



هزار مسکن ساخته نشد که به نوبه خود از عوامل موثر بر برهم خوردن تعادل عرضه و تقاضا نیز بوده است.

#### منتظران ۱۳۰ ساله خرید خانه

براساس آخرین اطلاعات دفتر اقتصاد مسکن وزارت راه و شهرسازی کشور، ۳۵ درصد یعنی معادل ۳۰ میلیون نفر در ایران مستاجر بوده که حدود ۹ میلیون خانواده را شامل می‌شود. بدون شک بخش اعظمی از مستاجران کشور را خانوارهایی تشکیل می‌دهند که نفقات آن بدون درآمد و شغل بوده و یا اینکه طبقات کارگری هستند که درآمد آنها کفاف خرید واحدهای مسکونی ولو کوچک و بدون کیفیت را نمی‌دهد. این درحالی است که مسکن یکی از نیازهای اصلی هر فرد محسوب می‌شود و عدم دسترسی آسان به آن رفاه را ریشه‌کن خواهد کرد. بررسی‌ها نشان می‌دهد که دسترسی کارگران کشور به واسطه ناپایداری‌های اقتصادی، تورم و همچنین پایین بودن دستمزد پایه به یک سرپناه به هیچ‌وجه آسان نبوده و متأسفانه در سال‌های اخیر به رویا تبدیل شده است. شاخص «دوره انتظار» یکی از شاخص‌های بازار مسکن است که میزان دسترسی به مسکن را نشان می‌دهد و توضیح می‌دهد که این نیاز اولیه تا چه میزان برای مردم تحقق خواهد یافت. براساس این شاخص اگر خانوارها یک‌سوم از درآمد سالانه خود را پس‌انداز کنند با فرض ثابت ماندن قیمت‌ها، چند سال زمان لازم است تا مسکنی متعارف خریداری کنند. از آنجا که عمده

روند تحولات تولید مسکن به روایت پروانه‌های ساختمانی صادرشده نشان می‌دهد در مجموع هشت سال (طی سال‌های ۱۳۹۲ تا ۱۳۹۹) در مناطق شهری تعداد واحدهای مسکونی درج‌شده در پروانه‌های ساختمانی صادرشده توسط شهرداری‌ها در این دوره تغییر محسوسی داشته و با افت ۵۰ درصدی از ۵۳۰ هزار واحد در سال ۱۳۹۲ به حدود ۲۸۰ هزار واحد در ۱۳۹۹ رسیده است. براساس آمارها، کمترین ساخت‌وساز مسکن در ۱۵ سال اخیر نیز مربوط به دولت روحانی و سال ۱۳۹۳ بوده که تقریباً ۲۰۳ هزار فقره پروانه ساختمانی صادر شده است، عدم ایفای نقش نظارتی و تقویتی در بازار مسکن؛ دولت باید با هدف افزایش عرضه مسکن به فراهم‌کردن شرایط از طریق نظارت بر قیمت‌گذاری، توزیع مصالح ساختمانی، ارائه تسهیلات بانکی و... بپردازد که این مهم در چند سال اخیر از سوی تمامی وزرای دولت روحانی به خصوص عباس آخوندی مورد غفلت واقع شده است. دولت روحانی رکورددار کمترین ساخت‌وساز در ۳۰ سال اخیر بوده است به طوری که در دوره روحانی ساخت‌وساز در شهر تهران کاهش ۷۰ درصدی داشته و دولت وی رکورددار کمترین ساخت مسکن از سال ۱۳۷۰ به بعد است. از طرف دیگر میانگین ساخت مسکن در سال ۱۳۸۰ تا پایان ۱۳۹۹ به طور سالانه ۴۵۹ هزار بوده است که تجاوز به این عدد چندان آسان نخواهد بود. بر اساس میانگین سالانه ساخت و ساز در روند تاریخی کشور میتوان برآورد نمود که در دولت قبلی بیش از ۱ میلیون ۵۰۰

۳۰ میلیون نفر در ایران مستاجر بوده که حدود ۹ میلیون خانواده را شامل می‌شود. بدون شک بخش اعظمی از مستاجران کشور را خانوارهایی تشکیل می‌دهند که نفقات آن بدون درآمد و شغل بوده و یا اینکه طبقات کارگری هستند که درآمد آنها کفاف خرید واحدهای مسکونی ولو کوچک و بدون کیفیت را نمی‌دهد

نیازهای اولیه خود به عنوان مثال ۵۰ تا ۷۰ درصد درآمد ماهانه خود را برای پرداخت هزینه‌های مسکن کنار بگذارند. بالا رفتن سرسام‌آور اجاره خانه‌های شهر تهران، بازار مسافرخانه‌ها را به طور مقطعی داغ و به پانسیون‌ها رونق بخشیده است. حتی پدیده‌های جدیدی مانند؛ کرایه پشت‌بام و زندگی دو خانواده در یک منزل را به وجود آورده است.

#### یک و نیم میلیون مسکنی ساخته نشد

بررسی‌ها نشان می‌دهد که وضعیت این روزهای مسکن ماحصل روند تاریخی بلندمدتی بوده که در چند سال اخیر فرازونشیب‌های قابل توجهی داشته است. به عنوان مثال آمارهای تولید مسکن نشان می‌دهند که در ۱۵ سال اخیر با افت ۳۰ درصدی در صدور پروانه ساخت در سطح کشور و کاهش ۴۰ درصدی در مسکن‌های ساخته‌شده در شهر تهران روبه‌رو بوده‌ایم. از طرف دیگر علاوه بر روند گند ساخت‌وسازها، آمارها نشان می‌دهند موجودی مسکن در کشور ما به اندازه کافی نبوده و در تعادل با خانوارها قرار ندارد، به طوری که طبق آخرین آمارها، درحالی آخرین موجودی مسکن کشور حدود ۲۳ میلیون واحد است که کشور ما ۲۴ میلیون خانوار دارد. به طور کلی برخی از اشتباهات دولت و سیاستگذاران بازار مسکن در سال‌های اخیر که موجب رشد ۸۰۰ درصدی قیمت در هشت سال شده، در دو مورد قابل بررسی است: ۱. عدم تمایل دولت روحانی به رونق بازار مسکن؛