

آباد

فصلنامه شهرسازی و معماری
سال نوزدهم - شماره ۶۱ و ۶۲
زمستان ۱۳۸۷ و بهار ۱۳۸۸
۲۵۰۰ تومان

Abadi

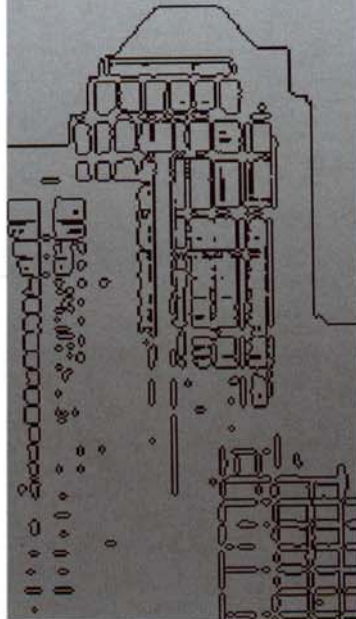
Quarterly Journal of Architecture
and Urbanism
Vol. 19, No. 61&62
Winter & Spring 2009



مسکن و سیاست‌های اقتصادی آن در ایران

Housing and Economic Policies in Iran

نویسنده: سعید عابدین درکوش



Written by: Saeid Abedin Dorkoosh

Abstract:

In economic terms, the housing problem is defined as the inability of families in paying for its equilibrium price. Since 95 per cent of housing units in Iran's urban areas are built by the private sector, it follows that housings supply and demand function according to the dictates of the housing market. In addition, considering that entering or leaving the housing market is not restricted, identifying the influential factors on housing supply and demand could be beneficial for adopting appropriate micro-economic policies aimed at solving the housing problem in urban areas.

Iranian families consider housing to be a form of existing asset. Therefore, in economic circumstances where investment can become risk prone in other economic sectors, it is no surprise that investors find the housing sector more attractive; this is augmented by the fact that in Iran people in general avoid taking risks in economic activities. As a control tool and means of redirecting capital, which can reduce profit rates expected from housing prices, tax imposition on profits made from capital could have an influential role in reforming investment habits.

PhD in Urban Economics from The University of Southern California (USC); member of the academic staff of the Department of Economic-Political Sciences of The University of Shahid Beheshti; socio-economic studies specialist at Mehrazan Consultant Architects and Planners

مقدمه

مسکن با سایر کالاهای بادوام دارای تفاوت‌های اساسی است. بدین لحاظ مسکن در مباحث اقتصادی به عنوان یک کالای خاص می‌باشد که نیاز به تئوری‌های خاص در زمینه‌های مختلف از قبیل تقاضا و عرضه مسکن، تولید آن و سیاست‌های مبارزه با مشکل مسکن دارد. شش خصوصیت منحصر به فرد مسکن عبارتند از: اول اینکه مسکن یک کالای ناهمگن است. اختلاف در مکان؛ اندازه؛ عمر و مشخصات فیزیکی هر واحد مسکونی با واحد مسکونی دیگر، موجب می‌شود که متقاضی برای هر واحد مسکونی قیمت متفاوتی پرداخت کند. دوم مشخصه مسکن غیرقابل جابجایی بودن آن از یک مکان به مکان دیگر است. سوم اینکه مسکن یک کالای بادوام و سرمایه‌ای است و خانوارها به آن علاوه بر یک سرپناه به عنوان یک نوع دارایی نگاه می‌کنند. چهارمین خصوصیت مسکن، گران بودن است که معمولاً خانوارها برای تهیه آن نیاز به انواع وام دارند. پنجمین مشخصه مسکن این است که هزینه جابجایی از یک واحد مسکونی به خانه دیگر بسیار بالاست. این هزینه نه تنها شامل هزینه‌های مالی جابجایی است، بلکه شامل هزینه‌های غیر پولی مانند جدا شدن از همسایگان قبلی، مدرسه و دوستان می‌باشد و بالاخره اینکه مردم در انتخاب مکان سکونت به خصوصیات اقتصادی، اجتماعی همسایگان توجه می‌کنند که این مسئله موجب جدایی محلات شهر، بر اساس اقشار اجتماعی می‌شود.

شاخص‌های فیزیکی مسکن حاکی از بهتر شدن وضعیت آن در ایران است. شاخص خانوار به واحد مسکونی در ایران از ۱/۳۲ در سال ۱۳۴۵ به ۱/۰۹ در سال ۱۳۸۵ کاهش یافته است. این شاخص در مورد نقاط شهری از ۱/۵۴ در سال ۱۳۴۵ به ۱/۰۸ در سال ۱۳۸۵ رسیده است. شاخص نفر در اتاق هم در کل کشور از ۲/۴۳ در سال ۱۳۴۵ به ۱/۳۴ در سال ۱۳۸۵ کاهش یافته و در نقاط شهری از ۲/۲۵ به ۱/۲۶ رسیده است.

از نظر کیفیت مصالح ساختمانی هم شاخص‌ها حاکی از بهبود وضعیت مسکن در ایران است. سهم ساختمان‌های مسکونی با مصالح بادوام (ساختمان‌هایی که اسکلت فلزی یا بتن آرمه است) در کل کشور از ۰/۲۸ درصد در سال ۱۳۴۵ به ۳۷/۸ درصد در سال ۱۳۸۵ رسیده است. این ارقام برای نقاط شهری از ۰/۶۳ درصد در سال ۱۳۴۵ به ۴۷/۶ درصد در سال ۱۳۸۵ افزایش یافته است. اگر مصالح نیمه‌بادوام (ساختمان‌های با مصالح اسکلت آجر و آهن یا سنگ و آهن) را به ارقام فوق اضافه کنیم، سهم ساختمان‌های مسکونی با مصالح بادوام و نیمه‌بادوام از ۱۱/۷۲ درصد در سال ۱۳۴۵ در کل کشور به ۷۵ درصد در سال ۱۳۸۵ افزایش یافته است. به عبارتی دیگر فقط ۲۵ درصد ساختمان‌های کشور در سال ۱۳۸۵ از مصالح بی‌دوام ساخته شده است. اکثر این ساختمان‌ها در نقاط روستایی کشور قرار دارند؛ به طوری که هنوز حدود ۵۶/۵ درصد از ساختمان‌های مسکونی در نقاط روستایی از مصالح بی‌دوام ساخته شده‌اند.

چرا، علی‌رغم بهبود شاخص‌های فیزیکی مسکن، هنوز مسکن به عنوان یک مشکل خانوارها و گاهی به صورت مشکل حاد جامعه مطرح است؟ در این مقاله سعی می‌شود ضمن تعریف مشکل مسکن، سیاست‌های مبارزه با این مشکل از دیدگاه اقتصاد خرد و اقتصاد کلان مورد بررسی قرار گیرد.^۱

۱- مشکل مسکن

از نظر اقتصادی مشکل مسکن در گران بودن آن تعریف می‌شود. به عبارتی دیگر اگر خانوارها توان پرداخت قیمت تعادلی مسکن (قیمتی که تقاضای مؤثر را برابر عرضه مسکن می‌کند) را داشته باشند، مسئله‌ای به عنوان مشکل مسکن وجود نخواهد داشت. مشکل از آنجا سرچشمه می‌گیرد که بسیاری از خانوارها توان پرداخت قیمت تعادلی مسکن را ندارند. برای شکافتن دقیق‌تر موضوع باید بین تقاضای بالقوه برای واحد مسکونی که به عواملی از قبیل جمعیت، وضعیت ازدواج، تعداد افراد خانواده، فرهنگ خانوار، روابط اجتماعی

در جامعه بستگی دارد و تقاضای مؤثر که به درآمد خانوارها، توزیع درآمد در جامعه، قیمت خانه و سیاست‌های اقتصادی و رفاهی حاکم بر جامعه بستگی دارد، فرق گذاشت. بنابراین مسئله کمبود مسکن (مشکل مسکن) را می‌توان با عدم ارضای تقاضای بالقوه جامعه مربوط دانست. تقاضای بالقوه با توجه به تغییر عوامل ایجادکننده آن (از قبیل جمعیت و فرهنگ حاکم بر روابط خانوادگی و اجتماعی) ممکن است فشار زیادی بر روی مشکل مسکن در شهرها یا مناطقی که جمعیت به آنها جذب شده است، بگذارد.

علاوه بر تقاضای واحد مسکونی، مقدار عرضه خانه هم در تعیین میزان کمبود واحد مسکونی نقش مهمی ایفا می‌کند، مقدار عرضه خانه در هر سال به راحتی از حاصل جمع تعداد واحدهای مسکونی موجود قدیمی و تعداد واحدهای مسکونی تازه‌ساخت به دست می‌آید. مقدار عرضه واحدهای مسکونی تازه‌ساخت در درجه اول بستگی به نقش دولت در نظام اقتصادی و اجتماعی حاکم بر جامعه دارد. در جوامعی که دولت حاکم بر تمام امور اقتصادی جامعه است، مقدار عرضه واحد مسکونی به برنامه و طرح‌ها و سیاست‌های دولت در تأمین خانه برای افراد جامعه بستگی دارد. ولی هر چه نقش دولت کمتر شود، متغیرهای اقتصادی بازار از قبیل قیمت خانه، عرضه زمین شهری، در دسترس بودن وام‌های اعتباری و هزینه ساخت ساختمان، در تعیین مقدار عرضه واحد مسکونی اثر می‌گذارد. در اقتصاد ایران که در ۲۰ سال گذشته حدود ۹۵ درصد از واحدهای مسکونی توسط بخش خصوصی ساخته شده است، دولت فقط از طریق برنامه‌های پنج‌ساله و سیاست‌های اقتصاد خرد و کلان به طور غیرمستقیم می‌تواند بر روی عرضه مسکن اثر بگذارد، مهم‌ترین عاملی که بر روی افزایش عرضه مسکن تازه ساخت در نقاط شهری ایران اثر می‌گذارد، قیمت واحد مسکونی است. در سال‌های پس از افزایش قیمت مسکن، عرضه مسکن جدید افزایش می‌یابد. به عنوان مثال در سال ۱۳۸۶ (پس از افزایش سریع قیمت مسکن در سال ۱۳۸۵) تقاضا برای لخذ پروانه ساختمان مسکونی جدید بیشتر از ۵۰ درصد نسبت به سال ۱۳۸۵ افزایش یافته است. بدین ترتیب افزایش قیمت واحد مسکونی از دیدگاه اقتصاد کلان موجب رونق فعالیت‌های ساخت‌وساز و متعاقباً با توجه به اینکه بخش ساختمان بیشترین داده را از سایر بخش‌ها می‌گیرد، باعث رونق فعالیت در سایر صنایع و بخش‌های اقتصادی کشور می‌شود و از طرف دیگر افزایش قیمت واحد مسکونی موجب بروز مشکل مسکن برای اقشار با درآمد متوسط و کم می‌شود. این تضاد رفتار قیمت مسکن در اقتصاد کشور، می‌بایستی در ارائه سیاست‌های مبارزه با مشکل مسکن مورد توجه قرار گیرد.

با توجه به مطالب یاد شده، مقدار کمبود واحدهای مسکونی به وسیله تفاوت بین تقاضای بالقوه برای واحد مسکونی و تعداد واحدهای مسکونی موجود، اندازه‌گیری می‌شود.

۲- مسکن از دیدگاه اقتصاد خرد

از آنجایی که بیشتر از ۹۵ درصد واحدهای مسکونی نقاط شهری ایران توسط بخش خصوصی ساخته می‌شود، بنابراین تقاضا و عرضه مسکن تحت شرایط بازار مسکن عمل می‌کنند و با توجه به اینکه ورود و خروج به بازار مسکن ایران هم آزاد است، لذا شناسایی عوامل مؤثر بر تقاضا و عرضه مسکن می‌تواند در انتخاب سیاست‌های مناسب اقتصاد خرد در جهت حل مشکل مسکن در نقاط شهری کشور مفید باشد. متغیرهایی که مورد بررسی قرار خواهند گرفت عبارتند از: قیمت مسکن، توان مالی خانوار، تسهیلات بانکی، قیمت زمین و هزینه‌های ساخت و مالیات در بخش مسکن.

۲-۱- قیمت مسکن

قیمت و درآمد مهم‌ترین عواملی است که بر روی تقاضای مؤثر مسکن اثر می‌گذارد. از طرف دیگر مشکل مسکن در گران بودن آن عنوان می‌شود. آیا مسکن در تمام نقاط شهری کشور به

یک اندازه گران است؟ بررسی قیمت زیربنای واحد مسکونی در ۳۰ شهر ایران با جمعیت بیشتر از ۱۰۰ هزار نفر در دو مقطع زمانی ۱۳۸۰ و ۱۳۸۵ نشان می‌دهد، اولاً قیمت واحد مسکونی در شهرها با یکدیگر متفاوت است، در ثانی این تفاوت گرچه به اندازه شهر بستگی دارد، ولی به موقعیت اقتصادی-سیاسی (مرکز استان بودن) آن شهر هم وابسته است. اگر قیمت یک متر مربع زیربنای واحد مسکونی در شهر تهران را ۱۰۰ در نظر بگیریم، شاخص قیمت سایر شهرها در سال ۱۳۸۰ از ۲۳ الی ۴۵ و در سال ۱۳۸۵ از ۲۳ الی ۶۰ است (جدول ۱). به عبارتی دیگر بدون در نظر گرفتن قیمت واحد مسکونی در شهر تهران، پراکندگی قیمت یک مترمربع زیربنا در سایر شهرها در سال ۱۳۸۵ (S = ۹/۶۵) به مراتب بیشتر از سال ۱۳۸۰ (S = ۶/۵۶) است.

متوسط نرخ رشد سالیانه قیمت یک متر مربع زیربنا در ۲۷ شهر مورد بررسی بین ۲۱ الی ۳۲ درصد می‌باشد. فقط در شهر زاهدان این نرخ رشد کمتر از ۲۱ درصد می‌باشد. در همین دوره، متوسط نرخ رشد سالیانه شاخص بهای کالاها و خدمات مصرفی در مناطق شهری ایران برابر ۱۳/۸ درصد

است.^۲ بالا بودن نرخ رشد قیمت زیربنای مسکونی در مقایسه با شاخص بهای کالاها نشان‌دهنده این مسئله است که مسکن می‌تواند به غیر از سرپناه به عنوان یک نوع دارایی مطمئن مورد توجه خانوارها قرار گیرد.

تفاوت بودن قیمت زیربنای واحد مسکونی در شهرهای مختلف (بخصوص در شهر تهران در مقایسه با شهرهای دیگر) بیان‌کننده این واقعیت است که ارائه سیاست‌های یکسان برای جلوگیری از رشد قیمت زیربنای مسکن در تمام شهرها مؤثر نخواهد بود. بلکه با توجه به جمعیت، شاخص قیمت زیربنای واحد مسکونی و نرخ رشد آن در هر شهر، سیاست مناسب آن شهر انتخاب شود. ارقام جدول ۱ نشان می‌دهد که شهرها را از نظر قیمت زیربنای مسکونی می‌توان به چهار گروه دسته‌بندی کرد. اول شهر تهران، دوم شهرهای بزرگ با جمعیت بیشتر از یک میلیون نفر، سوم شهرها با اندازه متوسط (جمعیت بین ۲۵۰ هزار نفر الی یک میلیون نفر) که از شاخص قیمت مسکن و نرخ رشد قیمت زیربنای بالا برخوردار هستند و بالاخره سایر شهرهای با جمعیت بیشتر از ۱۰۰ هزار نفر، به عنوان چهارمین گروه شهرها که می‌بایستی سیاست‌های خاص خود را داشته باشند.

جدول ۱: مقایسه قیمت یک متر مربع زیربنای واحد مسکونی در شهرهای مختلف ایران (هزار ریال)

شهر	جمعیت سال ۸۵	متوسط قیمت یک متر مربع واحد مسکونی (هزار ریال)		متوسط نرخ رشد سالیانه (درصد)	شاخص قیمت یک متر مربع واحد مسکونی (تهران = ۱۰۰)	
		۱۳۸۵	۱۳۸۰		۱۳۸۰	۱۳۸۵
تهران	۷,۷۱۱,۲۳۰	۳۱۹۸	۸۳۱۴	۲۱/۱	۱۰۰	۱۰۰
مشهد	۲,۱۹۹,۰۰۰	۱۱۹۷	۳۶۴۶	۲۵	۳۷	۴۴
اصفهان	۱,۵۸۴,۰۰۰	۱۴۱۱	۴۷۴۶	۲۷/۵	۴۴	۵۷
تبریز	۱,۳۷۹,۰۰۰	۱۲۰۴	۳۴۷۳	۲۳/۶	۳۸	۴۲
شیراز	۱,۳۱۵,۰۰۰	۱۲۶۳	۳۶۵۷	۲۳/۷	۳۹	۴۴
کرج	۱,۲۰۲,۸۸۳	۱۴۴۲	۳۹۵۳	۲۲/۳	۴۵	۴۸
اهواز	۹۶۹,۸۶۳	۱۳۰۴	۵۰۲۲	۳۱	۴۱	۶۰
قم	۹۵۷,۶۹۶	۹۳۰	۳۰۳۴	۲۶/۷	۲۹	۳۶
کرمانشاه	۷۸۴,۶۲۰	۷۹۹	۲۸۱۲	۲۸/۶	۲۵	۲۴
ارومیه	۵۷۷,۳۰۷	۷۹۲	۲۵۱۶	۲۶	۲۵	۳۰
زاهدان	۵۵۳,۷۰۶	۹۷۶	۱۸۸۸	۱۴/۱	۳۱	۲۳
رشت	۵۵۱,۱۶۱	۱۲۵۸	۳۹۲۰	۲۵/۵	۳۹	۴۷
کرمان	۵۱۸,۴۷۹	۹۷۹	۲۵۵۶	۲۱/۲	۳۱	۳۱
همدان	۴۸۲,۰۰۰	۷۵۹	۴۲۹۸	۴۱/۵	۲۴	۵۲
یزد	۴۶۴,۹۹۱	۸۰۷	۲۱۷۰	۲۱/۹	۲۵	۲۶
اراک	۴۳۸,۳۲۸	۱۰۸۶	۳۲۲۵	۲۴/۳	۲۴	۳۹
قزوین	۴۱۸,۷۲۰	۱۴۰۶	۴۹۰۵	۲۸/۴	۴۴	۵۹
اردبیل	۴۱۲,۶۶۹	۷۵۰	۲۹۴۸	۳۱/۵	۲۳	۳۵
بندرعباس	۳۶۷,۵۰۸	۱۲۳۹	۳۷۲۶	۲۴/۷	۳۹	۴۵
زنجان	۳۴۱,۸۰۱	۱۰۲۹	۴۲۲۷	۳۲/۷	۳۲	۵۱
خرم‌آباد	۳۲۸,۵۴۴	۹۳۸	۳۵۰۹	۳۰/۲	۲۹	۴۲
سنندج	۳۱۱,۴۴۶	۹۸۲	۳۱۷۲	۲۶/۴	۳۱	۳۸
گرگان	۲۶۹,۲۲۶	۱۱۶۲	۲۶۳۱	۱۷/۸	۳۶	۳۲
ساری	۲۵۹,۰۸۴	۱۱۷۷	۳۷۱۴	۲۵/۸	۳۷	۴۵
دزفول	۲۳۸,۵۰۷	۸۸۹	۲۸۱۴	۲۵/۹	۲۸	۳۴
بوشهر	۱۶۱,۶۷۴	۱۰۹۳	۴۱۹۷	۳۰/۹	۳۴	۵۰
ایلام	۱۵۵,۲۸۹	۸۰۸	۲۵۶۵	۲۶	۲۵	۳۱
شهرکرد	۱۲۶,۷۴۶	۸۰۵	۳۷۹۲	۱۱۷	۲۵	۴۶
سمنان	۱۲۴,۹۹۹	۹۹۴	۳۴۲۳	۲۳/۹	۳۱	۴۱
یاسوج	۹۶,۷۸۶	۹۹۰	۲۶۷۹	۳۲	۳۱	۳۲

ماخذ: وزارت مسکن و شهرسازی فصلنامه علمی اقتصاد مسکن، شماره ۳۴ (پاییز ۱۳۸۲) و شماره ۴۰ (تابستان ۱۳۸۶)

۲-۲- توان مالی خانوار

مسئله تأمین نقدینگی برای خرید یا احداث واحد مسکونی، یکی از عوامل اصلی مشکل مسکن شهری ایران (بوژه در شهرهای بزرگ) به شمار می‌آید. علت عمده مشکل نقدینگی را می‌توان در فرایند تبدیل شدن مسکن به یک کالای بادوام اقتصادی و در خاصیت غیرقابل انتقال آن از مکانی به مکان دیگر جستجو کرد.

درآمد خانوار از مهم‌ترین منابع تأمین مالی برای تهیه واحد مسکونی خانوار به شمار می‌آید. درآمد خانوار از دو طریق به تأمین منابع مالی برای تهیه مسکن تأثیر می‌گذارد. نخست از مجموع پس‌اندازهای دوران گذشته (قبل از خرید مسکن) و دوم از طریق پرداخت اقساط وام از محل درآمدهای آینده.

جدول ۲ قیمت متوسط واحد مسکونی به متوسط درآمد سالانه خانوار در شهرهای مراکز استان‌های کشور در سال ۱۳۷۵ و ۱۳۸۵ را نشان می‌دهد. متوسط مساحت زیربنای واحدهای مسکونی تکمیل‌شده در هر شهر مبنای محاسبه قیمت واحد مسکونی در آن شهر قرار گرفته است. این نسبت برای شهر تهران در هر دو سال ۱۳۷۵ و ۱۳۸۵ بیشتر از ۱۲ می‌باشد. ولی نسبت مزبور برای سایر شهرها در سال ۱۳۷۵ در مقایسه با سال ۱۳۸۵ کمتر است (این مسئله را با توجه به اندازه مساحت زیربنای واحد مسکونی هر شهر در دو سال ۱۳۷۵ و ۱۳۸۵ می‌بایستی در نظر گرفت) نکته مهم افزایش متوسط مساحت زیربنای واحد مسکونی در شهر تهران و کاهش آن در سایر شهرهای بزرگ کشور است.

ارقام فوق نشان می‌دهد که توان مالی خانوارها برای خرید واحد مسکونی در شهرهای مختلف یکسان نیست. بنابراین سیاست‌های متفاوتی برای تأمین منابع مالی خرید واحد مسکونی در شهرهای مختلف می‌بایستی به کار گرفته شود. با فرض اینکه خانوارها بین ۲۵ الی ۳۰ درصد درآمد خانوار خود را برای تأمین مسکن اختصاص دهند، ارقام جدول ۲ نشان می‌دهد که خانوارهای ساکن در شهرهای بزرگ به طور متوسط (بدون در نظر گرفتن سود بانکی) می‌بایستی حداقل ۳۰ سال از پس‌اندازهای گذشته و یا آینده خود را صرف تأمین واحد مسکونی نمایند.

۲-۳- تسهیلات بانکی

بانک مسکن مهم‌ترین منبع تأمین‌کننده اعتبارات بانکی در بخش مسکن می‌باشد. ولی سهم آن طی سال‌های مختلف دارای تغییراتی بوده است. به طوری که در مقاطعی از زمان که بانک‌های تجاری فعالیت در سایر زمینه‌های اقتصادی را ترجیح داده‌اند، این سهم تا ۹۰ درصد بالا رفته، در مقاطع زمانی دیگر با رونق ساخت‌وساز و خریدوفروش مسکن، بانک‌های تجاری فعالیت خود را در اعطای تسهیلات بانکی به بخش مسکن افزایش داد به طوری که سهم بانک‌های تجاری روی هم رفته از بانک مسکن پیشی گرفته است. (ژاله دژکام، ۱۳۸۳)

سهم مانده تسهیلات اعطایی بانک‌ها به بخش غیر دولتی ساختمان و مسکن از کل مانده تسهیلات اعطایی از سال ۱۳۵۷ تا ۱۳۸۵ بین ۲۳ الی ۴۰ درصد در حال نوسان بوده است.^۳ در همین دوره زمانی سهم صنعت و معدن از مانده تسهیلات اعطایی بین ۲۰ الی ۲۵ درصد و سهم بخش کشاورزی بین ۱۰ الی ۲۲ درصد بوده است (جدول ۳). مقایسه این نسبت‌ها نشان‌دهنده اختصاص مناسب اعتبارات به بخش ساختمان و مسکن غیردولتی می‌باشد. اختصاص هر چه بیشتر اعتبارات به بخش مسکن می‌بایستی از سهم سایر بخش‌ها کاسته شود.

نسبت وام به قیمت بر اساس مقررات موجود کشور (همانند بسیاری از کشورهای جهان) ۸۰ درصد می‌باشد. ولی سقف وام‌های پرداختی در بانک‌های دولتی و از طرف دیگر نسبت بالای اقساط ماهیانه در مقایسه با درآمد خانوار موجب شده که نسبت وام به قیمت مسکن به مراتب کمتر از ضوابط قانونی تعیین‌شده برای آن باشد، به طوری که این نسبت با توجه به خصوصیات مکانی و خصوصیات فیزیکی و اندازه واحد مسکونی

بین ۱۰ الی ۵۰ درصد بوده است.

موارد فوق بیان‌کننده دو واقعیت مهم در بخش تسهیلات بانکی اعطایی به بخش مسکن در ایران است. اول اینکه به طور کلی سهم مانده تسهیلات بانکی به بخش مسکن در مقایسه با سایر بخش‌های اقتصادی در وضعیت مناسبی قرار دارد. حال اگر این مبلغ تسهیلات بانکی تکافی بخش مسکن را نمی‌کند، مشکل در نرخ رشد اقتصادی کلان کشور است و راه‌حل این مشکل خارج از اختیارات بخش مسکن کشور است. واقعیت دوم این موضوع است که سهم وام به قیمت مسکونی کم می‌باشد و از طرف دیگر اقساط ماهیانه وام مسکن در مقایسه با درآمد خانوارها (کم‌درآمد و یا درآمد متوسط) بالا است. بنابراین خانوارها به صورت انفرادی در استفاده مناسب از وام برای تهیه مسکن در شرایط مناسبی قرار ندارند.

۲-۴- زمین و هزینه ساخت

قیمت مسکن در بازار مسکن تعیین می‌شود، ولی بررسی هزینه تولید مسکن می‌تواند اولاً نقش هزینه تولید را در افزایش قیمت مسکن نشان داده و در ثانی تفکیک هزینه تولید به هزینه زمین و هزینه ساخت می‌تواند در ارائه راهکارهای سیاستی درباره

کاهش اثر هزینه تولید بر افزایش قیمت مسکن مؤثر باشد. بر اساس اطلاعات آماری بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران از ساختمان‌های مسکونی تکمیل‌شده توسط بخش خصوصی و شاخص قیمت مسکن، به طور متوسط نرخ رشد سالیانه قیمت مسکن بین سال‌های ۱۳۵۸ الی ۱۳۸۵ برابر ۱۸/۲ درصد و نرخ رشد هزینه ساخت یک متر مربع زیربنا و زمین به ترتیب برابر ۱۹/۲ درصد و ۲۶/۷ درصد است (جدول ۴). اطلاعات آماری فوق نشان می‌دهد که در یک دوره ۲۷ ساله هزینه ساخت، بخصوص قیمت زمین نقش مؤثری در افزایش قیمت مسکن داشته است. نسبت قیمت زمین به هزینه ساخت در نقاط شهری کشور از ۰/۳۱ در سال ۱۳۵۸ به ۱/۶۴ در سال ۱۳۸۵ رسیده است. بنابراین سیاست‌های تأمین زمین مسکونی (همانند احداث شهرهای جدید) می‌تواند نقش مؤثری در تثبیت نوسانات نرخ رشد قیمت واحد مسکونی داشته باشد.

۲-۵- مالیات در بخش مسکن

مالیات به عنوان یکی از ابزارهای سیاست مالی دولت می‌تواند نقش مؤثری در کنترل نوسانات رشد قیمت مسکن داشته باشد. این مسئله در سیستم مالیاتی ایران در بخش مسکن مورد توجه

جدول ۲: قیمت واحد مسکونی و درآمد سالانه خانوار شهرهای مراکز استان

شهر (مرکز استان)	۱۳۷۵		۱۳۸۵	
	متوسط درآمد سالانه خانوار (میلیون ریال)	هر مترمربع زیربنا (هزار ریال)	متوسط قیمت هر مترمربع زیربنا (هزار ریال)	نسبت قیمت واحد مسکونی به درآمد سالانه
تهران	۱۵	۱۶۰۳	۸۵/۸	۱۲/۶
مشهد	۹/۵	۵۲۰	۵۵/۳	۷/۸
اصفهان	۸/۵	۶۴۲	۶۹/۱	۱۰/۳
تبریز	۹/۲	۵۸۳	۵۸/۹	۹/۴
شیراز	۱۱/۴	۶۸۶	۶۶	۹/۶
قم	-	۴۵۰	۴۵/۹	-
اهواز	۱۱/۶	۴۵۵	۵۶/۶	۶/۲
کرمانشاه	۱۰/۸	۳۶۶	۵۵/۴	۳/۷
زاهدان	۸/۸	۳۷۳	۴۴/۷	۴/۵
ارومیه	۸/۹	۳۴۷	۶۷/۱	۵/۳
همدان	۷/۲	۴۲۳	۴۵/۱	۷/۳
رشت	۸/۶	۵۳۶	۷۰/۴	۷/۲
اراک	۹/۲	۲۹۷	۵۴/۳	۳/۴
کرمان	۱۰/۴	۲۳۳	۵۴/۸	۵/۲
اردبیل	۱۱/۹	۴۱۰	۶۴/۶	۳/۶
یزد	۸	۳۵۶	۴۹/۳	۸/۴
قزوین	-	۶۴۲	۵۵/۸	-
زنجان	۸/۲	۴۵۴	۵۴/۸	۶/۹
گرگان	-	۴۱۳	۵۱/۹	-
سنندج	۸/۱	-	۴۶/۶	-
بندرعباس	۱۱/۶	-	۸۶/۹	-
خرم‌آباد	۸/۶	-	۵۸/۶	-
ساری	۸/۷	-	۷۷/۷	-
بوشهر	۹	-	۶۰/۲	-
سمنان	۷/۱	-	۵۰/۳	-
ایسوج	۸/۷	-	۵۹/۸	-
ایلام	۱۰/۲	-	۷۱/۸	-
بجنورد	-	-	-	-
بیرجند	-	-	-	-

۳ از متوسط هزینه سالانه خانوار شهری در استان مربوطه بجای درآمد سالانه خانوار شهری استفاده شده است. متوسط هزینه سالانه خانوار شهری در سال ۱۳۷۵ حدود ۱۲ درصد بیشتر از درآمد سالانه گزارش شده است. این اختلاف برای سال ۱۳۷۷ حدود ۲۵ درصد است

۴ متوسط زیربنا مربوط به ساختمان‌های تکمیل‌شده در نقاط شهری هر استان است

ماخذ: ۱- مرکز آمار ایران " نتایج آماری از هزینه درآمد خانوار شهری - ۱۳۷۵ و ۱۳۸۷ " www.amar.sci.org.ir . جدول ۴-۵

۲- سازمان ملی زمین و مسکن " فصلنامه مسکن. شماره ۲۴- جدول ۵ ص ۸۰، پاییز ۱۳۸۰ و شماره ۴۰، جدول ۲ ص ۸۹، تابستان ۱۳۸۶

۳- بانک مرکزی جمهوری اسلامی " نتایج بررسی فعالیت‌های ساختمانی بخش خصوصی در مناطق شهری استان‌های مختلف کشور، جدول سال ۱۳۷۵ و جدول ۹ سال ۱۳۸۵

جدول ۳: سهم (درصد) مانده تسهیلات بانکی و مؤسسات اعتباری به بخش غیر دولتی به تفکیک بخش های مختلف اقتصادی

سال	ساختمان و مسکن	کشاورزی	صنعت و معدن	سال	ساختمان و مسکن	کشاورزی	صنعت و معدن
۱۳۵۲	۱۵/۳	۸/۹	۲۱/۵	۱۳۶۹	۳۰/۷	۱۶/۲	۲۳/۴
۱۳۵۳	۱۴/۷	۱۰/۱	۲۳/۳	۱۳۷۰	۳۰/۶	۱۶/۲	۲۶/۶
۱۳۵۴	۱۶/۴	۹/۷	۲۵/۴	۱۳۷۱	۲۹/۶	۱۵/۶	۲۹/۸
۱۳۵۵	۱۹/۷	۹/۵	۲۶/۹	۱۳۷۲	۲۸/۹	۱۵/۹	۳۰
۱۳۵۶	۲۵/۷	۱۲/۸	۳۲/۷	۱۳۷۳	۳۰/۷	۱۶	۲۹/۷
۱۳۵۷	۲۵	۱۰/۵	۲۶/۷	۱۳۷۴	۳۰/۲	۱۸/۸	۳۳/۷
۱۳۵۸	۳۵/۱	۱۱/۹	۲۵/۲	۱۳۷۵	۲۸	۱۹/۱	۳۵/۲
۱۳۵۹	۳۹/۸	۱۳/۱	۲۴/۱	۱۳۷۶	۲۹/۲	۲۰/۳	۳۲/۲
۱۳۶۰	۳۹/۶	۱۳/۲	۲۵/۱	۱۳۷۷	۳۰/۸	۱۹/۹	۳۰/۵
۱۳۶۱	۴۱/۱	۱۱/۵	۲۴/۶	۱۳۷۸	۳۰/۴	۲۰/۹	۲۸
۱۳۶۲	۳۷/۵	۱۴/۱	۲۵/۹	۱۳۷۹	۲۹/۶	۲۰/۱	۲۷/۹
۱۳۶۳	۳۷/۷	۱۳/۵	۲۵/۸	۱۳۸۰	۲۸/۳	۱۹/۴	۳۰/۲
۱۳۶۴	۳۴/۶	۱۴/۲	۲۳/۱	۱۳۸۱	۲۷	۱۹	۳۰/۷
۱۳۶۵	۳۷/۴	۱۴	۲۲/۶	۱۳۸۲	۲۵/۴	۱۶/۹	۳۲/۵
۱۳۶۶	۴۰	۱۶/۵	۱۹/۷	۱۳۸۳	۲۳/۶	۱۶/۱	۳۳/۵
۱۳۶۷	۳۸/۷	۱۸/۶	۲۱/۵	۱۳۸۴	۲۳/۴	۲۲/۲	۳۱/۶
۱۳۶۸	۳۳/۲	۱۷/۴	۲۰/۹	۱۳۸۵	۲۳/۴	۱۵/۷	۲۸/۵

منبع: بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران «متغیرهای مالی و اعتباری» www.bcits.ir

جدول ۴: مقایسه هزینه زمین و زیر بنا یک متر مربع ساختمان های مسکونی تکمیل شده در نقاط شهری کشور

سال	متوسط مساحت زیر بنا هر واحد مسکونی (مترمربع)	متوسط هزینه یک متر مربع زیر بنا		متوسط هزینه یک متر مربع زیر بنا		نسبت هزینه زمین به هزینه ساختمان	قیمت مسکن	
		مبلغ (ریال)	متوسط نرخ رشد سالیانه (درصد)	مبلغ (ریال)	متوسط نرخ رشد سالیانه (درصد)		شاخص * (درصد)	نرخ رشد سالیانه (درصد)
۱۳۵۸	۱۴۳	۱۲۲۷۰	-	۳۸۵۱	-	۰/۳۱	۴/۸	-
۱۳۶۳	۱۲۸	۲۸۳۹۴	۱۸/۳	۱۵۴۷۷	۳۲/۱	۰/۵۵	۸/۲	۱۱/۳
۱۳۶۸	۱۳۶	۴۴۸۷۱	۹/۶	۲۴۵۳۱	۹/۶	۰/۵۵	۱۹/۱	۱۸/۴
۱۳۷۴	۱۴۰	۱۷۳۸۱۹	۲۵/۳	۱۹۰۸۷۱	۴۰/۸	۱/۱	۵۷/۲	۲۰/۱
۱۳۸۰	۱۱۹	۵۶۸۹۰۵	۲۱/۸	۶۳۲۵۵۳	۲۲/۱	۱/۱۱	۱۹۶/۵	۲۲/۸
۱۳۸۵	۱۲۳	۱۴۰۶۸۸۸	۲۰	۲۳۰۵۴۱۳	۲۹/۵	۱/۶۴	۴۴۲/۷	۱۷/۶

* سال ۱۳۷۶ پایه است.

۱- بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران "گزارش بررسی فعالیت های ساختمانی بخش خصوصی در مناطق شهری کشور،" سالهای مختلف

۲- بانک مرکزی جمهوری اسلامی "شاخص بهای کالاها و خدمات مصرفی، گروه های اصلی و فرعی: مسکن" www.bcits.ir، فروردین ۱۳۸۷

ارزش املاک فرد و فرزندانش اعم از مسکونی و غیره (به استثنای یک واحد مسکونی) مالیات سالانه از ۲ الی ۸ درصد پرداخت می شده است. این نوع مالیات در سال ۱۳۸۰ حذف گردید. در سال ۱۳۸۰ مالیات وصولی از این محل ۱۳/۵ میلیارد ریال (حدود ۰/۳ درصد از کل مالیات در آن سال) بوده است.

ب- مالیات مستغلات مسکونی

بر اساس قانون سال ۱۳۶۶ از مستغلات مسکونی واقع در مراکز استان ها و شهرها با جمعیت بیش از یکصد هزار نفر که بیش از ۶ ماه متوالی به اجاره واگذار نمی گردیدند تا یک سال به

قرار نگرفته است. بدیهی است که هدف از سیستم مالیاتی در بخش مسکن، کسب درآمد برای دولت از کسانی که مسکن را به عنوان سرپناه تهیه می کنند، نیست، بلکه هدف کنترل عایدات سرمایه مالی در بخش مسکن و کاهش عملیات سوداگری در این بخش و متعاقباً تثبیت حرکت نوسانی قیمت مسکن می باشد. مروری بر ساختار مالیات در بخش مسکن ایران نشانگر عدم توجه به مالیات سود سرمایه^۴ در این بخش می باشد.

الف- مالیات سالانه املاک

در قانون مصوب ۱۳۶۶ و اصلاحات ۱۳۷۱ نسبت به جمع

میزان ۱۲ در هزار ارزش معاملاتی آنها به ازای هر ماه خالی بودن و پس از آن به میزان چهار در هزار ارزش معاملاتی به ازای هر ماه، مشمول مالیات می شدند. این نوع مالیات در اصلاحیه سال ۱۳۸۰ قانون مالیات های مستقیم حذف گردید.

ج- مالیات بر ارث

قانون مصوب ۱۳۶۶ نرخ مالیاتی ۹ الی ۷۰ درصد نسبت به طبقه وراثت بر اساس ارزش معاملاتی املاک تعیین شده بود. این نرخها در اصلاحیه سال ۱۳۸۰ به ۵ الی ۳۵ درصد کاهش یافت.

د- مالیات بر اراضی بایر

بررسی قانون سال ۱۳۶۶ و اصلاحیه سال ۱۳۷۱ برای کلیه اراضی بایر واقع در محدوده شهرها که بدون عذر موجه بایر بمانند تا دو سال معادل ۲ درصد ارزش مربوطه و تا چهار سال پس از ۲ سال مذکور معادل چهار درصد ارزش آنها و پس از آن معادل ۵ درصد ارزش مربوطه مشمول مالیات می شوند. این نوع مالیات در اصلاحیه سال ۱۳۸۰ قانون مالیات های مستقیم حذف شد.

ه- مالیات بر درآمد حاصل از اجاره املاک

به استناد ماده ۵۲ قانون مالیات های مستقیم مصوب ۱۳۶۶ با اصلاحات بعدی، درآمد اشخاص حقیقی و یا حقوقی ناشی از واگذاری حقوق خود نسبت به املاک (پس از کسر برخی معافیت ها) مشمول مالیات بر درآمد می باشد. ۷۵ درصد درآمد اجاره مشمول مالیات می شود.

و- مالیات نقل و انتقال املاک

بر اساس اصلاحیه قانون مالیات های مستقیم سال ۱۳۸۰، مالیات نقل و انتقال قطعی املاک مشمول نرخ مالیاتی ۵ درصد به ازای ارزش معاملاتی آن و برای نقل و انتقال حق واگذاری معادل ۲ درصد وجوه دریافتی مالک تعیین شده است.

ز- مالیات بر درآمد حاصل از ساخت و ساز

بر اساس اصلاحیه قانون مالیات های مستقیم سال ۱۳۸۰، اولین نقل و انتقال قطعی ساختمان های نوساز اعم از مسکونی و غیره که بیش از ۲ سال از تاریخ صدور گواهی پایان کار آنها نگذشته باشد، علاوه بر مالیات قطعی و انتقال قطعی، مشمول مالیات مقطوع به نرخ ۱۰ درصد به مآخذ ارزش معاملاتی اعیانی مورد انتقال خواهند بود.

سهم تمام انواع مالیات های مسکن از کل درآمدهای مالیاتی از ۴/۳ درصد در سال ۱۳۶۶ به ۱/۷ درصد در سال ۱۳۸۲ کاهش یافته است. (زمانی، ۱۳۸۳: ۲۵)

۲-۵-۱- مالیات بر سود سرمایه ناشی از تملک مسکن

مالیات بر عایدی سرمایه ناشی از تملک مسکن، یکی از اجزای مالیات بر سود سرمایه است که به عنوان یکی از اجزای مالیات بر درآمد در اغلب کشورهای پیشرفته پذیرفته و اجرا می شود. این نوع مالیات بر افزایش قیمت مسکن (یعنی تفاصل قیمت خرید و فروش) وضع شده و از این طریق بخشی از عایدی سرمایه ناشی از تملک مسکن از صاحب آن سلب می شود. این روش مالیاتی نه با هدف کسب درآمد برای دولت، بلکه با هدف کنترل نوسانات قیمت مسکن وضع شده و اجرای صحیح آن نقش مهمی را در جلوگیری از انحراف و هجوم سرمایه ها به بخش مسکن با هدف انجام فعالیت های بورس بازی ایفا می کند. (عسگری آزاد، ۱۳۸۶: ۳)

خانوارهای ایرانی مسکن را به عنوان یک نوع دارایی مورد توجه قرار می دهند (عابدین درکوش، ۱۳۷۷). در این صورت در شرایط اقتصادی که فرصت های سرمایه گذاری در سایر بخش های اقتصادی ریسک پذیر می شوند و با توجه به اینکه عامه مردم در فعالیت های اقتصادی ریسک گریزند، بنابراین

بدیهی است که سرمایه‌گذاران به طرف خریدوفروش در بخش مسکن جذب شوند. مالیات بر سود سرمایه به عنوان ابزار کنترل و جهت‌دهی سرمایه می‌تواند از طریق کاهش نرخ سود انتظاری قیمت مسکن، نقش کارآمدی در اصلاح رفتار سرمایه‌گذاری افراد ایفا کند.

مالیات‌گیری از سود سرمایه در بخش مسکن در کشورهای مختلف به دو نوع است. نوع اول در کشورهای پیشرفته از جمله ۲۵ عضو کشورهای OECD که سال‌هاست این نوع مالیات را به عنوان یکی از پایه‌های مالیاتی خود به حساب آورده‌اند. نرخ‌ها و روش‌های متفاوتی را برای محاسبه عایدی سرمایه در این بخش در زمان‌های مختلف و بر اساس ضوابط اقتصادی روز برای آن وضع کرده‌اند. عواملی که در تعیین نرخ‌های مالیاتی و یا معافیت‌های ناشی از سود سرمایه در بخش تملک مسکن در زمان خریدوفروش آن مورد توجه قرار گرفته‌اند عبارتند از: مدت زمان تملک ملک، هدف از تملک ملک، تعداد املاک، مالک، درآمد مالک ملک، هدف از فروش ملک، هدف از خرید، وابستگی خریدار به فروشنده، نوع دوم در کشورهای که فاقد مالیات بر سود سرمایه در بخش مسکن هستند در این کشورها (هنگ‌کنگ، سوئیس، نیوزلند) سعی می‌شود که تشخیص دهند هدف از خرید و فروش ملک چیست؟ اگر هدف، تبدیل و تعویض مسکن، به عبارتی دیگر مالکیت و سکونت باشد، مالیات بر عایدات سرمایه مسکن وضع نمی‌شود. ولی اگر برای دولت ثابت شود که هدف سرمایه‌گذاری در این بخش کسب سود از مبادله بوده است، سود حاصله در حیطه درآمد قرار گرفته و مالیاتی بر آن وضع خواهد شد. اشکال مهم در این روش تشخیص هدف از مبادله مسکن است. (عسگری آزاد، ۱۳۸۶: ۲۱ و ۲۲)

۳- مسکن از دیدگاه اقتصاد کلان

مهم‌ترین عامل رشد و توسعه اقتصادی در کشورها میزان سرمایه‌گذاری آنهاست. ولی از طرف دیگر مخارج سرمایه‌گذاری دارای حرکت نوسانی بیشتری در مقایسه با سایر اجزای هزینه ملی است. به طوری که در شرایط رونق و رکود اقتصادی کشور واکنش‌های متفاوتی نشان می‌دهد. در حالی که در شرایط رونق اقتصادی میزان سرمایه‌گذاری بخش خصوصی با توجه به سود انتظاری در بخش‌های مختلف اقتصادی واکنش نشان می‌دهد و هنگامی که سود انتظاری از نظر سرمایه‌گذاران بخش خصوصی در حال کاهش است، میزان سرمایه‌گذاری خود را کاهش داده و دوران رکود آغاز می‌شود. ولی برای خروج از دوران رکود اقتصادی، نیاز به یک سری عوامل برون‌زا است و در این ارتباط نقش دولت بسیار کلیدی است.

سرمایه‌گذاری در بخش مسکن در ایران از اهمیت ویژه‌ای برخوردار است. اول اینکه در کشوری که اقتصاد آن در حاکمیت بخش دولتی است، بیشتر از ۹۵ درصد فعالیت در بخش مسکن در اختیار بخش خصوصی است. دوم اینکه نه تنها سرمایه‌گذاری در بخش مسکن (توسط بخش خصوصی) به طور متوسط بیشتر از ۲۵ درصد کل سرمایه‌گذاری کشور در سال‌های مختلف بوده است، بلکه ارتفاع حرکت نوسانی آن نسبت به سایر بخش‌ها کمتر است. سومین نکته در رابطه با بخش مسکن در مورد جدول داده‌ستاده بخش‌های اقتصادی است. بدین معنی که بخش مسکن بیشترین داده را از سایر بخش‌ها می‌گیرد. بدین لحاظ در دوران رکود اقتصادی، توجه دولت به این بخش می‌تواند اقتصاد را از رکود خارج کند.

جدول ۵ و نمودار ۱ نشان می‌دهد که هنگامی که نرخ رشد تولید ناخالص داخلی (GDP) کاهش می‌یابد، سهم سرمایه‌گذاری در بخش مسکن از کل سرمایه‌گذاری کشور افزایش می‌یابد. این مسئله لزوماً به معنی افزایش سرمایه‌گذاری در بخش مسکن در زمان رکود نیست، بلکه می‌تواند بیان‌کننده این نکته باشد، که ارتفاع حرکت نوسانی سرمایه‌گذاری در مسکن نسبت به سایر بخش‌ها کمتر است. به عبارتی دیگر در زمان رکود اقتصادی سرمایه‌گذاری در سایر بخش‌های اقتصادی به مقدار بیشتری

نسبت به بخش مسکن کاهش می‌یابد، در نتیجه در حالیکه کل سرمایه‌گذاری در زمان رکود کاهش می‌یابد، ولی سهم سرمایه‌گذاری در بخش مسکن نسبت به کل سرمایه‌گذاری افزایش می‌یابد.

جدول ۶ و نمودار ۲ حرکت نوسانی نرخ رشد سرمایه‌گذاری در بخش مسکن و سایر بخش‌ها را با یکدیگر مقایسه می‌کند. در یک دوره زمانی ۴۲ ساله -از سال ۱۳۴۳ تا ۱۳۸۴- دوره زمانی که قیمت نفت با تشکیل اوپک افزایش یافت، انقلاب اسلامی ایران و پس از آن جنگ عراق و سپس دوره سازندگی شکل گرفته است. ارتفاع حرکت نوسانی نرخ رشد مسکن نسبت به سایر بخش‌های اقتصادی کمتر است. در این دوره زمانی حداکثر نرخ رشد سرمایه‌گذاری در بخش مسکن ۵۵/۵ درصد (سال ۱۳۵۵) و کمترین نرخ رشد سرمایه‌گذاری ۲۵/۵ درصد (سال ۱۳۶۷) است. در حالیکه در سایر بخش‌های اقتصادی، حداکثر نرخ رشد سرمایه‌گذاری ۵۲/۳ درصد (سال ۱۳۵۴) و کمترین نرخ رشد ۴۳/۵ درصد (سال ۱۳۵۸) می‌باشد. بررسی حرکت نوسانی نرخ رشد سرمایه‌گذاری در بخش مسکن و سایر بخش‌ها در دوره زمانی که واقعیت‌هایی از قبیل تشکیل اوپک، انقلاب اسلامی ایران، جنگ عراق و وجود نداشته باشد، اختلاف بین حداکثر و حداقل نرخ رشد در بخش مسکن با سایر بخش‌ها بسیار کمتر است. در دوره زمانی ۱۳۶۸ الی ۱۳۸۴ بیشترین نرخ رشد سرمایه‌گذاری در بخش مسکن ۳۵/۳ درصد (سال ۱۳۷۰) و کمترین آن ۱۲/۲ درصد (سال ۱۳۷۳) است. این ارقام برای نرخ رشد سرمایه‌گذاری در سایر بخش‌ها به ترتیب بیشترین نرخ رشد ۵۰/۶ درصد (سال ۱۳۷۰) و کمترین نرخ رشد ۱۴/۹ درصد (سال ۱۳۷۳) می‌باشد.

۳-۱- مسکن مکانی برای سرمایه‌گذاری

مسکن هم از دیدگاه خانوار و هم از نظر سرمایه‌گذار به عنوان مکانی مطمئن برای سرمایه‌گذاری در ایران مورد توجه است. خانوار ایرانی آنرا به عنوان یک نوع دارایی برای روز مبادا، دوران پیری و فرزندان خود در نظر می‌گیرد. از طرف دیگر سرمایه‌گذار ایرانی هم آنرا به عنوان بخشی که همواره از سود قابل قبولی برخوردار است و حداقل ارزش واقعی آن در زمان حفظ می‌شود، نگاه می‌کند. جدول ۷ و نمودار ۳ شاخص قیمت مسکن را با شاخص قیمت خرده‌فروشی کالاها و خدمات از سال ۱۳۵۰ تا ۱۳۸۵ مقایسه می‌کند. همان‌طور که مشاهده می‌شود همواره شاخص قیمت خرده‌فروشی بیشتر است (بخصوص از سال ۱۳۸۰ به بعد) از طرف دیگر حرکت نوسانی نرخ رشد شاخص قیمت مسکن از نرخ رشد تورم (شاخص قیمت خرده‌فروشی کالاها) به مراتب کمتر است. (نمودار ۴)

در ایران مطالعات متعددی در رابطه با تأثیر متغیرهای اقتصاد کلان بر روی قیمت و حرکت نوسان قیمت مسکن انجام شده است. از جمله متغیرهای اقتصاد کلان، به رشد نقدینگی، نرخ واقعی ارز، شاخص قیمت سهام توجه شده است.

خیابانی (۱۳۸۲) با استفاده از داده‌های آماری سال‌های ۱۳۷۱ الی ۱۳۸۰ (به صورت فصلی) نشان داده است که در کوتاه‌مدت حجم واقعی پول، تولید واقعی مسکن، شاخص واقعی سهام تعیین‌کننده رفتار قیمت مسکن از دیدگاه اقتصاد کلان می‌باشد. از یافته‌های مهم دیگر این تحقیق این است که هر شوک مثبت در تغییر قیمت مسکن در بلندمدت حدود ۳ فصل و هر شوک منفی حدود ۲ فصل زمان نیاز دارد تا توسط تغییر در قیمت واقعی مسکن حذف شود.

جلالی نایینی و نوغانی (۱۳۸۳) به منظور پیش‌بینی قیمت مسکن در شهر تهران با استفاده از مدلی که برای پیش‌بینی قیمت طراحی شده است و با در نظر گرفتن متغیرهای حجم پولی، نرخ ارز، تولید ناخالص داخلی (بدون نفت)، شاخص مصالح ساختمانی، شاخص بهای کالاها و خدمات مصرفی، و قیمت زمین، اقدام به پیش‌بینی فصلی قیمت زمین در شهر تهران کرده‌اند.

جعفری صمیمی، علمی و هادی‌زاده (۱۳۸۶) هم با استفاده

از داده‌های فصلی ۱۳۷۳ الی ۱۳۸۴، اقدام به بررسی عوامل مؤثر بر رفتارهای شاخص قیمت مسکن در ایران کرده‌اند. متغیرهای اقتصادی درآمد سرانه خانوار، شاخص قیمت خدمات ساختمانی، تعداد ساختمان تکمیل‌شده، حجم پول و نرخ تورم در این تحقیق مورد توجه قرار گرفته است. نتایج حاصل از تخمین بیانگر این واقعیت است که متغیرهای کلان اقتصادی از قدرت توضیح‌دهندگی خوبی برای تعیین رفتار شاخص قیمت مسکن در ایران برخوردارند.

۴- سیاست‌های پیشنهادی در بخش مسکن

همان طوری که در بخش‌های قبلی توضیح داده شد، مشکل مسکن در عدم توان پرداخت قیمت تعادلی مسکن از طرف بسیاری از اقشار اجتماعی جامعه است. بنابراین ارائه هر گونه سیاستی برای حل مشکل مسکن می‌بایستی متمرکز بر قیمت مسکن شود. این مسئله بخصوص در ایران که خانوارها، مسکن را نه فقط به عنوان سرپناه، بلکه به عنوان یک نوع دارایی برای امنیت اقتصادی و اجتماعی در نظر می‌گیرند، از اهمیت بیشتری برخوردار است. نکته دیگر در رابطه با قیمت مسکن، حرکت نوسانی نرخ رشد قیمت مسکن، همچون سایر متغیرهای اقتصادی است. در این صورت، سیاست‌ها نه تنها می‌بایستی بر قدر مطلق قیمت مسکن، بلکه به تثبیت حرکت نوسانی آن هم توجه نمایند.

بازار مسکن در ایران به سه نوع بازار مسکن برای اقشار کم‌درآمد، بازار مسکن برای اقشار با درآمد متوسط، و بازار مسکن برای اقشار با درآمد بالا قابل تفکیک است. گرچه تغییر قیمت در هر یک از این بازارها به سایر بازارها تأثیر می‌گذارد، ولی سیاست مبارزه با مشکل مسکن در هر یک از این بازارها، با یکدیگر متفاوت است.

مشکل مسکن برای اقشار کم‌درآمد، از طریق احداث واحدهای مسکونی به وسیله دولت و یا واگذاری زمین‌ها با نازل‌ترین قیمت (حتی مجانی) به تعاونی‌ها و اعطای وام‌های بلندمدت با نرخ‌های سود کم برای احداث واحدهای مسکونی به آنها، قابل حل است. این روش دارای بار مالی بسیار زیادی برای دولت است و از طرف دیگر با توجه به اینکه زمین‌های ارزان‌قیمت درون شهرهای بزرگ وجود ندارد، لذا احداث این گونه واحدهای مسکونی معمولاً در اطراف شهرها و یا درون شهرهای اقماری شهرهای بزرگ انجام خواهد شد. اجرای بند ۲ تبصره ۶ قانون بودجه سال ۱۳۸۶ (طرح اجاره ۹۹ ساله زمین مسکونی)، از این قبیل طرح‌هاست.

تقاضا در بازار مسکن اقشار با درآمد بالا به دو گروه تقاضا برای مسکن به عنوان سرپناه و تقاضای سرمایه‌گذاری مسکن دسته‌بندی می‌شود. بدیهی است که مشکل مسکن به عنوان سرپناه برای این گروه از اقشار اجتماعی وجود ندارد. از طرف دیگر تقاضای سرمایه‌گذاری مسکن این اقشار اجتماعی عامل اصلی حرکت نوسانی قیمت مسکن (بخصوص در شهر تهران) است. هنگامی که حجم نقدینگی در کشور افزایش یافته و سود انتظاری در بخش مسکن (در مقایسه با میزان ریسک‌پذیری) بیشتر از سایر بخش‌های اقتصادی کشور باشد، بدیهی است که سرمایه‌های مالی به طرف این بخش حرکت کرده و تقاضای سرمایه‌گذاری مسکن افزایش می‌یابد و به تبع آن نه تنها قیمت مسکن افزایش یافته، بلکه تقاضا برای زمین مسکونی توسط تولیدکنندگان مسکن هم افزایش می‌یابد و در نهایت قیمت زمین مسکونی هم بالا می‌رود. وضع مالیات بر عایدی سرمایه مالی ناشی از تملک مسکن نه با هدف کسب درآمد برای دولت، بلکه با هدف کنترل نوسانات قیمت مسکن مناسب‌ترین (و شاید تنها راه‌حل) برای کاهش سود انتظاری در انجام فعالیت‌های بورس‌بازی در بخش مسکن می‌باشد. اجرای صحیح آن نیاز به شناخت دقیق امکانات و محدودیت‌های اجرایی کشور در بخش مسکن دارد.

جدول ۵: مقایسه درصد سهم سرمایه‌گذاری در بخش مسکن از کل سرمایه‌گذاری با نرخ رشد GDP به قیمت ثابت

سال ۱۳۷۶

سال	سهم سرمایه‌گذاری در بخش مسکن از کل سرمایه‌گذاری*	نرخ رشد تولید ناخالص داخلی (GDP)	سال	سهم سرمایه‌گذاری در بخش مسکن از کل سرمایه‌گذاری	نرخ رشد تولید ناخالص داخلی
۱۳۴۲	۳۶/۴	-	۱۳۶۴	۳۶/۸	-۰/۲
۱۳۴۳	۳۲/۳	۳/۷	۱۳۶۵	۴۹	-۱/۶
۱۳۴۴	۲۹/۹	۱۳/۹	۱۳۶۶	۴۷/۶	۱۳/۴
۱۳۴۵	۲۹/۹	۸/۸	۱۳۶۷	۳۸/۲	-۲/۳
۱۳۴۶	۲۳/۹	۸/۷	۱۳۶۸	۳۵/۱	۹/۲
۱۳۴۷	۲۳/۹	۱۱/۲	۱۳۶۹	۲۷/۷	۱۶/۴
۱۳۴۸	۲۴/۸	۹/۹	۱۳۷۰	۲۵/۵	۹/۵
۱۳۴۹	۲۷/۵	۸/۱	۱۳۷۱	۲۵/۱	۳/۱
۱۳۵۰	۲۲/۴	۲۳/۶	۱۳۷۲	۲۵/۷	۱۲/۹
۱۳۵۱	۳۰/۴	۱۹/۱	۱۳۷۳	۲۶/۲	-۳/۹
۱۳۵۲	۲۱/۵	۲۷/۱	۱۳۷۴	۲۵/۹	۱/۱
۱۳۵۳	۲۱/۱	۴۶/۱	۱۳۷۵	۲۴	۶/۴
۱۳۵۴	۱۶/۷	۱۷/۲	۱۳۷۶	۲۰/۵	۰
۱۳۵۵	۱۹/۶	۱۴/۸	۱۳۷۷	۱۹/۴	-۳/۵
۱۳۵۶	۲۰/۲	-۱/۳	۱۳۷۸	۱۸/۵	۹/۵
۱۳۵۷	۲۸/۳	۲۸/۳	۱۳۷۹	۱۹/۱	۴/۶
۱۳۵۸	۴۲/۳	۲/۲	۱۳۸۰	۲۰/۱	۴
۱۳۵۹	۴۰/۸	-۲۱/۶	۱۳۸۱	۲۰/۲	۱۰/۴
۱۳۶۰	۳۳/۹	-۶/۴	۱۳۸۲	۱۸/۲	۷/۷
۱۳۶۱	۳۲/۷	۱۱/۹	۱۳۸۳	۱۷/۱	۹/۱
۱۳۶۲	۳۳	۱۰/۳	۱۳۸۴	۱۷/۸	۷
۱۳۶۳	۲۹/۷	-۴/۷	۱۳۸۵	-	۶/۲

*سرمایه‌گذاری بخش خصوصی در ساختمان بعنوان متغیر جانشین برای سرمایه‌گذاری در بخش مسکن در نظر گرفته شده است.

منبع: بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران در هزینه ناخالص ملی: تشکیل سرمایه ثابت ناخالص (به قیمت سال ۱۳۷۶) www.bcits.ir

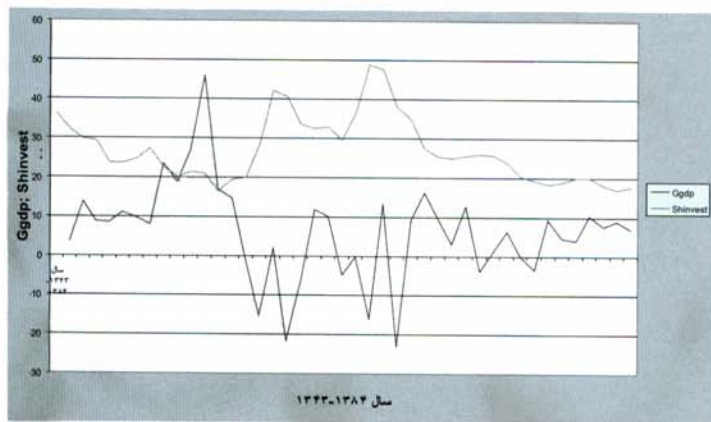
تیر ۱۳۸۷

جدول ۷- مقایسه شاخص بهای کالاها و خدمات مصرفی با شاخص قیمت مسکن (۱۳۷۶=۱۰۰) - درصد

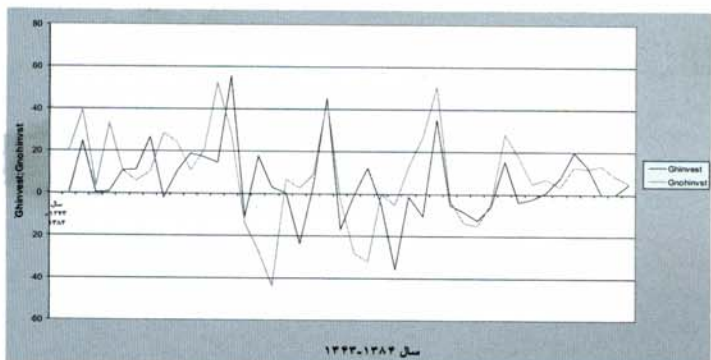
سال	شاخص بهای کالاها و خدمات مصرفی	قیمت مسکن	سال	شاخص بهای کالاها و خدمات مصرفی	قیمت مسکن	شاخص بهای کالاها و خدمات مصرفی	
						شاخص	نرخ رشد
۱۳۵۰	۱/۱	۱/۵	۱۳۶۸	۱۷/۱	۱۹/۱	۱۷	-
۱۳۵۱	۱/۲	۱/۸	۱۳۶۹	۱۸/۶	۲۰/۷	۸	۲۰
۱۳۵۲	۱/۳	۱/۸	۱۳۷۰	۲۲/۴	۲۴/۸	۲۰	۰
۱۳۵۳	۱/۵	۲/۳	۱۳۷۱	۲۷/۹	۳۰/۸	۲۴	۲۸
۱۳۵۴	۱/۶	۲/۷	۱۳۷۲	۳۴/۳	۳۶/۷	۱۹	۱۷
۱۳۵۵	۱/۹	۳/۷	۱۳۷۳	۴۶/۳	۴۴/۷	۲۲	۳۷
۱۳۵۶	۲/۴	۵/۱	۱۳۷۴	۶۹/۲	۵۷/۲	۲۸	۳۸
۱۳۵۷	۲/۶	۵/۱	۱۳۷۵	۸۵/۲	۷۷/۱	۳۵	۰
۱۳۵۸	۲/۹	۴/۸	۱۳۷۶	۱۰۰	۱۰۰	۳۰	-۶
۱۳۵۹	۳/۶	۵/۲	۱۳۷۷	۱۱۸/۱	۱۱۹/۶	۲۰	۸
۱۳۶۰	۴/۴	۵/۶	۱۳۷۸	۱۴۱/۸	۱۳۹/۲	۱۶	۸
۱۳۶۱	۵/۳	۶/۴	۱۳۷۹	۱۵۹/۷	۱۶۴/۴	۱۸	۱۴
۱۳۶۲	۶	۷/۳	۱۳۸۰	۱۷۷/۹	۱۹۶/۵	۱۹	۱۴
۱۳۶۳	۶/۷	۸/۲	۱۳۸۱	۲۰۶	۲۳۵/۶	۲۰	۱۲
۱۳۶۴	۷/۱	۸/۸	۱۳۸۲	۲۳۸/۲	۲۸۰/۱	۱۹	۷
۱۳۶۵	۸/۸	۱۰/۵	۱۳۸۳	۲۷۴/۵	۳۳۲/۸	۱۹	۱۹
۱۳۶۶	۱۱/۳	۱۲/۸	۱۳۸۴	۳۰۷/۶	۳۸۱/۷	۱۵	۲۲
۱۳۶۷	۱۴/۵	۱۶/۳	۱۳۸۵	۳۴۹/۵	۴۴۲/۷	۱۶	۲۷

منبع: بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران شاخص های قیمت www.bcits.ir تیر ۱۳۸۷

نمودار ۱: مقایسه نرخ رشد تولید ناخالص داخلی Gdp با سهم مسکن از کل سرمایه‌گذاری ایران Shinvest به قیمت ثابت



نمودار ۲: مقایسه نرخ رشد سرمایه‌گذاری در مسکن (Ghinvest) یا سرمایه‌گذاری در سایر بخش‌های اقتصادی (Gnohinvst) ایران (۱۳۷۶=۱۰۰)

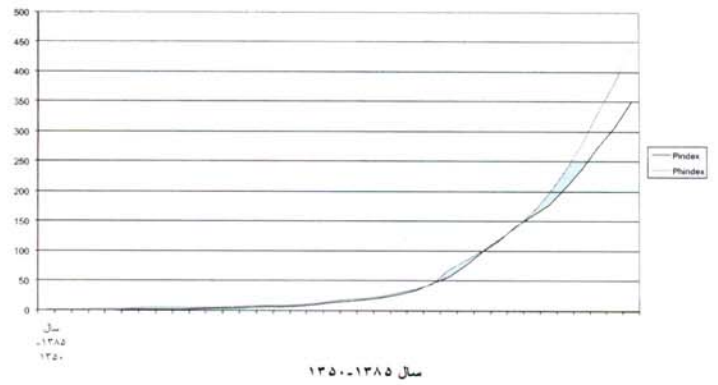


جدول ۶: مقایسه نرخ رشد سرمایه‌گذاری در بخش مسکن با سایر بخش‌های اقتصادی به قیمت ثابت سال ۱۳۷۶ (درصد)

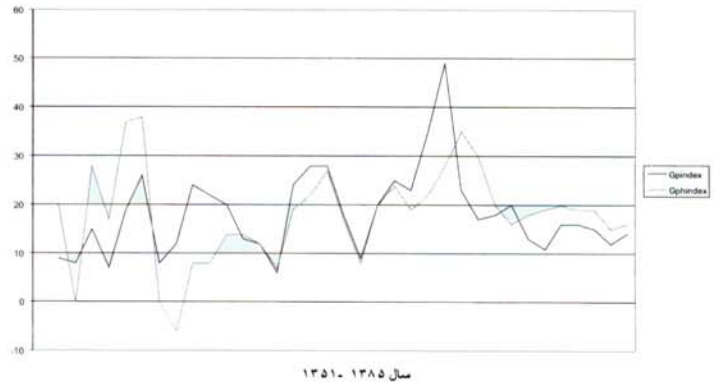
سال	نرخ رشد سرمایه‌گذاری در بخش مسکن	نرخ رشد سرمایه‌گذاری در سایر بخش‌های اقتصادی	سال	نرخ رشد سرمایه‌گذاری در بخش مسکن	نرخ رشد سرمایه‌گذاری در سایر بخش‌های اقتصادی
۱۳۴۲	۰/۶	۲۰/۵	۱۳۶۴	-۰/۶	-۲۷/۷
۱۳۴۳	۳۴/۶	۳۹/۵	۱۳۶۵	۱۲/۴	-۳۱/۷
۱۳۴۵	-۰/۴	۳/۵	۱۳۶۶	-۵/۲	-۰/۱
۱۳۴۶	-۰/۹	۳۳	۱۳۶۷	-۳۵/۵	-۵/۳
۱۳۴۷	۱۱	۱۰/۹	۱۳۶۸	-۱/۲	۱۲/۸
۱۳۴۸	۱۱/۲	۶	۱۳۶۹	-۱۰/۴	۲۷
۱۳۴۹	۲۶/۷	۱۰/۳	۱۳۷۰	۳۵/۳	۵۰/۶
۱۳۵۰	-۲	۲۸/۷	۱۳۷۱	-۵/۱	-۲/۹
۱۳۵۱	۱۰/۵	۲۴	۱۳۷۲	-۸/۴	-۱۳/۵
۱۳۵۲	۱۸/۹	۱۰/۹	۱۳۷۳	-۱۲/۲	-۱۴/۹
۱۳۵۳	۱۷/۲	۲۰/۵	۱۳۷۴	-۵/۶	-۴/۱
۱۳۵۴	۱۴/۶	۵۲/۳	۱۳۷۵	۱۵/۵	۲۸/۳
۱۳۵۵	۵۵/۵	۲۸/۵	۱۳۷۶	-۳/۸	۱۷/۶
۱۳۵۶	-۱۰/۹	-۱۳/۹	۱۳۷۷	-۲/۲	۴/۷
۱۳۵۷	۱۷/۷	-۲۶/۸	۱۳۷۸	۰/۷	۷
۱۳۵۸	۳/۱	-۴۳/۵	۱۳۷۹	۷/۶	۳/۳
۱۳۵۹	-۰/۴	۶/۷	۱۳۸۰	۱۹/۷	۱۲/۷
۱۳۶۰	-۲۳/۶	۲/۹	۱۳۸۱	۱۲/۸	۱۲
۱۳۶۱	۳/۸	۹/۲	۱۳۸۲	۰/۱	۱۳/۵
۱۳۶۲	۴۵/۲	۴۳/۶	۱۳۸۳	۰/۱	۸/۵
۱۳۶۳	-۱۶/۵	-۲/۹	۱۳۸۴	۴/۹	۵/۱

منبع: راجع شود به مآخذ جدول ۵

نمودار ۳: مقایسه شاخص قیمت خرده فروشی (Pindex) یا شاخص قیمت مسکن (Phindex) سال ۱۰۰ = ۱۳۷۶



نمودار ۴: مقایسه رشد قیمت خرده فروشی (Gpindex) یا نرخ رشد قیمت مسکن (Gphindex) در ایران



نتیجه‌گیری

مسکن از نظر اقتصادی یک کالای ناهمگن و چندبعدی است. قیمت مسکن هم تحت تأثیر متغیرهای اقتصادی خرد و هم اقتصاد کلان است. مسکن از نظر خانوارهای ایرانی هم به عنوان یک سر پناه و هم به عنوان سرمایه‌گذاری مورد توجه است. از آنجایی که بخش مسکن از سایر بخش‌های اقتصادی بیشترین داده را دریافت می‌کند، لذا رونق فعالیت در این بخش (ناشی از افزایش قیمت مسکن) موجب رونق فعالیت اقتصادی در سایر بخش‌های اقتصادی کشور می‌شود. از طرف دیگر افزایش قیمت مسکن که عمدتاً ناشی از افزایش تقاضای سرمایه‌گذاری مسکن (بورس‌بازی) می‌باشد، باعث آثار اجتماعی و اقتصادی در جامعه (بخصوص در مورد اقشار با درآمد متوسط به پایین) می‌شود که نگرانی دولت را به همراه خواهد داشت و بالاخره اینکه بخش مسکن تنها بخش اقتصادی ایران است که بیشتر از ۹۵ درصد فعالیت آن تحت اختیار بخش خصوصی است. همه مسائل فوق‌نشانده این نکته است که بررسی مسئله مسکن در ایران از پیچیدگی خاصی برخوردار است. سیاست‌های حل مشکل مسکن اقشار کم‌درآمد و درآمد متوسط به پایین از طریق واگذاری اراضی مسکونی ارزان‌قیمت و اعطای وام‌های بلندمدت ساخت با نرخ سود کم، امکان‌پذیر است. این نوع سیاست‌ها بار مالی بسیار زیادی برای دولت به همراه خواهد داشت. به عنوان مثال در طرح بند ۲ تبصره ۶ قانون بودجه سال ۱۳۸۶ (طرح اجاره ۹۹ ساله زمین مسکونی) برای احداث یک میلیون واحد مسکونی (با میانگین سطح زیربنای ۷۵ متر مربع) بر اساس پیشنهاد دولت نیاز به ۱۴۰۰۰۰ میلیارد ریال تسهیلات مالی با نرخ سود کم می‌باشد (برای هر واحد ۱۴۰ میلیون ریال وام پیشنهاد شده است). گرچه زمین‌های مسکونی با اجاره بسیار ارزان در اختیار تعاونی‌ها قرار می‌گیرد، ولی هزینه فرصت آن برای یک میلیون واحد مسکونی حدود ۶۰۰۰۰ میلیارد ریال (با فرض اینکه هر متر مربع زمین مسکونی معادل ۵۰۰۰۰۰ قیمت داشته باشد) خواهد شد. آیا دولت تحمل این میزان بار مالی (میزان تسهیلات مالی، تفاوت نرخ سود بانکی و هزینه فرصت زمین) را دارد؟ از آنجایی که تقاضای سرمایه‌گذاری اقشار با درآمد بالا (بخصوص در شهرهای بزرگ) علت اصلی افزایش قیمت مسکن می‌باشد، تدوین سیاست‌های مالیاتی بر سود سرمایه ناشی از تملک واحد مسکونی، به منظور کاهش سود انتظاری در بخش مسکن راه‌حل مناسب می‌باشد.

مهم‌ترین محدودیت‌ها در مقابل اجرای طرح مالیات بر سود سرمایه در بخش مسکن عبارتند از:

- اول:** عدم ثبت رایانه‌ای معاملات مسکن
- دوم:** قیمت معاملاتی که مبنای محاسبه انواع عوارض و مالیات مسکن قرار گرفته به مراتب کمتر از قیمت روز واحدهای مسکونی در شهرهاست.
- با توجه به محدودیت‌های فوق و این واقعیت که تقاضای سرمایه‌گذاری در بخش مسکن ایران در شهرهای بزرگ اتفاق می‌افتد، لذا پیشنهادهای زیر در مورد نحوه اجرای مالیات بر سود سرمایه تملک مسکن ارائه می‌شود. البته بدیهی است که پیشنهادهای زیر می‌بایستی با توجه به شرایط اقتصادی-اجتماعی کشور هر چند سال یک بار مورد ارزیابی مجدد قرار گیرد.
- الف:** طرح مالیات بر سود سرمایه تملک مسکن در شهرهای پرجمعیت بزرگ‌تر از یک میلیون نفر و مراکز استان‌ها با جمعیت ۵۰۰ هزار نفر و بیشتر اجرا شود.
- ب:** اطلاعات مربوط به واحدهای مسکونی در شهرهای بند الف، از شهرداری هر شهر دریافت شود. (حداقل اطلاعات عبارت است از نام مالک، مساحت زیربنای واحد مسکونی، تاریخ اخذ پروانه ساختمانی و یا تاریخ پایان کار، مکان واحد مسکونی)
- ج:** قیمت معاملاتی املاک هر سه سال یکبار نزدیک (ولی کمتر) از قیمت روز تعیین شود. این مسئله موجب جلوگیری از چانه‌زنی بین مالک و ممیز دارایی در رابطه با قیمت واحد مسکونی می‌شود.
- د:** کلیه اطلاعات مربوط به واحدهای مسکونی در یک سیستم یکپارچه کامپیوتری در اختیار سازمان مالیاتی کشور قرار گیرد.
- ه:** معاملات واحدهای مسکونی که دارای پایان کار هستند به صورت مبیعه‌نامه و قولنامه (حتی محضری) فقط ۶ ماه اعتبار دارد و فقط یکبار به مدت ۶ ماه دیگر قابل تمدید است. انتقال معاملات قولنامه‌ای از یک نفر به نفر دیگر مجاز نمی‌باشد. این مسئله از آن جهت اهمیت دارد که بسیاری از معاملات واحدهای مسکونی که به منظور بورس‌بازی انجام می‌شود، از طریق قولنامه و مبیعه‌نامه صورت می‌گیرد.

و: مکانیزم اخذ مالیات بر سود سرمایه تملک واحدهای مسکونی به شرح زیر پیشنهاد می‌شود:

- تعداد واحدهای مسکونی تحت تملک هر فرد و فاصله زمانی فروش واحد مسکونی در مراتب دوم به بالا، تنها ضوابط تعیین مالیات بر سود سرمایه تملک مسکن در نظر گرفته شود (سایر عوامل که در بخش ۲-۵-۵ ارائه شده، در حال حاضر در ایران قابل اجرا نیست).
- فروش واحدهای مسکونی تازه ساز در ساختمان‌های ۱۵ واحد و کمتر در مدت ۵ سال و واحدهای مسکونی تازه‌ساز در ساختمان‌های ۱۶ واحد و بیشتر در مدت ۷ سال پس از تاریخ پروانه ساختمانی از پرداخت هر گونه مالیات نقل و انتقال و تولید معاف باشد. این مسئله موجب عرضه سریع‌تر و بیشتر واحدهای مسکونی تازه‌ساخت به بازار مسکن می‌شود.

عضو هیأت علمی دانشکده علوم اقتصادی-سیاسی دانشگاه شهید بهشتی و مسئول مطالعات اقتصادی-اجتماعی مهندسین مشاور معماری-شهرسازی مهرازان

پی‌نوشت:

۱. در کلیه اطلاعات آماری مربوط به شاخص‌های فیزیکی مسکن از اطلاعات آماری سرشماری‌های سال ۱۳۴۵ و ۱۳۸۵ استفاده شده است.
۲. ماخذ: بانک مرکزی جمهوری اسلامی است، «شاخص کالاها و خدمات مصرفی در مناطق شهری ایران سال ۱۳۸۶» جدول ۲، فروردین ۱۳۸۷.
۳. سهم ساختمان‌های غیر مسکونی در این دوره زمانی کمتر از ۱۰ درصد بوده است.

4- Capital Gain

5- Risk Averter

۶. برای آگاهی از مکانیزم فیلترینگ به کتاب درآمدی به اقتصاد شهری، تألیف سعید عابدین درگوش (۱۳۸۵) فصل مسکن مراجعه شود.

منابع:

- ۱- بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران (۱۳۸۶). «شاخص بهای کالا و خدمات مصرفی در مناطق شهری ایران»، جدول ۲.
- ۲- جعفری صمیمی، احمد، علی، زهرا، هادی‌زاده، آرش (۱۳۸۶). «عوامل مؤثر بر تعیین رفتار شاخص قیمت مسکن در ایران»، فصلنامه پژوهش‌های اقتصادی ایران، دانشگاه علامه طباطبائی، دانشکده اقتصاد.
- ۳- جلالی نایینی، سید احمدرضا، نوقانی اردستانی، پدram (۱۳۸۳). پیش‌بینی قیمت و عرضه مسکن، وزارت مسکن و شهرسازی، دیماه.
- ۴- خیاپانی، ناصر (۱۳۸۲). عوامل تعیین‌کننده قیمت مسکن در ایران، وزارت مسکن و شهرسازی.
- ۵- درکام، زاله (۱۳۸۳). نظام تأمین مالی مسکن شهری ۱۳۸۲-۱۳۶۵، وزارت مسکن و شهرسازی، دفتر برنامه ریزی اقتصاد مسکن، چاپ نشد.
- ۶- زمانی، احمد (۱۳۸۶). «بررسی و اصلاح ساختار مالیاتی در بخش مسکن سازمان ملی زمین و مسکن»، آذر.
- ۷- سازمان ملی زمین و مسکن (۱۳۸۳). طرح جامع مسکن، مطالعات جمعیتی، دفتر برنامه‌ریزی و اقتصاد مسکن.
- ۸- عابدین درگوش، سعید (۱۳۸۶). درآمدی بر اقتصاد شهری، چاپ نهم، مرکز نشر دانشگاهی ایران.
- ۹- عابدین درگوش، سعید (۱۳۸۰). «بخش خصوصی و تأمین منابع مالی انبوه‌سازان»، مجله انبوه‌سازان مسکن سازمان ملی زمین و مسکن، سال دوم، شماره ۵، پاییز.
- ۱۰- عابدین درگوش، سعید (۱۳۷۹). «بانک و منابع مالی: نقش تسهیلات بانکی در تأمین منابع ملی: مجله انبوه‌سازان مسکن»، سازمان ملی زمین و مسکن، سال اول شماره ۲، زمستان.
- ۱۱- عابدین درگوش، سعید (۱۳۷۷). «نقش مسکن به عنوان یک نوع دارایی واقعیت اقتصادی برای خانوار ایرانی»، مجله معماری و شهرسازی.
- ۱۲- عسگری آزاد، احمد (۱۳۸۶). «رانه الگوی تعدیل نوسانات قیمت مسکن از طریق مالیات بر عایدات سرمایه»، دفتر مطالعات و تحصیلات اقتصادی، سازمان امور مالیاتی.