6,962,044	289,763	2,774,512	1398
1,470,594	1,716,354	71,254	699,976	1398_1
1,444,965	1,655,523	69,838	669,326	سه ماهه ۱۳۹۹

تفکیک ارزش افزوده بخش ساختمان (۱۳۸۳-۱۳۹۴)



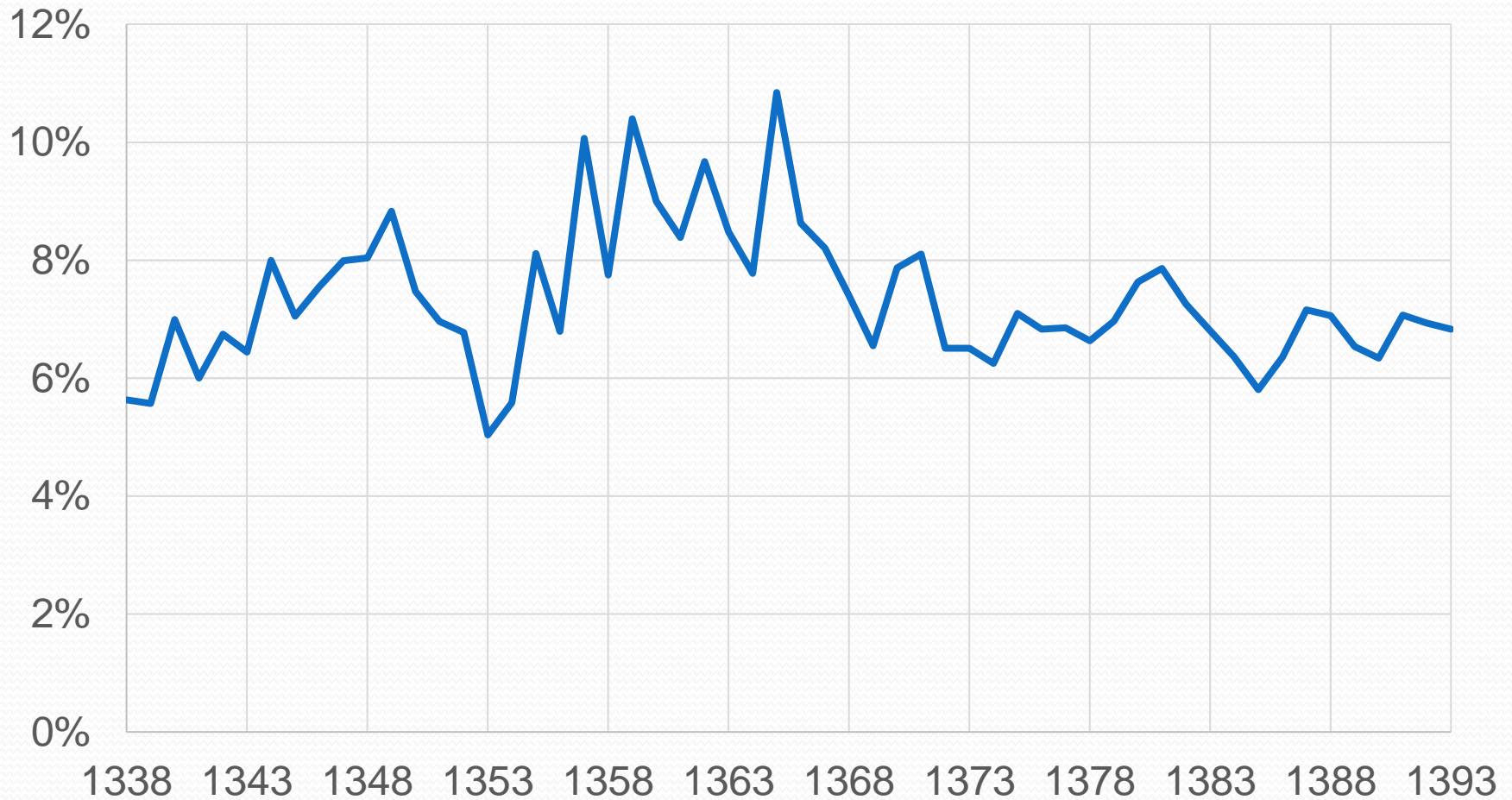
ارزش افزوده بخش ساختمان ایران (میلیار ریال)



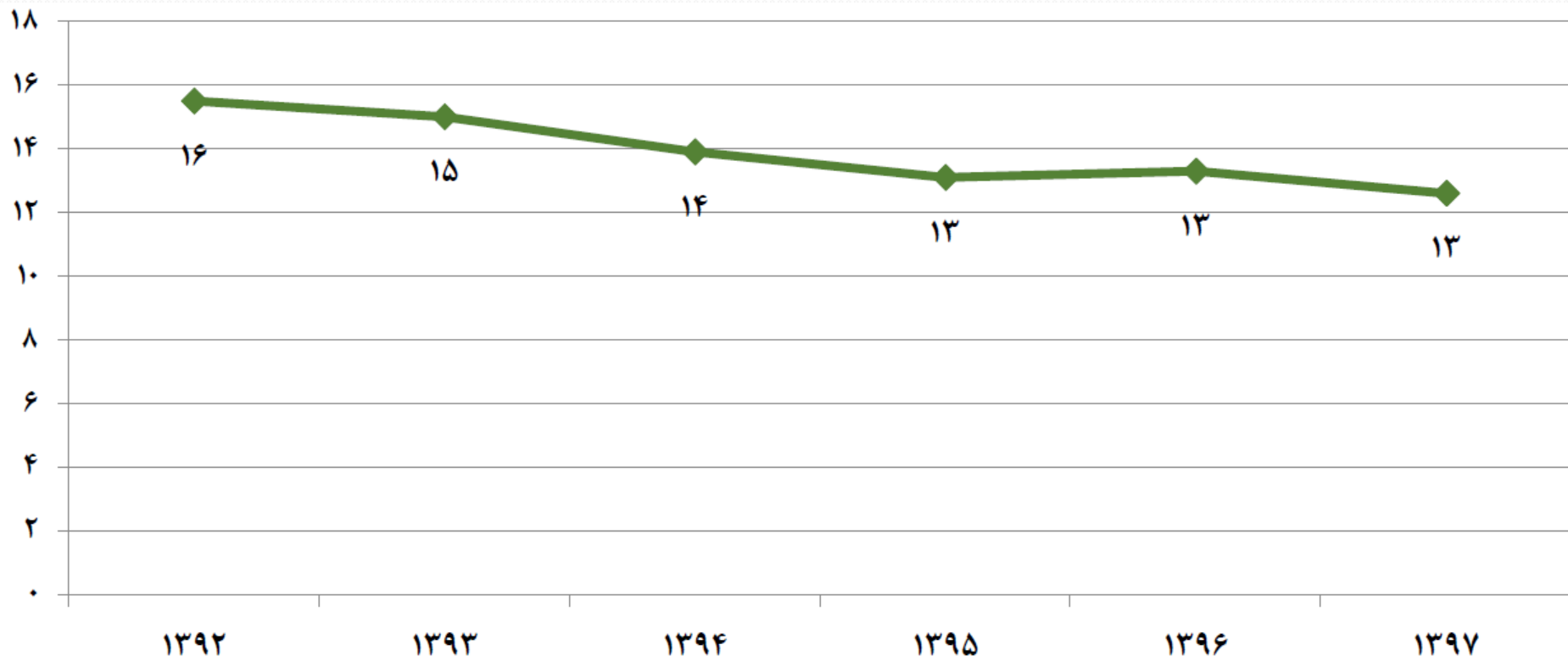
— ساختمان (چپ)

— تولید (درآمد) ناخالص ملی به قیمت بازار (راست)

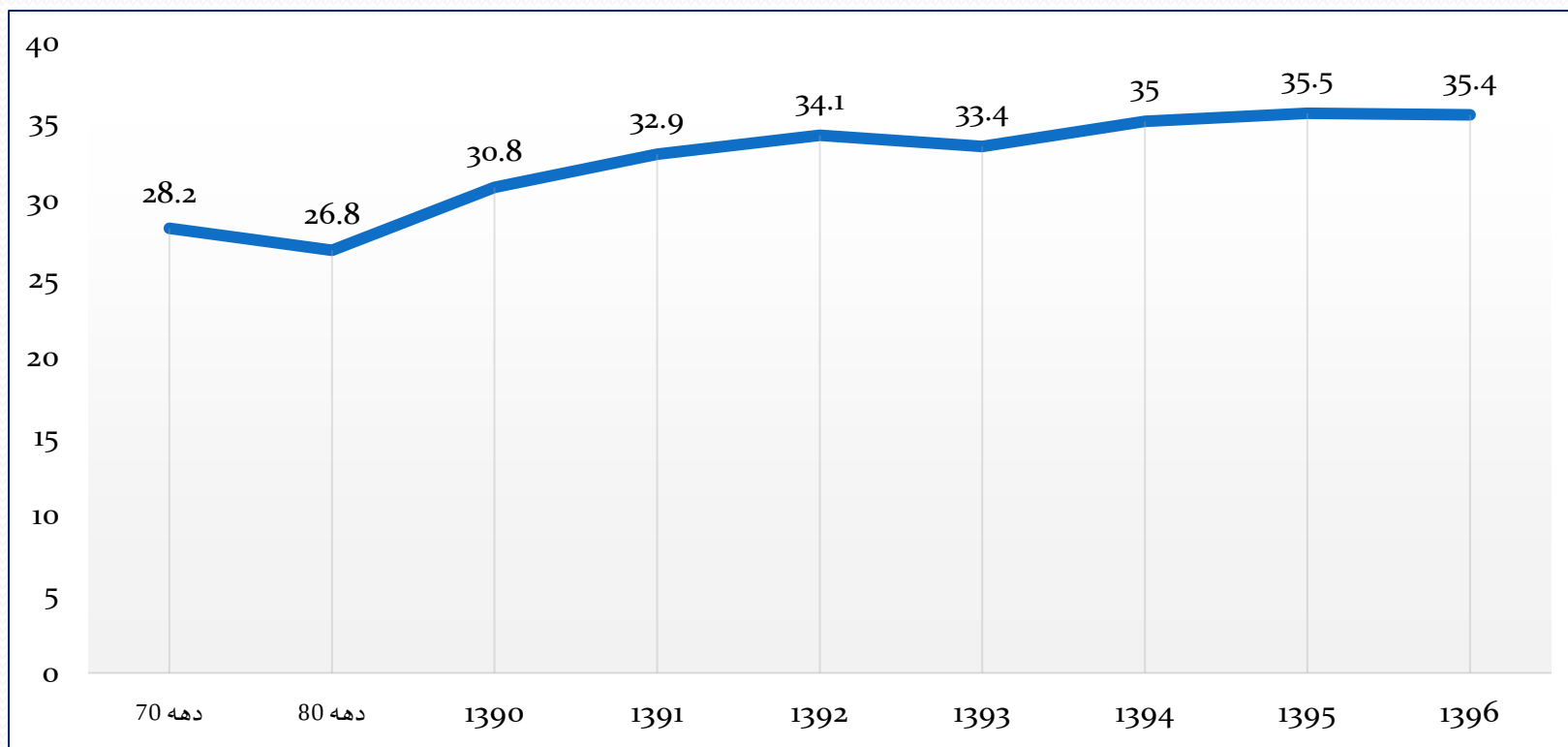
سهم ارزش افزوده بخش ساختمان ایران در تولید ناخالص داخلی



شاغلان بخش ساختمان (درصد از کل شاغلان کشور)

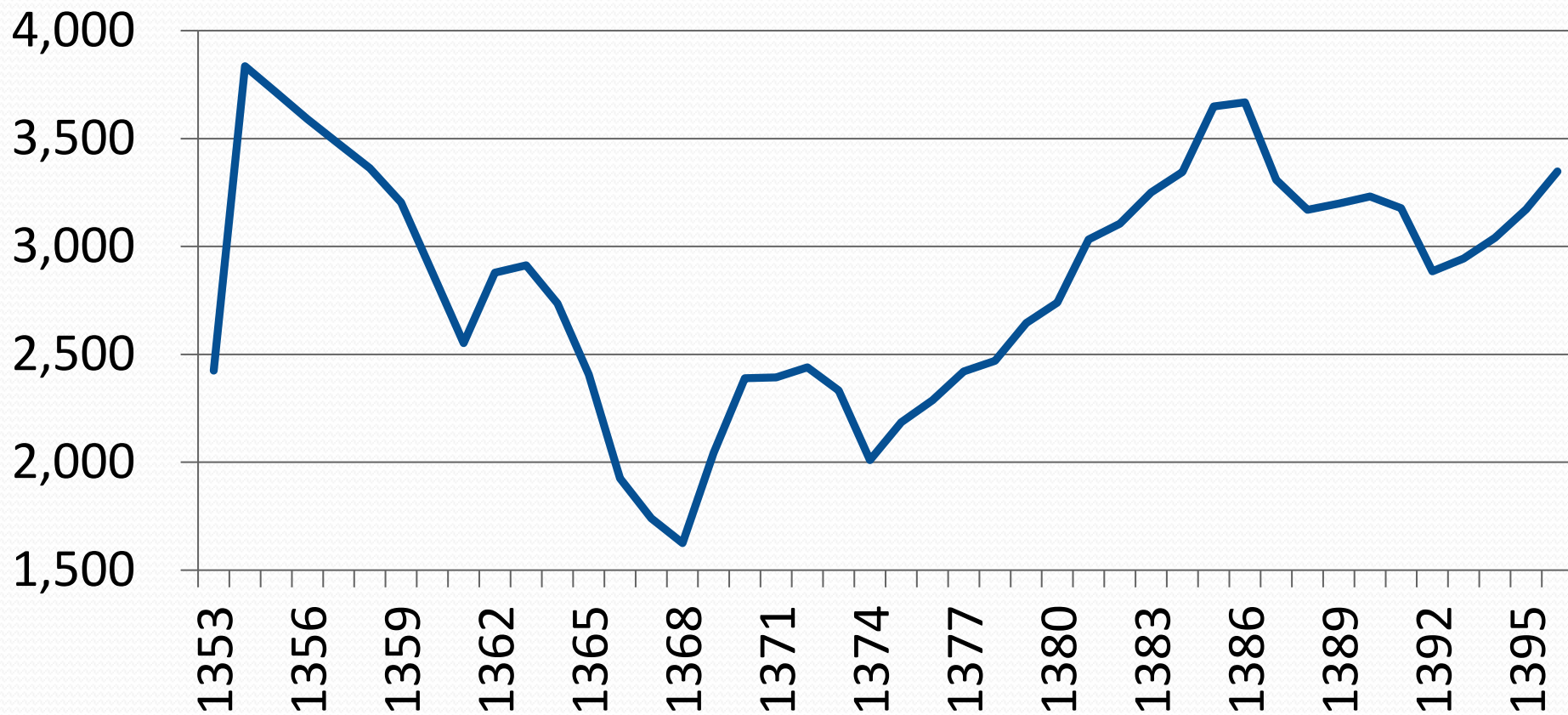


سهم هزینه‌ی مسکن از کل هزینه‌ی خانوار (درصد)



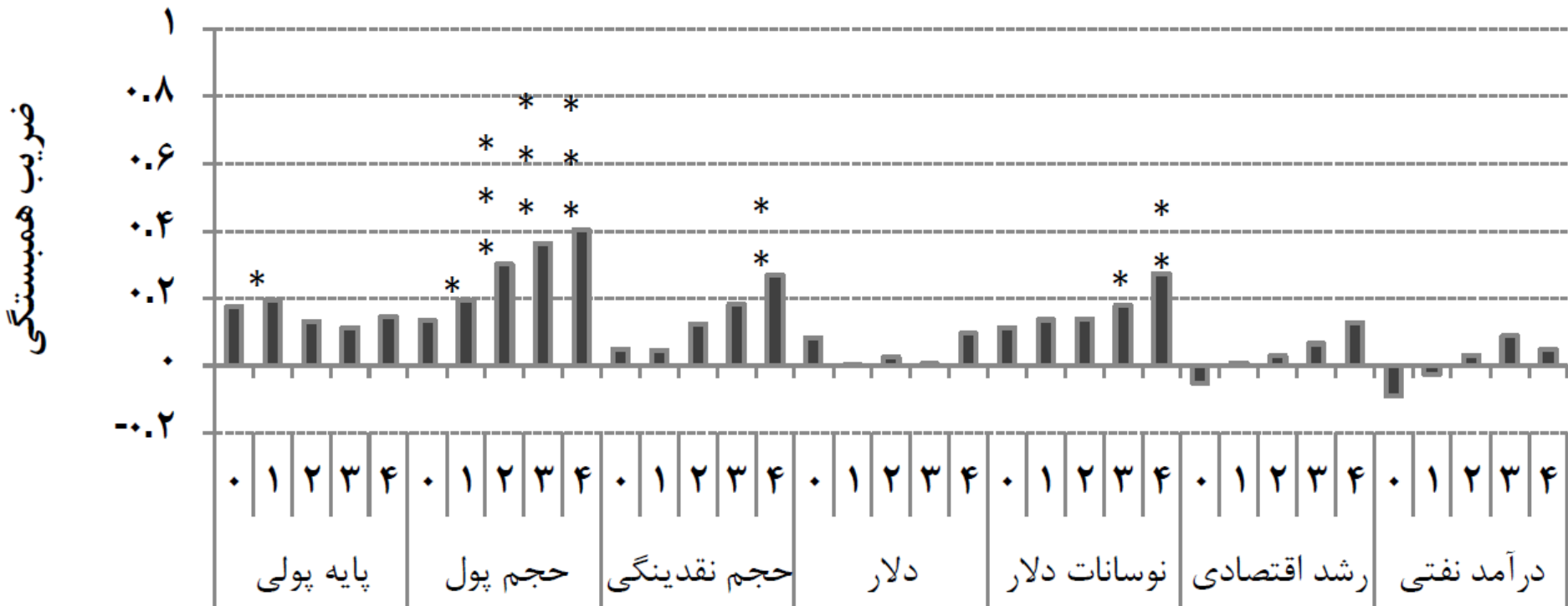
متوسط درآمد خانوار شهری

متوسط درآمد کل سالانه یک خانوار شهری (هزار ریال-به قیمت ثابت ۱۳۹۵)



پیش‌ران افزایش هزینه‌ی مسکن خانوارها

ضریب همبستگی تورم گروه مسکن با متغیرهای اقتصادی اثرگذار و وقفه‌های آن‌ها



برای توضیحات بیشتر روع کنید به منبع: مدنی زاده، س.ع. و کرمی، ه. و بیات، س. (۱۳۹۳). تحلیل پویایی‌های تورم و رشد اقتصادی ایران. پژوهشکده پولی و بانکی بانک مرکزی ج.ا.ا..

مسکن در اقتصاد کلان (طی سه دهه گذشته)

۲۰ تا ۳۰ درصد

• سهم مسکن از تشکیل سرمایه ثابت

حدود ۱۳ درصد

• سهم مسکن از اشتغال کشور

۸ تا ۱۷ درصد

• سهم مسکن از تسهیلات بانکی

۰/۵ تا ۳ درصد

• سهم دولت از کل سرمایه‌گذاری بخش مسکن

حدود ۳۰ درصد

• سهم مسکن از بودجه خانوار

عوامل مؤثر بر بازار مسکن در سطح کلان

سمت عرضه (هزینه ساخت/سوددهی/موانع ورود و خروج)	سمت تقاضا (نیاز / توان خرید)
فضای کسب و کار (ساخت و ساز و تجارت)	تحولات جمعیتی (تولد، ازدواج، طلاق، امید به زندگی)
در دسترس بودن اطلاعات	توان مالی (درآمد)
قوانین و مقررات (تجارت، ساخت و ساز، پیش) فروش، پس از فروش، اجاره‌داری، حل و فصل اختلافات، رقابت، حقوق مالکیت، زمین، سرمایه‌گذاری و تجارت خارجی، مالیات‌ها، یارانه‌های آشکار و ضمنی دولت...	هزینه‌ی مسکن (خرید، اجاره) شرایط بازار کار (بهره‌وری، موقعیت، تحرک، تغییر شکل بازار کار بر اثر فناوری، ...)
فناوری (طراحی، ساخت، بازاریابی، ...)	مهاجرت (داخلی/خارجی)
موجودی مسکن (کمبود یا مازاد)	سیاست‌های حمایتی دولت
شرایط بازار پول و بازار سرمایه	تسهیلات بانکی و غیربانکی (نرخ بهره، میزان وام، واجدان شرایط، ...)
	خصوصیات فرهنگی و اجتماعی، توهم پولی، تأمین طلبی در برابر نوسانات اجاره، ارزش وثیقه، ...

فناوری (ارتباط مشتری-فروشنده)

عوامل مؤثر بر بازار مسکن در سطح کلان

سمت عرضه (هزینه ساخت/سوددهی/موانع ورود و خروج)	سمت تقاضا (نیاز / توان خرید)
فضای کسب و کار (ساخت و ساز و تجارت)	تحولات جمعیتی (تولد، ازدواج، طلاق، امید به زندگی)
در دسترس بودن اطلاعات	توان مالی (درآمد)
قوانین و مقررات (تجارت، ساخت و ساز، پیش) فروش، پس از فروش، اجاره‌داری، حل و فصل اختلافات، رقابت، حقوق مالکیت، زمین، سرمایه‌گذاری و تجارت خارجی، مالیات‌ها، یارانه‌های آشکار و ضمنی دولت...	هزینه‌ی مسکن (خرید، اجاره)
فناوری (طراحی، ساخت، بازاریابی، ...)	شرایط بازار کار (بهره‌وری، موقعیت، تحرک، تغییر شکل بازار کار بر اثر فناوری، ...)
موجودی مسکن (کمبود یا مازاد)	مهاجرت (داخلی/خارجی)
شرایط بازار پول و بازار سرمایه	سیاست‌های حمایتی دولت
	تسهیلات بانکی و غیربانکی (نرخ بهره، میزان وام، واجدان شرایط، ...)
	خصوصیات فرهنگی و اجتماعی، توهم پولی، تأمین طلبی در برابر نوسانات اجاره، ارزش وثیقه، ...

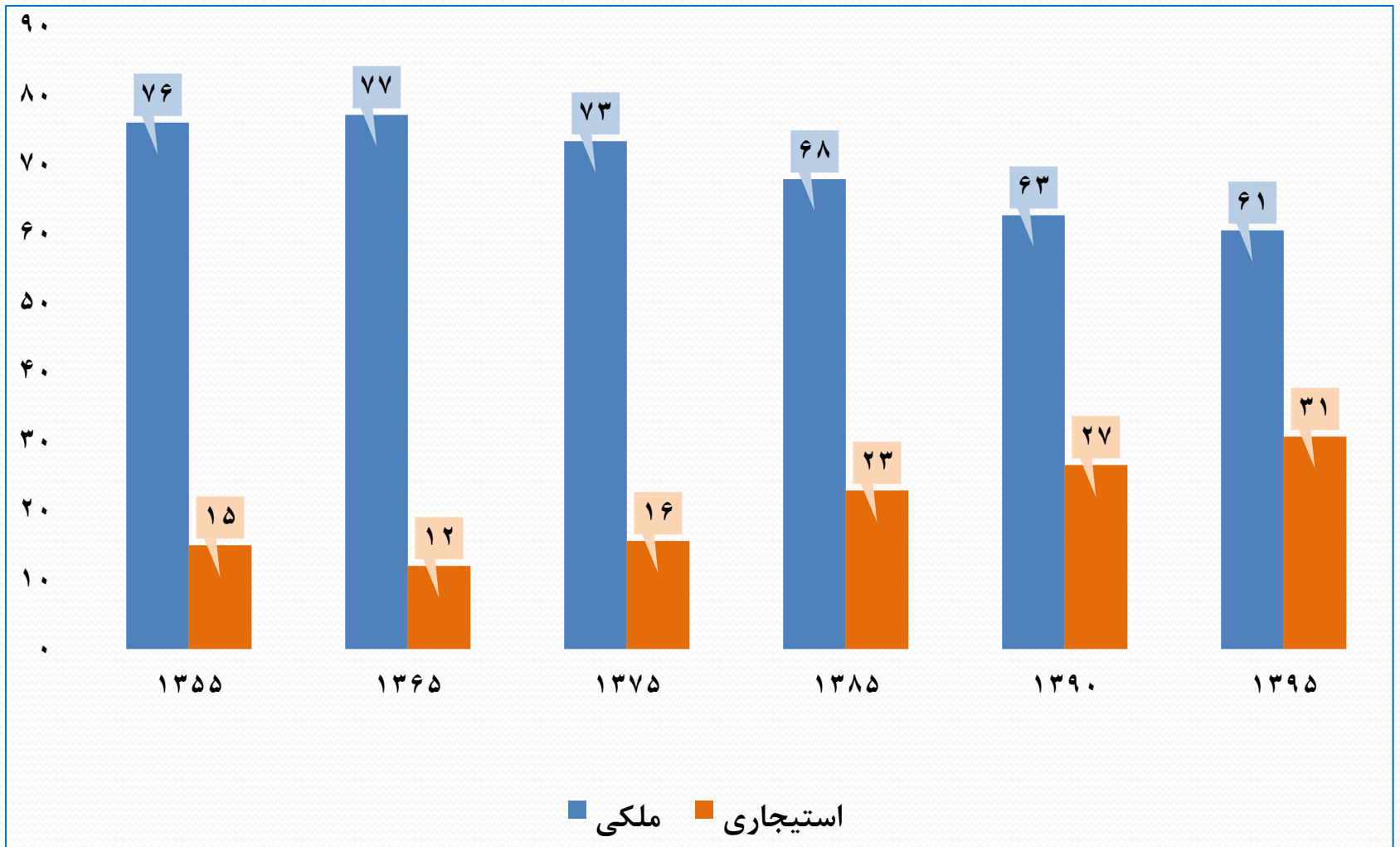
کووید-۱۹

فناوری (ارتباط مشتری-فروشنده)

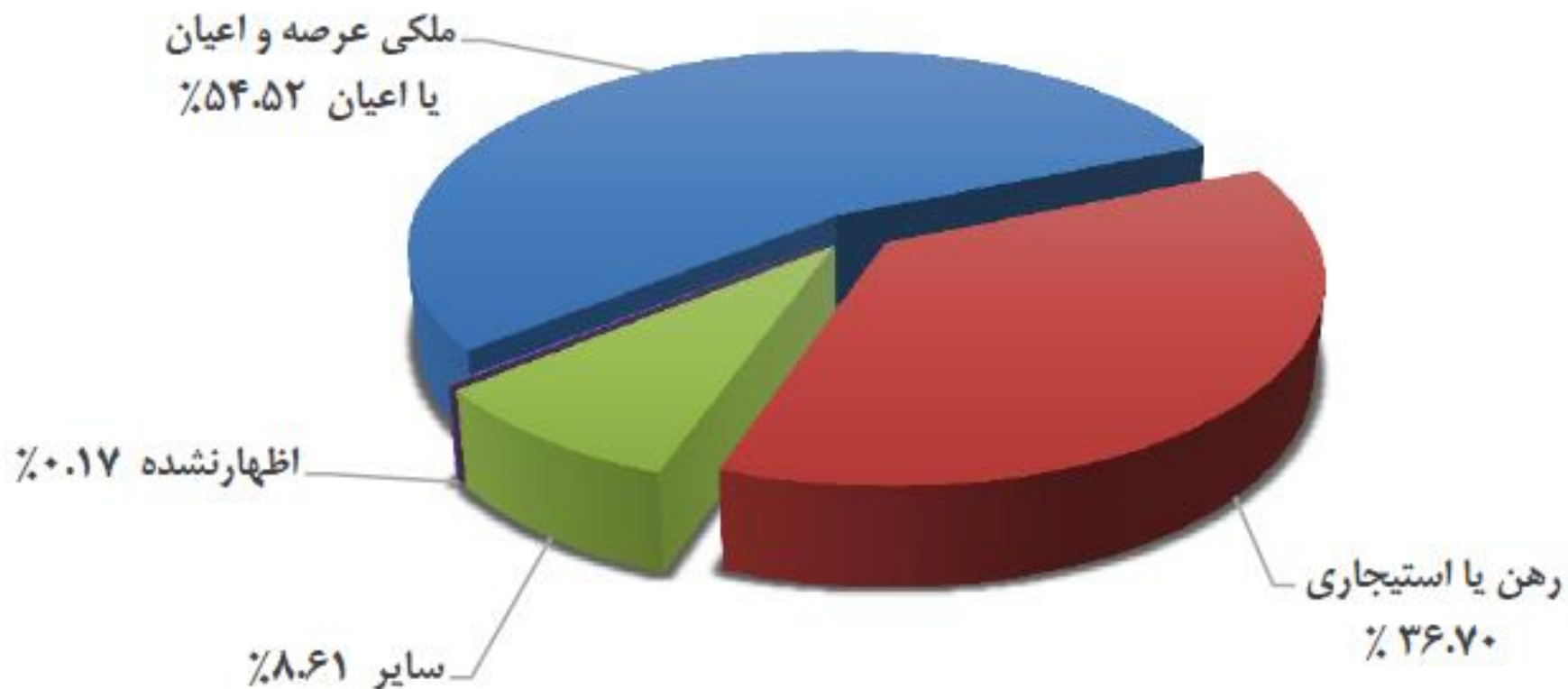
تحولات جمعیت و واحدهای مسکونی در کشور

۱۳۹۵	۱۳۹۰	۱۳۸۵	۱۳۷۵	شرح
۷۹,۹۲۶	۷۵,۱۴۹	۷۰,۴۹۵	۶۰,۰۵۵	تعداد جمعیت (هزار نفر)
۱.۲	۱.۳	۱.۶۲	-	نرخ رشد سالانه جمعیت
۲۴,۱۹۶	۲۱,۱۱۰	۱۷,۵۸۵	۱۲,۲۸۰	تعداد خانوار (هزار)
۲.۷	۳.۹	۳.۵	-	نرخ رشد سالانه خانوار
۳.۳	۳.۵۵	۴.۰۳	۴.۸۴	بعد خانوار
۲۲,۸۲۵	۱۹,۹۵۴	۱۵,۸۵۹	۱۰,۷۷۰	تعداد واحد مسکونی بدون احتساب خانه های خالی (هزار واحد)
۲,۵۸۷	۱,۶۶۳	۶۳۳	-	تعداد خانه های خالی (هزار واحد)
۲,۰۹۸	-	-	-	تعداد خانه های دوم (هزار واحد)
۲۵,۴۱۲	۲۱,۶۱۷	۱۶,۴۹۲	-	تعداد واحد مسکونی با احتساب خانه های خالی (هزار واحد)
۲۷,۵۱۰	۲۱,۶۱۷	۱۶,۴۹۲	-	تعداد واحد مسکونی با احتساب خانه های خالی و دوم (هزار واحد)

توزیع خانوارها بر حسب نحوه‌ی تصرف مسکن کل کشور

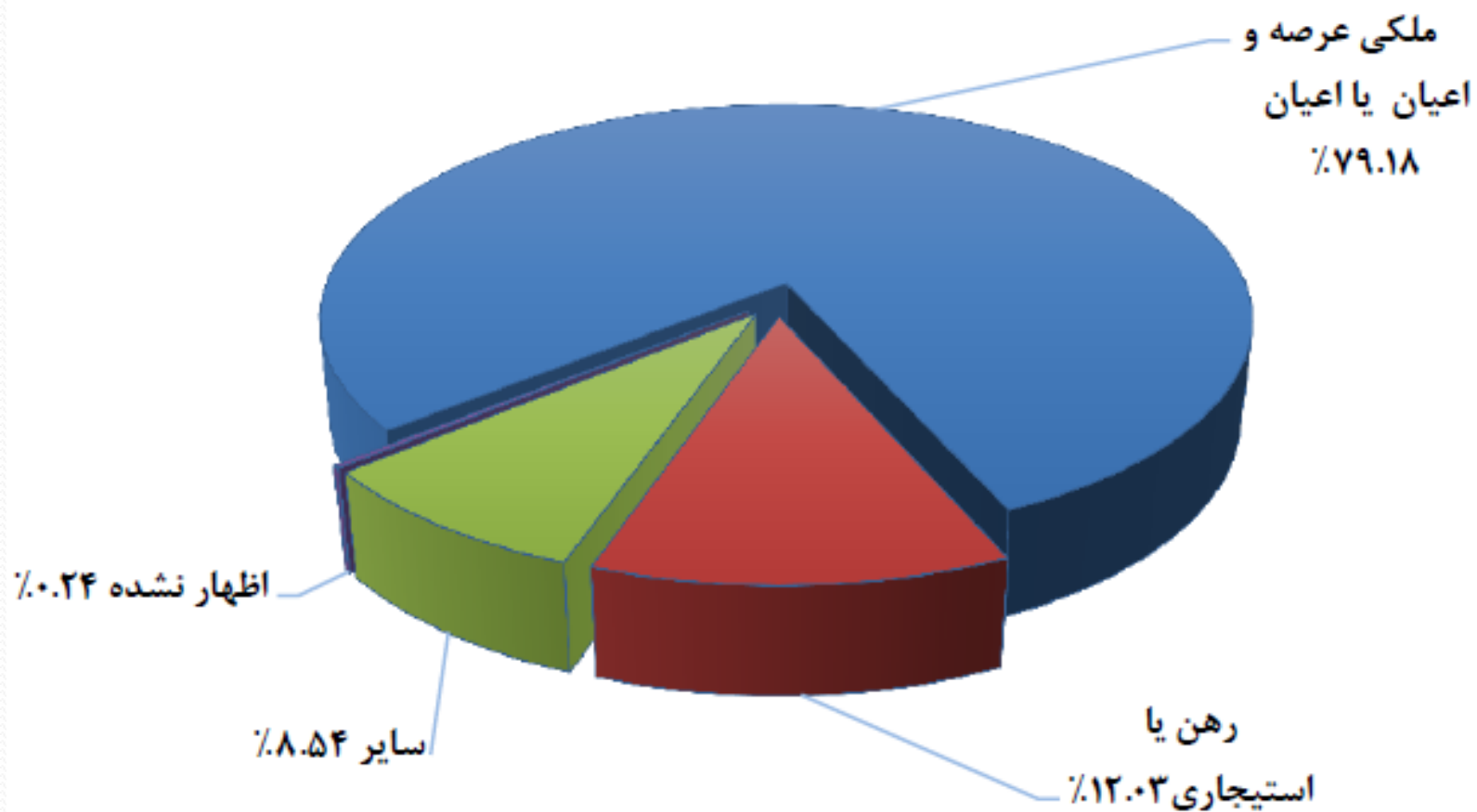


توزیع خانوارهای شهری کشور بر حسب نحوه‌ی تصرف مسکن در سال ۱۳۹۵

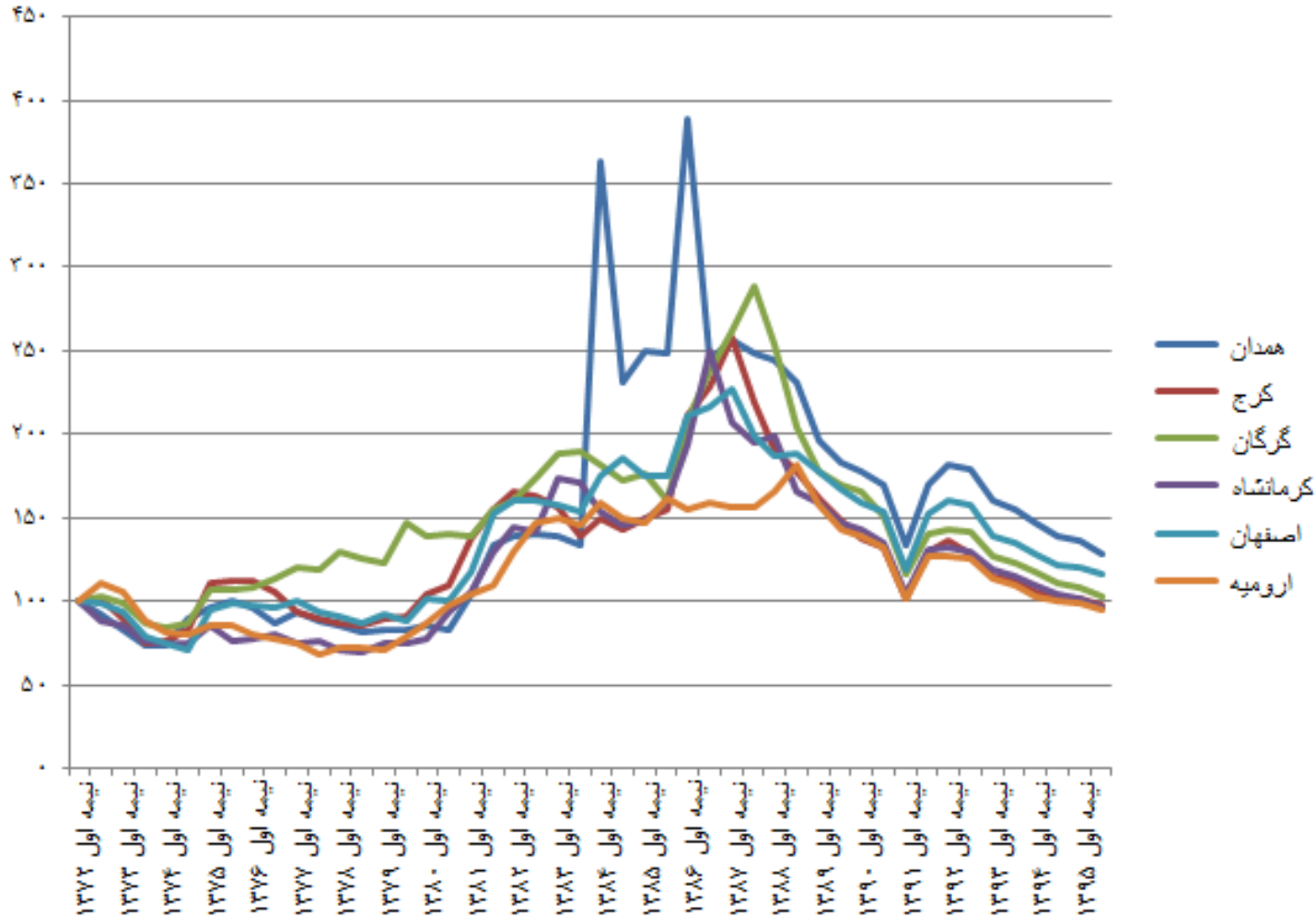


• اجاره نشینی ۴۴ درصدی در شهر تهران (معاون مسکن و ساختمان وزیر راه و شهرسازی)

توزیع خانوارهای روستایی کشور بر حسب نحوه‌ی تصرف مسکن در سال ۱۳۹۵



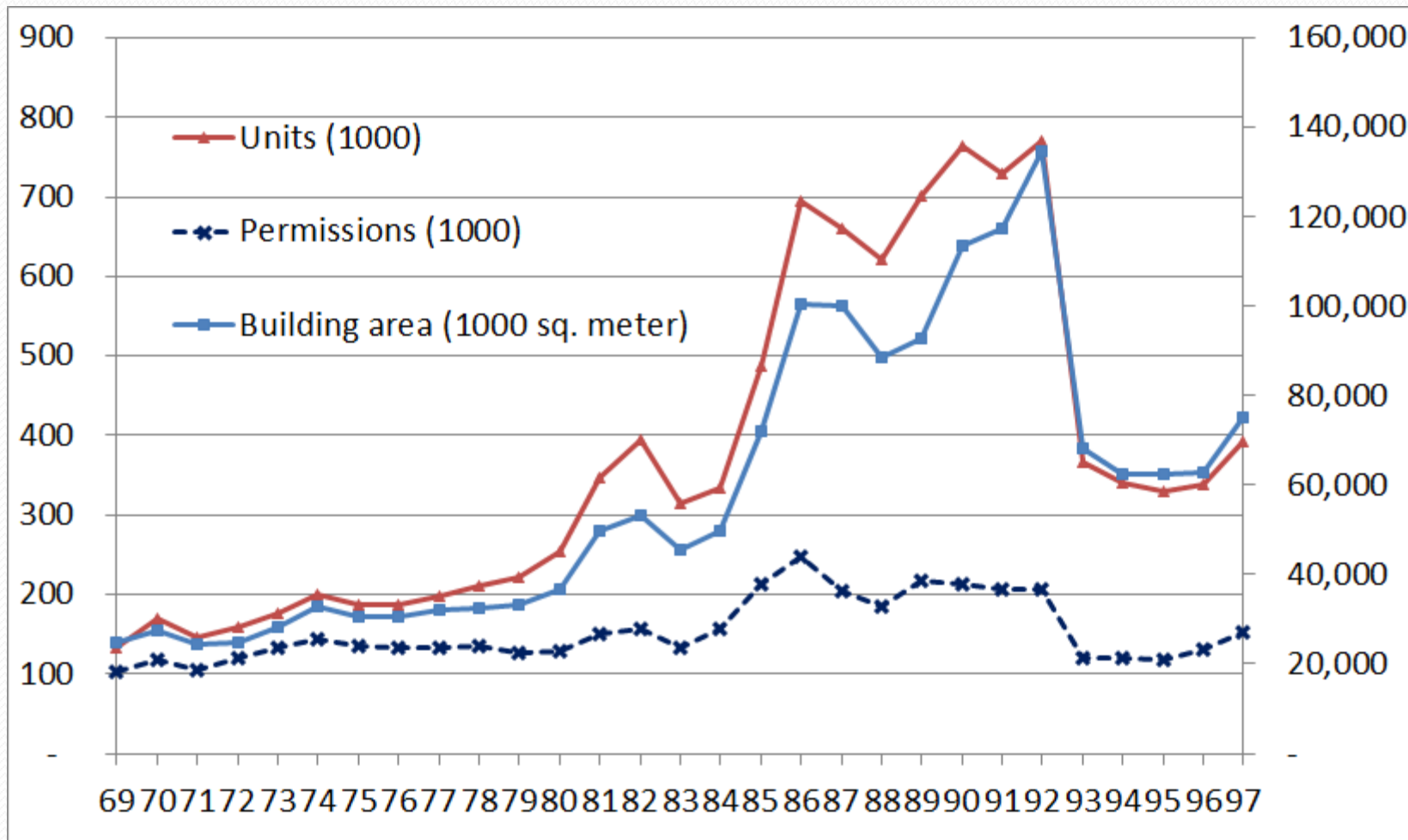
روند بهای واقعی مسکن در شهرهای منتخب



روند شاخص قیمت واقعی مسکن (۱۰۰ در نیمه اول ۱۳۷۲) در شهرهای منتخب

منبع: محاسبات نگارنده براساس زاوه، فخرالدین. (۱۳۹۸). توهم پولی در بازار مسکن ایران. مرکز تحقیقات راه، مسکن و شهرسازی. تهران.

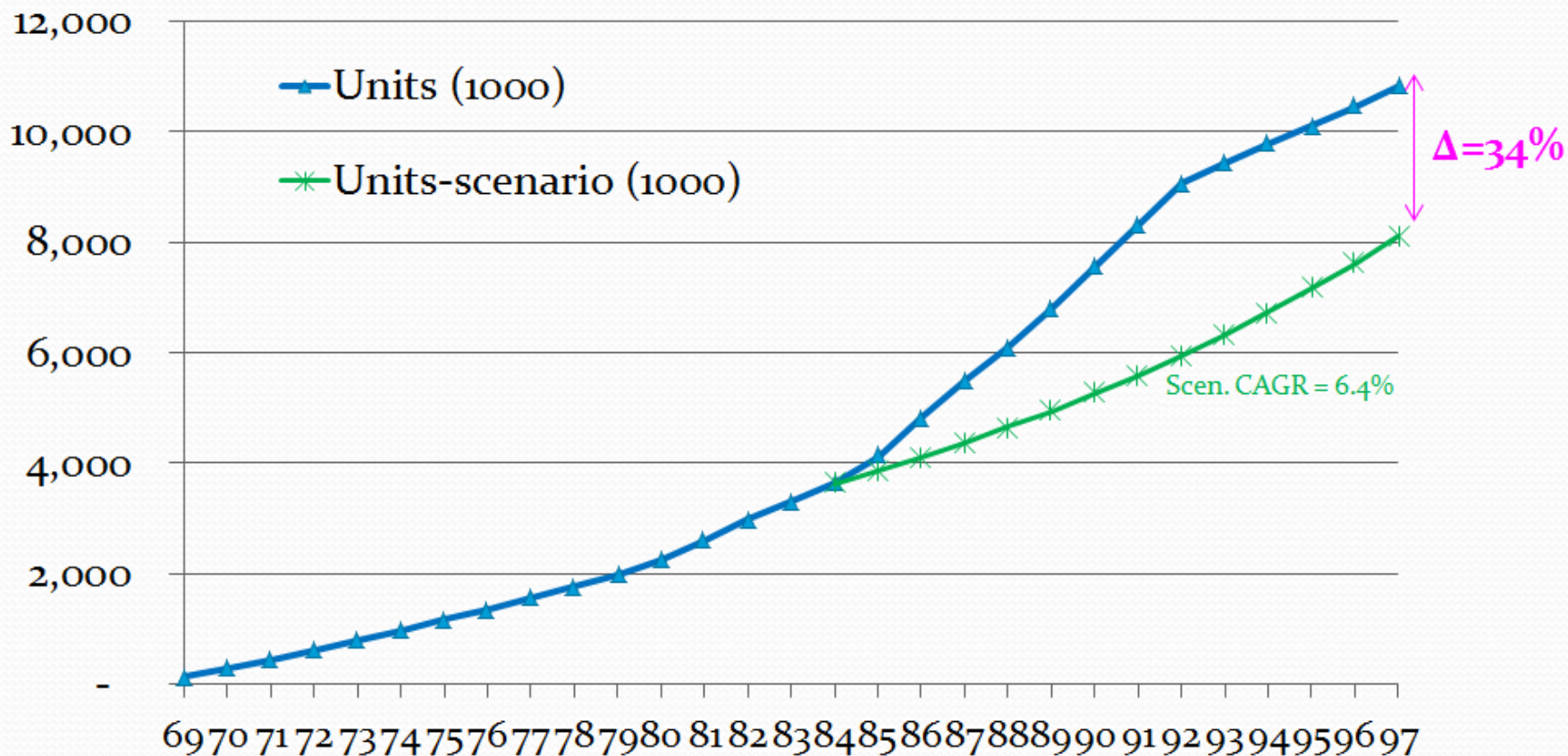
آمار پروانه‌های ساختمانی در نقاط شهری کشور



تعداد پروانه‌های احداث ساختمانی (سمت چپ)، تعداد واحدهای مسکونی پیش‌بینی‌شده در پروانه (سمت چپ)، و مساحت زیربنا در پروانه (سمت راست) در نقاط شهری کشور.

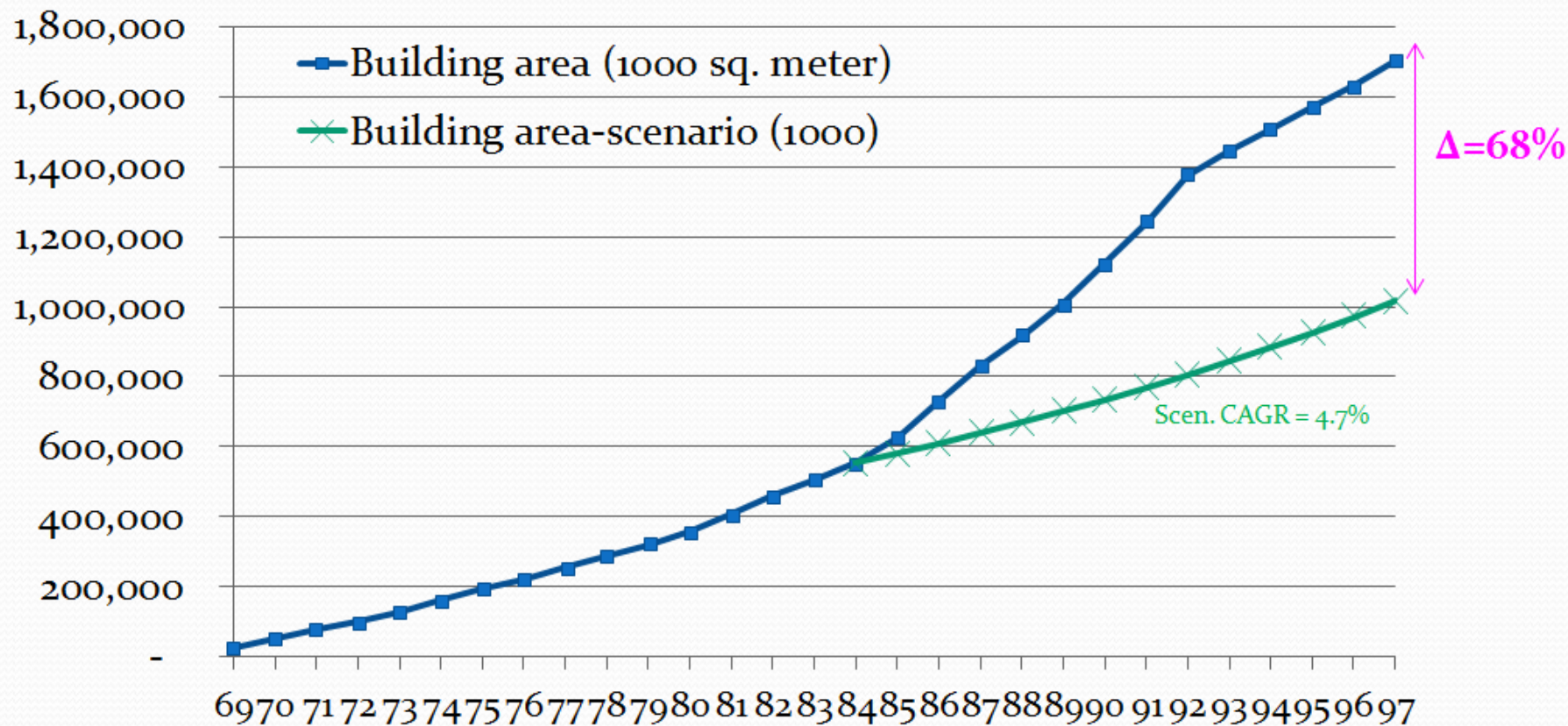
منبع: داده‌های مرکز آمار.

تعداد تجمعی واحدهای مسکونی در پروانه‌های ساختمانی نقاط شهری کشور



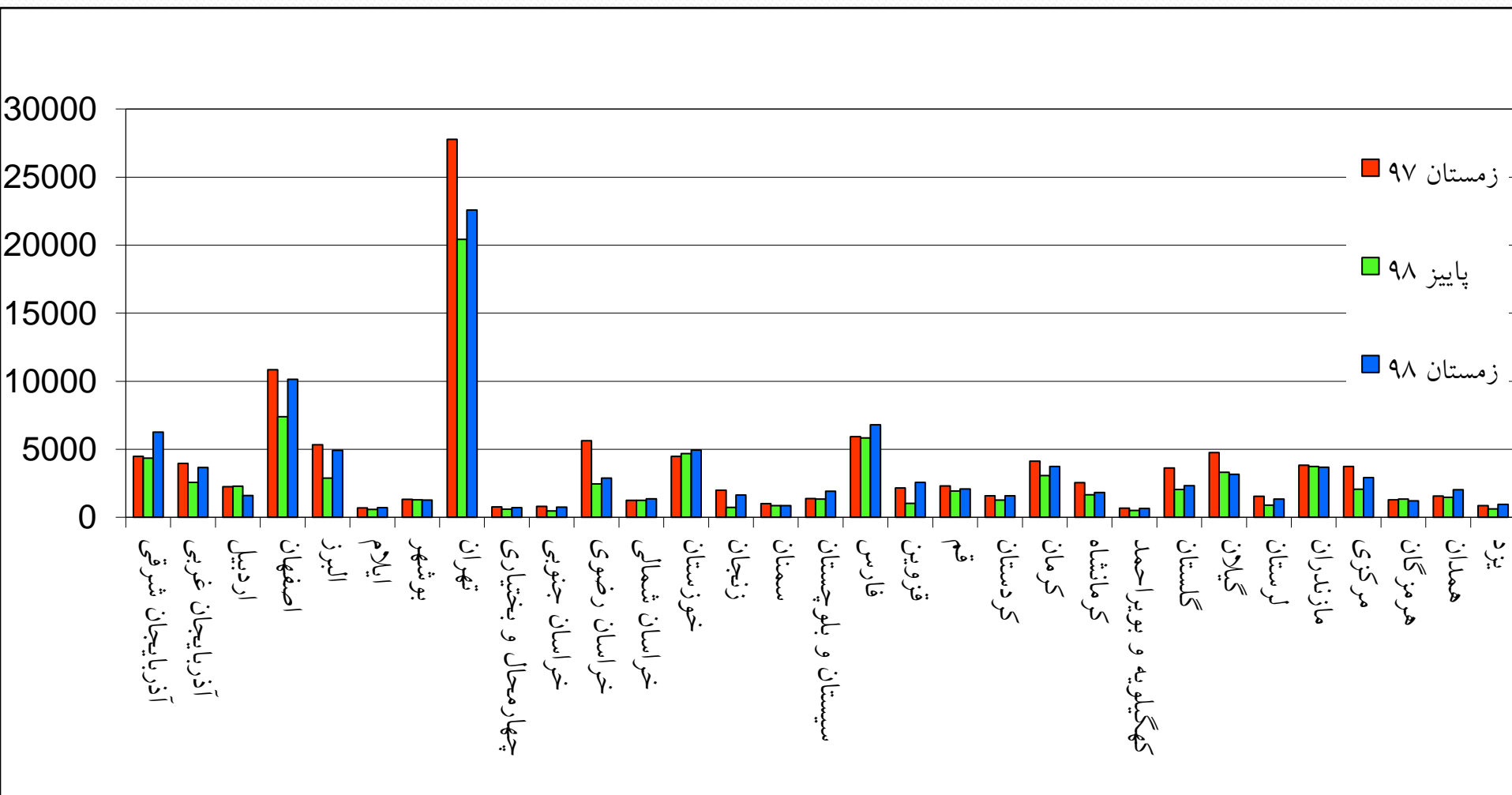
منبع: تکمیل محاسبات زاوه، فخرالدین. (۱۳۹۶). بررسی رکود صنعت ساختمان در ایران و ارزیابی راهکار سیاستی برای ایجاد رونق. مرکز تحقیقات راه، مسکن و شهرسازی. (براساس داده‌های مرکز آمار)

زیربنای مسکونی (تجمعی) در پروانه‌های ساختمانی نقاط شهری کشور



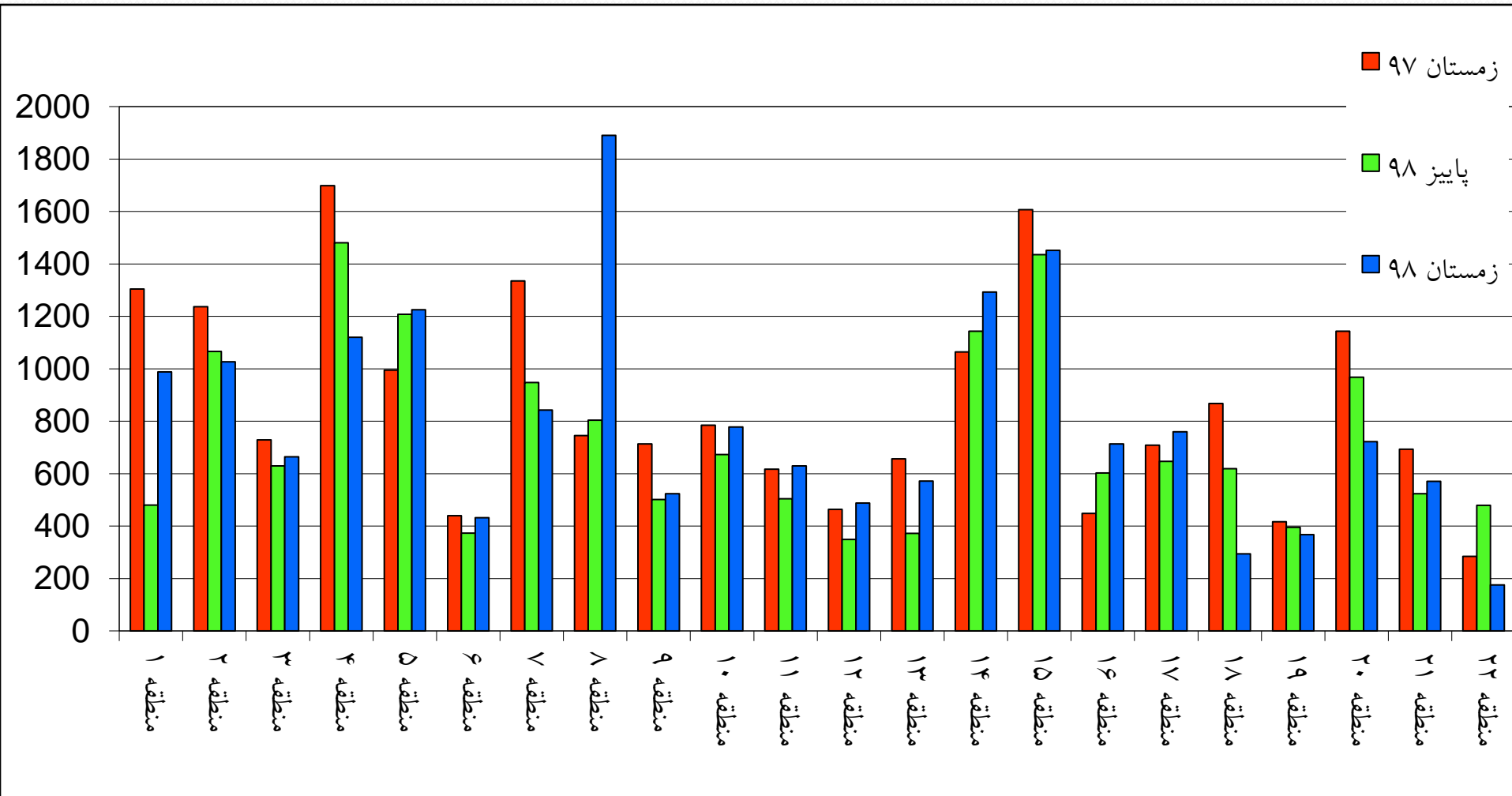
منبع: تکمیل محاسبات زاوه، فخرالدین. (۱۳۹۶). بررسی رکود صنعت ساختمان در ایران و ارزیابی راهکار سیاستی برای ایجاد رونق. مرکز تحقیقات راه، مسکن و شهرسازی. (براساس داده‌های مرکز آمار)

محلی بودن بازار مسکن: تعداد واحدهای مسکونی در پروانه‌های ساختمانی



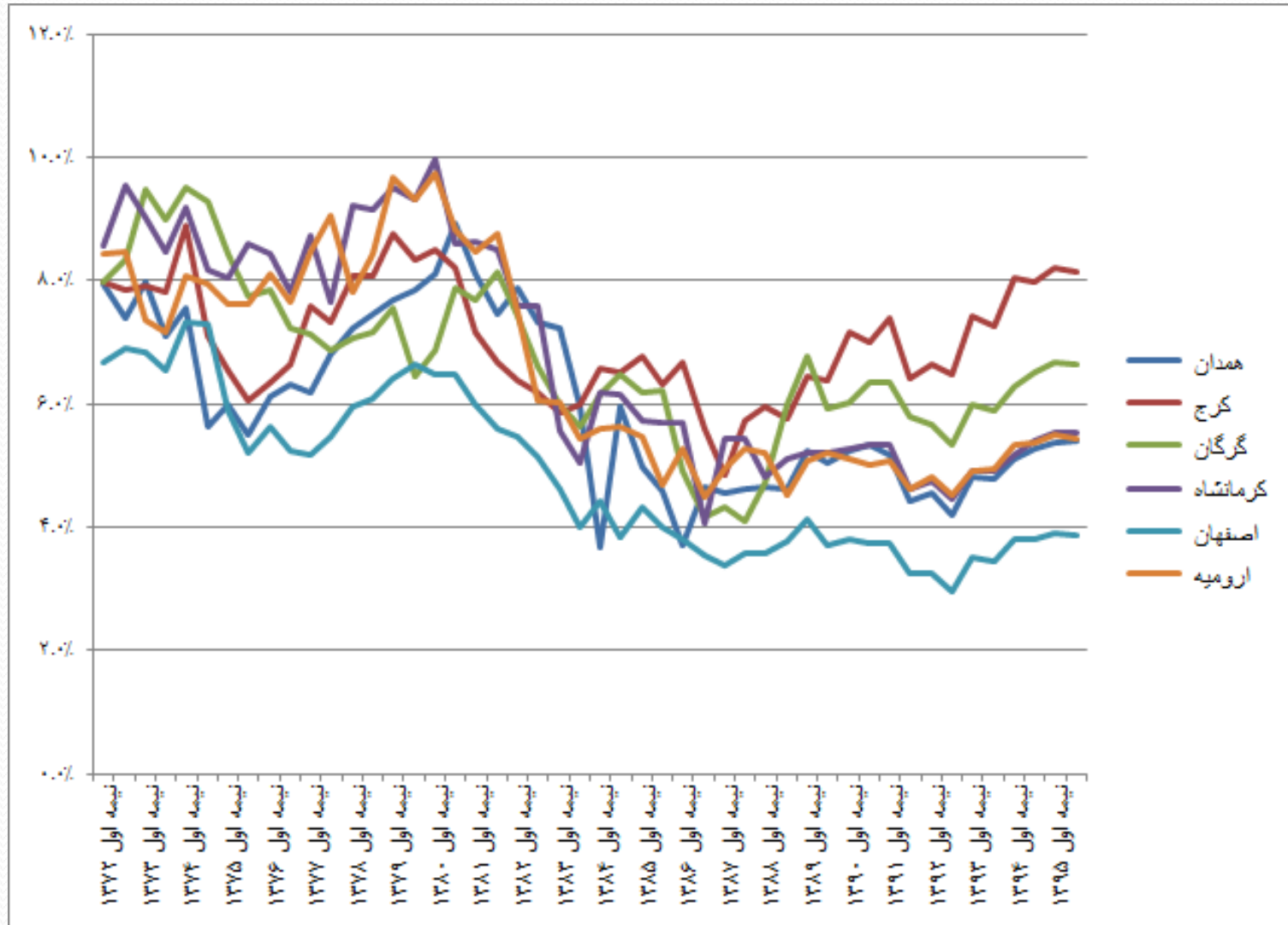
مقایسه‌ی تعداد واحدهای مسکونی در پروانه‌های احداث ساختمانی شهرهای کشور با فصل قبل و فصل مشابه سال قبل به تفکیک استان - زمستان ۱۳۹۸ منبع: مرکز آمار.

محلی بودن بازار مسکن: تعداد واحدهای مسکونی در پروانه‌های ساختمانی در مناطق شهر تهران



مقایسه‌ی تعداد واحدهای مسکونی در پروانه‌های احداث ساختمانی شهر تهران با فصل قبل و فصل مشابه سال قبل به تفکیک منطقه - زمستان ۱۳۹۸ منبع: مرکز آمار.

روند نسبت اجاره‌ها به بهای مسکن در شهرهای منتخب



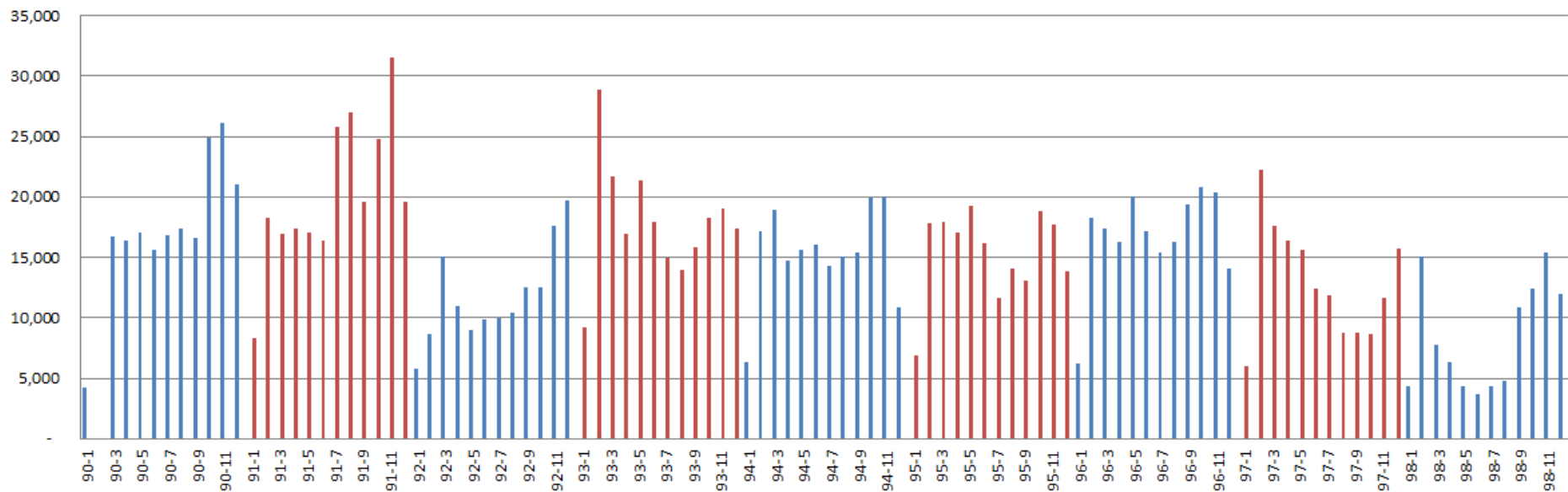
منبع: محاسبات نگارنده براساس زاوه، فخرالدین. (۱۳۹۸). توهم پولی در بازار مسکن ایران. مرکز تحقیقات راه، مسکن و شهرسازی. تهران.

هدف‌گذاری طرح جامع مسکن با فرض افزایش تعداد خانوار کشور با نرخ رشد سالیانه ۲ درصد (۱۳۹۶-۱۴۰۵)

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

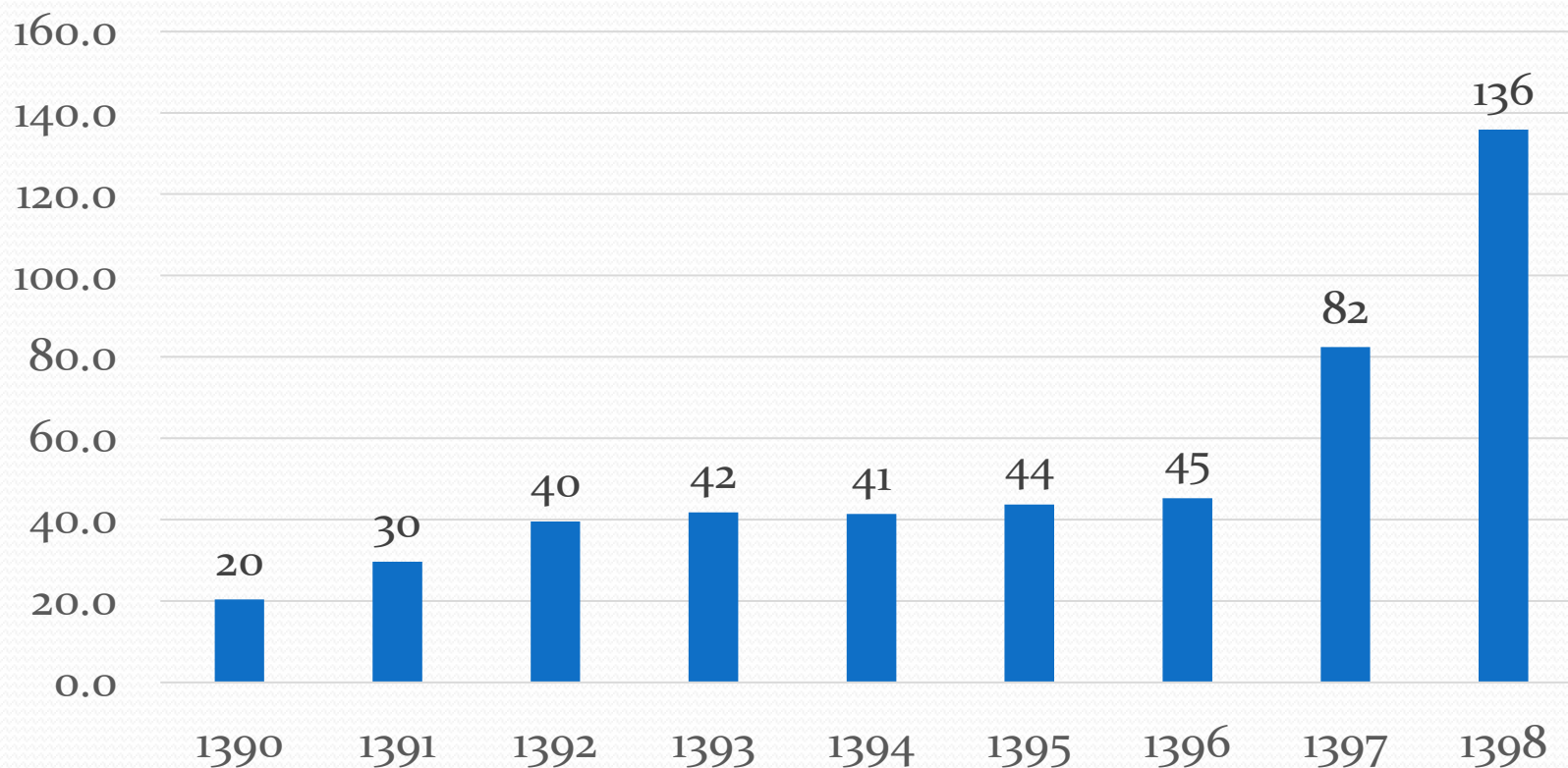
نگاهی به بازار مسکن تهران

تعداد معاملات استان تهران (فقره)



منبع: محاسبات نویسنده با استفاده از داده‌های سامانه‌ی ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور.

میانگین بهای معاملاتی یک متر مربع واحد مسکونی در شهر تهران (میلیون ریال)



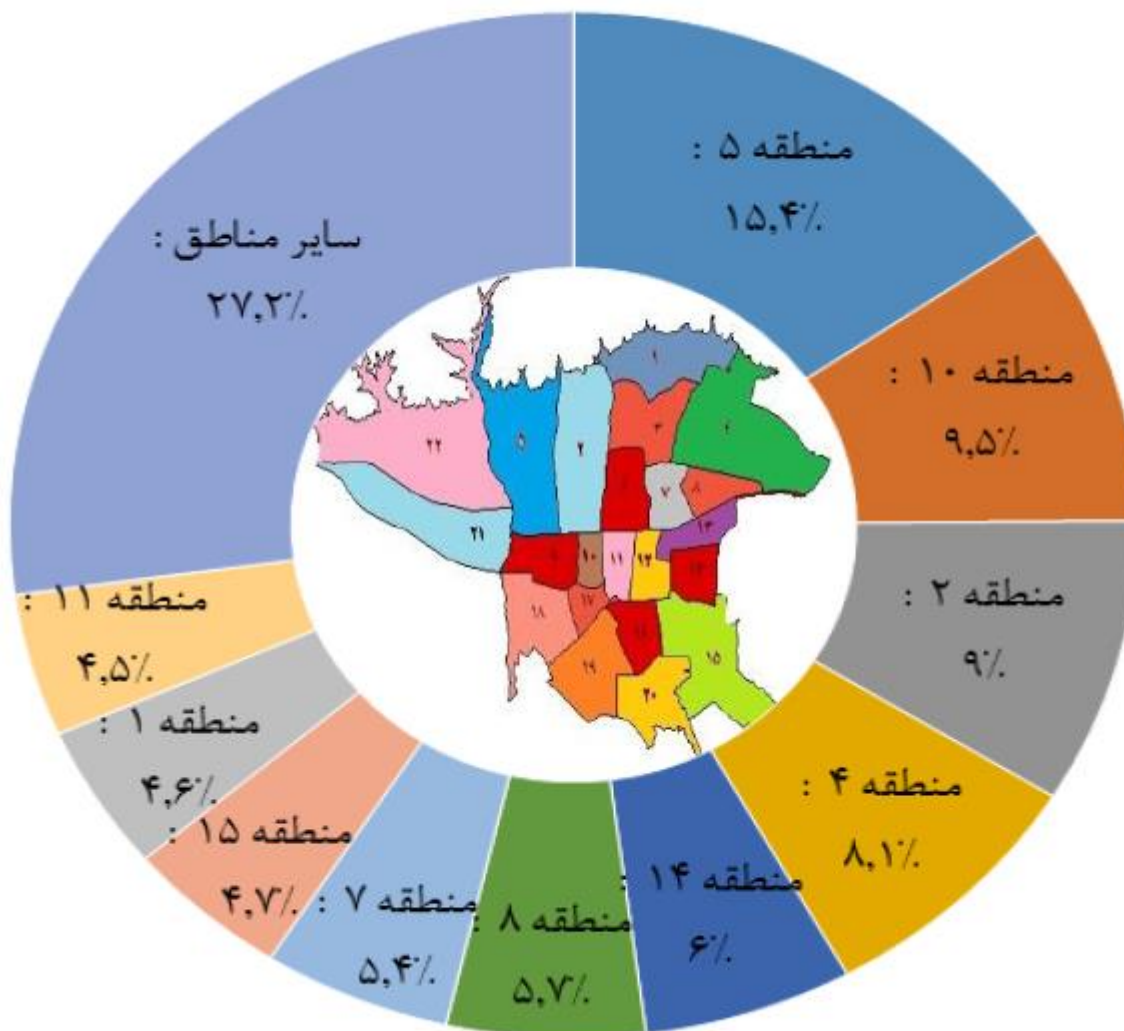
منبع: محاسبات محقق و داده‌های بانک مرکزی ج.ا.ا.

عملکرد معاملات انجام شده در شهر تهران

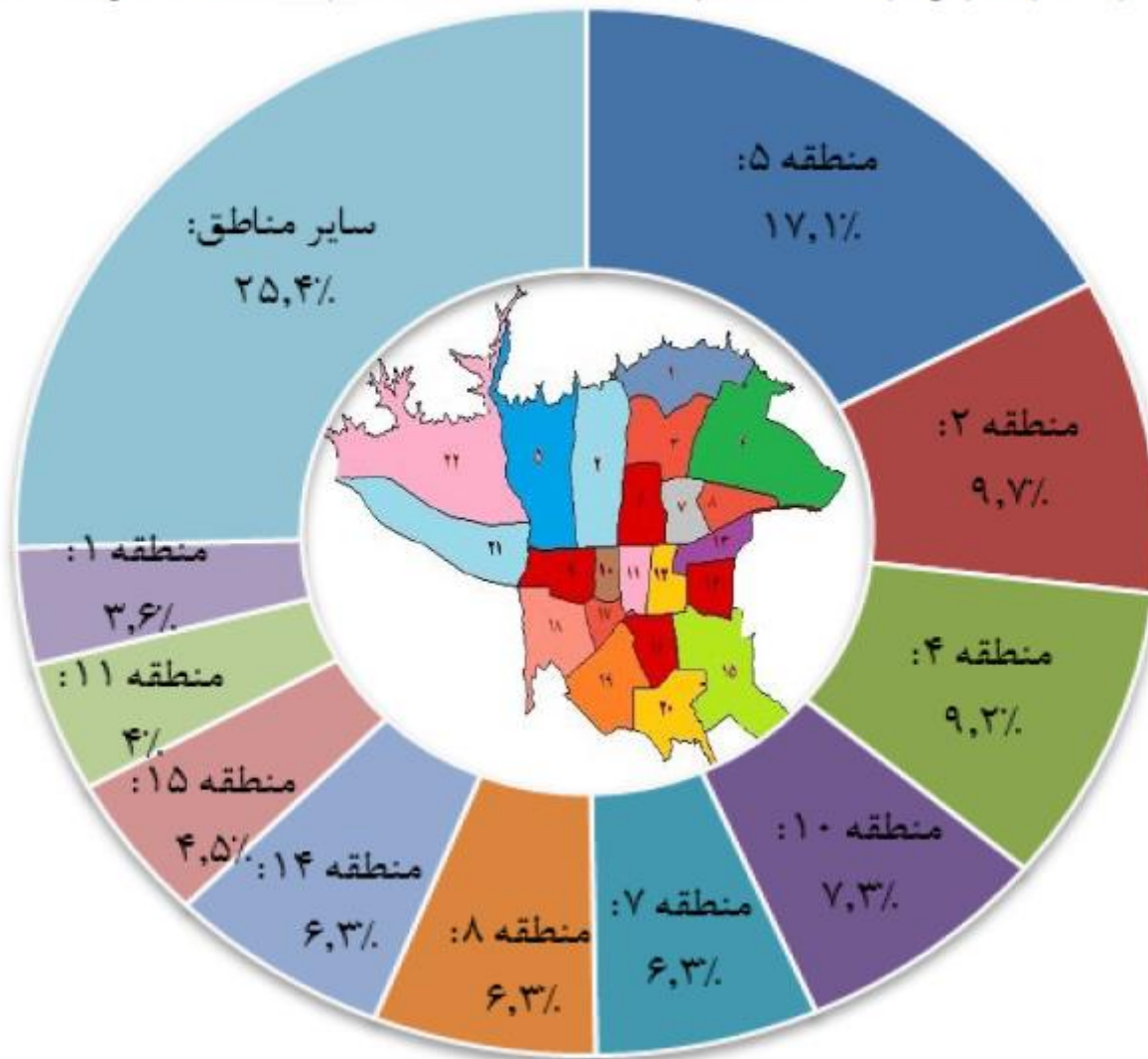
درصد تغییر		مقطع زمانی			
نسبت به ماه مشابه سال قبل	نسبت به ماه قبل	شهریور ۱۳۹۹	مرداد ۱۳۹۹	شهریور ۱۳۹۸	
۲۰۳،۷	-۶،۸	۸۴۶۳	۹۰۸۰	۲۷۸۷	تعداد معاملات (واحد مسکونی)
۹۱،۷	۵،۱	۲۴۲۸۸۱	۲۳۱۰۷۸	۱۲۶۶۷۷	متوسط قیمت هر متر مربع (هزار ریال)

منبع: گزارش تحولات بازار مسکن شهر تهران در شهریورماه سال ۱۳۹۹. بانک مرکزی ج.ا.ا.

توزیع مناطق شهر تهران بر حسب سهم از تعداد معاملات انجام شده در شهریورماه سال ۱۳۹۹

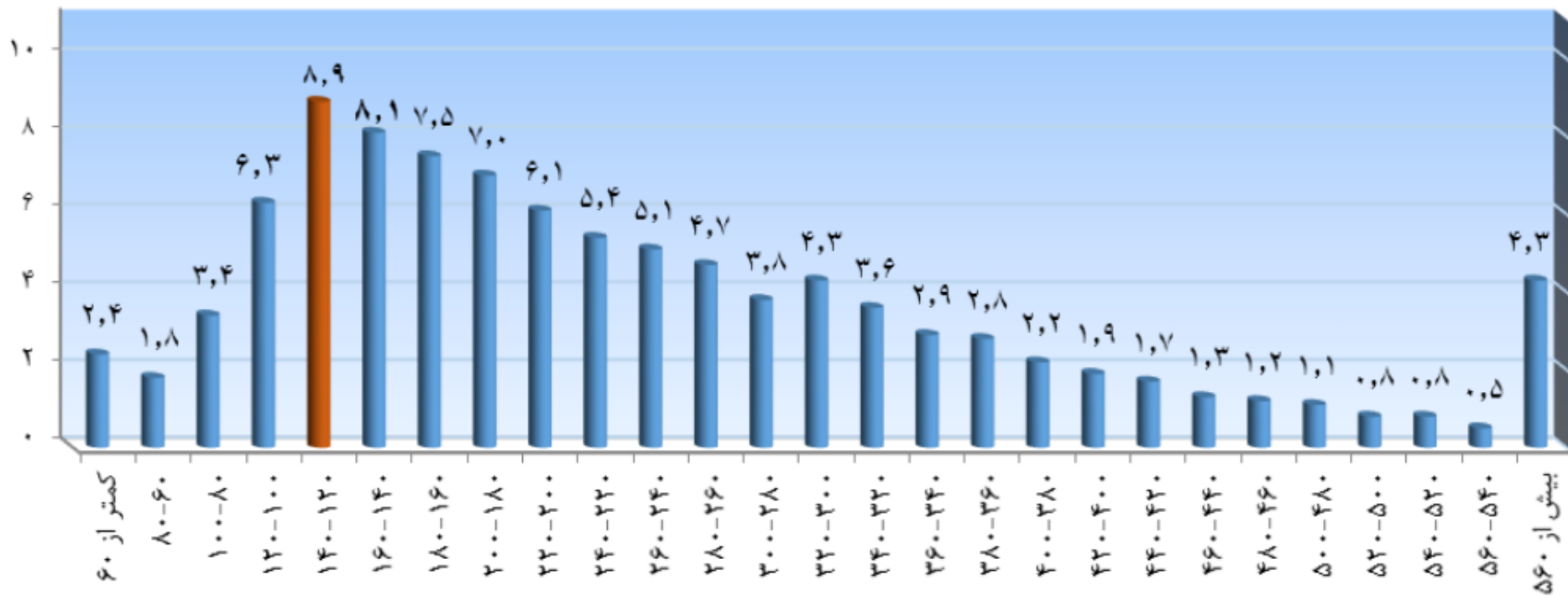


توزیع مناطق شهر تهران بر حسب سهم از تعداد معاملات انجام شده در بهمن ماه سال ۱۳۹۸



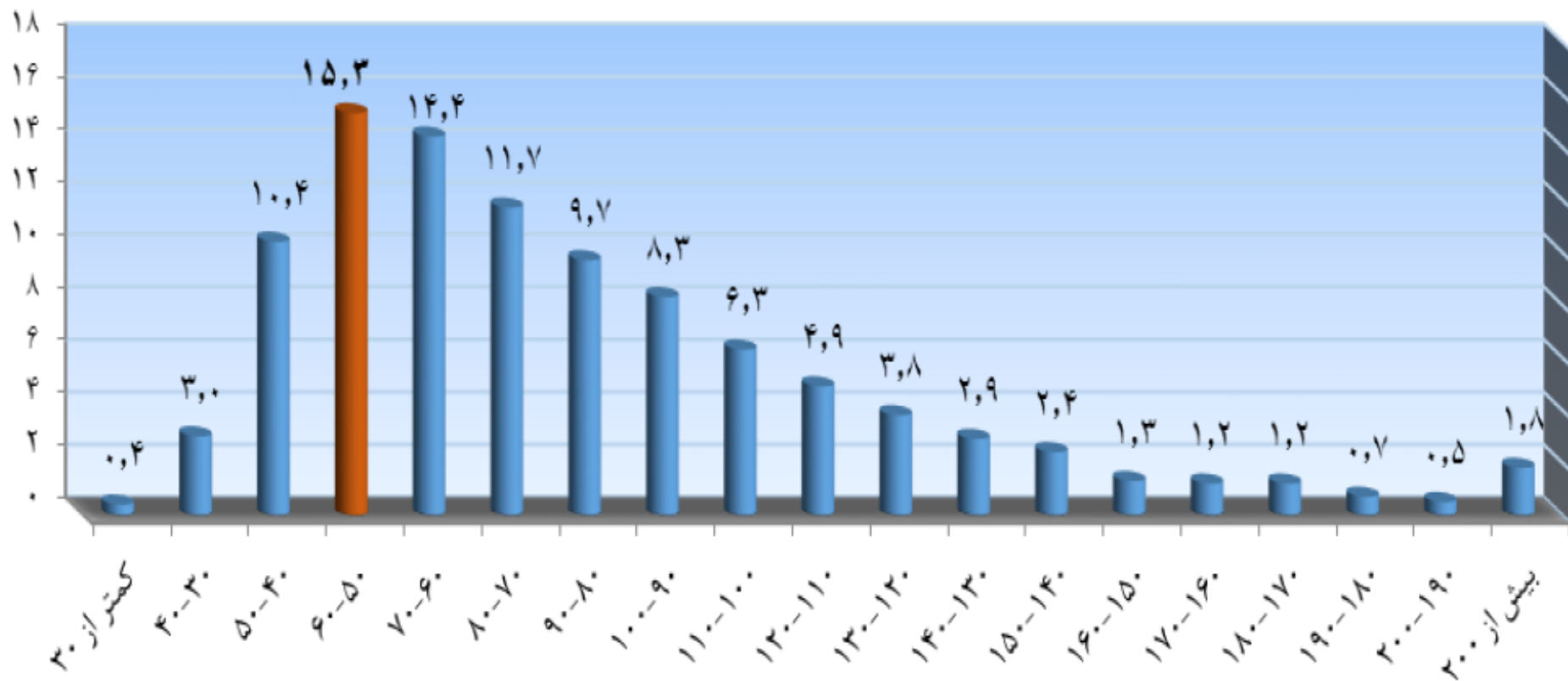
منبع: گزارش تحولات بازار مسکن شهر تهران در بهمن ماه سال ۱۳۹۸. بانک مرکزی ج.ا.ا.

توزیع فراوانی تعداد واحدهای مسکونی معامله شده بر حسب قیمت یک متر مربع بنا (میلیون ریال / درصد)



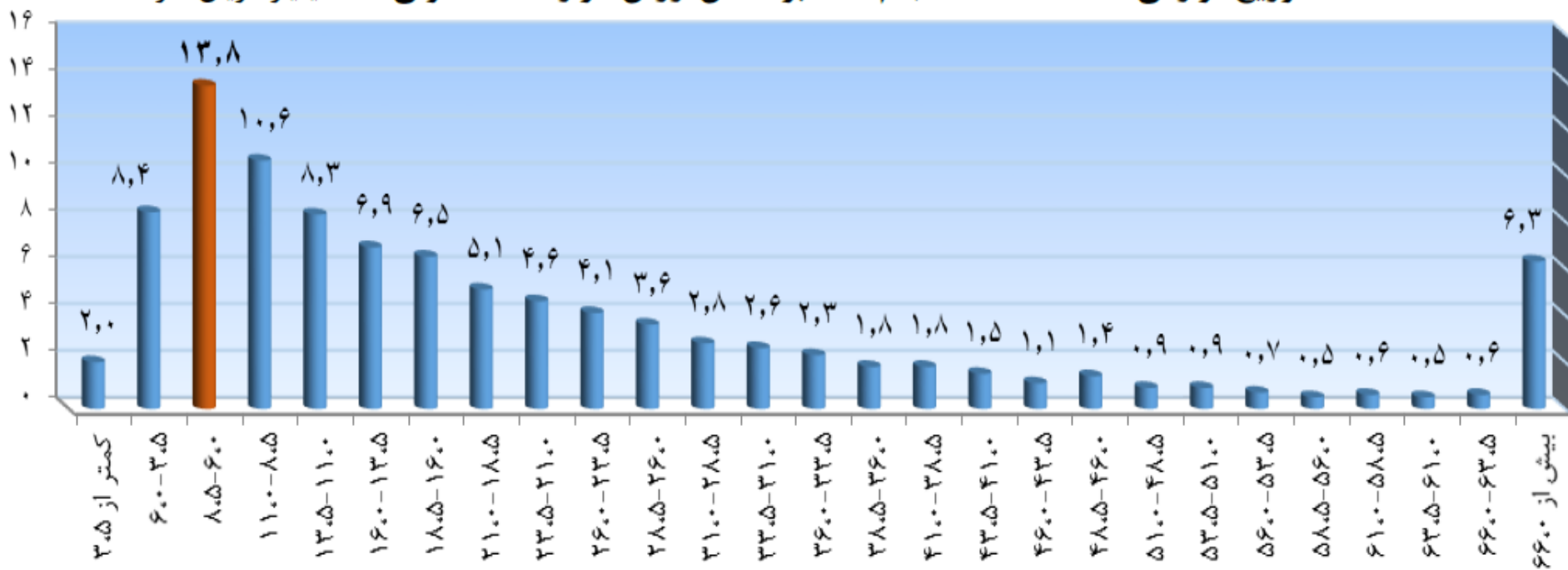
منبع: گزارش تحولات بازار مسکن شهر تهران در شهریورماه سال ۱۳۹۹. بانک مرکزی ج.ا.

توزیع فراوانی تعداد واحدهای مسکونی معامله شده برحسب سطح زیربنا (متر مربع / درصد)



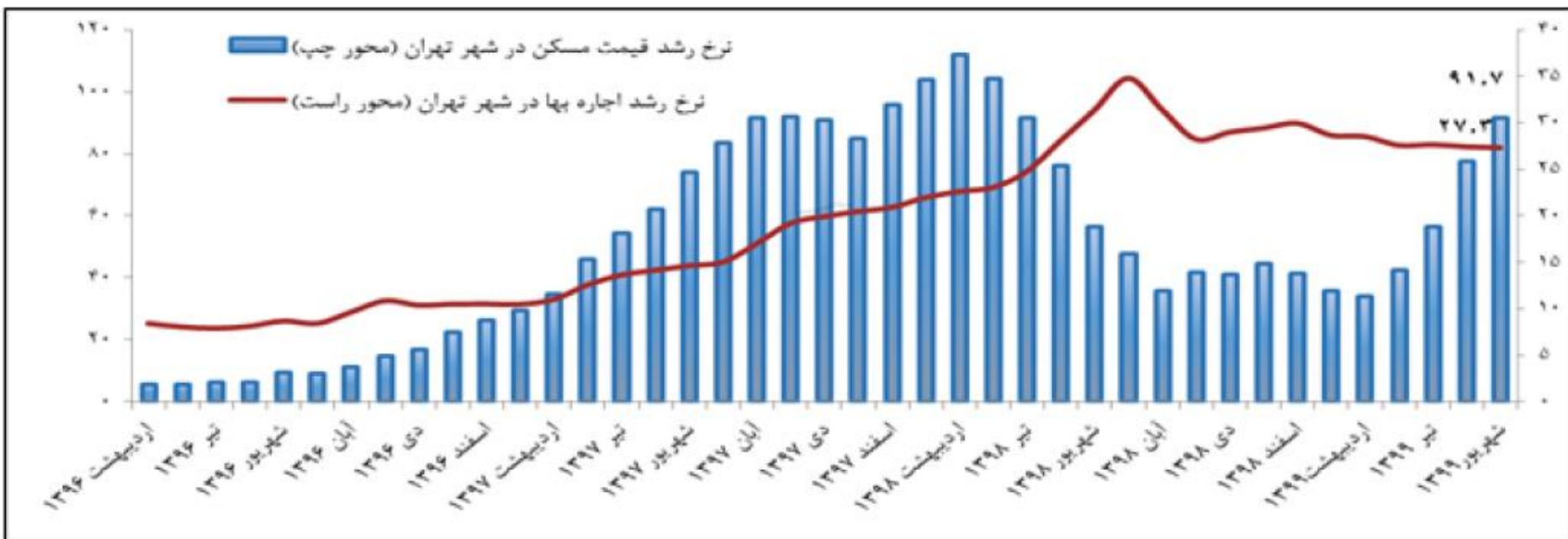
منبع: گزارش تحولات بازار مسکن شهر تهران در شهریورماه سال ۱۳۹۹. بانک مرکزی ج.ا.

توزیع فراوانی تعداد معاملات انجام شده بر اساس ارزش هر واحد مسکونی (میلیارد ریال / درصد)



منبع: گزارش تحولات بازار مسکن شهر تهران در شهریورماه سال ۱۳۹۹. بانک مرکزی ج.ا.

رشد قیمت مسکن و اجاره‌بها در شهر تهران نسبت به ماه مشابه سال قبل (درصد)



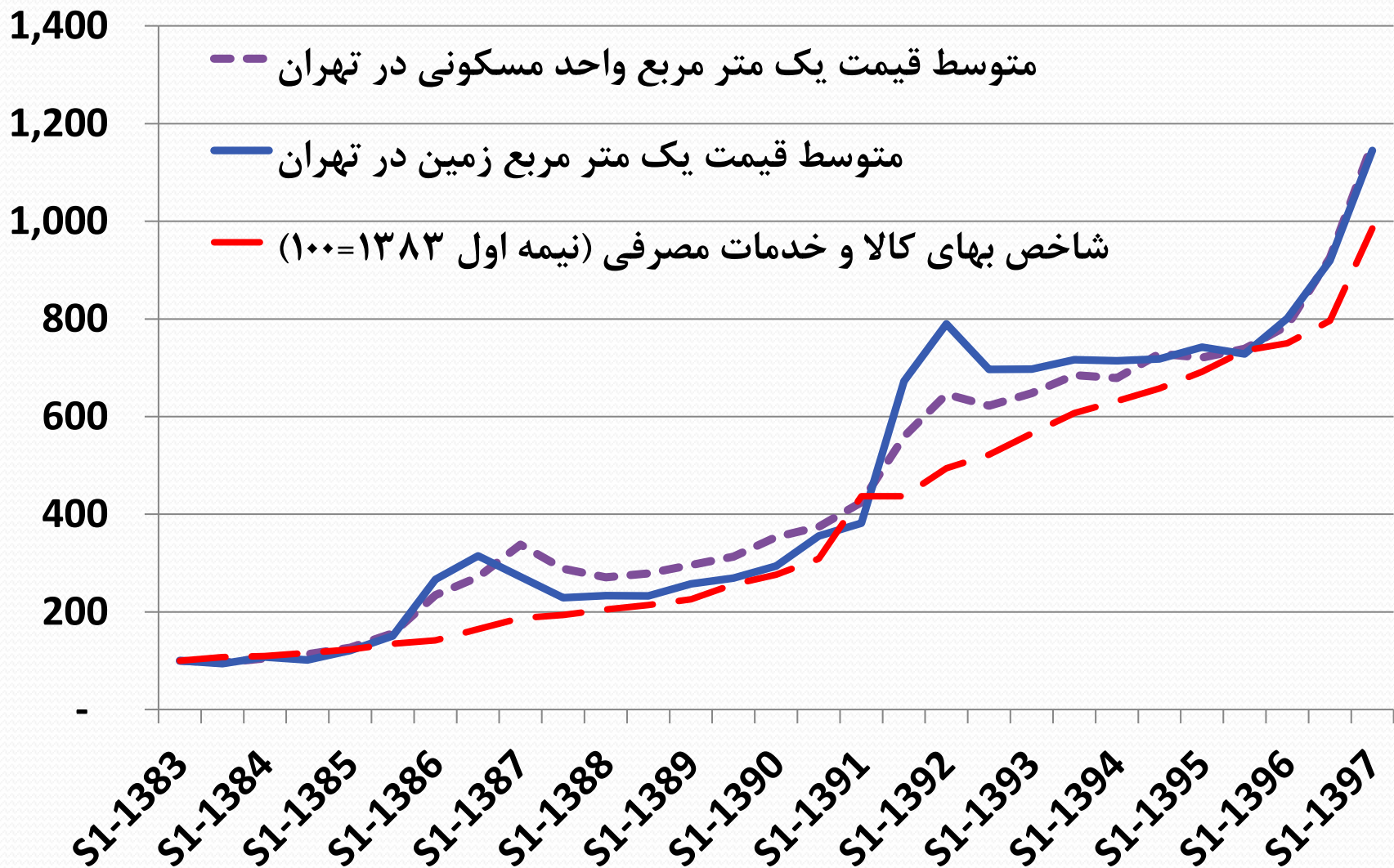
منبع: گزارش تحولات بازار مسکن شهر تهران در شهریورماه سال ۱۳۹۹. بانک مرکزی ج.ا.

توزیع تعداد آپارتمان‌های مسکونی معامله شده در شهر تهران بر حسب عمر بنا (واحد مسکونی)

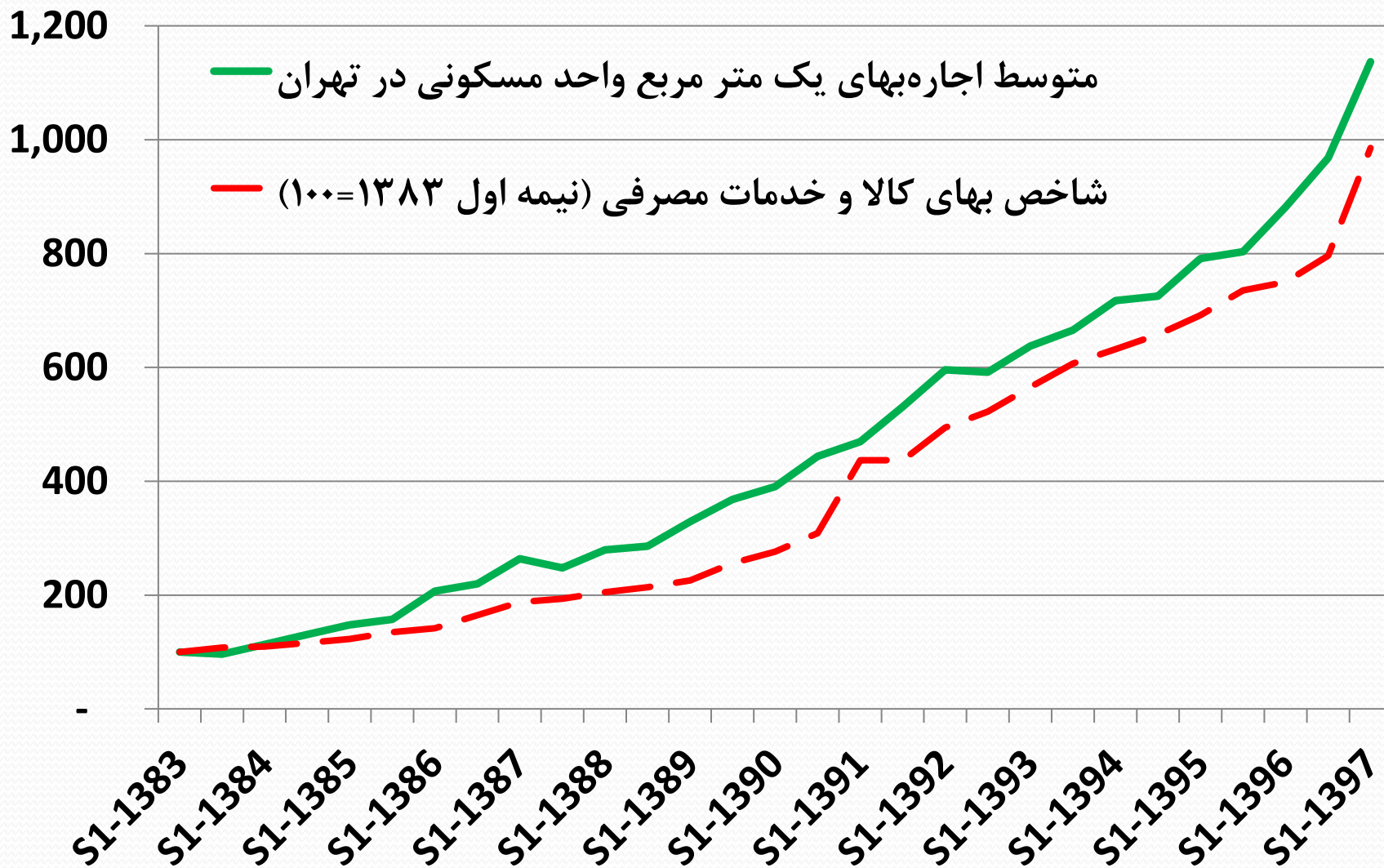
سهم درصد		درصد تغییر		شهریور ماه			عمر بنا (سال)
۱۳۹۹	۱۳۹۸	۱۳۹۹	۱۳۹۸	۱۳۹۹	۱۳۹۸	۱۳۹۷	
۳۸،۰	۴۰،۸	۱۸۳،۱	-۷۴،۹	۳۲۱۶	۱۱۳۶	۴۵۳۰	تا ۵ سال
۱۸،۳	۱۹،۷	۱۸۲،۱	-۶۵،۲	۱۵۴۹	۵۴۹	۱۵۷۷	۶-۱۰
۱۳،۶	۱۲،۷	۲۲۴،۲	-۷۶،۹	۱۱۵۱	۳۵۵	۱۵۳۵	۱۱-۱۵
۱۷،۴	۱۵،۹	۲۳۲،۰	-۷۱،۸	۱۴۷۴	۴۴۴	۱۵۷۴	۱۶-۲۰
۱۲،۷	۱۰،۹	۲۵۴،۱	-۷۲،۹	۱۰۷۳	۳۰۳	۱۱۱۹	بیش از ۲۰
۱۰۰،۰	۱۰۰،۰	۲۰۳،۷	-۷۳،۰	۸۴۶۳	۲۷۸۷	۱۰۳۳۵	جمع کل

منبع: گزارش تحولات بازار مسکن شهر تهران در شهریور ماه سال ۱۳۹۹. بانک مرکزی ج.ا.ا.

میانگین قیمت‌های معاملاتی مسکن و زمین در تهران در مقایسه با شاخص بهای کالا و خدمات



متوسط اجاره‌بها در تهران در مقایسه با شاخص بهای کالا و خدمات



سیاست‌های مسکن در ایران

شکل مطلوب مداخله‌ی دولت در بازار مسکن ایران (شماتیک)

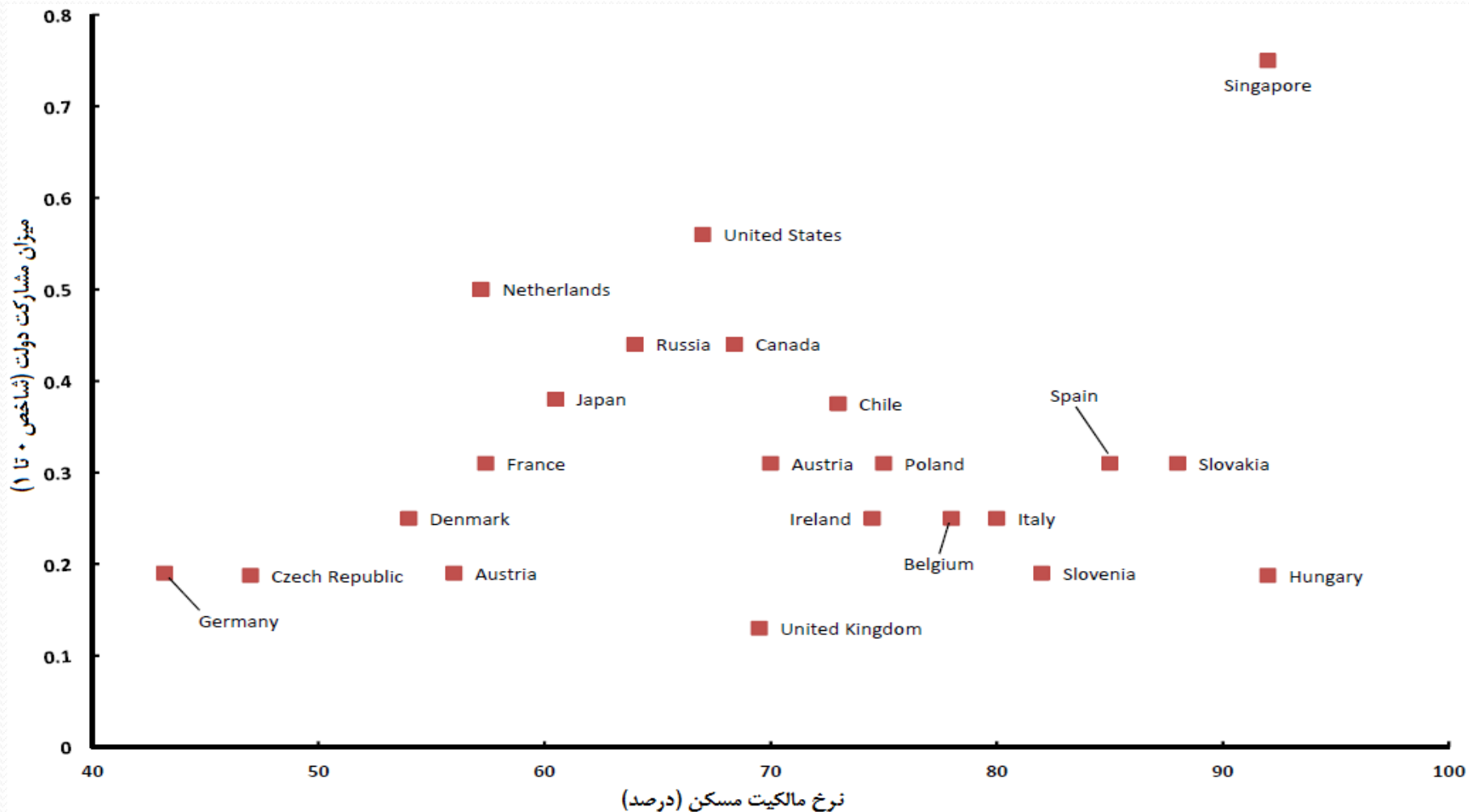
فضای مناسب برای توسعه‌ی اقتصادی

(اصلاح سیاست‌های پولی و مالی، بهبود فضای کسب‌وکار، ...)



ترجیح ندادن مالکیت و توجه به بازار اجاره برای حل مشکل مسکن در سیاست‌ها!

نرخ مالکیت مسکن و میزان دخالت دولت در بخش مسکن



Source: Campbell, J. Y. (2013). Mortgage market design. *Review of finance*. 17(1), 1-33

سیاست‌های مسکن در ایران (۱)

عملکرد	اقدامات	سیاست	دوره
واگذاری ۱۱۸۷ هزار واحد مسکونی (۵۷۴ هزار انفرادی و ۶۱۳ هزار واحد غیر انفرادی)	تملك زمین توسط دولت، آماده‌سازی و واگذاری به متقاضیان، دخالت مستقیم دولت در بازار زمین، عمومی نمودن مالکیت زمین‌های موات، افزایش عرضه و اصلاح الگوی مصرف زمین و مسکن.	سیاست زمین حمایتی	از ابتدای انقلاب اسلامی تا پایان برنامه اول توسعه (۷۳-۱۳۵۸)
واگذاری زمین برای ۵۴۳ هزار واحد (۲۷۰ هزار واحد انفرادی، ۷۰ هزار واحد حمایتی و اجتماعی، ۱۲۱ هزار واحد استیجاری و ۸۲ هزار واحد انبوه سازی)	حمایت از تولید مسکن (حمایتی، اجتماعی و اجاره‌ای)، انبوه‌سازی مسکن مشارکتی، فروش متری مسکن، استفاده بهینه از اراضی شهری با پس‌انداز، کوچک‌سازی و انبوه‌سازی (سیاست پاک)، سیاست تشویق بخش خصوصی و ساخت‌وساز مستقیم دولت	سیاست مسکن حمایتی	سال‌های برنامه دوم و سوم توسعه (۸۳-۱۳۷۴)

سیاست‌های مسکن در ایران (۲)

عملکرد	اقدامات	سیاست	دوره
<p>برنامه‌ریزی، عقد قرارداد و عملیات اجرایی برای احداث ۲.۱۳۵ میلیون واحد مسکن مهر</p>	<p>انجام مطالعات پشتیبان و تهیه اسناد تحلیلی و تلفیقی طرح جامع مسکن- تصویب قانون ساماندهی و آیین‌نامه‌های مرتبط- اجرای برنامه مسکن مهر - انجام مطالعات بازنگری طرح جامع مسکن</p>	<p>بازنگری و اصلاح سیاست‌های پیشین (زمین حمایتی و مسکن حمایتی) از طریق واگذاری زمین به صورت اجاره بلندمدت (۹۹ ساله) برای اقشار کم‌درآمد</p>	<p>از ابتدای سال ۸۴ تا ۱۳۹۲</p>

سیاست‌های مسکن در ایران (۳)

دوره	سیاست	اقدامات	عملکرد
از سال ۱۳۹۲ تا ۱۳۹۷	رویکرد عدم مداخله‌ی مستقیم دولت - نهادسازی و ساختارسازی در بخش مسکن	تکمیل برنامه های بخش مسکن مهر - نهادسازی و توسعه نظام تامین مالی مسکن - تصویب برنامه مسکن اجتماعی و حمایتی	راه‌اندازی صندوق پس‌انداز یکم و صندوق‌های وام و پس‌انداز، ابلاغ اخلاق مهندسی و نعارض منافع، تهیه پیش‌نویس قانون پیش‌فروش
از سال ۱۳۹۷ تا کنون	- افزایش تولید در بخش مسکن - کمک به تامین مسکن اقشار نیازمند از طریق ارائه زمین و تسهیلات بانکی	- تکمیل برنامه های بخش مسکن مهر - تولید و عرضه ۴۰۰ هزار واحد مسکونی در سراسر کشور (اقدام ملی مسکن)	آغاز فعالیت طرح اقدام ملی، تفاهم‌نامه با نیروهای مسلح، وزارت رفاه، هنرمندان و ... برای تامین مسکن

مسکن مهر

□ یکی از بزرگ‌ترین مداخلات دولتی در اقتصاد ایران و بزرگ‌ترین مداخله‌ی مستقیم دولت در تاریخ مسکن ایران

□ دو محور اصلی طرح:

● حذف قیمت زمین از قیمت تمام شده واحد مسکونی با استفاده از اجاره‌ی بلند مدت زمین (۹۹ ساله) در چاقوب حق بهره‌برداری از زمین‌های دولتی

● اعطای تسهیلات:

● (در ابتدا) ۱۵ میلیون تومان که بعدها افزایش یافت

● به‌علاوه، سایر معافیت‌ها و تسهیلات

● در حق انشعاب آب، برق و گاز، صدور پروانه، پایان کار، ...

عمل کرد

- برنامه‌ریزی اولیه برای ساخت سالانه ۱ تا ۱/۵ میلیون واحد
- در مجموع برنامه‌ریزی برای تولید حدود ۲/۳ میلیون واحد مسکن شهری
- در اسفند سال ۱۳۹۳ (حدود ۷ سال پس از آغاز طرح و حدود یک‌ونیم سال پس از پایان عمر کاری دولت دهم) حدود ۱/۲ میلیون خانوار منتظر تحویل واحدهای مسکونی خود بودند. (شبکه کانون‌های تفکر ایران، ۱۳۹۳).
- تا اردی‌بهشت ۱۳۹۹ (۱۳ سال پس از آغاز طرح) نیز در کل کشور از دومیلیون و دویست‌هزار واحد مسکن مهر دومیلیون و سی‌هزار واحد تحویل داده‌شده است که بیان‌گر تکمیل ۹۲ درصدی است (سالانه به‌طور متوسط بسیار کم‌تر از ۲۰۰ هزار واحد). از این میزان حدود ۷۸۰ هزار واحد در زمان فعالیت دولت یازدهم صورت گرفت (خبرگزاری دانشجویان ایران (ایسنا)، ۱۳۹۹/۲/۲۳).
- بنابراین به‌رغم همراهی بسیاری از دستگاه‌ها و پشتیبانی مالی گسترده، میزان ساخت‌وساز تا پایان عمر کاری دولت دهم (سال ۱۳۹۲)، حدود یک‌میلیون و دویست و پنجاه‌هزار واحد برآورد می‌شود که با اهداف اولیه تفاوت معناداری دارد.

ارزیابی مسکن مهر

سطح کلان (۱)

- بی توجهی به اصلی ترین گروه نیازمند حمایت در بازار مسکن (اقشار کم درآمد)
- حوزه‌ی برنامه‌ریزی:
- پنجمین برنامه از شش برنامه‌ی پیشنهادی برای محور مسکن کم‌درآمدها در طرح جامه مسکن (۱۳۸۵) - که خود یکی از ۹ محور مورد اشاره در جمع اهداف راهبردی است - به حق بهره‌برداری از زمین برای ساخت سالانه (برای مدت ۱۰ سال) ۲۰ هزار واحد مسکونی کوچک در شهرهای کوچک و متوسط اشاره می‌کند
- سازوکار تأمین مالی: پول پر قدرت بانک مرکزی
- ۵۰ هزار میلیارد تومان تسهیلات بانک مسکن برای این طرح در نظر گرفته شد (بدون احتساب ضریب تکاثر در خلق نقدینگی از پول پر قدرت).
- ۴۵ هزار میلیارد تومان از این مبلغ از منابع بانک مرکزی و از طریق خط اعتباری و ۵ هزار میلیارد باقی مانده نیز از طریق بازگشت اقساط پرداخت شده. بر این اساس بانک مسکن اقدام به امضای قرارداد به ارزش حدود ۴۸ هزار میلیارد تومان با متقاضیان کرد
- کل نقدینگی ایران در سال ۱۳۸۵ (۱۳۹۱) حدود ۱۲۸ هزار میلیارد تومان (۴۶۰ هزار و ۷۰۰ میلیارد تومان)

ارزیابی مسکن مهر

سطح کلان (۲)

- فراهم نبودن زیرساخت‌های لازم برای اجرای طرح در بدنه دولت
- ناکارآمدی دولت در عرضه‌ی کالای خصوصی مسکن و تخریب نهادهای فعال و شکل‌گرفته در گذار زمان در بخش مسکن
- کاهش رشد اقتصادی از طریق تخصیص نابه‌جای منابع (نیروی کار، سرمایه و مجموعه‌ی سیاست‌گذاری-اجرائی-قضایی-نظارتی) از طریق سازوکارهای غیربازاری
- بخش مسکن در ایران پیش‌رو نیست (به‌طور مثال رجوع کنید به تحصیلی و همکاران، ۱۳۹۱ و زاوه، ۱۳۹۷).
- اهمیت تخصیص منابع: تنها با تخصیص بهینه‌تر نیروی کار و سرمایه در چین (و هندوستان)، مشابه آن‌چه در آمریکا اتفاق می‌افتد، بهره‌وری تولید ۳۰ تا ۵۰ (۴۰ تا ۶۰) درصد افزایش می‌یابد. (Hsieh and Klenow (2009)
- تقلیل مسکن از پدیده‌ای چندبعدی به سقفی بالای سر

ارزیابی مسکن مهر

سطح خرد (پروژه) (۱)

□ ادبیات گسترده‌ی ارزیابی موردی طرح‌های مسکن مهر:

- طراحی و مکان‌یابی نامناسب
- مشکلات مدیریتی طرح
- کیفیت نازل اجرا
- نارضایتی ساکنان (در اثر عوامل مختلف اقتصادی، اجتماعی، کالبدی، جانمایی و دسترسی، زیرساخت‌ها، خدمات روبنایی، ...)
- تشویق مهاجرت
- جرم‌زا بودن
- آثار زیست‌محیطی

ارزیابی مسکن مهر با تمرکز بر مرور ادبیات (۲)

- مشکلات مدیریتی (تعدد نهادهای متولی در طرح)، کمبود زیرساخت و خدمات عمومی، در نظر نگرفتن شرایط ساکنان و شرایط فرهنگی متقاضیان، برنامه‌ریزی در شهرهای جدید (باتوجه به مشکلات شهرهای جدید)، مشکلات مربوط به آماده‌سازی (عدم نظارت اصولی بر تهیه طرح‌های آماده‌سازی، به‌کارگیری مشاورین فاقد صلاحیت، مشکلات صدور پروانه ساخت و مشکلات مدیریتی حاکم بر طرح) و مشکلات فرهنگی در شهرهای کوچک (عدم رواج آپارتمان‌نشینی و عدم مالکیت زمین). (حبیبی و همکاران،

جمع‌بندی سیاست‌های مسکن در ایران

- فراز و فرودهای زیاد و سیاست‌های گاه متضاد
- ضعف علمی در برخی برهه‌ها
- دنبال نکردن یک مسیر منسجم و بلندمدت (سیاست‌گذاری منسجم و بلندمدت برای موفقیت در بهبود بلندمدت بازار مسکن ضروری است)
- عدم توجه کافی به ضروری‌ترین قشر نیازمند حمایت (مسکن کم‌درآمدها)
- برنامه‌های ایده‌آل‌گرایانه و عدم هماهنگی میان دستگاه‌ها برای اجرای برنامه‌ها (به‌طور خاص در حوزه‌ی تأمین مالی)

ضرورت توسعه‌ی بازار مالی مسکن در ایران

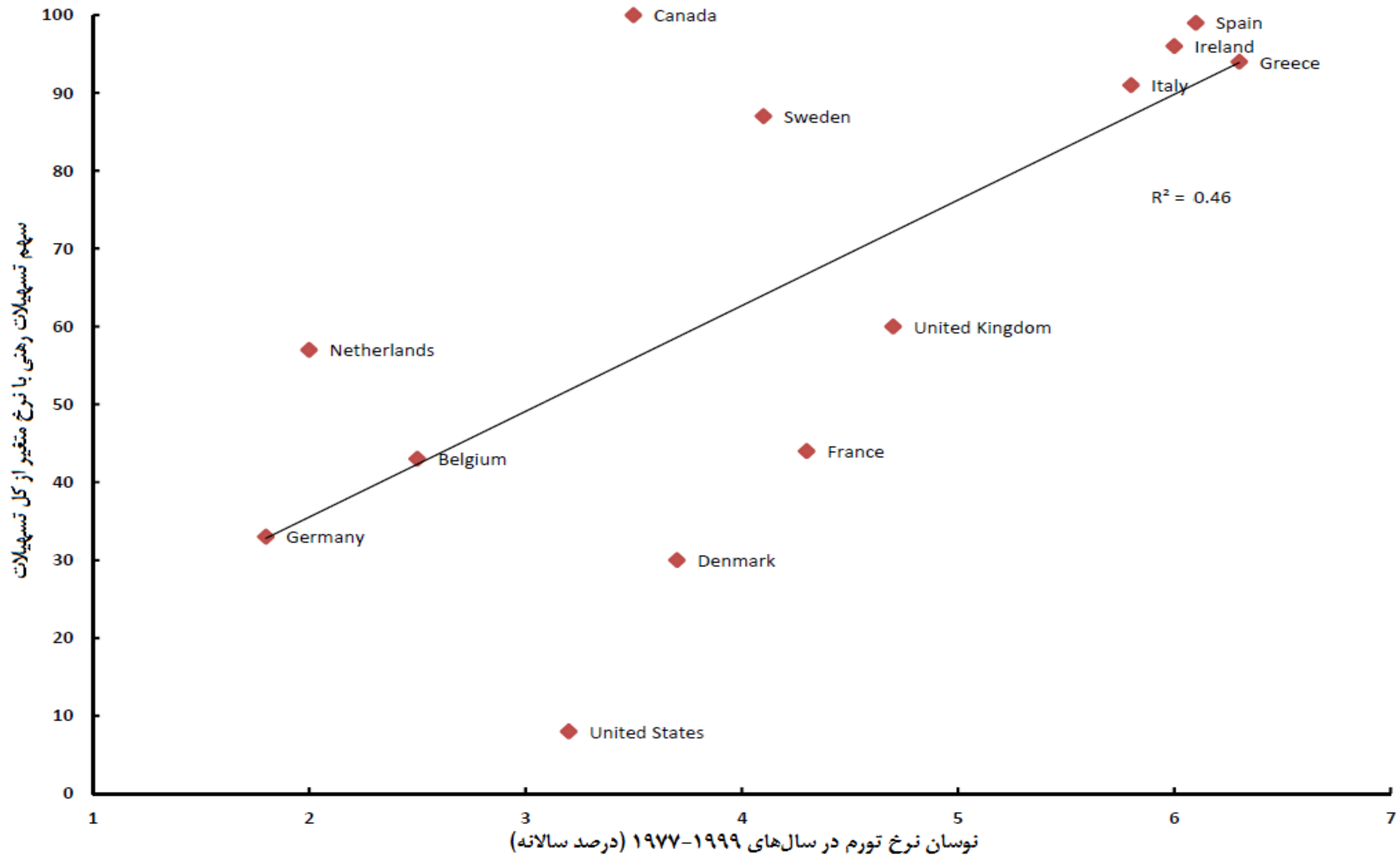
توسعه نیافتگی بازار مالی مسکن

- نسبت پایین تسهیلات رهنی به بهای ملک (Loan-to-Value ratio)
- در کشورهای توسعه یافته اغلب ۸۰ درصد یا بیش تر
- نسبت بالای بهای مسکن به درآمد
- نسبت بالای اقساط تسهیلات رهنی به درآمد
- تورم بالا و انتقال فشار بازپرداخت اصل پول به دوره های ابتدایی
- درآمد پایین
- طول دوره ی بازپرداخت
- ارزیابی و جبران ریسک ضعیف (اعتبارسنجی ابتدایی)
- تنوع کم تسهیلات رهنی
- تسهیلات فقط سود (IO)
- تسهیلات رهنی شاخص شده با تورم (variable rate, adjustable rate, ...)
- دشواری پیاده سازی اقدامات احتیاطی کلان (macroprudential) رایج برای کنترل قیمت در بازار مسکن (نسبت های LTV و LTI)

تورم و بازار مالی مسکن

- ریسک بانک‌ها برای ارایه محصولات بلندمدت با نرخ بهره‌ی ثابت
- دشواری معرفی و گسترش استفاده از سازوکارهای شناخته‌شده
- صندوق‌های سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات (REITs)
- توسعه‌ی بازار ثانویه‌ی رهن (MBS, Covered bonds, ...)
- پیش‌فروش
- ...
- ریشه‌ی تورم بالای مزمین: نبود بانک مرکزی مستقل، شفاف و پاسخ‌گو

رواج تسهیلات با نرخ بهره‌ی قابل تنظیم



Source: Campbell, J. Y. (2013). Mortgage market design. *Review of finance*. 17(1), 1-33

بازار ثانویه رهن

- بازار معاملهی تسهیلات رهنی و حق ارایهی خدمت میان صادرکنندگان

تسهیلات و سرمایه گذاران

- اوراق بهادار برپایهی تسهیلات رهنی (MBS)

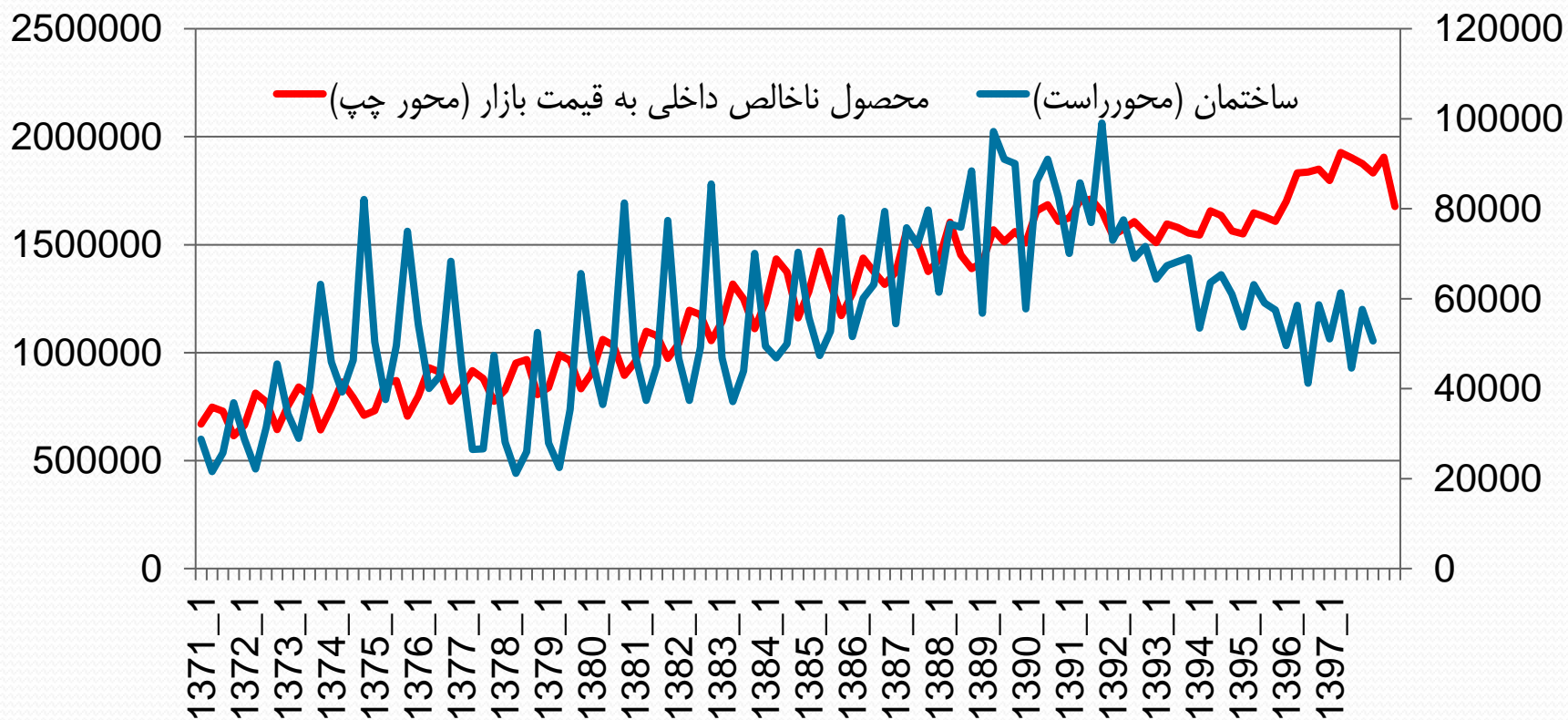
- اوراق رهنی

- ۳۰۰ میلیارد تومان تیر ۱۳۹۵

- ۱۰۰۰ میلیارد تومان امسال

بخش ساختمان و اقتصاد کلان ایران (مطالب تکمیلی)

ارزش افزوده فصلی بخش ساختمان



(ارقام به میلیارد ریال - به قیمت ثابت ۱۳۹۰)

همبستگی نوسانات بخش‌های اقتصاد ایران (۱۳۳۸-۱۳۹۳)

همبستگی‌های نوسانات بخش‌های اقتصاد ایران

	نفت	تولید ناخالص داخلی	سایر بخش‌ها
تولید ناخالص داخلی	0.87 (0) 0.38 (+1) -0.28 (+2)		
سایر بخش‌ها	0.25 (0) 0.41 (+1)	0.61 (0) 0.42 (+1)	
ساختمان	0.28 (0) 0.30 (+1)	0.51 (0) 0.33 (+1)	0.32 (0) 0.37 (+1) 0.24 (+2)

توضیحات: در این جدول همبستگی‌های مهم نوسانات داده‌های سالانه‌ی سه بخش اقتصاد ایران (نفت، ساختمان و سایر) تا دو وقفه ارائه شده‌است. نوسانات با استفاده از فیلتر هدریک-پرسکات جداسازی شده‌اند. اعداد داخل پرانتز نشان‌دهنده‌ی وقفه‌ی متغیر ستون چپ نسبت به متغیرهای ردیف بالا است. همه‌ی همبستگی‌های گزارش شده حداقل در سطح ۱۰ درصد معنادار هستند.

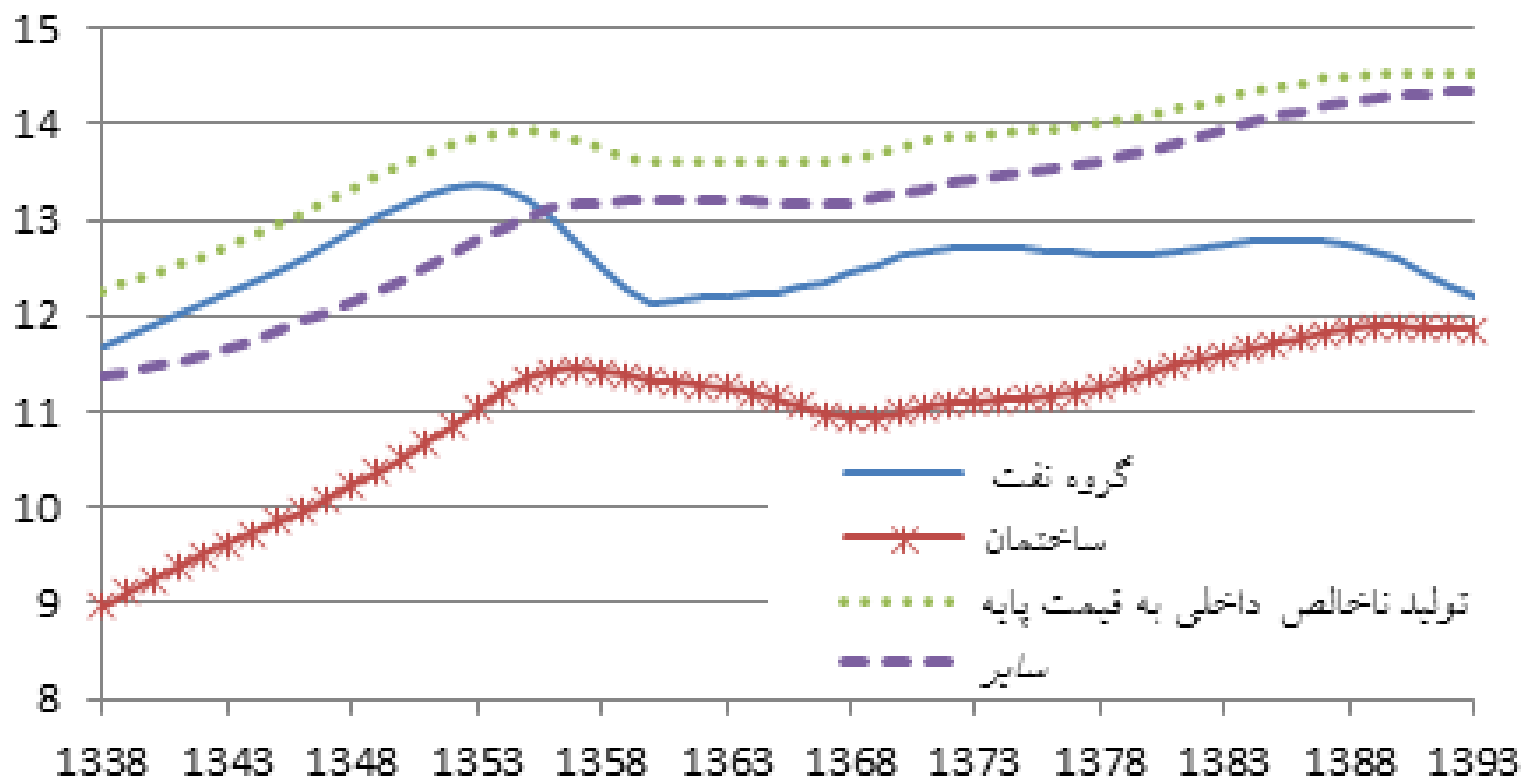
همبستگی نوسانات بخش‌های اقتصاد ایران (۱۳۳۸-۱۳۹۳)

همبستگی‌های نوسانات بخش‌های اقتصاد ایران

	نفت	تولید ناخالص داخلی	سایر بخش‌ها
تولید ناخالص داخلی	0.87 (0) 0.38 (+1) -0.28 (+2)		
سایر بخش‌ها	0.25 (0) 0.41 (+1)	0.61 (0) 0.42 (+1)	
ساختمان	0.28 (0) 0.30 (+1)	0.51 (0) 0.33 (+1)	0.32 (0) 0.37 (+1) 0.24 (+2)

توضیحات: در این جدول همبستگی‌های مهم نوسانات داده‌های سالانه‌ی سه بخش اقتصاد ایران (نفت، ساختمان و سایر) تا دو وقفه ارائه شده‌است. نوسانات با استفاده از فیلتر هدریک-پرسکات جداسازی شده‌اند. اعداد داخل پرانتز نشان‌دهنده‌ی وقفه‌ی متغیر ستون چپ نسبت به متغیرهای ردیف بالا است. همه‌ی همبستگی‌های گزارش شده حداقل در سطح ۱۰ درصد معنادار هستند.

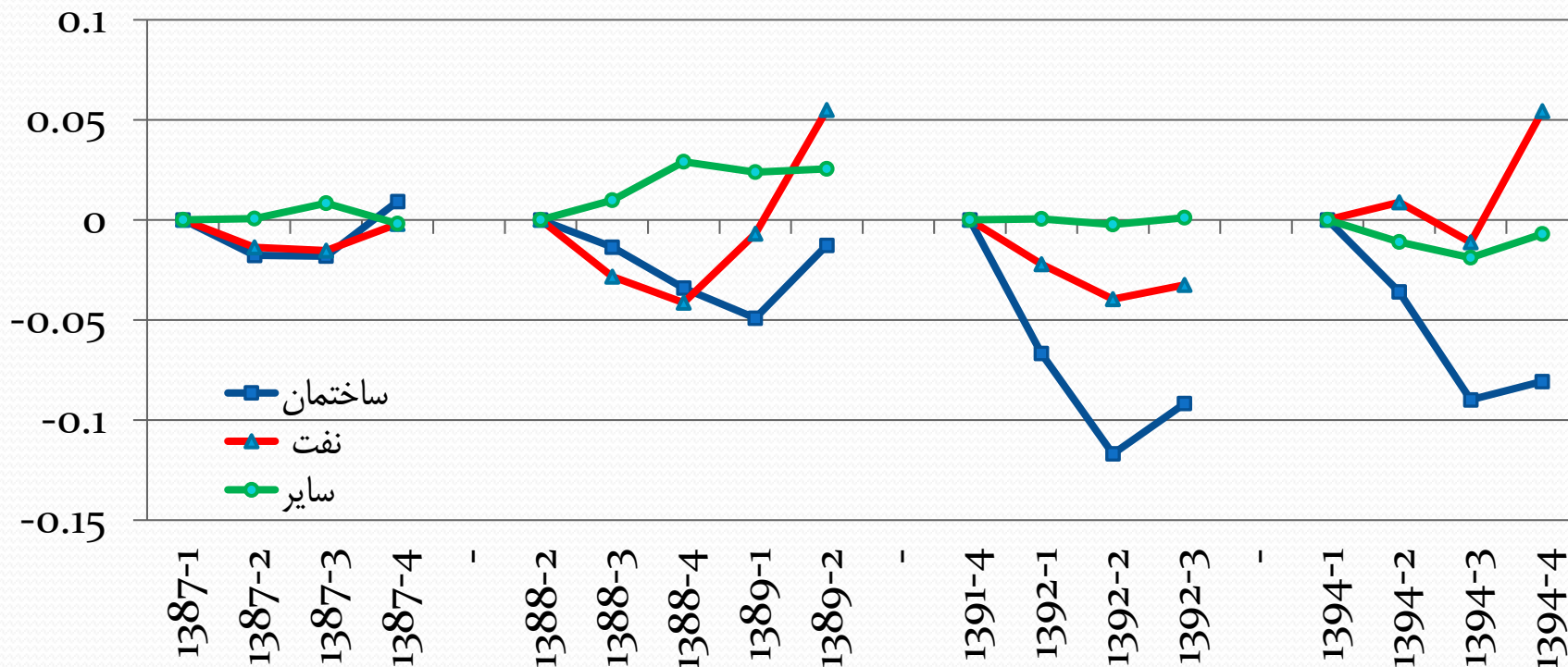
جزء روند ارزش افزوده‌ی بخش‌های اقتصاد ایران



جزء روند با استفاده از فیلتر هدریک-پرسکات در مقیاس لگاریتمی جداسازی شده است.

منبع: زاوه، فخرالدین. (۱۳۹۶). بررسی رکود صنعت ساختمان در ایران و آرایه‌ی راهکار سیاستی برای ایجاد رونق. مرکز تحقیقات راه، مسکن و شهرسازی.

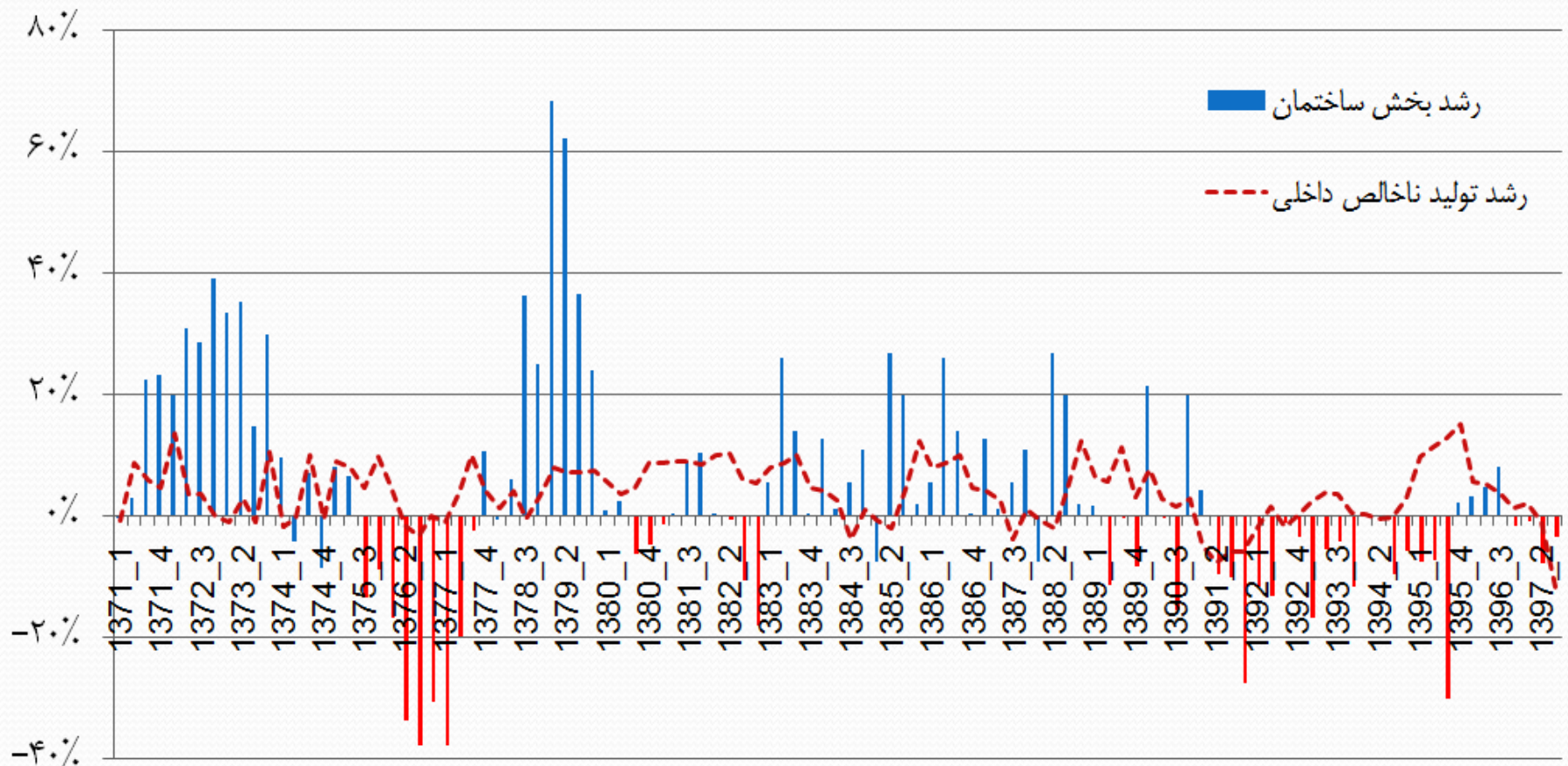
خروج بخش ساختمان از دوره‌های رکود فصلی



تغییرات لگاریتم ارزش افزوده‌ی بخش‌های اقتصاد ایران در دوره‌های رکود بخش ساختمان (حداقل دو دوره‌ی منفی رشد پیاپی ارزش افزوده). توضیحات: داده‌های بانک مرکزی با X-13 تعدیل فصلی شده‌اند. منبع: زاوه، فخرالدین. (۱۳۹۶). بررسی رکود صنعت ساختمان در ایران و آرایه‌ی راهکار سیاستی برای ایجاد رونق. مرکز تحقیقات راه، مسکن و شهرسازی. تهران.

تغییر رفتار بخش ساختمان؟

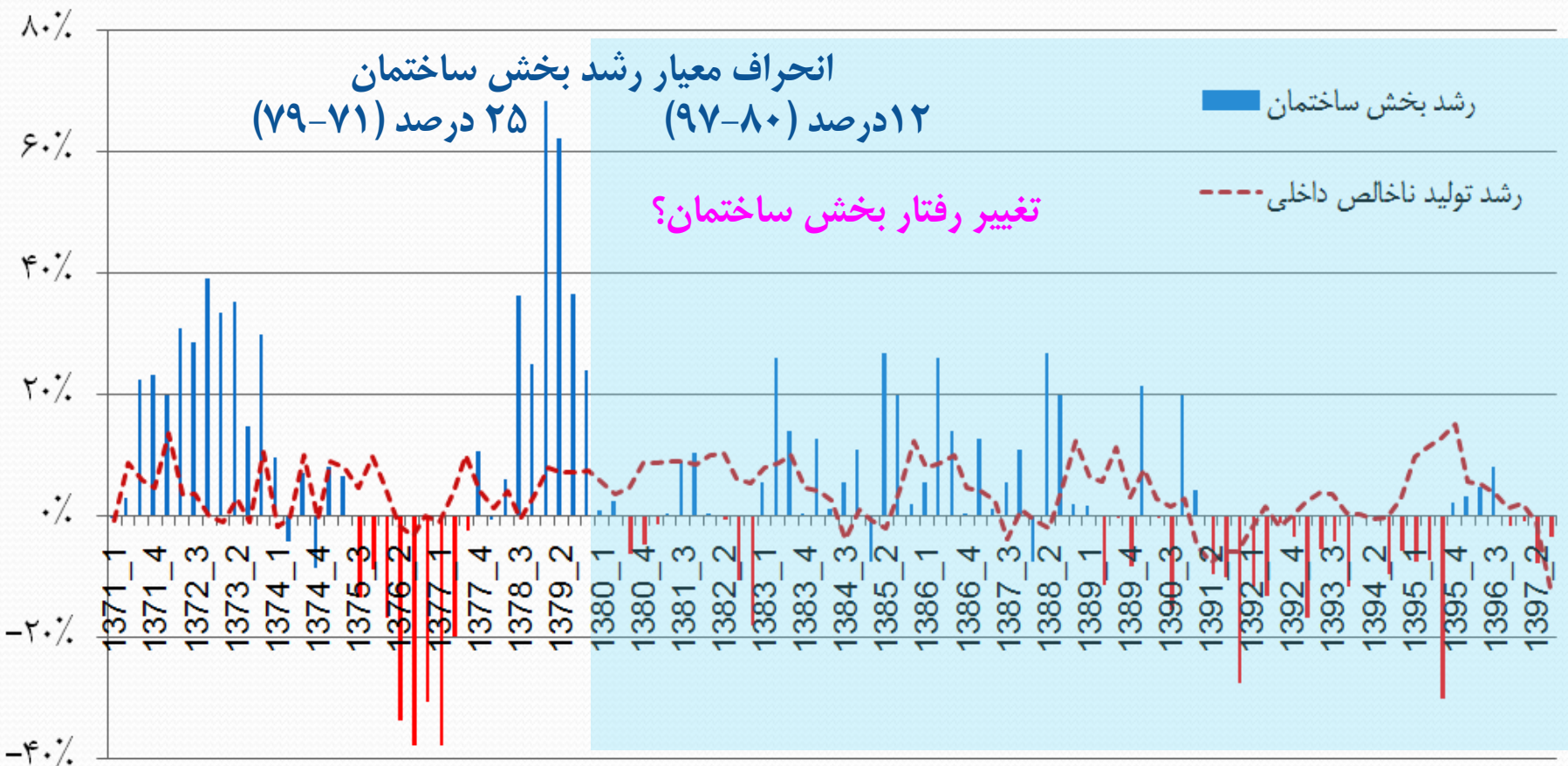
رشد فصلی بخش ساختمان و تولید ناخالص داخلی



توضیح: حداقل دو دوره‌ی پی‌پی‌ای رشد منفی بخش ساختمان با رنگ قرمز نشان داده شده است.

تغییر رفتار بخش ساختمان؟

رشد فصلی بخش ساختمان و تولید ناخالص داخلی



توضیح: حداقل دو دوره‌ی پی‌پی‌ای رشد منفی بخش ساختمان با رنگ قرمز نشان داده شده است.

کلیه‌ی نمودارهایی که منبع آن ذکر نشده، با استفاده از داده‌ها و اطلاعات مرکز آمار یا بانک مرکزی ج.ا.ا. تهیه شده است.

متشکرم