

بررسی و رتبه‌بندی موانع سرمایه‌گذاری در ساخت مسکن (مطالعه موردی کلان‌شهر تهران)



انديشكده اقتصاد مقاومتي |

گروه مسكن و شهرسازي |

آذر ماه ۱۴۰۴

بسم الله الرحمن الرحيم

رهبر معظم انقلاب: علاج برون رفت از مشکلات کشور «اقتصاد مقاومتی» است.

اندیشکده اقتصاد مقاومتی: تصمیم بهتر، آینده روشن‌تر

اندیشکده اقتصاد مقاومتی یک «کانون تفکر و تصمیم‌سازی» است که از سال ۱۳۹۵ فعالیت رسمی خود را آغاز کرد. اندیشکده به مسئولین و دستگاه‌ها کمک می‌کند تا تصمیمات بهتری اتخاذ نمایند.

طبق تعریف اندیشکده، اقتصاد مقاومتی یک «الگوی حکمرانی اقتصادی» است، به این معنا که سیاست‌ها، قوانین، قواعد و اقدامات طوری طراحی شود که کشور با کمترین اثرپذیری از تکانه‌های داخلی و خارجی، رشد و پیشرفت پایدار داشته باشد. «شناسایی مسائل از طریق بررسی‌های میدانی و عملیاتی» در گام اول، «تولید راهکار و تصمیم برای حل مسائل با بهره‌گیری از آرای خبرگان و تجربیات جهانی و با در نظر گرفتن ملاحظات و پیچیدگی‌های تصمیم‌گیری» در گام دوم، «ترویج مباحث جهت اقناع و همراه‌سازی عموم با تصمیم مدنظر» در گام سوم و «پیگیری اتخاذ تصمیم و اجرای آن» در گام چهارم، از جمله فعالیت‌هایی است که با هدف «مقاوم‌سازی اقتصاد» در اندیشکده انجام می‌شود.

علاقه‌مندان می‌توانند از طریق سایت Mett.ir با اندیشکده اقتصاد مقاومتی در ارتباط باشند و نظرات، انتقادات و پیشنهادهای خود را در خصوص این گزارش و سایر فعالیت‌های اندیشکده مطرح نمایند؛ همچنین با حمایت معنوی و مادی از اندیشکده، در تصمیم‌گیری بهتر ارکان کشور و ساخت آینده روشن‌تر سهیم شوند.

بررسی و رتبه‌بندی موانع سرمایه‌گذاری در ساخت مسکن (مطالعه موردی کلان‌شهر تهران)

گروه موضوعی:	مسکن و شهرسازی
نوع گزارش:	پژوهشی
شناسه:	۱۴۰۴۰۹۸۱۴
تاریخ انتشار:	۱۴۰۴/۰۹/۳۰
تهیه و تدوین:	حسین جعفری حقگو
مدیر مطالعه:	افشین بیک‌پور
ناظر علمی:	محمد قائدامینی

خلاصه مدیریتی

تولید ساختمان و مسکن یکی از ارکان مهم اقتصاد است، زیرا علاوه بر تهیه مسکن به عنوان نیاز ضروری بشر، بهره‌برداری از آن نیز ارزش‌افزوده اقتصادی ایجاد می‌کند. مسکن به‌عنوان یک نیاز اساسی، پیوندهای پسین و پیشین قابل توجهی با سایر بخش‌های اقتصادی دارد و رونق آن می‌تواند اشتغال و فعالیت‌های اقتصادی متعددی را تحریک کند. بنابراین، تولید مسکن یکی از مهم‌ترین مسائل و دغدغه‌های سیاستگذاران در چند دهه گذشته بوده است.

تولید مسکن در ایران، با هدف تأمین نیاز دهک‌های مختلف جامعه، از دو طریق بازار و طرح‌های حمایتی دولتی انجام می‌شود. در دهه‌های اخیر، تأمین مسکن برای دهک‌های ۱ تا ۵ عمدتاً توسط دولت‌ها و سازمان‌های حمایتی انجام شده و بازار نیز به عنوان روشی برای پاسخگویی به نیاز مسکن دهک‌های متوسط به بالای جامعه عمل کرده است. علی‌رغم اینکه سرمایه‌گذاری در بخش مسکن به عنوان فعالیت مولد همواره در اقتصاد ایران جایگاه بالایی داشته است، در یک دهه اخیر به دلایل مختلفی ارزش سرمایه‌گذاری در ساخت مسکن ۵۸ درصد کاهش یافته است. این مسئله بر کاهش تولید مسکن در بازار، کاهش عرضه، افزایش قیمت‌ها و عدم پاسخگویی به نیازهای رو به رشد جامعه اثر گذار بوده است.

آمارها نشان می‌دهند در سال ۱۴۰۲ سهم سرمایه‌گذاری بخش ساخت‌وساز مسکن شهری از تولید ناخالص داخلی بدون نفت برابر با ۴۲ درصد، سهم آن نسبت به حجم نقدینگی ۳۴ درصد و حجم سرمایه‌گذاری دلاری بخش مسکن ۲۰ درصد نسبت به سال ۱۳۸۵ کاهش یافته است. بنابراین نیاز است علل این اتفاق مورد واکاوی قرار گیرد. بر این اساس، لازم است ابتدا موانع موثر بر سرمایه‌گذاری در ساخت مسکن شناسایی و اولویت‌بندی شده و سپس هر کدام از آن‌ها مورد واکاوی قرار گیرند و در نهایت راهبردهای مناسب برای رفع مسائل آن‌ها تدوین گردند. بنابراین هدف این گزارش، بررسی موانع سرمایه‌گذاری در ساخت مسکن و اولویت‌بندی آن‌ها در کلان‌شهر تهران است.

در ادامه، مبانی نظری سرمایه‌گذاری شامل تعریف مفاهیم «سرمایه»، «سرمایه‌گذاری» و «سرمایه‌گذاری مطلوب در ساخت‌وساز مسکن» بررسی می‌شود. در این چهارچوب، سرمایه‌گذاری‌هایی مطلوب و به‌عنوان موتور محرک تأمین مالی تلقی می‌شوند که ماهیت سوداگرانه نداشته باشند؛ یعنی هدف آن به‌جای کسب سود از واسطه‌گری و سفته‌بازی، افزایش تولید و کمک به حل مسئله مسکن باشد.

روند سرمایه‌گذاری در بخش مسکن ایران از سال ۱۳۹۷ دچار تحولی اساسی شده است و از یک فعالیت تولیدی باثبات به یک حوزه سرمایه‌گذاری سوداگرانه و پرنوسان برای حفظ ارزش دارایی تبدیل شده است. این تغییر که همزمان با جهش‌های ارزی و تورمی بود، در ظاهر باعث رشد شدید ارزش اسمی و ریالی سرمایه‌گذاری شد،

اما در واقعیت، ارزش دلاری و حقیقی آن کاهش یافته است. این مسئله نشان می‌دهد که رشد ظاهری سرمایه‌گذاری بیشتر ناشی از تورم و کاهش ارزش پول ملی بوده است تا توسعه واقعی ساخت‌وساز، که پیامدهایی مانند کاهش عرضه مسکن مصرفی و تضعیف نقش تولیدی این بخش را در پی داشته است.

در حالی که حجم نقدینگی به سرعت رشد کرده است، این منابع به جای هدایت به سمت ساخت‌وساز، به بازارهای غیرمولد سرازیر شده‌اند که منجر به کاهش جذابیت بخش «ساخت مسکن» برای سرمایه‌گذاران شده است. این روند، به‌ویژه در تهران، نقش محرک اقتصادی بخش ساختمان را تضعیف کرده و با تشدید کمبود عرضه، به افزایش قیمت‌ها و بی‌ثباتی در بازار دامن زده است.

از سال ۱۳۹۷، بازار مسکن تهران با کاهش شدید حجم معاملات و تغییر الگوی خرید مواجه شده است. شوک‌های تورمی قدرت خرید خانوارها را کاهش داده و بازار را از یک وضعیت باثبات و پررونق به یک رکود ساختاری و فرسایشی کشانده است. در نتیجه این بحران، تقاضا از آپارتمان‌های نوساز به سمت واحدهای میان‌سال و قدیمی‌تر منتقل شده و بازار مسکن، که زمانی تابع منطق عرضه و تقاضای واقعی بود، اکنون تحت تأثیر نوسانات نرخ ارز و انتظارات تورمی قرار گرفته است.

با بررسی منابع علمی و همچنین مصاحبه با متولیان سیاست‌گذاری و اجرایی، عوامل موثر بر سرمایه‌گذاری ساخت مسکن به سه دسته «عوامل در سطح اقتصاد کلان و بازار مسکن»، «عوامل در سطح سیاست‌گذاری» و «عوامل در سطح بنگاه و شرکت» دسته‌بندی شدند که به شرح ذیل خلاصه می‌شوند:

اقتصاد کلان و بازار مسکن	سیاست‌گذاری	بنگاه و شرکت
• نرخ تورم • درآمد سرانه خانوار • نرخ سود تسهیلات • قیمت واقعی زمین • هزینه‌های واقعی ساخت‌وساز • بازدهی بازارهای رقیب • دسترسی به منابع مالی • جریان نقدینگی • پتانسیل رشد قیمت و درآمد اجاره • نقدشوندگی	• سیاست‌های تشویقی • ضوابط طرح‌های توسعه شهری • قوانین و مقررات ساخت‌وساز • دسترسی به پایگاه اطلاعاتی	• دانش تخصصی • فناوری نوین ساخت • شفافیت مالی بنگاه‌های ساخت‌وساز

پس از تعیین عوامل، در نهایت با توجه به بررسی موانع سرمایه‌گذاری ساخت مسکن از منظر بازیگران و نظرسنجی از متولیان سیاست‌گذاری و اجرایی مختلف می‌توان نتیجه گرفت موانع «اقتصاد کلان و بازار» با

وزن ۰.۶۳ مهم‌ترین سطح مانع هستند و پس از آن «سیاست‌گذاری و حکمرانی» با وزن ۰.۲۸ و «سطح بنگاه و شرکت» با وزن ۰.۰۹ قرار می‌گیرند. در سطح اقتصاد کلان، جذابیت بازدهی و نقدشوندگی بازارهای موازی (ارز، طلا و سپرده بانکی) مهم‌ترین عامل انحراف سرمایه از ساخت‌وساز است؛ سپس کاهش قدرت خرید و تقاضای مؤثر خانوار و کاهش حاشیه سود ساخت‌وساز به دلیل رشد هزینه‌ها و نوسانات، قرار دارند. در سطح حکمرانی، بوروکراسی و طولانی شدن فرایندهای اداری، مداخله غیرمؤثر دولت و نبود داده‌های شفاف از مهم‌ترین موانع‌اند. در سطح بنگاه نیز مدیریت غیرحرفه‌ای و اتکای محدود به روش‌های سنتی تأمین مالی برجسته است. جمع‌بندی نشان می‌دهد کاهش سرمایه‌گذاری در ساخت مسکن بیش از آنکه فنی یا صرفاً نهادی باشد، ریشه در شرایط اقتصاد کلان و سازوکار سودآوری بازار دارد.

در مجموع می‌توان موانع سرمایه‌گذاری ساخت‌وساز مسکن در کلان‌شهر تهران را در سه دسته «اقتصاد کلان و بازار مسکن»، «سیاست‌گذاری و حکمرانی» و «بنگاه و شرکت» به شرح ذیل خلاصه نمود:

اقتصاد کلان و بازار مسکن	سیاست‌گذاری و حکمرانی	بنگاه و شرکت
• بازدهی بالاتر بازارهای موازی • کاهش قدرت خرید و تقاضای مؤثر خانوار • کاهش نقدشوندگی مسکن در بازار • کاهش حاشیه سود ساخت‌وساز • محدودیت دسترسی به ابزارهای متنوع تأمین مالی نوین • پیش‌بینی ناپذیری هزینه‌های تولید مسکن	• مداخله بیش از حد و غیر مؤثر دولت در ساخت‌وساز مسکن • عدم دسترسی به پایگاه‌های اطلاعاتی در بازار • بوروکراسی و زمان‌بر بودن فرایندهای اداری • تعدد و ناهماهنگی نهادهای تنظیم‌گر حوزه ساخت مسکن • عدم عرضه زمین‌های راکد شهری • وجود قوانین حقوقی ناکارآمد • سیاست‌های دستوری کنترل بازار مسکن • بحران‌های زیست‌شهری	• مدیریت غیرحرفه‌ای بنگاه‌های ساخت مسکن • اتکای نامتناسب به شیوه‌های محدود تأمین مالی

علاوه بر این، با توجه به رتبه‌بندی موانع که از ۱ تا ۱۷ اولویت بندی شد، میزان امکان‌پذیری رفع آن‌ها و همچنین درجه وابستگی و درهم‌تنیدگی‌شان با سایر نهادها و دستگاه‌های سیاست‌گذار، موانع سرمایه‌گذاری در ساخت مسکن کلانشهر تهران به صورت یک تعریف قراردادی در سه سطح طبقه‌بندی شد که عبارتند از:

۱. موانع قابل حل درون‌بخشی: قابل رفع از طریق اصلاحات در بخش مسکن و نهایتاً با تعامل محدود (مثلاً میان دو دستگاه).

۲. موانع میان‌بخشی: مستلزم هماهنگی و اقدام مشترک میان چند دستگاه و نهاد.

۳. موانع کلان‌ساختاری: نیازمند اصلاحات بنیادی در سطح اقتصاد کلان و مجموعه دستگاه‌های حاکمیتی.

طبقه‌بندی موانع	موانع سرمایه‌گذاری ساخت مسکن
موانع درون بخشی	وجود قوانین حقوقی ناکارآمد
	کاهش حاشیه سود ساخت‌وساز
	مداخله بیش از حد و غیر موثر دولت در ساخت‌وساز مسکن
	مدیریت غیرحرفه‌ای بنگاه‌های ساخت مسکن
	اتکای نامتناسب به شیوه‌های محدود تأمین مالی
	بوروکراسی و زمان‌بر بودن فرایندهای اداری
	غلبه سوداگری بر سرمایه‌گذاری در ساخت
موانع میان بخشی	محدودیت دسترسی به ابزارهای متنوع تأمین مالی نوین
	تعدد و ناهماهنگی نهادهای تنظیم‌گر حوزه ساخت مسکن
	کاهش نقدشوندگی مسکن در بازار
	عدم عرضه زمین‌های راکد شهری
	سیاست‌های دستوری کنترل بازار مسکن
	عدم دسترسی به پایگاه‌های اطلاعاتی در بازار
	بحران‌های زیست شهری
موانع کلان ساختاری	بازدهی بالاتر بازارهای موازی
	کاهش قدرت خرید و تقاضای موثر خانوار
	پیش‌بینی ناپذیری هزینه‌های تولید مسکن

فهرست مطالب

مقدمه.....	۹
فصل ۱. سرمایه‌گذاری در ساخت‌وساز مسکن.....	۱۱
۱-۱- تعریف سرمایه.....	۱۲
۱-۲- تعریف سرمایه‌گذاری.....	۱۳
۱-۳- تعریف سرمایه‌گذاری در ساخت‌وساز مسکن.....	۱۴
۱-۴- تعریف تأمین مالی در ساخت‌وساز مسکن.....	۱۴
۱-۵- تفاوت بین سرمایه‌گذاری و تأمین مالی ساخت‌وساز مسکن.....	۱۵
۱-۵-۱- ویژگی‌های بازار ساخت‌وساز مسکن.....	۱۵
۱-۶- سرمایه‌گذاری مطلوب در ساخت‌وساز مسکن.....	۱۶
۱-۷- روند سرمایه‌گذاری ساخت‌وساز مسکن.....	۱۶
فصل ۲. بررسی تجربیات جهانی در عوامل مؤثر بر سرمایه‌گذاری در ساخت‌وساز.....	۲۲
۲-۱- نروژ.....	۲۲
۲-۱-۱- عوامل مؤثر بر سرمایه‌گذاری مسکن در نروژ.....	۲۳
۲-۲- ویتنام.....	۲۴
۲-۲-۱- عوامل نهادی و قانونی.....	۲۵
۲-۲-۲- عوامل فرهنگی و اجتماعی.....	۲۵
۲-۲-۳- عوامل اقتصادی کلان.....	۲۵
۲-۲-۴- عوامل سایر بازارها.....	۲۶
۲-۲-۵- عامل فرصت سرمایه‌گذاری.....	۲۶
۲-۲-۶- عامل همه‌گیری.....	۲۶
۲-۳- کنیا.....	۲۶
۲-۳-۱- رشد تولید ناخالص داخلی.....	۲۷
۲-۳-۲- نرخ سود تسهیلات.....	۲۷
۲-۳-۳- نرخ تورم.....	۲۷
۲-۳-۴- رشد جمعیت.....	۲۸
۲-۴- مطالعات دیگر کشورها.....	۲۸
۲-۵- عوامل مؤثر بر سرمایه‌گذاری در ساخت مسکن.....	۲۸
۲-۵-۱- عوامل در سطح اقتصاد کلان و بازار مسکن.....	۲۹

۴۳	۲-۵-۲- عوامل در سطح سیاست‌گذاری
۴۴	۲-۵-۳- عوامل در سطح بنگاه و شرکت
۴۶	فصل ۳. موانع سرمایه‌گذاری ساخت مسکن در کلان‌شهر تهران
۴۶	۳-۱- موانع در سطح اقتصاد کلان و بازار مسکن
۴۶	۳-۱-۱- پیش‌بینی ناپذیری هزینه‌های تولید مسکن
۴۷	۳-۱-۲- بازدهی بالاتر بازارهای موازی
۴۷	۳-۱-۳- کاهش حاشیه سود ساخت‌وساز
۴۷	۳-۱-۴- کاهش نقدشوندگی در بازار
۴۷	۳-۱-۵- کاهش قدرت خرید و تقاضای موثر خانوار
۴۸	۳-۱-۶- غلبه سوداگری بر سرمایه‌گذاری در ساخت
۴۸	۳-۱-۷- محدودیت دسترسی به ابزارهای متنوع تأمین مالی نوین
۴۸	۳-۲- موانع در سطح سیاست‌گذاری و حکمرانی
۴۸	۳-۲-۱- مداخله بیش از حد و غیر موثر دولت به ساخت‌وساز مسکن
۴۸	۳-۲-۲- سیاست‌های دستوری کنترل بازار مسکن
۴۹	۳-۲-۳- تعدد و ناهماهنگی نهادهای تنظیم‌گر در حوزه ساخت مسکن
۴۹	۳-۲-۴- بوروکراسی و زمان‌بر بودن فرایندهای اداری ساخت
۴۹	۳-۲-۵- وجود قوانین حقوقی ناکارآمد
۴۹	۳-۲-۶- عدم دسترسی به پایگاه‌های اطلاعاتی در بازار
۵۰	۳-۲-۷- بحران‌های زیست‌شهری
۵۰	۳-۲-۸- عدم عرضه زمین‌های راکد شهری
۵۰	۳-۳- موانع در سطح بنگاه و شرکت
۵۰	۳-۳-۱- مدیریت غیر حرفه‌ای بنگاه‌های ساخت مسکن
۵۱	۳-۳-۲- اتکای نامتناسب به شیوه‌های محدود تأمین مالی
۵۲	فصل ۴. اولویت بندی موانع سرمایه‌گذاری در ساخت مسکن
۵۷	فصل ۵. نتیجه‌گیری
۶۱	منابع

فهرست جداول

- جدول ۱. اولویت‌بندی موانع سرمایه‌گذاری ساخت مسکن در سطح اقتصاد کلان و بازار مسکن ۵۳
- جدول ۲. اولویت‌بندی موانع سرمایه‌گذاری ساخت مسکن در سطح سیاست‌گذاری و حکمرانی ۵۴
- جدول ۳. اولویت‌بندی موانع سرمایه‌گذاری ساخت مسکن در سطح بنگاه و شرکت ۵۴
- جدول ۴. اولویت‌بندی موانع سرمایه‌گذاری ساخت مسکن در کلان‌شهر تهران از نگاه کارشناسان ۵۵
- جدول ۵. درجه‌بندی موانع سرمایه‌گذاری در ساخت مسکن ۶۰

فهرست اشکال

- شکل ۱. عوامل موثر بر سرمایه‌گذاری در ساخت مسکن ۲۹
- شکل ۲. موانع موثر بر سرمایه‌گذاری در ساخت مسکن ۴۶

فهرست نمودارها

- نمودار ۱. ارزش سرمایه‌گذاری در مسکن‌های شهری تهران و کل کشور (همت) ۱۷
- نمودار ۲. ارزش سرمایه‌گذاری در مسکن‌های شهری تهران به دلار اعلامی بانک مرکزی و بازار غیر رسمی (میلیون دلار) ۱۸
- نمودار ۳. رشد سرمایه‌گذاری در ساختمان‌های مسکونی شهری تهران به دو نرخ تومان و دلار نسبت به سال ۱۳۸۵ (درصد) ۱۹
- نمودار ۴. سهم سرمایه‌گذاری در بخش ساختمان به حجم نقدینگی (درصد) ۲۰
- نمودار ۵. سهم سرمایه‌گذاری در بخش ساختمان به تولید ناخالص داخلی بدون نفت (درصد) ۲۱
- نمودار ۶. مقایسه رشد سرمایه‌گذاری در مسکن‌های شهری و نرخ تورم (درصد) ۳۰
- نمودار ۷. مقایسه رشد سرمایه‌گذاری در ساختمان‌های مسکونی شهری و رشد تولید ناخالص داخلی (درصد) ۳۱
- نمودار ۸. مقایسه رشد سرمایه‌گذاری در ساختمان‌های مسکونی شهری و نرخ سود سپرده بانکی (درصد) ۳۳
- نمودار ۹. مقایسه رشد بازارهای موازی مسکن، طلا و ارز (درصد) ۳۴
- نمودار ۱۰. مقایسه نرخ ارز و تعداد معاملات آپارتمان‌های مسکونی تهران در هر فصل ۳۵
- نمودار ۱۱. مقایسه متوسط قیمت خرید و فروش یک متر مربع زیربنای مسکونی در شهر تهران (هزار ریال - دلار) ۳۷
- نمودار ۱۲. مقایسه دو شاخص متوسط قیمت خرید و فروش یک متر مربع زیربنای مسکونی در شهر تهران و سرمایه‌گذاری به دلار غیر رسمی ۳۸
- نمودار ۱۳. تعداد کل معاملات آپارتمان‌های مسکونی تهران در فصول مختلف سال ۳۹
- نمودار ۱۴. تعداد کل معاملات آپارتمان‌های مسکونی تهران در هر فصل سال ۴۰
- نمودار ۱۵. تعداد کل معاملات آپارتمان‌های مسکونی تهران بر حسب سال ساخت (مجموع ۱۲ ماه) ۴۲
- نمودار ۱۶. تعداد کل معاملات آپارتمان‌های مسکونی تهران در ماه‌های مختلف سال (به جز فروردین) ۴۳