



مطالعات و پژوهش‌های شهری و منطقه‌ای
سال هفتم، شماره بیست و ششم، پاییز ۱۳۹۴

تحلیل و رتبه‌بندی عوامل بازار رهن و اوراق مشارکت در افزایش استطاعت مالی خانوارهای شهری جهت تأمین مسکن (مطالعه موردی: شهر ارومیه)

اصغر عابدینی: استادیار شهرسازی، دانشگاه ارومیه، ارومیه، ایران*

دریافت: ۱۳۹۳/۴/۲۰ - پذیرش: ۱۳۹۴/۵/۲۸، صص ۱۴۴-۱۲۷

چکیده

موضوع تأمین مالی مسکن از مفاهیم اصلی اقتصاد مسکن محسوب می‌شود و یکی از عناصر اصلی راهبردی این بخش به شمار می‌رود. در شهر ارومیه مانند دیگر شهرهای کشور، قیمت نابسامان مسکن از یک سو و درآمد ناچیز اکثر خانوارها در مقایسه با قیمت مسکن از سوی دیگر موضوع استطاعت مالی شهروندان را جهت تأمین مسکن مورد توجه قرار می‌دهد. هدف مقاله حاضر تحلیل و رتبه‌بندی عوامل موثر بازار رهن و اوراق مشارکت در افزایش استطاعت مالی خانوارهای شهری جهت تأمین مسکن است. این پژوهش از نوع کاربردی بوده و روش آن توصیفی - تحلیلی می‌باشد که برای تحلیل و رتبه‌بندی عوامل بازار رهن و اوراق مشارکت در افزایش استطاعت مالی خانوارهای شهری جهت تأمین مسکن از مدل SWOT استفاده شده است. جهت گردآوری اطلاعات و داده‌ها در دو مرحله اقدام شد که در مرحله اول بر اساس روش مصاحبه از کارشناسان امور مالی بانکی، متخصصین امر مسکن و کارشناسان شهرسازی عوامل درونی و عوامل بیرونی شناسایی و انتخاب شدند. سپس با استفاده از پرسش‌نامه و امتیازدهی ۱ تا ۵ طیف لیکرت در جامعه نمونه، نقاط قوت، ضعف، فرصت‌ها و تهدیدها شناسایی شدند. در مرحله بعد ماتریس‌های عوامل چهارگانه بررسی و اولویت بندی عوامل انجام شده است و در نهایت بر اساس داده‌های موجود نتیجه‌گیری شده است. نتایج مقاله نشان می‌دهد که از میان عوامل درونی و بیرونی، عوامل ذیل تأثیر بیشتری در استطاعت مالی خانوارهای شهری ارومیه جهت تأمین مسکن دارند: اخذ تسهیلات بدون سپرده‌گذاری، ورود خانوارهای کم‌درآمد به بازار مسکن، نسبت پایین تسهیلات به ارزش واحد مسکونی، امکان افزایش زمان بازپرداخت تسهیلات، افزایش روزمره فاصله بین مبلغ تسهیلات و قیمت مسکن، در دسترس بودن برای تمامی گروه‌های درآمدی، عدم استطاعت مالی خانوارهای کم‌درآمد جهت پرداخت اقساط بانکی، بالا بردن استطاعت مالی خانوارهای کم‌درآمد، عدم مشارکت تمامی بانک‌های کشور در امر مسکن، امکان ایجاد بازار ثانویه رهن و ... نتیجه‌نهایی مقاله نیز نشان می‌دهد که نقش عوامل بازار رهن و اوراق مشارکت در افزایش استطاعت مالی خانوارهای شهری جهت تأمین مسکن موثر بوده است.

واژه‌های کلیدی: رتبه‌بندی، رهن، تأمین مالی، استطاعت مالی، مسکن، ارومیه

۱- مقدمه

۱-۱- طرح مسأله

در آغاز شروع قرن ۲۱ فراهم آوردن مسکن کافی، اشتغال و محیط زیست پایدار سه تغییر مهمی بودند که کشورهای در حال توسعه با آن روبرو بودند (Taiwari, 2001: 229). با وجود تلاش‌های ملی و بین‌المللی راهبردها و سیاست‌های توسعه سکونت‌گاه‌های مناسب را هدف قرار داده اند، هنوز درمانی برای بهبود بیماری‌های مسکن پیدا نشده است (Konadu, 2001: 15)، در واقع نظام تأمین مسکن از چالش‌های اساسی دولتهاست. در ایدئولوژی اسلامی اهمیت مسکن تا آنجایی است که تهیه مسکن به عنوان اساس استقلال اقتصادی و ریشه کنی فقر در جامعه تلقیمی شود (Seidaiy, 2012: 12).

آثار نظام تأمین مالی و اعتبارات اعطایی بر بخش مسکن از دو دیدگاه قابل بررسی است. از طرفی مطالعات انجام شده و نظریه‌های اقتصاد مسکن بر نقش انکارناپذیر نظام تأمین مالی مسکن و اثرات گسترده آن بر رشد ارزش افزوده بخش مسکن و فعالیتهای مرتبط تأکید دارند که به تقویت رشد تولید و اشتغال ملی منجر می‌شود. از سوی دیگر این باور که توسعه نظام تأمین مالی مسکن بر تشدید افزایش قیمت مسکن و پیدایش شوک‌های ادواری منجر می‌شود موضوعی مهم و قابل تأمل است (قلی زاده و بختیاری پور، ۱۳۹۱: ۱۶۲). امروزه با رشد روزافزون بازارهای مالی، تغییرات این بازارها توانسته است تأثیرات شگرفی بر اقتصاد کشورها بگذارد (کميجانی و همکاران، ۱۳۹۲: ۸).

بازار رهن به بازاری اطلاق می‌شود که در آن وجوه رهن تجهیز شده و تخصیص می‌یابند. از محصولات اساسی بازار رهن، وام رهنی است. این وام در قبال توثیق اموال غیرمنقول (مسکونی و غیرمسکونی) به متقاضی پرداخت می‌شود و متضمن قراردادی بین وام‌دهنده و وام‌گیرنده است که به موجب آن دارایی مذکور به منظور بازپرداخت به هنگام اصل و بهره وام در گرو وام‌دهنده قرار می‌گیرد. بازار رهن با توجه به عاملان و کارکرد آنها به دو بازار اولیه و ثانویه تقسیم می‌شود. در بازار اولیه رهن وام واقعی برای متقاضی فراهم می‌شود و در بازار ثانویه نقدینگی از طریق خرید بسته‌های رهنی و انتشار گواهی‌های مبتنی بر رهن وارد بازار اولیه می‌گردد. در بازار ثانویه مفهوم واژگان تغییر می‌یابد، به طوریکه سند بدهی و رهن کاغذی قابل مبادله می‌شود و وام‌دهنده نقش فروشنده و سرمایه‌گذار نقش خریدار را خواهد داشت. ساختار بازار اولیه رهن عامل مهم در توسعه بازار ثانویه رهن است (کیومرثی، ۱۳۸۴: ۱۰).

سیستم تأمین مالی مسکن ایران مبتنی بر بانک است و در بخش معاملاتی مسکن که تسهیلات مختلف مسکن اعطا می‌شود، بانک مسکن به عنوان تنها بانک تخصصی این بخش نقش اساسی دارد. بانک مسکن در بخش تسهیلات مسکن فعالیت‌های متفاوتی ارائه می‌دهد از جمله، احداث مسکن (مشارکت مدنی که عمدتاً به انبوه‌سازان و تعاونی‌های مسکن)، خرید مسکن (فروش اقساطی مسکن)، طرح مسکن مهر، بافت فرسوده شهری، تعمیر مسکن (جعاله) و

سنواتی تبصره‌ای ویژه به موضوع مسکن و ساماندهی آن اختصاص داد.

در شهر ارومیه مانند دیگر شهرهای کشور، قیمت نابسامان مسکن از یک سو و درآمد ناچیز اکثر خانوارها در مقایسه با قیمت مسکن از سوی دیگر موضوع استطاعت مالی شهروندان را جهت تأمین مسکن مورد توجه قرار می‌دهد. طبق بررسی‌های اولیه، برخی از خانوارها به ویژه خانوارهای کم‌درآمد در برخی مواقع حدود دو سوم (بیش از ۶۰٪) از درآمد خود را جهت تأمین مسکن مصرف می‌کنند. اگر چه بر اساس سیاست‌های کلان دولت در بخش مسکن، سیاست‌هایی در جهت بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده شهری و احداث مسکن مهر در ارومیه، سیاست‌ها و ضوابطی تدوین و مصوب شده است، ولی هنوز تناسبی بین درآمد خانوارها (به ویژه خانوارهای کم‌درآمد) و قیمت مسکن به وجود نیامده است. تجارب سایر کشورها به ویژه کشورهای توسعه یافته نشان می‌دهد که بازار ثانویه رهن علاوه بر تعمیق و گسترش بازار مالی مسکن موجب کاهش هزینه‌های تأمین مالی و نوآوری و تنوع در ابزارهای رهنی متناسب با شرایط دهک‌های مختلف درآمدی می‌شود. این ساز و کار که قدمتی فراتر از چند دهه دارد، چشم انداز مناسبی برای کاهش فشارهای تورمی ناشی از مازاد تقاضای مسکن و رفع نارسایی‌های سیستم تأمین مالی این بخش در کشور است. بنابراین، موضوع شناخت و رتبه بندی عوامل بازار رهن و اوراق مشارکت، بهبود وضعیت تأمین مسکن و استطاعت مالی خانوارهای شهری در ارومیه جهت تهیه مسکن و تدوین سیاست‌هایی جهت افزایش

هدف مقاله حاضر تحلیل و رتبه‌بندی عوامل موثر بازار رهن و اوراق مشارکت در افزایش استطاعت مالی خانوارهای شهری جهت تأمین مسکن است.

موضوع تأمین مالی مسکن از مولفه‌های اصلی اقتصاد مسکن محسوب می‌شود. این متغیر از ابعاد اقتصادی و اجتماعی مهم است، موضوع مسکن خانوارهای کم درآمد و نحوه تأمین مالی آنها با توجه به عدم استطاعت مالی آنها در تهیه واحدهای مسکونی از چالش‌های اساسی دولت‌ها در بخش مسکن محسوب می‌شود. در سطح ملی تداوم سرمایه‌گذاری بخش خصوصی در این بخش و عرضه کافی واحدهای مسکونی از یک طرف و فراهم نمودن ابزارها و بسترهای حقوقی و مقرراتی لازم برای توانمندسازی مالی متقاضیان مسکن از طرف دیگر از مسائل مهم در برنامه‌ریزی مسکن دولتها به شمار می‌رود. پس انداز محدود خانوارها با توجه به سطح پایین حقوق و دستمزد و عدم رشد متناسب آن با رشد قیمت واحدهای مسکونی از مشکلات اساسی در استطاعت مالی خانوارها جهت تأمین مسکن مناسب است. دولت نیز سیاست‌هایی را جهت افزایش استطاعت مالی خانوارهای کم‌درآمد تدوین نموده است که در برنامه چهارم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی اقدامات دولت بر اساس ماده ۳۰ که در ۶ بخش آورده شده است، بیشتر ساماندهی بافت‌های فرسوده و تأمین مسکن برای اقشار آسیب پذیر و کم درآمد در قالب «مسکن مهر» در نظر گرفته است. در سال ۱۳۸۶ دولت مصمم شد جهت مهار بحران روند رو به رشد قیمت مسکن دست به کار شود و برای اولین بار در بودجه‌های

محلی به صورت تعاونی دارای تعریف نیستند. ۴- نظام بانکی در حوزه اسکان غیر رسمی حضور ندارد یا وام رهنی پرداخت نمی‌شود.

- "استفن مک" و همکاران^۱ (2007)، در مقاله‌ای با عنوان «خصوصی‌سازی، استطاعت مالی و شرایط مسکن در جمهوری خلق چین» شرایط مسکن را در مناطق شهری چین بررسی کرده و نهایتاً این نتیجه حاصل شده است که حکومت باید تقاضا برای عرضه مسکن را به طور مرتب و دقیق ارزیابی کند و فعالیت‌های مناسبی را جهت ایجاد تعادل بین نوسان عرضه و تقاضا ایجاد کند و شرایطی را خلق کند که بخش خصوصی جهت توزیع مسکن بر اساس میزان تقاضا بتواند گردد (Stephen W.K. Mak and et al, 2007: 192-177).

- "کا من لو" و "سی مینگ لی"^۲ (2006)، در مقاله‌ای با عنوان «استطاعت مالی در تأمین مسکن در پکن»، استطاعت مالی مسکن را در پکن بررسی کرده‌اند؛ در این مقاله نسبت قیمت مسکن به درآمد (PIR) در پکن بین گروه‌های درآمدی مورد بررسی قرار گرفته است. نتیجه این پژوهش نشان می‌دهد که نسبت قیمت مسکن به درآمد طوریکه مسکن در حد استطاعت را خلق کند در دوره پژوهش (۱۹۹۲ تا ۲۰۰۲) و به ویژه سال ۲۰۰۲ برای گروه‌های درآمد بالا بهترین حالت را داشته و برابر با ۳/۸۶ بوده و بدترین شرایط مربوط به گروه‌های درآمدی پایین بوده که در سال ۲۰۰۲ برابر با ۱۳/۱ بوده است، ولی به طور کلی کشور چین در

استطاعت مالی خانوارها برای تهیه مسکن از موضوعات اساسی برنامه‌ریزی مسکن است.

۱-۲- پیشینه‌ی تحقیق

- "کیومرثی" (۱۳۸۴)، در پژوهشی با عنوان «بازار رهن و نارسایی تأمین مالی مسکن در ایران»، سیستم تأمین مالی مسکن را در ایران مورد بررسی قرار داده و محدودیت‌ها و عوامل مهم را در نارسایی‌های تأمین مالی مسکن بررسی کرده است. سپس تجارب سایر کشورهای جهان را در ارتباط با سیستم مالی و بانکی مرور کرده و در مرحله بعد بازار رهن ایران را با کارکرد و ابزارهای رهن مورد کنکاش قرار داده و در نهایت چالش‌های موجود در بازار مسکن ایران را تحلیل کرده و پیشنهادهایی برای اصلاح سیستم تأمین مالی مسکن در ایران ارائه داده‌اند (کیومرثی، ۱۳۸۴: ۲۶-۱).

- "اطهاری" (۱۳۸۲)، در مطالعه‌ای با عنوان «نظام مالی مسکن کم‌درآمدها در ایران»، به بررسی ضرورت برپایی نظام مدیریت مالی مسکن کم‌درآمدها در ایران پرداخته است. عمده‌ترین یافته‌های تحقیق عبارتند از: ۱- در نظام یارانه‌ای مالی در بخش تقاضا (مثل بخشودگی سود بانکی، عوارض و مانند اینها) که از برنامه دوم توسعه به مسکن کوچک تعلق می‌گیرد، با آن که کم‌درآمدها واحد مسکونی کوچک می‌سازند، در این نظام یارانه‌ای جایی ندارند. ۲- در نظام برنامه‌ریزی شهری قواعد شهری و ساختمان برای گروه‌های با درآمد متوسط به بالا تدوین می‌شود. ۳- نظام یارانه در بخش عرضه شامل تولیدکنندگان انبوه خصوصی به صورت بنگاه‌های متعارف می‌شود و تولیدکنندگان خرد

1- Stephen W.K. Mak and et al
2- Ka Man Lau and Si-Ming Li

از ۴۰ درصد بود (C. Warnock & E. Warnock, 2008: 244).

۱-۳- روش تحقیق

این پژوهش از نوع کاربردی بوده و روش آن توصیفی - تحلیلی می باشد که برای تحلیل و رتبه‌بندی عوامل بازار رهن و اوراق مشارکت در افزایش استطاعت مالی خانوارهای شهری جهت تأمین مسکن از مدل SWOT استفاده شده است. جهت گردآوری اطلاعات و داده‌ها در دو مرحله اقدام شد که در مرحله اول بر اساس روش مصاحبه از کارشناسان امور مالی بانکی، متخصصین امر مسکن و کارشناسان شهرسازی عوامل درونی (نقاط قوت و ضعف) و عوامل بیرونی (فرصت-ها و تهدیدها) شناسایی و انتخاب شدند که ۲۴ مورد به صورت ۶ مورد برای هر عامل انتخاب شده است. در مرحله بعد ابتدا جامعه نمونه جهت ارزیابی عوامل چهارگانه، شامل کارشناسان جهت تحلیل عوامل رهن و اوراق مشارکت گواهی حق تقدم مسکن در استطاعت مالی خانوارهای شهری مشخص شد که حجم نمونه ۲۰ نفر انتخاب گردید (۱۰ نفر از کارشناسان امور مالی و بانکی و ۱۰ نفر دیگر از کارشناسان مسکن انتخاب شده‌اند). سپس با استفاده از پرسش‌نامه نقاط قوت، ضعف، فرصت‌ها و تهدیدها با استفاده از طیف لیکرت از ۱ تا ۵ برای ارزیابی توسط جامعه نمونه اقدام شده است. در مرحله بعد ماتریس-های عوامل چهارگانه بررسی و اولویت بندی عوامل انجام شده است و در نهایت بر اساس داده‌های موجود نتیجه گیری شده و به ارایه پیشنهاداتی اقدام شده است.

برنامه‌ریزی مسکن در حد استطاعت موفق عمل کرده و این شاخص را طی ۱۰ سال کاهش داده است (Ka (Man Lau, Si-Ming Li, 2006: 614-627).

- "کوان گان" و "رابرت جی هیل" (2009)، در مقاله- ای با عنوان «اندازه‌گیری استطاعت مالی مسکن: نگاهی فراتر از معمول»، مفهوم استطاعت مالی را در ارتباط با قیمت‌های مسکن بر درآمد، تخصیص سود سرمایه‌ای بر روی سهم مسکن در سیدنی و هوستون مورد بررسی قرار داده‌اند. در این مقاله به توزیع درآمد و قیمت مسکن با نگاهی فراتر از معمول پرداخته شده و نشان داده شده است که اختلاف در عدم تقارن قیمت مسکن و درآمد باعث افزایش مشکلات در استطاعت مالی خانوارهای با درآمد پایین می‌شود (Gan and Hill, 2009:115-125).

- "سی. وارنوک" و "ای. وارنوک" در مطالعه‌ای با عنوان «بازار و تأمین مالی مسکن»، میزان تأمین مالی مسکن را بررسی کرده و به این نتیجه رسیده‌اند که سامانه‌ی تأمین مالی مسکن در کشورهای رو به توسعه، کمتر از کشورهای توسعه یافته است. متوسط تأمین مالی مسکن در ۳۹ کشور در حال توسعه ۱۰ درصد تولید ناخالص ملی بود و بیشترین سامانه‌ی تأمین مالی مسکن ۲۰ تا ۳۰ درصد تولید ناخالص ملی بود که به کشورهای مالزی، تایوان، کره، آفریقای جنوبی، استونی و رژیم صهیونیستی تعلق دارد. بر عکس، متوسط تأمین مالی مسکن در ۲۳ کشور توسعه یافته، ۵۵ درصد تولید ناخالص ملی بود و سهم هر یک از این کشورها بیشتر

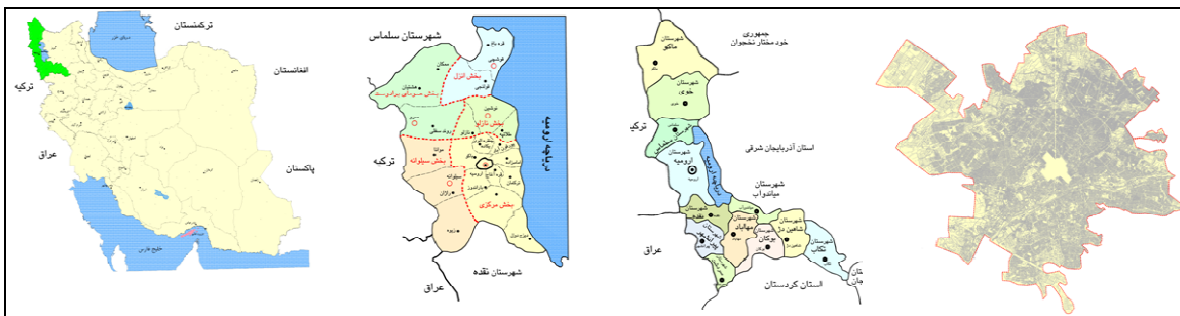
3- Gan, Quan and J. Hill, Robert

4- C. Warnock and E. Warnock

۱-۴- محدوده مورد مطالعه

شهرستان ارومیه یکی از شهرستان‌های چهارده‌گانه‌ی استان آذربایجان غربی است که در قسمت میانی استان قرار گرفته است. شهر ارومیه مرکز استان آذربایجان غربی است که از پنج بخش تشکیل شده است. در سرشماری عمومی سال ۱۳۹۰ جمعیت شهر ارومیه

۶۶۷۴۹۹ نفر و متوسط رشد سالانه‌ی جمعیت ۲.۷۴ درصد اعلام شده است. همچنین بعد خانوار ۳.۳۷ نفر گزارش شده است (مرکز آمار ایران، ۱۳۹۰)، ارومیه یک شهر خدماتی است و اکثر شاغلین آن در این بخش فعالیت می‌کنند. محدوده شهری ارومیه حدود ۱۰۵۴۸ هکتار است (شهرداری ارومیه، ۱۳۹۳).



شکل ۱- بررسی موقعیت سیاسی شهر ارومیه، مأخذ: (مهندسین مشاور طرح و آمایش، ۱۳۸۹، ۳)

۲- مبانی نظری

۲-۱- دیدگاه‌های نظری

بررسی نقش دولت در دگرگونی سیستم تأمین مالی مسکن بسیار مهم است. دو عامل می‌تواند تفاوت میان کشورهای مختلف را توضیح دهد: الف) نقش قانونگذاری دولت ب) یارانه‌های تأمین مالی مسکن. "رناد"^۵ از نظریه پردازان اقتصاد مسکن معتقد است تکامل تدریجی سیستم تأمین مالی کشورهای در حال گذار به شرایط اقتصاد کلان وابسته بوده است. بدون محیط با ثبات اقتصاد کلان، پس انداز بخش خصوصی نمی‌تواند به سمت تأمین مالی مسکن سوق داده شود، و هیچ سیستم تأمین مالی نیز امکان استفاده از وجوه عمومی به صورت گسترده را ندارد. آمیختن وام مسکن

و یارانه مسکن به عنوان یکی از مهمترین موضوعات برای توسعه سیستم تأمین مالی مسکن در کشورهای در حال گذار مطرح شده است (عابدینی، ۱۳۹۲: ۲۸). برنامه‌های مسکن از دیدگاه‌ها و تئوریهای مختلفی مورد توجه بوده است. نخستین دیدگاه، دیدگاه اقتصادی بازار است؛ که در واقع دیدگاه عرضه به بازار و یا تدارک عوامل واگذاری مسکن به بازار نیز نامیده می‌شود به بیانی دیگر دخالت دولت به حداقل می‌رسد (پورمحمدی و همکاران، ۱۳۹۱: ۳۶). دومین دیدگاه، دیدگاه اقتصادی برنامه ریزی شده بازار مسکن است؛ در این دیدگاه انتفاع به عنوان محرک و هدف فعالیت‌ها در زمینه مسکن کنار گذاشته می‌شود و بخش مسکن جزو جدایی ناپذیر سیستم عمومی، برنامه ریزی و مدیریت اقتصادی می‌گردد و از هدف‌های کلی توسعه

⁵ - Renaud

تأمین منابع مالی بلند مدت در بخش مسکن به شرح ذیل است: الف) پس‌انداز داوطلبانه یا آزاد، ب) طرح-های قراردادی پس‌انداز، ج) انتشار اوراق قرضه مسکن، د) طرح پس‌انداز اجباری و صندوق‌های ویژه مسکن و ه) بازار رهن ثانویه (نادعلی، ۱۳۸۶: ۲۲-۲۱). در مجموع با توجه به نتایج تحقیقات انجام شده، چنین استنباط می‌شود که رفتار متغیرهای اقتصادی بخش مسکن بویژه تأمین مالی و قیمت‌های مسکن نه تنها از شرایط اقتصاد کلان تأثیر می‌پذیرند بلکه اثرات قابل توجهی بر روندهای رکودی و رونق اقتصاد دارند. البته نمی‌توان انتظار داشت که با اصلاح سیستم تأمین مالی به تنهایی، مشکل مسکن مرتفع شود (کیومرثی، ۱۳۸۴: ۲). سیستم تأمین مالی مسکن ایران مبتنی بر بانک است. بازار مالی ایران به دلیل عدم گسترش و تعمیق بازار سرمایه عمدتاً شامل بازار پول که بازاری کوتاه مدت است، می‌باشد (همان منبع: ۳). منابع تأمین مالی مسکن خانوار شامل بانک‌ها، یارانه‌های دولتی و پس‌انداز می‌شود. بررسی عملکرد بانک‌ها در تأمین مالی مسکن استان نیازمند در اختیار داشتن اطلاعات لازم از عملکرد بانک‌ها است و با توجه به این که پس‌انداز خانوار به عنوان یکی از منابع مهم در جهت تأمین مسکن است، بنابراین، به این مسأله پرداخته می‌شود. ورود بانک‌های خصوصی به بخش تأمین مالی نقطه امیددی در جهت افزایش نهادهای درگیر در این زمینه است (نادعلی، ۱۳۸۶: ۲۴-۲۶).

۲-۲- بازار رهن مسکن

شرکت کنندگان در این بازار شامل انواع بازیگران فعال در بخش مالی می‌شود. بانک‌های تجاری، بانک‌های

اجتماعی و اقتصادی است (حیدرآبادی، ۱۳۸۰: ۹). این دیدگاه به ایدئولوژی رفاه معروف است. سومین دیدگاه به مسکن گروه‌های کم درآمد مربوط است؛ این دیدگاه شامل سه برنامه عمده است که عبارتند از: ۱- برنامه‌ای که یارانه‌های جبرانی اجاره را برای مسکن منفرد یا مجتمع‌های مسکونی فراهم می‌نماید. ۲- اعتبارهای مالیاتی که ماحصل آن واحدهای مسکونی با اجاره پایین است. ۳- برنامه‌های حمایتی مربوط به ساخت مسکن برای طبقات با استطاعت پایین. نظریه پردازان به این نتیجه رسیده‌اند که ساخت مسکن اجاره‌ای مطلوب و در حد استطاعت برای خانوارهای کم درآمد، ابزاری کلیدی در دستیابی به اهداف حیاتی، از جمله موفقیت اقتصادی خانوارها، رفاه و سعادت کودکان، رشد هوشمند و توسعه عادلانه است (زیاری و همکاران، ۱۳۸۹: ۳۵-۳۴).

۲-۲- تأمین مالی مسکن در ایران

تأمین مالی بخش مسکن یکی از اجزای کلیدی استراتژی این بخش به شمار می‌رود. دولت‌ها وظیفه دارند در جهت ایجاد محیطی مناسب برای تجهیز منابع مالی بکوشند. توسعه یا اصلاح موسسات مالی مسکن باید جزیی از کوشش کلی در راستای تقویت و توسعه-ی مالی کشور باشد. عملکرد موثر بازار مسکن مستلزم دسترسی به منابع مالی درازمدت است. در واقع چون هزینه‌های خرید و احداث مسکن چندین برابر درآمد سالانه‌ی خانوار - به ویژه گروه‌های کم درآمد- است و معمولاً پس‌انداز آنها جوابگوی این هزینه‌ها نیست، لذا نیاز به استقراض درازمدت برای تأمین مالی مسکن ضرورت پیدا می‌کند. به طور کلی روش‌های متداول

دعوی، تعداد و تنوع بازیگران، محیط اقتصاد کلان و درجه توسعه‌یافتگی اقتصاد است. منابع مالی رهن مسکن در ایران که نقش زیادی در تأمین مالی مسکن دارند عبارتند از: ۱- انتشار اوراق قرضه مسکن؛ ۲- خرید اوراق (مشارکت) گواهی حق تقدم استفاده از تسهیلات مسکن.

۳- تحلیل یافته‌ها

۳-۱- آرایه‌ی مدل SWOT

برای تحلیل و رتبه‌بندی عوامل بازار رهن و اوراق مشارکت در افزایش استطاعت مالی خانوارهای شهری جهت تأمین مسکن از مدل SWOT همچنانکه در قسمت روش تحقیق ذکر گردید اقدام شده است (جداول ۱ و ۲).

رهنی، موسسات پس‌انداز و وام، انجمن‌های ساختمانی، صندوق‌های بازنشستگی، شرکت‌های بیمه، شرکتهای ایجاد شده به منظور خاص، شرکت‌های سرمایه‌گذاری و سایر سرمایه‌گذاران و افراد حقیقی و حقوقی فعال در بازارهای مالی از جمله عوامل این بازار محسوب می‌شوند. به طور کلی عوامل این بازار در چهار گروه زیرطبقه‌بندی می‌گردند: ۱- خلق کنندگان (انتشاردهندگان) رهن؛ ۲- خدمات دهندگان رهن؛ ۳- بیمه کنندگان رهن و ۴- سرمایه‌گذاران رهن (کیومرثی، ۱۳۸۴: ۱۱). بازار رهن از کانالهای اساسی تأمین مالی بخش مسکن به شمار می‌رود. این بازار همچون سایر بازارهای مالی دارای بازیگران متعدد است و مکانیسم کارکرد آن تابع بسترهای حقوقی و قانونی فراهم شده بویژه در زمینه حقوق مالکیت و رویکردهای اقامه

جدول ۱- ماتریس Swot عوامل درونی و بیرونی نقش سیستم رهن بانکی در استطاعت مالی خانوارهای کم درآمد

عوامل بیرونی		عوامل درونی	
تهدید (T)	فرصت (O)	نقاط ضعف (W)	نقاط قوت (S)
T1- پایین آمدن منابع مالی بانک در صورت محاسبه نرخ سود پلکانی	O1- بالا بردن استطاعت مالی خانوارهای کم درآمد	W1- عدم استطاعت مالی خانوارهای کم درآمد جهت پرداخت اقساط بانکی	S1- اخذ تسهیلات بدون سپرده‌گذاری
T2- مقروض ماندن خانوارهای کم درآمد در طولانی مدت (حدود ۱۵ سال)	O2- تجهیز منابع مالی بانکی در درازمدت	W2- نسبت پایین تسهیلات به ارزش واحد مسکونی	S2- معافیت از مالیات
T3- چالش‌های بازپرداخت تسهیلات به ویژه برای گروه‌های کم درآمد	O3- افزایش امکان مالکیت خانوارهای کم‌درآمد	W3- تأخیر در اخذ کد بورس (حداقل حدود یک هفته)	S3- امکان افزایش زمان بازپرداخت تسهیلات
T4- افزایش روزمره فاصله بین مبلغ تسهیلات و قیمت مسکن	O4- امکان ایجاد بازار ثانویه رهن	W4- در دسترس بودن برای تمامی گروه‌های درآمدی	S4- نقل و انتقال سریع اوراق مشارکت
T5- اضافه شدن برخی دیگر از تسهیلات جنبی به بانک مسکن مانند وام ازدواج	O5- افزایش گرایش گروه‌های وام‌گیرنده به واحدهای مسکونی با اسناد رسمی	W5- محدودیت منابع مالی بانکی	S5- قابلیت انتقال تسهیلات به هنگام خرید یا فروش واحد مسکونی
T6- عدم مشارکت تمامی بانک‌های کشور در امر مسکن	O6- افزایش قیمت واحد مسکونی با توجه به تورم موجود	W6- ثابت بودن نرخ تسهیلات	S6- ورود خانوارهای کم‌درآمد به بازار مسکن

مأخذ: (نتایج پرسشگری و مصاحبه، ۱۳۹۳).

جدول ۲- ماتریس بررسی و ارزیابی عوامل درونی و بیرونی

فراوانی					نقاط	ردیف	فراوانی					نقاط قوت	ردیف
خیلی زیاد	زیاد	متوسط	کم	خیلی کم			خیلی زیاد	زیاد	متوسط	کم	خیلی کم		
۹	۵	۴	۲	۰	W1	۱	۱۵	۵	۰	۰	S1	۱	
۱۵	۴	۱	۰	۰	W2	۲	۰	۱	۸	۶	S2	۲	
۰	۲	۷	۷	۴	W3	۳	۱۴	۵	۱	۰	S3	۳	
۹	۵	۵	۱	۰	W4	۴	۳	۰	۱۰	۶	S4	۴	
۵	۴	۸	۳	۰	W5	۵	۰	۲	۵	۷	S5	۵	
۲	۱	۹	۴	۴	W6	۶	۱۴	۶	۰	۰	S6	۶	
فراوانی					تهدید	ردیف	فراوانی					فرصت	ردیف
خیلی زیاد	زیاد	متوسط	کم	خیلی کم			خیلی زیاد	زیاد	متوسط	کم	خیلی کم		
۹	۵	۶	۰	۰	T1	۱	۱۹	۱	۰	۰	O1	۱	
۳	۴	۸	۴	۱	T2	۲	۴	۳	۹	۴	O2	۲	
۴	۴	۹	۱	۲	T3	۳	۱۳	۶	۱	۰	O3	۳	
۱۴	۶	۰	۰	۰	T4	۴	۱۴	۵	۱	۰	O4	۴	
۱۱	۳	۵	۱	۰	T5	۵	۱۱	۷	۲	۰	O5	۵	
۱۲	۴	۴	۰	۰	T6	۶	۹	۶	۵	۰	O6	۶	

امتیاز: خیلی زیاد: ۵ امتیاز زیاد: ۴ امتیاز متوسط: ۳ امتیاز کم: ۲ امتیاز خیلی کم: ۱ مأخذ: (نتایج پرسشگری و مصاحبه، ۱۳۹۳).

۲-۳- اولویت‌بندی عوامل SWOT :

۱-۲-۳- اولویت‌بندی درون گروهی عوامل SWOT

SWOT فاقد امکان ارزیابی جامع موقعیت تصمیم‌گیری است و صرفاً تعیین اولویت تعدادی از عوامل در گروه‌های قوت، ضعف، فرصت‌ها و تهدیدها، نمی‌تواند مهمترین عوامل را مشخص سازد و از این طریق ابزارهای تعیین اهمیت عوامل و یا ارزیابی گزینه‌های تصمیم‌گیری را مطابق با عوامل فراهم نمی‌شود (Dyson, 2004: 632). از آن‌جا که فرآیند برنامه‌ریزی اغلب در برگیرنده تعداد زیادی از معیارها و وابستگی‌های درونی آنهاست، ممکن است که استفاده از SWOT، ناکافی و ناکارآمد باشد. با توجه به نقص‌های آنالیز SWOT، به منظور افزایش کارایی آن، روش‌هایی با SWOT ترکیب می‌شوند (Houben, 1999: 132). به

همین منظور لیست عوامل SWOT با استفاده از پرسشنامه کارشناسی در قالب طیف‌بندی لیکرت و رابطه‌های زیر وزن نسبی درون گروهی هر یک از عوامل محاسبه شده است:

$$R_{ij} = \sum S_i \cdot F_i \quad \text{رابطه ۱:}$$

R_{ij} : امتیاز عامل j از گروه i (score)

S_i : امتیاز طیف‌بندی لیکرت

F_i : فراوانی انتخابها

$$Y_{ij} = \frac{R_{ij}}{\sum R_{ij}} \quad \text{رابطه ۲:}$$

Y_{ij} : وزن عامل j از گروه i (weight)

این رابطه، از روش‌هایی است که به منظور کمی‌سازی عوامل SWOT و فراهم کردن امکان ارزیابی اهمیت نسبی عوامل هر یک از گروه‌ها و به طور کلی ارزیابی موقعیت‌های تصمیم‌گیری با SWOT تلفیق می‌شود.

وزن‌ها و وزن نسبی آنها مورد تجزیه و تحلیل و محاسبه قرار گرفته و به منظور اولویت‌بندی در درون گروه‌های چهارگانه به کار گرفته شده که در جداول بالا اشاره شده‌اند. بنابراین بعد از وزن‌دهی عوامل چهارگانه SWOT حال به رتبه‌بندی و اولویت‌سنجی نقاط قوت، ضعف، فرصت‌ها و تهدیدها از دیدگاه کارشناسان پرداخته شده است (جدول ۳).

معیار سنجش و درجه‌بندی هر یک از عوامل فوق بر اساس طیف لیکرت است که برای هر عامل دامنه‌ای از ۱ تا ۵ تعیین شده که عدد ۱ به معنای اهمیت خیلی کم، عدد ۲ به معنای اهمیت کم، عدد ۳ به معنای اهمیت متوسط، عدد ۴ به معنای اهمیت زیاد، و عدد ۵ به معنای اهمیت خیلی زیاد آن عامل تعیین شده است. سپس اطلاعات و داده‌های گردآوری شده بر حسب مجموع وزن‌های بدست آمده، میانگین رتبه‌های این

جدول ۳- رتبه‌بندی و اولویت‌سنجی نقاط قوت، ضعف، فرصت و تهدید از دیدگاه کارشناسان

رتبه	وزن نسبی	میانگین وزن‌ها	امتیاز	نقاط ضعف	رتبه	وزن نسبی	میانگین وزن‌ها	امتیاز	نقاط قوت
۳	۰.۱۸۹	۴.۰۵	۸۱	W1	۱	۰.۲۲۲	۴.۷۵	۹۵	S1
۱	۰.۲۱۹	۴.۷	۹۴	W2	۵	۰.۱۰۵	۲.۲۵	۴۵	S2
۶	۰.۱۰۹	۲.۳۵	۴۷	W3	۳	۰.۲۱۷	۴.۶۵	۹۳	S3
۲	۰.۱۹۱	۴.۱	۸۲	W4	۴	۰.۱۳۵	۲.۹	۵۸	S4
۴	۰.۱۶۶	۳.۵۵	۷۱	W5	۶	۰.۱۰۰	۲.۱۵	۴۳	S5
۵	۰.۱۲۴	۲.۶۵	۵۳	W6	۲	۰.۲۱۹	۴.۷	۹۴	S6
رتبه	وزن نسبی	میانگین وزن‌ها	امتیاز	نقاط تهدید	رتبه	وزن نسبی	میانگین وزن‌ها	امتیاز	نقاط فرصت
۴	۰.۱۷۳	۴.۱۵	۸۳	T1	۱	۰.۱۸۹	۴.۹۵	۹۹	O1
۶	۰.۱۳۳	۳.۲	۶۴	T2	۶	۰.۱۲۸	۳.۳۵	۶۷	O2
۵	۰.۱۴۰	۳.۳۵	۶۷	T3	۳	۰.۱۷۶	۴.۶	۹۲	O3
۱	۰.۱۹۶	۴.۷	۹۴	T4	۲	۰.۱۷۷	۴.۶۵	۹۳	O4
۳	۰.۱۷۵	۴.۲	۸۴	T5	۴	۰.۱۷۰	۴.۴۵	۸۹	O5
۲	۰.۱۸۳	۴.۴	۸۸	T6	۵	۰.۱۶۰	۴.۲	۸۴	O6

مأخذ: (محاسبات نگارنده، ۱۳۹۳)

نماینده هر گروه انتخاب، سپس از کارشناسان خواسته شد که چهار عامل مذکور را از هر گروه را با یکدیگر بصورت زوجی مقایسه کرده و اهمیت هر یک نسبت به سایر عوامل را در قالب طیف لیکرت تعیین کنند، که با محاسبه وزن هر عامل، چهار گروه عوامل به دست

۳-۲-۲- اولویت‌بندی بیرون گروهی عوامل SWOT
اولویت‌بندی عوامل SWOT در گروه‌های مجزا نمی‌تواند اهمیت نسبی مجموعه عوامل را در ارتباط با یکدیگر نشان دهد، لذا پس از تعیین اولویت نسبی تک‌تک عوامل در گروه‌های مجزای SWOT به عنوان

رتبه‌بندی عوامل داشته و می‌توانند به عنوان پایه‌ای مناسب برای تدوین راهبردهای مناسب مورد استفاده قرار گیرند (جدول ۴).

آمد که برای محاسبه اولویت نهایی بیرونی عوامل SWOT مورد استفاده قرار گرفتند و میانگین هر سطر به عنوان وزن عامل در نظر گرفته شد. این خروجی نقش مهمی در شناخت عوامل اولویت‌دار SWOT در

جدول ۴- مقایسه زوجی مهمترین عوامل چهارگانه SWOT

مقایسه زوجی عوامل	O1	S1	T4	W2
O1	۱.۰۰۰	۴.۰۰۰	۳.۰۰۰	۲.۰۰۰
S1	۰.۲۰۰	۱.۰۰۰	۲.۰۰۰	۳.۰۰۰
T4	۰.۳۰۰	۰.۵۰۰	۱.۰۰۰	۲.۰۰۰
W2	۰.۵۰۰	۰.۳۰۰	۰.۵۰۰	۱.۰۰۰
جمع ستونی	۲.۰۰۰	۵.۸۰۰	۶.۵۰۰	۸.۰۰۰

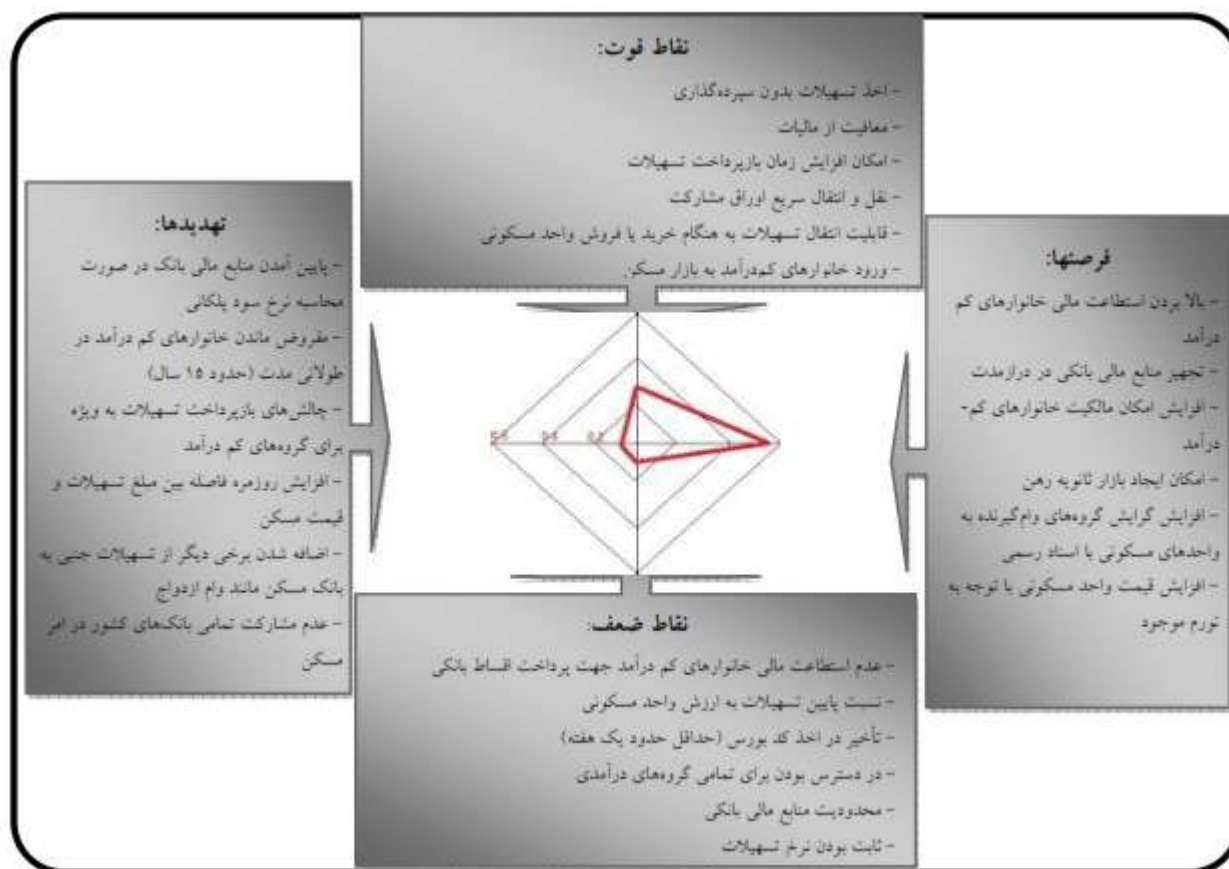
تصمیم‌گیران و برنامه‌ریزان در همان مراحل قضاوت کمی را در فرایند تدوین اهداف و راهبردها به کار گیرند (Roberts & Sykes, 2000: 20).

در نهایت، در جدول ۵ به اولویت‌بندی نهایی عوامل SWOT در تحلیل و رتبه‌بندی عوامل در افزایش استطاعت مالی جهت تأمین مسکن پرداخته می‌شود و ارزیابی محیط درونی و بیرونی باعث می‌شوند که

جدول ۵- اولویت‌بندی نهایی مهمترین عوامل چهارگانه SWOT

اولویت بندی عوامل	O1	S1	T4	W2	جمع سطرها	اولویت عوامل (میانگین سطرها)
O1	۰.۵۰۰	۰.۶۹۰	۰.۴۶۱	۰.۲۵۰	۱.۹۰۱	۰.۴۷۵
S1	۰.۱۰۰	۰.۱۷۲	۰.۳۰۸	۰.۳۷۵	۰.۹۵۵	۰.۲۳۹
T4	۰.۱۵	۰.۰۸۶	۰.۱۵۴	۰.۲۵۰	۰.۶۴۰	۰.۱۶۰
W2	۰.۲۵	۰.۰۵۲	۰.۰۷۷	۰.۱۲۵	۰.۵۰۴	۰.۱۲۶
جمع ستونی	۱.۰۰۰	۱.۰۰۰	۱.۰۰۰	۱.۰۰۰	۴.۰۰۰	۱.۰۰۰

مأخذ: (محاسبات نگارنده، ۱۳۹۳).



شکل ۲- ارزیابی نقش سیستم بانکی (رهن و اوراق مشارکت) در افزایش استطاعت مالی خانوارهای کم‌درآمد شهر ارومیه، مأخذ: (نتایج پرسشگری و مصاحبه، ۱۳۹۳)

درآمد به بازار مسکن، بالا بردن استطاعت مالی خانوارهای کم‌درآمد، امکان افزایش زمان بازپرداخت تسهیلات، عدم مشارکت تمامی بانک‌های کشور در امر مسکن، امکان ایجاد بازار ثانویه رهن.

بر اساس نتایج مدل SWOT و نمودار مربوطه ملاحظه می‌گردد که نقاط قوت و فرصت‌ها بیشتر از نقاط ضعف و تهدیدات است و فضای بیشتری در شکل ۲ اشغال کرده‌اند که به برخی از آنها اشاره می‌شود: اخذ تسهیلات بدون سپرده‌گذاری، ورود خانوارهای کم‌درآمد به بازار مسکن، امکان افزایش زمان بازپرداخت تسهیلات، عدم مشارکت تمامی بانک‌های کشور در امر مسکن، امکان ایجاد بازار ثانویه رهن.

جدول ۶- اولویت‌های نهایی عوامل بازار رهن و اوراق مشارکت در افزایش استطاعت مالی جهت تأمین مسکن

کد عامل	وزن نسبی	نام عامل	ردیف
S1	۰.۲۲۲	اخذ تسهیلات بدون سپرده‌گذاری	۱
S6	۰.۲۱۹	ورود خانوارهای کم‌درآمد به بازار مسکن	۲
W2	۰.۲۱۹	نسبت پایین تسهیلات به ارزش واحد مسکونی	۳
S3	۰.۲۱۷	امکان افزایش زمان بازپرداخت تسهیلات	۴

T4	۰.۱۹۶	افزایش روزمره فاصله بین مبلغ تسهیلات و قیمت مسکن	۵
W4	۰.۱۹۱	در دسترس بودن برای تمامی گروه‌های درآمدی	۶
W1	۰.۱۸۹	عدم استطاعت مالی خانوارهای کم درآمد جهت پرداخت اقساط بانکی	۷
O1	۰.۱۸۹	بالا بردن استطاعت مالی خانوارهای کم درآمد	۸
T6	۰.۱۸۳	عدم مشارکت تمامی بانک‌های کشور در امر مسکن	۹
O4	۰.۱۷۷	امکان ایجاد بازار ثانویه رهن	۱۰
O3	۰.۱۷۶	افزایش امکان مالکیت خانوارهای کم‌درآمد	۱۱
T5	۰.۱۷۵	اضافه شدن برخی دیگر از تسهیلات جنبی به بانک مسکن مانند وام ازدواج	۱۲
T1	۰.۱۷۳	پایین آمدن منابع مالی بانک در صورت محاسبه نرخ سود پلکانی	۱۳
O5	۰.۱۷۰	افزایش گرایش گروه‌های وام‌گیرنده به واحدهای مسکونی با اسناد رسمی	۱۴
W5	۰.۱۶۶	محدودیت منابع مالی بانکی	۱۵
O6	۰.۱۶۰	افزایش قیمت واحد مسکونی با توجه به تورم موجود	۱۶
T3	۰.۱۴۰	چالش‌های بازپرداخت تسهیلات به ویژه برای گروه‌های کم درآمد	۱۷
S4	۰.۱۳۵	نقل و انتقال سریع اوراق مشارکت	۱۸
T2	۰.۱۳۳	مقروض ماندن خانوارهای کم درآمد در طولانی مدت (حدود ۱۵ سال)	۱۹
O2	۰.۱۲۸	تجهیز منابع مالی بانکی در درازمدت	۲۰
W6	۰.۱۲۴	ثابت بودن نرخ تسهیلات	۲۱
W3	۰.۱۰۹	تأخیر در اخذ کد بورس (حداقل حدود یک هفته)	۲۲
S2	۰.۱۰۵	معافیت از مالیات	۲۳
S5	۰.۱۰۰	قابلیت انتقال تسهیلات به هنگام خرید یا فروش واحد مسکونی	۲۴

مأخذ: (یافته‌های تحقیق، ۱۳۹۳)

به خود اختصاص داده و نیازی به ارایه راهبردهای تدافعی پیچیده ناست.

۴- نتیجه‌گیری

به طور کلی بیشترین چالش‌ها و مشکلات مسکن کشور در بخش مسکن گروه‌های کم‌درآمد قرار دارد و تلاش‌های صورت گرفته جهت شناخت گروه‌های کم‌درآمد، چه از طریق مشاهده و یا از طریق آمارگیری و کاربرد روش‌های مختلف مانند خط فقر نسبی یا مطلق، همه نشان از اهمیت بالای این گروه برای برنامه‌ریزان کشور دارد و اولویت دادن به این گروه در تأمین مسکن خود فرصتی است که در صورت آمادگی پیش نیازهای آن مانند منابع مالی لازم، می‌تواند حل

با توجه به این که با استفاده از مدل SWOT در تحلیل و رتبه‌بندی عوامل بازار رهن و اوراق مشارکت در افزایش استطاعت مالی خانوارهای شهری جهت تأمین مسکن مورد بررسی قرار گرفت و نتایج حاصله نشان از بالا بودن فرصت‌ها و نقاط قوت از تهدیدها و نقاط ضعف داشت (جدول ۶) لذا بر اساس یافته‌های تحقیق می‌توان گفت که نقش عوامل بازار رهن و اوراق مشارکت در افزایش استطاعت مالی خانوارهای شهری جهت تأمین مسکن موثر بوده است چرا که محدوده (SO) در نمودار یاد شده فضای بیشتری اشغال کرده که می‌تواند تدوین راهبردهای تهاجمی را تحقق بخشد و همچنین محدوده (WT) نیز حداقل فضا را در نمودار

چالش‌ها و مشکلات بخش مسکن به ویژه برای گروه‌های کم درآمد شهری در ایران را می‌توان در موارد زیر جستجو کرد:

- پایین بودن درآمد سرانه واقعی در ایران برای کلیه گروه‌های درآمدی.

- زیر خط فقر نسبی بودن دهک‌های پایین درآمدی.

- صرف بیش از ۵۰ درصد درآمد برای مسکن توسط گروه‌های درآمدی پایین.

- فاقد مسکن بودن بسیاری از دهک‌های پایین درآمدی.

- کمبود امکانات رفاهی و واحدهای مسکونی پرخطر بسیاری از گروه‌های درآمدی پایین.

- ارزان بودن قیمت زمین و مسکن در اراضی خارج از محدوده شهرها که باعث اسکان غیر رسمی می‌شود.

- عدم مطابقت برنامه‌های تأمین مسکن با شرایط خانوارهای کم‌درآمد.

- عدم گرایش به ابزارهای مالی نوین جهت گسترش اعتبارات و منابع مالی بانک‌ها مانند بازار بورس و سرمایه اوراق مشارکت و گواهی سپرده و بازار رهن ثانویه.

- بالا رفتن ریسک نقدینگی برای صندوق‌های وام مسکن (وام‌های با سپرده).

- خارج شدن خانوارهای کم درآمد از سیستم نظام تأمین مالی مسکن.

- تأثیر بسیار شدید عوامل برون‌زا در نظام تأمین مالی مسکن مانند افزایش قیمت زمین و مسکن، توزیع نامتعادل درآمدها بین گروه‌های مختلف درآمدی.

- کاهش قدرت خرید مسکن.

مشکل این گروه را تسریع بخشد. در واقع، اهمیت و اولویتی که خانوارها و جامعه برای مسکن و رفع مسائل سکونتی قائل هستند، در سیاست‌گذاری و برنامه‌ریزی نیز بازتاب داشته و موجب ایجاد وفاق و همدلی لازم بین مسئولان، سیاست‌گذاران و برنامه‌ریزان در تأمین مسکن گروه‌های مختلف و به ویژه گروه‌های کم‌درآمد شده است.

مسکن یکی از مهمترین نیازهای اساسی خانوارها، در کنار خوراک و پوشاک مطرح است و افراد و خانوارها جهت تأمین آن سهم بسیار زیادی از درآمد خود را به آن اختصاص می‌دهند و جزو نیازهای دارای اولویت است. بخش مسکن نقش بسیار مهمی در اقتصاد ملی کشور داشته و تأثیرات مفیدی نیز در اشتغال‌زایی دارد و همچنین به دلیل بازگشت سریع سرمایه در این بخش برای سرمایه‌گذاران، اهمیت زیادی در میان سایر بخشهای مختلف به خود اختصاص داده است. با توجه به اهمیت بخش مسکن در کشورها، تأثیر سیاست پولی بر عملکرد بازار مسکن مهمترین نگرانی سیاست‌گذاران را تشکیل می‌دهد و نیاز به سیاست‌گذاری و واکنش مناسب مالی ضروری است.

نظام تأمین مالی مسکن که در تهیه و تدارک مسکن در کشور عامل بسیار مهمی است همواره با مشکلات زیادی روبروست، حجم اعتبارات بانکی در بخش مسکن بسیار پایین است و همچنین سهم اعتبارات بانکی نیز نسبت به سایر منابع مالی پایین است طوری که حدود ۳۵ درصد را به خود اختصاص داده و سهم پس‌انداز خصوصی بسیار بالا و حدود ۶۲ درصد است و بخش عمومی نیز ۳ درصد آن را تأمین می‌نماید.

است که نیازی به سرمایه‌گذاری اولیه در بانک ندارد و صرفاً با در دست داشتن اوراق مشارکت مسکن می‌توان نسبت به اخذ تسهیلات جهت خرید مسکن اقدام نمود لذا هموار کردن خرید این اوراق به ویژه برای دهک‌های پایین درآمدی ضروری است و همگانی و یکسان کردن شرایط خرید این اوراق برای تمامی دهک‌های مختلف درآمدی به ضرر دهک‌های پایین درآمدی خواهد بود.

- نسبت پایین مبلغ تسهیلات به ارزش واحد مسکونی با توجه به این که قیمت مسکن شهری در ایران همواره با افزایش روبرو است و به نوعی تبدیل به سرمایه‌گذاری مطمئنی گردیده است لذا افزایش قیمت به امری بدیهی تبدیل گردیده است. تسهیلات مسکن زمانی می‌توانند به عنوان تسهیل کننده‌ی خرید مسکن برای خانوارهای کم‌درآمد محسوب شوند که نسبت بیشتری از قیمت مسکن را به خود اختصاص دهند و در افزایش استطاعت مالی خانوارهای کم‌درآمد موثر باشند. در بسیاری از کشورهای توسعه یافته این نسبت بسیار بالا است و گاهی اوقات کل قیمت واحد مسکونی و گاهی ۶۰ تا ۷۰ درصد آن را شامل می‌شود، این در حالی است که در شهری مانند ارومیه در صورتی که قیمت یک واحد مسکونی ۱۰۰ متری را با حداقل قیمت میانگین معادل ۱۵۰ میلیون تومان فرض کنیم، ۲۰ درصد از کل مبلغ را شامل می‌شود. البته در صورتی که مبلغ تسهیلات نیز افزایش یابد وام‌گیرنده که اکثراً دهک‌های پایین درآمدی خواهند بود توانایی بازپرداخت تسهیلات را نخواهد داشت.

- توزیع نا متعادل درآمد شهری.
- رشد سریع نرخ اجاره‌ها.
- عدم تعادل بین عرضه و تقاضای کنونی مسکن.
- عدم گرایش گروه‌های کم‌درآمد به آپارتمان نشینی.
پس از بررسی‌های به عمل آمده و وزنی که هر یک از عوامل به خود گرفتند مشخص شد که از میان عوامل درونی و بیرونی موثر در رهن و اوراق مشارکت در افزایش استطاعت مالی خانوارهای شهری جهت تأمین مسکن عوامل ذیل تأثیر بیشتری در این امر دارند: اخذ تسهیلات بدون سپرده‌گذاری، ورود خانوارهای کم‌درآمد به بازار مسکن، نسبت پایین تسهیلات به ارزش واحد مسکونی، امکان افزایش زمان بازپرداخت تسهیلات، افزایش روزمره فاصله بین مبلغ تسهیلات و قیمت مسکن، در دسترس بودن برای تمامی گروه‌های درآمدی، عدم استطاعت مالی خانوارهای کم‌درآمد جهت پرداخت اقساط بانکی، بالا بردن استطاعت مالی خانوارهای کم‌درآمد، عدم مشارکت تمامی بانک‌های کشور در امر مسکن، امکان ایجاد بازار ثانویه رهن. نتیجه نهایی مقاله نشان می‌دهد که نقش عوامل بازار رهن و اوراق مشارکت در افزایش استطاعت مالی خانوارهای شهری جهت تأمین مسکن موثر بوده است. بر اساس نتایج حاصله تحلیل و تشریح برخی از عوامل ضروری است که به آنها می‌پردازیم:

- یکسان بودن شرایط خرید اوراق گواهی استفاده از تسهیلات مسکن برای تمامی دهک‌های درآمدی با توجه به این که دهک‌های درآمدی پایین (دهک‌های یکم تا چهارم) نیاز بیشتری به استفاده از تسهیلات مسکن دارند و اوراق مشارکت نیز از جمله تسهیلاتی

روش اول- محاسبه‌ی ساده بانکی و روش دوم- محاسبه‌ی پلکانی. در روش محاسبه‌ی ساده بانکی، مبلغ وام برای کل دوره بازپرداخت به صورت ماهانه مبلغ ثابتی است و وام‌گیرنده تا زمان اتمام بازپرداخت اقساط با عدد یکسانی را پرداخت می‌نماید. از مزایای این روش می‌توان به موارد ذیل اشاره کرد: بازگشت نسبتاً سریع نقدینگی به بانک در سال‌های اولیه، امکان بیشتر سرمایه‌گذاری بانک، و یکی از معایب این روش این است که با عدم توجه به تورم و ... باعث آمدن فشار در سال‌های اولیه به وام‌گیرنده می‌شود و همچنین عدم استقبال مشتریان را به همراه دارد.

در روش محاسبه‌ی پلکانی مبلغ اقساط در سال‌های اولیه پایین بوده و بر اساس تعداد پله‌ها مبلغ هر پله به صورت صعودی افزایش می‌یابد. معمولاً پله‌ها سالانه و یا پنج ساله می‌باشند. مزایای این روش عبارتند از: بالا رفتن امکان عمل به تعهدات توسط وام‌گیرندگان، عدم آمدن فشار به وام‌گیرندگان که اکثراً گروه‌های درآمدی پایین را شامل می‌شود، امکان بیشتر وصول مطالبات توسط بانک و ... از معایب این روش بیشتر بودن اصل و فرع تسهیلات از روش محاسبه‌ی ساده، پایین آمدن نقدینگی بانک در سال‌های اولیه، پایین آمدن سرمایه‌گذاری بانک است.

- محدود بودن اعتبارات و منابع مالی بانک‌ها با توجه به فعالیت‌های مختلف سرمایه‌گذاری از جمله بازار سکه و ارز، سهام، اوراق مشارکت و سرمایه‌گذاری و غیره سهم بخش مسکن محدود است. یکی دیگر از مسائل مهم دیگر که در تسهیلات مسکن بانک مسکن تأثیر منفی دارد، اجبار این بانک به سایر سرمایه‌گذاری

- عدم استطاعت مالی خانوارهای کم درآمد جهت پرداخت اقساط بانکی با توجه به این که بسیاری از خانوارهای با درآمد پایین در خرید واحد مسکونی از تسهیلات بانکی استفاده می‌کنند و بسیاری از این افراد در چهار دهک پایین درآمدی قرار دارند لذا دارای درآمد محدودی هستند و تناسب معقولی با درآمد وام‌گیرنده ندارد و احتمالاً حدود بیش از ۶۰ درصد از درآمد وام‌گیرنده را به خود اختصاص خواهد داد. حتی گاهی اوقات احتمال دارد از درآمد وام‌گیرنده نیز بیشتر باشد، همچنانکه در تسهیلات مسکن مهر با چنین مشکلات و چالش‌هایی مواجه هستیم.

- ثابت بودن نرخ‌های تسهیلات

شورای پول و اعتبار همه ساله نرخ تسهیلات را مشخص و تعیین می‌کند و بانک‌ها نیز در چارچوب ضوابط و مقررات نسبت به اعطای تسهیلات بانکی اقدام می‌نمایند و با توجه به این که بانک مسکن به عنوان بانک تخصصی مسکن است نسبت به اعطای تسهیلات مسکن اقدام می‌کند. نرخ ثابت و دستوری بانک‌های دولتی در صورتی که بانک‌های خصوصی و موسسات خصوصی وارد رقابت شوند به زیان بانک-های دولتی به ویژه بانک مسکن (تنها بانک تخصصی مسکن) خواهد شد که باعث وارد شدن خسارت‌های جبران‌ناپذیر سرمایه‌ای می‌شود.

- چالش‌های بازپرداخت تسهیلات

بازپرداخت اصل و فرع تسهیلات در ایران به دو شیوه محاسبه و پرداخت می‌شود:

و تسهیلات جنبی است که باعث کاهش سرمایه‌ی بانک جهت پرداختن به امر مسکن می‌شود، از جمله‌ی این موارد می‌توان به تسهیلات وام ازدواج اشاره کرد. ۵- ارایه راهبردها، سیاستها و پیشنهادات:

در این مرحله از تحقیق بر اساس عوامل درونی (نقاط قوت و ضعف) و بیرونی (فرصت‌ها و تهدیدها) نسبت به ارایه راهبردها و سیاستها (پیشنهادات) پرداخته می‌شود:

جدول ۷- ارایه راهبردها، سیاستها و پیشنهادات بر اساس تکنیک SWOT

عوامل	راهبرد (بلند مدت)	سیاست (میان مدت و کوتاه مدت)
O1 O2 S6	بهبود نظام تأمین مالی مسکن گروه‌های کم‌درآمد	۱- بهینه‌سازی نقش نظام بانکی در اعتبارات بخش مسکن در جهت سیاست‌های کلان طرح جامع مسکن. ۲- هماهنگ‌سازی نظام تسهیلات بخش مسکن با برنامه‌های پیشنهادی طرح جامع مسکن استان.
S4 S2	بهینه سازی وضعیت بازار سهام	۱- انتشار اوراق مشارکت . ۲- ورود سرمایه به بازار سهام.
O4 W1 S3 S4	ایجاد بازار ثانویه رهن در جهت افزایش استطاعت مالی خانوارهای کم درآمد	۱- حمایت از انبوه سازان. ۲- ترغیب بخش خصوصی در سرمایه‌گذاری در بخش مسکن. ۳- اعطای تسهیلات متنوع به انبوه‌سازان.
W4 O1	جلوگیری از اعطای وام به افراد دارای مسکن	۱- اختصاص اوراق گواهی استفاده از تسهیلات مسکن برای دهک‌های پایین درآمدی نه برای عموم.
W5 S6	ایجاد و ساماندهی نظام اعتبارات خرد	۱- ایجاد صندوق‌های محلی جهت جذب پس انداز . ۲- ایجاد صندوق‌های منطقه‌ای جهت جذب پس انداز . ۳- تأسیس صندوق پس‌انداز استیجاری مسکن.
S2 O1 S6	هماهنگ سازی نظام تأمین مسکن با معافیتهای مالیاتی و پرداخت یارانه‌ها	۱- جهت‌گیری اعطای وام به افزایش بهره‌وری مدیریت. ۲- مشارکت پس‌اندازکنندگان در سود حاصل از احداث مسکن.
W1 W2 W6 T1 T3	متعطف کردن وام‌ها و پلکانی کردن بازپرداخت وام	۱- کاهش نرخ سود وام‌ها. ۲- افزایش سهم تسهیلات بانکی در قیمت تمام شده.
T6	افزایش تعداد بانک‌های تخصصی در زمینه تأمین مالی مسکن	۱- افزایش فعالیت بانک‌ها در بخش‌های مختلف خرید، بازسازی و ساخت مسکن. ۲- سهمیه‌بندی مناسب وام‌های بخش مسکن به خرید و ساخت و تعمیرات مسکن.

مأخذ: (یافته‌های تحقیق، ۱۳۹۳).

تأمین مسکن توسط دولت با تأکید بر برنامه‌های توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی، نشریه مطالعات شهری، شماره ۳.

منابع

طهاری، کمال (۱۳۸۱)، نظام مالی مسکن کم درآمدها در ایران، فصلنامه اقتصاد مسکن، شماره ۳۳.
پورمحمدی، محمدرضا؛ صدر موسوی، میر ستار و عابدینی، اصغر (۱۳۹۱)، تحلیلی بر سیاست‌های

- نادعلی، محمد (۱۳۸۶)، بازار ثانویه رهن و نقش آن در تأمین مسکن گروه‌های کم درآمد، فصلنامه اقتصاد مسکن، شماره ۴۲.
- C, Warnock, Veronica, E. Warnock Francis (2008), Markets and Housing Finance, *Journal of Housing Economics* 17, pp.239–251.
- Dayson, R.G (2004), Strategic Development and SWOT Analysis at the University of Warwick, *European Journal of Operational Research*, No, 52.
- Gan, Quan and Hill, Robert J (2009), Measuring Housing Affordability: Looking Beyond the Median, *Journal of Housing Economics* 18 (2009) 115–125.
- Houben, c. Lenie, k. and Van Hoof, K (1999), A Knowledge Based SWOT Analysis System as an in Strumpet for Strategic Planning in Small and Medium Sized Enterprises, *Decision Support Systems*, No, 26.
- Ka Man Lau and Si-Ming Li (2006), Commercial Housing Affordability in Beijing, 1992–2002, *Habitat International* 30, pp. 614–627.
- Konadu, K. (2001). a Survey of Housing Conditions and Characteristics in Accra, an African City, *Habitat International*: 15- 34.
- Roberts, Peter and Sykes, Hugh (2000), *Urban Regeneration*, SAGE Publication, London, UK.
- Seidaiy, S.E., Z. Hedayati Moghaddam, E. Fathi, M. Jamshidi, and A. Jamshidi. (2012). Stratification and Analysis of Housing Indicators of Rural Areas of Isfahan Province Using Factor and Cluster Analyses. *Urban - Regional Studies and Research Journal*, 4th Year – No. 15: 11- 16.
- Stephen W.K. Mak; Lennon H.T. Choy and Winky K.O. Ho (2007), Privatization, Housing Conditions and Affordability in the People's Republic of China, *Habitat International* 31, pp. 177 – 192.
- Taiwari, P. (2001). Housing and Development Objectives in India, *Habitat International*: 229- 253.
- حیدرآبادی، ابوالقاسم (۱۳۸۱)، بررسی تأثیر جمعیت بر شاخص‌های مسکن، پایان نامه کارشناسی ارشد، دانشگاه تهران.
- زیاری، کرامت‌اله؛ مهدنژاد، حافظ؛ پرهیز، فریاد؛ آقاجانی، محمد (۱۳۸۹)، بررسی وضعیت مسکن گروه‌های کم درآمد و برآورد مسکن گروه‌های کم درآمد، نمونه موردی: استان هرمزگان، فصلنامه تحقیقات جغرافیایی، شماره ۹۸.
- شهرداری ارومیه (۱۳۹۳)، آرشو اطلاعات.
- عابدینی، اصغر (۱۳۹۲)، ارزیابی سیاست‌های دولتی تأمین مسکن در ارتباط با استطاعت مالی خانوارهای کم درآمد شهری در ایران، مطالعه موردی: شهر ارومیه، رساله دکتری، دانشگاه تبریز.
- قلی زاده، علی اکبر و بختیاری پور، سمیرا (۱۳۹۱)، اثر اعتبارات بر قیمت مسکن در ایران، فصلنامه مطالعات اقتصادی کاربردی در ایران، شماره ۳.
- کمیجانی، اکبر؛ گندلی علیخانی، نادیا و نادری، اسماعیل (۱۳۹۲)، تحلیل پولی حباب بازار مسکن در اقتصاد ایران، فصلنامه راهبرد اقتصادی، شماره ۷.
- کیومرثی، مسعود (۱۳۸۴)، بازار رهن و نارسایی تأمین مالی مسکن در ایران، بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران، مجموعه‌ی پژوهش‌های اقتصادی، شماره ۲۸.
- مرکز آمار ایران (۱۳۹۰)، اطلاعات حوزه و بلوک محلات شهر ارومیه.
- مهندسان مشاور طرح و آمایش (۱۳۸۹)، مطالعات طرح جامع تجدید نظر شهر ارومیه، اداره کل راه و شهرسازی استان آذربایجان غربی.