

به نام خدا

# رخوت، جهش، و بی راهه رفتن بخش مسکن در ایران

تیمور رحمانی (هیات علمی دانشکده اقتصاد دانشگاه تهران)

آبان ۱۴۰۳

انجمن صنعت ساختمان - گروه رسانه ای دنیای اقتصاد

## آیا معضل مسکن خاص ایران است؟

معضل مسکن مشکلی جهانی است و کشورهای با رشد سریع تر شهرنشینی و رشد سریع تر جمعیت بیشتر با آن رو به رو هستند.

با این حال، حتی اقتصادهای توسعه یافته هم کم و بیش با مشکل بخش مسکن هم از نظر سکونت شهروندان و هم از منظر کسب و کار ساخت و ساز رو به رو هستند. دخالت دولت ها هم غالباً اسباب آشفتگی بیشتر و حتی بی عدالتی بوده است.

بحران 2007-2009 که یکی از مهم ترین دلایل آن تحولات بخش مسکن بود، یکی از مصداق های بارز دخالت دولت و سیاسیون در بخش مسکن است.

## وضعیت بخش مسکن در ایران چه تحولی داشته است؟

گرچه همواره بخش مسکن در ایران با مشکل رو به رو بوده است، اما به تدریج که دولت ها سعی کرده اند مشکل بخش مسکن را حل کنند، بر ابعاد مشکلات بخش مسکن بویژه از منظر تهیه مسکن اقشار متوسط به پایین افزوده شده است. نشانه بارز آن طولانی تر شدن دوره انتظار برای خرید مسکن است.

## وضعیت اخیر بخش مسکن معرفی چیست؟

بر اساس شاخص های متعارف معرفی بخش مسکن در سال های پس از

**1397** بخش مسکن دچار جهش های مکرر فاقد نظم تاریخی و در عین حال

همچنان دچار رخوت بخش ساخت و ساز بوده است و از فصل دوم سال

**1402** از نظر قیمتی نیز وضعیت رکودی بر آن حاکم شده است.

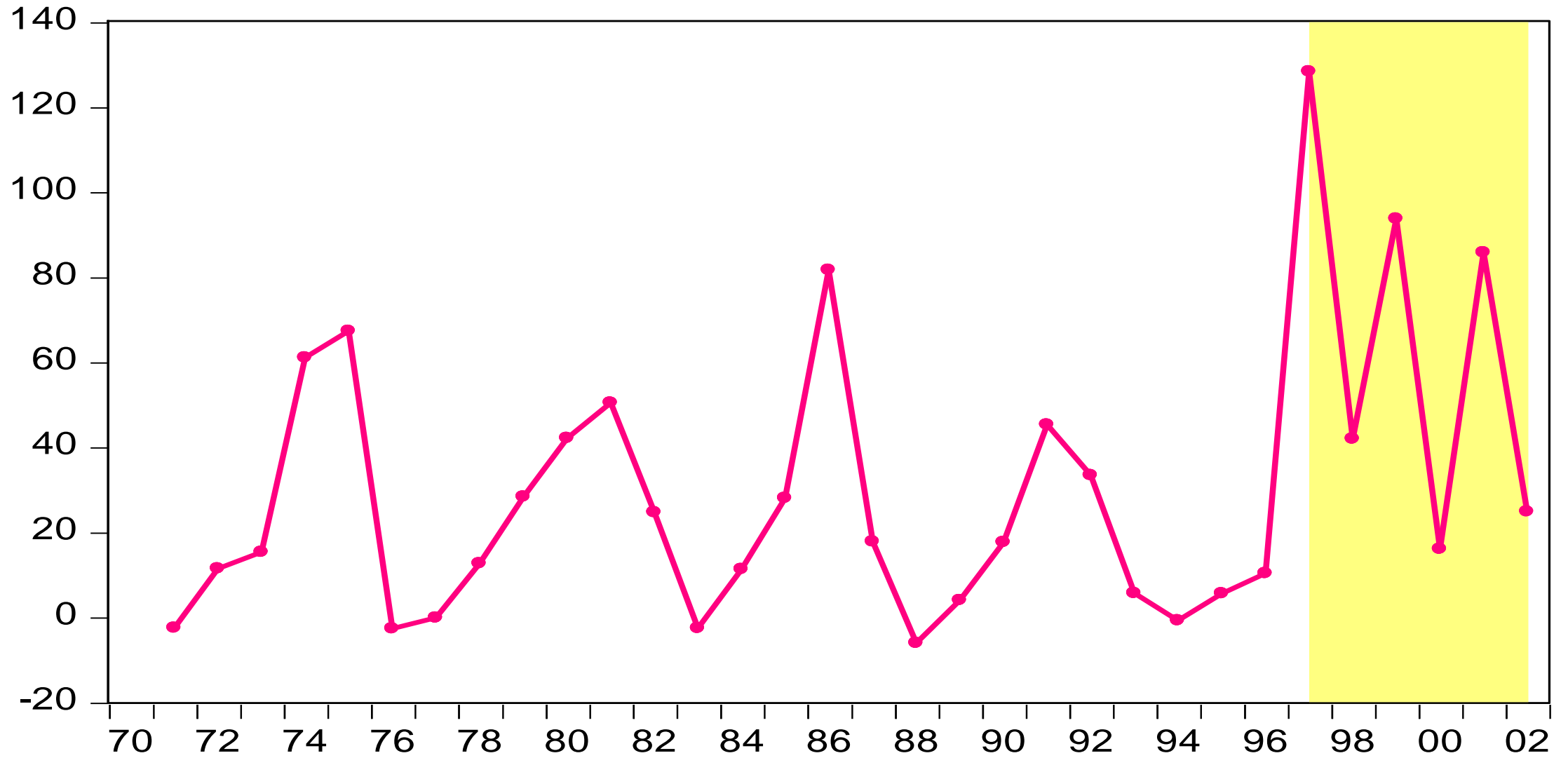
# چرا بخش مسکن در وضع کنونی گرفتار است؟

ترکیبی از رشد اقتصادی موثر پایین که توان پس انداز و تقاضای مسکن را تحت تاثیر قرار می دهد، تورم بالا که توان خرید مسکن را از غالب دهک ها سلب می کند و هزینه تولید مسکن را با صادرات کامودیتی ها افزایش می دهد، خروج سرمایه که رقیبی برای سرمایه گذاری در مسکن داخلی است، مداخله های دولت که سوء تخصیص منابع را به همراه دارد، و نگرانی از سیاست های مالیاتی بخش مسکن هم توضیح می دهد چرا شوک مکرر قیمتی وجود داشته است و هم توضیح می دهد چرا رخوت ساخت و ساز حاکم شده است. در مقطع کنونی، افزایش نرخ سود ناشی از نیاز مالی دولت در قالب بودجه و فرابودجه و تکالیف هم مزید بر علت شده است.

## نگاهی به داده های بخش مسکن

از منظر اقتصاد کلان، مهم ترین داده هایی که معرف وضعیت بخش مسکن هستند، قیمت مسکن، ارزش افزوده بخش مسکن و سرمایه گذاری در بخش مسکن و همچنین شاخص های مقداری مانند تعداد پروانه های صادره و تعداد ساختمان های تکمیل شده است.

# نرخ رشد قیمت مسکن، 1370-1402



# ارزش افزوده حقیقی بخش ساختمان، 1370-1402





# رشد ارزش افزوده حقیقی بخش ساختمان، 1370-1402



## واحد‌های مسکونی تکمیل شده بخش خصوصی در مناطق شهری، 1370-1402



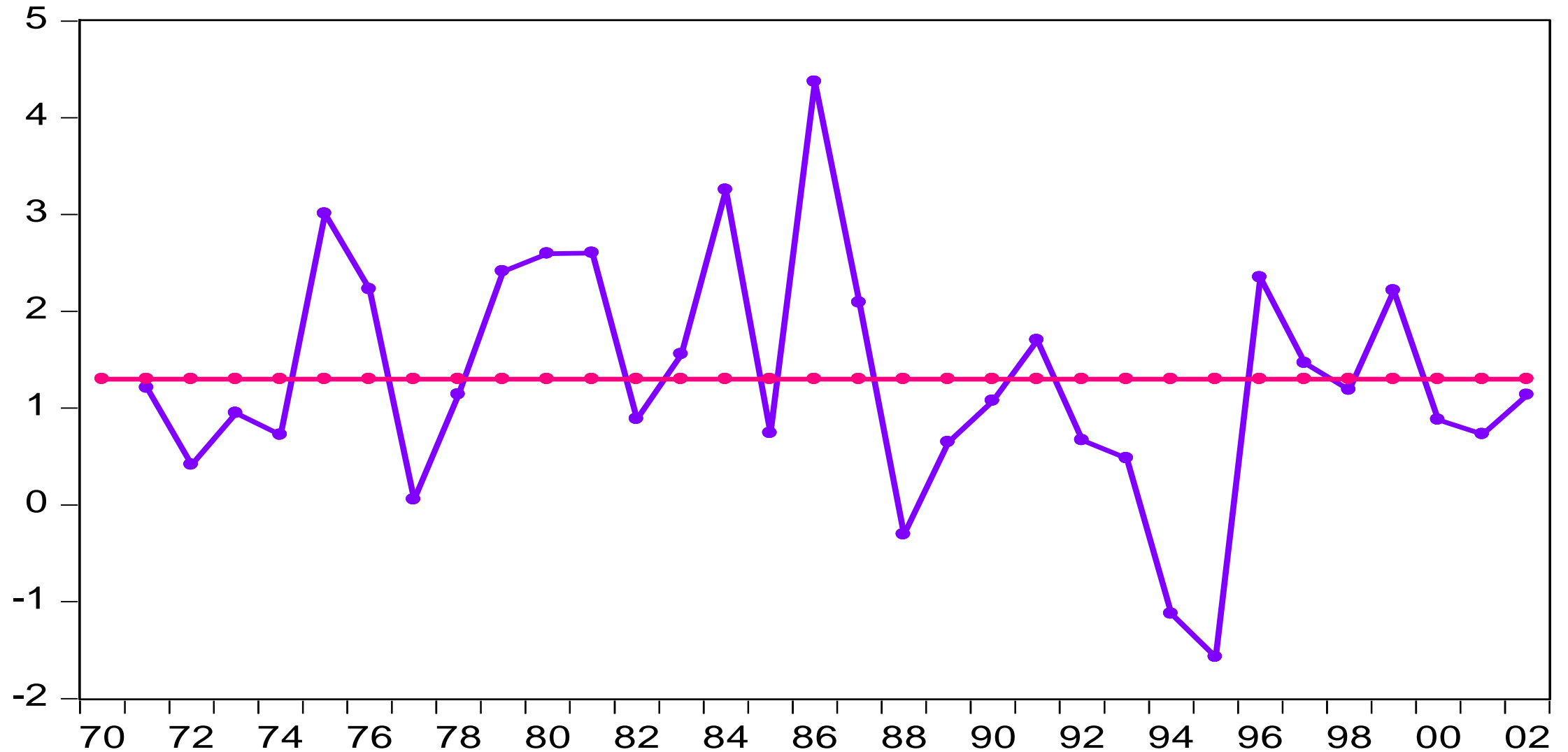
# تعداد پروانه های ساختمانی صادره مناطق شهری، 1370-1402



# رشد سرمایه گذاری اسمی بخش خصوصی در ساختمان، 1370-1402



# نسبت رشد سرمایه گذاری خصوصی در ساختمان به تورم، 1370-1402



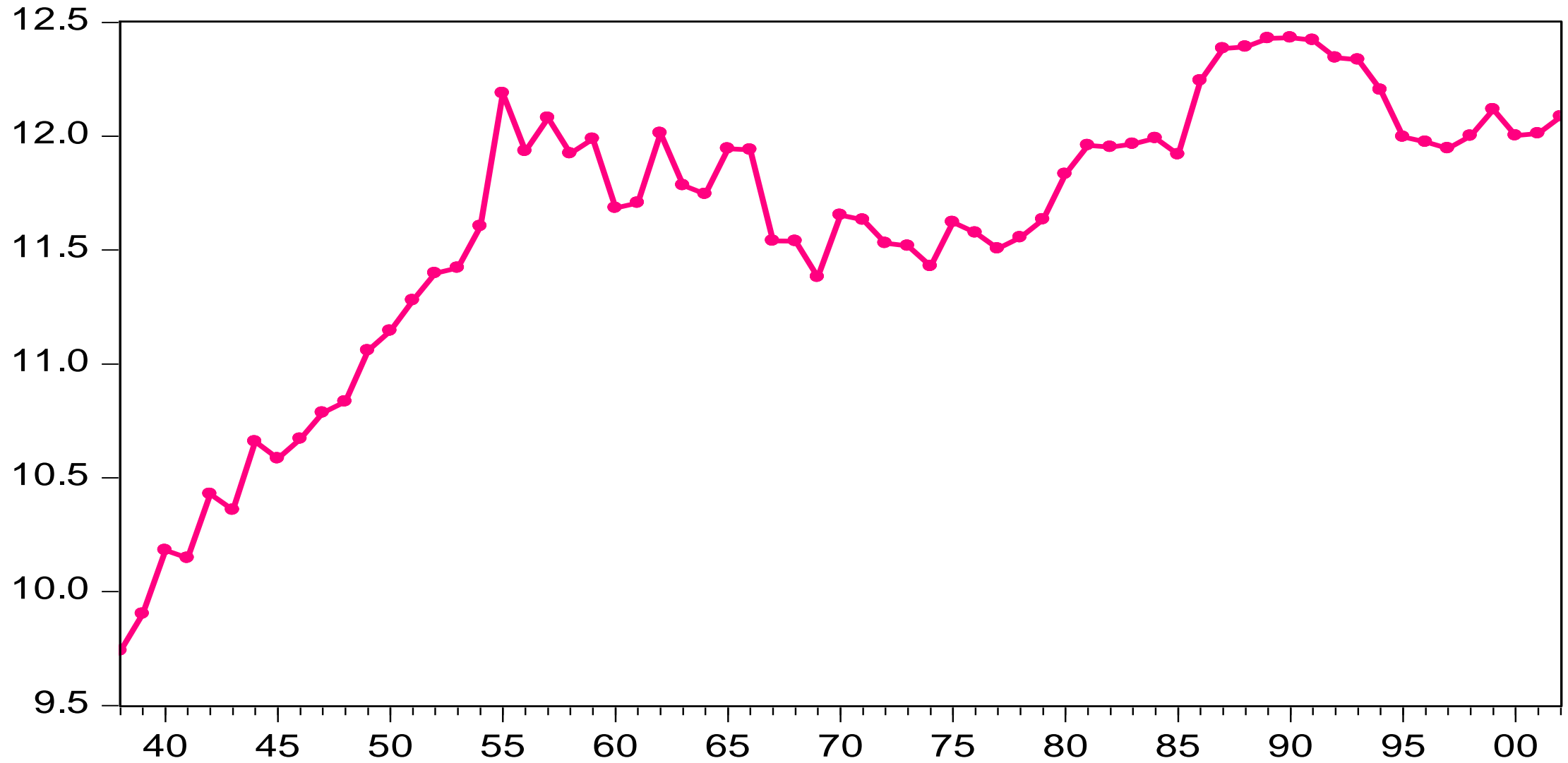
## نسبت سرمایه گذاری خصوصی در بخش مسکن به تولید ناخالص داخلی اسمی، 1370-1402



## ریشه و درمان درد کجا است؟

گرچه نگاهی به کل تاریخ ایران نشان می دهد که شدیدترین رونق های بخش ساخت و ساز مرتبط با بیماری هلندی بوده است که درآمدهای نفت اسباب سرمستی همه ما را فراهم کرده است، اما دهه 1340 مصداق بارزی است بر اینکه وجود رشد اقتصادی بدون بیماری هلندی نیز می تواند اسباب رشد قابل توجه بخش ساخت و ساز باشد.

# سرمایه گذاری بخش خصوصی در ساختمان (مقیاس لگاریتمی)، 1338-1402



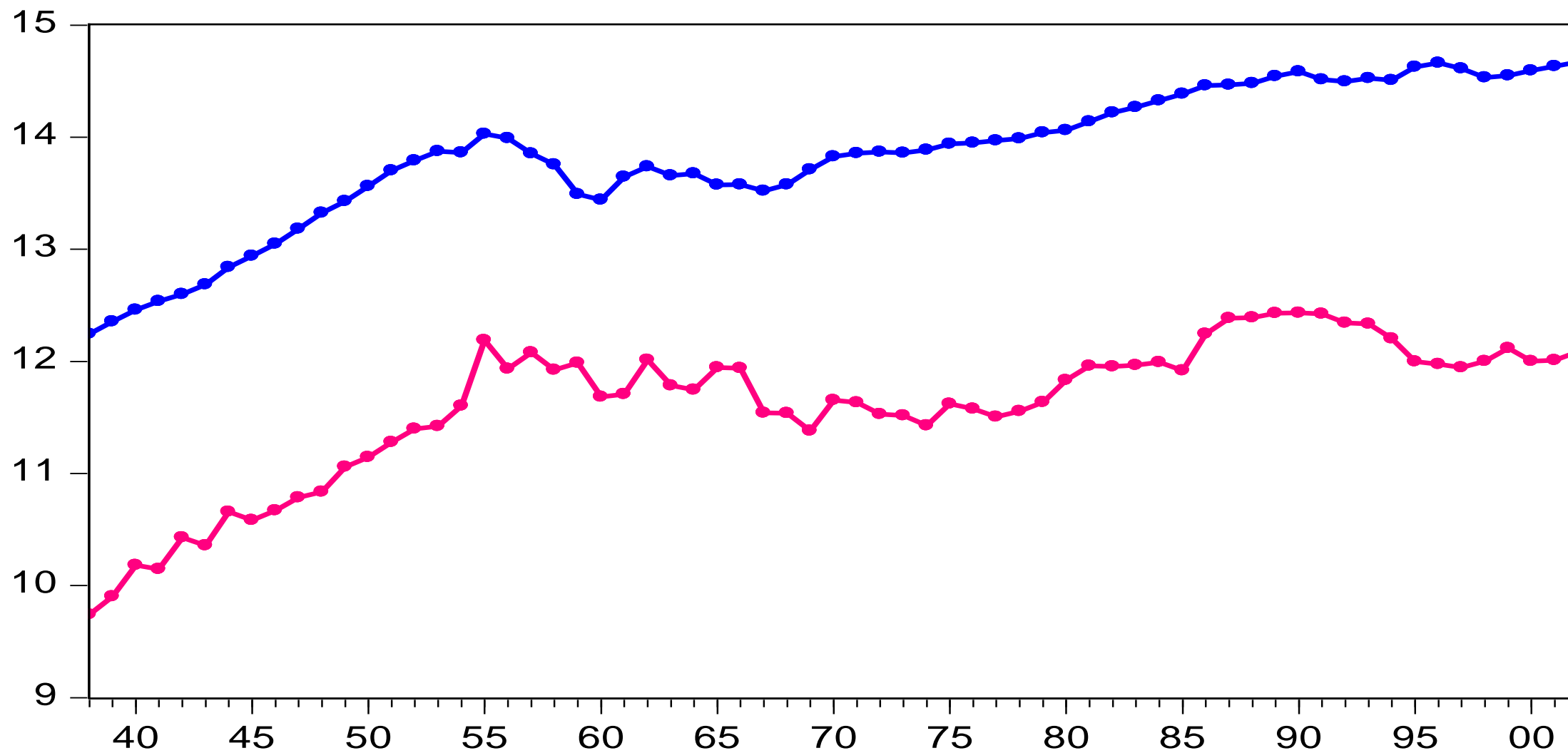


## مقصر اصلی چیست؟

گرچه در مقاطع مختلف می توان عوامل متعددی را برای رکود و رونق بخش ساخت و ساز ذکر کرد، اما در بلندمدت آنچه مقصر رکود و رونق های ساخت و ساز است همان عواملی است که رشد اقتصادی و سرمایه گذاری به طور عام را تشکیل می دهد.

از دهه 1390 عامل عدم اطمینان نقش تشدید کننده را بازی کرده است.

## تولید ناخالص داخلی و سرمایه گذاری بخش خصوصی در ساختمان (مقیاس لگاریتمی)، 1338-1402



## داده ها چه می گوید؟

✓ در یک دوره طولانی، این رشد حقیقی اقتصاد است که رشد سرمایه گذاری و جنب و جوش بخش ساختمان را فراهم می کند.

✓ از اوایل دهه 1390 همانطور که کل سرمایه گذاری رشد ضعیف تری از رشد اقتصادی نشان داده است، سرمایه گذاری در بخش ساختمان نیز همین وضعیت را طی کرده است.

✓ رشد اقتصادی پایین و عدم اطمینان بالا به همراه تورمی که قدرت خرید بخش بزرگی از جامعه را تخریب کرده است، سبب شده است هم خود بخش مسکن رنج ببرد و هم اسباب رنج بخش بزرگی از شهروندان باشد.

## چگونه می توان رونق را به بخش مسکن برگرداند؟

بدون رشد اقتصادی و بدون کاهش تورم بسیار دور از ذهن است که جنب و جوش بخش مسکن قابل بهبود باشد. با این حال، برخی اقدامات از قبیل تعلیق مالیات های بخش مسکن، حرفه ای سازی ساخت و ساز و همچنین شکل گیری شرکتهای مسکن اجاره ای ، استحکام قوانین حفاظت از مالکیت، کاهش اتکای شهرداری ها بر درآمدهای حاصل از ساخت و ساز و افزایش درآمدهای پایدار از نوع مالیات شهری می تواند محرک نسبی برای بخش مسکن باشد.

**چرا افزایش رشد اقتصادی و کاهش تورم ضرورت بهبود بخش مسکن است؟**

رشد اقتصادی بالا امکان اتکای به پس اندازهای آتی متقاضیان مسکن برای خرید مسکن را فراهم می کند.

تورم پایین امکان ورود نهادهای مالی به تامین مالی خریدهای رهنی مسکن به اتکای پس اندازهای آتی متقاضیان را فراهم می کند.

با سپاس از توجه شما