

آخرین آمار از جهش ۶ درصدی سهم مسکن در سبد هزینه‌های ایرانیان خبر می‌دهد

۴۲/۵ درصد درآمد ایرانی‌ها خرج سرپناه



جدیدترین گزارش هزینه- درآمد مرکز آمار ایران در روزهای گذشته منتشر شد. این داده‌های نشان می‌دهد سهم مسکن در مناطق شهری کشور از کل هزینه‌های خانوار با ۴۲٫۴ درصد، به بالاترین مقدار چند دهه اخیر رسیده است. این عدد حالا ۲۴ واحد درصد از عدد متعارف کف فقر مسکن بیشتر بوده و بار دیگر این سوال را مطرح می‌کند که چرایبحران مسکن در ایران پایانی ندارد. نگاهی به پژوهش‌های کارشناسی نشان می‌دهد بحران مسکن در ایران وجوه اجتماعی پنهان و ناکاویده بسیاری دارد. به دلیل گسیختگی سیاسی، تمهیدات و اقدامات دولت‌هایبیش از آنکه در راستای تأمین فرآگیر و همه‌شمول و عدالت‌محور و نیز کاهش نابرابری‌های اجتماعی باشد، به‌نحوی نظام‌مند بر نابرابری‌های اجتماعی و فقر چندبعدی شهری افزوده است. مساله صرف‌العقب‌نشینی دولت‌ها از تأمین مسکن برای همه شهروندان نیست، بلکه مساله مهم‌تر این است که دولت‌ها در خلال این عقب‌نشینی، به ظهور و تکوین نظام مدیریت و برنامه‌ریزی شهری کمک کرده‌اند که به‌طور مستمر دست در کار گسترش اعیان‌نشین‌سازی، جابه‌جایی اجباری، بی‌خانمانی، طرد و محرومیت و جداسازی‌های اجتماعی داشته‌اند و بر این اساس، بر ضریاهنگ تعمیق نابرابری‌های اجتماعی- مسکنی و فقر شهری می‌افزایند. گرچه بی‌ثباتی اقتصاد کلان، جهش‌های ارزی و تورم‌های بالایکی از مهم‌ترین دلایل بحران مسکن فعلی است، اما مرکز پژوهش‌های مجلس در گزارشی با عنوان «چالش‌های سیاست‌گذاری مسکن شهری در ایران» در ریشه‌یابی چالش‌های حوزه مسکن در ایران، علاوه‌بر اشاره به بی‌ثباتی اقتصاد کلان بیان می‌دارد اصلی‌ترین مساله نظام مسکن کشور عقب‌نشینی دولت از تأمین فرآگیر و همه‌شمول و عدالت‌محور است که به‌رغم نقشی آفرینی دولت در طرح‌های ملی تأمین مسکن در کل نظام مسکن کشور رخ داده است. بازاری پژوهشی مجلس مساله اول را عقب‌نشینی دولت از تأمین فرآگیر و همه‌شمول و عدالت‌محور مسکن می‌داند. مساله دوم را تبعیض مسکنی ساختاری نهفته در نظام مدیریت و برنامه‌ریزی شهری دانسته است. مساله سوم را فروش حقوق مالکانه مضاعف از سوی شهرداری‌های کشور می‌داند و مساله چهارم که عدم استفاده‌بهینه اجتماعی از موجودی فعلی مسکن است نیز به این موضوع اشاره دارد که دولت‌ها با اعطای نامشروط حقوق مالکانه به مالکان موجود و عدم اتخاذ رویکرد کنترل‌پیشینی، «بحران کنترل‌ناپذیری موجودی مسکن کشور را رقم زده‌اند و با حرکت در همان ریل گذاری قانونی- اجرایی صرفاً بر شدت این بحران می‌افزایند.

پیش سهم مسکن به سقف ۴۲ درصد

مسکن یکی از اساسی‌ترین نیازهای خانوار است و در عین حال گران‌ترین کالایی است که تمامی خانوارها ناچار به تأمین آن بوده‌و سهم قابل توجهی از دارایی و هزینه خانوارها را به خود اختصاص می‌دهد. در ابعاد اقتصادی یکی از بخش‌های مهم

اقتصادی تلقی می‌شود و از نظر ارزش افزوده و سرمایه‌گذاری نیز مهم‌ترین بخش اقتصادی به‌شمار می‌رود. اهمیت نوع تصرف مسکن ملکی یا اجاره‌ای به‌ویژه در ایران آن است که اثرات این تصمیم‌گیری در سطح خانوار می‌تواند بر دارایی و ثروت خانوار، رفاه، هزینه و توزیع درآمد و حتی در ابعاد منزلت اجتماعی حائز اهمیت باشد. در ابعاد اقتصاد ملی و ثروت ملی، اثرات منفی خارجی و همچنین کارایی بازار مسکن و اثرگذاری بر سطح رفاه اجتماعی و نوع تصرف، متغیری کلیدی به‌شمار می‌رود. در ایران گران بودن مسکن و بالا بودن نسبت قیمت مسکن به درآمد، با بالا بودن هزینه معاملات مسکن، بی‌ثباتی بازار مسکن و هزینه فرصت فروش واحد مسکنی، موجب می‌شود تمایل افراد به خرید و فروش واحد مسکنی با انگیزه مصرفی کاهش یابد.

یکی از موضوعاتی که در خصوص مسکن بررسی می‌شود، سهم آن از کل هزینه‌های خانوار است. اقتصاددانان و جامعه‌شناسان در دنیا در کنار کمیت و موجودی مسکن، زمان زیادی رایه مطالعه و گردآوری آمارهای کیفیت زیستی خانوارها، فقر، مسکن و مسکن مقرون به‌صرفه، سرانه مسکن و از این دست مسائل اختصاص می‌دهند. یکی از مواردی که جزء مطالعات بین‌رشته‌ای بوده، مساله مسکن مقرون به‌صرفه است. مسکن مقرون به‌صرفه بدین معنی است که سهم مسکن از هزینه خانوار بیشتر از ۳۰ درصد نباشد، زیرا در صورتی که هزینه مسکن بیش از یک‌سوم هزینه‌های خانوار را به خود اختصاص دهد، سایر لذت‌های اساسی زندگی خانوارها تهدید خواهد شد و خانوار دچار فقر مسکن می‌شود. عدد ۳۰ درصد برای تعیین کف فقر مسکن در حالی است که داده‌های هزینه- درآمد خانوار نشان می‌دهند سهم مسکن بین سال‌های ۱۳۵۶ تا ۱۳۸۴ حوال و حوش ۲۹ تا ۳۰ درصد بوده و از سال ۱۳۸۵ به بعد وارد ۳۱ درصد می‌شود. این مقدار در سال‌های ۱۳۸۶ تا ۱۳۹۶ حوال و حوش ۳۳ درصد در نوسان است. در سال ۱۳۹۷ این مقدار به ۳۴ درصد، در سال ۹۹، ۱۴۰۰ این مقدار بین ۳۶ تا ۳۷ درصد بوده، در سال به ۳۸٫۱ درصد و در سال ۱۴۰۲ به ۴۲٫۴ درصد رسیده است.

سهم ۵۴ تا ۵۵ درصدی مسکن در تهران

هرچند داده‌های جزئی‌تر از هزینه- درآمد خانوارهای شهری و روستایی کشور در سال ۱۴۰۲ منتشر نشده‌اما انتشار داده‌های کلی از وضعیت هزینه‌کرد خانوارهای شهری و روستایی و مشخص شدن این موضوع که مسکن سهم ۴۲٫۴ درصدی از هزینه‌های خانوار شهری دارد، قطعا این وضعیت در استان‌ها نیز دچار تغییر و تحولات جدی شده است. نگاهی به داده‌های پیشین نشان می‌دهد در سال ۱۴۰۱ سهم مسکن در استان تهران ۵۰٫۸ درصد، بالاترین مقدار را در مناطق شهری کشور داشته است. استان‌های البرز با ۴۱٫۹ درصد دوم، فارس با ۴۱٫۶ درصد سوم و گیلان با ۳۹ درصد چهارم بوده‌اند. همچنین اصفهان با ۳۶٫۸ و خراسان رضوی با ۳۵٫۴ درصد، به ترتیب در رتبه‌های پنج تا ششم قرار داشتند. نگاهی به داده‌های سال ۱۴۰۱ بیانگر این موضوع است که سهم مسکن از هزینه‌های خانوارهای شهری استان تهران ۱۲۷ درصد از میانگین کشوری بالاتر بوده است. با فرض تداوم این عدد

