

## شناسنامه

خبرنامه فصلی شماره ۱۰ برنامه ریزی و اقتصاد مسکن (بام)

وزارت راه و شهرسازی

معاونت مسکن و ساختمان

دفتر برنامه ریزی و اقتصاد مسکن

مدیر مسئول و سردبیر: علی چگنی

ناظر علمی: نادر مهرگان

همکاران این شماره: بهروز ملکی، سعید عسگری، محمود

نصراللهی، علی ابراهیمی، کریم احمدی، نیلوفر جعفری، نرگس

ر زبان و علی قائدی

آدرس سایت: <http://maskan.mrud.ir>

## در این شماره می خوانید:

✓ سرمقاله

✓ گزارش تحولات فصلی بازار مسکن در تابستان ۱۳۹۵

✓ بیانیه پایانی شانزدهمین همایش سیاستهای توسعه مسکن

در ایران

✓ گزارش بازدید میدانی و تبادل نظر پیرامون مسکن

اجتماعی فرانسه و سازمان های مرتبط

✓ خلاصه نکات نشست تخصصی تامین مالی مسکن در

مادرید اسپانیا در سال ۲۰۱۶

✓ خبرهای تابستانی مرتبط به حوزه برنامه ریزی و اقتصاد

مسکن

## سرمقاله

در اصول ۳۱ و ۴۳ قانون اساسی تامین مسکن به خصوص برای اقشار نیازمند به عنوان وظایف دولت ذکر شده است. در این راستا دولت های مختلف تاکنون برنامه های متفاوتی را در حوزه مسکن اجرا کردند ولی عموم این برنامه ها پروژه محور بوده و با نگاهی کوتاه مدت و بدون لحاظ الزامات و پیش نیازهای مورد نیاز تدوین و اجراء شده اند و به همین دلیل برخی از مشکلات بخش مسکن (به خصوص در حوزه تامین مسکن اقشار کم درآمد) با وجود برخی دستاوردهای کمی، همچنان پابرجاست. این در حالیست که تجربیات داخلی و خارجی در حوزه مسکن نشان می دهد که ضروریست، دولت ضمن عدم مداخله مستقیم در امر تولید مسکن، به منظور توسعه کمی و کیفی این بخش، به امر ایجاد و توسعه ابزارها، نهادها و منابع مالی پایدار مورد نیاز بخش مسکن پردازد و با استفاده حداکثری از توان بخش خصوصی و همچنین ایجاد همگرایی و هماهنگی در برنامه ها و ظرفیت های دولت و انواع نهادهای حمایتی فعال در حوزه مسکن، زمینه تامین مسکن اقشار مختلف جامعه به خصوص خانوارهای کم درآمد را به صورت کارآمد تر و اصولی تر در قالب یک برنامه بلندمدت مهیا نماید. از جمله اقداماتی که دولت در این راستا می بایست انجام دهد شامل ایجاد بانک توسعه ای، توسعه بازار رهن ثانویه، تامین منابع مالی پایدار و ارزان در بخش مسکن با استفاده از ابزارهای پولی و مالی، ایجاد نهاد مسکن اجتماعی و تعیین نقش نهادهای حمایتی و غیرحمایتی و همچنین بخش خصوصی برای اقشار کم درآمد، ایجاد و توسعه استفاده از انواع صندوق های سرمایه گذاری در بازار سرمایه، ایجاد انواع نهادهای ضمانت در حوزه های مالی، فنی و کیفی و ...، توسعه فنی و مدیریتی صنعت ساختمان با رویکرد گسترش انبوه سازی و استفاده از شرکت های سازنده معتبر و کاهش سهم خرده سازها، بهینه سازی نظام پیش فروش، بهینه سازی نظام واگذاری زمین، تامین منابع مالی پایدار برای مدیریت شهرها و ... است. لازم به ذکر است با تغییر رویکردها در دولت جدید در بخش مسکن، ایجاد و توسعه بسیاری از نهادها و ابزارهای مورد نیاز بخش مسکن در دستور کار قرار گرفته و در مراحل مختلف طراحی و تدوین هستند و امید می رود با ادامه این روند در آینده شاهد توسعه پایدار و کارآمدی بیشتر برنامه های بخش مسکن باشیم. در این راستا ضروریست دستگاه های دولتی و حاکمیتی مرتبط و همچنین رسانه ها جهت ایجاد و توسعه این ابزارها و نهادها و ترویج مفاهیم و مبانی نظری آنها در بین کارشناسان، مدیران و مردم، اهتمام لازم داشته باشند.



### گزارش تحولات فصلی بازار مسکن در تابستان

۱۳۹۵

#### خلاصه گزارش

متوسط بهای یک مترمربع آپارتمان در شهر تهران در فصل تابستان سال ۱۳۹۵ به عدد ۴۵/۳ میلیون ریال رسید که نسبت به سه ماهه قبل معادل ۵ درصد و نسبت به سه ماهه مشابه سال قبل ۱۱ درصد افزایش یافته است (نمودار شماره ۱).

در فصل تابستان سال ۱۳۹۵ بیشترین نرخ رشد افزایش قیمت در شهر تهران نسبت به فصل مشابه سال قبل به ترتیب متعلق به مناطق ۹ و ۱۵ با ۱۱,۸۷ و ۱۱,۷۴ درصد بوده است (نمودار شماره ۳).

متوسط اجاره‌بهای آپارتمان در شهر تهران در سه ماهه دوم سال ۱۳۹۵ به عدد ۲۴۰ هزار ریال به ازای یک مترمربع رسیده است. (نمودار شماره ۴).

در سه ماهه دوم سال ۱۳۹۵ بیش از ۵۲ درصد تعداد معاملات در واحدهای مسکونی با عمر کمتر از ۵ سال صورت پذیرفته است (نمودار شماره ۸).

بیش از ۷۲,۸ درصد از کل معاملات ثبت شده شهر تهران در سه ماهه دوم ۱۳۹۵، واحدهای مسکونی را شامل می‌شود که قیمت هر متر مربع آنها کمتر یا در حدود متوسط قیمت هر متر مربع این شهر بوده است (نمودار شماره ۱۰).

بیش از ۶۵ درصد کل معاملات ثبت شده شهر تهران در سه ماهه اول ۱۳۹۵ متعلق به آپارتمان‌هایی با متراژ زیر ۹۰ می‌باشد. (نمودار شماره ۱۲).

در سه ماهه دوم ۱۳۹۵، بیش از ۵۴,۶ درصد از کل معاملات شهر تهران متعلق به آپارتمان‌های با ارزش کمتر از ۳۱۰ میلیون تومان می‌باشد (نمودار شماره ۱۴).

بر اساس آخرین اطلاعات در چهار ماهه اول سال ۱۳۹۵، تعداد واحد مسکونی در پروانه‌های ساختمانی مناطق شهری کشور نسبت به مدت مشابه سال قبل، معادل ۲۳ و در پنج ماهه اول سال ۱۳۹۵، تعداد واحد مسکونی در پروانه‌های ساختمانی شهر تهران نسبت به مدت مشابه سال قبل معادل ۱۸ درصد کاهش یافته است. (نمودار شماره ۱۵ و ۱۶).

بر اساس آخرین اطلاعات منتشر شده از سوی بانک مرکزی، سرمایه‌گذاری بخش مسکن در مناطق شهری به قیمت جاری در مناطق شهری در دو فصل آخر سال ۱۳۹۴ نسبت به مدت مشابه قبل و مدت مشابه سال قبل حدود ۲۲ درصد کاهش یافته است (نمودار شماره ۱۷).  
در ادامه به طور تفصیلی موارد فوق الذکر مورد بررسی قرار گرفته است.

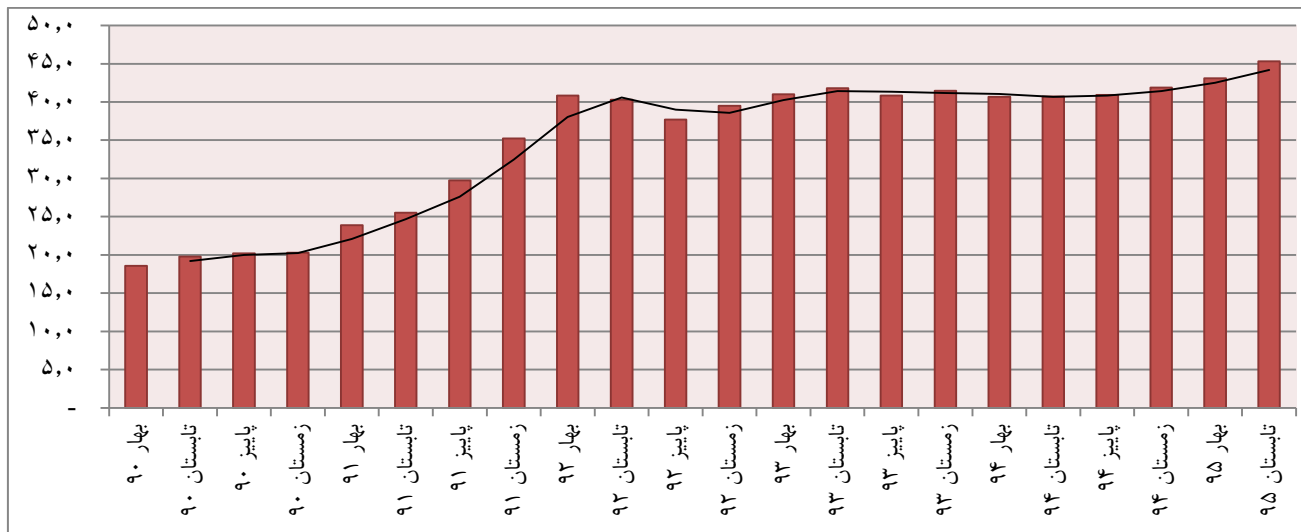
#### قیمت مسکن در شهر تهران

نگاهی به روند فصلی قیمت مسکن از ابتدای سال ۱۳۹۰ تا پایان سال ۱۳۹۴ در شهر تهران (نمودار شماره ۱) حاکی از وجود روند با ثبات برای قیمت مسکن از بهار سال ۱۳۹۲ در حدود ۴۰ میلیون ریال به ازای هر متر مربع بوده است. ولی قیمت مسکن در فصل بهار و تابستان سال ۱۳۹۵ تا حدودی روند افزایش به خود گرفته به طوریکه در این دو فصل قیمت مسکن نسبت به دو فصل مشابه سال قبل به ترتیب به حدود ۶ و ۱۱ درصد افزایش یافته و به ۴۵,۳۳ میلیون ریال رسیده است.



## خبرنامه فصلی شماره ۱۰ - تابستان ۱۳۹۵

نمودار شماره ۱: متوسط قیمت یک مترمربع آپارتمان در شهر تهران (میلیون ریال)

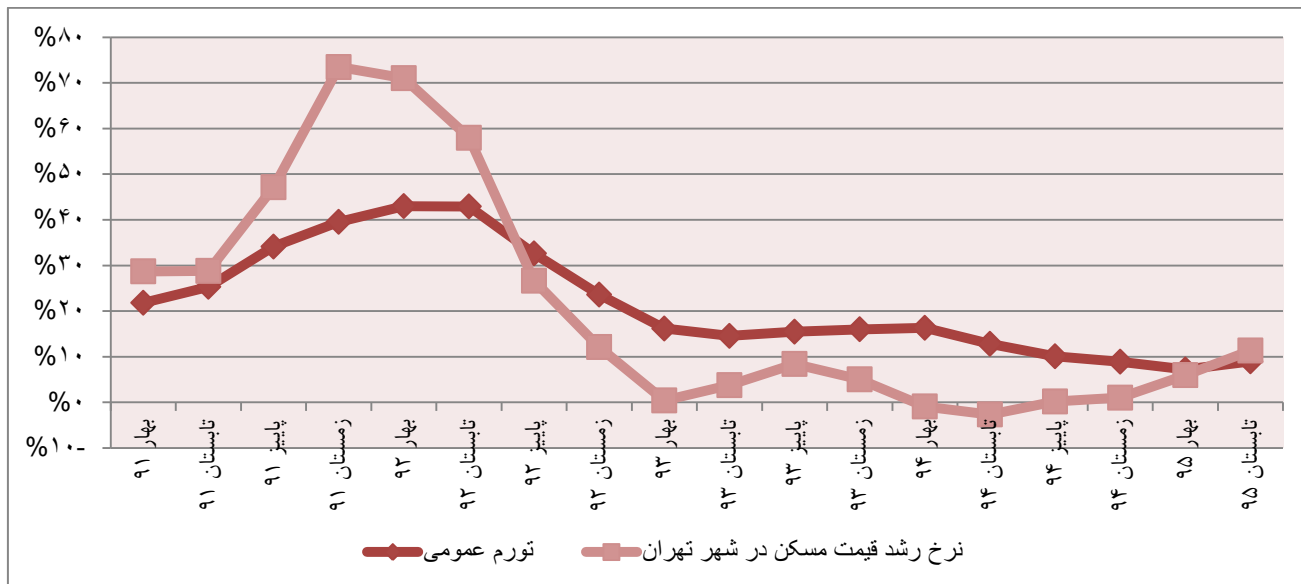


ماخذ: سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور

سال جاری نسبت به تابستان سال گذشته، نرخ رشد قیمت مسکن از نرخ تورم عمومی پیشی گرفته است (نرخ تورم عمومی ۹ درصد و نرخ رشد قیمت مسکن ۱۱ درصد).

مقایسه نرخ رشد قیمت مسکن با تورم (نمودار شماره ۲) نیز نشان می‌دهد که نرخ رشد قیمت مسکن از پاییز ۱۳۹۲ همواره پایین‌تر از نرخ تورم عمومی بوده است؛ لیکن در فصل تابستان

نمودار شماره ۲: نرخ رشد قیمت مسکن در شهر تهران و تورم عمومی نسبت به فصل مشابه سال قبل (درصد)



ماخذ: بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران، سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور

### قیمت مسکن در مناطق ۲۲ گانه شهر تهران

در مقایسه با فصل مشابه سال قبل مشاهده نمود. بر اساس نمودار

در نمودار شماره ۳، متوسط قیمت یک مترمربع آپارتمان

مذکور بیشترین قیمت به ترتیب متعلق به مناطق

مسکونی معامله شده در مناطق مختلف شهری تهران را می‌توان



برنامه ریزی و اقتصاد مسکن

(م)

معاونت مسکن و ساختمان، دفتر برنامه ریزی و اقتصاد مسکن

## خبرنامه فصلی شماره ۱۰ - تابستان ۱۳۹۵

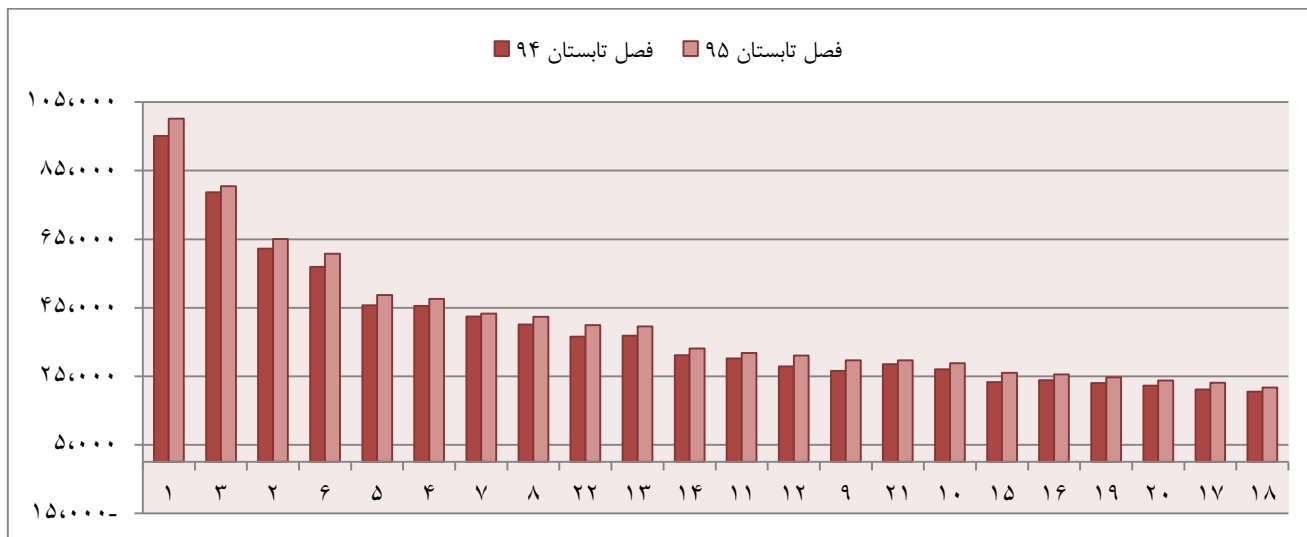
۱، ۳، ۲ و ۶ (به ترتیب با قیمت معادل ۱۰۰، ۸۰، ۶۵ و ۶۰، ۷ و ۱۸، ۱۷، ۲۰ و ۱۹ (به ترتیب با قیمت معادل ۲۱، ۲۳۶، ۲۳، ۷ و

۶۰، ۷ و ۱۸، ۱۷، ۲۰ و ۱۹ (به ترتیب با قیمت معادل ۲۱، ۲۳۶، ۲۳، ۷ و

۲۴، ۶) می باشد.

میلیون ریال به ازاء هر متر مربع) و کمترین قیمت متعلق به مناطق

نمودار شماره ۳: متوسط قیمت یک مترمربع آپارتمان مسکونی معامله شده در مناطق شهری تهران در تابستان ۹۵ و تابستان ۹۴ (میلیون ریال)



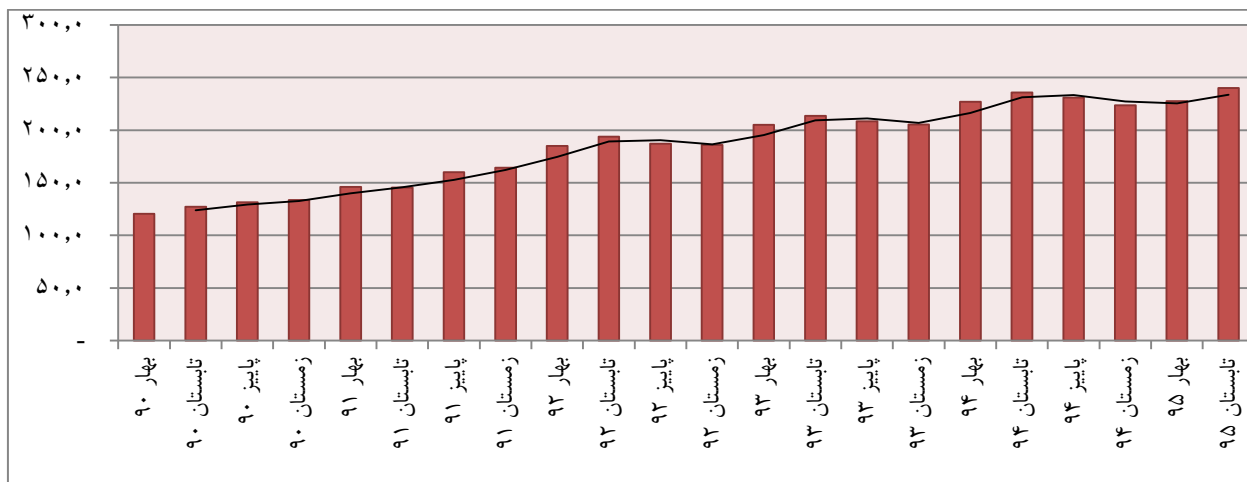
ماخذ: سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور

و کنترل تورم عمومی روند آرام تری به خود گرفته است. در فصل تابستان سال ۱۳۹۵ نیز متأثر از این روند صعودی و همچنین زمان جابجائی مستاجران، اجاره بها نسبت به فصل قبل و فصل مشابه سال قبل رشد ۵ و ۲ درصدی مواجه شده و به حدود ۲۴۰ هزار ریال به ازاء هر متر مربع رسیده است.

### اجاره در شهر تهران

بررسی بازار اجاره مسکن شهر تهران (نمودار شماره ۴) نشان می دهد اجاره بهای مسکن صرفنظر از برخی تغییرات فصلی، همواره دارای روند صعودی بوده هر چند این روند صعودی از تابستان سال ۱۳۹۲ به دلیل ایجاد ثبات در بازار مسکن

نمودار شماره ۴: متوسط اجاره بهای یک مترمربع آپارتمان در شهر تهران (هزار ریال)



ماخذ: سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور



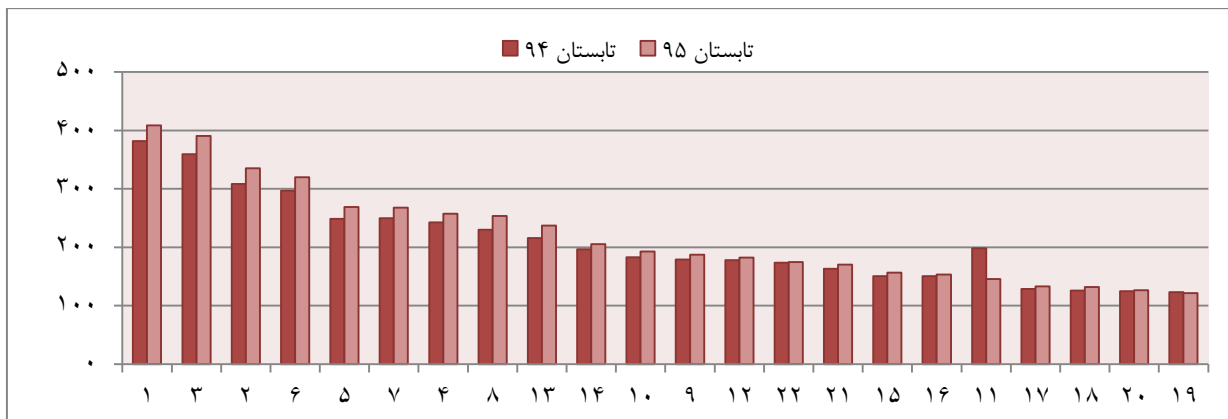
## خبرنامه فصلی شماره ۱۰ - تابستان ۱۳۹۵

### اجاره بها در مناطق ۲۲ گانه شهر تهران

در نمودار شماره ۵، متوسط اجاره بها یک مترمربع آپارتمان در مناطق مختلف شهری تهران را می توان در مقایسه با فصل

مشابه سال قبل مشاهده نمود. بر اساس نمودار مذکور بیشترین اجاره بها به ترتیب متعلق به مناطق ۱، ۳، ۲ و ۶ و کمترین قیمت متعلق به مناطق ۱۹، ۲۰، ۱۸ و ۱۷ می باشد.

نمودار شماره ۵: متوسط اجاره بها یک مترمربع آپارتمان در مناطق شهری تهران در تابستان ۹۵ و تابستان ۹۴ (هزار ریال)



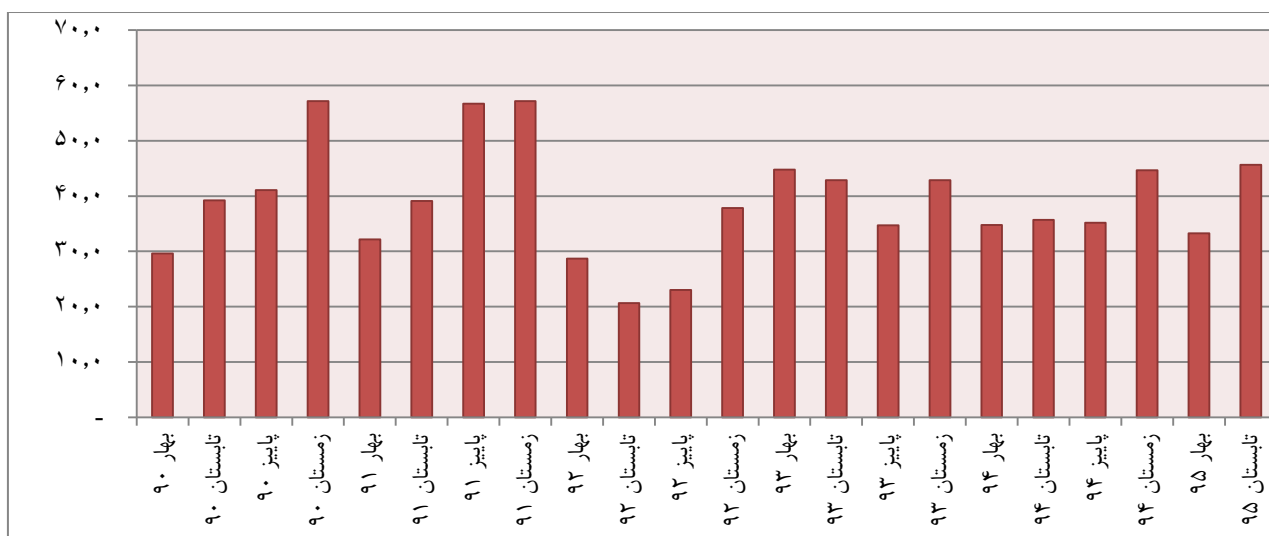
ماخذ: سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور

### تعداد معاملات ثبت شده در شهر تهران

بررسی روند فصلی تعداد معاملات ثبت شده واحدهای مسکونی در شهر تهران (نمودار شماره ۶) حاکی از این است که پس از سال های ۱۳۹۰ و ۱۳۹۱ با حدود ۴۴ هزار معامله در هر فصل در این دو سال، تعداد معاملات در سال های ۱۳۹۲ تا بهار ۱۳۹۵، به طور میانگین به حدود ۳۴،۶ هزار واحد در هر

فصل رسیده است. ولی آمار معاملات ثبت شده نشان می دهد که تعداد معاملات در فصل تابستان سال ۱۳۹۵ تقریباً به بیشترین میزان طی بیش از سه سال گذشته رسیده (۴۴،۷ هزار واحد معامله) و نسبت به فصل قبل و فصل مشابه سال قبل به ترتیب حدود ۳۷ و ۲۷ درصد افزایش یافته است.

نمودار شماره ۶: تعداد مبیعه نامه در شهر تهران (هزار واحد)



ماخذ: سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور



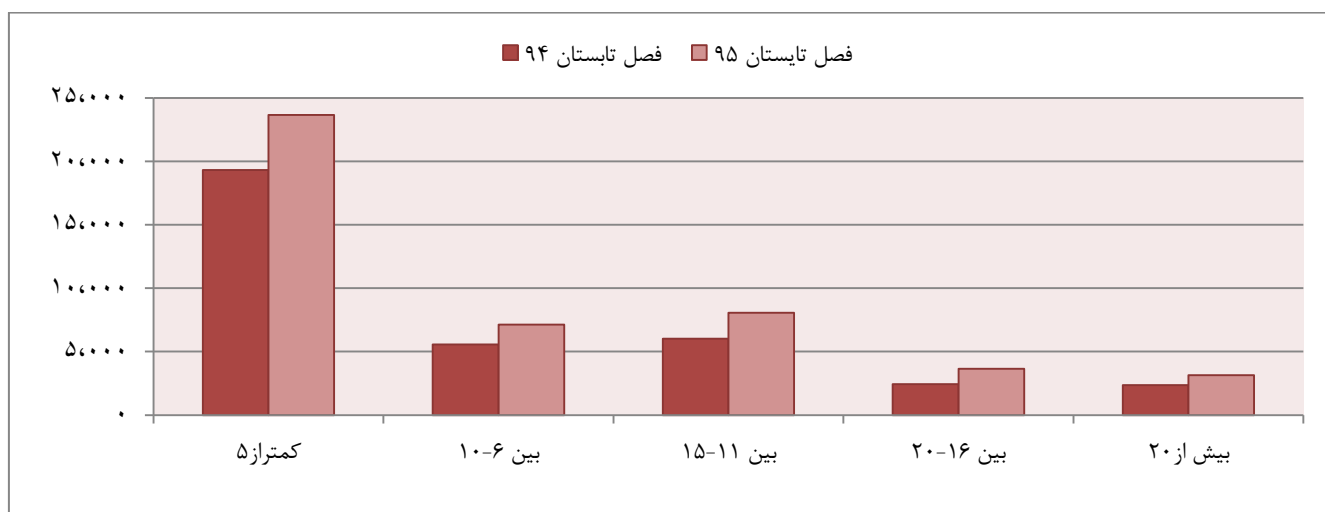
## خبرنامه فصلی شماره ۱۰ - تابستان ۱۳۹۵

همچنین مقایسه تعداد معاملات صورت پذیرفته در فصل تابستان ۹۵ نسبت به فصل مشابه سال گذشته حاکی از این است- که تعداد معاملات واحدهای مسکونی در تمام بازه‌ها افزایش یافته است؛ که بیشترین افزایش تعداد معاملات مربوط به دامنه بنا با عمر بیش از ۱۶ تا ۲۰ سال (۵۰ درصد) و کمترین آن مختص بناهایی با عمر کمتر از ۵ سال (۲۲,۴ درصد) می‌باشد.

### توزیع معاملات ثبت شده بر حسب سن بنا

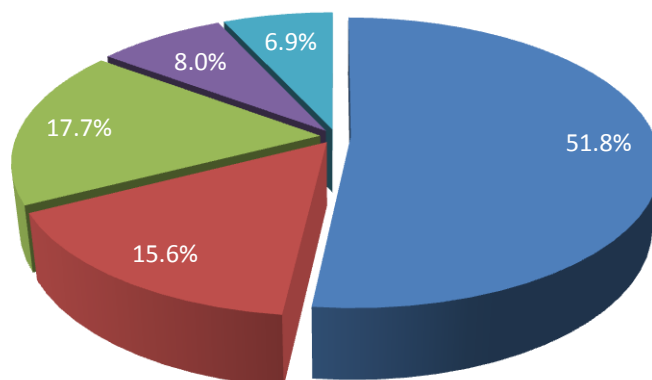
توزیع واحدهای مسکونی معامله شده در شهر تهران بر حسب سن بنا در فصل تابستان ۹۵ (نمودار شماره ۷ و ۸) نشان می‌دهد؛ بیشترین تعداد معاملات در واحدهای مسکونی نوساز با عمر کمتر از ۵ سال (۵۲ درصد) و کمترین تعداد معاملات نیز در واحدهای مسکونی با عمر بیش از ۲۰ سال (با سهم ۶/۹ درصدی) صورت پذیرفته است.

### نمودار شماره ۷: تعداد آپارتمان‌های مسکونی معامله شده در شهر تهران بر حسب سن بنا



ماخذ: سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور

### نمودار شماره ۸: توزیع تعداد آپارتمان‌های مسکونی معامله شده در شهر تهران بر حسب سن بنا در تابستان ۹۵



بیش از ۲۰ بین ۱۶-۲۰ بین ۱۱-۱۵ بین ۶-۱۰ کمتر از ۵

ماخذ: سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور



برنامه ریزی و اقتصاد مسکن

(پا)

معاونت مسکن و ساختمان، دفتر برنامه ریزی و اقتصاد مسکن

## خبرنامه فصلی شماره ۱۰ - تابستان ۱۳۹۵

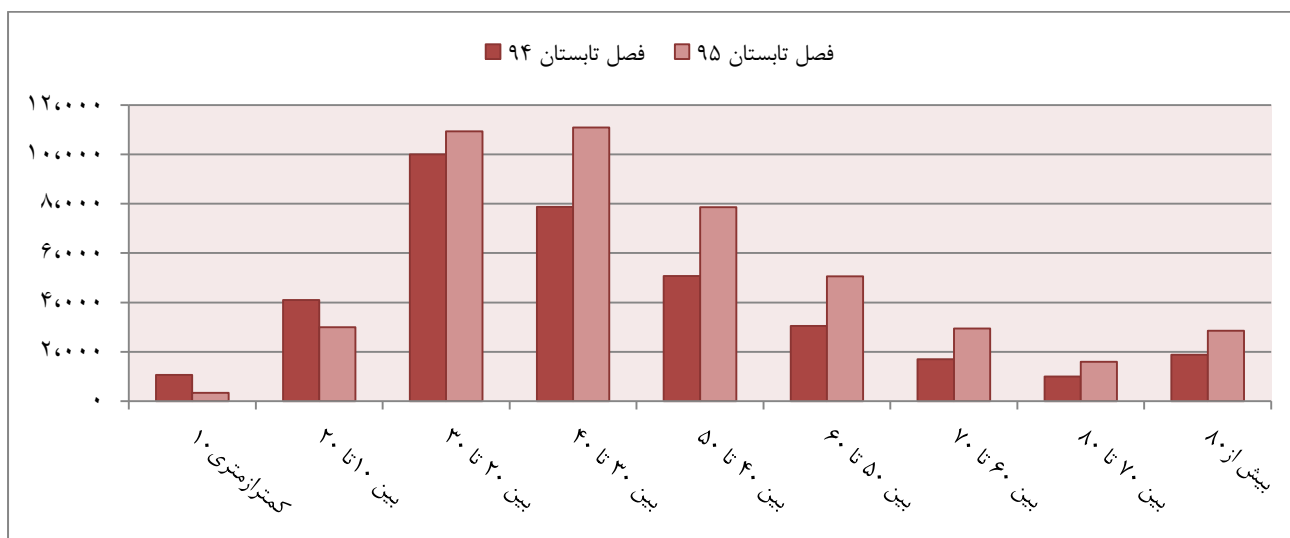
### توزیع واحدهای مسکونی معامله شده بر حسب قیمت

#### یک مترمربع

همچنین مقایسه تعداد معاملات صورت پذیرفته بر حسب قیمت یک متر مربع در فصل تابستان سال ۱۳۹۵ نسبت به فصل مشابه سال قبل، حاکی از افزایش تعداد معاملات در تمامی بازه های قیمتی به جزء دو بازه قیمتی اول (کمتر از مترمربعی ۱۰ میلیون ریال و بین ۱۰ تا ۲۰ میلیون ریال به ازاء هر متر مربع) است.

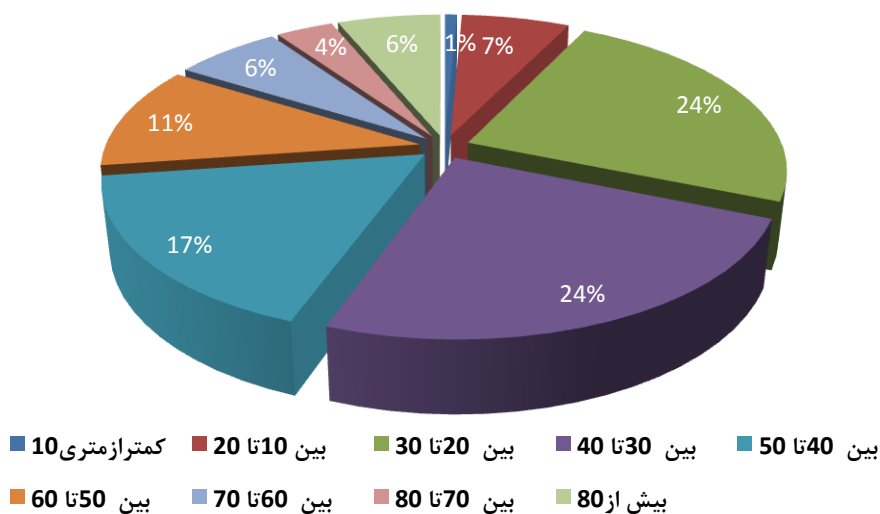
بیشترین سهم معاملات بر حسب قیمت یک مترمربع در فصل تابستان ۱۳۹۵ به ترتیب در بازه های ۳۰ تا ۴۰ میلیون ریال (۲۴٫۳ درصد)، ۲۰ تا ۳۰ میلیون ریال (۲۴ درصد) و ۴۰ تا ۵۰ میلیون ریال (۱۷ درصد) و کمترین تعداد معاملات به ترتیب در بازه های کمتر از ۱۰ میلیون ریال (حدود ۱ درصد) و ۷۰ تا ۸۰ میلیون ریال (حدود ۴ درصد) می باشد (نمودار شماره ۹ و ۱۰).

نمودار شماره ۹: تعداد آپارتمان مسکونی معامله شده در شهر تهران بر حسب قیمت یک مترمربع (میلیون ریال)



ماخذ: سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور

نمودار شماره ۱۰: توزیع تعداد آپارتمان مسکونی معامله شده در شهر تهران بر حسب قیمت یک مترمربع در فصل تابستان ۹۵ (میلیون ریال)



ماخذ: سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور



برنامه ریزی و اقتصاد مسکن

(م)

معاونت مسکن و ساختمان، دفتر برنامه ریزی و اقتصاد مسکن

## خبرنامه فصلی شماره ۱۰ - تابستان ۱۳۹۵

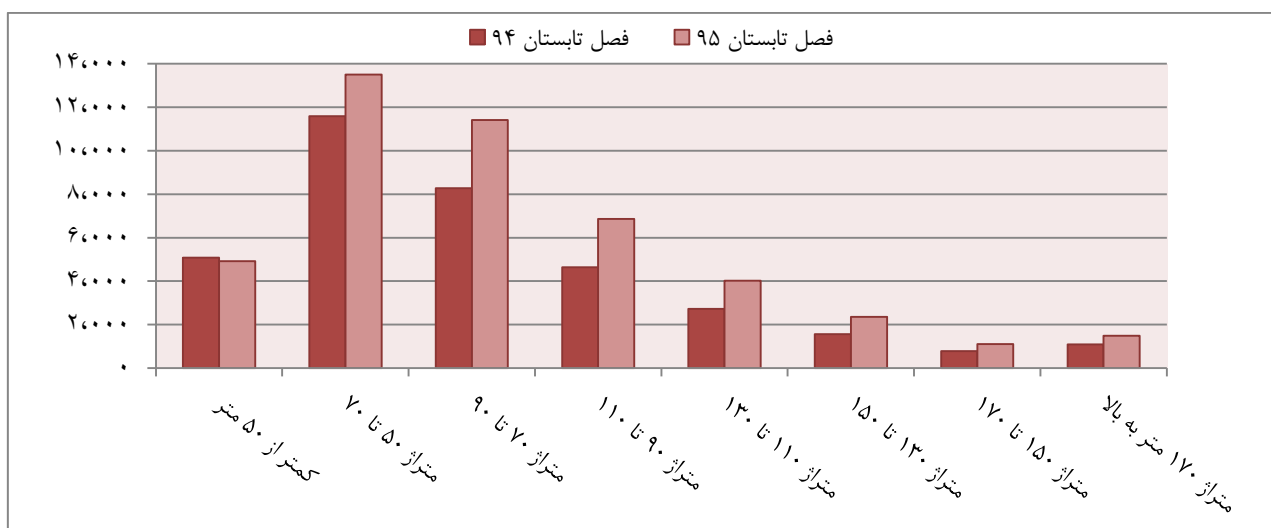
### توزیع واحدهای مسکونی معامله شده بر حسب

#### مساحت زیربنا

لازم به ذکر است در تابستان ۱۳۹۵ نسبت به تابستان ۱۳۹۴، در تمامی سطوح (به جزء بازه کمتر از ۵۰ متر مربع)، تعداد معاملات افزایش یافته و بیشترین میزان افزایش نیز در بازه های مساحتی ۹۰ تا ۱۳۰ متر مربع (با رشد بیش از ۴۷ درصد) روی داده است.

توزیع واحدهای مسکونی بر حسب متراژ در فصل تابستان ۱۳۹۵ (نمودار شماره ۱۱ و ۱۲) نشان می دهد که بیشترین تعداد معاملات در واحدهای مسکونی در بازه مساحت ۵۰ تا ۷۰ متر مربع (۳۰ درصد) ثبت گردیده و پس از این بازه، با افزایش متراژ واحدها، تعداد معاملات ثبت شده کاهش یافته است.

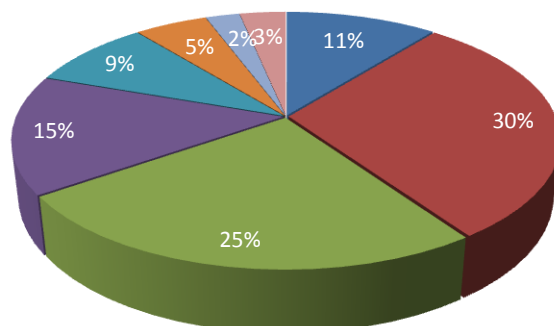
نمودار شماره ۱۱: تعداد آپارتمان های مسکونی معامله شده در شهر تهران بر حسب سطح زیربنا (مترمربع)



ماخذ: سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور

نمودار شماره ۱۲: توزیع تعداد آپارتمان های مسکونی معامله شده در شهر تهران بر حسب سطح زیربنا (مترمربع)

#### در فصل بهار ۱۳۹۵



■ کمتر از ۵۰ متر    
 ■ متراژ ۵۰ تا ۷۰    
 ■ متراژ ۷۰ تا ۹۰    
 ■ متراژ ۹۰ تا ۱۱۰  
■ متراژ ۱۱۰ تا ۱۳۰    
 ■ متراژ ۱۳۰ تا ۱۵۰    
 ■ متراژ ۱۵۰ تا ۱۷۰    
 ■ متراژ ۱۷۰ متر به بالا

ماخذ: سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور





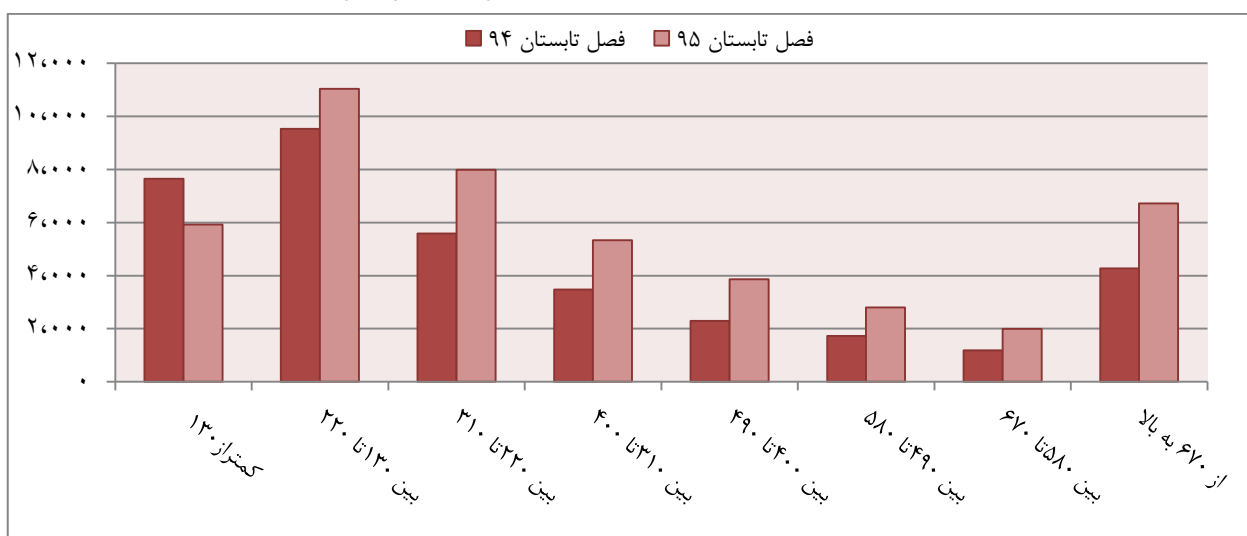
## خبرنامه فصلی شماره ۱۰ - تابستان ۱۳۹۵

### توزیع واحدهای مسکونی بر حسب کل ارزش ریالی

تعداد معاملات کاهش می‌یابد. ضمناً مقایسه تعداد معاملات انجام شده در فصل تابستان ۹۵ نسبت به فصل مشابه سال قبل، حاکی از افزایش تعداد معاملات در تمامی بازه ها ( به جزء بازه اول؛ بازه کمتر از ۱۳۰ میلیون تومان) است.

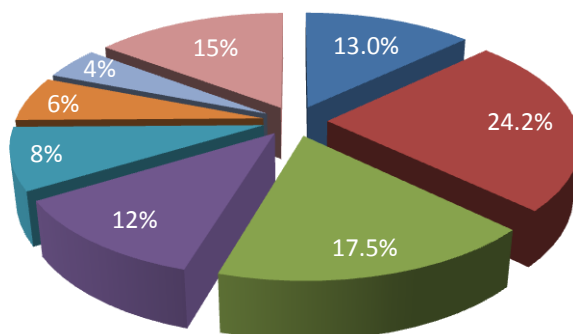
همانطور که از نمودار شماره ۱۳ و ۱۴ مشخص است بیشترین تعداد معاملات واحدهای مسکونی در بازه‌های قیمتی ۱۳۰ تا ۲۲۰ و بین ۲۲۰ تا ۳۱۰ میلیون تومان (به ترتیب با سهم ۲۴ و ۱۷ درصدی) انجام شده و به تدریج با افزایش بازه‌های قیمتی

نمودار شماره ۱۳: تعداد آرتان‌های مسکونی معامله شده در شهر تهران بر حسب ارزش ریالی واحدهای مسکونی (میلیون تومان)



ماخذ: سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور

نمودار شماره ۱۴: توزیع تعداد آرتان‌های مسکونی معامله شده در شهر تهران بر حسب ارزش ریالی واحدهای مسکونی در فصل تابستان ۱۳۹۵ (میلیون تومان)



■ کمتر از ۱۳۰  
■ بین ۱۳۰ تا ۲۲۰  
■ بین ۲۲۰ تا ۳۱۰  
■ بین ۳۱۰ تا ۴۰۰  
■ بین ۴۰۰ تا ۴۹۰  
■ بین ۴۹۰ تا ۵۸۰  
■ بین ۵۸۰ تا ۶۷۰  
■ از ۶۷۰ به بالا

ماخذ: سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور



برنامه ریزی و اقتصاد مسکن

(م)

معاونت مسکن و ساختمان، دفتر برنامه ریزی و اقتصاد مسکن

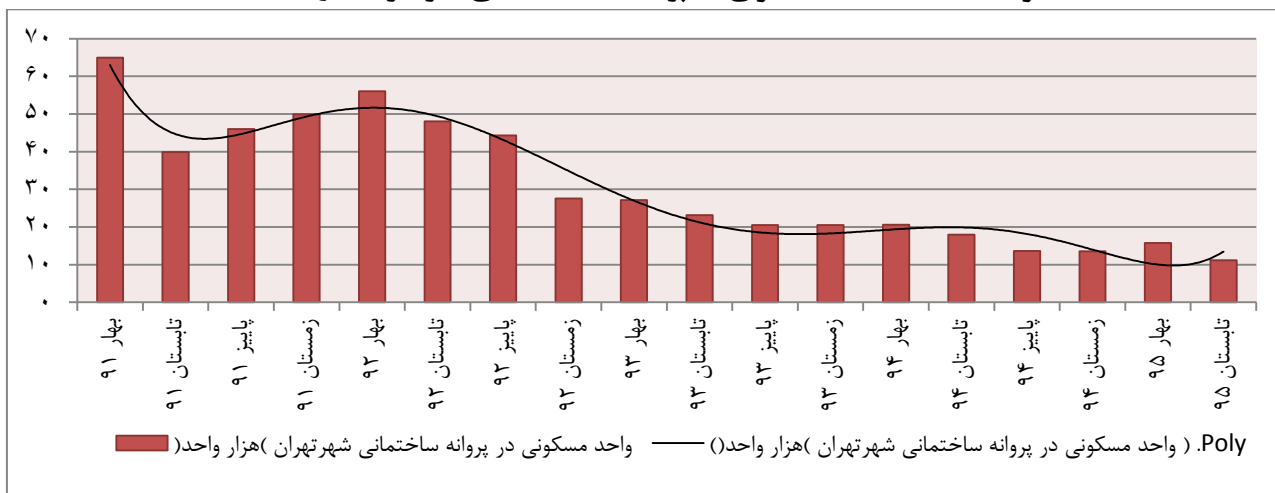
## خبرنامه فصلی شماره ۱۰ - تابستان ۱۳۹۵

### تعداد پروانه‌های ساختمانی

حدود ۱۰ درصد کاهش یافته است. در پنج ماهه اول سال ۱۳۹۵ نیز در شهر تهران نسبت به مدت مشابه سال قبل، تعداد واحد مسکونی در پروانه های ساختمانی حدود ۱۸ درصد با کاهش مواجه شده است.

آخرین اطلاعات منتشر شده در خصوص تعداد پروانه های ساختمانی شهر تهران که شامل ماه های تیر و مرداد تابستان سال جاری می باشد (نمودار شماره ۱۵) نشان می دهد که در این دو ماه نسبت به مدت مشابه سال قبل تعداد پروانه های ساختمانی

نمودار شماره ۱۵: واحد مسکونی در پروانه های ساختمانی شهر تهران (هزار واحد)

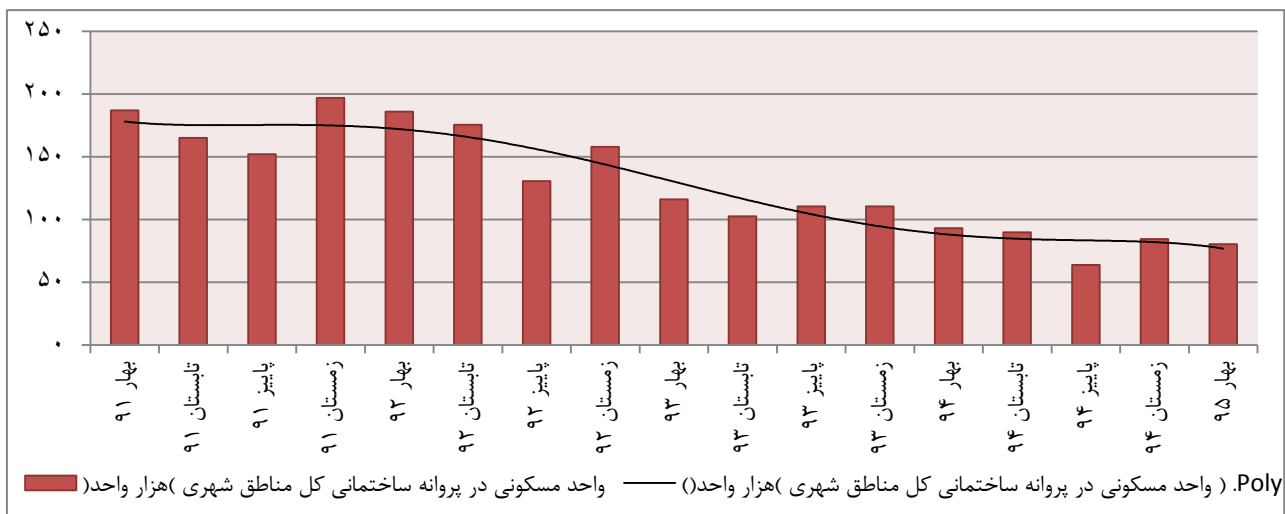


ماخذ: بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران

قبل حدود ۲۳ درصد کاهش را نشان می دهد. در مجموع نیز در چهار ماهه اول سال جاری برای حدود ۱۰۵ هزار واحد مسکونی در مناطق شهری کشور، پروانه ساختمانی صادر شده که از کاهش ۲۳ درصدی برخوردار بوده است.

آخرین اطلاعات منتشر شده در خصوص صدور پروانه های ساختمانی مناطق شهری کل کشور در فصل تابستان سال جاری، مربوط به تیرماه است. در این ماه برای حدود ۲۵ هزار واحد مسکونی پروانه ساختمانی صادر شده که نسبت به ماه مشابه سال

نمودار شماره ۱۶: واحد مسکونی در پروانه های ساختمانی کل مناطق شهری کشور (هزار واحد)



ماخذ: بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران



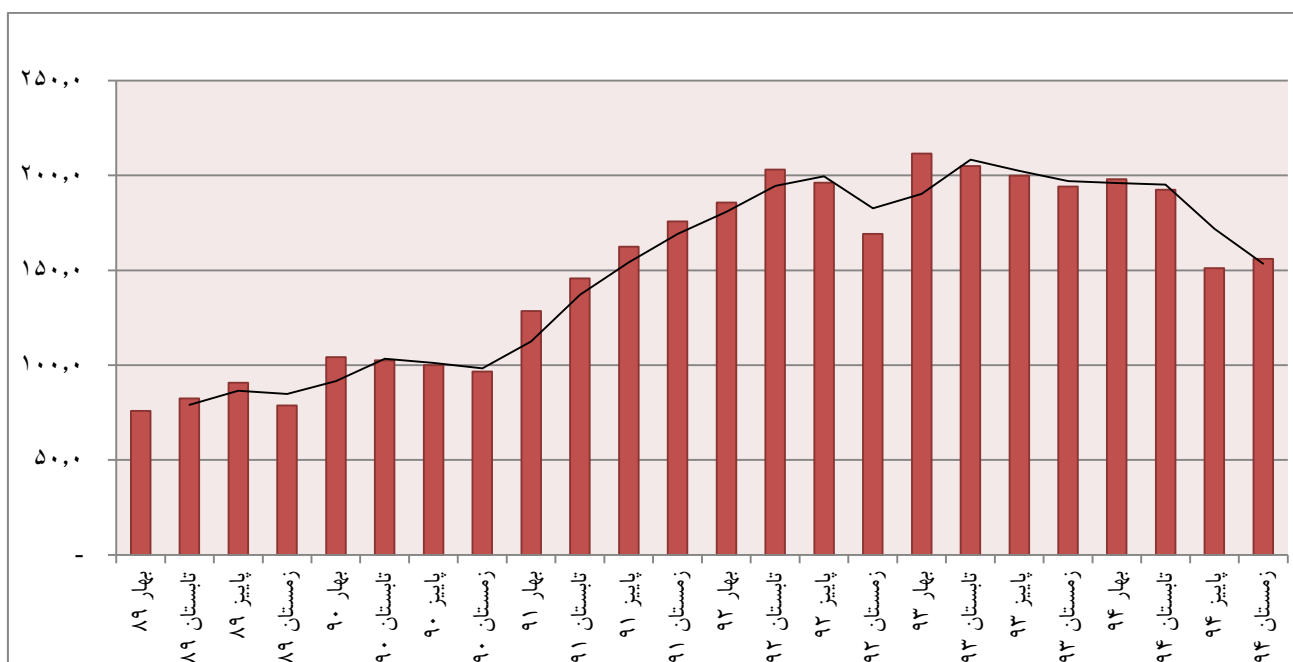
## خبرنامه فصلی شماره ۱۰ - تابستان ۱۳۹۵

### سرمایه‌گذاری در بخش مسکن

سرمایه‌گذاری از بهار سال ۱۳۹۳ روند نزولی به خود گرفته و در ادامه این روند، در فصل پاییز و زمستان ۱۳۹۴ نیز سرمایه‌گذاری در بخش مسکن به طور قابل ملاحظه‌ای کاهش یافته به طوری که در این دو فصل نسبت به فصول مشابه سال قبل، سرمایه‌گذاری در بخش مسکن حدود ۲۲ درصد کاهش یافته است.

جهت سنجش میزان سرمایه‌گذاری بخش مسکن از شاخص سرمایه‌گذاری در ساختمان‌های جدید توسط بخش خصوصی در مناطق شهری بهره گرفته می‌شود. بررسی روند کل سرمایه‌گذاری صورت گرفته در بخش مسکن توسط بخش خصوصی در مناطق شهری کشور به قیمت جاری بر اساس آخرین اطلاعات منتشر شده (نمودار شماره ۱۷) نشان می‌دهد که روند

نمودار شماره ۱۷: روند سرمایه‌گذاری کل در بخش ساختمان توسط بخش خصوصی در مناطق شهری کشور به قیمت جاری (میلیارد ریال)



ماخذ: بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران

### ارزش افزوده بخش مسکن

۱/۹- درصد در سال ۱۳۹۲ و در نهایت ۴,۴ درصد در فصل بهار ۱۳۹۵، نرخ رشد ارزش افزوده ساختمان توسط بخش خصوصی در سال‌های ۱۳۹۲ و ۱۳۹۳ به ترتیب ۷/۵- و ۲/۱- درصد بوده است و در سال ۱۳۹۴ و فصل اول سال ۱۳۹۵ نیز رشد ارزش افزوده بخش ساختمان (توسط بخش خصوصی و دولت) به ترتیب حدود ۱۶ و ۹ درصد کاهش یافته است.

جهت سنجش ارزش افزوده بخش مسکن، از متغیر ارزش افزوده ساختمان‌های اجرا شده توسط بخش خصوصی استفاده می‌شود که متاسفانه آمار این متغیر در سال‌های ۱۳۹۴ و ۱۳۹۵ منتشر نشده است.

ولی با توجه به آمارهای موجود، بررسی میزان رشد اجزاء جدول حساب‌های ملی (جدول شماره ۱) نشان می‌دهد که با وجود بهبود نرخ رشد اقتصادی از ۶/۸- درصد در سال ۱۳۹۱ به



برنامه ریزی و اقتصاد مسکن

(م)

معاونت مسکن و ساختمان، دفتر برنامه ریزی و اقتصاد مسکن

## خبرنامه فصلی شماره ۱۰ - تابستان ۱۳۹۵

جدول شماره ۱- رشد تولید ناخالص داخلی، ارزش افزوده بخش ساختمان و خدمات مستغلات به قیمت ثابت (درصد)

شرح	دهه ۷۰	دهه ۸۰	سال ۱۳۹۰	سال ۱۳۹۱	سال ۱۳۹۲	سال ۱۳۹۳	سال ۱۳۹۴	بهار ۱۳۹۵
گروه کشاورزی	۳,۳	۲,۳	۰,۱-	۳,۷	۴,۷	۳,۸	۵,۴	۴
گروه خدمات	۴	۶,۵	۵,۸	۱,۱	۱,۵-	۲,۴	۰,۲	۲,۹
گروه صنایع و معادن	۶	۷,۶	۵	۶,۴-	۲,۹-	۵	۲,۲-	۸,۸
+بخش ساختمان(جمع دولتی و خصوصی)	۴,۸	۶,۲	۲,۵	۳,۶-	۳,۱-	۴,۰-	۱۶,۴-	-۸,۸
++بخش ساختمان خصوصی	۴	۶,۹	۱,۹	۴	۷,۵-	۲,۱-	-	-
تولید ناخالص داخلی	۳,۴	۵,۱	۴,۳	۶,۸-	۱,۹-	۳	۱,۳	۴,۴
تولید ناخالص داخلی بدون نفت	۴,۳	۶,۳	۵,۴	۹,۰-	۱,۱-	۲,۸	۱,۳	۲,۹

ماخذ: بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران و مرکز آمار ایران

۱ - ماخذ آمار سال ۱۳۹۴ و بهار ۱۳۹۵ مرکز آمار ایران و به قیمت های ثابت سال ۱۳۷۶ است.



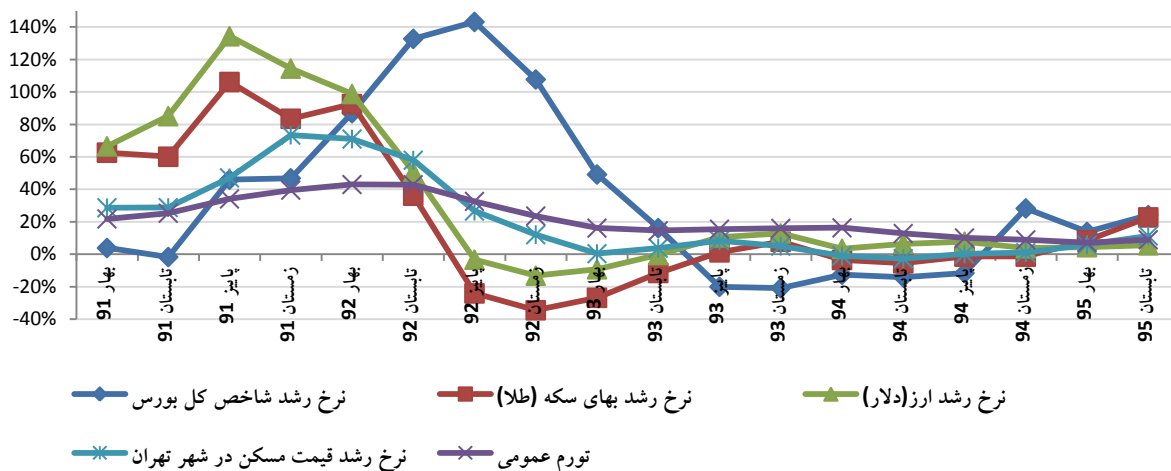
## خبرنامه فصلی شماره ۱۰ - تابستان ۱۳۹۵

### بازارهای رقیب بخش مسکن

به ترتیب برابر با ۲۴، ۲۳، ۵ و ۱۱ درصد بوده؛ این در حالیست که در همین دوره نرخ تورم عمومی نقطه به نقطه در حدود ۹ درصد بوده است.

بررسی بازارهای رقیب بخش مسکن در کنار نرخ تورم عمومی (نمودار شماره ۱۹) نشان می‌دهد که در فصل تابستان ۱۳۹۵ نسبت به فصل مشابه سال قبل، نرخ رشد شاخص کل بورس، سکه، ارز و متوسط قیمت یک متر مربع واحد مسکونی

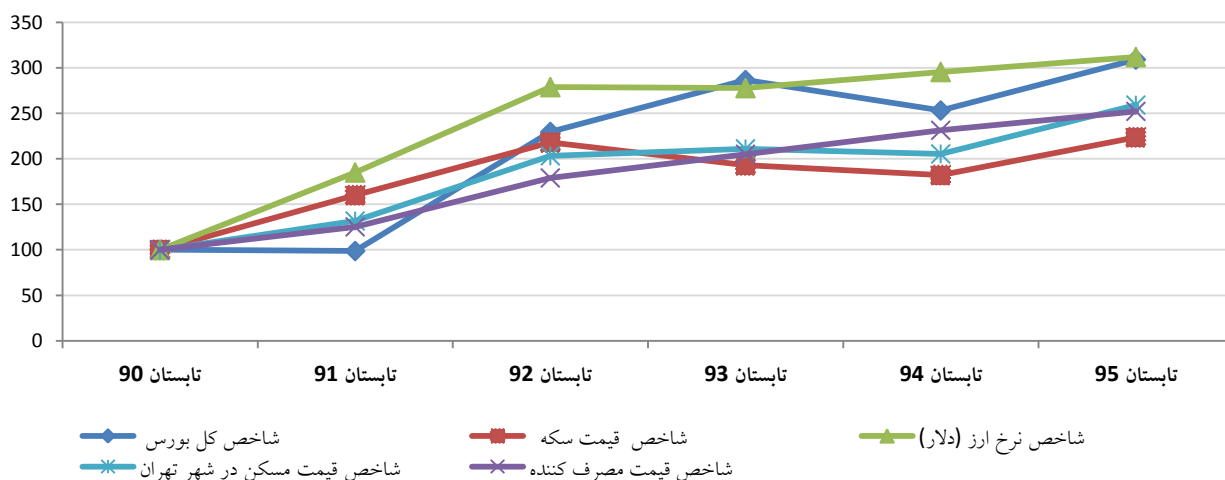
نمودار شماره ۱۹: تورم عمومی و نرخ رشد قیمت مسکن، سکه، ارز و شاخص کل بورس نسبت به فصل مشابه سال قبل (درصد)



ماخذ: سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور، بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران، سامانه بورس اوراق بهادار تهران، اتحادیه طلا، جواهر و سکه تهران

همچنین بررسی روند شاخص‌های بازار مسکن در فصل بهار سال ۱۳۹۵ در کنار بازار دارائی‌های رقیب و شاخص قیمت کالاها و خدمات عمومی (بر اساس مبنای سال ۱۳۹۰=۱۰۰) نشان می‌دهد (نمودار شماره ۲۰)؛ شاخص بورس و نرخ ارز

نمودار شماره ۲۰: شاخص‌های قیمت مسکن، سکه، ارز و بورس و مصرف کننده به قیمت ثابت سال ۱۳۹۰



ماخذ: سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور، بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران، سامانه بورس اوراق بهادار تهران، اتحادیه طلا، جواهر و سکه تهران



### بیانه پایانی شانزدهمین همایش سیاستهای توسعه مسکن در ایران

با استعانت از خداوند متعال و به همت دست اندرکاران بخش مسکن، شانزدهمین همایش سیاستهای توسعه مسکن، با همکاری دانشکده اقتصاد دانشگاه تهران، به عنوان جلوه‌ای زیبا از ارتباط حوزه سیاست‌گذاری و دانشگاه، در روزهای ۱۲ و ۱۳ مهرماه ۱۳۹۵ برگزار شد. برگزاری این همایش، فرصتی مغتنم در بهره‌گیری از اندیشه متخصصان و صاحب‌نظران حوزه مسکن بود که با حضور جناب آقای دکتر آخوندی، وزیر محترم راه و شهرسازی، دانشگاهیان، مدیران و کارشناسان ارشد بخش مسکن، به طرح و بحث موضوعات کلیدی سیاستی در این حوزه و تبیین اهمیت و نقش آن در توسعه کشور پرداخت.

مهمترین نکاتی که در این نشست علمی مورد تأکید شرکت‌کنندگان محترم قرار گرفت عبارتند از:

- دست‌اندرکاران بخش مسکن، دستیابی به بالندگی و توسعه پایدار اینبخش را به عنوان ایده آلی واحد، برگزیده و بر ایجاد پیش‌نیازها و نهادهای لازم برای دستیابی به این مهم، تأکید دارند.
- شعار سازمان ملل متحد تحت عنوان "مسکن در کانون توجه"، به عنوان شعار واحد، سرلوحه اقدامات سیاستگذاران خواهد بود، بدین معنی که به مقوله مسکن هم به عنوان یک موضوع کانونی و هم در کانون ساختار شهری توجه شود.
- مهمترین و ضروری‌ترین نکته در امر سیاست‌گذاری مسکن، درک صحیح صورت مسئله و دستیابی به یک گفت‌وگو مشترک برای حل این معضل است و هر نوع برنامه ریزی مالی، تولیدی و فنی و...، بایستی در راستای پاسخ به این مسأله باشد، نه در تعارض و تناقض با آن.
- کیفیت زندگی در هر دو بعد مادی و معنوی، اصلی‌ترین مسئله در بخش مسکن است. کیفیت مادی به مفهوم مدنیت و کیفیت معنوی، مفهوم یک تمدن

ایرانشهری است که هویت و فرهنگ ایرانی در آن هویدا بوده و ضامن رفاه و آسایش باشد.

- تولید و عرضه مناسب مسکن، حاصل تعامل یک ساختار نظام مند و یک سلسله نهاد است. نهادهایی چون: نهاد توسعه ای، نهاد ضمانتی، نهاد مالی، نهاد شهرداری، نهاد شهرسازی، نهاد آموزش و... می‌بایست با کارکرد تعاملی و اکمل به گونه ای هم افزایی ایجاد نمایند تا در نهایت مسکن مطلوب را به عنوان یک محصول بهینه به جامعه عرضه کنند.

- در ارتقا و بهبود عملکرد نظام تامین مالی: ارتقا و استفاده همراستا از ظرفیتهای بازار پول، بازار سرمایه و بیمه به صورت بهینه و کارآمد، ایجاد یک نهاد توسعه ای و به طریق اولی ایفای این نقش توسط بانک مسکن،

تلاش و حمایت برای راه اندازی نهادهای اعتباری و مالی (همچون، صندوق تضمین تسهیلات رهنی، شرکتهای پس انداز و تسهیلات منطقه ای، شرکتهای تامین سرمایه، لیزینگ و...) مورد تأکید است.

- در بازنگری قوانین مالیاتی حوزه مسکن، توجه به کارکردهای توزیعی و تخصیصی در راستای کنترل و بهبود عملکرد بازار به طریق اولی مورد توجه می‌باشند. استفاده از ابزار مالیاتی بهینه، مسیر دستیابی به اهداف توسعه ای را تسهیل خواهد نمود.

- دستیابی به هدف سیاست گذاری بهینه در حوزه زمین به نحوی که واگذاری زمین، برای ارتقای نظام اجتماعی و اقتصاد شهری به خدمت گرفته شود، مستلزم ایجاد نظام اطلاعاتی شفاف در این حوزه، مدیریت شهری قدرتمند و منسجم، درک اشتراکات توسعه شهری و سیاست زمین، و تعیین خط و مشی واحد است.

- علی‌رغم تأکید بر کاهش دامنه مداخلات دولتی و افزایش نقش حاکمیتی دولت، تامین



تعارض و تضاد منافع بین بازیگران مدیریت شهری و مردم به عنوان اجزای پویای یک شهر، مسیر دستیابی به توسعه و بهبود کیفیت سکونت را هموار خواهد نمود.

### گزارش بازدید میدانی و تبادل نظر پیرامون مسکن اجتماعی فرانسه و سازمان های مرتبط

با توجه به اهمیت تبادل تجربیات با سایر نقاط دنیا در زمینه های مسکن و تامین مالی، همچنین اهمیت توجه ویژه به مسکن اجتماعی و مسکن کم درآمدها در راستای ارتقای کیفیت حیات شهری اقشار آسیب پذیر جامعه، هیاتی از معاونت مسکن ساختمان برای «بازدید میدانی و تبادل نظر پیرامون مسکن اجتماعی فرانسه و سازمان های مرتبط» بازدیدی از فرانسه به عمل آوردند. در واقع این بازدید پس از برگزاری کارگاه آموزشی تخصصی «مسکن اجتماعی، بازسازی شهری و سیستم های تامین مالی» در آبان ماه ۱۳۹۴ برای مدیران، کارشناسان و متخصصان وزارت راه و شهرسازی و سازمان های ذیربط و برای بررسی چارچوب، مزایا و معایب و سازمان های مرتبط مسکن اجتماعی فرانسه به درخواست وزارت مسکن و اسکان پایدار فرانسه صورت گرفت. در ادامه گزارش مختصری از جلسات و بازدیدهای صورت گرفته و عناوین اصلی مورد بحث می آید.

در این بازدید هدف اصلی شناخت کامل ساختار مسکن اجتماعی فرانسه و بررسی کلیه نهاد ها و سازمان های دولتی، خصوصی، غیرانتفاعی و... مرتبط با سیاست گذاری، تامین مالی، ساخت و دیگر نهادهای مرتبط در ساز و کار برنامه های مسکن های اجتماعی بود.

شایان ذکر است که گزارش های دیگری برای بهره برداری کارشناسی در آینده در خبرنامه چاپ و منتشر خواهد شد.

نیاز بخشی از اقشار جامعه می بایست، در قالب برنامه های مسکن اجتماعی پاسخ داده شود. در این راستا، توجه به ابعاد اجتماعی، اقتصادی، فرهنگی، زیست محیطی، الزامات معیشتی، حفظ فرصت های اشتغال و ... مورد تأکید است.

- کارآمدی نظام مسکن اجتماعی در صورتی حداکثر خواهد شد، که برنامه های این بخش در یک نظام فراگیر اجتماعی و در قالب سیاستهای رفاه همگانی شکل گیرد.
- بهره گیری از تجارب کشورهای مختلف در زمینه مسکن اجتماعی، توجه و تأکید بر بهره گیری از الگوی ساخت و ساز بومی، اجرای طرح هایی با محوریت مشارکت مردم و تعریف مسئولیت های مناسب برای اقشار هدف از جمله نکات قابل توجه در طراحی مکانیزم های اجتماعی مسکن است.
- در برنامه ریز های آتی مسکن، همبستگی مسکن، محله و شهرها در راستای ایجاد محیط مسکونی ایمن، پیشگیری از گسست اجتماعی و تقویت شبکه های سرمایه اجتماعی، مورد توجه خواهد بود.
- بهسازی و بازآفرینی عرصه های نابسامان شهری و جلوگیری از رشد مناطق پیرامونی به عنوان یکی از راههای موثر برای دستیابی به ظرفیتهای توسعه درونی و مسائل اصلی مسکن، مورد اجماع و تأکید است.
- تحقق سیاستهای بازآفرینی شهری، مستلزم باز تعریف دستور کار شهری، تدوین برنامه تامین مسکن در راستای سیاستهای بازآفرینی شهری، حضور توسعه گر و تسهیل گر و ابزار سازی مالی و حقوقی، است.
- لازم است تا برای ایجاد نسل نوین شهرهای جدید در سیاستهای توسعه شهری به عنوان ابزار عملیاتی نمودن برنامه های توسعه ملی و منطقه ای و پشتیبان بازآفرینی شهری، برنامه ریزی و زمینه سازی شود.
- ایجاد درآمدهای پایدار برای شهرداریها یک مسئله مهم و حیاتی فرباخشی در حوزه مسکن است. کاهش



### - جلسه با مدیران و متخصصان وزارت مسکن و اسکان پایدار فرانسه

جلسات و عناوین اصلی طرح شده:

#### ➤ برنامه و طرح بازسازی انرژی مسکن

در این جلسه به تحولات سیاست گذاری در بحث انرژی در فرانسه پرداخته شده و عنوان نمود که ۱۰۰ هزار واحد بازسازی مسکن در هر سال در این حوزه انجام می گیرد که با مشوق های مالیاتی حدود ۳۰٪ تخفیف مالیاتی و وام های با بهره ۰٪، این مهم صورت پذیرفته است. هدف آنها رسیدن به تعداد ۵۰۰ هزار بازسازی در هر سال است. در این نوسازی آنها بر دو مورد اساسی دوجداره کردن پنجره ها و ایزوله کردن سقف تاکید داشته اند.

از حدود ۳۱ میلیون مسکن موجود در فرانسه، ۲۰٪ نیاز به بازسازی دارند و با سطح بندی میزان مصرف انرژی و بررسی میزان درآمد خانوارها توسط اداره مالیات به مسکن هایی که بیشترین نیاز را دارند توجه می شود و آن مسکن ها در اولویت قرار می گیرد.

یک میلیارد یورو در هر سال به پرونده های بازسازی تخصیص می یابد و به هر فرد بزرگسال خانواده مبلغ ۸۰۰۰ یورو تعلق می گیرد و البته فرقی بین تخصیص مبالغ برای شهر و روستا وجود ندارد.

#### ➤ شهرها و محله های سازگار با محیط زیست (Eco-City & Eco-District)

در این شهرها بر کلیه ابعاد معماری، اجتماعی و نوآوری های بهره وری انرژی تاکید می شود و در واقع این محله-شهرها چارچوب عملیاتی برای رسیدن به شهرهای پایدار هستند. تعداد زیادی از این محله ها در فرانسه ایجاد گشته است و نمونه شهر سازگار با محیط زیست استراسبورگ است.

این برنامه ها برای ایجاد محله ها و شهرهای سازگار با محیط زیست اکثرا در محله های کارخانه های قدیمی که به خارج شهر منتقل شده اند انجام می پذیرند.

#### ➤ پروژه جامع پاریس بزرگ (Grand Paris)

با توجه به اینکه ۱۸٪ جمعیت فرانسه در پاریس وجود داشته و ۳۱٪ تولید ناخالص ملی و ۴۰٪ ظرفیت پژوهشی کشور در پاریس ایجاد می شود، این پروژه به جریان افتاده است.

اصلی ترین نقش در این پروژه را شهردار داراست و تعدادی افراد دولتی نیز با رای گیری انتخاب می شوند و طرحی به مانند طرح ساماندهی تهران بزرگ است. در این پروژه به پاریس و حومه به عنوان یک مجموعه نگاه شده و بر گسترش خطوط و ایستگاه های مترو تاکید داشته اند و درصدد کاراتر نمودن مترو و ارتباط هرچه بیشتر پاریس و حومه پاریس هستند. به بیان دیگر با هرچه بیشتر کارا نمودن خطوط مترو، می خواهند به نقطه ای برسند که نزدیکی به خطوط مترو به مانند نزدیک بودن به محل کار باشد.

### - بازدید از شهر ماگنه لا واله (Marne la Valle)

جلسات و عناوین اصلی طرح شده:

#### ➤ تاسیس و توسعه عمومی شهر ماگنه لا واله

نهاد دولتی ماگنه لا واله در سال ۱۹۷۲ تاسیس شده و این شهر حدود ۳۲۰ هزار نفر را در خود جا می دهد. این شهر ترکیبی از مسکن های اجتماعی و مسکن های خصوصی است. در این محدوده حدود ۲۰۰۰ شغل در سال ایجاد می شود و با وجود فاصله ۵۰ کیلومتری با پاریس، با وجود ۲ اتوبان و ۱۳ ایستگاه قطار منطقه ای می توان گفت که این شهر در فاصله ۲۰ دقیقه ای پاریس قرار دارد. حدود ۴۴٪ افراد ساکن در آنجا کمتر از ۳۰ سال و ۶۰٪ کمتر از ۴۰ سال دارند.





جلسات و عناوین اصلی طرح شده:

### ➤ توسعه یکپارچه «زندگی بهتر در شهرها»

آنها به دنبال شهری که بتوان راحت و به روش های مختلف و با وسایل حمل و نقل متفاوت (مانند قطار، متروی سریع، اکسپرس و...) در آن به رفت و آمد پرداخت، هستند؛ شهری که در آن ثروت تولید شود. آنها با هدف اینکه ۷۰ کیلومتر غرب پاریس و ۷۰ کیلومتر شرق آن را در ۳۰ دقیقه طی کرد در حال رسیدن به شهری پایدار و ارتقای کیفیت زندگی هستند.

در پایان با توجه به شناخت کاملی این تیم از ایران و تجربیاتی که در ایران داشتند، هر دو طرف بر روی آمدن تیمی از این گروه برای بازدید از طرح ساماندهی تهران و نیز بازدید از برنامه های مدیریت آب و بررسی مسائل و چالش های موجود، همچنین تاسیس و توسعه شهرهای جدید توافق نموده و بر ادامه بحث های آموزشی و برقراری خطوط آموزشی برای انتقال تجربیات و دانش مشترک تاکید داشتند.

### - جلسه با سازمان ملی نوسازی شهری (ANRU)

جلسات و عناوین اصلی طرح شده:

### ➤ پروژه نوسازی شهری و توسعه مجدد بافت های ناکارآمد

این پروژه توسط یک نهاد دولتی اداره می شود و در سال ۲۰۰۴ برای نوسازی ۵۰۰ محله شناسایی شده دارای اولویت که ۲۵٪ آنها در پاریس هستند تشکیل شد. در واقع آنها نهاد تامین مالی بوده و کار ساخت و ساز را انجام نمی دهند و سازمان مذکور با هدف متحد نمودن تامین مالی بخش مسکن ایجاد شده، چون قبل از تاسیس این نهاد تامین مالی به صورت گسسته انجام می گرفت.

آنها برای پروژه اول که از سال ۲۰۰۴ تا ۲۰۱۶ در برنامه بود، ۱۲ میلیارد یورو در اختیار

این شهر نمونه واقعی ایجاد شهر جدید با توجه گسترده به ایجاد مسکن های اجتماعی با کیفیت مناسب زندگی و دسترسی های خوب به شهر می باشد که با توجه به وجود دانشکده های بزرگ پاریس و زندگی نسبت زیادی دانشجو در آن شهر، درصدد فراهم نمودن و ایجاد فرصت های شغلی مناسب برای افراد ساکن در آنجا هستند.

### ➤ مرکز تکنولوژیک و علمی ساختمان (CSTB)

آنها حدود ۶۰۰۰ مسکن که در آن تکنولوژی و نوآوری های ساختمان لحاظ گردیده است را می سازند. در حدود ۲۵٪ از تحقیقات در مورد زندگی و شهرهای پایدار در این شهر صورت می پذیرد و چندین جایزه را در این زمینه دریافت کرده اند.

آنها در تحقیقاتشان درصدد نمونه سازی ۶ پروژه بزرگ که قابلیت تعمیم در شهرهای مختلف بر اساس نیازهای مختلف و با اهداف خاص هستند که بتوان آنها را به عنوان پروژه های نمونه صادر نمود.

آنها عنوان نمودند که با وجود اینکه هزینه های مسکن اجتماعی برای افراد مستاجر تقریباً نصف مناطق مشابه است، ولی هزینه ساخت مسکن اجتماعی به مراتب بالاتر از مسکن های خصوصی است؛ زیرا سیاست آنها این است که کیفیت ساخت مسکن اجتماعی از مسکن های خصوصی باید بالاتر باشد تا این خانه ها بتوانند مدت زمان بیشتری عمر کنند، هزینه های تعمیر و نگه داری کمتری داشته باشند و همچنین به اندازه کافی برای مردم جذاب باشند تا افراد متقاضی بیشتری را جذب نموده و در نهایت بتوانند فرهنگ زندگی در مسکن های اجتماعی را در جامعه گسترش دهند.

### - جلسه با VIVAPOLIS (شبکه فعالان فرانسوی)

#### در زمینه شهرهای پایدار)



## خبرنامه فصلی شماره ۱۰ - تابستان ۱۳۹۵

پروژه های تعریف شده که از طرف شهرداری ها به این شرکت ارائه می گردد تخصیص می یابد و با منابع بسیار بالایی که در اختیار دارند (حدود ۲۰۰ میلیارد یورو ترازنامه) قدرت مذاکره و چانه زنی بالایی برای اجرای پروژه های مربوط به حوزه مسکن را دارا هستند.

آنها همچنین اظهار نمودند که چون منابع مالی بلند مدت مطلوب همه نهادها است، این سازمان با دادن وام های بلندمدت ۴۰ تا ۵۰ ساله به شهرداری ها و نهادهای مسکن اجتماعی سیاست های دولت را در این زمینه به اجرا در می آورند.

در ادامه آنها با بیان ساز و کار مسکن اجتماعی در فرانسه و انواع وام ها و دسته بندی های مختلف مسکن اجتماعی به موضوعات تامین مالی مسکن اجتماعی پرداختند.

بیشترین تامین مالی مسکن در فرانسه از طریق CDC صورت می پذیرد.

### جلسه با گروه Paris Habitat -

جلسات و عناوین اصلی طرح شده :

این شرکت اصلی ترین و بزرگترین اجراکننده مسکن های اجتماعی با تجربیات مختلف در زمینه ساخت و مدیریت مسکن های اجتماعی است و با سابقه بیش از یک قرن (از سال ۱۸۹۴ که توسط پارلمان فرانسه ساخت مسکن اجتماعی مصوب شد) به دلایلی چون گران بودن مسکن های خصوصی و محدودیت عرضه زمین، تقاضای روز افزونی برای مسکن های اجتماعی فرانسه، خصوصا در شهر پاریس وجود دارد.

در فرانسه نزدیک به ۴,۴ میلیون مسکن اجتماعی (۱۴٪ از مسکن های موجود) وجود دارد. در سال ۲۰۱۵ حدود ۱۲۵۰۰۰ واحد مسکن اجتماعی

داشتند، و با شهرداری ها و مقامات محلی به مذاکره می نشینند تا در صورتی که آنها نیازهای دولت برای ورود به مناطق دارای اولویت را برآورده کنند، آن شرکت از طرف دولت ۲۵٪ تامین مالی آن پروژه را به عهده می گیرد، همچنین آنها برای چند سال بعد نیز پروژه ای دیگر در حال تعریف دارند، که طبق گفته نمایندگان شرکت مذکور؛ برعکس پروژه اول که هدف ورود به مناطق حساس شهری و جداسازی مناطقی با اقوام خاص بود، در پروژه جدید بر اساس شاخص فقر قصد تامین مالی را دارند. در واقع این شرکت با کمک دولت پول را به عنوان اهرمی برای پیش بردن مذاکرات تامین مالی با شهرداری ها به کار می برد و دولت نقش مستقیمی در ساخت و ساز ندارد.

از این مبلغ ۱۲ میلیارد یورو، نزدیک دو سوم آن برای مسکن های اجتماعی صرف گردیده و یک سوم مابقی برای بهبود فضای شهری استفاده شده است.

### جلسه با گروه Caisse des Depots (CDC) -

جلسات و عناوین اصلی طرح شده :

➤ حوزه های اصلی فعالیت CDC

در این جلسه به برنامه های سرمایه گذاری آتی، بحث های مربوط به صندوق های پس انداز و وامهای پرداختی به مسکن های اجتماعی پرداخته شد.

در این مورد عنوان گردید که حدود ۹۵٪ مردم حساب پس اندازی دارند که سود تعلق یافته به آن بیشتر از بقیه حساب ها است و نیز به دلیل اینکه مالیات در فرانسه بسیار بالا است و این حساب معاف از پرداخت مالیات است (البته با بیشترین مانده حساب ۲۰۰۰۰ یورو) اکثر مردم تمایل به باز نمودن این حساب هستند. پول های جمع آوری شده از این حساب در این سازمان جمع آوری شده و برای موارد مربوط به مسکن بستگی به



## خبرنامه فصلی شماره ۱۰ - تابستان ۱۳۹۵

اجتماعی به شرطی که این مسکن را در اختیار کارمندان شان قرار داده و به آنها اجاره بدهند، حق مالکیت آن خانه را برای ۱۰ تا ۳۰ سال در اختیار آن شرکت ها می گذارند.

مدل ارائه شده یک مدل کلاسیک است و در حال حاضر مدل ارائه شده در حال گذار از تغییرات زیادی است، یکی از مهمترین تغییرات این است که همه شرکت های مسکن اجتماعی ملزم به جمع آوری منابع برای پروژه های جدید دارای اولویت هستند.

ویژگی های اصلی مسکن اجتماعی در فرانسه به صورت ذیل است:

✓ ویژگی اول این است که قیمت اجاره مسکن اجتماعی از قیمت اجاره بازار به شدت پایین تر است. به عنوان مثال اجاره به ازای هر متر مربع مسکن اجتماعی در پاریس بین ۵ الی ۱۳ یورو در هر ماه است، ولی در بازار خصوصی این مبلغ به طور متوسط ۲۶ یورو در هر مترمربع است.

✓ ویژگی دوم مسکن اجتماعی فرانسه، این است که انتخاب مستاجران بر اساس سقف درآمد سالانه افراد است.

✓ همچنین افراد می توانند بدون محدودیت زمانی در مسکن اجتماعی بمانند و اگر میزان درآمد افراد بیشتر هم شود، تنها با دادن مالیات بیشتر می توانند مسکن اجتماعی شان را همچنان در اختیار داشته باشند.

✓ مسئله آخر این است که تمام موجرهای مسکن اجتماعی شرکت های غیرسودده بوده و سودشان را دوباره در مسکن اجتماعی سرمایه گذاری می کنند (افزایش سرمایه می دهند)

ساخته شده است، که این عدد تقریباً ۱/۳ کلیه واحدهای تولید شده در فرانسه می باشند. همچنین در حدود ۱۷ میلیارد یورو در هر سال سرمایه گذاری در این زمینه صورت می پذیرد و تقریباً ۱۲ میلیون نفر در مسکن های اجتماعی زندگی می کنند که این عدد ۱۷٪ جمعیت فرانسه را شامل می شود. در سطح ملی نیز ۸۲۰۰۰ نفر در مسکن اجتماعی مشغول به کار هستند.

نحوه تامین مالی در مسکن اجتماعی فرانسه دارای جزئیاتی است که انواع مختلف منابع تامین مالی مسکن اجتماعی را به طور خلاصه در زیر بیان می کنیم:

- ✓ اصلی ترین منبع تامین مالی مسکن اجتماعی فرانسه، وام های بلندمدت ۴۰ تا ۵۰ ساله ای است که Caisse des depots (C.D.C) در اختیار سازنده های مسکن اجتماعی قرار می دهد. این وام ها در طول دوره بلند مدت روند ثابتی را داشته اند.
- ✓ وام های اخذ شده از بانک ها که این وام ها در حال افزایش اند.
- ✓ صندوق های خود شرکت های مسکن اجتماعی که این وام ها در حال افزایش اند.
- ✓ یارانه و کمک های دولتی و ایالتی ای که از طرف دولت و مقام های محلی اختصاص می یابد و این وام ها در حال کاهش اند.
- ✓ وام ها و یارانه هایی که از طرف شرکت ها می آید تا بتوانند مسکن برای کارمندانشان در اختیار بگیرند، در واقع آن شرکت ها با این وام هایی که می دهند آن مسکن ها را نمی توانند بخرند بلکه می توانند این مسکن ها را برای کارمندانشان رزرو کنند. توضیح اینکه شرکت ها به صورت نقدی به شرکت های تولیدکننده مسکن اجتماعی کمک کرده و بر اساس میزان آن کمک، شرکت های مسکن



### بازدید از پروژه ZAC Claude Bernard در منطقه ۱۹ پاریس

این منطقه اولین محله سازگار با محیط زیست شهر پاریس است که با هدف بهره‌وری انرژی بنا نهاده شده است. در این منطقه مسکن‌های اجتماعی با مسکن‌های خصوصی در یک مکان ایجاد شده‌اند و در واقع بزرگترین زمین در این مکان به شهرداری برای ساخت و بازسازی داده شده و هویت منطقه که متشکل از انبارهای صنعتی و منطقه‌ای ناامن برای زندگی بوده است را احیا نموده‌اند. در این پروژه شهرداری در واقع نمونه کاملاً موفقی از بازآفرینی شهری را به نمایش درآورده است که با فراهم آوردن دسترسی‌های مناسب حمل و نقل شهری در مرزهای این منطقه توانسته است ارتباط بین این منطقه و مناطق دیگر شهر را به خوبی برقرار سازد. نیمی از انرژی مورد نیاز این منطقه از انرژی‌های تجدید شونده استفاده کرده است.

در پایان، همانطور که اشاره گردید گزارش‌های مفصل‌تر و برای بهره‌برداری کارشناسی و به صورت تخصصی طی شماره‌های آینده این خبرنامه تهیه و منتشر خواهد رسید.

### خلاصه نکات کلیدی همایش تامین مالی مسکن در مادرید اسپانیا سال ۲۰۱۶

در سال ۲۰۱۶ در مادرید اسپانیا به منظور بررسی مسائل حوزه تامین مالی بخش مسکن با حضور کارشناسان این بخش از کشورهای مختلف از جمله کشور ایران نشست برگزار گردید و مسائل مالی کشورهای مختلف مورد بحث و بررسی قرار گرفت که خلاصه این مباحث به شرح ذیل ارائه می‌گردد.

### ۱- خلاصه نکات کلیدی در خصوص بهینه‌سازی مالیاتها بمنظور تامین مالی مسکن

- ✓ ارزیابی نقاط قوت و نقاط ضعف مکانیسم‌های مالیاتی جهت تقویت و بهینه‌سازی تامین مالی سیاست‌های مسکن
- ✓ ارزیابی رویکردهای درپیش گرفته شده در ارتباط با خط مشی‌های مالیاتی، که موجب تقویت مدیریت و اعمال مالیات، گسترش پایه‌ی مالیاتی و تنوع بخشی به مکانیسم‌های مالیاتی می‌شوند.
- ✓ ارزیابی روشهای مختلف تامین مالی مسکن از طریق منابع محلی و ملی دولت
- ✓ طراحی مشوق‌هایی برای افراد ذینفع، مانند مسکن‌سازان و خانوارها
- ✓ ایجاد تعادل در میزان مالیات‌های مستقیم و غیرمستقیم بمنظور رشد اقتصادی پایدار و تقویت مساوات.
- ✓ بررسی و سنجش مواد اولیه ساخت مسکن مانند سیمان و شن و ماسه، به عنوان منابع بالقوه درآمد مالیاتی مسکن
- ✓ تعیین منافع، دادن یارانه‌های هدفمند، به مسکن‌سازان یا خانوارها، که شامل سیاست‌های مشوق مالیاتی، که منجر به تغییر دادن کالای مسکن از حالت مصرفی به سرمایه‌گذاری می‌شود.

### ۲- خلاصه نکات کلیدی در خصوص استفاده از ابزار وام دهی به منظور تامین مالی مسکن

- ✓ قرار دادن تضمین‌های دولتی در زمینه ریسک‌های مربوط به نرخ بهره که متوجه وام‌دهندگان و سرمایه‌گذاران می‌باشد.
- ✓ مدیریت وام‌دهندگان، انتشار اوراق قرضه، سرمایه‌گذاران (صاحبان اوراق قرضه)، و وام‌گیرندگان از طریق همکاری و مشارکت بین بخش‌های دولتی و خصوصی در زمینه تامین مالی وام‌ها (استقراضی)
- ✓ تنوع بخشی به تامین مالی استقراضی (وامها) به منظور حمایت از مالکیت مسکن، مسکن‌استیجاری، و مسکن اجتماعی یا دولتی
- ✓ ساماندهی دادن تضمین‌های دولتی بمنظور استفاده مدبرانه و کارآمد از منابع مالی.
- ✓ مسکن یارانه‌ای نیازمند دادن یارانه می‌باشد



## خبرنامه فصلی شماره ۱۰ - تابستان ۱۳۹۵

✓ در نظر گرفتن تامین مالی سیاست ها و برنامه های مسکن، از طریق همکاری با سازمان های غیر دولتی و مردم

### خبرهای تابستانی مرتبط به حوزه برنامه ریزی و اقتصاد مسکن

• برگزاری شانزدهمین همایش سیاست های توسعه

#### مسکن در ایران

ضرورت دخالت دولت در بخش مسکن با توجه به نقش این بخش در ایجاد رفاه و توسعه اجتماعی و اقتصادی از یک سو و عدم توجه به بخش مسکن و ابعاد مختلف آن در نشست های علمی، وزارت مسکن و شهرسازی را بر آن داشت تا همزمان با هفته جهانی اسکان بشر، کنفرانس علمی با محوریت موضوعات شهری در بخش مسکن را از سال ۱۳۶۸ برگزار نماید.

این نشست های علمی از سال ۱۳۷۳ با تغییر جهت گیری و نگاهی جامع تر بر سیاست های مربوط به توسعه مسکن در ایران، متمرکز شده است. بر این اساس و در ادامه نشست های کارشناسی و سمینارهای تخصصی در این حوزه، شانزدهمین همایش سیاست های توسعه مسکن در ایران نیز همانند سنوات گذشته و همزمان با روز جهانی اسکان بشر برگزار گردید.

در روزهای ۱۲ و ۱۳ مهرماه ۱۳۹۵، محورهای همایش، مشتمل بر بانک توسعه ای بخش مسکن، سیاست های زمین، معماری مسکن، محله محوری و ساماندهی بافت های ناکارآمد شهری، مسکن اجتماعی و مسائل اجتماعی مسکن، مالیات های بخش مسکن و واسطه گری مسکن به بحث گذاشته شد تا بتوان از نکته نظرات و دیدگاه های کارشناسان، متخصصان و پژوهشگران جهت تدوین سیاست های کاربردی و جامع نگر در سال پیش رو بهره جست.

✓ فراهم سازی تضمین های دولتی برای وام دهندگان و سرمایه گذاران بخش خصوصی و همچنین فراهم کردن مشوقهایی برای ضمانت های دولتی

✓ حمایت از ساخت در بخش مسکن، نیازمند یارانه می باشد.

✓ فراهم سازی اهرم های سنتی مشوقی چون: دسترسی به زمین و ضمانت ها، انعطاف پذیری اجاره بها و وامها بمنظور افزایش ساخت مسکن ارزان و مقرون به صرفه

#### ۳- خلاصه نکات کلیدی در خصوص تقویت و حمایت از

مکانیسم های غیرمالیاتی دولت به منظور تامین مالی مسکن

✓ ارزیابی تخصیص زمین به عنوان جایگزینی برای منابع مالی، به منظور کمک به تامین مالی مسکن

✓ بررسی تکنیک های یارانه متقابل در قالب رویکردی غیرپولی به منظور کاهش هزینه های تامین مالی ساخت مسکن

✓ سرمایه گذاری در منابع عمومی، جهت رشد درآمدها، بمنظور بکارگیری و اجرای سیاستها و برنامه های مسکن

✓ بکارگیری سیاست های اجرایی، در زمینه های برنامه ریزی شهری و قوانین و مقررات، بمنظور افزایش و تقویت تامین مالی مسکن در پیشبرد استفاده ترکیبی از مسکن و رشد و توسعه بخش مسکن اجاره ای

#### ۴- خلاصه نکات کلیدی در خصوص روش های جایگزین

سیاست های تامین مالی مسکن

✓ تشویق کارفرمایان دولتی و خصوصی به منظور مساعدت در تهیه مسکن از طریق حسابهای پس انداز اجباری

✓ استفاده از پس اندازهای بخش خصوصی برای تامین بودجه ساخت مسکن با قیمت متوسط (intermediate housing) یا مسکن های جمعی (collective housing)

✓ سرعت بخشیدن به استراتژی مربوط به چرخش دارایی ها، که توسط عوامل مسکن اجتماعی مورد مساعدت قرار می گیرد.

✓ ارزیابی منافع مشارکت در تحویل مسکن، مبتنی بر منابع غیرمالی مانند: منابع طبیعی



## خبرنامه فصلی شماره ۱۰ - تابستان ۱۳۹۵

### • ابلاغ دستورالعمل اجرایی تأسیس، فعالیت و نظارت بر مؤسسات پس انداز و تسهیلات مسکن منطقه ای توسط بانک مرکزی

در راستا توسعه مالی بخش مسکن و متنوع سازی و انعطلاف پذیری تامین مالی در این بخش از ابتدای دولت یازدهم، ایجاد و راه اندازی ابزارها و نهادهای مالی متنوعی در دستور کار قرار گرفته است. یکی از این نهادها، مؤسسات پس انداز و تسهیلات منطقه ای است که دستور العمل آن به تصویب شورای پول و اعتبار رسید و توسط بانک مرکزی ابلاغ گردید. این مؤسسات عموماً با جذب پس اندازهای خرد در مناطق جغرافیائی مختلف، به اعطای تسهیلات در بخش مسکن در منطقه تحت پوشش می پردازند.

### • ابلاغ دستور العمل شناسنامه فنی ساختمان

دستورالعمل صدور شناسنامه فنی ساختمان به عنوان یکی از اسناد مهم و اساسی در زمینه اجرای قانون پیش فروش ساختمان، در تاریخ ۹۵/۶/۲۱ توسط وزیر محترم راه و شهرسازی ابلاغ گردید. مطابق ماده ۲۲ قانون پیش فروش ساختمان شهرداریها مکلفند هنگام صدور پروانه ساختمان برای هر واحد نیز شناسنامه فنی مستقل با ذکر مشخصات کامل و ملحقات و سایر حقوق با شماره مسلسل صادر و به متقاضی تسلیم نمایند.

