



بی‌برنامگی در این بخش مهم اقتصادی در دولت قبل دیده می‌شود که باعث کاهش ساخت و افزایش قیمت شد. دولت قبل حتی نتوانست واحدهای باقیمانده مسکن مهر را تکمیل کند. تنها برنامه ۸ سال قبل در بخش مسکن، ساخت ۴۰۰ هزار مسکن در قالب طرحی به نام «مسکن ملی» بود که در سال ۹۷، سالهای پایانی دولت دوازدهم، طرح ریزی شد اما به اجرا نرسید طوری که برحسب گزارش دیوان محاسبات، فقط ۸ درصد این برنامه در پایان دولت دوازدهم به اجرا درآمد. در دولت یازدهم، وزیر وقت راه و شهرسازی، عملاً برنامه‌ای مشخص برای بازار مسکن ارائه نکرد حتی تعهد دولت برای تکمیل واحدهای باقیمانده مسکن مهر نیز در آن دوره ناموفق بود. عباس آخوندی وزیر راه و شهرسازی در آن زمان اعلام کرد اعتقادی به مسکن مهر ندارد اما عملاً هیچ برنامه جایگزینی هم برای تولید مسکن ارائه نکرد. کاهش شدید تولید و عرضه مسکن در چند سال، عملاً موجب انباشت تقاضا در بازار مسکن شد. کمبود ساخت و عرضه، افزایش انباشت تقاضا در کنار افزایش نرخ تورم عمومی، شرایطی سخت و ویژه را بر بازار مسکن تحمیل کرد که پیامدهای آن دامن اقشار جامعه را گرفت. بازار مسکن در هر دوره نیاز به برنامه بلندمدت، میان مدت و کوتاه مدت دارد. برنامه بلند مدت، برای ثبات در بازار نیاز به سیاست‌های پایدار دارد. برنامه‌های میان مدت و کوتاه مدت نیز معمولاً برای ساماندهی و کنترل بازار مسکن در دوره‌های مشخص ارائه می‌شود.

اما آنچه در واکاوی بازار مسکن در ۸ سال دولت قبل نادیده گرفته شده عدم برنامه‌ریزی است یعنی برای ساماندهی بازار مسکن هیچ برنامه بلند مدت، میان مدت یا کوتاه‌مدتی نوشته نشد و در این دولت سندی مدون برای بخش مسکن وجود ندارد. با اینکه دولت سیزدهم برنامه ساخت یک میلیون مسکن در سال را برای جبران کاهش عرضه مسکن در دست اجرا دارد اما با توجه به اینکه سیاست‌های اجرایی در بخش مسکن در بلند مدت اثرگذاری دارد، جهش قیمت همزمان با کاهش ساخت، تا چند سال بازار مسکن را تحت تاثیر قرار می‌دهد.

با وجود کند شدن آهنگ رشد قیمت مسکن در یک سال اخیر نسبت به سال‌های قبل، اما بخاطر عملکرد ضعیف چندساله، براساس آمار بانک مرکزی در شهر تهران متوسط قیمت مسکن در تهران در تیر امسال به متری ۴۱/۷ میلیون تومان رسیده است. اطلاعات آماری بازار مسکن در شهر تهران نشان می‌دهد قیمت مسکن، از سال ۹۵ رشدی مداوم دارد، متوسط قیمت یک مترمربع واحد مسکونی در شهر تهران در سال ۱۳۹۵ معادل ۴ میلیون و ۳۷۲ هزار تومان، در سال ۱۳۹۶ معادل ۴ میلیون و ۸۲۲ هزار تومان، در سال ۱۳۹۷ معادل ۸ میلیون و ۲۴۱ هزار تومان، در سال ۱۳۹۸ معادل ۱۳ میلیون و ۳۳۰ هزار تومان، در سال ۱۳۹۹

است که ساماندهی بازار اجاره نیز یکی از ارکان برنامه جامع مسکن است. دولت قبل وعده داده بود مسکن‌های مناسب برای اجاره عرضه و به نوعی برنامه اجاره‌داری حرفه‌ای را راه‌اندازی کند. در برنامه اجاره‌داری حرفه‌ای مسکن‌های حمایتی متناسب با نیاز جامعه ساخته و با قیمت مناسب یا اجاره ماهانه به شرط تملیک به مردم واگذار می‌شود. در حالی که متولیان بخش مسکن در دولت قبل بارها از آماده شدن برنامه اجاره‌داری حرفه‌ای سخن گفتند، ولی در پایان دولت مشخص شد این برنامه در حد ادعا پیش رفته است و هیچگاه اجرا نشد.

رهاشدگی که بخصوص در دوره اول دولت قبل و ۲ سال بعد از آن، گریبان بخش مسکن را گرفت نتیجه‌ای جز رانده شدن متقاضیان مصرفی از بازار، افزایش مهاجرت به حاشیه شهرها، افزایش اجاره نشینی و در نهایت خارج شدن مسکن مناسب از دسترسی بسیاری از مردم نداشته است. مردم ناچار شدند بخاطر افزایش قیمت، بیشتر دستمزد و درآمدهای خود را صرف تأمین مسکن کنند. متوسط هزینه مسکن در کشور در سال ۹۹ برابر ۳۷ درصد کل درآمد است، در تهران این هزینه ۴۹/۷ درصد کل درآمد است.

معادل ۲۴ میلیون و ۲۹ هزار تومان و در سال ۱۴۰۰ معادل ۳۱ میلیون و ۲۹۶ هزار تومان ثبت شده است. به این ترتیب قیمت هر متر آپارتمان در شهر تهران از سال ۹۵ تا ۱۴۰۰، ۶۱۵ درصد افزایش داشته و ۷ برابر شده است. مهم ترین پیامد سیاست‌های اجرایی بخش مسکن در دولت قبل، طولانی‌تر شدن زمان خرید مسکن برای متقاضیان در این بازار است. با افزایش قیمت و کاهش توان مالی خریداران، انتظار خرید مسکن از ۱۳/۸ سال در سال ۹۵ به ۳۲/۲ سال در سال ۹۹ رسیده است. اخیراً شهردار تهران اعلام کرده در شهر تهران زمان خانه دار شدن به ۶۶ سال رسیده است.

بازار اجاره نیز در این چند ساله در تیررس بی‌برنامگی‌ها در بخش مسکن بوده و از رشد قیمتی مصون نمانده است. اجاره‌بها برای یک مترمربع واحد مسکونی در شهر تهران در سال ۱۳۹۵ معادل ۲۳ هزار و ۴۰۰ تومان، در سال ۱۳۹۶ معادل ۲۸ هزار و ۲۰۰ تومان، در سال ۱۳۹۷ معادل ۳۶ هزار و ۴۰۰ تومان، در سال ۱۳۹۸ معادل ۴۷ هزار و ۵۰۰ تومان، در سال ۱۳۹۹ معادل ۶۲ هزار و ۹۰۰ تومان و در سال ۱۴۰۰ معادل ۸۴ هزار و ۸۰۰ تومان گزارش شده است. این بررسی نشان می‌دهد نرخ اجاره بها در ۵ سال در شهر تهران ۲۶۲ درصد رشد داشته باشد. این در حالی

شرح برخی شاخص‌های بخش مسکن		
وضعیت	توضیح	شاخص
۲۶۲	درصد	افزایش نرخ اجاره بها در شهر تهران از سال ۹۵ تا ۹۹
افزایش از ۱۳ سال به ۳۲ سال	از سال ۹۵ تا ۹۹	انتظار برای خانه دار شدن
۶۱۵	درصد	افزایش قیمت هر متر آپارتمان در شهر تهران از سال ۹۵ تا ۱۴۰۰
۶۰۰	درصد	افزایش قیمت مسکن در کل کشور از سال ۱۳۹۵ تا تابستان ۱۴۰۰
۵۰	درصد	کاهش صدور پروانه ساختمانی از سال ۱۳۹۵ تا ۱۳۹۹

ویژمنامه



ایران

شهریور ۱۴۰۱