

## بررسی آثار هدفمندی یارانه‌ها بر بخش مسکن

فرشاد مؤمنی

دانشیار اقتصاد دانشگاه علامه طباطبایی

محدثه سلیمانی<sup>۱</sup>

دانشجوی دکتری اقتصاد دانشگاه علامه طباطبایی

(تاریخ دریافت: ۹۵/۱/۲۱ - تاریخ تصویب: ۹۵/۲/۱۸)

### چکیده

امروزه مسکن یک کالای اقتصادی، سیاسی، اجتماعی محسوب می‌شود و تنها یک سرپناه نیست. همچنین از آنجایی که مسکن بزرگترین دارایی خانوار و کالایی بدون جانشین است، لذا بررسی بازار آن بسیار حائز اهمیت است. این بخش در دهه اخیر با رکود، رونق توری و افزایش بی‌رویه قیمت همراه بوده است. این نوسانات قیمتی غیر معمول باعث حذف قشر با درآمد متوسط و ضعیف جامعه از زمره تقاضای مؤثر شده و داشتن مسکنی مناسب را برایشان به آرزویی دست نیافتنی بدل کرده است. دولت نهم با انگیزه عدالت محوری برای این قشر، برنامه تولید مسکن مهر و قانون هدفمندی یارانه‌ها را بنیان نهاد. در این مطالعه درصدد پاسخ به سه سؤال کلیدی هستیم: یک- آیا طرح مسکن مهر که با هدف تأمین مسکن اقشار کم درآمد بودجه ریزی شد به اهداف خود رسید؟ دو- آیا این اجرای قانون هدفمندی یارانه‌ها بر افزایش قیمت مسکن تأثیر گذار بوده است؟ سه- سطح دستیابی به اهداف مسکن مهر و قانون هدفمندی یارانه‌ها به چه میزان بوده است؟ برای پاسخ به این سوالات از روش تحلیلی-توصیفی استفاده کرده و به دلیل نارسایی‌های دیدگاه نئوکلاسیکی در پاسخ به این سوالات، با رویکرد نهادگرایی به تحلیل و توصیف پرداخته ایم. یافته‌های این پژوهش حکایت از آن دارد که گروه‌های هدف یعنی دهک‌های درآمدی یک و دو، توانایی بهره‌مندی از این طرح را نداشته و پروژه مسکن مهر در تحقق اهداف خود موفق عمل نکرده است. همچنین از آنجا که نهادهای تولید مسکن انرژی‌بری قابل ملاحظه‌ای دارند، شوک قیمت حامل‌های انرژی به افزایش قیمت مصالح ساختمانی و در نتیجه افزایش هزینه ساخت بنا و قیمت تمام‌شده مسکن انجامید. به عبارت دیگر شوک درمانی در اقتصاد ایران، که با هدف عدالت محوری اجرا شد، نابرابری اجتماعی و اثرات ضد توسعه‌ای داشته است.

**واژگان کلیدی:** مسکن، طرح مسکن مهر، قانون هدفمندی یارانه‌ها، اقتصاد نهادگرا

## ۱- مقدمه

بخش مسکن به عنوان یک عامل محرک در چرخه اقتصادی، با پیوندهای وسیع پیشین و پسین، توان بالایی اشتغال زایی و جذب سرمایه گذاران معمولاً در اولویت کار برنامه ریزان اقتصادی قرار می گیرد. در دهه اخیر این بخش با افزایش بی رویه قیمت مواجه بوده است که این امر نشان دهنده عدم توجه جدی برنامه ریزان اقتصادی به بخش مسکن در کشور ما می باشد. از آنجایی که سرمایه گذاری و به تبع آن اشتغال زایی بخش مسکن، سیاستگذاری اقتصاد را به شدت تحت تاثیر قرار می دهد بنابراین دولت در اجرای سیاست هایش باید بخش مسکن را به طور ویژه مورد تحلیل و ارزیابی قرار دهد. چرا که تامین مسکن مناسب برای شهروندان و بخصوص اقشار کم درآمد، کنترل بازار مسکن و نظارت بر قیمت ها از وظایف اصلی دولت ها است. البته باید این نکته را مد نظر قرار داد که قیمت مسکن می تواند به نوعی نیازهای بازار را نشان دهد و حتی به عنوان پیش بینی کننده متغیرهای کلان اقتصادی، نظیر تورم آینده باشد. (Goodhart & Hofmann, 2007: 148)

سیر تاریخی جغرافیای سکونت در جهان نشان می دهد، بیشترین رشد جمعیتی جهان در دهه های گذشته در جهان سوم صورت گرفته و بیشتر معطوف به اقشار کم درآمد و فقیر جوامع بوده است. به گونه ای که در آغاز هزاره سوم از پدیده ای تحت عنوان "شهری شدن فقر" نام برده اند. (unchs, 2001: 1) آشکارترین چهره فقر بر مسکن را می توان در شهرهای جهان سوم نشان داد. هر کدام از شاخص های مربوط به ارائه خدمات، تراکم اتاق ها یا کیفیت فیزیکی را که در نظر بگیریم در می یابیم که اکثریت جمعیت شهری در سطوحی زندگی می کنند که در مقایسه با شیوه زندگی اروپائیان و یا امریکای شمالی پذیرفتنی نیست (گیلبرت و گاگلر<sup>۱</sup>، ۱۳۷۵). در نتیجه در کشورهای در حال توسعه اقشار فقیر شهری در مسکن های غیر استاندارد و فاقد کیفیت لازم در پیرامون شهرها که دارای تسهیلات و زیر ساخت های عمومی نیستند استقرار می یابند (peattie & aldreth-hass, 1981, 157)

در این میان مساله مهمتر که وضعیت مسکن را در جهان رقت بار تر می کند فراموشی اقشار کم درآمد در برنامه های تامین مسکن است. این مساله به وضوح در طرح های توسعه شهری تهیه شده در ایران نیز قابل مشاهده است (میره، ۱۳۸۴). به عبارت دیگر اقشار کم درآمد برای تهیه مسکن در شهرها از اولین مرحله یعنی انتخاب محل سکونت تا انتخاب وسعت و اندازه مسکن خود، نوع مصالح ساختمانی و کسب مجوز ساخت و ساز و همچنین استفاده از اعتبارات و وام های دولتی با مشکل مواجه هستند. (حاتمی نژاد و همکاران، ۱۳۸۵)

مروری بر پیشینه سیاست‌ها و برنامه های مسکن گروه های کم درآمد طی سه دهه گذشته در ایران نشان می دهد که مسکن اقشار کم درآمد همواره با سیاست های گوناگون همراه بوده است که می توان آنها را در قالب دو رویکرد کلی سیاست زمین حمایتی و سیاست مسکن حمایتی بیان نمود. رویکرد اول: سیاست زمین حمایتی است که به دهه اول بعد از انقلاب و تا پایان برنامه دوم مربوط می شود که در قالب این سیاست، زمین به صورت انفرادی و تعاونی با قیمت منطقه ای واگذار می شد. رویکرد دوم: سیاست مسکن حمایتی است که در دوره برنامه سوم شکل گرفت و بحث قانون استیجار و احداث و واگذاری مسکن به صورت اجاره به شرط تملیک در آن مطرح شد.

طی سال های اخیر بخش های متعددی از اقتصاد کشور از جمله بخش مسکن تحت تاثیر سیاست های دولت که شاید یکی از مهمترین آنها اجرای قانون هدفمندی یارانه هاست قرار گرفتند. نوسانات بازار مسکن نشان از آن دارد که این بخش همچنان درگیر تورم و افزایش قیمت است. تحلیل صحیحی از وضعیت بازار و شناخت درست از عوامل تاثیرگذار و میزان تاثیرگذاری هر یک در بازار مسکن، می تواند ما را در تحلیل آینده بازار و پیش بینی وضعیت آینده مسکن کمک کند. بررسی علل گرانی مسکن و به تبع آن اجاره بها از دو منظر قابل بررسی است، از یک سو می توان عوامل تاثیرگذار خارج از بازار یا عوامل برونزا بر بازار مسکن از جمله افزایش سطح عمومی قیمت ها، نقدینگی، رشد جمعیت و منابع عمده مالی و غیره را مورد بررسی قرار داد و از سوی دیگر عوامل داخلی یا عوامل درونزای موثر بر بازار مذکور را تحلیل نمود. هدف این تحقیق ارزیابی اثرات یکی از متغیرهای درونزای کلیدی این بخش به نام طرح مسکن مهر می باشد و در صدد پاسخ به این سوال هستیم که آیا این طرح که با هدف تأمین مسکن اقشار کم درآمد بودجه ریزی شد به اهداف خود رسید؟ از آنجایی که مقارن با اجرای پروژه مسکن مهر، طرح هدفمندی یارانه ها نیز اجرا شد و تبعات گسترده ای بر جا گذاشت، این سوال به ذهن متبادر می شود که آیا این طرح بر افزایش قیمت مسکن تاثیر گذار بوده است؟ برای پاسخ به این دو سوال در اولین بخش به بررسی وضعیت مسکن در کشور، برنامه های مسکن گروه های کم درآمد، وجوانب هدفمند سازی یارانه ها می پردازیم و با بیان وقایع صورت گرفته، وضعیت مسکن را قبل و بعد از هدفمندی یارانه ها مقایسه می نماییم و در بخش بعد به تحلیل نتایج به دست آمده با استناد به داده های بانک مرکزی ایران و مرکز آمار می پردازیم. در نهایت یک جمع بندی از مباحث ذکر خواهد شد. در این راستا ضمن بررسی نوسانات مسکن و سیاست های حمایتی که دولت ها در پیش گرفته اند و با نگاهی به رویکرد دولت قبلی در زمینه مسکن اقشار کم درآمد یعنی طرح مسکن مهر به

بررسی نوسانات بازار پر تقاضای مسکن، از بعد سیاستگذاری های دولت از جمله هدفمندی یارانه‌ها خواهیم پرداخت.

## ۲- چارچوب نظری

در اقتصاد ایران به طور عمده، دو دیدگاه نظری مهم و رقیب وجود دارد که در حوزه ی تبیین و پیش بینی و تجویز در مورد وضعیت اقتصادی با هم رقابت می کنند. یک رویکرد مربوط به طرفداران دیدگاه نئوکلاسیک است و رویکرد دوم مربوط به کسانی است که اغلب با دستگاه نظری نهادگرایی کار می کنند. از آنجایی که شوک درمانی بر اساس آموزه نئوکلاسیکی اجرا شد حائز اهمیت است که رویکردهای رقیب و یا رویکرد نهادگرایی را نیز به حساب آوریم.

در دهه ۱۹۵۰ به دنبال انقلاب کلائیومتریکی<sup>۱</sup> در تاریخ اقتصادی، تاریخ دانان اقتصادی چارچوب نئوکلاسیکی را اتخاذ کرده و از اقتصاد سنجی برای آزمون فرضیه‌ها بهره جستند. مطالعه تاریخی نهادها، به بررسی این مساله می پردازد که یک نهاد خاص مثل بازار تا چه اندازه در گذشته بر مبادلات حاکم بوده است. داده های مربوط به قیمت‌ها، مقدارها و پارامترهای برونزا مانند سن، جنس و طبیعت چرخه ای صنایع مختلف، برای ارزیابی فرضیه هایی به کار گرفته می شدند تا مشخص کنند که اگر مبادلات در یک بازار صورت گرفته اند، پس روابط بین متغیرها همان هایی هستند که صورت گرفته اند. با وجودی که محدودیت داده های تاریخی، کاربرد این روش را محدود می کند اما تحلیل این مطلب را که بازارها در بسیاری دوره های تاریخی عمل می کرده اند را تایید می کند (جعفری صمیمی، ۱۳۸۶). آثار اولیه کوز<sup>۲</sup> (۱۹۳۷)، روش نئوکلاسیکی را درباره نهادهای غیر بازاری تحت تأثیر قرار داد. نهادهای غیر بازاری، روابط قراردادی و الگوهای حقوق مالکیتی هستند که پاسخ های کارایی به نواقص بازار با قیمت های بالا می دهند.

از منظر توسعه، بر اقتصاد نئوکلاسیک انتقاداتی وارد شده که مبین نارسایی‌ها و محدودیت های نگاه نئوکلاسیکی است. در اینجا تنها به چند مورد آن اشاره خواهیم کرد. اول آنکه اقتصاد نئوکلاسیک تاثیر نهادها بر رفتار و سلوک انسان‌ها را نادیده می گیرد (هاجسون<sup>۳</sup>، ۱۳۸۶) به عبارت دیگر، رویکرد نئوکلاسیک رفتار انسان‌ها را در مدل‌های مرسوم خود بسیار ساده انگارانه در نظر گرفته است، درحالی که در عالم واقع، انگیزه‌های کنش‌گران اقتصادی بسیار پیچیده‌تر و رجحان‌هایشان درونی‌تر از آن است که در مدل‌های انتزاعی نئوکلاسیک فرض

1-Clometric

2-Coase

3-Hodgson

شود (نورث، ۱۳۷۷). دوم آنکه بازارهای مؤثر تئوری نئوکلاسیک فقط هنگامی نتیجه می دهد که مبادله بی هزینه باشد. زمانی که مبادله گران است نهادها اهمیت می یابند و از آنجا که قسمت اعظم درآمد ملی ما صرف مبادله می شود، نهادها و به ویژه حقوق مالکیت مبین های مهمی برای کارآمدی بازارها می شوند (نورث، ۱۳۸۵). و دیگر آنکه در نگرش والراسی تنها به واسطه پذیرش این نکته که کالاها تک بعدی اند و به صورت لحظه ای مورد مبادله قرار می گیرند، مساله نظارت و اجرا بی اهمیت دانسته شده است. در حالیکه اگر هزینه های کسب اطلاعات و به ویژه هزینه های اندازه گیری را به جمع هزینه های خود بیافزاییم ملاحظه خواهیم کرد که اهمیت مساله اجرا تا چه میزان جدی است. (مومنی، ۱۳۸۵)

به اعتقاد نهادگرایان، مدل های مکتب نئوکلاسیک دارای الگوهای فرض شده است که در صورت تحقق کامل آنها، مکتب نئوکلاسیک به شکل کاملی توضیح دهنده رفتارهای اقتصادی خواهد بود. ولی به عنوان مثال، در جامعه ای که هزینه های مختلف مبادلاتی وجود دارد، نهادها اهمیت یافته و بایستی آنها را در تحلیل های اقتصادی وارد نمود. البته بایستی خاطر نشان کرد رویکرد نهادگرایی هیچ گاه معتقد به براندازی و حذف مکتب نئوکلاسیک نبوده و فقط آن را در تحلیل مسائل اقتصادی ناکافی می داند (نورث، ۱۳۷۷) به عبارت دیگر نهادگرایان، روش نئوکلاسیک ها را که مبتنی بر قیاس و تحلیل و در محیط انتزاعی و با استفاده از ابزارهای ریاضی می باشد، برای درک پدیده ای اقتصادی ناکافی دانسته و معتقدند برای درک بهتر حقایق و قوانین اقتصادی، باید آنها را در بطن واقعیت های اقتصاد دنبال نمود. (Kerkmeester Heico, 1999)

اصطلاح اقتصاد نهادگرا در یکی از نشست های اقتصادی امریکا<sup>۱</sup> در سال ۱۹۱۸ از سوی والتون همیلتون مطرح شد (همیلتون، ۱۹۱۹) و افرادی مانند میشل<sup>۲</sup>، کلارک<sup>۳</sup>، وبلن<sup>۴</sup> و کامانز<sup>۵</sup> پیشروان فکری این مکتب بودند. (جعفری، ۱۳۸۶) اقتصاد نهادگرا به تنهایی تقاضا برای یک توصیف تعمیم یافته از نظم اقتصادی را برآورده می سازد. رویکرد نهادگرا ادعای تبیین ماهیت و وسعت نظم موجود در میان پدیده های اقتصادی، یا مسائل و پدیده هایی که به رابطه صنعت و رفاه انسان مربوط می شوند در بر دارد. به شیوه ی بیان ادوین کانان<sup>۶</sup> این رویکرد سعی دارد بیان کند "چرا وضعیت رفاهی ما اینچنین است که اکنون می باشد؟" و "چرا برخی از ما نسبت به سایرین از وضعیت رفاهی بهتری برخوردارند؟"، احتمالاً چنین تبیینی نمی تواند به طور

1-American Economic Association

2-Mitchell

3-Clark

4-Veblen

5-Commons

6-Edvin kanan

مناسبی بر اساس فرمول هایی که تبیین کننده فرآیندهای ظهور قیمت در بازار هستند ارائه شود. برای جستجوی چنین تبیینی باید به مطالعه رسوم، آداب، عادات فکری و شیوه های انجام الگوی نظم اقتصادی بپردازیم. این مطالعه باید رابطه میان نهادهایی که در کنار یکدیگر سازمان جامعه صنعتی مدرن را تشکیل می دهند ارائه کند. بی تردید رویکرد نهادگرا راهی مناسب برای دستیابی به حقیقتی قابل قبول است (همیلتون، ۱۳۸۸).

بنابراین در این تحقیق با رویکرد نهادگرایی به مساله نهاد دولت در ایران و نقش آن در تحولات اقتصادی از جمله سیاست هدفمندی یارانه ها و مسکن مهر پرداخته و بررسی می نماییم که سطح قابلیت تحقق اهداف هر کدام چه میزان بوده است. ابتدا عوامل تأثیرگذار بر مسکن را بطور اجمالی بیان می نماییم:

عوامل متعددی بر عرضه، تقاضا و قیمت مسکن اثرگذارند که این عوامل را می توان به دو دسته ی برون زا و درون زا تقسیم بندی کرد. عواملی که در بازار موجب تغییر در حجم و چگونگی عرضه و تقاضا می شوند عوامل درون زا و عواملی که در اثر نوسانات بازار ناشی از شوک های مثبت و منفی نفتی، نوسانات بازار سرمایه، سیاست های دولت و غیره در بخش هایی جز مسکن تعیین شده و بر عملکرد بازار مسکن موثرند، عوامل برونزا می باشند. (نجفی ۱۳۸۳) در بررسی و تحلیل رفتار متغیرها در بخش مسکن، ابتدا باید با نگرشی سیستمی به عوامل برونزای موثر و تأثیرگذار بر این بخش از اقتصاد اشاره داشت:

یک- یکی از متغیرهای تأثیرگذار بر بخش مسکن، افزایش سطح عمومی قیمت هاست که بر تقاضای موثر مسکن اثرات مختلفی دارد. اثر منفی آن به صورت کاهش قدرت خرید مردم ظاهر می شود و اثر مثبت آن بدین ترتیب است که خانوارها به هنگام مشاهده جریان رشد قیمت ها به منظور حفظ و تثبیت دارایی های خود، در صورتی که میزان ریسک و نرخ بازگشت سرمایه در سایر فعالیت های اقتصادی در حد مطلوب نباشد به سمت احداث و خرید واحدهای مسکونی حرکت می کنند. اما تأثیر این افزایش در سطح عمومی قیمت ها بر قیمت مسکن، بستگی به نوع تورم در سال های مختلف دارد. بدین صورت که افزایش یکباره در سطح عمومی قیمت ها با افزایش در هزینه تولید مسکن، باعث افزایش قیمت مسکن می شود، اما یک تورم مرمز و طولانی مدت (مانند تورم ایران) باعث می گردد که این تأثیر گذاری کمتر و بی اثرتر گردد. (عباسی نژاد ۱۳۸۸)

دو- متغیر تأثیرگذار دیگر بر قیمت مسکن، رشد جمعیت است. واضح است که با افزایش جمعیت، تقاضا برای مسکن افزایش یافته و قیمت مسکن را تحت تأثیر قرار خواهد داد.

سه- از بعد کلان اقتصادی ورود نقدینگی به بخش مسکن، هم به لحاظ افزایش شدید قیمت و کاهش تقاضای موثر و هم به لحاظ ایجاد نوسانات شدید در تولید مسکن آثار تخریبی

غیرقابل جبرانی را باقی می گذارد. کاهش تقاضای موثر خانوارها به ویژه برای گروه های کم درآمد و متوسط جامعه از زیان بارتترین آثار تورم مسکن محسوب می شود. تحت این شرایط دخالت و کمک دولت برای جبران بخشی از ضرر اقشار کم درآمد به عنوان هزینه مشکلات ساختاری اقتصاد کشور ضروری است. (جهانی ۱۳۹۲)

چهار- متغیر مهم و اثر گذار دیگر منابع عمده تامین مالی جهت تهیه مسکن، شامل بانکها و موسسات پولی اعتباری و وام های بانک مسکن می باشد. همچنین بررسی روند کلی متغیر های کلان، فرضیه وجود رابطه منفی بین قیمت مسکن و نرخ سود وام های بانکی را تایید می کند. (سوری ۱۳۹۱)

پنج- متغیرهای مهم دیگری نیز بر بخش مسکن موثرند که از جمله آنها می توان به بازارهای موازی سرمایه گذاری، نظیر بازار طلا، بورس و ارز اشاره داشت. از آنجایی که طلا(سکه) و مسکن به لحاظ انگیزه های سوداگرانه تا حدودی دو کالای جایگزین به شمار می روند قیمت نسبی این دو در ارتباط با کشش تقاضا بسیار تعیین کننده است. همچنین بین نرخ ارز واقعی و قیمت مسکن در بلند مدت روابط معنی داری وجود دارد. (خیابانی ۱۳۸۲)

شش- از مهمترین عوامل بیرونی اثر گذار بر بخش مسکن نیز می توان سیاست هدفمندی یارانه ها را نام برد که با شناخت صحیح آن میزان و نحوه تاثیر پذیری بخش مسکن را سنجیده و متناسب با آن می توان راه حل هایی ارائه داد. در همین راستا بررسی ها نشان می دهد با اجرای سیاست های حمایتی هرچند افرادی با درآمد پایین صاحب خانه شدند اما با ورود دهک های بالای درآمدی به این بازار برای گروهی از مردم به رانت خواری تبدیل شد (صومعلو ۱۳۸۹)

در کنار موارد ذکر شده از مهمترین عوامل درونی تاثیر گذار بر بخش مسکن، می توان پروژه مسکن مهر را نام برد که به دلایلی از جمله فقدان امکانات زیربنایی، مشکلات حمل و نقل سریع و غیره، نتوانست اهداف مورد نظر خود از جمله کاهش قیمت مسکن و تامین مسکن اقشار کم درآمد را محقق سازد. دیگر عامل درونی موثر در بخش مسکن که رابطه ای اساسی با قیمت حامل های انرژی دارد، هزینه های ساختمانی و در نتیجه قیمت تمام شده ساختمان می باشد که عرضه کنندگان را در محدودیت قرار می دهد.

هدف اصلی این مطالعه بررسی ابعاد طرح هدفمندی یارانه ها و آثار آن بر بخش مسکن است. در سال های اخیر وقتی نام مسکن می آید به دنبال آن بحث مسکن مهر و مسکن اقشار کم درآمد مطرح می شود و می توان گفت لازمه ی تحلیل هر چه دقیق تر بخش مسکن، بررسی ابعاد طرح مسکن مهر خواهد بود برای این منظور بحث را در چند محور مطرح می کنیم:

## ۲-۱- وضعیت مسکن در کشور

بخش مسکن یکی از مهمترین بخشهای اقتصاد ایران است که سهم عمده ای در تولید ناخالص داخلی، سرمایه گذاری و اشتغال داشته و به دلیل پیوندهای پیشین قوی با سایر بخش های اقتصادی به عنوان محرک بسیاری از بخش های اقتصادی عمل می کند. شاخص پیوند پیشین بخش ساختمان های مسکونی در ایران در جداول داده-ستانده همواره در رتبه های نخست بوده است به طوری که رونق این بخش اقتصاد را به شدت تحت تاثیر قرار می دهد. تحولات اقتصادی و سیاسی ۳۰ سال گذشته، کلیه ی بخش های اقتصادی و اجتماعی و از جمله بخش مسکن را با فراز و نشیب رو به رو کرده است. از آنجایی که شهر تهران به عنوان نماد بارز تغییرات قیمتی مسکن می باشد و بیشتر سیاستگذاری ها بر پایه معضلات کلان شهرها و از جمله تهران است، در شکل ۱ روند تغییرات قیمت مسکن را از سال ۱۳۷۰ تا ۱۳۹۱ منحصرا برای شهر تهران مشاهده می نماییم.

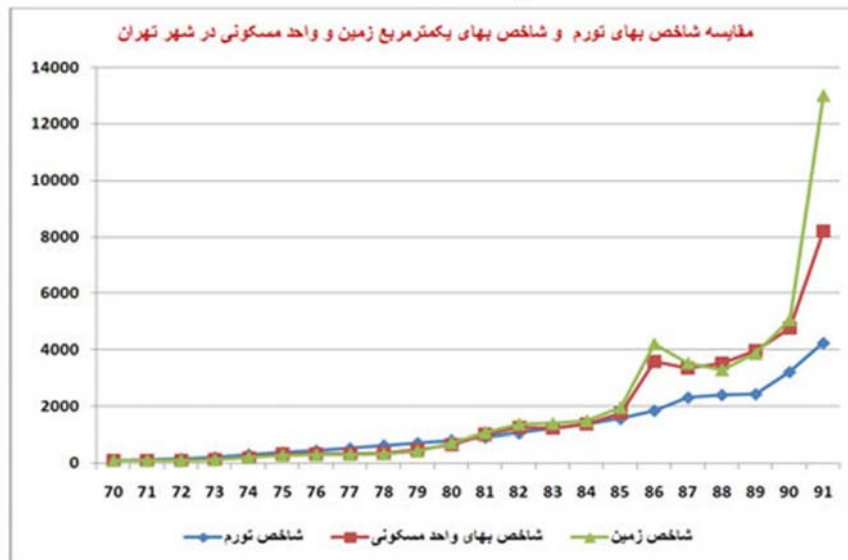


شکل ۱- روند متوسط قیمت یک متر مربع زمین و واحد مسکونی در تهران؛ ماخذ: مرکز آمار ایران.

روند متوسط قیمت زمین و زیربنای مسکونی در شهر تهران طی سالهای ۸۴ الی ۹۱ که در نمودار شماره یک منعکس گردیده، بیانگر آنست که متوسط قیمت یک متر مربع زمین ساختمان های کلنگی معامله شده در شهر تهران که در سال ۸۴ حدود ۶۰۰ هزار تومان بوده است، در پایان سال ۹۱ به حدود ۵/۶ میلیون تومان رسیده یعنی با متوسط نرخ رشد بالغ بر ۳۲ درصد به طور سالانه قیمت زمین در شهر تهران به بیش از ۹ برابر افزایش یافته است. قیمت مسکن همواره دارای یک روند صعودی بوده است اما همانطور که در نمودار یک



مشاهده می نماییم و بر اساس داده های بانک مرکزی طی ده سال گذشته این افزایش قیمت کاملاً محسوس بوده است و بعد از سال ۸۹-۹۰ که فاز اول هدفمندی یارانه ها اجرا شد جهش چشمگیری را در قیمت مسکن و مخصوصاً ساختمان های کلنگی و زمین مشاهده می نماییم. شکل ۲، روند شاخص بهای کالاها و خدمات مصرفی با روند شاخص متوسط قیمت یک مترمربع زمین ساختمان های کلنگی و متوسط قیمت یک مترمربع واحد مسکونی معامله شده در شهر تهران را نشان می دهد.



شکل ۲- مقایسه شاخص بهای تورم و شاخص بهای یک متر مربع زمین و واحد مسکونی در تهران؛  
ماخذ: مرکز آمار ایران.

نکته بسیار مهم در شکل ۲ اینست که از سال ۸۴ به بعد، شاخص قیمت زمین و مسکن و شاخص تورم روند متفاوت و غیر همگرایی را طی نموده است. ابتدا و در دوره نخست، در سالهای ۸۶-۸۵ رشد قیمت زمین و مسکن بیش از رشد تورم بوده است و در سالهای ۸۹-۸۸ علیرغم فروکش کردن قیمت زمین و مسکن، منحنی شاخص آن با شاخص تورم تلاقی نمی یابد و همچنان بیشتر از شاخص تورم می باشد تا اینکه در سال ۹۱-۹۰، هر دو شاخص روند صعودی یافته ولی میزان رشد آنها بسیار متفاوت بوده و شاخص قیمت زمین و مسکن با رشد فزاینده نسبت به تورم، فاصله زیادی از یکدیگر پیدا کرده و یک روند غیر همگرا را طی می نمایند.

با توجه به شکل ۲ که بر اساس داده های مرکز آمار ایران می باشد مشاهده می کنیم که قیمت مسکن به پیروی از تورم همواره افزایش یافته است و یک رابطه بلند مدت میان تورم و قیمت مسکن وجود دارد. از دلایل مهم تاثیرگذاری تورم بر قیمت مسکن در بلند مدت می توان به استمرار روند افزایش نرخ تورم در سال های اخیر اشاره داشت که به نوعی باعث ثابت ماندن انتظارات از تورم در نظر کارگزاران اقتصادی گشته و افزایش قیمت مسکن را به همراه دارد. اما بدون تردید افزایش بی رویه قیمت مسکن از سال ۱۳۸۵ به بعد و علی الخصوص سال های ۹۰ و ۹۱ علاوه بر تورم متأثر از عوامل دیگری نیز بوده است.

طبق گزارش بانک مرکزی جمهوری اسلامی از سه ماهه چهارم سال ۱۳۸۸ روند کاهشی اخذ پروانه های ساختمانی متوقف شد. تا پایان سال ۱۳۸۹، شاخص مزبور به عنوان شاخص تولید مسکن از رشد خوبی برخوردار بود. ارزش افزوده ی بخش ساختمان نیز در سال ۱۳۸۹ نسبت به قیمت ثابت ۱۳۷۶ از رشد ۷/۳ درصدی و سرمایه گذاری ثابت ناخالص در ساختمان نیز به قیمت های ثابت ۱۳۷۶ معادل ۷/۸ درصد افزایش داشت. اما میزان سرمایه گذاری در ساختمان های جدید مناطق شهری پس از تعدیل براساس رشد شاخص قیمت مصالح و خدمات ساختمانی (بر پایه قیمت های ثابت ۱۳۸۳) در سال مزبور نسبت به سال قبل ۰/۷ درصد کاهش داشت (خلاصه ی تحولات اقتصادی کشور ۱۳۸۹). یکی از انرژی بر ترین رشته فعالیت ها، تولید مصالح ساختمانی است که آثار مستقیم و غیر مستقیم شدید از این ناحیه داریم. عدم نظارت و کنترل دولت از یک سو و نوسانات نرخ ارز از سوی دیگر در افزایش قیمت مصالح ساختمانی تاثیر بسزایی داشته اند. قطعا یکی از اصلی ترین دلایل افزایش قیمت مسکن در سال های اخیر افزایش قیمت مصالح ساختمانی است که به تبع شوک درمانی در رابطه با قیمت حامل های انرژی حادث شد و آثار غیر قابل اجتنابی را به اقتصاد و خصوصا قیمت مسکن تحمیل نمود.

## ۲-۲- برنامه های مسکن گروه های کم درآمد

با اجرای سیاست های زمین حمایتی و مسکن حمایتی هر چند تعدادی از متقاضیان با درآمدهای پایین صاحب خانه شدند ولی با ورود افراد با دهک های بالا برای گرفتن زمین ارزان قیمت شهری در نهایت این سیاست، بیش از تامین مسکن اقشار کم درآمد مسبب رانت خواری گردید و به اهداف مورد نظر برنامه که تأمین مسکن گروه های هدف بود دستیابی کامل پیدا نکرد (صومعلو ۱۳۸۹). وزارت مسکن و شهرسازی از سال ۱۳۸۶ در قالب ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن روش هایی را برای تامین مسکن اقشار کم درآمد پیش بینی کرده بود که عبارتند از:

- احداث و عرضه مسکن مهر با هدف کاهش و حذف هزینه زمین از قیمت تمام شده مسکن
- عرضه مسکن اجاره ای با هدف افزایش دسترسی خانوارهای کم درآمد و میان درآمد به مسکن اجاره ای
- بهسازی و نو سازی مسکن روستایی به منظور تامین نیاز روستاییان به مسکن مناسب به لحاظ ایمنی، فضا و امکانات و ...

در تدوین رویکردهای برنامه پنجم در بخش مسکن، اهداف، سیاست‌ها و راهبردهای ارائه شده بر مبنای دو رویکرد است. رویکرد اول حمایت از برنامه های تامین مسکن اقشار کم درآمد و جوان جامعه با تاکید ویژه بر عرضه واحدهای مسکونی متناسب با توان مالی خانوارهای جوان بوده و رویکرد دوم نیز حمایت از مقاوم سازی ساختمان‌ها، اصلاح الگوی مصرف و افزایش کیفیت ساخت و سازها با استفاده از فناوری نوین است.

علاوه بر این ویژگی، مسکن دارای خواص دیگری نظیر ناهمگنی نیز می باشد. این ناهمگنی از دو جنبه قابل بررسی است: نخست، ویژگی های درونی واحد مسکونی نظیر مترژ، نقشه، کیفیت مصالح به کار گرفته شده و غیره؛ دوم، ویژگی های همسایگی نظیر منطقه ای که واحد مسکونی در آن واقع شده است، نزدیکی به مراکز خرید و غیره. بالا بودن نسبت قیمت مسکن به درآمد خانواده‌ها (گران بودن) از دیگر ویژگی های مسکن و از جمله مسکن مهر است. هر کدام از این ویژگی‌ها در بخش مسکن سرآغاز مبحث نوینی خواهد بود. که بررسی این موضوع نیازمند پایگاه اطلاعاتی جامعی از معاملات مسکن و ویژگی های هر یک از واحدهای مسکونی می باشد. (خلیلی عراقی، حسنی، ۱۳۹۰)

مسکن مهر به عنوان بزرگترین طرح دولت در زمینه مسکن اقشار کم درآمد، علاوه بر عدم رعایت ویژگی های درونی و همسایگی ذکر شده، همچنین به اهداف اساسی اش مانند ایجاد توازن در عرضه و تقاضا و تامین مسکن برای اقشار بسیار ضعیف جامعه مانند افراد زیر پوشش کمیته امداد و سازمان بهزیستی دست نیافته است. از یک طرف آثار شوک درمانی که با افزایش قیمت مصالح ساختمانی نمود پیدا کرد، باعث افزایش قیمت تمام شده مسکن گردید و اقشار آسیب پذیر و ضعیف جامعه که هدف اصلی این طرح بودند توان مالی پرداخت هزینه تمام شده را نداشتند و از طرفی با افزایش نرخ ارز، نقدینگی و رکود تورمی فعلی ایران و همچنین اقتصاد رانتهی، گروهی دیگر جایگزین گروه هدف یا همان اقشار آسیب پذیر گشتند.

از آنجایی که طرح مسکن مهر، به عنوان محوری ترین برنامه ملی از سال ۱۳۸۷ تا کنون مطرح و مورد نظر سیاستگذاران کلان کشور بوده، از ابعاد بسیاری قابل تحلیل است. در این مطالعه برآنیم تا میزان اثر بخشی این طرح بر خانه دار شدن اقشار ضعیف را بررسی

نماییم. جدول ۱، سهم بخش مسکن از تولید ناخالص ملی و تولید گروه های صنایع و معادن است که نشان دهنده ی اهمیت این بخش در اقتصاد و ضرورت تحلیل آن می باشد.

جدول ۱- سهم بخش مسکن از تولید ناخالص ملی و تولید گروه صنایع و معادن به قیمت ثابت سال

۱۳۷۶؛ مأخذ: بانک مرکزی ایران

شرح	۸۴	۸۵	۸۶	۸۷	۸۸	۸۹
سهم تولید بخش مسکن و ساختمان از کل تولید ناخالص داخلی به قیمت پایه بدون نفت (درصد)	۴.۹	۴.۸	۵.۴	۲.۷	۵.۱	۵.۲
سهم تولید بخش مسکن و ساختمان از کل تولید بخش صنعت	۱۸	۱۷	۱۸.۴	۲۰.۵	۱۹	۱۸.۶

## ۲-۳- هدفمندی یارانه ها

آدام اسمیت، بنیانگذار مکتب کلاسیک ها از مخالفان جدی دخالت دولت در فعالیتهای اقتصادی بود. این بینش تا قبل از جنگهای جهانی بر اقتصاد غرب حاکم بود اما با بروز جنگ و پدیدار شدن تورم همراه با رکود شدید اقتصادی در دهه ۱۹۳۰، اندیشه های جدید همچون اندیشه های اقتصادی کینزی قوت گرفت که در آن دولت به عنوان یکی از مهم ترین عوامل تنظیم کننده و تعدیل کننده فعالیت های اقتصادی مطرح شد. با اعمال این سیاست و بهبود اقتصاد غرب، بتدریج کنترل در بخش سیاستگذاری مالی و پولی و اداره بخش عمومی در اقتصاد به دولت سپرده شد و بهر حال از همین دوران که در آستانه شروع جنگ جهانی دوم بود پرداخت یارانه به مفهوم امروزی شکل گرفت. یارانه به عنوان مفهومی در اقتصاد خرد، مبلغ پرداخت شده برای هر واحد از کالا یا خدمت است که یا به صورت مقدار پول مشخص برای هر واحد از کالا و خدمت و یا به صورت درصد مشخصی از قیمت هر واحد در نظر گرفته می شود.

یارانه ها می توانند با رقابتی ساختن مصنوعی کالاها و خدمات داخلی در مقابل واردات، به عنوان شکلی از حمایت گرایی یا محدودیت تجاری باشند. همچنین یارانه ها می توانند در بازارها اختلال ایجاد کرده و هزینه های بزرگی را بر اقتصاد تحمیل کنند. تعریف مناسب از یارانه ها از ارکان ضروری هر نوع سیاستگذاری است، به این ترتیب که باید نوع پرداخت اعم از مستقیم و غیر مستقیم، نقدی و غیر نقدی بودن، دوره ی پرداخت، نهاد پرداخت کننده و از همه مهمتر هدف پرداخت مشخص باشد. اهدافی شامل پایین نگهداشتن سطح قیمت ها،

افزایش قدرت خرید واقعی (حمایت از اقشار کم درآمد و توزیع درآمد)، ارتقای عدالت اجتماعی، توزیع بهینه منابع، تامین رفاه اجتماعی و یا حتی جبران زیان های ناشی از سیاست های دولت و ... برای یارانه ها قابل تصور است. (حسنی ۱۳۸۹)

یارانه ها در واقع نوعی حمایت دولتی است. مساله حمایت ها در قلمرو علم اقتصاد، یک بحث بسیار ریشه دار و دارای پایه های مستحکم نظری و تجربی است. بخش بزرگی از توسعه تکنولوژیک و توسعه صنعتی در تجربه های موفق توسعه محصول حمایت گرایی است و از انقلاب صنعتی تا کنون ما حتی یک تجربه موفق در زمینه توسعه در سطح جهان سراغ نداریم که از مسیری غیر از حمایت گرایی توانسته باشد به توسعه دست پیدا کند. مساله حمایت های دولتی را می توان به دو گروه تولید محور و مصرف محور تقسیم بندی نموده و با توجه به بسترهای نهادی، شرایط و وضعیت اقتصادی کشور و اهداف مورد نظر سیاستگذاری درست را اعمال نمود. نکته قابل تامل این است که دولتی که می خواهد این فرآیند را انجام دهد باید از سطح قابل قبولی از صلاحیت علمی-تخصصی و سلامت اداری و ثبات برخوردار باشد.

اما ورود قانون هدفمند کردن یارانه ها به اقتصاد کشور، برخی بازارهای مهم و حساس را تحت تاثیر قرار داد. از آنجایی که یک رابطه منطقی و ناپیدا بین شوک قیمت حامل های انرژی و به تبع آن افزایش نرخ برخی کالاها و از جمله قیمت مسکن وجود دارد، بازار مسکن به شدت تحت تاثیر قرار گرفت و با افزایش بی رویه قیمت مواجه گشت.

شاید بتوان گفت همه اقتصاددانان با ضرورت هدفمند کردن یارانه ها موافق هستند. اما با توجه به شرایط اقتصادی-سیاسی ایران، در قانون گذاری، نحوه و زمان مناسب اجرا، شرایط حاکم بر اقتصاد و از همه مهمتر قابل شناسایی بودن گروه های هدف نقطه نظرات مختلفی وجود دارد و طرح هدفمندی یارانه ها با خیل عظیمی از مخالفان و موافقان روبه رو است. موافقان این طرح بر عدالت اجتماعی و از بین بردن فقر تاکید داشتند، در مقابل مخالفان می گویند این سیاست موجب افزایش تورم، در نتیجه افزایش قیمت کالاهای اساسی و کاهش اثر پرداخت یارانه در سیکل بعدی به علت انتظارات تورمی میشود. بحث اثرات هدفمندی یارانه ها و دلایل موافقین و مخالفان از دیدگاه های بسیاری قابل بحث و بررسی است اما آنچه مسلم است اینست که اجرای این قانون به صورت کنونی و پرداخت نقدی به اکثریت جامعه مطلقاً به معنی هدفمندی یارانه ها نمی باشد. در این تحقیق بحث را محدود به اثرات هدفمندی یارانه ها بر بخش مسکن می نمایم:

- "نقدینگی" و "تقاضای خرید مسکن" دو عامل بسیار مهم هستند که هر کدام تحت تاثیر اجرای قانون یارانه ها رفتارهایی را از خود بروز می دهند که اگر بتوان درباره نوع

این رفتارها پیش‌بینی‌های منطقی ارائه کرد، روند تغییر آتی قیمت مسکن قابل تصور خواهد بود. با اجرای قانون هدفمند کردن یارانه‌ها که تنها با پرداخت نقدی نمود پیدا کرد، نقدینگی افزایش یافت. همانطور که در مبانی نظری مطرح شد افزایش نقدینگی تقاضای مسکن را کاهش داد و این موضوع آثار مخرب شدیدی را بر اقتصاد ایران و مخصوصاً بخش مسکن تحمیل نمود.

- از طرف دیگر تقاضای کنونی در بازار مسکن، دسترسی به منابع بانکی برای جبران کمبود قدرت مالی خرید مسکن را ندارد. همچنین بین نرخ سود وام‌های بانکی و نرخ افزایش در قیمت‌های مسکن، یک رابطه معکوس برقرار است. توجیه نظری این پدیده بر این مبنا استوار است که با افزایش نرخ سود وام‌های بانکی، هزینه استقراض از سیستم بانکی افزایش یافته در نتیجه تقاضا برای مسکن کاهش می‌یابد. (سوری و همکاران ۱۳۹۱)

- به دنبال تورم شدید، افراد بخش عمده‌ای از پس‌اندازهای خود را از شبکه بانکی خارج می‌نمایند و برای حفظ ارزش دارایی‌های خود، نقدینگی خارج شده از بانک‌ها را به سمت بازارهای سکه، ارز، طلا، اوراق قرضه، بازار بورس و مسکن می‌برند که این امر باعث افزایش نرخ ارز و تضعیف پول ملی در کشور خواهد شد. در این میان، ناامن کردن برخی بازارها توسط دولت مانند حباب به وجود آمده در بازار طلا و سکه و ریسک بالای سرمایه‌گذاری در آن و نیز عدم گستردگی و عمق بازار بورس، باعث می‌شود که بازار مسکن این پتانسیل را داشته باشد که نقدینگی موجود در بازار که با انگیزه سوداگرانه حضور دارد، به سمت خود جذب نماید که این امر باعث افزایش هرچه بیشتر قیمت مسکن خواهد بود.

- احتمال دیگری که درباره آینده بازار مسکن و قیمت ملک تحت تاثیر اجرای قانون یارانه‌ها قابل طرح است تغییر هزینه‌های ساخت و ساز و قیمت تمام‌شده ساخت مسکن است. شوک درمانی باعث افزایش قیمت مسکن می‌شود، زیرا بر اثر اجرای آن عناصر اصلی ساخت و ساز مانند نیروی انسانی، مصالح و سایر خدمات گران شده و تاثیر آن به‌طور مستقیم به حوزه مسکن منتقل می‌شود.

برای آنکه سیاستی بتواند قانع‌کننده باشد و از اقتدار و مرجعیت علمی برخوردار شود، باید دارای مبانی نظری محکمی باشد. قبل از اتخاذ هر نوع سیاستگذاری باید نیروها و ساختارهای زیربنایی که سیاست معطوف به تحول و تغییر در آنهاست را تشخیص دهیم. آنچه مسلم است قبل از اجرای طرح هدفمندی یارانه‌ها، با پیش‌بینی‌هایی اشتباه از وضعیت اقتصادی آینده کشور، اهدافی توسط گروهی از اقتصاددانان و دولت در نظر گرفته شده بود. حال که فاز اول

هدفمندی یارانه‌ها اجرا شد مروری بر اهداف مورد نظر کارشناسان و آنچه اجرا شد می‌تواند اقتصاد کشور را در مسیری بهتر قرار دهد.

### ۳- آمارها و نتایج تجربی

همانطور که در شکل ۱ مشاهده کردیم، بررسی قیمت‌ها در سال ۹۱، نشان دهنده رشد کم سابقه قیمت مسکن، به ویژه در شهر تهران است. با توجه به عوامل بنیادی مؤثر در قیمت مسکن، همچون نرخ تورم و تورم انتظاری، بازدهی در بازارهای موازی، روند چرخه‌های مسکن و عوامل متعدد دیگر که ذکر شد، این افزایش قیمت قابل پیش بینی بود. در حال حاضر بازار مسکن در شرایط رکود تورمی به سر می‌برد. از یک طرف به دلیل عدم قدرت خرید خانوارها تقاضا و معاملات کاهش یافته و از طرف دیگر با وجود این کاهش تقاضا قیمت‌ها همچنان سیر صعودی دارند. رکور تورمی بازار مسکن ناشی از عوامل متعددی است که اساسی‌ترین آنها تورم و فشار هزینه ناشی از اجرای نادرست طرح هدفمندی یارانه‌ها و تحولات منتهی به کاهش ارزش پول ملی است. در پی شوک قیمتی حاصل از هدفمندی یارانه‌ها، قیمت مصالح ساختمانی افزایش شدیدی را تجربه کرد که این امر در نهایت به تحمیل هزینه‌های فزاینده به تولیدکنندگان مسکن منتهی شد. از بعد تقاضا نیز شوک افزایش قیمت‌ها، کلیدی‌ترین متغیر مؤثر بر تقاضای مسکن، یعنی درآمد حقیقی و قدرت خرید خانوارها را متأثر ساختن تقاضای مؤثر برای مسکن به طور محسوسی کاهش یابد. (یحیوی، ۱۳۹۲)

جدول ۲- درصد خانوارهای نمونه‌ی شهری برحسب نحوه‌ی تصرف مسکن: ۹۰-۱۳۸۳؛ ماخذ: مرکز

آمار ایران

سال	ملکی	اجاری	رهنی	در برابر خدمت	رایگان	سایر
۱۳۸۳	۶۹.۸۱	۱۵.۹۴	۵.۰۹	۲.۱۴	۶.۶۷	۰.۲۸
۱۳۸۴	۶۶.۳۴	۱۷.۱۶	۷.۰۰	۲.۲۵	۷.۱۴	۰.۱۲
۱۳۸۵	۶۶.۹۲	۱۶.۹۵	۶.۶۱	۱.۷۸	۷.۶۱	۰.۱۴
۱۳۸۶	۶۵.۳۱	۱۶.۹۹	۷.۳۲	۱.۹۰	۸.۳۰	۰.۱۷
۱۳۸۷	۶۴.۷۸	۱۶.۶۰	۷.۶۲	۲.۲۱	۸.۰۸	۰.۰۲
۱۳۸۸	۶۳.۳۹	۱۷.۲۰	۷.۲۴	۲.۳۱	۹.۶۲	۰.۰۲
۱۳۸۹	۶۵.۹۴	۱۵.۵۵	۷.۹۵	۲.۰۳	۸.۵۱	۰.۰۱
۱۳۹۰	۶۶.۸۱	۱۶.۱۴	۶.۸۷	۲.۲۵	۷.۳۲	۰.۰۲

جدول ۲، نحوه تصرف مسکن یعنی چگونگی در اختیار داشتن و استفاده از منزل مسکونی توسط خانوار را در دوره ۹۰-۱۳۸۳ مشخص می سازد. همانطور که مشاهده می کنیم درصد مالکیت در سال ۸۵، برابر ۶۶.۹۲ درصد بوده است که تا سال ۸۹ نرخ کاهشی داشته و به ۶۳.۳۹ درصد رسیده است که خود به معنی کاهش قدرت خرید و تمایل خانوار برای خرید مسکن است. و درصد رهن و اجاره در سال ۸۵، برابر ۲۳.۵۶ بوده که تا سال ۸۹ به ۲۴.۴۴ درصد رسیده است. در سال ۸۹ همزمان با اجرای هدفمندی یارانه ها، قسمت اعظم مسکن های مهر ساخته شده نیز تحویل خانوارها داده شد. اما نکته ی قابل تامل این است که در درجه اول سهم اجاره نشینی در شهرهای بزرگ یا کل کشور (بجز روستاها) همواره کمتر از ۲۴ درصد بوده و دوم در سال ۸۹ و ۹۰ درصد اجاره نشینی (رهن و اجاره)، کاهش نیافته است. در سال ۹۰ نسبت به ۸۹ تنها ۰.۸۶ درصد به خانه های ملکی افزوده شده و تنها ۰.۴۶ درصد از خانه های اجاره ای کاسته شده است. این ارقام نشان دهنده ی آن است که از کل گروه هدف شاید تنها ۰.۴۶ درصد آنها در مسکن مهر سکنی گزیده باشند. و سایر اقشار کم درآمد جامعه چنان درگیر تورم ناشی از هدفمندی یارانه ها و افزایش کم سابقه ی قیمت های مسکن و از جمله مسکن مهر شده اند که حتی توان خرید این نوع مسکن را نیز نداشته اند. به عبارت دیگر این ارقام نشان می دهند که با وجود تولید انبوه مسکن، قیمت آنها باز هم با اقتصاد خانوار سازگار نیست. و شاید اگر این بودجه در بافت فرسوده ی شهرهای بزرگ هزینه می شد نتایج بهتری می گرفتیم.

همچنین طبق مطالعات انجام شده، اجرای فاز اول هدفمند سازی یارانه ها و شوک قیمت حامل های انرژی (افزایش تقریباً ۴۰۰ درصدی قیمت حامل های انرژی)، باعث افزایش هزینه های ساخت بنای مسکونی شده است و اجرای طرح مسکن مهر از کانال افزایش سرمایه گذاری در مسکن، در بلند مدت نقش کاهنده بر متوسط قیمت های مسکن ندارد. (اصلانی، ۱۳۹۲)

موضوع دیگری که در این میان قابل تأمل است میزان هزینه های تحمیل شده به دهک های پایین درآمدی است. با توجه به آمارهای بانک مرکزی به طور میانگین ۳۱ درصد از کل هزینه خانوار، سهم هزینه مسکن است. در جدول ۳ به بررسی رشد انواع هزینه های غیر خوراکی شامل هزینه مسکن یک خانوار شهری در هر یک از دهک های درآمدی می پردازیم.



جدول ۳- درصد رشد متوسط انواع هزینه های غیر خوراکی ناخالص سالانه یک خانوار شهری در هر یک از دهک های درآمدی؛ مأخذ: مرکز آمار ایران

سال	دهک اول	دهک دوم	دهک سوم	دهک چهارم	دهک پنجم
۱۳۸۴	۱۰,۲۶	۱۲,۵۱	۱۱,۳۸	۱۱,۸۴	۱۲,۰۷
۱۳۸۵	۱۰,۸۸	۸,۶۰	۱۱,۱۱	۱۲,۱۴	۱۱,۳۴
۱۳۸۶	۱۸,۴۶	۲۴,۰۹	۲۳,۸۴	۲۲,۳۱	۲۱,۹۷
۱۳۸۷	۴۳,۳۹	۳۷,۲۲	۳۶,۴۶	۳۴,۹۵	۳۳,۹۷
۱۳۸۸	۵,۲۶	۴,۵۵	۴,۱۸	۵,۵۴	۶,۳۸
۱۳۸۹	۱۰,۳۱	۱۵,۲۱	۱۳,۸۶	۱۲,۲۵	۱۰,۸۹
۱۳۹۰	۲۶,۱۸	۱۹,۹۳	۱۹,۹۴	۱۹,۳۷	۱۷,۹۸
سال	دهک ششم	دهک هفتم	دهک هشتم	دهک نهم	دهک دهم
۱۳۸۴	۱۵,۲۴	۱۴,۰۷	۱۵,۶۹	۱۷,۱۵	۱۸,۵۷
۱۳۸۵	۱۱,۷۹	۱۳,۶۴	۱۵,۴۹	۱۵,۰۹	۱۱,۴۷
۱۳۸۶	۲۲,۸۹	۲۱,۲۸	۱۸,۰۷	۱۷,۲۲	۱۷,۳۲
۱۳۸۷	۳۱,۳۶	۲۹,۶۷	۲۸,۱۸	۲۴,۸۳	۱۵,۰۱
۱۳۸۸	۵,۳۲	۸,۲۵	۷,۵۶	۶,۰۰	۴,۱۵
۱۳۸۹	۱۳,۱۶	۱۰,۵۵	۱۰,۰۸	۱۲,۱۲	۱۵,۶۱
۱۳۹۰	۱۷,۶۴	۱۶,۸۸	۱۵,۶۹	۱۰,۸۸	۵,۷۵

همانطور که مشاهده می کنیم نرخ رشد هزینه های سالانه دهک اول درآمدی، از ۱۰ درصد در سال ۸۹ به ۲۶ درصد در سال ۹۰ و دهک دوم از ۱۵ درصد به ۲۰ درصد و دهک سوم از ۱۴ درصد به ۲۰ درصد رسیده است. با توجه به اینکه عمده هزینه سه دهک اول درآمدی، هزینه مسکن است، در سال ۸۹ و با اجرای طرح هدفمندی یارانه ها و به تبع آن افزایش قیمت مسکن، هزینه های تحمیل شده به این گروه درآمدی افزایش شدیدی یافته است. در حالیکه که هزینه های دهک دهم از ۱۵ درصد به ۵ درصد کاهش یافته است. شاید اگر در سال ۸۹ فاز اول هدفمندی یارانه ها اجرا نمی شد طرح مسکن مهر با وجود تمام مشکلات مطرح شده، به نفع اقشار آسیب پذیر جامعه عمل می کرد. اما این شتاب زدگی در اجرای طرح هدفمندی یارانه ها، توأم با طرح مسکن مهر هر دو را با شکست مواجه کرد و شواهد نشان می دهد در اصل یارانه ها نیز عملاً، به طور هدفمند توزیع نشده است.

#### ۴- تحلیل نتایج

در تحلیل بازار مسکن ایران می توان گفت دو نوع تقاضا برای مسکن وجود دارد. نوع اول تقاضای مصرفی مسکن است و نوع دوم تقاضای سرمایه ای مسکن. شاید بتوان گفت تقاضای سرمایه ای مسکن عمدتاً به ضرر تقاضای مصرفی مسکن است زیرا اقشار پردرآمد برای حفظ ارزش سرمایه خود و گاهی دلالتان مسکن با هر قیمتی و حتی با افزایش شدید قیمت اقدام به خرید واحد مسکونی می نمایند. در نتیجه قیمت‌ها هر چه بیشتر افزایش می باید و قشر کم درآمد مدام از نقطه هدف دورتر می شوند. در این میان کنترل بازار و حمایت از فقرا بر عهده دولت است. و نمی توان از اثرات تورم ناشی از دستکاری قیمت های کلیدی و یا ندانم کاری های منتهی به بیماری هلندی چشم پوشی کرد. شاید بتوان گفت بیماری هلندی در ایران ازجایی شروع شد که دولت نهم با نوشتن بودجه ای جاه طلبانه برای سال ۱۳۸۵ که از ظرفیت های اجرایی و جذب آنها خارج بود، علی رغم بالا بودن درآمد های نفتی دچار کسری بودجه گردید و برای مهار تورم ناشی از رویه افراطی انبساط مالی، به صورت شتابزده اقدام به واردات کالاهای مصرفی ارزان نمود. این نوع مهار قیمت‌ها شاید در مورد کالای مصرفی و قابل مبادله قابل اجرا باشد اما در مورد کالاهای غیرقابل مبادله همچون زمین و ساختمان قابل اجرا نیست در نتیجه قیمت این قبیل کالاها با رشد شدیدتری افزایش یافت که این موضوع معضلی اساسی در سیاستگذاری های اقتصادی کشور می باشد. از طرفی سرمایه گذاری جدید در بخش هایی که با واردات، قیمتشان مهار شده صورت نمی گیرد و سرمایه‌ها به سمت کالاهایی مثل زمین و مسکن هدایت می شوند و شوک تقاضای کاذب ایجاد شده قیمت آن را با سرعت بیشتر و غیر طبیعی افزایش خواهد داد.

در راستای پاسخ به سوالات مطرح شده در ابتدای بحث و با توجه به ارقام و اطلاعات چند سال اخیر و تدابیر دولت برای اقشار کم درآمد همچون طرح مسکن مهر می بینیم که این طرح بیش از آنکه باعث خانه دار شدن فقرا شود زمینه ای را برای رانت خواران اقتصادی فراهم نموده است. دولت نهم اعتقاد داشت با ثابت نگه داشتن قیمت زمین های مسکن مهر، قیمت مسکن افزایش نخواهد یافت اما با مروری اجمالی بر این چند سال مشاهده می کنیم نه تنها قیمت مسکن مهر تا مرز دو برابر افزایش یافته بلکه باعث افزایش قیمت مسکن نیز شده است. حال سوال این است که این افزایش قیمت تا چه حد متاثر از قانون هدفمندی یارانه‌ها بوده است؟ اینکه بگوییم بقیه بخش های اقتصادی متاثر از بخش حامل های انرژی نیستند، حرفی کاملاً بی اساس است بنابراین با دستکاری قیمت های بخش حامل های انرژی قیمت های مصالح ساختمانی هم افزایش یافته و قیمت تمام شده مسکن را افزایش خواهد داد که

همانطور که مشاهده می کنیم قیمت مسکن در طول این چند سال افزایش چشمگیری داشته است.

زمان شروع طرح هدفمندی یارانه‌ها، ادعا این بود که در اثر این کار هیچ چیزی به عنوان تورم اتفاق نخواهد افتاد و فقط یک افزایش تک نوبه‌ای برای قیمت برخی کالاهای مشخص، ایجاد خواهد شد. مضامینی از این قبیل که در اثر شوک درمانی فضای اقتصادی کشور رقابتی شده و صنایع کشور نو سازی می شوند و اتلاف‌ها و اسراف‌ها کاهش پیدا کرده و بهره‌وری ارتقا می‌یابد و عدالت فراگیر شده و بیکاری ریشه‌کن می‌شود. اما همانطور که در مرور آمار چند سال اخیر مشاهده کردیم، علی‌رغم انتظار ثبات قیمت‌ها در بخش مسکن، قیمت زمین و مسکن اجاره‌ای به طور قابل ملاحظه‌ای افزایش یافته است که خود نشان دهنده عدم شفافیت و خلاف‌گویی‌های مسئولین اقتصادی است.

#### ۵- توصیه‌های سیاستی

با توجه به اهمیت بخش مسکن در اقتصاد ایران، توجه جدی به این بازار امری مهم و ضروری است. به عنوان نتیجه‌گیری کلی می‌توان گفت که بخش مسکن در حال حاضر و پس از فروکش کردن التهاب‌های بازارهای سکه و ارز، پتانسیل جذب نقدینگی سرگردان را با توجه به چرخه‌ی دوره‌ی رکود و رونق خود دارد، اما چند موضوع مانند بسته سیاست پولی و نظارتی بانکی و چگونگی تخصیص اعتبارات و نیز سرانجام مسکن مهر باعث شک و تردید سرمایه‌ها شده است. انتظار بر این است که سیاستگذاران پولی و بانکی و بخش دولتی با پیش‌بینی لازم، از ورود التهاب به بازارهایی که با نیازهای اساسی مردم سروکار دارند، مانند مسکن و کالاهای اساسی، جلوگیری کنند. امیدواریم این تجربه‌ها تا اندازه‌ای تذکر داده شود تا در آینده کم‌تر به سمت سیاست‌های مخرب اقتصادی کشیده شویم و اکنون نیز راه اصولی برون رفت از دور باطل رکود تورمی آن است که به باز آرایشی سیاست‌های اقتصادی دولت بر محور اقتصاد و اقتضانات بخش‌های مولد بپردازیم.

## منابع

## الف) فارسی

- ۱- صومعلو ابوالفضل (۱۳۸۹) مسکن مهر رویکردی نو در بخش مسکن، فصلنامه علمی اقتصاد مسکن، شماره های ۴۷ و ۴۸، پاییز و زمستان، صفحات ۵-۲۰
- ۲- عباسی نژاد، حسین؛ یاری، حمید (۱۳۸۸) ، تاثیر شوک های نفتی بر قیمت مسکن در ایران ، مجموعه مقالات، فصلنامه پژوهش های اقتصادی، سال نهم، شماره اول، بهار، صفحات ۵۹-۷۷
- ۳- نجفی، بنفشه (۱۳۸۳) سنجش سهم عوامل موثر بر عرضه ی مسکن در نقاط شهری کشور با تاکید بر قیمت زمین، پایان نامه کارشناسی ارشد، دانشکده اقتصاد، دانشگاه تهران
- ۴- ملکی ، بهروز (۱۳۹۱) ، برآوردی از قیمت‌ها تا بهار سال آینده ، اقتصاد ایران ، دورنمای مسکن ، شماره ۲۲ ، صفحات ۳۰-۳۲
- ۵- نورث، داگلاس سی (۱۳۷۷)، نهادها، تغییرات نهادی و عملکرد اقتصادی، ترجمه محمد رضا معینی، تهران: سازمان برنامه و بودجه، صفحات ۳۲-۳۷
- ۶- مومنی، فرشاد (۱۳۸۵)، ارزیابی نهادگرا از جایگاه دولت و بازار در فرآیند توسعه ملی، فصلنامه پژوهش های اقتصادی، سال ششم، شماره ۲، تابستان، صفحات ۱۳۴-۱۵۹
- ۷- خیابانی، ناصر (۱۳۸۲)، عوامل تعیین کننده ی قیمت مسکن در ایران، فصلنامه اقتصاد مسکن، شماره ۳۴، پاییز
- ۸- سوری ، امیررضا؛ حیدری، حسن؛ افضلی حسین (۱۳۹۱) بررسی رابطه متغیرهای طرف تقاضا و عرضه موثر بر بخش مسکن بر قیمت مسکن در ایران، فصلنامه پژوهش های اقتصادی، سال دوازدهم، شماره اول ، بهار ، صفحات ۱۱۳-۱۴۰
- ۹- خلاصه ی تحولات اقتصادی کشور (۱۳۸۹) بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران، صفحه ۲۱
- ۱۰- خلیلی عراقی، سید منصور؛ حسینی، احمد (۱۳۹۰) درآمدی بر اقتصاد مسکن، انتشارات دانشگاه تهران.
- ۱۱- حسینی، شهناز (۱۳۸۹)، وزارت بازرگانی و هدمندی یارانه‌ها، انتشارات اندیشکده بازرگانی.
- ۱۲- حاتمی نژاد، حسین؛ سیف الدینی، فرانک؛ میره، محمد ( ۱۳۸۴ ). بررسی شاخص های مسکن غیررسمی در ایران؛ نمونه موردی: محله ی شیخ آباد قم، مجله پژوهشهای جغرافیایی، شماره ۵۸ ، موسسه جغرافیا، دانشگاه تهران.
- ۱۳- گیلبرت، آلن؛ و گاگلر، ژوزف. ( ۱۳۷۵ ). شهرها، فقر و توسعه: شهرنشینی در جهان سوم، ترجمه پرویز کریمی ناصری، تهران: اداره کل روابط عمومی شهرداری تهران.
- ۱۴- میره، محمد ( ۱۳۸۴ ). بررسی و ساماندهی اسکان غیررسمی در شهر قم؛ پایان نامه کارشناسی ارشد جغرافیا و برنامه ریزی شهری، دانشکده جغرافیا، تهران: دانشگاه تهران،
- ۱۵- جعفری صمیمی، احمد؛ محمدی، مهدی؛ صیادزاده، علی (۱۳۸۶)، روش شناسی اقتصاد نهادگرا، مجله دانشکده علوم انسانی دانشگاه سمنان، سال ششم، شماره هجده، تابستان، صفحات ۷۶-۸۸
- ۱۶- هاجسون، جفری ام (۱۳۸۶)، جوهر اقتصاد نهادگرا چیست؟، مترجمان: محمود متوسلی، محمود مشهدی احمد، مجله ی برنامه و بودجه، شماره ۱۰۴، شهریور، صفحات ۶۵-۸۴
- ۱۷- نورث، داگلاس سی (۱۳۸۵)، اقتصاد نهادی نوین و توسعه، مترجم: فرشاد مؤمنی، فصلنامه اقتصاد سیاسی، سال اول، شماره اول، تابستان.
- ۱۸- همیلتون، والتون (۱۳۸۸)، رویکرد نهادگرا به نظریه اقتصادی، مترجمان: محمود متوسلی، محمود مشهدی احمد، ماهنامه بررسی مسائل و سیاست های اقتصادی، شماره های ۹۲ و ۹۱، خرداد و تیر، صفحات ۳۹-۵۲
- ۱۹- یحوی ، حسن (۱۳۹۲)، تضعیف ریال و دلاری شدن بازار مسکن، ماهنامه اقتصادی-سیاسی گذار، شماره دوم، اردیبهشت، صفحه ۲۳
- ۲۰- اصلانی، پروانه (۱۳۹۲)، آمار و آثار مسکن مهر، ماهنامه اقتصادی-سیاسی گذار، شماره دوم، اردیبهشت، صفحه ۲۴

ب) انگلیسی

- 21- Coase, R.H., *The nature of the firm*. *Economica*, 16(N.S):386-405, 1973.
- 22- Goodhart, Charles & Boris Hofmann (2007) *House Prices & the Macroeconomy: Implications for Banking & Price Stability*; Oxford University Press.
- 23- Hamilton, Walton H. *The Institutional Approach to Economic Theory*. *American Economic Review*, Vol.9 , No.1 , Supplement (1919):309-318.
- 24- Heico, Kerkmeester, (1999), [Institutional] *Methodology: General*, *Encyclopedia. Low & Economics*, pp. 383- 395.
- 25- Peattie, L. & J., Aldrete, H., 1981, *Marginal Settlement in Developing Countries*, *Annual Review of sociology* 7
- 26- UNCHS (2001) "Human Settlement Condition of Urban Poor' and "Habitat Backgrounder: fact and figures" retrieved from : <http://www.unhabitat.org/programmes/housingpolicy> in 2001