

کارشناسان می‌گویند آنچه امروز در بازار مسکن و اجاره مشاهده می‌شود ناشی از تعطیلی و رکود ۸ ساله در ساخت و ساز است

## توقف ۹۶ ماهه خانه‌سازی!

- میانگین ساخت مسکن در ۸ سال گذشته به‌طور متوسط ۱۵۰ هزار واحد در سال است در حالی که این عدد در ۸ سال پیش از آن به‌طور متوسط ۵۰۰ هزار واحد در سال بوده است
- دولت قبل حتی واحدهای باقی‌مانده مسکن را نیز تکمیل نکرد

و سیاست‌گذاری نامناسب با شرایط است. کاهش تولید مسکن، موجب برهم خوردن تعادل میان عرضه و تقاضا شده است. این عدم تعادل بیشتر در بازار مسکن متقاضیان مصرفی و دهک‌های درآمدی پایین دیده می‌شود. مهم‌ترین پیامد کاهش ساخت مسکن، در کنار عوامل اقتصادی و نرخ تورم، موجب شده قیمت مسکن از سطح درآمد متقاضیان فاصله زیادی بگیرد، بطوری که دسترسی خانوار به مسکن را دشوار و طولانی کرده است.

قانون اساسی دولت‌ها را به تأمین مسکن برای مردم مکلف کرده است. در طرح جامع مسکن نیز به عنوان سند بالادستی در بخش مسکن، تأکید شده که باید سالانه حدود ۹۰۰ هزار واحد مسکونی (در ۵ سال گذشته) تولید می‌شد. اما آمار پروانه‌های ساختمانی مؤید کاهش ۵۰ درصدی ساخت واحد مسکونی در سال‌های پایانی دهه ۹۰ است. مهم‌ترین ویژگی بخش مسکن در دولت قبل، بی‌برنامگی، بازاری رها شده، مدیریت ضعیف بازار



قانون بازدارنده سوداگری در بازار مسکن است که در سال ۹۵ تصویب شد اما دولت وقت آن را اجرا نکرد.

### احداث ساختمان در کما

کاهش ساخت و عرضه مسکن در سال‌های اخیر منجر به جهش بی‌سابقه قیمت مسکن شده است. آمارهای صدور پروانه، افت ساختمان سازی را بطور مشهودی نمایان کرده است. میانگین ساخت مسکن در ۸ سال گذشته به‌طور متوسط ۱۵۰ هزار واحد در سال است در حالی که این عدد در ۸ سال پیش از آن به‌طور متوسط ۵۰۰ هزار واحد در سال بوده است. در دولت قبل از سال ۹۲ تا ۱۴۰۰ تعداد کل پروانه ساختمانی صادر شده برابر یک میلیون و ۲۵۰ هزار فقره بوده است در حالی که براساس برنامه جامع و نیاز بازار، باید هر سال ۹۰۰ تا یک میلیون مسکن ساخته می‌شد. در ماه‌های پایانی دولت قبل

متر زمین در شهر تهران بیش از ۴۹ میلیون تومان و متوسط اجاره بهای یک متر واحد مسکونی نیز حدود ۸۷ هزار تومان است، میانگین قیمت یک متر زمین در کل کشور در تابستان سال گذشته ۱۰ میلیون تومان و متوسط قیمت اجاره بها نیز برای هر متر آپارتمان ۳۰ هزار تومان است. مجموعه این شرایط، خانوار بخصوص در دهک‌های متوسط و پایین درآمدی را در تأمین مسکن با مشکل مواجه کرده است و با توجه به افزایش چند برابری قیمت اجاره، مستاجران از دسترسی به مسکن اجاره‌ای مناسب هم محروم مانده‌اند.

مهم‌ترین اقدام دولت سیزدهم برای ساماندهی بازار مسکن، برنامه‌ریزی برای جبران کمبود مسکن و در کنار آن ساماندهی بازار اجاره و همچنین اجرای قوانینی است که معطل ماند و دولت قبل آن را اجرا نکرد. قانون دریافت مالیات از خانه‌های خالی و لوکس، مهم‌ترین

آمار منتشر شده از منابع رسمی، نشان می‌دهد طول دوره انتظار خانه‌دار شدن در سه دهک اول به بیش از ۱۲۰ سال و سهم مسکن در سبد هزینه خانوار در این سه دهک به حدود ۴۳ درصد افزایش یافته است. متوسط قیمت یک متر مسکن در کشور در سال ۹۵ برابر با یک میلیون و ۴۹۰ هزار بوده که در تابستان ۱۴۰۰ به ۱۱ میلیون و ۳۶۰ هزار تومان رسیده است. قیمت یک متر مسکن در ۵ سال در کشور ۶۶۰ درصد افزایش یافته و تقریباً ۷ برابر شده است. قیمت زمین و اجاره‌بها نیز در این مدت‌ها چندین برابر شده است. متوسط قیمت اجاره یک متر آپارتمان در کشور در تابستان ۱۴۰۰ نسبت به سال ۹۵، ۳ برابر و قیمت یک متر زمین ۱۰ برابر شده است. آمارهای مربوط به بازار مسکن شهر تهران در ۵ سال گذشته، افزایش قیمت‌هایی به مراتب بیش از کل کشور را نشان می‌دهد. در پاییز سال گذشته متوسط قیمت یک

ویژمنامه



ایران

شهریور ۱۴۰۱