

بخش ویژه: اقتصاد مسکن شهری (زمستان 88) صنعت بهسازی و نوسازی شهری و الزامات توسعه آن

محمد آئینی

چکیده

بهسازی و نوسازی شهری، به دلیل ایجاد تغییر برای استفاده بیشتر و بهتر و خلق ارزش افزوده و عجین بودن آن با مسائل بخش مسکن و ساختمان ویژگی‌های یک صنعت را دارد و می‌تواند به عنوان یک صنعت قابل سرمایه‌گذاری مطرح شود که برای اولین بار در این مقاله بدان پرداخته شده و دلایل، شواهد و قرائن کافی برای این موضوع ارائه شده است. لیکن راه‌اندازی و توسعه این صنعت مستلزم فراهم نمودن مقدمات و پیش‌شرط‌هایی است. پیش‌شرط‌های پنجگانه ورود سرمایه‌های خرد و کلان به این صنعت به تفصیل مورد بررسی قرار گرفته است. در این مقاله راه‌کارهای مختلف تأمین منابع مالی صنعت بهسازی و نوسازی شهری معرفی و مورد تجزیه و تحلیل قرار می‌گیرد. واژه‌های کلیدی: صنعت بهسازی و نوسازی شهری، بافت‌های فرسوده، بسته‌های سرمایه‌گذاری، تأمین مالی

Urban Improvement and Renovation Industry and Its Development Requirements

Mohammad Aeeni

Abstract

Urban improvement and renovation, has the characteristics of an Industry, as it makes changes for more and better use, creates added value and is associated with issues of housing and building section; and as it is discussed in this article and adequate reasons and evidences are provided, it can be presented as an invest able industry industry. But the initiation and development of it require providing preliminaries and prerequisites. Five prerequisites for attracting micro and macro investment flows are discussed here in detail. This article introduces and analyses alternative financing methods for urban improvement and renovation industry.

Key words: Urban Improvement and Renovation Industry, Old Fabrics, Investment Packages, Finance

بررسی اجمالی ویژگی‌های بازار مسکن تهران (۱۳۸۰-۸۸)

نادر عربی

چکیده

مسکن در کشور ما یکی از مهم‌ترین بحث‌های اقتصادی است که در عین مصرفی بودن آن، به عنوان کالایی سرمایه‌ای محسوب می‌شود و به دلیل ویژگی‌هایی چون مقید به مکان بودن و داشتن شکل کالبدی و فیزیکی و ارزش سرمایه‌ای و هزینه‌بری بالای آن نسبت به سایر کالاها منحصر به فرد است، با توجه به اهمیت مسکن در اقتصاد خانوارها از یک سو و

اقتصاد کلان کشور از طرف دیگر، تحولات در این بخش همواره بر سایر بخش‌ها تأثیر گذاشته و خود از نوسانات سایر بخش‌ها و رکود و رونق در آنها، به‌خصوص بازارهای رقیب اثر می‌پذیرد، به‌طوری که با ورود حجم قابل توجه سرمایه به این بخش که عموماً با تقاضای سوداگری نیز همراه است، شاهد رونق و افزایش قیمت در این بخش و به تبع آن افزایش میزان تولید مسکن هستیم و با کاهش تقاضا و خروج سرمایه‌ها، ابتدا رکود قیمتی و سپس رکود در تولید مسکن شکل می‌گیرد.

بازار مسکن تهران به عنوان مهم‌ترین بازار مسکن کشور، همواره نقش پیش‌تاز در تحولات بازار مسکن سایر نقاط کشور داشته است و تغییرات در این بازار با تأخیری 6 ماهه تا یک ساله در کلان‌شهرها و سپس در سایر نقاط شهری روی می‌دهد. همچنین تحولات در این بازار همان‌گونه که متأثر از تحولات سایر بخش‌ها است از نوسانات موجود در آن بخش‌ها متأثر می‌شود. تغییر در شاخص‌هایی چون تورم و یا قیمت نهاده‌های تولید مسکن اثر قابل توجهی در تحولات بازار مسکن ایفا می‌کند و با افزایش نرخ رشد هر یک از این شاخص‌ها متعاقب آن بازار قیمت مسکن نیز دچار تغییر می‌شود. اما علی‌رغم نوسانات ادواری شدید در این بخش، بازار مسکن توان و انعطاف‌پذیری نسبی خود را در قبال نوسانات اقتصادی ثابت کرده است. از این رو بررسی ویژگی‌های این بازار از نظر میزان عرضه و تقاضا و نیز بازار قیمت‌ها از اهمیت بسزایی برخوردار است بدین منظور در این مقاله ضمن مروری اجمالی بر تحولات تولید مسکن و بررسی ویژگی‌های تقاضای مسکن، ارتباط این تغییرات با روند تحولات قیمت‌ها در این بازار و تحولات شاخص‌هایی چون تورم و سایر نهاده‌های تولید مورد بررسی و تحلیل قرار می‌گیرند.

کلیدواژه: بازار مسکن، عرضه و تقاضا، معاملات مسکن، رکود و رونق، تورم، قیمت مسکن

A Brief Review of Tehran Housing Market Characteristics (۲۰۰۹-۲۰۰۱)

Nader Arabi

Abstract

In our Country, housing – while being consumable – is an investment good, and for its characteristics, such as being constrained by location, having physical form and capital value and being costly in comparison with other goods, is a unique one. Regarding the importance of housing in households economy and on the other hand in country's macro – economics, changes in this section always have influence on other sections as well as being influenced by them and their boom or recession, particularly competing markets; as with an inflow of a considerable amount of investment, which is associated with a brokerage demand, we observe a boom and an increase in housing prices and consequently production; and with the decrease of demands and investments out flow, first price and then production recession take place. Tehran's housing market, as the most important housing market of the country, has always had a pioneer role in the country's housing market and changes in this market may occur with a ۶ to ۱۲ month delay in metropolitans and then all urban areas – In addition, this market has an inter – relation with other sections and their fluctuations.

Change in indexes such as inflation or in the price of housing production essentials have a substitution role in the housing market changes and any increase in the growth rate of these indexes, results in changes in housing prices. But despite severe cyclical variations this section proves its strength and flexibility against economic fluctuations. Therefore it is important to address the characteristics of this market in terms supply, demand, and prices market. So this article reviews briefly changes in the housing production and characteristics

of housing demand, and analyses the relation between these changes, price variations in the market and changes in indexes such as inflation and other housing essentials.

Key words: housing market, supply and demand, housing business, boom and recession, inflation, housing price.

بازار و تأمین مالی مسکن

مؤلفان: ورونیکا کاکداک وارنوک
فرانسیس. ا. وارنوک
مترجم: علی عربانی دانا

چکیده

این مقاله سهم بازار در تأمین مالی مسکن را در چند کشور مختلف مورد بررسی قرار می‌دهد. مسکن از اقلام عمده‌ای است که تهیه و خرید آن نیازمند تأمین مالی طولانی‌مدت است و عوامل مؤثر در سامانه‌های کارآمد تأمین مسکن نیز تابع تأمین مالی طولانی‌مدت است. بررسی کشورهای مختلف و تلاشی که این کشورها برای کنترل وسعت خود انجام می‌دهند، نشان می‌دهد: کشورهایی که برای وام‌دهندگان و وام‌گیرندگان، حقوق قانونی قائل هستند (از طریق قوانین ورشکستگیⁱⁱ و وثیقه‌هایⁱⁱⁱ) و سامانه‌های اطلاع‌رسانی اعتبارات‌شان^{iv} قوی‌تر است و اقتصاد کلان‌شان از محیط با ثبات‌تری برخوردار است، سامانه‌های بهتری برای تأمین مالی مسکن دارند. این عوامل می‌تواند تغییر تأمین مالی مسکن را در اقتصاد کشورهای در حال توسعه توجیه کند. در کشورهای توسعه‌یافته که بی‌ثباتی^v اقتصاد کلان‌شان^{vi} کمتر است و سامانه‌های اطلاع‌رسانی اعتبارات آنها گسترده‌تر است، تغییر حقوق قانونی می‌تواند میزان تأمین مالی مسکن را توجیه کند. ما در این مقاله به عامل بالقوه‌ی دیگری - یعنی وجود بازار بزرگ اوراق بهادار دولتی - که باعث توسعه‌ی سامانه‌های تأمین مالی مسکن در کشورهای در حال توسعه می‌شود نیز می‌پردازیم اما شواهدی در دفاع از آن پیدا نکردیم.

Markets and Housing Finance

Veronica Cacad Warnock, Francis E. Warnock

We examine the extent to which markets enable the provision of housing finance a cross a wide range of countries. Housing is a major purchase requiring long-term financing, and the factors that are associated with well-functioning housing finance systems are those that enable the provision of long-term finance. A cross all countries, controlling for country size, we find that countries with stronger legal rights for borrowers and lenders (through collateral and bankruptcy laws), deeper credit information systems, and a more stable macroeconomic environment have deeper housing finance systems. These same factors also help explain the variation in housing finance across emerging market economies.

A cross developed countries, which tend to have low macroeconomic volatility and relatively extensive credit information systems, variation in the strength of legal rights helps explain the extent of housing finance. We also examine another potential factor-the existence of sizeable government securities markets-that might enable the development of emerging markets' housing finance systems, but we find no evidence supporting that.

ⁱ - Finance

ⁱⁱ -Bankruptcy Laws

ⁱⁱⁱ -Collateral Laws

^{iv} -Credit Information System

^v -Volatility

^{vi} - Macro Economy