

دانشگاه امام صادق (ع)  
دانشکده معارف اسلامی و اقتصاد  
پایان نامه کارشناسی ارشد

عنوان:

بررسی عوامل موثر بر عرضه مسکن شهری توسط بخش خصوصی ( ۶۵- ۱۳۵۵ )

نویسنده: سعید شیخانی

استاد راهنما: نورعلی نوری

استاد مشاور: محمد مشکوه، حمید ناظمیان

سال تحصیلی: شهریور ۱۳۷۰

توصیفگر: ۱۴۳ ص. : جدول ، نمودار . شماره بازیابی ۳۷ الف.

واژگان کلیدی: سرمایه گذاری بخش خصوصی / مسکن شهری / خانه سازی / ایران /

چکیده:

هدف از پژوهش حاضر ، مشخص نمودن جایگاه بخش خصوصی در تولید و عرضه مسکن ، بررسی روند تغییرات سرمایه گذاری بخش خصوصی در مسکن و دلایل مربوط به آن ، بررسی مسائل مربوط به تهیه زمین و مصالح ساختمانی و در اختیار گرفتن کارگران ساختمانی ، بررسی فعالیت موسسات مالی در زمینه تأمین مسکن و مسائل مربوط به اجاره بها و اجاره نشینی و نهایتاً بررسی تأثیر هر یک از عوامل فوق الذکر بر عرضه و تولید مسکن توسط بخش خصوصی در طول سالهای ( ۶۵ - ۱۳۵۵ ) می باشد. بنابراین دوفرضیه ای که مورد آزمون قرار می گیرند عبارتند از :

(۱) بخش خصوصی اصلی ترین و مهمترین بخش در تولید و عرضه مسکن در مناطق

شهری می باشد.

(۲) عواملی چون زمین ، مصالح ساختمانی ، نیروی انسانی ، اعتبارات بانکی ، سرمایه گذاری بخش خصوصی ، اجاره بها و تولید ناخالص مالی تأثیرات یکسان بر عرضه مسکن در دوره مورد بررسی داشته اند. رساله حاضر در سه فصل به شرح ذیل تنظیم شده است :

فصل اول ، با عنوان "عملکرد بخشهای خصوصی ، دولتی و تعاونی در تولید مسکن شهری ( ۶۵-۱۳۵۵ )" سعی دارد تاجایگاه و اهمیت بخش خصوصی را در تولید مسکن شهری ( در مقایسه با بخشهای دولتی و تعاونی ) مشخص سازد. در فصل دوم ، عوامل موثر بر عرضه مسکن و مسائل مربوط به آنها نظیر سرمایه گذاری بخش خصوصی ، زمین ، مصالح ساختمانی ، اعتبارات بانکی ، نیروی انسانی ، نرخ اجاره بها و تولید ناخالص ملی مورد بررسی قرار می گیرد . فصل سوم ، با استفاده از روشهای اقتصاد سنجی ، میزان تأثیر هر کدام از عوامل فوق الذکر بر تولید مسکن شهری توسط بخش خصوصی را مورد ارزیابی قرار می دهد.

یافته های تحقیق نشان میدهد در دوره مورد بررسی ( ۶۵=۲۳۵۵ ) ، بیش از ۲/۳ فعالیتهای انجام شده در زمینه مسکن مربوط به بخش خصوصی می باشد ، بنابراین تشویق بخش خصوصی و دادن تسهیلات و امکانات مورد نیاز این بخش در زمینه تولید مسکن می تواند بهترین راه حل برای معضل مسکن در کشور باشد . در زمینه روند تغییر فعالیتهای مربوط به هر یک از عوامل موثر در تولید و عرضه ساختمان ، نتایج نشان می دهد که روند فعالیتهای مربوط به تهیه و توسعه این عوامل نتیجه رضایت بخشی نداشته و تهیه این عوامل و بالتبع آن فعالیتهای ساختمانی و تأمین مسکن طبقات مختلف مردم ایران بامشکلات فراوانی مواجه می باشد . فقدان یک برنامه جامع برای مسکن که باید شامل یکسری سیاستهای کوتاه مدت و بلند مدت جهت نیل به اهداف مطلوب در بخش مسکن باشد ، اصلی ترین عامل مشکلات مذکور می باشد.

همچنین نتایج بدست آمده نشان میدهد ، اعتبارات بانکی دارای نقش موثر و مهمی در عرضه مسکن شهری توسط بخش خصوصی می باشد که به تبع آن نیاز به یک سیستم اعتبار جامع و مناسب

در رابطه با مسکن بیش از پیش احساس می شود . البته سیستمی که اولاً با برنامه های توسعه کشور همسویی و هماهنگی داشته باشد و ثانياً اعتبارات اعطایی در زمینه مسکن نباید از درآمدهایی که در نتیجه عوامل خارجی احتمال کاهش شدید آنها می روند ( مثل درآمدهای نفتی) باشد. همچنین نباید بر بخشهای دیگر مانند کشاورزی و صنعت تأثیر سوء بگذارد . بعداً ز انقلاب اسلامی برای رسیدن به چنین سیستمی ، بانک مسکن از ادغام بانک رهنی ایران ، بانک ساختمان و ... تأسیس گردید که اساس فعالیت آن اعطای وام با باز پرداخت درازمدت در مقابل دریافت اعتبارات کوتاه مدت است. این بانک دارای مشکلاتی است که برخی از آنها عبارتند از : دخالت دیگر بانکها و موسسات دولتی در امر مسکن و اعطای تسهیلات بدون سپرده ، مشکلات ناشی از سیستم بانکی کشور و مشکلات داخلی بانک مسکن .

مهمترین پیشنهادهای تحقیق در زمینه مورد بحث عبارتست از :

- (۱) مشخص نمودن میزان مسکن مورد نیاز
- (۲) مشخص نمودن سهم دولت ، بخش خصوصی و تعاونی در ساخت مسکن مورد نیاز
- (۳) تعیین میزان اعتبارات لازم
- (۴) ایجاد یک سیستم اعتباری قوی
- (۵) کاهش دخالت دیگر بانکها در امر مسکن و ...