

جمهوری اسلامی ایران
وزارت مسکن و شهرسازی
شرکت عمران شهرهای جدید



شهرهای جدید، فرهنگی جدید در شهرنشینی

مجموعه مقالات ارائه شده در سمینار شهرهای جدید

مهرماه ۱۳۷۱

تسهيلات بانكى و نقش آن در سرمايه گذارى در بخش مسكن

سعید عابدین دورکوش

براساس اهداف كمى مسكن در برنامه پنجساله اول (۱۳۶۸-۱۳۷۲) در صورتىكه هدف، حفظ سرانه‌هاى موجود مسكن در سال ۱۳۶۷ و تاىمين نياز مسكن ناشى از افزايش جمعيت در اين دوره پنجساله باشد ارقام زير ارائه شده است.^۱

متوسط ساليانه	در مدت ۵ سال برنامه	
تعداد واحد مسكونى	۲،۲۸۵،۰۰۰ واحد	۴۵۷،۰۰۰ واحد
زيربنا	۲۰۴ ميليون متر مربع	۴۰/۸ ميليون متر مربع
سرمايه گذارى به قيمت		
ثابت سال ۱۳۶۷	۹۱۹۳/۳ ميليارى ريال	۱۸۳۸/۷ ميليارى ريال
سرمايه گذارى به قيمت جارى	۱۵۱۴۰/۱ ميليارى ريال	۳۰۲۸ ميليارى ريال

۱ - كليه اطلاعات آمارى ارائه شده در اين بخش برگرفته از دو منبع زير مى باشد.
 - سازمان برنامه و بودجه «پيوست قانون برنامه اول توسعه اقتصادى، اجتماعى، فرهنگى جمهورى اسلامى ايران ۱۳۶۸-۱۳۷۲» ۱۳۶۹
 - وزارت مسكن و شهرسازى «ارزيابى اهداف و عملکرد بخش مسكن در برنامه اول» ۱۳۷۱

از آنجا که آماری از تعداد واحدهای مسکونی و زیربنای ساخته شده آن در نقاط روستائی در سالهای ۱۳۶۸ الی ۱۳۷۰ در دست نیست، لذا ارزیابی اهداف کمی در این زمینه در سطح نقاط شهری انجام گرفته است. تعداد واحدهای مسکونی ساخته شده (براساس تعریف مرکز آمار ایران)، در نقاط شهری کشور در سالهای ۱۳۶۸ الی ۱۳۷۰ به ترتیب برابر ۱۶۷ هزار، ۱۳۴ هزار، و ۲۱۲ هزار واحد می باشد، بعبارت دیگر بطور متوسط در هر سال ۱۷۱ هزار واحد مسکونی ساخته شده است، که این رقم حدود ۵۶ درصد تعداد واحدهای مسکونی است که براساس برنامه می بایست در نقاط شهری احداث می شد^۱ در این صورت بخش مسکن در نقاط شهری در هر سال حدود ۱۳۴ هزار واحد مسکونی از برنامه عقب می باشد.

در سالهای ۱۳۶۸ الی ۱۳۷۰، تولید زیربنای مسکونی در مناطق شهری کشور توسط بخش خصوصی به ترتیب برابر با ۱۶/۷ میلیون متر مربع، ۱۳/۸ میلیون متر مربع، و ۲۱ میلیون متر مربع بوده است، بدین ترتیب بطور متوسط در هر سال قریب به ۱۷ میلیون متر مربع زیربنا تولید شده که حدود ۵۹ درصد برنامه بوده است. بعبارت دیگر در این سه سال بطور متوسط در هر سال ۱۲ میلیون متر مربع زیربنا از برنامه اجرا نشده است.

عملکرد سرمایه گذاری در بخش مسکن و مقایسه آن با برنامه اول براساس قیمت های جاری به میلیارد ریال به شرح زیر می باشد.

سال	برنامه	عملکرد	درصد تحقق
۱۳۶۸	۲۰۰۸/۸	۱۵۷۱/۸	۷۸/۲
۱۳۶۹	۲۲۶۸/۵	۱۴۶۵/۵	۷۴/۶
۱۳۷۰	۲۸۰۷/۲	۲۳۰۴/۲	۸۲/۱
جمع	۷۰۸۴/۵	۵۳۴۰/۵	۷۵/۴

بطوریکه مشاهده می شود، از نقطه نظر سرمایه گذاری، عملکرد سه سال گذشته مبین اجرای حدود ۷۵ درصد از برنامه بوده که در مجموع نزدیک به ۱۷۴۴ میلیارد ریال کمتر از حد مورد نظر در برنامه بوده است.

مطلب فوق مبین این مساله است که برنامه بخش مسکن در سه سال اول برنامه پنجساله اول موفق نبوده است، در این مقاله مساله از دید اقتصاد کلان مورد بررسی قرار می گیرد تا نشان داده شود که مشکل اصلی در بخش مسکن میزان سرمایه گذاری و سهم تسهیلات بانکی در تامین آن نیست، بلکه مشکل در

۱- بطور متوسط از ۴۵۷ هزار واحد مسکونی که در سطح کشور در هر سال براساس برنامه می بایست احداث شود، حدود ۳۱۵ هزار واحد مربوط به نقاط شهری است.

میزان کل سرمایه‌گذاری و تسهیلات اعطائی سیستم بانکی به کل اقتصاد است.

عوامل مؤثر در عدم اجرای برنامه در بخش مسکن

از نقطه نظر اقتصاد کلان می‌توان یک یا ترکیبی از عوامل زیر را بعنوان عامل محدودکننده در رسیدن به اهداف برنامه در بخش مسکن دانست.

الف - محدودیت زمین شهری

ب - محدودیت نیروی انسانی

ج - محدودیت مصالح

د - محدودیت تکنولوژی ساخت

ه - محدودیت سرمایه مالی

سازمان زمین شهری طی سالهای ۱۳۶۸ تا ششماهه اول ۱۳۷۱ به ترتیب ۵۲۹۰۵، ۸۴۱۲۷، ۱۴۶۴۱۷، ۸۸۱۴۰ واحد زمین مسکونی، در کل کشور واگذار کرده است.^۱ از طرف دیگر همین سازمان در سالهای ۱۳۶۱ - ۱۳۶۸ بطور متوسط سالانه ۱۳۵/۵۶ میلیون مترمربع، و در سال ۱۳۶۹ معادل ۴۰۶/۵ میلیون مترمربع زمین تملک کرده است، بطوریکه میزان تملک زمین در ۱۶ ماهه اول برنامه پنجساله حدود ۲/۹ برابر برنامه بوده است.

با توجه به اینکه به ارقام فوق از سال ۱۳۷۰ به بعد اراضی شهرهای جدید هم افزوده خواهد شد، بنظر می‌رسد که محدودیتی در عرضه زمین شهری وجود نداشته باشد. البته چگونگی توزیع اراضی در شهرهای مختلف کشور اهمیت دارد. ولی تأثیر این مسأله بیشتر بر روی قیمت زمین مورد توجه خواهد بود و اگر هم مسأله‌ای در عرضه زمین مسکونی وجود داشته باشد. در موجودی زمین تحت تملک سازمان زمین شهری نیست، بلکه در آماده‌سازی آنها برای واگذاری به متقاضیان است. که این البته ناشی از کمبود سرمایه‌های مالی لازم برای اجرای طرحهای آماده‌سازی است.

با توجه به به‌نرخ بالای بیکاری در سالهای مورد بررسی بنظر می‌رسد که نیروی انسانی عامل محدودکننده‌ای برای دستیابی به اهداف برنامه نبوده است.

افزایش سریع شاخص بهای مصالح ساختمانی که در بهمن ماه سال ۱۳۷۱ به عدد ۹۵۱/۳ رسیده در مقایسه با شاخص کل کالاها و خدمات مصرفی (عدد ۵۴۵/۴)، ظاهراً نشانگر این مسأله است که مصالح ساختمانی محدودیتی در راه رسیدن به اهداف برنامه پنجساله اول ایجاد کرده است، ولی با توجه به وجود منابع اولیه تولید مصالح ساختمانی در کشور واضح است که این محدودیت در میزان سرمایه‌گذاری در بخش مصالح ساختمانی بوده است. بعبارت دیگر کمبود سرمایه‌گذاری در این بخش

سبب گردیده تا مصالح ساختمانی بعنوان یک عامل منفی در عدم اجرای برنامه محسوب شود اگر از دید تولیدکننده مسکن هم مساله را بررسی کنیم، متوجه خواهیم شد که مشکل در سرمایه گذاری لازم برای تأمین مصالح ساختمانی مورد نیاز است و کمبودی از نظر فیزیکی در انواع مصالح ساختمانی وجود ندارد. تکنولوژی ساخت مسکن بعنوان دانش فنی برای تولید سریعتر و با کیفیت مناسب از نظر فنی به راحتی قابل دسترسی است. و امکان ورود آن به کشور مواجه به محدودیتهائی از طرف عرضه کننده تکنولوژی مزبور نیست. تنها مشکلی که هست سرمایه مالی لازم برای انتقال انواع تکنولوژی ساختمانی است.

توجه به مطلب فوق نشان می دهد که هیچیک از عوامل مزبور از نظر فیزیکی و فنی با محدودیتی مواجه نیستند، بلکه مشکل اساسی در کمبود سرمایه گذاری لازم در بخش آماده سازی زمین، تهیه مصالح، و انتقال تکنولوژی است.

سرمایه گذاری در بخش مسکن

سهم سرمایه ثابت در بخش مسکن از کل سرمایه ناخالص به قیمت ثابت ۱۳۶۱، در دهه ۱۳۶۰ بیشتر از ۴۰ درصد بوده است (نمودار ۱). این سهم در سالهای ۱۳۶۵-۱۳۶۸ به حدود ۵۰ درصد رسیده است. بدین ترتیب بخش مسکن در سالهای دهه ۶۰ توانسته بیشترین سهم سرمایه گذاری در کشور را به خود اختصاص دهد. از طرف دیگر بررسی میزان کل سرمایه ثابت ناخالص به قیمت ثابت سال ۱۳۶۱ در این دهه، بیانگر کاهش میزان قدر مطلق تشکیل سرمایه ثابت ناخالص کشور می باشد. بطوریکه میزان کل سرمایه گذاری ناخالص در سال ۱۳۶۹ حدود ۵۴ درصد سرمایه گذاری در سال ۱۳۶۲ بوده است (نمودار ۲).

از آنچه گفته شد می توان نتیجه گرفت که کاهش میزان سرمایه گذاری در بخش مسکن بدلیل کم شدن سهم سرمایه گذاری در این بخش نیست، بلکه به سبب کاهش میزان کل سرمایه گذاری کشور است. بنابراین عامل کاهش میزان سرمایه گذاری در بخش مسکن را باید در بررسی دلایل کاهش سرمایه گذاری در کل کشور در این دهه جستجو کرد.

تسهیلات اعطائی سیستم بانکی در بخش مسکن

منابع سرمایه گذاری در بخش مسکن توسط بخش خصوصی به دو صورت پس انداز شخصی و وام از سیستم بانکی تأمین می شود. بدین لحاظ همواره سیستم بانکی سهم قابل توجه ای از کل اعتبارات اعطائی را به بخش مسکن تخصیص داده است. در دهه ۱۳۶۰ سهم مسکن از تغییر درمانده کل تسهیلات اعطائی توسط سیستم بانکی به قیمت ثابت ۱۳۶۱ حدود ۲۸ درصد بوده است. البته در بعضی از سالها

این اعتبار به حدود ۵۰ درصد (سالهای ۱۳۶۵، ۱۳۶۷) هم رسیده است (نمودار ۳). اگر به اهمیت صنعت و کشاورزی در توسعه کشور و نیاز آنها به سیستم بانکی توجه کنیم، در این صورت سهم اختصاص یافته به بخش مسکن در این دهه بطور نسبی بالاست.

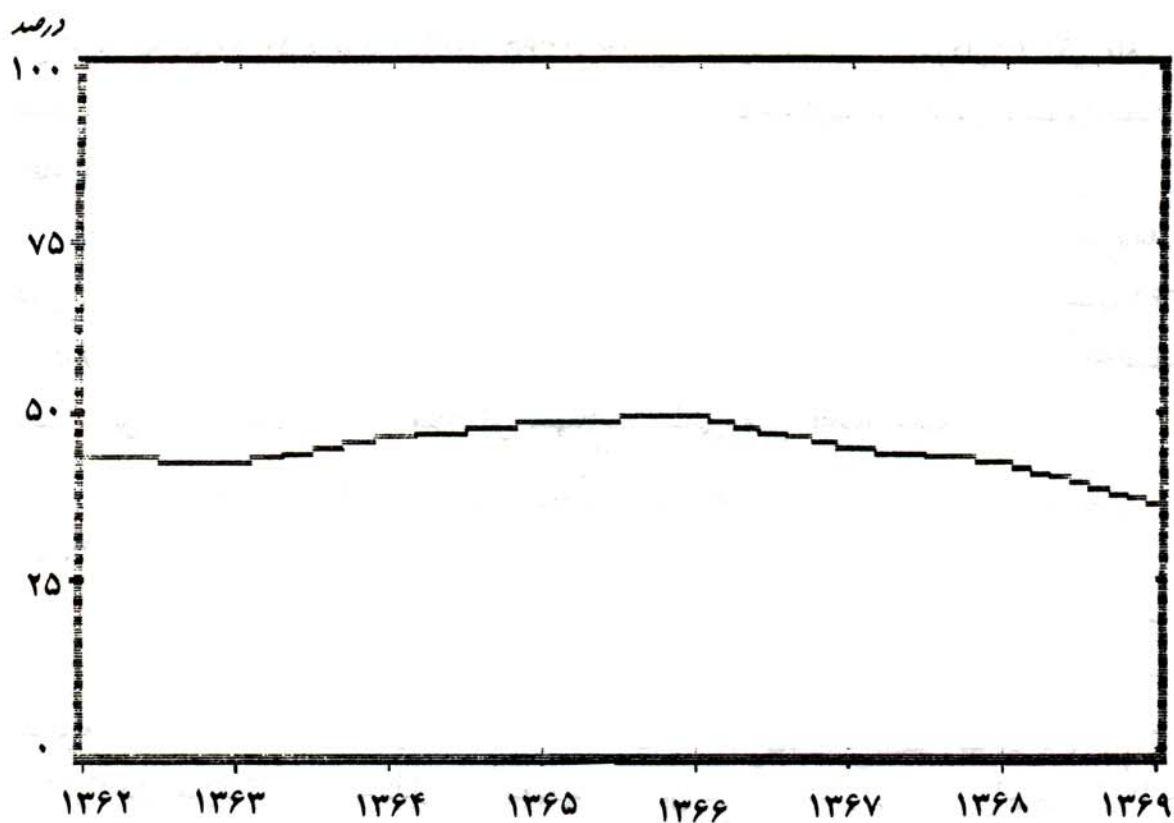
بررسی میزان کل تغییر در مانده تسهیلات اعطائی به قیمت ثابت در دهه ۱۳۶۰ نشان می دهد که علیرغم افزایش نسبی آن در سالهای ۱۳۶۸ - ۱۳۷۰، مقدار آن در سال ۱۳۶۸ تقریباً معادل سال ۱۳۶۱ است (نمودار ۴). بنابراین مشکل، عدم تکافوی تسهیلات اعطائی به بخش مسکن، در سهم اختصاص یافته به این بخش نیست، بلکه در میزان کل تسهیلات اعطائی به کل اقتصاد است.

نتیجه گیری

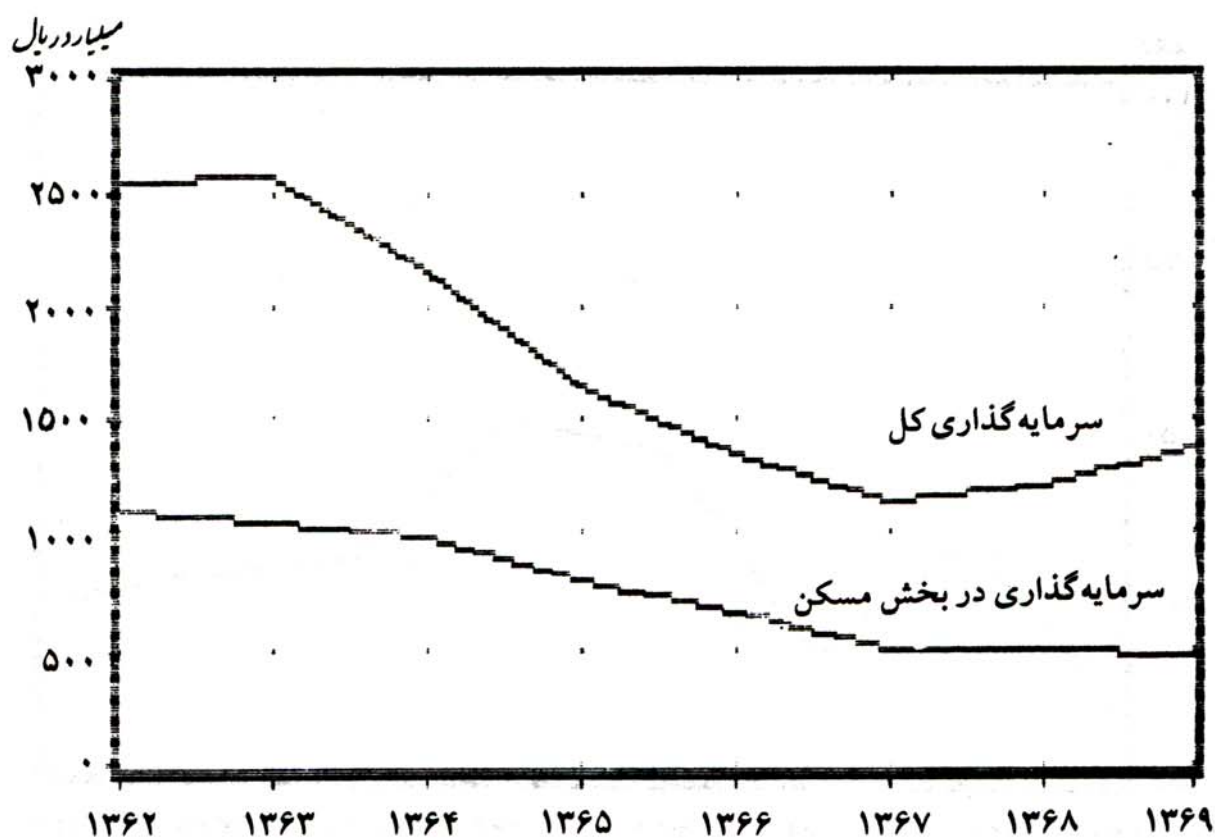
مساله کمبود مسکن از دید اقتصاد کلان و طرف عرضه آن، بخاطر کمبود سرمایه گذاری در این بخش و متعاقب آن عدم تکافوی میزان تسهیلات اعطائی به این بخش می باشد. این کمبود میزان سرمایه گذاری و تسهیلات اعطائی به بخش مسکن ناشی از سهم اختصاص یافته به این بخش نیست، بلکه بخاطر کاهش میزان کل سرمایه گذاری و تسهیلات اعطائی در کل اقتصاد می باشد. بنابراین علل کاهش سرمایه گذاری در این بخش را می باید در دلایل کاهش سرمایه گذاری در کل اقتصاد جستجو کرد. بمنظور تکمیل بحث فوق می باید طرف تقاضای مسکن هم مورد توجه قرار گیرد. بعبارت دیگر، توان خرید متقاضیان مسکن، نیز رشد جمعیت از عوامل مهم در ایجاد مشکل مسکن می باشد.

فهرست منابع

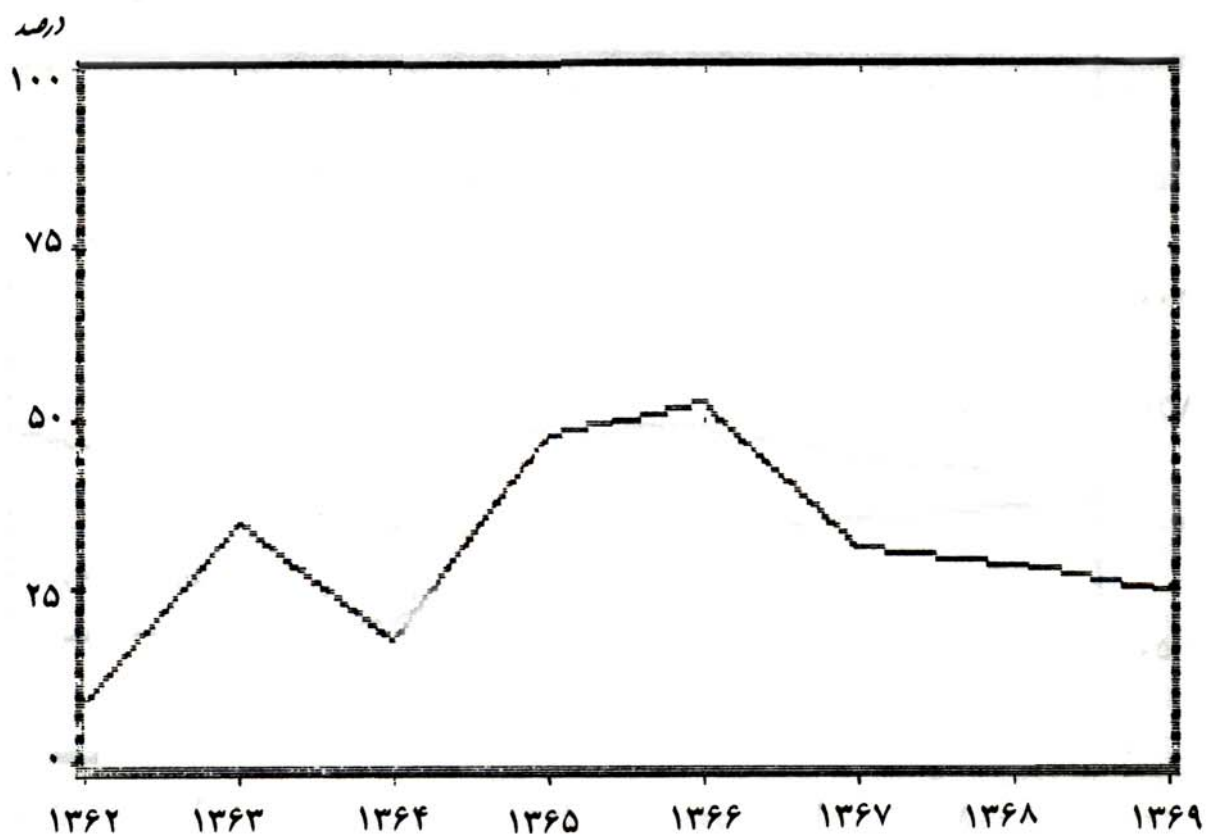
- ۱ - هادی زنوز، بهروز «سیاستهای اعتباری مسکن» وزارت مسکن و شهرسازی، دفتر اقتصاد مسکن، ۱۳۷۱.
- ۲ - سازمان برنامه و بودجه، «پپوست قانون برنامه اول توسعه اقتصادی، اجتماعی، فرهنگی جمهوری اسلامی ایران ۱۳۷۲ - ۱۳۶۸» ۱۳۶۹
- ۳ - وزارت مسکن و شهرسازی «ارزیابی اهداف و عملکرد بخش مسکن در برنامه اول» ۱۳۷۱.



نمودار ۱: سهم سرمایه ثابت در بخش مسکن از کل سرمایه ناخالص به قیمت ثابت ۱۳۶۱

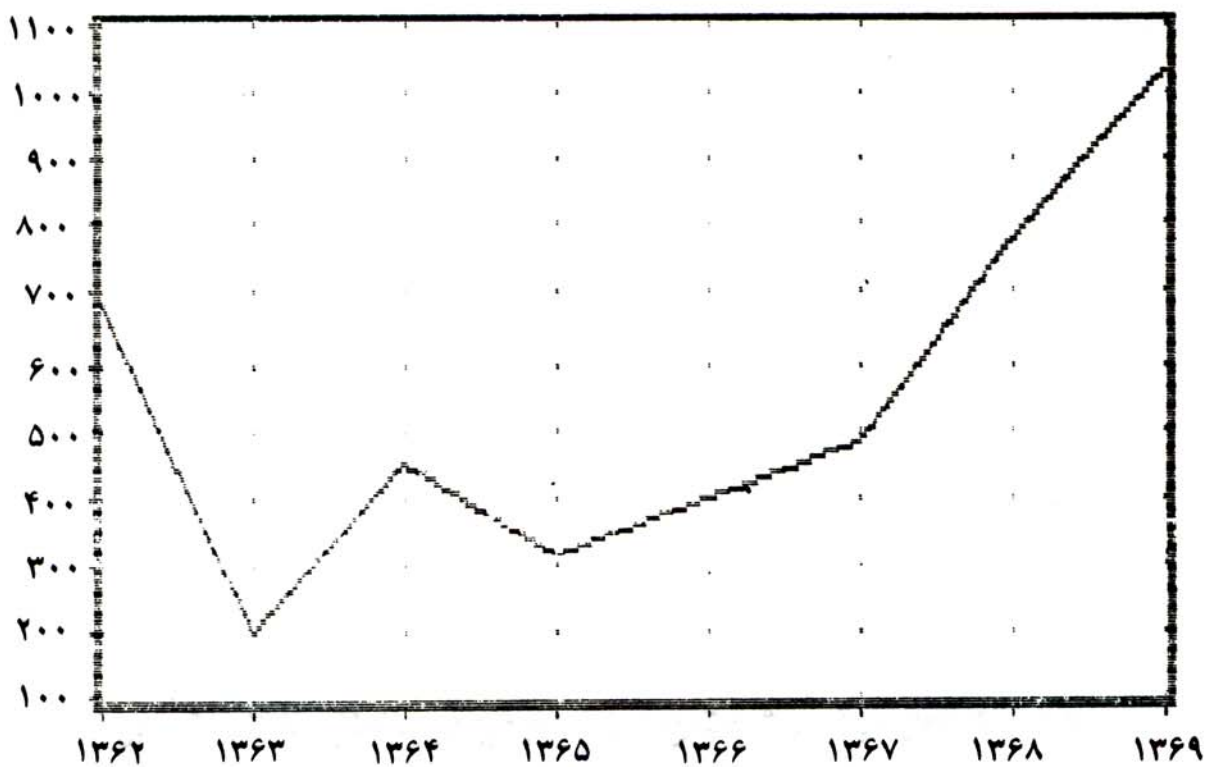


نمودار ۲: سرمایه ثابت در بخش مسکن و کل اقتصاد به قیمت ثابت ۱۳۶۱



نمودار ۳: سهم مسکن از کل تسهیلات اعطایی به قیمت ثابت سال ۱۳۶۱

میلیارد ریال



نمودار ۴: تسهیلات اعطایی سیستم بانکی به بخش خصوصی به قیمت ثابت سال ۱۳۶۱