

## عملکرد بخش ساختمان و مسکن در سال های ۱۳۸۷-۱۳۸۸

سید وحید احمدی\*

### ۱. اهمیت بخش مسکن در اقتصاد

توسعه بخش مسکن و رشد اقتصادی به صورت مستقیم و غیرمستقیم از یکدیگر تأثیر می پذیرند. بخش مسکن مقتدر و اقتصاد قدرتمند بر یکدیگر هم افزایی دارند. همان گونه که رشد اقتصادی، ایجاد اشتغال و افزایش درآمد را به دنبال دارد و یکی از پیامدهای افزایش درآمد، افزایش تقاضا برای مسکن است، تقاضای مسکن نیز به نوبه خود به وجود آورنده شغل و فرصت های جدید کسب و کار است. رونق در بخش ساخت و ساز مسکن به صورت تشکیل سرمایه ثابت و رشد ارزش افزوده ساختمان بر اقتصاد کلان تأثیرگذار است. رونق در بازار معاملاتی مسکن نیز در بخش خدمات به صورت بهبود ارزش افزوده مستغلات به طور خاص و بهبود ارزش افزوده در دیگر بخش ها به طور عام ظاهر می شود و این رونق برای دولت مرکزی به مفهوم افزایش درآمدهای مالیاتی است. در شرایط رونق ساخت و ساز، عواید شهرداری ها از محل عوارض ساخت و ساز افزایش می یابد که معمولاً سهم قابل ملاحظه ای از منابع درآمدی آنها را به خود اختصاص می دهد.

مسکن با توجه به قابلیت وثیقه گذاری، برای خانوارها به عنوان عامل ثروت تلقی شده و به واسطه امکان اخذ تسهیلات در ازای ترهین مسکن<sup>۱</sup>، در تحریک تقاضای مصرفی خانوار مؤثر است. به همین ترتیب تحولات قیمتی ساختمان برای بنگاه ها عامل تحولات ترازنامه ای و تقویت بنیه اخذ تسهیلات و توسعه بنگاه محسوب می شود.

مسکن از سه ماهه دوم  
سال ۱۳۸۷ به تدریج  
وارد مرحله رکود ساخت  
و ساز شده است

همان گونه که مسکن در ایجاد ارزش افزوده در اقتصاد و تحرک تولید در درون بخش و بخش های مرتبط با ساخت و ساز مؤثر است، توجه به تقاضای مسکن همانند هر کالای دیگری حائز اهمیت است، به خصوص آنکه مسکن در بُعد تقاضا از دو منظر تقاضا برای خرید و تقاضا برای اجاره مورد توجه است.

\* رئیس دایره صنعت و ساختمان اداره بررسی ها و سیاست های اقتصادی، بانک مرکزی ج.ا.ا. .

در طول چهار دهه اخیر  
همواره رونق ساخت و ساز  
با افزایش تورم و تثبیت  
قیمت در بخش مسکن  
نیز، با رکود ساخت و تولید  
توأم بوده است

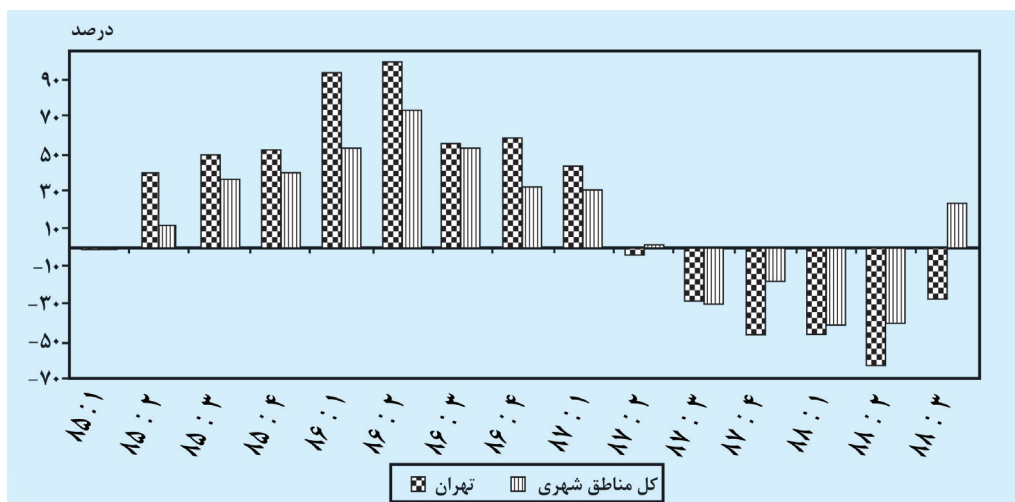
در واقع بین کلیه نیازهای خانوار، مسکن همواره گرانترین نیاز بوده است و تقاضا برای خرید آن معمولاً جز با حمایت مؤسسات مالی شکل نمی‌گیرد. بنابراین توجه سیاستگذار اقتصادی به تقویت تقاضای خرید از الزامات حرکت صحیح و باثبات این بخش تلقی می‌شود. به علاوه از منظر اجاره نیز با توجه به اینکه سهم اجاره مسکن در سبد مصرفی خانوار قابل توجه است، معمولاً تحولات بازار اجاره مسکن توسط سیاستگذار با حساسیت خاصی دنبال می‌شود.

با توجه به غیرمنقول بودن مسکن و معطوف بودن تولید به تقاضا در داخل، توجه به وجود تقاضای مؤثر در بخش، از الزامات خاص پویایی و تحرک در ساخت و ساز مسکن است اما اهمیت توجه به تقاضای مؤثر، هرگز به این مفهوم نیست که تحرک بخش ساخت و ساز به هر بهایی ولو به قیمت نوسان‌های غیرمعارف قیمت و اجاره مسکن و حذف بخشی از متقاضیان مسکن از خیل تقاضای مؤثر انجام پذیرد، بلکه سیاستی موفق است که بر واقعیت‌های حاکم بر جوانب عرضه و تقاضا مبتنی می‌باشد. به تعبیر دیگر، کنترل تقاضای سفته‌بازی نباید به گونه‌ای طراحی شود که علاوه بر حذف تقاضای سفته‌بازی موجب تضعیف تقاضای معاملاتی و در نتیجه کاهش عرضه مسکن گردد، در ضمن سیاست تحریک تقاضا با هدف کمک به عرضه مسکن نیز نباید با افزایش قیمت مسکن توأم شود، به گونه‌ای که متقاضیان واقعی مسکن در این معادله متضرر شوند.

## ۲. ورود بخش مسکن به رکود در سال ۱۳۸۷ و تداوم رکود در سال ۱۳۸۸

با حاکم شدن شرایط رکودی در معاملات مسکن از سه ماهه دوم سال ۱۳۸۷ و تعدیل قیمت‌ها در این بخش با یک وقفه چندماهه، شرایط رکود از بازار معاملات مسکن به بخش ساخت و ساز نیز تسری یافت؛ به گونه‌ای که از نیمه دوم سال ۱۳۸۷ تعداد پروانه‌های ساختمانی صادر شده توسط شهرداری‌های سراسر کشور و تعداد ساختمان‌های شروع شده در مناطق شهری کشور با کاهش مواجه گردید.

نمودار ۱- روند رشد فصلی سطح کل زیربنا نسبت به فصل مشابه سال قبل در پروانه‌های صادر شده توسط شهرداری‌های سراسر کشور



مأخذ: نشریه نماگرهای اقتصادی، بانک مرکزی ج.ا.ا.

با توجه به ساختار جمعیتی جوان کشور، میزان تولید واحد مسکونی طی سال های گذشته حتی در اوج ساخت و ساز پاسخگوی میزان نیاز مسکن نبوده است

همان گونه که از نمودار شماره ۱ قابل مشاهده است، رشد پروانه های ساختمانی صادره توسط شهرداری های سراسر کشور از سه ماهه دوم سال ۱۳۸۷ به صفر نزدیک و از سه ماهه سوم سال مورد نظر منفی شده است. به تعبیر دیگر، مسکن از سه ماهه دوم سال ۱۳۸۷ به تدریج وارد مرحله رکود ساخت و ساز شده است. بر اساس آمار پروانه های ساختمانی صادر شده در نه ماهه اول سال ۱۳۸۸، تعداد و سطح کل زیربنای ساختمان های مناطق شهری نسبت به دوره مشابه سال قبل به ترتیب ۲۹/۳ و ۲۷ درصد کاهش نشان می دهد.

جدول ۱ - پروانه های ساختمانی صادر شده توسط شهرداری های مناطق شهری<sup>۱</sup>

درصد تغییر <sup>○</sup>	نه ماهه اول					
	۱۳۸۸	۱۳۸۷	*۱۳۸۸	▲۱۳۸۷	۱۳۸۶	
-۲۹/۳	-۸/۹	۹۳/۳	۱۳۱/۹	۱۴۴/۷	تعداد (هزار فقره)	
-۲۷/۰	-۰/۳	۵۴/۱	۷۴/۰	۷۴/۲	سطح کل زیربنا (میلیون مترمربع)	
۳/۲	۹/۴	۵۸۰	۵۶۱	۵۱۳	متوسط سطح زیربنا (مترمربع)	

۱- در این گزارش علامت های عنوان شده در جداول دارای مفاهیم زیر می باشند:

▲ در ارقام تجدید نظر شده است.

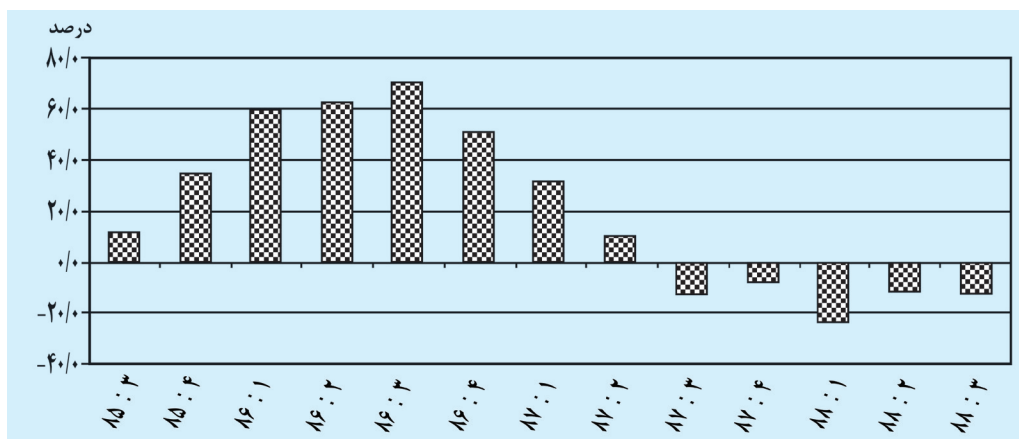
\* ارقام مقدماتی است.

○ درصد تغییر از ارقام کامل محاسبه شده است.

مأخذ: گزارش بررسی پروانه های ساختمانی صادره توسط شهرداری های مناطق شهری کشور در مقاطع فصلی، اداره آمار اقتصادی بانک مرکزی ج.ا.ا.

همچنین روند نزولی ساخت و ساز در آمار عملکرد ساختمان های شروع شده در مناطق شهری کشور قابل مشاهده است.

نمودار ۲ - روند رشد فصلی سطح کل زیربنای ساختمان های شروع شده نسبت به فصل مشابه سال قبل



مأخذ: نتایج بررسی فعالیت های ساختمانی بخش خصوصی در مناطق شهری اداره آمار اقتصادی، بانک مرکزی ج.ا.ا.

بررسی سرمایه‌گذاری در ساختمان‌های جدید مناطق شهری بر حسب مراحل ساخت (به قیمت جاری) در ۹ ماهه اول سال ۱۳۸۸ نشان می‌دهد که سرمایه‌گذاری در ساختمان‌های شروع شده و نیمه تمام نسبت به مدت مشابه سال قبل به ترتیب با ۱۸/۸ و ۳/۸ درصد کاهش مواجه بوده است و تنها سرمایه‌گذاری در ساختمان‌های تکمیل شده از رشد ۳/۵ درصدی نسبت به دوره مشابه سال قبل برخوردار بوده است. کاهش قابل ملاحظه سرمایه‌گذاری در ساختمان‌های شروع شده نشان از چشم‌انداز نامساعد عرصه ساخت و ساز کشور و تعمیق شرایط رکود دارد.

### جدول ۲- سرمایه‌گذاری بخش خصوصی در ساختمان‌های جدید به تفکیک مراحل ساخت<sup>۱</sup>

درصد تغییر		نه ماهه اول			
۱۳۸۸	۱۳۸۷	□۱۳۸۸	▲۱۳۸۷	۱۳۸۶	
-۱۸/۸	۴۴/۰	۵۸۶۷۰/۷	۷۲۲۶۸/۲	۵۰۱۷۰/۷	شروع شده
-۳/۸	۸۳/۴	۱۲۶۵۳۳/۲	۱۳۱۵۷۶/۸	۷۱۷۴۱/۶	نیمه‌تمام
۳/۵	۴۹/۶	۴۱۸۴۱/۲	۴۰۴۲۹/۳	۲۷۰۱۶/۰	تکمیل شده
-۷/۱	۶۴/۰	۲۲۷۰۴۵/۰	۲۴۴۲۷۴/۳	۱۴۸۹۲۸/۳	کل

(به قیمت‌های جاری)

(میلیارد ریال)

۱- بدون در نظر گرفتن ارزش زمین است.

مأخذ: اداره آمار اقتصادی، بانک مرکزی ج.ا.ا.

در حال حاضر بخش مسکن در رکود به سر می‌برد و این موضوع که تداوم رکود به هیچ عنوان به صلاح این بخش و کل اقتصاد نمی‌باشد، بر کسی پوشیده نیست، اما در خصوص نحوه تعامل با بخش مسکن و به منظور حمایت از تولید مسکن نباید چند نکته را نادیده گرفت:

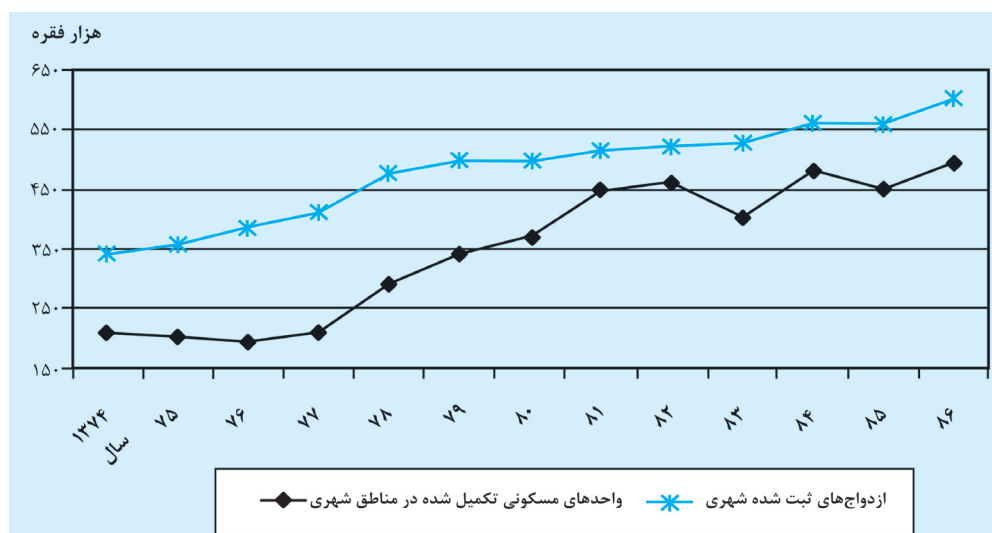
- در طول چهار دهه اخیر همواره رونق ساخت و ساز با افزایش تورم و نیز رکود و تثبیت قیمت در بخش مسکن با رکود ساخت و تولید توأم بوده است. دولت برای پایان بخشیدن به این رویه مذموم و مخرب، حذف انگیزه‌های سفته‌بازی از بخش را در دستور کار قرار داده و از طریق وضع مالیات بر نقل و انتقال مکرر مسکن و کنترل تسهیلات خرید مسکن، مترصد اصلاح این چرخه معیوب است. این اقدام دولت قابل احترام و ستودنی است، اما می‌بایست با اقدامات تکمیلی همراه شود که به تقاضای سفته‌بازی منجر نگردد؛ در غیر این صورت، با این استدلال که هرگونه ارائه تسهیلات خرید مسکن موجب تحریک تقاضای سفته‌بازی است، نمی‌توان از پیامدهای منفی نادیده گرفتن طرف تقاضای مسکن (کمبود تقاضای مؤثر در این مقطع) در امان ماند.
- شرایط ویژه حاکم بر این بخش که به کرات توسط کارشناسان حوزه مسکن گوشزد شده است و نباید از آنها غافل ماند، شامل دو موضوع است:

- اول اینکه این بخش طی دهه‌های گذشته با کمبود انباشته موجودی مسکن مواجه بوده که بنابر آمار مختلف از ۱/۶ میلیون (بر اساس سرشماری عمومی نفوس و مسکن مرکز آمار ایران در سال ۱۳۸۵) تا ۲/۵ میلیون مسکن (با احتساب بافت‌های فرسوده و بد مسکنی در کشور<sup>۲</sup>) متفاوت عنوان شده است.

سیاستی موفق است  
که ضمن حذف تقاضای  
سفته‌بازی به سرکوب  
تقاضای واقعی نینجامد

دوم با توجه به ساختار جمعیتی جوان کشور، میزان تولید واحد مسکونی طی سال‌های گذشته حتی در اوج ساخت و ساز، پاسخگوی میزان نیاز مسکن نبوده است. همچنان که از نمودار شماره ۳ مشخص است، طی سال‌های اخیر تعداد واحدهای مسکونی تکمیل شده در مناطق شهری همواره کمتر از تعداد ازدواج‌ها در این مناطق بوده است. در سال ۱۳۸۶ نیز که به دلیل رشد بالای قیمت مسکن شاهد اوج رونق ساخت و ساز در کشور بوده‌ایم، تعداد واحدهای تکمیل شده در مناطق شهری به ۴۹۲ هزار واحد مسکونی بالغ گردید؛ در حالی که تعداد ازدواج ثبت شده در این مناطق معادل ۶۰۲ هزار فقره بوده است. بنابراین بین توان تولیدی مسکن در کشور با تقاضای مسکن شکاف عمیقی وجود دارد و کمبود انباشته مسکن سال به سال رو به گسترش است. تحت این شرایط، نادیده گرفتن مقدار نیاز واقعی کشور به مسکن و کندی در ساخت و ساز قطعاً به مفهوم فراهم شدن زمینه برای افزایش غیرمنتظره قیمت در زمان آغاز دوره بعدی رونق مسکن در کشور است.

نمودار ۳- تعداد واحدهای مسکونی تکمیل شده و ازدواج‌های ثبت شده در مناطق شهری کشور طی سال‌های ۱۳۸۴-۱۳۸۶



مأخذ: اداره آمار اقتصادی، بانک مرکزی ج.ا.ا. و سازمان ثبت احوال کشور.

• چنانچه شرایط عمومی حاکم بر اقتصاد، در زمان رکود فعلی مسکن (از سال ۱۳۸۷ تاکنون) را با دوره قبلی رکود مسکن در سال‌های ۱۳۸۲-۱۳۸۵ در کشور مقایسه کنیم، ملاحظه می‌شود که در چرخه رکودی قبل، سایر بخش‌های اقتصاد در شرایط عادی بوده‌اند و در عمل به جز الزامات درون‌بخشی، نیاز به رونق در بخش مسکن به عنوان موتور محرک اقتصاد برای ایجاد تحرک در سایر بخش‌های اقتصاد احساس نمی‌شد اما در مقطع کنونی تحت تأثیر رکود جهانی و دیگر عوامل درونزا و برونزا در کشور که اقتصاد در شرایط رکودی می‌باشد و رشد تولید ناخالص داخلی در ۶ ماهه نخست سال ۱۳۸۷ در حد ۲/۷ درصد بوده است، فارغ از الزامات درون‌بخشی مسکن، نیاز سایر بخش‌های اقتصاد به این بخش برای ایجاد تحرک در اقتصاد بیش از پیش احساس می‌شود.

متأسفانه بخش مسکن در ایران کاملاً سنتی است و تحقق نیاز کشور به مسکن با سنتی‌سازی امکان‌پذیر نمی‌باشد

## جدول ۳- رشد درآمد ناخالص ملی بر حسب فعالیت های اقتصادی

(درصد)

نیمه اول سال ۱۳۸۷	۱۳۸۶	۱۳۸۵	۱۳۸۴	۱۳۸۳	۱۳۸۲	نوع فعالیت
-۱۰/۳	۶/۴	۴/۷	۹/۲	۰/۳	۵/۰	گروه کشاورزی
-۳/۳	۱/۳	۳/۶	۰/۳	۴/۰	۱۵/۵	گروه نفت
۶/۳	۸/۳	۱۰/۷	۱۳/۶	۱۱/۵	۱۳/۲	صنعت
۵/۹	۶/۴	۶/۷	۶/۴	۸/۱	۵/۸	گروه خدمات
۲/۷	۶/۷	۶/۶	۶/۹	۶/۴	۷/۸	تولید ناخالص داخلی به قیمت پایه

مأخذ: بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران.

• اگرچه اهتمام دولت در فراهم نمودن بستر ساخت و ساز طرح مسکن مهر و تسریع در احداث ساختمان های مزبور، گزینه مناسبی برای جبران کم تحرکی بخش خصوصی در این شرایط است، اما رفع چالش ها و کمبودهای بخش مسکن صرفاً به طرح مسکن مهر محدود نمی شود. واقعیت آن است که برای جبران کمبود انباشته مسکن در کشور و به منظور ایجاد محیطی باثبات در این بخش، لازم است راهکارها در مقیاسی وسیع تر و با هدف اصلاح نابسامانی های موجود در کل بخش با رویکرد جلوگیری از بازگشت تقاضای سفته بازی به بخش، سیاست گذاری شود.

## ۳. اقدامات اساسی برای اصلاح بخش مسکن

## ۳-۱. اقدامات کوتاه مدت و مکمل برای بهبود وضعیت ساخت و ساز در مقطع کنونی

- اعطای تسهیلات خرید مسکن به صورت هدفمند

با اعطای هدفمند تسهیلات خرید، می توان ضمن ارتقای قدرت خرید اقشار هدف و همچنین حمایت از فعالان بخش ساخت و ساز مانع تحریک تقاضای سفته بازی و التهاب در بخش مسکن گردید. از آنجا که یکی از عوامل مهم رکود فعلی بخش مسکن، انباشت خانه های خالی نوساز است که خریداری برای آنها پیدا نمی شود؛ از این رو می توان با اتخاذ راهکارهای حمایت از فروش این واحدها، سرمایه لازم برای ادامه ساخت و ساز را در اختیار سازندگان حائز صلاحیت قرار داد. به هر تقدیر، سیاستی موفق است که ضمن حذف تقاضای سفته بازی، حتی الامکان به سرکوب تقاضای واقعی نینجامد. بر این اساس توصیه می شود ضمن حفظ رویه های فعلی اعطای تسهیلات خرید مسکن که برای عموم افراد جامعه اعمال می شود، حمایت شبکه بانکی از فاقدین مسکن، منوط به خرید واحدهای مسکونی نوساز و دست اول، به صورت افزایش سقف تسهیلات خرید صورت گیرد.

سازوکار اجرایی اعطای تسهیلات خرید مسکن توسط شبکه بانکی به شرح زیر پیشنهاد می گردد:

تا زمانی که شرکت های بزرگ تولید مسکن در بورس اوراق بهادار حضور نداشته باشند و سهام و سرمایه این شرکت ها با سهام سهامداران خرد گره نخورده باشد، بایستی شاهد ورود و خروج فعالان در بخش ساختمان در پی هر رونق و رکود باشیم

- افزایش تسهیلات ساخت مسکن با قابلیت انتقال به خریدار

افزایش تسهیلات ساخت مسکن از ۲۵۰ میلیون ریال به ۳۰۰ میلیون ریال به ازای هر واحد مسکونی<sup>۳</sup> و قابلیت تبدیل کل رقم فوق از عقد مشارکت مدنی به فروش اقساطی؛ بر این اساس تسهیلات خرید مسکن صرفاً به خانه‌های نوساز تعلق می‌گیرد. این رویکرد ضمن کمک به خریداران مسکن و به گردش درآوردن سرمایه انباشته در بخش مسکن، مانع از بروز شوک قیمتی مشابه سال ۱۳۸۵ خواهد شد.

- هدفمندکردن اعطای تسهیلات خرید مسکن صندوق پس‌انداز بانک مسکن

با توجه به جایگاه ویژه بانک مسکن به عنوان تنها بانک تخصصی در حوزه تأمین مالی مسکن و رسالت آن در خانه‌دار کردن افراد، توصیه می‌شود دارندگان حساب پس‌انداز بانک مسکن به دو بخش صاحبان مسکن و فاقدین مسکن تقسیم شوند. همچنین سقف دریافت تسهیلات برای صاحبان مسکن در سطح فعلی ۱۸۰ میلیون ریال باقی بماند و برای فاقدین مسکن امکان افزایش سقف تسهیلات خرید مسکن از ۱۸۰ میلیون ریال به ۲۷۰ میلیون ریال مشروط به قبول یک دوره انتظار بیشتر فراهم شود. با توجه به یارانه‌ای بودن تسهیلات خرید مسکن بانک مسکن، محدودکردن ایجاد حساب سپرده در بانک مسکن صرفاً به سرپرست خانوار فاقد مسکن و ممنوعیت خرید و فروش مذکور و ابلاغ این ممنوعیت به دفاتر اسناد رسمی، الزامی است.

همچنین با عنایت به یارانه‌ای بودن تسهیلات حساب صندوق پس‌انداز مسکن و با توجه به مشکلات مبتلا به این حساب در بخش منابع و مصارف، توصیه می‌شود امکان افزایش سقف تسهیلات حساب مزبور و نیز محدود کردن افتتاح این حساب به سرپرست خانوار فاقد مسکن، توسط بانک مسکن بررسی گردد.

**اکتفای صرف به توان تولیدی کشور در تولید مسکن، مفهومی جز حفظ شرایط سفته‌بازانه در این بخش ندارد و مهمترین گزینه، استمداد از سرمایه‌گذاران خارجی برای جبران کمبود مسکن در کشور است**

## ۲-۳. اقدامات بنیادی و بلندمدت

- کاستن از نوسان‌های یکباره در بخش مسکن و جبران کمبود انباشته مسکن در کشور در گرو شرکتی و صنعتی کردن تولید مسکن؛

متأسفانه بخش مسکن در ایران کاملاً سنتی است و تحقق نیاز کشور به مسکن با سنتی‌سازی امکان‌پذیر نمی‌باشد. شخصی‌سازی در ساخت مسکن اگرچه در شرایط رونق بخش در جهت تسریع ساخت و ساز و تقویت تولید

مفید به نظر می‌رسد، اما مادامی که تولید مسکن به سمت صنعتی‌سازی و شرکتی بودن حرکت نکند، علاوه بر اینکه شاهد افزایش قیمت تمام شده ساخت هستیم، این بخش همواره در معرض نوسان‌های شدید و افت‌وخیز در تولید است. به بیان دیگر، تا زمانی که شرکت‌های بزرگ تولید مسکن در بورس اوراق بهادار حضور نداشته باشند و سهام و سرمایه این شرکت‌ها با سهام سهامداران خرد گره نخورده باشد، بایستی شاهد ورود و خروج فعالان در بخش ساختمان در پی هر رونق و رکود باشیم. قطعاً برای یک شرکت بزرگ ساختمانی با تعداد زیادی از کارکنان و کارگران ساختمانی این امکان همچون یک شخصی‌سازی وجود ندارد که فارغ از هرگونه تعهدی نسبت به کارکنان و سهامداران شرکت با اندک تقلیلی در سود خود فعالیت را تعطیل کند و به سراغ حرفه‌ای دیگر برود.



- لزوم جذب سرمایه‌گذاری خارجی به منظور جبران شکاف میان موجودی مسکن و تقاضای انباشته در بخش.

این واقعیت غیرقابل انکار است که پس از افزایش شدید قیمت مسکن در سال‌های ۱۳۸۵ و ۱۳۸۶ و ایجاد زمینه برای شروع ساخت و سازهای جدید ناشی از سوددهی بالا در این بخش، بخش خصوصی (با سهمی حدود ۹۵ درصد از تولیدات بخش مسکن در کشور) تمامی توان خود را در ساخت مسکن به کار بست. اما با خوش‌بینانه‌ترین آمار، تولید مسکن در این سال از تعداد ازدواج‌های ثبت شده کمتر بود. این در شرایطی است که کمبود انباشته مسکن همچنان وجود دارد؛ به علاوه تجربه سال ۱۳۸۶ نیز نشان داد که فشار بیش از حد به بازار مصالح و خدمات ساختمانی به چه میزان می‌تواند مخرب باشد و موجبات افزایش سریع قیمت در این بازارها را فراهم نماید. آنچه محرز است آنکه اکتفای صرف به توان تولیدی کشور در تولید مسکن، مفهومی جز حفظ شرایط سفته‌بازانه در بخش ندارد و مهمترین گزینه، استمداد از سرمایه‌گذاران خارجی برای جبران کمبود مسکن در کشور است. با جذب سرمایه‌گذار خارجی علاوه بر جبران کسری در بخش مسکن، می‌توان از فناوری‌های به‌روز، افزایش سرعت و کیفیت ساخت و ساز و همچنین افزایش سهم شرکتی در اقتصاد مسکن منتفع شد.

### پانوشته‌ها:

- ۱- رهن دادن مسکن.
- ۲- در کشور ۳۸ هزار هکتار بافت فرسوده بدون احتساب حاشیه‌نشینی وجود دارد.
- ۳- مشروط به اینکه مبلغ تسهیلات از ۸۰ درصد هزینه ساخت مسکن منهای ارزش زمین تجاوز نکند.

### منابع و مأخذ

- ۱- احمدی، سید وحید. (۱۳۸۷). آسیب‌شناسی بازار مسکن در ایران، بایدها و نبایدهای دخالت دولت در بخش مسکن، تهران: انتشارات چوک آشتیان.
- ۲- اداره حساب‌های اقتصادی بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران، نماگرهای اقتصادی، سنوات مختلف آمار حساب‌های ملی ایران، از سایت [www.cbi.ir](http://www.cbi.ir).
- ۳- آمار عملکرد بخش خصوصی در ساختمان‌های جدید مناطق شهری کشور در ۹ ماهه اول سال ۱۳۸۸. اسفند ماه ۱۳۸۸، اداره آمارهای اقتصادی، بانک مرکزی ج.ا.ا.