

انبوه سازان مسکن

فصلنامه فنی - اجتماعی
شماره ۱۰، پاییز ۱۳۷۹، قیمت ۵۰۰ تومان

ضرورت انبوه‌سازی مسکن از دیدگاه توان مالی فانوار
انبوه‌سازی مسکن و تنوع در فضای شهری
متقاضیان انبوه‌سازی مسکن چه کسانی هستند؟
دیدگاه برنامه سوم توسعه در زمینه انبوه‌سازی
صرفه‌های اقتصادی انبوه‌سازی مسکن



ضرورت انبوه‌سازی مسکن از دید

امروزه مسأله تأمین نقدینگی برای احداث واحد مسکونی، یکی از عوامل اصلی مشکل مسکن شهری ایران (به ویژه در شهرهای بزرگ) به شمار می‌آید. علت عمده مشکل نقدینگی را می‌توان در فرایند تبدیل شدن مسکن به یک کالای با دوام اقتصادی، و در خاصیت غیر قابل انتقال آن از مکانی به مکان دیگر جستجو کرد.

بررسی بازار مسکن و مقایسه آن با سایر کالاها می‌تواند ما را نسبت به مشکل نقدینگی به شناخت دقیق‌تری هدایت کند. بهای مسکن مانند سایر کالاها، با توجه به عرضه و تقاضا برای آن تعیین می‌شود. اما مسکن از یک مشخصه متفاوت با سایر کالاها با دوام هم برخوردار است، و آن عبارت است از وابستگی به کالای با دوام دیگری به نام زمین، که ساختمان بر روی آن بنا می‌شود. بهای زمین شهری، برخلاف سایر کالاها، مصرفی چون رادیو و تلویزیون که با پیشرفت تکنولوژی هزینه تولید آنها کاهش می‌یابد و در نتیجه قیمت واقعی‌شان (بهای پس از حذف تورم) کاهش می‌یابد، به علت محدود بودن عرضه با روند صعودی رو به روست. افزایش مداوم قیمت زمین و خاصیت با دوامی آن، موجب شد که به زمین به عنوان نوعی اندوخته دارایی نگریسته شود. بنابراین، بورس بازی روی زمین شهری به عنوان نوعی دارایی (در جوامعی که بهای زمین از طریق عرضه و تقاضا تعیین شود) امری بدیهی است. قیمت تمام شده یک واحد مسکونی، علاوه بر قیمت زمین به هزینه ساخت آن نیز بستگی دارد، که مستقل از قیمت زمین تغییر می‌کند. به این ترتیب، مشاهده می‌شود که قیمت تمام شده مسکن همواره تحت تأثیر دو عامل بهای زمین (با روندی صعودی) و هزینه ساخت در حال افزایش است. این روند افزایش قیمت تمام شده مسکن، با توجه به خاصیت دارایی زمین و مسکن، دست‌کم با نرخ تورم جاری در کشور هماهنگ است.

هدف این مقاله، بررسی ضرورت انبوه‌سازی مسکن به منظور مبارزه با مشکل نقدینگی برای احداث واحد مسکونی از دیدگاه شاخص‌های اقتصاد کلان ایران است.

دگاه توان مالی خانوار

۱. شهرنشینی و افزایش تقاضا برای مسکن شهری

جمعیت شهرنشین ایران در یک دوره چهل ساله ۱۳۳۵ الی ۱۳۷۵، حدود ۶ برابر شده است. میزان افزایش جمعیت شهرنشین در دوره ۱۰ ساله ۱۳۴۵ الی ۱۳۵۵، به اندازه کل جمعیت شهرنشین سال ۱۳۳۵ بوده و به همین ترتیب نرخ افزایش جمعیت شهرنشین در دوره ۱۰ ساله ۱۳۵۵ الی ۱۳۶۵، بیشتر از کل جمعیت شهرنشین کشور از سال ۱۳۴۵ بوده است. بین سال‌های ۱۳۵۵ الی ۱۳۷۵، بیشتر از ۲۰ میلیون نفر (حدود ۷۸ درصد کل جمعیت شهرنشین کشور در سال ۱۳۶۵)، به جمعیت شهرهای کشور اضافه شده است (جدول ۱).

خاصیت انتقال ناپذیری مسکن از مکانی به مکان دیگر، باعث می‌شود که همراه با افزایش نرخ شهرنشینی، تقاضا برای مسکن شهری و در پی آن زمین شهری (با عرضه محدود) افزایش یابد. عدم هماهنگی بین نرخ رشد شهرنشینی شهرهای مختلف، به افزایش بیشتر قیمت زمین و مسکن در شهرهایی می‌انجامد که از نرخ رشد جمعیت بالاتری برخوردار است.

جدول ۱: جمعیت شهرنشین در ایران و ده شهر بزرگ از سال‌های ۱۳۳۵ الی ۱۳۷۵ (هزار نفر)

سال	کل کشور		تهران		مشهد		اصفهان		شیراز		تبریز	
	میزان	جمعیت شهرنشین	میزان	جمعیت شهرنشین	میزان	جمعیت شهرنشین	میزان	جمعیت شهرنشین	میزان	جمعیت شهرنشین	میزان	جمعیت شهرنشین
۱۳۳۵	۵۹۵۰	—	۱۵۲۱	۲۴۲	—	۲۵۱	—	۱۷۱	—	۲۹۰	—	—
۱۳۴۵	۹۷۹۰	۲۸۴۰	۲۷۲۰	۴۱۰	۱۶۸	۴۲۴	۱۶۹	۲۷۰	۹۹	۴۰۳	۱۱۳	—
۱۳۵۵	۱۵۸۵۰	۶۰۶۰	۴۵۳۰	۶۶۸	۲۵۸	۶۶۲	۲۳۸	۴۲۶	۱۵۶	۵۹۸	۱۹۵	—
۱۳۶۵	۲۶۸۴۰	۱۰۹۹۰	۶۰۴۳	۱۴۶۴	۷۹۶	۹۸۷	۳۲۵	۸۴۸	۴۲۲	۹۷۱	۳۷۳	—
۱۳۷۵	۳۶۸۱۸	۹۹۷۸	۶۷۵۹	۱۸۸۷	۴۲۳	۱۲۶۶	۲۷۹	۱۰۵۳	۲۰۵	۱۱۹۱	۲۲۰	—

مأخذ: مرکز آمار ایران سرشماری عمومی نفوس و مسکن: نتایج تفصیلی، سال ۱۳۳۵ الی ۱۳۷۵

۲. درآمد خانوار

درآمد خانوار مهم‌ترین منبع تأمین مالی برای تهیه واحد مسکونی خانوار به شمار می‌آید. درآمد خانوار از دو طریق بر 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.

بررسی درآمدهای سرانه ایران به قیمت ثابت سال ۱۳۶۱ در یک دوره ۳۸ ساله، نشان می‌دهد که قدرت خرید مردم از سال ۱۳۳۸ تا سال ۱۳۵۵ افزایش یافته، و از سال ۱۳۵۵ تا سال ۱۳۶۷ از رقم ۳۰۹۷۰۰ ریال به رقم ۱۵۰۸۰۰ ریال کاهش یافته است. علی‌رغم افزایش درآمد ملی سرانه از سال ۱۳۶۷ به بعد، هنوز قدرت خرید مردم در سال ۱۳۷۶ حدود ۲۵ درصد کمتر از درآمد ملی سرانه در سال ۱۳۵۵ (حدود ۲۰ سال گذشته) است (جدول ۳).

بررسی سهم گروه‌های مختلف درآمدی از کل درآمد شهری حاکی از این واقعیت است که اقشار با درآمد کم و متوسط در یک دوره ۲۵ ساله (از ۱۳۵۱ الی ۱۳۷۶) افزایش یافته است. در سال ۱۳۵۱، حدود ۵۵ درصد کل درآمد شهری متعلق به ۲۰ درصد خانوارهای با درآمد بالا بوده است. این درصد به مرور زمان کاهش یافته، به گونه‌ای که در سال ۱۳۷۶ به ۳۹/۶ درصد رسیده است. در مقابل، سهم ۴۰ درصد خانوارهای با درآمد متوسط از کل درآمد شهری، از ۳۳ درصد در سال ۱۳۵۱ به ۴۱/۷ درصد در سال ۱۳۷۶ افزایش یافته است.

با این فرض که اقشار میان درآمد، اکثر حقوق بگیرند، آمارگیری مربوط به بودجه خانوار شهری نشان می‌دهد که درآمد سالانه یک خانوار شهری به قیمت جاری از ۸۱۵۰۰ ریال در سال ۱۳۵۱، به مبلغ ۴۰۳۰۰۰۰ ریال در سال ۱۳۷۶ افزایش یافته است (جدول ۳).

اگر متوسط تعداد افراد خانوار مناطق شهری کشور را در دوره چهار ساله مورد بررسی، ۵ (در مورد شهرهای بزرگ از سال ۱۳۵۵، معادل ۴/۸) و متوسط تعداد خانوار در واحد مسکونی را ۱/۲ فرض کنیم، میزان تقاضای بالقوه مسکن در مناطق شهری کشور و ۵ شهر بزرگ در جدول ۲ درج شده است. در شهر تهران، در دوره بیست ساله ۱۳۵۵ الی ۱۳۷۵، حدود ۳۸۷ هزار تقاضای بالقوه برای مسکن ایجاد شده است، که این رقم حدود نصف کل واحدهای مسکونی موجود در شهر تهران در سال ۱۳۵۵ بوده است.

به این ترتیب، افزایش شتابان نرخ شهرنشینی در ایران، به افزایش تقاضای بالقوه مسکن در سطح شهرها، بخصوص شهرهای بزرگ کشور، منجر شده است. این امر، با توجه به محدود بودن عرضه زمین شهری (در محدوده قانونی) به افزایش بهای زمین و هزینه ساخت و متعاقباً قیمت مسکن در دو دهه اخیر انجامیده است.

جدول ۲: تقاضای بالقوه برای مسکن شهری ایران و ۵ شهر بزرگ در سالهای ۱۳۳۵ الی ۱۳۷۵ (هزار واحد مسکونی)

سال	کل کشور	تهران	مشهد	اصفهان	شیراز	تبریز
۱۳۳۵-۱۳۴۵	۶۴۰	۲۰۰	۲۸	۲۸	۱۷	۱۹
۱۳۴۵-۱۳۵۵	۱۰۱۰	۳۰۲	۴۳	۴۰	۲۶	۳۳
۱۳۵۵-۱۳۶۵	۱۸۳۲	۲۶۳	۱۲۸	۵۶	۷۳	۶۵
۱۳۶۵-۱۳۷۵	۱۶۶۳	۱۲۴	۷۳	۴۸	۳۶	۳۸

در سال ۱۳۵۱ حدود ۵۵ درصد کل درآمد شهری متعلق به ۲۰ درصد خانوارهای با درآمد بالا بوده است. این درصد به مرور زمان کاهش یافته، به گونه‌ای که در سال ۱۳۶۷ به ۳۹/۶ درصد رسیده است.

۳. هزینه احداث واحد مسکونی و مشکل تأمین نقدینگی آن

نسبت بهای مسکن (هزینه ساخت) به درآمد سالانه خانوار، یکی از مهم‌ترین شاخص‌های برآورد توانمندی خانوار در تهیه مسکن خود است. شاخص‌های بین‌المللی مسکن، نسبت مابین بهای مسکن به درآمد سالانه خانوار را در سال ۱۳۷۰ در کشورهای صنعتی ۴/۵۸، و در منطقه آسیای جنوبی و شرقی به ترتیب ۶/۲۵ و ۴/۱۵، و در منطقه خاورمیانه ۴/۵۷ گزارش کرده است.^۱

نرخ هزینه ساخت بر درآمد سالانه خانوار در ایران در سال ۱۳۵۵ برابر ۲/۷ بوده که تا سال ۱۳۷۰ روند افزایشی پیموده، به گونه‌ای که در سال ۱۳۷۰ به نسبت ۷/۵ و در سال ۱۳۷۶ به رقم ۶/۸ رسیده است (جدول ۴). این شاخص برای شهرهای ایران، به خصوص شهرهای بزرگی چون تهران به مراتب بیشتر است، به گونه‌ای که بر اساس برآوردهای انجام شده، نسبت یاد شده برای شهر تهران در سال ۱۳۷۰ برابر ۹ بوده است. بدیهی است که این نسبت برای خانوارهای حقوق بگیر به مراتب بیشتر از ارقام یاد شده در بالاست.

مقایسه شاخص بهای مصالح ساختمانی و خدمات ساختمانی نسبت به افزایش درآمد سالانه خانوارهای حقوق بگیر شهری، بر کاهش توانمندی مالی خانوارها در جهت تهیه مسکن خود مهر تأیید می‌گذارد. در جدول ۴ مشاهده می‌کنید که بین سال‌های ۱۳۵۱ الی ۱۳۷۶، شاخص بهای مصالح ساختمانی ۱۱۳ برابر، و

جدول ۳: درآمد ملی سرانه کل کشور و توزیع نابرابری درآمد خانوارهای شهری

سال	درآمد سالانه خانوار شهری حقوق بگیر	درآمد ملی سرانه به قیمت ثابت سال ۱۳۶۱	سهم گروه‌هایی سه گانه درآمدی از کل درآمد شهری (درصد)		
			۴۰ درصد پایین گروه درآمدی	۴۰ درصد متوسط گروه درآمدی	۲۰ درصد بالای گروه درآمدی
۱۳۳۸	—	۶۴۵۰۰	—	—	—
۱۳۳۵	—	۸۶۹۰۰	—	—	—
۱۳۵۱	۸۱۵۰۰	۱۵۵۲۰۰	۱۱/۵	۳۳	۵۵/۵
۱۳۵۵	۲۰۸۰۰۰	۳۰۹۷۰۰	۱۲	۳۶	۵۲
۱۳۶۳	—	۲۱۹۸۰۰	۱۴/۶۱	۲۸/۰۷	۴۷/۳۲
۱۳۶۷	—	۱۵۰۸۰۰	۱۶/۷	۴۳/۹	۳۹/۴
۱۳۷۰	۸۳۷۰۰۰	۱۸۴۳۰۰	۱۹/۳	۴۱/۵	۳۹/۲
۱۳۷۶	۴۰۳۰۰۰۰	۲۲۲۰۰۰	۱۸/۷	۴۱۷	۳۹/۶

مأخذ:
 - مرکز آمار ایران در منابع تحصیلی آمارگیری از هزینه درآمد خانوارهای شهری سال ۱۳۵۸ - ۱۳۷۰ و ۱۳۷۶.
 - شعبه ۷ درآمد لایه اقتصاد شهری، حساب دوم، مرکز نشر دانشگاهی ۱۳۷۲، جدول ۲۴.
 - وزارت امور اقتصادی و دارایی و گردآوری و تنظیم آمارهای اقتصادی ۱۳۷۴ - ۱۳۳۸، معاونت امور اقتصادی، سال ۱۳۷۶، جدول شماره ۲ و ۴.
 - بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران، گزارش اقتصادی و ترانزنامه سال ۱۳۷۷.

شاخص خدمات ساختمانی ۵۴ برابر (بین سال‌های ۱۳۵۵ الی ۱۳۷۶) افزایش یافته است. در حالی که متوسط درآمد خانوار حقوق بگیران در این دوره زمانی فقط ۴۹/۴ برابر شده است.

با افزایش درآمد خانوار، گرانش متوسط به پس‌انداز افزایش می‌یابد. مطالعات دقیقی درباره میزان گرانش متوسط به پس‌انداز برای خانوار شهری

**یک خانوار حقوق بگیر
با پس انداز ۳۴ ساله
قادر به تامین هزینه
احداث مسکن خود
خواهد بود.**

مسکونی خود نیستند، از سوی دیگر، خانوارهای پر درآمد، به مسکن نه تنها به عنوان سرپناه می نگرند، بلکه آن را به عنوان یک نوع دارایی برای انباشت نقدینگی خود به حساب می آورند و از طریق بورس بازی روی آن، می کوشند میزان دارایی خود را بیفزایند. تنها اقشار میان درآمد هستند که به نظر می رسد بتوانند با پس انداز قسمتی از درآمدهای گذشته خود، نقدینگی اولیه را برای احداث واحد مسکونی خود تأمین، و سپس با پس اندازهای آتی اقساط وام دریافتی برای تکمیل مسکن خود را پرداخت کنند. بررسی توزیع درآمدی خانوارهای شهری در ۲۵ سال گذشته، نشان می دهد که اقشار میان درآمد در مناطق شهری ایران افزایش یافته است. علی رغم این که درآمد خانوارهای میان درآمد (حقوق بگیران شهری) در یک دوره ۲۵ ساله به ۴۹ برابر رسیده، اما هزینه حدود ۱۱۳ برابر افزایش یافته است. بنابراین، یک خانوار میان درآمد که در سال ۱۳۵۹ با ۹ سال پس اندازش می توانست هزینه احداث واحد مسکونی خود را تأمین کند، در حال حاضر با پس انداز

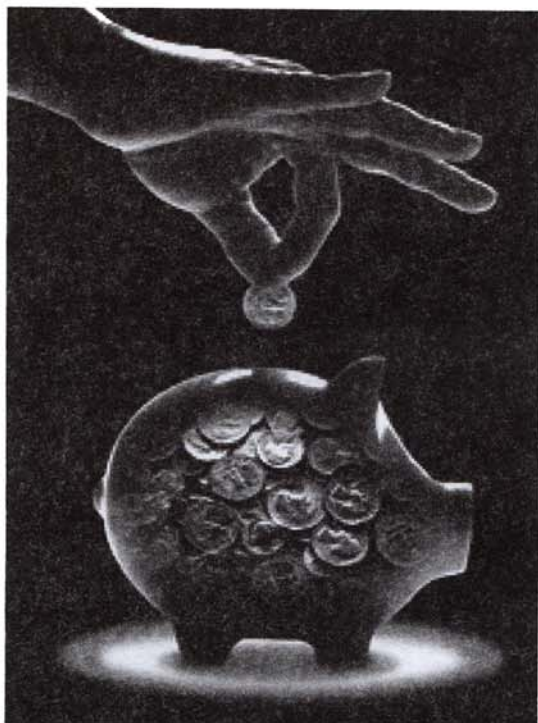
در ایران صورت نگرفته است. با فرض این که میل متوسط به پس انداز خانوار حقوق بگیر در سال ۱۳۵۵ برابر ۳۰ درصد باشد^۲، یک خانوار حقوق بگیر شهری با پس انداز ۹ سال خود قادر به تأمین یک واحد مسکونی برای خود بوده است. بین سال های ۱۳۵۵ الی ۱۳۷۶ شاخص قیمت کالاها و خدمات مصرفی ۴۹ برابر و درآمد حقوق بگیران شهری ۱۹ برابر شده است. به این ترتیب، به نظر می رسد که گرانش متوسط به پس انداز خانوارها کاهش یافته است. حال اگر این نسبت ۲۰ درصد باشد، آن وقت یک خانوار حقوق بگیر با پس انداز ۳۴ ساله خود قادر به تأمین هزینه احداث مسکن خود خواهد بود.

۴. جمع بندی

خانوارها را می توان از نظر درآمدی به سه گروه خانوارهای کم درآمد، میان (یا متوسط) درآمد، و پر درآمد دسته بندی کرد. بدیهی است که خانوارهای کم درآمد قادر به تأمین نقدینگی برای احداث واحد

جدول ۴: مقایسه شاخص بهای کالا و خدمات مصرفی، مصالح ساختمانی و خدمات ساختمانی با میزان افزایش درآمد سالانه خانوار (درصد)

سال	شاخص بهای کالا و خدمات مصرفی	شاخص بهای مصالح ساختمانی (عمده فروشی)	خدمات ساختمانی	نسبت شاخص بهای مصالح ساختمانی در هر سال در مقایسه با سال ۱۳۵۱	نسبت درآمد سالانه خانوار حقوق بگیر در هر سال در مقایسه با سال ۱۳۵۱	نسبت هزینه ساخت به درآمد سالانه خانوار
۱۳۴۵	۵/۲	-	-	-	-	-
۱۳۵۱	۶/۲	۵/۲	-	-	-	-
۱۳۵۵	۱۰/۲	۹/۸	۹/۲	۱/۹	۲/۶	۲/۷
۱۳۶۳	۳۵/۹	۲۲/۲	۴۱/۸	۴/۳	-	۴/۷
۱۳۷۰	۱۲۰/۷	۱۱۷/۱	۱۱۳/۶	۲۲/۵	۱۰/۳	۷/۵
۱۳۷۶	۴۹۴/۲	۵۹۰/۶	۴۹۳/۶	۱۱۳/۶	۴۹/۴	۶/۸



۳۴ سال قادر به تأمین نقدینگی برای احداث مسکن خواهند بود. بنابراین، به نظر می‌رسد خانوارهای میان درآمد با پس‌اندازهای گذشته خود نتوانند منابع مالی لازم برای تهیه مسکنشان را فراهم آورند.

یکی از روش‌های مبارزه با مشکل نقدینگی اقشار میان درآمد، احداث واحدهای مسکونی به صورت انبوه است. انبوه‌سازان مسکن، علاوه بر این که با احداث انبوه واحدهای مسکونی امکان استفاده از تکنولوژی پیشرفته ساخت و ساز را فراهم می‌آورند و میزان ساخت را به ازای هر مترمربع زیربنا کاهش می‌دهند،^۳ این امکان را هم برای خانوارهای میان درآمد فراهم می‌کند که با پس‌انداز درآمدهای آتی خود مسکن مورد نیازشان را تأمین کنند.

با توجه به کاهش نسبت درآمد خانوارهای میان درآمد شهری ایران نسبت به هزینه تهیه مسکن، این گروه از اقشار اجتماعی با مشکل تأمین نقدینگی برای تهیه زمین و احداث حداقل زیربنا (بر اساس ضوابط شهرداری) مواجه‌اند. در صورتی که اینها قادر باشند با تبدیل سایر دارایی‌ها نقدینگی لازم را برای تهیه حداقل زمین فراهم آورند، امکان ساخت واحد مسکونی خود را نخواهند داشت. انبوه‌سازی این امکان را فراهم می‌آورد که سرمایه‌گذارانی که پول کافی دارند، با خرید زمین و احداث واحد مسکونی زمینه را برای تهیه مسکن اقشار میان درآمد فراهم آورند تا این گروه از افراد جامعه با دریافت وام از بانک‌ها و وثیقه نهادن واحد مسکونی خود، نقدینگی لازم را برای خرید مسکن فراهم و از طریق پس‌اندازهای آتی به بازپرداخت وام اقدام کنند. ■

زیرنویس:

۱. برای اطلاعات بیشتر به مأخذ زیر مراجعه کنید:
وزارت مسکن و شهرسازی «بولتن اقتصاد مسکن» ش. ۱۲ و ۱۳، زمستان ۱۳۷۲، بهار ۱۳۷۳. ص. ۴۹ الی ۵۱.
۲. سال‌های ۱۳۵۳ الی ۱۳۵۶ دورانی است که حقوق‌بگیران از نظر درآمدی در شرایط مناسبی قرار داشته‌اند.
۳. برای دستیابی به سایر ضریب‌ها به مقاله مینو رفیعی در همین شماره نشریه بنگرید.