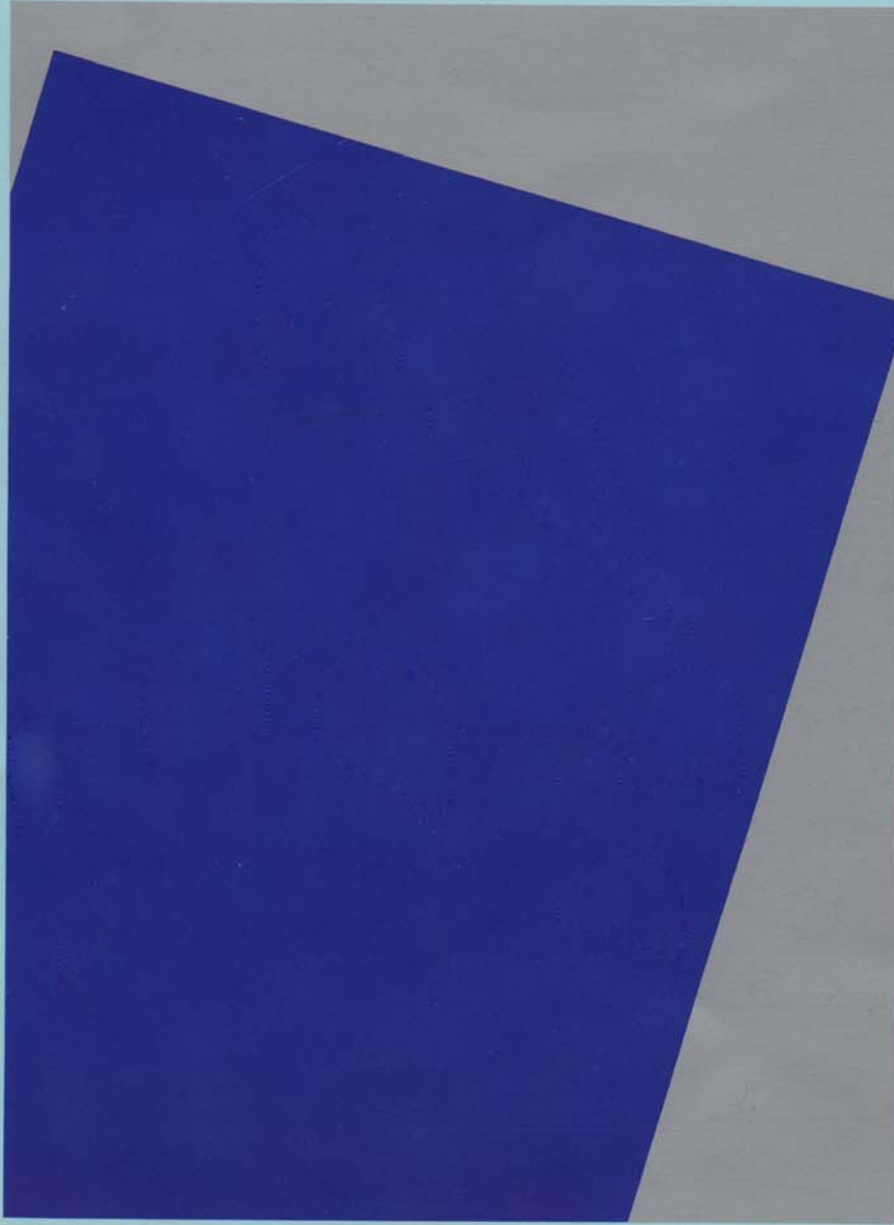


# معماری و شهرسازی Architecture and Urbanism

۴۴

۴۵

مجله علمی، دوره هفتم - انتشار شهریور ۷۷، بهاء ۶۰۰ تومان



## نظام کارفرمایی

- روابط کارفرمایی ■ نقش مطلوب مشاوران ■ نظام مدیریت کارفرمایی ■ در باب منار
- معماری یا انقلاب ■ لوکوربوزیه ... بندباز معماری ■ فضا، اغتشاش، هوشمندی
- نقش مسکن ■ نقش برنامه ریزی شهری در جامعه سرمایه داری ■ چتر نوظهور

## نقش مسکن

### به عنوان یک نوع دارایی و امنیت اقتصادی برای خانوار ایرانی

#### ۱- مقدمه

خاصیت ناهمگنی، بادوامی، و غیرقابل انتقال بودن مسکن از مکانی به مکان دیگر موجب متمایز شدن مسکن از سایر کالاهای اقتصادی شده است. خواص مزبور به علاوه ابعاد اجتماعی مسکن باعث شده که مسکن دارای سه نقش متفاوت باشد: به عنوان سرپناه؛ مسکن به عنوان مکانی برای امنیت اجتماعی و اقتصادی خانوار؛ و بالاخره مسکن به عنوان یک نوع دارایی.

بدیهی است که در هر جامعه‌ای سه نقش مزبور مسکن وجود خواهد داشت، ولی شناخت نقش غالب مسکن موجب ارایه سیاست‌های مناسب و کارآمد برای حل مشکل مسکن در آن جامعه خواهد شد. نقش‌های سه گانه فوق، پدیده مسکن را چندبعدی و پیچیده نموده است، بنابراین برخوردی یک بعدی با مسئله مسکن راه‌حل نهایی نیست.

طراحان برنامه پنجساله مسکن، دستیابی به اهداف کمی را بین بخش خصوصی و دولت به گونه‌ای تقسیم کرده‌اند که حدود ۹۵ درصد و طبقه دسترسی به اهداف کمی مسکن به عهده بخش خصوصی است. در برنامه پنجساله اول از تعداد ۲۲۸۵ هزار واحد مسکونی، تعداد ۲۰۹۵ هزار واحد مسکونی توسط بخش خصوصی و در برنامه دوم از ۲۵۹۰ هزار واحد مسکونی، تعداد ۲۴۶۰ هزار واحد می‌بایستی توسط بخش خصوصی احداث و یا بهسازی شوند. بدیهی است که بخش خصوصی در چارچوب برنامه عمل نمی‌کند، بلکه با توجه به نقشی که برای مسکن متصور است و شرایط بازار تصمیم‌گیری می‌کند که چه تعداد واحد مسکونی باچه مترژی احداث نماید. به همین دلیل در ارزیابی عملکرد برنامه پنجساله اول در زمینه مسکن در حالی که ۶۵ درصدی واحدهای مسکونی نقاط شهری پیش‌بینی شده در برنامه احداث شده، ولی ۹۳/۵ درصد مساحت زیربنا و حدود ۱۹۵ درصد منابع مالی<sup>۱</sup> برنامه اجرا شده است. (صفحات ۵-۱۱، این ۳-۵)

گزارش سازمان برنامه و بودجه نشان‌دهنده این مسئله است که مساحت [۱۳۷۲] ارقام زیربنای واحد مسکونی برخلاف برنامه کاهش نیافته است. و همچنین منابع مالی هزینه شده در احداث مسکن بسیار بیشتر از اهداف برنامه است. چرا چنین عدم هماهنگی بین اهداف برنامه و ارقام واقعی اجرا شده وجود دارد. عامل اصلی را می‌توان در عدم شناخت صحیح از نقش غالب مسکن در اقتصاد ایران دانست.

طراحان برنامه، سیاست کوچک سازی مسکن را مورد توجه قرار داده‌اند، ولی سازندگان بخش خصوصی با توجه به توان مالی متقاضیان و شرایط بازار، مترژی مناسب برای زیربنا را انتخاب کرده‌اند. بدین لحاظ است که در برنامه اول علی‌رغم این که از نظر تعداد واحد مسکونی، برنامه به هدف خود نرسیده است، ولی در زمینه مساحت زیر بنا به اهداف برنامه دست یافته و از نظر منابع مالی هم فراتر از برنامه عمل کرده است.

براساس سرشماری سال ۱۳۶۵، حدود ۷۷ درصد خانوارهای کشور و ۶۹/۴ درصد خانوارهای شهری مالک مسکن خود می‌باشند. در همین سال فقط ۱۱/۹۷ درصد خانوارهای کشور، و ۱۸/۳۳ درصد خانوارهای شهری در واحد مسکونی اجاره‌ای زندگی می‌کنند. وزارت مسکن و شهرسازی (بهار ۱۳۷۵) در بررسی شاخص‌های بین‌المللی مسکن در سال ۱۳۷۰ نشان داده است که در آمریکا، آسیای شرقی، آسیای جنوبی، اروپای شرقی، و کشورهای صنعتی به ترتیب ۴۱، ۵۶، ۴۸، ۴۵، و ۵۷ درصد خانوارها در واحد مسکونی ملکی خود زندگی می‌کنند. چرا با وجود بالا بودن درصد مالکان واحد مسکونی در ایران در مقایسه با سایر کشورها، هنوز مسکن به عنوان یک مشکل حاد جامعه باقی است؟ عامل اصلی را می‌توان در نقش غالب دارایی و امنیت اقتصادی و اجتماعی مسکن در اقتصاد خانواده ایرانی دانست.

در این مقاله سعی می‌شود با استفاده از اطلاعات آماری سری زمانی اقتصاد کلان کشور، اهمیت نقش دارایی و امنیت اقتصادی

ثبات نسبی میزان قدر مطلق سرمایه‌گذاری در بخش مسکن اقتصاد ایران در دوره بیست ساله گذشته با وجود دوران رکود اقتصادی در کشور حاکی از این واقعیت است که خانوارهای ایرانی مسکن را به عنوان یک نوع دارایی می‌پندارند که برای آنها یک نوع امنیت اقتصادی برای زندگی در دوران پیری را تضمین می‌کند. بدین لحاظ است که تولیدکنندگان مسکن که بیشتر از ۹۵ درصد از بخش خصوصی هستند و در شرایط بازار رقابت انحصاری عمل می‌کنند، در مقایسه با سایر تولیدکنندگان از امنیت اقتصادی بیشتری در تولید مسکن برخوردار هستند.

بنابراین تولیدکنندگان مسکن در شرایط رکورد هم در مقایسه با سایر تولیدکنندگان بیشتر تمایل به سرمایه‌گذاری دارند.

### ۳- حاکمیت بخش خصوصی در بخش مسکن

در سال ۱۳۵۳ حدود ۲۷ درصد سرمایه‌گذاری در بخش مسکن توسط بخش دولتی صورت گرفته است. این درصد با سرعت رو به کاهش نهاده به گونه‌ای که در سال ۱۳۵۸ فقط ۸/۷ درصد از سرمایه‌گذاری در بخش مسکن متعلق به دولت بوده است (جدول ۲). از سال‌های ۱۳۶۵ به بعد سهم دولت در سرمایه‌گذاری مسکن به کمتر از ۵ درصد کاهش یافته و دولت در تأمین نیاز مسکن جامعه بیشتر نقش ارشادی به عهده گرفته است. دولت از طریق سیاست‌های عرضه زمین ارزان قیمت به متقاضیان مسکن؛ نرخ سود ترجیحی وام‌های بانکی برای تولید مسکن؛ و ارائه انواع سوبسید روی مصالح ساختمانی سعی به تشویق بخش خصوصی در احداث مسکن کرده است.

حاکمیت بخش خصوصی بر بازار مسکن ایران توأم با خاصیت با دوامی مسکن که آن را به یک نوع دارایی تبدیل کرده است، زمینه لازم برای بورس بازی روی ملک را، بخصوص در شهرهای بزرگ فراهم کرده است.

### ۴- مقایسه شاخص قیمت‌های خرده‌فروشی مسکن، نرخ سودبانکی و نرخ

#### ارز و طلا

خانوارها سعی می‌کنند اندوخته خود را به صورت یک نوع دارایی که قیمت خود را با نرخ تورم تطبیق نماید، نگاهداری کنند. شاخص‌های بهای کالاها و خدمات در مناطق شهری کشور نشان

### ۲- مسکن در حساب‌های ملی ایران

سهم مسکن در تولید ناخالص داخلی جهان همراه با سطح توسعه یافتگی آنها از ۲ تا ۸ درصد افزایش یافته و GDP کشورهای مختلف سپس کاهش می‌یابد. وزارت مسکن و شهرسازی (تابستان ۱۳۷۱) در بررسی شاخص‌های بین‌المللی مسکن نشان داده است که این نسبت در سال ۱۹۹۱ میلادی برای کشورهای مختلف با سطح درآمد متفاوت به شرح زیر است.

کم درآمد	۴/۸۶ درصد
درآمد پایین	۵/۷۵ درصد
میان درآمد	۶/۶۷ درصد
درآمد بالا	۴/۲۲ درصد
پر درآمد	۴/۱۵ درصد

سهم ارزش افزوده مسکن در تولید ناخالص داخلی ایران به قیمت جاری در دوره ۲۰ ساله ۱۳۵۳ الی ۱۳۷۲ نشان می‌دهد که این سهم از ۱/۷ درصد در سال ۱۳۵۳ به ۶/۱ درصد در سال ۱۳۶۳ افزایش یافته و سپس روند کاهنده خود را آغاز کرده تا این که در سال ۱۳۷۲ به ۱/۹ درصد رسیده است. تغییرات سهم ارزش افزوده مسکن در تولید ناخالص داخلی ایران به قیمت ثابت همان روند تغییرات به قیمت جاری را - ولی با دامنه نوسانات کمتر - نشان می‌دهد (از ۳/۲ درصد در سال ۱۳۵۳ به ۵/۴ درصد در سال ۱۳۶۲ و سپس ۲/۷ درصد در سال ۱۳۷۲).

سهم سرمایه‌گذاری در مسکن کل سرمایه‌گذاری کشور (به قیمت جاری) از ۲۳/۴ درصد در سال ۱۳۵۳ افزایش یافته تا به ۵۴ درصد در سال ۱۳۶۴ رسیده و سپس با روندی کاهنده به رقم ۲۵/۹ درصد در سال ۱۳۷۲ رسیده است. افزایش سریع سهم سرمایه‌گذاری کشور بعد از انقلاب اسلامی ایران، عمدتاً به خاطر کاهش سرمایه‌گذاری در سایر بخش‌ها بود و نه لزوماً به دلیل افزایش قدر مطلق سرمایه‌گذاری در بخش مسکن. این مسئله را می‌توان به وضوح در سال‌های ۱۳۶۳ الی ۱۳۶۷ که نرخ رشد تولید ناخالص داخلی (به قیمت ثابت) بسیار کم و یا حتی منفی بوده و مشاهده کرد<sup>۲</sup> در این دوره زمانی، علیرغم منفی بودن نرخ رشد تولید ناخالص داخلی کشور (به قیمت ثابت)، سهم سرمایه‌گذاری در بخش مسکن به کل سرمایه‌گذاری بالاتر از ۴۶ درصد (به قیمت جاری) و ۴۲ درصد (به قیمت ثابت)

می‌دهد که در سال ۱۳۷۵ قیمت‌ها به طور متوسط ۴/۵ برابر سال ۱۳۶۹ است. به عبارتی دیگر متوسط نرخ تورم در این دوره ۶ ساله برابر ۲۸/۷ درصد در سال بوده است. مقایسه شاخص قیمت مسکن؛ نرخ برابری ریال در مقابل دلار؛ و نرخ سود بلندمدت بانکی نشان می‌دهد که هر چند در همین دوره زمانی (۱۳۶۹ الی ۱۳۷۵) میزان افزایش هر سه شاخص از شاخص‌های کالاهای مصرفی کمتر است، ولی شاخص بهای مسکن نسبت به دو شاخص دیگر از افزایش بیشتری برخوردار است (جدول ۳).

خانوارهای ایرانی با توجه به نرخ تورم بالا، به منظور حفظ ارزش ذخایر خود سعی می‌کنند که دارایی نقدی خود را به صورت یک نوع دارایی دیگر که ارزش آن با نرخ تورم هماهنگ باشد، تبدیل نمایند.

مطمئن‌ترین نوع ذخیره دارایی این است که هر خانوار با هر میزان نقدینگی می‌تواند اقدام به افتتاح حساب سپرده بلند مدت نماید. ولی همان طوری که در جدول ۳ نشان داده شده است، شاخص نرخ سود سپرده بلندمدت بسیار کمتر از شاخص بهای کالاهای مصرفی است. نرخ سود سپرده بلندمدت در ایران بین سالهای ۱۳۶۹ الی ۱۳۵۷ فقط ۵۰ درصد افزایش یافته در حالی که نرخ تورم حدود ۴۵۰ درصد زیاد شده است.

از گذشته دور، خرید طلا یکی از روش‌های مورد توجه اکثر خانوارهای ایرانی برای حفظ ارزش دارایی‌شان بوده است. در دوران پس از انقلاب اسلامی ایران خرید و فروش ارز هم به عنوان یک روش ذخیره دارایی مورد توجه قرار گرفته است. در بلندمدت روند تغییرات نرخ ارز و قیمت طلا مشابه است (جدول ۳). بدین لحاظ شاخص تغییرات نرخ ارز در بازار آزاد را می‌توان به عنوان معیاری برای تغییرات قیمت طلا هم در نظر گرفت. همان طوری که در جدول ۳ مشاهده می‌شود، شاخص قیمت ارز در دوره ۶ ساله ۱۳۶۹ الی ۱۳۵۷ حدود ۳/۳ برابر شده است. بدیهی است که این روش ذخیره دارایی در مقایسه با سپرده بلندمدت بانکی، از نقطه نظر نرخ سود، دارای مزیت بیشتری است. ولی از آنجا که دولت در سال‌های اخیر کنترل قیمت ارز و طلا را به طور مستقیم یکی از اهداف خود قرار داده است و از طریق اعمال سیاست‌های مختلف روی قیمت آنها تأثیر می‌گذارد، لذا نگاهداری دارایی به صورت طلا و ارز بخصوص در دوره کوتاه مدت، با ریسک توأم شده است.

سومین روشی که برای ذخیره دارایی در ایران متداول است،

خرید زمین و واحد مسکونی است. دلیل این مسئله با توجه به شاخص قیمت مسکن - که در جدول ۳ نشان داده شده است، بخوبی مشخص است. شاخص قیمت مسکن در نقاط شهری ایران در دوره ۶ ساله مورد بحث (۱۳۶۹ الی ۱۳۷۵) حدود ۳/۷ برابر شده است. این درصد افزایش نزدیک‌ترین رقم به نرخ تورم است. مزیت این روش نسبت به دو روش دیگر ذخیره دارایی در این است که علاوه بر این که ارزش مسکن به عنوان یک نوع دارایی در بلندمدت تقریباً هماهنگ با نرخ تورم در ایران بالا رفته است، بلکه یکی از مهم‌ترین نیازهای خانوار (مکانی برای زیستن) را هم فراهم می‌نماید. ولی عدم مزیت آن نسبت به دو روش دیگر در نیاز به نقدینگی نسبتاً بالا برای کسب این نوع دارایی است. بخصوص در سال‌های اخیر که میزان وام‌های اعطایی سیستم بانکی برای خرید واحد مسکونی در اکثر مواقع کمتر از ۲۵ درصد ارزش آن واحد مسکونی است.

#### ۵- مسکن و بودجه خانوار

درآمد سرانه (به قیمت ثابت) در سال ۱۳۵۸ برابر ۲۵۱,۰۰۰ ریال بوده که تا سال ۱۳۶۷ یک روند کاهنده را نشان می‌دهد، به گونه‌ای که در آن سال درآمد سرانه به ۱۵۱,۰۰۰ ریال رسیده و سپس رو به افزایش نهاده و تا سال ۱۳۷۲ به رقم ۱,۹۶۰,۰۰۰ ریال رسیده که هنوز کمتر از درآمد سالانه سرانه سال ۱۳۵۸ است. (جدول ۵). علی‌رغم کاهش درآمد سرانه به قیمت ثابت، سهم مسکن در بودجه خانوار افزایش یافته است. در سال ۱۳۵۳ سهم مسکن در بودجه خانوار ۱۷ درصد و سهم خوراک برابر ۴۷ درصد بوده است. این درصدها در سال ۱۳۷۲ به ترتیب برابر ۳۲ درصد و ۳۸ درصد می‌باشد. عمده‌تأ افزایش سهم مسکن در بودجه خانوار در مقابل کاهش سهم خوراک در بودجه است. (جدول ۴).

وزارت مسکن و شهرسازی (زمستان ۱۳۷۲ و بهار ۱۳۷۳) در بحث شاخص‌های بین‌المللی مسکن نسبت میان قیمت مسکن به درآمد سالانه خانوار در جهان در سال ۱۳۷۰ را به نرخ زیر گزارش کرده است.

منطقه آفریقا	۴/۶۹	منطقه آمریکای لاتین	۳/۹۲
آسیای جنوبی	۶/۲۵	منطقه اروپای شرقی و خاورمیانه	۴/۵۷
آسیای شرقی	۴/۱۵	کشورهای صنعتی	۴/۵۸

در همین گزارش نسبت مزبور برای شهر تهران در سال ۱۳۷۰ برابر ۱۱ گزارش شده است.

منطقه آفریقا	۱۵ درصد
منطقه آمریکای لاتین	۲۰ درصد
منطقه آسیای جنوبی	۱۹ درصد
منطقه اروپای شرقی و خاورمیانه	۹ درصد
منطقه آسیای شرقی	۲۰ درصد
کشورهای صنعتی	۱۸ درصد

میزان اجاره بهای واحد مسکونی در شهرهای اصلی استان‌های کشور در سال ۱۳۷۴ حدود ۲ برابر اجاره واحد مسکونی در سال ۱۳۷۰ است. البته درآمد و هزینه خانوار در شهرهای مزبور بین سال‌های ۱۳۷۰ و ۱۳۷۴ بیش از دو برابر افزایش یافته است (جدول ۶). توجه به نسبت اجاره بها در درآمد خانوار در کلیه شهرهای مورد بررسی که بیش از ۲۶ درصد می‌باشد، حاکی از اهمیت مسکن در اقتصاد خانوار و توان مالی کم خانوارها برای تهیه مسکن اجاره‌ای است. بدین جهت است که با وجود بالابودن درصد خانوارهایی که در واحد مسکونی ملکی خود زندگی می‌کنند، هنوز مشکل مسکن در ایران وجود دارد.

#### ۶- نتیجه‌گیری

مسکن به عنوان یک نوع دارایی و مکانی برای امنیت اقتصادی خانوار در اقتصاد ایران از اهمیت بسیاری برخوردار است. این عبارت با توجه به موارد زیر مورد تأیید قرار می‌گیرد:

ثبات نسبی میزان قدر مطلق سرمایه‌گذاری در بخش مسکن اقتصاد ایران در دوره بیست ساله گذشته.

حاکمیت بخش خصوصی بر بازار مسکن، توأم با خاصیت بادوامی آن با توجه به هماهنگی نسبی نرخ افزایش قیمت مسکن و نرخ تورم در ایران، خرید واحد مسکونی روش مناسبی برای ذخیره دارایی است. بالا بودن نسبت قیمت مسکن به درآمد سالانه خانوار، و نسبت اجاره سالانه واحد مسکونی به درآمد سالانه خانوار در مقایسه با شاخص‌های مزبور در جهان نشانه توان مالی پایین خانوارهای ایرانی برای تهیه مسکن است. در نتیجه اجاره‌نشینان برای ایجاد امنیت اقتصادی آینده خود سعی به تهیه مسکن برای خود دارند.

از آنجا که متوسط قیمت مسکن به طور سری زمانی برای کشور وجود ندارد، از نسبت هزینه ساخت مسکن به درآمد سالانه خانوار برای مقایسه استفاده شده است. معمولاً نسبت هزینه ساختمان به درآمد سالانه خانوار از نسبت میان قیمت مسکن به درآمد سالانه خانوار کمتر است. با وجود این تفاوت، نسبت هزینه ساخت مسکن به درآمد سالانه خانوار در ایران در سال ۱۳۷۰ برابر ۷/۵ بوده که از نسبت میان قیمت مسکن به درآمد سالانه خانوار در اکثر مناطق جهان در همان سال بیشتر است. و اگر فرض کنیم متوسط قیمت مسکن فقط ۲۰ درصد بیشتر از هزینه احداث ساختمان باشد، در این صورت نسبت قیمت مسکن به درآمد سالانه خانوار در ایران به عدد ۹ می‌رسد که در مقایسه با نسبت مذکور در اکثر کشورهای جهان بسیار بالاتر است.<sup>۴</sup>

نسبت هزینه ساخت مسکن به درآمد سالانه خانوار در ایران در سال ۱۳۵۸ برابر ۲/۷ بوده که در سال ۱۳۶۲ به بیش از ۴/۵ و در سال ۱۳۷۲ به ۵/۲ رسیده است. افزایش این نسبت توأم با کاهش درآمد سرانه حاکی از اهمیت بیشتر مسکن در اقتصاد خانواده است.

دولت به منظور افزایش تعداد واحد مسکونی و کاهش هزینه احداث واحد مسکونی، سیاست‌های تشویقی متعددی برای کاهش مساحت زیربنای واحد مسکونی اعمال کرده است. احداث واحدهای مسکونی با مساحت زیربنای کم از اهداف برنامه‌های اول و دوم توسعه اقتصادی - اجتماعی جمهوری اسلامی ایران هم بوده است. با وجود این گونه سیاست‌ها و همچنین کاهش درآمد سرانه در ایران، متوسط مساحت زیربنای واحدهای مسکونی نوساز در نقاط شهری کشور نه تنها کاهش نیافته، بلکه افزایش هم یافته است. جدول ۵ نشان می‌دهد که متوسط مساحت زیربنای خانه‌های نوساز در نقاط شهری در سال ۱۳۵۸ برابر ۱۱۶ متر بوده است، و بتدریج افزایش یافته تا این که در سال ۱۳۷۳ به رقم ۱۴۰ متر مربع رسیده است. این مسئله حاکی از اهمیتی است که خانوارهای ایرانی به مسکن به عنوان مکانی برای «ایجاد امنیت اقتصادی - اجتماعی خانوار» بها می‌دهند.

نسبت قیمت مسکن به درآمد سالانه خانوار و نسبت اجاره سالانه به درآمد سالانه خانوار معیارهایی برای ارزیابی توان تهیه مسکن است. براساس آمارهای بین‌المللی نسبت اجاره سالانه به درآمد سالانه خانوار برای سال ۱۹۹۱ میلادی در مناطق مختلف جهان به شرح زیر است.<sup>۵</sup>

جدول ۱: شاخص‌های مسکن در اقتصاد کلان ایران

سال	سهم ارزش افزوده مسکن در تولید ناخالص داخلی		نسبت سرمایه‌گذاری در مسکن به کل سرمایه‌گذاری		نرخ رشد تولید ناخالص داخلی (به قیمت ثابت)
	قیمت جاری	قیمت ثابت	قیمت جاری	قیمت ثابت	
۱۳۵۳	۱/۷	۳/۲	۲۳/۴	۲۸/۸	۶/۳
۱۳۵۴	۲/۹	۴/۳	۲۲/۶	۲۷/۱	-۰/۳
۱۳۵۵	۴	۴/۸	۲۴/۳	۲۷/۳	۲۲/۱
۱۳۵۶	۴/۵	۴/۸	۲۷/۱	۲۸/۸	۵
۱۳۵۷	۴/۵	۴/۵	۲۸/۵	۲۹/۸	-۱۰/۱
۱۳۵۸	۴/۹	۴/۹	۴۳/۸	۴۵/۵	۱/۳
۱۳۵۹	۵/۵	۵/۴	۴۵/۵	۴۶/۹	-۹/۴
۱۳۶۰	۴/۵	۴/۷	۴۰/۳	۴۱	-۲/۵
۱۳۶۱	۴	۴	۳۶/۹	۳۶/۹	۱۳/۱
۱۳۶۲	۶	۵/۴	۴۵/۴	۴۳/۷	۱۳/۲
۱۳۶۳	۶/۱	۵/۳	۴۶/۳	۴۲/۹	۰/۹
۱۳۶۴	۵/۶	۴/۸	۵۱/۸	۴۸/۱	۰/۲
۱۳۶۵	۵/۲	۴/۶	۵۴	۵۱/۲	-۱۵/۱
۱۳۶۶	۴/۳	۳/۹	۵۳/۷	۵۳/۱	۰/۱
۱۳۶۷	۳/۶	۳/۳	۴۸/۹	۴۸/۹	-۸/۹
۱۳۶۸	۳/۴	۳/۲	۴۵/۸	۴۵/۲	۳/۳
۱۳۶۹	۲/۷	۲/۸	۳۸/۲	۳۸/۷	۱۱/۷
۱۳۷۰	۲/۸	۲/۸	۳۱/۲	۳۳/۱	۱۱/۴
۱۳۷۱	۲/۴	۲/۶	۲۸/۲	۳۰/۷	۵/۷
۱۳۷۲	۱/۹	۲/۷	۲۵/۹	۳۱/۱	۱/۶



- ۱- بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران «حساب‌های ملی ایران ۵۶-۱۳۳۸» اداره حساب‌های اقتصادی، ۱۳۶۰.
- ۲- بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران «بررسی تحولات اقتصادی کشور پس از انقلاب» اداره بررسی‌های اقتصادی.
- ۳- بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران «حساب‌های ملی ایران» سال‌های ۱۳۶۴ تا ۱۳۷۳.

جدول ۲: سهم دولت و بخش خصوصی در سرمایه‌گذاری مسکن در ایران به قیمت جاری (درصد)

سال	۱۳۵۳	۱۳۵۵	۱۳۵۸	۱۳۶۰	۱۳۶۵	۱۳۶۸	۱۳۶۹	۱۳۷۰	۱۳۷۱	۱۳۷۲
بخش دولتی	۲۷	۱۷/۲	۸/۷	۸/۹	۱/۵	۰/۹	۵/۱	۲/۸	۲/۳	۰/۹
بخش خصوصی	۷۳	۸۲/۸	۹۱/۳	۹۱/۱	۹۸/۵	۹۹/۱	۹۴/۹	۹۷/۲	۹۷/۷	۹۹/۱

مآخذ: رجوع شود به مآخذ جدول ۱.

جدول ۳: شاخص‌های قیمت در نقاط شهری ایران (درصد)

سال	شاخص کالا و خدمات مصرفی	شاخص قیمت مسکن	شاخص نرخ ارز (ریال در مقابل دلار)	شاخص قیمت سکه طلا (آزادی)	نرخ سود سپرده بلند مدت
۱۳۶۹	۱۰۰	۱۰۰	۱۰۰	۱۰۰	۱۰۰
۱۳۷۰	۱۲۰/۷	۱۱۹/۶	۱۰۲	۹۸	۱۰۸
۱۳۷۱	۱۵۰/۱	۱۴۸/۹	۱۰۷/۵	۹۷/۷	۱۱۵
۱۳۷۲	۱۸۴/۴	۱۷۷/۱	۱۳۰	۱۲۹	۱۲۳
۱۳۷۳	۲۴۹/۳	۲۱۵/۶	۱۸۷	۲۳۹	۱۲۷
۱۳۷۴	۳۷۲/۴	۲۷۶/۱	۲۹۴/۸	۳۴۵	۱۳۸
۱۳۷۵	۴۵۵	۳۷۲	۳۳۰/۷	۳۲۵	۱۵۴



۱- بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران «شاخص‌های کالا و خدمات مصرفی در مناطق شهری کشور» سال‌های ۱۳۶۹ تا ۱۳۷۵.

۲- هفته‌نامه «میهن» بازار بورس طلا، سال اول، شماره پانزدهم ۱۱ مرداد ۱۳۷۶ ص ۱۱

۳- کیانی‌راد، مینو «بررسی تأثیرات حجم نقدینگی بر نرخ ارز در ایران» رساله دوره کارشناسی ارشد، دانشگاه تهران - دانشکده مدیریت، ۱۳۷۳ (چاپ نشده).

جدول ۴: سهم مسکن، غذا، پوشاک، در بودجه خانوار در نقاط شهری ایران (درصد)

قیمت ثابت			قیمت جاری			سال
پوشاک	غذا	مسکن	پوشاک	غذا	مسکن	
۱۰	۵۲	۱۳	۱۱	۴۷	۱۷	۱۳۵۳
۹	۵۰	۱۲	۱۰	۴۴	۱۷	۱۳۵۴
۹	۴۸	۱۵	۹	۴۲	۲۲	۱۳۵۵
۹	۴۶	۱۸	۹	۳۹	۲۵	۱۳۵۶
۹	۴۷	۱۷	۹	۴۲	۲۴	۱۳۵۷
۸	۴۵	۱۸	۸	۴۲	۲۳	۱۳۵۸
۸	۴۷	۱۹	۸	۴۴	۲۲	۱۳۵۹
۹	۴۵	۲۱	۹	۴۶	۲۲	۱۳۶۰
۱۰	۴۶	۲۲	۱۰	۴۶	۲۲	۱۳۶۱
۱۰	۴۵	۲۳	۱۰	۴۴	۲۳	۱۳۶۲
۹	۴۵	۲۳	۱۰	۴۴	۲۴	۱۳۶۳
۱۰	۴۴	۲۴	۹	۴۴	۲۵	۱۳۶۴
۱۰	۴۵	۲۶	۸	۴۷	۲۶	۱۳۶۵
۱۰	۴۷	۲۵	۸	۴۷	۲۶	۱۳۶۶
۱۰	۴۸	۲۶	۱۱	۴۸	۲۴	۱۳۶۷
۱۰	۴۹	۲۴	۱۲	۴۷	۲۴	۱۳۶۸
۹	۴۶	۲۶	۱۲	۴۶	۲۶	۱۳۶۹
۱۰	۳۸	۳۰	۱۳	۳۶	۳۰	۱۳۷۰
۱۱	۳۷	۲۹	۱۳	۳۵	۲۹	۱۳۷۱
۱۰	۳۸	۳۲	۱۱	۳۶	۳۱	۱۳۷۲



بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران «نتایج بررسی بودجه خانوار مناطق شهری» از سال‌های ۱۳۵۳ تا ۱۳۷۲.



جدول ۵: مقایسه درآمد سرانه با شاخص های مسکن در اقتصاد ایران

سال	درآمد سرانه (قیمت ثابت) ریال	نسبت هزینه احداث مسکن به درآمد سالانه خانوار	مساحت زیرینا (مترمربع)
۱۳۵۸	۲۵۱۰۰۰	۲/۷	۱۱۶
۱۳۵۹	۲۰۸۰۰۰	۳/۲	۱۲۳
۱۳۶۰	۱۹۵۰۰۰	۳/۳	۱۲۶
۱۳۶۱	۲۱۳۰۰۰	۳/۶	۱۳۱
۱۳۶۲	۲۳۰۰۰۰	۴/۴	۱۲۶
۱۳۶۳	۲۲۰۰۰۰	۴/۷	۱۲۸
۱۳۶۴	۲۱۲۰۰۰	۴/۷	۱۲۷
۱۳۶۵	۱۶۸۰۰۰	۴/۷	۱۲۷
۱۳۶۶	۱۶۶۰۰۰	۴/۲	۱۳۴
۱۳۶۷	۱۵۱۰۰۰	۴/۷	۱۳۲
۱۳۶۸	۱۵۱۰۰۰	۴/۹	۱۳۶
۱۳۶۹	۱۶۷۰۰۰	۵/۴	۱۳۸
۱۳۷۰	۱۸۴۰۰۰	۷/۵	۱۵۲
۱۳۷۱	۱۸۹۰۰۰	۷/۲	۱۴۴
۱۳۷۲	۱۹۶۰۰۰	۵/۲	۱۳۷
۱۳۷۳	-	-	۱۴۰



۱- بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران فعالیت های ساختمانی بخش خصوصی در مناطق شهری کشوره سال های ۱۳۵۸ الی ۱۳۷۳

۲- رجوع شود به مآخذ ۱.

کشور در سال ۱۳۷۴<sup>۱</sup> (ارقام به درصد است)

نسبت قیمت مسکن به درآمد سالانه خانوار	نسبت اجاره بهای واحد مسکونی جدید اجاره به هزینه خانوار	شاخص اجاره	شاخص هزینه خانوار	شاخص درآمد خانوار	نام استان <sup>۲</sup>
۱۲/۷	۴۳	۲۱۵	۲۴۹	۲۴۱	تهران (تهران)
۴/۸	۲۳	۱۵۳	۲۳۸	۲۳۴	مرکزی (اراک)
۷/۷	۳۵	۲۰۵	۲۵۰	۲۶۴	گیلان (رشت)
۵	۲۸	-	۲۳۹	۲۱۷	مازندران (گرگان)
۷/۲	۳۶	۲۰۲	۲۸۲	۲۷۳	آذربایجان شرقی (تبریز)
۵/۴	۲۹	۲۰۸	۲۷۲	۲۶۴	آذربایجان غربی ارومیه
۵/۴	۳۰	۲۲۴	۲۵۴	۲۷۲	کرمانشاه (کرمانشاه)
۶/۱	۳۰	۲۳۱	۲۹۰	۲۹۹	خوزستان (اهواز)
۶/۸	۳۰	۲۱۷	۲۷۰	۳۰۰	فارس (شیراز)
۵	۲۸	۲۲۵	۲۵۴	۲۵۴	کرمان (کرمان)
۷/۳	۲۸	۲۰۲	۳۱۴	۲۷۹	خراسان (مشهد)
۷/۲	۲۷	۲۲۵	۲۸۶	۲۵۶	اصفهان (اصفهان)
۶/۴	۲۸	۲۳۸	۲۵۰	۲۰۸	سیستان و بلوچستان (زاهدان)
۷/۵	۲۶	۱۹۰	۲۲۳	۲۱۴	همدان (همدان)
۷/۱	۲۷	-	۱۹۰	۲۲۲	زنجان (زنجان)
۵/۴	۲۰	۱۹۷	۲۹۸	۲۷۱	یزد (یزد)

(۱) سال ۱۳۷۰ به عنوان سال پایه انتخاب شده است.

(۲) داخل پرانتز نام شهر اصلی را نشان می دهد.



۱- وزارت مسکن و شهرسازی و بولتن اقتصاد و دفتر برنامه ریزی و اقتصاد مسکن، شماره ۱۸، بهار سال ۱۳۷۵

۲- بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران و نتایج بررسی بودجه خانوار در مناطق شهری ایران سال ۱۳۷۰ و ۱۳۷۴، آمارهای اقتصادی، ص ۱۷۹ تا ۸۳، سالهای ۱۳۷۱، ۱۳۷۵.



- \* بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران (۱۳۷۱ و ۱۳۷۵) «نتایج بررسی بودجه خانوار در مناطق شهری ایران سال ۱۳۷۰ و ۱۳۷۴ و اداره آمارهای اقتصادی، ص ۱۷۹ الی ۸۳»
- \* سازمان برنامه و بودجه (۱۳۷۲) و «مستندات برنامه دوم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی جمهوری اسلامی ایران ۱۳۷۷-۱۳۷۳، جلد یازدهم، عملکرد برنامه اول توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی جمهوری اسلامی ایران ۱۳۷۲-۱۳۶۸ (مقدماتی)، مرکز مدارک اقتصادی و اجتماعی و انتشارات»
- \* وزارت مسکن و شهرسازی (بهار ۱۳۷۵) «بولتن اقتصاد مسکن» شماره ۱۸، سازمان زمین و مسکن.
- \* وزارت مسکن و شهرسازی (تابستان ۱۳۷۴) «بولتن اقتصاد مسکن» شماره ۱۵، سازمان زمین و مسکن.
- \* وزارت مسکن و شهرسازی (زمستان ۱۳۷۲، و بهار ۱۳۷۳) «بولتن اقتصاد مسکن» شماره ۱۵، سازمان زمین و مسکن.
- \* Boel houwer, P., and heijden, H (1993) "Housing System in Europe: A research project" , Scandinavian housing and planning review, 10, pp 37-42.
- \* Buckley , M.R. (1994) "housing finance in developing countries, the role of credible contracts" Economic development and cultural change January, pp. 317-332.
- \* Carruth, A. and henley, A. (1993) "Housing Assets and consumers expenditure: A regional analysis" Regional studies, 27, pp. 611 621.
- \* Chapham, david (1996), "Housing and the economy : broadening comparative housing research " urban studies, Vol. 33, nos.4-5 631-647.
- \* Hans von fulpen (1988) an "analysis of the housing market in the netherlands "urban studies, Vol . 25 pp.190-200.
- \* Isaac f. Megbolugre and Peter D. Linneman (1993) "Home ownership" Urban studies, Vol 30, No 4/5 pp. 659-682.
- \* MacLennan, D. and bannister, Jon "Housing research making the connections" Urban studies vol 32 No.10. 1995, 1581- 1585.
- \* Mc crone. Gavin, (1995) "Scottish housing in A european perspective " Urban studies , Vol 32 No 8. 1995 1265-1278.
- \* Meen Geoffrey (1996) " Ten proposition in U.k. Housing macroeconomics : an overview of the 1980s and early (1990s) urban studies . Vol 33 No. 3, 425-441.
- \* Meen G (1995) " Is housing good for the economy" Housing studes No. 10 pp 405-424.
- \* Tsenkova Sasha "Bulgaria housing reform and forms of housing provision " (1996) , Urban studies, Vol, 33. No. 1205 - 1219.