

اثر سیاست پولی بر روی
عملکرد بخش مسکن در ایران

دکتر علی رحیم پور سرسکه

سرشناسه : رحیم پور سرشکه، علی، ۱۳۳۷ -

عنوان و نام پدیدآور: اثر سیاست پولی بر روی عملکرد بخش مسکن در ایران/علی رحیم پور سرشکه.

مشخصات نشر : لاهیجان: رستم و سهراب، ۱۳۹۵.

مشخصات ظاهری : ۲۰۰ص.

قیمت : ۱۲۰۰۰۰ ریال

شابک : 978-600-392-032-3

وضعیت فهرست نویسی: فیپا

یادداشت: کتابنامه.

موضوع : مسکن -- امور مالی -- سیاست دولت

موضوع : Housing -- Finance -- Government policy

موضوع : سیاست مسکن -- ایران

موضوع : Housing policy -- Iran

موضوع : مسکن -- ایران -- جنبه های اقتصادی

موضوع : Housing -- Iran -- Economic aspects

رده بندی کنگره : HD۷۲۸۷/۵۵۱۳ الف ۲ ۱۳۹۵

رده بندی دیسی: ۷۲۲/۳۳۲



اثر سیاست پولی بر روی عملکرد بخش مسکن در ایران

نویسنده : دکتر علی رحیم پور سرشکه

نوبت چاپ : ۱ و ۱۳۹۵

چاپ : بادل، لاهیجان

تیراژ : ۱۰۰۰ نسخه

طراح جلد: میلاد سمیع

قیمت با جلد گلاسه : ۱۲۰۰۰۰

قیمت جلد گالینگور : ۲۰۰۰۰۰ ریال

انتشارات رستم و سهراب

لاهیجان، کوچه برق- پاساژ مروارید. طبقه دوم

تلفن دفتر ۰۱۳۴۲۲۳۱۷۱۹۰ همراه : ۰۹۱۱۸۴۳۸۳۰۹

۱	مقدمه
۱۳	فصل اول
۱۵	الف) تئوری‌ها، متدلوژی‌ها و نظریات مختلف
۱۹	سهیم هزینه مسکن در بودجه خانوارها
۲۱	تثبیت انحصاری
۲۲	انتظارات عقلایی
۲۴	موشکافی حباب رشد (رویه) قیمت مسکن
۲۶	قیمت زمین
۲۷	قیمت مسکن
۲۸	بررسی عملکرد دولت در زمینه سرمایه‌گذاری از محل بودجه عمرانی در بخش ساختمان و مسکن در ۳ برنامه توسعه
۲۸	دوره برنامه اول توسعه (۱۳۶۸-۷۲)
۳۰	تسهیلات اعطایی دولت به بخش مسکن
۳۲	دوره برنامه دوم توسعه (۷۸-۱۳۷۴)
۳۴	دوره برنامه سوم توسعه (۸۳-۱۳۷۹)
۳۶	تسهیلات اعطایی بانک مسکن در برنامه سوم (۸۳-۱۳۷۹)
۳۶	اقدامات دولت در سال ۱۳۸۹
۳۸	الف) فعال ساختن مسکن مهر
۳۸	رابطه ساخت مسکن با اشتغال
۳۸	ب) افزایش وام ساخت مسکن
۳۸	ج) افزایش وام خرید مسکن (احتمالاً)
۳۹	د) نگاهی کوتاه به «طرح هدفمند کردن یارانه‌ها»
۴۰	اجزای تشکیل‌دهنده بخش عرضه مسکن
۴۰	اجزای عرضه
۴۰	الف) عوامل مؤثر در هزینه‌های ساخت‌وساز
۴۴	ب - عوامل غیرقیمتی مؤثر بر هزینه‌های ساخت‌وساز

۴۶	اجزای تشکیل دهنده بخش تقاضای مسکن
۴۷	عوامل غیر قیمتی در تقاضای مسکن
۴۹	ادوار تجاری
۵۴	ریشه‌های مشکل مسکن در ایران
۵۵	تجارت کشورهای مختلف در امر تأمین مسکن (عرضه مسکن)
۵۵	۱- مکزیک
۵۶	۲- شیلی
۵۷	۳- مصر
۵۸	۴- سریلانکا
۵۹	۵- چین
۶۰	۶- سوئد
۶۱	۷- ژاپن
۶۲	۸- انگلستان
۶۳	۹- آمریکا
۶۶	تداوم حباب مسکن
۷۱	تجربه افزایش ناگهانی قیمت زمین در ژاپن
۷۳	مقایسه حباب قیمتی مسکن در ژاپن و ایران
۷۵	فصل دوم
۷۷	سیاست‌های پولی (Monetary Policies)
۷۸	اهداف «سیاست پولی» (Monetary Policy)
۸۰	سیاست پولی (Monetary Policy)
۸۱	تغییر نرخ «تنزیل» (Discount rate)
۸۲	سیاست‌های پولی و مالی
۸۲	سیاست مالی
۸۳	اهداف سیاست‌های پولی و مالی در کشورهای در حال توسعه:
۸۵	سیاست پولی و عملکرد آن بر بخش مسکن
۹۷	بررسی ادبیات موجود در زمینه تأمین منابع در سیستم اعتباری مسکن در برخی از کشورها
۹۸	تجربیات کشورهای منتخب در تأمین منابع مالی مسکن
۹۸	۱-۲- نظام تأمین مالی مسکن آمریکا
۱۰۰	۲-۲- نظام تأمین مالی مسکن در هند

- ۱۰۳ ۳-۲- نظام تأمین مالی مسکن در کانادا
- ۱۰۴ شرایط اعطای وام و تأمین مالی آن
- ۱۰۵ ۴-۲- نظام تأمین مالی مسکن در اسلوانی
- ۱۰۷ ۵-۲- نظام تأمین مالی مسکن در ونزوئلا
- ۱۰۸ موانع موجود بر سر راه تولید مسکن رسمی
- ۱۰۹ منابع اصلی تأمین مالی مسکن
- ۱۱۲ شیوه‌های تأمین مالی در نظام اعتباری مسکن در ایران
- ۱۱۲ ۱-۳- تأمین مالی غیرمستقیم
- ۱۱۲ ۱-۱-۳- بازارهن
- ۱۱۴ ۲-۱-۳- طرح‌های قرض‌بده پس‌انداز
- ۱۱۴ ۳-۱-۳- اوراق مشارکت مسکن
- ۱۱۴ ۴-۱-۳- طرح‌های پس‌انداز اجباری و صندوق‌های ویژه مسکن
- ۱۱۵ ۵-۱-۳- روش‌های تأمین منابع مالی برای گروه‌های کم درآمد جامعه
- ۱۱۶ ۶-۱-۳- تعاونی‌های اعتبار و پس‌انداز مسکن
- ۱۱۶ ۷-۱-۳- پیش فروش و پیش خرید واحدهای مسکونی
- ۱۱۷ تاریخچه فعالیت‌های رهنی و بانک مسکن در ایران
- ۱۱۷ (۱) مؤسسه‌های رهنی ایران
- ۱۱۷ (۲) بانک رهنی ایران
- ۱۱۸ عمده‌ترین تغییرات صورت گرفته در آیین‌نامه
- ۱۲۶ تحولات صندوق پس‌انداز مسکن
- ۱۲۷ تجدید سازمانی صندوق پس‌انداز مسکن
- ۱۲۹ بازنگری دوباره در شیوه‌های سپرده‌گذاری و تسهیلات
- ۱۳۰ بازنگری در سال ۱۳۷۳ برای اشخاص حقوقی و کارکنان دولت
- ۱۳۱ برقراری تسهیلات خرید مسکن برای عموم مردم
- ۱۳۲ اعطای تسهیلات ویژه به سپرده‌گذاران صندوق پس‌انداز مسکن
- ۱۳۲ طرح‌های صندوق پس‌انداز مسکن در سال‌های اخیر
- ۱۳۶ تحولات سپرده‌ها و تسهیلات مسکن در بانک مسکن (۸۴ - ۱۳۷۵)
- ۱۳۷ مقایسه تورم و سود سپرده و تسهیلات
- ۱۴۰ مقایسه سود واقعی سپرده‌ها و تسهیلات بانکی
- ۱۴۹ فصل سوم: مدل‌های اقتصاد سنجی

۱۵۷	تحلیل خروجی ۱
۱۵۵	گام دوم - رگرسیون
۱۵۸	تحلیل خروجی ۲
۱۶۱	تحلیل خروجی ۳
۱۶۴	گام سوم - بررسی باقیمانده های مدل رگرسیونی
۱۶۶	تحلیل خروجی ۶-الف
۱۶۶	تحلیل خروجی ۶-ب
۱۶۶	تحلیل خروجی ۶-ج
۱۶۸	تحلیل خروجی ۷
۱۷۱	تحلیل خروجی ۸
۱۷۶	تحلیل خروجی ۱۱-الف
۱۷۶	تحلیل خروجی ۱۱-ب
۱۷۶	تحلیل خروجی ۱۱-ج
۱۷۷	فصل چهارم : نتایج و پیشنهاد ها
۱۷۹	نتایج
۱۸۱	سیاست طرف تقاضا
۱۸۱	۱- درآمد
۱۸۱	۲- جمعیت
۱۸۲	۳- انتظارات
۱۸۳	۴- وام های بانکی
۱۸۶	پیشنهادهای
۱۹۷	کتابنامه
۱۹۹	منابع فارسی
۲۰۰	منابع خارجی

مقدمه :

غذا، پوشاک و مسکن از نیازهای اساسی بشر از سپیده دم خلقت بوده است. مسکن بمعنای محل آرامش و آسایش آدمی است. در قرن اخیر، توسعه، جمعیت و مسکن با افزایش صنعتی شدن و شهرنشینی با هم رابطه ای تنگاتنگ یافته اند.

از این رو، در زندگی شهری، مسکن کالایی خیلی مهم بوده است. امروزه، در ادبیات اقتصادی، کلماتی مانند "رشد" و "توسعه" فراوان شنیده و نوشته می شود بنابراین جامعه شناسان، حقوق دانان در تحلیل مسائل سیاسی و اقتصادی، این کلمات را بسیار بکار می برند.

رشد و توسعه اقتصادی

رشد اقتصادی بعنوان یک پدیده ایستا، بمعنای افزایش کمی در تولیدات جامعه می باشد. توسعه اقتصادی بعنوان یک پدیده پویا، تنها افزایش در تولیدات است بلکه شامل کل تغییرات تکنیکی و بنیادی مانند پیشرفت تکنیک، تغییرات بنیادی و همچنین تغییرات در روش های تولید و سرمایه گذاری در صنعت و ... می شود (دکتر فریدون تفضلی، تاریخ عقاید اقتصادی از افلاطون تا دوره معاصر انتشارات نی، ۱۳۷۲، چاپ اول - صفحه ۱۰).

مثال : اگر ما ۱۰۰ کارخانه تولید مصالح ساختمانی داشته باشیم، اگر تقاضا افزایش یابد، و عرضه با افزایش ساعات کار و شیفت کاری افزایش یابد این امر رشد اقتصادی است.

اگر ۱۰۰ کارخانه تولید مصالح ساختمانی به ۱۵۰ کارخانه افزایش یابد، این امر توسعه اقتصادی است. بنابراین نتیجه می گیریم اگر توسعه اقتصادی در یک کشور صورت گیرد، ضمناً رشد اقتصادی هم رخ خواهد داد ولی هر رشد اقتصادی لزوماً به توسعه اقتصادی منجر نخواهد شد.

جمعیت :

مشکل جمعیت یکی از اساسی ترین مشکلات جهان مدرن است. در حال حاضر رشد جمعیت جهان ۱/۷ درصد در سال می باشد.

«در صورتی که جمعیت جهان در دوران نوسنگی (تقریباً ۱۰,۰۰۰ سال پیش) در حدود ۱۰ میلیون نفر برآورد شده است. در اوایل دوران مسیحیت، تعداد نفقات کره زمین به ۲۵۰ تا ۳۵۰

میلیون نفر و در ابتدای عصر جدید (۱۶۵۰ میلادی) به ۵۰۰ میلیون نفر افزایش یافت. بنابراین برای این که جمعیت جهان به ۵۰۰ میلیون نفر برسد میلیون ها و یا حداقل صدها هزار سال (از ابتدای خلقت بشر تا سال ۱۶۵۰ میلادی) سپری گردید. برای اضافه شدن نیم میلیارد دوم، دو قرن طول کشید (تا ۱۸۵۰ میلادی) و برای افزوده شدن نیم میلیارد سوم کمتر از نیم قرن (تا سال ۱۹۰۰ میلادی) و برای اضافه شدن نیم میلیارد چهارم، کمی بیش از ربع قرن (اندکی بعد از سال ۱۹۲۵ میلادی) و برای افزوده شدن نیم میلیارد پنجم کمتر از ربع قرن (در حدود سال ۱۹۵۰ میلادی) کفایت کرد. نیم میلیارد ششم فقط در ظرف کمتر از ۱۰ سال (تا سال ۱۹۶۰) و نیم میلیارد هفتم فقط در ظرف ۸ سال (تا سال ۱۹۶۸ میلادی) و نیم میلیارد هشتم در ظرف ۶ سال (تا سال ۱۹۷۵) افزوده شدند (دکتر احمد کتابی، نظریات جمعیت شناسی، چاپ دوم، انتشارات اقبال، ۱۳۶۴- صفحات ۲۰-۱)

کنون جمعیت جهان از مرز ۶/۷ میلیارد نفر گذشته است (کانال ۱ خبر بامدادی، ۱۳۸۸/۵/۱)

مراحل توسعه و انفجار جمعیت

جمعیت شناسان، توسعه را به ۳ مرحله تقسیم می کنند:

۱- مرحله اولیه توسعه یافتگی :

در این مرحله زاد و ولد و مرگ و میر زیاد است و نهایتاً نرخ رشد جمعیت پایین است. (اروپا در این مرحله را تا سال ۱۷۵۰ میلادی طی کرده است) در این مرحله نرخ رشد جمعیت بین صفر تا یک درصد است «نرخ رشد جمعیت در ایران از سال ۱۲۶۰ هجری شمسی تا سال ۱۳۰۰ (سالانه) ۰/۶ درصد می باشد. (جدول شماره ۱)

۲- مرحله میانی توسعه :

در این مرحله هم زاد و ولد بالاست ولی مرگ و میر بخاطر انقلاب بهداشتی، آنتی بیوتیک ها، واکسن و ... پایین است و در این مرحله است که «پدیده انفجار جمعیت» رخ می دهد. کشورهای اروپایی و پیشرفته این مرحله را در خلال سال های ۱۹۰۰-۱۷۵۰ میلادی طی کردند. کشور ما در سال ۱۳۰۰ وارد مرحله میانی توسعه شده است.

از شاخصه های مرحله میانی، نرخ رشد جمعیت ۱/۵ تا ۴ درصد می باشد (جدول شماره ۱)

۳- مرحله پایانی توسعه :

در این مرحله زاد و ولد کم است و مرگ و میر هم کم است. و لزوماً تفاوت ایندو هم کم نخواهد بود. از این روست که تمام کشورهای اروپایی، آمریکای شمالی و ژاپن نرخ رشد جمعیت شان

کمتر از یک درصد است و پاره ای از کشورهای اروپایی نرخ رشد صفر و یا منفی را دارا هستند و علت مهاجر پذیر بودنشان هم ناشی از این واقعیت می باشد تا مهاجرین بتوانند کارهای پست (کارهای ساختمانی، دامداری و شهرداری و ... را انجام دهند تا اقتصاد کشورهای مهاجر پذیر در اشغال کامل بمانند.

کشورهای اروپایی، آمریکای شمالی و ژاپن این مرحله را از سال ۱۹۰۰ میلادی شروع کرده اند اما هنوز ایران وارد این مرحله نشده است (جدول شماره ۱)

در این مرحله، والدین با برخورداری از تامین اجتماعی و حقوق بازنشستگی، ترجیح می دهند که هزینه های آموزشی و درمانی آنان را به نیروهای ماهر و متخصص و توانمند تبدیل سازند.

ریشه های رشد نابینا شدن شهرنشینی در ایران

در سال ۴۱ اصلاحات ارضی انجام شد. اصلاحات ارضی فی نفسه مترقی و ارزشمند است، اما آنچه در ایران اتفاق افتاد فقط «تقسیم زمین» بود که معایب زیر را بدنبال داشت:

الف- زمین های نامرغوب تقسیم شد.

ب- امکانات کشاورزی مانند سرمایه و راه به روستاها برده نشد.

ج- مدیریت اقتصاد کشاورزی متلاشی شد.

د- مهاجرت از روستاها به شهرها بدلیل دارا بودن زمین کم.