■ نگاهی به وضعیت حال حاضر کشور در حوزه مسکن نشان می‌دهد دولت‌های یازدهم و دوازدهم طی ۸ سال گذشته نه تنها نتوانسته به وظایف قانونی خود در بخش تأمین مسکن عمل کند بلکه با سیاست‌گذاری‌های ناکارآمد، به افزایش قیمت مسکن، انباشت تقاضا و کمبود مسکن دامن زده است

بازخوانی کارنامه دولت‌های یازدهم و دوازدهم در حوزه مسکن

مدیریت کلنگی مسکن

کاهش ۵۰ درصدی ساخت‌وساز، افزایش ۱۵۰ درصدی نرخ اجاره‌بها و افزایش ۶۵۰ درصدی قیمت گوشه‌ای از کارنامه دولت‌های حسن روحانی در حوزه مسکن است

زهرا فریدزادگان: سرمایه‌گذاری در بخش مسکن به اذعان کارشناسان و صاحب‌نظران اقتصادی یکی از شاخص‌های پویایی اقتصاد محسوب می‌شود و به عنوان یکی از صنایع مهم کشور، نقش تاثیرگذاری در رونق و جهش اقتصاد دارد. صنعت ساخت‌وساز مسکن، به طور مستقیم و غیرمستقیم به ۳۰۰ صنعت بزرگ و کوچک وابسته است و همین امر نشان می‌دهد که در صورت حل چالش‌های صنعت ساخت‌وساز و مسکن، چرخ صنایع دیگر نیز به حرکت در خواهد آمد. در این میان نقش دولت به عنوان تأمین‌کننده مسکن برای اقشار مختلف جامعه، موضوعی بدیهی و غیرقابل انکار است. از طرف دیگر دولت‌ها برای برقراری ثبات در سیستم‌های تأمین مالی و ایجاد اشتغال در بخش ساخت‌وساز ناگزیر از توجه به مقوله تأمین مسکن هستند. در اصل ۳۱ قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران نیز آمده است که «داشتن مسکن متناسب با نیاز، حق هر فرد و خانواده ایرانی است. دولت موظف است با رعایت اولویت برای آنها که نیازمندترند بویژه روستانشینان و کارگران، زمینه اجرای این اصل را فراهم کند». در واقع این قانون حق هر فرد و خانواده ایرانی را درباره داشتن مسکن مطرح و وظایف دولت‌ها را نیز در این زمینه با شفافیت بیان می‌کند. لذا سیاست‌گذاری دولت‌ها برای عمل به وظایف قانونی خود در حوزه مسکن باید به گونه‌ای باشد که با تولید مسکن مناسب و مورد نیاز جامعه، دغدغه خانوارهای ایرانی بویژه اقشار کم‌درآمد را برای داشتن یک مسکن مناسب برطرف کند. این در حالی است که نگاهی به وضعیت حال حاضر کشور در حوزه مسکن نشان می‌دهد دولت‌های یازدهم و دوازدهم طی ۸ سال گذشته نه‌تنها نتوانسته به وظایف قانونی خود در بخش تأمین مسکن عمل کند، بلکه با سیاست‌گذاری‌های ناکارآمد، به افزایش قیمت مسکن، انباشت تقاضا و کمبود مسکن دامن زده است. در این گزارش قصد داریم با بازخوانی پرونده دولت یازدهم و دوازدهم و بررسی عملکرد وزرای راه و شهرسازی دولت حسن روحانی، به واکاوی علل و عوامل ناتوانی دولت در مدیریت بخش مسکن بپردازیم.

وزارت آخوندی و آغاز آشفتگی در بازار مسکن

اولین وزیر راه‌وشهرسازی دولت روحانی، عباس آخوندی بود. آخوندی از همان ابتدای وزارتش، صراحتا اعلام کرد اعتقادی به مسکن مهر ندارد و این طرح را اساسا از پایه مزخرف و اشتباه می‌داند. در نتیجه در دوران وزارت او نه‌تنها این طرح با اصلاحات لازم ادامه پیدا نکرد، بلکه تکمیل واحدهای باقیمانده نیز به کندی پیش رفت به طوری که اکنون در آخرین روزهای دولت دوازدهم نیز پروژه مسکن مهر همچنان در برخی مناطق کشور پایان نیافته است.

سیاست‌گذاری آخوندی در حوزه مسکن اما تنها به بی‌توجهی او به مسکن مهر خلاصه نمی‌شد؛ آخوندی در دوران وزارت خود یکی از مخالفان سرسخت اجرای مالیات بر خانه‌های خالی بود و همین امر موجب شد تا سهم تقاضای سرمایه‌ای و سوداگرانه در بازار مسکن افزایش پیدا کند و مسکن از یک کالای مصرفی به کالای سرمایه‌ای تبدیل شود.

مجلس شورای اسلامی در تبصره ۷ ماده ۱۶۹ قانون مالیات‌های مستقیم، وزارت راه‌وشهرسازی را مکلف کرده بود که تا پایان بهمن‌ماه سال ۹۴ سامانه ملی املاک و اسکان کشور را راه‌اندازی کند. هدف از ایجاد این سامانه شناسایی برخط مالکان و ساکنان یا کاربران واحدهای مسکونی، تجاری، خدماتی، اداری و پیگیری نقل و انتقال اماکن و مستغلات به صورت رسمی، عادی، وکالتی و... در سراسر کشور بود. به این ترتیب و با راه‌اندازی این سامانه، امکان شناسایی تمام فعالیت‌های حوزه مسکن در کل کشور فراهم می‌شد لذا دست قانون‌گذار را برای وضع قوانین مربوط به مالیات‌های مستقیم حوزه مسکن باز می‌گذاشت. با این حال عباس آخوندی در برابر اجرای این قانون مقاومت کرد و حتی پس از گذشت مهلت قانونی نیز سامانه املاک و اسکان کشور راه‌اندازی نشد.

تبعات عدم اجرای این قانون، بازار مسکن را بشدت آشفته و اجرا نشدن قانون مالیات بر خانه‌های خالی زمینه احتکار مسکن و سوداگری در این بازار را فراهم کرد. آخوندی بهانه‌های مختلفی را برای اجرا نکردن این قانون عنوان کرد؛ برای مثال این قانون را غیرکارشناسی یا اجرای آن را اقدامی زمان‌بر می‌دانست اما هیچگاه درصدد رفع ایراداتی که خود به این قانون می‌گرفت، برنیامد.

■ بهانه‌ای برای عدم دریافت مالیات بر عایدی سرمایه

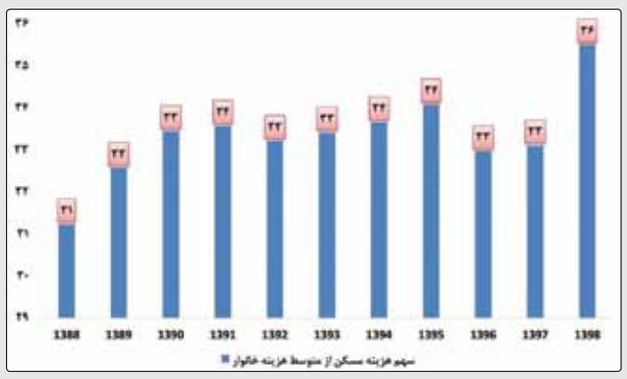
اخذ مالیات بر عایدی سرمایه، با وجود آنکه یکی از ابزارهای مهم دولت برای کنترل سوداگری در بازار مسکن و زمین است اما سال ۹۳ به دنبال نامه‌ای که عباس آخوندی به رئیس مجلس شورای اسلامی نوشت و عنوان کرد «مالیات بر عایدی سرمایه نه از دیدگاه نظری و نه از دیدگاه اجرایی قابل توصیه نیست» هرگز به عنوان یک قانون تصویب نشد. بهانه آخوندی برای عدم مالیات‌ستانی از عایدی سرمایه در حوزه مسکن این بود که او این مالیات را تهدیدی برای حضور سرمایه و سرمایه‌گذار در بازار مسکن می‌دانست؛ موضوعی که به اعتقاد کارشناسان اقتصادی، تنها یک بهانه برای ممانعت از تصویب قانون بوده است.

نوسازی و بهسازی بافت فرسوده نیز در دوران وزارت عباس آخوندی به دلیل اختلاف نظر او با رئیس‌جمهوری درباره شیوه نوسازی بافت فرسوده، به جایی نرسید و به رغم آنکه قرار بود بر اساس برنامه ششم توسعه، سالانه ۲۷۰ محله فرسوده بازسازی شود اما وضعیت کنونی نشان می‌دهد اقدامات انجام شده از برنامه ششم توسعه بسیار عقب‌تر است.

■ طرح‌های بی‌حساب و کتاب

درست در بحبوحه زمانی‌ای که وضعیت مسکن مهر در دولت یازدهم بلاتکلیف بود و تکمیل و تحویل واحدهای آن برای مالکان مسکن مهر در هاله‌ای از ابهام قرار داشت، طرح جدیدی از سوی وزارت راه‌وشهرسازی در حوزه مسکن ارائه شد. حسین عبده‌تبریزی، مشاور وزیر راه‌وشهرسازی در آبان ۹۲ از اجرای طرح جدیدی با نام «طرح جامع مسکن اجتماعی و حمایتی» خبر داد و اعلام کرد مسکن اجتماعی همان مسکنی است که از طریق پس‌انداز تأمین می‌شود! در بهمن‌ماه سال ۹۵ طرح مسکن اجتماعی رسما جایگزین مسکن مهر شد و هیأت دولت، پیشنهاد سازمان برنامه و بودجه کشور مبنی بر تأمین مسکن گروه‌های کم‌درآمد در ۲ قالب مسکن اجتماعی و مسکن حمایتی را بررسی و تصویب کرد.

همزمان با تصویب این طرح، وزارت راه‌وشهرسازی در سامانه اینترنتی خود و در توضیح مسکن اجتماعی با اشاره به پیشینه این نوع مسکن در کشورهای صنعتی، نوشت: «مسکن اجتماعی به نوع خاصی از شیوه تأمین مسکن اطلاق می‌شود که به صورت انبوه ساخته می‌شود. این واحدها به صورت اجاره یا اجاره به شرط تملیک در اختیار بهره‌برداران قرار می‌گیرد. در مسکن اجتماعی، کمک به ساخت مسکن استیجاری، پرداخت کمک‌هزینه اجاره و وام قرض‌الحسنه ودیعه مسکن مورد توجه قرار گرفته و شامل اشخاص حقیقی و حقوقی خواهد شد که دارای زمین بوده و تمایل به احداث واحدهای مسکونی استیجاری با نرخ اجاره ترجیحی و در قالب توافق با بنیاد مسکن انقلاب اسلامی داشته و به ازای هر واحد استیجاری تا ۲ برابر سقف تسهیلات اعلامی اعطا می‌شود». طبق این طرح قرار بود ۲۰۰هزار مسکن تا پایان سال ۹۷ ساخته و در اختیار متقاضیان قرار داده شود اما این طرح نیز به سرانجام نرسید.



■ تبعات سیاست‌گذاری آخوندی به روایت آمار

برای درک بهتر تبعات سیاست‌های عباس آخوندی در حوزه مسکن، باید نگاهی به آمارهای مستندی که از سوی بانک مرکزی و سامانه وزارت راه‌وشهرسازی و مرکز آمار ایران ارائه شده، بیندازیم. همان‌طور که گفته شد تولید مسکن در دوره وزارت آخوندی بشدت کاهش یافت. بر اساس داده‌های آماری بانک مرکزی، سال ۹۲ تعداد ۸۳۴ هزار واحد مسکونی در کشور ساخته شد، این در حالی است که تعداد واحدهای مسکونی ساخته شده در سال ۹۴ با کاهش ۲۸۴ هزار واحدی به ۵۴۸ هزار واحد مسکونی رسید. سال ۹۵ نیز تعداد ۳۸۲ هزار واحد مسکونی در کشور تکمیل و ساخته شد و این، یعنی کاهش بیش از ۵۰ درصدی تولید مسکن طی ۳ سال.

آماری که در سامانه وزارت راه‌وشهرسازی از تعداد واحدهای مسکونی در پروانه‌های ساختمانی صادره توسط شهرداری‌های مناطق شهری کشور منتشر شده نیز مؤید آن است که طی ۴ سال نخست دولت یازدهم، وزارت راه‌وشهرسازی اقدام قابل توجهی در حوزه مسکن انجام نداده است. بر این اساس سال ۹۲ تعداد ۶۴۹ هزار و ۶۸۰ پروانه ساختمانی توسط شهرداری‌های سراسر کشور صادر شده که این میزان با روند رو به کاهش در سال ۹۶ به ۳۳۳ هزار و ۴۴۳ پروانه ساختمانی رسیده است. به عبارت دیگر تعداد پروانه‌های ساختمانی صادرشده در سال ۹۶ بیش از ۴۸ درصد در مقایسه با سال ۹۲ کاهش یافته است.

سال ۹۲ همچنین تعداد ۱۷۵ هزار و ۶۶۶ پروانه ساختمانی در شهر تهران صادر شده است. این رقم طبق آخرین آمار سال ۹۹ (۷ ماهه نخست) به ۴ هزار و ۱۰۵ پروانه ساختمانی رسیده است. در واقع به طور میانگین ماهانه تعداد ۵۸۶ پروانه ساختمانی صادر شده است. با فرض اینکه در ۵ ماهه پایانی سال ۹۹ نیز ماهانه همین تعداد پروانه ساخت از سوی شهرداری تهران صادر شده باشد، در نتیجه در پایان سال ۹۹ حدود ۷ هزار پروانه ساخت‌وساز در بخش مسکن صادر شده است. با این حساب میزان صدور پروانه ساختمانی از ابتدای دولت روحانی تا پایان سال ۹۹ بیش از ۹۶ درصد کاهش داشته است.

■ افزایش ۶۵۰ درصدی قیمت یک مترمربع واحد مسکونی

ماحصل سیاست‌های آخوندی در حوزه مسکن که منجر به کاهش تولید و افزایش سوداگری در بازار مسکن و تبدیل یک کالای مصرفی به کالای سرمایه‌ای شد، افزایش تقاضا و تحمیل فشار مالی مضاعف به خانوارهای کشور بویژه اقشار متوسط و رو به پایین جامعه را نیز به همراه داشت. از سوی دیگر کمبود مسکن در مقابل افزایش تقاضا، رشد سرسام‌آور قیمت مسکن و نرخ اجاره‌بها را رقم زد.

آمارها نشان می‌دهد میانگین قیمت یک مترمربع واحد مسکونی در شهر تهران در سال ۹۹ و مقایسه آن با میانگین قیمت یک مترمربع واحد مسکونی در سال ۹۲، رشدی بیش از ۶۵۰ درصدی داشته است، بر این اساس سال ۹۲ میانگین قیمت یک مترمربع واحد مسکونی ۴ میلیون تومان بوده در حالی که در سال ۹۹ میانگین قیمت یک مترمربع واحد مسکونی به ۳۰ میلیون و ۲۰۰ هزار تومان رسیده است. به این ترتیب اگر یک متقاضی مسکن، سال ۹۲ قادر بود یک واحد مسکونی ۶۰ متری را به طور متوسط به قیمت ۲۴۰ میلیون تومان خریداری کند، در سال ۹۹ باید یک میلیارد و ۸۱۲ میلیون تومان بابت خریداری همان واحد مسکونی پرداخت می‌کرده است.

در حوزه اجاره مسکن نیز رشد چشمگیر اجاره‌بها، معضلات متعددی برای قشر اجاره‌نشین کشور ایجاد کرد. طبق آمار مرکز آمار ایران از نتایج اطلاعات قیمت و اجاره مسکن در شهر تهران، متوسط قیمت اجاره ماهانه به علاوه ۳ درصد ودیعه پرداختی برای اجاره یک مترمربع زیربنای مسکونی در بهار سال ۹۲ معادل ۱۷ هزار و ۷۰۰ تومان بوده است. این در حالی است که متوسط مبلغ اجاره ماهانه به علاوه ۳ درصد ودیعه پرداختی برای اجاره یک مترمربع زیربنای مسکونی در بهار سال ۹۹ در شهر تهران ۵۵ هزار و ۷۳۰ تومان برآورد شده است. این رقم طبق آخرین آمارهای مرکز آمار، در پاییز سال ۹۹ به ۶۲ هزار و ۲۱۸ تومان رسیده است. به این ترتیب متوسط قیمت یک مترمربع اجاره‌بهای ماهانه در شهر تهران از بهار سال ۹۲ تا بهار سال ۹۷ رشد ۲۱۴ درصدی و از بهار سال ۹۲ تا پاییز سال ۹۹، رشد ۲۵۱ درصدی داشته است.

مجموع سرمایه‌گذاری بخش خصوصی در ساختمان‌های جدید مناطق شهری ایران طی سال‌های ۹۲ تا ۹۷

سال	میزان سرمایه‌گذاری (میلیارد ریال)
۱۳۹۲	۷۵۴۱۸۲
۱۳۹۳	۸۱۰۵۶۳
۱۳۹۴	۷۰۱۴۴۱
۱۳۹۵	۶۰۲۲۲۹
۱۳۹۶	۷۳۸۱۴۸
۱۳۹۷(سه ماهه نخست)	۲۱۲۸۲۱

متوسط مبلغ اجاره ماهانه به علاوه ۳ درصد ودیعه پرداختی بابت اجاره یک مترمربع زیربنای مسکونی معامله شده در بهار سال‌های ۹۲ تا ۹۹

سال	متوسط مبلغ اجاره‌بهای یک مترمربع زیربنای مسکونی (ریال)
۱۳۹۲	۱۷۷۱۲۰
۱۳۹۳	۱۸۳۴۳۹
۱۳۹۴	۱۹۴۲۱۴
۱۳۹۵	۲۲۴۲۴۵
۱۳۹۶	۲۳۴۴۴۷
۱۳۹۷	۲۶۶۳۳۳
۱۳۹۸	۴۰۲۶۷۳
۱۳۹۹	۴۴۳۷۱۱

■ طرح حمایت فوری از مستاجران

به دنبال افزایش نرخ اجاره‌بها و اعتراضاتی که به سیاست‌های دولت در ایجاد بحران اجاره‌بها به‌وجود آمد، دولت حمایت فوری از مستاجران در برابر تحولات بازار مسکن را در دستور کار خود قرار داد و در مردادماه سال ۹۷ عباس آخوندی، در نامه‌ای به اسحاق جهانگیری، معاون اول رئیس‌جمهور، پیشنهادی برای اصلاح موادی از قانون اصلاح قانون مالیات‌های مستقیم مصوب ۱۳۹۴ ارائه کرد تا در قالب یک لایحه دوفوریتی در مجلس شورای اسلامی تصویب شود. در این نامه وزارت راه‌وشهرسازی خواستار جایگزینی ۲ ماده و یک تبصره از قانون اصلاح قانون مالیات‌های مستقیم مصوب ۱۳۹۴ شد که بنا بر این اصلاحیه، مالیات بر اجاره مسکن در واحدهایی که مطابق الگوی مصرف است، یعنی واحدهای کم‌متراژ، حذف شود. در واقع آخوندی خواست با این اصلاحیه، از یک ابزار تشویقی برای اجاره واحدهای مسکونی و عرضه بیشتر در بازار استفاده کند. همچنین در اصلاحیه تبصره ۱۱ ماده ۵۳ این قانون، شرط معافیت مالیاتی، اجاره واحد مسکونی برای ۲ سال یا بیشتر پیش‌بینی شد. به این معنا که موجرانی که با مستاجران خود قرارداد ۲ ساله تنظیم کنند، از پرداخت مالیات معاف خواهند شد. اما طرح ۲ ساله شدن قراردادهای اجاره‌بها برای حمایت از مستاجران نیز نتوانست مشکل و دغدغه افزایش اجاره‌بها را حل کند.

■ پرداخت وام بدون پشتوانه

افزایش وام مسکن یکی دیگر از راهکارهای آخوندی برای حل مشکل مسکن در کشور بود. سال ۹۳ طرحی با عنوان صندوق پس‌انداز مسکن یکم بعد از رایزنی‌های متعدد میان وزارت راه‌وشهرسازی، بانک مسکن و بانک مرکزی، در بانک مسکن به مرحله اجرا درآمد. این وام ابتدا تا سقف ۴۰ تا ۸۰ میلیون تومان و شرایط آن به‌گونه‌ای بود که متقاضی باید برای دریافت این تسهیلات یک دوره یک‌ساله سپرده‌گذاری کرده و در نهایت مبلغ موردنظر را دریافت کند. دوره بازپرداخت این تسهیلات حداکثر ۱۲ سال و سود پرداختی در ابتدای شروع به کار صندوق حدود ۱۴ درصد بود اما در ادامه با تغییراتی در پرداخت تسهیلات صندوق پس‌انداز یکم، مبلغ وام برای زوجین، ویژه شد و بین ۸۰ تا ۱۶۰ میلیون تومان تغییر کرد. سال ۹۳ رقم این وام به اندازه‌ای بود که متقاضیان مسکن می‌توانستند با دریافت آن بخش قابل توجهی از هزینه مسکن را تأمین کنند اما در همان زمان نیز کارشناسان اقتصادی اعلام کردند پرداخت وام ۸۰ میلیون تومانی خرید خانه نمی‌تواند کمکی به حل چالش‌های بخش مسکن بکند، چرا که به دلیل تامین نبودن اعتبارات در بانک مرکزی امکان پرداخت وجود ندارد. از نیمه دوم سال ۹۶ بویژه در اوایل سال ۹۷ شرایط تغییر کرد و قیمت مسکن روندی صعودی را در پیش گرفت تا جایی که تسهیلات بانکی دیگر پاسخگوی نیاز متقاضیان نبود. بر اساس آمارهای بانک مرکزی، در مهرماه سال ۹۶، یک متقاضی خرید مسکن با دریافت وام ۸۰ میلیون تومانی، می‌توانست به طور میانگین ۲۲/۲ درصد از قیمت مسکن در مناطق بیست‌ودوگانه تهران را تأمین کند اما این ارقام در آبان‌ماه همان سال تفاوت چشمگیری پیدا کرد به گونه‌ای که بر اساس آمارهای منتشرشده، در هیچ‌یک از مناطق بیست‌ودوگانه تهران، سهم وام مسکن در پوشش‌دهی ارزش ملک به بیش از ۳۰ درصد نمی‌رسید و بیشترین سهم وام مسکن در تأمین قیمت مسکن با ۲۹/۵ درصد مربوط به منطقه ۸ تهران بود. به این ترتیب طرحی که قرار بود ۵۰درصد از ارزش خرید یک خانه را از طریق تسهیلات تأمین کند، در همان سال‌های نخستین اجرای طرح به بن‌بست خورد. در شهریورماه سال ۹۷ عباس آخوندی در نامه‌ای به رئیس‌جمهور، استعفای خود را اعلام کرد.

وزیر جدید و طرح‌های جدید

وضعیت آشفته بازار مسکن به عنوان میراث عباس آخوندی، پس از استعفای او به محمد اسلامی رسید تا چشم امید متقاضیان مسکن به عملکرد وزیر جدید باشد. اسلامی در نخستین روزهای تصدی بر وزارت راه‌وشهرسازی، با حضور در کمیسیون عمران مجلس، برنامه‌های آینده خود را شرح داد. وزیر راه‌وشهرسازی در جمع اعضای کمیسیون عمران مجلس با بیان اینکه «مسکن مهر در اولویت برنامه‌هایم قرار دارد» گفت: به دنبال آن هستیم با افزایش تولید مسکن، نیاز جامعه به واحدهای استیجاری را برطرف کنیم». وزیر راه‌وشهرسازی آذر ۹۷ در حاشیه جلسه هیأت دولت، در جمع خبرنگاران نیز اعلام کرد قرار است ۲۰۰ هزار واحد مسکونی در ۲۱ شهر جدید و ۱۰۰ هزار واحد در شهرهای با جمعیت زیر ۵۰ هزار نفر و همچنین ۱۰۰ هزار واحد مسکونی در مناطقی که دارای بافت فرسوده هستند ساخته شود؛ مضاف بر اینکه این برنامه در کنار تکمیل و تحویل ۵۰۰ هزار واحد مسکونی که متعلق به مسکن مهر است، از برنامه‌های تولید مسکن است که در سال‌های ۱۳۹۸ و ۱۳۹۹ اجرا می‌شود. وی همچنین در حساب شخصی خود در فضای مجازی از برگزاری جلسات اختصاصی با دستور کار مسکن مهر در روزهای شنبه هر هفته خبر داد. به این ترتیب قرار بود تا پایان سال ۹۹ در مجموع ۹۰۰ هزار واحد مسکونی در کشور تولید و ساخته شود.

■ اجرای طرح مسکن ملی در وقت اضافه

زمستان سال ۹۷ وزیر جدید راه‌وشهرسازی، طرح جدیدی را با عنوان «طرح اقدام ملی مسکن» یا «مسکن ملی» مطرح کرد. این طرح شامل ساخت ۴۰۰ هزار واحد مسکونی بود که ساخت ۲۰۰ هزار واحد آن در شهرهای جدید و با مشارکت بخش خصوصی، ۱۰۰ هزار واحد در مناطق بافت فرسوده و توسط شرکت بازآفرینی شهری و ۱۰۰ هزار واحد برعهده بنیاد مسکن انقلاب اسلامی گذاشته شد. اوایل شهریورماه سال ۹۸، ثبت‌نام طرح ملی مسکن از استان کرمان به عنوان استان پایلوت کلید خورد و از آبان‌ماه همان سال نیز دور دوم ثبت‌نام طرح اقدام ملی مسکن در ۱۰ استان دیگر آغاز شد. در این طرح، ۴ شرط عمده برای ثبت‌نام متقاضیان از جمله تأهل و سرپرستی خانواده، عدم مالکیت مسکونی از اول فروردین ۸۴ تا زمان ثبت‌نام، عدم استفاده از امکانات دولتی از قبیل زمین، آپارتمان یا تسهیلات ویژه یارانه‌دار و داشتن سابقه سکونت در شهر مورد تقاضا به مدت ۵ سال وجود داشت. طبق اعلام وزارت راه‌وشهرسازی، قرار بود متوسط قیمت ساخت هر مترمربع خانه در این طرح بین ۱/۵ میلیون (در خانه‌های یک طبقه و ویلایی) و ۲ تا ۲/۵ میلیون تومان در آپارتمان در نظر گرفته شود.

همچنین گفته شد واگذاری زمین دولتی، کاهش ۵۰ درصدی هزینه صدور پروانه و مجوزها، ۲۵ میلیون تومان وام ساخت با سود صفر درصد و خرید مصالح از «بازار تعهدی» با تخفیف ۳۰ درصدی بخشی از برنامه طرح مسکن ملی است. مضاف بر این، راه‌اندازی «بازار تعهدی» مصالح بخش دیگری از طرح اقدام ملی است که براساس آن قراردادی مابین بانک مسکن، بنیاد مسکن و شرکت تامین مصالح ساختمانی امضا می‌شود. سازوکار بازار به این صورت خواهد بود که سازندگان نیاز مصالح سالانه خود را اعلام می‌کنند و شرکت تامین مصالح، آنها را به صورت عمده خریداری می‌کند که قیمت آن تقریبا ۲۸ تا ۳۰ درصد کمتر از قیمت بازار است.

■ فاصله آمارها تا واقعیت

بر اساس آخرین ویرایش طرح جامع مسکن، نیاز به ساخت و عرضه واحدهای مسکونی از سال ۱۳۹۶ تا سال ۱۴۰۵ مجموعا ۱۰ میلیون و ۵۰۰ هزار واحد ذکر شده است که ناشی از انباشت تقاضای مسکن، تقاضای جدید از محل ازدواج، نوسازی و بهسازی بافت فرسوده و ذخیره طبیعی بازار مسکن محاسبه می‌شود. در واقع قرار بود از سال ۹۶ ساخت سالانه یک‌میلیون و ۵۰ هزار واحد مسکونی به مدت ۱۰ سال در دستور کار دولت قرار گیرد تا بهبود شرایط بازار مسکن و کاهش فشار وارد شده از این ناحیه به مردم حاصل شود. این در حالی است که آمارهای موجود از ساخت‌وساز از سال ۹۶ تا پایان سال ۹۹، نشان می‌دهد طی این مدت بیشترین بی‌توجهی به ساخت و تولید مسکن در کشور شده و یک نیاز انباشته شده دیگر به وجود آورده است. حال اگر آمار ساخت و ساز مسکن در مجموع این ۴ سال از نیاز برآورد شده طرح جامع مسکن کسر شود، این نتیجه حاصل می‌شود که نیاز به ساخت و عرضه واحدهای مسکونی تا افق ۱۴۰۵ سالانه بیش از یک‌و نیم میلیون واحد خواهد بود.

آمارهای به دست آمده از تعداد پروانه‌های ساختمانی صادر شده توسط شهرداری‌های کشور طی سال‌های ۹۷ و ۹۸ نشان می‌دهد سال ۹۷ تعداد ۱۵۲ هزار و ۲۰ پروانه ساختمانی و سال ۹۸ تعداد ۱۴۷ هزار و ۵ پروانه احداث ساختمان توسط شهرداری‌های کشور صادر شده است که کاهشی حدود ۳/۲ درصدی داشته است. آخرین آمار منتشر شده در زمینه صدور پروانه ساختمانی توسط شهرداری‌های کشور نیز نشان می‌دهد در ۶ ماهه نخست سال ۹۹ تعداد ۹۰ هزار و ۳۶۳ پروانه ساختمانی صادر شده است.

■ افزایش سهم مسکن در هزینه خانوارها

۸ سال عمر دولت تدبیر و امید گذشت؛ دولتی که با انتقاد از عملکرد دولت پیش از خود در حوزه مسکن، وعده داده بود معضل مسکن جوانان و اقشار کم‌درآمد جامعه را حل می‌کند اما با سیاست‌گذاری‌های ناکارآمد، عملا تیشه محکمی به ریشه مسکن زد. در گزارشی که در سامانه وزارت راه‌وشهرسازی منتشر شده، سهم مسکن در هزینه خانوار در بازه زمانی سال‌های ۸۸ تا ۹۸ مورد بررسی قرار گرفته است که نشان می‌دهد طی ۱۰ سال گذشته سهم مسکن در هزینه خانوار روند مشخصی نداشته و همواره با نوسان همراه بوده است. بر اساس این آمارها، سهم مسکن در هزینه خانوارهای کشور در سال ۱۳۹۸ در بالاترین مقدار خود قرار گرفته و به میزان ۳۶ درصد رسیده است که نسبت به سال ۸۸ معادل ۳/۴ درصد رشد داشته است. بر اساس آخرین اطلاعات منتشره بانک مرکزی، این شاخص برای شهر تهران در سال ۱۳۹۶ معادل ۴۹ درصد بوده است. بنابراین آنچه به عنوان دستاورد دولت یازدهم و دوازدهم در حوزه مسکن می‌توان بیان کرد، چیزی فراتر از ناکارآمدی است.