

## تحلیل عوامل موثر بر سرمایه‌گذاری در بخش مسکن و ساختمان ایران

مهسا گنجی<sup>۲</sup>

ابوالفضل شاه‌آبادی<sup>۱</sup>

### چکیده:

بخش مسکن در اقتصاد از جایگاه ویژه‌ای برخوردار بوده و همواره یکی از نیازهای ضروری خانواده‌ها محسوب می‌گردد. در اقتصاد ایران همواره شاهد شکاف مابین عرضه و تقاضا و افزایش قیمت مسکن طی چند دهه اخیر می‌باشیم. از اینرو جهت تامین مسکن و ساختمان اقشار مختلف جامعه و کاهش شکاف مابین عرضه و تقاضای مسکن و ساختمان در ایران در راستای مهار رشد قیمت مسکن، می‌بایست به بررسی علمی عوامل تعیین‌کننده عرضه و تقاضای این بخش پرداخت. لذا هدف تحقیق حاضر بررسی عوامل تعیین‌کننده سرمایه‌گذاری در بخش مسکن و ساختمان ایران، طی دوره زمانی ۱۳۸۹-۱۳۶۸ است. نتایج مطالعه حاکی از آنست که علی‌رغم بهبود میزان سرمایه‌گذاری در بخش مسکن و ساختمان طی برنامه‌های توسعه اقتصادی، به دلایل متعددی از قبیل: سهم بسیار کم سرمایه‌گذاری بخش دولتی در تولید و عرضه مسکن به همراه گرایش کم بخش خصوصی و تعاونی به سرمایه‌گذاری در بخش مسکن، نامتناسب بودن قیمت مسکن و تسهیلات اعطایی بانک‌ها با توان اقتصادی خانوارها، سوء مدیریت در تجهیز و هدایت نقدینگی بخش، عدم کنترل و نظارت صحیح در بازار زمین، مقطعی بودن سیاست‌گذاری‌ها توسط متولیان بخش سرمایه‌گذاری در بخش مسکن و ساختمان متناسب با نیاز جامعه نبوده و هنوز شکاف زیادی مابین عرضه و تقاضای مسکن و ساختمان در کشور وجود دارد.

**واژه‌های کلیدی:** سرمایه‌گذاری، بخش مسکن، تسهیلات اعطایی، ایران

**طبقه‌بندی JEL:** R21, R38, R51

۱. دانشیار، گروه اقتصاد، دانشگاه بوعلی سینا همدان، (نویسنده‌ی مسئول)، shahabadia@gmail.com

۲. دانشجوی مقطع دکتری اقتصاد دانشگاه رازی، کرمانشاه، mahsaganji1@gmail.com

## ۱- مقدمه:

بخش مسکن و ساختمان از دو جنبه اساسی حائز اهمیت است. از یک سو، بخش مسکن و ساختمان دارای ارتباط گسترده و متقابلی با سایر بخش‌های اقتصادی است، بطوریکه همواره تحت تاثیر بخش‌های دیگر قرار می‌گیرد و متقابلاً بر سایر بخش‌ها نیز تاثیر قطعی می‌گذارد. از سوی دیگر مسکن یکی از نیازهای مبرم و اساسی خانواده‌ها است که جایگاه ویژه‌ای در سبد خانوار دارد. همچنین مسکن برای اکثر خانواده‌ها گران‌ترین کالا است و سرمایه‌گذاری در این بخش نیز، بزرگترین سرمایه‌گذاری در طول زندگی‌شان محسوب می‌گردد. مسکن یک کالای ضروری و بدون جانشین است و تقاضای آن همواره در حال افزایش است. زیرا از یک طرف بدلیل افزایش جمعیت، نیاز به مسکن افزایش می‌یابد و از طرف دیگر بدلیل پدیده مهاجرت به شهرهای بزرگ، تقاضا در این شهرها با افزایش بیشتری مواجه می‌شود. بنابراین معمولاً شاهد ایجاد عدم تعادل و شکاف بین عرضه و تقاضا در بخش مسکن و ساختمان می‌باشیم و از آنجا که این شکاف بصورت مازاد تقاضا در بازار مسکن و ساختمان ایران بروز می‌نماید، بنابراین می‌بایست تدابیری در خصوص عرضه متناسب و هماهنگ با تقاضا صورت گیرد.

همواره از جمله متغیرهای موثر در افزایش عرضه هر کالا، افزایش سرمایه‌گذاری در آن بخش است. البته بدلیل وجود هزینه‌های بالا در بخش تولید و عرضه مسکن، و همینطور بدلیل اینکه عرضه مسکن یک فعالیت زمان‌بر است، سرمایه‌گذاری در این بخش از اهمیت بیشتری برخوردار می‌گردد. یکی از عوامل موثر در میزان سرمایه‌گذاری در بخش مسکن، چگونگی حضور بخش دولتی و بخش خصوصی در کنار یکدیگر در بازار مسکن است. در حالت کلی سرمایه‌گذاری توسط بخش دولتی و بخش خصوصی، می‌تواند مکمل یا جانشین یکدیگر باشند، بطوریکه در برخی موارد شاهدیم، دولت و یا بخش خصوصی به تنهایی اقدام به سرمایه‌گذاری می‌نمایند. ولی مواردی نیز وجود دارد که هر دو بخش حضور دارند و به عبارتی بخش خصوصی، سرمایه‌گذاری‌های دولت را بعنوان جانشینی برای هزینه‌های خود محسوب می‌کند، یا دولت به نوعی از بخش خصوصی حمایت می‌نماید. بنابراین نحوه تعامل سرمایه‌گذاری‌های انجام شده توسط این دو بخش در بازار مسکن، میزان سرمایه‌گذاری در این بخش را تحت تاثیر قرار می‌دهد. ترکیب بهینه سرمایه‌گذاری از دیدگاه اقتصاد ملی و منافع جوامع شهری و روستایی، ترکیبی است که بالاترین بهره‌وری سرمایه را به دست دهد، بیشترین نیاز به مسکن را پاسخگو باشد و در عین حال به رشد سایر بخش‌ها و فعالیت‌های اقتصادی سرعت بخشد. دستیابی به ترکیب بهینه سرمایه‌گذاری در مسکن نیازمند آن است که در ترکیب سرمایه‌های دولتی و خصوصی، سهم سرمایه‌گذاری بخش خصوصی غالب باشد (عسگری و چگنی، ۱۳۸۶). عوامل متعددی وجود دارند که بر سرمایه‌گذاری موثر هستند، لذا به منظور تبیین دقیق‌تر شکاف عرضه و تقاضای مسکن و ساختمان در

ایران و همچنین شناسایی عوامل و متغیرهای موثر بر سرمایه‌گذاری در بخش مسکن و ساختمان جهت ارائه راهکارهای سیاستی مناسب برای سیاستگذاران و تصمیم‌سازان اقتصادی به بررسی و تجزیه و تحلیل عوامل موثر بر سرمایه‌گذاری بخش مسکن و ساختمان ایران طی دوره زمانی ۱۳۸۹-۱۳۶۸ می‌پردازیم. این مطالعه در چهار بخش تنظیم گردیده است: در قسمت دوم مبانی نظری و مطالعات تجربی بیان می‌گردد و سپس در قسمت سوم، به تجزیه و تحلیل آماری داده‌ها در خصوص عوامل تعیین‌کننده سرمایه‌گذاری بخش مسکن و ساختمان می‌پردازیم و در نهایت، به منظور کاهش شکاف مابین عرضه و تقاضای بخش مسکن و ساختمان، اقدام به نتیجه‌گیری و ارائه توصیه‌های سیاستی در راستای بهبود عملکرد سرمایه‌گذاری می‌نمائیم.

### ۲-۱- مبانی نظری و مطالعات تجربی

بطور کلی سرمایه‌گذاری یکی از متغیرهای کلان اقتصادی است و می‌تواند نقش بسزایی در پیشبرد اهداف اقتصادی کشور و دستیابی به رشد و توسعه اقتصادی بالاتر داشته باشد. اصولاً، از آنجا که سرمایه‌گذاران به دنبال کسب سود هستند، از بین بازار دارایی‌ها از جمله بازار سکه و طلا، ارز، سهام، مسکن، اتومبیل، سیستم بانکی و... در بازاری که از یک سو ریسک سرمایه‌گذاری پایین و از سوی دیگر سوددهی بالاتر باشد، اقدام به سرمایه‌گذاری می‌نمایند. بخش مسکن نیز از جمله بخش‌های کلان اقتصادی است که سالانه حجم وسیعی از نقدینگی کشور را به خود جذب می‌کند، به همین دلیل سرمایه‌گذاری در این بخش از اهمیت بیشتری برخوردار می‌گردد. همواره نرخ بازدهی سرمایه، از جمله عوامل تاثیرگذار بر سرمایه‌گذاری است و معمولاً در اقتصاد، شاهد هجوم سرمایه به سمت بخش پربازده هستیم. ضمناً بخش مسکن به لحاظ اینکه یک کالای مصرفی بادوام و بدون جانشین است، همواره دارای تقاضای فزاینده است و معمولاً شاهد زیان سرمایه در این بخش نمی‌باشیم، لذا می‌توان بیان داشت عملاً قابلیت جذب سرمایه‌های کلان را داراست. در اقتصاد مالی معمولاً رابطه‌ای مستقیم میان بازدهی و ریسک وجود دارد. این بدان معنا است که بازدهی بالا با پذیرش ریسک بالا همراه است، ولی بازار زمین و مسکن گزاره فوق را نفی کرده است و ریسک عموماً پایین سرمایه‌گذاری در این بخش، بازدهی بالایی را نیز با خود به همراه دارد (بان، ۱۳۸۸). در بازار مسکن، بیشتر سرمایه‌گذاری توسط بخش خصوصی صورت می‌گیرد. لذا برای تحلیل علل تغییرات سرمایه‌گذاری در این بخش می‌بایست بیشتر عوامل تعیین‌کننده سرمایه‌گذاری بخش خصوصی را بررسی کرد. اصولاً سهم سرمایه‌گذاری بخش خصوصی در تولید ناخالص ملی در یک دوره زمانی، می‌تواند مبین وضعیت اقتصادی یک کشور باشد (عسگری و چگنی، ۱۳۸۶). می‌توان بیان داشت به نوعی، نقش دولت نیز در سرمایه‌گذاری بخش

خصوصی منعکس می‌گردد و سرمایه‌گذاری بخش خصوصی و بخش دولتی بصورت یک طیف است که یک سمت آن، سرمایه‌گذاری این دو بخش جایگزین هم می‌شوند (بدلیل محدودیت منابع) و در سمت دیگر، با افزایش سرمایه‌گذاری بخش دولتی، سرمایه‌گذاری بخش خصوصی نیز افزایش می‌یابد (بیشتر در مورد هزینه‌های جاری و عمرانی دولت) و موجب تشویق سرمایه‌گذاری در آن بخش می‌شود. البته اقتصاددانان ساختارگرا معتقدند اگر در بودجه دولت ترکیب صحیح و انضباط بودجه‌ای وجود داشته باشد، مخارج دولت در قلمرو ضرورت‌های استراتژیک و بنیادی می‌تواند به اثر حمایتی منجر شود، به این معنی که افزایش مخارج دولت به عنوان مکمل و زیرساخت، موجب افزایش سرمایه‌گذاری بخش خصوصی می‌گردد (سامتی و همکاران ۱۳۸۷). از دیگر متغیرهای اثرگذار بر سرمایه‌گذاری بخش خصوصی، نرخ بهره است. افزایش نرخ بهره از یک سو با افزایش هزینه سرمایه‌گذاری سبب کاهش سرمایه‌گذاری شده و از سویی دیگر با فراهم‌سازی امکانات بیشتر برای تامین مالی پروژه‌های اقتصادی سرمایه‌گذاری را افزایش می‌دهد و در کل سبب مبهم ماندن اثر نرخ بهره بر سرمایه‌گذاری در کشورهای در حال توسعه می‌گردد (عباسی نژاد و یاری، ۱۳۸۶). نرخ‌های بهره قابل مشاهده در ایران کمیابی سرمایه را نشان نمی‌دهند، لذا هزینه سرمایه به عنوان یکی از محدودیت‌های سرمایه‌گذاری نمی‌تواند باشد. زیرا بازارهای سرمایه در حالی که بسیار محدود است، از کارایی لازم هم برخوردار نیستند. بدین روی، بدلیل محدودیت بازارهای مالی، کنترل‌های دولتی و تخصیص اعتبارات دولتی به بخش خصوصی، نرخ سود رسمی بانک‌ها و یا نرخ غیررسمی بازار نمی‌تواند شاخص مناسبی برای هزینه اجاره سرمایه باشد و نرخ‌های سود واقعی بدلیل تورم بالا همواره بسیار پایین و حتی منفی‌اند (مرادپور اولادی و همکاران، ۱۳۸۷). از دیگر عواملی که بر سرمایه‌گذاری بخش خصوصی تاثیر می‌گذارد، نرخ تورم است که بیانگر وضعیتی است که اقتصاد در بلندمدت با آن روبرو است. منظور از وضعیت اقتصادی، وجود ثبات و یا نوسانات اقتصادی است، به این مفهوم که زمانی اقتصاد در وضعیتی به سر می‌برد که از تمام ظرفیت‌های تولیدی خود استفاده نمی‌کند، افزایش تقاضا عکس‌العمل سریعتر سرمایه‌گذار به تفاوت بین سرمایه‌گذاری واقعی و مطلوب را به همراه خواهد داشت. اما زمانی که تولید واقعی بالاتر از ظرفیت باشد، عکس‌العمل سرمایه‌گذار با کندی بیشتری همراه خواهد بود (سلیمی فر و قوی، ۱۳۸۱). از آنجایی که انتظارات نقش بسیار مهمی در تصمیم به سرمایه‌گذاری دارند، هرگونه عدم ثبات سیاسی و اقتصادی می‌تواند اثر منفی بر سرمایه‌گذاری داشته است. تورم به عنوان یکی از شاخص‌های عدم ثبات، موجب ایجاد نااطمینانی به سیاست‌های اقتصادی دولت شده، ریسک سرمایه‌گذاری بلندمدت را افزایش داده، اطلاعات قیمتی را مخدوش می‌کند و حتی موجب فرار سرمایه می‌شود. در چنین شرایطی ترکیب سرمایه‌گذاری به نفع فعالیت‌های سوداگرانه که بازدهی آنی دارند و به زیان سرمایه‌گذاری مولدند، تغییر می‌یابد. همچنین

افزایش مداوم قیمت‌ها، توزیع درآمد را به نفع صاحبان درآمد بالا تغییر می‌دهد و چون با افزایش درآمد، میل نهایی به مصرف کاهش می‌یابد، لذا با افزایش پس‌انداز گروه‌های با درآمد بالا، امکان سرمایه‌گذاری بیشتر از طریق تامین اعتبار منابع داخلی فراهم می‌شود (عباسی نژاد و یاری، ۱۳۸۶). هم‌چنین از دیگر عوامل تاثیرگذار بر سرمایه‌گذاری بخش مسکن و ساختمان، وام‌ها و اعتبارات بانکی است. اصولاً چگونگی توزیع اعتبارات (یا وام‌دهی) بانکها بر افزایش و یا کاهش فعالیت‌های تولیدی تاثیر دارند. اینکه اعتبارات به چه میزان، با چه نرخ سودی، به چه گروه و برای کدام فعالیت اقتصادی پرداخت شوند، می‌تواند کارکرد اقتصاد را تحت تاثیر قرار دهند (سلیمی فر و قوی، ۱۳۸۱).

بنابراین در ادامه به بررسی مطالعات تجربی صورت گرفته در این زمینه می‌پردازیم:

سیزه<sup>۱</sup> (۲۰۱۰) مقاله‌ای با عنوان "عوامل جغرافیایی تعیین‌کننده عرضه مسکن" طی دوره زمانی ۱۹۷۰-۲۰۰۰ ارائه داده است. محقق به اندازه‌گیری دقیق زمین‌های غیرقابل دسترس برای توسعه املاک و مستغلات در شهرهای ایالات متحده می‌پردازد، هم‌چنین مدلی برای بررسی تاثیر در دسترس بودن زمین بر توسعه زمین شهری و قیمت مسکن ارائه می‌دهد. با توجه به داده‌ها تایید می‌کند که در تعادل، با وجود زمین‌های محدود در مناطق شهری، می‌بایست مسکن‌هایی با قیمت و امکانات رفاهی بالاتر وجود داشته باشد. مدل هم‌چنین نشان می‌دهد محدودیت زمین، کشش عرضه مسکن را کاهش می‌دهد. وی در ادامه مدلی تخمین می‌زند و در آن علل و عواقب بی‌کششی عرضه مسکن بررسی می‌شود. نتایج مطالعه بیانگر آنست که کشش عرضه مسکن بصورت تابعی از محدودیت‌های فیزیکی زمین‌ها است که به نوبه خود نسبت به قیمت و رشد قبلی درونزا هستند. هم‌چنین براساس نتایج، عوامل جغرافیایی از مهم‌ترین عوامل تعیین‌کننده بی‌کششی عرضه مسکن است که مستقیماً از طریق کاهش مقدار زمین‌های قابل دسترس و بصورت غیرمستقیم از طریق افزایش ارزش زمین و تشویق بیشتر مقررات ضد رشد اثرگذار است (Saiz, 2010).

چن و زو<sup>۲</sup> (۲۰۰۸) در مطالعه‌ای به بررسی ارتباط بلندمدت و کوتاه مدت بین سرمایه‌گذاری مسکن و رشد اقتصادی در چین در سطح کل کشور و در مناطق میانی، غربی و شرقی طی دوره زمانی ۱۹۹۹-۲۰۰۷ پرداخته‌اند. نتایج مطالعه حاکی از آنست که اثرات سرمایه‌گذاری مسکن بر روی تولید ناخالص داخلی در سه منطقه چین کاملاً متفاوت رفتار می‌کند. در تمام استان‌ها، نرخ رشد سرمایه‌گذاری بیشتر از نرخ رشد سرانه تولید ناخالص داخلی در طول دوره مطالعه است و اختلاف بین دو نرخ رشد برای استان‌های مرکزی و غربی بیشتر است. نسبت سرمایه‌گذاری مسکن از تولید ناخالص داخلی در

1. Saiz

2. Chen & Zhu

استان‌های شرقی بطور قابل توجهی پایین‌تر از استان‌های غربی و مرکزی است. نکته حائز اهمیت آنکه برای بیشتر استانها، انحراف استاندارد نرخ رشد سرمایه‌گذاری مسکن بسیار کمتر از نرخ رشد سرمایه‌گذاری بر روی غیر مسکن است. هم‌چنین نتایج نشان می‌دهد، رابطه‌ی بلندمدت پایدار بین تولید ناخالص داخلی و سرمایه‌گذاری بخش مسکن و سرمایه‌گذاری غیر مسکن هم برای کل کشور و هم سه زیر منطقه برقرار است. در سطح کل کشور کشش سرمایه‌گذاری مسکن با توجه به تولید ناخالص داخلی بیشتر از سرمایه‌گذاری بر روی غیر مسکن است. کشش سرمایه‌گذاری در مناطق میانه هنگامیکه سطح سرمایه‌گذاری مسکن بعنوان درصدی از تولید ناخالص داخلی بسیار سریع‌تر از دو منطقه دیگر رشد می‌کند، بالاتر است (Chen and Zhu, 2008).

پلاکوسکی<sup>۱</sup> (۲۰۰۳) مقاله‌ای تحت عنوان "کنترل اجاره و سرمایه‌گذاری مسکن" طی دوره زمانی ۱۹۷۱-۱۹۹۴ در کمبریج، ماساچوست ارائه می‌کند. محقق بیان می‌دارد، بر اساس تجزیه و تحلیل سنتی اقتصاد، وقتی مقررات اجاره بر بخش مسکن اعمال می‌شود در طول زمان کیفیت مسکن کاهش می‌یابد، زیرا صاحب خانه‌ها قادر به جبران سرمایه‌گذاری و هزینه‌های تعمیر و نگهداری نیستند. در مقابل مقررات زدایی (عدم کنترل اجاره مسکن) می‌تواند به سرمایه‌گذاری جدید در بخش مسکن منجر شود. نتایج مطالعه نشان می‌دهد، در صورت عدم کنترل اجاره مسکن، سرمایه‌گذاری در کمبریج تقریباً ۲۰٪ بیشتر از زمانی است که کنترل اجاره اعمال می‌شد. افزایش سرمایه‌گذاری در طیف گسترده‌ای هم در محله‌های ثروتمند و هم کم درآمد، اتفاق افتاده است. این نتایج مشاهده شده در کمبریج، در شهرهایی همچون نیویورک نیز مشاهده می‌شود (Pollakowski, 2003).

سامتی و همکاران (۱۳۸۷) در مطالعه‌ای به بررسی رابطه بین عدم تعادل مالی دولت (کسری بودجه) و سرمایه‌گذاری بخش خصوصی در ماشین‌آلات و ساختمان در اقتصاد ایران طی دوره زمانی ۱۳۸۰-۱۳۳۸ پرداخته‌اند. نتایج مطالعه بیانگر آنکه، بین تولید ناخالص داخلی و سرمایه‌گذاری خصوصی در ماشین‌آلات و ساختمان ارتباط مثبتی وجود دارد. هم‌چنین با افزایش هزینه‌های دولتی، سرمایه‌گذاری خصوصی در ماشین‌آلات افزایش می‌یابد. اما با افزایش سرمایه‌گذاری دولتی، سرمایه‌گذاری خصوصی در ماشین‌آلات کاهش می‌یابد. در مورد ساختمان نیز، ضرایب هزینه‌های دولتی و سرمایه‌گذاری دولتی بی‌معنی هستند. با افزایش سرمایه‌گذاری دولتی در ماشین‌آلات، سرمایه‌گذاری خصوصی در ساختمان افزایش می‌یابد. هم‌چنین بر اساس نتایج، با افزایش کسری بودجه دولت، سرمایه‌گذاری خصوصی در ساختمان کاهش داشته و نشان‌دهنده نقش ضعیف دولت در این بخش است درحالیکه در مورد ماشین‌آلات افزایش داشته و نشان‌دهنده نقش فعال دولت در این بخش است

کیانی و همکاران (۱۳۸۸) در مطالعه‌ای با هدف شناسایی عوامل تاثیرگذار بر بازار مسکن شهر تهران و بررسی اثر تغییرات هر یک از این عوامل بر کل بازار مسکن طی دهه ۱۳۸۵-۱۳۷۵، به تحلیل بازار مسکن شهر تهران پرداخته‌اند. نتایج شبیه‌سازی مدل نشان می‌دهد یک درصد افزایش بازدهی سایر بازارهای سرمایه‌ای (در یک سال) طی سال‌های آینده یک درصد قیمت مسکن را کاهش خواهد داد. ده درصد احداث واحدهای مسکونی در شهرهای جدید با هدف پاسخگویی به تقاضای مصرفی بطور متوسط طی سال‌های آینده یک درصد قیمت مسکن را کاهش خواهد داد. ترغیب سرمایه‌گذاران برای سرمایه‌گذاری در انبوه‌سازی و بکارگیری روش‌های صنعتی تولید مسکن که ده درصد تولید مسکن را نسبت به تولید فعلی افزایش دهد، بطور متوسط ۲/۲ درصد قیمت مسکن را در طی سال‌های بعد کاهش خواهد داد. از اینرو محققان در ادامه پیشنهاد می‌کنند افزایش بازدهی در سایر بازارهای سرمایه‌گذاری و کاهش تدریجی سیل نقدینگی در دست مردم، تقاضای مسکن را محدود به تقاضای مصرفی می‌سازد که روندی پایدار دارد و قابل برنامه‌ریزی است. گسترش انبوه‌سازی نیز بویژه در شهرهای جدید پیرامون کلان شهرها به همراه توسعه امکانات زیربنایی و عمران شهری در این شهرها درصدی از تقاضای مصرفی را متوجه خارج از شهر تهران کرده و به مرور تقاضای سفته‌بازی نیز از طریق افزایش بازدهی سایر فعالیت‌هایی جذاب سرمایه‌گذاری رو به کاهش خواهد گذاشت. این روند موجب تعدیل رشد قیمت در بازار مسکن شهر تهران و همراهی آن با افزایش سطح عمومی قیمت‌ها می‌شود (کیانی و همکاران، ۱۳۸۸).

نظری و سوری (۱۳۸۸) در مطالعه‌ای به بررسی حباب قیمتی در بازار مسکن ایران پرداخته‌اند. داده‌های قیمت مسکن در تهران بیانگر آنست که قیمت واقعی مسکن از نوسانات زیادی برخوردار بوده که احتمال وجود حباب قیمتی در بازار مسکن را افزایش می‌دهد. در نتایج، وجود حباب تصادفی در بازار مسکن ایران را رد می‌کنند. هر چند که بیان می‌دارند امکان توضیح تغییرات قیمت در بازار مسکن ایران بوسیله حباب زودگذر وجود دارد. نتایج مطالعه نشان می‌دهد، با افزایش تقاضا، قیمت مسکن افزایش می‌یابد و در صورت وجود حباب این افزایش قیمت تشدید می‌شود (نظری و سوری، ۱۳۸۸).

کازرونی و ابقائی (۱۳۸۷) به بررسی چگونگی اثرگذاری مخارج مصرفی و سرمایه‌ای دولت بر سرمایه‌گذاری بخش خصوصی در ایران طی دوره زمانی ۱۳۸۴-۱۳۵۰ پرداخته‌اند. نتایج بدست آمده نشان می‌دهد مخارج سرمایه‌ای دولت، اثر مثبت و مکملی بر سرمایه‌گذاری بخش خصوصی دارد، در حالیکه مخارج مصرفی دولت جنبه رقابتی با مخارج سرمایه‌گذاری بخش خصوصی دارد. همچنین آنها در مطالعه بیان می‌دارند، بطور کلی در ایران مخارج سرمایه‌ای دولت در بخش ماشین‌آلات و ساختمان به تسهیل فعالیت‌های بخش خصوصی کمک می‌کند و با توجه به توان مالی دولت، این گونه سرمایه‌

گذاری‌ها بدلیل وسعت و سنگینی تنها از عهده دولت ساخته است و نمی‌تواند مشمول بحث جایگزینی اجباری سرمایه‌گذاری بخش دولتی به جای بخش خصوصی شود، بلکه اثر مکمل داشته و سبب حمایت و گسترش بخش خصوصی می‌شود و حتی منجر به افزایش بازدهی سرمایه‌گذاری بخش خصوصی نیز می‌گردد (کازرونی و ابقائی، ۱۳۸۷).

## ۲- روش تحقیق

تحلیل این مطالعه به صورت توصیفی می‌باشد.

## ۳- نتایج

بخش مسکن و ساختمان، دارای ارتباط گسترده‌ای با سایر بخش‌های اقتصادی است، بطوریکه افزایش تقاضا و عرضه در این بخش، بر تقاضا و عرضه سایر بخش‌ها نیز اثرگذار است. لذا مطالعه و بررسی این بخش برای کمک به برنامه‌ریزی و طرح‌ریزی سیاست‌های کلان کشور ضروری می‌نماید. همچنین با توجه به اینکه در بخش مسکن ایران با شکافی مابین عرضه و تقاضا بصورت مازاد تقاضا مواجه‌ایم، لذا لازم است عرضه متناسب با تقاضا افزایش یابد. بنابراین اگر بخواهیم مقوله مسکن و ساختمان را مطالعه نماییم، مهمترین متغیری که می‌بایستی بررسی شود سرمایه‌گذاری است که یکی از متغیرهای کلان اقتصادی است و ارتباط تنگاتنگی با رشد و توسعه اقتصادی کشور دارد. ازاینرو برای اینکه تصویر روشنی از وضعیت بخش مسکن و ساختمان کشور ارائه نماییم، لازم است ابتدا تصویری از کل موجودی سرمایه و سرمایه‌گذاری در اقتصاد کشور ارائه شود و به تعیین سهم بخش ساختمان و مسکن از کل سرمایه‌گذاری پردازیم. سپس به منظور تبیین دقیق‌تر، متغیرهای تاثیرگذار بر سرمایه‌گذاری بخش مسکن و ساختمان کشور ایران، در دو دسته جداگانه آورده خواهند شد. در دسته اول، متغیرهای ارزش افزوده بخش ساختمان، شاخص بخش مسکن، شاخص بهای خدمات ساختمانی، تسهیلات بخش مسکن و ساختمان آورده می‌شوند. در دسته دوم نیز آن دسته از متغیرها که بیشتر ناظر بر جنبه‌های اقتصادی هستند، گرد هم می‌آیند و شامل متغیرهای تولید ناخالص داخلی، جمعیت، شاخص بهای کالاها و خدمات و نقدینگی می‌شود.

## ۳-۱- سرمایه‌گذاری در بخش مسکن و ساختمان

بخش مسکن و ساختمان، یکی از مهمترین بخشهای اقتصاد ایران است که به لحاظ داشتن ارتباط گسترده پسین و پیشین با سایر بخش‌ها، از موقعیت ویژه‌ای برخوردار است. هم‌چنین مسکن گرانترین کالایی



است که خانوارها در طول زندگی خریداری می‌کنند. اما این بخش واجد مشکلات مزمنی است که به منظور شناخت مسائل و معضلات کنونی بخش مسکن و آسیب‌شناسی دقیق آن لازم است که درک صحیحی از مجموعه عوامل و سیاست‌های تاثیرگذار در سرمایه‌گذاری در این بخش داشته باشیم. لذا به منظور تبیین دقیق‌تر، نتایج حاصل از وضعیت سرمایه‌گذاری در بخش مسکن و ساختمان ایران طی برنامه‌های توسعه اقتصادی در جداول ۱، ۲ و ۳ تصویر شده است. بر اساس جدول ۱ که میزان سرمایه‌گذاری در بخش ساختمان را نشان می‌دهد، طی سالهای (۱۳۸۹-۱۳۶۸) موجودی سرمایه کل اقتصاد دارای نرخ رشد مثبت بوده است و کمترین نرخ رشد موجودی سرمایه کل اقتصاد مربوط به برنامه اول توسعه و بیشترین نرخ رشد موجودی سرمایه کل اقتصاد مربوط به برنامه چهارم توسعه است. اما ارزش موجودی سرمایه در بخش ساختمان در سالهای ۱۳۸۹ برابر ۱۴۴۸۴ میلیارد ریال بوده که نسبت به سال ۱۳۶۸ کاهش یافته است. کمترین نرخ رشد موجودی سرمایه در بخش ساختمان مربوط به برنامه دوم توسعه با رشد منفی ۲۹ درصدی است، در حالیکه بیشترین نرخ رشد (۴۶ درصد) در دوره زمانی برنامه چهارم توسعه اقتصادی رخ داده است. با توجه به اینکه میانگین نرخ رشد موجودی سرمایه بخش ساختمان در طی تمامی برنامه‌های توسعه (۴٪) و میانگین نرخ رشد موجودی سرمایه کل اقتصاد در بین تمامی برنامه‌های توسعه (۲۲٪) است، می‌توان بیان داشت نرخ رشد موجودی سرمایه بخش ساختمان فاصله زیادی نسبت به نرخ رشد موجودی سرمایه کل اقتصاد دارد و دارای وضعیت مناسبی نمی‌باشد. شایان ذکر است متوسط سهم موجودی سرمایه بخش ساختمان از کل موجودی سرمایه در برنامه‌های اول و چهارم توسعه به ترتیب برابر ۱،۸ و ۱،۰۳ درصد محاسبه شده که از برنامه اول تا برنامه سوم سیر نزولی داشته است و در برنامه چهارم افزایش داشته است. همچنین طی سالهای (۱۳۸۹-۱۳۶۸)، نرخ رشد تشکیل سرمایه و سرمایه‌گذاری در بخش ساختمان توسط هر دو بخش دولتی و خصوصی مثبت بوده است. با اجرای اولین برنامه توسعه اقتصادی، با توجه به بحث بازسازی مناطق آسیب دیده از جنگ و توجه به مناطق محروم، رشد سرمایه‌گذاری بویژه توسط دولت قابل ملاحظه است و به عبارتی در برنامه اول توسعه شاهد بیشترین نرخ رشد در سرمایه‌گذاری ساختمان توسط بخش دولتی هستیم، در حالیکه بیشترین نرخ رشد در سرمایه‌گذاری ساختمان توسط بخش خصوصی در برنامه چهارم افتاده است. کمترین نرخ رشد کل سرمایه‌گذاری بخش ساختمان (۱۴ درصد) مربوط به برنامه دوم توسعه اقتصادی بوده که در این دوره نیز کمترین نرخ رشد در سرمایه‌گذاری بخش ساختمان توسط بخش خصوصی و بخش دولتی صورت پذیرفته است. علاوه بر این در تمامی برنامه‌های توسعه، متوسط نسبت موجودی سرمایه بخش ساختمان به کل جمعیت نیز کاهش یافته است بطوریکه در برنامه اول توسعه اقتصادی این میزان ۲۸،۵۷ درصد بوده در حالیکه شاخص مذکور در برنامه چهارم توسعه اقتصادی به ۱۵،۱۱ درصد

کاهش یافته است. نکته حائز اهمیت آنکه، علی‌رغم رشد سرمایه‌گذاری ساختمان توسط بخش خصوصی و دولتی و وجود عوامل تولید مسکن در کشور، اما با توجه به جمعیت جوان و رشد آمار ازدواج در سالهای اخیر که میزان تقاضا برای مسکن رو به فزونی بوده است بنظر می‌رسد تولید و عرضه مسکن متناسب با نیاز جامعه نبوده است. از اینرو می‌توان بیان داشت میزان سرمایه‌گذاری‌های صورت گرفته مناسب نمی‌باشد، لذا باید برای پاسخگویی به این نیاز اساسی به دنبال شناخت عوامل موثر بر بازار مسکن بود که از طریق آن به این تقاضای روز افزون هرچه سریعتر پاسخ گفت.

جدول ۱- میزان سرمایه‌گذاری در بخش مسکن و ساختمان ایران طی برنامه‌های توسعه اقتصادی ۱۳۶۸-۱۳۹۸

متوسط کل دوره	برنامه چهارم توسعه		برنامه سوم توسعه		برنامه دوم توسعه		برنامه اول توسعه		نام متغیر
	۱۳۸۴-۱۳۸۹	ابتدای	۱۳۷۹-۱۳۸۳	انتهای	۱۳۷۴-۱۳۷۸	ابتدای	۱۳۶۸-۱۳۷۲	انتهای	
۱۳۶۸	دوره	دوره	دوره	دوره	دوره	دوره	دوره	دوره	
۱۲۶۰۰۵۱	۲۰۷۹۸۸۱	۱۵۵۱۷۴۸	۱۴۵۶۵۰۳	۱۱۶۲۱۳۹	۱۱۱۶۳۵۵	۹۵۹۹۲۸	۹۲۶۱۲۸	۸۲۷۷۲۳	موجودی سرمایه کل کشور (میلیارد ریال)
۱۱۸۴۲	۱۴۴۴۴	۹۸۹۰	۸۸۶۲	۸۱۳۲	۸۸۹۸	۱۲۵۷۶	۱۵۱۶۱	۱۶۷۳۰	موجودی سرمایه بخش ساختمان (میلیارد ریال)
۴۹۶۰۸	۹۲۶۱۱	۶۴۶۵۳	۵۶۵۲۸	۴۱۸۲۸	۳۹۸۴۱	۳۴۹۶۷	۴۱۳۹۰	۲۵۰۴۶	کل سرمایه‌گذاری ساختمان (میلیارد ریال)
۲۶۰۶۳	۴۷۰۵۴	۳۵۳۱۸	۲۹۹۹۵	۲۳۶۳۵	۲۲۹۲۷	۱۹۵۱۶	۲۲۷۳۰	۷۳۲۶	سرمایه‌گذاری ساختمان توسط بخش دولتی (میلیارد ریال)
۲۳۵۲۰	۴۵۵۵۷	۲۹۱۳۵	۲۶۵۳۴	۱۸۱۹۳	۱۶۹۱۳	۱۵۴۵۱	۱۸۶۵۹	۱۷۷۱۹	سرمایه‌گذاری ساختمان توسط بخش خصوصی (میلیارد ریال)
۱,۰۳	۰,۶۷		۰,۶۲		۱,۰۵		۱,۸		متوسط سهم موجودی سرمایه بخش ساختمان از کل موجودی سرمایه (درصد)
									متوسط نسبت موجودی سرمایه بخش ساختمان به کل جمعیت (درصد)
۱۹,۰۲	۱۵,۱۱		۱۲,۱۱		۱۷,۸۲		۲۸,۵۷		

ماخذ: بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران و محاسبات تحقیق

بر اساس جدول ۲ که نرخ رشد سرمایه‌گذاری‌های بخش خصوصی در بخش مسکن در شهرهای مختلف کشور را نشان می‌دهد، در تهران، شهرهای بزرگ، سایر شهرها و کلیه مناطق بیشترین نرخ رشد مربوط به دوره زمانی برنامه اول توسعه است. کمترین میزان نرخ رشد در شهر تهران مربوط به برنامه سوم

توسعه است به طوریکه میزان سرمایه‌گذاری صورت گرفته توسط بخش خصوصی در سالهای ۱۳۷۹ و ۱۳۸۳ به ترتیب معادل ۹۳۸۴ و ۱۵۶۲۸ میلیارد ریال بوده و در برنامه چهارم توسعه این میزان به ۶۰۰۸۴ میلیارد ریال افزایش یافته است. درحالیکه با توجه به داده‌های موجود در جدول، مشاهده می‌شود میزان نرخ رشد سرمایه‌گذاری در شهرهای بزرگ، سایر شهرها و کلیه مناطق طی برنامه‌های دوم و سوم توسعه کاهش و در برنامه چهارم تقریباً روند افزایشی داشته است. در یک نگاه کلی در می‌یابیم بیشترین نرخ رشد میانگین سرمایه‌گذاری در طی تمامی برنامه‌های توسعه در شهرهای بزرگ است. ولیکن اخیراً (آخرین برنامه توسعه، ۱۳۸۹-۱۳۸۴)، توجه سرمایه‌گذاران بیشتر سمت شهرهای متوسط و کوچک جلب شده است و در برنامه چهارم توسعه، نرخ رشد سرمایه‌گذاری در سایر شهرها ۲۶۰ درصد بوده که میزان سرمایه‌گذاری صورت گرفته توسط بخش خصوصی در سایر شهرها در سالهای ۱۳۸۴ و ۱۳۸۹ به ترتیب معادل ۵۰۳۱۹ و ۱۸۲۳۴۶ میلیارد ریال بوده است.

جدول ۲- میزان سرمایه‌گذاریهای صورت گرفته توسط بخش خصوصی در بخش مسکن در شهرهای

مختلف کشور طی برنامه‌های توسعه اقتصادی ۸۹-۱۳۶۸

متوسط کل دوره ۱۳۶۸-۱۳۸۹	برنامه چهارم توسعه ۱۳۸۴-۱۳۸۹		برنامه سوم توسعه ۱۳۷۹-۱۳۸۳		برنامه دوم توسعه ۱۳۷۴-۱۳۷۸		برنامه اول توسعه ۱۳۶۸-۱۳۷۲		نام متغیر
	انتهای دوره	ابتدای دوره	انتهای دوره	ابتدای دوره	انتهای دوره	ابتدای دوره	انتهای دوره	ابتدای دوره	
۱۴۶۲۱	۶۰۰۸۴	۲۱۲۱۸	۱۵۶۲۸	۹۳۸۴	۶۰۲۰	۲۸۹۰	۱۴۲۸	۳۱۸	سرمایه‌گذاری بخش خصوصی در بخش مسکن در شهر تهران (میلیارد ریال)
۲۰۹۳۴	۸۵۲۵۸	۳۱۶۳۲	۲۹۹۸۷	۸۵۱۷	۸۰۸۵	۲۴۱۱	۱۲۸۵	۲۹۹	سرمایه‌گذاری بخش خصوصی در بخش مسکن در شهرهای بزرگ (میلیارد ریال)
۳۵۵۱۸	۱۸۲۳۴۶	۵۰۳۱۹	۲۸۴۸۳	۱۰۸۷۹	۷۹۶۳	۲۲۵۳	۱۴۵۹	۴۴۹	سرمایه‌گذاری بخش خصوصی در بخش مسکن در سایر شهرها (میلیارد ریال)
۷۱۰۷۵	۳۲۷۶۹۰	۱۰۳۱۷۰	۷۴۰۹۹	۲۸۷۸۲	۲۲۰۶۹	۷۵۵۵	۴۱۷۳	۱۰۶۷	سرمایه‌گذاری بخش خصوصی در بخش مسکن برای کلیه مناطق (میلیارد ریال)

ماخذ: بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران و محاسبات تحقیق

اما اگر بخواهیم سرمایه‌گذاری بخش خصوصی را بر اساس مراحل ساخت بررسی کنیم، مطابق جدول (۳) در برنامه چهارم توسعه، سرمایه‌گذاری بخش خصوصی بر روی مسکن‌های شروع شده، در سال ۱۳۸۴، ۲۶۰۵۸ میلیارد ریال بوده که این میزان در سال ۱۳۸۹ به ۹۰۰۹۳ میلیارد ریال افزایش یافته است. اما بیشترین نرخ رشد سرمایه‌گذاری بخش خصوصی بر روی مسکن‌های شروع شده در برنامه اول

توسعه اقتصادی است. به طوریکه میزان سرمایه‌گذاری بر روی مسکن‌های شروع شده در سال ۱۳۶۸، ۲۸۷ میلیارد ریال بوده که با رشدی معادل ۲۶۰ درصدی به ۱۰۳۵ میلیارد ریال در سال ۱۳۷۲ رسیده است. هم‌چنین بیشترین نرخ رشد سرمایه‌گذاری بر روی ساختمان‌های نیمه تمام مربوط به برنامه اول توسعه می‌شود که می‌توان بیان کرد در برنامه اول توسعه مسکن‌های شروع شده در سالهای جنگ تحمیلی و انقلاب اسلامی توسط بخش خصوصی تکمیل شده است، که میزان سرمایه‌گذاری بر روی مسکن‌های نیمه تمام در سالهای ۱۳۶۸ و ۱۳۷۲ به ترتیب برابر ۴۹۶ و ۲۰۷۹ میلیارد ریال بوده که این میزان در برنامه چهارم توسعه به ۱۸۷۹۲۷ میلیارد ریال افزایش یافته است. علاوه بر این، متوسط میزان سرمایه‌گذاری بخش خصوصی بر روی ساختمان‌های تکمیل شده در برنامه‌های اول و چهارم توسعه به ترتیب برابر ۶۷۰ و ۳۵۶۱۱ میلیارد ریال بوده است. نکته حائز اهمیت آنکه علی‌رغم رشد میزان سرمایه‌گذاری‌های صورت گرفته و افزایش عرضه مسکن و ساختمان طی برنامه‌های توسعه اقتصادی، لیکن هنوز توازن بین بازار عرضه و تقاضای مسکن و ساختمان وجود ندارد. به عبارتی عرضه صورت گرفته به بازار نه تنها از نظر کمی متناسب با نیاز بازار نبوده است، بلکه قیمت مسکن عرضه شده در توان مالی و نیاز مصرف‌کننده این کالا نبوده و روز به روز این توان تحلیل یافته است. لذا در ادامه به بررسی وضعیت عوامل موثر بر سرمایه‌گذاری در بخش مسکن و ساختمان کشور طی برنامه‌های توسعه اقتصادی می‌پردازیم.

جدول ۳- میزان سرمایه‌گذاری بر حسب مراحل ساخت توسط بخش خصوصی در بخش مسکن ایران

طی برنامه‌های توسعه اقتصادی ۸۹-۱۳۶۸

نام متغیر	برنامه اول توسعه		برنامه دوم توسعه		برنامه سوم توسعه		برنامه چهارم توسعه		متوسط کل دوره
	ابتدای دوره	انتهای دوره	ابتدای دوره	انتهای دوره	ابتدای دوره	انتهای دوره	ابتدای دوره	انتهای دوره	
سرمایه‌گذاری در مسکن‌های شروع شده (میلیارد ریال)	۱۳۶۸	۱۳۷۲	۱۳۷۸	۱۳۷۴	۱۳۸۳	۱۳۷۹	۱۳۸۹	۱۳۸۴	۱۹۳۱۰
سرمایه‌گذاری در مسکن‌های نیمه تمام (میلیارد ریال)	۲۰۷۹	۳۸۵۷	۱۰۹۴۴	۱۴۱۵۷	۳۹۳۷۴	۵۵۵۵۸	۱۸۷۹۲۷	۳۹۲۹۹	۲۸۷
سرمایه‌گذاری در مسکن‌های تمام شده (میلیارد ریال)	۱۰۵۸	۱۷۷۸	۴۷۴۷	۶۱۲۰	۱۴۵۱۰	۲۱۵۵۴	۴۹۶۶۹	۱۲۴۶۵	۲۸۳
سرمایه‌گذاری کل (میلیارد ریال)	۱۰۶۷	۴۱۷۳	۷۵۵۵	۲۲۰۶۹	۲۸۷۸۲	۷۴۰۹۹	۱۰۳۱۷۰	۳۲۷۶۸۹	۷۱۰۷۵

ماخذ: بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران و محاسبات تحقیق

### ۲-۲- دسته اول عوامل تاثیرگذار بر سرمایه‌گذاری در بخش مسکن و ساختمان

یکی از عوامل موثر بر سرمایه‌گذاری در بخش مسکن و ساختمان، ارزش افزوده بخش ساختمان است. به عبارتی هر چه میزان ارزش افزوده بخش ساختمان بالاتر باشد، سرمایه‌گذاری بیشتری در بخش مسکن و ساختمان صورت می‌گیرد. از اینرو با توجه به داده‌های جدول (۴)، بیشترین نرخ رشد ارزش افزوده بخش ساختمان مربوط به برنامه اول توسعه و کمترین آن نیز با رشدی معادل ۱۴ درصد مربوط به برنامه دوم توسعه است. همچنین میزان ارزش افزوده ساختمان طی برنامه‌های توسعه در سالهای ۱۳۶۸ و ۱۳۸۹ به ترتیب از ۷۴۰۹ به ۲۷۸۰۲ میلیارد ریال رسیده است. علاوه بر این یکی دیگر از متغیرهای موثر بر سرمایه‌گذاری، تسهیلات اعطایی بانک‌ها به بخش‌های مختلف اقتصادی است. معمولاً به هر بخش اقتصادی که تسهیلات بیشتری اعطا شود، نشانگر پربازده بودن آن بخش است و سرمایه‌گذاران بیشتری جذب آن بخش می‌شوند. بیشترین و کمترین نرخ رشد کل تسهیلات اعطایی، به ترتیب مربوط به دوره زمانی برنامه سوم و دوم توسعه است. کل تسهیلات اعطایی طی برنامه‌های توسعه اقتصادی همواره با رشد مثبتی رو به رو بوده به طوریکه از ۹۶۹۷ میلیارد ریال در سال ۱۳۶۸ به ۲۴۱۱۳۲۲ میلیارد ریال در سال ۱۳۸۹ افزایش یافته است. با توجه به اینکه میانگین نرخ رشد تسهیلات بخش ساختمان و مسکن در طی تمامی برنامه‌های توسعه ۲۱۰ درصد و میانگین نرخ رشد کل تسهیلات در طی تمامی برنامه‌های توسعه ۲۲۲ درصد است، می‌توان بیان داشت بخش مسکن و ساختمان در افزایش کل تسهیلات، سهم بوده است و از آنجا که همواره نرخ رشد تسهیلات اعطایی به این بخش مثبت بوده، گویای این مطلب است که این بخش از بخش‌های پربازده اقتصاد است. در جدول (۴) نیز متوسط سهم تسهیلات بخش ساختمان و مسکن از کل تسهیلات محاسبه شده است که بیشترین سهم با ۳۰٫۶ درصد مربوط به برنامه اول توسعه بوده است اما بعد از آن سهم تسهیلات بخش ساختمان و مسکن از کل تسهیلات در برنامه‌های بعدی توسعه سیر نزولی داشته است و کمترین سهم با ۲۴٫۸ درصد به برنامه چهارم توسعه مربوط می‌شود. همچنین با توجه به داده‌های جدول (۴)، بیشترین تعداد تسهیلات پرداختی توسط بانک مسکن در برنامه چهارم توسعه در سالهای ۱۳۸۴ و ۱۳۸۹ به ترتیب برابر ۲۹۹ و ۹۰۹ هزار فقره بوده است، درحالیکه این میزان در سالهای ۱۳۶۸ و ۱۳۷۲ برنامه اول توسعه به ترتیب برابر ۱۱۸ و ۶۸ هزار فقره بوده است. با نگاهی دقیق‌تر به جدول، در می‌یابیم تعداد تسهیلات پرداختی توسط بانک مسکن در برنامه‌های اول و سوم توسعه با رشد منفی مواجه بوده است. از نظر مبلغ پرداختی تسهیلات توسط بانک مسکن هم از ۳۶۰ میلیارد ریال در سال ۱۳۶۸ به ۳۲۵۵۳۵ میلیارد ریال در سال ۱۳۸۹ افزایش یافته است. همچنین بر

اساس جدول مذکور، بیشترین میزان متوسط سهم تسهیلات پرداختی بانک مسکن به کل سرمایه‌گذاری بخش مسکن توسط بخش خصوصی، با ۷۳ درصد مربوط به برنامه چهارم توسعه است و طی تمامی دوره‌ها این سهم افزایش داشته که این موضوع بیانگر این مطلب است که نقش بانک مسکن در سرمایه‌گذاری این بخش اخیراً پررنگ‌تر شده است. در سالیان گذشته همواره یکی از سیاست‌های اصلی اتخاذ شده برای خروج از دوران رکود، تحریک بازار از ناحیه تقاضا و تخصیص و افزایش سقف وام‌های خرید مسکن بوده است. البته نظام بانکی با توجه به تعهدهای خود برای تامین منابع مالی مورد نیاز مسکن، تاکنون منابع لازم را تخصیص نداده است. هر چند محدود کردن اعطای تسهیلات خرید مسکن با هدف کنترل بازار و مهار تقاضای سفته‌بازی و جلوگیری از وقوع شوک قیمتی صورت گرفته ولی در شرایط کنونی مناسب است سیاست کنترل تقاضا صرفاً با هدف حذف تقاضای بورس بازانه مسکن، دنبال شود و تقاضای واقعی همچنان امکان بروز و ظهور داشته باشد. هم‌چنین شایان ذکر است اتکاء صرف به منابع بانک‌ها پاسخگوی نیاز بخش مسکن نیست و مناسب است برای پاسخ به نیاز انباشته در این بخش بستر اجرایی لازم جهت بکارگیری ابزارهای تامین مالی جدید فراهم شود، نظیر: ایجاد بازار رهن ثانویه و انتشار اوراق مشارکت به پشتوانه تسهیلات رهنی، راه‌اندازی شرکتهای تامین سرمایه در حوزه مسکن، استفاده از صندوق‌های سرمایه‌گذاری مشترک در داخل و خارج با هدف جذب منابع برای تولید انبوه مسکن که از یک طرف به توسعه قدرت رقابت‌پذیری در تولید مسکن و ساختمان و افزایش عرضه در بین تولیدکنندگان منجر می‌گردد و از طرف دیگر با افزایش عرضه نسبت به تقاضا باعث کاهش قیمت تمام شده مسکن و ساختمان می‌گردد. علاوه بر این برای حصول به هدف توازن در بازار مسکن و ساختمان می‌توان در کنار ظرفیت داخلی تولید مسکن، اقدام به جذب سرمایه‌گذاری خارجی نموده و از این طریق هم از فناوری‌های به روز، افزایش سرعت و کیفیت ساخت و ساز، همچنین افزایش سهم شرکتی در اقتصاد مسکن و در نتیجه از بهبود و تسریع در سرمایه‌گذاری در بخش مسکن و ساختمان منتفع شد. استفاده از فناوری‌های به روز، افزایش سرعت و کیفیت ساخت و ساز بواسطه کاهش هزینه‌های ساخت موجب افزایش سرمایه‌گذاری در بخش مسکن و ساختمان و پایین‌تر رفتن ریسک ساخت و ساز در میان سازندگان می‌شود. در نهایت باید خاطر نشان ساخت، از آنجا که در تمامی برنامه‌های توسعه اقتصادی میزان سرمایه‌گذاری‌های صورت گرفته در بخش مسکن و ساختمان با رشد مثبت مواجه بوده و هم‌چنین ارزش افزوده ساختمان و تسهیلات اعطایی به بخش مسکن و ساختمان نیز در تمامی سال‌های مورد مطالعه مثبت بوده، از اینرو بنظر می‌رسد ارتباط مستقیمی بین سرمایه‌گذاری در بخش مسکن و ساختمان با ارزش افزوده بخش ساختمان و تسهیلات اعطایی وجود دارد.

جدول ۴- دسته اول عوامل تاثیرگذار بر سرمایه‌گذاری بخش مسکن و ساختمان ایران طی برنامه‌های

توسعه اقتصادی ۸۹-۱۳۶۸

متوسط کل دوره ۱۳۶۸-۱۳۸۹	برنامه چهارم توسعه ۱۳۸۴-۱۳۸۹		برنامه سوم توسعه ۱۳۷۹-۱۳۸۳		برنامه دوم توسعه ۱۳۷۴-۱۳۷۸		برنامه اول توسعه ۱۳۶۸-۱۳۷۲		نام متغیر
	ابتدای دوره	انتهای دوره	ابتدای دوره	انتهای دوره	ابتدای دوره	انتهای دوره	ابتدای دوره	انتهای دوره	
۱۶۲۵۴	۲۷۸۰۲	۲۰۱۴۰	۱۹۰۱۲	۱۵۱۲۲	۱۴۰۵۴	۱۲۳۰۱	۱۴۱۹۳	۷۴۰۹	ارزش افزوده بخش ساختمان (میلیارد ریال)
۲۳,۴۵	۸۴,۵	۳۴,۴	۲۹	۱۴,۵	۱۳	۶,۵	۳,۷	۲	شاخص بهای خدمات ساختمانی (بدون واحد)
۱۲۴,۵	-	۳۸۱	۳۳۲	۱۶۴	۱۳۹	۵۷	۳۶	۱۹	شاخص بخش مسکن (بدون واحد)
۴۹۷۳۳۹	۲۴۱۱۳۲۲	۷۲۲۰۴۶	۵۱۵۲۸۷	۱۴۲۹۰۹	۱۰۸۱۲۳	۳۸۷۷۹	۳۰۵۴۷	۹۶۹۷	کل تسهیلات اعطایی (میلیارد ریال)
۱۳۲۸۴۱	۶۷۴۰۵۲	۱۶۸۷۵۷	۱۲۱۰۸۲	۴۲۲۶۶	۳۲۸۱۹	۱۱۷۰۵	۸۸۳۱	۳۲۱۹	تسهیلات اعطایی به بخش مسکن و ساختمان (میلیارد ریال)
۲۷۶	۹۰۹	۲۹۹	۲۰۸	۲۱۷	۲۵۸	۱۳۴	۶۸	۱۱۸	تعداد تسهیلات پرداختی بانک مسکن (هزار فقره)
۵۱۱۶۳	۳۲۵۵۳۵	۴۳۴۴۶	۱۷۵۸۴	۱۰۴۴۵	۹۴۵۲	۱۸۷۲	۶۱۷	۳۶۰	مبلغ تسهیلات پرداختی بانک مسکن (میلیارد ریال)
۲۸	۲۴,۸		۲۶,۸		۲۹,۷		۳۰,۶		متوسط سهم تسهیلات بخش مسکن و ساختمان از کل تسهیلات کشور (درصد)
۲۸,۱۲	۷۳		۱۹		۱۸,۲		۲,۳		متوسط سهم تسهیلات پرداختی بانک مسکن به کل سرمایه گذاری بخش مسکن توسط بخش خصوصی (درصد)

ماخذ: بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران و محاسبات تحقیق

### ۳-۳- دسته دوم عوامل تاثیرگذار بر سرمایه‌گذاری در بخش مسکن و ساختمان

بر اساس جدول ۵ که دسته دوم عوامل تاثیرگذار بر سرمایه‌گذاری در بخش مسکن و ساختمان را طی برنامه‌های توسعه اقتصادی نشان می‌دهد، میزان جمعیت کل و جمعیت شهری دائماً در حال افزایش بوده به طوریکه جمعیت کل از ۵۳۱۸۷ هزار نفر در سال ۱۳۶۸ به ۷۴۱۵۷ هزار نفر در سال ۱۳۸۹ افزایش یافته است. همچنین میزان جمعیت شهری در سال ۱۳۶۸، ۲۹۷۳۷ هزار نفر بوده که با رشدی ۶۶ درصدی به

۵۲۵۱۸ هزار نفر در سال ۱۳۸۹ رسیده است. با توجه به داده‌ها مشخص است که در طی تمامی برنامه‌ها، همواره نرخ رشد جمعیت شهری بیشتر از نرخ رشد کل جمعیت است. نکته قابل توجه آنکه با مقایسه آمار تولید مسکن با نیاز کشور برآورد صحیحی از کمبود مسکن در کشور را نمایان می‌سازد. به عبارتی می‌توان بیان داشت موجودی فعلی مسکن نسبت به تعداد خانوارهای موجود، همچنین بافت‌های فرسوده و مسکن مورد نیاز برای خانوارهای تازه تشکیل شده، عناصر اصلی نیاز مسکن کشور را تشکیل می‌دهند. این در حالی است که پیک هر می جمعیت کشور در حال گذار از دوران آموزش و پرورش به سنین ازدواج و اشتغال است و پیش‌بینی‌ها حکایت از این دارد که آمار متقاضیان جدید مسکن رو به افزایش است. از اینرو کمبود دائمی و مستمر عرضه، عامل بسیار مهمی در قیمت‌گذاری و گرانی مسکن است، که این مسئله مویده کاهش تقاضای موثر خانوارها و در نتیجه کاهش انگیزه سرمایه‌گذاری در این بخش است. از سوی دیگر در کل دوره مورد مطالعه میزان نقدینگی و شاخص بهای کالاها و خدمات با رشد مثبتی همراه بوده‌اند به طوریکه میزان نقدینگی در سال ۱۳۶۸، از ۱۸۷۵۳ میلیارد ریال به ۲۹۴۸۸۷۴ میلیارد ریال در سال ۱۳۸۹ افزایش یافته است. بیشترین و کمترین رشد نقدینگی طی برنامه‌های چهارم و دوم توسعه اتفاق افتاده است. مازاد نقدینگی موجود در جامعه در غیاب بازار سرمایه کارآمد به دلیل ویژگی‌ها و امکانات بالقوه جذب سرمایه در بخش‌های مسکن و اقتصاد سایه‌ای عمدتاً جذب این دو بخش می‌شود. از بعد کلان اقتصادی ورود نقدینگی به بخش مسکن می‌تواند از آثار مخرب آن در سایر بخش‌های اقتصادی و حتی شاخص کالاها و خدمات مصرفی (به جز مسکن) بکاهد. اما از نظر بخش مسکن هم به لحاظ افزایش شدید قیمت و کاهش تقاضای موثر و هم به لحاظ ایجاد نوسانات شدید در تولید مسکن آثار تخریبی غیرقابل جبرانی را باقی می‌گذارد. بنابراین بنظر می‌رسد از یکسو با افزایش درآمدهای ناشی از نفت و افزایش نقدینگی در جامعه، درآمدهای انباشته شده به سوی سرمایه‌گذاری در فعالیت‌های سودآور جذب می‌شود. در واقع، هرگاه فعالیت‌های صنعتی، کم‌بازده و پر دردر هستند فعالیت‌های تجاری با موانعی همچون محدودیت‌های ارزی یا مقررات محدودکننده واردات روبه‌رو هستند و قیمت ارز، طلا، سکه و کالاهای بادوام ثابت بوده و انتظار تغییر عمده‌ای در آنها نمی‌رود، سرمایه‌ها جذب بازار مسکن می‌شود و از سوی دیگر وجود تقاضای سوداگرانه برای مسکن که با تغییر نرخ بازگشت سرمایه سایر بخش‌ها، به سرعت وارد بازار مسکن شده یا از آن خارج می‌شود، یکی از عوامل اصلی نوسانات شدید و ناپایداری بازار مسکن است که باعث کاهش انگیزه سرمایه‌گذاری می‌گردد. همچنین افزایش شاخص بهای کالاها و خدمات هم عرضه و هم تقاضا را متاثر می‌سازد و کاهش تقاضای موثر خانوارها به ویژه برای گروه کم درآمد و متوسط جامعه از زیان‌بارترین آثار افزایش تورم بر مسکن محسوب می‌شود، علاوه بر این افزایش شاخص بهای کالاها و خدمات نیز از یکسو بر روی



افزایش قیمت مصالح ساختمانی و نهاده‌های مورد نیاز ساخت مسکن و ساختمان موثر بوده که در نهایت منجر به افزایش هزینه‌های تولیدکننده و کاهش انگیزه سرمایه‌گذاری می‌شود. از سوی دیگر در صورت افزایش شاخص کالاها و خدمات، افراد رو به خرید کالاها با دوام می‌آورند، از اینرو سرمایه‌گذاری در بخش مسکن افزایش می‌یابد. شایان ذکر است میزان تولید ناخالص داخلی در برنامه اول توسعه با رشدی ۳۵ درصدی روبه رو بوده که در بین برنامه‌های توسعه، بیشترین نرخ رشد را داشته است. به طوریکه میزان تولید ناخالص داخلی به ترتیب در سالهای ۱۳۷۲ و ۱۳۶۸ معادل ۲۵۸۶۰۱ و ۱۹۱۵۰۳ میلیارد ریال بوده که این میزان در برنامه چهارم توسعه و در سالهای ۱۳۸۹ و ۱۳۸۴ به ترتیب به ۵۳۹۲۱۹ و ۴۳۸۹۰۰ میلیارد ریال افزایش یافته است. بنظر می‌رسد افزایش تولید ناخالص داخلی به بهبود تقاضای مسکن بیش از عرضه مسکن کمک کند. زیرا از یکسو از آنجا که بخش مسکن هم یکی از بخش‌های اقتصادی کشور است، لذا در صورت رونق و رو به رشد بودن اقتصاد کشور، بعلت سیاست‌گذاریهای دولت، بخش مسکن را هم دچار تحرک کرده و بالتبع قیمت‌ها را بالا می‌برد. از سوی دیگر نیز چون قشر قابل توجه متقاضیان مسکن در ایران از اقشار متوسط و پایین جامعه می‌باشند، قطعاً در صورت بهبود تولید ناخالص داخلی و افزایش سهم این اقشار از تولید ناخالص داخلی، قدرت و توان خرید آنها افزایش می‌یابد و در نهایت با رشد تقاضای مسکن مواجه خواهیم بود.

جدول ۵- دسته دوم عوامل تاثیرگذار بر سرمایه‌گذاری بخش مسکن و ساختمان ایران طی برنامه‌های

توسعه اقتصادی ۸۹-۱۳۶۸

نام متغیر	برنامه اول توسعه ۱۳۶۸-۱۳۷۲		برنامه دوم توسعه ۱۳۷۸-۱۳۷۴		برنامه سوم توسعه ۱۳۸۳-۱۳۷۹		برنامه چهارم توسعه ۱۳۸۹-۱۳۸۴		متوسط کل دوره ۱۳۶۸-۱۳۸۹
	ابتدای دوره	انتهای دوره	ابتدای دوره	انتهای دوره	ابتدای دوره	انتهای دوره	ابتدای دوره	انتهای دوره	
جمعیت کل (هزار نفر)	۵۳۱۸۷	۵۷۴۸۸	۵۹۱۸۷	۶۳۱۵۲	۶۴۲۱۹	۶۸۳۴۵	۶۹۳۹۰	۷۴۱۵۷	۶۳۶۴۰
جمعیت شهری (هزار نفر)	۲۹۷۳۷	۳۳۷۴۳	۳۵۷۶۳	۴۰۲۳۴	۴۱۴۰۷	۴۵۹۶۶	۴۷۰۹۶	۵۲۵۱۸	۴۰۸۰۸
نقدینگی (میلیارد ریال)	۱۸۷۵۳	۴۸۱۳۵	۸۵۰۷۲	۱۹۲۶۸۹	۲۴۹۱۱۰	۶۸۵۸۶۷	۹۲۱۰۱۹	۲۹۴۸۸۷۴	۶۴۳۶۹۰
شاخص بهای کالاها و خدمات (بدون واحد)	۱۷	۳۴	۶۹	۱۴۱	۱۵۹	۲۷۴	۳۰۷	-	۱۶۳٫۵
تولید ناخالص داخلی (میلیارد ریال)	۱۹۱۵۰۳	۲۵۸۶۰۱	۲۶۷۵۳۴	۳۰۴۹۴۱	۳۲۰۰۶۹	۴۱۰۴۲۹	۴۳۸۹۰۰	۵۳۹۲۱۹	۳۴۱۳۹۹
تولید ناخالص داخلی بدون نفث (میلیارد ریال)	۱۶۰۲۵۵	۲۱۳۸۴۴	۲۲۴۸۰۵	۲۶۵۴۲۶	۲۷۷۲۷۴	۳۶۳۰۲۳	۳۹۱۳۵۶	۴۹۱۳۴۷	۲۹۸۴۱۶

ماخذ: بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران و محاسبات تحقیق

\* شاخص بهای کالاها و خدمات به قیمت ثابت ۱۰۰=۱۳۷۶ است.

در جدول ۶ نیز شاخص کرایه مسکن و قیمت زمین در شهرهای مختلف کشور طی برنامه‌های توسعه اقتصادی تصویر شده است. بیشترین شاخص کرایه مسکن در تهران، شهرهای بزرگ، شهرهای کوچک و کلیه مناطق در برنامه چهارم توسعه و در سال ۱۳۸۹ به ترتیب برابر ۸۹٫۸، ۸۹٫۸، ۹۱٫۴ و ۹۰ بوده است. کمترین شاخص کرایه مسکن برای به برنامه اول توسعه اختصاص دارد. اما در مورد شاخص قیمت زمین می‌توان مشاهده کرد شاخص مذکور در شهر تهران در سالهای ابتدایی و انتهایی برنامه سوم و چهارم توسعه به ترتیب برابر ۱۵، ۳۳٫۴، ۳۰٫۶ و ۳۳٫۴ است که در کل شاخص قیمت زمین در برنامه چهارم نسبت به برنامه سوم توسعه افزایش یافته است. همچنین شاخص قیمت زمین در شهرهای بزرگ، شهرهای کوچک، در سایر شهرها و در نهایت در کلیه شهرها در برنامه چهارم توسعه نسبت به برنامه سوم توسعه افزایش داشته است. اما نکته حائز اهمیت آنکه نرخ رشد شاخص قیمت در تهران، شهرهای بزرگ و کوچک و کلیه مناطق در برنامه چهارم کمتر از برنامه سوم توسعه است. متوسط شاخص کرایه قیمت به جز در برنامه چهارم توسعه، در شهر تهران بیشتر بوده است. بنظر می‌رسد یکی از راههای کاهش قیمت زمین به منظور کاهش قیمت و هزینه مسکن، استفاده از ابزارهای مالیاتی که جز ابزارهای حاکمیتی دولتی است، می‌باشد. بدین صورت که مالیات بر ارزش زمین، هزینه نگهداری زمین‌های خالی را برای سوداگران زمین بالا می‌برد و مالکان این زمین‌ها را به سمت استفاده بهینه از زمین هدایت می‌کند. مالیات بر ارزش زمین بر خلاف دیگر مالیاتها که منجر به افزایش محصول می‌شود، کاهش قیمت زمین را در پی دارد. چون مالیات بر ارزش زمین بر همه زمین‌ها وضع می‌شود، به نوعی می‌توان بیان داشت این مالیات بر صاحبان زمین‌ها فشار می‌آورد که یا خودشان از زمین‌هایی که دارند به بهترین نحو استفاده کنند و یا این زمین‌ها را به کسانی که توانایی انجام این کار را دارند بپسارند، در نتیجه بازار زمین به سمت کارایی سوق داده می‌شود و معاملات هم که در آن انجام می‌شود به منظور استفاده بهینه از زمین‌ها صورت می‌گیرد نه سود. اما در کلان شهرها و شهرهایی که دولت برای کنترل بازار زمین و مسکن از اهرم‌های مالکیتی همچون زمین بی‌بهره است، می‌توان از روش «باز تولید زمین» استفاده کرد. «باز تولید زمین» به معنای تغییر بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری به بافت‌های کارآمد با طراحی شهری جدید و مناسب است. بنابراین از آنجا که یکی از عوامل تاثیرگذار بر عرضه مسکن و ساختمان کاهش قیمت تولید مسکن بوده، لذا انتظار می‌رود دولت توجه جدی به کاهش سهم قیمت زمین در قیمت تمام شده مسکن نمایند. هر چند که در طی سال‌های اخیر دولت تلاش نموده تا در قالب پروژه‌ی مسکن مهر و حذف قیمت زمین از واحدهای مسکونی، سرمایه‌گذاری در این بخش را تشدید نماید و به نحوی وضعیت

رکود بازار مسکن را با پاسخ دادن به بخشی از تقاضاهای دهکهای پایین درآمدی در کشور، از بین برده و رونق نسبی را در این عرصه ایجاد نماید.

جدول ۶- شاخص کرایه مسکن و قیمت زمین در شهرهای مختلف کشور طی برنامه های توسعه اقتصادی

۸۹-۱۳۶۸

نام متغیر	برنامه اول		برنامه دوم		برنامه سوم		برنامه چهارم	
	توسعه	توسعه	توسعه	توسعه	توسعه	توسعه	توسعه	توسعه
	۱۳۶۸-۱۳۷۲	۱۳۷۴-۱۳۷۸	۱۳۷۹-۱۳۸۴	۱۳۸۴-۱۳۸۹	۱۳۸۴-۱۳۸۹	دوره	متوسط کل دوره	۱۳۶۸-۱۳۸۹
	ابتدای دوره	انتهای دوره	ابتدای دوره	انتهای دوره	ابتدای دوره	انتهای دوره		
شاخص کرایه مسکن تهران (بدون واحد)	۲,۲	۴,۳	۶,۸	۱۵,۶	۱۹,۱	۳۸,۷	۴۲	۸۹,۸
شاخص کرایه مسکن شهرهای بزرگ (بدون واحد)	۲	۴,۱	۶,۴	۱۵,۵	۱۸,۶	۳۸,۱	۴۲	۸۹,۸
شاخص کرایه مسکن شهرهای کوچک (بدون واحد)	۱,۸	۳,۸	۶	۱۶,۵	۱۹,۳	۳۷	۴۳,۶	۹۱,۴
شاخص کرایه مسکن کلیه مناطق شهری (بدون واحد)	۲	۴,۱	۶,۴	۱۵,۸	۱۸,۷	۳۸	۴۲,۴	۹۰
شاخص قیمت زمین در تهران (بدون واحد)	-	-	-	-	۱۵	۳۳,۴	۳۰,۶	۳۳,۴
شاخص قیمت زمین در شهرهای بزرگ (بدون واحد)	-	-	-	-	۱۰,۴	۴۰,۹	۳۶,۸	۴۰,۹
شاخص قیمت زمین در سایر شهرها (بدون واحد)	-	-	-	-	۱۰,۷	۴۰,۲	۳۴,۹	۴۰,۲
شاخص قیمت زمین در کلیه شهرها (بدون واحد)	-	-	-	-	۱۲,۲	۳۷,۴	۳۳,۶	۳۷,۴

ماخذ: بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران و محاسبات تحقیق

#### ۴- نتیجه گیری و پیشنهادات

از منظر اقتصاد کلان، بخش مسکن با توجه به ارتباط پسین و پیشین بسیار بالا با سایر بخش های اقتصادی یکی از موتورهای محرک اقتصادی محسوب می شود که در صورت رونق، اشتغالزایی بالا به همراه رشد اقتصادی را به دنبال دارد. از اینرو در این مطالعه به بررسی نقش عوامل موثر بر سرمایه گذاری بخش مسکن و ساختمان در ایران پرداخته شده است. نتایج تحلیل حاضر نشان داد، با توجه به اینکه میزان

سرمایه‌گذاری در بخش مسکن و ساختمان طی برنامه‌های توسعه اقتصادی بهبود یافته است، اما به دلایل متعددی از قبیل: سهم بسیار کم سرمایه‌گذاری بخش دولتی در تولید و عرضه مسکن و ساختمان به همراه گرایش کم بخش خصوصی و تعاونی به سرمایه‌گذاری در این بخش، کم و نامتناسب بودن قیمت مسکن و تسهیلات اعطایی بانک‌ها با توان اقتصادی خانوارها، عدم مدیریت مناسب در تجهیز و هدایت نقدینگی بخش و نبود بازار سرمایه کارآمد جهت انتقال مازاد نقدینگی جامعه به سایر بخش‌های اقتصادی، عدم کنترل و نظارت صحیح در بازار زمین، تداخل وظایف در حوزه مدیریت شهری و بخش مسکن و شهرسازی، مقطعی بودن سیاست‌گذاری‌ها توسط متولیان بخش، در حال حاضر سرمایه‌گذاری صورت گرفته در بخش مسکن و ساختمان مطلوب نمی‌باشد و مازاد تقاضا در بازار مسکن وجود دارد. وقوع مشکلات فوق‌الذکر در این بخش، ضرورت حضور کارآمد دولت - در عرصه‌های حاکمیتی و مالکیتی - را در بازار مسکن و ساختمان برای تامین نیازهای اساسی جامعه نمایان می‌سازد. دولت باید سیاست‌هایی اتخاذ کند که بازار مسکن، رونقی پایدار و غیر تورمی داشته باشد که این مهم علاوه بر حل معضل بخش مسکن و ساختمان، منجر به رشد اقتصادی در کشور شده و اشتغالزایی بالایی را به دنبال خواهد داشت. رونق دائم و غیر تورمی در این بخش، مشکلات مسکن و اشتغال را به عنوان عوامل اصلی فقر اقتصادی کاهش خواهد داد و باعث افزایش کارآمدی سیاست‌های دولت خواهد شد. از اینرو انتظار می‌رود سیاست‌گذاران و تصمیم‌گیران اقتصادی به این مولفه جدی و حیاتی در سیاست‌گذاری‌های خود اهمیت ویژه‌ای بدهند. لذا در ادامه پیشنهادهایی به منظور بهبود و تسریع سرمایه‌گذاری در بخش مسکن و ساختمان ارائه می‌گردد:

- اتخاذ صحیح سیاست‌های کلان اقتصادی (پولی، مالی، ارزی و تجاری) در بخش مسکن به منظور دفع هرگونه التهاب در بازار معاملات مسکن.

- ارتقاء نقش بازار پول و سرمایه در تأمین مالی بخش مسکن و ساختمان.

- معرفی ابزارهای نوین تأمین مالی جهت تسهیل و ساماندهی تأمین مالی بخش مسکن.

- جهت‌گیری تسهیلات اعتباری به سمت عرضه در بخش انبوه‌سازی.

- برقراری مدیریت صحیح در جذب نقدینگی مازاد جامعه.

- حمایت نسبی دولت از اقشار کم‌درآمد و گروه‌های خاص در دستیابی به مسکن.

- استفاده از اهرم مالیات در کنترل قیمت زمین و مسکن.

- استفاده از فرآیند باز تولید زمین به منظور کاهش قیمت زمین در کلان شهرها.

**مراجع:**

- بان، ح ۱۳۸۸. "پایه مالیاتی REIT ها، مالیاتی نوین در بازارهای مسکن و سرمایه"، فصلنامه تخصصی مالیات، دوره جدید، شماره هفتم، صص ۱۸۴-۱۵۵.
- سامتی، م و صامتی، م و شیرانی فخر، ز ۱۳۸۷. "بررسی اثر کسری بودجه دولت بر سرمایه گذاری بخش خصوصی در ماشین آلات و ساختمان در اقتصاد ایران با استفاده از سیستم معادلات همزمان" فصلنامه بررسیهای اقتصادی، دوره ۵، شماره ۱، صص ۱۵۸-۱۳۵.
- سلیمی فر، م و قوی، م ۱۳۸۱. "تسهیلات بانک ها و سرمایه گذاری خصوصی در ایران"، فصلنامه پژوهشهای اقتصادی ایران، شماره ۱۳، صص ۱۷۰-۱۳۵.
- عباسی نژاد، ح و یاری، ح ۱۳۸۶. "بررسی اثرگذاری نرخ سود تسهیلات بانکی بر سرمایه گذاری بخش خصوصی در افق بلندمدت ایران"، مجله تحقیقات اقتصادی، شماره ۸۱، صص ۱۵۸-۱۳۹.
- عسگری، ح و چگنی، ع ۱۳۸۶. "اثر تسهیلات اعطایی مسکن بر توسعه سرمایه گذاری بخش خصوصی"، فصلنامه علمی اقتصاد مسکن، شماره ۴۱، صص ۴۲-۲۵.
- کازرونی، ع و ابقائی، ف ۱۳۸۷. "بررسی تاثیر مخارج مصرفی و سرمایه‌ای دولت بر سرمایه‌گذاری بخش خصوصی در ایران (۱۳۵۰-۸۴)"، فصلنامه پژوهشهای اقتصادی، سال هشتم، شماره ۱، صص ۲۰-۱.
- کیانی، ب، نیکو، م و رزمی، ب ۱۳۸۸. "تحلیل دینامیکی بازار مسکن شهر تهران"، فصلنامه علمی اقتصاد مسکن، شماره های ۴۳ و ۴۴، صص ۱۲۱-۹۳.
- مرادپور اولادی، م، ابراهیمی، م و عباسیون، و ۱۳۸۷. "بررسی اثر عدم اطمینان نرخ ارز واقعی بر سرمایه گذاری بخش خصوصی"، فصلنامه پژوهشهای اقتصادی ایران، سال دهم، شماره ۳۵، صص ۱۵۹-۱۷۶.
- نظری، ع و سوری، د ۱۳۸۸. "بررسی حباب قیمتی در بازار مسکن ایران"، فصلنامه علمی اقتصاد مسکن، شماره های ۴۳ و ۴۴، صص ۹۱-۶۳.
- Chen, J and Zhu, A. 2008. "The Relationship between Housing Investment and Economic Growth in China: A Panel Analysis Using Quarterly Provincial Data," Working Paper, Department of Economics, Available At: [www.diva-portal.org/smash/get/diva2:128349/fulltext01](http://www.diva-portal.org/smash/get/diva2:128349/fulltext01).
- Pollakowski, H. 2003. "Rent Control and Housing Investment: Evidence from Deregulation in Cambridge, Massachusetts," Journal of Housing Economics, No. 36, Available At: [www.manhattan-institute.org/pdf/cr36.pdf](http://www.manhattan-institute.org/pdf/cr36.pdf).
- Saiz, A. 2010. "The Geographic Determinants of Housing Supply," Quarterly Journal of Economics, Available At: [www.real.wharton.upenn.edu/.../geographic%20determinants.pdf](http://www.real.wharton.upenn.edu/.../geographic%20determinants.pdf).

