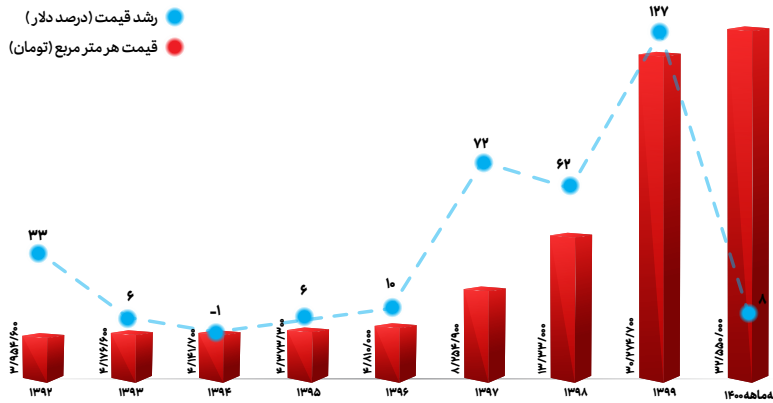


متوسط قیمت هر متر مربع مسکن و تغییرات آن در شهر تهران از سال ۹۲ به بعد



به عنوان تهدید برای امنیت نیز مطرح شود. با این وجود اما در ۸ سال گذشته قیمت مسکن چه برای خرید و چه اجاره با سرعت بسیار زیادی افزایش پیدا کرده که عایدی آن به نفع طبقاتی است که از این دارایی در سبد خود داشته‌اند و دهک‌های پایین درآمدی که از این دارایی محروم بوده‌اند احتمالاً تنها نظاره‌گر افزایش شکاف طبقاتی خود با دیگران بوده‌اند. فقط در دهه نود شاهد دو جهش قیمت مسکن در بازه‌های ۹۲-۹۰ و ۱۴۰۰-۹۷ بوده و هستیم که مشکل را دوچندان کرده چرا که تورم و جهش‌های قیمتی به طور همزمان باعث کاهش درآمد حقیقی افراد و بالا رفتن قیمت تمام شده مسکن می‌شوند که امکان صاحب‌خانه شدن و یا حتی اجاره یک

آخر باعث برهم خوردن تعادل عرضه و تقاضا در بخش مسکن در بسیاری از نقاط کشور شده که در نهایت این موضوع منجر به افزایش قیمت خرید و اجاره مسکن، گسترش حاشیه نشینی و ایجاد محله و شهرک‌های غیررسمی شده است. قیمت هر مترمربع مسکن در یک دهه اخیر ۱۶ برابر شده و از آن سو اجاره هر مترمربع نیز در همین بازه زمانی ۶ برابر شده است. توضیح اضافی لازم نیست که استطاعت خرید و اجاره مسکن نابود شده است، ۳. جلوگیری از بورس‌بازی زمین، کالاداری از زمین و مسکن از نتایج مثبت دخالت دولت است تا جایی که مورد توجه دولت‌های غربی نیز بوده اما در کشور ما تا به حال اقدام و سیاست عملی برای آن در نظر گرفته نشده، ۴. مهم‌ترین نکته در بازار مسکن کشور که باید مورد توجه کارشناسان و کاندیداها باشد این است که نجات بخش مسکن در خود این بخش میسر نیست. گرچه در این بخش نظارت بر وام‌دهی بانک‌ها، مالیات بر عایدی سرمایه و مالیات بر خانه‌های خالی می‌تواند ابزارهای تنظیم‌گر خوبی محسوب شود، اما در کل اوضاع کلان اقتصادی و استفاده از بدنه کارشناسان خبره و سیاستگذاران تکنوکرات در شرایط این بخش تأثیرگذار است. به طور کلی می‌توان آنچه را که در سال‌های اخیر در بازار مسکن حاکم بوده است را، «وضعیتی اسفبار» تلقی کرد که در حین تحلیل، تاسف فراوانی برای خوانندگان و نگارندگان دارد.

موقعیت مناسب مسکونی را سخت و سخت‌تر می‌کنند. براساس آخرین اطلاعات دفتر اقتصاد مسکن وزارت راه و شهرسازی کشور، ۳۵ درصد جمعیت یعنی معادل ۳۰ میلیون نفر در ایران مستاجر هستند که حدود ۹ میلیون خانواده را شامل می‌شود. از طرفی حدود ۲۱ میلیون نفر نیز در بافت‌های غیررسمی زندگی می‌کنند و در اصطلاح بد مسکن هستند. همچنین به گفته رستم قاسمی، وزیر راه و شهرسازی براساس برآوردهای اولیه به ۱۰ میلیون واحد مسکونی جدید در کشور نیاز داریم. همه این‌ها در حالی است که وضعیت مسکن در کشور ما از کلاف پیچیده‌ای حاصل می‌شود که ناهماهنگی هریک از اجزا می‌تواند مسکن را دور از دست عموم نگه دارد. درواقع زمانی که تنگنا یا نارسایی متوجه بخش مسکن می‌شود، پس از آن یا همراه با آن کار در جای دیگر یا در ساخت و بافت کلی اقتصاد خراب شده است. از همین رو لازم است که دلایل بروز و یا وجود بحران در این بخش را بررسی کنیم: ۱. تولید مسکن گرچه انحصاری نیست، اما زیر سلطه سرمایه بخش خصوصی و بعضی از موسسات (مانند بانک‌ها به خصوص بانک‌های خصوصی و دیگر نهادهای عمومی) قرار دارد و عمدتاً پاسخگوی نیازهای دلالی و سفته‌بازی است تا نیازهای مصرفی. همین مسئله تولید مسکن در ایران را نوسانی و تحت تأثیر متغیرهای پولی و نرخ بهره بانکی قرار داده است، ۲. رشد سریع شهرنشینی در دهه‌های

قیمت هر مترمربع مسکن در یک دهه اخیر ۱۶ برابر شده و از آن سو اجاره هر مترمربع نیز در همین بازه زمانی ۶ برابر شده است

