

بررسی دلایل ایجاد دوره های رونق و رکود در بخش مسکن با تاکید بر دوره رکودی سال های ۱۳۹۲ تا ۱۳۹۴

■ علی چگنی^۱

■ علی قاندي^۲

چکیده

بخش مسکن ایران همواره با دوره‌های رونق و رکود (ادوار تجاری) مواجه بوده است با این وجود به نظر می‌رسد دوره رکودی حاکم بر بخش مسکن در طی سال های ۱۳۹۲ تا ۱۳۹۴ از عمق بیشتری برخوردار است. در این تحقیق به بررسی دلایل ایجاد رونق و رکود در بخش مسکن با تاکید بر دوره رکودی ۱۳۹۲ تا ۱۳۹۴ پرداخته شده است. نتایج تحقیق حاکی از این است که دو دسته عوامل درون و برون بخشی منجر به ایجاد ادوار تجاری در بخش مسکن به خصوص ایجاد رکود در طی سال‌های مذکور شده اند. عوامل برون بخشی ایجاد رونق و رکود در بخش مسکن شامل فضای نامناسب کسب و کار و کاهش رشد اقتصادی، تغییر و تحولات بازار پول، بودجه عمومی، درآمدهای مالیاتی و نوسانات در بازار نفت است و عوامل درون بخشی شامل عدم تطابق الگوی عرضه و تقاضای در بخش مسکن، ورود و خروج سازندگان غیر حرفه ای و نهادهای مختلف به بخش مسکن، صنعت ساخت و ساز و دوره طولانی ساخت، عدم وجود زیرساخت های اطلاعاتی، قانونی و مالیاتی مناسب و همچنین عدم وجود زیرساخت های نهادی است.

کلمات کلیدی: ادوار تجاری، سرمایه گذاری، قیمت مسکن، تولید ناخالص داخلی، درآمد خانوار، درآمد نفتی، مالیات، عرضه و تقاضا مسکن

^۱. مدیر کل دفتر برنامه ریزی و اقتصاد مسکن وزارت راه و شهرسازی

^۲. کارشناس ارشد اقتصاد مسکن

۱- مقدمه

بخش مسکن از جمله بخش‌های اقتصادی است که دارای ارتباط گسترده‌ای با بسیاری از صنایع و بخش‌های اقتصادی است و سهم بالایی از تشکیل سرمایه ناخالص کشور و ارزش افزوده کشور را به خود اختصاص داده است. همچنین فعالیت‌های این بخش درصد بالایی از اشتغال کشور را به صورت مستقیم و غیرمستقیم ایجاد می‌نماید. از این رو هر گونه تغییر و تحول در فعالیت‌های این بخش می‌تواند باعث تغییرات قابل توجهی در صنایع و خدمات مرتبط، وضعیت اشتغال و در نهایت اقتصاد خانوارهای کشور گردد.

بررسی بلندمدت بازار مسکن در ایران حاکی از وجود نوسانات شدید در متغیرهای این بخش از جمله قیمت مسکن، ارزش افزوده و سرمایه گذاری است به طوری که بازار مسکن همواره طی یک دوره ۴ تا ۶ ساله شاهد یک پدیده رونق و در پی آن رکود بوده است.

ایجاد دوره های رونق و رکود در بخش مسکن را می توان به عوامل درون و برون بخشی تقسیم نمود. از جمله عوامل درون بخشی ایجاد ادوار تجاری بخش مسکن را می توان عدم تطابق الگوی عرضه و تقاضا مسکن، وجود انگیزه های سوداگرانه به دلیل ضعف زیرساخت های اطلاعاتی، قانونی و مالیاتی، ساختار نامناسب تولید و وجود سازندگان غیر حرفه‌ای در بخش مسکن، ضعف تکنولوژی و دوره طولانی ساخت، عدم وجود زیرساخت‌های نهادی و همچنین عدم رعایت الزامات و مقررات شهری بر اساس طرح‌های توسعه جامع و تفصیلی شهری نام برد.

همچنین با توجه به ارتباط متغیرهای بخش مسکن با متغیرهای کلان و خرد اقتصادی، این بخش از متغیرهای برون بخشی از جمله تغییر و تحولات در بازار پول، نقدینگی و تورم، بخش حقیقی اقتصاد و اقتصاد خرد خانوار، بودجه دولت و بازار نفت نیز متاثر می‌گردد.

در این مقاله در ابتدا به بررسی بلندمدت دوره‌های رونق و رکود و نحوه شکل‌گیری این دوره‌ها پرداخته‌شده، سپس متغیرهای بخش مسکن از جمله سرمایه‌گذاری، ارزش‌افزوده و قیمت مسکن در طی سال‌های اخیر مورد بررسی قرار گرفته است. پس از آن به دلایل برون و درون‌بخشی ایجاد ادوار تجاری بخش مسکن با تاکید بر دوره رکودی سال‌های ۱۳۹۲ تا ۱۳۹۴ پرداخته شده و در انتها نیز نتیجه‌گیری و پیشنهادات ارائه گردیده است.

۲- بررسی بلندمدت دوره‌های رونق و رکود

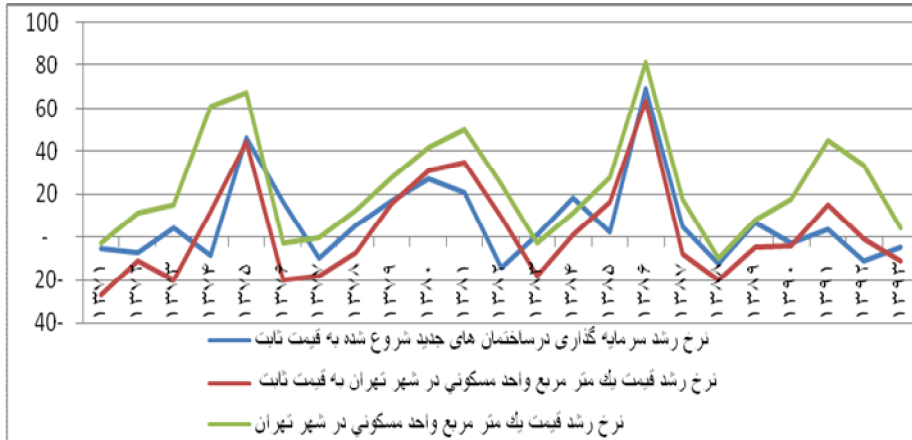
در مطالعات اقتصادی حوزه مسکن جهت بررسی دوره‌های رونق و رکود از متغیرهای مختلفی از جمله قیمت، ارزش‌افزوده، پروانه‌های ساختمانی یا میزان سرمایه‌گذاری در بخش مسکن استفاده می‌گردد با این وجود به نظر می‌رسد بهترین متغیر واقعی نشان‌دهنده رونق یا رکود در بخش مسکن میزان سرمایه‌گذاری در ساختمان‌های شروع شده توسط بخش خصوصی است.

عمده سرمایه‌گذاری و ساخت و سازهای بخش مسکن در ایران توسط بخش خصوصی صورت می‌پذیرد. با شروع نشانه‌های رکود در بخش مسکن، عموماً بخش خصوصی فعال در حوزه مسکن، سطح فعالیت‌های جدید خود را در این بخش کاهش می‌دهد و با ظهور نشانه‌های رونق در بخش مسکن، سرمایه‌گذاری جدید در بخش مسکن افزایش می‌یابد.

نکته قابل توجه در بخش مسکن ایران این است که نرخ رشد سرمایه‌گذاری بخش خصوصی در ساختمان‌های شروع شده از ضریب همبستگی بسیار بالایی با قیمت مسکن برخوردار است و همانطور که از نمودار شماره ۱ پیداست این ضریب همبستگی با قیمت حقیقی مسکن بیشتر است. به عبارت دیگر می‌توان قیمت مسکن و عوامل تاثیر گذار بر قیمت مسکن را به عنوان عوامل اصلی ایجاد کننده دوره های رونق و رکود در بخش مسکن نام برد.

نمودار شماره ۱: نرخ رشد قیمت مسکن و سرمایه گذاری در ساختمان های شروع شده توسط

بخش خصوصی



ماخذ: بانک مرکزی ج.ا.ا. و سامانه ثبت معاملات املاک کشور

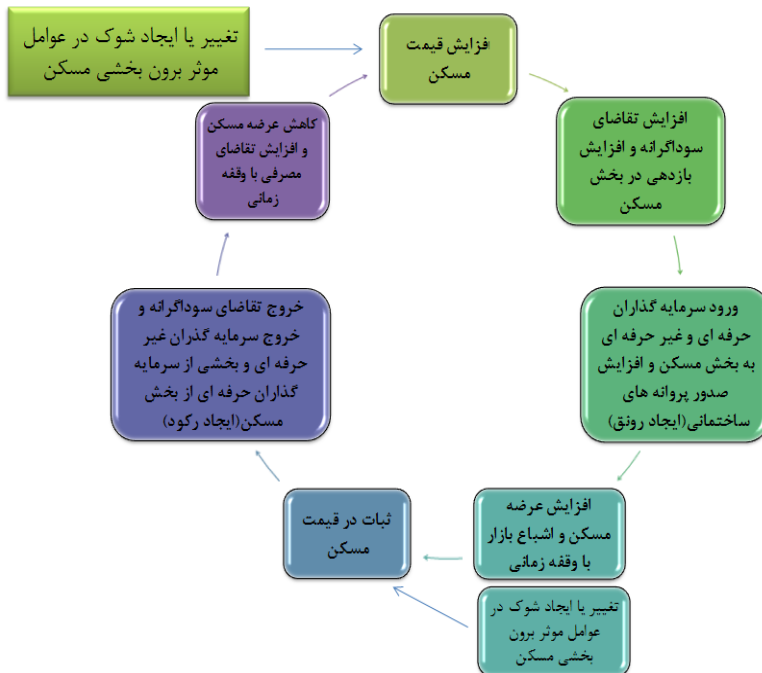
۳- نحوه شکل گیری دوره های رونق و رکود در بخش مسکن

به طور کلی نحوه شکل گیری دوره های رونق و رکود را می توان به صورت نمودار شماره ۲ نشان داد. با افزایش قیمت مسکن در بخش مسکن (به دلیل کمبود نسبی عرضه مسکن و همچنین ایجاد شوک در یکی از عوامل موثر برون بخشی مسکن از جمله نرخ ارز، تورم، افزایش نقدینگی و...)، تقاضای سوداگران و همچنین بازدهی سرمایه گذاری در بخش مسکن افزایش می یابد و به تبع آن سرمایه گذاری در ساختمان های شروع شده با ورود فعالین بخش ساخت و ساز به خصوص سرمایه گذاران غیرحرفه ای به بخش مسکن افزایش می یابد و اصطلاحاً بازار مسکن با رونق مواجه می گردد. در پی آن با وقفه زمانی ۲ تا ۳ ساله (با توجه به طول دوره ساخت مسکن در ایران) بازار مسکن با افزایش عرضه و اشباع مواجه شده و پس از آن روند معکوس در بازار مسکن شروع می شود به طوریکه بازار مسکن به دلیل عرضه مازاد و عموماً تغییر یا شوک در عوامل موثر برون بخشی (همچون رکود اقتصادی، کاهش قدرت خرید خانوار، کنترل نقدینگی و...)، با ثبات نسبی

در قیمت مواجه گردیده و تقاضای سوداگرانه از بازار حذف می گردد و سازندگان غیر حرفه ای و بخشی از سازندگان حرفه ای نیز از بازار خارج می گردند در نتیجه مجددا بازار مسکن با وقفه زمانی با کاهش عرضه و افزایش قیمت روبرو می شود.

بنابراین نکته قابل تامل در شکل گیری دوره های رونق و رکود در بازار مسکن این است که در شکل گیری این دوره ها، علاوه بر عوامل درون بخشی بازار مسکن (از جمله دوره ساخت طولانی، ورود و خروج سازندگان غیرحرفه ای، کمبود عرضه و...)، عوامل برون بخشی (همچون قدرت خرید خانوار، نقدینگی، تورم عمومی، نرخ بهره، وضعیت تولید ناخالص داخلی، بودجه دولت و...) نیز دخیل می باشند.

نمودار شماره ۲: نحوه شکل گیری دوره های رونق و رکود در بخش مسکن



۴- حقیقت آشکار در بخش مسکن

همانطور که در قسمت های پیشین ذکر گردید بین تغییرات در قیمت مسکن و تغییرات در سرمایه گذاری شروع شده توسط بخش خصوصی در بخش مسکن (به عنوان یکی از پارامترهای نشان دهنده رونق و رکود در این بخش) همبستگی بالا و رابطه مستقیمی وجود دارد و با افزایش قیمت مسکن، سرمایه گذاری شروع شده در بخش مسکن نیز افزایش می یابد.

تجارب دهه های گذشته در بخش مسکن (نمودار شماره ۱) نشان می دهد که باید رابطه مستقیم فوق الذکر را به عنوان یک حقیقت آشکار در بخش مسکن پذیرفت و به نظر می رسد تا زمانیکه که شرایط ساختاری اقتصاد کلان ایران تغییر نیافته و به دلیل عدم وجود بستر مناسب جهت سرمایه گذاری آحاد مردم در بخش های تولیدی و ...، اقتصاد ملی با نقدینگی سرگردان و تقاضاهای سوداگرانه مواجه است، این حقیقت آشکار نیز وجود خواهد داشت. لذا هر عامل بی ثبات کننده قیمت مسکن، می تواند منجر به ایجاد رونق یا رکود یا به عبارت دیگر ایجاد نوسان در متغیرهای واقعی بخش مسکن همچون سرمایه گذاری و ارزش افزوده در این بخش گردد.

۵- بررسی وضعیت موجود بازار مسکن (سال های ۱۳۹۲ تا ۱۳۹۴)

بررسی متغیرهای بخش مسکن (جدول شماره ۱) حاکی از این است که در ادامه ادوار تجاری، بازار مسکن پس از طی دوره رونق سال های ۱۳۹۰ تا ۱۳۹۲، از اواسط سال ۱۳۹۲ تا ۱۳۹۴ با ثبات در قیمت و رکود در سطح فعالیت ها مواجه شده است. ولی به نظر می رسد این رکود نسبت به سایر رکودهای روی داده در بخش مسکن از عمق بیشتری برخوردار باشد به طوریکه نرخ رشد سرمایه گذاری در بخش مسکن (سرمایه گذاری در ساختمان های شروع شده توسط بخش خصوصی) در طی سال های ۱۳۹۲ و ۱۳۹۳ با

کاهش کم‌سابقه‌ای مواجه گردیده‌است و تعداد واحدهای مسکونی در پروانه‌های ساختمانی علاوه بر دو سال مذکور در سال ۱۳۹۴ نیز دارای رشد منفی قابل توجهی است. همچنین نرخ رشد ارزش افزوده بخش مسکن در سال ۱۳۹۲ منفی گردیده و پیش‌بینی می‌شود با توجه به کاهش تقاضای صدور پروانه ساختمانی در سال‌های ۱۳۹۳ و ۱۳۹۴ نرخ رشد ارزش‌افزوده در سال ۱۳۹۴ نیز منفی باشد. از طرف دیگر با توجه به کاهش سطح فعالیت‌ها در بخش مسکن، سهم تسهیلات پرداخت‌شده به بخش مسکن از کل تسهیلات بانکی سیر نزولی داشته و این سهم در شش ماهه اول سال ۱۳۹۴ به حدود ۱۰ درصد کاهش یافته است.

جدول شماره ۱: وضعیت بخش مسکن در طی دوره ۱۳۸۵ تا ۱۳۹۴

سال	نرخ رشد قیمت اسمی مسکن (درصد)	نرخ رشد ارزش افزوده بخش مسکن به قیمت ثابت (درصد)	سهم بخش مسکن از تسهیلات بانکی (درصد)	نرخ رشد واحد مسکونی در پروانه های ساختمانی (درصد)	نرخ رشد سرمایه گذاری در ساختمان جدید شروع شده توسط بخش خصوصی به قیمت ثابت (درصد)
۱۳۸۵	۲۸	-۸	-	۲۳	۲
۱۳۸۶	۸۲	۳۸	-	۵۱	۶۹
۱۳۸۷	۱۸	۱۴	-	-۵	۵
۱۳۸۸	-۱۰	-۴	-	-۱۴	-۱۲
۱۳۸۹	۸	۴	-	۳۴	۶
۱۳۹۰	۱۸	۲	۱۷	۱	-۳
۱۳۹۱	۴۵	۲	۱۳.۵	-۸	۴
۱۳۹۲	۳۴	۲	۱۲.۲	-۷	-۱۱
۱۳۹۳	۵	-۲	۱۲.۲	-۳۹	-۵
۱۳۹۴	-۲.۲ (شش ماهه)	-	۱۰.۵ (شش ماهه)	-۱۸ (پنج ماهه)	-

ماخذ: بانک مرکزی ج.ا.و سامانه ثبت معاملات املاک کشور

۶- دلایل شکل‌گیری دوره‌های رونق و رکود در بخش مسکن (با تأکید بر دوره رکودی ۱۳۹۲ تا ۱۳۹۴):

همانگونه که در قسمت‌های پیشین ذکر گردید عوامل ایجادکننده رونق و رکود در بخش مسکن، به دو دسته عوامل درون و برون‌بخشی تقسیم می‌گردند. به عبارت دیگر علاوه بر عوامل درون‌بخشی، عوامل برون‌بخشی نیز در ایجاد ادوار تجاری بخش مسکن تأثیرگذار می‌باشند.

در زیر به ترتیب به بررسی عوامل برون و درون‌بخشی ایجادکننده ادوار تجاری در بخش مسکن پرداخته می‌شود.

الف: عوامل برون‌بخشی ایجادکننده ادوار تجاری در بخش مسکن:

بخش مسکن به عنوان یکی از اجزای مهم اقتصاد ملی از بخش‌ها و بازارهای مختلف اقتصادی کشور تأثر می‌پذیرد و نوسانات و تغییر و تحولات در این بازارها و بخش‌های اقتصادی باعث ایجاد شوک و یا نوسان در بخش مسکن می‌گردد. بازار پول، بخش حقیقی اقتصاد، بودجه خانوار دولت، و بازار نفت، از جمله این بازارها و بخش‌های اقتصادی است. در ذیل به بررسی ارتباط بازارها و بخش‌های فوق‌الذکر با ادوار تجاری بخش مسکن به خصوص در دوره رکودی ۱۳۹۲ تا ۱۳۹۴ پرداخته شده است.

۱- بازار پول

متغیرهای بازار پول از جمله عواملی است که نقش بسزایی در روند متغیرهای اقتصاد کلان و بخش‌های مختلف اقتصادی دارند و سیاستگذاری صحیح در این بازار می‌تواند باعث رشد و توسعه بخش‌های مختلف اقتصادی گردد با این وجود به نظر رسد در دهه‌های اخیر به دلیل عدم استقلال بانک مرکزی و همچنین کسری بودجه قابل توجه دولت‌ها و استفاده دولت‌های مختلف از منابع پر قدرت بانک مرکزی جهت تأمین منابع

مالی موردنیاز خود و در برخی از مواقع تبدیل درآمدهای هنگفت نفتی به ریال، بازار پول با نرخ رشد نقدینگی بالا مواجه بوده است.

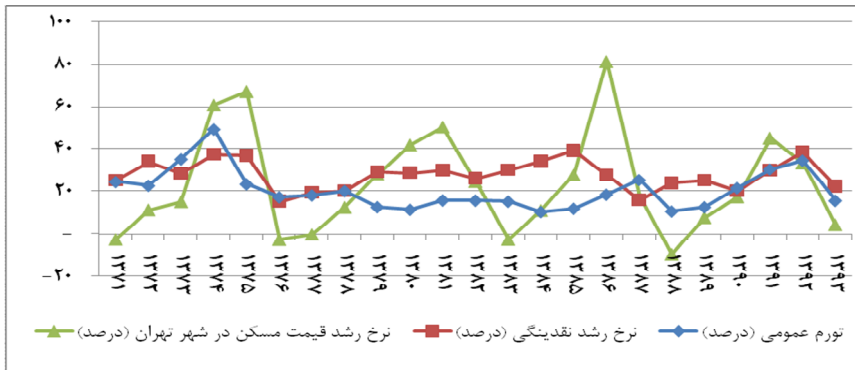
افزایش نرخ رشد نقدینگی عموماً منجر به افزایش تقاضای معاملاتی مصرفی در کل اقتصاد و در بازارهای خاص از جمله بازار مسکن می‌گردد و در پی آن علاوه بر افزایش سطح عمومی قیمت‌ها، قیمت کالاهای غیرقابل مبادله همانند مسکن نیز افزایش قابل توجهی می‌یابد.

بررسی بلندمدت تورم عمومی و نرخ رشد قیمت مسکن و نقدینگی (نمودار شماره ۳) نشان می‌دهد هر چند نوسانات قیمت در بازار مسکن به دلیل وجود تقاضای سوداگرانه در این بازار بیشتر از نوسانات در سطح عمومی قیمت‌ها و نقدینگی است ولی این سه متغیر دارای میانگین نرخ رشد نزدیک (به ترتیب دارای میانگین نرخ رشد حدود ۲۰، ۲۱ و ۲۲ درصد در طی دوره ۱۳۷۰ تا ۱۳۹۳) و تقریباً هم‌روند بوده‌اند. به عبارت دیگر با افزایش نرخ رشد نقدینگی، تورم عمومی و در تبع آن قیمت مسکن نیز افزایش می‌یابد.

بررسی متغیرهای نقدینگی، تورم عمومی و قیمت مسکن در سال‌های ۱۳۹۲ و ۱۳۹۳ نشان می‌دهد با توجه به اعمال سیاست کنترل نقدینگی و اعمال نظارت بیشتر بر بازار پول و موسسات اعتباری^۱، ورود نقدینگی سرگردان به بازار مسکن نیز کاهش یافته و این بازار با ثبات قیمت مواجه شده و با توجه به حقیقت آشکار نام برده شده در بازار مسکن، سرمایه‌گذاری و فعالیت در بخش حقیقی و ساخت و ساز مسکن نیز کاهش یافته است.

۱ - لازم به ذکر است هرچند نرخ رشد نقدینگی در سال ۱۳۹۲ رقم کم سابقه ۳۸ درصد اعلام شده است ولی بخش قابل توجهی از این افزایش نرخ به دلیل اعمال نظارت بیشتر بر موسسات اعتباری و وارد نمودن آمار میزان سپرده‌های جذب شده توسط برخی از موسسات اعتباری که تا پیش از این به صورت غیرمجاز فعالیت داشته‌اند به آمار نقدینگی کشور می‌باشد.

نمودار شماره ۳: نرخ رشد نقدینگی، تورم عمومی و قیمت مسکن (درصد)



ماخذ: بانک مرکزی ج.ا.ا و محاسبات نگارندگان

متغیر دیگر بازار پول که بر بازار مسکن تاثیر می‌گذارد نرخ سود واقعی سپرده‌ها و تسهیلات بانکی است. به منظور کارکرد بهینه بازار پول، نرخ سود اسمی می‌بایست به گونه‌ای تعیین گردد که سود واقعی سپرده‌های بانکی به میزان بسیار کمی منفی و نرخ سود تسهیلات بانکی به میزان بسیاری کمی مثبت گردد.

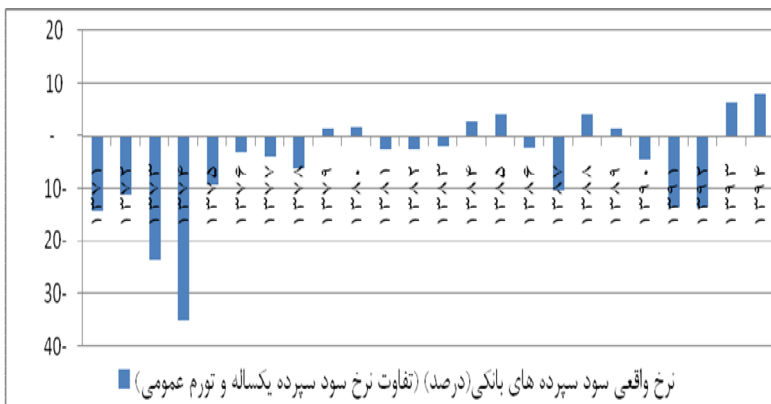
در صورتیکه نرخ سود واقعی سپرده‌های و تسهیلات بانکی به میزان قابل توجهی مثبت باشد انگیزه سرمایه‌گذاری در بخش‌های مختلف اقتصادی کاهش می‌یابد و اشخاص نقدینگی خود را در بانک‌ها و موسسات اعتباری سپرده‌گذاری می‌نمایند و در صورتیکه نرخ سود واقعی به دلیل تورم عمومی بالا و تعیین دستوری نرخ سود بانکی، کاهش یافته یا منفی گردد میزان سپرده‌های مدت‌دار در سیستم بانکی کاهش می‌یابد و بخشی از نقدینگی به بازارهای رقیب از جمله بازار مسکن سوق پیدا می‌کند.

نرخ سود واقعی سپرده‌های بانکی در ایران طی دوره ۱۳۷۱ تا ۱۳۹۲ عموماً منفی یا به میزان بسیار کمی مثبت بوده است ولی این نرخ در سال‌های ۱۳۹۳ و ۱۳۹۴ به طور قابل توجهی افزایش یافته و به بالاترین میزان در طی ۲۴ سال اخیر رسیده است (نمودار شماره ۴).

افزایش نرخ سود واقعی سپرده‌ها و تسهیلات بانکی در سال‌های ۱۳۹۲ و ۱۳۹۳ باعث شده است از یک طرف انگیزه سرمایه‌گذاری در بخش‌های واقعی اقتصاد از جمله سرمایه‌گذاری در ساخت و ساز مسکن کاهش یابد و از طرف دیگر اشخاص نقدینگی خود را در بانک‌ها و موسسات اعتباری سپرده‌گذاری نمایند و حتی خانواری که انگیزه خرید مصرفی در بخش مسکن دارند نیز تقاضای خود را به تعویق بیندازند لذا بازار مسکن با کاهش تقاضا و ثبات قیمت مواجه گردیده و سرمایه‌گذاری در حوزه ساخت و ساز مسکن کاهش یافته است.

همچنین بالا بودن نرخ سود سپرده‌ها و تسهیلات بانکی باعث شده است که در طی سال‌های ۱۳۹۲ تا ۱۳۹۴ برنامه‌های دولت در خصوص اعطای تسهیلات در بافت‌های فرسوده و مناطق روستایی توسط بانک‌ها به دلیل بالا بودن هزینه پول عملیاتی نگردد و این حوزه‌ها به خصوص ساخت و ساز در بافت‌های فرسوده نیز با رکود مواجه باشند.

نمودار شماره ۴: نرخ سود واقعی سپرده‌های بانکی (درصد)

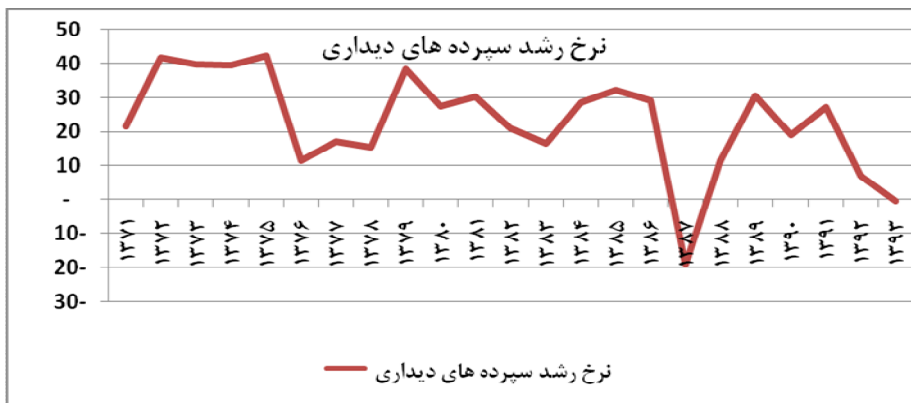


ماخذ: بانک مرکزی ج.ا.ا و محاسبات نگارندگان

از طرف دیگر بالا بودن نرخ سود واقعی سپرده‌های بانکی، باعث افزایش تمایل افراد به سپرده‌گذاری در حساب‌های مدت دار و کاهش تمایل افراد به سپرده‌گذاری در

حساب‌های دیداری در طی سال‌های مذکور شده است (نمودار شماره ۵) که این مساله نیز زمینه افزایش هزینه تامین پول برای بانک‌ها و افزایش نرخ سود تسهیلات بانکی و در نتیجه عدم تمایل اشخاص و خانوارها به تقاضا یا سرمایه‌گذاری در بخش‌های مختلف اقتصادی از جمله بخش مسکن را ایجاد نموده است.^۱

نمودار شماره ۵: نرخ رشد سپرده‌های دیداری



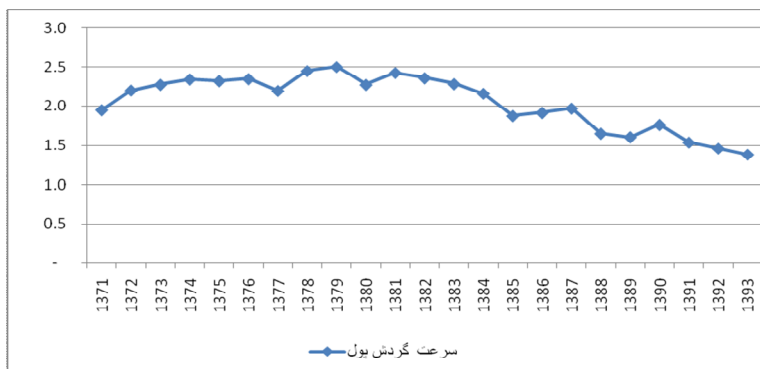
ماخذ: بانک مرکزی ج.ا.

نکته قابل تامل دیگر در بازار پول، سرعت گردش پول است. بررسی‌های آماری نشان می‌دهد (نمودار شماره ۶) سرعت گردش پول در طی سال‌های اخیر همواره کاهش یافته است و بازار پول با وجود پیشرفت تکنولوژی در این بازار، از کارایی کمتری برخوردار شده است. به عبارت دیگر سیستم بانکی کشور به عنوان یک ابزار مهم و موثر در رشد و توسعه بخش‌های مختلف اقتصادی نتوانسته است به درستی به ایفای نقش پردازد. هر چند

^۱ - در سال ۱۳۹۲ هر چند نرخ رسمی سود سپرده‌های مدت دار در مقایسه با تورم پایین بود ولی موسسات اعتباری به منظور جذب سپرده بیشتر، عملاً نرخ سود بیشتری نسبت به نرخ سود رسمی اعلام شده به سپرده‌گذاران پرداخت می‌نمودند که این مساله در کنار عدم وجود بازدهی مناسب در سایر بازارها و بخش‌های اقتصادی باعث افزایش سهم سپرده‌های مدت دار و کاهش نرخ رشد سپرده‌های دیداری در موسسات اعتباری در این سال شده است.

این مساله به خصوص در سال های اخیر به دلیل عدم شرایط نامناسب اقتصادی از جمله تحریم‌های اقتصادی و همچنین افزایش معوقات و بدهی دولت و بخش خصوصی به سیستم بانکی بوده است ولی بخشی از این عدم کارایی، ناشی از عملکرد نامناسب سیستم بانکی و اختصاص بخش قابل توجهی از منابع بانکی به خرید و احداث ساختمان توسط خود بانک‌ها به خصوص در سال‌های ۱۳۹۰ و ۱۳۹۱ و حبس این منابع در بازار مسکن و ساختمان به دلیل رکود معاملاتی در این بازار است.

نمودار شماره ۶: سرعت گردش پول



ماخذ: بانک مرکزی ج.ا.ا. و محاسبات نگارندگان

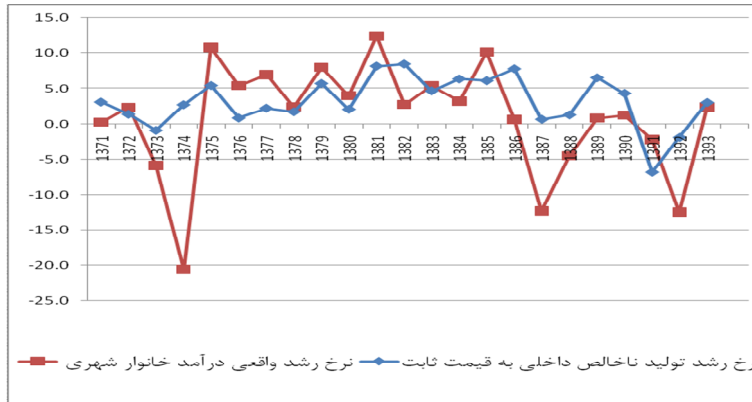
نکته آخر اینکه سیاست های پولی در حوزه مسکن از انعطاف لازم برخوردار نمی‌باشند و امکان تغییر سریع این سیاست ها متناسب با شرایط اقتصادی بخش مسکن وجود ندارد. این در حالیست که به منظور کاهش دامنه نوسانات در بخش مسکن، بازار پول با شروع نشانه‌های رونق در این بخش، می‌بایست به سرعت سیاست‌های انقباضی اعمال نماید و با شروع نشانه‌های رکود در بخش مسکن، سیاست‌های انبساطی اتخاذ نماید در این صورت دامنه نوسانات متغیرها در بخش مسکن کاهش می‌یابد. به عبارت دیگر بازار پول در بخش مسکن با تاخیر در تصمیم‌گیری مواجه است.

۲- تولید ناخالص داخلی و بودجه خانوار

فضای کسب و کار مناسب و بهبود روند تولید ناخالص داخلی از جمله عوامل تاثیرگذار بر بازار مسکن است. رشد مناسب و پایدار تولید ناخالص داخلی باعث می‌شود از یک طرف بخش قابل‌توجهی از نقدینگی و پس‌انداز خانوار و فعالین به بخش‌های تولیدی و واقعی اقتصاد تزریق گردد و زمینه سوداگری و تقاضای سفته‌بازی در بازارهای مختلف از جمله بازار مسکن کاهش و به تبع آن قیمت مسکن با ثبات مواجه گردد از طرف دیگر درآمد و توان اقتصادی خانوار و در نتیجه سرمایه‌گذاری و ساخت و ساز و همچنین تقاضای مصرفی متناسب با نیاز کشور در بخش مسکن افزایش یابد.

تولید ناخالص داخلی کشور پس از طی یک دوره پررونق و با رشد مداوم در سال‌های ۱۳۷۸ تا ۱۳۸۶، از سال ۱۳۸۷ با وجود درآمدهای سرشار نفتی، از رشد کم و پرنوسانی برخوردار بوده است (نمودار شماره ۷). فضای نامناسب کسب و کار و کاهش نرخ رشد اقتصادی ضمن ایجاد نوسانات در بازارهای دارای تقاضای سرمایه‌ای و سفته‌بازی (از جمله بازار مسکن، طلا، ارز، بورس و...)، باعث کاهش درآمد واقعی و توان اقتصادی خانوارها نیز گردیده است به طوریکه در طی سال‌های ۱۳۸۷ تا ۱۳۹۳ به دلیل رشد پایین اقتصادی و تورم بالا، نرخ رشد واقعی درآمد خانوار همواره منفی یا بسیار پایین بوده (کمتر از حدود ۳ درصد) و اثرات تجمعی عدم افزایش درآمد واقعی خانوار طی سال‌های مذکور، منجر به کاهش قدرت خرید خانوار در بخش مسکن و ایجاد رکود در این بخش گردیده است. به عبارت دیگر یکی از عوامل مهم در ایجاد رکود در بخش مسکن طی سال‌های ۱۳۹۲ تا ۱۳۹۴، کاهش رشد اقتصادی و رکود اقتصادی حاکم بر کشور بوده است (نمودار شماره ۷).

نمودار شماره ۷: نرخ رشد واقعی تولید ناخالص داخلی و درآمد خانوار شهری (درصد)



ماخذ: مرکز آمار ایران و بانک مرکزی ج.ا.ا.

۳- بودجه عمومی و درآمدهای نفتی

در ایران طی سالیان گذشته با توجه به سهم بالای درآمدهای نفتی در بودجه عمومی، این درآمدها عموماً نقشی تعیین کننده در میزان هزینه کرد دولت در اقتصاد ملی داشته است به طوری که با افزایش درآمدهای نفتی، مخارج دولت افزایش یافته است و به اصطلاح انبساط مالی اتفاق افتاده است و در دوره هایی که درآمدهای نفتی کاهش یافته دولت ها مجبور به اخذ درآمدهای مالیاتی بیشتر و استقراض از بانک مرکزی و در نهایت اتخاذ سیاست انقباضی مالی بوده‌اند.

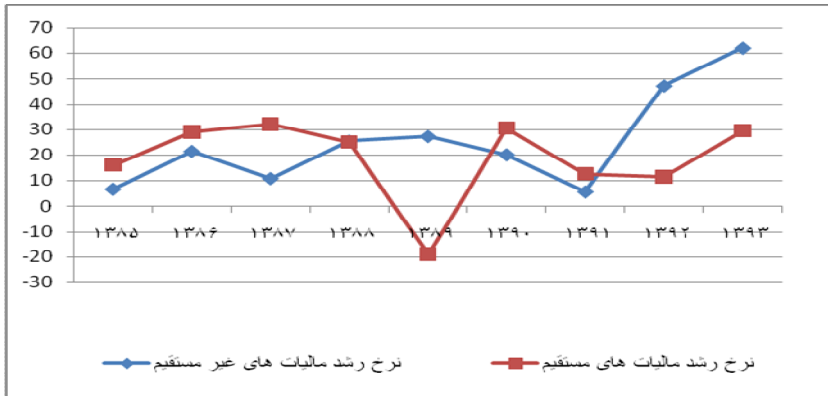
با این وجود با توجه به مداخله اندک مالی دولت در بخش مسکن و خصوصی بودن فعالیت‌های بخش مسکن، انبساط یا انقباض بودجه عمومی، به صورت مستقیم نقش چندانی در بخش مسکن نداشته است ولی به واسطه نقش نفت در بودجه عمومی و همچنین تأثیرات بودجه عمومی بر اقتصاد ملی و درآمد خانوار، این بودجه می‌تواند تأثیرات قابل توجهی بر بخش مسکن بگذارد.

با افزایش درآمدهای نفتی از یک سو مخارج بودجه عمومی دولت و بخش حقیقی اقتصاد رشد یافته و به تبع آن درآمد خانوار و بخش خصوصی جهت خرید مسکن و سرمایه‌گذاری نیز افزایش یافته و بخش مسکن با رونق مواجه می‌گردد و از دیگر سو با افزایش درآمد نفتی و استفاده دولت‌ها از این درآمد، نرخ رشد نقدینگی افزایش می‌یابد که این مساله نیز منجر به بروز بیماری هلندی و در نتیجه افزایش قیمت و همچنین سرمایه‌گذاری در بخش مسکن (با توجه به حقیقت آشکار نام برده شده در بخش مسکن) می‌شود.

با کاهش درآمدهای نفتی نیز به دلیل انقباض بودجه عمومی و همچنین تمایل دولت‌ها به افزایش درآمدهای مالیاتی جهت جبران کاهش درآمدهای نفتی، بخش حقیقی اقتصاد و درآمد خانوار با کاهش رشد مواجه می‌گردد و از طرف دیگر نرخ رشد نقدینگی نیز تا حدودی کاهش می‌یابد که مجموعه این عوامل عموماً باعث کاهش تقاضا، ثبات قیمت و کاهش سرمایه‌گذاری در بخش مسکن می‌گردد و همچنین با کاهش درآمدهای نفتی، دولت‌ها قادر به ایفای نقش حداقلی خود نیز در بخش مسکن نمی‌باشند.

بررسی درآمدهای مستقیم و غیرمستقیم مالیاتی نشان می‌دهد (نمودار شماره ۸) که در سال‌های ۱۳۹۲ و ۱۳۹۳ با وجود رکود اقتصادی حاکم بر کشور، درآمدهای مالیاتی به منظور جبران کاهش درآمدهای نفتی ناشی از تحریم‌های اقتصادی در بودجه عمومی از نرخ رشد بالایی برخوردار بوده‌اند به طوری که در سال ۱۳۹۳ درآمدهای مستقیم و غیرمستقیم مالیاتی به ترتیب حدود ۳۰ و ۶۰ درصد افزایش یافته است این درحالیست که در شرایط رکودی دولت‌ها می‌بایست جهت جلوگیری از کاهش توان اقتصادی بخش خصوصی و خانوارها، درآمدهای مالیاتی کمتری اخذ نمایند.

نمودار شماره ۸- نرخ رشد درآمدهای مستقیم و غیرمستقیم (درصد)



ماخذ: بانک مرکزی ج.ا.ا.

مقایسه ارقام قانون بودجه عمومی دولت در سال ۱۳۹۴ نیز نشان می‌دهد (جدول شماره ۲) که به دلیل کاهش قیمت نفت و پیش‌بینی کاهش درآمدهای نفتی^۱، درآمدهای مالیاتی دولت (شامل درآمدهای مالیاتی مستقیم و غیرمستقیم)، حدود ۲۸ درصد نسبت به سال ۱۳۹۳ رشد داشته است. هرچند بخشی از این افزایش ناشی از گسترش پایه‌های مالیاتی و افزایش مالیات بر ارزش‌افزوده بوده ولی نکته قابل‌توجه این است که افزایش قابل‌توجه مالیات‌های اخذ شده از اقتصاد، در شرایط تداوم رکودی روی داده است.

همچنین در رابطه با بودجه عمومی سال ۱۳۹۴ پیش‌بینی می‌شود به دلیل کاهش بیش از ۳۰ درصدی قیمت نفت در این سال (نسبت به قیمت پیش‌بینی شده در بودجه عمومی) و سهم بالغ بر ۳۰ درصدی درآمدهای نفتی در بودجه عمومی، با کسری حداقل ۱۰ درصدی (معادل ۲۵۰ هزار میلیارد ریال) مواجه گردد که می‌توان انتظار داشت بخش قابل‌توجهی از آن از محل کاهش تملک دارایی‌های سرمایه‌ای جبران گردد.

۱ - بر اساس قانون بودجه سال ۱۳۹۴ منابع درآمدی حاصل از واگذاری درآمدهای سرمایه‌ای که بخش قابل‌توجهی از آن را فروش نفت به خود اختصاص می‌دهد حدود ۳۰ درصد کاهش یافته است.

جدول شماره ۲: خلاصه قانون بودجه عمومی دولت

نرخ رشد (درصد)	سال		
	۱۳۹۴ (میلیارد ریال)	۱۳۹۳ (میلیارد ریال)	
۲۸.۴	۱,۲۸۸,۵۰۹	۱,۰۰۳,۴۸۸	درآمدها (شامل درآمدهای مالیاتی و سایر درآمدها)
-۲۹.۳	۵۶۴,۸۲۴	۷۹۸,۷۹۵	واگذاری دارایی‌های سرمایه‌ای (شامل درآمدهای نفتی و...)
۱۲.۲	۳۴۷,۰۳۴	۳۰۹,۳۷۷	واگذاری دارایی‌های مالی
۱۷	۱,۷۴۷,۲۲۹	۱,۴۹۳,۳۲۵	هزینه‌های جاری
۲۳.۴	۵۰۸,۸۵۴	۴۱۲,۵۰۹	تملک دارایی‌های سرمایه‌ای
-۴۸.۱	۱۰۶,۷۳۴	۲۰۵,۸۲۶	تملک دارایی‌های مالی
۱۱.۹	۲,۳۶۲,۸۱۷	۲,۱۱۱,۶۵۹	منابع و مصارف بودجه عمومی دولت
			جمع منابع (مصارف) عمومی دولت

ماخذ: جداول قانون بودجه سال ۱۳۹۳ و ۱۳۹۴ کشور

لذا با توجه به موارد فوق‌الذکر می‌توان نتیجه گرفت که به دلیل مشکلات ساختاری در قانون بودجه و وابستگی بودجه به درآمدهای نفتی و همچنین سهم بالای هزینه‌های جاری در بودجه عمومی دولت (حدود ۷۵ درصد در قانون بودجه سال‌های ۱۳۹۳ و ۱۳۹۴) و اجبار دولت به افزایش درآمدهای مالیاتی در شرایط کاهش درآمدهای نفتی، بودجه عمومی دولت طی سال‌های ۱۳۹۲ تا ۱۳۹۴ نتوانسته است به خروج اقتصاد از رکود و ایجاد رونق در بخش‌های مختلف اقتصادی از جمله بخش مسکن کمک چندانی نماید. از طرف دیگر طی این سال‌ها دولت قادر به ایفای کامل نقش‌های بودجه‌ای حداقلی خود در بخش مسکن نیز نشده است به‌طوری‌که در سال‌های مذکور روند اعتبارات یارانه‌ای تخصیص داده شده به بخش مسکن کاهش یافته و مجموعه این عوامل منجر به تعمیق رکود در بخش مسکن شده است.

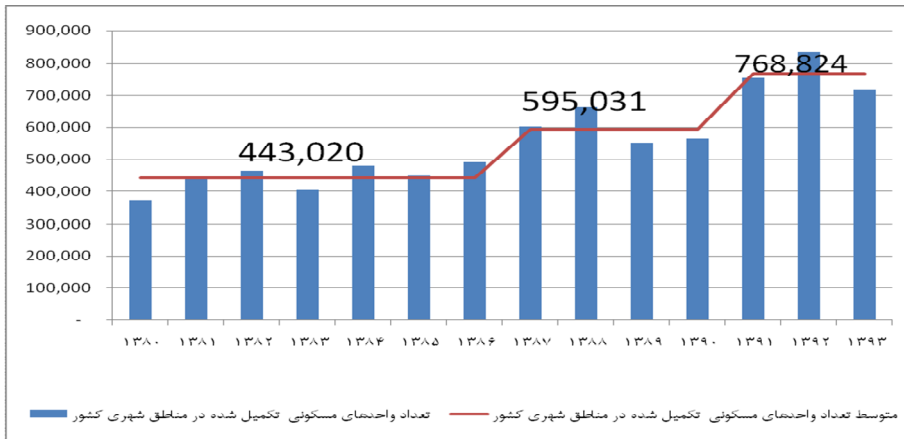
ب: عوامل درون بخشی ایجاد ادواری تجاری در بخش مسکن

بخشی از دلایل ایجاد ادوار تجاری در بخش مسکن به مسایل و مشکلات درونی بخش مسکن برمی‌گردد. از جمله عوامل درون بخشی ایجاد ادوار تجاری بخش مسکن را می‌توان عدم تطابق الگوی عرضه و تقاضا مسکن، وجود انگیزه‌های سوداگرانه به دلیل ضعف زیرساخت‌های اطلاعاتی، قانونی و مالیاتی، ساختار نامناسب تولید و وجود سازندگان غیر-حرفه‌ای در بخش مسکن و ضعف تکنولوژی و دوره طولانی ساخت در صنعت ساختمان و همچنین عدم وجود زیرساخت‌های نهادی در بخش مسکن نام برد. در زیر به عوامل مذکور پرداخته شده است.

۱- عدم تطابق الگوی عرضه و تقاضای در بخش مسکن

مهمترین شاخص نشان‌دهنده میزان عرضه در بخش مسکن، واحدهای مسکونی تکمیل شده است. بر اساس آمارهای منتشر شده در سال‌های ۱۳۹۱ تا ۱۳۹۳ به دلیل عدم وجود زمینه‌های مناسب فعالیت در بخش‌های مختلف اقتصادی و سرکوب مالی بانک‌ها و انتقال منابع مالی از سایر بخش‌ها و موسسات و نهادهای اعتباری و غیراعتباری به بخش مسکن، میانگین سالانه تعداد واحدهای مسکونی تکمیل شده در مناطق شهری طی سال‌های مذکور به رقم بی سابقه حدود ۷۷۰ هزار واحد رسیده است (نمودار شماره ۹) که به نظر می‌رسد این میزان از واحدهای عرضه شده بیشتر از میزان نیاز به مسکن در مناطق شهری طی این سال‌ها بوده است به‌طوری‌که این تعداد عرضه با احتساب خانه‌های خالی باعث کاهش مداوم شاخص تراکم خانوار در واحد مسکونی و ایجاد اضافه عرضه به میزان حدود ۸۰۰ هزار واحد در مناطق شهری در سال ۱۳۹۳ گردیده است (جدول شماره ۳).

نمودار شماره ۹: تعداد واحدهای مسکونی تکمیل شده در مناطق شهری



ماخذ: بانک مرکزی ج.ا.ا.

جدول شماره ۳: عرضه و تقاضای مسکن در مناطق شهری

سال	تعداد واحدهای مسکونی تکمیل شده (هزار واحد)	تعداد واحدهای مسکونی (بدون احتساب خانه های خالی) (میلیون واحد)	تعداد واحدهای مسکونی (با احتساب خانه های خالی) (میلیون واحد)	تعداد خانوار شهری (میلیون خانوار)	شاخص تراکم خانوار در مناطق شهری (با خانه های خالی)	شاخص تراکم خانوار در مناطق شهری (بدون خانه های خالی)
۱۳۸۵	۴۴۸.۲	۱۱.۴	۱۱.۹	۱۲.۴	۱.۰۴۳	۱.۰۸۵
۱۳۹۰	۵۶۴.۸	۱۴.۸	۱۶.۰	۱۵.۴	۰.۹۶۴	۱.۰۴۴
۱۳۹۲	۸۳۴.۱	۱۵.۵	۱۶.۸	۱۶.۲	۰.۹۶۲	۱.۰۴۳
۱۳۹۳	۷۱۸.۶	۱۶.۴	۱۷.۶	۱۶.۸	۰.۹۵۶	۱.۰۲۳

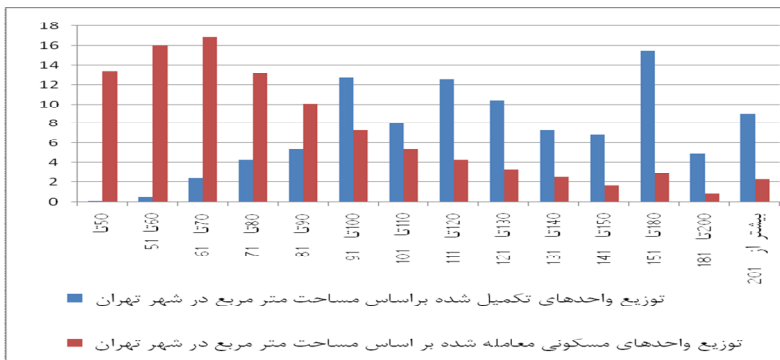
ماخذ: مرکز آمار ایران، محاسبات برنامه ششم توسعه اقتصادی، اجتماعی، فرهنگی، بانک مرکزی ج.ا.ا.

با توجه آمارهای مذکور هر چند به نظر می‌رسد که بازار مسکن در طی سال های ۱۳۹۲ و ۱۳۹۳ با اضافه عرضه و عدم امکان فروش بخشی از واحدهای تکمیل شده توسط سازندگان مواجه و در نتیجه رکود مواجه شده است ولی نکته قابل تامل این است که عدم فروش واحدهای عرضه شده در بازار، صرفا به دلیل مازاد عرضه و عدم وجود متقاضی

نمی‌باشد بلکه بخش قابل توجهی از عرضه بازار، با وجود تقاضا در بازار مسکن، به دلیل عدم تطابق الگوی عرضه و تقاضا و ساخت واحدهای مسکونی خارج از استطاعات مالی خانوارها، در بازار معامله نمی‌گردند. در نتیجه سازندگان قادر به سرمایه گذاری مجدد و ساخت واحدهای جدید در بازار مسکن نیستند و این فرایند منجر به رکود در بازار مسکن شده است.

بررسی الگوی عرضه و تقاضای بازار مسکن در سال ۱۳۹۳ نشان می‌دهد (نمودار شماره ۱۰) واحدهای مسکونی معامله شده با مساحت کمتر از ۸۰ متر مربع حدود ۶۰ درصد از معاملات را به خود اختصاص می‌دهد (الگوی تقاضای موثر)، این در حالیست که صرفاً حدود ۷ درصد از واحدهای مسکونی تکمیل شده، دارای مساحت کمتر از ۸۰ متر مربع می‌باشند (الگوی عرضه واحدهای نوساز) که این ارقام نشان‌دهنده عدم تطابق الگوی عرضه و تقاضا و عدم امکان فروش بسیاری از واحدهای عرضه شده در بازار و حبس نقدینگی در بخش مسکن است.

نمودار شماره ۱۰: توزیع واحدهای مسکونی تکمیل شده و واحدهای مسکونی معامله شده در سال ۱۳۹۳ (درصد)



ماخذ: بانک مرکزی ج.ا.ا و سامانه ثبت معاملات املاک کشور

در خصوص عدم تطابق الگوی عرضه و تقاضای مسکن می‌توان به دلایلی به شرح ذیل اشاره نمود (هر چند هر یک از این موارد ممکن است سهم کمی در این عدم تطابق داشته باشند):

✓ طرح تفصیلی شهرها

برخی از محدودیت‌ها و بعضاً مشوق‌های در نظر گرفته شده در طرح تفصیلی شهرها، باعث افزایش سهم واحدهای مسکونی جدیدالاحداث با مساحت بالا شده است. به عنوان مثال بر اساس طرح تفصیلی برخی از شهرها، به منظور جبران کمبود سرانه فضاها و خدمات عمومی و همچنین جلوگیری از افزایش تراکم جمعیتی، مجوز ساخت واحدهای مسکونی با مساحت کوچک در طبقات ساختمان‌ها، توسط شهرداری‌ها صادر نمی‌گردد. این در حالیست که با رعایت اصول شهرسازی و توسعه فضاها، عمومی از جمله فضای سبز و پارکینگ، می‌بایست در راستای پوشش تقاضای مسکن خانوارهای با درآمد متوسط و کم، کوچک‌سازی مسکن مورد حمایت قرار گیرد.

✓ عدم وجود سیاست‌های حمایتی

عدم وجود سیاست‌های حمایتی کارا جهت ساخت مسکن کوچک مورد نیاز اقشار کم درآمد (به دلیل تنگناهای مالی دولت و همچنین عدم وجود زمین دولتی در شهرها) باعث شده است که سازندگان تمایلی به احداث ساختمان‌های مسکونی کوچک جهت پوشش تقاضای مسکن اقشار با درآمد متوسط و بالا نداشته باشند.

✓ هزینه بالای مبادله مسکن

بالا بودن هزینه مبادله مسکن و همچنین مشکلات مربوط به خرید و فروش نیز از جمله مواردی است که سازندگان را تشویق به کاهش تعداد و افزایش مساحت واحدهای مسکونی در ساختمان‌های احداثی می‌نماید.

۷- عدم تمایل سازندگان مسکن به پوشش تقاضای مسکن اقشار کم درآمد

ساخت و ساز واحدهای کوچک جهت پوشش تقاضای اقشار کم درآمد، عموماً از ارزش افزوده درخور توجهی برخوردار نمی باشد لذا سازندگان تمایلی به ساخت این نوع واحدها ندارند به طوریکه تعداد واحدهای تکمیل شده با مساحت کمتر از ۶۰ متر مربع در شهر تهران، کمتر از یک درصد و در کل مناطق شهری کشور، کمتر از دو درصد از کل واحدهای تکمیل شده را به خود اختصاص داده اند و ضروریست دولت در شرایط مناسب اقتصادی، مشوق‌های لازم را جهت ساخت واحدهای کوچک اعطا نماید.

۲- ورود سازندگان غیرحرفه‌ای و نهادهای مختلف به بخش مسکن

در حالیکه در بسیاری از کشورهای توسعه یافته بخش قابل توجهی از ساخت و ساز و سرمایه‌گذاری در بخش مسکن توسط انبوه سازان و توسعه‌دهندگان صورت می‌پذیرد در ایران بخش عمده‌ای از ساخت و ساز مسکن توسط افراد و نهادهای غیرحرفه‌ای انجام می‌شود.

در ایران از یک طرف با توجه به عدم توسعه و ریسک بالای بازار سرمایه و عدم شناخت کافی آحاد مردم از این بازار جهت انتقال نقدینگی مازاد خود، و از طرف دیگر وجود نوسانات شدید در بازار مسکن و عدم نیاز به ثبت تشکیلات یا سازمان و اخذ مجوز صلاحیت ورود به بخش ساخت و ساز مسکن، افراد غیرحرفه‌ای و فاقد برند ساخت‌وساز، در شرایط رونق و افزایش قیمت به بازار ساخت و ساز مسکن وارد می‌شوند و در شرایط رکودی نیز به آسانی از این بازار خارج می‌گردند که این مساله منجر به ایجاد نوسانات شدید و تعمیق رکود در بازار مسکن می‌گردد. این در حالیست که سازندگان حرفه‌ای و دارای سازمان حتی در شرایط رکودی به آسانی قادر به خروج از بازار ساخت و ساز نیستند. لذا ضروریست به منظور کاهش دامنه نوسانات و تعمیق رکود در بازار مسکن،

سازندگان مسکن ملزم به ثبت و ایجاد سازمان مورد نیاز جهت ورود به بخش مسکن گردند و با تقویت و ارائه مشوق های مورد نیاز به این دسته از سازندگان، به مرور نقش سازندگان غیر حرفه‌ای در بازار مسکن کاهش یابد.

علاوه بر ورود سازندگان غیرحرفه‌ای به بخش مسکن دلیل دیگر تعمیق رکود بازار مسکن در طی سال‌های ۱۳۹۳ تا ۱۳۹۴، ورود شرکت‌های وابسته به نهادهای مختلف و بانک‌های دولتی و خصوصی در طی سال‌های ۱۳۹۰ و ۱۳۹۱ به این بازار است. به‌طوریکه این شرکت‌ها با انتقال حجم عظیم منابع مالی به بخش مسکن و ساختمان و ساخت واحدهای لوکس و خارج از استطاعات متقاضیان مسکن توسط برخی از این شرکت‌ها، هر چند در ابتدا به ایجاد رونق در بخش مسکن کمک نمودند ولی در نهایت منجر به ایجاد رکود در این بخش شده‌اند.

لازم به ذکر است شرکت‌های مذکور عموماً با برخورداری از انواع رانت‌ها و تسهیلات و در شرایط غیررقابتی به بازار مسکن وارد می‌شوند که این مساله نیز می‌تواند باعث برهم خوردن نظم بازار گردد.

۳- صنعت ساخت و ساز و دوره طولانی ساخت

یکی از دلایل ایجاد ادوار تجاری و نوسانات شدید در قیمت مسکن، دوره طولانی ساخت مسکن به دلیل ساخت و ساز سنتی و ضعف تکنولوژی بخش مسکن و به عبارت دیگر کشش کم عرضه مسکن در کوتاه مدت است. با توجه به دوره ساخت تقریباً طولانی در ایران (حدود ۲ تا ۳ سال)، در شرایطی که بازار مسکن با کمبود عرضه و افزایش قیمت مواجه می‌گردد، این کمبود عرضه با تاخیر زمانی جبران می‌شود لذا قیمت مسکن با افزایش نسبی مواجه می‌گردد. در نتیجه سازندگان بسیار زیادی با هدف کسب سود وارد حوزه ساخت و ساز مسکن می‌شوند که این مساله با وقفه زمانی باعث اضافه عرضه و

عدم فروش واحدهای نوساز و در نتیجه عدم امکان سرمایه‌گذاری مجدد و در نهایت ایجاد رکود در بازار مسکن و ادامه چرخه ادوار تجاری در بخش مسکن می‌گردد.

۴-عدم وجود زیرساخت‌های اطلاعاتی، قانونی و مالیاتی مناسب

همانگونه که در مباحث قبلی ذکر گردید یکی از دلایل ایجاد ادوار تجاری در بخش مسکن ورود و خروج اشخاص غیر حرفه‌ای و نهادها به این بخش است. از جمله عواملی که منجر به ورود این اشخاص و نهادها به بخش مسکن می‌گردد عدم وجود زیرساخت‌های اطلاعاتی و عدم وجود موانع قانونی و مقرراتی جهت شناخت و جلوگیری از ورود این نهادها و اشخاص به بخش مسکن و همچنین عدم اخذ مالیات موثر از سودهای غیرمتعارف ناشی از فعالیت این نهادها و اشخاص در بازار مسکن است. هر چند می‌توان انتظار داشت اصلاحات صورت پذیرفته در موارد مرتبط با حوزه مسکن در قانون اصلاح مالیات‌های مستقیم در سال ۱۳۹۴، فرایند مالیات ستانی از در آمد حاصل از فعالیت ساخت و ساز را منطقی‌تر نماید ولی به دلیل عدم تمایز سازندگان و همچنین عدم تمرکز بر فعالیت نهادها و بانک‌ها در بخش مسکن، به نظر نمی‌رسد این اصلاحات بر عدم ورود نهادها، بانک‌ها و اشخاص غیرحرفه‌ای در بخش مسکن موثر واقع گردد.

۵-عدم وجود زیرساخت‌های نهادی در بخش مسکن

زیرساخت‌های نهادی در بخش مسکن با تامین منابع مالی مورد نیاز این بخش و تقویت توان مالی خریداران به خصوص اقشار کم‌درآمد، و همچنین کمک به تولید مسکن می‌توانند نقش شایانی به بخش مسکن به خصوص در دوره‌های رکودی ایفا نمایند. از جمله این نهادها می‌توان بانک یا صندوق توسعه مسکن، شرکت ضمانت مسکن، صندوق ضمانت تسهیلات مسکن و نهادهای مختلف مورد نیاز در حوزه مسکن اجتماعی را نام برد.

۶- عدم اجرای طرح های جامع و تفصیلی شهرها

یکی از دلایل برهم خوردن تعادل بازار مسکن و ایجاد نوسانات شدید در بازار زمین، عدم اجرای طرح های تفصیلی و جامع شهرها است. به دلیل عدم اجرای این طرح ها و امکان فروش تراکم ساختمانی توسط شهرداری ها، در شرایط رونق با افزایش بازدهی در بازار مسکن، اشخاص و سازندگان بیشتری، عموماً با خرید تراکم و همچنین تخریب واحدهای موجود (که دارای عمر خیلی زیادی نیز نمی باشند)، به بازار مسکن وارد می شوند. این فرایند در زمان رونق منجر به ورود بیش از نیاز سرمایه گذاری به بخش مسکن و در زمان رکود منجر به خروج این دسته از سرمایه گذاران به بخش مسکن و تشدید رکود می گردد.

۷- پیشنهادات

عوامل درون و برون‌بخشی متعددی باعث ایجاد نوسانات در بازار مسکن و دوره‌های رونق و رکود می‌گردند لذا با توجه به این عوامل، به منظور کاهش دامنه نوسانات در بخش مسکن، پیشنهاداتی به شرح ذیل ارائه می‌گردد.

- به منظور کاهش دامنه نوسانات در بخش مسکن ضروریست نرخ رشد نقدینگی و تورم عمومی کنترل گردد.
- با توجه به تاثیر نرخ بهره بر عملکرد سیستم بانکی و تخصیص مطلوب منابع در بین بازارها و بخش‌های مختلف اقتصادی از جمله بازار مسکن، نرخ بهره در بازار پول با لحاظ نرخ تورم عمومی و بازدهی بازارها و بخش‌های مختلف اقتصادی، به صورت بهینه انتخاب گردد.
- سیاست‌های پولی در حوزه مسکن باید از انعطاف‌پذیری بیشتری برخوردار باشند و امکان تغییر سریع این سیاست‌ها متناسب با شرایط رکودی و رونق در بخش مسکن وجود داشته باشد.

- با توجه به تاثیر میزان مالیات اخذ شده بر قدرت خرید خانوار در بخش مسکن و سایر بخش‌ها، اخذ درآمدهای مالیاتی متناسب با شرایط اقتصادی باشد و در شرایط رکودی مالیات کمتری از مودیان مالیاتی اخذ گردد.
- به منظور ایجاد تطابق در الگوی عرضه و تقاضا، ضمن بازنگری در طرح تفصیلی شهرها، سیاست حمایتی کارائی جهت ساخت مسکن کوچک مورد نیاز اقشار کم درآمد توسط سازندگان اتخاذ گردد.
- در راستای جلوگیری از ورود و خروج آسان سازندگان غیرحرفه ای، نهادها و همچنین بانک‌ها و موسسات اعتباری به بخش مسکن ضمن وضع قوانین بازدارنده جهت ورود این سازندگان، بایستی قوانین مالیاتی به گونه ای تنظیم گردد تا میزان مالیات اخذ شده از درآمد حاصل از فعالیت سازندگان غیرحرفه ای، نهادها و بانک‌ها در بخش مسکن بیشتر از سازندگان حرفه ای در این بخش باشد.
- به منظور کاهش دامنه نوسانات و تعمیق رکود در بازار مسکن، سازندگان مسکن ملزم به ثبت و ایجاد سازمان مورد نیاز جهت ورود به بخش مسکن گردند و با تقویت و ارائه مشوق‌های مورد نیاز به این دسته از سازندگان، به مرور نقش سازندگان غیر حرفه ای در بازار مسکن کاهش یابد.
- به منظور کمک به توسعه صنعت ساختمان و ترویج استفاده از تکنولوژی‌های نوین جهت افزایش سرعت ساخت و ساز، ضمن تشویق استفاده و بکارگیری از این تکنولوژی‌ها، زمینه استفاده از سرمایه‌گذاران خارجی جهت ورود تکنولوژی به بخش مسکن مهیا گردد.
- با توجه به نقش زیرساخت‌های نهادهای در توسعه بخش مسکن و کمک به رونق این بخش و خانوارهای کم‌درآمد جهت تامین مسکن مورد نیاز به خصوص در شرایط رکودی، پیشنهاد می‌شود نهادها مورد نیاز در بخش مسکن ایجاد گردد.
- در راستای کاهش سفته‌بازی در بازار زمین و در نهایت بازار مسکن، بر اجرای طرح‌های جامع و تفصیلی شهرها نظارت بیشتری اعمال گردد و همچنین به منظور جلوگیری از تراکم‌فروشی در شهرها، شهرداری‌ها از منابع درآمدی پایدار بر خوردار گردند.

منابع و مأخذ:

- بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران به آدرس www.cbi.ir
- مرکز آمار ایران به آدرس www.amar.org.ir
- سایت معاونت مسکن و ساختمان وزارت راه و شهرسازی به آدرس www.maskan.mrud.ir
- چگنی - علی؛ قاندي - علی، بررسی دوره‌های رونق و رکود در بخش مسکن، فصلنامه اقتصاد مسکن، شماره ۵۲، بهار ۱۳۹۴
- منصور - آسیه و اسدی - مرتضی، دوره‌های کوتاه مدت و بلند مدت مسکن در اقتصاد ایران، فصلنامه اقتصاد مسکن، شماره ۱۵، ۱۳۷۴
- جهانی - محمود، رکود بازار مسکن و راهکارهای برون رفت از آن، فصلنامه اقتصاد مسکن، شماره ۴۵، تابستان ۱۳۸۸
- تحقیقات اقتصادی بانک خاورمیانه، "بررسی تحولات اقتصادی بازار مسکن ایران"، سایت بانک خاورمیانه (<http://www.middleeastbank.ir>)، فروردین ۱۳۹۴
- رحمانی، تیمور، "حقایق پنهان بازار مسکن"، سایت اقتصاد آنلاین (<http://www.eghtesadonline.com/fa/content/69996>)، ۱۳۹۳