

نگاهی به افزایش سهم مسکن در سبد خانوار ایرانی



●●● مهندس امیر شبیری
مدیر مسئول

هزینه مسکن در سبد خانوار ایرانی همواره سهم قابل توجهی را به خود اختصاص می‌دهد. با استناد به مطالعات و پژوهش‌های انجام‌شده توسط مراجع رسمی، بخش زیادی از درآمد یک خانواده ایرانی را هزینه‌های مسکن می‌بلعد. این راه هم واقعیت‌های جامعه و هم آمار و ارقامی که این مراجع ارائه داده‌اند، ثابت می‌کند. مدیرکل دفتر مطالعات رفاه اجتماعی وزارت کار با بیان این که خانوارهای ایرانی نجیبانه از هزینه‌های دیگر زندگی می‌کاهند تا هزینه مسکن را تامین کنند که تا حدی اجتناب‌ناپذیرتر از سایر هزینه‌هاست می‌گوید: خانواده‌ها حتی از هزینه غذا و دیگر کالاهای اساسی می‌زنند تا بهای مسکنشان را تامین کنند. پس در شرایطی که بخش زیادی از سبد خانوار به هزینه اجاره خانه اختصاص پیدا کرده و طیف وسیعی از اقشار جامعه باید از سبد بهداشت، رفاه و تغذیه خود کم کنند تا بتوانند اجاره مسکنشان را بپردازند، چه باید کرد؟

به استناد پژوهشی که مرکز مطالعات رفاه اجتماعی وزارت تعاون، کار و رفاه اجتماعی منتشر کرده است، در سال ۹۹ حدود ۴۱ درصد از خانوارهای کشور و ۷۹ درصد از خانوارهای تهرانی دارای سهم مسکن بالای ۴۰ درصد از کل هزینه خانوار بودند. به استناد این پژوهش، روند افزایش سهم هزینه مسکن در کشور از سال ۱۳۹۷ با سرعت بیشتری نسبت به سال‌های گذشته افزایش یافته است. طبق گزارشات مرکز ملی آمار در سال‌های اخیر سهم هزینه مسکن از کل هزینه‌های خانوار رو به افزایش بوده است، به گونه‌ای که در سال‌های ۱۳۹۵ و ۱۳۹۶ سهم مسکن از هزینه خانوار ۴۴ درصد اعلام شده، در سال ۱۳۹۷ به ۴۶.۸ درصد رسیده و در سال ۱۳۹۸ برابر با ۴۹.۹ درصد بوده است. طبق بررسی‌های صورت گرفته و تحلیل داده‌های به‌دست‌آمده از سامانه‌های ملکی تخمین زده می‌شود که این عدد در سال‌های ۱۳۹۹ و ۱۴۰۰ نیز افزایش چشم‌گیری داشته به گونه‌ای که در حال حاضر احتمالاً بین ۵۵ تا ۶۰ درصد از هزینه خانوار خرج هزینه مسکن می‌شود.

سهم هزینه مسکن در سبد خانوار در جهان به‌طور متوسط ۱۸ درصد و دامنه نوسان آن ۱۵ تا ۲۵ درصد است؛ یعنی یک نفر به‌طور میانگین در ازای دستمزد ۱.۵ ساعت کار روزانه می‌تواند اجاره مسکن و هزینه سکونت خود در آن روز را تامین کند و اجرت مابقی ۶.۵ ساعت کار روزانه خود را برای تامین سایر نیازهای زندگی اعم از خوراک، پوشاک، تفریح، ورزش، درمان و... اختصاص دهد.

در این گزارش آمده که سهم هزینه مسکن در سبد یک خانوار شهری در ایران معادل دستمزد ۱۶ ساعت کار روزانه است. به عبارت دیگر، یک سرپرست خانوار ماهانه باید معادل دو برابر حداقل حقوق مصوب قانون کار برای هشت ساعت کار در روز را برای تامین مسکن هزینه کند. وزیر راه و شهرسازی در تایید این آمار گفته «هزینه مسکن در سبد خانوار در شهرهای بزرگ بیش از ۶۰ درصد و در شهرهای کوچک به میزان کمتر برآورد شده است.» همچنین عضو کمیسیون عمران مجلس از رسیدن سهم مسکن در سبد خانوار به ۶۵ تا ۷۰ درصد خبر داده است.

برآورد هزینه مسکن خانوار مستاجر شهرنشین روی خط فقر در سال ۱۴۰۱ نشان می‌دهد که به‌طور متوسط هزینه مستاجرین نزدیک به خط فقر ماهیانه حدود ۲ میلیون و ۴۵۴ هزار تومان است که در بالاترین نرخ در تهران سه میلیون و ۸۲۲ هزار تومان و در پایین‌ترین نرخ در خراسان جنوبی ۸۳۷ هزار تومان است.

گفتنی است، این آمار و ارقام مربوط به قبل از گرانی‌های اخیر و اجرای طرح موسوم به اصلاح اقتصادی و هدفمند کردن یارانه‌ها است و مطمئناً با اجرای این طرح شاهد افزایش بیش‌ازپیش هزینه‌های مسکن در سبد خانوار خواهیم بود. هرچند مسئولین امر قصد دارند با دستور و بخشنامه از افزایش قیمت‌ها در سایر بخش‌ها جلوگیری کنند اما آنچه بدیهی است دستوری‌پذیر نبودن این فرایندهای اقتصادی و تبعیت آن‌ها از مکانیزم بازار است.

از دهه ۶۰ تا دهه ۹۰ سال‌به‌سال تعداد مستاجرین در کشور افزایش پیدا کرده است. در طول این سال‌ها، هم شهرنشینی و هم مهاجرت به شهرهای بزرگ بیشتر شده و از طرفی برای تولید مسکن موردنیاز در کشور برنامه منسجم و کار مشخصی انجام نشده است. همچنین اجاره‌بها و قیمت مسکن بسیار بالاتر از درآمد عمومی مردم و دهک‌های ضعیف و متوسط جامعه رشد کرده است. در این وضعیت نمی‌توانیم به‌صورت دستوری قیمت ملک و اجاره‌بها را پایین بیاوریم بلکه باید درآمد مستاجرین را به سمتی برسانیم که با اقتصاد طبیعی جامعه مطابقت داشته باشد. با حرکت‌های پلیسی و صدور بخش‌نامه‌ها نمی‌شود قیمت اجاره‌ها را کنترل کرد.

افزایش سرسام‌آور هزینه مسکن (اجاره‌بها) نسبت به درآمدهای خانوار باعث شده بحث اجاره‌بها به یکی از اصلی‌ترین دغدغه‌های خانواده‌های شهری، به‌خصوص در کلان‌شهر تهران تبدیل شود.

در این میان کاربست سیاست‌های حمایتی مستاجران اعم از مسکن اجتماعی اجاره‌ای، کمک‌هزینه اجاره، کنترل اجاره‌بها در سطوح اولیه، قاعده‌گذاری حداقل کیفیت برای اجاره مسکن و تخفیف‌های مالیاتی از جمله اقداماتی است که می‌تواند تاحدودی در بهبود شرایط سخت مستاجران مفید واقع شود.

از مجلس هفتم همواره از تولید مسکن استیجاری (مسکن اجتماعی اجاره‌ای) صحبت شده و همواره همه کمیسیون‌های عمران مجالس مختلف و عمده نمایندگان مجلس با تولید مسکن استیجاری موافق بوده‌اند اما هیچ کار عملیاتی و اجرایی توسط دولت و مجلس در خصوص تولید مسکن استیجاری و اصطلاحاً اجاره‌داری حرفه‌ای صورت نگرفته است. از سوی دیگر برنامه مسکن استیجاری برنامه‌ای بلندمدت است و دولت باید برنامه کوتاه‌مدت برای حل مشکل مسکن طبقات ضعیف داشته باشد. مستاجری که امسال ۶ میلیون حقوق می‌گیرد و تا الان ۳ میلیون اجاره می‌داده و قرار است این اجاره چند برابر شود، چگونه می‌تواند از پس هزینه‌های دیگر زندگی خود برآید. دولت باید برای این افراد فکری عاجل کند.

