

چراکه ۲۱ میلیون ایرانی در مسکن‌های بی‌کیفیت زندگی می‌کنند یا در اصطلاح بدمسکن هستند و خطر زلزله و سایر حوادث طبیعی آنان را تهدید می‌کند

پیشروی کرده و شاخص دسترسی آنها را به واحد مسکونی چند ۱۰ سال عقب انداخته است. از سویی دیگر بررسی‌های جزئی‌تر نشان می‌دهد که تنها در ۵ استان؛ البرز، همدان، خراسان رضوی، قم و کردستان نسبت هزینه مسکن به نسبت کل هزینه خانوار کاهش پیدا کرده است و در باقی استان‌ها بین یک تا ۱۰ درصد افزایش را تجربه کرده است. جالب است که آمارهای مربوط به نسبت هزینه مسکن به کل هزینه خانوار تا پایان سال ۹۹ بوده است و با یک محاسبه سرانگشتی و افزایش مجدد قیمت هر مترمربع واحد مسکونی در سال جاری، می‌توان تخمین زد که نسبت هزینه مسکن به هزینه خانوار به حدود ۴۰ درصد یعنی دوونیم برابر مقدار جهانی افزایش پیدا خواهد کرد. زمانی که هزینه تامین مسکن، بخش اعظمی از درآمدهای افراد را تشکیل می‌دهد که در چنین شرایطی در وهله اول امکان صاحب‌خانه شدن و در وهله دوم اجاره مسکن مناسب را از افراد و خانوارها سلب شده است.

بافت فرسوده

براساس آمارهای موجود، تا پایان سال ۱۳۹۸ حدود ۲۱ میلیون نفر از جمعیت کشور در ۵ میلیون و ۷۴۰ هزار مسکن فرسوده زندگی می‌کنند. به عبارتی از موجودی ۲۳ میلیونی مسکن کشور حدود ۲۶ درصد از آن جزء بافت‌های فرسوده و ناکارآمد است. اطلاعات منتشرشده ازسوی شرکت بازآفرینی

۶۵ درصدی مسکن و خوراک از سبد خانوارها تقریباً این پس‌انداز یک سوم درآمد غیرممکن است؛ چراکه تنها برای تامین مایحتاج اصلی زندگی بیش از ۶۵ درصد درآمد خود را لازم خواهیم داشت. هزینه‌های مسکن دو نیم برابر جهان افزایش قیمت مسکن از سال ۹۲ تا به حال در حالی ۹ برابر شده است که افزایش اسمی حداقل حقوق کارگری مصوب وزارت کار در این سال‌ها تنها ۲۷۰ درصد رشد داشته است. کاهش درآمد واقعی خانوارها باعث شده میزان مستاجران کشور از ۱۵ درصد در سال ۷۵ به ۳۰ درصد (۷ میلیون خانوار) در سال ۹۵ افزایش پیدا کند. با توجه به اینکه سه سال اخیر یکی از بحرانی‌ترین مقاطع اقتصادی کشور بوده است، احتمالاً به تعداد مستاجران کشور اضافه شده است. به‌طور کلی تغییرات درآمد خانوار، قیمت مسکن و اجاره بها، برآیندی را رقم زده که تعادل بین درآمد خانوار و هزینه‌های سکونت را بحرانی کرده و سهم مسکن از هزینه خانوارها را به‌شدت افزایش داده است. براساس آمارها میانگین سهم هزینه مسکن از کل هزینه خانوارها در سال ۹۲ در حدود ۳۳ درصد بوده که در حال حاضر به ۳۷ درصد رسیده است. این درحالی است که مقدار متعارف آن در سطح جهان در حدود ۱۸ درصد است. این شرایط به تفکیک دهک‌ها به مراتب وخیم‌تر است به‌طوری که سهم مسکن از هزینه خانوارهای کم‌درآمد تا ۵۰ درصد نیز

مستاجران کشور از قشر کارگر و حداقلی بگیران هستند، شاخص دسترسی به مسکن برای آن‌ها می‌تواند نماینده خوبی برای توضیح بازار مسکن باشد. اگر کارگری که یک فرزند داشته باشد و بتواند یک سوم دستمزد سالیانه ۴۷ میلیون و ۶۴۰ هزار تومانی خود را پس‌انداز کند، به قیمت شهریور ۱۴۰۰ که مسکن در تهران متری ۳۱ میلیون تومان بوده است، بدون تغییر قیمت می‌تواند پس از ۱۳۰ سال صاحب خانه ۶ متری شود. حتی اگر درآمد سالیانه یک خانوار دو برابر دستمزد کارگری یعنی چیزی در حدود ۸۰ میلیون نیز در نظر بگیریم باز هم ۵۰ سال زمان لازم است تا خانوارها بتوانند با پس‌انداز یک سوم درآمد سالانه خود خانه بخرند. همچنین محاسبات ما بر اساس هزینه کرد خانوارها در سال ۹۹ نشان می‌دهد که خانوارهای قم، اصفهان، آذربایجان شرقی، خراسان رضوی، مرکزی به ترتیب در صورت پس‌انداز یک سوم درآمد خود پس از ۳۸، ۳۷، ۳۵، ۳۳، ۳۲ و ۳۱ سال دیگر قدرت صاحب‌خانه شدن پیدا خواهند کرد. خانوارهای کهگیلویه و بویراحمد، کرمان، یزد و خرم‌آباد نیز کمترین انتظار را برای خرید خانه در کشور خواهند کشید و تنها بعد از ۴، ۱۰، ۱۱ و ۱۱ سال صاحب‌خانه خواهند شد. علت تفاوت این چهار استان محروم بودن بعضی مناطق و پایین بودن قیمت خانه در آنهاست. این درحالی است که با توجه به افزایش قیمت‌ها در عمده بازارها و سهم

