

فصل چهارم: بازارهای وابسته

۴-۱- شناخت خصوصیات بازار تامین مالی مسکن در سطح استانهای مختلف

در این بخش از گزارش با توجه به نتایج طرح جامع مسکن استانها، بازار تامین مالی در استانهای کشور مورد بررسی قرار می گیرد. لازم به توضیح است که در گزارش طرح جامع مسکن برخی استانها به دلیل محدودیت در گردآوری آمار مورد نیاز بخش تامین مالی بسیار محدود ارائه شده بود. با توجه به وجود این محدودیت در ذیل گزیده ای از مطالب اصلی این گزارشها در خصوص تامین مالی مسکن ارائه می گردد.

۴-۱-۱- استان آذربایجان شرقی

در اینجا با اشاره به میزان قیمت یک متر مربع بنا، سهم پس انداز صورت گرفته توسط خانوار، از تامین یک مسکن متوسط محاسبه می شود. لازم به ذکر است که منظور از یک مسکن متوسط، مسکنی با متوسط زیربنا (متوسط زیربنا در طی سالهای ۱۳۷۵ تا ۱۳۸۴) و متوسط قیمتهای بنا می باشد. با توجه به محاسبات انجام شده، متوسط زیربنای در اختیار خانوارها در طی سالهای ۱۳۷۵ تا ۱۳۸۴، برابر ۹۸ مترمربع بوده است. از سوی دیگر در سال ۱۳۸۴ متوسط قیمت بنا برابر ۲۵۳۹۰۴ هزار ریال محاسبه شده است. بنابراین اگر فرض شود که یک خانوار در استان آذربایجان شرقی قصد داشته باشد با پس انداز ۱۰ ساله خود در سال ۱۳۸۴ اقدام به خرید یک مسکن متوسط نماید، نیاز به ۲۴۸۸۶۱۰۰۰ ریال سرمایه دارد که با توجه به پس انداز ۱۰ ساله خود قادر خواهد بود تا ۵۲.۲ درصد از این سرمایه را تامین کند.

در برآورد سهم منابع بانکی در تامین مسکن باید گفت که با توجه به اینکه یک خانوار با پس انداز خود در سال ۱۳۸۴ تنها قادر خواهد بود ۵۲.۲ درصد از قیمت مسکن را تامین کند، بنابراین به نظر میرسد اگر یک خانوار به هیچ منبع دیگری به جز منابع بانکی دسترسی نداشته باشد، جهت تامین باقی سرمایه مورد نیاز، ناچاراً باید از اعتبارات و وامهای بانکی استفاده کند. از همین رو سهم منابع بانکی در تامین مسکن باید ۴۷.۸ درصد باشد. اما در واقع در استان علاوه بر منابع بانکی منابع دیگری نیز در تامین مسکن وجود دارد، بنابراین جهت محاسبه سهم منابع بانکی از تامین مسکن، باید میانگین وام مسکن پرداختی به متقاضیان در اینجا ملاک گیرد.

جدول ۴-۲۱ سهم منابع بانکی از تامین مسکن در سال ۱۳۸۴ در استان آذربایجان شرقی

سال	متوسط قیمت یک	متوسط	زیربنای	قیمت یک مسکن	مبلغ وام مسکن	سهم وام بانکی از
-----	---------------	-------	---------	--------------	---------------	------------------

متر مربع بنا (ریال)	مسکن (مترمربع)	متوسط (ریال)	پرداختی (ریال)	تامین مسکن
۱۳۸۴	۲۵۳۹۰۰۰	۹۸	۲۴۸۸۶۱۰۰۰	۱۲۰۰۰۰۰۰
				۵۰٪

ماخذ: طرح جامع مسکن استان

بر اساس مطالعات انجام یافته اعتبارات عمرانی دولت، تخصیص یافته به ادارات دولتی در بخش مسکن، برای احداث ساختمان‌های مسکونی برای ساکنین استان و یا کارمندان دولتی هزینه نمی‌گردد و هیچیک از ادارات دولتی از منابع عمومی برای احداث مسکن تامین مالی نمی‌نمایند و کارمندان دولتی نیز برای احداث مسکن در قالب تعاونی‌های ادارات و دستگاه‌های دولتی و هزینه شخصی اقدام به احداث مسکن می‌نمایند که آمار این بخش آمار متعلق به سرمایه‌گذاری بخش خصوصی محاسبه گردیده است.

بررسی آماری نشان می‌دهد سهم سازمان بهزیستی از کل سرمایه‌گذاری بخش مسکن در استان آذربایجان شرقی در دوره ۸۲-۱۳۷۵ از ۰/۲ درصد تجاوز ننموده است که سهم سازمان در سال‌های ۱۳۸۰ و ۱۳۸۱ در کمترین میزان از کل سرمایه‌گذاری قرار داشته است و به میزان ۰/۰۸ درصد بوده است.

بنیاد مسکن به عنوان یکی از متولیان ساخت مسکن با استفاده از اعتبارات بانکی، منابع مالی حساب ۱۰۰ امام و اعتبارات عمرانی تخصیص یافته می‌باشد. بر اساس آمار موجود بیشترین میزان سهم این بنیاد از کل سرمایه‌گذاری بخش مسکن نقاط شهری استان آذربایجان شرقی مربوط به سال ۱۳۷۹ با رقم ۱۱/۱ درصد می‌باشد، همچنین کمترین میزان آن مربوط به سال ۱۳۷۸ به میزان ۰/۷۹ درصد می‌باشد.

بر اساس آمار موجود بیشترین میزان سهم بنیاد شهید و ایثارگران از کل سرمایه‌گذاری بخش مسکن نقاط شهری استان آذربایجان شرقی مربوط به سال ۱۳۸۰ رقم ۲/۲ درصد می‌باشد، همچنین کمترین میزان آن مربوط به سال ۱۳۷۶ به میزان ۰/۷۱ درصد می‌باشد.

بررسی آماری نشان می‌دهد سهم کمیته امداد امام از کل سرمایه‌گذاری بخش مسکن در استان آذربایجان شرقی در دوره ۱۳۷۵-۱۳۸۲ از ۰/۷۴ درصد تجاوز ننموده است که سهم کمیته امداد امام در سال ۱۳۸۱ در کمترین میزان از کل سرمایه‌گذاری قرار داشته است و به میزان ۰/۰۲ درصد بوده است.

بنیاد شهید و ایثارگران با داشتن ۵۸ درصد از مجموع کل منابع مالی بخش عمومی دارای بیشترین سهم می‌باشد. همچنین بنیاد مسکن با ۳۵ درصد سهم از منابع مالی بخش عمومی در سرمایه‌گذاری‌های بخش مسکن بعد از بنیاد شهید دارای بیشترین میزان سهم می‌باشد. بر اساس آمار موجود از نهادهای بخش عمومی کمیته امداد امام با ۲ درصد کمترین سهم از مجموع کل منابع مالی بخش عمومی را به خود اختصاص داده است.

جدول ۴- ۲۲۲ سهم هر یک از نهادهای بخش عمومی در تامین مالی مسکن (میلیون ریال)

سرمایه	اعتبارات (میلیون ریال)								سال
	کمیته امداد امام		بنیاد شهید و ایثارگران		اعتبارات بنیاد مسکن		سازمان بهزیستی		
	مبلغ	درصد	مبلغ	درصد	مبلغ	درصد	مبلغ	درصد	
بخش مسکن	مبلغ	درصد	مبلغ	درصد	مبلغ	درصد	مبلغ	درصد	
۳۸۷۷۸۶	۶۲۲	۰/۱۶	۳۰۰۰	۰/۷۷	۳۵۱۱	۰/۹۱	۷۱۳	۰/۱۸	۱۳۷۵
۴۶۲۰۰۴	۳۴۰۶	۰/۷۴	۳۳۰۰	۰/۷۱	۴۵۹۸	۱	۶۱۵	۰/۱۳	۱۳۷۶
۴۵۵۳۷۸	۲۳۰۵	۰/۵۱	۷۰۰۰	۱/۵۴	۴۳۹۸	۰/۹۷	۹۱۲	۰/۲	۱۳۷۷
۶۲۶۶۵۴	۱۳۳۱	۰/۲۱	۳۵۰۰	۰/۵۶	۴۹۵۳	۰/۷۹	۹۰۰	۰/۱۴	۱۳۷۸
۵۲۷۴۶۸	۲۳۰۹	۰/۴۴	۴۰۴۴	۰/۷۷	۵۸۹۸۰	۱۱/۱	۹۰۰	۰/۱۷	۱۳۷۹
۱۱۲۴۵۲۶	۲۲۱۸	۰/۲	۲۵۲۰۰	۲/۲	۱۱۹۱۲	۱/۰۶	۸۹۰	۰/۰۸	۱۳۸۰
۱۵۵۳۷۶۹	۲۸۲	۰/۰۲	۱۹۰۰۸	۱/۲	۱۴۸۴۹	۰/۹۶	۱۳۰۰	۰/۰۸	۱۳۸۱
۲۳۱۶۷۸۳	۱۵۵۳	۰/۰۷	۴۰۸۲۴	۱/۷	۲۴۴۸۶	۱	۳۲۵۰	۰/۱۴	۱۳۸۲

ماخذ: طرح جامع مسکن استان

۴-۱-۲- استان بوشهر

با توجه به برآورد صورت گرفته برای میزان تسهیلات اعطایی بانک‌ها برای خرید مسکن، سهم این تسهیلات در سرمایه‌گذاری مسکن در جدول زیر ارائه شده است.

جدول ۴-۲۳ سهم تسهیلات بانکی از کل سرمایه‌گذاری برای مسکن (درصد)

سال	دیگر بانکها	بانک مسکن	کل
138	3	12	15
138	4	11	15
138	2	13	15
138	1	17	18

ماخذ: طرح جامع مسکن استان

همانطور که ملاحظه می‌شود سهم تسهیلات بانکی برای خرید در کل سرمایه‌گذاری برای بانک مسکن روندی صعودی و برای دیگر بانک‌ها روندی نزولی دارد. این مساله می‌تواند ناشی از افزایش قابل توجه قیمت سرمایه در بخش مسکن طی سال‌های اخیر باشد. با داشتن سهم تسهیلات بانکی برای خرید در بخش مسکن استان بوشهر، می‌توان به برآوردی از میزان سرمایه‌تأمین شده از منابع مالی دیگر دست یافت که در جدول زیر ارائه شده است.

جدول ۴-۲۴ برآورد میزان منابع مالی دیگر در تأمین مسکن در استان بوشهر (میلیون ریال)

سال	سرمایه‌گذاری
1381	327597
1382	256383
1383	402193
1384	997811

ماخذ: طرح جامع مسکن استان

جدول ۴-۲۵ سهم هریک از منابع مالی در تأمین مسکن در استان بوشهر

سال	تسهیلات بانکی	پس انداز، بازار غیر متشکل پولی و اعتبارات دولت	سایر داراییها (فروش خانه غیر نوساز)
1381	15	8	77
1382	14	11	75

ماخذ: طرح جامع مسکن استان

لازم به ذکر است که محدودیت‌های آماری بودجه خانوار و آمار تسهیلات پرداختی بانک مسکن موجب شده است که تحلیل سهم هر یک از منابع مالی طی سال‌های ۱۳۸۱ و ۱۳۸۲ ارائه گردد. داده‌های مربوط به تسهیلات اعطایی بانک مسکن در مورد ساخت مسکن (تسهیلات مشارکت مدنی ساخت) و تعمیر مسکن (جعاله‌ی تعمیر) طی سالهای ۱۳۸۱ الی ۱۳۸۵ توسط بانک مسکن مدیریت شعب استان بوشهر در جدول زیر آمده است.

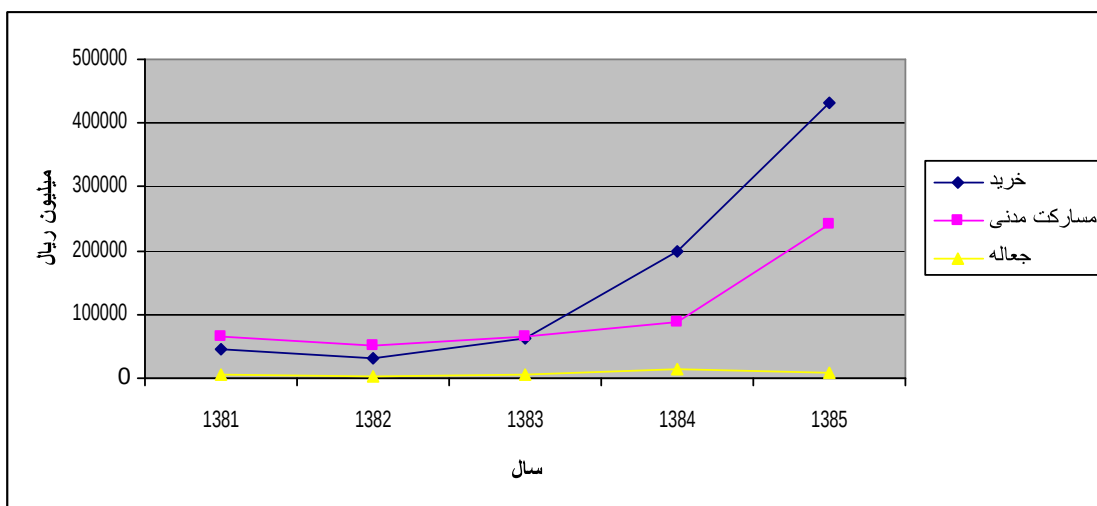
جدول ۴-۲۲۶ تسهیلات پرداختی بانک مسکن طی سالهای ۱۳۸۱ لغایت ۱۳۸۵ برای مسکن (میلیون ریال)

سال	خرید		مشارکت مدنی		جعاله	
	تعداد	مبلغ	تعداد	مبلغ	تعداد	مبلغ
1381	1701	46227	378	66243	725	5355
1382	425	32219	486	52036	416	2186
1383	518	61802	432	65147	491	6303
1384	1412	199664	472	87510	745	13372
1385	3132	432235	1254	240925	326	7346

ماخذ: طرح جامع مسکن استان

نمودار زیر همان اطلاعات جدول بالا را به تصویر می‌کشد. با توجه به این نمودار ملاحظه می‌شود که حجم تسهیلات پرداختی برای خرید، مشارکت مدنی و جعاله روندی کاملاً صعودی دارد.

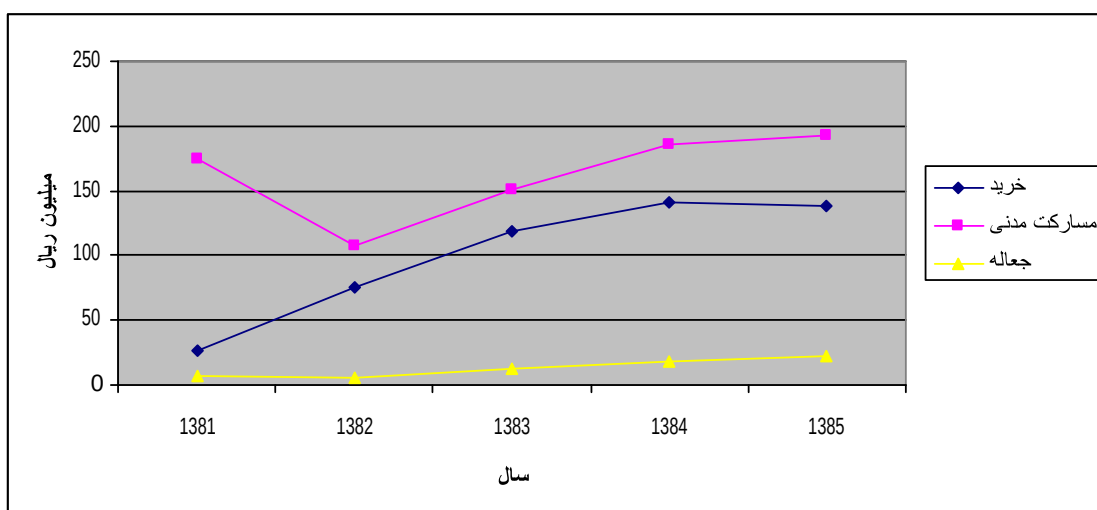
نمودار ۴- ۶۷ تسهیلات پرداختی بانک مسکن طی سالهای ۱۳۸۱ لغایت ۱۳۸۵ برای مسکن در استان بوشهر



ماخذ: طرح جامع مسکن استان

نمودار زیر میانگین تسهیلات اعطایی بانک مسکن در استان بوشهر را نشان می‌دهد. گرچه روند متغیرهای مذکور نیز صعودی است اما افزایش آن روندی کاهشی دارد.

نمودار ۴- ۶۸ میانگین تسهیلات پرداختی بانک مسکن طی سالهای ۱۳۸۱ لغایت ۱۳۸۵ برای مسکن



ماخذ: طرح جامع مسکن استان

۴-۱-۳- استان چهار محال و بختیاری

بررسی شاخص های عملکردی سیستم بانکی در بخش مسکن در دو مقوله کل سیستم بانکی برای سالهای ۱۳۷۳ تا ۱۳۸۴ و بانک مسکن استان برای سالهای ۱۳۸۰ و ۱۳۸۵ صورت گرفته است.

مطالعه وضعیت اعتبارات بانکها به تفکیک بخشهای اقتصادی طی دوره ۸۴-۱۳۷۳ بیانگر این است که اعتبارات اعطایی به بخش مسکن دارای نوسانات ملایم بوده و سهم اعتبارات تخصیصی از ۲۲/۴ درصد در سال ۱۳۷۳ به ۱۱/۷ (در سال ۱۳۸۴) کاهش یافته است. آنچه از سهم اعتبارات تخصیصی به تفکیک بخشهای استان طی این دوره استنباط می شود بخش خدمات بازرگانی با متوسط ۳۴/۶ درصد بالاترین سهم از اعتبارات را به خود تخصیص داده در حالیکه بخش مسکن با متوسط ۱۵/۷ درصد کمترین سهم را دارا می باشد. علاوه بر این بخش کشاورزی با ۲۵/۸ درصد و صنعت با ۲۳/۹ درصد در این طیف قرار دارند. مقایسه رشد تسهیلات اعطایی به کلیه بخشها و بخش مسکن بیانگر این است که تسهیلات اعطایی در بخش مسکن ارتباطی به توان مالی (پرداخت) سیستم بانکی نداشته و چه بسا سالهایی که روند رشد کل تسهیلات بسیار بالا بوده در حالیکه تسهیلات بخش مسکن از روند کندی برخوردار بوده است (سالهای ۸۰-۱۳۷۵).

جدول ۴-۲۲۷ تسهیلات پرداختی بانکها به بخش خصوصی برحسب بخشهای عمده اقتصادی در استان (میلیون ریال)

سال	جمع	کشاورزی	مسکن و ساختمان	صنعت و معدن	خدمات و بازرگانی
1373	247,613	55,790	55,450	85,165	51,208
1374	273,897	63,831	56,837	97,670	55,559
1375	375,617	124,376	53,460	81,935	115,846
1376	468,100	147,987	88,537	92,449	139,127
1377	722,914	161,163	145,262	247,943	168,546
1378	968,343	265,228	176,631	225,046	301,438
1379	1,367,875	360,746	272,817	323,090	411,222
1380	2,169,102	1,033,222	309,067	319,341	507,472
1381	2,337,484	603,459	363,225	553,114	817,686
1382	3,874,581	855,486	676,681	848,828	1,493,586
1383	3,570,027	726,927	538,509	794,548	1,510,043
1384	4,190,935	907,374	490,170	1,256,107	1,537,284

ماخذ: طرح جامع مسکن استان

در ارتباط با عملکرد بانک مسکن استان چهارمحال و بختیاری در بخش مورد نظر در سالهای ۱۳۸۰ و ۱۳۸۵ می توان گفت:

حجم پس انداز بخش خصوصی طی سال ۱۳۸۰ معادل ۴۵۵۹۹ میلیون ریال بوده است که در سال ۱۳۸۵ این رقم به ۱۵۴۸۱۸ میلیون ریال (بیش از ۳۰۰ درصد رشد) رسیده است. با توجه به مقایسه دو رقم فوق به نظر می رسد گرایش بخش خصوصی (مردم) به سرمایه گذاری و صرف نظر کردن از مصرف حال جهت خانه دار شدن طی ۵ سال (۱۳۸۵-۱۳۸۰) به شدت افزایش یافته است.

میزان تسهیلات اعطایی به واحدهای مسکونی انفرادی توسط بانک مسکن استان در سال ۱۳۸۰ معادل ۱۹۴۳۶ میلیون ریال بوده که بابت ۵۶۶ واحد مسکونی پرداخت شده است. به عبارتی برای هر واحد معادل ۳۴/۳ میلیون ریال تسهیلات اختصاص یافته است. در سال ۱۳۸۵ مقدار تسهیلات اعطای انفرادی ۱۶۶۶۷۰ میلیون ریال که به ۱۸۵۱ واحد تخصیص یافته که از تقسیم این دو مقدار، تسهیلات برای هر واحد مسکونی معادل ۹۰ میلیون ریال می باشد.

درخصوص تسهیلات پرداختی به انبوه سازان در سال ۱۳۸۰ معادل ۷۳۷۲ میلیون ریال تحت ۶ فقره وام پرداخت گردیده و در سال ۱۳۸۵ رقم مزبور به ۵۰۹۵۸ میلیون ریال افزایش یافته است (۶/۹ برابر).

جدول ۴- ۲۲۸ میزان پس انداز و تسهیلات اعطایی در بخش مسکن استان چهارمحال و بختیاری ۸۵-۱۳۸۰

سال	میزان پس انداز	تعداد و مقدار کل تسهیلات اعطایی		تعداد و میزان تسهیلات اعطایی برای انبوه سازی	
		تعداد	مبلغ	تعداد	مبلغ
۱۳۸۰	۴۵۵۹۹	۵۶۶	۱۹۴۳۶	۶	۷۳۷۲
۱۳۸۵	۱۵۴۸۱۸	۱۸۵۱	۱۶۶۶۷۰	۷۱	۵۰۹۵۸

ماخذ: طرح جامع مسکن استان

علاوه بر نکات فوق، نرخ تسهیلات اعطایی در دو سال ۱۳۸۵ و ۱۳۸۰ نیز جالب توجه می باشد بطوریکه در سال ۱۳۸۰ نرخ تسهیلات معادل ۱۶٪ در حالیکه در سال ۱۳۸۵ این نرخ به ۱۲٪ تقلیل یافته است. در حین ارتباط شایدگرایش مردم به پس انداز و نهایتاً استفاده بیشتر از تسهیلاتی خود معلول کاهش نرخ تسهیلات بوده باشد.

۴-۱-۴- استان فارس

نتایج حاصل در طرح جامع مسکن استان فارس در خصوص تامین مالی مسکن در این استان به شرح زیر است:

- سهم بخش خصوصی از ساخت و سازها و تامین مالی بخش مسکن حدود ۹۳/۴ درصد
 - سهم بخش تعاونی از ساخت و سازها و تامین مالی بخش مسکن حدود ۵/۰ درصد
 - سهم بخش دولتی و عمومی از ساخت و سازها و تامین مالی بخش مسکن حدود ۱/۶ درصد
- سهم تسهیلات بانکی در سرمایه گذاری بخش خصوصی و تعاونی که در سال ۱۳۷۰، حدود ۴۵/۵ درصد بوده در سال ۱۳۸۵ به حدود ۲۲/۷ درصد محدود گشته است. این امر نشانگر کاهش سهم اعتبارات بانکی در خانه دار شدن خانوارها به حساب می آید که تعارض جدی بین قیمتهای واقعی مسکن و تسهیلات بانکی رابخوبی نشان می دهد. در کشورهای توسعه یافته - بنابر شرایط ثبات اقتصادی و اجتماعی حاکم بر آنها - بیش از ۸۰ درصد قیمت یک خانه می تواند توسط نظام بانکی تامین گردد.

۴-۱-۵- استان قزوین

بررسی تطبیقی روند پس انداز مسکن و سرمایه گذاری در ساختمان نشان می دهد که بر خلاف روند سرمایه گذاری که صعودی و همراه با تغییر شدت افزایش بوده است، پس انداز ساختمان روندی صعودی و تقریباً آرام تری داشته است و رشد سالانه آن آرام تر بوده است. برآیند روندهای یاد شده باعث شده است که نسبت پس انداز به سرمایه گذاری در ساخت و ساز در طی دوره در مجموع متغیر باشد. نسبت یاد شده در سال ۱۳۷۵ معادل ۲۳ درصد بوده است که در پی جهش و شتابی که در سالهای ۱۳۷۸ تا ۱۳۸۱ داشته است به رقم ۳۳/۷ درصد در سال ۱۳۷۹ رسیده است پس از این سال و در طی روندی متغیر این سهم در سال ۱۳۸۴ به ۵۱ درصد رسیده است. لازم به ذکر است که نسبت یاد شده سهم پس انداز را در تامین هزینه های ساخت و ساز آن سال بیان نمی کند بلکه به نوعی پتانسیل موجود را در روند پیش روی به نمایش می گذارد. بررسی توزیع اعتبارات بانکی طی سالهای ۱۳۷۸ الی ۱۳۸۴ نشان میدهد که تعداد وامهای اعطایی به بخشهای مختلف اقتصادی در طی دوره ۱/۳ برابر شده است از منظر مبلغ نیز در طی دوره ۱۳۷۸ الی ۱۳۸۴ مبلغ وامهای داده شده ۸/۴ برابر شده است. روند یاد شده در وامهای بخش ساختمان و مسکن نشان میدهد که در طی دوره وامهای این بخش از منظر تعدادی ۱/۵ برابر شده اند و از منظر مبلغ ۳/۹ برابر شده است. ارقام نشان از رشد آرام تر تر این بخش نسبت به کل می دهد. به طوری که افزایش میزان تسهیلات این بخش کمتر از نیم این رشد در کل بوده است.

تفاوت روندهای یاد شده عملاً موجب شده است که سهم بخش ساختمان و مسکن از منظر تعداد وام از ۱۸ درصد در سال ۱۳۷۸ به ۷/۲۱ درصد در سال ۱۳۸۴ در بین سایر بخشها افزایش یابد. از منظر مبلغ در روندی معکوس سهم ۳۴/۴ درصدی بخش ساختمان و مسکن در جذب اعتبارات بانکی در سال ۱۳۷۸ به ۱۶/۳ درصد در سال ۱۳۸۴ کاهش یافته است. عموماً منابع قابل اتکای سیستم بانکی در سرمایه گذاری های بلند مدت و اعطای وام و تسهیلات منابع در اختیار حاصل از حسابهای مدت دار در قالب حسابهای پس انداز کوتاه و بلند مدت است.

بنابراین در این بررسی تحلیل توان سیستم بانکی از یک سو بر اساس میزان جذب سپرده ای که بانکها در این قالب از آن برخوردارند و از سوی دیگر بر اساس میزان ارائه تسهیلات و میزان ذخیره قانونی صورت خواهد پذیرفت. در سالهای اخیر نرخ ذخیره قانونی برای همه سپرده های بانکی معادل ۱۷ درصد اعلام شده است این رقم به این معنا است که سیستم بانکی تا ۵/۹ برابر سپرده های خود می تواند ایجاد تسهیلات و اعتبارات نموده و یا سرمایه گذاری انجام دهد.

بررسی نسبت اعتبارات به سپرده ها در سیستم بانکی استان نشان می دهد که نسبت یاد شده همواره مساوی و یا کمتر از یک بوده است. بررسی ها نشان می دهد که در سال ۱۳۸۴ سیستم بانکی استان قزوین پتانسیل لازم را برای ایجاد ۴۸۳۳۵ میلیارد ریال تسهیلات و یا سرمایه گذاری داشته است در حالی که کمی بیشتر از ۱۱ درصد این مبلغ تسهیلات ارائه نموده است.

با توجه به روند گذشته در سالهای اخیر توان سیستم بانکی استان در سرمایه گذاری در بخشهای مختلف اقتصادی قریب به ۹ برابر روند موجود ارائه تسهیلات است. بنا براین از سوی سیستم بانکی تنگنایی وجود ندارد و این شرایط بازار مسکن و میزان قابلیت جذب سرمایه در این بازار است که می تواند تعیین کننده باشد.

ترکیب سپرده های بانکی نزد سیستم بانکی استان نیز نشان می دهد که منابع مالی قابل اتکا در سیستم بانکی در مجموع بیش از ۶۰ درصد است، این موضوع به نوبه خود پایداری منابع بانکی و ضریب اطمینان قابلیت سرمایه گذاری را بسیار افزایش می دهد.

بررسی نسبت یاد شده در بین بانکها نشان می دهد که بانک مسکن از این نظر در موقعیت کاملا بهتری نسبت به میانگین سیستم بانکی استان قرار دارد. سهم سپرده های مدت دار بانک مسکن در سال ۱۳۸۴ معادل ۸۶ درصد بوده است.

۴-۱-۶- استان گیلان

در سال 1385 حدود 742 هزار فقره تسهیلات بانکی به ارزش 23200 میلیارد ریال توسط بانکهای استان گیلان واگذار شده است. از کل این اعتبارات، 12 درصد به بخش کشاورزی و 27 درصد به بخش ساختمان و مسکن اختصاص دارد. سهم بخش های صنعت و معدن و خدمات از کل تسهیلات پرداختی بانک های استان به ترتیب 25 و 37 درصد است. بررسی روند سهم تسهیلات واگذار شده به بخش های اقتصادی طی دوره 1370 تا 1385 نشان می دهد سهم تسهیلات بخش ساختمان و مسکن طی دوره مذکور روبه کاهش بوده است و در مقابل بر سهم بخش های صنعت و معدن و خدمات افزوده شده است.

بررسی عملکرد اعتبارات استان در نهادهای دولتی، نشان دهنده افزایش سهم اعتبارات عمرانی به دستگاه های اجرایی مرتبط با بخش مسکن طی دوره ۱۳۸۰-۱۳۸۵ است. بیشترین سهم اعتبارات متعلق سازمان مسکن و شهرسازی و بنیاد مسکن استان است. سهم اعتبارات سازمان بهزیستی نیز طی سال های اخیر به میزان قابل توجهی افزایش پیدا کرده است. همچنین از سال 1383 به بعد، اعتباراتی به سازمان های تعاون و تعاون روستایی تخصیص یافته است. سهم منابع مختلف تأمین سرمایه در بازار مسکن استان طی دوره ۱۳۸۰-۱۳۸۵ مطابق جدول زیر است.

جدول ۴-۲۲۹ سهم منابع مختلف تأمین سرمایه در بازار مسکن استان طی دوره ۱۳۸۰-۱۳۸۵

سال	۱۳۸۰	۱۳۸۱	۱۳۸۲	۱۳۸۳	۱۳۸۴	۱۳۸۵
سهم بودجه عمومی از کل اعتبارات بخش مسکن	۲/۱	۱/۹	۱/۴	۱/۴	۳/۹	۵/۲
سهم اعتبارات بانکی از کل اعتبارات بخش مسکن	-	۲۹/۵	۱۸/۴	۲۲/۳	۶/۶	۴۲/۶
سهم پس انداز خانوار و مؤسسات اقتصادی	۹۷/۹	۷۱/۶	۸۰/۲	۷۶/۴	۸۹/۶	۵۲/۴

ماخذ: طرح جامع مسکن استان

مطابق جدول فوق، سهم اندکی از منابع مالی بخش مسکن استان گیلان از محل بودجه عمومی و اعتبارات بانکی تأمین می گردد. بالا بودن سهم این منابع از کل اعتبارات مسکن در سال 1385 ناشی از آن است که آمار حجم کل سرمایه گذاری صورت گرفته توسط بخش خصوصی در این سال مربوط به 6 ماهه نخست سال است. بررسی روند منابع تأمین اعتبار طی دوره ۱۳۸۰-۱۳۸۵ نشان میدهد سهم اعتبارات دولتی و بانکی طی این دوره عموماً روبه کاهش بوده است. سهم اعتبارات بانکی در سال 1384 به میزان قابل توجهی کاهش یافته و در مقابل سهم بودجه دولتی افزایش پیدا کرده است. بنابراین عملکرد نظام بانکی استان در تأمین اعتبارات بخش مسکن نسبت به منابع مالی در اختیار این سیستم

چندان کارآمد نیست و بخش عمده منابع مالی مورد نیاز جهت سرمایه گذاری در بخش مسکن از محل پس انداز بخش خصوصی تأمین می گردد.

بررسی نسبت وام مسکن به ارزش واحد مسکونی طی دوره 5 ساله ۱۳۸۵-۱۳۸۰ نشان می دهد روند عمومی تحولات این نسبت روبه افزایش بوده است. میانگین ارزش وام پرداختی توسط بانک های استان در سال 1380 به طور متوسط معادل 10 درصد ارزش یک واحد مسکونی 100 متری در این سال بوده است. این نسبت در سال های 1381 تا 1384 حدود 6 تا 8 درصد در نوسان بوده و در سال 1385 به 12 درصد کل ارزش واحد مسکونی افزایش یافته است.

۴-۱-۷- استان گلستان

سهم هرکدام از منابع در تأمین مالی مسکن در استان گلستان در دهکهای درآمدی با استفاده از اطلاعات مرکز آمار ایران در سال ۱۳۸۵ در جدول زیر ارائه شده است. در محاسبه خط توانمندی مسکن بر عوامل هزینه مسکن خانوار و فروش کالای بادوام خانوار ، وام بانکی، مازاد درآمد خانوار که به شکل ما به التفاوت هزینه و درآمد شخصی می شود و کمک مالی خانوار از آشنایان تأکید شده است. در جدول مربوط سهم سایر عوامل و منابع تأمین مالی تحت عنوان سایر ارائه شده است. اطلاعات جدول زیر حاکی است که در استان گلستان خانوارهای شهری در تأمین منابع مالی مسکن کمتر از دوستان و آشنایان کمک می گیرند . وام و تسهیلات بانکی در دهکهای کم درآمد، حدود ۵ / ۴ درصد از توان مالی مسکن را تشکیل می دهند . فروش کالاهای بادوام و اموال سرمایه ای کمتر از یک درصد توان مالی مسکن خانوارهای شهری را تشکیل می دهد. دهکهای کم درآمد، امکان پس انداز کمتری داشته و دهکهای پردرآمد برعکس مقدار بیشتری از درآمد خود را پس انداز می کنند. بنابراین درصد زیادی از توان مالی خانوارهای ثروتمند را در رابطه با تأمین مسکن، پس انداز خانوار تشکیل می دهد.

جدول ۴-۲۳۰ سهم هرکدام از عوامل تأمین مالی مسکن در محاسبه خط توانمندی مسکن خانوارهای شهری استان گلستان ۱۳۸۵

شرح	کمک از دوستان	پس انداز	وام و تسهیلات بانکی	فروش اموال سرمایه ای	سایر
دهک اول	۰ / ۰۰	۲۰/۱۱	۱۳/۸۹	۰ / ۰۰	۶۶/۰۰
دهک دوم	۰ / ۰۰	۲۴/۴۲	۸/۲۹	۰/۴۱	۶۶/۸۸

دهک سوم	۰ / ۰۰	۲۴/۲۹	۶/۸۵	۰/۰۵	۶۸/۱
دهک چهارم	۰ / ۰۰	۲۸/۷۲	۴/۹۷	۱/۲۸	۶۵/۰۲
دهک پنجم	۰ / ۰۰	۳۱/۷۸	۳/۲۹	۰/۹۰	۶۴/۰۳
دهک ششم	۰ / ۰۰	۳۷/۳۲	۲/۰۰	۰/۵۴	۶۰/۱۴
دهک هفتم	۰ / ۰۰	۴۶/۹۸	۱/۰۳	۰/۲۵	۵۱/۷۴
دهک هشتم	۰ / ۰۰	۴۴/۰۵	۰/۸۵	۰/۸۸	۵۴/۲۱
دهک نهم	۰ / ۰۰	۵۱/۰۹	۰/۳۸	۱/۴۸	۴۷/۰۵
دهک دهم	۰ / ۰۰	۵۴/۴۷	۴/۱۴	۱/۲۶	۴۴/۲۴
کل	۰ / ۰۰	۳۶/۳۲	۶/۱۶	۰/۷۱	۵۸/۸۱

ماخذ: طرح جامع مسکن استان

باعنایت به اینکه عمده سپرده گذاران بانک مسکن در صرافت گرفتن تسهیلات می باشند و هدف از سپرده گذاری اخذ تسهیلات معادل چند برابر سپرده می باشد، لذا تعداد سپرده گذاران و تغییرات آن در سالهای مختلف می تواند به عنوان یکی از شاخصهای تخمین تقاضای مسکن قلمداد شده و مورد تحلیل قرار گیرد. تعداد سپرده گذاران استان در بانک مسکن در طول دوره بررسی روند صعودی داشته و از ۵۲۴۲۳ سپرده گذار در سال ۱۳۷۵ به ۱۹۶۹۴۹ سپرده گذار در سال ۱۳۸۳ افزایش یافته است. این امر نشان دهنده افزایش شدید تقاضا به ویژه در میان اقشار و خانوارهای کم درآمد برای مسکن به ویژه در سالهای اخیر می باشد. به گونه ای که تعداد سپرده ها نزد بانک مسکن استان در سال ۱۳۸۳ حدود ۷ / ۳ برابر تعداد سپرده ها در سال ۱۳۷۵ بوده است.

میانگین مبلغ هر سپرده نزد بانک مسکن نیز یکی از شاخصهای دیگر عملکردی بخش مسکن می باشد. در سال ۱۳۷۹ به قیمتهای ثابت به طور متوسط هر سپرده نزد بانک مسکن حدود ۹۰۰ هزار ریال بوده است. مقدار این شاخص در سال ۱۳۸۰ به ۱۰۷۰ هزار ریال، در سال ۱۳۸۱ به ۱۱۵۰ هزار ریال افزایش یافت و سپس در یک روند نزولی به ۹۸۰ هزار ریال در سال ۱۳۸۲ و ۱۷۰ هزار ریال در سال ۱۳۸۳ کاهش یافت.

ترکیب سپرده های نزد بانک مسکن نیز از شاخصهای عملکردی بانک مسکن و سایر بانکهای نظام بانکی کشور محسوب می شود. هر اندازه تعداد و مبلغ سپرده های سرمایه گذاری بلندمدت و کوتاه مدت در نظام بانکی یک منطقه بالا باشد، نشان از غنای منابع بانکی بوده و دست بانکها را در اعطای وام های میان مدت آزاد می گذارد. ضمن اینکه وزن و ضریب

بالای سپرده های سرمایه گذاری بلندمدت و کوتاه مدت در میان انواع سپرده ها بیانگر عدم وجود تقاضا و نیازهای ضروری و فوری در جامعه سپرده گذاران بوده و حاکی از وجود رفاه نسبی در بین این اقشار جامعه است.

از مجموع سپرده های بخش خصوصی نزد بانک مسکن در سطح استان حدود ۱۰/۲ درصد سپرده قرض الحسنه جاری، ۵ / ۷۶ درصد سپرده قرض الحسنه پس انداز ۲/۳ درصد سپرده سرمایه گذاری کوتاه مدت و ۱۶ / ۱۰ درصد سپرده سرمایه گذاری بلندمدت بوده است . بنابراین حالت غالب سپرده ها به قیمتهای ثابت سپرده قرض الحسنه پس انداز بوده است و سهم سپرده های سرمایه گذاری در کوتاه مدت و بلندمدت جمعاً ۹ / ۱۲ درصد بوده است.

جدول ۴- ۲۳۱ تعداد و مبلغ سپرده های بخش خصوصی استان گلستان نزد بانک مسکن (میلیون ریال)

شرح	تعداد سپرده	مبلغ سپرده به قیمتهای جاری (میلیون ریال)	میانگین سپرده به قیمتهای جاری	مبلغ سپرده به قیمتهای ثابت سال ۱۳۷۶	میانگین سپرده به قیمتهای ثابت سال ۱۳۷۶
۱۳۷۵	۵۲۴۲۳	۴۲۱۱۹	۰/۸۰	—	—
۱۳۷۹	۱۲۴۶۱۹	۱۷۱۲۰۰	۱/۳۷	۱۱۲۲۶۲	۰/۹۰
۱۳۸۰	۱۴۲۳۵۳	۲۵۷۰۰۰	۱/۸۰	۱۵۳۴۳۲	۱/۰۷
۱۳۸۱	۱۶۲۱۱۰	۳۵۸۳۸۶	۲/۲۱	۱۸۷۳۴۲	۱/۱۵
۱۳۸۲	۱۸۱۶۶۵	۳۸۶۰۴۸	۲/۱۲	۱۷۹۳۰۷	۰/۹۸
۱۳۸۳	۱۹۶۹۴۹	۵۴۵۴۱۹	۴/۳	۲۲۳۷۱۵	۰/۱۷
قرض الحسنه جاری	۲۸۸۴۸	۵۶۰۹۹	۱/۹	۲۳۰۱۰	۰/۷۹
قرض الحسنه پس انداز	۱۷۷۰۴	۴۱۸۲۷۸	۲۳/۶	۱۷۱۵۶۶	۹/۶۹
سرمایه گذاری کوتاه مدت	۲۶۵۰۹	۱۲۸۶۵	۰/۴۸	۵۲۷۶	۰/۱۹
سرمایه گذاری بلندمدت	۴۶۵۲۲	۵۸۱۷۲	۱/۲	۲۳۸۶۰	۰/۵۱
سایر	۷۷۳۶۶	۵	۱/۲	"	"

ماخذ: طرح جامع مسکن استان

۴-۱-۸- استان قم

با توجه به اهمیت بانک مسکن استان در جهت تامین مالی مسکن اقشار مختلف، عملکرد این بانک در تامین مالی مسکن استان بطور مجزا مورد بررسی قرار می‌گیرد. جدول زیر میزان تسهیلات پرداختی برای خرید و ساخت مسکن در استان قم توسط بانک مسکن طی سالهای ۸۵-۱۳۸۰ ارائه شده است.

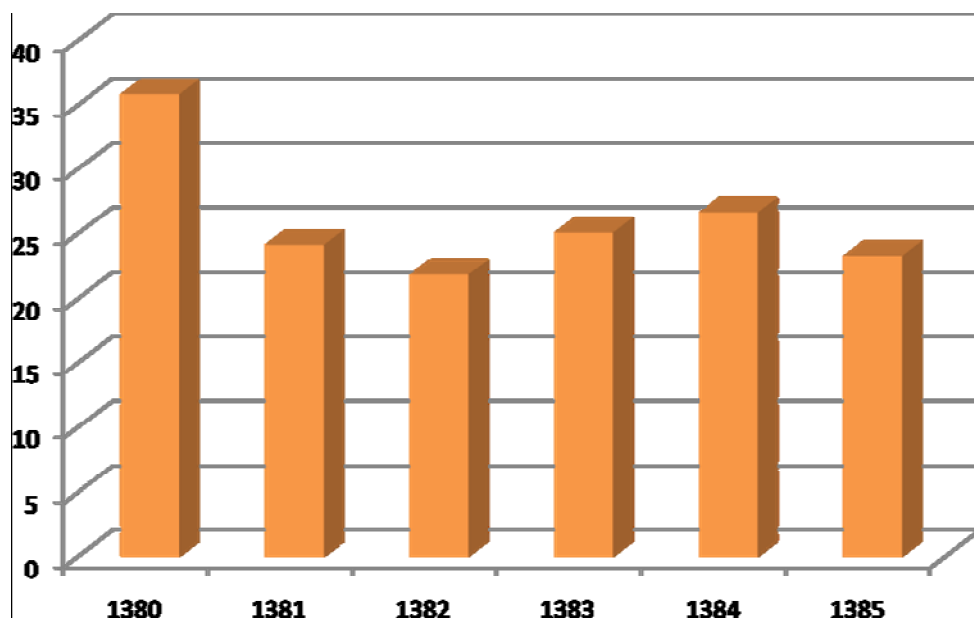
جدول ۴-۲۳۲ میزان تسهیلات پرداختی برای خرید و ساخت مسکن در استان قم توسط بانک مسکن طی سالهای ۸۵-۱۳۸۰ (میلیون ریال)

سال	خرید مسکن	ساخت مسکن
1380	11451	16351
1381	13595	29245
1382	10323	25079
1383	15557	30837
1384	48103	130977
1385	124414	185190

ماخذ: طرح جامع مسکن استان

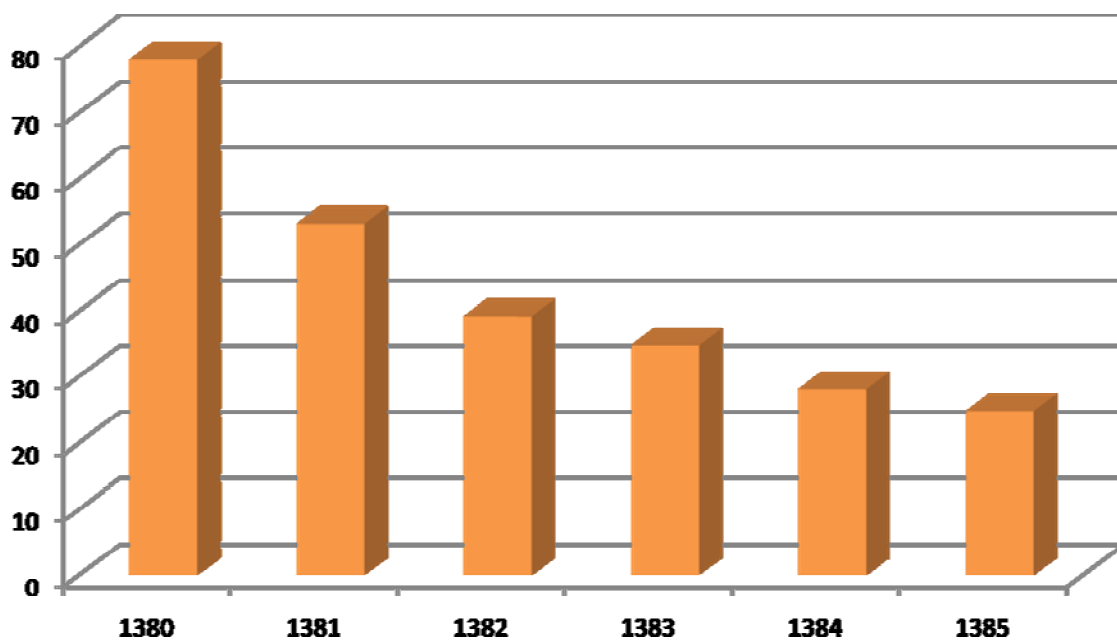
به طور متوسط در طول دوره مورد بررسی ۳۴ درصد اعتبارات بانک مسکن به خرید و ۶۶ درصد آن به ساخت مسکن اختصاص پیدا کرده است. متوسط نرخ رشد اعتبارات خرید مسکن ۶۱ درصد در سال بوده که این نرخ برای ساخت مسکن نیز ۶۲ درصد بوده است. با توجه به تعداد واحدهای ساخته شده و خریداری شده از طریق این اعتبارات و همچنین قیمت یک متر مربع واحد مسکونی و متوسط مساحت واحدهای مسکونی در استان نسبت وام برای خرید و ساخت به قیمت مسکن برای استان قم محاسبه و در نمودارهای زیر آورده شده است.

نمودار ۴- ۶۹ نسبت وام برای خرید به قیمت مسکن در استان قم طی سالهای ۸۵-۱۳۸۰



ماخذ: طرح جامع مسکن استان

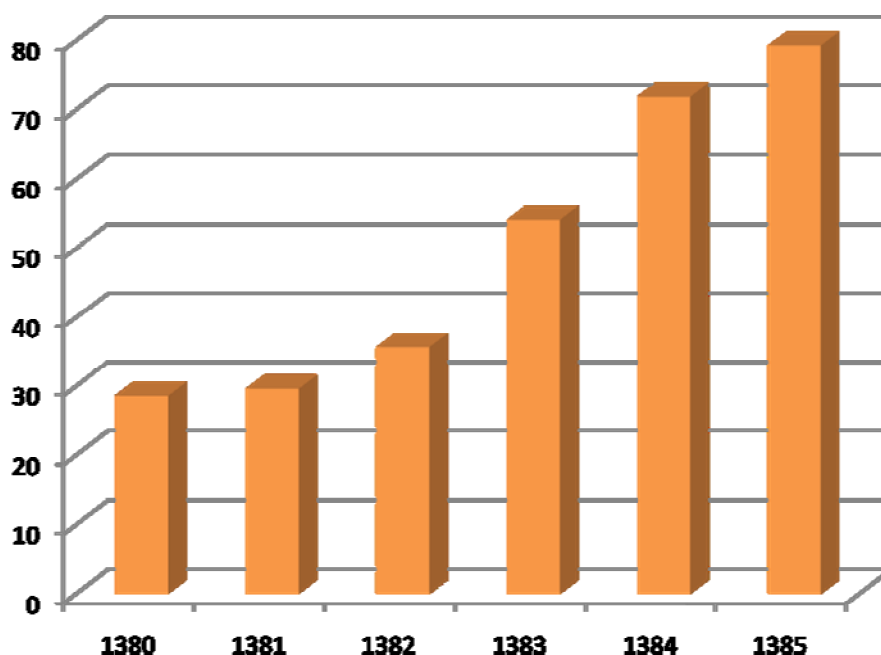
نمودار ۴- ۷۰ نسبت وام برای ساخت به قیمت مسکن در استان قم طی سالهای ۸۵-۱۳۸۰



ماخذ: طرح جامع مسکن استان

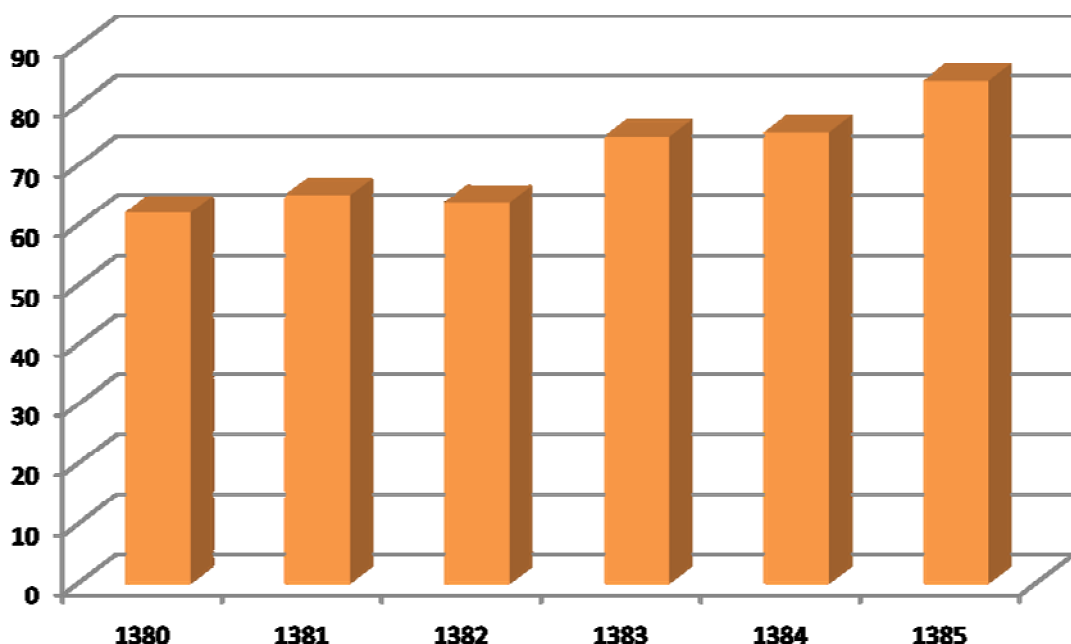
بر اساس هر دو نمودار روند نسبت وام برای ساخت و خرید مسکن نسبت قیمت واحد مسکونی کاهشی می‌باشد. دلیل این امر هم متناسب نبودن افزایش قیمت واحد مسکونی نسبت به وام مسکن برای ساخت و خرید می‌باشد. با اینکه کل اعتبارات پرداختی به بخش مسکن در طول دوره مورد بررسی افزایش یافته ولی میانگین هر وام اصلاً متناسب به افزایش قیمت واحد مسکونی، افزایش نیافته است. نمودارهای زیر میانگین هر وام پرداخت شده برای ساخت و خرید مسکن در استان قم را نشان می‌دهد. بر این اساس افزایش میانگین هر واحد وام پرداخت شده برای خرید خیلی مشهودتر از ساخت مسکن می‌باشد. بطوریکه متوسط افزایش سالانه هر واحد وام پرداخت شده برای ساخت مسکن ۶ درصد در سال بوده است.

نمودار ۴- ۷۱ میانگین هر وام پرداخت شده برای خرید مسکن در استان قم طی سالهای ۸۵-۱۳۸۰



ماخذ: طرح جامع مسکن استان

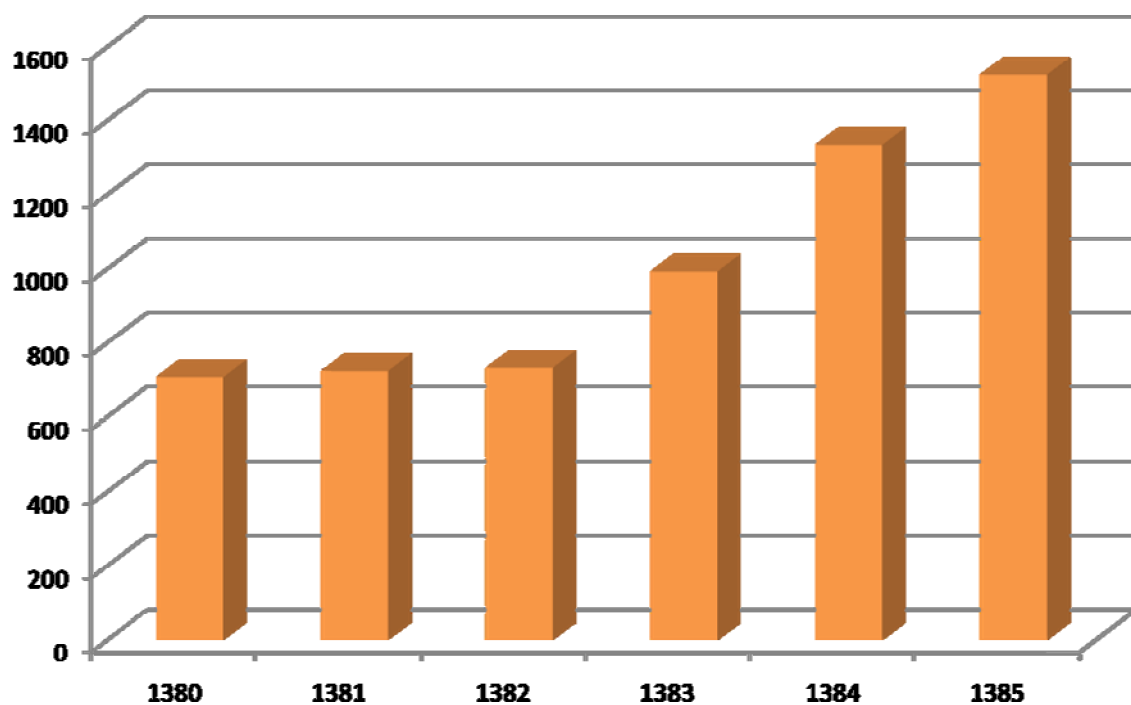
نمودار ۴- 72 میانگین هر وام پرداخت شده برای ساخت مسکن در استان قم طی سالهای ۸۵-۱۳۸۰



ماخذ: طرح جامع مسکن استان

از سال ۱۳۸۰ به بعد سهم منابع پرداخت شده توسط بانک مسکن در استان بشدت افزایش یافته است. بطوریکه این سهم در سال ۱۳۸۰ از ۳/۷۸ درصد به ۱۶/۹ درصد در سال ۱۳۸۴ رسیده است و در این مدت این سهم تقریباً ۵ برابر شده است. متوسط نرخ رشد سالانه اعتبارات پرداخت شده در بخش مسکن در بانک مسکن طی دوره مورد بررسی ۶۲ درصد بوده است. در حالی که همین نرخ رشد برای سایر بانکهای استان ۱۶/۵ درصد بوده است که نشان دهنده اهمیت و تأثیرگذاری بانک مسکن در تأمین منابع مالی بخش مسکن در استان قم می‌باشد. در نمودار زیر روند اعتبارات پرداخت شده توسط سایر بانکهای استان آورده شده است. بر این اساس روند افزایش اعتبارات پرداخت شده توسط سایر بانکهای استان به نحوی بوده است که با در نظر گرفتن نرخ تورم استان و قدرت خرید مسکن، تقریباً هیچ افزایشی در اعتبارات پرداخت شده توسط سایر بانکهای استان صورت نگرفته است و در طول دوره مورد بررسی تقریباً ثابت بوده است.

نمودار ۴- 73 روند اعتبارات پرداخت شده توسط سایر بانکهای استان قم طی دوره مورد بررسی (میلیارد ریال)

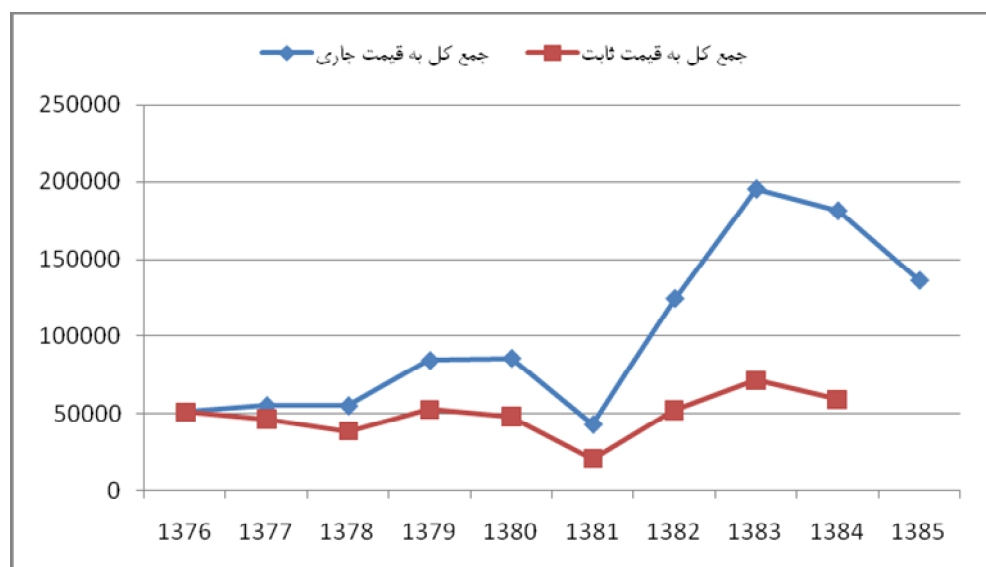


ماخذ: طرح جامع مسکن استان

۴-۱-۹- استان همدان

در نمودار زیر روند تحولات کل تسهیلات اعطایی از سوی بانک مسکن به استان همدان نشان داده شده است. بر اساس این نمودار میزان تسهیلات بخش مسکن در طی سالهای ۱۳۷۶ تا ۱۳۸۰ روندی صعودی داشته است در حالی که، در سال ۱۳۸۱ با یک کاهش چشم گیر مواجه بوده و سپس تا سال ۱۳۸۳ دوباره روندی صعودی را در پیش گرفته است. اما در سال ۱۳۸۴ و ۱۳۸۵ بار دیگر سیر نزولی میزان اعتبارات مشاهده می شود.

نمودار ۴-۷۴ جمع تسهیلات پرداختی بانک مسکن به قیمت جاری و ثابت



نسبت وام به قیمت مسکن یکی از شاخص های پر اهمیت در تحلیل نظام تامین مالی مسکن در هر استان می باشد. در این قسمت این شاخص برای نقاط شهری به دست آمده است چرا که معمولاً بخش عمده وام ها در بخش مسکن در نقاط شهری جذب می شوند. جهت محاسبه این شاخص، کل وام پرداختی از سوی موسسات و بانک های مختلف وام دهنده در سطح استان در نظر گرفته شده است. از سوی دیگر با فرض اینکه وامهای پرداختی تنها به واحدهای مسکونی نوساز تعلق می گیرد، با تقسیم کل وام پرداخت شده از سوی بانکها و موسسات بر واحدهای مسکونی ساخته شده در نقاط شهری در طی دوره ۱۳۷۵ تا ۱۳۸۵، میزان وام برای هر واحد مسکونی نوساز محاسبه شده است. همچنین بر اساس اطلاعات در دسترس از قیمت هر متر واحد مسکونی در بازه زمانی ۱۳۷۵ تا ۱۳۸۵، به طور متوسط قیمت هر متر واحد مسکونی ۱۳۳۳ ریال محاسبه می شود. بر طبق اطلاعات مربوط به متراژ واحد های مسکونی در طی این دوره، متوسط متراژ واحدهای مسکونی نیز ۱۰۰ متر مربع می باشد. بنابراین بر اساس این روش اگر میزان کل وام پرداختی طی این دوره ۴۲۴۶۱۹۸۰

میلیون ریال باشد و از سوی دیگر متوسط وام تعلق گرفته به هر واحد مسکونی ۶/۶ میلیون ریال به دست آید، لذا شاخص وام به قیمت مسکن در نقاط شهری استان همدان ۵۰/۲ درصد محاسبه می شود.

۴-۱-۱۰- استان هرمزگان

منابع تامین مالی مسکن در استان هرمزگان در جدول زیر ارائه شده است.

جدول ۴-۲۳۳ منابع تامین سرمایه در بخش مسکن استان هرمزگان به تفکیک منابع سرمایه (مبلغ میلیون ریال)

سال	جمع	بانکهای استان	بخش خصوصی	سایر
۱۳۷۰	۸۹۷۷۰	۱۳۶۷۶	۳۰۶۳۱	۴۵۴۶۳
۱۳۷۵	۳۷۶۲۲۶	۱۰۳۹۹۱	۳۳۰۹۵	۲۳۹۱۴۰
۱۳۷۶	۳۸۵۷۸۸	۱۱۶۳۶۵	۵۷۳۹۸	۲۱۲۰۲۵
۱۳۷۷	۶۰۳۰۶۶	۲۴۳۴۷۱	۱۴۰۳۹۳	۲۱۹۲۰۲
۱۳۷۸	۱۰۹۶۳۵۵	۴۱۳۲۲۵	۱۷۳۱۵۹	۵۰۹۹۷۱
۱۳۷۹	۱۷۳۲۸۵۱	۳۸۸۵۱۳	۱۷۴۵۲۸	۱۱۶۹۸۱۰
۱۳۸۰	۳۷۱۶۸۰۴	۸۱۱۴۷۶	۳۳۹۲۴۱	۲۵۶۶۰۸۷
۱۳۸۱	۲۸۹۷۶۰۴	۷۰۰۵۱۴	۳۶۴۲۷۰	۱۸۳۲۸۲۰
۱۳۸۲	۴۵۹۸۱۷۵۷	۱۳۷۱۹۱۲	۳۸۹۲۰۹	۲۸۳۷۶۳۶
۱۳۸۳	۴۸۸۴۴۸۹	۱۲۰۶۱۷۵	۹۳۲۰۳۸	۲۷۴۶۲۷۶
۱۳۸۴	۵۶۸۳۹۶۸	۱۳۹۳۷۰۲	۱۶۹۵۶۳۱	۲۵۹۴۶۳۵

ماخذ: طرح جامع مسکن استان

این منابع عبارتند از بانکهای استان، سرمایه گذاری خود بخش خصوصی و سایر . سایر شامل اعتبارات عمرانی دولتی و نهادهای بخش عمومی و می باشد. منبع تامین سرمایه گذاری های بخش خصوصی عمدتاً پس اندازهای خانوارها و پس انداز بنگاه های اقتصادی بخش خصوصی می باشد.

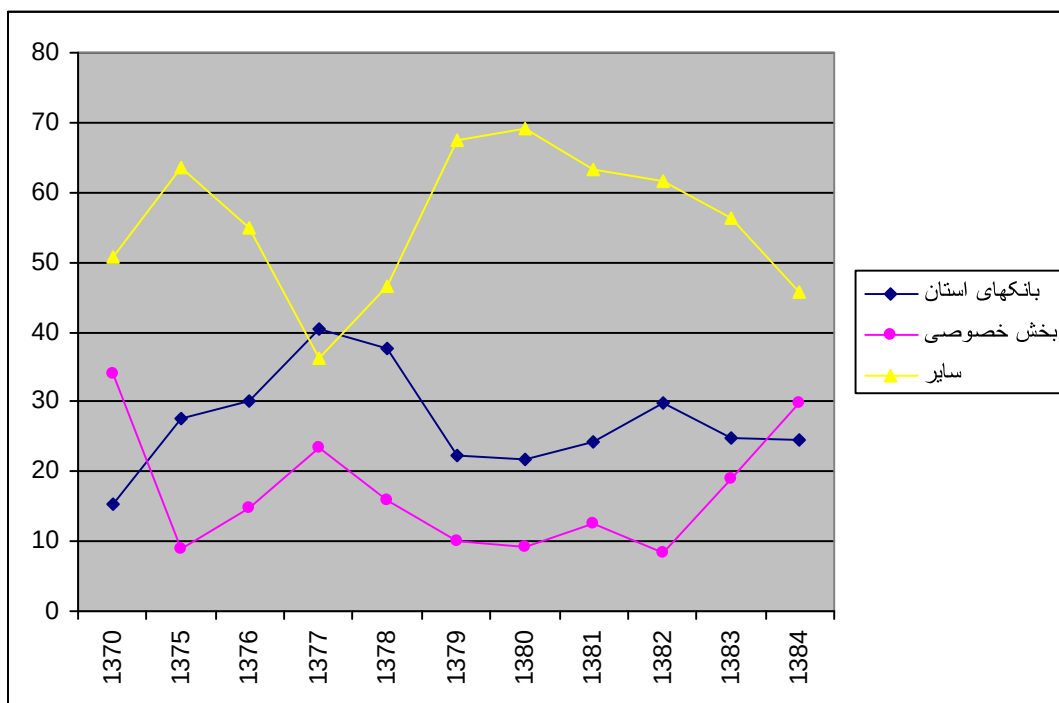
برای مقایسه و مشخص شدن روند سهم هریک از منابع تامین سرمایه، سهم منابع فوق (بانکهای استان، بخش خصوصی و سایر) در جدول زیر آورده شده است. با توجه به ارقام این جدول مشاهده می گردد اعتبارات بانکهای استان در طی دوره ۱۳۷۰ تا ۱۳۸۴ بطور متوسط ۲۷/۴ درصد، بخش خصوصی ۱۷ درصد و سایر ۵۶ درصد بوده است.

جدول ۴- ۲۳۴ سهم منابع تامین سرمایه در بخش مسکن استان هرمزگان (در صد)

سال	بانکهای استان	بخش خصوصی	سایر
۱۳۷۰	۱۵.۲۳	۳۴.۱۲	۵۰.۶۴
۱۳۷۵	۲۷.۶۴	۸.۸۰	۶۳.۵۶
۱۳۷۶	۳۰.۱۶	۱۴.۸۸	۵۴.۹۶
۱۳۷۷	۴۰.۳۷	۲۳.۲۸	۳۶.۳۵
۱۳۷۸	۳۷.۶۹	۱۵.۷۹	۴۶.۵۲
۱۳۷۹	۲۲.۴۲	۱۰.۰۷	۶۷.۵۱
۱۳۸۰	۲۱.۸۳	۹.۱۳	۶۹.۰۴
۱۳۸۱	۲۴.۱۸	۱۲.۵۷	۶۳.۲۵
۱۳۸۲	۲۹.۸۳	۸.۴۶	۶۱.۷۰
۱۳۸۳	۲۴.۶۹	۱۹.۰۸	۵۶.۲۲
۱۳۸۴	۲۴.۵۲	۲۹.۸۳	۴۵.۶۵
میانگین	۲۷.۱۴	۱۶.۹۱	۵۵.۹۵

ماخذ: طرح جامع مسکن استان

نمودار ۴- ۷۵ مقایسه سهم منابع تامین سرمایه در بخش مسکن استان هرمزگان



ماخذ: طرح جامع مسکن استان

با توجه به ارقام جداول مشخص می گردد هر چند که سهم منابع تامین سرمایه در سالهای اخیر با نوساناتی همراه بوده است ولی با گذشت زمان، سهم هر یک از منابع فوق به سمت یک همگرایی پیش می رود بطوریکه که از نمودار استنباط می گردد روند حرکت به گونه ای است که هر یک از منابع فوق سهم تقریباً برابر در تامین سرمایه بخش مسکن داشته باشند و این می تواند به عنوان یک علامت در جهت بهبود وضع سهم منابع تامین سرمایه در مسکن تلقی گردد. علاوه بر این در جدول زیر سهم بانکهای استان در تامین سرمایه بخش مسکن طی سالهای ۱۳۸۰ تا ۱۳۸۴ آورده شده است. اگر سهم بانکهای استان در تامین سرمایه بخش مسکن را به عنوان یک شاخص برای عملکرد اعتباری آنها منظور نماییم، بطور متوسط ۲۷ درصد بوده و هیچگاه از ۴۱ درصد فراتر نرفته است.

جدول ۴- ۲۳۵ تعداد تسهیلات پرداختی بانکها (کل و بخش مسکن)

سال	جمع	مسکن	سهم بخش مسکن
۱۳۸۰	۳۵۵۴۳۷	۵۴۲۸۳	0.15
۱۳۸۱	۱۹۸۷۱۰	۹۴۰۳۸	0.47
۱۳۸۲	۲۰۷۲۴۷	۹۱۸۲۰	0.44
۱۳۸۳	۱۹۶۴۰۳	۷۴۱۳۲	0.38
۱۳۸۴	۱۳۹۸۶۱	۴۱۷۹۴	0.30
میانگین	219,532	71,213	0.35

ماخذ: طرح جامع مسکن استان

جدول ۴- ۲۳۶ مبلغ تسهیلات پرداختی بانکها (کل و بخش مسکن) - مبلغ به میلیون ریال

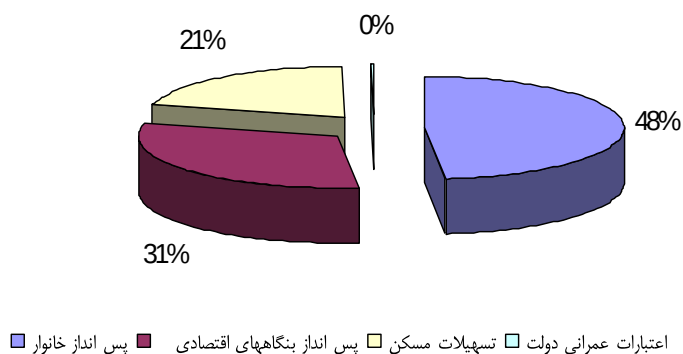
سال	جمع	مسکن	سهم بخش مسکن
۱۳۸۰	۲۷۱۶۸۰۴	۸۱۱۴۷۶	0.30
۱۳۸۱	۲۸۹۷۶۰۴	۷۰۰۵۱۴	0.24
۱۳۸۲	۴۵۹۸۷۵۷	۱۳۷۱۹۱۲	0.30
۱۳۸۳	۴۸۸۴۴۸۹	۱۲۰۶۱۷۵	0.25
۱۳۸۴	۵۶۸۳۹۶۸	۱۳۹۳۷۰۲	0.25
میانگین			0.27

ماخذ: طرح جامع مسکن استان

۴-۱-۱۱- استان ایلام

نمودار ۴-۷۶

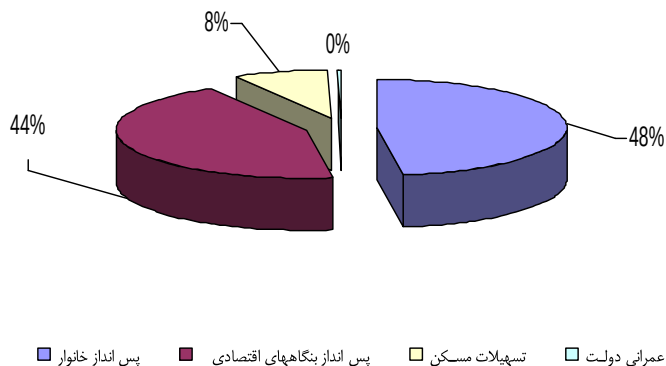
نمودار سهم هریک از منابع مالی تامین مسکن در سال ۱۳۸۰



ماخذ: طرح جامع مسکن استان

نمودار ۴-۷۷

نمودار سهم هریک از منابع مالی تامین مسکن در سال ۱۳۸۳

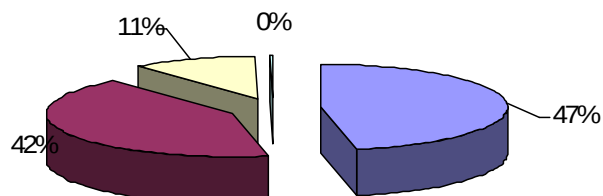


ماخذ: طرح جامع مسکن استان

با توجه به نمودارهای بالا به خوبی قابل مشاهده می باشد که بررسی روند تاریخی شناسایی سهم هر یک از عوامل فوق نشان از کاهش سهم تسهیلات مسکن اعطایی بانکها در زمینه تامین مسکن استان در طی سالهای گذشته اشاره داشت.

نمودار ۴- ۷۸

نمودار میانگین سهم هر یک از منابع مالی تامین مسکن استان طی سالهای ۱۳۸۰-۱۳۸۳



اعتبارات عمرانی دولت تسهیلات مسکن پس انداز بنگاههای اقتصادی پس انداز خانوار

ماخذ: طرح جامع مسکن استان

با توجه به نمودار فوق به خوبی قابل بررسی است که حجم بالای منبع تامین مسکن استان در پس انداز خانوارها خلاصه می شود به دلیل اینکه بخش اعظم پس انداز بنگاههای اقتصادی صرف توسعه فعالیتهای خود و سود آور دیگر می گردد. در بررسی میزان عملکرد سیستم بانکی در بخش مسکن در ابتدا به مبلغ تسهیلات اعطایی بانکها به بخش غیر دولتی برحسب بخشهای مختلف می پردازیم.

جدول ۴- ۲۳۷ مبلغ تسهیلات بانکهای استان ایلام به بخش غیر دولتی واحد: میلیون ریال

سال	کشاورزی	مسکن و ساختمان	صنعت و معدن	خدمات	جمع
1380	405797	207054	183810	195612	992273
1381	90487	41703	63340	139464	334994
1382	955612	287663	408176	889453	2540904
1383	822017	182102	239214	743293	1986626
1384	132810	76820	54808	192537	456975

ماخذ: طرح جامع مسکن استان

جدول ۴- ۲۳۸ سهم هر بخش از تسهیلات بانکهای استان ایلام واحد: درصد

خدمات	صنعت و معدن	مسکن و ساختمان	کشاورزی	سال
19.71	18.52	20.87	40.90	1380
41.63	18.91	12.45	27.01	1381
35.01	16.06	11.32	37.61	1382
37.41	12.04	9.17	41.38	1383
42.13	11.99	16.81	29.06	1384

ماخذ: طرح جامع مسکن استان

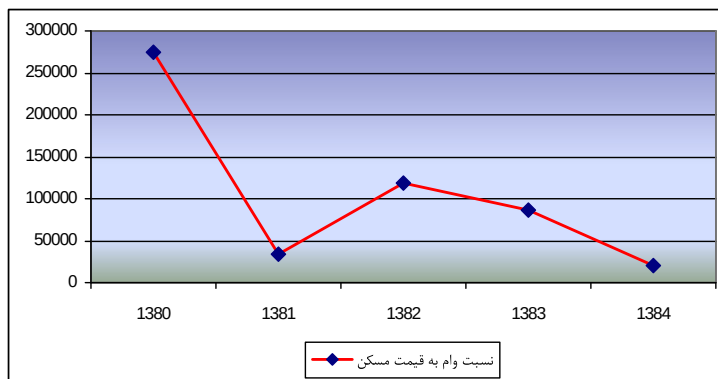
در طی ۵ سال گذشته به طور متوسط ۱۴/۱۲ درصد از تسهیلات اعطایی بانکها در استان ایلام به بخش زمین و ساختمان اختصاص یافته است که این روند از سال ۱۳۸۰ به این طرف با یک روند نزولی روبرو بوده است. از جمله شاخصهای عملکردی اعتبارات بانکی می توان به نسبت وام به قیمت مسکن در طی سالهای گذشته اشاره داشت که بررسی روند شاخص مذکور می تواند نشان دهنده متناسب بودن یا عدم تخصیص مناسب منابع بانکی در زمینه بخش مسکن و ساختمان باشد لذا در جدول زیر به مقایسه شاخص فوق طی سالهای گذشته پرداختیم.

جدول ۴- ۲۳۹ بررسی شاخص نسبت وام به قیمت مسکن در استان ایلام

سال	هزینه یک متر مربع ساختمان (ریال)	تسهیلات مسکن و ساختمان (میلیون ریال)	نسبت وام به قیمت مسکن
1380	752907	207054	275006
1381	1209036	41703	34493
1382	2418455	287663	118945
1383	2116343	182102	86046
1384	3731272	76820	20588

ماخذ: طرح جامع مسکن استان

نمودار ۴-۷۹ روند تحولات نسبت وام به قیمت واحد مسکونی



ماخذ: طرح جامع مسکن استان

همانطور که از نمودار بالا قابل مشاهده است نسبت تسهیلات و وام به گروه مسکن و ساختمان به قیمت ساختمان طی سالهای گذشته روند نزولی به خود گرفته است که نشان از عدم تناسب واگذاری تسهیلات در جهت قیمت مسکن اشاره می‌کند که لازم به ذکر است که این عدم تناسب در جهت کاهش رشد تسهیلات در قبال رشد افزایش قیمت زمین و مسکن می‌باشد.

۴-۱-۱۲- استان اصفهان

برخی از منابع تأمین سرمایه در بازار مسکن استان اصفهان را می‌توان به صورت جدول زیر معرفی نمود.

جدول ۴- ۲۴۰ اعتبارات عمرانی پرداخت شده به بخش مسکن (میلیون ریال)

سال	اعتبارات پرداختی بانک ها برای ساختمان مسکن به بخش غیر دولتی	اعتبارات عمرانی دولت به بخش مسکن*	اعتبارات عمرانی نهادهای بخش عمومی به بخش مسکن	فعالیت های خانه سازی مسکن و شهرسازی	فعالیت های خانه سازی سازمان برنامه و بودجه	خدمات مسکن و بنیاد شهید	عملکرد اداره مسکن و ساختمان کمیته امام خمینی	پس انداز مردم و بنگاه های اقتصادی**
1365	-	-	۹۰/۴	-	-	-	-	87751
1366	-	-	۶۸/۸	-	-	-	-	-
1367	-	18	۳۸/۵	-	-	-	-	-
1368	-	۲۳/۴	۱۰۸/۸	۹۳۱/۹	-	-	272	-
1369	-	150	۱۸۶/۵	۱۸۶/۵	-	-	108	-
1370	-	180	۱۲۹/۸	۱۲۰/۲	30	-	۱۳۴/۴	-
1371	-	367	۱۶۵/۸۴	۲۸۹/۵	۴۸/۲	-	182	-
1372	-	-	-	-	-	-	۵۱۶/۷	-
1373	-	-	-	-	-	-	۷۶۴/۳	595421
1374	-	699	-	۶۶۹/۸	-	-	۸۴۲/۳	754226
1375	477000	۱۵۰۸/۱	-	۱۴۶۳/۵	-	366	1845	1164988
1376	686800	۳۶۱۴/۹	-	۲۲۶۷/۲	-	391	۴۵۴۸/۷	1419578
1377	974800	4618	-	۱۸۲۲/۸	-	360	۴۷۸۷/۷	2126810
1378	1379200	4690	-	۲۳۲۶/۱	-	327	۳۷۸۲/۷	

3146855	4375	256 7	-	۳۶۰۱	-	3875	1465500	1379
3532696	۷۳۳۴/۶	585 8	-	-	-	6847	2294300	1380
5007434	8097	469 2	-	-	-	4235	2746900	1381
-	۴۱۴۸/۴	576 7	-	-	-	6040	2318600	1382
-	۶۷۶۱/۴	472 2	-	-	-	4408	2975400	1383
-	۷۲۸۰/۶	548 5	-	-	-	4898	7442900	1384
-	۸۸۱۶/۷		-	-	-	-	-	1385
-	۳۵۳۸/۹		-	-	-	-	-	1386

ماخذ: طرح جامع مسکن استان

*آمار مربوط به اعتبارات عمرانی دولت از سال ۶۸ تا ۷۳ بر اساس اعتبارات مصوب و پس از آن عملکرد می باشد.

**مجموع سرمایه گذاری بخش خصوصی در ساختمان و مسکن و سپرده ها نزد بانک مسکن به عنوان مجموع پس اندازهای مردم و بنگاههای اقتصادی در نظر گرفته شده است.

در جدول زیر سهم هر یک از منابع مالی آورده شده است.

جدول ۴- ۲۴۱ نحوه تأمین مالی مسکن (میلیون ریال)

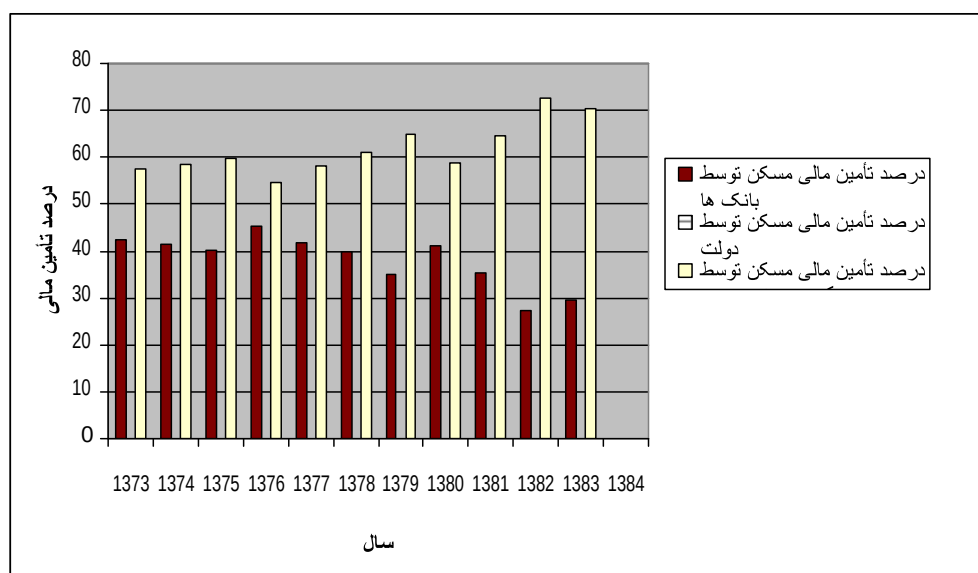
سال	اعتبارات پرداختی بانک ها برای ساختمان مسکن	اعتبارات عمرانی دولت به بخش مسکن	پس انداز مردم به علاوه پس انداز بنگاه های اقتصادی	کل تأمین مالی مسکن توسط بانک ها، دولت، مردم و بنگاههای اقتصادی	درصد تأمین مالی مسکن توسط بانک ها	درصد تأمین مالی مسکن توسط دولت	درصد تأمین مالی مسکن توسط مردم و بنگاه های اقتصادی*
1373	436900	7/518	595421	7/1032839	42.3	%۵۰	۵۷.۶
1374	535000	699	754226	1289925	41.4	%۵۴	۵۸.۶
1375	783700	1/1508	1164988	1/1950196	40.2	%۷۷	۵۹.۷
1376	1172600	9/3614	1419578	9/2595792	45.1	%۱۳۹	۵۴.۶
1377	1529600	4618	2126810	3661028	41.7	%۱۲۶	۵۸.۱

۱۳۷۳	۱۳۳٪	39.8	3809605	2288915	4690	1516000	1378
۱۳۷۴	۸۰٪	35.1	4858730	3146855	3875	1708000	1379
۱۳۷۵	۱۱۴٪	41.1	6005943	3532696	6847	2466400	1380
۱۳۷۶	۵۵٪	35.4	7758669	5007434	4235	2747000	1381
۱۳۷۷	۷۱٪	27.2	8519961	6195321	6040	2318600	1382
۱۳۷۸	۳۰٪	29.6	14573313	10249605	4408	4319300	1383
-	-	-	-	-	4898	-	1384

ماخذ: طرح جامع مسکن استان

*مجموع سرمایه گذاری بخش خصوصی در ساختمان و مسکن و سپرده ها نزد بانک مسکن به عنوان مجموع پس اندازهای مردم و بنگاههای اقتصادی در نظر گرفته شده است.

نمودار ۴- ۸۰ درصد تأمین مالی مسکن توسط بانک ها، دولت، مردم و بنگاه های اقتصادی طی دوره ۱۳۷۳-۸۴



ماخذ: طرح جامع مسکن استان

با توجه به جدول و شکل فوق، ملاحظه می شود که از بین کل تأمین مالی مسکن توسط بانک ها، دولت و مردم و بنگاه های اقتصادی، بیشترین تأمین مالی توسط مردم و بنگاه های اقتصادی و پس از آن توسط بانک ها صورت گرفته است. تأمین مالی مسکن توسط مردم و بنگاه های اقتصادی در سال ۱۳۷۳ در حدود ۵۷ درصد از کل تأمین مالی موجود در جدول بوده که این میزان در سال های بعد افزایش یافته به گونه ای که در سال ۱۳۸۳ به حدود ۷۰/۳ درصد رسیده است. این در حالی است که تأمین مالی مسکن، توسط بانک ها روند رو به کاهشی داشته و از ۴۲ درصد در سال ۱۳۷۳ به حدود ۲۹/۶ درصد در

سال ۸۳ رسیده است. سهم دولت در تأمین مالی نیز تقریباً ناچیز بوده و از سال ۷۳ تا ۷۸ روند افزایشی و پس از آن روند نامنظمی داشته است و نهایتاً در سال ۸۳ این سهم به حدود ۰/۰۳ درصد رسیده است. جدول زیر نسبت وام پرداختی به هر فرد به قیمت مسکن را در استان اصفهان نشان می دهد.

جدول ۴- ۲۴۲ نسبت وام به قیمت مسکن

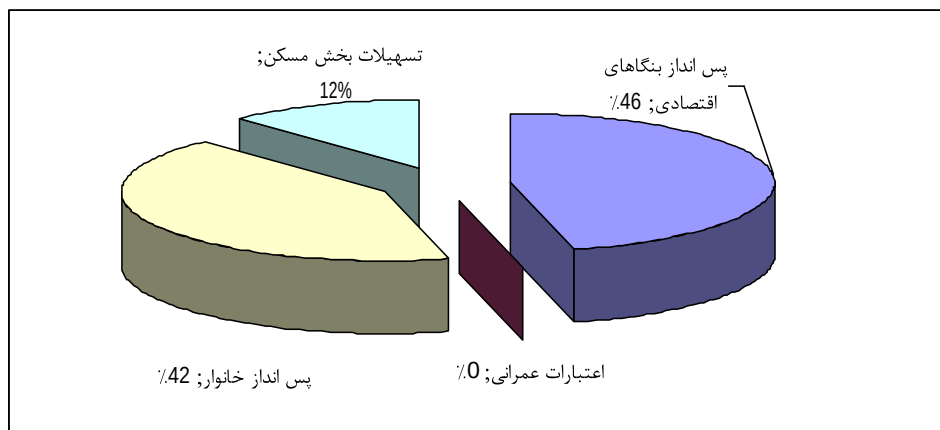
سال	۱۳۷۲	۱۳۷۳	۱۳۷۴	۱۳۷۵	۱۳۷۶	۱۳۷۷	۱۳۷۸	۱۳۷۹
بانک صادرات	0/052	0/054	0/062	0/059	0/055	0/052	۱۱.۹	-
بانک تجارت	0/041	0/107	0/134	0/058	0/047	0/049	۰.۶	0/073
بانک رفاه کارگران	0/021	0/067	0/060	0/084	0/045	0/051	۱۷.۲	0/081
بانک سپه	0/229	0/084	0/199	0/089	0/009	0/019	-	-
بانک کشاورزی	0/000	0/000	0/000	-	0/000	0/000	-	-
بانک مسکن	0/221	0/201	0/180	0/091	0/093	0/135	-	0/232
بانک ملی	0/046	0/016	0/045	0/030	0/039	0/041	0/038	0/252
بانک ملت	0/100	0/388	0/103	0/029	0/058	0/044	0/139	-
بانک توسعه صادرات	-	-	-	-	-	-	-	-

ماخذ: طرح جامع مسکن استان

با توجه به جدول فوق ملاحظه می‌شود که نسبت وام به متوسط قیمت مسکن (نسبت LTV) در استان اصفهان پایین بوده است به گونه ای که در فاصله سال های ۷۲ تا ۷۹ این نسبت بالاترین میزان خود را برای بانک صادرات در سال ۱۳۷۸ با مقداری در حدود ۱۱/۹ درصد، برای بانک تجارت در سال ۷۴ در حدود ۱۳/۴ درصد، برای بانک رفاه کارگران در سال ۷۸ در حدود ۱۷ درصد، برای بانک سپه در سال ۷۲ در حدود ۲۳ درصد، برای بانک مسکن در سال ۷۹ در حدود ۲۳ درصد، برای بانک ملی در سال ۷۹ در حدود ۲۵ درصد و برای بانک ملت در سال ۷۳ در حدود ۳۹ درصد داشته است. به طور کلی می‌توان گفت که نسبت LTV در سالهای مختلف متفاوت بوده و از روند منظمی برخوردار نبوده است. اما به طور کلی بیشترین میزان این قسمت در اکثر سال‌ها مربوط به بانک مسکن بوده است که این بانک نیز در بهترین میزان این نسبت، تنها در حدود $\frac{1}{5}$ ارزش مسکن، وام پرداخت کرده است.

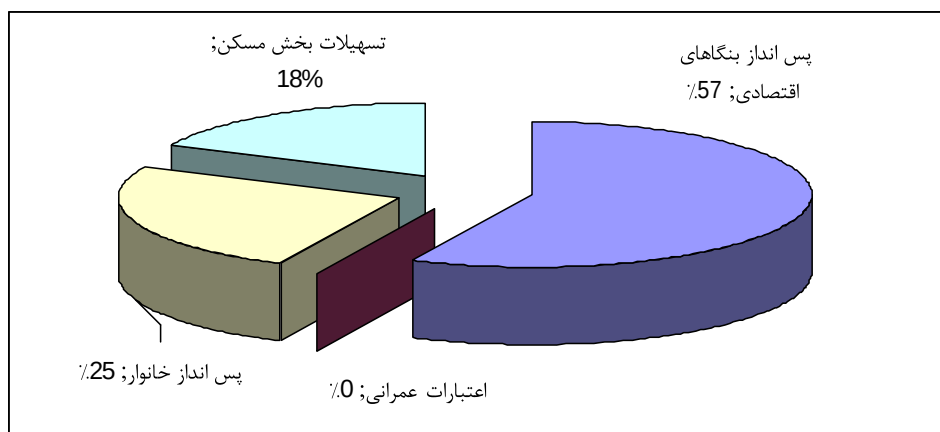
۴-۱-۱۳- استان کرمانشاه

نمودار ۴-۸۱ سهم منابع مالی در تأمین مسکن در سال ۱۳۸۰



ماخذ: طرح جامع مسکن استان

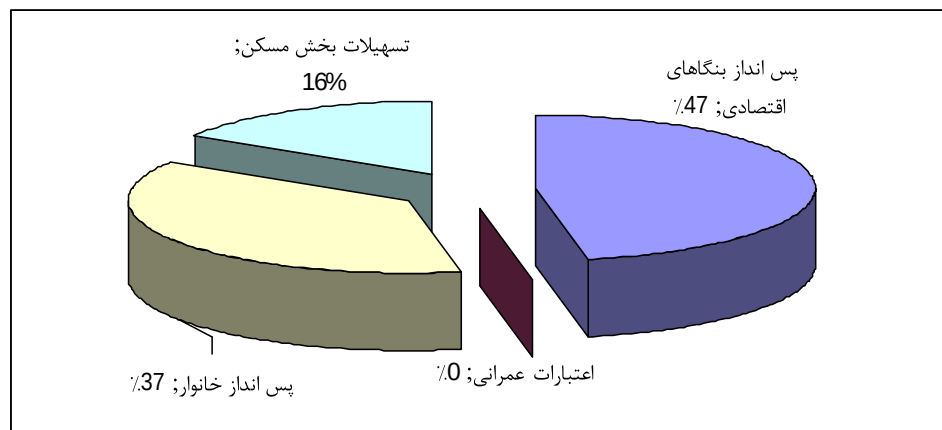
نمودار ۴-۸۲ سهم منابع مالی در تأمین مسکن سال ۱۳۸۴



ماخذ: طرح جامع مسکن استان

با توجه به نمودارهای بالا به خوبی قابل مشاهده می باشد که بررسی روند تاریخی شناسایی سهم هر یک از عوامل فوق نشان از افزایش سهم تسهیلات مسکن اعطایی بانکها در زمینه تامین مسکن استان در طی سالهای گذشته اشاره داشت. در نمودار زیر به بررسی سهم هریک از عوامل طی ۵ سال گذشته می پردازیم:

نمودار ۴-۸۳ سهم منابع مالی در تأمین مسکن سال ۱۳۸۰-۱۳۸۴



ماخذ: طرح جامع مسکن استان

با توجه به نمودار فوق به خوبی قابل بررسی است که حجم بالای منبع تأمین مسکن استان در پس انداز بنگاههای اقتصادی خلاصه می شود.

در بررسی میزان عملکرد سیستم بانکی در بخش مسکن در ابتدا به مبلغ تسهیلات اعطایی بانکها به بخش غیر دولتی برحسب بخشهای مختلف می پردازیم.

جدول ۴-۲۴۳ مبلغ تسهیلات بانکهای استان به بخش غیر دولتی واحد: میلیون ریال

سال	کشاورزی	مسکن و ساختمان	صنعت و معدن	خدمات	جمع
1380	259749	482981	230355	654894	1627979
1381	1024846	1048245	645690	1305765	4024546
1382	1980729	892153	471039	1936472	5280393
1383	1307100	1177582	8710925	2944947	14140554
1384	1629756	2506993	3142701	4429849	11709299

ماخذ: طرح جامع مسکن استان

جدول ۴- ۲۴۴ سهم هر بخش از تسهیلات بانکیهای استان واحد: درصد

خدمات	صنعت و معدن	مسکن و ساختمان	کشاورزی	سال
40.23	14.15	29.67	15.96	1380
32.45	16.04	26.05	25.46	1381
36.67	8.92	16.90	37.51	1382
20.83	61.60	8.33	9.24	1383
37.83	26.84	21.41	13.92	1384

ماخذ: طرح جامع مسکن استان

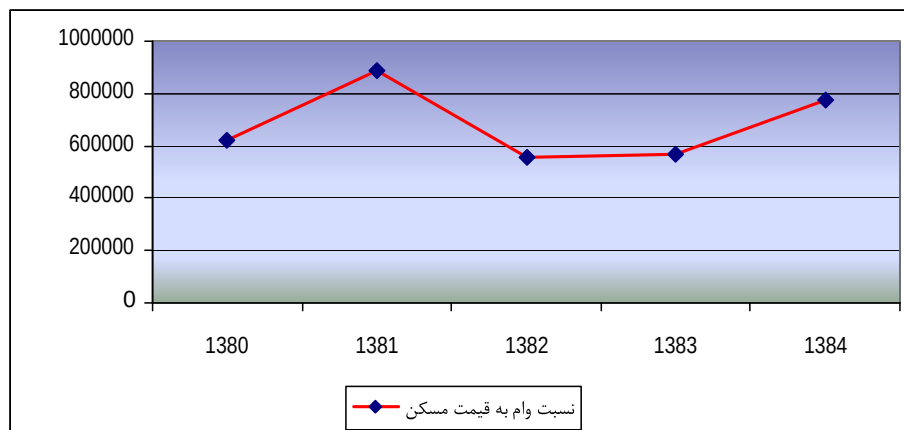
در طی ۵ سال گذشته به طور متوسط ۲۰.۴۷ درصد از تسهیلات اعطایی بانکها در استان به بخش زمین و ساختمان اختصاص یافته است که این روند از سال ۱۳۸۰ به این طرف با یک روند نزولی روبرو بوده است. از جمله شاخصهای عملکردی اعتبارات بانکی می توان به نسبت وام به قیمت مسکن در طی سالهای گذشته اشاره داشت که بررسی روند شاخص مذکور می تواند نشان دهنده متناسب بودن یا عدم تخصیص مناسب منابع بانکی در زمینه بخش مسکن و ساختمان باشد لذا در جدول زیر به مقایسه شاخص فوق طی سالهای گذشته پرداختیم.

جدول ۴- ۲۴۵ بررسی شاخص نسبت وام به قیمت مسکن در استان - مترمربع

سال	هزینه یک متر مربع ساختمان (ریال)	تسهیلات مسکن و ساختمان (میلیون ریال)	نسبت وام به قیمت مسکن (مترمربع)
1380	775393	482981	622885
1381	1180803	1048245	887739
1382	1598561	892153	558098
1383	2062554	1177582	570934
1384	3234482	2506993	775083

ماخذ: طرح جامع مسکن استان

نمودار ۴- ۸۴ روند نسبت وام به قیمت مسکن



ماخذ: طرح جامع مسکن استان

همانطور که از نمودار بالا قابل مشاهده است نسبت تسهیلات و وام به گروه مسکن و ساختمان به قیمت ساختمان طی سالهای گذشته از یک روند نوسانی برخوردار بوده است که نشان از عدم تناسب واگذاری تسهیلات در جهت قیمت مسکن در برخی سالها اشاره می کند که لازم به ذکر است که این عدم تناسب در جهت کاهش رشد تسهیلات در قبال رشد افزایش قیمت زمین و مسکن می باشد.

۴-۱-۱۴- استان خراسان جنوبی

به دلیل عدم وجود اطلاعات سالهای قبل در زمینه منابع مالی تامین مسکن در استان خراسان جنوبی در این قسمت تنها به بررسی منابع مالی در سال ۱۳۸۴ پرداخته شده است. در بین بخش های دولتی و غیر دولتی، بخش غیر دولتی یا خصوصی در تولید و تامین منابع مالی مسکن نقشی برجسته و بسیار مهمی را ایفا می نماید. سرمایه گذاری بخش خصوصی عمدتاً در فعالیت های ساختمانی و مسکن استان عمدتاً از طریق پس انداز آن ها صورت می پذیرد و قسمتی از این تامین مالی با استفاده از تسهیلات اعطایی توسط منابع بانکی انجام می شود. پس انداز بخش خصوصی مهمترین منبع تامین مالی مسکن بوده، به طوری که سهم این فاکتور در سرمایه گذاری ساختمان در سال ۱۳۸۴ حدود ۷۸/۵ درصد بوده است. در جدول زیر میزان و سهم منابع مالی مختلف در سرمایه گذاری واحدهای ساختمانی در سال ۱۳۸۴ مشخص گردیده است.

جدول ۴-۲۴۶ مقدار و سهم منابع مختلف در تامین منابع مالی مسکن استان خراسان جنوبی (میلیون ریال)

سال	بودجه عمومی دولت (اعتبارات، تملک دارایی های سرمایه ای)	اعتبارات بانکی*	پس انداز خصوصی	کل سرمایه گذاری در بخش مسکن**
مقدار	۴۲۰۰	۷۸۴۶۱	۳۰۲۸۰۵	۳۸۵۴۶۶
سهم (درصد)	۱/۰۹	۲۰/۳۵	۷۸/۵۶	۱۰۰

ماخذ: طرح جامع مسکن استان

*: ارقام مربوط به بانک تخصصی مسکن می باشد..

** به دلیل عدم تفکیک عدم اعتبارات توزیع شده بانکی در بخش ساختمان و مسکن ، میزان سرمایه گذاری نیز مربوط به بخش ساختمان و مسکن است.

دومین منبع مهم در تامین مالی مسکن پس از پس انداز بخش خصوصی، استفاده از اعتبارات بانکی می باشد که این اعتبارات در سال ۸۴ با سهم ۲۰ درصدی از کل سرمایه گذاری، ۷۸۴۶۱ میلیون ریال بوده است. نقش و حضور دولت در سرمایه گذاری بخش ساختمان در سال ۱۳۸۴ بسیار کم بوده است. در هر حال علاوه بر این نقش مستقیم، دولت از طریق سیستم های بانک های دولتی و نقش ارشادی در جهت دادن بازار مسکن و سرمایه گذاری ها می تواند تاثیر گذار باشد. با توجه به اینکه قیمت فروش هر متر مربع واحد مسکونی در استان خراسان جنوبی در سال ۱۳۸۵ برابر ۳۷۲۵ هزار ریال بوده است با احتساب قیمت فروش یک واحد مسکونی با مساحت ۷۵ متر مربع، ارزش فروش مسکن در استان به میزان ۲۷۹۳۷۵ هزار ریال به دست می آید. چنانچه نسبت وام بانکی به قیمت مسکن محاسبه گردد، میزان این نسبت در سال

۱۳۸۵ برای استان خراسان جنوبی برای وام ۱۲ و ۱۸ میلیون تومانی برابر ۶۴ و ۴۳ درصد می باشد. این نسبت نشان می دهد که متقاضیان مسکن با وام ۱۲ و ۱۸ میلیون تومانی به ترتیب ۶۰ و ۴۰ درصد از هزینه خود برای خرید مسکن را از منابع تکمیلی چون پس انداز و سایر صور تامین سرمایه تامین می نمایند. بیشترین سهم تسهیلات اعطایی به بخش مسکن در سال ۱۳۸۵ با سهم ۲۳/۵۶ درصد بوده است. همانگونه که ملاحظه می شود. بالاترین نرخ رشد تسهیلات مسکن پرداخت شده توسط بانک ها در سال ۱۳۸۵ نسبت به سال قبل بوده که برابر با ۱۰۳/۹۳ درصد بوده است. این میزان در سال ۱۳۸۲ برابر ۱۵/۶ درصد بوده که پایین ترین نرخ رشد را در طول دوره مورد بررسی شامل می شده است.

جدول ۴- ۲۴۷ مبلغ تسهیلات پرداختی بانک های استان خراسان جنوبی در بخش های مختلف طی سال های ۸۵-۱۳۸۰ (میلیون ریال)

سال	مجموع تسهیلات پرداختی بانکها به کل بخشها	مسکن	کشاورزی	صنعت و معدن	خدمات
۱۳۸۰	۱۳۲۵۳۳	۹۸۷۰۲۱	۴۷۸۴۷۲	۱۸۰۸۳۸	۱۹۵۱۷۸
۱۳۸۱	۱۶۸۵۳۲	۹۲۸۸۰۳	۳۰۶۰۱۳	۲۲۸۸۴۳	۲۲۵۴۲۵
۱۳۸۲	۱۹۴۸۴۸	۱۲۷۲۸۰۹	۳۸۰۲۲۲	۴۳۲۶۳۸	۲۶۵۱۰۱
۱۳۸۳	۲۷۶۶۰۶	۱۸۶۶۹۰۷	۶۰۸۶۲۸	۵۹۲۱۹۳	۳۸۹۴۸۰
۱۳۸۴	۴۱۳۴۲۹	۲۲۸۱۱۵۹	۸۴۷۳۶۱	۴۷۶۵۲۳	۵۴۳۸۴۶
۱۳۸۵	۸۴۳۱۱۵	۳۵۷۸۷۳۵	۹۳۶۷۰۶	۷۲۳۹۱۱	۱۰۷۵۰۰۳

ماخذ: طرح جامع مسکن استان

با توجه به نقش مسلط بانک مسکن در بازار اعتبارات بانکی و از آنجا که آمار تفصیلی تسهیلات پرداختی در این بخش تنها در مورد این بانک در دسترس می باشد ، تحلیل آماری این قسمت را به بانک مسکن محدود می نمائیم. جدول زیر مبلغ تسهیلات پرداختی را بر حسب نوع، اعم از خرید ، احداث ، تعمیر و فروش سهم الشرکه مشخص نموده است.

جدول ۴- ۲۴۸ اعتبارات توزیع شده توسط بانک مسکن در استان خراسان جنوبی
و تفکیک آن بر حسب نوع (میلیون ریال)

نوع اعتبار	۱۳۸۲	۱۳۸۳	۱۳۸۴	۱۳۸۵	نرخ رشد طی سالهای ۱۳۸۲-۸۵
احداث و تکمیل	۸۳۹۳	۱۴۸۶۹	۲۹۳۹۸	۹۲۶۳۵	۱۲۲/۶۵
خرید	۴۳۹۹	۷۸۰۷	۲۸۷۰۵	۵۷۲۱۰	۱۳۵/۱۶
تعمیر	۳۵۷	۱۲۱۶	۳۰۷۰	۴۳۶۱	۱۳۰/۳۱
سهم الشرکه	۶۳۶۱	۶۷۰۸	۱۵۲۶۶	۲۷۴۲۵	۶۲/۷۶
سایر	۲۰۸۸	۲۵۱۳	۲۰۱۲	۱۶۰۲۳	۹۷/۲۴
جمع	۲۱۵۹۸	۳۳۱۱۳	۷۸۴۵۱	۱۹۷۶۵۴	۱۰۹/۱۷

ماخذ: طرح جامع مسکن استان

بنابر اطلاعات جدول فوق بیشترین درصد رشد در بین انواع تسهیلات اعطایی توسط بانک مسکن با ۱۳۰ درصد مربوط به تسهیلات خرید، که عمدتاً از طریق صندوق پس انداز مسکن صورت می گیرد، و بعد از آن با ۱۳۰ درصد به تسهیلات از نوع تعمیر تعلق داشته است. تسهیلات مربوط به احداث و تکمیل ساختمان بیشترین سهم اعتباری را از بین انواع اعتبارات توزیع شده در طول سالهای مورد بررسی به خود اختصاص داده است که میانگین این سهم برای سالهای ۱۳۸۲ تا ۱۳۸۵، ۴۲ درصد می باشد. اعتبارات مربوط به خرید نیز سهم قابل توجهی را در بین انواع تسهیلات اعطایی در بر می گیرد که متوسط این سهم در سالهای مورد بررسی ۲۷/۴ درصد بوده است. میانگین تسهیلات احداث و تکمیل و خرید بالغ بر ۴۴ درصد از کل اعتبارات توزیع شده توسط بانک مسکن در این دوره را از آن خود کرده اند. کمترین سهم نیز با میانگین ۲/۸۶ درصد مربوط به تعمیر واحدهای ساختمانی می باشد. به طور کلی می توان گفت که هیچ یک از انواع تسهیلات پرداخت شده در طول سالهای یادشده از روند ثابتی تبعیت نکرده و از افت و خیزهای نامنظمی برخوردار گشته اند. تنها سهم الشرکه در سیستم پرداختی بانک مسکن کاهش یافته و از ۲۹/۴۵ درصد در سال ۱۳۸۲ به ۱۳/۸۸ درصد در سال ۱۳۸۵ رسیده است.

۴-۱-۱۵- استان خراسان رضوی

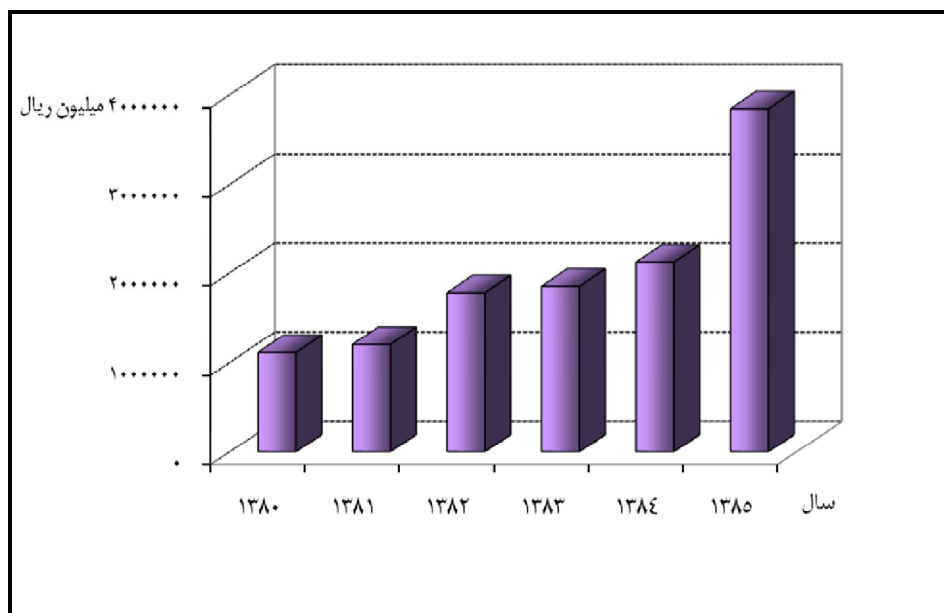
جدول زیر نشاندهنده نسبت وام مسکن پرداختی (میلیون ریال) توسط بانکها به قیمت یک متر مربع واحد مسکونی (میلیون ریال) در سالهای ۸۵-۱۳۸۰ در استان خراسان رضوی می باشد. در این جدول نرخ رشد این نسبت نیز محاسبه شده است همانطور که در جدول نشان داده شده است نسبت وام به قیمت مسکن در طول سالهای ۸۵-۱۳۸۰ روند صعودی داشته است و از ۱۱۱۰۴۹۴/۶۵ در سال ۱۳۸۰ به ۳۸۴۳۰۲۹/۰۲۸ در سال ۸۵ رسیده است در واقع این نسبت بیانگر کل مساحت واحد مسکونی است که توسط این وامها قابل خریداری می باشد. نرخ رشد متوسط این نسبت نیز برابر با ۱۶/۸۰ می باشد یعنی نسبت وام به قیمت مسکن در سالهای ۸۵-۱۳۸۰ به طور متوسط ۱۶/۸۰ درصد رشد داشته است.

جدول ۴-۲۴۹ نسبت وام به قیمت مسکن در استان خراسان رضوی در سالهای ۸۵-۱۳۸۰ (میلیون ریال)- مترمربع

سال	مبلغ وام (میلیون ریال)	قیمت یک مترمربع واحد مسکونی (میلیون ریال)	نسبت وام به قیمت مسکن (مترمربع)	نرخ رشد (درصد)
۱۳۸۰	۱۸۶۷۸۵۲	۱/۶۸۲	۱۱۱۰۴۹۴/۶۵	---
۱۳۸۱	۲۳۳۶۴۹۳	۱/۹۴۷	۱۲۰۰۰۴۷/۷۶۵	۸/۰۶۴
۱۳۸۲	۳۵۴۹۱۸۴	۱/۹۹۶	۱۷۷۸۱۴۸/۲۹۶	۴۸/۱۷
۱۳۸۳	۴۵۴۶۲۲۹	۲/۴۵۸	۱۸۴۹۵۶۴/۲۷۹	۴/۰۱۶
۱۳۸۴	۵۸۸۳۱۸۰	۲/۷۷	۲۱۲۳۸۹۱/۶۹۶	۱۴/۸۳۲
۱۳۸۵	۱۲۹۷۴۰۶۶	۳/۳۷۶	۳۸۴۳۰۲۹/۰۲۸	۸/۹۴۳
نرخ رشد متوسط				۱۶/۸

ماخذ: طرح جامع مسکن استان

نمودار ۴- ۸۵ نسبت وام به قیمت مسکن در استان خراسان رضوی در سالهای ۸۵-۱۳۸۰



ماخذ: طرح جامع مسکن استان

جدول زیر نشاندهنده نسبت وام مسکن پرداختی توسط بانکهای مختلف (میلیون ریال) به قیمت یک متر مربع واحد مسکونی در سال ۱۳۸۵ (۳/۳۷۶ میلیون ریال) در استان خراسان رضوی می باشد. درواقع این نسبت بیانگر کل مساحت واحد مسکونی است که توسط تسهیلات مسکن قابل خریداری می باشد. بیشترین میزان این نسبت مربوط به بانک مسکن (۲۳۵۸۶۶/۱۱۳) و کمترین آن مربوط به بانک کشاورزی (۷۰۳۰/۵) بوده است. یعنی بیشترین مساحت واحد مسکونی قابل خریداری توسط تسهیلات مسکن در سال ۱۳۸۵ مربوط به بانک مسکن و کمترین آن مربوط به بانک کشاورزی می باشد.

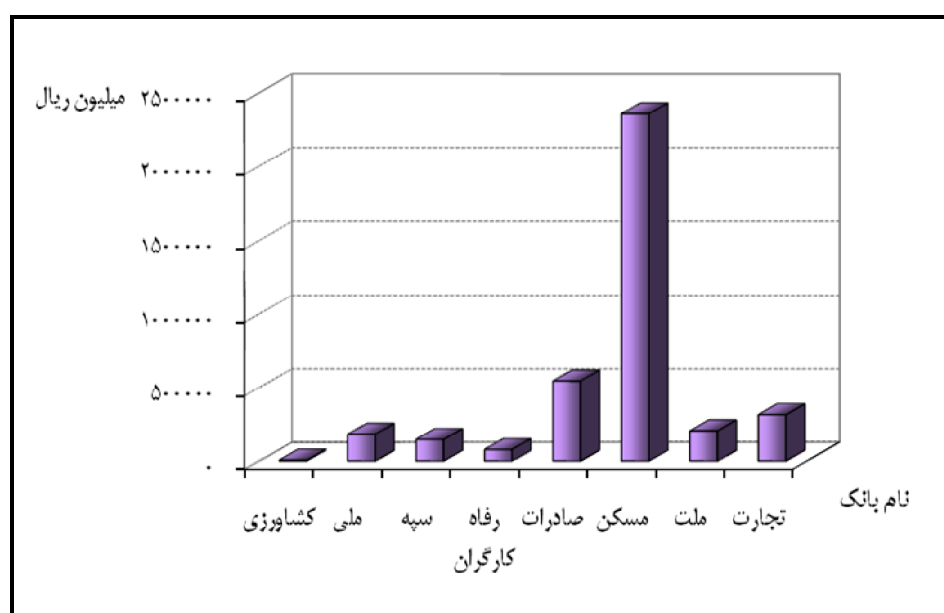
جدول ۴- ۲۵۰ نسبت وام به قیمت مسکن بر حسب بانکها در سال ۱۳۸۵ (میلیون ریال) - مترمربع

نام بانک	مبلغ وام (میلیون ریال)	نسبت وام به قیمت مسکن - مترمربع
کشاورزی	۲۳۷۳۵	۷۰۳۰/۵
ملی	۶۱۷۱۱۸	۱۸۲۷۹۵/۱۶۱
سپه	۴۹۶۹۸۲	۱۴۷۲۱۰/۳۰۸

رفاه کارگران	۲۶۵۰۲۶	۷۸۵۰۲/۹۶۲
صادرات	۱۸۴۴۷۳۲	۵۴۶۴۲۵/۳۵۵
مسکن	۷۹۶۳۵۳۲	۲۳۵۸۸۶۶/۱۱۳
ملت	۶۹۷۵۵۲	۲۰۶۶۲۰/۸۵۳
تجارت	۱۰۶۵۳۸۹	۳۱۵۵۷۷/۳۱

ماخذ: طرح جامع مسکن استان

نمودار ۴- ۸۶ نسبت وام به قیمت مسکن بر حسب بانکها در سال ۱۳۸۵



ماخذ: طرح جامع مسکن استان

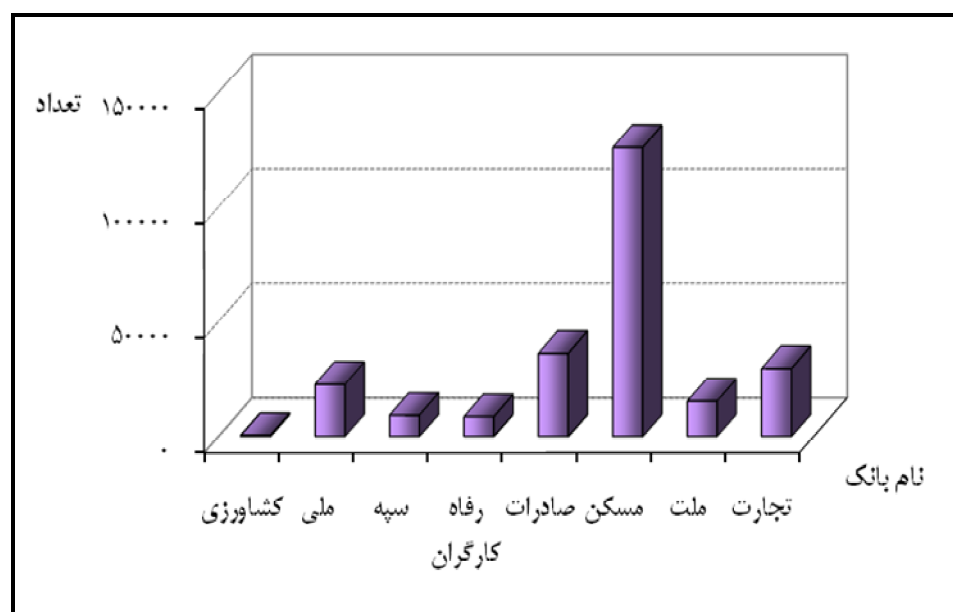
جدول زیر بیانگر تعداد و حجم وامهای مسکن پرداختی توسط بانکهای مختلف استان خراسان رضوی می باشد. مطابق آنچه در این جدول آمده است بیشترین تعداد وام مسکن پرداختی توسط بانک مسکن (۱۲۶۱۸۸) و کمترین آن توسط بانک کشاورزی (۵۵۵) پرداخت شده است. از نظر مبلغ وام مسکن پرداختی نیز بانک مسکن با مبلغ ۷۹۶۳۵۳۲ میلیون ریال رتبه اول و بانک کشاورزی با مبلغ ۲۳۷۳۵ میلیون ریال رتبه آخر را دارا می باشند.

جدول ۴- ۲۵۱ تعداد و حجم وامها بر حسب بانکها در سال ۱۳۸۵

نام بانک	تعداد وام	مبلغ وام (میلیون ریال)
کشاورزی	۵۵۵	۲۳۷۳۵
ملی	۲۲۸۸۲	۶۱۷۱۱۸
سپه	۹۳۳۵	۴۹۶۹۸۲
رفاه کارگران	۸۷۲۴	۲۶۵۰۲۶
صادرات	۳۶۲۶۴	۱۸۴۴۷۳۲
مسکن	۱۲۶۱۸۸	۷۹۶۳۵۳۲
ملت	۱۵۵۲۲	۶۹۷۵۵۲
تجارت	۲۹۷۴۳	۱۰۶۵۳۸۹

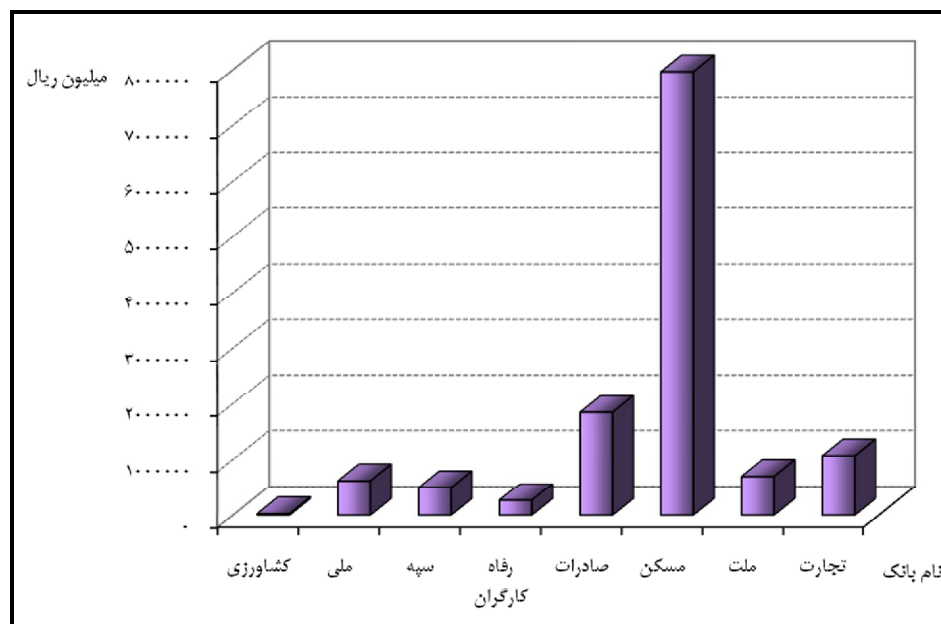
ماخذ: طرح جامع مسکن استان

نمودار ۴- ۸۷ تعداد وامهای مسکن بر حسب بانکهای استان در سال ۱۳۸۵



ماخذ: طرح جامع مسکن استان

نمودار ۴- ۸۸ مبلغ وامهای مسکن بر حسب بانکهای استان در سال ۱۳۸۵



ماخذ: طرح جامع مسکن استان

جدول زیر بیانگر تعداد وامهای مسکن پرداختی در سالهای ۸۵-۱۳۸۰ و نرخ رشد آن در طول این سالها در استان خراسان رضوی می باشد. تعداد این وامها در طول سالهای مورد بررسی بجز در سال ۱۳۸۳ روند صعودی داشته و از ۹۰۶۲۴ در سال ۱۳۸۰ به ۲۴۹۲۱۳ در سال ۱۳۸۵ رسیده است. نرخ رشد متوسط این تعداد ۲۰/۲۴ درصد بوده یعنی تعداد وامهای مسکن پرداختی توسط سیستم بانکی استان در طول سالهای ۸۵-۱۳۸۰ بطور متوسط دارای ۲۰/۲۴ درصد رشد بوده است.

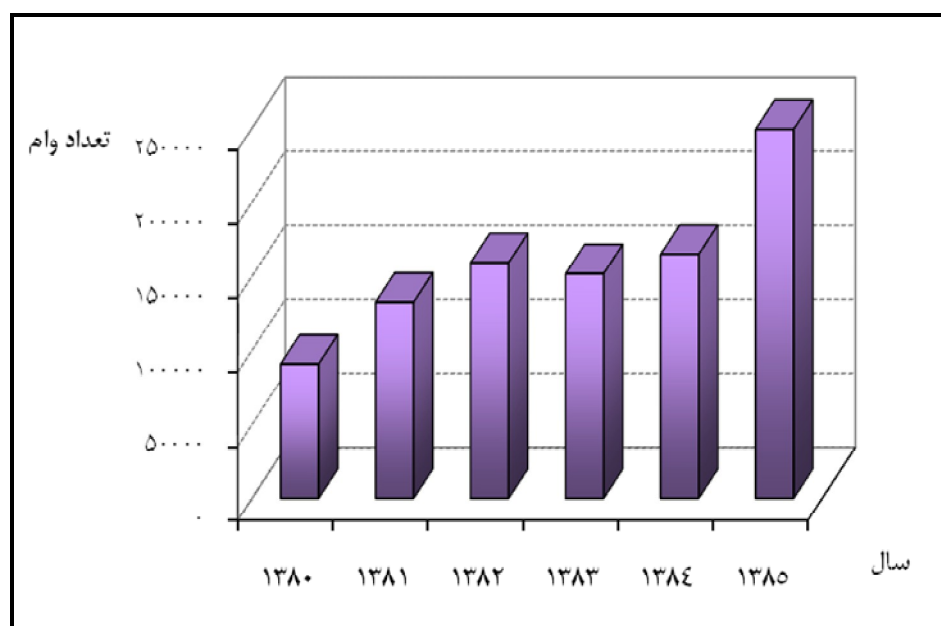
جدول ۴- ۲۵۲ تعداد وامهای مسکن در استان خراسان رضوی در سالهای ۸۵-۱۳۸۰

سال	تعداد وام	نرخ رشد(درصد)
۱۳۸۰	۹۰۶۲۴	---
۱۳۸۱	۱۳۲۳۹۵	۴۶/۰۹۲۶
۱۳۸۲	۱۵۹۰۸۲	۲۰/۱۵۷
۱۳۸۳	۱۵۱۶۵۳	-۴/۶۶۹

۱۳۸۴	۱۶۴۷۳۳	۸/۶۲۵
۱۳۸۵	۲۴۹۲۱۳	۵۱/۲۸۳
نرخ رشد متوسط		۲۰/۲۴

ماخذ: طرح جامع مسکن استان

نمودار ۴-۸۹ تعداد وام‌های مسکن استان در سالهای ۸۵-۱۳۸۰



ماخذ: طرح جامع مسکن استان

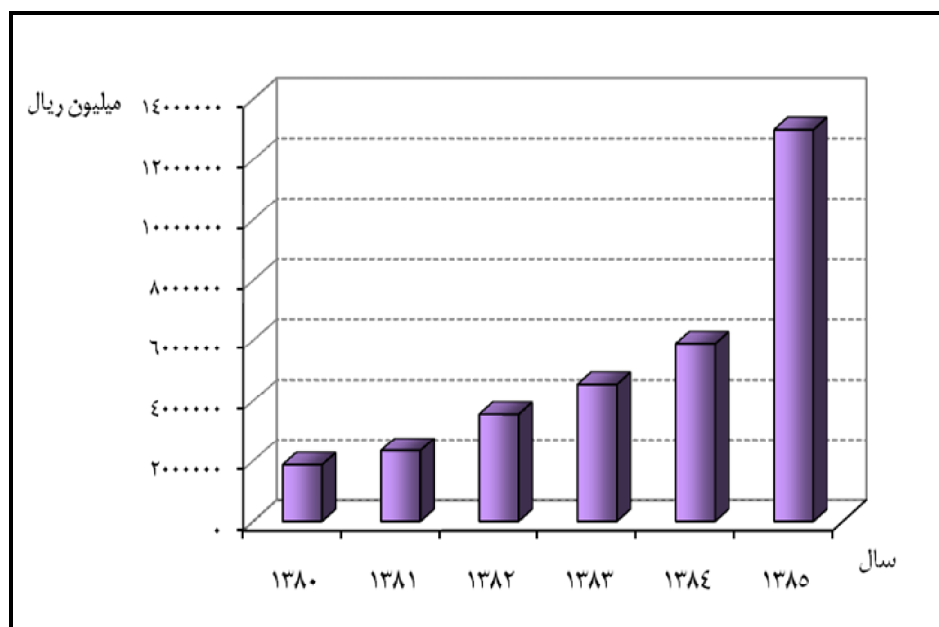
در جدول مبلغ وام مسکن پرداختی و نرخ رشد این مبالغ در سالهای ۸۵-۱۳۸۰ در استان خراسان رضوی نشان داده شده است. مطابق آنچه در این جدول آمده است مبلغ وام مسکن پرداختی در طول سالهای ۸۵-۱۳۸۰ روند صعودی داشته و از ۱۸۶۷۸۵۲ میلیون ریال در سال ۱۳۸۰ به ۱۲۹۷۴۰۶۶ میلیون ریال در سال ۱۳۸۵ رسیده است. نرخ رشد متوسط مبلغ وام پرداختی در طول این سالها ۵۱/۰۰ درصد بوده یعنی مبلغ وام پرداختی در بخش مسکن در طول سالهای ۸۵-۱۳۸۰ بطور متوسط ۵۱/۰۰ درصد رشد داشته است.

جدول ۴- ۲۵۳ مبلغ وامهای مسکن استان در سالهای ۸۵-۱۳۸۰

سال	مبلغ وام (میلیون ریال)	نرخ رشد (درصد)
۱۳۸۰	۱۸۶۷۸۵۲	---
۱۳۸۱	۲۳۳۶۴۹۳	۲۵/۰۸۹
۱۳۸۲	۳۵۴۹۱۸۴	۵۱/۹
۱۳۸۳	۴۵۴۶۲۲۹	۲۸/۰۹۲
۱۳۸۴	۵۸۸۳۱۸۰	۲۹/۴۰۷
۱۳۸۵	۱۲۹۷۴۰۶۶	۱۲۰/۵۳
نرخ رشد متوسط		۵۱/۰۰

ماخذ: طرح جامع مسکن استان

نمودار ۴- ۹۰ مبلغ وامهای مسکن استان در سالهای ۸۵-۱۳۸۰



ماخذ: طرح جامع مسکن استان

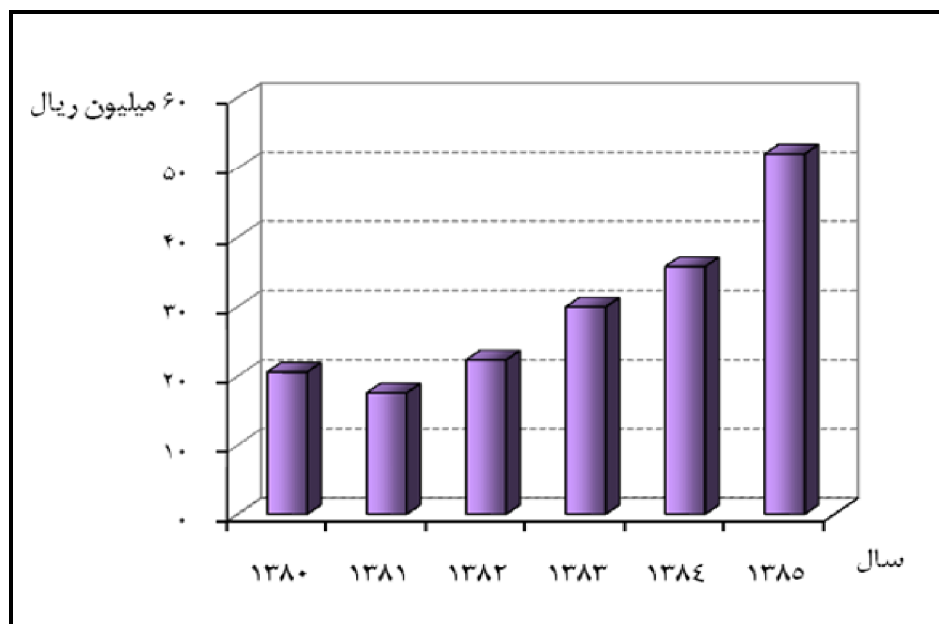
جدول زیر، نشان دهنده میانگین وام مسکن پرداختی در استان خراسان رضوی در طول سالهای ۸۵-۱۳۸۰ می باشد. در این جدول تعداد و مبلغ وام مسکن پرداختی در طول این سالها مشاهده می گردد که میانگین وام پرداختی، حاصل تقسیم مبلغ بر تعداد وام می باشد. میزان این میانگین نشاندهنده مبلغ متوسط هر وام می باشد که در طول سالهای مورد بررسی به جز سال ۱۳۸۱ روند صعودی داشته است. بیشترین میزان این میانگین مربوط به سال ۱۳۸۵ و برابر با ۵۲/۰۶ میلیون ریال و کمترین میزان آن مربوط به سال ۱۳۸۱ و برابر با ۱۷/۶۴۹ میلیون ریال است. در طول سالهای ۸۵-۱۳۸۰ میانگین مبلغ وام پرداختی بخش مسکن بطور متوسط ۲۲/۲۶ درصد رشد داشته است.

جدول ۴- ۲۵۴ میانگین وامهای مسکن استان خراسان رضوی در سالهای ۸۵-۱۳۸۰ (میلیون ریال)

سال	تعداد وام	مبلغ وام (میلیون ریال)	میانگین (مبلغ/تعداد)	نرخ رشد (درصد)
۱۳۸۰	۹۰۶۲۴	۱۸۶۷۸۵۲	۲۰/۶۱۱	---
۱۳۸۱	۱۳۲۳۹۵	۲۳۳۶۴۹۳	۱۷/۶۴۹	-۱۴/۳۷
۱۳۸۲	۱۵۹۰۸۲	۳۵۴۹۱۸۴	۲۲/۳۱	۲۶/۴۰
۱۳۸۳	۱۵۱۶۵۳	۴۵۴۶۲۲۹	۲۹/۹۷۸	۳۴/۲۷
۱۳۸۴	۱۶۴۷۳۳	۵۸۸۳۱۸۰	۳۵/۷۱۳	۱۹/۱۳
۱۳۸۵	۲۴۹۲۱۳	۱۲۹۷۴۰۶۶	۵۲/۰۶	۴۵/۷۷
نرخ رشد متوسط				۲۲/۲۶

ماخذ: طرح جامع مسکن استان

نمودار ۴- ۹۱ میانگین وامهای مسکن استان خراسان رضوی در سالهای ۸۵-۱۳۸۰



ماخذ: طرح جامع مسکن استان

جدول تعداد و مبلغ وام مسکن پرداختی در بانکهای استان خراسان رضوی را در سال ۱۳۸۵ نشان می دهد. در ستون آخر این جدول میانگین وام پرداختی محاسبه شده که حاصل تقسیم مبلغ وام بر تعداد وام می باشد. بیشترین میزان این میانگین مربوط به بانک مسکن و برابر با ۶۳۱/۱۲۵ میلیون ریال و کمترین میزان آن مربوط به بانک ملی و برابر با ۲۶/۹۷ میلیون ریال می باشد.

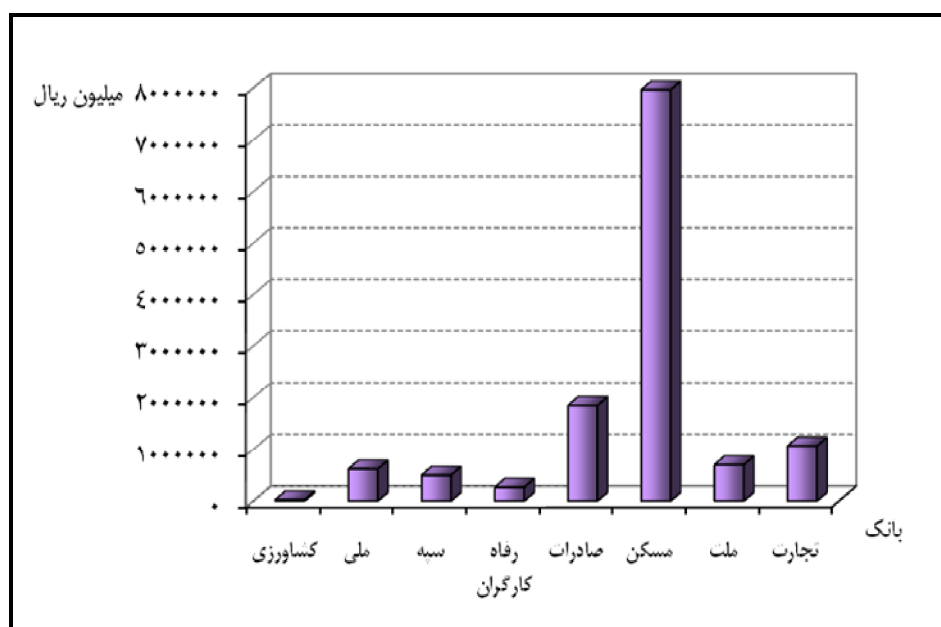
جدول ۴- ۲۵۵ میانگین وامهای مسکن استان بر حسب بانک در سال ۱۳۸۵ (میلیون ریال)

نام بانک	تعداد وام	مبلغ وام (میلیون ریال)	میانگین ($\frac{\text{مبلغ}}{\text{تعداد}}$)
کشاورزی	۵۵۵	۲۳۷۳۵	۴۲/۷۶۵
ملی	۲۲۸۸۲	۶۱۷۱۱۸	۲۶/۹۷
سپه	۹۳۳۵	۴۹۶۹۸۲	۵۳/۲۳۸
رفاه کارگران	۸۷۲۴	۲۶۵۰۲۶	۳۰/۳۷۹
صادرات	۳۶۲۶۴	۱۸۴۴۷۳۲	۵۰/۸۶۹

مسکن	۱۲۶۱۸۸	۷۹۶۳۵۳۲	۶۳۱/۱۲۵
ملت	۱۵۵۲۲	۶۹۷۵۵۲	۴۴/۹۳۹
تجارت	۲۹۷۴۳	۱۰۶۵۳۸۹	۳۵/۸۱۹

ماخذ: طرح جامع مسکن استان

نمودار ۴-۹۲ میانگین وامهای مسکن استان بر حسب بانک در سال ۱۳۸۵



ماخذ: طرح جامع مسکن استان

جدول، نشان دهنده تعداد، مبلغ و میانگین وام پرداختی مسکن بر حسب نوع وام و در بانکهای مختلف می باشد. این آمار مربوط به استان خراسان رضوی در سال ۱۳۸۶ می باشد. در نواحی شهری وام پرداختی، وام اجاره ای ۵ساله و وام مسکن خانواده شهدا و جانبازان می باشد. وام اجاره ای ۵ساله مربوط به بانکهای ملی و مسکن می باشد که میانگین آن برای بانک مسکن ۱۹۹۴/۱۴ میلیون ریال و برای بانک ملی ۱۴۹۲/۵ میلیون ریال می باشد. به طور کلی بیشترین میزان این نوع وام از نظر تعداد و مبلغ مربوط به بانک مسکن می باشد. وام مسکن خانواده شهدا و جانبازان توسط بانک ملی و با میانگین ۱۶۴/۳۱۸ میلیون ریال در سال ۱۳۸۶ پرداخته شده است. در بخش روستایی وامهای پرداخت شده، وام بهسازی مسکن و وام مربوط به اقشار خاص می باشند. وام بهسازی مسکن توسط بانکهای رفاه، ملی، مسکن، تجارت و صادرات پرداخت شده است که بیشترین مبلغ آن توسط بانک مسکن (۶۶۳۰۰ میلیون ریال) و کمترین مبلغ توسط بانک صادرات

(۱۷۸۲۶ میلیون ریال) پرداخت شده است. میانگین این وام برای بانک صادرات ۲۸/۵۲ میلیون ریال و برای بانکهای دیگر ۶۵ میلیون ریال می باشد. وام مسکن مربوط به اقشار خاص نیز تنها توسط بانک رفاه پرداخت شده که میانگین آن ۱۳۹/۰۶۳ میلیون ریال بوده که این میانگین حاصل تقسیم مبلغ پرداختی وام (۳۲۶۸۰ میلیون ریال) بر تعداد وام (۲۳۵) می باشد.

جدول ۴- ۲۵۶تعداد،مبلغ ومیانگین وام پرداختی مسکن بر حسب نوع وام وبانک در سال ۱۳۸۶ (میلیون ریال)

منطقه	نوع تسهیلات	بانک مسکن			بانک تجارت			بانک صادرات		
		تعداد پروژۀ پرداختی	مبلغ پرداختی	میانگین (مبلغ/تعداد)	تعداد پروژۀ پرداختی	مبلغ پرداختی	میانگین (مبلغ/تعداد)	تعداد پروژۀ پرداختی	مبلغ پرداختی	میانگین (مبلغ/تعداد)
شهری	اجاره ۵ساله	۱۴	۲۷۹۱۸	۱۹۹۴/۱۴	---	---	---	---	---	---
	مسکن خانواده شهدا و جانبازان	---	---	---	---	---	---	---	---	---
	بهسازی مسکن	۱۰۲۰	۶۶۳۰۰	۶۵	۳۶۹	۲۳۹۸۵	۶۵	۶۲۵	۱۷۸۲۶	۲۸/۵۲
	اقشار خاص	---	---	---	---	---	---	---	---	---
منطقه	نوع تسهیلات	بانک رفاه			بانک ملی			بانک ملت		
		تعداد پروژۀ پرداختی	مبلغ پرداختی	میانگین (مبلغ/تعداد)	تعداد پروژۀ پرداختی	مبلغ پرداختی	میانگین (مبلغ/تعداد)	تعداد پروژۀ پرداختی	مبلغ پرداختی	میانگین (مبلغ/تعداد)
شهری	اجاره ۵ساله	---	---	---	۴	۵۹۷۰	۱۴۹۲/۵	---	---	---
	مسکن خانواده شهدا و جانبازان	---	---	---	۱۷۶	۲۸۹۲۰	۱۶۴/۳۱۸	---	---	---
	بهسازی مسکن	۹۶	۶۲۴۰	۶۵	۱۰۵۳	۶۸۴۴۵	۶۵	---	---	---
	اقشار خاص	۲۳۵	۳۲۶۸۰	۱۳۹/۰۶۳	---	---	---	---	---	---

ماخذ: طرح جامع مسکن استان

۴-۱-۱۶- استان خوزستان

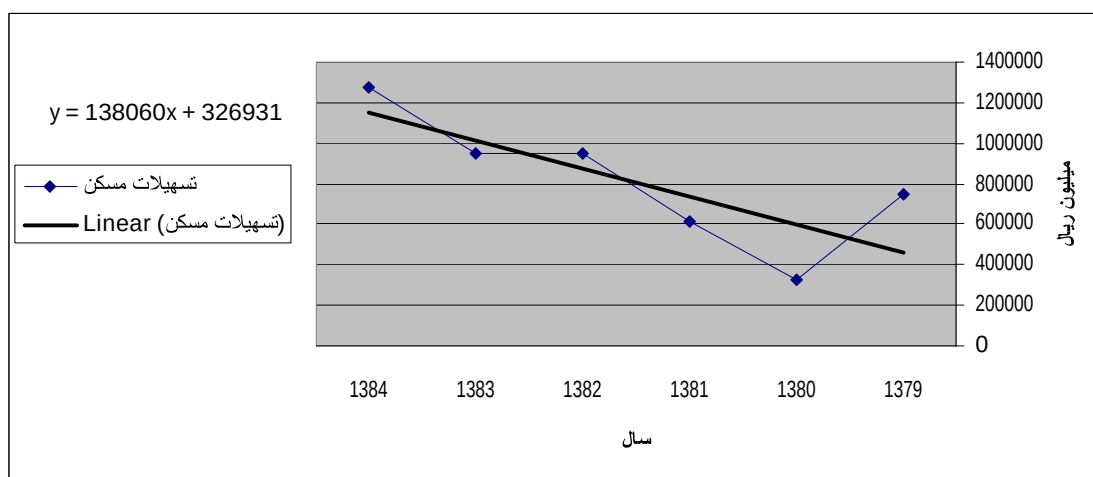
در جدول زیر مانده تسهیلات بانکی اعطایی کلیه بانک‌های دولتی به بخش مسکن برای ساخت و خرید واحدهای مسکونی در استان خوزستان را برای سالهایی که در دسترس این مطالعه قرار گرفت است نشان می‌دهد. نمودار زیر نیز روند تغییرات مانده تسهیلات بانکی برای مسکن را طی سال‌های ۱۳۷۹ تا ۱۳۸۴ نشان می‌دهد. با توجه به این نمودار، ملاحظه می‌شود که گرچه روند این متغیر صعودی است، اما نوساناتی نسبتاً منظم حول این روند وجود دارد.

جدول ۴-۲۰ مانده تسهیلات مسکن اعطایی بانکهای تخصصی و تجاری دولتی در استان خوزستان (میلیون ریال)

سال	مبلغ
1379	749953
1380	323181
1381	613056
1382	950455
1383	953498
1384	1270703

ماخذ: طرح جامع مسکن استان

نمودار ۴-۹۳ روند تغییرات تسهیلات اعطایی مسکن توسط بانک‌های دولتی (میلیون ریال)

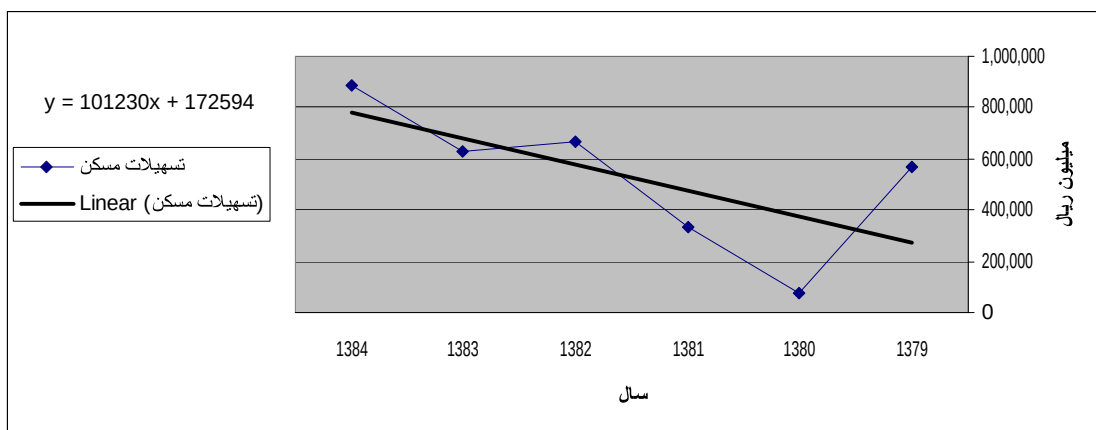


به منظور برآورد تسهیلات اعطایی مسکن توسط بانک‌های دولتی بجز بانک مسکن، تفاوت بین مانده تسهیلات مسکن بانک‌های دولتی و تسهیلات پرداختی بانک مسکن به عنوان تقریبی از مانده تسهیلات پرداختی کل بانک‌های دولتی بجز بانک مسکن در نظر گرفته شد. جدول و نمودار زیر روند مانده مذکور را نشان می‌دهند. از آنجا که بانک مسکن به عنوان بانک تخصصی در تامین منابع مالی تامین مسکن فعالیت می‌کند، هنگام برآورد سهم تسهیلات اعطایی بانک‌ها، لازم است که نقش و سهم این بانک بطور جداگانه مورد بررسی قرار گیرد. در این راستا داده‌های جدول زیر مورد استفاده قرار خواهند گرفت.

جدول ۴- ۲۵۸ روند پرداخت تسهیلات اعطایی بانک مسکن و مانده تسهیلات مسکن
توسط بانک‌های دولتی بجز بانک مسکن در استان خوزستان (میلیون ریال)

سال	مانده تسهیلات مسکن اعطایی بانکهای تخصصی و تجاری و دولتی	تسهیلات اعطایی بانک مسکن	مانده تسهیلات مسکن توسط بانک‌های دولتی بجز بانک مسکن
۱۳۷۹	749953	178256	571,697
۱۳۸۰	323181	245390	77,791
۱۳۸۱	613056	278457	334,599
۱۳۸۲	950455	284144	666,311
۱۳۸۳	953498	327618	625,880
۱۳۸۴	1270703	385595	885,108

نمودار ۴-۹۴ مانده تسهیلات بانک‌های دولتی بجز بانک مسکن در استان خوزستان (میلیون ریال)



ماخذ: طرح جامع مسکن استان

سهم این تسهیلات از کل سرمایه‌گذاری برای مسکن نوساز محاسبه و در جدول زیر ارائه شده است.

جدول ۴-۲۵۹ سهم تسهیلات بانکی از کل سرمایه‌گذاری برای مسکن نوساز در استان (در صد)

سال	بانک مسکن	دیگر بانکها
1379	14.49	4.31
1380	15.71	0.42
1381	11.38	1.07
1382	11.01	1.88
1383	13.70	1.78
1384	10.90	1.60

ماخذ: طرح جامع مسکن استان

همانطور که ملاحظه می‌شود سهم تسهیلات بانکی از کل سرمایه‌گذاری روندی نزولی دارد ضمن اینکه نقش بانک مسکن در مقایسه با دیگر بانک‌ها پررنگ‌تر می‌باشد. این مساله می‌تواند ناشی از افزایش قابل توجه سهم منابع مالی دیگر در تامین مسکن باشد. با داشتن سهم تسهیلات بانکی در بخش مسکن استان خوزستان می‌توان سهم دیگر منابع را در تامین مسکن نوساز بدست آورد و می‌توان به برآوردی از میزان سرمایه‌تأمین شده از منابع مالی دیگر دست یافت که در جدول زیر ارائه شده است.

جدول ۴- ۲۶۰ برآورد میزان منابع مالی دیگر در تامین سرمایه‌گذاری مسکن نوساز در استان خوزستان (میلیون ریال)

سال	سرمایه گذاری
1379	999071
1380	1310308
1381	2142535
1382	2247433
1383	2020757
1384	3095022

ماخذ: طرح جامع مسکن استان

با فرض اینکه مجموع هزینه‌هایی که خانوارها در سرمایه‌گذاری مسکن انجام می‌دهند، و در اظهارات آنان هنگام تهیه داده‌های بودجه خانوار منعکس شده، از محل پس‌انداز خانوارها، مبالغ تامین شده از بازار غیر متشکل پولی و دولت حاصل می‌شود، به منظور بررسی و برآورد سهم این منابع در تامین مسکن داده‌های بودجه خانوار استان خوزستان مورد بررسی قرار گرفت. در آمار بودجه خانوار، اطلاعات مربوط به میزان سرمایه‌گذاری خانوارها در تامین مسکن طی ۱۲ ماه قبل از زمان آمارگیری جمع‌آوری می‌شود. جدول زیر اطلاعات مربوط به متوسط سرمایه‌گذاری خانوارها، متوسط زیربنای واحد مسکونی در اختیار خانوار و قیمت یک متر مربع زیر بنای واحد مسکونی را در نقاط شهری استان خوزستان نشان می‌دهد.

جدول ۴- ۲۶۱ متوسط سرمایه‌گذاری خانوارها، متوسط زیربنای واحد مسکونی در اختیار خانوار و قیمت یک متر مربع زیر بنای واحد مسکونی را در نقاط شهری استان خوزستان

سال	متوسط سرمایه گذاری خانوار برای مسکن (هزار ریال)	متوسط مساحت زیر بنای در اختیار خانوار (متر مربع)	قیمت یک متر مربع زیر بنا (هزار ریال)
1379	24227	94	892
1380	22581	96	1304
1381	50322	106	1946
1382	8213	106	2509
1383	6553	91	2690

ماخذ: طرح جامع مسکن استان

با استفاده از جدول فوق می‌توان سهم سرمایه‌گذاری خانوار از کل سرمایه‌گذاری در مسکن نوساز را بدست آورد.

جدول ۴- ۲۶۲ سهم سرمایه‌گذاری خانوار برای مسکن در نقاط شهری استان خوزستان

سال	متوسط قیمت یک واحد مسکونی (هزار ریال)	سهم سرمایه گذاری خانوار (درصد)
1379	83483	29
1380	124623	18
1381	205996	24
1382	265481	3
1383	245928	3

ماخذ: طرح جامع مسکن استان

با داشتن سهم سرمایه گذاری خانوارها و همچنین سهم تسهیلات بانکی در بخش مسکن، و کسر آنها از کل سایر منابع مالی می توان سهم حاصل از فروش خانه غیر نوساز را به منظور تامین مسکن نوساز بدست آورد. در جدول زیر سهم هر یک از منابع تامین مالی مسکن ارائه شده است.

جدول ۴-۲۶۳ سهم هریک از منابع مالی در تامین مسکن در استان خوزستان

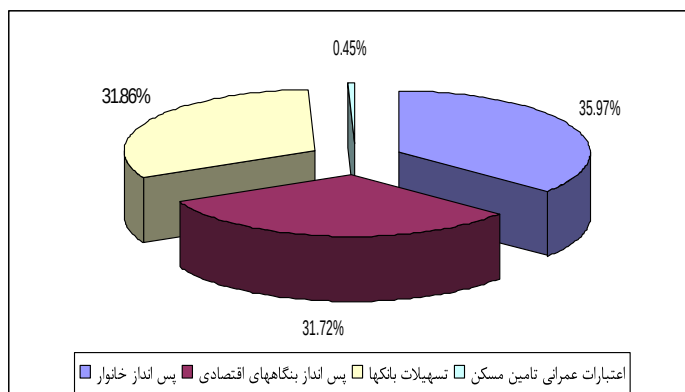
سال	تسهیلات بانکی	پس انداز، بازار غیر متشکل پولی و اعتبارات دولت	فروش خانه غیر نوساز
1379	19	29	52
1380	16	18	66
1381	12	24	63
1382	13	3	84
1383	15	3	82

ماخذ: طرح جامع مسکن استان

جدول فوق نشان می دهد که سهم منابع مالی برای مسکن که از تسهیلات بانکی و یا دیگر منابع مالی بجز فروش خانه های نوساز بدست می آید، روندی تقریباً نزولی دارد و بیشترین سهم متوجه منابع بدست آمده از فروش خانه های غیر نوساز است. نتایج بدست آمده از جدول فوق شاهی بر کاهش قدرت تسهیلات بانکی، پس انداز خانوار، بازار غیر متشکل پولی و اعتبارات دولت در تامین مسکن خانوارهای شهری در استان خوزستان می باشد.

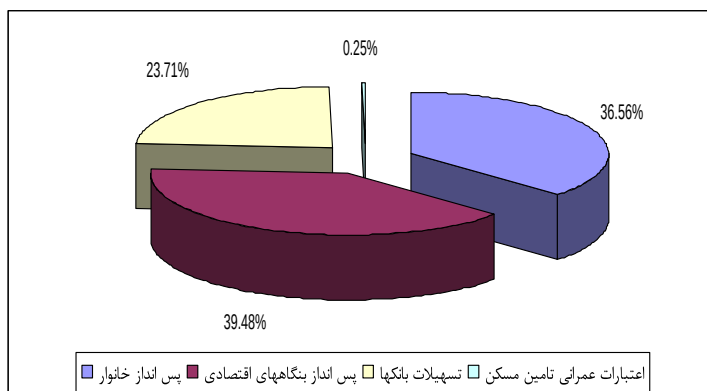
۴-۱-۱۷- استان کهگیلویه و بویر احمد

نمودار ۴-۹۵ سهم منابع مالی در تأمین مسکن در سال ۱۳۸۰



ماخذ: طرح جامع مسکن استان

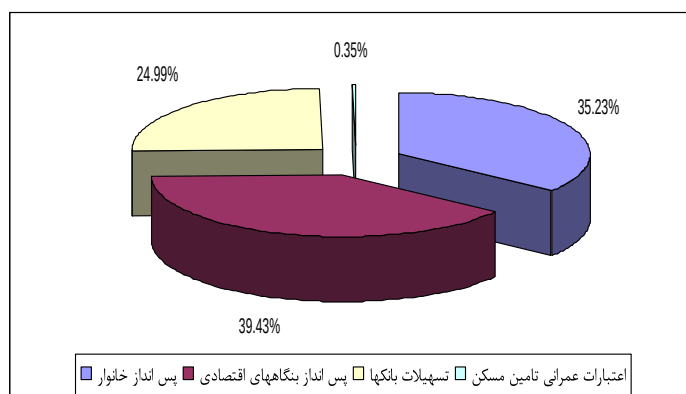
نمودار ۴-۹۶ سهم منابع مالی در تأمین مسکن سال ۱۳۸۳



ماخذ: طرح جامع مسکن استان

با توجه به نمودارهای بالا به خوبی قابل مشاهده می‌باشد که بررسی روند تاریخی شناسایی سهم هر یک از عوامل فوق نشان از کاهش سهم تسهیلات مسکن اعطایی بانکها در زمینه تأمین مسکن استان در طی سالهای گذشته اشاره داشت. در نمودار زیر به بررسی سهم هریک از عوامل طی ۴ سال گذشته می‌پردازیم:

نمودار ۴- ۹۷ سهم منابع مالی در تأمین مسکن ۱۳۸۰-۱۳۸۳



ماخذ: طرح جامع مسکن استان

با توجه به نمودار فوق به خوبی قابل بررسی است که حجم بالای منبع تأمین مسکن استان در پس انداز خانوارها خلاصه می شود به دلیل اینکه بخش اعظم پس انداز بنگاههای اقتصادی صرف توسعه فعالیت های خود و سودآور دیگر می گردد. در بررسی میزان عملکرد سیستم بانکی در بخش مسکن در ابتدا به مبلغ تسهیلات اعطایی بانکها به بخش غیر دولتی برحسب بخش های مختلف می پردازیم.

جدول ۴- ۲۶۴ مبلغ تسهیلات بانک های استان به بخش غیر دولتی (میلیون ریال)

سال	کشاورزی	مسکن و ساختمان	صنعت و معدن	خدمات	جمع
1380	211816	325968	125757	264327	927868
1381	401116	397460	199551	518526	1516653
1382	325857	419039	230839	727023	1702758
1383	314616	604855	275215	1054483	2249169
1384	357479	785544	310564	1250770	2704357

ماخذ: طرح جامع مسکن استان

جدول ۴- ۲۶۵ سهم هر بخش از تسهیلات بانک‌های استان (درصد)

خدمات	صنعت و معدن	مسکن و ساختمان	کشاورزی	سال
28.49	13.55	35.13	22.83	1380
34.19	13.16	26.21	26.45	1381
42.70	13.56	24.61	19.14	1382
46.88	12.24	26.89	13.99	1383
46.25	11.48	29.05	13.22	1384

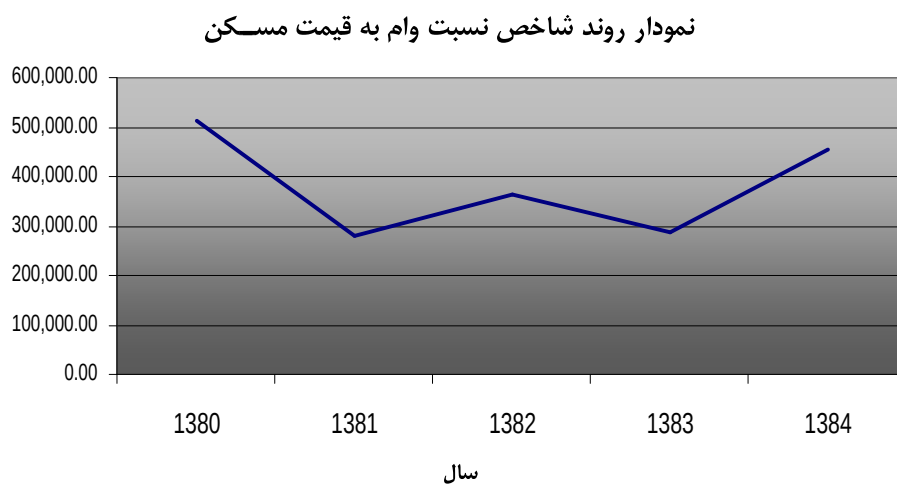
ماخذ: طرح جامع مسکن استان

در طی ۵ سال گذشته به طور متوسط ۲۸.۳۸ درصد از تسهیلات اعطایی بانک‌ها در استان به بخش زمین و ساختمان اختصاص یافته است که این روند از سال ۱۳۸۱ به این طرف با یک روند نزولی روبرو بوده است. از جمله شاخص‌های عملکردی اعتبارات بانکی می‌توان به نسبت وام به قیمت مسکن در طی سال‌های گذشته اشاره داشت که بررسی روند شاخص مذکور می‌تواند نشان دهنده متناسب بودن یا عدم تخصیص مناسب منابع بانکی در زمینه بخش مسکن و ساختمان باشد، لذا در جدول زیر به مقایسه شاخص فوق طی سال‌های گذشته پرداختیم.

جدول ۴- ۲۶۶ بررسی شاخص نسبت وام به قیمت مسکن در استان

سال	هزینه یک متر مربع ساختمان (ریال)	تسهیلات مسکن و ساختمان (میلیون ریال)	نسبت وام به قیمت مسکن - مترمربع
1380	637772	325968	511104
1381	1412940	397460	281299
1382	1148080	419039	364991
1383	2101050	604855	287882
1384	1731740	785544	453615

ماخذ: طرح جامع مسکن استان



ماخذ: طرح جامع مسکن استان

همانطور که از نمودار بالا قابل مشاهده است نسبت تسهیلات و وام به گروه مسکن و ساختمان به قیمت ساختمان طی سالهای گذشته روند نوسانی به خود گرفته است که نشان از عدم تناسب واگذاری تسهیلات در جهت قیمت مسکن اشاره می کند که لازم به ذکر است که این عدم تناسب در جهت کاهش رشد تسهیلات در قبال رشد افزایش قیمت زمین و مسکن می باشد.

۴-۱-۱۸- استان کردستان

باتوجه به اطلاعات و آمار بدست آمده در رابطه با میزان سهم هریک از منابع مالی شناسایی شده در تامین مالی مسکن می‌توان به نتایج مشخصی رسید: از جمله می‌توان گفت که مهمترین منبع تامین مالی مسکن "اعتبارات بانکی" در این بخش است. بانکها باتوجه به اعتبارات اعطایی به مردم نقش مهمی در این رابطه ایفا کرده اند. هرچند که این تجزیه و تحلیل نسبی است و درکل می‌توان گفت که در همه منابع مالی شناخته شده ما دچار کمبود و نقص هستیم، اما سهم این منبع از بقیه بیشتر است و درحال حاضر هم سهم قابل توجهی را به خود اختصاص داده است.

درسال ۱۳۸۰ میزان تسهیلات پرداختی بانکها در بخش مسکن حدود ۴۴۰ میلیارد ریال بوده است که در سال ۱۳۸۵ این مبلغ به ۹۳۳ میلیارد ریال رسیده که بیش از دوبرابر رشد را نشان می‌دهد. دومین منبع مهم در رابطه با تامین مالی مسکن "بخش پس انداز خانوارها در بانکها" است که ازاهمیت قابل ملاحظه‌ای برخوردار است. افزایش نقدینگی دربین مردم مشکلات اقتصادی خاص خود را دارد، لذا جذب این سرمایه ها از سوی بانک ها علاوه بر افزایش امکان سرمایه گذاری بانکها در بخش مسکن تعداد و میزان تسهیلات اعطایی به بخش خصوصی جهت ساخت مسکن را نیز افزایش خواهد داد. حجم پس‌اندازهای بلند مدت مردم دربانکها در سال ۱۳۸۰ حدود ۲۷۸۸۲۸ میلیون (ریال) بوده که در سال ۱۳۸۴ به حدود ۹۲۳۴۸۰ میلیون (ریال) رسیده که در واقع این مبلغ چند برابر شده است. این رشدجذب سرمایه ها و نقدینگی در دست مردم نشان می‌دهد که مردم در حال حاضر تمایل به پس انداز داشته و بانکها هم تا حدودی در این راستا خوب عمل کرده‌اند. سومین منبع مهم دربخش تامین مالی مسکن "اعتبارات عمرانی دولت" است که طی سالهای گذشته دارای روند خاصی نبوده است بطوریکه در بعضی از سالها اعتبارات زیادی پیش بینی و هزینه شده و در برخی دیگر این امر در حد بسیار پایین و ناچیز صورت گرفته است. برای نمونه در سال ۱۳۸۰ اعتبارات عمرانی دولت در قالب طرح های سازمان مسکن و شهرسازی حدود ۹۲۰۳۳۳۷ ریال بوده که در سال ۱۳۸۴ به حدود ۱۴۰۹۸۲۵ رسیده است که این مساله حاکی از کاهش شدید این اعتبارات است چهارمین منبع مالی مهم که در بخش تامین مالی مسکن می‌توان به آن اشاره کرد "اعتبارات نهادهای بخش عمومی" است که در این راستا سازمان مسکن و شهرسازی در بخش مسکن شهری و در بخش مسکن روستائیان بنیاد مسکن انقلاب اسلامی متولی این امر می باشد. با توجه به اطلاعات و آمار موجود در گذشته و حال مشخص است که در سالهای ۱۳۷۵ الی ۱۳۸۰ توجه چندانی به این امر صورت نگرفته است و در سال ۱۳۸۰ و ۱۳۸۱ به ترتیب حدود ۵۳۶ و ۳۰۲ واحد مسکونی ایجاد شده است. همچنین در سال ۱۳۸۰ و ۱۳۸۳ هیچ فعالیتی در زمینه ساخت‌وساز مسکن توسط این نهادها انجام نگرفته است و در سال ۱۳۸۴ تعداد واحدهای مسکونی ایجاد شده ۱۲۲۳ واحد مسکونی بوده است که در حدود ۱۴۶۷۶۰۰۰۰۰۰ ریال سرمایه دربر داشته است.

با توجه به آمار بدست آمده نسبت وام به حجم اعتبارات در سال ۷۵ به ۰/۹۳ درصد است که رقم بسیار ناچیزی نسبت به کل اعتبارات می باشد و نشان می دهد که در این سال بانک ها در بخش مسکن عالیت و مشارکت چندانی نداشته اند. این رقم یعنی نسبت وام به اعتبارات بخش مسکن در سال ۸۴ به ۴۰ درصد کل اعتبارات میرسد که رشد قابل ملاحظه ای را نسبت به سال ۷۵ نشان میدهد. به عبارت دیگر می توان گفت که بانک ها در زمینه ساخت و ساز مسکن به صورت قابل توجهی وارد عمل شده اند و تسهیلات مناسبی نسبت به سالهای قبل در اختیار مردم قرار داده اند تا در بخش مسکن سرمایه گذاری کنند.

نسبت وام به تعداد وامهای اعطای نشان میدهد که مبلغ وامهای پرداختی در سالهای متعدد به چه صورت بوده است. به عبارت دیگر نشان میدهد که بر تعداد وامها افزوده شده است یا به مبلغ وامهای اعطایی از طرف بانکها افزوده شده است و یا درصد رشد مبلغ وامها بیشتر از درصد رشد تعداد وامها افزایش یافته است. با توجه به آمار و ارقام منتشر شده از سوی بعضی از بانکها و مقایسه نسبت وام به تعداد وامها می توان نتایج بدست آمده را بدین صورت بیان کرد که نسبت وام به تعداد وامها در بانک ملت در سال ۸۰ عدد ۶/۲ را نشان میدهد. و در سال ۸۴ به حدود ۱۱/۵ میرسد. به عبارت دیگر می توان گفت که مبلغ وامهای بانک ملت در سال ۸۰ حدود ۶۲۰۰۰۰۰ ریال بوده است و در سال ۸۴ این نسبت به حدود ۱۱۵۰۰۰۰۰ ریال می باشد. این نسبت در بانک رفاه در سال ۸۰ حدود ۵/۸ و در سال ۸۴ حدود ۱۱/۹ و در بانک تجارت در سال ۸۰ حدود ۷ و در سال ۸۴ حدود ۱۲ و در بانک سپه در سال ۸۰ حدود ۶/۸ و در سال ۸۴ حدود ۱۰ میباشد.

نتیجه دیگری که میتوان از این نسبت ها گرفت این است که در میان بانکها مبلغ وامهای بانک تجارت بهتر از سایر بانکها بوده و بانک سپه به نسبت سایر بانک ها ضعیف تر عمل کرده است. همچنین مبلغ هر وام از سال ۱۳۸۰ تا سال ۱۳۸۴ رشد چشمگیری داشته است و این نوید روند مناسب و مثمرتری نسبت به گذشته را در بخش مسکن نشان می دهد. چرا که وامهای با مبلغ پایین شاید منجر به انحراف در استفاده از وامها شود یا زمینه استفاده از وامها را توسط مردم تغییر دهد و آن را در بخش های دیگری به کارگیرند که خود یکی از عوامل اختلال در امورات اقتصادی می باشد.

۴-۱-۱۹- استان لرستان

سپرده‌های شبکه بانکی استان لرستان در سال ۱۳۸۵ معادل ۹۰۱۰ میلیارد ریال بوده که در طول سالهای ۸۵-۱۳۸۰ معادل ۴۱/۱ درصد متوسط رشد سالانه را نشان می‌دهد. در همین دوره سپرده‌های بانک مسکن استان لرستان، از ۲۰۸ میلیارد ریال در سال ۱۳۸۰ به ۸۵۸ میلیارد ریال در سال ۱۳۸۵ رسیده است که گویای ۳۷/۱ درصد نرخ رشد متوسط سالانه می‌باشد.

جدول ۴-۲۶۷ سپرده‌های بانکی و بانک مسکن استان لرستان در دوره ۸۵-۱۳۸۰ (میلیارد - درصد)

سال	کل شبکه بانکی استان*	بانک مسکن استان*	سهم
۱۳۸۰	۲۴۶۷	۲۰۸	۸.۴
۱۳۸۱	۳۱۶۸	۲۵۷	۸.۱
۱۳۸۲	۴۷۰۶	۲۶۷	۵.۷
۱۳۸۳	۵۵۸۹	۳۸۸	۶.۹
۱۳۸۴	۷۲۵۰	۵۷۶	۷.۹
۱۳۸۵	۹۰۱۰	۸۵۸	۹.۵

ماخذ: طرح جامع مسکن استان

با عنایت به اینکه در مجموع سهم سپرده‌های بانکی استان لرستان در کشور به عنوان منابع سرمایه‌گذاری در مقایسه با شاخص‌های کلان استان لرستان پایین‌تر می‌باشد و تامین‌کننده منابع در کلیه بخشهای اقتصادی نمی‌باشد، پایین بودن نرخ رشد سالانه سپرده‌های بانک مسکن در استان لرستان، تامین مالی در بانک مسکن را نیز محدودتر می‌نماید. به نحوی که در سال‌های مذکور سهم بانک مسکن از سپرده‌های استان لرستان از ۸.۴ درصد در سال ۱۳۸۰ با کاهش به ۵.۷ درصد در سال ۱۳۸۲ رسیده و با اندکی افزایش به ۹/۵ درصد در سال ۱۳۸۵ ارتقاء پیدا کرده است. برای مقایسه و مشخص شدن روند سهم هریک از منابع تامین سرمایه، سهم منابع تامین‌کننده هزینه‌های مالی (بانک‌های استان، بخش خصوصی و سایر) بیان شده است

جدول ۴- ۲۶۸ نحوه تأمین مالی بخش مسکن استان لرستان در طی دوره ۸۵-۱۳۸۰

سال	جمع کل تسهیلات بانکهای استان میلیارد ریال	تسهیلات بخش مسکن توسط بانکهایمیلیارد ریال	سهم مسکن از کل تسهیلات	هزینه یک مترمربع بنا ریال	سطح کل زیربنا هزار مترمربع	قیمت تمام شده ساختمانهای مسکونی	سهم بانکها در تأمین مالی بخش مسکن
۱۳۸۰	۱۱۰۱	۳۶۰	۳۲.۷	۳۷۵۶۶۲	۲۹۳۲۷	۱۱۰۱۷۰	۳.۳
۱۳۸۱	۲۸۴۶	۵۷۳	۲۰.۱	۳۷۵۶۶۲	۲۹۳۷۸	۱۱۰۳۶.۲	۵.۲
۱۳۸۲	۴۱۹۴	۷۸۰	۱۸.۶	۶۲۲۲۶۸	۲۸۳۴۲	۱۷۶۳۶.۳	۴.۴
۱۳۸۳	۵۲۸۳	۱۲۸۰	۲۴.۲	۸۲۶۴۹۴	۲۶۹۲۴	۲۲۲۵۲.۵	۵.۸
۱۳۸۴	۷۲۴۲	۱۸۳۱	۲۵.۳	۱۳۸۵۵۱۱	۲۵۶۸۴	۳۵۵۸۵.۵	۵.۱
۱۳۸۵	-	-	-	-	۲۸۹۵۴	-	-

ماخذ: طرح جامع مسکن استان

۴-۱-۲۰- استان مازندران

بررسی روند افزایش پس اندازها طی سالهای ۱۳۶۵ الی ۱۳۸۵ در بانکهای استان نشان می دهد که بیشترین رشد مبلغ سپرده در این سالها مربوط به بانک مسکن بوده است به طوری که حجم سپرده ها نزد این بانک طی دوره بیش از ۷۰۳ برابر شده است. گفتنی است که حجم سپرده نزد بانک کشاورزی به عنوان دومین بانک از منظر رشد سپرده ها ۶۶۵ برابر بوده است. از آنجائیکه سپرده های نزد بانک مسکن عمدتاً سپرده هایی هستند که در بخش مسکن جریان می یابند و با این هدف نیز ایجاد می شوند می توان گفت که طی دوره ۲۰ ساله حجم این پس اندازها و سپرده ها به ۷۰۳ برابر افزایش یافته است. بررسی این روند در دوره ۱۳۷۵ الی ۱۳۸۵ نیز نشان می دهد که بانک مسکن در این دوره یاد شده نیز پیشتازی خود را در رشد حجم سپرده ها حفظ کرده است. در این دوره حجم سپرده نزد بانکهای استان ۱۵/۸ برابر شده است. در این دوره بانکهای ملت، مسکن، ملی، کشاورزی و رفاه رشدی بیش از میانگین استان داشته اند. حجم سپرده های بانک مسکن در این دوره ۷۶ برابر شده است به عبارتی حجم سپرده های بانک مسکن با نسبتی ۴/۵ برابری نسبت به استان افزایش داشته است. افزایش حجم سپرده های بانک مسکن طی سالیان گذشته فارغ از عملکرد بانک مسکن نشان از جایگاه پس انداز و وامهای مسکن در روند تأمین مسکن می دهد. این امر نیز به نوبه خود باعث ارتقا جایگاه بانک مسکن شده است. همان طور که در جدول و نمودار زیر مشاهده می کنید، بررسی میانگین حجم سپرده هر حساب در نزد بانکهای استان نشان می دهد که حجم هر سپرده در سال ۱۳۸۵ به طور میانگین ۵/۵ میلیون ریال بوده است.

جدول ۴- ۲۶۹ میانگین مبلغ سپرده ها نزد بانکهای استان طی سالهای ۱۳۶۵ الی ۱۳۸۵ (میلیون ریال)

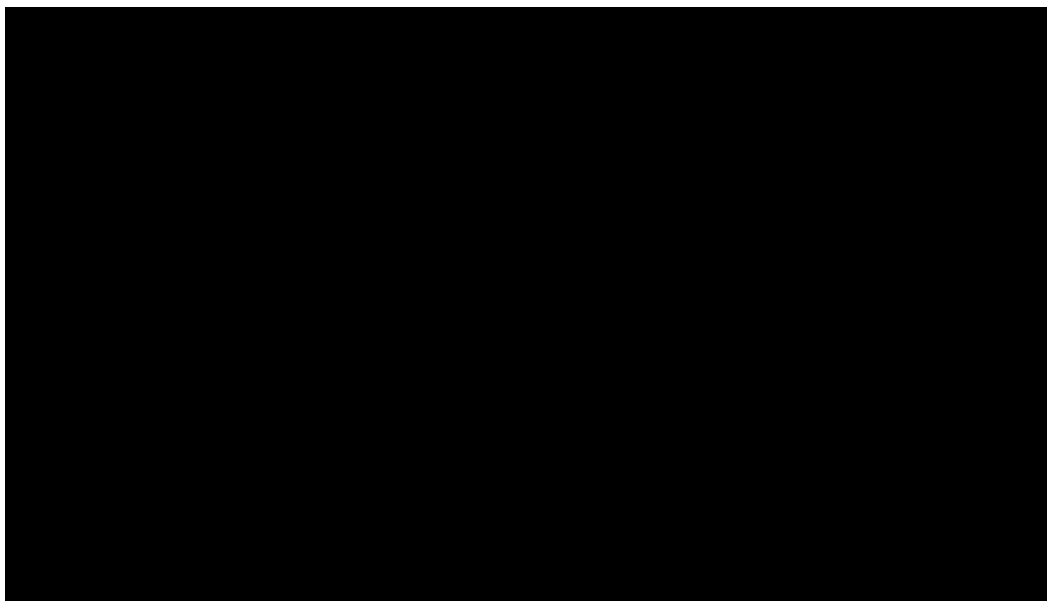
سال	تجارت	رفاه کارگران	سپه	صادرات	کشاورزی	مسکن	ملت	ملی	جمع
۱۳۶۵	۰/۱	-	۰/۱	۰/۱	۰/۱	۰/۱	۰/۱	۰/۱	۰/۱
۱۳۷۰	۰/۲	۰/۲	۰/۲	۰/۱	۰/۱	۰/۱	۰/۲	۰/۱	۰/۲
۱۳۷۵	۰/۴	۰/۴	۰/۵	۰/۳	۰/۴	۰/۲	۰/۶	۰/۴	۰/۴
۱۳۷۶	۰/۵	۰/۵	۰/۷	۰/۵	۰/۵	۰/۳	۰/۶	۰/۵	۰/۵
۱۳۷۷	۰/۶	۰/۶	۰/۹	۰/۶	۰/۷	۰/۵	۰/۶	۰/۷	۰/۶
۱۳۷۸	۰/۸	۱/۲	۱/۱	۰/۶	۰/۸	۱/۴	۰/۸	۰/۹	۰/۸
۱۳۷۹	۱/۴	۱	۱/۷	۰/۶	۰/۸	۱/۶	۱	۱	۱
۱۳۸۰	۲/۴	-	۲/۲	۰/۸	-	۲/۲	۱	۱/۵	۱/۶

۱/۵	۱/۸	۱	۲/۸	۱/۳	۰/۹	۲/۳	۱/۶	۲/۸	۱۳۸۱
۲/۳	۲/۴	۱/۴	۲/۹	۱/۶	۲/۱	۲/۹	-	۳/۱	۱۳۸۲
۲/۲	۲/۱	-	۳/۵	۱/۹	۲/۵	۴/۱	۲/۷	۳/۱	۱۳۸۳
۳	۳	۳/۱	۴/۴	۲/۱	۲/۷	۵	۲/۸	۳/۱	۱۳۸۴
۴/۴	۴/۲	۴/۲	۵/۵	۲	۴/۱	۸/۷	-	۳/۸	۱۳۸۵

ماخذ: طرح جامع مسکن استان

* توجه: مواردی که به صورت (-) مشخص شده است فاقد اطلاعات می باشد.

نمودار ۴- ۲۷۰ میانگین مبلغ هر سپرده نزد بانکهای استان در سال های ۱۳۷۵ و ۱۳۸۵



ماخذ: طرح جامع مسکن استان

بررسی روند تغییر میانگین مبلغ هر سپرده نشان می دهد که بانک مسکن بیشترین رشد میانگین مبلغ سپرده را طی دوره ۲۰ ساله داشته است. طی این دوره میانگین مبلغ هر سپرده در بانک مسکن ۵۵ برابر شده است. بانک مسکن در سالهای اخیر بیشترین میانگین مبلغ سپرده را پس از بانک سپه در اختیار داشته است. روند افزایش مبلغ و تعداد حسابهای سپرده و فزاینده گی این روند باعث شده است که سهم بانک مسکن از کل مبلغ سپرده های بانکی در استان از رقم ۱/۶ درصد در سال ۱۳۶۵ به رقم ۷/۴ درصد در سال ۱۳۸۵ افزایش یابد. بیشترین سهمی که بانک مسکن در این دوره داشته است مربوط به سال ۱۳۸۱ به میزان ۹ درصد بوده است. همان طور که در جدول و نمودار زیر مشاهده می کنید، بررسی سهم بانکهای دیگر نشان می دهد که سهم بانکهای تجارت، صادرات و ملی طی دوره کاهش داشته است. گفتنی است، همانگونه که

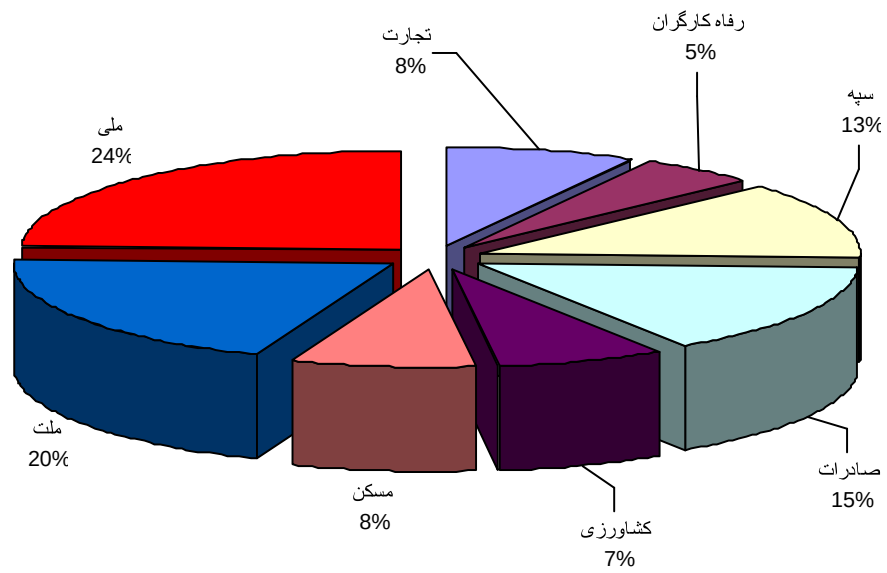
بانکهای غیر از بانک مسکن نیز مبادرت به اعطای وام و تسهیلات مسکن می کنند سهمی از این پس اندازها را می توان به عنوان پس اندازهای خانوار جهت تأمین مالی سرمایه گذاری در مسکن تلقی نمود. اما آنچه که به عنوان نشان دهنده روند پس انداز در بخش مسکن می توان به آن تکیه کرد، روندی است که سپرده های بانک مسکن سپری می نماید.

جدول ۴- ۲۷۱ سهم بانکهای استان از سپرده های بانکی طی سالهای ۱۳۶۵ الی ۱۳۸۵ (درصد)

سال	تجارت	رفاه کارگران	سپه	صادرات	کشاورزی	مسکن	ملت	ملی	جمع
۱۳۶۵	۹/۷	-	۱۰/۱	۲۶/۲	۱/۶	۱/۶	۱۸/۵	۳۲/۳	۱۰۰
۱۳۷۰	۱۰/۶	۲/۲	۱۴/۷	۲۵/۶	۴/۱	۱/۳	۱۹/۱	۲۲/۵	۱۰۰
۱۳۷۵	۱۰/۴	۳/۳	۱۲/۵	۲۴/۱	۶/۱	۱/۶	۱۴/۵	۲۷/۵	۱۰۰
۱۳۷۶	۹/۴	۳	۱۱/۱	۲۳/۹	۶/۵	۲/۱	۱۸/۵	۲۵/۴	۱۰۰
۱۳۷۷	۸/۷	۴	۱۰/۱	۲۲/۶	۶/۸	۲/۴	۱۷/۷	۲۷/۶	۱۰۰
۱۳۷۸	۹/۲	۴/۶	۹/۵	۱۹/۶	۶/۳	۷/۵	۱۵/۴	۲۷/۹	۱۰۰
۱۳۷۹	۱۲	۵/۴	۹/۸	۱۶/۴	۷/۱	۷/۲	۱۵/۲	۲۶/۹	۱۰۰
۱۳۸۰	۱۳/۲	۸/۷	۸/۸	۱۴/۲	۶/۶	۷/۸	۱۲/۳	۲۸/۳	۱۰۰
۱۳۸۱	۱۳/۷	۶/۴	۸/۱	۱۳	۷/۸	۹	۱۳/۳	۲۸/۷	۱۰۰
۱۳۸۲	۱۲/۴	۶/۱	۸	۱۳/۹	۸/۶	۷/۵	۱۴/۳	۲۹/۲	۱۰۰
۱۳۸۳	۱۳	۸/۸	۱۰/۵	۱۵/۷	۱۱/۵	۸/۷	-	۳۱/۷	۱۰۰
۱۳۸۴	۹/۹	۶/۶	۹/۴	۱۳/۸	۱۰/۴	۸/۶	۱۶/۳	۲۵	۱۰۰
۱۳۸۵	۸	۵	۱۲/۷	۱۵	۷/۴	۷/۸	۱۹/۷	۲۴/۴	۱۰۰

ماخذ: طرح جامع مسکن استان

نمودار ۴-۹۹ سهم هر بانک در جذب سپرده در سال ۱۳۸۵



ماخذ: طرح جامع مسکن استان

۴-۱-۲۱- استان تهران

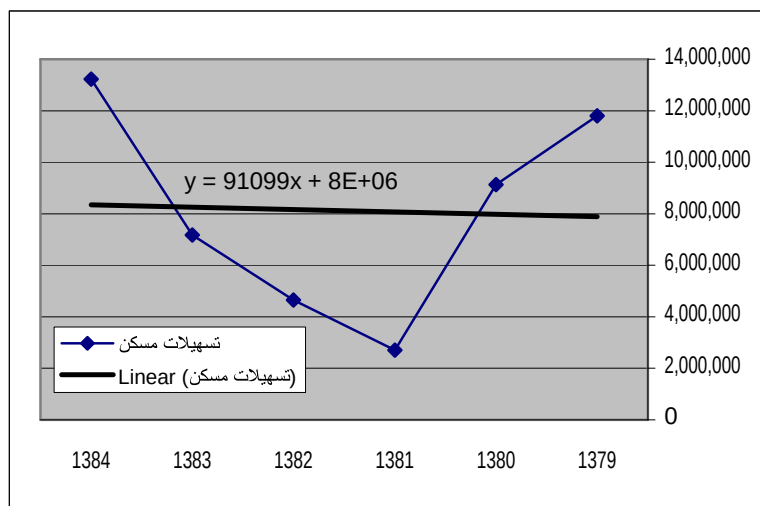
به منظور برآورد تسهیلات اعطایی مسکن توسط بانک‌های دولتی بجز بانک مسکن، تفاوت بین مانده تسهیلات مسکن بانک‌های دولتی و تسهیلات پرداختی بانک مسکن به عنوان تقریبی از مانده تسهیلات پرداختی کل بانک‌های دولتی به جز بانک مسکن در نظر گرفته شد. جدول و نمودار زیر روند مانده مذکور را نشان می‌دهند. همانطور که مشخص است روند مانده تسهیلات اعطایی به وسیله سایر بانکها به جز مسکن نیز در دوره مورد بررسی مثبت است و ضریب مثبت بدست آمده برای X در معادله روند بیانگر همین مطلب است. از آنجا که بانک مسکن به عنوان بانک تخصصی در تأمین منابع مالی تأمین مسکن فعالیت می‌کند، هنگام برآورد سهم تسهیلات اعطایی بانکها، لازم است که نقش و سهم این بانک بطور جداگانه مورد بررسی قرار گیرد.

جدول ۴-۲۷۲ روند پرداخت تسهیلات اعطایی بانک مسکن و مانده تسهیلات مسکن توسط بانکهای دولتی به جز بانک مسکن در استان تهران (میلیون ریال)

سال	تسهیلات مسکن اعطایی بانک‌های تخصصی و تجاری دولتی	تسهیلات اعطایی بانک مسکن	مانده تسهیلات مسکن توسط بانک‌های دولتی به جز بانک مسکن
۱۳۷۹	14077551	۲,۲۷۷,۶۵۰	11,799,901
۱۳۸۰	11747022	۲,۶۱۵,۹۴۳	9,131,079
۱۳۸۱	6127187	۳,۴۲۳,۳۹۸	2,703,789
۱۳۸۲	7879754	۳,۲۲۷,۴۳۰	4,652,324
۱۳۸۳	10589241	۳,۴۱۵,۴۹۵	7,173,746
۱۳۸۴	17485339	۴,۲۶۳,۰۵۱	13,222,288

ماخذ: طرح جامع مسکن استان

نمودار ۴- ۱۰۰ مانده تسهیلات بانک‌های دولتی بجز بانک مسکن در استان تهران



ماخذ: طرح جامع مسکن استان

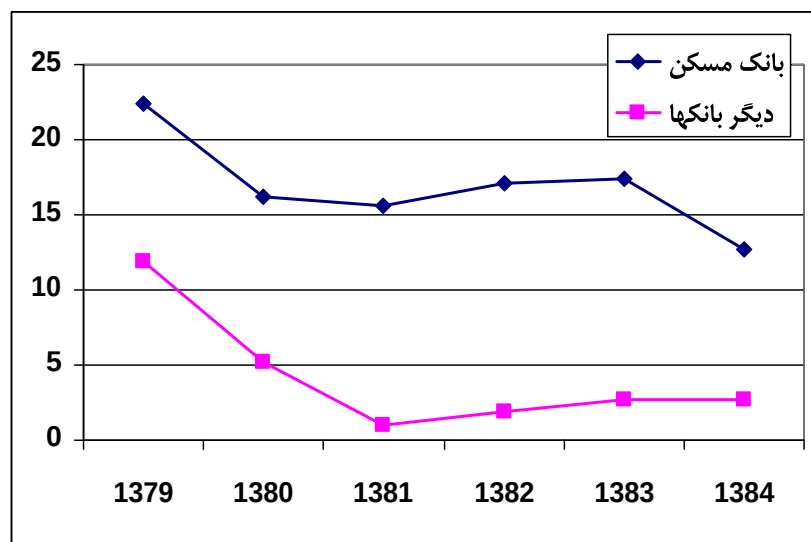
با توجه به برآورد صورت گرفته برای میزان تسهیلات اعطایی بانک‌ها برای مسکن، سهم این تسهیلات از کل سرمایه‌گذاری مسکن در جدول زیر ارائه شده است.

جدول ۴- ۲۷۳ روند سهم تسهیلات بانکی از کل سرمایه‌گذاری برای مسکن در استان تهران (درصد)

سال	بانک مسکن	دیگر بانکها
1379	22.37	11.86
1380	16.18	5.25
1381	15.58	1.05
1382	17.14	1.95
1383	17.37	2.67
1384	12.75	2.70

ماخذ: طرح جامع مسکن استان

نمودار ۴- ۱۰۱ سهم تسهیلات بانکی از کل سرمایه گذاری در مسکن استان تهران



ماخذ: طرح جامع مسکن استان

همانطور که ملاحظه می شود سهم تسهیلات بانکی از کل سرمایه گذاری روندی نزولی دارد. این روند درخصوص تسهیلات اعطایی از سوی دیگر بانکهای دولتی کاهش بیشتری نسبت به بانک مسکن داشته است، به گونه ای که فاصله سهم بانک مسکن از دیگر بانکها از ۲ برابر در سال ۱۳۷۹ به حدود ۴/۵ برابر در سال ۱۳۸۴ رسیده است. این مساله می تواند ناشی از رکود بخش مسکن در این سالها و افزایش قابل توجه سهم منابع مالی دیگر در تأمین مسکن باشد. داده های مربوط به تسهیلات اعطایی بانک مسکن در مورد ساخت مسکن (تسهیلات مشارکت مدنی ساخت) و تعمیر مسکن (جعاله ی تعمیر) طی سالهای ۱۳۷۹ الی ۱۳۸۴ توسط بانک مسکن مدیریت شعب استان تهران در جدول زیر آمده است.

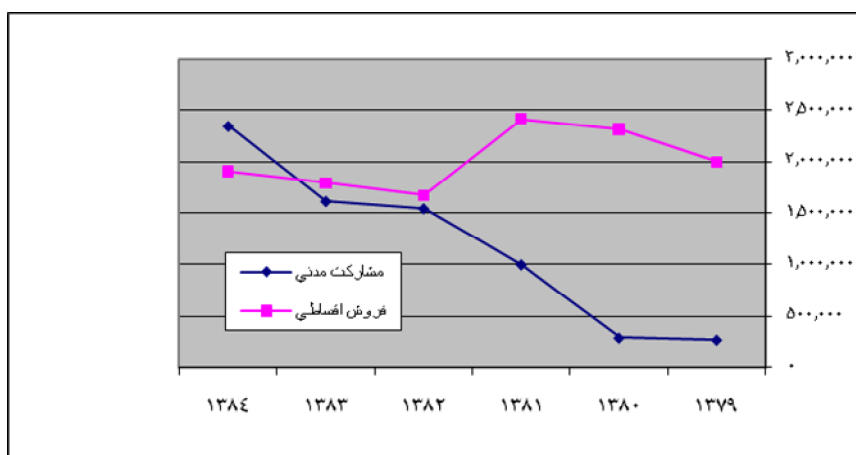
جدول ۴- ۲۷۴ روند تسهیلات پرداختی بانک مسکن استان تهران طی سالهای ۸۴-۱۳۷۹ برای مسکن (میلیون ریال)

سال	مشارکت مدنی		فروش اقساطی	
	تعداد	مبلغ	تعداد	مبلغ
۱۳۷۹	۱,۲۹۵	۲۷۵,۳۱۴	۵۰,۲۸۸	۲,۰۰۲,۳۳۶
۱۳۸۰	۱,۵۱۰	۲۹۵,۴۹۲	۵۸,۱۲۵	۲,۳۲۰,۴۵۱
۱۳۸۱	۲,۶۰۱	۱,۰۰۴,۶۰۸	۵۶,۲۷۹	۲,۴۱۸,۷۹۰
۱۳۸۲	۲,۵۱۸	۱,۵۴۸,۲۰۵	۳۱,۶۶۴	۱,۶۷۹,۲۲۵
۱۳۸۳	۲,۹۰۵	۱,۶۱۹,۱۲۱	۲۲۷۰۹	۱۷۹۶۳۷۴
۱۳۸۴	۳۸۱۶	۲۳۵۳۵۹۱	۲۴۰۶۹	۱۹۰۹۴۶۰

ماخذ: طرح جامع مسکن استان

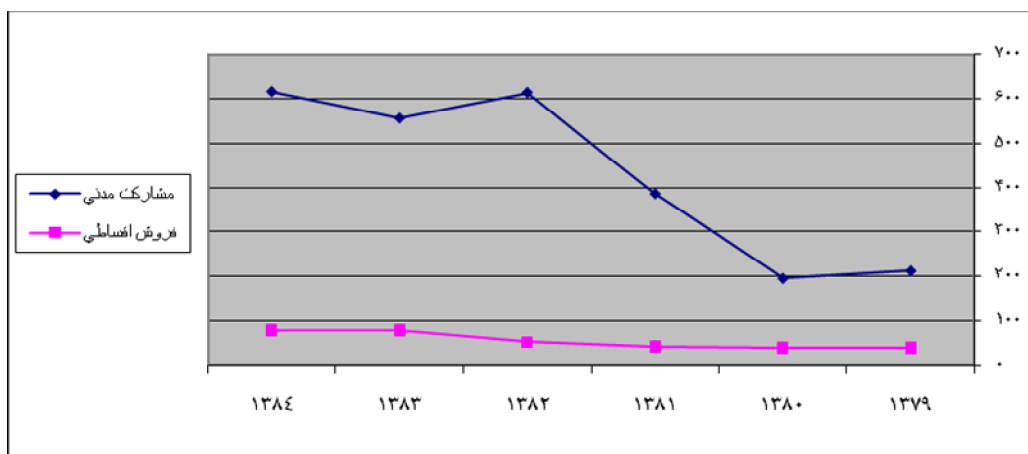
با توجه به این نمودار ملاحظه می‌شود که حجم تسهیلات پرداختی برای خرید مسکن روندی نزولی و مشارکت مدنی روندی تقریباً صعودی دارد.

نمودار ۴- ۱۰۲ تسهیلات پرداختی بانک مسکن استان تهران طی سالهای ۱۳۷۹ لغایت ۱۳۸۴ برای مسکن



ماخذ: طرح جامع مسکن استان

نمودار زیر میانگین تسهیلات اعطایی بانک مسکن در استان تهران را نشان می‌دهد. که از روندی صعودی برخوردار است و در واقع پاسخی به کاهش قدرت تسهیلات اعطایی از سوی این بانک برای تأمین مسکن متقاضیان بوده است. نمودار ۴-۱۰۳ میانگین تسهیلات پرداختی بانک مسکن طی سالهای ۱۳۸۱ لغایت ۱۳۸۴ برای مسکن



ماخذ: طرح جامع مسکن استان

جدول زیر محاسبه نسبت تسهیلات پرداختی برای خرید مسکن و مشارکت مدنی به هزینه یک مترمربع واحد مسکونی و یک مترمربع بنای ساختمانی واحد مسکونی نشان می‌دهد.

جدول ۴-۲۷۵ سبب تسهیلات خرید و مشارکت مدنی به قیمت یک مترمربع واحد مسکونی و یک مترمربع زیر بنا در استان تهران (مترمربع)

سال	خرید	ساخت
۱۳۷۹	۱۱۴۵۵۰۱	۱۵۶۸۷۴
۱۳۸۰	۱۰۴۱۷۲۹	۱۳۱۲۷۱
۱۳۸۱	۷۷۰۸۰۶	۳۱۴۱۳۶
۱۳۸۲	۳۵۷۹۶۷	۳۲۱۸۷۲
۱۳۸۳	۳۱۱۱۱۴	۲۷۰۰۳۴
۱۳۸۴	۲۷۸۴۶۹	۴۰۲۹۴۳

ماخذ: طرح جامع مسکن استان

در واقع جدول فوق نشان می‌دهد که با تسهیلات پرداخت شده توسط بانک مسکن طی سالهای ۱۳۸۱ الی ۱۳۸۵ چند مترمربع واحد مسکونی خریداری یا ساخته شده است. بر این اساس میزان قدرت تسهیلات پرداختی برای خرید مسکن از ۱۱۴۵۵۰۱ مترمربع در سال ۱۳۷۹ به ۲۷۸۴۶۹ مترمربع در سال ۱۳۸۴، یعنی به حدود یک چهارم کاهش یافته است. لیکن این نسبت در همین دوره برای ساخت مسکن با حدود ۲/۵ برابر افزایش از ۱۵۶۸۷۴ مترمربع به ۴۰۲۹۴۳ مترمربع رسیده است که حاکی از سمت‌گیری سیاست‌های بانک مسکن در حمایت از سازندگان واحدهای مسکونی است.

۴-۱-۲۲- استان یزد

سرمایه گذاری در بخش مسکن طی سالها ۱۳۸۰ الی ۱۳۸۴ در استان یزد به بیش از ۶/۳ برابر افزایش یافته است گفتنی است هر چند در طی دوره همواره روند سرمایه گذاری افزایش بوده است اما در سال ۱۳۸۴ سرمایه گذاری در بخش مسکن بیش از دو برابر نسبت به سال ۱۳۸۳ افزایش نشان می‌دهد. در سال ۱۳۸۴ در مجموع ۲۶۳۶ میلیارد ریال در بخش مسکن سرمایه گذاری شده است. بررسی نسبت پس انداز مسکن موجود در استان به سرمایه گذاری انجام شده در بخش مسکن نشان می‌دهد که در سالهای ۱۳۸۰ و ۱۳۸۱ و ۱۳۸۳ این نسبت بین ۴۲ الی ۴۳ درصد بوده است که نسبت بالایی است. و اما این نسبت در سال ۱۳۸۴ به ۲۳/۵ درصد کاهش یافته است. ارقام نسبی یاد شده نشان از پتانسیل بالای پس اندازهای مسکن در تامین منابع مالی سرمایه گذاری در بخش مسکن را نشان می‌دهد شایان ذکر است که این ارقام با در نظر گرفتن میزان پس اندازهایی که در سایر بانکها در جهت به کارگیری در امر مسکن صورت می‌پذیرد به سطحی بالاتر خواهد رسید که با توجه به نبود اطلاع درست از میزان این پس اندازها و سپرده‌ها در این گزارش به همین میزان از بر شماری سپرده‌ها به عنوان سپرده‌های بخش مسکن اکتفا میشود. چنانکه در قسمت قبل نیز اشاره شد یکی از منابع تامین سرمایه در بخش مسکن منابع مالی کمیته امداد است. شایان ذکر است علی‌رغم افزایش فعالیتهای کمیته امداد در طی سالهای اخیر اما سهم این سازمان در تامین سرمایه مسکن استان از ۰/۹۹ درصد در سال ۱۳۸۳ به ۰/۶۵ درصد در سال ۱۳۸۴ کاهش یافته است.

جدول ۴-۲۷۶ سهم پس اندازهای مسکن و منابع کمیته امداد در سرمایه گذاری بخش مسکن طی سالهای ۱۳۸۰ الی ۱۳۸۴

سال	سرمایه گذاری در بخش ساختمان	پس انداز مسکن	سرمایه گذاری کمیته امداد	سهم از سرمایه گذاری مسکن	سهم کمیته امداد
1380	414000	۱۷۳۹۴۷	1708	42.0%	0.98%
1381	572000	۲۴۵۸۵۹	2424	43.0%	0.99%
1382	1045000	۳۳۳۷۰۵	1891	31.9%	0.57%

0.59%	42.2%	2773	۴۶۹۷۷۹	1112000	1383
0.65%	23.5%	4022	۶۱۸۷۶۹	2636000	1384

ماخذ: طرح جامع مسکن استان

۴-۱-۲۳- استان زنجان

سپرده‌های شبکه بانکی استان در سال ۱۳۸۵ معادل ۹۰۱۰ میلیارد ریال بوده که در طول سالهای ۸۵-۱۳۸۰ معادل ۴۱/۱ درصد متوسط رشد سالانه را نشان می‌دهد در همین دوره سپرده‌های بانک مسکن استان، از ۱۷۷ میلیارد ریال در سال ۱۳۸۰ به ۸۵۸ میلیارد ریال در سال ۱۳۸۵ رسیده است که گویای ۳۷/۱ درصد نرخ رشد متوسط سالانه می‌باشد.

جدول ۴-۲۷۷ سپرده‌های بانکی و بانک مسکن استان در دوره ۸۵-۱۳۸۰ (میلیارد - درصد)

سال	کل شبکه بانکی	بانک مسکن	سهم
۱۳۸۰	۱۶۰۹	۱۷۷	۱۱
۱۳۸۱	۲۳۷۳	۲۳۲	۹/۸
۱۳۸۲	۳۲۹۷	۲۴۶	۷/۴
۱۳۸۳	۴۴۰۴	۳۷۰	۸/۴
۱۳۸۴	۶۰۱۳	۵۶۹	۹/۵
۱۳۸۵	۹۰۱	۸۵۸	۹/۵

ماخذ: طرح جامع مسکن استان

با عنایت به اینکه در مجموع سهم سپرده‌های بانکی استان در کشور به عنوان منابع سرمایه‌گذاری در مقایسه با شاخص‌های کلان استان پایین‌تر می‌باشد و تامین‌کننده منابع در کلیه بخشهای اقتصادی نمی‌باشد، پایین بودن نرخ رشد سالانه سپرده‌های بانک مسکن در استان، تامین مالی در بانک مسکن را نیز محدودتر می‌نماید. بنحویکه در سالهای مذکور سهم بانک مسکن از سپرده‌های استان از ۱۱ درصد در سال ۱۳۸۰ با کاهش به ۷/۴ درصد در سال ۱۳۸۲ رسیده و با اندکی افزایش به ۹/۵ درصد در سال ۱۳۸۵ ارتقاء پیدا کرده است.

بر اساس بررسی کلی نقش بانکها، می‌توان در سالهای ۸۵-۱۳۸۰ سهم هر یک از منابع مالی تامین‌کننده مسکن به شرح ذیل محاسبه و برآورد گردید. از نتایج بررسی فعالیت‌های ساختمانی بخش خصوصی در مناطق شهری استان، ارزش هزینه‌های قابل مبادله ساختمانهای شروع شده و تکمیل شده را با ارزش زمین ساختمانهای شروع شده و تکمیل شده و ارزش سرمایه‌گذاری در ساختمانهای نیمه تمام به عنوان کل منابع مورد نیاز در بخش در یک سال فرض نموده و میزان

مشارکت بانکها در تامین این منابع را ، سهم بانکها لحاظ گردید. مابقی منابع از جریان پس انداز دوره ای خانوار ها و تبدیل و تخصیص سایر دارائیهای خانوار به این بخش تامین می گردد که نتایج حاصله در جدول زیر آورده شده است.

جدول ۴- 278 برآورد تخصیص پس انداز دوره ای و سایر دارائیهای خانوار و تسهیلات بانکی در بخش مسکن در سالهای ۸۵-۱۳۸۰

۱۳۸۵	۱۳۸۴	۱۳۸۳	۱۳۸۲	۱۳۸۱	۱۳۸۰	شرح	
۱۷۵۹	۹۲۲	۷۲۱	۵۳۰	۶۳۳	۲۸۸	میزان	تسهیلات بانکی بخش مسکن و ساختمان
۲۲/۱	۱۷/۳	۱۷/۶	۲۱/۷	۴۹/۹	۲۷/۸	سهم	
۶۲۰۰	۴۴۰۷	۳۳۷۵	۱۹۱۲	۶۳۵	۷۴۸	میزان	برآورد پس انداز و سایر دارائیهای خانوار
۷۷/۹	۸۲/۷	۸۲/۴	۷۸/۳	۵۰/۱	۷۲/۲	سهم	
۷۹۵۹	۵۳۳۹	۴۰۹۶	۲۴۴۲	۱۲۶۸	۱۰۳۶	کل منابع	

ماخذ: طرح جامع مسکن استان

سهم منابع بانکی استان در تامین منابع مالی بخش مسکن استان با نوساناتی از ۱۷/۳ درصد در سال ۱۳۸۴ تا ۴۹/۹ درصد در سال ۱۳۸۱ بوده که روند نزولی را نشان می دهد.

۴-۲- تحولات شاخصهای عملکردی بازار زمین در سطح استانیها

بازار زمین شهری اگر به حال خود رها شود، نمی‌تواند به تخصیص موثر کاربرد زمین برسد. افزون بر این مالکیت زمین به شکلی ناموزن میان افراد اجتماع توزیع شده و بدین ترتیب بازار قادر نیست درآمد حاصل از این زمین را به گونه‌ای که اجتماع می‌خواهد توزیع کند. بنابر این دلایل، دولتها به درجات متفاوت در بازار زمین شهری دخالت می‌کنند. در بیشترین حد مداخله دستورالعملهای اداری یکسره، جای ساز و کار بازار را می‌گیرد. مداخله شکل‌های فراوان دارد. از آن جمله، نظام نظارت، یعنی مالیات، یارانه برای برخی فعالیتها و مالکیتها و مشارکت مستقیم در سرمایه گذاری شهری و ارائه خدمات. اینها ابزارهایی هستند که به کمک آنها عملکرد بازار تعدیل می‌شود و یا برای تحقق اهداف اجتماع، جای عملکرد بازار را می‌گیرد.

این گونه مداخلات در اقتصاد بر پایه این اعتقاد صورت می‌گیرد که دولت می‌تواند این سیاستها را به گونه‌ای به اجرا درآورد که عدم کارایی را بر طرف و توزیع منابع را عادلانه‌تر کند. اما احتمال آن هست که بسیاری از هدفهای فوری با هم تعارض یابند و دولتها در کسب اطلاعات در تعیین شیوه‌های مناسب و نیز در اجرای کامل سیاستها با دشواری‌هایی روبرو شوند. در نتیجه منافع مداخله ممکن است بسیار کمتر از حد مورد انتظار باشد. بنابراین پیش از تصمیم‌گیری درباره شیوه مداخله یا اصولا دست زدن به مداخله باید منافع و مضار آن را برآورد کرد.

مروری کلی بر الگوی مداخله دولت در بازار زمین شهری ایران نشان می‌دهد که مالکیت زمین شهری در دوران قبل از انقلاب بر اساس مالکیت نامحدود زمین شکل گرفته بود و زمین شهری تا دهه ۱۳۴۰ شمسی مشکل چندانی برای تولید مسکن و اجرای طرحهای شهرسازی به وجود نیاورده بود. افزایش قیمت نفت از اوایل دهه ۱۳۵۰ شمسی و توسعه صنعت در مناطق شهری کشور به ویژه شهرهای بزرگ مهاجرت از روستاها به شهرها را تشدید و با افزایش نرخ جمعیت و شهرنشینی بورس‌بازی زمین در شهرها روز به روز افزایش یافت و ارزش اراضی شهری به صورت تصاعدی رو به فزونی نهاد و در نتیجه حاشیه‌نشینی در اطراف شهرهای بزرگ گسترش یافت. برای مقابله با مشکلات ناشی از افزایش قیمت زمین و به منظور جلوگیری از بورس‌بازی زمین در شهرها دولت، قانون نحوه معاملات زمین، را در سال ۱۳۵۴ تصویب نمود و به موجب آن معاملات مکرر زمین ممنوع و نقل و انتقال آن بیش از یک بار را مستلزم احداث ساختمان و ایجاد بنای مناسب در آن نمود.

پس از انقلاب الگوی مالکیت زمین شهری بر مبنای مالکیت محدود اراضی موات و بایر در شهرها با تصویب قوانین متعدد زمین شهری شکل گرفت و بخش عمده‌ای از زمین‌های موات و بایر شهرها در اختیار دولت قرار گرفت تا برای احداث مسکن و تاسیسات عمومی شهری و یا اجرای طرحهای توسعه شهری صرف شود. در نتیجه در دهه اول انقلاب اسلامی

مردم با استفاده از زمین‌های ارزان اقدام به ساخت مسکن به صورت انفرادی و یا در چهارچوب تعاونی‌های مسکن و یا از طریق انبوه سازان کردند. البته بدنبال اعتراض مالکین اراضی شهری و صدور احکام برای زمین‌های متصرفی دولت، استفاده از این گونه زمینها از طرف مردم و دولت با مشکلاتی در محاکم قضایی مواجه گردید که در نهایت با مصوبه مجمع تشخیص مصلحت نظام، کلیه اقدامات دولت در باب زمین شهری تأیید شد.

در حال حاضر قانون زمین شهری مصوب سال ۱۳۶۶ شمسی و آئین‌نامه اجرائی آن به استثنای مهلت اجرای ماده ۹ قانون مذکور در خصوص تملک اراضی بایر شهری که به پایان رسیده است، لازم الاجرا می‌باشد. ولیکن سیاست دولت در دهه اول انقلاب که مبتنی بر واگذاری زمین ارزان برای مسکن گروه‌های کم درآمد شهری بود و واگذاری زمین در مقیاسی وسیع با قیمت ارزان، کنترل قیمت زمین و مسکن را موجب گشته و قیمت زمین و مسکن در بازار در حدی متعادل نگه داشته بود.

در اوایل دهه اخیر زمین‌هایی که در اختیار دولت بود به نرخ کارشناسی روز فروخته می‌شود. بخش خصوصی نیز آزادانه به خرید و فروش زمین در سطح شهرها اقدام می‌کند. در نتیجه بورس بازی زمین شهری افزایش یافته و هر ساله بر قیمت مسکن نیز افزوده شده و اجرای طرح‌های توسعه شهری نیز با مشکل روبرو گشته است.

در سال ۱۳۸۵ با حادثه شدن موضوع کمبود و گرانی مسکن در کشور و بویژه در شهرهای بزرگ و افزایش کم سابقه قیمت آن و "به منظور ایجاد زمینه و بسترسازی مناسب جهت تأمین مسکن مناسب برای احاد ملت و به ویژه اقشار کم درآمد، تقویت نقش حاکمیتی دولت در امر تأمین مسکن و در راستای حصول به عدالت اجتماعی و توانمندسازی گروه‌های کم درآمد با رویکرد تقویت تعاونی‌های مسکن و خیرین مسکن ساز، حصول مدیریت یکپارچه و منسجم، زمینه کاهش سهم زمین در قیمت تمام شده واحد مسکونی و حمایت و هدایت انبوه سازی، لایحه ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن (که با عنوان مسکن مهر شناخته می‌شود)، با پیشنهاد وزارت مسکن و شهرسازی به عنوان متولی برنامه‌ریزی و هدایت بخش مسکن تهیه و در اردیبهشت ۱۳۸۶ به تصویب هیئت وزیران رسید که به عنوان یک برنامه فرادستی، نقش غیرقابل انکاری در ساختار و استخوان بندی شهرها داشته است.

برخی از مهمترین مواد این سیاست بدین ترتیب است:

- کاهش یا حذف سهم زمین در قیمت تمام شده مسکن از طریق تأمین زمین دولتی
- تأمین تسهیلات ارزان قیمت و اعمال معافیت‌های مالیاتی جهت حمایت از سرمایه‌گذاری و تولید مسکن با استفاده از فناوری‌های نوین و تولید صنعتی مسکن
- آماده سازی اراضی واگذاری (شامل اجرای جوی، جدول، آسفالت، شبکه تأسیسات زیربنایی و مسجد) توسط وزارت مسکن و نهادهای مربوط
- مکان‌یابی جهت تأمین اراضی دولتی در قالب طرح‌های توسعه شهری به صورت متصل و یا منفصل

همان‌طوری که اشاره شد، ویژگی اصلی سیاست مسکن مهر، تأمین و واگذاری زمین در جهت ساخت مسکن انبوه برای اقشار کم درآمد و فاقد مسکن است که زمین مورد نظر نیز در قالب زمین‌های اجاره‌ای ۹۹ ساله به تعاونیهای ذیربط آنها برای ساختمان سازی داده می‌شود.

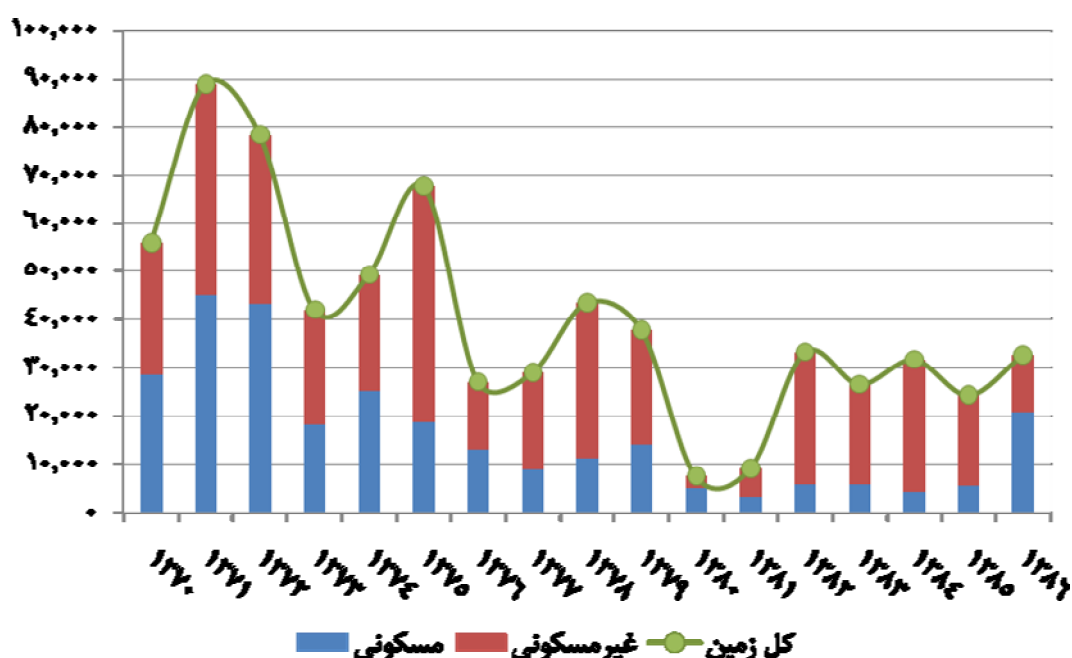
در کنار تمامی کم و کاستی‌ها و نقاط ضعف و قوتی که سیاستهای زمین شهری در ایران قبل و بعد از انقلاب داشته است، این سؤال مطرح می‌شود که این مداخلات دولت (عرضه زمین توسط دولت) در بازار زمین متناسب با نیاز بازار بوده است یا نه؟ به عبارت دیگر آیا عرضه زمین توسط دولت متناسب با نظام بازار و تقاضا برای الگوی سکونت در سطح استانهای مختلف بوده است یا نه؟ به همین منظور برای بررسی نظام عرضه (مداخله) دولت در بازار زمین، آمار واگذاری زمین در سطح استانهای مختلف توسط سازمان ملی زمین مورد بررسی قرار گرفته است.

زمین‌های واگذار شده توسط سازمان ملی زمین و مسکن برای کاربریهای مختلف تخصیص یافته‌اند، به عبارت دیگر سازمان ملی زمین و مسکن با تخصیص زمین به انواع مختلف کاربریهای در بازار زمین و مسکن مداخله می‌نماید. در این بخش از مطالعه الگوی مداخله سازمان ملی زمین و مسکن طی سال‌های ۸۶-۱۳۷۰ ارائه می‌گردد. برای این منظور ابتدا الگوی مداخله سازمان ملی زمین و مسکن در کل کشور طی سالهای مذکور ارائه شده و سپس چنین الگویی در سطح استان‌های کشور مورد تجزیه و تحلیل قرار می‌گیرد.

۴-۲-۱- الگوی مداخله و سیاست‌گذاری سازمان ملی زمین و مسکن در کل کشور

نمودار زیر متراژ زمین‌های واگذار شده طی سال‌های ۸۶-۱۳۷۰ توسط سازمان ملی زمین و مسکن جهت ساخت واحدهای مسکونی و غیر مسکونی نشان می‌دهد.

نمودار ۴-۱۰۴ متراژ زمین‌های واگذار شده طی سال‌های ۸۶-۱۳۷۰ توسط سازمان ملی زمین و مسکن (هزارمترمربع)



ماخذ: محاسبه شده براساس اطلاعات سازمان ملی زمین و مسکن

مطابق اطلاعات ارائه شده متراژ کل زمین‌های واگذار شده توسط سازمان ملی زمین و مسکن به صورت نوسانی بوده و از یک روند سینوسی تبعیت می‌کند، به این ترتیب که متراژ کل زمین‌های واگذار شده بعد از یک دوره کاهش در دوره‌های بعدی افزایش یافته است. به عبارت دیگر چنین می‌توان نتیجه‌گیری نمود که به تبع تحولات اتفاق افتاده در بخش زمین و ساختمان اقتصاد ایران، سازمان ملی زمین و مسکن جهت کنترل نمودن بازار با مداخله در این بازارها و افزایش عرضه آن سعی در ایجاد یک تعادل باثبات در بازار داشته که در مراحل بعدی به دلیل مداخله بیش از حد چنین مواردی خود موجب بروز ناپایداری در بازار مربوطه را به دنبال داشته است. البته به صورت جزئی می‌توان دوره مورد بررسی را به سه دوره ذیل دسته‌بندی نمود:

۴-۲-۱-۱- دوره کاهش به همراه نوسان فعالیت سازمان ملی زمین و مسکن (۷۹-۱۳۷۰)

در این دوره کل متراژ زمین های واگذار شده با نوساناتی از ۵۵۸۰۰ هزار مترمربع در سال ۱۳۷۰ به ۳۷۸۸۵ هزار مترمربع در سال ۱۳۷۹ رسیده است. به عبارت طی این دوره و سه دوره متوالی سه ساله اوج و حضيض در مداخله فعالیت سازمان ملی زمین و مسکن، کل متراژ زمین های واگذار شده با متوسط سالیانه ۱۸.۰۶ درصد کاهش همراه بوده است. البته لازم به ذکر است که در اوایل این دوره مداخله سازمان ملی زمین و مسکن، هم در حوزه زمین های مسکونی و غیرمسکونی بوده، که با گذشت زمان این مداخلات بیشتر در حوزه واحدهای غیرمسکونی متمرکز می شود. به عبارت دیگر فعالیت سازمان ملی زمین و مسکن در حوزه عرضه زمین برای واحدهای غیرمسکونی متمرکز می شود. (در ابتدای دوره عرضه زمین به واحدهای غیر مسکونی ۴۸.۶۲ درصد از کل زمینهای واگذاری توسط سازمان ملی زمین و مسکن را تشکیل می داده که این سهم با متوسط سالیانه ۵.۳۶ درصد رشد سالیانه به ۷۳.۸۲ درصد در سال ۱۳۷۹ رسیده است).

۴-۲-۱-۲- دوره افول فعالیت سازمان ملی زمین و مسکن (۸۱-۱۳۸۰)

در این دوره دو ساله سیاستها و مداخلات سازمان ملی زمین و مسکن در عرضه زمین به نحو چشمگیری کاهش می یابد و به حدود یک پنجم فعالیت سازمان ملی زمین و مسکن در انتهای سال ۱۳۷۹ می رسد. در این دوره دو ساله نیز سهم مداخله سازمان ملی زمین و مسکن بیشتر بر حوزه واحدهای غیرمسکونی تمرکز یافته است.

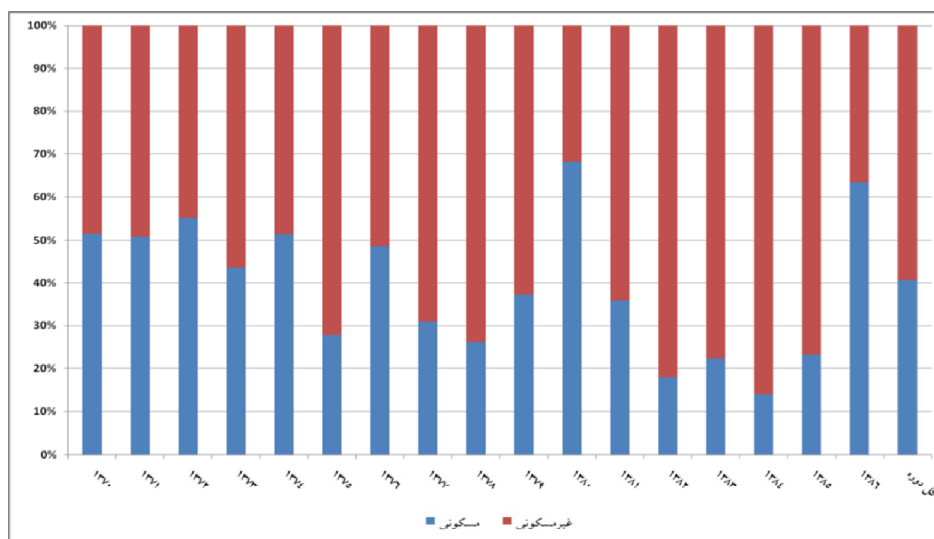
۴-۲-۱-۳- دوره ثبات به همراه نوسان جزئی فعالیت سازمان ملی زمین و مسکن (۸۶-۱۳۸۲)

در این دوره پس از طی دو دوره نوسانی -کاهشی و افول فعالیت سازمان ملی زمین و مسکن، دوره باثبات فعالیت سازمان ملی زمین و مسکن آغاز می گردد. به نحوی که ضریب تغییرات کل زمین های واگذار شده توسط سازمان ملی زمین و مسکن در این دوره برابر ۱۳.۳۵ درصد می باشد. درحالیکه دوره کاهش -نوسانی، ضریب تغییرات فعالیت سازمان ملی زمین و مسکن برابر ۴۹.۵ درصد می باشد. همچنین در طی این دوره نیز علاوه بر اینکه فعالیت سازمان ملی زمین و مسکن بر عرضه زمین به واحدهای غیر مسکونی متمرکز شده، مداخله سازمان ملی زمین و مسکن در حوزه واحدهای غیرمسکونی نسبت به دو دوره قبل افزایش قابل توجهی را نشان می دهد.

نمودار زیر سهم مداخله سازمان ملی زمین و مسکن را در حوزه واحدهای مسکونی و غیر مسکونی برای دوره ۸۶-۱۳۷۰ به طور دقیق نشان می دهد. همان دوره ملاحظه می شود، طی دوره مورد بررسی به طور متوسط مداخله سازمان ملی زمین و مسکن در حوزه واحدهای غیرمسکونی حدود ۶۰ درصد از کل سیاستهای سازمان ملی زمین و مسکن را به خود اختصاص

داده است. البته همانطوری قبلاً نیز ذکر گردید در دوره سوم- ثبات به همراه نوسان جزئی - سهم مداخله سازمان ملی زمین و مسکن در حوزه واحدهای غیرمسکونی افزایش قابل ملاحظه‌ای نسبت به دوره های قبلی دارد.

نمودار ۴- ۱۰۵ سهم مداخله سازمان ملی زمین و مسکن در حوزه واحدهای مسکونی و غیر مسکونی (درصد)



ماخذ: محاسبه شده براساس اطلاعات سازمان ملی زمین و مسکن

همچنین به منظور مشخص شدن الگو و نحوه مداخله سازمان ملی زمین و مسکن در بازار واحدهای مسکونی، گروه های مختلفی که تحت تاثیر این مداخلات در بازار واحدهای مسکونی بوده‌اند در این بخش مورد تجزیه و تحلیل قرار می‌گیرد. جدول زیر متراژ کل زمین های واگذار شده به واحدهای مسکونی و غیرمسکونی و هریک از گروه های زیر مجموعه آنها طی سال های ۸۶-۱۳۷۰ نشان می‌دهد.

جدول ۴- ۲۷۹ متراژ کل زمین های واگذار شده به واحدهای مسکونی و غیرمسکونی و هریک از گروه های زیر مجموعه- (هزار مترمربع)

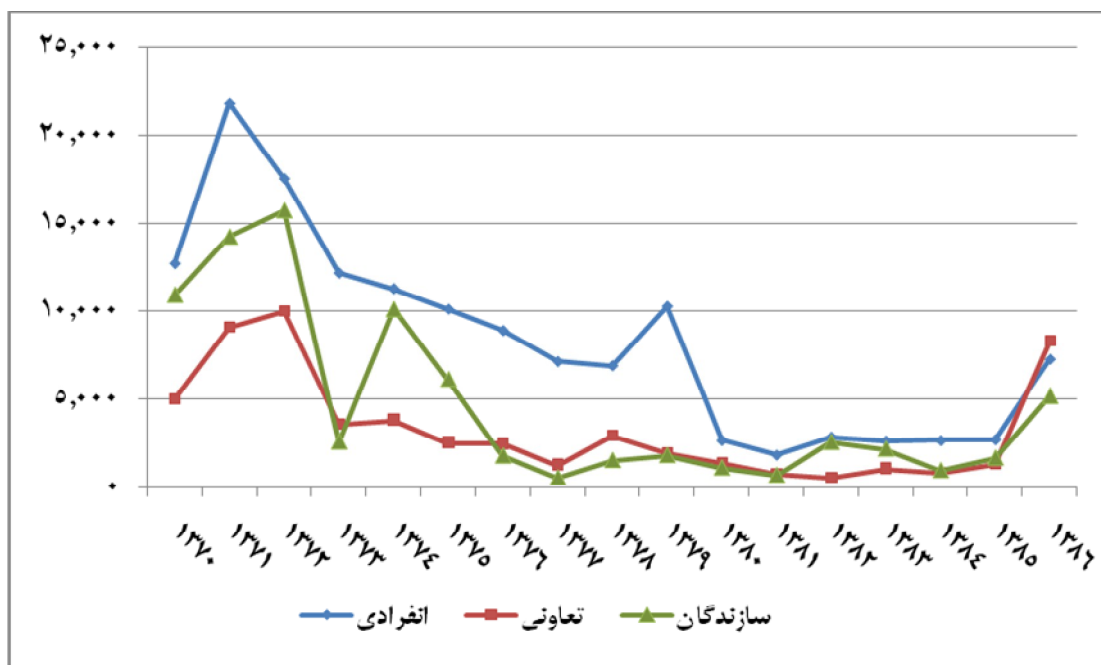
نوع زمین	مسکونی				کل زمین واگذار شده	کل مسکونی
	انفرادی	تعاونی	سازندگان	کل مسکونی		
سال					غیرمسکونی	
۱۳۷۰	۱۲۷۱۳	۴۹۹۱	۱۰۹۶۵	۲۸۶۶۹	۲۷۱۳۱	۵۵۸۰۰

۸۸۹۰۴	۴۳۷۵۲	۴۵۱۵۳	۱۴۲۴۳	۹۰۹۸	۲۱۸۱۱	۱۳۷۱
۷۸۴۵۷	۳۵۱۴۹	۴۳۳۰۸	۱۵۷۴۹	۱۰۰۱۱	۱۷۵۴۸	۱۳۷۲
۴۲۰۹۴	۲۳۷۲۴	۱۸۳۷۱	۲۶۰۸	۳۵۸۶	۱۲۱۷۶	۱۳۷۳
۴۹۲۶۲	۲۳۹۹۲	۲۵۲۷۰	۱۰۱۴۱	۳۸۲۹	۱۱۳۰۰	۱۳۷۴
۶۷۷۵۴	۴۸۹۲۸	۱۸۸۲۶	۶۱۳۵	۲۵۵۲	۱۰۱۴۰	۱۳۷۵
۲۷۱۷۲	۱۳۹۴۸	۱۳۲۲۴	۱۸۱۳	۲۴۹۹	۸۹۱۱	۱۳۷۶
۲۹۰۳۷	۲۰۰۴۸	۸۹۸۸	۵۵۷	۱۲۸۵	۷۱۴۶	۱۳۷۷
۴۳۵۵۶	۳۲۱۵۳	۱۱۴۰۳	۱۵۵۴	۲۹۴۳	۶۹۰۶	۱۳۷۸
۳۷۸۸۵	۲۳۷۷۳	۱۴۱۱۳	۱۸۳۶	۱۹۸۱	۱۰۲۹۶	۱۳۷۹
۷۶۰۹	۲۴۲۲	۵۱۸۷	۱۱۱۷	۱۳۸۷	۲۶۸۴	۱۳۸۰
۹۲۵۹	۵۹۳۵	۳۳۲۴	۷۰۸	۷۶۴	۱۸۵۲	۱۳۸۱
۳۳۳۰۸	۲۷۲۹۲	۶۰۱۷	۲۵۸۶	۵۵۶	۲۸۱۵	۱۳۸۲
۲۶۶۵۵	۲۰۷۲۲	۵۹۳۳	۲۲۰۸	۱۰۷۲	۲۶۵۴	۱۳۸۳
۳۱۷۵۹	۲۷۲۷۰	۴۴۸۹	۹۷۴	۸۳۴	۲۶۸۰	۱۳۸۴
۲۴۴۴۲	۱۸۷۰۳	۵۷۴۰	۱۶۸۷	۱۳۲۳	۲۷۳۰	۱۳۸۵
۳۲۷۱۲	۱۱۹۳۱	۲۰۷۸۲	۵۱۹۵	۸۳۱۳	۷۲۷۴	۱۳۸۶

ماخذ: محاسبه شده براساس اطلاعات سازمان ملی زمین و مسکن

در نمودار زیر نیز گروه‌های ذینفع از سیاستهای اتخاذ و اجرا شده توسط سازمان ملی زمین و مسکن طی سالهای ۸۶-۱۳۷۰، در راستای مداخله در بازارهای واحدهای مسکونی ارائه شده است. به عبارت دیگر نمودار زیر بیانگر این نکته است که سیاست‌ها و برنامه‌های سازمان ملی زمین و مسکن از طریق چه کانالها در بازار واحدهای مسکونی تاثیر گذاشته است.

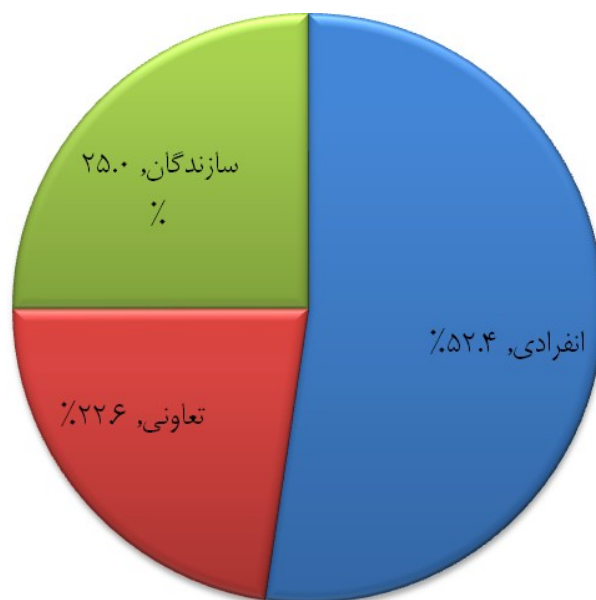
نمودار ۴- ۱۰۶ متر از در اختیار گروه های ذینفع از طریق مداخلات سازمان ملی زمین و مسکن (هزار مترمربع)



منبع: محاسبه شده براساس اطلاعات سازمان ملی مسکن و مسکن

به این ترتیب طی سالهای مورد بررسی سیاستهای سازمان ملی مسکن و مسکن در راستای ایجاد ثبات و تعادل در بازار واحدهای مسکونی به ترتیب اهمیت به افراد، سازندگان و شرکتهای تعاونی بوده است. لذا چنین می توان نتیجه گیری نمود که برنامه های سازمان ملی مسکن و مسکن عمدتاً در ارتباط با واحدهای مسکونی تاکید بر عرضه زمین ارزان قیمت به مصرف کنندگان بوده تا براین اساس هزینه تمام شده یک واحد مسکونی کاهش یافته و براین اساس در بازار رو به رشد تقاضای واحدهای مسکونی تعادل پایداری حادث گردد. البته ذکر این نکته ضروری است طی این سالها عرضه زمین به واحدهای مسکونی توسط سازمان ملی مسکن و مسکن همانند کل عرصه فعالیت سازمان ملی مسکن و مسکن کاهش یافته است. و تنها در سالهای اخیر بعد از اجرای سیاست طرح مسکن مهر عرضه زمین به واحدهای مسکونی افزایش نشان می دهد. نمودار زیر سهم گروه های مختلف را از کل زمین های واگذار شده توسط سازمان ملی مسکن و مسکن جهت ساخت و ساز واحدهای مسکونی را در اقتصاد ایران طی سالهای ۸۶-۱۳۵۸ را نشان می دهد.

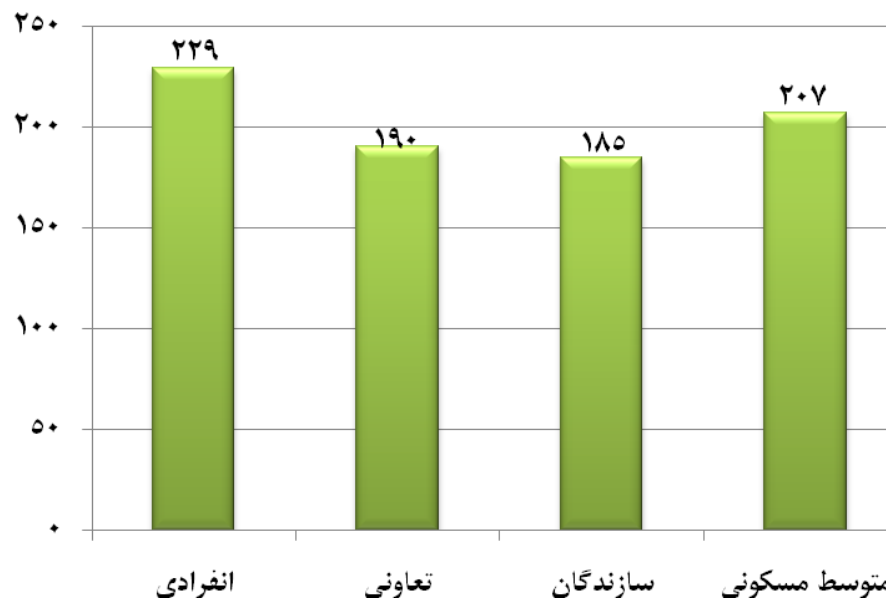
نمودار ۴- ۱۰۷ سهم گروه های دریافت کننده از کل زمین های واگذار شده توسط سازمان ملی مسکن و مسکن طی سال های ۸۶-۱۳۷۰



منبع: محاسبه شده براساس اطلاعات سازمان ملی زمین و مسکن

به این ترتیب حدود ۵۲.۴ درصد از متراژ زمین‌های واگذار شده برای واحدهای مسکونی توسط گروه‌های انفرادی جذب و مورد استفاده قرار گرفته و در رتبه بعدی سازندگان با کسب حدود یک چهارم متراژ کل زمین‌های واگذاری توسط سازمان ملی زمین و مسکن را به خود اختصاص داده‌اند، و شرکت تعاونی به دلیل مشکلات عدیده ای که در هماهنگی‌ها و مدیریت این شرکت‌ها به لحاظ قانونی و شکلی وجود داشته، کمترین سهم از کل متراژ واحدهای مسکونی را کسب نموده‌اند. نمودار زیر متوسط متراژ قطعات زمین‌های واگذار شده به گروه‌های مختلف را جهت ساخت واحدهای مسکونی طی سال‌های ۸۶-۱۳۸۰ نشان می‌دهد.

نمودار ۴-۱۰۸ متوسط متراژ قطعات زمین‌های واگذار شده سازمان ملی زمین و مسکن برای واحدهای مسکونی طی سالهای ۸۶-۱۳۷۰ (متر مربع)



منبع: محاسبه شده براساس اطلاعات سازمان ملی زمین و مسکن

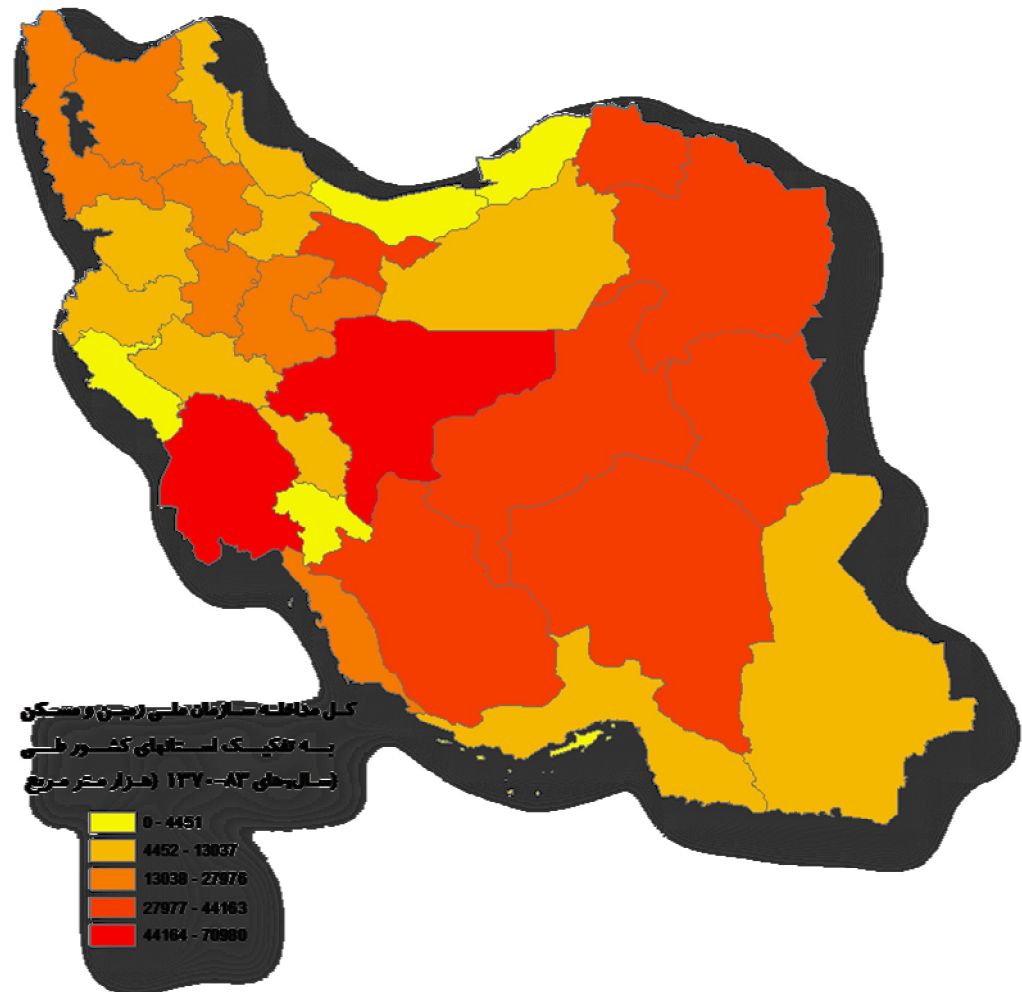
به این ترتیب به طور متوسط متراژ زمین‌های واگذاری شده جهت ساخت و ساز واحدهای مسکونی توسط سازمان ملی زمین و مسکن، در کل کشور برابر ۲۰۷ متر مربع بوده است. و قطعات زمین‌های واگذار شده توسط این سازمان برای سازندگان و شرکتهای تعاونی جهت ساخت و ساز واحدهای مسکونی به ترتیب ۲۲ و ۱۷ متر مربع پایین‌تر از متوسط متراژ کل قطعات زمین‌های واگذار شده می باشد. این در حالی است که متراژ زمین‌های واگذار شده توسط سازمان ملی زمین و مسکن به افراد حدود ۱۲ مترمربع از متوسط اندازه قطعات زمینهای عرضه شده توسط بخش خصوصی جهت ساخت و ساز واحدهای مسکونی بیشتر می باشد.

در بخش قبل الگوی مداخله سازمان ملی زمین و مسکن در کل کشور ارائه شد. در این بخش با توجه به محدودیت‌های آماری حاکم، الگوی مداخله سازمان ملی زمین و مسکن در سطح استان‌های کشور طی سال‌های ۸۳-۱۳۷۰ ارائه می‌شود. نمودار زیر کل مداخله صورت گرفته توسط سازمان ملی زمین و مسکن را به تفکیک استان‌های کشور طی سال‌های ۸۳-۱۳۷۰ نشان می‌دهد.

Province	Number of Employees
گلستان	2,351
کهگیلویه و بویر احمد	3,009
ایلام	3,978
مازندران	3,351
کرمانشاه	2,372
اردبیل	1,801
همدان	1,658
سمنان	9,043
قزوین	11,943
گیلان	11,051
کردستان	11,883
سیستان و بلوچستان	12,377
هرمزگان	13,033
لرستان	16,901
قم	17,349
زنجان	18,046
آذربایجان غربی	20,831
بویشهر	20,962
آذربایجان شرقی	27,117
مرکزی	27,476
تهران	33,825
خراسان	37,240
فارس	38,766
کرمان	41,043
یزد	43,163
اصفهان	57,311
خوزستان	7,980

395

نقشه ۴-۱- کل مداخله سازمان ملی زمین و مسکن به تفکیک استان‌های کشور طی سال‌های ۸۳-۱۳۷۰ (هزار متر مربع)



به این ترتیب در استان‌های خوزستان و اصفهان بیشترین مداخله توسط سازمان ملی زمین و مسکن جهت واگذاری زمین به لحاظ متراژ صورت گرفته است. این در حالی است که این مداخله در استان‌های گلستان، کهگیلویه و بویراحمد، ایلام و مازندران کمترین مقدار خود را طی سال‌های ۸۳-۱۳۷۰ داشته است. و به لحاظ الگوی مداخله توسط سازمان ملی زمین و مسکن می‌توان دسته‌بندی زیر را در این ارتباط ارائه نمود:

- استان‌های خوزستان و اصفهان
- استان‌های یزد، کرمان، فارس، خراسان و تهران

- استان‌های مرکزی و آذربایجان شرقی
 - استان‌های بوشهر، آذربایجان غربی، زنجان، قم و لرستان
 - استان‌های هرمزگان، سیستان و بلوچستان، کردستان، گیلان، قزوین، چهارمحال و بختیاری، سمنان، همدان، اردبیل و کرمانشاه
 - استان‌های مازندران، ایلام، کهگیلویه و بویراحمد و گلستان
- جدول زیر همچنین سهم هریک از استان‌ها را در برنامه‌ها و الگوهای مداخله سازمان ملی زمین و مسکن طی سال‌های ۸۳-۱۳۷۰ به تفکیک گروه‌بندی فوق‌الذکر نشان می‌دهد.

جدول ۴- ۲۸۰ سهم هریک از استان‌ها در برنامه‌ها و الگوهای مداخله سازمان ملی زمین و مسکن

گروه‌های مداخله	درصد
استان‌های خوزستان و اصفهان	۲۳.۱۹
استان‌های یزد، کرمان، فارس، خراسان و تهران	۳۲.۶۹
استان‌های مرکزی و آذربایجان شرقی	۹.۲۴
استان‌های بوشهر، آذربایجان غربی، زنجان، قم و لرستان	۱۵.۷۸
استان‌های هرمزگان، سیستان و بلوچستان، کردستان، گیلان، قزوین، چهارمحال و بختیاری، سمنان، همدان، اردبیل و کرمانشاه	۱۶.۸۰
استان‌های مازندران، ایلام، کهگیلویه و بویراحمد و گلستان	۲.۳

منبع: محاسبه شده براساس اطلاعات سازمان ملی زمین و مسکن

همچنین علی‌رغم اینکه مداخله سازمان ملی زمین و مسکن در کل کشور طی دوره مورد بررسی کاهش یافته ولی در برخی از استان‌ها الگوی مداخله سازمان دارای رشد بوده و نسبت به سال ۱۳۷۰ رشد داشته است. جدول زیر استان‌هایی را که مداخله سازمان در زمین‌های آن دارای رشد مثبت بوده را به همراه متوسط نرخ رشد آنها طی دوره ۸۳-۱۳۷۰ نشان می‌دهد:

جدول ۴- ۲۸۱ استان‌های دارای نرخ رشد مثبت در میزان مداخله سازمان ملی زمین و مسکن (هزار مترمربع)

استان	نرخ رشد طی دوره
قم	٪۲۱.۷
بوشهر	٪۱۲.۱

خوزستان	۶۰٪
فارس	۲۷٪
یزد	۲۳٪
سمنان	۲۲٪
تهران	۱۷٪
کرمان	۷٪

منبع: محاسبه شده براساس اطلاعات سازمان ملی زمین و مسکن

۴-۲-۳- بررسی و تحلیل میزان اثربخشی مداخله دولت در بازار زمین

بر اساس آنچه که در مورد میزان واگذاری زمین توسط سازمان ملی زمین و مسکن ارائه گردید، در این قسمت بر اساس شاخص‌های مورد نظر میزان اثربخشی و یا کارآمدی این واگذاریها مورد بررسی قرار می‌گیرد.

جدول شماره زیر سهم واگذاریهای سازمان ملی زمین و مسکن را طی دوره مورد بررسی (۸۳-۱۳۷۰) به سه صورت انفرادی، تعاونی و انبوه‌سازی نشان می‌دهد. اگر استانهای مختلف کشور به تفکیک نوع واگذاری و بر اساس سهم واگذاری آنها رتبه‌بندی گردید و استانهایی که در این سه واگذاری سهم آنها بالاتر ۵۰ درصد می‌باشد، انتخاب گردند، نتایج بشرح جدول شماره ۴۵ خواهد بود.

جدول ۴-۲۸۲ سهم واگذاریهای سازمان ملی زمین و مسکن به سه صورت انفرادی، تعاونی و انبوه‌سازی طی دوره مورد بررسی (۸۳-۱۳۷۰)

استان	واگذاری بصورت انفرادی	واگذاری بصورت تعاونی	واگذاری بصورت انبوه‌سازی
آذربایجان شرقی	35.67	13.25	51.08
آذربایجان غربی	24.45	37.94	37.61
اردبیل	58.53	11.8	29.67
اصفهان	59.41	13.75	26.84
ایلام	74.35	16.59	9.06
بوشهر	57.41	9.01	33.58
تهران	57.32	18.29	24.39
چهارمحال و بختیاری	36.8	8.66	54.54
خراسان	64.47	23.28	12.25
خوزستان	49.75	20.12	30.13
زنجان	79.42	6.14	14.44
سمنان	60.74	12.04	27.22
سیستان و بلوچستان	67.92	11.12	20.96
فارس	55.87	8.45	35.68
قزوین	59.28	24.24	16.48
قم	9.67	22.4	67.93
کردستان	58.8	22.13	19.07

16.54	11.63	71.83	کرمان
14.18	21.06	64.76	کرمانشاه
29.38	29.64	40.98	کهگیلویه و بویر احمد
11.98	33.82	54.2	گلستان
32.22	15.84	51.94	گیلان
7.43	67.89	24.68	لرستان
29.11	7.75	63.14	مازندران
20.77	10.93	68.3	مرکزی
50.64	20.05	29.31	هرمزگان
37.54	18.19	44.27	همدان
32.62	8.43	58.95	یزد

منبع: محاسبه شده براساس اطلاعات سازمان ملی زمین و مسکن

جدول ۴- ۲۸۳ سهم واگذاری بالای ۵۰ درصد در استانهای مختلف به تفکیک نوع واگذاری

واگذاری بصورت انفرادی	واگذاری بصورت تعاونی	واگذاری بصورت انبوه سازی
زنجان	لرستان	قم
ایلام		چهارمحال و بختیاری
کرمان		آذربایجان شرقی
مرکزی		هرمزگان
سیستان و بلوچستان		
کرمانشاه		
خراسان		
مازندران		
سمنان		
اصفهان		
قزوین		
یزد		
کردستان		
اردبیل		
بوشهر		
تهران		
فارس		

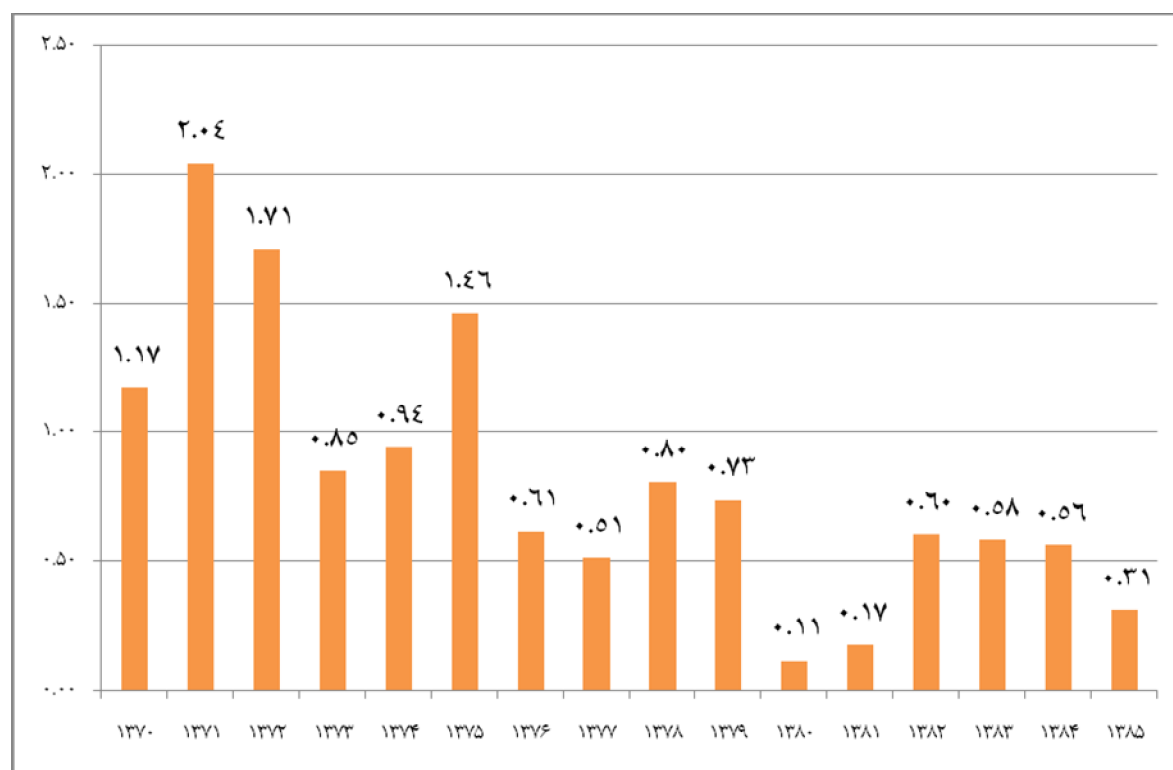
		گلستان
		گیلان
		زنجان

منبع: محاسبه شده براساس اطلاعات سازمان ملی زمین و مسکن

بر اساس جدول فوق تنها در استان لرستان بالای ۵۰ درصد واگذاریها بصورت تعاونی انجام شده است و در استانهای قم، چهارمحال و بختیاری، آذربایجان شرقی و هرمزگان بالای ۵۰ درصد واگذاریها بصورت انبوهسازی انجام شده است. در بقیه استان سهم واگذاری انفرادی بالای ۵۰ درصد واگذاریها را به خود اختصاص داده است. بنابراین در سالهای اخیر علیرغم تاکید بر واگذاریها بصورت انبوهسازی مشاهده می شود که عملکرد سازمان ملی زمین و مسکن به نحوی بوده است که در اکثر استانهای کشور بالای ۵۰ درصد واگذاریهای این سازمان بصورت انفرادی می باشد.

برای بررسی نحوه مداخله سازمان ملی زمین و مسکن در بازار زمین و مسکن کشور سهم واگذاریهای این سازمان از کل مساحت زمینهایی که بر اساس پروانههای ساختمانی شهرداریها بروی آنها ساخت و ساز انجام شده است، (اعداد داخل نمودار از محاسبه نسبت واگذاریهای سازمان به کل تقاضای زمین به دست می آید) در نمودار زیر نشان داده است.

نمودار ۴- ۱۱۰ سهم مداخله سازمان ملی زمین و مسکن در بازار ساخت و ساز کل کشور طی سالهای ۸۵-۱۳۷۰



همانطور که ملاحظه می‌شود سهم مداخله سازمان ملی زمین و مسکن در بازار مسکن طی دوره مورد بررسی با نوساناتی از یک روند کاهشی تبعیت می‌نماید. به طوریکه طی سالهای ۸۴-۱۳۷۰ با متوسط سالیانه ۰/۸۲ درصد رشد منفی از ۱/۱۷ درصد، سهم مداخله در بازار ساخت و ساز به ۰/۳۱ درصد در سال ۱۳۸۵ رسیده است. به این ترتیب که مداخله سازمان ملی زمین و مسکن بعد از یک دوره کاهش در دوره های بعدی افزایش یافته است. به عبارت دیگر چنین می‌توان نتیجه‌گیری نمود که به تبع تحولات اتفاق افتاده در بخش زمین و ساختمان اقتصاد ایران، سازمان ملی زمین و مسکن جهت کنترل نمودن بازار با مداخله در این بازارها و افزایش عرضه آن سعی در ایجاد یک تعادل باثبات در بازار داشته که در مراحل بعدی به دلیل مداخله بیش از حد چنین مواردی خود موجب بروز ناپایداری در بازار مربوطه را به دنبال داشته است.

همچنین نکته قابل توجه آنکه در برخی از سال‌های مورد بررسی، سهم مداخله سازمان ملی زمین و مسکن بیش از کل مساحت زمین‌هایی است که در آنها ساخت و ساز انجام شده است. به عبارت دیگر در این سال‌ها سازمان ملی زمین و مسکن زمین‌های زیادی را جهت ساخت و ساز واحدهای مسکونی و غیرمسکونی واگذار نموده و در بازار ساخت‌وساز مداخله وسیعی داشته است، در حالی که آمار ساخت و ساز مسکن نشان می‌دهد که میزان استفاده از زمین در این سال‌ها حتی پایین‌تر از میزان واگذاریها بوده است.

برای اینکه میزان مداخله دولت در بازار زمین به تفکیک استانهای مختلف مورد ارزیابی قرار گیرد، میزان واگذاری زمین در استانهای مختلف و همچنین مساحت زمین در ساخت و ساز استانهای مختلف در سالهای ۱۳۸۰ و ۱۳۸۵ در جدول زیر آورده شده است. لازم به ذکر است که آمار سال ۱۳۸۵ مربوط به واگذاریها انجام شده برای طرح مسکن مهر می‌باشد. لذا در محاسبه نسبت مساحت زمین‌های واگذار شده به مساحت زمین مورد استفاده در ساخت و سازها که برای سال ۱۳۸۰ و ۱۳۸۵ به ترتیب در نمودارهای شماره ۷۲ و ۷۳ آورده شده است، بعضی استانها در سال ۱۳۸۵ دارای نسبت‌های بسیار بالا می‌باشند، که بدلیل واگذاریها عمده برای طرح مسکن مهر می‌باشد و هیچ همخوانی با بازار زمین و مسکن آن استان (میزان مساحت زمین مورد استفاده در ساخت و سازهای سال ۱۳۸۵) ندارد.

تحلیل بهتر عملکرد سازمان ملی زمین و مسکن میتوان از ارقام واگذاری سرانه زمین به ازاء خانوار استفاده کرد مقادیر واگذاری به ازاء هر خانوار در سال ۱۳۸۵ در ستوان آخر جدول ذیل ارائه شده است نتایج حاصله از مقایسه آماری تأیید کننده قضاوت‌های قبلی است ارقام واگذاری از ۱.۲ متر به ازاء هر خانوار در استان فارس تا ۲۰.۵ متر به ازاء خانوار در استان قم در نوسان بوده است. ارقام بالای واگذاری زمین به ازاء هر خانوار نشانگر عرضه بیش از حد نیاز در برخی از استانها است.

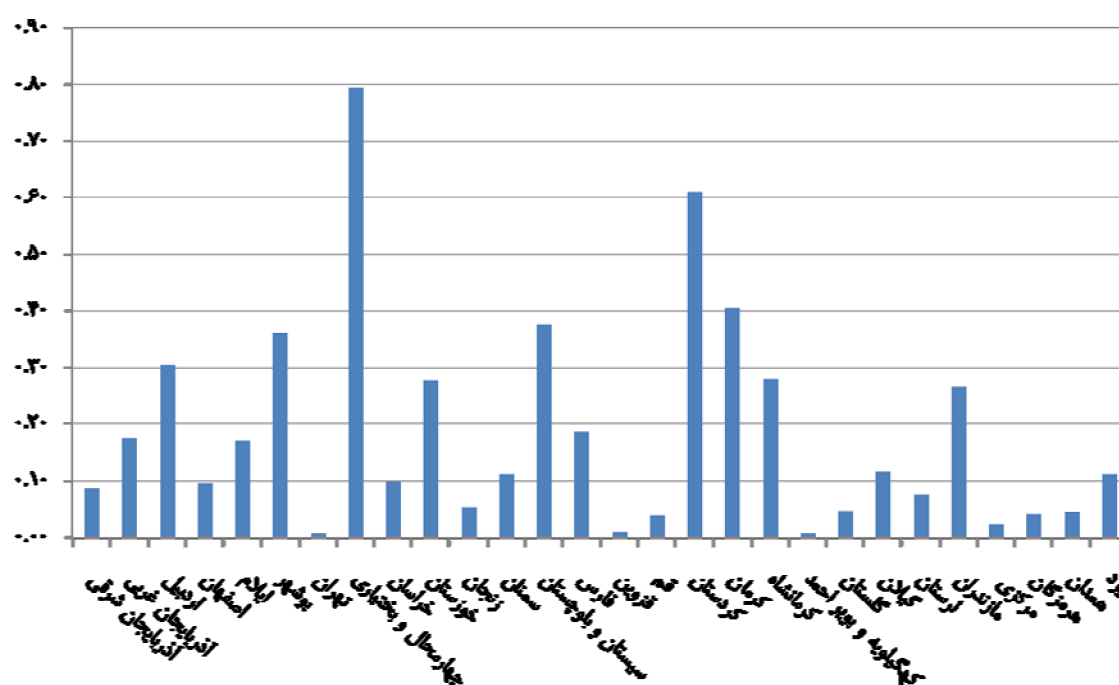
جدول ۴- ۲۸۴ میزان واگذاری زمین و مساحت زمین مورد استفاده در ساخت و ساز نقاط شهری کشور به تفکیک استانهای مختلف در سالهای ۱۳۸۰ و ۱۳۸۵

استان	سال ۱۳۸۰		سال ۱۳۸۵		واگذاری به ازای خانوار در سال ۱۳۸۵- متر مربع به ازاء هر خانوار
	ساخت	واگذاری	ساخت	واگذاری	
آذربایجان شرقی	۲۱۸۵	۱۹۲	۳۱۷۳	۳۰۲۷	۳.۳
آذربایجان غربی	۱۷۶۰	۳۱۱	۲۳۴۱	۵۲۴۱	۷.۹
اردبیل	۷۵۲	۲۲۹	۱۱۵۲	۱۲۹۲	۴.۵
اصفهان	۵۰۷۶	۴۹۲	۵۵۴۸	۳۳۶۰	۲.۷
ایلام	۳۸۳	۶۶	۵۸۶	۴۲۸	۳.۸
بوشهر	۸۱۸	۲۹۷	۱۷۶۵	۴۱۹۲	۲۲
تهران	۲۷۴۱۵	۲۷۱	۹۳۴۱	۷۴۱۸	۱.۹
چهارمحال و بختیاری	۴۶۰	۳۶۷	۱۴۷۵	۱۰۲۹	۵.۳
خراسان	۴۰۱۶	۳۹۵	۶۹۹۲	۲۵۵۴	۱.۴
خوزستان	۴۲۹۸	۱۱۹۲	۵۷۵۹	۴۱۷۹	۴.۸
زنجان	۸۹۱	۴۹	۱۴۱۸	۳۹۵۰	۱۶.۷
سمنان	۹۵۰	۱۰۷	۷۰۹	۱۰۵۷۸	۶۶
سیستان و بلوچستان	۹۱۲	۳۴۶	۱۸۵۷	۳۱۰۵	۶.۶
فارس	۳۰۷۰	۵۷۴	۸۱۲۳	۱۲۵۳	۱.۲
قزوین	۱۲۰۲	۱۲	۱۶۳۹	۲۷۴۲	۹.۳
قم	۸۲۱	۳۲	۹۳۲	۵۳۷۳	۲۰.۵
کردستان	۷۹۴	۴۸۵	۶۳۷	۴۱۳۴	۱۲.۲
کرمان	۲۸۶۸	۱۱۶۵	۱۲۵۷۶	۴۵۷۰	۷.۴
کرمانشاه	۸۳۷	۲۳۵	۸۲۱	۵۵۲۸	۱۲.۴
کهگیلویه و بویر احمد	۴۶۲	۴	۹۷۱	۲۱۲۸	۱۶.۸
گلستان	۶۲۷	۳۰	۱۲۴۵	۲۶۴۷	۶.۹
گیلان	۱۲۹۹	۱۵۱	۱۲۷۶	۱۴۶۷	۲.۱
لرستان	۶۶۵	۵۱	۱۶۲۸	۲۶۵۲	۶.۸
مازندران	۱۲۹۵	۳۴۵	۱۸۷۱	۲۴۵۷	۳.۱
مرکزی	۱۲۹۱	۳۱	۹۳۱	۱۵۸۷	۴.۳

هرمزگان	۶۹۸	۲۹	۲۱۴۳	۴۳۳۸	۱۴.۲
همدان	۹۲۲	۴۳	۱۰۳۹	۱۸۶۱	۴.۳
یزد	۹۶۶	۱۰۹	۱۷۰۰	۴۵۳۱	۱۷.۵

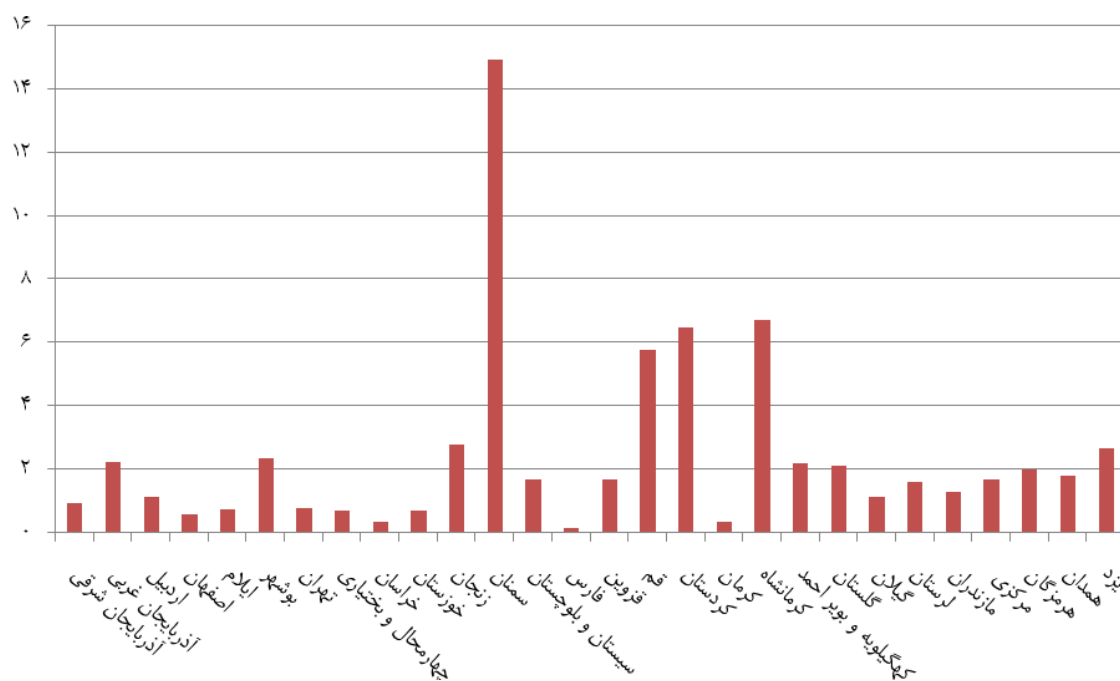
منبع: محاسبه شده براساس اطلاعات سازمان ملی زمین و مسکن

نمودار ۴- ۱۱۱ سهم مداخله سازمان ملی زمین و مسکن در بازار ساخت و ساز کل کشور
به تفکیک استان در سال ۱۳۸۰



منبع: محاسبه شده براساس اطلاعات سازمان ملی زمین و مسکن و بانک مرکزی

نمودار ۴-۱۱۲ سهم مداخله سازمان ملی زمین و مسکن در بازار ساخت و ساز کل کشور
به تفکیک استان در سال ۱۳۸۵

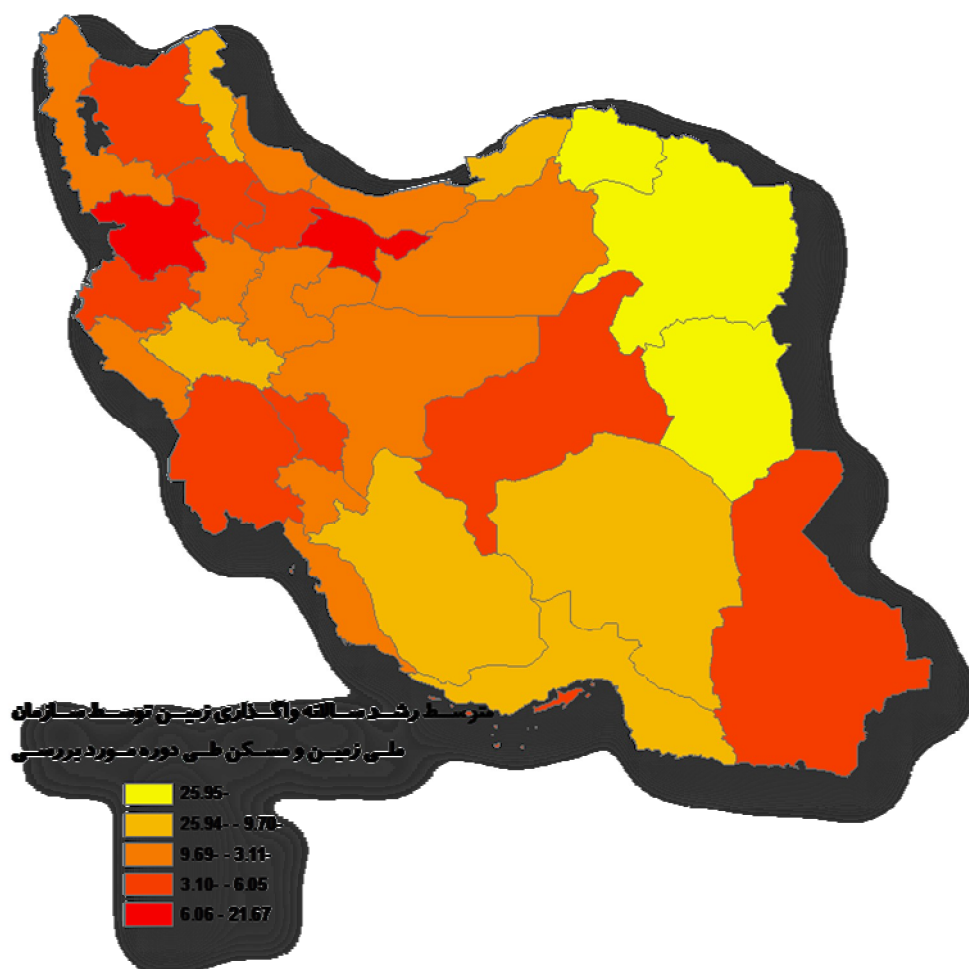


منبع: محاسبه شده براساس اطلاعات سازمان ملی زمین و مسکن و بانک مرکزی

۳-۴- پهنه‌بندی استانهای کشور بر اساس شاخص‌های عملکردی بازار زمین

در این قسمت بر اساس شاخص‌های محاسبه شده در قسمت قبلی و سایر شاخص‌های مربوط به واگذاری زمین توسط سازمان ملی زمین و مسکن پهنه‌بندی مختلف برای استانهای کشور ارائه می‌گردد. نقشه زیر متوسط نرخ رشد میزان واگذاری زمین توسط این سازمان را طی سالهای ۸۳-۱۳۷۰ نشان می‌دهد. بر اساس این نقشه روند واگذاری در اکثر استانهای کشور کاهشی بوده، بطوریکه به غیر از استانهای بوشهر، تهران، خوزستان، سمنان، فارس، قم و کرمان در همه استانهای کشور متوسط نرخ رشد واگذاریها منفی بوده است.

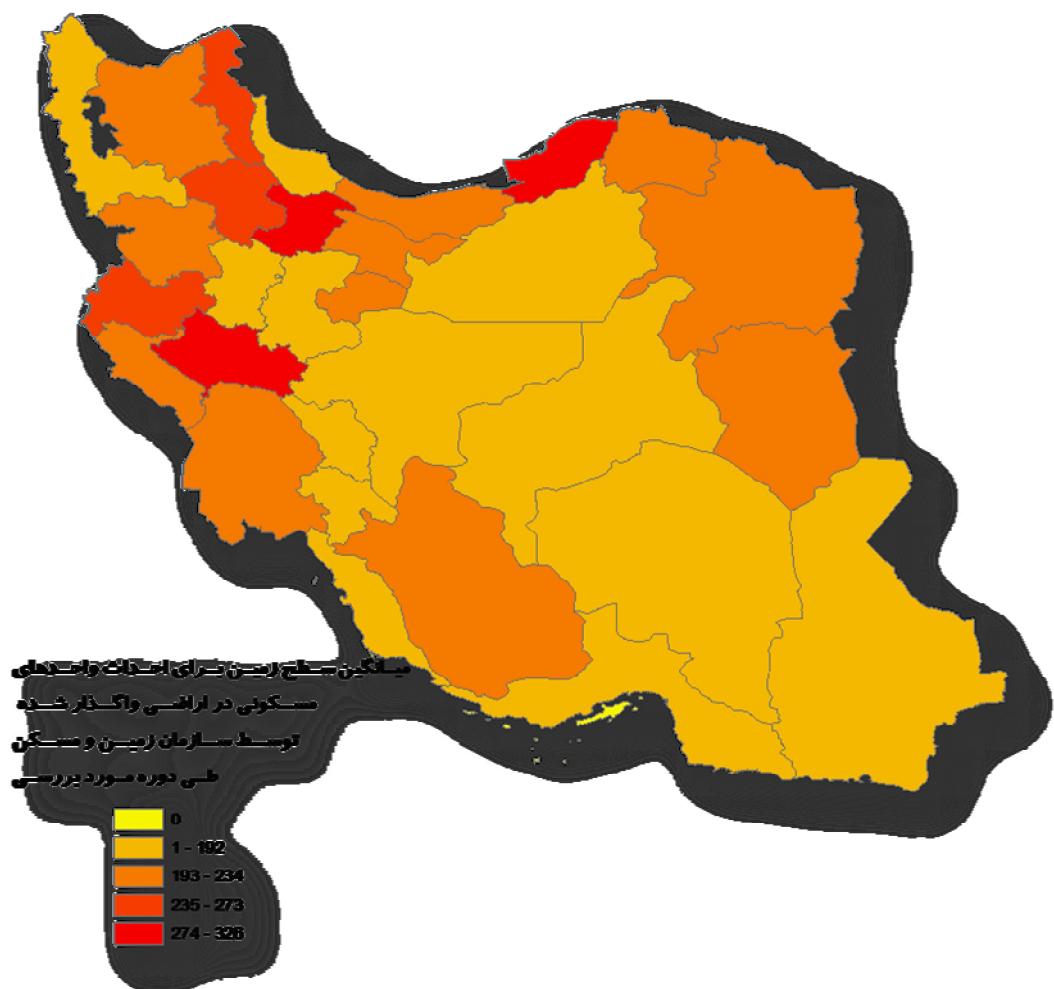
نقشه ۳-۴- متوسط نرخ رشد واگذاری زمین توسط سازمان ملی زمین و مسکن
طی دوره مورد بررسی (۸۳-۱۳۷۰)



منبع: سازمان ملی زمین و مسکن و بانک مرکزی

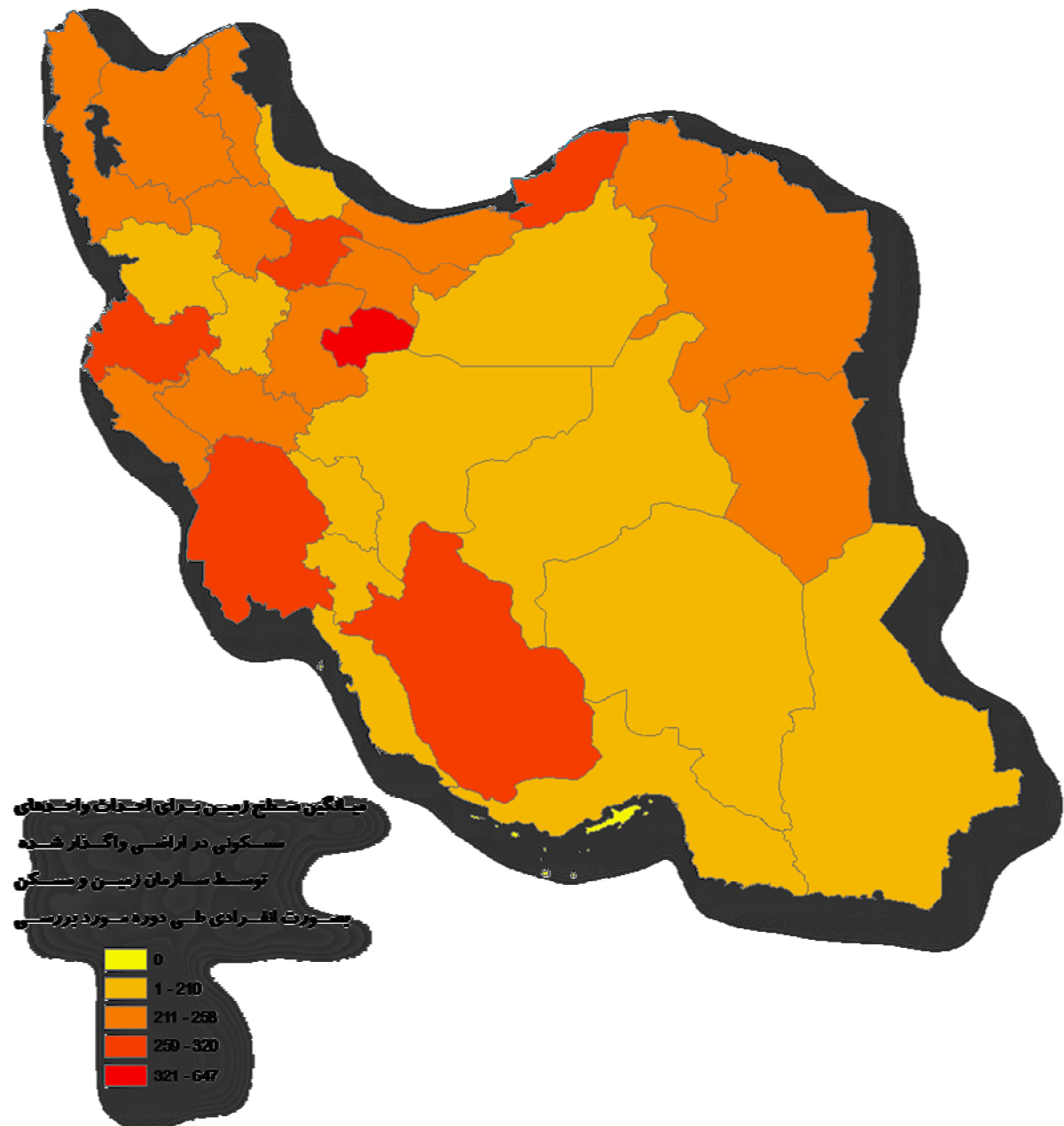
بررسی و پهنه‌بندی میانگین واگذاریها در کل و به تفکیک انفرادی، تعاونی و انبوه‌سازی نشان می‌دهد که در کل، میانگین زمین‌های واگذار شده در استانهای شمالی و شمال غربی بیشتر از سایر استانها، در واگذاریهای انفرادی استانهای خوزستان و فارس بیشتر از سایر استانها و در واگذاریهای انبوه‌سازی استانهای شمال غربی و شمال شرقی دارای متوسط زمین بالاتری نسبت به سایر استانها بوده‌اند.

نقشه ۳-۴ میانگین سطح زمین برای احداث واحدهای مسکونی در اراضی واگذار شده توسط سازمان زمین و مسکن طی دوره مورد بررسی



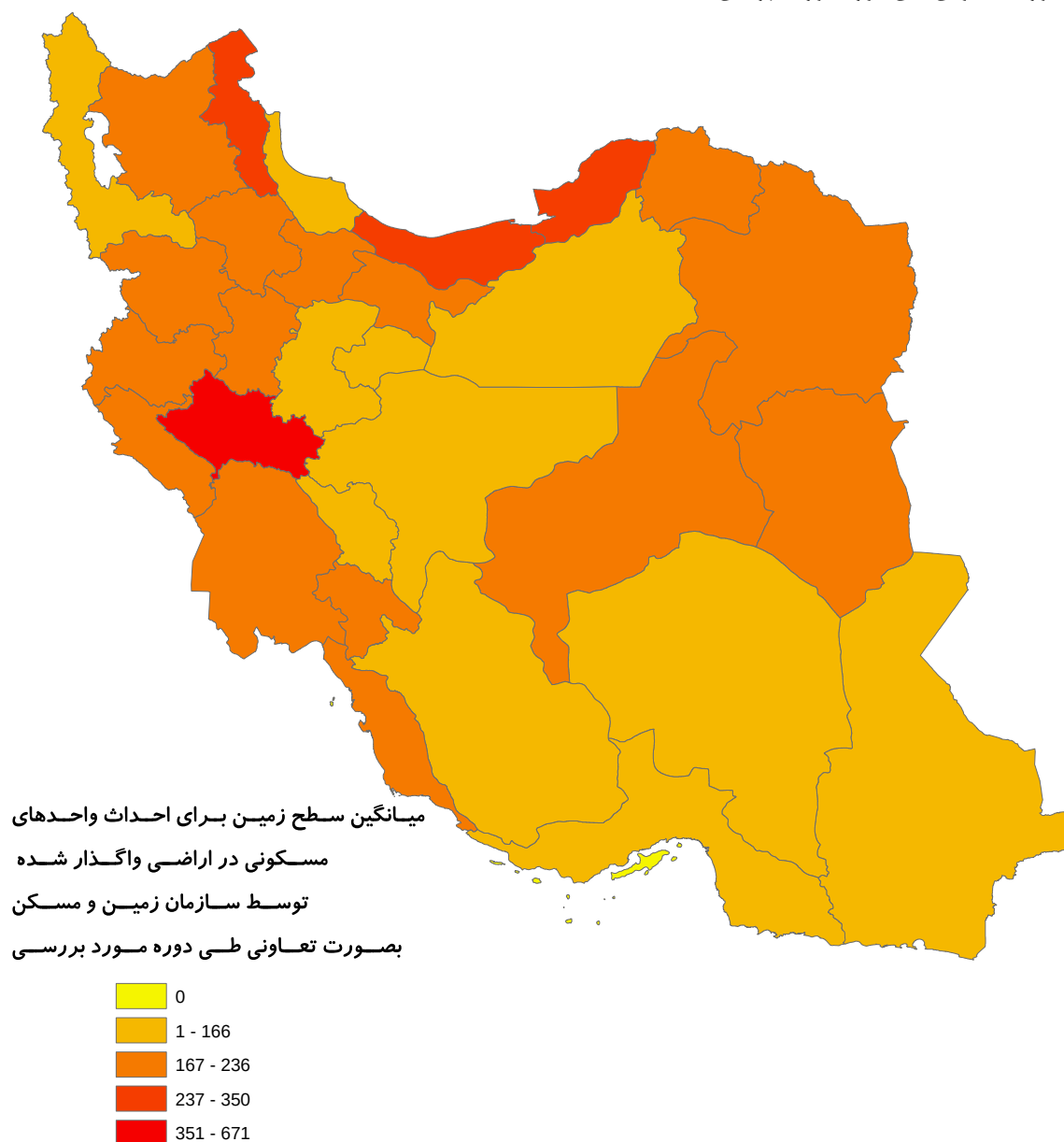
منبع: سازمان ملی زمین و مسکن و بانک مرکزی

نقشه ۴-۴- میانگین سطح زمین برای احداث واحدهای مسکونی در اراضی واگذار شده توسط سازمان زمین و مسکن بصورت انفرادی طی دوره مورد بررسی



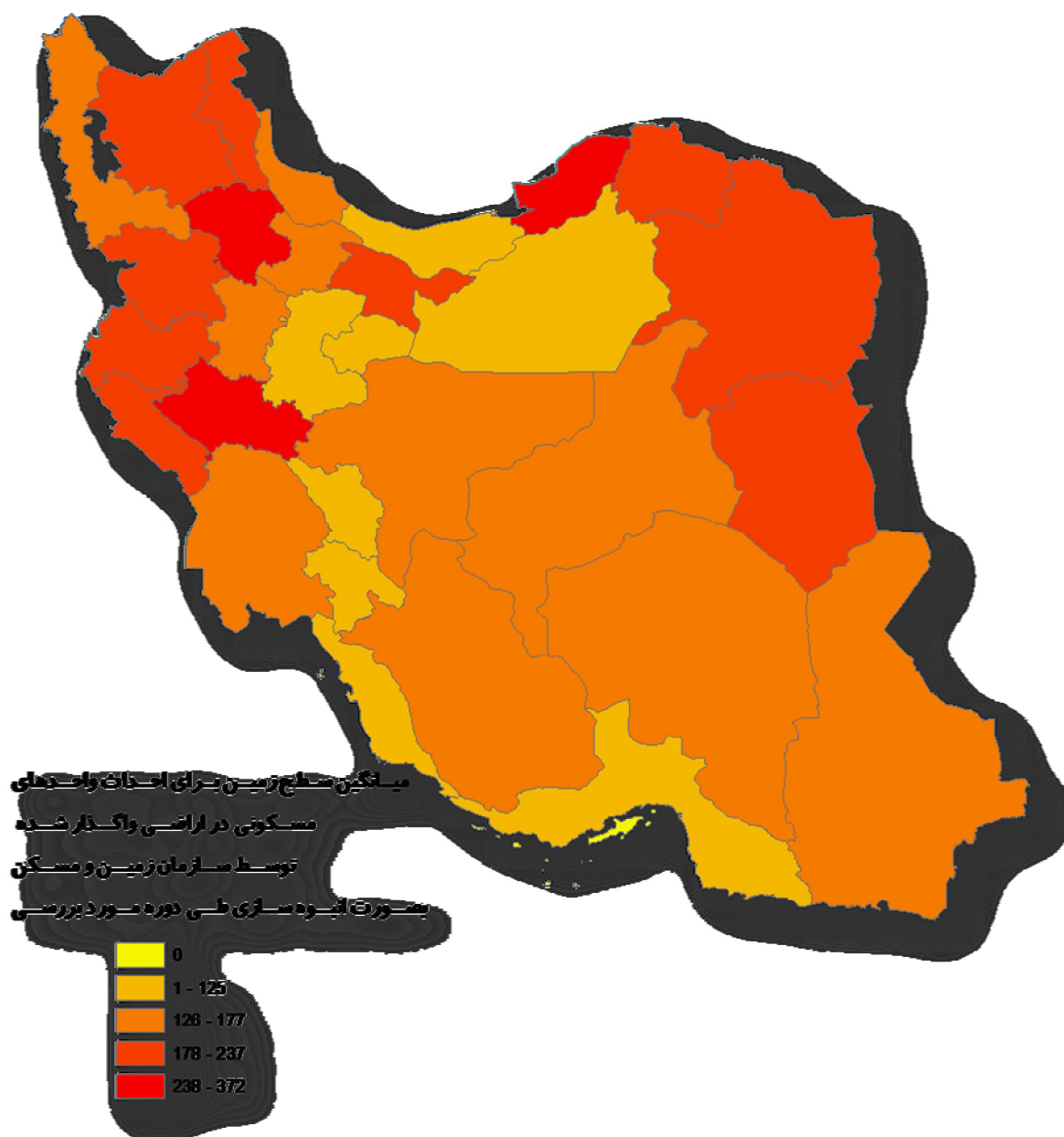
منبع: سازمان ملی زمین و مسکن و بانک مرکزی

نقشه ۴-۵- میانگین سطح زمین برای احداث واحدهای مسکونی در اراضی واگذار شده توسط سازمان زمین و مسکن
بصورت تعاونی طی دوره مورد بررسی



منبع: سازمان ملی زمین و مسکن و بانک مرکزی

نقشه ۴-۶- میانگین سطح زمین برای احداث واحدهای مسکونی در اراضی واگذار شده توسط سازمان زمین و مسکن
 بصورت انبوه سازی طی دوره مورد بررسی

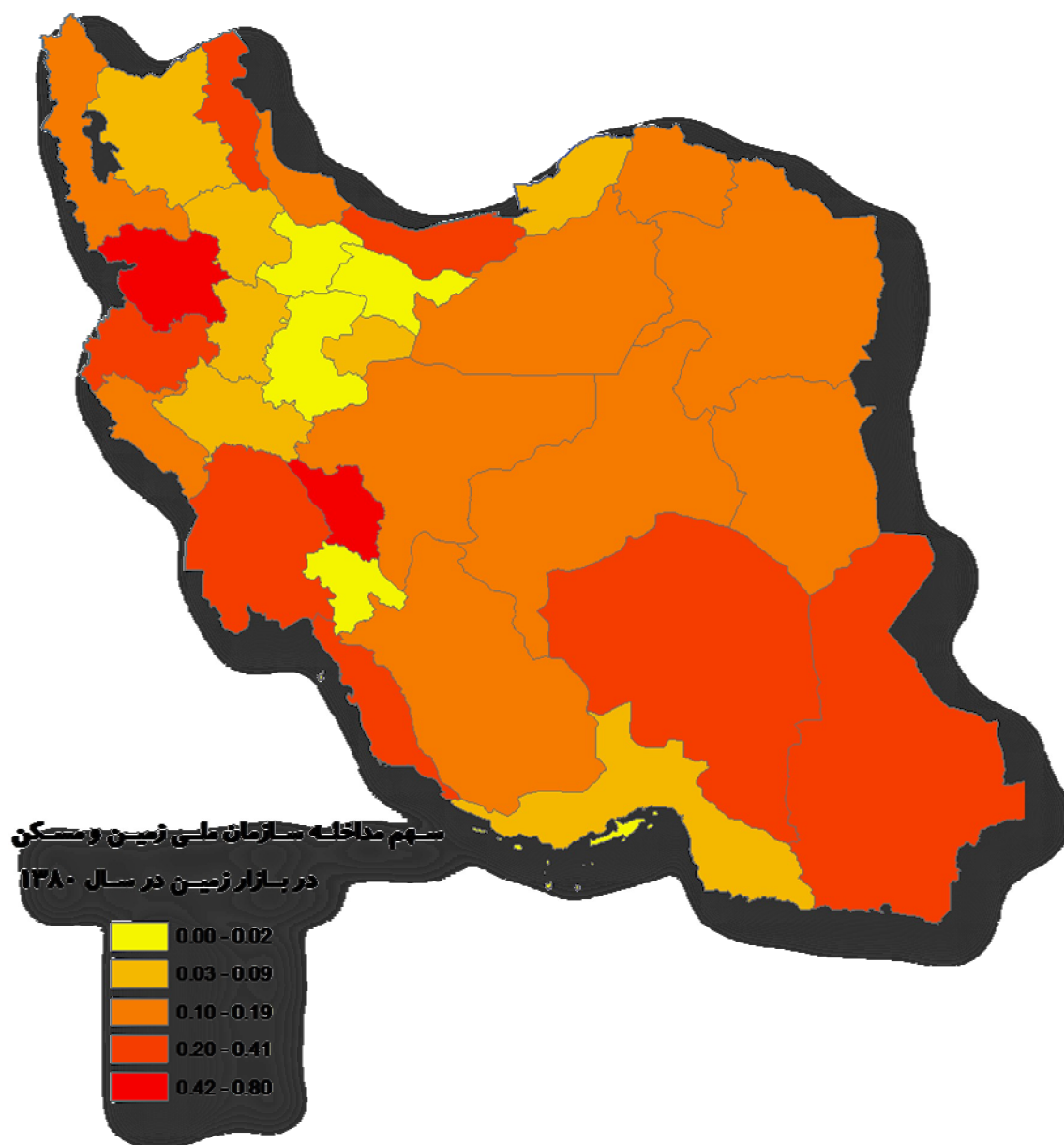


منبع: سازمان ملی زمین و مسکن و بانک مرکزی

در بررسی سهم مداخله دولت در بازار زمین استانها که در نقشه های زیر به ترتیب برای سالهای ۱۳۸۰ و ۱۳۸۵ آورده شده است، نشان دهنده عدم تناسب مداخله دولت با بازار زمین و مسکن می باشد، بطوریکه در سال ۱۳۸۰ که بالاترین ساخت و

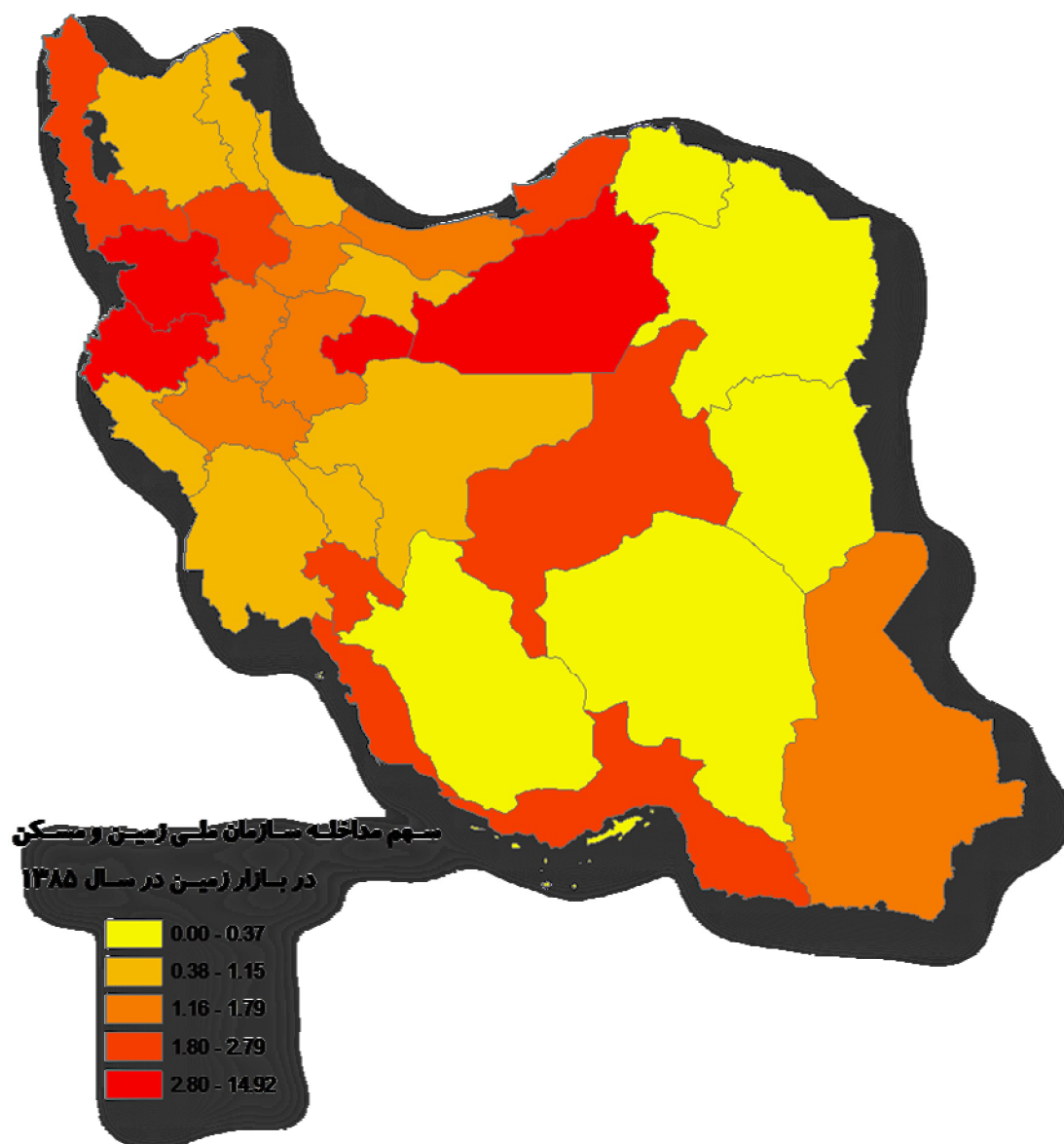
سازها در بین استانهای کشور، در استانهای تهران، خراسان، خوزستان و فارس انجام شده است، دولت در این استانها کمترین مداخله را داشته است.

نقشه ۴-۷ سهم مداخله سازمان ملی زمین و مسکن در بازار زمین کشور در سال ۱۳۸۰



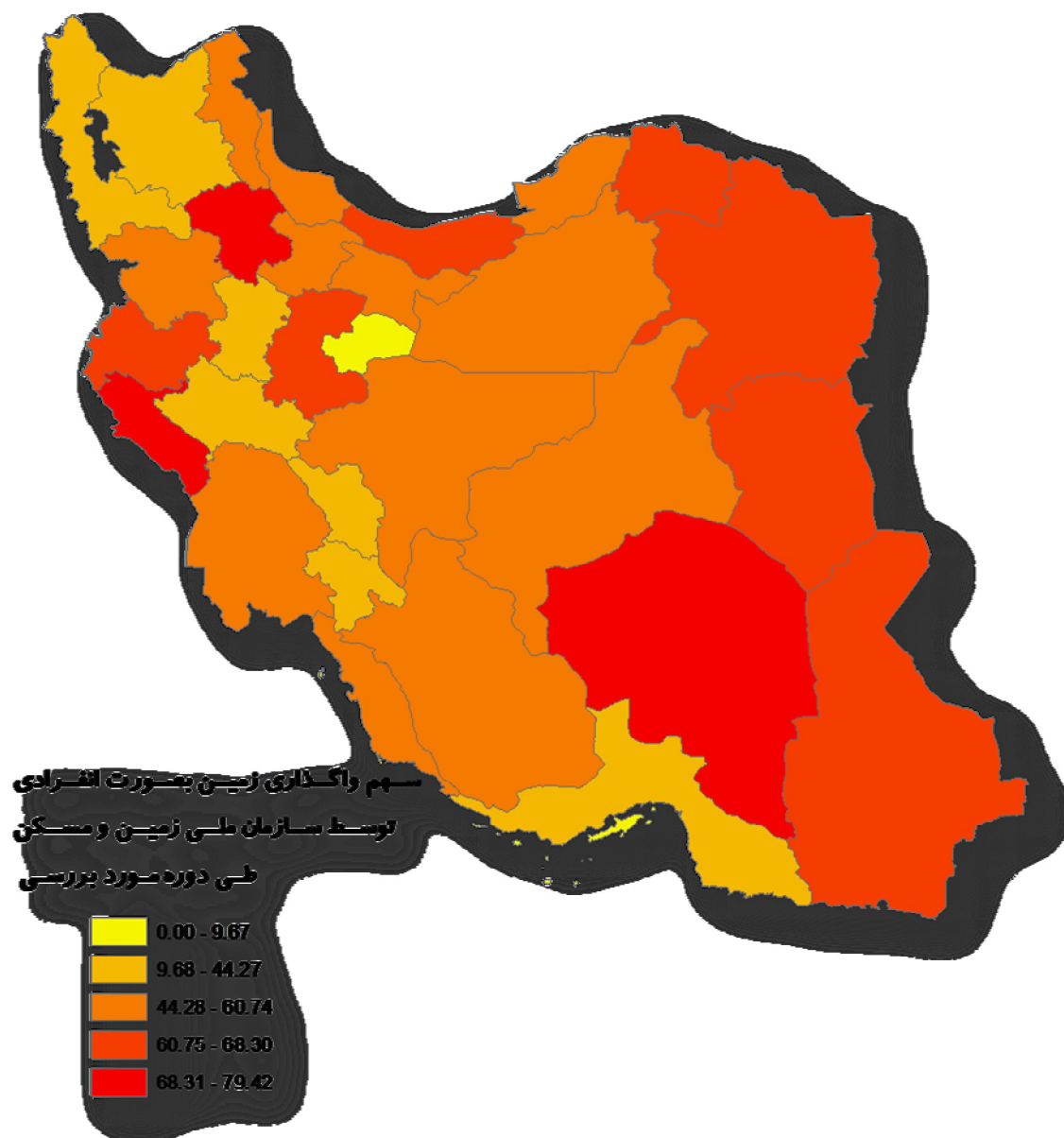
منبع: سازمان ملی زمین و مسکن و بانک مرکزی

نقشه ۴-۸- سهم مداخله سازمان ملی زمین و مسکن در بازار زمین کشور در سال ۱۳۸۵



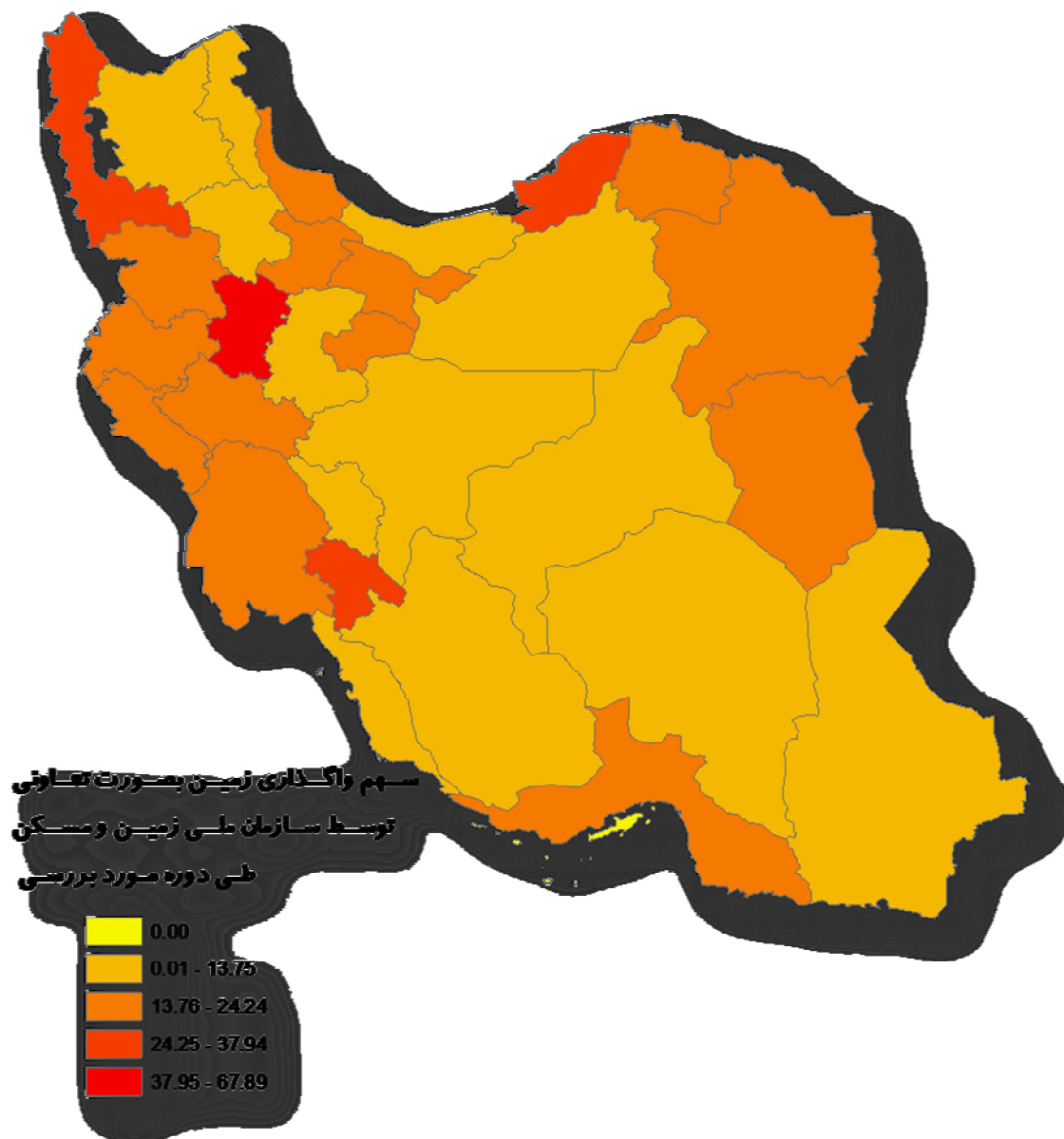
منبع: سازمان ملی زمین و مسکن و بانک مرکزی

نقشه ۹-۴- سهم واگذاری زمین بصورت انفرادی توسط سازمان ملی زمین و مسکن طی دوره مورد بررسی



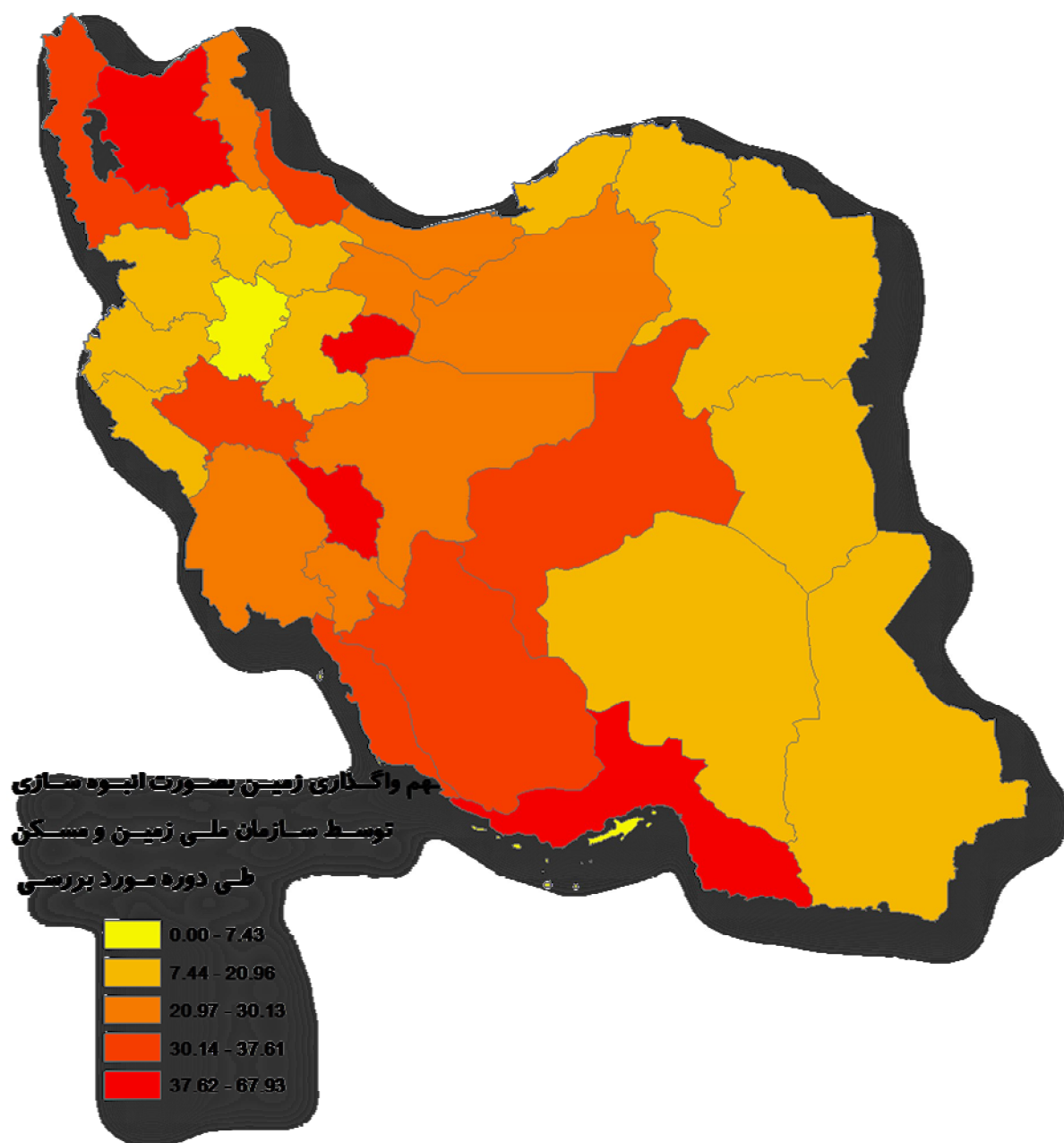
منبع: سازمان ملی زمین و مسکن و بانک مرکزی

نقشه ۴-۱- سهم واگذاری زمین بصورت تعاونی توسط سازمان ملی زمین و مسکن طی دوره مورد بررسی



منبع: سازمان ملی زمین و مسکن و بانک مرکزی

نقشه ۴-۱۱- سهم واگذاری زمین بصورت انبوه‌سازی توسط سازمان ملی زمین و مسکن طی دوره مورد بررسی

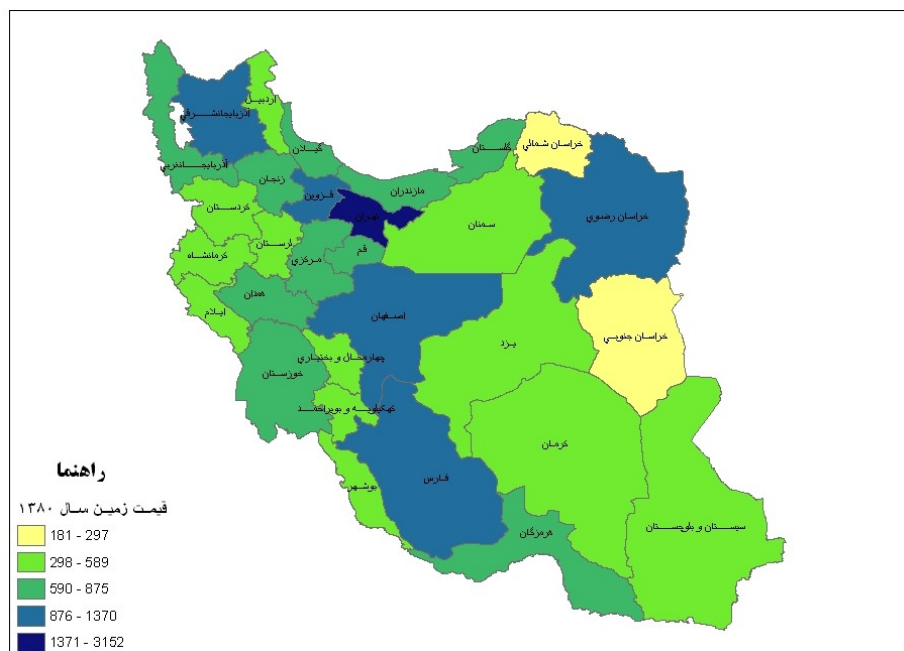


منبع: سازمان ملی زمین و مسکن و بانک مرکزی

۴-۳-۱- پهنه بندی کشور بر اساس تغییرات قیمت زمین

نقشه زیر، پراکنش استان‌های کشور را بر حسب قیمت زمین در سال ۱۳۸۰ نشان می‌دهد. مشاهده می‌گردد قیمت زمین در نقاط کلانشهری (تهران، اصفهان، فارس، خراسان رضوی، آذربایجان شرقی و قزوین) بیشتر از سایر استان‌های کشور می‌باشد و البته بیشترین قیمت هم مربوط به استان تهران به دلیل شرایط خاص عرضه و تقاضای زمین در آن می‌باشد. کمترین قیمت زمین مربوط به استان‌های خراسان شمالی و جنوبی است.

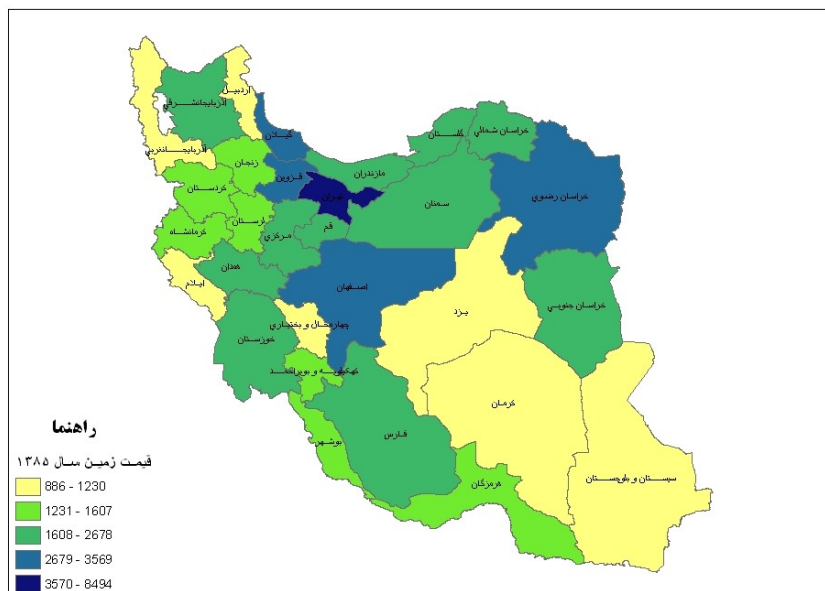
نقشه ۴-۱۲- توزیع فضایی قیمت زمین در استان‌های کشور- سال ۱۳۸۰



ماخذ: مرکز آمار ایران و نشریه اقتصاد مسکن

نقشه شماره زیر پراکنش استان‌های کشور را بر حسب قیمت زمین در سال ۱۳۸۵ نشان می‌دهد. مشاهده می‌گردد که همچنان استان تهران از بالاتری قیمت برخوردار بوده اما جایگاه استان‌های فارس و آذربایجان شرقی با تنزل مواجه بوده و استان گیلان به سطح قیمت بالاتری رشد یافته است. ضمن آنکه استان‌های خراسان شمالی و جنوبی هم تغییرات قابل ملاحظه‌ای داشته‌اند و به سطح بالاتری رشد یافته‌اند.

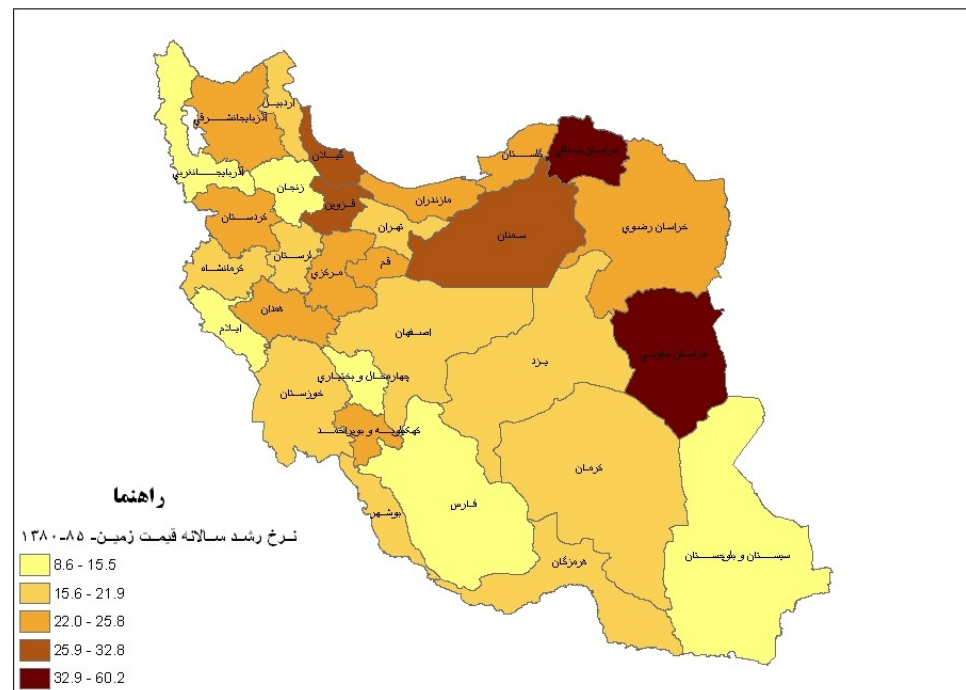
نقشه ۴-۱۳- توزیع فضایی قیمت زمین در استان‌های کشور- سال ۱۳۸۵



ماخذ: مرکز آمار ایران و نشریه اقتصاد مسکن

بررسی نرخ رشد متوسط سالانه قیمت زمین در دوره ۸۵-۱۳۸۰ در نقشه شماره زیر نشان داده شده است که بیشترین رشد مربوط به استان‌های خراسان شمالی و جنوبی بوده است بطوریکه سالانه با نرخ متوسط ۴۰ درصد رشد کرده است. استان‌های ایلام، فارس، آذربایجان غربی و سیستان و بلوچستان هم کمترین نرخ رشد سالانه را داشته‌اند.

نقشه ۴-۱۴- توزیع فضایی رشد متوسط سالانه قیمت زمین در استان‌های مختلف کشور- دوره ۸۵-۱۳۸۴



ماخذ: مرکز آمار ایران و نشریه اقتصاد مسکن

همچنین نقشه زیر نشان می‌دهد که بیشترین درصد افزایش قیمت نیز مربوط نیمه شمالی و شرقی کشور می‌باشد و شاهد ایجاد خوشه‌های قیمت زمین در دو حوزه شمال شرقی، جنوب شرقی و شمال غربی می‌باشیم.

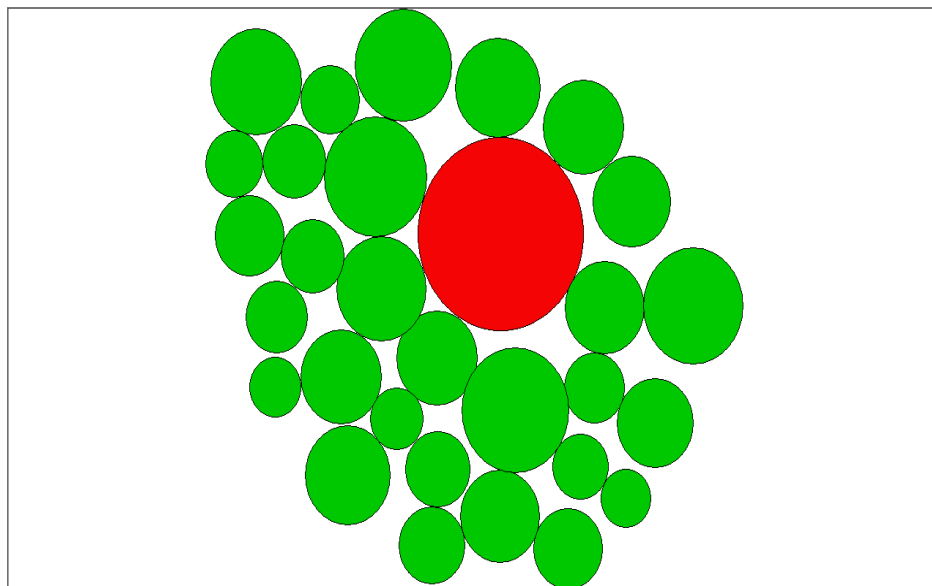
۴-۱۵- توزیع فضایی درصد افزایش قیمت زمین در استان‌های مختلف کشور- دوره ۸۵-۱۳۸۰ نقشه



ماخذ: مرکز آمار ایران و نشریه اقتصاد مسکن

برای بررسی سطح قیمت، نمودار کارتوگرام قیمت زمین استان‌های کشور بکار گرفته می‌شود. این نمودار بخوبی نشان می‌دهد که جایگاه هر استان از نظر یک متغیر مورد بررسی در بین سایر استان‌ها به چه صورت می‌باشد. همانگونه که مشاهده می‌گردد، استان تهران از نظر سطح قیمت زمین قابل مقایسه با استان‌های دیگر کشور نمی‌باشد. ضمن آنکه محدوده غربی و جنوبی کشور نیز در جایگاه پایینتری از نظر سطح قیمت زمین قرار دارد. از نظر تحلیل مجاورت، در استان‌های اطراف تهران نظم چندانی مشاهده نمی‌گردد هر چند سهم استان‌های با قیمت زمین بالاتر در اطراف آن نسبت به محدوده‌های غربی و جنوبی بیشتر است.

نمودار ۴-۱۱۳ کارتوگرام قیمت زمین استان‌های کشور



ماخذ: مرکز آمار ایران و نشریه اقتصاد مسکن

۴-۴- جمع بندی

وضعیت کلی شاخص های عملکردی بازار تأمین مالی مسکن در جدول ذیل آمده است. لازم به ذکر است به دلیل مشکلات و محدودیت های آماری در پاره ای از استانها آمار، برآوردی است. با توجه به این مطلب در جمع بندی نکات زیر قابل ذکر است:

- متوسط سهم بانکها در تأمین مالی مسکن ۲۹ درصد بوده است.
- نظام بانکی در دو گروه از استانها از اهمیت اندکی برخوردار است: اول استانهایی که از مرکزیت اقتصادی برخوردار بوده و در نتیجه بازار مسکن آنها نیز بسیار گسترده و بزرگ است (مانند تهران، اصفهان و خراسان رضوی، و دوم استانهایی که وضعیت حاشیه ای داشته و در نتیجه بازار به شکل یک بازار تجاری در آن شکل نیافته است مانند کردستان و لرستان)
- تفاوت زیاد بین نسبت وام به قیمت مسکن بیانگر آن است که می بایستی سیاستهای تبعیضی منطقه ای در پرداخت وام اعمال شود.

جدول ۴-۲۸۵ خلاصه ای از شاخص های بازار تأمین مالی مسکن در سطح استانهای کشور

نسبت وام به قیمت یک واحد مسکونی	سهم بانکها در تأمین مالی	
۵	۳۰	آذربایجان شرقی
۶۵	۱۸	بوشهر
۶۳	۲۲	چهارمحال و بختیاری
۴۵	۳۱	قزوین
۵۳	۲۸	گیلان
۷۰	۱۹	گلستان
۵۸	۱۶	قم
۵۰	۳۲	همدان
۴۰	۲۷	فارس
۴۲	۲۷	هرمزگان
۶۰	۲۳	ایلام
۴۴	۳۰	اصفهان
۴۸	۲۸	کرمانشاه

۶۲	۲۱	خراسان جنوبی
۴۶	۲۸	خراسان رضوی
۳۹	۱۹	خوزستان
۴۱	۱۳	کردستان
۴۸	۷	لرستان
۴۹	۲۴	مازندران
۳۰	۲۶	تهران
۵۱	۳۰	یزد
۵۲	۳۲	آذربایجان غربی
۵۸	۲۶	اردبیل
۶۴	۲۸	کهگیلویه و بویر احمد
۶۱	۲۷	کرمان
۵۹	۳۱	سمنان
۶۲	۲۴	سیستان و بلوچستان
۶۰	۲۰	خراسان شمالی
۵۱	۳۴	مرکزی
۲۴	۲۹	کشور

فصل پنجم: چشم‌انداز میان‌مدت و بلندمدت بازار مسکن استانی

۵-۱- ارائه چشم‌انداز توزیع جغرافیایی جمعیت در سطح کشور

بر اساس پیش‌بینی‌های انجام شده در خصوص جمعیت و خانوار که در طرح جامع مسکن استانها ارائه شده بود و همچنین بررسی برآوردهای جمعیتی اسناد بالادست نظیر سند آمایش سرزمین و طرح‌های کالبدی، که در فصل اول این طرح ارائه شد، توزیع جمعیت و خانوار در سطح استان‌های کشور تا افق سال ۱۴۰۵ برآورد گردید.

جدول ۵-۲۸۶ برآورد جمعیت و خانوار مناطق شهری استانهای کشور در افق ۱۴۰۵

استان	جمعیت ۱۳۸۵	خانوار ۱۳۸۵	جمعیت ۱۴۰۵	خانوار ۱۴۰۵
مرکزی	932073	252100	1363862	459503
گیلان	1295751	368479	1648778	560519
مازندران	1554143	424665	2450700	676059
آذربایجان شرقی	2402539	635966	4536747	1156540
آذربایجان غربی	1724954	422439	2486424	868120
کرمانشاه	1255319	309092	1927312	581657
خوزستان	2873564	611797	3809284	1209138
فارس	2652947	644195	3738434	1148159
کرمان	1552519	367382	2642630	703353
خراسان رضوی	3811900	999493	5642615	1754198
اصفهان	3798728	1025827	4694418	1652342
سیستان و بلوچستان	1193198	226139	2170224	661581
کردستان	855819	209667	1346100	410403
همدان	980771	256195	1267155	485377
چهارمحال و بختیاری	442298	105330	576866	157872
لرستان	1020150	237600	1478703	374206

156779	538540	70085	331231	ایلام
159121	333178	60883	302192	کهگیلویه و بویراحمد
245504	784635	128256	577465	بوشهر
282141	853935	143080	559340	زنجان
273155	707909	120968	440559	سمنان
329334	1020935	207538	789803	یزد
340961	1338692	150178	661325	هرمزگان
5206495	17702082	3443307	12260431	تهران
278293	724327	170971	715597	اردبیل
490169	1388635	246519	983094	قم
361299	1381126	203356	777975	قزوین
396708	1272016	196607	795126	گلستان
226124	643088	98127	392458	خراسان شمالی
155395	608281	69343	326695	خراسان جنوبی
21760503	71077629	12405584	48259964	کل کشور

ماخذ: سرشماری عمومی نفوس و مسکن ۱۳۸۵، محاسبات مشاور

لازم به ذکر است که مطالعات مشاورین استانی کل جمعیت کشور را معادل ۹۵ میلیون نفر برآورد کرده اند. همچنین مشاورین کل جمعیت شهری را معادل ۷۶ میلیون نفر و کل خانوارهای شهری را معادل ۲۲.۳ میلیون برآورد کرده اند. با توجه به پیش بینی تعداد خانوارهای مناطق شهری استانهای مختلف کشور در سال ۱۴۰۵، تعداد خانوارهای این مناطق برای سالهای میانی (۱۳۸۶ تا ۱۴۰۴) با استفاده از درون یابی خطی برآورد گردید. به عبارت دیگر در برآورد تعداد خانوارهای مناطق شهری استانهای کشور در سالهای ۱۳۸۶ تا ۱۴۰۴ فرض بر این است که روند افزایش تعداد خانوار در این مناطق از یک رابطه خطی پیروی میکند. در جدول زیر پیش بینی تعداد خانوارهای مناطق شهری در استانهای کشور در فاصله سالهای ۱۳۸۵ تا ۱۴۰۵ ارائه شده است.

جدول ۵- ۲۸۷ برآورد تعداد خانوار مناطق شهری در استانهای کشور تا سال ۱۴۰۵

استان	1390	1395	1400	1405
-------	------	------	------	------

459503	407652	355802	303951	مرکزی
560519	512509	464499	416489	گیلان
676059	613210	550362	487513	مازندران
1156540	1026396	896253	766109	آذربایجان شرقی
868120	756700	645280	533859	آذربایجان غربی
581657	513516	445375	377233	کرمانشاه
1209138	1059803	910468	761132	خوزستان
1148159	1022168	896177	770186	فارس
703353	619360	535368	451375	کرمان
1754198	1565522	1376846	1188169	خراسان رضوی
1652342	1495713	1339084	1182456	اصفهان
661581	552720	443860	334999	سیستان و بلوچستان
410403	360219	310035	259851	کردستان
485377	428081	370786	313490	همدان
157872	144737	131601	118466	چهارمحال و بختیاری
374206	340055	305903	271752	لرستان
156779	135106	113432	91759	ایلام
159121	134562	110002	85443	کهگیلویه و بویراحمد
245504	216192	186880	157568	بوشهر
282141	247376	212611	177845	زنجان
273155	235108	197062	159015	سمنان
329334	298885	268436	237987	یزد
340961	293265	245570	197874	هرمزگان
5206495	4765698	4324901	3884104	تهران
۲۷۸۲۹۳	251463	224632	197802	اردبیل
490169	429257	368344	307432	قم
361299	321813	282328	242842	قزوین
396708	346683	296658	246632	گلستان
226124	194125	162126	130126	خراسان شمالی
155395	136816	118238	99659	خراسان جنوبی
21760503	19424708	17088912	14753117	کل کشور

ماخذ: سرشماری عمومی نفوس و مسکن ۱۳۸۵، محاسبات مشاور

۵-۲- ارائه چشم انداز درآمد خانوار در استان‌های مختلف کشور

بر اساس نتایج حاصل از آمار هزینه و درآمد خانوار می‌توان برای برآورد چشم انداز آینده از روند تغییرات درآمد خانوار در سالهای گذشته استفاده کرد. در جدول زیر مجموع هزینه های سالیانه خانوار (که معادل با درآمد خانوار در نظر می‌گیریم) برای سالهای ۱۳۸۵، ۱۳۸۲، ۱۳۸۰ و ۱۳۸۷ ارائه شده است.

جدول ۵- ۲۸۸ مجموع هزینه های سالیانه خانوارهای شهری در استانهای کشور (میلیون ریال)

استان	۱۳۸۰	۱۳۸۲	۱۳۸۵	۱۳۸۷
استان مرکزی	25.3	36.9	50.0	66.3
استان گیلان	27.2	32.3	66.4	92
استان مازندران	23.8	37.1	75.4	85.1
استان آذربایجان شرقی	22.2	35.0	56.5	79.8
استان آذربایجان غربی	21.4	36.6	66.4	85.2
استان کرمانشاه	22.8	36.8	51.2	78.5
استان خوزستان	24.5	32.3	54.2	88.5
استان فارس	24.5	33.9	61.4	87.6
استان کرمان	25.3	40.6	53.4	77.2
استان خراسان	21.0	29.1	52.4	73.4
استان اصفهان	23.0	34.5	63.8	83.5
استان سیستان و بلوچستان	18.7	27.8	42.3	54.6
استان کردستان	17.5	33.1	45.3	65.9
استان همدان	20.3	34.6	42.5	68
استان چهارمحال و بختیاری	19.1	25.5	60.5	74.4
استان لرستان	24.9	34.6	55.8	93.6
استان ایلام	30.6	52.9	67.6	88.5
استان کهگیلویه و بویراحمد	26.1	38.0	62.4	76
استان بوشهر	24.1	47.8	56.6	86.9
استان زنجان	24.8	36.4	52.4	92.8
استان سمنان	20.5	27.7	44.8	67.3
استان یزد	21.7	29.3	46.8	60.5
استان هرمزگان	30.1	41.3	83.1	83.7
استان تهران	38.3	54.3	81.6	121.3
استان اردبیل	30.6	41.2	63.9	87.9

62.7	42.9	30.1	26.4	استان قم
97.5	69.7	40.1	27.4	استان قزوین
71.8	48.2	31.9	23.2	استان گلستان
69.5	40.9			استان خراسان شمالی
58.2	44.9			استان خراسان جنوبی

ماخذ: محاسبات مشاور

با در نظر گرفتن متوسط رشد درآمد خانوار در این سالها میتوان درآمد خانوار را در سالهای آتی برآورد نمود. در جدول زیر نتایج این برآورد ارائه شده است.

جدول ۵- ۲۸۹ برآورد مجموع هزینه های سالیانه خانوارهای شهری در استانهای کشور (میلیون ریال)

استان	۱۳۹۰	۱۳۹۵	۱۴۰۰	۱۴۰۵
استان مرکزی	100.2	199.7	397.7	792.1
استان گیلان	155.2	370.9	886.5	2118.8
استان مازندران	147.0	365.2	907.8	2256.2
استان آذربایجان شرقی	138.2	344.9	861.1	2149.7
استان آذربایجان غربی	154.1	414.0	1111.9	2986.4
استان کرمانشاه	133.3	322.0	778.0	1879.8
استان خوزستان	153.3	383.3	958.2	2395.3
استان فارس	151.3	376.4	936.2	2328.7
استان کرمان	124.4	275.8	611.2	1354.6
استان خراسان	125.6	307.4	752.2	1841.1
استان اصفهان	145.1	364.1	914.1	2294.7
استان سیستان و بلوچستان	86.4	185.6	398.9	857.2
استان کردستان	116.4	300.6	776.3	2004.4
استان همدان	114.1	270.3	640.2	1516.5
استان چهارمحال و بختیاری	133.2	351.5	927.6	2448.0
استان لرستان	165.0	424.7	1092.9	2812.3
استان ایلام	139.5	297.5	634.9	1354.6
استان کهگیلویه و بویراحمد	120.2	258.3	554.8	1191.8
استان بوشهر	150.6	376.7	942.2	2356.3
استان زنجان	163.3	418.7	1073.8	2753.7

1429.6	611.7	261.8	112.0	استان سمنان
848.6	407.5	195.7	94.0	استان یزد
1156.9	557.8	268.9	129.7	استان هرمزگان
2348.5	1031.1	452.7	198.8	استان تهران
1324.9	623.6	293.5	138.2	استان اردبیل
579.3	312.4	168.4	90.8	استان قم
2561.0	1033.1	416.7	168.1	استان قزوین
1310.8	585.0	261.1	116.5	استان گلستان
8166.2	2172.7	578.1	153.8	استان خراسان شمالی
596.5	312.5	163.7	85.8	استان خراسان جنوبی

ماخذ: محاسبات مشاور

۵-۳- پیش‌بینی حجم موجودی مسکن، نیاز به ساخت‌وساز، مساحت زمین، مساحت زیربنا، حجم سرمایه‌گذاری، وام و اعتبارات بانکی و یارانه مورد نیاز

۵-۳-۱- برآورد تعداد واحد مسکونی در استانهای کشور

پیش‌بینی تعداد واحد مسکونی در مناطق شهری استانهای کشور، براساس پیش‌بینی تعداد خانوارهای هر یک از استانها صورت می‌گیرد. برای این منظور فرض بر این است که شاخص نسبت تعداد واحد مسکونی به خانوار در هر استان از یک روند اشباع شونده پیروی می‌کند و در صورت عدم بروز اتفاق خاصی در کشور این روند ادامه یافته تا در نهایت به حد اشباع خود یعنی عدد یک نزدیک شود. بر این اساس از رابطه زیر که معرف منحنی لژستیک است استفاده می‌شود :

$$B(t) = \frac{K}{L + \text{Exp}(\alpha + \beta t)}$$

در معادله فوق :

$B(t)$: نسبت تعداد واحد مسکونی به تعداد خانوار و

β, α, K : پارامترهای مدل هستند.

با داشتن مقدار $B(t)$ برای دو سال، پارامترهای α و β را می‌توان بصورت زیر بدست آورد :

$$\alpha = \text{Ln}\left(\frac{K - B(0)}{B(0)}\right)$$

$$\beta = \frac{1}{N} \cdot \text{Ln}\left(\frac{B(0)}{B(1)} \times \frac{K - B(1)}{K - B(0)}\right)$$

در دو رابطه اخیر :

$B(0)$: نسبت تعداد واحد مسکونی به تعداد خانوار در اولین سال در دسترس،

$B(1)$: نسبت تعداد واحد مسکونی به تعداد خانوار در آخرین سال در دسترس،

N : تعداد سالهای بین اولین و آخرین سالی که نسبت تعداد واحدهای مسکونی به تعداد خانوارها در آن سالها قابل محاسبه است، می‌باشد.

با محاسبه $B(t)$ و پیش‌بینی تعداد خانوارهای هر استان در سالهای آتی تا افق موردنظر، می‌توان تعداد واحدهای مسکونی موردنیاز را از حاصل ضرب $B(t)$ در تعداد خانوارهای پیش‌بینی شده در هر استان بدست آورد. با توجه به مدل ارائه شده و برآورد پارامترهای مدل در دو سال ۱۳۷۵ و ۱۳۸۵ و همچنین در نظر گرفتن حد اشباع یک در افق ۱۴۰۵ برای شاخص خانوار در واحد مسکونی برای هر استان، تعداد واحدهای مسکونی مناطق شهری استانهای کشور تا افق ۱۴۰۵ برآورد گردید که در جدول زیر ارائه شده است. با توجه به برآورد تعداد واحد مسکونی در هر استان و برای توضیح بیشتر، شاخص خانوار

در واحد مسکونی مناطق شهری استانهای کشور تا افق ۱۴۰۵ محاسبه و در جدول دیگری ارائه شده است. همانطور که مشخص است این شاخص در سالهای مختلف روند کاهشی خود را طی میکند تا حد اکثر در افق ۱۴۰۵ به حد اشباع خود یعنی عدد یک نزدیک شود. در متوسط کل کشور نیز این شاخص از ۱۰۰۸ در سال ۱۳۸۵ به ۱ در سال ۱۴۰۵ خواهد رسید. در مورد استانهای کرمان، سیستان و بلوچستان، خراسان شمالی و زنجان با توجه به روند افزایشی شاخص خانوار در واحد مسکونی در فاصله سالهای ۱۳۷۵ تا ۱۳۸۵، استفاده از منحنی لژستیک برای پیش بینی تعداد واحد مسکونی تا افق ۱۴۰۵ امکان پذیر نیست. به همین دلیل در این استانها از متوسط رشد مناطق شهری کل کشور برای پیش بینی تعداد واحد مسکونی استفاده شده است. مطالعات مشاورین استانی تعداد واحد مسکونی کل مناطق شهری را معادل ۲۴ میلیون واحد برآورد کرده‌اند.

جدول ۵- ۲۹۰ برآورد تعداد واحدهای مسکونی مناطق شهری استانهای مختلف کشور در سالهای ۱۳۸۶ تا ۱۳۸۹

استان	۱۳۸۶	۱۳۸۷	۱۳۸۸	۱۳۸۹
مرکزی	256387	267605	278809	289998
گیلان	357092	369050	380933	392740
مازندران	416459	431404	446308	461169
آذربایجان شرقی	581464	612679	643969	675331
آذربایجان غربی	401104	425766	450529	475389
کرمانشاه	287289	303100	318976	334911
خوزستان	584957	618027	651199	684470
فارس	596567	626150	655810	685547
کرمان	338254	359977	381451	402668
خراسان رضوی	947548	990985	1034549	1078227
اصفهان	979645	1018674	1057767	1096915
سیستان و بلوچستان	203114	227300	251479	275652
کردستان	198611	209872	221182	232534
همدان	242544	255491	268469	281477
چهارمحال و بختیاری	96548	100009	103477	106951
لرستان	219194	227790	236408	245047

83493	78588	73701	68832	ایلام
77302	71923	66567	61237	کهگیلویه و بویراحمد
143672	137070	130482	123907	بوشهر
152915	144490	136028	127529	زنجان
143517	135069	126655	118277	سمنان
228206	221589	214932	208233	یزد
178638	167978	157342	146730	هرمزگان
3736341	3639434	3541656	3442926	تهران
179652	173263	166884	160518	اردبیل
289927	276941	263941	250930	قم
226358	217364	208373	199390	قزوین
221273	210148	199063	188024	گلستان
115593	107995	100328	92595	خراسان شمالی
88066	83642	79237	74854	خراسان جنوبی
13583977	13046809	12509070	11970760	کل کشور

ماخذ : محاسبات مشاور

جدول ۵- ۲۹۱ برآورد تعداد واحد مسکونی مناطق شهری استانهای کشور تا سال ۱۴۰۵

1405	1400	1395	1390	استان
459503	407652	355802	301170	مرکزی
560519	512509	462118	404474	گیلان
676059	613210	549423	475987	مازندران
1156540	1024762	864962	706765	آذربایجان شرقی
868120	753903	626303	500340	آذربایجان غربی
581657	512189	431345	350896	کرمانشاه
1209138	1055953	885965	717836	خوزستان
1148159	1017146	865459	715358	فارس

703353	616367	524028	423617	کرمان
1754198	1563529	1342133	1122009	خراسان رضوی
1652342	1495713	1332602	1136112	اصفهان
661581	541150	420562	299819	سیستان و بلوچستان
410403	359300	301354	243926	کردستان
485377	426349	360117	294515	همدان
157872	144737	127898	110431	چهارمحال و بختیاری
374206	340055	297270	253706	لرستان
156779	135106	113220	88413	ایلام
159121	134562	109931	82702	کهگیلویه و بویراحمد
245504	216192	183541	150286	بوشهر
282141	242972	202651	161302	زنجان
273155	235108	194767	151995	سمنان
329334	298885	267224	234787	یزد
340961	293265	243068	189322	هرمزگان
5206495	4765698	4303457	3832453	تهران
278293	251463	218113	186049	اردبیل
490169	429257	368344	302896	قم
361299	321813	280295	235354	قزوین
396708	346683	288636	232434	گلستان
226124	194125	159603	123119	خراسان شمالی
155395	136816	114907	92507	خراسان جنوبی
21760503	19386465	16795097	14120579	کل کشور

ماخذ: محاسبات مشاور

جدول ۵- ۲۹۲ برآورد شاخص خانوار در واحد مسکونی در مناطق شهری استانهای کشور تا سال ۱۴۰۵

استان	1386	1390	1395	1400	1405
مرکزی	1.02	1.01	1.00	1.00	1.00
گیلان	1.06	1.03	1.01	1.00	1.00
مازندران	1.05	1.02	1.00	1.00	1.00
آذربایجان شرقی	1.14	1.08	1.04	1.00	1.00
آذربایجان غربی	1.11	1.07	1.03	1.00	1.00
کرمانشاه	1.12	1.08	1.03	1.00	1.00
خوزستان	1.10	1.06	1.03	1.00	1.00
فارس	1.12	1.08	1.04	1.00	1.00
کرمان	1.14	1.07	1.02	1.00	1.00
خراسان رضوی	1.09	1.06	1.03	1.00	1.00
اصفهان	1.08	1.04	1.00	1.00	1.00
سیستان و بلوچستان	1.22	1.12	1.06	1.02	1.00
کردستان	1.11	1.07	1.03	1.00	1.00
همدان	1.10	1.06	1.03	1.00	1.00
چهارمحال و بختیاری	1.12	1.07	1.03	1.00	1.00
لرستان	1.12	1.07	1.03	1.00	1.00
ایلام	1.08	1.04	1.00	1.00	1.00
کهگیلویه و بویراحمد	1.07	1.03	1.00	1.00	1.00
بوشهر	1.08	1.05	1.02	1.00	1.00
زنجان	1.18	1.10	1.05	1.02	1.00
سمنان	1.09	1.05	1.01	1.00	1.00
یزد	1.03	1.01	1.00	1.00	1.00
هرمزگان	1.09	1.05	1.01	1.00	1.00
تهران	1.03	1.01	1.00	1.00	1.00
اردبیل	1.10	1.06	۱.۰۳	1.00	1.00

1.00	1.00	1.00	1.01	1.03	قم
1.00	1.00	1.01	1.03	1.06	قزوین
1.00	1.00	1.03	1.06	1.10	گلستان
1.00	1.00	1.02	1.06	1.13	خراسان شمالی
1.00	1.00	1.03	1.08	1.13	خراسان جنوبی
1.00	1.00	1.02	1.04	1.08	کل کشور

ماخذ: محاسبات مشاور

۵-۳-۲- برآورد تعداد واحد مسکونی مورد نیاز در استانهای کشور

حجم نیاز به ساخت و ساخت در مناطق شهری استانهای مختلف کشور شامل دو بخش است. بخش اول مربوط به واحدهای جدید است که در زمینهای جدید شهری احداث خواهند شد. این بخش از تفاضل تعداد واحد مسکونی برآورد شده در سالهای متوالی محاسبه می گردد. بخش دوم مربوط به واحدهای مسکونی است که در زمین ساختمانهای تخریبی ساخته خواهند شد. برای محاسبه این بخش از واحدهای مسکونی مورد نیاز برای ساخت نیاز به برآورد نرخ تخریب در مناطق شهری کشور است. این نرخ تخریب بر اساس نتایج حاصل از طرح جامع مسکن استخراج شده است. با در نظر گرفتن نرخ تخریب، تعداد واحدهای مسکونی مورد نیاز برای ساخت در زمین ساختمانهای تخریبی محاسبه شده است. از مجموع واحدهای مسکونی جدید و واحدهای مسکونی مورد نیاز برای ساخت در زمین ساختمانهای تخریبی مجموع واحدهای مسکونی مورد نیاز برای ساخت در مناطق شهری استانهای کشور محاسبه می گردد.

جدول ۵-۲۹۳ برآورد تعداد واحد مسکونی مورد نیاز برای ساخت در زمینهای جدید در مناطق شهری استانهای کشور تا سال ۱۴۰۵

استان	۱۳۸۶-۱۳۹۰	۱۳۹۱-۱۳۹۵	۱۳۹۶-۱۴۰۰	۱۴۰۱-۱۴۰۵
مرکزی	56015	54632	51851	51851
گیلان	59416	57644	50391	48010
مازندران	74511	73436	63787	62848
آذربایجان شرقی	156441	158198	159799	131778
آذربایجان غربی	123791	125964	127600	114217
کرمانشاه	79342	80449	80844	69468
خوزستان	165842	168129	169988	153185
فارس	148294	150101	151687	131013
کرمان	107325	100411	92338	86986
خراسان رضوی	217759	220123	221397	190669
اصفهان	195425	196490	163111	156629
سیستان و بلوچستان	120896	120742	120588	120431
کردستان	56525	57429	57945	51103

59027	66233	65602	64887	همدان
13136	16838	17467	17336	چهارمحال و بختیاری
34152	42785	43564	43084	لرستان
21674	21885	24807	24430	ایلام
24560	24631	27229	26767	کهگیلویه و بویراحمد
29312	32651	33255	32940	بوشهر
39169	40321	41349	42308	زنجان
38047	40341	42771	42056	سمنان
30449	31660	32437	33298	یزد
47696	50198	53746	53179	هرمزگان
440797	462241	471004	489293	تهران
26831	33349	32064	31884	اردبیل
60913	60913	65448	64985	قم
39486	41518	44941	44938	قزوین
50025	58047	56201	55398	گلستان
31999	34522	36484	38322	خراسان شمالی
18579	21909	22401	22013	خراسان جنوبی
2374038	2591368	2674518	2688699	کل کشور

ماخذ: محاسبات مشاور

جدول ۵- ۲۹۴ برآورد نرخ تخریب مسکن استانها تا سال ۱۴۰۵

استان	۱۳۸۶-۱۳۹۵	۱۴۰۰-۱۳۹۵	۱۴۰۰-۱۴۰۵
مرکزی	6.6	5.8	4.8
گیلان	6.5	5.6	4.8
مازندران	6.5	5.7	4.8
آذربایجان شرقی	6.8	5.9	4.9
آذربایجان غربی	6.9	5.9	4.9
کرمانشاه	6.8	5.9	4.9
خوزستان	6.8	5.9	4.9
فارس	6.7	5.8	4.9
کرمان	6.8	5.9	4.9
خراسان رضوی	6.7	5.8	4.8
اصفهان	6.6	5.7	4.8
سیستان و بلوچستان	7.4	6.2	5.1
کردستان	6.8	5.9	4.9
همدان	6.8	5.9	4.9
چهارمحال و بختیاری	6.6	5.7	4.7
لرستان	6.6	5.8	4.8
ایلام	7.0	5.9	4.9
کهگیلویه و بویراحمد	7.2	6.0	5.0
بوشهر	6.8	5.9	4.9
زنجان	6.9	5.9	4.9
سمنان	7.0	6.0	4.9

4.8	5.7	6.5	یزد
4.9	6.0	7.0	هرمزگان
4.7	5.6	6.4	تهران
4.8	5.8	6.6	اردبیل
4.9	5.8	6.8	قم
4.8	5.8	6.7	قزوین
4.9	5.9	6.9	گلستان
4.9	6.0	7.1	خراسان شمالی
4.9	5.9	6.9	خراسان جنوبی
4.8	5.8	6.7	کل کشور

ماخذ: مطالعات طرح جامع مسکن: برآورد نرخ تخریب مسکن

جدول ۵- ۲۹۵ برآورد تعداد واحد مسکونی مورد نیاز برای ساخت در زمین ساختمانهای تخریبی در مناطق شهری
استانهای کشور تا سال ۱۴۰۵

۱۴۰۱-۱۴۰۵	۱۳۹۶-۱۴۰۰	۱۳۹۱-۱۳۹۵	۱۳۸۶-۱۳۹۰	استان
-----------	-----------	-----------	-----------	-------

19744	20475	20022	20318	مرکزی
24359	26109	26306	27767	گیلان
29291	31130	31149	32533	مازندران
49702	50822	47966	46921	آذربایجان شرقی
37060	37169	34445	32821	آذربایجان غربی
24948	25383	23882	23242	کرمانشاه
51723	52253	48978	47445	خوزستان
49399	50596	48197	47791	فارس
30139	30692	28988	27763	کرمان
75543	78037	75060	75400	خراسان رضوی
71536	75858	75080	77104	اصفهان
27604	26053	22240	18285	سیستان و بلوچستان
17565	17778	16654	16115	کردستان
20811	21150	19977	19561	همدان
6868	7319	7240	7544	چهارمحال و بختیاری
16225	17113	16754	17233	لرستان
6665	6688	6176	5724	ایلام
6718	6596	5919	5236	کهگیلویه و بویراحمد
10520	10764	10186	9987	بوشهر
11996	12003	11138	10520	زنجان
11607	11614	10623	9837	سمنان
14272	15177	15232	16153	یزد
14485	14490	13249	12232	هرمزگان
226358	242973	246595	265323	تهران
12040	12634	12291	12630	اردبیل
20961	21423	20459	20177	قم
15548	16185	15704	15841	قزوین

16951	17076	15922	15310	گلستان
9600	9547	8681	7856	خراسان شمالی
6658	6788	6338	6094	خراسان جنوبی
936896	971894	941451	950763	کل کشور

ماخذ: محاسبات مشاور

جدول ۵- ۲۹۶ برآورد حجم نیاز به ساخت و ساز (در زمینهای جدید و زمین ساختمانهای کلنگی) در مناطق شهری کشور در سالهای ۱۳۸۶ تا ۱۳۸۹ (واحد مسکونی)

استان	۱۳۸۶	۱۳۸۷	۱۳۸۸	۱۳۸۹	۱۳۹۰
مرکزی	15078	15233	15386	15248	15388
گیلان	17391	17494	17596	17306	17397
مازندران	21230	21416	21598	21318	21482
آذربایجان شرقی	39862	40405	40949	40817	41329
آذربایجان غربی	30572	31048	31521	31515	31956
کرمانشاه	20045	20357	20661	20623	20898
خوزستان	41737	42340	42940	42854	43416
فارس	38451	38975	39498	39334	39826
کرمان	27036	27123	27196	26854	26880
خراسان رضوی	57512	58302	59082	58774	59490
اصفهان	53653	54309	54959	54505	55102
سیستان و بلوچستان	27238	27595	27951	28032	28364
کردستان	14189	14410	14627	14608	14807
همدان	16554	16780	17005	16949	17161
چهارمحال و بختیاری	4901	4961	5020	4972	5026
لرستان	11860	12012	12164	12070	12211
ایلام	5882	5974	6066	6073	6158
کهگیلویه و بویراحمد	6220	6329	6435	6461	6557
بوشهر	8419	8532	8644	8613	8719

10645	10566	10629	10539	10448	زنجان
10607	10457	10440	10278	10112	سمنان
9868	9812	9981	9923	9867	یزد
13334	13161	13156	12972	12788	هرمزگان
149766	149215	152369	151855	151410	تهران
9002	8904	8978	8870	8760	اردبیل
17210	17045	17154	16970	16783	قم
12291	12163	12251	12109	11965	قزوین
14415	14223	14237	14025	13808	گلستان
9250	9216	9287	9238	9187	خراسان شمالی
5736	5657	5659	5572	5483	خراسان جنوبی
734290	727344	733441	725946	718441	کل کشور

ماخذ : محاسبات مشاور

جدول ۵- ۲۹۷ برآورد کل واحد مسکونی مورد نیاز برای ساخت (مجموع ساخت و سازهای جدید و تخریبی) در مناطق شهری استانهای کشور تا سال ۱۴۰۵

۱۴۰۱-۱۴۰۵	۱۳۹۶-۱۴۰۰	۱۳۹۱-۱۳۹۵	۱۳۸۶-۱۳۹۰	استان
71595	72326	74653	76333	مرکزی
72369	76500	83949	87184	گیلان
92140	94917	104585	107044	مازندران
181480	210621	206164	203362	آذربایجان شرقی
151277	164769	160409	156612	آذربایجان غربی
94416	106227	104331	102584	کرمانشاه
204908	222240	217107	213287	خوزستان
180413	202282	198298	196084	فارس
117125	123030	129399	135088	کرمان
266212	299434	295184	293159	خراسان رضوی
228165	238970	271570	272528	اصفهان

148035	146641	142982	139181	سیستان و بلوچستان
68668	75724	74082	72640	کردستان
79838	87383	85579	84448	همدان
20003	24157	24707	24880	چهارمحال و بختیاری
50376	59898	60318	60317	لرستان
28338	28573	30984	30153	ایلام
31278	31227	33148	32002	کهگیلویه و بویراحمد
39832	43414	43441	42928	بوشهر
51165	52324	52487	52828	زنجان
49654	51956	53394	51894	سمنان
44721	46838	47670	49451	یزد
62180	64687	66994	65411	هرمزگان
667155	705214	717599	754616	تهران
38871	45983	44355	44514	اردبیل
81874	82335	85906	85162	قم
55033	57703	60645	60779	قزوین
66977	75123	72123	70709	گلستان
41599	44069	45165	46178	خراسان شمالی
25237	28697	28738	28107	خراسان جنوبی
3310934	3563262	3615969	3639463	کل کشور

ماخذ: محاسبات مشاور

۵-۳-۳- برآورد حجم نیاز به ساخت و ساز در استانهای کشور

به منظور برآورد حجم نیاز به ساخت و ساز نیاز به برآورد متوسط زیربنای واحد مسکونی در هر استان است. برای برآورد متوسط مساحت هر واحد مسکونی در استانهای مختلف کشور تا افق ۱۴۰۵ از روند تغییرات مساحت واحدهای مسکونی تکمیل شده در سالهای گذشته بهره گرفته شد. به این ترتیب که با استفاده تغییرات متوسط مساحت هر واحد مسکونی در سالهای ۱۳۸۰ تا ۱۳۸۷ و با استفاده از برآورد یک منحنی لگاریتمی برای هر استان متوسط مساحت هر واحد مسکونی در

سالهای آتی برآورد گردید. لازم به توضیح است که بر اساس روند سالهای گذشته و تغییرات بسیار اندک متوسط مساحت هر واحد مسکونی در استانهای مختلف، تا سال ۱۴۰۵ نیز تغییرات چندانی برای این متغیر برآورد نگردید. با استفاده از برآورد تعداد واحدهای مسکونی مورد نیاز برای ساخت و همچنین متوسط مساحت برآورد شده، حجم ساخت و ساز تا افق ۱۴۰۵ برآورد گردیده است. در برآوردهای ذیل جدول گفته شده در نظر داشتن ملاحظات زیر ضروری است:

- ۱- متوسط مساحت واحد مسکونی در برخی از استانها رو به افزایش و در برخی دیگر رویه کاهش خواهد گذاشت.
- ۲- تغییرات مساحت واحد مسکونی ناشی از تاثیر متقابل دو عامل رشد درآمد خانوار، سطح قیمت مسکن و همچنین جایگزینی کیفیت به جای کمیت در آینده است.
- ۳- با توجه به روش برآورد روند تغییرات در زمان گذشته در مساحت واحد های مسکونی پروانه های ساختمانی در هر استان عامل تاثیر گذاری بر مقدار مساحت هر واحد مسکونی در آینده خواهد بود.
- ۴- با عنایت به موارد گفته شده می توان کاهش واحد مسکونی در استانهایی مانند خوزستان و آيا ثبات مساحت واحد مسکونی در استانی مانند آذربایجان و یا افزایش مساحت واحد مسکونی در استانی مانند مازندران را توجیه پذیر دانست.

جدول ۵- ۲۹۸ برآورد متوسط مساحت واحدهای مسکونی در مناطق شهری استانهای مختلف کشور (متر مربع)

استان	۱۳۹۰	۱۳۹۵	۱۴۰۰	۱۴۰۵
مرکزی	89	88	87	86
گیلان	102	103	104	104
مازندران	126	128	129	130
آذر بایجان شرقی	121	121	121	121
آذر بایجان غربی	112	112	112	111
کرمانشاه	99	100	101	102
خوزستان	85	۸۴	۷۹	۷۳
فارس	135	134	134	133
کرمان	118	111	106	102
خراسان رضوی	108	106	105	104
اصفهان	121	120	119	119
سیستان و بلوچستان	129	135	139	143
کردستان	109	112	114	116
همدان	106	106	106	106

103	105	107	110	چهارمحال و بختیاری
116	115	115	115	لرستان
124	124	123	122	ایلام
81	85	90	97	کهگیلویه و بویراحمد
110	111	112	114	بوشهر
112	112	111	111	زنجان
85	88	91	96	سمنان
134	136	139	142	یزد
101	101	101	102	هرمزگان
131	130	127	125	تهران
110	109	107	105	اردبیل
116	115	114	112	قم
85	89	93	100	قزوین
104	105	106	108	گلستان
126	125	124	123	خراسان شمالی
126	125	124	123	خراسان جنوبی
103	105	107	110	کل مناطق شهری

ماخذ: محاسبات مشاور

جدول ۵- ۲۹۹ برآورد حجم نیاز به ساخت و ساز واحدهای مسکونی در مناطق شهری
استانهای مختلف کشور (هزار متر مربع)

استان	1387-۱390	۱۳۹۱-۱۳۹۵	۱۳۹۶-۱۴۰۰	۱۴۰۱-۱۴۰۵
مرکزی	5479	6588	6314	6198
گیلان	7095	8624	7923	7543
مازندران	10707	13265	12193	11951
آذربایجان شرقی	19695	24868	25433	21932
آذربایجان غربی	14113	17925	18382	16856
کرمانشاه	8159	10428	10709	9581
خوزستان	15217	۱۸۹۶۴	۱۸۱۰۰	۱۵۳۸۲
فارس	21250	26632	27087	24104
کرمان	13033	14662	13229	12078
خراسان رضوی	25600	31589	31660	27887
اصفهان	26612	32735	28611	27171
سیستان و بلوچستان	14218	19025	20211	20944
کردستان	6319	8229	8589	7911
همدان	7204	9070	9253	8448
چهارمحال و بختیاری	2214	2664	2547	2073
لرستان	5563	6941	6905	5816
ایلام	2953	3800	3526	3514
کهگیلویه و بویراحمد	2586	3084	2726	2593
بوشهر	3966	4911	4844	4398
زنجان	4675	5822	5830	5720
سمنان	4084	4962	4632	4280
یزد	5684	6676	6429	6041
هرمزگان	5354	6797	6548	6283
تهران	74368	90687	90828	87190
اردبیل	3731	4723	4973	4254
قم	7645	9743	9443	9470
قزوین	4986	5802	5229	4769
گلستان	6193	7716	7925	6991

5226	5500	5587	4525	خراسان شمالی
3174	3584	3557	2768	خراسان جنوبی
۳۷۹۷۹۹	۴۲۵۳۰	۴۱۶۰۷۶	335996	کل مناطق شهری

ماخذ: محاسبات مشاور

۵-۳-۴- برآورد زمین مورد نیاز در استانهای کشور

به منظور بررسی و برآورد شیوه ساخت واحدهای مسکونی در سالهای آتی از شاخص تراکم ساختمانی در مناطق شهری استانهای مختلف بهره می گیریم. این شاخص از تقسیم سطح زیربنای ساختمانهای مسکونی بر مساحت زمین آن ساختمانها بدست می آید. بالاتر بودن این شاخص نشان دهنده بهره وری بالاتر زمین و ساخت ساختمانهای مسکونی با طبقات بیشتر است. در جدول میزان تراکم ساختمانی واحدهای مسکونی تکمیل شده در مناطق شهری استانهای مختلف کشور در سالهای ۱۳۸۰ تا ۱۳۸۶ ارائه شده است. با استفاده از روند تغییرات تراکم ساختمانی در این سالها برای هر استان یک منحنی لگاریتمی برآورد شد و با استفاده از آن تراکم ساختمانی سالهای آتی برآورد گردید. در صورتی که فرض کنیم سطح اشغال زمین ساختمانهای مسکونی تا افق طرح مقدار ثابت ۶۰ درصد باشد در آن صورت تعداد طبقات ساختمانهای مسکونی تا سال ۱۴۰۵ در مناطق شهری استانهای مختلف کشور برآورد می گردد.

جدول ۵- ۳۰۰ تراکم ساختمانی در ساختمانهای مسکونی تکمیل شده در مناطق شهری استانهای کشور

استان	1380	1381	1382	1383	1384	1385	1386
کل مناطق شهری	1.2	1.3	1.5	1.7	1.7	1.7	1.6
آذربایجان شرقی	1	1	1.3	1.8	2.2	1.8	2.3
آذربایجان غربی	0.8	0.9	0.9	1.1	1.2	1.5	1.3
اردبیل	0.7	0.9	1.4	1.1	1.5	1.1	1.1
اصفهان	1.1	1.2	1.3	1.5	1.5	1.7	1.8
ایلام	0.7	0.8	1	1.2	0.8	1.3	0.8
بوشهر	0.6	0.7	0.8	0.8	2	1	1.5
تهران	3	3.2	3.3	3.3	3.2	3.3	3.4
چهارمحال و بختیاری	1	1.1	1.1	1.4	1.2	0.8	1.7
خراسان جنوبی	1	1.1	1.4	1.6	1.1	1.3	1.7
خراسان رضوی	1	1.1	1.4	1.6	1.8	1.4	1.3
خراسان شمالی	1	1.1	1.4	1.6	1.2	1.1	1.4
خوزستان	1	0.9	1.1	1.1	0.9	1.1	1.3
زنجان	1.1	0.9	1.3	1.8	1.4	1.3	1.4
سمنان	1.2	1.1	1.2	2	2.2	1.9	2.2
سیستان و بلوچستان	0.5	0.7	0.6	0.9	1.3	1	0.7

1	1.4	1.2	1.2	1	0.9	0.9	فارس
1.2	1.2	1	1.9	2.1	2	1.6	قزوین
1.7	1.9	1.7	1.5	1.4	1.5	1.5	قم
1.9	1.5	1.5	2	1.8	1.7	1.1	کردستان
0.9	0.9	0.8	0.9	0.8	0.8	0.7	کرمان
1.7	1.5	1.5	1.2	1.1	1	1	کرمانشاه
1.3	1.2	1.1	0.8	0.8	0.7	0.6	کهکیلویه و بویراحمد
1.6	2.4	2.2	2.2	1.6	1.5	1	گلستان
1.7	2.1	1.6	1.2	1.8	1.8	1.4	گیلان
1.4	1.2	1	1.2	1	0.9	0.9	لرستان
1.9	2.2	2.2	1.6	1.5	1.2	1.2	مازندران
2.1	1.9	1.4	2.2	1.4	1.3	1.2	مرکزی
0.9	1.3	1.6	0.7	0.7	1.3	0.2	هرمزگان
1.5	1.9	1.9	1.5	1.3	1.4	1.3	همدان
1.1	1.1	0.9	0.9	0.8	1	1	یزد

ماخذ: آمار فعالیتهای ساختمانی بخش خصوصی

جدول ۵- ۳۰۱ برآورد تراکم ساختمانی در ساختمانهای مسکونی در مناطق شهری استانهای کشور

استان	۱۳۹۰	۱۳۹۵	۱۴۰۰	۱۴۰۵
مرکزی	2.3	2.6	2.7	2.8
گیلان	1.8	1.9	1.9	2
مازندران	2.3	2.6	2.7	2.8
آذربایجان شرقی	2.5	2.7	2.9	3.1
آذربایجان غربی	1.4	1.5	1.6	1.7
کرمانشاه	1.7	1.8	1.9	2
خوزستان	1.2	1.3	1.3	1.3
فارس	1.3	1.3	1.4	1.4
کرمان	1	1	1.1	1.1
خراسان رضوی	1.7	1.8	1.8	1.9
اصفهان	1.8	1.9	2	2.1
سیستان و بلوچستان	1.1	1.2	1.2	1.3

2.2	2.1	2.1	2	کردستان
1.9	1.9	1.8	1.8	همدان
1.6	1.6	1.5	1.4	چهارمحال و بختیاری
1.5	1.5	1.4	1.3	لرستان
1.3	1.2	1.2	1.1	ایلام
1.6	1.6	1.5	1.3	کهگیلویه و بویراحمد
2	1.9	1.8	1.6	بوشهر
1.8	1.7	1.7	1.6	زنجان
2.9	2.8	2.6	2.4	سمنان
1	1	1	1	یزد
1.8	1.7	1.6	1.4	هرمزگان
3.6	3.5	3.5	3.4	تهران
1.6	1.6	1.5	1.4	اردبیل
2	1.9	1.9	1.8	قم
0.9	1	1.1	1.2	قزوین
2.9	2.8	2.6	2.4	گلستان
1.5	1.5	1.5	1.4	خراسان شمالی
1.9	1.8	1.7	1.6	خراسان جنوبی
2.1	2.1	2	1.9	کل مناطق شهری

ماخذ: محاسبات مشاور

جدول ۵- ۳۰۲ برآورد متوسط تعداد طبقات ساختمانهای مسکونی در مناطق شهری استانهای کشور

۱۴۰۵	۱۴۰۰	۱۳۹۵	۱۳۹۰	استان
4.7	4.5	4.3	3.8	مرکزی
3.3	3.2	3.2	3	گیلان
4.7	4.5	4.3	3.8	مازندران
5.2	4.8	4.5	4.2	آذربایجان شرقی
2.8	2.7	2.5	2.3	آذربایجان غربی
3.3	3.2	3	2.8	کرمانشاه
2.2	2.2	2.2	2	خوزستان

2.3	2.3	2.2	2.2	فارس
1.8	1.8	1.7	1.7	کرمان
3.2	3	3	2.8	خراسان رضوی
3.5	3.3	3.2	3	اصفهان
2.2	2	2	1.8	سیستان و بلوچستان
3.7	3.5	3.5	3.3	کردستان
3.2	3.2	3	3	همدان
2.7	2.7	2.5	2.3	چهارمحال و بختیاری
2.5	2.5	2.3	2.2	لرستان
2.2	2	2	1.8	ایلام
2.7	2.7	2.5	2.2	کهگیلویه و بویراحمد
3.3	3.2	3	2.7	بوشهر
3	2.8	2.8	2.7	زنجان
4.8	4.7	4.3	4	سمنان
1.7	1.7	1.7	1.7	یزد
3	2.8	2.7	2.3	هرمزگان
6	5.8	5.8	5.7	تهران
2.7	2.7	2.5	2.3	اردبیل
3.3	3.2	3.2	3	قم
1.5	1.7	1.8	2	قزوین
4.8	4.7	4.3	4	گلستان
2.5	2.5	2.5	2.3	خراسان شمالی
3.2	3	2.8	2.7	خراسان جنوبی
3.5	3.5	3.3	3.2	کل مناطق شهری

ماخذ: محاسبات مشاور

با استفاده از تراکم ساختمانی برآورد شده و همچنین تعداد واحد مسکونی مورد نیاز برای ساخت در زمینهای جدید و حجم ساخت و ساز مساحت زمین مورد نیاز ساختمانهای مسکونی در استانهای مختلف کشور تا افق ۱۴۰۵ برآورد و ارائه شده است.

جدول ۵-۳ مساحت زمین مورد نیاز برای ساخت واحدهای مسکونی در مناطق شهری استانهای مختلف کشور تا افق ۱۴۰۵ (هزار متر مربع)

استان	۱۳۹۰-۱۳۹۵	۱۳۹۱-۱۳۹۵	۱۳۹۶-۱۴۰۰	۱۴۰۱-۱۴۰۵
مرکزی	1781.6	1953	1710.7	1615
گیلان	2645.9	3151.7	2711.7	2552.5
مازندران	3302.7	3769.7	3097.3	2932.4
آذربایجان شرقی	6384.8	7222.7	6743	5259.4
آذربایجان غربی	7972.2	9332.6	8904.7	7635.3
کرمانشاه	3801.7	4478.2	4272.8	3538.3
خوزستان	9709.3	11652.5	۱۰۵۵۷.۱	۸۸۳۰.۹
فارس	12757	15271.3	14812.7	12417.5
کرمان	10595	11109.5	9317.4	8177.9
خراسان رضوی	11561.5	13525.6	12844.6	10603.2
اصفهان	10932.1	12733.6	9997.2	9202.3
سیستان و بلوچستان	11690	14054.2	13667	13396.9
کردستان	2557	3161	3131.6	2725.7
همدان	3170.8	3824.7	3730.2	3241.3
چهارمحال و بختیاری	1097.6	1271.8	1151.5	855.7
لرستان	3054.7	3639.6	3424.6	2647.7
ایلام	2166.8	2615.8	2226.3	2147.1
کهگیلویه و بویراحمد	1672.6	1778.6	1403	1260.6
بوشهر	1956.5	2170.6	1943.1	1630.1
زنجان	2425.1	2822.5	2649.9	2503.8
سمنان	1446.5	1582.1	1335	1156
یزد	3876	4604.9	4396.3	4154.1
هرمزگان	3205.9	3617.5	3120	2795.9
تهران	14143.2	17225.9	16997.5	16276.6
اردبیل	1927.2	2305.1	2314.8	1814.3
قم	3269.7	4021.7	3677.4	3629.6

3676.6	3718.7	3856.3	2944.9	قزوین
1842.7	2262.3	2370.1	2080.5	گلستان
2624.4	2875	3101.9	2666.9	خراسان شمالی
1274.6	1545.1	1639.5	1359	خراسان جنوبی
118398.2	135542.4	149132.3	129575.2	کل مناطق شهری

ماخذ: محاسبات مشاور

۵-۳-۵- برآورد توان اقتصادی خانوار در استانهای کشور

به منظور بررسی توان اقتصادی خانوارهای شهری، با استفاده از آمار خام هزینه و درآمد خانوار در سال ۱۳۸۷، ابتدا مجموع هزینه های سالیانه خانوار و همچنین هزینه های جاری مسکن خانوار محاسبه گردید. سپس بر اساس مجموع هزینه های خانوار که معادل با درآمد سالیانه خانوار در نظر میگیریم، خانوارهای هر استان به ده گروه یعنی دهکهای مختلف طبقه بندی گردیدند. در جدول زیر هزینه های سالیانه خانوار به همراه سهم هزینه های مسکن خانوار در دهکهای مختلف در کنار متوسط های مربوط به استان ارائه شده است.

جدول ۵-۳۰۴ متوسط هزینه های سالیانه خانوار در دهکهای مختلف درآمدی در مناطق شهری
در سال ۱۳۸۷ (میلیون ریال)

متوسط استان	دهک دهم	دهک نهم	دهک هشتم	دهک هفتم	دهک ششم	دهک پنجم	دهک چهارم	دهک سوم	دهک دوم	دهک اول	کد استان
66.3	138.3	98.4	88.1	69.5	62.7	57.8	49.9	43.7	34	21	00 استان مرکزی
92	200.9	134.8	111.3	97.1	86.5	77.8	70	61.7	47.5	31.9	01 استان گیلان
85.1	184	134	98.2	92.7	76.9	76.5	62.4	54.5	45.5	26.6	02 استان مازندران
79.8	212.6	124.7	97.2	83.1	69	58.4	52.1	44.8	32.6	23.1	03 استان آذربایجان شرقی
85.2	206.4	117.4	99.4	87.3	76.9	73.2	64.5	53.5	43.5	30.5	04 استان آذربایجان غربی
78.5	184.8	115.7	93.6	82.3	69.4	59.6	60.7	50.9	41.8	26.7	05 استان کرمانشاه
88.5	188.6	121.4	103.4	94	81.2	75.3	72.7	57.8	52.7	38	06 استان خوزستان
87.6	162.4	124.1	109.6	102.7	89.9	79.2	70.2	59.8	46.7	31.6	07 استان فارس
77.2	194.1	107.5	89.7	84.2	77.7	56.8	55.3	46.1	35.6	25.3	08 استان کرمان
73.4	151.3	121.3	91.1	81.4	71.3	63.7	53.6	41.4	35	23.8	09 استان خراسان رضوی
83.5	187.7	122.6	99.9	86.9	80.1	69.3	61.8	55.1	43	28.7	10 استان اصفهان
54.6	127	89.2	63.7	65.8	55.2	41.2	38.8	31.3	21	12.4	11 استان سیستان و بلوچستان
65.9	140.6	95.8	82.7	69.1	59.4	51.5	49.5	42.3	41.2	27	12 استان کردستان
68	144.2	97.7	80.4	74.6	59.8	57.3	52.6	47.8	39.7	25.8	13 استان همدان
74.4	140.9	100.8	90.6	76.9	69.2	64.7	58.3	56.3	49	37.4	14 استان چهارمحال و بختیاری
93.6	203	140.2	108	101.7	86	84.6	62.9	61	50.2	38.1	15 استان لرستان
88.5	181	122.4	103.6	92.9	81.2	78.8	68.9	65.9	50.2	40.5	16 استان ایلام
76	186.2	109.9	101.2	77.2	70.4	69.9	50.4	42.6	29.5	22.9	17 استان کهگیلویه و بویراحمد
86.9	180.9	106	96.2	79.8	81.4	71.6	74.4	68.6	64.4	45.4	18 استان بوشهر
92.8	237.6	123.3	115.7	96.9	88.9	76	58.5	57.5	43.3	30.7	19 استان زنجان
67.3	156.8	92.4	76.6	68.2	59.3	54.5	50.3	46.4	41.1	27.7	20 استان سمنان
60.5	139.4	80.9	74	66.6	57.7	50.1	43.4	37.6	32.4	23.2	21 استان یزد
83.7	201.4	119.8	105	89.7	82.8	66.4	54.5	51.6	39.5	25.9	22 استان هرمزگان

استان تهران	23	44.6	62.7	79.3	91.3	99.6	112.1	128.4	154.4	179.4	260.7	121.3
استان اردبیل	24	23	39.8	46.6	57.8	72.4	82.5	95.1	115.8	139	207	87.9
استان قم	25	23.9	36.9	42.4	51.2	53.6	61.2	63.1	72.1	89.3	133.7	62.7
استان قزوین	26	35.6	59.3	61.4	78.4	82.3	91.6	111	113.2	144.1	198.2	97.5
استان گلستان	27	18	29.3	41.8	46.7	51.3	65.9	74.5	89.3	118.7	182.2	71.8
استان خراسان شمالی	28	20.4	31	43.1	44.1	56.5	62.8	71.5	91.1	123.6	151.2	69.5
استان خراسان جنوبی	29	21.4	31.4	34.3	40.6	49.5	60.3	62.8	72.7	84.5	124.2	58.2

ماخذ : محاسبات مشاور

جدول ۵-۳۰ سهم هزینه های مسکن از کل هزینه های خانوار در دهکهای مختلف درآمدی
در مناطق شهری در سال ۱۳۸۷

متوسط استان	دهک دهم	دهک نهم	دهک هشتم	دهک هفتم	دهک ششم	دهک پنجم	دهک چهارم	دهک سوم	دهک دوم	دهک اول	کد استان	
33.2	25.9	30.2	30.1	34.0	34.8	31.4	35.6	30.8	40.2	39.3	00	استان مرکزی
31.3	27.3	27.1	26.9	33.1	30.9	31.2	35.2	36.1	33.5	31.4	01	استان گیلان
29.2	24.0	26.4	29.9	30.2	33.0	29.5	29.8	29.5	34.1	25.6	02	استان مازندران
27.5	23.4	23.0	29.4	26.7	22.8	27.3	27.3	29.5	32.7	32.8	03	استان آذربایجان شرقی
24.5	18.3	20.4	20.6	23.8	25.5	25.8	25.1	27.4	30.1	28.7	04	استان آذربایجان غربی
36.3	29.1	30.4	37.5	37.2	35.8	40.9	38.2	39.2	40.0	34.9	05	استان کرمانشاه
26.2	23.1	28.1	27.7	26.3	26.0	27.0	26.3	25.0	26.3	25.9	06	استان خوزستان
32.1	34.6	24.7	38.7	34.9	31.4	33.7	30.4	35.0	29.6	28.0	07	استان فارس
27.3	26.3	24.6	24.1	25.2	23.1	25.6	29.5	31.5	32.8	30.5	08	استان کرمان
30.2	32.4	29.8	31.4	29.9	31.2	27.9	28.5	31.7	30.8	28.4	09	استان خراسان رضوی
31.8	27.6	29.4	27.2	34.0	31.5	32.3	35.1	31.9	36.4	32.5	10	استان اصفهان
26.9	22.3	25.1	29.1	27.2	29.4	26.9	26.0	28.1	30.2	24.9	11	استان سیستان و بلوچستان
29.5	24.3	28.5	29.6	28.6	31.1	31.3	30.0	30.7	30.7	30.5	12	استان کردستان
30.5	27.8	32.5	27.3	28.1	34.4	31.0	29.9	30.9	34.0	29.1	13	استان همدان
22.8	19.0	21.4	22.6	23.3	28.3	26.5	24.1	22.8	20.6	19.7	14	استان چهارمحال و بختیاری
28.2	19.0	25.6	25.8	27.5	28.3	29.0	28.4	31.5	32.8	34.0	15	استان لرستان
21.3	14.8	17.9	20.0	19.1	19.3	20.6	21.7	24.6	25.1	30.1	16	استان ایلام
27.7	21.5	25.6	28.5	29.0	30.0	26.6	26.8	29.0	29.5	30.2	17	استان کهگیلویه و بویراحمد
25.8	27.5	27.8	23.4	26.3	26.5	25.0	27.4	25.6	22.6	25.7	18	استان بوشهر
26.6	18.3	25.1	21.7	27.0	30.6	26.4	32.4	26.5	29.2	29.6	19	استان زنجان
32.4	24.4	27.7	30.4	31.9	34.3	32.4	34.2	35.0	38.1	35.5	20	استان سمنان
32.1	24.5	28.4	29.1	32.3	28.4	30.7	33.9	38.8	38.7	35.8	21	استان یزد
32.9	27.2	33.1	30.6	34.1	34.5	30.8	37.2	34.2	35.6	31.5	22	استان هرمزگان
45.9	36.3	41.9	43.4	43.2	45.6	45.5	47.4	47.8	51.9	56.0	23	استان تهران
22.0	14.0	18.3	20.2	20.5	20.9	19.1	23.3	23.2	26.1	33.6	24	استان اردبیل

استان قم	25	36.5	42.4	35.1	34.3	37.6	30.7	34.6	35.0	31.6	29.5	34.7
استان قزوین	26	20.9	29.3	33.8	30.2	29.3	30.3	27.3	29.5	32.2	29.8	29.3
استان گلستان	27	29.7	30.8	30.9	28.6	32.5	31.5	26.6	27.0	28.3	22.7	28.9
استان خراسان شمالی	28	25.1	29.2	26.7	30.4	29.7	29.6	30.6	25.5	24.5	21.8	27.3
استان خراسان جنوبی	29	26.5	28.7	31.9	29.4	30.3	29.6	29.5	27.2	24.4	23.2	28.1
متوسط کل کشور												۳۰.۴

ماخذ : محاسبات مشاور

همانطور که مشاهده می شود در استانهای مختلف کشور اختلاف بسیاری در جمع کل هزینه های سالیانه خانوار دیده می شود. استانهای تهران، قزوین، لرستان و زنجان دارای بیشترین متوسط هزینه های سالیانه خانوار در بین استانهای کشور هستند. از طرف دیگر استانهای خراسان شمالی، سیستان و بلوچستان و قم در مقایسه با استانهای کشور دارای کمترین متوسط هزینه های سالیانه هستند. از طرف دیگر همانطور که مشاهده می شود متوسط سهم هزینه های مسکن خانوارهای شهری در استان های مختلف بین ۲۰ تا ۴۰ درصد قرار دارد که همانطور که انتظار می رود استان تهران بیشترین مقدار را دارا است. در سال ۱۳۸۷ به طور متوسط ۳۰.۴ درصد از کل هزینه های خانوار مربوط به هزینه های مسکن بوده است. این رقم در بین دهکهای مختلف متفاوت است به طوریکه دهکهای پایین درآمدی سهم بیشتری از درآمد خود را به هزینه های مسکن اختصاص داده اند. در بین استانهای کشور در دهک اول درآمدی استان تهران بیشترین سهم و استان چهارمحال و بختیاری کمترین سهم را دارا بوده اند. در دهکهای پردرآمد نیز استان تهران بیشترین و استان اردبیل کمترین سهم از مجموع هزینه های خانوار را به مسکن اختصاص داده اند.

یکی از شاخص هایی که نشان دهنده قدرت مالی خانوار برای استفاده از مسکن است شاخص توان تصرف خانوار است. برای تبدیل هزینه های مسکن خانواهای شهری به توان تصرف از متوسط قیمت اجاره بهای یک متر مربع واحد مسکونی در سال ۱۳۸۷ استفاده شده است. به این ترتیب که از تقسیم هزینه های مسکن خانوار به هزینه اجاره یک متر مربع واحد مسکونی توان تصرف خانوارها در دهک های مختلف محاسبه می گردد.

جدول ۵- ۳۰۶ متوسط اجاره بها، قیمت فروش و متوسط مساحت واحدهای مسکونی در استانهای کشور در سال ۱۳۸۷

متوسط قیمت یک واحد مسکونی (هزار ریال)	متوسط مساحت واحدهای مسکونی (متر مربع)	قیمت فروش یک متر مربع واحد مسکونی (هزار ریال)	اجاره بهای یک متر مربع واحد مسکونی (ریال)	استان
684937	93.1	7357	13627	استان مرکزی
580924	83.9	6924	14710	استان گیلان
525381	97.6	5383	13648	استان مازندران
717992	99.5	7216	15762	استان آذربایجان شرقی
384451	107	3593	10300	استان آذربایجان غربی
480630	92.5	5196	11752	استان کرمانشاه
650370	114	5705	12268	استان خوزستان
866216	121.2	7147	16221	استان فارس
669506	122.8	5452	13129	استان کرمان
560804	94	5966	15019	استان خراسان رضوی
769023	114.2	6734	12572	استان اصفهان
323414	85.9	3765	12001	استان سیستان و بلوچستان
334652	71.4	4687	13767	استان کردستان
620456	103.1	6018	12094	استان همدان
769408	133.3	5772	11365	استان چهارمحال و بختیاری
474080	104.4	4541	11139	استان لرستان
680285	110.4	6162	16647	استان ایلام
584945	117.2	4991	11859	استان کهگیلویه و بویراحمد
642973	105.7	6083	17706	استان بوشهر
701776	92	7628	14525	استان زنجان
759935	120.3	6317	14115	استان سمنان
660805	135.3	4884	9311	استان یزد
826363	98.4	8398	20231	استان هرمزگان

استان تهران	32319	16387	83.1	1361760
استان اردبیل	11490	5870	97.5	572325
استان قم	12703	9615	98.6	948039
استان قزوین	17810	7214	83.4	601648
استان گلستان	14058	5421	98.9	536137
استان خراسان شمالی	13398	4201	93.5	392794
استان خراسان جنوبی	12914	4675	111.7	522198

ماخذ : محاسبات مشاور

جدول ۵-۳۰۷ شاخص دسترسی خانوار در دهکهای مختلف درآمدی در مناطق شهری در سال ۱۳۸۷ (متر مربع)

متوسط استان	دهک دهم	دهک نهم	دهک هشتم	دهک هفتم	دهک ششم	دهک پنجم	دهک چهارم	دهک سوم	دهک دوم	دهک اول	کد استان	
10.3	5.0	7.0	7.8	9.9	10.9	11.9	13.7	15.7	20.1	32.6	00	استان مرکزی
6.3	2.9	4.3	5.2	6.0	6.7	7.5	8.3	9.4	12.2	18.2	01	استان گیلان
6.2	2.9	3.9	5.4	5.7	6.8	6.9	8.4	9.6	11.5	19.8	02	استان مازندران
9.0	3.4	5.8	7.4	8.6	10.4	12.3	13.8	16.0	22.0	31.1	03	استان آذربایجان شرقی
4.5	1.9	3.3	3.9	4.4	5.0	5.3	6.0	7.2	8.8	12.6	04	استان آذربایجان غربی
6.1	2.6	4.2	5.1	5.8	6.9	8.1	7.9	9.4	11.5	18.0	05	استان کرمانشاه
7.3	3.4	5.4	6.3	6.9	8.0	8.6	8.9	11.3	12.3	17.1	06	استان خوزستان
9.9	5.3	7.0	7.9	8.4	9.6	10.9	12.3	14.5	18.5	27.4	07	استان فارس
8.7	3.4	6.2	7.5	8.0	8.6	11.8	12.1	14.5	18.8	26.5	08	استان کرمان
7.6	3.7	4.6	6.2	6.9	7.9	8.8	10.5	13.5	16.0	23.6	09	استان خراسان رضوی
9.2	4.1	6.3	7.7	8.8	9.6	11.1	12.4	14.0	17.9	26.8	10	استان اصفهان
5.9	2.5	3.6	5.1	4.9	5.9	7.8	8.3	10.3	15.4	26.1	11	استان سیستان و بلوچستان
5.1	2.4	3.5	4.0	4.8	5.6	6.5	6.8	7.9	8.1	12.4	12	استان کردستان
9.1	4.3	6.4	7.7	8.3	10.4	10.8	11.8	13.0	15.6	24.0	13	استان همدان
10.3	5.5	7.6	8.5	10.0	11.1	11.9	13.2	13.7	15.7	20.6	14	استان چهارمحال و بختیاری
5.1	2.3	3.4	4.4	4.7	5.5	5.6	7.5	7.8	9.4	12.4	15	استان لرستان
7.7	3.8	5.6	6.6	7.3	8.4	8.6	9.9	10.3	13.6	16.8	16	استان ایلام
7.7	3.1	5.3	5.8	7.6	8.3	8.4	11.6	13.7	19.8	25.5	17	استان کهگیلویه و بویراحمد
7.4	3.6	6.1	6.7	8.1	7.9	9.0	8.6	9.4	10.0	14.2	18	استان بوشهر
7.6	3.0	5.7	6.1	7.2	7.9	9.2	12.0	12.2	16.2	22.9	19	استان زنجان
11.3	4.8	8.2	9.9	11.1	12.8	13.9	15.1	16.4	18.5	27.4	20	استان سمنان
10.9	4.7	8.2	8.9	9.9	11.5	13.2	15.2	17.6	20.4	28.5	21	استان یزد

استان هرمزگان	22	31.9	20.9	16.0	15.2	12.4	10.0	9.2	7.9	6.9	4.1	9.9
استان تهران	23	30.5	21.7	17.2	14.9	13.7	12.1	10.6	8.8	7.6	5.2	11.2
استان اردبیل	24	24.9	14.4	12.3	9.9	7.9	6.9	6.0	4.9	4.1	2.8	6.5
استان قم	25	39.7	25.7	22.4	18.5	17.7	15.5	15.0	13.1	10.6	7.1	15.1
استان قزوین	26	16.9	10.1	9.8	7.7	7.3	6.6	5.4	5.3	4.2	3.0	6.2
استان گلستان	27	29.8	18.3	12.8	11.5	10.5	8.1	7.2	6.0	4.5	2.9	7.5
استان خراسان شمالی	28	19.3	12.7	9.1	8.9	7.0	6.3	5.5	4.3	3.2	2.6	5.7
استان خراسان جنوبی	29	24.4	16.6	15.2	12.9	10.5	8.7	8.3	7.2	6.2	4.2	9.0

ماخذ : محاسبات مشاور

جدول ۵-۳۰۸ متوسط توان تصرف خانوار در دهکهای مختلف درآمدی در مناطق شهری در سال ۱۳۸۷ (متر مربع)

متوسط استان	دهک دهم	دهک نهم	دهک هشتم	دهک هفتم	دهک ششم	دهک پنجم	دهک چهارم	دهک سوم	دهک دوم	دهک اول	کد استان	
135	219	182	162	145	133	111	109	82	84	50	00	استان مرکزی
163	311	207	170	182	151	138	140	126	90	57	01	استان گیلان
152	270	216	179	171	155	138	114	98	95	42	02	استان مازندران
116	263	152	151	117	83	84	75	70	56	40	03	استان آذربایجان شرقی
169	306	194	166	168	159	153	131	119	106	71	04	استان آذربایجان غربی
202	381	249	249	217	176	173	164	141	119	66	05	استان کرمانشاه
158	296	232	195	168	143	138	130	98	94	67	06	استان خوزستان
144	289	157	218	184	145	137	110	108	71	45	07	استان فارس
134	324	168	137	135	114	92	104	92	74	49	08	استان کرمان
123	272	201	159	135	123	99	85	73	60	38	09	استان خراسان رضوی
176	343	239	180	196	167	148	144	117	104	62	10	استان اصفهان
102	197	155	129	124	113	77	70	61	44	21	11	استان سیستان و بلوچستان
118	207	165	148	120	112	98	90	79	77	50	12	استان کردستان
143	276	219	151	144	142	122	108	102	93	52	13	استان همدان
124	196	158	150	131	144	126	103	94	74	54	14	استان چهارمحال و بختیاری
197	289	269	208	209	182	184	134	144	123	97	15	استان لرستان
94	134	110	104	89	78	81	75	81	63	61	16	استان ایلام
148	281	198	203	157	148	131	95	87	61	49	17	استان کهگیلویه و بویراحمد
106	234	139	106	99	102	84	96	83	69	55	18	استان بوشهر
142	249	178	144	150	156	115	109	87	73	52	19	استان زنجان
129	226	151	137	128	120	104	102	96	92	58	20	استان سمنان
174	306	206	193	193	147	138	132	131	112	74	21	استان یزد
113	226	163	132	126	118	84	84	73	58	34	22	استان هرمزگان

استان تهران	23	64	84	98	112	117	132	143	173	194	244	144
استان اردبیل	24	56	75	78	98	100	125	141	170	184	210	140
استان قم	25	57	103	98	115	132	123	143	166	185	259	143
استان قزوین	26	35	81	97	111	113	130	142	156	217	276	134
استان گلستان	27	32	53	77	79	99	123	117	143	199	245	123
استان خراسان شمالی	28	32	56	72	83	104	116	136	144	188	205	118
استان خراسان جنوبی	29	37	58	71	77	97	115	120	128	133	186	106

ماخذ : محاسبات مشاور

همانطور که مشخص است بالاترین توان تصرف در بین استانهای کشور متعلق به کرمانشاه، لرستان و اصفهان است که پایین بودن قیمت اجاره در این استانها دلیل بالاتر قرار گرفتن آنها در بین سایر استانها است. از طرف دیگر استانهای ایلام، سیستان و بلوچستان و بوشهر دارای پایین ترین توان تصرف در بین سایر استانها هستند. برای محاسبه توان اقتصادی خانوار نیاز به محاسبه میزان پس انداز خانوار در هر سال است. با توجه به اینکه هیچ گونه آماری این میزان پس انداز را ارائه نمیکند. لذا پس انداز خانوار با استفاده از متوسط نرخ پس انداز جامعه برای دهکهای مختلف درآمدی محاسبه می گردد. به این منظور ابتدا معین میکنیم که یک خانوار با درآمد متوسط در هر استان در کدام دهک درآمدی در استان قرار می گیرد. همانطور که در جدول هزینه های سالیانه مشاهده می شود در میابیم در تمام استانها این خانوار متوسط در دهک ششم درآمدی قرار میگیرد. با فرض اینکه خانوارهای واقع در دهک ششم نرخ پس اندازی معادل با ۲۰ درصد و خانوارهای دهک اول قادر به پس انداز نباشند و همچنین متوسط نرخ پس انداز در دهک دهم نیز معادل ۴۵ درصد باشد در آن صورت با استفاده از درونیایی و با استفاده از منحنی درجه دوم نرخ پس انداز سایر دهکهای درآمدی محاسبه می گردد که در جدول زیر ارائه شده است.

جدول ۵- ۳۰۹ محاسبه نرخ پس انداز در دهکهای مختلف درآمدی

دهک دهم	دهک نهم	دهک هشتم	دهک هفتم	دهک ششم	دهک پنجم	دهک چهارم	دهک سوم	دهک دوم	دهک اول	نرخ پس انداز
45.0%	37.6%	30.9%	24.8%	19.3%	14.5%	10.3%	6.8%	3.9%	0.0%	

ماخذ : محاسبات مشاور

با استفاده از نرخ پس انداز محاسبه شده و با توجه به متوسط درآمد سالیانه هر دهک درآمدی ، میزان پس انداز سالیانه هر خانوار در دهکهای مختلف محاسبه می گردد که در جدول زیر ارائه شده است.

جدول ۵- ۳۱۰ محاسبه میزان پس انداز سالیانه در دهکهای مختلف درآمدی در مناطق شهری
در سال ۱۳۸۷ (میلیون ریال)

متوسط استان	دهک دهم	دهک نهم	دهک هشتم	دهک هفتم	دهک ششم	دهک پنجم	دهک چهارم	دهک سوم	دهک دوم	دهک اول	کد استان	
13.3	62.2	37.0	27.2	17.2	12.1	8.4	5.1	3.0	1.3	0.0	00	استان مرکزی
18.4	90.4	50.7	34.4	24.1	16.7	11.3	7.2	4.2	1.9	0.0	01	استان گیلان
17.0	82.8	50.4	30.3	23.0	14.8	11.1	6.4	3.7	1.8	0.0	02	استان مازندران
16.0	95.7	46.9	30.0	20.6	13.3	8.5	5.4	3.0	1.3	0.0	03	استان آذربایجان شرقی
17.0	92.9	44.1	30.7	21.7	14.8	10.6	6.6	3.6	1.7	0.0	04	استان آذربایجان غربی
15.7	83.2	43.5	28.9	20.4	13.4	8.6	6.3	3.5	1.6	0.0	05	استان کرمانشاه
17.7	84.9	45.6	32.0	23.3	15.7	10.9	7.5	3.9	2.1	0.0	06	استان خوزستان
17.5	73.1	46.7	33.9	25.5	17.4	11.5	7.2	4.1	1.8	0.0	07	استان فارس
15.4	87.3	40.4	27.7	20.9	15.0	8.2	5.7	3.1	1.4	0.0	08	استان کرمان
14.7	68.1	45.6	28.1	20.2	13.8	9.2	5.5	2.8	1.4	0.0	09	استان خراسان رضوی
16.7	84.5	46.1	30.9	21.6	15.5	10.0	6.4	3.7	1.7	0.0	10	استان اصفهان
10.9	57.2	33.5	19.7	16.3	10.7	6.0	4.0	2.1	0.8	0.0	11	استان سیستان و بلوچستان
13.2	63.3	36.0	25.6	17.1	11.5	7.5	5.1	2.9	1.6	0.0	12	استان کردستان
13.6	64.9	36.7	24.8	18.5	11.5	8.3	5.4	3.3	1.5	0.0	13	استان همدان
14.9	63.4	37.9	28.0	19.1	13.4	9.4	6.0	3.8	1.9	0.0	14	استان چهارمحال و بختیاری
18.7	91.4	52.7	33.4	25.2	16.6	12.3	6.5	4.1	2.0	0.0	15	استان لرستان
17.7	81.5	46.0	32.0	23.0	15.7	11.4	7.1	4.5	2.0	0.0	16	استان ایلام
15.2	83.8	41.3	31.3	19.1	13.6	10.1	5.2	2.9	1.2	0.0	17	استان کهگیلویه و بویراحمد
17.4	81.4	39.9	29.7	19.8	15.7	10.4	7.7	4.7	2.5	0.0	18	استان بوشهر
18.6	106.9	46.4	35.8	24.0	17.2	11.0	6.0	3.9	1.7	0.0	19	استان زنجان
13.5	70.6	34.7	23.7	16.9	11.4	7.9	5.2	3.2	1.6	0.0	20	استان سمنان
12.1	62.7	30.4	22.9	16.5	11.1	7.3	4.5	2.6	1.3	0.0	21	استان یزد
16.7	90.6	45.0	32.4	22.2	16.0	9.6	5.6	3.5	1.5	0.0	22	استان هرمزگان
24.3	117.3	67.5	47.7	31.8	21.6	14.4	9.4	5.4	2.4	0.0	23	استان تهران
17.6	93.2	52.3	35.8	23.6	15.9	10.5	6.0	3.2	1.6	0.0	24	استان اردبیل
12.5	60.2	33.6	22.3	15.6	11.8	7.8	5.3	2.9	1.4	0.0	25	استان قم
19.5	89.2	54.2	35.0	27.5	17.7	11.9	8.1	4.2	2.3	0.0	26	استان قزوین
14.4	82.0	44.6	27.6	18.5	12.7	7.4	4.8	2.8	1.1	0.0	27	استان گلستان
13.9	68.0	46.5	28.1	17.7	12.1	8.2	4.5	2.9	1.2	0.0	28	استان خراسان شمالی
11.6	55.9	31.8	22.5	15.6	11.6	7.2	4.2	2.3	1.2	0.0	29	استان خراسان جنوبی

ماخذ : محاسبات مشاور

از تقسیم میزان پس انداز خانوار بر قیمت یک متر مربع واحد مسکونی توان تملک خانوار بر حسب متر مربع محاسبه می‌گردد که در جدول زیر ارائه شده است.

جدول ۵- ۳۱۱ محاسبه توان تملک خانوار از طریق پس انداز در دهکهای مختلف درآمدی در مناطق شهری در سال ۱۳۸۷ (متر مربع)

متوسط استان	دهک دهم	دهک نهم	دهک هشتم	دهک هفتم	دهک ششم	دهک پنجم	دهک چهارم	دهک سوم	دهک دوم	دهک اول	کد استان	
استان مرکزی	1.8	8.5	5.0	3.7	2.3	1.6	1.1	0.7	0.4	0.2	00	
استان گیلان	2.7	13.1	7.3	5.0	3.5	2.4	1.6	1.0	0.6	0.3	01	
استان مازندران	3.2	15.4	9.4	5.6	4.3	2.8	2.1	1.2	0.7	0.3	02	
استان آذربایجان شرقی	2.2	13.3	6.5	4.2	2.9	1.8	1.2	0.7	0.4	0.2	03	
استان آذربایجان غربی	4.7	25.9	12.3	8.5	6.0	4.1	3.0	1.8	1.0	0.5	04	
استان کرمانشاه	3.0	16.0	8.4	5.6	3.9	2.6	1.7	1.2	0.7	0.3	05	
استان خوزستان	3.1	14.9	8.0	5.6	4.1	2.7	1.9	1.3	0.7	0.4	06	
استان فارس	2.5	10.2	6.5	4.7	3.6	2.4	1.6	1.0	0.6	0.3	07	
استان کرمان	2.8	16.0	7.4	5.1	3.8	2.8	1.5	1.0	0.6	0.3	08	
استان خراسان رضوی	2.5	11.4	7.6	4.7	3.4	2.3	1.5	0.9	0.5	0.2	09	
استان اصفهان	2.5	12.5	6.8	4.6	3.2	2.3	1.5	0.9	0.6	0.2	10	
استان سیستان و بلوچستان	2.9	15.2	8.9	5.2	4.3	2.8	1.6	1.1	0.6	0.2	11	
استان کردستان	2.8	13.5	7.7	5.5	3.7	2.4	1.6	1.1	0.6	0.3	12	
استان همدان	2.3	10.8	6.1	4.1	3.1	1.9	1.4	0.9	0.5	0.3	13	
استان چهارمحال و بختیاری	2.6	11.0	6.6	4.9	3.3	2.3	1.6	1.0	0.7	0.3	14	
استان لرستان	4.1	20.1	11.6	7.3	5.6	3.7	2.7	1.4	0.9	0.4	15	
استان ایلام	2.9	13.2	7.5	5.2	3.7	2.5	1.9	1.2	0.7	0.3	16	
استان کهگیلویه و بویراحمد	3.0	16.8	8.3	6.3	3.8	2.7	2.0	1.0	0.6	0.2	17	
استان بوشهر	2.9	13.4	6.6	4.9	3.3	2.6	1.7	1.3	0.8	0.4	18	
استان زنجان	2.4	14.0	6.1	4.7	3.2	2.2	1.4	0.8	0.5	0.2	19	
استان سمنان	2.1	11.2	5.5	3.7	2.7	1.8	1.3	0.8	0.5	0.3	20	
استان یزد	2.5	12.8	6.2	4.7	3.4	2.3	1.5	0.9	0.5	0.3	21	
استان هرمزگان	2.0	10.8	5.4	3.9	2.6	1.9	1.1	0.7	0.4	0.2	22	
استان تهران	1.5	7.2	4.1	2.9	1.9	1.3	0.9	0.6	0.3	0.1	23	
استان اردبیل	3.0	15.9	8.9	6.1	4.0	2.7	1.8	1.0	0.5	0.3	24	
استان قم	1.3	6.3	3.5	2.3	1.6	1.2	0.8	0.5	0.3	0.1	25	
استان قزوین	2.7	12.4	7.5	4.8	3.8	2.5	1.7	1.1	0.6	0.3	26	
استان گلستان	2.6	15.1	8.2	5.1	3.4	2.3	1.4	0.9	0.5	0.2	27	
استان خراسان شمالی	3.3	16.2	11.1	6.7	4.2	2.9	2.0	1.1	0.7	0.3	28	
استان خراسان جنوبی	2.5	12.0	6.8	4.8	3.3	2.5	1.5	0.9	0.5	0.3	29	

ماخذ : محاسبات مشاور

یکی از مهمترین ابزار سیاستگذاری در بخش مسکن برآورد تامین مالی خانوارها و توان بازپرداخت اقساط تسهیلات پرداختی به آنهاست. به همین دلیل شناخت توان اقتصادی گروههای مختلف درآمدی در مناطق مختلف کشور دارای اهمیت فراوان است. برای محاسبه توان اقتصادی خانوارها چند عامل در نظر گرفته می شود. در وهله اول پس انداز خانوار به عنوان منبع تامین مسکن خانوار در طی سالهای مختلف در نظر گرفته می شود. هر خانوار بخشی از درآمد سالیانه خود را برای مصرف در سالهای آتی پس انداز می کند. با توجه به این که در ایران میل به خرید و تملک مسکن بالاست و این میل به خرید مسکن از نسبت مالکیت واحد مسکونی در ایران کاملاً آشکار است و توجه به این نکته که واحد مسکونی به عنوان مهمترین دارایی هر خانوار محسوب می شود، این نتیجه حاصل می شود که بخش عمده پس انداز خانوار در طی سالهای مختلف برای سرمایه گذاری در خرید واحد مسکونی هزینه خواهد شد. به غیر از پس انداز، تسهیلات بانکی نیز به عنوان منبع مالی دیگر در تامین منابع مالی مورد نیاز برای خرید واحد مسکونی محسوب می شود. برای برآورد توان بازپرداخت وام هر خانوار فرض می کنیم که هزینه های مسکن خانوار معادل با اقساط وام مسکن آن خانوار باشد. به عبارت دیگر هر خانوار به اندازه هزینه های مسکن خود در هر ماه (و یا به شکل سالیانه) وام مسکن دریافتی خود را باز پرداخت میکند. در این جا یک نکته مهم دیگر باید لحاظ گردد و آن دوره زمانی است که یک خانوار باید بتواند از طریق پس انداز و تسهیلات بانکی قادر به خرید یک واحد مسکونی گردد. استانداردهای بین المللی این زمان را بین ۸ تا ۱۰ سال نشان می دهند. در اینجا نیز فرض ۱۰ سال را مد نظر قرار می دهیم. متوسط سن سرپرستان خانوار نیز نشان میدهد که این افراد حدوداً ۱۰ سال سابقه کار دارند. به همین دلیل می توان فرض کرد یک خانوار نمونه شهری در سال ۱۳۸۷ دارای پس اندازی معادل ۱۰ سال است. به این ترتیب ارزش پس اندازهای هر خانوار در گروههای مختلف درآمدی در استانهای مختلف کشور معادل جدول زیر محاسبه میشود.

^۱ - طرح جامع مسکن ۱۳۸۳

جدول ۵- محاسبه میزان پس انداز در طی ۱۰ سال در دهکهای مختلف درآمدی
در مناطق شهری در سال ۱۳۸۷ (میلیون ریال)

متوسط استان	دهک دهم	دهک نهم	دهک هشتم	دهک هفتم	دهک ششم	دهک پنجم	دهک چهارم	دهک سوم	دهک دوم	دهک اول	کد استان	
133	622	370	272	172	121	84	51	30	13	0	00	استان مرکزی
184	904	507	344	241	167	113	72	42	19	0	01	استان گیلان
170	828	504	303	230	148	111	64	37	18	0	02	استان مازندران
160	957	469	300	206	133	85	54	30	13	0	03	استان آذربایجان شرقی
170	929	441	307	217	148	106	66	36	17	0	04	استان آذربایجان غربی
157	832	435	289	204	134	86	63	35	16	0	05	استان کرمانشاه
177	849	456	320	233	157	109	75	39	21	0	06	استان خوزستان
175	731	467	339	255	174	115	72	41	18	0	07	استان فارس
154	873	404	277	209	150	82	57	31	14	0	08	استان کرمان
147	681	456	281	202	138	92	55	28	14	0	09	استان خراسان رضوی
167	845	461	309	216	155	100	64	37	17	0	10	استان اصفهان
109	572	335	197	163	107	60	40	21	8	0	11	استان سیستان و بلوچستان
132	633	360	256	171	115	75	51	29	16	0	12	استان کردستان
136	649	367	248	185	115	83	54	33	15	0	13	استان همدان
149	634	379	280	191	134	94	60	38	19	0	14	استان چهارمحال و بختیاری
187	914	527	334	252	166	123	65	41	20	0	15	استان لرستان
177	815	460	320	230	157	114	71	45	20	0	16	استان ایلام
152	838	413	313	191	136	101	52	29	12	0	17	استان کهگیلویه و بویراحمد
174	814	399	297	198	157	104	77	47	25	0	18	استان بوشهر
186	1069	464	358	240	172	110	60	39	17	0	19	استان زنجان
135	706	347	237	169	114	79	52	32	16	0	20	استان سمنان
121	627	304	229	165	111	73	45	26	13	0	21	استان یزد
167	906	450	324	222	160	96	56	35	15	0	22	استان هرمزگان
243	1173	675	477	318	216	144	94	54	24	0	23	استان تهران
176	932	523	358	236	159	105	60	32	16	0	24	استان اردبیل
125	602	336	223	156	118	78	53	29	14	0	25	استان قم
195	892	542	350	275	177	119	81	42	23	0	26	استان قزوین
144	820	446	276	185	127	74	48	28	11	0	27	استان گلستان
139	680	465	281	177	121	82	45	29	12	0	28	استان خراسان شمالی
116	559	318	225	156	116	72	42	23	12	0	29	استان خراسان جنوبی

ماخذ : محاسبات مشاور

گام بعدی محاسبه توان دریافت تسهیلات بانکی دهکهای مختلف درآمدی است. به همین منظور همانطور که اشاره شد هزینه های سالیانه مسکن خانوار به عنوان توان بازپرداخت اقساط در نظر گرفته می شود. برای محاسبه مبلغ تسهیلات

فرض میکنیم که نرخ سود اقساط ۱۲ درصد و دوره بازپرداخت آن به طور متوسط ۱۵ سال باشد. به این ترتیب مبلغ

تسهیلات قابل پرداخت به هر دهک در هر استان مطابق با جدول زیر محاسبه می گردد.

جدول ۵- ۳۱۲ محاسبه میزان تسهیلات قابل پرداخت به دهکهای مختلف درآمدی
در مناطق شهری در سال ۱۳۸۷ (میلیون ریال)

متوسط استان	دهک دهم	دهک نهم	دهک هشتم	دهک هفتم	دهک ششم	دهک پنجم	دهک چهارم	دهک سوم	دهک دوم	دهک اول	کد استان	
174	283	235	209	187	172	143	140	106	108	65	00	استان مرکزی
227	433	288	236	254	211	192	195	176	126	79	01	استان گیلان
196	349	279	232	221	200	178	147	127	122	54	02	استان مازندران
173	393	226	226	175	124	126	112	104	84	60	03	استان آذربایجان شرقی
165	298	189	162	164	155	149	128	116	103	69	04	استان آذربایجان غربی
225	425	278	277	242	196	192	183	158	132	74	05	استان کرمانشاه
183	344	269	226	195	167	161	151	114	109	78	06	استان خوزستان
222	444	242	335	283	223	211	168	165	109	70	07	استان فارس
166	403	209	171	168	142	115	129	115	92	61	08	استان کرمان
175	387	285	226	192	176	140	121	104	85	53	09	استان خراسان رضوی
210	409	285	215	233	199	177	171	139	124	74	10	استان اصفهان
116	224	177	146	141	128	87	80	69	50	24	11	استان سیستان و بلوچستان
153	270	216	193	156	146	127	117	103	100	65	12	استان کردستان
164	316	251	173	165	162	140	124	117	107	59	13	استان همدان
134	211	170	162	141	155	135	111	101	80	58	14	استان چهارمحال و بختیاری
208	305	283	220	221	192	194	141	152	130	102	15	استان لرستان
149	211	173	164	140	124	128	118	128	99	96	16	استان ایلام
166	316	222	228	177	167	147	107	98	69	55	17	استان کهگیلویه و بویراحمد
177	393	233	178	166	170	141	161	139	115	92	18	استان بوشهر
195	343	244	198	207	215	158	150	120	100	72	19	استان زنجان
172	302	202	184	172	161	139	136	128	124	78	20	استان سمنان
153	270	181	170	170	129	121	116	115	99	66	21	استان یزد
217	432	313	254	241	226	161	160	139	111	64	22	استان هرمزگان
440	747	593	529	438	404	358	342	299	257	197	23	استان تهران
153	229	201	185	154	136	109	106	85	82	61	24	استان اردبیل
172	311	223	199	172	148	159	139	117	124	69	25	استان قم
226	466	366	264	239	219	190	187	164	137	59	26	استان قزوین
164	327	265	190	156	164	132	105	102	71	42	27	استان گلستان
150	260	239	183	173	147	132	106	91	71	40	28	استان خراسان شمالی
129	227	163	156	146	141	118	94	86	71	45	29	استان خراسان جنوبی

ماخذ : محاسبات مشاور

از مجموع پس انداز و تسهیلات، توان اقتصادی خانوار در ۱۰ سال برای تملک واحد مسکونی محاسبه می گردد که در جدول زیر ارائه شده است. در صورتی که ارزش یک واحد مسکونی، بیشتر از توان اقتصادی خانوار باشد به این معنی است که خانوار پس از ۱۰ سال قادر به تملک واحد مسکونی نیست. برعکس در صورتی که توان اقتصادی خانوار بیش از قیمت خرید یک واحد مسکونی باشد در آن صورت نشان دهنده آن است که خانوار قادر است در طی ۱۰ از طریق پس انداز و تسهیلات بانکی اقدام به خرید یک واحد مسکونی نماید.

جدول ۵- ۳۱۳ محاسبه توان اقتصادی (مجموع تسهیلات قابل دریافت و پس انداز ۱۰ ساله) یک خانوار در مناطق شهری در سال ۱۳۸۷ (میلیون ریال)

متوسط استان	دهک دهم	دهک نهم	دهک هشتم	دهک هفتم	دهک ششم	دهک پنجم	دهک چهارم	دهک سوم	دهک دوم	دهک اول	کد استان	
306	905	605	482	359	293	227	192	136	121	65	00	استان مرکزی
411	1337	795	580	495	378	304	267	218	144	79	01	استان گیلان
366	1177	783	535	451	349	289	211	164	140	54	02	استان مازندران
333	1349	695	526	381	257	211	166	135	97	60	03	استان آذربایجان شرقی
335	1227	630	469	381	303	255	194	152	120	69	04	استان آذربایجان غربی
382	1256	713	566	446	330	279	246	192	148	74	05	استان کرمانشاه
360	1193	726	546	428	323	270	226	153	130	78	06	استان خوزستان
397	1174	709	674	538	396	326	241	206	127	70	07	استان فارس
321	1276	613	448	376	292	197	186	146	106	61	08	استان کرمان
322	1068	741	507	394	313	233	176	132	99	53	09	استان خراسان رضوی
377	1254	746	523	449	354	277	235	176	140	74	10	استان اصفهان
225	795	512	343	304	235	147	120	91	58	24	11	استان سیستان و بلوچستان
285	902	576	449	327	260	202	168	131	116	65	12	استان کردستان
300	965	618	422	351	278	223	178	149	122	59	13	استان همدان
283	845	549	442	332	288	229	171	140	99	58	14	استان چهارمحال و بختیاری
396	1218	811	554	473	358	316	206	193	150	102	15	استان لرستان
326	1026	633	484	370	280	242	189	173	119	96	16	استان ایلام
318	1154	635	540	368	303	248	159	126	80	55	17	استان کهگیلویه و بویراحمد
351	1207	631	475	364	327	245	238	185	140	92	18	استان بوشهر
380	1412	708	556	447	386	269	210	159	117	72	19	استان زنجان
307	1008	549	421	341	275	218	188	160	140	78	20	استان سمنان
274	897	486	399	335	241	194	161	141	112	66	21	استان یزد
385	1339	764	578	464	385	258	216	174	126	64	22	استان هرمزگان
682	1920	1268	1006	756	620	502	436	353	281	197	23	استان تهران

استان اردبیل	24	61	98	117	166	214	295	390	542	723	1160	328
استان قم	25	69	138	146	191	237	266	329	422	559	913	297
استان قزوین	26	59	160	206	268	310	396	515	613	908	1358	421
استان گلستان	27	42	83	130	154	206	291	341	466	712	1146	307
استان خراسان شمالی	28	40	84	120	151	214	268	350	465	704	941	289
استان خراسان جنوبی	29	45	83	110	136	190	257	302	381	480	786	246

ماخذ : محاسبات مشاور

در جدول خانه هایی که با رنگ سبز مشخص شده اند نشان دهنده توان تملک یک واحد مسکونی توسط یک خانوار شهری در مدت ۱۰ سال است. به عبارت دیگر نشان دهنده این است که در طی ۱۰ سال کدام یک از دهک های درآمدی در استانهای مختلف کشور قادر خواهند بود یک واحد مسکونی را خریداری نمایند. همانطور که مشخص است در هیچ یک از استانهای کشور دهک های اول تا ششم قادر به خرید یک واحد مسکونی در طی ۱۰ سال نخواهند بود. تنها در استان لرستان دهک هفتم قادر به خرید یک واحد مسکونی است.

۵-۳-۶- برآورد یارانه مورد نیاز خانوارها در استانهای کشور

به منظور برآورد میزان یارانه مورد نیاز برای خانوارهای فقیر از نتایج مطالعه ارزیابی یارانه های مسکن در خصوص خط فقر مسکن استفاده می کنیم. (مشروح روش محاسبه این شاخص در فصل سوم آمده است) بر اساس نتایج بدست آمده خط فقر مسکن در مناطق شهری کشور در سال ۱۳۸۵ معادل ۱۰۷۰۰۰۰ ریال در ماه بوده است. در صورتی که افزایش خط فقر مسکن را در فاصله سالهای ۱۳۸۵ تا ۱۳۸۷ معادل رشد اجاره واحدهای مسکونی در نظر بگیریم به این ترتیب به طور متوسط در مناطق شهری کشور خط فقر در سال ۱۳۸۷ معادل ۱۱۵۳۶۳۵ ریال در ماه برآورد میگردد. به این ترتیب خانوارهایی که در هر ماه هزینه مسکن آنها کمتر از رقم فوق باشد به عنوان خانوارهای فقیر شناسایی می شوند که نیازمند به دریافت یارانه از طرف نهاد های حکومتی هستند. البته خط فقر مسکن در بین استانهای مختلف کشور متفاوت است. برای تعیین خط فقر مسکن در استانهای مختلف کشور از تفاوت اجاره بهای مسکن در مناطق شهری استانهای کشور استفاده می کنیم. به این ترتیب خط فقر مسکن مناطق شهری استانهای مختلف کشور به شرح جدول زیر برآورد می گردد.

جدول ۵-۳۱۴ برآورد خط فقر مسکن مناطق شهری استانهای کشور در سال ۱۳۸۷ (ریال)

خط فقر مسکن سالیانه	خط فقر مسکن ماهیانه	کد استان	استان
13,208,724	1,100,727	00	استان مرکزی
14,258,481	1,188,207	01	استان گیلان
13,229,079	1,102,423	02	استان مازندران
15,278,191	1,273,183	03	استان آذربایجان شرقی
9,983,845	831,987	04	استان آذربایجان غربی
11,391,276	949,273	05	استان کرمانشاه
11,891,438	990,953	06	استان خوزستان
15,723,102	1,310,258	07	استان فارس
12,726,010	1,060,501	08	استان کرمان
14,557,997	1,213,166	09	استان خراسان رضوی
12,186,107	1,015,509	10	استان اصفهان
11,632,633	969,386	11	استان سیستان و بلوچستان
13,344,426	1,112,036	12	استان کردستان
11,722,779	976,898	13	استان همدان
11,016,155	918,013	14	استان چهارمحال و بختیاری
10,797,092	899,758	15	استان لرستان

استان ایلام	16	1,344,669	16,136,026
استان کهگیلویه و بویراحمد	17	957,916	11,494,992
استان بوشهر	18	1,430,210	17,162,520
استان زنجان	19	1,173,263	14,079,160
استان سمنان	20	1,140,145	13,681,745
استان یزد	21	752,100	9,025,202
استان هرمزگان	22	1,634,168	19,610,016
استان تهران	23	2,610,582	31,326,979
استان اردبیل	24	928,110	11,137,318
استان قم	25	1,026,090	12,313,086
استان قزوین	26	1,438,611	17,263,328
استان گلستان	27	1,135,541	13,626,494
استان خراسان شمالی	28	1,082,229	12,986,753
استان خراسان جنوبی	29	1,043,134	12,517,609

ماخذ : محاسبات مشاور

برای تعیین میزان یارانه مورد نیاز در کشور برای حمایت از خانوارهای فقیر ابتدا براساس آمار هزینه و درآمد خانوار سال ۱۳۸۷ هزینه مسکن خانوارهای مناطق شهری را در دهکهای مختلف محاسبه می کنیم.

جدول ۵- ۳۱۵ هزینه مسکن خانوارها در دهکهای مختلف درآمدی در مناطق شهری در سال ۱۳۸۷ (میلیون ریال)

متوسط استان	دهک دهم	دهک نهم	دهک هشتم	دهک هفتم	دهک ششم	دهک پنجم	دهک چهارم	دهک سوم	دهک دوم	دهک اول	کد استان	
استان مرکزی	22.0	35.8	29.7	26.5	23.6	21.8	18.1	17.8	13.5	13.7	00	8.3
استان گیلان	28.8	54.8	36.5	29.9	32.1	26.7	24.3	24.6	22.3	15.9	01	10.0
استان مازندران	24.8	44.2	35.4	29.4	28.0	25.4	22.6	18.6	16.1	15.5	02	6.8
استان آذربایجان شرقی	21.9	49.7	28.7	28.6	22.2	15.7	15.9	14.2	13.2	10.7	03	7.6
استان آذربایجان غربی	20.9	37.8	23.9	20.5	20.8	19.6	18.9	16.2	14.7	13.1	04	8.8
استان کرمانشاه	28.5	53.8	35.2	35.1	30.6	24.8	24.4	23.2	20.0	16.7	05	9.3
استان خوزستان	23.2	43.6	34.1	28.6	24.7	21.1	20.3	19.1	14.5	13.9	06	9.8
استان فارس	28.1	56.2	30.7	42.4	35.8	28.2	26.7	21.3	20.9	13.8	07	8.8
استان کرمان	21.1	51.0	26.4	21.6	21.2	17.9	14.5	16.3	14.5	11.7	08	7.7
استان خراسان رضوی	22.2	49.0	36.1	28.6	24.3	22.2	17.8	15.3	13.1	10.8	09	6.8
استان اصفهان	26.6	51.8	36.0	27.2	29.5	25.2	22.4	21.7	17.6	15.7	10	9.3
استان سیستان و بلوچستان	14.7	28.3	22.4	18.5	17.9	16.2	11.1	10.1	8.8	6.3	11	3.1
استان کردستان	19.4	34.2	27.3	24.5	19.8	18.5	16.1	14.9	13.0	12.6	12	8.2
استان همدان	20.7	40.1	31.8	21.9	21.0	20.6	17.8	15.7	14.8	13.5	13	7.5
استان چهارمحال و بختیاری	17.0	26.8	21.6	20.5	17.9	19.6	17.1	14.1	12.8	10.1	14	7.4
استان لرستان	26.4	38.6	35.9	27.9	28.0	24.3	24.5	17.9	19.2	16.5	15	13.0
استان ایلام	18.9	26.8	21.9	20.7	17.7	15.7	16.2	15.0	16.2	12.6	16	12.2
استان کهگیلویه و بویراحمد	21.1	40.0	28.1	28.8	22.4	21.1	18.6	13.5	12.4	8.7	17	6.9
استان بوشهر	22.4	49.7	29.5	22.5	21.0	21.6	17.9	20.4	17.6	14.6	18	11.7
استان زنجان	24.7	43.5	30.9	25.1	26.2	27.2	20.1	19.0	15.2	12.6	19	9.1
استان سمنان	21.8	38.3	25.6	23.3	21.8	20.3	17.7	17.2	16.2	15.7	20	9.8
استان یزد	19.4	34.2	23.0	21.5	21.5	16.4	15.4	14.7	14.6	12.5	21	8.3
استان هرمزگان	27.5	54.8	39.7	32.1	30.6	28.6	20.5	20.3	17.6	14.1	22	8.2
استان تهران	55.7	94.6	75.2	67.0	55.5	51.1	45.3	43.3	37.9	32.5	23	25.0
استان اردبیل	19.3	29.0	25.4	23.4	19.5	17.2	13.8	13.5	10.8	10.4	24	7.7
استان قم	21.8	39.4	28.2	25.2	21.8	18.8	20.2	17.6	14.9	15.6	25	8.7
استان قزوین	28.6	59.1	46.4	33.4	30.3	27.8	24.1	23.7	20.8	17.4	26	7.4
استان گلستان	20.8	41.4	33.6	24.1	19.8	20.8	16.7	13.4	12.9	9.0	27	5.3
استان خراسان شمالی	19.0	33.0	30.3	23.2	21.9	18.6	16.8	13.4	11.5	9.1	28	5.1
استان خراسان جنوبی	16.4	28.8	20.6	19.8	18.5	17.8	15.0	11.9	10.9	9.0	29	5.7

ماخذ : محاسبات مشاور

برای برآورد یارانه مورد نیاز برای کمک به خانوارهای فقیر، فاصله بین جمع هزینه های مسکن سالیانه خانوار و خط فقر مسکن را به عنوان یارانه مورد نیاز خانوار در نظر میگیریم. به این ترتیب به طور متوسط ارزش یارانه مورد نیاز هر خانوار در هر دهک در مناطق شهری هر استان محاسبه می گردد. لازم به ذکر است که یارانه محاسباتی در حقیقت چیزی نیست به جز میزان یارانه ای که سطح مصرف سالیانه خانوار از مسکن را به حداقل افزایش می دهد نیست. بنابراین اگر بخواهیم میزان یارانه برای مالکیت مسکن را محاسبه کنیم باید مقدار یارانه محاسبه شده را در نسبت قیمت مسکن به سطح اجاره ضرب کنیم که با توجه به آنکه محاسبه آن در سطوح استانی امکان پذیر نیست می توان از شاخص ملی استفاده کرد. در سطح کشور به طور متوسط نسبت قیمت مسکن به اجاره سالیانه مسکن ۲۲ بوده است.

جدول ۵- ۳۱۶ متوسط حجم یارانه مورد نیاز هر خانوار در دهک های مختلف در مناطق شهری
استانهای کشور در سال ۱۳۸۷ (میلیون ریال)

کد استان	دهک اول	دهک دوم	دهک سوم	دهک چهارم	دهک پنجم	دهک ششم
استان مرکزی	۰	۱.۲۳	۳.	۰	۰	۰
استان گیلان	۱	۲.۴	۰	۰	۰	۰
استان مازندران	۲	۱.۳۴	۰	۰	۰	۰
استان آذربایجان شرقی	۳	۴.۶۲	۲.۰۶	۱.۰۵	۰	۰
استان آذربایجان غربی	۴	۴.	۲.	۰	۰	۰
استان کرمانشاه	۵	۸	۱.	۰	۰	۰
استان خوزستان	۶	۱.۴	۱.	۰	۰	۰
استان فارس	۷	۱.۹۰	۶.	۰	۰	۰
استان کرمان	۸	۱.۰۵	۰	۰	۰	۰
استان خراسان رضوی	۹	۳.۷۸	۱.۴۳	۰	۰	۰
استان اصفهان	۱۰	۱.۴	۰	۰	۰	۰
استان سیستان و بلوچستان	۱۱	۵.۲۹	۲.۸۴	۱.۵۴	۰.۵۵	۰
استان کردستان	۱۲	۵.۱۱	۰.۷۰	۰.۳۶	۰	۰
استان همدان	۱۳	۴.۲۱	۱.۲	۰	۰	۰
استان چهارمحال و بختیاری	۱۴	۳.۶۵	۰.۹۲	۰	۰	۰
استان لرستان	۱۵	۲.۱۹	۲.۲	۱.۲	۰	۰
استان ایلام	۱۶	۳.۹۵	۳.۵۴	۲.۱۲	۱.۱۸	۰.۸۳
استان کهگیلویه و بویراحمد	۱۷	۴.۵۸	۲.۷۹	۰	۰	۰
استان بوشهر	۱۸	۵.۴۹	۲.۶۱	۰	۰	۰
استان زنجان	۱۹	۴.۹۹	۱.۴۴	۰	۰	۰
استان سمنان	۲۰	۳.۸۵	۱.۱	۱.	۰	۰

استان یزد	۲۱	0.72	0.12	.	.	.
استان هرمزگان	۲۲	11.45	5.55	1.96	.	.
استان تهران	۲۳	6.35	2.1	3.2	.	.
استان اردبیل	۲۴	3.41	0.75	0.33	.	.
استان قم	۲۵	3.59	1.1	0.3	.	.
استان قزوین	۲۶	9.82	2.4	0.2	.	.
استان گلستان	۲۷	8.28	4.60	0.71	0.27	.
استان خراسان شمالی	۲۸	7.87	3.93	1.48	.	.
استان خراسان جنوبی	۲۹	6.85	3.51	1.58	0.58	.

ماخذ : محاسبات مشاور

همانطور که مشاهده می شود به جز استان سیستان و بلوچستان و ایلام در سایر استانهای کشور خانوارهای واقع در دهکهای پنجم تا دهم نیازمند دریافت یارانه نیستند. در مورد استان ایلام بر اساس محاسبات به عمل آمده حجم یارانه مورد نیاز در دهکهای سوم و پنجم صفر بدست آمده بود که احتمالاً این نتیجه به دلیل تعداد کم نمونه در این استان حاصل شده است. لذا با توجه به اینکه در این استان خانوارهای واقع در دهک های چهارم و ششم نیازمند دریافت یارانه شناسایی شدند لذا با استفاده از درونیابی حجم یارانه مورد نیاز دهکهای سوم و پنجم این استان برآورد گردید که در جدول مشخص شده است. با توجه به تعداد خانوارهای شهری ساکن در استانهای کشور به طور متوسط حجم یارانه مورد نیاز هر دهک در سال ۱۳۸۷ برآورد شده است.

جدول ۵-۳۱۷ برآورد متوسط ارزش یارانه مورد نیاز هر دهک در مناطق شهری
استانهای کشور در سال ۱۳۸۷ (میلیون ریال)

استان	کد استان	تعداد خانوار ۱۳۸۷	تعداد خانوار هر دهک	یارانه مورد نیاز (میلیون ریال)				
				دهک اول	دهک دوم	دهک سوم	دهک چهارم	دهک پنجم
استان مرکزی	۰	272,840	۲۷,۲۸۴	135,329	۳۳۵۹۲	۸۱۸۵	-	-
استان گیلان	۱	387,683	۳۸,۷۶۸	164,376	۹۳۰۴۳	-	-	-
استان مازندران	۲	449,804	۴۴,۹۸۰	288,772	۹۲۱۹۴	-	-	-
استان آذربایجان شرقی	۳	688,023	68,802	529,775	317,865	141,732	72,242	-
استان آذربایجان غربی	۴	467,007	۴۶,۷۰۱	57,442	۱۸۶۸۰	۹۳۴۰	-	-
استان کرمانشاه	۵	336,349	۳۳,۶۳۵	69,624	۲۶۹۰۸	۳۳۶۳۵	-	-
استان خوزستان	۶	671,531	۶۷,۱۵۳	137,664	۹۴۰۴۲	۶۷۱۵۳	-	-
استان فارس	۷	694,591	69,459	477,878	131,972	۴۱۶۵۳	-	-
استان کرمان	۸	400,979	40,098	200,891	42,103	-	-	-
استان خراسان رضوی	۹	1,074,964	107,496	838,469	406,335	153,719	-	-
استان اصفهان	۱۰	1,088,478	۱۰۸,۸۴۸	311,305	۱۵۲۳۸۲	-	-	-
استان سیستان و بلوچستان	۱۱	269,683	26,968	230,576	142,661	76,589	41,531	14,832
استان کردستان	۱۲	229,741	22,974	117,397	16,082	8,271	-	-
استان همدان	۱۳	279,113	۲۷,۹۱۱	117,505	۳۳۴۹۳	-	-	-
استان چهارمحال و بختیاری	۱۴	110,584	11,058	40,362	10,173	-	-	-
استان لرستان	۱۵	251,261	۲۵,۱۲۶	47739	30151	۵۰۲۵	-	-
استان ایلام	۱۶	78,754	7,875	31,106	27,878	16,695	9,293	6,536
استان کهگیلویه و بویراحمد	۱۷	70,707	7,071	32,385	19,728	-	-	-
استان بوشهر	۱۸	139,981	13,998	76,849	36,535	-	-	-
استان زنجان	۱۹	156,986	15,699	78,338	22,607	-	-	-
استان سمنان	۲۰	136,187	۱۳,۶۱۹	52,433	۱۴۹۸۰	۱۳۶۱	-	-
استان یزد	۲۱	219,718	۲۱,۹۷۲	15,820	-	-	-	-
استان هرمزگان	۲۲	169,256	16,926	۱۹۳۸۰	۹۳۹۳	۳۳۱۷	-	-
استان تهران	۲۳	3,619,626	۳۶۱,۹۶۳	۲۲۹۸۴۶	۷۶۱۲۲	۱۱۴۶۴	-	-
استان اردبیل	۲۴	181,703	18,170	۶۱۹۶	13,628	5,996	۷.۲۳۳	-
استان قم	۲۵	270,884	۲۷,۰۸۸	97,246	۲۹۷۹۶	-	-	-
استان قزوین	۲۶	219,150	۲۱,۹۱۵	215,205	50676	4383	-	-

-	-	5,849	15,380	99,645	179,361	21,662	216,617	۲۷	استان گلستان
-	-	-	16,418	43,595	87,302	11,093	110,927	۲۸	استان خراسان شمالی
-	-	5,134	13,985	31,067	60,629	8,851	88,512	۲۹	استان خراسان جنوبی
3,623	21,369	۱۳۴۰۵۶	۶۳۴۶۰۱	۲۱۷۳۳۱۲	۴۹۹۷,269	1,335,163	13,351,639		مناطق شهری کشور
۹۱۹۳۰۳۷						جمع کل			

ماخذ : محاسبات مشاور

همانطور که مشاهده می شود ارزش کل یارانه مورد نیاز برای رفع فقر مسکن در مناطق شهری استانهای کشور در سال ۱۳۸۷ تقریباً ۹۲۰۰ میلیارد تومان برآورد می گردد. همانطوری که در صفحات قبلی نیز اشاره شد مقدار فوق یارانه سالیانه برای افزایش سطح سالیانه مصرف مسکن است. در صورتی که بخواهیم آن را برای مالکیت محاسبه کنیم باید مقدار یارانه را در نسبت قیمت متوسط مسکن به اجاره ضرب کنیم. ارقام موجود نشانگر آن است که این نسبت در ایران حدود ۲۸ است بنابراین اگر سیاست دولت بر مالکیت قرار گیرد این مقدار به حدود ۲۶۰۰۰ هزار میلیارد تومان افزایش خواهد یافت.

پیوست فصل پنجم: برآورد حجم نیاز به ساخت و ساز در مناطق شهری شهرستانهای کشور

جدول ۵- ۳۱۸ برآورد حجم نیاز به ساخت و ساز در مناطق شهری شهرستانهای استان مرکزی (واحد مسکونی)

۱۴۰۱-۱۴۰۵	۱۳۹۶-۱۴۰۰	۱۳۹۱-۱۳۹۵	۱۳۸۶-۱۳۹۰	
71595	72326	74653	76333	جمع (استان)
799	807	833	852	آشتیان
37934	38321	39554	40444	اراک
1457	1472	1519	1553	تفرش
5100	5152	5317	5437	خمین
2695	2723	2811	2874	دلیجان
2327	2351	2427	2481	زرنديه
14378	14525	14992	15329	ساوه
2413	2437	2516	2572	شازند
1279	1292	1334	1364	کمیجان
3213	3246	3351	3426	محلات

ماخذ: محاسبات مشاور

جدول ۵- ۳۱۹ برآورد حجم نیاز به ساخت و ساز در مناطق شهری شهرستانهای استان زنجان (واحد مسکونی)

۱۴۰۱-۱۴۰۵	۱۳۹۶-۱۴۰۰	۱۳۹۱-۱۳۹۵	۱۳۸۶-۱۳۹۰	
51165	52324	52487	52828	جمع (استان)
9326	9537	9567	9629	ابهر
314	321	322	324	ایجرود
3752	3837	3849	3874	خدابنده
4427	4527	4542	4571	خرم دره
31990	32714	32816	33029	زنجان
730	746	749	753	ماه‌نشان
626	640	642	646	طارم

ماخذ: محاسبات مشاور

جدول ۵- ۳۲۰ برآورد حجم نیاز به ساخت و ساز در مناطق شهری شهرستانهای استان یزد (واحد مسکونی)

۱۴۰۱-۱۴۰۵	۱۳۹۶-۱۴۰۰	۱۳۹۱-۱۳۹۵	۱۳۸۶-۱۳۹۰	
44721	46838	47670	49451	جمع (استان)
1643	1721	1752	1817	ابرکوه
3355	3514	3576	3710	اردکان
2176	2279	2320	2406	بافق
1025	1074	1093	1134	تفت
941	986	1003	1041	صدوق
2247	2354	2396	2485	طیس
1049	1098	1118	1160	خاتم
3334	3491	3553	3686	میبد
27415	28713	29223	30315	یزد
1535	1608	1636	1698	مهریز

ماخذ: محاسبات مشاور

جدول ۵- ۳۲۱ برآورد حجم نیاز به ساخت و ساز در مناطق شهری شهرستانهای استان تهران (واحد مسکونی)

۱۴۰۱-۱۴۰۵	۱۳۹۶-۱۴۰۰	۱۳۹۱-۱۳۹۵	۱۳۸۶-۱۳۹۰	
667155	705214	717599	754616	جمع (استان)
21746	22986	23390	24597	اسلامشهر
428372	452810	460762	484530	تهران
3940	4164	4237	4456	دماوند
4511	4768	4852	5102	ری
4248	4490	4569	4805	ساوجبلاغ
1224	1294	1317	1385	شمیرانات
47616	50332	51216	53858	شهریار
90693	95866	97550	102582	کرج
23383	24716	25151	26448	ورامین

7391	7813	7950	8360	پاکدشت
1025	1084	1103	1160	فیروزکوه
27689	29269	29783	31319	رباط کریم
5318	5621	5720	6015	نظرآباد

ماخذ: محاسبات مشاور

جدول ۵- ۳۲۲ برآورد حجم نیاز به ساخت و ساز در مناطق شهری
شهرستانهای استان سیستان و بلوچستان (واحد مسکونی)

۱۴۰۱-۱۴۰۵	۱۳۹۶-۱۴۰۰	۱۳۹۱-۱۳۹۵	۱۳۸۶-۱۳۹۰	
148035	146641	142982	139181	استان
14575	14438	14077	13703	شهرستان ایرانشهر
9569	9479	9242	8997	شهرستان چابهار
7562	7490	7304	7109	شهرستان خاش
19074	18895	18423	17933	شهرستان زابل
72683	71998	70202	68336	شهرستان زاهدان
1414	1401	1366	1330	شهرستان زهک
2216	2196	2141	2084	شهرستان سرباز
11785	11674	11382	11080	شهرستان سراوان
3811	3775	3681	3583	شهرستان کنارک
5346	5296	5164	5026	شهرستان نیشکر

ماخذ: محاسبات مشاور

جدول ۵-۳۳ برآورد حجم نیاز به ساخت و ساز در مناطق شهری شهرستانهای استان سمنان (واحد مسکونی)

۱۳۸۶-۱۳۹۰	۱۳۹۱-۱۳۹۵	۱۴۰۰-۱۳۹۶	۱۴۰۵-۱۴۰۱
استان	51894	53394	51956
دامغان	7490	7706	7499
سمنان	19348	19908	19372
شاهرود	18591	19128	18613
گرمسار	6465	6652	6473

ماخذ: محاسبات مشاور

جدول ۵-۳۲۴ برآورد حجم نیاز به ساخت و ساز در مناطق شهری شهرستانهای استان مازندران (واحد مسکونی)

۱۳۸۶-۱۳۹۰	۱۳۹۱-۱۳۹۵	۱۴۰۰-۱۳۹۶	۱۴۰۵-۱۴۰۱
استان	107044	104585	94917
آمل	13938	13618	12359
بابل	16535	16156	14662
بابلسر	6539	6389	5798
بهبشهر	7277	7110	6452
تنکابن	5934	5798	5262
جویبار	2009	1962	1781
چالوس	4458	4356	3953
رامسر	3447	3367	3056
ساری	18870	18437	16732
سوادکوه	2527	2469	2241
قائم شهر	12552	12264	11130
گلوگاه	1290	1260	1144
محمودآباد	2367	2313	2099
نکا	3188	3115	2827
نور	3208	3134	2844
نوشهر	2905	2838	2576

ماخذ: محاسبات مشاور

جدول ۵- ۳۲۵ برآورد حجم نیاز به ساخت و ساز در مناطق شهری شهرستانهای استان لرستان (واحد مسکونی)

۱۴۰۱-۱۴۰۵	۱۳۹۶-۱۴۰۰	۱۳۹۱-۱۳۹۵	۱۳۸۶-۱۳۹۰	
50376	59898	60318	60317	استان
17039	20260	20402	20402	خرم آباد
11595	13787	13883	13883	بروجرد
1950	2318	2335	2335	ازنا
1508	1793	1806	1806	پلدختر
3949	4696	4728	4728	الیگودرز
5052	6007	6049	6049	دورود
1555	1848	1861	1861	سلسله
2792	3319	3342	3342	دلفان
4936	5869	5910	5910	کوهدشت

ماخذ: محاسبات مشاور

جدول ۵- ۳۲۶ برآورد حجم نیاز به ساخت و ساز در مناطق شهری شهرستانهای استان کردستان (واحد مسکونی)

۱۴۰۱-۱۴۰۵	۱۳۹۶-۱۴۰۰	۱۳۹۱-۱۳۹۵	۱۳۸۶-۱۳۹۰	
68668	75724	74082	72640	استان
6015	6633	6489	6362	بانه
4162	4590	4490	4403	بیجار
10835	11948	11689	11461	سقز
25523	28145	27535	26999	سنندج
8226	9072	8875	8702	قروه
4036	4451	4354	4270	کامیاران
7517	8289	8110	7952	مریوان
2012	2219	2171	2129	دیواندره
342	377	369	362	سروآباد

ماخذ: محاسبات مشاور

جدول ۵- ۳۲۷ برآورد حجم نیاز به ساخت و ساز در مناطق شهری
شهرستانهای استان کهگیلویه و بویراحمد (واحد مسکونی)

۱۴۰۱-۱۴۰۵	۱۳۹۶-۱۴۰۰	۱۳۹۱-۱۳۹۵	۱۳۸۶-۱۳۹۰	
31278	31227	33148	32002	استان
10746	10729	11389	10995	بویر احمد
1304	1301	1381	1334	بهمنی
705	704	747	722	دنا
8979	8965	9516	9187	کهگیلویه
9544	9528	10114	9765	گچساران

ماخذ: محاسبات مشاور

جدول ۵- ۳۲۸ برآورد حجم نیاز به ساخت و ساز در مناطق شهری شهرستانهای استان خوزستان (واحد مسکونی)

۱۴۰۱-۱۴۰۵	۱۳۹۶-۱۴۰۰	۱۳۹۱-۱۳۹۵	۱۳۸۶-۱۳۹۰	
204908	222240	217107	213287	استان
75548	81938	80046	78637	اهواز
14081	15272	14919	14657	بندر ماهشهر
18922	20522	20048	19696	دزفول
16368	17753	17343	17038	آبادان
8708	9444	9226	9064	اندیمشک
7718	8371	8177	8033	ایذه
8516	9236	9023	8864	بهبهان
9061	9827	9600	9432	خرمشهر
4975	5396	5271	5178	دشت آزادگان
4709	5107	4989	4902	رامهرمز
3506	3803	3715	3650	شادگان
6898	7481	7308	7180	شوشتر
7815	8476	8280	8135	مسجد سلیمان
2537	2752	2688	2641	باغ ملک
4856	5267	5145	5054	شوش

1536	1666	1628	1599	گتوند
1769	1919	1874	1841	رامشیر
1889	2049	2002	1966	هندیجان
1174	1273	1243	1222	لالی
4323	4688	4580	4499	امیدیه

ماخذ: محاسبات مشاور

جدول ۵- ۳۲۹ برآورد حجم نیاز به ساخت و ساز در مناطق شهری شهرستانهای استان خراسان رضوی (واحد مسکونی)

۱۴۰۱-۱۴۰۵	۱۳۹۶-۱۴۰۰	۱۳۹۱-۱۳۹۵	۱۳۸۶-۱۳۹۰	
266212	299434	295184	293159	کل استان
171220	192588	189854	188552	مشهد
2531	2847	2807	2787	سرخس
3472	3906	3850	3824	فریمان
2933	3300	3253	3230	چناران
787	885	872	866	کلات
17349	19514	19237	19105	سبزوار
9748	10965	10809	10735	تربت حیدریه
3332	3748	3694	3669	خواف
830	933	920	914	رشتخوار
1058	1190	1173	1165	مه ولات
16577	18646	18381	18255	نیشابور
7134	8024	7910	7856	قوچان
7605	8554	8432	8374	تربت جام
6199	6972	6873	6826	کاشمر
2033	2287	2254	2239	برداسکن
986	1109	1094	1086	خلیل آباد
4318	4857	4788	4755	گناباد
3003	3377	3330	3307	درگز
5097	5733	5651	5613	تایباد

ماخذ: محاسبات مشاور

جدول ۵- ۳۳۰ برآورد حجم نیاز به ساخت و ساز در مناطق شهری شهرستانهای استان خراسان جنوبی (واحد مسکونی)

۱۴۰۱-۱۴۰۵	۱۳۹۶-۱۴۰۰	۱۳۹۱-۱۳۹۵	۱۳۸۶-۱۳۹۰	
25237	28697	28738	28107	استان
13148	14951	14972	14644	بیرجند
374	425	426	416	درمیان
1695	1927	1930	1888	سرایان
737	838	839	821	سربیشه
4345	4941	4948	4839	قائنات
1528	1737	1740	1701	نهبندان
3410	3878	3883	3798	فردوس

ماخذ: محاسبات مشاور

جدول ۵- ۳۳۱ برآورد حجم نیاز به ساخت و ساز در مناطق شهری شهرستانهای استان خراسان شمالی (واحد مسکونی)

۱۴۰۱-۱۴۰۵	۱۳۹۶-۱۴۰۰	۱۳۹۱-۱۳۹۵	۱۳۸۶-۱۳۹۰	
41599	44069	45165	46178	استان
5975	6330	6487	6633	اسفراین
19371	20521	21031	21503	بجنورد
3632	3848	3944	4032	جاجرم
9035	9572	9810	10030	شیروان
1131	1198	1228	1255	فاروج
2455	2601	2665	2725	مانه و سملقان

ماخذ: محاسبات مشاور

جدول ۵- ۳۳۲ برآورد حجم نیاز به ساخت و ساز در مناطق شهری شهرستانهای استان کرمانشاه (واحد مسکونی)

۱۴۰۱-۱۴۰۵	۱۳۹۶-۱۴۰۰	۱۳۹۱-۱۳۹۵	۱۳۸۶-۱۳۹۰	
94416	106227	104331	102584	استان
6863	7722	7584	7457	اسلام آباد غرب
2037	2291	2250	2213	پاوه
664	747	733	721	ثلاث باباجانی
3271	3680	3615	3554	جوانرود
969	1091	1071	1053	دالاهو
1244	1400	1375	1352	روانسر
2608	2934	2881	2833	سرپل ذهاب
3380	3803	3735	3673	سنقر
2632	2961	2908	2860	صحنه
1196	1345	1321	1299	قصر شیرین
60177	67705	66496	65383	کرمانشاه
3684	4145	4071	4002	کنگاور
1650	1857	1823	1793	گیلانغرب
4041	4547	4466	4391	هرسین

ماخذ: محاسبات مشاور

جدول ۵- ۳۳۳ برآورد حجم نیاز به ساخت و ساز در مناطق شهری شهرستانهای استان کرمان (واحد مسکونی)

۱۴۰۱-۱۴۰۵	۱۳۹۶-۱۴۰۰	۱۳۹۱-۱۳۹۵	۱۳۸۶-۱۳۹۰	
117125	123030	129399	135088	کل استان
4562	4792	5040	5262	بافت
3680	3865	4065	4244	بردسیر
8231	8646	9094	9493	بم
7869	8266	8694	9076	جیرفت
1837	1930	2030	2119	راور
13230	13897	14617	15259	رفسنجان
667	701	737	769	رودبار جنوب

5226	5490	5774	6028	زرند
14155	14869	15638	16326	سیرجان
4037	4241	4460	4656	شهربابک
1598	1679	1766	1844	عنبر آباد
913	960	1009	1054	قلعه گنج
45037	47308	49757	51944	کرمان
1282	1347	1416	1479	کوهبنان
3433	3606	3792	3959	کهنوج
1366	1435	1510	1576	منوجان

ماخذ: محاسبات مشاور

جدول ۵- ۳۳۴ برآورد حجم نیاز به ساخت و ساز در مناطق شهری شهرستانهای استان ایلام (واحد مسکونی)

۱۴۰۱-۱۴۰۵	۱۳۹۶-۱۴۰۰	۱۳۹۱-۱۳۹۵	۱۳۸۶-۱۳۹۰	
28338	28573	30984	30153	جمع (استان)
2178	2196	2381	2317	آبدانان
14204	14322	15530	15114	ایلام
2636	2658	2882	2805	ایوان
1898	1914	2075	2019	دره شهر
3262	3289	3566	3470	دهلران
1631	1645	1784	1736	شیروان و چرداول
2529	2550	2766	2691	مهران

ماخذ: محاسبات مشاور

جدول ۵- ۳۳۵ برآورد حجم نیاز به ساخت و ساز در مناطق شهری شهرستانهای استان هرمزگان (واحد مسکونی)

۱۴۰۱-۱۴۰۵	۱۳۹۶-۱۴۰۰	۱۳۹۱-۱۳۹۵	۱۳۸۶-۱۳۹۰	
62180	64687	66994	65411	کل استان
35983	37433	38768	37852	بندرعباس
6133	6381	6608	6452	بندر لنگه
287	298	309	301	ابو موسی
2162	2249	2329	2274	حاجی آباد
1005	1045	1083	1057	گاوبندی
4086	4250	4402	4298	قشم
5651	5878	6088	5944	میناب
3249	3380	3500	3417	رودان
1401	1457	1509	1474	بستک
1139	1185	1227	1198	جاسک
1086	1130	1170	1142	بندر خمیر

ماخذ: محاسبات مشاور

جدول ۵- ۳۳۶ برآورد حجم نیاز به ساخت و ساز در مناطق شهری شهرستانهای استان همدان (واحد مسکونی)

۱۴۰۱-۱۴۰۵	۱۳۹۶-۱۴۰۰	۱۳۹۱-۱۳۹۵	۱۳۸۶-۱۳۹۰	
79838	87383	85579	84448	کل استان
4052	4435	4343	4286	تویسرکان
14057	15385	15068	14869	ملیر
7184	7863	7701	7599	نهایوند
42108	46087	45136	44539	همدان
2105	2304	2256	2226	کبودرآهنگ
4226	4625	4530	4470	اسدآباد
4075	4460	4368	4310	بهار
2031	2223	2177	2149	رزن

ماخذ: محاسبات مشاور

جدول ۵- ۳۳۷ برآورد حجم نیاز به ساخت و ساز در مناطق شهری شهرستانهای استان گلستان (واحد مسکونی)

۱۴۰۱-۱۴۰۵	۱۳۹۶-۱۴۰۰	۱۳۹۱-۱۳۹۵	۱۳۸۶-۱۳۹۰	
66977	75123	72123	70709	کل استان
4070	4565	4383	4297	آزاد شهر
2821	3164	3038	2978	آق قلا
2154	2415	2319	2274	بندرگز
6308	7075	6792	6659	بندر ترکمن
2556	2867	2752	2698	رامیان
5044	5658	5432	5325	علی آباد
2472	2773	2662	2610	کردکوی
2929	3285	3154	3092	کلاله
23666	26544	25484	24984	گركان
11044	12387	11892	11659	گنبد کاووس
3914	4390	4215	4132	مینودشت

ماخذ: محاسبات مشاور

جدول ۵- ۳۳۸ برآورد حجم نیاز به ساخت و ساز در مناطق شهری شهرستانهای استان گیلان (واحد مسکونی)

۱۳۸۶-۱۳۹۰	۱۳۹۱-۱۳۹۵	۱۴۰۰-۱۳۹۶	۱۴۰۵-۱۴۰۱
کل استان	87184	83949	76500
املش	1079	1039	947
آستارا	3192	3073	2800
آستانه اشرفیه	3373	3248	2960
انزلی	7445	7168	6532
تالش	3388	3262	2972
رشت	40602	39096	35627
رضوانشهر	1369	1318	1201
رودبار	4143	3989	3635
رودسر	4250	4092	3729
سیاهکل	1151	1109	1010
شفش	568	547	498
صومعه سرا	3259	3138	2859
فومن	1923	1851	1687
لاهیجان	5150	4959	4519
لنگرود	5283	5087	4636
ماسال	1009	971	885

ماخذ: محاسبات مشاور

جدول ۵- ۳۳۹ برآورد حجم نیاز به ساخت و ساز در مناطق شهری شهرستانهای استان قم (واحد مسکونی)

۱۳۸۶-۱۳۹۰	۱۳۹۱-۱۳۹۵	۱۴۰۰-۱۳۹۶	۱۴۰۵-۱۴۰۱	
کل استان	85162	85906	82335	81874
قم	85162	85906	82335	81874

ماخذ: محاسبات مشاور

جدول ۵- ۳۴۰ برآورد حجم نیاز به ساخت و ساز در مناطق شهری شهرستانهای استان قزوین (واحد مسکونی)

۱۴۰۱-۱۴۰۵	۱۳۹۶-۱۴۰۰	۱۳۹۱-۱۳۹۵	۱۳۸۶-۱۳۹۰	
55033	57703	60645	60779	کل استان
30415	31891	33517	33591	قزوین
7530	7896	8298	8317	تاکستان
4220	4425	4650	4661	بوئین زهرا
9286	9736	10233	10255	البرز
3582	3755	3947	3956	آبیک

ماخذ: محاسبات مشاور

جدول ۵- ۳۴۱ برآورد حجم نیاز به ساخت و ساز در مناطق شهری شهرستانهای استان فارس (واحد مسکونی)

۱۴۰۱-۱۴۰۵	۱۳۹۶-۱۴۰۰	۱۳۹۱-۱۳۹۵	۱۳۸۶-۱۳۹۰	
180413	202282	198298	196084	کل استان
5658	6344	6219	6149	آبادیه
1212	1359	1332	1317	ارسنجان
3182	3568	3498	3459	استهبان
3878	4348	4262	4214	اقلید
945	1060	1039	1028	بوانات
1101	1235	1210	1197	پاسارگاد
8096	9077	8898	8799	جهرم
2520	2825	2769	2739	خرم بید
1361	1526	1496	1479	خنج
4550	5101	5001	4945	داراب
2428	2722	2669	2639	زرین دشت
1482	1661	1628	1610	سپیدان
90042	100957	98968	97863	شیراز
1201	1347	1320	1306	فراشبند
7536	8450	8283	8191	فسا
4632	5193	5091	5034	فیروزآباد
1879	2107	2066	2043	قیرو کارزین

9177	10290	10087	9974	کازرون
8625	9670	9480	9374	لارستان
2463	2761	2707	2677	لامرد
9169	10281	10078	9966	مرودشت
3942	4420	4333	4285	ممسنی
1385	1553	1522	1505	مهر
3949	4427	4340	4292	نی ریز

ماخذ: محاسبات مشاور

جدول ۵- ۳۴۲ برآورد حجم نیاز به ساخت و ساز در مناطق شهری شهرستانهای استان اصفهان (واحد مسکونی)

۱۴۰۱-۱۴۰۵	۱۳۹۶-۱۴۰۰	۱۳۹۱-۱۳۹۵	۱۳۸۶-۱۳۹۰	
228165	238970	271570	272528	کل استان
16670	17460	19841	19911	خمینی شهر
6373	6675	7586	7612	مبارکه
6922	7250	8239	8268	شهرضا
14510	15198	17271	17332	برخوارو میمه
2222	2327	2644	2654	سمیرم
8745	9159	10409	10445	فلاورجان
2305	2414	2744	2753	فریدن
107428	112515	127864	128315	اصفهان
3944	4130	4694	4710	گلپایگان
1640	1717	1952	1958	اردستان
16392	17168	19510	19579	کاشان
2231	2337	2656	2665	نائین
11521	12067	13713	13762	لنجان
1816	1902	2161	2169	نطنز
15241	15963	18141	18205	نجف آباد
1280	1341	1524	1529	خوانسار
1134	1188	1350	1354	فریدونشهر
753	789	896	899	چادگان

4603	4821	5479	5498	آران و بیدگل
1017	1065	1211	1215	سمیرم سفلی
1418	1485	1687	1693	تیران و کرون

ماخذ: محاسبات مشاور

جدول ۵- ۳۴۳ برآورد حجم نیاز به ساخت و ساز در مناطق شهری شهرستانهای استان چهار محال بختیاری (واحد مسکونی)

۱۴۰۵-۱۴۰۱	۱۴۰۰-۱۳۹۶	۱۳۹۵-۱۳۹۱	۱۳۸۶-۱۳۹۰	
20003	24157	24707	24880	کل استان
624	753	770	776	اردل
3861	4663	4769	4803	بروجن
11659	14080	14401	14501	شهرکرد
2380	2874	2939	2960	فارسان
151	182	186	188	کوهرنگ
1329	1605	1641	1653	لردگان

ماخذ: محاسبات مشاور

جدول ۵- ۳۴۴ برآورد حجم نیاز به ساخت و ساز در مناطق شهری شهرستانهای استان بوشهر (واحد مسکونی)

۱۴۰۱-۱۴۰۵	۱۳۹۶-۱۴۰۰	۱۳۹۱-۱۳۹۵	۱۳۸۶-۱۳۹۰	
39832	43414	43441	42928	کل استان
13469	14680	14689	14516	بوشهر
1076	1172	1173	1159	تنگستان
10123	11033	11040	10910	دشتستان
2908	3169	3171	3134	دشتی
1993	2172	2174	2148	دیر
1529	1666	1667	1647	دیلم
3374	3677	3679	3636	کنگان
4473	4876	4879	4821	گناوه
889	968	969	958	جم

ماخذ: محاسبات مشاور

جدول ۵- ۳۴۵ برآورد حجم نیاز به ساخت و ساز در مناطق شهری
شهرستانهای استان آذربایجان شرقی (واحد مسکونی)

۱۴۰۱-۱۴۰۵	۱۳۹۶-۱۴۰۰	۱۳۹۱-۱۳۹۵	۱۳۸۶-۱۳۹۰	
181480	210621	206164	203362	کل استان
6866	7969	7800	7694	اهر
109427	126998	124310	122621	تبریز
4270	4956	4851	4785	سراب
11443	13280	12999	12822	مراغه
10502	12188	11930	11768	مرند
7585	8803	8617	8500	میانه
1581	1834	1796	1771	هشتروند
5787	6716	6574	6485	بناب
1477	1714	1678	1655	بستان آباد
4496	5218	5107	5038	شبستر
1029	1194	1169	1153	کلیبر
2314	2685	2628	2593	هریس
2673	3102	3036	2995	جلفا
2324	2698	2640	2605	ملکان
4568	5302	5190	5119	آذرشهر
2285	2652	2596	2560	اسکو
370	429	420	414	چاراویماق
457	530	519	512	ورزقان
2028	2354	2304	2272	عجب شیر

ماخذ: محاسبات مشاور

جدول ۵- ۳۴۶ برآورد حجم نیاز به ساخت و ساز در مناطق شهری
شهرستانهای استان آذربایجان غربی (واحد مسکونی)

۱۴۰۱-۱۴۰۵	۱۳۹۶-۱۴۰۰	۱۳۹۱-۱۳۹۵	۱۳۸۶-۱۳۹۰	
151277	164769	160409	156612	کل استان
52279	56942	55435	54123	ارومیه
5237	5705	5554	5422	پیرانشهر
18933	20621	20076	19601	خوی
4425	4819	4692	4581	سردشت
7859	8560	8334	8137	سلماس
7037	7665	7462	7286	ماکو
11908	12970	12627	12328	مهاباد
11064	12051	11732	11454	میاندوآب
7145	7782	7577	7397	نقده
13303	14489	14106	13772	بوکان
3880	4227	4115	4017	شاهین دژ
3863	4207	4096	3999	تکاب
2905	3164	3080	3007	اشنویه
1439	1567	1526	1490	چالدوران

ماخذ: محاسبات مشاور

جدول ۵- ۳۴۷ برآورد حجم نیاز به ساخت و ساز در مناطق شهری شهرستانهای استان اردبیل (واحد مسکونی)

۱۴۰۱-۱۴۰۵	۱۳۹۶-۱۴۰۰	۱۳۹۱-۱۳۹۵	۱۳۸۶-۱۳۹۰	
38871	45983	44355	44514	کل استان
23117	27346	26378	26473	شهرستان اردبیل
1160	1372	1324	1329	شهرستان بیله سوار
4684	5541	5345	5364	شهرستان پارس آباد
2593	3068	2959	2970	شهرستان خلخال
394	467	450	452	شهرستان کوثر
3722	4403	4247	4262	شهرستان مشکین شهر
1670	1976	1906	1913	شهرستان مغان
1187	1405	1355	1360	شهرستان نمین
343	406	391	393	شهرستان نیر

ماخذ: محاسبات مشاور

فصل ششم

به منظور تدوین برنامه راهبردی در سطح استان‌ها در قالب یک الگوی برنامه‌ریزی جامع، باید هر دو بعد جغرافیایی و ساختاری را به طور همزمان برای کسب موفقیت بیشتر در نظر گرفت. به همین دلیل پس از ارائه چشم انداز کمی و کیفی بخش مسکن در استان‌های کشور که در فصول قبل به طور مفصل ارائه گردید، در این قسمت سعی خواهد شد که با استفاده از مطالعات هر یک از طرح‌های استانی و مطالعات ملی، راهبردهای کلان ساماندهی بخش مسکن در سطوح جغرافیایی مختلف ارائه گردد. بدین منظور در ابتدا نقاط ضعف و قوت مسکن هر یک از استان‌های کشور مورد موشکافی قرار می‌گیرد. پس از آن براساس برخی از شاخص‌ها و معیارهای کمی، بازارهای کشور براساس این ویژگی‌های ساختاری طبقه‌بندی خواهند شد.

پس از آن راهبردهای مورد نیاز بخش مسکن به تفکیک هر یک از زیربازارهای جغرافیایی ارائه خواهند شد. لازم به ذکر است که براساس شرح وظایف قرارداد، این مطالعه صرفاً تا مرحله ارائه راهبردهای کلی پیش خواهد رفت. البته سعی خواهد شد برای برخی از راهبردهای کلی برنامه اجرایی نیز ارائه شود.

۶-۱- جمع‌بندی نقاط قوت، نقاط ضعف، فرصت‌ها، تهدیدها و راهبردهای

استان‌های مختلف کشور با توجه به طرح ملی

در این بخش نقاط قوت و ضعف به عنوان عوامل درون‌بخشی و فرصت‌ها و تهدیدهای بخش مسکن استان به عنوان عوامل برون‌بخشی تاثیرگذار بر بخش مسکن هر استان همراه با راهبردهای پیشنهادی مشاور به شرح جداول ۱ تا ۳۰ از طرح جامع مسکن استان‌های مختلف کشور استخراج و با توجه به آنها خلاصه‌ای از ویژگی‌های بخش مسکن هر استان ارائه شده است. لازم به ذکر است که مطالب ارائه شده در این قسمت عیناً از گزارشات طرح‌های استانی استخراج شده است. در مطالعات مورد نظر و مورد استفاده (طرح‌های جامع مسکن استان‌های مختلف) استان‌ها در بسیاری از وجوه با یکدیگر اشتراک دارند. روندهای ملی به گونه‌ای بوده که در

بسیاری از استانها شاخص‌های ساخت و ساز رشد قابل قبولی یافته اند. همچنین در بسیاری از موارد مشکلات در سطح استان‌های مشابه، شباهت زیادی دارند و از این رو راهبردهای پیشنهادی هم شبیه به هم می‌شوند.

۶-۱-۱ استان آذربایجان شرقی

براساس مطالعات طرح جامع مسکن استان وضعیت مسکن در این استان در طول سالهای اخیر روند رو به بهبود نسبتاً مطلوبی داشته و اکثر شاخص‌های آن شامل تراکم خانوار در واحد مسکونی، بادوام‌سازی و برخورداری واحدهای مسکونی ساخته شده با استفاده از تسهیلات و دارای امکانات شامل آب، برق و گاز شهری بهبود یافته است. اما بخش مسکن استان کماکان از وجود کاستی‌ها و ضعف‌هایی مانند افزایش متوسط هزینه تولید، نرخ رشد قیمت مسکن بیش از متوسط نرخ رشد درآمد خانوارهای شهری، عدم رعایت استانداردها و مقررات ساختمانی و تعدد نهادهای تصمیم‌گیر در مورد زمین در تنگنا بسر می‌برد که همه این موارد مشکلاتی را در جهت ناکارایی تولیدی در بازار مسکن استان ایجاد کرده‌اند.

از جمله فرصت‌هایی که در بخش مسکن کشور وجود دارد و طرح جامع مسکن استان آذربایجان شرقی از آنها برای رفع نقاط ضعف و تنگناهای موجود استفاده کرده است می‌توان از وجود نیروهای متخصص و ماهر، ظرفیت بالای پیمانکاری ساختمان‌سازی، بازگشت سریع سرمایه و وجود تقاضای خانوارهای جوان و تازه تشکیل شده نام برد. در طرح جامع مسکن استان به منظور ارتقاء نقاط قوت، رفع نقاط ضعف، استفاده از فرصت‌ها و کاهش تهدیدهای موجود- مانند بالاتر بودن نرخ بازده فعالیت در بازار زمین نسبت به بازار ساخت و ساز و افزایش بی‌رویه قیمت مصالح ساختمانی- راهبردهایی پیشنهاد گردیده که اهم آنها عبارتند از :

- وضع مالیات بر معاملات مجدد اراضی بایر به صورت تصاعدی،
- وضع مالیات بر مرغوبیت اراضی شهری که بر اثر فعالیتهای عمرانی دولتی حاصل شده است،
- معافیت از پرداخت عوارض و مالیات برای سازندگانی که در بافت‌های فرسوده شهری مبادرت به ساخت و ساز می‌نمایند. (جدول شماره ۱)

۶-۱-۲ آذربایجان غربی

بررسی های انجام شده در طرح جامع مسکن این استان حاکی از آن است که شاخص های کلیدی بخش مسکن این استان شامل تراکم خانوار در واحد مسکونی به دلیل رشد بیشتر تولید مسکن از رشد خانوارهای تازه تشکیل شده کاهش یافته، سهم ساختمان های تازه ساخته شده از مصالح بادوام افزایش و سهم هزینه مسکن در سبد خانوار کاهش یافته است.

لیکن هرچند روند تحولات بخش مسکن رو به بهبود بوده ولی مواردی از قبیل کم بودن سهم اعتبارات بانکی از کل هزینه احداث، عدم رعایت استانداردها و مقررات ساختمانی، بالابودن سهم واحدهای مسکونی کم دوام و بی دوام از کل واحدهای مسکونی موجود (به رغم افزایش ساخت و سازهای جدید با مصالح بادوام) و بالاخره افزایش قیمت زمین و مسکن از عمده مشکلات موجود در بخش مسکن استان محسوب می شود.

وجود کارخانه های تولید مصالح ساختمانی، افزایش قابل ملاحظه تسهیلات بانکی پرداختی در کنار سهم قابل ملاحظه ای از واگذاری های زمین توسط دولت و همچنین ظرفیت های بالقوه بالای مالیاتی در بخش مسکن از جمله فرصت های موجود و مواردی مانند تعدد نهادهای تصمیم گیری در مورد زمین و یارانه، ناکارایی تعاونی ها، بالاتر بودن نرخ بازده فعالیت در بازار زمین در مقایسه با بازار ساخت به عنوان عواملی که خارج از حیطه بخش مسکن آن را تحت تاثیر قرار می دهد معرفی شده است.

در طرح جامع استان آذربایجان غربی راهبردهایی از قبیل:

- افزایش وام بانکی تا ۸۰ درصد هزینه ساخت مسکن،
- ساخت مسکن استیجاری برای گروه های هدف،
- وضع مالیات بر معاملات مجدد اراضی بایر به صورت تصاعدی،
- وضع مالیات به مرغوبیت اراضی برای جلوگیری از سفته بازی زمین،
- منعطف نمودن وام ها و شرایط آن،
- ایجاد صندوق های محلی و منطقه ای،
- یکپارچگی مدیریت یارانه های بخش مسکن برای ارتقاء توان مالی متقاضیان مسکن پیش بینی شده است. (جدول شماره ۲)

۳-۱-۶ استان اردبیل

مطالعات طرح جامع مسکن استان اردبیل نشان می دهد که وضعیت مسکن در استان اردبیل نیز همانند سایر استانهای کشور به لحاظ شاخص های کلیدی بخش مسکن روند رو به بهبود داشته است به گونه ای که تراکم خانوار در واحد مسکونی طی سالهای اخیر روندی نزولی داشته و سهم واحدهای مسکونی تازه ساخته شده با استفاده از مصالح بادوام از کل تولید مسکن استان نیز افزایش داشته است. لیکن علی رغم این بهبود، هنوز سهم قابل ملاحظه ای از موجودی مسکن استان با استفاده از مصالح کم دوام و بی دوام ساخته شده است. افزایش تولید مسکن و بالا رفتن سهم واحدهای مسکونی دارای امکاناتی از قبیل آب و برق از دیگر شاخص هایی است که در این مطالعات از آنها به عنوان نقاط قوت بخش مسکن استان نام برده شده است.

همانطور که ذکر شد بالا بودن سهم واحدهای مسکونی موجود ساخته شده از مصالح کم دوام و بی دوام از کل موجودی مسکن که به بالا رفتن نرخ تخریب واحدهای مسکونی منجر شده است در کنار عدم انسجام و جامعیت برنامه های تامین مسکن با برنامه های آمایش و کالبد ملی، کمبود نیروی انسانی متخصص و نیمه متخصص و بالا بودن متوسط زیربنای واحدهای مسکونی جدیدالاحداث از اهم نقاط ضعف بخش مسکن استان محسوب می شوند.

در طرح جامع مسکن استان با توجه به فرصت ها و تهدیدهای موجود در بخش مسکن این استان، راهبردهایی برای بهبود وضعیت مسکن استان و رفع نقاط ضعف آن در نظر گرفته شده که عمدتاً شامل:

- پهنه بندی فقر مسکن شهری با هدف شناسایی کامل خانوارهای هدف شامل خانوارهایی با سرپرست زن و جوان که هزینه مسکن آنها از ۵۰ درصد میانه جامعه کمتر است،
 - پرداخت وام ودیعه اجاره مسکن برای این خانوارها،
 - همچنین وضع مالیات بر معاملات مجدد اراضی بایر به صورت تصاعدی،
 - وضع مالیات بر مرغوبیت زمین های شهری،
 - معافیت مالیاتی برای نوسازی بافت های فرسوده،
 - معافیت مالیاتی در اولین نقل و انتقال قطعی املاک با هدف جلوگیری از بورس بازی زمین و مسکن
- پیش بینی گردیده

و به منظور ارتقاء توان مالی متقاضیان مسکن راهبردهایی مانند:

- منعطف نمودن نحوه پرداخت وام ها و

- ایجاد صندوق های محلی و منطقه ای پیشنهاد شده است. (جدول شماره ۳)

۴-۱-۶ استان اصفهان

از جمله مهمترین نقاط قوت بخش مسکن استان اصفهان که در طرح جامع مسکن این استان به آن پرداخته شده می‌توان به روند نزولی شاخص تراکم خانوار در واحد مسکونی، رشد قابل ملاحظه ساخت و سازهای با مصالح بادوام، افزایش تولید مسکن و روند افزایش شاخص‌های بهره‌وری به خصوص شاخص بهره‌وری مدیریت اشاره نمود.

بالا بودن نرخ تخریب موجودی مسکن، عدم دسترسی خانوارهای کم‌درآمد به مسکن مناسب، عدم وجود برنامه و سیستم‌های مناسب برای توسعه شهری، کمبود نیروهای متخصص و ماهر از جمله ضعف‌ها و مشکلاتی است که در طرح جامع مسکن استان اصفهان به آن اشاره شده است.

در همین طرح باتوجه به فرصت‌ها و تهدیدهایی که بخش مسکن استان با آن روبرو می‌باشد راهبردهایی جهت بهبود وضعیت مسکن پیشنهاد شده که:

- بهبود و نوسازی بافت‌های فرسوده شهری،
- ساماندهی حاشیه‌نشینی،
- ارتقاء صنعت ساختمان و
- ارتقاء توان مالی خانوارهای کم‌درآمد
- همراه با تدوین برنامه‌های ایجاد هماهنگی بین برنامه‌های مسکن و توسعه شهری و روستایی و طراحی الگوی مسکن مناسب از اهم آنها می‌باشد. (جدول شماره ۴)

۵-۱-۶ استان ایلام

مطالعات طرح جامع مسکن استان ایلام نشان می‌دهد هرچند وضعیت مسکن این استان به لحاظ شاخص‌های طرف تولید در عرضه مسکن مانند تراکم خانوار در واحد مسکونی، نرخ مالکیت مسکن، افزایش کیفیت بناهای مسکونی و مصالح بکارگرفته شده و شاخص‌های طرف تقاضا مانند ورود موسسات مالی بخش خصوصی به بخش مسکن مانند، خیرین مسکن‌ساز و روند رو به رشد کوچک‌سازی در این استان بهبود یافته است، ولی

عدم دسترسی گروه‌های کم‌درآمد به مسکن مناسب، بالا بودن مساحت بافت‌های فرسوده در مناطق شهری و روستایی، پایین بودن سهم تسهیلات بانکی در قیمت تمام شده مسکن و نبود بازار متشکل سرمایه جهت تامین مالی متقاضیان از جمله اهم تنگناهای بخش مسکن در این استان است. در همین راستا در مطالعات طرح جامع مسکن استان با توجه به فرصت‌ها و تهدیدهای موجود و تنگناهای مذکور پیش‌بینی شده که راهبردهایی زیر ارائه شده است:

- توانمندسازی خانوارها در بافت‌های فرسوده شهری،
- گسترش بازار سرمایه از طریق بورس،
- ایجاد صندوق‌های محلی،
- افزایش شمار بانکها و موسسات مالی فعال در بخش مسکن برای بهبود وضعیت مسکن (جدول شماره ۵).

۶-۱-۶ استان بوشهر

بررسی نقاط قوت بخش مسکن استان در طرح جامع مسکن استان بوشهر نشان می‌دهد که وضعیت مسکن در این استان طی سال‌های اخیر روندی رو به بهبود داشته است به گونه‌ای که به علت افزایش تولید مسکن در این استان شاخص‌هایی مانند تراکم خانوار در واحد مسکونی، نرخ مالکیت مسکن و کوچک‌سازی (متوسط سطح زیربنای واحدهای جدیدالاحداث) و بادوام‌سازی به سمت وضعیت مطلوب در حرکت بوده‌اند. لیکن عدم وجود اطلاعات و آمار مناسب، کم‌دوام بودن واحدهای مسکونی موجود به خصوص در دهک‌های کم‌درآمد، افزایش قیمت زمین و مسکن که منجر به سفته‌بازی در بازار گردیده، بعلاوه افزایش شکاف درون منطقه‌ای شهرستانهای استان موجب بروز تنگناها و مشکلاتی برای استان شده است. لذا در طرح جامع مسکن استان با در نظر داشتن فرصت‌ها و تهدیدهایی که بخش مسکن استان با آن مواجه است راهبردهایی همانند:

- تشکیل بانک اطلاعاتی جامع زمین و مسکن،
- افزایش توان دسترسی به مسکن اجاره‌ای متناسب با درآمد خانوارهای کم‌درآمد،
- ارائه مشوق‌های لازم برای بهسازی، نوسازی و بازسازی بافت‌های فرسوده،
- مقاوم‌سازی و ساماندهی حاشیه‌نشینی و

- طراحی و اجرای الگوی مسکن مناسب پیش‌بینی شده که باتوجه به وجود سفته‌بازبازی زمین و مسکن در این استان می‌توان وضع مالیات مجدد بر اراضی بایر به صورت تصاعدی و وضع مالیات بر مرغوبیت زمین را نیز به آن اضافه نمود. (جدول شماره ۶)

۶-۱-۷ استان تهران

در مطالعات مربوط به طرح جامع مسکن این استان وضعیت موجود مسکن در مجموع رو به بهبود توصیف شده است به‌گونه‌ای که در بخش نقاط قوت مسکن استان به شاخص‌هایی مانند پایین بودن تراکم خانوار در واحد مسکونی برای کل مناطق شهری و روستایی استان و نزدیکی آن به وضع مطلوب اشاره شده است. در همین راستا به وجود نهادهای دولتی و غیردولتی تامین‌کننده مسکن گروه‌های کم‌درآمد، پایین بودن متوسط مدت زمان تکمیل ساختمان‌های مسکونی، وجود نیروهای متخصص در زمینه برنامه‌ریزی، طراحی، اجرا و نظارت بر احداث مسکن، بادوام‌سازی، کوچک‌سازی و تهیه نقشه محدوده بافت‌های فرسوده برای شهرهای مهم استان اشاره شده است.

لیکن به رغم این بهبود نسبی، بخش مسکن استان با تنگنانهایی از قبیل افزایش بی‌رویه و یکباره قیمت زمین و مسکن، پایین بودن شاخص دسترسی گروه‌های کم‌درآمد به مسکن برای دهک‌های اول تا پنجم، بالا بودن شاخص تراکم خانوار در واحد مسکونی در بافت‌های فرسوده، وجود سکونتگاه‌های غیررسمی و درهم تنیدگی آنها با مسائل بافت‌های فرسوده، عدم امکان تفکیک بازار تقاضای مصرفی و سرمایه‌ای، پایین بودن نرخ موثر مالیات بر ارزش واقعی املاک روبرو است. به همین لحاظ در طرح جامع مسکن استان تهران راهبردهایی مانند:

- حمایت و تشویق تعاونی‌های تولید و مصرف،
- جلب مشارکت سازمان‌های غیرانتفاعی و خیرین مسکن ساز،
- ایجاد صندوق‌های اعتباری و محلی و
- برنامه تامین مسکن در شهرهای جدید برای ارتقاء توان مالی متقاضیان پیش‌بینی شده است.
- از راهبردهای دیگری که می‌وان به آن اشاره نمود:
- مقاوم سازی مساکن موجود،
- بهره‌گیری از صنعت بیمه در تضمین کیفیت مسکن،

- ارائه معافیت‌ها و مشوق‌های مالیاتی برای بهسازی بافت‌های فرسوده،
- طراحی الگوی مناسب مسکن و
- فراهم آوری تسهیلات لازم برای صدور خدمات فنی و مهندسی است. (جدول شماره ۷)

۶-۱-۸ استان چهارمحال وبختیاری

شاخص‌هایی که در طرح جامع مسکن استانی به عنوان نقاط قوت مطرح شده عمدتاً شامل افزایش سهم ساختمان‌های بادوام از کل ساختمانهای جدیدالاحداث، عدم وجود حاشیه‌نشینی، افزایش تولید مسکن و نرخ رشد قابل توجه بهره‌وری عوامل تولید مسکن می‌باشند که روند رو به بهبود وضعیت مسکن در استان را نشان می‌دهد، ولی به رغم این بهبود هنوز سهم ساختمان‌های کم‌دوام از کل موجودی مسکن قابل ملاحظه بوده و خانوارهای کم‌درآمد حتی با وام بانکی نیز قادر به تامین مسکن متعارف نشده‌اند. علاوه بر آن نه تنها زمین قابل بهره‌برداری و مناسب در استان کم می‌باشد بلکه کلیه گرایش متقاضیان ساخت مسکن عمدتاً به سمت ساخت واحدهای مسکونی ویلایی است که بر شدت اهمیت کمبود زمین قابل بهره‌برداری می‌افزاید. باتوجه به نقاط قوت و ضعف بخش مسکن استان و فرصت و تهدیدهایی که بخش مسکن استان با آن مواجه است در طرح جامع مسکن استان راهبردهایی توصیه شده که عمدتاً به:

- توانمندسازی خانوارها از طریق اعطای وام‌های بلندمدت و با بهره مناسب می‌باشد به گونه‌ای که ۸۰ درصد هزینه ساخت مسکن را پوشش دهد.
- در همین راستا تشکیل صندوق‌های اعتباری محلی،
- فراهم نمودن بستر لازم برای مقاوم‌سازی و
- اعطای معافیت‌های مالیاتی و عوارض شهرداری برای بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده پیش‌بینی شده است. (جدول شماره ۸)

۹-۱-۲ استان خراسان جنوبی

مطالعات طرح جامع مسکن استان ویژگی‌های بخش مسکن این استان را در قالب نقاط قوت، ضعف و فرصت‌ها و تهدیدها به صورت مبسوط ارائه نموده و متعاقباً راهبردهایی برای به حداکثر رساندن نقاط قوت و کاهش ضعف‌های موجود ارائه کرده است.

از مجموعه نقاط قوت بخش مسکن استان خراسان جنوبی می‌توان به افزایش روند مقاوم‌سازی و استفاده از مصالح بادوام در واحدهای جدیدالاحداث که به تبع آن متوسط عمر ساختمان‌ها افزایش و نرخ تخریب کاهش می‌یابد، پایین‌تر بودن سهم هزینه مسکن خانوار استان از متوسط کشوری آن، افزایش انبوه‌سازی، گرایش به کوچک‌سازی اشاره نمود. ولی بخش مسکن استان با تنگناهای دیگری از قبیل بالا بودن تقاضای مسکن مهاجرین وارد شده به شهرها از مناطق روستایی، افزایش اجاره بهای مسکن، بالا بودن میزان اقساط ماهانه وام مسکن نسبت به درآمد خانوارهای متقاضی، افزایش قیمت نهاده‌های تولید مسکن، زلزله‌خیز بودن منطقه و عدم امکان تفکیک بین تقاضای سرمایه‌ای و تقاضای مصرفی مواجه است که برای رفع آنها راهبردهایی از قبیل:

- پرداخت وام ودیعه مسکن اجاره‌ای،
 - تشکیل صندوق‌های اعتباری محلی و منطقه‌ای،
 - اجرای طرحهای مقاوم‌سازی،
 - ایجاد نظام بانک اطلاعات زمین و مسکن،
 - اجرای بیمه تضمین کیفیت و
 - ساماندهی دفاتر معاملات املاک و مستغلات در طرح جامع مسکن استان پیش‌بینی شده است.
- (جدول شماره ۹)

۱۰-۱-۶ استان خراسان رضوی

رشد تولید واحدهای مسکونی به همراه بهبود شاخص‌های بهره‌وری عوامل تولید مسکن از یک طرف و نرخ رشد قابل‌ملاحظه ارزش صادرات انواع مصالح ساختمانی به سایر استان‌ها و اشتغال‌زایی گسترده از اهم نقاط قوت بخش مسکن در طرح جامع مسکن این استان محسوب می‌شود. لیکن عدم دسترسی خانوارهای کم‌درآمد به مسکن مناسب حتی به صورت اجاره‌ای که به دلیل افزایش سهم هزینه مسکن در سبد خانوار شدت گرفته، به

همراه فقدان نهادهای ساختارهای لازم در بازار مالی به خصوص برای ترغیب و تشویق سازندگان به ساخت صنعتی مسکن و پایین بودن سهم وام‌های بانکی در هزینه ساخت مسکن از اهم مشکلاتی است که در طرح جامع مسکن با توجه به فرصت‌ها و تهدیدهای موجود برای رفع آنها راهبردهایی پیش‌بینی شده است. این راهبردها عمدتاً شامل:

- حمایت و تشویق تعاونی‌های تولید و مصرف،
- سازمان‌های غیرانتفاعی و خیرین مسکن‌ساز،
- شناسایی نقاط بحرانی و
- تقویب بازار مسکن در آنها از طرق مختلف از جمله وضع مالیات بر معاملات مجدد اراضی بایر و وضع مالیات بر مرغوبیت اراضی می‌باشند. (جدول شماره ۱۰)

۶-۱-۱۱ خراسان شمالی

وضعیت مسکن در این استان به روایت شاخص‌هایی که در طرح جامع مسکن استان در قالب نقاط ضعف و قوت، فرصت‌ها و تهدیدها مورد بررسی و مطالعه قرار گرفته هرچند روند رو به بهبود داشته و به لحاظ تراکم خانوار در واحد مسکونی، کوچک‌سازی، بادوام‌سازی، بهره‌وری عوامل تولید به سمت مطلوب در حرکت بوده ولی به دلیل افزایش اجاره‌بها و قیمت زمین و مسکن، بالابودن تقاضای مسکن مهاجرین از روستا به شهر و بالابودن میزان اقساط ماهانه وام مسکن نسبت به درآمد خانوارها دچار مشکلات و تنگنایی است که سودآوری بیشتر بازار زمین در مقایسه با ساخت و ساز واحدهای مسکونی و زلزله خیز بودن منطقه و عدم امکان تفکیک تقاضای سرمایه‌ای از تقاضای مصرفی مسکن بر شدت آن افزوده است. لذا در طرح جامع مسکن استان راهبردهایی مانند:

- پرداخت وام خرید مسکن کوچک،
- تشکیل صندوق‌های اعتباری منطقه‌ای و محلی،
- اجرای طرح مقاوم‌سازی،
- واگذاری حق بهره‌برداری از زمین و
- ساماندهی دفاتر املاک و مستغلات جهت بهبود وضعیت مسکن استان برای رفع مشکلات و نقاط ضعف بخش مسکن استان پیش‌بینی شده است. (جدول شماره ۱۱)

۶-۱-۱۲ استان خوزستان

مطالعات طرح جامع مسکن استان حاکی از آن است که وضعیت مسکن استان از لحاظ شاخص تراکم خانوار در واحد مسکونی، بادوام‌سازی، شکل‌گیری نهادهای غیردولتی فعال مانند خیرین مسکن‌ساز، افزایش سهم واحدهایی که به قصد فروش احداث می‌شوند، بهبود یافته است. لیکن این استان نیز همانند سایر استانهای کشور با مشکل بی‌دوام بودن واحدهای مسکونی موجود، نوسانات شدید قیمت زمین و مسکن و اجاره‌بها و عدم امکان دسترسی خانوارهای کم‌درآمد به مسکن مناسب حتی با وام بانکی مواجه است. باتوجه به نقاط ضعف، قوت، تهدیدها و فرصت‌های موجود به منظور بهبود وضعیت مسکن استان پیشنهاداتی در طرح جامع ارائه شده که:

- ایجاد صندوق‌های اعتباری محلی،
- منطقه‌ای کردن شرایط وام‌دهی،
- ایجاد بانک اطلاعاتی زمین و مسکن با نگاهی ویژه به کم‌درآمدها،
- اجرای طرح‌های مقاوم‌سازی واحدهای مسکونی موجود و
- اعطای وام برای خرید واحدهای مسکونی کوچک از آن جمله هستند. (جدول شماره ۱۲)

۶-۱-۱۳ استان زنجان

افزایش تولید مسکن در طول سال‌های اخیر در این استان به‌گونه‌ای بوده که به موجب مطالعات طرح جامع مسکن موجب افزایش ذخیره مسکن و متعاقب آن کاهش تراکم خانوار در واحد مسکونی شده است. وجود اراضی مناسب در حاشیه شهرها و اعطای وام‌های کم‌بهره به متقاضیان به‌خصوص روستائیان از دلایل اصلی این بهبود است. لیکن این استان در بخش مسکن با مشکلاتی مانند پایین بودن توان مالی خانوارهای کم‌درآمد، کمبود خدمات و امکانات شهری نوین در بافت‌های فرسوده استان، افزایش قیمت مسکن و زمین و متعاقب آن بالا رفتن سهم زمین در هزینه تمام شده مسکن، بالا بودن تقاضای مسکن مهاجرین از شهر به روستاها و سهم بسیار اندک ساخت صنعتی مسکن روبرو است. همین مشکلات موجب شکل‌گیری راهبردهایی در طرح جامع مسکن شده که: - تشکیل صندوق‌های اعتباری محلی،

بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده،

ایجاد شهرهای جدید و

جذب سرمایه‌گذاری خارجی از اهم آنها است. (جدول شماره ۱۳)

۶-۱-۱۴ استان سمنان

بررسی‌های طرح جامع مسکن استان حاکی از بهبود وضعیت مسکن به لحاظ کمی و کیفی در این استان است به شکلی که شاخص‌های اصلی بخش مسکن که مرتبط به بادوام‌سازی، کوچک‌سازی، افزایش ذخیره مسکن، امکانات و تسهیلات واحدهای مسکونی جدیدالاحداث مانند آب، برق و گاز در ساخت و سازهای جدید بهبود یافته است. ولی افزایش قیمت زمین و مسکن و اجاره‌بها در حدی بوده است که بخش قابل‌توجهی از اقشار کم‌درآمد نمی‌توانند از مسکن متعارف برخوردار شوند. لذا: - منطقه‌ای نمودن شرایط پرداخت وام،

- مقاومت‌سازی واحدهای مسکونی موجود از طریق تشویق و اعطای کمک‌های مالی و

- تامین مسکن خانوارهای آسیب‌دیده از نابسامانیهای اجتماعی، بی‌سرپناه و بی‌سرپرست به عنوان

مهمترین راهبردهای پیشنهادی برای طرح جامع مسکن ذکر شده است. (جدول شماره ۱۴)

۶-۱-۱۵ استان سیستان و بلوچستان

براساس مطالعات طرح جامع مسکن، وضعیت مسکن در این استان نسبت به سال‌های گذشته رو به بهبود بوده و در حال حاضر شاخص‌های بیانگر وضعیت بخش مسکن مانند انبوه‌سازی و کوچک‌سازی و مقاومت‌سازی به سمت مطلوب در حرکت هستند.

وجود اراضی باز در سطح شهرها و داخل محدوده قانونی شهرها همراه با وجود روابط خانوادگی قومی و قبیله‌ای قوی برای تامین هزینه متقاضیان مسکن، از جمله نقاط قوت این بخش محسوب می‌شود. لیکن عدم دسترسی اقشار کم‌درآمد به مسکن متعارف در کنار افزایش بی‌رویه قیمت زمین و مسکن، عدم رعایت استانداردهای ساخت مسکن، تفکیک خرد مقیاس زمین به منظور انطباق باتوان مالی و درآمد خانوارها و وجود مشکلات اساسی در سیستم دفع و جمع‌آوری فاضلاب به علت مشخصات خاک در این منطقه، از جمله تنگناهایی است که بخش

مسکن با آن روبرو است. لذا در طرح جامع مسکن استان سیستان و بلوچستان باتوجه به ویژگی‌های مسکن استان شامل نقاط قوت و ضعف و فرصت‌ها و تهدیدهای موجود راهبردهایی مانند:

- اصلاح نظام مالیاتی،

- ایجاد صندوق‌های اعتباری محلی،

- اجرای طرح‌های واگذاری حق بهره‌برداری ۹۹ ساله زمین و

- اجرای طرح‌های بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده و

ساماندهی سکونتگاه‌های غیررسمی پیش‌بینی شده است. (جدول شماره ۱۵)

۶-۱-۱۶ استان فارس

وضعیت موجود مسکن استان فارس به روایت شاخص‌های بررسی شده در طرح جامع مسکن استان طی سال‌های اخیر روند رو به بهبودی داشته و به مشکلی که در کنار بهبود شاخص‌های اصلی بخش مسکن شامل تراکم خانوار در واحد مسکونی، کوچک‌سازی و بادوام‌سازی، دیگر شاخص‌های این بخش نیز شامل مدت زمان انتظار برای تامین مسکن در اقشار کم‌درآمد و متوسط طول ساخت کاهش یافته است. هنوز نیمی از ساخت و سازها در این استان توسط مالکین و اشخاص غیرحرفه‌ای صورت می‌گیرد و حجم وام‌های بانکی برای احداث مسکن سهم کمی از هزینه مسکن را پوشش می‌دهد. نظارت فنی و مهندسی به خصوص در ساخت مسکن روستایی به اندازه کافی وجود ندارد. افزایش قیمت یکباره زمین و مسکن بسیاری از سیاست‌های بخش مسکن را کم اثر می‌سازد و زمین مناسب نیز به اندازه کافی وجود ندارد. لذا در طرح جامع مسکن استان باتوجه به فرصت‌ها و تهدیدهای موجود برای بخش مسکن پیش‌بینی شده که:

- به خریداران مسکن کوچک وام بانکی پرداخت شود.

- واگذاری زمین در قالب حق بهره‌برداری بلندمدت زمین صورت گیرد.

- صندوق‌های اعتباری محلی تشکیل و از طریق مشوق‌های مالیاتی و عوارضی بازار مسکن تقویت گردد.

(جدول شماره ۱۶)

۶-۱-۱۷ استان قزوین

طرح جامع مسکن استان قزوین در بررسی‌هایی که تحت عنوان نقاط قوت، ضعف، فرصت‌ها و تهدیدهای بخش مسکن به منظور ارائه راهبردهای لازم برای بهبود وضعیت مسکن این استان به عمل آورده به بهبود نسبی شاخص‌های مسکن در این استان اشاره نموده است.

این شاخص‌ها عمدتاً شامل، افزایش تولید و بهبود شاخص تراکم خانوار در واحد مسکونی، بالارفتن بکارگیری مصالح ساختمانی بادوام در ساختمان‌های جدیدالاحداث، انبوه‌سازی و روند رو به رشد استفاده از تکنولوژی مناسب در بخش مسکن است. لیکن در کنار نقاط قوت و شاخص‌های بیانگر بهبود نسبی وضعیت مسکن، در این استان تنگناهایی مانند بالا بودن نرخ تخریب واحدهای مسکونی موجود، افزایش بی‌رویه قیمت زمین و مسکن، پایین بودن شاخص دسترسی به مسکن در اقشار کم‌درآمد، وجود واحدهای مسکونی فاقد هیچیک از تسهیلات و امکانات به‌خصوص در مناطق روستایی و در مناطق حاشیه شهرها و ناکارایی نظام مالیاتی در بخش مسکن، این بخش را با مشکلات جدی روبرو نموده است.

در این راستا در طرح جامع مسکن استان راهبردهایی مانند:

- تشکیل صندوق‌های اعتباری محلی،
 - وضع مالیات بر مرغوبیت اراضی و وضع مالیات بر معاملات مجدد اراضی بایر شهری جهت اصلاح نظام مالیاتی و اخذ عوارض محلی و
 - اعطای وام کم‌بهره خرید مسکن کوچک،
 - پرداخت وام ودیعه به مستاجران کم‌درآمد، برای ارتقاء توان مالی متقاضیان و
 - واگذاری حق بهره برداری بلندمدت از زمین،
 - تجمیع اراضی و ارتقاء بهره وری زمین در بافت‌های فرسوده
- ارائه شده است (جدول شماره ۱۷)

۶-۱-۱۸ استان قم

مطالعات و بررسی‌های طرح جامع مسکن استان قم نشان می‌دهد که وضعیت مسکن در این استان نیز کم و بیش مانند سایر استان‌های کشور از روندی رو به بهبود برخوردار بوده و شاخص‌هایی مانند افزایش موجودی

مسکن و به تبع آن تراکم خانوار در واحد مسکونی به سمت اهداف مورد نظر در حرکت بوده است. علاوه بر آن سهم تولید انبوه و ساخت و ساز ساختمان‌های مسکونی با مصالح بادوام رو به افزایش است، ضمن آنکه به‌رغم افزایش قیمت زمین و مسکن در این استان سهم هزینه مسکن در سبد خانوار به خصوص خانوارهای اجاره‌نشین کاهش یافته است. با این‌همه، مشکلاتی مانند عدم دسترسی خانوارهای کم‌درآمد به مسکن متعارف و سکونت این خانوارها در واحد مسکونی پرخطر و غیرمقاوم بخش مسکن این استان را با تنگناهای جدی روبرو ساخته است تا آنجا که این موضوع همراه با افزایش قیمت زمین و مسکن موجب شده روند حاشیه‌نشینی در این استان تشدید شود.

تعدد نهادهای تصمیم‌گیر به‌خصوص در بخش زمین و یارانه‌ها و ناکارایی تعاونی‌های تولید مسکن نیز از دیگر مشکلات موجود این بخش محسوب می‌شود.

لذا در طرح جامع مسکن استان به منظور رفع نقاط ضعف و مشکلات بخش مسکن این استان باتوجه به فرصت‌ها و تهدیدهایی که برای این بخش وجود دارد راهبردهایی مانند:

- مدیریت واحد اقدامات حمایتی،
- وضع مالیات بر معاملات مجدد اراضی بایر به صورت تصاعدی،
- اعطای وام‌های کم‌بهره جهت توانمندسازی خانوارهای حاشیه‌نشین،
- اجرای طرح‌های عمرانی به منظور نوسازی، بهسازی و بازسازی بافت‌های فرسوده،
- منعطف نمودن وام‌ها و شرایط آن و
- ایجاد صندوق‌های اعتباری محلی پیشنهاد گردیده است (جدول شماره ۱۸).

۶-۱-۱۹ استان کردستان

نگاهی به ویژگی‌های بخش مسکن استان کردستان که در قالب نقاط قوت، ضعف، فرصت‌ها و تهدیدهای پیش روی این بخش در طرح جامع مسکن استان مورد بررسی قرار گرفته نشان می‌دهد که شاخص‌های اصلی بخش مسکن در این استان شامل تراکم خانوار در واحد مسکونی کوچک‌سازی و بادوام‌سازی به سمت اهداف مورد نظر در حرکت بوده و وجود برخی از مصالح ساختمانی معدنی مانند سنگ از نقاط قوت بخش مسکن این استان

محسوب می‌شود. لیکن هرچند متوسط سهم هزینه مسکن برای کل خانوارهای شهری به عنوان سهمی از درآمد آنها کاهش یافته ولی این نسبت در دهک‌های کم‌درآمد افزایش داشته است.

افزایش بی‌رویه قیمت زمین و مسکن، محدودیت در عرضه اراضی شهری، عدم بکارگیری تکنولوژی‌های مناسب و نوین در ساخت و سازها، بالا بودن طول مدت ساخت، پایین بودن سهم وام‌های بانکی از هزینه ساخت و تولید مسکن همراه با نبود امنیت سرمایه‌گذاری داخلی و خارجی و کمبود نیروی متخصص از عمده مشکلات و نقاط ضعف مسکن استان محسوب شده است. در راستای رفع نقاط ضعف بخش مسکن استان باتوجه به ویژگی‌های این بخش از جمله فرصت‌ها و تهدیدهای موجود برای بخش مسکن استان در طرح جامع مسکن استان راهبردهایی پیش‌بینی شده که:

- ایجاد صندوق‌های اعتباری محلی،
- اعطای تسهیلات بانکی خرید مسکن کوچک کم‌بهره،
- ایجاد تنوع در وام‌های مسکن و شرایط دریافت آن جهت ارتقاء توان مالی متقاضیان کم‌درآمد،
- ایجاد بانک زمین متشکل از اطلاعات مربوط به اراضی دولتی و غیردولتی،
- واگذاری بلندمدت حق بهره‌برداری از زمین با هدف تنظیم بازار زمین شهری و اجرای نظام‌های مختلف بیمه‌ای برای تضمین کیفیت ساخت،
- تضمین سرمایه‌گذاری و
- همچنین ساماندهی دفاتر معاملات املاک و مسکن از دیگر راهبردهای پیشنهادی طرح جامع مسکن استان کردستان محسوب می‌شود (جدول شماره ۱۹).

۶-۱-۲۰ استان کرمان

شاخص‌های کلیدی بخش مسکن در استان کرمان طبق بررسی‌های طرح جامع مسکن استان همانند سایر استان‌های کشور روندی رو به بهبود داشته به شکلی که مقاوم‌سازی، کوچک‌سازی در ساخت و سازهای جدید و سهم هزینه مسکن در کل هزینه ساخت از روند قابل‌قبولی برخوردار بوده است. لیکن بالا بودن سطح مهاجرت از روستا به شهر موجب افزایش غیرمعارف تقاضا، پایین بودن سهم واحدهای مسکونی بادوام از کل واحدهای موجود، عدم دسترسی خانوارهای متقاضی کم‌درآمد به مسکن معارف حتی با اخذ وام بانکی، بخش مسکن این

استان را با تنگناهایی روبرو ساخته که برای رفع آنها باتوجه به نقاط قوت، ضعف، فرصت‌ها و تهدیدهای موجود راهبردهایی مانند:

- پرداخت وام ودیعه به مستاجرین کم‌درآمد،
- پرداخت وام خرید کم‌بهره برای واحدهای مسکونی کوچک،
- واگذاری حق بهره برداری بلندمدت زمین،
- تشکیل صندوق‌های اعتباری محلی،
- بازنگری در نظام مالیاتی بخش مسکن شامل وضع مالیات بر معاملات مجدد اراضی بایر و مرغوبیت زمین شهری،
- معافیت مالیاتی و عوارض شهرداری برای بازسازی، نوسازی و بهسازی بافت‌های فرسوده و
- ساماندهی دفاتر معاملات املاک و مستغلات پیشنهاد شده است (جدول شماره ۲۰).

۶-۱-۲۱ استان کرمانشاه

بررسی‌های طرح جامع مسکن استان که در قالب نقاط قوت، ضعف، فرصت‌ها و تهدیدها صورت گرفته نشان می‌دهد شاخص‌های کلیدی و عمده این بخش روندی رو به بهبود داشته و علاوه بر کاهش تراکم خانوار در واحد مسکونی، مقاوم‌سازی و کوچک‌سازی که همانند سایر استان‌ها روند تحولات آنها به سمت وضعیت مطلوب بوده است، موسسات مالی بخش خصوصی نیز در تامین منابع مورد نیاز مشارکت داشته، اغلب واحدهای مسکونی روستا از امکانات و تسهیلات لازم مانند آب، برق و برخورداری شده‌اند و مصالح ساختمانی مورد نیاز نیز در استان تولید می‌گردد. بااین‌حال، رشد فزاینده شهرنشینی به علت مهاجرت روستائیان به شهرها باعث افزایش غیرمتعارف تقاضا برای مسکن شده که افزایش قیمت زمین، مسکن و اجاره‌بها را به دنبال داشته است. جدایی‌گزینی بین محلات سکونتی از جمله مشکلات جدی بخش مسکن استان محسوب می‌شود، لذا باتوجه به ویژگیهای بخش مسکن استان در طرح جامع مسکن استان راهبردهایی مانند:

- توانمندسازی خانوارهای کم‌درآمد از طریق افزایش سقف وام‌های مسکن،
- اعطای مشوق‌های مالیاتی و معافیت از عوارض محلی برای عمران بافت‌های فرسوده،
- افزایش عرضه زمین دولتی به‌خصوص از طریق واگذاری حق بهره‌برداری بلندمدت،

- آموزش نیروهای فنی و متخصص و
- طراحی الگوی مناسب مسکن پیشنهاد شده است (جدول شماره ۲۱).

۶-۱-۲۲ استان کهگیلویه و بویراحمد

بررسی ویژگی‌های مسکن در طرح جامع مسکن این استان بیانگر آن است که وضعیت مسکن در طی سال‌های اخیر همانند سایر استان‌های کشور روندی رو به بهبود داشته و اکثر شاخص‌های کلیدی مسکن مانند بادوام‌سازی، کوچک‌سازی در ساختمان‌های جدیدالاحداث و تراکم خانوار در واحد مسکونی به سمت وضعیت مطلوب حرکت نموده‌اند. لیکن سهم پایین واحدهای مسکونی بادوام از کل واحدهای موجود، عدم تفکیک تقاضای مصرفی از تقاضای سرمایه‌ای در این استان نیز کم و بیش وجود داشته و اجاره‌بهای واحدهای مسکونی به طور مداوم افزایش یافته است. علاوه بر آن پایین بودن سهم وام‌های بانکی از هزینه احداث مسکن، عدم انطباق الگوی ساخت مسکن با امکانات اقتصادی متقاضیان و کمبود آمار و اطلاعات لازم از مشکلات اصلی بخش مسکن این استان محسوب می‌شود. لذا در طرح جامع مسکن استان کهگیلویه و بویراحمد راهبردهایی مانند:

- اعطای معافیت‌های مالیاتی و عوارض محلی برای عمران بافت‌های فرسوده و
 - ساماندهی حاشیه‌نشینی،
 - طراحی الگوی مناسب مسکن اعطای وام‌های بانکی کم‌بهره برای خرید مسکن کوچک و
 - ایجاد هماهنگی بین برنامه‌های مسکن و طرح‌های کالبدی ملی برای بهبود وضعیت مسکن استان
- پیشنهاد شده است (جدول شماره ۲۲).

۶-۱-۲۳ استان گلستان

مطالعات طرح جامع مسکن استان حاکی از آن است که ساختمان‌های مسکونی جدیدالاحداث اکثراً دارای ویژگی‌هایی مانند بکارگیری مصالح ساختمانی بادوام بوده و انبوه‌سازی در احداث این ساختمان‌ها افزایش و متوسط سطح زیربنای واحدهای مسکونی کاهش یافته است. از دیگر ویژگی‌های مسکن استان که در قالب نقاط قوت به آن اشاره شده است شناسایی و تهیه محدوده بافت‌های فرسوده شهری، روند صعودی اعطای وام‌های

بانکی، واگذاری زمین به گروه‌های کم‌درآمد و جانبازان است. ولی افزایش سهم هزینه مسکن در سبد خانوار به دلیل افزایش بی‌رویه قیمت زمین و مسکن و اجاره‌بها، بالا بودن طول دوره انتظار تامین مسکن متعارف برای گروه‌های کم‌درآمد، بالا بودن سهم واحدهای مسکونی کم‌دوام در موجودی مسکن روستایی، تداوم شیوه‌های سنتی در تولید مصالح ساختمانی و سیاست‌های نادرست مالیاتی از جمله مشکلات اصلی بخش مسکن استان گلستان است.

لذا در طرح جامع مسکن استانها برای بهبود وضعیت مسکن و رفع مشکلات موجود آن راهبردهایی مانند:

- تشکیل صندوق‌های اعتباری محلی،
- واگذاری حق بهره‌برداری بلند مدت زمین،
- وضع مالیات بر معاملات مجدد اراضی بایر و مرغوبیت اراضی،
- تدوین نظام بیمه ساختمان و مسکن و تضمین کیفیت مسکن،
- تشکیل و تقویت تعاونی‌های تولید مسکن، تشکیل و
- تقویت انجمن صنفی پیشنهاد گردیده است (جدول شماره ۲۳).

۶-۱-۲۴ استان گیلان

مطالعات و بررسی‌هایی که در طرح جامع مسکن استان گیلان صورت گرفته است نشان می‌دهد که مسکن گروه‌های کم‌درآمد این استان به لحاظ برخورداری از تسهیلات مسکن شامل آب، برق در مقایسه با سایر استان‌ها از وضعیت بهتری برخوردار بوده و سهم هزینه مسکن در سبد خانوارهای کم‌درآمد شهری نیز پایین‌تر از سایر نقاط کشور است.

علاوه بر آن وضعیت مسکن در این استان نیز به لحاظ شاخص‌های اصلی بخش مانند مقاوم‌سازی و کوچک‌سازی در سال‌های اخیر بهبود یافته و سهم موسسات بخش خصوصی در تامین منابع مالی افزایش یافته است. لیکن به‌رغم افزایش سهم بادوام‌سازی در ساختمان‌های جدیدالاحداث هنوز سهم قابل‌ملاحظه‌ای از واحدهای مسکونی موجود کم‌دوام و غیرمقاوم است. افزایش قیمت زمین و مسکن و اجاره‌بها نیز مانند سایر استان‌ها و ناهماهنگی طرح‌های توسعه شهری باتوانایی گروه‌های مختلف درآمدی به ویژه گروه‌های کم‌درآمد از مشکلات اصلی بخش مسکن این استان است.

لذا در طرح جامع مسکن استان باتوجه به نقاط قوت، ضعف، تهدید و فرصت‌ها راهبردهایی مانند:

- اعطای تسهیلات بانکی با بهره پایین برای خرید واحدهای مسکونی کوچک،
 - منعطف نمودن شرایط وام بانکی در مناطق مختلف،
 - انتشار اوراق مشارکت قابل تبدیل به مسکن،
 - اصلاح نظام مالیاتی از طریق وضع مالیات بر معاملات مجدد اراضی بایر و مرغوبیت اراضی،
 - معافیت مالیاتی و عوارض محلی برای عمران بافت‌های فرسوده،
 - تدوین نظام بیمه تضمین کیفیت مسکن و بیمه سوانح برای رفع مشکلات بهبود وضعیت مسکن استان
- پیش بینی شده است (جدول شماره ۲۴).

۶-۱-۲۵ استان لرستان

بررسی ویژگی‌های مسکن استان لرستان که در طرح جامع مسکن این استان به آن پرداخته شده نشان می‌دهد که روند تحولات این بخش در طول سال‌های اخیر نسبتاً قابل قبول و به سمت مطلوب بوده است، به شکلی که شاخص‌های کلیدی این بخش شامل تراکم خانوار در واحد مسکونی کاهش، انبوه‌سازی و بادوام‌سازی رو به افزایش و متوسط سطح زیربنای واحدهای مسکونی جدیدالاحداث رو به کاهش بوده است.

همچنین در طول سال‌های اخیر محدوده بافت‌های فرسوده موجود در شهرهای این استان شناسایی و محدوده آنها تعریف شده که در کنار یک دست بودن محلات فرسوده به لحاظ فرهنگی و موافقت ساکنین آنها برای بازسازی و نوسازی از نقاط قوت بخش مسکن استان محسوب می‌شود. ولی به‌رغم این بهبود نسبی یکی از مشکلات اصلی استان کماکان عدم امکان ورود اقشار کم‌درآمد به بازار مسکن و تامین مسکن متعارف است. محدودیت و ناکافی بودن وام‌های بانکی در کنار افزایش قیمت زمین و مسکن و اجاره‌بها نیز بر شدت مشکلات مسکن اشعار کم‌درآمد این استان افزوده است. مشکلاتی از قبیل ناکارایی نظارت و نبود کمک‌های فنی و مهندسی، فقدان بهره‌وری اقتصادی از عوامل تولید مسکن به‌خصوص زمین و کمبود نیروهای متخصص از دیگر مشکلاتی است که طرح جامع مسکن استان شناسایی کرده است. باتوجه به موارد فوق و فرصت‌ها و تهدیدهای موجود برای بخش مسکن راهبردهای زیر پیشنهاد شده است:

- طراحی و ایجاد صندوق‌های اعتباری شامل صندوق‌های اعطای وام و صندوق اعتباری محلی،

- همچنین اصلاح ساختار مالیاتی بخش مسکن شامل اخذ عوارض نوسازی به عنوان جایگزین مالیات براملاک،
- تعیین نرخ مالیاتی تصاعدی برای معاملات اراضی بایر و معطل نگاه داشتن آنها و
- ارائه طرح‌های مختلف برای جذب پس‌اندازها به صورت آزاد، اجباری و یا قراردادی از اهم راهبردهای پیشنهادی طرح جامع مسکن استان جهت رفع نقاط ضعف و مشکلات استان و بهبود وضعیت مسکن استان لرستان است (جدول شماره ۲۵).

۶-۱-۲۶ استان مازندران

بررسی‌ها و مطالعات طرح جامع مسکن استان که در قالب نقاط قوت، ضعف، تهدیدها و فرصت‌ها صورت گرفته، در مجموع حاکی از آن است که روند تحولات بخش مسکن در این استان طی سال‌های اخیر به سمت بهبود شاخص‌های این بخش حرکت کرده است به گونه‌ای که مدت زمان انتظار برای تامین مسکن اقشار کم‌درآمد کاهش یافته، سهم واحدهای مسکونی بادوام از کل واحدهای مسکونی تولید شده طی دهه اخیر به ۲ برابر رسیده، انبوه‌سازی هم در سطح و هم در ارتفاع گسترش یافته و واحدهای مسکونی موجود استان در مقایسه با کل کشور از تسهیلات و امکاناتی مانند آب، برق و گاز بیشتری برخوردار شده‌اند. ولی به رغم افزایش ساختمان‌های بادوام از کل تولید جدید، هنوز بخش قابل‌ملاحظه‌ای از واحدهای مسکونی موجود کم‌دوام یا بی‌دوام هستند. نسبت اقساط وام مسکن به درآمد خانوارهای کم‌درآمد بسیار بالا و سهم هزینه زمین در هزینه تولید مسکن به دلیل کمبود اراضی مناسب برای ساخت مسکن بسیار بالا و تقاضای معاملاتی زمین زیاد است. لذا باتوجه به ویژگی‌های موجود و فرصت‌ها و تهدیدهای موجود راهبردهایی مانند:

- تشکیل صندوق اعتباری محلی،
- اصلاح نظام مالیاتی و عوارض محلی در جهت وضع مالیات بر معاملات مجدد اراضی بایر و مرغوبیت زمین و
- معافیت از پرداخت عوارض برای سازندگان مسکن در بافت‌های فرسوده،
- طراحی و ایجاد بانک اطلاعات زمین و مسکن اعطای تسهیلات بانکی کم بهره برای خرید مسکن کوچک،

- پرداخت وام ودیعه به مستاجران کم‌درآمد،
- منطقه‌ای نمودن شرایط پرداخت وام مسکن و
- واگذاری بلندمدت حق بهره برداری زمین برای بهبود وضعیت مسکن پیشنهاد شده است (جدول شماره ۲۶).

۶-۱-۲۷ استان مرکزی

طرح جامع مسکن استان مرکزی با بررسی ویژگی‌های مسکن این استان در قالب نقاط قوت، ضعف، تهدیدها و فرصت‌ها نشان می‌دهد که نرخ رشد تولید مسکن در این استان بیش از نرخ رشد خانوارهای شهری بوده و در نتیجه شاخص تراکم خانوار در واحد مسکونی این استان کاهش یافته است. عواملی مانند کاهش متوسط زیربنای واحدهای مسکونی جدیدالاحداث، انبوه‌سازی از طریق گرایش به افزایش تراکم در سطح و افزایش سهم تسهیلات اعطایی سیستم بانکی به بخش مسکن در کاهش تراکم خانوار در واحد مسکونی تاثیر به سزایی داشته است.

لیکن به رغم این بهبودها هنوز تعداد خانوارهای نیازمند به کمک برای تامین مسکن، سهم بالایی از کل خانوارها را تشکیل می‌دهد که افزایش بی‌رویه قیمت زمین و مسکن و اجاره‌بها به شدت آن افزوده است. عدم امکان تفکیک بین تقاضای سرمایه‌ای و تقاضای مصرفی، پایین‌تر بودن درآمد خانوارهای شهری این استان از میانگین ملی، افزایش تقاضای ناشی از مهاجرت روستا به شهر و پایین بودن کیفیت واحدهای مسکونی اقشار کم‌درآمد از دیگر مشکلات جدی مطرح شده در طرح جامع مسکن این استان است که برای رفع آنها و بهبود وضعیت مسکن راهبردهایی مانند:

- اصلاح نظام مالیاتی کشور با هدف وضع مالیات بر معاملات مجدد اراضی بایر با نرخ تصاعدی،
- وضع مالیات بر مرغوبیت اراضی و معافیت سازندگان مسکن در بافت‌های فرسوده از پرداخت عوارض و
- همچنین منعطف کردن وام‌ها و شرایط آن،
- بهره‌گیری از صنعت بیمه جهت تضمین کیفیت ساخت،
- تشکیل صندوق‌های اعتباری محلی،
- اجرای طرح مسکن مهر برای خانوارهای کم‌درآمد و

- ساماندهی دفاتر املاک و مستغلات پیشنهاد شده است (جدول شماره ۲۷).

۲-۱-۲۸ استان هرمزگان

بررسی ویژگی‌های مسکن استان هرمزگان در طرح جامع مسکن این استان تحت عناوین نقاط قوت، ضعف، تهدیدها و فرصت‌ها نشان می‌دهد که در کنار بهبود نسبی شاخص‌های مسکن در این استان شامل افزایش سطح بکارگیری مصالح ساختمانی بادوام و گرایش به کوچک‌سازی، تراکم خانوار در واحد مسکونی نیز بهبود یافته و در حال حاضر نیز اراضی مناسب و مصالح ساختمانی در دسترس تقریباً پاسخگوی نیازها می‌باشد. علاوه بر آن زمینه لازم به لحاظ انجام مطالعات لازم برای بازسازی، نوسازی، بهسازی بافت‌های فرسوده به عمل آمده که مورد استقبال ساکنان این محلات نیز می‌باشند. ولی مشکلاتی مانند پایین بودن توان مالی خانوارهای کم‌درآمد وجود دارد که محدودیت و ناکافی بودن منابع اعتباری ارزان و بلندمدت، فقدان نهادهای خصوصی تامین‌کننده منابع مالی لازم برای سرمایه‌گذاری به همراه افزایش بی‌رویه جهت زمین و مسکن و اجاره‌بها بر شدت آن افزوده است.

پایین بودن سهم تعاونی‌ها در تولید مسکن و کمبود نیروهای متخصص از دیگر مشکلاتی است که بخش مسکن استان با آن روبرو می‌باشد، لذا در طرح جامع مسکن استان هرمزگان راهبردهایی مانند:

- ایجاد صندوق حمایت از گروه‌های کم‌درآمد،
- منطقه‌ای کردن تسهیلات خرید مسکن،
- ایجاد صندوق و موسسات مالی در سطح محلی و
- تقویت تعاونی‌های محلی از یک سو و اصلاح نظام مالیاتی به صورت محلی و منطقه‌ای، بیمه تضمین کیفیت ساختمان،
- تقویت و گسترش انجمن‌های صنفی،
- کاهش نرخ عوارض نوسازی برای واحدهای مسکونی استیجاری به تناسب مدت اجاره برای رفع مشکلات و بهبود وضعیت مسکن استان توصیه شده است (جدول شماره ۲۸).

۲-۱-۲۹ استان همدان

مطالعات و بررسی‌های طرح جامع مسکن استان نشان دهنده روند رو به بهبود وضعیت مسکن این استان از نظر شاخص تراکم خانوار در واحد مسکونی، افزایش سهم واحدهای مسکونی بادوام، **کاهش** متوسط زیربنای واحدهای جدیدالاحداث و افزایش سهم تولید مسکن انبوه اشاره شده است. ولی به‌رغم افزایش به کارگیری مصالح بادوام در تولید مسکن جدید هنوز بخش قابل‌ملاحظه‌ای از واحدهای مسکونی موجود این استان کم‌دوام یا بی‌دوام است. شاخص دسترسی گروه‌های کم‌درآمد به مسکن بالا و نرخ رشد اجاره‌بها از نرخ رشد درآمد خانوارهای اجاره‌نشین بسیار بیشتر است. یکسان بودن شرایط پرداخت وام مسکن و افزایش بی‌رویه قیمت زمین و مسکن نیز از دیگر مشکلاتی است که تامین مسکن ملکی را برای متقاضیان با مشکل روبرو می‌سازد. لذا در طرح جامع مسکن استان راهبردهایی مانند:

- اصلاح نظام مالیاتی از طریق وضع مالیات از اراضی بایر،
- وضع مالیات بر مرغوبیت اراضی شهری تشکیل صندوق اعتباری محلی،
- صدور گواهی‌نامه‌ها و تضمین نامه‌های لازم طی مراحل ساخت،
- طراحی الگوی مسکن نمونه شهری و
- افزایش بهره‌وری عوامل تولید شامل زمین، سرمایه و نیروی انسانی برای رفع مشکلات موجود و
- بهبود وضعیت مسکن استان پیشنهاد شده است (جدول شماره ۲۹).

۲-۱-۳۰ استان یزد

ویژگی‌های مسکن در استان یزد بر اساس مطالعات و بررسی‌هایی که در طرح جامع مسکن به عمل آمده مانند سایر استان‌های کشور روندی رو به بهبود داشته به‌گونه‌ای که سهم ساختمان‌های احداث شده با مصالح بادوام طی سال‌های اخیر افزایش یافته، **متوسط سطح زیربنای این واحدها رو به کاهش بوده** و سهم تولید انبوه مسکن نیز در سال‌های اخیر رو به افزایش بوده است.

برخورداری شهرهای استان از اراضی بایر قابل‌ملاحظه، افزایش سهم اعتبارات بانکی از کل سرمایه گذاری در بخش مسکن نیز از دیگر نقاط قوت بخش مسکن استان محسوب می‌شود، لیکن به‌رغم این بهبود هنوز بخش عمده‌ای از واحدهای مسکونی موجود به خصوص واحدهایی که در تصرف خانوارهای کم‌درآمد می‌باشند، کم‌دوام

یا بی‌دوام می‌باشند. افزایش قیمت زمین و مسکن و اجاره‌بها دسترسی متقاضیان مسکن به خصوص کم‌درآمدها را به بازار مسکن با مشکل روبرو ساخته و میزان وام پرداختی سیستم بانکی تنها بخش کمی از هزینه تولید مسکن را تامین می‌کند و عدم امکان تفکیک تقاضای سرمایه‌ای از تقاضای مصرفی اعمال سیاست‌های جلوگیری از فعالیت‌های سوداگرانه در بخش مسکن را دشوار نموده است. لذا در طرح جامع مسکن استان با بهره‌گیری از نقاط قوت، ضعف، فرصت‌ها و تهدیدهای موجود برای بخش مسکن راهبردهایی مانند:

- اعطای تسهیلات بانکی خرید مسکن کوچک،
- پرداخت وام ودیعه به مستاجرین کم‌درآمد،
- تشکیل صندوق‌های اعتباری محلی،
- اصلاح نظام مالیاتی از طریق وضع مالیات بر اراضی بایر شهری و مرغوبیت زمین و معافیت‌های مالیاتی و عوارض برای سازندگان مسکن در بافت‌های فرسوده،
- برگزاری دوره‌های آموزشی و بازآموزی برای متخصصین و
- ساماندهی دفاتر معاملاتی املاک و مستغلات و وضعیت ثبتی املاک برای رفع مشکلات و نقاط ضعف بخش مسکن استان پیشنهاد شده است (جدول شماره ۳۰).

همان‌طور که گفته شد نقاط ضعف، نقاط قوت، فرصت‌ها و تهدیدهای هر استان از مطالعات طرح جامع مسکن ۳۰ استان کشور استخراج شده است. چنان‌که مشخص است در مواردی هم‌پوشانی زیادی میان نقاط ضعف و قوت و فرصت‌های و تهدیدهای استان‌ها یا میان یک استان با سطح ملی وجود دارد. در این خصوص ذکر چند نکته ضروری است:

- اول، اگرچه بازار مسکن دارای مشخصات محلی و بومی و منطقه‌ای است، اما گاهی اوقات تشابه زیادی میان شرایط بازار مسکن دو استان وجود دارد یا یک استان و سطح ملی وجود دارد.
- دوم، با وجود تشابه در میان نقاط ضعف و قوت، یا فرصت‌ها و تهدیدها، بدون شک میزان شدت یا ضعف هر یک از این نقاط در تمامی استان‌های کشور یکسان نیست.
- سوم، با توجه به نکته فوق، سیاست‌گذاری‌هایی که ممکن است در سطح ملی تصویب شوند، ممکن است فقط برای برخی مناطق مفید فایده باشند، و در برخی مناطق کارایی چندانی نداشته باشند.
- بدون شک در هر استان نقاط ضعف و قوت یا فرصت‌ها و تهدیدهایی وجود دارد که صرفاً مختص آن است. اما از آن‌جا که طرح‌های مطالعات مسکن استانی این موارد را در قالب عبارات کلی ذکر کرده‌اند، این مهم تنها در مواردی به کار می‌آید که سیاست‌گذار استانی بتواند در مورد سیاستی که توسط دولت ملی تصویب شده در سطح منطقه و استان تصمیم‌گیری کند.

جدول ۶- ۳۴۸ عوامل تاثیرگذار بر بخش مسکن استان آذربایجان شرقی

نقاط قوت	نقاط ضعف	فرصتها	تهدیدها	راهبرد
(۱) افزایش تعداد واحدهای مسکونی بادوام (۲) افزایش سهم دولت در تامین مالی بخش مسکن (۳) افزایش بهره وری زمین (۴) کاهش سهم هزینه مسکن از درآمد خانوارها (۵) افزایش ساخت صنعتی مسکن (۶) روند نزولی شاخص خانوار در واحد مسکونی (۷) بالا بودن سهم واحدهای مسکونی ساخته شده از مصالح با دوام در استان (۸) روند صعودی سهم تعداد پروانه های ساختمانی، در سالهای اخیر (۹) بالا بودن سهم واحدهای مسکونی دارای تسهیلات و امکانات در استان	(۱) تعدد نهادهای تصمیم گیر در مورد سیاستهای زمین (۲) تاثیر گذاری عوامل برونزا در مدیریت بخش مسکن (۳) نا کارآمدی نظام حمایتی مسکن (۴) سهم قابل ملاحظه بافت های فرسوده شهری (۵) کم بودن سهم اعتبارات بانکی نسبت به سایر منابع مالی. (۶) وجود نهادهای گوناگون مسئول در سیاستگذاری و اجرای برنامه های حمایتی استان (۷) بالا بودن سهم واحدهای مسکونی کم دوام و بی موجود (۸) نا کارآمدی نظام حمایتی مسکن (۹) رشد هزینه تولید مسکن (۱۰) رشد سالانه هزینه زمین	(۱) وجود کارخانه های تولید مصالح ساختمانی (۲) افزایش قابل ملاحظه تسهیلات بانکی پرداختی سهم قابل ملاحظه دولت در واگذاری اراضی (۴) بازگشت سریع سرمایه در امر تولید مسکن (۵) وجود نیروهای متخصص و ماهر در زمینه ساختمان (۶) ظرفیت بالای پیمانکاری در ساختمان سازی	(۱) نا کارایی ساخت و سازهای تعاونی (۲) بالاتر بودن نرخ بازده فعالیت در بازار زمین از بازار ساخت و ساز (۳) تعدد نهادهای تصمیم گیری در مورد یارانه (۴) بالا بودن نسبت هزینه زمین از هزینه تولید مسکن (۵) افزایش قیمت مصالح ساختمانی	(۱) تجمیع بانک اطلاعات خانوارهای تحت پوشش سازمانهای تامین اجتماعی، کمیته امداد، بهزیستی (۲) وضع مالیات بر معاملات مجدد اراضی بایر بصورت تصاعدی (۳) ایجاد زمینه های مشارکت مردم و سازمان های مردمی (۴) به روزآوری پایه مالیاتی (۵) وضع مالیات بر مرغوبیت زمین شهری (۶) معافیت عوارضی و مالیاتی برای نوسازی بافت فرسوده با همکاری شهرداری ها (۷) تدوین مشوق های مالیاتی برای تولیدکنندگان مسکن انبوه شهری با تاکید بر افزایش کارایی و بهره وری (۸) منعطف کردن وامها و شرایط آن (۹) ایجاد صندوق های محلی و منطقه ای (۱۰) نظارت اجرایی بر رعایت استانداردهای ساختمانی در ساخت و سازهای انفرادی (۱۱) بهره گیری از صنعت بیمه جهت تضمین کیفیت ساخت مسکن و حمایت از سازنده (۱۲) مقاوم سازی ساختمان های موجود (۱۳) کاهش تصدی گری دولتی و افزایش تولی گری (۱۴) الزام به رعایت طرحهای جامع و تفصیلی شهرها به عنوان سند مصوب بین بخشی (۱۵) کمک به ارتقای کارایی بخش تعاونی (۱۶) یکپارچگی مدیریت یارانه های بخش مسکن (۱۷) حمایت و تشویق تعاونی های تولید و مصرف، سازمان های غیرانتفاعی و خیرین مسکن ساز

جدول ۶- ۳۴۹ عوامل تاثیرگذار بر بخش مسکن استان آذربایجان غربی

نقاط قوت	نقاط ضعف	فرصتها	تهدیدها	راهبرد
(۱) کاهش سهم هزینه مسکن از درآمد خانوار (۲) افزایش ساخت صنعتی مسکن (۳) افزایش بهره وری زمین (۴) روند نزولی شاخص خانوار در واحد مسکونی (۵) بالا بودن سهم واحدهای مسکونی تازه ساخته شده از مصالح با دوام در استان (۶) روند صعودی سهم تعداد پروانه های ساختمانی، در سالهای اخیر (۷) بالا بودن سهم واحدهای مسکونی دارای تسهیلات و امکانات در استان	(۱) بالا بودن سهم واحدهای مسکونی کم دوام و بی دوام از کل واحدهای موجود (۲) نا کارآمدی نظام حمایتی مسکن (۳) رشد هزینه تولید مسکن (۴) رشد سالانه هزینه زمین (۵) سهم قابل ملاحظه بافت های فرسوده شهری (۶) کم بودن سهم اعتبارات بانکی نسبت به سایر منابع مالی. (۷) وجود نهادهای گوناگون مسئول در سیاستگذاری و اجرای برنامه های حمایتی استان	(۱) وجود کارخانه های تولید مصالح ساختمانی (۲) افزایش قابل ملاحظه تسهیلات بانکی پرداختی (۳) سهم قابل ملاحظه دولت در واگذاری اراضی		(۱) تجمیع بانک اطلاعات خانوارهای تحت پوشش سازمانهای تامین اجتماعی، کمیته امداد، بهزیستی (۲) شناسایی کامل خانوارهای زیر خط فقر مطلق مسکن (۳) پرداخت هدفمند ۸۰ درصد هزینه ساخت بصورت تسهیلات مسکن (۴) شناسایی خانوارهای تحت پوشش سازمانهای حمایتی که سرپرست زن یا جوان دارند (۵) ساخت مسکن استیجاری برای خانوارهای هدف (۶) شناسایی تمام زمینهای بایر موجود در محدوده شهرها (۷) وضع مالیات بر معاملات مجدد اراضی بایر بصورت تصاعدی (۸) تغییر پایههای مالیاتی و به روزآوری پایه مالیاتی (۹) وضع مالیات بر مرغوبیت زمین شهری (۱۰) اصلاح ساختار عوارض نوسازی (۱۱) معافیت عوارضی و مالیاتی برای نوسازی بافت فرسوده با همکاری شهرداریها (۱۲) منعطف کردن وامها و شرایط آن (۱۳) مشارکت پسانداز کنندگان در سود حاصل از احداث مسکن (۱۴) ایجاد صندوقهای محلی و منطقه‌ای جهت جذب پس انداز (۱۵) جهت‌گیری اعطای وام به افزایش بهره‌وری مدیریت (۱۶) ایجاد کارخانه های مربوط به تولید قطعات و مصالح با دوام (۱۷) بالا بردن ظرفیت‌های تولیدی در بازار مصالح (۱۸) کمک به ارتقای کارایی بخش تعاونی (۱۹) یکپارچگی مدیریت بارانه‌های بخش مسکن

--	--	--	--	--	--

--	--	--	--	--	--

--	--	--	--	--	--

جدول ۶- ۳۵۰ عوامل تاثیرگذار بر بخش مسکن استان اردبیل

نقاط قوت	نقاط ضعف	فرصتها	تهدیدها	راهبرد
(۱) روند نزولی شاخص خانوار در واحد مسکونی (۲) گرایش به کاهش نرخ رشد جمعیت و خانوار (۳) بالا بودن سهم واحدهای مسکونی تازه ساخته شده از مصالح با دوام در استان (۴) روند صعودی سهم تعداد پروانه های ساختمانی، در سالهای اخیر (۵) بالا بودن سهم واحدهای مسکونی دارای تسهیلات و امکاناتی مانند آب، برق و گاز در استان	(۱) عدم انسجام و جامعیت برنامه های مسکن و برنامه های آمایش و کالبد ملی (۲) کاهش شدید سهم دولت در سرمایه گذاری بخش مسکن (۳) کمبود نیروی انسانی متخصص و نیمه متخصص (۴) کم اهمیت بودن نقش تعاونیها در تولید مسکن (۵) فقدان ضابطه قانونی در دستمزدها (۶) ناشناخته بودن منابع معدنی قابل استخراج (۷) بالا بودن هزینه مسکن در سبد خانوار (۸) بالا بودن سهم واحدهای مسکونی ده سال و بالاتر (۹) بالا بودن سهم واحدهای مسکونی بی دوام و کم دوام (۱۰) بالا بودن نرخ تخریب در واحدهای مسکونی (۱۱) بالا بودن متوسط زیربنای واحدهای مسکونی جدیدالاحداث (۱۲) کم اهمیت بودن نقش تعاونیها در تولید مسکن (۱۴) کمبود و در بعضی مواقع نبود ماشین آلات	(۱) وجود پروژه های آماده سازی قابل توجه (۲) وجود منابع سرمایه ای بخش خصوصی (۳) بازگشت سریع سرمایه در امر تولید مسکن (۴) افزایش نیروهای متخصص و ماهر در زمینه ساختمان (۵) رشد ظرفیت پیمانکاری در ساختمان سازی (۶) امکان افزایش تراکم ساختمانی (۷) میل به استفاده از تکنولوژی مناسب (۸) افزایش امکانات استان در زمینه تولید مصالح ساختمانی مرغوب	(۱) بالا بودن نرخ رشد جمعیت و خانوار (۲) عدم تناسب وامهای بانکی نسبت به هزینه تمام شده (۳) فقدان مرکزیت واحد در نظام تصمیم گیری (۱۳) وجود شرایط اقلیمی و توپوگرافیک خاص نقاط کوهستانی	(۱) شناسایی کامل خانوارهای هدف شامل خانوارهای با سرپرست زن و جوان که هزینه مسکن آنها از ۵۰ درصد میانه جامعه کمتر می باشد. (۲) پهنه بندی فقر مسکن شهری برای این گروه ها (۳) پرداخت ودیعه اجاره مسکن (۴) اجرای برنامه آماده سازی زمین (۵) وضع مالیات بر معاملات مجدد اراضی بایر بصورت تصاعدی (۶) هماهنگی در اعمال سیاست های مناسب تراکمی زمین (۷) وضع مالیات بر مرغوبیت زمین شهری (۸) اصلاح ساختار عوارض نوسازی (۹) مشوق های مالیاتی جهت مقاوم سازی (۱۰) معافیت مالیاتی برای نوسازی بافت فرسوده (۱۱) معافیت مالیاتی در اولین نقل و انتقال قطعی املاک (۱۲) منعطف کردن وام ها و شرایط آن (۱۳) انتشار اوراق مشارکت، ورود به بازار سهام (۱۴) ایجاد صندوق های محلی و منطقه ای (۱۵) جذب سرمایه گذاری خارجی

جدول ۶- ۳۵۱ عوامل تاثیرگذار بر بخش مسکن استان اصفهان

نقاط قوت	نقاط ضعف	فرصتها	تهدیدها	راهبرد
(۱) بهبود ابعاد کمی و کیفی مسکن (۲) افزایش تعداد واحدهای مسکونی بادوام (۳) بهبود شاخص بهره وری نیروی کار (۴) روند افزایشی تقریبی شاخص بهره وری مدیریت (۵) روند نزولی شاخص خانوار در واحد مسکونی (۶) بالا بودن سهم واحدهای مسکونی ساخته شده از مصالح با دوام در استان (۷) روند صعودی سهم تعداد پروانه های ساختمانی، در سالهای اخیر (۸) بالا بودن سهم واحدهای مسکونی دارای تسهیلات و امکاناتی مانند آب، برق و گاز در استان	(۱) عدم دسترسی خانوارهای کم درآمد به مسکن مناسب (۲) بالا بودن نرخ تخریب مسکن (۳) عدم هماهنگی بین بخش مسکن و سایر بخش ها (۴) کمبود مصالح عمده ساختمانی در آینده (افق ۱۴۰۰) (۵) عدم توجه به استانداردها و شاخص های زیست محیطی (۶) عدم تناسب رشد اقتصادی و رشد شهرنشینی (۷) عدم وجود برنامه و سیستم های مناسب برای توسعه شهری (۸) بالا بودن ریسک های سرمایه گذاری (داخلی و خارجی) (۹) عدم همسویی قوانین و سیاست های جاری بخش مسکن (۱۰) کمبود نیروی متخصص و ماهر	(۱) کاهش نرخ رشد جمعیت و بعد خانوار (۲) افزایش ساخت مجموعه های مسکونی (۳) وجود مراکز تحقیقاتی دولتی، دانشگاهی و علمی مرتبط با مسکن (۴) وجود مصالح ساختمانی متنوع بومی (۵) وجود زیر ساخت های لازم برای توسعه بخش مسکن	(۱) مهاجرت روستاییان به شهر (۲) عدم استقبال سرمایه گذاران بخش خصوصی از سرمایه گذاری در مسکن (۳) عدم وجود اطلاعات و آمار شفاف (۴) افزایش متوسط قیمت زمین (۵) وجود بافت های فرسوده و عدم رسیدگی به این مسئله (۶) وجود سازمان ها و ارگان های موازی در تولید و برنامه ریزی مسکن (۷) بالا بودن خطر نسبی زلزله (۸) عدم هدفمند بودن یارانه زمین و مسکن (۹) بالا بودن عوارض ناشی از ساخت و ساز (۱۰) افزایش هزینه های تولید واحدهای مسکونی (۱۱) افزایش متوسط قیمت زمین	(۱) برنامه مسکن خانوارهای کم درآمد (۲) برنامه مقاوم سازی مسکن های موجود (۳) برنامه ارتقاء نظام تامین مالی مسکن (۴) حذف درآمدهای ناپایدار و جایگزین کردن درآمدهای پایدار (۵) برنامه ارتقاء صنعت ساختمان (۶) برنامه بهسازی و نوسازی و بازسازی بافت فرسوده شهری (۷) برنامه ساماندهی حاشیه نشینی (۸) طراحی الگوی مناسب مسکن (۹) برنامه بهبود مدیریت بخش مسکن (۱۰) برنامه ایجاد هماهنگی با طرحهای توسعه شهری و روستایی (۱۱) برنامه ایجاد هماهنگی با برنامه های آمایشی

جدول ۶- ۳۵۲ عوامل تاثیرگذار بر بخش مسکن استان ایلام

نقاط قوت	نقاط ضعف	فرصتها	تهدیدها	راهبردها
۱) افزایش ذخیره مسکن ۲) روند نزولی شاخص خانوار ۳) بالا بودن نرخ مالکیت مسکن در استان ۴) شکل گیری نهادهای خصوصی فعال در تامین مسکن کم درآمدها ۵) افزایش کیفیت بناهای مسکونی به لحاظ میزان استحکام و مصالح بکار رفته ۶) بهبود سرانه امکانات و تسهیلات موجود در واحدهای مسکونی ۷) بهبود روند کوچک سازی واحدهای مسکونی ۸) برخورداری غالب روستاها از امکانات زیربنایی مانند آب، برق و تلفن ۹) ورود مؤسسات مالی خصوصی به بخش مسکن ۱۰) تولید مصالح ساختمانی مورد نیاز استان ۱۱) پایین تر بودن هزینه ساخت واحدهای مسکونی استان نسبت به کل کشور ۱۲) بهبود شاخص بهره وری نیروی کار	۱) وجود شکاف دسترسی گروههای درآمدی به مسکن ۲) بالا بودن مساحت بافتهای فرسوده در مناطق شهری و روستایی استان ۳) کمبود ارتباط مناسب بین صنعت ساختمان و محیط های علمی پژوهشی ۴) نبود بازار متشکل سرمایه جهت تامین مالی مسکن ۵) پایین بودن سهم تسهیلات بانکی در قیمت تمام شده واحدهای مسکونی ۶) کمبود آمار و اطلاعات روزآمد در ابعاد مختلف مسکن	۱) امکان افزایش عرضه زمین ارزان قیمت ۲) امکان افزایش روند سکونت خانوارهای کم درآمد در واحدهای مسکونی کم دوام ۳) امکان افزایش روند بلند مرتبه سازی و تراکم ساختمانی ۴) امکان افزایش روند انبوه سازی ۵) امکان افزایش روند انبوه سازی ۶) امکان افزایش روند انبوه سازی ۷) امکان افزایش روند انبوه سازی ۸) امکان افزایش روند انبوه سازی ۹) امکان افزایش روند انبوه سازی ۱۰) امکان افزایش روند انبوه سازی ۱۱) امکان افزایش روند انبوه سازی ۱۲) امکان افزایش روند انبوه سازی	۱) رشد فزاینده شهرنشینی در سالهای گذشته ۲) افزایش مداوم اجاره بها و قیمت زمین و مسکن ۳) افزایش روند سکونت خانوارهای کم درآمد در واحدهای مسکونی کم دوام ۴) وجود نوسانات شدید در بازار مسکن ۵) عدم وجود ثبات در بازار مصالح ساختمانی ۶) ضعف در ساختار قوانین مرتبط با مباحث زمین شهری ۷) نبود مهارت های فنی و نظارت لازم برای ساخت مسکن مقاوم روستایی ۸) نبود آمار زمانی و منطقه ای از تولید مسکن ۹) عدم دوام مسکن روستایی و سایر ویژگیهای آن	۱) برنامه تولید مسکن برای دهکهای پایین درآمدی ۲) نظارت و کنترل دقیق در ساخت و سازهای آینده ۳) برنامه ارتقاء کیفی واحدهای مسکونی ۴) برنامه توانمند سازی خانوارها در بافتهای فرسوده و حاشیه نشین ۵) طراحی الگوی مناسب مسکن ۶) گسترش بازار سرمایه مسکن از طریق بورس ۷) تنظیم عرضه مسکن همگام با رشد تقاضا ارتقاء دانش فنی و بهره وری نیروی کار ۸) نظارت و هدایت بازار مصالح ساختمانی ۹) ارائه برنامه ایجاد هماهنگی با برنامه های آمایش و کالبد ملی ۱۰) ارائه برنامه بهبود مدیریت بخش مسکن ۱۱) تملک اراضی بافتهای فرسوده و واگذاری آن به انبوه سازان ۱۲) افزایش و متنوع کردن وامهای بانکی ۱۳) افزایش شمار بانکها و مؤسسات مالی فعال در بخش مسکن ۱۴) ایجاد صندوق اعتبار ملی ۱۵) تولید مسکن استیجاری ارزان ۱۶) ساماندهی نظام بهبود کیفی مسکن روستایی ۱۷) تجمیع نهایی یارانه ها تحت مدیریت واحد ۱۸) ایجاد صندوق اعتبار ملی ۱۹) ساماندهی نظام بهبود کیفی مسکن روستایی ۲۰) آموزش و ارتقا فرهنگی شوراهای اسلامی روستاها در راستای بهبود فضاهای مسکونی و زیستی ۲۱) ساماندهی نظام تامین، قیمت و حمل و نقل مصالح ساختمانی با دوام بویژه در روستاها

جدول شماره ۶- ۳۵۳ عوامل تاثیر گذار بر بخش مسکن استان بوشهر

نقاط قوت	نقاط ضعف	فرصتها	تهدیدها	راهبرد
۱) روند نزولی شاخص خانوار در واحد مسکونی ۲) پایینتر بودن هزینه های ساخت در مناطق شهری استان نسبت به کل کشور ۳) ثابت ماندن سهم هزینه های مسکن خانوار از کل هزینه های سالیانه خانوار در سالهای اخیر در استان ۴) بالا بودن نرخ مالکیت مسکن در استان ۵) افزایش ذخیره مسکن ۶) افزایش سهم بخش ساختمان و مسکن از کل تسهیلات اعطایی بانکها از نظر تعداد تسهیلات ۷) روند صعودی تسهیلات مسکن پرداخت شده توسط بانکها ۸) بالا بودن درصد مالکیت ۹) بهبود روند کوچک سازی واحدهای مسکونی ۱۰) تولید مصالح ساختمانی مورد نیاز استان ۱۱) افزایش کیفیت بناهای مسکونی به لحاظ میزان استحکام و مصالح بکار رفته	۱) عدم وجود اطلاعات و آمار مناسب ۲) پایین بودن دوام و ایمنی واحدهای مسکونی در دهک های پایین درآمدی ۳) افزایش شکاف درون منطقه ای شهرستانهای استان ۴) افزایش سهم هزینه های مسکن در دهک های پایین درآمدی ۵) خروج خانوارهای کم درآمد از چرخه نظام اعتباری تامین مالی ۶) نبود بازار متشکل سرمایه جهت تامین مالی مسکن ۷) افزایش بورس بازی در بخش مسکن و کاهش تقاضای مؤثر ۸) عدم وجود ثبات در بازار مصالح ساختمانی ۹) ناکافی نبودن شمار شرکتهای ساختمانی با مهارتهای فنی و تشکیلاتی مناسب	۱) وجود موسسات مالی خصوصی در بخش مسکن ۲) درصد بالای اشتغال سرپرستان خانوار ۳) درصد بالای اشتغال سرپرستان خانوار	۱) افزایش شاخص دسترسی به مسکن بویژه در خانوارهای با سرپرست جوان ۲) افزایش روند بد مسکنی (بافت فرسوده و اسکان غیر رسمی) به تبع افزایش قیمت مسکن و اجاره بها ۳) عدم وجود ارتباط مناسب و کارآمد میان صنعت ساختمان و محیط های علمی و پژوهشی ۴) عدم اتصال به بازار سرمایه ۵) عدم وجود پایگاه اطلاعات شفاف ۶) افزایش نقدینگی و عدم جذب آن توسط بخشهای دیگر ۷) افزایش سهم هزینه های مسکن گروههای کم درآمد از مجموع هزینه های خانوار ۸) افزایش روند سکونت خانوارهای کم درآمد در واحدهای مسکونی کم دوام ۹) افزایش سهم هزینه های مسکن از مجموع هزینه های خانوار	۱) تشکیل بانک اطلاعاتی جامع زمین و مسکن ۲) توانمند سازی خانوارها در تامین مسکن ملکی ۳) افزایش دسترسی به مسکن اجاره ای متناسب با درآمد خانوار ۴) تامین مسکن خانوارهای بسیار کم درآمد ۵) تامین مسکن خانوارهای آسیب دیده از نابسامانی های اجتماعی ۶) تشکیل صندوقهای اعتباری ملی و محلی ۷) گسترش و بهبود عملکرد نظام مالی تامین مسکن ۸) گسترش بازار سرمایه مسکن ۹) تنظیم عرضه و تقاضای زمین شهری برای مسکن ۱۰) نظارت و هدایت بازار مسکن در جهت کاهش شکاف عرضه و تقاضا ارتقاء دانش فنی و مهارت نیروی کار در بخش ساختمان و مسکن ۱۱) ارائه مشوق های لازم برای بهسازی، نوسازی و بازسازی بافت فرسوده ۱۲) مقاوم سازی وساماندهی حاشیه نشینی ۱۳) طراحی و اجرای الگوی مسکن مناسب ۱۴) تهیه برنامه بهبود مدیریت بخش مسکن ۱۵) تدوین برنامه ایجاد هماهنگی با طرحهای توسعه شهری و روستایی

جدول ۶- ۳۵۴ عوامل تاثیرگذار بر بخش مسکن استان تهران

نقاط قوت	نقاط ضعف	فرصتها	تهدیدها	راهبرد
۱)نسبت پایین واحدهای مسکونی ساخته شده با مصالح نامرغوب و اسکلتهای کم‌دوام ۲)تهیه نقشه محدوده بافت‌های فرسوده برای شهرهای مهم استان ۳)افزایش سهم بخش ساختمان و مسکن از کل تسهیلات اعطایی بانکها ۴)قدرت بالای بخش مسکن در جذب سرمایه به دلیل پایین بودن ریسک سرمایه‌گذاری . ۵)اروود موسسات مالی خصوصی به بخش مسکن ۶)تمایل سرمایه‌گذاران خارجی و ایرانیان مقیم خارج کشور در بخش مسکن ۷)عملیاتی شدن سیاست جایگزینی حق پرمهربرداری (اجاره) بلندمدت زمین‌های دولتی ۸)بالا بودن نرخ حمایت در بازار زمین‌های واگذار شده دولتی ۹)وجود نیروی متخصص در زمینه برنامه‌ریزی، طراحی، اجرا و نظارت بر احداث مسکن. ۱۰)انباشت دانش و تجهیزات فنی برای انجام کیفی تولید انبوه و غیرانبوه مسکن. ۱۱)تولید نسبتاً کافی مصالح ساختمانی در استان و پیرامون آن. ۱۲)وجود نهادهای دولتی و غیردولتی تأمین‌کننده مسکن گروه‌های کم درآمد ۱۳)پایین بودن متوسط زمان تکمیل ساختمان‌های مسکونی ۱۴)سهم بالای تجدید بنای واحدهای مسکونی پیشین در تجهیز زمین ۱۵)پایین بودن شاخص تراکم خانوار در واحد مسکونی شهری و روستایی ۱۶)ارواج استفاده از مصالح بادوام و روش‌های ساخت با استحکام ۱۷)پایین‌تر بودن سهم واحدهای مسکونی با سن ۳۰ سال و بیشتر روستایی استان ۱۸)کاهش میانگین مساحت زیربنای واحد مسکونی روستایی ۱۹)شکل‌گیری نهاد شورا و دهیاری در اغلب روستاهای بزرگ ۲۰)سهم بالاتر بخشهای تعاونی و دولتی از عرضه واحدهای مسکونی ۲۱)افزایش نسبی بهره‌وری زمین ۲۲)افزایش قابل ملاحظه استانداردهای ۲۳)ظرفیتهای بالقوه مناسب برای دریافت مالیات بر مستغلات در بخش مسکن ۲۴)پوشش مناسب مالیات بر نقل و انتقال املاک ۲۵)معافیت‌های مالیاتی مناسب برای درآمد اجاره املاک ۲۶)پایین بودن نرخ مؤثر مالیات بردرآمد حاصل از ساخت و ساز	۱)بالا بودن سهم هزینه ساخت مسکن ۲)بالا بودن شاخص دسترسی به مسکن برای دهک‌های اول تا پنجم ۳)افزایش شکاف درون منطقه ای شهرستان‌های استان. ۴)وجود پهنه‌های وسیع بافت فرسوده در شهرهای مختلف ۵)بالا بودن شاخص تراکم خانوار در واحدهای مسکونی در بافت‌های فرسوده. ۶)ناهماهنگی میان دستگاه‌های اجرایی در نوع مواجه با بافت‌های فرسوده و بافت‌های تاریخی ۷)درهم‌تنیدگی مسئله سکونتگاه‌های غیررسمی و مسئله بافت‌های فرسوده ۸)وجود کاربری‌های ناسازگار و مزاحم در بافت‌های فرسوده شهری و نقش آنها در تشدید فرسودگی‌ها ۹)خروج خانوارهای کم درآمد از چرخه نظام اعتباری تأمین مالی مسکن ۱۰)جذب عمده سرمایه‌های سرگردان وارد شده به استان در سوداگری مسکن ۱۱)سهم کم سرمایه‌گذاری خارجی در بخش مسکن ۱۲)بالا بودن ریسک نقدینگی صندوقهای پس انداز مسکن و وام مسکن ۱۳)عدم وجود تعادل و انعطاف بین وام‌های بلند مدت و کوتاه مدت خرید و ساخت ۱۴)عدم وجود نظام اطلاعات شفاف پارانه ۱۵)سهم بالای واگذاری زمین‌های دولتی به سازندگان انفرادی در مقایسه با سازندگان حرفه‌ای ۱۶)اروند تبدیل زمین از یک کالای مصرفی به یک کالای سرمایه‌ای ۱۷)ناکارآمدی قوانین موجود در مقابله با احتکار و سوداگری زمین ۱۸)بالا بودن نسبت هزینه زمین به هزینه ساخت ۱۹)سهم پایین‌تر بخش تعاون استان در تولید مسکن ۲۰)سهم ناچیز دولت در تولید و عرضه مسکن ۲۱)عدم امکان تفکیک بازار تقاضای مصرفی و تقاضای سرمایه‌ای ۲۲)توجه کمتر به شهرستان‌های حاشیه‌ای استان در طرح‌های توسعه‌ای و اسکان جمعی. ۲۳)غیرشفاف بودن قیمت‌ها به دلیل انحصاری شدن اطلاعات بازار مسکن در نزد پنگاه‌های املاک ۲۴)تمرکز بالای جمعیت و نیاز به مسکن در دو شهر تهران و کرج. ۲۵)وجود ۱۶ شهر با جمعیت ۲ میلیون نفر یا سابقه اسکان غیررسمی ۲۶)عدم رعایت ضوابط و مقررات ساخت و ساز در سکونتگاه‌های غیررسمی ۲۷)پایین بودن سرانه خدمات شهر در سکونتگاه‌های غیررسمی ۲۸)آسیب‌پذیری شدید خانوارهای غیر مالک با سرپرست زن ۲۹)سهم ناچیز اعتبارات بانکی در تأمین مالی مسکن گروه‌های کم‌درآمد ۳۰)پایین‌تر بودن توان عرضه مسکن از سرعت تقاضای مسکن ۳۱)عدم اجرای کامل تعداد زیادی از طرح‌های هادی روستایی ۳۲)نوسان زیاد شاخص بهره‌وری مدیریت ۳۳)عدم تبیین استانداردهای ساخت و ساز بر حسب اقلیم‌های متفاوت از طرف دستگاه‌های ذیربط ۳۴)تاثیرپذیری بالای قیمت مسکن از عوارض بر تراکم پروانه‌های ساختمانی ۳۵)مکانیزم نامناسب ارزش‌گذاری املاک برای دریافت مالیاتهای مختلف در بخش مسکن ۳۶)پایین بودن نرخ مؤثر مالیات بر ارزش واقعی املاک ۳۷)پوشش ناکافی سیستم شناسایی املاک برای دریافت مالیات در بخش مسکن ۳۸)سهم بالای عوارض بر تراکم پروانه‌های ساختمانی در درآمد عوارض شهرداری ها	۱)درصد بالای سرپرستان تحت پوشش بیمه ۲)اروند کاهنده رشد جمعیت و بعد خانوار ۳)درصد بالای اشتغال سرپرستان خانوار. ۴)وجود مشوق‌های مالی، اعتباری و عوارضی برای نوسازی بافت‌های فرسوده ۵)انجام مطالعات شناسایی بافت‌های فرسوده ۶)توان‌های سخت‌افزاری، نرم‌افزاری و مالی نهادهای دیگر با بافت‌های فرسوده ۷)حمایت از تأسیسات موسسات مالی بخش خصوصی ۸)امکان افزایش شدت بهره‌وری از زمین از طریق تعیین تراکم بهینه ساختمانی ۹)وجود اراضی آماده‌سازی شده و برخوردار از زیرساخت‌ها ۱۰)بازدهی مناسب سرمایه‌گذاری در تولید مسکن ۱۱)وابستگی‌های پسین و پیشین بخش مسکن با سایر بخش‌های اقتصادی ۱۲)وجود قوانین و مقررات نسبتاً پاسخگو برای نیازهای موجود ۱۳)اشغال‌زایی بالا ۱۴)فرصت‌های ناشی از تأمین زمین از طریق نوسازی بافت‌های فرسوده شهری. ۱۵)کاهش جاذبه شهر تهران تازه وارد ۱۶)وجود سند توانمندسازی و ساماندهی سکونتگاه‌های غیررسمی ۱۷)بالا بودن نسبت اشتغال در سرپرستان خانوارهای غیر مالک ۱۸)الحاق یا تبدیل نقاط روستایی بزرگ به شهر در آینده ۱۹)گسترش شبکه حمل و نقل مترو تا شهرکهای اطراف تهران ۲۰)وجود تقاضای بالا برای مسکن با توجه به تحولات جمعیتی ۲۱)گسترش و ایجاد ظرفیتهای تولید خانه های پیش ساخته ۲۲)پویایی بالای تکنیک های ساخت و ساز ۲۳)ظرفیتهای بالقوه بالای مالیاتی در بخش مسکن	۱)افزایش تورم عمومی ۲)افزایش سهم هزینه های مسکن گروه‌های کم درآمد از مجموع هزینه های خانوار. ۳)زلزله‌خیزی استان تهران ۴)آسیب‌پذیری مسکن روستایی و تنوع بیشتر حوادث پیش‌بینی نشده ۵)درهم‌تنیده شدن مسئله بافت‌های فرسوده و حاشیه‌نشینی و تشدید آنها ۶)کمبود خدمات، تسهیلات و زیرساخت‌ها و آثار تشدید آنها در افزایش فرسودگی کالبدی و اجتماعی ۷)توسعه سکونتگاه‌های غیررسمی و فرسوده ۸)عدم وجود پایگاه اطلاعات شفاف تأمین مالی ۹)افزایش نقدینگی و عدم جذب آن توسط بخشهای دیگر ۱۰)افزایش جمعیت و مهاجرت به استان ۱۱)ناکارآمدی نظام ثبت املاک در کنترل و مدیریت بازار زمین ۱۲)وجود سوداگری در خرید و فروش زمین شهری ۱۳)ادامه روند تغییر کاربری اراضی مرغوب کشاورزی پیرامون شهرها به کاربری مسکونی ۱۴)عدم کفایت و اثربخشی قوانین موجود در جلوگیری از احتکار زمین در نقاط شهری ۱۵)گسترش حاشیه‌نشینی و سکونتگاه‌های غیررسمی ۱۶)گسترش افقی شهرها در نتیجه ساخت و ساز بر روی اراضی پیرامون شهرها ۱۷)ناکارآمدی قوانین و مقررات مالیات و عوارض بر زمین‌های ساخته نشده شهری ۱۸)چرخه‌های رونق و رکود در اقتصاد مسکن ۱۹)نبودن نظام اعتباری تأمین مالی مسکن و انحصاری شدن آن توسط بانک‌های دولتی رقابتی ۲۰)یکسان‌نگری در الگوهای ساخت و ساز در نقاط روستایی و شهری ۲۱)اولویت یافتن حل مشکل مسکن بر حل مسئله اسکان. ۲۲)بهره‌وری پایین نیروی کار و کل عوامل تولید ۲۳)بالا‌تر بودن هزینه‌های تولید مسکن ۲۴)افزایش قیمت مسکن در نقاط شهری ۲۵)نامناسب بودن ضوابط پرداخت وام از سوی بانک‌ها یا شرایط خانوارهای کم درآمد ۲۶)آسیب‌پذیری بیشتر مسکن روستایی ۲۷)مشکل تأمین وثیقه و ضمانت‌های بانکی معتبر از سوی روستائیان برای اخذ وام بانکی ۲۸)فقدان نهادهای مالی - اعتباری خاص مسکن روستایی ۲۹)نبود یک نظام آمار و اطلاعات دقیق ۳۰)تاثیرگذاری قیمتهای جهانی بر قیمتهای داخلی مصالح ساختمانی استراتژیک ۳۱)توزیع نامتناسب واحدهای تولیدکننده مصالح ساختمانی ۳۲)نوسانات نرخ ارز و افزایش هزینه واردات مصالح ساختمانی ۳۳)تفوق فرهنگ بساز و بفروشی در صنعت ساخت مسکن کشور ۳۴)وابستگی بعضی دستگاه های اجرایی به درآمدهای ناشی از ساخت و ساز ۳۵)تفوق نگاه درآمدی به مالیات نسبت به دیدگاه سیاستی به آن	۱) حمایت و تشویق تعاونی های تولید و مصرف، سازمان‌های غیرانتفاعی و خیرین مسکن ساز ۲) ایجاد صندوقهای اعتباری ملی و محلی مقاوم سازی مسکن موجود ۳) ایجاد و ترویج الگوهای ساخت، منطق با هویت فرهنگی، ملی و مذهبی، ملی و نیازهای خانوار ۴) بهره‌گیری از صنعت بیمه در تضمین کیفیت برنامه ۵) بهسازی، نوسازی و بافت بازسازی فرسوده ۶) طراحی الگوی مناسب مسکن فراهم‌آوری تسهیلات برای صدور خدمات فنی مهندسی ۷) برنامه ایجاد هماهنگی با طرح‌های توسعه شهری و روستایی ۸) برنامه ایجاد هماهنگی با برنامه-های آمایشی برنامه-های منطقه‌ای و استانی مسکن ۹) برنامه تأمین مسکن در شهرها و شهرهای جدید ۱۰) تدوین برنامه‌های آموزش مستمر برای تمامی سطوح مهارتی نیروی کار در ساختمان،

جدول ۶- ۳۵۵ عوامل تاثیرگذار بر بخش مسکن استان چهارمحال و بختیاری

نقاط قوت	نقاط ضعف	فرصتها	تهدیدها	راهبرد
(۱) کاهش متوسط سطح زیربنای واحدهای جدید (۲) افزایش سهم ساختمانهای بادوام از ساختمانهای جدید (۳) افزایش سطح رعایت فرهنگ ایرانی اسلامی در ساخت وسازها (۴) عدم وجود حاشیه نشینی (۵) کاهش نرخ رشد جمعیت و توان انطباق عرضه و تقاضا (۶) رشد کل تولید زیربنای مسکونی (۷) نرخ رشد مثبت شاخص بهره‌وری عوامل تولید بخش مسکن	(۱) سهم قابل ملاحظه واحدهای مسکونی بی دوام (۲) عدم امکان دسترسی خانوارهای کم درآمد به مسکن حتی با وام بانکی (۳) کمبود اراضی قابل بهره برداری در کنار تمایل جامعه به ساخت واحدهای ویلایی (۴) وجود بافت های فرسوده گسترده (۵) پایین بودن عمر مفید ساختمانهای مسکونی	(۱) اشتغالزایی بخش مسکن (۲) وجود زمینه رشد برای فعالیت تعاونی های مسکن و طرح مسکن ۹۹ ساله (۳) گرایش سرمایه های بخش خصوصی به انبوه سازی	(۱) آسیب پذیری شدید از زلزله وسایر سوانح طبیعی (۲) از بین رفتن اراضی کشاورزی به دلیل کمبود اراضی مناسب	(۱) توانمندسازی خانوارها در تامین مسکن از طریق اعطای وام بلند مدت به گونه ای که ۸۰ درصد هزینه مسکن را پوشش دهد (۲) افزایش دسترسی به مسکن اجاره‌ای متناسب با درآمد خانوار (۳) تامین مسکن خانوارهای بسیار کم درآمد (۴) تامین مسکن خانوارهای آسیب دیده از نابسامانی‌های اجتماعی: بی-سربناه، بی‌سرپرست (۵) تشکیل صندوقهای اعتباری ملی و محلی (۶) مقاوم سازی مساکن موجود (۷) برنامه ارتقاء نظام تامین مالی مسکن (۸) برنامه تامین زمین برای مسکن (۹) برنامه ارتقاء صنعت ساختمان (۱۰) منعطف کردن وامها و شرایط آن (۱۱) افزایش و متنوع کردن منابع (۱۲) برنامه بهسازی، نوسازی و بازسازی بافت فرسوده (۱۳) طراحی الگوی مسکن مناسب (۱۴) برنامه بهبود مدیریت بخش مسکن (۱۵) برنامه ایجاد هماهنگی با طرحهای توسعه شهری و روستایی (۱۶) برنامه ایجاد هماهنگی با برنامه‌های آمایشی

جدول ۶- ۳۵۶ عوامل تاثیرگذار بر بخش مسکن استان خراسان جنوبی

نقاط قوت	نقاط ضعف	فرصتها	تهدیدها	راهبرد
(۱) توان بالای اشتغال زایی بخش مسکن بویژه برای افراد غیر ماهر و کم تخصص (۲) ارزان بودن نسبی زمین در مناطق روستایی و بسیاری از شهرهای کوچک (۳) اجرای مناسب طرح های تامین مسکن (۴) اجاره ای و اجاره به شرط تملیک با توجه به سیاست های اخیر دولت (۵) پایین تر بودن سهم هزینه مسکن در مقایسه با کل کشور (۶) پایین بودن سهم گروه های سنی جوان ۲۴-۱۵ ساله استان. (۷) پایین بودن نسبی نرخ رشد خانوار در مقایسه با کشور (۸) پایین بودن سهم خانوار با بعد جمعیتی پایین در مقایسه با کشور (۹) افزایش روند مقاوم سازی و استفاده از مصالح بادوام (۱۰) افزایش سهم پروانه های تخریبی از کل پروانه های صادره (۱۱) افزایش عمر متوسط ساختمان های مسکونی طی دهه اخیر (۱۲) کاهش نرخ تخریب واحدهای مسکونی در دهه اخیر (۱۳) توان جذب نقدینگی بالا در بخش مسکن (۱۴) سود آوری و بازگشت سریع سرمایه در بخش مسکن (۱۵) افزایش سهم سرمایه گذاری بخش خصوصی در ساختمان های شروع شده (۱۶) سهم عمده تسهیلات اعطایی سیستم بانکی به بخش مسکن (۱۷) گرایش به کوچک سازی واحدهای مسکونی در سطح استان (۱۸) گرایش به افزایش تراکم در سطح (۱۹) ایجاد زمینه های مناسب شغلی برای جوانان و کارگران غیر ماهر (۲۰) افزایش سهم پروانه های انبوه سازی از ۶/۸ درصد در سال ۱۳۷۸ به ۱۸/۹ درصد در سال ۱۳۸۵ (۲۱) افزایش چشمگیر بهره وری نیروی کار (۲۲) کاربرد انواع روش ها و الگوهای ساختمان سازی با توجه به تنوع جغرافیایی، فرهنگی، اجتماعی و اقتصادی (۲۳) کاهش سهم پروانه های صادره برای شیوه های ساخت و ساز از نوع آجر و آهن یا سنگ و آهن	(۱) بالا بودن سطح مهاجرت از روستا به شهر (۲) افزایش اجاره بها و قیمت مسکن (۳) بالا بودن میزان اقساط وام مسکن نسبت به درآمدهای خانوارهای کم درآمد (۴) پایین بودن درآمد خانوار شهری در مقایسه با متوسط کشور (۵) سهم بالای هزینه مسکن در گروههای پایین درآمدی استان (۶) ضعف دسترسی به اقلام آماری در مقاطع مختلف (۷) پایین بودن نرخ شهر نشینی در مقایسه با متوسط کشور (۸) بالا بودن سهم گروه سنی جوان در مقایسه با متوسط کشور (۹) بالا بودن حجم خانوار های نیازمند کمک در امر مسکن نسبت به کل خانوارها (۱۰) افزایش ناگهانی و شدید قیمت نهاده های تولید مسکن (۱۱) پایین بودن کیفیت ساختمان واحدهای مسکونی افراد کم درآمد (۱۲) زلزله خیز بودن اکثر نقاط جمعیتی استان (۱۳) تولید مصالح غیر استاندارد و غیر مقاوم (۱۴) ضعف مالی سازندگان و علاقمندی به استفاده از مصالح نامرغوب ارزان قیمت (۱۵) نامتناسب بودن قیمت مسکن و تسهیلات اعطایی بانکها با توان اقتصادی متقاضیان (۱۶) کاهش تقاضای موثر مسکن به دلیل تقلیل درآمد واقعی خانوارها و اقشار کم درآمد (۱۷) محدود بودن بازارهای تامین مالی در بازار مسکن (۱۸) پایین بودن تراکم ساختمانی در استان در مقایسه با کشور (۱۹) بالا بودن زیر بنای واحدهای مسکونی (۲۰) سود آوری بیشتر بازار زمین در مقایسه با ساخت و ساز واحدهای مسکونی (۲۱) وجود تقاضای سرمایه ای مخرب (سوداگرانه) از تقاضای مصرفی در بازار زمین (۲۲) فقدان مقایسه ای کنترل زمین های واگذار شده جهت ساخت و ساز در زمان لازم (۲۳) بالا بودن سهم هزینه زمین در کل هزینه هر متر مربع ساختمان مسکونی (۲۴) رشد بالای قیمت زمین در مقایسه با رشد قیمت مسکن (۲۵) پایین بودن سهم انبوه سازی از واگذاری اراضی دولتی	(۱) توجه ویژه دولت به اقشار کم درآمد برای تامین مسکن (۲) حمایت از تعاونی های مسکن در راستای کمک به اقشار کم درآمد (۳) حمایت دولت از تولید و عرضه مسکن اجاره ای توسط بخش غیر دولتی (۴) حمایت از تولید و عرضه مسکن اجتماعی از طریق نهادهای غیر دولتی و دستگاههای متولی گروههای کم درآمد (۵) سیاستهای تشویقی دولت در خصوص احیاء و بازسازی بافت های فرسوده (۶) وجود متخصصین برجسته ملی در علوم ساختمانی (۷) ایجاد برخی از نظام های نوین پس انداز و سپرده گذاری و تنوع تسهیلات اعطایی توسط سیستم بانکی (۸) اشتغال زایی بالا و بازدهی مناسب سرمایه. (۹) تسهیل شرایط برای افزایش بهره وری اقتصادی از زمین (۱۰) استفاده از بازار مالیاتی به منظور افزایش هزینه های سوداگرانه در بخش زمین (۱۱) تهیه طرح های جامع شهری با هدف تنظیم و پیش بینی توسعه زیر بنای شهرها (۱۲) تاکید قانون بر صنعتی سازی، استاندارد سازی و استفاده از فن آوری های ساخت و ساز (۱۳) حمایت از تولید انبوه و عرضه مسکن با استفاده از فن آوری های نوین با رعایت الگوی مسکن مصرف (۱۴) وجود پتانسیل استفاده از بکارگیری دانش فنی نوین در زمینه ساخت مسکن (۱۵) امکان سرمایه گذاری خارجی به علت نرخ مناسب بازگشت سرمایه (۱۶) وجود بازار مناسب همسایه و امکان صدور خدمات شهری	(۱) تعدد نهادهای تصمیم گیر (۲) افزایش قیمت در بازار زمین و مسکن (۳) هجوم نقدینگی به بازار مسکن (۴) عدم شفافیت در شناسایی گروهها و اقشار نیازمند کمک (۵) عدم نگاه جامع در برنامه ریزی بخش مسکن (۶) عدم تاثیر پذیری این بخش از سایر بخش ها (۷) عدم تناسب سطح درآمد بخش عمده اقشار جامعه با قیمت مسکن (۸) پایین بودن گرایش به اجاره نشینی با (۹) فقدان برنامه ریزی هماهنگ و نبود برنامه های جامع و فراگیر برای بهسازی، نوسازی و بازسازی بافتهای فرسوده و مسئله دار (۱۰) عدم کنترل و نظارت کیفی بر ساخت مسکن (۱۱) سهم پایین سرمایه گذاری دولت در تولید و عرضه مسکن (۱۲) حجم پایین سرمایه گذاری خارجی (۱۳) کمبود منابع اعتباری کافی و ارزان، بلند مدت و پایدار (۱۴) نبود تعادل و انعطاف لازم برای ایجاد تعادل بین وامهای بلند مدت و کوتاه مدت خرید و ساخت مسکن (۱۵) یکسان بودن شرایط و نرخ های وام در نقاط مختلف شهری و گروههای مختلف درآمدی (۱۶) فقدان ضوابط لازم برای افزایش استفاده حداکثری از زمین و تراکم های مطلوب (۱۷) کاهش سهم دولت در تامین زمین و آزاد سازی نرخ واگذاری زمین به قیمت کارشناسی روز (۱۸) عدم وجود دستور العمل و ضابطه اجرایی در استفاده از سازه های آجری (۱۹) افزایش بی رویه قیمت مصالح از قبیل سیمان، آهن (۲۰) عدم همراهی مصالح تولید شده در کشور با گرایش حاکم بر سبک تر شدن	(۱) پرداخت وام ودیعه مسکن به مستاجرین کم درآمد. (۲) احداث و عرضه مسکن اجاره ای (۳) واگذاری حق بهره برداری از زمین (۴) تشکیل صندوق های اعتباری منطقه ای و محلی. (۵) ایجاد تعاونی فنی و مهندسی (۶) اجرای طرح های مقاوم سازی ساختمان های مسکونی. (۷) تعیین صلاحیت شرکتهای سازنده و مقاوم ساز. (۸) انتشار اوراق مشارکت قابل تبدیل به مسکن، سپرده گیری خاص و انتشار گواهی سپرده و ایجاد بازار رهن ثانویه واگذاری حق بهره برداری از زمین (۹) ایجاد نظام بانک اطلاعات زمین و مسکن. (۱۰) بازنگری در طرح های جامع شهری و انجام آن برای شهرهای فاقد طرح جامع. (۱۱) اطلاع رسانی مصرف کنندگان (۱۲) تدوین و اجرای بیمه تضمین کیفیت (۱۳) تکمیل و یکپارچه سازی قوانین و آیین نامه های ناظر برانبوه سازی و صنعتی سازی. (۱۴)، بهسازی و مقاوم سازی مساکن موجود در حاشیه شهرها (۱۵). اعمال مدیریت شهری لازم برای جلوگیری از گسترش حاشیه نشینی. (۱۶) تشکیل شورای سیاستگذاری مسکن در استان (۱۷) تشکیل تعاونی های تولید (۱۸) ساماندهی دفاتر معاملات املاک و مستغلات (۱۹) افزایش توان شهرداریها در ساخت و ساز شهری (ارتقاء دانش فنی).

--	--	--	--	--

جدول ۶- ۳۵۷ عوامل تاثیرگذار بر بخش مسکن استان خراسان رضوی

نقاط قوت	نقاط ضعف	فرصتها	تهدیدها	راهبرد
۱) کاهش نرخ رشد جمعیت و توان انطباق عرضه و تقاضا و امکان ایجاد تعادل در بازار مسکن ۲) رشد تولید زیربنای واحد مسکونی ۳) نرخ رشد مثبت شاخص بهره‌وری عوامل تولید بخش مسکن ۴) نرخ رشد مثبت ارزش صادرات انواع مصالح ساختمانی ۵) اشتغال‌زایی گسترده از طریق توسعه بازار ساخت مسکن و ساختمان ۶) دسترسی و تنوع مص ساختمانی بومی	۱) عدم تقاضای موثر مسکن در دهک های پایین درآمدی ۲) عدم تطبیق الگوی تولید و عرضه مسکن متناسب با نیازها و امکانات اقتصادی ۳) محدودیت در عرضه مسکن اجاری به خانواده های کم درآمد به دلیل فقدان مکانیزم اعطای تسهیلات بانکی ۴) کمبود واحدهای استیجاری شخصی و اجتماعی و افزایش سهم اجاره بها در سبد هزینه خانوارهای کم درآمد ۵) عدم همسویی قوانین و سیاستهای جاری در سایر بخشها با سیاست تولید انبوه و احداث واحدهای استیجاری ۶) تداوم شیوه غالب تولید خود مصرفی و مغایرت آن با تولید انبوه مسکن ۷) پایین بودن سهم تسهیلات بانکی در قیمت تمام شده واحدهای مسکونی ۸) فراقتنی گروههای کم درآمد غیرمتشکل ۹) فقدان نهادها و ساختارهای سازمانی لازم در بازار رهن ۱۰) فقدان بهره وری اقتصادی از زمین ۱۱) پایین بودن تراکم های ساختمانی در ساخت و سازهای مسکونی ۱۲) صنعت ساختمان منسجم، حرفه ای، کارا و روزآمد نیست. ۱۳) عدم رعایت استانداردها و مقررات ساختمانی مصوب و لازم الاجراء ۱۴) وجود موانع قانونی، اقتصادی و اجتماعی در راه ایجاد صنعت نوین ساختمان ۱۵) نبود زمینه های لازم برای صدور خدمات مهندسی ۱۶) طولانی بودن دوره ساخت ۱۷) فقدان برنامه ریزی هماهنگ، و نبود برنامه های جامع و فراگیر برای بهسازی، نوسازی و بازسازی بافتهای فرسوده و مسئله دار ۱۸) کمبود فضاهای شهری ۱۹) فقدان طرح کاربری زمین ۲۰) ناکارایی ساخت و سازهای تعاونی ۲۱) مشارکت ناکافی دستگاههای مرتبط با بخش مسکن بویژه شهرداری ها در امر برنامه ریزی، تدوین و اجرای سیاستها	۱) وجود معادن غنی فراوان ۲) وجود بازارهای همجوار به منظور صدور مصالح ساختمانی و نیز صدور خدمات مهندسی ۳) وجود بانکها و موسسات مالی فعال در بخش مسکن ۴) وجود تعاونی‌های مسکن فعال ۵) امکان سرمایه‌گذاری خصوصی فعالیت‌های در مقیاس وسیع و نیز امکان جلب سرمایه خارجی ۶) مشارکت گسترده بخش خصوصی در ساخت و تولید مسکن ۷) وجود مراکز آموزش عالی توانمند در زمینه آموزش مستمر نیروی کار در بخش مسکن ۸) وجود تشکلهای فنی - مهندسی ۹) وجود نیروهای متخصص و غیر متخصص بسیار در زمینه تولید و ساخت مسکن ۱۰) وجود سازمان نظام مهندسی فعال ۱۱) وجود طرح‌های جامع شهری و تفصیلی ۱۲) امکان آموزش نیروهای مورد نیاز ماهر در بخش ساختمان	۱) وقوع سوانح تکرار شونده از جمله سیل، زلزله، رانش زمین، آتش سوزی ۲) انجام نیمی از ساخت و سازها توسط سازندگان خرد و غیرحرفه ای بدون بررسی صلاحیت آنان ۳) عدم گرایش به ساخت و ساز با مصالح بادوام ۴) ساخت واحدهای مسکونی جدید از مصالح کم دوام ۵) سهم بالای مبلغ اقساط بازپرداخت تسهیلات مسکن از حقوق و دستمزد ۶) فقدان مکانیسم کنترل زمین های واگذار شده در جهت ساخت و ساز در زمان لازم ۷) افزایش قیمت زمین ۸) گسترش سکونتگاههای غیر رسمی ۹) کاهش عرضه زمین و فقدان هماهنگی بین برنامه های توسعه شهری و مسکن ۱۰) فقدان ضوابط، قوانین و ابزار نهادهای لازم برای نظارت مستمر در دوره ساخت ۱۱) ساخت غیررسمی سکونتگاهها ۱۲) غیرمقاوم بودن واحدهای مسکونی ۱۳) پائین بودن امنیت سرمایه گذاری در مقیاس وسیع	۱) افزایش توان خانوارها در تامین مسکن ایمن و سالم ۲) مقاوم سازی مساکن موجود ۳) حمایت از مصرف کننده، آگاهی رسانی، بیمه کیفیت ساخت ۴) حمایت و تشویق تعاونی های تولید و مصرف، سازمان‌های غیرانتفاعی و خیرین مسکن ساز ۵) ایجاد و ترویج الگوهای ساخت، منطبق با هویت فرهنگی، مذهبی، ملی و نیازهای خانوار ۶) ایجاد هماهنگی بین برنامه‌های مسکن و برنامه‌های آمایشی ۷) تقویت بازار مسکن در نقاط بحرانی، و شهرهای بزرگ و کوچک ۸) رفع و جلوگیری از جدائی‌گزینی سکونت‌ی گروه‌های کم‌درآمد در درون شهرها ۹) تشکیل صندوق اعتباری ملی و محلی ۱۰) خودداری از پرداخت کمک بهره ۱۱) تهیه آئین‌نامه حمایت از مصرف کننده ۱۲) مقاوم‌سازی مسکن روستایی، ۱۳) حمایت از مسکن گروه‌های ویژه: فرهنگیان، کارگران صنعتی و کشاورزی ۱۴) وضع مالیات بر مرغوبیت زمین ۱۵) اصلاح ساختار عوارض نوسازی ۱۶) تدوین و اعمال سیاست‌های یکپارچه برای برنامه‌ریزی زمین ۱۷) صدور گواهی کیفیت. ۱۸) بهره‌گیری از صنعت بیمه در تضمین کیفیت ۱۹) مقاوم‌سازی واحدهای مسکونی موجود ۲۰) آگاهی رسانی به مصرف کننده درباره کیفیت ساخت واحدهای مسکونی ۲۱) فراهم‌آوری تسهیلات برای صدور خدمات فنی مهندسی ۲۲) اجرای برنامه‌های واگذاری زمین دولتی، به صورت اجاره‌ای، ۲۳) تدوین برنامه‌های آموزش مستمر برای تمامی سطوح مهارتی نیروی کار در ساختمان،

جدول ۶- ۳۵۸ عوامل تاثیرگذار بر بخش مسکن استان خراسان شمالی

نقاط قوت	نقاط ضعف	فرصتها	تهدیدها	راهبرد
----------	----------	--------	---------	--------

(۲۴) کاهش تراکم (۲۵) کاهش متوسط زیربنای واحدهای جدیدالاحداث (۲۶) افزایش سهم واحدهای مسکونی بادوام (۲۷) توان بالای اشتغال زایی بخش مسکن (۲۸) ارزان بودن نسبی زمین در مناطق شهری وروستایی (۲۹) پایین تر بودن سهم هزینه مسکن در سبد خانوار (۳۰) پایین بودن نسبی نرخ رشد خانوار در مقایسه با کشور (۳۱) افزایش روند مقاوم سازی و استفاده از مصالح بادوام (۳۲) افزایش عمر متوسط ساختمان های مسکونی طی دهه اخیر (۳۳) توان جذب نقدینگی بالا در بخش مسکن (۳۴) سود آوری و بازگشت سریع سرمایه در بخش مسکن (۳۵) افزایش سهم بخش خصوصی در سرمایه گذاری بخش مسکن (۳۶) افزایش سهم تسهیلات اعطایی سیستم بانکی به بخش مسکن (۳۷) گرایش به افزایش تراکم در سطح (۳۸) ایجاد زمینه های مناسب شغلی برای جوانان و کارگران غیر (۳۹) برخورداری از معادن غنی فلزی و غیر فلزی (۴۰) افزایش چشمگیر بهره وری نیروی کار (۴۱) کاهش سهم پروانه های صادره برای شیوه های ساخت و ساز از نوع آجر و آهن یا سنگ و آهن	(۲۶) افزایش اجاره بها و قیمت مسکن (۲۷) بالا بودن میزان اقساط وام مسکن نسبت به درآمدهای خانوارهای کم درآمد (۲۸) پایین بودن درآمد خانوار شهری در مقایسه با متوسط کشور (۲۹) بالا بودن سطح مهاجرت از روستا به شهر (۳۰) بالا بودن حجم خانوار های نیازمند کمک در امر مسکن نسبت به کل خانوارها (۳۱) پایین بودن کیفیت ساختمان واحدهای مسکونی افراد کم درآمد (۳۲) سهم بالای هزینه مسکن در گروههای پایین در آمدی استان (۳۳) ضعف دسترسی به اقلام آماری در مقاطع مختلف (۳۴) پایین بودن نرخ شهر نشینی در مقایسه با متوسط کشور (۳۵) افزایش ناگهانی و شدید قیمت نهاده های تولید مسکن (۳۶) محدود بودن بازارهای تامین مالی در بازار مسکن (۳۷) بالا بودن زیر بنای واحدهای مسکونی موجود (۳۸) وجود تقاضای سرمایه ای مخرب (سوداگرانه) در بازار زمین (۳۹) فقدان مقایسه ای کنترل زمین های واگذار شده جهت ساخت و ساز در زمان لازم (۴۰) ضعف مالی سازندگان و علاقمندی به استفاده از مصالح نامرغوب ارزان قیمت (۴۱) کاهش تقاضای موثر مسکن به دلیل تقلیل درآمد واقعی خانوارها و اقشار کم درآمد (۴۲) بالا بودن سهم هزینه زمین در کل هزینه هر متر مربع ساختمان مسکونی (۴۳) پایین بودن سهم انبوه سازی از واگذاری اراضی دولتی (۴۴) پایین بودن تراکم ساختمانی در استان در مقایسه با کشور (۴۵) رشد بالای قیمت زمین در مقایسه با رشد قیمت مسکن (۴۶) زلزله خیز بودن اکثر نقاط جمعیتی استان (۴۷) تولید مصالح غیر استاندارد و غیر مقاوم (۴۸) نامتناسب بودن قیمت مسکن و تسهیلات اعطایی بانکها با توان اقتصادی متقاضیان (۴۹) سود آوری بیشتر بازار زمین در مقایسه با ساخت و ساز واحدهای مسکونی (۵۰) فقدان مقایسه ای کنترل زمین های واگذار شده جهت ساخت و ساز در زمان لازم	(۱۷) حمایت دولت از تولید و عرضه مسکن اجاره ای توسط بخش غیر دولتی (۱۸) حمایت از تولید و عرضه مسکن اجتماعی از طریق نهادهای غیر دولتی و دستگاههای متولی گروههای کم درآمد (۱۹) سیاستهای تشویقی دولت در خصوص احیاء و بازسازی بافت های فرسوده (۲۰) وجود متخصصین برجسته ملی در علوم ساختمانی (۲۱) اشتغال زایی بالا و بازدهی مناسب سرمایه (۲۲) تهیه طرح های جامع شهری با هدف تنظیم و پیش بینی توسعه زیر بنای شهرها (۲۳) استفاده از سیرده گذاری و نوین پس انداز و سپرده گذاری و تنوع تسهیلات اعطایی توسط سیستم بانکی (۲۴) ایجاد برخی از نظام های منظور افزایش هزینه های سوداگرانه در بخش زمین (۲۵) وجود پتانسیل استفاده از بکارگیری دانش فنی نوین در زمینه ساخت مسکن (۲۶) امکان جذب سرمایه گذاری خارجی به علت نرخ مناسب بازگشت سرمایه (۲۷) تسهیل شرایط برای افزایش بهره وری اقتصادی از زمین (۲۸) وجود بازار مناسب همسایه و امکان صدور خدمات شهری (۲۹) توجه ویژه دولت به اقشار کم درآمد برای تامین مسکن (۳۰) حمایت از تعاونی های مسکن در راستای کمک به اقشار کم درآمد (۳۱) تاکید قانون بر صنعتی سازی، استاندارد سازی و استفاده از فن آوری های ساخت و ساز (۳۲) حمایت از تولید انبوه و عرضه مسکن با استفاده از فن آوری های نوین با رعایت الگوی مسکن مصرف	(۲۰) عدم نگاه جامع در برنامه ریزی بخش مسکن با توجه به تاثیر پذیری این بخش از سایر بخش ها (۲۱) فقدان برنامه ریزی هماهنگ و نبود برنامه های جامع و فراگیر برای بهسازی، نوسازی و بازسازی بافتهای فرسوده و مسئله دار (۲۲) افزایش قیمت در بازار زمین و مسکن (۲۳) عدم تناسب سطح درآمد بخش عمده اقشار جامعه با قیمت مسکن (۲۴) تعدد نهادهای تصمیم گیر (۲۵) هجوم نقدینگی به بازار مسکن (۲۶) عدم شفافیت در شناسایی گروهها و اقشار نیازمند کمک (۲۷) عدم کنترل و نظارت کیفی بر ساخت مسکن (۲۸) کاهش سهم دولت در تامین زمین و آزاد سازی نرخ واگذاری زمین به قیمت کارشناسی روز (۲۹) افزایش بی رویه قیمت مصالح از قبیل سیمان، آهن (۳۰) عدم نظام کارآمد آموزشی و مهارت آموزی برای نیروی کار بخش مسکن (۳۱) پایین بودن گرایش به اجاره نشینی (۳۲) سهم پایین سرمایه گذاری دولت در تولید و عرضه مسکن (۳۳) کمبود منابع اعتباری کافی و ارزان، بلند مدت و پایدار (۳۴) یکسان بودن شرایط و نرخ های وام در نقاط مختلف شهری و گروههای مختلف درآمدی (۳۵) حجم پایین سرمایه گذاری خارجی (۳۷) نبود تعادل و انعطاف لازم برای ایجاد تعادل بین وامهای بلند مدت و کوتاه مدت خرید و ساخت مسکن (۳۸) فقدان ضوابط لازم برای افزایش استفاده حداکثری از زمین و تراکم های مطلوب (۳۹) عدم وجود دستور العمل و ضابطه اجباری در استفاده از سازه های آجری	(۲۰) پرداخت وام خرید مسکن کوچک (۲۱) واگذاری حق بهره برداری از زمین (۲۲) ایجاد تعاونی فنی و مهندسی (۲۳) احداث واحدهای مسکونی اجاره ای (۲۴) تشکیل صندوق های اعتباری منطقه ای و محلی (۲۵) اجرای بیمه ساختمانهای مسکونی (۲۶) اجرای طرح های مقاوم سازی ساختمان های مسکونی (۲۷) تشکیل تعاونی های تولید (۲۸) تدوین و اجرای بیمه تضمین کیفیت (۲۹) تعیین صلاحیت شرکت های سازنده و مقاوم ساز (۳۰) ایجاد نظام بانک اطلاعات زمین و مسکن (۳۱) تکمیل و یکپارچه سازی قوانین و آیین نامه های ناظر برانبوه سازی و صنعتی سازی (۳۲) انتشار اوراق مشارکت قابل تبدیل به مسکن (۳۳) سپرده گیری خاص و انتشار گواهی سپرده و ایجاد بازار رهن ثانویه (۳۴) ساماندهی دفاتر معاملات املاک و مستغلات (۳۵) اعمال مدیریت شهری لازم برای جلوگیری از گسترش حاشیه نشینی (۳۶) بازنگری در طرح های جامع شهری و انجام آن برای شهرهای فاقد طرح جامع (۳۷) ، بهسازی و مقاوم سازی مسکن موجود در حاشیه شهرها
--	--	--	--	--

جدول ۶- ۳۵۹ عوامل تاثیرگذار بر بخش مسکن استان خوزستان

نقاط قوت	نقاط ضعف	فرصتها	تهدیدها	راهبرد
۱) روند نزولی شاخص خانوار در واحد مسکونی	۱) عدم توزیع متعادل جمعیت در استان	۱) روند کاهنده نرخ رشد جمعیت و خانوار استان	۱) بالا بودن درصد خانوارهای واقع در زیر خط فقر	۱) ایجاد صندوق های اعتباری ملی و محلی
۲) بالا بودن سهم واحدهای مسکونی ساخته شده از مصالح با دوام در استان	۲) سهم بالای جمعیت سنین ۱۵ تا ۲۴ سال در استان	۲) روند کاهنده بعد خانوار در استان	۲) بالا بودن درصد	۲) انتشار اوراق مشارکت حمایت از موسسات مالی

بخش خصوصی در جهت افزایش سهم نظام بانکی در تامین مالی مسکن (۴) ایجاد بانک اطلاعاتی نظام تامین مالی مسکن (۵) منطقه ای کردن شرایط وام دهی با توجه به شرایط اقتصادی موجود در مناطق مختلف کشور (۶) افزایش تعداد و سقف وامهای بانکی به منظور تامین مالی متقاضیان مسکن (۷) ایجاد تعادل بین وامهای خرید (بلندمدت) و ساخت (کوتاهمدت) (۸) اعطای تسهیلات خرید مسکن کوچک (۹) پرداخت وام ودیعه به مستاجری کم درآمد (۱۰) احداث و عرضه مسکن اجاره ای (۱۱) احداث و عرضه مسکن کوچک (۱۲) ساخت مسکن با دوام و ارزان برای گروههای کم درآمد (۱۳) ایجاد بانک اطلاعاتی گروههای کم درآمد (۱۴) آزادسازی نرخ بهره و حذف یارانه پرداختی بر روی وامها (۱۵) انجام مطالعات جامع پیرامون نظام پرداخت یارانهها و ارزیابی آن (۱۶) تدوین و اجرای سیاستهای حمایتی برای تقویت ساخت واحدهای اجاره ای ارزان قیمت	خانوارهای واقع در زیر خط فقر مطلق مسکن در استان (۳) روند نزولی شاخص بهره وری سرمایه بخش مسکن (۴) روند صعودی هزینه ساخت واحدهای مسکونی (۵) مشکلات مربوط به قوانین نظام بانکی کشور (استان و کشور) (۶) عدم وجود پایگاه اطلاعات شفاف تامین مالی کشور (استان و کشور) (۷) افزایش نرخ تورم عمومی (استان و کشور) (۸) افزایش نقدینگی و عدم جذب آن توسط بخشهای دیگر (استان و کشور) (۹) تاثیر گذاری عدم کارایی سایر بازارها بر بازار مسکن (استان و کشور) (۱۰) بی ثباتی در اقتصاد کلان و جذب سرمایه های سرگردان به بخش مسکن برای سود بردن از موقعیت های احتمالی و انتظارات تورمی (استان و کشور) (۱۱) عدم برنامه ریزی متمرکز برای گروههای کم درآمد (استان و کشور) (۱۲) افزایش نرخ بیکاری (استان و کشور) (۱۳) عدم توجه به اشتغال زایی در مناطق روستایی (استان و کشور) (۱۴) افزایش سهم هزینه های مسکن از مجموع هزینه های خانوار (استان و کشور) (۱۵) افزایش حجم مورد نیاز یارانه (استان)	۳) مشابه بودن روند ارزش زمین و هزینه های ساخت (۴) تغییرات اندک نرخ مالکیت مسکن در سالهای اخیر در دهکهای درآمدی (۵) بالا بودن درصد سرپرستان شاغل سرپرستان شاغل خانوارهای غیر مالک (۷) بالا بودن درصد سرپرستان باسواد خانوارهای غیر مالک سرپرستان غیر مالک (۹) حمایت از تاسیس موسسات مالی بخش خصوصی (استان و کشور) (۱۰) سیاستهای بانک مرکزی در جهت هماهنگی بین نرخ تورم و نرخ بهره (استان و کشور) (۱۱) سیاست های دولت برای افزایش سقف وامهای خرید و ساخت (استان و کشور) (۱۲) اراده سیاسی برای بهبود وضعیت مسکن گروههای کم درآمد (استان و کشور) (۱۳) اراده سیاسی مبنی بر اجرای دقیق هدفمند کردن یارانه ها (استان و کشور) (۱۶) بودن ریسک نقدینگی صندوقهای پس انداز مسکن و وام مسکن (استان و کشور) (۱۷) روند نزولی سهم منابع بانکی در تامین مالی مسکن استان (۱۸) افزایش سهم بازار غیر متشکل پولی در تامین مالی مسکن استان خوزستان (۱۹) پایین بودن سهم تسهیلات اعطایی شبکه بانکی به بخش مسکن استان نسبت به کل کشور (۲۰) پایین بودن سهم مالیات بر مستغلات استان از کل کشور	۳) بالا بودن متوسط سن واحدهای مسکونی (۴) پایین بودن سهم سرمایه گذاری بخش خصوصی در ساختمانهای جدید (۵) بحرانی بودن وضعیت اکثر مناطق روستایی استان به لحاظ شاخص خانوار در واحد مسکونی و نفر در واحد مسکونی (۶) نوسانات شدید قیمت زمین در استان و تغییرات نسبت هزینه های ساخت به هزینه زمین در مناطق شهری استان (۷) روند صعودی قیمت خرید مسکن در استان (۸) روند صعودی اجاره بهای مسکن در استان (۹) پایین بودن توان تامین مسکن دهکهای اول تا پنجم درآمدی در مناطق شهری استان (۱۰) بالا بودن زمان انتظار خرید واحد مسکونی دهکهای اول تا پنجم درآمدی (۱۱) استفاده از مصالح بی دوام و کم دوام در ساخت واحدهای مسکونی متعلق به خانوارهای دهکهای اول تا سوم درآمدی (۱۲) تاکید اندک بر هدف مندی یارانه های مسکن به سوی گروههای کم درآمد (استان و کشور) (۱۳) عدم وجود نظام اطلاعات شفاف یارانه (استان و کشور) (۱۴) وجود نهادهای گوناگون مسئول در سیاستگذاری و اجرای برنامه های حمایتی استان (۱۵) خروج خانوارهای کم درآمد از چرخه نظام اعتباری تامین مالی مسکن (استان و کشور) (۱۶) بالا بودن ریسک نقدینگی صندوقهای پس انداز مسکن و وام مسکن (استان و کشور) (۱۷) روند نزولی سهم منابع بانکی در تامین مالی مسکن استان (۱۸) افزایش سهم بازار غیر متشکل پولی در تامین مالی مسکن استان (۱۹) افزایش سهم بخش خصوصی در ساخت واحدهای مسکونی (۲۰) روند صعودی بهره وری زمین در استان (۲۱) روند صعودی بهره وری مدیریت بخش مسکن استان	۳) روند صعودی سهم تعداد پروانه های ساختمانی، در سالهای اخیر (۴) بالا بودن سهم واحدهای مسکونی دارای تسهیلات و امکانات در استان (۵) بالا بودن سهم ساختمانهای مسکونی از کل سرمایه گذاری بخش خصوصی در ساختمان در مناطق شهری استان (۶) پایینتر بودن هزینه های ساخت در مناطق شهری استان نسبت به کل کشور (۷) ثابت ماندن سهم هزینه های مسکن خانوار از کل هزینه های سالیانه خانوار در سالهای اخیر در استان (۸) کاهش ضریب جینی هزینه های مسکن خانوارهای استان (۹) بالا بودن نرخ مالکیت مسکن در استان (۱۰) بالا بودن درصد برخورداری خانوارهای مناطق شهری از تسهیلات مسکن (۱۱) وجود نهادهای دولتی (بنیاد مسکن، بهریتی و عمومی) (کمیتة امداد) متولی تامین مسکن کم درآمد (استان و کشور) (۱۲) شکل گیری نهادهای خصوصی فعال در تامین مسکن کم درآمد در سطح استان (خیرین مسکن ساز، انجمن های خیریه) (۱۳) افزایش اعتبارات عمرانی جذب شده توسط دستگاههای دولتی از سال ۱۳۸۰ به بعد (۱۴) ورود موسسات مالی خصوصی به بخش مسکن (۱۵) افزایش تعداد و حجم تسهیلات پرداخت شده توسط بانک مسکن برای خرید مسکن در استان (۱۶) افزایش سهم مالیات بر نقل و انتقال املاک در استان نسبت به کل کشور (۱۷) روند افزایش سهم واحدهای مسکونی تکمیل شده در استان با هدف فروش (۱۸) روند افزایشی سهم ساختمانهای ساخته شده در استان به شیوه صنعتی (۱۹) افزایش سهم بخش خصوصی در ساخت واحدهای مسکونی (۲۰) روند صعودی بهره وری زمین در استان (۲۱) روند صعودی بهره وری مدیریت بخش مسکن استان
--	--	---	--	--

جدول ۶- ۳۶۰ عوامل تاثیر گذار بر بخش مسکن استان زنجان

نقاط قوت	نقاط ضعف	فرصتها	تهدیدها	راهبرد
(۱) افزایش ذخیره مسکن (۲) مطالعه و شناخت محدوده بافت فرسوده شهرهای استان (۳) امکان استفاده از بافت های فرسوده (۴) اعطای تسهیلات کم بهره مرتبط به روستائیان (۵) افزایش موجودی سرمایه در بخش مسکن استان (۶) وجود اراضی مناسب در حاشیه شهرها (۷) پتانسیل استان جهت ساخت مسکن به صورت خصوصی (۸) امکان مدیریت درصدی از بخش مسکن استان با روشهای انبوه سازی (۹) داشتن روحیه مشارکت و همکاری در امر مسکن (۱۰) امکان ایجاد توافق ساکنان با بهسازی محله (۱۱) مالیات بر تغییر کاربری زمین در زمانی که افزایش وجود دارد	(۱) پایین بودن توان مالی برای ساخت و ساز در دهکهای پائین (۲) عدم دسترسی گروههای کم درآمد به سایر منابع تامین مالی (۳) پائین بودن پوشش بانکی خانوارهای کم درآمد (۴) احتمال بورس بازی در اراضی واگذار شده به گروه های کمدرآمد (۵) ساخت و سازهای غیر مقاوم (۶) عدم آگاهی عمومی ساکنین بافت های فرسوده استان از معضلات، (۷) کمبود خدمات و امکانات شهری نوین در بافت های فرسوده استان (۸) نبود منابع اعتباری کافی، ارزان، بلندمدت و پایدار در بخش مسکن (۹) شرایط یکسان برای تسهیلات بانکی بخش مسکن استان (۱۰) محدود و اندک بودن تعداد و مبلغ پرداختی بانکها به بخش مسکن (۱۱) افزایش سهم زمین در قیمت تمام شده ساختمان مسکونی (۱۲) بورس بازی شدید و افزایش بی رویه قیمت زمین در استان (۱۳) فقدان بانک اطلاعات بهروز اراضی شهری در استان و مدیریت نامناسب از این اراضی (۱۴) صنعت ساخت حرفه ای کارآمد نیست (۱۵) تعدد نهاد های ارائه کننده یارانه (۱۶) پایین بودن سهم تعاونی ها در امر تولید و ساخت (۱۷) ناهماهنگی بین سازمان ها و نهادهای مرتبط با مسکن استان (۱۸) ناکارآمد بودن ساخت و ساز توسط تعاونی ها (۱۹) عدم جهت گیری نظام مالیاتی در ارتباط با افزایش عرضه مسکن	(۱) وجود بافت های فرسوده (۲) همجواری با هفت استان و آماده بودن زیرساخت های اولیه (۳) وجود نیروهای جوان و جویای کار در فعالیتهای اقتصادی (۴) وجود زمینه برای ایجاد ضوابط و مقررات حمایتی (۵) وجود ضوابط قانونی تشکیل و توسعه تعاونی ها (۶) وجود نظام مالیاتی به عنوان ابزار مناسبی برای توسعه مدیریت بخش مسکن	(۱) تورم بخش مسکن و افزایش هزینه های عمومی در جهت به خانوارهای هدف (۲) فقدان برنامه ریزی هماهنگ و نبود برنامه های جامع فراگیر برای بهسازی، نوسازی و بازسازی بافت فرسوده (۳) فقدان مدیریت یکپارچه برای برنامه ریزی اجرا، نظارت و عملکرد برنامه های نوسازی و بهسازی بافت (۴) فقدان استراتژی منسجم برای ارتقاء کیفیت زیست در بافت های فرسوده (۵) حجم نقدینگی بالا در اقتصاد وعدم توان جذب سایر بخشهای واقعی عامل گسترش بورس بازی در بخش مسکن (۶) افزایش سهم زمین در قیمت تمام شده ساختمان مسکونی (۷) تاثیر منفی دخالت های مستقیم دولت در بخش مسکن (۸) ناکارائی مدیریت مالی در بخش به دلیل خود مصرفی بودن فعالیت در بخش مسکن کشور (۹) نبود سیاست پایدار ملی در زمینه زمین شهری (۱) عدم حمایت مستمر از انباشت سرمایه در بخش تولید صنعتی ساخت مسکن (۱) عدم ورود رقیب خارجی در بخش ساخت (۱) مهاجرت شدید روستا به شهرها و توسعه فیزیکی شهرهای استان در دهه اخیر (۱۳) تغییرات متعدد در سیاست های زمین و مسکن کمبود عرضه و افزایش شاخص نسبت خانوار به واحدهای مسکونی (۱۴) نبود مدیریت یکپارچه و هماهنگ در امر مسکن در سطح (۱۵) افزایش قیمت، ادامه روند مهاجرت و امکان تشدید اسکان غیررسمی (۱۶) برقراری مالیات های سنگین موجب افزایش قیمت زمین و رکود ساخت و ساز می شود	(۱) برنامه مسکن خانوارهای کم درآمد (۲) برنامه ایجاد صندوقهای اعتباری ملی و محلی (۳) برنامه مقاوم سازی مساکن موجود (۴) برنامه بهسازی مسکن روستایی (۵) برنامه ارتقاء نظام تامین مالی مسکن (۶) برنامه تامین زمین برای مسکن (۷) برنامه ارتقاء صنعت ساختمان (۸) ارائه مشوق های لازم برای بهسازی، نوسازی و بازسازی بافت فرسوده (۹) برنامه ساماندهی حاشیه نشینی (۱۰) برنامه بهبود مدیریت بخش مسکن (۱۱) برنامه ایجاد هماهنگی با طرحهای توسعه شهری و روستایی (۱۲) برنامه ایجاد هماهنگی با برنامه های امایشی (۱۳) منطقه ای نمودن شرایط پرداخت وام مسکن (۱۴) برنامه ارتقا بخشهای پیشرو اقتصاد استان در قالب سیاستهای شورای برنامه ریزی و توسعه استان (۱۵) برنامه ایجاد شهرهای جدید و تقویت زیر ساختهای شهرهای زیر بیست هزار نفر استان (۱۶) برنامه آموزش مستمر و تقویت تخصص شهرداری های استان در راستای ارتقا مدیریت مسکن شهری (۱۷) برنامه ارائه خدمات مشاوره ای به شوراهای شهر های استان از سوی بخش عمومی با رویکرد تنظیم بازار زمین و مسکن (۱۸) برنامه تقویت صنایع مرتبط با بخش مسکن استان (۱۹) برنامه جذب سرمایه گذار خارجی (۲۰) برنامه آموزش عوامل ساختمانی در استان

جدول ۶- ۳۶۱ عوامل تاثیر گذار بر بخش مسکن استان سمنان

نقاط قوت	نقاط ضعف	فرصتها	تهدیدها	راهبرد
----------	----------	--------	---------	--------

(۱) افزایش ذخیره مسکن (۲) کاهش عمر متوسط واحدهای مسکونی (۳) افزایش کیفیت بناهای مسکونی به لحاظ میزان استحکام و مصالح بکار رفته (۴) بهبود سرانه امکانات و تسهیلات موجود در واحدهای مسکونی (۵) بهبود روند کوچک سازی واحدهای مسکونی (۶) برخورداری غالب روستاها از امکانات زیربنایی مانند آب، برق و تلفن (۷) دارا بودن تمامی روستاها از شورای اسلامی (۸) ورود مؤسسات مالی خصوصی به بخش مسکن (۹) ۱۱- تولید مصالح ساختمانی مورد نیاز استان	(۱) رشد فزاینده شهرنشینی در سالهای گذشته (۲) جدایی گزینی بین محلات سکونتی (۳) وجود شکاف دسترسی گروههای درآمدی به مسکن (۴) بالا بودن مساحت بافتهای فرسوده در مناطق شهری و روستایی استان (۵) افزایش مداوم اجاره بها و قیمت زمین و مسکن (۶) وجود رانت و بورس بازی مسکن (۷) غلبه جنبه کمی ساخت و ساز بر جنبه های کیفی آن (۸) عدم توجه به ویژگیهای فرهنگی ایرانی در طراحی مسکن جدید (۹) عدم توجه به کیفیات روانشناختی و زیبایی شناختی در طراحی مسکن (۱۰) کمبود ارتباط مناسب بین صنعت ساختمان و محیط های علمی-پژوهشی (۱۱) نبود بازار متشکل سرمایه جهت تأمین مالی مسکن (۱۲) پایین بودن سهم تسهیلات بانکی به قیمت تمام شده واحدهای مسکونی (۱۳) عدم انطباق الگوی ساخت مسکن با نیازها و امکانات اقتصادی متقاضیان (۱۴) بالا بودن متوسط زیربنای واحدهای مسکونی (۱۵) بالا بودن میزان بورس بازی در بخش مسکن و کاهش تقاضای مؤثر (۱۶) عدم اجرای کامل و برنامه ریزی شده طرحهای هادی روستایی (۱۷) کمبود آمار و اطلاعات روزآمد در ابعاد مختلف مسکن (۱۸) نگرش یکسان در برنامه ریزی به مسائل مسکن شهری و روستایی	(۱) امکان افزایش عرضه زمین ارزان قیمت توسط دولت (۲) روند کاهنده بعد خانوار (۳) افزایش گرایش به خانواده های هسته ایی (۴) کاهش نرخ رشد جمعیت (۵) کاهش شاخص کمی نفر در واحد مسکونی و نفر در اتاق (۶) افزایش امکان تأمین حریم خصوصی افراد با توجه به کاهش نفر در اتاق (۷) افزایش سرانه زیربنای مسکونی به تبع کاهش بعد خانوار هسته ایی شدن آن (۸) افزایش روند تخریب واحدهای مسکونی فرسوده (۹) امکان افزایش روند بلند مرتبه سازی و تراکم ساختمانی (۱۰) امکان افزایش روند انبوه سازی (۱۱) روند صعودی تولید ناخالص داخلی واقعی (۱۲) روند صعودی ارزش افزوده بخش ساختمان (۱۳) امکان افزایش سقف وامهای مسکن (۱۴) امکان توانمند سازی گروههای کم درآمد به منظور تأمین مالی مسکن (۱۵) امکان افزایش تولید و صادرات مصالح ساختمانی (۱۶) برنامه ریزی در جهت هدمند سازی مالیاتها (۱۷) امکان بهبود مسکن روستایی با توجه به روند کاهنده نرخ رشد جمعیت تا سال ۱۴۰۵	(۱) امکان ایجاد قطبهای جمعیتی و پدیده بزرگ سری (۲) افزایش روند سکونت خانوارهای کم درآمد در واحدهای مسکونی کم دوام (۳) روند افزایشی شاخص دسترسی به مسکن (۴) افزایش روند بد مسکنی (بافت های فرسوده و اسکان غیر رسمی) (۵) افزایش خانوارهای با سرپرست جوان در دهه آتی (۶) وجود نوسانات شدید در بازار مسکن (۷) امکان گسترش افقی شهرها (۸) عدم وجود ثبات در بازار مصالح ساختمانی (۹) عدم استحکام کافی واحدهای مسکونی در برابر حوادث طبیعی از جمله زلزله (۱۰) توسعه نامطلوب بافت فیزیکی روستاها و تعرض به زمینهای کشاورزی (۱۱) ضعف در ساختار قوانین مرتبط با مباحث زمین شهری (۱۲) استفاده از آمار و اطلاعات نادرست در برنامه ریزی ها (۱۳) نبود مهارت های فنی و نظارت لازم برای ساخت مسکن مقاوم روستایی (۱۴) درهم آمیختگی مسائل توسعه شهری و مسائل سکونتی روستاهای پیرامون شهرهای بزرگ	(۱) توانمندسازی خانوارها در تأمین مسکن ملکی (۲) افزایش دسترسی به مسکن اجاره ای متناسب با درآمد خانوار (۳) تأمین مسکن خانوارهای بسیار کم درآمد (۴) تأمین مسکن خانوارهای آسیب دیده از نابسامانی های اجتماعی-بسی سرپناه، بی سرپرست (۵) مقاوم سازی واحدهای مسکونی موجود از طریق تشویق و اعطای کمکهای مالی و فنی (۶) حمایت از مسکن گروههای کم درآمد روستایی (۷) اشاعه مصالح و شیوه های ساخت بادوام در پیوند با فن آوری بومی (۸) برنامه ارتقاء نظام تأمین مالی مسکن (۹) برنامه تأمین زمین برای مسکن (۱۰) برنامه ارتقاء صنعت ساختمان (۱۱) منطقه ای کردن شرایط وامها (۱۲) اعطای تسهیلات و معافیتها برای ترویج و تشویق ساخت صنعتی (۱۳) بهسازی و مقاوم سازی مساکن موجود در حاشیه نشین ها و سکونتگاههای غیررسمی (۱۴) برنامه بهبود مدیریت بخش مسکن (۱۵) برنامه ایجاد هماهنگی با طرحهای توسعه (۱۶) برنامه ایجاد هماهنگی با برنامه های آمایشی
---	---	--	--	---

جدول ۶- ۳۶۲ عوامل تاثیرگذار بر بخش مسکن استان سیستان و بلوچستان

نقاط قوت	نقاط ضعف	فرصتها	تهدیدها	راهبرد
(۱) اشتغال درصد بالایی از اعضای خانوار	(۱) عدم رعایت استانداردهای ساخت مانند احداث نکردن پی بنا یا اجرای نادرست آن	(۱) امکان استفاده از بافت های فرسوده به عنوان فرصت های	(۱) نبود برنامه ریزی های لازم به منظور اختصاص یارانه	(۱) تعریف و شناسایی دقیق خانوارهای نیازمند حمایت
(۲) وجود تأسیسات آب و				(۲) تدوین برنامه های ارایه

برق در درصد بالایی از واحدهای مسکونی شهری (۳) جوانی جمعیت و گسترده بودن لایه‌های پایین هرم سنی جمعیت (۴) بالا بودن سهم جمعیت در سن کار و نرخ فعالیت عمومی (۵) وجود روابط خانوادگی، قومی و قبیله ای قوی به عنوان پتانسیلی برای تأمین هزینه خانوار (۶) افزایش تعداد ساخت و سازها با مصالح بادوام (۷) افزایش تعداد طبقات در ساخت و سازهای جدید (۸) افزایش سهم بخش دولتی و تعاونی در سازنده‌های مسکن استان (۹) افزایش قابل توجه تعداد تعاونی‌ها در طول دهه اخیر (۱۰) افزایش نسبی سهم دولت در سال‌های اخیر (۱۱) یکسان بودن قومیت‌ها در بیشتر حاشیه‌نشینی‌ها (۱۲) وجود حداقل خدمات شهری در سکونتگاه‌های مجاور محدوده قانونی شهرها	(۲) استفاده از نیروی کار فاقد صلاحیت‌های فنی لازم از استحکام بناها (۳) آلودگی محیط زیست به علت عدم خدمات رسانی منظم به این محدوده‌ها در شهر (۴) عدم جمع‌آوری زباله از شهر (۵) عدم وجود سیستم جمع‌آوری فاضلاب (۶) عدم امکان جمع‌آوری فاضلاب به دلیل تفکیک‌های خرد مقیاس یا نوع خاک منطقه و عدم امکان دفع تمامی فاضلاب‌ها از طریق چاه‌های جذبی و انتقال بخش از فاضلاب‌های خانگی به شبکه معابر با توجه به جهت شیب آن (۷) تجمع فاضلاب‌های خانگی و آب‌های سطحی در فصول بارندگی و شکل‌گیری گنداب‌هایی در اراضی پست‌تر پیرامون آنها (۸) استفاده غیررسمی از خدمات بسیار ضروری سکونت‌ی مانند آب و برق (۹) کمبود زمین درون شهر (۱۰) بالا بودن کاذب قیمت زمین و مسکن در شهرها به خصوص در شهر زاهدان به نسبت اطراف آن (۱۱) اختلاف طبقاتی شدید فرهنگی و اقتصادی میان شهر و اسکان‌های غیررسمی (۱۲) کمبود خدمات آموزشی و بهداشتی (۱۳) عدم وجود دسترسی مناسب و سهم کم شبکه معابر از اراضی (۱۴) تفکیک غیررسمی زمین و ساخت و سازهای فاقد پروانه رسمی (۱۵) تفکیک‌های خرد مقیاس زمین به منظور انطباق با توان مالی و درآمد	توسعه (۲) امکان اسکان جمعیت و افزایش میزان جمعیت‌پذیری در درون بافت شهرها (۳) وجود دفتر محلی وزارت مسکن و شهرسازی به منظور نوسازی بافت (۴) امکان ایجاد صندوق‌های محلی تأمین هزینه مسکن (۵) امکان ورود به محدوده شهر به معنای رسمی شدن و دریافت خدمات شهری سکونتگاه‌های غیررسمی مجاور شهرها (۶) تبدیل شدن به نقاط شهری در سکونتگاه‌هایی که با فاصله و گسسته از شهر اصلی واقع شده‌اند از طریق جذب ساکنان بیشتر و رسیدن به آستانه‌های جمعیتی	(۲) عدم وجود برنامه‌های لازم به منظور بهبود وضعیت مسکن استان و یا عدم کارایی آن (۳) تعریف نشدن نهاد موظف به ارایه یارانه‌های مورد نیاز (۴) عدم وجود ارتباط میان اقتصاد شهر و بافت‌های فرسوده (۵) وجود نهادهای متعدد متولی و در نهایت عدم انسجام در مدیریت شهری (۶) عدم توان مالی خانوارهای کم‌درآمد در پرداخت اقساط وام بانکی (۷) عدم وجود سیستم نظارتی قوی در ساخت و سازها (۸) عدم شرکت‌های انبوه‌سازی به استان (۹) شکاف گسترده در وضعیت مدیریتی بخش مسکن (۱۰) عدم حمایت های لازم از تعاونی های استان (۱۱) ضعف نهادهای تصمیم‌گیری در استان (۱۲) مهاجرت‌های غیرقانونی از افغانستان	تسهیلات و یارانه‌های هدفمند به خانوارهای کم درآمد (۳) ساخت مسکن اجتماعی و تأمین (۴) مسکن اجاره‌ای دولتی (۵) اجرای طرح های اجاره به شرط تملیک و اجاره ای ۹۹ ساله (۶) تدوین شیوه های نوین و صنعتی مقاوم سازی (۷) ارایه برنامه‌های آموزشی و اطلاع‌رسانی عمومی (۸) مقاوم سازی واحدهای مسکونی توسط مالکین (۹) تدوین آئین نامه بیمه پس انداز (۱۰) ایجاد صندوق های اعتباری محلی (۱۱) بازنگری در سیاست های (۱۲) اصلاح نظام مالیاتی (۱۳) آموزش نیروهای ماهر (۱۴) تدوین قوانین تشویقی به منظور جذب نیروهای مختص در استان (۱۵) تدوین استانداردهای ساخت و ساز (۱۶) تدوین ضوابط و قوانین نظارتی (۱۷) تهیه طرح های نوسازی بافت های فرسوده (۱۸) ایجاد ساختارهای حمایتی مانند ارایه سهام در پروژه‌های (۱۹) برنامه شناسایی سکونتگاه های غیررسمی و محدوده (۲۰) تقویت و تشکیل تعاونی‌های محلی
--	--	--	---	---

جدول ۶- ۳۶۳ عوامل تاثیر گذار بر بخش مسکن استان فارس

نقاط قوت	نقاط ضعف	فرصتها	تهدیدها	راهبرد
۱) کاهش تراکم خانوار در واحد مسکونی ۲) افزایش گرایش به کوچک سازی ۳) کاهش مدت زمان انتظار برای تامین مسکن ملکی ۴) افزایش نرخ مالکیت خانوارهای چهار دهک اول ۵) بالا بودن سهم مسکن با دوام در مقایسه با کل کشور ۶) افزایش نسبت اعتبارات بانکی بخش ساختمان در سال های اخیر ۷) بالا رفتن سهم پس انداز برای مسکن ۸) توان سرمایه گذاری قابل توجه بانکهای استان در بخش مسکن استان ۹) نرخ بازده زمین در سالهای اخیر روند صعودی چشمگیری داشته است. ۱۰) نرخ تراکم ساخت و ساز در استان در سالهای اخیر افزایش چشمگیری یافته است ۱۱) افزایش تمایل بخش خصوصی به انبوه سازی ۱۲) رشد فعالیتهای پرداخت یارانه در زمینه بهسازی مسکن ۱۳) کاهش دوره ساخت	۱) نیمی از ساخت و سازهای کشور توسط سازندگان خرد و غیر حرفه ای انجام میشود ۲) کنترل و نظارت کیفی به میزان کافی نیست ۳) نیروهای کار مهارت لازم برای ساخت و ساز با مصالح بادوام را ندارند. ۴) حجم وام بانکی برای متقاضیان در روستاها اندک است . ۵) نبود نظارت و کمک های فنی مهندسی در ساخت مسکن روستایی ۶) نسبت وام به قیمت مسکن کم است. ۷) ابزار مالی نوین برای گسترش حجم اعتبارات در بخش مسکن وجود ندارد یا بسیار ناچیز است ۸) نبود منابع اعتباری کافی، ارزان، بلند مدت و پایدار در بخش مسکن ۹) نبود تعادل و انعطاف لازم برای ایجاد تعادل بین وامهای بلند مدت و کوتاه مدت ۱۰) شرایط و نرخهای یکسان برای وام و سپرده در نقاط مختلف شهری ۱۱) افزایش سهم هزینه زمین در احداث مسکن ۱۲) افزایش قابل ملاحظه قیمت زمین ۱۳) ناکارایی ساخت و ساز تعاونی ها به دلیل طولانی بودن و ناکارآمد بودن نحوه و دوره تجهیز سرمایه ۱۴) افزایش قیمت مصالح و دستمزد ۱۵) کمبود زمین نسبت به تقاضا برای آن در مناطق شهری استان	۱) سهم عمده ای از خانوارهای مستاجر تحت پوشش بیمه ای قرار دارند ۲) 97 درصد از سرپرستان فاقد مسکن ملکی شاغل هستند ۳) در 60 درصد ساخت و سازهای جدید روستایی از مصالح بادوام استفاده می شود. ۴) 47 درصد از وامهای اعطایی به مسکن روستایی جهت ایجاد بنای جدید اختصاص داده شده است. ۵) کاهش نرخ بهره سبب افزایش نقش تسهیلات بانکی در تامین مالی مسکن شده است ۶) وجود بافت های فرسوده در شهرهای قدیمی استان به ویژه شیراز می تواند بخشی از زمین مورد نیاز را تامین کند. ۷) وجود یکصد هزار هکتار اراضی موقوفه و رتبه اولی استان فارس به لحاظ مجتمع بودن، ارزش و اهمیت این زمینها ۸) وجود معادن سنگ نمای مرغوب در شمال استان ۹) وجود معادن سنگ سیمان در جنوب استان ۱۰) وجود معادن گچ و آهک مرغوب در مرکز استان ۱۱) وجود عایق رطوبتی و قیر به دلیل وجود پالایشگاه شیراز، کارخانه پشم شیشه در استان	۱) نسبت هزینه مسکن روستایی نسبت به کل هزینه ها با شتاب در حال افزایش است . ۲) فقدان برنامه ریزی هماهنگ و نبود برنامه های جامع و فراگیر برای بهسازی، نوسازی و بازسازی بافتهای فرسوده ۳) فقدان مدیریت یکپارچه برای برنامه ریزی، اجرا، نظارت و ارزیابی عملکرد ۴) تعدد نهادهای مسوول ۵) بانکهای تخصصی، صندوق های پس انداز و وام مسکن، بالقوه در معرض خطر نقدینگی هستند ۶) نظام تامین مالی مسکن متأثر از متغیرهای کلان اقتصادی و سایر عوامل برون زا است ۷) برون فکنی خانوارهای کم درآمد از چرخه نظام اعتباری تامین مالی مسکن ۸) وجود کنترلهای گوناگون و مقررات گسترده در نظام مالی تامین مالی مسکن ۹) اتلاف انرژی در مراحل تولید مصالح، ساخت مسکن و بهره برداری ۱۰) صنعت ساختمان منسجم، حرفه ای، کارآمد و به روز نیست . ۱۱) زمینه های لازم برای صدور خدمات مهندسی فراهم نیست . ۱۲) امنیت سرمایه گذاری برای انبوه سازان بسیار پایین است . ۱۳) مواد، مصالح و خدمات غیر استاندارد و ناهماهنگ با الزامات زیست محیطی ۱۴) دوره گردش سرمایه طولانی است . ۱۵) تعدد نهادهای ارائه کننده یارانه ها ۱۶) کمبود خدمات شهری در مناطق حاشیه نشین ۱۷) شیوه مدیریت در شرکتهای تعاونی مسکن نظم و نسق مناسبی ندارد .	۱) اعطای تسهیلات خرید مسکن کوچک ۲) پرداخت وام ودیعه به مستاجرین کم درآمد. ۳) احداث و عرضه مسکن اجاره ای ۴) احداث و عرضه مسکن کوچک ۵) واگذاری حق بهره برداری زمین ۶) اعطای وام ساخت مسکن روستایی ۷) بهسازی و سند دار کردن مناطق روستایی ۸) گسترش و بهبود عملکرد نظام مالی تامین مسکن ۹) اولویت در اجرای طرح صندوق اعتباری ملی و محلی برای استان فارس ۱۰) جذب سرمایه گذاری خارجی برای استان با توجه به گرایش سرمایه گذاران ۱۱) تعیین حدود و ثغور زمینهای آزاد و بلامعارض اوقاف در سطح شهرستانهای مختلف به صورت شفاف ۱۲) اخذ مجوز تراکم بیشتر در مناطقی از شهرهای بزرگ استان ۱۳) در اختیار قرار دادن زمینهای مناسب از منابع طبیعی، ارگانهای دولتی و عمومی ۱۴) حمایت از مصرف کننده، آگاهی رسانی، بیمه کیفیت ساخت ۱۵) تدوین نظام بیمه های ساختمان و مسکن ۱۶) تدوین برنامه ی صدور خدمات فنی – مهندسی ۱۷) واگذاری زمین های دولتی برای تشویق فن آوری نوین و ترویج ساخت صنعتی ۱۸) اعطای تسهیلات و معافیت ها برای ترویج و تشویق ساخت صنعتی ۱۹) بازنگری، اصلاح، تکمیل و یکپارچه سازی قوانین و آیین نامه های ناظر بر انبوه سازی ۲۰) افزایش تولید مصالح ساختمان سازی بویژه سیمان، فولاد ۲۱) بهسازی، نوسازی و بازسازی بافت فرسوده ۲۲) برنامه ساماندهی حاشیه نشینی و طراحی الگوی مسکن مناسب ۲۳) مطالعات نیاز سنجی حاشیه نشینی در شهرهای بیش از 100 هزار نفر جمعیت ۲۴) تشکیل تعاونی های تولید (سطح ملی ۲۵) ساماندهی دفاتر معاملات املاک و مستغلات ۲۶) ظرفیت سازی شهرداری ها در مدیریت ساخت و ساز شهری ۲۷) تشکیل شرکت های مدیریت نگهداری ساختمان ۲۸) انجام مطالعات طراحی نظام مطلوب یارانه های مسکن در ایران ۲۹) بازنگری در نظام مالیات های بخش مسکن) ۳۰) بازنگری در قوانین و مقررات ناظر بر آپارتمان ها و مجموعه های مسکونی

جدول ۶- ۳۶۴ عوامل تاثیرگذار بر بخش مسکن استان قزوین

نقاط قوت	نقاط ضعف	فرصتها	تهدیدها	راهبرد
۱)توان بالای اشتغالزایی بخش مسکن بویژه برای افراد غیر ماهر و کم تخصص ۲)وجود تعاونی های مسکن برای تامین مسکن اقشار کم درآمد دسترسی آسان و ارزان به خدمات زیر ساختی از جمله آب برق و گاز ۳)افزایش استفاده از مصالح بادوام ۴)پتانسیل های عمده معدنی و قابلیت های ویژه در تولید مصالح ساختمانی در سطح استان ۵)سود آوری و بازگشت سریع سرمایه ۶)افزایش سهم مرتفع سازی در ساخت و ساز واحدهای مسکونی ۷)وجود تکنولوژی مناسب مرتبط با بخش مسکن ۸)کاهش سطح زیربنای واحدهای جدیدالاحداث	۱)کاهش خانوارهای دارای محل سکونت شخصی طی دوره مورد بررسی ۲)کاهش میانگین مساحت زیربنای دراختیار دهک های اول تا سوم ۳)بالا بودن نرخ تخریب واحدهای مسکونی ۴)سهم بالای نیروی کار غیر ماهر و نیمه ماهر در ساخت و ساز ها ۵)حجم بالای ساخت و سازهای در اختیار سازندگان غیر حرفه ای و انفرادی ساز ۶)بالا بودن بهای زمین مسکونی در مقایسه با کشور ۷)بالا بودن متوسط قیمت واحد مسکونی در استان نسبت به متوسط کشور ۸)بالا بودن شاخص دسترسی به مسکن در دهک های پایین درآمدی ۹)رشد بالای قیمت زمین در مقایسه با رشد قیمت مسکن ۱۰)وجود واحدهایی در روستاهای استان که دارای هیچیک از امکانات و تسهیلات نمی باشند ۱۱)نبود بانک اطلاعات مربوط به خانوارهای کم درآمد ۱۲)کاهش بهره وری فیزیکی سرمایه ۱۳)عدم نظارت کافی در امر ساخت و ساز ۱۴)وجود پدیده خانه های خالی ۱۵)عدم تطابق بین عرضه و تقاضای واحدهای مسکونی ۱۶)پایین بودن کیفیت مسکن خانوارهای حاشیه نشین ۱۷)ناکارایی نظام مالیاتی و تاثیر آن در افزایش قیمت زمین	۱)امکان استفاده از تسهیلات خارجی و اوراق مشارکت در بازسازی بافتهای فرسوده ۲)بالا بودن سهم انبوه سازی ۳)کاهش در دوره ساخت ۴)وجود بازارهای همسایه ۵)برای جذب سرمایه ۶)وجود شهرهای جدید	۱)هجوم نقدینگی به بازار مسکن ۲)افزایش قیمت مصالح ساختمانی ۳)عدم رشد متناسب در آمد اقشار کم درآمد ۴)تعدد نهادهای مسئول در مدیریت بخش مسکن ۵)ضعف بازارهای مالی مسکن در کشور ۶)عدم سیاستگذاری و قوانین مناسب در جلوگیری از احتکار زمین ومسکن ۷)فقدان نظام آموزش لازم برای ایجاد مهارت و دانش اجرا ۸)عدم ثبت استانداردها و مقررات ساختمانی مصوب و لازم الاجرا ۹)فقدان ضوابط قوانین و ابرازهای لازم برای نظارت مستمر دوره ساخت ۱۰)عدم وجود سیستم کنترل کیفیت ۱۱)گسترش انفرادی سازی ۱۲)گسترش پدیده حاشیه نشینی در سطح شهرهای بزرگ و گسترش سکونتگاههای غیر رسمی با توجه به سطح بالای مهاجرت از روستا به شهرها و عدم تمکن مالی مناسب مهاجرین برای سکنی گزینی در محدوده قانونی شهرها	۱)برپایی نظام مدیریت مالی مسکن کمدرآمدها (صندوق اعتباری ملی و محلی) ۲)ایجاد صندوقهای بیمه‌ای ۳)برپایی نظام عوارض و مالیاتهای محلی مناسب ۴)اعطای تسهیلات خرید مسکن کوچک (وام کم بهره) ۵)پرداخت ودیعه به مستاجران کم‌درآمد ۶)احداث و عرضه مسکن کوچک ۷)واگذاری حق بهره‌برداری از زمین ۸)ایجاد تشکلهای فنی مهندسی ۹)اجرای طرح‌های مقاوم‌سازی ۱۰)برنامه اعطای وام ساخت مسکن روستایی ۱۱)انتشار اوراق مشارکت قابل تبدیل به مسکن ۱۲)بهره‌گیری از سیاست‌های مالیاتی جهت کاهش بازده سوداگری زمین ۱۳)تجمیع اراضی و ارتقاء بهره‌وری زمین در بافت‌های فرسوده ۱۴)اعمال بخشودگی‌های عوارض و پذیره جهت بالا بردن بازدهی سرمایه‌گذاری در ساخت و سازهای بافت فرسوده ۱۵)بازنگری در طرح‌های توسعه و برنامه‌ریزی شهری ۱۶)تشکیل نهادهای توانمندسازی ۱۷)تشکیل تعاونیهای تولید

جدول ۶- ۳۶۵ عوامل تاثیرگذار بر بخش مسکن استان قم

نقاط قوت	نقاط ضعف	فرصتها	تهدیدها	راهبرد
(۱) کاهش سهم هزینه مسکن در سبد بودجه خانوارهای غیر مالک. (۲) افزایش نرخ اشتغال سرپرست گروه‌های غیر مالک (۳) افزایش بهره وری از زمین (۴) افزایش سهم واحدهای بادوام از کل واحدهای مسکونی موجود (۵) افزایش سهم تولید انبوه مسکن از کل ساخت وسازها (۶) کاهش متوسط سطح زیربنای واحدهای جدیدالاحداث (۷) افزایش موجودی مسکن در مقایس با خانوارهای موجود (۸) افزایش تسهیلات اعطایی سیستم بانکی به بخش مسکن (۹) توان جذب نقدینگی بالا در بخش مسکن	(۱) سکونت گروه‌های درآمدی زیر خط فقر درخانه‌های پرخطر و غیرمقاوم (۲) تسریع در روند حاشیه نشینی به دلیل آنکه قیمت زمین و مسکن در اراضی خارج از محدوده شهرها نسبت به بازار رسمی بسیار کمتر است (۳) ناکارایی در مراحل ساخت، توزیع و نگهداری واحدهای مسکونی (۴) بالاتر بودن نرخ بازده فعالیت در بازار زمین از بازار ساخت و ساز (۵) سهم بسیار قابل ملاحظه زمین در هزینه تولید مسکن (۶) تعدد نهادهای تصمیم‌گیری در مورد سیاستهای زمین (۷) تعدد نهادهای تصمیم‌گیری در مورد یارانه (۸) تاثیر گذاری عوامل برون‌زا در مدیریت بخش مسکن (۹) شفاف نبودن کمک‌ها و مداخله‌های دولت در بازار مسکن (۱۰) ناکارایی ساخت و سازهای تعاونی (۱۱) نا کارآمدی نظام حمایتی مسکن	(۱) وجود ۶۳۰ هکتار بافت فرسوده فقط در سطح شهر قم (۲) ورود بانکهای خصوصی و صندوق‌های قرض الحسنه به نظام بانکی کشور (۳) بازگشت سریع سرمایه در امر تولید مسکن (۴) وجود نیروهای متخصص و ماهر در زمینه ساختمان (۵) ظرفیت بالای پیمانکاری در ساختمان سازی (۶) ظرفیتهای بالقوه بالای مالیاتی در بخش مسکن	(۱) عدم همراهی برنامه‌های تامین مسکن با برنامه‌های اشتغال‌زایی (۲) رانت‌گیری و فساد ناشی از فشار تقاضا و محدود بودن عرضه (۳) دامنه بسیار محدود اعتبارات بانکی (۴) بالا بودن نسبت هزینه زمین از هزینه تولید مسکن (۵) ناکارایی ساخت و سازهای تعاونی (۶) افزایش بی رویه قیمت مصالح ساختمانی	(۱) تجمیع بانک اطلاعات خانوارهای تحت پوشش سازمانهای تامین اجتماعی، کمیته امداد، بهزیستی (۲) اجرای طرح مسکن مهر در خصوص خانوارهای فوق (۳) پرداخت هدفمند یارانه و تسهیلات ساخت (۴) اعمال سیاست‌های مالیاتی بر اراضی بایر (۵) وضع مالیات بر معاملات مجدد اراضی بایر بصورت تصاعدی (۶) توانمندسازی خانوارهای حاشیه‌نشین (۷) طرح تهیه ضوابط تشویقی نوسازی بافت‌های فرسوده (۸) ایجاد شرکت توسعه و عمران بافت فرسوده (۹) اخذ مالیات از معاملات سوداگران زمین و مسکن (۱۰) تشویق‌های مالیاتی بر نوسازی بافت فرسوده (۱۱) تشویق‌های مالیاتی بر مقاوم‌سازی ساختمان‌های جدید (۱۲) اصلاح ساختار عوارض نوسازی (۱۳) به روز رسانی تعرفه‌های اعطای وام با بهره کم به انبوه‌سازان مالیاتی (۱۴) منعطف کردن وام‌ها و شرایط آن (۱۵) انتشار اوراق مشارکت، ورود به بازار سهام و ایجاد بازار رهن ثانویه (۱۶) ایجاد صندوق‌های محلی و منطقه‌ای جهت جذب پس انداز (نظام اعتبارات خرد (۱۷) نظارت اجرایی بر رعایت استانداردهای ساختمانی در ساخت و سازهای انفرادی (۱۸) صدور گواهینامه‌ها و تضمین نامه‌های لازم در طی مراحل ساخت (۱۹) تدوین قوانین لازم در زمینه آموزش نیروی کار ماهر در بخش ساختمان (۲۰) بهره‌گیری از صنعت بیمه جهت تضمین کیفیت ساخت مسکن

جدول ۶- ۳۶۶ عوامل تاثیرگذار بر بخش مسکن استان کردستان

نقاط قوت	نقاط ضعف	فرصتها	تهدیدها	راهبرد
(۱) کاهش شاخص نفر و خانوار در واحد مسکونی (۲) افزایش تمایل به پس انداز در خانوارهای استان (۳) وجود نیروی کار مناسب (۴) گذار از تکنولوژی سنتی به نیمه صنعتی (۵) کاهش متوسط سهم مسکن از کل هزینه خانوار (۶) پایین بودن عوارض و تراکم مشوق تولید انبوه و بلند مرتبه (۷) افزایش تمایل به انبوه سازی و بلند مرتبه سازی (۸) افزایش تعداد واحدهای مسکونی بادوام (۹) افزایش سهم دولت در تامین مالی بخش مسکن (۱۰) افزایش بهره وری زمین (۱۱) بالا بودن درصد برخورداری خانوارهای مناطق شهری از تسهیلات مسکن (۱۲) وجود نهادهای دولتی (بنیاد مسکن، بهزیستی) و عمومی (کمیته امداد) متولی تامین مسکن کم درآمد (کم درآمد ها) استان و کشور (۱۳) شکل گیری نهادهای خصوصی فعال در تامین مسکن کم درآمد ها در سطح استان (خیرین مسکن ساز، انجمن های خیریه)	افزایش سهم مسکن در سبد بودجه خانوار در دهک های درآمدی (۱) محدودیت جدی زمین (۲) افزایش قیمت زمین (۳) غیر استاندارد بودن معابر و راه های درون شهری (۴) کمبود نیروی متخصص برای کارهای ساختمانی بزرگ مقیاس و تکنولوژیک (۵) عدم بخش خصوصی تمایل به سرمایه گذاری در استان (۶) نبود امنیت سرمایه گذاری داخلی و خارجی (۷) سهم کم اعتبارات بانکی از نقصان های بازار سرمایه (۸) عدم بکارگیری تکنولوژی های صنعتی در ساخت مسکن (۹) کمبود نیروی انسانی متخصص (۱۰) نوسانات فصلی در زمینه تولید (۱۱) عدم استفاده کامل و بهره ور از ظرفیتهای تولیدی (۱۲) پایین بودن قوه خرید خانوار نسبت به کل کشور (۱۳) اخذ عوارض نوسازی در بافت های فرسوده (۱۴) تراکم بالای خانوار در واحدهای مسکونی (۱۵) اسکان حدود ۲۰ درصد از جمعیت استان در بافت های فرسوده (۱۶) تعدد سازمان های متولی (۱۷) عدم توجه به مشارکت مردمی در برنامه های بهسازی بافت (۱۸) طولانی شدن مدت ساخت (۱۹) پایین بودن سهم تعاونی ها در ساخت و ساز مسکن (۲۰) کاهش اعتبارات در سال های اخیر به نسبت ابتدای دهه ۸۰ (۲۱) پایین بودن سهم وام های بانکی نسبت به اعتبارات (۲۲) وجود حاشیه نشینی، اسکان غیر رسمی و کیفیت پایین ابنیه	(۱) وجود نیروی کار مناسب (۲) روند ساخت و ساز به سمت اسکلت بتونی (۳) صدور مازاد مصالح ساختمانی به جز آهن و سیمان (۴) امکان بازسازی بافت های فرسوده (۵) وجود معادن ۲۳ نوع ماده معدنی از جمله سنگ (۶) فعالیت ۲۵۷ کارگاه تولیدی مصالح ساختمانی (۷) وجود ۱۸۴ تعاونی مسکن فعال	(۱) روند جذب جمعیت به مرکز استان (۲) جذب نیروی کار استان توسط استان های همجوار و کردستان عراق (۳) مداخلات سیاسی و نا امنی های قومی ممکن است (۴) محدودیت سیمان و آهن (۵) ادامه فرسودگی محلات قدیمی	(۱) ایجاد تشکلهای فنی مهندسی (۲) تعیین صلاحیت شرکت های سازنده و مقاوم ساز (۳) بیمه ساختمانهای مقاوم سازی شده با نرخ های ترجیحی (۴) طراحی و راه اندازی بیمه پس انداز و سرمایه گذاری مسکن (۵) اتصال به بازار سرمایه از طریق ابزارهایی مانند گواهی سپرده، رهن ثانویه و .. ایجاد صندوق اعتبار ملی و محلی (۶) ایجاد تنوع در وامهای مسکن و شرایط دریافت (۷) ادامه پرداخت یارانه زمین در چارچوب طرحهای مشخص و هدفمند (۸) ایجاد بانک زمین از طریق یکپارچه سازی سیاست گذاری (۹) برقراری نظام مالیات بر اراضی بایر (۱۰) اعطای تسهیلات خرید مسکن کوچک (۱۱) پرداخت وام ودیعه مسکن به مستاجرین کم-درآمد (۱۲) احداث و عرضه مسکن اجاره-ای (۱۳) احداث و عرضه مسکن کوچک (۱۴) واگذاری حق بهره-برداری از زمین برای ساخت مسکن کوچک در شهرهای کوچک و متوسط (۱۵) تشکیل صندوق اعتبار استانی (۱۶) مطالعات منطقه-ای کردن شرایط دریافت وام برحسب استانها (۱۷) اجرای نظام بیمه تضمین کیفیت (۱۸) اجرای نظام بیمه-های ساختمان و مسکن (بیمه تضمین سرمایه-گذاری، بیمه مسئولیت حرفه-ای، بیمه استاندارد مصالح) (۱۹) اجرای برنامه صدور خدمات فنی - مهندسی (۲۰) ساماندهی دفاتر معاملات املاک و مستغلات (۲۱) ظرفیت سازی شهرداریها در مدیریت ساخت و ساز شهری (۲۲) تشکیل شرکتهای مدیریت نگهداری ساختمان

جدول ۶- ۳۶۷ عوامل تاثیرگذار بر بخش مسکن استان کرمان

نقاط قوت	نقاط ضعف	فرصتها	تهدیدها	راهبرد
(۱) تمایل به مشارکت افراد در جهت تامین نیازهای مسکونی خود (۲) افزایش تمایل به مقاوم سازی (۳) افزایش سهم پروانه های تخریبی (۴) وجود قابلیت های ویژه در تولید مصالح ساختمانی (۵) بالاتر بودن نرخ رشد سرمایه گذاری بخش خصوصی نسبت به رشد تسهیلات اعطایی بانک مسکن استان (۶) گرایش به افزایش تراکم (۷) سهم بالای دولت در واگذاری زمین (۸) حجم بالای بافت های فرسوده در برخی نقاط شهری استان به عنوان قابلیت در توسعه مسکن (۹) پایین بودن سهم هزینه زمین در کل هزینه ساخت واحد مسکونی (۱۰) برخورداری استان از دانشگاه ها و موسسات تحقیقاتی مرتبط با بخش مسکن (۱۱) پایین تر بودن متوسط قیمت واحد مسکونی در استان نسبت به متوسط کشور (۱۲) گرایش به کوچک سازی واحدهای مسکونی در سطح استان و افزایش امکان دسترسی خانوارها با توان مالی فعلی	(۱) بالا بودن سطح مهاجرت از روستا به شهر (۲) بالا بودن بعد خانوار استان در مقایسه با کشور (۳) بالا بودن سهم افراد زیر ۱۴ سال (۴) شکاف بین عرضه و تقاضای مسکن به خصوص در گروههای کم درآمد (۵) بالا بودن حجم خانوار نیازمند کمک با توجه به خط توانمندی مسکن (۶) کاهش سطح زیر بنا در گروههای کم درآمد و درصد بالای واحد های مسکونی کم دوام (۷) پائین بودن سهم واحدهای مسکونی بادوام (۸) نامناسب بودن شاخص دسترسی خانوار های کم درآمد (۹) سهم پائین تسهیلات بانک مسکن در تامین مالی مسکن (۱۰) پائین بودن شدت استفاده از زمین در استان در مقایسه با کشور (۱۱) فعالیت ضعیف تعاونی های مسکن در مناطق جنوبی استان (۱۲) رشد بالای قیمت زمین در مقایسه با ساختمان و شدت گسترش آن (۱۳) کاهش تقاضای موثر مسکن به دلیل تقلیل درآمد واقعی خانوار	(۱) حمایت دولت از اقشار آسیب پذیر در تامین مسکن و (۲) حمایت از تعاونی های مسکن (۳) تاکید دولت بر کاهش قیمت تمام شده (۴) توجه به بافت های فرسوده در طرح جامع مسکن (۵) ایجاد برخی از نظام های نوین پس انداز و سپرده گذاری (۶) استفاده از ابزار مالیاتی به منظور افزایش هزینه های سوداگران در بخش زمین (۷) توجه ویژه دولت به هدفمند نمودن یارانه ها در بخش مسکن (۸) کاهش تصدی گری دولت در روند ساخت و ساز (۹) وجود منابع طبیعی متنوع ارتقاء تکنولوژی تولید (۱۰) تشکیل شورای مسکن با حضور رئیس جمهور (۱۱) تاکید دولت بر اصلاح نظام مالیاتی کشور	(۱) افزایش قیمت مصالح ساختمانی به (۲) هجوم نقدینگی به بازار مسکن و افزایش تقاضای سرمایه ای مسکن (۳) عدم تناسب بین درآمد اقشار کم درآمد با قیمت مسکن (۴) تعدد نهادهای مسئول در مدیریت بخش مسکن (۵) ضعف بازارهای مالی مسکن در کشور (۶) عدم ثبات اقتصادی و تورم (۷) فقدان نظام آموزش لازم برای ایجاد مهارت و دانش اجرا (۸) فقدان ضوابط قوانین و ابزارهای لازم برای نظارت مستمر دوره ساخت (۹) گسترش انفرادی سازی (۱۰) گسترش پدیده حاشیه نشینی	(۱) برنامه اعطای تسهیلات خرید مسکن کوچک (۲) پرداخت وام ودیعه به مستاجرین کم درآمد (۳) برنامه احداث و عرضه مسکن اجاره ای (۴) احداث و عرضه مسکن کوچک (۵) واگذاری حق بهره برداری از زمین (۶) تشکیل صندوق های اعتباری ملی و محلی (۷) تدوین و اجرای برنامه آگاه سازی و بسیج عمومی (۸) ایجاد تعاونی های فنی و مهندسی (مهندسین پایه ۳ آموزش و تجهیز و اعطای وام اشتغال) (۹) اجرای طرح باز سازی ساختمان های مسکونی (۱۰) اجرای بیمه ساختمان های مسکونی (۱۱) تعیین صلاحیت شرکتهای سازنده و مقاوم (۱۲) تدوین آیین نامه بیمه پس انداز و سرمایه گذاری در مسکن (۱۳) انتشار اوراق مشارکت قابل تبدیل به مسکن (۱۴) سپرده گیری خاص و انتشار گواهی سپرده و ایجاد بازار رهن ثانویه (۱۵) بازنگری در شرح خدمات طرح های توسعه شهری (۱۶) بازنگری در نظام مالیاتی ناظر بر اراضی شهری (۱۷) ایجاد نظام بانک اطلاعات زمین و مسکن (۱۸) باز سازی و نوسازی و بهسازی شهری (۱۹) تملک اراضی واقع در محورهای بافت فرسوده (۲۰) نهاد سازی و تدوین مقررات (۲۱) نیاز سنجی و امکان سنجی انجام مطالعات (۲۲) هماهنگ برنامه های تنظیم بازار زمین (۲۳) بهسازی محیط شهری مناطق حاشیه نشین (۲۴) بهسازی و مقاوم سازی (۲۵) تشکیل تعاونی های تولید (۲۶) ساماندهی دفاتر معاملات املاک و مستغلات (۲۷) افزایش توان شهرداریها در مدیریت ساخت و ساز شهری (ارتقاء دانش فنی) (۲۸) انجام مطالعات طراحی نظام مطلوب یارانه های مسکن (۲۹) بازنگری در قوانین مالیاتی و مقررات ناظر به آپارتمان نشینی

جدول ۶- ۳۶۸ عوامل تاثیرگذار بر بخش مسکن استان کرمانشاه

نقاط قوت	نقاط ضعف	فرصتها	تهدیدها	راهبرد
(۱) افزایش ذخیره مسکن (۲) کاهش عمر متوسط واحدهای مسکونی (۳) افزایش کیفیت بناهای مسکونی به لحاظ میزان استحکام و مصالح بکار رفته (۴) بهبود سرانه امکانات و تسهیلات موجود در واحدهای مسکونی (۵) بهبود روند کوچک سازی واحدهای مسکونی (۶) برخورداری غالب روستاها از امکانات زیربنایی مانند آب، برق و تلفن (۷) دارا بودن تمامی روستاها از شورای اسلامی (۸) ورود مؤسسات مالی خصوصی به بخش مسکن (۹) تولید مصالح ساختمانی مورد نیاز استان	(۱) رشد فزاینده شهرنشینی در سالهای گذشته (۲) جدایی گزینی بین محلات سکونتی (۳) وجود شکاف دسترسی گروههای درآمدی به مسکن (۴) بالا بودن مساحت بافتهای فرسوده در مناطق شهری و روستایی استان (۵) افزایش مداوم اجاره بها و قیمت زمین و مسکن (۶) وجود رانت و بورس بازی مسکن (۷) غلبه جنبه کمی ساخت و ساز بر جنبه های کیفی آن (۸) عدم توجه به ویژگیهای فرهنگی ایرانی در طراحی مسکن جدید (۹) نبود تعریف جامع از مسکن و فضاهای زیستی (۱۰) ضعف در سیاستهای حوزه تأمین تجهیزات و مصالح انبوه سازان (۱۱) کمبود ارتباط مناسب بین صنعت ساختمان و محیط های علمی_پژوهشی	(۱) امکان افزایش عرضه زمین ارزان قیمت توسط دولت (۲) روند کاهنده بعد خانوار (۳) کاهش نرخ رشد جمعیت (۴) افزایش سرانه زیربنای مسکونی به تبع کاهش بعد خانوار و هسته ای شدن آن (۵) امکان افزایش روند بلند مرتبه سازی و تراکم ساختمانی (۶) روند صعودی ارزش افزوده بخش ساختمان (۷) امکان افزایش سقف وامهای مسکن (۸) امکان توانمند سازی گروههای کم درآمد به منظور تأمین مالی مسکن (۹) امکان افزایش تولید و صادرات مصالح ساختمانی (۱۰) برنامه ریزی در جهت هدفمند سازی مالیاتها	(۱) امکان ایجاد قطبهای جمعیتی و پدیده بزرگ سری (۲) افزایش روند سکونت خانوارهای کم درآمد در واحدهای مسکونی کم دوام (۳) روند افزایشی شاخص دسترسی به مسکن (۴) افزایش روند بد مسکنی (بافت های فرسوده و اسکان غیر رسمی) (۵) افزایش خانوارهای با سرپرست جوان در دهه آتی (۶) وجود نوسانات شدید در بازار مسکن (۷) امکان گسترش افقی شهرها (۸) عدم استحکام کافی واحدهای مسکونی در برابر حوادث طبیعی از جمله زلزله (۹) ضعف در ساختار قوانین مرتبط با مباحث زمین شهری (۱۰) نبود مهارت های فنی و نظارت لازم برای ساخت مسکن مقاوم روستایی	(۱) برنامه تولید مسکن برای دهکهای پایین درآمدی (۲) نظارت و کنترل دقیق در ساخت و سازهای آینده (۳) برنامه ارتقاء کیفی واحدهای مسکونی موجود به لحاظ ساخت در نقاط شهری و روستایی (۴) برنامه توانمند سازی خانوارها در بافتهای فرسوده و حاشیه نشین (۵) طراحی الگوی مناسب مسکن (۶) گسترش بازار سرمایه مسکن از طریق بورس (۷) تنظیم عرضه مسکن همگام با رشد تقاضا در استان (۸) تنظیم عرضه زمین شهری همگام با رشد تقاضا در استان (۹) ارتقاء دانش فنی و بهره وری نیروی کار (۱۰) نظارت و هدایت بازار مصالح ساختمانی (۱۱) ارائه برنامه ایجاد هماهنگی با طرحهای جامع، تفصیلی و هادی و . ارائه برنامه ایجاد هماهنگی با برنامه های آمایش و کالبد ملی (۱۲) ارائه برنامه بهبود مدیریت بخش مسکن

جدول ۶- ۳۶۹ عوامل تاثیرگذار بر بخش مسکن استان کهگیلویه و بویراحمد

نقاط قوت	نقاط ضعف	فرصتها	تهدیدها	راهبرد
(۱) عدم وجود پدیده بزرگ سری در استان (۲) افزایش ذخیره مسکن (۳) کاهش عمر متوسط واحدهای مسکونی (۴) افزایش کیفیت بناهای	(۱) جدایی گزینی بین محلات سکونتی (۲) وجود شکاف دسترسی گروههای درآمدی به مسکن (۳) افزایش مداوم اجاره بها	(۱) امکان افزایش عرضه زمین ارزان قیمت توسط دولت (۲) کاهش نرخ رشد جمعیت (۳) کاهش شاخص کمی نفر در واحد مسکونی و نفر در اتاق	(۱) افزایش روند سکونت خانوارهای کم درآمد در واحدهای مسکونی کم دوام (۲) افزایش خانوارهای با سرپرست جوان در دهه آتی (۳) وجود نوسانات شدید در	(۱۳) پرداخت وام بانکی کم بهره برای خرید مسکن کوچک (۱۴) نظارت و کنترل دقیق در ساخت و سازهای آینده

مسکونی به لحاظ میزان استحکام و مصالح بکار رفته ۵) بهبود سرانه امکانات و تسهیلات موجود در واحدهای مسکونی ۶) بهبود روند کوچک سازی واحدهای مسکونی ۷) برخورداری غالب روستاها از امکانات زیربنایی مانند آب، برق و تلفن ۸) دارا بودن تمامی روستاها از شورای اسلامی ۹) ورود مؤسسات مالی خصوصی به بخش مسکن ۱۰) تولید مصالح ساختمانی مورد نیاز	و قیمت زمین و مسکن ۴) وجود رانت و بورس بازی مسکن ۵) عدم توجه به ویژگیهای فرهنگی ایرانی در طراحی مساکن جدید ۶) ضعف در سیاستهای حوزه تأمین تجهیزات و مصالح انبوه سازان ۷) کمبود ارتباط مناسب بین صنعت ساختمان و محیط علمی-پژوهشی ۸) نبود برنامه راهبردی و اجرایی در حوزه مسکن اجتماعی ۹) پایین بودن سهم تسهیلات بانکی به قیمت تمام شده واحدهای مسکونی ۱۰) عدم انطباق الگوی ساخت مسکن با نیازها و امکانات اقتصادی متقاضیان ۱۱) بالا بودن متوسط زیربنای واحدهای مسکونی ۱۲) کم و بی دوام بودن اغلب مساکن روستایی ۱۳) کمبود آمار و اطلاعات روزآمد در ابعاد مختلف مسکن ۱۴) هدفمند نبودن نظام مالیاتی	۴) افزایش تولید زیربنای مسکونی ۵) امکان افزایش روند بلند مرتبه سازی و تراکم ساختمانی ۶) امکان افزایش سقف وامهای مسکن ۷) امکان توانمند سازی گروههای کم درآمد به منظور تأمین مالی مسکن ۸) امکان افزایش تولید و صادرات مصالح ساختمانی ۹) برنامه ریزی در جهت هدفمند سازی مالیاتها ۱۰) امکان بهبود مسکن روستایی با توجه به روند کاهنده نرخ رشد جمعیت تا سال ۱۴۰۵	بازار مسکن ۴) امکان گسترش افقی شهرها ۵) عدم وجود ثبات در بازار مصالح ساختمانی ۶) تجمع فرصت‌های اقتصادی، فرهنگی و رفاهی در نقاط شهری ۷) عدم استحکام کافی واحدهای مسکونی در برابر حوادث طبیعی از جمله زلزله ۸) توسعه نامطلوب بافت فیزیکی روستاها و تعرض به زمینهای کشاورزی ۹) عدم توجه به زمینه اشتغال زایی در روستاها و وجود بیکاری فصلی در آنها ۱۰) کم توجهی به بحث آموزش و ارتقای فرهنگی روستاها در حوزه های مختلف از جمله مسکن ۱۱) ضعف در ساختار قوانین مرتبط با مباحث زمین شهری ۱۲) نبود مهارت های فنی و نظارت لازم برای ساخت مسکن مقاوم روستایی	۱۵) برنامه ارتقاء کیفی واحدهای مسکونی موجود به لحاظ ساخت در نقاط شهری و روستایی ۱۶) برنامه توانمند سازی خانوارها در بافتهای فرسوده و حاشیه نشین ۱۷) طراحی الگوی مناسب مسکن ۱۸) گسترش بازار سرمایه مسکن از طریق بورس ۱۹) تنظیم عرضه مسکن همگام با رشد تقاضا در استان ۲۰) تنظیم عرضه زمین شهری همگام با رشد تقاضا در استان با در نظر گرفتن تراکم ساختمانی مطلوب ۲۱) ارتقاء دانش فنی و بهره وری نیروی کار ۲۲) نظارت و هدایت بازار مصالح ساختمانی ۲۳) ارائه برنامه ایجاد هماهنگی با طرحهای جامع، تفصیلی و هادی و . ارائه برنامه ایجاد هماهنگی با برنامه های آمایش و کالبد ملی ۲۴) ارائه برنامه بهبود مدیریت بخش مسکن
--	--	--	---	--

جدول ۶- ۳۷۰ عوامل تاثیر گذار بر بخش مسکن استان گلستان

نقاط قوت	نقاط ضعف	فرصتها	تهدیدها	راهبرد
(۱) میزان نابرابری زیربنای در اختیار دهک ثروتمند در برابر دهک کم درآمد در سال ۸۵ کاهش یافته است	(۱)افزایش هزینه مسکن خانوار در تمام گروههای درآمدی	(۱)حمایت ها و کمک های دولتی از طریق پرداخت وام های کم بهره	(۱) جداگرنی مردم شهرنشین و حاشیه نشین و وجود فاصله میان آنها	(۱)اعطای تسهیلات برای ساخت
کم درآمد رو به افزایش است	(۲)افزایش شدیدتر هزینه مسکن در گروههای پایین درآمدی (اول تا پنجم)	(۲)تنظیم قوانین و مقررات برای ساخت و سازهای مسکن کوچک و رعایت استاندارد های کیفی مسکن برای گروههای کم درآمد جامعه	(۲) سیاست های غلط مالیاتی در استان و عدم حمایت از تولید کنندگان مسکن	(۲)برنامه نوسازی و بهسازی واحدهای مسکونی روستایی
(۳)تعداد اتاق در اختیار خانوار در استان گلستان وضعیت مطلوبی دارد	(۳)بالا بودن طول دوره انتظار دهک درآمدی پایین برای تملک و خرید مسکن	(۳)حمایت ها و اعطای وام های کم بهره برای مقاوم سازی های داوطلبانه و مشارکت های مردمی	(۳) عدم توجه به نیازهای مالی	(۳)تشکیل تعاونی های فنی و مهندسی
(۴)طی سالهای ۷۵ تا ۸۵ سهم واحدهای مسکونی کم دوام و نیمه بادوام از کل واحدهای مسکونی به شدت رو به کاهش است.	(۴)پایین بودن امکان پس انداز برای دهک های کم درآمد	(۴)همکاری های دولت و بانکها و صندوق های اعتباری در بازسازی و نوسازی بافت های فرسوده شهری	(۴) تدوین آیین نامه های فنی مهندسی مسکن روستایی	(۴)تشکیل صندوقهای اعتباری محلی
(۵)سرعت تغییرات به سمت واحدهای مسکونی با مصالح بادوام استان گلستان بیش از متوسط ملی است	(۵)بالا بودن نرخ رشد بهای مسکن و اجاره مسکن	(۵)حمایت های دولت و نهادهای مرتبط در خصوص واگذاری زمین	(۵)عدم توجه به نیازهای مالی	(۵)واگذاری حق بهره برداری از زمین
(۶)شناسایی و تهیه محدوده بافت های فرسوده شهرهای استان	(۶)قدیمی بودن ساختمانها و بالا بودن عمر واحدهای مسکونی استان نسبت به ملی	(۶)حمایتها و ارائه وام هاو یارانه های کم بهره برای ساخت و ساز	(۶) مالیات بر تغییر کاربری زمین	(۶)برنامه نوسازی و بهسازی واحدهای مسکونی روستایی
(۷)روند صعودی اعطای وام ها و تسهیلات شبکه بانکی استان طی سالهای ۸۳ - ۷۹	(۷)بالا بودن درصد واحدهای مسکونی با مصالح کم دوام مخصوصا در جوامع روستایی	(۷)آمادگی دستگاههای اجرایی مرتبط بویژه وزارت مسکن و شهرسازی در کنترل قیمت زمین	(۷)عدم توجه به نیازهای مالی	(۷)مقاوم سازی بافت های فرسوده
(۸)واگذاری زمین در جامعه شهری استان گلستان طی سالهای ۸۵- ۷۸ به طور مستمر و سالانه	(۸)عدم وجود فرهنگ سیرده گذاری و پس انداز برای تهیه مسکن در استان	(۸)تأسیس واحدهای صنعتی تولید کننده مصالح ساختمانی و فعال نمودن واحدهای دارای جواز تأسیس، افزایش کمی به همراه افزایش کیفی	(۸)عدم توجه به نیازهای مالی	(۸)ایجاد صندوق های اعتباری و موسسات مالی
(۹)واگذاری زمین به گروههای کم درآمد، جانبازان، خانواده شهدا و ...	(۹)ناکافی بودن تسهیلات شبکه نظام بانکی در بخش مسکن	(۹)آموزش نیروهای جوان استان برای کسب مهارتهای فنی در ساخت و ساز	(۹)عدم توجه به نیازهای مالی	(۹)تدوین آیین نامه های فنی مهندسی مسکن روستایی
(۱۰)افزایش حجم یارانه های زمین در سالهای اخیر به منظور کنترل بازار زمین شهری	(۱۰)کمبود منابع اعتباری کافی با شرایط قابل وصول- وارد شدن زمین در چرخه بورس بازی	(۱۰)اعمال معافیت های مالیاتی برای سازندگان واحدهای کوچک	(۱۰)عدم توجه به نیازهای مالی	(۱۰)حفظ بافتهای سنتی و بومی روستایی
(۱۱)پرسود بودن سرمایه گذاری در ساخت و ساز مسکن نسبت به خرید مسکن	(۱۱)نامساعد بودن وضعیت استان از نظر تولید مصالح ساختمانی و تامین مصالح اصلی ساختمان از خارج استان	(۱۱)حمایت دولت از بخش خصوصی برای انبوه سازی	(۱۱)عدم توجه به نیازهای مالی	(۱۱)تدوین آیین نامه های نظارتی بر ساخت و ساز واحدهای مسکونی روستایی
(۱۲)میل به احداث ساختمانهایی با تعداد واحد مسکونی بیشتر	(۱۲)شیوه های سنتی تولید مصالح ساختمانی و عدم استفاده از تکنولوژیها و فناوریهای پیشرفته	(۱۲)ایجاد زمینه برای ایجاد ضوابط و مقررات حمایتی	(۱۲)عدم توجه به نیازهای مالی	(۱۲)افزایش اعتبارات و تسهیلات مسکن توسط بانکها
(۱۳)کاهش واحدهای مسکونی با زیربنای بالا و گرایش به کوچک سازی	(۱۳)منسجم نبودن برنامه های حمایتی سازمانها در بخش مسکن و عدم اختصاص یارانه به بخش مسکن توسط برخی سازمانها	(۱۳)تنظیم و تصویب قوانین تشکیل و توسعه تعاونی های مسکن	(۱۳)عدم توجه به نیازهای مالی	(۱۳)فرهنگ سازی برای سیرده گذاری کوتاه مدت و بلند مدت
(۱۴)گرایش به ایجاد ساخت ساختمانهایی با طبقات بیشتر	(۱۴)عدم کارایی برخی سازمانها و نهادهای در فعالیت های اجرایی مرتبط با برنامه های حمایتی مسکن	(۱۴)اختصاص زمین های دولتی به تعاونی ها	(۱۴)عدم توجه به نیازهای مالی	(۱۴)تدوین آیین نامه های نظارتی بر ساخت و ساز واحدهای مسکونی روستایی
(۱۵)افزایش سهم سازه های فلزی و بتون آرمه در سالهای اخیر به خصوص در نقاط شهری	(۱۵)کاهش بهره وری مدیریت	(۱۵)اعطای وام های کم بهره از سوی بانکهای عامل	(۱۵)عدم توجه به نیازهای مالی	(۱۵)تأمین مصالح ساختمانی تیر آهن و میلگرد مورد نیاز در استان
(۱۶)فعال بودن بخش خصوصی در ساخت و سازها- فعال بودن برخی نهادهای و سازمانها در امر یارانه ها از جمله بنیاد مسکن، کمیته امداد، سازمان مسکن و شهرسازی	(۱۶)عدم کارایی برخی سازمانها و نهادهای در فعالیت های اجرایی مرتبط با برنامه های حمایتی مسکن	(۱۶)حمایت از بخش خصوصی و انبوه سازان	(۱۶)عدم توجه به نیازهای مالی	(۱۶)اعطای تسهیلات و معافیت ها برای سازندگان واحدهای مسکونی
(۱۷)مشارکت مردم در ساخت و ساز	(۱۷)کاهش بهره وری مدیریت	(۱۷)ایجاد زمینه مناسب برای مدیران سیاسی، اقتصادی و تخصصی در برطرف کردن ناکارآمدی ها	(۱۷)عدم توجه به نیازهای مالی	(۱۷)واگذاری زمین های شهری برای ساخت واحدهای مسکونی
(۱۸)بهسازی و نوسازی بافتهای فرسوده	(۱۸)کاهش بهره وری زمین	(۱۸)تنظیم قوانین و مقررات و ارائه راه کار و دستورالعمل های نظارتی برای ساخت و ساز	(۱۸)عدم توجه به نیازهای مالی	(۱۸)تدوین نظام بیمه ساختمان و مسکن و تضمین کیفیت مسکن
(۱۹)رشد تسهیلات مربوط به مسکن در سال ۸۰	(۱۹)عدم کارایی برخی سازمانها و نهادهای در فعالیت های اجرایی مرتبط با برنامه های حمایتی مسکن	(۱۹)کم بودن مناطق حاشیه نشین و فرودست	(۱۹)عدم توجه به نیازهای مالی	(۱۹)بازنگری در نظام حمایتی و نظام مالیاتی ناظر بر اراضی شهری
(۲۰)فراهم کردن پروژه های انبوه سازی- پتانسیل لازم در استان جهت ساخت و ساز بخش خصوصی	(۲۰)گسترده بودن حاشیه نشینی در شهرهای بزرگ استان	(۲۰)یکارگیری تجربیات سایر کشورها و سایر شهرهای ایران در ساماندهی و توانمندسازی اسکان غیر رسمی	(۲۰)عدم توجه به نیازهای مالی	(۲۰)تصویب مقررات مربوط به کاربری اراضی شهری
(۲۱)وجود زمینه های قانونی برای مدیریت زمین	(۲۱)بالا بودن تراکم جمعیت در واحد مسکونی در میان حاشیه نشینان	(۲۱)تنظیم و ایجاد نظام مالیاتی به عنوان ابزاری برای توسعه ساخت و ساز	(۲۱)عدم توجه به نیازهای مالی	(۲۱)تنظیم طرحهای ناظر بر منطقه بندی زمین
(۲۲)جوان بودن خانوارها	(۲۲)ضعف بخش خصوصی در اقتصاد منطقه	(۲۲)دخالت های دولت بر تنظیم مالیاتها با توجه به مرغوبیت زمین	(۲۲)عدم توجه به نیازهای مالی	(۲۲)ایجاد نظام اطلاعات زمین و مسکن
(۲۳)همکاری ساکنان حاشیه نشین برای بهسازی و نوسازی محله	(۲۳)نوسانات سهم مالیات مستغلات (شاخص مالیاتی) به دلیل نوسانات قیمت زمین و مسکن	(۲۳)مالیات بر تغییر کاربری زمین	(۲۳)عدم توجه به نیازهای مالی	(۲۳)تشکیل تعاونی های فنی و مهندسی

جدول ۶- ۳۷۱ عوامل تاثیرگذار بر بخش مسکن استان گیلان

نقاط قوت	نقاط ضعف	فرصتها	تهدیدها	راهبرد
(۱) کمبود نسبی واحدهای مسکونی برخوردار از تسهیلات مسکن در گروههای پایین درآمدی در مقایسه با کل کشور. (۲) پایین بودن تراکم ساختمانی و شدت استفاده از زمین به ویژه در روستاها و شهرهای کوچک. (۳) امکان جذب مشارکت مردمی جهت اجرای طرحهای توانمندسازی از طریق اعطای وام و تسهیلات به ساکنین این بافتها. (۴) افزایش تراکم ساختمانی در سالهای اخیر به ویژه در شهرهای پرجمعیت استان (رشت، آستارا، انزلی). (۵) امکان بهره‌گیری از اصول معماری سنتی با استفاده از ابزار و مصالح مدرن و فناوری ساخت. (۶) امکان استفاده از نیروی متخصص استان در جهت توسعه روشهای کارآمد و استاندارد ساخت مسکن	(۱) سهم بالای واحدهای مسکونی کم‌دوام و غیرمقاوم به ویژه در نقاط شهری (۲) تهیه طرحهای شهری با معیارهای ایده‌آل و نامتناسب با خواست و توان گروههای ساکن در این بافتها (۳) گرایش به ساخت و ساز با تراکم کم و پایین بودن شدت استفاده (۴) افزایش سریع قیمت نسبی زمین، (۵) عدم امکان استفاده از برخی مصالح رایج (آجر، اسکلت فلزی و...) به دلیل رطوبت بالای هوا (۶) کاهش عمر مفید بنا به دلیل ویژگیهای خاص آب و هوایی منطقه (رطوبت هوا و بالا بودن سطح آبهای زیرزمینی) (۷) عدم امکان تداوم استفاده از مصالح بومی و سنتی به ویژه چوب و لژوم جایگزین نمودن مصالح مقاوم و سازگار با منطقه. (۸) کاهش سهم نسبی واحدهای مسکونی مجانی و در برابر خدمت از کل واحدهای مسکونی در اختیار خانوارهای کم و میان درآمد (۹) تخصیص بخش قابل توجهی از واحدهای مسکونی دولتی به دهکهای میانی و میانی بالای درآمدی (۱۰) ناکارآمدی عملکرد نهادهای مدیریتی در بخش مسکن به دلیل شفاف نبودن حوزه وظایف و اختیارات هر نهاد (۱۱) عدم هماهنگی میان عملکرد بخش عمومی، بخش خصوصی و تشکلهای مردمی در بخش مسکن (۱۲) ناهماهنگی طرحهای توسعه شهری با توانایی گروههای مختلف درآمدی به‌ویژه گروه کم درآمد.	(۱) کمتر بودن سهم هزینه مسکن در سبد بودجه خانوارهای کم‌درآمد شهری استان نسبت به میانگین کشوری گرایش به افزایش تراکم ساختمانی در واحدهای مسکونی جدیدالاحداث به ویژه در شهرهای بزرگ (رشت، آستارا و انزلی) (۲) امکان تأمین مسکن برای گروههای نیازمند، در بافت‌های فرسوده شهرها با هدف احیاء این بافتها و نیز تأمین مسکن، به شرط عدم افزایش قیمت مسکن به حد بالاتر از توان این گروهها. (۳) امکان افزایش منابع تأمین وام بخش مسکن از طریق ارتباط نظام بانکی با صندوقهای محلی قرض‌الحسنه و مؤسسات خصوصی اعتباری، صندوق بازنشستگی، کمیته امداد امام خمینی، صندوقهای سرمایه‌گذاری خصوصی و سرمایه‌گذاران خارجی. (۴) تدوین قوانین مالیاتی ویژه متناسب با ویژگیهای مسکن در استان	(۱) افزایش نابرابری در توزیع درآمد در سطح استان است. (۲) افزایش سهم هزینه مسکن در سبد بودجه خانوار به ویژه در گروههای پایین درآمدی. (۳) کمبود منابع و اعتبارات مالی بخش عمومی جهت اجرای طرحهای بهسازی و نوسازی بافت فرسوده شهری (۴) عدم برخورداری گروههای هدف از وامها و یارانههای دولتی (۵) عدم هماهنگی بین نهادهای مختلف حمایت‌کننده بخش مسکن (۶) عدم برخورداری دهکهای اول از یارانههای اعطایی (۷) عملکرد نامناسب نظام مالیاتی در تنظیم بازار مسکن روند نزولی نسبت مالیات و عوارض وصول شده به ارزش افزوده بخش مسکن (۸) ناکارایی نظام عوارض مسکن برای نظارت و کنترل ساخت و ساز مسکن در نقاط شهری استان	(۱) اعطای تسهیلات ساخت و خرید واحد مسکونی کوچک (۲) بهره‌گیری از منابع متنوع مالی در بازار تأمین سرمایه مسکن (۳) اتصال بازار تشکیل سرمایه مسکن به بازار ساخت و ساز و تولید مسکن (۴) انتشار اوراق مشارکت قابل تبدیل به مسکن و یا سهام شرکت‌های تولیدکننده مسکن (۵) انتشار سهام و اوراق بهادار توسط فعالان بخش مسکن در سطح استان (۶) تدوین و اجرای نظام یکپارچه یارانه (۷) ایجاد سیستم جامع تنظیم بازار عرضه و تقاضای مسکن (۸) اعطای تسهیلات و تشویق‌های مالیاتی به سازندگان مسکن به منظور ترویج الگوی بهینه مصرف انرژی و صرفه‌جویی در مصالح ساختمانی (۹) اعطای وام، تسهیلات و تشویق‌های مالیاتی به تولیدکنندگان مصالح ساختمانی پایدار (۱۰) جلب مشارکت تشکلهای مهندسی، سازمان نظام مهندسی (۱۱) تدوین نظام بیمه تضمین کیفیت مسکن، بیمه سوانح و آیین‌نامه حمایت از مصرف‌کننده (۱۲) بهره‌مندی ساکنین بافت‌های غیررسمی از امتیازات و حقوق شهروندی (۱۳) جلب مشارکت ساکنین در فرایند تصمیم‌گیری و اجرای برنامه‌های بهسازی (۱۴) شناسایی زمین‌های قابل واگذاری متناسب با توان مالی خانوارهای کم‌درآمد (۱۵) برقراری مالیات بر اراضی مسکونی ساخته‌نشده در محدوده شهرها (۱۶) اخذ عوارض بر مرغوبیت زمین (۱۷) تغییر نظام مالیات بخش مستغلات (۱۸) جلب مشارکت نیروی کار متخصص در زمینه‌های برنامه‌ریزی مسکن

جدول ۶- ۳۷۲ عوامل تاثیرگذار بر بخش مسکن استان لرستان

نقاط قوت	نقاط ضعف	فرصتها	تهدیدها	راهبرد
(۱) وجود اراضی مناسب حاشیه شهرها (۲) شناسایی و تهیه محدوده بافت فرسوده شهرهای استان (۳) ایجاد زمینه‌های مطالعاتی و عملی برای بهره‌گیری از ظرفیت بافت در ارتباط با تهیه مسکن (۴) وجود زمینه برای یکپارچه‌سازی اراضی و بانک زمین (۵) موافقت ساکنان با بهسازی محله (۶) یکدست بودن محله از نظر فرهنگی (۷) بالاتر بودن نرخ رشد واحدهای مسکونی جدیدالاحداث در مقایسه با نرخ رشد خانوارها (۸) افزایش سهم تولید انبوه مسکن از کل واحدهای جدیدالاحداث (۹) کاهش متوسط سطح زیربنای واحدهای جدیدالاحداث (۱۰) افزایش سهم واحدهای ساخته شده از مصالح بادوام از کل تولید	(۱) پایین بودن توان مالی اقشار کم درآمد (۲) مقاوم نبودن ساخت و سازها (۳) غیرحرفه‌ای بودن سازندگان (۴) ناکارایی نظارت و نبود کمک‌های فنی و مهندسی ساخت (۵) فقدان استانداردهای ساختمانی برای طرح تولیدی و اجرا (۶) محدودیت و ناکافی بودن منابع اعتباری، ارزان و بلندمدت (۷) شرایط و نرخ های یکسان برای وام (۸) فقدان نهادهای خصوصی تأمین کننده مالی لازم در بخش مسکن (۹) اندک بودن سهم بانک‌های استان از هزینه احداث هر مترمربع (۱۰) نسبت وام به قیمت مسکن بسیار کم است (۱۱) بالا بودن هزینه تهیه زمین در تهیه و ساخت مسکن (۱۲) افزایش بی‌رویه قیمت زمین (۱۳) فقدان بهره‌وری اقتصادی از زمین (۱۴) تمایل خانوارها به افزایش مساحت زمین و زیربنا (۱۵) فقدان بانک اطلاعات به‌روز اراضی شهری (۱۶) نظارت برای دوره ساخت مناسب نیست (۱۷) عدم صدور گواهی در مراحل مختلف ساخت (۱۸) بستر مناسب برای ورود فناوری‌های روز موجود نیست (۱۹) پایین بودن سهم تعاونی‌ها در امر تولید و ساخت (۲۰) ناکارآمد بودن ساخت و سازهای تعاونی (۲۱) کمبود نیروهای متخصص و نیمه‌متخصص در امر مسکن (۲۲) بالا بودن هزینه زمانی و طول دوره ساخت	(۱) درآمد دولت ناشی از عواید نفت (۲) آمادگی مسئولین به کمک به تنظیم بازار زمین (۳) همجواری با استان‌های دارای منابع و مصالح ساختمانی (۴) وجود نیروهای جوان و جویای کار (۵) وجود زمینه برای ایجاد ضوابط و مقررات حمایتی (۶) وجود ضوابط قانونی تشکیل و توسعه تعاونی‌ها (۷) اختصاص زمین به شرکت‌های تعاونی (۸) وجود زمینه در مدیران سیاسی و تخصصی در کمک به برطرف کردن ناکارآمدی‌ها (۹) قرار گرفتن محدوده در قطب تجاری و اشتغال کشور (۱۰) وجود تجربیات فراوان جهانی و دیگر شهرهای ایران در ساماندهی و توانمندسازی اسکان غیررسمی (۱۱) وجود جنبه‌های مثبت فقط مالیات بر املاک موجب آبادانی زمین به وسیله مالکان می‌شود (۱۲) وجود نظام مالیاتی به عنوان ابزار مناسبی برای توسعه مسکن است	(۱) عدم اتصال نظام تأمین مالی مسکن به بازار سرمایه (۲) توزعاً بودن حجم نقدینگی (۳) افزایش قیمت زمین و مسکن (۴) افزایش ضریب اجاره نشین‌ها (۵) عدم رونق ساخت و ساز (۶) قرارگیری در کمربند خطر زلزله و خطر (۷) توسعه بی‌رویه شهرها (۸) مهاجرت شدید روستا به شهرها و توسعه فیزیکی شهرها (۹) کمبود عرضه و افزایش شاخص نسبت خانوار به واحدهای مسکونی (۱۰) افزایش قیمت زمین (۱۱) کاهش کیفیت ساخت و ساز (۱۲) نبود مدیریت یکپارچه و هماهنگ در امر مسکن در سطح استان (۱۳) آسیب‌پذیری شدید مسکن در برابر بلایای طبیعی و انسانی (۱۴) ادامه روند مهاجرت و امکان تشدید اسکان غیررسمی	(۱) اخذ عوارض نوسازی به عنوان جایگزین مالیات بر املاک (۲) کاهش نرخ عوارض نوسازی برای واحدهای مسکونی استیجاری به تناسب مدت اجاره (۳) اعمال نرخ‌های ترجیحی برای واحدهای مسکونی در مقایسه با املاک و واحدهای تجاری و املاک بایر (۴) تعیین نرخ مالیاتی بالاتر برای زمین‌های بایر (۵) برنامه ایجاد صندوق های اعتباری ملی و محلی (۶) افزایش و ایجاد تنوع در منابع مالی از طریق بهره‌گیری از اعتبارات دولتی، اعتبارات صندوق ذخیره ارزی و سایر منابع (۷) طراحی و ایجاد صندوق‌ها و مؤسسات مالی (۸) ایجاد صندوق های خرده وام و صندوق اعتبار مسکن (۹) ارائه طرح‌های مختلف برای جذب پس‌اندازها به صورت آزاد، اجباری و یا قراردادی (۱۰) تدوین و تشویق اجرای الگوی مناسب مسکن جهت ایجاد تعادل در بازار عرضه و تقاضای مسکن (۱۱) توانمندسازی اقشار کم‌درآمد در تأسیس مسکن از طریق مداخله مستقیم دولت (۱۲) دخالت دادن مؤثر دولت در بازار سرمایه و مدیریت تأمین مسکن

جدول ۶- ۳۷۳ عوامل تاثیرگذار بر بخش مسکن استان مازندران

نقاط قوت	نقاط ضعف	فرصتها	تهدیدها	راهبرد
(۱۴) پایین بودن مدت زمان انتظار برای تامین مسکن ملکی در دهک اول (۱۵) افزایش نرخ ملکیت خانوارهای دهکهای ۱ الی ۴ بین سالهای ۱۳۷۵ الی ۱۳۸۲ (۱۶) ۱۴ درصد از کل مساحت شهر های استان را بافت فرسوده شامل می شود. (۱۷) سهم مسکن با دوام در استان طی دهه ۱۳۷۵ الی ۱۳۸۵ به بیش از ۲ برابر رسیده است. (۱۸) افزایش سهم مسکن با دوام در مناطق شهری در روند صدور پروانه های ساختمانی. (۱۹) افزایش نسبت اعتبارات بانکی بخش ساختمان از سال ۱۳۷۵ به این سو (۲۰) اهمیت عملی هر چه بیشتر پس انداز در زمینه مسکن. (۲۱) توان سرمایه گذاری قابل توجه بانکهای استان در بخش مسکن استان (۲۲) طی سالهای ۱۳۸۷ الی ۱۳۸۴ معادل ۱/۳ میلیون متر مربع زمین به تملک سازمان مسکن و شهر سازی درآمده است. (۲۳) نرخ بازده زمین در استان طی دوره ۱۰ سال معادل ۳۸/۲ درصد بوده است. (۲۴) نرخ بازده زمین در سالهای اخیر روند صعودی چشمگیری داشته است. (۲۵) ۵۹ درصد اراضی تملک یافته در حریم شهر ها قرار دارند. (۲۶) ۲۰ درصد اراضی ۱۰ شهر استان زمینهای قابل ساخت هستند. (۲۷) نرخ تراکم ساخت و ساز در استان در سالهای اخیر افزایش چشمگیری یافته است (۲/۸ برابر). (۲۸) برتری کاملا مشهود امکانات و تسهیلات مسکن روستایی استان نسبت به کشور در سال ۱۳۸۵ (۲۹) افزایش ۷۰ درصدی تعداد واحدهای مسکونی در اختیار خانوار شهری و ۲۰ درصدی تعداد واحدهای مسکونی روستایی در دهه گذشته. (۳۰) دو برابر شدن سهم ساختمانهای ۳ طبقه و بیشتر طی دهه گذشته. (۳۱) افزایش چشمگیر تعداد ساختمانهای بیش از ۶ واحد. (۳۲) بهبود شاخصهای تسهیلات واحد های مسکونی استان طی دهه گذشته. (۳۳) کاهش دوره ساخت	(۱) در سال ۱۳۸۲ معادل ۶۳ درصد خانوارهای دهک اول دارای مسکن غیر مقاوم بوده اند. (۲) ۵۳/۴ درصد خانوارهای فاقد مسکن ملکی در دهکهای ۱ تا ۴ قرار دارند. (۳) نسبت با دوامی مسکن در استان نسبت به کشور به طور قابل توجهی کمتر است. (۴) توان دهکهای اول تا چهارم در تامین مالی بین ۵ تا ۵ میلیون تومان است. (۵) نسبت اعتبارات بخش ساختمان به سرمایه گذاری در این بخش نشان از هدر روی اعتبارات و سوق یافتن این اعتبارات به بخش هایی غیر از تامین سرمایه گذاری مسکن می دهد. (۶) نسبت اقساط وام مسکن به درآمد خانوارهای دهکهای پایین بسیار بالا است. (۷) با توجه به واگذاری های اخیر و روند تملک میزان قابل واگذاری کاهش یافته است. (۸) واگذاری و تملکها از توزیع جغرافیایی مشخصی پیروی نمی کند. (۹) توزیع واگذاری ها در شهرستانها بسیار نامتوازن است. (۱۰) تقاضای معاملاتی زمین در استان در حد بالای تاثیر گذاری است. (۱۱) برخورداری نا همگون شهر های استان از اراضی بایر (۱۲) افزایش سهم هزینه زمین در هزینه تولید مسکن به ۴۳ درصد در سالهای اخیر. (۱۳) میانگین هزینه زمین به کل هزینه ساختمان در طی ۱۰ سال اخیر معادل ۴۰ درصد است. (۱۴) ۶۴ درصد واحدهای مسکونی روستایی استان فاقد یکی از موارد لوله کشی آب، برق، تلفن ثابت و لوله کشی گاز هستند. (۱۵) فن آوری پایین در عرصه ساخت و ساز (۱۶) شناسایی جمعیت خانوارهای نیازمند یارانه در استان انجام نیذیرفته و نظام منسجمی در این ارتباط وجود ندارد. (۱۷) نبود بانک اطلاعات مربوط به خانوارهای کم درآمد و اقشار نیازمند (۱۸) کاهش سهم نقش بخش تعاونی در استان	(۱) پیش بینی تسهیلات لازم در خصوص ارائه زمین، بخشودگی های مالیاتی، واگذاری مسکن اجاره ای (۲) وجود ارگانهای متعدد دخیل در امر تامین مسکن کم درآمدها (۳) بر اساس آمار سال ۱۳۸۵ در مجموع ۸۶ درصد مسکن شهری کشور با دوام است. (۴) توجه به امر بازسازی و نوسازی بافتهای فرسوده و آغاز فعالیتها در این خصوص در سالهای اخیر (۵) وجود بسترهای قانونی در قانون برنامه چهارم توسعه در جهت صنعتی سازی و ارتقای فن آوری ساخت و ساز (۶) امکان استفاده از تسهیلات خارجی و اوراق مشارکت در بازسازی بافتهای فرسوده بر مبنای تبصره ۶ قانون بودجه (۷) امکان بهره گیری از تسهیلات خارجی برای نوسازی بافتهای فرسوده (۸) تسهیل شرایط برای بهره وری اقتصادی از زمین (۹) کاهش سطح زیر بنای واحدهای مسکونی (۱۰) کاهش دوره ساخت (۱۱) استمرار تقاضا و افزایش آن (۱۲) وجود بازارهای همسایه (۱۳) امکان جذب سرمایه های خارجی (۱۴) روند افزایشی سهم سرمایه گذاری در مسکن از کل تشکیل سرمایه ثابت	(۱) انجام نیمی از ساخت و سازها توسط سازندگان خرد و غیر حرفه ای (۲) نقش کم اعتبارات بانکی در تامین مالی بخش مسکن (۳) سنگینی اقساط وام مسکن نسبت به درآمدهای دهکهای میانی به پایین (۴) نبود منابع اعتباری کافی، ارزان، بلند مدت و پایدار (۵) شرایط و نرخهای یکسان برای وام و سپرده در نقاط شهری (۶) گروههای کم درآمد عمدتا قادر به ساخت مسکن در محدوده شهر نبوده اند. (۷) سهم بالای زمین در قیمت تمام شده مسکن (۸) گسترش سکونت گاههای غیر رسمی (۹) فقدان هماهنگی بین برنامه های توسعه شهر و مسکن (۱۰) ساخت و سازهای انفرادی بیش از ۵۰ درصد ساخت و سازها را تشکیل می دهند. (۱۱) مصالح بی دوام، کیفیت نازل، تامین مالی غیر حرفه ای، هزینه تمام شده بالا و دوره ساخت طولانی (۱۲) نبود صنعت ساختمان منسجم، حرفه ای، کارا و روزآمد (۱۳) نبود نظارت مستمر بر ساخت وسازها (۱۴) محدودیت در امکان صدور خدمات مهندسی (۱۵) محدودیت در ورود فن آوری های مدرن (۱۶) طولانی بودن دوره ساخت (۱۷) ناکارآمدی یارانه ها (۱۸) تعدد و ناهماهنگی ارگانهای دخیل در امر یارانه ها (۱۹) طولانی بودن دوره و نحوه تجهیز سرمایه	(۱) پوشش کامل اقشار خاص (۲) تعیین دقیق گروههای هدف (۳) برپایی نظام مدیریت مالی مسکن کم درآمدها (صندوق اعتباری ملی و محلی) (۴) کاهش زمان انتظار برای تامین مسکن ملکی (۵) برپایی نظام عوارض و مالیاتهای محلی مناسب (۶) اعطای تسهیلات خرید مسکن کوچک (وام کم بهره) (۷) پرداخت ودیعه به مستاجران کم درآمد (۸) احداث و عرضه مسکن اجاره ای (۹) احداث و عرضه مسکن کوچک (۱۰) واگذاری حق بهره برداری از زمین (توسط بخش خصوصی و تعاونی) (۱۱) تشکیل صندوقهای اعتباری ملی و محلی (۱۲) طراحی و ایجاد بانک اطلاعات مربوط به خانوارهای کم-درآمد (۱۳) ایجاد تشکل های فنی مهندسی (۱۴) ارائه مشوق های مالی برای انجام مقاوم سازی (۱۵) بیمه ساختمان های مقاوم سازی شده با نرخ های ترجیحی (۱۶) مقاوم سازی واحدهای مسکونی روستایی (۱۷) توانمند سازی تعاونی های مسکن از منظر فنی و مالی (۱۸) انتشار اوراق مشارکت قابل تبدیل به مسکن (۱۹) سپرده گیری خاص و انتشار گواهی سپرده (۲۰) منطقه ای کردن شرایط وامها بر حسب استانها (۲۱) کنترل سوداگری زمین در استان (۲۲) ایجاد هماهنگی بین سازمانهای دست اندر کار و متولی امور زمین روستایی (۲۳) بازنگری در نظام مالیاتی ناظر بر اراضی بایر شهری (۲۴) به روز نمودن قیمت های منطقه ای جهت اثر بخشی مالیاتها (۲۵) شناخت مصالح صنعتی ارزان و سازگار با شرایط اقلیمی (۲۶) تدوین استانداردهای زیست محیطی (۲۷) ایجاد تعاونی های خود یار در سطح محلات

جدول ۶- ۳۷۴ عوامل تاثیر گذار بر بخش مسکن استان مرکزی

نقاط قوت	نقاط ضعف	فرصتها	تهدیدها	راهبرد
(۱) افزایش موجودی مسکن در مقایسه با خانوارهای موجود (۲) افزایش بهره وری از زمین (۳) کاهش سهم هزینه مسکن در سبد بودجه خانوارهای غیر مالک. (۴) کاهش متوسط زیربنای واحدهای جدیدالاحداث (۵) افزایش نرخ اشتغال سرپرست گروه‌های غیر مالک (۶) افزایش سهم واحدهای مسکونی بادوام (۷) ارزان بودن نسبی زمین در مناطق شهری و روستایی (۸) پایین تر بودن سهم هزینه مسکن در سبد خانوار (۹) افزایش عمر متوسط ساختمان‌های مسکونی طی دهه اخیر (۱۰) افزایش سهم تسهیلات اعطایی سیستم بانکی به بخش مسکن (۱۱) پایین بودن نسبی نرخ رشد خانوار در مقایسه با کشور (۱۲) افزایش روند مقاوم سازی و استفاده از مصالح بادوام (۱۳) توان جذب نقدینگی بالا در بخش مسکن (۱۴) سود آوری و بازگشت سریع سرمایه در بخش مسکن (۱۵) افزایش سهم بخش خصوصی در سرمایه گذاری بخش مسکن (۱۶) گرایش به افزایش تراکم در سطح (۱۷) افزایش چشمگیر بهره وری نیروی کار	(۱) افزایش اجاره بها و قیمت مسکن (۲) ضعف دسترسی به اقلام آماری در مقاطع مختلف (۳) بالا بودن میزان اقساط وام مسکن نسبت به درآمدهای خانوارهای کم درآمد (۴) وجود تقاضای سرمایه ای مخرب (سوداگرانه) در بازار زمین (۵) بالا بودن سهم هزینه زمین در کل هزینه هر متر مربع ساختمان مسکونی (۶) افزایش ناگهانی و شدید قیمت نهاده های تولید مسکن (۷) سود آوری بیشتر بازار زمین در مقایسه با ساخت و ساز واحدهای مسکونی (۸) ضعف مالی سازندگان و علاقمندی به استفاده از مصالح نامرغوب ارزان قیمت (۹) فقدان مقایسه ای کنترل زمین های واگذار شده جهت ساخت و ساز در زمان لازم (۱۰) نامتناسب بودن قیمت مسکن و تسهیلات اعطایی بانکها با توان اقتصادی متقاضیان (۱۱) پایین بودن کیفیت ساختمان واحدهای مسکونی افراد کم درآمد (۱۲) کاهش تقاضای موثر مسکن به دلیل تقلیل درآمد واقعی خانوارها و اقساط کم درآمد (۱۳) پایین بودن درآمد خانوار شهری در مقایسه با متوسط کشور (۱۴) بالا بودن سطح مهاجرت از روستا به شهر (۱۵) سهم بالای هزینه مسکن در گروههای پایین در آمدی استان (۱۶) بالا بودن زیر بنای واحدهای مسکونی موجود (۱۷) فقدان مقایسه ای کنترل زمین های واگذار شده جهت ساخت و ساز در زمان لازم (۱۸) پایین بودن سهم انبوه سازی از واگذاری اراضی دولتی (۱۹) پایین بودن تراکم ساختمانی در استان در مقایسه با کشور (۲۰) رشد بالای قیمت زمین در مقایسه با رشد قیمت مسکن (۲۱) تولید مصالح غیر استاندارد و غیر مقاوم	(۱) سیاستهای تشویقی دولت در خصوص احیاء و بازسازی بافت های فرسوده (۲) حمایت دولت از تولید و عرضه مسکن اجاره ای توسط بخش غیر دولتی (۳) حمایت از تولید و عرضه مسکن اجتماعی از طریق نهادهای غیر دولتی و دستگاههای متولی گروههای کم درآمد (۴) وجود مساحت بسیار قابل ملاحظه بافت فرسوده (۵) اشتغال زایی بالا و بازدهی مناسب سرمایه. ایجاد برخی از نظام های نوین پس انداز و سپرده گذاری و تنوع تسهیلات اعطایی توسط سیستم بانکی (۶) حمایت از تولید انبوه و عرضه مسکن با استفاده از فن آوری های نوین با رعایت الگوی مسکن مصرف (۸) تاکید قانون بر صنعتی سازی، استاندارد سازی و استفاده از فن آوری های ساخت و ساز (۹) استفاده از بازار مالیاتی به منظور افزایش هزینه های سوداگرانه در بخش زمین (۱۰) تسهیل شرایط برای افزایش بهره وری اقتصادی از زمین (۱۱) توجه ویژه دولت به اقساط کم درآمد برای تامین مسکن وجود پتانسیل استفاده از بکارگیری دانش فنی نوین در زمینه ساخت مسکن امکان جذب سرمایه گذاری خارجی به علت نرخ مناسب بازگشت سرمایه (۱۲) حمایت از تعاونی های مسکن در راستای کمک به اقساط کم درآمد	(۱) فقدان برنامه ریزی هماهنگ و نبود برنامه های جامع و فراگیر برای بهسازی، نوسازی و بازسازی بافتهای فرسوده و مسئله دار (۲) افزایش بی رویه قیمت مصالح ساختمانی (۳) عدم نظام کارآمد آموزشی و مهارت آموزی برای نیروی کار بخش مسکن (۴) عدم تناسب سطح درآمد بخش عمده اقشار جامعه با قیمت مسکن (۵) هجوم نقدینگی به بازار مسکن (۶) عدم شفافیت در شناسایی گروهها و اقشار نیازمند کمک (۷) عدم کنترل و نظارت کیفی بر ساخت مسکن (۸) عدم نگاه جامع در برنامه ریزی بخش مسکن با توجه به تاثیر پذیری این بخش از سایر بخش ها (۹) یکسان بودن شرایط و نرخ های وام در نقاط مختلف شهری و گروههای مختلف درآمدی (۱۰) کمبود منابع اعتباری کافی و ارزان، بلند مدت و پایدار (۱۱) عدم همراهی مصالح تولید شده در کشور با گرایش حاکم بر سبک تر شدن حجم پایین سرمایه گذاری خارجی (۱۲) نبود تعادل و انعطاف لازم برای ایجاد تعادل بین وامهای بلند مدت و کوتاه مدت خرید و ساخت مسکن (۱۳) پایین بودن گرایش به اجاره نشینی (۱۴) سهم پایین سرمایه گذاری دولت در تولید و عرضه مسکن (۱۵) فقدان ضوابط لازم برای افزایش استفاده حداکثری از زمین و تراکم های مطلوب (۱۶) پایین بودن گرایش به سرمایه گذاری دولتی در تولید و عرضه مسکن (۱۷) پایین بودن گرایش به سرمایه گذاری دولتی در تولید و عرضه مسکن (۱۸) پایین بودن گرایش به سرمایه گذاری دولتی در تولید و عرضه مسکن (۱۹) پایین بودن گرایش به سرمایه گذاری دولتی در تولید و عرضه مسکن (۲۰) پایین بودن گرایش به سرمایه گذاری دولتی در تولید و عرضه مسکن (۲۱) پایین بودن گرایش به سرمایه گذاری دولتی در تولید و عرضه مسکن	(۲۱) اجرای طرح مسکن مهر برای خانوارهای کم درآمد (۲۲) پرداخت هدفمند یارانه و تسهیلات ساخت (۲۳) تجمیع بانک اطلاعات خانوارهای تحت پوشش سازمانهای تامین اجتماعی، کمیته امداد، بهزیستی (۲۴) اعمال سیاستهای مالیاتی بر اراضی بایر (۲۵) مالیات بر معاملات سوداگرانه (۲۶) منعطف کردن وامها و شرایط آن (۲۷) توانمندسازی خانوارهای حاشیه‌نشین براساس نتایج مطالعات صورت گرفته در محدوده‌ها (۲۸) وضع مالیات بر معاملات مجدد اراضی بایر بصورت تصاعدی (۲۹) مالیات بر واحدهای مسکونی خالی (۳۰) تشویق‌های مالیاتی بر مقاوم سازی ساختمان‌های جدید (۳۱) مشارکت پس‌انداز کنندگان در سود حاصل از احداث مسکن (۳۲) تشویق انبوه سازی در بازسازی بافت‌های فرسوده استان (۳۳) ایجاد شرکت توسعه و عمران بافت فرسوده (۳۴) تشویق‌های مالیاتی بر نوسازی بافت فرسوده (۳۵) اصلاح ساختار عوارض نوسازی (۳۶) به روز رسانی تعرفه- های اعطای وام با بهره کم به انبوه‌سازان مالیاتی (۳۷) بهره‌گیری از صنعت بیمه جهت تضمین کیفیت ساخت مسکن و حمایت از سازنده (۳۸) تدوین قوانین لازم در زمینه آموزش نیروی کار ماهر در بخش ساختمان (۳۹) انتشار اوراق مشارکت، ورود به بازار سهام و ایجاد بازار رهن ثانویه (۴۰) ایجاد صندوق‌های محلی و منطقه‌ای جهت جذب پس انداز (نظام اعتبارات خرد

جدول ۶- ۳۷۵ عوامل تاثیرگذار بر بخش مسکن استان هرمزگان

نقاط قوت	نقاط ضعف	فرصتها	تهدیدها	راهبرد
(۱) کاهش تراکم خانوار در واحد مسکونی (۲) افزایش سهم بادوام سازی از کل تولید جدید (۳) وجود نسبی مصالح در منطقه (۴) کاهش متوسط سطح زیربنای واحدهای جدیدالاحداث (۵) شناسایی و تهیه محدوده بافت فرسوده شهرهای استان (۶) تصمیم نهادهای زیربسط جهت مطالعه بافت های فرسوده شهرهای استان (۷) ایجاد زمینه‌های مطالعاتی و عملی برای بهره‌گیری از ظرفیت بافت در ارتباط با تهیه مسکن (۸) وجود اراضی مناسب در حاشیه شهرها (۹) موقعیت مناسب جغرافیایی برای ورود تجهیزات فنی ساخت (۱۰) وجود پتانسیل لازم در استان جهت ساخت مسکن به صورت خصوصی (۱۱) وجود زمینه برای یکپارچه‌سازی اراضی و بانک زمین (۱۲) وجود زمینه‌های قانونی برای مدیریت زمین (۱۳) موافقت ساکنان با بهسازی محله	(۱) پایین بودن توان مالی در افشار کم درآمد (۲) مقاوم نبودن ساخت و سازها، به خصوص در نقاط روستایی (۳) وقوع سوانح (سیل، زلزله) و شدت بالای زلزله در شمال غربی (ناحیه حاجی‌آباد) منطقه (۴) غیرحرفه‌ای بودن سازندگان (۵) ناکارایی نظارت و نبود کمک‌های فنی و مهندسی ساخت (۶) فقدان استانداردهای شخصی ساختمانی برای طرح تولیدی و اجرا (۷) فقدان مدیریت یکپارچه برای برنامه‌ریزی اجرا، نظارت و عملکرد برنامه‌های نوسازی و بهسازی بافت (۸) محدودیت و ناکافی بودن منابع اعتباری، ارزان و بلندمدت (۹) فقدان نهادهای خصوصی تأمین کننده مالی لازم در بخش مسکن جهت سرمایه‌گذاری (۱۰) نسبت پایین وام به قیمت مسکن (۱۱) افزایش بی‌رویه قیمت زمین (۱۲) فقدان بهره‌وری اقتصادی از زمین (۱۳) فقدان بانک اطلاعات به‌روز اراضی شهری (۱۴) نا کارآمدی صنعت ساختمان (۱۵) تعدد نهاد های ارائه کننده یارانه (۱۶) پایین بودن سهم تعاونی‌ها در امر تولید و ساخت (۱۷) ناهماهنگی بین سازمان‌ها و نهادهای مرتبط با مسکن (۱۸) کمبود نیروهای متخصص و نیمه‌متخصص در امر مسکن (۱۹) بالا بودن هزینه زمانی و طول دوره ساخت (۲۰) کم دوام بودن و رعایت عدم استاندارد در ساخت و سازها	(۱) آمادگی مسئولین به کمک به تنظیم بازار زمین (۲) همجواری با استان‌های دارای منابع و مصالح ساختمانی (۳) وجود نیروهای جوان و جویای کار (۴) وجود زمینه برای ایجاد ضوابط و مقررات حمایتی (۵) دخالت و حمایت دولت (۶) وجود زمینه‌های قانون اساسی در زمینه مسکن (۷) وجود ضوابط قانونی تشکیل و توسعه تعاونی‌ها (۸) قرار گرفتن محدوده در قطب تجاری و اشتغال کشور	(۱) نبود سیستم یک پارچه و هماهنگ جهت مدیریت مسکن (۲) نظام تأمین مالی مسکن به بازار سرمایه متصل نیست (۳) توزعاً بودن حجم نقدینگی (۴) افزایش قیمت زمین و مسکن (۵) عدم رونق ساخت و ساز (۶) قرارگیری در کمربند خطر زلزله و خطر (۷) ادامه روند مهاجرت و امکان تشدید اسکان غیررسمی (۱۰) ایجاد هماهنگی بین سیاست‌های زمین و توسعه شهری (۱۱) آموزش نیروهای ماهر در صنعت ساختمان‌سازی (۱۲) تدوین استانداردهای ساخت و ساز با توجه به ویژگی‌های اقلیمی (۱۳) صدور گواهی کیفیت ساخت (۱۴) استفاده از بیمه در تضمین کیفیت ساخت (۱۵) تدوین استانداردها در ابعاد و قطعات مصالح ساختمانی (۱۶) تهیه مصالح استاندارد با توجه به مصرف انرژی و رعایت محیط زیست (۱۷) تقویت تعاونی‌های محلی، کارکنان و غیره (۱۸) محلی و منطقه‌ای کردن نظام مالیاتی و یارانه‌ها (۱۹) تقویت و گسترش انجمن‌های صنفی (۲۰) ایجاد بانک اطلاعات و کدگذاری اراضی بایر در محدوده طرح جامع (۲۱) سرمایه‌گذاری مستقیم دولت در ساخت واحدهای کوچک و واگذاری به مردم به صورت اجاره ۹۹ ساله (۲۲) کاهش نرخ عوارض نوسازی برای واحدهای مسکونی استیجاری به تناسب مدت اجاره	(۱) ایجاد صندوق حمایت از گروه‌های کم درآمد (۲) عرضه زمین ارزان برای گروه‌های کم درآمد (۳) حفظ و مرمت و مقاوم‌سازی بافت (۴) منطقه‌ای کردن تسهیلات خرید مسکن (۵) ایجاد صندوق و مؤسسات مالی در سطح محلی و تعاونی (۶) انتشار اوراق مشارکت و درآمد حاصله برای اعتبارات مسکن (۷) ورود بخش مسکن به بازار سهام (۸) منطقه‌ای کردن برنامه‌های واگذاری زمین و هدفمندی آن (۹) هماهنگی میان نهادهای مختلف دولتی و غیردولتی در واگذاری زمین (۱۰) ایجاد هماهنگی بین سیاست‌های زمین و توسعه شهری (۱۱) آموزش نیروهای ماهر در صنعت ساختمان‌سازی (۱۲) تدوین استانداردهای ساخت و ساز با توجه به ویژگی‌های اقلیمی (۱۳) صدور گواهی کیفیت ساخت (۱۴) استفاده از بیمه در تضمین کیفیت ساخت (۱۵) تدوین استانداردها در ابعاد و قطعات مصالح ساختمانی (۱۶) تهیه مصالح استاندارد با توجه به مصرف انرژی و رعایت محیط زیست (۱۷) تقویت تعاونی‌های محلی، کارکنان و غیره (۱۸) محلی و منطقه‌ای کردن نظام مالیاتی و یارانه‌ها (۱۹) تقویت و گسترش انجمن‌های صنفی (۲۰) ایجاد بانک اطلاعات و کدگذاری اراضی بایر در محدوده طرح جامع (۲۱) سرمایه‌گذاری مستقیم دولت در ساخت واحدهای کوچک و واگذاری به مردم به صورت اجاره ۹۹ ساله (۲۲) کاهش نرخ عوارض نوسازی برای واحدهای مسکونی استیجاری به تناسب مدت اجاره

جدول ۶- ۳۷۶ عوامل تاثیرگذار بر بخش مسکن استان همدان

نقاط قوت	نقاط ضعف	فرصتها	تهدیدها	راهبرد
----------	----------	--------	---------	--------

(۱) روندی صعودی تسهیلات پرداختی از سوی اکثر بانکها (۲) بالا بودن سهم دولت در تامین مالی بخش مسکن (۳) بهبود شاخصهای بهره‌وری (۴) اتصال ۹۰/۹ درصد از حاشیه نشینان به شبکه فاضلاب (۵) بهبود شاخص تراکم خانوار در واحد مسکونی (۶) افزایش سهم واحدهای مسکونی با دوام (۷) کاهش سطح زیر بنای واحدهای مسکونی جدیدالاحداث (۸) افزایش سهم تولید انبوه مسکن	(۱) کم بودن نرخ بی‌کاری سرپرستان خانوارهای فاقد مسکن (۲) امکان بازسازی ونوسازی بافت های فرسوده (۳) وجود کارخانه‌های تولید مصالح ساختمانی مانند انواع آجر، تیر آهن، چوب و الوار، سرامیک و کاشی (۴) برخورداری از معادن غنی و متنوع سنگ جهت ایجاد صنایع فرآوری در کانی‌های غیر فلزی	(۱) تعدد نهادهای مسئول در مدیریت بخش (۲) افزایش قیمت مصالح ساختمانی (۳) هجوم نقدینگی به بازار مسکن (۴) ضعف بازارهای مالی مسکن (۵) فقدان نظام آموزش لازم برای ایجاد مهارت (۶) عدم ثبت استانداردها و مقررات ساختمانی (۷) عدم وجود سیستم کنترل کیفیت (۸) گسترش انفرادی سازی (۹) گسترش پدیده حاشیه نشینی در سطح شهرهای بزرگ و گسترش سکونتگاههای غیر رسمی (۱۰) هجوم نقدینگی به بازار مسکن	(۱) تجمیع بانک اطلاعات خانوارهای تحت پوشش سازمانهای تامین اجتماعی، کمیته امداد، بهزیستی (۲) شناسایی کامل خانوارهای زیر خط فقر مطلق مسکن (۳) افزایش کارایی زمین، سرمایه و مدیریت، ساخت مسکن بصورت انبوه (۴) طراحی الگوی مسکن نمونه شهری (۵) انبوه سازی مسکن بصورت غیرمتمرکز و پراکنده در سطح شهر ساخته شود. بطوریکه به نام محله فقیرنشین شناخته نشوند (۶) استفاده از فناوری های نوین در ساخت و ساز و افزایش کارایی سرمایه، زمین و مدیریت (۷) اجرای سریع قانون مالیات بر اراضی بابر (۸) طرح تهیه ضوابط تشویقی نوسازی بافت‌های فرسوده (۹) اصلاح نظام دریافت عوارض در جهت نوسازی بیشتر (۱۰) وضع مالیات بر مرغوبیت زمین شهری (۱۱) تغییر پایه‌های مالیاتی و به روزآوری پایه مالیاتی (۱۲) ایجاد صندوق‌های محلی و منطقه‌ای جهت جذب پس انداز (۱۳) صدور گواهینامه‌ها و تضمین نامه‌های لازم در طی مراحل ساخت (۱۴) ایجاد کارخانه های مربوط به تولید قطعات و مصالح با دوام و بهبود تولید (۱۵) ترویج شیوه‌های نوین ساخت و ساز در بخش روستایی
--	--	--	---

جدول ۶- ۳۷۷ عوامل تاثیرگذار بر بخش مسکن استان یزد

نقاط قوت	نقاط ضعف	فرصتها	تهدیدها	راهبرد
(۱) افزایش سهم ساختمانهای بادوام از کل ساختمان های جدیدالاحداث (۲) افزایش نرخ مالکیت خانوارهای دهکهای ۳ تا ۶ (۳) افزایش سهم تولید انبوه از تولید جدید و در نتیجه افزایش بهره وری از زمین (۴) کاهش متوسط سطح زیربنای واحدهای جدیدالاحداث (۵) نسبت اعتبارات بانکی بخش ساختمان از سال ۱۳۷۵ به این سو افزایش فراوانی یافته است. (۶) برخورداری شهر های استان از اراضی بایر بسیار بالا است. (۷) سهم ساختمانهای سه طبقه و بیشتر در ساخت و سازها ۳۵ درصد. (۸) دو برابر شدن سهم ساختمانهای ۲ طبقه و بیشتر طی دهه گذشته.	(۱) در سال ۱۳۸۲ معادل ۶۳ درصد خانوارهای دهک اول دارای مسکن غیر مقاوم بوده اند. (۲) افزایش بی رویه قیمت زمین و مسکن (۳) افزایش قابل ملاحظه اجاره بها (۴) عدم امکان تفکیک تقاضای سرمایه ای از تقاضای مصرفی (۵) نسبت اقساط وام مسکن به درآمد خانوارهای دهکهای پایین بسیار بالا است. (۶) واگذاری و تملکها از توزیع جغرافیایی مشخصی پیروی نمی کند. (۷) روند واگذاری متغیر است. (۸) توزیع واگذاری هادر شهرستانها به شدت در شهر یزد متمرکز است. (۹) نسبت زمینهای واگذار شده به زمینهای ساخته شده در طی سالهای اخیر معادل ۶۷ درصد است. (۱۰) نرخ حمایت در طی سالهای گذشته بسیار متغیر است. (۱۱) میانگین هزینه زمین به کل هزینه ساختمان در طی ۲۰ سال اخیر معادل ۳۸ درصد است. (۱۲) نرخ تراکم ساخت و ساز در استان در سطح پایینی قرار دارد.	(۱) وجود ارگانهای متعدد دخیل در امر تامین مسکن کم درآمدها (۲) توجه به امر بازسازی و نوسازی بافتهای فرسوده و آغاز فعالیتها در این خصوص در سالهای اخیر (۳) وجود بسترهای قانونی در قانون برنامه چهارم توسعه در جهت صنعتی سازی و ارتقاء فن آوری ساخت و ساز (۴) امکان قانونی استفاده از تسهیلات خارجی و اوراق مشارکت در بازسازی بافتهای فرسوده (۵) امکان بهره گیری از تسهیلات خارجی برای نوسازی بافتهای فرسوده (۶) تسهیل شرایط برای بهره وری اقتصادی از زمین (۷) حرکت در ایجاد نهادی بازار محور	(۱) نیمی از ساخت و سازها توسط سازندگان خرد و غیر حرفه ای (۲) کنترل و نظارت کیفی به میزان کافی صورت نمی گیرد (۳) فقدان برنامه ریزی لازم در خصوص بافت فرسوده (۴) فقدان مدیریت یکپارچه برای برنامه ریزی و اجراء نظارت و ارزیابی (۵) نقش کم اعتبارات بانکی در تامین مالی بخش مسکن (۶) سنگینی اقساط وام مسکن نسبت به درآمدهای دهکهای میانی به پایین (۷) برون فکنی خانوارهای کم درآمد از چرخه اعتباری نظام تامین مالی مسکن (۸) نبود منابع اعتباری کافی، ارزان، بلند مدت و پایدار (۹) شرایط و نرخهای یکسان برای وام و سپرده در نقاط شهری و گروههای مختلف درآمدی (۱۰) وجود کنترلهای گوناگون و مقررات گسترده در نظام مالی تامین مسکن (۱۱) سهم بالای زمین در قیمت تمام شده مسکن (۱۲) بالاتر بودن بازده در بازار زمین شهرهای بزرگ از تولید مسکن (۱۳) گسترش سکونت گاههای غیر رسمی (۱۴) کاهش عرضه زمین و فقدان هماهنگی بین برنامه های توسعه شهر و مسکن	(۱) اعطای تسهیلات خرید مسکن کوچک (۲) پرداخت ودیعه به مستاجران کمدرآمد (۳) احداث و عرضه مسکن اجاره ای (۴) احداث و عرضه مسکن کوچک (۵) واگذاری حق بهره برداری از زمین (۶) تشکیل صندوقهای اعتباری ملی و محلی (۷) طراحی و ایجاد بانک اطلاعات مربوط به خانوارهای کمدرآمد (۸) تدوین برنامه تفصیلی اجرایی مقاوم سازی (۹) ایجاد شکل های فنی و مهندسی (۱۰) بررسی صلاحیت سازندگان و مقاوم سازان (۱۱) برنامه اعطای وام ساخت مسکن روستایی (۱۲) تدوین آیین نامه بیمه پس انداز و سرمایه گذاری در مسکن (۱۳) انتشار اوراق مشارکت قابل تبدیل به مسکن (۱۴) سپرده گیری خاص و انتشار گواهی سپرده (۱۵) واگذاری زمین های دولتی با الویت به تعاونی های انبوه ساز مسکن (۱۶) تامین زیرساخت های لازم برای واحدهای مسکونی (۱۷) برگزاری دوره های آموزشی و باز آموزی برای متخصصین (۱۸) اجرای مبحث ۱۹ در ساخت واحدهای مسکونی توسط بخش خصوصی (۱۹) اعمال مالیات و عوارض بر معاملات سوداگری در بخش مسکن (۲۰) اخذ مالیات و عوارض بر اراضی بایر شهری (۲۱) به روز نمودن قیمت های منطقه ای جهت اثر بخشی مالیات ها (۲۲) انجام مطالعات بافت فرسوده شهری در سطح استان (۲۳) برنامه ریزی جهت مداخله با هدف بهبود وضعیت حاشیه نشینی (۲۴) تشکیل نهادهای توانمندسازی (۲۵) تشکیل تعاونی های تولید (۲۶) ساماندهی دفاتر معاملات املاک و مستغلات و وضعیت ثبتی املاک (۲۷) صدور سند برای املاک و مسکن روستایی استان

۶-۲- تقسیم‌بندی بازار مسکن

همان‌طور که در مطالعات فصل‌های قبلی نشان داده شد، بازار مسکن را می‌توان به زیر بازارهای مختلفی تقسیم کرد. تفکیک بازار برحسب مناطق و پهنه‌های جغرافیایی را می‌بایستی ناشی از خصلت مقید به مکان بودن مسکن و خصوصیات مکانی بازار مسکن دانست.

براساس تئوری‌های اقتصادی خصلت مکان از مجراهای مختلف موجب تاثیرگذاری بر بازار مسکن خواهد شد:

بازارها در مکان‌های مختلف دارای ماهیت‌های متفاوتی هستند. این امر را در کل اقتصاد می‌بایستی ناشی از نابرابری جغرافیایی در توسعه دانست. به صورت طبیعی هر چقدر اقتصاد یک منطقه توسعه‌یافته‌تر باشد، بازار مسکن آن نیز توسعه‌یافته‌تر خواهد بود. منظور از بازار توسعه‌یافته، در سمت عرضه، بازاری است با تولید مدرن‌تر و همچنین سازماندهی مدرن در نظام تولید مسکن. همچنین در سمت تقاضا، مدرن بودن را می‌بایستی تا حد زیادی در فرآیندهای تقاضا مشاهده کرد. در اقتصادهای مدرن ساختار تولید و البته تقاضا، سعی می‌کنند به سمت بهره‌وری بیشتر منابع و عوامل تولید حرکت کنند.

چنین بازارهایی به خودی خود تاثیرپذیری بسیار بیشتری از متغیرهای اقتصاد کلان خواهند داشت. در مقابل در بسیاری از نقاط، ساختار اقتصادی آنها دچار نوعی رکود است و در شرایط فقدان رشد بالای اقتصادی بدیهی است که بازار مسکن آن منطقه نیز تولید چندانی نخواهد داشت و عرضه آن کم‌رونق است. پایین‌بودن تحرک تولید نیز به خودی خود ساختار تولید و عرضه مسکن را تحت تاثیر قرار خواهد داد. در این شرایط مقیاس تولید کمتر و به تبع آن، بهره‌وری نیز پایین‌تر خواهد بود. نوسان قیمتی در این مناطق کمتر و ساختار هزینه تولید که شامل هزینه زمین و ساخت است به گونه‌ای دیگر خواهد بود. بازار مسکن این مناطق، به دلیل تحرک و سودآوری کمتر، به درجات کمتری از متغیرهای اقتصادی کلان تاثیر می‌پذیرند.

متفاوت بودن ساختارهای بازار و همچنین ساختارهای قیمتی در بازار مسکن به صورت طبیعی تفاوت در الگوی سیاست‌گذاری در بازار مسکن را ضروری می‌سازد. برای مثال می‌توان متغیر سهم زمین در هزینه تولید مسکن را در نظر گرفت؛ بر این پایه سهم زمین در هزینه تولید مسکن در سال ۱۳۸۶، در کل مناطق شهری کشور تقریباً معادل ۶۰ درصد بوده است. تمامی شاخص‌ها و مقایسه‌ها به خوبی نشان از آن دارد که دولت می‌بایستی با مداخله همه جانبه نسبت به کنترل این روند و کاهش آن تا حد آستانه تحمل خانوارها اقدام کند.

بر این اساس یک تصمیم اولیه از طرف دولت می‌تواند این اقدام باشد که با عرضه گسترده زمین نسبت به کنترل و کاهش قیمت زمین اقدام کند و بر همین اساس در تمامی استان‌ها اقدام به واگذاری زمین کند. اما بررسی این شاخص در سطح استان‌ها نشان می‌دهد که در بسیاری از استان‌ها زمین اصولاً فاقد سهمی قابل توجه در هزینه تولید مسکن است و بنابراین دخالت دولت در بسیاری از استان‌ها در قالب واگذاری زمین فاقد اثربخشی مناسب جهت تأمین مسکن است. به عنوان مثال در حالتی که سهم زمین در هزینه تولید مسکن در استان تهران به ۶۹ درصد می‌رسد، این شاخص در استان‌هایی مانند خراسان شمالی و یا سمنان و لرستان به کمتر از ۳۰ درصد کاهش می‌یابد. بنابراین بدیهی است که الگوی مداخله نیز در این بازارها می‌بایستی متفاوت باشد.

مسئله اساسی در تقسیم منطقه‌ای بازار مسکن این مطلب است که اصولاً میزان مداخله و همچنین الگوی مداخله، تابعی از میزان شکل‌گیری بازار خواهد بود. در بسیاری از مناطق که با رشد جمعیتی اندکی مواجه هستند و یا در سطوح پایین توسعه یافتگی قرار دارند، بازار زمین و مسکن بیشتر بازاری به منظور استفاده برای مصرف شخصی شکل گرفته است. به زبان دیگر در بسیاری از بازارها ارزش مصرفی حاکم است و در مقابل در بسیاری از مناطق حاکمیت بازار با ارزش مبادله است. بدیهی است در شرایط حاکمیت ارزش مصرفی بر مبادلات بازار، جریان سوداگری در بازار کمتر بوده و بنابراین دخالت دولت بیشتر در این مناطق می‌بایستی مصروف به ارائه یارانه در زیرساخت‌ها و یا یارانه‌های مالی برای ساخت مسکن گردد و در مقابل به طور طبیعی در مناطقی که ویژگی ارزش مبادله، بر بازار حاکم است، فعالیت‌های سوداگرانه در آن در سطحی بالا قرار خواهد گرفت و به طور طبیعی در این مناطق ضرورت مداخله گسترده‌تر دولت در قالب واگذاری‌ها و یا شفاف‌سازی بازار نمایان می‌شود.

با عنایت به نکات فوق گام اول جهت تدوین راهبردهای سیاست‌گذاری، تعیین محدوده‌های سیاست‌گذاری است. بدین منظور در این قسمت سعی خواهد شد که با استفاده از برخی متغیرهای بازار مسکن کشور، بازارهای منطقه و مناطق سیاست‌گذاری تعیین شود.

متغیرهای مورد استفاده به شرح زیر است:

- تفاضل رشد قیمت مسکن و نرخ تورم؛
- نسبت سهم زمین هر استان در هزینه تولید مسکن به متوسط سهم زمین در هزینه تولید کشور؛
- متوسط تراکم ساختمانی؛

- متوسط رشد سرمایه‌گذاری بخش خصوصی در مسکن؛
- تعداد واحد در پروانه ساختمانی؛
- سهم هر استان از ساخت و ساز آتی مورد نیاز؛
- سهم هر استان از یارانه مورد نیاز؛
- رتبه هر استان در درآمد خانوار.

براین اساس از دو روش برای طبقه‌بندی استان‌ها استفاده می‌شود. در روش اول متغیرها طبقه‌بندی شده، نرمال گردیده و سپس براساس توزیع مقادیر Z استاندارد شده در دامنه‌های بالاتر از ۲، بین ۱ تا ۲، ۰ تا ۱ و ۱- و ۰- کمتر، استان‌ها به ۵ گروه طبقه‌بندی شده‌اند.

روش دیگر برای طبقه‌بندی استفاده از روش راش (Rasch) است که مبتنی بر استخراج یک تابع توزیع احتمال و تعیین شاخص بهره‌مندی استان‌ها از شاخص‌های بازار است.

مدل فوق که به نام مبدع آن راش (Rasch) در ادبیات آماری معروف است به صورت زیر قابل ارائه است:

$$P(X_{ij} = x) = \frac{\exp(x(\theta_i - \delta_j))}{1 + \exp((\theta_i - \delta_j))} \quad x \in \{0, 1\}$$

شاخص کیفیت بازار θ_i را می‌توان به صورت مجموعه‌ای از پارامترهای ثابت و یا متغیری تصادفی در نظر گرفت. اگر θ_i به عنوان متغیری تصادفی در نظر گرفته شود، تابع توزیع آن $G(\theta)$ نیز فرض شده و برآوردهایی سازگار از پارامترهای دشواری دسترسی به هر مشخصه، δ_j و دیگر پارامترهای توزیع با حداکثر کردن تابع درست‌نمایی زیر بدست می‌آید.

$$L(\sigma^2, \delta | X) = \prod_{i=1}^n \int \prod_{j=1}^J P(X_{ij} = x_{ij} | \theta_i, \delta_j) G(\theta | \sigma^2) d\theta$$

با استفاده از پارامترهای مدل فوق و در یک فرآیند تکرار می‌توان، θ_i ، شاخص کیفیت بازار، را نیز برآورد کرد. یکی دیگر از روشهای مرسوم در گروه‌بندی روش تاکسونومی است. این روش یکی از روشهای درجه‌بندی و طبقه‌بندی است که در علوم مختلف مورد استفاده قرار می‌گیرد. سابقه آن به اواخر قرن ۱۸ بر می‌گردد ولی اخیراً با توسعه‌هایی که در ماشین‌های حسابگر پیدا شده استفاده از این روش در بسیاری از علوم معمول و متداول گردیده است.

این روش قادر است، اولاً یک مجموعه را بر اساس شاخص‌های داده شده به زیر مجموعه‌های همگن تقسیم کند، ثانیاً
اعضاء مجموعه را رتبه‌بندی می‌نماید. در نظر بگیرید که قصد داریم روش تاکسونومی را برای مقایسه بین استان‌های
مختلف بکار ببریم.

با استفاده از این روش، می‌توان گروه‌های همگن استان‌ها را تعیین کرد و به طبقه‌بندی آنها پرداخت و درجه توسعه‌نیافتگی
آنها را نیز محاسبه نمود.

مرحله اول - تشکیل ماتریس شاخص‌های توسعه

مجموعه‌ای را به صورت ماتریسی که شامل m شاخص برای n استان می‌باشد، در نظر می‌گیریم.

$$\begin{bmatrix} IN_{11} & IN_{12} & \cdots & IN_{1m} \\ IN_{21} & IN_{22} & \cdots & IN_{2m} \\ \vdots & \vdots & & \vdots \\ IN_{n1} & IN_{n2} & \cdots & IN_{nm} \end{bmatrix}$$

IN_{ij} = میزان شاخص j ام متعلق به استان i ام.

بنابراین هر سطر ماتریس $n \times m$ فوق مربوط به یک استان از n استان و هر ستون ماتریس مربوط به یک شاخص از m
شاخص خواهد بود.

مرحله دوم - استاندارد کردن ماتریس شاخص‌های توسعه

نظر به این که شاخص‌های مختلف دارای واحدهای اندازه‌گیری متفاوت هستند و بنابراین به منظور حذف اثر مقیاس، آنها را به صورت استاندارد شده به گونه‌ای که دارای میانگین صفر و انحراف معیار ۱ باشند تبدیل می‌کنیم.

$$\begin{bmatrix} SIN_{11} & SIN_{12} & \dots & SIN_{1M} \\ SIN_{21} & SIN_{22} & \dots & SIN_{2M} \\ \vdots & \vdots & & \vdots \\ SIN_{n1} & SIN_{n2} & \dots & SIN_{nm} \end{bmatrix}$$

هر عضو ماتریس $n \times m$ فوق بر اساس فرمول زیر محاسبه می‌گردد.

$$i = 1, 2, \dots, n \quad SIN_{ij} = \frac{IN_{ij} - \overline{IN}_j}{S_j}$$

$$j = 1, 2, \dots, m$$

$$\overline{IN}_j = \frac{\sum_{i=1}^n IN_{ij}}{n}$$

$$S_j = \text{انحراف معیار شاخص } j \text{ ام}$$

$$SIN_{ij} = \text{شاخص استاندارد شده است.}$$

مرحله سوم - تشکیلات ماتریس فاصله استان

با استفاده از ماتریس استاندارد $SIN_n \times m$ می‌توان فاصله هر استان را نسبت به دیگر استان‌ها برای هر یک از شاخص‌ها پیدا کرد و آنگاه با استفاده از رابطه زیر فواصل مرکب بین استان‌ها را با ترکیب مجموعه شاخص‌ها به دست آورد.

$$D_{ab} = \sqrt{\sum_{j=1}^m (SIN_{aj} - SIN_{bj})^2}$$

a و **b** نشان‌دهنده استان‌های مورد نظر SIN_{aj} مقدار شاخص j ام استان **a** و SIN_{bj} مقدار شاخص j ام استان **b** است.

بنابراین با استفاده از فرمول فوق، ماتریس فواصلی که فاصله‌های تک‌تک استان را از یکدیگر نشان می‌دهد، به صورت زیر قابل توضیح است:

$$\begin{bmatrix} D_{11} & D_{12} & \cdots & D_{1n} \\ D_{21} & D_{22} & \cdots & D_{2n} \\ \vdots & \vdots & & \vdots \\ D_{n1} & D_{n2} & \cdots & D_{nn} \end{bmatrix}$$

D_{ij} فاصله مرکب استان i از استان j ($i, j = 1, 2, \dots, n$) ماتریس $D(n \times n)$ که اعضای آن فاصله ترکیبی هر استان را از استان دیگر نشان می‌دهد یک ماتریس متقارن بوده و عناصر قطر اصلی آن صفر است.

$$D_{ij} = D_{ji} \quad D_{ii} = 0$$

مرحله چهارم – تعیین سطوح کوتاهترین فاصله‌ها

با استفاده از ماتریس فوق بردار d_i که اجزاء آن مینیمم هر سطر (به جز صفر) از ماتریس فاصله می باشد را تعیین می‌کنیم.

$$i \neq j \quad j = 1, 2, \dots, n \quad d_i = \min D_{ij}$$

$$d_i = \begin{bmatrix} d_1 \\ d_2 \\ \vdots \\ d_n \end{bmatrix}$$

برای تعیین استان‌های همگن ابتدا میانگین و انحراف معیار و انحراف معیار اعضاء بردار d_i را محاسبه و حدود بالا و پائین (L_2, L_1) فاصله همگنی استان را مشخص می‌کنیم. استان‌های خارج از این فاصله غیرهمگن تلقی شده و پس از حذف، بررسی با استان‌های همگن ادامه خواهد یافت.

$$\bar{d} = \frac{\sum_{i=1}^n d_i}{n}$$

$$S_d = \sqrt{\frac{\sum_{i=1}^n (d_i - \bar{d})^2}{n}}$$

$$L_1 = \bar{d} + 2s_d, L_2 = \bar{d} + 2s_d$$

$$L_1 \langle b \rangle L_2$$

فاصله همگنی B

مرحله پنجم – رتبه بندی استان‌های همگن

در این مرحله می‌توان استان‌های همگن را رتبه‌بندی کرد. بر این اساس دوباره ماتریس استاندارد را برای هر یک از گروه‌های همگن تشکیل داده و بزرگترین عدد هر یک از ستون‌ها را که مربوط به شاخص‌های انتخاب است، پیدا می‌کنیم. این مقدار را می‌توان مقدار ایده‌آل نامید. فاصله هر استان از استان ایده‌آل را برای هر یک از شاخص‌ها بدست آورده و با C_{io} که از رابطه زیر به دست می‌آید، نشان می‌دهیم.

$$C_{io} = \sqrt{\sum_{i=1}^m (SIN_{ij} - SIN_{oj})^2}$$

$$SIN_{oj} = \max_{i=1,2,...,n} SIN_{ij}$$

میزان شاخص

$$SIN_{ij} :$$

i در استان i میزان شاخص

حال هر چقدر C_{io} کوچکتر باشد، فاصله استان i از استان ایده‌آل کمتر است و بالعکس.

مرحله ششم - محاسبه درجه توسعه یافتگی یا درجه توسعه نیافتگی استان‌ها
 درجه توسعه یافتگی و درجه توسعه نیافتگی را عکس یکدیگر تعریف می‌کنیم. درجه توسعه نیافتگی کمیتی است بین صفر و یک که به صورت زیر محاسبه می‌شود.

$$d_i = \frac{C_{io}}{C_o}$$

$$C_o = \bar{C}_{io} + 2S_{io}$$

$$0 \leq d_i \leq 1$$

$$\bar{C}_{io} = \frac{1}{n}(\sum C_{io})$$

$$S_{io} = \sqrt{\frac{\sum_{i=1}^n (C_{io} - \bar{C}_{io})^2}{n}}$$

که در آن C_{io} فاصله هر استان ایده آل (0) (استانی که بزرگترین مقدار شاخص را داراست) می‌باشد. S_{io} انحراف استاندارد C_{io} می‌باشد.

هر چقدر d به صفر نزدیکتر باشد، نشانه توسعه نیافتگی بیشتر و هر چه به یک نزدیکتر باشد، علامت توسعه یافتگی بیشتر خواهد بود.

مرحله هفتم - تنظیم جدول ارتقاء

با استفاده از مراحل قبلی، نهایتاً استان‌ها رتبه‌بندی می‌شوند ولی هیچگونه اشاره‌ای به چگونگی استفاده عملی از این نتایج نمی‌شود. ولی اگر عمده‌ترین هدف توسعه را محرومیت‌زدایی و کاهش نابرابری منطقه‌ای تعریف کنیم، این جدول می‌تواند در توزیع اعتبارات و امکانات در سطح استان مورد استفاده قرار گیرد.

جدول ارتقاء مربوط به استان‌هایی است که زیر متوسط استانی قرار داشته و این جدول برای این استان‌ها تنظیم می‌گردد. این جدول پیشنهادات مورد نیاز جهت ارتقاء استان به بالاتر از حد متوسط را در بردارد.

جدول ارتقاء جدولی است به ابعاد $K \times L$ که در آن K استان‌های زیر خط متوسط و L شاخص‌های مورد استفاده است.

A_{ij} مابه‌التفاوت متوسط شاخص IN_i استان‌ها می باشد که ممکن است مثبت، منفی و یا صفر باشد.

- اگر مثبت باشد نشان‌دهنده میزان برخورداری بیشتر استان از شاخص مورد نظر در مقایسه با متوسط کشور است. یا به عبارت دیگر، در مورد شاخص فوق به تنهایی، استان i نسبت به متوسط کشور از مازاد برخوردار است و نیاز به اقدام خاصی ندارد.

- اگر منفی باشد، نشان‌دهنده کمبود در زمینه شاخص مورد نظر بوده و در جهت ارتقاء شاخص استاندارد شده i می‌باید اقدام نمود.

- اگر صفر باشد، نشان‌دهنده آن است که میزان شاخص در حد متوسط جامعه است.

با استفاده از این روش و همچنین روش توزیع استاندارد شده، استان‌های کشور به ۵ گروه تقسیم شده است. **گروه اول:** تنها استان تهران را در بر می‌گیرد. این استان دارای بالاترین شاخص سهم زمین در هزینه تولید مسکن است. زمین در این استان در بالاترین حد تجاری شدن قرار دارد. به همین دلیل در این استان مشکل زمین بسیار حاد است.

این استان دارای تجاری‌ترین بازار مسکن کشور است. تهران دارای بازار مسکنی است که بیش از ۷۰ درصد واحدهای مسکونی آن برای فروش در بازار ساخته می‌شود. به دلیل حاکمیت شرایط بازار تجاری، مقیاس تولید و مقیاس سرمایه‌گذاری در این استان در بالاترین سطح قرار گرفته است. در کنار این مسائل باید در نظر داشت که به دلیل وجود سطح بالای قیمت زمین و مسکن، نرخ رشد سالیانه قیمت مسکن در این استان در سطحی متوسط قرار گرفته است.

این استان جزء مناطقی خواهد بود که در سال‌های آتی با رشد بالای تقاضای بالقوه مسکن مواجه می‌شود. با داشتن تقاضای بالقوه بالا در سال‌های آتی انتظار می‌رود که این استان با داشتن بالاترین درآمد سرانه، جزء مناطقی باشد که از بیشترین تقاضای مؤثر برای مسکن نیز برخوردار است.

در مجموع می‌توان گفت که استان تهران دارای بازار مسکنی است که از بلوغ بسیار بالایی برخوردار است. بنابراین تقاضای سرمایه‌ای در آن نسبت به سایر مناطق کشور بسیار بالاتر است. بر این اساس می‌توان گفت که

تحولات این بازار از حساسیت بالایی نسبت به متغیرهای اقتصاد کلان برخوردار است. مجموعه این عوامل باعث شده که بخش خصوصی در ساخت و ساز مسکن از توان و تحرک بسیار بالایی برخوردار شود. بسیاری از محققان بر این اعتقادند که بازار مسکن این استان در سطح کشور، بازاری پیشرو است؛ بدین معنی که الگوهای سیاست‌گذاری در این بازار، بر سایر بازارها را اثر می‌گذارند.

گروه دوم: شامل استان‌های اصفهان، خراسان رضوی، آذربایجان شرقی، فارس و مازندران است. این گروه از استان‌ها را می‌توان بازارهای نسبتاً متعادل مسکن دانست که ضمن رشد نسبتاً مناسب، نوسانات قیمتی آنها در سطح نرخ عمومی تورم است. شاخص خانوار در واحد مسکونی به دلیل سطح نسبتاً مناسب درآمد خانوار از یک سو و عدم افزایش جهش‌گونه قیمت در سطح نسبی مطلوبی (نسبت به متوسط کشور) قرار دارد. تقاضای بازار مستغلات این استان‌ها را می‌توان ترکیبی از بازار متکی بر ارزش مبادله (با تقاضای سرمایه‌ای) و ارزش مصرفی دانست. در این بازارها بنابر نتایج برخی از تحقیقات، تقاضای سرمایه‌ای مستغلات حداکثر ۳۰ درصد از ارزش تقاضا را تشکیل می‌دهد. این استان‌ها که همگی بخشی از مناطق کلان شهری کشور را در بر می‌گیرند، جزء مناطقی هستند که از یک طرف دارای رشدی نسبتاً سریع در سمت تقاضای بالقوه و مؤثر بوده و از طرف دیگر، وجود امکانات نسبتاً مناسب در سمت عرضه و رکود نسبی فعالیت‌های غیرساختمانی در آنها، موجب افزایش سریع سرمایه‌گذاری در آن مناطق شده است و همین امر رشد انفجاری قیمت در آنها را کنترل کرده است. بازارهای مستغلات در این استان‌ها را می‌توان به عنوان بازاری توسعه‌یافته تلقی کرد که هنوز به مرحله بلوغ کامل نرسیده است. نکته قابل‌توجه اینکه بازار مسکن این استان‌ها نیز بازاری انفکاک‌ی است که ریشه این انفکاک را می‌بایستی در تفاوت فاحش بین مناطق جغرافیایی درون هر یک از این استان‌ها دانست. همان‌طور که گفته شد، در درون هر یک از استان‌ها، مناطق کلان‌شهری قرار دارد که از لحاظ سطح توسعه اختلاف زیادی با سایر نقاط استان دارند. بدین معنی الگوی سیاست‌گذاری در این مناطق ترکیبی از سیاست‌های گروه اول و گروه‌های پایین‌تر خواهد بود.

گروه سوم: استان‌های قزوین، خوزستان، مرکزی، قم، آذربایجان غربی، کرمانشاه، همدان، سمنان و هرمزگان را در بر می‌گیرد. بازار این استان‌ها را می‌بایستی بازارهایی دانست که یا در حال جهش هستند و یا اینکه مراحل مقدماتی برای جهش به سمت بلوغ بازار را طی می‌کنند. این مناطق را می‌توان استان‌هایی دانست که بنا به دلایل مختلفی همچون رشد سرمایه‌گذاری صنعتی و یا تحولات سیاسی و تبدیل شدن برخی به مراکز استان‌ها و یا رشد بیش از حد سرمایه‌گذاری دولت به سمت آنها موجب شده است که بازارها چه از نظر رشد تولیدی و چه از نظر شاخص‌های قیمتی رشد قابل‌ملاحظه‌ای را تجربه کنند. در واقع، این بازارها را می‌بایستی به عنوان مناطقی تلقی کرد که از مرحله تولید عمدتاً متکی بر خودمصرفی، به سمت تولید برای فروش و مبادله حرکت کرده‌اند. به گفته تحلیلگران اقتصادی، رشد نیروهای مولد بازار مستغلات و شکل‌گیری نیروهای عرضه و تقاضای مستقل در بازار در حد اولیه خود باقی مانده است. در این مناطق که در بسیاری از منابع به عنوان نوآباد از آنها یاد می‌شود، وجود امکانات نسبتاً مناسب، بعضاً امکان ورود شرکت‌های بزرگ را نیز فراهم کرده است.

گروه چهارم: این گروه شامل استان‌های خراسان شمالی، خراسان جنوبی، گیلان، اردبیل، گلستان و بوشهر است. این گروه از استان‌ها از توان‌ها و پتانسیل‌های نسبتاً بالایی برای رشد و قرارگیری در گروه سوم برخوردارند. این مناطق از نظر شاخص‌های تولیدی بازار مسکن از تشابه بسیار زیادی با گروه سوم برخوردارند. با این وجود، رشد اندک اقتصادی و به تبع آن رشد کمتر تقاضا برای مسکن در سالیان اخیر و همچنین در سال‌های آتی رشد این بازارها را از گروه سوم متفاوت ساخته است و همین امر تا حد زیادی موجب تفاوت این گروه با گروه قبل شده است.

گروه پنجم: این گروه شامل استان‌های ایلام، چهارمحال و بختیاری، سیستان و بلوچستان، کردستان، یزد، کهگیلویه و بویراحمد، لرستان، زنجان و کرمان است. این استان‌ها در حقیقت مناطقی هستند که نیروهای مستقل عرضه و تقاضا در آنها بنا به دلایل مختلف شکل نگرفته‌اند. تولید، به جز درصد اندکی، به منظور استفاده شخصی و یا در مقیاس خرد صورت می‌گیرد. انگیزه تقاضا در این استان‌ها بیش از آنکه بر تقاضای سرمایه‌ای متکی باشد بر تقاضای مصرفی متکی است. به همین دلیل زمین و مسکن در این مناطق از ارزش مبادله نسبتاً کمی برخوردارند. سهم زمین در هزینه تولید مسکن در این استان‌ها در حد نرم‌های جهانی و یا کمتر از آن است. میزان افزایش تقاضای زمین و مسکن در این استان‌ها اندک بوده و بنابراین مکانیزم بازار خودمصرفی به

خوبی قادر به تامین نیازهای ساکنان است. بنابراین می‌توان گفت که ضرورت چندانی برای مداخله دولت در بازار زمین این استان‌ها وجود ندارد. بنابراین حمایت دولت در این استان‌ها می‌بایستی حمایت در ساخت و یا نوسازی مسکن باشد. در این استان‌ها در آینده و میان‌مدت نیز انتظار نمی‌رود که تحول خاصی در بازار مسکن رخ دهد.

۳-۶ نقاط ضعف، قوت، فرصتها و تهدیدهای گروههای مختلف

در این بخش از گزارش بر اساس گروه بندی انجام شده و همچنین جداول SWOT استانی، نقاط ضعف، نقاط قوت، فرصتها و تهدیدهای هریک از گروه‌ها شناسایی شدند. لازم به توضیح است که در این جداول سعی شده است که مهمترین ویژگی‌های هر استان در قالب جداولی مشترک با ویژگی‌های استانی سایر استانها در همان گروه، مورد توجه قرار گیرد.

جدول ۶- ۳۷۸ عوامل تاثیرگذار بر بخش مسکن گروه اول

نقاط قوت	نقاط ضعف	فرصتها	تهدیدها
۱) نسبت پایین واحدهای مسکونی ساخته شده با مصالح نامرغوب و اسکلت کم‌دوام ۲) تهیه نقشه محدوده بافت‌های فرسوده برای شهرهای مهم استان ۳) افزایش سهم بخش ساختمان و مسکن از کل تسهیلات اعطایی بانکه‌ها ۴) قدرت بالای بخش مسکن در جذب سرمایه به دلیل پایین بودن ریسک سرمایه‌گذاری ۵) ورود موسسات مالی خصوصی به بخش مسکن ۶) تمایل سرمایه‌گذاران خارجی و ایرانیان مقیم خارج کشور در بخش مسکن ۷) عملیاتی شدن سیاست جایگزینی حق بهره‌برداری (اجاره) بلندمدت زمین‌های دولتی ۸) بالا بودن نرخ حمایت در بازار زمین‌های واگذار شده دولتی ۹) وجود نیروی متخصص در زمینه برنامه‌ریزی، طراحی، اجرا و نظارت بر احداث مسکن. ۱۰) اثبات‌شدن دانش و تجهیزات فنی برای انجام کیفی تولید انبوه و غیرانبوه مسکن. ۱۱) تولید نسبتاً کافی مصالح ساختمانی در استان و پیرامون آن. ۱۲) وجود نهادهای دولتی و غیردولتی تأمین‌کننده مسکن گروه‌های کم درآمد ۱۳) پایین بودن متوسط زمان تکمیل ساختمان‌های مسکونی ۱۴) سهم بالای تجدید بنای واحدهای مسکونی پیشین در تجهیز زمین ۱۵) پایین بودن شاخص تراکم خانوار در واحد مسکونی شهری و روستایی ۱۶) رواج استفاده از مصالح بادوام و روش‌های ساخت با استحکام ۱۷) پایین‌تر بودن سهم واحدهای مسکونی با سن ۳۰ سال و بیشتر روستایی استان ۱۸) کاهش میانگین مساحت زیربنای واحد مسکونی روستایی ۱۹) شکل‌گیری نهاد شورا و دهیاری در اغلب روستاهای بزرگ ۲۰) سهم بالاتر بخشهای تعاونی و دولتی از عرضه واحدهای مسکونی ۲۱) افزایش نسبی بهره‌وری زمین ۲۲) افزایش قابل ملاحظه استانداردهای فنی ۲۳) ظرفیتهای بالقوه مناسب برای دریافت مالیات بر مستغلات در بخش مسکن ۲۴) پوشش مناسب مالیات بر نقل و انتقال املاک ۲۵) معافیت‌های مالیاتی مناسب برای درآمد اجاره املاک ۲۶) پایین بودن نرخ مؤثر مالیات بردرآمد حاصل از ساخت و ساز	۱) بالا بودن سهم هزینه ساخت مسکن ۲) بالا بودن شاخص دسترسی به مسکن برای دهک های اول تا پنجم ۳) افزایش شکاف درون منطقه ای شهرستان‌های استان. ۴) وجود پهنه‌های وسیع بافت فرسوده در شهرهای مختلف ۵) بالا بودن شاخص تراکم خانوار در واحدهای مسکونی در بافت‌های فرسوده. ۶) ناهم‌آهنگی میان دستگاه‌های اجرایی در نوع مواجه با بافت‌های فرسوده و بافت‌های تاریخی ۷) درهم‌تیدگی مسئله سکونتگاه‌های غیررسمی و مسئله بافت‌های فرسوده ۸) وجود کاربری‌های ناسازگار و مزاحم در بافت‌های فرسوده شهری و نقش آنها در تشدید فرسودگی‌ها ۹) خروج خانوارهای کم درآمد از چرخه نظام اعتباری تأمین مالی مسکن ۱۰) جذب عمده سرمایه‌های سرگردان وارد شده به استان در سوداگری مسکن ۱۱) سهم کم سرمایه‌گذاری خارجی در بخش مسکن ۱۲) بالا بودن ریسک نقدینگی صندوقهای پس انداز مسکن و وام مسکن ۱۳) عدم وجود تعادل و انعطاف بین وام‌های بلند مدت و کوتاه مدت خرید و ساخت ۱۴) عدم وجود نظام اطلاعات شفاف بارانه ۱۵) سهم بالای واگذاری زمین‌های دولتی به سازندگان ۱۶) روند تبدیل زمین از یک کالای مصرفی به یک کالای سرمایه‌ای ۱۷) ناکارآمدی قوانین موجود در مقابله با احتکار و سوداگری زمین ۱۸) بالا بودن نسبت هزینه زمین به هزینه ساخت ۱۹) سهم پایین‌تر بخش تعاون استان در تولید مسکن ۲۰) سهم ناچیز دولت در تولید و عرضه مسکن ۲۱) عدم امکان تفکیک بازار تقاضای مصرفی و تقاضای سرمایه‌ای ۲۲) توجه کمتر به شهرستان‌های حاشیه‌ای استان در طرح‌های توسعه‌ای و اسکان جمعیت. ۲۳) غیرشفاف بودن قیمت‌ها به دلیل انحصاری شدن اطلاعات بازار مسکن در نزد بنگاه‌های املاک ۲۴) تمرکز بالای جمعیت و نیاز به مسکن در دو شهر تهران و کرج. ۲۵) وجود ۱۶ شهر با جمعیت ۲ میلیون نفر یا سابقه اسکان غیررسمی ۲۶) عدم رعایت ضوابط و مقررات ساخت و ساز در سکونتگاه‌های غیررسمی ۲۷) پایین بودن سرانه خدمات شهر در سکونتگاه‌های غیررسمی ۲۸) آسیب‌پذیری شدید خانوارهای غیر مالک با سرپرست زن ۲۹) سهم ناچیز اعتبارات بانکی در تأمین مالی مسکن گروه‌های کم‌درآمد ۳۰) پایین‌تر بودن توان عرضه مسکن از سرعت تقاضای مسکن ۳۱) عدم اجرای کامل تعداد زیادی از طرح‌های هادی روستایی ۳۲) نوسان زیاد شاخص بهره‌وری مدیریت ۳۳) عدم تبیین استانداردهای ساخت و ساز بر حسب اقلیم‌های متفاوت از طرف دستگاه‌های ذیربط ۳۴) تاثیرپذیری بالای قیمت مسکن از عوارض بر تراکم پروانه‌های ساختمانی ۳۵) مکانیزم نامناسب ارزش‌گذاری املاک برای دریافت مالیاتهای مختلف در بخش مسکن ۳۶) پایین بودن نرخ مؤثر مالیات بر ارزش واقعی املاک ۳۷) پوشش ناکافی سیستم شناسایی املاک برای دریافت مالیات در بخش مسکن ۳۸) سهم بالای عوارض بر تراکم پروانه های ساختمانی در درآمد عوارض شهرداری ها	۱) درصد بالای سرپرستان تحت پوشش بیمه ۲) روند کاهنده رشد جمعیت و بعد خانوار ۳) درصد بالای اشتغال سرپرستان خانوار. ۴) وجود مشوق‌های مالی، اعتباری و عوارضی برای نوسازی بافت‌های فرسوده ۵) انجام مطالعات شناسایی بافت‌های فرسوده ۶) توان‌های سخت‌افزاری، نرم‌افزاری و مالی نهادهای درگیر با بافت‌های فرسوده ۷) حمایت از تأسیسات عمومی ۸) امکان افزایش شدت بهره‌وری از زمین از طریق تعیین تراکم بهینه ساختمانی ۹) وجود اراضی آماده‌سازی شده و برخورد از زیرساخت‌ها ۱۰) بازدهی مناسب سرمایه‌گذاری در تولید مسکن ۱۱) وابستگی‌های پایین و پیشین بخش مسکن با سایر بخش‌های اقتصادی ۱۲) وجود قوانین و مقررات نسبتاً پاسخگو برای نیازهای موجود ۱۳) اشتغال‌زایی بالای بخش مسکن ۱۴) فرصت‌های ناشی از تأمین زمین از طریق نوسازی بافت‌های فرسوده شهری. ۱۵) کاهش جاذبه شهر تهران برای مهاجران تازه وارد ۱۶) وجود سند توانمندسازی و ساماندهی سکونتگاه‌های غیررسمی ۱۷) بالا بودن نسبت اشتغال در سرپرستان خانوارهای غیر مالک ۱۸) الحاق یا تبدیل نقاط روستایی بزرگ به شهر در آینده ۱۹) گسترش شبکه حمل و نقل مترو تا شهرکهای اطراف تهران ۲۰) وجود تقاضای بالا برای مسکن با توجه به تحولات جمعیتی ۲۱) گسترش و ایجاد ظرفیتهای تولید خانه های پیش ساخته ۲۲) بومیابی بالای تکنیک های ساخت و ساز ۲۳) ظرفیتهای بالقوه بالای مالیاتی در بخش مسکن	۱) افزایش تورم عمومی ۲) افزایش سهم هزینه های مسکن گروه‌های کم درآمد از مجموع هزینه های خانوار. ۳) زلزله‌خیزی استان تهران ۴) آسیب‌پذیری مساکن روستایی و تنوع بیشتر حوادث پیش‌بینی نشده ۵) درهم‌تیدگی شدن مسئله بافت‌های فرسوده و حاشیه‌نشینی و تشدید آنها ۶) کمبود خدمات، تسهیلات و زیرساخت‌ها و آثار تشدید آنها در افزایش فرسودگی کالبدی و اجتماعی ۷) توسعه سکونتگاه‌های غیررسمی و فرسوده ۸) عدم وجود پایگاه اطلاعات شفاف تأمین مالی کشور ۹) افزایش نقدینگی و عدم جذب آن توسط بخشهای دیگر ۱۰) افزایش جمعیت و مهاجرت به استان ۱۱) ناکارآمدی نظام ثبت املاک در کنترل و مدیریت بازار زمین ۱۲) وجود سوداگری در خرید و فروش زمین شهری ۱۳) ادامه روند تغییر کاربری اراضی مرغوب کشاورزی پیرامون شهرها به کاربری مسکونی ۱۴) عدم کفایت و اثربخشی قوانین موجود در جلوگیری از احتکار زمین در نقاط شهری ۱۵) گسترش حاشیه‌نشینی و سکونتگاه‌های غیررسمی ۱۶) گسترش آفتی شهرها در نتیجه ساخت و ساز بر روی اراضی پیرامون شهرها ۱۷) ناکارآمدی قوانین و مقررات مالیات و عوارض بر زمین‌های ساخته نشده شهری ۱۸) چرخه‌های رونق و رکود در اقتصاد مسکن ۱۹) نبودن نظام اعتباری تأمین مالی مسکن و انحصاری شدن آن توسط بانک‌های دولتی رقابتی ۲۰) یکسان‌نگری در الگوهای ساخت و ساز در نقاط روستایی و شهری ۲۱) اولویت یافتن حل مشکل مسکن بر حل مسئله اسکان. ۲۲) بهره‌وری پایین نیروی کار و کل عوامل تولید ۲۳) بالاتر بودن هزینه‌های تولید مسکن ۲۴) افزایش قیمت مسکن در نقاط شهری ۲۵) نامناسب بودن ضوابط پرداخت وام از سوی بانک‌ها با شرایط خانوارهای کم درآمد ۲۶) آسیب‌پذیری بیشتر مساکن روستایی ۲۷) مشکل تأمین وثیقه و ضمانت‌های بانکی معتبر از سوی روستاییان برای اخذ وام بانکی ۲۸) فقدان نهادهای مالی - اعتباری خاص مسکن روستایی ۲۹) نبود یک نظام آمار و اطلاعات دقیق ۳۰) تاثیرگذاری قیمتهای جهانی بر قیمتهای داخلی مصالح ساختمانی استراتژیک ۳۱) توزیع نامتناسب واحدهای تولیدکننده مصالح ساختمانی ۳۲) نوسانات نرخ ارز و افزایش هزینه واردات مصالح ساختمانی ۳۳) تفوق فرهنگ بیزار و بفروشی در صنعت ساخت مسکن کشور ۳۴) وابستگی بعضی دستگاه های اجرایی به درآمدهای ناشی از ساخت و ساز ۳۵) تفوق نگاه درامدی به مالیات نسبت به دیدگاه سیاستی به آن

جدول ۶- ۳۷۹ عوامل تاثیرگذار بر بخش مسکن گروه دوم

نقاط قوت	نقاط ضعف	فرصتها	تهدیدها
۱)نسبت پایین واحدهای مسکونی ساخته شده با مصالح نامرغوب و اسکلت کم‌دوام ۲)پهیبود ابعاد کمی و کیفی مسکن ۳)افزایش سهم بخش ساختمان و مسکن از کل تسهیلات اعطایی بانکیها ۴)وجود نیروی متخصص در زمینه برنامه‌ریزی، طراحی، اجرا و نظارت بر احداث مسکن. ۵)انباشت دانش و تجهیزات فنی برای انجام کیفی تولید انبوه و غیرانبوه مسکن. ۶)پایین بودن شاخص تراکم خانوار در واحد مسکونی ۷)رواج استفاده از مصالح بادوام و روش‌های ساخت با استحکام ۸)افزایش نسبی بهره‌وری زمین ۹)افزایش قابل ملاحظه استانداردهای فنی ۱۰)کاهش زمان ساخت	۱)بالابودن سهم هزینه ساخت مسکن ۲)بالا بودن شاخص دسترسی به مسکن برای دهک های اول تا سوم ۳)وجود پهنه‌های وسیع بافت فرسوده در شهرهای مختلف ۴)ناهماهنگی میان دستگاه‌های اجرایی در نوع مواجهه با بافت‌های فرسوده و بافت‌های تاریخی ۵)خروج خانوارهای کم درآمد از چرخه نظام اعتباری تامین مالی مسکن ۶)عدم وجود نظام اطلاعات شفاف بارانه ۷)افزایش قابل ملاحظه قیمت زمین در سالهای اخیر ۸)ناکارآمدی قوانین موجود در مقابله با احتکار و سوداگری زمین ۹)تمرکز بالای جمعیت و نیاز به مسکن در مراکز استانها. ۱۰)عدم رعایت ضوابط و مقررات ساخت و ساز در سکونتگاه‌های غیررسمی ۱۱)آسیب‌پذیری شدید خانوارهای غیر مالک با سرپرست زن ۱۲)سهم ناچیز اعتبارات بانکی در تامین مالی مسکن گروه‌های کم‌درآمد ۱۳)عدم تبیین استانداردهای ساخت و ساز بر حسب اقلیم‌های متفاوت از طرف دستگاه‌های ذیربط ۱۴)مکانیزم نامناسب ارزش‌گذاری املاک برای دریافت مالیاتهای مختلف در بخش مسکن ۱۵)پایین بودن نرخ مؤثر مالیات بر ارزش واقعی املاک ۱۶)پوشش ناکافی سیستم شناسایی املاک برای دریافت مالیات در بخش مسکن ۱۷)نبود بانک اطلاعات از خانوارهای کم درآمد و اقشار نیازمند. ۱۸)محدودیت در عرضه مسکن اجاری به خانواده های کم درآمد	۱)درصد بالای سرپرستان تحت پوشش بیمه ۲)روند کاهنده رشد جمعیت و بعد خانوار ۳)درصد بالای اشتغال سرپرستان خانوار. ۴)وجود مشوق‌های مالی، اعتباری و عوارضی برای توسازی بافت‌های فرسوده ۵)انجام مطالعات شناسایی بافت‌های فرسوده ۶)حمایت از تاسیس موسسات مالی بخش خصوصی ۷)امکان افزایش شدت بهره‌وری از زمین از طریق تعیین تراکم بهینه ساختمانی ۸)اشتغال‌زایی بالای بخش مسکن ۹)فرصت‌های ناشی از تامین زمین از طریق توسازی بافت‌های فرسوده شهری. ۱)بالا بودن نسبت اشتغال در سرپرستان خانوارهای غیر مالک ۱)ظرفیتهای بالقوه بالای مالیاتی در بخش مسکن	۱)افزایش سهم هزینه های مسکن گروه‌های کم درآمد از مجموع هزینه های خانوار. ۲)درهم‌تنیده شدن مسئله بافت‌های فرسوده و حاشیه‌نشینی و تشدید آنها ۳)کمیبود خدمات، تسهیلات و زیرساخت‌ها و آثار تشدید آنها در افزایش فرسودگی کالبدی و اجتماعی ۴)توسعه سکونتگاه‌های غیررسمی و فرسوده ۵)عدم وجود پایگاه اطلاعات شفاف تامین مالی کشور ۶)گسترش حاشیه‌نشینی و سکونتگاه‌های غیررسمی ۷)گسترش افقی شهرها در نتیجه ساخت و ساز بر روی اراضی پیرامون شهرها ۸)ناکارآمدی قوانین و مقررات مالیات و عوارض بر زمین‌های ساخته نشده شهری ۹)نبودن نظام اعتباری تامین مالی مسکن کارا ۱)بهره‌وری پایین نیروی کار و کل عوامل تولید در بخش مسکن ۱)بالا تر بودن هزینه‌های تولید مسکن ۱۲)افزایش قیمت مسکن در نقاط شهری ۱۳)نامناسب بودن ضوابط پرداخت وام از سوی بانک‌ها با شرایط خانوارهای کم درآمد ۱۴)نبود یک نظام آمار و اطلاعات دقیق ۱۵)تفوق نگاه درآمدی به مالیات نسبت به دیدگاه سیاستی به آن

جدول ۶- ۳۸۰ عوامل تاثیرگذار بر بخش مسکن گروه سوم

نقاط قوت	نقاط ضعف	فرصتها	تهدیدها
(۱) افزایش موجودی مسکن در مقایسه با خانوارهای موجود (۲) افزایش بهره وری از زمین (۳) کاهش متوسط زیربنای واحدهای جدیدالاحداث (۴) افزایش نرخ اشتغال سرپرست گروه‌های غیر مالک (۵) افزایش سهم واحدهای مسکونی بادوام (۶) افزایش عمر متوسط ساختمان های مسکونی طی دهه اخیر (۷) افزایش سهم تسهیلات اعطایی سیستم بانکی به بخش مسکن (۸) افزایش روند مقاوم سازی و استفاده از مصالح بادوام (۹) توان جذب نقدینگی بالا در بخش مسکن (۱۰) سود آوری و بازگشت سریع سرمایه در بخش مسکن (۱۱) افزایش سهم بخش خصوصی در سرمایه گذاری بخش مسکن (۱۲) گرایش به افزایش تراکم در سطح	(۱) افزایش اجاره بها و قیمت مسکن (۲) ضعف دسترسی به اقلام آماری در مقاطع مختلف (۳) بالا بودن میزان اقساط وام مسکن نسبت به درآمدهای خانوارهای کم درآمد (۴) بالا بودن سهم هزینه زمین در کل هزینه هر متر مربع ساختمان مسکونی (۵) افزایش ناگهانی و شدید قیمت نهاده های تولید مسکن (۶) ضعف مالی سازندگان و علاقمندی به استفاده از مصالح نامرغوب ارزان قیمت (۷) فقدان مقایسه ای کنترل زمین های واگذار شده جهت ساخت و ساز در زمان لازم (۸) پایین بودن کیفیت ساختمان واحدهای مسکونی افراد کم درآمد (۹) کاهش تقاضای موثر مسکن به دلیل تقلیل درآمد واقعی خانوارها و اقشار کم درآمد (۱۰) پایین بودن درآمد خانوار شهری در مقایسه با متوسط کشور (۱۱) بالا بودن سطح مهاجرت از روستا به شهر (۱۲) سهم بالای هزینه مسکن در گروههای پایین در آمدی استان (۱۳) پایین بودن سهم انبوه سازی از واگذاری اراضی دولتی (۱۴) پایین بودن تراکم ساختمانی در استان در مقایسه با کشور	(۱) سیاستهای تشویقی دولت در خصوص احیاء و بازسازی بافت های فرسوده (۲) حمایت از تولید و عرضه مسکن اجتماعی از طریق نهادهای غیر دولتی و دستگاههای متولی گروههای کم درآمد (۳) وجود مساحت بسیار قابل ملاحظه بافت فرسوده (۴) اشتغال زایی بالا و بازدهی مناسب سرمایه. (۵) ایجاد برخی از نظام های نوین پس انداز و سپرده گذاری و تنوع تسهیلات اعطایی توسط سیستم بانکی (۶) حمایت از تولید انبوه و عرضه مسکن با استفاده از فن آوری های نوین با رعایت الگوی مسکن مصرف (۷) تاکید قانون بر صنعتی سازی، استاندارد سازی و استفاده از فن آوری های ساخت و ساز (۸) استفاده از بازار مالیاتی به منظور افزایش هزینه های سوداگرانه در بخش زمین (۹) تسهیل شرایط برای افزایش بهره وری اقتصادی از زمین (۱۰) وجود پتانسیل استفاده از بکارگیری دانش فنی نوین در زمینه ساخت مسکن (۱۱) حمایت از تعاونی های مسکن در راستای کمک به اقشار کم درآمد (۱۲) بالا بودن درصد سرپرستان مرد خانوارهای غیر مالک (۱۳) روند کاهنده بعد خانوار	(۱) فقدان برنامه ریزی هماهنگ و نبود برنامه های جامع و فراگیر برای بهسازی، نوسازی و بازسازی بافتهای فرسوده و مسئله دار (۲) افزایش بی رویه قیمت مصالح ساختمانی (۳) عدم نظام کارآمد آموزشی و مهارت آموزی برای نیروی کار بخش مسکن (۴) عدم تناسب سطح درآمد بخش عمده اقشار جامعه با قیمت مسکن (۵) عدم شفافیت در شناسایی گروهها و اقشار نیازمند کمک (۶) عدم کنترل و نظارت کیفی بر ساخت مسکن (۷) عدم نگاه جامع در برنامه ریزی بخش مسکن با توجه به تاثیر پذیری این بخش از سایر بخش ها (۸) یکسان بودن شرایط و نرخ های وام در نقاط مختلف شهری و گروههای مختلف درآمدی (۹) کمبود منابع اعتباری کافی و ارزان، بلند مدت و پایدار (۱۰) نبود تعادل و انعطاف لازم برای ایجاد تعادل بین وامهای بلند مدت و کوتاه مدت خرید و ساخت مسکن (۱۱) پایین بودن گرایش به اجاره نشینی (۱۲) سهم پایین سرمایه گذاری دولت در تولید و عرضه مسکن (۱۳) افزایش قیمت مصالح ساختمانی

جدول ۶- ۳۸۱ عوامل تاثیرگذار بر بخش مسکن گروه چهارم

نقاط قوت	نقاط ضعف	فرصتها	تهدیدها
(۱) توان بالای اشتغال زایی بخش مسکن بویژه برای افراد غیر ماهر و کم تخصص (۲) ارزان بودن نسبی زمین در مناطق روستایی و بسیاری از شهرهای کوچک (۳) اجرای مناسب طرح های تامین مسکن اجاره ای و اجاره به شرط تملیک با توجه به سیاست های اخیر دولت (۴) پایین تر بودن بعد خانوار در مقایسه با کل کشور (۵) پایین تر بودن سهم هزینه مسکن در سبد خانوار نسبت به کشور (۶) پایین بودن نسبی نرخ رشد خانوار در مقایسه با کشور (۷) پایین بودن سهم خانوار با بعد جمعیتی پایین در مقایسه با کشور (۸) افزایش روند مقاوم سازی و استفاده از مصالح بادوام (۹) افزایش عمر متوسط ساختمان های مسکونی طی دهه اخیر (۱۰) کاهش نرخ تخریب واحدهای مسکونی در دهه اخیر (۱۱) توان جذب نقدینگی بالا در بخش مسکن (۱۲) سود آوری و بازگشت سریع سرمایه در بخش مسکن (۱۳) افزایش سهم سرمایه گذاری بخش خصوصی در ساختمان های شروع شده (۱۴) سهم عمده تسهیلات اعطایی سیستم بانکی به بخش مسکن (۱۵) گرایش به کوچک سازی واحدهای مسکونی (۱۶) گرایش به افزایش تراکم در سطح (۱۷) ایجاد زمینه های مناسب شغلی برای جوانان و کارگران غیر ماهر (۱۸) افزایش چشمگیر بهره وری نیروی کار (۱۹) کاهش سهم پروانه های صادره برای شیوه های ساخت و ساز از نوع اجر و آهن یا سنگ و آهن (۲۰) کمبود نسبی واحدهای مسکونی برخوردار از تسهیلات مسکن در گروه های پایین درآمدی در مقایسه با کل کشور.	(۱) بالا بودن سطح مهاجرت از روستا به شهر (۲) افزایش اجاره بها و قیمت مسکن (۳) بالا بودن میزان اقساط وام مسکن نسبت به درآمدهای خانوارهای کم درآمد (۴) سهم بالای هزینه مسکن در گروه های پایین درآمدی استان (۵) ضعف دسترسی به اقلام آماری در مقاطع مختلف (۶) بالا بودن حجم خانوار های نیازمند کمک در امر مسکن نسبت به کل خانوارها (۷) افزایش ناگهانی و شدید قیمت نهاده های تولید مسکن (۸) پایین بودن کیفیت ساختمان واحدهای مسکونی افراد کم درآمد (۹) تولید مصالح غیر استاندارد و غیر مقاوم (۱۰) ضعف مالی سازندگان و علاقمندی به استفاده از مصالح نامرغوب ارزان قیمت (۱۱) نامتناسب بودن قیمت مسکن و تسهیلات اعطایی بانکها با توان اقتصادی متقاضیان (۱۲) کاهش تقاضای موثر مسکن به دلیل تقلیل درآمد واقعی خانوارها و اقشار کم درآمد (۱۳) محدود بودن بازارهای تامین مالی در بازار مسکن (۱۴) پایین بودن تراکم ساختمانی در استان در مقایسه با کشور (۱۵) سود آوری بیشتر بازار زمین در مقایسه با ساخت و ساز واحدهای مسکونی (۱۶) وجود تقاضای سرمایه ای مخرب (سوداگرانه) از تقاضای مصرفی در بازار زمین (۱۷) فقدان مقایسه ای کنترل زمین های واگذار شده جهت ساخت و ساز در زمان لازم (۱۸) بالا بودن سهم هزینه زمین در کل هزینه هر متر مربع ساختمان مسکونی (۱۹) رشد بالای قیمت زمین در مقایسه با رشد قیمت مسکن (۲۰) پایین بودن سهم انبوه سازی از واگذاری اراضی دولتی (۲۱) ناکارآمدی عملکرد نهادهای مدیریتی در بخش مسکن به دلیل شفاف نبودن حوزه وظایف و اختیارات هر نهاد (۲۲) کمبود نیروی انسانی متخصص و نیمه متخصص	(۱) حمایت از تعاونی های مسکن در راستای کمک به اقشار کم درآمد (۲) حمایت دولت از تولید و عرضه مسکن اجاره ای توسط بخش غیر دولتی (۳) سیاستهای تشویقی دولت در خصوص احیاء و بازسازی بافت های فرسوده (۴) اشتغال زایی بالا و بازدهی مناسب سرمایه. (۵) تسهیل شرایط برای افزایش بهره وری اقتصادی از زمین (۶) استفاده از بازار مالیاتی به منظور افزایش هزینه های سوداگرانه در بخش زمین (۷) تهیه طرح های جامع شهری یا هدف تنظیم و پیش بینی توسعه زیر بنای شهرها (۸) تاکید قانون بر صنعتی سازی، استاندارد سازی و استفاده از فن های آوری ساخت و ساز (۹) حمایت از تولید انبوه و عرضه مسکن با استفاده از فن آوری های نوین با رعایت الگوی مسکن مصرف (۱۰) وجود پتانسیل استفاده از بکارگیری دانش فنی نوین در زمینه ساخت	(۱) تعدد نهادهای تصمیم گیر (۲) افزایش قیمت در بازار زمین و مسکن (۳) عدم شفافیت در شناسایی گروهها و اقشار نیازمند کمک (۴) عدم نگاه جامع در برنامه ریزی بخش مسکن با توجه به تاثیر پذیری این بخش از سایر بخش ها (۵) عدم تناسب سطح درآمد بخش عمده اقشار جامعه با قیمت مسکن (۶) فقدان برنامه ریزی هماهنگ و نبود برنامه های جامع و فراگیر برای بهسازی، نوسازی و بازسازی بافتهای فرسوده و مسئله دار (۷) عدم کنترل و نظارت کیفی بر ساخت مسکن (۸) سهم پایین سرمایه گذاری دولت در تولید و عرضه مسکن (۹) کمبود منابع و اعتبارات مالی بخش عمومی جهت اجرای طرح های بهسازی و نوسازی بافت فرسوده شهری (۹) کمبود منابع اعتباری کافی و ارزان، بلند مدت و پایدار (۱۰) نبود تعادل و انعطاف لازم برای ایجاد تعادل بین وامهای بلند مدت و کوتاه مدت خرید و ساخت مسکن (۱۱) یکسان بودن شرایط و نرخ های وام در نقاط مختلف شهری و گروههای مختلف درآمدی (۱۲) فقدان ضوابط لازم برای افزایش استفاده حداکثری از زمین و تراکم های مطلوب (۱۳) کاهش سهم دولت در تامین زمین و آزاد سازی نرخ واگذاری زمین به قیمت کارشناسی روز (۱۴) عدم وجود دستور العمل و ضابطه اجباری در استفاده از سازه های آجری (۱۵) افزایش بی رویه قیمت مصالح از قبیل سیمان، آهن

	مسکن		
--	------	--	--

جدول ۶- ۳۸۲ عوامل تاثیرگذار بر بخش مسکن گروه پنجم

نقاط قوت	نقاط ضعف	فرصتها	تهدیدها
(۱) اشتغال درصد بالایی از اعضای خانوار (۲) وجود تأسیسات آب و برق در درصد بالایی از واحدهای مسکونی شهری (۳) جوانی جمعیت و گسترده بودن لایه‌های پایین هرم سنی جمعیت (۴) بالا بودن سهم جمعیت در سن کار و نرخ فعالیت عمومی (۵) وجود روابط خانوادگی، قومی و قبیله ای قوی به عنوان پتانسیلی برای تأمین هزینه خانوار (۶) افزایش تعداد ساخت و سازها با مصالح بادوام (۷) افزایش تعداد طبقات در ساخت و سازهای جدید (۸) افزایش قابل توجه تعداد تعاونی‌ها در طول دهه اخیر (۹) افزایش نسبی سهم دولت در سال‌های اخیر (۱۰) وجود حداقل خدمات شهری در سکونتگاه‌های مجاور محدوده قانونی شهرها (۱۱) بهبود سرانه امکانات و تسهیلات موجود در واحدهای مسکونی (۱۲) بهبود شاخص تراکم خانوار در واحد مسکونی (۱۳) وجود اراضی مناسب در حاشیه شهرها (۱۴) پایین تر بودن متوسط قیمت واحد مسکونی در استان نسبت به متوسط کشور (۱۵) افزایش ذخیره مسکن	(۱) عدم رعایت استانداردهای ساخت مانند احداث نکردن پی بنا یا اجرای نادرست آن (۲) استفاده از نیروی کار فاقد صلاحیت‌های فنی لازم از استحکام بناها (۳) استفاده غیررسمی از خدمات بسیار ضروری سکونت‌ی مانند آب و برق (۴) اختلاف طبقاتی شدید فرهنگی و اقتصادی میان شهر و اسکان‌های غیررسمی (۵) کمبود خدمات آموزشی و بهداشتی (۶) عدم وجود دسترسی مناسب و سهم کم شبکه معابر از اراضی (۷) تفکیک غیررسمی زمین و ساخت و سازهای فاقد پروانه رسمی (۸) تفکیک‌های خرد مقیاس زمین به منظور انطباق با توان مالی و درآمد (۹) مقاوم نبودن ساخت و سازها (۱۰) ناکارایی نظارت و نبود کمک‌های فنی و مهندسی ساخت (۱۱) فقدان نهادهای خصوصی تأمین کننده مالی لازم در بخش مسکن (۱۲) کمبود آمار و اطلاعات روزآمد در ابعاد مختلف مسکن (۱۳) غیر حرفه ای بودن سازندگان مسکن (۱۴) ناهماهنگی بین سازمان‌ها و نهادهای مرتبط با مسکن استان (۱۵) عدم بکارگیری تکنولوژی‌های صنعتی در ساخت مسکن (۱۶) هدفمند نبودن نظام مالیاتی	(۱) امکان استفاده از بافت‌های فرسوده به عنوان فرصت‌های توسعه (۲) امکان اسکان جمعیت و افزایش میزان جمعیت‌پذیری در درون بافت شهرها (۳) امکان ایجاد صندوق‌های محلی تأمین هزینه مسکن (۴) امکان ورود به محدوده شهر به معنای رسمی شدن و دریافت خدمات شهری سکونتگاه‌های غیررسمی مجاور شهرها (۵) تبدیل شدن به نقاط شهری در سکونتگاه‌هایی که با فاصله و گسسته از شهر اصلی واقع شده‌اند از طریق جذب ساکنان بیشتر و رسیدن به	(۱) نبود برنامه‌ریزی های لازم به منظور اختصاص یارانه (۲) عدم وجود برنامه‌های لازم به منظور بهبود وضعیت مسکن (۳) تعریف نشدن نهاد موظف به ارایه یارانه‌های مورد نیاز (۴) عدم وجود ارتباط میان اقتصاد شهر و بافت‌های فرسوده (۵) وجود نهادهای متعدد متولی و در نهایت عدم انسجام در مدیریت شهری (۶) عدم توان مالی خانوارهای کم‌درآمد در پرداخت اقساط وام بانکی (۷) عدم وجود سیستم نظارتی قوی

در ساخت و سازها (۸) شکاف گسترده در وضعیت مدیریتی بخش مسکن (۹) عدم حمایت های لازم از تعاونی ها (۱۰) ضعف نهادهای تصمیم گیری	آستانه های جمعیتی (۶) وجود نظام مالیاتی به عنوان ابزار مناسبی برای توسعه مسکن است		
---	---	--	--

۴-۶ ارائه راهبردهای سیاست گذاری مسکن

همان طور که گفته شد هدف نهایی این بخش از گزارش ارائه راهبردهای بخش مسکن برحسب مناطق جغرافیایی است. در این قسمت با تلفیق نتایج مطالعات استانی با راهبردهای طرح جامع ملی مسکن سعی گردیده است که راهبردهای کلان نظام برنامه ریزی مسکن در هر یک از مناطق ارائه گردد. لازم به ذکر است که تمامی راهبردهای ارائه شده در این قسمت در برنامه ملی طرح جامع مسکن ارائه نشده و برخی از راهبردها نظیر اصلاح عوارض نوسازی از درون مطالعات استان ها و الزامات هر یک از استان ها برآمده است. یا عنایت به این موضوع، راهبردهای بخش مسکن به تفکیک پنج گروه از استان ها در جدول ۶-۳۶ ارائه شده است.

الف: راهبردهای معطوف به گروه های کم درآمد و ناتوان از مشارکت در بازار.

از زمره مهمترین این طرح ها می بایستی به ادامه واگذاری حق بهره برداری ۹۹ ساله از زمین در قالب طرح مسکن مهر اشاره کرد. مطالعه شاخص های آماری نشانگر آن است که در برخی از استان ها، به خصوص گروه پنجم، سهم زمین اصولاً مقداری کمتر از حد استانداردهای بین المللی است. در همین رابطه مطالعات آماری نشان داده که مسئله مهم در این استان ها، نه زمین که هزینه ساخت است. بنابراین ارائه زمین در استان های گروه پنجم کمک چندانی به مسئله نخواهد کرد چرا که اصولاً سطح رشد تقاضا در این استان ها نیز در حد قابل توجهی نیست که دولت از کارآمدی لازم در این زمینه برخوردار باشد.

نکته دیگر در این زمینه آن است که در درون مناطق دوم تا چهارم نیز توصیه می‌گردد که اجرای این طرح در مناطق پرجمعیت درون استان‌های این سه گروه صورت گیرد. براین اساس اجرای طرح مسکن مهر در شهرهای کم‌جمعیت دور از مناطق اصلی هیچ محلی از اعراب ندارد. طرح مسکن مهر در قالب واگذاری زمین می‌بایستی صرفاً در مناطقی صورت گیرد که تقاضا برای آن از مقیاس کافی برخوردار باشد.

ب: سیاست‌های مربوط به ساخت مسکن استیجاری و پرداخت ودیعه اجاره.

مطالعات نشان‌گر آن است که اصولاً مسئله‌ای به نام مشکل اجاره در استان‌های واقع در گروه‌های چهارم و پنجم در حد یک معضل مطرح نشده است. بنابراین دخالت دولت در این دو گروه، محلی از اعراب ندارد. در استان‌های گروه سوم با توجه به آنکه در آستانه یک جهش قرار دارند، ساخت مسکن استیجاری توسط بسیاری از مشاوران و البته این محقق توصیه می‌شود. علت این امر را نیز می‌بایستی در آن دید که در این استان‌ها، اجاره در حال تبدیل شدن به معضل است و هنوز به صورت بالفعل به یک مسئله تبدیل نشده است. مسئله اجاره در حال حاضر و به صورت بالفعل تنها در استان‌های گروه اول و دوم وجود دارد. بنابراین سیاست ودیعه اجاره مسکن و همچنین پرداخت یارانه هدفمند به گروه‌های هدف مستاجر تنها می‌بایستی در استان‌های گروه اول و دوم اجرا شود.

ج: سیاست‌ها و راهبردهای نرم‌افزاری پیشنهادی در زمینه مسکن گروه‌های کم‌درآمد.

سیاست‌های نرم‌افزاری مانند تشکیل صندوق اعتبار ملی و محلی مسکن، شناخت مستمر نقاط بحرانی مسکن و اتخاذ سیاست‌هایی جهت رفع جداگزینه سکونت گروه‌های کم‌درآمد درون شهری و حمایت از تعاونی‌ها و چندین مسکن‌ساز است که با عنایت به ویژگی هر یک از گروه‌ها، استان‌های هدف در آن مشخص شده است.

د: راهبردهای مربوط به تامین مالی.

این راهبردها عمدتاً راهبردهایی هستند که در اکثر استان‌ها و یا به عبارت دیگر در سطح ملی قابل انجام هستند. منعطف‌سازی شرایط پرداخت وام و اندیشیدن تمهیداتی جهت تشویق پس‌انداز مسکن جزء راهبردهایی است که در کلیه استان‌ها قابل اجرا است.

در مقابل طراحی ابزارهای مالی ویژه مانند اوراق مشارکت و یا گواهی سپرده جزء سیاست‌هایی هستند که تنها در مناطقی اجرایی هستند که از سطح اقتصادی حداقلی برخوردارند. با عنایت به اینکه فعالیت بانک‌های خصوصی و همچنین سرمایه‌گذاری خارجی در مناطقی امکان‌پذیر است که بازار مسکن لوکس از سهم قابل‌ملاحظه‌ای برخوردار بوده و اصولاً بازار مسکن از درصد تجاری‌شدن بالایی برخوردار باشد، انتظار می‌رود که این سیاست‌ها تنها در استان‌های گروه اول و دوم قابل اعمال باشد.

ه: سیاست‌های مالیاتی.

این سیاست‌ها عموماً در مناطقی از کارآمدی برخوردارند که بازار مسکن آنها، از تولید برای مصرف به سمت تولید برای فروش حرکت کرده باشند چرا که اصولاً مالیات ابزاری برای تحریک و هدایت بازار از طریق دستکاری در نرخ سود فعالان می‌باشد. بنابراین تمهیداتی از قبیل مالیات بر مرغوبیت زمین و یا اصلاح ساختار عوارض نوسازی و یا مالیات تصاعدی بر معاملات اراضی بایر و یا معافیت مالیاتی در اولین نقل و انتقال املاک و یا به روز نمودن قیمت‌های منطقه‌ای، سیاست‌هایی هستند که اعمال آنها عمدتاً در مناطق گروه اول و دوم از کارآمدی مناسبی برخوردار است.

همین مسئله در مورد سیاست‌های بخش زمین نیز صادق است. در ارتباط با زمین باید گفت که گروه اول، یعنی استان تهران، دارای بازار زمینی است که زمین در آن جنبه کاملاً تجاری پیدا کرده است. به عبارت دیگر در بازاری مانند تهران زمین را می‌بایستی کالایی کمیاب تلقی کرد که این کمیابی تحت تاثیر عوامل مختلفی همچون موقعیت مکانی و مجاورت با مکان‌های خاص سکونتی و یا تجاری قرار می‌گیرد. در بازار زمین تهران، بیش از آنکه از جنبه مصرفی زمین مورد توجه قرار گیرد جنبه سرمایه‌ای آن مد نظر است. همچنین در بازار تهران ارتباط قوی و تعامل بسیار بالای بین بازار زمین و سایر بازارهای اقتصادی نظیر بازار سرمایه و بازدهی در سایر بخش‌های اقتصادی وجود دارد. به همین دلیل شاید تهران را بتوان به عنوان بازار پیشرو در بین بازارهای زمین کشور تلقی کرد. مجموعه این شرایط موجب آن گردیده که در کل سودآوری فعالیت در بازار زمین در سطح بسیار بالایی قرار گیرد.

بنا به دلایل فوق فعالیت‌های سودآوری در بازار زمین تهران در سطحی بسیار بالایی قرار گرفته و دایره‌ای از رانت‌جویان اعم از خصوصی یا عمومی به فعالیت‌های رانت‌جویانه در این بازار اقدام کرده‌اند. بر همین اساس شاید بتوان گفت که مدیریت زمین در بازار تهران، فعالیت بسیار پیچیده و دشوار است و برای کارآمدسازی مدیریت زمین می‌بایستی مجموعه‌ای از اقدامات صورت گیرد.

یکی از کارهایی که لازم است در سطح تهران انجام شود **تفکیک وظیفه بین نهادهای مختلف دست‌اندرکار مدیریت زمین است**. باید توجه داشت که بازار زمین تهران را می‌بایستی بازار واحدی در پهنه استان تهران تلقی کرد. در این پهنه دایره‌ای از نهادها از شهرداری‌های مختلف گرفته تا استانداری و فرمانداری و سازمان

زمین و شرکت شهرهای جدید و . . . به فعالیت‌های مختلف مشغولند. در چنین فضایی تدوین نظام مدیریتی برای آن استان و تعیین وظیفه کلیه بازیگران خرده مدیریتی از اهمیت بالایی برخوردار است. همچنین در برنامه‌ریزی‌های سکونتی که طرح‌های جامع نمود برنامه‌ای آن است لازم است که تمامی نیازهای بازار مسکن در طرح‌های توسعه شهری دیده شود. متأسفانه طرح‌های جامعه شهری حتی شهری مانند تهران نیز بدون در نظر گرفتن نیازهای بازار مسکن تهیه شده است. بنابراین لازم است اصلاحات مورد نیاز در طرح جامع مسکن شهرها برای تلفیق برنامه‌های توسعه شهری با برنامه‌های تامین مسکن انجام گیرد.

و: ایجاد بانک اطلاعات زمین.

همان‌گونه که گفته شد فعالیت‌های سوداگری زمین در بازاری مانند تهران در بالاترین سطح خود قرار دارد. یکی از ابزارهای اصلی برای کنترل بازار ایجاد بانک زمین است. بخش عمومی در اکثر کشورها برای کنترل بازار و نوسانات آن با داشتن ذخیره زمین جهت کنترل قیمت اقدام می‌کند. ذخیره این بانک با مشارکت کلیه نهادها تامین می‌گردد و در ادوار جهش‌های قیمت با عرضه زمین نسبت به تامین زمین برای دوران رونق اقدام می‌کنند. بدیهی است که ایجاد این بانک بدون برپایی نظام اطلاعات زمین برای شفاف‌سازی بازار موثر نخواهد بود. با برپایی نظام اطلاعات زمین مدیریت در هر لحظه اطلاعات مناسبی را برای تصمیم‌گیری در دست خواهد داشت.

ز: راهبردهای معطوف به بافت‌های فرسوده.

استان تهران در سطح کشور دارای بیشتری سطح از بافت‌های فرسوده است. با توجه به آنکه نوسازی بافت‌ها عملاً به معنی ایجاد امکان عرضه زمین شهری است می‌توان گفت تدوین برنامه‌های مناسب برای بازیافت زمین شهری عملاً در شرایطی که دولت امکان عرضه محدودی دارد، کمک موثری در جهت مدیریت مطلوب ارائه خواهد داد. در این راستا لازم است که برنامه راهبردی و سیاست‌گذاری جامعی به صورت مشترک توسط وزارت مسکن و نهادهایی مانند شهرداری جهت تسریع نوسازی بافت‌های فرسوده تدوین و به مرحله اجرا درآید. این برنامه شامل کمک‌های مالی و تهیه ابزارهای تامین مالی و همچنین قوانین ساخت می‌باشد. در نهایت با توجه به ارزش بسیار بالای زمین و جابه‌جایی‌های بالای زمین ناشی از مسائلی همچون تغییر کاربری و رانت

مکانی، انجام اصلاحات در نظام مالیات و مستغلات در بخش زمین جزئی جداناپذیر از سیاست زمین در شهرهایی مانند تهران است.

یکی دیگر از ویژگی بازار زمین در استان تهران اختلاف بسیار اساسی بین قیمت زمین در داخل محدوده شهرها و مناطق مسکونی واقع در حریم شهر است. مطالعات مجموعه شهری تهران نشان داده که یکی از علل این امر کمبود امکانات سکونتی در داخل حریم شهر تهران است. به همین دلیل **ارتقاء امکانات سکونتی در داخل نقاط سکونتی شهر تهران** را می‌توان به عنوان یکی از راهبردهای اساسی برای مدیریت زمین در سطح استان تهران برشمرد. **ارتقاء سکونتگاه‌های غیررسمی** نیز از زمره اقداماتی است که در چارچوب این راهبرد می‌گنجد.

اما درمورد گروه دوم و تا حدی سوم باید در نظر داشت که اقدامات مختلفی که دولت در طول سالیان گذشته انجام داده موجب ایجاد نوعی نظام کنترلی بر تغییرات عرضه و تقاضا و همچنین قیمت شده است. ایجاد شهرهای جدید یا افزایش محدوده‌های شهری در طول سال‌ها و چه بسا بیش از حد نیاز آن زمان، در عمل در این مناطق موجب افزایش کشش عرضه زمین شده و همین عامل موجب آن شده که با افزایش تقاضا در این مناطق رشدهای انفجاری قیمت در مانند مناطقی مانند استان تهران **به وقوع بپیوندد**. در حقیقت می‌بایستی گفت که در این مناطق هر چند جریان‌های سوداگری در بازار زمین وجود داشته ولی اساساً به صورت جریان حاکم در کلیت استان عمل نکرده است. به همین دلیل مطالعات و برآوردهای مختلف نشان داده که میزان تولید رانت در این بازار در سطحی بسیار پایین‌تر از مناطقی مانند تهران بوده است.

مطالعات مختلفی که در شهرهایی مانند اصفهان و شیراز انجام شده نشان‌گر آن است که حجم رانت مکانی در این شهرها بسیار کمتر از شهر تهران بوده است. بنابراین با توجه به رانت مکانی، اجرای سیاست‌هایی مانند قانون مرغوبیت بر زمین در استان‌های فوق محلی از اعراب ندارد. البته لازم به یادآوری است که چون حیطه این مطالعه در مقیاس استان است این قضاوت صورت گرفته وگرنه اجرای این سیاست در شهری مانند اصفهان ضروری می‌باشد که پرداختن به این مسئله خود در حیطه تحقیق دیگری است.

ح: راهبردهای معطوف به تحریک بخش خصوصی.

همچنین مطالعه وضعیت بازار زمین در این استان‌ها نشان می‌دهد که عرضه از کشش‌پذیری کافی در واکنش نسبت به بازار برخوردار بوده است. بنابراین اجرای سیاست‌هایی برای تشویق بخش خصوصی به عرضه زمین در این استان‌ها ضرورتی ندارد. چرا که شرایط این استان‌ها به گونه‌ای است که بخش خصوصی خود به خود نسبت به عرضه زمین اقدام می‌کند. سایر سیاست‌های زمین که در گروه اول توصیه شده‌اند می‌بایستی در این استان‌ها نیز به مرحله اجرا درآیند. در این استان‌ها لازم است دولت به ادامه سیاست واگذاری زمین اجاره‌ای در قالب مسکن مهر ادامه دهد. این سیاست می‌بایستی با هدف‌گیری چهار دهک اول درآمدی به مرحله اجرا درآید. سیاست حمایتی با استفاده از ابزار زمین می‌بایستی تا جایی صورت گیرد که صرفه‌جویی در هزینه زمین خانوار را به بالای خط توانمندی سوق دهد.

ت: راهبردهای مدیریتی.

بازار رو به گسترش زمین در این مناطق معضلات مدیریتی را دو چندان ساخته است و این مشکلات در آینده هم تداوم خواهد داشت. بنابراین اقدامات مدیریتی همچون تفکیک وظائف بین نهادهای مختلف و راه‌اندازی بانک اطلاعات زمین در پهنه‌های مختلف را می‌بایستی به عنوان ابزارهای اصلی سیاست‌گذاری در این استان‌ها برشمرد. با عنایت به اینکه این استان‌ها دارای بازارهای رو به گسترشی هستند در صورت عدم ایجاد سامانه‌های مدیریتی مناسب نظیر بانک اطلاعات مسکن، در آینده‌ای نه چندان دور، بازار این استان‌ها شاهد رواج شدید فعالیت‌های رانت‌جویانه خواهند بود. همچنین لازم است **در این استان‌ها تغییراتی اساسی در نظام مالیات و عوارض بر زمین در راستای کاهش رانت‌جویی و جایگزینی به جای عوارض بر زمین در راستای کاهش رانت‌جویی و جایگزینی به جای عوارضی مانند تراکم ساختمانی جزء ضروریات بهینه‌سازی مدیریت زمین در این شهرها است.**

اما در مورد گروه سوم باید گفت تمامی شواهد نشان از آن دارد که بخش خصوصی در این مناطق توانسته است تا حد بسیار زیادی پاسخگوی نیازهای مردم باشد. بنابراین مداخله گسترده دولت به وسعت استان‌های گروه اول و دوم در این مناطق چندان محلی از اعراب ندارد. در این مناطق سوداگری در بازار زمین رواج چندان ندارد و به دلیل عدم بلوغ مناطق سکونتی رانت‌های مکانی زمین از حجم چندان بالایی برخوردار نیستند. بر همین اساس

گردش مالی در بازار زمین نیز در مقایسه با سرمایه‌گذاری‌های اقتصادی دارای اهمیتی معناداری نیستند. علت این امر را می‌بایستی در درجه اول ناشی از مقیاس کوچک بازار و در درجه دوم، قیمت نسبتاً پایین زمین دانست. به همین دلایل است که اصولاً نظام مدیریتی در این مناطق از پیچیدگی چندانی برخوردار نیست. سادگی نظام مدیریت در این مناطق موجب می‌شود که انجام اصلاحات در نظام مدیریت زمین، فاقد اولویت اساسی باشد. اقداماتی مانند راه‌اندازی نظام اطلاعات زمین و تدوین نظام تقسیم کار مدیریتی و یا تدوین نظام مالیات بر مرغوبیت اراضی در این مناطق با توجه به هزینه‌های مدیریتی و همچنین اقتصادی و اجتماعی مترتب بر آنها و مقیاس نسبتاً کوچک بازار در این مناطق از نظر اولویت‌های برنامه‌ای در مراتب انتهایی قرار می‌گیرند. در کنار آن می‌بایستی یادآوری شود که اجرای سیاست‌های حمایتی در این مناطق از طریق واگذاری‌های ارزان قیمت می‌بایستی کماکان ادامه یابد.

اما در مورد گروه چهارم و پنجم باید گفت که ضرورت چندانی برای مداخله دولت در بازار زمین آنها وجود ندارد. در این استان‌ها حمایت دولت از تامین مسکن می‌بایستی عمدتاً متکی بر حمایت مالی و پرداخت یارانه‌های مالی باشد. بازار این استان‌ها بازاری خود مصرفی بوده که زمین یا با استفاده از سازوکارهای رسمی و یا سازوکارهای غیررسمی به بازار ارائه می‌گردد. همچنین مقدار تقاضای سالیانه برای مسکن و در نتیجه مقدار تقاضای زمین مسکونی در این مناطق در سطحی پایینی قرار دارد. در مقابل در اکثر نقاط آن وضعیت به گونه‌ای است که بخش خصوصی از امکان بالایی جهت عرضه زمین به صورت رسمی و یا غیررسمی برخوردار است. نکته جالب در این مناطق حجم بالای سکونتگاه‌های غیررسمی در بازار است. در شهری مانند زاهدان نزدیک به ۶۰ درصد مساحت آن مناطقی است که براساس سکونتگاه‌های غیررسمی شکل گرفته‌اند. در کنار این مسائل، هم به دلیل کمبود تقاضای موثر و هم نازل بودن تقاضای بالقوه میزان قیمت زمین نسبت به متوسط کشور در سطح پایینی قرار دارد و همین امر باعث شده که سهم زمین در هزینه تولید مسکن برخی از مناطق تا ۲۰ درصد نیز کاهش یابد.

براساس نکات گفته شده در مورد این مناطق باید گفت که اصولاً انجام سرمایه‌گذاری برای تغییرات در این استان‌ها از نظر شاخص‌های برنامه‌ای چندان اثربخش نیست و دخالت دولت در این استان‌ها بایستی در دو اقدام خلاصه گردد:

- اول واگذاری زمین ارزان قیمت، البته در سطحی بسیار محدود؛

- دوم انجام اصلاحات در قوانین زمین که البته امری است که می‌بایست در کل کشور و در مقیاس ملی انجام گیرد.

ی: مقاوم‌سازی ساخت

در نهایت بخش دیگری از راهبردها و سیاست‌ها مسائل مربوط به مقاوم‌سازی، الگوی مسکن، توانمندسازی و غیره را مد نظر دارند که استان‌های مورد نظر برای سیاست‌گذاری آنها در جدول شماره ۶-۳۶ مشخص شده‌اند. در مجموع تمامی این تحلیل‌ها نشان می‌دهند که سیاست‌گذاری‌های مسکن چه مرجع تصمیم‌گیری دولت ملی باشد و چه دولت منطقه‌ای (بعضی استانداری‌ها) می‌بایستی مناطق جغرافیایی هدف را در هر الگوی سیاست‌گذاری مشخص کنند. بر این اساس الگوی ارائه شده در گزارش فعلی را می‌توان به عنوان یک الگوی راهبردی و شماتیک اولیه برای برنامه‌ریزی در نظر گرفت. بدیهی است که هرگونه سیاست‌گذاری می‌بایستی پس از تدوین برنامه اجرایی که خارج از وظائف این تحقیق است صورت گیرد.

جدول ۶- ۳۸۳ راهبردهای طرح جامع مسکن جهت ارتقاء نقاط قوت و رفع نقاط ضعف موجود در استانها با بهره‌گیری از فرصت‌ها و تهدیدهای پیش روی براساس گروه‌بندی ۵ گانه استان‌ها

راهبردها	گروه اول	گروه دوم	گروه سوم	گروه چهارم	گروه پنجم
۱ حمایت و تشویق تعاونی های تولید و مصرف، سازمان‌های غیرانتفاعی و خیرین مسکن ساز	*	*	*	*	*
۲ بهره‌گیری از صنعت بیمه در تضمین کیفیت	*	*			
۳ ایجاد هماهنگی با طرحهای توسعه شهری و روستایی	*	*	*	*	
۴ آموزش مستمر برای تمامی سطوح مهارتی نیروی کار در ساختمان،	*	*	*	*	*
۵ ایجاد و ترویج الگوهای ساخت، منطبق با هویت فرهنگی، مذهبی، ملی و نیازهای خانوار	*	*	*	*	
۶ بهسازی، نوسازی و بازسازی بافت فرسوده	*	*	*	*	*
۷ ایجاد هماهنگی با برنامه‌های آمایشی برنامه‌های منطقه- ای و استانی مسکن	*	*			
۸ حمایت از مصرف کننده، آگاهی رسانی، بیمه کیفیت ساخت	*	*			
۹ شتابیابی مستمر نقاط بحرانی مسکن و تقویت بازار آن	*	*	*	*	
۱۰ رفع و جلوگیری از جدائی‌گزینی سکونتی گروه‌های کم‌درآمد در درون شهرها	*	*	*	*	
۱۱ تشکیل صندوق اعتباری ملی و محلی	*	*	*	*	*
۱۲ حمایت از مسکن گروه‌های ویژه: فرهنگیان، کارگران صنعتی و کشاورزی	*	*	*	*	*
۱۳ وضع مالیات بر مرغوبیت زمین	*	*			
۱۴ اصلاح ساختار عوارض نوسازی	*	*			
۱۵ آگاهی رسانی به مصرف کننده درباره کیفیت ساخت واحدهای مسکونی	*	*	*		
۱۶ فراهم‌آوری تسهیلات برای صدور خدمات فنی مهندسی	*	*			
۱۷ تدوین برنامه‌های آموزش مستمر برای تمامی سطوح مهارتی نیروی کار در ساختمان،	*	*	*		
۱۸ تجمیع بانک اطلاعات خانوارهای تحت پوشش سازمانهای تامین اجتماعی، کمیته امداد، بهزیستی	*	*	*	*	*
۱۹ وضع مالیات بر معاملات مجدد اراضی بایر بصورت تصاعدی	*	*			
۲۰ معافیت عوارضی و مالیاتی برای نوسازی بافت فرسوده با همکاری شهرداری‌ه	*	*	*	*	
۲۱ تدوین مشوق‌های مالیاتی برای تولیدکنندگان مسکن انبوه شهری با تاکید بر افزایش کارایی و بهره‌وری	*	*	*	*	*
۲۲ منعطف کردن وامها و شرایط آن	*	*	*	*	*

ادامه جدول شماره ۳۱

راهبرد	گروه اول	گروه دوم	گروه سوم	گروه چهارم	گروه پنجم
۲۳			*	*	*
۲۴	*	*	*	*	
۲۵	*	*			
۲۶			*	*	*
۲۷	*	*			
۲۸	*	*	*	*	*
۲۹	*	*			
۳۰	*	*			
۳۱	*	*			
۳۲	*	*	*	*	*
۳۳	*	*	*	*	*
۳۴	*	*	*	*	*
۳۵	*	*	*	*	*
۳۶	*	*	*	*	*
۳۷	*	*			
۳۸	*	*	*	*	*
۳۹	*	*	*	*	*
۴۰	*	*	*	*	*
۴۱	*	*	*	*	*
۴۲	*	*	*	*	*
۴۳	*	*			
۴۴	*	*	*		

۴۵	بهسازی و سند دار کردن مناطق روستایی	*	*	*	*	*
۴۶	تحول الگوی ساخت به سوی بهره گیری از مصالح قابل بازیافت و صرفه جویی در انرژی				*	*

ادامه جدول شماره ۳۱

راهبرد	گروه اول	گروه دوم	گروه سوم	گروه چهارم	گروه پنجم
۴۷	واگذاری حق بهره برداری ۹۹ ساله از زمین	*	*	*	*
۴۸	اخذ مالیات از معاملات سوداگرانه زمین و مسکن	*	*		
۴۹	فرهنگ سازی برای سپرده گذاری کوتاه مدت و بلند مدت	*	*	*	*
۵۰	تشکیل و تقویت انجمن های صنفی	*	*	*	
۵۱	کاهش نرخ عوارض نوسازی برای واحدهای مسکونی استیجاری به تناسب مدت اجاره	*	*	*	
۵۲	ارائه طرح های مختلف برای جذب پس اندازها به صورت آزاد، اجباری و یا قراردادی	*	*		
۵۳	شناخت مصالح صنعتی ارزان و سازگار با شرایط اقلیمی	*	*	*	*
۵۴	ایجاد تعاونی های خود یار در سطح محلات	*	*	*	*
۵۵	منطقه ای کردن تسهیلات خرید مسکن	*	*	*	*
۵۶	بررسی صلاحیت سازندگان و مقاوم سازان	*	*	*	*
۵۷	به روز نمودن قیمت های منطقه ای جهت اثر بخشی مالیات ها	*	*		

با توجه به راهبردهای در نظر گرفته شده برای گروههای مختلف برخی از این راهبردها در سطح ملی باید در نظر گرفته شود. در زیر راهبردهای ملی از بین سایر راهبردها انتخاب و ارائه شده است.

جدول ۶- ۳۸۴ راهبردهای پیشنهادی در سطح ملی

راهبردها
حمایت و تشویق تعاونی های تولید و مصرف، سازمان های غیرانتفاعی و خیرین مسکن ساز
آموزش مستمر برای تمامی سطوح مهارتی نیروی کار در ساختمان،
بهسازی، نوسازی و بازسازی بافت فرسوده
تشکیل صندوق اعتباری ملی و محلی
حمایت از مسکن گروه های ویژه: فرهنگیان، کارگران صنعتی و کشاورزی
تجمع بانک اطلاعات خانوارهای تحت پوشش سازمانهای تامین اجتماعی، کمیته امداد، بهزیستی
تدوین مشوق های مالیاتی برای تولیدکنندگان مسکن انبوه شهری با تاکید بر افزایش کارایی و بهره وری
منعطف کردن وامها و شرایط آن
مشوق های مالیاتی جهت مقاوم سازی
طراحی الگوی مناسب مسکن
نظارت و کنترل دقیق در ساخت و سازهای آینده
برنامه توانمند سازی خانوارها در بافتهای فرسوده و حاشیه نشین
تامین مسکن خانوارهای آسیب دیده از نابسامانی های اجتماعی
تعیین صلاحیت شرکتهای سازنده و مقاوم ساز.
ایجاد نظام بانک اطلاعات زمین و مسکن.
بازنگری در طرح های جامع شهری و انجام آن برای شهرهای فاقد طرح جامع .
تشکیل شورای سیاستگذاری مسکن در استان
ساماندهی دفاتر معاملات املاک و مستغلات
واگذاری حق بهره برداری ۹۹ ساله از زمین
فرهنگ سازی برای سپرده گذاری کوتاه مدت و بلند مدت
شناخت مصالح صنعتی ارزان و سازگار با شرایط اقلیمی
بررسی صلاحیت سازندگان و مقاوم سازان

۵-۶ برنامه اجرایی

در این بخش از گزارش به عنوان نمونه یکی از اصلی‌ترین اهداف در برنامه‌ریزی‌های مسکن که تامین مسکن خانوارهای کم‌درآمد است مورد توجه قرار می‌گیرد و بر اساس راهبردهای ارائه شده در قسمت قبل، برنامه اجرایی برای دستیابی به این هدف پیشنهاد می‌گردد.

۵-۶-۱ برنامه‌های تامین مسکن خانوارهای کم‌درآمد

برای تهیه برنامه اجرایی برای تامین مسکن گروه‌های کم‌درآمد سیاست‌های کلی را می‌توان در قالب سه گروه کوتاه‌مدت، میان‌مدت و بلندمدت به شرح زیر طبقه‌بندی کرد:

▪ کوتاه مدت

۱. تعیین دقیق گروه‌های هدف؛
۲. تعیین شرایط و محدودیت‌های دریافت یارانه: هدفمند کردن یارانه‌های مسکن.

▪ میان مدت

۱. تکیه بر یارانه‌های طرف تقاضا؛
۲. تکیه بر مشارکت بخش خصوصی، خیرین، تعاونی‌ها و مشارکت و همیاری منتفع شوندگان در تامین مسکن و پرداخت یارانه‌ها؛
۳. برپایی نظام مدیریت مالی مسکن کم‌درآمدها: صندوق اعتباری ملی و محلی.
۴. ایجاد صندوق‌های بیمه‌ای: بیمه سرمایه‌گذاری، وام و کیفیت مسکن.

▪ بلندمدت

۱. برپایی نظام یارانه‌ای متقاطع؛
 ۲. برپایی نظام مالیاتی در حمایت از هدفمند شدن یارانه‌ها و تامین منابع مالی برای یارانه‌ها؛
 ۳. دستیابی به نظام یارانه‌ای پایدار و قابل تداوم، از طریق:
- مشارکت گروه‌های هدف؛
 - پرداخت‌های مستقیم؛

- ایجاد قابلیت ورود گروه‌های کم‌درآمد به چرخه وام‌گیری از طریق نظام اعتباری ملی: بانک‌ها، موسسات مالی، صندوق‌ها؛
- کاهش هزینه‌های تامین مسکن و ارتقاء توان مالی خانوارهای گروه‌های هدف.

بر اساس سیاست‌های کلی فوق می‌توان برنامه‌های اجرایی را به شرح زیر مطرح کرد:

▪ برنامه ۱: واگذاری حق بهره‌برداری ۹۹ ساله از زمین (مسکن مهر)

گروه هدف: دهک‌های درآمدی ۲ تا ۵

- استان‌های گروه اول، دهک‌های ۳ تا ۴
- استان‌های گروه دوم، دهک‌های ۲ تا ۴
- استان‌های گروه سوم، دهک ۲ و ۳
- استان‌های گروه ۴ و ۵، دهک ۲

برنامه و زمان‌بندی: احداث سالانه ۱۵۰ هزار واحد مسکونی اجاره‌ای توسط بخش خصوصی، بر روی زمینهای دولتی که با شرایط تخفیف، تقسیط یا اجاره واگذار می‌شوند،

در سه برنامه پنجساله: ۱۵ سال ۱۴۰۵ - ۱۳۹۰

نتیجه:

- افزایش عرضه واحدهای اجاره‌ای کوچک
- افزایش دسترسی خانوارهای کم و میان درآمد، به ویژه جوانان، به مسکن اجاره‌ای

برنامه ۲: واگذاری حق بهره‌برداری از زمین برای ساخت مسکن اجاره‌ای توسط تعاونیها و کارفرمایان دولتی و غیردولتی در شهرهای بزرگ: مسکن اجتماعی

گروه هدف:

خانوارهای دهکهای درآمدی ۱ و ۲، با اولویت خانوارهای جوان
این برنامه صرفاً می‌بایستی در مناطق کلان‌شهری کشور و برای جامعه دهک‌های گفته شده اجرا گردد. برآورد تقریبی برای این گروه حدود ۵۰ هزار واحد در سال است

زمان‌بندی:

درسه برنامه پنجساله: ۱۵ سال ۱۴۰۵ - ۱۳۹۰

نتیجه:

تامین مسکن گروه‌هایی که قادر به تامین هزینه مسکن خود نمی‌باشند - پائین‌ترین قشر درآمدی.

برنامه ۳. تشکیل صندوقهای اعتباری ملی و محلی

▪ گروه هدف:

گروه اول: دهک های ۵ تا ۵

گروه دوم: دهک های ۴ تا ۴

گروه سوم: دهک های ۳ تا ۶

گروه چهارم و پنجم: دهک های ۲ تا ۷

- تامین مسکن امن و سالم برای گروههای کم درآمد، و خانوارهایی که تحت پوشش بیمه‌های اجتماعی قرار ندارند.
- تجمیع توان مالی و اجرائی خانوارهای کم درآمد ساکن در محلات شهری و روستایی برای بهبود وضعیت مسکن و محیط سکونتی
- تجمیع سپرده‌های خرد خانوارهای عضو، و سپرده‌گذاری در نظام رسمی بانکی کشور (بانک پذیر کردن گروههای کم درآمد) با کمک مالی و مشارکت دولت در سپرده‌گذاری، برای فراهم کردن امکان دسترسی خانوارهای عضو به وامهای مسکن.

▪ زمان بندی: تشکیل صندوق‌ها، طبق آئین‌نامه‌های اجرایی تا پایان سال ۱۳۹۲

▪ نتیجه:

- امکان وام‌دهی به گروه‌های کم‌درآمدی که تحت پوشش نظام بیمه‌ای قرار ندارند؛
 - بهبود وضعیت سکونتی خانوارهای کم‌درآمد گروه هدف، به صورت تدریجی و منطبق با توان مالی خانوار؛
 - فراهم‌آوری منابع مالی لازم و ایجاد نهادهای سیاست‌گذاری، برنامه‌ریزی و اجرا، به ویژه در زمینه اعطای وام‌های بهسازی، مقاوم‌سازی، بهبود تدریجی محیط سکونتی و ارتقاء خانوارهای کم‌درآمد، با مشارکت گروه‌های هدف؛
 - امکان وام‌دهی به گروه‌های کم‌درآمد ساکن در سکونتگاههای غیررسمی؛
 - ملاحظات منطقه‌ای:
- این صندوق‌ها در شهر های بزرگ بالاتر از ۱۰۰ هزار نفر جمعیت با مشارکت و همکاری مستقیم شهرداریهای مناطق و نهادهای حمایتی و وزارت مسکن و شهرسازی تشکیل می گردد
- در شهرهای کوچکتر از ۱۰۰ هزار نفر جمعیت کمیته امداد امام مسئول مستقیم این نهادها هستند.

برنامه ۴: منعطف کردن شرایط وام های مسکن

▪ گروه هدف:

گروه های درآمدی متوسط در مناطق مختلف

گروه اول: دهک های ۵ تا ۸

گروه دوم: دهک های ۴ تا ۸

گروه سوم: دهک های ۳ تا ۸

گروه چهارم و پنجم: دهک های ۲ تا ۸

بانک مرکزی با مشارکت وزارت مسکن موظف است شرایط دریافت وام اعم از مبلغ و یا نرخ بهره را به گونه ای تدوین کند که وام مسکن تا ۷۰ درصد قیمت یک واحد مسکونی را برای اقشار با درآمد متوسط متناسب با پیش بینی های انجام شده در این گزارش پوشش دهد. همچنین نرخ بهره خرید مسکن باید ضربی از تغییرات ۵ ساله قیمت مسکن در هر یک از مناطق باشد.

▪ **برنامه پنجم:** تدوین عوارض بر مرغوبیت اراضی:

▪ **جامعه هدف:** کلیه مناطق شهری با جمعیت بیش از ۵۰۰ هزار نفر جمعیت

کلیه شهرداری ها و شوارهای شهری در این مناطق موظفند با تدوین لایحه ای نسبت به اخذ عوارض بر مرغوبیت اراضی و جایگزینی آن به جای عوارض مازاد تراکم اقدام کنند.