

دکتر سیدعلیرضا کازرونی \*

## بررسی وضعیت بازار استیجاری مسکن در ایران

### چکیده

هدف این بررسی تحلیل بازار استیجاری مسکن در ایران از نقطه نظر تقاضاکنندگان و عرضه کنندگان می باشد. از طرف عرضه کنندگان مسکن اجاره‌ای، برطبق ملاک سرمایه‌گذاری خصوصی بدین نتیجه می‌رسیم که بازدهی پائین نسبت به سایر بازارها — انگیزه‌ای برای تولیدانبوه مسکن استیجاری بجا نمی‌گذارد. همچنین از نقطه نظر تقاضاکنندگان با توجه به عوامل مختلف خصوصاً درصوبالای اجاره مسکن در بودجه خانوارها و تنزل درآمد سرانه، بسیاری از خانوارها رغبتی برای مسکن اجاره‌ای ندارند. با علم براینکه مکانیزم عرضه و تقاضا بطور خودکار انگیزه‌ای برای گسترش این نوع نظام سکونت ایجاد نمی‌کند نقش ارشادی دولت در قالب سوبسید برای فعال کردن تولیدانبوه مسکن استیجاری مورد بحث قرار می‌گیرد.

---

\* عضو هیات علمی گروه اقتصاد دانشگاه تبریز.

## مقدمه

هدف این تحقیق تحلیل اقتصادی بازار استیجاری مسکن در ایران است. از لحاظ اقتصادی مسکن یکی از سنگین ترین سرمایه‌گذاریها برای یک خانواده در طول زندگی بحساب می‌آید. سرمایه‌گذاری در مسکن عموماً به مقدار ۳٪ تا ۸٪ تولید ناخالص داخلی (GDP) و ۱۵٪ تا ۳۰٪ تشکیل سرمایه ناخالص ثابت یک کشور بشمار می‌آید. همچنین  $\frac{1}{4}$  تا  $\frac{1}{3}$  ذخیره سرمایه کشورهای توسعه یافته و در حال توسعه را مسکن تشکیل می‌دهد.<sup>۱</sup>

بعد از جنگ ایران و عراق قیمت مسکن بطور نامتناسب نسبت به قدرت خرید افراد در حال افزایش است. سئوالی که بموازات این افزایش قیمت مسکن مطرح می‌شود اینست که چرا نباید شق دومی برای نظام سکونت، بصورت نظام مسکن اجاره‌ای، گزیده شود. در این راستا، این سؤال که چرا مسکن استیجاری در ایران در مقایسه با کشورهای توسعه یافته رشد قابل ملاحظه‌ای نداشته در این مقاله به تفصیل مورد بحث قرار می‌گیرد.

برای پاسخگویی به سؤال فوق نکات زیر مورد توجه قرار می‌گیرد. ابتدا نگاهی اجمالی به وضعیت مسکن در ایران کرده و علل افت تقاضای موثر خانوارها در خرید مسکن را مورد بحث قرار می‌دهیم. آنگاه به تحلیل نظام دیگر که همانا نظام مسکن استیجاری است می‌پردازیم. برای این منظور در آغاز تجربیات چند کشور را در زمینه مسکن اجاره‌ای مورد بحث قرار می‌دهیم. پس از آن وضعیت اجاره نشینی را در ایران تشریح نموده و بازار مسکن استیجاری

از نقطه نظر عرضه کنندگان و تقاضاکنندگان مورد بررسی قرار می‌گیرد سپس با توجه باینکه مکانیزم عرضه و تقاضا بطور خودکار انگیزه‌ای برای گسترش مسکن اجاره‌ای ندارد نقش ارشادی دولت در تقویت این بخش مسکن در قالب سوبسید در ساخت و ساز انبوه مسکن استیجاری و سایر کم‌کها و سیاست‌های تشویقی مورد نظر قرار می‌گیرد. قسمت پایانی مقاله شامل نتیجه‌گیریها و پیشنهاداتی می‌باشد.

### تقاضای موثر در بازار مسکن

در ایران رشد طبیعی جمعیت بین سالهای ۱۳۵۶ تا ۱۳۶۵ بطور متوسط معادل ۳/۹ درصد در سال بوده است.<sup>۲</sup> این آهنگ رشد در مناطق شهری بر اثر پدیده مهاجرت از مناطق روستایی به شهر تشدید یافته و به ۴/۲ درصد رسیده است، بطوریکه نسبت شهرنشینی از ۵۴/۳ درصد در سال ۱۳۶۵ به ۵۸/۷ درصد در سال ۱۳۷۲ افزایش یافته است.<sup>۳</sup> این مهاجرت‌ها به دلایل مختلف از جمله وجود شغل‌های کاذب و تسهیلات زندگی بهتر در شهر و بمنظور یافتن شغل مناسب‌تر بوده‌است.

در کشورهای صنعتی شهرنشینی به موازات صنعتی شدن بصورت تدریجی صورت گرفته است، بطوریکه در فرایند صنعتی شدن بامسئله کمبود مسکن مواجه نبوده‌اند. لیکن به دلایل فرهنگی و تاریخی قبل از اینکه ایران به بلوغ صنعتی برسد گسترش شهرنشینی نمود خود را نشان داده و پیامدهای خاص اجتماعی، اقتصادی و سیاسی داشته‌است. یکی از پدیده‌ها مسئله کمبود مسکن و اجاره نشینی می‌باشد.

این مسئله بحدی حادث است که بیکی از معضلات بزرگ زندگی شهرنشینی تبدیل گردیده است. برطبق داده‌های آمار در سال ۱۳۵۵ میزان تراکم خانوار\* در سطح کل کشور ۱/۳ بوده که خودمبین کمبوده تعداد ۱۴۰۳۵۳۰ واحداست و در سال ۱۳۶۵ برای ۹۶۷۲۴۷۷ خانوار ۸۲۸۸۹۲۰ واحد مسکونی در سطح کشور موجود بوده که معرف مازاد تقاضایی معادل ۱۳۸۳۵۵۷ واحد مسکونی می باشد.<sup>۴</sup> پیش بینی تقاضا برای مسکن در دهه ۱۳۷۰ حکایت از نیاز به حداقل ۱۳/۱۶ میلیون واحد مسکونی می کند اگر قرار است تراکم خانوارها بمیزان ۱/۱۷ (جدول ۱) حفظ شود.<sup>۵</sup>

جدول (۱)، وضعیت کمبود مسکن در کل کشور

سال	تعداد خانوارها	تعداد مسکن	کمبود	تراکم خانوار
۱۳۵۵	۶۷۰۹۰۶۸	۵۳۰۵۵۳۸	۱۴۰۳۵۳۰	۱/۳
۱۳۶۵	۹۶۷۲۴۷۷	۸۲۸۸۹۲۰	۱۳۸۳۵۵۷	۱/۱۷

ماخذ: مرکز آمار ایران، سرشماری عمومی نفوس و مسکن ۱۳۵۵ و ۱۳۶۵

علیرغم کمبود مسکن، عدم کفایت تقاضای موثر در جهت تملک مسکن متاثر از عوامل زیر نتوانسته است رونقی در بازار مسکن ایجاد کند:

۱- سیر نزولی درآمد واقعی سرانه از ۲۵۹/۸ هزار ریال در سال ۱۳۵۴ به ۱۸۲/۸ هزار ریال در سال ۱۳۷۰ همراه با افزایش شکاف

\* تراکم خانوار بمعنای تعداد خانوارها در یک واحد مسکونی است .

درآمدی ناشی از تعدیلات اقتصادی ۱۳۷۲ قدرت خرید طبقه پایین را بشدت کاهش داده است. در نتیجه پس انداز سرانه (منبع بالقوه سرمایه گذاری مسکن) از ۸۳ ریال در سال ۱۳۵۴ به ۳۳/۵ ریال در سال ۱۳۶۹ تنزل یافته است.<sup>۶</sup>

۲- سرمایه گذاری در مسکن که حدود ۹۰ درصد آن شخصی بوده و بخاطر مصرف نهائی صورت گرفته از ۶۷۸ میلیارد ریال در سال ۱۳۶۰ به ۴۹۲ میلیارد ریال در سال ۱۳۶۹ افت کرده است.<sup>۷</sup> بعلاوه بر اثر محدودیت سقف اعتبارات و وام های مسکن تسهیلات بانکی نیز کاهش یافته و از ۵۶/۴ درصد کل تسهیلات در سال ۱۳۶۱ به ۳۱/۳ درصد در سال ۱۳۷۰ تنزل کرده است.

۳- اوج گرفتن قیمت مسکن بعد از رکود ناشی از دوران جنگ ایران و عراق بر اثر هجوم جریان نقدینگی به این بخش بر تقاضای موثر اثری معکوس بجا گذاشته است. البته قسمتی از این افزایش ناشی از فشار هزینه بوده بطوریکه شاخص قیمت مصالح ساختمانی از بهمن ۱۳۷۲ تا ماه مشابه ۱۳۷۳ قریب ۴۰ درصد افزایش نشان می دهد.<sup>۸</sup> جریان دوباره نقدینگی به بخش مسکن بر اثر برقراری محدودیت های ارزی در اردیبهشت ماه ۱۳۷۴ تورم قیمت مسکن را تشدید کرد. بر طبق شاخص های بین المللی در وضعیت مطلوب بازار مسکن، نسبت قیمت متوسط مسکن به درآمد متوسط سالانه هر خانوار باید ۵/۲ باشد. در مورد ایران این نسبت در سال ۱۳۷۰ در تهران بالغ بر ۱۳ بوده است.<sup>۹</sup> این نشانگر عدم توانایی افراد در خرید مسکن و مازاد تقاضا برای مسکن می باشد.

پیامدهای ناشی از عوامل فوق در بدمسکنی و افزایش تراکم جمعیت در هر واحد مسکونی تجلی می‌گردد. با توجه به رشد ستابان جمعیت و شهرنشینی و فقدان قدرت مالی مناسب گسترش نظام مسکن استیجاری را می‌توان بعنوان راه چاره‌ای در مقابل این کمبود مسکن پیشنهاد کرد. برای این منظور، ابتدا تجربه چندکشورزمینه مسکن اجاره‌ای مورد بحث قرار می‌گیرد و سپس ویژگی‌های مسکن اجاره‌ای در ایران تشریح می‌شود.

### تجربیات کشورهای غربی در زمینه مسکن استیجاری

در اینجا به بررسی تجربیات دو کشور آمریکا و انگلستان در مورد مسکن اجاره‌ای اکتفا می‌شود. در انگلستان مسکن استیجاری خصوصی از ۹۰ درصد سهم بازار مسکن در سال ۱۹۱۴ به ۱۰ درصد در سال ۱۹۸۷ - تقلیل یافته است. برخلاف آمریکای شمالی در انگلستان هیچگونه ساخت و ساز مسکن اجاره از طرف بخش خصوصی از زمان جنگ دوم صورت نگرفته است. اماکن اجاره‌ای اغلب کهنه، قدیمی و در شرایط نامساعدی بوده و بیشترین آنها قبل از ۱۹۱۹ ساخته شده است. افت عرضه مسکن استیجاری از طرف بخش خصوصی در انگلستان به عوامل زیر نسبت داده می‌شود.<sup>۱۰</sup>

اولا پاکسازی نواحی فقیرنشین شهری از دهه ۱۹۳۰ در انگلستان موجب از بین رفتن صدها هزار واحد مسکونی زیراستاندارد گردید و نتیجتاً تقاضا در جهت تامین مسکن اجاره‌ای از بخش خصوصی به بخش دولتی منحرف گردید. بعلاوه، از یکطرف کنترل اجاره بها از جانب

دولت و از طرف دیگر بالا رفتن هزینه تعمیر، نگهداری و ساخت ناشی از تورم جنگ جهانی دوم و همچنین افزایش استانداردها بطور معکوسی بر تولید مسکن خصوصی اثر گذاشت. فلسفه کنترل اجاره بها این بود که با فراهم کردن خدمات اجتماعی به مصرف کنندگان مسکن آنها را قادر به اشغال مسکن با استانداردهای در قیمتی پایین تر از اجاره بها ی حاکم بر بازار کنند. بعضی از تحلیل گران در بریتانیا معتقدند که قانون کنترل اجاره بها در بیش از نیم قرن اخیر (از سال ۱۹۱۵ تا کنون) بطور موثری بخش اجاره‌ای مسکن را نابود کرده و موجب از بین رفتن سود دهی معقول سرمایه‌گذاری در مسکن شده است. می‌توان گفت که مسکن استیجاری خصوصی از نقطه نظر تمام معیار - های کلی سرمایه‌گذاری از قبیل سطح ریسک، نقدینگی، بازدهی مورد انتظار از سرمایه و مسائل مدیریت در وضعیت نامطلوبی بود.<sup>۱۲</sup>

در اوایل قرن بیستم دولت انگلیس تشخیص داد که بخش خصوصی قادر به عرضه کافی مسکن با اجاره منصفانه در جهت برطرف کردن نیاز کلی جامعه نیست. قانون برنامه ریزی شهری و مسکن ۱۹۱۹ - مقامات محلی را وادار کرد که کمبود عرضه مسکن خصوصی را با فراهم کردن مسکن اجاره‌ای با سوبسید برای نیازهای طبقه کارگر جبران کنند. در سال ۱۹۸۷ در حدود ۲۸ درصد کل واحدهای مسکونی بصورت مسکن اجتماعی (مسکن با اجاره پایین) می‌باشد که برای آنها از طرف دولت سوبسید اعطای گردید. در حالیکه در همان سال تنها ۱۰ درصد کل واحدهای مسکونی بصورت اجاره‌ای در اختیار بخش خصوصی بوده است.<sup>۱۳</sup> در بریتانیا مقامات دولتی بر این باورند که هزینه مسکن باید در حدود ۱۰

تا ۱۵ درصد درآمد شاخص باشد و در ایالات متحده عقیده بر اینست کسه این نسبت نباید بیش از ۲۵ درصد باشد.<sup>۱۴</sup>

اگرچه بخش مسکن اجاره‌ای خصوصی در ایالات متحده آمریکا از سالهای جنگ دوم جهانی تا کنون یک روند نزولی داشته است لیکن هنوز در مقایسه با انگلیس نسبتاً بزرگ است (جدول ۳). در طی سالهای نیمه دوم قرن بیستم افزایش نرخ بهره و سیاست پولی انقباضی باعث تبدیل تعداد روز افزونی از واحدهای اجاره‌ای — واحدهای کاندومینیا\* (Condominia) گردیده است. در آمریکا برنامه فدرالی سوبسید مسکن اجاره‌ای فقط در صدناچیزی (۱/۵ درصد) از کل واحدهای مسکونی را پوشش می دهد. روند نزولی بخش مسکن اجاره‌ای خصوصی در ایالات متحده در عرض ۳۰ سال اخیر بسختی می تواند با قانون کنترل اجاره توجیه گردد زیرا کنترل اجاره بها فقط در شهر نیویورک بمرحله اجرا درآمد. مسلماً این پدیده را می توان ناشی از افزایش درآمد و ترجیحات قوی فرهنگی و اجتماعی برای خانه دار شدن دانست.<sup>۱۵</sup> زیرا درآمد سرانه در آمریکا تا دهه ۱۹۸۰ در حال افزایش بوده است.

### ویژگیهای مسکن اجاری در ایران

در ایران توزیع خانوارها بر حسب نحوه تصرف محل سکونت در جدول آماری (۴) آمده است. در سال ۱۳۶۵ نسبت خانوارهای اجاره نشین

\* کاندومینیا به مجتمع آپارتمانی اطلاق می گردد.



به کل خانوارها بالغ بر ۹۷/۱۱ درصد ( در نقاط شهری ۳۲/۱۸ و در نقاط روستائی ۴/۳ درصد ) بوده است.<sup>۱۶</sup> نگاهی به روند اجاره نشینی از لحاظ تاریخی نشان می دهد : اولاً اجاره نشینی در مناطق شهری سیر نزولی داشته و از ۸۵/۲۰ درصد در سال ۱۳۵۸ به ۴۸/۱۴ درصد در سال ۱۳۷۲ افت کرده است.<sup>۱۷</sup> ثانیاً درصد فوق در مناطق روستائی از ۱۳/۱ در سال ۱۳۶۳ تا ۲۲/۲ درصد در سال ۱۳۷۲ در نوسان بوده و تغییرات محسوسی را منعکس نمی کند.<sup>۱۸</sup> بدین ترتیب می توان نتیجه گیری کرد که درصد اجاره نشینی در ایران در مقایسه با کشورهای صنعتی در سطح پایینی قرار دارد.

نمونه گیری آماری از ۱۱۵۷ خانوار اجاره نشین در مناطق تهران در سال ۱۳۶۴ یک تصویر کلی در مورد اجاره نشینی در ایران ارائه داده و منتهی به یافته های مهمی می شود.

جدول (۲) ، وضعیت خانوارها در ایالات متحده و انگلستان از لحاظ نحوه تصرف مسکن (بر حسب درصد )

نحوه تصرف مسکن مورد استفاده	انگلستان	امریکا
ملکی	۵۱	۶۲
اجاری خصوصی	۱۸	۳۶
اجاری دولتی	۳۱	۱/۵

جدول (۳) ، درصدکل واحدهای اجاری خصوصی ازکل واحدهای مسکونی

۱۹۷۰	۱۹۶۰	۱۹۵۰	۱۹۴۰	۱۹۳۰	۱۹۲۰	۱۹۱۰	۱۹۰۰	امریکا
۳۵/۳	۳۷	۴۵	۵۶/۴	۵۲/۲	۵۴/۴	۵۴/۱	۵۳/۳	
		۱۹۸۷	۱۹۷۲	۱۹۷۰	۱۹۶۶	۱۹۶۰	۱۹۵۰	انگلستان
		۱۰	۱۳	۱۴/۹	۱۸/۹	۲۵/۹	۴۴/۶	

ماخذ :

Harold L.Wolman(1975).Housing and Housing Policy in the U.S.and the U.K.Lexington Books:London,PP.13,48

Paul N.Balchin(1989).Housing Policy.Routledge: London,P.235.

جدول (۴) ، نوع سکونت خانوارهای ساکن درنقاط شهری وروستائی

(برحسب درصدکل خانوارهای ساکن) : مهر۱۳۶۵

نقاط روستائی	نقاط شهری	کل کشور	نحوه تصرف محل سکونت
۱۰۰	۱۰۰	۱۰۰	جمع
۸۲/۰۴	۶۲/۴۳	۷۰/۷۸	ملکی عرضه واعیان
۵/۵۲	۴/۹۷	۶/۳۵	ملکی اعیان
۳/۴۰	۱۸/۳۳	۱۱/۹۷	اجاره‌ای
۱/۶۸	۲/۴۸	۲/۱۳	دربرابر خدمت
۶/۵۸	۸/۶۲	۷/۷۵	مجانی
۰/۱۴	۰/۴۲	۰/۳۰	سایر
۰/۶۳	۰/۷۷	۰/۷۱	اظهار نشده

ماخذ: مرکز آمار ایران ، سرشماری عمومی نفوس و مسکن مهر ۱۳۶۵، ص ۱۳.

اولا نشان می دهد که بیش از ۳۲ درصد خانوارهای اجاره نشین متولد تهران و مابقی ۶۸ درصد متولد سایر نقاط کشور هستند که بنا به دلایلی از قبیل کار بهتر، تحصیل و تسهیلات زندگی بهتر به تهران روی آورده اند. ثانيا از شاغلین اجاره نشین ۷ درصد کارفرمایان ، ۱۶ درصد را کارکنان مستقل و ۷۷ درصد را فرد و حقوق بگیران بخش خصوصی و دولتی تشکیل می دهد. همچنین در حدود ۵۵ درصد مستاجرین تهرانی در سطح زیربنای ۵۰ متر و کمتر زندگی می کنند. متوسط سطح زیربنای خانوارهای مورد بررسی ۶۳ متر مربع بوده که با توجه به متوسط تعداد افراد خانوار ( ۳/۹۱ نفر ) سطح زیربنای سرانه حدود ۱۶ متر مربع می شود و تنها ۱/۵ درصد خانوارها از کلیه تسهیلات مسکونی نظیر آب ، برق ، گاز ، حمام ، پارکینگ و آسانسور و نظایر آنها استفاده می کنند. متوسط تراکم خانوارهای اجاره نشین ۱/۷ می باشد.<sup>۱۹</sup>

از مطالب فوق چنین استنباط می شود که اولاً اجاره نشینی یک پدیده مهاجرتی بوده که بیشتر ناشی از مهاجرت بی رویه شهرهای بزرگ است . و ثانياً اکثر اجاره نشین ها را افراد آسیب پذیر جامعه تشکیل می دهد که دارای درآمد ثابت بوده و یا از طبقات کم درآمد جامعه می باشند.

اما چگونه می توان رشد نامتناسب اجاره نشینی را در ایران توجیه کرد؟ برای این منظور بازار مسکن اجاره ای از نقطه نظر عرضه کنندگان و تقاضا کنندگان مورد بررسی قرار می گیرد.

### ملاک سرمایه گذاری در بخش مسکن استیجاری

از نظر عرضه کنندگان مسکن اجاره‌ای، بازدهی مورد انتظار ناشی از سرمایه گذاری در این نوع مسکن را باید با سوددهی مورد نظر در سایر بازارها از جمله بازارهای مالی مقایسه کرد. سرمایه‌گذاری در مسکن تابعی صعودی از سوددهی سالانه مورد انتظار بوده که خود به دو جزء تجزیه می‌گردد. جزء اول شامل اجاره بهای مورد انتظار سالانه و جزء دوم عبارت از نفع یا زیان سرمایه‌ای\* که متاثر از نوسانات قیمت مسکن است. سازنده مسکن اجاره‌ای انبوه نرخ سوددهی سالانه مورد انتظار ( $r$ ) را با نرخ بازدهی در بازارهای مالی ( $i$ )، یعنی نرخ بهره سپرده‌های بانکی و بازار غیرمتشکل پولی، مقایسه می‌کند. اگر نرخ سوددهی در بخش مسکن اجاره‌ای انبوه بزرگتر از بازدهی در بازار مالی باشد، سرمایه‌گذار انگیزه‌ای در جهت ساخت و ساز مسکن اجاره‌ای خواهد داشت.

حال با استفاده از داده‌های آماری مربوط به تهران سوددهی بخش مسکن اجاره‌ای مورد سنجش قرار می‌گیرد. در سال ۱۳۷۲ متوسط قیمت فروش یک مترمربع واحد مسکونی در تهران معادل ۵۱۶ هزار ریال بوده و همزمان متوسط اجاره بهای یک مترمربع واحد مسکونی برابر با ۲۴۴۷ ریال بوده است. بعلاوه در سال ۱۳۷۲ قیمت مسکن نسبت به سال قبل ۱۱/۴ درصد رشد نشان می‌دهد که نشانگر نفع سرمایه‌ای است. لذا نرخ سوددهی با احتساب نفع سرمایه‌ای برابر ۱۷٪ بوده که بمراتب کمتر از نرخ بهره در بازار پولی متشکل (۱۸/۵ درصد در شبکه بانکی) است.<sup>۲۰</sup> وانگهی اگر از متوسط اجاره بها استهلاک

\*Capital gain or loss

ساختمان و مالیات را کسر کنیم، نرخ سوددهی کمتر هم می شود. بدین ترتیب منطق اقتصادی انگیزه‌ای برای سرمایه‌گذاری در - مسکن اجاره‌ای انبوه ایجاد نمی‌کند مگر اینکه مسکن اجاره‌ای از طرف دولت مورد سوبسید و تسهیلات اعتباری قرار گیرد. این حقیقت که سهم واحدهای اجاره‌ای از کل واحدهای مسکونی احداثی از ۱/۶ درصد در سال ۱۳۶۶ به ۲/۹ درصد در سال ۱۳۷۵ در مناطق شهری رسیده موید این مطلب است.<sup>۲۱</sup> ثانیاً قوانین مالک و مستاجر باید مورد تجدید نظر قرار گرفته و بنحوی تغییر کند که منصفانه بوده و بنفع هر دو طرف مستاجر و موجر باشد.

از نظر متقاضیان مسکن استیجاری، هزینه اجاره در صدبالیی از درآمدهای خانوارها را بخود اختصاص می‌دهد. مثلاً ۴۷/۶ درصد از هزینه‌های غیرخوراکی خانوارها در مناطق شهری در سال ۱۳۶۵ در جهت اجاره صرف شده است.<sup>۲۲</sup> شاخص بین‌المللی متوسط نسبت اجاره به درآمد ۱۶ درصد بوده که معرف تعادل در بازار مسکن اجاره‌ای می‌باشد.<sup>۲۳</sup> مقدار بالای این شاخص معرف کمبود عرضه واحدهای اجاره‌ای نسبت به تقاضای موجود در بازار است. در مورد ایران این نسبت در شهر تهران به ۲۷ درصد می‌رسد که نشانگر کمبود مسکن اجاره‌ای نسبت به تقاضا است.<sup>۲۴</sup>

با این وجود، با روند نزولی درآمد سرانه مخصوصاً طبقات کم درآمد بنظر می‌رسد که بسیاری از خانوارها رغبتی برای مسکن اجاره‌ای نداشته باشند. سیر نزولی نسبت اجاره نشینی در مناطق شهری ایران موید این مطلب است.

### لزوم دخالت دولت در بازار مسکن استیجاری

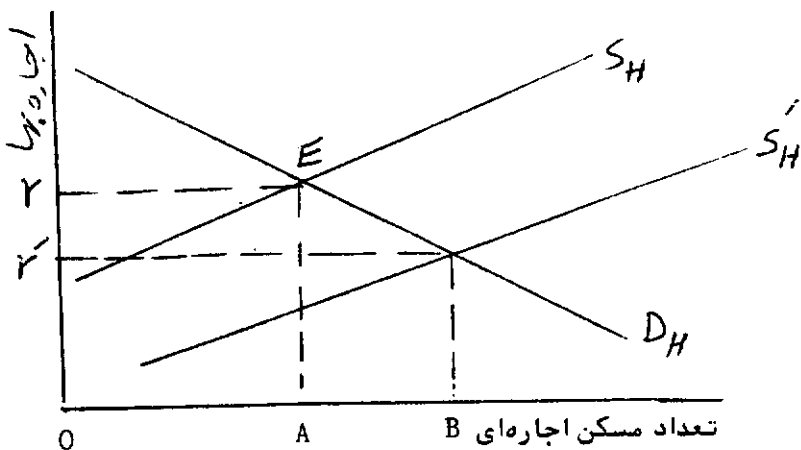
افزایش نرخ زاد و ولد ( baby boom ) در اوایل انقلاب آثار خودش را در اواخر دهه ۱۳۲۰ و اوایل دهه ۱۳۸۰ در طرف تقاضای بازار مسکن نشان می دهد. چگونه می توان این افزایش تقاضا را بدون اینکه قیمت مسکن شدیداً تحت تاثیر قرار گیرد ارضاء کرد؟

در حال حاضر همانطوریکه بحث شد تمایل در جهت سرمایه گذاری مسکن از جانب بخش خصوصی در ایران موجود نیست، در حالیکه گرایش بالقوه در بازار برای خانه دار شدن وجود دارد. چگونه می توان این عطش و شدت تقاضا برای مسکن را کند و خنثی کرده و جهت داد بطوری که عدم تعادل در بازار مسکن کاهش یافته و تعادلی در عرضه و تقاضای مسکن بوجود آید؟ راه حل را باید در گسترش مسکن اجاره ای جستجو کرد.

تاثیرگذاری دولت در بخش مسکن اجاره ای می تواند به دو طریق صورت پذیرد. یکی در جهت تنظیم مقررات کنترل اجاره برفع طبقات آسیب پذیر می باشد. اعمال این سیاست موجب کاهش انگیزه سرمایه گذاری بخش خصوصی و نهایتاً منجر به ایجاد و کمبود مسکن اجاره ای و بالا رفتن نرخ اجاره بها می گردد، همانگونه که تجربیات گذشته کشورهای مختلف مبین این واقعیت است. بنابراین پیروی از این سیاست فی نفسه آثار تحدیدی خواهد داشت و نباید بنهائسی اعمال شود.

دیگر اینکه بمنظور تشویق مشارکت بخش خصوصی در جهت ساخت و ساز مسکن اجاره ای به اهرم سوبسید متوسل گردید. با حرکت منحنی عرضه بطرف راست می توان همزمان هم نرخ اجاره بها را تقلیل داد و

هم میزان تولید مسکن استیجاری را افزایش داد.  
 بطور کلی نظام مبتنی بر بازار آزاد ( با مکانیزم عرضه و تقاضا )  
 تنها به عرضه محدود مسکن اجاره‌ای با نرخ اجاره بالا ختم می‌گردد ،  
 همانطور که در شکل زیر ملاحظه می‌شود. اگر بتوان مسکن اجاره‌ای -



ارزان قیمت را بعنوان کالای شایسته ( Merit goods ) در نظر  
 گرفت که جنبه های رفاه اجتماعی دارد و سزاوار حمایت دولت می‌باشد.  
 در این صورت سوبسید دولت در این بخش مسکن لازم بوده و باعث می‌گردد  
 که تهیه مسکن اجاره‌ای در حد پهنه از نقطه نظر اجتماعی فراهم آید و  
 جوابگوی نیازهای جامعه مخصوصا طبقات آسیب پذیر باشد. مطابق شکل  
 بالا، عملکرد مکانیزم بازار آزاد منتهی به عرضه مسکن اجاره به میزان OA  
 و با نرخ اجاره بهاء  $r$  می‌گردد. با دادن سوبسید به این بخش منحنی  
 عرضه به سمت راست حرکت کرده و به نقطه تعادل جدیدی می‌رسد که

توام با نرخ اجاره پایین  $r$  و عرضه واحدهای بیشتر مسکن اجاره‌ای (OB) است .

سوبسیده تولیدکنندگان انبوه مسکن اجاره‌ای می‌تواند اشکال مختلف داشته باشد. از آن جمله می‌توان تامین زمین مورد نیاز با نرخ پایین، تامین اعتبارات لازم با نرخ پایین بهره، معافیت‌های مالیاتی و تضمین اوراق قرضه برای این شرکتها از سوی وزارت مسکن و شهرسازی و بانک مرکزی ایران را نام برد.

یکی از تنگناهای مهم بخش مسکن اجاره‌ای کمبود سرمایه‌گذاری می‌باشد که آرامی‌توان با انتشار اوراق مشارکت (قرضه) مسکن با تجهیز منابع مالی انفرادی و سرگردان بخش خصوصی برطرف کرد. تجربه نشان داده است که اگر نقل و انتقالات نقدینگی تحت یک نظام صحیح مالی انجام نگیرند تنه‌ها به‌تحرک اقتصادی منتهی نمی‌شود بلکه اثرات تورمی در بخش مسکن بجا می‌گذارد و با فعال بودن در بازار خرید و فروش مسکن بعنوان یکی از صوردارائی موجبات افزایش سریع بهای مسکن را فراهم می‌آورد. بنابراین انتشار اوراق قرضه مسکن می‌تواند سرمایه‌ها را در فرآیند تولید هدایت کرده و افزایش عرضه مسکن، مخصوصاً مسکن اجاره‌ای در راستای تطابق عرضه و تقاضای مسکن جهت دهد.

### نتیجه‌گیریها و پیشنهادات

هدف این تحقیق بررسی موانع و تنگناهای موجود در راه گسترش بازار استیجاری مسکن در ایران بوده. در این راستا با تحلیل تقاضای



موثر بازار مسکن بدین نتیجه رسیدیم که عواملی همانند سیر نزولی قدرت خرید خانوارها، کاهش اعتبارات بانکی و افزایش بی وقفه قیمت مسکن تقاضای موثر را به تحلیل برده است. در حالیکه تجربیات کشورهای غربی نشان می دهد که روند اجاره نشینی سیر نزولی دارد ولیکن هنوز در صد بالائی در حدود ۴۰ درصد از کل واحدهای مسکونی را شامل میشود. در ایران درصد مسکن اجاره‌ای پائین بوده و به ۱۴ الی ۲۰ درصد محدود می شود.

علت رکود بازار مسکن اجاره‌ای را باید در دو طرف عرضه و تقاضای بازار جستجو کرد. در طرف ساخت و ساز واحدهای مسکونی اجاره‌ای، نرخ پائین سوددهی مورد انتظار یکی از موانع اصلی در گسترش سرمایه‌گذاری بوده است. در طرف تقاضا، افزایش اجاره بها همراه با کاهش خرید واقعی جامعه یکی از علل عدم تمایل خانوارها در استفاده از مسکن استیجاری بوده است. سوبسید دولت در این بخش از مسکن می تواند مشارکت بخش خصوصی را در سرمایه‌گذاری جلب کند و با پیروی از این سیاست می توان موجبات گسترش انبوه سازی و کوچک سازی مسکن اجاره‌ای را فراهم کرد، مخرما واحدهایی که متناسب توانائی مالی و مورد تقاضای طبقات آسیب پذیر جامعه باشد. همانطور که قبلا گفته شد با فعال کردن نظام مسکن اجاره‌ای می توان خلاء ناشی از افزایش تقاضای بالقوه پیش بینی شده برای اواخر دهه ۱۳۷۰ و اوایل دهه ۱۳۸۰ را پر کرد.

در طی برنامه دوم اقتصادی کشور قرار است صد هزار واحد مسکونی اجاره‌ای در مناطق مختلف شهری تحت عنوان واحدهای مسکونی

حمایت شده احداث گردیده و در اختیار افراد کم درآمد قرار گیرد، ولیکن کافی بنظر نمی رسد. شایسته است که دولت مسکن اجتماعی در قالب اجاره‌ای را جدا مدنظر قرار داده و در ابعاد مختلف به تقویت آن بپردازد. بالاخره مسکن استیجاری را باید عاملی در جهت تثبیت بلند مدت قیمت و بازار خرید و فروش مسکن دانست و شعار مسکن شخصی را باید به مسکن استیجاری تغییر داد تا بتوان از اختلال در بازار مسکن کاست .

#### پی‌نوشت ها :

1-Buckey(1994, P. 318).

۲ - سلطانیان ( ۱۳۷۳ ، ص ص ۷۶ - ۷۵).

۳ - همان ماخذ ، ص ۶۵ .

۴ - مرکز آمار ایران . سرشماری عمومی نفوس و مسکن ۱۳۵۵ و ۱۳۶۵

۵ - عیان بد ( ۱۳۷۱ ، ص ۱۰۷).

۶ - بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران . گزارش حسابهای ملی ایران . سالهای مختلف .

۷ - اظهاری ( ۱۳۷۲ ، ص ص ۴۴ و ۴۶ ) .

۸ - اتاق بازرگانی ( ۱۳۷۴ ، ص ۷۶).

۹ - اقتصاد مسکن ( زمستان ۷۲ و بهار ۷۳ ، ص ۴۳ ) .

10 - Balchin(1989), PP. 106-112.

11 - ibid., PP. 110-130.

12 - ibid., P. 109.

13-ibid.,P.196.

14-wolman(1975),PP.67-74.

15-ibid.,P.47.

- ۱۶ - مرکز آمار ایران ، سرشماری عمومی نفوس و مسکن ۱۳۶۵ .
- ۱۷ - مرکز آمار ایران . نتایج تفصیلی آمارگیری از هزینه و درآمد خانوارهای شهری و روستائی سالهای مختلف .
- ۱۸ - همان ماخذ .
- ۱۹ - مدیریت آمارهای ساختمان و مسکن . مهرماه ۱۳۶۶ .
- ۲۰ - اقتصاد مسکن ( زمستان ۱۳۷۲ و بهار ۱۳۷۳ ، صص ۱۶ و ۲۱ ) .
- ۲۱ - سلطانیان ( ۱۳۷۳ ، ص ۸۲ ) .
- ۲۲ - مرکز آمار ایران . نتایج تفصیلی آمارگیری از هزینه و درآمد خانوارهای شهری سال ۱۳۶۵ .
- ۲۳ - اقتصاد مسکن ( زمستان ۱۳۷۲ و بهار ۱۳۷۳ ، ص ۴۵ ) .
- ۲۴ - وزارت مسکن و شهرسازی ( ۱۳۷۳ ، ص ۱۰ ) .

## فهرست منابع

- اتاق بازرگانی ۱۳۷۴ . شماره ۲ . اردیبهشت ماه .
- اطهاری ، کمال ۱۳۷۲ . مسکن در ایران : برنامه یا بازار . ایران فردا . شماره هفتم .
- اقتصاد مسکن . شاخصهای بین المللی مسکن . شماره ۱ . سال چهارم . زمستان ۷۲ و بهار ۱۳۷۳ .
- بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران . گزارش اقتصادی و ترازنامه سالهای ۷۲ - ۱۳۶۲ .
- بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران . ۱۳۷۵ . حسابهای درآمد ملی ایران سلطانیان ، محمدمراد . ۱۳۷۳ . بررسی بازار مسکن در مناطق شهری کشور . روند . شماره های ۱۸ ، ۱۹ . پائیز و زمستان ۱۳۷۳ .
- عیان بد ، ناهید ، ۱۳۷۱ . برآورد تقاضای مسکن در دهه ۷۵ ، تز دوره : کارشناسی ارشد . دانشگاه علامه طباطبائی ، تهران .
- معاونت امور مسکن وزارت مسکن و شهرسازی . بولتن اقتصاد مسکن . شماره ۱ الی ۱۳ ، سالهای ۷۵ ، ۷۱ ، ۷۲ ، ۱۳۷۳ .
- مدیریت آمارهای ساختمان و مسکن . ۱۳۶۶ . نتایج آمارگیری — ریز خانوارهای اجاره نشین شهر تهران مهرماه ۱۳۶۶ .
- مرکز آمار ایران . ۱۳۵۶ . سرشماری نفوس و مسکن ۱۳۵۵ .
- مرکز آمار ایران . ۱۳۶۷ . سرشماری نفوس و مسکن ۱۳۶۵ .
- مرکز آمار ایران . نتایج تفصیلی آمارگیری از هزینه و درآمد خانوارهای شهری سالهای مختلف .

مرکز آمار ایران . نتایج تفصیلی آمارگیری از هزینه و درآمد خانوارهای  
روستائی سالهای مختلف.

ملتنجی، محمدابراهیم ، ۱۳۷۲ . مسکن و اجاره نشینی. گسترش تولید و

عمران ایران شماره ۲۷.

مرکز مطالعات و تحقیقات شهرسازی و معماری، ۱۳۷۱ ، مسکن و درآمد  
در تهران . چاپ دوم.

وزارت مسکن و شهرسازی. ۱۳۷۳. برنامه پنجساله دوم توسعه بخش مسکن

۷۷ - ۱۳۷۳.

مدنی ، سعید. ۱۳۷۱. ساختار یک بحران ، ایران فردا شماره پنجم.

Balchin, Paul N. (1984) **Housing Policy**. 2nd Ed.,  
Routledge.

Buckey Robert M. (1994). **Housing Finance in  
Developing Countries:**

the Role of Credible Contracts. **Economic Development  
and Cultural Change**. vol.42, no.2.

Wolman Harold L. (1975) **Housing and Housing Policy  
in the U.S. and the U.K.**

Lexington Books.

